

3014 Bern
Wylerfeldstrasse 7
Telefon 031 301 07 02
www.graphis.ch

27. 02. 2019 mt

100 Jahre WBG Schweiz, Jubiläumswettbewerb „Wohnraum für alle“

Projekt Ersatzneubau Siedlung Heuwinkel in 4123 Allschwil BL
„Genossenschaftlichkeit als Ganzes“

Zur Graphis

Woher wir kommen

Die Graphis ist eine seit 1945 in der Schweiz gut verankerte, eigenständige, unabhängige und gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft. Sie besitzt 18 Siedlungen in neun Kantonen und ist somit als eine der wenigen Genossenschaften gesamtschweizerisch tätig und hat entsprechende Kompetenzen.

Sie nimmt unter den schweizerischen Baugenossenschaften eine führende Stellung ein. Genossenschaftsmitglieder sind unsere Mieter aber auch wenige Nichtmieter (Private und Unternehmen).

Unsere Wohnungen

Die Graphis erwirbt, baut und bewirtschaftet qualitativ einwandfreie Immobilien, insbesondere Mietwohnungen mit einem optimalen und fairen Preis-Leistungsverhältnis auf Basis der Kostermiete. Die Liegenschaften werden zweckmässig unterhalten und den heutigen und künftigen Bedürfnissen laufend angepasst. Die Graphis steht zu nachhaltigem und ökologisch verträglichem Bauen (Minergie A / P, Eco).

Unsere Mieterschaft

Bei der Vermietung der Objekte wird auf eine ausgewogene soziale Durchmischung der Mieterschaft (Familien und Einzelpersonen, unterschiedliche Altersgruppen und Nationalitäten) Wert gelegt. Angestrebt werden langjährige Mietverhältnisse.

Organisation

Der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und das Team, führen die Graphis aktiv und professionell mit einfachen und klaren Strukturen. Durch geregelte Kompetenzen auf allen Stufen und offene Information ist die Organisation transparent, unbürokratisch und effizient.

Entwicklung und Wachstum, Finanzielles

Die Graphis strebt neben dem sorgfältigen Unterhalt des vorhandenen Bestandes ein sinnvolles, qualitatives und quantitatives Wachstum an. Einerseits wird auf aktuelle Entwicklungen im Immobilienmarkt Rücksicht genommen, andererseits will die Graphis in kontrolliertem Umfang wachsen, damit weitere Bevölkerungskreise in den Genuss ihres Angebotes kommen können.

Die Graphis handelt nach dem Solidaritätsprinzip, d.h. eine Kostendeckung wird auf dem Gesamtimmobilien-Bestand berechnet (keine Einzelbetrachtung von Siedlungen, Berücksichtigung einer „Einführungszeit“ bei neuen Siedlungen). Die Leistungsfähigkeit und die dynamische Weiterentwicklung der Genossenschaft sollen mit den erarbeiteten Mitteln gewährleistet werden.

Projekt Heuwinkel

Vorwort zum Heuwinkel

Warum haben wir unser Projekt Heuwinkel in Allschwil BL ausgewählt als Wettbewerbsbeitrag? Es veranschaulicht nicht nur eine genossenschaftliche Haltung in seiner künftigen Architektur, sondern auch sein Entstehungsprozess bildet diese Richtung ab.

Werdegang Projekt / Projektablauf

2014	Eine Machbarkeitsstudie wird erarbeitet. Erster Kontakt mit der Gemeinde Allschwil
2015, Jan/Feb	Entscheid einen Ersatzneubau zu realisieren und Info an die Genossenschafter. Workshop mit allen Nachbarn und unseren Genossenschafter vor Ort.
2015	Projektwettbewerb im Einladungsverfahren. Gemeinde hat Einsitz in Jury.
2016-2019	Quartierplanverfahren
2016-2019	Bauplanung
02.04.2019	Baustart mit Rückbau der alten Siedlung
Frühjahr 2021	vorgesehener Bezug

Für unseren Ersatzneubau in Allschwil wurden die Eingaben / Anregungen der eigenen Genossenschafter in einer frühen Phase mittels Workshops und Präsentation der Machbarkeitsstudie und der Wettbewerbsarbeiten mit Meinungs austausch abgeholt.

Die Nachbarn wurden auf dieselbe Art miteinbezogen.

Die Graphis involviert für den Planungsprozess einer neuen Siedlung in allen Phasen sowohl die Gemeinde als auch die Nachbarn und natürlich die eigenen Genossenschafter. Dies passiert stufengerecht und differenziert.

