

Basisbüro



Mit diesem Dossier möchten wir eine strukturelle Veränderung für den Betrieb des Basislagers vorschlagen: Die Verwaltung soll durch ein «Basisbüro» direkt vor Ort erweitert werden – eine Anlaufstelle für alle Seiten: Swiss Life AG, Fischer AG, Mieterschaft und IG Basislager aber auch Anfragen von aussen, seien es Nachbarn, Institutionen der Stadt sowie alle Personen die sich für die Nutzung des Basislager interessieren.

Dafür benötigen wir einen Container, der neben Büro auch Werkstatt, Besprechungsraum und Lager sein kann. Das Basisbüro wird von Personen mit Orts-, Sach- und Geschichtskennntnis betrieben. Sie sammeln und bündeln Anliegen und leiten diese an die entsprechenden Stellen weiter. Bei Bedarf können sie auch Hauswartsleistungen erbringen, oder als Vermittler auftreten, um Arbeitsabläufe der Fischer AG zu vereinfachen. Sie pflegen die Website des Basislagers und geben regelmässig einen Newsletter heraus. Sie organisieren kollektive Aktionen wie z.Bsp. Frühlingsputz, Bring- und Holtag und unterstützen Initiativen aus der Mieterschaft z.Bsp. Sommerfest oder Tag der offenen Tür.

Das soziokulturelle Potential des Basislagers wird durch das Basisbüro gefördert und nach aussen sichtbar gemacht.

An der Generalversammlung im Juni stellen wir unsere neuen Projekte vor. Die Mitglieder entscheiden darüber, ob ein Projekt ausgeführt werden soll.

Inhalt

Projektbeschreibung	1
Ausgangslage	3
Massnahmen	4
Organigramm	5
Aufgabenverteilung	6
Zahlen und Budget	8



Ausgangslage

Das Basislager, ein Geburtstagsgeschenk

Anlässlich ihres 150-jährigen Jubiläums stiftet die SwissLife AG 2009 das Basislager in der Binz: 150 Atelier-Container für Startups, Kunstschaffende, Handwerker*innen und Kleingewerbe. Die Miete von 400.–/Container ist im Verhältnis zu Zürichs Gewerbemieten günstig.

Das Architekturbüro NRS ist mit der Konzeption und Herstellung der Anlage beauftragt. Das Büro ist während der ersten Jahre im Basislager ansässig und agiert gemeinsam mit Frank Blass (Fischer AG) als Schnittstelle zwischen NutzerInnen und Eigentümer.

Aufwändiger Umzug

2012 wird das Basislager nach Altstetten verlegt, da auf dem Grundstück in der Binz die SwissLife einen Neubau plant. Die Containermieten werden um 35% erhöht. Gründe dafür sind:

- hohe Umzugskosten (1 Mio.)
- Pachtzahlungen an die Stadt (120'000.–/Jahr)
- Mehrwertsteuer (nachdem das Objekt optiert wurde)

2015 verlässt NRS das Basislager. Spätestens als 2021 die Fischer AG den Arbeitsvertrag des ortskundigen Frank Blass beendet, entsteht eine Kommunikationslücke zwischen Eigentümerin und Mietobjekt.

Das Provisorium altert, wir gründen eine IG

Bereits Ende 2019 ist die Infrastruktur in einem schlechten Zustand: die Sanitär-Container, die Chaussierung der Wege, die Aussenbeleuchtung und die Briefkästen sollten dringend saniert werden, auch die Signaletik muss aktualisiert werden, die Website ist seit Monaten offline.

Wir, die Mieter, fragen uns: Wie können wir als NutzerInnen Mängel selbst beheben? Ist unter diesen Bedingungen eine ortsübliche Gewerbemiete gerechtfertigt? Sind die Umzugskosten nicht bereits amortisiert? 2020 gründen wir zur Vertretung der Mieterinteressen die IG Basislager.

Gartenaktion 2021: Grünflächen werden gepflegt, Gemüseboxen angelegt und Feuerstellen gesäubert.

2022 werden die Mietverträge erneut verlängert, das Basislager kann bis 2027 an der Aargauerstrasse bleiben. Die IG möchte diese Zeit aktiv mitgestalten.

