Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 24 (1949)

Heft: 7

Artikel: Die Basler Wohnbauaktion 1943 bis 1948

Autor: Maurizio, J.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102084

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

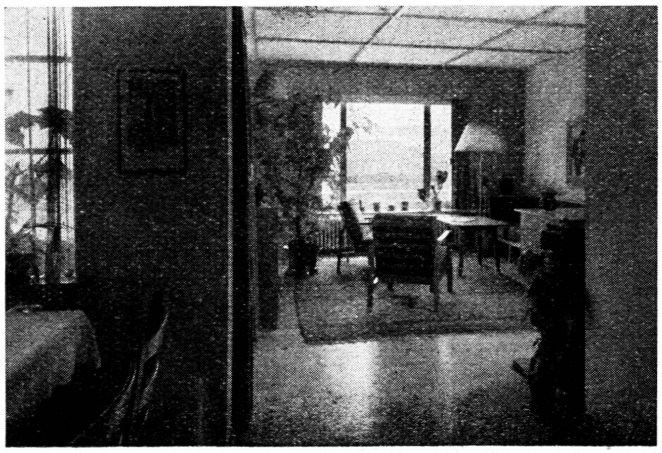
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 12.08.2025

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



Wohnraum im Bungalow-Typ mit Eßnische im Vordergrund links

Die unteren Zeilen enthalten die Haustypen B und C, die etwas geräumiger sind und zum Teil fünf Zimmer aufweisen. Die letzteren können zu einer Jahresmiete von Fr. 1660.— abgegeben werden.

Alle diese Haustypen sind breit gelagert und wenig tief. Die Wohnräume liegen ausschließlich auf der Süd-Südwestseite. Dies hat den Vorteil, daß die Gärten eine immerhin respektable Breite von 8,50 bis 9,25 m erhalten, während bei den üblichen tiefen Kleinhäusern oft eine kaum vertretbare Breite von nur 5,00 bis 6,00 m entsteht. In der Grundrißdisposition wurde ferner darauf geachtet, daß vom Wohnraum über die Küche ein Ausgang in den Garten besteht. Küche und Wohnraum sind so organisiert, daß die Versuchung, nur in der Küche zu wohnen, zum mindesten stark herabgemindert wird. Die im Wohnraum angeordnete Treppe stellt eine direkte Verbindung mit den Schlafräumen her. Auch hier wurden bei der Planung Bedenken laut. Nach zweijährigem Bewohnen kann aber festgestellt werden, daß nicht nur der angestrebte freie Eindruck erreicht wurde, sondern daß diese Lösung auch sehr praktisch ist.

B. Mehrfamilienhäuser (M)

Die durch den Bebauungsplan bedingte Kürze der Häuserblöcke ergab eine Art «Laubengang-Lösung»: mit *einem* Treppenhaus werden drei Wohnungen auf einer Etage bedient. Da die Laube aber nur zu einer Wohnung führt, bildet sie gleichzeitig einen Bestandteil derselben. Der einzelne Block enthält zwei Dreizimmer- und eine Zweieinhalbzimmerwohnung. Auf die freie und praktische Möblierung der Räume wurde in der Bearbeitung der Grundrisse Rücksicht genommen.

Die Bauten der Eigenhausgenossenschaft (II)

Es handelt sich hier um Interessenten mit mittlerem Einkommen, dementsprechend wurden etwas teurere Wohnungen geplant. Am Steilhang mußte ohnehin mit etwas höheren Erstellungskosten gerechnet werden. Im Gegensatz zur vorgenannten Genossenschaft ist diese auf der Grundlage des Eigenbesitzes konstituiert. Die Durchführung der Bauarbeiten erfolgte genossenschaftlich, allerdings bei weitgehender Berücksichtigung persönlicher Wünsche, soweit sie nicht das Äußere betrafen. Die Häuser gehen in den Eigenbesitz der Genossenschafter über, doch bleibt die Genossenschaft zur Wahrung des einheitlichen Charakters der Siedlung bestehen.

Es handelt sich um Einfamilienhäuser mit fünf, teilweise mit sechs Zimmern, nebst den üblichen Räumen. Im übrigen sind sie dem Charakter der übrigen Häuser angepaßt.

Gartengestaltung

Sehr viel Mühe wurde darauf verwendet, in beiden Siedlungen auch auf die Gartengestaltung einen maßgeblichen Einfluß zu gewinnen. Es wurde eine Gartenordnung aufgestellt und in vielen Besprechungen versucht, diese Regelung als eine im Interesse aller Siedler gelegene zu erklären. Das Resultat hat diese Anstrengungen gelohnt.

