Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 86 (2011)

Heft: 1-2

Artikel: "Die Basler Wohngenossenschaften bauen wieder" : Jörg Vitelli ist Präsident des SVW-Regionalverbands Nordwestschweiz

Autor: Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-247623

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

“Wir fordern tausend Genossenschaftswohnungen in zehn Jahren.”

Jörg Vitelli ist Präsident des SVW-Regionalverbands Nordwestschweiz

«Die Basler Wohngenossenschaften bauen wieder»

Aufbruchstimmung in Basel: Dem gemeinnützigen Wohnungsbau sind drei Areale zugesprochen worden. Zu verdanken ist dies dem SVW-Regionalverband Nordwestschweiz und seinem Präsidenten Jörg Vitelli, der sich auch im Grossen Rat für die Sache der Gemeinnützigen einsetzt. Doch man hegt noch grössere Pläne. Das geplante Hafenquartier soll nämlich auch ein Genossenschaftsquartier werden.

***Wohnen:* Schaut man sich Ihre Berufskarriere an, erstaunt ein Bruch. Sie sind ursprünglich Vermessungsingenieur, haben aber auf ein ganz anderes Gebiet umgesattelt, den Velobedarf.**
Jörg Vitelli: So gross war dieser Sprung gar nicht. In meinem gelernten Beruf habe ich mich durchaus auch mit Themen wie Verkehrsplanung beschäftigt, wozu auch die Velowege gehörten. Vom Fahrrad war ich schon immer begeistert. Nach der Erdölkrise in den Siebzigerjahren setzte in der Schweiz ein Veloboom ein. Ich stellte fest, dass es in Holland nützliches Zubehör zu kaufen gab, etwa für den Transport von Kindern. Weil das niemand importieren wollte, fing ich selber damit an. Irgendwann musste ich mich entscheiden, ob ich richtig einsteige. Darauf gründete ich mit meiner Frau die Firma Vitelli Velobedarf AG.

Fahrräder und gemeinnütziger Wohnungsbau – auch das sind recht unterschiedliche Felder. Woher kommt Ihr ehrenamtliches Engagement für die Baugenossenschaften?
Als Ingenieur hat mich der Wohnungs- und Städtebau seit je interessiert. Gleichzeitig bin ich der Meinung, dass man die Gemeinschaftlichkeit fördern müsse. So kam ich rasch auf den gemeinnützigen Wohnungsbau. 1980 übernahm ich das Präsidium der Wohngenossenschaft St. Johann, die eigentlich aufgelöst werden sollte, weil sich ihr Neubauprojekt zerschlagen hatte. Wir wechselten die Ausrichtung der Genossenschaft und konzentrierten uns anstelle des Neubaus auf den Erwerb von Altliegenschaften im Basler St. Johann-Quartier, die dadurch der Spekulation entzogen wurden.

Auch heute sind Sie Präsident einer Genossenschaft – die nicht nur Wohnungen anbietet.
In den Neunzigerjahren fanden wir eine leerstehende Fabrik im Gundeldinger Quartier gleich hinter dem Basler Hauptbahnhof. Auch hier nutzten wir eine Genossenschaft, die keine Liegenschaften besass, für den Kauf. Heute bietet die Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten (Gewona) in der umgebauten und erweiterten Liegenschaft Gewerberäume, Büros und Wohnungen. Hier befindet sich auch mein Betrieb – und bis vor kurzem habe ich hier sogar gewohnt.

Auf die Genossenschaften kommen wir zurück. Doch zuerst zu einem weiteren Ehrenamt. Sie vertreten die SP im Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt. Welche politischen Themen liegen Ihnen besonders am Herzen?
Politisch interessiert war ich schon als junger Mensch. Ich fand, dass die SP die Partei ist, bei der man in Basel am meisten bewegen kann. Nach einer Pause wegen des Geschäftsaufbaus bin ich seit 2005 zum zweiten Mal im Rat. Meine Kernthemen sind Verkehr, Städtebau, Architektur, Energie, Umwelt – und natürlich das Genossenschaftswesen. Zum Glück ist unsere Fraktion gross genug, dass man sich auf die Themen konzentrieren kann, bei denen man seine Fähigkeiten am besten einbringt.

