

# JAHRESBERICHT 2009

## DIE STIFTUNG

Eine wohnliche Stadt, bezahlbare Mieten – die Stiftung Habitat setzt sich seit 1996 dafür ein. Sie schafft und erhält attraktiven und günstigen Wohnraum im Raum Basel. Dabei berücksichtigt sie vor allem Familien, Alleinerziehende, Senioren und MieterInnen mit speziellen Bedürfnissen wie zum Beispiel Musiker. Bei den Projekten werden Anwohner und Quartiervereine sowie potenzielle MieterInnen mit einbezogen. Auf eine benutzerfreundliche Gestaltung der Allgemein- und Aussenräume sowie Begegnungsmöglichkeiten unter den MieterInnen legt die Stiftung besonderen Wert. Die Stiftung Habitat handelt nach ökologischen Grundsätzen. Sie unterstützt den Bau von Plätzen und Grünflächen und sorgt – auch so – für einen lebenswerten urbanen Raum.

## PERSONELLES UND STRUKTURELLES

Der Stiftungsrat besteht aus Beatrice Oeri (Präsidentin), Boris Voirol und Klaus Hubmann. Die Geschäftsstelle der Stiftung führt das Unternehmen und bewirtschaftet die Liegenschaften. Sie besteht aus Klaus Hubmann (Geschäftsführung), Sonja Fritschi (Administration), Katharina Schmidt (Leiterin Bau und Unterhalt), Mahatma van der Sloot (Leiter Liegenschaftsverwaltung), Andreas Courvoisier (Leiter Projektentwicklung) sowie Daniel Jansen und Raphael Schicker (Mitarbeit Projektentwicklung).

Die Liegenschaftsabteilung erhielt im Laufe des Berichtsjahres punktuelle Unterstützung durch Urs Meier. Per 1. Januar 2010 tritt David

Schlachter mit einem 60%-Pensum eine Stelle in der Liegenschaftsverwaltung an. Mahatma van der Sloot beginnt ab 2010 die berufs begleitende Weiterbildung als Liegenschafts-Bewirtschafter. Per 1. Januar 2010 wird zudem Katharina Sommer mit 80% als Mitarbeiterin der Abteilung Bau und Unterhalt eingestellt. Die Buchhaltung der Stiftung wurde ab 2009 im Mandat der Scobag Privatbank AG von Markus Schmutz betreut. Die Stellenstruktur der Stiftung mit Leitungs- und Aufgabenbereichen sowie Verantwortlichkeiten wurde per Dezember 2008 in einer Leitungsmatrix festgehalten. Diese wird im Jahr 2010 überprüft und gegebenenfalls angepasst. Alle Bereichsverantwortlichen haben eine Unterschriftsberechtigung zu zweien mit einem Mitglied des Stiftungsrats erhalten. Die MitarbeiterInnen der Stiftung arbeiten grösstenteils im Teilzeitpensum. Zusammen ergeben sich 540 Stellenprozent (Stand Dezember 2009).

Mit dem personellen Zuwachs der Stiftung wurde die Klärung der Informations- und Entscheidungswege nötig. Die Teilnahme aller MitarbeiterInnen an den Stiftungsrat-Sitzungen wurde per Mitte Berichtsjahr aufgehoben und eine wöchentliche Teamsitzung für alle MitarbeiterInnen eingeführt. Der Stiftungsrat hielt 2009 sechs Stiftungsrats-Sitzungen ab. Die Sitzungen werden per Protokoll schriftlich festgehalten.

## STIFTUNGSRAT

Beatrice Oeri, Präsidentin  
Boris Voirol  
Klaus Hubmann

## KONTROLLSTELLE

Felix Hauser, lic. iur. Revisionen, Basel

**BUREAUX**

**1. Stock**



## **BÜRORÄUMLICHKEITEN UND INFRASTRUKTUR**

Bis Ende Januar 2009 war der Stiftungssitz in einem grosszügigen Raum des Levy Fils-Gebäudes an der Lothringerstrasse 165 untergebracht. Mit einem Fondue-Essen und anschliessender Party wurde der Auszug am 14. Februar 2009 gefeiert. Seit 1. Februar 2009 befindet sich der Sitz der Stiftung Habitat sowie der ihrer Tochtergesellschaft Roleba Immobilien AG an der Utengasse 15 im ehemaligen Fabrikgebäude der Willy A. Bachofen AG. Dies im Sinne einer Zwischennutzung. Ab Ende 2010 werden dieses und das angrenzende Gebäude Utengasse 17 in ein Haus der Musik mit Räumen unterschiedlicher Prägung und Nutzbarkeit umgewandelt. Am 18. März 2009 begrüsst die Stiftung mit einem Einzugsapéro rund 60 Personen in den neuen, derzeitigen Geschäftsräumen.

Der personelle Ausbau hat auch eine Erweiterung der Infrastruktur mit sich gebracht. Die Büroräume an der Utengasse wurden mit einheitlichen, höhenverstellbaren Tischen, neuen Bürostühlen und Ständerlampen ausgestattet. Das Mobiliar wurde bewusst mobil, kompatibel und erweiterbar gehalten, um es bei der nächsten Nutzung wieder einsetzen zu können.

## **GESCHICHTE UND HALTUNG**

Was wollen wir?

