

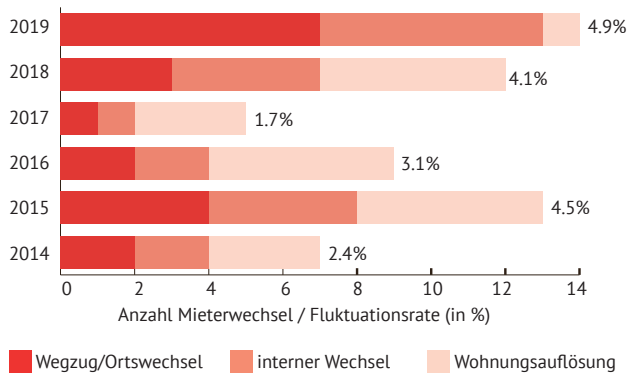


# Jahresbericht 2019

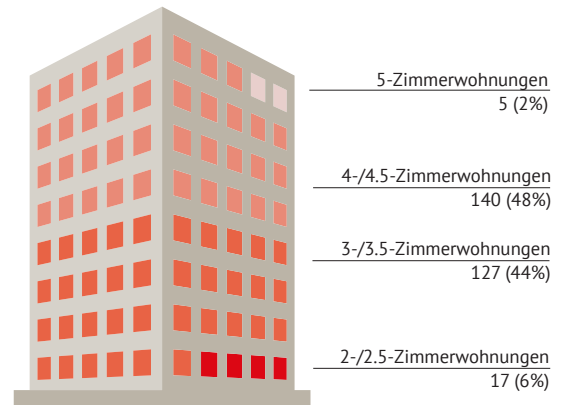


# Die BGS auf einen Blick

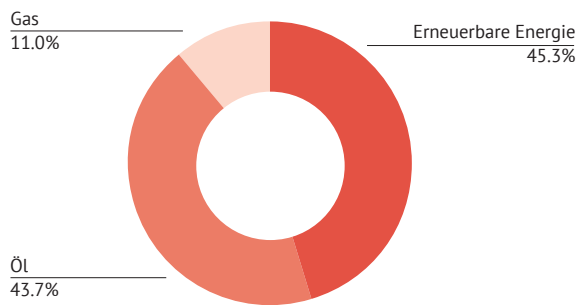
## Mieterwechsel, 2014-2019



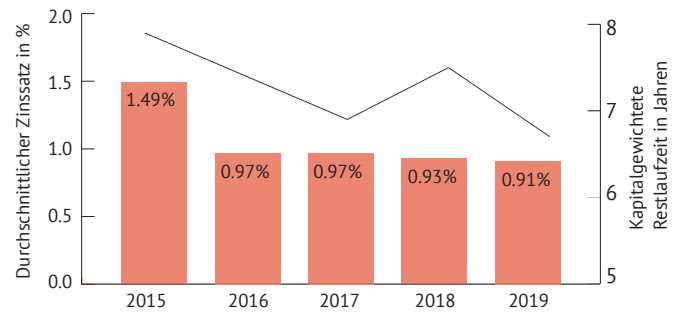
## Wohnungsangebot, 2019



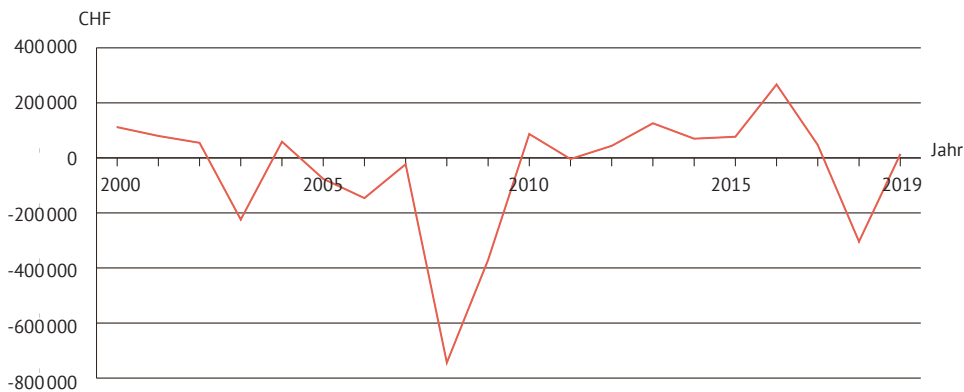
## Energieverbrauch nach Energieträger (Raumwärme/Warmwasser), 2019



## Verzinsliches Fremdkapital, 2015-2019



## Jahresergebnis, 2000-2019



## Liebe Leserin, Lieber Leser

Vor fünf Jahren hatte der Vorstand der Baugenossenschaft zum Stab BGS eine Grundstrategie formuliert, die seither als Wegweiser für die Entwicklung unserer Baugenossenschaft dient. 2019 galt es, die erreichten Ergebnisse zu überprüfen und die Strategie allenfalls anzupassen. Dieser Prozess fand anlässlich einer Tagung des Vorstands statt und führte zum Schluss, dass wir nach wie vor hinter unserer Grundstrategie sowie dem Leitbild stehen können und nur geringfügige Änderungen oder Ergänzungen nötig sind.

Im Wesentlichen will der Vorstand der BGS in den nächsten Jahren vermehrt Opportunitäten zur Erweiterung unseres Wohnungsangebotes prüfen. Um bei einem entsprechenden Angebot bereit zu sein, sind bereits jetzt die nötigen Vorbereitungen zu treffen. Dazu gehört, nebst der 2018 verabschiedeten Immobilienstrategie, auch eine repräsentative Dokumentation mit aussagekräftigen Fakten.

Sobald die Einreichung eines Projektes dann konkret wird, rechnen wir mit einem erhöhten Arbeitsaufwand, insbesondere für den Vorstand. Gleichzeitig soll aber die bisher bereits sehr aktive Bewirtschaftung des Bestandes nicht vernachlässigt werden. Handlungsbedarf sehen wir hier insbesondere bezüglich ausreichender und attraktiver Parkmöglichkeiten für Fahrräder, E-Bikes, Veloanhänger und dergleichen.

Dann beschäftigt sich die BGS auch intensiv mit der zukünftigen Wärmeerzeugung für die Siedlungen Käppeli I+II in Muttenz. Dass damit der ökologische Fussabdruck unserer Genossenschaft weiter verbessert werden soll, ist ganz im Sinne unserer Strategie. Da es hier aber um wesentliche und langfristige Entscheidungen geht, sollen keine voreiligen Entschlüsse gefasst werden.

Zu einem bewussteren Energieverbrauch trägt sicher auch bei, dass seit der Sanierung im Käppeli I nun alle Mieterinnen und Mieter der BGS neben der Wärme auch das Kalt- und Warmwasser verbrauchsabhängig verrechnet erhalten. Dabei wollen wir auch der zunehmenden Digitalisierung angemessen Rechnung tragen: Innerhalb

eines Pilotprojektes bei der Siedlung Käppeli I können interessierte Mieterinnen und Mieter demnächst ihren individuellen Wärme-, Kalt- und Warmwasserverbrauch jederzeit online verfolgen und mit den Vorjahresperioden vergleichen.

Was die Erweiterung unseres Wohnungsangebotes betrifft, haben wir 2019 bereits Vorprüfungen von Neubauprojekten in Pratteln sowie beim Dreispitz in Basel vorgenommen. Beide Projekte wurden aber aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt. Auch bei der Zentrumsentwicklung in Birsfelden haben wir unser Interesse bei der Gemeinde angemeldet. Wie immer gilt es Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Synergien zu unserem bestehenden Angebot sorgfältig zu prüfen. Bei Neubauprojekten respektive der Prüfung von Zukäufen, haben wir selbstverständlich die Marktentwicklung (Wohnungsangebot, Leerstände, Mietzinse etc.) im Auge und sind uns bewusst, dass wir in keiner Weise unter Zugzwang stehen: Wir wollen zwar unser Wohnungsangebot erweitern, jedoch nicht um jeden Preis!

Verschiedene Vorstandsmitglieder wurden im vergangenen Jahr zur Teilnahme bei Podiumsdiskussionen sowie für Fachbeiträge und Interviews in Zeitschriften angefragt. Das freut mich sehr, da ich dies als eine Art Anerkennung unserer Arbeit sehe.

Last but not least ist es mir wichtig zu betonen, wie sehr wir den Kontakt mit unseren Partnergenossenschaften schätzen. Seien es andere Genossenschaften des Bundespersonals oder andere von BGS-Gründer Alfons Hagen initiierte Genossenschaften beziehungsweise genossenschaftsähnliche Institutionen: Immer wieder findet hier ein interessanter Austausch statt. Besten Dank an dieser Stelle an unsere Kolleginnen und Kollegen.



Rolf Frei  
Präsident



## Echtes Engagement ist gefragt

Das Interesse an günstigem Wohnraum in attraktiver Umgebung ist gross. Als Genossenschaft verfügt die BGS über solchen Wohnraum und dementsprechend hoch ist die Nachfrage. Um unsere genossenschaftlichen Werte beizubehalten und uns im Sinne unseres Leitbilds weiterzuentwickeln, sind wir immer auf Mieterinnen und Mieter angewiesen, die sich aktiv für die Genossenschaft einsetzen und bereit sind, zu einem guten Miteinander beizutragen. Die BGS bietet als Gegenleistung dafür preiswerte Wohnungen in einer familienfreundlichen Umgebung, nachhaltiges Verhalten bezüglich Unterhalt und Finanzierung sowie Mitbestimmungsmöglichkeiten.

### Vermietungsprozedere angepasst

Um besser einschätzen zu können, ob es Mietinteressentinnen und -interessenten nur um den günstigen Wohnraum geht, oder auch um ein echtes Engagement im Sinne unserer Genossenschaft, hat die BGS als ersten Schritt das Anmeldeformular für Mietinteressierte angepasst. Nebst den üblichen persönlichen Daten werden neu auch die Beweggründe der zukünftigen Genossenschaftsmitglieder angefragt: «Was ist Ihre Motivation in unserer Genossenschaft zu wohnen?» oder «Wie wollen Sie das eigene Wohnumfeld aktiv mitgestalten?» sind beispielsweise Fragen, die die potentiellen Neumitglieder beantworten müssen.

Die Vermietung der Wohnungen läuft jedoch teilweise sehr harzig ab: Zum Teil fehlen Betreuungsauszüge oder das nötige Anteilscheinkapital, die Rückmeldungen verzögern sich oder es werden widersprüchliche Aussagen gemacht. Manchmal scheidet es nur schon daran, einen passenden Termin für die Besichtigung und das Vorstellungsgespräch zu finden. Die Auswahl der Neumieterinnen und Neumieter erfolgt also immer nach gründlicher Prüfung und nach bestem Wissen und Gewissen. So haben wir bisher immer wieder engagierte neue Mieterinnen und Mieter gefunden. Es ist aber auch wichtig, dass die langjährigen Mieterinnen und Mieter die Mitwirkung und eine gute Nachbarschaft vorleben und als Vorbild wirken.

### Neue Mitglieder und interne Wechsel

Nach sorgfältigem Auswahlverfahren konnten wir 2019 schliesslich zehn Neumitglieder herzlich begrüssen (siehe Kasten). Per Ende Dezember zählt unsere Genossenschaft somit total 308 Mitglieder. Dazu gehören 289 Mitglieder, welche in einer der Siedlungen der BGS wohnen, zwei Kollektivmitglieder sowie 17 Mitglieder ohne Wohnsitz in der Baugenossenschaft.

Im Vergleich zu den Vorjahren haben die Wohnungswechsel 2019 nochmals zugenommen. Insgesamt verzeichnete die Geschäftsstelle 14 Wohnungswechsel. Dazu zählen auch sechs interne Wechsel (siehe Grafik Umschlag Innenseite vorne).

Die vermehrten Wechsel zogen einige Kosten nach sich. Die Renovation der bereits erwähnten 14 Wohnungen plus 2 Wohnungen, die Ende 2018 abgenommen und im 2019

#### Wir heissen unsere Neumitglieder 2019 ganz herzlich willkommen!

##### Sternenfeld I

König Patrick und Deborah, Am Stausee 40  
Ly Abdourahmane, Am Stausee 40  
Mrkaic Bosko und Venceslava, Friedhofstrasse 45  
Vogler Claudine und Gamboni Cruz, Am Stausee 40

##### Sternenfeld II

Reimartuse Lelde und Alizadeh Mostafa,  
Am Stausee 30  
Weber Dmitry und Tatjana, Am Stausee 26

##### Käppeli I

Lüthi Mathias und Oriet Jacqueline,  
Rothbergstrasse 5  
Wenk Désirée, Rothbergstrasse 1  
Zangari Giovanni und Nastasia, Käppeliweg 19

##### Käppeli II

Maurer Georges und Ursula, Höhlebachweg 36

## Bericht der Geschäftsstelle

Instand gestellt wurden, kostete insgesamt 174 000 CHF. Beim Wechsel von langjährigen Mietern wurden die Wohnungen jeweils komplett neu tapeziert und gestrichen sowie die Bodenbeläge mit Parkett erneuert. Somit sind im Durchschnitt Instandstellungskosten von rund 11 000 CHF pro Wohnung angefallen. Dabei noch nicht berücksichtigt sind die Instandstellungsarbeiten, die durch unseren Leiter Gebäudeunterhalt Marco Sisti ausgeführt wurden.

