



4	Editorial
8	Quartierentwicklung Erlenmatt Ost
12	Mieterinnenportrait einer Hochzeitsdesignerin im Silo
18	Quartierentwicklung Lysbüchel Süd
22	Jubiläumsblog
26	Zentrum Birsfelden
30	Bewirtschaftung
36	Wohnraum der Stiftung in Zahlen
38	Karte mit unseren Liegenschaften
40	Stiftungsrat und Team
42	Zusammenarbeit

Liebe Leserinnen Liebe Leser

Am 30. Juli 1996 wurde die Gründungsurkunde der Stiftung Habitat unterschrieben. Mit grossem Engagement begann das Team, sich für günstigen Wohnraum und eine lebenswerte Stadt einzusetzen. 25 Jahre später wohnen über 800 Menschen bei der Stiftung: Familien, Alleinerziehende, Seniorinnen, Musiker und viele andere. Die Stiftung ist Teil des sozialen Basel geworden. 26 Menschen arbeiten mittlerweile in der Geschäftsstelle.

Für uns ist diese Entwicklung Anlass, unsere Anliegen einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen und öffentlich zu feiern. Gleichzeitig möchten wir allen Beteiligten, die unsere Arbeit ermöglicht haben und weiterhin ermöglichen, danken. Am 30. Juli 2021 haben wir ein Jubiläumsjahr ausgerufen. Unter einem bunten Signet mit dem Stiftungszweck «Für eine wohnliche Stadt und bezahlbare Mieten» führen wir verschiedene Aktionen durch. Höhepunkte sind unter anderem ein Begrünungsprojekt auf dem Vogesenplatz und ein grosses Jubiläumsfest am 25. Juni 2022. Dazu sind Sie schon jetzt herzlich eingeladen!

Gleichzeitig denken wir im Jubiläumsjahr in die Zukunft: Wir möchten vermehrt ins Bewusstsein von Hausbesitzerinnen und -besitzern rücken, die planen, ihre Liegenschaft in neue Hände zu geben. Unsere Botschaft: Wir erwerben Liegenschaften und geben ihnen eine gemeinnützige Zukunft! So können wir unser in 25 Jahren erarbeitetes Know-how noch breiter zum Wohle vieler einsetzen.

Während des Jubiläumsjahrs möchten wir zeigen, was die Stiftung leistet und aus welcher Motivation und Werthaltung sie es tut. Deshalb haben wir unsere Website mit einem Jubiläumsblog (S. 22) ergänzt, der Themen wie steigende Mietpreise und unseren Ansatz der Subjektfinanzierung aufgreift und ausserordentliche Projekte wie die JUKIBU oder den Jazzcampus vorstellt. Neu sind wir auch bei Facebook, Instagram und LinkedIn vertreten: Wir möchten damit auch jüngere Menschen ansprechen und freuen uns über Follower und einen unmittelbaren Austausch auf diesen Plattformen. Seit Oktober ist ein Tram unterwegs, das die Vielfalt unserer Mieterinnen und Mieter hochleben lässt und alle bei uns willkommen heisst: Stadtnomaden, Heimwerkerinnen, Schmalverdiener, Rollstuhlpilotinnen, Kinderwagenchauffeure, Normalos ... Allen, die eine Liegenschaft zu verkaufen oder gar zu verschenken haben, verkündet es unser Interesse an neuen Häusern.

Grössere Aktivitäten sind ab dem Frühling 2022 geplant: Wir möchten unsere Häuser erkennbar machen. Deshalb haben wir einen grafischen Wettbewerb für ein Hauszeichen ausgeschrieben, mit dem unsere Häuser gekennzeichnet werden sollen. Der Stadt Basel und insbesondere der Quartierbevölkerung im St. Johann, wo wir einige Häuser besitzen und aktuell mit dem Vorhaben Lysbüchel Süd sehr aktiv sind, werden wir mit einer Begrünung am Vogesenplatz ein Geschenk machen: Wir planen, eine der Betontramhaltestellen auf dem nüchternen Platz mit einer Holzpergola zu versehen, die von Schlingpflanzen bewachsen wird. So entsteht ein gemütlicher, schattiger Ort für die Menschen, die aufs Tram warten, und für Kinder und Jugendliche, die auf dem Platz spielen. Gleichzeitig wird dadurch eine Hitzeinsel klimatisch verbessert.

Ein grosses Dankeschön geht auch an unsere Mitarbeitenden: Wir luden sie ein, einen eigenen Gin zu kreieren, den wir anschliessend von Profis brennen liessen. Im Mai 2022 werden wir zudem alle in den Zug steigen und gemeinsam Hamburg entdecken.

Am Jubiläumsfest sollen sich Mitarbeitende, Mieterinnen, Projektbeteiligte, Unternehmer, Partnerinnen und neugierige Besucher mischen: Wir laden zum bunten Miteinander mit Marktständen, Konzerten, Spielen und Überraschungen ein. Save the date: Samstag, 25. Juni 2022.

www.stiftung-habitat.ch/blog →

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



Quartierentwicklung Erlenmatt Ost

Mit der Vermietung aller Gewerberäume konnten wir 2021 die erste Etappe der Entwicklung von Erlenmatt Ost endgültig abschliessen. Und parallel dazu die Arbeiten für die zweite und letzte Etappe aufnehmen: Auf dem Baufeld J am nördlichen Rand des Areals sind weitere drei Gebäude geplant. 2021 beschäftigte uns vor allem die Planung eines Campus für die Ballettschule Theater Basel. Von den fünf Studienaufträgen überzeugte uns der Vorschlag von Stump & Schibli Architekten am meisten, und wir entschieden uns für die Zusammenarbeit mit diesem Basler Büro.

Schwierig war die Situation für das junge Gastroteam von SILO by TALENT: Die Coronapandemie bremste ihr Restaurant und ihr Hostel immer dann wieder aus, wenn es gerade gut lief. Die Stiftung unterstützte den Betrieb deshalb mit Mietzins erlässen.

Bauetappe II: Tanzen und Wohnen

Im Moment fahren auf dem Baufeld J am nördlichen Ende des Areals Erlenmatt Ost noch die Fahrzeuge der Firma Ziegler AG ein und aus. Im Sommer 2023 läuft das Baurecht der Firma aus, danach werden wir das Lagerhaus abbrechen und anfangen zu bauen. Auf dem Baufeld J können die letzten drei der insgesamt 13 Bausteine von Erlenmatt Ost gebaut werden: 6, 12 und 13. Baustein 12 am Goldbachweg entlang des Erlenmattparks wird ein Wohnhaus mit Familienwohnungen. Im Baustein 6 entlang der Signalstrasse sollen in einem Gebäudeteil kleinere, günstige Wohnungen entstehen. Der zweite Gebäudeteil ist mit Baustein 13 verbunden. Hier planen wir einen Campus für die Ballettschule Theater Basel, die so ihre heute in der Stadt verstreuten Aktivitäten zusammenführen möchte. Wir freuen uns sehr über diese Zusammenarbeit. Der neue Campus ergänzt die Nutzungen auf dem Areal wie etwa das Haus für Studierende und den Proberaum für Theater und Tanz sehr gut und wird einen bunten und bewegten Schlusspunkt auf Erlenmatt Ost setzen. Für die Gestaltung des Campus und des benachbarten Wohnhauses an der Signalstrasse haben wir 2021 ein Auswahlverfahren mit fünf Architekturbüros durchgeführt und uns für das Projekt von Stump & Schibli Architekten aus Basel entschieden.

