

Jahresbericht 2019
Stiftung Habitat



4	Editorial Bericht der Geschäftsleitung
8	Quartierentwicklung Erlenmatt Ost
12	Rendez-vous mit der Tanzcompagnie Tabea Martin
16	Quartierentwicklung Lysbüchel Süd
20	Rendez-vous mit einer musikalischen WG
26	Familienhaus Hünigerstrasse
30	Aus zwei mach eins: Die neue Abteilung Bewirtschaftung
32	Bestand, Vermietung und Baurechte
34	Karte mit unseren Liegenschaften
36	Stiftungsrat und Team
38	Mitgliedschaften, Engagements, Kontrollstelle und Stiftungsaufsicht

Liebe Leserinnen Liebe Leser

Das Jahr 2019 war ein intensives und ergebnisreiches für die Stiftung Habitat: Wir haben das Familienhaus im St. Johann fertiggestellt und an 17 grosse Familien mit insgesamt 75 Kindern und Jugendlichen vermietet. Im Erdgeschoss öffnete die GGG Bibliothek St. Johann JUKIBU ihre Türen – ein neuer Lern- und Begegnungsort für das Quartier.

Unsere Quartierentwicklungen Erlenmatt Ost und Lysbüchel Süd machten grosse Fortschritte: Auf Erlenmatt Ost konnten wir die erste grosse Etappe fast abschliessen. Die letzten Wohnhäuser wurden fertiggestellt und eingeweiht: das Haus für Studierende, das Atelierhaus für Kunstschaffende sowie zwei Häuser mit unterschiedlich grossen Wohnungen und betreuten Wohngruppen für Jugendliche. Für das neue Quartier Lysbüchel Süd konnten wir mit den meisten Baurechtsnehmenden eine verbindliche Reservation oder einen Baurechtsvertrag abschliessen. Wir begannen mit dem Bau der Durchwegung und mit dem Rückbau des ehemaligen Coop-Weinlagers, aus dem ein Wohnhaus entstehen wird.

Mit diesem Jahresbericht möchten wir allen Interessierten, Partnerinnen und Partnern, Mieterinnen und Mietern Einblick geben in unsere Tätigkeiten, Vorhaben und Ideen. Wir wünschen eine anregende Lektüre!

Neuer Stiftungsrat

Wir freuen uns, dass Heinrich Schnetzer seit dem 1. September 2019 den Stiftungsrat mit seinem Know-how ergänzt. Er ist Partner bei Schnetzer Puskas Ingenieure und kennt die Stiftung bereits von den Projekten Silo auf Erlenmatt Ost (Ingenieursarbeiten) und Weinlager im Lysbüchel Süd (Jurymitglied Studienauftrag).

Grosse Kontinuität im Team

2019 blieben wir personell stabil, es gab nur wenige Wechsel. Das Stiftungsteam bestand Ende Jahr aus 25 Personen (eine Vakanz in der Bewirtschaftung) sowie den fünf Mitarbeitenden in der Kantine des Musikerwohnhauses. Die Geschäftsleitung besteht nach wie vor aus den gleichen vier Personen.

Zwei Mitarbeiterinnen verliessen die Stiftung, um neue Herausforderungen anzunehmen: Katharina Schmidt, Projektleiterin in der Abteilung Bauprojekte (Ende März), und Sarah Cappelletti, Sachbearbeiterin in der Bewirtschaftung (Ende Oktober). Wir danken beiden für ihre engagierte Mitarbeit. Markus Schmutz ist mit reduziertem Pensum als Mitarbeiter in den Zentralen Diensten und als Berufsbildner zurückgekehrt. Im August hiessen wir Jelena Schnüriger als neue Lernende zur Kauffrau EFZ (M-Profil) willkommen.

Neue Ausrichtung der Kantine im Musikerwohnhaus

Ziel der Kantine im Musikerwohnhaus war es von Anfang an, ein tolles Verpflegungsangebot und einen Gemeinschaftsraum für die Bewohnenden und die Nachbarschaft zu schaffen. Die trotz Engagement des Gastroteams sinkenden Gästezahlen machten aber eine immer grössere Bezuschussung nötig. Um den Raum besser auszulasten, werden wir ihn mit Küche 2020 dem Verein MuWo zur gemeinschaftlichen Nutzung übergeben. Zudem wird Marco Puglia mit seinem Gastrounternehmen Il Barone zweimal wöchentlich ein Mittagsmenü anbieten. Durch die Schliessung der Kantine in ihrer bisherigen Form mussten wir uns Ende Jahr von Peter Acs, Gilda Eichler und Veronika Filická verabschieden – auch Ihnen die besten Wünsche.

Neue Abteilung Bewirtschaftung

Aus den bisherigen Mitarbeitenden der Liegenschaftsverwaltung und den Unterhaltsverantwortlichen aus dem Bereich Bau haben wir neu die Abteilung Bewirtschaftung gebildet. Sie steht unter der Co-Leitung von Jochen Brodbeck und Klaus Hubmann. Mehr erfahren Sie auf Seite 30.

Weiterbildungen für das Team

Im Juni besichtigten wir auf Einladung von CoOpera deren Neubau auf dem Hanro-Areal mit Gewerbetrakt und Wohnungen. Im November besuchten wir die Stiftung PWG Zürich, erhielten Einblick in ihre

Arbeitsweise und besuchten ausgewählte Liegenschaften. Danach lernen wir an einer Führung die Genossenschaft Kalkbreite näher kennen.

Familienhaus und Bibliothek St. Johann eröffnet

Im April 2019 konnte unser Wohnhaus für grosse Familien im St. Johann bezogen werden. Und im August öffnete die Interkulturelle Kinder- und Jugendbibliothek JUKIBU im Erdgeschoss ihre vergrösserten Räume, neu als Filiale der GGG Stadtbibliotheken. Mehr zu dieser Erfolgsgeschichte lesen Sie auf Seite 26.

Echte Innovation: Silo by Talent

Im Frühling 2020 wird auf Erlenmatt Ost das umgebaute Silo eröffnet: als Hostel, Restaurant und Bar, geführt von jungen Berufsleuten aus Gastronomie und Hotellerie, frisch aus der Ausbildung. Begleitet werden diese Talente von erfahrenen Coaches aus der Branche. Das innovative Konzept für die Nachwuchsförderung entstand, als wir im Frühling 2019 neue Betreiber für das Silo suchten. Mehr dazu auf Seite 10.

