



Auf der Zielgeraden

Das Projekt der Ersatzneubauten Baufeld B/C in der Siedlung Birs geht in die Phase Baueingabe.

Nach vielen Monaten intensiver Planung ist das Projekt für die Ersatzneubauten in der Unteren Birs nun so weit fortgeschritten, dass noch diesen Herbst ein Baugesuch eingereicht werden kann. Wir erinnern uns: Vor bald drei Jahren wurde der Startschuss für das Projekt gegeben, mit dem Ziel anstelle der bestehenden sanierungsbedürftigen Häuser neuen Wohnraum zu schaffen und vermehrt junge Familien aufnehmen zu können. Wir wollen bestehenden sowie neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern gute und bezahlbare Wohnungen anbieten. Dank einer guten Durchmischung der Bewohnerschaft soll die Idee der EBG an eine neue Generation weitergegeben und in die Zukunft getragen werden.

Diese Ziele sind auch heute noch genauso präsent wie zu Beginn. Auch in der konkreten Umsetzung wurde vieles beibehalten, was schon ganz zu Beginn vorgeschlagen wurde. So ist beispielsweise auch im aktuellen

Projekt der Garten im Innenhof jener prägende Ort geblieben, den sich die Beteiligten vorgestellt hatten. Auch die Qualitäten der flexiblen Wohnungsgrundrisse wurden in ihren Grundzügen beibehalten, genauso wie eine Vielzahl an wohnungsergänzenden Angeboten. Gleichzeitig wurde das Projekt aber auch in zahlreichen Punkten entscheidend weiterentwickelt. Hierbei wurde viel Energie darauf verwendet, die Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschaftler mit einzubeziehen und Rückmeldungen, Kritiken und Verbesserungsvorschläge in die Planung einfließen zu lassen. Wer sich zum Beispiel an die Grundrisse des Vorprojektes erinnert und noch ein Bild der eher schmalen Raumverhältnisse im Essbereich hat, wird heute beim Betrachten der Pläne feststellen, dass dieser zentrale Bereich der Wohnung deutlich grosszügiger ausgestaltet worden ist. Auch kommen die Grundrisse heute mit wesentlich weniger Erschliessungsfläche aus und sind

effizienter nutzbar. Flächen wie Gemeinschaftsbalkone oder Gemeinschaftsterrassen, die in die allgemeinen Mietkosten fliessen, wurden reduziert. So können die Mietpreise für die einzelnen Wohnungen gesenkt werden.

Auf den folgenden Seiten werden die wichtigsten Aspekte des Projektes kurz vorgestellt. Zusätzlich möchten wir allen, die sich konkret für eine Wohnung interessieren, die Gelegenheit bieten, sich näher zu informieren. Hierzu bieten wir persönliche Informationsgespräche in kleinen Gruppen an. Details betreffend Anmeldung finden Sie im Abschnitt «Informationen» auf Seite 4 dieses Kuriers. Wir freuen uns auf Ihre Anmeldungen, auf interessante Gespräche und auf wertvolle Anregungen!

Titelbild:

Fassade des Baufelds B entlang Birsstrasse

Individueller Ausbaustandard

Attraktiver, bezahlbarer Wohnraum
einen Schritt weitergedacht.



Eines der zentralsten Ziele und grösste Herausforderung des Projektes ist es, bezahlbaren und gleichzeitig attraktiven Wohnraum zu schaffen, der den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht wird. Um den Wohnraum bezahlbar zu machen, wurden verschiedene Anstrengungen unternommen.

Einerseits wurde das Thema Flexibilität konsequent weiterverfolgt. In allen Wohnungen ab 2.5-Zimmergrösse ist es möglich, einen Teil des Wohnbereiches durch eine optionale Faltschleuse abzutrennen und als zusätzliches Zimmer zu nutzen. So kann beispielsweise eine 3.5-Zimmer-Wohnung auch als 4.5-Zimmer-Wohnung genutzt werden. Durch eine effiziente Nutzung der Wohnfläche wird bezahlbarer Wohnraum ermöglicht, da grundsätzlich weniger Fläche angemietet werden kann – und trotzdem die individuellen Bedürfnisse abgedeckt werden können. Eine Familie mit zwei Kindern kann so zum Beispiel eine 3.5-Zimmer-Wohnung mieten, diese aber als 4.5-Zimmer

nutzen und hat so drei vollwertige Schlafzimmer zur Verfügung.

