

«Entscheide werden rasch gefällt»

Die Stiftung Habitat bietet günstigen Wohnraum an – dank ihrer Stiftungspräsidentin Beatrice Oeri



Aktienmühle. Freiraum fürs Klybeck.



Gasstrasse. Haus für Alleinerziehende.



Fatiostrasse. Gute Durchmischung.



Karl-Jaspers-Allee. Alterswohnen.



Lothringerstrasse. Musikerwohnungen.



Margarethenstrasse. Familienfreundlich.



Schönaustrasse. Gute Durchmischung.



Sperrstrasse. Rauer Charme.



Utengasse. Campus des Jazz geplant.

Wohnraum für die Stadt.
Andreas Courvoisier, Leiter Projektentwicklung (links) und Klaus Hubmann, Stiftungsrat und Geschäftsführer der Habitat.

Foto Bettina Matthesen



INTERVIEW: CLAUDIA KOCHER

Die Stiftung Habitat sorgt für Aufsehen. Sei es mit einem Campus des Jazz, dem Bau von Musikerwohnungen oder ihrem neusten Coup, dem Kauf der Aktienmühle.

Seit 1996 setzt sich die Stiftung Habitat für günstigen Wohnraum und ein lebenswertes Stadtumfeld ein. Rund 30 Häuser mit 200 Wohnungen sind in ihrem Besitz. Bei der Stiftung Habitat engagieren sich drei Stiftungsräte, angestellt sind acht Mitarbeitende.

BaZ: Man hat den Eindruck, die Stiftung Habitat kauft die Stadt auf: Liegenschaften an Rhein- und Utengasse. Und nun die Aktienmühle.

KLAUS HUBMANN: Es klingt merkwürdig, aber letztes Jahr haben wir gar nichts gekauft. Innerhalb zweier Wochen wurden aber zwei Projekte publik, die schon länger in Vorbereitung waren. Eines war der Kauf der Liegenschaften Rheingasse 31, 33 und Utengasse 32. Auch bei der Aktienmühle waren wir schon länger dran.

In der Rheingasse werden Sie Ihren Stifftungssitz errichten.

HUBMANN: Bisher waren wir Nomaden. Jedesmal, wenn wir eine Liegenschaft gekauft haben, die leer war, haben wir uns dort eingeknistet. Zuerst waren wir an der Lothringerstrasse, in der nun Musikerwohnungen entstehen. Seit eineinhalb Jahren sind wir provisorisch an der Utengasse. In der Rheingasse wollen wir aber definitiv bleiben.

Sie besitzen auffällig viele Liegenschaften im Kleinbasel. Wie sieht es mit dem Volkshaus aus, das zum Verkauf steht?

HUBMANN: Beim Volkshaus werden wir uns nicht engagieren. Wir stehen aber zu einem bewohnten und belebten Kleinbasel. Viele Projekte von uns sind im Grossbasel, im Gundeli, im St. Johann. Wir mögen beide Seiten.

Wie stiessen Sie auf die Aktienmühle?

HUBMANN: Es gab verschiedene Akteure, die versuchten, dieses Areal zu erwerben. Nun haben wir mit der Aktienmühle erstmals ein Projekt, bei dem das Wohnen nur indirekt Thema ist. Im Vordergrund steht die Quartierentwicklung.

Gegen die Aktienmühle wurden von Nachbarn Einsprachen erhoben. Haben Sie damit gerechnet?

ANDREAS COURVOISIER: Im ersten Moment waren wir enttäuscht. Während zweier Jahre sind wir mit allen umliegenden Firmen an einen Runden Tisch gesessen. Am Schluss wurde doch der Einspracheweg gewählt. Wir sind aber zuversichtlich, dass wir einen Konsens finden werden.

Sprechen Sie deswegen erst von einer Zwischennutzung?