Als Grossrat kennen Sie die Basler Wohnbaupolitik bestens. Mit dem 2001 gestarteten Programm Logis Bâle will man innerhalb von zehn Jahren 5000 familienfreundliche Wohnungen schaffen – dies trotz der bekanntermassen geringen Landreserven im Stadtkanton. Das Ziel ist denn auch längst nicht erreicht.
Als Vision und als Zeichen, dass man sich wirklich anstrengen muss, finde ich die Zielsetzung gut. Dass sie nicht realistisch ist, sagte ich schon bei der Lancierung. Immerhin sind im Rahmen von Logis Bâle in verschiedenen Entwicklungsgebieten und punktuell Neubauten mit rund 2500 Einheiten entstanden.

Günstiger Wohnraum war allerdings nicht dabei.
Im Fokus dieses Programms standen die sogenannten guten Steuerzahler. Das ist zum Teil auch heute noch so. Aus meiner Sicht ist das verfehlt, denn diese guten Steuerzahler sind auch mobile Steuerzahler. Bewegt sich in einem Kanton der Steuersatz nach oben, wandern sie sofort weiter. Wo dies hinführt, lässt sich in den Kantonen Zug und Schwyz oder an der Zürcher Goldküste beobachten. Der gute Steuerzahler ist für mich der Mittelstand, der seit eh und je in Basel wohnt und hier auch seine Steuern bezahlt.

Die Basler Wohnbaugenossenschaften haben von Logis Bâle nicht profitiert. Das soll sich nun ändern.
Als Logis Bâle startete, waren wir Genossenschaften noch nicht so aufgestellt wie heute. Verbessert hat sich auch die Zusammenarbeit mit den Behörden, insbesondere seitdem die Finanzdirektorin Eva Herzog im Amt ist. Wir haben an einer Medienkonferenz sogar – in Analogie zum Programm Logis Bâle – tausend Genossenschaftswohnungen in zehn Jahren gefordert. Dieses Engagement scheint sich nun auszuzahlen. Die Genossenschaften sollen auf dem Schoren-Areal hinter dem Badischen Bahnhof, an der Belforterstrasse und am Rüchligweg in Riehen zum Zug kommen. Diese drei Areale sind uns vom Kanton zugesagt worden. Insgesamt werden dort in den nächsten fünf Jahren 240 Genossenschaftswohnungen entstehen. Man darf also feststellen: Die Basler Wohngenossenschaften bauen wieder.

>

Fotos: Martin Bichsel

Viel zu reden gibt die Umwandlung des Rheinhafens. Dort soll ein neues Quartier entstehen.
In den nächsten zwanzig bis dreissig Jahren könnte dort Wohnraum für 4000 Menschen erstellt werden. Wir fordern, dass mindestens ein Drittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert wird. Daneben soll auch preisgünstiger Gewerberaum entstehen, das ist mir als Gewerbetreibendem ein besonderes Anliegen. Denn auch hier besteht in der Stadt ein Notstand.

Welche Wohnungen sind denn in Basel besonders gefragt?
Aus meiner Sicht sind das zwei Segmente: Familienwohnungen mit vier und fünf Zimmern und altersgerechte Wohnungen. Hier spielt auch eine Rückbewegung aus dem Umland eine Rolle. Wenn die Kinder ausgezogen sind und die Einfamilienhäuser in den Landgemeinden zu gross werden, wünschen sich viele wieder eine zentrale Stadtwohnung.

Mit gut zehn Prozent Marktanteil sind die Wohnbaugenossenschaften in Basel ein wichtiger Player auf dem Wohnungsmarkt. Allerdings sind drei von vier Genossenschaftswohnungen über fünfzig Jahre alt. In keiner anderen Schweizer Stadt gibt es anteilmässig so viele Dreizimmerwohnungen. Ist der genossenschaftliche Bestand noch gefragt?
Diesen Nachteilen stehen sehr günstige Mietzinse gegenüber. Im grossen Ganzen bereitet die Vermietung denn auch wenig Probleme. Nur an verkehrsbelasteten Lagen haben einzelne Genossenschaften Mühe und vermieten dann eben an Studenten oder junge Singles.