Zweck der Stiftung ist es, zu einer wohnlichen Stadt beizutragen. Das heisst: Günstigen Wohnraum und ein lebenswertes Stadtumfeld schaffen und erhalten, sowie diese bedürfnisgerecht nutzen. Insbesondere mit Rücksicht auf Kinder, Behinderte und alte Menschen.

Häuser für Menschen

Um ihren Zweck zu erreichen kauft die Stiftung Liegenschaften oder erwirbt die Rechte an

solchen. Bei der Nutzung dieser Liegenschaften orientiert sie sich an den Bedürfnissen des jeweiligen Quartiers und Ortes und der potenziellen MieterInnen. Ausserdem nimmt sie bei Sanierungsarbeiten Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz.

Was ist «günstig»?

Günstig ist nicht gleich billig. Die Stiftung ist bemüht, den MieterInnen Raum und Komfort zu guten Konditionen zu vermieten. Nicht billig um jeden Preis, sondern mehr für's Geld – so lautet die Maxime. Um eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft anzusprechen hat die Stiftung ein eigenes Mietzins-Subventionsmodell entwickelt. Damit kann sie MieterInnen je nach Einkommens- und Vermögenssituation unterstützen.

Grünflächen, Begegnungsorte

Die Stiftung legt besonderen Wert auf eine benutzerfreundliche Gestaltung der Allgemein- und Aussenräume. Sie handelt nach ökologischen und sozialen Grundsätzen und unterstützt den Bau von Plätzen und Grünflächen. Wo möglich, errichtet die Stiftung Gemeinschaftsräume und Begegnungsmöglichkeiten für die Mieter- und BewohnerInnen.

Wohnliche Stadt

Die Stiftung leistet einen Beitrag zu einer lebenswerten Wohnumgebung. Sie kooperiert mit sozialen Einrichtungen wie Spitex, JuKiBu oder Mittagstisch und anderen Quartiersinstitutionen. Die Stiftung greift in die Diskussion bezüglich der Schaffung oder Erhaltung öffentlicher Grünflächen ein. Diese sind wichtiger Bestandteil einer wohnlichen Stadt. Sie kann hierbei sowohl Arbeiten Dritter unterstützen, als auch in eigener Regie solche Arbeiten übernehmen.

## Basel und Umgebung

Wirkungsort der Stiftung ist Basel und Umgebung. Dabei hat sie Liegenschaften in den verschiedensten Stadtgebieten erstanden und wirkt an vielen Orten als Impulsgeberin.

## Mitwirkung

Bei ihren Projekten bezieht die Stiftung AnwohnerInnen und Quartiervereine sowie potenzielle MieterInnen mit ein. Dabei berücksichtigt sie vor allem Familien, Alleinerziehende, SeniorInnen und MieterInnen mit speziellen Bedürfnissen.

## **DIE KOMMUNIKATION UND DAS DESIGN**

Im Sommer 2009 wurde ein Briefing für das Redesign aller Kommunikationsmittel der Stiftung mit einer konzeptionellen und gestalterischen Abstimmung des Print- und Internetbereichs erstellt. In einer Wettbewerbspräsentation mit mehreren Basler Mitbewerbern setzte sich das Büro Dillier in Zusammenarbeit mit Byte&Bones und tm durch. Sie erhielten den Auftrag für die Gestaltung und Realisation des Webauftritts sowie für die Überarbeitung unserer Briefschaften. Für die Erneuerung und Ergänzung des Bildmaterials der Stiftung und ihrer Liegenschaften zeichnet sich die fotowerk gmbh verantwortlich (Auswahl in diesem Jahresbericht). Zusätzlich wurde mittels eines separaten Briefings an Benjamin Herzog ein Auftrag vergeben für die einmalige, stringente Ausformulierung der Texte. Die Umsetzung begann im Herbst 2009, die Fertigstellung und Anwendung ist für das erste Quartal 2010 vorgesehen.



# PROJEKTE UND LIEGENSCHAFTEN

## KARL JASPERS-ALLEE 5 & 7, 11 & 13

Im Frühling 2009 begannen die Sanierungsarbeiten an den vier Wohnhäusern im Gellertquartier. Es wurden neue Küchen und Bäder eingebaut. Die Fassaden und das Dach wurden energietechnisch saniert, die Treppenhäuser freundlicher gestaltet und im Haus Nr. 7 ein kleiner Gemeinschaftsraum geschaffen, der allen BewohnerInnen zur Verfügung steht. Die von Berger Liegenschaften geleitete Sanierung konnte 2009 weitgehend abgeschlossen werden. Im Frühling 2010 werden die letzten Arbeiten ausgeführt, insbesondere im Aussenraum, wo ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten entsteht.

Ziel der Sanierung war es, den BewohnerInnen altersgerechten Wohnraum inklusive Zusatznutzungen anbieten zu können. Als zusätzliche Angebote sind zurzeit vorgesehen: die Präsenz einer Ansprechperson vor Ort, Aktivitäten in Haus und Garten sowie die Notfall-Telefonnummer „SpitExpress“. Mit dem Aufbau und der Weiterentwicklung dieser Angebote wurde Ursula Fischler betraut. Sie wird die Stelle im Februar 2010 antreten.

