

**Zeitschrift:** Das Werk : Architektur und Kunst = L'oeuvre : architecture et art  
**Band:** 17 (1930)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Das Hirzbrunnenquartier in Basel : Architekten Prof. H. Bernoulli und August Künzel  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-81878>

### **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**

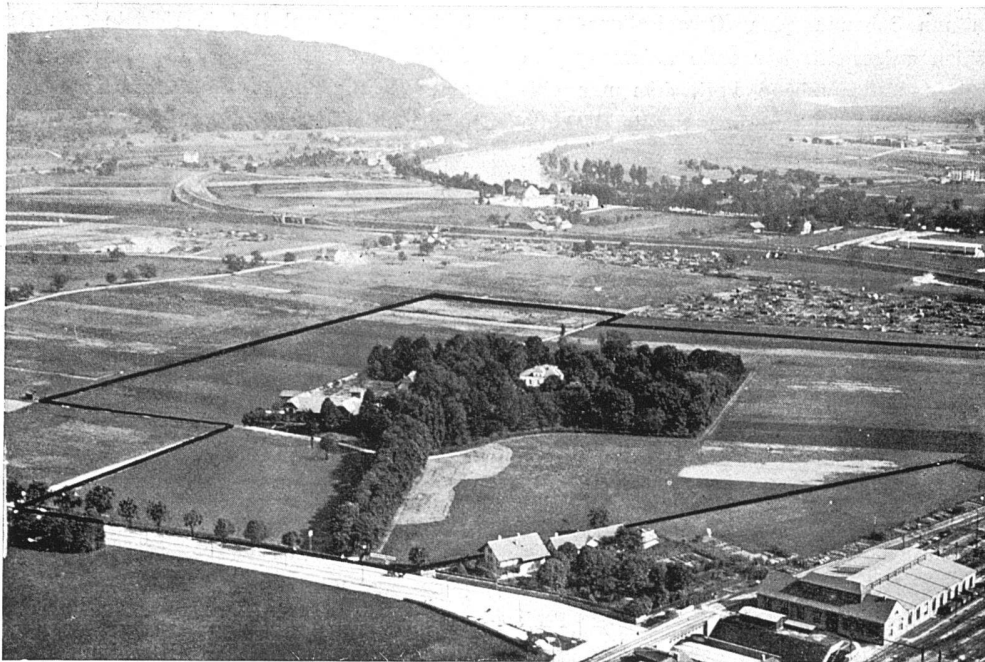
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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:** 03.04.2026

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



**FLIEGERBILD DES HIRZBRUNNENAREALS  
AUFGENOMMEN UNMITTELBAR VOR DER ÜBERBAUUNG JULI 1924**  
Photo Ad Astra-Aero / Die schwarze Linie bezeichnet den Umriss des Gutes

## **DAS HIRZBRUNNENQUARTIER IN BASEL**

**ARCHITEKTEN PROF. H. BERNOULLI B. S. A. UND AUGUST KÜNZEL B. S. A., BASEL**

### **I. Gründung und Durchführung des Unternehmens**

Das Hirzbrunnquartier in Basel ist in bewusstem Gegensatz zu den Nachkriegskolonien errichtet worden.

Nach der Subventionswirtschaft der Krisenjahre 1920, 1921 und 1922, als der allgemeine Preisstand wieder konstantere Haltung zeigte und grössere Verluste nicht mehr zu erwarten waren, konnte die Bautätigkeit sich wieder freier regen: Mit den Subventionen fielen nun auch die Bindungen weg, die das ohnehin etwas schwerfällige und umständliche Baugewerbe belastet hatten, so vor allem die lange Wartezeit zwischen Anforderung und Genehmigung des Zuschusses — die alte Unabhängigkeit war wieder zurückgewonnen.

Zugleich aber hatten Unternehmer und Architekten die Schulung der grossen Nachkriegsbauvorhaben durchgemacht: In Basel war das bekannte Freidorf entstanden, eine Stiftung des Verbandes Schweizerischer Konsumvereine, die Baukomplexe der Mieterbaugenossenschaften der Eisenbahner, der Strassenbahner und einer grossen Anzahl mittlerer und kleinerer Genossenschaften, zum Teil als Erbpachtbauten auf öffentlichem Grund und Boden.

Am verlockendsten schien nun die Anlage eines zusammenhängenden Wohnquartiers als selbständiges

Unternehmen. Die Initianten des Hirzbrunnquartiers, die Architekten Prof. H. Bernoulli und August Künzel, prüften die verfügbaren und baureifen grösseren Landkomplexe, um schliesslich das schon seit längerer Zeit zu Verkauf stehende Gut Hirzbrunn zu wählen.

Das Hirzbrunnengut, an der Landstrasse nach Riehen gelegen, konnte nach der Anlage des Badischen Bahnhofs in nächster Nähe nicht mehr als herrschaftlicher Landsitz angesprochen werden. Dem Bahnhof musste die Wohnbebauung folgen, und so schien hier der Versuch einer Quartieranlage aus einem Guss nicht unmöglich.

Auf vier Monate konnte vom Besitzer des Gutes, Herrn Vischer-d'Assonleville, das Optionsrecht erlangt werden: Innerhalb dieser Zeit musste das Vorhaben gesichert sein. Als rechtliche Form des Unternehmens wurde die Landgenossenschaft bestimmt; als deren Präsident konnte Dr. Felix Iselin, Notar, gewonnen werden. Dem Vorstand gehörten ferner an:

E. Angst, Präsident der Zentralverwaltung des Allgemeinen Konsumvereins beider Basel,

Prof. Hans Bernoulli, Architekt B. S. A.,

Dir. Louis Groschupf,

Hans von der Mühl, Architekt B. S. A.

Es wurden nun Bebauungsplan, Organisations- und Finanzierungsplan aufgestellt. Der erste Bebauungsplan rechnete damit, dass der schöne Park dem neu entstehenden Quartier als Mittelpunkt dienen sollte, dass alle Bauten nach diesem Park hin orientiert und alle Bewohner Nutzniesser des Parkes werden sollten. Die Finanzierung war so gedacht, dass hinter der I. Hypothek der Staat ein Darlehen in der Höhe von Fr. 250,000.— leisten würde bis zur Fertigstellung des Unternehmens und dass ihm dafür der Park mit allen Gebäulichkeiten im Schatzungswert von Fr. 180,000.— zufallen sollte. Das Restkaufgeld sowie die für Strassenbauten etc. notwendigen Beträge sollten durch Anteilscheine von insgesamt Fr. 200,000.— aufgebracht werden. Indessen, die Behörden waren für den Plan nicht zu gewinnen, auch konnte das Anteilscheinkapital nur auf Fr. 145,000.— gebracht werden, und so musste denn wohl oder übel der schöne Plan auf das bescheidenere Programm zugestutzt werden: Das Kernstück der Anlage, der Park mit seinen Gebäuden, wurde zuerst der gemeinnützigen Gesellschaft und andern Korporationen, schliesslich dem katholischen Spitalverein angeboten zur Anlage seines ursprünglich auf dem Bruderholz geplanten Spitals. Die Quartiere ringsum mussten sich mit dem Blick auf den verschlossenen Park begnügen. An Stelle des Staates sprang der A.C.V. in den Riss, indem er ein Darlehen II. Ranges in Aussicht stellte.

Um die Geldgeber nach Möglichkeit gegen Verluste zu sichern, wurde zunächst die Bedürfnisfrage geklärt: Die Architekten verfassten eine Broschüre, in der das ganze Unternehmen mit Plänen zu Häusern verschiedener Grösse dargelegt wurde. Durch Inserate wurde das Unternehmen angekündigt und zum Bezug der Broschüren aufgefordert. Den Broschüren waren Anmeldeformulare beigegeben. Innerhalb 11 Wochen liefen 47 Anmeldungen ein. Daraufhin wurde das Unternehmen gestartet.

Die Landgenossenschaft wurde gegründet, die Anteilscheinzeichner zahlten ihre Beträge ein, und am 15. Mai 1924 wurde der Kauf des Gutes gefertigt, der Park an den katholischen Spitalverein, die ganze übrige Partie an die Landgenossenschaft Hirzbrunnen.

Der Vorstand beauftragte Prof. H. Bernoulli B.S.A. mit der Ausarbeitung des definitiven Bebauungsplanes, dem Architekten A. Künzel B.S.A. wurde die Aufstellung des Budgets übertragen.

Nach kurzer Zeit konnte der Bebauungsplan den Behörden eingereicht werden, die Umlegung der Grenzen wurde eingeleitet und mit der Erstellung der Hirzbrunnenstrasse, der ersten Zugangsstrasse, wurde begonnen. Die beiden Architektenfirmen Von der Mühl & Oberrauch B.S.A. und Prof. H. Bernoulli B.S.A. stellten die Baupläne fertig für die erste Häusergruppe. Archi-

tekt Aug. Künzel B.S.A. richtete sein Baubureau ein, devisierte die Bauten und schrieb die ersten Arbeiten aus, sodass schon am 1. Juli mit dem Bau begonnen werden konnte.

