

# ENTWICKLUNG **ZENTRUM** BIRSFELDEN

## BEWERBUNG FÜR BAURECHTSPARZELLEN



## Wohnbaugenossenschaft HagnauBirsfelden

26.10.2020

## Bewerbende Organisation

### **Wohnbaugenossenschaft Hagnau**

Birseckstrasse 47a 4127 Birsfelden

### **Bewerberin für die Parzellen **B3****

#### Ansprechperson

Thomas Nussbaumer

061 361 80 60

nussbaumer@nussbaumertruessel.ch

#### Rechtsform

Wohnbaugenossenschaft

#### Exponenten mit Funktion & Hintergrund

Vorstand und künftige BewohnerInnen, Nachbarparzellen

## "Gemeinschaftsorientiertes Herzstück"

In Vorgesprächen mit weiteren interessierten Bauträgern fanden wir uns rund um die Baufelder B und C zusammen zu sogenannten Partnerschaften. Wir könnten uns eine strategische und operative Allianz sehr gut zusammen vorstellen. Synergien sehen wir bei einer solchen Kooperation beginnend bei der Koordination über die Aussenraumnutzungen, die ergänzenden Angebote bei Gemeinschaftsräumen und vor allem bei der baulichen Umsetzung in Form gemeinsamer Ausschreibungen und Ausführungen.

### Partnerin 1

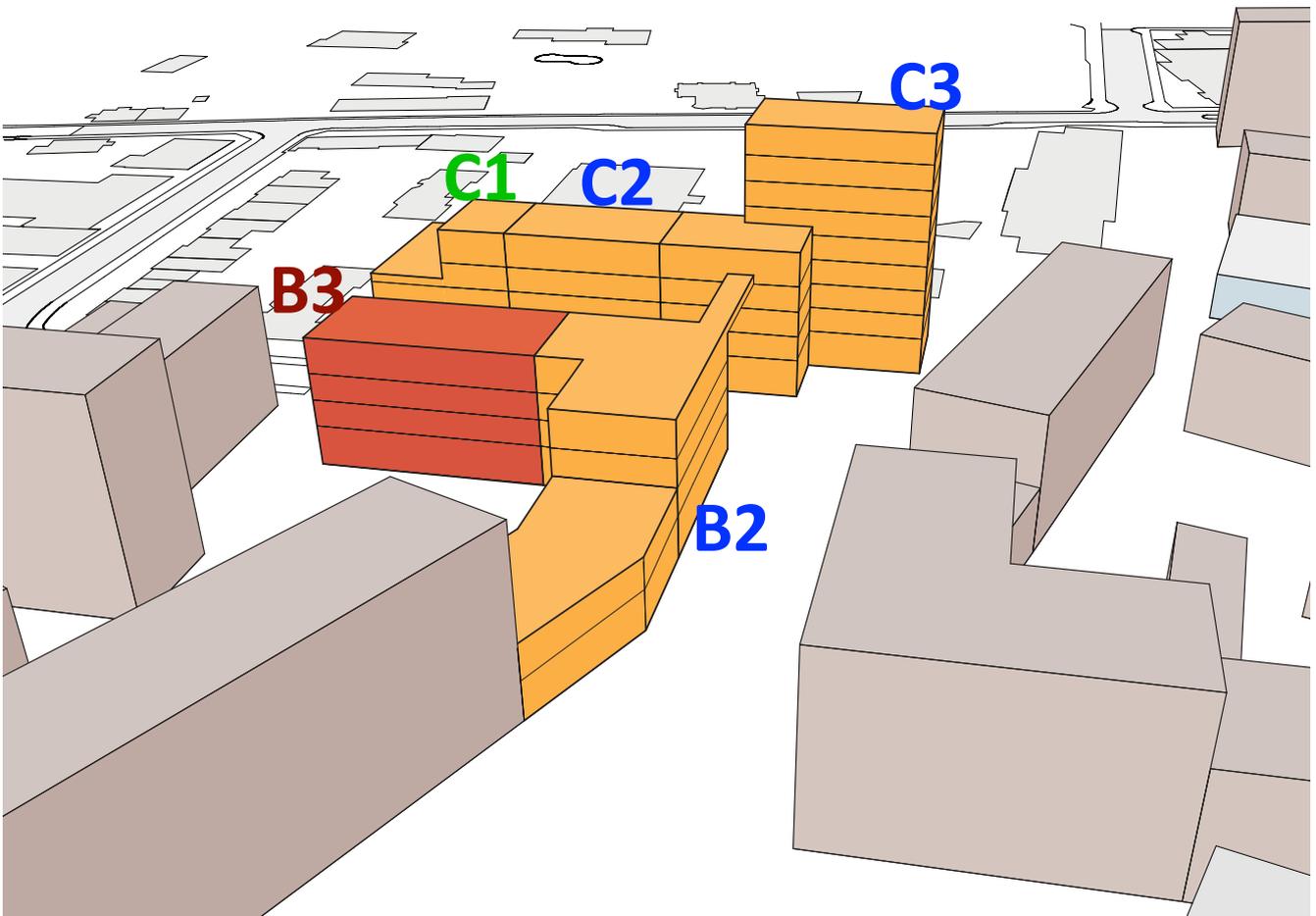
Wohnbaugenossenschaft Nordwestschweiz

Bewerberin für die Parzellen **B2 / C2 / C3**

### Partnerin 2

Familien AG H20 Grellinger Meury

Bewerberin für die Parzelle **C1**



## A Partner, Motivation und Parzellen

### Wer wird sind

Wir sind eine in Birsfelden beheimatete Wohnbaugenossenschaft. Unsere erste Siedlung mit 22 Wohnungen steht an der Birseckstrasse 47. Sie wurde im Jahre 2015 bezogen. Wir pflegen bewusst eine generationenübergreifende Bewohnerstruktur.

