106.

Eisenbahner Baugenossenschaft beider Basel

Jahresbericht
Jahresrechnung
2017

Einladung

Sehr geehrte Genossenschafterin
Sehr geehrter Genossenschafter

Zu der am Freitag, 8. Juni 2018, 18.30 Uhr im Volkshaus Basel stattfindenden **106. ordentlichen Generalversammlung** laden wir Sie herzlich ein.

Der Vorstand würde sich freuen, Sie an der diesjährigen Generalversammlung persönlich begrüssen zu dürfen. Sollten Sie verhindert sein, möchten wir Sie auf Artikel 25.2 der Statuten aufmerksam machen, wonach Sie sich durch eine andere Genossenschafterin oder einen anderen Genossenschafter vertreten lassen können. In diesem Fall ist das Einladungskuvert auszufüllen und durch die Vertreterin oder den Vertreter am Eingang abzugeben.

Mit freundlichen Grüssen
Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel

Susanne Eberhart
Präsidentin

Traktanden

1. **Begrüssung**
2. **Wahl der Stimmenzählenden**
3. **Protokoll der GV 9. Juni 2017 und Protokoll der a.o. GV 24. November 2017**
4. **Jahresbericht des Vorstandes**
5. **Jahresrechnung**
6. **Bericht der Revisionsstelle**
7. **Entlastung der Mitglieder des Vorstandes**
8. **Anträge**
9. **Ehrungen**
10. **Diverses**

Wir sind

offen | vielfältig | verbindlich
integrativ | lebendig | solid
gemeinschaftlich | praktisch
alt | bewegt | konstruktiv
gesellig | optimistisch | jung
bodenständig | wohnlich
sorgfältig | engagiert | mutig
solidarisch | nachhaltig

Inhalt

Jahresbericht und Jahresrechnung

8 Bericht der Präsidentin

12 Bilanz
14 Betriebsrechnung
16 Jahresrechnung 2017
20 Bericht der Revisionsstelle

22 Bericht des Bauvorstehers
24 Ausgaben Bau und Unterhalt
26 Umbauprojekte 2017
27 Sanierungsbudget 2018

30 **Ein schöner Ort ist ansteckend**

68 Bericht der Geschäftsstelle
74 Wir begrüssen bei uns
76 Wir gedenken
77 Wir gratulieren zur Geburt
78 Wir danken

Zusätzliche Informationen

80 Die EBG in Zahlen
82 Verwendung des Mieterfrankens 2017
84 Budget 2018
86 Baulicher Zustand unserer Siedlungen
90 Organigramm
92 Genossenschaftsorgane

Bericht der Präsidentin

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Im letzten Jahr haben wir gemeinsam viele wichtige Weichen gestellt – wir haben dafür gesorgt, dass wir unseren Weg in die Zukunft zuversichtlich weitergehen können. Bezüglich Strategie, Finanzen und Strukturen sind wir gut aufgestellt, sodass wir die Aufgaben und Herausforderungen, die auf uns zukommen, anpacken können.

Christine Hürner als neue Finanzvorsteherin

An der ordentlichen Generalversammlung am 9. Juni 2017 wurde der Vorstand für drei Jahre gewählt. Dabei konnten wir nach dem Rücktritt von Fred Studer – unseres langjährigen Verantwortlichen für die Finanzen – mit Christine Hürner als neue Finanzvorsteherin eine engagierte und kompetente Kollegin im Vorstand willkommen heissen. Sie kennt die EBG-Finanzen schon seit längerer Zeit sehr gut als Buchhalterin und konnte von Fred Studer in ihre neue Funktion als Finanzvorsteherin nahtlos eingeführt werden.

Angestellte Haustechniker für die EBG

Mit der Wahl des Vorstandes im 2017 ging auch eine Veränderung unserer Strukturen einher. Einerseits haben wir einen weiteren Schritt in Richtung Professionalisierung gemacht: Die Ära der nebenamtlichen Hausverwalter ging zu Ende. Alle Siedlungen werden nun von angestellten Haustechnikern betreut.

Neue Aufgaben und Funktionen der Siedlungsvertretung

Andererseits haben damit die in den Vorstand gewählten Siedlungsvertretenden neue Aufgaben und Funktionen übernommen. Sie sind das Bindeglied zwischen ihrer Siedlung, dem Vorstand und der Geschäftsstelle. Um ihre anspruchsvolle Verantwortung gut wahrzunehmen zu können, haben die Siedlungsvertreterin und -vertreter in den meisten Siedlungen mit interessierten und engagierten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern Siedlungskomitees ins Leben gerufen. Diese spielen nun in den vielfältigen Mitwirkungsprozessen innerhalb der EBG eine wichtige Rolle.

Mitwirkung bei den Gemeinschafts-räumen

Im mittleren Teil dieses Jahresberichtes finden Sie als Beispiel, wie Mitwirkung bei uns aussehen kann, den reich illustrierten Bericht zum Kreativworkshop «EBG-Gemeinschaftsräume». Eingeladen waren die Siedlungsvertretenden sowie Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die eine aktive Rolle in der EBG spielen. Der Austausch über die Siedlungen hinweg war sehr wertvoll und die Resultate sind vielversprechend. Sie geben wichtige Impulse – auch wenn sie natürlich nicht alle 1:1 umgesetzt werden können. Anders als im Workshop können wir bei der Realisierung der Ideen die Finanzierbarkeit nicht ausser Acht lassen.

Projekt Ersatz-neubauten als Meilenstein

Einen für die EBG historischen Entscheid haben wir an der ausserordentlichen Generalversammlung am 24. November 2017 gefällt: Mit dem JA zum Projekt Ersatzneubauten Siedlung Birs, Bauetappen B und C, haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Hinblick auf die nachfolgenden Generationen Weitsicht bewiesen! Das Projekt – budgetiert mit 49,3 Mio. Franken – ist ein starkes Bekenntnis für die Zukunftsvision der EBG.

Reding-strasse 43 bald fertig

Letztes Jahr habe ich an dieser Stelle geschrieben, dass ich Baulärm von vis-à-vis höre. Dieser hat sich unterdessen gelegt. Dafür sehe ich nun das fast schon fertige Haus an der Redingstrasse 43 – es ist der erste Neubau der EBG seit bald 50 Jahren! Wir können stolz sein darauf – das Ergebnis der ersten Etappe unserer Bautätigkeit in der Siedlung Birs ist schön geworden. Nach vollendetem Innenausbau ist die Liegenschaft im September 2018 bezugsbereit. Ich freue mich auf das neue Leben in meiner Nachbarschaft.

Unterwegs in die Zukunft

Passend zum neuen Leben in der gesamten EBG haben wir uns im Vorstand im 2017 auch intensiv mit unserem Leitbild auseinandergesetzt. Das überarbeitete und modernisierte Leitbild wurde im ersten EBG-Kurier 2018 publiziert. Und wie es da richtigerweise heisst: Unser Leitbild ist keine abgeschlossene Sache. Es muss und soll sich anpassen und wandeln dürfen, genau wie unsere Genossenschaft auch: Die EBG – begründet in der Tradition unterwegs in die Zukunft!

Dank

Vielen Dank, dass ich diesen Weg mit so vielen engagierten Menschen auf allen Ebenen in der EBG gehen darf. Ich freue mich auf die weitere Entwicklung und hoffe, auf das Mitdenken und Mitwirken von Ihnen weiterhin zählen zu dürfen. Tragen wir gemeinsam Sorge zu unserer Genossenschaft!

Susanne Eberhart
Präsidentin

Bilanz auf den 31. Dezember 2017

Aktiven	31. 12. 2017 CHF	31. 12. 2016 CHF
Umlaufvermögen		
Kasse, Postcheckguthaben	5 815 544.32	6 845 617.06
Bankguthaben	41 190.60	132 641.71
Mieterdebitoren	6 397.00	14 080.00
Übrige Forderungen	335 021.60	254 422.95
Verrechnungssteuerguthaben	605.50	1 525.80
Transitorische Aktiven	32 961.45	65 242.65
Aufgelaufene Heizkosten	530 103.85	535 405.58
	6 761 824.32	**7 848 935.75**
Anlagevermögen		
Beteiligungen	88 710.00	89 210.00
Büromobiliar	1.00	1.00
Büromaschinen	1.00	1.00
Liegenschaften	51 236 293.00	52 728 693.00
Baukonten	6 109 277.90	959 804.35
	57 434 282.90	**53 777 709.35**
Total Aktiven	**64 196 107.22**	**61 626 645.10**

Passiven	31. 12. 2017 CHF	31. 12. 2016 CHF
Fremdkapital kurzfristig		
Kreditoren	1 694 902.27	623 995.98
Mietzinsvorauszahlungen	298 435.60	236 146.00
Diverse Kautionen	256 219.55	268 235.15
Verrechnungssteuer Depositenkasse	27 811.20	33 586.15
Kreditor Steuern	95 000.00	–
Anzahlungen Heizkosten	433 149.85	438 655.05
	2 805 518.47	**1 600 618.33**
Fremdkapital langfristig		
Depositenkasse	10 909 567.81	11 869 765.80
Hypothekarschulden	45 300 000.00	42 770 000.00
Rückstellungen	500 000.00	670 000.00
	56 709 567.81	**55 309 765.80**
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	1 885 199.80	1 881 299.80
Gesetzliche Reserven	617 000.00	617 000.00
Ausgleichsfonds	453 000.00	453 000.00
Gewinnvortrag	1 764 961.17	1 830 188.21
Jahresergebnis	–39 140.03	–65 227.04
	4 681 020.94	**4 716 260.97**
Total Passiven	**64 196 107.22**	**61 626 645.10**

Betriebsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 CHF	2016 CHF
Mietzinsertrag	7 461 373.40	7 515 215.50
Ertrag Nebenkosten	211 988.55	202 079.05
Leerstands- und Mietzinsverluste	–355 155.35	–243 748.20
Übrige Erträge	8 744.05	8 471.30
Ertrag aus Vermietung	**7 326 950.65**	**7 482 017.65**
Fremdunterhalt allgemein	–494 662.82	–438 596.35
Mieterwechsel / Zimmerrenovation	–468 123.60	–394 935.85
Eigenunterhalt	–516 568.77	–424 493.88
Sanierungsaufwand	–1 275 840.34	–1 797 317.25
Sanierungen WüG*	–41 558.02	–32 681.75
Versicherungen, Gebühren	–144 575.40	–144 121.40
Strom, Gas, Wasser	–264 169.56	–330 819.24
Rückstellungen	–500 000.00	–
Abschreibungen	–1 492 400.00	–1 642 207.00
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	**2 129 052.14**	**2 276 844.93**

* Wohnen über Generationen

	2017 CHF	2016 CHF
Lohnaufwand Geschäftsstelle	–610 134.00	–513 571.10
Verwaltungsaufwand	–97 105.19	–71 441.15
Kommunikation	–65 895.75	–
Beratungsaufwand / Projekte	–94 033.55	–144 662.40
Vorstandsentschädigung	–109 990.40	–99 200.00
Übriger Aufwand	–106 452.22	–97 712.76
Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	**1 045 441.03**	**1 350 257.52**
Hypothekarzinsaufwand	–864 320.00	–877 550.00
Baurechtszinsaufwand	–294 740.00	–285 740.00
Zinsaufwand Depositenkasse	–86 709.10	–102 813.05
Übriger Finanzaufwand	–2 898.63	–2 825.44
Zinsertrag	1 750.59	4 379.98
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	269 536.08	9 795.15
Jahresergebnis vor Steuern	**68 059.97**	**95 504.16**
Steuern	–107 200.00	–160 731.20
Jahresverlust	**–39 140.03**	**–65 227.04**

Jahresrechnung 2017

Die Jahresrechnung 2017 schliesst mit einem Ausgabenüberschuss von CHF 39 140.03 ab. Budgetiert war ein Ausgabenüberschuss von CHF 126 100.00. Für die Zusammensetzung des Ergebnisses verweise ich auf die im Jahresbericht aufgeführte Bilanz und Betriebsrechnung. Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Ausgabenüberschuss von CHF 39 140.03 zu Lasten des Gewinnvortrages zu verbuchen.

Einnahmen

Auf der Ertragsseite sind die geringeren Mietzinseinnahmen zu erwähnen. Diese resultieren aus der jetzigen und der geplanten Bautätigkeit an der Birs. Einige leerstehende Wohnungen wurden nicht wieder vermietet und dienen zukünftig als Umsiedlungsobjekte. Auf Grund der aktuellen Bautätigkeiten wurden zudem Mietzinsreduktionen an betroffene Bewohner ausbezahlt.

Ausgaben

In allen Siedlungen sind im 2017 diverse Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten von insgesamt rund 1,275 Mio. ausgeführt worden. Grössere Posten waren das Umrüsten der Gas- auf Elektroherde im Sternenfeld I und in der Birs IV mit CHF 120 000, neue Hauseingangstüren und Absenkung der Zugänge an der Birs I – III mit CHF 68 000, die Erneuerung der Liftanlagen in den Häusern der Schützenmatte mit rund CHF 180 000 und die Umgestaltung der Aussenanlage im Sternenfeld II mit CHF 438 000.

Für die restlichen Arbeiten der Aussenanlage Sternenfeld II und die geplante neue Gartengestaltung Muttenz II konnten wir je CHF 250 000 Rückstellungen verbuchen.

Neben den normalen Abschreibungen von 2 % des Liegenschaftsbuchwertes haben wir für die Liegenschaften der weiteren Baufelder B und C zusätzlich CHF 778 400 abgeschrieben.

Im Lohnaufwand der Geschäftsstelle sind sämtliche Sozialabgaben der Angestellten, Helferinnen und Helfern sowie Vorstandsmitglieder enthalten. Der Gegenüber 2016 höhere Betrag resultiert aus Mehrkosten für die Anstellung einer zusätzlichen Person in der Liegenschaftsverwaltung, höheren Beiträgen an die Pensionskasse und der Unfall-/Krankentaggeldversicherung.

Im ausserordentlichen Erfolg sind folgende Positionen enthalten:
die Ein- und Ausgaben der Siedlungstreffs und der Gästezimmer,
die Auflösung des Öko- und Sozialfonds, die Steuern Basel-Stadt für 2016,
die Ausgaben für das Ladenprovisorium SPAR und die Entschädigung
an den Geschäftsführer Herrn Gjergjaj für die Umsatzeinbusse während
der Provisoriumsphase.

Depositenkasse

Erstmals seit Einführung der Depositenkasse hat der Bestand gegenüber dem Vorjahr abgenommen. Die Einlagen beliefen sich auf CHF 920 000, die Rückzüge auf CHF 1 880 000, der Bestand per 31. Dezember 2017 beträgt rund CHF 10,9 Mio.

Gemäss Vorstandsbeschluss haben wir die in der Depositenkasse enthaltenen Konten des Ökofonds und des Sozialfonds per 31. Dezember 2017 saldiert und als ausserordentlichen Ertrag in der Betriebsrechnung verbucht. Die Guthaben wurden das ganze Jahr mit 0,75 % verzinst.

Verbindlichkeiten

Gegenüber der Vorsorgeeinrichtung: keine.
Gegenüber Dritten: Zur Sicherstellung der Hypothekarschulden, der Depositenkasse und der Kreditoren dienen die flüssigen Mittel und unsere Liegenschaften.

Gebäude-versicherungswert

Das Total der im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften beträgt CHF 169,295 Mio.

Anzahl der Beschäftigten

Die Anzahl der Vollzeitstellen lag, wie im Vorjahr, unter zehn.

Dank

Seit der letzten Generalversammlung bin ich neu als Finanzvorsteherin im Vorstand. Ich möchte den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für das mir geschenkte Vertrauen danken. Dem Vorstand und dem Team auf der Geschäftsstelle danke ich für die gute Zusammenarbeit.

Christine Hürner
Finanzvorsteherin

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2017 der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel EBG, Birsfelden

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel EBG, Birsfelden, für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen,

dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Genossenschaft vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie gezielte Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen und anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Erfolgsverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

gez. Ruedi Böhler
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Basel, 4. April 2018

gez. Beat Guldimann
Revisionsexperte

Bericht des Bauvorstehers

Die Zukunft weiterbauen

JA zum Projekt Ersatzneubauten Siedlung Birs, Bauetappe B und C, und Baubeginn Ersatzneubau Redingstrasse 43, Bauetappe A

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 24. November 2017 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter dem Neubauprojekt Untere Birs (Bauetappe B und C) und den Projektkosten von 49,3 Mio. Franken klar zugestimmt. Dieses Resultat ist ein wichtiger Meilenstein und ein starkes Bekenntnis für die Zukunftsvision der EBG mit unserer weitsichtigen Planung auch für die nachfolgenden Generationen.

Am 24. April 2017 wurde die Grundsteinlegung des Neubaus an der Redingstrasse 43 in würdigem Rahmen gefeiert. Dank fachkompetenter Firmen aus der Region fand das traditionelle Aufrichtefest mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung Birs zusammen mit den Unternehmern am 15. November 2017 statt. Die weitere Bauphase

läuft planungsgemäss und die Liegenschaft kann ab 1. September 2018 bezogen werden. Der SPAR-Laden wurde bereits am 1. Mai 2018 eröffnet.

Zonenplanrevision Basel-Stadt

Damit wir mit der weiteren Planung für die Bauetappen B und C der Siedlung Birs beginnen können, müssen wir den politischen Entscheid der Zonenplanrevision Basel-Stadt im Herbst 2018 abwarten. Die Planung wird unter bestmöglichen Voraussetzungen im 2019 abgeschlossen sein. Der Bau der Liegenschaften erfolgt gestaffelt in Baufeld B und C ab Anfang 2020 – vorbehältlich der Zonenplanrevision.

Unterhalt der Liegenschaften

Mit den zwei letzten neuen Liften an der Oberalpstrasse/General Guisan-Strasse sind unsere 21 Lifte gemäss neustem Standard – inklusive Teleskoptüren und Technik – ausgerüstet.

Auch beim Unterhalt, bei den Renovationen und Sanierungen waren wir in der EBG sehr aktiv. In den letzten zehn Jahren haben wir in unsere Liegenschaften die stattliche Summe von insgesamt ca. 20 Mio. Franken investiert. Diese Arbeiten wurden vom Team «Bau und Unterhalt» geleitet, wofür ich mich an dieser Stelle bei Rebekka Bucher und Jonas Bürgin herzlich bedanken möchte.

Rinaldo Marioni
Bauvorsteher und Vizepräsident

Bau und Unterhalt
Budget 2018

Unterhaltsarbeiten	**Budget 2018 CHF**	**Rechnung 2017 CHF**	**Rechnung 2016 CHF**
Fremdunterhalt	456 000	494 663	438 596
Mieterwechsel / Zimmerrenovationen	420 000	468 123	394 935
Eigenunterhalt	550 000	516 569	424 438
Sanierungen	2 227 500	1 275 840	1 797 317
Total Unterhaltsarbeiten	**3 653 500**	**2 755 195**	**3 055 341**

Bau und Unterhalt Ausgaben 2017 nach Siedlungen

Siedlungen	Fremd-unterhalt CHF	Zimmer-renovationen CHF	Eigen-unterhalt CHF	Sanie-rungen CHF	Total 2017 CHF
Birs	137 307	70 620	132 800	173 711	514 438
Schützenmatte	75 524	100 224	44 675	254 164	474 587
Muttenz I	26 299	42 146	31 098	67 077	166 620
Muttenz II	40 322	13 558	41 298	98 469	193 647
Sternenfeld I	101 380	151 829	102 172	98 325	453 706
Sternenfeld II	113 831	89 746	122 327	584 094	909 998
Allgemein	0	0	42 199	0	42 199
Total Siedlungen	**494 663**	**468 123**	**516 569**	**1 275 840**	**2 755 195**

