

Jahresbericht 2020
Stiftung Habitat



4	Editorial Bericht der Geschäftsleitung
10	Quartierentwicklung Erlenmatt Ost
14	Rendez-vous mit Christian Bossard von SILO by TALENT
20	Quartierentwicklung Lysbüchel Süd
24	Rendez-vous mit Jasna und Vinko Majic
30	Aktienmühle
34	Bewirtschaftung
40	Bestand, Vermietung und Baurechte
42	Karte mit unseren Liegenschaften
44	Stiftungsrat und Team
46	Mitgliedschaften, Tochtergesellschaft, Kontrollstelle und Stiftungsaufsicht

Liebe Leserinnen Liebe Leser

Was für ein Jahr! Es hätte viel zu feiern gegeben: die Eröffnung des Silos auf Erlenmatt Ost zum Beispiel, mit der wir die erste Etappe der Quartierentwicklung Erlenmatt Ost abschlossen. Auch auf die Unterzeichnung aller Baurechtsverträge auf dem Areal Lysbüchel Süd hätten wir gerne angestossen. Aber eben: Die Pandemie verhinderte dies. Nur bei der Aktienmühle hatten wir Glück. Zwischen den beiden Coronawellen konnten wir im September die Sanierung des Pfortnerhauses feiern!

Die Pandemie hielt uns auch sonst in Atem: Schon früh unterstützten wir unsere Mieterinnen und Mieter in Gewerberäumen und boten ihnen eine Mietreduktion an.

Trotz Einschränkung des öffentlichen Lebens ist bei uns im letzten Jahr viel geschehen. Wir konnten ein Haus am Münsterberg übernehmen, kauften ein Mehrfamilienhaus an der Gundeldingerstrasse und eines an der Markgräflerstrasse. In Letzterem arbeiten wir eng mit der Stiftung Wohnhilfe zusammen. Mit dieser für uns wichtigen Institution bewarben wir uns auch für die bekannten «Papageienhäuser» im St. Johann, die im Baurecht abgegeben werden. Damit aber nicht genug: Auch für zwei Baurechtsparzellen im Vorhaben «Zentrum Birsfelden» machten wir eine Eingabe.

Möchten Sie mehr erfahren? In diesem Jahresbericht können Sie unsere Projekte und unsere Arbeitsweise kennenlernen. Wir wünschen eine anregende Lektüre!

Zusammenarbeit zwischen Geschäftsleitung und Stiftungsrat

Nach 16 Jahren trat Klaus Hubmann per 3. Juni aus dem Stiftungsrat und aus dem Verwaltungsrat der Roleba AG aus. Künftig konzentriert er sich ganz auf seine Aufgaben als Geschäftsführer der Stiftung. Die Zusammenarbeit funktioniert nach diesem Wechsel unverändert gut – die Aufgaben und Rollen der beiden Gremien sind geklärt, die Abläufe eingespielt.

Kontinuität im Team

Das Stiftungsteam bestand Ende Jahr aus 27 Personen. Die Geschäftsleitung blieb unverändert.

Ende Jahr verliess uns Veysel Kabar, der erste Lernende, den wir ausgebildet hatten. Er kam im Sommer 2012 ins Team und entwickelte sich seit seinem Lehrabschluss kontinuierlich weiter – wir sind sehr stolz auf ihn. Im Sommer 2021 wird er sein Studium der Betriebswirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft FHNW abschliessen. Bis dahin will er sich voll auf den Bachelorabschluss konzentrieren. Unser dritter Lernender, Kaan Ök, schloss seine kaufmännische Lehre EFZ (E-Profil) im Sommer ab und verliess die Stiftung, um ins Berufsleben einzusteigen. Benjamin Dittli kam im März als technischer Bewirtschafter ins Team und verliess uns im Oktober wieder. Wir wünschen allen dreien alles Gute und viel Erfolg für die Zukunft.

Von 2017 bis Mitte 2020 betreuten wir das Sekretariat des Vereins Casafair Nordwestschweiz und arbeiteten im Vorstand mit. Letztes Jahr änderte der Verein seine Strategie und schuf eine ausgebauten Geschäftsstelle mit eigenem Sekretariat.

Unkomplizierte Unterstützung

Die Coronapandemie hat viele Mieterinnen und Mieter unserer Gewerberäume schwer getroffen. Im Frühling reagierten wir schnell auf den Lockdown und boten kleineren Betrieben eine Mietzinsreduktion von 30 Prozent an. Später schlossen wir uns dem Dreidrittel-Rettungspaket des Kantons Basel-Stadt an. Die Hilfe wirkte: Bis Ende Dezember musste kein Unternehmen Konkurs anmelden, und nur ein Betrieb kündigte vorsorglich. Bei den Wohnungsmieten haben wir unser System der Mietzinsbeiträge vereinfacht und darauf geachtet, dass sie die Strukturen des Kantons ergänzen. Lesen Sie mehr zu diesen beiden Themen auf Seite 34.

Boden in gute Hände geben

Die beiden Häuser an der Erlenstrasse 39 und 41 konnten wir 2013 gemeinsam mit der Wohngenossenschaft «Gnischter» vor der Spekulation retten: Wir erwarben den Boden und gaben ihn im Baurecht an die Genossenschaft weiter, während diese die Liegenschaften kaufte. 2020 war «Gnischter» in der Lage, auch den Boden zu kaufen. Wir freuen uns, dass Häuser und Grund nun beide im Besitz der Genossenschaft sind.

Zwei ungleiche Neue

Gundeli und Münsterberg: An diesen zwei Orten konnten wir 2020 Liegenschaften übernehmen. Das Haus an der Gundeldingerstrasse 498 stammt aus dem Jahr 1948 und wurde nie umfassend saniert. Nun können wir die zwölf 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen bei Mieterwechseln sanft auffrischen und mit diesem behutsamen Vorgehen die günstigen Mieten erhalten.

Einen ganz anderen Charakter hat das Haus am Münsterberg 10: Ursprünglich im Mittelalter erbaut, wurde es zuletzt in den späten 1970er Jahren umgebaut. Im Erdgeschoss befinden sich ein Teegeschäft und ein Kinderschuhladen. Darüber liegen Büros und eine Gesundheitspraxis, und zuoberst ergänzt eine 4-Zimmer-Maisonettewohnung die gewerblichen Nutzungen.

Neue Zusammenarbeit mit der Gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe

Im März 2020 erwarben wir an der Markgräflerstrasse 46 ein Wohnhaus mit 14 kleineren Wohnungen. Wir vermieten es als Ganzes an die Stiftung Wohnhilfe, die günstige Wohnungen für Menschen am Rand der Gesellschaft zur Verfügung stellt und sie, falls nötig, begleitet. Wir freuen uns über diese Zusammenarbeit, denn die Stiftung Wohnhilfe teilt unser Kernanliegen, bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu erhalten. Darüber hinaus bringt sie ein grosses Wissen in der Betreuung von benachteiligten Menschen mit. Bei dieser Aufgabe unterstützen wir die Stiftung gerne.

Baurechte für die Zukunft

Im St. Johann bewarben wir uns gemeinsam mit der Stiftung Wohnhilfe für die bekannten «Papageienhäuser» an der Becken- und der Hünigerstrasse, die von der IBS im Baurecht abgegeben werden. Das Beurteilungsgremium entschied sich jedoch inzwischen dafür, die Häuser der Genossenschaft Wohnstadt anzuvertrauen.

Weil die Stadt immer mehr mit den angrenzenden Gemeinden zusammenwächst, bewarben wir uns für zwei inhaltlich spannende Baurechtsparzellen im Vorhaben «Zentrum Birsfelden»: zwei Gebäude mit viel Wohnraum und mehreren öffentlichen Nutzungen der Gemeinde – von Bibliothek bis Jugendtreff. Die Gemeinde hat uns den Zuschlag erteilt, das letzte Wort soll im Spätsommer 2021 die Gemeindeversammlung haben. Wir sind gespannt!

