

The logo for Erlenmatt Ost features a stylized graphic of three stacked, overlapping rectangular blocks in shades of blue and black, positioned above the text 'ERLENMATT OST'. A vertical black line is located to the right of the text.

ERLENMATT OST

zawonet podium

Cabaret Voltaire

# Baugemeinschaften auf Erlenmatt Ost

Urs Buomberger

Leiter Projektbüro Erlenmatt Ost

Betriebsökonom FH

- Die Stiftung Habitat und Stiftungszweck
- Ausgangslage, städtebauliches Struktur und Nachhaltigkeitskonzept
- Baugemeinschaften und Erlenmatt Ost
- Ein paar Praxistipps im Zusammenhang mit Baugemeinschaften
- Fazit
- Ausblick

## Was machen wir?

- 1996 Gründung
- Stiftungszweck: Günstiger Wohnraum, lebenswertes Stadtumfeld, schafft und erhält attraktiven und günstigen Wohnraum
- Eigene Projekte und Betriebe
- Neu- und Umbauten, Baurechtsgeberin für Wohnprojekte
- 40 Liegenschaften, rund 400 Mietobjekte (Wohnungen, Separatzimmer, Hobby- / Probe- / Gewerberäume, Werkstätten etc.)
- Mietzinsbeitragsmodell
- Attraktive Frei- und Grünflächen/ gemeinschaftliche Räume



## Wer sind wir?

- 25 Mitarbeitende, davon 2 Auszubildende auf der Geschäftsstelle
- Abteilungen: Projektentwicklung, Bau- und Unterhalt, Liegenschaftsverwaltung, Administration





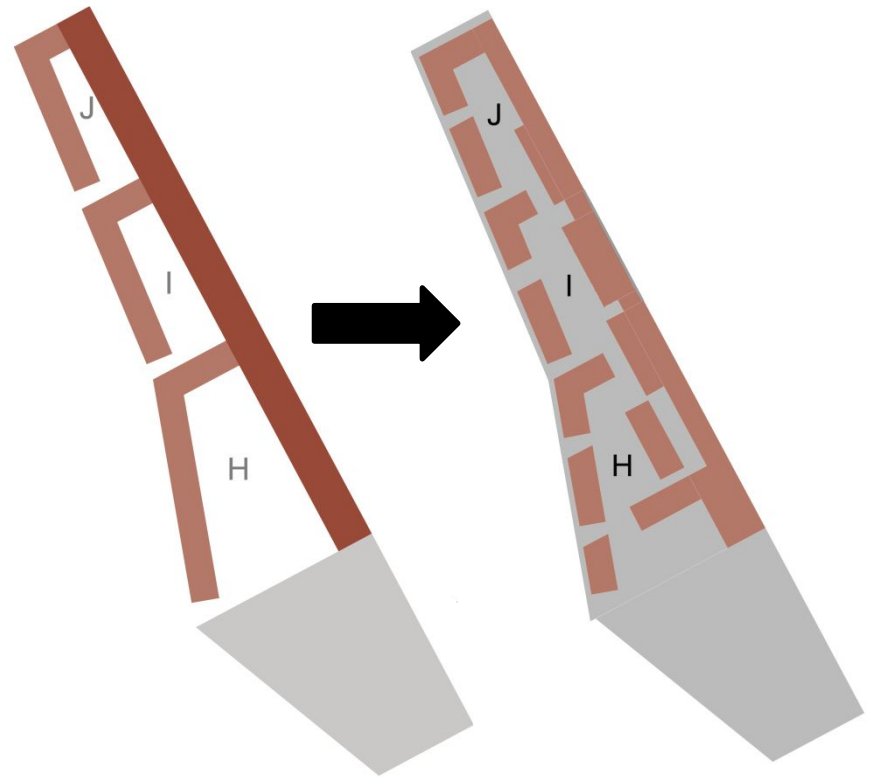
ERLENMATT OST

## Ausgangslage Erlenmatt Ost



Vom Bebauungsplan  
(öffentlich-rechtlich) zum  
Regelwerk (privat-rechtlich).