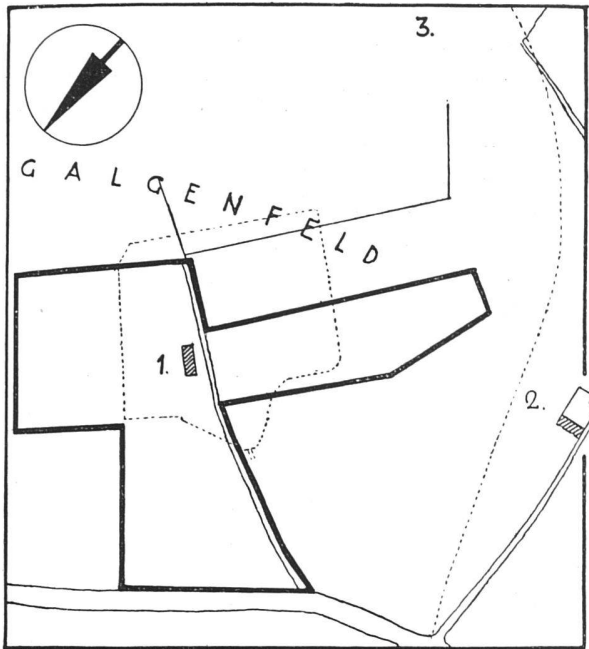
Die ersten Reihen, ein Los von 50 Häusern, wurden auf freiem Feld längs den Baulinien der Kleinriehenstrasse und der Hirzbrunnenschanze ausgeführt. Da diese Bauten zum grössten Teil ihre Liebhaber gefunden hatten, bevor nur der Sockel gesetzt, konnte schon am 1. Oktober ein zweites Los von weiteren 50 Häusern begonnen werden. Am 1. April 1925 war das ganze Quartier Hirzbrunnenschanze überbaut, sodass die Bauquartiere an der Riehenstrasse in Angriff genommen werden konnten.

Mit dem Fortschreiten der Bebauung bildeten sich Wohngenossenschaften, die grössere Komplexe gleichzeitig übernahmen und überbauen liessen: Die Wohngenossenschaft Im Vogelsang, Präsident Dr. Rud. Leupold, zwischen Park und Bahndamm mit 54 Häusern, die Wohngenossenschaft Hirzbrunnenpark, Präsident Aug. Künzel, längs der südwestlichen Parkgrenze mit 19 Häusern, die Wohngenossenschaft Im Heimatland, Präsident E. Stoll, am südöstlichen Rand des Parkes mit 80 Wohnungen in 12 Häusern.

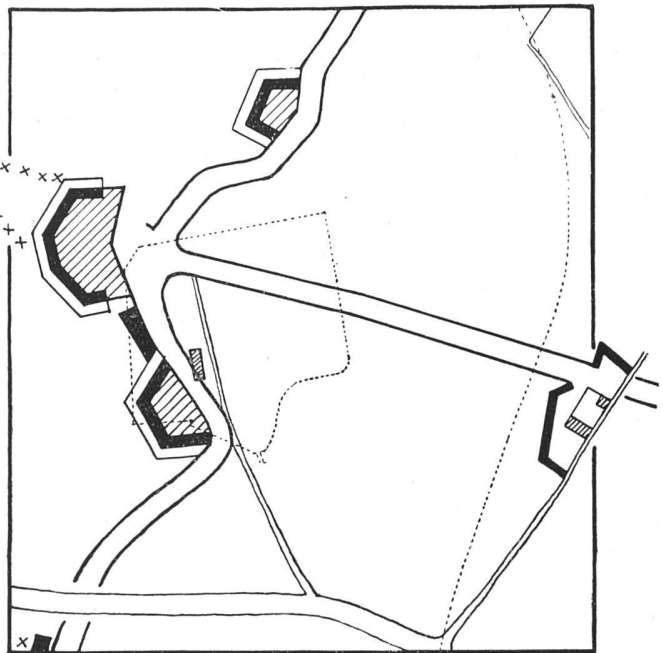
Der Bau für Einzelbesteller ging neben den Genossenschaftsbauten her. Während Von der Mühl und Oberrauch sich vor allem dem Ausbau des Geviertes zwischen Hirzbrunnenallee und Hirzbrunnenstrasse widmeten mit etwas grössern Häusern, der guten Lage entsprechend, führte Bernoulli die Bebauung des Quartieres «Im Heimatland» mit kleinen und kleinsten Häusern durch.

Mit dem Anwachsen der Bevölkerung machte sich das Bedürfnis nach Ladenlokalen geltend. Entsprechend den Bedingungen, die der A.C.V. an die Gewährung einer II. Hypothek geknüpft hatte, waren Privatgeschäfte ausgeschlossen. Der A.C.V. errichtete Ende 1925 an der Ecke Kleinriehenstrasse-Hirzbrunnenstrasse ein eigenes Haus mit grossem Laden, 1927 am Gotterbarmweg gegenüber der Einmündung der Strasse Im Heimatland einen zweiten Bau mit Ladenlokalen und Wohnungen. Der Staat liess im Anschluss an den von ihm subventionierten Komplex der Wohngenossenschaft Im Vogelsang einen Kindergarten bauen, und bald stellten sich auch einige Einzelbauherren mit besonderen Bauaufgaben ein.

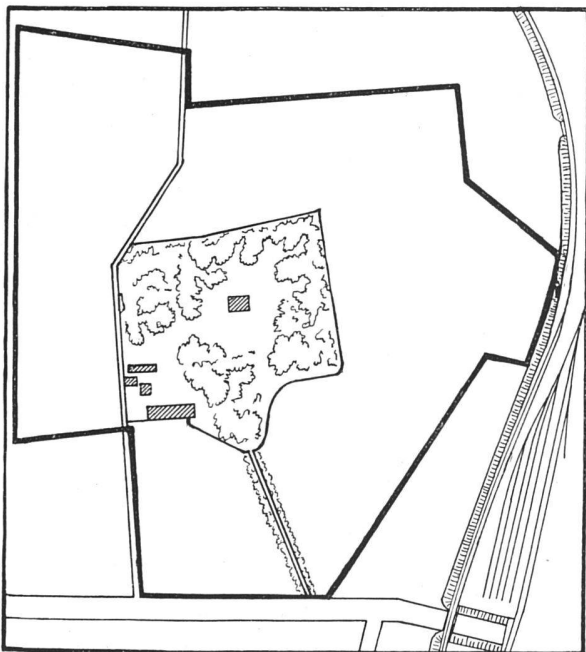
Fünf Jahre nach Baubeginn, im Frühjahr 1929, waren nur noch wenige Grundstücke verfügbar, die Bebauung konnte als abgeschlossen gelten. Die im Budget und Arbeitsplan vorgesehene Bauzeit von 8 Jahren war also durch das rasche Tempo der Bebauung verbessert worden. In seiner Sitzung vom 18. Febr. 1930 konnte der Vorstand der Landgenossenschaft die Liquidation der Genossenschaft beschliessen.



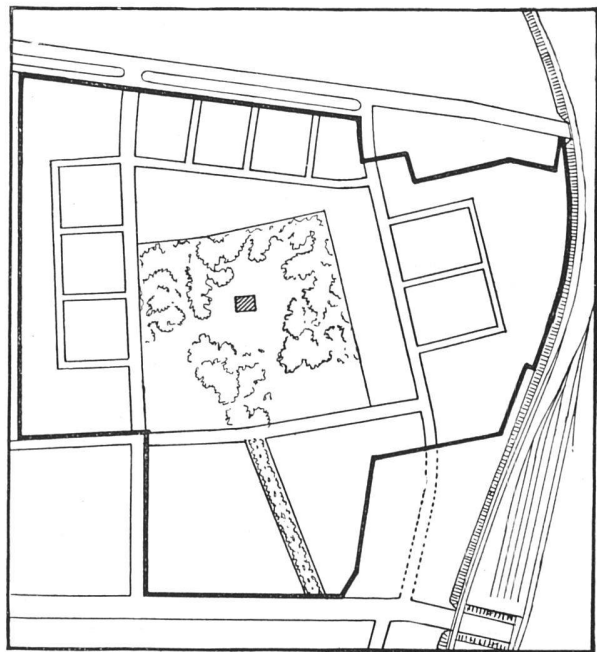
**1820**  
**DAS GALGENFELD — DAS HEUTIGE HIRZBRUNNENAREAL —**  
 umfasst die drei Bauerngüter  
 1. «Hirzbrunnen» an der Landstrasse nach Riehen  
 2. «Gotterbarm» am Gotterbarmweg  
 3. «Vogelsang» zwischen Riehenstrasse und Grenzacherstrasse



**1857**  
**DAS HIRZBRUNNENGEBIET ZUR ZEIT DES NEUENBURGER-HANDELS** (Rüstung gegen Preussen) mit den von General Dufour angelegten Schanzen und Verbindungslinien, ein Teil der von der Grenzacherstrasse bis Kleinhüningen reichenden Befestigung. Die vom Gotterbarm heranführende Strasse bildete die direkte Verbindung mit der oberhalb St. Theodor angelegten Schiffbrücke.



**1861–1924**  
**DAS LANDGUT HIRZBRUNNEN**, im Mittelpunkt die von Peter Vischer-Burckhardt im Jahre 1861 erbaute Villa sowie der gleichzeitig angelegte Park. An der Nordostecke des Parks der alte Bauernhof mit den neuen Oekonomiegebäuden, ringsum Äcker und Wiesen. Eine Kastanienallee bildet den Zugang. 1913 wird die hart am Gut vorbeiführende Bahnanlage dem Betrieb übergeben.



**1930**  
**DAS HIRZBRUNNENQUARTIER** ist zum Zweck der Ueberbauung in seinen Umrissen arrondiert und mit Strassen versehen worden. Der Park mit seinen Baulichkeiten ist an den Spitalverein verkauft, die Strassenflächen sind zur Allmend abgetreten. Noch fehlt die Fortsetzung der Hirzbrunnenstrasse und die vollständige Durchführung des Gotterbarmweges.

