

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 93 (2018)

Heft: 7-8: Basel

Artikel: "Jetzt erbringen die Genossenschaften den Tatbeweis"

Autor: Liechti, Richard / Courvoisier, Andreas / Willin, Monika

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-842526>

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: 18.02.2026

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



Der Roche-Tower ist das Sinnbild für das neue Basel, das sich vom Industrie- zum Forschungs- und Entwicklungsstandort wandelt. Stadtprägend sind aber auch die kompakten Genossenschaftsiedlungen und -quartiere. Das Luftbild zeigt den Blick von Kleinbasel mit dem Badischen Bahnhof Richtung Grossbasel. Im Vordergrund das Hirzbrunnenquartier, eine der Genossenschaftshochburgen.

In Basel-Stadt steht der gemeinnützige Wohnungsbau vor einer neuen Blüte

«Jetzt erbringen die Genossenschaften den Tatbeweis»

Aufbruchstimmung in Basel: Die Politik setzt wieder auf den gemeinnützigen Wohnungsbau und hat ein attraktives Förderpaket geschnürt. Mehrere Wohngenossenschaften haben bereits Neubauprojekte angepackt. Und bald werden riesige Areale zur Neunutzung frei, wo die Genossenschaften mit dabei sind. Wie ist dieser Wandel zustande gekommen? Ein Gespräch mit Monika Willin und Jörg Vitelli vom Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz sowie mit Stadtentwicklungsexperte Andreas Courvoisier.

Interview: Richard Liechti

Wohnen: Der Wirtschaftsstandort Basel boomt. Wie hat sich das auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt?

Jörg Vitelli: Einerseits sind die Land- und Liegenschaftspreise in den letzten zehn Jahren enorm gestiegen. Bestandesliegenschaften geraten nach dem Tod der bisherigen Besitzer oft in spekulative Hände und werden in Stockwerkeigentum umgewandelt. Dadurch wird viel preiswerter Wohnraum vernichtet. Anderseits erneuern gerade die institutionellen Anbieter ihre Liegenschaften, so dass auch das Mietzinsniveau angestiegen ist.

Die Pharmabranche zieht qualifizierte Arbeitskräfte aus aller Welt an. Welchen Einfluss hat dies auf den Wohnungsmarkt?

J.V.: Die Expats sind nur ein Teil der Leute, die auf den Wohnungsmarkt in Basel drängen. Wir stellen generell einen Trend «zurück in die Stadt» fest. Das betrifft auch die Ü60-Generation. Das Einfamilienhaus im Grünen mit seiner schlechten Busverbindung ist nicht mehr so attraktiv, wenn die Kinder ausgeflogen sind. Viele wünschen dann wieder Zentrumslage mit dem ganzen Freizeit- und Versorgungsangebot.

Wie weit spüren die Basler Wohngenossenschaften die grösste Nachfrage? An weniger guten Lagen klagten manche noch vor ein paar Jahren über Leerstände.

Monika Willin: Von Leerständen wüsste ich nur ausserhalb der Stadt – in ländlichen Lagen oder dort, wo Gemeinden zu enge Vorschriften für die Wohnungsvergabe erlassen haben. Die allermeisten Genossenschaften erfreuen sich hoher Nachfrage aus allen Gesellschaftsschichten.

J.V.: Wir spüren den Wandel auch insofern, als ein ehemaliges Arbeiterquartier wie St. Johann sich wegen baulicher Umnutzungen und des Novartis Campus zum Trendstandort entwickelt. So kann die Gewona Nord-West dort auch relativ teure, neu zugekaufte Wohnungen leicht vermieten.

Andreas Courvoisier: Die wirtschaftliche Entwicklung eröffnet aber auch Riesenchancen. Durch die Transformation von der Chemie- zur Pharmastadt benötigt man viel weniger Fläche für Produktion und Lager. Diese Areale werden für neue Nutzungen frei – ein unglaubliches Potential.

