



**JAHRESBERICHT
2012**

– EDITORIAL –

Das Berichtsjahr war geprägt von spannender Projektentwicklungsarbeit. Seit dem Sommer ist klar, dass die vielfältigen Nutzungen der Aktienmühle bis 2014 in der aktuellen Form weitergehen können: Der Kanton gab dafür grünes Licht. Parallel dazu begannen die Vorbereitungen für die Sanierung des Mühlengebäudes. Die Initiative «Boden behalten – Basel gestalten (Bodeninitiative)», mitlanciert von der Stiftung Habitat, erreichte innert nur weniger Monate die notwendigen 3000 Unterschriften und kam zustande. Das generelle Baubegehren für das Projekt Erlenmatt Ost ging Mitte Jahr an das zuständige Bau- und Verkehrsdepartement. Das Dokument zeigt die grossen Linien und Eckpunkte des Vorhabens. Es bildet die Basis, um die noch offenen Planungsfragen im Austausch mit den Behörden zu klären. Das Baugesuch für den Umbau des Stiftungssitzes wurde im August eingereicht. Dessen Umsetzung ist geplant für das erste Halbjahr 2013. Ebenfalls im August fand das Richtfest des Jazz Campus statt. Mitarbeitende der ausführenden Unternehmungen, der Stiftung und zahlreiche Gäste aus dem Umfeld der Jazzschule, der Musikakademie Basel und der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) sowie der Planungsbüros begingen gemeinsam den feierlichen Anlass. Die Bauarbeiten an der Utengasse liegen im Zeitplan.

Erstmals in der Geschichte der Stiftung Habitat arbeitet ein Auszubildender im Team mit. Während der nächsten Jahre wird er sämtliche Abteilungen kennen lernen, von der Projektentwicklung bis zur Wohnungsvermietung und -verwaltung.

Der Basler Heimatschutz zeichnet jedes Jahr Personen und Institutionen aus für ihre Verdienste um die hiesige Baukultur. Im Berichtsjahr ging der Preis unter anderen an die Stiftung Habitat für «ihr Engagement für eine lebensfreundliche und wohnliche Stadt».

Die Auszeichnung gilt den Mitarbeitenden der Stiftung, die mit ihrer Kreativität und Schaffenskraft die Stiftungsziele tagtäglich in die Praxis umsetzen und Realität werden lassen.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung bedanken sich bei allen Mitarbeitenden ganz herzlich.

Stiftungsrat und Geschäftsleitung

– PERSONELLES UND STRUKTURELLES –

Der Stiftungsrat bestand im Berichtsjahr unverändert aus Beatrice Oeri (Präsidentin), Boris Voirol und Klaus Hubmann. Das Gremium trat im Jahre 2012 rund alle zwei Wochen zusammen und führte drei ordentliche Sitzungen durch.

Die Geschäftsstelle der Stiftung führt das Unternehmen und bewirtschaftet die Liegenschaften. Sie bestand per Ende 2012 aus Klaus Hubmann (Geschäftsführer) und Urs Bomberger (Assistent der Geschäftsführung). Zudem arbeitet Boris Voirol mit einem Teilzeitpensum, vor allem für Erlenmatt Ost.

Das Personalwesen betreut Sonja Fritschi. Ursula Schaffner verliess die Geschäftsstelle. Ihre Funktion übernahm per August 2012 Katrin Steiner mit einem 80%-Pensum. Markus Schmutz besorgt die Buchhaltung. Raphael Schicker arbeitet in der Projektentwicklung. Daniel Jansen leitet die Aktienmühle. Er schaffte im Herbst 2012 auf der Liste der SP den Sprung ins Parlament von Basel-Stadt.

Die Liegenschaftsverwaltung betreut Mahatma van der Sloot. In seinem Team arbeiten weiterhin Trudi Pellmont, David Schlachter und Marcel Leirer. Katharina Schmidt leitet die Abteilung Bau und Unterhalt. Zu ihrem Team gehört Hannes Rau. Er ist für sämtliche Unterhaltsarbeiten an den Liegenschaften verantwortlich. Die Schwerpunkte von Katharina Sommer liegen bei der Sanierung der Schönaustrasse, dem Umbau des Stiftungssitzes und der Aktienmühle. Jo Dunkel kümmert sich weiterhin um den Jazz Campus.