Eigenleistungen der IG Basislager bisher

Nach fast zwei Jahren ist die IG Basislager gut organisiert und übernimmt zunehmend Verantwortung für den Ort. Ehrenamtlich hat sie während der letzten 2 Jahre folgende Leistungen erbracht:

- Aufbau und Betrieb einer neuen Website
- Kommunikation und Verwaltung Mieterschaft (Newsletter, Infoveranstaltungen)
- Signaletik (Konzept, Entwurf und erste Schritte)
- Gemeinschaftsraum (Provisorium Briefkasten-Bar)
- Sanierung WC-Container (Bestandsaufnahme, Vorbereitung)
- Sperrmüllentsorgung (Organisation einer jährlichen Gemeinschaftsaktion im Frühling)
- Pflege Aussenbereich / Urban Gardening
- diverse Hauswartungsarbeiten um die Fischer AG zu entlasten

An den groben Mängeln der Infrastruktur hat sich jedoch bis heute nicht viel verändert. Einer Umfrage im Frühjahr 2021 zufolge sind zwei Drittel der Mieterschaft mit dem aktuellen Standard nicht einverstanden. Fast drei Viertel der Mieter*innen würden den aktuellen Zustand in Kauf nehmen, sofern die Miete niedriger wäre.

Beginn einer Zusammenarbeit

Am runden Tisch im September 2021 verständigen wir uns mit der Swiss Life AG und Fischer AG darauf, die Zusammenarbeit auszubauen. Herr Tschudin (Swiss Life) schlägt uns vor, Projektdossiers auszuarbeiten, welche zukünftig in die Jahresbudgets einfließen sollen.

Massnahmen



Zurück zur ursprünglichen Idee

Die SwissLife AG wollte mit der Schaffung des Basislagers 2009 ein starkes Zeichen setzen. Der teure Umzug 2012 und die daraus folgende Mieterhöhung um 35% haben den ursprünglichen Gedanken verwässert.

Da heute alle Investitionen amortisiert sein sollten und eine Laufzeit von weiteren 5 Jahren gesichert ist, könnten die Mieten jetzt wieder reduziert werden.

Eine Mietzinsreduktion schafft innerhalb der Mieterschaft Toleranz gegenüber Mängel der Infrastruktur. Zudem stärkt sie die Motivation der NutzerInnen, sich für den Ort zu engagieren.



