

A low-angle, upward-looking photograph of a street scene. On the left, a building features a large, multi-paned window with a yellow frame. A tall, brick chimney rises from the building towards the center. On the right, a building with a light-colored facade has a closed green door. The sky is filled with soft, white clouds. The image is overlaid with a fine, diagonal grid pattern.

**JAHRESBERICHT  
2013**

Liebe Leserin, lieber Leser

Es freut uns, mit Ihnen auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken zu können. Der vorliegende Jahresbericht 2013 gibt Ihnen einen Überblick über das Wirken der Stiftung Habitat. Die Projekte Aktienmühle, Erlenmatt Ost und Jazzcampus machen gute Fortschritte. Mit dem Erwerb eines Teils des Lysbüchel-Areals, der für Wohnnutzungen vorgesehen ist, starteten wir im Berichtsjahr mit einem neuen Vorhaben im Sinne des Stiftungszwecks: Schaffen und Erhalten von günstigem Wohnraum in der Region Basel. Dazu zählt auch die Lancierung der Neuen Bodeninitiative, die wir mittragen.

Es gelingt uns, mit einzelnen Projekten «Brücken» zu bauen. Zum Beispiel mit dem Teilareal Lysbüchel, das Potenzial für eine Weiterentwicklung unseres Musikerwohnhaus-Konzeptes an der Lothringerstrasse hat. Der Jazzcampus an der Utengasse wiederum grenzt an unseren Stiftungssitz, den wir zurzeit umbauen. Gut denkbar, dass in Zukunft die Studierenden des Jazzcampus tagsüber durch den Innenhof der Stiftung gehen können. So erhalten sie einen einfachen Zugang zum Rheinbord und die Innenstadt wird neu belebt.

Um für die anspruchsvollen Aufgaben, die mit laufenden und folgenden Projekten auf uns zukommen werden, gut gewappnet zu sein, und um die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen zu fördern, hat der Stiftungsrat beschlossen, im Jahr 2014 die Geschäftsleitung zu vergrössern. Die neue Geschäftsleitung wird sich dabei aus bisherigen MitarbeiterInnen zusammensetzen, damit eine kontinuierliche Entwicklung gewährleistet ist. In diesem Sinne dankt der Stiftungsrat allen, die sich im Berichtsjahr mit grossem Engagement und «Feu sacré» für die Stiftung Habitat eingesetzt haben.

Der Stiftungsrat

Der Stiftungsrat bestand im Berichtsjahr unverändert aus Beatrice Oeri (Präsidentin), Boris Voirol und Klaus Hubmann. Das Gremium trat rund alle zwei Wochen zusammen und führte drei ordentliche Sitzungen durch.

Die Geschäftsstelle der Stiftung führt das Unternehmen und bewirtschaftet die Liegenschaften. Sie setzte sich Ende 2013 zusammen aus Klaus Hubmann, Geschäftsführer, und Urs Buomberger, Assistent der Geschäftsführung. Boris Voirol arbeitete mit einem Teilzeitpensum vor allem für das Projekt Erlenmatt Ost. Das Personalwesen betreute Sonja Fritschi; Markus Schmutz besorgte die Buchhaltung und für die Projektentwicklung zeichnete Raphael Schicker verantwortlich.

Mit der Liegenschaftsverwaltung war Mahatma van der Sloot betraut. Zu seinem Team zählten weiterhin Trudi Pellmont, David Schlachter und Marcel Leirer. Neu bei der Liegenschaftsverwaltung ist Katrin Steiner. Sie übernimmt sowohl Aufgaben in der Administration als auch in der Liegenschaftsverwaltung.

Katharina Schmidt leitete die Abteilung Bau und Unterhalt, unterstützt von ihrem bewährten Team: Hannes Rau koordinierte die Unterhaltsarbeiten der Liegenschaften; unter der Projektleitung von Katharina Sommer wurde die Sanierung der Schönaustrasse abgeschlossen; Jo Dunkel war Bauherrenvertretung für den Aufbau des Jazzcampus; der Fokus der Baufachleute Dagmar Strasser und Jochen Brodbeck lag weiterhin auf dem Projekt Erlenmatt Ost.

Veysel Kabar, unser erster Auszubildender, hat sich gut in das Team integriert. Er konnte bereits verschiedene Abteilungen kennenlernen und trat im August sein zweites Ausbildungsjahr zum Kaufmann, Richtung Treuhand/Immobilien, an.