Marco Fabrizi verliess die Stiftung per Ende Juli. Um einen personellen Engpass bei Erlenmatt Ost zu vermeiden, genehmigte der Stiftungsrat eine zusätzliche Stelle im Bereich Bau und Unterhalt. Die Stelle von Marco Fabrizi und die neue Stelle konnten im Berichtsjahr beide besetzt werden. Seit Dezember arbeiten Dagmar Strasser und Jochen Brodbeck bis Jahresende mit einem 40%-Pensum bei der Stiftung. Dagmar Strasser erhöht ab 2013 auf 80%, Jochen Brodbeck auf 100%. Der Fokus der ausgewiesenen Baufachleute liegt auf Erlenmatt Ost.

Die Stiftung Habitat freut sich, dass sie Anfang August mit Veysel Kabar erstmals einen Auszubildenden im Team begrüssen durfte. Er ist auf dem Weg zum Kaufmann, Richtung Treuhand/Immobilien.

– DIE ANGESCHLOSSENEN BETRIEBE –

LOTHRINGERSTRASSE/MUSIKERWOHNHAUS Das Musikerwohnhaus mit den angeschlossenen Betrieben leitet Mahatma van der Sloot. Johanna Löffel wechselte nach der Aufbauphase wieder in ihren angestammten Beruf. Als Betriebsleiter konnte per August Steven Maryns mit einem Pensum von 80% gewonnen werden, ihn vertritt weiterhin Angela Gerigk. In der Spielhalle sind Tanja Grub, Lena Gerigk, Sabrina Lochiger und Lukas Wiedmann tätig. Sabrina Lochiger hat die Stiftung per Ende Dezember verlassen. Rita Puglia besorgt die Reinigung. Marco Puglia vertritt und unterstützt sie im Stundenlohn.

Francis Lauper, den Koch der «Kantine», vertreten in seiner Abwesenheit Verena Isler und Rudolf Lehmann. Für den Service verantwortlich ist Martina Gardecka, sie wird unterstützt von Caroline Schumacher.

BETRIEB AKTIENMÜHLE Die Betriebsleitung liegt bei Daniel Jansen. Seine Stellvertretung ist Marianne Tobler. Während ihres Mutterschaftsurlaubs vertrat Tom Senn sie. Die Kinderangebote in der Aktienmühle betreuen Selina Cerf und Céline Fitzé.

Barbetrieb und Reinigung der Aktienmühle werden von verschiedenen MitarbeiterInnen im Stundenlohn sichergestellt.

Insgesamt arbeiteten per Ende 2012 31 Angestellte mit 2080 Stellenprozenten im Monatslohn sowie 25 Personen im Stundenlohn für die Stiftung Habitat.

KONTROLLSTELLE Inter Audit AG, Steinengraben 18, 4051 Basel

PRESSESPIEGEL

Basellandschaftliche Zeitung 16.6.2012

Das urbane Musterquartier im Norden – speziell daran: Jede Parzelle (auf Erlenmatt Ost) wird von einzelnen Baurechtlehmern selber gebaut. Es wird also keine Megaüberbauung im Einheitslook, sondern ein Quartier mit unterschiedlichen architektonischen Ansätzen. (...) Man darf gespannt sein, inwieweit es eine Vorbildfunktion übernimmt.

Haustech 26.10.2012

Heute für die Zukunft planen – nachhaltige Quartierentwicklung geht weit über energetische und ökologische Fragen hinaus. Das zeigen die aktuellen Projekte der Stiftung Habitat in Basel – allen voran das Entwicklungsgebiet Erlenmatt Ost. (...) In einem der momentan grössten Entwicklungsgebiete der Stadt entsteht Wohnraum für ganz unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Basler Zeitung 7.11.2012

Der Heimatschutz Basel zeichnete gestern an seiner Jahresversammlung verschiedene Personen und die Stiftung Habitat für besondere Verdienste um die Basler Baukultur aus. (...) Schliesslich wurde auch die Stiftung Habitat (...) ausgezeichnet, die sich für eine «lebensfreundliche und wohnliche Stadt» einsetze. Die seit 1996 aktive Stiftung habe bisher rund 30 Häuser mit 200 Wohnungen realisiert.