Erlenmatt Ost: Erste Bauetappe abgeschlossen

Im Mai 2020 eröffneten wir das Silo, das einzige Gebäude auf Erlenmatt Ost, das aus der Zeit des Areals als Güterbahnhof stammt. Der Umbau von Harry Gugger Studio hat das architektonische Juwel erhalten und zum Leuchten gebracht. Das Hostel mit 60 Betten und Restaurant, das

vom engagierten Nachwuchsteam von SILO by TALENT geführt wird, wird bereits im Hotelführer des Schweizer Heimatschutzes empfohlen. Von den 16 Ateliers, die wir in den oberen Geschossen vermieten, waren Ende Jahr bereits drei Viertel vergeben.

Mit dem Silo ist die erste Bauetappe auf Erlenmatt Ost abgeschlossen. Wie sich das Quartier und das Silo entwickeln, lesen Sie auf Seite 8 und in unserem Rendez-vous. Die Planung der zweiten Bauetappe auf dem Baufeld J haben wir mit ersten Machbarkeitsstudien begonnen.

Quartierentwicklung Lysbüchel Süd

Seit Januar 2021 hat die letzte neue Strasse entlang des Areals Lysbüchel Süd einen Namen: Die zukünftige «Weinlagerstrasse» führt von der Elsässer- zur Lothringerstrasse und ist eine schöne Reminiszenz an die lange gewerbliche Geschichte des Areals. Ende 2020 war Lysbüchel Süd eine einzige grosse Baustelle: Auf zehn von zwölf Baurechtsparzellen und am Weinlager waren die Bauarbeiten in vollem Gang. Daneben bereiteten wir die Baueingabe für das Musikerwohnhaus 2 vor und erhielten im Dezember grünes Licht für das Projekt. «Wiederverwerten» ist das Motto für unser geplantes Wohnhaus am Lysbüchelplatz. Mehr dazu lesen Sie auf Seite 20.

Ausblick

Unser Engagement für bezahlbaren Wohnraum in der Stadt wird auch in Zukunft wichtig sein. Wir wollen unseren Fokus auf grössere Mehrfamilienhäuser und Liegenschaften beibehalten und weiter wachsen.

Um diese Entwicklung voranzutreiben, werden sich Klaus Hubmann und Jochen Brodbeck ganz auf ihre Aufgaben in der Geschäftsführung beziehungsweise Geschäftsleitung/Leitung Bauprojekte konzentrieren und die Leitung der Bewirtschaftung abgeben. Ab Juni 2021 wird Isgard Tosch diese Abteilung übernehmen. Wir freuen uns auf unser neues Teammitglied und die willkommene Verstärkung der Geschäftsleitung!

www.stiftung-habitat.ch →

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



Quartierentwicklung Erlenmatt Ost

Mit dem Umbau des Silos schlossen wir die erste Bauetappe auf Erlenmatt Ost ab: Seit dem Frühling 2020 erstrahlt der elegante Bau in neuem Glanz. Die junge Crew von SILO by TALENT eröffnete im Mai ihr Restaurant und ihr Boutique Hostel. Wir konnten weitere Gewerberäume vermieten und tauschten uns mit dem neu gegründeten Verein Erlenmatt Ost über die Aktivitäten im Quartier aus. Es ist eine aktive Nachbarschaft: Während des Lockdowns im Frühling fanden drei Hofkonzerte vor viel Publikum auf den Balkonen statt. Anstelle des traditionellen Hoffests organisierten die Bewohnerinnen und Bewohner im September einen gut besuchten Quartierflohmarkt. Einige Wünsche aus dem Mitwirkungsworkshop wurden realisiert: zum Beispiel die Hochbeete mit einer Kräuterschnecke und die Stadthühner. Deren Gehege wurde rasch zu einem beliebten Treffpunkt.

Ganz in unserem Sinn: Der Verein Erlenmatt Ost

Im September fand im Café Ost die Gründungsveranstaltung des Vereins Erlenmatt Ost statt. Der Verein löst die bisherige Delegiertenversammlung ab, die wir von der Stiftung Habitat mehrmals im Jahr einberiefen. Er sorgt für einen guten Informationsfluss zwischen den Bewohnenden und der Stiftung Habitat, organisiert Anlässe und wird in Zukunft mit einer eigenen Website über das Arealleben informieren. Während des Lockdowns im Frühling regte der Verein drei Hofkonzerte mit renommierten Basler Bands an, für die eine angemessene Gage gesammelt wurde. Ziel ist, dass wir uns drei- bis viermal jährlich mit dem Vereinsvorstand austauschen, in dem übrigens auch eine Gewerbevertreterin engagiert ist. Wir freuen uns sehr auf die weitere Zusammenarbeit mit dem Verein und den Bewohnenden.

In aller Stille eröffnet: SILO by TALENT

Im Frühling wurde das umgebaute Silo fertig und in Betrieb genommen. Die junge, engagierte Crew von SILO by TALENT eröffnete das Restaurant und das Hostel am 20. Mai. Die Pandemie ermöglichte leider nur eine kleine Feier mit den beteiligten Personen sowie ein vergünstigtes Testessen für die Nachbarschaft. Den ganzen Sommer über war das Restaurant gut besucht, von Gästen sowohl aus dem Quartier wie aus der ganzen Stadt. Wir freuen uns sehr, dass der sympathische Betrieb im Quartier so gut aufgenommen wurde. Insbesondere das Hostel wurde von der Pandemie hart getroffen. Wir bleiben aber optimistisch und sind überzeugt, dass das Silo zum pulsierenden Herz des Quartiers werden kann, sobald die Umstände wieder mehr Reisen und Geselligkeit erlauben.

Die Nachfrage nach den 16 Ateliers im ersten und zweiten Stock des Silos war hoch. Die Räume wurden rasch vermietet – an Firmen unterschiedlicher Branchen, von Architektur bis Hochzeitsplanung. Die neuen Mietenden schätzen sowohl die Architektur des Silogebäudes als auch die zumietbaren Sitzungsräume und das inspirierende Umfeld von Erlenmatt Ost. Hier erproben wir zum ersten Mal ein unkompliziertes Mietmodell: Die Mietenden zahlen einen Pauschalbetrag, der sämtliche Nebenkosten enthält; eine detaillierte Nebenkostenabrechnung entfällt.

Auch dem Heimatschutz ist der gelungene Umbau des Silos aufgefallen, er hat 2020 beschlossen, die Umnutzung und die Renovation zu prämiieren. Die offizielle Prämierung und die Bekanntmachung dieser Preisvergabe haben wegen der Coronarestriktionen noch nicht stattfinden können.

Erste Bauetappe abgeschlossen

Mit dem umgebauten Silo ist die erste Bauetappe auf Erlenmatt Ost abgeschlossen. Nun gilt es, auf Rückmeldungen und Erfahrungen im Betrieb zu reagieren. Lärm von der Autobahn beeinträchtigt das Hofleben besonders im Sommer, teilweise waren Messwerte zu hoch. Aus diesem

Grund haben wir verschiedene Möglichkeiten geprüft, die Durchgänge zu schliessen. Im Frühling 2021 werden nun Schiebetüren aus Glas den Lärmschutz vervollständigen und gleichzeitig die Offenheit des Areals erhalten. Auf Wunsch der Bewohnenden liessen wir im Spätherbst weitere Bäume und Sträucher pflanzen.

Weitere Gewerbebetriebe an der Signalstrasse

An der Signalstrasse finden Bewegungsfreudige gleich zwei neue Sportangebote: Ein junges Team betreibt ein Cross-Fit-Studio. Eine Schwimmschule mit Gegenschwimmanlage befindet sich im Bau. Weiter haben ein Architekturbüro, ein Künstler und ein Bodenleger einen neuen Standort gefunden. Diese Neuvermietungen vergrössern das vielseitige Angebot an Betrieben an der Signalstrasse und sorgen für noch mehr Leben auf dem Areal.