Umbauprojekte 2017

Monat	Ausgeführte Arbeit	Adresse	Siedlung
Januar	Im ganzen Jahr über 40 Wohnungen bei Mieterwechsel saniert	Gesamte EBG	alle Siedlungen
Februar	Steckdosen im EG der Treppenhäuser montiert	Schweizeraustrasse 21 – 27	Muttenz II
März	Handläufe bei Kellerabgängen montiert	Schweizeraustrasse 21 – 27	Muttenz II
April	Abschlussarbeiten Sanierung Aussenanlage	Am Stausee 1 – 9	Sternenfeld I
Mai	Letzte Gasherde in den Liegenschaften auf elektrisch umgerüstet	Am Stausee 3 – 9	Sternenfeld I
Juni	Neuer Velounterstand errichtet	Genossenschaftsstrasse 13	Muttenz I
Juli	Autowaschbox in der Einstellhalle saniert	Sonnenbergstrasse 34a	Sternenfeld II
August	Erneuerung Personenlifte	General Guisan-Strasse/Oberalpstrasse	Schützenmatte
September	Neue Hauseingangstüren eingebaut	Lehenmattstrasse 255 – 267	Birs
Oktober	Brandschutztüren in den Kellergängen erneuert	Alle Liegenschaften	Sternenfeld II
November	Eingänge erneuert, zusätzliche Rampen erstellt	Friedhofstrasse 27 – 31	Sternenfeld II
Dezember	Bestehender Warenlift erneuert (SPAR-Laden)	Birsstrasse 200	Birs

Sanierungsbudget 2018

		Sanierungsarbeiten	2018 CHF
EBG, Allgemeines	Diverses	Unvorhergesehenes	100 000
	Waschkomfort	Diverse Verbesserungen in den Waschküchen	40 000
	Küchen		100 000
	Bäder		20 000
	Böden		52 500
			312 500
Birs I–III	Heizung Unterstationen	Diverse Absperrventile ersetzen	5 000
	Birsstrasse 202–216	Treppenhäuser neu streichen	72 000
			77 000
Birs IV–VII	Heizung	Stahltreppe mit Handlauf ersetzen	4 000
	Birsstrasse 200	Warenlift erneuern	150 000
			154 000

Sanierungsbudget 2018

		Sanierungsarbeiten	2018 CHF
Schützenmatte	Kellerdurchgänge zu Treppenhäuser	Brandschutztüren montieren	22 000
	Heizung	Absperrventiele ersetzen	4 000
	Oberalpstrasse, Kellergänge	Streichen	30 000
	General Guisan-Strasse 107	Optimierung für Kinderwagen	2 000
	Fassade	Diverse Fugen ausbessern	20 000
	Oberalpstrasse	Neue Velokellertüren	10 000
			88 000
Muttenz I	Balkone Hofseite	Risse an der Fassade sanieren	190 000
	Hofseite	Neue Sonnenstoren	90 000
	Genossenschaftsstrasse 1 – 13	Neue Schliessanlage	18 000
			298 000
Muttenz II	Schweizeraustrasse 21 – 27	Neue Gartenanlage, gemäss Projekt	800 000
			800 000

		Sanierungsarbeiten	2018 CHF
Sternenfeld I	Am Stausee 1	Brandschutztüre im Reinigungsraum montieren	3 000
	Einstellhalle	Neues Elektrotableau erstellen	3 000
	Einstellhalle	Waschplatz sanieren	7 000
			13 000
Sternenfeld II	Sonnenbergstrasse 40	Neue Gegensprechanlage in allen Wohnungen	15 000
	Sonnenbergstrasse 40	Siedlungstreff	420 000
	Sonnenberg- und Friedhofstrasse	Vordächer bei den Eingängen abdichten	20 000
	Sonnenbergstrasse 40	Zusätzlicher neuer Velounterstand inkl. Wetterschutz	30 000
			485 000
Total			**2 227 500**

Ein schöner Ort ist ansteckend

Das stärkt das Zusammenleben

Im Gemeinschaftsraum treffen Menschen jeden Alters und unterschiedlicher Interessen aufeinander, um Zeit zu verbringen.

Wer zu einer Genossenschaft stösst, denkt zuerst kaum an die Möglichkeit, in einer Freizeitwerkstatt zu werken oder einen Kaffeeklatsch in einem Siedlungstreff zu organisieren. Auch bei unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ist den meisten die Wohnung wichtig, die Lage, der Balkon, der Garten, die Miete. Aber nun wird es Zeit, auch die Gemeinschaftsräume ins rechte Licht zu rücken.

Rebekka Bucher, Sternenfeld I * Jonas Bürgin, Sternenfeld I * Claudia und Rodrigo Fumey, Birs ≈ Walti Glauser, Sternenfeld I * Daniel Gschwend, Schützenmatte ⚲ Arife Kasan, Birs ≈ Heini Kunz, Sternenfeld I * Michèle Luterbach, Schützenmatte ⚲ Stephan Mayer, Sternenfeld I * Daniel Miesch, Sternenfeld II * Cornelia Müller, Birs ≈ Andreas Peter, Schützenmatte ⚲ Christian Schmid, Sternenfeld II * Hans Streit, Sternenfeld II * Markus Wingert, Muttenz I ↓ Christian Zangger, Sternenfeld II * Celina Zeiter, Muttenz I ↓ Martin Zeltner, Muttenz I ↓

Kreativworkshop Gemeinschaftsräume: Teilnehmerinnen und Teilnehmer EBG-Workshop

Kreativworkshop EBG-Gemeinschaftsräume

Wie kann man die Gemeinschaftsräume und die Freizeitwerkstätten attraktiver machen? Das war das Thema eines Workshops Anfang des Jahres 2018. Siedlungsvertretende wie engagierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter trafen sich zum ersten Mal als Gruppe, um Ideen und Wünsche zu sammeln. Diese Mitwirkung ist bedeutend: Ohne sie gibt es keine Gemeinschaftsräume oder Freizeitwerkstätten, denn diese funktionieren nur, wenn sie von den Genossenschafterinnen und Genossenschafter geschätzt und getragen werden. In einem ersten Schritt wurde recherchiert, was vorhanden ist und was es noch braucht. In einem zweiten Schritt wurden anhand von Modellen die einzelnen Bedürfnisse dargestellt.

Fühlst du dich in deinem Gemeinschaftsraum wohl? Warum? Was motiviert dich, dort Zeit zu verbringen? Welche Infrastruktur ist für dich wichtig? Was fehlt? Kannst du von Situationen berichten, in denen es besonders viel Spass gemacht hat, etwas im Gemeinschaftsraum umzusetzen oder zu erleben? Was macht einen guten Gemeinschaftsraum aus?

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Eingeladen waren die Siedlungsvertreterin und -vertreter sowie Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die eine aktive Rolle in der EBG-Genossenschaft übernehmen. Dieser Austausch ist in Bezug auf Mitwirkungsprozesse in der EBG sehr bedeutend. «In Zukunft möchten wir den Austausch unter der Bewohnerschaft vermehrt fördern», erklärt EBG-Präsidentin Susanne Eberhart.

Der Prozess, sich unter den Siedlungen auszutauschen, gibt Inspiration und erleichtert das Zusammenleben untereinander.

Susanne Eberhart

Siedlungstreff

Freizeitwerkstatt

Bei der Diskussion traten einzelne Schwachstellen zu Tage:
Einigen Werkstätten fehlt der Nachwuchs. Manche Räume sind eng.
Im Sternenfeld I gibt es nur eine Freizeitwerkstatt. Der Siedlung Sternenfeld II fehlt der Gemeinschaftsraum. In der Siedlung Birs und Schützenmatte wird bemängelt, dass der Siedlungstreff nicht spontan genutzt werden kann.

Hier trifft man sich für einen ungezwungenen Austausch, hier entstehen Beziehungen, hier kann Kreativität gelebt und gemeinsam Zeit verbracht werden.

Ideenentwicklung und Prototypen

Was wäre denn ein idealer Gemeinschaftsraum? Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer durften an diesem Abend ihrer Fantasie freien Lauf lassen und in Gruppen den idealen Gemeinschaftsraum kreieren. Auf den Weg bekamen sie folgendes: Ihr seid Superhelden und dürft ohne Einschränkungen bauen. Und: Geld spielt keine Rolle.

Was wäre, wenn verschiedene Superhelden einen Gemeinschaftsraum oder eine Freizeitwerkstatt aufmachen würden? Was wäre, wenn das Geld beim Bau eines Gemeinschaftsraumes oder einer Freizeitwerkstatt keine Rolle spielen würde? Was wäre, wenn die EBG im Jahr 2025 einen Gemeinschaftsraum oder eine Freizeitwerkstatt in allen Siedlungen ohne Platzeinschränkungen bauen würde?

Claudia Fumey, Daniel Miesch, Andreas Peter und Martin Zeltner

Wir haben eine Mehrzweckhalle gebaut. Hier gibt es ein Kinderbetreuungsprogramm, einen Fitnessraum mit Whirlpool, einen Kaffee- und Kuchenraum und eine Kletterseilbahn. In dieser Halle braucht es eine betreuende Person mit Präsenzzeit, wie auf einem Robi-Spielplatz. Diese Person ist immer da und sorgt für geregelte Öffnungszeiten. Der Kinderspielplatz wird durch den Wald symbolisiert. Natürlich können die Kinder auch draussen spielen, aber Geld spielt ja keine Rolle, also kommt der Wald in die Halle. Zentral ist die Präsenzperson. Man soll nicht über fünf Ecken müssen, um einen Schlüssel für die Halle zu organisieren.

Zentral ist die Präsenzperson. Man soll nicht über fünf Ecken müssen, um einen Schlüssel zu organisieren.

Andreas Peter

Rebekka Bucher, Walti Glauser, Markus Wingert und Celina Zeiter

Bei uns findet beides statt: Werkstatt wie auch Gemeinschaft. Mehrere Personen übernehmen die Verantwortung und sorgen für Ordnung. Der Essbereich besteht aus einer Kochinsel, Kaffeemaschine und einer Lounge. Eine kleine Hüpfburg ist für die Kinder gedacht. Die Kinderecke ist multifunktional und kann schnell umgebaut werden, beispielsweise in eine Bastelecke. Wir wünschen uns eine Nasszelle mit einer freistehenden Badewanne. Ein Wickeltisch sowie eine Toilette haben Platz. Dieser Teil ist jederzeit für alle zugänglich. Der Werkstattteil beinhaltet auch eine Velowerkstatt. Der Raum mit den gefährlichen Maschinen ist aber nicht für Kinder gedacht, allerdings können die Kinder in der Werkstatt schon werken und basteln.