### Wohnungsangebot;

- 22 Wohnungen
- 4 x 3 Zi Wohnungen
- 4 x 3.5 Zi Wohnungen
- 10 x 4.5 Zi Wohnungen
- 4 x 5.5 Zi Wohnungen

### Bewohnerschaft;

- 44 Erwachsene
- 19 Kinder

### Durchmischung/ Altersverteilung;

- 2/5 junge Familien
- 2/5 mittleren Alters
- 1/5 Rentner





Wir bieten eine Vielzahl von Gemeinschaftseinrichtungen welche alle durch einzelne Bewohnergruppen betreut werden;  
 Mehrzweckraum mit Küche, Gästezimmer, Werkstatt, Fitnessraum, Dachterrasse mit Pizzeria, sowie 32 Gartenbeete



Regelmässige Anlässe sind;  
 \_ Sommerfest mit Flohmarkt  
 \_ Mittagstisch, monatlich  
 \_ Aktionstage, halbjährlich  
 \_ Kino und Yoga im Gemeinschaftsraum



## Wieso wollen Sie Baurechtsnehmer und Teil des Projektes werden

Wir möchten unser Genossenschaftsmodell gerne in der Nähe zu unserem ersten Wohnungsbau weiterentwickeln. Als in Birsfelden beheimatete Genossenschaft, mit attraktivem Portfolio, wollen wir die Chance ergreifen und uns beim sehr gut erarbeiteten Zentrumsplatzprojekt einbringen. Wir sind überzeugt damit etwas zur attraktiven Wohnungsvielfalt in Birsfelden beitragen zu können. Aus unserer Sicht muss das genossenschaftliche Wohnen weiter gefördert werden, wir sehen uns in der Verantwortung mit einem eigenen Projekt unseren Beitrag dazu zu leisten. Unserer Genossenschaft selbst fehlen aktuell vor allem kleinere Wohnungen. Auch hier sehen wir eine günstige Gelegenheit dies aufzuholen. Zudem möchten wir nach 5-jährigem Bestehen nun gerne die Genossenschaft erweitern.

Mit dieser Ausschreibung bietet sich für uns eine Chance, im Zentrum von Birsfelden, ein Angebot nach unseren Werten und Vorstellungen zu schaffen. Eine weitere Motivation sehen wir in den Synergien, welche wir durch die räumliche Nähe zwischen unseren beiden Liegenschaften nutzen könnten wie z.B. im Unterhalt der Infrastruktur, in der Nutzung von Gemeinschaftsräumen und dem Austausch unter den BewohnerInnen.

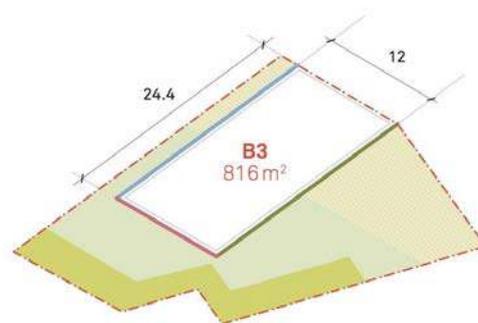
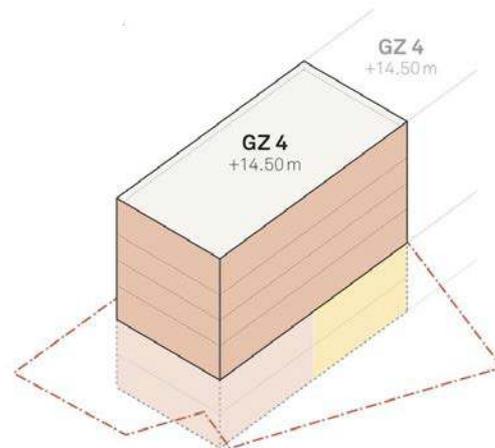
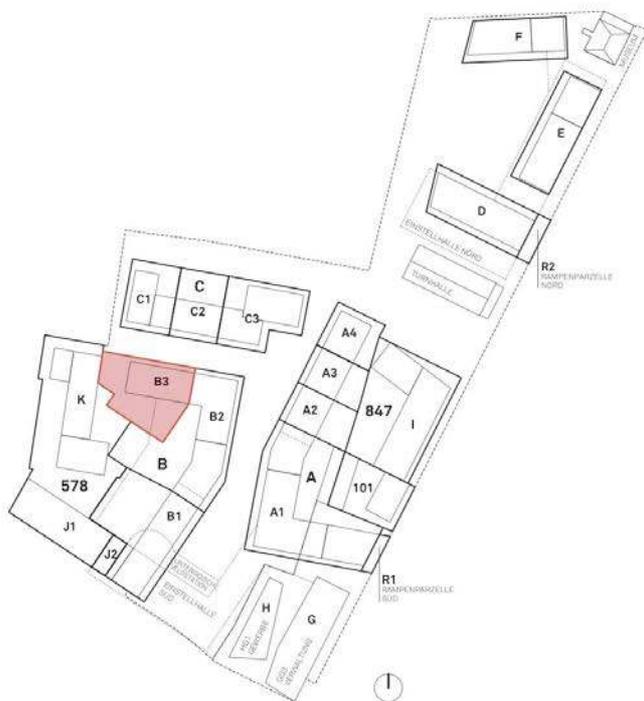
Einen weiteren wichtigen Punkt für unsere kleine Wohnbaugenossenschaft sehen wir bei der Vielzahl an Baurechtsfelder die an verschiedene Baugenossenschaften abgegeben werden. Damit ergeben sich für uns Möglichkeiten zur Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Bauträgern. Wir sind diese Möglichkeit bereits im Vorfeld der Bewerbung angegangen und möchten Ihnen mit dieser Bewerbung auch bereits ein Konzept einer möglichen Zusammenarbeit vorstellen.

Am Beispiel des aktuell sich im Bau befindlichen Areal Lsybüchel Basel der Baurechtsgeberin Stiftung Habitat und rund 13 unterschiedlichen Baurechtsnehmern zeichnen sich besonders in der Umsetzung sinnvolle und notwendige Kooperationen und Synergienutzungen ab, um einen geregelten Bauablauf und kostengünstiges Bauen zu ermöglichen. So schlossen sich vor allem die kleinen Baufelder zu Baugruppen zusammen. Wir sehen jedoch auch gerade in solch einer Situation grosse Möglichkeiten um Risiken zu minimieren und im Verbund zur gewünschten Lösung zu kommen.



# Bewerbung für Parzelle/n Parzellenkatalog, allenfalls mit Prioritäten und Begründung

Priorität 1



**Parzelle B3** **816 m<sup>2</sup>**

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG (ohne Einstellhalle)	—	147,5 m <sup>2</sup>
1. UG (ohne Einstellhalle)	—	147,5 m <sup>2</sup>
EG	292,5 m <sup>2</sup>	—
1.OG	292,5 m <sup>2</sup>	—
2.OG	292,5 m <sup>2</sup>	—
3.OG	292,5 m <sup>2</sup>	—
<b>TOTAL</b>	<b>1170 m<sup>2</sup></b>	<b>295 m<sup>2</sup></b>

### Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

- Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)
- Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)
- Gestaltungsbaulinie 4 (GBL4) – gemäss §53 RBV

**B3** Die Parzelle eignet sich sehr gut für unser angestrebtes Konzept. Wir möchten uns schrittweise erweitern und haben als junge Genossenschaft auch nur beschränkte Mittel zur Verfügung. Deshalb streben wir für eine erste Erweiterung ein Projekt mit 10 -12 Wohnungen an. Auf einer noch kleineren Parzelle könnten wir unser Konzept, mit den gewünschten Gemeinschaftsräumen, wohl nicht kostendeckend umsetzen. Mit der Parzelle B3 haben wir eine ideale Ausgangslage um die geplanten Gemeinschaftsflächen attraktiv, mit direktem Bezug zum Eingangsbereich oder den Gartenanlagen, anzuordnen. Viel Umgebungsfläche ist uns wichtig. Das bereits gelebte Modell der aktiven und gemeinsamen Gartennutzung möchten wir im Zentrum weiterführen können. Die Grösse der Parzelle B3 lässt uns genügend Spielraum um das angestrebte Nutzungskonzept in Bezug auf Altersmix und unterschiedlichen Haushaltsgrössen umzusetzen. Ein weiterer Pluspunkt bei dieser Parzelle ist der direkte Zugang zur Autoeinstellhalle.