Zweite Bauetappe in Sicht

Erlenmatt Ost ist noch nicht fertig: Das Grundstück am nördlichen Ende des Areals wird bis 2023 von der Logistikfirma Ziegler genutzt. Der Bebauungsplan sieht vor, dass anschliessend ein Teil des ehemaligen Umschlagsgeländes als zusätzliche Grünfläche den Erlenmattpark erweitern soll. Auf ihrem Landanteil wird die Stiftung Habitat die letzten drei Häuser von Erlenmatt Ost bauen. Ein Austausch mit der Stadtgärtnerei hat bereits stattgefunden, und wir haben eine Machbarkeitsstudie zur zukünftigen Bebauung in Auftrag gegeben. Das bewährte Nachhaltigkeitskonzept wird in aktualisierter Form auch für die letzte Etappe zur Anwendung kommen. Über die weiteren Entwicklungen werden wir Sie auf dem Laufenden halten.





Die Talentierten

Rendez-vous
mit Christian Bossard von SILO by TALENT



Ein grosser Raum mit vielen Pflanzen, eine Lounge mit Sesseln und Sofas, grosszügig verteilte Tische, Speisen für die Seele und auffallend freundliche Bedienung: Das Silo ist eine echte Bereicherung für das Quartier Erlenmatt Ost. Hier führen junge Gastroprofis ein Restaurant und das erste Boutique Hostel der Schweiz.

Dieses Rendez-vous findet in einer Zeit statt, in der die Restaurants in Basel geschlossen sind. Und so empfängt Christian Bossard, Geschäftsführer des Silos, die Interviewerin im leeren Restaurant. Die Kaffeemaschine bleibt ausgeschaltet. Aber in der Küche wird gearbeitet. Denn gerade während der Pandemie brauchen die Menschen «Soulfood». Genau das wird hier zubereitet.

Das Beste aus der Situation herausholen

Bossard und sein Team haben nach der Schliessung der Basler Restaurants im November 2020 sehr schnell auf Take-away umgestellt. Mit Unterstützung der Stiftung Habitat kann das Silo ein Mittagessen und eine Auswahl an Abendmenüs zu sehr günstigen Preisen anbieten. Die Aktion kommt im Quartier sehr gut an, besonders bei Studierenden und Berufstätigen, von denen viele zu Hause im Fernunterricht oder im Homeoffice sitzen. Die Coronakrise ist für das Silo eine Chance, kreativ zu werden und Neues auszuprobieren. Zum Beispiel Onlinekochkurse auf Zoom oder Cocktails und hausgemachte Limonaden im Take-away.

Gerade in der Gastronomie ist es für junge Berufsleute nicht selbstverständlich, solche Ideen in eigener Verantwortung lancieren und einfach ausprobieren zu können. Im Silo gehört genau das zum Konzept: Es ist ein sogenannter Talentbetrieb. Hier arbeiten ausschliesslich junge Menschen aus der Region Basel mit einer Berufsausbildung in der Gastrobranche und höchstens drei Jahren Berufserfahrung. Im Silo können sie zwei Jahre bleiben, danach müssen sie weiterziehen. «Das ist für die Gastronomie eine lange Zeit», sagt Geschäftsführer Christian Bossard. Vor allem die erste Stelle nach der Ausbildung sei oft sehr hart. Das Silo schafft ein Umfeld, in dem die jungen Fachleute Verantwortung übernehmen und weiterlernen können.

Im Alltag selber entscheiden

Zum Beispiel dank der flachen Hierarchie im Betrieb. Es gibt nur das Leitungsteam aus Geschäftsführer Christian Bossard, Küchenchef Mike Graf und Servicechefin Magdalena Klotz. Wenn die drei nicht da sind, muss das Team den Betrieb am Laufen halten und alles autonom entscheiden. Das ist in der Branche unüblich. «Wir brauchen Leute, die Lust haben, Verantwortung zu übernehmen und sich zu beweisen. Das ist die Stärke des Silos», ist Christian Bossard überzeugt.

Lanciert wurde die Idee des Talentbetriebs von der Stiftung Habitat und dem Verein TALENT für Hotellerie und Gastronomie, zu dem sich engagierte Gastronomen in Basel im Sommer 2019 zusammengeschlossen hatten. Der Verein gründete auch die SILO by TALENT GmbH, die das Silo führt.

Kurz darauf wurde Christian Bossard angefragt, für drei Jahre die Geschäftsleitung des Silos zu übernehmen: «Ich erhielt eine grüne Wiese oder, besser gesagt, ein tolles Gebäude, für das ich ein inhaltliches Konzept entwickeln durfte.» Es gab nur zwei Vorgaben: Der Betrieb soll selbsttragend arbeiten und Nachwuchstalente fördern. Am 1. Dezember 2019 trat Bossard seine Stelle an, im Januar stand das Konzept für ein Boutique Hostel mit Soulfood-Restaurant. Als Erstes rekrutierte er Mike Graf und Magdalena Klotz, danach den Rest des elfköpfigen Teams, in dem Bossard mit 29 der Älteste ist. Im Team sind Köche und eine Köchin, Service- und Hotelfachfrauen.

Learning by Doing

Bereits am 1. April 2020 fand die Schlüsselübergabe statt – mitten im Lockdown der ersten Coronawelle. Mitte Mai öffnete das Silo schliesslich seine Türen für die Gäste. Seither lautet das Motto: Learning by Doing. «Wir sind dadurch als Team zusammengewachsen», sagt Bossard. «Und wir hatten





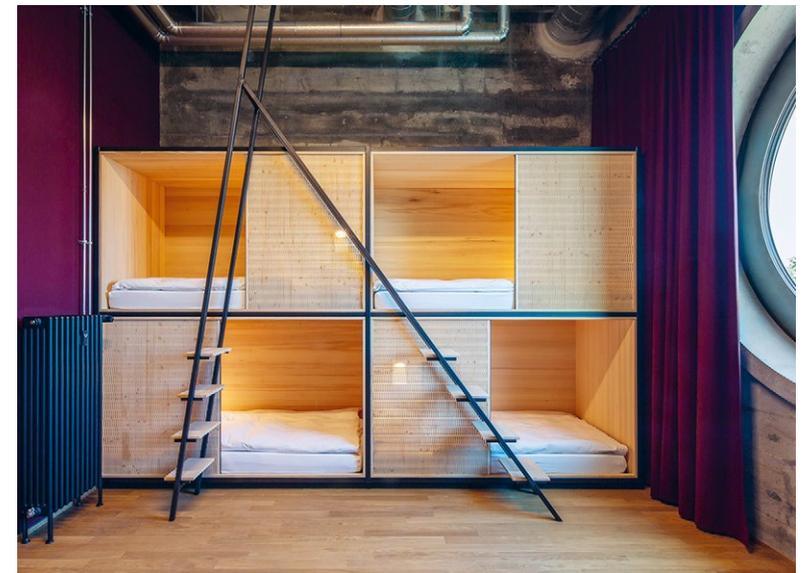
Glück, dass das Quartier uns über den Sommer sehr gut aufgenommen hat.» Auch von der Stiftung Habitat und dem Verein TALENT fühlt er sich unterstützt.

Christian Bossards Ziel ist es, dass bald mehr Menschen aus der ganzen Stadt ins Silo kommen. «Das Silo ist ein Treffpunkt fürs Quartier, für die Stadt – und mit dem Hostel für die ganze Welt.» Und die Welt wird kommen, irgendwann, wenn die Pandemie vorüber ist: «Die Aussichten sind gut», sagt Bossard. «Die Menschen werden wieder

reisen und auswärts essen gehen, die Firmen werden wieder Sitzungen und Seminare durchführen.» Wenn es so weit ist, sind Christian Bossard und sein Team bereit.

