

Jahresbericht 2023
Stiftung Habitat



4

Editorial
In Bewegung

6

Stadtteilentwicklung Erlenmatt Ost
Etappe 2 mit drei Wohnbauten
in Planung, mehr Grün in den
Innenhöfen, das Hostel im Silo
unter neuer Leitung

10

Baurechtsnehmende ganz spontan
Baurecht als Treiber für den
sozialen Wohnungsbau

14

Stadtteilentwicklung Lysbüchel Süd
Endspurt rund ums Weinlager,
gleich mehrere Gründe
zum Feiern, aus alt wird neu

20

Sanierung und Umnutzung
Das erste Haus der Stiftung
Habitat

26

Mieterportrait
Der Sammler

32

Erhalten und begleiten
Das Wohl der Mieterschaft
im Mittelpunkt, Einzug im
Weinlager, Entspannung im
Familienhaus

38

Die Stiftung Habitat in aller Kürze
Unsere Liegenschaften
in Zahlen

42

Häuser und Projekte der Stiftung Habitat
In ganz Basel daheim

44

Engagement mit Herzblut
Die Menschen hinter der
Stiftung Habitat

46

Gemeinsamer Erfolg durch Kooperation
Unterwegs mit der
Stiftung Habitat

In Bewegung

Geschätzte Leserin,
geschätzter Leser

Die Stiftung Habitat ist gut unterwegs. Die Planung für die Bauarbeiten der zweiten Etappe von Erlenmatt Ost läuft auf vollen Touren. Auf Lysbüchel Süd wächst der letzte Neubau des Areals jeden Tag ein Stück weiter in die Höhe. An der Sperrstrasse 91 – die Liegenschaft, mit der die Geschichte der Stiftung Habitat begann – stemmten wir ein in vielerlei Hinsicht forderndes Umbauprojekt. Lesen Sie auf den folgenden Seiten mehr über die Vorhaben, die uns 2023 auf Trab hielten.

Erfreulichen Zuwachs durften wir bei unserem Liegenschaftenportfolio verzeichnen: Trotz angespanntem Immobilienmarkt konnten wir im Laufe des Jahres sechs Liegenschaften mit völlig unterschiedlichem Charakter erwerben, die eines gemeinsam haben: Sie bieten ideale Voraussetzungen, um im Sinne unseres Stiftungszwecks noch mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Wir heissen unsere neuen Mieterinnen und Mieter herzlich willkommen.

Die Standorte der Neuerwerbungen finden Sie auf den Seiten 42/43.

Dass die Stiftung Habitat als Pionierin für klima- und umweltschonendes Bauen möglichst nach dem Prinzip «Umbau statt Neubau» vorangeht, ist der Fachwelt nicht entgangen. So durften wir verschiedene Auszeichnungen entgegennehmen, unter anderem den Goldenen Hasen in der Kategorie Wohnen 2023 des Fachmagazins «Hochparterre» für das Weinlager oder die Auszeichnung Gutes Bauen 2023 der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft für die gelungenen Umnutzungen von Weinlager und Silo.

Im vergangenen Jahr haben wir den Blick auch nach innen gerichtet: Wichtige Themen waren die strategische Ausrichtung der Stiftung Habitat, die Erarbeitung von Standards und das Lohnsystem.

In einem Workshop suchten der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung nach einem gemeinsamen Verständnis für die Ziele der Stiftung Habitat und erarbeiteten die Richtlinien für die Weiterentwicklung der Stiftung im Zeitraum 2024 bis 2030.

Eine aus Vertreterinnen und Vertretern der Abteilungen Projektentwicklung, Bauprojekte und Bewirtschaftung zusammengesetzte Arbeitsgruppe beschäftigt sich mit der Erarbeitung von Standards für Neubauprojekte und Sanierungen. Standards beinhalten beispielsweise Anforderungen an Materialisierungen, Ausstattungen und Produkte, beziehen sich aber auch auf Vorgehensweisen, Methoden, Regelungen und einiges mehr. Im Prozess geht es darum, für die Bearbeitung wiederkehrender Fragen einen Konsens zu finden und diesen zu dokumentieren. Rund zwei Drittel der Standards hat die Arbeitsgruppe bereits erarbeitet, 2024 wird sie sich den restlichen widmen.

Das dritte Thema, mit dem wir uns auseinandersetzten, war die Entlohnung. Mit Unterstützung eines spezialisierten Partners haben wir ein Lohnsystem entwickelt, das nicht bei der Person ansetzt, sondern von der Funktion ausgeht. Für jede Funktion im Unternehmen wurden die intellektuellen, psychosozialen, physischen und führungsspezifischen Anforderungen definiert und entsprechend gewichtet. Auf dieser Grundlage wurden ein Minimal- und ein Maximallohn für die entsprechende Funktion festgelegt. Die Einstufung der Mitarbeitenden in diesem Lohnband erfolgt aufgrund der Berufserfahrung. Der funktionsbezogene Ansatz schliesst subjektiv gefärbte Beurteilungen aus. Er bietet Gewähr für eine gerechte, geschlechtsneutrale Lohnstruktur.

Wir haben im Jahr 2023 einiges auf den Weg gebracht und vieles erreicht. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir herzlich für ihre ausserordentliche Einsatzfreude, für ihren Ideenreichtum und ihren Willen, abteilungsübergreifend zusammenzuarbeiten. Sie sind es, die uns voranbringen. Des Weiteren gebührt unser Dank allen, die uns nahestehen, die uns wohlgesinnt sind und sich mit unseren Stiftungszielen identifizieren.

Klaus Hubmann, Jochen Brodbeck, Sonja Fritschi,
Raphael Schicker, Isgard Tosch

Geschäftsleitung

Etappe 2 mit drei Wohnbauten in Planung, mehr Grün in den Innenhöfen, das Hostel im Silo unter neuer Leitung

Auf dem Areal im nördlichen Teil von Erlenmatt Ost löst der Abbruch der alten Industriegebäude Aufbruchstimmung aus. Der Wunsch nach mehr Grün im bestehenden Teil von Erlenmatt Ost wurde erfüllt. Und im Silo ist ein Neubeginn angesagt.

Im August 2023 kamen die Dinge auf dem letzten Baufeld in Erlenmatt Ost in Bewegung: Der Rückbau der Lagerhalle der Firma Ziegler konnte beginnen. Sie macht Platz für die Neubauten der Stiftung Habitat, die das ambitionierte Wohnprojekt an kritischer Lage am nordöstlichen Rand der Stadt abschliessen werden.

Konsequente Weiterentwicklung des Lebensraums Erlenmatt Ost

Für die Realisation der zweiten Bauetappe von Erlenmatt Ost kommen dieselben Leitgedanken zur Anwendung, die diesem Stadtquartier seine besondere Qualität verleihen: Wohnbauten in überschaubaren Grössen, soziale Durchmischung, Förderung des gutnachbarschaftlichen Wohnens und günstige Mietzinsen.

Ein von EMI Architekt*innen geplantes frei stehendes Wohnhaus setzt die bestehenden Bauten am Goldbachweg entlang dem Erlenmattpark in Richtung Nordosten fort. Es entsteht ein Holzhaus mit 21 Wohnungen von 3,5 bis 6,5 Zimmern – ein attraktives Angebot, das sich an Familien und WGs richtet. Im Juni 2023 reichte die Stiftung Habitat die Baueingabe ein. Zum Jahresbeginn 2024 stand die Baubewilligung noch aus, aber es ist zu erwarten, dass die Bauarbeiten Mitte Jahr in Angriff genommen werden können.

Den nördlichen Abschluss des Areals bilden zwei Wohnbauten, die sich hufeisenförmig um einen grosszügig bemessenen Innenhof gruppieren. Für das Konzept dieser beiden Häuser zeichnet das Basler Architekturbüro Stump & Schibli verantwortlich. Um auch auf dem letzten Baufeld von Erlenmatt Ost eine Durchmi-

schung der Bewohnerschaft zu erzielen, liegt hier der Schwerpunkt auf Ein- und Zweipersonenhaushalten. Ergänzt werden die Kleinwohnungen durch einige grössere Wohnungen, fünf Wohnateliers am Hof und acht kleinere Gewerberäume. Diese können zum Beispiel von Bewohnenden gemietet werden, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Die Projektierung der beiden Häuser befand sich Ende 2023 in der Schlussphase. Der Baubeginn soll Ende 2024 erfolgen.

Schallschutz als Schlüsselkriterium für die Planung

Mit dem Planungsauftrag handelten sich die Architekten auch eine Knacknuss ein: Beim Gebäudeteil entlang der Signalstrasse galt es, auf Tuchfühlung mit einer sechsspurigen Autobahn qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Das heisse Thema an dieser ausgesprochen exponierten Lage ist der Schallschutz. Die Fenster dürfen sich nicht öffnen lassen. Der nötige Schallschutzwert ist zudem nur mit vorgelagerten Prallschutzscheiben zu erreichen. Dies steht jedoch im Widerspruch zu den Interessen der Feuerwehr, im Brandfall raschen Zugang zur betroffenen Wohnung zu haben. Die Beteiligten sind trotz Zielkonflikt zuversichtlich, dass sich eine allseitig zufriedenstellende Lösung finden wird.

«Wir bauen Wohnraum an der von Lärm am meisten betroffenen Lage in Basel. Das Grundrisslayout der Wohnungen an der Signalstrasse wird ganz vom Schallschutz diktiert.»