HUBMANN: Es ist ein langer Prozess, um für das Klybeckquartier einen Freiraum zu schaffen, der über die Aktienmühle hinausgeht. Wir haben realisiert, dass es möglicherweise mehr Zeit zur Klärung der Parkplatzsituation vor der Mühle braucht. Deshalb haben wir uns entschieden, die Aktienmühle zu kaufen und als Standort jetzt schon zu verankern.

COURVOISIER: Wir wollen in einer Trial-and-Error-Phase ausloten, was auf dem Gelände und im Umfeld Sinn macht. Was kommt an, wo liegen die Bedürfnisse? Ausgehend davon wollen wir dann die definitive Nutzung planen. Auch wenn wir den Parkplatz morgen erwerben könnten, würden wir die Zwischennutzung beibehalten – als Experimentier- und Aufbauphase.

Haben Sie schon konkrete Anfragen von Interessierten für die Mühle?

COURVOISIER: Wir haben täglich ein bis zwei Anfragen. Das geht vom Atelier, das gesucht wird, bis zum Gewerbebetrieb. Auch wegen Ausstellungen werden wir angefragt. Im Moment nehmen wir sehr viel entgegen. Aufgrund der Einsprachen können wir noch nicht eine grossangelegte Zwischennutzung bieten.

HUBMANN: Wobei wir mit dem Pflanztag für die Quartierbevölkerung bereits begonnen haben, den Aussenraum herzurichten. Die Frage des Freiraums ist entscheidend fürs Klybeck. Bevor wir uns festlegen, wollen wir herausfinden, was die Bevölkerung im Quartier braucht.

Die Aktienmühle fällt aus dem Rahmen Ihrer bisherigen Investitionen. Ihre übrigen Objekte haben mehrheitlich das Ziel, günstigen Wohnraum anzubieten.

HUBMANN: Wir haben noch keine bessere Definition gefunden als die des günstigen Wohnraums. Doch was heisst das eigentlich? Heisst günstig auch billig? Oder mehr Mehrwert? Für uns bedeutet es, dass wir Wohnraum mit einer guten Durchmischung schaffen. Kann sein, dass jemand, der gut verdient, recht viel Miete bezahlt. Jemand, der nicht so viel verdient, bezahlt dank des Mietzinssubventionsmodells weniger.

Sie subventionieren keine Wohnungen, sondern Mieter.

HUBMANN: Wir schauen individuell die Personen an. Es kann zum Beispiel sein, dass in einer Familie jemand eine Weiterbildung machen will. Weshalb muss die Familie für diese Zeit eine günstigere Wohnung suchen? Hier hilft das Mietzinssubventionsmodell, um das Familienbudget zu entlasten. Damit dieses Modell funktioniert, muss die Durchmischung gut sein. Zum Teil verzichten wir auf die Verzinsung des Eigenkapitals. Ein Ge-

meinschaftsraum, wie er an der Elsässerstrasse entstanden ist, ist nie kostendeckend. Dort kommt der Stiftungszweck zum Tragen.

Mit Beatrice Oeri haben Sie eine prominente Geldgeberin. Wie sehr ist sie ins Tagesgeschäft involviert?

HUBMANN: Wir sind im Stiftungsrat drei Personen: Beatrice Oeri, Boris Voirol und ich. Ab zwei Stimmen sind wir beschlussfähig. Der Kontakt ist eng, Entscheide werden rasch gefällt. Der Stiftungsrat ist sehr aktiv in die Entwicklung involviert, um Ziele und Zweck der Stiftung umzusetzen.

Wo sehen Sie noch Potenzial?

HUBMANN: Längerfristig interessiert uns, wie die Stadt mit ihren Liegenschaften und Terrains umgeht und sie weitergibt. An der Frage des Baurechts arbeiten wir intensiv. Der Kanton sollte meiner Meinung nach nicht so viele Parzellen verkaufen, sondern sich die Gestaltungshoheit und die Refinanzierung über Baurechtserträge erhalten. Die zweite Frage ist jene der Mitwirkung bei der Bevölkerung. Wünschenswert wäre, dass die Überlegungen der zukünftigen Nutzer ins Umfeld integriert werden – und dass nicht hoheitlich geplant wird. Vernehmlassungen werden für unsere Projekte immer wichtiger. Dies wäre auch bei der Stadt und beim Kanton wünschenswert. Gutes Beispiel ist das Areal des Kinderspitals.