Innovatives Ausbildungskonzept

Die Ballettschule Theater Basel bildet junge Tänzerinnen und Tänzer aus, die hier eine Berufslehre zum Bühnentänzer/zur Bühnentänzerin mit eidgenössischem Fähigkeitszeugnis (EFZ) absolvieren können. Bisher ist die Schule auf verschiedene Standorte in der Stadt verteilt, was ihrem hohen Niveau und internationalen Ruf jedoch nicht gerecht wird. Der Campus für Tanz und Ballett auf Erlenmatt Ost könnte der Institution einen Schub verleihen. Geplant sind zwei Gebäude, die Proberäume, zwei Aufführungssäle, Therapieräume, Schulzimmer und die Büros der Administration umfassen. Dazu kommt ein Wohnhaus mit Internat, in dem die jungen Lernenden für die Dauer der Ausbildung begleitet werden und wo sie selbstständig in Gross-WGs wohnen werden.

Die Stiftung Habitat ist Bauherrin des Projekts und finanziert den Bau. Die Ballettschule Theater Basel würde das Haus mieten und betreiben. Derzeit sucht sie nach den dafür nötigen finanziellen Mitteln. Bis Ende 2022 soll diese Frage geklärt sein. Wir sind zuversichtlich, dass die Finanzierung zustande kommt und wir dieses innovative Projekt umsetzen können. Läuft alles nach Plan, kann der Campus im Sommer 2025 seine Tore öffnen.

Gute Zusammenarbeit mit dem Verein Erlenmatt Ost

Die Gründung des Vereins Erlenmatt Ost (VEO) im Jahr 2020 war ein wichtiger und richtiger Schritt auf dem Weg, den Bewohnenden die Verantwortung für das Zusammenleben im Quartier zu übertragen. Die Stif-

tung hat mit dem VEO einen festen Ansprechpartner, der die Interessen der gesamten Nachbarschaft vertritt. Wer ein Anliegen für das Quartier hat, bringt es beim VEO ein; der Vorstand entscheidet über das weitere Vorgehen. Seit seiner Gründung bewirtschaftet der Verein den Gemeinschaftsraum Erlenmatt Ost (GREO), was ein frühes Anliegen der Stiftung war. Zahlreiche weitere Ideen sind aus dem Verein bereits entstanden, etwa die Erlenhühner, gemeinschaftlich gepflegte Pflanzkisten oder der Quartierflohmart. Die Zusammenarbeit zwischen der Stiftung und dem VEO hat sich im vergangenen Jahr gut eingespielt und bereits mehrfach bewährt.

Ein Auf und Ab im zweiten Pandemiejahr: SILO by TALENT

Auch 2021 war für die junge Crew von SILO by TALENT ein schwieriges Jahr. Das Restaurant und das innovative Boutique Hostel werden von einem talentierten Team aus Berufsleuten geführt, die seit ihrer Ausbildung höchstens drei Jahre Praxiserfahrung gesammelt haben. Hoch motivierte junge Menschen also, die Verantwortung übernehmen wollen und hier – begleitet von Coaches – auch dürfen. Corona bremst den Betrieb seit dem Beginn im Frühling 2020 aus, sodass auch 2021 kaum eine verlässliche Planung möglich war. Restaurant und Hostel konnten die prognostizierten Umsätze unter diesen Umständen nicht erreichen. Dennoch: Wann immer es im Frühling, Sommer und Herbst die Pandemie erlaubte, lief es ausgezeichnet: ausgebuchte Hostelzimmer, gut besuchtes Restaurant! Das zeigt uns, dass das Konzept stimmt. Deshalb haben wir den Betrieb 2021 mit Mietzinsertlassen unterstützt. Wir bewundern den Durchhaltewillen der jungen Berufsleute und stehen weiterhin voll hinter dem Projekt.





Rosa, aber krass

Rendez-vous
mit Natascha Spiekermann von Rosepepper



Rosa in allen Nuancen, Barbies und Kerzen lassen Natascha Spiekermanns Herz höherschlagen. Genauso wie Hochzeiten. Während sie privat in einer Überdosis Mädchentraum schwelgt, kreierte sie beruflich kitschbefreite Hochzeitskonzepte. Im Silo Erlenmatt hat die norddeutsche Gestalterin den passenden Raum für ihr Unternehmen Rosepepper gefunden.

Natascha ist ein Bauchmensch. Sie macht einfach mal. «Ich mach das, was ich für richtig halt. Und es funktioniert.» Und nach eine mikrokurzen Überlegungspause fügt sie hinzu: «Eigentlich immer.» Genau eine solche Bauchentscheidung war der Schritt, als selbstständige Hochzeitsdesignerin durchzustarten.