## - DIE BETRIEBE -

**MUSIKERWOHNHAUS/LOTHRINGERSTRASSE** Der Betriebsleiter Steven Maryns absolvierte im Berichtsjahr den Wirtekurs. Angela Gerigk verliess die Stiftung per Ende August. An ihrer Stelle übernahm Lukas Wiedmann ab Juli – neben der Kinderbetreuung in der Spielhalle – die Stellvertretung der Betriebsleitung. Für gute Stimmung in der Spielhalle sorgten Tanja Grub (bis 31.7.2013) und Lena Gerigk (bis 30.9.2013); per April übernahmen dies im Stundenlohn Simone Cueni, Chantal Küng und Andrzej Wojnicz. Rita Puglia besorgte im Musikerwohnhaus die Reinigung; Marco Puglia unterstützte und vertrat sie im Stundenlohn. Per September trat Jonas Juchli seine 80%-Stelle als Koch der «Kantine» an. Unterstützt wurde er durch seinen Stellvertreter Rudolf Lehmann und durch Verena Isler. Francis Lauper hat die Stiftung Habitat verlassen. Für den Service verantwortlich war Martina Villani. Per April stiessen Sandra Hingorani und Veronika Filická als Mutterschaftsvertretung zum Serviceteam. Caroline Schumacher wirkte am Buffet mit.

**AKTIENMÜHLE** Die Betriebsleitung lag bei Daniel Jansen. Seine Stellvertretung übernahm Marianne Tobler. Die Kinderangebote in der Aktienmühle betreuten Selina Cerf und Céline Fitzé (bis 31.5.2013); per Juni kam Florian Eckert neu zum Team.

Der Barbetrieb und die Reinigung der Aktienmühle wurden von verschiedenen MitarbeiterInnen im Stundenlohn sichergestellt.

Insgesamt arbeiteten per Ende 2013 29 Festangestellte mit 22 Vollstellen sowie 24 Personen im Stundenlohn für die Stiftung Habitat.

**KONTROLLSTELLE** Inter Audit AG, Steinengraben 18, 4051 Basel



**Klaus Hubmann, nach welchen Kriterien wählt die Stiftung Habitat Projekte aus?**

Unser Stiftungszweck ist seit der Gründung im Jahr 1996 derselbe: Wir möchten günstigen Wohnraum und ein lebenswertes Umfeld schaffen. Wir haben immer mehr erkannt, dass wir diese Ziele auf verschiedenen Ebenen erreichen können und dass wir bei der Projektevaluation auch Fragen in grösserem Zusammenhang stellen müssen, wie: Gibt es in einem Quartier genügend Freiräume (Aktienmühle)? Wie können wir die Bebauung eines bestimmten Areals im Sinne des Stiftungszwecks nachhaltig beeinflussen (Erlenmatt Ost, Lysbüchel-Teilareal)? Wer könnte unser Partner sein (Jazzcampus)?

**Gehen Sie mit dem politischen Engagement mit der Bodeninitiative einen dieser Wege?**

Wenn dies dem Stiftungszweck dient, dann engagieren wir uns auch auf dieser Ebene. Ich möchte jedoch betonen, dass die Stiftung die Initiative nicht

aus Selbstzweck mitinitiiert hat. Vielmehr geht es uns um ein grundsätzliches Anliegen: Das Land des Kantons ist Voraussetzung für eine gezielte, langfristige Stadtentwicklung. Verkauft der Kanton sein Land an Private oder Firmen, dann wird es unmöglich, die Nutzung langfristig zu beeinflussen.

**Wie hält es die Stiftung Habitat mit der Veröffentlichung von Zahlen?**

Wir sind der kantonalen Stiftungsaufsicht unterstellt, diese kontrolliert die Stiftung und unseren Umgang mit den Finanzen sehr genau. Gegenüber der Öffentlichkeit nennen wir keine Zahlen, sondern setzen die Projektinhalte ins Zentrum. Im Zusammenhang mit der Bodeninitiative beziffern wir jedoch die von uns eingebrachten Mittel, da es um die Mitfinanzierung eines politischen Vorstosses geht.

# PRESSE- SPIEGEL

## **Pro Velo Schweiz, Jurybericht «PRIX VELO Betriebe 2013», 15.3.2013**

Die Stiftung Habitat setzt sich für eine lebensfreundliche und wohnliche Stadt ein und handelt nach ökologischen Grundsätzen. Es ist darum auch nachvollziehbar, dass sich die Stiftung für velofahrende Mitarbeitende und allgemeine Veloförderung engagiert.

### **«TagesWoche», 5.7.2013**

Die Aktienmühle schafft Freiräume mitten im Klybeck-Quartier. Wo dereinst

Mehl für die ganze Region produziert wurde, tummeln sich heute junge Familien und Junggebliebene aus verschiedenen Kulturen. In der Aktienmühle findet man ungefähr alles, was sich eine Familie für den eigenen Garten wünschen würde – und sogar noch ein bisschen mehr.