COURVOISIER: Bei der Beschäftigung mit dem Areal des Kinderspitals ist uns klar geworden, dass im Baurecht gebaut und der Wohnsitz der zukünftigen Mieter in Basel sein muss. Das ist die langfristige Perspektive. Beim Kauf einer Liegenschaft werden oft Kreise gezogen. So entsteht im St. Johann an der Lothringerstrasse eine eigentliche Musikerstrasse. Wir konnten dort sukzessive Wohnraum erwerben. Inzwischen ist es eine ganze Häuserzeile. Sobald man ein Areal hat, lässt sich eine Ausstrahlung erzielen. Bei einzelnen, kleinen Objekten ist das weniger möglich.

Sie haben beim Bebauungswettbewerb des Kinderspital-Areals am Kleinbasler Rheinufer mitgemacht. Schmerzt es, dass Sie dort nicht zum Zug kamen?

COURVOISIER: Offenbar machte es den Eindruck, wir würden sozialen Wohnungsbau am Rhein propagieren. Das war nie unser Anliegen, sondern wir wollten auch dort eine gute Durchmischung der Wohnbevölkerung erreichen. Gerade bei grösseren Arealen muss man damit rechnen, dass ein Mitbewerber das Rennen macht. Für uns war es ein Lernprozess, bei dem wir auch Ideen einspeisen konnten.

Und wo sieht sich Habitat um für weitere Projekte?

COURVOISIER: Wir hoffen, dass sich beispielsweise auf dem Areal des Felix-Platter-Spitals junge Wohngenossenschaften entfalten können. Diese Bewegung ist im Aufbruch. Doch leider hat Basel die Dynamik, wie sie in Zürich herrscht, noch nicht erfasst.

Ein klarer Fall für die Habitat.

HUBMANN: Wir haben realisiert, dass wir nicht alles selber bauen können. Aber wir wollen mitwirken, dass andere Trägerformen so etwas realisieren können. Gerade bei grösserer Zonenplanung kommen kleinere Genossenschaften nicht mehr damit klar. Wir überlegen uns, ob wir dort nicht als Vermittlerin fungieren könnten. Dass wir als Stiftung Verantwortung übernehmen, aber auch kleineren Strukturen die Möglichkeit bieten, dass sie bauen können. Gerade wenn es ums Baurecht geht.

COURVOISIER: Mein Appell ginge an andere Stiftungen, sich wieder vermehrt im Wohnbereich einzusetzen. Viele engagieren sich im Kultur- und Sozialbereich oder in der Bildung. In Basel sind es fast nur die Christoph Merian Stiftung und die Edith-Maryon-Stiftung. Zu wünschen wäre, dass Stiftungen Fördergelder sprechen, etwa für freche, junge Genossenschaften. Dieser Anreiz fehlt.

HUBMANN: Ich möchte noch an die kommerziellen Investoren appellieren. Es gibt wenige von ihnen, die sich überlegen, was mit dem Umfeld geschieht, wenn sie etwas bauen. Am Schluss ist es eine Frage der Rentabilität. Wenn das Umfeld schlecht wird, lassen sich die Wohnungen nicht so gut vermieten.

> www.stiftung-habitat.ch

ANZEIGE

Qualität



KLINIK SCHLOSS MAMMERN
Akutspital für Innere Medizin
mit integrierter Rehabilitation
Tel. +41 52 742 11 11
Fax +41 52 742 16 11
8265 Mammern, Thurgau
mail@klinik-schloss-mammern.ch
www.klinik-schloss-mammern.ch
www.swissleadinghospitals.ch