Möblierung

Beim Bezug der Häuser stellte sich leider für den Architekten die übliche Enttäuschung ein: Die meisten Genossenschafter kamen mit den üblichen viel zu großen, mit viel zu vielen und zu aufwendigen Möbeln an. Wo aber, und es war immerhin bei einer beträchtlichen Zahl der Fall, die Räume mit einfachen Möbeln eingerichtet wurden, sind gute und intime Lösungen entstanden.

Finanzierung

Sie erfolgte für beide Siedlungen in der für Genossenschaften gebräuchlichen Weise. Bund und Kanton hatten Subventionen bis zu 35 Prozent gewährt; der letztere übernahm dazu noch einen Teil der Straßenkosten. Der Voranschlag war im Jahr 1943 aufgestellt worden. Dank dem unablässigen Bestreben, die einmal festgesetzten Mietzinse einhalten zu können, gelang es trotz der inzwischen eingetretenen Teuerung unter der veranschlagten Summe zu bleiben.

Hermann Baur, Arch. BSA.

Die Basler Wohnbauaktionen 1943 bis 1948

In dem verflossenen Jahrzehnt 1939 bis 1949 hatte der Wohnungsbau mit einer ganzen Reihe von hemmenden Faktoren zu kämpfen. In den Kriegsjahren fehlte es begreiflicherweise an Unternehmungslust und Arbeitskräften. Später trat ein spürbarer Baustoffmangel hinzu, während die letzten vier Jahre, ganz besonders in den Städten, eine starke Konkurrenzierung des Wohnungsbaues durch den gleichzeitigen industriellen und gewerblichen Bau brachten.

Der Leerwohnungsbestand des Kantons Baselstadt

(im Dezember 1942 = 0,9 Prozent) sank infolge der mangelnden Wohnungsproduktion bald auf 0,03 bis 0,04 Prozent, d. h. es gab praktisch überhaupt keine freie Wohnung mehr. Zur Verschärfung der Wohnungsnot trug vor allem die starke Zuwanderung auswärtiger Arbeitskräfte bei, die sich allein in den drei Jahren 1949 bis 1948 auf rund 12 000 Seelen belief.

Die Basler Wohnbauaktionen setzten um die Mitte des Jahres 1943 ein. Bis Ende 1948 wurden zur Förderung des Wohnungsbaues durch *Subventionsbeiträge vom Kanton rund 37 Millionen und vom Bund zirka 19 Millionen Franken bewilligt* (Rückvergütungen aus dem Lohnausgleichsfonds mit rund 3,85 Millionen inbegriffen). Die kantonalen Aktionen hatten entsprechende Beschlüsse der Bundesbehörden zur Grundlage.

Für die *erste Subventionsperiode* war der Bundesdeshalb, weil in den Jahren 1942 bis 1945 die Bauratsbeschluß vom 30. Juni 1942 maßgebend, welcher für private Wohnbauvorhaben einen Bundesbeitrag von 5 Prozent vorsah, für Genossenschaften einen solchen von 10 Prozent und seitens der Kantone mindestens gleich hohe Subventionen. Es zeigte sich jedoch, daß damit wohl eine gewisse Belebung des Wohnungsbaues eintrat, aber die erhoffte Überwindung der Notlage auf dem Wohnungsmarkt ausblieb — vor allem kosten um 20 Prozent anstiegen und die erzielten Mietzinse für minderbemittelte und kinderreiche Familien zu hoch waren.

Der Bundesrat beschloß deshalb für die *zweite Subventionsperiode* am 5. Oktober 1945 zur Unterstützung der Privatinitiative eine Gleichstellung von privaten und genossenschaftlichen Wohnbauvorhaben und schuf gleichzeitig den «*sozialen Wohnungsbau*» mit 15 Prozent Bundesbeitrag, unter der Bedingung einer gewissen Einkommensbeschränkung und kantonalen Beiträgen von mindestens gleicher Höhe. Der Erfolg blieb dieser Maßnahme nicht versagt. In den Jahren 1946 und 1947 war auf dem Gebiet des Wohnungsbaues nicht nur in Basel ein erfreulicher Aufschwung festzustellen, trotzdem die Baukosten weiter anstiegen und das Baugewerbe, besonders in den Städten, gleichzeitig zahlreiche industrielle und gewerbliche Neubauten zu bewältigen hatte. Eine Erleichterung für die Familien mit niederen Einkommen bedeutete während dieser zweiten Subventionsperiode die teilweise Anpassung der Gehälter und Löhne an die erhöhten Kosten der Lebenshaltung.

