

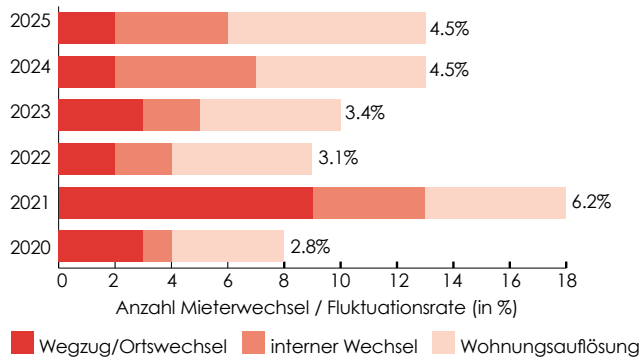


JAHRESBERICHT 2025

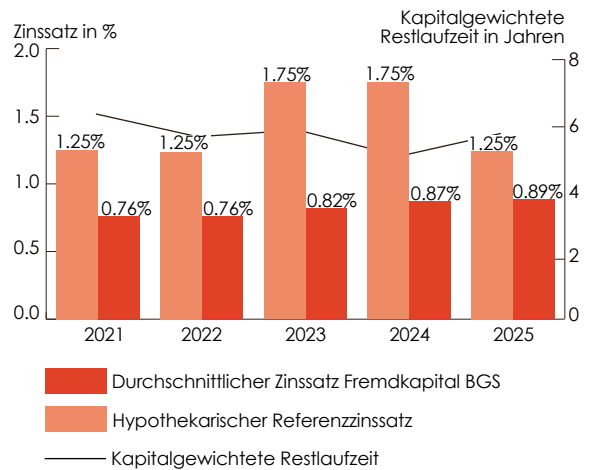
Baugenossenschaft zum Stab

Die BGS auf einen Blick

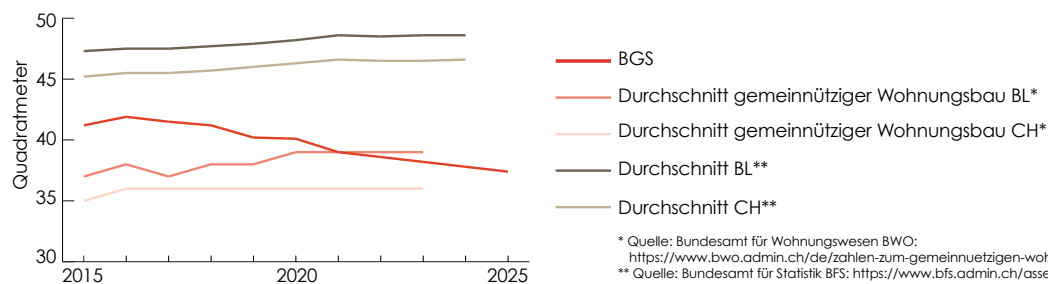
Mieterwechsel, 2020-2025



Verzinsliches Fremdkapital, 2021-2025

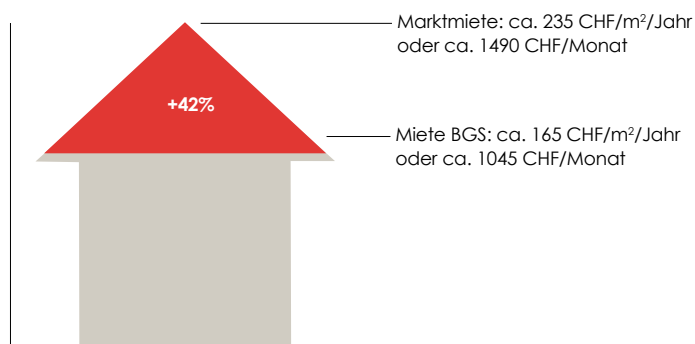


Durchschnittliche Wohnfläche pro Person, 2015-2025



Differenz Miete BGS zu Marktmiete, 2025

Jahresmiete in Franken pro Quadratmeter



Liebe Leser*innen

Verlässlich, vertrauenswürdig, sicher. Diese Adjektive beschreiben die grundlegenden Pfeiler eines geordneten Zusammenlebens. Leider werden gerade diese Eigenschaften auf der grossen Politbühne unserer Welt aktuell mit Füßen getreten. Aussagen von gestern sind morgen bereits nichts mehr wert, oder sie werden komplett anders interpretiert. Dadurch wird vieles unberechenbar und das allgemeine Gefühl von Sicherheit nimmt ab.

Umso wichtiger erscheint es mir, in unserer Baugenossenschaft diese Sicherheit durch ein verlässliches und vertrauenswürdiges Handeln weiterhin aufrechtzuerhalten. So ist es auch in unserem Leitbild festgehalten und wird es praktiziert – gestern, heute und auch morgen.

Doch nicht nur der Vorstand, die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und die vielen Beauftragten haben dies sicherzustellen, sondern jeder einzelne Genossenschafter und jede einzelne Genossenschafterin. Leider werden auch wir hier immer wieder konfrontiert mit Verfehlungen und nicht eingehaltenen Versprechungen, welche dazu führen, dass wir unpopuläre Massnahmen für Einzelne vornehmen müssen. Ungern, aber im Sinne der Gemeinschaft.

Auf der anderen Seite wiederum gibt es Menschen innerhalb der BGS, die über viele Jahre hinweg einen unermüdlichen und zuverlässigen Einsatz zeigen und somit zu einem wichtigen Teil unserer Organisation geworden sind. So zum Beispiel Margrit und Ruedi Sommer, welche über viele Jahre hinweg die Hauswartung im Sternenfeld I sichergestellt und per Ende 2025 altersbedingt ihren Rücktritt gegeben haben. Insbesondere von Personen wie diesem Ehepaar lebt eine stabile Organisation wie die unsere und wir hoffen, auch in Zukunft auf solche Menschen zählen zu dürfen.

Abgesehen vom integren Verhalten untereinander, ist auch das stets zukunftsgerichtete Handeln ein wesentlicher Erfolgsfaktor für unsere Genossenschaft. So wurde im Berichtsjahr weiter in den Unterhalt und die Entwicklung unserer Liegenschaften investiert und die Organisationsentwicklung fortgeführt. Im Gebäudeunterhalt betrifft dies die komplette Erneuerung der Hauseingänge Friedhofstrasse 41/43/45, die Umrüstung weiterer Be-

leuchtungskörper auf LED, die Prüfung einer Übernahme des Baukörpers Am Stausee 28b oder der «Testeinsatz» zweier Schafe im Sternenfeld I. Aus organisatorischer Sicht sind das Projekt «Erweiterung der Geschäftsstelle», die Erneuerung unserer Website, der Grundsatzentscheid über den möglichen Einsatz von Social Media-Kanälen sowie die Anpassung und Modernisierung unseres Logos zu erwähnen.

Erfahren Sie in diesem Jahresbericht mehr darüber, wo und wie wir tätig waren, was uns bewegte, forderte oder freute und in welche Richtung wir weiter gehen wollen. Und zwar als Team – bestehend aus Vorstand, Geschäftsstelle, Beauftragte sowie zahlreiche freiwillig Aktive – welches pflichtbewusst und vertrauenswürdig handelt, um den Erfolg unserer Genossenschaft sicherzustellen. An dieser Stelle meinen herzlichen Dank an alle, die dazu beitragen und unsere Genossenschaft auch weiterhin tatkräftig unterstützen und so einen Beitrag zur Gemeinschaft leisten.



Rolf Frei
Präsident



Wetter

Tempolane

Abfallsack

Wasser bezeugen

WASSERSPIELE

Grillstelle fix
+ mehrere Tische

Hand Mülleimer

TRUHE FÜR
Spielzeug etc.

Sandkasten-
Sand Sieben
Wann: Juli, Nash, Enzo
Wann: September

Holzbohle

Öpning
Wann: Enzo, Vronja
Wann: Frühjahr

III
●●●●●

Sommersegel

Sandkasten
abends zudecken

Sommerschirm
abends schliessen
Wann: Enzo, Vronja
Wann: April 2012

Sommerschirm
im St II holen
Wann: Vronja
Wann: April 2012

Erfüllbare und nicht erfüllbare Wünsche

Bereits im Jahresbericht 2023 habe wir die unterschiedlichen Erwartungen und Bedürfnisse in unserer Genossenschaft thematisiert. Als Geschäftsstelle prüfen wir alle Anliegen sorgfältig und nehmen sie ernst. Zeigt sich jedoch, dass ein Problem lediglich eine Einzelperson oder eine kleine Gruppe betrifft, können wir nicht in jedem Fall darauf eingehen.

In letzter Zeit fällt jedoch ein neues Phänomen auf: Persönliche Anliegen rücken besonders in den Vordergrund und es wird davon ausgegangen, dass ein Problem alle oder zumindest die Mehrheit betreffe. Tatsächlich ist dies jedoch nur selten der Fall und wird von der jeweiligen Person nur so wahrgenommen.

Klar ist: Um als Genossenschaft noch viele Jahre bestehen zu können, sind Erneuerungen und Sanierungen notwendig. Unsere Strategieziele und die Investitionsplanung geben uns einen Rahmen und die Richtung vor. So ist es zum Beispiel nicht sinnvoll, eine Fassade aus rein ästhetischen Gründen zu erneuern. Wichtiger sind hingegen Massnahmen, wie eine Dachsanierung oder die Erneuerung der Heizung, da sie beispielsweise energietechnisch von Bedeutung sind. Grössere Investitionen werden zudem frühzeitig eingeplant, sodass die erforderlichen Mittel rechtzeitig bereit gestellt werden können.

Wir möchten damit niemanden davon abbringen, uns seine Wünsche mitzuteilen. Im Gegenteil: Der Dialog und das Einbringen neuer Ideen sind erwünscht! Nur so erfahren wir, was unsere Genossenschafter*innen beschäftigt und in welche Richtung wir gehen sollen. Deshalb sind wir für jeden Input dankbar, denn auch uns kann einmal etwas entgehen und wir bitten weiterhin, Anliegen offen anzusprechen. Jedoch im Bewusstsein, dass nicht alle Wünsche und Ideen umgesetzt werden können.

Neue Wege wagen

Im letzten Jahresbericht haben wir ausführlich über die Abschaffung des alten Waschplans berichtet. Aufgrund der überwiegend positiven Rückmeldungen wurde 2025 der freie Waschplan in allen Siedlungen eingeführt. Am einen oder anderen Ort bedurfte es im Verlauf des Jahres nochmals einiger Anpassungen, alles in allem verlief die

Einführung jedoch mehrheitlich reibungslos. Als Geschäftsführerin freut es mich ausserordentlich, dass diese Umstellung erfolgreich verlaufen ist. Wir sind überzeugt, dass die Waschordnung und insbesondere der neue Waschplan den heutigen Bedürfnissen besser entsprechen.

Unterstützung von E-Mobilität

Die E-Mobilität nimmt stetig zu und als Genossenschaft erachten wir es als notwendig mit dieser Entwicklung Schritt zu halten. Zwar sind wir noch nicht soweit, dass wir Ladestationen für E-Autos anbieten können, wir haben im vergangenen Jahr aber erste Schritte in diese Richtung gemacht.

In Muttenz wurde eine E-Ladestation für Kleinfahrzeuge installiert. Es stehen sechs abschliessbare Steckdosen bereit, wo E-Roller und E-Trottinets aufgeladen werden können. Bereits haben vier Besitzer*innen von E-Fahrzeugen einen Platz gemietet.

In Birsfelden sind die Platzverhältnisse weniger grosszügig. Nach einer Anfrage für eine Lademöglichkeit für ein E-Auto (Hybrid Plug-in) wurden die Investitionen abgeklärt. Diese sind hoch und nicht wirtschaftlich. Deshalb wurde das Aufladen des Fahrzeugs bei der Waschanlage in der Einstellhalle gestattet. Der Waschplatz steht dafür von 20 Uhr abends bis 7 Uhr morgens zur Verfügung. Nach weiteren Anfragen für Lademöglichkeiten für E-Roller und E-Trottinets können Mieter*innen entsprechende Fahrzeuge nun in den alten Mofaräumen laden. Der Stromverbrauch wird je nach Standort mit einer Pauschale oder nach Verbrauch verrechnet.

Grünflächenpflege durch Tiere

Ruedi Sommer, Hauswart im Sternfeld I, hatte die Idee eingebracht, die bisher unbenutzte Wiese der Friedhofstrasse 41-45 durch eine kontrollierte Beweidung zu pflegen. Der Vorstand befürwortete die Idee, woraufhin die Geschäftsstelle eine Umsetzung mit der Firma Naturpflege GmbH aus Bubendorf prüfte. Diese Firma nutzt bereits andere Standorte in Birsfelden mit ihren Tieren. Mittels «Testbeweidung» auf einer kleinen Fläche wurde im September geprüft, ob die Schafe das Gras fressen und ob

Geschäftsstelle

Wir heissen unsere Neumitglieder ganz herzlich willkommen!