*Auszeichnung der  
Stiftung mit dem  
Anerkennungspreis*

## **«Basellandschaftliche Zeitung», 23.9.2013**

Indem wir den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen, insbesondere die Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen, können wir auch dafür sorgen, dass günstige Wohnungen entstehen. (...) Der gemeinnützige Wohnungsbau schafft familienfreundlichen und günstigen Wohnraum. Das Projekt der Stiftung Habitat auf dem Erlentmatt-Areal ist ein Modell-Beispiel, wie sozialer Wohnungsbau modern umgesetzt werden kann.

*Interview mit Guy Morin,  
Regierungspräsident  
Kanton Basel-Stadt*

## **Broschüre «Auszeichnung guter Bauten», November 2013**

Die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft vergeben seit 1992 in einem fünfjährigen Rhythmus gemeinsam die «Auszeichnung guter Bauten». (...) Die Bauherrin legte grossen Wert auf langlebige Lösungen in der Bewahrung historischer Qualitäten und in der werthaltigen Anlage, Ausstattung und Ausführung der Umbauten. (Wohnanlage Reichensteinerstrasse) (...) Den Architekten gelang es, die vielfältigen Ansprüche scheinbar mühelos in die gegebenen Strukturen von Werkhalle, Verwaltungstrakt und Wohnhaus einzufügen. (Musikerwohnhaus)

## – NEUE BODENINITIATIVE – BODEN BEHALTEN UND BASEL GESTALTEN –

Der Grosse Rat hat am 18.12.2013 den Gegenvorschlag des Regierungsrates zur Bodeninitiative mit 47 zu 46 Stimmen äusserst knapp abgelehnt. Dies, obwohl ein gangbarer Vorschlag des Regierungsrates vorlag, der von einer grossen Minderheit der Bau- und Raumplanungskommission unterstützt wurde. Stattdessen wollte eine bürgerliche Mehrheit des Parlamentes die Bodeninitiative ohne Gegenvorschlag mit der Empfehlung auf Ablehnung zur Abstimmung bringen. Das Initiativkomitee, dem die Stiftung Habitat angehört, war enttäuscht über diesen Grossratsentscheid.

**LANCIERUNG NEUE BODENINITIATIVE ALS VOLKSINITIATIVE** Mit dem basel-städtischen Wohnraumförderungsgesetz ist ein wichtiges Element der Bodeninitiative zwischenzeitlich bereits verwirklicht worden: die Förderung des familienfreundlichen und umweltschonenden Wohnungsbaus. Auch das eidgenössische Raumplanungsgesetz sichert die Finanzierung des nachhaltigen und verdichteten Bauens. Das Initiativkomitee hat deshalb seine Initiative zurückgezogen und ihren zweiten zentralen Teil – dass der Kanton seinen Boden grundsätzlich nicht mehr verkauft – als Volksinitiative neu lanciert.

**ANLIEGEN DER INITIATIVE** Der Boden ist in unserem Stadtkanton ein kostbares, nicht vermehrbares Gut und zählt zu den wichtigsten Ressourcen. Anstatt weiterhin Land zu verkaufen, soll der Kanton seinen Boden im Baurecht abgeben. Das ermöglicht eine sinnvolle Stadtentwicklung, lässt privaten Bauherren Raum für Investitionen und erlaubt auch weniger kapitalkräftigen Bauträgern, Projekte zu realisieren. Mit dieser neuen Initiative wird das wichtige Anliegen der Bodeninitiative – Nein zum Ausverkauf des «Tafelsilbers» – verbindlich verankert werden. Als einer der Hauptträger ruft auch die Stiftung Habitat dazu auf, die neue Volksinitiative mitzutragen.

Wir informieren Sie auf unserer Website [www.neue-bodeninitiative.ch](http://www.neue-bodeninitiative.ch) regelmässig über den aktuellen Stand des Projekts.



# PROJEKTE

AKTIENMÜHLE  
ERLENMATT OST  
STIFTUNGSSITZ  
JAZZCAMPUS

## - AKTIENMÜHLE -

Während der warmen Monate fanden im grossen Mühlesaal diverse Veranstaltungen statt, von Tangotänzen und Veloteilebörse über Konzerte, Hallenflohmärkte, Theateraufführungen, Quartiersversammlungen und Basteln mit Karton in den Herbstferien bis zu zahlreichen Privatfeiern und Firmenanlässen. Ein Grossteil des Mühlenlebens spielte sich jedoch ausserhalb des Hauptgebäudes ab.

**AKTIVITÄTEN JE NACH JAHRESZEIT** Die Räumlichkeiten im Pförtnerhaus waren mit der Café-Bar und diversen Projekten gut ausgelastet. In der Café-Bar trafen sich sowohl QuartierbewohnerInnen als auch MitarbeiterInnen aus den umliegenden Unternehmen zum Lunch, auf einen Kaffee oder zum Apéro. Bis Ende Jahr war das Theaterprojekt «fremd?!» mit einem Büro und einem Proberaum im Pförtnerhaus eingemietet.