Wie steht es mit der Erneuerung?
Der Liegenschaftenbestand der Basler Genossenschaften ist im Allgemeinen in einem guten Zustand. Manche Genossenschaftspräsidenten hatten allerdings den Ehrgeiz, die Mieten kaum je zu erhöhen, um vor den Mitgliedern besonders gut dazustehen. Dort besteht jetzt Nachholbedarf. Viele haben jedoch in den letzten Jahren saniert. Inzwischen gibt es auch einige grössere Erneuerungsprojekte, wo Genossenschaften den Ersatz von Siedlungen evaluieren.

In Basel gibt es viele wertvolle Pioniersiedlungen. Ich denke dabei zum Beispiel an das Hirzbrunnenquartier mit seinen Reihenhäusern, die wichtige Zeugen des Neuen Bauens sind. Dort dürften Sanierungen schwierig sein.
Hier macht uns die Zonenplanrevision zu schaffen, die in Basel in den nächsten Jahren über die Bühne gehen soll. Gemäss Planauflage sollen nämlich verschiedene traditionelle Genossenschaftssiedlungen der Schon- und Schutzzone zugewiesen werden. Dies bedeutet, dass man zum Beispiel die Häuschen der Gründerzeit mit ihren drei Zimmern nicht mehr weiterentwickeln könnte. Wir sind jedoch der Meinung, dass für grössere Areale Sonderbauvorschriften bestehen müssen. Zwar soll die historische Substanz im Charakter erhalten bleiben, aber auch eine Weiterentwicklung soll möglich sein. Derzeit sind wir diesbezüglich mit der Denkmalpflege im Gespräch.

Eine Studie der Basler Kantonalbank (vgl. *wohnen* 1–2/2010) moniert die geringen Reserven der Baugenossenschaften. Dies erschwere die Erneuerung.
Das Problem ist, dass Baugenossenschaften für Rückstellungen noch bestraft werden, weil diese nicht steuerfrei sind. Deshalb schauen viele Genossenschaften, dass sie mit einer schwarzen Null abschliessen. Immerhin haben wir nun den partnerschaftlichen Baurechtsvertrag neu formulieren können. Dieser gilt für Genossenschaften, die Land vom Kanton, von der Christoph-Merian-Stiftung und von der Bürgergemeinde haben. Für neue und erneuerte Baurechtsverträge ist dort nun die Verpflichtung enthalten, einen Erneuerungsfonds aufzubauen. Diese Rückstellungen sind steuerfrei. Gleichzeitig kämpfen wir auf der politischen Bühne dafür, dass dies generell gilt und dass die Genossenschaften auch von der Handänderungssteuer befreit werden.

Ein Merkmal der Basler Genossenschaftsszene ist die grosse Zahl kleiner Genossenschaften und das Fehlen grosser Player. Im Schnitt besitzt eine Basler Wohngenossenschaft nur 94 Wohnungen. Welche Folgen hat das?
Auf der positiven Seite bedeutet dies, dass man sich mehr als Gemeinschaft fühlt und einen engeren Bezug zur Genossenschaft hat. Ein Nachteil ist jedoch das fehlende Potenzial, um sich zu professionalisieren. Es braucht ein bestimmtes Volumen, um jemanden für den kaufmännischen Bereich oder für die Hauswartung anzustellen. Negativ wirkt sich zudem aus, dass kleine Genossenschaften weniger finanzielle Ressourcen haben. Einige haben deshalb bereits fusioniert, andere planen diesen Schritt. Auch könnte mit dem geplanten Zusammengehen von Wohnstadt und wgn ein grosser Player auf dem Platz Basel entstehen.

Neubauprojekte, grosse Erneuerungspläne, Fusionen: Solche Nachrichten gab es vom SVW-Regionalverband Nordwestschweiz, dem Sie seit drei Jahren als Präsident vorstehen, lange nicht mehr.
Ja, es bewegt sich etwas. Dies ist auch der Basisgruppe in unserem Vorstand zu verdanken, die viele Projekte anstösst. Sie besteht aus einer Genossenschaftspräsidentin und drei Genossenschaftspräsidenten, nämlich Denise Senn, Alexio Moreno, Andi Sisti und Stephan Weippert. Das sind Leute aus der Praxis, die die Probleme kennen, was sich positiv auf die Beratungstätigkeit auswirkt. Gleichzeitig versuchen wir, die Mitglieder enger zu vernetzen, etwa indem wir Quartiertreffen durchführen. Da gab es schon Situationen, wo sich von dreissig Genossenschaften die wenigsten kannten. Sie machten dann die Erfahrung, dass man die gleichen Anliegen und Probleme hat.