Zweite Etappe des Umbaus der Aktienmühle

Seit Oktober 2019 wird das Pförtnerhaus mit der Hofeinfahrt zur Aktienmühle umgebaut und saniert. Die Stiftung arbeitet dafür mit dem interdisziplinären Team von Groenlandbasel Architektur und Ausstellungen zusammen. Der beliebte Spielboden für Kinder, zurzeit in einem Provisorium, erhält eine neue Einrichtung und wird neu über eine Treppe vom Innenhof erschlossen. Das Erdgeschoss wird für die Stiftung Öko-Job hergerichtet, die einen Laden mit ihren eigenen Produkten und mit Produkten von Mietenden der Aktienmühle und eine Kaffeecke betreiben wird. In der anderen Hälfte des Baus aus dem Jahr 1899 entstehen Büro- und Arbeitsräume für stilles Gewerbe.

Projekteingabe «Am Walkeweg»

Auf dem Areal Walkeweg beim Dreispitz will der Kanton Basel-Stadt neuen Wohnraum für rund 650 Menschen und ein Primarschulhaus verwirklichen. Im Herbst schrieb er das erste Baufeld aus. Die Stiftung Habitat beteiligte sich mit einem Konzept, das den gewünschten Grundsatz «Low Cost – Low Energy» einlöste und eine teilweise Weitergabe an Baurechtsnehmende vorsah. Den Zuschlag erhielt das Team Gewona Nord-West und Wohngenossenschaft Zimmerfrei mit einer überzeugenden Eingabe.

www.stiftung-habitat.ch →

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



Quartierentwicklung Erlenmatt Ost

Ein Stadtteil wächst zusammen: 2019 wurden die letzten vier Häuser rund um den Erlenhof und den Birkenhof fertiggestellt und eingeweiht. Nun ist das Quartier noch etwas durchmischerter geworden: Studierende in den WGs an der Signalstrasse 33/35, Kunstschaffende im Atelierhaus an der Signalstrasse 41/42, Familien und Jugendliche in betreuten Wohngruppen am Goldbachweg 12/14 sind hinzugekommen. Dort sind auch das neue Café Ost, der Veloladen und der Yogaraum eine echte Bereicherung. In den insgesamt rund 200 Wohnungen auf Erlenmatt Ost leben jetzt rund 500 Personen. Das Hoffest im September wurde zum ersten Mal von den Bewohnerinnen und Bewohnern gestaltet. Ein-drücklich, was in den letzten Jahren entstanden ist und mit wie viel Freude sich die Menschen für ihr Zusammenleben engagieren. Man spürt: Hier wird eine gute Nachbarschaft gepflegt.

Reges Quartierleben

Es ist im Sinne der Stiftung Habitat, dass die Bewohnenden nachbarschaftliche Aktivitäten entwickeln. Die Stiftung fördert deshalb bewusst eine Atmosphäre, die Initiativen begünstigt. Entsprechend haben wir uns sehr gefreut, dass sich einige Bewohnerinnen und Bewohner für die Gründung eines Vereins engagieren, der künftig für gemeinschaftliche Belange, die Bewirtschaftung des Gemeinschaftsraums an der Signalstrasse 25 und den Kontakt zur Stiftung zuständig sein soll. Es haben erste Diskussionen über die Vereinsstatuten stattgefunden sowie über die Aufgaben und die Rolle gegenüber der Stiftung Habitat. Auch informell läuft viel: Geräte und Mobiliar werden geteilt, im selbst gebauten Pizzaofen werden Pizzen für alle gebacken, Eltern helfen einander aus, und im Café Ost gibt es Raclette vom Feuer. Uns freut es, dass die Bewohnenden eine vielfältige, lebendige Gemeinschaft bilden.

Etappenziel: Alle Wohnhäuser sind fertig!

Im August übergaben wir das von Duplex Architekten aus Zürich geplante Studierendenhaus an der Signalstrasse 33/35 an den Verein für Studentisches Wohnen WoVe, unseren Generalmieter. Die 16 Wohnungen mit je vier bis sieben Zimmer waren innert kurzer Zeit vermietet – die unmöblierten ebenso wie die möblierten, die sich eher an Gaststudierende richten. Die Eingänge, Balkone und Wohnküchen sind zu einem grossen gemeinsamen Innenhof hin orientiert. Die Architektur sorgt hier dafür, dass sich die jungen Menschen oft begegnen. Der grosse Waschsalon kann für Feste genutzt werden. Auf der Seite Signalstrasse haben wir gemeinsam mit der Abteilung Kultur des Kantons Basel-Stadt einen Tanz- und Theaterproberaum mit einem Schwingboden eingerichtet (s. S. 12). In der freien Tanz- und Theaterszene ist dieser Raum höchst begehrt. Zu guter Letzt vermieten wir selbst in dem Haus drei Galeriewohnungen mit Ateliercharakter. Auch sie waren in kurzer Zeit vergeben.

Die Häuser von zwei neuen Baurechtsnehmenden, der Stiftung Abendrot (Goldbachweg 12/14) und der Coopérative d'ateliers (Signalstrasse 41/42), wurden ebenfalls im Sommer eingeweiht und bezogen. Das Haus Letzterer überzeugt mit innovativen technischen und räumlichen Ideen, um besonders günstige Wohn- und Arbeitsräume für Kunstschaffende bereitzustellen.

Hoffest 2019

Das jährliche Hoffest im September sollte diesmal explizit ein Fest für die Nachbarschaft sein und wurde von den Bewohnenden organisiert. Drei Bauherrschaften nutzten die Gelegenheit für die offizielle Eröffnung ihrer Häuser. Grossen Anklang fand die Aktion «Nachbarn führen Nachbarn»: Viele Bewohnende öffneten für diesen Anlass ihre Wohnungen. Zudem gab es Konzerte, Büchertausch, Schminken für Kinder, Pizza, Kuchen und einen Grill. Eingeladen waren zudem auch der Quartierverein

Rosental/Erlenmatt und die Ambassadoren, die im Westteil der Erlenmatt Nachbarschaftshilfe und Quartieraktivitäten organisieren. So wächst ein tragendes Netz, das über unser Areal hinausgeht.

