

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme
Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung
Band: 4 (1947)
Heft: 4

Artikel: Altstadt-Sanierung Basel
Autor: Kaufmann, Rud.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-783818>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 12.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

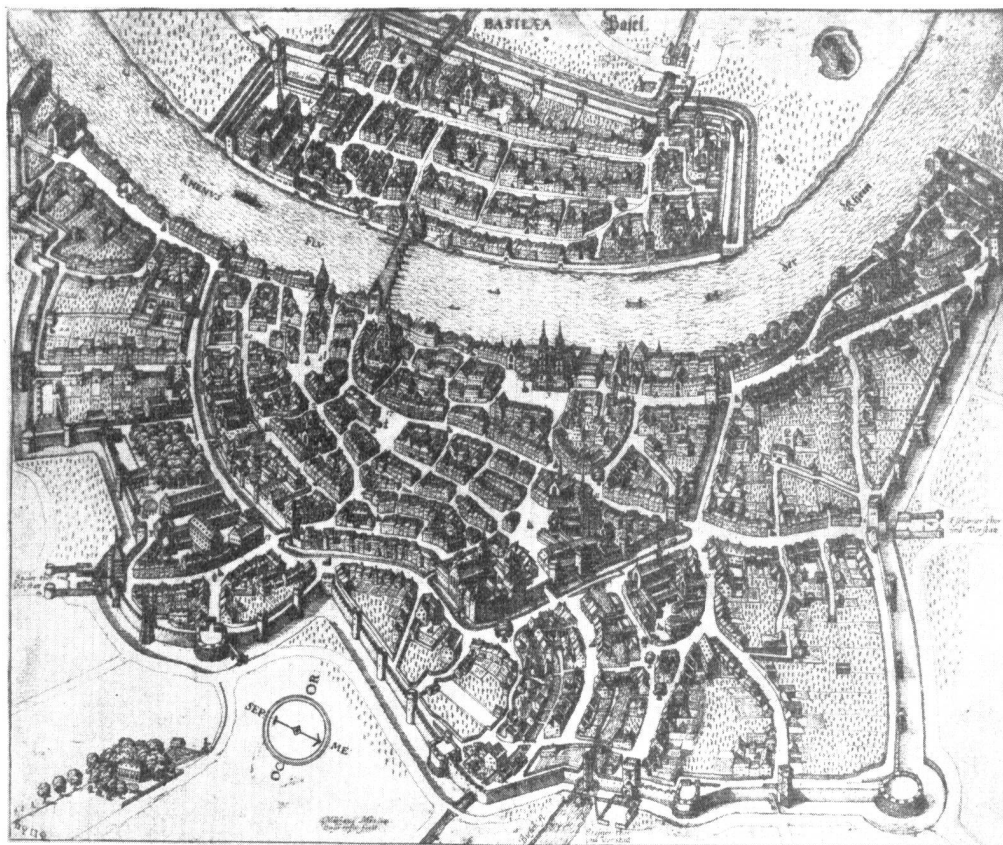


Abb. 1. Das historische Basel im Anfang des 17. Jahrhunderts (Merian'scher Stadtplan).

Rud. Kaufmann

Altstadt-Sanierung Basel

Die Aufgabe und ihre historische Bedeutung

Die Gesundung von Stadtteilen, welche durch die Zunahme der Wohndichte, die Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der soziologischen Struktur der Bevölkerung sowie durch die Verstärkung des innerstädtischen Verkehrs ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entfremdet worden sind, ist als Aufgabe nicht neu. Verursacht wird sie durch die sachliche und zeitliche Entwicklung der Siedlung, und als Aufgabe gehört sie somit von jeher zum Wesen jeder städtischen Gemeinschaft.

Zu ihrer Lösung bestehen grundsätzlich zwei verschiedene Möglichkeiten, indem entweder durch Anlage neuer Stadtteile der Siedlungsraum nach aussen erweitert und damit der alte Bezirk entlastet wird, oder aber indem durch Korrektur des unzulänglich gewordenen Gebietes wiederum eine zweckmässige Nutzung des alten Areals gewährleistet werden soll.

Die Art der Lösung ist jeweils abhängig vom Ausmass der verfügbaren Freiflächen und von der Lage der alten Stadtteile. Sodann ist praktisch eine reine Scheidung der beiden Massnahmen nicht möglich, weil die Verhältnisse in der Regel ihre kombinierte Verwendung bedingen. In Basel ist z. B. seit dem Mittelalter neben der Anlage von Vorstädten auch die sukzessive und auf die wichtigsten

Stellen konzentrierte, durch Katastrophen (Erdbeben, Stadtbrände) jeweiligen auf ganze Quartiere ausgedehnte Erneuerung der Altstadt und ihre Anpassung an die neuen Bedürfnisse deutlich zu beobachten.

Dieser organische Prozess des gleichzeitigen Wachstums nach aussen und der inneren Wandlung bewahrte dem Stadtbild in jeder früheren Phase den homogenen Charakter. Eine entscheidende Veränderung erfolgte erst im Verlaufe des 19. Jahrhunderts durch das plötzlich und in rapidem Tempo einsetzende Wachsen der alten Städte in Verbindung mit dem fundamentalen Wechsel in ihrem wirtschaftlichen Aufbau. Je nach Grösse und Art der Städte wurden nunmehr im alten Teil Verbreiterungen ganzer Strassen und die Schaffung rationaler Verbindungen (Durchbrüche) notwendig; im Gefolge der in kurzen Fristen durchgeführten Eingriffe entstanden längs der neuen Strassen moderne Häuserfluchten und selbst Quartiere; der Altstadtkern wandelte sich zur heutigen City.

Neben dieser, wenn auch raschen so doch regulären Umbildung der alten Anlagen haben die Städte im 19. Jahrhundert aber noch eine innere Veränderung erfahren. Die jähe Bevölkerungszunahme kam überraschend. Man behalf sich zunächst mit der bisher innerhalb der Stadtmauern üblichen Massnahme, nämlich durch näheres Zusammenrücken der Bewohner, durch Aufstockung der Häuser, Ueberbauung von Höfen und Unterteilung der ursprünglichen Wohnungen, vermehrte Unterkunftsmöglichkeiten zu schaffen. Allein diese

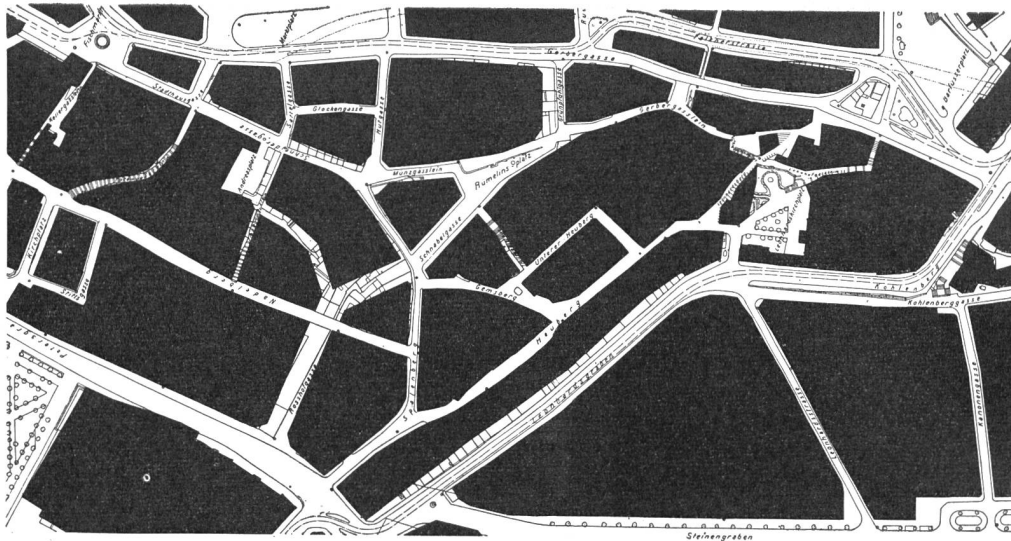


Abb. 2. Innenstadtkorrektion Basel. Vorschlag aus dem Jahre 1900.

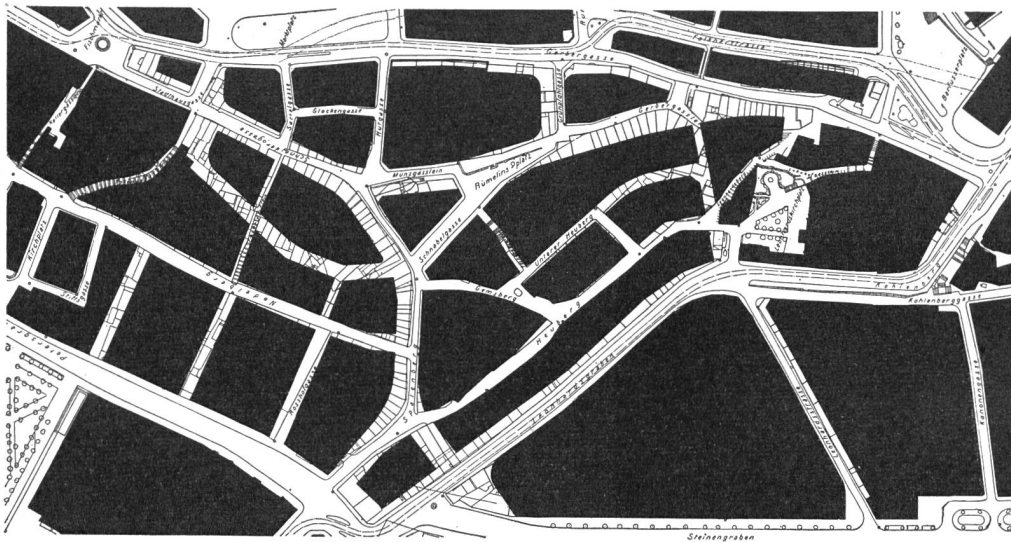


Abb. 3. Innenstadtkorrektion Basel. Projekt Riggensbach 1930.

Behelfe genügten schon nach kurzer Zeit nicht mehr und verschlimmerte überdies die hygienischen Wohnbedingungen in so bedenklicher Weise, dass neue und umfassendere Lösungen unumgänglich wurden. Man begann daher mit eigentlichen Stadterweiterungen, schuf neue Quartiere, welche aber wegen ihren angenehmeren Bedingungen vornehmlich von bisher in der Altstadt ansässigen Wohlsituerten besiedelt wurden, die ihrerseits die alten, durch Uebernutzung verwohnten Behausungen der neu zugewanderten Schicht der Lohnarbeiter überliessen. Damit wurden auch die nicht vom modernen städtischen Verkehr und von den neuen wirtschaftlichen Bedürfnissen erfassten und umgebildeten Teile der Altstadt in ihrer Existenz gefährdet, und überall dort, wo auch der notwendigste Unterhalt unterblieb, dem Verderbnis ausgeliefert. Durch die sukzessive Auflösung der ursprünglichen Bestimmung entstanden auf diese Weise aus den ehemaligen normalen bürgerlichen Quartieren die berüchtigten Elendsviertel in den

alten Städten. Ihre Entfernung wurde z. T. schon verhältnismässig bald in Angriff genommen. Durch die Festsetzung neuer Bau- und Strassenlinien glaubte man die wichtigsten Voraussetzungen geschaffen zu haben, um aber bald erkennen zu müssen, dass ohne staatliche Intervention (Expropriation und Umlegung) keine umfassende und rasche Sanierung der unhaltbaren Zustände möglich sein werde. Aber selbst für die Verwaltung (Gemeinde und Staat) erwies sich diese Aufgabe als zu gross und kostspielig. Sanierungen durch Umlegung und Neubau ganzer Quartiere kamen daher meist nur dann zur Ausführung, wenn das Areal dank seiner günstigen Verkehrslage den Bedürfnissen der City dienstbar gemacht werden konnte.

