



PORTRAIT 2016

4
**BERICHT AUS
DER GESCHÄFTSSTELLE**

6
WAS WIR TUN

8
**AKTUELLE UND
KÜNFTIGE PROJEKTE**

9
RHEINGASSE

11
AKTIENMÜHLE

14
ERLENMATT OST

22
AREALENTWICKLUNG LYSBÜCHEL

24
LIEGENSCHAFTEN

25
UNSERE LIEGENSCHAFTEN

25
**BESTAND, VERMIETUNG UND
BAURECHT IN ZAHLEN**

26
**BERICHT ZU AUSGEWÄHLTEN
LIEGENSCHAFTEN**

**UMSTRUKTURIERUNGEN IM
MUSIKERWOHNHAUS**

27
RHEINGASSE

29
WER WIR SIND

30
MITGLIEDSCHAFTEN

32
IMPRESSUM

BERICHT AUS DER GESCHÄFTSSTELLE

FESTE UND JUBILÄEN 2016 war ein Jahr der Feste und Jubiläumsanlässe für die Stiftung Habitat: im Mai Richtfest für Baustein 1 sowie im August Grundsteinlegung für Baustein 2 auf dem Erlenmatt-Ost-Areal, Mühlenfest mit Ende der Zwischennutzung in der Aktienmühle im Mai, 1-Jahr-Jubiläum der Geschäftsstelle in den Hinterhäusern der Rheingasse 31 sowie Abschluss der Bauarbeiten der Vorderhäuser an der Rheingasse 31 im Juli, 20-Jahr-Stiftungsjubiläum und Eröffnung des Färbergässleins zur öffentlichen Durchwegung im August sowie Abschlussfest des Aktienmühlenumbaus im November. In jeder Hinsicht ein bewegtes Jahr für die Stiftung und ihre Mitarbeitenden.

PROJEKTE Das Projekt Erlenmatt Ost entwickelt sich Schritt für Schritt weiter. Im Jahr 2017 wird der erste Baustein bereits fertiggestellt und bezugsbereit sein. Die Planung des Familienhauses an der Hüningerstrasse mit Wohnungen für Familien mit drei oder mehr Kindern sowie einer Quartierbibliothek im Sockelgeschoss schreitet ebenfalls voran. Die Bauarbeiten beginnen mit dem Rückbau des bestehenden Gebäudes Anfang 2017, die Inbetriebnahme ist Anfang 2019 vorgesehen. Auf dem Lysbüchel-Areal ist ein neues Stück Stadt in Planung. Die Stiftung Habitat und die Einwohnergemeinde Basel-Stadt haben das Lysbüchel-Areal gemeinsam von Coop übernommen. Der grössere, nördliche Arealteil in der Industrie- und Gewerbezone wird 2017 an die Einwohnergemeinde übergehen. Wir sehen auf unserem Areal eine kleinteilige Parzellierung vor, die unterschiedlichsten Menschen und Institutionen ein Bauen mit vielseitigen Wohnformen ermöglicht.

AKTIENMÜHLE Mit dem Mühlenfest im Mai endete die 6-jährige Zwischennutzung der Aktienmühle. Die Neunutzung auf dem Areal begann schrittweise. Als Erstes öffnete die neue Gastronomie im ehemaligen Turbinenhaus ihren Betrieb. Sie bewirbt seit Mai alte und neue Gäste aus Quartier und Stadt. Nach mehrjähriger Planungs- und Bauzeit zogen im November die ersten MieterInnen in das ehemalige Mühlegebäude ein. Im Werkstatthaus wird wieder produziert

MUSIKERWOHNHAUS Im Musikerwohnhaus stand das Berichtsjahr im Zeichen der Vereinsgründung. Gleich drei eigenständige, personell unabhängige Vereine vereint das Musikerwohnhaus nun unter einem Dach: der (gleichnamige) Verein Musikerwohnhaus kümmert sich um die Nutzung der Übungsräume und des Weissen Saals. Die Gästewohnungen werden durch den Verein Lyseloth und die Spielhalle durch den Verein Spielhalle Volta betrieben. Gemäss unserem Wunsch nach mehr Eigenständigkeit und Unabhängigkeit der Mieter- und Betreiberschaft vor Ort ist das Musikerwohnhaus nach sechs Jahren erwachsen geworden. Wir freuen uns über die vielschichtige Entwicklung.

RHEINGASSE Seit Sommer 2015 befindet sich die Geschäftsstelle der Stiftung in den Hinterhäusern der Rheingasse 31. Nachdem die Stiftung im Laufe der Zeit sechs Mal umgezogen und zuletzt ihre eigene Zwischennutzerin an der Rheingasse war, ist sie nun angekommen. Wir fühlen uns wohl in den neuen, hellen Büros, Sitzungszimmern und Begegnungsorten mit ihrer offenen Architektur. Die Räumlichkeiten wurden von uns Stück für Stück den Arbeitsabläufen angepasst und belebt. Auch die vier Mietobjekte in den Vorderhäusern der Rheingasse 31 sind seit Sommer mit Leben gefüllt.

PERSONELLE ÄNDERUNGEN Der Personalbestand hat sich mit dem Ende der Zwischennutzung der Aktienmühle per Ende Mai deutlich verkleinert. Die Stiftung beschäftigt Ende 2016 noch rund 30 Mitarbeitende im Vergleich zu 52 Mitarbeitenden im Vorjahr.

An dieser Stelle danken wir nochmals dem ganzen Team der Aktienmühle unter der Leitung von Daniel Jansen und Marianne Tobler für ihren wertvollen Einsatz vor Ort und im Quartier.

