



Neubau eröffnet Chancen

Die Liegenschaftsverwaltung setzt bei Wohnungsübergaben auf neue Tools, um administrative Arbeiten zu erleichtern.

Bereits Anfang Dezember 2023 konnten die ersten Wohnungen mit Blick auf die Birs bezogen werden. Der Neubau füllt sich mit Leben, was auf eindrucksvolle Weise von aussen an den immer mehr werdenden Lichtern im Haus beobachtet werden kann. Seit geraumer Zeit setzt die Liegenschaftsverwaltung der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel bei Wohnungsübergaben auf digitale Hilfsmittel. Neu finden diese mittels Tablets statt. Im Vorfeld wird das Einzugsprotokoll mit dem Softwareprogramm, für die zu übergebende Wohnung, erstellt. Auf dem Tablet gespeichert, kann der Wohnungstermin aufgerufen werden. Im Protokoll sind Grundriss der Wohnung, Anzahl der Zimmer, sowie individuelle Einbauoptionen hinterlegt. Auch können bei der Übergabe vor Ort gleich Fotos von Mängeln gemacht und im Protokoll gespeichert werden. Das Einzugsprotokoll wird vor Ort von beiden Parteien – Mieterschaft und Liegenschaftsver-

waltung – unterschrieben, im Nachgang an die Wohnungsübergabe auf der Geschäftsstelle ins Verwaltungssystem übernommen und per E-Mail an die Mieterschaft versendet. Die Neu-Mieterschaft erhält durch die Liegenschaftsverwaltung zusätzlich eine Karte mit einem QR-Code. Wenn man diesen scannt, gelangt man automatisch auf alle wichtigen Dokumente. Abgelegt sind beispielsweise das Handbuch zur neuen Wohnung mit sämtlichen Informationen, die Waschordnung, die Treppenhausordnung sowie der aktuelle Jahresbericht und ein PDF des neusten Kuriers. Der grosse Vorteil dieses direkten Zugriffs über den QR-Code ist, dass die Mieterschaft dort immer die aktualisierten Dokumente vorfindet. Das Herzstück der Wohnungen ist die Wohnküche. Die Wohnungsgrössen im Neubau fallen bewusst nicht zu gross aus. Die EBG setzt auf Begegnungszonen wie Multifunktionsraum, Gemeinschaftsbalkone und einen grossen

Innenhof. In Mitwirkungsprozessen wird derzeit evaluiert, wie die neuen Begegnungszonen genutzt werden sollen. Das Zusammensein steht dabei im Vordergrund. Ab Mitte Februar 2024 werden die Abbruchliegenschaften vom Baufeld C leer sein und für den Rückbau vorbereitet. Auf die Zukunft in der grössten Siedlung der EBG sind wir gespannt und freuen uns, mit den Ersatzneubauten und dem neu angelegten Hof die Zukunft aktiv mitzugestalten. Im nächsten Kurier werden wir Stimmen von Genossenschaftler:innen, die sich für eine Neubauwohnung entschieden haben, einfangen. Wir schauen uns um, wie der Alltag an der Birsstrasse Einzug gehalten hat und werfen einen Blick auf die Herausforderungen eines Neubaus. Wir freuen uns auf den Austausch mit der Neu-Mieterschaft und auf spannende Geschichten aus der Siedlung Birs.

Titelbild: Fassade Baufeld B

Bau- und Sanierungsstrategie

Mit einer Zeitachse und Informationen bieten wir Ihnen einen Überblick zum Vorgehen und zu den Projekten.

Mit einem EXTRA-Kurier im Januar 2021 haben wir Sie erstmals über unsere Bau- und Sanierungsstrategie der kommenden Jahre informiert. In der Zwischenzeit hat es auf Planungs- und Realisierungsebene bereits Änderungen gegeben. Mit einer Zeitachse und Informationen bieten wir Ihnen einen Überblick zum Vorgehen und zu den Projekten.