## Die Organisation

Das Unternehmen war folgendermassen organisiert:

Als Käuferin des Areals trat die Landgenossenschaft Hirzbrunnen auf. Sie erwarb das Gut und machte dasselbe baureif durch Umlegung der Grenzen, Erstellung der Strassen mit Kanalisation. Zwischen der Landgenossenschaft und den Architekten H. Bernoulli sowie Von der Mühl & Oberrauch wurde ein Vertrag abgeschlossen, nach dem die Genossenschaft den Architekten das Bauterrain abschnittsweise überliess zum Zweck der Ueberbauung. Es waren für die Ueberbauung des Areals Termine angesetzt innerhalb der als Endtermin angenommenen 8 Jahre. Bei Ueberschreitung der Termine sollte die Landgenossenschaft das Recht haben, an Dritte zu verkaufen. Bei dem raschen Fortschreiten der Bebauung und des Verkaufs der Häuser war von dieser Art der Liquidation nie die Rede, die Grundstücke konnten durchweg direkt an die Käufer gefertigt werden.

Während die Projektierung je nach Uebereinkunft von den Architekten Von der Mühl & Oberrauch oder von Prof. H. Bernoulli durchgeführt wurde, wurde die technische Durchführung — die Devisierung, Ausschrei-

## Die Finanzierung

Die Finanzierung des ganzen Unternehmens zerfällt in die Finanzierung der Aufschliessung, des Geschäftes der Landgenossenschaft, von dem oben bereits die Rede war, und in die Finanzierung der verschiedenen Bauvorhaben, der Einzelbauten sowohl wie der Genossenschaftsbauten, eine Sache der Bauherren selbst.

Bei der Gleichartigkeit der verschiedenen Bauvorhaben und der gleichzeitigen Fertigstellung ganzer Reihen war eine Finanzierung in grösseren Abschnitten das Gegebene, wobei selbstverständlich für jedes einzelne Haus ein besonderer Titel ausgestellt werden musste. Die Architekten übernahmen es denn auch, für die Beschaffung der Leihgelder sowohl im 1. Rang wie im 2. Rang zu sorgen.

Die Beschaffung der I. Hypotheken war namentlich im Jahre 1926 nicht ganz leicht. Des öfteren mussten Gruppen in kleinen und kleinsten Abschnitten bei einzelnen Instituten untergebracht werden. Ausser der schwierigen Lage am Kapitalmarkt war auch ein gewisses Misstrauen zu überwinden: der Verkauf so vieler gleichartiger Objekte auf einem Fleck, dazu in einer Gegend, die bisher für die Bebauung gar nicht in Betracht gekommen war, schien eine unsichere Sache.

Neben der Kantonalbank war es namentlich die Basellandschaftliche Hypothekenbank, die sich für das Unternehmen interessierte und seine Entwicklung durch reichliche Gewährung erster und zweiter Hypotheken ermöglichte.

Die Hypotheken im 2. Rang wurden von den ver-

schiedenen Instituten nur gegen Verbürgung gewährt; in der Regel waren die Bauherren selbst in der Lage, die Bürgen zu stellen.

schiedenen Instituten nur gegen Verbürgung gewährt; in der Regel waren die Bauherren selbst in der Lage, die Bürgen zu stellen.

Mit Beendigung der Bebauung war der Kredit des Unternehmens so gefestigt, dass nun von Unternehmern zweite Hypotheken unbedenklich in Zahlung genommen wurden. Wo die II. Hypotheken etwas knapp zugeteilt wurden, mussten III. Hypotheken eingeschoben werden, die nun von den Architekten gewährt wurden.

Die Firma Nielsen, Bohny & Cie. beteiligte sich am Anteilscheinkapital der Landgenossenschaft und sicherte sich dadurch die Zuteilung der Zimmerarbeiten zu Konkurrenzpreisen.

Im übrigen wurden alle ausführenden Firmen bei der Finanzierung ausser Spiel gelassen: es schien wichtiger und letzten Endes für die Bauherrschaft bekömmlicher, wenn die Bauleitung ihre Arbeit ohne alle Bindungen und moralischen Verpflichtungen rein nach technischen Gesichtspunkten orientiert durchführen konnte.

Eine Subvention wurde nur in dem besonderen Fall der Wohnungsgenossenschaft «Im Vogelsang», einer Genossenschaft für unbemittelte kinderreiche Familien, beim Kanton angefordert und von diesem gewährt.

Das Eigenkapital erreichte besonders bei den 257 Einzelbauten eine sehr ansehnliche Höhe. In einzelnen Fällen war der Bauherr in der Lage, den ganzen Kaufpreis bar zu bezahlen. Der grössere Teil der Käufer konnte seinen Kauf finanzieren ohne die Aufnahme einer zweiten Hypothek.

Folgende Tabelle gibt Aufschluss über die Finanzierung der verschiedenen Baugruppen:

	Einzel- bauerherren	Vogelsang	Hirzbrun- nenpark	Im Heimatland
Subventionen	—	225 120	—	—
Eigenkapital	2 143 500	75 000	46 500	93 570
III. Hypotheken	39 400	—	—	—
II. Hypotheken	1 001 310	200 000	201 000	422 000
I. Hypotheken	4 566 100	630 000	234 000	740 000
Total	7 750 310	1 130 120	481 500	1 255 570

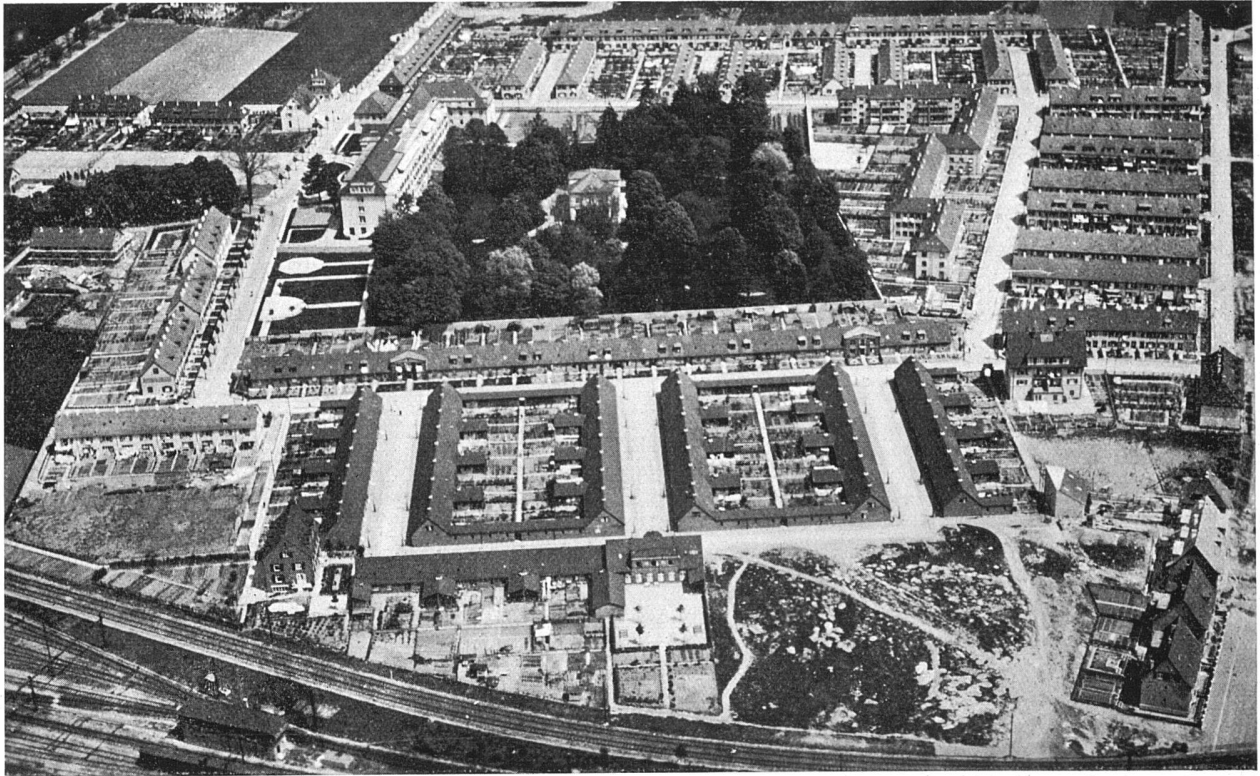
### Die Baukosten

Der Preis für das reine Bauland ergab sich auf folgende Weise:

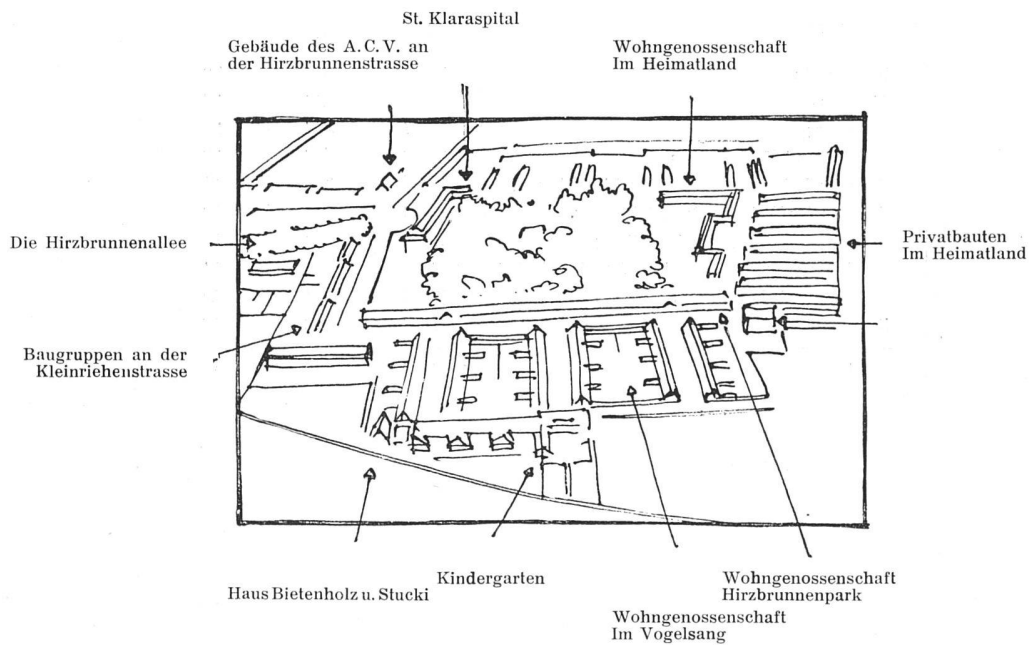
Das Ausmass des ganzen Gutes betrug	166,603 m <sup>2</sup>	per m <sup>2</sup>	Diese Grösse vermindert sich durch Ab-		per m <sup>2</sup>
An den kath. Spitalverein wurden zu			tretung an den Staat zur Anlage von		
Beginn des Unternehmens verkauft .	33,094 m <sup>2</sup>		Strassen etc. . . . .	19,809 m <sup>2</sup>	
Es verblieben der Landgenossenschaft			sodass als Bauland verblieb ein Areal		
Hirzbrunnen . . . . .	133,509 m <sup>2</sup>	4.25	von . . . . .	113,700 m <sup>2</sup>	4.88
Auf diese Fläche bezieht sich die			Auf diese Flächen beziehen sich die		
«Kaufsumme» obenstehender Tabelle			obenstehend, errechneten Preise per		
			Quadratmeter.		

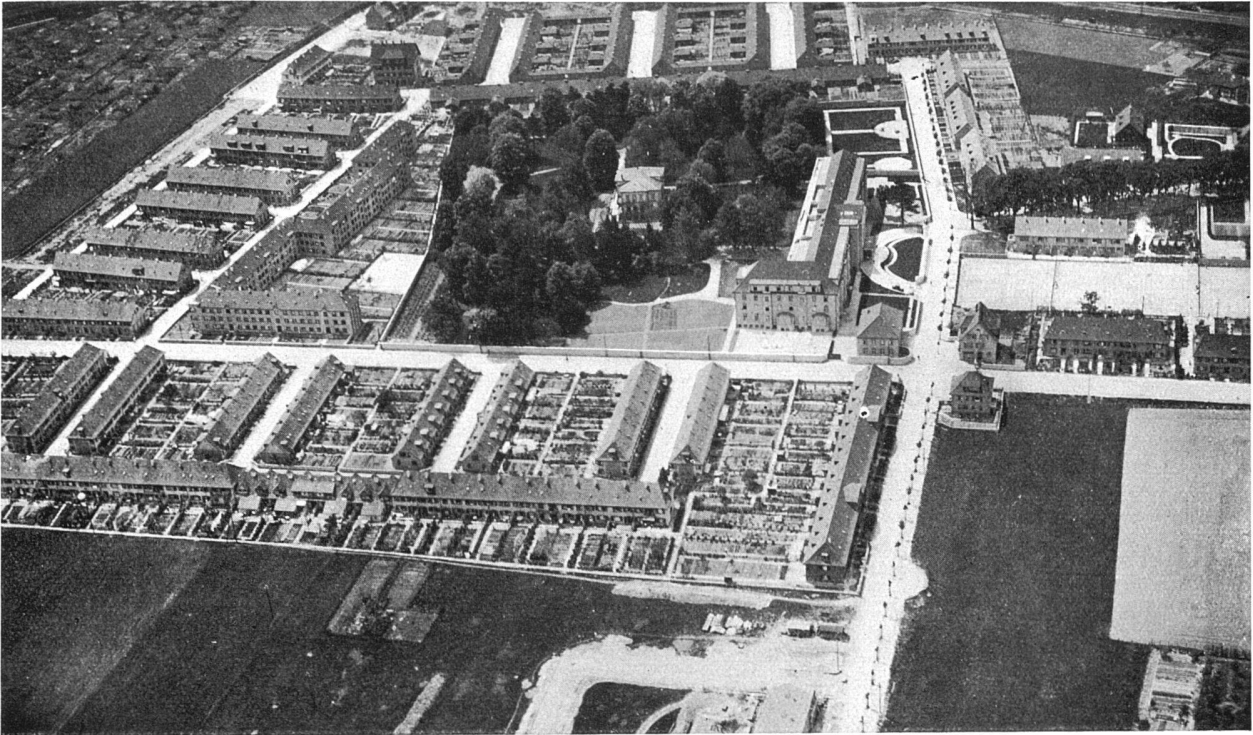
Die Baukosten sind aus folgender Tabelle ersichtlich:

POSITION	Betrag	Auf 1 m <sup>2</sup> reines Bauland bezogen	Prozent der Gesamt- baukosten
	Fr.	Fr.	
Propaganda	13 373	0,12	1,2
Diverses	18 390	0,16	1,6
Umlegung	19 257	0,17	1,7
Dekorative Aufwendungen	19 477	0,17	1,7
Grundbuchplan, Bebauungsplan, Finanzierung	22 000	0,19	2,0
Teerung des Trottoirs, Randsteine usw.	32 890	0,29	2,9
Steuern, Handänderung, Verwaltung	37 107	0,33	3,3
Verzinsung des eigenen und des fremden Kapitals	57 262	0,50	5,1
Strassen- und Kanalkosten	345 737	3,04	30,9
Kaufsumme	554 527	4,88	49,6
Total	1 120 020	9,85	100

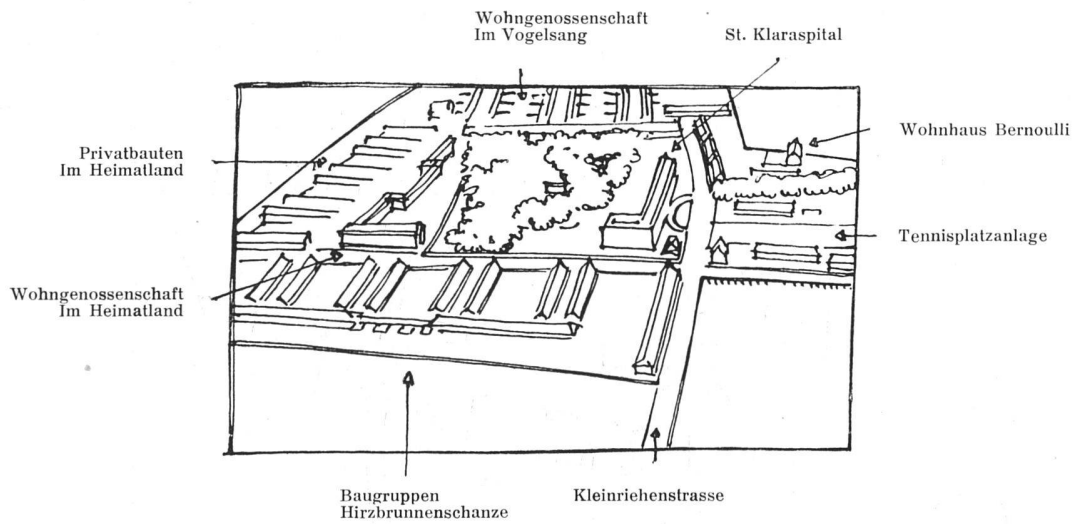


**FLIEGERBILD DER GESAMTANLAGE VON SÜDWESTEN**  
 Aufnahme der Ad Astra-Aero





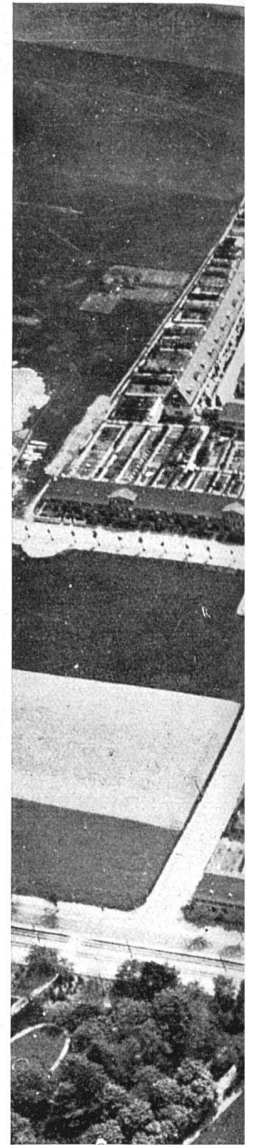
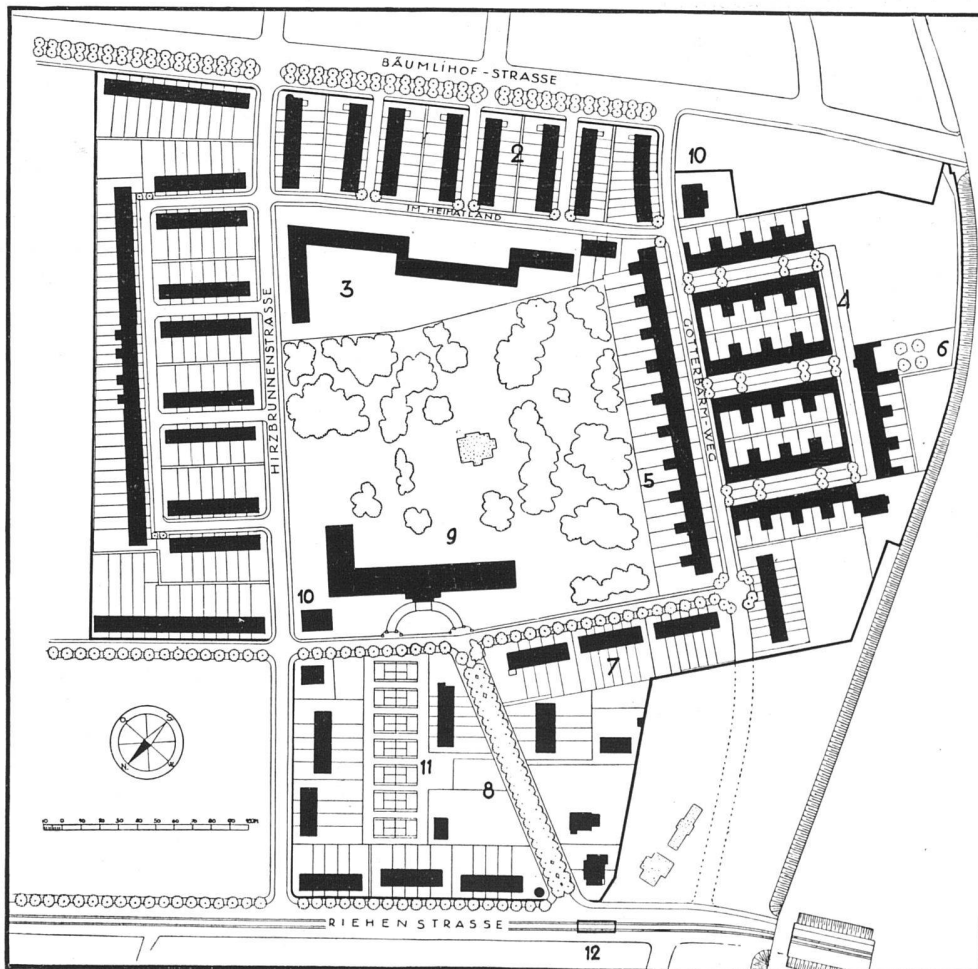
**FLIEGERBILD DER GESAMTANLAGE VON NORDOSTEN**  
 Aufnahme der Ad Astra-Aero