Der Sonntag 11.11.2012

Philippe Bischof, Leiter Kultur, kündete diese Woche den neuen Preis [Kultur-Förderpreis des Präsidialdepartementes, Gewinnsumme 10 000 Franken] (...) an. Und mit dazu den ersten Preisträger: das Depot Basel. (...) Etwas mehr als ein Jahr später haben im ehemaligen Getreidesilo auf dem Erlenmatt-Areal zahlreiche Ausstellungen, Vorträge, Filmvorführungen und Workshops stattgefunden. (...) Die Silohalle wird dem Verein von der Stiftung Habitat zur Verfügung gestellt, die drei Baufelder auf der Erlenmatt in den kommenden Jahren überbauen wird.



PROJEKTE

AKTIENMÜHLE
BODENINITIATIVE
ERLENMATT OST
STIFTUNGSSITZ
JAZZ CAMPUS

– AKTIENMÜHLE –

Ursprünglich bewilligten die Behörden die Nutzung der Aktienmühle lediglich provisorisch und nur bis Ende 2012. Darum bat die Stiftung Habitat im Sommer um eine Verlängerung. Der Kanton gab dafür grünes Licht. Die aktuellen Nutzungen können nun bis Ende 2014 weiterlaufen, parallel zur Sanierung des Mühlengebäudes.

Die Sommermonate standen im Zeichen des Open Grill: drei grosse Feuerstellen für mitgebrachtes Essen. Die Gemüsebeilage dazu wächst neuerdings auf dem Areal und kann direkt dort geerntet werden. In der warmen Jahreszeit lud das Team der Aktienmühle regelmässig zum Sonntagsbrunch und öffnete jeweils den beliebten Spielboden Klybeck. Im Frühjahr wurde ein grosser (Kinder-)Garten bepflanzt. Ab April bot die Mütter- und Väterberatungsstelle Basel ihre Dienstleistung auf dem Areal an. Chor- und klassische Konzerte, ein Open-Air-Spektakel, Diskussionsrunden über die Quartierentwicklung, Veloputz- und -flicktag, Pingpongturniere, Waggonkonzerte, Hallenflohmärkte etc. rundeten das bunte Programm der warmen Jahreszeit ab. Den Höhepunkt bildete im Mai das dritte Mühlenfest. Herrliches Frühsommerwetter und ein vielfältiges Programm für Gross und Klein lockten weit über 1000 BesucherInnen an. Während der Herbstferien entstand im Mühlenaal eine riesige Kartonstadt, gebaut von über 50 Kindern.

In den Wintermonaten verwandelte das Team der Aktienmühle die grosse Halle in einen Verkehrsgarten. Im Dezember führte es ein Kerzenziehen für Kinder durch und organisierte erstmals einen Adventsmarkt. Etwa alle drei Wochen lud es mit jeweils grossem Erfolg zum «Fondue am Feuer». Insgesamt fanden im Berichtsjahr gut 75 öffentliche sowie rund 30 private Veranstaltungen statt.

In den nächsten Jahren werden das Mühlengebäude, das Pfortnerhaus und die Aussenräume in Etappen saniert. Ohne die eingeführten, vielfältigen Nutzungen und Angebote zu verdrängen, wächst so langsam ein lebendiger und geschäftiger Ort für (Klein-)Gewerbe, Quartiernutzungen und Freizeit. Im Frühling 2012 beauftragte die Stiftung Habitat drei Architekturbüros mit Konzeptstudien. Metron AG aus Brugg konnte dabei den Stiftungsrat und die beteiligten MitarbeiterInnen am besten überzeugen mit einem offenen, in Varianten und Etappen gedachten Konzept. Damit sind die Entscheidungen gefallen, um im nächsten Schritt ein Vorprojekt zu lancieren.

Die Website www.aktienmühle.ch informiert regelmässig über das aktuelle Angebot und die Projektentwicklung.

– BODEN BEHALTEN – BASEL GESTALTEN (BODENINITIATIVE) –

Die Initiative «Boden behalten – Basel gestalten (Bodeninitiative)» hat ein ereignisreiches Jahr hinter sich. Im September 2011 zusammen mit den Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger) und der Stiftung Edith Maryon von der Stiftung Habitat lanciert, verlief die Unterschriftensammlung von Beginn weg sehr gut. Erfreulich viele bei Sammelaktionen angesprochene Menschen erkannten sofort die Berechtigung des Anliegens, dass der Kanton keinen Boden mehr ersatzlos verkaufen dürfe und zudem selber eine aktive Bodenpolitik betreiben solle. Der Rücklauf war so gut, dass bereits Mitte April des Berichtsjahres deutlich mehr als die notwendigen Unterschriften vorlagen und das Komitee die Initiative bei der Staatskanzlei einreichen konnte. Im Kantonsblatt vom 21. April war zu lesen, dass sie mit 3 142 gültigen Signaturen zustande gekommen sei.