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

www.stiftung-habitat.ch →



Quartierentwicklung Lysbüchel Süd

Es geht voran auf dem Areal Lysbüchel Süd:

Im Dezember 2020 unterzeichnete die letzte Genossenschaft ihren Baurechtsvertrag. Damit sind nun alle zwölf Baurechte vergeben. Wir freuen uns, dass alle Genossenschaften, auch die sechs neu gegründeten, mit denen wir zu Beginn des Vorhabens eine Absichtserklärung unterzeichnet hatten, noch immer an Bord sind.

Inzwischen haben auch alle neuen Strassen und Plätze auf dem Areal Volta Nord einen Namen bekommen. Für uns besonders interessant: Die Verbindung zwischen Elsässer- und Lothringerstrasse, an der zwei unserer eigenen Projekte liegen, heisst nun «Weinlagerstrasse».

Auch unsere eigenen Vorhaben – das Weinlager, das Musikerwohnhaus 2 (MuWo 2) und das Wohnhaus an der Ecke der Lothringerstrasse zur Weinlagerstrasse – sind weiter fortgeschritten. Schon bald füllt sich Lysbüchel Süd mit Leben!

Eine einzige grosse Baustelle

Im Mai 2020 begann sich der erste Kran auf der Fläche des entstehenden Blockrands zu drehen: Die benachbarten Genossenschaften «Areal» und «methusalix» nahmen die Bauarbeiten zu ihren Häusern auf. Sie beauftragten denselben Baumeister und konnten so von Synergien profitieren. Solche Absprachen sind sinnvoll und möglich, weil sich die Baurechtsnehmenden alle kennen und immer wieder über ihre Projekte austauschen. Da auf engem Raum viele einzelne, von unterschiedlichen Architekturbüros geplante Bauprojekte gleichzeitig laufen, ist Koordination wichtig. Unser Ansatz hat sich bewährt, diese Koordination dort gemeinschaftlich zu entwickeln, wo sie sich als nötig erweist. Ein gemeinsames Gremium regelt die bauleistungsrechtlichen Herausforderungen, und zu Fragen der Nutzung und des zukünftigen Betriebs tauschen sich die Bauherrschaften an einem «Stammtisch» aus. Inzwischen sind fast alle Genossenschaften am Bauen, und bereits 2021 werden die ersten Häuser bezogen.

Weinlager: Neuer Mantel um ein altes Gebäude

Nach den Rückbauarbeiten des Teilabbruchs konnten wir im November 2020 mit dem Hochbau beginnen. Im Weinlager entstehen 65 Wohnungen für insgesamt 150 Personen. Ein Café am Beckenweg und Gewerberräume an der Ostseite des Gebäudes ergänzen das Programm des Hauses. Eine Besonderheit ist die Bauweise: Der Rohbau des alten Gebäudes bleibt weitgehend bestehen. Die neuen Aufstockungen und Gebäudeteile werden wie ein Mantel um den alten Kern herumgebaut. So können wir die graue Energie reduzieren und Bestehendes sinnvoll umnutzen.

MuWo 2: Aufs Wesentliche reduziert

Unser zweites Haus für Musikerinnen und Musiker ist im letzten Jahr weit gediehen. Im Frühling entwickelten wir das Bauprojekt weiter und präzisierten wichtige Punkte. Wir sind stolz darauf, mit dem Musikerwohnhaus 2 unser erstes Holzhaus zu bauen. Im Grundsatz änderte sich nichts am ersten Entwurf: Es werden zwanzig 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen gebaut, dazu 14 separate Musikzimmer, die unabhängig von den Wohnungen genutzt und gemietet werden können. Drei der Übungsräume eignen sich für grössere Musikgruppen. Im Gemeinschaftsraum können Hauskonzerte veranstaltet werden.

Die Wohnungen sollen möglichst günstig werden, weshalb der Ausbaustandard bewusst tief gehalten wird. Das bedeutet, dass wir bei Materialien und Haustechnik einfache Lösungen suchen: zum Beispiel rohe Betonböden, schlichte Küchen und von Hand zu bedienende Rollläden. Für den Schallschutz stehen mobile Elemente zur Verfügung, die von den Musikerinnen und Musikern nach Bedarf selbst auf- und abgehängt werden können. Anfang Dezember wurde die Baubewilligung erteilt. Im Februar 2021 starten die Bauarbeiten, im Herbst 2022 werden die

Musikschaffenden einziehen. Das MuWo 2 wird das bestehende MuWo 1 ideal ergänzen und erweitern.

Parallel zum Bauprojekt entwickelten wir das Vermietungskonzept weiter. Um nahe an den Bedürfnissen unserer Zielgruppe zu bleiben, tauschen wir uns während der Planungs- und der Bauphase mit Musikschaffenden aus.

Wohnhaus auf Parzelle 8: «Reuse, reduce, recycle»

Beim Wohnhaus an der Ecke Weinlagerstrasse/Lothringerstrasse möchten wir uns dem Thema der Kreislaufwirtschaft annähern. Durch die Wiederverwendung von Bauteilen und Materialien können die Treibhausgasemissionen eines Gebäudes in der Erstellung fast halbiert werden. Im Auswahlverfahren mit drei Architekturbüros waren deshalb Vorschläge für Holzbauten gesucht, die möglichst viele Bauteile aus zurückgebauten Häusern integrieren und die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft deutlich unterschreiten. Das Projekt von Loeliger Strub Architektur aus Zürich hat uns mit seinem pragmatischen Ansatz für die Wiederverwendung, mit effizienten und durchdachten Wohnungsgrundrissen und mit seiner heiteren Ausstrahlung überzeugt. Bis 2023 entsteht hier ein Gebäude mit Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, wenigen Familienwohnungen und einem Anteil betreutem Wohnen in den obersten zwei Geschossen.

Neu: Die Weinlagerstrasse

Die Nomenklaturkommission des Justiz- und Sicherheitsdepartements hat letztes Jahr die Platz- und die Strassennamen für das Areal Volta Nord bestimmt: Die Verbindung zwischen Elsässer- und Lothringerstrasse wird «Weinlagerstrasse» heissen. Wir freuen uns, dass unsere zukünftigen Mieterinnen und Mieter an einer Strasse wohnen werden, die nach ihrem Wohnhaus benannt ist und an dessen Vorleben als Lagerhaus erinnert.





Wie Erde und Himmel

Rendez-vous mit Jasna und Vinko Majic



**Günstig und gut wohnen, mitten im Kleinbasel:
Das entspricht der Philosophie von Jasna und Vinko Majic. Die beiden leben seit über 30 Jahren in unserem Mehrfamilienhaus an der Haltingerstrasse – zuerst als junges Paar in einer Einzimmerwohnung, dann in der jetzigen Dreizimmerwohnung. Wie die Wohnung hat ihnen auch die Schweiz gefallen, und sie sind einfach geblieben.**

«Einfach geblieben» – das klingt so leicht, doch der freundliche Vinko Majic sagt es mit einem gewissen Ernst. Dahinter verbirgt sich eine Lebensgeschichte und ein Stück europäische Geschichte. Eigentlich wollte Vinko nur für ein paar Monate in die Schweiz reisen, um Geld zu verdienen. Im ehemaligen Jugoslawien war das als Jurist frisch von der Uni nicht so einfach. Sein Bruder arbeitete bereits in Basel und wohnte an der Hältingerstrasse (bis heute auch er!). Vinko fand einen Job im Gartenbau und erhielt eine Kurzaufenthaltsbewilligung. Das neue Umfeld gefiel ihm. Bald folgte ihm seine Frau Jasna mit dem neun Monate alten Sohn.

