

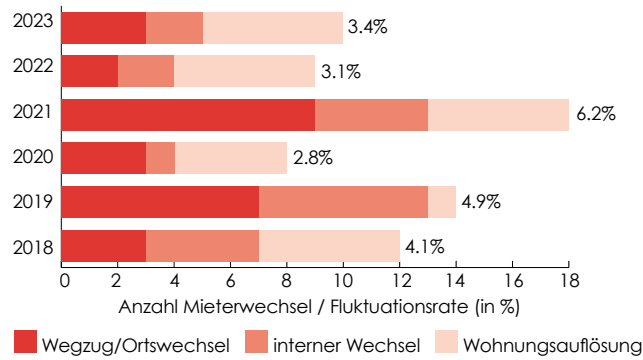


JAHRESBERICHT 2023

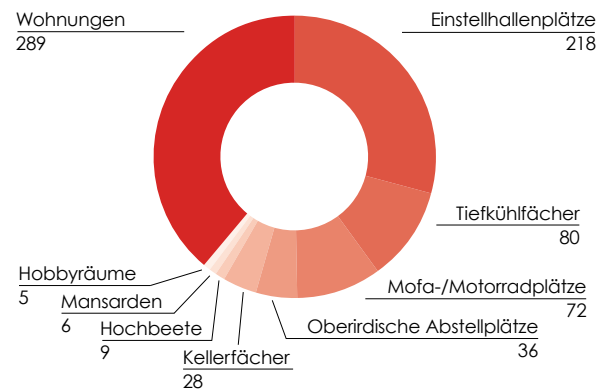
Baugenossenschaft zum Stab

Die BGS auf einen Blick

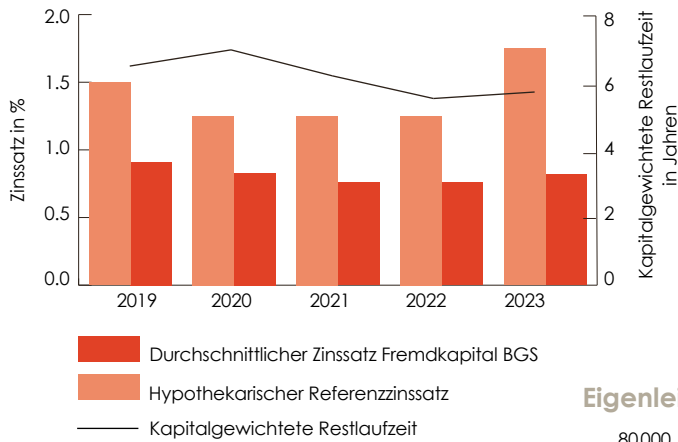
Mieterwechsel, 2018-2023



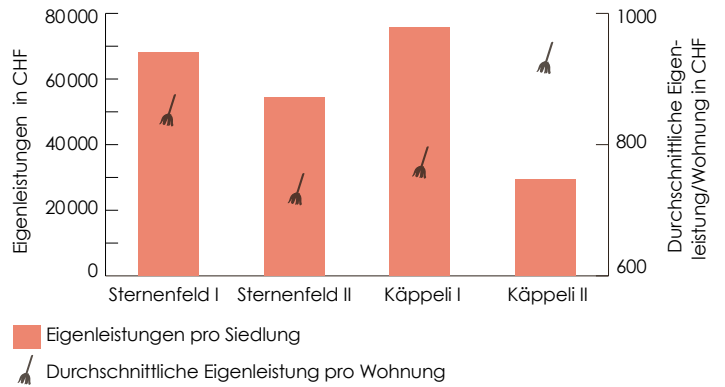
Anzahl Mietverträge, 2023



Verzinsliches Fremdkapital, 2019-2023



Eigenleistungen bei Unterhaltskosten, 2023



Liebe Leser*innen

Was wird noch alles teurer und wo muss ich finanziell den Gürtel enger schnallen? Diese oder ähnliche Fragen beschäftigten im Jahr 2023 viele Menschen in unserem Land. Insbesondere der weitere Anstieg der Krankenkassenprämien, aber neu auch die Erhöhung der Mietzinsen und Energiekosten beeinflussen das persönliche Haushaltsbudget stark. Dass wir unseren Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn mitteilen konnten, aktuell in keiner der vier Siedlungen eine Mietzinsanpassung vornehmen zu müssen, wurde mit grosser Freude aufgenommen. Einer der wesentlichen Gründe dafür ist die Tatsache, dass dank einer aktiven Bewirtschaftung der Hypotheken bei der BGS, die kurzfristig stark gestiegenen Finanzierungskosten auf dem Markt nur schrittweise und über einen längeren Zeitraum zum Tragen kommen.

Dass wir nach der Siedlung Sternenfeld I nun auch die Verhandlungen über den Baurechtszins der Siedlung Sternenfeld II für die nächsten 10 Jahre positiv und lediglich mit einem geringen Aufschlag abschliessen konnten, freut uns sehr. Auch dies ist ein wesentlicher Kostenblock, welcher uns bei der Mietzinsfestlegung für unser Wohnungsangebot in Birsfelden Planungssicherheit gibt.

Zu unseren Aufgaben gehört es aber auch, den laufenden Anpassungen von regulatorischen Anforderungen gerecht zu werden. So haben wir im 1. Semester 2023 eine Datenschutzerklärung für die Mieterschaft, Mietinteressent*innen sowie Mitarbeitende erstellt und im Juni 2023 in Kraft gesetzt. Damit stellen wir sicher, dass wir dem revidierten Datenschutzgesetz Rechnung tragen.

Speziell gefreut habe ich mich 2023 über die Veränderungen, welche die Siedlungskommission in Muttenz umgesetzt hat. So wird der Siedlungsvertreter in dieser Kommission neu durch Personen unterstützt, welche sich speziell um soziale Aktivitäten, die Aussenraumgestaltung sowie die Interessen der Jugend, bzw. der Senior*innen kümmern. Mit dieser Neuorganisation wird das Mitspracherecht sowie die Mitwirkung unter den Mitgliedern weiter verstärkt. Ich hoffe sehr, dass die Tätigkeit dieser neuen Kommissionsmitglieder auch von der Mitbewohnerschaft geschätzt wird und allfällige Anliegen über diese neuen «Kanäle» einfliessen werden.

Für die erfolgreiche Führung eines Unternehmens gilt es immer wieder, den Kompass neu zu stellen und zu überprüfen, ob durch gesellschaftliche oder sonstige Veränderungen die bisherige Strategie angepasst werden muss und welche neuen Ziele für die kommenden vier bis sechs Jahre definiert werden sollen. Diese «Klausur» des Vorstands ist für den Herbst 2024 vorgesehen. So wie bisher werden wir die Ergebnisse anschliessend unseren Genossenschafter*innen mitteilen.

Nun hoffe ich, dass der Jahresbericht 2023 Sie ausreichend über unser aktives Wirken informiert und bestenfalls im Wissen bestärkt, am richtigen Ort Mitglied und Mieter*in zu sein. Der Vorstand, die Geschäftsstelle sowie alle Beauftragten und sonstigen Freiwilligen setzen sich dafür ein.



*Rolf Frei
Präsident*



Sorge zueinander tragen

Eine Genossenschaft besteht aus Menschen, welche unterschiedliche Erwartungen, Ansichten und Bedürfnisse haben. Als Geschäftsstelle versuchen wir Sicherheit zu geben und die Bedürfnisse so gut wie möglich zu erfüllen, ohne dass individuelle Befindlichkeiten das Zusammenleben stören. Neuen Anliegen und Inputs stehen wir offen gegenüber. Die Rahmenbedingungen sind klar vorgegeben, so haben wir ein Leitbild, Strategieziele und verschiedene Bestimmungen, wie zum Beispiel die Hausordnung. Damit sollten einzelne, persönliche Wünsche nicht überhandnehmen können.

Des Weiteren haben Gemeinschaftssinn und ein tolerantes, nachbarschaftliches Zusammenleben bei der BGS einen hohen Stellenwert. Jedes Mitglied trägt Verantwortung für den sorgsam Umgang mit dem zur Verfügung gestellten Wohnraum und den Mitbewohnenden. Man darf nicht vergessen, dass wir alle ein intaktes soziales Umfeld benötigen und früher oder später vielleicht auf fremde Hilfe oder Unterstützung angewiesen sind. Es empfiehlt sich also, zu seinem persönlichen Umfeld, seinen Nachbarn und Mitbewohnenden Sorge zu tragen.

Trotzdem erleben wir häufig, dass Mieter*innen sich und ihre persönlichen Ansichten in den Mittelpunkt stellen und erwarten, dass diesen entsprochen wird. Empathie und Flexibilität gegenüber den Nachbarn oder auch gegenüber der Arbeit der Geschäftsstelle und des Vorstands fehlen in diesem Moment. Da wir der Diskretion verpflichtet sind, können dann manche Entscheide nicht erläutert werden und bleiben für Aussenstehende vielleicht nicht nachvollziehbar. In diesem Sinne wünsche ich mir, dass unsere Genossenschafter*innen Vertrauen zu unserem Wirken haben.

Platz für Familien

2023 gab es lediglich zehn Wohnungswechsel. Davon waren fünf Wohnungsaufösungen aufgrund von Todesfall oder Umzug ins Altersheim, zwei waren interne Wechsel, bei denen wir dem Wunsch, nach einer kleineren Wohnung entsprechen konnten. Drei Kündigungen erfolgten wegen Wegzugs. Damit ist die Fluktuationsrate der BGS erneut sehr tief.

Bei zwei Wohnungsaufösungen wegen Umzug ins Altersheim per Ende 2023, werden erfreulicherweise zwei Familienwohnungen frei, sodass zwei Mitglieder in eine grössere Wohnung ziehen können. Aufgrund der Tatsache, dass ältere Personen immer länger mobil sind und in ihrer Wohnung bleiben können, ist es für Familien mit Kindern oder Paare schwierig, eine grosse Wohnung zu erhalten. Diversen Anfragen von Interessent*innen können wir nur bedingt nachkommen. Wenn immer möglich, versuchen wir aber, den Bedürfnissen der bestehenden Mieterschaft nachzukommen. Seit der Verabschiedung der Strategieziele an der Siedlungsversammlung 2014 vermieten wir deshalb auch an Paare mit Kinderwunsch unter speziellen Voraussetzungen eine Familienwohnung. Die BGS verzichtet weiterhin auf eine Belegungsvorschrift, wonach Mieter*innen nach Auszug der Kinder die Wohnung räumen müssen. Hier appellieren wir an die Eigenverantwortlichkeit unserer Mitglieder und freuen uns, wenn Einzelpersonen oder Paare ohne Kinder intern in 2- oder 3-Zimmerwohnungen wechseln und so ihre Familienwohnungen zur Verfügung stellen.

Wir heissen unsere Neumitglieder ganz herzlich willkommen!

Sternenfeld I

Miljan und Aleksandra Mitrovic, Friedhofstr. 41
Ezra Ettema und Juan Carlos Rey, Sonnenbergstr. 29
Marco Lanz, Am Stausee 42
Yannis Stöckli und Philipp Armbruster, Am Stausee 40

Sternenfeld II

David Fröhlin, Am Stausee 30
Daniel und Nastasia Saladin, Am Stausee 26

Käppeli I

Danijela Djordjevic, Nussbaumweg 11
Damaris Gerber, Rothbergstrasse 5

Käppeli II

-

Geschäftsstelle

Per Ende Dezember zählt unsere Genossenschaft unverändert 303 Mitglieder. Dazu gehören 289 Mitglieder, welche in einer der Siedlungen der BGS wohnen, 2 Kollektivmitglieder sowie 12 Mitglieder ohne Wohnsitz in der Baugenossenschaft.

Wohnungsbesichtigungen

2023 fanden die periodischen Wohnungsbesichtigungen in der Siedlung Käppeli I in Muttenz statt. Durch die Besichtigungen wird der allgemeine Zustand der Wohnungen festgestellt. Diese Kenntnisse sind im Hinblick auf die Investitionsplanung wichtig.

Wir bitten den Verstorbenen ein ehrendes Andenken zu bewahren:

Elisabeth Schmid-Kolly	† 18.01.2023
Van Long Pham	† 06.04.2023
Priska Glauser-Bertschi	† 23.04.2023
Wilhelm Stalder-Regamey	† 03.05.2023
Karl Böni-Bär	† 08.06.2023
Fritz Käch	† 16.08.2023
Rita Risi	† 08.09.2023
Werner Schwab	† 01.11.2023

Wir gratulieren zur Geburt:

09.06.2023

Ahmet Erne Cellik, Sohn von Ismet und Sevim Cellik, Sonnenbergstrasse 29

01.09.2023

Safaiou und Idiatou Ly, Sohn + Tochter von Abdourahmane Ly und Mariama Bah, Am Stausee 40

09.09.2023

Thiago Molina Jiménez, Sohn von Sheila Perez und Racim Molina Jiménez, Am Stausee 40

Das Augenmerk lag dabei auf den 2018 sanierten Bädern. Speziell wurden die WC-Anlagen unter die Lupe genommen. Dabei wurde festgestellt, dass einige einen Service notwendig haben, und zwar beginnend beim Spülkasten, über das Spülrohr bis und mit Siphon. Die vermehrt benutzten umweltschonenden Reinigungsmittel oder Hausmittel sind zwar im Abwasser besser abbaubar, entfernen aber Rückstände weniger gut. So bilden sich nach längerer Zeit Rückstände, wie Urinstein oder Kalk, die sich nicht mehr entfernen lassen. Auch der sparsamere Umgang mit dem Wasser führt dazu, dass nicht alle Rückstände immer vollständig entfernt werden und einen Service an der WC-Anlage nötig machen.