### In Freizeiträume und Spielplätze investiert

Eines unserer Strategieziele ist die Überprüfung und ein allfälliger Ausbau der Spielplätze und Freizeiträume der BGS. Diese Aufgabe hat die Geschäftsstelle im zweiten Halbjahr 2019 in Angriff genommen. So wurde neues Mobiliar für die Freizeiträume Hühlebachweg 36 und Am Stausee 30 angeschafft. Ob Bedarf an weiterem Inventar besteht, soll demnächst abgeklärt werden.

Nachdem der Tischtennis- und Spielplatz im Käppeli II fertig gestellt waren, haben einige Mitglieder der Freizeitwerkstatt einen Geräteschuppen gebaut, wo Festbankgarnituren und Grill untergebracht werden können. Der Bau wurde am 10. August 2019 feierlich eingeweiht und steht nun allen Bewohnerinnen und Bewohnern der einfachen Gesellschaft Hühlebachweg 32-36 zur Verfügung.

Die Geschäftsstelle hat zudem die Spielplätze in den beiden Siedlungen in Birsfelden überprüft. Die zwei Spielplätze im Sternenfeld II sind in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr den aktuellen Sicherheitsnormen. Im Vergleich zu anderen Spielplätzen in der näheren Umgebung sind sie sowohl für die Nutzerinnen und Nutzer als auch für die Gewinnung von Neumieter mit Kindern nicht sehr attraktiv. Unter der Federführung von Joëlle Glauser bildete sich ein kleines Projektteam, welches sich der Planung des Spielplatzes annahm. Joëlle Glauser hat sich dabei nicht nur als Sachbearbeiterin der Geschäftsstelle eingebracht, sondern war als Mutter und Genossenschafterin auch persönlich daran interessiert, die Spielplätze für Jung und Alt attraktiver zu gestalten.

An einem Treffen wurden zusammen mit den Kindern Ideen und Wünsche für die Umgestaltung gesammelt. Danach haben Joëlle Glauser und Tamara van Dijk allgemeine Anforderungen formuliert und Offerten bei

drei schweizerischen Spielplatzgeräte-Anbieter eingeholt. Zusammen mit dem Leiter Gebäudeunterhalt Marco Sisti haben sie dann die Firma IRIS Spielwelten ausgewählt, die durch ihre innovativen und pädagogischen Vorschläge sowie durch die umfangreiche Erfahrung überzeugt hat. Ende November begannen die Arbeiten für die Neugestaltung des Spielplatzes Am Stausee 26/28. Nebst neuen Spielgeräten gab es zwei neue Sitzgelegenheiten und ein neuer Baum soll dereinst als Sonnenschutz dienen. Auch die Wäscheständer haben weiterhin ihren Platz. Anstelle der üblichen Gummi-Fallschutzmatten wurden Rasengitter-Fallschutzmatten verlegt. Diese entsprechen ebenfalls den Sicherheitsvorschriften, da in den Zwischenräumen jedoch Rasen wächst, wird die Fläche im Sommer weniger Hitze ausstrahlen. Die Umgebungsarbeiten und die Neubepflanzung der Rabatten werden 2020 abgeschlossen. Ein grosser Dank gebührt Joëlle Glauser, die dieses Projekt mit viel Engagement betreut hat.

### Grosse Zufriedenheit nach Innensanierung

Nach erfolgreichem Abschluss der Innensanierung in der Siedlung Käppeli I und gut einjähriger Nutzungsdauer, wollte die Baukommission von den Bewohnenden wissen, wie zufrieden sie mit dem neuen Badezimmer, separatem WC und saniertem Vorplatz sind. An der Umfrage beteiligten sich 66 Prozent der 4-/5-Zimmer- und 74 Prozent der 2-/3-Zimmer-Wohnungsmieter.

97 Prozent der Teilnehmenden äusserten sich zufrieden bis sehr zufrieden mit der Innensanierung. 72 Prozent der Umfrage-Teilnehmenden aus den 4-/5-Zimmerwohnungen gaben an, dass sich die Wohnqualität nach der Sanierung verbessert hat. Dies ist hauptsächlich auf das neue separate WC und die Installationsmöglichkeit für eine eigene Waschmaschine zurückzuführen. Diese Möglichkeit wird von 53 Prozent der Mieterinnen und Mieter genutzt. Die hohe Zufriedenheit und die zahlreichen positiven Rückmeldungen freuen uns sehr.

Für zukünftige Projekte ziehen wir in Betracht, dass es vermehrt auch möglich sein sollte, auf individuelle Bedürfnisse einzugehen. Zum Beispiel indem Duschtitze nur dort installiert werden, wo sie auch tatsächlich benötigt werden. Insgesamt konnte die Innensanierung Käppeli I also mit grosser Zufriedenheit aller Beteiligten abgeschlossen werden.

### Erhalten und Aufwerten

Auch 2019 hat die BGS viel Zeit und Geld in den Unterhalt ihrer Liegenschaften investiert. Denn es ist uns wichtig, dass der Wohnungsbestand gut erhalten bleibt und wo sinnvoll aufgewertet wird.

Im Sternenfeld I wurde deshalb eine Zimmerrenovationsrunde durchgeführt. 57 Mitglieder durften ein Zimmer nach Wahl renovieren lassen. Zudem hatten die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit gleichzeitig den Bodenbelag eines Schlafzimmers zu erneuern oder das Parkett im Wohnzimmer abschleifen zu lassen. Dies jeweils nach vorgängiger Beurteilung durch die Geschäftsstelle. 29 Mieterinnen und Mieter haben schliesslich eine Erneuerung in Anspruch genommen. Die Gesamtkosten für die Renovation von 27 Zimmern und 12 Bodenbelägen beliefen sich auf rund 55 000 CHF.

Auf den Stellplätzen der WC- und Duschcontainer sowie Gerätschaften der Innensanierung 2018 waren grosse Teile des Rasens im Käppeli I beschädigt worden. Im Frühjahr 2019 wurden diese Rasenflächen saniert. Auf einer Fläche von 2430 Quadratmeter wurde die beschädigte Vegetationsschicht abgetragen, der Boden gedüngt und neu angesät. Im Innenhof wurde der Rasen auf einer Fläche von 2500 Quadratmeter vertikutiert und gedüngt. Dank einer Gruppe engagierter Mieter, die das Wässern vom Frühjahr bis Ende Sommer übernahmen, konnte der Rasen trotz grosser Hitze sehr gut gedeihen.

Am 26. Juli 2019 verursachte ein heftiges Hagelgewitter in allen Siedlungen grosse Sachschäden. Der Sturm beschädigte Dachverkleidungen und Kamin aufbau,

kappte ganze Bäume und zersplitterte einige Laubengangtüren in der Liegenschaft Am Stausee 30. Alle Instandstellungskosten wurden unter Berücksichtigung des Selbstbehalts von der Gebäudeversicherung als Elementarschaden übernommen.

An der Solaranlage im Käppeli I musste eine defekte Solarpumpe ersetzt und die Solarflüssigkeit ergänzt werden. Die Brandmeldeanlage in der Einstellhalle Käppeli I wurde technisch modernisiert und die Schutzraumkontrolle im Käppeli I+II erfolgreich durchgeführt. Eingangsbereich und Treppenhaus der Liegenschaft am Höhlebachweg 36 erhielten eine neue, energieeffiziente LED-Beleuchtung.

Für das Jahr 2020 stehen nebst den üblichen Unterhaltarbeiten unter anderem die Malerarbeiten am Höhlebachweg 36 an: Der ganze Eingangsbereich, die Waschküchen und Trockenräume, der Freizeitraum sowie die Etagen erhalten einen neuen Anstrich. Zudem wird an diesem Standort eine Zimmer-Renovationsrunde durchgeführt, bei welcher Berechtigte ein Zimmer nach Wahl renovieren können.

Im Käppeli I wird in der Autoeinstellhalle die Beleuchtung erneuert sowie die Decke teilweise gestrichen. Die Veloräume der kleinen Blöcke erhalten zudem neue Türen. Betreffend die Innensanierung werden im 2020 die zweijährigen Garantiearbeiten ausgeführt.

Im Sternenfeld II wird das Projekt «Erneuerung bzw. Sanierung Eingangsbereich» Am Stausee 26/28 gestartet. Die Eingangstüren mit Bodenschliesser sollen erneuert werden, ebenso die Briefkastenfront und der Zugangs-

### Wir gratulieren zur Geburt:

25.07.2019

Lilli-Zahra Reimartuse, Tochter von Lelde Reimartuse und Mostafa Alizadeh, Am Stausee 30

25.11.2019

Mila Malina Ziomek, Tochter von Stefanie und Arthur Ziomek, Nussbaumweg 13

### Wir bitten den Verstorbenen ein ehrendes Andenken zu bewahren:

31.01.2019

Ernst Wattinger-Baur

Am Stausee 28

08.03.2019

Pius Sieber-Wigger

Rothbergstrasse 9

25.04.2019

Elsy Hagen-Spring

Mitglied ohne Wohnsitz

29.10.2019

Albert Scherer

Mitglied ohne Wohnsitz

02.12.2019

Anton Zurfluh-Zurfluh

Sonnenbergstrasse 25

# GV, Vorstand und Kommissionen

**Generalversammlung:** Die 55. ordentliche Generalversammlung fand am 12. April 2019 im Kongresszentrum Mittenza in MuttENZ statt. Mit 141 Teilnehmenden, davon 93 Stimmberechtigte, war die Teilnehmendenzahl etwas tiefer im Vergleich zu den letzten drei Jahren. Während des Apéros im Foyer hatten alle die Möglichkeit, mit der Fotobox ein Erinnerungsfoto zu machen. Dies sorgte für lustige Momente. Präsident Rolf Frei führte anschliessend durch den Abend, erläuterte die Jahresrechnung und informierte über den allgemeinen Energieverbrauch 2018. Geschäftsführerin Rita Fröhling präsentierte die wichtigsten Projekte und Unterhaltungsarbeiten aus den Siedlungen und zeigte Bilder von den grösseren Veranstaltungen und sozialen Aktivitäten. Der Leiter Bau + Entwicklung Stefan Sick erläuterte kurz die Innensanierung Käppeli I. Der als Gast anwesende Bauleiter Frank Leuthe von der Firma RTR erhielt anschliessend einen herzlichen Applaus für seinen Einsatz und die erfolgreiche Umsetzung. Alle Geschäfte wurden einstimmig und ohne Wortbegehren angenommen. Im Anschluss genossen die Anwesenden das gesellige Zusammensein bei einem feinen Abendessen.

**Vorstand:** Der Vorstand traf sich an fünf Sitzungen. Nebst den laufenden Geschäften beschäftigte sich der Vorstand unter anderem mit folgenden Themen: Abklärungen betreffend loser Glaseinsätze an den Balkonen/Wintergärten im Käppeli I, Schadstoffuntersuchungen bei der Liftsanierung, Geräuschemissionen in einer Wohnung, das Sanierungs- und Pflegekonzept des Gartens Käppeli I, die Abklärungen betreffend Fernwärmeanschluss und die Behandlung von Anfragen für Neubauprojekte. Im Mai 2019 traf sich der Vorstand zudem zu einer Klausurtagung, um die Strategie zu überprüfen. Des Weiteren nahmen unsere Vorstandsmitglieder an den Generalversammlungen der Baugenossenschaft des Bundespersonals Basel BBB, der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Basel BEB, der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel EBG, der Wohnbaugenossenschaft Nordwestschweiz WBG sowie an diversen anderen Veranstaltungen teil. In kleinem Rahmen fand im September ein Vorstandessen in Basel statt.

**Kommissionen:** Das Projektteam «Spielplatz Sternfeld II» plante die Neugestaltung des Spielplatzes Am Stausee 26/28. Die Umsetzung begann im November 2019.

Im Käppeli II hat eine Mietergruppe bestehend aus Sandra Leuthardt, Ursula Stauffer und Franz Wicky zusammen mit Fritz Lanz über Verbesserungsmöglichkeiten des Freizeitraums am Höhlebachweg 36 diskutiert und anschliessend neue Tische und Stühle angeschafft.

Allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche sich 2019 aktiv für die BGS einsetzten, sei herzlich gedankt. Als Dank für die geleisteten Dienste waren alle Beauftragten zu einem Essen eingeladen. Wie immer fand dieses Essen gemeinsam mit der AG für sozialen Wohnungsbau SOWAG statt. Es nahmen 30 Beauftragte der BGS sowie 13 Beauftragte der SOWAG teil.

Ein weiterer Dank geht auch an alle, welche mit guten Ideen, durch Mitdenken und mit Lösungsvorschlägen bei der Geschäftsstelle vorstellig werden. Darin zeigt sich, dass viele unserer Genossenschafterinnen und Genossenschaft aktiv dabei sind und auch praktische Lösungen anbieten können. Die Geschäftsstelle freut sich sehr über dieses vermehrt feststellbare Engagement zum Wohle der BGS!



weg. Am Stausee 30 geht es weiter mit der Erneuerung des nächsten Spielplatzes, beziehungsweise der Schaffung eines Aufenthaltsplatzes für alle Generationen.