Daniel Huber, Projektleiter Stump & Schibli Architekten

Aufstockung: Aus vier mach fünf

Gute Nachrichten vom Grossen Rat Basel-Stadt trafen im Mai 2023 bei der Stiftung Habitat ein: Das Parlament gab seinen Segen zum Wunsch der Stiftung Habitat, die Bauten entlang dem Goldbachweg sowie an der Stirnseite des Areals fünf- statt vierstöckig zu errichten. Dank dieser Änderung des Bebauungsplans wird es möglich sein, zu verdichten und noch mehr Raum für gemeinnütziges Wohnen bereitzustellen.

Wiederverwertung von Bauteilen durch Dritte

Ende 2023 war vom Bestandsbau der Firma Ziegler nicht mehr viel übrig. Zur Diskussion stand die Frage, ob Teile der Fundamente der Lagerhalle für die Neubauten genutzt werden könnten. Die Prüfung fiel negativ aus. Statische und architektonische Aspekte standen dem Vorhaben entgegen. Dennoch wurde ein grosser Teil der brauchbaren Bauelemente vor der Entsorgung bewahrt und von dem Rückbauunternehmen für eine weitere Verwendung bereitgestellt. Damit wurde dem von der Stiftung Habitat hochgehaltenen Prinzip der Wiederverwertung zumindest teilweise Rechnung getragen.

Unterwegs in Richtung Schwammstadt

Basel soll Schwammstadt werden und verfolgt dieses Nachhaltigkeitsziel bei der Planung des Areals VoltaNord. Die Stiftung Habitat wird das Schwammstadt-

Prinzip auch auf den neu entstehenden Grünflächen von Erlenmatt Ost umsetzen. Diese werden so beschaffen sein, dass das Regenwasser vor Ort versickern kann und wurzelnah gespeichert wird. In Trockenperioden kann das Wasser über die Bepflanzungen verdunsten und der natürliche Wasserkreislauf schliesst sich. Das Schwammstadt-Prinzip stärkt die Resistenz der Pflanzen und Bäume gegen Hitze, hat eine kühlende Wirkung und verhindert Überschwemmungen bei Starkregen.

Schattenspendende Begrünung wird Realität

Eine möglichst üppige Begrünung war ein Herzensanliegen der Bewohnerinnen und Bewohner der ersten Etappe von Erlenmatt Ost. 2023 ging er in Erfüllung: Gärtnerinnen und Gärtner pflanzten im Auftrag der Stiftung Habitat Bäume und Sträucher. Zudem legten sie Hochbeete an und bereiteten Fassadenbegrünungen vor. Originalton einer Bewohnerin: «Einfach toll!»

«Die in unseren Innenhöfen neu angepflanzten Bäume und Sträucher werden eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität bringen. Eine Begrünung der Fassaden würde zusätzlich dazu beitragen, Hitze und Lärm zu reduzieren.»

Peter Schrade, Vorstandsmitglied Verein Erlenmatt Ost

Die Erfahrungen mit der Begrünung der ersten Höfe werden für die Gestaltung des Innenhofs der Etappe 2 von Erlenmatt Ost wegleitend sein. Und jenseits

der nördlichen Arealbegrenzung wird es dereinst grün weitergehen: Dort plant der Kanton den letzten Teil des Erlenmattparks Nord, der helfen wird, die Emissionen der Autobahn auf Abstand zu halten.

und das Angebot reduziert. Der Raum hat sich in einen wohnlichen Aufenthaltsort für die Hostelgäste und externe Besuchende verwandelt. Sie alle können hier so lange verweilen, wie sie mögen.

Wendezeit für das Hostel im Silo

Die Idee war gut, die Realisierung schwierig. Im Rahmen vom SILO by TALENT hatten junge Teams die Chance, während jeweils drei Jahren praktische Erfahrungen in der Führung und im Betrieb eines Hotel- und Gastrounternehmens zu sammeln. Die erste Runde verlief trotz Corona recht erfreulich. Das TALENT-Team der zweiten Runde schaffte es trotz Einsatzfreude und Enthusiasmus nicht, das Überleben des Betriebs zu gewährleisten. Dies veranlasste den Trägerverein TALENT die Notbremse zu ziehen und das Experiment mit einem weinenden Auge abzubrechen.

«Das Silo Design & Boutique Hostel hat eine ganz spezielle Ausstrahlung, die wir unbedingt erhalten wollen. Wir haben riesig Freude an dieser gleichzeitig geschichtsträchtigen und futuristisch anmutenden Location.»

Jonas Gass, Direktor Nomad Design & Lifestyle Hotel
Krafft Gruppe

Per 1. Juli 2023 nahm die Basler Krafft Gruppe das Hostel und das Restaurant im Silo unter ihre Fittiche. Die neue Betreiberschaft führt das Hostel weiter wie bisher. Die unkonventionell ausgebauten 4er-Dorms und die coolen Doppelzimmer bleiben erhalten und erfreuen sich nach wie vor einer regen Nachfrage. Hingegen wurde der Restaurantbereich verkleinert

Baurecht als Treiber für den sozialen Wohnungsbau

Für die Stiftung Habitat ist die Vergabe von Parzellen im Baurecht ein wichtiges Instrument, um die Idee der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und der Förderung einer gemeinschaftlichen Wohnkultur weiterzutragen. Sie richtet sich dabei primär an Gründerinnen und Gründer von Wohnbaugenossenschaften.

Bei der Areal- und Quartierentwicklung von Erlenmatt Ost und Lysbüchel Süd kamen zahlreiche Baurechtsnehmende zum Zug, die sich mit den Werten und Zielen der Stiftung Habitat identifizieren. Wie haben sie die Zusammenarbeit mit der Stiftung Habitat erlebt? Was hat sie bei der Planung und Realisation ihrer Projekte bewegt? Welche Fragen standen dabei im Vordergrund?

Erlenmatt Ost

«Wir schätzten es sehr, dass wir über die gesamte Bauphase jederzeit auf die Stiftung Habitat zugehen und uns auch ausserhalb der üblichen Bürozeiten mit den Projektentwicklern treffen konnten.»

Agathe Kern, Präsidentin
Genossenschaft Erlenflex

«In der Quartierentwicklung Erlenmatt Ost ist der Stiftung Habitat beispielhaft eine auf allen Ebenen der Zusammenarbeit vernetzte Entwicklung eines neuen Wohnquartiers gelungen: vom Massstab des bestehenden angrenzenden Wohnquartiers über die Arealentwicklung Erlenmatt Ost bis zur kooperativen Entwicklung der einzelnen Siedlungsbausteine respektive Wohnhäuser.»

Christian Geser, Leiter Immobilien Abendrot

«Unser Wohn- und Atelierhaus ist ein Prototyp mit einigen Besonderheiten, die nicht den Normen im Bauwesen entsprechen. Zum Beispiel gibt es keine Heizung. Wir finden es nicht selbstverständlich, dass die Stiftung Habitat dieses Wagnis mit uns eingegangen ist.»

Barbara Naegelin, Mitbewohnerin
Genossenschaft Coopérative d'Ateliers

«Wir waren bei der Projektentwicklung auf dem Baufeld 8 in Erlenmatt Ost nicht immer gleicher Meinung wie die Stiftung Habitat. Aber wir haben uns immer wieder gefunden.»

Nicolas Rüst, Architekt und Verwaltungsrat
SOWAG AG für sozialen Wohnungsbau

«Es war für uns eine äusserst positive Erfahrung, dass sich die Stiftung Habitat wirklich für unser Projekt interessiert hat. Wir wurden mit Fachwissen und Vertrauen in unser Vorhaben unterstützt.»

Barbara Manz, Vorstandsmitglied
Wohngenossenschaft Zimmerfrei

Lysbüchel Süd

«Auf dem Areal Lysbüchel Süd realisierten verschiedene Akteure ihre eigenen Konzepte. Dabei war die Kleinteiligkeit eine grosse Herausforderung. Die Stiftung Habitat liess uns den nötigen Freiraum, damit wir Baurechtsnehmende uns immer wieder finden konnten.»

Dirk Schuhmann, Co-Präsident
Wohnbaugenossenschaft Feld 4

«Baurechtsgeber und Baurechtsnehmende sind so etwas wie Komplizen, die sich für das gemeinsame Ziel des Spekulationsentzugs von Bauland verbünden. Beide Seiten bringen ihre Möglichkeiten und Stärken ein.»

Ivo Balmer, Präsident
Genossenschaft Mietshäuser Syndikat

«Dass es im Innenhof des Blockrands auf Lysbüchel Süd keine Zäune geben sollte, war eine tolle Entscheidung der Stiftung Habitat. Sie hat durchaus symbolischen Charakter.»

Norma Tollmann, Architektin
Stadtkind Basel

«Bauen im Baurecht bietet auch kleinen Baugruppen die Möglichkeit, eigene Wohnideen in städtischen Lagen umzusetzen. Darüber hinaus gewährleistet die Bodennutzung auf Zeit auch zukünftigen Generationen Handlungsspielraum.»

David Gregori Ribes, Mitinitiator Baugruppe und
Gründungsmitglied WBG Kommen, Gehen und Bleiben

«Bei der Entwicklung von Lysbüchel Süd hat die Stiftung Habitat Gefässe geschaffen, die es den Beteiligten der verschiedenen Projekte ermöglichten, sich kennenzulernen. So entstand bereits vor Baustart ein Gemeinschaftsgefühl.»