Gleichwohl konnten wir bei den Besichtigungen im Käppeli I mit Freude feststellen, dass unsere Wohnungen in einem ausserordentlich guten Zustand sind und von der Mieterschaft gut unterhalten werden.

Energie sparen

2023 sind die Energiepreise weiter gestiegen. Der Tarif für Strom hat sich im Vergleich zum Jahr 2021 fast verdoppelt. Aus diesem Grund hat sich die Geschäftsstelle überlegt, wie diese Kostensteigerung in einem tragbaren Rahmen bleiben kann. So wurden 2023 weitere Stromsparmassnahmen umgesetzt: In den beiden Einstellhallen in Birsfelden wurde die Beleuchtung auf LED umgerüstet. Und aufgrund der Bewegungsmelder schaltet sich das Licht erst beim Einfahren in die Einstellhalle an und es muss keine Lampe permanent brennen. In Birsfelden sowie auch in Muttenz wurden Lufttrocknungsgeräte älterer Semester durch neue, energiesparende Geräte ausgetauscht. Des Weiteren konnten 50 unbenutzte Tiefkühlfächer in der Tiefkühlanlage in Birsfelden vom Stromnetz abgehängt werden. Durch diese Massnahme hat sich der Stromverbrauch 2023 bereits um 20 Prozent gesenkt und wird sich im neuen Jahr noch weiter verringern.

Umgang mit Elektroautos

Nach einer ersten Anfrage für eine Lademöglichkeit für Elektroautos im Sternenfeld I wurden die Optionen geprüft. Gemäss den Richtlinien der Primeo Energie müssen Ladestationen ab Januar 2023 mit einer Spitzenlaststeuerung versehen sein. Die Machbarkeit wurde abgeklärt und als einfachste Umsetzung im Sternenfeld erwies sich eine Ladestation in der Nähe des Stromverteilers bei den Containern Am Stausee 30. Da die Investitionen für diese Ladestationen jedoch sehr kostspielig gewesen wären, hat sich der Vorstand dagegen entschieden. Stattdessen wurde vor-

läufig gestattet, das Plug-in-Hybridauto bei der Waschanlage in der Einstellhalle Sternenfeld I gegen eine Gebühr aufzuladen.

Neue Sonnenstoren

An der Friedhofstrasse 41-45 im Sternenfeld I wurden alle Sonnenstoren mit neuen, elektrischen ersetzt, welche nun mittels eines Funkgeräts bedient werden können. Das kräftezehrende Bedienen der Storen gehört somit der Vergangenheit an. Auch ist der Storen nicht mehr in drei Teile unterteilt, sondern ein durchgehender, heller Storen schützt neu vor der Sonne. Mit der Ausführung der neuen Sonnenstoren sind die Bewohnerinnen und Bewohner sehr zufrieden.

Einiges Ersatzmaterial konnte zur Seite gelegt werden für allfällige Reparaturen an den Storen in den kleinen Blöcken. Dort wird aufgrund des absehbaren Rückbaus der Liegenschaften nicht mehr in ein neues Sonnenstorenmodell investiert.

Erneut ein Sommersturm

Bereits im Sommer 2022 verursachte ein starkes Gewitter mehrere Schäden in Birsfelden und Umgebung, so auch im Sternenfeld I. Auch im letzten Sommer fegte am 22. Juni 2023 ein heftiges Gewitter über die Region Basel. Diesmal war der Niederschlag in der Stadt Basel so stark, dass er den bisherigen Rekord übertraf. Die Feuerwehr musste für die BGS zwar nicht ausrücken, aber durch den Starkregen in Verbindung mit Windböen ist Wasser in einige Wintergärten eingedrungen. Auch ein Treppenhaus und die Geschäftsstelle waren davon betroffen. Noch grösserer Schaden blieb aber zum Glück aus.

Sanierung Eingänge

Nachdem die kleinen Blöcke im Käppeli I bereits 2022 neue Eingangstüren erhalten hatten, konnte endlich die Auftragserteilung für die grossen Blöcke im Käppeli I sowie für das Käppeli II erteilt werden. Wegen Lieferengpässen und Preissteigerungen hat die Ausschreibung etwas länger gedauert als gedacht. Mit Unterstützung der BAU°GRAD GmbH wurde der Auftrag schliesslich an die Metallbaufirma Rudolf Senn AG aus Muttenz vergeben und im letzten Quartal 2023 umgesetzt.

Eine Herausforderung waren dabei die neuen Türsturzkonstruktionen, welche gemäss den neuen Vorgaben und Anforderungen gebaut werden mussten. Zudem ist es oft

Übersicht Unterhaltsarbeiten 2023

Sternenfeld I

Neue elektrische Sonnenstoren, Friedhofstrasse 41-45
Ersatz alter Wäschetrockner
Ausbau Glasfasernetz bis zum Haus
Reinigung und Entkalkung diverser WC-Anlagen
Montage einer Steckdose für Plug-in-Hybridautos
Neue LED-Beleuchtung in der Einstellhalle

Sternenfeld II

Ausserbetriebnahme von 50 Tiefkühlfächern
Ersatz alter Wäschetrockner, Am Stausee 26-28
Ausbau Glasfasernetz bis zum Haus
Neue LED-Beleuchtung in der Einstellhalle

Käppeli I

Installation neue Sumpfpumpe, Rothbergstrasse 5
Stichtagumprogrammierung der Techem Energiezähler (Wasser, Wärme)
Erneuerung Eingangstüren der grossen Blöcke
Neupflanzung von drei Bäumen beim Spielplatz
Reinigung und Entkalkung diverser WC-Anlagen

Käppeli II

Reinigung und Entkalkung diverser WC-Anlagen
Einbau Calcine Wasserbehandlungsanlage
Stichtagumprogrammierung der Techem Energiezähler (Wasser, Wärme)
Ersatz Einbauschränke auf den Balkonen
Erneuerung Eingangstüren

Wiederkehrende Unterhaltsarbeiten

Servicearbeiten an den Heizungsinstallationen, Solaranlagen, Lüftungsfiltren, Liften, Feuerlöschern, Wasseraufbereitungsanlagen, Beleuchtungen, Einstellhallentoren, Brandmeldeanlagen, Tiefkühlanlage, Spielplatzgeräten. Allgemeine Gartenarbeiten, periodischer Sträucher- und Baumschnitt und Unterhalt der Liegenschaften und Wohnungen.

so, dass eine Sanierung weitere Arbeiten nach sich zieht. Hier gilt es, mit einem gesunden Mass, die Grenze zu ziehen zwischen dem, was wirklich notwendig ist und dem, was zusätzlich eine schöne Option wäre.

Im Höhlebachweg 36 ist der Zugang neu schwellenlos. Die kleine Steigung zur Eingangstür innen ist fast nicht spürbar. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu ge-

Geschäftsstelle

währen, wurden im Innenbereich die Bodenplatten von aussen eingesetzt. Nach Rücksprache mit zwei Mieterinnen wurden für den Aussenbereich rutschfeste Bodenplatten ausgewählt. Nebst den beiden grossen Eingangstüren wurden auch die Nebentüren zum Velo- und Containerraum ersetzt.

Durch diese letzte Sanierungsetappe präsentieren sich nun alle unsere Eingänge in MuttENZ hell und freundlich. Zudem sind jetzt alle Türen in Fluchtrichtung eingebaut und dank Belüftungslöcher im Windfang ist keine Sogwirkung mehr spürbar.

Aussenbereich Käppeli

Vor vier Jahren wurde die Aussenraumgestaltung Käppeli I gemeinsam mit einem Landschaftsarchitekten geplant. Gemäss diesem Konzept wird seither jährlich im Rahmen des Gartenunterhalts etwas zur Verschönerung des Aussenraums und zu Gunsten der Natur umgesetzt. Es wurden zwei Wildblumeninseln und Wildstaudenbeete angelegt, eine Beerenhecke und vier Hochbeete erstellt und ein neuer Spielplatz gebaut. Nachdem in den vergangenen Jahren einige Bäume aus Sicherheitsgründen gefällt werden mussten, wurden 2023 drei neue Bäume um den Spielplatz gepflanzt. Auf Empfehlung der beauftragten Gartenbaufirma entschieden wir uns für zwei Hochstammapfelbäume der Sorte Ladina und Galiwa sowie einen Eisenholzbaum. Dies sind alles flachwurzelnende Bäume und sie wurden aufgrund der darunterliegenden Einstellhalle jeweils oberhalb einer Hallenstütze platziert. Über die Jahre werden diese Bäume den spielenden Kindern und auch dem Rasen Schatten spenden können.

Auch im Käppeli II wurden erste Massnahmen zur Umgestaltung in Richtung naturnaher Siedlungsraum umgesetzt: Nachdem exotische Sträucher beim ehemaligen Sitzplatz entfernt wurden, soll die Kombination von einheimischen Sträuchern mit Wildblumen neuen Lebensraum und Futter für Kleinlebewesen und Vögel bieten. Leider wurde die erste Anpflanzung der Wildblumenwiese durch ein Missverständnis bei der Instandstellung der Fernwärmeleitungen beschädigt. Eine Wiederherstellung ist aber 2024 vorgesehen, sodass sich die Mieterschaft am Hühlerbachweg 36 hoffentlich bald über eine bunte Blumenwiese freuen kann.

Aktualisierter Datenschutz

Das revidierte Datenschutzgesetz (DSG), welches seit 1. September 2023 in Kraft ist, brachte zahlreiche Ände-

rungen und Anforderungen mit sich. In Zusammenarbeit mit dem Verband WOHNEN SCHWEIZ entstanden die rechtlichen Bestimmungen betreffend Datenschutz für die BGS. Unsere Datenschutzerklärung beschreibt, wie wir Personendaten verarbeiten und welche Rechte die Mieterschaft in diesem Zusammenhang hat. Die Bearbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt im Einklang der anwendbaren datenschutzrechtlichen Gesetze und Anforderungen sowie bis anhin mit Diskretion und der notwendigen Sorgfaltspflicht. Die Datenschutzerklärung für Mietinteressent*innen und die bestehende Mieterschaft, welche die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sicherstellt, kann auf der Geschäftsstelle angefordert werden.

Dank an unsere Freiwilligen

Dieses Jahr geht ein grosses Dankeschön an alle, welche freiwillig einen Beitrag zu unserer Genossenschaft leisten. Sei es, dass der Hauseingang dekoriert, ein Apéro im Haus organisiert, den Nachbarn beim Waschen geholfen oder ein kleiner Gefallen gemacht wird. Oder dass Blumenrabatten gegossen und gejätet werden und noch vieles mehr. All dies trägt dazu bei, dass man sich in der Siedlung wohl und zu Hause fühlt.

Ein weiterer Dank geht an alle, die unseren Leiter Gebäudeunterhalt Marco Sisti unterstützen. Sei es bei der Reinigung der Einstellhalle, dem Reinigen der Solarpanels oder der Wohnungen vor einer Wiedervermietung.

Ein herzlicher Dank geht an Sepp Stöckli, unseren ehemaligen Unterhaltschef Sternenfeld, welcher nach wie vor den Leiter Gebäudeunterhalt und Abwart Sternenfeld I unterstützt, wenn Not am Mann ist. Neu hat er zudem den Gartenunterhalt Am Stausee 26/28 übernommen.



Rita Fröhling-Spezia
Geschäftsführerin

GV, Vorstand und Kommissionen

Generalversammlung: Die 59. ordentliche Generalversammlung fand am 21. April 2023 im Kongresszentrum Mittenza in Muttentz statt. Mit 151 Teilnehmenden, davon 97 Stimmberechtigte, war die Generalversammlung gut besucht. An der Versammlung präsentierte die Geschäftsführerin Rita Fröhling die wichtigsten Unterhaltsarbeiten aus den Siedlungen und berichtete über die sozialen Aktivitäten. Sie verdankte den Einsatz aller Mitglieder, welche sich für die BGS engagiert haben, insbesondere bei der Neugestaltung des Aussenraums Käppeli I. Unser Präsident Rolf Frei informierte über die absehbare Mietzinsentwicklung pro Siedlung sowie über das Vorgehen bei der Prüfung von Neubauten oder Fusionsanfragen. Alle Geschäfte wurden einstimmig und ohne Wortbegehren angenommen. 2023 fanden auch wieder Wahlen statt. Der ganze Vorstand stellte sich für eine weitere Periode zur Verfügung und wurde einstimmig wiedergewählt. Zuletzt verdankte Rolf Frei das 25-jährige Jubiläum von Rita Fröhling mit einem Präsent. Im Anschluss an die GV genossen alle Anwesenden ein gemeinsames Abendessen.

Vorstand: Der Vorstand traf sich an fünf Sitzungen zur Behandlung der laufenden Geschäfte. Der Fernwärmeanschluss in Muttentz war auch 2023 ein wichtiger Diskussionspunkt, welcher insbesondere den Leiter Bau und Entwicklung Stefan Sick beschäftigte. Rolf Frei hielt alle Vorstandsmitglieder stets auf dem Laufenden, was die Finanzen betraf und gemeinsam wurden Entscheide für grössere Unterhaltsarbeiten getroffen. Nicht immer war der Vorstand dabei einer Meinung, wie zum Beispiel bei der E-Mobilität und der Zurverfügungstellung von Lademöglichkeiten. Es wurde aber immer ein Konsens gefunden, sodass alle ein gemeinsames Ziel vertreten können. Das jährliche Vorstandessen fand mit den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle im Restaurant Waldhaus beider Basel statt.