Andererseits wurde bei der Ausarbeitung des Projektes stets abgewogen, wofür wieviel der Baukosten anfallen soll. Es galt hier das richtige Augenmass zwischen niedrigen Baukosten und hoher Wohnqualität zu finden. Welcher Ausbaustandard ist angemessen? Die individuellen Bedürfnisse sind hier wohl unterschiedlich. Wir haben uns entschieden, einen Schritt weiter zu gehen als üblich. Wir bieten die Option an, den Ausbaustandard den Bedürfnissen angepasst zu gestalten. Die Wohnungen werden grundsätzlich in einer guten Qualität geplant, wo alles Nötige vorhanden ist – mit wertigen, langlebigen Materialien, aber ohne teure Ausbauten. Um trotzdem auf individuelle Komfort-Bedürfnisse eingehen zu können, werden zusätzliche Optionen angeboten. So kann zum Beispiel als Ergänzung zur Küche eine zusätzliche Kücheninsel für einen monatlichen Aufpreis dazu gemietet werden. Die Kücheninsel ist jedoch

kein Muss. Wenn eine Mieterin oder ein Mieter auf möglichst bezahlbarem Wohnraum Wert legt, dann ist der Verzicht darauf sinnvoll.

Durch diese Anstrengungen ist es uns gelungen, die im 2017 angekündigten Mietzinse einzuhalten. Der Mietzins pro m² Wohnfläche wird für Standardwohnungen im Durchschnitt ca. 220 CHF pro Jahr betragen. Für einzelne Wohnungen können die Mietpreise sogar darunter liegen. Diese Einschätzungen basieren auf einer detaillierten Kostenschätzung des Bauprojekts, welche eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ aufweist. Wo sinnvoll, werden Nebenkosten individuell und nach effektivem Verbrauch abgerechnet. Hier legen wir den Bewohnerinnen und Bewohnern einen zusätzlichen Hebel in die Hand, um die Wohnkosten niedrig zu halten.

Bedürfnisse abholen

Während des Planungsprozesses wurde viel unternommen, um die Bedürfnisse der Genossenschafterinnen und Genossenschaftler miteinzubeziehen.

Rückmeldungen aus einer Umfrage bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern der Siedlung Birs haben gezeigt, dass grosses Interesse an den Neubauwohnungen besteht. Wie wir bereits berichtet haben, wurde im Januar 2020 ein Mitwirkungsworkshop zum Thema Gemeinschaftsräume durchgeführt. Die Ergebnisse sind direkt in das Bauprojekt eingeflossen. In der vertieften Erarbeitung des Bauprojekts haben weitere Workshops stattgefunden.

Es wurde organisiert:

- Interviews mit Kindern und deren Eltern: Garten/Spielplatz
- Planungsworkshop mit dem Baukommissions-Ausschuss
- EBG-Workshop Januar 2020: Gemeinschaftsräume Baufeld B/C
- Virtual Reality-Workshop: Belichtung/Raumgefühl/Möbliering*
- Virtual Reality-Workshop: Materialisierung Boden/Wand/Decke*
- Virtual Reality-Workshop: Materialisierung Küche/Bad/Einbauten*
- Bedürfnisabklärung in Form einer schriftlichen Umfrage

*Teilnehmer der VR-Workshops:

Genossenschafterinnen und Genossenschaftler der Siedlung Birs und Mitglieder der Baukommission

Was ist Virtual Reality (VR)?

Unser Forschungsprojekt zusammen mit den Architekten und der FHNW für den Einsatz von Virtual Reality (Darstellung und Wahrnehmung des Raumes in einer virtuellen und interaktiven Umgebung) wurde für die verschiedenen Workshops genutzt. Weiter werden wir dieses Werkzeug für die Erstvermietung verwenden können: Noch vor Fertigstellung können sich Mietinteressierte die Wohnungen im virtuellen Raum ansehen und sich darin bewegen.



Konzept

Vielfältige Wohnungstypen mit zusätzlichem Raumangebot.

Alle Wohnungen sind nach Osten und Westen ausgerichtet und profitieren so sowohl von Morgen- als auch von Abendsonne. Die Grundrisse sind so gestaltet, dass die Wohnungen möglichst effizient genutzt werden können. Durch eine optionale Abtrennung eines Teiles des Wohnbereiches kann in vielen Fällen bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden. Darüber hinaus können sogenannte autonome Zimmer dazu gemietet werden. Diese liegen jeweils zwischen zwei Wohnungen und sind via Treppenhaus zugänglich. Sie können als Erweiterung der Wohnungen genutzt werden, z. B. als Homeoffice oder als zusätzlicher Wohnraum für das jugendliche Kind oder die Grosseltern. Alle Wohnungen verfügen über grosszügige Balkone, welche bei beiden Gebäuden zum ruhigen Innenhof orientiert sind.