Bei uns findet beides statt: Werkstatt wie auch Gemeinschaft.

Rebekka Bucher

Werkzeug
Velowerkstatt
Kreissäge
Hobelmaschine
Werkbank
Drechselbank
Bandsäge

Rodrigo Fumey, Arife Kasan, Heini Kunz und Christian Schmid

Bei uns ist immer offen, denn Rodrigo oder jemand anders ist immer da. Wir wollen ein Lokal für alle Generationen sein. Es gibt einen Billardtisch, eine Sportecke mit Fitnessgeräten und eine Kinoleinwand mit einer Sitzecke, auf der Fussballmatchs oder Filme gezeigt werden. Die Schminkecke ist für die Mädchen, aber Jungs dürfen auch rein. Auch die Kreativecke hat immer offen. Essen kann immer mitgebracht werden. Jeder nimmt mit, was er konsumieren möchte und ist verantwortlich, dass nachher nichts davon herumliegt. Das symbolisiert die Bar. Bei uns soll es ganz gemütlich sein.

Wir wollen ein Lokal für alle Generationen sein.

Arife Kasan

Kino

Daniel Gschwend, Stephan Mayer, Cornelia Müller und Christian Zangger

Wir konzentrieren uns auf den Gemeinschaftsraum. Unsere Vision eines solchen Raums hat eine Galerie mit einer Wasserrutsche für die Kinder. Für die Erwachsenen gibt es eine Sauna, die sich in der Wellness-Oase befindet. Dazu gehört auch das geheizte Aussenschwimmbad im Winter. Dann ist auch das Cheminée in Betrieb. Am Feuer kann man Maiskolben bräteln oder Schlangenbrot backen. In einem Aussenbereich halten wir Hühner. So wissen die Kinder, woher die Eier kommen. Auch ein Rössli wäre nett. In unserem Raum sollen spontan Feste und Nachtessen stattfinden können.

In unserem Raum sollen spontan Feste und Nachtessen stattfinden können.

Cornelia Müller

Kreativaufgabe Gemeinschafts-räume

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Kreativworkshops haben die Aufgabe erhalten, ihre Gemeinschaftsräume ein wenig zu verändern oder anders zu gestalten. Zusammen mit der Siedlungsvertreterin und den Siedlungsvertretern nahmen sie aus dem Workshop Ideen und Inspirationen mit. Die Resultate sind auf den nächsten Seiten zu sehen.

Wie können wir alle die Gemeinschafts-räume ein bisschen attraktiver machen? Wie können einzelne Personen die Räume verändern? Was braucht es, damit man sich wohlfühlt? Wie kann man Menschen zusammenbringen?

Birs

Wir haben in unserem Siedlungstreff einen Osterbrunch veranstaltet. Es war ein grosser Erfolg, denn sehr viele haben daran teilgenommen. Es war eine gute Sache, im Austausch miteinander in die Feiertage zu starten. Es ist schön, sich besser kennenzulernen und die Möglichkeit zu haben, sich in der Siedlung zu treffen. So wird das Zusammenleben weniger anonym. Und wenn wir Eltern den Kindern dieses Zusammensein vorleben, können sie diese Tradition weiterpflegen.

Es ist schön, sich kennenzulernen und die Chance zu haben, sich in der Siedlung zu treffen.

Arife Kasan, Rodrigo Fumey und Claudia Fumey

Schützenmatte

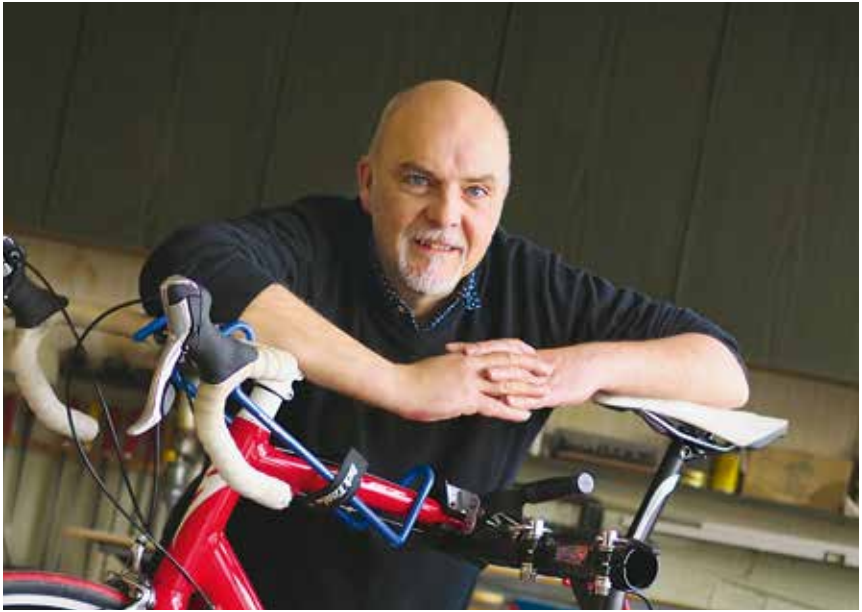
Unser Siedlungstreff ist nicht fertig eingerichtet, die Wände sind weiss. In der umgenutzten Wohnung hat es nur Stühle und Tische, sonst gar nichts. Wir wollen den Raum freundlicher und wohnlicher gestalten. Jeder konnte aus seiner Wohnung etwas mitbringen. So ist spontan eine kleine Spielecke entstanden. Überhaupt ist auch das spontane Zusammenkommen schön. Wir hoffen, dass der Raum vermehrt von Kindern genutzt wird. Auf jeden Fall sind alle Ideen, den Raum gemütlicher zu machen, willkommen.

Wir wollen den Raum freundlicher und wohnlicher gestalten.

Michèle Luterbach

Muttenz I

In der Freizeitwerkstatt haben wir eine Velowerkstatt eingerichtet. Damit wird die Fläche besser ausgenutzt. Die Werkstatt soll auch die neue Generation anlocken.
Als begeisterter Velofahrer bin ich daran interessiert, mein Wissen weiterzugeben. Die Hemmschwelle, die Werkstatt zu betreten, soll abgebaut werden, denn man kann sie auch betreten, ohne Maschinen benutzen zu müssen.



Als begeisterter Velofahrer bin ich daran interessiert, mein Wissen weiterzugeben.

Markus Wingert

Sicar
2200

Sternenfeld I

Unsere Freizeitwerkstatt können wir nicht unbeaufsichtigt geöffnet haben. Deshalb war es uns wichtig, etwas zu machen, das allen zugutekommt. Wir haben ein Gestell gebaut, um Holz zu lagern. Dieses stellen wir draussen allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zur Verfügung. Wir hoffen, dass das Feuerholz im Gestell immer wieder dazu animiert, um zusammenzukommen und Feste zu feiern.

Es war uns wichtig, etwas zu machen, das allen zugutekommt.

Walti Glauser und Jonas Bürgin

Sternenfeld II

Die Stühle in der Freizeitwerkstatt waren sehr alt. Nun hat es zwei neue Stühle. Für mich ist das symbolisch für Jung und Alt. Ich habe mit meinem Sohn hier viel Zeit verbracht. Die beiden Stühle stehen für die Hoffnung, dass der Raum weiterhin mit Nachwuchs belebt wird. Unser Wunsch, unsere Freizeitwerkstatt in zwei Räume – Werkstatt und ungefährliche Bastelecke – aufzuteilen, können wir hier nicht realisieren. In unserem neuen Siedlungstreff aber wollen wir dann eine Bastelecke einrichten.

Die beiden Stühle stehen für die Hoffnung, dass der Raum mit Nachwuchs belebt wird.

Daniel Miesch und Hans Streit

Gemeinschaftsräume

Birs

Siedlungstreff, Redingstrasse 42, im EG, via Hof zugänglich, 56 m², rollstuhlgängig (ausser der WC). **Infrastruktur:** Gut ausgestattete Küche mit Kaffeemaschine, Geschirr für ca. 50 Personen und Gastrospülmaschine. Spielecke, Stereoanlage, Leinwand, WLAN, Festbankgarnituren.
Freizeitwerkstatt, Lehenmattstrasse 229, im Keller, Maschinen- und Werkbankraum, 40 m², Leim- und Lagerraum, 43 m². **Infrastruktur:** Hobelmaschine, Kreissäge, Bandsäge, Tisch-Ständerbohrmaschine.

Muttenz I

Siedlungstreff, Genossenschaftsstr. 1, im EG, 20 m², Rampe für Rollatoren und Rollstühle. Platz für 20 Personen. **Infrastruktur:** Herd, Backofen, Kühlschrank, Geschirr, WC.
Freizeitwerkstatt, Genossenschaftsstrasse 1, im EG, 84 m², neu mit Velowerkstatt. **Infrastruktur:** Kreissäge, Bandsäge, Tisch-Ständerbohrmaschine, 1 Waschbecken, 1 WC. Schlosserei, 30 m², im Keller.

Muttenz II

Siedlungstreff, Schweizeraustrasse 25, im UG, Zugang über Treppe oder Weg, 40 m², Platz für ca. 30 Personen, rollstuhlgängig. **Infrastruktur:** Gut ausgestattete Küche mit Kaffeemaschine, Geschirr für ca. 50 Personen, Gastrospülmaschine, Stereonalage, WLAN, Festbankgarnituren, 1 WC.
Freizeitwerkstatt, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter von Muttenz II können die Freizeitwerkstatt von Muttenz I benutzen.