Kommissionen: An der Siedlungsversammlung Käppeli wurde 2023 die neu formierte Siedlungskommission gewählt. Gemäss den Statuten werden die gewählten Mitglieder versuchen, das genossenschaftliche Leben in der BGS aktiv zu fördern. Weitere Informationen dazu finden sich im Bericht von Siedlungsvertreter Stefan Berchtold ab Seite 23.

2023 war keine ausserordentliche Kommission notwendig. Siedlungsbezogene Entscheide, wie die Auswahl eines neuen Sonnenstoren-Stoffs für die Sanierung an der Friedhofstrasse 41-45 oder der neue Plattenbelag beim Eingang am Höhlebachweg 36, wurden ad hoc mit Vertreter*innen aus der Bewohnerschaft gemeinsam bestimmt.

Am Beauftragten-Essen am 10. November 2023 im Restaurant Waage in Muttentz haben 28 Personen der BGS und sieben Vertreter*innen der SOWAG (AG für sozialen Wohnungsbau) teilgenommen. Es war erneut ein schöner und gemütlicher Abend, um allen Beauftragten für deren Einsatz zu danken.

Auch allen anderen Genossenschafter*innen, welche sich im letzten Jahr für die BGS eingesetzt haben, sei herzlich gedankt.



Quartierentwicklung als Chance für die BGS

Das Jahr 2023 war im Bereich «Bau+Entwicklung» einerseits durch das aktive Mitwirken an der Quartierplanung Sternenfeld geprägt, aber auch durch das Prüfen von Grundstücken für zukünftige Neubauprojekte der Genossenschaft. Ein weiteres dominierendes Thema war das erste Jahr mit Fernwärmeversorgung im Käppel I und II und das Thema der Elektromobilität.

Die Quartierentwicklung Sternenfeld stand 2023 im Fokus der Reglemente und Verträge. Der Masterplan und die damit verbundenen guten Entwicklungsideen des Quartiers mussten nicht nur in Plänen festgehalten werden (Quartierplan), sondern auch in Reglemente und Verträge gefasst werden. An mehreren Sitzungen wurden mit den Interessengruppen, den diversen Grundeigentümer*innen und Genossenschaften die Paragraphen diskutiert, wieder verworfen und schliesslich festgehalten. Der Leiter des Ressorts «Bau+Entwicklung» war auch dieses Jahr vertieft in diese Arbeit involviert und vertrat aktiv die Interessen der Baugenossenschaft zum Stab.

Wie in früheren Jahren berichtet, liegt unser Augenmerk nicht nur darauf, die Attraktivität des ganzen Quartiers zu erhöhen, sondern auch die hohe Lebensqualität für unsere Anwohnerschaft sicherzustellen. So setzen wir uns beispielsweise dafür ein, dass die Bauverdichtung in einem massvollen Rahmen gehalten wird und die Qualität der Aussenräume sichergestellt ist. Dies ist uns bis jetzt auch gelungen und ist im Quartierplan mit den Reglementen und Verträgen auch so verankert.

Wir stellen fest, dass sich die Arbeit aller Beteiligten gelohnt hat und die Vision einer gemeinschaftlichen Quartierentwicklung verankert werden konnte, sodass alle Bewohner*innen des Quartiers Sternenfeld auch in Zukunft von einem hochwertigen Wohnraum profitieren können. Wir werden an unserer Siedlungsversammlung in Birsfelden wieder berichten und sind überzeugt, dass die Grundlagen für eine positive Quartierplanabstimmung, welche unsere Genosschafter*innen von Birsfelden sicher positiv beeinflussen werden, gelegt sind.

Der Projektfortschritt ist jederzeit abrufbar unter www.zukunft-sternenfeld.ch.

Entscheidungskompetenz für Neubauprojekte

Immer wieder werden interessante Angebote für Baurechtnehmende bzw. Grundstücke für Neubauprojekte an uns herangetragen. Unter der Leitung des Ressorts «Bau + Entwicklung» prüft der Vorstand diese Angebote jeweils umgehend und entscheidet im Rahmen der vorliegenden und bewährten internen Checkliste, ob eine vertiefte Prüfung erfolgen soll.

Sehr oft sind diese Angebote mit einem herausfordernden zeitlichen Rahmen versehen. Angebote sind zeitnah einzureichen und im Vorteil sind jene Unternehmen, welche sich verbindlich zu einem Kauf innert kürzester Frist äussern können. Ein wichtiger Baustein, um unsere Baugenossenschaft erfolgreich in die Zukunft zu führen, wird sein, wie schnell wir in den kommenden Jahren bei interessanten Angeboten handeln und entscheiden können.

Erstes Jahr mit neuer Wärmerversorgung

Zusammen mit der BBB (Baugenossenschaft des Bundespersonals Basel) und der BEB (Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals Basel) konnten wir auf Ende 2022 unsere Liegenschaften Käppeli I und II erfolgreich an die Fernwärme der ADEV Energiegenossenschaft, Liesetal anschliessen. Sie verteilt über die Holzschnitzelheizung im Schulhaus Margelacker die Wärme an verschiedene Liegenschaften im Quartier.

Mehrheitlich können wir von einem erfolgreichen ersten Jahr mit der neuen Wärmeversorgung sprechen. So konnten wir die steigenden Energiepreise deutlich besser abfedern, als wenn weiterhin eine reine Abhängigkeit von Öl und Gas bestanden hätte. Leider begleiteten uns im ersten Betriebsjahr weitere Lieferschwierigkeiten. So konnten Steuerungskomponenten nicht rechtzeitig montiert werden und an einigen Stellen mussten seitens Wärmelieferanten Provisorien gestellt oder/und improvisiert werden. Auch wurde beim Instandstellen der Gräben durch den Wärmelieferanten nicht alles einwandfrei erledigt. Die Verantwortlichen der BGS hatten immer wieder zu tun und mussten stetig intervenieren.

Bau+Entwicklung

Wir sind zuversichtlich, dass das zweite Betriebsjahr mit deutlich geringerem internem Aufwand vorstattgehen wird und die nun nicht mehr fehlenden Komponenten und ausgemerzten «Kinderkrankheiten» zu einem entspannteren Heizjahr führen werden.

Elektromobilität schreitet voran

Die Elektromobilität hat in den letzten Jahren erhebliche Fortschritte gemacht und nimmt eine immer bedeutendere Rolle im Verkehrssektor ein. Die Automobilindustrie hat massiv in die Entwicklung von E-Autos investiert, was zu einer Verbesserung der Reichweite, Leistung und Verfügbarkeit geführt hat. Auch Ladestationen sind zunehmend verbreitet.

Der aktuelle Stand zeigt eine steigende Akzeptanz der Gesellschaft gegenüber der E-Mobilität. Das verdeutlichen auch die Zahlen der neuen Inverkehrsetzungen von reinen Elektrofahrzeugen, welche im Vergleich zum letzten Jahr um 40 Prozent zugenommen haben.

Die Technologien haben sich mittlerweile so rasant weiterentwickelt, dass es bereits heute Prototypen von Batterien gibt, welche es erlauben, die E-Fahrzeuge im ähnlichen Tempo mit Strom zu laden, wie ein normales Fahrzeug mit Benzin oder Diesel betankt werden kann. Damit jedoch ein Fahrzeug in diesem Tempo geladen werden kann, benötigt es die nötige Infrastruktur (Stromnetzausbau, Ladeinfrastruktur) und auch genügend Ressourcen (Strom).

Die Elektromobilität kann jedoch nur einen umweltfreundlichen Beitrag leisten, wenn der erzeugte Strom aus nachhaltigen Quellen stammt. Der Ausbau erneuerbarer Energien ist daher entscheidend. Die derzeitige, in der Schweiz vorhandene Infrastruktur ist jedoch noch weit davon entfernt, diesen Anforderungen gerecht zu werden.

Angesichts dieser Tatsachen erscheint es derzeit sinnvoll abzuwarten, wie sich die Situation entwickelt, bevor «flächendeckende» Investitionen für die Installation von Ladestationen in den Einstellhallen getätigt werden. Da das Risiko besteht, dass solche Investitionen möglicherweise in Zukunft nicht mehr den sich entwickelnden Marktanforderungen entsprechen.

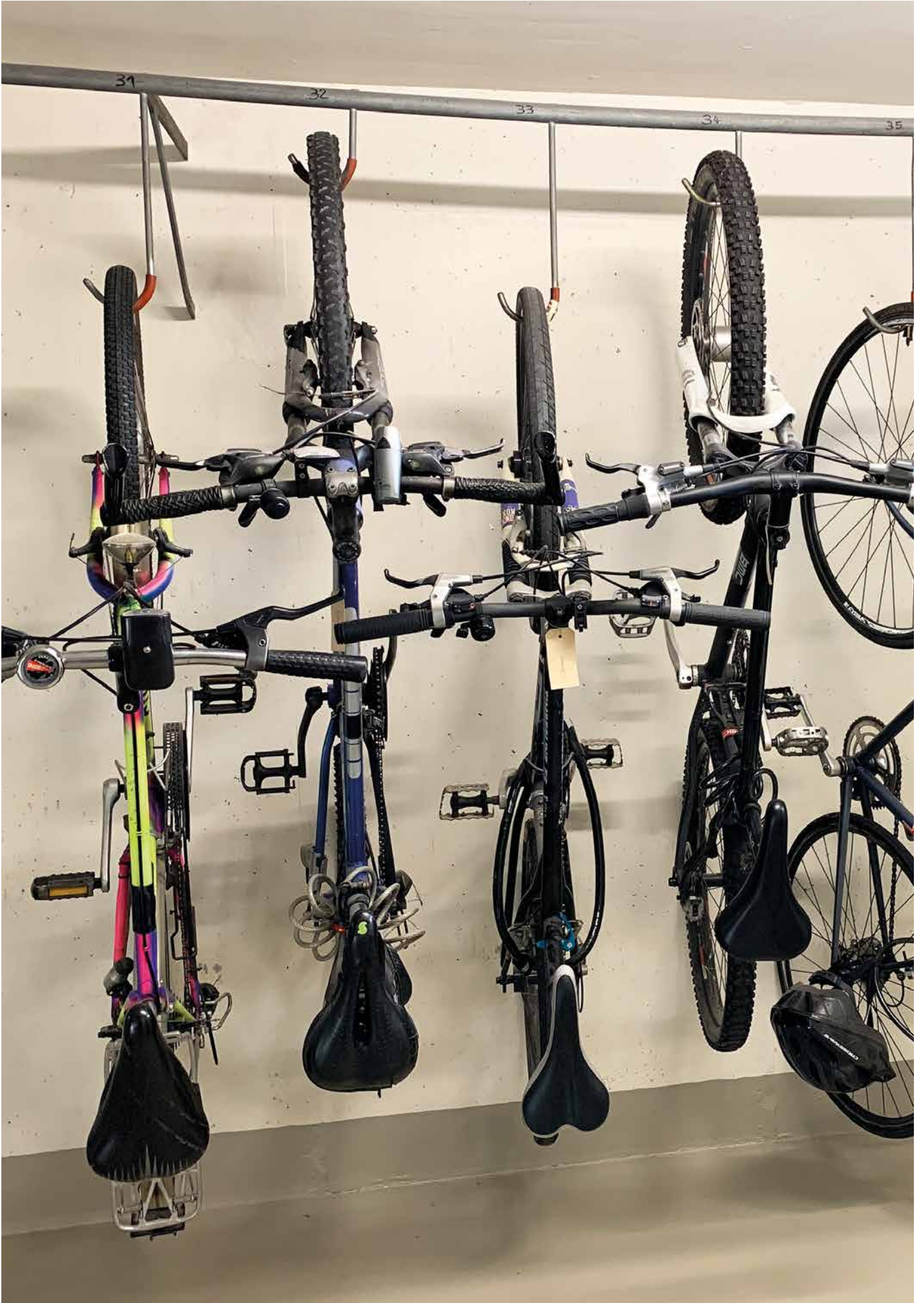


Stefan Sick
Leiter Bau+Entwicklung

Verzeichnis der Mietobjekte

Stand: 1.1.2024	Anzahl Wohnungen	Wohnungs-Typ (Anzahl Zimmer)	Netto-Wohnfläche (in m ²)	Nettomiete* (in CHF)	Nebenkosten* (in CHF)	Bruttomietzins* (in CHF)	Anteilschein-kapital (in CHF)
Sternenfeld I	81						
	3	2	57	790	150	940	4500.00
	36	3	69	890	180	1070	4700.00
	13	3 ½	74	930	180	1110	4900.00
	16	4	79-82	1000	200	1200	5100.00
	13	4 ½	84	1045	200	1245	5300.00
Mansarde, klein				180	30	210	1000.00
Mansarde, gross				280	50	330	1500.00
Einstellhalle-Plätze				90			
Oberirdische Plätze				40			
Motorrad/Roller				18			
Mofa				10			
Sternenfeld II	76						
	10	2	63	885	140	1025	5500.00
	1	2 ½	59	870	140	1010	5500.00
	20	3	76	980	150	1130	5800.00
	6	3 ½	75	1000	150	1150	5800.00
	20	4	82	1075	200	1275	6200.00
	19	4 ½	86	1095	200	1295	6200.00
Einstellhalle-Plätze				95			
Oberirdische Plätze				35			
Motorrad/Roller				18			
Mofa/elektr. Velo				10			
Tiefkühlfach				84/120 p.a.			
Käppeli I	100						
	3	2	54	720	100	820	5400.00
	36	3	67	960	110	1070	5900.00
kleine Blöcke	36	4	81	1150	130	1280	6900.00
grosse Blöcke	20	4	81	1210	130	1340	6900.00
	5	5	92	1280	150	1430	7500.00
Einstellhalle-Plätze				90/110			
Motorrad/Roller				18			
Mofa				10			
Käppeli II	32						
	16	3 ½	82	1100	160	1260	6600.00
	16	4 ½	97	1330	200	1530	7400.00
Einstellhalle-Plätze				95			
Motorrad/Roller				18			
Mofa				10			
TOTAL Wohnungen BGS	289						

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



Mehr Platz für Velos

Die Anzahl Zweiräder nimmt auch in unseren Siedlungen stetig zu. Insbesondere in den Häusern, welche von vielen Familien bewohnt werden. Die BGS bemüht sich schon seit einiger Zeit, Lösungen zu finden, wie die wachsende Anzahl an Zweirädern organisiert werden kann. Sei es, indem zusätzliche Veloständer oder mit Gasdruckfeder ausgestattete Veloaufhängungen montiert, zusätzliche Parkmöglichkeiten für Trotinetts, E-Bikes und Anhänger ausserhalb der Veloräume geschaffen oder Velostandplätze fix zugeteilt werden.