Sternenfeld I

Matthias Beyeler
Silas Tschopp + Nina Dietschi
Anna Szadrowsky + James Corrigan

Sternenfeld II

Tomislav + Jasmina Miodragovic

Käppeli I

Stefan + Aldona Krichel
Zora Schmid
Elisabeth Eicher
Leonie Winkler
Ivan Protopapa

Käppeli II

Rolf + Verena Kasper

von Seiten Mieterschaft keine Einwände kommen. Um die Tiere beobachten zu können, spendeten Margrit und Robi Unternährer eine Sitzbank und erfreulicherweise gab es von der Mieterschaft durchwegs positive Rückmeldungen – insbesondere von den Bewohnenden der direkt betroffenen Erdgeschosswohnungen. Nur eine Person hatte Bedenken und zwar wegen des Elektrozauns, da sich Kinder daran verletzen könnten. Bei korrekter Installation ist dieser jedoch für Kinder ungefährlich. Der Kontakt damit kann aber unangenehm sein, weshalb die Kinder darauf aufmerksam gemacht werden sollen, den Zaun nicht zu berühren.

Aufgrund der durchwegs positiven Erfahrung soll ab 2026 die Wiese vor der Friedhofstrasse 41-45 drei Mal im Jahr von Schafen beweidet werden. Durch den Einsatz der Tiere können wir einen kleinen Beitrag zur Förderung der Biodiversität in der Pflanzen- wie auch in der Insektenwelt leisten. Zusätzlich bereitet das Beobachten der Tiere unseren Genossenschaftler*innen hoffentlich viel Freude.

Aufwertung der kleinen Wohnungen

An der Klausur des Vorstandes im Herbst 2024 wurde beschlossen, dass neu auch bei den 2- und 3-Zimmer-

Wohnungen gegen Mietzinsaufschlag ein Geschirrspüler eingebaut werden kann. Darüber wurde an den Siedlungsversammlungen informiert und es zeigte sich, dass dies einem Bedürfnis entsprach. Seither erhält die Geschäftsstelle regelmässig Anfragen dafür.

Sicherheit auf den Spielplätzen

Nachdem die Firma IRIS-Spielwelten, welche drei unserer Spielplätze erstellt hatte, ihr Geschäft altersbedingt an eine Nachfolgefirma übergeben hatte, schrieb die Geschäftsstelle die Prüfung der Spielplätze neu aus. Zwar gibt es in der Schweiz keine rechtliche Vorschrift, die die Gestaltung und Kontrolle von Spielplätzen vorschreibt, aber doch einige Normen, an welche man sich halten kann. Deshalb werden unsere Spielplätze periodisch geprüft. Dafür gibt es verschiedene Instrumente: Einerseits eine regelmässige, visuelle Begutachtung der Anlage, bei welcher die Sauberkeit überprüft und beispielsweise Scherben oder Zigarettenstummel aufgelesen werden. Andererseits die operative Kontrolle, bei der nach Abnutzungen geschaut wird und schliesslich die Hauptinspektion durch eine Drittfirma.

Darüber hinaus sind wir darauf angewiesen, dass unsere Mieterschaft, welche die Spielplätze nutzt, uns auf Defekte oder Verschleiss aufmerksam macht. Im Sternenfeld I haben uns mehrere Eltern betreffend Aufwertung des Spielplatzes angesprochen und hatten auch bereits konkrete Ideen und Wünsche. Die Geschäftsstelle hat diese geprüft und einen Vorschlag für eine mögliche Umsetzung erarbeitet. Ende August wurden die Familien mit Kindern zu einem Workshop eingeladen. Weitere Interessent*innen aus dem Sternenfeld I waren ebenfalls herzlich willkommen. Die Geschäftsstelle hat die Vorschläge vorgestellt, diverse Aufgaben wurden verteilt und weitere Ideen gesammelt. Auch die Kleinsten durften ihre Vorstellungen auf Papier bringen, was sehr fantasievoll umgesetzt wurde.

Als erster Schritt wurden im Herbst die Sicherheitsmassnahmen auf dem Spielplatz so weit möglich den heutigen Normen angepasst. Es wurden Fallschutzmatten rund um den Kletterturm verlegt und der Sandkasten erhielt frischen Sand, eine Umrandung aus Gummi sowie ein Sandkastennetz. Die Eltern waren sehr dankbar, dass man sich ihren Anliegen angenommen hatte.

Als Folge der Umgestaltung einer Rosenrabatte wurde der Treppenabgang neben dem Spielplatz Am Stausee 26/28 mit einem Kletterschutz ausgestattet. Bisher hatten die

stacheligen Rosen die Kinder davon abgehalten, am Geländer zu spielen, neu ist es ein Geflechtzaun.

Auf dem Spielplatz der einfachen Gesellschaft im Käppeli II musste aus Sicherheitsgründen eine Rutschbahn demontiert werden. Ein Ersatz wurde von der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BBB, welche die Betreuung des Spielplatzes innehat, umgesetzt.

Bauliche Massnahmen in Birsfelden

Nebst dem ordentlichen Unterhalt, wie zum Beispiel dem Ersatz von Heizungsregler und -steuerung sowie von alten Leuchtmittel durch LED-Lampen, gab es in Birsfelden dieses Jahr zwei grössere Erneuerungen:

Am Stausee 30 musste das Vordach saniert werden. Die Konstruktion hatte sich einseitig gesenkt und war nicht mehr dicht. Das eingedrungene Wasser in der schadhafte Unterkonstruktion musste zuerst herausgesaugt werden und anschliessend das Gefälle ausgeglichen sowie die alte Abdichtung und Rinne ersetzt werden. Es gab eine neue Unterkonstruktion, einen neuen Dachrand und Wandanschlüsse, so dass das Vordach nun wieder intakt ist.

Im Sternenfeld I wurden die Eingänge der Friedhofstrasse 41/43/45 komplett neu gestaltet. Diese Arbeiten wurden wieder in Zusammenarbeit mit Adam Schneiter von der BAU°GRAD GmbH geplant. Den Zuschlag für den Ersatz der Türen bekam die Firma MEVO-Fenster AG. Die alten Türen konnten schon lange nicht mehr optimal eingestellt werden, so dass sie entweder laut zufielen oder nicht mehr richtig schlossen. Kurz vor Beginn der Arbeiten war der Eingang an der Friedhofstrasse 43 sogar ganz defekt und konnte weder geöffnet noch geschlossen werden. Bauleiter Adam Schneiter organisierte kurzerhand eine Bautüre, um die kurze Zeit bis zum Ersatz zu überbrücken.

Vor Sanierungsbeginn wurden die Veloräume mit neuen Veloständern und -aufhängungen ausgestattet und erhielten von Ruedi und Margrit Sommer einen neuen Anstrich.

Nach 58 Jahren mit der gleichen Eingangsfront brauchte es etwas Zeit, um sich an die Veränderung zu gewöhnen: Die neuen Türen öffnen sich in Fluchtrichtung und sind durch die verbesserte Isolation und der Dreifach-Verglasung schwerer als zuvor. Dies trägt jedoch wesentlich dazu bei, die Energieeffizienz zu erhöhen und das Gebäude langfristig nachhaltiger zu nutzen. Die neuen Türschliesser, welche die Türen langsam und leise schliessen,

mussten mehrmals justiert werden. Auch der Schliessmechanismus der Briefkästen wurde auf Wunsch angepasst. Nachträglich wurde an der Friedhofstrasse 43 innen auch eine Türschwelle erstellt, welche sich als sehr praktisch für den Bodenübergang erwiesen hat. Deshalb soll dies auch in den beiden anderen Eingänge umgesetzt werden.

Wenige Wohnungswechsel

2025 gab es bei der BGS dreizehn Wohnungswechsel. Davon waren sieben Wohnungsaufösungen auf Grund von Todesfall oder Umzug ins Altersheim, vier waren interne Wechsel. Lediglich zwei Kündigungen erfolgten aufgrund eines Wegzugs. Zusätzlich gab es eine Wohnungsübernahme. Die Fluktuationsrate war somit erneut sehr tief.

Der Grafik «Wohnfläche pro Person» auf der vorderen Umschlagsinnenseite kann zudem entnommen werden, dass aufgrund der steigenden Anzahl an Bewohner*innen in unserer Genossenschaft, die Wohnfläche pro Person gesunken ist. Dies freut uns sehr und lässt sich darauf zurückführen, dass wir bei Wiedervermietungen der 4- bis 5-Zimmerwohnungen vermehrt Familien den Vorzug geben konnten.

Per Ende Dezember zählt unsere Genossenschaft 301 Mitglieder. Dazu gehören 289 Mitglieder, welche in einer der Liegenschaften der BGS wohnen und 12 Mitglieder ohne Wohnsitz in der Baugenossenschaft.

Wir gratulieren zur Geburt

22.09.2025

Iva Malou, Tochter von Melina Rudin und Giuliano D'Ambrosio, Käppeli II

Wir bitten den Verstorbenen ein ehrendes Andenken zu bewahren

Trudy Züger-Lemmenmeier	† 10.01.2025
Ernst Heynen-Gösweiner	† 04.02.2025
Arnold Reichel-Bonderer	† 29.07.2025
Ernst Wirz-Himmelsbach	† 27.10.2025
Beat Huber-Schabron	† 02.01.2026
Martin Brechbühl	† 23.01.2026

Kompetente Zusammenarbeit

Schliesslich möchte ich den Kreis schliessen und das Thema Wünsche und deren Erfüllung wieder aufnehmen: Damit alle Anliegen entgegengenommen werden können, stehen unseren Mieter*innen die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle gerne zur Verfügung. Marco Sisti, Joëlle Glauser sowie Alexa Graf unterstützen mich tatkräftig. Ohne sie wäre eine rasche Abwicklung der Anliegen sowie fachgerechte Umsetzung von Massnahmen nicht möglich. Ihnen danke ich ganz herzlich für ihre stets freundliche und professionelle Art gegenüber unserer Mieterschaft sowie Externen.



Rita Fröhling-Spezia
Geschäftsführerin

Übersicht Unterhaltsarbeiten 2025

Sternenfeld I

Boilerreinigung
Ersatz Heizungsregler, -steuerung
Neue Veloaufhängungen Velo-Mat®-Solo und Veloständer
Eingangserneuerung, Friedhofstr. 41-45
Sicherheitsmassnahmen Spielplatz
Antrieb und Steuerung Schiebetor Einstellhalle

Sternenfeld II

Aussenbeleuchtung Erdgeschoss, Am Stausee 30
Kabinenürantrieb Lifte, Am Stausee 30
Sanierung Vordach, Am Stausee 30
Ersatz Kontaktschwelle Einstellhalle
Gartenbeet und Sicherheitsmassnahmen Spielplatz, Am Stausee 26/28

Käppeli I

Diverse Optimierungen der Heizungsanlage
Umbau Zirkulationsleitung
Neue Brandschutztüren Untergeschosse
Abdichtungen nach Wassereintritten
Abschliessbare Fenstergriffe Hochparterre-Wohnungen
E-Ladestation für Kleinfahrzeuge
Ersatz Kontaktschwelle Einstellhalle

Käppeli II

Sicherheitsprüfung elektrische Installationen und deren Mängelbehebung
Dachreparaturen
Bearbeitung Wasserschäden
Sturmschaden Birke

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.

GV, Vorstand und Kommissionen

Generalversammlung: Die 61. ordentliche Generalversammlung fand am 4. April 2025 im Haus der Wirtschaft in Pratteln statt. Es nahmen 145 Personen teil, davon 96 Stimmberechtigte, womit die Generalversammlung wieder gut besucht war. An der Versammlung präsentierte Geschäftsführerin Rita Fröhling die wichtigsten Unterhaltsarbeiten und berichtete anhand zahlreicher Fotos über die sozialen Aktivitäten im vergangenen Jahr.

Präsident Rolf Frei informierte über die Klausur des Vorstandes und stellte den Antrag zur Kompetenzerweiterung für mögliche Käufe von Liegenschaften vor. Über den Antrag wurde bereits ausführlich an den Siedlungsversammlungen 2024 und 2025 informiert und die dafür vorgesehene Mieterkommission wurde ebenfalls bereits vorgestellt. Es bestanden diesbezüglich also keine offenen Fragen mehr, so dass über das Traktandum abgestimmt werden konnte. Der Antrag wurde mit einer Enthaltung angenommen.

Alle weiteren Geschäfte wurden einstimmig und ohne Wortbegehren angenommen. Schliesslich wurde Stefan Sick für sein 10-Jahr-Jubiläum als Vorstandsmitglied und Leiter Bau und Entwicklung verdankt.

Im Anschluss an die GV offerierte die BGS allen Anwesenden ein Abendessen.

Vorstand: Der Vorstand traf sich an fünf Sitzungen, um die laufenden Geschäfte zu behandeln. Zwei Anfragen für Mobilfunkantennen auf unseren Liegenschaften wurde geprüft. Bereits vor ein paar Jahren hatte eine Umfrage bei der Mieterschaft vom Käppeli II gezeigt, dass diese keine Antenne auf ihrem Dach wünschen. Nach einer eingehenden Diskussion hat sich der Vorstand erneut gegen Mobilfunkantennen auf unseren Liegenschaften ausgesprochen.

Am 25. August fand in Birsfelden der Quartierrundgang der WBG Nordwestschweiz statt. Daran beteiligte sich auch die BGS. Der geführte Rundgang widmet sich vergangenen und aktuellen Projekten in Birsfelden. Im Anschluss folgte ein feiner Apéro in unserem Freizeitraum Am Stausee 30 mit Gelegenheit zum Austausch unter den rund 40 Teilnehmenden.

Das alljährliche Vorstandessen fand dieses Jahr zusammen mit den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle inklusive deren Partner*innen in einer kleinen Brauerei namens «Matt & Elly» in Basel statt. Es war ein sehr gemütlicher Abend, an dem alle vollzählig teilnehmen konnten.

