

Neues aus der Genossenschaft

Seit unserem letzten Newsletter gelang es der Genossenschaft nicht, ein neues Haus zu kaufen. Zwar konnten wir auf Januar 2017 das Haus an der Mörsbergerstrasse 18 übernehmen, den Kaufvertrag unterschrieben wir bereits im Herbst 2016.

Weiterhin führten wir viele Beratungen durch, keine war erfolgreich und führte zu einem Kauf. Da unsere Genossenschaft zunehmend bekannt ist, gelangen vermehrt BewohnerInnen, deren Liegenschaft vom Verkauf bedroht ist, an uns. Auch wenn es nicht zu einer Übernahme kommt, setzen diese Beratungen oft einen Bewusstwerdungsprozess in Gang und machen die Genossenschaft MHS weiter bekannt. Zudem werden auf diesem Weg interessierte Mitglieder der Genossenschaft und unterstützen damit unsere Bemühungen ideell.

An den beiden Liegenschaften Mörsbergerstrasse 18 und Rixheimerstrasse 7 werden Renovationen geplant oder schon durchgeführt. Anhand dieser Projekte versuchen wir unsere Vorstellungen der Mitbestimmung der Hausgruppe bei Renovationen umzusetzen und der Realität anzupassen.

Zwei Hausgruppen haben sich unter der Genossenschaft MHS für ein Baufeld und eine Liegenschaft auf dem Areal Lysbüchel beworben, die von der Stiftung Habitat im Baurecht abgegeben werden. Beide haben im Juni den Zuschlag erhalten. Beide Gruppen beschäftigen sich zusammen mit VertreterInnen des Vorstandes mit der Bereitstellung der nötigen Unterlagen (unter anderem Nachhaltigkeitskonzept, Renovationsplan und Projektstudie). Ganz neue Herausforderungen stellt für uns das Neubauprojekt Abakus dar, während die Integration des Hauses an der Elsässerstrasse ähnliche Anforderungen stellt wie früher erworbene Häuser. Diese Hausgruppe ist bereits dabei, Vorbereitungen zur Gründung eines Hausvereins zu treffen, um das Haus in grösstmöglicher Selbstverwaltung zu organisieren.

Mach mit!

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat

Die Genossenschaft Mietshäuser Syndikat soll möglichst vielen künftigen Wohnprojekten als juristische Dachorganisation dienen. Dezentral und expansiv, unter Einbezug von grosser Selbstorganisation ihrer Hausgemeinschaften, will sie die Zukunft des Basler Wohnungsmarktes aktiv mitgestalten.

Selbstverwaltet und dezentral

Den Hausgemeinschaften wird viel Autonomie in den Angelegenheiten ihres Hauses eingeräumt. Die Häuser werden durch die MieterInnen selbstverwaltet. Durch den Verbund sind aber Austausch von Know-how sowie ein finanzieller Solidartransfer gewährleistet, dies ist insbesondere für neue Projekte in der Startphase relevant.

Expansiv und solidarisch

Die neue Genossenschaft will bereits heute bestehende Wohnprojekte und andere wohnungspolitische Orga-

nisationen als juristische Mitglieder gewinnen. Diese Vernetzung ist für den expansiven Kurs des Mietshäuser Syndikat wichtig: Es sollen möglichst viele neue Wohnprojekte entstehen können und diese brauchen die Solidarität, das Know-How und die Unterstützung der bereits bestehenden Genossenschaften, Organisationen und Projekte.

Melden Sie sich bei uns, wenn Sie:

- Sich für das Mietshäuser Syndikat Basel interessieren, den Newsletter und Informationen über die Treffen erhalten wollen.
- Die Anliegen der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat teilen und Mitglied werden möchten.
- Die Genossenschaft mit einem Darlehen unterstützen möchten.
- HausbesitzerIn sind und über eine Nachfolgeregelung reden möchten.

genossenschaft@mietshaeusersyndikat.ch
Mietshäuser Syndikat, c/o IGA,
Oetlingerstrasse 74, 4057 Basel



Plattform
Mietshäuser Syndikat

Newsletter #5

Vernetzungsplattform Genossenschaften vom 31. Mai 2018

Günstigen Wohnraum nachhaltig sanieren



Saniertes Dach an der Wasserstrasse

www.martinbichsel.ch

Die anstehenden Sanierungen in Häusern der Genossenschaft waren für das Mietshäuser Syndikat Anlass, gemeinsam mit der Fachfrau Doris Ehrbar, Dozentin und Spezialistin im Bestandsbauen, und den BewohnerInnen eine Sanierungsstrategie zu entwickeln. Das Vernetzungstreffen bot die Gelegenheit, die spannenden Inputs der Fachfrau unter weiteren Genossenschaften zu verbreiten.

