



DIE STIFTUNG

Eine wohnliche Stadt und bezahlbare Mieten: Dafür engagiert sich die Stiftung Habitat seit 1996 konsequent.

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 architektonisches 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 so mit für einen lebenswerten urbanen Raum.

Im Sommer 2011 durfte die Stiftung Habitat ihr 15-Jahre-Jubiläum begehen. Diesen runden Geburtstag feierten alle MitarbeiterInnen mit ihren PartnerInnen an einem Fest im Hof der Rheingasse 31/33. Dieser erste Anlass am neuen Sitz der Stiftung wird allen noch lange in bester Erinnerung bleiben.

PERSONELLES UND STRUKTURELLES

Der Stiftungsrat bestand im Berichtsjahr unverändert aus Beatrice Oeri (Präsidentin), Boris

Voirol und Klaus Hubmann. Das Gremium trat im Jahre 2011 rund alle zwei Wochen zusammen.

Der Stiftungsrat entschied, dass die Stiftung Habitat erstmals eine Ausbildung zur Kauffrau / zum Kaufmann anbieten werde. Urs Buomberger besuchte zur Vorbereitung darauf den Kurs als Berufsbildner und übernimmt die Betreuung des Auszubildenden. Die Stiftung erhielt von der Lehraufsicht im September des Berichtsjahres eine entsprechende Bildungsbewilligung. Der Ausbildungsplatz wurde ausgeschrieben. Das Ziel ist, 2012 eine junge Person anzustellen.

Die Geschäftsstelle der Stiftung führt das Unternehmen und bewirtschaftet die Liegenschaften. Sie bestand per Ende 2011 aus Klaus Hubmann (Geschäftsführer) und Urs Buomberger (Assistent der Geschäftsführung). Zudem arbeitet Boris Voirol seit Frühjahr 2011 zu 20% als Mitglied der Geschäftsführung, mit Schwerpunkt Projekt Erlenmatt Ost.

Die Personaladministration erledigte bisher die Scobag Privatbank AG für die Stiftung. Neu übernahm diese Aufgabe Sonja Fritschi. Sie hat ihr Pensum von 60% auf 40% reduziert, sich entsprechend weitergebildet und fokussiert ihre Tätigkeit nun ganz auf das Personalwesen. Um diese Reduktion zu kompensieren, schuf die Stiftung eine neue Administrationsstelle. Diese wurde mit einem 80%-Pensum durch Ursula Schaffner besetzt. Markus Schmutz, der bisher im Mandatsverhältnis der Scobag Privatbank AG die Buchhaltung der Stiftung Habitat führte, wurde direkt mit einem Pensum von 60% durch die Stiftung angestellt.

Weiterhin arbeiten Raphael Schicker als Projektentwickler und Daniel Jansen als Betriebsleiter Aktienmühle.

Die Liegenschaftsverwaltung leitet Mahatma van der Sloot. Er hat im Berichtsjahr die Ausbildung zum Immobilienbewirtschafter mit eidg.



Für die Jubiläumsfeier festlich gedeckter Tisch im Innenhof der Rheingasse 31/33.

Fachausweis durchlaufen. Seine Abteilung verstärkt Marcel Leirer mit einem 80%-Pensum. Zum Team Liegenschaftsverwaltung gehören weiter Trudi Pellmont und David Schlachter. Katharina Schmidt leitet den Bereich Bau und Unterhalt, zu dem im Berichtsjahr Marco Fabrizi mit einem 90%-Pensum stiess. Sein Fokus liegt auf dem Projekt Erlenmatt Ost.

Katharina Sommer und Jo Dunkel arbeiteten im Berichtsjahr für verschiedene Bauprojekte der Stiftung Habitat. Die Vorbereitungen für den Umbau des Stiftungssitzes an der Rheingasse 31/33 bildeten Katharina Sommers Schwerpunkt. Jo Dunkel konzentrierte sich auf den Jazz Campus. Hannes Rau war weiterhin zuständig für sämtliche Unterhaltsarbeiten.

BERICHT ÜBER DIE ANGESCHLOSSENEN BETRIEBE

Lothringerstrasse/Musikerwohnhaus

Das Musikerwohnhaus mit den angeschlossenen Betrieben stand unter der Leitung von Mahatma van der Sloot. Angela Gerigk übernahm im September mit einem 30%-Pensum die Stellvertretung von Betriebsleiterin Johanna Löffel. Das Spielhalle-Team verstärkte Sabrina Lochiger mit ihrem 20%-Pensum als Ferienvertretung. Auch 2011 zu je 60% arbeiteten Lena Gerigk und Tanja Grub im Team. Rita Puglia besorgte weiterhin die Reinigung.

Martina Gardecka übernahm zu 100% die Verantwortung für den Service in der «Kantine». Verena Isler arbeitete zu 20% als Aushilfe in der Küche und als Vertretung von Koch Francis Lauper, der im Berichtsjahr die Prüfung zur Erlangung des Wirtepatentes erfolgreich ablegte.