Kommissionen: Auch 2025 war keine ausserordentliche Kommission notwendig. Kleine Entscheide während der Eingangssanierung an der Friedhofstrasse 41-45 wurden mit dem Hauswart abgesprochen oder unkompliziert vor Ort durch Inputs der Mieterschaft gelöst.

Innerhalb der bestehenden Kommissionen fanden regelmässige Sitzungen statt. So tauschte sich Stefan Berchtold mehrmals im Jahr mit den Siedlungskommissionmitgliedern im Käppeli aus. Die Beauftragten vom Sternfeld I und II trafen sich zur jährlichen Sommersitzung mit der Siedlungskommission Birsfelden.

Beauftragte: Am 7. November 2025 fand das traditionelle Beauftragtenessen im Restaurant Pantheon in Muttenz statt, an dem dieses Jahr 30 Personen der BGS und neun Vertreter*innen der SOWAG (AG für sozialen Wohnungsbau) teilgenommen haben. Dem windigen Wetter und frischen Temperaturen zum Trotz, nahm die Mehrheit der Teilnehmenden den Apéro draussen ein. Es war wie immer eine schöne Gelegenheit, um allen Beauftragten für deren Einsatz zu danken.

An dieser Stelle wird auch allen anderen Genossenschaftler*innen gedankt, welche sich für die BGS in irgendeiner Weise eingesetzt haben. Ein besonderer Dank geht dieses Jahr an das Gartenteam des Käppeli I, welches sich den zugewachsenen Gartenwegen annahm und diese mit grossem Einsatz freilegte.



Es geht voran mit dem Quartierplan

Im Bereich «Bau + Entwicklung» war das Jahr 2025 insbesondere von den Ergebnissen des Mitwirkungsverfahrens zur Quartierplanung Sternenfeld sowie den daraus resultierenden Weiterbearbeitungen geprägt. Die Rückmeldungen aus der Bevölkerung, die kantonalen Anforderungen und der von der Gemeinde eingebrachte Rückkommensantrag zum zusätzlichen Punktbaubau an der Friedhofstrasse (Baubereich H3) haben den Prozess massgeblich beeinflusst. Ein besonderes Anliegen unsererseits war, die Bedürfnisse der BGS in den Planungsprozess einzubringen und sicherzustellen.

Parallel dazu beschäftigte unseren Vorstand und insbesondere das Ressort «Bau + Entwicklung» die langfristige Planung unserer Liegenschaften, bei der wir gezielt an der nachhaltigen Weiterentwicklung und Werterhaltung unserer Bestände arbeiten.

Darüber hinaus prüften wir weiterhin vielversprechende Grundstücke für zukünftige Neubauprojekte, so auch bei der Quartierplanung Zentrum 2.0 in Birsfelden. Unser Hauptaugenmerk liegt jedoch nach wie vor auf der Baurechtsparzelle für den Punktbaubau im Sternenfeld, welcher direkt bei unseren Liegenschaften am Sternenfeldplatz entstehen soll und für uns eine zentrale Wachstumsoption darstellt.

Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens

Während der sechswöchigen Mitwirkungsfrist zum Quartierplan Sternenfeld gingen zahlreiche Rückmeldungen aus der Bevölkerung und von verschiedenen Interessensvertretern ein. Diese haben zu folgenden inhaltlichen Anpassungen geführt:

- **Veloverbindung nach Norden:** Die Notwendigkeit einer klar geführten und sicheren Veloverbindung Richtung Norden wurde breit unterstützt.
- **Abstimmung des Quartierplans mit dem Naturinventar:** Die ökologische Qualität im Sternenfeld soll stärker berücksichtigt werden. Entsprechend sind Anpassungen in den Planungsunterlagen nötig.
- **Qualitätsanforderungen an den Aussenraum:** Die Bevölkerung sprach sich für hohe gestalterische und funktionale Standards bei Freiflächen und Aufent-

haltsbereichen aus.

- **Keine Anpassung der städtebaulichen Grundkonzeption:** Die generelle Ausrichtung des Quartierplans wurde bestätigt und soll beibehalten werden.
- **Kantonale Vorprüfung verlangt Detaillierung:** Das Amt für Raumplanung fordert zusätzliche Präzisierungen, unter anderem bei Beschattungsnachweisen, Mobilität, Dienstbarkeiten und Planungsgrundlagen.

Rückkommensantrag der Gemeinde

Aufgrund der im Mitwirkungsverfahren angesprochenen Themen sowie der finanziell angespannten Situation der Gemeinde stellte der Gemeinderat einen Rückkommensantrag, der die Prüfung eines zusätzlichen Punktbaus an der Friedhofstrasse (Baubereich H3) vorsieht. Die Gemeinde hat dafür eine Studie in Auftrag gegeben und das Steuerungsgremium hat entschieden, dass der Punktbaubau im Rahmen des Quartierplans ermöglicht werden soll.

Parkplatzreglement führt zu Verzögerung

Ein zentrales Anliegen der kantonalen Vorprüfung war ein separates Abstellplatzreglement für das Sternenfeld. Dieses Reglement ist zwingend, um die Ziele der Quartierplanung – insbesondere weniger Parkplätze, mehr Grünräume und weniger Verkehr – überhaupt umsetzen zu können. Dabei hat sich die Erarbeitung des Abstellplatzreglements als deutlich komplexer herausgestellt als ursprünglich vorgesehen.

Aufgrund zusätzlicher Anforderungen und Anpassungen seitens mehrerer kantonalen Fachstellen konnte der Quartierplan bislang noch nicht der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass dies 2026 geschehen wird. Im Anschluss daran wird der Plan zur Genehmigung dem Regierungsrat vorgelegt.

Empfehlung der BGS

Als Baugenossenschaft zum Stab stehen wir klar hinter der Quartierplanung. Das Sternenfeld-Quartier soll aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen angepasst und in Bezug auf Wohn- und Lebensqualität nachhaltig verbessert werden.

Bau+Entwicklung

Dazu gehören:

- gute Durchmischung des Wohnangebots,
- sichere Fuss- und Velowege,
- attraktive und ökologische Aussenräume,
- zeitgemässe bauliche Strukturen und
- langfristige Entwicklungsperspektiven für unsere Liegenschaften.

Wir empfehlen unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern deshalb, an der Gemeindeversammlung dem Quartierplan Sternenfeld zuzustimmen.

Ausführliche und aktuelle Informationen zum Projekt finden sich jederzeit unter www.zukunft-sternenfeld.ch.

Mehr Entscheidungskompetenz für Vorstand

Im Rahmen der Generalversammlung im April 2025 wurde der Antrag zur Erweiterung der Entscheidungskompetenz des Vorstands erfolgreich behandelt und angenommen. Wie bereits berichtet, geht es darum, dass der Vorstand bei Liegenschaftserwerben, der Erstellung neuer Liegenschaften und der Aufnahme von Baurechtsverträgen raschere Entscheidungskompetenz hat. Wir bedanken uns bei unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für die Unterstützung dieses wichtigen Traktandums.

Die Entscheidungskompetenz des Vorstands wurde im Rahmen klar definierter Limiten erweitert. Konkret bedeutet dies, dass die maximale Investitionssumme für Liegenschaftserwerbe und Neubauprojekte 30 Prozent des Gebäudeversicherungswerts des gesamten Immobilienbestands der Genossenschaft nicht überschreiten darf. Für Baurechtsverträge gilt dieselbe Obergrenze.

Zudem muss der Vorstand bei der Entscheidungsfindung eine Mieterkommission mit Stimmrecht einbeziehen, die sich aus vier Mitgliedern zusammensetzt – je zwei aus den Siedlungen in Birsfelden und Muttenz. Diese Massnahme trägt dazu bei, die Entscheidungsprozesse breiter abzustützen und Risiken zu minimieren.

Wir schätzen das Vertrauen, das uns mit dieser Zustimmung entgegengebracht wurde, und sind überzeugt, dass dieser Schritt zur nachhaltigen Weiterentwicklung unserer Genossenschaft beiträgt.



Stefan Sick
Leiter Bau + Entwicklung

Verzeichnis der Mietobjekte

Stand: 1.1.2026	Anzahl Wohnungen	Netto-Wohnfläche (in m ²)	Nettomiete* (in CHF)	Nebenkosten* (in CHF)	Bruttomietzins* (in CHF)	Anteilscheinkapital (in CHF)
Sternenfeld I		81				
2-Zimmerwohnung	3	57	790	150	940	4 500.00
3-Zimmerwohnung	36	69	890	180	1 070	4 700.00
3.5-Zimmerwohnung	13	74	930	180	1 110	4 900.00
4-Zimmerwohnung	16	79-82	1 000	200	1 200	5 100.00
4.5-Zimmerwohnung	13	84	1 045	200	1 245	5 300.00
Mansarde, klein			180	30	210	1 000.00
Mansarde, gross			280	50	330	1 500.00
Einstellhalle-Plätze			90			
Oberirdische Plätze			35/40			
Motorrad/Roller			18			
Mofa			10			
Sternenfeld II		76				
2-Zimmerwohnung	10	63	885	140	1 025	5 500.00
2.5-Zimmerwohnung	1	59	870	140	1 010	5 500.00
3-Zimmerwohnung	20	76	980	150	1 130	5 800.00
3.5-Zimmerwohnung	6	75	1 000	150	1 150	5 800.00
4-Zimmerwohnung	20	82	1 075	200	1 275	6 200.00
4.5-Zimmerwohnung	19	86	1 095	200	1 295	6 200.00
Einstellhalle-Plätze			95			
Oberirdische Plätze			35			
Motorrad/Roller			18			
Mofa/elektr. Velo			10			
Tiefkühlfach			84/120 p.a.			
Käppeli I		100				
2-Zimmerwohnung	3	54	720	100	820	5 400.00
3-Zimmerwohnung	36	67	960	110	1 070	5 900.00
4-Zimmerwohnung, kleine Blöcke	36	81	1 150	130	1 280	6 900.00
4-Zimmerwohnung grosse Blöcke	20	81	1 210	130	1 340	6 900.00
5-Zimmerwohnung	5	92	1 280	150	1 430	7 500.00
Einstellhalle-Plätze			90/110			
Motorrad/Roller			18			
Mofa			10			
Käppeli II		32				
3.5-Zimmerwohnung	16	82	1 100	160	1 260	6 600.00
4.5-Zimmerwohnung	16	97	1 330	200	1 530	7 400.00
Einstellhalle-Plätze			95			
Motorrad/Roller			18			
Mofa			10			
TOTAL Wohnungen BGS	289					

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



Informationen für bestehende Mieter*innen

Sind Sie bereits Mieter oder Mieterin bei der BGS und suchen das Reparaturformular, eine Pflegeanleitung für das Holzparkett oder Tipps für energiesparendes Wohnen? Dann finden Sie diese nachfolgend:

Reparaturmeldungen:

Bitte melden Sie Reparaturen mittels [online Formular](#).

Pflegeanleitungen:

- [Aktivkohlenfilter Unterhalt \(Am Stausee 30\)](#)
- [Aktivkohlenfilter Unterhalt \(Käppeli II\)](#)
- [Pflegeanleitung für geöltes Parkett](#)

Energie sparen beim Wohnen:

- [Energiespartipps für die Mieterinnen und Mieter der BGS](#)
- [Richtig Lüften und Heizen](#)

Wohnungswechsel:

- [Namensschilder Bestellung](#) (online Formular)
- [Wohnungsabgabe](#)

Reglemente:

- [Statuten](#)
- [Hausordnung](#)

Informationen für Interessent*innen

Sind Sie auf der Suche nach einer Genossenschaftswohnung im Raum Basel oder wollen mehr Informationen zu der BGS erhalten? Dann finden Sie nachfolgend die wichtigsten Dokumente:

- [Anmeldeformular](#)
- [Aktuellster Jahresbericht](#)
- [Statuten](#)
- [Leitbild](#)

BGS mit neuem Auftritt

Im Jahresbericht 1966/67 wurde zum ersten Mal ein Logo für die Baugenossenschaft zum Stab präsentiert. Der uns bekannte «Stab» im Backsteinmuster war damals noch nach links gebogen. Dies in Anlehnung an den damaligen Geschäftssitz unserer, zu dieser Zeit noch BSB genannten, Baugenossenschaft in Basel. Erst als der Sitz der BGS 1984 nach Muttenz verlegt wurde, drehte sich auch der Stab und präsentierte sich fortan als «Baselbieter»-Stab.

Das ursprüngliche Logo wurde auf Papier entworfen und erst viel später digitalisiert. Leider ist nicht mehr bekannt, wer das Logo gestaltet hatte. Im Zuge der Modernisierung der BGS hat der Vorstand 2025 entschieden, das Logo zu erneuern und ein Grafik-Büro aus Basel damit beauftragt einen neuen Auftritt für die BGS zu gestalten. Wichtig war uns dabei, dass einerseits der Stab weiterhin erkennbar sein soll, andererseits wollten wir auch am Rot-Ton festhalten. Nach ersten Vorschlägen, Besprechungen und Überarbeitungen durch den Grafiker, war sich der Vorstand dann schnell einig und hat sich für ein neues, modernes «Corporate Design» für die BGS entschieden. Anlässlich der Siedlungsversammlungen 2026 soll der neue Auftritt präsentiert werden und ab Frühjahr auch für die Briefschaften, Aushänge usw. verwendet werden. Wir sind gespannt wie der Neuauftritt bei unseren Genossenschaftler*innen ankommt.