Dabei hiess es noch vor wenigen Jahren, in Basel gebe es kaum mehr Bauland. Nun steht die Stadt vor einem Entwicklungsschub.

J.V.: Tatsächlich wussten wir vor zehn Jahren nicht, dass Novartis ihre Anlagen im Klybeck redimensionieren würde oder dass sich Coop im Lysbüchel und in Pratteln zurückziehen und neue Logistikstandorte eröffnen würde. Dadurch sind Schlüsselareale für eine weitere Stadtentwicklung entstanden.

A.C.: In der Stadt Basel werden in den nächsten Jahren Areale in einer Anzahl zur Verfügung stehen, wie es dies wohl seit den grossen Gründer- und Stadtentwicklungszeiten vor hundert Jahren nicht mehr gegeben hat. Wir erleben eine Entwicklung, wie sie andere Städte wie Zürich oder Winterthur bereits hinter sich haben. Dort mussten sich ganze Quartiere neu erfinden, weil der Maschinenbau oder die Textilbranche in eine Krise geraten waren. Anders als etwa in Zürich Oerlikon wird der gemeinnützige Wohnungsbau in Basel bei dieser Neuorientierung aber mit dabei sein.

Das sah noch in den Nullerjahren, als der Kanton das Förderprogramm Logis Bâle lancierte, anders aus. Damals schielte man auf das gehobene Segment. Wie ist es zum Umdenken in der Basler Wohnbaupolitik gekommen?

A.C.: Logis Bâle war der Versuch, in Basel eine Trendumkehr einzuleiten und Abwanderung und Stagnation zu stoppen. Man rechnete dabei jede neugewonnene Wohnung akribisch



Bild: Wohnen

Zu den Personen

Andreas Courvoisier besitzt Abschlüsse an der Universität Basel und der Universität Freiburg i.Ü. (NPO-Management). Er verfügt über 25 Jahre Praxis in den Bereichen Projekt-, Areal- und Stadtentwicklung sowie Genossenschaftswesen. Seit 2011 ist er Geschäftsführer von Courvoisier Stadtentwicklung GmbH. Andreas Courvoisier ist Co-Initiant und Vizepräsident der Baugenossenschaft wohnen&mehr und gesamtverantwortlich für die Entwicklung des Westfelds.

Monika Willin ist seit 2015 Geschäftsführerin des Regionalverbands Wohngenaossenschaften Nordwestschweiz. Davor war sie zehn Jahre Kassier bei der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse, neben der Familienarbeit und einer Stelle in der Marketingabteilung eines Verlages. Gerade hat sie wieder ein Amt als Kassier bei der Wohngenossenschaft Sowbin übernommen.

Jörg Vitelli hat ein Studium als Vermessingenieur abgeschlossen und war bis zur Pensionierung Inhaber der Firma Vitelli Velobedarf AG. Er engagiert sich seit vielen Jahren in Wohngenaossenschaften, war Präsident der Wohngenossenschaft St. Johann und führt heute die Gewona Nord-West. Er ist Mitglied der SP und vertritt seine Partei im Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt. Seit 2008 wirkt Jörg Vitelli zudem als Präsident des Regionalverbands Wohngenaossenschaften Nordwestschweiz.

Aktuelle Genossenschaftsprojekte in Basel

Westfeld



Bilder: zvg.

Bauträgerin: Baugenossenschaft wohnen&mehr
Umfang: 500 Wohnungen, 10 000 m² Gewerbefläche
Ausführung: ab 2019

Auf dem Areal des Felix-Platter-Spitals entsteht das neue Quartier Westfeld. Trägerin ist die eigens dafür gegründete Wohnbaugenossenschaft wohnen&mehr, an der sich unter anderen dreissig Basler Genossenschaften be-

teiligt haben. Der Kanton gibt das Land im Baurecht ab. Neben einem breiten Wohnungsmix ist die Bildung eines Quartierzentrums mit Kleingewerbe, Dienstleistern usw. ein Ziel. Den städtebaulichen Wettbewerb gewannen Enzmann Fischer Partner, die Umgestaltung des Spitalgebäudes obliegt Müller Sigrist Architekten und Rapp Architekten (siehe auch *Wohnen* 12/2017 und 5/2018).