Betrieb Aktienmühle

Marianne Tobler, die bisher stundenweise Betriebsleiter Daniel Jansen vertrat, wurde neu fest angestellt mit einem Pensum von 70%. Zum Team für die Kinderangebote stiessen im Berichtsjahr Selina Cerf und Céline Fitzé, beide

arbeiteten 2011 stundenweise und nach Bedarf. Per 2012 sind sie zu je 40% fest angestellt. Insgesamt arbeiteten per Ende 2011 27 Festangestellte mit 1880 Stellenprozenten sowie 37 Personen im Stundenlohn für die Stiftung Habitat.

KONTROLLSTELLE

Inter Audit AG, Steinengraben 18, 4051 Basel (ab Geschäftsjahr 2011), Felix Hauser, Malzgassee 28, 4052 Basel (bis Geschäftsjahr 2010)

Eine Auswahl von Pressestimmen zu den Projekten der Stiftung Habitat

PRESESPIEGEL

HOCHPARTERRE 1.3.2011

«DIE MUSIK GIBT DEN TON AN»

(...) Die Umnutzung der Lichtschalterfabrik Levy Fils in ein Musikerwohnhaus öffnete das geschlossene Areal für das Quartier. (...)

NZZ AM SONNTAG 13.3.2011

«MEHR ALS EIN ORT FÜR MUSIKER»

Zu jeder Tages- und Nachtzeit üben, und das in einer Mietwohnung? Mit dem Umbau der ehemaligen Fabrik- und Lagergebäude der Firma Levy Fils an der Lothringerstrasse im Basler Stadtteil St. Johann stehen seit letztem Herbst neun unterschiedlich grosse Wohnungen für Berufsmusiker zur Verfügung, wo genau dies möglich ist. (...)

BASLER ZEITUNG 23.6.2011 «EINE THERAPIESTATION, ABER OHNE ZAUN»

(...) Der Verein sei schon lange im Gespräch mit Habitat wegen Liegenschaften gewesen, sagt Präsident Andreas Heierli, und nun sei er «sehr glücklich, dass es geklappt hat». (...)

HAUSTECH 26.8.2011

«RAUMENTWICKLUNG NACH INNEN»

(...) Das architektonische Konzept von Buöl & Zünd stärkt das Bestehende und hat gleichzeitig neue, aber trotzdem zeitlose Räume zum Wohnen und Arbeiten geschaffen.

NZZ DOMIZIL 2.9.2011

«FAMILIENWOHNUNGEN MIT FLAIR»

(...) In der Reichensteinerstrasse im Gundelingerquartier ist neues Leben eingekehrt. Fahrräder, farbige Blumen und Kinder beim Fangenspielen zeugen von einer bunt durchmischten Mieterschaft, die die Wohnungen und den schmalen Hof, der senkrecht zur Strasse liegt, bewohnen. (...) 2007 hat die Stiftung Habitat ein Ensemble von drei ehemaligen Fabrikhäusern erworben, das über hundertjährig ist und zuletzt als Papierlager gedient hat. (...)

SONNTAGSZEITUNG 11.9.2011

«HIER SPIELT DIE MUSIK»

Die Vorstellung, zu jeder Tageszeit üben zu können, tönt für Musiker paradiesisch. Diese Vision verwirklicht hat in Basel die Stiftung Habitat, die sich für günstigen Wohnraum und ein kulturell vielfältiges Stadtumfeld einsetzt. (...)

HOCHPARTERRE 1.11.2011

«BASLER BODEN»

«Boden behalten – Basel gestalten», fordern die Stiftung Habitat, Edith Maryon und der Verband für Wohnungswesen. «Um auch morgen noch die Entwicklung unserer Stadt demokratisch steuern zu können, muss der Kanton die Hoheit über seinen Boden behalten», so die Initianten. (...)

PROJEKTE

BETRIEB AKTIENMÜHLE

Die im Sommer 2010 unter dem Motto «Freiraum fürs Klybeck» begonnene Zwischennutzung ging im Jahre 2011 weiter und wurde mit viel Elan ausgebaut. In den Wintermonaten stand das Areal jeweils an vier Tagen, in den Sommermonaten an fünf Tagen pro Woche offen.

Im Winter lockte der Kinderverkehrsgarten im grossen Mühlensaal ca. 1000 BesucherInnen an. Die Café-Bar empfing in der kalten Jahreszeit zwar weniger Gäste als im Sommer. Bei speziellen Anlässen, wie dem «Fondue am Feuer», war sie aber voll besetzt bis auf den letzten Platz.

In Zusammenarbeit mit der Singenberg-Stiftung entstand im Pfortnerhaus über der Café-Bar der neue Spielestrich, der «Spielboden Klybeck». Der Verein «Haus für Eltern und Kind» betreibt ihn, wie bereits die nahe gelegene Spielwerkstatt. Ausserhalb der Öffnungszeiten nutzen Kindergärten und Tagesheime den Spielboden.