## SCHÖNAUSTRASSE 46

Das Mehrfamilienhaus an der Ecke Schönau-, Jägerstrasse wurde per Dezember 2008 erworben. Die insgesamt 20 Wohnungen teilen sich auf in fünf 3½-, zehn 2½- sowie fünf 1½-Zimmerwohnungen. Im Inneren wurden vom vormaligen Eigentümer bereits erste Sanierungsarbeiten vorgenommen. Um die Sanierungen sorgfältig weiterführen zu können, wurde in

einem ersten Schritt ein externes Büro beauftragt, alle Wohnungen und Installationen aufzunehmen. Nun kann geprüft werden, in welcher Form weiter umgebaut und allenfalls auch zurückgebaut wird. Dies unter Berücksichtigung der schönen Bausubstanz. Die Mietzinse sollen auch nach erfolgter Sanierung günstig bleiben. Die Liegenschaft wird per Anfang 2010 an die Roleba Immobilien AG (gemeinnützige Tochtergesellschaft der Stiftung Habitat) übertragen, im Gegenzug zur Übernahme der Lothringerstrasse 139 durch die Stiftung Habitat (s. u.).

## KINDERSPITAL-AREAL

Die Stiftung Habitat hat sich zum Ziel gesetzt, auf die Entwicklung des Kleinbasler Kinderspital-Areals Einfluss zu nehmen. Dazu hatte sie im Sommer 2008 eine Bevölkerungsbefragung im Wettsteinquartier durchgeführt. An dem zweistufigen Architekturwettbewerb, der zur Entwicklung des Areals lanciert wurde, nahm die Stiftung zusammen mit dem Berner Büro Atelier 5 teil. Im Wettbewerbsteam waren zudem Dietziker Baumanagement und die Landschaftsarchitekten Westpol vertreten. Im August 2009 empfahl die Jury das Projekt von Jessen+Vollenweider zur Umsetzung.

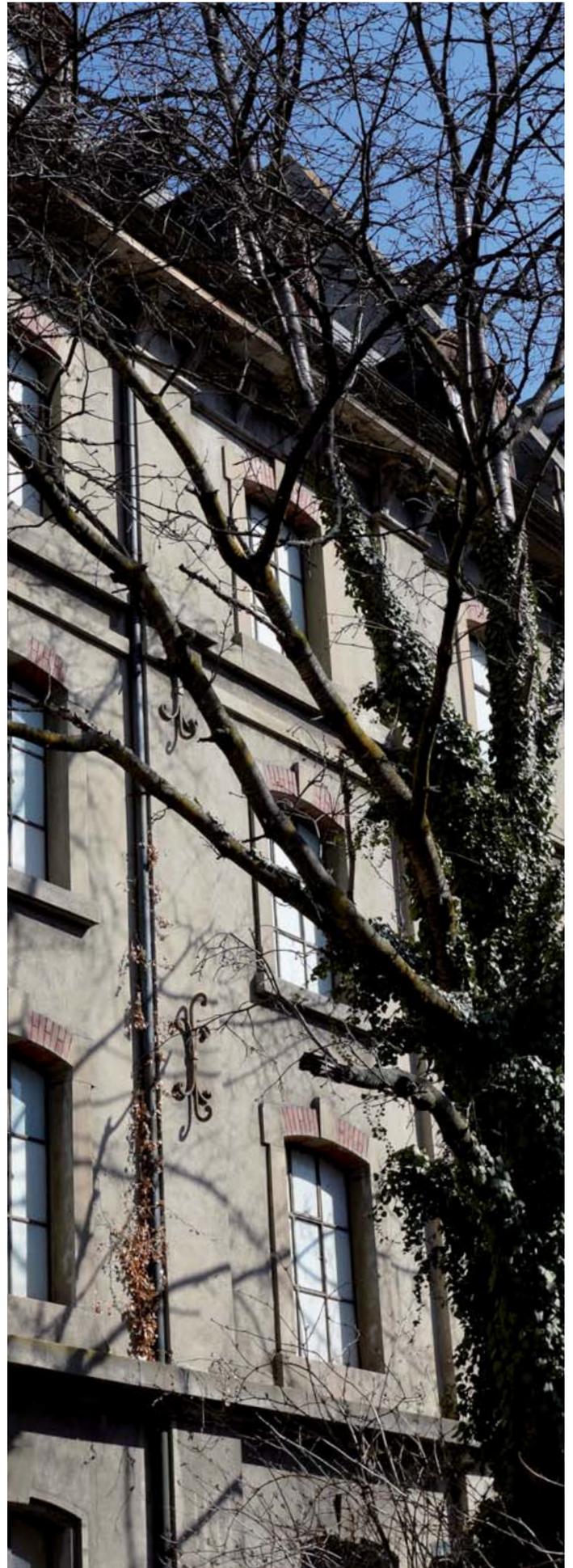
Die Stiftung wird die Entwicklung des Kinderspital-Areals auch in Zukunft verfolgen, sie ist aber nicht mehr so eng involviert wie in den Jahren zuvor. Ihr Engagement im Vorfeld hat sich gelohnt: Die Stiftung konnte ihre Anliegen (Abgabe im Baurecht und Wohnsitzpflicht) im Wettbewerb verankern, sie verlieh den Quartierbedürfnissen Gewicht und gewann selbst wertvolle Erfahrungen in der Planung eines städtebaulichen Projekts.