Katharina Hermann, Bewohnerin Haus Abakus
Vorstandsmitglied Mietshäuser Syndikat



Luftaufnahme
Areal Lysbüchel Süd

Endspurt rund ums Weinlager, gleich mehrere Gründe zum Feiern, aus alt wird neu

Es war ein Schlüsselmoment in der Erfolgsgeschichte der Stadtteilentwicklung Lysbüchel Süd: Die Wohnhäuser Weinlager und LYSE-LOTTE waren Anfang 2023 bezugsbereit. Aus zwei grösseren Baustellen ist ein weiteres Mal lebenswerter Wohn- und Lebensraum entstanden. Ein letzter Baukran steht noch. Aber auch dieser wird in absehbarer Zeit verschwinden.

Die Bauarbeiten für das grösste Wohnhaus der Stiftung Habitat verliefen weitgehend nach Plan. Etappenweise wurden die 64 Wohnungen und übrigen Räumlichkeiten im Frühling 2023 fertiggestellt. Ende Mai war die Bar CLAIRE bezugsbereit und kurz darauf stand auch der Übergabe der Gewerbefläche an der östlichen Stirnseite des Gebäudes nichts mehr im Weg. Finalisiert und akustisch perfektioniert wurden ausserdem die eigens zum Üben auf dezibelstarken Instrumenten ausgerichteten Proberäume im dritten Untergeschoss.

Gelungenes Finale des Weinlagerprojekts

«Das Bedürfnis nach sozialen Kontakten nimmt zu. Der Gemeinschaftsraum, die Terrasse und der begrünte Aussenraum bieten uns viele Möglichkeiten, gemeinschaftliche Erlebnisse zu teilen.»

Henning Weiss, Mitglied Betriebsgruppen Weinlager

Im Aussenraum an der Südseite des Gebäudes vollendeten die Landschaftsgärtner und -gärtnerinnen ihr Werk. Über die mit Gras, niedrigem Buschwerk und einzelnen Bäumen begrünte Fläche zieht sich ein System von Stegen, die das Gelände zwischen Beckenweg und Elsässerstrasse queren und Verbindungen zu den Häusern in der unmittelbaren Umgebung schaffen. Einer nachhaltigen Nutzung von Wasser geschuldet ist eine Retentionsanlage, die das Regenwasser auffängt, speichert und über ein Leitungssystem den Waschküchen im Erdgeschoss zuführt. Für die zahlreichen Kinder aus dem Wohnhaus Weinlager und die übrigen

Mädchen und Jungen aus dem Quartier wurde rechtzeitig der Spielplatz fertiggestellt, der unmittelbar nach dem Einzug der Mieterschaft in Beschlag genommen wurde. Ein kleiner Nutzgarten bietet Bewohnerinnen und Bewohnern mit grünem Daumen die Möglichkeit, ihre Passion für selbstgezozenes Gemüse auszuleben.

40 frei nutzbare Veloparkplätze, ein über eine Zufahrtsrampe erschlossenes Veloparking mit 175 weiteren Abstellplätzen, zwei Mobility-Standplätze mit E-Ladestationen und 57 Autoeinstellplätze in der Tiefgarage runden das Angebot der Annehmlichkeiten für die Bewohnenden des Quartiers und die Besucherinnen und Besucher ab.

LYSE-LOTTE mit eigenständigem Auftritt

Zeitgleich mit der Fertigstellung des Wohnhauses Weinlager nahm unmittelbar gegenüber ein weiteres markantes Wohnhaus definitiv Gestalt an. Das Projekt LYSE-LOTTE wurde von einem Zusammenschluss von drei Genossenschaften im Baurecht der Stiftung Habitat erstellt und es ist nicht zu übersehen, dass hier verschiedene Bedürfnisse unter einen architektonischen Hut gebracht werden wollten. «Ein Haus als Collage» nennt es die Architekturzeitschrift «Hochparterre». Das Erdgeschoss beherbergt doppelgeschossige Studios, das zweite Geschoss ist geprägt von kleinräumigen Wohnungen und in den Obergeschossen finden Familien viel Raum zum Wohnen und Leben. Gekrönt wird das Ganze von einem gläsernen Gewächshaus und einem zweiten Dachaufbau, die beide mit steilen Giebeln in den

Himmel ragen. Mit der sozialen Durchmischung der hier eingezogenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, den verschiedenen gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und der ins Dach integrierten Fotovoltaikanlage ist mit LYSE-LOTTE ein Wohnhaus entstanden, das ganz dem Geist der Stiftung Habitat als Baurechtsgeberin entspricht.

Lob von «Hochparterre» & Co.

Gleich zwei Häuser im neu erstandenen Stadtquartier Lysbüchel Süd haben im Wettbewerb «Die Besten 2023» der Architekturzeitschrift eine Trophäe eingeholst. Die Jury kürt jedes Jahr die besten Projekte in den Bereichen «Architektur», «Design» und «Landschaftsarchitektur».

In der Kategorie «Wohnen» schwang das Projekt Wohnhaus Weinlager obenauf und wurde mit dem begehrten «Hasen in Gold» ausgezeichnet. Die Jury würdigte das von Esch Sintzel Architekten entwickelte Konzept für die Transformation eines Industriegebäudes in ein menschenfreundliches Wohnhaus. Auch der Arc Award 2023 der Schweizer Baudokumentation ging an das Weinlagerprojekt von Esch Sintzel.

Mit dem Förderpreis für junge Architektur «Das Kaninchen» zeichnete «Hochparterre» das im Baurecht der Stiftung Habitat erstellte Familienwohnhaus «Stadtkind Basel» aus, das sich in die geschlossene Blockrandüberbauung von Lysbüchel Süd einfügt. Überzeugt hat die Jury, dass es der Architektin Norma Tollmann gelungen ist, mit bescheidenen finanziellen Mitteln ein bauökologisch nachhaltiges Haus mit hoher Wohnqualität zu planen und zu realisieren.

So etwas wie ein städtebauliches Wunder

In Lysbüchel Süd steckt die geballte Kraft gemeinnütziger und genossenschaftlicher Initiativen und der gemeinsame Wille, städtischen Wohn- und Lebensraum zu schaffen, der für alle erschwinglich ist. Der lebendige Stadtteil hebt sich durch Kleinräumigkeit und architektonische Vielfalt vom Gigantismus renditeorientierter Wohnraumplanung ab. Mit einer kleinen Ausnahme an der nordwestlichen Ecke des Areals sind die 15 Wohnhäuser von Lysbüchel Süd fertig gebaut. Menschen mit unterschiedlichem sozialen Hintergrund und aus allen Altersgruppen haben sich hier wohnlich eingerichtet, treffen sich in Treppenhäusern und auf Laubengängen, in Höfen und Gemeinschaftsräumen und fühlen sich offensichtlich wohl – Zeit zum Feiern.

Das frisch geborene Stadtquartier in Festlaune

Am 10. Juni 2023 wurden entlang dem Beckenweg Festzelte und Sonnenschirme aufgestellt und die Musiker der Band Clube do Choro Suíça packten ihre Instrumente aus.

«Ich habe am Beckenwegfest mit den anderen Kindern gespielt und auch ein Bild gemalt. Das hängt jetzt bei der Baustelle vor dem Weinlager.»

Pina (6), Kindergartenkind

Bei herrlichem Sommerwetter strömten die grossen und kleinen Bewohnerinnen

und Bewohner von Lysbüchel Süd in Scharen herbei, um mit einem Nachbarschaftsfest die bunte Vielfalt des Quartiers und sich selber zu feiern. Als prominente Gastrednerin hob Eva Herzog, Ständerätin und Verbandspräsidentin von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, den Einsatz der Stiftung Habitat für gemeinnützigen Wohn- und Lebensraum hervor: «Auf diesem Areal ist ein buntes Stück Stadt entstanden, geprägt von Kleinräumigkeit, architektonischer Vielfalt und sozialer Durchmischung.» Klaus Hubmann, Geschäftsführer der Stiftung Habitat, begrüsst seinerseits die bestens gelaunte Quartiergemeinschaft und eröffnete offiziell das festliche Treiben.

Das letzte Haus von Lysbüchel Süd im Bau

Noch sind die Baumaschinen und Baugerüste nicht gänzlich aus Lysbüchel Süd verschwunden. An der nordwestlichen Ecke des Areals erstellt die Stiftung Habitat den letzten Baustein der Blockrandüberbauung. Dieser besteht aus einem Langhaus entlang der Lothringerstrasse, das übers Eck durch ein offenes Treppenhaus mit einem Punkthaus an der Weinlagerstrasse verbunden ist. Eine möglichst nachhaltige Bauweise ist bei diesem Projekt oberste Maxime.

Erfahrungen mit Re-Use ...

Mit Ausnahme des betonierten Fundaments werden die beiden Wohnhäuser aus dem als umweltverträglich geltenden Baustoff Holz gefertigt, einschliesslich des Liftschachts. Zudem reizen die Planenden die Möglichkeiten des Re-Use-

Prinzips so weit wie irgend möglich aus. Sie werden beispielsweise gut erhaltene gebrauchte Küchen einbauen. Für den Brand- und Schallschutz der Wände und des Dachs kommen rund 1000 gebrauchte Gipsfaserplatten zur Verwendung. Die Elemente für die Vollholzdecken dienten einst als Brücke über die Formel-E-Rennstrecke in Zürich. Die Fassadenbekleidung wird zum Teil aus ehemaligen Dachziegeln bestehen und auch die Fensterläden hatten ein früheres Leben.

... und ein Experiment

Bei den Böden von zwei Wohnungen führen die Planenden einen Materialtest durch: In der einen kommt Anhydrit zum Einsatz, in der anderen Lehm. Ob dieses flexible Material die vielseitigen Anforderungen an den Boden einer Mietwohnung auf Dauer erfüllen kann, wird die Erfahrung zeigen.