Klein, gross – das ist relativ

Die drei wohnten in einer Einzimmerwohnung. Jasna verdreht die Augen und lacht. «Ich weiss nicht, wie wir das geschafft haben. Heute kommt mir schon unsere Dreizimmerwohnung klein vor, wenn meine Enkelkinder da sind. Aber damals hat es mich nicht gestört», erzählt sie. Dann brach in ihrer Heimat der Krieg aus. Die Region um Split war betroffen, sodass Vinko und Jasna in der Schweiz bleiben durften. Vinko erhielt von seinem Arbeitgeber nach mehreren Saisonverträgen eine feste Stelle und vom Staat eine Jahresaufenthaltsbewilligung. Die Familie, unterdessen zu viert mit einem kleinen Mädchen, zog in die grössere Wohnung. Und jetzt fällt der Satz: «Wir sind einfach geblieben.»

Zu Hause

Nach zehn Jahren erhielten die Majic eine Niederlassungsbewilligung. Irgendwann realisierten sie, dass sie sich in der Schweiz mehr zu Hause fühlten als in Kroatien. Vinko: «Ich war immer froh, wenn ich auf der Rückreise von den Sommerferien in Kroatien in Chiasso über den Zoll in die Schweiz fuhr.» Also liessen sie sich einbürgern. «Als wir die Pässe erhielten, klebte ich ein riesengrosses CH aufs Auto», erinnert er sich lachend.

Jasna nickt: «Wir sind stolz. Viele Ausländer mögen die Schweiz mehr als die Schweizer selbst.» Heute können sich die beiden nicht vorstellen, woanders zu leben. Genauso empfindet es Jasna mit ihrer Wohnung. «Es fühlt sich wie meine Eigentumswohnung an. Ich habe keine Lust, umzuziehen und für eine Wohnung 2000 Franken zu zahlen», sagt sie mit Nachdruck.

Unterschiedliche Leidenschaften

Die Wohnung ist picobello aufgeräumt und verrät nichts über die Hobbys und Lieblingsbeschäftigungen der beiden. Oder nur, wenn man ganz genau schaut. In einer Ecke steht eine blaue Sportmatte. Und aus dem Nichts holt Vinko ein paar Hanteln hervor. Der 57-Jährige trainiert täglich und ist topfit. «Früher habe ich Fussball gespielt: zweimal die Woche Training, dazu Meisterschaften und Grümpeli», berichtet er. Dann kam das Schwimmen, einen Kilometer Crawl täglich. Doch der Strassenbau, wo er einige Saisons arbeitete, ruinierte seinen Rücken. Vinko war eine Zeit lang invalid und begann mit Rückentraining, bis er nach zwei Jahren wieder arbeiten konnte. Seither ist er im Elektrounterhalt tätig. Das tägliche Krafttraining hat er beibehalten, er joggt und fährt Velo.

Ein Kruzifix an der Wand verweist auf Vinkos zweite Passion: Jeden Sonntag geht er in die Kirche, die Kroatische Mission, und liest zu Hause die Bibel. «Das Krafttraining ist für meinen Körper, die Bibel für meine Seele, für meine innere Kraft», erklärt er und bezeichnet sich als sehr religiös.

Erde und Himmel

Jasna mag Sport nicht besonders. Und während Vinko gerne draussen in der Natur ist, sagt sie von sich: «Ich könnte den ganzen Winter drinnen verbringen.» Die beiden brennen für Unterschiedliches – oder wie es Jasna ausdrückt: «Wir sind wie Erde und





Himmel.» Die beiden Welten treffen sich beim Reisen: An den Wänden hängen zahlreiche Fotos des strahlenden Paares – vor dem Eiffelturm, vor dem Kolosseum, am Strand ...

Erfolg auf Instagram

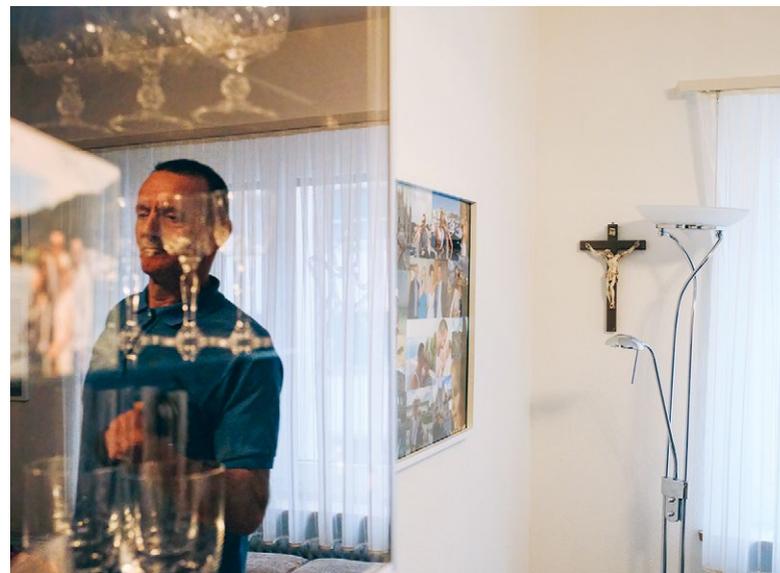
Keine Hinweise in der Wohnung gibt es auf Jasnas Lieblingsbeschäftigung, auch nicht in der Küche. Bis sie eine Schale mit perfekten Keksen auf den Tisch stellt. «Ich backe fast jeden Tag, ich bin geradezu süchtig danach», offenbart sie. Sie bäckt Kuchen, kunstvolle Torten, Patisserie, Plätzchen, sie verziert und dekoriert, schreibt Rezepte um, kombiniert sie zu neuen. Doch damit nicht genug, sie führt einen Blog: Backen mit Jasna, auf Kroatisch. Angestiftet von ihrer Tochter, stellte

sie einige Fotos auf Instagram, «nur so zum Spass», wie sie sagt. Mit dem Resultat, dass sie mittlerweile 82'000 Followers hat. All das leistet sie neben ihrem 80-Prozent-Job in der Pflege und neben dem Haushalt.

Vinko ist sichtlich stolz auf seine Frau – und erstaunlich schlank geblieben. Dem Sport sei gedankt.

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

www.stiftung-habitat.ch →



Aktienmühle

Zehn Jahre nach dem Kauf ist die Umgestaltung dieses Industrieareals im Kleinbasler Klybeckquartier im Herbst 2020 zum Abschluss gekommen. Als Letztes haben wir das stattliche Pfortnerhaus saniert und leicht umgebaut: Prominent an der Gärtnerstrasse stehend, heisst es die Besuchenden willkommen und erschliesst das Areal. Im Erdgeschoss bereichert nun ein ansprechendes Ladencafé das Quartier. Im Dachstock hat der «Spielboden Klybeck», den wir schon länger fördern, sein definitives Zuhause gefunden.

Ein ganzes Areal

Was wir Aktienmühle nennen, ist eigentlich ein ganzes Areal: Im hinteren Teil befindet sich die mächtige ehemalige Mühle, die wir zum Werkstatt- haus umgebaut und umgenutzt haben. Aus dem früheren Turbinenhaus ist ein Restaurant geworden. Das Gastroteam bewirbt im Sommer auch die offene Remise im Hof. Als letzten Teil des Ensembles haben wir uns das Pfortnerhaus vorgenommen, welches das Areal erschliesst und früher neben Büros auch die Wohnung des Direktors enthielt. Zwischen den Gebäuden erstreckt sich ein grosszügiger Innenhof, der ein Begegnungsort für die Menschen im Quartier geworden ist.

Aufwendige Sanierung

Bei der Sanierung des Pfortnerhauses erwarteten uns und die beauftragten Architekten von Groenlandbasel mehrere grössere Aufgaben: Prüfung und Verbesserung der Statik, Erdbebenertüchtigung, Dachdämmung, Erneuerung der Fenster und aufwendige Renovation einiger Fenster in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, Ersatz der Haustechnik, Einbau von Sanitäranlagen, Brandschutzabschlüsse. In Absprache mit der Denkmalpflege konnte auch die Fassade erneuert und aufgewertet werden: In einem freundlichen Olivgrün begrüsst sie nun die Besuchenden.