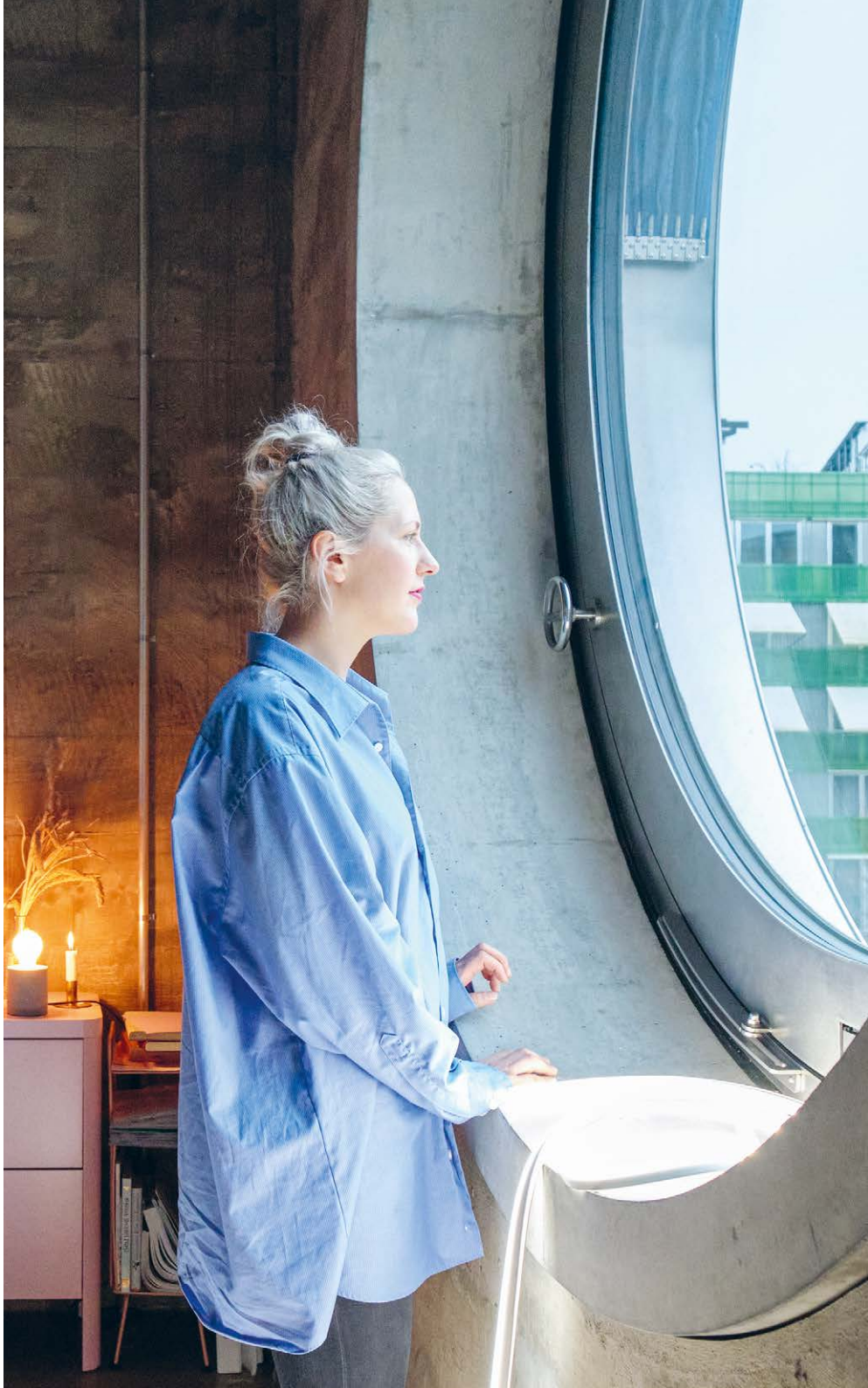
Wie alles begann

Hamburg im Sommer 2017. Natascha engagierte sich bei der Hochzeit einer guten Freundin und stürzte sich Hals über Kopf in die Aufgabe. «Alles andere war mir total egal. Mein Job als Stylistin hat mir keinen Spass mehr gemacht. Meine Freunde waren nicht mehr wichtig. Es gab nur noch diese Hochzeit. Als alles vorbei war, hatte ich voll die Krise.» Das merkte auch ihre Freundin und fragte sie, warum sie sich in dem Business nicht selbstständig mache. Für Natascha war der Fall schon fast klar. «Ich musste ein bisschen überlegen, wie ich gut vermitteln kann, was ich anbiete, denn ich kümmere mich nicht um das Organisatorische einer Hochzeit. Ich gestalte Farben, Formen, Stimmungen und Looks. Ich bin Weddingdesignerin. Dieser Job war bei uns vor fünf Jahren noch total unbekannt.»

Keine Hürde zu hoch

Das hat Natascha aber nicht davon abgehalten, voll durchzustarten. Und es hat funktioniert, wie eigentlich immer. Sie hat eine beachtliche Summe Geld investiert und Material gekauft. Doch dann kam Corona – und es passierte gar nichts mehr. Keine Feierlaune, keine Hochzeiten, keine Aufträge für Natascha. Trotzdem hat sie weitergemacht. «Ich habe an der Website gearbeitet, online Bastelseminare angeboten, aufgeräumt. Alles, was mich abgelenkt hat. Das hat mir geholfen. Und um mich finanziell über Wasser zu halten, habe ich Kinder gehütet. Denn ich wollte nicht zurück in eine Anstellung, die mich unglücklich macht.» Wenn alles





gut läuft, dann designt sie nächstes Jahr mindestens zehn Hochzeiten. Damit hat sie ihr Jahresziel zur Hälfte schon erreicht. Eine ganz besondere kommt noch hinzu: ihre eigene. Natürlich konsequent in Rosa, Flieder und Hellblau gehalten.

Bei den Aufträgen kann Natascha ihren Rosafimmel natürlich professionell im Zaum halten. Sie sagt: «Ich liebe Farben! Eigentlich alle. Das Besondere an meiner Arbeit ist, dass ich die Paare persönlich kennenlernen und daraufhin ein Konzept kreiere, das ihnen und ihren Wünschen entspricht. Die Umsetzung geschieht immer aus einer Kombination von schlichtem Design und viel Liebe zum Detail. Manchmal sitze ich hier stundenlang am Tisch und wickle so 'n olles Band um jede einzelne Einladung.»

Glücklich im Silo

Im August 2021 hat die Gestalterin ihr Zuhause in Basel und Platz für Lagerräume und ein Atelierbüro im Silo auf Erlenmatt Ost gefunden. Sie schwärmt: «Es ist einfach toll. Weil mich hier nichts drückt, nichts beschwert. Auf dem Sims des grossen, runden Fensters mache ich meinen Mittagsschlaf. Und wenn ich mal ein bisschen Menschen um mich brauche, gehe ich runter und trinke einen Kaffee. Zu wissen, dass neben mir noch viele andere Menschen arbeiten, tut gut.» Auch die Einrichtung ihres Ateliers ist konsequent in Rosa gehalten. «Ich kann mich an der Farbe einfach nicht sattsehen», meint Natascha gleichermassen ratlos wie freudig. Und während mein Blick kurz an dem Barbiekopf hängen bleibt, der die Wasserkaraffe verschliesst, sprudelt es aus ihr heraus: «Das Beste hier ist aber nicht mein Büro, sondern der Keller. Ich habe drei Lagerräume, und sie sind mein ganzer Stolz!»

Die Nutzung der Räumlichkeiten im Silo hat Nataschas Lebensqualität gesteigert. Arbeitsort und Zuhause sind nun voneinan-

der getrennt. «Vorher hab ich daheim Seifen und Kerzen gegossen und Pralinen gemacht. Ständig war alles voll von meinem Zeug, und es fiel mir manchmal schwer abzuschalten. Das ist jetzt viel besser.» Trotzdem füllt Natascha ihre freie Zeit mit Hochzeiten und allen verwandten Themen. Wenn ihr Freund mal weg ist, kann sie problemlos sechs Stunden Datingshows und Hochzeitsdokus angucken. «Ich habe keine Hobbys. Bei mir gibts nur Hochzeiten.» Und während sie das sowohl mir wie sich selbst eingesteht, funkeln ihre Augen vor Leidenschaft.

**Alle Portraits unserer
Reihe «Rendez-vous» finden
Sie auf der Website:**

www.stiftung-habitat.ch →

Quartierentwicklung Lysbüchel Süd

Die Bauprojekte auf Lysbüchel Süd befanden sich 2021 in allen möglichen Phasen und Stadien: vom Spatenstich und von der Grundsteinlegung über die Aufrichte bis zum Einzug der Bewohnerinnen und Bewohner. Erste Gespräche über die Hofnutzung wurden angeregt geführt. Der erste Gewerbebetrieb nahm seine Arbeit auf: Bioflix ist ein unbedienter 24-Stunden-Bioladen im Haus der Wohnbaugenossenschaft Sophie Stinde, in dem Kundinnen und Kunden rund um die Uhr einkaufen können. Langsam kommt Leben ins Quartier.