Website aktualisiert

2025 konnte (endlich) die neue Website der BGS live geschaltet werden. Diese lehnt sich von der Gestaltung her stark an die erste Version von 2017 an. Die Aktualisierung war jedoch aus technischen Gründen nötig und wurde genutzt, um die Texte zu überarbeiten und einige Verbesserungen vorzunehmen. So wurden die «Klick-Wege» verkürzt und es stehen nun sämtliche Formulare online zur Verfügung. Ob eine generelle Kontaktaufnahme, Reparaturmeldung, Bestellung von Namensschilder oder Neuanschaffung für eine Wohnung - nun können alle Anliegen via online Formular (anstatt pdf) an die Geschäftsstelle geschickt werden. Selbstverständlich stehen für Reparaturmeldungen aber weiterhin auch die Papier-Formulare bei den Waschküchen zur Verfügung.

Auf der Website werden auch die häufigsten Fragen beantwortet, welche gewöhnlich bei der Geschäftsstelle ankommen. So hoffen wir, dass die Anfragen etwas reduziert werden können. Zudem sind alle wichtigen Dokumente für die Mieterschaft auf der Website verfügbar, seien es Pflegeanleitungen, Energiespartipps, Vorgehensweise bei Wohnungswechsel sowie diverse Reglemente, wie Statuten, Hausordnung oder Nutzungsregeln für die Freizeiträume. In der Agenda sind jeweils die kommenden Anlässe in unseren Siedlungen aufgeführt. Für entsprechende Informationen lohnt es sich also, kurz auf der Website nachzuschauen.

Wer sich für eine Wohnung bei uns interessiert, kann sich zudem via 360 Grad-Ansicht und Fotos einen ersten Eindruck unserer Wohnungen machen und mittels Anmeldeformular das Interesse für eine Wohnung mitteilen.

Auch hier freuen wir uns auf Feedback und Anregungen.

BGS auf Social Media - braucht es das?

Ein weiteres Kommunikationsthema hat den Vorstand 2025 beschäftigt: Soll die BGS den allgemeinen Trend der sogenannten «Sozialen Medien» mitmachen oder braucht es das nicht? Bereits in der Klausur 2024 hatte sich der Vorstand Gedanken dazu gemacht. 2025 besuchte die Ressortverantwortliche dann einen online Kurs, um sich über Vor- und Nachteile von Social Media bei Organisationen zu informieren. Anschliessend wurde ein Grobkonzept erstellt, welches Nutzen, Aufwand und Nachteile von Social Media festhält. Basierend darauf diskutierte der Vorstand das Thema und kam zum Schluss, dass es für die Gewinnung insbesondere auch von jüngeren Mieterinnen und Mietern nötig ist, auf Social Media-Plattformen präsent zu sein.

In einem nächsten Schritt wurde festgelegt, auf welchen Plattformen sich die BGS betätigen will und was mögliche Inhalte sein könnten. Social Media soll nicht als direkte Werbepattform verstanden werden, sondern als Beitrag zur Öffentlichkeitsarbeit, indem ein möglichst positives Bild vermittelt wird und somit Vertrauen zu uns als Organisation geschaffen wird.

Kommunikation+Projekte

Einig war sich der Vorstand auch darüber, dass niemand von uns diese Aufgabe übernehmen könnte. Es soll deshalb jemand gefunden werden, die/der eng mit der BGS verbunden ist und mit dieser verantwortungsvollen Aufgabe beauftragt werden kann.

Sponsoring von Anlässen

Ebenfalls als Teil der Öffentlichkeitsarbeit darf die vermehrte Tätigkeit im Rahmen von Sponsoringanfragen verstanden werden. So wurde 2025 ein Beitrag für das 100-jährige Jubiläum des Verbandes WBG Nordwestschweiz gesprochen. Zudem hat sich die BGS mit einem Beitrag am neu erschienenen Wimmelbuch Muttenz beteiligt. Schliesslich wurde eine Sponsoringanfrage für einen Jugend-Sportanlass, der im Sommer 2026 in Muttenz stattfinden soll, unterstützt.

Weiterhin ist die BGS bereit, aus ihrem Sozial- und Umweltfonds passende Projekte zu finanzieren. Die Mieterschaft darf hierzu gerne Vorschläge einbringen.

Soziale Aktivitäten implementiert

Die vor einigen Jahren als Projekt gestartete «AG Soziale Aktivitäten» konnte 2025 auch in Birsfelden in feste Hand übergeben werden. Mit der neuen Beauftragten für Soziale Aktivitäten konnte eine Mieterin gefunden werden, die sich um ein regelmässiges Angebot für die Bewohnerschaft im Sternfeld I und II kümmert, wobei der Fokus auf der jüngeren Generation liegt. Lesen Sie dazu auch das Portrait auf Seite 26.

In Muttenz konnten die sozialen Aktivitäten bereits vor zwei Jahren der Siedlungskommission anvertraut werden, welche sich nun um ein wiederkehrendes Angebot für Alt und Jung kümmert. Wir freuen uns, dass dieses Projekt nun Fuss gefasst hat und hoffen weiterhin auf rege Teilnahme von Seiten Mieterschaft.

Naturnahe Arealgestaltung

Auch 2025 hat sich die BGS bemüht, weitere Massnahmen in Richtung naturnahes Siedlungsareal umzusetzen. Wie aus dem Bericht der Geschäftsführerin zu entnehmen ist, wurde eine «Probeweidung» mit Schafen im Sternfeld I durchgeführt, welche nun 2026 regelmässig auf einer grösseren Fläche erfolgen soll.

Im Sternfeld II kümmert sich der neue Gartenverantwortliche und gelernte Forstwart Daniel Saladin darum,

dass Neophyten-Sträucher allmählich entfernt und durch einheimische Sträucher ersetzt werden. Die Wildblumenfläche im Käppeli II hat sich zur Überraschung aller Beteiligten prächtig entwickelt und blühte bis spät in den Herbst.

Schliesslich wurden entlang des Nussbaumwegs im Käppeli I zwei weitere einheimische Bäume gepflanzt (Speierling), welche einerseits dem Rasen Schatten geben, aber auch Nahrung für Insekten und Vögel bieten. Als quasi fortwährendes Projekt soll die naturnahe Arealgestaltung auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden und auf weitere Flächen ausgedehnt werden.



Yvonne Steiner Ly
Kommunikation+Projekte

Wie kurze Wege unseren Alltag verbessern können

Stellen Sie sich vor: Sie treten aus der Haustür, gehen fünf bis zehn Minuten zu Fuss und haben alles erreicht, was Sie im Alltag brauchen. Frische Gipfeli? Um die Ecke. Bus oder Tram? Gleich da. Ein ruhiger Park? Hinter dem nächsten Block. Vielleicht sogar der Arbeitsplatz, der Gemeinschaftsraum oder die Kinderbetreuung in kurzer Distanz. Diese Idee steckt hinter dem Konzept der 10-Minuten-Nachbarschaften, das aktuell in der Raumplanung für Gesprächsstoff sorgt und das auch für Muttenz, Birsfelden und damit für die Siedlungen Käppeli und Sternefeld hoch relevant sein kann.

In 10-Minuten-Nachbarschaften sind Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit und öffentlicher Verkehr in zehn Minuten zu Fuss erreichbar. Damit das funktioniert, braucht eine solche Nachbarschaft eine Mindestdichte: In einem Umkreis von 500 Metern wohnen mindestens 10 000 Menschen und es gibt auf kurzen Distanzen doppelt so viele Einwohner*innen wie Vollzeitbeschäftigte. So entsteht genug Nachfrage für Vielfalt, damit Läden, Cafés, Schulen und Dienstleistungen in kurzer Distanz existieren können.

Als Beispiel: Das Matthäusquartier in Basel zeigt, wie sich kurze Wege anfühlen. Hier lebt und bewegt sich in einem Umfeld, in dem spontane Begegnungen, lebendige Strassenräume und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ganz selbstverständlich sind. Im Matthäusquartier wer-

den die Mindestanforderungen an 10-Minuten-Nachbarschaften bereits heute übertroffen.

Warum sind 10-Minuten-Nachbarschaften gerade jetzt wichtig?

1. Die Schweiz wächst:

Bis 2050 werden rund 10,5 Millionen Menschen in der Schweiz leben. Neue Wohnungen müssen geschaffen werden. Diese sollten nicht irgendwo auf der grünen Wiese erstellt werden, sondern dort, wo bereits Infrastruktur besteht. Die 10-Minuten-Nachbarschaft hilft, Innenentwicklung sinnvoll und qualitativ zu gestalten.

2. Weniger Verkehr, mehr Klimaschutz:

Je näher die wichtigsten Alltagsorte liegen, desto weniger pendeln wir. Das entlastet Strassen, reduziert CO₂-Emissionen und spart Zeit. Viele Wege werden zu Fuss oder mit dem Velo möglich und plötzlich wird der Alltag entspannter.

3. Höhere Lebensqualität für alle Generationen:

Kinder können sicherer unterwegs sein, ältere Menschen bleiben länger mobil und Erwachsene verlieren weniger Lebenszeit im Stau. Zudem stärkt die Nähe immer auch die Nachbarschaft, weil man sich häufiger sieht, Kontakte entstehen und die Gemeinschaft wächst.



Damit eine 10-Minuten-Nachbarschaft funktioniert, braucht es im Umkreis von 500 Metern sowohl eine Mindestanzahl an Einwohner*innen als auch Beschäftigten.

4. Nachhaltige Raumentwicklung:

Das Raumplanungsgesetz verlangt seit Jahren eine häuslicherische Nutzung des Bodens. Die 10-Minuten-Nachbarschaft bietet Gemeinden ein konkretes Werkzeug, um genau das umzusetzen.

Vorteile und Herausforderungen

Was spricht dafür?

- **Effiziente Bodennutzung:** Verdichtung verhindert Zersiedelung und spart Land.
- **Weniger Autoverkehr:** Kurze Wege = weniger Abhängigkeit vom Auto und mehr Fussverkehr.
- **Mehr Begegnungen:** Dichte bringt Menschen zusammen und ein lebendiges Quartier entsteht.
- **Planungssicherheit:** Gemeinden können mit klaren Kriterien ihre Zukunft gestalten.
- **Flexible bauliche Lösungen:** Dichte heisst nicht Hochhaus, es genügt oft 5–8 Geschosse.

Und was ist schwieriger?

- **Politische Hürden:** Anpassungen in Richt- und Nutzungsplanung brauchen Mut.
- **Partizipation:** Die Bevölkerung muss mitreden und das braucht Zeit.
- **Vorbehalte gegenüber Dichte:** Manche sehen «mehr Häuser» und denken an «weniger Grün». Dabei zeigen moderne Beispiele das Gegenteil: Dichte kann grün, klimafreundlich und hochwertig sein.
- **Investitionen:** Öffentliche Räume, sichere Wege und neue Nutzungen kosten Geld.

Ein Blick auf Modellprojekte

- **Flawil (SG):** Zusammen mit Resiliency wurden Szenarien für die Zonenplanung und das Baureglement erarbeitet und die Bevölkerung einbezogen. Das Projekt in Flawil ist ein Musterbeispiel für partizipative Planung.
- **Kanton Luzern:** Eine Wohnraumstrategie zum kantonalen Richtplan zeigt auf, wie Zentrumsentwicklung eine nachhaltige Raum- und Immobilienentwicklung möglich wird.
- **Wanderausstellung «10-Minuten-Nachbarschaften»:** Resiliency tourt mit dem Wissenschaftskommunikationsprojekt «10-Minuten-Nachbarschaften» der ETH Zürich durch Gemeinden und zeigt, wie dichte Quartiere funktionieren können.

10-Minuten-Nachbarschaft im Käppeli und Sternenfeld?