Zirkuläres Bauen im Fokus

Die Stiftung Habitat geht bei diesem Projekt nicht nur im Bereich der Baumaterialien unkonventionell vor, sie setzt auch die Idee des zirkulären Bauens um: In Analogie zum Lego-Prinzip werden sich der-einst viele Bauteile wie beispielsweise die Gipsfaserplatten bei einem Rückbau problemlos trennen lassen. Weil sie nicht verklebt, sondern verschraubt sind.



Entspannung im CLAIRE am Beckenweg,
Areal Lysbüchel Süd



Wohnen im Weinlager, Areal Lysbüchel Süd

Das erste Haus der Stiftung Habitat

Aufzeichnung einer wundersamen Verwandlung

Die Liegenschaft an der Sperrstrasse 91 hat eine besondere Bedeutung: zum einen, weil hier die Geschichte der Stiftung Habitat ihren Anfang nahm. Zum anderen, weil es bei der Sanierung mit behutsamen Eingriffen und wiederverwendeten Bauteilen gelungen ist, ein wichtiges Ziel der Stiftung umzusetzen: Weniger ist mehr.



1

Prolog

Juli 1998

Die zwei Jahre zuvor gegründete Stiftung Habitat erwirbt die Liegenschaften Haltingerstrasse 80 und Sperrstrasse 91 aus den 1950er-Jahren. Die Parzellen grenzen rückseitig aneinander; die Liegenschaft an der Sperrstrasse 91 besteht aus einem Vorder- und einem Hinterhaus. Die Wohnhäuser beherbergen eine bunt gemischte Mieterschaft, die von günstigen Mietzinsen profitiert.



2

Sanierungen

2004

Die Stiftung Habitat führt an den beiden Wohnhäusern Aussensanierungen durch.

2011

Der Innenhof der Liegenschaft an der Sperrstrasse 91 erfährt eine Aufwertung.

2012

An der Haltingerstrasse 80 wird eine umfassende Innensanierung ausgeführt und die Ausstattung auf einen zeitgemässen Stand gebracht.



3

Auslegeordnung

2017

In einer inhaltlichen Bestandsaufnahme hält die Stiftung Habitat fest, dass auch an der Sperrstrasse 91 Bedarf für eine Innensanierung besteht. Im Vorderhaus sind die Installationen am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Das Hinterhaus, das gewerblich genutzt wird, befindet sich in schlechtem Zustand. Die Liegenschaft leidet wie viele andere im Quartier unter Müllproblemen, Vandalismus, Sprayereien und wildem Parkieren.

Die Stiftung Habitat prüft Massnahmen, die Abhilfe schaffen sollen und eine Aufwertung bewirken könnten. Entwicklungsideen kommen auf den Tisch.

4

Auslegeordnung

2018

Die zuständige interne Hausgruppe der Stiftung Habitat nimmt die Liegenschaft an der Sperrstrasse unter die Lupe und stellt fest: Eine Strangsanierung im Vorderhaus ist zwingend notwendig, ebenso eine Renovation der Küchen- und Nasszellen der zwölf Wohnungen. Die Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss richtet sich gegen die Sperrstrasse aus und hat keinen direkten Zugang zum Hof. Dem Hof zugewandt sind eine Waschküche mit Trockenraum und zwei als Velo- und Lagerräume genutzte Garagen. Die Erschliessungszone mit Eingangsbereich, Treppen und dem Lift ist gegeben und kann nicht verändert werden. Die Aufteilung der Kellerräume ist unbefriedigend. Das Dachgeschoss hat Potenzial für einen Ausbau.

Der schlechte Zustand des gewerblich genutzten Hinterhauses erfordert zwingend eine Lösung. Die Innenhofbereiche zwischen den Gebäudeteilen der Liegenschaften werden von den Mieterinnen und Mietern kaum frequentiert.

5

Szenarien

2021

Die Hausgruppe erarbeitet einen Projektbeschrieb und evaluiert ein geeignetes Architekturbüro.

Was wäre, wenn:

- mit der erforderlichen Sanierung eine gesamthafte Aufwertung der Liegenschaft Sperrstrasse 91 einhergehen würde?

- das Angebot an günstigem Wohnraum trotz Kleinräumigkeit der Situation erweitert werden könnte?
- die Bewohnenden der Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss eine neue Perspektive bekämen?
- der wenig genutzte Innenhof begrünt und den Anwohnenden als Ort der Erholung und Begegnung dienen könnte?
- es gelänge, der leicht ergrauten Liegenschaft eine freundlichere, buntere Ausstrahlung zu verleihen?



6

Rochaden

Herbst 2021 bis Mai 2022

Die Planungsteams entwickeln ein Vorprojekt und anschliessend das Bauprojekt. Sie lösen die Erdgeschossproblematik mit einer radikalen Idee: Die bestehende Zweizimmerwohnung wird komplett auf die Hofseite verlegt und nimmt den Platz der Waschküche und der Garagen ein. Die Waschküche wandert in den Keller. Der bisher von der Wohnung beanspruchte, der Sperrstrasse zugewandte Raum wird zu einem grosszügig dimensionierten Veloraum.

7

Grünes Licht

Sommer 2022

Das Projekt wird bewilligt. Die Ausführungsphase kann beginnen.



8

Transformation

Mai 2023

Baustart: Aus dem Erbe der 1950er-Jahre wird ein modernes Wohnhaus des 21. Jahrhunderts, das seinem ursprünglichen Charakter treu bleibt.

Die bestehenden Wohnungen erstrahlen in neuem Glanz. Im Dachstock entstehen eine gemütliche Dachwohnung und ein Mansardenzimmer. Die Zwei- und Dreizimmerwohnungen in den Obergeschossen erhalten grössere Balkone. Das Hinterhaus – einst Werkstattthaus – nimmt mit vier Maisonettewohnungen im Kleinformat eine auf bescheidene räumliche Ansprüche abzielende Wohnzukunft vorweg. Im Aussenraum, der das Vorder- und das Hinterhaus verbindet, kehrt ein Stückchen Natur ein.



9

Happy End

Ende 2023

Der Abschluss der Sanierungs- und Umbauarbeiten ist absehbar. Die Mieterinnen und Mieter der neu zu belegenden Wohnungen im Vorderhaus und der Minimaisonettes im Hinterhaus können es kaum erwarten, einzuziehen. Lange wird es nicht dauern. Es lebe das Leben an der Sperrstrasse 91.

In den Wohnungen ist nicht alles neu, was glänzt, aber in sehr gutem Zustand. In den Küchen und Badezimmern befinden sich Re-Use-Elemente, unter anderem waren die Spiegelschränke bereits in anderen Wohnungen im Einsatz. Bunte Fassadenelemente aus Rückbaubeständen feiern an den Fronten der Minimaisonettes und im Durchgang ein Comeback.

Eine architektonische Herausforderung

Drei Fragen an Ruth Giger, Architektin

- 1 Frau Giger, was fanden Sie bei diesem Projekt besonders spannend?

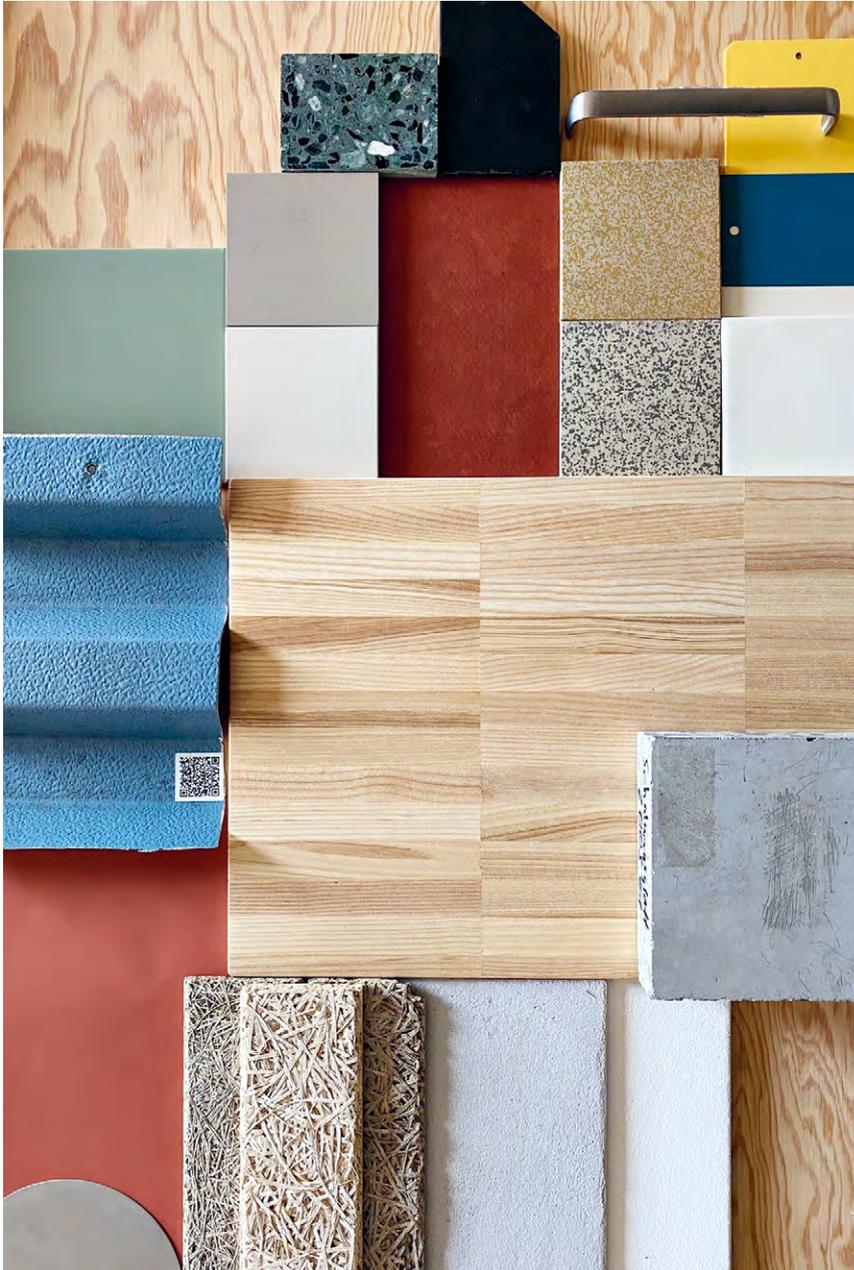
«Wir hatten es mit zwei verschiedenen Aufgaben zu tun: Im Vorderhaus ging es um eine Sanierung, im Hinterhaus um eine Umnutzung. Hier kamen baurechtliche Fragen ins Spiel, denn bei einer Umnutzung gelten dieselben behördlichen Anforderungen wie bei einem Neubau. Ein weiterer Aspekt, der uns kitzelte, war die unvorteilhafte Ausrichtung der Erdgeschosswohnung im Vorderhaus, die der Sperrstrasse zugewandt war. Zum Innenhof hatten die Bewohnerinnen und Bewohner keinen direkten Zugang.»