Baurechtszins 41'200.-

## B Vision

### Inhalt und Erfolgsfaktoren

#### Gemeinschaftsfördernde Architektur

Damit schaffen wir im Haus und in der Siedlung Rahmenbedingungen für unkomplizierte Kontaktmöglichkeiten, fördern gute Nachbarschaft und gemeinschaftliche Aktivitäten. Dies erleichtert dem Einzelnen den sozialen Zugang zu Nachbarn und MitbewohnerInnen. Ein Haus entwickeln das die Öffentlichkeit sucht und sich nicht abschottet. Die Räume im Haus sind aneignungsfähig, offen und flexibel. Dies fördert die Lebendigkeit.

Planung nutzungsneutraler Gemeinschaftsräume im Erd- und Untergeschoss für unterschiedlichste Aktivitäten.

Schaffung altersgerechter und unterschiedlichst nutzbarer Wohnungen.

Grosszügige Balkonanlagen und durchlässiger Innenhof zu den angrenzender Parzellen

Wohnmodell;

\_ Wohnen, Gemeinschaft, Rückzug, Garten oder Arbeit - Alles im selben Haus ermöglichen.

\_ Angebot an sogenannten "Möglichkeitsräumen" mit mehr als einer möglichen Nutzungsform. Damit kann in einem dynamischen Prozess langfristig eine Flexibilität garantiert werden, um auf Veränderungen flexibel eingehen zu können.

Mögliche Umsetzungen sind;

Zimmer mit Nasszelle = Miniapartment / Gästezimmer / Bürozimmer / Spitzezimmer

Gemeinschaftsraum im Untergeschoss = Werkraum / Bandraum / Soundstudio

Grosser Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss = Versamlungs- und Veranstaltungslokal / Sitzungszimmer / «Wohnzimmer» der Siedlung / Tanz- und Bewegungsraum / Bibliothek

Waschküche im Erdgeschoss = Treffpunkt und Arbeitsraum / Bügelzimmer

Abstellräume im Untergeschoss = spezielle Kellerraumeinrichtung für optimale Lagermöglichkeiten

Vorzone zu Abstellräumen = Standort für eine gemeinsame Kühltruhe

Unbeheiztes Treppenhaus mit Aussenraumbezug = Attraktives, kontaktförderndes Treppenhaus mit Sitzgelegenheiten

Ein enger Austausch mit der ersten Siedlung Hagnauer Gärten soll die Möglichkeit der siedlungsübergreifenden Nutzung von Gemeinschaftsräumen, Infrastruktur und Veranstaltungsangeboten fördern. Wir fördern ein möglichst langes, selbständiges Wohnen am Ort für ältere BewohnerInnen.

Dazu möchten wir mit den Vorgaben des LEA - Standards arbeiten.



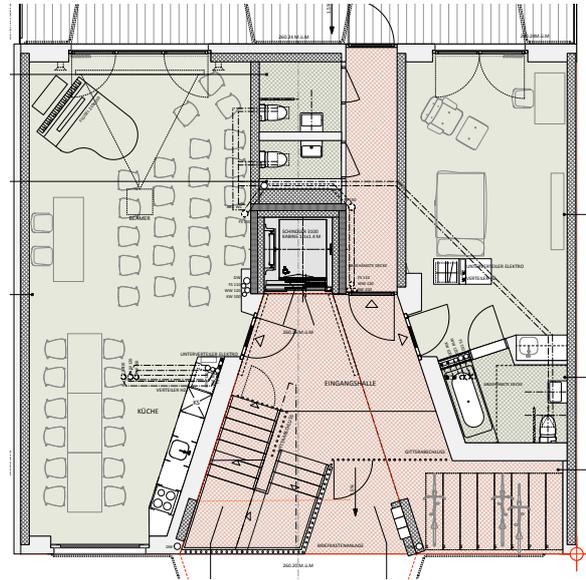
Das 2017 in der Schweiz eingeführte LEA-Label ist das weltweit erste Gütesiegel mit Zertifizierung, das die Hindernisfreiheit und Altersgerechtheit von Wohnungen bescheinigt.

**Illustration zu den vorgängig beschriebenen Themen:**

Waschsalon als Treffpunkt an attraktivem Ort im Eingangsbereich  
Referenzbild, Kalkbreite ZH



Wohnstudio oder Spitemraum im Erdgeschoss.  
Attraktiver Zugang im Erdgeschoss schafft Begegnungsmöglichkeiten.  
Referenz, Lysbüchel BS.  
Genossenschaft methusalix, im Bau



Gemeinsame Tiefkühlanlage im Keller.

Abstellräume im Untergeschoss sind mehr als nur Kellerräume. Mit Belüftung und ausgewogenem Klima wird der Abstellraum zum erweiterten Reduit mit Lift und schwellenlos erschlossen.  
Sorgfältig gestaltete Zugänge zu den Kellerräumen und der Einstellhalle runden die achtsame Gestaltung der Nebenräume ab.

Kontaktförderndes Treppenhaus mit Aufenthaltsmöglichkeiten.  
Referenz, Lysbüchel BS. Genossenschaft methusalix, im Bau



## **Zielpublikum mit Begründung**

Wir möchten mit unserem Angebot engagierte Paare, Familien, Alleinerziehende und Einzelpersonen ansprechen, die an einem genossenschaftlichen Wohnangebot interessiert sind. Die zentrale Wohnlage bietet sich für BewohnerInnen im 3. Lebensabschnitt speziell an und würde ein langes, selbständiges Wohnen unterstützen.

## **Einschätzung Zukunftsfähigkeit**

(Marktabsorption, Anpassungsfähigkeit, Innovation, Nachhaltigkeit)

Die gut durchmischten und mit klugen Grundrissen konzipierten Genossenschaftswohnungen an zentraler, gut erschlossener ÖV-Lage, schätzen wir als sehr zukunftsfähig ein. Zumal mit der Kostenmiete ein bleibend niedriger Mietzins möglich ist.

## **Besondere Herausforderungen und Umgang damit**

Herausforderung:

Schnellstmöglich interessierte BewohnerInnen zu finden, um die Finanzierung sicher zu stellen.  
ab heute bis zur Baubewilligung

Umgang damit:

Auf Grundlage des skizzierten Konzeptes beginnen wir bereits in der Vorprojektphase (ab heute bis zur Baubewilligung) mit der Suche nach Mietinteressenten. So könnten wir auch früh eine Perspektive für die BewohnerInnen der Schulstrasse aufzeigen.