Mitte September war die Initiative Thema im Grossen Rat. Der Regierungsrat hatte in seinem Bericht an das Parlament vom 15. August «zur rechtlichen Zulässigkeit und zum weiteren Verfahren» kritisiert, dass die Initiative in ihrem Wortlaut sich auf das Finanzhaushaltsgesetz beziehe, wie es gelautet habe vor dessen Totalrevision vom 14. März 2012. Der Grosse Rat könne den Initiativtext zwar nun entsprechend nachführen, aber das ginge über rein sachlich unumgängliche Ergänzungen, die inhaltlich nichts an der formulierten Initiative änderten, hinaus. Darum empfahl er, die Initiative zu einer unformulierten zu erklären, was dem Grossen Rat mehr Spielraum gäbe. Das Parlament lehnte diesen Vorschlag der Regierung aber ab. Die Initiative gilt somit weiterhin als «formulierte».

Um die Zeit bis zur Abstimmung optimal zu nutzen, lancierte das Initiativkomitee im September eine Veranstaltungsreihe. Etwa alle sechs bis acht Wochen äussert sich nun eine Fachperson aus Politik oder Wissenschaft in einem öffentlichen Vortrag zu den Themen der Initiative und diskutiert mit dem Publikum. Den Auftakt machte der Sozialökonom Dirk Löhr von der Universität Birkenfeld zum Thema «Städtisches Bodenmanagement und Baurecht». Im Oktober folgte die Zürcher Ökonomin und SP-Nationalrätin Jacqueline Badran. Sie erklärte ihre Sicht auf Finanzströme, Immobilienpolitik und Stadtentwicklung. Ende November schliesslich stellte Architekt Jürgen Breiter die Berliner Initiative «Stadt neudenken» vor.

Die Website www.bodeninitiative-basel.ch informiert regelmässig über den aktuellen Stand des Projekts.



– ERLERMATT OST –

Erlenmatt Ost wurde auch 2012 rege zwischengenutzt. Während der warmen Jahreszeit versorgte die «Sommerresidenz» ihre Gäste bis spät in die Nacht mit Kultur und Getränken. In der Lagerhalle fand die Diplomausstellung der Schule für Gestaltung statt. Depot Basel, die Crew um Gestalterin Laura Pregger, erhielt für die Ausstellungen im Silo über die Gestaltung von Alltagsgegenständen den 2012 neu geschaffenen Basler Kulturförderpreis. Am selben Ort waren zudem die Ergebnisse des Architekturwettbewerbs zu den Stadtplätzen auf der Erlenmatt zu sehen. Seit Herbst 2012 steht für drei Jahre vor dem Silo ein in Modulbauweise erstellter Doppelkindergarten des Kantons. Passend dazu wächst ab Frühling 2013 südlich des Silogebäudes das Schulhausprovisorium für die Kinder des Bläsischulhauses in die Höhe.

Mitte Juni 2012 reichte die Stiftung ein generelles Baubegehren ein. Ende November erhielt sie von den Behörden die Vorentscheidung. Die Weiterarbeit am Gesamtkonzept auf dieser Basis bezweckt, dass die Stiftung Habitat sowie Baurechtnehmende möglichst gute Chancen für die Bewilligung ihres Projektes haben, wenn sie dem «Regelwerk Erlenmatt Ost» (REO) folgen. Das REO wird in Zusammenarbeit mit Atelier 5 Architekten aus Bern weiterentwickelt. Es definiert Regeln, welche das architektonische Ensemble garantieren, und regelt wichtige Fragen unter anderem zu Mobilität und Energie.

Im Berichtsjahr entstanden rund zehn Machbarkeitsstudien, vom Schwimmbad über eine Kinderkrippe bis zur Schreinerei. Die Studien wurden im Auftrag der einzelnen Nutzer von der Stiftung Habitat mit Atelier 5 Architekten koordiniert. Die Stiftung Habitat hat zur Zusammenarbeit mit Partnern Vorgehensprozesse definiert. Als nächste Stufe sind Absichtserklärungen geplant.