Burgfelderstrasse Nord



Bauträgerinnen: Wohngenossenschaft Bündnerstrasse, Neue Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG)
Anzahl Wohnungen: 120
Ausführung: ab 2019

Auf einem ehemaligen Freizeitgärtenareal realisieren zwei Wohngenossenschaften gemeinsam eine Siedlung mit attraktivem öffentlichem Außenraum. Das Land gibt der Kanton Basel-

Stadt im Baurecht ab. Das Büro Nord Architekten GmbH hat einen langgestreckten Bau mit optimaler Ausrichtung der Wohnungen entworfen. Die Genossenschaften (Gesamtbestände von 129 beziehungsweise 161 Wohnungen) packen damit erstmals seit Mitte der 1960er-Jahre (Bündnerstrasse) beziehungsweise den frühen 1990er-Jahren (NWG) wieder ein Neubauprojekt an.

auf, um überhaupt auf irgendwelche Zahlen zu kommen. Inzwischen ist Basel wieder auf Wachstumskurs, und der gemeinnützige Wohnungsbau hat an verschiedenen Fronten neue Impulse erlebt. Dazu trugen auch der aktive Vorstand des Regionalverbands, Grossräte und engagierte Behördenvertreter bei. Bei der Basler Regierung fiel der genossenschaftliche Gedanke auf fruchtbaren Boden.

J.V.: Es entstand politischer Druck, auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Das brachten wir durch politische Vorstöße ins Rollen, so dass die Regierung wieder ein Wohnraumfördergesetz auflegen musste. Das alte Gesetz hatte man 2005 sozusagen durch die Hintertür – über das neue Sozialhilfegesetz – abgeschafft. Plötzlich merkte man: Wir brauchen ein neues Fördergesetz.

Das 2014 in Kraft gesetzte Wohnraumfördergesetz (WRFG) sieht denn auch eine Reihe von Massnahmen vor, um die Gemeinnützigen zu stärken. Unter anderem gewährt ihnen der Kanton Bürgschaften, er vergibt Projektentwicklungsdarlehen oder kommt für die Erstberatung auf. Tatsächlich sind seither eine Reihe von genossenschaftlichen Bauprojekten aufgegliest worden. Welches Instrument war am wichtigsten?

J.V.: Ohne den Projektentwicklungs fonds wäre ein Vorhaben wie das Westfeld wohl nicht oder unter anderen Bedingungen zum Fliegen gekommen. Doch auch die kostenlose Erstbera-

tung fängt an zu wirken. Sie trägt dazu bei, dass die Genossenschaften gewisse Themen und neue Entwicklungen überhaupt erst anpacken. A.C.: Gerade nach der Erfahrung mit dem Westfeld kann ich sagen: Das Projektentwicklungs darlehen ist wichtig, da es die heikle erste Phase zwischen einer Idee und dem Projektstart überbrückt, also dann, wenn es darum geht, die Initiative zu ergreifen, Partner zu finden und Strukturen zu schaffen. Diese Aufbau phase ist sehr fragil. Das Darlehen schafft Stabilität – ohne dass man allzu lange darauf angewiesen sein sollte.

Der Kanton Basel-Stadt arbeitet bei der Umsetzung des WRFG eng mit dem Regionalverband Nordwestschweiz von Wohnbaugenossenschaften Schweiz zusammen. Welche Aufgaben haben Sie übernommen?