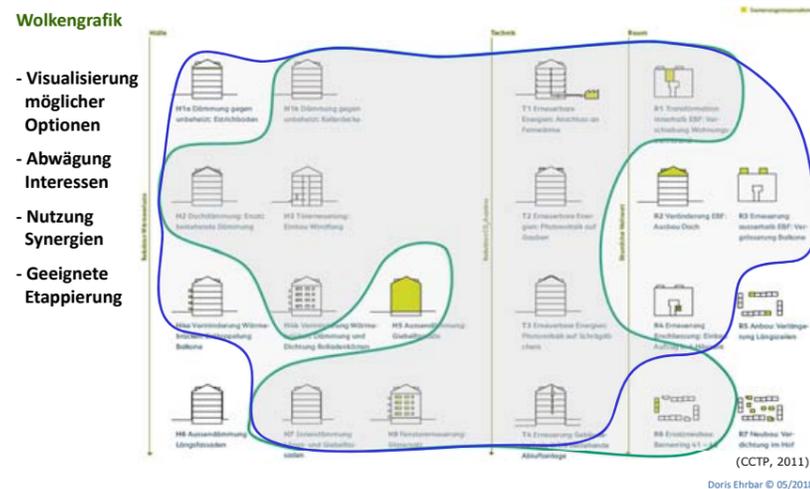
Es gibt einen enormen Sanierungsbedarf des Bestandes von Bauten aus den Jahren 1920 – 1980. 90% dieser Häuser bedürften einer Sanierung, um den heutigen energetischen Standards zu genügen. Knapp ein Prozent wird tatsächlich saniert. Die energetische Sanierung erfolgt meist, indem «ein dicker Pullover» über die Gebäude gezogen wird: mit petrochemischen Materialien werden die Aussenwände überzogen, durch die dickeren Wände wird der Lichteinfall der Fenster verkleinert. Über Parkett wird Beton gegossen und mit Laminat wird eine Illusion von Holz am Boden erzeugt.

Dass das Thema Energie wichtig ist, steht ausser Frage. Erst die Oelkrise der 70-Jahre bewirkte, dass danach die Neubauten immer besser energetisch geplant wurden. Aber die Auswertungen zeigen auch: Nach einer Sanierung wohnen meistens weniger Personen pro Wohnfläche in einer Liegenschaft. Und selbst in einem Haus mit guter Energiebilanz verbraucht eine Person mit verschwenderischem Verhalten mehr Energie als eine energiebewusste Person in einem nicht sanierten Haus. Entscheidend für den Energieverbrauch bleibt das individuelle Verhalten.

Was bedeutet eine sanfte Sanierung?

Ziel ist eine finanzierbare Lösung und gleichzeitig, den Charakter eines Hauses zu erhalten. Dabei ist eine langfristige Planung und gute Etappierung wesentlich: Am besten ist ein guter Unterhalt, bei Bedarf Teilsanierungen, welche bewohnte Sanierungen ermöglichen.

Prognose Gebäudeentwicklung



Eine Umfrage unter den Bewohnenden über mögliche Sanierungsoptionen zeigt, wo die Bedürfnisse liegen.

Für eine ganzheitliche Erneuerungsstrategie braucht es:

- Eine genaue Analyse, welche nicht nur Mängel, sondern auch die Qualitäten dokumentiert.
- Eine gute Bedürfnisevaluation, welche alle Akteure befragt.
- Eine planerische Prognose erlaubt z.B. eine Etappierung gemäss den Mitteln, die dafür zurückgelegt wurden.

Auf dem Weg zu einer Gesamtstrategie ergeben sich viele Optionen, welche mit den Akteuren besprochen und entschieden werden können. Eine Methode, welche sich hierbei für Genossenschaften eignet, ist die «Wolkengrafik»: Alle in Frage kommenden Sanierungselemente, quantitative wie qualitative, werden grafisch dokumentiert. Alle Mitglieder fassen das, was ihnen wichtig ist, in eine «Wolke». So kann schrittweise weggelassen werden, was niemand will und es wird sichtbar, was alle wollen. Übrig bleiben die strittigen Punkte, über die weiter diskutiert werden soll.

Ebenfalls sehr nützlich sind «Tools» der Sanierungsfachleute, welche errechnen, wie viel energetischen Gewinn eine bestimmte Massnahme tatsächlich bringt. Bei der Sanierung der Rixheimerstrasse wurde ein solches Instrument eingesetzt, um abzuschätzen, wie die zur Diskussion stehenden Massnahmen, Wechsel von Ofenheizung auf Fernwärme und/oder Fenstersanierung energetisch wirken werden. Aufgrund der Prognose wurde ersichtlich, dass die Sanierung der Heizung eindeutig den grösseren energetischen Gewinn bringt und die Fenstersanierung geringere Priorität hat.

Was die Fachfrau ebenfalls dringend empfiehlt, ist, nach der Umsetzung eine Wirkungsanalyse zu erstellen. So wird festgestellt, ob die Ziele durch die Massnahmen auch erreicht wurden.