Das gut besuchte, bunte Silofest im Herbst, anlässlich des 100-Jahre-Jubiläums des Gebäudes, war ein grosser Erfolg. Viele Gäste verweilten bis in den Abend und erlebten die faszinierende Feuershow. Unser Auszubildender Veysel Kabar (Saz, türkische Gitarre) und Heidi Gürtler (Akkordeon) überraschten mit einem gelungenen musikalischen Intermezzo. Interessierte aus dem Quartier, potenzielle NutzerInnen, GeschäftspartnerInnen sowie Behörden erfuhren in einer Ausstellung mit Fotos und Originaldokumenten von der spannenden Geschichte des Silos und den Absichten der Stiftung auf Erlenmatt Ost.

Die Website www.erlenmatt-ost.ch informiert regelmässig über das aktuelle Angebot und die Projektentwicklung.



– STIFTUNGSSITZ –

Im Dezember 2011 präsentierte das Architekturbüro Kräuchi Architekten dem gesamten Team der Stiftung Habitat das Vorprojekt. Die Baueingabe erfolgte rund ein halbes Jahr später. Das Vorhaben entstand in engem Austausch mit der Denkmalpflege.

Anlässlich der Einreichung ihres Baugesuches, und um ihnen ihr Projekt vorzustellen, lud die Stiftung im August die AnwohnerInnen der Rheingasse zum Apéro. Das zweite Halbjahr 2012 diente der Feinplanung. Vorgesehen ist nun unter anderem ein Grauwassertank, der das Dachregenwasser und das Kühlwasser des Projektes Jazz Campus sammelt. Die Innenarchitektur soll offen und transparent gestaltet werden, sodass die Mitarbeitenden zueinander in Sichtkontakt stehen können. Zugleich wird sie die Atmosphäre eines Grossraumbüros vermeiden. In der gemütlichen Küche, schon jetzt ein beliebter Treffpunkt, ist weiterhin reichlich Platz vorgesehen, der einladen soll, dort gemeinsam Arbeitspausen zu verbringen.

Das Konzept sieht vor, dass die Stiftung zum Arbeitsamt hin Fenster in die Grenzwand einbaut. Im Sinne des Stiftungszieles, zu einer wohnlichen und lebenswerten Stadt beizutragen, ist angedacht, den Innenhof tagsüber als Fussgängerdurchgang zur Utengasse zu öffnen.

Im Hofgebäude Rheingasse 31, in der ehemaligen Schlosserei, untersuchte im Sommer die Archäologische Bodenforschung des Kantons verschiedene Bodenschichten bis in rund zwei Meter Tiefe. Dabei kamen ein Abwasserkanal und ein Färbbecken zum Vorschein. Sie konnten auf 1830 datiert werden. Weitere archäologische Entdeckungen während der Ausubarbeiten für das Kellergeschoss sind durchaus möglich.

Die regelmässig stattfindenden Sitzungen mit dem Stiftungsrat halten das Projekt auf Kurs. Die Mitarbeitenden wurden laufend in den Prozess einbezogen und über den aktuellen Stand informiert. Der Start der Umbauarbeiten ist für 2013 vorgesehen.



– JAZZ CAMPUS –

Die Stiftung Habitat erstellt an der Utengasse 15/17 eine Schule für Musik mit dem Schwerpunkt Jazz. Dies in enger Zusammenarbeit mit den zukünftigen Mietparteien, dem Leiter der Jazzschule Basel, Bernhard Ley, und unter Einbezug der Musikakademie Basel und der Fachhochschule (FHNW). Der Jazz Campus, wie er offiziell heissen wird, nahm im Laufe des Berichtjahres konkrete Gestalt an.

Der Baumeister hatte aufwendige Unterfangungsarbeiten zu bewältigen. Das mittlere Haus an der Utengasse (Haus B), in dem später Büros, die Mediathek und das Archiv der Jazzschule untergebracht sein werden, musste komplett auf Mikropfähle abgestellt werden, um den Aushub für das 2. Untergeschoss realisieren zu können. All diese Arbeiten erfolgten in enger Zusammenarbeit mit dem beauftragten Ingenieurbüro. Anspruchsvolle Schalungsarbeiten im 1. Untergeschoss mit Bögen und bogenförmigen Einschnitten in die Decke verlangten ebenfalls Einfallsreichtum und höchste Präzision.

In der Fasnachtswoche fanden fristgerecht die Akustikmessung und -bewertung des Musterraumes statt. Das Ergebnis entsprach den Erwartungen der Fachleute. Anschliessend probten testweise Ensembles in verschiedensten Besetzungen in dem Raum. Ihr Feedback war sehr positiv. Das Akustikkonzept erfüllt damit die hohen Erwartungen. Den Architekten Buol & Zünd gelang es, die herausfordernden Ansprüche an die Übungs- und Veranstaltungsräume in attraktiver Architektur zu realisieren.