M.W., J.V.: Bei der Vergabe von Arealen hat die Regierung mit dem Verband sozusagen ein Generalabkommen geschlossen. Ist ein Areal als «genossenschaftlich zu vergeben» festgelegt, sind wir dafür besorgt, es unter den Mitgliedern auszuschreiben. Zudem verfügen wir über die Projektentwicklungsdarlehen. Dabei kann der Verband fünf Millionen Franken praktisch wie einen Kontokorrentkredit abrufen und an Wohnbauträger weitergeben – wobei er auch das Risiko eines Ausfalls trägt. Und schliesslich organisieren wir die Beratungstätigkeit.

Eine weitere Basler Spezialität ist der Partnerschaftliche Baurechtsvertrag, der Wohn-

Reding-, Birs-, Lehenmattstrasse



Bauträgerin: Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel

Anzahl Wohnungen: 118

Ausführung:

2017/18 (Redingstrasse), ab 2018 (Birstrasse/Lehenmattstrasse)

Die EBG beider Basel verfolgt zwei Neubauprojekte: An der Redingstrasse ersetzt sie eine 2011 zugekauft Liegenschaft durch einen Neu-

bau mit 18 Wohnungen und Quartiersupermarkt. Weitere hundert Wohnungen entstehen durch den Ersatz von Altbauden an der Birs- und der Lehenmattstrasse. Dort ist generationendurchmisches Wohnen geplant, zudem entstehen gemeinschaftliche und quartierbezogene Nutzungen. Die EBG baut damit erstmals seit fünfzig Jahren wieder neu (siehe *Wohnen 7-8/2017* und *1-2/2018*).

Eidgenossenweg



Bauträgerin: Baugenossenschaft des Bundespersonals Basel (BBB), Basel

Anzahl Wohnungen: 88

Ausführung: ab 2019

Die BBB ersetzt fünf Altbauden mit 67 Wohnungen durch die gleiche Anzahl Häuser mit neu 88 Wohnungen. Die Mitglieder genehmigten an der Generalversammlung 2017 einen Kredit von 45 Millionen Franken. Die Neubauten, ent-

worfen von Ferrara Architekten, lehnen sich am bisherigen Erscheinungsbild an; Qualitäten wie die geschlossene Küche bleiben erhalten.

Für die Betroffenen sucht man Ersatzlösungen, zudem wickelt man das Projekt in drei Etappen ab. Der Bauvertrag mit Immobilien Basel-Stadt soll durch einen neuen Vertrag mit hundert Jahren Laufzeit abgelöst werden.

baugenossenschaften in den ersten Jahren den Baurechtszins vergünstigt. Welche Bedeutung hat er?

A.C.: Die Bedeutung liegt auf zwei Ebenen. Schon nur, dass es diesen Spezialvertrag gibt, heisst, dass die Behörden eine Sensibilität gegenüber dem gemeinnützigen Wohnungsbau besitzen. Die Grundlagen sind erarbeitet, man muss nicht bei jeder Diskussion um ein Baurecht bei Adam und Eva beginnen. Der finanzielle Vorteil liegt insbesondere in der Staffelung des Zinses, der erst nach zehn Jahren volumäfänglich anfällt. Das hilft gerade in den ersten schwierigen Jahren. Danach allerdings bezahlen wir einen soliden Zins.

Was dem gemeinnützigen Wohnungsbau in Basel fehlt, sind festgeschriebene quantitativen Ziele. So wie in der Stadt Zürich, wo man via Volksabstimmung das Ziel von einem Drittel gemeinnützigen Wohnungen in der Gemeindeordnung verankert hat.

J.V.: Das stand in der jetzigen Phase nicht zur Diskussion. Quantitative Ziele wollen wir durch das WRFG erreichen – und die Praxis von Regierungsrätin Eva Herzog, die den genossenschaftlichen Wohnungsbau konsequent fördert. Wobei es durchaus möglich ist, dass es dereinst eine Initiative braucht.

