

WOHNEN MORGEN

11. September 2019

Der Beitrag von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Potentiale und Herausforderungen

Ivo Balmer

Denkstatt | Regionalverband wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz | Genossenschaft Mietshäuser Syndikat

Kontakt: i.balmer@wbg-nordwestschweiz.ch



ABLAUF

1. Grund(an)sätze | Gemeinwohlorientierung/Gemeinnützigkeit
2. Ausgangslage Region Nordwestschweiz
3. Potentiale und Herausforderungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung durch gemeinwohlorientierte Wohnprojekte
4. Fazit

Grund(an)satz | Gemeinwohlorientierung

DEMOKRATISCH



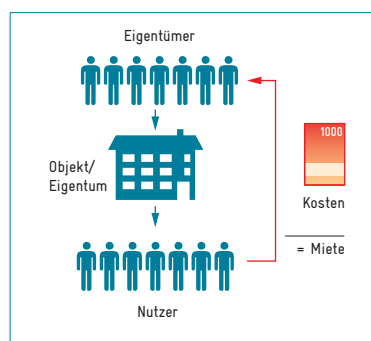
- bei Wohngenossenschaften
- 1 Person = 1 Stimme
- Selbstbestimmung, mit eigenen zusätzlichen Regeln (Organisation)
- Zugehörigkeitsgefühl/Identifikation

SOLIDARISCH



- Selbstbestverantwortung
- gesellschaftliches Verantwortungsbewusstsein
- «Generationenvertrag»
- Prinzip der Offenheit

Grund(an)satz | Gemeinnützigkeit



Kostenmiete: Das kollektive Eigentum ist auf die Genossenschafter verteilt und an die Nutzung gekoppelt. Die Nutzer sind gleichzeitig Eigentümer.

→ in der CH ist die Gemeinnützigkeit im Wohnungsbau grundsätzlich schwach reguliert, es ist daher massgeblich vom Wohnbauträger abhängig

- statuarische Verankerung sowie Bekenntnis zur *Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger*
- *Spekulationsverbot* und dauerhafte *Kostenmiete*

Ausgangslage Region Nordwestschweiz

190 Wohnbaugenossenschaften

14'800 Wohnungen



Ausgangslage Region Nordwestschweiz

wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz
regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

Aktuelle Genossenschaftsprojekte in der Region Basel

Der gemeinnützige Wohnungsbau erlebt einen grossen Aufschwung. Zurzeit sind 2'000 neue Genossenschaftswohnungen in Planung oder im Bau. Weitere Baurechtsareale sind in Aussicht gestellt.

Mehr zum gemeinnützigen Wohnungsbau und zu den Angeboten des Regionalverbands: www.wbg-nordwestschweiz.ch

Weitere Informationen zu den aktuellen Genossenschaftsprojekten in der Region Basel: www.wohnportal-basel.ch

WOHN | PORTAL
Basel

A detailed map of the Basel region showing 40 numbered project locations. Each number is linked to a small photograph of the project. The map includes labels for various districts like St. Louis, Wehr, Grenzach, and Wülten.

