



Wir sanieren und bauen neu!

Mit einer «Bau- und Sanierungsstrategie 2021–2025»
gibt sich die EBG eine klare Perspektive.

Der Vorstand der EBG hat am 17. November 2020 eine wegweisende «Bau- und Sanierungsstrategie 2021–2025» verabschiedet. Damit gibt sich die EBG einen Rahmen, innerhalb dem sich die Genossenschaft baulich in den nächsten Jahren entwickeln will. Dabei sollen sich die Sanierung des Bestehenden und die Entwicklung von Neuem in einem guten Gleichgewicht halten.

Der Neubau an der Basler Redingstrasse ist realisiert, die Ersatzneubauten an der Birsstrasse werden in den nächsten Jahren gebaut. In der EBG stehen aber einige weitere Vorhaben an. «Mit dieser Strategie wollen wir uns einen Rahmen geben, wie wir uns punkto Neubauten und notwendigen Sanierungen weiterentwickeln», erklärt EBG-Präsidentin Susanne Eberhart, «und ich bin sehr froh, dass wir jetzt eine Übersicht darüber geschaffen haben, welchen Handlungsbedarf wir haben und welche Baustellen konkret in der EBG anstehen.»

Das Ziel der EBG ist es, guten Wohnraum zu günstigen Mietzinsen anzubieten. Wie dieses Ziel erreicht werden soll, formuliert Bruno Buser, im Vorstand für die Baustrategie zuständig, wie folgt: «Die Genossenschaft muss immer ein Auge darauf haben, dass sie sich erneuert, und neue Liegenschaften erstellt, und gleichzeitig dafür sorgt, dass ein kontinuierlicher Unterhalt und die periodische Erneuerung der bestehenden Bauten gewährleistet wird. Eine Schlagseite auf die eine oder andere Seite, ist im Nachhinein schwierig zu korrigieren.»

In der neuen «Bau- und Sanierungsstrategie 2021–2025» sind sechs Grundsätze festgehalten, die die Genossenschaft beim Bauen und Sanieren leiten:

- Wir investieren in die Liegenschaften mit guter Bausubstanz und sorgen für ihre Sanierung und Renovation.
- Ersatzneubauten kommen nur dann

in Frage, wenn die Bausubstanz schlecht ist.

- In zusätzlichen Neubauten sollen zeitgemässe Angebote realisiert werden, wie zum Beispiel das Mehrgenerationen-Wohnen oder das Wohnen im Alter.
- Wir streben Mietzinse an, die rund 20% unter dem «Marktüblichen» liegen.
- Der nächsten Generation wollen wir eine gesunde und lebendige Genossenschaft weitergeben, mit planerischen und rechtlichen Optionen zur Weiterentwicklung.
- Ganz zentral ist das Ziel, die tiefen durchschnittlichen Mietzinse zu halten, trotz Neubauten und steigenden Kosten.

Titelfoto:
Margrit Roniger

Die nächsten 5 Jahre

Konkret stehen für die nächsten fünf Jahre neben dem üblichen Unterhalt und der Instandhaltung die folgenden Projekte im Bereich Neubau und Sanierung an:

Birs:

Ersatzneubau Baufeld B und C

Das Bauprojekt ist bewilligt und finanziert. Die Umsetzung beginnt anfangs 2021 mit dem Abbruch im Baufeld B. Im 2023 sollen diese Wohnungen bezugsbereit sein, der Neubau im Baufeld C soll dann 2025 abgeschlossen sein.

Birs:

Neue Heizzentrale

Das Projekt soll 2021 geplant und umgesetzt werden. Die neue Heizzentrale der Fernheizung dient der ganzen Siedlung Birs und ist zwingend für die Realisierung der Ersatzneubauten im Baufeld B/C.

Schützenmatte: Sanierung

In der 1970 gebauten Siedlung Schützenmatte sind die Wasser- und Abwasserleitungen am Ende ihrer Lebensdauer. Auch die Küchen und Bäder sind sanierungsbedürftig. Die

Sanierung soll in bewohntem Zustand durchgeführt werden. Der Ersatz der Ölheizung und weitere bauliche Anpassungen im Bereich Brandschutz oder auch Erdbebensicherheit sind notwendig. Das Projekt soll 2021 geplant und 2022 umgesetzt werden.