Ziel: Parzellen im Baurecht an  
Baugemeinschaften und  
andere Institutionen abgeben.



Wer selbst ein Mehrfamilienhaus bauen und darin wohnen will - tendenziell “bottom up” entwickelt - bildet grundsätzlich eine Baugemeinschaft. Die Rechtsform spielt dabei keine Rolle.

Auf Erlenmatt Ost wählten die Baugemeinschaften die Rechtsform Genossenschaft. Zu dieser Entscheidung beigetragen haben wohl das Nachhaltigkeitskonzept/Baurechtsvertrag (Stichwort: “limitiertes Vorkaufsrecht”) sowie Fragen der Finanzierung.



## Herausforderung für Baugemeinschaften: Das Nachhaltigkeitskonzept

### **20 Kriterien aus dem Bereich Gesellschaft**

Schalt- und Jokerzimmer, Wohnflächenverbrauch 45m<sup>2</sup>/EBF/Erstbelegung  
Anz. Zimmer minus 1, Mitwirkungen, Lärmschutz, Altersgerecht, Wohnungsmix  
30% bis 50 % 4 Zi-Whg oder > , geringe Zugangshürden zur Whg, 10 % für  
soziale Zwecke, Sensibilisierung Quartierveranstaltung, begegnungsfördernde  
Gestaltung Eingangsbereiche,...

### **9 Kriterien aus dem Bereich Wirtschaft**

Aufstockmöglichkeit statisch, langlebige Materialien, Nutzungsflexibilität,  
Vermietung versus Eigentum, Erneuerungsfonds,...

### **29 Kriterien aus Umwelt und Energie**

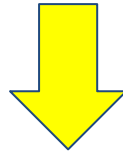
Zertifizierung, Lichtkonzept, effiziente Haushaltgeräte, gemeinsame  
Waschräume, Informationen zum Konsumverhalten an Mietparteien, Einsatz  
“eco-Devis” (ökologische Materialwahl), gezielte Verknappung Auto-Parkplätze