Schützenmatte

Siedlungstreff, General-Guisan-Strasse 107, 33 m², im erhöhten Erdgeschoss. Circa 12 private Anlässe, 12 Frauentreffs und 4 Bastelnachmittage pro Jahr. **Infrastruktur:** Gut ausgestattete Küche mit Kaffeemaschine, Geschirr, Geschirrspüler, 8 Tischen, 30 Stühlen, 8 Kindertischen, WLAN, 1 WC.
Freizeitwerkstatt, via Eingänge Oberalpstrasse 24–28 und durch den Garten, im Keller, 75 m². Wird täglich benutzt. **Infrastruktur:** Werkbänke, Hobelmaschine, Kreissäge, Bandsäge, Tisch-Ständerbohrmaschine, Luftfilteranlage u. a.

Sternenfeld I

Freizeitwerkstatt, Am Stausee 1, zwei zusammenhängende Räume à 60 m² und 34 m², im Erdgeschoss, mit separatem Eingang. Fast täglich in Betrieb. **Infrastruktur:** Hobelmaschine, Kreissäge, Bandsäge, Tisch-Ständerbohrmaschine, Drechselmaschine, Absauganlage, Bank für Metallarbeiten, 1 Waschbecken.

Sternenfeld II

Siedlungstreff, ist in Planung.
Freizeitwerkstatt, Sonnenbergstrasse 40, rollstuhlgängiger Zugang über Aussenrampe zwischen Sonnenbergstrasse 36 und 40.
Drei voneinander abgetrennte Räume, durch Türen verbunden: vorderer Werkstattraum 63 m², hinterer Raum 27 m², Holzlager 29 m².
Infrastruktur: Hobelbänke, Werkbank, Hobelmaschine, Kreissäge, Ständerbohrmaschine, Drechselbank, Langlochmaschine, Absauganlage.

Ideal ist es, wenn sich die Räume den Bedürfnissen anpassen.

In der Siedlung Birs entsteht mit dem Ersatzneubau an der Lehenmattstrasse ein neuer Gemeinschaftsraum. Daniel Hoefer, EBG-Genossenschafter und Architekt, ist mit seinem Architekturbüro SSA Architekten verantwortlich für diese Umsetzung.

EBG: Was berücksichtigt ihr beim Bau des neuen Gemeinschaftsraums?
Daniel Hoefer: Es ist die EBG als Bauherrin, die die Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter ermittelt. Normalerweise sind das Workshops, in denen Interessierte sich einbringen können. Diese Inputs sind für uns als Architekten sehr wertvoll. Wir können die Bedürfnisse und Anforderungen räumlich und funktional umsetzen.

EBG: Was fliesst von Erfahrungen aus anderen Siedlungstreffs baulich mit ein?
Daniel Hoefer: Das Wichtigste ist die Flexibilität. Da sich die Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Zeit auch ändern können, ist es ideal, wenn sich die Räume jeweils den Bedürfnissen flexibel anpassen lassen.

Daniel Hoefer

Weiter sind wir als Architekten davon überzeugt, dass Zusatzangebote zum Wohnen einen echten Mehrwert generieren. Durch ein flexibel zu mietendes Gästezimmer beispielsweise kann man auf Platz innerhalb der eigenen Wohnung verzichten. Grössere Feste kann man im Siedlungstreff feiern – auch so lässt sich Platz in den Wohnungen sparen.

EBG: Gibt es Besonderheiten, wie ein Raum vom Material her ausgekleidet wird?
Daniel Hoefer: Prinzipiell soll das Material robust, praktisch und selbstverständlich auch schön sein. Viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter wünschen sich ein «erweitertes Wohnzimmer», das bedeutet, der Raum muss nicht nur eine Funktion erfüllen, sondern auch eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Dieser Wunsch wird durch alle Altersgruppen hindurch geäussert. Der Garten bildet beim Baufeld B/C der Siedlung Birs das Herzstück der Siedlung. Er ist somit sozusagen der wichtigste Gemeinschaftsraum. Deshalb wollen wir den Garten mit dem Siedlungstreff und den Werkstätten verbinden.

EBG: Ist im neuen Gemeinschaftsraum eine Küche schon fix eingeplant oder kommt das erst später?
Daniel Hoefer: Zuerst müssen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter ihre Bedürfnisse mitteilen. Auch eventuelle zukünftige Ideen sollen einfliessen. Viel wichtiger als die Ausstattung ist die Zugänglichkeit und Verfügbarkeit der Siedlungstreffs und Werkstätten. Der Betrieb von Räumen, die stets zugänglich und nutzbar sein sollten, stellt neue Anforderungen an die EBG. Es braucht ein Modell aus Selbstverantwortlichkeit der Nutzerinnen und Nutzer und betreuendem Betrieb seitens der EBG. Beide Seiten sind hier gefragt, Verantwortung zu übernehmen und Verantwortung zu übergeben.

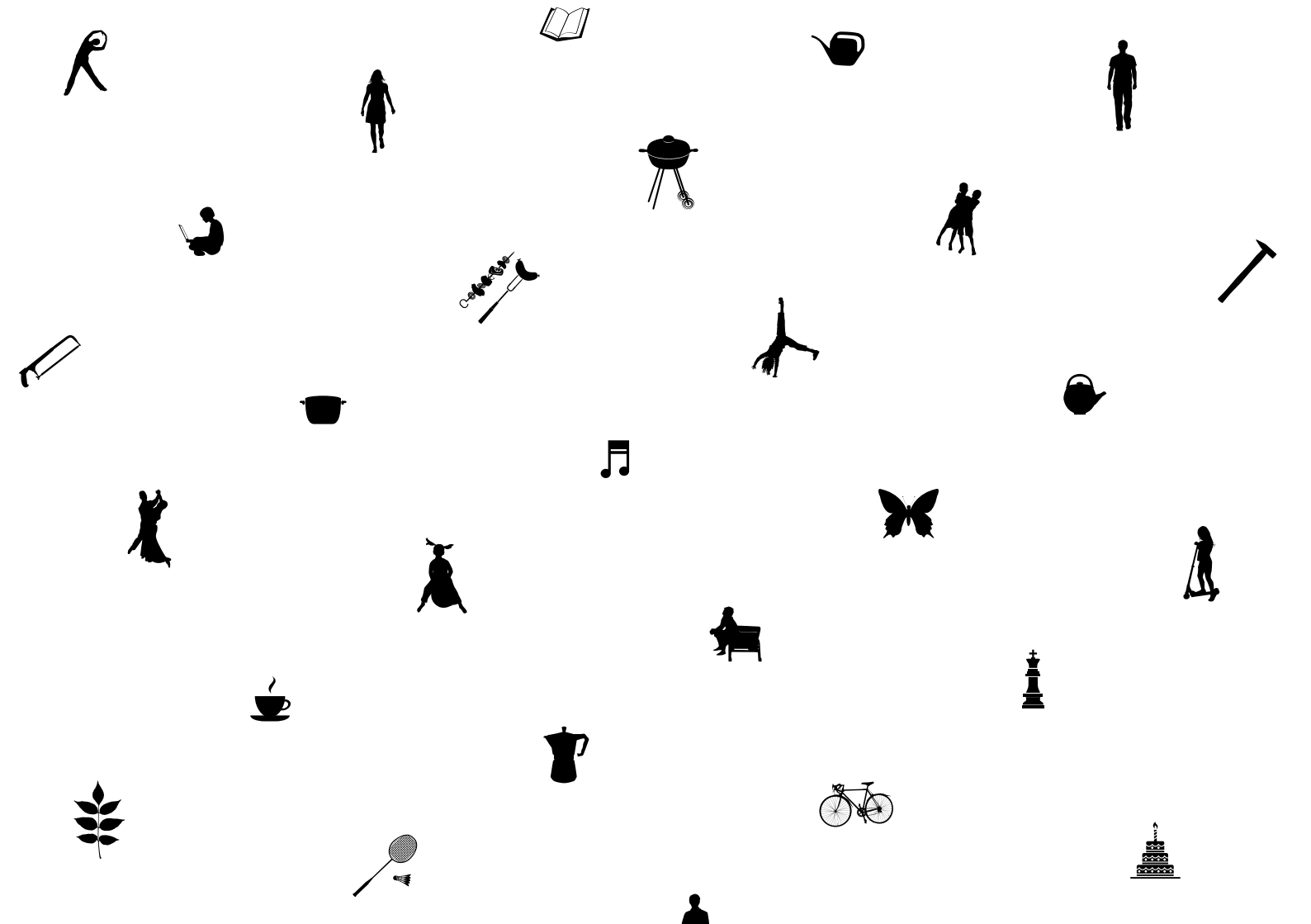
Rebekka Bucher

Schon lange wünschen sich die Genossenschafterinnen und Genossenschaftern vom Sternenfeld II einen Gemeinschaftsraum oder einen Siedlungstreff. Bislang hatten sie nur eine Freizeitwerkstatt. Nun wird ein solcher Raum an der Sonnenbergstrasse 40 realisiert. Deshalb war der Workshop zu den Gemeinschaftsräumen und Freizeitwerkstätten besonders für die Vertreterinnen und Vertreter der Siedlung Sternenfeld II interessant. Für Rebekka Bucher, die in der Bauverwaltung der EBG arbeitet, ist klar, dass auch für den Raum im Sternenfeld II ein Workshop durchgeführt werden soll, um die Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu erfahren.

«Mir ist nun klar geworden, dass es vor allem wichtig ist, wie der Raum in Betrieb genommen wird. Ist er immer offen und für alle zugänglich? Oder ist da jemand, der jeweils den Schlüssel herausgibt?» Wichtig ist ihr auch, dass der zukünftige Raum nicht steril wird. «Ich wünsche mir auf jeden Fall einen gemütlichen Ort, an dem man sich gerne aufhält.»

Im April 2018 wurde den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern der definierte Standort präsentiert. Voraussichtlich im Juni wird das Baugesuch eingereicht, sodass der Gemeinschaftsraum auf den Herbst in Betrieb genommen werden kann. «Ich bin gespannt, was den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern alles vorschwebt. Zu diesem Zweck ist es sehr wichtig, dass sich möglichst viele daran beteiligen, wenn wir nun im Vorfeld die Bedürfnisse eruieren», so Rebekka Bucher.

Ich wünsche mir
einen gemütlichen Ort,
an dem man
sich gerne aufhält.