Mit zwei Daten aus der Basler Korrekptionsplanung kann diese allgemeine Erfahrung instruktiv belegt werden:

1. An der Freienstrasse, der uralten Hauptverkehrsstrasse in der städtischen Talsiedlung, wurden in den Jahren 1884—1893 Baulinien gezogen, mit

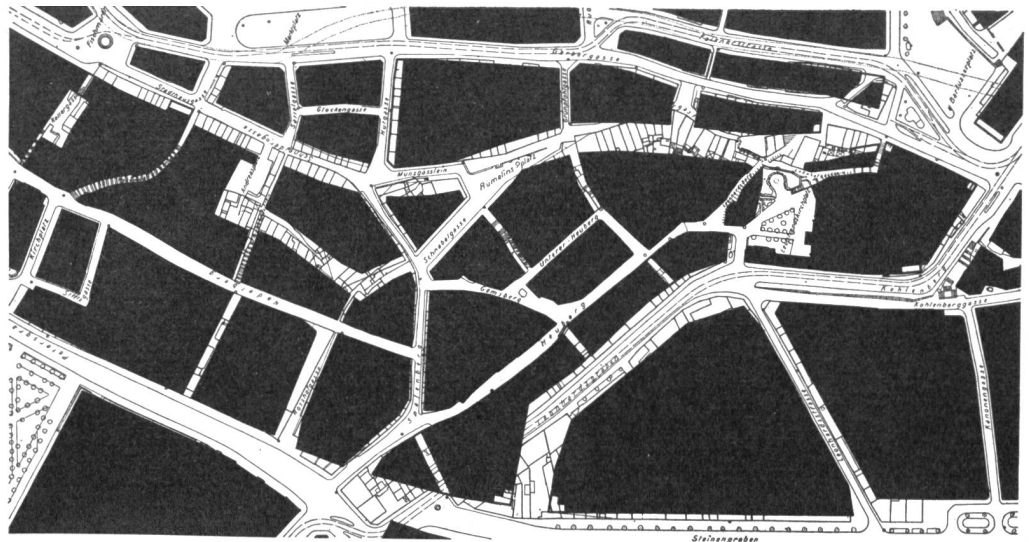


Abb. 4. Innenstadtkorrektion Basel. Projekt Schuhmacher 1934.

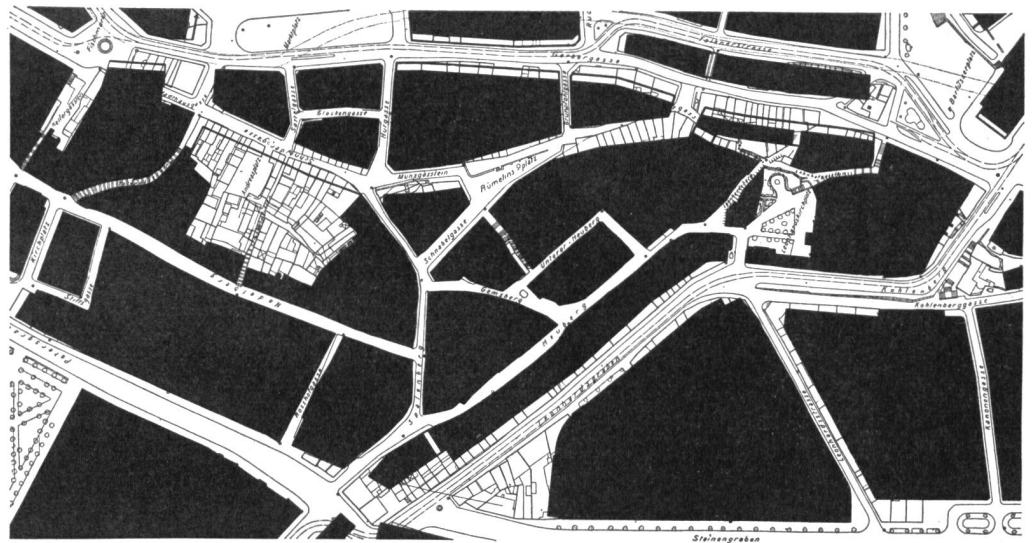


Abb. 5. Innenstadtkorrektion Basel. Offizielles Projekt 1946.

welchen die nur 5,5–6,5 m breite Gasse auf 12 m erweitert werden sollte. 1900 waren die Strassenkorrektur und die Erneuerung der Bebauung zur Hauptsache ausgeführt, seither sind nur noch vereinzelte Auswechslungen erfolgt. Die rasche Verwirklichung der vom Staat beschlossenen Korrektur ist auf das wirtschaftliche Interesse der Anwänder zurückzuführen, die auch den Hauptteil der Lasten übernahmen.

2. Am 5. April 1900 genehmigte der Grosse Rat einen Korrekturplan für die innere Stadt zwischen Fischmarkt—Post und Petersgraben, der die Verkehrsverhältnisse verbessern und die Sanierung der Altstadt einleiten sollte. Abgesehen von der durch eine spätere Beschlussfassung auf eine andere Basis gestellten und alsdann vom Staat mittels Zonenexpropriation ausgeführten Korrektur Blumenrain—Spiegelgasse, sind von diesem Plane bis heute nur kleine Teile realisiert worden (Schnabelgasse, Rümelinplatz—Münzgässlein, untere Gerbergasse), ausschliesslich Teile, bei welchen die Anwänder die Initiative ergriffen und das Risiko über-

nahmen. Der Plan von 1900 scheiterte somit an seinen unklaren Voraussetzungen. Ohne Rücksicht auf ihre Lage wurde die ganze Altstadt in jenem Gebiet unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in die Korrekturplanung einbezogen, weil man sich der irrigen Hoffnung hingab, auf diesem Wege die aus anderen Gründen (aus Ueberalterung und Verwornung resultierende unhygienische Verhältnisse) erneuerungsbedürftige Bebauung zum Verschwinden bringen und durch eine den modernen städtischen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen entsprechende neue ersetzen zu können. Da aber weder das öffentliche Interesse noch die wirtschaftlichen Verhältnisse der Anwänder (vorwiegend handwerkliche Kleinbetriebe und Detailgeschäfte) eine Aenderung als notwendig oder wünschbar erscheinen liessen, geschah nichts. Der bauliche Zustand wurde allgemein im Gegenteil nur noch schlechter, weil jedermann im Hinblick auf den genehmigten Korrekturplan keine Belastung der alten Liegenschaften mit hohen Renovationskosten riskieren wollte.

Die strikte Unterscheidung zwischen den Aufgaben der Korrektur und denen der Sanierung und ihre konsequente Befolgung bei der Stadtplanung begann sich in Basel im Verlauf der dreissiger Jahre durchzusetzen. Den Anstoss gaben die Vorschläge von Ing. Riggenbach (1930) und Stadtplanchef Schuhmacher (1933), welche ebenfalls ohne Rücksichtnahme auf die speziellen Verhältnisse auch die ausserhalb des eigentlichen Korrektionsgebietes gelegenen sanierungsbedürftigen Teile der Altstadt mit den Mitteln der Verkehrsplanung zu verbessern suchten. Die zur Beratung des Vorschlages Schuhmacher eingesetzte Grossratskommission reduzierte zunächst das Ausmass der vorgesehenen Eingriffe in den überlieferten Stadtorganismus, und der Grosse Rat genehmigte den so bereinigten Korrektionsplan im Jahre 1934. Allein die Schwächen traten alsbald ans Licht. Man erkannte, dass die folgerichtige Verwirklichung dieses Planes in nützlicher Frist die Kräfte des Gemeinwesens bei weitem übersteigen würde. Man gab sich nunmehr auch darüber Rechenschaft, dass dieser Plan den wirtschaftlichen Interessen der Liegenschaftseigentümer und Bewohner in der Altstadt zuwiderlief und diese Schicht in ihrer Existenz bedrohte. Es verstärkte sich fernerhin die Einsicht, dass bei der Planung die Eigenart des alten Stadtbildes in vermehrtem Masse respektiert werden müsse und dementsprechend die notwendigen Massnahmen für seine Wahrung zu treffen seien. Diese damals in der öffentlichen Diskussion häufig und eingehend erörterten Ueberlegungen hielten die Behörden einmal

davon ab, die im Korrektionsplan generell genehmigten Strassen- und Baulinien definitiv festzusetzen und bewogen sodann den Grossen Rat im Jahre 1936 einen Kredit von Fr. 15 000.— zu bewilligen für eine allgemeine Ueberprüfung der Innerstadtkorrektion durch eine Gruppe von Privatarchitekten unter der Leitung von Prof. H. Bernoulli. Ungefähr gleichzeitig setzten auf Veranlassung des Arbeitsbeschaffungsrates (Verwaltung des kantonalen Arbeitsrappens) die Untersuchungen ein über die Sanierungsmöglichkeiten für die Altstadt. Ergänzend traten sodann die Vereinigung für Heimatschutz und die öffentliche Basler Denkmalpflege hervor mit ihrem an die Behörden gerichteten Ersuchen, in vermehrtem Masse für die Erhaltung wertvoller Baudenkmäler zu sorgen und ausserdem die architektonische Eigenart der alten Gassen, Strassen und Plätze gesetzlich zu schützen. Im Hochbautengesetz und Zonenplan von 1939 wurde daraufhin zum Schutze des alten Stadtbildes die in ihrer architektonischen Struktur zu erhaltende Altstadtzone von der allgemeinen Regelung ausgenommen und speziellen baugesetzlichen Vorschriften unterstellt. Anlässlich der Revision der Vorschriften über den baulichen Heimatschutz erhielt die neue Zielsetzung die erforderliche Präzisierung. Die den Charakter der alten Bebauung bestimmenden Kernstücke wurden als Bauwerke namentlich bezeichnet und vom Regierungsrat in einem Verzeichnis bekanntgegeben. Ihr Abbruch kann erst dann erfolgen, wenn der Staat auf den Erwerb verzichtet. Mit diesen neuen, von den bisherigen Korrektionsüberlegungen befreiten Bestimmungen waren nunmehr die wesentlichen baugesetzlichen Voraussetzungen geschaffen für die technische Projektierung der Altstadt-Sanierung.