Den Höhepunkt des Jahres und einen wichtigen Meilenstein bildete das Richtfest am 30. August. Es fand in feierlichem Rahmen statt und wurde zusammen mit vielen Mitarbeitenden der ausführenden Unternehmungen und zahlreichen Gästen aus dem Umfeld der Jazz Schule, der Musikakademie Basel, der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) sowie der Planungsbüros begangen. Die Sängerin Lisette Spinnler und ihre Kolleginnen Gina Günthard und Petra Vogel sowie das Ensemble aus Hans Feigenwinter (Piano), Bänz Oester (Kontrabass) und Jorge Rossy (Drums) sorgten für den musikalischen Rahmen. Die Küchencrew aus der «Kantine» des Musikerwohnhauses verwöhnte die Gäste kulinarisch.

Zum Jahresende begannen die Umbauarbeiten an den zwei bestehenden Häusern an der Utengasse. Im Dezember 2012 führten Vertreter der Unia Arbeitsmarktkontrollen durch. Es kam zu keinen Beanstandungen. Mit dem Baubeginn am letzten Gebäude schliesst sich nun die Baulücke. Der Club mit Bar, ein Herzstück des Jazz Campus, wird dort im Erdgeschoss untergebracht sein. Dieser öffentliche Ort soll ein Anziehungspunkt im Kleinbasel werden.



LIEGENSCHAFTEN



ELSÄSSER-/FATIOSTRASSE Nachdem die Stiftung Habitat die Verwaltungstätigkeit im letzten Jahr von der Firma Deck übernommen hatte, erfolgte 2012 ein Wechsel beim Verteilschlüssel der Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Die MieterInnen wurden darüber an einer Veranstaltung informiert. Ebenfalls änderte sich die Hauswahrungsregelung. Während diese Funktion verschiedene MieterInnen wahrnahmen, übernimmt die Hauswahrung neu Hannes Rau von der Stiftung Habitat.

Nachdem die Stiftung Habitat während fünf Jahren den Verein Löwenzahn als Betreiber des Mittagstisches im Sinne einer Anschubfinanzierung subventioniert hatte, wurde der Betrag im Berichtsjahr überprüft. Der Stiftungsrat genehmigte daraufhin für die Jahre 2013/2014 eine reduzierte Subvention. Damit sollte der Betrieb, mit neuer Struktur, auch in Zukunft weitergeführt werden können.

Der Wohnverein efa vertritt die Anliegen der Mieterschaft, organisiert Veranstaltungen und betreibt die gemeinsamen Gästezimmer. Der Verein war auch im Berichtsjahr sehr aktiv und organisierte verschiedene Anlässe. Innerhalb der Liegenschaft kam es zu zwei Mietwechslern.

GASSTRASSE Es kam zu einem Mietwechsel.

HALTINGERSTRASSE Die im Jahr 1998 erworbene Liegenschaft erfuhr zwar in den Jahren 2003 und 2004 eine Aussensanierung, im Inneren jedoch blieb der Originalzustand aus dem Baujahr 1956 erhalten.

In den letzten Jahren häuften sich Leitungsschäden. Die Einrichtungen in Küchen und Bädern liessen zu wünschen übrig. Die Stiftung entschloss sich darum, auch das Innere einer umfassenden Erneuerung zu unterziehen, mit Respekt vor dem Charakter der Bauzeit. Küchen und Bäder werden komplett erneuert, die Zimmer nach den Wünschen der Mietenden saniert. Im Erdgeschoss werden die Garagen verschwinden zugunsten von mehr Raum für das Wäschetrocknen und die Velos.

Dietziker Partner Baumanagement erhielt den Auftrag, einen Totalunternehmer für diese Arbeiten zu suchen. Ende Jahr fiel der Entscheid zugunsten der Firma Stamm Bau AG. Die MieterInnen wurden an einer Versammlung umfassend informiert. Sie bleiben während der 5-monatigen Bauzeit in der Liegenschaft. Die Bauzeit pro Wohnung wird je rund 5 bis 7 Wochen betragen. In dieser Periode gewährt die Stiftung eine Mietzinsreduktion. Nach Umbauende kommt das Mietzins-Subventionsmodell zur Anwendung.