### Neue Sitzadresse bei der BGS

Als Beteiligte der Alternativ-Energie Birsfelden AEB hat sich die BGS anboten, als neue Sitzadresse für die Energiegesellschaft zu fungieren. Dies, nachdem der Sitz nicht länger bei der Krafwerk Birsfelden AG bleiben konnte und es dem Verwaltungsrat der AEB aber wichtig war, dass der Sitz weiterhin in der Gemeinde Birsfelden ist. Seit Sommer 2019 ist deshalb beim Eingang an der Friedhofstrasse 43 ein Doppelbriefkasten mit der Bezeichnung «BGS/AEB» montiert. Die Geschäftsführung der AEB erfolgt jedoch wie bis anhin durch die Primeo Energie in Münchenstein.

### Dank an die engagierten Mitarbeitenden

Nach 15 Jahren hat Ruedi Sommer sein Amt als Rasen- und Gartenwart im Sternenfeld I per 31. Dezember 2019 abgegeben (siehe dazu auch das Portrait auf Seite 26f). Für sein langjähriges Engagement und seine Bemühungen, dass das Areal jederzeit gepflegt aussieht, dankt ihm die BGS ganz herzlich. Als Nachfolger hat sich Kurt Beyeler zur Verfügung gestellt. Er ist 2018 neu zugezogen und hat seither bereits in diesem Bereich mitgeholfen. Wir freuen uns, dass wir die Gartenarbeiten erneut einem Genossen-schafter anvertrauen dürfen, und diese somit weiterhin grösstenteils selbstverwaltet erledigt werden können.

Ein grosses und herzliches Dankeschön geht dieses Jahr an den Leiter Gebäudeunterhalt Marco Sisti sowie an die beiden Sachbearbeiterinnen auf der Geschäftsstelle, Alexa Graf und Joëlle Glauser. Egal mit welchen Ideen sie konfrontiert werden, sie stehen der BGS stets motiviert zur Verfügung und sind bereit, gemeinsam die strategischen Ziele zu erreichen. Zudem zeichnen sich alle drei Mitarbeitenden durch ein ausserordentliches Engagement aus: Alexa Graf hat, nebst dem Tagesgeschäft auf der Geschäftsstelle, das Nordic Walking als Soziale Aktivität für unsere Mieterschaft durchgeführt. Dank Joëlle Glauser hat das Sternenfeld II einen tollen neuen Spielplatz erhalten. Marco Sisti hat immer ein sorgfältiges Auge auf unsere Liegenschaften, ein offenes Ohr und gute Lösungsvorschläge für allfällige Probleme.

Als kleine Anerkennung für die geleisteten Dienste fand 2019 zum ersten Mal ein Mitarbeitendenausflug statt. Alexa Graf, Joëlle Glauser, Marco Sisti und Rita Fröhling besuchten das Golfzentrum Rheinfelden. Es war sehr interessant, das Golfspielen kennenzulernen und wir waren überrascht, dass trotz kurzer Sportbetätigung am nächsten Tag alle Muskelkater hatten.

Ein besonderer Dank geht auch an unseren Präsidenten Rolf Frei, der die BGS mit nachhaltigen und sozialen Gedanken zukunftsgerichtet weiterbringt.



*Rita Fröhling-Spezia*  
Geschäftsführerin



## Sicherheit an erster Stelle

Im letzten Jahresbericht informierten wir ausführlich über die umfassende Innensanierung der 100 Wohnungen in der Siedlung Käppeli I. Gemäss definitiver Schlussabrechnung, welche Mitte 2019 vorlag, konnte das Budget eingehalten, ja sogar leicht unterschritten werden. Der Kostenvoranschlag betrug 6 815 880 CHF, die Endkosten beliefen sich auf 6 557 672 CHF. Die im Anschluss an die Innensanierung erfolgte Liftsanierung konnte ebenfalls innerhalb des Kostenvoranschlags im Verlaufe des Jahres 2019 abgeschlossen werden und belief sich insgesamt auf 478 000 CHF.

2019 beschäftigten den Leiter Bau + Entwicklung vor allem Projekte, bei welchen es um die bauliche Sicherheit ging. Um die Abgänge zu der Einstellhalle im Käppeli I sicherer und komfortabler zu machen, wurden die Geländer ersetzt und eine Verglasung vorgenommen. Die entsprechenden Bauarbeiten erfolgten im Dezember 2019. Die vorgängigen Probleme wie Nässe, ungenügende Beleuchtung sowie nicht mehr vorschriftsgemäss angebrachte Geländer konnten mit der Überdachung und dem neuen Lichtkonzept behoben und damit die nötige Sicherheit wieder gewährleistet werden.

Die Siedlung Käppeli I erhielt zudem als letzte der vier BGS-Siedlungen Stellplätze für Abfallcontainer. Diese Container stellen für die Mieterschaft eine saubere und benutzerfreundliche Entsorgungslösung dar, da die Abfallsäcke nun jederzeit entsorgt werden können.

Bei den Glasgeländern auf den Balkonen im Käppeli I kam es unerwartet zu Senkungen der Glasscheiben. Es bestand die Gefahr, dass diese herausfallen könnten, weshalb eine Überprüfung erfolgte. Die damit beauftragte Firma stellte Spannungsrisse in den Kittfugen fest. Durch eindringendes Wasser waren die Holzunterlagen aufgequollen, was schliesslich zu den Senkungen geführt hat. Die Abklärungen zeigten auf, dass die ursprünglichen Arbeiten grundsätzlich korrekt ausgeführt worden waren. In der Folge wurden die Holz- durch Kunststoffunterlagen ersetzt. Die Anpassungen erfolgten im Rahmen des nötigen Unterhalts, konnten aber aufgrund der Witterungsbedingungen noch nicht abgeschlossen werden.

Auch bei der Einstellhalle im Sternenfeld II in Birsfelden galt es, die Sicherheit abzuklären. Das Bauwerk wurde auf seinen Zustand untersucht und dabei einer statischen Prüfung unterzogen. Dies weil bekannt war, dass die Betondicken von Einstellhallen, aufgrund der bei der Erstellung geltenden Vorschriften, generell eher knapp dimensioniert worden waren. Der Bericht des Ingenieurbüros Schmidt + Partner AG zeigte knapp ungenügende Resultate. Daraufhin wurden Betonproben entnommen, welche jedoch eine bessere Betonqualität aufzeigten. Es waren also keine zusätzlichen Massnahmen nötig und die Einstellhalle kann weiterhin problemlos betrieben werden.

### Planungsprozesse in Birsfelden

Bereits seit 2018 führt die Gemeinde Birsfelden gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen und Baurechtsnehmern einen Prozess zur zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Quartiers Sternenfeld durch. Damit soll die Wohn- und Lebensqualität im Sternenfeld nachhaltig verbessert werden.

2019 erfolgte eine Testplanung, wozu drei Planungsbüros eingeladen wurden. Zur Zeit läuft die Erstellung eines Masterplans, der den Rahmen für den detaillierten Quartierplan bildet. Ziel ist, dass die Quartierplanung bis ins Jahr 2021 abgeschlossen ist und dem Sternenfeld so eine gute Grundlage liefert, um sich den aktuellen Bedürfnissen gemäss weiterzuentwickeln. BGS-Präsident Rolf Frei und der Leiter Bau + Entwicklung Stefan Sick haben die Quartierplanentwicklung in diesem Jahr weiterverfolgt und die Anliegen der BGS vertreten. Der aktuelle Stand des Prozesses kann auf der Internetseite [www.zukunft-sternenfeld.ch](http://www.zukunft-sternenfeld.ch) abgerufen werden.

Auch die Zentrumsentwicklung in Birsfelden wird von uns aktiv beobachtet. Die BGS steht mit der Gemeinde Birsfelden in Kontakt, um mögliche Chancen für eine Beteiligung an Neubauprojekten wahrzunehmen und eventuelle Angebote zu evaluieren.

Bei diesem Projekt geht es vor allem darum, dem Wunsch der Bevölkerung nach einer Aufwertung des Zentrums

## Bau+Entwicklung

von Birsfelden nachzukommen. Zu den geplanten Massnahmen gehören die Aufwertung von Frei- und Grünflächen, eine bessere Erreichbarkeit, aber auch die Schaffung von neuem Wohn- und Arbeitsraum. Bei der Umsetzung sollen auch Genossenschaften als Bauträgerrinnen berücksichtigt werden.

### Fernwärmeanschluss im Käppeli

2019 befasste sich der Vorstand der BGS auch mit dem Thema eines Anschlusses der Siedlungen Käppeli I+II an das Fernwärmenetz. Die Firma Primeo Energie (vormals EBM Wärme AG) und die ADEV Energiegenossenschaft in Liestal haben entsprechende Angebote unterbreitet. Beide Parteien sind dabei, die Fernwärmeversorgung in den Quartieren rund um das Käppeli auszubauen.

Primeo Energie betreibt in der Kriegackerstrasse 40 eine Heizungsanlage und die ADEV Energiegenossenschaft saniert zur Zeit den bestehenden Wärmeverbund im Unterwartweg und erweitert ihn mit einer Holzschnitzelheizung, welche auf dem Areal des Margelacker-Schulhauses ihren Standort hat.

Bei der Ausarbeitung der Angebote stellten wir folgende Punkte in den Fokus:

- Versorgungssicherheit: jederzeit und in gewünschter Qualität
- Langfristige Sicherheit des Anbieters
- Kostentransparenz
- Konkurrenzfähige Energiepreise
- Hoher Anteil erneuerbare Energie
- Klare Verantwortlichkeiten betreffend den laufenden Unterhalt der Anlagen (Anbieter- und Kundenseitig)

In diesem Prozess wurden wir von der Firma Waldhauser + Hermann AG (Haustechnikplaner) aus Münchenstein begleitet. Es wurden auch alternative Varianten wie Erdwärme, eine eigene Holzschnitzelheizung etc. geprüft. Im 2020 sollen weitere Abklärungen diesbezüglich erfolgen. Dabei werden für das Käppeli II die an der Heizanlage beteiligten Partnergenossenschaften BBB und BEB miteinbezogen.



*Stefan Sick*  
*Leiter Bau + Entwicklung*

## Verzeichnis der Mietobjekte

	Anzahl Wohnungen	Wohnungs-Typ (Anzahl Zimmer)	Netto-Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	Nettomiete* (in CHF)	Nebenkosten* (in CHF)	Bruttomietzins* (in CHF)	Anteilschein-kapital (in CHF)
<b>Sternenfeld I</b>	<b>81</b>						
	3	2	57	790	125	915	4 500.00
	36	3	69	890	150	1040	4 700.00
	13	3 ½	74	930	150	1080	4 900.00
	16	4	79-82	1000	170	1170	5 100.00
	13	4 ½	84	1045	175	1220	5 300.00
Mansarde, klein				180	30	210	1 000.00
Mansarde, gross				280	50	330	1 500.00
EH-Plätze				80			
Oberird. Plätze				30			
Motorrad/Roller				18			
Mofa				10			
<b>Sternenfeld II</b>	<b>76</b>						
	10	2	63	930	120	1050	5 500.00
	1	2 ½	59	915	120	1035	5 500.00
	20	3	76	1030	140	1170	5 800.00
	6	3 ½	75	1050	140	1190	5 800.00
	20	4	82	1130	150	1280	6 200.00
	19	4 ½	86	1150	150	1300	6 200.00
EH-Plätze				90			
Oberird. Plätze				30			
Motorrad/Roller				18			
Mofa/elektr. Velo				10			
Tiefkühlfach				66/96 p.a.			
<b>Käppeli I</b>	<b>100</b>						
	3	2	54	720	80	800	5 400.00
	36	3	67	960	110	1070	5 900.00
kleine Blöcke	36	4	81	1150	120	1270	6 900.00
grosse Blöcke	20	4	81	1210	120	1330	6 900.00
	5	5	92	1280	120	1400	7 500.00
EH-Plätze				80			
Motorrad/Roller				18			
Mofa				10			
<b>Käppeli II</b>	<b>32</b>						
	16	3 ½	82	1100	130	1230	6 600.00
	16	4 ½	97	1330	150	1480	7 400.00
EH-Plätze				95			
Motorrad/Roller				18			
Mofa				10			
<b>TOTAL Wohnungen BGS</b>	<b>289</b>						

\*Die Mietzinsen sowie Nebenkosten variieren je nach Stockwerk, Ausbau sowie Nebenkostenverbrauch.



## Soziale Aktivitäten ausgebaut

Genossenschaften zeichnen sich unter anderem durch ihren Gemeinschaftssinn und die gegenseitige Unterstützung aus. Damit tragfähige und lebendige Nachbarschaften entstehen können, braucht es einerseits flexible Strukturen, innerhalb welcher sich die Leute engagieren wollen, und andererseits Möglichkeitsräume, wo Begegnungen stattfinden können. Dies zeigt eine Studie der Hochschule Luzern auf, welche im Gastbeitrag ab Seite 15 vorgestellt wird.

Betreffend «Raum schaffen», um Begegnungen zu ermöglichen, hat sich 2019 bei der BGS einiges getan: Einerseits wurden Freizeiträume und Spielplätze aufgewertet, andererseits wurden zahlreiche soziale Angebote geplant und realisiert.