## AKTIENMÜHLE

Freiraum fürs Klybeck – unter diesem Motto treibt die Stiftung seit zwei Jahren ein grösseres Projekt im Norden Basels voran. Kernparzelle ist die Aktienmühle, für die die Stiftung 2009 von der Aktienmühle AG das Kaufrecht erwarb. Im Umfeld der Mühle sollen weitere Flächen dazukommen. So soll ein Gesamtensemble entstehen, das sich vom Wiesenplatz über das Bollag-Gebäude, die heutige Parkplatz-Parzelle und die Mühle in Richtung Süden erstreckt.

Im Berichtsjahr wurden Vorarbeiten zur Zwischennutzung geleistet. Mit der Anstellung von Raphael Schicker und Daniel Jansen (letzterer ausschliesslich für die Mühle) konnten die Vorarbeiten ab September intensiviert werden. Im Quartier wurden die Bedürfnisse abgeklärt und zahlreiche Kontakte geknüpft. Lokale Handwerker begannen mit Vorbereitungsarbeiten. Im Dezember fand mit der Eröffnung des Adventsfensters ein erster stimmungsvoller Anlass auf dem Areal statt.

Die Roundtable-Gespräche zum Thema Risiko mit den Vertretern der umliegenden Firmen und der Behörden wurden fortgesetzt. Grundlage dafür bildete die Risikostudie von Ernst Basler+Partner. Mit Novartis (Parkplatz-Parzelle) und den kantonalen Fachstellen fanden intensive Gespräche zur weiteren Projekt- und Quartierentwicklung statt. In Zusammenarbeit mit Rüdüsühli Ibach Architekten wurde im September das generelle Baubegehren und im Dezember das Baugesuch zur befristeten Umnutzung des Mühlengeländes eingereicht.



## **LOTHRINGERSTRASSE 139**

Durch den Umbau der Liegenschaft entstehen zwei grosse, zweigeschossige 6-Zimmer-Musikerwohnungen mit schallisoliertem Musikzimmer, sowie eine Dachwohnung mit Terrasse. Der Baubeginn wurde durch die Einsprache des letzten Mieters verzögert. Die Roleba Immobilien AG als Eigentümerin der Liegenschaft konnte dem Mieter in einer Verhandlung vor dem Mietergericht einen Vergleichsvorschlag unterbreiten, den dieser annahm. Der Mieter konnte im Mai 2009 in eine analoge Wohnung in der Nachbarliegenschaft umziehen. Mit den Bauarbeiten wurde im Sommer 2009 begonnen, geplant ist die Fertigstellung per Ende April 2010. Die Liegenschaft wird per Anfang 2010 an die Stiftung Habitat übergeben, damit die Häuserzeile Lothringerstrasse 139 – 165 verwaltungstechnisch eine Einheit bildet.

Bereits 2008 wurde ein Konzept für den Anschluss aller Liegenschaften der Lothringerstrasse an das Fernwärmenetz erstellt. Inzwischen konnte die Lothringerstrasse 139 an die Zentrale der Lothringerstrasse 147 angehängt werden.

## **LOTHRINGERSTRASSE 141-147, AUTOEINSTELLHALLE UND UMGEBUNGSGESTALTUNG**

Hinter den Liegenschaften Lothringerstrasse 141-147 wurde die Autoeinstellhalle der Nachbarparzelle erweitert: So entstanden auf der Parzelle der Stiftung direkt im Anschluss an die Autoeinstellhalle der Coop Pensionskasse CPV 18 weitere Einstellplätze. Der Bau wurde im Sommer 2009 in Betrieb genommen, die Oberfläche für die Bewohnerschaft provisorisch instand gestellt. Die Art der Oberflächengestaltung im öffentlichen Bereich der CPV-Überbauung wurde auf der Stiftungsparzelle

übernommen und so vereinheitlicht. Mehrheitlich werden die Parkplätze für die Bauleitung, Handwerker etc. der Baustelle an der Lothringerstr. 165 zur Verfügung gestellt. Nach Bauende sollen die künftigen MieterInnen der Lothringerstrasse 165 diese nutzen können. Über einen unterirdischen Gang ist die Verbindung ins Haus gewährleistet.

Zusammen mit CPV und der Pensionskasse Basel-Stadt wurde beim Kanton ein Projekt für einen öffentlichen Spielplatz im Hinterhof eingereicht. Im Frühjahr 2009 traf der Entscheid ein, wonach der Spielplatz mit CHF 290'000 aus dem Mehrwertabgabefonds unterstützt wird. Für den gemeinsamen Betrieb und die Nutzung durch die Anwohnerschaft werden noch Regelungen entwickelt.

## **MUSIKERWOHNHAUS, LOTHRINGERSTRASSE 165**

Nach der Räumung der Liegenschaft Anfang Februar 2009 und nach einem Abschiedsfest am 14. Februar begann der Umbau des ehemaligen Levy Fils-Areals zu einem Musikerwohnhaus.