Im Oktober 2011 lancierte die Stiftung Habitat zusammen mit der Orientierungsschule Insel den Mühleclub: An einem Nachmittag pro Woche lud die beheizte «Klybeck-Box» (Containeranlage) zum Basteln und Werken.

Seit Frühjahr 2011 bot die Café-Bar jeweils über Mittag einen kleinen Lunch, den u.a. Handwerker aus der Umgebung besonders schätzten. Zudem starteten verschiedene regelmässige

Veranstaltungen, wie Waggonkonzerte und das beliebte «Pong-au-feu» (Tischtennis und Grillfeuer). Die neuen Rikscha-Taxis zogen ein. Das alljährliche Mühlenfest fand statt. Ebenso wie viele weitere quartierbezogene Veranstaltungen.

Ausser in die laufende Zwischennutzung floss 2011 viel Arbeit in Abklärungen für die Zukunft: Das von der Stiftung Habitat überarbeitete Nutzungskonzept machte eine Risikostudie notwendig. Die Firma Ernst Basler + Partner AG führte sie durch. Im Oktober 2011 präsentierte die Stiftung deren Resultate Vertretern der benachbarten Firmen BASF, Novartis und Huntsman. Mittels eines generellen Baubehrens wollte die Stiftung Habitat von den Behörden in Erfahrung bringen, unter welchen Rahmenbedingungen die konkrete Planung zielführend weitergetrieben werden kann. Dagegen wurde von Betrieben in der Nachbarschaft Einsprache erhoben. Daraufhin sistierte die Stiftung das generelle Baubehren und beantragte eine Verlängerung der Zwischennutzung.

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

3 FRAGEN AN DANIEL JANSEN, LEITER AKTIENMÜHLE

An welchem Moment in der Aktienmühle erinnern Sie sich besonders gern zurück, wenn Sie ans Jahr 2011 denken?

Eigentlich an jeden Moment. Es gab viele «Highlights» an Veranstaltungen wie zum Beispiel das jährliche Mühlenfest oder die Auflösungsversammlung der Aktienmühle AG, an welcher viele ehemalige MitarbeiterInnen der Getreidemühle teilgenommen haben. Aber am

schönsten sind eigentlich die normalen Betriebstage, an welchen unterschiedlichste Menschen sich auf dem Areal begegnen.

Die Aktienmühle setzt subtile, aber starke Akzente im dicht bewohnten Klybeckquartier. Welcher löste bisher das stärkste Echo aus – und warum?

Dass wir Freiraum fürs Klybeck bieten. Dieser Punkt wurde von Anfang an vor allem von den Kindern aus den Blockbauten rund um die Mühle aufgenommen. Warum? Weil diese sonst fast keinen Aussenraum haben, in welchem sie verweilen können. Diese «Quartierkids», wie wir sie nennen, sind auch unsere «Stammgäste» geworden – mit allen Vor- und Nachteilen. Das hat natürlich bei uns intern verschiedene Echos ausgelöst. So haben wir beispielsweise Anfang 2011 neue MitarbeiterInnen angestellt, welche als Ansprechpersonen für diese Kinder auf dem Areal präsent sind und mit ihnen Projekte verwirklichen.

Elternberatung, Hallenflohmarkt, Quartiergarten, Spielboden, Waggonkonzerte: Wie bekommen Sie und Ihr Team die vielfältigen Aktivitäten in der Aktienmühle organisatorisch unter einen Hut?

Ein so spannendes und offenes Projekt verlangt natürlich viel Flexibilität und Organisation. Wir sind zum Glück vor Ort ein tolles Team, das sich von den Qualitäten her bestens ergänzt. Dieser Umstand und die vielen freudigen Momente als Antriebsmotor ermöglichen, dass alles «rund» läuft. Und natürlich improvisieren wir jeden Tag aufs Neue.



In der grossen Halle der Mühle während der Winterzeit: Für Kinder, die eines Tages die Strasse erobern wollen, bietet der Verkehrsgarten einen sicheren und schön gestalteten Ort zum Üben.

ERLENMATT OST

Im Berichtsjahr stand neben dem Hauptprojekt die Zwischennutzung im Vordergrund: Seit dem Frühling wuchsen auf dem Baufeld H eine Ruderalbrache, ein Goldkleefeld und – entlang des Spielplatzes – eine Blumenwiese für «SelbstpflückerInnen». Ein verzweigter Holzsteg durch das freie Baufeld entstand. Vor dem BLG-Silogebäude wuchs ein temporärer Nutzgarten, der «PERLEngarten». Diese Kleinstgärten zu CHF 50.– Miete pro Jahr haben alle eine(n) GärtnerIn gefunden. Die Stiftung Habitat stellte zudem den Betreibern des Quartierlokals Carambolage (Verein Vorfahrt) eine Freifläche zur Verfügung.