Die Gemeinde Allschwil ist schon in der Phase der Machbarkeitsstudie begrüsst und erste Inputs sind dort abgeholt worden. Ein intensiver Kontakt fand auch während des Wettbewerbsverfahrens statt, wo die Gemeinde Einsitz in der Jury hatte und so zusammen mit Graphis und den Wettbewerbsteilnehmern das Team der Projektentwicklung ausmachte

Das Wettbewerbsprojekt (siehe Beilage) wurde vom Sieger Jakob Steib Architekten AG kontinuierlich weiterentwickelt. Die Photovoltaikfassade ist ein Teil davon. Die 65 Wohnungen bestehen aus Grössen von 1.0 bis 5.5 Zimmern. Insgesamt schreitet das Projekt planmässig vorwärts. Der Quartierplan ist bewilligt und die Baubewilligung sollte in Kürze erteilt werden.

Die Wettbewerbsjurierung hat bewusst auch städtebauliche Aspekte gewichtet. Durch den im Projekt enthaltenen öffentlichen Platz beim Siegerprojekt von Jakob Steib Architekten AG kann für die Gemeinde / Bewohnerschaft des Quartiers einen Mehrwert geschaffen werden. Es entsteht ein Quartiertreffpunkt, welcher das Quartier aufwertet und soziale Kontakte ermöglicht.

Die Graphis pflegt eine durchlässige und stetige Informationspolitik nach aussen. Zusammen mit der Gemeinde wurde und wird dies stetig weiter geführt. Eine neue Siedlung hat ja schliesslich für ein paar Jahrzehnte Bestand und prägt den Ort und Ihre Bewohner.

Ein gutes Einvernehmen und eine gemeinschaftliche Projektentwicklung im stetigen Dialog mit allen Beteiligten ermöglicht einem Projekt eine bestmögliche Integration ins Umfeld und auch einen guten Start für die neuen BewohnerInnen / GenossenschafferInnen.

Finanzierung Projekt

In der Vergangenheit wurden genossenschaftliche Neubauprojekte zu einem guten Teil aus dem Anteilscheinkapital finanziert. Respektive das Anteilscheinkapital ergab zumindest das Eigenkapital. Der Rest wurde meist über Banken finanziert. Das ist heute nicht viel anders aber der Anteil der Kostendeckung aus den Anteilscheinen ist heute verhältnismässig gering.

Rechenbeispiel: Ein Genossenschaffer zeichnet bei der Graphis Fr. 2'000.- pro Zimmer Anteilsscheine. In Allschwil haben wir 140 Zimmer x Fr. 2'000.- = Fr. 280'000.- Anteilsscheinkapital. Bei Baukosten BKP 1-9 von rund Fr. 30 Mio. entspricht dies rund einem knappen Prozent der Anlagekosten!

Die Graphis hat nun den Vorteil, dass Sie das Land bereits seit über 70 Jahren besitzt und dieses mit einem weitaus geringeren Wert in die Berechnung einsetzen kann, wie wenn Graphis das Land neu kaufen müsste.

Oder man könnte auch sagen: Wo früher das Anteilscheinkapital das Eigenkapital bildete, ist es heute das Land.

Die Graphis macht überdies keine Einzelbetrachtungen (siehe auch oben). Das Gesamtportfolio haftet für Verbindlichkeiten gegenüber Banken. Dies hat den Vorteil, dass strukturschwache Regionen mit anderen Regionen aufgefangen werden können und man so nachhaltige, genossenschaftliche Projekte realisieren kann, ohne zu grossen Kostendruck.

Die Finanzierung des Projektes Heuwinkel ist über eine schweizerische Bank gesichert.

Miteinander nachhaltig unterwegs

Die Gemeinde Allschwil und die Graphis sind überzeugt, dass nachhaltiges Bauen der richtige Weg ist und setzen deshalb auf Minergie A / P ECO. Dauerhafte und unterhaltsarme Materialien und Konstruktionen tragen ebenso bei, wie wo immer möglich Schweizer Handwerk und Firmen. Die Graphis verbaut z.B. keine Kompaktfassaden mehr, welche alle paar Jahre neu gestrichen werden müssen und so Kosten verursachen, sondern hinterlüftete Fassaden oder andere nachhaltige Systeme.