Die Geschäftsleitung wurde um eine Person erweitert. Sonja Fritschi ist neben ihrer Funktion als Leitung Personalwesen und Zentrale Dienste seit November zusätzlich Mitglied der Geschäftsleitung.

In der Abteilung Bau und Unterhalt wird es 2017 einen Funktionswechsel geben. Jochen Brodbeck wird neu Leiter Bau und Unterhalt und Mitglied der Geschäftsleitung. Diese Aufgabe hat er im Mai 2016 ad interim übernommen. Katharina Schmidt wird nach ihrem Sabbatical ab Mai 2017 in einer anderen Funktion in der Abteilung Bau und Unterhalt tätig sein: Sie wird als Mitarbeiterin für Projekte verantwortlich sein und keine Abteilungs- und Geschäftsleitungsaufgaben mehr wahrnehmen. Diese Änderungen wurden vom Stiftungsrat initiiert und im Sinne der Weiterentwicklung des Betriebs umgesetzt.

WAS WIR TUN

Um ihren Zweck zu erreichen, kauft die Stiftung Liegenschaften oder erwirbt die Rechte an solchen. Bei der Nutzung dieser Liegenschaften orientieren wir uns an den Bedürfnissen des jeweiligen Quartiers und Ortes. Bei Sanierungsarbeiten nehmen wir Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz.

STIFTUNGSZWECK Eine wohnliche Stadt und bezahlbare Mieten: Dafür engagiert sich die Stiftung Habitat seit 1996. Wir bieten Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsformen und Budgets an. Es ist uns ein Anliegen, für unsere Liegenschaften eine gute Durchmischung hinsichtlich Alter, sozialer Herkunft und ethnischer Zugehörigkeit zu finden. Zu unseren Angeboten gehören auch bedürfnisorientierte Mietwohnungen, so zum Beispiel für Alleinerziehende an der Gasstrasse 18 und für professionell Musizierende im Musikerwohnhaus.

BEGEGNUNGSORTE UND GRÜNFLÄCHEN Ein besonderes Augenmerk legen wir auf eine nutzungsfreundliche Gestaltung der Gemeinschafts- und Aussenräume; Begegnungsorte für MieterInnen sind uns ein wichtiges Anliegen. Mit der sorgfältigen Gestaltung von Plätzen und Grünflächen schaffen wir lebenswerte Orte in der Stadt und handeln dabei nach ökologischen und sozialen Grundsätzen.

MITWIRKUNG Bei der Konzeption und der Planung der Projekte beziehen wir Anwohnende, Quartiervereine und potenzielle MieterInnen mit ein. Wir stehen in einer offenen, vertrauensvollen Beziehung zu allen Beteiligten und legen Wert auf einen freundlichen Umgang auf allen Projektebenen.

MITFINANZIERUNG UND BAURECHT Die Stiftung kann Grundstücke erwerben, um sie an Gruppen oder Institutionen, deren Zielsetzungen und Werte sie unterstützt, im Baurecht weiterzugeben. Damit werden Liegenschaften vor Spekulationen geschützt und den Baurechtsnehmenden wird eine langfristig stabile und bezahlbare Liegenschaft ermöglicht. Wohnprojekte, die dem Stiftungszweck entsprechen, kann die Stiftung über ein Darlehen mitfinanzieren.



VERMIETUNG UND BEITRÄGE Die Stiftung Habitat spricht eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft an. Mit einem eigens dafür entwickelten Mietzinsbeitragsmodell unterstützen wir MieterInnen je nach Einkommens- und Vermögenssituation. Für neue Liegenschaften oder bei einer Neuvermietung nach Umbauten wird das Beitragsmodell angewendet. In älteren Liegenschaften vermieten wir die Wohnungen zu generell günstigen Konditionen.

BASEL UND UMGEBUNG Wirkungsort ist Basel und Umgebung. Dabei hält die Stiftung Liegenschaften und Land in verschiedenen Stadtgebieten und wirkt an vielen Orten als Impulsgeberin.



AKTUELLE UND KÜNFTIGE PROJEKTE

RHEINGASSE

Das Umbauprojekt Rheingasse/Utengasse startete im Jahr 2011 und konnte im Jahr 2016 abgeschlossen werden. Dieses Ereignis wurde im Sommer mit einem Bauabschlussfest mit allen am Bau Beteiligten und deren Familien und Freunden gefeiert. Zur Eröffnung des neuen Gässlis wurde die ganze Stadt eingeladen, um die öffentliche Nutzbarkeit sichtbar zu machen.

ABSCHIED UND ANKOMMEN Der Baustart der zweiten Etappe für das Umbauprojekt des Vorderhauses der Rheingasse 31 war im September 2015. Anfang 2016 konnte bereits mit den Ausbauarbeiten begonnen werden, sodass die Wohnungen im Juli vermietet werden konnten. In der Geschäftsstelle wurde das Jahr genutzt, um in den im Jahr 2015 fertiggestellten Räumlichkeiten anzukommen und sich einzuleben. Drei neue Sitzungszimmer kamen hinzu, wovon bei einem bei der Renovation überraschenderweise eine Decke aus dem 16. Jahrhundert hervorkam. Diese wurde sorgfältig von Hand restauriert und kann so zum Gesamtbild des Stiftungssitzes beitragen.

EMISSIONEN 2016 war auch das Jahr des Baulärms aufgrund der Abschlussarbeiten des Umbaus und der Mängelbehebungen. Mit Abschluss der Baustelle im August 2016 folgte nun eine ungestörte Phase der Entwicklung und der Detailumsetzungen wie Anpassungen in der Möblierung, der Akustik und der Signaletik. Die Erkenntnisse über die bevorzugte Nutzung während des Jahres 2016 bestimmten dabei massgeblich die getroffenen Entscheide.