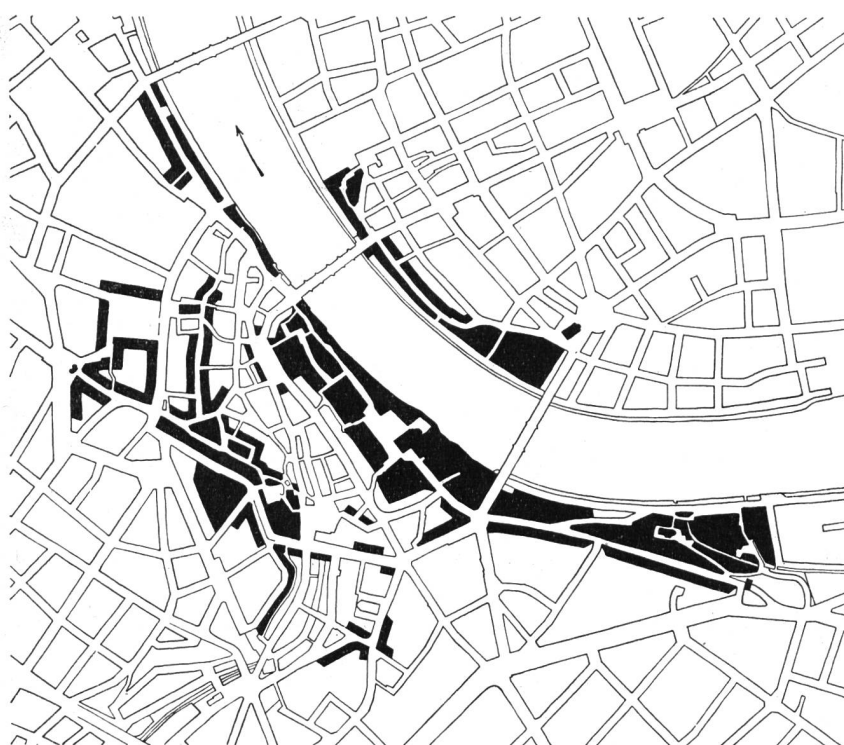


Abb. 6. Plan des Stadtkerns von Basel mit Darstellung (schwarz) der heute noch vorhandenen Altstadtgebiete beidseitig des Rheines.

Die technische Vorbereitung

Eine erfreuliche Begleiterscheinung der öffentlichen Ablehnung des Korrektionsplanes von 1934 waren das allgemein zunehmende Interesse für die Altstadt und die wachsende Einsicht, dass die Sanierung der verwohnten und teilweise auch baulich vernachlässigten Stadtteile als spezielle Aufgabe zielbewusst an die Hand genommen werden müsse. Die Zeitumstände begünstigten die weitere Entwicklung. Auf der Suche nach zusätzlicher Beschäftigung für das Baugewerbe in Krisenzeiten erkannte man, dass die Sanierung der Altstadt lohnintensive und produktive Arbeit ergeben würde ohne das bereits bestehende Ueberangebot an Wohnungen zu vergrössern. Die Behörden ermöglichten daher die umfassende Vorbereitung des Werkes. Den entscheidenden Schritt unternahm 1937 der Arbeitsbeschaffungsrat, indem er den Auftrag erteilte zur systematischen Untersuchung der wirtschaftlichen Verhältnisse im Sanierungsgebiet. Im Einvernehmen mit den entsprechenden Amtsstellen wurden von Dr. Alphons Pfaff die Erhebungen durchgeführt über die Zahl der Wohnungen und Zimmer, unter jeweiliger Beschreibung der sanitären Verhältnisse, über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bewohner und der Hauseigentümer, über die im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Verkäufe der Liegenschaften und deren Brandschatzungswert. Das Ergebnis bestätigte die Richtigkeit der gegen die bisherigen Korrektionspläne für das Altstadtgebiet geltend gemachten volkswirtschaftlichen Bedenken. Es ergab sich einwandfrei, dass der Grossteil der Hauseigentümer für den rentablen Betrieb des eigenen Geschäftes auf den Besitz gerade ihrer Liegenschaft angewiesen ist, dass in vielen Fällen der Ertrag der Gebäulichkeiten knapp ausreicht um den baulichen Unterhalt zu bestreiten, dass aber nur in vereinzelter Fällen die Mittel und Möglichkeiten vorhanden wären für die Finanzierung eines Neubaus und für die Weiterführung eines modernisierten und erweiterten Betriebes, für die übrigen aber wegen der Art des Geschäftes oder seiner Lage keine den neuen Gesteungskosten entsprechende Steigerung des Umsatzes erwartet werden dürfte. Hinsichtlich der Bewohner war nicht minder bedeutsam, dass sie entweder auf die sanierungsbedürftigen Wohnungen wegen deren Billigkeit angewiesen sind, oder aber die unerfreulichen Begleitumstände in Kauf nehmen in Rücksicht auf die günstige Lage zum eigenen Arbeitsplatz. Diese aus der Untersuchung von Teilgebieten gewonnenen und durch analoge Erhebungen in anderen Städten bestätigten Erfahrungen wurden später durch eine vom Kantonsstatistiker auf breiter Grundlage durchgeführte Untersuchung bis ins einzelne erhärtet. Das solchermassen erweiterte und gründlich verarbeitete statistische Material bot erst die unentbehrliche Unterlage für die verlässliche Projektierung der Massnahmen und für die Abklärung der mannigfaltigen Zusammenhänge der Sanierung mit den übrigen Problemen des städtischen Gemeinwesens.

Nachdem über die lokalen volkswirtschaftlichen, soziologischen und hygienischen Verhältnisse der

Ueberblick gewonnen war, wurde die eigentliche technische Vorbereitung ebenso systematisch an die Hand genommen. Die Leitung der Arbeiten sowie die Beratung und Auskunftserteilung besorgte die administrativ dem Baudepartement angegliederte und für die Projektierung der Sanierung auch den Arbeitsrappen-Behörden verantwortliche Zentrale Arbeitsbeschaffungsstelle (Architekt O. Jauch). Da die im Zonenplan als erhaltenswerte Teile der Altstadt bezeichneten Quartiere in ihrem baulichen Zustand verschieden sind, ergab sich von vorneherein eine Gliederung nach dem Grade ihrer Sanierungsbedürftigkeit. In den für die ersten Etappen ausersehenen Sanierungsgebieten wurden alsdann durch Arbeitsgruppen von Privatarchitekten (unter Beizug von stellenlosen Bauzeichnern und Technikern) alle Gebäude einheitlich aufgenommen, von jedem Haus sämtliche Grundrisse, die Aufrisse der Fassaden und ein Schnitt, alles im Maßstab 1:50, sowie im Detail alle baugeschichtlich oder architektonisch wertvollen Einzelheiten. Auf Grund dieser Einzelaufnahmen sind im Grundriss sämtliche Liegenschaften jedes Sanierungsblockes in einem Gesamtplan zusammengefasst worden, ebenso wurden aus sämtlichen Fassadenaufnahmen die Strassenfluchten und Hinteransichten im bestehenden Zustand aufgezeichnet. Aus der eingehenden Untersuchung des Erhaltungszustandes jedes Gebäudes und seiner Funktion im Ganzen, sowie aus der Analyse des gesamten Materials sind alsdann von der Zentralen Arbeitsbeschaffungsstelle, in Verbindung mit der staatlichen Heimatschutzkommission, die Richtlinien entwickelt worden für die Ausarbeitung der generellen Sanierungsprojekte für jedes Haus und jeden Block. Dabei ging man von der Ueberlegung aus, dass die Sanierung in erster Linie durch rationelle Massnahmen die bestehende Bebauung wiederum gesund und vollwertig zu machen habe, infolgedessen vor allem durch Ausräumung der Hofüberbauungen die nachträglich in die ursprünglich zweckmässige Anlage eingefügten und nunmehr hinderlichen Bestandteile zu entfernen seien und im übrigen nur jene Bauten abgebrochen und durch neue ersetzt werden sollen, deren Wiederinstandstellung wegen der hohen Kosten nicht in Frage kommen kann. Grundsätzlich wurde für jede neue Wohnung ausreichende Besonnung und die Möglichkeit der Querlüftung gefordert, weiterhin die Abtrennung von den gemeinsam zu benützenden Hausteilen (Gang, Treppe) und die Schaffung der notwendigen sanitären Einrichtungen (Abort, Bad, eventuell mit indirekter Entlüftung). Je nach Beschaffenheit der Häuser und dem Ausmass der nachträglich erfolgten Aenderungen durch Einbauten und Unterteilungen entstanden somit in jedem einzelnen Falle spezielle Aufgaben. Genügte es beim einen Beispiel durch Verlegung von Abort und Küche den Raum für ein Südzimmer freizubekommen, so konnte beim andern Beispiel die Gewähr für eine dauerhafte Sanierung nur durch eine völlige Neugruppierung des Grundrisses geschaffen werden. In Verbindung mit dieser organisch von der inneren Disposition ausgehenden Gesundung wurden auch die Fassaden

und Dächer der Häuser in das Restaurationsprojekt einbezogen. Hier legte man besonderes Gewicht auf eine harmonische Einfügung in den Gesamtcharakter der alten Bebauung, ohne sich in eine gefühlbetonte Verschönerungsaktion zu verlieren. Dem Gesamtbild fremde und störende Auf- und Einbauten wurden eliminiert, für die Behandlung der Fassaden Richtlinien für die Material- und Farbwahl vorgesehen. Im übrigen aber muss die Regelung der Details von der vernünftigen Berücksichtigung der Interessen der Liegenschaftseigentümer abhängig gemacht werden, und weil es sich ausschliesslich um Bauten in der Altstadtzone handelt, stehen den Behörden die für den Schutz der alten Bebauung bestimmten Vorschriften im Anhang zum Hochbautengesetz sowie die Verordnung über den baulichen Heimatschutz zur Verfügung, so dass auch in architektonischer Hinsicht der Rahmen gesichert ist und von Fall zu Fall entschieden werden kann.