Insgesamt entstehen in zwei Bauetappen fast hundert neue Wohnungen. An der Birsstrasse wird 5-geschossig gebaut. Die Gebäude an der Lehenmattstrasse werden 6-geschossig. Das Angebot umfasst 1,5-, 2,5-, 3,5-, 4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen, mit einem klaren Fokus auf eher grössere Wohnungen, um vermehrt Familienwohnungen anbieten zu können.

An der Birsstrasse entstehen im Parterre Maisonette-Wohnungen über zwei Geschosse. Sie haben einen direkten Zugang zum hofseitigen Garten und zum Vorgarten auf der Strassenseite. Die Attikawohnungen mit ihren grossen Terrassen auf dem Dach runden das Angebot ab.

Zusätzlich zu den Wohnungen werden noch weitere Räumlichkeiten angeboten:

Je Baufeld ist für die Nutzung als Gruppen- und Freizeitraum ein Multifunktionszimmer geplant. Weiter wird es zwei Gästestudios sowie pro Treppenhaus eine

Gemeinschaftsterrasse geben. Für die ganze Siedlung Birs werden der gemeinschaftliche Garten, die Freizeitwerkstätte sowie der Siedlungstreff zur Verfügung stehen.

Ein grosser Gewinn ist nach wie vor der Garten im Hof. Hier wird ein Ort geschaffen, an welchem Gemeinschaftlichkeit stattfinden kann. Begegnungen werden gefördert, da der Zugang zu den Häusern und somit zu sämtlichen Wohnungen über den Hof erfolgt. Dank des Mitwirkungsprozesses wird die Gestaltung des Hofes nach den Bedürfnissen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter umgesetzt.

Etappeurung

Das Baufeld B entlang der Birsstrasse wird als erstes errichtet. Erst nach dessen Fertigstellung – geplant ist dies Mitte 2023 – wird mit dem Abriss der Gebäude an der Lehenmattstrasse begonnen, um eine direkte Umsiedlung der Bewohner zu ermöglichen. Die Wohnungen an der Lehenmattstrasse sind voraussichtlich frühestens im Frühling 2025 bezugsbereit.

Projektstand

Die Baueingabe erfolgt in diesen Tagen. Nahtlos wird an der Planung weitergearbeitet, so dass – vorbehaltlich allfälliger Einsprachen – im Frühjahr 2021 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Erneuerbare Energie nutzen, E-Mobilität die Hand bieten

Auf den Flachdächern der Neubauten werden Photovoltaik-Anlagen installiert. Der produzierte Strom soll soweit möglich direkt den Mietern zugänglich gemacht werden. Die Mieterinnen und Mieter könnten dadurch von tieferen Stromkosten profitieren.

Für alle BewohnerInnen wird ein Carsharing-Angebot zur Verfügung stehen. Für private Elektro-Autos können Ladestationen angemietet werden. Unterirdische Velostellplätze werden bequem über eine separate Rampe erreicht. Entlang der Strassen werden Kurzzeitstellplätze für Velos eingerichtet. Elektro-Velos können im Untergeschoss geladen werden. Auch für grössere Fahrzeuge wie z. B. Cargo-Velos ist Platz vorgesehen. Heute wird die gesamte Siedlung Birs durch eine zentrale Ölheizung an der Birsstrasse 196 mit Wärme versorgt. Diese bestehende Heizzentrale wird durch einen Fernwärme-Anschluss abgelöst. Mit der Energiegenossenschaft ADEV und der IWB wird ein neuer Wärmeverbund geschaffen. Geheizt wird mit der Abwärme aus der Kläranlage ARA Birs. Somit wird die ganze Siedlung Birs statt wie bisher mit fossiler Energie neu mit erneuerbarer Energie für Heizung und Warmwasser versorgt.