Mit kleinen Umbauten sorgten wir für eine bessere Erschliessung: Wir ersetzten das Eingangstor und öffneten den zukünftigen Ladenteil des Erdgeschosses zur Strasse hin. Eingang, Verglasung und Schaufenster lassen ihn nun sehr einladend wirken. Der «Spielboden Klybeck» erhielt über eine Aussentreppe einen neuen Zugang zum Hof. Zudem wurde das bestehende Orientierungssystem für das ganze Areal vervollständigt. Mit der neuen Stele vor dem Pfortnerhaus ist das Areal Aktienmühle schon von weitem erkennbar. Das Pfortnerhaus wird damit seiner ursprünglichen Aufgabe wieder gerecht.

Den Charme des weitgehend erhaltenen Innenausbaus wollten wir bewahren: Wir liessen die Raumstruktur, die Treppen und die Böden im bisherigen Zustand, frischten die Räume auf und gaben dem Ganzen ein neues Farbleid. Das Innere des historischen Gebäudes erstrahlt jetzt in frischem Glanz.

Mit viel Glück zum Eröffnungsfest

Zwischen den beiden Coronawellen konnten wir tatsächlich das Bauabschlussfest feiern! Anfang September luden wir alle am Umbau beteiligten Planerinnen und Unternehmer mit ihren Familien zum Tag der offenen Tür ein, damit sie das fertige Gebäude sehen konnten. Ebenfalls hiessen wir alle Mietparteien der Aktienmühle und die Nachbarinnen und Nachbarn des Bollag-Areals willkommen. Zu unserer Freude kamen viele Gäste. Für die Bewirtung mit regionalen Produkten sorgte das Team vom Restaurant Turbinenhaus.

Ein Ladencafé bereichert Areal und Quartier

Nach dem Fest zogen die ersten Mieterinnen und Mieter ein. Mit der schon im Werkstattthaus beheimateten Stiftung Öko-Job konnten wir eine ideale Mieterin für den Laden im Erdgeschoss finden: Die Stiftung bietet stellensuchenden Menschen eine befristete handwerkliche Arbeit in verschiedenen Werkstätten oder in Landschaftsprojekten an. In ihrem neuen Laden, den sie «Shöp» nennt, kommen die eigenen Produkte – Textilien, Möbel, Spielzeug und vieles mehr – zum Verkauf. Auch weitere Produkte, die in der Aktienmühle entstehen, sowie ausgewählte Designobjekte aus kleinen Schweizer Betrieben finden Eingang ins Sortiment. Ein paar Tischchen mit einem kleinen, feinen Kaffee- und Kuchenangebot runden das Ladencafé ab. Die Leute im Quartier schätzen es bereits.

«Spielboden Klybeck» wieder daheim

Während der Sanierung musste der Bewegungs- und Begegnungsraum für Kinder ins Exil – zum Glück nicht weit weg: Er konnte in die Remise im Innenhof ziehen. Zusätzlich stellten wir einen Mietcontainer auf. Die Rückkehr ins Pförtnerhaus wurde umso schöner: Dank der Entfernung einer Decke können die Kinder einen riesigen, luftigen Raum nutzen! Viele kleine Kinder aus dem Quartier besuchen den «Spielboden» regelmässig. Manche kommen alleine, andere begleitet von den Eltern. Mit der Sanierung können wir dem Verein einen besser isolierten und schöner ausgestatteten Spielort zurückgeben. Seine gewollt rohe und wilde Seite hat der «Spielboden» durch den Umbau nicht verloren – die Kinder freuts.

Weitere Mieterinnen und Mieter

Den Büroteil des Pförtnerhauses konnten wir wie folgt vermieten: Im Erdgeschoss ist das Basler Grafikbüro «Lengsfeld Designkonzepte» eingezogen. Den ersten Stock und das Dachgeschoss wird Anfang März 2021 eine uns vertraute Institution beziehen: der Verein «FoyersBasel». Zu unserer Freude wird das «Interkulturelle Foyer Bildung & Beruf» von der Birmannsgasse ins Pförtnerhaus ziehen. Es bietet Migrantinnen und Schweizerinnen zwischen 16 und 25 Jahren eine Tagesstruktur und unterstützt sie bei der Berufsfindung und der selbstständigen Lebensführung.

Werkstattthaus: Fast voll vermietet

Die Vermietung des Werkstattthauses benötigte Zeit und Geduld. Ende Jahr aber waren 37 der 40 Werkstätten vergeben. Rund 50 Unternehmen arbeiten und produzieren unterdessen hier! Letztes Jahr sind unter anderem eine Kombucha-Fermentation und ein Hersteller von Sprühpistolen für Lebensmittel dazugekommen. Die öffentlichen Werkstätten der «MacherSchafft» konnten während des Lockdowns offen bleiben. «Loom», der Raum für Gewebe und textile Auseinandersetzung, musste im ersten Jahr seines Bestehens äusserst flexibel sein: Einige Kurse und Workshops konnten im zweiten Halbjahr stattfinden, was die Initiantinnen sehr freut.



Bewirtschaftung

Bezahlbare Mieten sind das wichtigste Ziel der Stiftung Habitat. Unsere Mieterinnen und Mieter in engen finanziellen Verhältnissen unterstützen wir deshalb mit Mietzinsbeiträgen. Im letzten Jahr haben wir das Unterstützungssystem wesentlich vereinfacht, damit es noch gezielter greifen kann.

Für Gewerbetreibende war 2020 ein schwieriges Jahr. Deshalb reduzierten wir im Frühlingslockdown für viele von ihnen die Miete und schlossen uns dem Dreidrittel-Rettungspaket des Kantons Basel-Stadt an. Als positive Folge hatten wir nur eine Kündigung hinzunehmen. Kein Betrieb musste Konkurs anmelden.

Eine Besonderheit unserer Projektentwicklung ist, dass das spätere Bewirtschaftungsteam eines Hauses bereits in der Planungsphase einbezogen wird. So kann es sein Wissen über die Bedürfnisse der zukünftigen Mieterschaft einbringen und im Sinne einer bedarfsgerechten Bewirtschaftung Einfluss nehmen. Mit dieser engen Zusammenarbeit machen wir sehr gute Erfahrungen.

Vereinfachtes Modell, vereinfachte Berechnung

Für unsere finanziell schwächeren Mieterinnen und Mieter haben wir vor rund 20 Jahren ein eigenes Unterstützungssystem entwickelt, das einkommensabhängige Beiträge an die Miete vorsieht. Von den uns zur Verfügung stehenden Mitteln sollen möglichst viele Menschen profitieren. Das ist der Grundgedanke der Mietzinsbeiträge. Gleichzeitig sollen die Mittel sinnvoll und effizient eingesetzt werden. Also: Wer braucht wirklich einen Mietzinsbeitrag? Wo greift die staatliche Unterstützung zum Beispiel mit Familienmietzinsbeiträgen? Deshalb haben wir unsere Strukturen auf diejenigen des Kantons abgestimmt: Wer Sozialhilfe bezieht oder in Ausbildung ist, bekommt ohne weitere Dokumentation der finanziellen Situation Mietzinsbeiträge. Zudem haben wir das Modell entschlackt. Neu gibt es nur noch wenige Stufen von Beiträgen mit runden Beträgen. Es erfolgt also keine individuelle, genaue Berechnung mehr aufgrund des Einkommens. Damit wird die Unterstützung schneller und effizienter.

Die individuellen Einkommens- und Lebenssituationen unserer Mietparteien sind aber weiterhin entscheidend. Ein Beitrag ist nur möglich, wenn die Bruttomiete mehr als 30 Prozent des Reineinkommens aller im Haushalt lebenden Personen beträgt. Zudem muss die für die Wohnung geforderte Mindestbelegung an Personen erfüllt sein. Das vereinfachte System kommt ab 1. Januar 2021 zur Anwendung. Die Neuberechnung ergab innerhalb unserer Mietparteien nur wenige Beitragsänderungen. Auf Härtefälle reagieren wir individuell.