- 2 Wie sind Sie auf die Idee gekommen, den Gewerbebau im Innenhof zu Minimaisonettes umzufunktionieren?

«Die Stiftung Habitat wünschte die Schaffung von günstigem, nachhaltig gestaltetem Wohnraum, welcher den Stiftungszielen entspricht. Diesen Anspruch im zweigeschossigen Hinterhaus und im räumlich engen Hinterhof umzusetzen, forderte uns heraus. Unser Lösungsansatz bestand darin, in der Vertikalen statt in der Horizontalen zu denken. Wir haben das Gebäude in vier Tranchen gegliedert und jede Tranche in ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss aufgeteilt, die über eine Treppe miteinander verbunden sind. Der Clou: Jede Minimaisonette hat auch eine kleine Laube zum Hof. Et voilà!»

- 3 Im Vorderhaus haben Sie das Konzept von Re-Use verfolgt. Welche Erfahrungen haben Sie damit gemacht?

«Re-Use ist bei uns seit Jahrzehnten ein Thema. Aber bei diesem Projekt konnten wir mit dem Planungsbüro für das Bauen im Kreislauf (Zirkular) als Partner zum ersten Mal von professioneller Begleitung profitieren. Es gelang uns, einige passende Ausstattungs- und Bauteile in ausreichenden Stückzahlen zu finden. Es hätten allerdings mehr sein dürfen. Grundsätzlich zu bedenken ist, dass Re-Use architektonische Flexibilität erfordert, weil sich nicht alles so umsetzen lässt, wie man sich das vorgestellt hat. Re-Use bedeutet auch Mehraufwand in der Planung und bringt auch terminliche und viele weitere Herausforderungen mit sich. Re-Use ist kein Sonntagsspaziergang, aber wir werden es mit Sicherheit wieder machen.»



Materialcollage Umbau Sperrstrasse



Der Sammler



Rendez-vous mit Italo Fedrigoni

Seit 40 Jahren wohnt Italo Fedrigoni in dem 2023 von uns erworbenen schlichten Wohnhaus im Ettingerhof 2 an der Grenze zu Allschwil. Zunächst lebte er mit seiner Familie in einer Vierzimmerwohnung im Parterre, jetzt wohnt der Witwer einen Stock höher. Er erklärt: «Ich will so lange wie möglich hierbleiben.»

Herr Fedrigoni bezeichnet es als «gute Sache», dass er zusammen mit seiner Frau und den beiden Töchtern vor 40 Jahren eine Vierzimmerwohnung im Iselin-Quartier beziehen konnte. «Sie war gross und meine Frau überaus zufrieden damit», erinnert er sich mit einem Schmunzeln. Die ersten 22 Jahre hatte er zudem die Stelle als nebenamtlicher Hauswart inne. So wurde er täglich mit den Anliegen der anderen Hausbewohnerinnen und -bewohner konfrontiert, was bisweilen anforderungsreich war, wie er durchblicken lässt.

Bevor er weitererzählt, steht der 81-Jährige auf und verschwindet in seiner Küche, um Kaffee und Panettone zu offerieren. Anschließend berichtet er davon, wie er als 17-jähriger Bauernsohn aus dem Südtirol in die Schweiz gezogen ist. «Ein Cousin hatte mir einen Job in einer Bäckerei in Ettingen beschafft.» Das Schicksal wollte es, dass er bei dieser Arbeit auch seiner späteren Frau begegnete. «Sie kam öfter in unseren Laden, gesprochen haben wir uns damals aber nie.» Das private Glück musste sich noch ein wenig gedulden.

Alles für die Familie

Nach der Gründung einer eigenen Familie übte Herr Fedrigoni während zwölf Jahren parallel gleich zwei Jobs aus. «Denn mir war es wichtig, dass meine Frau nicht arbeiten gehen musste.» Also war er morgens als Bäcker/Konditor tätig und nachmittags als Magaziner. Dazwischen gönnte er sich eine Siesta. Entsprechend lang waren seine Arbeitstage, was er gerne in Kauf nahm, um seinen Liebsten jedes Jahr bis zu vier Wochen Ferien in Süditalien zu ermöglichen.

2019 durchlebte er sein schwierigstes Jahr: Innerhalb von bloss sieben Monaten musste

er von fünf Familienangehörigen Abschied nehmen. Nicht nur verlor er seine Frau, sondern auch eine seiner beiden Töchter, zwei Brüder und einen Schwager. «Das war ein ganz trauriges Jahr und ich weiss nicht, wie es mir gelungen ist, es zu überleben», räumt er ein. «Ich habe gebetet, dass Gott mir in dieser schwierigen Zeit beisteht. Und ich denke, das hat er auch getan.» Geholfen hätten ihm zudem gute Kollegen, seine andere Tochter und die beiden Enkelkinder. «Ich fühle mich unterstützt und unterdessen bin ich auch wieder glücklich.»

Schrebergarten zur Erholung

Obschon seine Gesundheit seit einigen Monaten ein bisschen zu wünschen übrig lässt, ist er unverändert fast jeden Tag in seinem Schrebergarten anzutreffen. «Wenn ich Holz spalten oder Gemüse und Früchte ziehen kann, dann ist das für mich die reinste Erholung», betont er und verweist auf seine kräftigen Hände, die zeigen, dass er körperliche Arbeit gewohnt ist. Für den Weg zum Garten nimmt er sein Elektrovelo. Dieses nutzt er auch dazu, um im nahen Ausland einzukaufen. «Innert vier Jahren habe ich damit 28'000 Kilometer zurückgelegt», weiss er.

Ebenso wenig missen möchte Herr Fedrigoni sein Auto, einen BMW. «Bis nach Italien fahre ich seit letztem Jahr nicht mehr damit. Alleine getraue ich mich das nicht länger. Doch bis in den Schwarzwald, das klappt weiterhin wunderbar», konstatiert er. Früher ging er im Grenzgebiet auch gerne wandern, nun bevorzugt er das Pilzesammeln – gemeinsam mit einer guten Bekannten. «Als passionierter Koch bin ich vor allem auf der Suche nach Steinpilzen, Eierschwämmli und Totentrompeten», berichtet er und hält fest, dass ihm dieses Hobby bislang noch nie Bauchschmerzen beschert habe.





Taschenuhren und Pendulen

Im Wohnzimmer des gut gelaunten Rentners lässt sich unschwer ein weiteres Steckentpferd von ihm ausmachen: An den Wänden prangen nicht nur diverse Pendulen, sondern auch gut und gerne 90 Taschenuhren. Begonnen hat diese Leidenschaft vor einem Vierteljahrhundert – mit drei geschenkten Exemplaren. Über die Jahre gesellten sich zusätzliche Zeitmesser dazu. «Und alle sind sie funktionstüchtig», sagt er stolz. «Viel Geld habe ich gleichwohl nie in die Taschenuhren investiert. Wenn sich eine gute Gelegenheit ergibt, dann schlägt der Fanatiker in mir zu.» Weil ihm die Sammlung sehr am Herzen liegt, hat er diesbezüglich bereits vorgesorgt: «Erben wird sie mein Schwiegersohn.»

18 Jahre ist es her, dass er seinen Job als Hauswart an den Nagel gehängt hat und zusammen mit seiner inzwischen verstorbenen Frau ein Stockwerk nach oben, in eine geräumige Dreizimmerwohnung, eingezogen ist. In dieser lebt er bis heute und fühlt sich darin wohl und zuhause. «Ich habe noch nie daran gedacht, von hier wegzuziehen. Und das wird auch so bleiben, solange ich die Treppe hochkomme», hält er mit Nachdruck fest.

Sehr gerne möchte er nochmals seine verbliebene Schwester und die alte Heimat im Südtirol besuchen. Weshalb er mit einem seiner Nachbarn im Haus, einem jungen Koch, vereinbart hat, dass sie 2024 gemeinsam nach Italien reisen werden. Darauf freut sich Herr Fedrigoni bereits heute.

Treffen Sie weitere Mieterinnen und Mieter in unserer Reihe «Rendez-vous»:



Das Wohl der Mieterschaft im Mittelpunkt, Einzug im Weinlager, Entspannung im Familienhaus

Mit Neuvermietungen, Wohnungsübergaben und Übernahmen neu erworbener Liegenschaften war das Team Immobilienbewirtschaftung im vergangenen Jahr wiederum stark gefordert. Es erledigte seine vielfältigen anspruchsvollen Aufgaben gekonnt und mit viel Engagement und Herzblut.