Nach dem Referat diskutierten wir, was das Spezielle bei einer Sanierung in Genossenschaften ist. Dabei zeigte sich, dass die Lust am Mitwirken gute und schwierige Seiten haben kann. Oft fehlt in den Vorständen das Bewusstsein, dass es sich lohnt, die Liegenschaften wirklich gut analysieren zu lassen. Eine solche Analyse kostet je Haus ca. 5 - 10 000 Franken. Oft denken aber die Vorstandsmitglieder, dass man da und dort jemanden kennt, der Erfahrung mit dem-und-dem hat, und verzichten auf die notwendige Analyse. Ein Beispiel für eine gelungene Mitwirkung der BewohnerInnen ist die Baugruppe an der Wasserstrasse. BewohnerInnen arbeiten zusammen mit Fachleuten aus Firmen von der Planung bis hin zur Umsetzung. (Siehe Beitrag gegenüber)



Gebäude wollen gut analysiert werden.

Baugruppe Portulak

BewohnerInnen der Wasserstrasse renovieren zusammen mit Fachleuten ihre Häuser



Die Wasserstrasse 21 – 25 vor...



und nach der Sanierung der Hülle

Die Häuser an der Wasserstrasse 21 – 39 gehören zu den letzten nicht sanierten Wohnhäusern im hinteren St. Johann und bieten vielen Bewohnern ein bezahlbares und angenehmes Zuhause. Seit 2016 gehören die Häuser zur Genossenschaft Gnischter. Die Häuser sind in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand.

Die BewohnerInnen der Häuser an der Wasserstrasse sind es gewohnt, sich für den Erhalt ihrer Häuser einzusetzen. Nachdem der politische Kampf gegen einen Abriss gemeinsam errungen war, war klar, dass man sich auch am Erhalt der baulichen Substanz aktiv beteiligen wollte. Eine detaillierte Bestandaufnahme des Sanierungsbedarfs hatte die Bewohnerschaft zusammen mit einem Architekten bereits während der Verkaufsverhandlungen erstellt. Nun wurde nach einem Weg gesucht, wie Selbstorganisation der BewohnerInnen, buchhalterische Transparenz sowie bau- und arbeitsrechtliche Vorgaben optimal zusammen geführt werden können.

Verein Portulak

Die unkomplizierteste Art, eine kleine Firma zu gründen, ist die Vereinsgründung. Hans-Georg Heimann vom Arbeitslosenkomitee verfügte über die entsprechende Erfahrung. Eine Handvoll BewohnerInnen klärte mit ihm ab, was an Sozialversicherungen und Geschäftsführung nötig ist, und gründete den Verein Portulak. In dessen Zweckartikel steht: «Der Zweck des Vereins ist die Erhaltung von günstigem Wohnraum an der Wasserstrasse 21-39 in Basel. Er ermöglicht Eigenleistungen von Bewohnenden und affinen Personen an den Renovationsarbeiten für einen gelebten und kostengünstigen Umbau.» Dieser Verein rechnet die Arbeitsstunden der BewohnerInnen mit den Sozialversicherungen ab und schliesst auch die nötige Haftpflichtversicherung ab. Man einigte sich auf einen einheitlichen Stundenlohn für alle und darauf, dass man sich jeweils für die Dauer

einer Arbeitsetappe zu einem bestimmten Pensum verpflichtet. Damit der Verein nicht mehrwertsteuerpflichtig wird, werden die Einsätze so geplant, dass der jährliche Umsatz unter Fr. 75 000 bleibt.

Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben

In anderthalb Jahren hat die Baugruppe mit dem Verein zwei Bauetappen durchgeführt. Für alle Arbeiten wurden ganz normale Offerten eingeholt. In der Ausschreibung wurde aber darauf hingewiesen, dass man einen Teil der Arbeiten mit BewohnerInnen umsetzen möchte. Bisher liess sich immer ein Betrieb finden, der dazu bereit war. Bei den Sanierungsarbeiten am Dach arbeiteten pro Etappe zwei bis drei Personen während zwei bis drei Monaten mit den Zimmerleuten mit. Malen und Gipsen wurde ausschliesslich durch beim Verein angestellte HausbewohnerInnen erledigt, und bei der Fassadenreinigung legte eine Person unter Portulak-Vertrag Hand an.

Mehrwert

Es ist nicht so, dass die Baugruppe von arbeitswilligen BewohnerInnen überrannt wird. Jene, die sich melden, wählen den Portulak-Job statt eines anderen Sommerjobs oder Zwischenverdiensts. Sie lernen neue handwerkliche Fertigkeiten, entdecken ihre Häuser neu und geniessen das gemeinsame Mittagessen, das abwechselnd zubereitet wird. So tragen die BewohnerInnen der Wasserstrasse ihre Werte des Zusammenlebens auch in die Arbeitswelt. Die Mitarbeit der BewohnerInnen hat aber nicht nur einen ideellen Mehrwert. Durch ihren Einsatz blieben die Kosten tiefer als budgetiert. Die so gewonnen Mittel ermöglichen weitere Sanierungsprojekte in den gemeinsam genutzten Räumen bei gleich bleibenden, tiefen Mieten.

Kontakt: info@wasserstrasse.ch