Die Höfe leben

Im Oktober und November organisierten wir drei Workshops zur Gestaltung des Birkenhofs. Daraus sind einige konkrete Vorhaben entstanden, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern nun realisiert werden: zum Beispiel ein Permakulturgarten, weitere grosse Pflanzkisten und Stadthühner, um nur einige zu erwähnen. Diese Diskussionen sind ein stetiges Ausloten von Möglichkeiten und Grenzen, von gemeinsamen Interessen, Regeln und Abläufen. Das ist nicht der schnellste Weg, aber wir sind überzeugt, dass daraus tragfähige Lösungen entstehen.

Das Herzstück des neuen Quartiers: Silo by Talent

Nun sind also alle Wohnhäuser der ersten Bauphase fertig und bewohnt. Im Frühling 2020 werden wir auch das von Harry Gugger Studio sanierte und umgebaute ehemalige Silo einweihen. Im Februar 2019 suchten wir dafür einen neuen Betreiber. Mit dem Verein Talent gehen wir nun ganz neue Wege: Das Silo wird als Hostel, Restaurant und Bar von jungen Branchenprofis frisch ab Ausbildung geführt. Begleitet werden sie von erfahrenen Mentorinnen und Mentoren aus verschiedenen Basler Gastro- und Hotelbetrieben. Dieses Konzept entspricht genau unseren Ideen von Vernetzung, Kooperation und Ausstrahlung – wir sind gespannt, was die enthusiastischen jungen Leute aus dem Silo machen! Die Arbeitsräume in den oberen Geschossen werden wir selbst vermieten.





Die Beweglichen

Rendez-vous
mit der Tanzcompagnie
Tabea Martin

In unserem Haus für Studierende auf Erlenmatt Ost wohnen nicht nur 96 junge Leute, hier wird auch getanzt und Theater gespielt: Im Erdgeschoss hat der Kanton Basel-Stadt einen Proberaum für die freie Szene eingerichtet. Die Compagnie Tabea Martin erarbeitet darin ihre neue Produktion «Nothing Left».

Es ist Feierabend. Nach einem intensiven Probenstag sitzen die acht Tänzerinnen und Tänzer der Compagnie Tabea Martin am Boden und dehnen ihre Beinmuskeln. Die Stimmung ist entspannt, es wird geplaudert und gelacht. Der Schlagzeuger, dessen Instrument am anderen Ende des Raums aufgebaut ist, bespricht ein paar Fragen mit der Choreografin. An der Wand hängen Stimmungs- und Inspirationsfotos für das Bühnenbild, die Betonsäule beim Eingang dient als Flipchartständer, auf zwei Tischen am Fenster liegen Trainingsanzüge, Jacken, Rucksäcke und Laptops wild durcheinander. Man sieht: Hier hat sich die Gruppe für längere Zeit eingerichtet.

Möglich ist dies dank der Abteilung Kultur des Präsidialdepartements Basel-Stadt, die Tabea Martin den Proberaum während mehrerer Wochen immer wieder für Proben zur Verfügung stellt. «Das ist grossartig!», sagt Franziska Ruoss, die Produktionsleiterin der Compagnie Tabea Martin. «So können wir jeweils am Abend alles stehen lassen und am nächsten Morgen einfach weitermachen.» Garderoben, Aufenthaltsraum und Tanzstudio sind hier unter einem Dach – auch das keine Selbstverständlichkeit für Tanzschaffende. Die räumliche Nähe ist für den Zusammenhalt der Gruppe sehr förderlich. Das ist besonders wichtig für ein Tanzstück, das stark von den Ideen und Impulsen des Ensembles lebt.

In der Zeit der Proben sind die Tage klar strukturiert. Der Morgen beginnt mit einem gemeinsamen Aufwärmen, danach wird am Stück geprobt. Die einstündige Mittagspause wird meist gemeinsam verbracht, danach wird bis 17 Uhr weiter geprobt. Jeden Donnerstag findet ein offenes Training mit Gastlehrerinnen und -lehrern statt. Das hält die Tänzerinnen und Tän-

zer flexibel. Gleichzeitig sind diese «open classes» auch ein beliebter Treffpunkt für die regionale Tanzszene, eine Chance, sich zu vernetzen.

Das Stück, das gerade entwickelt wird, heisst «Nothing Left». Es ist der letzte Teil einer Trilogie, die sich mit dem Thema Vergänglichkeit beschäftigt. Darin geht es um die Trauer: Wie gehen wir mit dem Verlust eines nahestehenden Menschen um? Was macht die Trauer mit unserem Körper?

Am Anfang des Stückes steht die intensive Vorarbeit der Choreografin mit einem Assistenten. In diesem intimen Rahmen entstehen ein Fundus an tänzerischen Bildern und die Idee für das Stück. Der Rest wird in den Proben gemeinsam mit dem Ensemble entwickelt. Das bedeutet viel Improvisation, viel Ausprobieren, Ideen verwerfen, um sie später wiederaufzunehmen. Tabea Martins Stücke wachsen wie ein Puzzle: Aus vielen Einzelteilen wird am Ende das gesamte Bild sichtbar. Im Zentrum ist immer der menschliche Körper in seiner ganzen Kraft und Verletzlichkeit.

Am 25. April 2020 feiert das Stück «Nothing Left» am Tanzfestival Steps in der Kaserne Basel Premiere. Danach geht es auf Steps-Tour durch die Schweiz. Eine Woche davor reist die Gruppe für eine Vorpremiere nach Rotterdam. Bis dahin ist die Signalstrasse 33 ihr Zuhause.

Autorin: Janine Kern

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

www.stiftung-habitat.ch →



Quartierentwicklung Lysbüchel Süd

2019 ging es so richtig los auf dem Areal Lysbüchel Süd. Wir begannen mit dem Bau der Durchwegung – und seit August hat sie einen Namen: «Beckenweg». So entschied es die baselstädtische Nomenklaturkommission. Im Mai fuhren vor dem ehemaligen Coop-Weinlager die Bagger auf. Seitdem sind die Abbrucharbeiten im Gang. Das Gebäude wird bis auf die ursprüngliche Struktur rückgebaut, aufgestockt und zu einem Wohnhaus umgebaut. Mit den Baurechtsnehmenden feierten wir im März den Abschluss aller Vorprojekte. Ende Jahr erfolgten bereits die ersten Baueingaben. Auch über ihren Spielraum bei der Gestaltung des Innenhofs haben sich die zwölf Baurechtsnehmenden geeinigt.