Inzwischen hatten die Einkommen eine weitere Anpassung an die erhöhten Kosten der Lebenshaltung erfahren, und dank des Stabilisierungsabkommens sowie einiger anderer Ursachen blieben die Baukosten im Jahre 1948 nahezu unverändert. Anderseits bereiteten die hohen Wohnbausubventionen sowohl dem Bund wie den Kantonen wachsende Sorgen, und die Bewilligung weiterer Kredite war da und dort bereits sehr umstritten.

Der Bundesrat hat deshalb mit Beschluß vom 8. Oktober 1947 die *dritte Subventionsperiode* mit einer Reduktion der Bundesbeiträge für den privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau von 10 auf 5 Prozent, für den sozialen Wohnungsbau von 15 auf 10 Prozent eingeleitet, unter der Voraussetzung einer mindestens doppelt so hohen Leistung der Kantone. Diese Maßnahme bedeutete zwar eine Entlastung des Bundes, aber eine Mehrbelastung der Kantone, die für manche Gebiete des Landes kaum tragbar erschien. Die Folge war, daß verschiedene Kantone und Gemeinden die Förderung des Wohnungsbaues sistierten, und daß insbesondere die großen Städte zum *kommunalen Wohnungsbau* übergehen mußten, um auch den ausgesprochen minderbemittelten und kinderreichen Familien zu tragbaren Mietzinsen zu verhelfen.

In einer landarmen Stadt wie Basel, wo die Bodenpreise in den letzten Jahren eine erhebliche Steigerung erfuhren, mußte sich der Wohnungsbau bedauerlicherweise zuungunsten des Einfamilienhauses entwickeln. Dies zeigt eindeutig eine Gegenüberstellung der 1943 bis 1948 in Mehrfamilienhäusern und in Einfamilienhäusern subventionierten Wohnungen:

	Wohnungen in Mehrfam.-Häusern	Wohnungen in Einfam.-Häusern
1943	390	74
1944	679	324
1945	540	120
1946	1108	149
1947	1015	84
1948	1247	46
	4979	797

Von den insgesamt 5776 Wohnungen entfällt demnach nur etwa ein Sechstel auf Einfamilienhäuser. Auch die in demselben Zeitraum erstellten rund 1000 Einheiten des subventionslosen Wohnungsbaues ändern nichts an diesem Resultat.

Bezeichnend für die Basler Verhältnisse ist ferner die Tatsache, daß, während im gesamtschweizerischen Durchschnitt die Vierzimmerwohnung gegenüber der Wohnung zu drei Zimmern überwiegt, in Basel weitaus am meisten Dreizimmerwohnungen gebaut werden:

	Wohnungen zu 1 Zimmer	2 Zimmern	3 Zimmern	4 Zimmern	5 Zimmern
1943	–	144	225	19	2
1944	–	146	447	74	12
1945	–	134	316	85	5
1946	6	125	751	212	14
1947	2	94	687	230	2
1948	–	61	819	338	29
	8	704	3245	958	64

Total 4979 Wohnungen

Zu Beginn der Subventionsaktion im Sommer 1943 standen die privaten Bauvorhaben (Neubau und Umbau) im Vordergrund. Das Schwergewicht beginnt sich aber auf das Gebiet des genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbaues zu verschieben, wie folgende Ta-

belle zeigt:

Jahr	Private Umbauten mit Subv.	Staatl. Umbauten mit Subv.	Private Neubauten mit Subv.	Private Neubauten ohne Subv.	Normale Genossenschaften mit Subv.	Soziale Genossenschaften mit Subv.	Total
1943	51	–	315	141	98	–	605
1944	49	3	438	31	513	–	1034
1945	24	1	307	50	310	18	710
1946	36	79	464	164	538	140	1421
1947	20	–	327	127	209	543	1226
1948	5	–	139	493	696	453	1786
	185	83	1990	1006	2364	1154	6782

Das Jahr 1949 wird wahrscheinlich diese Entwicklung noch unterstreichen — eine im Hinblick auf den erhofften *Übergang zu einer Epoche des subventionsfreien Wohnungsbaues* bedauerliche Feststellung. Die Privatinitiative hat noch nicht den notwendigen Auftrieb. Gelingt es, die derzeitige Wohnungsproduktion zu halten und tritt eine gewisse Annäherung der Baupreise an den Lohnindex ein, so dürfte sich bei zurückgehendem Wohnungsbedarf und einer vorsichtigen Mietpreissteigerung der Altwohnungen der Zeitpunkt gelegentlich einstellen, da der heute noch «kranke Mann» die ihm hilfreich dargebotenen eidgenössischen und kantonalen Krücken beiseite legen und wieder auf eigenen Füßen gehen wird. Hoffen wir, daß diese Genesung bald eintritt.