Weitere Informationen

Mit der Bedürfnisabklärung von diesem Sommer sind bereits viele interessierte Mieterinnen und Mieter an uns herangetreten. Wir möchten allen, die sich konkret für eine Wohnung in den Neubauten interessieren, das Projekt bei einem persönlichen Termin vorstellen. Die Bauherrenvertretung wird das Projekt erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen. Diese Termine werden im November für Kleingruppen bis zu fünf Personen angeboten. Sie können sich im internen Bereich auf unserer Website mit wenigen Klicks einen Termin reservieren: www.ebg.ch > Interner Bereich > Ersatzneubauten Birs. Gerne nehmen wir Fragen rund um die Anmeldung auch per E-mail entgegen: neubau-birs@ebg.ch.

Siedlungstreff fürs Sternenfeld bezugsbereit

Der neue Siedlungstreff an der Sonnenbergstrasse 40 ist dank der Mitwirkung vieler Beteiligten fertig und wartet darauf, genutzt zu werden.



Grosses Farbsortiment für die Stühle

An einem Nachmittag im September trafen sich die verantwortlichen Genossenschafterinnen, um den Siedlungstreff in Empfang zu nehmen. Es wurden letzte Details besprochen, wie zum Beispiel die Auswahl der Stühle und derer Farben oder welcher Vorhangstoff am geeignetsten scheint. Erstmals war an diesem Tag der geräucherte Eichenboden sichtbar. «Wie schön!», rufen alle aus beim Eintreten. Zita Schön befürchtete, dass der Raum mit dem dunklen Boden und der dunkelgrünen Wand zu düster wirken könnte. Ihre Bedenken sind verflogen. Auch Marga Su Haller, einst Farbgestalterin von Beruf, findet, dass die Ausstattung toll geworden ist.

Den beiden sowie Tatjana und Muriel Kunz und Maja Drake wurden von Firmenverantwortlichen der Herd, der Steamer und die Gastrogeschirrspülmaschine erklärt. Anschliessend folgte auch die Instruktion, wie der Beamer und der Türcode zu bedienen sind. Für all diese Geräte wird es eine einfache Gebrauchsanleitung geben.

Nachdem sich die Gruppe mit der Technik vertraut gemacht hat, stellt sich die Frage nach der Zugänglichkeit zum Siedlungstreff. Nach dem Eintippen eines Codes, den alle Bewohnerinnen und Bewohner der beiden Siedlungen erhalten, öffnet sich die Türe. «Wir starten ohne grosse Regelung und schauen, wie es funktioniert.», erklärt Rebekka Bucher von Bau & Unterhalt. «Wenn wir merken, dass Probleme auftreten, können wir die Nutzung des Codes auch einschränken.» Zusätzlich kann der Raum intern für private Anlässe fix gemietet werden.

Architekt Andreas Eichenberger ist zufrieden mit dem Resultat, obwohl es einige Verzögerungen gab. Es mussten mehrere Baueingaben gemacht werden. Dazu kamen Lieferschwierigkeiten bei den Fenstern – und schliesslich bremste auch Corona das Projekt. Der Innenausbau war komplexer als erwartet – was man dem Raum nicht ansieht. So wurde zum Schutz der darüber liegenden Wohnung eine Schallschutzdecke eingezogen.



Architekt A. Eichenberger bereitet Farbgebung vor

Es war knifflig, die beiden Öffnungen zu Küche und Toiletten zu erstellen. «Darüber steht immerhin ein Hochhaus – keine einfache Sache mit der Statik!» Nach getaner Arbeit ist Andreas Eichenberger nun gespannt, wie der Raum bei den Bewohnerinnen und Bewohnern Anklang finden wird.

Jetzt warten alle noch auf das Einweihungsfest. Rebekka Bucher: «Wegen Corona wissen wir noch nicht, wie und ob wir eine offizielle Einweihung machen werden. Ob wir hausweise oder zu verschiedenen Zeitfenstern einladen. Vielleicht feiern wir das Einweihungsfest auch erst nächsten Frühling?» Dies werde noch mit den Siedlungsvertretern besprochen. Mehr als 20 Personen dürfen sich zurzeit nicht im Raum aufhalten. Die Ausstattung mit Stühlen und Geschirr ist für 50 Personen ausgelegt. Muriel Kunz ist für die Vermietung des Raums verantwortlich und ist zuversichtlich: «Ich glaube, dass die Nachfrage gross sein wird.»

Aktuelles

Unsere Schutzmassnahmen

Die Geschäftsstelle ist für persönliche Kontakte während den Öffnungszeiten wieder offen. Zum Schutz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bitten wir Sie, sich nach Möglichkeit vorgängig auf der Geschäftsstelle zu melden, um einen Termin zu vereinbaren.