Sternenfeld I und II: Sanierung

Das Leitungssystem ist dringend sanierungsbedürftig. Zudem sollen Küchen und Bäder ersetzt werden. Die Sanierung soll in bewohntem Zustand realisiert werden und wird 2023 geplant. Die Umsetzung ist im Sternenfeld I auf 2024 vorgesehen und im Sternenfeld II auf 2025. Auf einen Neubau im Rahmen des Quartierplanes Sternenfeld wird verzichtet. Die diesbezüglichen Optionen für die Zukunft und die nächsten Generationen bleiben aber gewahrt.

Muttenz I: Sanierung

Die Sanierung der Wasserleitungen ist auch hier überfällig. Die Planung soll Ende 2021 beginnen und 2023 realisiert werden.

Neubau

«Birsfelden Zentrum»

Die EBG hat sich um Baufelder in der von der Gemeinde ausgeschriebenen Planung «Birsfelden Zentrum» beworben. Bis Mitte 2021 wissen wir, ob und welche Baurechtspartellen der EBG zugesprochen werden. Eine Realisation kann frühestens auf 2023 ins Auge gefasst werden.

Neue

Geschäftsstelle

Die bisherigen Räumlichkeiten Am Stausee 1 sind zwar erweitert worden aber nach wie vor nicht ideal. In der zweiten Hälfte 2022 soll die Planung neuer Möglichkeiten an die Hand genommen werden. Idealerweise kann die EBG-Geschäftsstelle im möglichen Neubau «Birsfelden Zentrum» integriert werden.



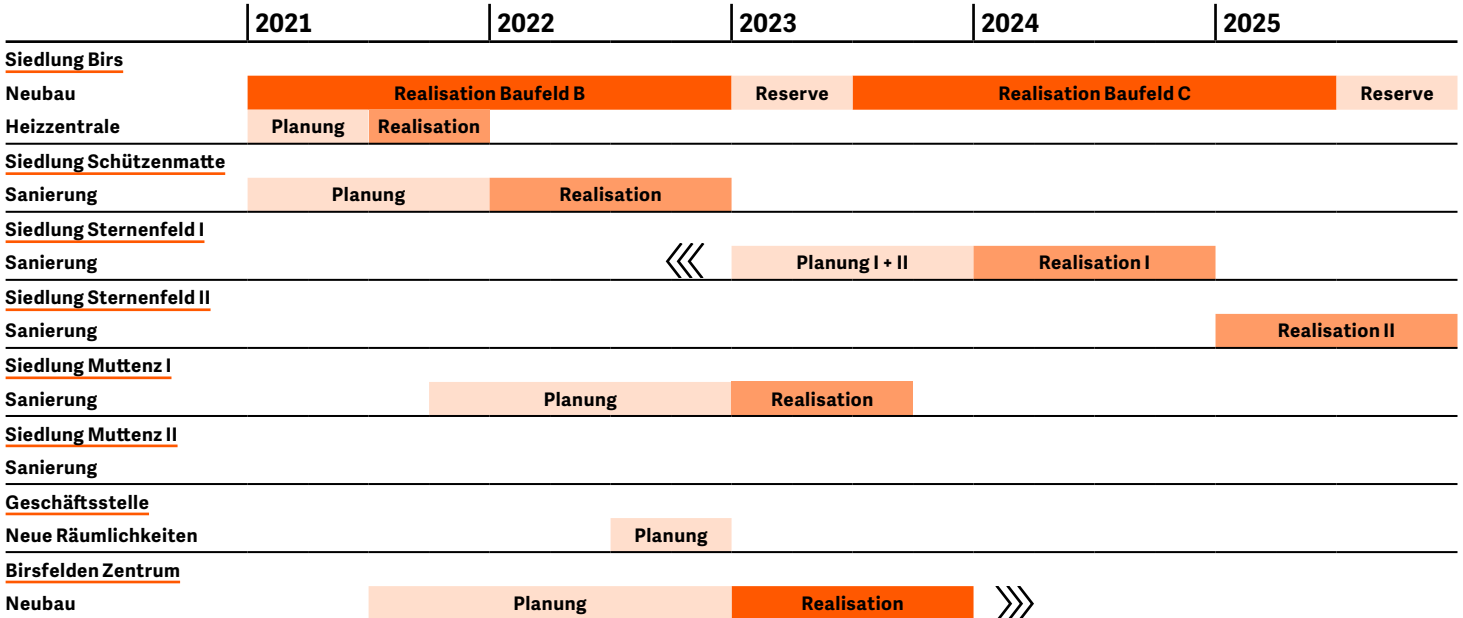
Impressum

Herausgeber	Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel
Redaktion + Text	Martin Engel, Dolores Aguilar
Gestaltung	Katharina Kossmann
Titelbild	Margrit Roniger
Foto	Corinne Wenger
Druck	druck.ch GmbH, Basel