Gute Stimmung, gute Gemeinschaft

Das Jahr begann mit einer Feier. Im März luden wir alle Baurechtsnehmenden des Areals Lysbüchel Süd in den Ackermannshof ein, um den ersten Meilenstein zu feiern: den Abschluss aller Vorprojekte, inklusive Prüfung der Nachhaltigkeitsvorgaben. Bei einem gemütlichen Mittagessen konnten sich alle Beteiligten ausführlich über den Stand der Planung austauschen. Inzwischen haben wir mit den meisten Baurechtsnehmenden eine verbindliche Reservation oder bereits einen Baurechtsvertrag abgeschlossen. Was uns besonders freut: Alle sind noch dabei, kein Projekt wurde aufgegeben. Die gute Stimmung ist spürbar. Später entschieden die Baurechtsnehmenden sogar gemeinsam, in Zusammenarbeit mit der ADEV Energiegenossenschaft einen sogenannten Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) zu gründen.

Privat und gemeinschaftlich: Der Innenhof

Im Sommer loteten die Baurechtsnehmenden in drei Workshops aus, ob und wie der grosse Innenhof im Blockrand gemeinsam gestaltet und genutzt werden soll. Mit unserer Planung geben wir einzig vor, dass keine festen Abgrenzungen gebaut werden dürfen. Das Büro META Landschaftsarchitektur stellte vier Varianten vor. Die Gruppe favorisierte die Variante mit möglichst grossem privatem Raum und einer gemeinschaftlich genutzten Zone im Zentrum. So haben die einzelnen Häuser grösstmöglichen Spielraum bei der Gestaltung des Aussenraums auf ihrer eigenen Parzelle.

Weinlager und Musikerwohnhaus 2: Vorprojekte abgeschlossen

Nachdem Esch Sintzel Architekten aus Zürich Ende 2018 den Studienauftrag gewonnen hatten, arbeiteten sie Anfang 2019 ein überzeugendes Vorprojekt aus für den Umbau des ehemaligen Coop-Weinlagers in ein Wohnhaus mit 64 Wohnungen. Im Mai begannen die Abbrucharbeiten an einem Teil des Gebäudes: Die Aufstockungen und die Anbauten aus den 1970er Jahren wurden abgebrochen; das Gebäude wird bis auf die Originalstruktur aus den 1950er Jahren rückgebaut. Darauf wird ein neuer Aufbau gesetzt. Die Baueingabe soll im Frühling 2020 erfolgen.

Von den Studienaufträgen für das Musikerwohnhaus 2 von vier Architekturbüros hat uns das Projekt von Reuter Architekten aus Basel überzeugt. Wir beauftragten sie im Sommer, ein Vorprojekt für das Gebäude auszuarbeiten. Ende Dezember gaben wir grünes Licht für den Start ins Bauprojekt.

Im Musikerwohnhaus 2 werden zwanzig 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen entstehen. Ausserhalb der Wohnungen gibt es 14 Musikzimmer, die dazugemietet werden können. So lässt sich die Vermietung der Zimmer besser und flexibler gestalten. Drei etwas grössere Übungsräume und ein Gemeinschaftsraum eröffnen weiteren Gestaltungsspielraum für die

Bewohnenden. Insgesamt ist es unser Ziel, für die Musikschaaffenden günstige Wohnungen mit einfachem Ausbaustandard zu erstellen.

Offen war bis 2019, was auf Parzelle 8 an der Ecke Lothringerstrasse/zukünftige Stichstrasse zur Elsässerstrasse geschehen sollte. Nun haben wir entschieden, die Parzelle zu behalten und selbst ein Mehrfamilienhaus darauf zu bauen. Die Inhalte des Projekts werden wir 2020 entwickeln.

Neu: Der Beckenweg

Seit Anfang August 2019 hat die Durchwegung einen Namen: Die Nomenklaturkommission des Justiz- und Sicherheitsdepartements entschied sich für «Beckenweg», in Anlehnung an die benachbarte Beckenstrasse. Der Name bezeichnet übrigens kein Becken, sondern wird vom Baseldeutschen Wort «Begg» für Bäcker abgeleitet.

Im Herbst starteten die Bauarbeiten am neuen Beckenweg, der ein wichtiger Aufenthalts- und Begegnungsort für das Areal werden soll. Deshalb wird er optisch eher wie ein Platz als wie eine Strasse wirken. Um den Zubringerverkehr zu verlangsamen, wechselt die Fahrspur die Seite. In der Mitte des Beckenwegs werden Bäume gepflanzt, und Sitzbänke signalisieren, dass Fussgängerinnen und Fussgänger hier Vortritt haben.





Die Klangvollen

Rendez-vous
mit David Krähenmann
und Cécilia Roumi

Bei David und Cécilia dreht sich alles um die Musik, nicht nur in Studium und Beruf, sondern auch zu Hause: Die beiden wohnen in unserem Musikerwohnhaus im St. Johann. Zusammen mit drei weiteren Musikstudierenden leben sie in einer der beiden grossen Gemeinschaftswohnungen auf 190 Quadratmetern. Im schallgedämmten Musikzimmer, das sich innerhalb der Wohnung befindet, können sie rund um die Uhr singen, spielen, üben. Und das tun sie auch.

Musikerinnen und Musiker sind Nachtmenschen, denn das Konzertleben findet abends statt. Ein Interview um 10 Uhr morgens ist eigentlich eine Zumutung. Das findet David grundsätzlich auch, lacht aber gutmütig und braut einen Tee in der gemütlichen Küche. Dann ruft er auf Englisch nach Cécilia, die sich als Französin entpuppt. Ist Englisch die Umgangssprache zwischen dem Berner Schlagzeuger und der Pariser Sängerin? Tatsächlich wird unter den Mitgliedern der Wohngemeinschaft viel Englisch gesprochen, aber Cécilia betont: «David ist der Einzige in der WG, der die Geduld hat, mit mir deutsch zu reden!»