OFFENHEIT UND MITEINANDER In der Geschäftsstelle wollen wir leben, was wir auch für unsere Liegenschaften anstreben: eine Offenheit und ein Miteinander. So wird das Färbergässlein, wie wir es nennen, seit seiner Eröffnung rege von den StadtbewohnerInnen als Durchgang genutzt. Im kommenden Sommer werden wir es aufgrund der aufgekommenen Bedürfnisse mit Aussenmobiliar bestücken.

GÄSSLI UFF! Mit dem Gässli-uff-Fest wurde das Färbergässlein publik und damit auch für alle sichtbar gemacht. Daniel Jansen, ehemaliger Betriebsleiter der Zwischennutzung Aktienmühle, hat das gut besuchte Fest als OK-Präsident mithilfe einiger Mitarbeitenden organisiert. Ein



Zauberer, Jazzmusiker vom Jazzcampus und Verpflegung durch Anbieter aus dem Quartier sowie Kinderbetreuung durch Robi-Spiel-Aktionen liessen die Eröffnung zu einem angenehmen Anlass für Jung und Alt werden. Als offizieller Akt fand am Morgen die Öffnung der Tore durch die Mitarbeitenden der Stiftung Habitat statt. Das schöne Wetter und die Bänkli der Stadt als Sitzgelegenheiten schufen eine angenehme und gemütliche Atmosphäre, die zum Bleiben einlud.

SICHTBARKEIT Mit dem Färbergässlein stellt die Stiftung Habitat der Stadt eine neue Durchwegung zur Verfügung. Die Stiftung soll als Institution sichtbar werden und bleiben, auch wenn sich die neuen Räumlichkeiten im Hinterhof der Liegenschaft Rheingasse 31 befinden. Wir fühlen uns in unserem neuen Geschäftssitz sehr wohl und sind gespannt auf die weiteren Entwicklungen.

AKTIENMÜHLE

2016 konnten wir den Umbau des Hauptgebäudes der Aktienmühle zum Werkstattthaus abschliessen. Über 3600 m² an Werkstattfläche stehen für Handwerk und Produktion zur Verfügung. Im Turbinenhaus haben Christian Lorenz und Simone Fuchs den Restaurant- und Barbetrieb aufgenommen, seit Oktober sind die ersten MieterInnen am Arbeiten. Die Umgestaltung des Aussenraums wird im Frühling 2017 fertiggestellt.

CHARAKTER Ziel des Umbaus war es, den Charakter der 117 Jahre alten Aktienmühle aussen wie innen, wo immer möglich und sinnvoll, zu erhalten. Dank Sprinkleranlagen im Gebäude konnten typische Elemente wie Stahlstützen und Holzbalkendecken sichtbar belassen werden. Die Aktienmühle entspricht energetisch den aktuellen Anforderungen und ist nicht künstlich belüftet. Die alten Fenster sind durch gut isolierende neue Metallfenster ersetzt worden.



DER AUSBAU Den MieterInnen wird ein Grundausbau zur Verfügung gestellt, der weitere Ausbau von elektrischen und sanitären Installationen auf der Mietfläche wird nach Bedarf von ihnen vorgenommen oder beauftragt. Zum Jahresende entstanden deshalb zahlreiche weitere, kleinteilige Baustellen mit unterschiedlichen Bauherrschaften.

ERSTVERMIETUNG Das Bauprojekt startete im Jahr 2014, ab 2015 hatten wir erste Kontakte zu potenziellen MieterInnen. Nach einer Ausschreibung konnten wir das geplante Restaurant im Turbinenhaus an Christian Lorenz und Simone Fuchs vermieten, die uns mit ihrer Arbeit an der Landestelle und ihrem Konzept überzeugt hatten. Im Jahr 2016 wurden erste Vormietverträge mit Grunddaten verfasst und die allgemeinen Bestimmungen erarbeitet.

SORGFÄLTIGE AUSWAHL Ende des Jahres war bereits die Hälfte der Fläche vermietet oder reserviert. Dass die MieterInnen zum Haus und zueinanderpassen und so gute Nachbarschaften entstehen, ist uns sehr wichtig. Das Werkstatthaus richtet sich an produzierendes Kleingewerbe, an HandwerkerInnen. Die Räume können flexibel eingeteilt werden, so dass Einzelunternehmen, Kleinbetriebe und Kollektive eine geeignete Werkstatt finden. Für Betriebe mit speziellen Anforderungen mussten Machbarkeitsstudien erstellt werden. Wo bauliche Anpassungen und Massnahmen, wie zum Beispiel ein Kamin für die Bäckerei, noch möglich waren, wurden diese umgesetzt.

ETAPPIERTE ERÖFFNUNG Im Frühling wurde das Turbinenhaus mit dem Gastronomiebereich fertig, der Einzug erster Handwerksbetriebe erfolgte ab Anfang Oktober, im November konnten wir den Abschluss der Umbauarbeiten mit einem Bauabschlussfest feiern. Zum Jahresabschluss waren wir mit der Mängelbehebung und der Fertigstellung des Aussenraums, der aus einem Gewerbehof und einem öffentlichen Hof besteht, beschäftigt. Der öffentliche Hof soll die Qualität und den Charakter der Zwischennutzung weiterführen. Im Mai 2017 ist ein Eröffnungsfest vorgesehen, an dem alte und neue Gäste aus dem Quartier und der Stadt mit den MieterInnen und uns die Eröffnung der Aktienmühle feiern.



ERLENMATT OST

In enger Zusammenarbeit mit den zukünftigen Baurechtsnehmenden und Mietparteien entwickelt sich Erlenmatt Ost im Sauseschritt weiter. Bereits im nächsten Jahr werden die ersten BewohnerInnen einziehen.