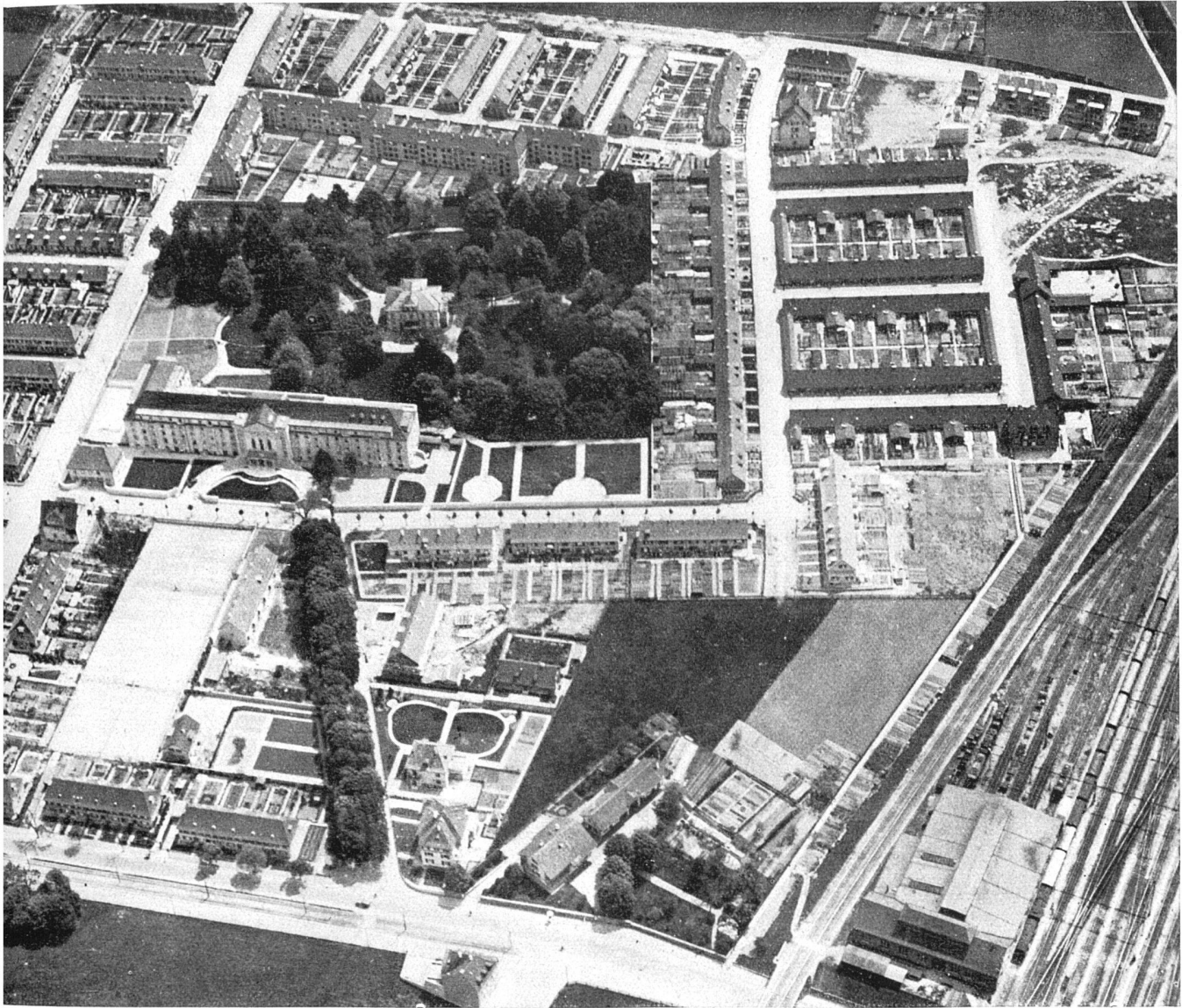


## Übersichtsplan des ausgebauten Quartiers

1. Quartier Hirzbrunnenschanze . . . . . erbaut 1924—1925
2. Quartier Im Heimatland . . . . . » 1925—1927
3. Wohngenossenschaft Im Heimatland . . . . . » 1926—1927
4. Wohngenossenschaft Im Vogelsang . . . . . » 1925
5. Wohngenossenschaft Hirzbrunnenpark . . . . . » 1925—1926
6. Kleinkinderschule Im Vogelsang . . . . . » 1926
7. Wohnhausgruppen Kleinriehenstrasse . . . . . » 1928
8. Baugevierte mit offener Bebauung . . . . . » 1926 - 1929
9. St. Klaraspital mit Park u. Nebengebäuden . . . . . » 1926 - 1928
10. Ladengebäude des Allg. Consumvereins  
beider Basel . . . . . » 1925 u. 1927
11. Binnengrundstücke mit Tennisplätzen angelegt 1925—1926
12. Tramhaltestelle Hirzbrunnen . . . . . » 1925

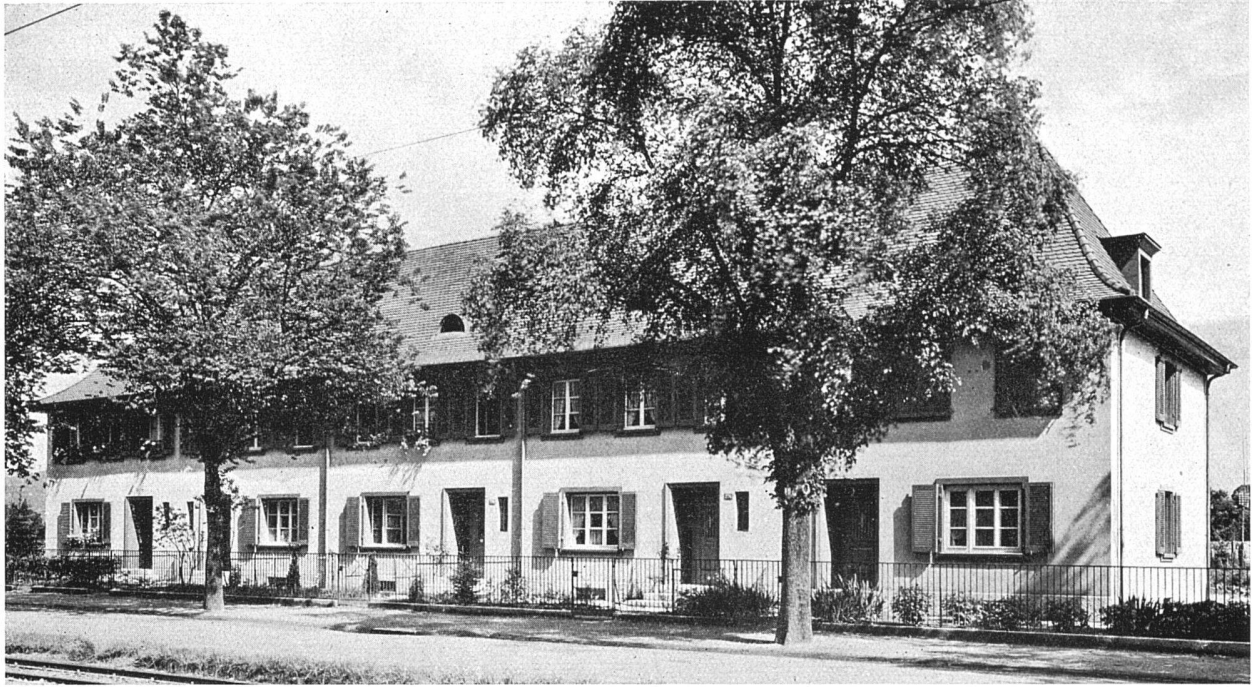
Maßstab 1 : 4000





**GESAMTANSICHT DES HIRZBRUNNENQUARTIERS  
FLIEGERBILD VON NORDWESTEN GESEHEN**

Aufnahme der Ad Astra-Aero



HÄUSERGRUPPE AN DER RIEHENSTRASSE / ARCHITEKTEN VON DER MÜHLL UND OBERRAUCH B. S. A.