Höhepunkt des Jahres bildete einmal mehr das grosse Mühlefest im Mai. Mit seinen zahlreichen Aktivitäten zog es BesucherInnen aller Altersgruppen an. Im Quartiergarten herrschte vor allem während der Sommermonate Hochbetrieb: Beim Open Grill wurde auf drei grossen Feuerstellen mitgebrachtes Essen gegrillt und vor Ort genossen. Bei den Kindern sehr beliebt waren der offene Spieltreff, der Bastelnachmittag des Mühlenclubs und andere Aktivitäten, die das Team der Aktienmühle für sie organisierte. Von Beginn weg auf reges Interesse stiess das Pilotprojekt «offcut – der Materialmarkt für wiederverwendbare Restmaterialien», das im August erfolgreich startete. In den kalten Wintermonaten belebten das regelmässige «Fondue am Feuer» sowie der Weihnachtsmarkt den Quartiergarten.

**VORPROJEKT FÜR WERKSTATTHAUS AKTIENMÜHLE** In enger Zusammenarbeit mit uns entwickelten das Architekturbüro Metron aus Brugg und die beteiligten Fachplaner ein Vorprojekt für den vorgesehenen Umbau des Hauptgebäudes. Wir wollen die dort geplanten Werkstätten an professionelle HandwerkerInnen vermieten, die ihren Lebensunterhalt zur Hauptsache vor Ort verdienen. Damit sich interessierte HandwerkerInnen ein Bild von den Räumlichkeiten machen können, wurde das Projekt Ende August an einem Informationsabend vorgestellt.

Wir informieren Sie auf unserer Website [www.aktienmuehle.ch](http://www.aktienmuehle.ch) regelmässig über das Projekt Aktienmühle.

Die Planung für das Areal Erlenmatt Ost läuft weiterhin auf Hochtouren. In intensiver Zusammenarbeit mit Atelier 5 Architekten aus Bern definierten wir die Leitplanken für die Bebauung der Baufelder. Das entstandene «Regelwerk Erlenmatt Ost» (REO) garantiert ein koordiniertes und dem Gesamtkonzept verpflichtetes Planen und Bauen. Am Silofest im September stellten wir das REO im Rahmen einer Vernissage der Öffentlichkeit vor.

NACHHALTIGKEITSKONZEPT FÜR 2000-WATT-GESELLSCHAFT UND WÄRMEERZEUGUNG Ebenfalls konnten wir das in Zusammenarbeit mit Nova Energie und Zimraum erstellte Nachhaltigkeitskonzept abschliessen. Wir möchten auf dem Areal Erlenmatt Ost erlebbar machen, dass die «2000-Watt-Gesellschaft» für ein qualitativ hochwertiges Leben und Arbeiten durchaus ausreicht. Die Ausgangslage für das Erreichen der 2000-Watt-Ziele ist bei Erlenmatt Ost ideal: Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die einfache Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sowie die Nähe zum Park und zum Naherholungsgebiet Lange Erlen fördern bereits ein energiereduziertes Verhalten. Die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, die Ergänzung durch Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Sport und Gastronomie sowie die Präsenz von sozialen Institutionen und Einrichtungen tragen ihren Teil zu kurzen Wegen und einem gesellschaftlich nachhaltigen Umfeld bei. Betreffend das Konzept zur Wärmeerzeugung haben wir eine wichtige Entscheidung getroffen. Die Wärmeerzeugung wird mittels Grundwasserwärmepumpe in der Technikzentrale in der Einstellhalle erfolgen. Unsere erklärten Ziele dabei sind: weg von zentralen hin zu dezentralen Strukturen sowie weg von fossilen hin zu erneuerbaren Energien. Wir verfolgen diese Zielsetzungen konsequent, indem auch die Dächer mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet werden.

DIE ZUKÜNFTIGEN NUTZUNGEN Mit unseren zukünftigen NutzerInnen stehen wir laufend im Kontakt. Im Berichtsjahr organisierten wir diesbezüglich bereits zwei «Erlenmatt-Ost-Gespräche». Wichtige Ziele des Anlasses sind für uns: die direkte Information und das gegenseitige Kennenlernen der TeilnehmerInnen.

Wir informieren Sie auf unserer Website [www.erlenmatt-ost.ch](http://www.erlenmatt-ost.ch) regelmässig über aktuelle Themen wie die Projektentwicklung, die zukünftigen NutzerInnen sowie über das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept.

Wir freuen uns auf  
Gemeinschaften, Freizeitsportler,  
Sänger und Tänzer, Kinder und Eltern,  
Neugierige und alle, die Lust haben.