Auch unsere eigenen Vorhaben schritten zügig voran: Beim Wohnhaus am Lysbüchelplatz entschieden wir uns im Januar 2021 für das Projekt von Loeliger Strub Architekten. Das zweite Musikerwohnhaus (MuWo 2) stand Ende Jahr im Rohbau, und am Weinlager wurden die Rückbauarbeiten abgeschlossen, der Hochbau wurde aufgenommen.

Fast jeden Monat ein Meilenstein

Anfang 2021 fiel im Auswahlverfahren der Entscheid über die Gestaltung des Wohnhauses am zukünftigen Lysbüchelplatz. Das war der Startschuss für die letzte noch offene Bauparzelle auf dem Areal. Im Februar fand der Spatenstich für das MuWo 2 statt, im Mai bezog die Genossenschaft «methusalix» als Erste ihr Haus an der Beckenstrasse. Die «Methusalixe» zogen mitten in eine Baustelle, umgeben von Projekten in unterschiedlichsten Phasen. Im Juni übernahm die Genossenschaft Abakus die Schlüssel ihres Hauses am Beckenweg, im August feierte die Genossenschaft «point commun» ihr Richtfest. Das Haus der Genossenschaft Sophie Stinde wurde im Oktober bezogen, und kurz danach startete die Gemeinschaft «Lyse-Lotte» als Letzte ihre Baustelle am Beckenweg. Das Aufrichtefest des MuWo 2 rundete das Jahr ab.

Weinlager: Unser grösstes Wohnhaus bisher

Nach langen, aufwendigen und emissionsreichen Rückbauarbeiten, durch die das Weinlager seine Fassade und einen grossen Teil seines stattlichen Volumens einbüsste, begannen im März die Hochbauarbeiten. Das Gebäude wird um drei Etagen aufgestockt. Den Abschluss bildet eine gedeckte Dachterrasse mit grossartiger Rundumsicht, zu der auch ein Gemeinschaftsraum gehört. An den Stirnseiten werden neue Gebäudeteile erstellt. Im Erdgeschoss am Beckenweg ist ein Treffpunkt vorgesehen, für den wir 2021 mit den Betreibern von KLARA eine Absichtserklärung unterzeichnet haben. KLARA springt über den Rhein und wird am Beckenweg ein gastronomisches Wohnzimmer eröffnen. Das Projekt soll möglichst vielem und vielen einen Raum und Rahmen bieten – eine KLARA im Kleinformat und ein gastronomisches Labor. Entlang der Elsäasserstrasse entstehen im Erdgeschoss Gewerberäume.

Bereits vor dem Beginn der Hochbauarbeiten wurde im überhohen Keller ein zusätzliches Geschoss eingebaut, um eine Tiefgarage für 175 Velo- und 57 Autoparkplätze zu realisieren. Das Weinlager wird das grösste Wohnhaus im Portfolio der Stiftung sein. Ab 2023 werden hier über 150 Menschen wohnen – etwa ein Drittel aller Bewohnerinnen und Bewohner des Areals Lysbüchel Süd.

Parzelle 8: Die «Combo» von Loeliger Strub Architekten

Anfang Jahr fiel der Entscheid, unsere Parzelle 8 an der Ecke Weinlagerstrasse/Lothringerstrasse mit dem Zürcher Architekturbüro Loeliger Strub umzusetzen. Das Projekt «Combo» überzeugte uns mit seinem klugen Umgang mit Raum und Geschossflächen, mit den vielfältigen Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten und dem hohen Anteil an wiederverwendeten Materialien. Bis 2024 entsteht hier ein Haus mit Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte und wenigen Familienwohnungen. Im 4. Obergeschoss und im Attikageschoss wird die Stiftung Rheinleben betreutes Wohnen anbieten.

MuWo 2: Unser erster Holzbau

Unser zweites Haus für Musikerinnen und Musiker ist gleichzeitig auch unser erster Holzbau, entworfen und geplant von der Arbeitsgemeinschaft Reuter Architekten und Proplaning. Nur das Untergeschoss, der Liftschacht, das Fluchttreppenhaus und ein grosser Musikraum werden in Massivbauweise realisiert. Der Spatenstich fand Anfang Februar 2021 statt. Am 21. März folgte die Grundsteinlegung, bei der wir eine eigens hergestellte und sorgfältig verschweisste Zeitkapsel versenkten. Der Metallkasten enthält Zeitungen des Tages und mehrere Stimmgabeln, die das Haus von Beginn an in gute Schwingung versetzen sollen. Die Holzdecken und -wände wurden von der Holzbaufirma vorfabriziert und vor Ort innert drei Monaten aufgebaut. Am 24. November feierten wir die Aufrichte. Und im Herbst 2022 werden die Muskschaffenden einziehen. Eindrücklich, was im Holzbau möglich ist!



Jubiläumsblog

Warum, wieso, weshalb? Und wie genau? Mit vielen, kurzen Blogbeiträgen möchten wir im Jubiläumsjahr aufzeigen, wie wir seit 25 Jahren bezahlbaren Wohnraum schaffen und nachhaltige Wohnprojekte entwickeln. Gleichzeitig greifen wir auch grundlegende soziale und politische Fragen auf, die mit dem Thema Wohnen eng verbunden sind: zum Beispiel, was bezahlbare Mieten mit Schuldenprävention zu tun haben, warum wir den Spielboden in der Aktienmühle unterstützen und wie wir mit den Organisationen IG Wohnen und Stiftung Wohnhilfe zusammenarbeiten.

Im Blogbeitrag zu unserem ersten Lernenden werfen wir einen Blick hinter die Kulissen der Stiftung. Veysel Kabar kam nach einem Brückenjahr zu uns, sorgte für frischen Wind und gestaltete das für uns neue Feld der Berufsbildung tatkräftig mit. 2015 schloss er seine Lehre zum Kaufmann Treuhand/Immobilientreuhand EFZ erfolgreich ab und ging danach einen erstaunlichen Weg. Heute steht er mit einem Hochschulabschluss am Start seiner Karriere. Wir wollten von ihm wissen, wie er seine Lehrzeit erlebt hat und welche Chancen er danach gepackt hat. Lesen Sie das Interview mit ihm auf der nächsten Seite.

www.stiftung-habitat.ch/blog →



Veysel Kabar

Unser erster Lehrling macht Karriere



Was hat dich dazu bewogen, eine Lehre als Immobilienreuhänder bei der Stiftung Habitat zu machen?

Mein älterer Bruder hatte diese Ausbildung bereits 2009 abgeschlossen. Das hat mich danach immer interessiert. Am Ende der obligatorischen Schulzeit habe ich allerdings keine Lehrstelle gefunden und deswegen das zehnte Schuljahr als Brückenangebot an der Handelsschule KV Basel gemacht. Der Lehrer dort machte uns auf die Stelle bei der Stiftung Habitat aufmerksam.

Du hast 2012 deine Lehre begonnen und warst der erste Lernende der Stiftung Habitat.

Genau. Ich hatte mit Urs Buomberger einen sehr tollen Berufsbildner. Alles war sehr transparent, und wir haben oft auch zusammen herausgefunden, was am besten funktionierte. Als ich meine Lehre abschloss, begann der nächste Lernende seine Ausbildung. Seither kommt immer im dritten Lehrjahr eines Lernenden seine Nachfolgerin oder sein Nachfolger.

