

Der Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften BNW

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 2

PDF erstellt am: **13.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105487>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Der Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften BNW

Die Sektion Basel des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, der Bund Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften, wurde 1926 gegründet und umfasst heute 126 Wohngenossenschaften mit einem Bestand von rund 11000 Wohnungen in der Region Basel.

In den letzten Jahren hat der BNW seine Tätigkeit im genossenschaftlichen Wohnungsbau intensiviert. So erfolgte 1983 unter seiner Ägide die Gründung des Wohnbau-Genossenschaftsverbandes Nordwest. 27 Wohngenossenschaften schlossen sich zusammen mit dem Ziel, die genossenschaftliche Wohnbautätigkeit in der Region Basel zu aktivieren, und zeichneten Anteilscheine von über 600000 Franken.

Als erstes Werk wurde die Überbauung auf dem alten Schlachthofareal St.-Johanns-Parkweg 9-13 erstellt. Am

1. Oktober 1986 konnten 44 Mieter in ihr neues Heim einziehen. In der vorliegenden Ausgabe stellen wir die Überbauung im Detail vor.

Weitere Bauprojekte werden laufend geprüft. So ist in den kommenden Jahren die Überbauung des Areals Luzernerring/Bungestrasse geplant, der Architekturwettbewerb ist bereits angelaufen.

Zur Unterstützung der sich ständig ausweitenden Aktivitäten des BNW wurde 1983 eine Geschäftsstelle, vorerst während dreier halber Tage pro Woche besetzt, eröffnet. Die Geschäftsstelle steht den Wohngenossenschaften für Auskünfte und Dienstleistungen zur Verfügung. Daneben werden regelmässig Bildungsveranstaltungen durchgeführt. Das Domizil der Geschäftsstelle befindet sich in der hier beschriebenen Überbauung: St. Johannis-Parkweg 13.

Nachdem es immer schwieriger wird, qualifizierte Leute als Buchhalter in den Wohngenossenschaften zu finden, entschloss man sich, die Dienstleistungen der Geschäftsstelle weiter auszubauen. Heute werden hier die Buchhaltungen von verschiedenen Wohngenossenschaften betreut, oder man hilft bei der Einarbeitung von jungen Nachwuchskräften. Auch bei der Lösung von finanziellen Problemen steht der BNW mit Rat und Tat zur Seite.

In die Geschäftsstelle integriert ist die Treuhandstelle, welche für zahlreiche Wohngenossenschaften Revisionen und eine finanzielle Beurteilung durch ausgewiesene Fachkräfte durchführt. In der Region Basel amten oft Mieter ohne spezifische Fachkenntnisse als interne Revisoren, so dass eine externe finanzielle Begutachtung der Wohngenossenschaft die Gewissheit gibt, mit ihrer mittel- und

**Ausführung
der Baumeister-
arbeiten
Überbauung
Elsässerrheinweg**

**Arbeitsgemein-
schaft**

**Glanzmann AG
Züblin + Wenk
& Cie. AG
W. Monigatti AG**

MG

Malergenossenschaft Basel

Telefon 061/23 82 52

**Ihr Haus wird gemalt,
als ob es
unser eigenes wäre.**

Ausführung sämtlicher
Malerarbeiten zu
Genossenschaftspreisen.

Fenster und Eingänge

Stahlbau · Metallbau · Rohrbau



VOHLAND+BÄR AG

4125 Riehen · Telefon 061/67 40 11

langfristigen Finanzplanung auf dem richtigen Weg zu sein.

Nicht zu vergessen sind die politischen Aktivitäten des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften. So nimmt der BNW zu allen wohnungspolitischen Fragen Stellung. In den letzten Jahren hat der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt seine wohnungspolitischen Zielvorstellungen definiert, wobei auch die Anliegen der Wohngenossenschaften teilweise mitberücksichtigt wurden. Weitere politische Themen waren die Einführung der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung, die Gestaltung der Baurechtszinsen und die Subventionspolitik. Es ist erfreulich, wie der Kanton Basel-Stadt heute die Wohngenossenschaften bei der Überbauung der letzten vorhandenen Landreserven mitberücksichtigt.

In den kommenden Jahren wird es eine Hauptaufgabe des Vorstandes sein, einerseits die für die Wohngenossenschaften geltenden Rahmenbedingungen zu verbessern und andererseits die Wohngenossenschaften zu ermuntern, sich nicht mit der Erhaltung und der Verwaltung des Bestehenden zu begnügen, sondern auch Neues zu wagen. Nur so wird es gelingen, dass das genossenschaftliche Gedankengut «Hilfe durch Selbsthilfe und Solidarität» noch vermehrt aktiviert wird. vi

Erleichterung des Wohnens im Kanton Basel-Stadt

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt hat kürzlich einen Bericht zu den beiden Volksbegehren «zur Förderung von Wohngenossenschaften und des Kleingewerbes» sowie zu einer Verschärfung der Bewilligungspflicht für den Abbruch und die Zweckentfremdung von Wohnhäusern verabschiedet. Er legte dem Parlament vier Gesetzesentwürfe vor, die eine Erleichterung des Wohnens im Kanton bezwecken.

Analyse des Wohnungsmarktes

Einleitend wird ausgeführt, eine *Analyse des Wohnungsmarktes* ergebe, dass die Bedürfnisse der Bewohner im allgemeinen sehr gut befriedigt werden können. Dies dürfe aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es Haushaltgruppen gebe, denen es entweder nicht gelinge, sich aus eigenen Kräften bedarfsgerecht mit Wohnraum zu versorgen, oder die

bei einem bescheidenen Einkommen einen zu grossen Teil davon für Wohnkosten aufbringen müssten. Ferner sei das Angebot von Einfamilienhäusern oder von Bauland sehr gering.