Die Gemeinschaftsräume werden teilweise wieder genutzt. Die zugelassene Anzahl Personen wurde der Fläche des Raumes angepasst und ein Schutzkonzept erstellt. Bei privater Vermietung eines Siedlungstreffs verpflichten sich die Mieterinnen und Mieter zur Einhaltung der Hygiene- und Verhaltensregeln des BAG und zur Erstellung einer Kontaktliste. Ein separates Merkblatt mit den Auflagen zum Schutz vor COVID-19 ist neu Bestandteil des Mietvertrags für die Gemeinschaftsräume.

Bei Arbeiten in Wohnungen beachten wir die geltenden Hygiene- und Verhaltensregeln des BAG. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen sich während der Arbeiten nicht im selben Raum aufhalten. Das Lüften vor, während und nach Arbeiten wird empfohlen. Zum Schutz von besonders gefährdeten Mieterinnen und Mietern sowie Mitarbeitenden können Arbeiten verschoben werden.



Herbstimpressionen aus dem Sternenfeld

Projektleitung Ersatzneubauten Baufeld B/C



Jan Borner

Wie Sie auf den ersten Seiten dieses Kuriers lesen können, hat sich das Vorprojekt der Ersatzneubauten in der Birs gut weiterentwickelt und konkrete Formen angenommen, sodass eine Baueingabe diesen Herbst möglich wurde. Für die Entwicklung und die Koordination mit den Architekten braucht es bauherrenseitig viel Fachwissen in Architektur und Projektleitung. Mit Jan Borner hat die EBG zusätzliche Verstärkung für diese Aufgaben geholt. Herr Borner ist selbständiger Architekt und hat sein Master an der ETH in Lausanne abgeschlossen. Er hat Erfahrung in der Realisierung von grossen Bauprojekten. Jan Borner ist verheiratet und Vater von drei Kindern. Er hat die Führung der Bauherrenvertretung für die Ersatzneubauten Birs Baufeld B/C per 1. August auf Mandatsbasis übernommen. Wir freuen uns auf die gemeinsame Zusammenarbeit!

Ausbau fachliches Know-How

Unsere Mitarbeiterin Elisabeth Birogul hat im September die Prüfungen zur Assistentin Bewirtschaftung Mietliegenschaften des Verbandes SVIT mit hervorragendem Ergebnis abgeschlossen. Wir gratulieren ihr an dieser Stelle herzlich!

Auch unsere Haustechniker bilden sich weiter: Timo Biedermann besucht seit letztem Sommer den Lehrgang zum Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis und Philipp Stürchler hat im August mit derselben Weiterbildung begonnen. Wir schätzen die Bereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sich berufsbegleitend stetig weiterzubilden, damit wichtiges Fachwissen die EBG auf neuem Stand hält.

Herzlich willkommen

Es freut uns, folgende neue MieterInnen in der EBG begrüßen zu dürfen:

Iwona Prusicka + Oliver Schihin, Birs
Luca Zanfrini, Birs
Fatos + Deniz Sünbül, Birs
Rutger De Vliegere, Birs
Denis Alija, Birs

Hilal + Yavuz Metin, Muttenz I

Thomas Fleisch, Muttenz II

Duygu Bozkurt, Sternenfeld I

Florence + Markus Reisinger,
Sternenfeld II

Hava + Osman Kocabas, Sternenfeld II

Jael Leutwyler, Schützenmatte

Wir gratulieren den Eltern zu folgender Geburt:

Aspen 22. Juni 2020
Sohn von Enjambre
Mitzi + Kumi Anderson

Maik 11. Juli 2020
Sohn von Irene Lening +
Andreas Dercho

Levin 27. Juli 2020
Sohn von Ann +
Benjamin Wegenstein

Yoan Rubens 25. Aug 2020
Sohn von Nadine
Schaufelberger +
Sven Eichhorn

Impressum

Herausgeber Eisenbahner-Baugenossenschaft
beider Basel
Redaktion + Ute Lemm, Jan Borner,
Text Susanne Eberhart, Claudia Kocher,
Dolores Aguilar, Corinne Wenger
Gestaltung Katharina Kossmann
Bilder Rebekka Bucher (Fotos), Nightnurse
Images AG (Visualisierungen)

« Kurier » ist ein Newsletter der
Eisenbahner-Baugenossenschaft
beider Basel und erscheint vierteljährlich.