A.C.: Ich begrüsse dieses schrittweise Vorgehen. Mit dem ersten Schritt, dem WRFG, ist der Nährboden gelegt, damit der Umbruch beim gemeinnützigen Wohnungsbau stattfinden kann. Jetzt erbringen die Genossenschaften

den Tatbeweis – nämlich, dass sie in der Lage sind, von diesen Fördermitteln Gebrauch zu machen und neue Areale auch wirklich kompetent zu entwickeln und zu bebauen. Erst nach diesem Tatbeweis kann der nächste Schritt kommen. Und den erleben wir bereits jetzt schon, indem bei einzelnen Arealen erstmals eine Quote für den gemeinnützigen Wohnungsbau fest eingeplant wird.

Werfen wir doch einen Blick auf das grösste aktuelle Projekt, die Umnutzung des Felix-Platter-Spitals, heute Westfeld genannt. Dort wird ein ganzes Quartier entstehen. Trägerin ist die eigens gegründete Baugenossenschaft wohnen&mehr, an der sich auch viele bestehende Genossenschaften beteiligt haben – und dies in einer Zeit, als die Basler Wohngenossenschaften noch weniger aktiv waren. Herr Courvoisier, Sie waren Co-Initiant von wohnen&mehr.

A.C.: Das Projekt kam zu einem Zeitpunkt, wo die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Kanton zwar schon eingefädelt war, die grossen gemeinnützigen Akteure, die dafür in Frage gekommen wären, aber gerade anderweitig ausgelastet waren. Richard Schlägel und ich aber sagten uns: Diese Chance dürfen wir nicht verpassen. Zusammen mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Nord-

«Projektentwicklungsdarlehen überbrücken die heikle erste Phase.»

Aktuelle Genossenschaftsprojekte in Basel

Riburg



Bauträgerin: Wohngenossenschaft Riburg

Anzahl Wohnungen: 59 (erste Etappe)

Ausführung: ab 2019

Die 1945 gegründete Genossenschaft plant, ihren Bestand von 390 Wohnungen schrittweise durch Neubauten zu ersetzen. In einer ersten Etappe entstehen anstelle von 39 veralteten Wohnungen 59 neue Einheiten.

Die Genossenschaft schafft damit insbesondere Familienwohnungen und altersgerechten Wohnraum. Das Architekturbüro Burckhardt + Partner AG entwarf dafür ein modularartiges System, das es erlaubt, den Wohnungsmix bei späteren Etappen anzupassen. Es handelt sich um die erste langfristig angelegte Gesamterneuerung in Basel (siehe auch *Wohnen* 3/2018).

Niederholz/Grendelgasse Riehen



Bauträgerin: Bau- und Wohngenossenschaft Höflirain (BWG), Riehen

Anzahl Wohnungen: 31 (davon 7 REFH)

Ausführung: 2019

Die Genossenschaft (heutiger Bestand 61 Einheiten) hat zuletzt in den 1950er-Jahren gebaut – und verfolgt nun gleich zwei Neubauprojekte: Im Zentrum Niederholz entsteht ein Mehrfamilienhaus

mit 24 Wohneinheiten und an der Grendelgasse sieben Reiheneinfamilienhäuser. Die Genossenschaft ergänzt den Bestand damit mit Familienwohnungen und altersgerechtem Wohnraum mit Liftzugang. Beide Areale hat sie von der Gemeinde Riehen im Baurecht erhalten, die damit in der Ortschaft mit ihrem hohen Preisniveau langfristig bezahlbaren Wohnraum schafft.

westschweiz und weiteren Partnern haben wir dann losgelegt.

M.W.: Zum Glück gab es Leute wie die beiden, die unheimlich viel Energie und Zeit in den Aufbau der Genossenschaft gesteckt haben.

A.C.: Wir spüren eine Aufbruchstimmung. Die Bündelung der Kräfte, wie sie für die Neugründung nötig war, hat die beteiligten Genossenschaften mitgerissen. Selbst wenn sie seither keine eigenen Projekte angepackt haben, sind sie nun bei diesem Livelabor Westfeld dabei.

Welches waren die grössten Hindernisse, die wohnen&mehr und das Projekt Westfeld zu bewältigen hatten?