Bild oben: Gemeinschaftliche Sperrmüllentsorgung 2021

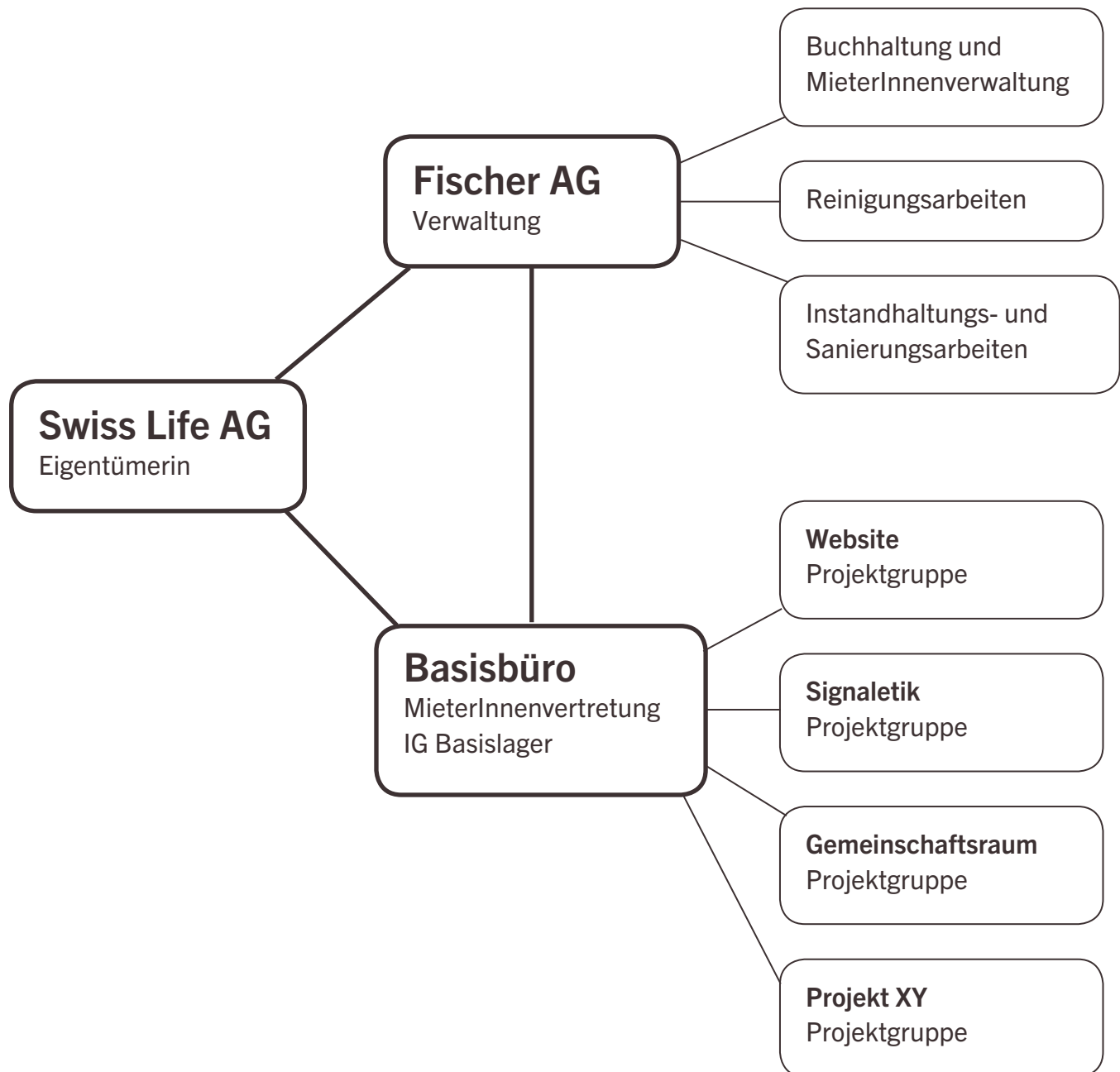
Verbucht die SwissLife dieses Projekt als Investition in soziale Teilhabe und Förderung der Kulturlandschaft Zürichs – was dem ursprünglichen Gründungsgedanken entspricht – wird das Engagement des Investors in alle Richtungen wirksam und sichtbar.

Schaffung einer kooperativen Basis

Folgendes Vorgehen möchten wir vorschlagen, um das Basislager bis 2027 in seiner ursprünglichen Konzeption betreiben zu können:

1. Die Ertragsberechnung basiert zukünftig wieder auf einer Kostenmiete.
2. Der frei werdende Betrag kommt einer Mietzinsreduktion sowie einem Jahresbudget für die IG Basislager (s. S. 8) zugute.
3. Klare Aufgabenverteilung: Die Zuständigkeiten werden auf das Basisbüro und Fischer AG aufgeteilt (s. S. 6).
4. Nach einem Jahr Laufzeit wird diese neue Regelung evaluiert und gegebenenfalls angepasst.

Organigramm



Aufgabenverteilung

(Vorschlag/Diskussionsgrundlage)

Verwaltung und Hauswartung	Fischer AG	Basisbüro	Status	Dringlichkeit
Buchhaltung	100 %		laufend	
Mieter*innenverwaltung	100 %		laufend	
Hauswartung, WC-Reinigung	100 %		laufend	
Sperrmüllentsorgung		100 %	laufend	
Gartenarbeiten	50 %	50 %	laufend	
Container Manual (Update)	50 %	50 %	geplant	
Kommunikation				
Mieter*innen	10 %	90 %	laufend	
Interne Prozesse				
Öffentlichkeitsarbeit		100 %	laufend	+
Sanierung und Instandhaltung				
Sanitärcontainer	100 %		laufend	+
Signaletik		100 %	Dossier	+
Website		100 %	Dossier	+
Wegebau	100 %		erledigt	+
Bodenbelag Loggias	100 %		in Arbeit	
Briefkästen	100 %		geplant	+
Erweiterung Infrastruktur				
Gemeinschaftsraum		100 %	in Arbeit	+
Feuerstellen/Holzlagerung		100 %	geplant	
Mülltrennung	100 %		geplant	