In die bestehende Gebäudestruktur werden neun Wohnungen verschiedener Grösse für MusikerInnen eingebaut. Weiter sehen die Pläne von Buol & Zünd Architekten BSA vor, in den bestehenden Haus- und Lagergebäuden schallisolierte Musikübungsräume mit einem Aufnahmestudio sowie vier 1-Zimmer-Atelierwohnungen für MusikerInnen zu realisieren. Teil des Gebäudekomplexes sind neben Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten für Musikschaufende auch eine gedeckte Spielhalle sowie ein Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche. Das Angebot soll auch in der Umgebung zu einer Aufwertung führen, u.a. mit einem öffentlichen Spielplatz in Zusammenarbeit mit

der Nachbarschaft. Weiter hat die Stiftung an der Lothringerstrasse mehrere Liegenschaften erworben, welche zum Teil ebenfalls MusikerInnen zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt entsteht Wohnraum für gegen 65 MusikerInnen respektive Musikerfamilien.

Am 1. April 2009 wurde zusammen mit den Bauarbeitern, Planern sowie weiteren Beteiligten und Nachbarn die Grundsteinlegung gefeiert. Die Stiftung Habitat hat mehrere Gegenstände für spätere Generationen in einer Blechschatulle einbetoniert: eine Dokumentation, Pläne und die Baubewilligung für das Musikerwohnprojekt, den Jahresbericht 2008, das Mietzins-Subventionsmodell der Stiftung, ein kleines Musikinstrument, eine Dokumentation über die ehemalige Liegenschaftsbesitzerin Levy Fils SA, sowie einen Levy-Lichtschalter, welcher vor Aufgabe der Firmentätigkeit in der Liegenschaft zusammengesetzt worden war. Weiter wurde eine Tageszeitung der Region, sowie die Programmzeitung mit der Kulturübersicht für den Monat April beigelegt.

Der Bau ist im Terminplan und voraussichtlich im Herbst 2010 bezugsbereit.

#### **MARGARETHENSTRASSE 75/77, AUTOEINSTELLHALLE, REICHENSTEINERSTRASSE 14**

Die Liegenschaften an der Margarethen- und Reichensteinerstrasse sollen nach Abschluss der Bauarbeiten einen zusammenhängenden, familienfreundlichen und teilweise rollstuhlgängigen Wohnraum bilden. Die erste Bauetappe, die Sanierung der Autoeinstellhalle, konnte im Frühling 2009 abgeschlossen werden. Im Zuge der von Walther Mory Maier geleiteten Sanierung wurde die Einstellhalle auf den technisch neusten Stand gebracht. Auch präsentiert

sie sich heute freundlicher. Der Innenhof konnte vom Autoverkehr befreit werden.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten begannen die Umbauarbeiten am Hinterhaus Margarethenstrasse 77. In dem ehemaligen Bürogebäude entstehen vier grosszügige Familienwohnungen, dazu zwei Hobbyräume im Erdgeschoss. Das Baustellen-Management erwies sich als anspruchsvoll: In direkter Nachbarschaft zum Bauplatz befinden sich zahlreiche Wohnungen. So trafen Lärmklagen ein, denen sich die Stiftung in Zusammenarbeit mit den Baufirmen und den Behörden annahm. Der Abschluss der Umbau- und Umgebungsarbeiten ist für Frühling 2010 vorgesehen. Für die Architektur zeichnen Wyss+Santos Architekten verantwortlich, für die Landschaftsarchitektur pg landschaften.

In der Liegenschaft Reichensteinerstrasse 14 entstehen bis im November 2010 zehn familienfreundliche Wohnungen. Im Kopfteil des ehemaligen Fabrik- und Lagergebäudes zieht das Spitex-Zentrum Gundeldingen/Bruderholz ein. Im Berichtsjahr konnten die Verträge zum Mietobjekt und zum geplanten Info-Café der Spitex unterzeichnet werden. Die Bauarbeiten begannen im Sommer 2009, geleitet von Kräuchi Architekten. Bis Ende Berichtsjahr wurden insbesondere Abbruch- und Rückbauarbeiten vorgenommen. Parallel dazu wurden die Planungen zur Umgebungsgestaltung fortgeführt.

Es gab einige Mieterwechsel in der Margarethenstrasse 75. Zwei Wohnungen wurden reserviert für einen Mieter aus der Utengasse. Die Autoeinstellhalle wurde ab 1. März 2009 wieder vermietet. 17 Plätze bleiben reserviert für die Bewohner der Margarethenstrasse 77 und Reichensteinerstrasse 14.