Bevor das Angebot im Käppeli I weiter ausgebaut wird, wollte die Geschäftsstelle von der Mieterschaft jedoch wissen, welche weiteren Optionen für sie von Interesse wären. So gibt es Häuser, in welchen ausreichend Platz im Velokeller besteht. Auch die gedeckten Hallen unter den grossen Blöcken am Käppeliweg und an der Rothbergstrasse bieten Platz für weitere Velostandplätze. Aber würden diese auch genutzt? Reicht es zusätzliche Veloständer an einem gedeckten Standort zu montieren oder werden abschliessbare Veloräume gewünscht? Diese und weitere Fragen wurden mittels einer Bedürfnisabklärung unter der Bewohnerschaft der Rothbergstrasse 1-9 sowie Käppeliweg 19-23 im Herbst 2023 geklärt.

An der Umfrage beteiligten sich 48 Haushalte, was knapp zwei Drittel der Wohnungen in den befragten Wohnblöcken entspricht. In diesen 48 Haushalten leben 106 Personen, welche gemäss eigenen Angaben 107 Velos besitzen. Einzelne Haushalte gaben an, kein Velo zu besitzen; die meisten haben zwischen ein und drei Velos, welche in einem der abschliessbaren, ebenerdigen Veloräume parkiert sind.

Bei der Frage, ob zusätzliche Veloständer an einem gedeckten Ort ausreichen würden oder ob es ein abschliessbarer Veloraum sein muss, wurde dem abschliessbaren Veloraum eindeutig Vorrang gegeben. Auch zeigte die Umfrage, dass zusätzliche, gedeckte Velostandplätze am Käppeliweg 23 und unter dem Block Rothbergstrasse 5-9 nicht genutzt würden.

Viele der Teilnehmenden äusserten sich dahingehend, dass eine bessere Ausstattung der bestehenden Veloräume bereits ausreichend wäre. So wurden beispielsweise

Bewegungsmelder für die Beleuchtung in den Räumen, ein leichteres Öffnen der Türen, weniger steile Abgänge zu den Veloräumen oder praktischere Veloständer (nicht in der Luft, sondern am Boden, mit genügend Abstand für breite Velos wie Mountainbikes) genannt. Auf die Frage, ob die Veloplätze fix zugeteilt werden oder lieber frei wählbar bleiben sollen, wünschten mehr als die Hälfte der Teilnehmenden eine feste Zuteilung der Veloparkplätze.

Basierend auf diesen Ergebnissen und im Rahmen des finanziell und baurechtlich Machbaren wird nun die Umsetzung der Massnahmen geplant und voraussichtlich 2024 umgesetzt. Wir hoffen, dass sich damit die Zufriedenheit unserer Velofahrerinnen und Velofahrer erhöht und wir diese umweltfreundliche Mobilitätsform weiter fördern können.

Nachbarschaftshilfe Sternenfeld

Bereits 2019 wurde in den beiden Siedlungen im Käppeli von einigen Mieterinnen ein Nachbarschaftshilfe-Projekt initiiert. Diese Idee gefiel auch den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Soziale Aktivitäten im Sternenfeld, sodass 2023 eine entsprechende Erhebung im Sternenfeld gemacht wurde. Mittels Papier- und Online-Fragebogen konnten die Genossenschafter*innen der Siedlungen Sternenfeld I und II angeben, welche Nachbarschaftshilfe sie anbieten oder welche Gerätschaften sie ausleihen wollen.

Leider waren die Rückmeldungen jedoch nicht so zahlreich wie in Muttenz. Insgesamt haben sich nur zwölf Haushalte beteiligt. Sodass nun keine Broschüre, sondern lediglich ein Faltblatt gedruckt wurde. Dieses wurde an alle Haushalte verteilt und die BGS hofft, dass das Angebot genutzt wird und dadurch noch weitere Genossenschafter*innen zum Mitmachen motiviert werden. Allerdings wissen wir auch, dass die Nachbarschaftshilfe in den Liegenschaften des Sternenfelds schon sehr gut funktioniert! Das ist erfreulich und wird hoffentlich auch von den Neuzugezogenen weiter gepflegt.

Soziale Aktivitäten in den Siedlungen

Im Sternenfeld I fanden weiterhin wöchentlich die Kaffeetreffs für die Senior*innen statt. Auch im Sternen-

Kommunikation + Projekte

feld II findet regelmässig ein Kaffeetreff statt. Beide Treffe sind sehr beliebt und werden rege genutzt. Die AG Soziale Aktivitäten im Sternenfeld konnte einen Teil der vorgesehenen Anlässe umsetzen, so zum Beispiel die oben erwähnte Nachbarschaftshilfe, das Weihnachtsbaum schmücken und einen Santiklaus-Abend. Das geplante Senior*innenturnen wurde nicht umgesetzt, da es schwierig war, eine Trainerin zu finden.

Im Käppeli nahm die neu formierte Siedlungskommission ihre Arbeit auf. Diese hat als wichtigste Aufgabe, gemeinschaftliche Events zu fördern. Bereits wurden erste Anlässe für Senior*innen angeboten und auch das Rahmenprogramm am Käppelifest, beim Komposttag und das Sandkasteneinweihungsfest wurden durch die Beauftragte Soziale Aktivitäten mitgestaltet. Wir sind zuversichtlich, dass dies zu einer Belebung des genossenschaftlichen Lebens führen wird.

Im Käppeli II fand zudem ein Neujahrsapéro statt, welcher von zwei jungen Mieterinnen organisiert und von Jung und Alt genutzt wurde.

Neuer Auftritt

Die digitale Entwicklung schreitet mit einer unglaublichen Geschwindigkeit voran. Laufend kommen neue Anwendungen auf den Markt und die sozialen Medien nehmen an Bedeutung zu. Auch die BGS muss hier Schritt halten und obwohl die Website der BGS «erst» vor sechs Jahren lanciert wurde, wirkt sie heute bereits etwas «veraltet» und muss aufgrund technischer Weiterentwicklung neu aufgesetzt werden. Dies soll auch Anlass sein, ein paar Anpassungen zu machen, um die Website wieder etwas «frischer» zu präsentieren. Die Ressortleiterin «Kommunikation+Projekte» hat im Herbst 2023 diesbezüglich an einem Workshop teilgenommen und wird die neuen Erkenntnisse bei der Umsetzung einfließen lassen. Ziel soll sein, dass unsere Mieterschaft die Website noch mehr nutzt und schneller zu den nötigen Informationen findet.

Und vielleicht ist es Ihnen aufgefallen: auch der Jahresbericht präsentiert sich in leicht angepasstem Layout. Wir hoffen, dass er auch so gefällt und weiterhin auf Ihr Interesse stösst.



Yvonne Steiner Ly
Leiterin Kommunikation+Projekte

Zuhause alt werden und neue Formen des Zusammenwohnens

Die Schweizer Bevölkerung altert. Bis 2050 wird sich die demografische Landschaft stark verändert haben. Jede vierte Person wird älter als 65 Jahre sein, und jede zehnte wird die Altersgrenze von 80 Jahren überschritten haben. Diese Entwicklung wirft komplexe Fragen auf, insbesondere im Hinblick auf das Wohnen im Alter. Gleichzeitig nimmt die Nachfrage nach Generationen-Wohnprojekten in der Schweiz stetig zu. Bieten sie eine mögliche Antwort auf den demografischen Wandel?

Viele ältere Menschen wünschen sich, in ihren eigenen vier Wänden und in ihrem vertrauten Umfeld, alt zu werden. Der Blick auf die aktuellen Zahlen zeigt, dass dieser Wunsch bereits heute Realität ist. Bei den 65-79-Jährigen sind es 98 Prozent, bei den 80-89-Jährigen noch 90 Prozent, und selbst bei den über 90-Jährigen leben noch 66 Prozent zu Hause. Zwischen den Geschlechtern bestehen dabei grosse Unterschiede. Im Vergleich leben von den über 90-jährigen Männern fast 80 Prozent noch zu Hause, bei den über 90-jährigen Frauen sind es nur noch rund 60 Prozent. Ausserdem leben Frauen im Alter häufiger allein als Männer. Die Gründe dafür sind, dass in vielen Partnerschaften Männer älter als Frauen sind und wenn es zu Pflege- und Betreuungsaufgaben kommt, oftmals die Partner:innen diese übernehmen.

Entscheidend für das zu Hause Altwerden ist primär eine hindernisfreie Wohnumgebung. Wenn diese nicht gegeben ist und Einschränkungen im Alltag zunehmen, folgt

häufig der Umzug ins Alters- oder Pflegeheim. Dieser Entschluss kann, gewollt und passend sein. Oftmals entspricht er aber nicht dem Wunsch der Betroffenen, und bringt zudem auch soziale und wirtschaftliche Folgen mit sich. Zahlreiche Akteur:innen aus dem Alters- und Dienstleistungsbereich sowie der öffentlichen Hand beteiligen sich daher schon seit vielen Jahren an der Diskussion für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Die Wohnungswirtschaft hingegen wurde bislang zu wenig miteinbezogen. Damit das älter werden in den eigenen vier Wänden gelingen kann, bräuchte es aber genau hier mehr Vernetzung und Zusammenarbeit. Denn mit dem Erreichen des Pensionsalters gewinnt die Wohnung an Bedeutung. Der Aktionsradius verkleinert sich, soziale Beziehungen vor Ort werden wichtiger, die Wohnung wird mehr und mehr zum Lebensmittelpunkt. Ein ausreichendes Angebot an altersgerechtem, qualitativ gutem und bezahlbarem Wohnraum ist daher zentral.

Bedingungen und Massnahmen für ein gutes Altern zu Hause

Handlungsbedarf besteht dabei vor allem im Bestand. 80 Prozent der über 65-Jährigen leben in Liegenschaften, die vor 1990 gebaut wurden und nicht den heutigen Standards für hindernisfreies Bauen entsprechen. Bauliche Anpassungen allein reichen jedoch nicht aus. Eine vom ETH Wohnforum – ETH CASE durchgeführte Studie zum zu Hause alt werden hat dazu sechs grundlegende Bedingungen identifiziert: Zugang zu bezahlbarem Wohnraum, ein altersgerechtes Wohnumfeld und Nahversorgung, soziale Kontakte und kleine Alltagshilfen in der Nachbarschaft, das Gefühl von Sicherheit, den Zugang zu ambulanten Dienstleistungen und das Nutzen und Einbringen eigener Ressourcen. Damit diese Voraussetzungen auf Ebene der Versorgung und politisch-strukturell stimmen, braucht es funktionierende Schnittstellen zwischen allen Beteiligten. Nur so gelingt es, sich in Zukunft selbstbestimmt und informiert für eine Wohnform im Alter entscheiden zu können. Neben dem individuellen Wohnen im Privathaushalt – mit oder ohne Serviceleistungen – und dem Wohnen in einem Alters- oder Pflegeheim – rücken aktuell vermehrt auch gemeinschaftliche Wohnformen wie das Generationenwohnen ins Zentrum der Diskussion.

ETH Wohnforum

Das ETH Wohnforum untersucht die vielfältigen Qualitäten des gebauten und gelebten Raums und produziert Erkenntnisse für die zukünftige Planung. Ziel ist es, mit Entscheidungsträgern nachhaltige Strategien im Wohnen und in der Quartiersentwicklung zu entwickeln.