## **Beitrag der Vision / des Konzepts zur angestrebten Qualität des Gesamtquartiers**

- \_ Wir schaffen ein lebendiges Haus mit einer aktiven Bewohnerschaft
- \_ Unsere Bewohnerschaft hat ein hohes Bewusstsein für Nachhaltigkeit
- \_ Die angestrebte Durchmischung sorgt für Lebendigkeit am Ort

## **Einzigartigkeit**

Wir suchen nicht das Einzigartige, sondern das Spezielle, für den Ort wirksame, Konzept. Als Grundlage dienen unsere bisherigen Erfahrungen mit dem erfolgreichen Konzept der «Hagnauer Gärten».

Es wird gezielt versucht, die gängigen pro Kopf-Wohnfläche, gegenüber den Durchschnittswerten, zu reduzieren. Dabei hilft eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Grundrissgestaltung, der Möblierbarkeit und der Auslagerung von Dingen oder Nutzungsformen, welche geteilt werden können. Weiter wird überprüft, was sich davon nicht unbedingt innerhalb der Energiebezugsfläche befinden muss und ausgelagert werden kann.

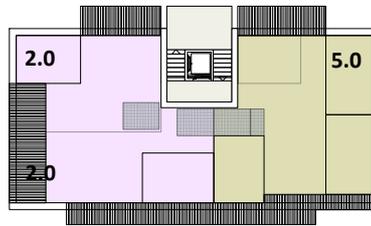
Wichtige Kriterien der Wohnungsvergabe sind bei uns die optimale Durchmischung und die Genossenschaftstauglichkeit der BewerberInnen.

## C Nutzungskonzept: allenfalls mit Schemata Baustein **B3**

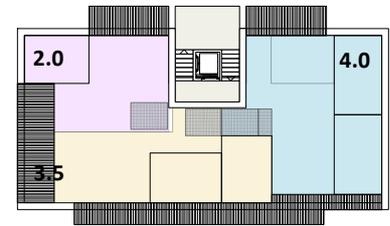
Angestrebte Nutzung für Erdgeschoss, Regelgeschosse, Dachgeschosse und das Verhältnis der Nutzungen zueinander



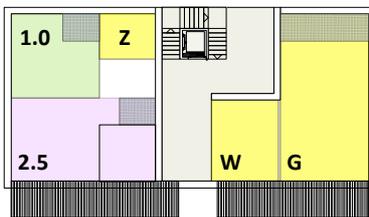
**Variante Obergeschoss 1**  
 1 x 4.5 Zimmer Wohnung  
 1 x 3.5 Zimmer Wohnung  
 1 x 2.0 Zimmer Wohnung  
 1 x Mikroapartment



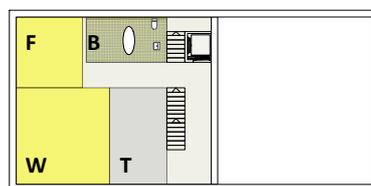
**Variante Obergeschoss 2**  
 1 x 5.0 Zimmer Wohnung  
 2 x 2.0 Zimmer Wohnung



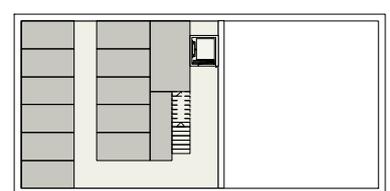
**Variante Obergeschoss 3**  
 1 x 4.0 Zimmer Wohnung  
 1 x 3.5 Zimmer Wohnung  
 1 x 2.0 Zimmer Wohnung



**Konzept Erdgeschoss**  
 1 x 2.5 Zimmer Wohnung  
 1 x Wohnstudio  
 G\_emeinschaftsraum  
 W\_aschküche  
 Z\_umietbarer Raum

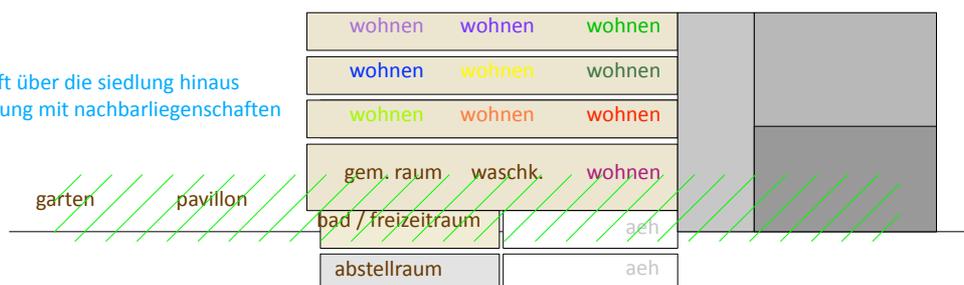


**Konzept Untergeschoss 1**  
 B\_adstube  
 W\_erkstatt  
 F\_reizeitraum  
 T\_echnikraum



**Konzept Untergeschoss 2**  
 Mieter Abstellräume

strahlkraft über die siedlung hinaus  
 verknüpfung mit nachbarliegenschaften



## **Zielpublikum, soziale bzw. demographische Durchmischung, Haushaltgrössen**

Grundsätzlich ziehen unsere Bewohner das gemeinschaftliche Wohnen dem Einfamilienhaus vor. Sie haben die Vorteile, welche das Leben im belebten Zentrum von Birsfelden bietet, bereits erkannt (kurze Wege, Kontaktmöglichkeiten, ...). Sie bringen alle die Bereitschaft zur Unterstützung und Mithilfe gegenüber MitbewohnerInnen mit. Folgend Beispiele nach unserer Vorstellung;

\_ engagierte Paare (50 – 99 Jahre) BewohnerInnen aus Birsfelden, welche viele Jahre als Familie in einem Einfamilienhaus wohnten und nun den Wunsch haben, rechtzeitig und selbstbestimmt eine neue Wohnform zu entwickeln. Sie überlassen das komfortable Einfamilienhaus lieber der nächsten (und übernächsten) Generation und geniessen dafür ein selbständiges Wohnen auf einem Geschoss mit Lift, im belebten Zentrum

\_ Familien / Alleinerziehende ( 20 – 50 Jahre) Junge Familien mit dem Wunsch sich in einem belebten Haus wohl zu fühlen.