Die riesige Arbeit der Aufnahme des bestehenden Zustandes und der generellen Projektierung der Sanierung ist in den zwei grösseren Gebieten der Altstadt Grossbasel, am Heuberg und am Nadelberg, abgeschlossen. In den Losen 1 (St. Johannisvorstadt), 2 (Petersgasse), 4 (Nadelberg), 5 (Spalenvorstadt), 11 (Kleinbasel—Rheingasse, Utengasse, Lindenberg) sind die Aufnahmen des bestehenden Zustandes vollständig vorhanden, im Los 9 (St. Albanvorstadt) wird der bestehende Zustand zurzeit aufgenommen. Zurückgestellt blieben vorerst die Arbeiten in Los 7 (Augustinergasse), 8 (St. Albangraben), 10 (St. Albantal). Folgende statistische Angaben verdeutlichen das Ausmass der bisherigen Leistungen:

Zahl der Pläne

Aufnahmepläne im M. 1:50:

367 Liegenschaften mit	1899 Grundrisspläne
	413 Schnitte
	669 Fassaden
	1448 Brouillonpläne

Projektpläne im M. 1:50: 101

Liegenschaften mit	465 Grundrisspläne
	87 Schnitte
	177 Fassaden

Zusammentrag im M. 1:100

Bestehender Zustand	24 Grundrisspläne
	9 Schnitte
	20 Fassaden

Projektierte Zustand

13 Grundrisspläne
7 Schnitte
20 Fassaden

Anzahl der Beschäftigten (Auftragserteilung erfolgte an private Architekten):

1. Etappe	19 Architekten + 10 Mitarbeiter
2. Etappe	14 Architekten + 17 Mitarbeiter
3. Etappe	26 Architekten + 15 Mitarbeiter
4. Etappe	25 Architekten + 17 Mitarbeiter
Zusammen		84 Architekten + 59 Mitarbeiter

Kostendeckung der Aufnahme- und Projektierungsarbeiten aus dem Arbeitsrappenfonds und durch Beiträge vom Bund:

1. Etappe	Fr. 67 000.— (Arbeitsrappen und Bund)
2. Etappe	Fr. 56 000.— (Arbeitsrappen und Bund)
3. Etappe	Fr. 92 000.— (Arbeitsrappen und Bund)
4. Etappe	Fr. 135 000.— (Arbeitsrappen und Bund)
	Fr. 5 000.— aus dem Arbeitsrappen, zur Abklärung von juristischen Fragen

Total Fr. 355 000.—

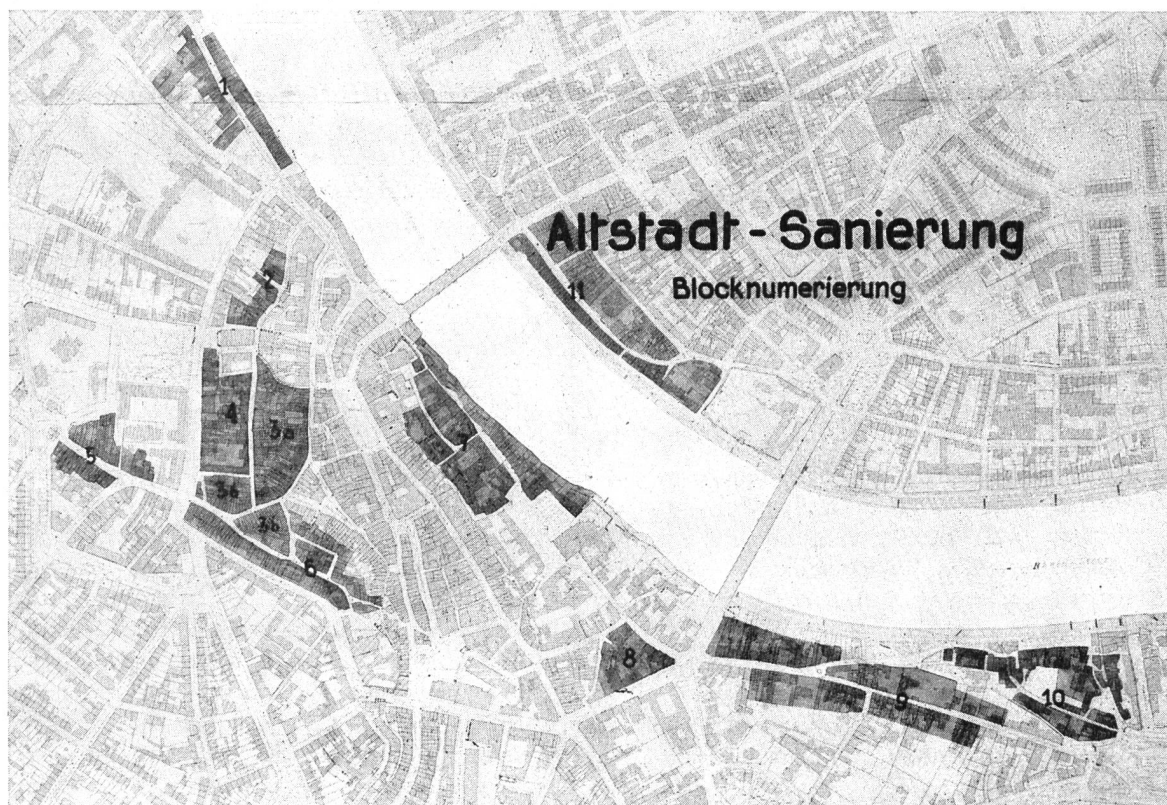


Abb. 7. Die Aufteilung der Altstadt in Teilgebiete (Lose) zur Durchführung der Inventarisierung und als Grundlage zur Sanierung.

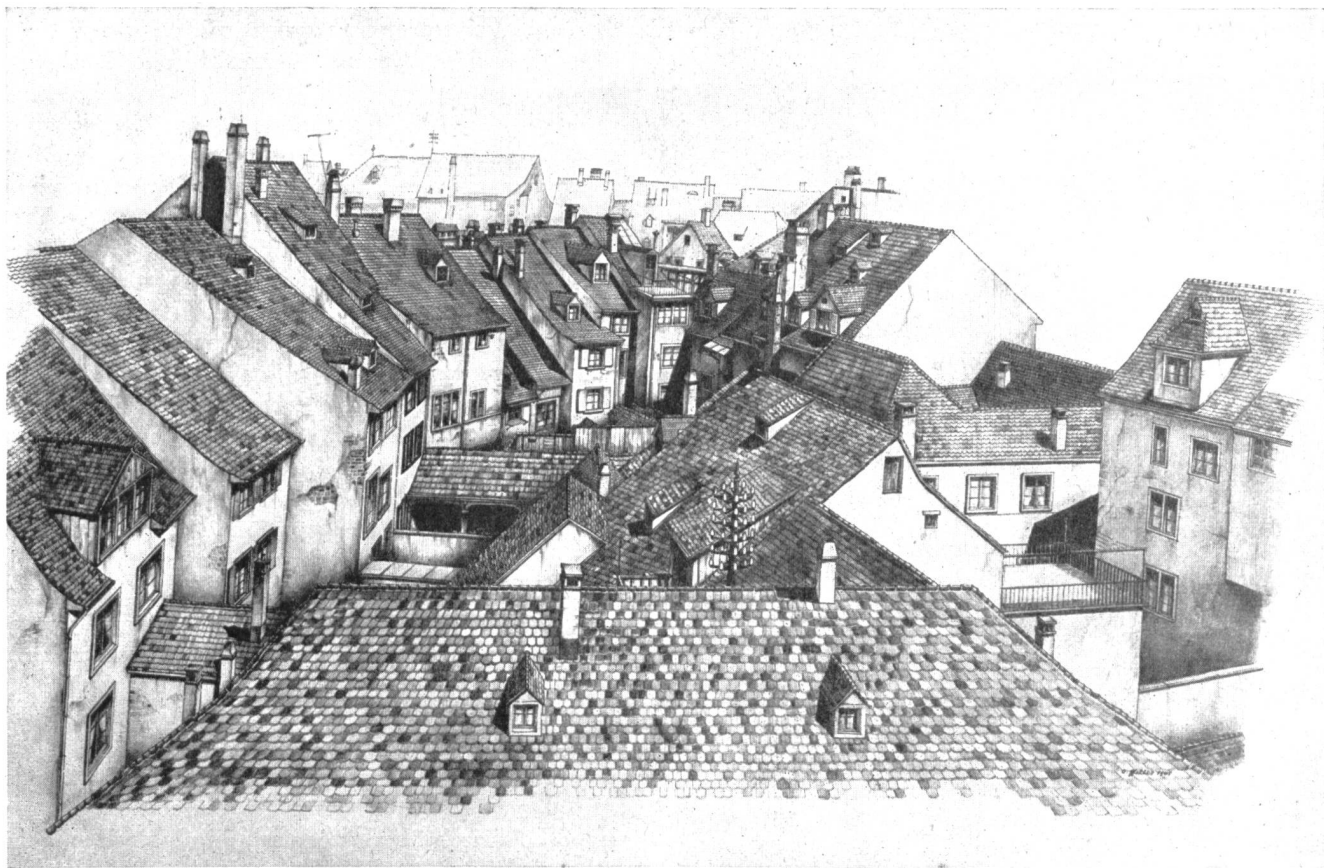


Abb. 8. Altstadtanierung Basel. Block aus dem Teilgebiet 3a (s. Abb. 7). Heutiger Zustand.

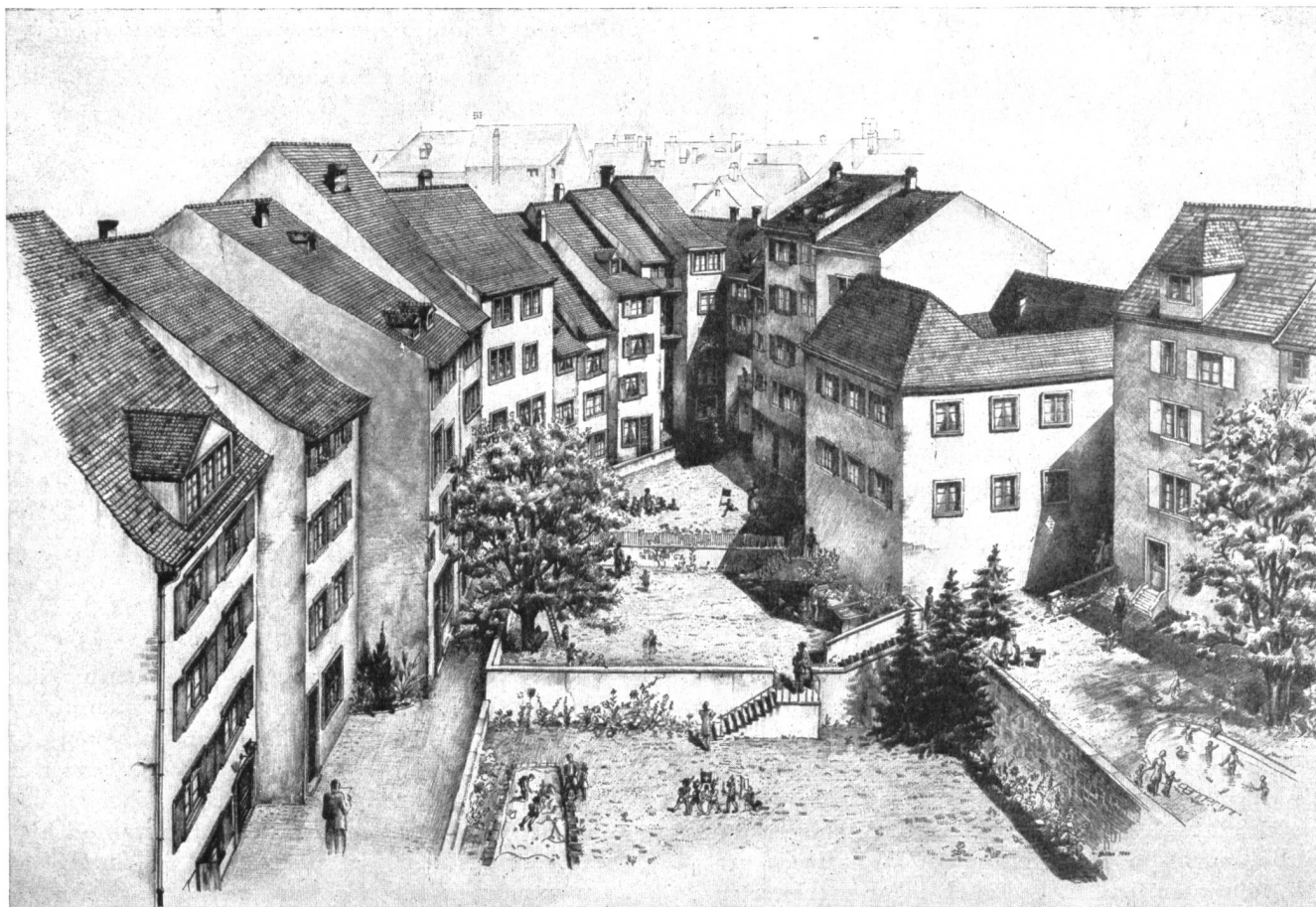


Abb. 9. Altstadtanierung Basel. Block aus dem Teilgebiet 3a (s. Abb. 7). Projektierter Zustand.