Eine WG braucht Organisation

David Krähenmann lebt am längsten in der WG, seit gut sechs Jahren. Er kam 2010 für das Musikstudium von Schwarzenburg nach Basel und wohnte zuerst in einem Studentenheim. Über einen Freund lernte er die WG im Musikerwohnhaus kennen und bewarb sich um ein Zimmer. «Unterdessen bin ich der Opa hier», schmunzelt er. Cécilia korrigiert: «Er ist der Chef!» Die beiden necken sich noch ein wenig, bis klar wird, dass David das WG-Leben organisiert: Er teilt die Stromrechnung und die Kosten für das Gemüseabo auf, erinnert die anderen an die Abfahrtermine und macht die «task list», zu Deutsch den Ämtliplan. «Er übernimmt am meisten Verantwortung, und darüber sind wir sehr froh», sagt Cécilia anerkennend. Manchmal gibt's auch etwas ausdiskutieren. Dann wird ein Treffen mit allen fünf organisiert. Thema Nummer eins ist, wie in allen WGs, die Hygiene.

Unglaubliche Freiheit

Cécilia Roumi lebt seit fünf Jahren in Basel und seit 2019 in der WG. «Ich kann die Wohnung durch Freunde und war

schon mehrmals an Partys hier», erzählt sie. «Mein grosser Wunsch war, dass ich frei singen kann. Es stresst mich, wenn ich merke, dass ich die Nachbarn störe. Hier ist es unglaublich: Ich kann singen, wann ich will!» Tatsächlich singt sie nicht nur im Musikzimmer («Die Akustik ist mir dort etwas zu trocken»), sondern auch in der Küche, im Wohnzimmer und in ihrem Zimmer. Das gab schon Diskussionen, aber grundsätzlich sind alle fünf WG-Mitglieder tolerant. Das Musikzimmer ist so gedämmt, dass nichts zu hören ist ausser Davids Schlagzeug und den tiefen Frequenzen des Jazzbassisten. Deshalb ist für David jeweils um 23 Uhr Schluss.

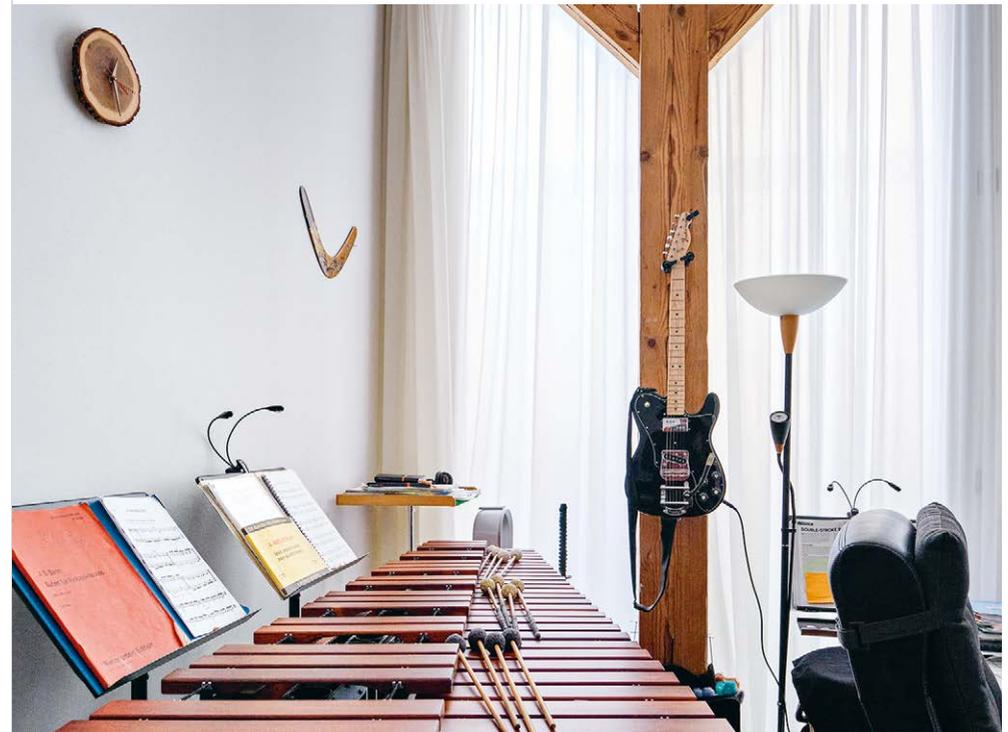
Wie klappt das, wenn fünf Personen üben wollen? «Wir haben so unterschiedliche Tagesabläufe, dass wir fast nie alle gleichzeitig da sind», erklärt David. Oft kommt es vor, dass nur eine oder zwei Personen zu Hause sind. Zeiten, in denen alle gleichzeitig üben, gibt es selten. «Wenn man Rücksicht aufeinander nimmt, geht es gut», meint David.