\_ Einzelpersonen (16 – 99 Jahre) Bewohner die alleine Leben aber den Kontakt zu einer Gemeinschaft suchen

## **Wohnungsgrössen, Wohnungsmix, Wohnformen, Flächen weiterer Mietangebote sowie Mietpreisspektrum**

- 1 Raum Wohnungen / Wohnstudios
- 2.0 Zimmer Wohnungen 50m<sup>2</sup> ca. 960.00 exkl. NK
- 3.5 Zimmer Wohnungen 85m<sup>2</sup> ca. 1'630.00 exkl NK
- 4.5 Zimmer Wohnungen 90m<sup>2</sup> ca. 1'725.00 exkl NK

Mietpreisspektrum Zielwert max. 230.-Fr / m<sup>2</sup> / Jahr

## **Fokus Dienstleistungs-, Gewerbe- oder publikumsorientierten Nutzungen: Nutzungsmix, Art und Charakter der Nutzungen sowie angestrebter Mietzins**

Wir bewerben uns auf Parzellen mit dem Schwerpunkt ein Stadthaus zu bauen (Wohnen über alle Geschosse). Interessant kann jedoch die gemeinsame Nutzung des Hofes, bei einer Nachbarschaft, welche zum Teil öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss einplant, sein. Aus diesem Grunde bewerben wir uns gerne bereits zu diesem Zeitpunkt zusammen mit anderen Genossenschaften zur Schaffung eines möglichen "Genossenschafts-Clusters". Eine solche Verflechtung würde die Projektumsetzung stabilisieren und die Risiken minimieren. Zugleich kann von vielen Synergien bei der Ausschreibung, der Realisierung und später im bewohnten Zustand profitiert werden.

## D Nachhaltigkeit

### Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Zentrums Birsfelden

Wir wollen ein Haus nach dem Minergie-P Standard bauen. Für die Installation der PV-Anlage möchten wir schon in einem frühen Stadium den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch mit weiteren Nachbarn suchen. Zusammen mit dem Anschluss an den Birsfelder Wärmeverbund lässt sich der Verbrauch von nicht erneuerbarer Energie auf ein absolutes Minimum reduzieren.

Es wird darauf geachtet, die tragenden und nichttragenden Bauteile zu trennen. So kann das Gebäude über die Jahre den verschiedenen Nutzungsänderungen ressourcenschonend angepasst werden. Durch den Einsatz von Holzelementen an der Fassade und Leichtbauwänden im Inneren halten wir den Anteil an grauer Energie möglichst tief. Zum Teil sollen begrünte Fassaden mittels Rankgerüsten zur Biodiversität beitragen. Um das angestrebte Mietpreisspektrum zu erreichen, wird auf jeden Fall eine kostengünstige Bauweise mit einfachen Konstruktionsmitteln angestrebt.

## Mit Minergie-P zertifizieren

Minergie-P bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten und genügt maximalen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie. Insbesondere wegen einer

### Soziale Komponenten des Konzeptes: Belegung zu welchen Zeiten sowie geschätzte Nutzungsintensität auf dem Areal

Das Thema Nachbarschaft wird bei räumlicher und sozialer Innenverdichtung, wie dies beim geplanten Zentrumsprojekt vorgesehen ist, automatisch wichtig. Dazu wollen wir mit einem belebten Haus beitragen. Wir schaffen zum Beispiel offene Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss. Dies soll Aktivitäten wie Kinoabende, Vorträge, Lesungen oder Flohmärkte, welche sich auch an Aussenstehende richten können, fördern.

### Einschätzung zur Nutzungsintensität auf dem Areal und zu gemeinschaftlich genutzten Freiräumen

BewohnerInnen des Zentrumsareales sind sich bewusst, an einem belebten und sozialräumlich verdichteten Ort zu leben. Dies muss und soll auch gezielt gefördert werden.

Als hotspot sehen wir hier die möglichst vielfältig nutzbare, ehemalige Turnhalle. Gerne möchten wir anregen, hierzu schon baldmöglichst Ideen und Nutzungskonzepte erarbeiten zu lassen damit diese mit interessierten Akteuren in einem frühen Stadium besprochen werden können. Gerade auch für unser Wohnmodell wäre es interessant einen grösseren Raum für spezielle Anlässe wie grosse Feiern oder Versammlungen mieten zu können.

### Einschätzung Mobilitätsverhalten der künftigen Bewohner, angestrebtes «Parkplatzmodell» gemäss Mobilitätskonzept (0.7, 0.5 oder 0.3)

Wir begrüßen ein Parkplatzmodell mit dem Berechnungsfaktor 0.5 pro Wohnung.

Die künftigen BewohnerInnen werden zum Kriterium Mobilitätsverhalten befragt und entsprechend beurteilt werden. Im Haus selbst können weitere Angebote zur Optimierung des Mobilitätsverhaltens angeboten werden. Uns schweben da Ideen wie zum Beispiel ein gemeinsames Lastenvelo im Erdgeschoss oder ein gemeinsam nutzbares Elektroauto in der Einstellhalle vor.

## Gestaltung und Nutzung der zur Parzelle gehörenden Freiräume

Naturnahe Gestaltung mit unterschiedlichsten Aufenthaltsqualitäten.

Grillplatz, Esstisch, Kompostanlage und kleiner Nutzgarten. Zudem streben wir an mit der Nachbarschaft zu versuchen eine parzellenübergreifende Hofgestaltung ermöglichen zu können.

Ideal dazu wäre natürlich eine zweite Genossenschaft als Nachbarin.

Schaffung von Flächen für Nutzgärten in ähnlicher Weise wie wir dies bereits in unserer ersten Siedlung eingerichtet haben.

## Zielgrößen oder Zielsetzungen betreffend Nachhaltigkeit

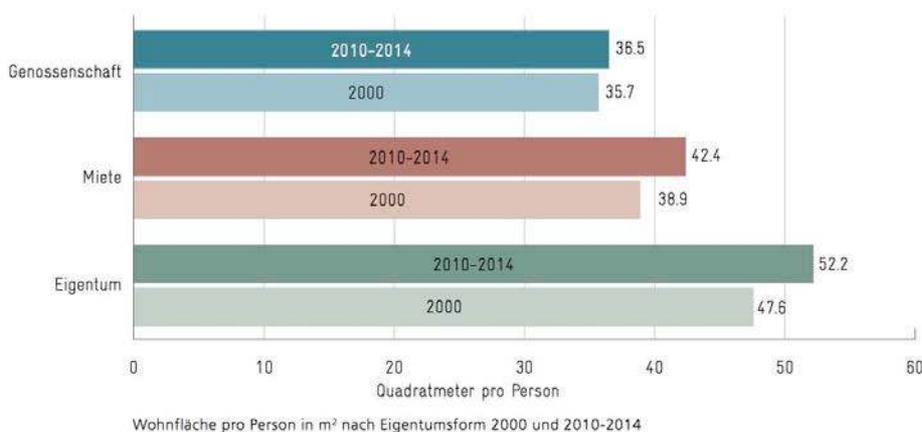
\_ Bauen nach ökologischen und baubiologischen Kriterien ist für uns eine Selbstverständlichkeit. \_  
Angestrebt wird ein Minergie-P Standard.