«EXTRA-Kurier» ist ein Newsletter der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel

Bau- und Sanierungsplan

Der in der Grafik dargestellte Zeitplan bildet den aktuellen Zwischenstand der Planung ab.



Optionen Verschiebung

Version 1.5 / 11.01.2021

Rebekka Bucher, Bauverwalterin auf der EBG-Geschäftsstelle, gibt zu bedenken, dass noch vieles im Fluss sei: «Es wird auf jeden Fall in einen oder anderen Projekt noch zu zeitlichen Verschiebungen kommen. Zum Beispiel kann das Baubewilligungsverfahren durch Einsprachen immer länger dauern als geplant. Deshalb werden wir diesen Plan immer wieder anpassen müssen.»

Wichtig ist zudem, dass mit diesem Planungsrahmen keine konkreten Projekt- oder Finanzierungsentscheidungen vorweggenommen werden. Auf der Basis dieser Planung werden nun die Geschäftsstelle und der Vorstandsausschuss die einzelnen Projekte konkretisieren und die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zu Händen des Vorstandes und der Generalversammlung vorbereiten.

Die Bau- und Sanierungsstrategie ist vorerst auf fünf Jahre bis 2025 ausgelegt. Dolores Aguilar, Geschäftsleiterin der EBG, ergänzt: «Es ist für unsere Arbeit wichtig, dass wir nun mit einem grösseren Horizont planen können. Wir streben an, diesen Planungshorizont bis Ende Jahr auf zwölf Jahre zu erweitern. Damit wollen wir uns allen

eine bessere Übersicht geben und damit auch mehr Sicherheit und Transparenz schaffen.»

Für die darauf folgenden Jahre (ab 2026) werden Zustandsanalysen Aufschluss darüber geben, welche weiteren Massnahmen in Bezug auf Energie-, Dachsanierungen, Brandschutz und Erdbebenertüchtigung zu planen sind.

Die Vorhaben sind tragbar und die Finanzierung ist realistisch. Die EBG ist finanziell solide aufgestellt. Das Fremdkapital beträgt – auch inklusive der Neubauten an der Birs im Baufeld B und C – schätzungsweise weniger als 50% der massgeblichen Verkehrswerte. Die EBG verfügt damit über ausreichende Sicherheiten und kann benötigtes Kapital zu angemessenen Konditionen beschaffen. Dank der langfristigen Planung sind die Erneuerungen auch in Bezug auf die Bilanz tragbar. «Auch bei einer sicherheitsorientierten, bewusst konservativen finanzpolitischen Sichtweise sind die geplanten Investitionen vertretbar», betont die Finanzverantwortliche der EBG, Christine Hürner. «Wir investieren in Realwerte, die auch

in möglichen, wirtschaftlich schwierigeren Zeiten Erträge generieren.»

Die Geschäftsstelle ist gerüstet. Dem Vorstand war bei der Beurteilung der Bau- und Sanierungsstrategie wichtig, dass die Geschäftsstelle die damit verbundenen Aufgaben professionell bewältigen kann. Die Geschäftsstelle ist seit Herbst daran, sich organisatorisch und personell auf die Herausforderungen der nächsten Jahre vorzubereiten. Insbesondere die «Bauherrenvertretung» sowie das Team «Bau und Unterhalt» sollen verstärkt werden. Dolores Aguilar ist zuversichtlich: «Die zusätzlichen Aufwände liegen innerhalb des üblichen Kostenrahmens und sie zahlen sich mittelfristig aus. Denn, sanierte und gut unterhaltene Gebäude sowie Neubauten sichern unsere tiefen Mietzinse in der Zukunft ab.»

Gerne verweisen wir für detaillierte Informationen auf unsere Homepage www.ebg.ch. Sie finden diese unter «Downloads» oder «Interner Bereich». Die Login-Daten können auf der Geschäftsstelle bezogen werden.