In der Liegenschaft hat eine Mietpartei gekündigt, eine Mietpartei zügelte in die stiftungseigene Liegenschaft an der Margarethenstrasse 75, eine Mieterin wechselte ins Altersheim und eine Mieterin ist leider gestorben.

SPERRSTRASSE Die Stiftung Habitat hat den Hof umgestaltet. Aus Autoparkplätzen wurde ein Begegnungsort, um zu verweilen, um mittagzuessen oder in der Sonne ein Buch zu lesen. Die Stiftung verzichtet dafür auf die Einnahmen aus der Parkplatzvermietung. Das Schweizerische Arbeiterhilfswerk der Region Basel (SAH), Mieterin des Hinterhauses, war begeistert und half bei der Umgestaltung aktiv mit. Die alte Ölheizung wurde durch eine Fernwärmestation ersetzt.

KARL JASPERS-ALLEE Berger Liegenschaften verwaltete die Häuser auch 2012. Für 2013 ist geplant, dass die Stiftung Habitat diese Aufgabe übernimmt. Ein wichtiges Anliegen der Stiftung Habitat ist, dass sie in engem Kontakt mit ihren MieterInnen steht. Vor Ort stand im Berichtsjahr weiterhin Frau Fischler als Ansprechperson zur Verfügung. Sie versuchte, die MieterInnen zu Aktivitäten anzuregen oder gemeinsame Aktivitäten mit den BewohnerInnen zu organisieren.

LOTHRINGERSTRASSE In den Liegenschaften 139, 141 und 143 gab es keine Mietwechsel. Liegenschaft 143 erhielt statt der Gasheizung einen Fernwärmeanschluss. In Haus 145 kam es zu zwei Mietwechseln. Berücksichtigt wurden dabei BerufsmusikerInnen als neue Mietparteien, damit diese von den Übungsräumen im benachbarten Musikerwohnhaus profitieren können.

Die «Kantine» (Mittagstisch) kommt bei MieterInnen und Gästen aus dem Quartier sehr gut an. Häufig zaubert die Küche nicht weniger als 40 bis 50 Mittagsmenüs herbei.

In der Gemeinschaftswohnung C kam es zu drei Mietwechseln. Im Hof wurden die Lichtverhältnisse verbessert. In der Autoeinstellhalle kam es zu fünf Wechseln der Parkplätze. In den einzelnen Liegenschaften wurden die Mietzinssubventionen überprüft und angepasst.

REICHENSTEINERSTRASSE Letzte Mängel aus der Bauzeit (Feuchtigkeitsprobleme) konnten behoben werden. Mietwechsel gab es keinen. Der Gemeinschaftsraum, der auch den Mietparteien der Margarethenstrasse zur Verfügung steht, wird weiterhin rege genutzt. Die Mietparteien organisieren sich dabei selbst. Die Hofgestaltung kommt sehr gut an, der Raum ist vor allem während des Sommers belebt.

MARGARETHENSTRASSE, AUTOEINSTELLHALLE Bei der Liegenschaft 77 kam es zu einem Mietwechsel. Neu nutzt den Hobbyraum eine Mietpartei aus der Reichensteinerstrasse. Innerhalb der Liegenschaft 75 kam es zu acht Mietwechseln, davon einer innerhalb der Liegenschaft. Einer



Mietpartei musste wegen Zahlungsausstand gekündigt werden. Innerhalb der Autoeinstellhalle kam es zu sechs Wechseln der Autoparkplätze. In der Liegenschaft wurden die Mietzinssubventionen überprüft und angepasst.

SCHÖNAUSTRASSE Das Baubegehren für das Umbau- und Sanierungsprojekt der Schönaustrasse (im Besitze der Roleba Immobilien AG) konnte im Februar 2012 eingereicht werden. Die Baubewilligung lag Ende Mai bereits vor. Da die Häuserzeile entlang der Schönaustrasse geschützt ist, wird dieses Vorhaben in regem Austausch mit der Denkmalpflege umgesetzt.

Die Bauarbeiten starteten Mitte August. Bis Ende Berichtsjahr waren die Roharbeiten erledigt: der Ersatz der hofseitigen Balkone, die Demontagen und Durchbrüche, die Sanierung der Kanalisation, die haustechnischen Installationen, die Dämmung des Daches und dessen neue Eindeckung, die Instandsetzungsarbeiten an den Fassaden, der Ersatz der Fenster, die neuen Wände zwischen Küchen und Bad, die neuen Wohnungstrennwände zur besseren Schalldämmung.