\_ Zudem orientieren wir uns an den Kriterienkatalogen des SNBS Standard nachhaltiges Bauen Schweiz und des LEA Kriterienkataloges.

Ein zentrales Element bei diesem, zum Teil etwas überstrapazierten Thema, ist vor allem der Flächenverbrauch der Wohnbevölkerung. Hier schneiden Genossenschaftswohnungen immer besser ab als Miet- oder Eigentumswohnungen. Mit der Reduktion der Energiebezugsflächen, z.B. durch das Auslagern der Treppenhäuser in den Kaltbereich, erreichen wir weitere Zielgrößen zur Nachhaltigkeit.

### Flächenverbrauch im Vergleich

Genossenschaftsbewohner brauchen durchschnittlich 15 Prozent weniger Wohnfläche als Mieter und 30 Prozent weniger als Hauseigentümer. Ein Vergleich mit dem Jahr 2000 macht deutlich, dass sich die Unterschiede im Wohnflächenverbrauch in den letzten Jahren vergrößert haben. Bewohner gemeinnütziger Wohnungen weisen den geringsten Anstieg des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf auf. Noch stärker zeigen sich die Unterschiede beim Grundflächenverbrauch des Gebäudes pro Person.



## Bauliche Realisierung: mit wem, wann und welche Prioritäten

Eigenständige bauliche Umsetzung mit direkten Verbindungen zwischen der Bauherrschaft, dem Architekt und den Unternehmern. Damit kann bis zum Abschluss des Bauprozesses auf Änderungen oder Anpassungen Einfluss genommen werden.

Gleichzeitig besteht der Wille und das Engagement zur aktiven Zusammenarbeit mit den angrenzenden Nachbarparzellen um damit möglichst viele Synergien nutzen zu können. (gemeinsame Ausschreibung für Aushub, Baumeister mit Kran und Lift)

## E und F Nachweis Rechtsform

Angabe Organisationsform (aktuell oder geplant inkl. Nachweis, Darstellung Organisationsstruktur inkl. Kurz-CV's der Schlüsselpersonen als Beilage)

Wohnbaugenossenschaft HAGNAU  
Birseckstrasse 47A 4127 Birsfelden  
www.hagnauer-gaerten.ch



### Wohnbaugenossenschaft HAGNAU

Gründungsjahr 2012  
Bezug der Wohnungen 2015

gegründet zur Erstellung der Siedlung Hagnauer Gärten  
Birseckstrasse 47a und 47b 4127 Birsfelden.

Vorstand;  
Brigitte Giesinger, Finanzen  
Tabea Tscharland  
JasminThébault  
Bruno Brunner, Aktuar  
Thomas Nussbaumer, Präsident

Webseite;  
www.hagnauer-gaerten.ch



# Handelsregisteramt des Kantons Basel-Landschaft



Firmennummer <b>CHE-196.619.879</b>	Rechtsnatur <b>Genossenschaft</b>	Eintragung 01.02.2012	Löschung	Übertrag CH-280.5.015.493-4 von: auf:	<b>1</b>
--	--------------------------------------	--------------------------	----------	---	----------



Alle Eintragungen

Ei	Lö	Firma	Ref	Sitz
1		<b>Wohnbaugenossenschaft HAGNAU</b>	1	Birsfelden

Ei	Lö	Anteilscheine	Ei	Lö	Domiziladresse
1		CHF 100.00	1	2	e/o Urban-Spirig Hofstrasse 39 4127 Birsfelden
			2		Birsekstrasse 47a 4127 Birsfelden

Ei	Lö	Zweck	Ei	Lö	weitere Adressen
1		Die Genossenschaft erstellt und vermietet ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe attraktiven sowie preisgünstigen Wohn- und Arbeitsraum. Es sollen dabei sowohl die persönlichen Freiräume der Bewohner/Innen gewahrt, wie auch optimale Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches Zusammenleben geschaffen werden. Die Genossenschaft ist bestrebt, ihre Gebäude aufgrund nachhaltiger Kriterien zu errichten und zu unterhalten. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.			

Ei	Lö	Bemerkungen, Angaben betreffend Übernahme von Aktiven und Passiven	Ref	Statutendatum
1		Die Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich.	1	31.01.2012
1		Gemäss Erklärung vom 31.01.2012 wurde auf die eingeschränkte Revision verzichtet.		

Ei	Lö	Haftung, Nachschusspflicht und weitere Pflichten der Genossenschafter	Ref	Publikationsorgan
1		Pflichten: Beitrags- oder Leistungspflichten der Genossenschafter gemäss näherer Umschreibung in den Statuten.	1	SHAB

Ref	TR-Nr	TR-Datum	SHAB	SHAB-Dat.	Seite / Id	Ref	TR-Nr	TR-Datum	SHAB	SHAB-Dat.	Seite / Id
1	587	01.02.2012	25	06.02.2012	6535340						
2	5416	20.10.2015	206	23.10.2015	2441787						
3	1665	23.03.2016	61	30.03.2016	2748777						