SAMSTAG 7. SEPTEMBER

# SiLOFES

SiLo

KLUBBING  
PROGRAMM

12 UHR  
TRIO  
LAPACIO  
GELEITET VON  
JAMES  
LEGERES

HO AN DER UNIVERSITÄT • Weitere Informationen zu: [www.silofes.de](http://www.silofes.de)



## - LYSBÜCHEL-AREAL UND HÜNINGERSTRASSE -

Die Stiftung Habitat und die Einwohnergemeinde Basel-Stadt haben von Coop das Lysbüchel-Areal im St. Johann erworben. Den Arealteil in der Industrie- und Gewerbezone übernimmt die Einwohnergemeinde, den südlichen Arealteil übernimmt die Stiftung. Dieser Teil ist der Zone 5a, also der Wohnnutzung, zugeordnet. Coop wird auf jeden Fall das Lysbüchel-Areal noch bis im Jahr 2016 als Verteilzentrum nutzen.

ERSTE ÜBERLEGUNGEN ZUR NUTZUNG DES TEILAREALS LYSBÜCHEL Wir möchten auf den 12 000 Quadratmetern günstigen Wohnraum und eine lebenswerte Wohnumgebung schaffen. Dabei sehen wir kleinteilige Bauungen vor, die wir selber ausführen oder im Baurecht an Dritte (Baugemeinschaften, Genossenschaften, weitere Eigentümer) abgeben werden. Zudem möchten wir das Areal mit einem Platz und einer Grünanlage, die zum Verweilen und Boulespielen einlädt, für die Öffentlichkeit zugänglich machen. Wir möchten keine weitere Arealteilung durch eine Strasse für den motorisierten Individualverkehr; wir können uns aber einen öffentlichen Weg durch das Areal für FussgängerInnen und Velos vorstellen.

ERSTE ÜBERLEGUNGEN ZUR NUTZUNG DER HÜNINGERSTRASSE In unmittelbarer Nachbarschaft zum Lysbüchel-Areal und zu unserem Musikerwohnhaus an der Lothringerstrasse befinden sich die Liegenschaften Hünigerstrasse 31 und 33, ein Schopfgebäude sowie eine grössere überdachte Hofsituation mit einem Hinterhofgebäude. In den letzten Jahren wurde nur noch die Garagenfläche im Hof als Autoeinstellhalle benutzt. Mit einer Neubebauung an der Hünigerstrasse sehen wir Möglichkeiten, zum Beispiel für Grossfamilien eine Wohnsituation mit attraktivem Innenhof zu gestalten.



Anfang März erhielten wir die Baubewilligung für den Umbau unseres Stiftungssitzes an der Rheingasse 31/33. Um die Behördenauflagen zu erfüllen, waren nur geringe Anpassungen am Projekt notwendig. Bereits im April konnten wir so mit dem von Kräuchi Architekten vorgelegten Bauprojekt starten und die Submissions- und Ausführungsplanung in Angriff nehmen. Zur weiteren detaillierten Planung gehörten vor allem die haustechnischen Installationen und die Details des Ausbaus. Das hatte eine Umplanung der Grundrisse der Dachwohnungen zur Folge, die dadurch räumlich wesentlich optimiert werden konnten. Intern gab es für die bevorstehende Baustelle einiges vorzubereiten: Unsere MitarbeiterInnen mussten Arbeitsplätze verschieben. Es wurden Inventarlisten erstellt und alle Räume im Baustellenperimeter wurden geräumt.

**START DER ERSTEN BAUETAPPE** Anfang August begannen die Bauarbeiten für die künftigen Räumlichkeiten der Stiftung. Nebst diversen Arbeiten wurde das Hofgebäude Rheingasse 31 unterkellert. Die Aushubarbeiten sowie die weiteren vorgesehenen Bauarbeiten verliefen plangemäss. Am Tag des Denkmals Anfang September konnten wir am Beispiel unseres Stiftungssitzes den laufenden Umbau einer Altbauliegenschaft einer breiteren Öffentlichkeit vorstellen. An den drei Führungen, die Men Kräuchi und Katharina Sommer leiteten, nahmen jeweils 30 interessierte Personen teil.

**EINHEIT AUS GEBÄUDE UND WIRKEN** Bei unseren Projekten legen wir Wert auf die Mitwirkung unserer MitarbeiterInnen. Eines unserer Ziele beim Umbau des Stiftungssitzes ist denn auch, eine möglichst organische Einheit aus Gebäude und Wirken zu schaffen. Deshalb haben wir auch die Alltagsbedürfnisse der MitarbeiterInnen in die Planung einfließen lassen. Einige Fragen werden von einzelnen Arbeitsgruppen noch weiter bearbeitet.