Bericht der Geschäftsstelle

Mitwirkung kommt gut an

Die Tradition des runden Tischs für die Neugestaltung von Aussenräumen wird in den heutigen Mitwirkungsprozessen für gemeinsam genutzte Flächen oder Räume fortgesetzt.

Nach den ersten erfolgreichen Projekten der Oberen Birs im 2009 folgten 2014 die Gartengestaltungen an der Genossenschaftsstrasse und 2016 in Birsfelden Am Stausee. Überall wurden die Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter abgeholt und so gut wie möglich umgesetzt. Bei der neugestalteten Aussenanlage im Sternenfeld I wurde auch erstmals das Kinderbüro Basel eingeladen sowie ein gemeinsamer Bautag mit bereitwilligen Bewohnerinnen und Bewohnern vor Ort veranstaltet.

Für bevorstehende Neugestaltungen sowie Anpassungen an bestehende Infrastruktur in den Aussen- und Gemeinschaftsräumen wünscht die EBG auch weiterhin Mitwirkung. Dies kann in Form von Workshops oder runden

Tischen geschehen und neu auch in Siedlungskomitees. Die Mitwirkungsprozesse werden in enger Zusammenarbeit mit der Siedlungsvertreterin und den -vertretern, der Geschäftsführung und der Kommunikationsverantwortlichen geplant und durchgeführt.

So sind 2018 bereits für die Aussenanlagen im Sternenfeld II Anpassungen geplant, für die Schweizeraustrasse in Muttenz gibt es eine Neugestaltung. Anfang 2018 wurden Workshops zum Thema «Gemeinschaftsräume» veranlasst, um aus Fehlern und Mankos zu lernen und neue Formen für die gemeinsamen Räumlichkeiten zu finden.

Verstärkung im Team

Als Grundlage für die Geschäfte der EBG-Verwaltung möchte ich auf die auf Seite 80 erwähnten «EBG in Zahlen» verweisen. Hier ist schwarz auf weiss nachzulesen, was das Team auf der Geschäftsstelle Am Stausee durchs Jahr hindurch alles leistet. Der Generationenwechsel hält Einzug und wir rechnen auch in den nächsten Jahren mit mehr als 40 Mieterwechseln pro Jahr.

Mit den geplanten Neubauten kommen laufend Umsiedlungen dazu und Neuvermietungen müssen vorbereitet, ausgewählt und die Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger eingeführt werden, dies in enger Zusammenarbeit der Liegenschaftsverwaltung, Haustechnik und Siedlungsvertretung.

Die nun vollständige interne Ablösung nebenamtlicher Hausverwalter zu angestellten Haustechnikern wurde realisiert; Timo Biedermann konnte seine Arbeit am 1. April 2017 bei der EBG aufnehmen.

Neuvermietung gibt Arbeit

Was Neubauprojekte alles an Aufgaben generieren, ist enorm. Die Anstellung von Corinne Wenger als Teamleiterin für die Liegenschaftsverwaltung und die Administration brachte die erhoffte Entlastung für mich in der Geschäftsleitung. Durch verstärktes Fachwissen in Vermietung und Vermarktung werden nebst dem Tagesgeschäft auch die entsprechenden Aufgaben für die Neuvermietung der Wohnungen an der Redingstrasse 43 kompetent erledigt.
Unter anderem ist ein Umsiedlungskonzept für weitere Neubauprojekte in der Siedlung Birs (Baufeld B/C) in Vorbereitung.

SPAR-Laden eingezogen

Im Bericht des Bauvorstehers Rinaldo Marioni werden die wichtigsten Eckpunkte des Neubaus Redingstrasse 43 erwähnt. Für die EBG als Bauherrin war es erfreulich, dass der Bezug der neugebauten Räumlichkeiten des SPAR-Ladens kurz vor Weihnachten stattfinden konnte. Es wurde dank effizientem Baumanagement der Firma Wenger & Partner sowie der guten Zusammenarbeit zwischen Herrn Anton Gjergjaj und der Projektleitung der SSA Architekten überhaupt möglich.

Der Totalumbau des Ladens war eine grosse Herausforderung und eine Mehrbelastung für den Ladeninhaber und sein Team. Zusammen mit der EBG kamen jedoch immer wieder gangbare und gute Lösungen zustande, die es ermöglichten, die Ladenöffnungszeiten zu sichern.

Nun zeichnet sich die offizielle Eröffnung des neuen SPAR auf den Frühling 2018 ab. Schon jetzt wünscht die EBG Herrn Gjergjaj mit bleibendem Standort und neuem Ladenkonzept gute Geschäfte und hofft, dass sich der Laden im Quartier gut behauptet.

SPAR

Planungsprozess Quartierplan Sternenfeld

Der Quartierentwicklungsprozess im Sternenfeld in Birsfelden wurde mit weiteren Dialogveranstaltungen durch die Gemeindeverwaltung und Genossenschaften vor Ort vorangetrieben. Nicht nur die Vorstände und Verwaltungen der Genossenschaften sollen die Zukunft im Quartier Sternenfeld aktiv mitgestalten. Der EBG ist es zusammen mit den anderen Verantwortlichen ein Anliegen, nebst Fachanalyse auch die Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung miteinzubeziehen.

Eine erste öffentliche Veranstaltung fand im April 2018 statt. Die Planung startet noch im Frühling 2018 mit einem Testplanungsverfahren. Die Ergebnisse fliessen anschliessend in einen Masterplan ein, der ab 2019 erarbeitet wird und die Grundlage für die Ablösung des fünfzig Jahre alten rechtskräftigen Quartierplans schafft.

Bis im Herbst 2021 sollen neue Quartierpläne vorliegen. Aktuelle Informationen sind laufend auf www.zukunft-sternenfeld.ch zu finden.

Neues Erscheinungsbild

Stephanie Wells und Katharina Kossmann entwarfen Anfang 2017 ein neues Logo für die EBG. Im Interview des Frühlings-Kuriers erklärten die beiden Kommunikationsdesignerinnen, was es mit der neuen Gestaltung auf sich hat und weshalb es besonders schwierig ist, ein schlichtes Logo zu kreieren. Es galt, den Spagat zwischen Vergangenheit und Zukunft zu schaffen – dies war nicht einfach.

Die Vorstandsmitglieder und die Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle waren überzeugt von der Neugestaltung mit den angedeuteten Schwellen, die symbolisch für zukunftsweisende Projekte stehen.

Die Grundwerte der EBG gehen bei der Neugestaltung nicht verloren, denn die fünf Rechtecke lehnen an das alte Logo mit den fünf Backsteinen an. Das abstrakte Logo erhielt einen freundlichen Orangeanstrich und somit war die Modernisierung perfekt.

Dolores Aguilar
Geschäftsleiterin

Wir begrüssen bei uns

Siedlung Birs	Lahdia Abaizid I Dshamilja Bergsma I Ellinor Braun I Ursula Cavegn Schöni* Eliane Haas und Kevin Mitterhuber I Maria Hlushchenko und Sami Di Pasquale I Abrahamo Ismael Arife Kasan* I Esther Köchler-Kölliker* I Rico Willimann
Siedlung Schützenmatte	Patrick Huwyler I Yannick Joos I Adrian Näf und Luca Coviello I Sophia Mohamed Nur und Fekadu Demes Jean Christophe Schaub Ndjana

Siedlung Muttenz I	Patricia Meier und Thomas Frey
Siedlung Muttenz II	Christian Kipper ❙ Thomas Reich
Siedlung Sternenfeld I	Roland Ammann ❙ Simon Andermatt ❙ Andreas Dercho und Irene Lening ❙ Joël Christian Kunz Tatjana Kunz-Hribar* ❙ Susana Lopes Marques ❙ Sergio Pantaleoni ❙ Benjamin und Ann Wegenstein
Siedlung Sternenfeld II	Teresa Angiuli ❙ Oguz Han Ates und Esma Ates ❙ Olivier Brügger ❙ Maya Drake und Robert Scott Drake Edvina Dzafic-Muratovic ❙ Melanie Herzig* ❙ Daniel Simon Meier und Angelika Meier-Willimann Agatina Naso ❙ Roswitha Tanner-Specht*

* Aufnahme in die Genossenschaft

Wir gedenken

Name	Gestorben am	Geboren am	Adresse
Santino Jadarola	04. Januar 2017	26. Juli 1937	Genossenschaftsstrasse 13
Marie Herger	16. Februar 2017	07. August 1937	General Guisan-Strasse 107
Hansruedi Brönnimann-Gebhardt	07. März 2017	28. Februar 1930	General Guisan-Strasse 107
Hans Marti-Wappis	07. März 2017	17. März 1930	Lehenmattstrasse 227
Josef Aebischer	03. April 2017	26. August 1934	Sonnenbergstrasse 40
Guido August Fey-Zimmermann	17. April 2017	15. Juli 1935	Sonnenbergstrasse 34
Calogero Mondello	08. Mai 2017	14. Oktober 1940	Schweizeraustrasse 21
Ruth Arn-Urben	05. August 2017	26. April 1933	Am Stausee 5
Jean-Pierre Siegenthaler-Dotsé	06. September 2017	25. September 1954	General Guisan-Strasse 107
Peter Koller	23. November 2017	20. März 1941	Am Stausee 7
Hedy Nath-Kuhn	27. November 2017	17. Januar 1938	Oberalpstrasse 28

Wir gratulieren zur Geburt

Name	Geboren am	Eltern	Adresse
Timea Alena	08. März 2017	Jiska und Samuel Rich-Strässle	Genossenschaftsstrasse 5
Asia	05. April 2017	Manuela Pillera und Mirko Cosentino	Genossenschaftsstrasse 11
Chiara Tue Nhi	30. Mai 2017	Hong Chau Vo und Luigi Zamuner	Birsstrasse 196
Noar	06. Juni 2017	Shiqipe und Agron Salihu	Lehenmattstrasse 229
Adel	05. September 2017	Sibel Kabakci und Koray Kaymaz	Sonnenbergstrasse 40
Sonja	19. September 2017	Shirin Kizilkaya und Erhan Özbey	Lehenmattstrasse 223

Wir danken

Folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben im letzten Jahr tatkräftig im Garten, bei Reparaturen, Reinigung, Heizung oder Schneeschaufeln mitgeholfen. Zusätzlich engagieren sich zahlreiche ehrenamtliche Helferinnen und Helfer in der EBG. Dafür möchten wir uns herzlich bedanken.