- 1 WG Bünlerstrasse | Neue Wohnbaugenossenschaft Basel
Wohnprojekt an der Burgfelderstrasse
- 2 Wohnstadt
Wohnen am Bachgraben
- 3 Ergänz. Bau- und Wohnbaugenossenschaft
Eisenbahnstrasse
- 4 Sittung Habitat | diverse Baubürger
Partizipative Dauerentwicklung Lybichel Süd
- 5 Baubürger offen
Entwicklungsgebiet Volta Nord
- 6 Sittung Habitat
Wohnen für kinderreiche Familien
- 7 Baugenossenschaft wohnenmehr
Mehrfamilienhaus Westfeld
- 8 Bau- und Wohnbaugenossenschaft Lebenswerte Neubauschaft
Lilla-Mess auf dem Westfeld
- 9 Wohnbaugenossenschaft Ressortstrasse 34
Baugenossenschaftsprojekt
- 10 Verein Dreieck Mybeck
Urbane Lebensräume im Kybäck
- 11 Wohnbaugenossenschaft Zinnenberg
Projekt Stadler auf Eisenmatt Ost
- 12 SOWAG AG für sozialen Wohnungsbau
Wohnen am Eisenmattpark
- 13 Erlanefix Genossenschaft
Wohnprojekt auf Eisenmatt Ost
- 14 Coöperative d'ateliers
Hochwertiges für Knetschaffende
- 15 Habitatgruppenrat
Historisches Ensemble an der Mattenstrasse
- 16 Wohnbau-Genossenschaft Nordwest wbg
Wohnungsbaus auf Sohrenareal
- 17 Wohnstadt
Hilfsüberbauung im Wehrquartier
- 18 Baugenossenschaft Riburg
Erneuerung im Riehen-Quartier
- 19 Bau- und Wohnbaugenossenschaft Wülten
Zentrenüberbauung beim Bahnhof Wülten
- 20 Wohnbau-Genossenschaft Nordwest wbg
Impuls für das Riehen-Neudorf-Quartier
- 21 Bau- und Wohnbaugenossenschaft Wülten
Eisenbahnhaus Grenzmühle
- 22 Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel EBG
Wohnen an der Bue
- 23 Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel EBG
Ersatzneubau Redingstrasse
- 24 Wohnbaugenossenschaft Hegnau
Neues Wohnen in Birsfelden
- 25 Baugenossenschaft des Bundespersonals Basel
Entwicklungsprojekt Eisenmattweg
- 26 Baubürger offen
Entwicklungsgebiet am Walkweg
- 27 Wohnbaugenossenschaft Lagesasse Oberwil
Wohnen im Johannisbad
- 28 Basler Wohnbaugenossenschaft
Familienwohnen in Erlingen
- 29 Logis Suisse
Überbauung Sissacher
- 30 Wohnbaugenossenschaft Birsach
Überbauung Bodmen
- 31 Wohnstadt
Familienwohnungen im Westen Reinsch
- 32 Genossenschaft Wohnen an der Lössel
Altengerichtetes Wohnen in Birsach
- 33 Wohnbaugenossenschaft Rämatt
Altengerichtetes Wohnen im Dorfzentrum von Radersdorf
- 34 Wohnbaugenossenschaft Sophie Stinde
Projekt Kahlberg in Dornach
- 35 Wohnbaugenossenschaft Trigon
Siedlung Trigon in Dornach
- 36 Wohnbaugenossenschaft Sophie Stinde
Siedlung Güterbühlstrasse
- 37 Logis Suisse | IG Coopwattina
Leuchtturmprojekt Zentrale Fratelle
- 38 Genossenschaft Hälermatt
SeniorInnenwohnungen in Ziefen
- 39 Genossenschaft SeniorInnenwohnungen Lessen
Genossenschaft all wendler
- 40 Wohnbaugenossenschaft Rötli | Wohnstadt
SeniorInnenwohnungen in Dornach

Karte: Stadtplan für Landeskarteographie wsbptg (2017)
Copyright: Juni 2019 www.wbg-nordwestschweiz.ch
Sissachstr. 10, 4050 Basel www.wohnportal-basel.ch

Ausgangslage Region Nordwestschweiz

- 40 neue Projekte sind derzeit von verschiedenen gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Planung oder in der Realisierung
- ca. 2'000 Wohnungen in den nächsten 5-8 Jahren
- die Projektträger reichen von der Selbstverwirklichungsgenossenschaft bis zu den professionellen grossen Wohngenossenschaften
- Der «Generationenvertrag» kommt wieder zum Tragen!

Potentiale | Preisgünstigkeit und Partizipation

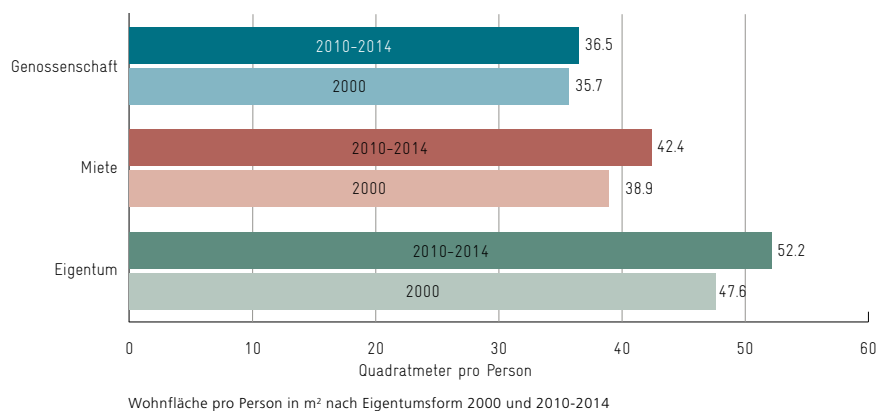
- Preisgünstigkeit dank Kostenmiete
- Unabhängigkeit, Selbstbestimmung, Partizipation, soziales Engagement (auch im Quartierumfeld)
- Neubau und Sanierungen durch Einbezug der Bewohner*innen in die Planung und die Aneignung der Räume führt zu einer hohen Akzeptanz



Potential | innovative architektonische Lösungen

geringerer individueller Flächenverbrauch durch

- interne Regulierungen
- kleinere effiziente Grundrisse
- geteilte Flächen und Infrastruktur
- innovative Wohnformen: Clusterwohnungen, etc.