Das Innere der Lagerhalle der alten Basler Lagerhaus Gesellschaft (BLG) und des BLG Silos wurden für eine Zwischennutzung hergerichtet. Im Erdgeschoss des Silos organisierte die Gruppe «Depot Basel» Ausstellungen und Vorträge rund um das Thema «Design im Alltag». Im nördlich ans Silo anschliessenden Lagergebäude aus den 1930er-Jahren fanden Ausstellungen und Lesungen statt; dort ist der «Ausstellungsraum Schwarzwaldallee» daheim.

Parallel zur Zwischennutzung ging es voran mit dem Hauptprojekt. Nach Abschluss des Studienauftrages, an dem vier Architekturbüros beteiligt waren, und nach einem Workshop im April 2011 mit externen Fachleuten beschloss die Stiftung Habitat, die Arbeit mit dem erfahrenen Architekturbüro Atelier 5 zu intensivieren. Zusammen mit dem Erlenmatt-Team erarbeitet sie ein Regelwerk für die Baufelder. Es soll Aussagen machen zu: Lärm, Umgebung, Art und Mass der baulichen Nutzung, Charakter der Bausteine, Silogebäude, Mass der Öffentlichkeit in den Höfen und Gestaltung der Aussenräume, Adressbildung und Erschliessung, Mobilität, architektonische Klammer. Das Regelwerk bildet die

Grundlage für ein generelles Baubeglehen im Jahre 2012 und damit für die gesamte zukünftige Entwicklung auf Erlenmatt Ost.

Die Ansprüche der Stiftung Habitat in Sachen Energie und Nachhaltigkeit sind sehr hoch. Der Auftrag, mögliche Energieszenarien aufzuzeigen und Eckwerte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu definieren, ging an Eicher + Pauli. Gemäss geltendem kantonalem Bebauungsplan sollen 10% der Neubauten auf dem Gesamtareal Erlenmatt als Pilot- und Demonstrationsprojekt für die 2000-Watt-Gesellschaft dienen. Die Stiftung Habitat wird diesen Ball aufnehmen.

Das Nutzungskonzept für das Projekt Erlenmatt Ost zu konkretisieren, war ein weiterer Schwerpunkt 2011. Dazu dienten diverse Gespräche mit interessierten Firmen und Institutionen. Um Verbindlichkeit zu schaffen, vereinbarte die Stiftung mit Interessierten Machbarkeitsstudien, die die einzelnen Vorhaben sorgfältig prüfen. Die Bedürfnisse werden so bereits frühzeitig aufgenommen und Teil des Gesamtkonzepts. Vorgesehen ist, einzelne Parzellen im Baurecht an die Bauträger abzugeben. Im Berichtsjahr entwarf die Stiftung Habitat dazu erste Skizzen für einen Musterbaurechtsvertrag.

Das Projekt Erlenmatt Ost wird die MitarbeiterInnen der Stiftung Habitat noch viele Jahre beschäftigen.

Die Website www.erlenmatt-ost.ch orientiert laufend über das Angebot und die Projektentwicklung.

3 FRAGEN AN LAURA PREGGER, LEITERIN DEPOT BASEL

Auf welche Frage ist Depot Basel die Antwort?

Was hat Gestaltung mit Alltag und mit uns Menschen zu tun? Wir schauen hinter die Kulissen und zeigen, wie Produkte und Entwürfe entstehen und was Menschen mit Objekten verbindet.

Was war der intensivste Moment für Depot Basel im Jahr 2011 – und warum?

Als ich das Gebäude das erste Mal von innen sah! Die Geschichtsträchtigkeit, aber auch die Ästhetik dieses 100 Jahre alten Gebäudes haben mich umgehauen.

Welche Rolle spielt für Depot Basel der Ort, an dem seine Aktivitäten stattfinden?

Den Diskurs, den Dialog und das Bewusstsein von Gestaltung und Alltag zwischen heute, gestern und der Zukunft zu suchen, ist mein Anliegen. Die Silotrichter, die das Wesentliche, das Essenzielle konzentrieren und auf den Punkt bringen, sind für mich Sinnbild dafür.



Depot Basel: «Wir sind keine Messe. Wir sind kein Festival, kein Museum, kein Showroom, keine Galerie. Wir sind ein temporärer Ort für kontemporäre Gestaltung, mit den besten Absichten.»

JAZZ CAMPUS

In Zusammenarbeit mit der Musik Akademie als künftiger Mieterin und der Stiftung Levedo erstellt die Stiftung Habitat an der Utengasse 15/17 eine Schule für Musik, mit Schwerpunkt Jazz. Diese Nutzung der ehemaligen Fabrik-liegenschaft soll vermehrt Publikum ins Zentrum von Kleinbasel bringen. Der Schulstandort, zentral gelegen und inmitten der aktuellen städtischen Musikszene, wird weit über die Region hinaus ausstrahlen.