Sanierungsprojekte unterliegen in der Regel folgendem Planungsprozess:

- **Zustandsanalyse;** sie gibt Aufschluss darüber, in welchem Zustand sich die einzelnen Bauteile befinden. Dach, Fenster, Fassade, Leitungen etc.
- **Strategische Planung;** hier wird auf Basis der Erkenntnisse aus der Zustandsanalyse die Tiefe, sowie der Umfang der Sanierung grob definiert. Wichtig ist auch die Prüfung von Abhängigkeiten zu bestehenden Quartier- und Zonenplänen. Weitere Kriterien: Überprüfungen der Grundrisse auf Vermietbarkeit, Prüfung von Wohnungszusammenlegung oder Grundrissveränderungen.
- **Vorprojekt;** zusammen mit den Fachplanern werden konkrete Sanierungsmaßnahmen entwickelt und die Kosten vorangeschlagen. Dabei wird das Projektbudget sowie die Sicherstellung der Finanzierung geklärt. In dieser Phase werden auch Themen wie Fassadengestaltung, Brandschutz- und Erdbebenertüchtigung, Wärmeerzeugung etc. behandelt. Die Phase Vorprojekt wird in der Regel durch eine Baukommission begleitet. Diese besteht aus Vorstands- und Geschäftsstellenmitarbeitenden sowie drei bis vier Bewohnenden. In dieser Phase wird ein Projekthandbuch sowie ein Projektorganigramm erstellt. In erster Linie zur Regelung administrativer Abläufe, der Kommunikations- und Entscheidungsprozesse und zur Klärung von Grundlagen im Interesse einer geordneten Projektabwicklung.
- **Bauprojekt;** die EBG-Statuten halten fest, ob das Sanierungsvorhaben einen GV-Entscheid benötigt. Ein GV-Entscheid wird, wenn immer möglich, auf eine ordentliche GV gelegt. Falls dies zeitlich dem Projektstand nicht entspricht, kann auch eine ausserordentliche GV einberufen werden. Im Bauprojekt werden die Ausführungs- sowie die Terminpläne erstellt. In dieser Phase wird auch die behördliche Baubewilligung eingeholt, das Farb- und Materialisierungskonzept festgelegt, die Werkverträge erstellt sowie die einzelnen Gewerke an die Unternehmenden vergeben.
- **Realisation;** Zeitpunkt der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen.
- **Nachbearbeitung;** Behebung allfälliger Mängel, Instandstellung und Wiederbepflanzung der Umgebung, Eingang aller Revisionsunterlagen, Abschluss neuer Unterhaltsverträge, Anpassungen Mietzinse. Die einzelnen Liegenschaften der Bau- und Sanierungsstrategie werden jeweils halbjährlich einer neuerlichen Betrachtung unterzogen, damit je nach Zustand, Finanz- und Ressourcenplanung die Bau- und Sanierungsstrategie angepasst werden kann.

Unsere Grundsätze
Wir investieren in unsere Liegenschaften mit guter Bausubstanz. In zusätzlichen Neubauten können wir zeitgemässe Wohnungen realisieren. Der Anteil an gemeinschaftlichen Flächen gewichten wir weiterhin hoch. Der nächsten Generation möchten wir eine finanziell gesunde, lebendige und gut organisierte Genossenschaft weitergeben. Ziel wird es bleiben, trotz Neubauten und steigenden Kosten durchschnittlich tiefere Mietzinse halten zu können als auf dem freien Wohnungsmarkt. Wir streben nachhaltige und ökologische Standards an.

Birs Ersatzneubau Baufeld B und C
Das Baufeld B konnte wie geplant Ende 2023 bezogen werden. Die Kosten und Termine wurden eingehalten. Das Baufeld C, mit der Einstellhalle, wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2026 bezugsbereit sein. Hier wird ein Holzbau entstehen. Das Kellergeschoss und die Einstellhalle werden konventionell in Beton gebaut und die Geschosse darüber in Holzelementbauweise. Nachgelagert wird der ganze Aussenraum der Unteren Birs neu gestaltet.

Birs neue Heizzentrale
Die neue Heizzentrale ist seit 2023 in Betrieb und versorgt die ganze Siedlung Birs mit Energie. Die alte Ölheizung konnte rückgebaut werden.