### **1 Joker**





ERLENMATT OST



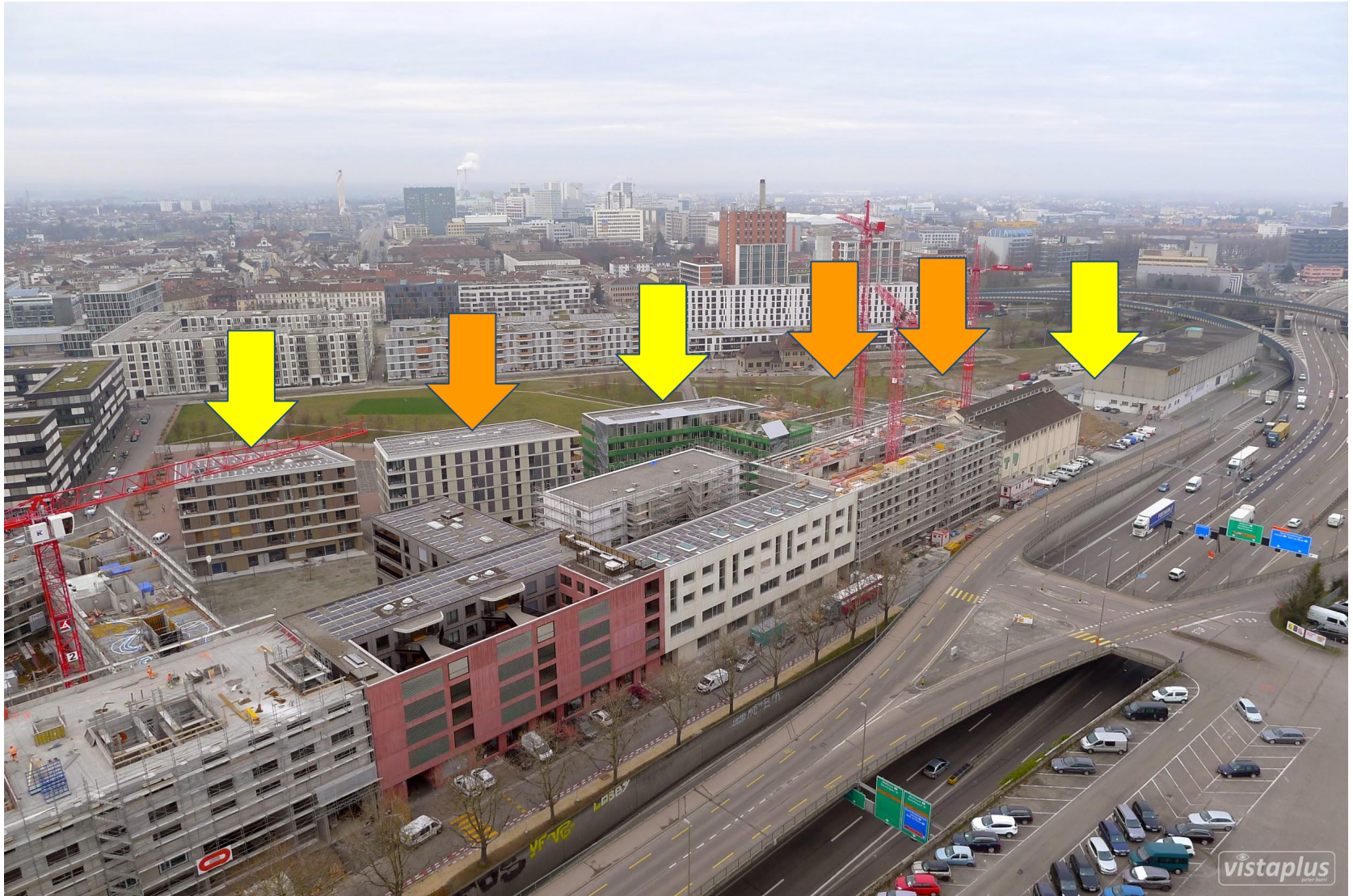
### Baugemeinschaften

Erlenflex  
Zimmerfrei  
Coop. d'ateliers



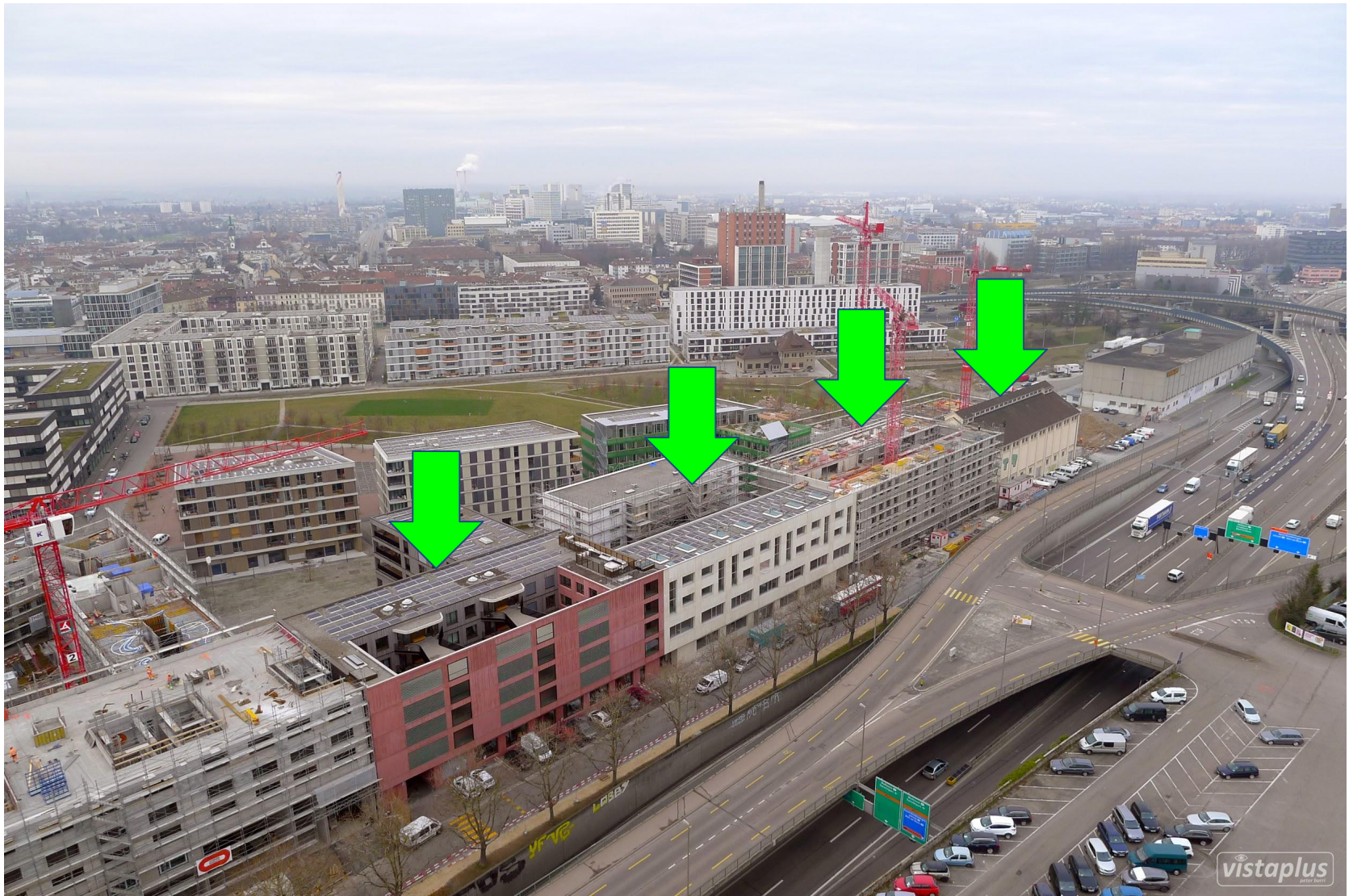
### Bestehende Organisationen

SOWAG  
Stiftung Abendrot (Pensionskasse)





**Bauherrschaft Stiftung Habitat:  
Studierendenhaus betrieben durch WoVe  
Historisches Silo betrieben durch Tohuwabohu**



# Information an Mietparteien



- Bereitschaft für grosses Engagement
- Gute Architekten wählen (auch Prozess)
- Projektmanagement ist Energiemanagement
- Empfehlung externer Moderator/Projektsteuerer
- Professioneller Auftritt gegenüber Geldgebern
- Erfahrungsaustausch suchen mit Praktikern
- Rollen definieren und diese auch leben

Bei den Fragen rund um Baugemeinschaften geht es auch darum, wem die Gebäude gehören sollen und wie diese entwickelt werden.

Baugemeinschaften können nicht günstiger bauen, aber mittel-/langfristig u.U. einen Beitrag leisten zu Fragen rund um die Altersvorsorge.

Baugemeinschaften sollten nicht alles selbst machen wollen/müssen. Es kann sinnvoll sein z.B. die Liegenschaftsverwaltung “outzusourcen”.

- Die Stiftung Habitat hat am 1. Februar 2018 ein neues Projekt ausgeschrieben mit 11 Baurechtsparzellen (Teile vom Lysbüchel Areal in Basel), bei dem sich ebenfalls u.a. wieder Baugemeinschaften bewerben können.
- Zur Anwendung kommt dabei grundsätzlich der “partnerschaftliche Baurechtsvertrag” mit der Vorgabe Kostenmiete - berechnet nach dem Zürcher Kostenmietmodell. Individualisiert mit Vorgaben und Zielsetzungen zur Nachhaltigkeit.

Vielen Dank