Die Arbeiten an der Utengasse gingen unvermindert weiter. Unter anderem konnten wir mit dem anspruchsvollen Innenausbau beginnen. Es standen zwar noch viele Entscheidungen zur Materialisierung in der Detailplanung offen. Doch nach rund 100 Sitzungen mit den Architekten Buol & Zünd und der künftigen Nutzerin, der Jazzschule der Musik-Akademie, konnten wir den Planungsprozess im August erfolgreich abschliessen.

**HÖCHSTE PRIORITÄT FÜR QUALITÄT UND SORGFALT** Nach einer Standortbestimmung entschieden wir uns, der Fertigstellung des hochkomplexen Gebäudeensembles mehr Zeit einzuräumen. Entsprechend überarbeiteten wir den Terminplan. Nur so konnten wir auch in der Phase der Fertigstellung eine äusserst hohe Qualität in der Ausführung sicherstellen. Insbesondere der akustische Innenausbau in der kleinteiligen Struktur, die von den Architekten Buol & Zünd anspruchsvoll gestaltet wurde, verlangt von den Planern und ausführenden Unternehmen aussergewöhnliche Präzision und Sorgfalt. Die Sanierungs- und Umbauarbeiten im zukünftig autonom funktionierenden Wohnhaus schritten plangemäss voran.

**AUSBlick** Im Anschluss an die Fertigstellung des Jazzcampus werden die Inbetriebnahme der technischen Anlagen sowie die Abnahme durch die Behörden erfolgen. Danach werden die Installationsarbeiten für die Tonstudios, den Jazzclub und den Performance-Saal ausgeführt. Mit dem Bezug durch die Jazzschule und den geplanten Eröffnungsfeierlichkeiten wird der Jazzcampus uns weiterhin auf Trab halten.

Wir liefern Ihnen mit unserer Webcam an der Utengasse rund um die Uhr Bilder von der Erstellung des Jazzcampus: [www.stiftung-habitat.ch/Stiftung/Projekte/Utengasse](http://www.stiftung-habitat.ch/Stiftung/Projekte/Utengasse)



# LIEGENSCHAFTEN

A photograph of a yellow building with a bay window, partially obscured by green foliage. The word 'LIEGENSCHAFTEN' is overlaid in white text on a dark, textured background at the top.

## - KURZBERICHTE ZU EINZELNEN LIEGENSCHAFTEN -

ELSÄSSER-/FATIOSTRASSE Die Stimmung an der Mieterversammlung war sehr gut. Der Verein Löwenzahn (zusammengesetzt aus der Mieterschaft) hat den Mittagstisch in der jetzigen Form eingestellt. Gemeinsam mit dem Verein suchen wir nun nach einem anderen Betreibermodell.

GASSTRASSE Im Altbau an der Gasstrasse sind gleich zwei von vier Mietparteien ausgezogen. Sie haben sich entschieden, eine neue Lebens- und Wohnsituation einzugehen. Wie für diese Liegenschaft vorgesehen, handelt es sich bei den neuen Mietparteien wiederum um Alleinerziehende. Um die neuen MieterInnen willkommen zu heissen, haben wir eine Mieterversammlung organisiert.

HALTINGERSTRASSE Die umfangreiche Sanierung der Küchen, der Bäder sowie der Zimmer verlief planmässig. Neun Wohnungen waren während der Erneuerung bewohnt. Per 1. Juli wurden die neuen Mietparteien für die sechs freien Wohnungen ausgewählt. Eine Wohnung wurde dabei an die Heilsarmee für begleitetes Wohnen vermietet. Die drei Autoeinstellplätze wurden zugunsten des Fahrradraumes und der Waschküche aufgehoben. Nach dem Umbau wurde unser bewährtes Mietzinssubventionsmodell eingeführt.

KARL JASPERS-ALLEE Die für das Berichtsjahr geplante Übernahme der Liegenschaftsverwaltung von Berger Liegenschaften verlief nahtlos. An der Mieterversammlung wurden die Vertreter der Berger Liegenschaften AG und Frau Fischler gebührend verabschiedet. Sie war vor Ort Ansprechperson, um zu gemeinsamen Aktivitäten mit den BewohnerInnen anzuregen. Wir bedanken uns an dieser Stelle nochmals herzlich für die langjährige gute Zusammenarbeit.

Innerhalb der Liegenschaften der Karl Jaspers-Allee kam es zu vier Mietwechseln. Dabei wurden bei den neuen Mietparteien bewusst jüngere MieterInnen berücksichtigt. Es hat sich gezeigt, dass der Gemeinschaftsraum von der bisherigen Mieterschaft eher unterbenutzt wurde. Er bietet jedoch weiterhin eine tolle Chance für gemeinsame Aktivitäten mit einem neuen Konzept. Ideen von den MieterInnen an der Karl Jaspers-Allee sind uns sehr willkommen.