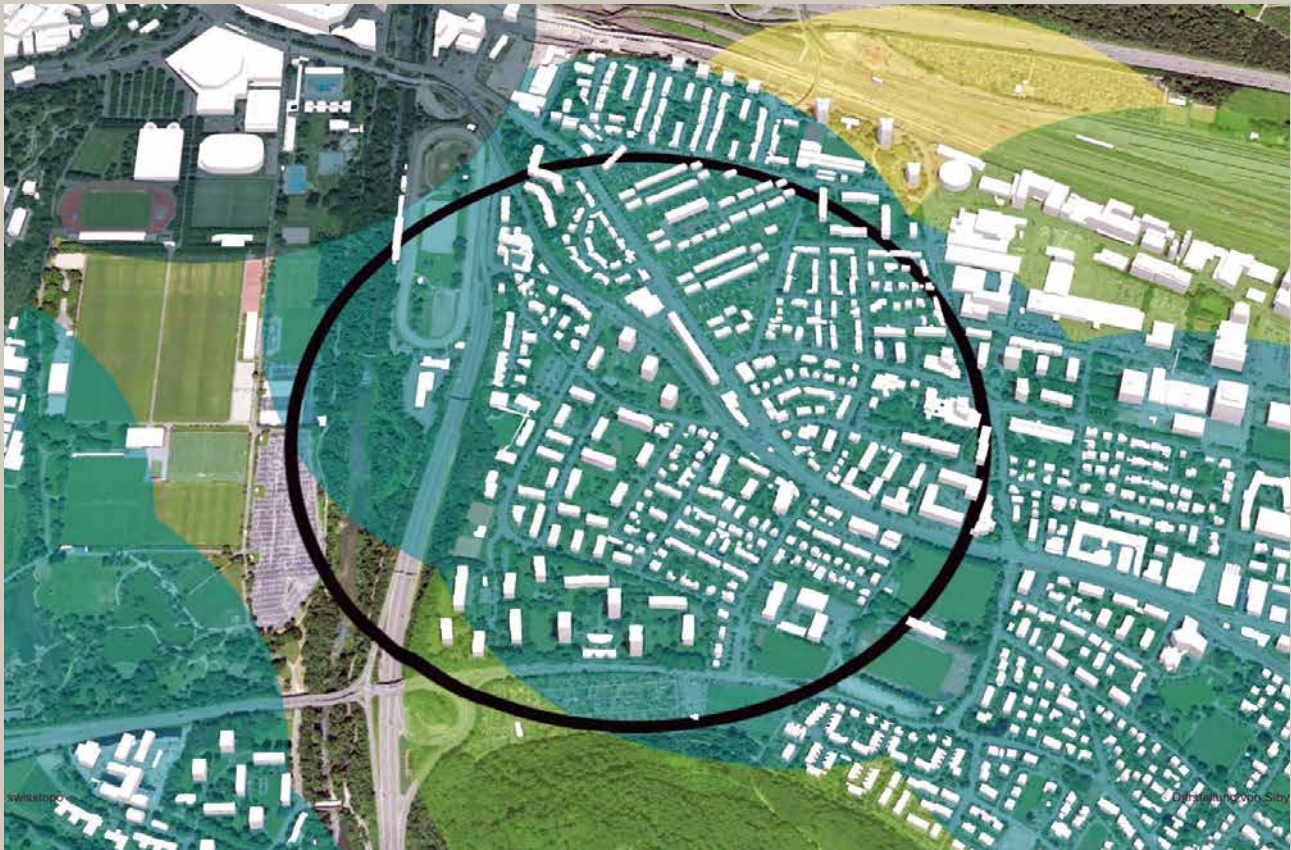
Oft entsteht heute der Eindruck, dass man im Käppeli oder im Sternenfeld bereits vieles in zehn Minuten zu Fuss erreicht – die Tramhaltestelle, die Schule, den Spielplatz oder den Supermarkt. Doch das allein macht noch keine 10-Minuten-Nachbarschaft aus. Kurze Wege für jene, die heute schon in einem gut erschlossenen Umfeld wohnen, bedeuten nicht automatisch, dass ein Quartier auch die nötige Dichte oder Nutzungsvielfalt besitzt, damit die Angebote tatsächlich von der lokalen Bevölkerung getragen werden können.

Gerade im Käppeli und Sternenfeld zeigt sich das deutlich: Die heutigen Einwohner- und Beschäftigtendichten sind zu tief, um Angebote wie Läden, Gesundheitsdienste, Gastronomie oder Alltagsnutzungen allein aus der Quartiersbevölkerung heraus zu stützen. Das Käppeli umfasst rund 3900 Einwohnende und 900 Arbeitsplätze. Im Sternenfeld sind es rund 4200 Einwohnende und 1500 Arbeitsplätze im Radius von 500 Metern. Viele dieser Betriebe sind auf Zureisende von ausserhalb angewiesen, die ausreichend Nachfrage schaffen. Das führt dazu, dass der Ort – obwohl hervorragend erschlossen – räumlich und funktional untergenutzt bleibt. Ein typisches Zeichen dafür, dass vorerst die Dichte, Diversität und Mischung einer echten 10-Minuten-Nachbarschaft fehlen.

Heute verhindert eine zu geringe Dichte bei beiden Siedlungen, dass genügend vielfältige Nutzungen entstehen können. Die Folge: längere Wege, mehr Verkehr, weniger Alltagsnähe.

Doch das Potenzial ist klar sichtbar. Für Sie als Genossenschafterin und Genossenschafter könnte eine Weiterentwicklung Ihrer Nachbarschaft hin zu einer 10-Minuten-Nachbarschaft bedeuten:

- **Mehr Nahversorgung:** Von der Quartierbäckerei bis zum Treffpunkt für Familien.
- **Sichere Mobilität:** Gute Fusswege, Velorouten, weniger dominierende Autos.
- **Mehr Gemeinschaft:** Räume und Prozesse, bei denen Sie mitreden können.
- **Höhere Lebensqualität:** Weniger Hektik, mehr Zeit, mehr Grün – näher dran.



500 Meter-Umkreis im Käppeli (oben) und im Sternenfeld (unten): Bei beiden Standorten sind die Bedingungen für eine 10-Minuten-Nachbarschaft zurzeit nicht erfüllt.

Warum eine Transformation nur mit neuer Zonenplanung gelingt

Damit die Nachbarschaften beim Käppeli und Sternenfeld sich in Richtung einer echten 10-Minuten-Nachbarschaften entwickeln können, braucht es eine andere Zonenplanung, als sie heute gilt. Es reicht nicht, mit Sondernutzungsplänen punktuell etwas zu verdichten oder einzelne Gebäude zu erneuern. Entscheidend ist die Frage: Wo entsteht welche Nutzungsvielfalt, und wie passen Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Freiräume und Versorgung künftig zusammen?

Eine Zonenplanung, die eine zukunftsfähige Zentrumsentwicklung ermöglicht wurde in Flawil umgesetzt (siehe dazu www.ortsplanung-flawil.ch): Dort hat man mithilfe von Szenarien untersucht, wo Innenentwicklung sinnvoll, verträglich und tragfähig ist. Diese Szenarien wurden offen, dialogorientiert und für alle verständlich mit der Bevölkerung diskutiert. Dieses Vorgehen ermöglicht es, Potenziale sichtbar zu machen, Ängste abzubauen und gemeinsame Zukunftsbilder zu entwickeln.

Für die Nachbarschaften der Siedlungen Käppeli und Sternenfeld würde ein vergleichbarer Prozess bedeuten:

- systematisch in der Zonenplanung gestützt auf Szenarien prüfen, welche Parzellen aufgezonnt werden können,
- definieren, wie Qualitäten gesichert werden können, und
- das Ganze im Austausch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinsam entwickeln.

Nur so entsteht die Grundlage dafür, dass aus gut erschlossenen, aber heute untergenutzten Quartieren lebendige 10-Minuten-Nachbarschaften werden können.

Wie kann man gemeinsam vorwärts gehen?

1. Dialog starten: Holen Sie Ausstellungen, Podien oder Spaziergänge zu ihrer Baugenossenschaft oder an einen Standort in ihrer Nachbarschaft.

2. Netzwerke aufbauen: Gemeinde, Politik, Planung – je mehr Akteure sich zusammentun, desto mehr bewegt sich.

3. Pilotprojekte anregen: Warum nicht die Nachbarschaft bei den Siedlungen Käppeli oder Sternenfeld als Modellquartier für eine zukünftige 10-Minuten-Nachbarschaft untersuchen?

4. Bewusstsein stärken: Je mehr Menschen verstehen, was die Vorzüge von 10-Minuten-Nachbarschaften sind und wie sie umgesetzt werden, desto eher gelingt Veränderung.

Fazit – Kurze Wege, grosse Wirkung

Mehr 10-Minuten-Nachbarschaften sind keine Utopie, sondern eine realistische Antwort auf die Herausforderungen unserer Zeit: steigende Wohnraumbedürfnisse, Klimawandel, Mobilitätsdruck und soziale Einsamkeit.

Sowohl MuttENZ als auch Birsfelden und besonders die Siedlungen Käppeli und Sternenfeld könnten stark davon profitieren. Die Zukunft unserer Nachbarschaften kann nachhaltiger, lebendiger und gemeinschaftlicher werden.



Dr. iur. Miriam Lüdi ist Mitgründerin & COO des ETH-Spin-offs Resilientsy sowie Dozentin an der Universität Basel und der HSO. Sie verfügt über Erfahrung in der Immobilienbranche, Raumplanung aus Tätigkeiten beim Gericht, in der Advokatur und Verwaltung.



Dr. sc. Sibylle Wälty ist ETH Dozentin und Mitgründerin & CEO des ETH Spin-offs Resilientsy. Sie ist Expertin für 10-Minuten-Nachbarschaften, Vollzug häuslicher Bodennutzung und GIS-basierte Visualisierung & Planung.

**Aus Gründen des Persönlichkeitsrechts
wurde dieses Bild in der digitalen Version
des Jahresberichts entfernt.**

Herzlichen Dank!

Den Beauftragten der BGS danken wir herzlich für ihren geschätzten Einsatz! (Stand: 1.1.2026)

Käppeli I

Hauswart	Livia Barmettler
Heizungs-/ Einstellhallenwart	Marco Sisti
Wäschebeauftragte	Agnes Odermatt
Betreuung Garten allgemein	Marco Sisti
Kompostierung	Stefan Berchtold
Reinigung allgemeine Räume	Danijela Djordjevic, Monika Nenninger, Maria-C. Pregolato, Beyhan Sarikaya, Heidi Schwegler
Arealreinigung	Lena Berchtold, Valeria Hochstrasser, Nadia Maraschio, Stefanie Ziomek
Windfangreinigung	Lena Berchtold, Valeria Hochstrasser, Danijela Djordjevic
Reinigung EH-Zugänge	Sandra Protopapa

Käppeli II

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

Sternenfeld I

Hauswart, Heizungs-/ Einstellhallenwart	vakant
Wäschebeauftragte	Yvonne Huber
Garten-/Rasenwart	Kurt Beyeler
Reinigung allgemeine Räume	Ismet Cellik, Yvonne Huber, Cruz Gamboni
Arealreinigung	Gülsen Bozardic, Monika Buner, Ismet Cellik

Sternenfeld II

Hauswart, Einstellhallen- wart	Adrian Epple
Wäschebeauftragte	Regula Lardon
Rasenwart	Josef Stöckli
Gartenteam	Nastasia + Daniel Saladin, Jan Piccione, Regula Lardon
Reinigung allgemeine Räume	Vincenzo Rettore, Judith + Werner Wiederkehr

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

**Aus Gründen des Persönlichkeitsrechts
wurde dieses Bild in der digitalen Version
des Jahresberichts entfernt.**

Nachfolge teilweise gefunden

Am 17. März 2025 fand in der Aula des Sternenfeld-Schulhauses die 53. Siedlungsversammlung mit 96 Teilnehmenden statt. Wie in den letzten Jahren führte die Geschäftsführerin der BGS durch die Traktanden. Die Neumieter*innen wurden vorgestellt und mit einem Applaus willkommen geheissen. Zudem wurde die neue Beauftragte für Soziale Aktivitäten, Nastasia Saladin, vorgestellt. Vorgesehen ist, dass sie Aktivitäten zusammen mit freiwilligen Helfer*innen durchführt und somit die Geschäftsstelle in diesen Belangen entlastet. Bisher hatte Joëlle Glauser, zum Teil als Mieterin und zum Teil als Mitarbeiterin der Geschäftsstelle, diese Aktivitäten organisiert.

Für ihre langjährige Tätigkeit im Auftrag der BGS wurden folgende Personen verdankt:

- Werner Wiederkehr für Allgemeine Reinigung, Am Stausee 30
- Yvonne Huber für Allgemeine Reinigung, Friedhofstr. 41-45
- Hasan Bozardic für Arealreinigung, Am Stausee 30
- Tamara van Dijk für Allgemeine Reinigung, Am Stausee 30.

Nach der Präsentation des Rückblicks und des Ausblicks auf das Jahr 2025 trugen die Kommissionsmitglieder ihre Anliegen vor. Nach der Pause informiert der Leiter «Bau + Entwicklung» Stefan Sick über die Quartierplanung Sternenfeld sowie über das Resultat der Mitwirkung zur Quartierplanung. Präsident Rolf Frei informiert anschliessend über die Ergebnisse der Vorstands-Klausur im Herbst 2024 und stellt das GV-Traktandum «Kompetenzerweiterung» für Neubauten und Erwerb Liegenschaften vor. Nach der ersten Information an der Siedlungsversammlung 2024 kamen durchwegs positive Feedbacks, so dass der Antrag an der Generalversammlung 2025 zur Genehmigung vorgelegt wurde. Schliesslich musste die Geschäftsführerin leider ankündigen, dass der langjährige Hauswart vom Sternenfeld I, Ruedi Sommer, sein Amt nach 27 Jahren per Ende 2025 abgibt.

Zu guter Letzt nutzten einige Mitglieder die Gelegenheit, ihre Bedenken zum freien Waschplan bzw. zu der Situation mit nur je einem Trockenraum Am Stausee 26/28 an-

zusprechen. Auch das fehlende Restaurant Sternenfeld wurde thematisiert und es stellte sich heraus, dass es offenbar ein Bedürfnis ist, auf dem Sternenfeldplatz wieder einen Restaurantbetrieb zu haben.

Die Einnahmen der Getränke wurden für eine soziale Institution in Birsfelden gesammelt. Dieses Jahr wurde die Tagesstruktur der Robi-Spielaktion unterstützt.

Siedlungsfest im Sternenfeld

Am 8. August 2025 feierten 72 Personen das alljährliche Siedlungsfest im Sternenfeld. Das Jassturnier fand im kleinen Rahmen statt und wurde von Maria von Däniken gewonnen. Die Genossenschaft hat dieses Jahr Gasparini Glacés gespendet und das Dessertbuffet, zu dem jeder Haushalt etwas beitragen konnte, war reich gefüllt.