Im April 2011 erhielt der Jazz Campus die Baubewilligung. Termingerecht begannen Anfang Mai die Rückbauarbeiten. Das städtische Umfeld erschwerte die Zulieferung und Lagerung von Baumaterial. Darum wurden die Umfriedung und der Unterstand auf der Nachbarparzelle Utengasse 32 abgebaut und so Stellfläche für einen Kran und für weitere Baustelleninstallationen geschaffen. Die Bewilligung für den Abbruch und die Wiedererrichtung nach Abschluss der Bauarbeiten ging Ende April ein. Während der Aushubarbeiten tauchten im Untergrund Überreste einer Siedlung aus der Bronzezeit auf, die von ca. 1000 v. Chr. stammen. Die Archäologische Bodenforschung Basel barg die Funde, tatkräftig unterstützt von den Mitarbeitern der Firma Knecht Bauunternehmung. Die archäologischen Grabungsarbeiten verursachten eine Verzögerung im Bauablauf von vier Wochen.

Mit Unterbrechungen lief daneben der Aushub weiter. Der Baugrund war durch frühere Nutzungen mit verschiedenen Schadstoffen kontaminiert. Darum begleiteten Geologen diese Arbeiten. Das Aushubmaterial wurde sorgfältig triagiert und sachgerecht durch Spezialfirmen entsorgt.

Im Beisein der zukünftigen Nutzerin, der Musik Akademie Basel mit dem Bereich Jazz, sowie der Architekten Buol & Zünd, von Baumanager Sulzer + Buzzi und weiteren Involvierten wurde Ende Oktober in einem festlichen Akt der Grundstein gelegt. In diesem Rahmen füllten die Redner eine Kupferkiste mit ihren Beigaben: ein kristallines Modell des Jazz Campus, eingebracht von den Architekten, alte Dokumente, Fundstücke, Chroniken, die 1. Ausgabe der neuen Zeitung «TagesWoche» und Aufnahmen von Jazzmusik. Anschliessend senkten sie den versiegelten Behälter ab in eine Kuhle zuunterst in der Baugrube und schaufelten die Vertiefung, in der die «Schatzkiste» lag, mit Beton zu.

Um den Fortgang der Arbeiten am Jazz Campus zu dokumentieren, ist eine Webcam installiert. Sie erlaubt Tag und Nacht einen Blick auf die Baustelle an der Utengasse. Ihre Bilder sind abrufbar über die Website der Stiftung Habitat.



Kurz bevor die hermetisch versiegelte Kupferkiste unter dem Jazz Campus einbetoniert wird.

2 FRAGEN AN BERNHARD LEY, GRÜNDER DER JAZZSCHULE BASEL UND HEUTE LEITER DER ABTEILUNG JAZZ DER MUSIKHOCHSCHULE

Wie gehen Sie vor, um eine möglichst gute Akustik in den Übungs- und Konzerträumen im Jazz Campus zu erreichen?

Seit Beginn des Projekts begleitet uns ein professioneller Akustikplaner. Die Raumakustik soll in die Architektur integriert werden und nicht aufgesetzt und technisch wirken. Neben einer optimalen Akustik ist uns aber auch die Atmosphäre der Räume wichtig. Um dieses Konzept zu unterstützen, haben wir bei der Aktienmühle einen Musterraum gebaut. Dort testen wir die Materialisierung.

Seit Beginn des Projekts begleitet uns ein professioneller Akustikplaner. Die Raumakustik soll in die Architektur integriert werden und nicht aufgesetzt und technisch wirken. Neben einer optimalen Akustik ist uns aber auch die Atmosphäre der Räume wichtig. Um dieses Konzept zu unterstützen, haben wir bei der Aktienmühle einen Musterraum gebaut. Dort testen wir die Materialisierung.

Was war bisher der intensivste Moment auf dem Weg zum Jazz Campus an der Utengasse?
Als «Moment» vielleicht die Grundsteinlegung: von der Vision zur Materialisierung. Über allem schwebt die positive Energie eines hervorragenden Teams, welches ein Projekt umsetzt, das konsequent einen inspirierenden Ort der Musik verwirklichen will.

BODENINITIATIVE



Bereits in ihrer Vernehmlassung zur Strategie «Wohnraumentwicklung» und zum «Entwurf Wohnraumförderungsgesetz» hatte die Stiftung Habitat im August des Berichtsjahres zuhanden von Regierungspräsident Guy Morin festgehalten, dass der Kanton eine aktive eigene Bodenpolitik verfolgen solle. Um ihn in diese Richtung zu bewegen, lancierte die Stiftung Habitat im September, zusammen mit dem SVW Nordwestschweiz (Dachverband der Wohngenossenschaften) und der Stiftung Edith Maryon, die Initiative «Boden behalten – Basel gestalten (Bodeninitiative)». Sie fordert, dass Liegenschaften und Grundstücke des Kantons grundsätzlich nicht verkauft, sondern Dritten allenfalls im Baurecht überlassen werden. Die Initiative verfolgt zudem eine langfristige Änderung der Bodenpolitik des Kantons. Er soll deutlich mehr gemeinnütziges, familien- und umweltschonendes Bauen ermöglichen und sein Land behalten für die künftige Stadtentwicklung. Die Initiative stiess rasch auf grosse Unterstützung. Bis Ende Berichtsjahr war absehbar, dass sie innert längstens sechs Monaten zustande kommen würde.