Der Zuwachs im Portfolio und mehrere Erstvermietungen haben den für den Unterhalt der Liegenschaften und die Betreuung der Mietenden verantwortlichen Mitarbeitenden auch 2023 viel Arbeit beschert. Glücklicherweise gelang es, trotz angespannter Situation auf dem Stellenmarkt zwei neue Mitarbeiterinnen zu gewinnen. Diese brachten das nötige Immobilienfachwissen und viel Erfahrung mit, weisen eine hohe Sozialkompetenz auf und identifizieren sich mit der Grundhaltung der Stiftung Habitat. Dazu zählt insbesondere der hohe Stellenwert, den die Begleitung und Betreuung der Mieterinnen und Mieter bei der Stiftung Habitat geniessen.

Zeit für die Mieterschaft und Stärkung des Teamgeists

Der Stiftung Habitat liegt das Wohl der Mieterschaft am Herzen. Die Mitarbeitenden des Bewirtschaftungsteams dürfen sich Zeit nehmen, um den Mieterinnen und Mietern hilfsbereit zur Verfügung zu stehen und wenn immer möglich auf ihre Anliegen einzugehen. Die gegenseitige Akzeptanz und das Vertrauen in die Kolleginnen und Kollegen haben sich im vergangenen Jahr weiter vertieft. Der Zusammenhalt im Team hat sich verstärkt und der Austausch untereinander ist noch intensiver geworden. Damit waren ideale Voraussetzungen geschaffen, um die vielfältigen Aufgaben gemeinsam zu bewältigen.

Pulsierendes Leben im Weinlager

Als die Stiftung Habitat im Herbst 2022 mit einer speziell gestalteten Website die

Erstvermietung der 64 Wohnungen im Weinlager lanciert hatte, wurde sie von Interessentinnen und Interessenten geradezu überrannt. Nach einem anspruchsvollen und differenzierten Auswahlverfahren standen die Mieterinnen und Mieter fest. Im Frühling hiess es für sie: Umzug organisieren und ab in die neue Wohnung im Weinlager.

Das Team der Stiftung Habitat sorgte mit einer minuziösen Planung für einen geordneten Einzug der angehenden Bewohnerinnen und Bewohner. In einer ersten Etappe in der zweiten Aprilhälfte 2023 trafen die Mietenden von 30 Wohnungen mit ihrem Hab und Gut im Weinlager ein. Anfang Mai folgten die Einziehenden der zweiten Etappe und konnten es kaum erwarten, sich an ihrem neuen Domizil wohnlich einzurichten.

Wenn im Laufe von knapp einem Monat über 60 Umzugswagen vor Ort vorfahren und ein Grossaufgebot von Helferinnen und Helfern oft gleichzeitig in Aktion ist, wäre es nur normal, dass es da und dort zu Staus und Friktionen kommt. Aber diese blieben weitgehend aus – ein gutes Omen für die neu entstandene Hausgemeinschaft.

Bunt gemischte Mieterschaft

Das Angebot des Weinlagers sprach ein vorwiegend jüngeres Publikum an. 171 Erwachsene und 62 Kinder haben in diesem vom Industriebau zum Wohnhaus mutierten Gebäude ihr neues Zuhause gefunden. Dabei wurde die angestrebte soziale Durchmischung weitgehend erreicht. Dies ist nicht zuletzt dem professionellen Einsatz einer leistungsfähigen Vermietungsplattform zu verdanken.

Bereits kurze Zeit nach dem Einzug folgten initiative Bewohnerinnen und Bewohner dem Vorschlag der Stiftung Habitat, sich in Betriebsgruppen zu organisieren. Zu den ersten Aktivitäten zählten beispielsweise die Entwicklung von Nutzungskonzepten für den Gemeinschaftsraum, die Dachterrasse und den Nutzgarten oder die Organisation eines 1.-August-Anlasses und eines Weihnachtsapéros.

Musik, Fitness und allerlei Leckereien

«Als Schlagzeuger ist es nicht ganz einfach, Übungsmöglichkeiten zu finden. Der Proberaum im Weinlager ist ein absoluter Glücksfall für mich. Die Akustik ist fantastisch.»

Andreas Hoerni, Schlagzeuger und Komponist

Neben den Wohnungen hält das Weinlager auch Räumlichkeiten für gewerbliche respektive kulturelle Nutzungen bereit. Anklang bei Musikerinnen und Musikern fanden insbesondere die sieben unterschiedlich grossen Proberäume im zweiten Untergeschoss des Gebäudes. Sie waren in Kürze vermietet, ohne dass die Stiftung Habitat die Werbetrommel rühren musste. In den Gewerberäumen an der östlichen Stirnseite hat sich ein Fitnessstudio eingerichtet und am anderen Ende des Hauses konnte die Café-Bar CLAIRÉ im Mai die ersten Gäste willkommen heissen. Die Ambition, sich nicht nur als Anziehungspunkt für das ganze Quartier, sondern auch als Wohnzimmer für die Bewohnerinnen und Be-

wohner des Weinlagers zu etablieren, untermauerte das Betreibersteam mit einem exklusiv für die Mieterschaft ausgerichteten, fröhlichen Eröffnungsanlass.

«Wir haben Fuss gefasst und unser Angebot kommt gut an. Unsere Käse- und Charcutériefapéros, die Cookies von BakedbyMilo und einzelne Weine sind äusserst beliebt und regelmässig ausverkauft.»

Alain Heiniger, Bar CLAIRÉ

Sperrstrasse 91 und 91a vermietet

In der Liegenschaft Sperrstrasse 91 waren die Sanierungsarbeiten im Herbst 2023 so weit gediehen, dass die Vermietung gestartet werden konnte. Zur Ausschreibung gelangten 10 von 13 Wohnungen im Vorderhaus und vier zweigeschossige Maisonettes im Kleinformal im ehemaligen Gewerbebau im Hinterhof.

Vier Parteien der bestehenden Mieterschaft liessen sich von Baulärm und Staub nicht ins Bockshorn jagen und blieben im Haus wohnen. Für die übrigen Wohnungen im Vorderhaus wurden Mieterinnen und Mieter gesucht, die sich in kleinräumigen Wohnungen wohlfühlen und die im nachhaltigen Sanierungskonzept der Liegenschaft ihre eigene umweltbewusste Haltung gespiegelt sehen. Diese Zielgruppe wurde über eine eigens gestaltete Ausschreibungswebsite angesprochen. Zwei Tage der offenen Tür boten den Interessentinnen und Interessenten Gelegenheit für die Besichtigung

einer Musterwohnung. Um das Ziel einer ausgewogenen Durchmischung der zukünftigen Mieterschaft zu erreichen, kam die bereits bei der Vermietung des Weinlagers erprobte Plattform zum Einsatz.

Coaching für die Bewohnenden des Familienhauses

Im Familienhaus der Stiftung Habitat an der Hünigerstrasse 33 wohnen 17 Familien aus unterschiedlichen Kulturkreisen mit drei oder mehr Kindern. Missverständnisse und fehlendes Vertrauen untereinander machten das friedliche Zusammenleben schwierig. Um dieses zu fördern, engagierte die Stiftung Habitat eine Spezialistin für soziale Siedlungs-, Quartier- und Nachbarschaftsentwicklung. Diese wurde mit der Aufgabe betraut, unter den Bewohnenden gegenseitiges Vertrauen aufzubauen, gutnachbarschaftliche Beziehungen herzustellen und alle dazu zu führen, Mitverantwortung für die Wohngemeinschaft zu übernehmen.

Eigen- und Mitverantwortung gefragt

Der Start erfolgte mit einem Beteiligungsanlass, bei dem im gemeinsamen Gespräch die zu bearbeitenden Themen definiert wurden. Die Bewohnenden hatten Gelegenheit, ihren Missmut und ihre Sorgen zu artikulieren, aber auch Vorschläge und Ideen für eine Verbesserung des Klimas im Haus einzubringen. Danach wurden umgehend Gruppen gebildet, die verschiedene Projekte bearbeiteten. Zu den Schwerpunkten zählten beispielsweise die selbstständige Betreuung und Benutzungsplanung des Gemeinschaftsraums,

gemeinsame Aufräumaktionen, das Erstellen von Spielplatzregeln oder die Organisation eines Sommerfests, das zu einem Riesenerfolg wurde.

Kleine Pflichten als Selbstverständlichkeit

Im Verlauf des Prozesses vertiefte sich die Einsicht, dass alle Bewohnenden in der Mitverantwortung für das nachbarschaftliche Gemeinwohl stehen und dass das Engagement auf freiwilliger Basis wiederum allen zugutekommt. Von Anfang an waren auch die Kinder miteinbezogen und für die gesamte Hausgemeinschaft ist es mittlerweile selbstverständlich, dass der Sandkasten am Abend zugedeckt wird, dass die Waschmaschinen und Tumbler nach Gebrauch gereinigt werden und dass Abfälle in die Abfalleimer gehören.

Vom Gegeneinander zum Miteinander

Mit der Umgestaltung des Innenhofs und der Installation von neuen Spielgeräten leistete auch die Stiftung Habitat einen Beitrag zum Gelingen. Im Dezember 2023 wurde der Innenhof mit Glühwein und Weihnachtsguetzli eingeweiht.