Die neuen Mietparteien ziehen voraussichtlich im ersten Halbjahr 2013 ein. Dabei kommt das Mietzins-Subventionsmodell zur Anwendung. Es werden 1,5-/2-/2,5-/3,5-Zimmer-Wohnungen mit je eigenem Balkon zur Miete ausgeschrieben. Dazu wird das Wohnungsangebot durch sieben Ateliers im Erdgeschoss ergänzt.

BESTAND UND VERMIETUNG Per 31. Dezember 2012 besass die Stiftung (mit der Tochterfirma Roleba Immobilien AG) 33 Liegenschaften mit 366 vermietbaren Objekten, davon 195 Wohnungen, 9 Gewerbelokale, 118 Parkplätze und 44 Objekte wie Hobbyräume, Separatzimmer und Übungsräume. Zudem besitzt die Stiftung zwei Baurechtsparzellen und eine Parzelle in Entwicklung.

Ziel der Stiftung Habitat ist es, eine sozial vielfältig zusammengesetzte Mieterschaft anzusprechen. Mit ihrem Mietzins-Subventionsmodell kann sie MieterInnen je nach Einkommens- und Vermögenssituation unterstützen. In älteren Liegenschaften (Gasstrasse 18, Haltingerstrasse 80 und Sperrstrasse 91, Lothringerstrasse 141, 143, 145 und Margarethenstrasse 75) werden die Wohnungen zu günstigen Mietkonditionen vermietet. In diesen Liegenschaften kommt das Subventionsmodell noch nicht zum Tragen.

Die Erfahrung zeigt, dass von der Stiftung Habitat sanierte Wohnungen sehr rasch MieterInnen finden.



DIE STIFTUNG

Eine wohnliche Stadt und bezahlbare Mieten: Dafür engagiert sich die Stiftung Habitat seit 1996. Dazu schafft und erhält sie attraktiven und günstigen Wohnraum in der Region Basel, bevorzugt für Familien, Alleinerziehende, SeniorInnen und MieterInnen mit speziellen Bedürfnissen wie zum Beispiel MusikerInnen. Die Stiftung Habitat bezieht AnwohnerInnen, Quartiervereine und potenzielle MieterInnen mit ein in ihre Projekte. Besonderes Augenmerk legt sie auf die sorgfältige Gestaltung der Allgemein- und Aussenräume. Begegnungsmöglichkeiten für die MieterInnen sind ihr ein wichtiges Anliegen. Die Stiftung Habitat handelt nach ökologischen Grundsätzen. Sie unterstützt den Bau von Plätzen und Grünflächen und sorgt somit für einen lebenswerten urbanen Raum.

– MITGLIEDSCHAFTEN –

Die Stiftung war im Berichtsjahr in folgenden Vereinen und Genossenschaften Mitglied:

- EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)
- Gesellschaft zum Bären
- Hausverein Nordwestschweiz
- IG Wohnen
- Trägerverein Stadtteilsekretariat
- RFV (Rockförderverein der Region Basel)
- wbg (Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz)
- Verein Bauteilbörse
- VLP (Schweizerische Vereinigung für Landesplanung)
- ZukunftsWohnen-Netz
- Basel Tourismus (Musikerwohnhaus)
- Verein Kultur und Gastronomie Basel (Aktienmühle)

Der Stiftungsrat genehmigt hiermit den vorliegenden Jahresbericht 2012.



Beatrice Oeri
Präsidentin



Klaus Hubmann
Geschäftsführer und Stiftungsrat



Boris Voirol
Stiftungsrat

IMPRESSUM

Stiftung Habitat
Rheingasse 31/33
CH-4058 Basel
Tel. +41 (0)61 327 10 60
Fax +41 (0)61 327 10 69
www.stiftung-habitat.ch
info@stiftung-habitat.ch

www.aktienmuehle.ch
www.musikerwohnhaus.ch
www.erlenmatt-ost.ch

Foto der Titelseite: Jazz Campus im Aufbau

Redaktion: Urs Buomberger (Stiftung Habitat)
und Patrik Tschudin (freier Journalist)
Gestaltung: bureaudillier.ch
Foto Seite 6: Tom Senn (Aktienmühle)
Foto Seite 16: Hannes Rau (Stiftung Habitat)
Alle anderen Fotos: Michael Fritschi / www.foto-werk.ch

Druck: Thoma Druck, Basel