Mietzinsreduktionen fürs Gewerbe im Lockdown

Im Frühlingslockdown fielen für viele Gewerbetreibende von einem Tag auf den andern Aufträge weg. Wir reagierten schnell und unkompliziert, indem wir kleineren Betrieben eine Reduktion des Mietzinses um 30 Prozent für die Monate April bis Juni anboten. Als der Kanton Basel-Stadt sein Dreidrittel-Rettungspaket schnürte – Übernahme eines Drittels der Miete, wenn die Vermieterschaft ebenfalls ein Drittel übernimmt –, schlossen wir uns sofort an. Auch für die Monate Dezember 2020 bis März 2021 haben wir zahlreichen Gewerbetreibenden, die darauf angewiesen sind, nochmals Mietzinsreduktionen angeboten. Und wir werden auch bei einer Wiederaufnahme der Dreidrittel-Lösung des Kantons 2021 mitmachen.

Dass die Gewerbetreibenden durch die Krise kommen und ihre Betriebe weiterführen können, ist uns sehr wichtig. Bis Ende 2020 musste kein Betrieb Konkurs anmelden, und es gab nur eine vorsorgliche Kündigung. Es hat sich also für beide Parteien gelohnt, dass wir zusätzlich zur Unterstützung des Kantons eigene Mittel beisteuerten. Insgesamt umfassten unsere freiwilligen Unterstützungsbeiträge etwa das Zehnfache derjenigen des Kantons.

Bauen und Bewirtschaften eng verzahnt

Wie viele Waschmaschinen brauchen die zukünftigen Mieterinnen und Mieter? Das hängt davon ab, ob in einem Haus mehr Singles oder grosse Familien wohnen. Wie sollen die Treppenhäuser möbliert und beleuchtet werden? Je komplizierter, desto aufwendiger der Unterhalt. Die Haustechnik und die Einrichtung der Nebenräume haben einen grossen Einfluss auf den späteren Unterhalt und damit auch auf die Nebenkosten. Diese möchten wir für die Mieterinnen und Mieter aber möglichst tief halten. An diesen Beispielen wird deutlich, wie sinnvoll es ist, dass die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter bereits bei der Planung eines Neu- oder Umbaus mitreden können. Bei uns ist deshalb das Bewirtschaftungsduo, das später die Liegenschaft technisch und administrativ betreut, bereits in der Planungs- und der Bauphase dabei und bildet zusammen mit der Projektleitung die sogenannte Begleitgruppe. Ist das Haus fertig, übernimmt das gut eingearbeitete Bewirtschaftungsduo nahtlos.

Besonders hilfreich bei Themenhäusern

Dieses Modell bewährt sich erst recht bei Häusern mit einem speziellen Betriebskonzept – wie etwa dem Musikerwohnhaus oder dem Haus für grosse Familien. Denn hier sind spezifische Kenntnisse der Bedürfnisse der späteren Mieterinnen und Mieter gefordert. So ist auch der Informationsfluss von der Projektentwicklung zur Bewirtschaftung garantiert, und die Grundidee wird im Betrieb weiterverfolgt.

Beim Familienhaus Hünigerstrasse, das wir für grosse Familien mit drei oder mehr Kindern entworfen hatten, war die Zusammenarbeit in der Begleitgruppe besonders eng. Die Wohnungen sollten so geplant und belegt werden, dass grosse Familien in finanziell schwieriger Lage weiterhin Familienmietzinsbeiträge des Kantons und/oder Sozialhilfe beziehen können. Unsere Subventionierung sollte eine staatliche Unterstützung nicht verhindern, sondern ergänzen. Sehr früh in der Bauphase erfolgten die Suche und die Auswahl der Familien, weil wir diejenigen mit dringendem Wohnbedarf erreichen wollten. Auch hier war es von Vorteil, dass die Bewirtschaftung das Haus aus dem Effeff kennt.

Eine Hausordnung für 70 Kinder und ihre Familien

Die Regeln für die Nutzung des grossen Hauses an der Hünigerstrasse, insbesondere der Gemeinschaftsräume und des Gartens, sollten alle Bewohnerinnen und Bewohner mitbestimmen – besser noch: selbst aushandeln. Denn sie wissen am besten, wie ihre 17 Familien aus 12 Nationen mit rund 70 Kindern zusammenleben möchten. So engagierte die Begleitgruppe eine externe Wohnbegleitung, welche die Nutzungsregeln und die Hausordnung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern erarbeitete. Und wie lässt sich ein solches Regelwerk mehrsprachig an Gross und Klein kommunizieren? Mit einem Wimmelbild! Schauen Sie selbst ...





GEMEINSCHAFTSRaum TÄGLICHER GEBRAUCH
 KÜCHE 22h
 WC
 ABFALL

GEMEINSCHAFTSRaum FÜR ANLÄSSE
 ERWACHSENE TRAGEN DIE VERANTWORTUNG

GEMEINSCHAFTSRaum ALLGEMEIN:
 VERWALTUNG ANRUFEN
 WENN ETWAS KAPUTT GEHT

FUSSBALL Z. B. AUF
 DER VOLTAMATTE

REPARATUR=TEUER FÜR ALLE

Velos auf dem
 Veloparkplatz
 abstellen

24h
 Bleibt
 immer abge-
 schlossen

RUHEZEITEN:
 SONN- &
 FEIERTAG
 12H-13H
 22H-6H
 22H-10H

alles sauber
 geputzt.

MÖBELIERUNG
 auf den Lauben

ABER DAS NICHT:
 BRANDGEFAHR
 nur schwer brenn-
 bare Sachen!

Keine
 Gegenstände
 runterwerfen

SORGFÄLTIG
 IM LIFT!
 KEIN FUSSBALL
 KEINE STEINE
 KINDER U/2
 NUR IN BEGLEITUNG
 ERWACHSENER!

TREPPEN LAUFEN
 IST GESUND

SPART
 STROM

WASCHMITTEL IM
 COOP, ALDI O. Ä.
 ENTSORGEN.

schön
 SAUBER

DER Hof IST EIN SPIELPLATZ &
 SOLL SICHER SEIN

SPIELZEUG
 AUFRÄUMEN

auf dem Hof spielen, nicht in der Waschküche

wäsche schnell
 rausnehmen!

Bestand, Vermietung und Baurechte in Zahlen

Per Ende 2020 besitzt die Stiftung Habitat 41 fertiggestellte Liegenschaften. Zurzeit vermieten wir 37 Liegenschaften als Wohnliegenschaften. 4 Liegenschaften sind ausschliesslich oder vorwiegend für Gewerbebetriebe bestimmt (Werkstatthaus und Pförtnerhaus der Aktienmühle, Silo auf Erlenmatt Ost, Münsterberg 10).

In unseren Liegenschaften befinden sich insgesamt 842 vermietbare Objekte: 374 Wohnungen, 94 Gewerberäume, 82 Objekte wie Gemeinschaftsräume, Hobbyräume, Separatzimmer und Übungsräume, 102 Lagerräume sowie 190 Autoparkplätze in 4 Einstellhallen. Hinzu kommen rund 400 frei benutzbare, gedeckte Velostellplätze. Bis auf unser Ensemble am Riehenring sowie drei 2020 dazugekommene Häuser verwalten wir unsere Liegenschaften selbst.

Arealentwicklungs- und Baurechtsparzellen

Wir arbeiten weiterhin an der Entwicklung der Areale Erlenmatt Ost und Lysbüchel Süd. Auf beiden wurden Parzellen im Baurecht vergeben. Die erste Etappe von Erlenmatt Ost ist gebaut; mit dem umgebauten Silo wurde das letzte Gebäude seinen Mieterinnen und Mietern übergeben. Auch die Umwandlung des Areals Aktienmühle ist mit der erfolgreichen Sanierung des Pförtnerhauses abgeschlossen. Die Parzelle Erlenstrasse 39 und 41 haben wir an die Genossenschaft «Gnischter» verkauft, die bereits die Wohnhäuser darauf besitzt. Die Parzelle Römergasse 19 und 21, Alemannengasse 15, Theodorsgraben 32 ist schon länger an eine gemeinnützige Institution im Baurecht vergeben.