AREAL UND ENTWICKLUNG Das Erlenmatt-Ost-Areal wurde durch die Stiftung Habitat in 13 Bausteine aufgeteilt, welche in Eigenregie und im Baurecht entwickelt werden. Nach einer Bauzeit von rund zwei Jahren ist der Bezug der ersten Liegenschaft an der Signalstrasse 23/25 im Frühjahr 2017 in Sicht. Weitere zehn Gebäude befinden sich derzeit in verschiedenen Planungs- und Entwicklungsphasen. Die Baulogistik war durch den Baustart von vier Projekten dieses Jahr stark gefordert, um bei den verschiedenen Projektteams und Bauherrschaften laufend Hilfestellung bieten zu können. Sicherheit, Schnittstellen, Phasenpläne, Kranplatzierung, Baustellenpiste, Verkehrsführung, Baustelleninstallation und Zufahrten sind Stichwörter aus der Traktandenliste der regelmässigen Sitzungen vor Ort.

GEMEINSAMES ENERGIEKONZEPT Beim Energiebezug verfolgen wir innovative, ökologische und möglichst kleinteilige Zielsetzungen. In Zusammenarbeit mit der ADEV Energiegenossenschaft wird eine eigene Energiezentrale betrieben. Die zukünftigen Mietparteien auf Erlenmatt Ost werden damit Mitglied einer Eigenverbrauchsgemeinschaft. Die Wärme wird aus dem Grundwasser bezogen und der Strom von Fotovoltaikanlagen im Rahmen der neuen gesetzlichen Möglichkeiten des Eigenverbrauchs. Bei der Energieversorgung soll eine möglichst hohe Gleichzeitigkeit zwischen der solaren Eigenproduktion auf den Dächern der Gebäude und dem Stromverbrauch für die Wohnungen und die Wärmepumpen erreicht werden. Im Jahr 2016 mussten verschiedene – insbesondere auch rechtliche – Voraussetzungen geschaffen werden, damit das innovative Energiekonzept in den kommenden Jahren umgesetzt werden kann.

PILOT- UND DEMONSTRATIONSPROJEKT Auf Erlenmatt Ost entsteht ein Stadtteil gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Das Areal Erlenmatt Ost wird dabei in einem Lernprozess entwickelt und soll so zu einem guten Beispiel einer nachhaltigen Arealentwicklung werden. Zusammen mit mehreren Ämtern der kantonalen Verwaltung sammeln wir im Rahmen eines P+D-Projektes (Pilot- und Demonstrationsprojektes) Erfah-

rungen, ob die zukunftsgerichteten Zielsetzungen erreichbar sind und sie die gewünschte Wirkung entfalten. Eine Umsetzungsbeurteilung wurde vom Fachgremium Nachhaltigkeit vorgenommen und im Rahmen eines Jahresberichts veröffentlicht.

SIGNALSTRASSE 23/25 Ein grosser Teil der Räumlichkeiten an der Signalstrasse 23/25 sollen für betreutes Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Gemietet und betrieben werden diese von der abilia (begleiten, wohnen, leben). Ebenfalls im Gebäude eingemietet ist eine Kinderkrippe mit vier Gruppenräumen und einer Gastroküche, welche von Kinderkrippen Blä-sistift betrieben wird. Zwölf Mietwohnungen und einen Gemeinschaftsraum, welcher dem ganzen Areal Erlenmatt Ost zur Verfügung steht, verwaltet die Stiftung Habitat. Galli Rudolf Architekten AG aus Zürich hat das Gebäude entworfen und geplant. Im Juni 2016 fand unter reger Beteiligung von Planenden, HandwerkerInnen und Bauherrenvertretung das Richtfest statt. In der zweiten Jahreshälfte hat sich das Projekt auf den Innenausbau verlagert. Das Gebäude tritt an der Signalstrasse mit einer eigenständigen Fassade – roter Sichtbeton, unterbrochen durch Glasbausteine – dem mächtigen Verkehrsbauwerk der Schwarzwaldallee standhaft und charaktervoll entgegen. Der Bezug wird voraussichtlich ab Mai 2017 möglich sein.

SIGNALSTRASSE 27/29 Das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss des Gebäudes an der Signalstrasse 27/29 bieten Räumlichkeiten für Gewerbetreibende. Darüber befinden sich zehn Zweieinhalbzimmer- oder dreigeschossige Wohnungen mit Patio, die typologisch Reihenhäuser auf einer erhöhten Stadtebene sind. Gewerberaum und Wohnungen werden durch die Stiftung Habitat vermietet. Der Baustein im Innenhof beherbergt in seinem Erdgeschoss einen Doppelkindergarten des Kantons. Es handelt sich um den einzigen Baustein auf Erlenmatt Ost, der aus zwei Gebäuden besteht, welche im Obergeschoss durch einen Erschliessungsteg verbunden sind. Die Architektur stammt von Atelier 5 aus Bern. Im August fand die Grundsteinlegung statt. Das Projekt befindet sich in der Rohbauphase. Die Architektur steht für Erdverbundenheit und Bodenständigkeit, was in der Verwendung von Sichtbeton, Holz und verputzten Mauern innen wie aussen zum Ausdruck kommt.