3 FRAGEN AN KLAUS HUBMANN ZUR BODENINITIATIVE

Mit der Mitgliedschaft im Initiativkomitee betritt die Stiftung die politische Bühne. Was war der Auslöser für diesen Schritt?

Wir haben uns gestört an verschiedenen Landverkäufen des Kantons, bei denen als Alternative eine Abgabe im Baurecht möglich gewesen wäre. Beispiel: Hüninigerstrasse. Wir wissen andererseits schon lange, dass der Kanton die Stadt mitprägen kann, wenn er seinen Boden im Baurecht vergibt. Und dazu wollen wir ihn mit der Initiative animieren.

Welche Reaktion auf die Initiative hat Sie am meisten überrascht?

Bei sehr vielen Menschen trafen wir sofort auf grosses Verständnis für das Anliegen, dass der Kanton sein Land nicht verkaufen soll. Dass die zentrale Idee der Initiative so rasch so viel Unterstützung erfahren hat, das hat mich wirklich sehr positiv überrascht.

Was ändert sich für die EinwohnerInnen in Basel, wenn die Initiative angenommen wird?

Es werden menschengerechtere Bauten möglich. Die Frage, von welchen Wertvorstellungen wir uns beim Bauen leiten lassen, wird sorgfältiger diskutiert. Und ganz langfristig kann sogar die Steuerbelastung sinken.

STIFTUNGSSITZ RHEINGASSE

Anfang 2011 startete das Umbauprojekt «Rheingasse/Utengasse». Es betrifft den Sitz der Stiftung und schafft zusätzlich neuen Wohnraum. Nach einem Auswahlverfahren unter vier Architekturbüros erhielt das Büro Kräuchi Architekten den Auftrag für den gesamten Umbau.

Im Juni fand ein 2-tägiger Workshop statt mit dem Habitat-Team, den Architekten und einer externen Begleitung. Sein Ziel war, die unterschiedlichen Bedürfnisse und Ansprüche der MitarbeiterInnen an den zukünftigen Stiftungssitz zu besprechen und sie aufeinander abzustimmen. Aus den Ergebnissen entstand das Raumprogramm. 2012 soll das Baugesuch eingereicht werden.

Wegen der bevorstehenden Umbaumasnahmen mussten die Mietverhältnisse aufgelöst werden. Die Schlosserei blieb ohne Nachfolgeregelung, weshalb die Stiftung gemeinsam mit dem Geschäftsführer, Herrn Ackermann, nach einem guten Weg zur Geschäftsauflösung suchte – und ihn auch fand. Für die Mieter der Wohnung an der Rheingasse 33 konnte ebenfalls eine passende Lösung gefunden werden.

Im Juni 2011 nutzte «Focus 11», die Messe für zeitgenössische afrikanische Kunst, wiederum Räumlichkeiten der Liegenschaft, um parallel zur «Art Basel» ihre Ausstellung durchzuführen.



LIEGENSCHAFTEN

Die Gartenmauer zur Nachbarsliegenschaft am St. Johannis-Platz 26 wurde so saniert, dass in den benachbarten Garagen keine Feuchteschäden mehr auftreten. Der auslösende Schaden stammte noch aus der Bauzeit.

GASSTRASSE

Mieterwechsel fanden keine statt. Der Lärmkonflikt zwischen zwei Parteien wurde, zusammen mit einem externen Mediator, zu lösen versucht.

HALTINGERSTRASSE

Eine langjährige Mietpartei zog weg in ein Pflegeheim. Eine andere zog von der Schönaustrasse zu und verschiedene Mieter wechselten intern. Zwei 1-Zimmer-Wohnungen stehen weiterhin leer. Diese dienen als Ausweichmöglichkeit für die auf Winter 2012/Frühling 2013 geplante Innensanierung.

SPERRSTRASSE

Eine Partei zog von der Margarethenstrasse 75 zu. Zwei Studierende kündigten ihre 3-Zimmer-Wohnung. Mit dem Schweizerischen Arbeitshilfswerk Region Basel (Lernhaus) fanden Vorgespräche zur Hofumgestaltung statt. Die Bauarbeiten sind auf 2012 angesetzt. Die Kündigung der vier Parkplätze wurde eingeleitet.

KARL JASPERS-ALLEE

Die Häuser wurden im Jahre 2011 durch die Firma Berger Liegenschaften verwaltet. Es gab einen Mieterwechsel. Vor Ort stand im Berichtsjahr Frau Fischler als Ansprechperson zur Verfügung. Sie versuchte, die MieterInnen zu Aktivitäten anzuregen oder gemeinsame Anlässe mit den BewohnerInnen zu organisieren. Mit dieser Massnahme will die Stiftung Habitat der Vereinsamung entgegenwirken, die gerade älteren Menschen oft zu schaffen macht.