> wohnforum.arch.ethz.ch

Generationenwohnen als (eine) mögliche Antwort

Im Kontext der sozialen und demografischen Veränderungen gewinnen gemeinschaftliche und intergenerationelle Wohnformen zunehmend an Bedeutung. Seit 2015 steigt die Nachfrage solcher Projekte in der Schweiz stetig an. Der Anstieg ist vor allem auf die Babyboomer:innen und ihre Werte wie Individualität, Sinnhaftigkeit und Selbstbestimmung zurückzuführen. Dennoch stellen Generationenwohn-Projekte weiterhin eine Nische auf dem Wohnungsmarkt dar. Im Rahmen der vom ETH Wohnform – ETH CASE durchgeführten Studie zum Generationenwohnen wurden im Zeitraum von 1972 bis 2017 rund 76 Generationen-Wohnprojekte hierzulande identifiziert. Die Projekte unterscheiden sich in ihrer Zielgruppe, Grösse, Lage, Organisationsstruktur und Trägerschaft. Die Bandbreite reicht von grossen genossenschaftlich organisierten Projekten mit bis zu 1250 Bewohnenden in städtischen Gebieten bis zu kleinen, privat finanzierten Hausgemeinschaften mit 30 Bewohnenden auf dem Land.

Die Planung, Umsetzung und der Betrieb von Generationen-Wohnprojekten setzen den Menschen und seine vielfältigen Bedürfnisse in den Mittelpunkt. Ein zentrales Merkmal ist die bewusste Förderung und Pflege intergenerationaler Beziehungen. Anders als im konventionellen Wohnen, wo die Zusammensetzung der Bewohner oft zufällig ist, wird im Generationenwohnen eine je nach Projekt unterschiedliche Altersdurchmischung aktiv angestrebt und gefördert. Diese bewusste Steuerung trägt dazu

bei, ein unterstützendes und vielfältiges soziales Umfeld zu schaffen. Ein weiteres zentrales Merkmal ist die Architektur, die zugleich Begegnungen fördert und Rückzugsmöglichkeiten bietet. Altersgerechtes und hindernisfreies Bauen – SIA 500 oder LEA konform – ist grundlegend. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der Generationen fliessen in manchen Projekten bereits in der Planung ein. Partizipativ werden über Wohnungsgrundrisse und -grössen sowie über die Funktion der Gemeinschaftsräume abgestimmt. Den zukünftigen Bewohnenden ermöglicht dies, selbstbestimmter zu leben und aktiv am Gemeinschaftsleben teilzunehmen. Die geteilten und gemeinsam bespielten Gemeinschaftsflächen sind dafür essenziell. Der ausreichend grosse Gemeinschaftsraum kann ebenso wichtig sein, wie das attraktiv gestaltete Treppenhaus, das zum Verweilen einlädt oder der selbst gestaltete Garten. Hier entsteht eine Atmosphäre, in der sich Freundschaften entwickeln und nachbarschaftliche Hilfe spontan nachgefragt und angeboten werden kann. Denn gerade das soziale Netzwerk spielt eine Schlüsselrolle beim Wohlbefinden älterer Menschen. In den gemeinsamen Aktivitäten können sie ihre vielen wertvollen Erfahrungen, Fähigkeiten und Ressourcen mit anderen teilen und werden oftmals zu wichtigen Akteur:innen im Gemeinschaftsleben. Dies kann ihr Vertrauen in ihre Selbstständigkeit und ihr Wissen, im Notfall gut aufgehoben zu sein, stärken.

Eine Wohnform mit Zukunft

Die Veränderungen in der Demografie, in den Familien- und Beziehungsstrukturen und in den Lebensweisen er-



Drei Generationen an einem Tisch. Im Zürcher Hunziker Areal treffen sich Bewohnende abwechselnd bei sich zu Hause zwei- bis dreimal jährlich zu einer gemeinsamen Weidegustation. Oftmals sind es gemeinsame Interessen oder Hobbies, die Generationen verbinden.

fordern auch ein Umdenken im Bauen – sei es im Neubau oder Bestand. Neue Wohnformen reagieren auf sich wandelnde Wohnbedürfnisse und führen mit ihren Visionen eines guten Wohnens zu sozialen, architektonischen, organisatorischen und ökologischen Innovationen im Wohnungsbau. Zudem verdeutlichen sie, wie Wohnen im Alter aktiv gestaltet werden kann. Generationenwohnen kann demnach als ein Weg betrachtet werden, um den Bedürfnissen, nicht nur einer alternden, sondern einer vielfältigen Gesellschaft gerecht zu werden.



Leonie Pock



Angela Birrer

Die beiden Sozialanthropologinnen Angela Birrer und Leonie Pock arbeiten als Projektleiterinnen am ETH Wohnforum – ETH CASE. Ihre Forschungsschwerpunkte beinhalten neue Wohnformen, nachhaltige Quartierentwicklung und Wohnen im Alter. An der Schnittstelle zwischen Stadtbewohner:innen, Planer:innen, Bauträgerschaften und anderen Stadtmacher:innen, analysieren sie die vielfältigen Perspektiven dieser Akteur:innen.

Weiterführende Informationen:

- Bericht «Zuhause alt werden»
- Booklet mit Kurzportraits von 19 Generationen-Wohnprojekten

Beides abrufbar unter: wohnforum.arch.ethz.ch

Herzlichen Dank!

Den Beauftragten der BGS danken wir herzlich für ihren geschätzten Einsatz! (Stand: 1.1.2024)

Sternenfeld I

Hauswart, Heizungs-/Einstellhallenwart	Rudolf Sommer
Wäschebeauftragte	Yvonne Huber
Garten-/Rasenwart	Kurt Beyeler
Reinigung allgemeine Räume	Ismet Cellik, Yvonne Huber, Petra-Sacha Lauper
Arealreinigung	Gülsen Bozardic, Monika Buner, Ismet Cellik

Sternenfeld II

Hauswart, Einstellhallenwart	Adrian Epple
Wäschebeauftragte	Regula Lardon
Rasenwart	Josef Stöckli
Gartenwart	Daniel Saladin
Reinigung allgemeine Räume	Vincenzo Rettore, Tamara van Dijck, Werner Wiederkehr

Käppeli I

Hauswart	Urs Nyffeler
Heizungs-/Einstellhallenwart	Marco Sisti
Wäschebeauftragte	Agnes Odermatt
Betreuung Garten allgemein	Marco Sisti
Kompostierung	Stefan Berchtold
Reinigung allgemeine Räume	Livia Barmettler, Monika Nenninger, Maria-C. Pregnolato, Beyhan Sarikaya, Heidi Schwegler
Arealreinigung	Lena Berchtold, Valeria Hochstrasser, Nadia Maraschio, Stefanie Ziomek
Windfangreinigung	Livia Barmettler, Lena Berchtold, Stefania Catalano

Käppeli II

Hauswartin	Sandra Leuthardt
Heizungs-/Einstellhallenwart	Marco Sisti
Wäschebeauftragte	Doris Meyer
Garten-/Rasenwart	Willy Limacher
Reinigung allgemeine Räume	Cornelia Chopard
Kompostierung	Guido Stauffer

Zudem danken wir allen freiwilligen Helfer*innen, den Winterdienst-Teams, dem Rasenteam Käppeli I und den Gartenhelfer*innen im Sternenfeld I+II.



Neuwahlen und Jubiläen

Am 13. März 2023 fand in der sanierten und neuen Aula des Sternenfeld-Schulhauses die 51. Siedlungsversammlung Sternenfeld statt. Mit 92 Teilnehmenden war der Anlass gut besucht. Da immer noch kein neuer Siedlungsvertreter beziehungsweise keine neue Siedlungsvertreterin für Birsfelden gefunden ist, führte wie auch in den letzten Jahren die Geschäftsführerin der BGS durch die Traktanden und die Wahl der Siedlungskommissionsmitglieder. Alle Mitglieder, das sind Ruedi Sommer, Yvonne Huber, Regula Lardon und Fabian Dahinden, stellten sich für eine weitere Periode zur Verfügung und wurden einstimmig wiedergewählt.

Nach dem Jahresrückblick wurden Yvonne Huber, die seit 30 Jahren als Wäschebeauftragte amtiert, sowie Ruedi Sommer, der vor 25 Jahren das Amt als Hauswart im Sternenfeld I übernommen hatte, geehrt. Für beide Jubilare gab es einen grossen Applaus. Nach dem Ausblick und den bevorstehenden Arbeiten trugen die Kommissionsmitglieder ihre Anliegen vor.

Nach der Pause informierte Präsident Rolf Frei über das in den Medien stark verbreitete Thema der drohenden Mietzinsenerhöhung. Dabei wurde auf den im Juni 2023 ansteigenden Referenzzinssatz verwiesen. Für die BGS, welche die Mieten nach der Kostenmiete berechnet, ist dieser Referenzzinssatz nicht unmittelbar von Bedeutung für eine Mietzinsanpassung. Alle Mieter*innen können den Mietzins bei der BGS ein Stück weit selbst beeinflussen: Durch die Mithilfe als Beauftragte, bei Freiwilligentagen oder durch sonstige Aktivitäten für die BGS reduzieren sich diese Kosten.

Der Leiter «Bau+Entwicklung» Stefan Sick orientierte über die Erarbeitung des Masterplans für die Quartierentwicklung Sternenfeld. Weiter informierte er auch über das Thema Solar-/Photovoltaikanlagen. Er hielt fest, dass es wenig Sinn macht, eine solche Anlage auf ein Dach, welches in ein paar Jahren saniert werden muss, zu bauen, da dies nur unnötige Kosten verursacht. Ebenfalls muss jeweils geklärt werden, was zweckmässiger ist: eine Solar-Anlage für die Warmwasseraufbereitung oder eine Photovoltaikanlage, um Strom zu generieren. Da die Siedlungen Sternenfeld I und II bereits am Fernwärmenetz hängen, ist dies genau zu analysieren. Weiter konnte Stefan Sick auch über

die laufende Prüfung von Neubauprojekten, Fusionen und Angeboten zur Übernahme von Gebäuden informieren.

Am Schluss haben einige Mitglieder die Gelegenheit genutzt, ihre noch offenen Fragen zu stellen oder Anliegen anzubringen.

Siedlungsfest im Sternenfeld

Am 11. August 2023 fand das alljährliche Siedlungsfest statt, an dem 64 Personen teilnahmen. Das Jassturnier wurde neu im gemütlichen Freizeitraum an der Friedhofstrasse 45 durchgeführt und wurde von Sepp Hodel gewonnen. Für die Kleinen wurde dieses Jahr eine Piñata organisiert. Es war lustig zuzusehen, wie sich die Kleinsten und auch grössere Kinder daran machten, diese mit verbundenen Augen niederzuschlagen, um an die Süssigkeiten zu kommen. Alle hatten ihre Freude daran.

Erstmals gab es ein Dessertbuffet, zu dem jeder Haushalt etwas beitragen konnte. Viele verschiedene Cookies, Muffins und Kuchen kamen zusammen, sodass es eine grosse Auswahl gab und niemand leer ausging.

Rita Fröhling bedankt sich an dieser Stelle bei Margrit und Ruedi Sommer für die Organisation sowie bei den zahlreichen freiwilligen Helfern für die Unterstützung beim Sommerfest. Danke auch an Heidi Gheza und Toni Aregger für das Organisieren des Jassturniers.

Sommersitzung der Siedlungskommission

An der alljährlichen Sommersitzung im August wurden die Beauftragten über den vorgesehenen Unterhalt informiert und es bestand die Möglichkeit, sich auszutauschen und Anliegen zu deponieren. Ein grösseres Thema war die Umsetzung von Massnahmen, um den Stromverbrauch zu reduzieren.

Marco Sisti orientierte darüber, dass seit der letzten Sommersitzung rund 100 Reparaturmeldungen eingegangen sind: 48 Meldungen aus dem Sternenfeld I und 52 aus dem Sternenfeld II. Diese Werte entsprechen in etwa den Werten vom vergangenen Jahr. Es fiel aber auf, dass immer öfter Reparaturarten zum ersten Mal auftauchen.

Siedlungsbericht Sternenfeld

Diese benötigen dann eine längere Abklärungs- und Beschaffungsphase. Insbesondere die Lieferengpässe beim Material generieren Wartezeiten, welche durch den Fachkräftemangel noch verlängert werden.

Marco Sisti nutzte die Gelegenheit und bedankte sich bei allen Beauftragten, die in irgendeiner Form tätig waren.

Natur im Sternenfeld I

Seit Biodiversität, Nachhaltigkeit und Ökologie im Trend sind, hat sich bei vielen die Wahrnehmung verändert. Auch in unserer Siedlung Sternenfeld I häufen sich Tierbeobachtungen: sei es aus den Fenstern der Geschäftsstelle, wo sich vermehrt Vögel auf unserer Wiese beobachten lassen. Sei es die Igelfamilie, welche sich in der Blumenwiese ein Nest gebaut hatte, oder Unterschlupf in dem von einer Mieterin erstellten Astunterschlupf und Igelhaus finden. In einem Blumentrog im 3. Stock der Friedhofstrasse 41 hatte letzten Sommer eine Entenfamilie gelebt und dort sind auch Ihre Küken geschlüpft. Ohne grosse Probleme konnte die Entenmutter zusammen mit den Küken das Nest in luftiger Höhe verlassen. Damit sie aber sicher das nächste Gewässer aufsuchen konnten, wurde sogar die Polizei zu Hilfe gerufen.

Zudem hat die Gartenbaufirma einen ersten grossen Kirschlorbeerstrauch im Sternenfeld I entfernt. Neu wird ein Mönchspfeffer-Strauch dem Garten mit seiner Pracht Freude bereiten und hoffentlich viele Bienen anlocken.