### Beliebte Kaffi-Treffs

Die Arbeitsgruppe «Soziale Aktivitäten» der Siedlungen Sternenfeld I+II traf sich im Januar, um diverse Angebote zu planen. Daraus entstanden beispielsweise regelmässige Bastel- und Spielnachmittage für Kinder. Leider wurden diese teilweise nur wenig genutzt. Auch das von der Geschäftsstellen-Mitarbeiterin Alexa Graf angebotene Nordic Walking wurde aufgrund der geringen Teilnehmerinnenzahl nur vereinzelt durchgeführt.

Hingegen stiessen die Kaffi-Treffs, die jeweils am letzten Montag des Monats im Freizeitraum Am Stausee 30 stattfinden, auf gute Resonanz. Einen weiteren Kaffi-Treff gibt es jeweils am Dienstag im Freizeitraum an der Friedhofstrasse 45. Dieser wird vornehmlich von Seniorinnen und Senioren des Sternenfelds I genutzt. Beliebt war auch wieder der Santiklaus-Abend, wo zahlreiche Familien einen gemütlichen Abend verbringen durften.

### Spiel und Spass

Aus einem bunten Strauss an sozialen Aktivitäten konnten auch die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlungen Käppeli I+II auswählen. Die entsprechende Arbeitsgruppe traf sich Anfang Jahr, um die Angebote zu planen. So organisierten die Mieterinnen zwei Bastelnachmittage für

Kinder, einen Spielnachmittag für Senioren und Seniorinnen und einen für Kinder sowie eine Adventsfeier im Käppeli II. Im Käppeli I wurde nach langer Zeit wieder ein Tannenbaum auf dem Spielplatz beleuchtet und bei Glühwein, «Gaggo» und «Grättimaa» feierlich eingeweiht. An diesem Anlass nahmen rund 50 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler aller Generationen teil!

Dank der Initiative der Hauswartin Sandra Leuthardt durften die Bewohnerinnen und Bewohner des Höhlebachweg 36 zudem an mehreren hausinternen Anlässen teilnehmen: Der Dreikönigsapéro, der Spielnachmittag im Mai, das Grillfest anlässlich des 1. Augusts sowie der Adventsanlass waren beliebte Treffpunkte.

### Förderung der Nachbarschaftshilfe

Als besonderes Projekt soll die «Nachbarschaftshilfe» erwähnt werden, welche 2018 von einigen Mitgliedern der Arbeitsgruppe «Soziale Aktivitäten» in Muttenz angedacht und 2019 umgesetzt wurde. Zuerst aber wurde ein Konzept geschrieben, Regeln zum Mitmachen festgelegt und ein Fragebogen erstellt. Bei der anschliessenden Umfrage konnten die Mieterinnen und Mieter der Siedlungen Käppeli I+II angeben, ob sie nachbarschaftliche Hilfe benötigen oder anbieten könnten. Mögliche Dienstleistungen waren z.B. Einkaufen, Putzen, Begleitung für Arztbesuche, Kinderhüte, usw. Aber auch Material, welches ausgeliehen wird, konnte auf dem Fragebogen erfasst werden.

Angebot und Nachfrage wurde dann in einer Broschüre zusammengestellt. Im Sinne der Nachbarschaftshilfe sind Dienstleistungen und Materialverleih kostenlos. Die Broschüre soll mindestens einmal pro Jahr aktualisiert und an interessierte Personen innerhalb der Siedlungen Käppeli I+II abgegeben werden. Offenbar haben sich bereits erste «Paare» gefunden.

Die beiden Arbeitsgruppen «Soziale Aktivitäten» in Birsfelden und Muttenz trafen sich Ende 2019 noch einmal, um neue Angebote zu planen. Die Mieterinnen und Mieter dürfen sich also auch im 2020 auf ein vielfältiges Pro-

## Kommunikation + Projekte

gramm freuen und die Organisatorinnen und Organisatoren hoffen natürlich, dass es auch auf Interesse stösst.

### «Mission B» im Käppeli I

Im Sommer 2019 war das Thema Biodiversität in aller Munde. Dies aufgrund einer Kampagne der Schweizerischen Radio und Fernsehgesellschaft SRF, welche gemeinsam mit diversen Naturschutzorganisationen die Biodiversität in der Schweiz fördern will. Bereits vor der Lancierung der «Mission B» hat sich die Baugenossenschaft zum Stab dazu entschlossen, ein Gartenkonzept für die Siedlung Käppeli I erstellen zu lassen, welches der Natur, aber auch den Bedürfnissen der Mieterschaft mehr Platz einräumt.

Auslöser dafür waren Auflagen der Gemeinde Muttenz, welche fordern, dass die im Quartierplan eingezeichnete Anzahl Bäume erhalten bleiben muss. Da die in den 1970-er Jahren gepflanzten Silberahorne jedoch in einem schlechten Zustand sind und ersetzt werden müssen, wollte die BGS längerfristig einen Plan haben, wie sie mit der Gestaltung der Grünflächen im Käppeli I umgehen will. Bereits 2018 wurde deshalb der Landschaftsarchitekt Lucas Paganelli aus Basel damit beauftragt, ein Gartenkonzept zu erstellen. Gemeinsam mit einer Gartenkommission, bestehend aus Mieterinnen und Mietern, dem Leiter Gebäudeunterhalt, der Geschäftsführerin sowie der Gartenbaufirma, welche das Areal pflegt, wurden die Leitlinien für die Weiterentwicklung des Siedlungsareals festgelegt. Dabei war es wichtig, dass die natürliche Vielfalt vermehrt gefördert wird, z.B. indem einheimischen, standortangepassten Arten der Vorrang gegeben wird. Aber auch die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner sollen bei der Weiterentwicklung des Areals berücksichtigt werden. Basierend auf diesem Gartenkonzept werden nun in den folgenden Jahren schrittweise Änderungen im Gartenareal erfolgen, welche den Aussenraum aufwerten und die Biodiversität fördern sollen.

### BGS in der Öffentlichkeit

Auch 2019 war die BGS an diversen Anlässen präsent. An einer Lunchveranstaltung der Nord-Westschweizer Sektion des Verbands Wohnbaugenossenschaft Schweiz WBG hielt Rolf Frei ein Kurzreferat zum Thema «Vom Milizsystem zur professionellen Geschäftsstelle». Zum

selben Thema erschien in der März-Ausgabe der Zeitschrift «Wohnen» ein Interview mit unserem Präsidenten. Der Leiter Bau + Entwicklung Stefan Sick hat die BGS als Podiumsteilnehmer an einem vom WBG Verband, Swissframe sowie KWC organisierten Anlass in Muttenz vertreten. Dabei ging es um einen Erfahrungsaustausch betreffend die Badsanierungen im Käppeli I.

Anlässlich eines Quartierrundgangs in Muttenz, welcher zu Ehren des 100-jährigen Jubiläums des Freidorfs stattfand, hat Rolf Frei unsere Genossenschaft und die Zusammenarbeit in der Einfachen Gesellschaft im Käppeli II kurz vorgestellt.

Nicht zuletzt freut uns, dass der neu gestaltete Jahresbericht sowohl innerhalb der Genossenschaft als auch extern auf viel positives Echo gestossen ist. Der repräsentative Bericht kann in Zukunft auch für Wettbewerbseingaben genutzt werden. Zum selben Zweck wurde auch eine Präsentation über die BGS erstellt. Geplant ist zudem ein Faltblatt, welches allfälligen Bewerbungsdossiers in elektronischer oder gedruckter Form beigelegt oder an interessierte Stellen abgegeben werden kann.



Yvonne Steiner Ly  
Leiterin Kommunikation + Projekte



# Möglichkeitsräume schaffen für lebendige Nachbarschaften

*Nachbarschaften in den Siedlungen von Wohnbaugenossenschaften haben sich in den letzten Jahren verändert. In einer Studie hat das Institut für Soziokulturelle Entwicklung der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit in Zusammenarbeit mit 15 Partnerorganisationen aus der Praxis untersucht, was es braucht, damit tragfähige und lebendige Nachbarschaften entstehen können. Einige Ergebnisse der Studie werden mit diesem Artikel vorgestellt.*

Wir kennen das: Neue Nachbarn und Nachbarinnen ziehen ein oder erwachsene Kinder ziehen aus, die Nachbarschaft wird älter oder Kinder wachsen zu Jugendlichen heran. Die Interessen an der Nachbarschaft verändern sich stetig mit der eigenen Lebensphase. Nachbarschaft ist etwas Dynamisches. Nicht nur die Nachbarschaft, sondern auch die Anforderungen an das Zusammenleben verändern sich aus verschiedenen Gründen: unsere Gesellschaft wird vielfältiger, es entwickeln sich unterschiedliche Lebensstile und Lebensformen. Zudem rücken wir räumlich immer näher, denn Siedlungen werden dichter gebaut, um die Zersiedelung unserer Landschaft zu stoppen. Diese zunehmende räumliche Nähe gepaart mit der sozialen Vielfalt lässt die Wichtigkeit von lebendigen, tragfähigen Nachbarschaften in den Fokus rücken. Gute Nachbarschaften können einen Beitrag leisten gegen die soziale Isolation von Menschen und für den sozialen Zusammenhalt.

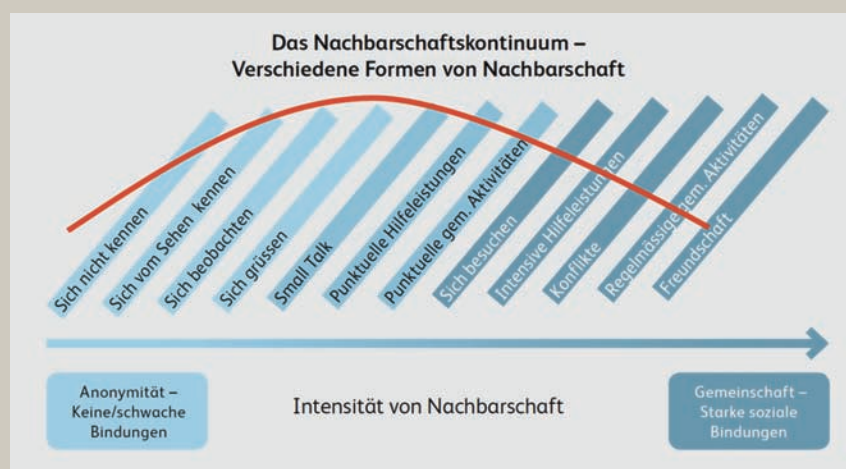
Es gibt nicht *die* Nachbarschaft in einer Siedlung. Wir sind im Laufe der Untersuchungen ganz unterschiedlichen Ausprägungen von Nachbarschaften begegnet. Einige wenige kennen kaum jemanden, leben eher anonym in der Siedlung, viele grüssen sich im Treppenhaus oder im Hof, andere halten gerne einen kleinen Schwatz, gewisse unterstützen sich gegenseitig oder pflegen sogar beste Freundschaften untereinander.

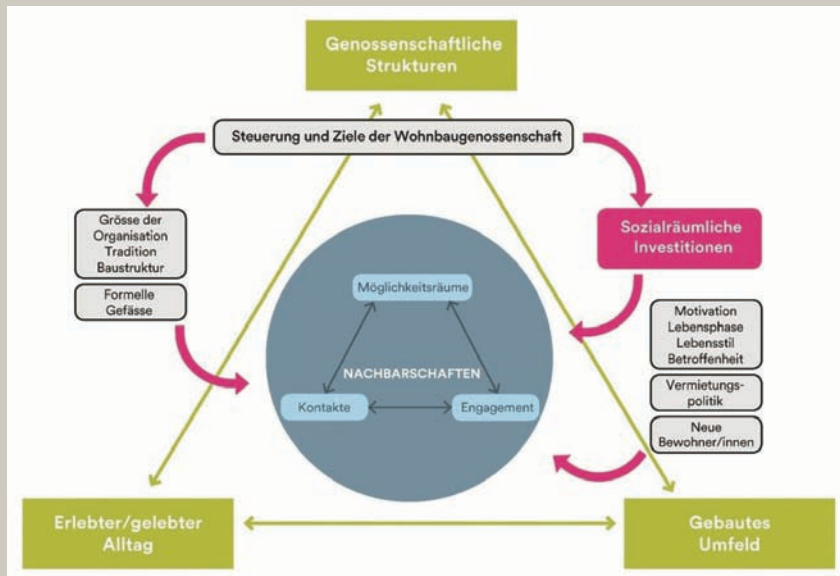
Die Grafik rechts zeigt das Spektrum unterschiedlicher Intensitäten von

Nachbarschaftsbeziehungen auf. Die rote Kurve gibt den Hinweis darauf, dass es vor allem die eher losen Beziehungen, wie sich grüssen sind, die in den untersuchten Siedlungen übergreifender gelebt werden als die stark gemeinschaftlich orientierten. Diese losen Beziehungen werden von den befragten Bewohnern und Bewohnerinnen als besonders wichtig für eine positive Einstellung zur sozialen Umgebung beschrieben. So ist aufgefallen, dass die meisten Bewohner/innen überzeugt sind, im Notfall auf die Hilfe des Nachbarn oder der Nachbarin zurückgreifen zu können. Diese Sicherheit ist wiederum wichtig für das subjektive Wohlbefinden. Es sind häufig also kleine alltägliche Gesten, wie das Grüssen oder der kurze Schwatz, die ausschlaggebend sind, ob man sich im nachbarschaftlichen Umfeld sicher und wohl fühlt.