A.C.: Wir verfolgen ein komplexes Vorhaben, einen kleinen Stadtteil, der vom Wohnen über attraktive Freiräume bis zu spannenden EG-Nutzungen reicht. Da sind unglaublich viele Akteure eingebunden – nicht nur für die planerischen und baulichen Belange, auch bei den Behörden, im Quartier, den künftigen Gewerbebetrieben oder der eigenen, stetig wachsenden Geschäftsstelle. Sie alle stets mit einzubinden, sozusagen alle Bälle in der Luft zu halten und immer auf das Ziel zu fokussieren – bezahlbare Wohnungen, ein Quartier mit Zentrumsfunktion –, das ist eine grosse Herausforderung.

Die Stadtentwicklungsprojekte stellen wir auf Seite 20 vor. Dabei fällt eines auf: Neben Kanton, Pharmaindustrie und SBB gehören in Basel drei Stiftungen zu den grossen Play-

ern: Habitat, Edith Maryon und Christoph Merian (CMS). Wie beurteilen Sie deren Wirken?

A.C.: Jede hat ihr eigenes Gesicht und wirkt auf ihre Weise zum Wohl der Region. Die CMS etwa besitzt viel Land, das sie im Baurecht abgibt. Dazu kommen wegweisende eigene Entwicklungen, früher etwa die Siedlung Davidsboden von 1992 oder aktuell das Projekt Nordspitze mit den drei 160-Meter-Hochhäusern von Herzog & de Meuron. Ich begrüsse es sehr, wenn die CMS auch in Bezug auf den gemeinnützigen Wohnungsbau Innovationen anstösst – auch wenn dieser auf den ersten Blick nicht so spektakulär ist.

Die Stiftung Habitat dagegen hat in der Erlenmatt Ost bereits Projektteile an Genossenschaften abgegeben.

A.C.: Sie wirkt dabei als «Go-Between» für kleine Baugenossenschaften, die selbst auf dem Markt nicht zuschlagen können. Damit trägt Habitat dazu bei, dass auch aussergewöhnliche Wohnprojekte möglich werden. Im Lysbüchel Süd gibt Habitat zurzeit sogar noch kleinere Anteile ab und deckt dabei manche Nische ab, die sonst keine Chance hätte.

J.V.: Zu erwähnen ist hier sicher auch die Logis Suisse AG, die dafür gesorgt hat, dass wir in Pratteln das Areal des Coop-Verteilzentrums für den genossenschaftlichen Wohnungsbau sichern konnten. Solch finanziell starke Träger sind wichtig, weil sie eine Entwicklungszeit von sieben, acht Jahren praktisch vorfinanzieren.

Während vieler Jahre ist in der Stadt Basel keine neue Genossenschaftssiedlung mehr gebaut worden. Nun hat sich das Blatt gewendet. Auch kleinere Genossenschaften haben Neubauprojekte angepackt. Geändert hat also nicht nur die Politik. Auch bei den Genossenschaften muss etwas passiert sein.

M.W.: Ich war Mitglied im Vorstand der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse, deren letzter Neubau aus dem Jahr 1966 stammt. Nun realisiert die Genossenschaft zusammen mit der Neuen Wohnbaugenossenschaft Basel (NWG) die Neubausiedlung Burgfelderstrasse. Vor 15 Jahren hat unser Vorstand einen Generationenwechsel erlebt. Einen Neubau hätten wir uns damals nicht zugetraut. Schon nur wegen der Finanzen – lange galt die Regel, dass man mit einer schwarzen Null abschliesst und kaum Rückstellungen macht. Kurz: Wir brauchten einige Jahre, bis wir fanden: Einen Neubau, doch, das kriegen wir hin. Wichtig für unseren Laienvorstand waren dabei auch die stetige Weiterbildung und die Kontakte zu den anderen Genossenschaften, um voneinander zu lernen.