Wie hast du deine Lehrzeit erlebt?

Das Team war einfach grossartig. Alle waren immer sehr freundlich und hilfsbereit. Dadurch, dass es wenige Leute waren, hat man auch immer Kontakt zu allen Mitarbeitenden gehabt und alle kennengelernt. Als ich begann, waren es noch weniger Leute und der Kontakt war enger, unter anderem, weil der Geschäftssitz nur vorne an der Rheingasse war. Durch den Ausbau der angrenzenden Gebäude gab es dann mehr kleinere Büros, aber der Kontakt blieb eng, und die Türen waren immer offen.

Was unterscheidet die Arbeit bei der Stiftung Habitat von anderen Unternehmen, zum Beispiel in der Immobilienreuhand?

Der grösste Unterschied ist sicher, dass die Stiftung selbst auch die Bauherrin und die Besitzerin ist. Bei den meisten Immobilienreuhändlern arbeitet man für Kunden, die nicht im eigenen Unternehmen sitzen. Hier weiss man aber immer ganz genau, was die Kundin will und was ihre Ziele sind, und man bekommt Projekte von A bis Z mit. Das ist sehr spannend.

Wie ging es nach der Lehre für dich weiter?

Ich konnte sieben Monate zu 100 Prozent in der Stiftung weiterarbeiten. Danach ging ich in die Rekrutenschule. Anschliessend habe ich wieder Teilzeit in der Stiftung Habitat gearbeitet und daneben die Berufsmatur absolviert. Im September 2017 begann ich den Bachelor in Betriebsökonomie an der FHNW Basel, den ich diesen Sommer abgeschlossen habe. Danach werde ich meine nächste Stelle antreten.

Bist du jemals wieder zu Besuch in der Stiftung gewesen?

Ja, natürlich, grad letzte Woche. Ich war in der Gegend und wollte kurz reinschauen. Aus «kurz» wurde eine Stunde. Es war einfach sehr schön, die Leute wiederzusehen.

Nach Veysel Kabar haben zwei weitere Lernende die Lehrabschlussprüfung erfolgreich absolviert. Zurzeit sind zwei junge Menschen bei uns in Ausbildung: Jelena Schnüriger macht die Lehre zur Kauffrau EFZ (M-Profil, 3. Lehrjahr). Dilara Yilmaz ist unsere erste Lernende zur Büroassistentin EBA (1. Lehrjahr).

Zentrum Birsfelden

Zum ersten Mal engagiert sich die Stiftung Habitat ausserhalb von Basel: Im nahen Birsfelden beteiligt sie sich an der Entwicklung eines neuen Dorfsentrums und will zwei Gebäude mit günstigen Wohnungen und mehreren öffentlichen Nutzungen der Gemeinde bauen: von der Bibliothek bis zum Jugendtreff. Sie hat dafür von der Gemeinde den Zuschlag für zwei Baurechtsparzellen bekommen.

Viele Birsfelderinnen und Birsfelder stehen hinter dem Gesamtprojekt, an dem viele gemeinnützige Wohnbauträger beteiligt sind. Die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2021 hat mit 66 Prozent der Stimmen Ja gesagt. Ein Komitee hat allerdings das Referendum ergriffen und will die Überbauungen verhindern. Deshalb kommt es am 27. März zur Volksabstimmung – nach dem Redaktionsschluss dieses Jahresberichts. Noch können wir uns also nicht uneingeschränkt auf die Realisierung freuen, aber wir stehen in den Startlöchern!



Endlich ein attraktives Dorfszentrum

Birsfelden ist eine belebte Agglomerationsgemeinde. Doch das Dorfleben spielt sich entlang der stark befahrenen Hauptstrasse ab – ein eigentliches Zentrum fehlt. Die Bevölkerung träumt seit langem von einem attraktiven Ortskern; die Gemeinde hat in den letzten 50 Jahren mehrere erfolglose Anläufe genommen. Erst mit dem Stadtentwicklungskonzept von 2015 kam neuer Schwung in die Sache: Die Gemeinde lancierte einen Studienwettbewerb, aus dem der Vorschlag von Harry Gugger Studio als Sieger hervorging. Im Dialog mit der Bevölkerung wurde der Vorschlag überarbeitet und die Ausarbeitung eines Quartierplans bei Harry Gugger Studio und Westpol Landschaftsarchitekten in Auftrag gegeben. Dieser Quartierplan überzeugt rundum und deckt sich mit vielen Anliegen der Stiftung Habitat.

Lebendig und vielfältig

Es klingt wie eine Vision und ist doch ganz konkret: Der Quartierplan sieht einen Zentrumsplatz und weitere kleine Plätze vor, Wege und Gassen zum Flanieren, viel Grünflächen und ein Biotop, Läden, Cafés, Gewerberäume, einen vielfältigen Wohnungsmix, Jugendangebote, das Familienzentrums, einen grossen Spielplatz, Vereinsräume und vieles mehr. Die Alte Turnhalle und das Museum werden als Bestandsbauten integriert. Auf den Plätzen können Wochenmarkt, Quartierflohmarkt und Chilbi stattfinden. Diese Vielfalt hat uns überzeugt, sodass wir uns um zwei Baurechtsparzellen beworben haben. Das Interesse an den ausgeschriebenen 13 Baufeldern war sehr gross: Aus 25 hochwertigen Bewerbungen wählte die Gemeinde schliesslich 8 Projekte aus – darunter das unsere. Unter den Erwählten befinden sich erfreulicherweise viele genossenschaftliche oder andere gemeinnützige Bauträger, die meisten aus Birsfelden. 80 Prozent der Wohnungen werden von ihnen realisiert. Private Investoren sind in der Minderzahl.

Unser Projekt

Die uns zugesprochenen Baufelder befinden sich am neuen Zentrumsplatz und an der Gasse Richtung Lavaterplatz – hier wird es lebendig und geschäftig zugehen. Die beiden geplanten Gebäude werden zum einen Wohnungen enthalten: kleine bis grosse für alle Budgets und Haushaltsformen – Singles, Paare, kleine und grosse Familien, Wohngemeinschaften. Gegen 100 Menschen sollen in ein paar Jahren darin wohnen können. Zum anderen werden wir für bestehende Gemeindeangebote neue Räume schaffen: für das Familienzentrums, den Jugendtreff und die Bibliothek mit Ludothek. Mit solchen gemischten Nutzungen haben wir mittlerweile viel Erfahrung. Sie werden die Wohnhäuser der Genossenschaften gut ergänzen. Die stattlichen Gebäude wollen wir nachhaltig planen und bauen; dafür sind Auswahlverfahren mit mehreren Architekturbüros vorgesehen.

Christof Hiltmann

Drei Fragen an den Gemeindepräsidenten von Birsfelden



Was überzeugt Sie am Projekt der Stiftung Habitat?

Die Stiftung Habitat ist eine ideale Partnerin für die Umsetzung der hohen Ansprüche, die wir mit der Entwicklung des Zentrums verbinden. Ihre vielfältigen Erfahrungen und Kompetenzen in den Bereichen gemeinnütziger Wohnungsbau und öffentliche Nutzungen – zwei Themen, welche im Birsfelder Zentrum die Hauptrolle spielen werden – waren für uns ausschlaggebend für den Zuschlag. Ihre Konzepteingabe hat uns gezeigt, dass die Stiftung Habitat unsere Entwicklungsabsicht versteht und mitträgt.