## Möglichkeitsräume als Basis für Engagement

Wir sind auch der Frage nachgegangen, was es braucht, damit die Bewohner/innen sich in der Siedlung oder auch für die Wohnbaugenossenschaft engagieren. Eher jüngere Genossenschaftler/innen wollen sich zwar engagieren, jedoch weniger in den traditionellen, formellen Formen wie der Siedlungskommissionen oder an Generalversammlungen. Sie engagieren sich jedoch gerne punktuell und interessengeleitet. Das unterscheidet sich je nach





Lebensphase und nach den zeitlichen Ressourcen, die zur Verfügung stehen. Neben den traditionellen Formen des genossenschaftlichen Engagements braucht es für lebendige Nachbarschaften und Genossenschaften auch eine Öffnung für neue, ergänzende Formen von Engagementmöglichkeiten, die sich an Projekten, Themen und Interessen verschiedener Zielgruppen orientieren. Es braucht Möglichkeitsräume, damit Engagement sich entfalten kann und Kontakte entstehen können.

Nachbarschaften in genossenschaftlichen Siedlungen sind geprägt durch das Zusammenspiel von Engagement, sozialen Kontakten unter den Bewohnern und Bewohnerinnen sowie dem Vorhandensein von Möglichkeitsräumen, die der Bewohnerschaft ein gewisses Mass an Gestaltungsfreiheiten lassen. Möglichkeitsräume sind einerseits physische Räume wie ein Gemeinschaftsraum, ein Siedlungshof oder ein Garten, die bespielt und gestaltet werden können. Möglichkeitsräume sind aber auch Gremien, lose Zusammenschlüsse, geeignete Mitwirkungsgefässe, durch die das Leben in der Siedlung und die Entwicklung der Genossenschaft gestaltet werden können. Es sind diese spontanen und punktuellen Gestaltungsfreiheiten und die Gelegenheiten der Aushandlung untereinander, welche die Möglichkeitsräume bieten, die von den Bewohnern und Bewohnerinnen sehr geschätzt werden und so wiederum zu Engagement und Kontakten anregen.

In der Untersuchung wird zudem deutlich, dass die Bewohner/innen zu mehr, vor allem informellen, Engagement bereit wären, es dazu aber oftmals einen Anstoss seitens Genossenschaft bräuchte. Solche Anstösse, die wir als sozialräumliche Investition in den Aufbau tragfähiger Nachbarschaften bezeichnen, sind Unterstützungsleistungen in Form von geeigneten Gemeinschaftsräumen, neuen Mitwirkungsgefässen und vor allem auch beauftragten Personen, die das Zusammenleben in den Siedlungen temporär aktiv ankurbeln und damit fördern.

### Auf das Soziale fokussieren

Nachbarschaften sind also geprägt durch räumliche, soziale und organisationale Zusammenhänge. Viele traditionelle Wohnbaugenossenschaften sind in den letzten Jahren gewachsen und haben sich in Bezug auf Bau- und Betriebsprozesse professionalisiert. Nun gilt es, den Fokus der Professionalisierung auch auf das Soziale zu legen, um neben dem quantitativen auch das qualitative Wachstum zu stärken. Weil die Struktur und die Steuerungslogik der Genossenschaft über die Mitwirkungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten bestimmt, verlangt der Fokus auf das Soziale entsprechend einen Kulturwandel innerhalb der gewachsenen Organisationsstruktur der Genossenschaften.

Oftmals sind traditionelle Strukturen inhaltlich und organisatorisch nicht auf die Bedürfnisse einer jüngeren, zeitlich stark eingebundenen Bewohnerschaft ausgerichtet. Um jedoch eine Grundlage für adäquate Mitwirkungsmöglichkeiten zu schaffen und damit den neuen gesellschaftlichen Herausforderungen gerecht zu werden, steht bei vielen Genossenschaften die Anpassung der bestehenden formalrechtlichen Strukturen an.

### Gemeinschaftsfördernde Architektur und Prozessgestaltung

Die Einbindung der Bewohner/innen in den Planungs- und Realisierungsprozess von Neubauten oder von Sanierungen in ihrer Siedlung eröffnet Möglichkeitsräume, sich zu engagieren und bildet eine Basis für gemeinschaftsfördernde Gestaltung. Der Paradigmenwechsel hin zu einem stärker partizipativ ausgerichteten Planungsprozess löst denn auch Veränderungen in den Abläufen aus. Gerade junge Wohnbaugenossenschaften haben hier bereits gut funktionierende Ansätze entwickelt. Neben dieser Prozessebene zeigt sich auch auf der architektonischen Ebene, wie wichtig eine gemeinschaftsfördernde Gestaltung für das Zusammenleben ist. Multifunktionale Gemeinschaftsräume oder kollektiv genutzte Räume wie Treppenhäuser, Aussenräume, Eingangshallen und Waschalons können als niederschwellige Begegnungsräume konzipiert werden und Nutzungsüberlagerungen zulassen. Sie tragen damit erheblich zur Bildung von tragfähigen Nachbarschaften bei.

### Wohnbaugenossenschaften im Wandel

Nicht nur Nachbarschaften sind etwas Dynamisches, wie am Anfang des Artikels beschrieben, auch die Wohnbaugenossenschaften selbst befinden sich in einem Prozess der Veränderung. Der Wandel wird jedoch zuweilen behutsam angegangen. Dies, wie die Analyse zeigt, weil der Kulturwandel nicht nur bei Geschäftsstellen und Vorständen, sondern auch bei alteingesessenen Genossenschaftler/innen nicht immer auf Gegenliebe stösst und Zeit braucht. Traditionelle wie junge Wohnbaugenossenschaften bewegen sich in diesem Spannungsfeld von individualisiertem Engagement und Beschlussfassung im Rahmen formaler Gremien. Die damit zusammenhängende Diskussion um Werte und Normen der Wohnbaugenossenschaft werden im Rahmen von intensiven und wichtigen Aushandlungsprozessen kontrovers geführt. Oft

scheinen die Alltagsgeschäfte die Zeit für eine vertiefte Auseinandersetzung aufzufressen. Dort jedoch, wo diese Diskussionen um Wertewandel geführt werden, kann von den Vorteilen neuer Formen des Engagements und damit von tragfähigen Nachbarschaften profitiert werden.



*Barbara Emmenegger ist Soziologin und Dozentin an der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit und freiberuflich tätig in ihrer Firma «Soziologie und Raum» in Zürich. Arbeitsschwerpunkte sind Stadt- und Raumforschung, Prozesse sozialräumlicher Entwicklung sowie wissenschaftliche Arbeiten und Veröffentlichungen zu Genderfragen oder zu raum- und stadtsoziologischen Themen.*

*Details zu der erwähnten Studie finden sich unter: [www.hslu.ch/nachbarschaften-genossenschaften](http://www.hslu.ch/nachbarschaften-genossenschaften)*



## Realistische Planung, vernünftige Umsetzung

Die 48. Siedlungsversammlung Sternenfeld fand am 25. Februar 2019 in der Aula des Sternenfeld Schulhauses statt. Mit 97 Teilnehmenden war die Versammlung erneut sehr gut besucht. Nach dem Rück- bzw. Ausblick, ging Geschäftsführerin Rita Fröhling auf den kleinen Unterhalt ein, den die Mieterinnen und Mieter selbst zu bewerkstelligen haben. Dies nachdem es mit verschiedenen Personen Diskussionen über kleine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten gab. Anlässlich der Siedlungsversammlung unterstrich Rita Fröhling nochmals, dass sich die Geschäftsstelle bewusst ist, dass nicht jede Person aufgrund des Alters oder handwerklichen Geschicks, alle Arbeiten selber ausführen kann. Der kleine Unterhalt gehört jedoch zu den Pflichten der Mieterinnen und Mieter und muss ohne Unterstützung der Geschäftsstelle erfolgen.

Des Weiteren orientierte die Geschäftsführerin über die Einführung der Grün- und Bioabfuhr der Gemeinde Birsfelden, was eine angeregte Diskussion auslöste. Zuletzt entschied die Siedlungsversammlung, dass freiwillige Helferinnen und Helfer gesucht werden sollen, um eine kontrollierte Abgabe der Grün- und Bioabfälle zu gewährleisten.

Der Leiter Bau + Entwicklung Stefan Sick informierte an der Siedlungsversammlung über die bauliche Strategie der BGS und die nächsten Schritte in den Siedlungen Sternenfeld I+II. Mittlerweile sind alle Bauten der BGS innen wie aussen einmal «durchsaniiert». Der Vorstand der BGS wird in Zukunft deshalb entscheiden müssen, bei welchen Liegenschaften weitere Grosssanierungen sinnvoll sind und bei welchen Liegenschaften eher der Rückbau/Neubau in Betracht gezogen werden muss. Am ehesten sieht der Vorstand bei den beiden kleinen Blöcken im Sternenfeld I so ein Projekt vor. Dies wäre aber frühestens in etwa 10 Jahren denkbar.

Angesprochen wurde auch die öffentliche Veranstaltung zur Quartierplanentwicklung Sternenfeld, an der die Vertreter der BGS zu Realität und Vernunft mahnten. Gemäss Stefan Sick sollen die grosszügige Freiraumgestaltung und die Anzahl der Bauten auf dem Areal der

BGS grundsätzlich beibehalten werden. Die Baukörper sollten jedoch durchaus in den Abmessungen wachsen dürfen, so dass die Wohnungsgrundrisse den zukünftigen Ansprüchen genügen können.

Im Anschluss an den offiziellen Teil der Siedlungsversammlung wurden die Anwesenden eingeladen noch etwas zu verweilen und den Abend mit interessanten Diskussionen ausklingen zu lassen.

### Sommersitzung der Siedlungskommission

Die Mitglieder der Siedlungskommission sowie die Beauftragten des Sternenfelds I+II trafen sich am 12. August 2019 zu ihrer Sommersitzung. Rita Fröhling und Marco Sisti waren sehr erfreut, dass fast alle der Einladung gefolgt sind und sich Zeit für dieses Treffen genommen hatten. Sie berichteten über die vergangenen Unterhaltsarbeiten sowie über bevorstehende Arbeiten.

Die Geschäftsstelle informierte unter anderem über das Zustandekommen einer freiwilligen Gruppe für die Grün- und Bioabfuhr, über die bevorstehenden sozialen Aktivitäten und über neue Serviceverträge für die Containerreinigung. Die Beauftragten wurden zudem als Erste in das Spielplatz-Projekt eingeweiht.

### Siedlungsfest im Sternenfeld

Nachdem es beim Sommerfest 2018 aufgrund des harten, ausgetrockneten Bodens Probleme mit der Verankerung der Festbeleuchtung gab, hatte Hauswart Ruedi Sommer vorgesorgt: Er hat feste Hülsen für die dafür benötigten Pfosten in den Boden eingebracht. So konnte am 9. August 2019 das Siedlungsfest wieder auf der Wiese beim Sternenfeld I stattfinden. 78 Personen, darunter auch einige Neumieter, folgten der Einladung. Während die Kinder viel Spass mit der «Gummibärli»-Schleuder-Maschine und beim Seifenblasen hatten, genossen die Erwachsenen das gemütliche Zusammensein.

Leider begann es aber kurz vor 22 Uhr an zu regnen, so dass alle rasch in Aufbruchsstimmung waren. Für den

## Siedlungsbericht Sternenfeld

reibungslosen Ablauf sei an dieser Stelle Ruedi Sommer und seinem Team herzlich gedankt. Danke auch an Heidi Gheza und Peter Risi für das Organisieren des Jassturniers.

### Siedlungsvertreterin oder -vertreter gesucht

Bereits seit einiger Zeit ist die BGS auf der Suche nach einem Siedlungsvertreter oder einer Siedlungsvertreterin für das Sternenfeld I+II. Es wäre wichtig, dass die beiden Siedlungen in Birsfelden wieder ein Bindeglied zwischen Mieterschaft und Vorstand hätten. Dadurch könnten die Anliegen der Bewohnenden im Vorstand noch stärker vertreten werden.