Die Intervention im Familienhaus trägt Früchte. Die Atmosphäre hat sich deutlich verbessert: Man grüsst sich wieder, tauscht sich aus, hilft einander und sucht das Gespräch, bevor kleine Unpässlichkeiten zu Konflikten mutieren.

Für Gemeinschaftlichkeit sensibilisieren

Drei Fragen an Katharina Barandun, Siedlungscoach

- 1 Frau Barandun, wie gehen Sie bei einem solchen Coaching vor?

«Ich mache mich nie mit einem fertig vorbereiteten Konzept an die Arbeit. Ich höre erst einmal zu, was die Menschen bewegt, und baue dann den Prozess situativ auf. Ich biete keine Lösungen an, sondern einen Weg, um Probleme gemeinsam zu lösen.»

- 2 Zu Beginn waren die Bewohnerinnen und Bewohner misstrauisch gegenüber Ihrem Einsatz. Wie haben Sie der Skepsis entgegengewirkt?

«Ich habe klargemacht, dass es nicht darum geht, über das Vergangene zu diskutieren, sondern dass wir jetzt alle miteinander nach vorne schauen. Ich versuchte auch, bei den Bewohnerinnen und Bewohnern das Gefühl zu vermitteln, dass sie ernst genommen werden. Die grösseren Kinder eingeschlossen.»

- 3 Wie beurteilen Sie den Erfolg des Coachings?

«Ich denke, dass zwischen den Nachbarinnen und Nachbarn im Familienhaus eine gewisse Vertrauensbasis entstanden ist, auf der sich die Beziehungsqualität deutlich verbessert hat. Die Teilnehmenden haben erkannt, dass das Prinzip «Alle für alle» tatsächlich allen etwas bringt.»



Gemeinschaftsraum Familienhaus
Hünigerstrasse 33

Unsere Liegenschaften in Zahlen

Gesamte Landfläche
inklusive aller im Baurecht
vergebenen Parzellen
70'775 m²

Kumulierter Gebäude-
versicherungswert unserer
Liegenschaften
410 Mio. Franken

Wohneinheiten
Wohnungen, WG-, Mansarden-
und Zusatzzimmer

2022	2023
546	728

Neu umfassen unsere
728 Wohneinheiten
44'433 m²
für **1'660** Bewohnerinnen
und Bewohner.

Gewerbeeinheiten
Raum für Arbeit, Bildung,
Soziales

2022	2023
131	152

Neu umfassen unsere
152 Gewerbeeinheiten
18'407 m².

Baurechte
Parzellen

2022	2023
20	19

In den Häusern unserer
19 Baurechtsnehmenden wohnen
ca. **600** Bewohnerinnen und
Bewohner.



**6-Zimmer-
Wohnungen**

2022	2023
10	13

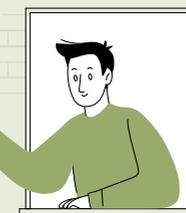
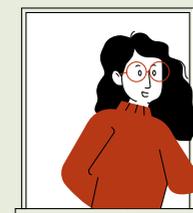


**5-Zimmer-
Wohnungen**

2022	2023
30	50

**4-Zimmer-
Wohnungen**

2022	2023
67	89



**3-Zimmer-
Wohnungen**

2022	2023
120	162

**2-Zimmer-
Wohnungen**

2022	2023
97	121



**1-Zimmer-
Wohnungen**

2022	2023
51	93

Wer wir sind und was wir tun

Die Stiftung Habitat setzt sich als gemeinnützige Wohnbauträgerin in Basel für bezahlbares Wohnen in einem lebenswerten, vielfältigen Umfeld mit Begegnungs- und Arbeitsorten ein. Im Mittelpunkt stehen für uns die Menschen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebenssituationen. Wir erwerben, bauen und bewirtschaften Häuser und entwickeln und bebauen Grundstücke oder geben sie im Baurecht ab. Für die Stiftungsziele lancieren und unterstützen wir Ideen und Projekte und engagieren

uns auch öffentlich dafür. Eine sorgfältige und bedürfnisgerechte Gestaltung unserer Bauten und deren Umgebung ist uns wichtig. Dabei nehmen wir eine ganzheitliche, nachhaltige Perspektive ein und gehen achtsam mit Menschen, Boden, Energie, Material und unserem Kapital als Ressourcen um. In der Stiftung, mit unseren Mietenden sowie in geschäftlichen Beziehungen pflegen wir einen offenen, vertrauensvollen und freundlichen Umgang und handeln verlässlich und transparent.

Die Mietzinsen der Stiftung Habitat: günstiger als der Markt

1/3

Von Haus aus sehr günstig

Bei etwa einem Drittel unserer Wohnungen liegt der Nettomietzins so deutlich unter dem Marktpreis, dass wir dort keine Mietzinsbeiträge anbieten müssen. Dies ist vor allem in wenig renovierten Altbauten der Fall.

1/3

Sehr günstig dank Mietzinsbeiträgen

Ungefähr ein weiteres Drittel unserer Wohnungen können wir dank individuellen Beiträgen an die Nettomiete ebenfalls sehr günstig vermieten. Diese Wohnungen befinden sich eher in sanierten Altbauten oder Neubauten.

1/3

Günstig

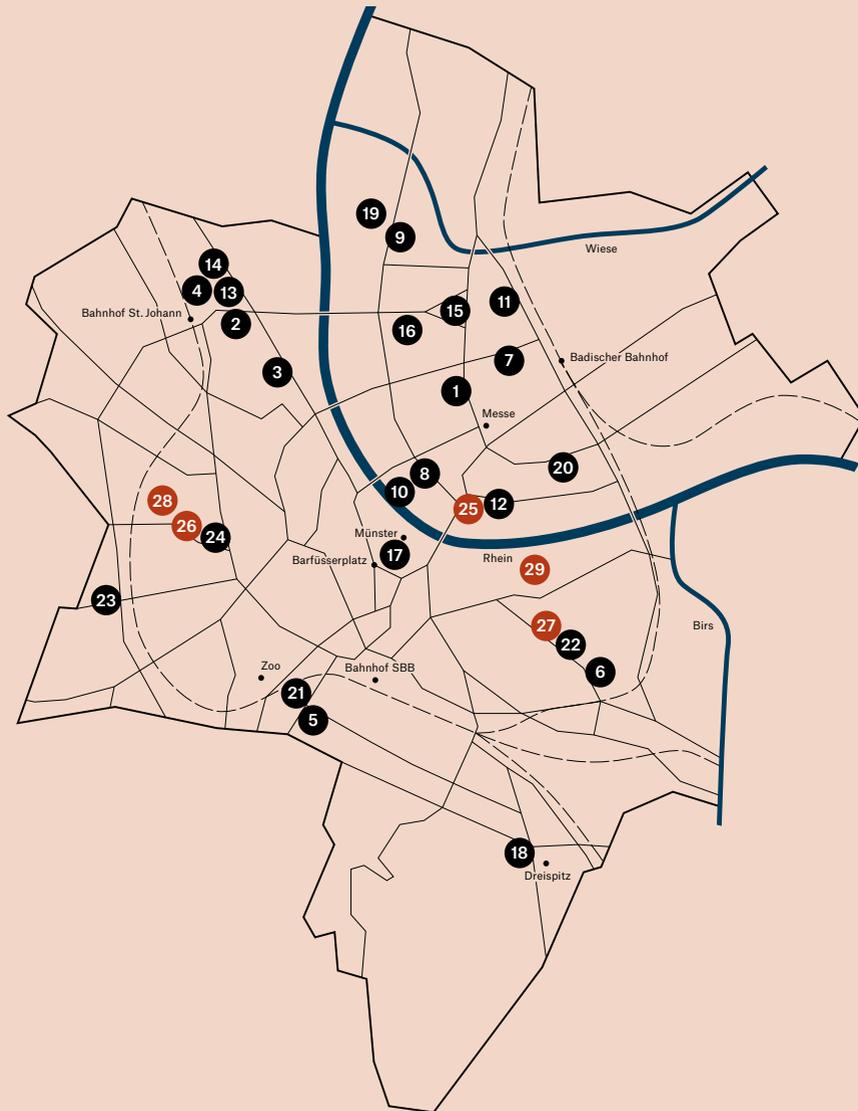
Das verbleibende Drittel liegt ebenfalls unter dem Marktpreis, die Mieterschaft benötigt aber keine zusätzlichen Mietzinsbeiträge. Auch diese Wohnungen befinden sich eher in sanierten Altbauten oder Neubauten.



Musiker des benachbarten Jazzcampus im Hof der Geschäftsstelle

In ganz Basel daheim

Im Berichtsjahr 2023 hat die Stiftung Habitat sechs Liegenschaften erworben. Weitere sollen hinzukommen, denn das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Basel ist knapp. Die Stiftung Habitat ist permanent auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern sowie nach Parzellen und Arealen mit Entwicklungspotenzial. Sie ist auch bereit und fähig, sich auf komplexe Projekte einzulassen.