## II. Die Häuser der 257 Einzelbauherren

Die ersten Besteller von Hirzbrunnenhäusern hatten nur einen Prospekt in der Hand und eine allerdings sehr ausführliche Baubeschreibung sowie genaue Pläne. Sie bestellten ihr Haus auf Abrechnung. Die Besteller von Häusern des zweiten und dritten Loses konnten bereits auf die fertigen Häuser und deren Ausstattung verwiesen werden.

Dies Bauen auf Abrechnung hat nicht durchweg befriedigt. Es waren nicht alle Bauherren in der Lage, ihre umfangreichen Abrechnungen sachgemäss durchzuprüfen. Zudem bestand bis zur definitiven Abrechnung für den Einzelnen eine gewisse Unsicherheit über den Umfang seiner Verbindlichkeiten. Um mit diesen immer wiederkehrenden Schwierigkeiten aufzuräumen, ist dann die zweite Hälfte der Bauvorhaben gegen feste Summen ausgeführt worden. Es zeigte sich, dass die kleine Risikoprämie, die bei dieser Art von Verrechnung eingeschlossen werden musste, gerne bezahlt wurde als Gegenwert für die nun bestehende Sicherheit.

Bei den 257 Einzelbauten handelt es sich um Häuser mit drei, vier und fünf Zimmern. Die vier respektiv fünf Zimmer waren durchweg in zwei Etagen angelegt. Im niedrigen, fast ebenerdigen Parterre zwei Zimmer und Küche, im ersten Stock die Schlafzimmern und wo

irgend es anging das Bad. Bei einem Teil der Häuser wurde ausserdem noch im Dachgeschoss eine Mansarde eingebaut. An den besseren Lagen sind die Abmessungen etwas grösser, in den bescheideneren Lagen etwas kleiner gehalten. Wie aus dem Bebauungsplan unschwer abzulesen ist, handelt es sich fast durchweg um Reihenhäuserbauten. Längere oder kürzere Zeilen besäumen die Gartengevierte je an zwei Seiten. Eine vierseitige Randbebauung ist nirgends durchgeführt worden.

Die Bebauung ist durchweg an Nebenstrassen aufgereiht, welche zu den Hauptstrassen rechtwinklig stehen: damit ist Lärm und Staub nach Möglichkeit von den Häusern ferngehalten. Die durch die Richtung der Hauptstrassen gegebene, nicht sehr günstige Orientierung zwang dazu, alle Mittel anzuwenden, die eine gute Besonnung ermöglichen konnten. So sind denn auch grundsätzlich Anbauten und Ausbauten vermieden worden. Die Häuser sollten sich nicht gegenseitig ins Licht treten. Auch Baumpflanzungen wurden nur da angeordnet, wo sie die Häuser nicht beeinträchtigen konnten.

Auf die Verbilligung der Bauten hin zielten eine ganze Anzahl von Massnahmen. In den Strassen der bescheidensten Typen wurde auf Anlage von Trottoirs verzichtet; wo infolge der besonderen Stellung der Bau-



HÄUSERZEILE AN DER KLEINRIEHNSTRASSE / ARCHITEKTEN VON DER MÜHLL UND OBERRAUCH B. S. A.

ten nur eine Seite der Strasse bebaut wurde, ist das Trottoir nur einseitig angelegt worden. So weit wie irgend möglich wurde in den verschiedenen Quartieren je nur ein Haustyp angewendet. Für das ganze Quartier sind die Fenster genormt worden, vom dreiteiligen Fenster wurde so viel als möglich Gebrauch gemacht. Der trockene kiesige Untergrund erlaubte bei guter Isolierung die Verwendung von Holzgebälken auch über dem Keller. Veranden sind keine angelegt worden, dafür erhielt jedes Haus auf der Gartenseite einen sauber gepflasterten Sitzplatz.

Der Absicht, sparsam und billig zu bauen, gegenüber stand der Wunsch, den Bewohnern möglichst solide Häuser zu bieten, die ein Minimum von Reparaturen erfordern würden. So sind denn Sockel und Eingangstreppe aller Häuser in Granit erstellt worden. Die Fenster und die äusseren Türen haben eine Kunststeineinfassung erhalten. Alle Bauten sind mit dem dauerhaften und sauberen Jurasit verputzt worden. Ein Eisengitter auf Granitsockel grenzt die Grundstücke gegen die Strasse ab. Die Zugänge durch die Vorgärten zu den Haustüren sind gepflastert. Schliesslich sind alle Trottoirs mit Randsteinen besetzt, die Trottoirflächen geteert worden.

Das Resultat dieser nach zwei Richtungen hin tendierenden Bemühungen waren folgende Preise: Das kleine Dreizimmerhaus, das am Gotterbarnweg in grosser Anzahl gebaut wurde, kostete, einschliesslich Land und

Handänderungssteuer Fr. 21.600.—. Für das Vierzimmerhaus, das in kleinerer Zahl gebaut wurde, war der Preis zirka Fr. 25.000.—. Die Fünzimmerhäuser, in grösserer Anzahl «Im Heimatland» gebaut, erzielten einen Preis von Fr. 28.000.—.

Etwas höher kamen die Häuser, welche in den offenen Baugebieten rechts und links der Hirzbrunnenallee entsprechend den Zonenvorschriften als Gruppenbauten errichtet wurden.

Der rasche Verkauf der Bauten, namentlich auch der Umstand, dass sehr viele Bewohner zum Teil aus weit entlegenen Quartieren zuzogen, beweist, dass auf dem Markt Häuser zu so vorteilhaften Bedingungen nur im Hirzbrunnen zu erhalten waren.

Zur Beurteilung der Preise ist es notwendig, sich zu vergegenwärtigen, dass der Lebenskostenindex (Nahrungsmittel etc.) in den Jahren 1925—27 sich zwischen 170 und 157 bewegte (Juli 1914 gleich 100 angenommen), gegenüber 151 im Jahre 1930. Die Preise standen also während der Bauzeit um etwa 10 % höher als heute.

Die verschiedenen Haustypen sind nun nicht strikte nach einem vorgefassten Plan durchgeführt worden. Je nachdem der Verkauf eines bestimmten Haustyps rascher vor sich ging oder ins Stocken kam, wurde an dem betreffenden Typ festgehalten oder an dessen Stelle eine neue Variation eingeschoben.



HÄUSERGRUPPEN DES QUARTIERS HIRZBRUNNENSCHANZE / ARCHITEKT PROF. H. BERNOULLI B. S. A.

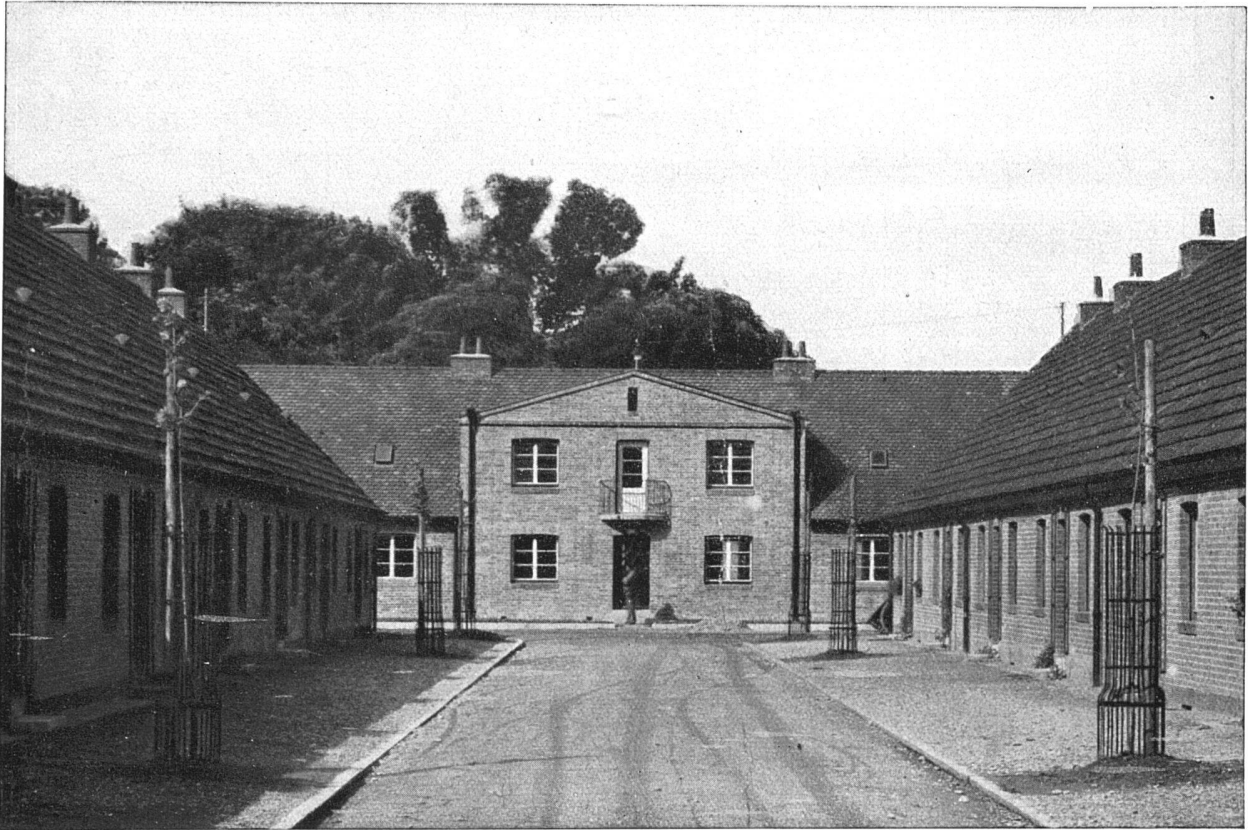
### III. Die Bauten der Genossenschaften