*Rita Fröhling-Spezia*  
*Siedlungsvertreterin Sternenfeld, ad interim*

# Wir danken unseren Beauftragten!

## Beauftragte BGS (Stand: 1.1.2020)

### Sternenfeld I

Hauswart, Heizungs-/EH-Wart	Rudolf Sommer
Wäschebeauftragte	Yvonne Huber
Garten-/Rasenwart	Kurt Beyeler
Reinigung allgemeiner Räume	Yvonne Huber, Elena Cicic, Ismet Cellik
Arealreinigung	Gülsen Bozardic (2x), Ismet Cellik, Cem Cetinkaya

### Sternenfeld II

Hauswart, EH-Wart	Marco Sisti
Wäschebeauftragte	Regula Lardon
Rasenwart	Josef Stöckli
Gartenwart	Christine Steiner
Reinigung allgemeiner Räume	Rosa Rettore, Tamara van Dijck, Werner Wiederkehr

### Käppeli I

Hauswart	Urs Nyffeler
Wäschebeauftragte	Agnes Odermatt
Betreuung Garten allgemein	Marco Sisti
Kompostierung	Stefan Berchtold
Rasenwart	Seyfettin Akgün
Heizungs-/EH-Wart	Marco Sisti
Reinigung allgemeiner Räume	Anja Stauffer, Beyhan Sarikaya, Heidi Schwegler, Monika Nenninger, Maria-C. Pregolato
Arealreinigung	Seyfettin Akgün, Lena Berchtold, Kurt Fricker, Monique Rensch
Windfangreinigung	Lena Berchtold, Stefania Catalano, Anja Stauffer

### Käppeli II

Hauswartin	Sandra Leuthardt
Wäschebeauftragte	Doris Meyer
Garten-/Rasenwart	Willy Limacher
Heizungs-/EH-Wart	Marco Sisti
Reinigung allgemeiner Räume	Cornelia Chopard
Kompostierung	Rudolf Gerber





## Die Ruhe nach dem Sturm

Nach dem stark von der Innensanierung geprägten Jahr 2018 wurden in den zwei grossen Wohnhäusern noch die Lifte ersetzt und so sind die Bewohnerinnen und Bewohner des Käppeli I 2019 schliesslich in etwas ruhigere Gewässer eingefahren.

Einen Sturm gab es aber doch noch, nämlich denjenigen vom 26. Juli 2019. Anlässlich dieses Unwetters zeigte sich, dass die jungen Familien den genossenschaftlichen Gedanken begriffen haben und aktiv mittragen. Das heftige Gewitter hatte am Nussbaumweg 15+17 den Ablauf bei der Aussentreppe zum Keller verstopft und den Velokeller unter Wasser gesetzt. Mit einer gemeinsamen, spätabendlichen Aktion, bei der fast alle Parteien dieses Blocks beteiligt waren, konnte der Velokeller entwässert und gereinigt werden. Während die Mütter in zwei verschiedenen «Abteilungen» die grösseren und kleineren Kinder beaufsichtigten, versuchten die Väter im Keller dem vielen Wasser Herr zu werden. Dank grossem Einsatz gelang dies schliesslich kurz vor Mitternacht.

Damit wir den «Baustellengeruch» nicht ganz vergessen sollten, erfolgte im November/Dezember der Bau der sehnlichst erwarteten Abfallcontainerplätze für die Siedlung Käppeli I. Mit dieser neuesten Errungenschaft sollte es nun allen möglich sein, die Abfallsäcke jederzeit und sauber entsorgen zu können.

### Käppelifest mit neuen Ideen

Auch im vergangenen Jahr wurde das Feiern in unserer Siedlung nicht vergessen. So fanden rund um den Nationalfeiertag in beiden Siedlungen zwei gemütliche Grillfeste statt, bei denen jeweils eine grössere Anzahl unserer Mitbewohnenden teilnahmen. Zudem hatten mehrere Familien die Möglichkeit wahrgenommen, Geburtstags- oder andere Familienfeste auf unserem Areal im Freien durchzuführen.

Am Ende der Sommerferien fand traditionsgemäss das Käppelifest statt. Nebst «Käppeliolympiade» und Jassen wurde am Nachmittag zum ersten Mal auch ein Spielangebot für Erwachsene durchgeführt, welches sehr

geschätzt wurde. Am Abend wurde der Grill angeworfen und mit diversen kulinarischen Beiträgen aus der Mieterschaft ein leckeres Buffet zusammengestellt. Rund 80 Personen nahmen am Abendprogramm teil. Dieses wurde spontan durch ein paar musikalische Einlagen eines Genossenschafters bereichert. Das sorgte für eine fröhliche Stimmung, wenn auch die Lautstärke nicht jedermanns Sache war. Traditionsgemäss übernachteten dann einige Familien mit dem Zelt im Innenhof der Siedlung Käppeli I. Den Organisatoren und Organisatorinnen des Käppelifests, des Jassturniers und der «Käppeliolympiade» ein herzliches Dankeschön!

### Gemeinsame Gartenarbeit macht glücklich

Im Herbst war die Bewohnerschaft des Käppeli I wieder zum Umschichten des Kompostes eingeladen. Für diesen Anlass Ende September hatten sich 21 Erwachsene und 17 Kinder angemeldet. Das grosse Interesse freute den Organisator sehr, stellte ihn aber vor die Herausforderung weitere Tätigkeitsfelder zu schaffen.

So schaufelte eine Gruppe den riesigen, zweijährigen Komposthaufen durch das Sieb, schichtete anschliessend den ebenso grossen Haufen des vergangenen Jahres um und vermischte ihn mit dem nebenan angehäuften Laub. Eine andere Gruppe, darunter natürlich viele Kinder, machten sich daran den Sandkasten zu jäten und zu säubern. Eine dritte Gruppe schliesslich schnitt die wild wuchernden Forsythien-Sträucher im Zentrum unseres Spielplatzes zurück und legte die zugewachsenen Sitzbänke wieder frei.

Nach getaner Arbeit wurden alle Beteiligten mit dem obligaten Imbiss, bestehend aus Bratwurst, «Klöpfer», Bier und Mineral, entschädigt. Bei guter Stimmung genossen alle Helferinnen und Helfer das gemütliche Zusammensein bis spät in den Nachmittag hinein. Vielen Dank nochmals an alle, die mitgeholfen haben!

### Neues Mobiliar für den Freizeitraum

Nach vielen Jahren im Einsatz, wurde das Mobiliar im Freizeitraum am Höhlebachweg 36 ersetzt. Das neue

## Siedlungsbericht Käppeli

Mobiliar ist von leichtem Bau und einfach zu handhaben. Die acht neuen Klappische können mühelos von einer Person aufgestellt, weggeräumt und gestapelt werden. Die Stühle aus Holz und Chromstahl sind zum Teil gepolstert und ebenfalls stapelbar. Mit dem neuen Mobiliar ist es nun möglich, bis zu 32 Personen eine Sitzgelegenheit anzubieten.

### Siedlungskommission und -versammlung

Die Siedlungskommission traf sich im Januar 2019 zur Vorbereitung der 48. Siedlungsversammlung. Dabei wurden die Anliegen der Beauftragten diskutiert und die Themen festgelegt, die von Seiten Siedlungsvertreter, Beauftragten und Geschäftsstelle kommuniziert werden sollten.

Die Siedlungsversammlung fand dann am 21. Februar 2019 in der Aula des Coop Tagungszentrums in Muttenz statt. Es nahmen 74 Personen aus den Siedlungen Käppeli I+II teil. Wie immer wurden «Highlights» des vergangenen Jahres präsentiert, aber auch unerfreuliche Ereignisse, wie beispielsweise Einbrüche oder Verstösse gegen die Mietordnung, thematisiert. Beim Ausblick auf das laufende Jahr wies der Siedlungsvertreter auf die wichtigsten Daten sowie geplante soziale Aktivitäten hin. Anschliessend informierte die BGS-Geschäftsführerin über aktuelle Geschäfte der Geschäftsstelle und des Vorstands und der Leiter Bau + Entwicklung erläuterte kleinere, anstehende Bauprojekte in den beiden Siedlungen in Muttenz.



*Fritz Lanz*  
*Siedlungsvertreter Käppeli*



## Wir sehen, wenn es etwas zu tun gibt, und tun es!

*Per Ende 2019 hat Ruedi Sommer sein Amt als Garten- und Rasenwart im Sternenfeld abgegeben. Nach wie vor ist er aber als Hauswart in der Siedlung Sternenfeld I tätig. Auch um die Einstellhalle kümmert er sich und um manch anderes, das ihm in der Siedlung auffällt. Bei all seinen Tätigkeiten darf er immer auf die Unterstützung seiner Frau Margrit zählen.*

**Seit wann wohnen Sie in der Siedlung Sternenfeld I und wie kam es dazu?**

Wir sind im Oktober 1973 hierher gezogen. Ich war damals als Briefträger bei der Post in Basel 2 tätig und habe so von der BGS erfahren. Wir waren schon lange auf der Warteliste, weil wir uns für eine grössere Wohnung interessierten. Als uns der damalige Präsident Alfons Hagen anrief und Bescheid gab, dass etwas frei würde, mussten wir uns blitzartig entscheiden. Die Wohnungen waren schon damals sehr gefragt! Wir haben dann zugesagt, ohne dass wir die Wohnung vorgängig gesehen hatten. Und obwohl wir ursprünglich in eine der Siedlungen nach Muttenz wollten, waren wir im Nachhinein sehr zufrieden, dass wir uns fürs Sternenfeld I entschieden hatten.

**Aus wie vielen Personen bestand Ihr Haushalt damals? Und heute?**

Wir sind mit unserer damals 3-jährigen Tochter hierher gezogen. Heute leben wir noch zu zweit in derselben Wohnung.

**Hatten Sie speziell nach einer Genossenschaftswohnung gesucht oder war das eher Zufall?**

Ja, wir wollten in eine Genossenschaft, vor allem auch wegen der attraktiven Mieten. Damals zahlten wir 380 Franken für die 3.5-Zimmerwohnung!

**Gibt es Unterschiede im genossenschaftlichen Zusammenleben damals und heute?**

Damals gab es eher weniger soziale Aktivitäten, die angeboten wurden. Die Genossenschaft zeichnete sich

vor allem dadurch aus, dass es viele Familien mit Kindern gab. Ausser dem Gartenfest gab es keine besonderen Anlässe. Auch unser Engagement begann eigentlich erst als wir das Hauswartamt übernommen haben. Vorher haben wir uns nicht gross eingebracht.

**1997 haben Sie das Amt als Hauswart im Sternenfeld I übernommen. Später sind weitere Aufgaben hinzugekommen. Was motiviert Sie, diese Ämter auszuführen?**

1997 suchte der damalige Präsident Erwin Mettler nach einem neuen Hauswart im Sternenfeld I. Nach dem dritten, verzweifelten Aufruf fühlte ich mich verpflichtet, mich zu melden. Auch weil ich bisher keine aktive Aufgabe innerhalb der Genossenschaft übernommen hatte.

2004 gab es dann dasselbe Problem mit dem Rasenwart: Es meldete sich niemand, der das Amt übernehmen wollte. Ich dachte mir: «Nur mit diesem Rasenmäher herum fahren – das kann ich auch!» So kam es dazu, dass ich auch dieses Amt übernahm.

In das Amt des «Gartenwarts» sind wir dann eher so ein bisschen «hineingeschlittert». Es störte uns einfach, wenn die Hecken nicht geschnitten waren oder der Garten ungepflegt wirkte. Wir sehen einfach, wenn es etwas zu tun gibt, und tun es dann. Natürlich immer erst nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle. Vor allem aber haben wir Freude an diesen Arbeiten, sonst würden wir es nicht machen.

**Was gehört zu Ihren Aufgaben als Hauswart?**

Als Hauswart bin ich dafür zuständig, für Ordnung zu sorgen. Wenn die Leute beispielsweise Sachen vor den Eingängen herumzustehen haben, gehe ich auf sie zu und bitte sie, diese zu entfernen. Meistens reagieren die Leute dann nicht so erfreut darüber... Aber da muss man als Hauswart einfach eine dicke Haut haben.

Zu den Aufgaben gehören auch kleinere Reparaturen wie Dichtungen wechseln, Abflüsse entstopfen, Dampfheizung oder Licht reparieren, Storen reparieren und so weiter.



Rudolf und Margrit Sommer in ihrem Wintergarten, wo das Interview am 15. November 2019 geführt wurde.

Wir kümmern uns aber auch um die Weihnachtsbeleuchtung im Sternfeld I, um die jahreszeitliche Dekoration unseres Eingangs oder bei Bedarf hilft meine Frau auch beim Reinigen der Wintergartenfenster. Das sind aber Aufgaben, die nicht zum Pflichtenheft des Hauswarts gehören...

***Hat sich diese Arbeit in den letzten 20 Jahren verändert?***

Früher war es eher weniger Arbeit. In den letzten Jahren hat die Arbeit zugenommen. Insbesondere die spontanen Anfragen. Mir wäre es ein Anliegen, wenn die Leute Reparaturen wieder vermehrt via Schadenformular melden. Einerseits weil die Aufträge dann sicher nicht vergessen gehen, andererseits könnte die Arbeit besser eingeteilt werden.

***Was sind die schönen Erlebnisse als Hauswart?***

An Weihnachten erhalten wir häufig kleine Geschenke oder auch Karten. Von unseren Nachbarn im Haus bekommen wir jeweils an Silvester ein gemeinsames Geschenk und ein Dankeschreiben. Damit zeigen uns die Leute ihre Anerkennung. Das freut uns immer sehr.

***Was sind eher schwierige Momente?***

Es gibt immer einzelne schwierige Leute. Vor allem als ich das Amt übernommen hatte, musste ich häufig reklamieren. Mittlerweile haben sich die Leute aber daran gewöhnt, dass wir gerne Ordnung haben. Man muss einfach immer dran bleiben. Wichtig bei dieser Aufgabe ist, dass die Verwaltung hinter unserer Arbeit steht und uns unterstützt bei unseren Anliegen. Das klappt zum Glück gut.