Soziale Aktivitäten

Im April lud die Geschäftsstelle zu einem Informationsanlass für Seniorinnen und Senioren ein. Frau Simone Cueni, Leiterin der Fachstelle für Altersfragen der Gemeinde Birsfelden, informierte über eine mögliche Nachlassregelung und Unterstützungsleistungen zu Hause. Es kamen auch viele Fragen zum Vorsorgeauftrag auf. Auf Wunsch der Teilnehmenden soll deshalb ein weiterer Informationsanlass stattfinden.

Ende November wurde in Zusammenarbeit mit dem Quartierverein Sternenfeld sowie der Feuerwehr Birsfelden der Tannenbaum auf dem Sternenfeldplatz geschmückt. Viele Kinder haben sich daran beteiligt, sodass der Baum reichlich behangen wurde.

Am 9. Dezember 2023 organisierte die AG Soziale Aktivitäten wieder ein Santiklaus-Abend mit Grättimaa und Trank. Bevor der Santiklaus vorbeikam, gab es aber zuerst

eine Geschichte für die Kinder und danach eine für die Erwachsenen. Rund 20 Personen haben den Abend zusammen gefeiert. Die Säckli wurden vom Quartierverein Sternenfeld gesponsert.

Am 18. Dezember 2023 fand anstelle des monatlichen Kaffee-Treffs ein Adventsfest für die Bewohner*innen vom Sternenfeld II statt. Rund 25 Personen trafen sich im Freizeitraum Am Stausee 30 und genossen zusammen ein Mittagessen mit belegten Brötchen und anschliessendem Kaffee und Kuchen.



*Rita Fröhling-Spezia
Siedlungsvertreterin Sternenfeld, ad interim*



Oben: Ruedi Sommer und Kurt Beyeler waren eine grosse Hilfe beim Ersatz der Sonnenstoren im Sternenfeld I.
Unten: Siedlungsversammlung in der Aula des neu sanierten Sternenfeld-Schulhauses.



Wahl Siedlungskommission		
Siedlungswartmeister Stefan Bartschke	Ausschuss Tina Müller (19.04.2024)	Blaufarbige Straße Kochtopf Vollholz & Hochmeister
Gartenbauhilfsdienst Ingrid	Landesrat Ulrich Bockholt	Wahlleiter Jugend Egon Bockholt

Neuer Wind in der Siedlungskommission

An der Siedlungsversammlung vom 17. März 2023 nahmen 70 Personen aus 52 Haushalten des Käppeli I und II teil. Der Siedlungsvertreter Stefan Berchtold hielt Rückblick auf das vergangene Jahr und brachte wichtige Anliegen der Beauftragten ein.

Vonseiten der Geschäftsstelle informierte Rita Fröhling über grössere Projekte, welche in den beiden Siedlungen für das Jahr 2023 geplant waren. Zudem wies die Geschäftsführerin darauf hin, wie wichtig es ist, dass die Mieterinnen und Mieter ihren Nachlass frühzeitig regeln. Dies auch, um Kosten für Räumungen zu Lasten der Genossenschaft zu vermeiden.

Präsident Rolf Frei nahm das Thema der steigenden Mietzinse auf und wagte eine Prognose, wie sich die Mietpreise in den Siedlungen der BGS in nächster Zukunft entwickeln könnten. Zudem wies er darauf hin, dass sich insbesondere die Nebenkostenabrechnungen deutlich erhöhen werden.

Stefan Sick, Leiter Bau und Entwicklung, gab einen Einblick über die Umsetzung des Projekts Fernwärmeanschluss, welches einige «Kinderkrankheiten» zu überwinden hatte. Auch das Thema Solar- und Photovoltaikanlagen wurde präsentiert. Wobei Stefan Sick festhielt, dass in jedem Fall gut geprüft werden muss, wo es sinnvoll ist, eine solche Anlage zu bauen und wo nicht. Wie in Birsfelden wurden auch die Anwesenden der Siedlungsversammlung in MuttENZ über das Vorgehen betreffend Neubauprojekte informiert.

Schliesslich fand die Wahl der neuen Siedlungskommission Käppeli statt. Gewählt wurden: Stefan Berchtold (Siedlungsvertreter, bisher), Yvonne Steiner Ly (Aktuarin, bisher), Valeria Hochstrasser (Beauftragte Soziale Aktivitäten), Ursula Stauffer (Vertreterin Senior*innen) und Djonbarki Ly (Vertreter Jugend). Vakant blieb die Stelle des/der Beauftragten Garten. Wie in den Statuten der BGS festgehalten, soll die neu zusammengesetzte Siedlungskommission vor allem das Zusammenleben und das Miteinander in der Genossenschaft fördern und entsprechende Aktivitäten dazu organisieren. Die bisherigen Mitglieder (Urs Nyffeler, Hauswart Käppeli I, Agnes Odermatt, Wäschebeauftragte Käppeli I, Sandra Leuthardt,

Hauswartin Käppeli II sowie Doris Meyer, Wäschebeauftragte Käppeli II) wurden mit einem Geschenk für ihre langjährige Mitarbeit in der Siedlungskommission verdankt. Stefan Berchtold wies darauf hin, dass diese ihre Funktionen beibehalten.

Arbeit aufgenommen

Die neue Siedlungskommission traf sich anschliessend zweimal, um Aktivitäten zu planen und Anliegen der Mieterschaft zu besprechen.

Am 2. Mai 2023 organisierte Ursula Stauffer im Freizeitraum Höllebachweg einen Informationsanlass für Seniorinnen und Senioren. Der Anlass war dem Thema «Altersvorsorge» gewidmet. Dazu wurde Mireille Beuchat von der Fachstelle für Altersfragen der Gemeinde MuttENZ eingeladen. Dabei ging es um Themen wie Patientenverfügung, Vorsorgeauftrag, Vollmachten und Nachlassregelung. Auch bot sich die Gelegenheit, allgemeine Fragen rund ums Alter zu stellen. Dieser Anlass wurde von 22, vor allem älteren Personen unserer Genossenschaft besucht und sehr geschätzt.

Am 13. Mai 2023 fand ein Freiwillingentag statt, um den Sand des Sandkastens auf dem Spielplatz im Käppeli I zu ersetzen. Erwachsene und Kinder schaufelten zuerst den alten Sand aus dem Sandkasten und transportierten ihn mit Schubkarren zu einer leeren Mulde. Als der Sandkasten leer war, war aber erst die halbe Arbeit getan, denn jetzt musste der Sandkasten wieder frisch gefüllt werden. Dies alles durch Einsatz von reiner Muskelkraft! Dieser Tag war sehr anstrengend für alle Beteiligten. Es war grossartig, dass sich so viele Personen gemeldet hatten, um mitzuhelfen und sogar während der Arbeiten noch Leute aus der Siedlung spontan hinzukamen und mitanpackten. Genossenschaft aktiv gelebt!

Am 4. Juni 2023 wurde der erneuerte Sandkasten dann mit einem kleinen Fest eingeweiht. Valeria Hochstrasser organisierte ein Sandkastenfest, wo Klein und Gross Burgen und Schlösser aus Sand bauten und sich, versorgt mit Popcorn und Zuckerwatte, einen schönen und gemütlichen Nachmittag machten.

Siedlungsbericht Käppeli

Auch das Käppelifest am 12. August war vom neuen Wind aus der Siedlungskommission geprägt: Der Kindernachmittag startete mit einer Minidisco, bei der unsere Mieterin Caroline Berchtold einen Tanz mit den Kindern einstudierte. Weiter gings mit einer Wasserstafette und danach zu den verschiedenen Spielposten. Dazu gehörte auch ein Posten, wo die Kinder T-Shirts bemalten und ansprützten. Den Abschluss dieses tollen Kindernachmittags bildete eine Goldsuche im Sandkasten.

Zur gleichen Zeit kämpften die Erwachsenen unter der Leitung von Fritz Lanz um die Krone des Jasskönigs. Der Sieger des diesjährigen Jassturniers war Roland Imhof. Das geplante Kubb-Turnier konnte wegen zu weniger Anmeldungen nicht stattfinden. Hoffentlich trauen sich nächstes Jahr mehr Leute mitzumachen, denn der Spass und nicht das Können steht im Vordergrund.

Am Abend dann ging es weiter mit Grill und einem grosszügigen Salat- und Dessertbuffet, das von den Genossenschaftler*innen offeriert wurde. Auch die Zeltübernachtung auf dem Spielplatz durfte nicht fehlen und es standen einige Zelte mehr als in den letzten Jahren auf der Wiese. Unser Mieter Christian Chevillat verzauberte den Anlass am Abend mit farbigen Lichtinstallationen und liess unsere Siedlung in einem neuen Licht erscheinen.

Auf Anregung eines Mieters organisierte Marco Sisti, Leiter Gebäudeunterhalt, anlässlich des Käppelifests auch noch eine Führung durch die neu installierte Fernwärmanlage im Käppeli I und II. Das Angebot stiess auf Interesse, sodass zwei Gruppen durch die ehemaligen Heizräume geführt wurden und sich die Technik erklären liessen.

Kompostieren macht Freude

Auch in diesem Jahr suchten wir freiwillige Helfer*innen, um die Kompostmiete umzuschichten und neu zu platzieren. Bei dieser Arbeit halfen elf Erwachsene und neun Kinder mit. Da es genügend helfende Hände gab, konnte Fritz Lanz zusätzlich noch mit ein paar Kindern die Parkplätze vom Herbstlaub befreien. Die Arbeit war nach rund zwei Stunden beendet und anschliessend gab es in gemütlicher Runde eine Kürbissuppe und Wienerli als Stärkung.

Kaffeepausch für Alt und Jung

Ursula Stauffer organisierte am 15. November einen Kaffeepausch für Alt und Jung. Zwölf Personen nutzten die Gelegenheit und kamen an diesem Nachmittag in den Freizeitraum im Höhlebachweg 36, um sich zu unterhal-

ten und die Nachbarschaft besser kennenzulernen. Erfreulich war auch, dass sowohl Mieter*innen aus dem Käppeli II als auch Käppeli I daran teilnahmen.

Weihnachtsstimmung im Käppeli

Seit einigen Jahren bereits schmücken zwei Mitglieder der Siedlungskommission den Tannenbaum auf dem Spielplatz im Käppeli I. Da dieser Baum aber je länger je höher wurde und das Anbringen von Lichterketten und Kugeln immer schwieriger, entschieden wir uns dieses Jahr, die drei neu gepflanzten Bäumchen im Innenhof mit den Solar-Lichterketten zu versehen.

Am Sonntag, 3. Dezember 2024, organisierten Lena Berchtold und Sarah Straumann mit Unterstützung von Valeria Hochstrasser das beliebte Adventsfest. Rund 50 Personen nahmen am Anlass teil und genossen Glühwein, Gaggero und Grättimaa. Im Laufe des Abends kam der Santiklaus zu Besuch und erfreute Kinder und Erwachsene. Auf der Gitarre begleitet von Jacqueline Oriet sangen alle Anwesende ein paar Santiklauslieder, womit dieser gemütliche Abend einen schönen Ausklang fand.



Stefan Berchtold
Siedlungsvertreter Käppeli



Oben: Neue Siedlungskommission: Ursula Stauffer, Stefan Berchtold, Valeria Hochstrasser, Djonbarki Ly, Yvonne Steiner Ly
Unten: Besichtigung des Fernwärme-Anschlusses im Käppeli I.

Wäschebeauftragte mit Leib und Seele

Seit gut 30 Jahren sorgt Yvonne Huber (74) im Sternensfeld I für Ordnung in den Waschküchen. Dabei schätzt sie den Austausch mit der Mieterschaft und freut sich über Begegnungen der freundlichen Art.

Yvonne, kannst du dich kurz vorstellen?

Ursprünglich komme ich aus Goldau/SZ. Ich hatte vier Brüder. Mein Vater arbeitete bei der Bahn und hatte mitgeholfen, den Gotthardtunnel zu bauen. Meine Mutter war zu Hause und hat auf uns Kinder geschaut. Meinen Mann Beat habe ich hier in Basel kennengelernt. Wir haben beide bei der Post gearbeitet, er als Pöstler, ich auf dem Postscheckamt. Die Lehre hatte ich in Luzern gemacht und musste anschliessend ein Jahr nach Basel zum Arbeiten. Hier bin ich dann «hängen» geblieben. Aber ich bin sehr glücklich hier.

Seit wann wohnt ihr bei der BGS?

Wir sind vor 51 Jahren von Basel in die BGS gezogen, frisch verheiratet und zu zweit. Mein Mann hatte von einem Arbeitskollegen von der neuen Siedlung im Sternensfeld erfahren. Es war aber Zufall, dass wir hierherkamen; wir hatten nicht extra nach einer Genossenschaftswohnung gesucht.

Ihr seid gerade erst umgezogen, weshalb?

Wir haben zuerst an der Friedhofstrasse 43 in einer 3.5-Zimmerwohnung gewohnt. 1978 wurde unser Sohn Roger, 1982 unsere Tochter Jeannine geboren. Als die Kinder grösser wurden, konnten wir zum Glück in eine 4.5-Zimmerwohnung in der Friedhofstrasse 41 umziehen.

Aufgrund der eingeschränkten Mobilität meines Mannes mussten wir letztes Jahr aber in eine hindernisarme Wohnung wechseln. Es fiel uns nicht leicht. Leider ist mir dann bei den Zügelvorbereitungen auch noch ein Unfall passiert und ich habe mir das Becken gebrochen. Zum Glück erhielten wir beim Umzug Unterstützung von unseren Kindern und den Nachbarn.