SIGNALSTRASSE 33/35 Wohnraum für 99 Studierende in Wohngemeinschaften, drei Atelierwohnungen und Gewerberäume wird die Signalstrasse 33/35 bieten. Die Hauptnutzung ist ein Studierendenhaus. Der Verein Studentische Wohnvermittlung (WoVe) und die Stiftung Habitat





möchten gemeinsam einen Beitrag zur Schaffung von zweckmässigem und preisgünstigem Wohnraum für Studierende in grösseren Wohngemeinschaften leisten. Das Angebot wird Studierenden und Auszubildenden, welche in der Region Basel ein Studium oder eine Berufslehre absolvieren, ein auf die Dauer der Ausbildung befristetes Zuhause bieten. Im Studierendenhaus sollen Studierende in Wohnungen mit 4, 6 und 7 Zimmern wohnen und sich trotz dem temporären Mietverhältnis im Quartier ansässig fühlen. Duplex Architekten aus Zürich haben das Gebäude entworfen. In enger Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Betreiber – der WoVe – konnte das Bauprojekt abgeschlossen werden. Die Baubewilligung erhielten wir im Sommer. Im Dezember startete der Aushub. Das Gebäude wurde so konzipiert, dass es im ersten Stockwerk einen eigenen Innenhof erhält, wobei die Wohnungen und Balkone über Laubgänge erschlossen sind. Der Innenhof wird – ganz im Sinne von Erlenmatt Ost – öffentlich zugänglich und für alle nutzbar sein.

SIGNALSTRASSE 37/39 Das von Rudolf Sandreuter 1912 erbaute ehemalige Schüttgutsilo ist ein erhaltenswertes frühes Eisenbetongebäude aus der fast hundertjährigen Zeit der Nutzung der Erlenmatt als Güterbahnhof. Es wird als Herz des Stadtteils Erlenmatt Ost konzipiert. Im zukünftigen Haus für Kosmopolitisches werden sich gastronomische Angebote, eine Herberge, Ateliers und weitere Projekte um einen offenen Salon ansiedeln. Unterschiedliche Wünsche, Ideen und Initiativen von StadtbewohnerInnen können dort verortet werden. 2016 erarbeitete Harry Guggler Studio das Vorprojekt für den Umbau des Silos zusammen mit den Fachplanenden, der Stiftung Habitat und dem jungen Projektteam vom Verein für Kosmopolitisches, der im Silo ein gleichnamiges Haus plant und betreiben wird. Für das Projekt wurde zuerst mit einer Ausschreibung eine Betreiberschaft gesucht, um dann mit deren Raumprogramm die architektonische Planung anzugehen. Der sinnvolle und schonende Umgang mit dem bestehenden Gebäude leitet das Team.

AUSSENRAUM Die Grundidee des Aussenraums sind gemeinschaftlich genutzte, öffentlich zugängliche Höfe, Grünanlagen und Wege. Die Planung und Begleitung erfolgt durch W+S Landschaftsarchitekten AG aus Solothurn. Das Baubegehren wurde im Juni 2016 genehmigt. Wir ermöglichen die Basisausstattung mit Wegen, Beleuchtungen, Bäumen, Schotterterrassen, Velounterständen und Unterflurcontainern. Die Ausstattung mit Sträuchern, Kleinpflanzen und Möblierungen wird als Mitwirkungsprozess gestaltet, sodass zukünftige Mietende die Möglichkeit haben, ihre Anliegen einzubringen. Die Kernidee der Gestaltung des Aussenraums

besteht darin, einen lebendigen, belebten Ort zu schaffen, der Anwohnenden und Besuchenden aus der Stadt als Begegnungsraum dienen kann.

STAND BEI DEN BAURECHTSNEHMENDEN Im Jahr 2016 konnten die Baurechtsverträge mit den Genossenschaften Erlenflex und Zimmerfrei unterschrieben werden. Zusammen mit der SOWAG AG für sozialen Wohnungsbau – deren Baurechtsvertrag noch im Dezember 2015 unterzeichnet werden konnte – sind zwischenzeitlich drei Baurechtsverträge für Erlenmatt Ost unterschrieben. Unsere Vorgehensweise bei der Entwicklung des Stadtteils bedingt anspruchsvolle Vertragswerke, welche in enger Zusammenarbeit mit einem Notariatsbüro und in Abstimmung mit den Behörden ausgearbeitet wurden. Absichtserklärungen konnten mit den Bauherrschaften Stiftung Abendrot und Coopérative d'ateliers unterschrieben werden. Die Projekte befinden sich zwischenzeitlich in der Planungsphase. Für die erste Phase von Erlenmatt Ost sind damit alle Bauherrschaften bekannt.

ERLENMATT-OST-GESPRÄCHE Wir führten drei Erlenmatt-Ost-Gespräche durch, welche sehr gut besucht wurden. Diese Gespräche dienen dem gegenseitigen Informationsaustausch und der Diskussion. Jeweils alle zukünftigen Bewohnenden und Interessierten werden eingeladen.

SILOFEST Bereits zum fünften Mal organisierten wir das Silofest, bei dem nicht nur die künftigen Bewohnenden von Erlenmatt Ost eingeladen sind, sondern das ganze Quartier. Erstmals wurden wir von freiwillig Helfenden unterstützt.

Das Projekt Erlenmatt Ost wird uns noch länger begleiten. Wir informieren auf unserer Website www.erlenmatt-ost.ch regelmässig über aktuelle Themen und das Weiterkommen des Projekts und dokumentieren die Entwicklung des Stadtteils mit Luftaufnahmen.

Flugaufnahme der Baustelle am 23.11.16





AREALENTWICKLUNG LYSBÜCHEL

Auf dem Lysbüchel möchten wir günstigen, städtischen, an das bestehende Quartier angebotenen Wohnraum in einer lebenswerten Umgebung planen und ermöglichen. Auf ca. 12 400 m² sollen eigene Häuser und – im Baurecht – Gebäude von Genossenschaften und Gruppen mit ähnlichen Zielen entstehen. Das Areal wird von uns unter den Rahmenbedingungen der Wohnzone 5a entwickelt. Erste Baueingaben sind im Jahr 2018 zu erwarten, frühestens ab 2019 können Gebäude bezogen werden.