Herausforderung | für neue Projekte

- Einstiegsmöglichkeiten auf dem Grundstücks- / Immobilienmarkt
- beschränkte finanzielle und organisatorische Möglichkeiten
- relativ hohe Anfangsmieten bei den meisten Kauf- / Baugelegenheiten (insbesondere in den Kernagglomerationen)



Lösungsansatz | Neubau

- Veränderung der politischen Rahmenbedingungen
- Abgabe von Bauparzellen im Baurecht (insbesondere durch die öffentliche Hand, aber auch durch private Akteure)
- Beratungsangebote für interessierte Bauträger durch den Regionalverband

Basel Erlenmatt Ost



Projektdauer 2010–2019 2. Etappe ab 2023
Arealfäche 22'000m²
Nutzung Wohnen, Gewerbe, Gastronomie
Eigentümer Stiftung Habitat
Projektträger Stiftung Habitat, drei neugegründete Genossenschaften, eine bestehende gemeinnützige AG sowie Stiftung Abendrot
Modell Teilabgabe im Erbbaurecht
Bemerkung 6 Parzellen wurden bisher abgegeben, einen Teil bebaut Habitat selber und ein Gebäude wird in Generalmiete für studentisches Wohnen vermietet.

Basel Westfeld: Felix Platter Spital

100%



Projektdauer 2019–ca. 2022
Arealfäche 35'000m²
Nutzung Wohnen, Gewerbe, Gastronomie, Kultur, Freizeit, Büro
Eigentümer Kanton Basel-Stadt
Bauträger neu gegründete Baugenossenschaft wohnen&mehr (aus 18 bestehenden Genossenschaften)
Modell Gesamtabgabe im Erbbaurecht
Bemerkung wohnen&mehr entwickelt das ganze Areal, zukünftig sind Generalmietverträge mit verschiedenen Wohngenossenschaften geplant

Basel Lysbüchel



Projektdauer 2017–ca. 2022
Arealfäche 12'400m² in 15 Parzellen aufgeteilt
Nutzung Wohnen und Gewerbe
Eigentümer Stiftung Habitat
Projektträger Stiftung Habitat, verschiedene Genossenschaften
Modell Teilabgabe im Erbbaurecht
Bemerkung 12 der Parzellen an bestehende und neugegründete Genossenschaften abgegeben, 2 Parzellen bebaut Habitat selber

Beispiel | Basel Erlenmatt Ost



STIFTUNG HABITAT

TEIL-ABGABE

VERMIETUNG GENERALMIETE

1-99%

BAURECHT

GENOSSENSCHAFT NEU

GENOSSENSCHAFT NEU

GENOSSENSCHAFT BESTEHEND

GENOSSENSCHAFT NEU

Lösungsansatz | Bestandsliegenschaften

- Veränderung der wohnungspolitischen Förderungsinstrumente
- Sensibilisierung von Liegenschaftseigentümer durch den Verband

IHR HAUS IN SICHEREN HÄNDEN

Was aus Ihrer Liegenschaft werden kann



 **wohnbau**genossenschaften
nordwestschweiz
regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

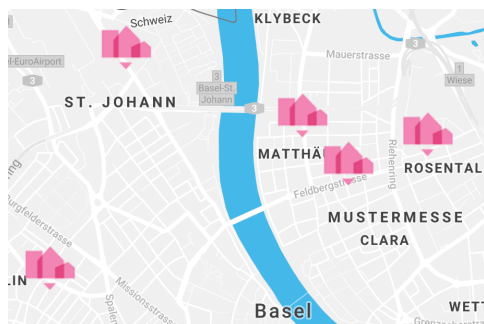
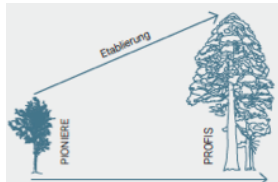
Herausforderung | prekäre Organisation

- betrifft meist Selbstverwirklichungsgenossenschaften
- Schliessungsprozesse / Pioniercharakter geht verloren („Inseln der Glückseligen“ ohne gesellschaftlichen Verantwortung)
- oft fehlende Rücklagen, grössere Sanierungsvorhaben/Ersatzneubauten überfordern die Wohnbauträger



Lösungsansatz | prekäre Organisation

- Beratungsangebote durch den Verband
- Vernetzung und Fusion zwischen Wohnbauträgern
- Prinzip Etablierung: gezielte Förderung von professionellen, wachstumsorientierten Dachgenossenschaften



Fazit

«Eine wohnungspolitische Bewegung muss stets als Bündnis der (schon) Wohnungs-Nutzenden und der (noch) Wohnungs-Suchenden gedacht werden.»

Klaus Novy (Arch+ 61, 1982)