J. Maurizio, Kantonsbaumeister.

Das Baurecht in Basel

Als einziger Schweizer Stadt ist in Basel das Baurecht zu größerer praktischer Bedeutung gelangt. So sind zahlreiche, bedeutende Anlagen halböffentlicher Natur auf Baurechtsland errichtet, wie z. B. die Mustermesse, die Markthalle, das Zollfreilager, die Kunsteisbahn, das Radiogebäude, die Hafenbauten der Reedereien; aber seit 30 Jahren ist auch eine ganze Anzahl Kolonien von Genossenschaften auf Baurechtsland erstellt worden. Mit der Neubelebung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Jahre 1943 wurde die abgebrochene Kette wieder aufgenommen, und zahlreiche Genossenschaften haben seither Baurechtsverträge mit dem Staat (bzw. der Einwohnergemeinde der Stadt Basel) abgeschlossen. Ja, der Regierungsrat hat sich (so gut wie die Bürgergemeinde und das Bürgerspital, die in Basel auch größere Stücke Land besitzen) entschlossen, im Prinzip bedeutendere Landkomplexe auf dem engen Boden unseres Stadtkantons nicht mehr zu verkaufen, sondern nur noch im Baurecht abzugeben. Die allgemeine Diskussion um das Baurecht ist deshalb für Basel von besonderem Interesse. Bewährt sich dieses Rechtsinstitut, sollen wir, vom genossenschaftlichen Blickwinkel aus, es begrüßen oder bekämpfen?

Beim Baurecht wird das Recht der Benützung des Bodens, namentlich das Recht, auf dem Boden zu bauen, vom Eigentumsrecht am Boden selbst getrennt. Wir haben nach der Begründung eines Baurechts immer noch einen Bodeneigentümer, der, solange das Baurecht dauert, mit seinem Boden nichts mehr anfangen kann, und einen Baurechtsberechtigten, der, wenn die Frist des Baurechts abgelaufen ist, depossediert ist, indem dann alle Bauten an den Eigentümer des Bodens zurückfallen. Es leuchtet ein, daß entweder im Gesetz oder in Verträgen diese komplizierten Beziehungen genau geregelt sein müssen, wenn nicht der eine oder andere Teil plötzlich aufs schwerste getroffen sein soll. So ist von besonderer Wichtigkeit die Dauer des Baurechts, der Baurechtszins, die Regelung einer allfälligen Entschädigung an den Baurechtsberechtigten beim Rückfall der Bauten an den Bodeneigentümer und die Höhe der Amortisation seitens des Baurechtsberechtigten, der seine ihm später entwundenen Bauten rascher amortisieren muß als der Bauherr, der auf eigenem Boden gebaut hat.

England hat im allgemeinen gute Erfahrungen mit einem dem Baurecht ähnlichen Rechtsinstitut gemacht. Die dort ganz allgemein übliche Vergebung des Landes auf 99 Jahre durch die feudalen Landeigentümer hat einerseits bewirkt, daß der Boden (den die Familie des Eigentümers später ja wieder zurücknimmt) billiger zur Benützung abgegeben werden konnte als bei voller Entäußerung, und anderseits, daß die Städte sich rascher wieder erneuern. Dieses unter speziellen Verhältnissen (im ganzen, aber keineswegs durchweg) günstige Ergebnis glaubte man mit dem Baurecht ganz allgemein auch in kontinentalen Verhältnissen zu erzielen; zu Unrecht. Das deutsche Baurecht z. B. hat sich so wenig wie das schweizerische wirklich eingelebt. Die Hoffnung von seiten des Bauherrn, mit derart geliehenem Land billiger davonzukommen, ist unerfüllt geblieben: Dem allfälligen finanziellen Vorteil eingeräumter billiger Verzinsung steht der Nachteil stärkerer Amortisationspflicht, späteren Verlustes und schwererer Finanzierung des Bauvorhabens gegenüber, welche Nachteile schon rein finanziell, aber besonders auch ideell viel schwerer wiegen als der allfällige Gewinn. Daß die Finanzierung des Landkaufs beim Baurecht überflüssig wird, ist nur ein scheinbarer Vorteil, indem ja gerade die Finanzierung des Landes meist, wegen der guten Sicherheit, viel leichter ist als die Finanzierung des Baues. Der Rückfall erlaubt auch kein solides Bauen wegen der sonst viel zu hohen Amortisation, was wiederum schweizerischen Baubegriffen widerspricht. Oder der Landgeber entschließe sich denn, beim Rückfall eine Entschädigung für den dannzumaligen Wert der Bauten zu bezahlen, was gerecht zu regeln immer sehr schwierig ist. Der Vorteil beim Baurecht ist also