80 Prozent gemeinnützige Bauträger für die geplanten Wohnungen sind ein sehr hoher Prozentsatz. Wo sehen Sie die Stärken von Genossenschaften und Stiftungen?

Der genossenschaftlich geprägte Wohnungsbau kann auf Herausforderungen, welche stark steigende Immobilienpreise im urbanen Raum mit sich bringen, Lösungen liefern. Dazu zähle ich die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen, das Bereitstellen von Gemeinschaftsangeboten sowie das langfristige Bekenntnis zur Standortgemeinde.

Worauf freuen Sie sich am meisten beim zukünftigen Zentrum Birsfelden?

Sofern die Bevölkerung der Quartierplanung Zentrum am 27. März 2022 zustimmt, wird Birsfelden ein Ortszentrum mit attraktiven Plätzen, Gassen, Frei- und Grünflächen sowie Wohnungs- und Gemeindeangeboten erhalten. Ich freue mich vor allem auch auf die damit verbundenen positiven Impulse für die gesamte Entwicklung der Gemeinde.



Bewirtschaftung

Juni 2021 war eine wichtige Wegmarke für die Abteilung Bewirtschaftung: Isgard Tosch übernahm die Leitung. Sie bringt reiche Erfahrungen aus der Privatwirtschaft und die richtige Haltung für unsere gemeinnützige Ausrichtung mit.

Mit ihrem Stellenantritt konnten wir einen längeren Strukturprozess abschliessen: Die neue Abteilung Bewirtschaftung war 2019 aus der Zusammenlegung der Liegenschaftsverwaltung und den Unterhaltsverantwortlichen aus dem Bau entstanden. Die Co-Leitung übernahmen damals der Geschäftsführer Klaus Hubmann und der Leiter Bauprojekte Jochen Brodbeck. 2021 war die Zeit reif, den Stab einer neuen, in der Bewirtschaftung erfahrenen Führungsperson zu übergeben.

Ein Mammutprojekt der Abteilung war, die neue Software ImmoTop2 einzuführen. Das brachte uns einen grossen Schritt vorwärts.

Weitere Aufgaben im Jahr 2021: Von unserer Liegenschaft Münsterberg 10 sowie von zwei neu erworbenen Häusern lösten wir die externe Verwaltung ab, um die Häuser selbst zu bewirtschaften. Ein Erfolg war die Vermietung der letzten freien Gewerberäume auf Erlenmatt Ost und in der Aktienmühle. Die Vereinfachung der Mietzinsbeiträge wurde am 1. Januar 2021 eingeführt und von den Mieterinnen und Mietern gut angenommen. Eine rundum erfreuliche Entwicklung in der Bewirtschaftung!

Gewachsene Strukturen anpassen

Bei der Stiftung Habitat läuft einiges anders als bei renditeorientierten Immobiliengesellschaften. Zum einen stehen die Gemeinnützigkeit und die Nutzerinnen und Nutzer der Räume im Vordergrund, zum anderen gehen wir gerne neue Wege und suchen das Gespräch mit allen Beteiligten. Als Drittes kommt hinzu, dass die Stiftung in den 25 Jahren ihres Bestehens stark gewachsen ist – von einer Handvoll engagierter Menschen zu einem Betrieb mit 26 Mitarbeitenden. Nicht immer sind die Strukturen gleich schnell mitgewachsen, sodass es in manchen Bereichen eine Anpassung an die Erfordernisse der Gegenwart und der Zukunft braucht.

Diese Situation zeigte sich bei der Liegenschaftsverwaltung, die von einer Person zu einem Team angewachsen war, und dem technischen Unterhalt, der zum Bereich Bau gehörte. Die beiden Teams sollten zu einer gut zusammenarbeitenden, neuen Abteilung Bewirtschaftung vereint werden. Dieser Prozess, der nicht spurlos an den Mitarbeitenden vorbeigegangen ist, beschäftigte uns die letzten Jahre.

Der personellen Zusammenlegung Anfang 2019 folgte im Dezember 2019 die räumliche, die das Zusammenwachsen förderte. Im Sommer 2020 stand die neue Abteilung gefestigt da. Gleichzeitig wurde zu dieser Zeit klar, dass die beiden Co-Leiter insgesamt zu viele Aufgaben hatten und die Leitung an eine Person mit Leitungserfahrung in der Bewirtschaftung abgeben wollten. Damit verbunden war der Wunsch nach Know-how und Input von aussen.

Nach einem zügigen Bewerbungsverfahren war es im Juni 2021 endlich so weit: Isgard Tosch trat ihre Stelle als Leiterin Bewirtschaftung an. Ein Neustart für sie nach 17 Jahren in einer grossen Immobilienunternehmung – und ein Neustart für die Abteilung Bewirtschaftung. Isgard Tosch ist auch Mitglied der Geschäftsleitung, womit die Bewirtschaftung in diesem Gremium das nötige Gewicht erhält.

Einführung einer neuen Software-Version

Dieses Grossprojekt begannen wir schon im Frühling, vor der Neubesetzung der Leitung. Es umfasste auch Weiterbildungen für die Mitarbeitenden, um die technischen Möglichkeiten von ImmoTop2 auszuschöpfen. Die neue Version bringt uns eine modernere, flexiblere Oberfläche, eine präzisere Datenlage, Verbesserungen für Serienbriefe und individuelle Auswertungsmöglichkeiten. Sie hat auch dazu geführt, dass Teile aus der Finanzbuchhaltung in die Liegenschaftsbuchhaltung überführt wurden, was sinnvoll und auch üblich ist. Nebenkostenabrechnungen und Mehrwertsteuerabrechnung konnten automatisiert werden. Insgesamt hat uns die Einführung von ImmoTop2 technisch einen grossen Schritt vorwärtsgebracht.

Externe Verwaltungen abgelöst

Beim Kauf der Häuser Kleinhüningerstrasse 109 und Wettsteinallee 102 mit je acht Wohnungen konnten wir die Verwaltung ab sofort intern übernehmen. Die externe Verwaltung der Liegenschaft Münsterberg 10 haben wir auf Ende 2021 abgelöst. Somit werden nur noch zwei unserer Liegenschaften extern verwaltet: die Wohnhäuser Riehenring und das Wohnhaus Gundeldingerstrasse.

Letzte Gewerbeflächen vermietet

Angesichts der Pandemie war es eine grosse Leistung aller Beteiligten aus den Abteilungen Bewirtschaftung, Projektentwicklung und Bauprojekte, auf Erlenmatt Ost und in der Aktienmühle die letzten freien Gewerberäume zu vermieten. Einigen von unseren bestehenden Gewerbetrenden machte die Pandemie das Leben weiterhin schwer. Deshalb boten wir allen wieder Mietzinsreduktionen von Dezember 2020 bis März 2021 an (im Rahmen des Dreidrittel-Rettungspakets des Kantons). Der Bedarf war aber wesentlich kleiner als im Jahr zuvor und bestand nur noch bei Betrieben im Gastro- und Veranstaltungsbereich.