Für die Kleinen gab es eine Schatzsuche und verschiedene Spiele standen zur Verfügung. Es war eine sehr schöne Atmosphäre, da auch viele neue Mieter und Mieterinnen daran teilgenommen haben.

In ihrer kurzen Ansprache bedankte sich Rita Fröhling bei Margrit und Ruedi Sommer sowie Nastasia Saladin für die Organisation sowie bei den zahlreichen freiwilligen Helfern für die Unterstützung beim Sommerfest, was mit einem Applaus bestärkt wurde.

Neue Beauftragte

Nachdem an der Siedlungsversammlung die neue Beauftragte für soziale Aktivitäten vorgestellt wurde, begann sie auch gleich das Jahr zu planen. Zu Ostern gab es eine Osternestli-Suche mit Ostereierfärben für Kinder. Am Siedlungsfest organisierte Nastasia Saladin für die Kleinen eine Schatzsuche und besorgte verschiedene Spiele, welche zur Verfügung standen. Natürlich durfte auch eine Halloween-Party nicht fehlen. Es gab ein Bastelangebot, Kinderschminken, jede Menge «unheimliche» Snacks und Nastasia Saladin erzählte die Geschichte von Jack O'Lantern und wie der Brauch «All Hallows' Evening» entstand.

Zum 1. Advent wurde in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr Birsfelden traditionell der Tannenbaum auf dem

Siedlungsbericht Sternenfeld

Sternenfeldplatz geschmückt. Anschliessend wurden warme Getränke und ein Zvieri angeboten. Der Quartierverein Sternenfeld spendete aus der Kasse der Vereinsauflösung den Baum für das Sternenfeldquartier. Am 6. Dezember feierte die BGS im Freizeitraum Am Stausee 30 einen gemeinsamen Santiklausabend. Es nahmen 31 Personen daran teil und einige Kinder haben dem Santiklaus und dem Schmutzli ihre Lieder und Verse vorgetragen.

Weiter beteiligte sich die Genossenschaft an zwei öffentlichen Advents-Anlässen, welche in Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Altersfragen sowie der «Stiftung zur Hard» in Kooperation mit dem «Netzwerk Alter Birsfelden» organisiert wurden. So fand am 4. Dezember ein vorweihnachtlicher Kaffee-Treff im Freizeitraum Am Stausee 30 statt. Obschon der Anlass allen Bewohner*innen von Birsfelden offen stand, wurde das Treffen ausschliesslich von Mieter*innen der BGS besucht. Vielen Dank an dieser Stelle an die treuen Damen des Kaffee-Treffs Sternenfeld II.

Eine Woche später fand der öffentliche Feierabend-Glühwein im Sternenfeld statt. Der Glühwein beziehungsweise die Einladung am Abend hatte einige Mieterinnen und Mieter aus beiden Siedlungen angelockt. Die Besuchenden genossen es sehr, mit ihren Nachbarn zusammensitzen und auf die Adventszeit anzustossen. Zur Abwechslung gab es noch ein Weihnachtsquiz.

Nebst den erwähnten Aktivitäten finden im kleinen Freizeitraum an der Friedhofstrasse 45 im Sternenfeld I regelmässig Kaffee-Treffen statt. Diese werden von Margrit Sommer und Yvonne Huber organisiert. Im Sternenfeld II organisiert neu Paula Micheletti ein Kaffee-Treffen. Die Resonanz ist zwar klein, aber die Teilnehmerinnen (bisher nur Damen) werden fürsorglich von Paula verwöhnt und manchmal wird auch ein Gemeinschaftsspiel zusammen gespielt.

Hinter jedem einzelnen Anlass steckt viel Arbeit. Es muss geplant, organisiert, der Aushang gestaltet, eingekauft und dekoriert werden. All die Vorbereitungen tragen dazu bei, dass die Aktivitäten gelingen und Gross und Klein ein schönes Erlebnis haben. Deshalb haben wir auch immer Freude, wenn viele Genossenschaftler*innen an den Anlässen teilnehmen, damit sich der Aufwand lohnt.

An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an Margrit Sommer, Yvonne Huber, Paula Micheletti und Nastasia Saladin. Eine Einsatzfreude wie sie es zeigen, ist heutzutage nicht mehr selbstverständlich. Schön auch, dass beim Aufräumen bisher immer jemand gefunden wurde,

der tatkräftig mit anpackt. Diese spontane Hilfe zeigt, dass wir gut miteinander funktionieren und eine Gemeinschaft sind.

Abschied und Nachfolge von Ruedi Sommer

Die Sondersitzung der Siedlungskommission zusammen mit allen Beauftragten fand am 18. August statt. An der Sitzung orientierte Marco Sisti über den vorgesehenen Unterhalt sowie die Anzahl der Reparaturmeldung, welche im gleichen Rahmen blieben wie im Vorjahr. Alle nutzten die Möglichkeit, ihre Anliegen mitzuteilen oder Fragen zu stellen. Marco Sisti bedankte sich gebührend bei Ruedi Sommer für seine 27 Jahre Einsatz als Hauswart im Sternenfeld I. Die Beauftragten zeigten ihre Wertschätzung mit einem grossen Applaus.

Marco Sisti bedankte sich auch bei allen weiteren Beauftragten für ihre Unterstützung, denn jede Hilfe ist willkommen!

Einen geeigneten Nachfolger zu finden für das Amt des Hauswarts im Sternenfeld I erweist sich als keine einfache Sache. Seit April 2025 ist die Geschäftsstelle auf der Suche nach einem Nachfolger oder einer Nachfolgerin. In der letzten Ausschreibung wurden die Hauswartsaufgaben aufgeteilt, sodass gegebenenfalls ein Team gefunden werden kann, in dem jede Person ihre Fähigkeiten einbringen kann. Kurz vor Jahresende hat sich Bosko Mrkaic gemeldet. Er wird die Kontrollrundgänge sowie weitere Aufgaben übernehmen. Die Geschäftsstelle ist zuversichtlich, dass sich noch weitere Personen melden und zur Verfügung stellen. Bis dahin bitten wir um Verständnis, dass nicht alle Reparaturmeldungen so rasch bearbeitet werden können wie bis anhin.



Rita Fröhling
Siedlungsvertreterin Birsfelden ad interim

Neues und Bewährtes kombiniert

2025 wurden in den Siedlungen Käppeli I+II einige neue soziale Aktivitäten angestossen. Diese kamen gut an und wurden gerne genutzt.

So initiierte Valeria Hochstrasser, unsere Beauftragte für soziale Aktivitäten, einen «Waldtag», ein gemeinschaftliches Erlebnis in der Natur, das Jung und Alt zusammenbringen sollte. Am 18. Mai versammelten sich 26 Bewohner*innen, davon elf Kinder, bei strahlendem Wetter auf dem Spielplatz Käppeli II. Von dort aus starteten wir zu einer gemütlichen Wanderung auf die Rütthard, wo eine schön gelegene Grillstelle auf uns wartete. Die Siedlungskommission spendierte frisches Schlangebrot und jeder brachte nach Lust und Laune eigenes Grillgut mit. Es war eine tolle Gelegenheit, neue Kontakte zu knüpfen und bestehende Bekanntschaften zu vertiefen. Da es keinen festen Zeitplan gab, konnte jeder den Tag ganz nach eigenem Rhythmus gestalten. Gegen 18 Uhr machten sich schliesslich auch die letzten Teilnehmer*innen zufrieden auf den Heimweg.

Das erste, aber sicher nicht letzte Mal

Die Siedlungskommission macht sich an einer ihrer Sitzungen auch Gedanken darüber, wie sie die Jugendlichen besser erreichen könnte. Aus dieser Überlegung entstand die Idee «Gemeinsam fit durchs Quartier».

An zwei Dienstagabenden im September trafen wir uns auf dem Spielplatz Käppeli I und joggten gemeinsam unter der Leitung von Djonbarki Ly (Beauftragter Jugend) in einem gemütlichen Tempo Richtung Finnenbahn. Dort konnte jeder so viele Runden absolvieren, wie er oder sie wollte (oder konnte). Anschliessend joggten wir gemeinsam wieder zurück zur Siedlung, wo es mit einem Ganzkörper-Workout weiterging. Auch hier konnten die Übungen dem individuellen Fitnessniveau angepasst werden.

Das Feedback der überwiegend jungen Teilnehmenden war sehr positiv, sodass wir diese Aktivität im nächsten Jahr sicherlich wieder durchführen möchten. Insgesamt nahmen 15 Personen teil – davon zehn Kinder und fünf Erwachsene.

Traditionen weiterführen

Das diesjährige Käppelifest war erneut ein voller Erfolg und begann traditionsgemäss mit einem fröhlichen Spielnachmittag für Gross und Klein. Nachdem sich alle beim Tanzen aufgewärmt hatten, wurden die 25 Kinder in Gruppen eingeteilt, um an der beliebten Käppeli-Olympiade teilzunehmen. Mit viel Begeisterung und Teamgeist meisterten sie verschiedene Aufgaben, bei denen Schnelligkeit, Geschick und Zusammenarbeit gefragt waren.

Anschliessend hatten die Kinder die Möglichkeit, mitgebrachte Kleidungsstücke kreativ mit bunten Farben zu gestalten – ein Highlight, das viel Freude bereitete. Danach stärkten sich alle bei einem feinen Zvieri mit Getränken und kleinen Leckereien auf dem Spielplatz. Parallel zum Kinderprogramm fand das traditionelle Jassturnier unter der bewährten Leitung von Fritz Lanz statt, zu dem sich 13 Teilnehmer*innen angemeldet hatten. Der Sieg ging an Kurt Müller. Das geplante Tischtennisturnier musste leider aufgrund zu geringer Anmeldungen entfallen.

Am Abend wurde gemeinsam grilliert und das von den Mieter*innen zusammengestellte Buffet mit Salaten und Desserts erfreute sich grosser Beliebtheit. Neu in diesem Jahr war das Eis-Angebot der Siedlungskommission: Verschiedene Glacésorten sorgten für eine willkommene Erfrischung. Schliesslich durfte das Übernachten im Zelt auf dem Spielplatz nicht fehlen.

Die Siedlungskommission freut sich, dass rund 92 Personen an diesem gelungenen Anlass teilgenommen haben.

Kaffee-Treff für Senior*innen

Auch in diesem Jahr organisierte Seniorenvertreterin Ursula Stauffer im Herbst einen Kaffee-Treff für die Seniorinnen und Senioren im Käppeli I und II. In entspannter Atmosphäre kamen 15 Teilnehmer*innen zusammen, um bei einer Tasse Kaffee und feinem Kuchen miteinander ins Gespräch zu kommen, alte Bekannte wiederzusehen, neue Kontakte zu knüpfen und einfach eine schöne Zeit miteinander zu verbringen. Ein herzliches Dankeschön auch an Stefania Catalano, die den Anlass mit ihren selbstgemachten Köstlichkeiten versüsste.

Siedlungsbericht Käppeli

Mehr Mitwirkung erwünscht

Am Freiwillingentag wurden wiederum Kompost und Sandkasten bearbeitet. Am 25. Oktober trafen sich die freiwilligen Helfer*innen beim Sandkasten Käppeli I, wo zwei Gruppen gebildet wurden: Die erste Gruppe, unter der Leitung von Valeria Hochstrasser, kümmerte sich um den Sandkasten. Dieser wurde von Laub und Unkraut befreit, der Sand aufgelockert und die Spielkiste aufgeräumt. Die zweite Gruppe nahm sich unter meiner Leitung den Komposthaufen an. Aufgrund der geringen Anzahl an Helfenden beschränkten wir uns auf das Nötigste und wälzten die Komposthaufen um. Nach getaner Arbeit gab es für die Teilnehmenden Hotdogs und Getränke, als kleines Dankeschön für den Einsatz.

Die geringe Beteiligung war auch dieses Jahr sehr enttäuschend. Da viele Bewohner*innen den Kompost regelmässig nutzen, um ihre Grünabfälle zu entsorgen, wäre es wünschenswert, dass sie auch bei der Pflege des Komposts mithelfen. Umso mehr danke ich denjenigen, die sich trotz des schlechten Wetters Zeit genommen und mitgeholfen haben!

Traditionelles Adventsfest

Am ersten Adventssonntag trafen wir uns abends im Käppeli I, um gemeinsam die Adventszeit einzuläuten. Da die Wetterprognose für diesen Abend Regen angekündigt hatte, verlegten wir das Fest in die gedeckte Halle am Käppeliweg 23. Für das leibliche Wohl war bestens gesorgt: Zur Auswahl standen Glühwein, alkoholfreier Apfelpunsch, heisse Schokolade und Tee. Perfekt, um sich von innen aufzuwärmen. Im Innenhof wurde trotz leichten Regens die Feuerschale aufgestellt, wo die Kinder Bratäpfel braten konnten. Und natürlich durfte auch ein Stück Grättimaa nicht fehlen.

Jacqueline Oriet stimmte schliesslich wieder ihre Gitarre an und lud uns alle zum Mitsingen ein. Gemeinsam sangen wir ein paar bekannte Adventslieder, was für eine festliche Stimmung sorgte.

Ein grosses Dankeschön geht an Lena Berchtold und Valeria Hochstrasser, die diesen schönen Anlass organisierten. Wir freuen uns schon jetzt auf das nächste Adventsfest und danken allen, die dabei waren.