In Allschwil kommt die schweizweit grösste Photovoltaikfassade im Wohnungsbau zum Einsatz (rund 2'500 m²). Sie dient nicht nur als Schutzschicht der Gebäudehülle, sondern produziert nebenbei auch noch Strom.

Durch den Einbezug sozialer Aspekte wird für die Bewohner der Neubausiedlung erst die Möglichkeit geschaffen, dass ein **genossenschaftliches Leben** entstehen kann. Im Aussenbereich des Heuwinkel in Allschwil zum Beispiel **mit dem Erstellen von verschiedenartigen Aufenthaltsbereichen Aussen** (Kinderspielplatz, teils überdachte Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten, Spielwiesen, Blumenwiesen, Hartplätze, etc.). **Im Innenbereich** mit einem Gemeinschaftsraum, Kinderwagenabstellräumen, Waschküchen als Begegnungsorte (statt nur wohnungseigene Waschtürme).

Für die Bevölkerung entsteht durch den öffentlich nutzbaren **Quartierplatz** eine Möglichkeit mit der Genossenschaft in Kontakt zu treten und so die Vernetzung der neuen mit den ortsansässigen Bewohnern zu fördern. Das Quartier erhält eine Aufwertung. Die Gemeinde stiftet freundlicherweise einen Brunnen, welcher auf dem Platz ein neues Daheim finden wird und so zum Ambiente beiträgt. Es entsteht ein neuer Begegnungsort, welcher für das ganze Quartier dient und so die sozialen Aspekte fördert.

Die Konstruktionen der Bauten an sich sollen praktisch sein (flexibler Sichtschutz bei den Balkonen mit Stoffbahnen) und auf spielerische Art und Weise das Bild der Siedlung beleben. Ein solch einfacher und spielerischer Umgang mit der Architektur unterstützt auch den genossenschaftlichen und sozialen Charakter der Siedlung, denn der einzelne Genossenschafter kann sich sowohl individuell wie auch in der Gemeinschaft entfalten.

Sozial

- Zusammenleben und genossenschaftliche Werte fördern und ermöglichen
- Wohnungen mit breiter Durchmischung und für breite Bevölkerungsschichten zugänglich (auch langfristig erhaltbar, da breites Wohnungsangebot, rollstuhlgängig, schwellenlos, Wohnungsmix, etc...)
- alle Altersklassen
- alle Nationalitäten
- alle soziale Schichten und Berufe
- alle Einkommensschichten

Neubezug

Die Bewohnerschaft der abgebrochenen Siedlung wusste fünf Jahre vor Abriss über das Projekt Bescheid. So entsteht auch ein fairer Umgang mit den Leuten, welche aus der alten Siedlung ausziehen müssen.

Die Wiedervermietung passiert denn auch bereits während der Bauphase. Es gibt erfahrungsgemäss wenige Genossenschafter, welche nach dem Neubau in die neue Siedlung zurückkehren, da die meisten an einem neuen Ort Ihr Zuhause gefunden haben. Wer aber zurückkommt, hat Vorrang.

Für finanziell schwächer gestellte Mitglieder unserer Genossenschaft hat die Graphis ein Gefäss in Form eines Sozialfonds geschaffen. Wer bei der Graphis mietet und in finanzielle Schwierigkeiten gerät, kann um Unterstützung anfragen.

Die Neuvermietung macht die Graphis selber. So haben wir gewährt, dass der Mietermix entsprechend unseren Vorstellungen zusammengesetzt werden kann. So können wir auch optimal auf die Bedürfnisse der Mieter eingehen.

Leben in der Genossenschaft

Das soziale Leben in der neuen Siedlung wird von der Graphis aktiv gefördert. Die Neugründung eines SIKO`s (Siedlungskomitees) wird angeregt. Die Graphis hat ein Reglement für die SIKO`s und gibt finanzielle wie administrative Starthilfe. So kann ein aktives Siedlungsleben entstehen, welches viele Gestaltungsfreiräume für die Siko`s frei lässt. Bsp. Familienfeste wie Halloween, Weinhachten, Chlausehöck über Bastelnachmittage, bis zu Obst- und Gemüsegartenpflege etc. ist alles offen.

Ein aktives soziales Mitgestalten fördert zudem die Verbundenheit mit der Genossenschaft und deren Werte.

Das Motto der Graphis

Ist ein gutes soziales Mieter-Gefüge da und die Leute verstehen sich untereinander, ist auch die Verwaltung entlastet. = win-win ☺

Graphis Bau- und Wohngenossenschaft
Michael Tschofen, Architekt FH / HTL