***Haben Sie einen Wunsch oder Anregungen an den Vorstand oder die Geschäftsstelle der BGS?***

Ich bringe meine Wünsche und Anregungen eigentlich fortlaufend ein. Aber einen Wunsch hätten wir doch, nämlich dass die Trockenräume und Kellergänge an der Friedhofstrasse 41-45 gestrichen würden. So könnten die Böden wieder besser gereinigt werden. Und wir hoffen natürlich, dass wir das Amt noch lange ausführen können.

***Interview: Yvonne Steiner Ly***

# Schwarze Zahlen trotz Mehraufwand

Aus finanzieller Sicht verlief das Jahr 2019 planmässig. Investitionen und Amortisationen konnten mehrheitlich wie vorgesehen getätigt werden und am Kapitalmarkt erreichte die Tiefzinsphase neue Rekordmarken, wovon auch wir profitieren konnten.

Die anhaltende Tiefzinsphase hat den Bund dazu veranlasst, den Zinssatz für gewährte Darlehen mit Gültigkeit ab 1. November 2019 von 1 Prozent auf 0.5 Prozent zu reduzieren. Dies wiederum führt dazu, dass unsere durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals auf bereits tiefem Niveau nochmals geringfügig gesunken ist. Bewusst werden wir nun eine gewisse Liquiditätsreserve aufbauen, um bei interessanten Projekten über einen entsprechenden Handlungsspielraum zu verfügen.

Nach der Innensanierung der 100 Wohnungen im Käppeli I zuzüglich anschliessender Erneuerung der dortigen sechs Aufzugsanlagen konnte der Innensanierungszyklus über alle Siedlungen abgeschlossen werden. Im Verlauf der vergangenen sieben Jahre wurden dabei Investitionen von über 22 Millionen CHF getätigt!

An der Vorstandssitzung vom 20. Dezember 2019 wurde die jährliche Risikobeurteilung vorgenommen. Dabei wurden keine Risiken festgestellt, welche die Existenz unserer Genossenschaft gefährden könnten. Gleichzeitig ergab die aktualisierte 10-Jahres-Investitions- sowie Finanz- und Liquiditätsplanung keine nennenswerten, neuen Erkenntnisse. Als nächste grössere Investition sehen wir den Ersatz der Heizanlage Käppeli I+II respektive eine Anbindung an ein Fernwärmenetz in diesem Gebiet vor.

## Rechnungslegung

2019 konnte die Innensanierung Käppeli I mit Investitionskosten von 6.56 Millionen CHF abgeschlossen werden. Davon wurden 3.6 Millionen CHF aktiviert und der Rest erfolgswirksam in den Jahresrechnungen 2017-2019 verbucht.

Das langfristig verzinsliche Fremdkapital konnte um 0.75 Millionen CHF auf neu 37.5 Millionen CHF reduziert werden.

Die grössere Anzahl Mieterwechsel sowie Verzögerungen innerhalb des Vermietungsprozesses haben zu einem erhöhten Leerstandsverlust geführt.

Der ausgewiesene Verwaltungsaufwand hat sich insbesondere aufgrund unserer zusätzlichen Aufwendungen in die Entwicklung unserer Genossenschaft sowie den zusätzlichen Tätigkeiten im Bereich der sozialen Aktivitäten gegenüber dem Vorjahr erhöht, liegt jedoch innerhalb des budgetierten Rahmens.

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von 13 000 CHF ab, budgetiert war ein Gewinn von 25 000 CHF.

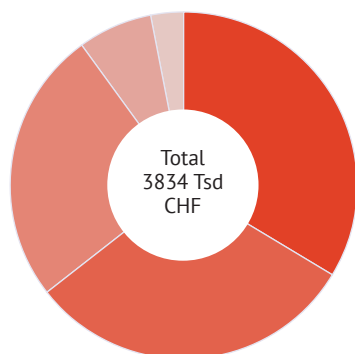
Erneut profitieren wir auf der Kostenseite vom grossen und effizienten Einsatz der Beauftragten unter der Leitung der Geschäftsführerin sowie des Leiters Gebäudeunterhalt. Der Dank geht hiermit an alle Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, die Beauftragten sowie selbstverständlich auch an die Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, welche ihren Teil dazu beigetragen haben.

## Budget 2020

Wir erwarten, dass sich der Ertrag aus Mietzinseinnahmen gegenüber der Vorperiode geringfügig erhöhen wird, da die vorgenommene Mietzinsanpassung Käppeli I erstmals über ein ganzes Kalenderjahr wirksam wird und wir mit tieferen Leerstandsverlusten rechnen.

Durch die bereits angesprochene Tiefzinsphase sowie der aktiven Bewirtschaftung der Fremdfinanzierung wird sich der diesbezügliche Aufwand weiter reduzieren. Der Finanzierungsaufwand (ohne Baurechtszins) erreicht mit 8 Prozent der Nettomietzinsen ein rekordtiefes Niveau, welches sich in absehbarer Zeit nicht wesentlich erhöhen wird.

Verwendung Mieterfranken (2019), in Tausend CHF



	2019 (in Tsd. CHF)	2019 in %	2018 (in Tsd. CHF)	2018 in %
ausserordentlicher Unterhalt/ Abschreibungen/Rückstellungen	1183	30.9	1824	44.0
ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	1290	33.6	959	23.1
Zinsaufwand (Hypothecken/Baurecht)	984	25.7	986	23.8
Verwaltungskosten	260	6.8	235	5.7
übrige Kosten, inkl. übrige Organkosten	117	3.1	141	3.4

Im Betriebsaufwand sind insbesondere beim Sternenfeld II sowie Käppeli I grössere Positionen enthalten. Im Sternenfeld II betrifft dies die Erneuerung des Zugangs inkl. Eingangsbereich der Liegenschaft Am Stausee 26/28 sowie Anpassungen der Laubengangtüren sowie des Bodenbelages der Laubgänge Am Stausee 30. Im Käppeli I planen wir die Auffrischung der Autoeinstellhalle sowie die Sanierung der Windfänge der kleinen Blöcke. In der Siedlung Käppeli II sehen wir eine Zimmerrenovationsrunde mit erhöhten Unterhaltskosten vor.

Bei der Siedlung Sternenfeld I werden wir in den kommenden Jahren weitere Rückstellungen vornehmen müssen. Damit stellen wir sicher, dass zum Zeitpunkt eines möglichen Rückbaus der beiden kleineren Blöcke der ausgewiesene Buchwert dieser Siedlung dem tatsächlichen Restwert der Liegenschaft Friedhofstrasse 41-45 entspricht.

Erneut haben wir einen Betrag von 50 000 CHF für allfällige Projektprüfungskosten vorgesehen. Bis zu einer gewissen Projektprüfungstiefe werden wir diese jedoch wie bis anhin mit Eigenleistungen erbringen können.

Der budgetierte Wert für den Verwaltungsaufwand liegt nur unwesentlich über dem effektiven Aufwand im Vorjahr.

Alles in Allem rechnen wir mit einem leicht positiven Ergebnis von 20 000 CHF.

Revisionsstelle

Die Prüfung der Geschäftsbücher wurde im Februar 2020 von der WG-Treuhand AG in Basel mit dem Mandatsleiter Beat Guldimann durchgeführt. Der Bericht der Revisionsstelle befindet sich auf Seite 35.



Rolf Frei  
Präsident

# Bilanz 2019 (alle Werte in CHF)

	31.12.2019	31.12.2018
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>40 952 402.17</b>	<b>41 956 420.19</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1 168 827.17</b>	<b>1 593 623.04</b>
Flüssige Mittel		
<i>Postfinance</i>	259 235.82	265 895.68
<i>Raiffeisenbank</i>	600 894.82	899 896.27
Kurzfristige Forderungen / Vorräte		
<i>Forderungen Mietzinse (Genossenschafter)</i>	14 236.50	15 769.00
<i>Debitor Verrechnungssteuer</i>	8 359.48	7 913.84
<i>Vorräte Heizöl</i>	47 320.00	102 687.20
Aktive Rechnungsabgrenzung		
<i>Transitorische Aktiven</i>	-	87 927.40
<i>Weiterverrechenbare Heiz-/Nebenkosten</i>	238 780.55	213 533.65
<b>Anlagevermögen</b>	<b>39 783 575.00</b>	<b>40 362 797.15</b>
Wertschriften		
<i>Termingeldanlage (Raiffeisenbank)</i>	500 000.00	500 000.00
<i>Wertschriften</i>	55 570.00	55 570.00
Beteiligungen		
<i>Anteile/Aktien AEB</i>	437 000.00	437 000.00
<i>Wertberichtigung Aktien AEB</i>	-437 000.00	-437 000.00
Liegenschaften		
<i>Liegenschaften im Baurecht</i>	56 253 211.25	52 647 211.25
<i>Wertberichtigung Liegenschaften im Baurecht</i>	-17 025 206.25	-16 224 634.25
Liegenschaften im Bau		
<i>Liegenschaften in Renovation</i>	-	6 153 909.35
<i>Wertberichtigung Liegenschaften in Renovation</i>	-	-2 769 259.20
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>40 952 402.17</b>	<b>41 956 420.19</b>
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>1 003 081.30</b>	<b>1 458 157.05</b>
Verbindlichkeiten		
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung</i>	-	41 042.50
Passive Rechnungsabgrenzung		
<i>Transitorische Passiven</i>	400 026.45	845 126.45
<i>Heiz-/Nebenkosten Akonto (Genossenschafter)</i>	492 391.35	458 458.10
<i>Vorausbezahlte Mieten (Genossenschafter)</i>	110 663.50	113 530.00
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>37 688 106.30</b>	<b>38 242 925.30</b>
Hypothekendarlehen (verzinst)		
<i>Bundesamt für Wohnungswesen</i>	6 851 704.35	7 194 076.20
<i>Fonds de Roulement</i>	2 777 430.00	3 088 032.00
<i>EGW-Anleihen</i>	22 100 000.00	22 100 000.00
<i>Pensionskasse BS</i>	5 750 000.00	5 850 000.00
Langfristige Verbindlichkeiten		
<i>Depotzahlungen Fremdmieten</i>	6 600.00	6 840.00
Rückstellungen		
<i>Rückstellungen Tankrevision</i>	2 371.95	3 977.10
<i>Erneuerungsfonds</i>	200 000.00	-
<b>Eigenkapital</b>	<b>2 261 214.57</b>	<b>2 255 337.84</b>
Grundkapital		
<i>Anteilscheinkapital</i>	1 728 300.00	1 735 500.00
Gewinn-/Verlustvortrag	519 837.84	824 015.00
<b>Jahreserfolg: Gewinn (+) / Verlust (-)</b>	<b>13 076.73</b>	<b>-304 177.16</b>