Du bist Wäschebeauftragte im Sternensfeld I – wie kam es dazu?

Als die Kinder auf die Welt kamen, habe ich den Job bei der Post an den Nagel gehängt. Denn ich wollte für die Kinder da sein. Ich habe mir dann aber Nebenjobs gesucht, z.B. eben als Wäschebeauftragte. Das Amt habe ich vor 31 Jahren von Käthi Stadler übernommen. Sie hatte mich angefragt. Nach ein paar Tagen Gedenkfrist habe ich zugesagt, weil ich mir dachte: Das ist super, ein Job, bei dem ich nicht zum Haus rausmuss! Denn ich kann alle Waschküchen unterirdisch, via Einstellhalle erreichen und werde nie nass dabei.

Welche Aufgaben gehören zu diesem Amt?

Ich stelle sicher, dass die Wäscheregeln eingehalten werden, passe den Waschplan nach den Wünschen der Mieterschaft an und biete die Monteure auf, wenn etwas defekt ist und ich es nicht selbst reparieren kann. Ich führe die Mutationen nach und die neuen Mieterinnen und Mieter ein und gebe ihnen die Stromkarte ab.

Praktisch jeden Abend mache ich den Kontrollgang und falls etwas nicht in Ordnung ist, spreche ich die Mieterinnen und Mieter darauf an oder schreibe eine kurze Notiz. Manchmal muss ich auch etwas laut werden, wenn alle Bemühungen nicht fruchten.

Wie lange dauert es, bis du den Kontrollgang jeweils gemacht hast?

Es sind insgesamt fünf Waschküchen mit je zwei Maschinen plus eine zusätzliche Waschmaschine – die müssen alle kontrolliert werden. Wie lange es dauert, ist immer davon abhängig, ob ich noch jemanden antreffe oder nicht. So 20 Minuten habe ich aber schon, bis ich die ganze Runde gemacht habe.

Was macht dir Spass bei diesem Amt, was eher weniger?

Ich mache die Arbeit gerne, denn man trifft Leute, kann mit ihnen reden und erfährt viel Neues. Meiner Meinung nach ist es wichtig, dass es eine zuständige Person gibt, die sich um die Ordnung in den Waschräumen kümmert.



Yvonne Huber sorgt für einen geregelten Ablauf in den Waschküchen der Siedlung Sternenfeld I.

Ich bin gerne für die Mieterinnen und Mieter da und habe ein offenes Ohr für ihre Anliegen.

Am meisten stört mich, wenn ich jemandem etwas mitteilen muss und der oder die Betreffende dann die Türe nicht öffnet. Dann muss ich extra anrufen oder eine Notiz hinterlassen. Es gibt leider auch Mitbewohnende, die reagieren auf gar nichts und halten sich auch nicht an die Wäscheordnung. Das ist schade und bereitet mir und anderen Sorge.

Hast du noch weitere Aufgaben innerhalb der BGS übernommen?

Ja, ich putze den Keller sowie alle Fenster der Veloräume an der Friedhofstrasse 41-45.

Was motiviert dich, in der Genossenschaft aktiv zu sein?

Für andere etwas zu machen, das bereitet mir Freude. Ich habe auch beim Mittagstisch gekocht oder in der Frauengemeinschaft mitgearbeitet. Ich finde, jeder sollte etwas Soziales für die Mitmenschen leisten.

Wenn du auf die Zeit bei der BGS zurückschaust, welche Entwicklungen siehst du positiv? Welche eher kritisch?

Seit wir eingezogen sind, hat sich alles verändert. Auch wir sind nicht mehr dieselben wie vor 50 Jahren, das ist normal. Positiv sehe ich, dass zum Beispiel die Vermietungsregeln stark gelockert wurden. Hingegen erschliesst sich mir manchmal nicht, nach welchen Kriterien die Neumieter*innen ausgewählt werden.

Und was wünschst du dir für die Zukunft?

Ich wünsche mir, dass wir noch lange hier wohnen können und mein Mann noch möglichst lange mobil bleibt. Und ein Sechser im Lotto wäre auch nicht schlecht...

Das Interview führte Yvonne Steiner Ly am 11. Dezember 2023 in Birsfelden.

Konstante Wohnungsmieten bei der BGS

Die Inflation der letzten beiden Jahre hat im Sommer 2023 erstmals seit langem auch den Mietermarkt erreicht. So wurden viele Mieter*innen der Schweiz mit teilweise beträchtlichen Mietzinserhöhungen von zwischen 5 und 10 Prozent respektive etwa 100 Franken pro Monat konfrontiert. Zusammen mit höheren Heiz- und Nebenkosten belastete dies das Haushaltsbudget wesentlich. Weitere Mietzinserhöhungen sind für das Jahr 2024 bereits angekündigt, da der dafür massgebende Referenzzinssatz im Dezember 2023 nochmals gestiegen ist.

Glücklich schätzen darf sich in dieser Situation, wer in einer Genossenschaft wohnt, bei welcher die Kostenmiete gilt und wirtschaftliches und langfristig ausgerichtetes Handeln in allen Belangen sichergestellt wird.

Mit gutem Gewissen dürfen wir behaupten, dass unsere Baugenossenschaft zum Stab dazu gehört. So wird die Diskrepanz zwischen unseren Mietzinsen und denjenigen auf dem freien Markt in nächster Zeit weiter zunehmen. Betrug diese Differenz im Frühling 2023 noch etwa 25 Prozent, wird sie bis im Jahr 2025 schätzungsweise auf etwa 30-40 Prozent steigen. Als Beispiel: Zahlt die Mieterschaft bei uns für eine 3-Zimmerwohnung einen Nettomietzins von 1 000 Franken pro Monat, so wird eine vergleichbare Wohnung auf dem freien Markt für etwa 1300 bis 1400 Franken angeboten. Das macht einen Unterschied von etwa 350 Franken pro Monat, beziehungsweise über 4 000 Franken im Jahr!

Als ein wichtiger Grund für die stabilen Mietzinsen der BGS dürfen sicher die erfolgreichen Baurechtszins-Verhandlungen, mit der Baurechtsgeberin Immobilien Basel-Stadt betreffend unsere beiden Siedlungen in Birsfelden, aufgeführt werden.

Wie jedes Jahr nahm der Vorstand an der Sitzung vom 20. November 2023 die jährliche Risikobeurteilung für die BGS vor. Dabei sind keine wesentlichen Risiken festgestellt worden, welche die Existenz unserer Genossenschaft stark gefährden könnten. Durch die Entspannung von Lieferengpässen bei Materialien jeglicher Art hat sich insbesondere das erhöhte Risiko im Unterhaltsbereich wieder merklich reduziert.

Investitionen in den Unterhalt

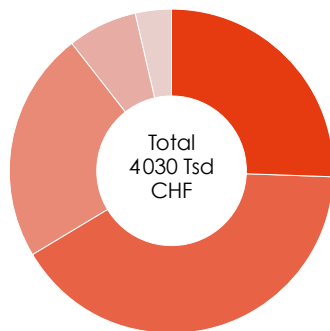
2023 wurden in den Siedlungen Käppeli I und II weitere grosse Investitionen im Zusammenhang mit der Umstellung auf Fernwärme sowie für die Erneuerung der über 50-jährigen Hauseingangsbereiche getätigt. Auch der Ersatz der Sonnenstoren an der Friedhofstrasse 41-45 in Birsfelden führte zu hohen Investitionskosten. Diese Positionen waren zwar im Budget 2023 enthalten, verursachten teilweise jedoch wesentlich höhere Ausgaben als vorgesehen. Hauptgrund dafür waren Preissteigerungen im Bau- und Unterhaltsbereich sowie unvorhersehbare Gegebenheiten während der Ausführung.

Die auslaufende Beteiligung an einer EGW-Anleihe über 2 Millionen Franken zu einem Zinssatz 0.875 Prozent konnte im Umfang von 1.6 Millionen Franken über 20 Jahre und zu einem Zinssatz von 1.95 Prozent verlängert werden. Das verzinliche Fremdkapital wurde in der Berichtsperiode um gesamthaft 1.0 Million Franken auf 33.3 Millionen Franken reduziert. Erstmals seit über zehn Jahren nahm die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals minimal von 0.76 Prozent auf 0.82 Prozent zu, womit wir im Marktvergleich aber noch immer einen Spitzenplatz belegen. Bei einer kapitalgewichteten Restlaufzeit von aktuell sechs Jahren wird unsere durchschnittliche Verzinsung in den nächsten Jahren nur in angemessenem Rahmen weiter steigen.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich insbesondere durch die erstmalige kalkulatorische Verrechnung eines Mietzinses für die Büroräumlichkeiten, welche unsere Geschäftsstelle im Sternfeld I nutzt. Auch sind Notariats- und Grundbuchkosten darin enthalten, welche im Zusammenhang mit der Baurechtszinsanpassung sowie gleichzeitiger Umstellung auf Registerschuldbriefe der Siedlung Sternfeld I stehen.

Die Jahresrechnung schliesst mit einem Verlust von 186 103.56 Franken ab. Budgetiert war ein Verlust von 45 000 Franken. Wesentlicher Grund für das schlechtere Resultat waren die nicht vorhersehbaren, höheren Kosten bei den Unterhaltsarbeiten.

Verwendung Mieterfranken (2023), in Tausend CHF



	2023 (in Tsd. CHF)	2023 (in %)	2022 (in Tsd. CHF)	2022 (in %)
ausserordentlicher Unterhalt/ Abschreibungen/Rückstellungen	1 041	25.8	1 054	26.3
ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	1 645	40.8	1 674	41.7
Zinsaufwand (Hypotheken/ Baurecht)	926	23.0	908	22.6
Verwaltungskosten	283	7.0	264	6.6
Übrige Kosten, inkl. übrige Organkosten	135	3.3	110	2.7

Budget 2024

Für das kommende Geschäftsjahr gehen wir von einem geringfügig höheren Mietertrag aus. Grund dafür sind die erstmals seit über 30 Jahren angepassten Mietzinse für unsere Autoeinstellplätze.

Bei den Finanzierungskosten rechnen wir zudem aufgrund der steigenden Hypothekarzinsen mit leicht höheren Kosten als im Vorjahr.

Im Betriebsaufwand sind erneut bei allen Siedlungen grössere Investitionen im Unterhalts- resp. Erneuerungsbereich enthalten. Im Sternefeld I soll die Boilersituation optimiert werden. Im Sternefeld II ist vorgesehen, den Freizeitraum zu modernisieren und ihn zu seiner ursprünglichen Grösse zurückzubauen. In den beiden Siedlungen in Muttenz werden noch Restkosten in Bezug auf die Umstellung auf Fernwärme (inkl. Rückbaukosten) anfallen. Im Käppeli I sind zudem Kosten enthalten, um bessere Parkiermöglichkeiten für Fahrräder zu schaffen. Im Käppeli II soll schliesslich der Freizeitraum erneuert sowie vergrössert werden.

Die geplante Klausur des Vorstandes im Herbst 2024 sowie eine Erhöhung der Arbeitspensen auf der Geschäftsstelle um 10 Stellenprozent führen zu einem leicht höheren Verwaltungsaufwand gegenüber dem Vorjahr.

Zudem haben wir wieder einen Betrag von 50 000 Franken für allfällige Projektprüfungskosten im Budget berücksichtigt.

Insgesamt rechnen wir im Geschäftsjahr 2024 mit einem Gewinn von 120 000 Franken.

Revisionsstelle

Die Prüfung der Jahresrechnung 2023 wurde im Februar 2024 von der WG-Treuhand AG in Basel mit dem Mandatsleiter Beat Guldemann durchgeführt. Der Bericht der Revisionsstelle befindet sich auf Seite 35.