DAS LYSBÜCHEL IM WANDEL Die Stiftung Habitat und die Einwohnergemeinde Basel-Stadt haben das Lysbüchel-Areal gemeinsam von Coop übernommen. Der grössere, nördliche Arealteil in der Industrie- und Gewerbezone wird 2017 an die Einwohnergemeinde übergehen. Unser Areal ist nicht Teil des Bebauungsplans Volta Nord, der die Transformation der nördlich gelegenen Flächen der Einwohnergemeinde Basel-Stadt und der SBB regelt.

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG Eine nachhaltige Entwicklung ist uns wichtig: Wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte werden gleichrangig berücksichtigt. Über die Zusammensetzung der Trägerschaften, der Nutzungen und der Mieterschaft wollen wir eine gute Durchmischung erreichen. Auch für quartierdienliche gewerbliche Angebote sollen Flächen zur Verfügung stehen. Eine öffentliche Durchwegung soll vorwiegend der Begegnung und dem Langsamverkehr dienen und die nördlich auf dem Areal der Einwohnergemeinde Basel-Stadt geplante Schule sicher ans Quartier anbinden. In einem Gebäude möchten wir das Konzept unseres an der Lothringerstrasse gelegenen Musikerwohnhauses weiterentwickeln und so weiteren, speziell für MusikerInnen geeigneten Wohnraum schaffen.

STUDIEN ZUR PARZELLIERUNG Im Jahr 2016 haben wir bei drei Planungsbüros eine Studie zur Parzellierung und zum Städtebau in Auftrag gegeben. Nach dem Vergleich der drei eingegangenen Konzepte haben wir uns für die Zusammenarbeit mit der Firma Metron AG aus Brugg entschieden. Der Vorschlag von Metron berücksichtigt den Wunsch nach einer kleinteiligen Parzellierung, macht einen überzeugenden Vor-



schlag für den städtebaulichen Umgang mit dem ehemaligen Coop-Weinlager und löst die Durchwegung des Areals optimal. Westlich der geplanten Durchwegung soll zur Lothringerstrasse hin auf mehreren Parzellen eine vielfältige, geschlossene Blockrandbebauung entstehen (5 Geschosse und Attika). Östlich davon ist ein Umbau oder Ersatz des ehemaligen Coop-Weinlagers möglich, zudem sollen an der Durchwegung und an einem weiteren Weg zur Elsässerstrasse ebenfalls auf einzelnen Parzellen Bauten entstehen. Im Untergeschoss des Weinlagers ist eine zentrale Einstellhalle vorgesehen.

AUSBLICK Auch im Jahr 2017 wird uns die Bebauung des Lysbüchel-Areals beschäftigen. Wir werden die inhaltliche und bauliche Planung vorantreiben und mit dem Kanton die Grundlagen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts schaffen. Gleichzeitig werden wir die präzisen Konditionen und Bedingungen für zukünftige Baurechtsnehmende erarbeiten. Voraussichtlich im vierten Quartal 2017 können erste Baurechtsparzellen ausgeschrieben werden, danach werden wir mit geeigneten interessierten Gruppen, Genossenschaften und Institutionen Gespräche führen können.



LIEGENSCHAFTEN

UNSERE LIEGENSCHAFTEN

Mit unseren Liegenschaften leisten wir einen Beitrag zur Förderung der Wohnqualität in den Quartieren und für bedürfnisgerechtes Wohnen.

Nebst den laufenden Projekten betreuen wir die eigenen Liegenschaften an der Lothringerstrasse 139, 141, 143, 145, 147 und 165, der Elsässerstrasse 7 und der Fatiostrasse 23, 25 und 27, der Gasstrasse 18, der Haltingerstrasse 80 und der Sperrstrasse 91, der Karl Jaspers-Allee 5, 7, 11 und 13, der Margarethenstrasse 75/77, der Reichensteinerstrasse 14, der Schönaustrasse 46 sowie den Jazzcampus an der Utengasse 15 und sein angrenzendes Wohnhaus für Musikstudierende an der Utengasse 17. Neu hinzu kam die fertiggestellte Liegenschaft an der Rheingasse 31. Die Liegenschaften Riehenring 189–195 werden von der trimag Treuhand-Immobilien AG verwaltet.

BESTAND, VERMIETUNG UND BAURECHT IN ZAHLEN

Die Stiftung Habitat besitzt 398 Mietobjekte, bestehend aus Wohnungen, Gewerberäumen, Hobbyräumen, Gästewohnungen, separaten Zimmern, Proberäumen, Lagerräumen, Werkstatträumen, Ateliers und Ladenlokalen. Nicht mitgezählt sind hierbei die diversen Einstellplätze.

MIETZINSBEITRÄGE Für 174 Mietobjekte werden Mietzinsbeiträge angeboten. Tatsächlich unterstützt wurden 73 Mietparteien, was rund 42% ausmacht. Einige Wohnliegenschaften weisen einen grundsätzlich tiefen Mietzins auf, sodass das Mietzinsbeitragsmodell nicht in allen Liegenschaften nötig ist. Die 73 unterstützten Parteien erhielten im Durchschnitt 7% des Soll-Nettomietzinses als Mietzinsbeitrag.

LEERSTANDSQUOTE Die Stiftung Habitat verwaltet 24 Wohnliegenschaften. Im Jahr 2016 lag die Leerstandsquote im Schnitt bei 1,2%. Die Leerstandsquote ist im Vergleich zum letzten Jahr auf 0,8% gesunken.