Siedlung Birs	Cornelia Müller, Siedlungsvertreterin | Philipp Stürchler, Haustechniker | Ursula Cavegn | Therese De Mel Herter Franziska Fruttiger | Jana Glatzel | Ernst Hottiger | Esther Köchler | René Köchler | Toni Küng | Edith Küttel Fiona Lavezzari | Daniel Lehmann | Karin Lehmann | Antonio Lo Brutto | Lina Lo Brutto | Stefano Lo Brutto Karl Müller | Martin Rumo | Güldane Sahin | Philipp Schaerer | Hans Schuler | Rosario Scopelliti Maria Seminara | Maria Troncoso | Brigitte Wernli | Hans-Rudolf Wernli
Siedlungstreff Birs	Cornelia Müller, Koordination Siedlungstreff | Franziska Fruttiger | Arife Kasan | Karin Lehmann
Siedlung Schützenmatte	Andreas Peter, Siedlungsvertreter | Philipp Stürchler, Haustechniker | Karim Bouchama | Ernst Ebner Susanne Ebner | Gerhard Friederich | Daniel Gschwend | Toni Mathis | Cora Meinecke | Gisela Peter Claudia Schrag | René Schrag | Miroslav Vukovic | Vladenka Vukovic | Sven Wagner
Siedlungstreff Schützenmatte	Michèle Luterbach, Koordination Siedlungstreff | Andreas Peter, Koordination Siedlungstreff | Gisela Peter
Gästezimmer Schützenmatte	Gisela Peter, Vermietung Gästezimmer

Siedlung Muttenz I	Martin Zeltner, Siedlungsvertreter I Timo Biedermann, Haustechniker I Daniel Brutschin I Alfred Erb I Alice Erb Hanspeter Grossenbacher I Lona Meier I Mustafa Karabasoglu I Marc Keiser I Nicole Keiser I Alois Suter Marco Zeltner
Siedlung Muttenz II	Christian Zangger, Siedlungsvertreter I Timo Biedermann, Haustechniker I Andrea Allgäuer I Josef Christen Avzi Jusufi I Sptime Jusufi I Maria Musumeci I Bajram Selimi
Siedlungstreff Muttenz	Celina Zeiter, Koordination Siedlungstreff I Pascal Zangger, Koordination Siedlungstreff
Sternenfeld I	Heini Kunz, Siedlungsvertreter I Philipp Stürchler, Haustechniker I Ernst Abegg I Roland Ammann I Gianni Ancora Silvia Ancora Fanuli I Diop Khady Baby I Erika Bigler I Hans Bigler I Assunta Congiusta I Franco Congiusta Salvatore Congiusta I Vincenzo Congiusta I Walti Glauser I Giorgio Grassi I Mimma Grassi I Sandra Hügli Tatjana Kunz I Bruno Meier I Pascal Schmid I Claudia Schweizer I Lucy Schweizer-Keeling
Sternenfeld II	Christian Zangger, Siedlungsvertreter I Timo Biedermann, Haustechniker I Josef Aebischer I Stefan Bösiger Raphael Brülhart I Fatma Cakmak I Josef Christen I Christian Flury I Willi Hertner I Markus Kessler I Heini Kunz Rolf Müller I Urs Probst I Thomas Rudin I Claudia Schrag I Albert Steinmann I Hans Streit

Die EBG in Zahlen

1911	Gründungsjahr
41 846 m²	Land im Eigentum
11 700 m²	Land im Baurecht
1074	In der EBG wohnhafte Personen
536	Genossenschafterinnen und Genossenschafter
72	Mieterinnen und Mieter mit Mietzinsdepot

60	**Liegenschaften Mehrfamilienhäuser**
37	Basel
12	Birsfelden
11	Muttenz

1165	**Mietobjekte**
61	1–2 ½-Zimmer
309	3–3 ½-Zimmer
187	4–4 ½-Zimmer
2	5 ½-Zimmer
42	Mansarden, Zimmer
9	Geschäftsräume
555	Parkplätze

1,885 Mio. CHF	**Genossenschaftskapital**
169,295 Mio. CHF	**Gebäudeversicherungswert**
125,065 Mio. CHF	**Verkehrswert**
283 104 CHF	**Mietausfälle durch Leerstände**

	Personalkategorien in der EBG
224	SBB
127	Post/Swisscom/ Öffentliche Verwaltung
195	Private

36	**Wohnungsumzüge**
8	Birs
1	Muttenz I
2	Muttenz II
13	Sternenfeld I
7	Sternenfeld II
5	Schützenmatte

9	**Leerstehende Wohnungen**

Verwendung des Mieterfrankens 2017

1,1 %

Zinsaufwand, Depositenkasse

3,3 %

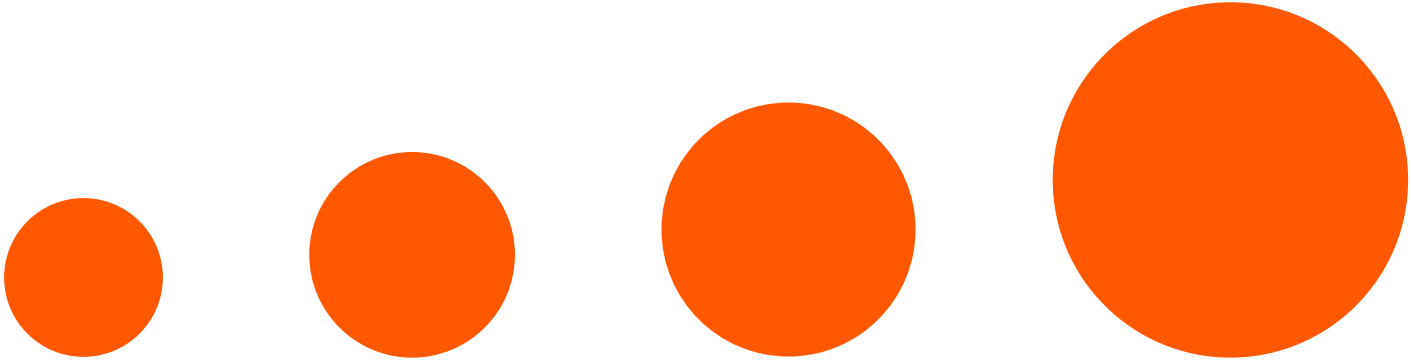
Versicherungen, Gebühren, Steuern

3,5 %

Energie: Strom, Gas, Wasser

6,9 %

Soziallasten, übriger und Büroaufwand



7,3 %

Verwaltungs-
aufwand

15,2 %

Finanzaufwand

19,5 %

Abschreibungen

43,2 %

Sanierungen,
Reparaturen,
Unterhalt

Budget 2018

	2018 CHF
Mietzinsertrag	7 035 300
Ertrag Nebenkosten	224 000
Übrige Erträge	8 500
Ertrag aus Vermietung	**7 267 800**
Fremdunterhalt allgemein	–456 000
Mieterwechsel / Zimmerrenovation	–420 000
Eigenunterhalt	–550 000
Sanierungsaufwand	–1 227 500
Versicherungen, Gebühren	–155 000
Strom, Gas, Wasser	–320 000
Abschreibungen	–1 400 000
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	**2 739 300**
Lohnaufwand Geschäftsstelle inkl. Sozialabgaben	–650 000
Verwaltungsaufwand	–90 000
Kommunikation	–70 000
Beratung / Rechtsberatung	–40 000
Projekte / Strategie	–200 000
Vorstandsentschädigung	–112 500
Generalversammlung, Revision	–47 000
Übriger Aufwand	–80 800
Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern	**1 449 000**

	2018 CHF
Hypothekarzinsaufwand	–900 000
Baurechtszinsaufwand	–295 000
Zinsaufwand Depositenkasse	–90 000
Übriger Finanzaufwand	–3 000
Zinsertrag	1 700
Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	–51 900
Jahresergebnis vor Steuern	**110 800**
Steuern	–110 000
Jahresgewinn	**800**

Baulicher Zustand unserer Siedlungen

Vom neuen Lift bis zum neuen Gebäude.
Bei den Siedlungen Schützenmatte, Obere Birs und Muttenz gibt es baulich stets etwas zu verbessern. Anders sieht es bei der Unteren Birs und dem Sternenfeld aus. Dort besteht kurz- bis mittelfristig hoher Handlungsbedarf. Auf den nachfolgenden Seiten wird der bauliche Zustand jeder Siedlung kurz erläutert.

Siedlung Birs

Die obere Birs ist in gutem Zustand. Mittelfristig wollen wir von der Ölheizung weg und mit einer thermischen Grundwassernutzung auf eine regenerative Energiequelle umsteigen. Die jetzige Ölheizung stammt aus den 60er-Jahren. Bei der unteren Birs sind besonders die Gebäude an der Lehenmattstrasse dringend sanierungsbedürftig. Was erstaunlich ist, denn die Häuser sind erst in den 60er-Jahren gebaut worden. An der Lehenmattstrasse wie der Birsstrasse wollen wir mittelfristig auf die Baufelder B (Birsstrasse 180–192) und C (Lehenmattstrasse 223–229) neue Gebäude stellen. Das Baufeld A, die Redingstrasse 43, ist jetzt im Bau.

Siedlung Schützenmatte

Im Aussenraum haben wir Fotovoltaik und Solarthermie installiert. Auch haben wir das Gebäude mit Rampen rollstuhlgängig gemacht. Der Lift wurde saniert. Längerfristig braucht die Schützenmatte neue Nasszonen.

Siedlung Muttenz I

Bevor der Polyfeld-Masterplan in Kraft trat, wurde der EBG zugesichert, dass trotz Unterschutzstellung der Gebäudeumriss der Siedlung verändert werden darf. So haben wir die Möglichkeit, das Gebäude für die nächste Generation weiterzuentwickeln. Wir könnten mehr 4-Zimmer-Wohnungen generieren sowie einen Lift einbauen. Diese möglichen Veränderungen in Muttenz I sind auf lange Zeit hinaus gedacht – Planungshorizont zirka 2030.