MUSIKERWOHNHAUS/LOTHRINGERSTRASSE Die Liegenschaften der Lothringerstrasse mit dem Musikerwohnhaus an der Nummer 165 ist im dritten Jahr in Betrieb. Das Restaurant «Kantine», in dem man zu Mittag

essen kann, und die betreute Spielhalle sind öffentlich zugänglich und werden sowohl von unseren MieterInnen als auch vom Quartier rege genutzt.

Immer mehr MusikerInnen mit einem Auftritt in Basel kennen unterdessen den «Geheimtipp» und nutzen die Gästewohnungen des Musikerwohnhauses. Dabei schätzen es die ProfimusikerInnen, dass sie nicht nur ein schönes Zimmer zum Schlafen vorfinden, sondern es sich dabei um ein schallgedämmtes Zimmer handelt, welches speziell für MusikerInnen konzipiert wurde und ihnen auch am späten Abend noch das Üben auf ihrem Instrument ermöglicht.

Wir informieren Sie auf unserer Website [www.musikerwohnhaus.ch](http://www.musikerwohnhaus.ch) regelmässig über das Angebot.

**REICHENSTEINERSTRASSE** Die Reichensteinerstrasse 14 wurde im Berichtsjahr im «Inventar der schützenswerten Bauten» aufgenommen. Zusammen mit dem Musikerwohnhaus an der Lothringerstrasse erhielt die Umnutzung der Reichensteinerstrasse von den Kantonen Basel-Landschaft und Basel-Stadt die «Auszeichnung guter Bauten 2013». Es freut uns sehr, wenn unsere Projekte eine Auszeichnung erhalten. Wichtig ist uns aber vor allem auch ein naher Kontakt zu den MieterInnen und dass sich diese in der Liegenschaft wohlfühlen. Gelegenheit für uns, mit den MieterInnen auf Tuchfühlung zu gehen, bieten jeweils die Mieterversammlungen. An der Reichensteinerstrasse kam es zu keinem Mietwechsel.

**SCHÖNAUSTRASSE** Die Ausbauarbeiten in der Liegenschaft an der Schönaustrasse 46 begannen Anfang Berichtsjahr. Dem Innenausbau wurde grosse Aufmerksamkeit geschenkt, denn die Instandstellung sollte auch mit heutigen Mitteln und Techniken dem Gebäudestil der 1930er-Jahre gerecht werden. Dass mit der vorhandenen Bausubstanz liebevoll umgegangen wurde, zeigt sich an der stimmigen Farbgestaltung im Treppenhaus, an den passenden Leuchten und an den Wohnungstüren mit den imitierten Glasfeldern. Zudem wurde ein grosser Stern als gestalterisches Element an der Brandmauer angebracht. Zu den geplanten Baumassnahmen hinzu kam aus statischen Gründen die komplette Erneuerung der Balkone an der Jägerstrasse. Die Nachfrage war gross und bereits Anfang März hatten wir alle Wohnungen und Ateliers vermietet. Auf den 1. Juni konnten so die Wohnungen plangemäss bezogen werden. Auf das «Meet and Greet» mit Mietparteien, der Stiftung Habitat und der Hauswartung folgte ein äusserst positives Echo.





**Trudi Pellmont, welches sind Ihre Haupttätigkeiten in der Liegenschaftsverwaltung?**

Ich beschäftige mich hauptsächlich mit der Liegenschaftsbuchhaltung, den Zahlungen sowie dem Mahnwesen. Ich stehe aber auch im direkten Kontakt mit den MieterInnen.

**Wodurch zeichnet sich die Liegenschaftsverwaltung der Stiftung Habitat aus?**

Der persönliche Kontakt zu unseren MieterInnen ist uns wichtig. Wir nehmen uns Zeit für sie und suchen bei Bedarf nach individuellen Lösungen.

**Weshalb führt eigentlich der Waschküchenplan immer wieder zu Diskussionen?**

(Lacht) ... Der Waschküchenplan ist tatsächlich oft ein Thema. Zu Diskussionen führen sowohl der Waschplan generell als auch jene, die sich nicht daran halten. Dem versuchen wir konstruktiv zu begegnen, indem wir unterschiedliche Waschpläne führen und je nach Liegenschaft nach einer geeigneten Lösung suchen. Eine der grössten Herausforderung ist heute, dass viele Mietparteien vor allem am Abend oder am Wochenende waschen wollen. Zum anderen gibt es eben unterschiedliche Auffassungen betreffend Sauberkeit. Diskussionen lassen sich aber durchaus auch positiv sehen: Die Waschküche ist kommunikationsfördernd – die Leute in der Liegenschaft lernen sich kennen.