Die Siedlungskommission traf sich an vier Sitzungen, um die geschilderten Anlässe zu planen und allgemeine Anliegen zu besprechen. An einer der Sitzungen waren auch

die Hauswarte und Wäschebeauftragten der beiden Siedlungen präsent. Diese Sitzung diente dazu, allgemeine Anliegen der Beauftragten zu besprechen und die Siedlungsversammlung, welche am 20. März 2025 stattfand, vorzubereiten.

An der 53. Siedlungsversammlung nahmen insgesamt 90 Personen aus 65 Haushaltungen teil. Nebst siedlungsspezifischen Informationen, erhielten die Anwesenden wichtige Neuigkeiten aus erster Hand von Präsident Rolf Frei und Geschäftsführerin Rita Fröhling. An der Siedlungsversammlung wurde auch eine neue Aktuarin gewählt: Anita Schnell hatte sich zur Verfügung gestellt und das Amt von Yvonne Steiner Ly übernommen.



Stefan Berchtold
Siedlungsvertreter Käppeli

**Aus Gründen des Persönlichkeitsrechts
wurde dieses Bild in der digitalen Version
des Jahresberichts entfernt.**

Zu ruhig zum Schlafen

Nastasia Saladin wohnt mit ihrem Mann Daniel und der 4-jährigen Tochter Finja seit rund 2.5 Jahren bei der BGS. Sie ist gerne sozial aktiv und hat sich seit ihrem Einzug für diverse Aufgaben bei der BGS zur Verfügung gestellt.

Kannst du dich kurz vorstellen?

In bin 33 Jahre alt und lebe mit meiner Familie im Sternenfeld II. Aufgewachsen bin ich in einem Vier-Generationen-Haus in Gelterkinden. Ursprünglich habe ich Zoo-fachhandel gelernt. Später habe ich dann in die Modebranche gewechselt und mich dort zur stellvertretenden Leiterin ausbilden lassen. Während der Corona-Pandemie bin ich mit meinem Mann, der aus Birsfelden stammt, zusammengekommen, wir haben geheiratet und kurz darauf kam auch schon unsere Tochter zur Welt. Seither bin ich nicht mehr erwerbstätig. Ich betreue jedoch zweimal pro Woche den offenen Treff im Familienzentrum Birsfelden sowie die dortige Krabbelgruppe.

Zudem bin ich in der Ausbildung zur Spielgruppenleiterin und darf dann nach Abschluss eine eigene Spielgruppe leiten. Die Idee wäre, gemeinsam mit meinem Mann, der sich zum Waldpädagogen ausbilden lässt, eine Waldspielgruppe in Birsfelden aufzuziehen.

Ich bin auch politisch aktiv und grad frisch einer Partei beigetreten. Ich game gerne auf der Playstation, lese bzw. höre Bücher, häkle und bin grundsätzlich gerne kreativ tätig. Und last but not least sind mein Mann und ich in der Metal-Szene aktiv.

Wie seid ihr auf die BGS gekommen?

Wir sind über die Feuerwehr auf die BGS gestossen. Mein Mann ist in der Feuerwehr aktiv und hatte dort erzählt, dass wir auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind. Nachher ging es recht schnell und wir konnten bei der BGS einziehen.

Hattet ihr speziell nach einer Genossenschaftswohnung gesucht?

Ja. Denn einerseits bin ich gerne sozial vernetzt. Andererseits hätten wir es uns sonst nicht leisten können, dass ich

zuhause bleibe und mich um unsere Tochter kümmere und nur einer von uns einer bezahlten Erwerbsarbeit nachgeht.

Was hat euch überzeugt, dass ihr euch für eine Wohnung angemeldet habt?

Die BGS gefiel uns besonders, da wir hier schon Leute kannten. Zudem wollten wir weg von unserem bisherigen Wohnort an der Hauptstrasse in Birsfelden. Denn dort war es sehr lärmig und hektisch. Ich erinnere mich noch: Als wir in der Wohnung Am Stausee 26 eingezogen waren, konnte ich einige Wochen lang nicht schlafen, weil es so ruhig war nachts!

Fühlt ihr euch zu hause, so wie es unser Slogan besagt?

Ja sehr! Ich wollte gerne wieder in einem familiären Umfeld wohnen und mich zuhause fühlen. Das hatte ich seit meiner Kindheit in Gelterkinden nicht mehr erlebt. Und obwohl ich am Anfang etwas Mühe hatte, in einem so grossen Haus zu leben, fühle ich mich nun sehr wohl. Wir wurden auch sehr gut aufgenommen von den Nachbarn im Haus und haben uns schnell integriert.

Was motiviert dich, in der Genossenschaft aktiv zu sein?

Mir ist es persönlich wichtig, dass sich die Familien untereinander vernetzen können. Insbesondere die Jüngeren oder frisch Hinzugezogenen kennen sich häufig noch nicht so gut. Im Gegensatz zu den «Alteingesessenen», die schon seit Jahrzehnten hier wohnen. Gerade junge Familien haben oftmals nicht die Kapazität soziale Kontakte zu knüpfen, da sie stark eingespannt sind in Berufsleben, Familienarbeit, Verein usw. So bleibt wenig Zeit, sich auch noch um soziale Kontakte in der Nachbarschaft zu kümmern. Wenn das von der Genossenschaft her angeboten wird, fällt es leichter solche Kontakte zu pflegen.

Was gefällt dir besonders bei der BGS?

Es ist der beste Ort, an dem ich je gewohnt habe. Wenn etwas defekt ist, schreibe ich eine online Reparaturmeldung und am nächsten Morgen steht der Abwart schon vor der Türe und schaut sich die Sache an. Und das Preis-Leistungs-Verhältnis bei der BGS ist super.



Nastasia Saladin an einem ihrer Wirkungsorte im Sternfeld: der Freizeitraum Am Stausee 30.

Gibt es auch etwas, das dir nicht so gefällt?

Ich habe manchmal einen Generationenkonflikt: Mit der Meinung einiger älterer Leute, dass die Jungen faul seien und sich zu wenig engagieren, habe ich Mühe. Denn ich sehe, dass bei jungen Familien häufig beide gezwungen sind berufstätig zu sein und gar nicht Zeit haben, sich noch sozial zu engagieren. Zudem stört mich, wenn über die Kinder geschimpft wird und gesagt wird, dass früher alles besser war und die Kinder besser erzogen waren. Das nehme ich hier in der Genossenschaft stark wahr und bedauere das sehr.

Du hast dich zur Verfügung gestellt die sozialen Aktivitäten in unsere Siedlung zu fördern. Was sind deine Ideen?

Nebst den bisherigen Aktivitäten, welche vor allem auf Familien mit Kinder fokussieren, soll ein Neumieterapéro organisiert werden, damit sich die Zugezogenen kennenlernen können. Aber auch die Mieterinnen und Mieter, die schon länger hier wohnhaft sind, dürfen kommen, damit sie sich vernetzen und kennenlernen können.

Zudem möchten wir durch diverse Aktivitäten auch gerne jüngere Mieterinnen und Mieter, die keine Familie haben,

miteinander vernetzen und somit dazu beitragen, dass auch vermehrt diese Generation einzieht, um die BGS in Zukunft mitzugestalten.

Hast du Anregungen an den Vorstand oder die Geschäftsstelle der BGS?

Als Beauftragte wäre es hilfreich, wenn die Rahmenbedingungen für die Tätigkeit klarer definiert sind. Die Arbeit der Beauftragten sollte möglichst erleichtert werden und durch Routine effizient gestaltet werden können.

Und in Zukunft: Was wünschst du dir für die BGS?

Die BGS sollte unbedingt auch auf Social Media aktiv sein, um auch jüngere Generationen anzusprechen. Hier hat die BGS noch grossen Aufholbedarf. Das Thema Genossenschaft ist vor allem in ländlichen Regionen noch wenig bekannt und es gibt Vorurteile. Es wäre wichtig, wenn man diese aus dem Weg schaffen könnte und über Social Media ein positives Bild vermittelt.

Das Interview führte Yvonne Steiner Ly am 12. Dezember 2025 in Birsfelden.

Fremdfinanzierung reduziert und verlängert

Auch 2025 konnten wir die geplanten Investitionen beim Gebäudeunterhalt im Rahmen des Budgets umsetzen und blieben von wesentlichen, unvorhergesehenen Vorkommnissen verschont.

Die Anzahl Mieterwechsel mit entsprechender Kostenfolge bewegte sich im Berichtsjahr erneut auf tiefem Niveau. Aufgrund dessen sowie auch aufgrund der Tatsache, dass eine abgelaufene Finanzierung bei der EGW nur noch teilweise erneuert werden konnte, haben wir unsere verzinsliche Fremdfinanzierung im Berichtsjahr um 1.7 Millionen Franken auf neu 31 Millionen Franken reduziert. Zudem konnten wir die budgetierten Rückstellungen von 0.55 Millionen Franken vornehmen, was unsere Handlungsoptionen für die Zukunft stärkt und die steuerliche Belastung auf tiefem Niveau stabil hält.

Obwohl die Zinssätze für Fremdfinanzierungen 2025 weiter gesunken sind, erreichten sie nicht mehr die Tiefstwerte, welche wir noch vor vier Jahren und früher hatten. Im Frühling 2025 beteiligten wir uns mit 2.1 Millionen Franken für 20 Jahre an einer EGW-Anleihe zu einem Zinssatz von 1.03 Prozent. Die auslaufende EGW-Anleihe wurde noch mit äusserst tiefen 0.125 Prozent verzinst!

Weiter wurde die bei der Pensionskasse Basel Ende Januar 2026 auslaufende Hypothek über 3.6 Millionen Franken vorzeitig und zu einem sehr guten Zeitpunkt, über 10 Jahre zu einem Zinssatz von 1.36 Prozent verlängert (bisher 0.77 Prozent). Die durchschnittliche Verzinsung unserer Hypotheken belief sich somit im Jahr 2025 auf 0.89 Prozent (Vorjahr 0.87 Prozent). Das entspricht erneut einem sehr tiefen Wert.

Aktive Debitorenbewirtschaftung lohnt sich

Dank einer aktiven Debitorenbewirtschaftung verzeichnet die BGS seit längerer Zeit keine Mietzinsverluste mehr. Zwar kommt es bei einzelnen Mieter*innen immer wieder zu Mietzinsrückständen. Diese können jedoch jeweils, verbunden mit grossem Aufwand und teilweise leider erst nach Androhung der Kündigung, beseitigt werden.

Der hohen Prämienerrhöhung für die Sach- und Haft-

pflichtversicherung (inkl. Erdbebenversicherung) steht ein substanzieller Prämienrabatt bei der Kantonalen Gebäudeversicherung gegenüber. So bewegten sich die Versicherungsprämien insgesamt auf Vorjahresniveau.

Der Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 303 000 Franken erhöht. Darin enthalten sind auch Kosten für die Anpassung der Homepage sowie die Entwicklung des neuen BGS Logos.

Alles in allem weisen wir mit etwas über 190 000 Franken einen leicht höheren Gewinn als budgetiert (180 000 Franken) aus.

Budget 2026

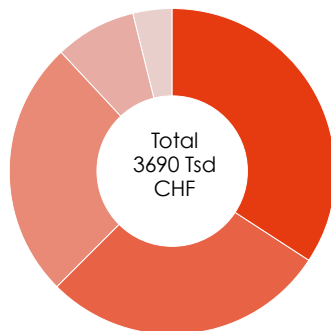
Im Geschäftsjahr 2026 rechnen wir mit einem leicht höheren Mietertrag. Dies aufgrund der Übernahme des an unsere Liegenschaft Am Stausee 28 angrenzenden Baukörpers mit drei Gewerbeflächen. Die Übernahme wird voraussichtlich per Mitte 2026 erfolgen. Ansonsten sind keine generellen Mietzinsanpassungen vorgesehen.

Durch die Erneuerung von Hypotheken zu einer höheren Verzinsung wird der Finanzierungsaufwand leicht ansteigen. Die durchschnittliche Verzinsung wird jedoch auch im kommenden Jahr noch immer unter der 1 Prozent-Marke liegen, was einem sehr tiefen Wert entspricht. Auch in den Folgejahren rechnen wir mit einem leichten Anstieg dieser Kostenposition. Hier kommt uns die Aufspaltung der Finanzierung auf aktuell 15 Tranchen zugute. So können wir starke Veränderungen dieser Kostenposition innerhalb einer kurzen Zeitspanne zwar nicht vollständig ausschliessen, jedoch zumindest minimieren.

Beim Gebäudeunterhalt sind Fassadenreinigungen einzelner Gebäude in Birsfelden, erste Sanierungsarbeiten am neuen Gewerbebau sowie Planungskosten der bevorstehenden Küchensanierung Friedhofstrasse 41-45 in Birsfelden enthalten.

Im Verwaltungsaufwand führt die Verstärkung und Weiterentwicklung unserer Geschäftsstelle zu entsprechend höheren Kosten.