Bevölkerungsverlust und Wohndichte

Als Hauptursache des Bevölkerungsverlustes in Basel-Stadt wird der *Mehrverbrauch an Wohnraum* genannt. Die gesamte Netto-Wohnungsproduktion – seit 1970 *immerhin rund 10000 Einheiten* – wurde vollständig vom steigenden Wohnraumkonsum aufgezehrt, weshalb sie nicht dazu beigetragen habe, den genannten Verlust zu verhindern. Angesichts des geringen Leerwohnungsbestandes werden andere Gründe für die Erklärung der Einwohnerabnahme – etwa Immissionen, Steuern oder der Wunsch, «aufs Land» zu ziehen – als unbedeutend eingestuft.

Hauptziele der kantonalen Wohnungsmarktpolitik sollen nach Ansicht der Regierung sein: Ermöglichung und Förderung einer kontinuierlichen Erneuerung des Wohnungsbestandes; Ausschöpfung der staatlichen Beeinflussungsmöglichkeiten, um die Abnahme der Wohndichte aufzuhalten; genügend billige Kommunalwohnungen und gezielte individuelle Mietzinsbeiträge an Haushalte mit zu hohen relativen Wohnkosten.

Notwendige Erneuerung des Wohnungsbestandes

Die *Initiative zur Förderung von Wohngenossenschaften und des Kleingewerbes* bezweckt angesichts der geringen Eigentümerquote im Kanton Basel-Stadt die Streuung des Grundeigentums, und zwar vor allem durch Bildung neuer, kleinerer Wohngenossenschaften sowie die Erhaltung und Schaffung von Wohnraum und von Räumlichkeiten für das Kleingewerbe in Altbauten zu günstigen Preisen. Die Regierung anerkennt die Förderungswürdigkeit dieser Ziele, weist jedoch auf schwerwiegende Nachteile des gleichzeitig eingebrachten Gesetzesentwurfes hin. Insbesondere müsse befürchtet werden, dass der vorgeschlagene *Spezialfonds zum Erwerb von Liegenschaften* stark preistreibend wirken und Missbräuchen Vorschub leisten würde. Zudem könnten die geforderten, von der finanziellen Situation der Empfänger unabhängigen Subventionen den Kriterien einer effizienten Sozialpolitik nicht genügen.

Die mit der «*Abbruch-Initiative*» verbundenen Gesetzesänderungen sodann hätten nach Auffassung des Regierungsrates zur Folge, dass die *notwendige Erneuerung des baselstädtischen Wohnungsbestandes* fast vollständig verhindert würde. Ausserdem würden einige Änderungen und Ergänzungen gemäss Volks-

begehren derartige Eingriffe in verschiedene andere Gesetze auslösen, so dass bestehende klare Kompetenzen verwischt würden.

Verbessertes Abbruchgesetz

Die Regierung anerkennt hingegen, dass die heutige rechtliche Basis einige Mängel aufweist, die legislatorisch behoben werden sollen. Zum *bestehenden Abbruchgesetz* stehen bei den Anträgen an den Grossen Rat die Einführung der Verbandsrekurslegitimation, die Berücksichtigung der von der Schlichtungsstelle und dem Verwaltungsgericht entwickelten Praxis sowie die Einführung des Begriffs «*offensichtliche Vernachlässigung*» anstelle der bisherigen «*absichtlichen Vernachlässigung*» des Unterhalts von Gebäuden, mit welcher ein Eigentümer die Abbruchbewilligung erzwingen will, im Vordergrund.

Verbesserung der Subventionsregelungen

Die kritische Überprüfung der bestehenden *Subventionierungsregelungen im Wohnbereich* sodann förderte einige grundsätzliche Schwächen des heutigen Systems zutage. Insbesondere bemängelt die Regierung, dass die Zuschüsse zu wenig nach der Höhe des Einkommens und der familiären Verhältnisse differenziert sind. Es soll nunmehr davon ausgegangen werden, dass einem wirtschaftlich stärkeren Haushalt nicht nur absolut, sondern auch prozentual eine grössere Mietzinsbelastung zuzumuten ist als einem wirtschaftlich schwächeren. Es müsse deshalb der *Subventionsbetrag* einerseits vom Einkommen und andererseits vom Mietzins abhängen; er habe bei steigendem Einkommen abzunehmen und bei steigendem Mietzins zuzunehmen.

Das *neue Subventionierungssystem* soll die bisher im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes, des Wohnungserneuerungsgesetzes und des Gesetzes über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an kinderreiche Familien geltenden unterschiedlichen Regeln ablösen, wobei Wohnbauförderungs- und Wohnungserneuerungsgesetz in einem «*Gesetz zur Förderung des Baus und der Erneuerung von Wohnungen*» zusammengefasst werden sollen.

Weitere Punkte der Vorlage an den Grossen Rat sind beim Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an kinderreiche Familien die *Erweiterung der Anspruchsberechtigung* auf Familien schon mit zwei anstatt wie bisher mit drei Kindern sowie erste Schritte zur *Harmonisierung der Berechnungsgrundlagen für Sozialleistungen*. Bei der Erreichung des zweiten Ziels steht die Vereinfachung des Verfahrens sowohl für die Verwaltung wie auch für die Empfänger im Vordergrund. Jürgen Zimmermann