Die Sanierungsprojekte

Aus den Erhebungen ergab sich, dass sich in allen im Zonenplan als charakteristische Altstadtgebiete bezeichneten Teilen eine Sanierung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse mittels einer baulichen Wiederinstandstellung der vorhandenen Häuser durchführen lasse. Abgesehen von den überall vorzunehmenden Auskernungen der alten Höfe und von vereinzelt völlig verwahrlosten Gebäuden ist im allgemeinen der bauliche Zustand glücklicherweise so, dass eine Renovation billiger zu stehen kommen wird als ein Neubau. Dieser günstige Umstand mag hauptsächlich davon herrühren, dass die Uebernutzung der Liegenschaften verhältnismässig spät einsetzte und nicht lange dauerte. Aus der Gegenüberstellung der entsprechenden Zahlen, z. B. aus dem Sanierungsblock am Nadelberg, ergibt sich folgendes Bild:

vor der Sanierung		nach der Sanierung	
Verteilung der Nutzungsflächen			
62,1 %	21 046 m²	Wohnungen	59,3 % 21 389 m²
12,4 %	4 231 m²	Lagerräume	1,8 % 650 m²
8,8 %	3 009 m²	Hoffflächen	22,2 % 7 998 m²
6,1 %	2 100 m²	Ladenlokale	6,2 % 2 261 m²
5,4 %	1 850 m²	Bureauräume	4,3 % 1 571 m²
3,3 %	1 122 m²	Werkstätten	1,8 % 655 m²
1,4 %	479 m²	leere Gebäude	
0,5 %	180 m²	Autogaragen	4,4 % 1 590 m²
Fläche des Sanierungsgebietes			
14 795 m²		14 450 m²	
überbaute Fläche			
11 786 m²		6 452 m²	
Freiflächen			
3 009 m²		7 998 m²	
Nutzungsflächen			
30 913 m²		28 119 m²	
Wohnflächen			
21 046 m²		21 389 m²	
Total Einwohner			
632		763	
Wohnfläche pro Einwohner			
33,3 m²		28,03 m²	

Die Bedingungen sind selbstverständlich in jedem Block verschieden. Insgesamt darf aber in Basel doch damit gerechnet werden, dass die Zahl der Wohnungen und das Ausmass der Nutzungsflächen keine wesentliche Reduktion erfahren werden. Die bei den Lagerräumen, Bureaux und Werkstätten eintretende Verkleinerung der Nutzungsfläche ist eine typische Begleiterscheinung der Sanierungsmassnahmen und erklärt sich aus der rationellen Umgruppierung der vorhandenen Anlagen, durch Ersatz von behelfsmässigen Einrichtungen und Wegfall unproduktiver Nebenräume, so dass effektiv die Nutzungsfläche nicht geringer, sondern im Gegenteil noch ergiebiger sein wird. Analog ist natürlich auch die Verringerung der Wohnfläche pro Einwohner zu deuten. Lediglich lokal zu bewerten ist im vorstehenden Beispiel die beträchtliche Vermehrung der Garagen. Der Block Nadelberg—Spa-

lenberg—Schneidergasse grenzt mit seinem unteren Rand an das moderne innerstädtische Verkehrsgebiet.

Besondere Bedeutung kommt der Vorbereitung der Finanzierung des Gesundungswerkes zu. Hier ergab sich durch die Institution des Arbeitsrappens eine einmalige, eigenartige und sehr günstige Vorbedingung. Da bei jeder Sanierung ein bestimmter Teil der Kosten später nicht durch vermehrte Einnahmen kompensiert werden kann, entschloss man sich, diese ertragslosen Kosten durch eine Subvention aus einem vom Arbeitsrappen speziell dafür geschaffenen Fonds zu decken. Tatsächlich liegen heute die Mittel bereit, um zu gegebener Zeit die Sanierung grösserer Gebiete der Altstadt durchführen zu können. Aus dem folgenden Beispiel für die Berechnung der Subvention ist zu entnehmen, wie das Sanierungswerk konsequent auf die Erhaltung der vorhandenen wirtschaftlichen Grundlagen ausgerichtet ist, wobei durch zusätzliche Sicherungen die Spekulation ausgeschaltet werden soll. Da die Verhältnisse von Fall zu Fall verschieden sind, würde man mit einer schematisierten Regelung allein nicht auskommen. Infolgedessen ist vorgesehen, Hausbesitzern die nur über geringe Mittel verfügen und deren Liegenschaften zudem hypothekarisch überlastet sind, durch zinslose, oder sehr niedrig verzinsliche Amortisationsdarlehen die Finanzierung zu erleichtern. Zur Gewährleistung des ursprünglichen Zweckes dieser Hilfe soll dem Staat bis zur Tilgung des Darlehens eine Kontrolle der Liegenschafts-Verwaltung ausbedungen werden.

Beispiel für die Berechnung der Subvention

	Fr.	Fr.
1. Ertragswert vor der Sanierung:		
Mietzinseinnahmen Fr. 4900.— kapitalisiert mit 7 %		70 000
2. Schätzung des Liegenschaftswertes vor der Sanierung:		
Land 250 m ² à Fr. 100.—	25 000	
Bauwert = 60 % d. Brandschätzungssumme von Fr. 80 000	48 000	73 000
3. Verkehrswert festgelegt auf		72 000
4. Umbaukosten	50 000	
Abbruch von Hintergebäuden	3 000	53 000
5. Totalkosten nach der Sanierung		125 000
6. Ertragswert nach der Sanierung:		
Mietzinseinnahmen Fr. 6000.— kapitalisiert mit 6 %		100 000
7. Ertragslose Kosten = Subvention		25 000

In der Subvention inbegriffen:

- Landabtretung an allmünderten Innenhof
- Entschädigung für Abbruch von Hintergebäuden

Die Kostenvoranschläge für die Sanierung sind blockweise aufgestellt worden. Sie können naturgemäss nur approximative Angaben enthalten und lediglich generelle Bedeutung besitzen. Immerhin lässt sich aus ihnen doch eine ausreichende Vorstellung über die erforderlichen Summen und über das Ausmass der wirtschaftlichen Bedeutung des Unternehmens für das Baugewerbe gewinnen. So wurden beispielsweise für den Block 3a (Spalenberg/Nadelberg/Totengässlein) die approximativen

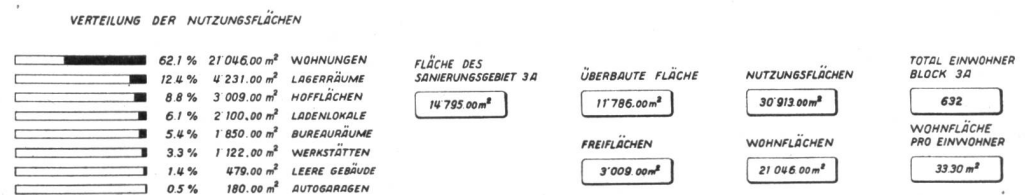
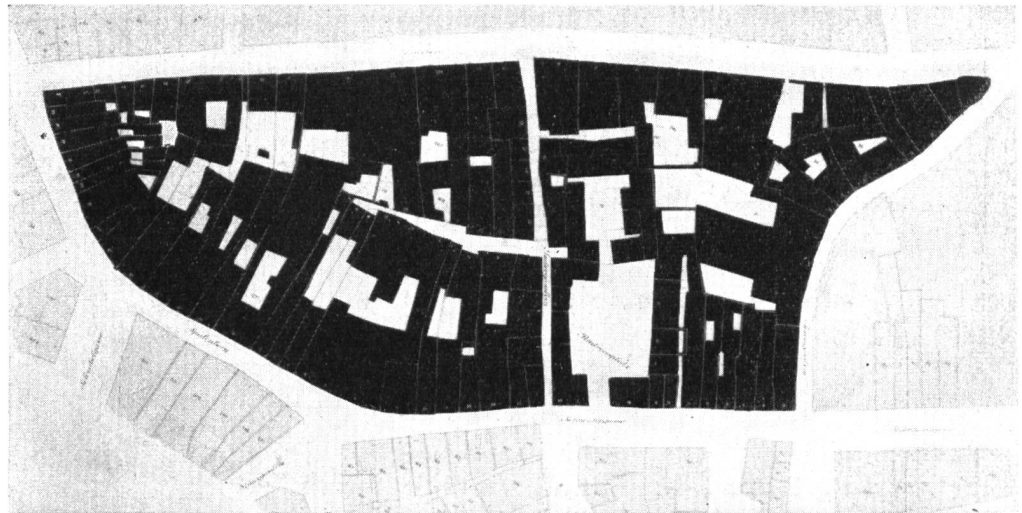


Abb. 10. Teilgebiet 3a (Spalenberg, Nadelberg, Totengässlein) aus dem Sanierungsplan der Stadt Basel. Analyse des heutigen Zustandes.