- 1 **Wohnhäuser**
Haltingerstrasse 80
Sperrstrasse 91
1998
- 2 **Wohnhaus für Ein-Eltern-Familien**
Gasstrasse 18
1998
- 3 **Wohnhäuser für Familien**
Elsässerstrasse 7
Fatiostrasse 23/25/27
2000
- 4 **Wohnhäuser**
Lothringerstrasse 139/141/143, 145/147
Musikwohnhaus 1
Lothringerstrasse 165
St. Louis-Strasse 8
2005 bis 2008
- 5 **Wohnhäuser**
Margarethenstrasse 75, 77
Reichensteinerstrasse 14
2007
- 6 **Wohnhäuser**
Karl Jaspers-Allee 5/7, 11/13
Baurecht von der Christoph Merian Stiftung
2007
- 7 **Wohnhaus**
Schönaustrasse 46
2008
- 8 **Jazzcampus**
Utengasse 15, 17
2008
- 9 **Aktienmühle**
Werkstatthaus
Pförtnerhaus
Gärtnerstrasse 46
2010
- 10 **Geschäftsstelle, Büros und Wohnungen**
Rheingasse 31
Baurecht von der Einwohnergemeinde Basel
2010
- 11 **Areal Erlenmatt Ost**
Wohnhäuser mit Gewerbe
Signalstrasse 23/25/25a, 27/27a/29/29a, 33/33a/35/35a
Silo Signalstrasse 37
4 Baurechte an Dritte
2010
- 12 **FoyersBasel**
Alemannengasse 15
Römergasse 19, 21
Baurecht an den Verein FoyersBasel
2011
- 13 **Familienhaus und Bibliothek**
Hünigerstrasse 31/33
Baurecht von der Einwohnergemeinde Basel
2013
- 14 **Areal Lysbüchel Süd**
Wohnhäuser
Weinlagerstrasse 11, 33 (im Bau)
Musikwohnhaus 2
Lothringerstrasse 154
12 Baurechte an Dritte
2013
- 15 **Wohnhäuser**
Riehenring 189/191/193/195, 189a/191a/193a/195a
2015
- 16 **Wohnhaus**
Markgräflerstrasse 46
Vermietet an die Gemeinnützige Stiftung Wohnhilfe
2020
- 17 **Gewerbe- und Wohnhaus**
Münsterberg 10
2020
- 18 **Wohnhaus**
Gundeldingerstrasse 498
2020
- 19 **Wohnhaus mit Laden**
Kleinhünigerstrasse 109
2021
- 20 **Wohnhaus**
Wettsteinallee 102
2021
- 21 **Wohnhaus mit Laden**
Margarethenstrasse 60
2022
- 22 **Wohnhaus**
Hardstrasse 86
2022
- 23 **Wohnhaus mit Laden**
Wanderstrasse 79
2022
- 24 **Wohnhäuser**
Palmenstrasse 16/18
2022
- 25 **Wohnhaus**
Theodorsgraben 32
Vermietet an den Verein für studentisches Wohnen
Januar 2023
- 26 **Wohnhäuser, Laden und Hinterhaus**
Allschwilerstrasse 44, 46/46a
Januar 2023
- 27 **Wohnhaus**
Hardstrasse 63
Januar 2023
- 28 **Wohnhaus**
Im Ettingerhof 2
Baurecht von der Einwohnergemeinde Basel
Februar 2023
- 29 **Wohnhaus mit Atelierhaus**
St. Alban-Talstrasse 15/15a/17/19
Dezember 2023

Die Jahreszahlen beziehen sich auf die Übernahme der Liegenschaft durch die Stiftung Habitat.

Die Menschen hinter der Stiftung Habitat

Stiftungsrat

Boris Voirol
Präsident

Heinrich Schnetzer
Stiftungsrat

Nicole Wagner
Stiftungsrätin

Geschäftsleitung

Klaus Hubmann
Geschäftsführer

Jochen Brodbeck
Leiter Bauprojekte

Sonja Fritschi
Leiterin Personalwesen und
Zentrale Dienste

Raphael Schicker
Leiter Projektentwicklung

Isgard Tosch
Leiterin Immobilienbewirtschaftung

Projektentwicklung

Raphael Schicker
Leiter

Urs Buomberger
Projektentwickler, Berufsbildner

Nikola Karadzic
Projektentwickler

Bauprojekte

Jochen Brodbeck
Leiter

Jo Dunkel
Projektleiter

Jenny Jenisch
Projektleiterin

Michael Poredos
Projektleiter

Katharina Sommer
Projektleiterin

Immobilienbewirtschaftung

Isgard Tosch
Leiterin

Raphael Dominizak
Immobilienbewirtschaftler

Susanne Fischer
Administrative
Immobilienbewirtschaftlerin,
Personalassistentin

Chiara Gallati
Administrative
Immobilienbewirtschaftlerin

Daniela Hitz
Administrative
Immobilienbewirtschaftlerin

Marcel Leirer
Immobilienbewirtschaftler

Carina Morgenroth
Immobilienbewirtschaftlerin

Andreas Müller
Immobilienbewirtschaftler

Hannes Rau
Immobilienbewirtschaftler

Hanspeter Rudin
Immobilienbewirtschaftung,
Projekte

Maria Wüthrich
Immobilienbewirtschaftlerin

Personalwesen und Zentrale Dienste

Sonja Fritschi
Leiterin

Susanne Müller
Zentrale Dienste, Administration

Rahel Niederhauser
Zentrale Dienste, IT-Betreuung

Markus Schmutz
Zentrale Dienste, Berufsbildner

Buchhaltung

Maria Corva
Liegenschafts- und
Finanzbuchhalterin

Lihuan Zhao Hame
Liegenschafts- und
Finanzbuchhalterin

In Ausbildung

Dilara Yilmaz
Lernende zur Kauffrau EFZ

«Darüber nachzudenken und zu diskutieren, wie man für ein ressourcenschonendes Wohnen und Leben plant und baut, sehe ich als eine der spannenden Herausforderungen meines Berufs.»

Jo Dunkel, Projektleiter Bauprojekte

«Bei der Stiftung Habitat bin ich umgeben von einem vielfältigen Aufgabengebiet und einzigartigen Begegnungen, die mich inspirieren und bereichern.»

Isgard Tosch, Leiterin Immobilienbewirtschaftung

«Bei meiner Arbeit sind handwerkliche Fähigkeiten und technisches Verständnis gefragt. Es liegt mir auch, Bedürfnisse zu erfassen und Entscheidungen zu treffen. Ich löse gerne Rätsel, um dann mit kreativen Lösungen Gutes zu tun.»

Raphael Dominizak, Immobilienbewirtschaftler

«Als Kind baute ich begeistert statisch nicht ganz durchdachte Lego-Häuser. Heute darf ich, gemeinsam mit unseren Mitarbeitenden, richtige Häuser erhalten und neue bauen – für bezahlbaren und nachhaltig konzipierten Wohnraum.»

Klaus Hubmann, Geschäftsführer

«Was schätze ich besonders an meiner Tätigkeit bei der Stiftung Habitat?»

«Vorhaben zum Wohnen und Arbeiten in der Stadt von Anfang an mitdenken und mitgestalten zu dürfen, ist eine wunderbar vielschichtige und spannende Aufgabe. Bis zur Umsetzung und in den Betrieb dabei zu sein, macht die Arbeit für mich rund und stimmig.»

Raphael Schicker, Leiter Projektentwicklung

«Es macht mir riesig Freude, etwas zu bewegen, von dem die Teams der Stiftung Habitat profitieren können. Ganz besonders schätzte ich die Dankbarkeit, die mir die Kolleginnen und Kollegen entgegenbringen.»

Susanne Müller, Zentrale Dienste

«An meiner Tätigkeit schätze ich besonders den direkten Kontakt und Austausch mit unseren Mietenden. Spannend finde ich auch die Projektarbeit, bei der ich mich aktiv einbringen und so die Zukunft einer Liegenschaft mitgestalten darf.»

Maria Wüthrich, Immobilienbewirtschaftlerin

Unterwegs mit der Stiftung Habitat

Mitgliedschaften

Bauteilbörse powered by Overall

Casafair Nordwestschweiz

Emissionszentrale für gemeinnützige
Wohnbauträger EGW

EspaceSuisse
Verband für Raumplanung

Gesellschaft zum Bären

Verein «Gemeingut Boden»

Interessengemeinschaft Kleinbasel

Musikbüro Basel

Placemaking Switzerland

Pro Velo beider Basel

Schweizer Heimatschutz

Stadt für Alle

Trägerverein Stadtteilsekretariat

Wohnbaugenossenschaften
Nordwestschweiz

ZukunftsWohnen-Netz

Gemeinnützige Tochtergesellschaft

Roleba Immobilien AG (100%)
Eigentümerin der Liegenschaft
Schönaustrasse 46, 4058 Basel

Die Roleba Immobilien AG wurde 2023 ordentlich
liquidiert und die Vermögenswerte wurden in die
Stiftung Habitat überführt.

Kontrollstelle

Hehlen Treuhand AG
Hauptstrasse 8, 4153 Reinach

Stiftungsaufsicht

BSABB BVG- und Stiftungsaufsicht
beider Basel
Eisengasse 8, 4001 Basel



Nachbarschaftsfest auf dem Areal Lysbüchel Süd

Stiftung Habitat

Rheingasse 31

CH-4058 Basel

www.stiftung-habitat.ch

info@stiftung-habitat.ch



Herausgeberin:
Stiftung Habitat

Text:
Walter Kern, Zürich

Text Mieterportrait:
wortgewandt, Basel

Korrektorat:
Ulrike Frank, Zürich

Gestaltung:
Weisswert, Basel

Bildnachweis:

Cover: Stiftung Habitat

S. 13: Raphael Alù, Basel

S. 18: Stiftung Habitat

S. 19: foto-werk, Basel

S. 21-23: Stiftung Habitat; foto-werk, Basel; Archify AG, Bern;

Amrein Giger Architekten, Basel; Manel Moedano, Basel

S. 24: Amrein Giger Architekten, Basel

S. 26-31: foto-werk, Basel

S. 37: Eva Flury, Basel

S. 41: Stiftung Habitat

S. 47: foto-werk, Basel

Druck:
Steudler Press AG, Basel

© Stiftung Habitat 2024