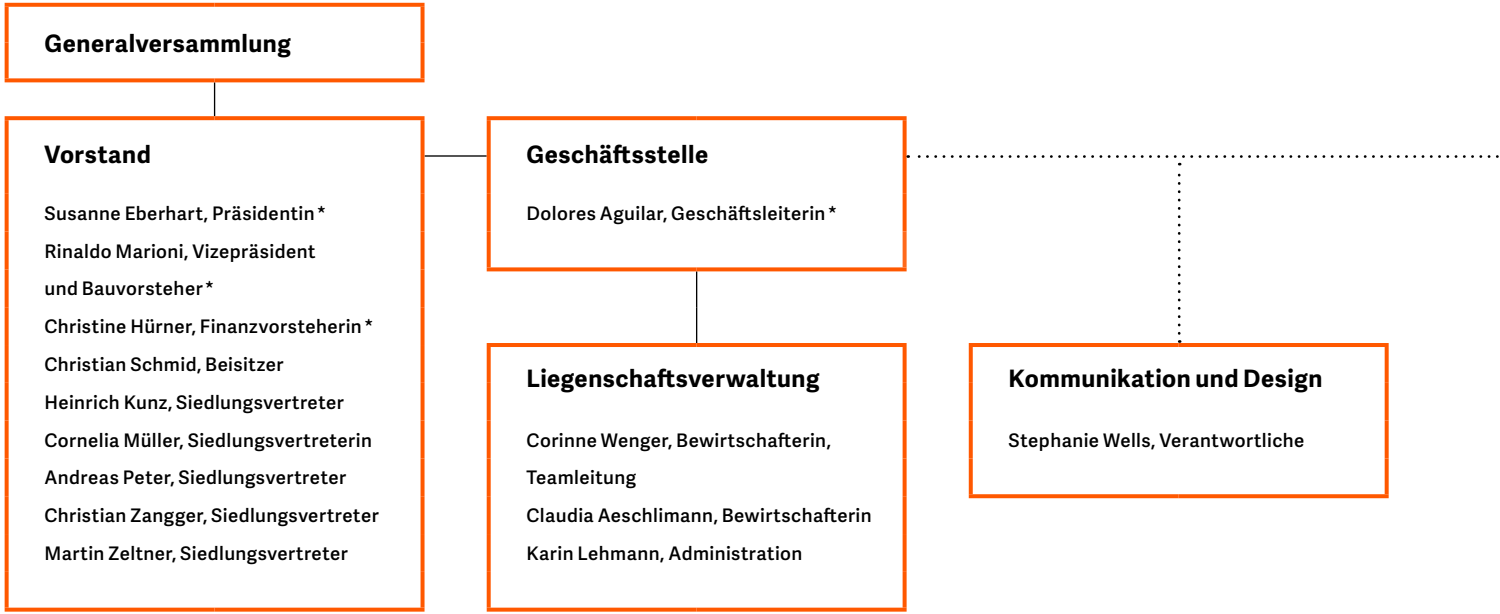
Siedlung Muttenz II

Die Hauptsanierung ist abgeschlossen. Bei den Heizungen haben wir bereits von Öl auf Gas sowie auf Fotovoltaik und Solarthermie umgestellt. Bei einem Auszug werden die Küchen sowie die Bodenbeläge laufend erneuert. 2018 ist der Garten dran. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter konnten sich bereits im Mitwirkungsprozess einbringen. Umgebung: Die SBB brauchen ein neues Gleis, um ihr Bahnnetz zu erweitern. Der Baubeginn ist auf 2019 zu erwarten. Langfristig braucht Muttenz II neue Leitungen. Bis es so weit ist, kann es aber noch 15 Jahre dauern.

Siedlungen Sternenfeld I + II

Im Moment warten wir die Zonenplanrevision des Quartierplans Sternenfeld ab. Das ist die Rechtsgrundlage, um die weitere Entwicklung planen zu können. Thema wird hier sicher auch Verdichtung sein.
Wir könnten eine Parzelle der Gemeinde auf dem Areal erwerben, eventuell auch im Baurecht. Mittelfristig haben wir im Sternenfeld hohen Sanierungsbedarf: Bäder, Küchen, Leitungen sowie die Gebäudehülle sollen saniert werden. Wir müssen auch Grundrisse anpassen, denn die Wohnungen sind klein und verschachtelt.

Organigramm



* Mitglied im Vorstandsausschuss

Finanzen

Christine Hürner, Buchhaltung, Kasse und Verwaltung Depositenkasse

Bau und Unterhalt

Rinaldo Marioni, Leitung

Rebekka Bucher, Bauverwalterin, Teamleitung

Jonas Bürgin, Bauverwalter

Timo Biedermann, Haustechniker

Philipp Stürchler, Haustechniker

Mitarbeit in Kommissionen und Projekten gemäss Vorstandsbeschluss

Genossenschaftsorgane
Vorstand

Vorstand			Adresse
Susanne Eberhart	Präsidentin	Mitglied im Vorstandsausschuss	Redingstrasse 42, 4052 Basel
Rinaldo Marioni	Vizepräsident und Bauvorsteher	Mitglied im Vorstandsausschuss	Weinbergstrasse 76a, 4102 Binningen
Christine Hürner	Finanzvorsteherin	Mitglied im Vorstandsausschuss	Im Kirschgarten 38, 4102 Binningen
Christian Schmid	Beisitzer		Sonnenbergstrasse 40, 4127 Birsfelden
Heinrich Kunz	Siedlungsvertreter		Am Stausee 1, 4127 Birsfelden
Cornelia Müller	Siedlungsvertreterin		Birsstrasse 186, 4052 Basel
Andreas Peter	Siedlungsvertreter		Oberalpstrasse 26, 4054 Basel
Christian Zangger	Siedlungsvertreter		Friedhofstrasse 31, 4127 Birsfelden
Martin Zeltner	Siedlungsvertreter		Genossenschaftsstrasse 13, 4132 Muttenz
WG-Treuhand AG	Revisionsstelle		Waldeckstrasse 5, 4053 Basel

Genossenschaftsorgane
Verwaltung

EBG Geschäftsstelle		**Kontakt**	**Telefon**
www.ebg.ch	Am Stausee 1, 4127 Birsfelden	info@ebg.ch	061 311 24 73
Dolores Aguilar	Geschäftsleiterin, Mitglied im Vorstandsausschuss	leitung@ebg.ch	061 311 24 73
Corinne Wenger	Teamleitung Liegenschaftsverwaltung und Administration	info@ebg.ch	061 311 24 73
Claudia Aeschlimann	Liegenschaftsverwaltung	info@ebg.ch	061 311 24 73
Karin Lehmann	Administration	info@ebg.ch	061 311 24 73
Christine Hürner	Buchhaltung, Kasse, Verwaltung Depositenkasse	buchhaltung@ebg.ch	061 311 24 73
Stephanie Wells	Kommunikation und Design	kommunikation@ebg.ch	061 311 24 73
Rebekka Bucher	Bauverwaltung, Teamleitung Bau und Unterhalt	bauverwaltung@ebg.ch	061 311 57 03
Jonas Bürgin	Bauverwaltung	bauverwaltung@ebg.ch	061 311 57 03
Timo Biedermann	Haustechniker	haustechnik2@ebg.ch	079 694 90 88
Philipp Stürchler	Haustechniker	haustechnik@ebg.ch	076 388 59 49

Genossenschaftsorgane Siedlungen Basel-Stadt

Siedlung	Adresse	Kontakt	Telefon
Birs	Redingstrasse 38 – 42, Birsstrasse 202 – 216 Lehenmattstrasse 255 – 267 Birsstrasse 180 – 192, 198 – 200, 196 Lehenmattstrasse 223 – 229	Philipp Stürchler, Haustechniker Cornelia Müller, Siedlungsvertreterin und Koordinatorin Siedlungstreff	076 388 59 49 061 312 00 83
Schützenmatte	General Guisan-Strasse 107 Oberalpstrasse 24 – 28	Philipp Stürchler, Haustechniker Andreas Peter, Siedlungsvertreter und Koordinator Siedlungstreff	076 388 59 49 061 301 61 71

Genossenschaftsorgane Siedlungen Baselland

Siedlung	Adresse	Kontakt	Telefon
Muttenz I	Genossenschaftsstrasse 1 – 13	Timo Biedermann, Haustechniker	079 694 90 88
		Martin Zeltner, Siedlungsvertreter	079 339 07 62
Muttenz II	Schweizeraustrasse 21 – 27	Timo Biedermann, Haustechniker	079 694 90 88
		Christian Zangger, Siedlungsvertreter	079 220 09 67
		Pascal Zangger, Koordinator Siedlungstreff	078 676 39 74
Sternenfeld I	Am Stausee 1 – 9	Philipp Stürchler, Haustechniker	076 388 59 49
		Heini Kunz, Siedlungsvertreter	079 229 19 27
Sternenfeld II	Sonnenbergstrasse 34 – 40	Timo Biedermann, Haustechniker	079 694 90 88
	Friedhofstrasse 27 – 31	Christian Zangger, Siedlungsvertreter	079 220 09 67

Eine Gemeinschaft ist wie ein Schiff:
Jeder sollte bereit sein, das Ruder zu übernehmen.

Henrik Ibsen, 1828 – 1906

Impressum

Herausgeberin
Eisenbahner-Baugenossenschaft
beider Basel | www.ebg.ch

Redaktion und Text
Dolores Aguilar
Susanne Eberhart
Claudia Kocher
Stephanie Wells

Konzept und Gestaltung
Katharina Kossmann
Stephanie Wells

Korrektorat
Marga Su Haller

Fotos
Stephanie Wells

Druck
Hornberger Druck GmbH
D-79689 Maulburg

**Eisenbahner-
Baugenossenschaft
beider Basel (EBG)**

**Am Stausee 1
CH-4127 Birsfelden
T 061 311 24 73**

**info@ebg.ch
www.ebg.ch**