#### Die Wohngenossenschaft «Im Vogelsang»

Am 2. Dez. 1924 fragte die Regierung des Kantons Baselstadt bei allen gemeinnützigen Bauvereinen und Baugenossenschaften an, ob sie bereit wären, bei Gewährung eines Zuschusses von 20 % an die Anlagekosten die Bauten für etwa 50 unbemittelte kinderreiche Familien zu erstellen. Der Vorstand der Landgenossenschaft bildete ein Initiativkomitee mit Dr. Rudolf Leupold an der Spitze, das nun von der Landgenossenschaft «Hirzbrunnen» sich einen grösseren Abschnitt Land zwischen Hirzbrunnenpark und Bahndamm anstellen liess zu dem besonders vorteilhaften Preise von 9 Fr. per Quadratmeter baureifen Landes. Damit war das Initiativkomitee in der Lage, durch die Architekten Bernoulli und Künzel ein Projekt ausarbeiten zu lassen und dasselbe im Januar 1925 der Regierung zu unterbreiten. Die Regierung prüfte den Vorschlag und stimmte Anfang März demselben zu. Die Vorbereitungsarbeiten wurden so rasch als möglich durchgeführt. Noch im März wurde mit dem Bauen begonnen, und trotz Gipsstreik konnten die ersten 40 Häuser am 1. Oktober 1925 dem Gebrauch übergeben werden. Der Vorschlag umfasste 54 Einfamilienhäuser zu einem Preis von Fr. 19,300.— pro Haus einschliesslich Landkosten.

Als Haustyp haben die Architekten ein reines Parterrehaus gewählt: drei Zimmer und grosse Wohnküche auf einem Boden, an die Wohnküche unmittelbar angrenzend ein gedeckter Ausgang ins Freie; dahinter Waschküche und Schopf in einem Anbau. Dies Haus wiederum zu Zeilen zusammengruppiert, deren je zwei ein Gartengeviert umschliessen, die freie Stirnseite durch niedrige Zwischenbauten geschlossen. Die Einzelparzelle mit ihrer Zweizimmerfront hat eine Breite von 9,25 m, wobei sich dann entsprechend breite Gärten ergaben.

Die vom Hochbautengesetz als Mindestmasse eben noch zugelassenen Mauerstärken und Geschosshöhen mussten bei diesem Bauvorhaben, das auf äusserste Sparsamkeit angelegt war, selbstverständlich zur Anwendung kommen. So sind denn die Aussenmauern dieser eingeschossigen Bauten nur einen Stein stark durchgeführt worden, was bei Anwendung des vorzüglichen Fricker Backsteinmaterials gewagt werden durfte und sich auch in dem kalten Winter 1928/29 bewährte. Die Mauern sind aussen nicht verputzt, da ein Backsteinrohbau Beschädigungen weniger ausgesetzt ist. Auf die Anlage von Vorgärten ist der Anlage- und Unterhaltskosten wegen verzichtet worden.



**STRASSENBIKD IN DER WOHNKOLONIE «IM VOGELSANG»** / Im Hintergrund die Häuserzeile der Wohngenossenschaft «Hirzbrunnenpark»  
**ARCHITEKTEN PROF. H. BERNOULLI B. S. A. UND AUGUST KÜNZEL**

Das Bauvorhaben wurde ohne die geringste Ueberschreitung des Kostenvoranschlags durchgeführt, so dass die Häuser nun, dank der zugeteilten Subvention, zu durchschnittlich Fr. 1050.— vermietet werden konnten.

Während die Kolonie Hirzbrunnenpark auch nicht kinderreichen Familien zugänglich ist, besteht für die Kolonie Vogelsang die Bedingung des Besitzes von mindestens vier unerwachsenen Kindern. Da die «Vogelsänger» bis zu zehn Kinder besitzen und zum grossen Teil kein festes Einkommen von Fr. 4000.— aufzuweisen haben, so muss die neue Kolonie als die finanziell schwächste Wohngenossenschaft Basels bezeichnet werden. Trotzdem ist die Genossenschaft nicht nur ihren Verpflichtungen bis dahin pünktlich nachgekommen, sondern sie hat an ihre II. Hypothek des Staates bereits wesentliche ausserordentliche Abzahlungen geleistet. Trotz allen Schwierigkeiten, die dem einzelnen Genossenschafter bei der Aufbringung seines Zinses entstehen, steht die Genossenschaft nach aussen gesichert da. Auch die genossenschaftliche Verwaltung hat sich in ruhigen Bahnen vollzogen. Das schwierige Experiment darf als gelungen bezeichnet werden. Der Vorstand lässt die Häuser in bestimmten Zeitabständen besuchen, um festzustellen, wie es mit dem Unterhalt und der Besorgung steht. Dabei hat sich gezeigt, dass gut drei Viertel der Häuser sich in weit besserem

Zustand befinden, als dies die grosse Beanspruchung erwarten lässt.

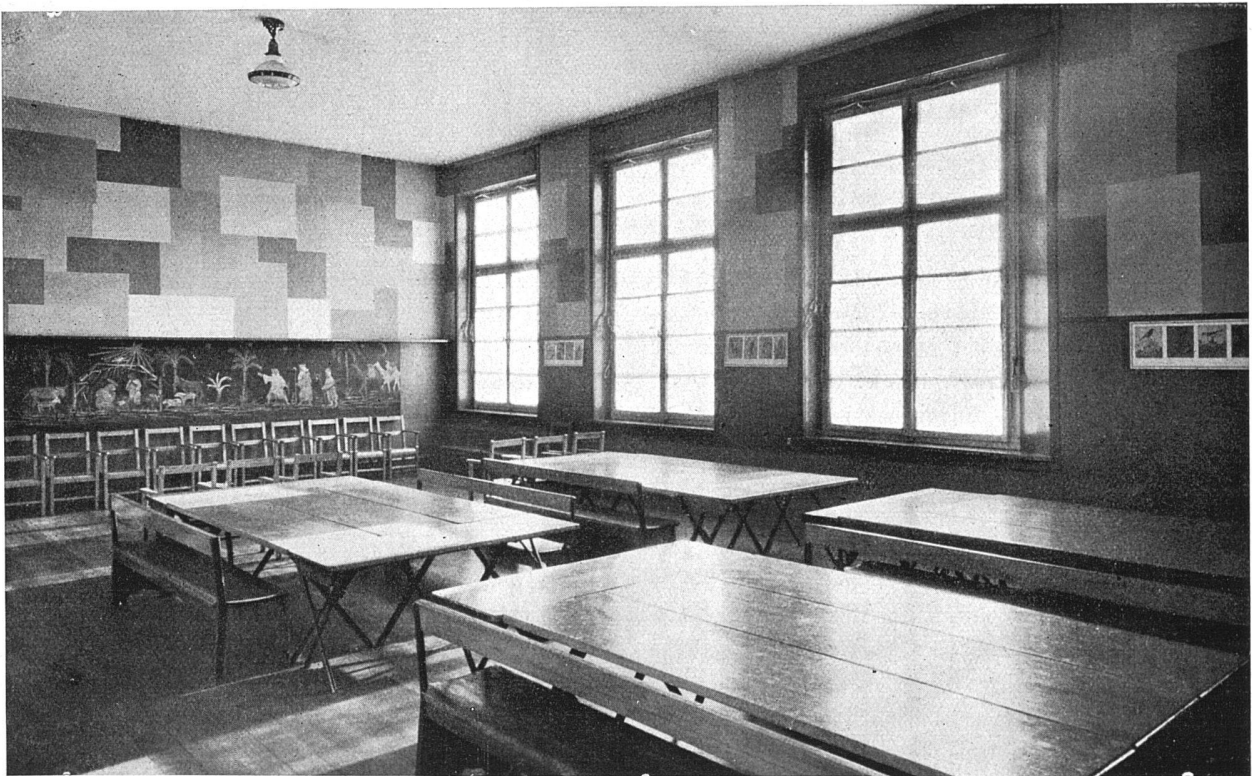
#### **Die Wohngenossenschaft «Hirzbrunnenpark»**

Um die bauliche Ergänzung der Wohnkolonie «Im Vogelsang» glatt durchführen zu können — die 180 Meter lange zwischen Vogelsang und Hirzbrunnenpark sich ergebende Bauzeile — wurde eine besondere Genossenschaft, die Wohngenossenschaft «Hirzbrunnenpark» ins Leben gerufen, auch nicht kinderreichen Familien zugänglich. Die Haustypen sind dieselben wie im Vogelsang. Einzig hat hier jedes Haus noch eine Mansarde erhalten. Der Häuserzeile wurden 6 Meter tiefe Vorgärten vorgelegt. In der Achse von zwei Strassen des Vogelsang sind zwei zweigeschossige Bauten errichtet worden, die, wie obenstehendes Bild zeigt, den Strassen als Point de vue dienen.

Es zeigte sich in der Folge, dass die Kleinheit der Genossenschaft einen grossen Vorzug bedeutete. Alle Fragen der Verwaltung und des Unterhalts sind leicht übersehbar und daher ohne besondere Schwierigkeiten zu erledigen. Das bei grösseren Genossenschaften so leicht sich verflüchtigende Gefühl der Solidarität bleibt in derart kleinen Organisationen lebendig ohne irgendwelche besondere Bemühungen.