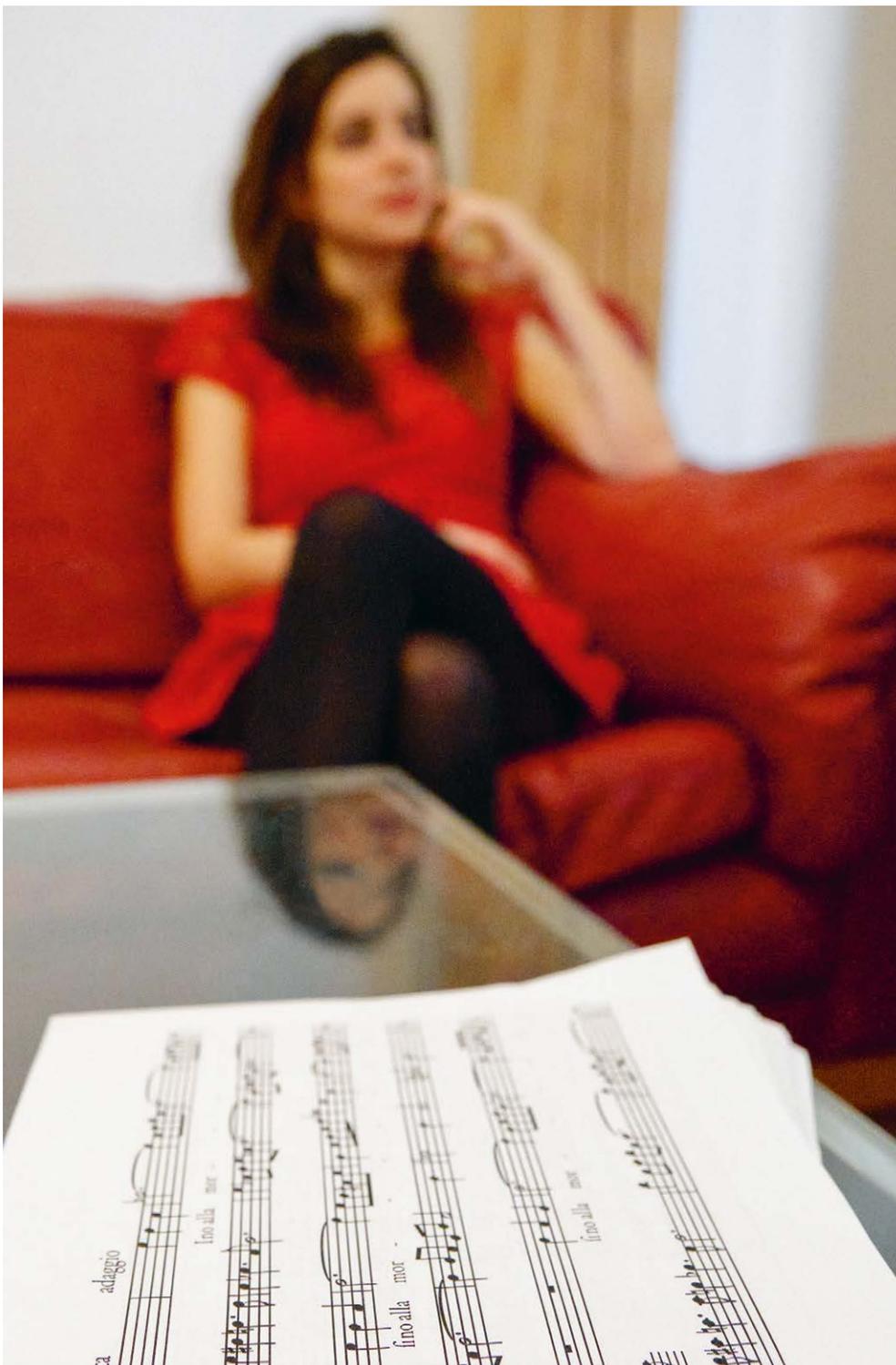
Küchenkonzert

Die Musik ist fast immer Thema in der WG. Manchmal kommt es auch zu spontanen Sessions. Cécilia, die Alte Musik studiert, erzählt begeistert von einem Küchenkonzert mit dem Lautisten und Sänger aus der WG im oberen Stock. Hin und wieder komme es sogar zu Kooperationen unter den Bewohnenden, erzählt David: «Durch Victor Moser, der unter anderem auch Filmmusik komponiert, kam ich in die Band des Musiktheaters «Die drei Räuber» am Theater Basel.»

Schon auf der Bühne

Auch wenn David und Cécilia sehr studentisch leben, sind sie doch schon mitten in ihrer Berufslaufbahn. Cécilia Roumi





hat in Lyon und Paris Gesang studiert und kam nach Basel, um sich an der Schola Cantorum noch mehr in die Alte Musik zu vertiefen und ihrer Stimme den letzten Schliff zu geben. Sie wird demnächst ihren Master in Performance abschliessen. In ihrer Laufbahn hat sie bereits zahlreiche Konzerte gegeben, ein eigenes Ensemble und eine Zeitschrift gegründet und selbst inszeniert. Auch im Berufsoperchor des Theater Basel kann man sie hören, als Akademistin singt sie dort für ein Jahr mit. An der Universität Basel schreibt sie derzeit eine Dissertation in Romanistik.

Freude am Unterrichten

David Krähenmann hat sein Studium in klassischem Schlagzeug bereits mit einem Master in Musikpädagogik abgeschlossen. An seiner ersten Stelle als Schlagzeuglehrer an der Allgemeinen Musikschule Muttenz unterrichtet er Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene von 5 bis 22 Jahren. Daneben ist er Freelancer und spielt als Zuzüger in verschiedenen Orchestern. «Für eigene Projekte bleibt mir im Moment wenig Zeit», erzählt er bedauernd. Aber er bildet sich in westafrikanischer Dorfmusik weiter. «Das gibt mir Inspiration für den Unterricht. Diese Musik eignet sich auch besonders gut für die kleineren Kinder – sie mögen das Repetitive und Laute.»

Autorin: Claudia Bosshardt

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

www.stiftung-habitat.ch →

Familienhaus Hünigerstrasse

Ein grosser Moment: Im April 2019 konnten wir unser Familienhaus im St. Johann eröffnen! 17 Familien mit mehr als drei Kindern, die teilweise dringend Wohnraum suchten, zogen in Etappen ein. Sage und schreibe 75 Kinder und Jugendliche leben unterdessen in den geräumigen 5,5- und 6,5-Zimmer-Wohnungen und sorgen für Betrieb im Innenhof. Ihre Eltern profitieren von günstigen Mietzinsen.

Vier Monate später öffnete im Erdgeschoss die neue GGG Bibliothek St. Johann JUKIBU ihre Türen. Sie ist ein gemeinsames Projekt der GGG Stadtbibliothek Basel und der JUKIBU, der Interkulturellen Bibliothek für Kinder und Jugendliche, die aus unserer Wohnüberbauung Elsässer- und Fatiostrasse hierher in grössere Räume umgezogen ist. So hat das nördliche St. Johann eine vielsprachige Bibliothek erhalten, die nicht nur von den Kindern im Haus fleissig genutzt wird, sondern auch dem ganzen Quartier einen Begegnungsort bietet.

Was es für ein solches Projekt braucht

Kann das gut gehen, wenn so viele Familien mit Kindern vom Baby bis zum Teenager und aus zwölf Kulturen zusammenleben? Es kann – mit der entsprechenden Vorbereitung und Begleitung. Wir haben ein Betriebskonzept entwickelt, die Auswahl der Familien lange im Voraus geplant und für ein Jahr lang eine externe Wohnbegleiterin als «Siedlungscoach» engagiert. Mit diesen Massnahmen ist ein guter Start in ein friedliches Zusammenleben gelungen.