Rolf Frei
Präsident

Bilanz 2023 (alle Werte in CHF)

	31.12.2023	31.12.2022
TOTAL AKTIVEN	37 949 504.87	39 311 444.33
Umlaufvermögen	1 250 552.87	2 220 789.33
Flüssige Mittel		
<i>Postfinance</i>	381 121.81	1 079 324.62
<i>Raiffeisenbank</i>	402 388.97	602 042.71
Kurzfristige Forderungen / Vorräte		
<i>Forderungen Mietzinse (Genossenschafter)</i>	13 294.65	16 135.00
<i>Debitor Verrechnungssteuer</i>	8 029.09	7 835.45
<i>Vorräte Heizöl</i>	-	35 686.30
Aktive Rechnungsabgrenzung		
<i>Transitorische Aktiven</i>	1 659 24.00	1 659 24.00
<i>Weiterverrechenbare Heiz-/Nebenkosten</i>	2 797 94.35	3 138 41.25
Anlagevermögen	36 698 952.00	37 090 655.00
Wertschriften/Beteiligungen		
<i>Wertschriften</i>	55 570.00	55 570.00
<i>Beteiligungen (Aktien AEB AG)</i>	437 000.00	437 000.00
<i>Wertberichtigung Beteiligungen</i>	-437 000.00	-437 000.00
Liegenschaften		
<i>Liegenschaften im Baurecht</i>	5 671 621 11.25	5 636 721 11.25
<i>Wertberichtigung Liegenschaften im Baurecht</i>	-2 007 282 9.25	-1 933 212 6.25
TOTAL PASSIVEN	37 949 504.87	39 311 444.33
Fremdkapital kurzfristig	1 015 772.20	1 451 476.10
Passive Rechnungsabgrenzung		
<i>Transitorische Passiven</i>	328 347.00	788 424.30
<i>Heiz-/Nebenkosten Akonto (Genossenschafter)</i>	475 229.65	506 402.20
<i>Vorausbezahlte Mieten (Genossenschafter)</i>	206 695.55	155 049.60
<i>Sozial- und Umweltfonds</i>	5 500.00	1 600.00
Fremdkapital langfristig	34 739 692.00	35 480 924.00
Hypothekendarlehen (verzinst)		
<i>Bundesamt für Wohnungswesen</i>	5 650 000.00	5 880 000.00
<i>Fonds de Roulement</i>	1 535 022.00	1 845 624.00
<i>EGW-Anleihen</i>	18 500 000.00	18 900 000.00
<i>Pensionskasse BS</i>	7 650 000.00	7 750 000.00
Langfristige Verbindlichkeiten		
<i>Depotzahlungen Fremdmieten</i>	4 670.00	5 300.00
Rückstellungen		
<i>Erneuerungsfonds</i>	1 400 000.00	1 100 000.00
Eigenkapital	2 194 040.67	2 379 044.23
Grundkapital		
<i>Anteilscheinkapital</i>	1 727 800.00	1 726 700.00
Gewinn-/Verlustvortrag	652 344.23	818 862.90
Jahreserfolg: Gewinn (+) / Verlust (-)	-186 103.56	-166 518.67

Erfolgsrechnung 2023 (alle Werte in CHF)

Erfolgsrechnung 1.1.-31.12.2023	Sternenfeld I	Sternenfeld II	Käppeli I	Käppeli II	Total 2023	Total 2022
Erlös aus Leistungen						
Nettoerlöse aus Leistungen	979 419.50	981 753.00	1 389 004.50	493 838.00	3 844 015.00	3 844 619.15
Mieterträge						
Wohnungen	917 661.50	917 292.00	1 272 737.50	457 344.00	3 565 035.00	3 564 442.50
Fahrzeugplätze	52 519.00	59 025.00	1 139 200.00	34 477.00	2 59 941.00	262 859.45
Büro/Hobbyraum/Keller	12 514.50	48.00	2 760.00	-	15 322.50	9 424.00
Kühlfachanlage	-	7 444.00	-	-	7 444.00	8 878.50
Übrige Erträge	2 880.00	2 860.00	3 010.00	2 017.00	10 767.00	11 181.70
Ertragsminderung						
Leerstandsverluste	-6 155.50	-4 916.00	-3 423.00	-	-14 494.50	-12 167.00
Aufwand Liegenschaften						
Finanzierungsaufwand	-46 935.90	-74 152.70	-109 486.40	-37 163.10	-267 738.10	-262 124.95
Zinsaufwand Hypotheken	-19 252.85	-30 417.05	-44 910.75	-15 244.10	-109 824.75	-114 974.95
Anleihenzinsen EGW	-27 683.05	-43 735.65	-64 575.65	-21 919.00	-157 913.35	-147 150.00
Einmalige Fremdkapitalkosten						
EGW-Globalkosten	-1 610.00	-2 543.60	-3 755.60	-1 274.80	-9 184.00	-
Baurechtszinsaufwand						
Baurechtszins Immo BS/BBL	-170 793.00	-145 901.00	-260 793.00	-71 055.00	-648 542.00	-646 219.75
Betriebsaufwand	-341 141.16	-318 107.91	-761 177.81	-346 557.45	-1 766 984.33	-1 773 100.05
Laufender Unterhalt						
Unterhalt Gebäude allgemein	-1 618 18.50	-99 528.41	-580 949.40	-278 934.80	-1 121 231.11	-1 144 430.55
Unterhalt Mietobjekte	-126 321.30	-171 206.50	-79 719.46	-29 618.45	-406 865.71	-266 255.35
Unterhalt Garten-/Aussenanlage	-22 135.31	-10 513.35	-59 770.00	-24 081.45	-116 500.11	-263 057.95
Betriebskosten						
Anlässe/Veranstaltungen/Geschenke	-3 903.55	-1 834.85	-3 344.30	-559.60	-9 642.30	-4 114.75
Gebäudeversicherung	-11 194.80	-10 497.10	-18 509.75	-5 591.20	-45 792.85	-42 975.25
Sach-/Haftpflichtversicherung	-5 583.25	-6 328.35	-8 752.20	-2 623.70	-23 287.50	-23 287.50
Strom	-9 984.45	-17 999.35	-9 961.20	-5 064.95	-43 009.95	-28 456.95
Wasser/Abwasser	-200.00	-200.00	-171.50	-83.30	-654.80	-521.75
Abschreibungen Liegenschaften	-117 813.00	-199 026.00	-330 242.00	-93 622.00	-740 703.00	-753 491.00
Rückstellung Erneuerungsfonds	-300 000.00	-	-	-	-300 000.00	-300 000.00
Betriebserfolg je Siedlung	1 126.44	242 021.79	-76 450.31	-55 834.35	110 863.57	109 683.40
Geschäftsaufwand						
Verwaltungsaufwand					-283 205.41	-264 166.95
Personalaufwand						
Löhne					-196 540.70	-189 046.90
Sozialleistungen					-39 054.85	-42 756.20
Spesen Vorstand/Geschäftsstelle					-4 727.75	-1 029.30
Übriger Aufwand					-1 997.20	-2 391.65
Büroaufwand						
Büromaterial					-7 158.21	-6 356.45
Informatik/Telefon/Porti					-5 590.35	-7 191.75
Beiträge, Spenden					-11 461.25	-12 353.00
Übriger Verwaltungsaufwand					-16 675.10	-30 41.70
Übrige Organkosten					-32 839.65	-27 340.25
Honorare Siedlungskommission					-2 538.50	-1 850.00
General-/Siedlungsversammlungen					-24 920.05	-21 006.85
Revisionsstelle					-5 381.10	-4 483.40
Finanzerfolg					22 363.18	20 768.73
Bankspesen					-577.07	-1 618.27
Ertrag aus Zinsen und Dividenden					22 940.25	22 387.00
Steuern					-3 285.25	-5 463.60
Staats-/Gemeinde-/dir. Bundesst.					-3 285.25	-5 463.60
Jahreserfolg: Gewinn (+)/Verlust (-)					-186 103.56	-166 518.67

Anhang zur Jahresrechnung 2023

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 36'643'382 (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) wird auf Grund seiner wesentlichen Bedeutung bei einer Baugenossenschaft separat an erster Stelle im Aufwand ausgewiesen.

Abschreibungen

Die Abschreibungen von Liegenschaften werden 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
Aktiven					
Liegenschaften im Baurecht	10 476 678.00	15 400 506.40	23 571 744.00	7 267 282.85	56 716 211.25
WB Liegenschaften im BR	-4 593 852.00	-5 648 252.40	-7 234 897.00	-2 595 827.85	-20 072 829.25
Passiven					
<i>Hypothekendarlehen (verzinst)</i>					
Bundesamt für Wohnungswesen	1 650 000.00	2 530 000.00	-	1 470 000.00	5 650 000.00
Fonds de Roulement	-	1 006 050.00	528 972.00	-	1 535 022.00
EGW-Anleihen	4 100 000.00	3 200 000.00	8 000 000.00	3 200 000.00	18 500 000.00
Pensionskasse BS	-	2 500 000.00	5 150 000.00	-	7 650 000.00
Depot Fremdmieten	400.00	1 470.00	2 400.00	400.00	4 670.00
Erneuerungsfonds	1 400 000.00	-	-	-	1 400 000.00
Anteilscheinkapital	401 900.00	446 900.00	652 500.00	223 700.00	1 725 000.00
Anteilscheinkapital Nichtmieter					2 800.00

Gebäudeversicherungswert (per 1.1.2023, alle Werte in CHF)

Siedlung/Gebäudekörper	Versicherungswert je Gebäudekörper	Versicherungswert je Siedlung
Sternenfeld I		24 144 000.00
Friedhofstrasse 41-45	11 100 000.00	
Sonnenbergstrasse 25-29	5 527 000.00	
Sonnenbergstrasse 29a EH	1 990 000.00	
Am Stausee 40-44	5 527 000.00	
Sternenfeld II		23 020 000.00
Am Stausee 26-28	7 900 000.00	
Am Stausee 30, inkl. EH	15 120 000.00	
Käppeli I		39 479 000.00
Rothbergstrasse 1-3	4 025 000.00	
Rothbergstrasse 5-9	11 520 000.00	
Nussbaumweg 11-13	4 025 000.00	
Nussbaumweg 15-17	4 025 000.00	
Käppeliweg 19-23	10 429 000.00	
Käppeliweg 23b EH	5 455 000.00	
Käppeli II		11 430 000.00
Höhlebachweg 36	10 393 000.00	
Höhlebachweg 34a EH 1/3	1 037 000.00	
Total		98 073 000.00

Hypothekendarlehen 2023

Siedlung Gläubiger	Zinssatz in % 31.12.2023	Ablauf	Bestand (in CHF) 01.01.2023	Amortisation (in CHF)	Aufnahme (in CHF)	Bestand (in CHF) 31.12.2023
Sternenfeld I	Total Sternenfeld I		6 230 000	2 080 000	1 600 000	5 750 000
BWO	0.500%	2044	1 730 000	80 000	-	1 650 000
EGW	0.875%	2023	2 000 000	2 000 000	-	-
EGW	1.950%	2043	-	-	1 600 000	1 600 000
EGW	1.750%	2028	2 500 000	-	-	2 500 000
Sternenfeld II	Total Sternenfeld II		9 480 150	244 100	-	9 236 050
BWO	0.500%	2046	2 640 000	110 000	-	2 530 000
EGW	1.375%	2028	3 200 000	-	-	3 200 000
FdR	1.000%	2031	1 140 150	134 100	-	1 006 050
PK BS	0.860%	2032	2 500 000	-	-	2 500 000
Käppeli I	Total Käppeli I		13 955 474	276 502	-	13 678 972
FdR	1.000%	2026	705 474	176 502	-	528 972
EGW	0.125%	2025	3 200 000	-	-	3 200 000
EGW	0.375%	2030	2 800 000	-	-	2 800 000
EGW	0.770%	2033	2 000 000	-	-	2 000 000
PK BS	0.770%	2026	3 600 000	-	-	3 600 000
PK BS	0.850%	2028	1 650 000	100 000	-	1 550 000
Käppeli II	Total Käppeli II		4 710 000	40 000	-	4 670 000
BWO	0.500%	2060	1 510 000	40 000	-	1 470 000
EGW	0.375%	2030	3 200 000	-	-	3 200 000
Gesamttotal			34 375 624	2 640 602	1 600 000	33 335 022

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)

	2023	2022
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	-186 103.56	-166 518.67
Gewinn- resp. Verlustvortrag	652 344.23	818 862.90
BILANZGEWINN PER 31.12.	466 240.67	652 344.23
Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:		
Vortrag auf neue Rechnung	466 240.67	652 344.23

Revisionsbericht



WG-Treuhand AG

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

Basel, 12. Februar 2024

Baugenossenschaft
zum Stab
Friedhofstrasse 43
4127 Birsfelden

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2023 der Baugenossenschaft zum Stab, Birsfelden

Sehr geehrter 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 2023 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 Erfolgsverwendung, nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

WG-Treuhand AG, Basel

Beat Guldimann
Mandatsleiter, Revisionsexperte

Ruedi Böhler
Revisionsexperte

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

Budget 2024 (alle Werte in CHF)

Siedlung	Sternenfeld I	Sternenfeld II	Käppeli I	Käppeli II	Total	Rechnung 2023
Erlös aus Leistungen						
Liegenschaftsertrag	980000.00	990000.00	1 400 000.00	490000.00	3 860 000.00	3 844 015.00
Aufwand Liegenschaften						
Finanzierungsaufwand	-50000.00	-80000.00	-115000.00	-40000.00	-285000.00	-276 922.10
Baurechtszinsaufwand	-170000.00	-150000.00	-260000.00	-70000.00	-650000.00	-648 542.00
Betriebsaufwand	-360000.00	-350000.00	-450000.00	-250000.00	-1 410 000.00	-1 766 984.33
Abschreibungen/Rückstellungen						
Abschreibungen	-115000.00	-195000.00	-325000.00	-95000.00	-730000.00	-740 703.00
Bildung/Auflösung Rückstellungen	-300000.00	-	-	-	-300000.00	-300 000.00
Betriebserfolg je Siedlung	-15000.00	215000.00	250000.00	35000.00	485000.00	110 863.57
Projektprüfungskosten					-50000.00	-
Geschäftsaufwand						
Verwaltungsaufwand					-295000.00	-283 205.41
Übrige Organkosten					-35000.00	-32 839.65
Finanzerfolg					20000.00	22 363.18
Steuern					-5000.00	-3 285.25
Jahreserfolg:					120000.00	-186 103.56
Gewinn (+) / Verlust (-)						

Kontakt

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

Impressum

Herausgeberin: Baugenossenschaft zum Stab, Februar 2024
Auflage: 300 Exemplare
Konzept, Layout: Yvonne Steiner Ly
Redaktion: Stefan Berchtold, Rolf Frei, Rita Fröhling-Spezia, Stefan Sick, Yvonne Steiner Ly (Leitung)
Bildquellen: BGS, Gastbeitrag: zVg
Druck: Klimaneutral gedruckt auf FSC Mix Papier bei Werner Druck + Medien AG, Basel



printed in
switzerland



Hier bin ich zu Hause