Vereinfachte Mietzinsbeiträge

2020 hatten wir unser System der Mietzinsbeiträge für finanziell schwächere Mieterinnen und Mieter vereinfacht. So muss, wer Sozialhilfe bezieht oder in Ausbildung ist, keine Steuerunterlagen mehr einreichen. Es gibt nur noch wenige Stufen von Beiträgen mit runden Beträgen. Die Neuberechnung der Beiträge ergab wenige Änderungen, die wir fast immer zum Vorteil der Mietenden ausgelegt haben. So wurde das neue System gut akzeptiert. Auch die administrative Umstellung klappte reibungslos.

Isgard Tosch

Neue Leiterin Bewirtschaftung



Seit ihrer Diplomarbeit zur Immobilientreuhänderin, die sich um «Neue Wohnformen» drehte, war für Isgard Tosch klar: «Sollte ich eines Tages über eine Vakanz bei der Stiftung Habitat stolpern, bewerbe ich mich.» Und so geschah es. Sie sah darin die Chance, «meine innere Haltung mit meiner Leidenschaft für die Immobilienwelt in Einklang zu bringen».

Die 42-Jährige mit dem strahlenden Lachen stieg über die Stationen Handelsdiplom und kaufmännische Angestellte EFZ schon früh in die Immobilienbranche ein und bildete sich stetig weiter, erst zur Immobilienbewirtschafterin, dann zur Immobilientreuhänderin. Zuletzt leitete sie vier Jahre ein Bewirtschaftungsteam.

«Der Einstieg bei der Stiftung wurde mir leicht gemacht», erzählt sie. «Ich konnte mit allen Mitarbeitenden einen Kennlernkaffee trinken oder – aufgrund von Corona – einen Kennenlernspaziergang machen.» Besonders schätzt sie den respektvollen und partnerschaftlichen Umgang mit den Mieterinnen und den Unternehmern: «Wir haben einen grösseren Spielraum und können uns mehr Zeit nehmen, um den Menschen in den Vordergrund zu stellen.»

Inhaltlich spannend findet sie die Themenhäuser (MuWo, Familienhaus) und die sozial durchmischten Häuser, die eine intensivere Begleitung brauchen. «Es muss auch das Umfeld gestaltet werden, damit das Zusammenleben funktioniert. Dass wir unterstützende Massnahmen wie zum Beispiel ein Coaching im Familienhaus organisieren können, ist toll.»

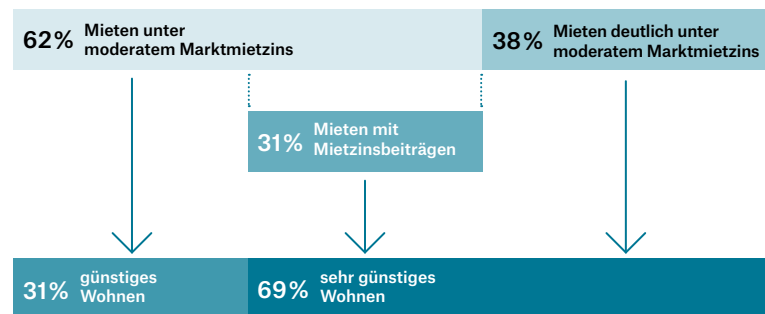
Isgard Tosch arbeitet 70 Prozent. Auch ihr Mann hat eine Teilzeitstelle, sodass sich beide um die drei Söhne kümmern können.



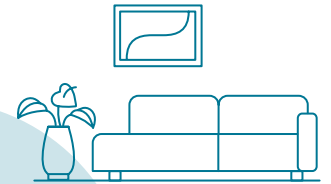
Wohnraum der Stiftung in Zahlen

11 6-Zimmer-Wohnungen	30 5-Zimmer-Wohnungen
40 1-Zimmer-Wohnungen	59 4-Zimmer-Wohnungen
72 2-Zimmer-Wohnungen	100 3-Zimmer-Wohnungen
157 Mansarden-, Zusatz- oder WG-Zimmer	

Wohnungsmieten



822
Personen
wohnen
in unseren
Häusern



Unsere **469**
Wohneinheiten
umfassen **30'529 m²**

Das entspricht dreimal
der Fläche der Claramatte
(ohne Strassen)



Unsere **110**
Gewerbeeinheiten
umfassen **16'745 m²**
(ohne Lager)



Das entspricht achtmal
der Fläche des Marktplatzes
(ohne Strassen)



in den Häusern unserer
Baurechtsnehmenden
wohnen ca. **700** Personen

18
Baurechts-
nehmende



1 Wohnhäuser

Haltingerstrasse 80
Sperrstrasse 91
4057 Basel

2 Wohnhaus für Ein-Eltern-Familien

Gasstrasse 18
4056 Basel

3 Wohnüberbauung für Familien

Elsässerstrasse 7
Fatiostrasse 23, 25, 27
4056 Basel

4 Wohnhäuser und Musikerwohnhaus

Lothringerstrasse 139, 141, 143, 145, 147, 165
St. Louis-Strasse 8
4056 Basel

5 Wohnhäuser

Margrethenstrasse 75, 77
Reichensteinerstrasse 14
4053 Basel

6 Wohnhäuser

Baurecht von der Christoph Merian Stiftung
Karl Jaspers-Allee 5, 7, 11, 13
4053 Basel

7 Wohnhaus

Schönaustrasse 46
4058 Basel

8 Jazzcampus

Utengasse 15, 17
4058 Basel

9 Aktienmühle

Gärtnerstrasse 46
4057 Basel

10 Geschäftsstelle, Büros und Wohnungen

Baurecht von der Einwohnergemeinde Basel-Stadt
Rheingasse 31
4058 Basel

11 Erlenmatt Ost

Eigene Projekte und Baurechte an Dritte
Signalstrasse
Goldbachweg
4057 Basel

12 «FoyersBasel»

Baurecht an den Verein «FoyersBasel»
Römeggasse 19, 21
Alemannengasse 15
Theodorsgraben 32
4058 Basel

13 Familienhaus und Bibliothek

Baurecht von der
Einwohnergemeinde Basel-Stadt
Hünigerstrasse 31, 33
4056 Basel

14 Quartierentwicklung Lysbüchel Süd

Eigene Projekte und Baurechte an Dritte
Beckenstrasse
Beckenweg
Elsässerstrasse
Lothringerstrasse
Weinlagerstrasse
4056 Basel

15 Wohnhäuser

Riehenring 189, 191, 193, 195
4058 Basel

16 Wohnhaus

Vermietet an die Gemeinnützige Stiftung
Wohnhilfe
Markgräflerstrasse 46
4057 Basel