Sorgfältige Auswahl der Familien

Familien mit vielen Kindern sind an verschiedene Schulen gebunden und müssen einen Umzug längerfristig planen können. Deshalb begannen wir sehr früh mit der Vermietung, etwa ein Jahr vor dem Bezugstermin. Das erste Bewerbungsgespräch verbanden wir meist gleich mit einer Besichtigung der Baustelle, um eine optimale Zuteilung der Wohnungen zu erreichen. Das entscheidende Zweitgespräch mit ernsthaft interessierten Familien bezeichneten wir als «Commitment-Gespräch»: Ziel waren ein grundsätzliches Ja der Familie zu unserem Konzept und eine Selbstverpflichtung, sich an die Bedingungen zu halten. So bedeuten zum Beispiel die Belegungsrichtlinien (Anzahl Zimmer = Anzahl BewohnerInnen, davon mindestens drei Kinder), dass beim Auszug der Kinder die Wohnung für eine nächste kinderreiche Familie frei werden soll.

Familien in prekären Wohnverhältnissen

Um Familien mit dringendem Wohnbedarf über einen anderen Weg als über Inserate zu finden, schrieben wir Organisationen wie die Familien-, Paar- und Erziehungsberatung (fabe) sowie Kinderarztpraxen an und arbeiteten mit der IG Wohnen zusammen. Diese schlug uns einige Familien in prekären Wohnsituationen vor und begleitete sie beim Prozess. Dank diesem Vorgehen war das Haus schon vermietet, bevor es stand. Für viele Familien bedeutete der Einzug nach jahrelanger Suche den ersehnten Neustart. Viel Dankbarkeit kam uns entgegen.

Subventionierte Mietzinse

Alle Wohnungen sind im Sinne der Objekthilfe gleich und maximal von der Stiftung subventioniert. Wirtschaftlich benachteiligte oder armutsbetroffene Familien können zusätzlich beim Kanton Basel-Stadt Familienmietzinsbeiträge beantragen. Bewusst haben wir unsere Belegungsrichtlinien so gestaltet, dass diese Möglichkeit der staatlichen Unterstützung besteht.

Externe Wohnbegleitung

Von Anfang an sahen wir eine externe Wohnbegleitung vor, um beste Bedingungen für ein gemeinschaftliches und selbst gestaltetes Wohnen zu schaffen. In Billie Grether fanden wir eine erfahrene Mediatorin für das «Siedlungscoaching». In mehreren Workshops erarbeitete sie mit

den Bewohnenden und uns die Hausordnung und die Regeln für die Nutzung des Gemeinschaftsraums, denn schliesslich merken die Betroffenen selbst am besten, wo Reibungsflächen sind und wie sich Konflikte vermeiden lassen. Ziel war, eine möglichst hohe Identifikation mit dem Haus zu erreichen. Danach bot Billie Grether monatlich eine «Table ronde» an – notabene ohne die Stiftung –, um das Zusammenleben zu gestalten. Erfreulicherweise führen drei MieterInnen diese Tradition freiwillig weiter, wenn die externe Wohnbegleitung Anfang 2020 endet.

Glückliche Lösung für die JUKIBU

Mit der Interkulturellen Bibliothek für Kinder und Jugendliche JUKIBU sind wir verbunden, seit sie unsere Mieterin in der Wohnüberbauung Elsässer- und Fatiostrasse ist, also seit rund 14 Jahren. Sie wuchs stetig und stiess dort räumlich an ihre Grenzen. Zudem hatte sie – getragen von einem privaten Verein – immer mit finanziellen Problemen zu kämpfen. Mit vielen strategischen Gesprächen und einer risikoreichen Vorleistung konnte schliesslich eine räumliche und organisatorische Lösung gefunden werden: Die JUKIBU schloss sich an die GGG Stadtbibliothek an; beide Organisationen tragen die neue GGG Stadtbibliothek St. Johann JUKIBU in unserem Familienhaus.

Unsere Vorleistung war, die baulichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, als die Finanzierung noch nicht gesichert war. Erst im Dezember 2018 bewilligte der Grosse Rat einen Investitionsbeitrag sowie einen Betriebsbeitrag für die Jahre 2019 bis 2021. Der Mut zum Risiko hat sich gelohnt: Sowohl für die JUKIBU wie für uns geht ein lang gehegter Wunsch in Erfüllung, ihre Zukunft ist gesichert, und das Quartier erhält einen attraktiven Lernort und Treffpunkt.

Für die Mieterinnen und Mieter ist die Bibliothek im Haus ein Glücksfall. In den grosszügigen Räumen gibt es nicht nur Bücher, Comics, Zeitschriften und andere Medien in über 50 Sprachen, sondern auch Computer, Arbeitsplätze, WLAN und gemütliche Sitzgruppen. Damit eine Hemmschwelle gar nicht erst entstehen kann, erhielten alle Mieterinnen und Mieter von der Bibliothek ein Jahresabo geschenkt.



Aus zwei mach eins: Die neue Abteilung Bewirtschaftung

Wir wachsen und verwalten mehr und grössere Häuser. Um trotzdem weiterhin die Anliegen der Mieterinnen und Mieter gut aufnehmen zu können, haben wir im letzten Jahr die interne Struktur weiterentwickelt und die Abteilung Bewirtschaftung mit einer Co-Leitung und acht Mitarbeitenden gebildet. Sie setzt sich aus den Mitarbeitenden der bisherigen Liegenschaftsverwaltung und den Unterhaltsverantwortlichen aus dem Bereich Bau zusammen.

Innerhalb der so geschaffenen Abteilung Bewirtschaftung arbeiten vier Zweiertteams aus je einer technischen und einer administrativen Bewirtschaftungsperson. Jedes Duo ist für bestimmte Liegenschaften und ihre jeweilige Mieterschaft zuständig. Die Abteilung wird gemeinsam geführt von Klaus Hubmann, Geschäftsführer, und Jochen Brodbeck, Leiter Bauprojekte. Eine zusätzlich ausgeschriebene technische Bewirtschaftungsstelle haben wir mit Benjamin Dittli besetzt, der ab März 2020 die Abteilung ergänzen wird.

Dank einem internen Umzug arbeiten die Teams jetzt nicht nur inhaltlich nahe zusammen, sondern auch in gemeinsamen Räumen. Wir sind überzeugt, mit diesem Modell noch besser auf die Fragen, Bedürfnisse und Wünsche unserer Mieterschaft eingehen zu können.