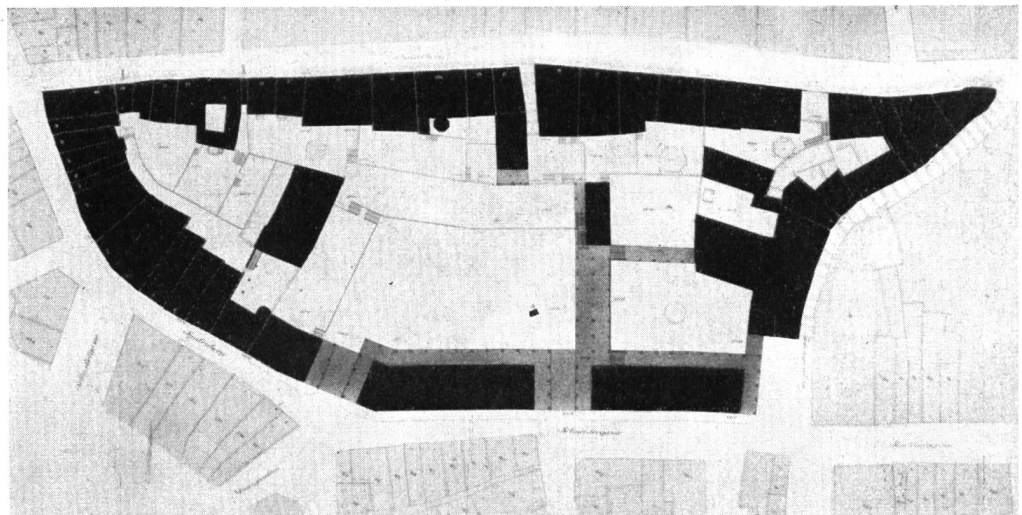


Abb. 11. Teilgebiet 3a (Spalenberg, Nadelberg, Totengässlein) aus dem Sanierungsplan der Stadt Basel. Analyse des projektierten Zustandes.

Kosten für die Gesamtanierung (Abbruch, Um- und Neubauten, Renovationen, Gestaltung der Innenhöfe) mit Fr. 11 670 000 errechnet. Der Baukubus vermindert sich für diesen Block von 154 450,0 m³ (jetziger Zustand) um ca. 19 350,0 m³ auf 135 100,0 Kubikmeter (projektierter Zustand).

Eine grosse Bedeutung kommt der Altstadt-sanierung als *Arbeitsbeschaffungsmassnahme* in Zeiten der Arbeitslosigkeit zu. Durch die Möglichkeit der Durchführung in kleinerem oder grösserem Ausmass, kann eine Arbeitsbeschaffungspolitik betrieben werden, welche die Altstadt-sanierung als ganz besonders geeignet für die Zwecke der Arbeitsbeschaffung erscheinen lässt. Durch die individuelle Behandlung der Einzelobjekte, ist eine weitgehende Verteilung der Arbeiten auch an die Kleinstmeister möglich, wobei nicht unwesentlich ist, dass sämtliche Berufsgattungen des Baugewerbes an den Arbeiten partizipieren. Ausserdem sind die Arbeiten sehr lohnintensiv.

In nachstehender Aufstellung ist der Anteil der verschiedenen Berufsgattungen an der Gesamtarbeitsdurchführung für den Block 3a (Spalenberg/Nadelberg/Totengässlein) festgelegt, daraus lässt sich auch der ungefähre Zeitaufwand errechnen:

Berufsgattung	Kosten Fr.	Lohnanteil Fr.	Entspr. Arbeits- stunden
Maurerarbeiten	3 276 000	1 315 200	548 000
Steinhauer	283 200	146 400	61 000
Zimmerarbeiten	1 077 600	324 000	135 000
Spengler	258 000	91 200	38 000
Dachdecker	256 800	105 600	44 000
Gipser	643 200	266 400	111 000
Schreiner	1 182 000	367 200	153 000
Plattenarbeiten	283 200	87 000	36 250
Schlosser	154 800	52 200	21 750
San. Installationen . .	877 200	226 800	94 500
Elektriker	412 200	127 200	53 000
Heizung	309 000	55 200	23 000
Malerarbeiten	904 800	429 600	179 000
Inlaid	51 600	7 800	3 250
Diverse	494 400	303 600	126 500
Architekten	774 000	517 800	215 750
Tiefbau	216 000	86 400	36 000
Gärtner	216 000	64 800	27 000
Total	11 670 000	4 574 400	1 906 000

Noch nicht völlig abgeklärt und gesetzlich geregelt sind die ergänzenden rechtlichen Bestimmungen, welche die Durchführung der Sanierungsmassnahmen erst ermöglichen. Zur dauernden Freihaltung der ausgekernten Höfe durch Allmendierung oder hintere Baulinien, für den (nötigenfalls zwangsweisen) Erwerb von Gebäudeteilen oder ganzen Liegenschaften usw. bedarf es eines speziellen Sanierungsgesetzes, welches zwar bereits im Entwurf vorliegt, das aber solange nicht definitiv erlassen werden kann, als noch nicht feststeht, unter welchen allgemeinen Verhältnissen die Sanierung zur Ausführung gelangen wird.

Die Popularisierung des Werkes

Ein Unternehmen von so weitreichender Bedeutung kann nur verwirklicht werden, wenn die Mehrheit der direkt und indirekt Beteiligten von seiner Notwendigkeit und Zweckmässigkeit überzeugt ist und für das Werk eintritt. Bevor daher über die Genehmigung einzelner Massnahmen durch Behörden und Volk entschieden werden kann, muss allgemein die Einsicht erwachsen sein, dass es sich um ein dringliches, das Gemeinwohl berührendes und für den Staat verpflichtendes Anliegen handelt, dessen Erfüllung die aktive Unterstützung durch die Oeffentlichkeit voraussetzt. Der gründlichen Aufklärung aller Volksschichten und der umfassenden Darlegung des Sachverhaltes mit dem Ziele, rechtzeitig eine objektive Urteilsbildung herbeizuführen, ist daher dieselbe Sorgfalt zu widmen wie der Projektierung des Werkes.

In Basel genehmigten die Arbeitsbeschaffungsbehörden 1945 einen Kredit von Fr. 55 000.— zur Organisation und Durchführung einer Ausstellung. Die leitende Absicht war, jedem Besucher die Ursachen verständlich zu machen, aus denen der heutige Zustand erwachsen ist, ihn weiterhin mit den Nöten bekanntzumachen, unter denen die Betroffenen in den sanierungsbedürftigen Wohnungen und Quartieren zu leiden haben, den Weg zu weisen, auf dem der für das Volkswohl gefährliche Zustand überwunden werden kann. Es galt somit, alle wichtigen Fragen herauszugreifen, mit leicht fasslichen Tatsachen zu illustrieren, den Nachweis zu liefern für die gründliche Vorbereitung der vorgesehenen Massnahmen. Da weder die Projektpläne, noch die statistischen Untersuchungen und sonstigen Vorarbeiten sich für eine Ausstellung eigneten, musste zur wirksamen Darstellung der Probleme und zur Erläuterung der vorgesehenen Lösungen ein spezielles Instruktionsmaterial beschafft werden, das indessen auch später für die erforderliche Auskunftserteilung an die interessierten Liegenschaftseigentümer und für die Entscheidung über die Ausführungspläne sehr dienlich sein wird. Um sowohl dem Fachmann wie dem Laien die nötigen Aufschlüsse zu vermitteln, wurden z. B. die in den Aufnahme- und Projektplänen der einzelnen Sanierungsblöcke enthaltenen Zustände durch korrespondierende perspektivische Darstellungen ergänzt. Für den Block Nadelberg—Spalenberg—Schneidergasse ist ausserdem der Zustand vor und nach der Sanierung in gesonderten Modellen im Maßstab 1:100 dargestellt worden. Die Erfahrung während der Ausstellung hat ergeben, dass gerade durch diese perspektivischen Darstellungen und durch die naturgetreuen Modelle, bei denen sogar die heutige farbige Erscheinung der Fassaden wie die projektierte Farbgebung zur Geltung gelangten, die wesentlichen Punkte der Altstadt-Sanierung allen Besuchern verständlich geworden sind. Durch photographische Aufnahmen (Ausstellungsformat 30 × 40) der baulichen und hygienischen Verhältnisse, der Bewohner und ihrer Arbeitsstätten und Aufenthaltsräume gelang es auch die in den statistischen Angaben enthaltenen Tatsachen eindrücklich zu machen und dem Besucher die tatsächliche

Abb. 12. Altstadtanierung
Basel. Modellauf-
nahme Block 3a,
südlicher Teil,
heutiger Zustand.

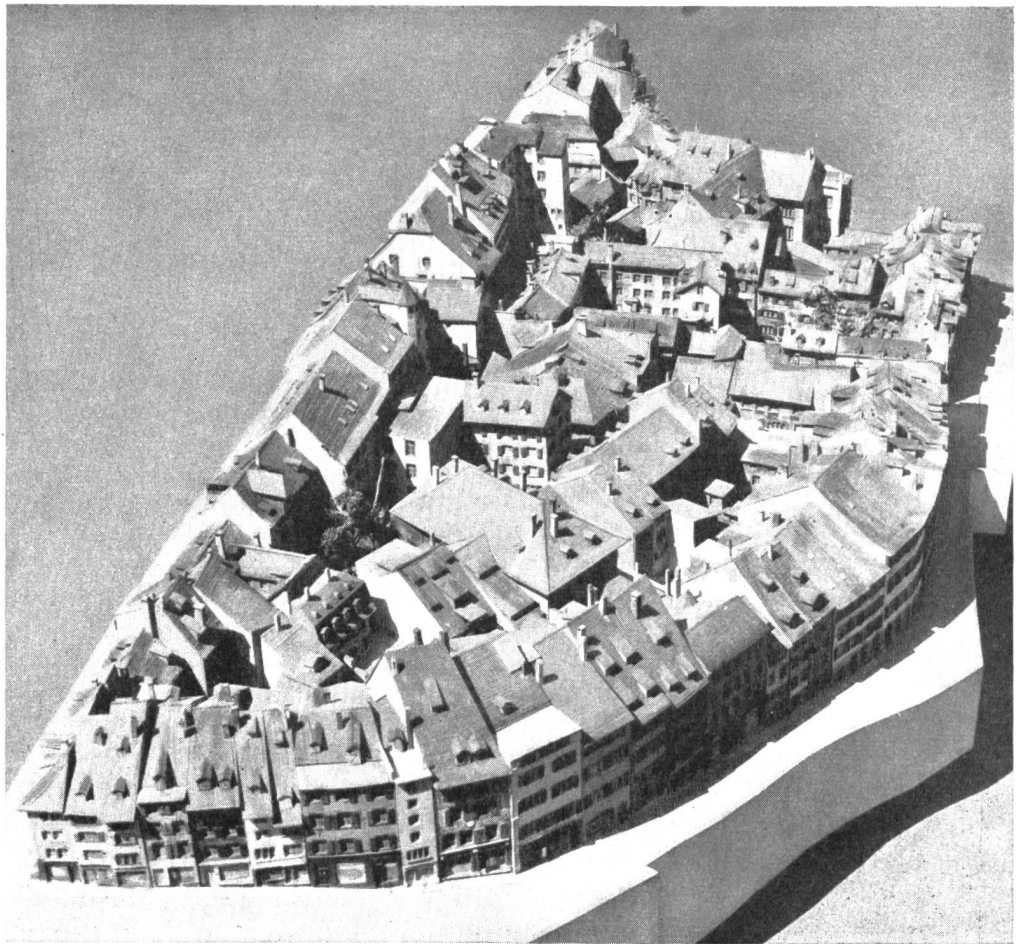
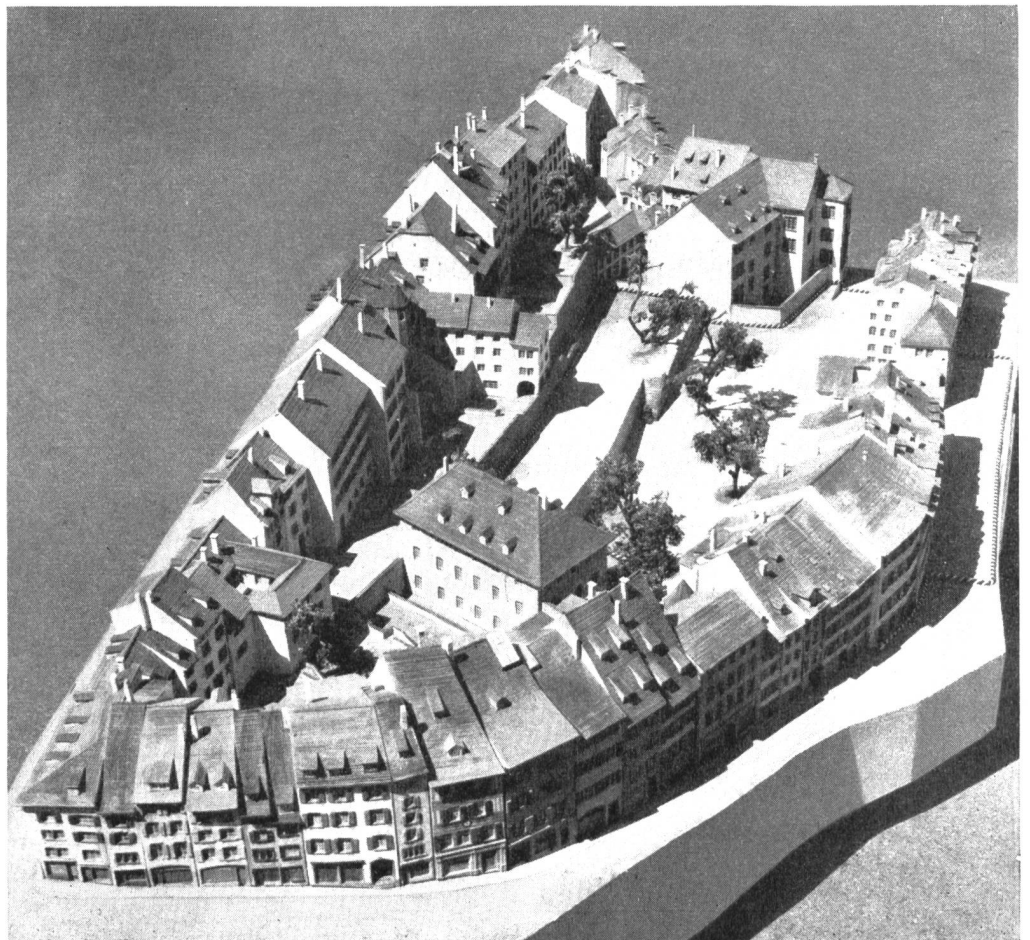