FLUKTUATION In den 24 Wohnliegenschaften betrug die Fluktuationsrate im Durchschnitt 6%. Dies bedeutet eine Reduktion von 8% im Vergleich zum letzten Jahr. In Bezug auf die einzelnen Liegenschaften sind die Zahlen sehr unterschiedlich. Studierendenwohngemeinschaften

und Liegenschaften mit einer jungen Mieterschaft weisen einen höheren Wechsel auf als solche mit vielen Familien. In den drei Einstellhallen lag die Fluktuationsrate bei 22%. Letztes Jahr betrug sie 18%, also eine Differenz von –4% Punkten. Dies ist dadurch bedingt, dass wir die Stellplätze auch an Personen vermieten, die nicht in unseren Liegenschaften wohnhaft sind.

BERICHT ZU AUSGEWÄHLTEN LIEGENSCHAFTEN

Umstrukturierungen im Musikerwohnhaus

Das Musikerwohnhaus verbindet Wohnen und Arbeiten. Es ist das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen und der oft schwierigen Wohn- und Arbeitssituation von MusikerInnen und wurde von der Stiftung Habitat geplant und realisiert.

VEREINSGRÜNDUNGEN Der Mitte 2016 gegründete Verein Musikerwohnhaus kümmert sich um die Nutzung der Übungsräume und des Weissen Saales im Musikerwohnhaus. Er besteht aus den Bewohnenden des Hauses und hat diese einen weiteren Schritt in Richtung selbstständiges Verwalten geführt. Die vier Gästewohnungen ermöglichen MusikerInnen und Kunstschaffenden einen vertieften Arbeitsaufenthalt und werden vom Verein Lyseloth verwaltet. Die schallgedämmten und zum Üben vorgesehenen Wohnungen werden durch die weitere Infrastruktur ergänzt. So können das Tonstudio, die drei Übungsräume und die Kantine mitbenutzt werden.

ARTIST IN RESIDENCE Der Verein Lyseloth Basel wurde Mitte 2016 von Fabienne Robin und Fabian Gisler gegründet. Er soll Kulturschaffenden aller Art einen Platz bieten. Um auch MusikerInnen aus dem Ausland zu unterstützen, wurde das Lyseloth-Stipendium ermöglicht. Dieses beinhaltet einen kostenlosen Aufenthalt in einer der vier Gästewohnungen und einen geringen wöchentlichen Lebenskostenbeitrag. Das Stipendium wird jeweils für einen Zeitraum von zwei bis acht Wochen vergeben und richtet sich an Kunstschaffende aller Sparten. Der Aufenthalt kann Rückzug, aber auch aktiven Austausch mit anderen Kulturschaffenden bedeuten. Das Angebot soll im Jahr 2017 weiter ausgebaut und gefördert werden.

SPIELHALLE Die Spielhalle entwickelte sich bereits im Jahr 2015 zu einem eigenen Trägerschaftsverein, was durch die enge Zusammenarbeit mit dem Leiter der Spielhalle, Lukas Wiedmann, ermöglicht wurde. Unter-

stützt wurde er bei der Kinderbetreuung von Rahel Kuster, Daniela Gabriel und Anouk Haueter. Die Stiftung Habitat leistet dazu einen substanziellen Beitrag und hat ihre Unterstützung als Basis für die Eigenständigkeit des Vereins bis und mit 2018 zugesichert.

KANTINE Peter Acs betreibt die Kantine des Musikerwohnhauses für uns als Koch. Ebenfalls in der Kantine arbeiten Martina Villani und Veronica Filická, welche die zubereiteten Gerichte den Gästen servieren. Unterstützt werden sie von Rita Puglia und Marco Puglia, der auch die Hauswartung übernommen hat. Die Stiftung Habitat nutzte das Jahr 2016, Marketingmassnahmen zu planen, um die Gästezahl in der Kantine zu erhöhen.

Rheingasse

Mit unserem Konzept, einer Mischung von eigener Geschäftsstelle und Wohnungen, konnten wir die Basler Regierung, die die Liegenschaften Rheingasse 31/33 und Utengasse 32 im Bau-recht ausgeschrieben hatte, überzeugen, uns das Areal anzuvertrauen. Als Zwischennutzerin selber in die Gebäude eingemietet, plante die Stiftung Habitat den Umbau und konnte diesen im Sommer 2016 abschliessen.

ERSTVERMIETUNG Im Sommer 2016 konnten wir die fünf Mietobjekte an der Rheingasse nach einer kompletten und sorgfältigen Sanierung an die neuen Nutzenden weitergeben. Das kleine Atelier im EG wurde gemeinsam mit dem ganzen 1. OG als Büroräumlichkeiten per Juli 2016 an die uns nahestehende Firma Molemi AG vermietet. Die übrigen drei Objekte werden als Wohnungen vermietet, wobei wir im Suchprozess auf sehr unterschiedliche Interessensgruppen stiessen.

GROSSZÜGIGE 5½-ZIMMER-WOHNUNG Bei der grosszügigen 5½-Zimmer-Wohnung im 2. OG mit ca. 170 m² und der dazugehörigen 25 m² grossen Terrasse konnte aufgrund der Personenzahlaufgabe von mindestens vier Personen nur aus einer Handvoll MietinteressentInnen ausgewählt werden. Wir entschieden uns für eine vierköpfige Familie, die bereits in der Nähe des Quartiers wohnte und das neue Leben in der Rheingasse bereits kannte und schätzte.