Bestand, Vermietung und Baurechte in Zahlen

Per Ende 2019 besitzt die Stiftung Habitat 36 fertiggestellte Liegenschaften. Zurzeit vermieten wir 35 Liegenschaften als Wohnliegenschaften, 1 Liegenschaft (Aktienmühle) ist ausschliesslich für Gewerbebetriebe bestimmt. In unseren Liegenschaften befinden sich insgesamt 706 vermietbare Objekte, darunter 312 Wohnungen, 72 Gewerberäume, 71 Objekte wie Gemeinschaftsräume, Hobbyräume, Separatzimmer und Übungsräume sowie 184 Autoparkplätze in 4 Einstellhallen. Hinzu kommen rund 400 Velostellplätze.

Arealentwicklungs- und Baurechtsparzellen

Zurzeit arbeiten wir an der Entwicklung von Erlenmatt Ost und Lysbüchel Süd. Auf beiden Arealen werden Parzellen im Baurecht vergeben. Die erste Etappe von Erlenmatt Ost ist praktisch abgeschlossen; einzelne Häuser wurden 2019 der Mieterschaft übergeben, so das Studierendenhaus Signalstrasse 33/35 an den Generalmieter Verein für Studentisches Wohnen WoVe. Die Parzelle Römergasse 19 und 21, Alemannengasse 15, Theodorsgraben 32 sowie die Parzelle Erlenstrasse 39 und 41 sind schon länger an gemeinnützige Institutionen im Baurecht vergeben.

Eigene Bauprojekte in Entwicklung

Noch in Entwicklung und im Umbau ist das ehemalige Silo auf Erlenmatt Ost. Im Frühling 2020 werden wir es dem Verein Talent übergeben, der dort ein Hostel und ein Restaurant betreiben wird.

Das Pfortnerhaus der Aktienmühle wird seit Herbst 2019 saniert und umgebaut. Für die bestehende Mieterschaft konnten wir Lösungen finden: Die Druckstelle ist ins Hauptgebäude der Aktienmühle umgezogen. Der Spielboden befindet sich in einem Provisorium im Innenhof der Aktienmühle, bis er in das renovierte Pfortnerhaus einziehen kann und eine neue Einrichtung erhält. Die Wohnung im Pfortnerhaus haben wir aufgegeben.

Erstvermietungen

Die Liegenschaften Signalstrasse 27/29 mit 19 Wohnungen, das Familienhaus Hünigerstrasse mit 17 Wohnungen und der GGG Bibliothek St. Johann JUKIBU sowie einige Gewerberäume auf Erlenmatt Ost und in der Aktienmühle wurden erstvermietet.

Mietzinsbeiträge

Für 211 Mietobjekte in 18 Wohnhäusern bieten wir Mietzinsbeiträge an. Mietzinsbeiträge in Anspruch genommen haben 137 Mietparteien (2018: 102), was rund 65% (2018: 48%) entspricht. Die restlichen 17 Wohnliegenschaften weisen einen grundsätzlich tiefen Mietzins auf, sodass das Mietzinsbeitragsmodell dort nicht zur Anwendung kommen muss.

Ein- und Auszüge

In den 27 von uns vermieteten Wohnhäusern (2018: 28) betrug die Fluktuationsrate bei den Wohnungen im Durchschnitt 6,8% (2018: 9%), was 31 Wechsel bedeutet. 8 Häuser am Riehenring 191 werden extern verwaltet. In den vier von uns verwalteten Einstellhallen lag die Fluktuationsrate bei 9,8%, begründet durch 11 Wechsel.

**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
Utengasse 32
4058 Basel

11 Quartierentwicklung 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 Einwohner-
gemeinde Basel-Stadt
Hünigerstrasse 31, 33
4056 Basel

14 Hausgemeinschaft

Baurecht an die
Wohngenossenschaft Gnischer
Erlenstrasse 39, 41
4058 Basel

15 Quartierentwicklung Lysbüchel Süd

Eigene Projekte und Baurechte an Dritte
Lothringerstrasse
Beckenstrasse
Elsässerstrasse
4056 Basel

16 Wohnhäuser

Riehenring 189, 191, 193, 195
4058 Basel



Stiftungsrat und Team

Stiftungsrat

Boris Voirol
Präsident

Klaus Hubmann
Stiftungsrat und Geschäftsführer

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

Veysel Kabar
Liegenschafts- und
Finanzbuchhalter

Lihuan Zhao Hame
Liegenschafts- und
Finanzbuchhalterin

In Ausbildung

Kaan Ök
Lernender zum Kaufmann EFZ
(B-Profil), 3. Lehrjahr

Jelena Schnüriger
Lernende zur Kauffrau EFZ
(M-Profil), 1. Lehrjahr

Musikerwohnhaus

Peter Acs
Koch Kantine

Gilda Eichler
Service Kantine

Veronika Filická
Service Kantine

Marco Puglia
Hauswartung

Rita Puglia
Hauswirtschaft



Mitgliedschaften

Basel Tourismus (Gästewohnungen im Musikerwohnhaus)

Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW

Gesellschaft zum Bären

Hausverein Schweiz

Organisation kaufmännische Grundbildung Treuhand/Immobilien OKGT

RFV Basel. Popförderung und Musiknetzwerk der Region Basel

Hindernisfreie Architektur – Die Schweizer Fachstelle

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN

Stiftung Solidaritätsfonds, Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG

Trägerverein Stadtteilsekretariat

Verein Bauteilbörse

Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz WBG NW

Pro Velo beider Basel

Engagements

Wir führen das Sekretariat von Casafair Nordwestschweiz, einer Sektion des nationalen Verbands Casafair, und stellen zwei Vorstandsmitglieder.

Gemeinnützige Tochtergesellschaft

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

Kontrollstelle und Stiftungsaufsicht

Inter Audit AG
Holbeinstrasse 48, 4002 Basel

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:
Eva Flury, Riehen: S. 7, 31
foto-werk, Basel: Umschlag, S. 11, 12, 15, 20, 23, 24, 39
Dominique Uldry, Bern: S. 29, 37
Hauser, Schwarz, Basel: S. 34/35
Stiftung Habitat: S. 19

Druck:
Gremper, Basel

© Stiftung Habitat 2020