LOTHRINGERSTRASSE

In den Liegenschaften 139 und 141 gab es keine Mieterwechsel. In der Lothringerstrasse 143 kam es zu einem Mieterwechsel und zwei internen Änderungen. Die Idee, die bestehende Rabatte in einen Gemüsegarten umzuwandeln, wurde von der Stiftung Habitat unterstützt. Keine Mieterwechsel gab es an der Lothringerstrasse 145; im Haus Nummer 147 kam es zu zwei internen Wechseln. Eine Anfrage, ob im Garten Gemüse angepflanzt werden könne, beantwortete die Stiftung positiv.

Der Mittagstisch in der «Kantine» erfreute sich steigender Besuchszahlen und benötigte deshalb personelle Verstärkung. Mit den notwendigen Bewilligungen wurde es möglich, die Bewirtung auf den Aussenbereich auszudehnen. Ebenfalls gut besucht waren die Gästewohnungen. Bei den Übungsräumen bestanden freie Kapazitäten. Für die MieterInnen der Habitat-Liegenschaften und für die «Kantine» stehen nun ein Kompostplatz und ein kleiner Kräutergarten zur Verfügung.

Mehr Platz für die Velos der Mietparteien entstand aus der Umnutzung von drei Autoparkfeldern. Auf Initiative der Stiftung verbesserten die Behörden die Strassenmarkierungen am Nordende der Lothringerstrasse. So liessen sich neue Veloabstellplätze vor dem Haus Nummer 165 gewinnen. In einzelnen Liegenschaften wurden die Mietzinssubventionen überprüft und angepasst.

Die Website www.musikerwohnhaus.ch orientiert laufend über das Angebot an der Lothringerstrasse.

3 FRAGEN AN FRANCIS LAUPER, KOCH DER KANTINE

Was kochen Sie für die Kantine am liebsten?

Gutes Essen! Gutes Essen ist mit Liebe zubereitet, mit frischen Zutaten, in Einklang mit den Jahreszeiten, sodass die «Geschmäcker» miteinander harmonieren und die Speise abgestimmt ist auf die Menschen, für die ich sie koche. Ich arbeite jeden Tag dafür, den Gästen eine Freude zu bereiten. Das ist mein Geheimrezept!

Welche Rückmeldung Ihrer Gäste hat Sie im Jahre 2011 am meisten gefreut?

Vor Kurzem war ein Gast da, der sagte zu mir: «Es war so fein, dass ich sogar vergass, meinen Wein zu trinken!»

Ihr grösster Wunsch für die Kantine?

Meine guten Gäste mögen mir treu bleiben!



*Gleichzeitig drinnen und draussen:
In der Spielhalle geht das.*



Die sorgfältig gestalteten Umgebungsarbeiten begeistern die MieterInnen.

REICHENSTEINERSTRASSE

Im April 2011 hatte die Bevölkerung die Gelegenheit, den fertiggestellten Bau und die Räumlichkeiten der Spitex an der Reichensteinerstrasse 14 zu besichtigen und sich bei Wurst und Brot im sonnigen Garten zu verköstigen. Im Laufe des Jahres waren einige Baumängel zu beheben. Die Aussenraumbeleuchtung beispielsweise empfanden viele als zu intensiv, weshalb sie reduziert wurde.

Mieterauswahl und Bezug der Reichensteinerstrasse 14 liefen sehr gut. Die Stiftung Habitat freute sich über die vielen positiven Rückmeldungen seitens der neuen MieterInnen. Für die Spitex gestaltete sich der Start etwas schwieriger, denn die Baustelle bestand während rund sechs Monaten nach ihrem Einzug weiter, was ihren Betrieb beeinträchtigte. Die Mietparteien mit selbem Hauseingang bezogen ihre Wohnungen im Mai 2011. Das Spitex-Info-Café stellte seinen Betrieb nach einem Jahr wieder ein, da kaum ein Bedürfnis nach dem Quartiercafé bestand. Der Raum dient seitdem den Mitarbeitenden der Spitex als Pausen- und Sitzungsraum. Der Gemeinschaftsraum, der auch den Mietparteien der Margarethenstrasse zur Verfügung stand, wurde rege für Bastelnachmittage, Geburtstage und Besprechungen genutzt. Die Mietparteien organisierten sich dabei selbst.

MARGARETHENSTRASSE, AUTOEINSTELLHALLE

Gleich vier Mieterwechsel gab es an der Margarethenstrasse 75, bedingt durch einen Todesfall, interne Wechsel und einen Wegzug an die Sperrstrasse. Im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Reichensteinerstrasse 14 wurde das Hauswartzmandat einer externen Firma übergeben, die nun sowohl die Liegenschaften an der Margarethenstrasse als auch die Reichensteinerstrasse und den zusammenhängenden Aussenraum betreut. Der Vertrag mit

dem Mieter, welcher als Hauswart tätig war, wurde aufgelöst.