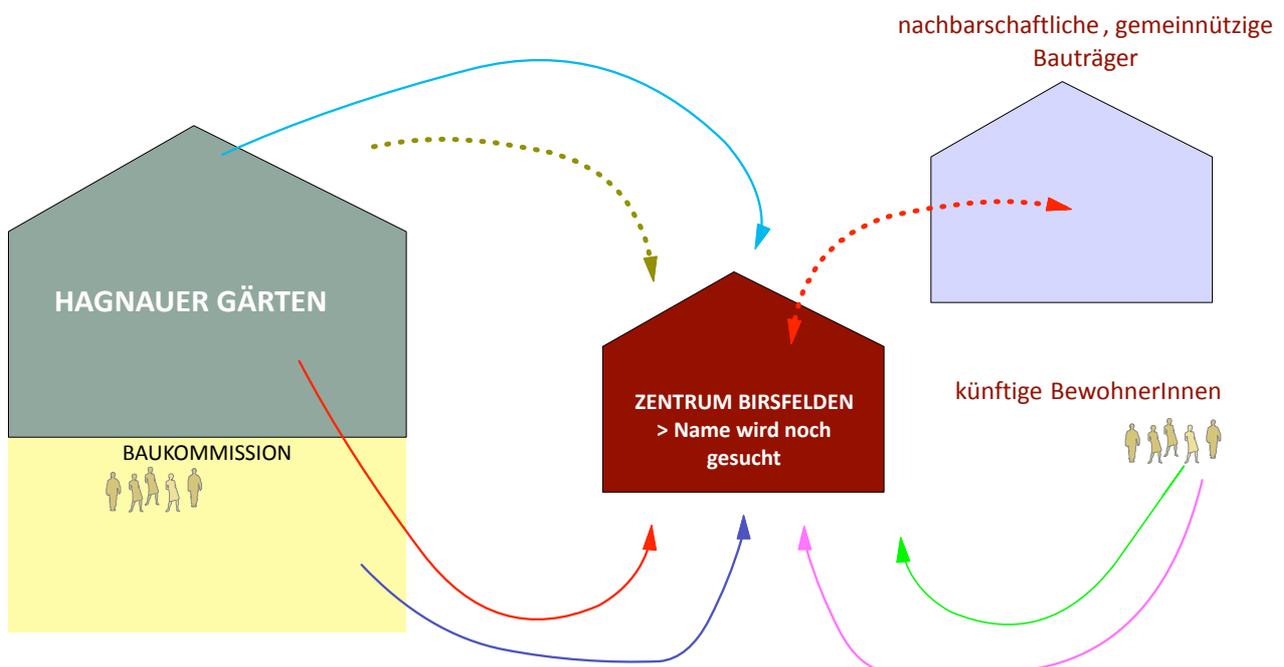
Ei	Ae	Lö	Personalangaben	Funktion	Zeichnungsart
1			Nussbaumer, Thomas Jakob, von Oberägeri, in Basel	Präsident der Verwaltung	Kollektivunterschrift zu zweien
1	3		Spirig, Urban, von Diepoldsau, in Birsfelden	Mitglied der Verwaltung + Verwalter	Kollektivunterschrift zu zweien
1	3		Trüssel, Markus Daniel, von Zürich, in Riehen	Mitglied der Verwaltung + Kassier	Kollektivunterschrift zu zweien
3			Brunner, Bruno, von Leuk, in Birsfelden	Mitglied der Verwaltung + Aktuar	Kollektivunterschrift zu zweien
3			Giesinger, Brigitte, von Sargans, in Birsfelden	Mitglied der Verwaltung + Kassierin	Kollektivunterschrift zu zweien
3			Thébault, Jasmin, von Basel, in Birsfelden	Mitglied der Verwaltung	Kollektivunterschrift zu zweien
3			Tscharland, Tabea, von Winznau, in Birsfelden	Mitglied der Verwaltung	Kollektivunterschrift zu zweien

Arlesheim, 19.10.2020 16:50

Diese Internet Information aus dem kantonalen Handelsregister hat mangels Originalbeglaubigung keinerlei Rechtswirkung und erfolgt ohne Gewähr.

Nach fünf Jahren erfolgreich gelebter und bewährter Genossenschaftsstruktur bietet sich die Ausschreibung der Baurechtsparzellen im Zentrum von Birsfelden als Chance an. Wir könnten uns in einem ersten kleinen Schritt erweitern. Die Genossenschaftserweiterung ist uns ein zentrales Anliegen. Wobei es uns als junge Genossenschaft aktuell nur möglich ist in ein kleineres Neubauprojekt einzusteigen. Die angebotenen Stückelungen der Baurechtsparzellen entsprechen zum Teil in idealer Weise unseren Vorstellungen. So könnten wir einen ersten Schritt zur stückweisen Erweiterung unseres erfolgreichen Genossenschafts-Modelles umsetzen.

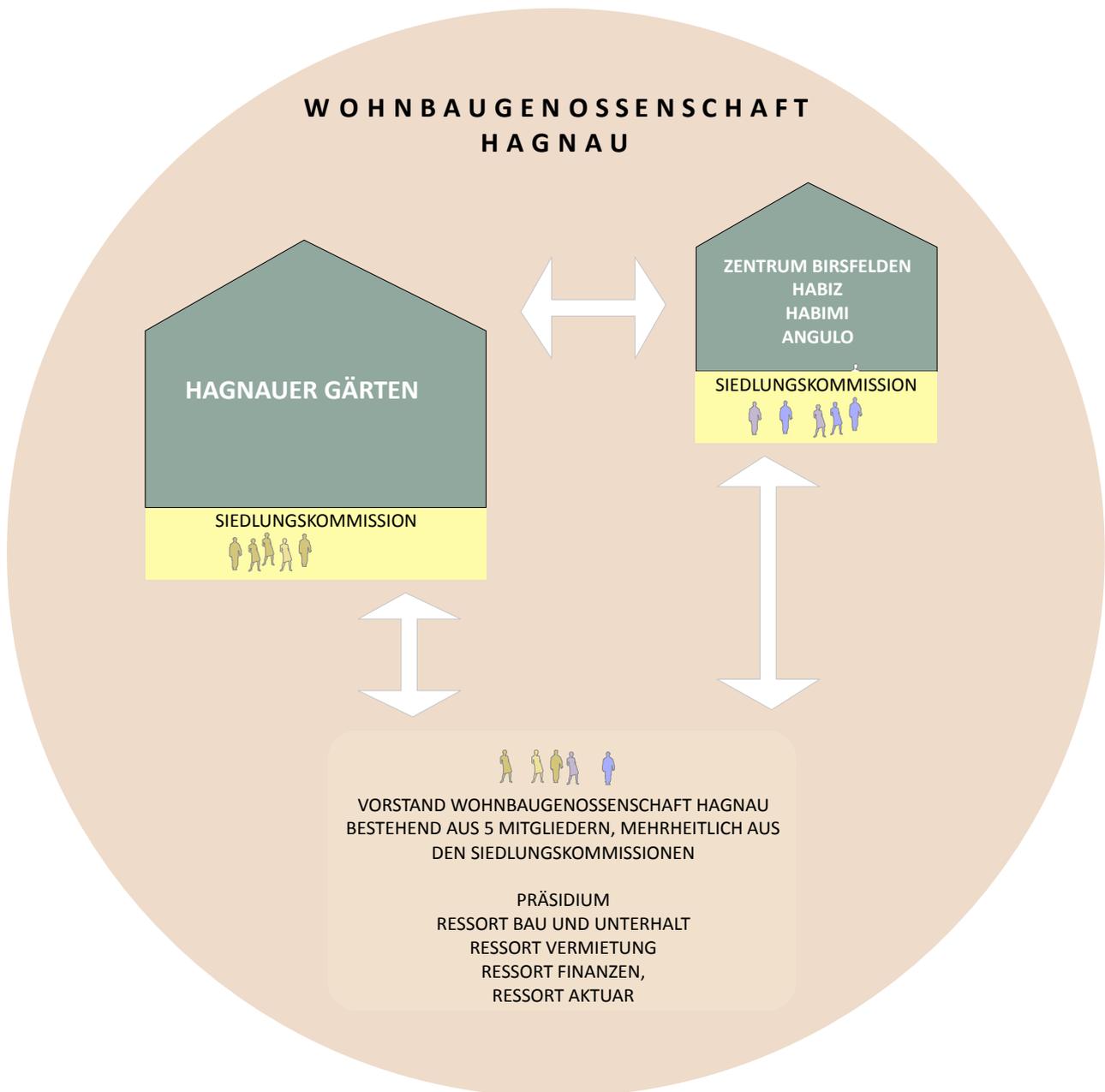
Die Wohnbaugenossenschaft HAGNAU erweitert sich erstmals für das Projekt auf dem Zentrumsplatz. Dies vorbehältlich der Zustimmung zur Genossenschaftserweiterung an der nächsten Generalversammlung im März 2021.