Verwendung Mieterfranken (2025), in Tausend CHF



	2025 (in Tsd. CHF)	2025 (in %)	2024 (in Tsd. CHF)	2024 (in %)
■ ausserordentlicher Unterhalt/ Abschreibungen/Rückstellungen	1270	34.4	1183	31.9
■ ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	1044	28.3	1167	31.5
■ Zinsaufwand (Hypotheken/ Baurecht)	936	25.4	939	25.3
■ Verwaltungskosten	303	8.2	290	7.8
■ übrige Kosten, inkl. übrige Organkosten	137	3.7	128	3.5

Erneut haben wir einen Betrag von 50000 Franken für allfällige Projektprüfungskosten sowie Rückstellungen von 550000 Franken im Budget berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2026 rechnen wir deshalb mit einem geringen Verlust von rund 40000 Franken.

Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2025 wurde im Februar 2026 von der WG-Treuhand AG in Basel mit dem Mandatsleiter Beat Guldemann geprüft. Der Bericht der Revisionsstelle befindet sich auf Seite 35.



Rolf Frei
Präsident

Bilanz 2025 (alle Werte in CHF)

	31.12.2025	31.12.2024
TOTAL AKTIVEN	36 796 473.81	37 851 281.65
Umlaufvermögen	770 199.81	1 805 197.65
Flüssige Mittel		
<i>Postfinance</i>	306 858.19	511 722.31
<i>Raiffeisenbank</i>	6 918.93	858 731.82
Kurzfristige Forderungen		
<i>Forderungen Mietzinse (Genossenschafter)</i>	12 125.15	15 417.00
<i>Debitor Verrechnungssteuer</i>	9 741.39	11 344.92
Aktive Rechnungsabgrenzung		
<i>Transitorische Aktiven</i>	165 924.00	165 924.00
<i>Weiterverrechenbare Heiz-/Nebenkosten</i>	268 632.15	242 057.60
Anlagevermögen	36 026 274.00	36 046 084.00
Wertschriften/Beteiligungen		
<i>Termingeldanlagen</i>	700 000.00	0.00
<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>	56 796 211.25	56 796 211.25
<i>Wertberichtigung Liegenschaften im Baurecht</i>	-21 525 507.25	-20 805 697.25
TOTAL PASSIVEN	36 796 473.81	37 851 281.65
Fremdkapital kurzfristig	883 945.40	942 279.25
Passive Rechnungsabgrenzung		
<i>Transitorische Passiven</i>	181 266.50	255 766.50
<i>Heiz-/Nebenkosten Akonto (Genossenschafter)</i>	498 212.90	492 376.75
<i>Vorausbezahlte Mieten (Genossenschafter)</i>	191 766.00	185 036.00
<i>Sozial- und Umweltfonds</i>	12 700.00	9 100.00
Fremdkapital langfristig	33 358 698.00	34 548 870.00
Hypothekendarlehen (verzinst)		
<i>Bundesamt für Wohnungswesen</i>	5 190 000.00	5 420 000.00
<i>Fonds de Roulement</i>	9 138 18.00	1 224 420.00
<i>EGW-Anleihen</i>	17 400 000.00	18 500 000.00
<i>Pensionskasse BS</i>	7 450 000.00	7 550 000.00
Langfristige Verbindlichkeiten		
<i>Depotzahlungen Fremdmieten</i>	4 880.00	4 450.00
Rückstellungen		
<i>Erneuerungsfonds</i>	2 400 000.00	1 850 000.00
Eigenkapital	2 553 830.41	2 360 132.40
Grundkapital		
<i>Anteilscheinkapital</i>	1 733 800.00	1 731 100.00
Gewinn-/Verlustvortrag	629 032.40	466 240.67
Jahreserfolg: Gewinn (+) / Verlust (-)	1 909 98.01	1 627 91.73

Erfolgsrechnung 2025 (alle Werte in CHF)

Erfolgsrechnung 1.1.-31.12.2025	Sternenfeld I	Sternenfeld II	Käppeli I	Käppeli II	Total 2025	Total 2024
Erlös aus Leistungen						
Nettoerlöse aus Leistungen	994 517.55	990 313.00	1 401 465.70	495 554.65	3 881 850.90	3 869 168.60
Mieterträge						
Wohnungen	921 517.00	920 031.00	1 277 396.70	458 214.00	3 577 158.70	3 572 031.50
Fahrzeugplätze	59 913.80	62 846.00	123 531.35	36 912.65	283 203.80	275 549.70
Büro/Hobbyraum/Keller	12 516.00	48.00	2 760.00	-	15 324.00	15 325.00
Kühlfachanlage	-	7 156.00	-	-	7 156.00	7 332.00
Übrige Erträge	3 200.00	3 160.00	3 300.00	1 555.00	11 215.00	11 360.00
Ertragsminderung						
Leerstandsverluste	-2 629.25	-2 928.00	-5 522.35	-1 127.00	-12 206.60	-12 429.60
Aufwand Liegenschaften						
Finanzierungsaufwand	-49 417.70	-77 856.10	-109 990.55	-40 464.50	-277 728.85	-286 468.70
Zinsaufwand Hypotheken	-18 930.10	-29 823.80	-42 133.30	-15 500.45	-106 387.65	-125 618.70
Anleihenszinsen EGW	-30 487.60	-48 032.30	-67 857.25	-24 964.05	-171 341.20	-160 850.00
Einmalige Fremdkapitalkosten						
EGW-Globalkosten	-721.15	-1 136.20	-1 605.15	-590.50	-4 053.00	-
Baurechtszinsaufwand						
Baurechtszins Immo BS/BBL	-170 793.00	-151 740.00	-260 793.00	-71 055.00	-654 381.00	-652 921.30
Betriebsaufwand	-352 178.29	-271 382.44	-431 643.69	-111 875.95	-1 167 080.37	-1 286 077.19
Laufender Unterhalt						
Unterhalt Gebäude allgemein	-213 303.05	-132 515.84	-164 081.14	-48 356.65	-558 256.68	-702 193.74
Unterhalt Mietobjekte	-55 219.15	-93 960.15	-169 241.70	-38 026.70	-356 447.70	-312 730.65
Unterhalt Garten-/Aussenanlage	-52 966.24	-10 262.35	-55 516.00	-10 908.75	-129 653.34	-151 737.05
Betriebskosten						
Anlässe/Veranstaltungen/Geschenke	-3 658.95	-2 063.45	-2 997.60	-1 092.20	-9 812.20	-7 324.10
Gebäudeversicherung	-8 647.45	-8 108.50	-14 346.35	-4 511.85	-35 614.15	-45 792.95
Sach-/Haftpflichtversicherung	-8 375.95	-9 207.20	-13 172.00	-3 945.45	-34 700.60	-23 795.80
Strom	-9 807.50	-15 064.95	-12 143.85	-4 954.65	-41 970.95	-41 881.35
Wasser/Abwasser	-200.00	-200.00	-145.05	-79.70	-624.75	-621.55
Abschreibungen Liegenschaften	-115 303.00	-192 744.00	-320 202.00	-91 561.00	-719 810.00	-732 868.00
Rückstellung Erneuerungsfonds	-300 000.00	-	-250 000.00	-	-550 000.00	-450 000.00
Betriebserfolg je Siedlung	6 104.41	295 454.26	27 231.31	180 007.70	508 797.68	460 833.41
Geschäftsaufwand						
Verwaltungsaufwand					-303 387.01	-290 013.01
Personalaufwand						
Löhne					-206 515.95	-196 752.85
Sozialleistungen					-42 813.55	-45 825.20
Spesen Vorstand/Geschäftsstelle					-3 162.50	-2 516.80
Übriger Aufwand					-4 537.60	-1 946.00
Büroaufwand						
Büromaterial					-6 289.56	-5 493.96
Informatik/Telefon/Porti					-14 791.00	-13 017.10
Beiträge, Spenden					-12 965.50	-11 893.00
Übriger Verwaltungsaufwand					-12 311.35	-12 568.10
Übrige Organkosten					-37 239.50	-35 126.10
Honorare Siedlungskommission					-3 870.50	-2 858.00
General-/Siedlungsversammlungen					-28 369.35	-27 268.45
Revisionsstelle					-4 999.65	-4 999.65
Finanzerfolg					27 036.54	31 603.13
Bankspesen					-801.31	-832.31
Ertrag aus Zinsen und Dividenden					27 837.85	32 435.44
Steuern					-4 209.70	-4 505.70
Staats-/Gemeinde-/dir. Bundesst.					-4 209.70	-4 505.70
Jahreserfolg: Gewinn (+)/Verlust (-)					190 998.01	162 791.73

Anhang zur Jahresrechnung 2025

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 35'270'704 (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	15 480 506.40	23 571 744.00	7 267 282.85	56 796 211.25
WB Liegenschaften im BR	-4 826 812.00	-6 036 041.40	-7 881 836.00	-2 780 817.85	-21 525 507.25
Passiven					
<i>Hypothekendarlehen (verzinst)</i>					
Bundesamt für Wohnungswesen	1 490 000.00	2 310 000.00	-	1 390 000.00	5 190 000.00
Fonds de Roulement	-	737 850.00	1 759 680.00	-	9 138 180.00
EGW-Anleihen	4 100 000.00	3 200 000.00	6 900 000.00	3 200 000.00	17 400 000.00
Pensionskasse BS	-	2 500 000.00	4 950 000.00	-	7 450 000.00
Depot Fremdmieten	300.00	1 380.00	2 700.00	500.00	4 880.00
Erneuerungsfonds	2 000 000.00	-	400 000.00	-	2 400 000.00
Anteilscheinkapital	401 900.00	453 100.00	652 500.00	224 000.00	1 731 500.00
Anteilscheinkapital Nichtmieter					2 300.00

Gebäudeversicherungswert (per 1.1.2025, 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 2025

Siedlung	Zinssatz in %	Ablauf	Bestand (in CHF)	Amortisation (in CHF)	Aufnahme (in CHF)	Bestand (in CHF)
Gläubiger	31.12.2025		01.01.2025			31.12.2025
Sternenfeld I	Total Sternenfeld I		5 670 000	80 000	-	5 590 000
BWO	0.500%	2044	1 570 000	80 000	-	1 490 000
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		8 991 950	244 100	-	8 747 850
BWO	0.500%	2046	2 420 000	110 000	-	2 310 000
EGW	1.375%	2028	3 200 000	-	-	3 200 000
FdR	1.000%	2031	871 950	134 100	-	737 850
PK BS	0.860%	2032	2 500 000	-	-	2 500 000
Käppeli I	Total Käppeli I		13 402 470	3 476 502	2 100 000	12 025 968
FdR	1.000%	2026	352 470	176 502	-	175 968
EGW	0.125%	2025	3 200 000	3 200 000	-	-
EGW	1.030%	2045	-	-	2 100 000	2 100 000
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	1 450 000	100 000	-	1 350 000
Käppeli II	Total Käppeli II		4 630 000	40 000	-	4 590 000
BWO	0.500%	2060	1 430 000	40 000	-	1 390 000
EGW	0.375%	2030	3 200 000	-	-	3 200 000
Gesamttotal			32 694 420	3 840 602	2 100 000	30 953 818

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)

	2025	2024
Jahreserfolg (+ Gewinn / - Verlust)	190998.01	162791.73
Gewinn- resp. Verlustvortrag	629032.40	466240.67
BILANZGEWINN PER 31.12.	820030.41	629032.40
Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:		
Vortrag auf neue Rechnung	820030.41	629032.40

Revisionsbericht



WG-Treuhand AG

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

Basel, 11. Februar 2026

Baugenossenschaft
zum Stab
Friedhofstrasse 43
4127 Birsfelden

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2025 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 2025 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 Guldemann
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 2026 (alle Werte in CHF)

Siedlung	Sternenfeld I	Sternenfeld II	Käppeli I	Käppeli II	Total	Rechnung 2025
Erlös aus Leistungen						
Liegenschaftsertrag	990000.00	1 000000.00	1 405000.00	495000.00	3 890000.00	3 881 850.90
Aufwand Liegenschaften						
Finanzierungsaufwand	-55000.00	-80000.00	-115000.00	-45000.00	-295000.00	-281 781.85
Baurechtszinsaufwand	-170000.00	-155000.00	-260000.00	-70000.00	-655000.00	-654 381.00
Betriebsaufwand	-280000.00	-430000.00	-400000.00	-200000.00	-1 310000.00	-1 167 080.37
Abschreibungen/Rückstellungen						
Abschreibungen	-115000.00	-190000.00	-315000.00	-90000.00	-710000.00	-719 810.00
Bildung/Auflösung Rückstellungen	-300000.00	-	-250000.00	-	-550000.00	-550 000.00
Betriebserfolg je Siedlung	70000.00	145000.00	65000.00	90000.00	370000.00	508 797.68
Projektprüfungskosten					-50000.00	-
Geschäftsaufwand						
Verwaltungsaufwand					-340000.00	-303 387.01
Übrige Organkosten					-40000.00	-37 239.50
Finanzerfolg					25000.00	27 036.54
Steuern					-5000.00	-4 209.70
Jahreserfolg:					-40000.00	190 998.01
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 2026
Auflage: 280 Exemplare gedruckt, 75 Exemplare digital
Konzept, Layout: Yvonne Steiner Ly
Redaktion: Stefan Berchtold, Rolf Frei, Rita Fröhling-Spezia, Stefan Sick, Yvonne Steiner Ly (Leitung)
Bildquellen: S. 8: www.zukunft-sternenfeld.ch, S. 15-17: Resilientsy, Restliche Bilder: BGS
Druck: Klimaneutral gedruckt auf FSC Mix Papier bei Werner Druck + Medien AG, Basel



printed in
switzerland



Hier bin ich zu Hause