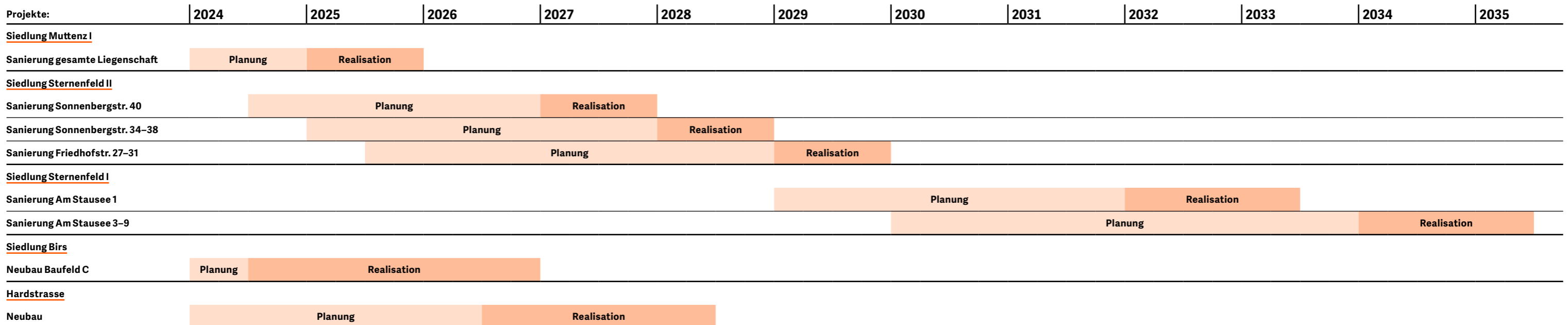
Schützenmatte Sanierung
Die Sanierung wurde erfolgreich abgeschlossen.

Sternenfeld I
Der Beginn der strategischen Planung ist im Jahr 2025 vorgesehen. Die Realisierung frühestens ab 2030.

Sternenfeld II
Das Sternenfeld II priorisieren wir, da die Ölheizung fast 30 Jahre alt ist. Ziel ist es, die Liegenschaft an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Die Vorabklärungen dazu wurden bereits getätigt. Die strategische Planung starten wir dieses Jahr. Die Umsetzung ist ab dem Jahr 2027 vorgesehen.

Muttenz I
Die GV hat dem Sanierungsvorhaben zugestimmt. Im Moment befinden wir uns in der Phase Bauprojekt. Die Realisierung wird im Jahr 2025 stattfinden. Sanierung der alten Leitungen, Erneuerung der Küchen sowie Bäder. Dachstockausbau mit zusätzlichen neuen Wohnungen sowie Dacherneuerung mit einer Photovoltaik-Anlage zur Stromgewinnung. Neu wird in Muttenz I ein Gemeinschaftsraum realisiert sowie eine neugestaltete Werkstatt, deren Zugänglichkeit teilweise niederschwelliger erfolgen soll.

Hardstrasse, Birsfelden
Die GV hat dem Planungskredit für einen Neubau im Areal Hardstrasse in Birsfelden zugestimmt. Der Quartierplan wurde an der Gemeindeversammlung im September 2023 angenommen. Wir haben eine offizielle Reservierungsvereinbarung für das Baufeld H1 erhalten und sind momentan mit den anderen Baurechtsnehmenden – ebenfalls zwei Genossenschaften (Genossenschaft Wohnstadt und Hagnau) – im Austausch für erste Koordinationsthemen.



Termine

Siedlungsversammlungen 2024

Schützenmatte	Mo, 15. April 2024
Muttenz I	Di, 16. April 2024
Muttenz II	Do, 18. April 2024
Sternenfeld I + II	Mo, 22. April 2024
Birs	Mi, 24. April 2024

Ordentliche Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung 2024 findet am Freitag, 7. Juni im grossen Saal des Volkshauses Basel statt.

Eingabefrist Anträge: 8. April 2024

Jubilare 2023

Auch im vergangenen Jahr konnten zahlreiche Genossenschafterinnen und Genossenschafter Geburtstage ab 80 Jahren feiern. Die EBG gratulierte herzlich dazu.