Die Mietzinssubventionen an der Margarethenstrasse 77 wurden überprüft und angepasst. Mieterwechsel gab es 2011 keine. Nach Messungen durch einen Bauphysiker wurde mit den Mietparteien das Lüftungsverhalten besprochen. Denn in neu umgebauten, in der Folge gut isolierten Wohnräumen muss die Luftfeuchtigkeit mittels regelmässigen Lüftens geregelt werden; ansonsten drohen Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall.

In der Autoeinstellhalle wurden Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Notausganges behoben. Bei den Parkplätzen gab es 16 Mieterwechsel.

SCHÖNAUSTRASSE

Die Planung für das Umbau- und Sanierungsprojekt hat begonnen. Es betrifft Küchen und Bäder, Wärmedämmung von Dach und Kellerdecke sowie die haustechnischen Installationen. Abklärungen mit der Denkmalpflege und den Besitzern angrenzender Parzellen ergaben, dass an der dafür geeigneten Giebelfassade keine Aussendämmung angebracht werden darf. Bis Ende 2011 war das Projekt so weit gediehen, dass Anfang 2012 das Baubegleiten eingereicht werden kann.

Die Gesamtsanierung machte es notwendig, allen Mietparteien die Kündigung auszusprechen. Eine Sanierung im bewohnten Zustand wäre viel schwieriger und dauerte ungleich länger. Die Stiftung Habitat war bemüht, individuelle Lösungen zu finden. Die meisten Mietparteien sind ausgezogen und haben selber eine neue Bleibe gefunden. Eine Mietpartei hat eine Wohnung an der Haltingerstrasse 80 bezogen.

Dieses Haus befindet sich seit dem 1.1.2010 im Besitz der Roleba Immobilien AG, einer 100%igen Tochterfirma der Stiftung Habitat.

THEODORSGRABEN, RÖMER-/ALEMANNENGASSE

Im Mai 2011 übernahm die Stiftung Habitat die Liegenschaften Theodorsgraben 32, Römergasse 19/21 und Alemannengasse 15. Die bisherige Besitzerin, die Stiftung für kranke Kinder in Basel, hatte die Liegenschaften Alemannengasse und Römergasse lange Zeit an das Kinderspital vermietet. Durch dessen Wegzug wurden die Liegenschaften frei für eine neue Nutzung. Die Stiftung Habitat übergab sie im Baurecht dem Verein FoyersBasel. Er kümmert sich als pädagogisch-therapeutischer Verein um weibliche Jugendliche in Krisensituationen. Im Haus Theodorsgraben bleibt der Verein Studentische Wohnvermittlung WoVe Mieter. Alle drei Liegenschaften befinden sich auf derselben Parzelle beim Wettsteinplatz im Kleinbasel. Hier hat die Stiftung erstmals Liegenschaften erworben explizit mit dem Ziel, diese langfristig im Baurecht weiterzugeben, in diesem Falle gezielt an eine soziale Einrichtung, deren Anliegen die Stiftung Habitat schätzt. Gleichzeitig erfährt das Wettsteinquartier eine belebende Durchmischung.

BESTAND UND VERMIETUNG

Per 31. Dezember 2011 besass die Stiftung (zusammen mit der Tochterfirma Roleba Immobilien AG) 28 Häuser mit 216 Wohnungen (plus rund 16 weitere Objekte wie Hobby-, Übungs- und Gewerberäume) und 124 Autoeinstellplätze. Neue, sanierte Liegenschaften wurden nach Abschluss der Arbeiten nach dem stiftungseigenen Mietzins-Subventionsmodell vermietet. Ältere Liegenschaften (Gasstrasse 18, Haltingerstrasse 80 und Sperrstrasse 91, Lothringerstrasse 141, 143, 145 und Margarethenstrasse 75) wurden zu günstigen Mietzinsen an die entsprechende Zielgruppe vermietet. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Wohnungen, welche durch die Stiftung Habitat saniert wurden, sehr rasch MieterInnen finden.

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)
- SVW Sektion Nordwestschweiz (Schweizerischer Verband für Wohnungswesen)
- Verein Bauteilbörse
- Verein Kultur und Gastronomie Basel
- VLP (Schweizerische Vereinigung für Landesplanung)
- ZukunftsWohnen-Netz
- Basel Tourismus

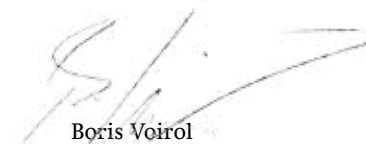
Der Stiftungsrat genehmigt hiermit den vorliegenden Jahresbericht 2011.



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

Fotos

Raphael Schicker/Stiftung Habitat, (Seite 1, 3, 7,)
Julien Renault/www.depotbasel.ch (Seite 9)
Michael Fritschi/www.foto-werk.ch
(Seiten 11, 13, 15, 16)
Christoph Langscheid/ Stiftung Edith Maryon
(Seite 12)

Gestaltung

bureaudillier.ch