Punkto Ersatzneubau waren die Basler Wohngenossenschaften bisher sehr zurückhaltend. Innert kurzer Zeit haben nun drei Genossenschaften solche Vorhaben aufgegelist. Greift der «Ersatzvirus» von Zürich auf Basel über?

J.V.: Tatsächlich handelt es sich bei diesen Genossenschaften durchwegs um solche mit mehr als 300 Wohnungen. Sie können den Bewohnern der betroffenen Häuser gleichwertige Ersatzangebote machen. Die Durchschnittsgenossenschaft in Basel besitzt allerdings weniger als hundert Wohnungen, so dass die Hürden für einen Neubau hoch sind. Das bedeutet nicht, dass keine Entwicklung in Gang kommen könnte: So manche Genossenschaft wird sich Gedanken über das Thema «neu bauen oder sanieren» machen müssen. Wobei es für die letztere Option in Basel durchaus gute Beispiele gibt.

A.C.: Ich fände es auch schlecht, wenn die Ersatzdoktrin zu einem Übereifer führen würde und günstige Wohnungen vernichtet würden, die nur leicht demodiert sind. Viele Genossenschaften wirken nicht auf der Areal-, sondern auf der Hausebene. Sie erhalten Altbauten, verbessern Grundrisse, verdichten im Hof oder stocken auf. Daraus entsteht eine grosse Breite an gemeinnützigen Angeboten.

M.W.: Wenn bei kleinen Genossenschaften einmal ein Ersatzneubau nötig werden sollte, muss mit Nachbargenossenschaften Kontakt aufgenommen werden, um die Mieter unterzubringen. Wir werden hier auch als Verband Unterstützung leisten.

Bauland ist knapp, deshalb wird das Thema «Zukauf von Liegenschaften» immer wichtiger. Und hier hat der Regionalverband Nordwestschweiz ein interessantes Projekt gestartet: die soziale Nachlassplanung. Worum geht es?

J.V.: Heute sind viele Immobilienhaie unterwegs, die versuchen, den alten Leuten ihre Häuser abzuluchsen. Wir aber möchten, dass diese Liegenschaften in gemeinnützige Hände kommen. Dabei sprechen wir einerseits die Mieter an, Kontakt mit älteren Eigentümern aufzunehmen, bevor diese ins Pflegeheim müssen oder nicht mehr da sind. Den Eigentümern zeigen wir auf, wie sie mit dem Verkauf an einen gemeinnützigen Bauträger sicherstellen, dass ihre Häuser nicht zur Spekulation missbraucht werden und die bisherigen Mieter im Haus verbleiben können. Dafür haben wir nun auch einen Kurzfilm produziert und wollen Flyer in den Quartierzentränen auflegen.

Gibt es bereits Erfolge?

J.V.: Gerade konnten wir von der Gewona Nord-West einen Vertrag mit einer achtzigjährigen Witwe unterschreiben, die uns zwei Häuser mit 24 Wohnungen verkauft – zu einem anständigen Preis, in Absprache mit ihren Kindern und einem lebenslangen Wohnrecht. ■

WGN und Wohnstadt: die beiden Grossen

Entstanden im Raum Basel in den letzten Jahren neue Genossenschaftswohnungen, so standen meist die beiden grossen Player Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (WGN) (bis 2017 Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest) und Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft dahinter. Jüngste Projekte: Am Kohlistieg in Riehen hat die WGN 2017 98 Wohnungen fertiggestellt (*Wohnen* 11/2017). Ende 2018 werden im Schorenquartier 94 weitere Wohnungen bezugsbereit. Wohnstadt hat kürzlich 68 Wohnungen am Bachgraben vollendet. Nach jahrelanger Verzögerung durch Einsprachen hat sie zudem grünes Licht erhalten, 36 Wohnungen im Hof des Riehenrings 3 zu realisieren.

Anzeige

NEUHEIT

THERMOS

SPAREN SIE BIS ZU 70 % ENERGIE MIT DEM NEUEN VORWANDSYSTEM.