Welche weiteren Schwerpunkte setzen Sie beim Regionalverband?
Neben der Beratungstätigkeit und der Vernetzung gilt es vor allem, die Zukunft aufzugleisen. Die Genossenschaften sollen wieder bauen können. Erste Erfolge sind das Projekt Hegenheimerstrasse und die drei erwähnten Areale. Leider hat man in Basel das Wohnbaugesetz über die Hintertür abgeschafft und damit auch die Objekthilfe. Ich setze mich nun politisch dafür ein, dass diese wieder gesetzlich verankert wird. Der Fokus liegt dabei auf Bürgschaften des Kantons, die eine Finanzierung stark erleichtern würden. Wünschenswert wären auch

Zur Person
Jörg Vitelli (*1950) schloss nach der Berufslehre ein Studium als Vermessungsingenieur ab und ist heute Inhaber der Firma Vitelli Velobedarf AG, Basel (www.vitelli.ch). Er engagiert sich seit Jahren in Wohnbaugenossenschaften, früher als Präsident der Wohngenossenschaft St. Johann, heute der Gewona. Seit drei Jahren ist Jörg Vitelli Präsident des SVW-Regionalverbands Nordwestschweiz. Er ist Mitglied der SP und vertritt seine Partei im Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt. Jörg Vitelli ist verheiratet, hat zwei Töchter und lebt in Basel.

zinslose oder günstige Darlehen, dies ist allerdings beim heutigen politischen Klima schwierig. Daneben will der SVW Nordwestschweiz aber auch selbst aktiv werden.

Welche Pläne haben Sie?
Wir haben im Vorstand beschlossen, einen Projektentwicklungsfonds auf die Beine zu stellen. Dieser soll durch freiwillige Beiträge der Mitglieder gespeist werden. Diese Mittel sollen uns erlauben, beispielsweise für das Hafenareal ein Konzept mit unseren Vorstellungen zu entwickeln – so wie dies andere Investoren auch tun. Nicht alle Genossenschaften wollen sich jedoch an solchen Grossprojekten beteiligen. Deshalb werden wir mit den Geldern aus dem Fonds auch jemanden beauftragen, der den Liegenschaftenmarkt beobachtet und Kaufobjekte für die Genossenschaften evaluiert.

Zum Regionalverband Nordwestschweiz gehört auch der Kanton Baselland. Wie steht es dort um den genossenschaftlichen Wohnungsbau?
Der Regionalverband umfasst das ganze Gebiet des Tarifverbunds Nordwestschweiz, auch im Fricktal orientieren sich verschiedene Genossenschaften Richtung Basel. Besonders in den Agglomerationsgemeinden gibt es grössere Genossenschaften, vor allem des Bundespersonals. Selbstverständlich erstrecken sich alle Aktivitäten des Verbands auch auf diese Gebiete. Im Kanton Baselland ist jetzt auch ein neues Wohnbauförderungsgesetz in Diskussion, das A-fonds-perdu-Beiträge, also Objekthilfen, vorsieht. Und die reichen Gemeinden in Baselland haben die gleichen Probleme wie in Zug oder an der Goldküste – bald gibt es nur noch Villenbesitzer, und die Lehrerin oder der Gemeindearbeiter finden keine Wohnung mehr. Manche entdecken deshalb nun den gemeinnützigen Wohnungsbau.

> Wir wollen selbst Projekte entwickeln.

Interview: Richard Liechti

Anzeige

B. Wietlisbach AG
Grabenmattenstrasse 13 · 5608 Stetten
Haushaltküchen · Wandschränke
Telefon 056 485 88 88 · Fax 056 485 88 90
info@wietlisbach.com · www.wietlisbach.com
Ausstellung Zürich
Lagerstrasse 107 · 8004 Zürich
Telefon 044 299 90 10 · Fax 044 299 90 20
BW à la carte KÜCHEN