Die 5-jährige Siedlung diente uns als "Labor" für die Weiterentwicklung unserer Vorstellung von zukunftsfähigen Genossenschaftsstrukturen. Diese Erfahrung und das gewonnene Wissen soll nun in den 2. Standort einfließen und dabei direkt weiterentwickelt werden. Mitbeteiligt an der Entwicklung sind nebst dem Vorstand auch engagierte BewohnerInnen sowie bereits heute, bekannte zukünftige BewohnerInnen am Zentrumsplatz. Zudem suchen wir bewusst die Zusammenarbeit mit angrenzenden gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Nutzung von Synergien.

Neue Organisationsstruktur der Genossenschaft nach dem Beschluss zur Genossenschaftserweiterung.

Ziel ist die Schaffung eines langfristig befruchtenden Genossenschaftsmodelles mit Beibehaltung der Siedlungsautonomie (Gründung von Siedlungskommissionen) und der Vereinfachung der Verwaltungsstrukturen. Damit kann ein erfolgreich funktionierendes Modell zukunftsfähig weitergeführt werden. Die Genossenschaft insgesamt wird dadurch stärker und hat mehr Handlungsspielraum.



Eine solche Organisationsform ermöglicht Mitwirkungs- und Organisationsstrukturen innerhalb der Siedlungen. Dies stärkt die Identifikation und fördert das Gemeinschaftsleben.



## H Finanzierung

Aussagen zu Baukostenüberlegungen und dazugehörigem Finanzierungskonzept

<u>Baukosten</u>	<u>4.10 Mio</u>
Eigenmittel 30%	1.23 Mio.
_Anteilscheine	480'000
_verzinsten Darlehen	150'000
_Fonds de Roulement	600'000
Fremdfinanzierung 70%	2.87 Mio.

### Finanzierungsinstrumente für gemeinnützige Wohnbauträger

Aus dem **Fonds de Roulement** werden den gemeinnützigen Wohnbauträgern verzinsliche und rückzahlbare Darlehen zur Verfügung gestellt. Der Fonds wird von den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus treuhänderisch verwaltet. Ende 2017 umfasste er 510 Millionen Franken.

Die **Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)** platziert jährlich mehrere Anleihen auf dem Kapitalmarkt. Ende 2017 betrug deren Summe mehr als drei Milliarden Franken. Die Anleihen sind durch Bürgschaften des Bundes abgesichert und bieten den Kreditgebern deshalb bestmögliche Sicherheit. Folglich sind die Finanzierungen der EGW wesentlich günstiger als Festhypotheken mit vergleichbarer Laufzeit.

Die **Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG)** ermöglicht gemeinnützigen Bauträgern günstigere Zinsen und eine höhere Belehnung. Der Bund gewährt der HBG Rückbürgschaften.

## I Allfällige Stellungnahmen zu einzelnen Bestandteilen der Baurechtsnehmer-evaluation. Entwurf QP und QP-reglement

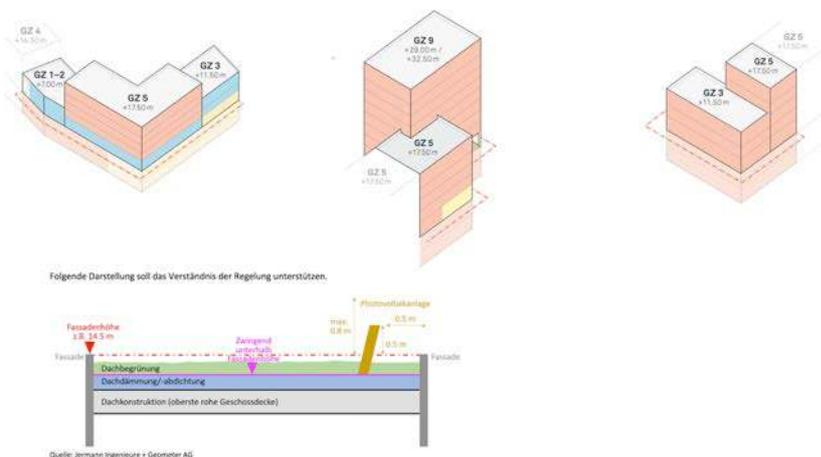
### Nutzung von Dachflächen

Dachflächen welche höheren Gebäudekörpern vorgelagert sind, bieten sich an für intensivere Nutzungen durch die Bewohnerschaft. z.B Aussensitzplatz, Pergola, Dachgarten.

Zudem werden in diesen Fällen Wohnungen direkt auf die grossen Dachflächen hin ausgerichtet sein. Hier bietet sich eine intensivere Nutzung an resp. der Zugang aus der Wohnung auf die Dachterrasse sollte ermöglicht werden.

Es ist aus diesen Gründen unverständlich weshalb die rigorosen Vorgaben zur Fassadenhöhe über alle Gebäudevolumen gleich gesetzt werden.

Insbesondere betrifft dies die Baurechtsparzellen A1, B2, C1 und C3



### Fassadenbegrünungen

Das mehrfach formulierte Anliegen von Fassadenbegrünungen findet keinen grossen Spielraum im Reglement mit den Gestaltungsbaulinien.

### Erdgeschossnutzungen als Gewerbeflächen

Wir denken, dass die Erdgeschosszonen unbedingt koordiniert werden müssen durch die Gemeinde. Die Nutzungsangebote sollten in Form einer eigenständigen und interdisziplinären Organisationsform zusammen entwickelt werden. Es muss mit allen Mitteln versucht werden eine dichte Vielfalt schaffen zu können über sämtliche an den Zentrumsplatz angrenzenden Erdgeschossnutzungen.

## I Allfällige Stellungnahmen zu einzelnen Bestandteilen der Baurechtsnehmerevaluation. Entwurf Baurechtsvertrag

Um das angestrebte Finanzierungsmodell mit Darlehen des Fonds de Roulement und der EGW erreichen zu können, muss der Baurechtsvertrag durch den Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz geprüft werden und als "gemeinnützig" bestätigt werden.



Wir würden uns sehr freuen, wenn wir unsere Ideen und das skizzierte Projekt auf dem für Birsfelden sehr förderlichen Ort weiterbearbeiten könnten. Wir bedanken uns für die solide Bearbeitung und Begleitung des bisherigen Prozesses und freuen uns auf die nächsten Schritte.

Birsfelden 26.10.2020

Wohnbaugenossenschaft Hagnau

Thomas Nussbaumer  
Präsident

Brigitte Giesinger  
Finanzen