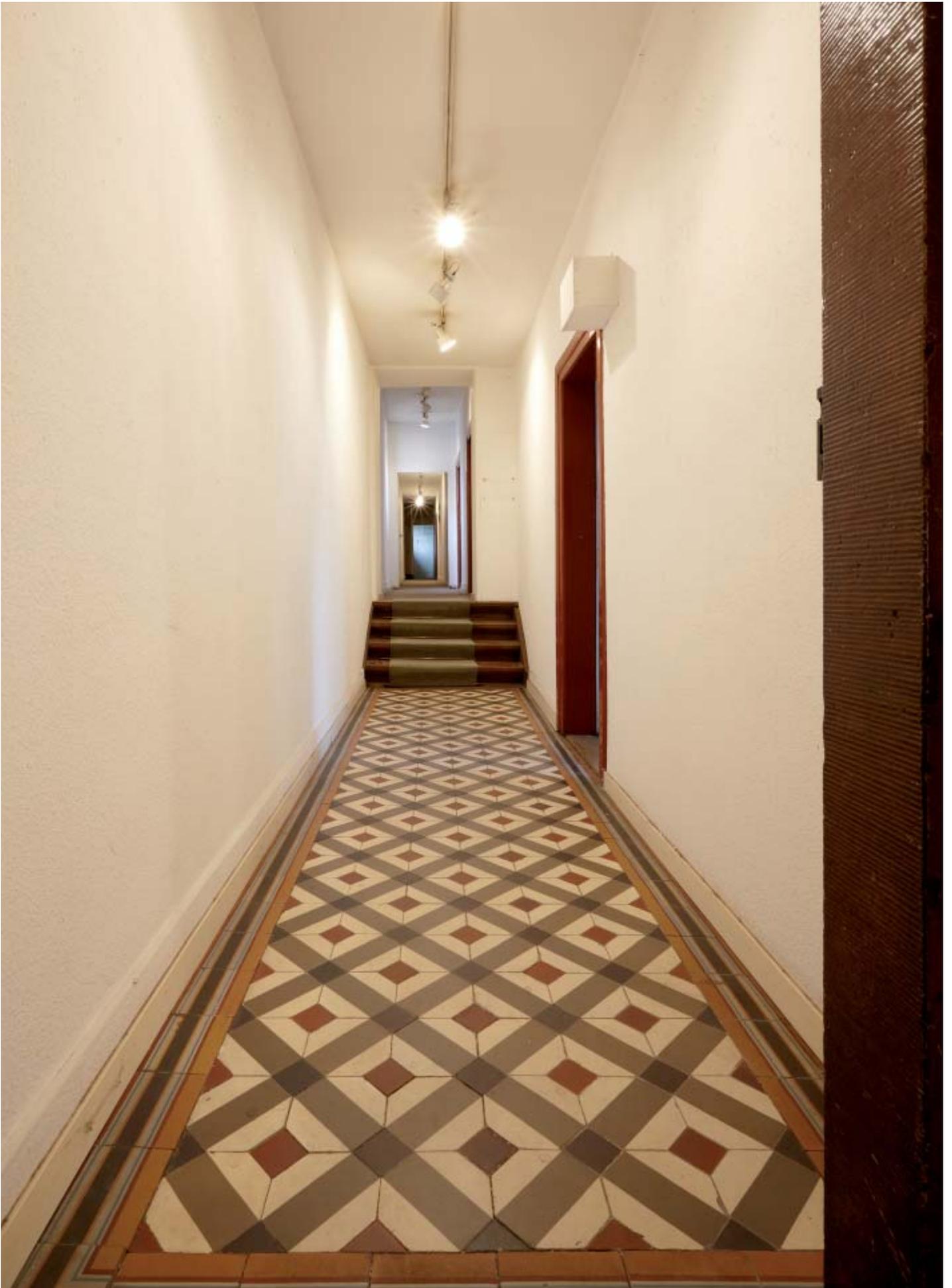
## **UTENGASSE 15**

Per Januar 2009 erwarb die Stiftung Habitat an der Basler Utengasse die Liegenschaften Nr. 15 und 17: ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen und Büroräumlichkeiten, sowie das ehemalige Fabrikareal der Willy A. Bachofen AG. In enger Zusammenarbeit mit der Stiftung Levedo soll das Gebäude in eine Schule für Musik mit Räumen unterschiedlicher Prägung und Nutzbarkeit umgewandelt werden. Als Hauptmieterin wird die Musik-Akademie Basel mit dem Bereich Jazz (Hochschule und Allgemeine Musikschule) einziehen; in einem Grundsatzertrag wurden die Rahmenbedingungen dazu vereinbart. Voraussichtlich bis Ende 2010 bieten die Räumlichkeiten der Geschäftsstelle der Stiftung Habitat und verschiedenen weiteren Nutzern Unterschlupf. Das Digitalradio-Projekt Open Broadcast der Digris AG belegt den grössten Teil der Räume. Seit Herbst 2009 ist im Erdgeschoss der Bar- und Musikbetrieb Satisfactory am Wirken. In den Büroräumen ist das Projektteam von Focus 10 untergebracht. Seit März 2009 ist ein Projektteam um die Architekten Buol&Zünd BSA und den Projektmanager Dietziker Partner Baumanagement AG beauftragt, die Um- und Neubauten zu planen mit dem Ziel, bis Ende 2010 die Baubewilligung zu erhalten.

## **RHEINGASSE**

Anfang 2009 äusserte die Stiftung gegenüber Immobilien Basel-Stadt ihr Interesse an der Liegenschaft Rheingasse 31, 33 und Utengasse 32. Die Absicht der Stiftung bestand darin, in diesem Altstadt-Ensemble ihren neuen Stiftungssitz zu beziehen und Wohnraum in der Kleinbasler Altstadt zu schaffen. Dies mit dem Gedanken, die Umgebung mit einer „normalen“ Nutzung zu beleben. Im Sommer 2009

wurde das Verkaufsdossier des Kantons aufgelegt. Nach längeren Konzeptdiskussionen und Verhandlungen erhielt die Stiftung Ende 2009 den Zuschlag für die Liegenschaft. Die Stiftung übernimmt die Liegenschaft im Baurecht. Im entsprechenden Vertrag ist neu auch die Wohnsitzpflicht für die künftige Mieterschaft Bestandteil. Der Antritt wird per 1. April 2010 erfolgen. Auf Mitte 2010 ist der Einzug in die provisorischen Büroräume vorgesehen. Parallel dazu laufen die Planungen und die Konzeption für den definitiven Stiftungssitz sowie für neuen Wohnraum in der Liegenschaft.