Immer wenn eine Genossenschafterin oder ein Genossenschafter einen hohen runden Geburtstag feiert, wird ihr oder ihm durch die jeweilige Siedlungsvertreter:in persönlich gratuliert. Ein Blumen-Gesteck, geschmückt mit 10er-Nötli, wird als Geschenk zusammen mit einer Geburtstagskarte überreicht. «Ein solcher Besuch führt immer zu sehr guten Gesprächen, die oft auch einen interessanten Ausflug in die ältere Geschichte der EBG ermöglichen und die aktuellen Sorgen und Nöte aufzeigen», so Hansruedi Brugger, Siedlungsvertreter Muttenz I. Bei Kaffee und Kuchen können diese Besuche gerne auch mal eine Stunde dauern und werden von allen sehr geschätzt. Neu werden die Jubilare im Kurier nicht mehr mit Namen aufgeführt. Wir berücksichtigen hier das seit September 2023 neue Datenschutzgesetz und bewahren so die Privatsphäre der betreffenden Personen.

a.o. GV EBG

Die ausserordentliche Generalversammlung der EBG fand am 8. Dezember 2023 schriftlich im Siedlungstreff Birs statt. Sie wurde einberufen, weil die Sanierung der Siedlung Muttenz I

bevorsteht und der Sanierungskredit in Höhe von ca. 15.8 Mio. (+/- 15%) durch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter abgeseget werden musste. Das Sanierungsprojekt war an der Generalversammlung im Juni 2023 traktandiert, wurde dann aber, aufgrund von erneuter Überprüfung des Planungsstandes, zurückgezogen. Die Verantwortlichen des Projektteams sind nochmals über die Bücher gegangen und haben finanzielle und zeitliche Aspekte sämtlicher Einzelmassnahmen gewissenhaft geprüft. Nach sorgfältiger Kalkulation wurde zur ausserordentlichen Generalversammlung eingeladen. Unsere beiden Stimmzählenden Marga Su Haller und Katharina Vögelin, die Juristin Laura Manz sowie die Präsidentin Susanne Eberhart, die Geschäftsleiterin Dolores Aguilar und die Fotografin Sydne Müller waren vor Ort. Die Stimmbeteiligung war gut. Kurz nach Beginn der Auszählung zeichnete sich bereits eine positive Tendenz ab und als Endergebnis wurde die Vorlage mit einem klaren JA gutgeheissen. Detaillierte Informationen stehen im Protokoll (www.ebg.ch / interner Bereich).

In einem nächsten Schritt wird bis Mitte 2024 das Baugesuch eingereicht.



Herzlichen Dank

Die EBG schätzt sich glücklich, dass sich jedes Jahr zahlreiche Helfende tatkräftig für das Wohl der Genossenschaft einsetzen. Die verschiedenen Arbeiten werden gewissenhaft erledigt und das Miteinander wird spürbar. Den Helfer:innen wurde im 2023, während den Sommermonaten, ein Abendessen in tollem Ambiente offeriert.

Herzlich willkommen

Es freut uns, folgende neue Mieter:innen in der EBG begrüssen zu dürfen:

Sternenfeld II:
Sara & Aymen Gam,
Marina & Dragomir Lesic,
Joy Eichler

EBG auf Instagram

Nebst Facebook präsentiert sich die EBG in den sozialen Medien neu auch auf Instagram. Dort findet man uns unter @ebgbeiderbasel. Wir wagen uns damit auf neues Terrain, freuen uns über zahlreiche Follower:innen und sind gespannt auf einen regen Online-Austausch mit Ihnen.

Impressum

Herausgeber	Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel
Redaktion	Sydne Müller, Dolores Aguilar, Rebekka Bucher, Susanne Eberhart
Gestaltung	Katharina Kossmann
Titelbild	Roman Weyeneth
Fotos	Sydne Müller
Druck	druck.ch GmbH, Basel

« Kurier » ist ein Newsletter der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel und erscheint 3–4 mal jährlich.