Abb. 13. Altstadtanierung
Basel. Modellauf-
nahme Block 3a,
südlicher Teil,
projekt. Zustand.



Situation vor Augen zu führen. Neben diesen attraktiven Elementen fanden aber auch die Darstellung der historischen Entwicklung der Stadt, ihrer baulichen und geistigen Eigenart, ihrer Umbildung von der Kleinstadt zur modernen Stadt, der Ursachen der heutigen Sanierungsbedürftigkeit der alten Quartiere sowie der Vor- und Nachteile von Korrekturen das Interesse der Besucher. Die Ausstellung dauerte vom 21. September bis 1. Dezember 1945, sie wurde von 20 695 Personen besucht. Durch Veröffentlichung eines illustrierten Kataloges, durch Plakatanschlag, Inserate und durch die Mitarbeit der Presse hat die Veranstaltung in allen Volksschichten Beachtung gefunden. Ihre Probleme sind in 88 Führungen — wovon 10 öffentliche, die übrigen waren für die an der Altstadt-Sanierung baulich, wirtschaftlich, sozial und kulturell interessierten Vereine, Verbände und Organisationen reserviert — den Besuchern durch das gesprochene Wort noch speziell erläutert worden. Als Ergebnis darf vermerkt werden, dass die Einsicht in die Notwendigkeit der Altstadt-Sanierung in entscheidender Weise geweckt und gefördert worden ist, und dass auch die vorgesehenen Massnahmen überzeugten. Die Diskussion ist in einem derartigen Umfange ausgelöst worden, dass Taten folgen müssen.

Die Durchführung der Sanierung

Die Planung ging von Anfang an von der Ueberlegung aus, dass die Verwirklichung der Altstadt-Sanierung in grösseren zusammenhängenden Partien unter den gegenwärtigen Zeitumständen vom Gemeinwesen wohl nur als Arbeitsbeschaffungsmöglichkeit in Krisenzeiten übernommen werden könne, wozu sie sich wegen ihrer lohnintensiven, alle Zweige des Baugewerbes berücksichtigenden Aufträge auch besonders eignet. Infolgedessen fällt ihre Ingangsetzung zurzeit ausser Betracht. Trotz der momentanen Ueberbeanspruchung des Baugewerbes werden aber die organisatorischen Vorbereitungen weiter betrieben, und wo Hauseigentümer schon heute sich bereit erklären, ihre Gebäude nach den Richtlinien des Sanierungsprojektes gründlich wiederherzustellen, wird ihnen aus dem Arbeitsrappefonds eine Subvention gewährt. Wann und unter welchen Umständen die Altstadt schliesslich saniert wird, kann daher heute nicht vorausgesagt werden, dass aber dieses aus wirtschaftlichen, sozialen und hygienischen Gründen unumgängliche Reformwerk nur durch den Zusammenschluss aller Kräfte verwirklicht werden kann und den Beitrag unserer Zeit an die Entwicklung der Stadt darstellen soll, hierüber herrscht in weiten Kreisen eine erfreuliche Uebereinstimmung.

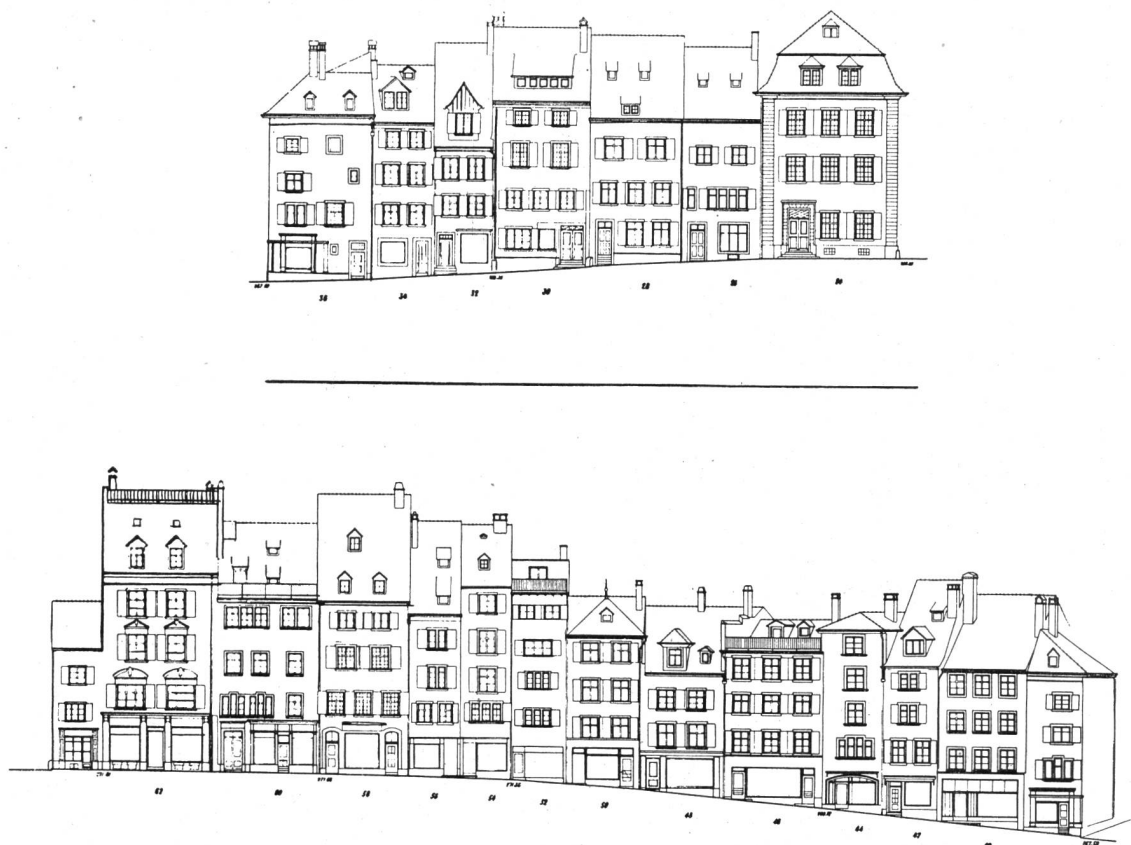


Abb. 14. Altstadtanierung Basel. Fassadenaufnahmen aus Teilgebiet, Block 3a.



Abb. 15. Teilgebiet, Block 3a. Schnitte, Fassaden und Grundrisse einzelner Häuser vor und nach Sanierung.

Arbeitsbeschaffung und Altstadtsanierung

Im Rahmen der Arbeitsbeschaffung verdient die Altstadt-sanierung in mehrfacher Beziehung unsere Beachtung. Die Sanierungsarbeiten sind, wie alle Umbauten, sehr arbeitsintensiv und stellen eine ideale Arbeitsgelegenheit für unser Baugewerbe dar. Auch bieten sie Gelegenheit zu künstlerischer und vor allem zu gut handwerksmässiger Arbeit. Zwar dürften in der unmittelbaren Nachkriegszeit ausreichende Arbeitsgelegenheiten für das Baugewerbe vorhanden sein, gilt es doch vorerst den Wohnungsmangel zu beheben und den aufgestauten Reparaturbedarf nachzuholen. Ist aber erst einmal das Wohnungsmanko der Kriegszeit gedeckt und kommen die immer schwächeren Geburtenjahrgänge der letzten Nachkriegszeit ins heiratsfähige Alter, so sinkt der Wohnungsbedarf und damit die Neubautätigkeit auf einen vielleicht noch nie gekannten Tiefstand. Dann müssen wir für unser Baugewerbe neue Arbeitsgelegenheiten schaffen; eine davon ist die Altstadtsanierung.

Aber Altstadtsanierungen können nicht improvisiert werden. Sie bedürfen einer jahrelangen intensiven Vorbereitung. Wollen wir rechtzeitig über baureife Altstadtsanierungsprojekte verfügen, so müssen die Vorarbeiten unverzüglich an die Hand genommen werden.

Pietät im Aeussern — Fortschritt im Innern — muss die Devise jeder Altstadtsanierung sein.