## **BESTEHENDE LIEGENSCHAFTEN**

### **ELSÄSSERSTRASSE 7, FATIOSTRASSE 23-27**

Der neu gegründete Verein efa hat von der Stiftung für ein neu betriebenes Gästezimmer in der Fatiostrasse eine Defizitgarantie bekommen. Der Mittagstisch hatte das ganze Berichtsjahr über grossen Betrieb. Auch hier hat die Stiftung eine Defizitgarantie ausgesprochen. Mieteranliegen werden durch den Verein efa wahrgenommen. Der Gemeinschaftsraum und die Terrasse mit Sonnenstoren und weiteren Tischen beglückt die Nutzer. Die Stiftung hat für den Jugendraum einen Pingpong Tisch zur Verfügung gestellt. Vorschläge aus der Mieterschaft und die Anforderungen des Kindergartens an den Aussenraum und die Gartengestaltung wurden evaluiert. Es gibt eine neue Regelung für den Aussenbereich: Der Kindergarten-Teil darf ausserhalb der Öffnungszeiten des Kindergartens auch von der übrigen Bewohnerschaft benutzt werden.

### **HALTINGERSTRASSE 80, SPERRSTRASSE 91 MIT HINTERHAUS**

Die beiden Liegenschaften wurden per Anfang 2009 von der Stiftung nach langjähriger Zusammenarbeit mit Schaeppi Immobilien in die eigene Verwaltung integriert. Durch die engeren Kontakte zur Mieterschaft mussten auch vermehrt Reparaturarbeiten ausgeführt werden: Ein Wasserschaden im Ablaufsystem der Haltingerstrasse 80 beschäftigte die „neue“ Bauabteilung gleich von Beginn weg. Da der Schaden bereits Ende 2008 entstand, dauerte dessen Behebung einige Wochen und belastete die betroffenen MieterInnen. Für sie gab es eine Mietzinsreduktion. Das Hinterhaus wurde vor

dem Einzug des SAH (Lernhaus) leicht saniert und angepasst.

### **GASSTRASSE 18**

Nach dem Anschluss an das Glasfasernetz wurde der Vorgarten für Velos und Aufenthaltszwecke leicht umgestaltet. Im Dezember hat eine langjährige Mieterin gekündigt, eine Nachmieterin wurde schnell gefunden.

### **LOTHRINGERSTRASSE 141-147**

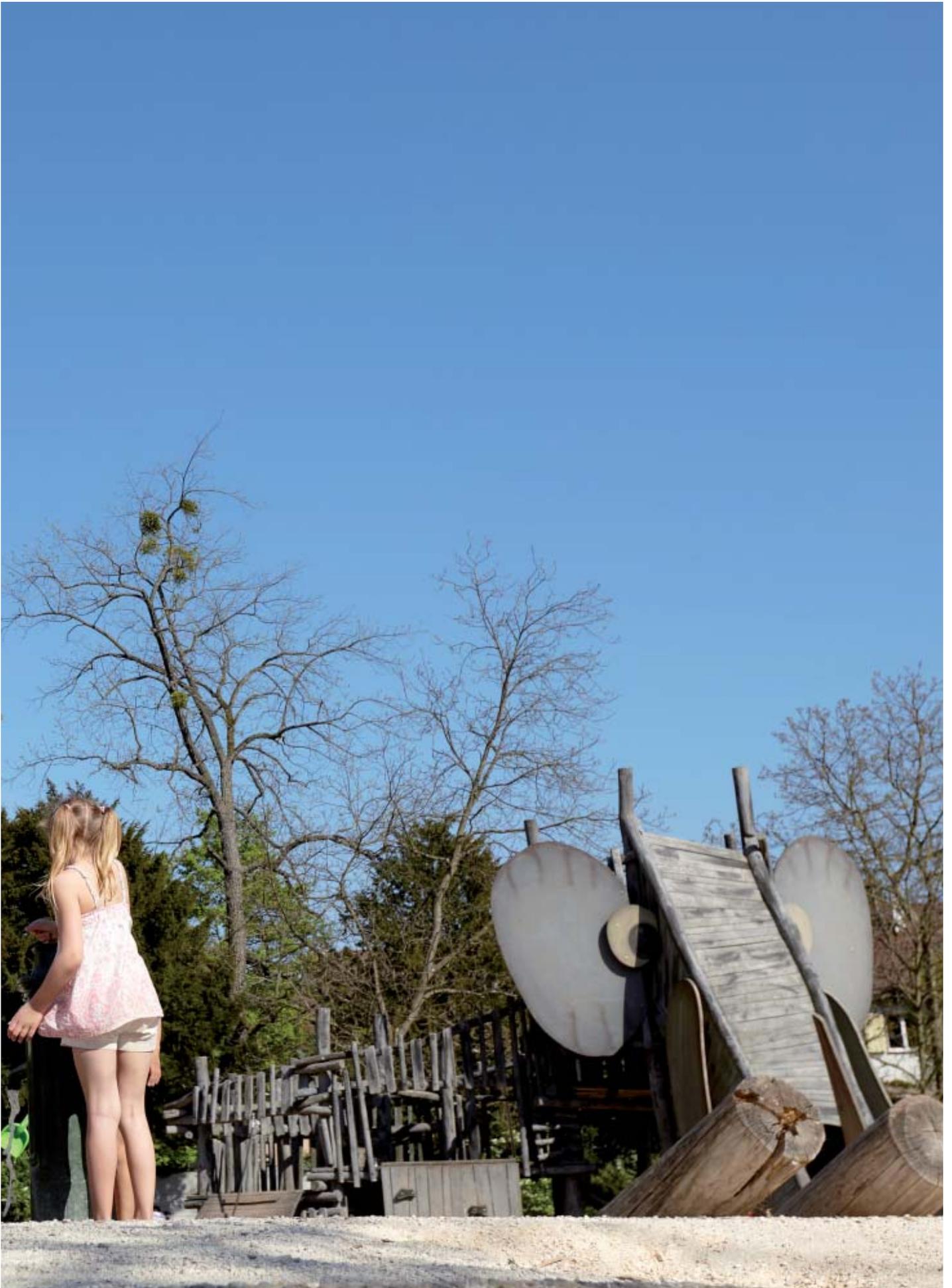
In der Liegenschaft Lothringerstrasse 143 ist per Anfang Berichtsjahr ein neuer Mieter eingezogen. Seitdem fanden keine Mieterwechsel statt. Für die Treppenhausreinigung wurde ein Hauswart beauftragt.