STRASSE MIT KINDERGARTEN



SCHULZIMMER DES KINDERGARTENS

WOHNKOLONIE IM VOGELSANG / ARCHITEKTEN PROF. H. BERNOULLI B.S.A. UND AUGUST KÜNZEL



GARTEN EINES HÄUSERGEVIERTS



WOHNHAUS BIETENHOLZ UND STUCKI MIT HEIM FÜR ALLEINSTEHENDE MÜTTER

WOHNKOLONIE IM VOGELSANG / ARCHITEKTEN PROF. H. BERNOULLI B.S.A. UND AUGUST KÜNZEL



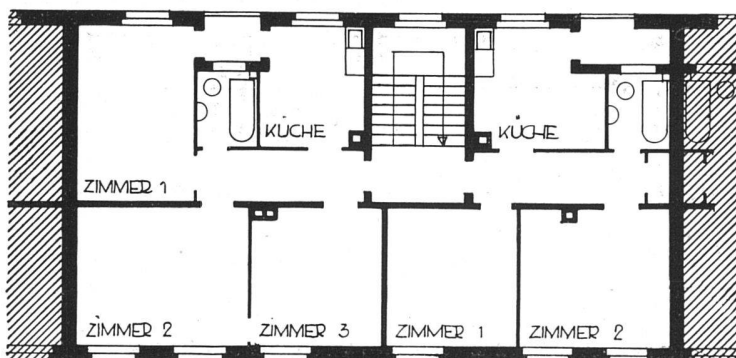
**WOHNGENOSSENSCHAFT «IM HEIMATLAND» / ARCHITEKTEN VON DER MÜHLL UND OBERRAUCH B.S.A.**  
Partie des Baukomplexes mit den tiefen Vorgärten

### Die Wohngensenschaft «Im Heimatland»

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Hirzbrunnengebiet war vorgesehen, ein grösseres Areal dem Bau eines Miethausblockes zu reservieren. Neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern bestand auch diejenige vieler kleinerer Familien nach Mietwohnungen mit grossen Gartenanteilen. Der Bauplatz an der Strasse «Im Heimatland» hinter dem Hirzbrunnenpark schien sich besonders gut für die Lösung einer solchen Aufgabe zu eignen. Die Wohngensenschaft «Im Heimatland» wurde am 18. Januar 1926 gegründet. Sie übertrug den Architekten Von der Mühl und Oberrauch die Ausführung einer

Gruppe von acht Miethäusern mit Vier-, Drei-, Zwei- und zwei Einzimmerwohnungen. Der Bau dieser Wohnungen wurde in der Zeit vom Januar 1926 bis zum 1. Oktober 1926 als erste Etappe durchgeführt. Da die Wohnungen guten Absatz fanden, konnte die Genossenschaft schon im Dezember 1926 eine zweite Etappe in Auftrag geben, sodass am 1. Oktober 1927 der ganze Block mit insgesamt 12 Häusern 2 Einzimmerwohnungen, 25 Zweizimmerwohnungen, 36 Dreizimmerwohnungen und 9 Vierzimmerwohnungen fertiggestellt waren.

Um dem ganzen Quartier seinen Charakter der Weiträumigkeit zu sichern, wurden die Bauten durch Vor-



Grundriss einer Einheit  
Maßstab 1 : 200



**WOHNGENOSSENSCHAFT «IM HEIMATLAND» / ARCHITEKTEN VON DER MÜHLL UND OBERRAUCH B. S. A.**

Gesamtansicht von Osten her

gärten von der Strasse getrennt. Weitere Gartenanteile, die Wäschehängeplätze und ein grosser Spielplatz wurden hinter den Häusern, gegen den Park, angelegt.

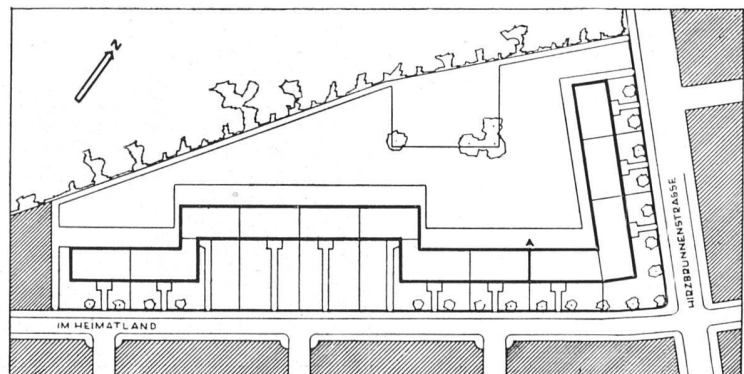
Die Zonenvorschriften erlaubten in diesem Gebiete einen dreigeschossigen Bau, wobei jedoch das oberste Stockwerk als Dachstock hätte ausgebildet werden müssen. Durch eine Zonenänderung wurde der Bau von drei Vollgeschossen ermöglicht.

Die an die Vorderfront gelegten Treppenhäuser mit Treppen aus Naturgranit bedienen je zwei Wohnungen in einem Stockwerk, sodass überall sechs Wohnungen an einem Treppenhaus liegen. Sie sind mit Badzimmer und Boiler, Küchen mit kombiniertem Gas- und Kohlenherd

ausgestattet. Jede Wohnung hat eine Terrasse oder Loggia mit Aussicht auf den Hirzbrunnenpark.

Auch hier war es möglich, dank dem niedrigen Landpreis und einer rationellen Bauweise, die Mietzinse mit durchschnittlich Fr. 1460—1700 für eine Vierzimmerwohnung, Fr. 1200—1320 für eine Dreizimmerwohnung und Fr. 900—1068 für eine Zweizimmerwohnung verhältnismässig niedrig zu halten und den Genossenschaftlern billige Wohnungen an bevorzugter Lage, mit freier Fernsicht, in Blumen und Bäumen zu schaffen, Mietwohnungen, nahe von Stadt und Arbeitsplätzen, und doch so verschieden von den Mietskasernen mit ihren engen und düstern Höfen, im Lärm des Strassenverkehrs.

Uebersichtsplan  
Maßstab 1 : 2000



## Projekte, die nicht zur Ausführung kamen

Die dem Architekten so selten gebotene Möglichkeit, über einen grösseren Landkomplex frei verfügen zu können, hat zur Aufstellung einiger etwas weiter ausgreifenden Projekte geführt. Die heute zu einem Spielplatz bestimmte Parzelle an der Südecke der Wohnkolonie «Im Vogelsang» gab den Architekten Bernoulli und Künzel Veranlassung zur Projektierung eines Altersheims. In zwei Etagen sollten gedeckte Galerien sich um einen Hof hinziehen. Von den Galerien aus waren 30 kleinste Appartements angeordnet, bestehend aus Zugang, W. C., Kochnische, grosser Stube und Alkoven. Das Projekt war bis in alle Einzelheiten durchstudiert. Es wurde eine Gesellschaft gebildet, die sich mit Interesse der Idee annahm. Die Finanzierung rechnete mit einer ziemlich grossen Hypothek mit niedrigem Zinsfuss. Da indes die Aufbringung der zweiten Hypothek sich als unmöglich herausstellte, musste nach Versuchen aller Art leider das Projekt aufgegeben werden.

Mit mehr Aussicht auf Erfolg wurden die Vorarbeiten für die Erbauung einer Schwimmhalle betrieben. Das von den Architekten Bernoulli und Künzel aufgestellte Projekt sah einen Hallenbau vor an der Kreuzungsstelle Gotterbarmweg-Kleinriedenstrasse auf dem tiefen gegen die Bahn gelegenen Terrainabschnitt. Das Bassin mass 15—25 m mit insgesamt 220 Ankleideplätzen in Verbindung mit einem Turnplatz im Freien.

Die Kosten waren auf Fr. 970,000 veranschlagt.

Die Landgenossenschaft sah vor, das Terrain der Gesellschaft «Hallenbad Hirzbrunnen» kostenlos zur Verfügung zu stellen. Ferner sollte der Gesellschaft der ganze Ueberschuss der Landgenossenschaft, ein Betrag von 80—100,000 Fr. zufließen. Zur Erlangung einer Subvention von Fr. 150,000.— sowie zur Verbürgung der II. Hypothek wurden von der Gesellschaft bei der Regierung Schritte getan. Mit Hinweis auf das demnächst zu erstellende grosse städtische Bad wurde dem Gesuche keine Folge gegeben.

Ganz anderer Natur war ein Projekt, das sich mit der Ausbildung des rechts von der Hirzbrunnenallee gelegenen Bauquartiers befasste. Nachdem es gelungen war, die grosse Bautiefe des Quartiers links der Allee durch das Einschleiben einer grossen Tennisplatzanlage sinngemäss zu verwerten, sollte das Quartier rechts von der Allee, unregelmässig begrenzt und von ausserordentlicher Tiefe, für den Bau von reinen Parterrehäusern verwendet werden.

Projekte verschiedener Grösse wurden aufgestellt, es fanden sich auch Liebhaber ein, doch war es nicht möglich, die Bedürfnisse der Bauherren mit den sich ergebenden Kosten in Einklang zu bringen. Das Haus des Architekten Bernoulli ist der einzige Bau, der nach den generellen Plänen dieses Quartiers ausgeführt worden ist.

WOHNHAUS BERNOULLI  
AN DER  
HIRZBRUNNENALLEE



EINGANGSPARTIE  
DES EINGESCHOSSIGEN  
HAUSES