Notwendig erscheint vor allem, den Gesamtcharakter der Altstadt dort, wo er ein typisches Gepräge aufweist, zu erhalten, weshalb es unerlässlich ist, der Altstadtsanierung einen Gesamtplan zugrunde zu legen. Wie nirgends gilt es hier, den Grundsätzen der Ortsplanung und des Heimatschutzes Nachachtung zu verschaffen.

Altstadtsanierung bedeutet gleichzeitig Dienst am Land und Dienst am Volk. Sie setzt bei den verantwortlichen Gemeindebehörden Energie und Pietät, bei den betroffenen Hausbesitzern Verständnis und Gemeinschaftssinn voraus.

(Dir. O. Zipfel, Delegierter für Arbeitsbeschaffung. Aus dem Vorwort zu „Die Sanierung der Altstädte“, von Nationalrat Ernst Reinhard, 1945.)



Abb. 16. Erdgeschossgrundriss Block 3a, südlicher Teil, vor der Sanierung.



Abb. 17. Erdgeschossgrundriss Block 3a, südlicher Teil, nach der Sanierung.

Anhang

In Ergänzung der Ausführungen von Dr. Kaufmann publizieren wir nachstehend zwei Abschnitte aus der Basler Gesetzgebung, die die juristischen Grundlagen zur Durchführung einer Altstadtsanierung bilden (Beilage 1 und 2).

Im weiteren folgen statistische Zusammenstellungen über das Vorgehen des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt, die sich auf allgemeine Untersuchungen über die Wohnart der Stadtbevölkerung von Basel beziehen. Sie bilden die Grundlagen eines Vergleiches zwischen der Bevölkerung der Altstadtsanierungsgebiete und der übrigen Stadt (Beilage 3 und 4).

Beilage 1

Hochbautengesetz des Kantons Basel-Stadt

vom 11. Mai 1939

Anhang

B. Zonenvorschrift für die Altstadtzone

§ 3

1. Für die Bauten in der Altstadtzone sind unter Vorbehalt der nachfolgenden Bestimmungen je die Vorschriften für diejenige Zone massgebend, deren Geschosszahl der nach Abs. 2 für den Bau zulässigen entspricht.

Für jede Strasse bestimmt der Regierungsrat unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung die Zahl der zulässigen Wohngeschosse und die Gesichtspunkte, nach denen sich die Bauten mit Rücksicht auf den alten Baubestand zu richten haben. Diese Bestimmungen können für die einzelnen Abschnitte einer Strassenfront verschieden sein und von den Zonenvorschriften sowohl abweichen, als sie ergänzen. Sie können namentlich die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Rückstaffelungen, die Gestaltung von Ladenanlagen, die Materialien und Farben und die Ausstattung der Gebäude mit Aufschriften und Reklameeinrichtungen regeln; für die Wand- und Firsthöhe ist der Baulinienabstand nicht bestimmend; sie braucht nicht auf ein festes Mass beschränkt zu werden.

Die Grundlage für die Aufstellung von Bestimmungen und für ihre Anwendung sind Aufnahmen des alten Baubestandes; diese sollen den Interessenten in zweckmässiger Weise zugänglich gemacht werden. Bei der Aufstellung der Bestimmungen sind die Eigentümer und die Heimatschutzkommission anzuhören.

2. Alle Gebäudeseiten müssen so gestaltet und unterhalten werden, dass sie die künstlerischen und historischen Werte der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigen. Der Entscheid der Heimatschutzkommission und der Baupolizeikommission, dass ein Fassadenplan nicht beanstandet werde, unterliegt der Genehmigung des Regierungsrates.

3. Für Neubauten, die die Strassenfront einer Mehrzahl von Altsadthäusern einnehmen sollen, kann der Regierungsrat in Abweichung von den in Ziffer 1 bezeichneten Bestimmungen eine vermehrte Geschosszahl bewilligen, wenn ihre Entstehung geeignet ist, die Wirkung eines Strassenbildes zu steigern.

4. Andere Abweichungen von den in Ziffer 1 bezeichneten Bestimmungen, die mit wichtigen Gründen gerechtfertigt werden, können zugelassen werden, wenn der Vorschrift von Ziffer 2 dennoch genügt wird und den Nachbarn kein erheblicher Nachteil erwächst. Als wichtiger Grund gilt es namentlich, dass das Gebäude, das durch den Neubau ersetzt wird, mehr Geschosse enthielt, als die Vorschrift zulässt.

Beilage 2

Vorschriften über den baulichen Heimatschutz

vom 7. Februar 1945

1. Zulässigkeit von Bauten und baulichen Aenderungen im allgemeinen

§ 42. Die baupolizeiliche Genehmigung zur Ausführung von Bauten oder baulicher Aenderungen ist zu versagen, wenn von ihnen eine verunstaltende Beeinflussung des Strassen-, Platz-, Städte-, Landschafts- oder Aussichtsbildes zu befürchten ist.

2. Schutz der Bauwerke von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung

a) Bestand und Erhaltung

§ 43. Der Regierungsrat stellt ein Verzeichnis der im Kanton vorhandenen öffentlichen und privaten Bauwerke auf, die wegen ihrer geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung besondern Schutz nach Massgabe dieser Verordnung geniessen. Das Verzeichnis ist zu veröffentlichen.

Die geschützten Bauwerke müssen so unterhalten werden, dass ihr Bestand dauernd gesichert ist; Schäden, die

den Bestand bedrohen oder das Aussehen des Gebäudes beeinträchtigen, sind unverzüglich zu beheben.

Die Kontrolle der geschützten Bauwerke obliegt der öffentlichen Denkmalpflege. Beanstandungen sind der Staatlichen Heimatschutzkommission mitzuteilen.

b) Veränderung

§ 44. Die baupolizeiliche Bewilligung zu baulichen Aenderungen an einem geschützten Bauwerk ist zu versagen, wenn dessen Eigenart dadurch beeinträchtigt wird.

c) Beseitigung

§ 45. Ein geschütztes Gebäude darf nicht ohne Bewilligung des Regierungsrates beseitigt werden.

Der Eigentümer, dem die Bewilligung verweigert wird, kann dem Staate unter Verzicht auf die Entschädigung des baulichen Wertes die Liegenschaft zur Uebernahme anbieten, jedoch mit Ausschluss desjenigen Teiles der Parzelle, der nicht mit dem Gebäude verbunden bleiben muss. Stimmt der Grosse Rat der Uebernahme zu, so ist die Entschädigung für den Boden, mangels einer Verständigung, im Expropriationsverfahren festzusetzen. Im andern Falle steht dem Eigentümer die Beseitigung des Gebäudes frei.

Verzeichnis der vom Kantonsstatistiker 1945 durchgeführten Untersuchungen

A. Bebauung

1. Parzellierung, Zahl der bebauten und unbebauten Parzellen, Grösse der überbauten Flächen; Bebauungsgrad.
2. Hypothekarische Belastung der Liegenschaften.
3. Gliederung der Parzellen nach dem Eigentümer.
4. Gliederung der vorhandenen Gebäude nach Haustypen.
5. Brandversicherungssummen.

B. Die Wohnhäuser

6. Gliederung der Wohnhäuser nach Haustypen, Zahl der Bewohner.
7. Gliederung der Wohnhäuser nach Haustypen und Zahl der Wohnungen.
Zahl der Wohnräume und Zahl der Bewohner pro Wohnhaus.

C. Die Wohnungen

8. Gliederung der Wohnungen nach Haustypen und Stockwerklage.

9. Wohnungen nach Besitzverhältnis, Zimmerzahl und Mansardenzubehör.
10. Wohnungen nach Ausstattung.
11. Mietwohnungen nach Ausstattung und Zimmerzahl.
12. Wohnungen, Wohnräume und Bewohner.
13. Gliederung der Mietwohnungen nach Mietpreisstufen.
14. Durchschnittliche Mietpreise der 1- bis 3-Zimmerwohnungen ohne Mansarde.
15. Wohnungen nach dem Beruf des Wohnungsinhabers (Sozialklassen).
16. Durchschnittlicher Mietpreis, Wohnungsgrösse und Belegungsziffern von reinen Mietwohnungen (nach Sozialklassen).
17. Wohnungen und ihre Bewohner (für Wohnungen mit Weitervermietung).

D. Die Bewohner

18. Wohndichte nach Wohnvierteln und Quartieren.
19. Wohnbevölkerung nach Zivilstand.
20. Wohnbevölkerung nach Wohnort und Altersstufen.
Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung.
21. Berufstätige nach Wohnort und Erwerbszweigen.
22. Berufstätige nach Wohnort und Sozialklassen.
23. Berufstätige nach Wohnort und Alter.

Beispiel der statistischen Untersuchung: Wohnungen nach Ausstattung

Absolute Zahlen

	Kanton total	Altstadt total	Sanie- rungs- gebiet total	Gross-Basel (Altstadt)					Klein-Basel (Altstadt)			Vergleichsquartiere			
				total	Burg- viertel	Ge- schäfts- viertel	Sanierungs- gebiet		total	Sanierungs- gebiet		Mat- thäus	Gundel- dingen	Bach- letten	Hirz- brunnen
							I	II		I	II				
Anzahl der Wohnungen	55 831	3002	917	1546	122	545	385	188	1456	154	190	457	597	319	403
Bad:															
eigenes	30 572	1040	162	664	77	317	65	34	376	26	37	56	220	301	382
gemeinschaftlich	2 774	68	31	28	4	6	9	3	40	6	13	10	54	4	—
keines	22 485	1894	724	854	41	222	311	151	1040	122	140	391	323	14	21
Abort:															
eigener	53 297	2237	528	1126	104	478	207	101	1111	89	131	432	597	318	403
gemeinschaftlich	2 534	765	389	420	18	67	178	87	345	65	59	25	—	1	—
Heizung:															
Ofen	41 875	2377	867	1062	69	262	358	174	1315	146	189	439	592	179	356
Etagen-	2 487	16	3	12	—	6	2	—	4	1	—	1	5	50	7
Zentral-	11 337	609	47	472	53	277	25	14	137	7	1	17	—	90	40
Fern-	132	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Warmwasser:															
Elektrischer Boiler	19 885	523	60	317	37	193	29	13	206	13	5	38	105	271	331
Gasboiler	6 621	273	59	188	19	85	28	19	85	7	5	45	135	11	17
Zentrale W. W.	3 488	147	25	141	10	27	15	10	6	—	—	1	10	30	24
keines	25 837	2059	773	900	56	240	313	146	1159	134	180	373	347	7	31
Kochen:															
Elektrisch	1 949	139	29	121	2	45	16	11	18	2	—	2	2	8	128
Gas	53 703	2844	877	1409	119	499	362	175	1435	150	190	455	595	311	275
Holz, Kohlen etc.	179	19	11	16	1	1	7	2	3	2	—	—	—	—	—
Mit Waschküche	52 126	1632	344	815	92	293	150	92	817	35	67	440	597	318	390
Ohne „	3 705	1370	573	731	30	252	235	96	639	119	123	17	—	1	13