## Erfolgsrechnung 2019 (alle Werte in CHF)

Erfolgsrechnung 1.1.-31.12.2019	Sternenfeld I	Sternenfeld II	Käppeli I	Käppeli II	Total 2019	Total 2018
<b>Erlös aus Leistungen</b>						
<b>Nettoerlöse aus Leistungen</b>	<b>962 980.50</b>	<b>1 028 684.50</b>	<b>1 371 912.00</b>	<b>483 746.55</b>	<b>3 847 323.55</b>	<b>3 840 896.00</b>
Mieterträge						
<i>Wohnungen</i>	912 341.50	962 699.00	1 265 328.50	454 149.00	3 594 518.00	3 582 804.00
<i>Fahrzeugplätze</i>	52 720.00	61 117.00	115 078.00	30 445.00	259 360.00	248 354.50
<i>Büro/Hobbyraum/Keller</i>	1 276.00	48.00	2 760.00	-	4 084.00	6 824.00
<i>Kühlfachanlage</i>	-	7 982.00	-	-	7 982.00	8 406.50
Übrige Erträge	308.00	186.50	624.50	249.55	1 368.55	-
Ertragsminderung						
<i>Leerstandsverluste</i>	-3 665.00	-3 348.00	-11 879.00	-1 097.00	-19 989.00	-5 373.00
<i>Mietzinsverluste</i>	-	-	-	-	-	-120.00
<b>Aufwand Liegenschaften</b>						
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-60 010.80</b>	<b>-102 117.40</b>	<b>-137 874.35</b>	<b>-45 118.00</b>	<b>-345 120.55</b>	<b>-343 118.50</b>
Zinsaufwand Hypotheken BWO/PKBS	-24 686.35	-42 007.55	-56 716.70	-18 559.95	-141 970.55	-141 202.95
EGW Anleihezinss	-35 324.45	-60 109.85	-81 157.65	-26 558.05	-203 150.00	-197 332.20
Wohnen Schweiz Darlehenszins	-	-	-	-	-	-4 583.35
<b>Einmalige Fremdkapitalkosten</b>						
EGW-Globalkosten	-	-	-	-	-	<b>-4 360.00</b>
<b>Baurechtszinsaufwand</b>						
Baurechtszins Immo BS/BBL	<b>-161 503.90</b>	<b>-145 901.00</b>	<b>-260 793.00</b>	<b>-71 055.00</b>	<b>-639 252.90</b>	<b>-639 252.90</b>
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-275 480.68</b>	<b>-221 312.73</b>	<b>-928 430.24</b>	<b>-150 190.26</b>	<b>-1 575 413.91</b>	<b>-3 595 117.16</b>
Laufender Unterhalt						
<i>Unterhalt Gebäude allg.</i>	-124 822.08	-117 800.00	-442 684.25	-92 222.10	-777 528.43	-527 852.45
<i>Unterhalt Mietobjekte</i>	-107 858.88	-29 923.45	-131 582.57	-31 853.41	-301 218.31	-243 140.41
<i>Unterhalt Garten-/Aussenanlage</i>	-16 808.92	-43 394.25	-137 084.40	-13 703.70	-210 991.27	-187 704.45
<i>Erweiterter Unterhalt (Sanierungen)</i>	-	-	-182 412.40	-	-182 412.40	-2 510 545.80
Betriebskosten						
<i>Anlässe/Veranstaltungen/Geschenke</i>	-2 241.00	-871.30	-1 710.50	-348.20	-5 171.00	-3 357.40
<i>Kantonale Gebäudeversicherung</i>	-10 504.20	-9 850.00	-17 640.55	-5 251.95	-43 246.70	-43 207.05
<i>Gebäude-/Haftpflichtversicherung</i>	-5 518.80	-6 020.58	-8 647.62	-2 592.60	-22 779.60	-23 091.50
<i>Strom</i>	-7 626.80	-13 253.15	-6 667.95	-4 097.70	-31 645.60	-30 424.25
<i>Wasser/Abwasser</i>	-100.00	-200.00	0.00	-120.60	-420.60	-25 793.85
<b>Abschreibungen Liegenschaften</b>	<b>-127 729.00</b>	<b>-215 777.00</b>	<b>-356 085.00</b>	<b>-100 981.00</b>	<b>-800 572.00</b>	<b>-743 318.00</b>
<b>Rückstellung Erneuerungsfonds</b>	<b>-200 000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-200 000.00</b>	<b>1 430 000.00</b>
<b>Betriebserfolg je Siedlung</b>	<b>138 256.12</b>	<b>343 576.37</b>	<b>-311 270.59</b>	<b>116 402.29</b>	<b>286 964.19</b>	<b>-54 270.56</b>
<b>Geschäftsaufwand</b>						
<b>Verwaltungsaufwand</b>					<b>-259 981.26</b>	<b>-235 007.40</b>
Personalaufwand						
<i>Löhne</i>					-189 166.60	-160 530.55
<i>Sozialleistungen</i>					-31 547.35	-30 530.05
<i>Spesen Vorstand/Geschäftsstelle</i>					-2 560.70	-2 442.18
<i>Übriger Aufwand</i>					-793.26	-3 504.85
Büroaufwand						
<i>Büromaterial</i>					-6 942.06	-5 073.87
<i>Informatik/Telefon/Porti</i>					-11 265.40	-10 294.55
<i>Beiträge, Spenden</i>					-9 328.00	-11 266.60
<i>Beratungsaufwand</i>					-215.40	-1 909.00
<i>Übriger Verwaltungsaufwand</i>					-1 023.15	-9 455.75
<b>Übrige Organkosten</b>					<b>-24 840.87</b>	<b>-24 472.05</b>
Honorare Siedlungskommission					-1 850.00	-1 850.00
General-/Siedlungsversammlungen					-18 489.02	-18 120.20
Revisionsstelle					-4 501.85	-4 501.85
<b>Finanzerfolg</b>					<b>22 534.67</b>	<b>20 127.00</b>
Bankspesen					-1 351.52	-2 483.96
Ertrag aus Zinsen und Dividenden					23 886.19	22 610.96
<b>Steuern</b>					<b>-11 600.00</b>	<b>-10 554.15</b>
Staats-/Gemeinde-/dir. Bundesst.					-11 600.00	-10 554.15
<b>Jahreserfolg: Gewinn (+) / Verlust (-)</b>					<b>13 076.73</b>	<b>-304 177.16</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2019

### Name, Rechtsform und Sitz der Gesellschaft

Baugenossenschaft zum Stab (BGS)  
Friedhofstrasse 43  
4127 Birsfelden

### Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

### Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven

CHF 39 228 005 (Totaler Bilanzwert Liegenschaften)

### Darlehen / Hypotheken

Die Darlehen (Hypotheken) werden zur besseren Lesbarkeit (Klarheit) vollständig unter den langfristigen Verbindlichkeiten geführt.

Der Zinsaufwand von grundpfandgesicherten Darlehen (Hypotheken) wurde auf Grund deren wesentlicher Bedeutung bei einer Baugenossenschaft separat an erster Stelle im Aufwand ausgewiesen.

### Abschreibungen

Die Abschreibungen von Liegenschaften wurden auf Grund deren wesentlicher Bedeutung bei einer Baugenossenschaft direkt nach dem Betriebsaufwand ausgewiesen.

### Details zu ausgewählten Bilanz-Konten (alle Werte in CHF)

	Sternenfeld I	Sternenfeld II	Käppeli I	Käppeli II	Total
<b>Aktiven</b>					
Liegenschaften im Baurecht	10 366 678.00	15 400 506.40	23 326 744.00	7 159 282.85	<b>56 253 211.25</b>
WB Liegenschaften im BR	-4 107 977.00	-4 827 446.40	-5 878 562.00	-2 211 220.85	<b>-17 025 206.25</b>
<b>Passiven</b>					
Hypothekendarlehen (verzinst)					
Bundesamt für Wohnungswesen	2 031 198.25	3 108 070.00	-	1 712 436.10	<b>6 851 704.35</b>
Fonds de Roulement	-	1 542 450.00	1 234 980.00	-	<b>2 777 430.00</b>
EGW-Anleihen	4 500 000.00	6 400 000.00	8 000 000.00	3 200 000.00	<b>22 100 000.00</b>
Pensionskasse BS	-	-	5 750 000.00	-	<b>5 750 000.00</b>
Depot Fremdmieten	700.00	2 300.00	3 200.00	400.00	<b>6 600.00</b>
Rückstellungen Tankrevision	-	-	2 371.95	-	<b>2 371.95</b>
Anteilscheinkapital	401 900.00	453 100.00	645 600.00	224 000.00	<b>1 724 600.00</b>
Anteilscheinkapital Nichtmieter					<b>3 700.00</b>

Gebäudeversicherungswert (per 1.1.2019, alle Werte in CHF)

	Siedlung/Gebäudekörper	Versicherungswert je Gebäudekörper	Versicherungswert je Siedlung
<b>B</b>	<b>Sternenfeld I</b>		<b>22 655 000.00</b>
I	Friedhofstrasse 41-45	10 416 000.00	
R	Sonnenbergstrasse 25-29	5 186 000.00	
S	Sonnenbergstrasse 29a EH	1 867 000.00	
F	Am Stausee 40-44	5 186 000.00	
<b>E</b>	<b>Sternenfeld II</b>		<b>22 991 000.00</b>
L	Am Stausee 26-28	7 413 000.00	
D	Am Stausee 28a EH	1 293 000.00	
E	Am Stausee Arkade	97 000.00	
N	Am Stausee 30	14 188 000.00	
	<b>Käppeli I</b>		<b>35 881 000.00</b>
	Rothbergstrasse 1-3	3 637 000.00	
M	Rothbergstrasse 5-9	10 436 000.00	
U	Nussbaumweg 11-13	3 637 000.00	
T	Nussbaumweg 15-17	3 637 000.00	
T	Käppeliweg 19-23	9 415 000.00	
E	Käppeliweg 23b EH	5 119 000.00	
<b>N</b>	<b>Käppeli II</b>		<b>10 725 000.00</b>
Z	Höhlebachweg 36	9 752 000.00	
	Höhlebachweg 34a EH 1/3	973 000.00	
	<b>Total</b>		<b>92 252 000.00</b>

Hypothekendarlehen 2019

Siedlung Gläubiger	Zinssatz in % 31.12.2019	Ablauf	Bestand (in CHF) 01.01.2019	Amortisation (in CHF)	Aufnahme (in CHF)	Bestand (in CHF) 31.12.2019
<b>Sternenfeld I</b>	<b>Total Sternenfeld I</b>		<b>6 633 703</b>	<b>102 505</b>	-	<b>6 531 198</b>
BWO	0.50%	2036	2 133 703	102 505	-	2 031 198
EGW	0.875%	2023	2 000 000	-	-	2 000 000
EGW	1.750%	2028	2 500 000	-	-	2 500 000
<b>Sternenfeld II</b>	<b>Total Sternenfeld II</b>		<b>11 351 550</b>	<b>301 030</b>	-	<b>11 050 520</b>
BWO	0.50%	2035	3 275 000	166 930	-	3 108 070
EGW	1.375%	2028	3 200 000	-	-	3 200 000
FdR	1.00%	2030	1 676 550	134 100	-	1 542 450
EGW	1.75%	2020	3 200 000	-	-	3 200 000
<b>Käppeli I</b>	<b>Total Käppeli I</b>		<b>15 261 482</b>	<b>276 502</b>	-	<b>14 984 980</b>
FdR	1.00%	2027	1 411 482	176 502	-	1 234 980
EGW	0.125%	2025	3 200 000	-	-	3 200 000
EGW	0.375%	2030	2 800 000	-	-	2 800 000
EGW	0.77%	2033	2 000 000	-	-	2 000 000
PK BS	0.77%	2026	3 600 000	-	-	3 600 000
PK BS	0.85%	2028	2 250 000	100 000	-	2 150 000
<b>Käppeli II</b>	<b>Total Käppeli II</b>		<b>4 985 373</b>	<b>72 937</b>	-	<b>4 912 436</b>
BWO	0.50%	2039	1 785 373	72 937	-	1 712 436
EGW	0.375%	2030	3 200 000	-	-	3 200 000
<b>Gesamttotal</b>			<b>38 232 108</b>	<b>752 974</b>	-	<b>37 479 134</b>

BWO=Bundesamt für Wohnungswesen, EGW=Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, FdR=Fonds de Roulement, PK BS= Pensionskasse Basel-Stadt

Keine weiteren anhangspflichtigen Angaben

## Finanzbericht

### Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns (alle Werte in CHF)

	2019	2018
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	13076.73	-304177.16
Gewinn- resp. Verlustvortrag	519837.84	824015.00
BILANZGEWINN PER 31.12.	532914.57	519837.84
<b>Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:</b>		
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>532914.57</b>	<b>519837.84</b>

# Revisionsbericht



**WG-Treuhand AG**

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69

Basel, 17. Februar 2020

Baugenossenschaft  
zum Stab  
Friedhofstrasse 43  
4127 Birsfelden

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2019 der Baugenossenschaft zum Stab, Birsfelden**

Sehr geehrte Herr Präsident  
Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft zum Stab für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Ergebnisverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

WG Treuhand AG, Basel

Beat Guldemann  
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Ruedi Böhler  
Revisionsexperte

**WG-TREUHAND AG**

Waldeckstrasse 5, 4053 Basel, Tel. 061/321 21 69, mail: [info@wgtreuhandag.ch](mailto:info@wgtreuhandag.ch)  
Bankverbindung: BKB Basler Kantonalbank, IBAN CH15 0077 0016 5479 3683 8, MWST CHE-113.859.765

## Budget 2020 (alle Werte in CHF)

Siedlung	Sternenfeld I	Sternenfeld II	Käppeli I	Käppeli II	Total	2019
<b>Erlös aus Leistungen</b>						
Liegenschaftsertrag	960 000.00	1 030 000.00	1 385 000.00	485 000.00	3 860 000.00	3 847 323.55
<b>Aufwand Liegenschaften</b>						
Finanzierungsaufwand	-55 000.00	-95 000.00	-125 000.00	-40 000.00	-315 000.00	-345 120.55
Baurechtszinsaufwand	-160 000.00	-150 000.00	-260 000.00	-70 000.00	-640 000.00	-639 252.90
Betriebsaufwand	-230 000.00	-500 000.00	-630 000.00	-200 000.00	-1 560 000.00	-1 575 413.91
<b>Abschreibungen/Rückstellungen</b>						
Abschreibungen	-125 000.00	-215 000.00	-350 000.00	-100 000.00	-790 000.00	-800 572.00
Bildung/Auflösung Rückstellungen	-200 000.00	-	-	-	-200 000.00	-200 000.00
<b>Betriebserfolg je Siedlung</b>	<b>190 000.00</b>	<b>70 000.00</b>	<b>20 000.00</b>	<b>75 000.00</b>	<b>355 000.00</b>	<b>286 964.19</b>
Projektprüfungskosten					-50 000.00	-
<b>Geschäftsaufwand</b>						
Verwaltungsaufwand					-270 000.00	-259 981.26
Übrige Organkosten					-25 000.00	-24 840.87
Finanzerfolg					20 000.00	22 534.67
Steuern					-10 000.00	-11 600.00
<b>Jahreserfolg: Gewinn (+) / Verlust (-)</b>					<b>20 000.00</b>	<b>13 076.73</b>

## Kontakt

Baugenossenschaft zum Stab  
Friedhofstrasse 43  
4127 Birsfelden  
061 311 10 16  
info@zumstab.ch  
www.zumstab.ch

## Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft zum Stab, Februar 2020  
Auflage: 370 Exemplare  
Konzept, Layout: Yvonne Steiner Ly  
Redaktion: Rolf Frei, Rita Fröhling-Spezia, Fritz Lanz, Stefan Sick, Yvonne Steiner Ly (Leitung)  
Bildquellen: BGS; Gastbeitrag: zVg  
Druck: Klimaneutral gedruckt auf FSC Papier



printed in  
switzerland



**Hier bin ich zu Hause**