In der Liegenschaft Lothringerstrasse 145 fanden keine Mieterwechsel statt.

In der Liegenschaft Lothringerstrasse 147 fanden zwei Mieterwechsel statt.

### **BESTAND HÄUSER UND VERMIETUNGSSITUATION**

Per 31. Dezember 2009 besitzt die Stiftung 24 Häuser mit gegen 200 Wohnungen und 115 Autoeinstellplätzen. Neue und sanierte Liegenschaften werden nach Abschluss der Arbeiten nach dem stiftungseigenen Mietzins-Subventionsmodell vermietet. Ältere Liegenschaften (Gasstrasse 18, Haltingerstrasse 80 und Sperrstrasse 91, Schönaustrasse 46 und Lothringerstrasse 141-145) werden zu günstigen Mietzinsen an die entsprechende Zielgruppe vermietet.



# MITFINANZIERT UND UNTERSTÜTZTE PROJEKTE, WEITERES

## RESTAURANT COSMOPOLIT, BASEL

Im Spätsommer 2009 wurde der im Jahr 2007 von der Stiftung unterstützte Rekurs gegen den Bewilligungsentzug des Restaurants vom Sicherheitsdepartement abgewiesen. Die Stiftung sieht davon ab, weitere Rechtsmittel zu finanzieren. Die Anwältin hat die Behandlungsdauer dieses Rekurses beim zuständigen Sicherheitsdepartement immer wieder bemängelt und im August 2009 eine Klage auf Rechtsverzögerung und -verweigerung eingereicht. Auf die Klage wurde nicht eingetreten, da zwischenzeitlich ein Entscheid ergangen war. Inhaltlich hat der Regierungsrat jedoch festgehalten, dass die Beschwerde zu Recht erhoben worden ist, da eine Verfahrensdauer von 22 Monaten zu lang ist. Er hat den Rekurrenten eine Parteientschädigung zugesprochen.

## MITWIRKUNGSPROZESS INNERSTADT

Die Stiftung nahm als eine von zahlreichen Organisationen am Mitwirkungsprozess „Innenstadt – Qualität im Zentrum“ teil, in der Hoffnung, dass dieser Prozess eine positive Entwicklung der Innenstadt initiieren würde. Das Resultat ist, verglichen mit den Mitteln und der Anzahl der involvierten Personen, nach Meinung des Stiftungsvertreters dürftig. Nachdem kein Resultat während der offiziellen Prozessdauer zustande kam, wurde das Schlusspapier mit Vernehmlassungsrunden und weiteren Gesprächen auf Frühjahr 2010 vertagt. Die Herangehensweise des Kantons wurde

verschiedentlich kritisiert, und führte auch zum Boykott einzelner Teilnehmer. Sicher positiv waren die Kontakte zu den verschiedenen TeilnehmerInnen und die zum Teil kreativen Ideen, die lanciert wurden.

## MITGLIEDSCHAFTEN

Die Stiftung ist in folgenden Vereinen und Genossenschaften Mitglied:

- RFV (Rockförderverein der Region Basel)
- SVW Sektion Nordwestschweiz (Schweizerischer Verband für Wohnungswesen)
- EGW (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)
- Hausverein Nordwestschweiz
- IG Wohnen
- ZukunftsWohnen-Netz
- VLP (Schweizerischer Vereinigung für Landesplanung)
- Mitgliedschaft Trägerverein Stadtteilsekretariat (ab 2010)

Der Stiftungsrat genehmigt hiermit den vorliegenden Jahresbericht 2009.



Beatrice Oeri  
Präsidentin



Klaus Hubmann  
Geschäftsführer & Stiftungsrat



Boris Voirol  
Stiftungsrat

# 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](http://www.stiftung-habitat.ch)

[info@stiftung-habitat.ch](mailto:info@stiftung-habitat.ch)