17 Gewerbe- und Wohnhaus

Münsterberg 10
4051 Basel

18 Wohnhaus

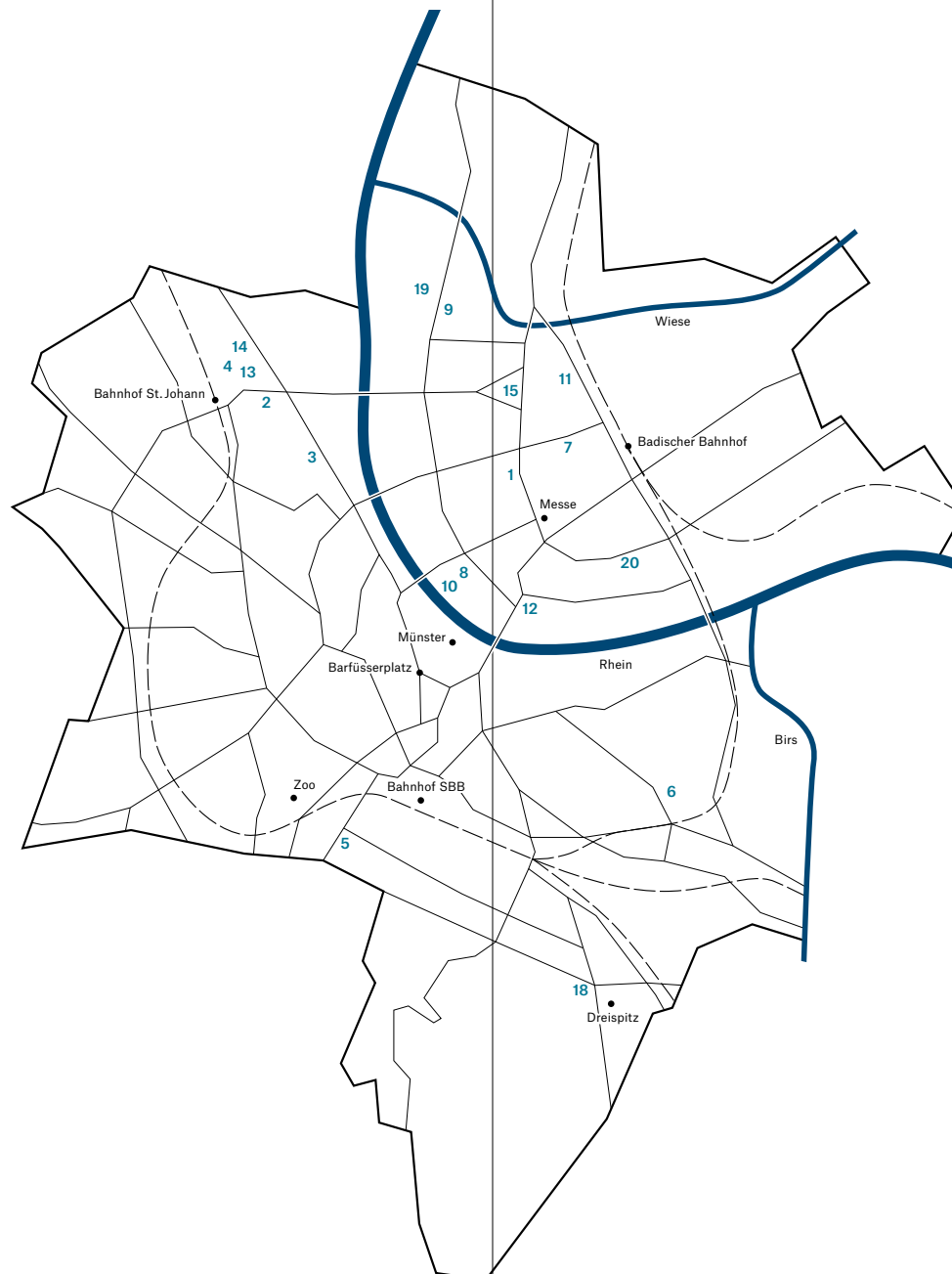
Gundeldingerstrasse 498
4053 Basel

19 Wohnhaus ^{neu}

Kleinhünigerstrasse 109
4057 Basel

20 Wohnhaus ^{neu}

Wettsteinallee 102
4058 Basel



Stiftungsrat und Team

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 Bewirtschaftung

Projektentwicklung

Raphael Schicker
Leiter

Urs Buomberger
Projektentwickler und Berufsbildner

Nikola Karadzic
Projektentwickler

Bauprojekte

Jochen Brodbeck
Leiter

Jo Dunkel
Projektleiter

Jenny Jenisch
Projektleiterin

Michael Poredos
Projektleiter

Katharina Sommer
Projektleiterin

Bewirtschaftung

Isgard Tosch
Leiterin

Marcel Leirer
Administrativer Bewirtschafter

Hannes Rau
Technischer Bewirtschafter

Stefanie Cueni
Administrative Bewirtschafterin

Raphael Dominizak
Technischer Bewirtschafter

Andreas Müller
Administrativer Bewirtschafter

Aleksandar Simov
Technischer Bewirtschafter

Katja Schärer
Administrative Bewirtschafterin

Personalwesen und Zentrale Dienste

Sonja Fritschi
Leiterin

Susanne Müller
Zentrale Dienste, Administration

Rahel Niederhauser
Zentrale Dienste, IT-Projekte

Markus Schmutz
Zentrale Dienste, Berufsbildner

Buchhaltung

Toni Studer
Leiter

Maria Corva
Liegenschafts- und
Finanzbuchhalterin

Lihuan Zhao Hame
Liegenschafts- und
Finanzbuchhalterin

In Ausbildung

Jelena Schnüriger
Lernende zur Kauffrau EFZ
(M-Profil), 3. Lehrjahr

Dilara Yilmaz
Lernende zur Büroassistentin EBA
1. Lehrjahr



Zusammenarbeit

Mitgliedschaften

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger

Gesellschaft zum Bären

Hindernisfreie Architektur – Die Schweizer Fachstelle

Organisation kaufmännische Grundbildung Treuhand/Immobilien

Pro Velo beider Basel

RFV Basel – Popförderung und Musiknetzwerk der Region Basel

Schweizer Heimatschutz

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Trägerverein Stadtteilsekretariat

Verband Casafair

Verein Bauteilbörse

Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz

Gemeinnützige Tochtergesellschaft

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

Kontrollstelle

Hehlen Treuhand AG
Hauptstrasse 8, 4153 Reinach

Stiftungsaufsicht

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



Stiftung Habitat

Rheingasse 31

CH-4058 Basel

www.stiftung-habitat.ch →

info@stiftung-habitat.ch →



Herausgeberin:
Stiftung Habitat

Text:
wortgewandt, Basel

Korrektorat:
Ulrike Frank, Zürich

Gestaltung:
Weisswert, Basel

Bildnachweis:

Titelbild, S. 43: Lysbüchel Süd, Weinlager, foto-werk, Basel

S. 6/7: Stiftung Habitat

S. 11, 23: Erlenmatt Ost, foto-werk, Basel

S. 12, 13, 14/15, 16, 24, 33: foto-werk, Basel

S. 21: Lysbüchel Süd, Erich Meyer, Hasel, Deutschland

S. 28: zVg

S. 29: Harry Gugger Studio/Westpol Landschaftsarchitektur

Visualisierung: nightnurse, Zürich

S. 34/35: Aktienmühle, Spielboden, foto-werk, Basel

S. 38/39: Karte, Hauser, Schwarz, Basel

S. 41: Familienhaus Hünigerstrasse, Stiftung Habitat

Druck:
Gremper, Basel

© Stiftung Habitat 2022