DACHMAISONETTEWOHNUNGEN Die beiden anderen Wohnobjekte im 3. OG, sogenannte Dachmaisonettewohnungen, wurden ebenfalls vermietet. Dabei stiess vor allem die vordere und mit 60 m² leicht kleinere Wohnung auf sehr grosses Interesse. Der Mietende hat sich gut eingelebt und teilt sich mit den beiden Personen der hinteren, leicht grösseren Wohnung (96 m²) den Waschturm und einen kleinen Balkon auf dem gleichen Stock. Die hintere, pittoreske Wohnung mit den tiefen Balken im Ess- und Wohnbereich war der eigentliche Knackpunkt in der Vermietung und es galt, InteressentInnen zu finden, die diesen Stil zu schätzen wissen. Durch eine zusätzliche Raumaufteilung mittels eines Vorhangs als Verdunkelung im oberen Schlafzimmerbereich konnte für ein interessiertes Paar die Wohnaufteilung ideal umgesetzt werden. Wir sind froh, passende Mieterschaften gefunden zu haben, mit denen wir in einem guten nachbarschaftlichen Verhältnis stehen.

WER WIR SIND 2016

STIFTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG Der Stiftungsrat besteht aus Beatrice Oeri (Präsidentin), Boris Voirol (Stiftungsrat) und Klaus Hubmann (Stiftungsrat und Geschäftsführer). Nebst dem Geschäftsführer sind in der Geschäftsleitung Raphael Schicker (Leitung Projektentwicklung), Katharina Schmidt (Sabbatical), Jochen Brodbeck (Leitung Bau und Unterhalt ad interim), Mahatma van der Sloot (Leitung Liegenschaftsverwaltung) sowie Sonja Fritschi (Leitung Personalwesen und Zentrale Dienste).

MITARBEITENDE IN DER GESCHÄFTSSTELLE Liegenschaftsverwaltung: Mahatma van der Sloot (Leitung), Marcel Leirer (stv. Leitung), Sarah Cappelletti (Sachbearbeitung Liegenschaftsverwaltung), Trudi Pellmont (Liegenschaftsbuchhaltung), Katja Schärer (Liegenschaftsverwaltung), David Schlachter (Liegenschaftsverwaltung und -buchhaltung) und Lihuan Zhao Hame (Liegenschafts- und Finanzbuchhaltung); Bau und Unterhalt: Jochen Brodbeck (Leitung ad interim), Katharina Schmidt (Sabbatical), Jo Dunkel (Projekte), Jenny Jenisch (Projekte), Michael Poredos (Projekte), Katharina Sommer (Projekte), Hannes Rau (Leitung Unterhalt) und Raphael Dominizak (Unterhalt); Projektentwicklung: Raphael Schicker (Leitung), Nikola Karadzic (Projekte); Personalwesen und Zentrale Dienste: Sonja Fritschi (Leitung), Veysel Kabar (Zentrale Dienste, Administration), Rahel Niederhauser (Zentrale Dienste, IT-Projekte), Katrin Steiner (Zentrale Dienste, Administration); Projektbüro: Urs Buomberger (Leitung) und Gianluca D'Antino (Lernender); Buchhaltung: Markus Schmutz (Leitung).

ÄNDERUNGEN Sonja Fritschi übernahm im März zusätzlich die Leitung der Abteilung Zentrale Dienste und ist seit November Mitglied der Geschäftsleitung. Jochen Brodbeck ist seit Mai Leiter Bau und Unterhalt ad interim und Mitglied der Geschäftsleitung ad interim. Katharina Schmidt nimmt ein Sabbatical von Mai 2016 bis April 2017.

NEUZUGÄNGE Michael Poredos, Bau und Unterhalt/Projekte ab Mai; Sarah Cappelletti, Sachbearbeitung Liegenschaftsverwaltung ab Oktober.

ABGÄNGE Frank Weida, Leitung Zentrale Dienste per März.

MITGLIEDSCHAFTEN

- Basel Tourismus (Musikerwohnhaus)
- EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)
- Gesellschaft zum Bären
- Hausverein Schweiz
- OKGT (Organisation kaufmännische Grundbildung Treuhand/ Immobilien)
- RFV (Rockförderverein der Region Basel)
- Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen
- Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG)
- Trägerverein Stadtteilsekretariat
- Verein Bauteilbörse
- VLP-ASPAN (Schweizerische Vereinigung für Landesplanung)
- WBG NW (Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz)

KONTROLLSTELLE UND STIFTUNGSAUFSICHT

- Inter Audit AG, Holbeinstrasse 48, 4002 Basel
- BSABB BVG- und Stiftungsaufsicht beider Basel, Eisengasse 8, 4001 Basel

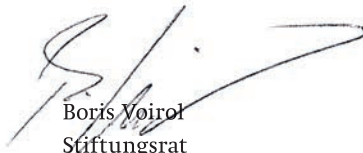
Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung genehmigen hiermit
das vorliegende Portrait 2016.



Beatrice Oeri
Präsidentin



Klaus Hubmann
Geschäftsführer
und Stiftungsrat



Boris Voirol
Stiftungsrat



Sonja Fritschi
Leitung Personalwesen
und Zentrale Dienste



Raphael Schicker
Leitung
Projektentwicklung



Jochen Brodbeck
Leitung
Bau und Unterhalt ad interim



Mahatma van der Sloot
Leitung
Liegenchaftsverwaltung

IMPRESSUM

Stiftung Habitat
Rheingasse 31
CH-4058 Basel
www.stiftung-habitat.ch
info@stiftung-habitat.ch

www.aktienmuehle.ch
www.musikerwohnhaus.ch
www.erlenmatt-ost.ch

Titelseite: Michael Fritschi, www.foto-werk.ch
Foto Seite 8 und 28: Tom Bisig
Foto Seite 20/21: Peter Burri
Visualisierung: Seite 23, Metron
Alle anderen Fotos: Michael Fritschi, www.foto-werk.ch

Verantwortung: Stiftung Habitat
Redaktion: Stiftung Habitat
Gestaltung: Thomas Dillier, bureaudillier.ch