**BAURECHT** Wir erwerben Baurechtsgrundstücke mit dem Ziel, diese langfristig an Institutionen weiterzugeben, die wir schätzen und unterstützen. Im Oktober 2013 haben wir zusammen mit der Wohngenossenschaft Gnischter die Liegenschaften Erlenstrasse 39 und 41 erworben. Die Wohngenossenschaft hat zum Ziel, Häuser zu kaufen, sanft zu renovieren und sie so der Spekulation zu entziehen. Dies ist in unserem Sinne, deshalb haben wir die Parzelle der Wohngenossenschaft im Baurecht überlassen.

**BESTAND UND VERMIETUNG** Per 31. Dezember 2013 besaßen wir (mit der Tochtergesellschaft Roleba Immobilien AG) 34 Liegenschaften mit 361 vermietbaren Objekten, davon 196 Wohnungen, 9 Gewerbelokale, 115 Parkplätze und 41 Objekte wie Hobbyräume, Separatzimmer und Übungsräume. Zudem besitzen wir 3 Baurechtsparzellen.

Ziel der Stiftung Habitat ist es, eine sozial vielfältig zusammengesetzte Mieterschaft anzusprechen. Mit unserem Mietzinssubventionsmodell können wir MieterInnen je nach Einkommens- und Vermögenssituation unterstützen. Das Mietzinssubventionsmodell kommt mit wenigen Ausnahmen in allen Liegenschaften zur Anwendung. In älteren Liegenschaften (Gasstrasse 18, Sperrstrasse 91, Lothringerstrasse 141, 143, 145 und Margarethenstrasse 75) vermieten wir die Wohnungen zu generell günstigen Mietkonditionen. In diesen Liegenschaften kommt das Subventionsmodell noch nicht zum Tragen.



# DIE STIFTUNG

Eine wohnliche Stadt und bezahlbare Mieten: Dafür engagiert sich die Stiftung Habitat seit 1996. Dazu schafft und erhält sie attraktiven und günstigen Wohnraum in der Region Basel, bevorzugt für Familien, Alleinerziehende, SeniorInnen und MieterInnen mit speziellen Bedürfnissen wie zum Beispiel MusikerInnen. Die Stiftung Habitat bezieht AnwohnerInnen, Quartiervereine und potenzielle MieterInnen mit ein in ihre Projekte. Besonderes Augenmerk legt sie auf die sorgfältige Gestaltung der Allgemein- und Aussenräume. Begegnungsmöglichkeiten für die MieterInnen sind ihr ein wichtiges Anliegen. Die Stiftung Habitat handelt nach ökologischen Grundsätzen. Sie unterstützt den Bau von Plätzen und Grünflächen und sorgt somit für einen lebenswerten urbanen Raum.

## – MITGLIEDSCHAFTEN –

Die Stiftung war im Berichtsjahr in folgenden Vereinen und Genossenschaften Mitglied:

- EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)
- Gesellschaft zum Bären
- Hausverein Nordwestschweiz
- IG Wohnen
- Trägerverein Stadtteilsekretariat
- RFV (Rockförderverein der Region Basel)
- wbg (Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz)
- Verein Bauteilbörse
- VLP (Schweizerische Vereinigung für Landesplanung)
- ZukunftsWohnen-Netz
- Basel Tourismus (Musikerwohnhaus)
- Verein Kultur und Gastronomie Basel (Aktienmühle)

Der Stiftungsrat genehmigt hiermit den vorliegenden Jahresbericht 2013.



Beatrice Oeri  
Präsidentin



Klaus Hubmann  
Geschäftsführer und Stiftungsrat



Boris Voirol  
Stiftungsrat

## **IMPRESSUM**

Stiftung Habitat  
Rheingasse 31/33  
CH-4058 Basel  
Tel. +41 (0)61 327 10 60  
Fax +41 (0)61 327 10 69  
[www.stiftung-habitat.ch](http://www.stiftung-habitat.ch)  
[info@stiftung-habitat.ch](mailto:info@stiftung-habitat.ch)

[www.aktienmuehle.ch](http://www.aktienmuehle.ch)  
[www.musikerwohnhaus.ch](http://www.musikerwohnhaus.ch)  
[www.erlenmatt-ost.ch](http://www.erlenmatt-ost.ch)

Titelseite: Der Umbau zur Geschäftsstelle der Stiftung  
Habitat (Foto: Katrin Steiner, Stiftung Habitat)

Foto Seite 8: Tom Senn (Aktienmühle)  
Foto Seite 11: Raphael Schicker (Stiftung Habitat)  
Foto Seite 14/15: Katrin Steiner (Stiftung Habitat)  
Alle anderen Fotos: Michael Fritschi / [www.foto-werk.ch](http://www.foto-werk.ch)

Redaktion: Urs Buomberger (Stiftung Habitat)  
und Sabine Rempert ([rempert.com](http://rempert.com))  
Gestaltung: [bureaudillier.ch](http://bureaudillier.ch)  
Druck: Thoma Druck, Basel