Neue Liegenschaften

2020 haben wir folgende Liegenschaften übernommen: Münsterberg 10 (vorwiegend Gewerbe), Gundeldingerstrasse 498 (Wohnen) und Markgräflerstrasse 46 (Wohnen). Letztere haben wir in Generalmiete an die Stiftung Wohnhilfe vermietet.

Erstvermietungen

Auf Erlenmatt Ost haben wir fast alle noch freien Gewerberäume sowie Ateliers im Silo vermietet. Auch in der Aktienmühle haben weitere Gewerbeflächen im Werkstatthaus sowie der Laden und die Büros im Pförtnerhaus eine Mieterschaft gefunden.

Mietzinsbeiträge

Für 209 Mietobjekte in 18 Wohnhäusern bieten wir Mietzinsbeiträge an. Mietzinsbeiträge in Anspruch genommen haben 109 Mietparteien in über der Hälfte aller Mietobjekte, in denen Mietzinsbeiträge möglich sind. Die anderen 19 Wohnliegenschaften weisen einen grundsätzlich tiefen Mietzins auf, sodass das Mietzinsbeitragsmodell dort nicht zur Anwendung kommen muss.

**Eine Karte mit unseren Liegenschaften,
Arealentwicklungs- und Baurechtsparzellen
finden Sie auf der nächsten Seite.**

1 Wohnhäuser

Halteringerstrasse 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

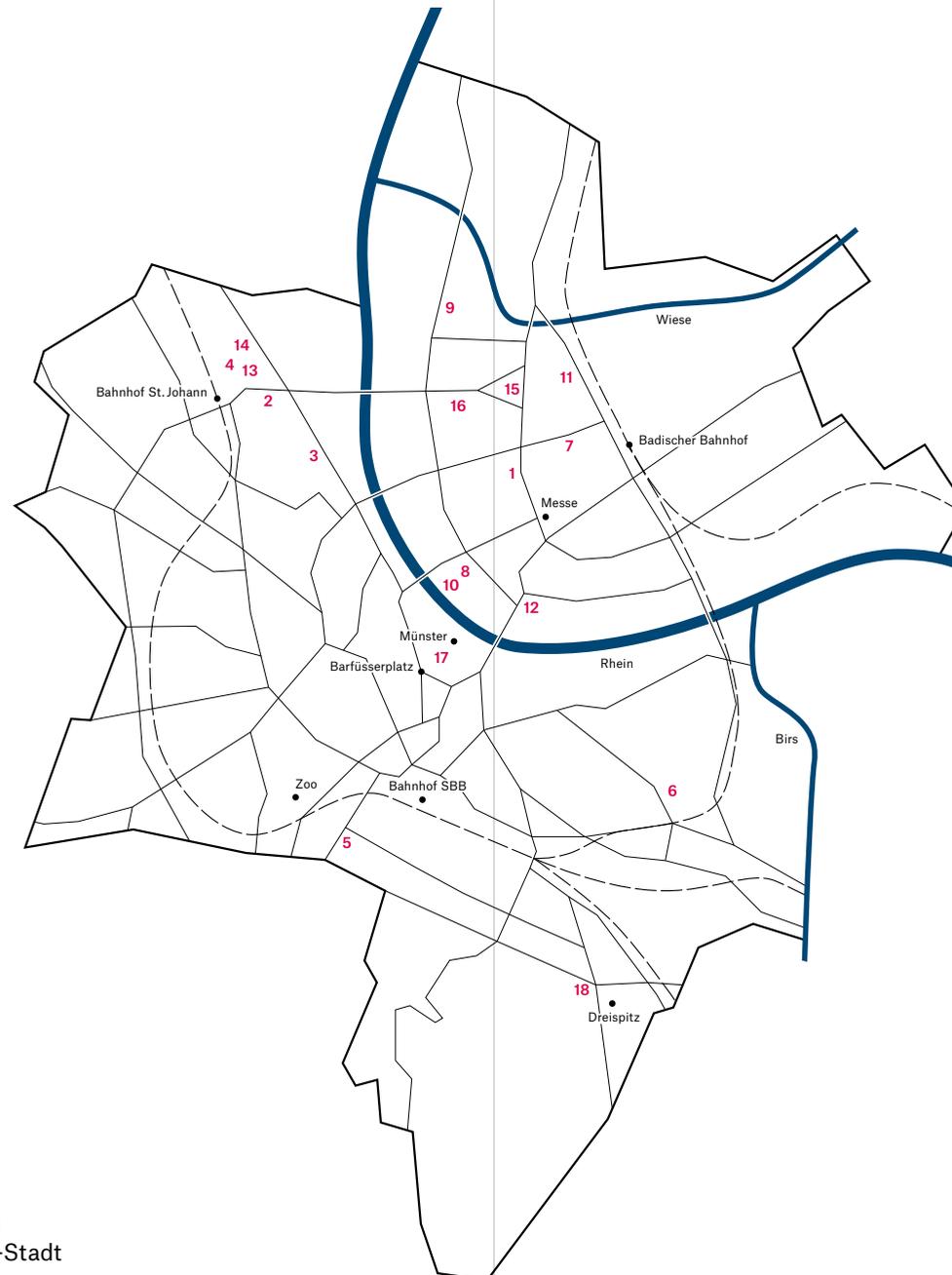
Utengasse 15, 17
4058 Basel

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»
Römergasse 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 (neu)

Vermietet an die Gemeinnützige Stiftung
Wohnhilfe
Markgräflerstrasse 46
4057 Basel

17 Gewerbe- und Wohnhaus (neu)

Münsterberg 10
4051 Basel

18 Wohnhaus (neu)

Gundeldingerstrasse 498
4053 Basel

Stiftungsrat und Team

Stiftungsrat

Boris Voirol
Präsident

Heinrich Schnetzer
Stiftungsrat

Nicole Wagner
Stiftungsrätin

Geschäftsleitung

Klaus Hubmann
Geschäftsführer und
Co-Leiter Bewirtschaftung

Jochen Brodbeck
Leiter Bauprojekte und
Co-Leiter Bewirtschaftung

Sonja Fritschi
Leiterin Personalwesen und
Zentrale Dienste

Raphael Schicker
Leiter Projektentwicklung

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

Klaus Hubmann
Co-Leiter

Jochen Brodbeck
Co-Leiter

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
Liegenchafts- und
Finanzbuchhalterin

Veysel Kabar
Liegenchafts- und
Finanzbuchhalter

Lihuan Zhao Hame
Liegenchafts- und
Finanzbuchhalterin

In Ausbildung

Jelena Schnüriger
Lernende zur Kauffrau EFZ
(M-Profil), 2. Lehrjahr

Musikerwohnhaus

Marco Puglia
Hauswartung

Rita Puglia
Hauswirtschaft



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

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 und Stiftungsaufsicht

Hehlen Treuhand AG
Hauptstrasse 8, 4153 Reinach

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: «Spielboden Klybeck» in der Aktienmühle, foto-werk, Basel

S. 8/9, 37: Lysbüchel Süd, wohnbaugenossenschaft point commun, zVg

S. 13, 24, 25, 27, 28, 29, 33, 47: foto-werk, Basel

S. 14, 15, 17, 19: Donata Ettlin, Basel

S. 18: Marc Gilgen, Basel

S. 23: Stiftung Habitat

S. 38/39: Tricky Triet, Basel

S. 42/43: Hauser, Schwarz, Basel

S. 45: Ladenlokal in unserer Liegenschaft Münsterberg 10, foto-werk, Basel

Druck:
Gremper, Basel

© Stiftung Habitat 2021