Erfahrungen bei der Gesamtrenovation der Gebäulichkeiten einer Wohngenossenschaft

Autor(en): **Hulliger, Paul**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **32 (1957)**

Heft 1

PDF erstellt am: **28.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-102877

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Bodenpolitik als Kernfrage der Landesplanung und Entschädigung der betroffenen Landeigentümer

Von Dr. *Peter F. Kugler,* Advokat und Notar, Basel

In der September-Nummer 1956 ist auf Seite 271 dieser Zeitschrift unter dem Titel «Bodenpolitik als Kernfrage der Landesplanung» ein Artikel erschienen, dessen Ausführungen, weil in einem entscheidend wichtigen Punkt unrichtig und irreführend, nicht unwidersprochen bleiben sollten.

Es scheint, als ob der Referent die Ausführungen von Herrn Prof. Dr. O. K. Kaufmann, St. Gallen, falsch verstanden oder zu gekürzt wiedergegeben habe.

Der zur Kritik Anlaß gebende Satz lautet: «Soweit jedoch eine klare gesetzliche Grundlage besteht, sind im öffentlichen Interesse auch weitgehende gesetzliche Eigentumsbeschränkungen ohne Entschädigungspflicht zulässig.»

Dies ist in dieser Form unrichtig.

Das Bundesgericht hat vielmehr in konstanter Praxis entschieden, daß, wenn eine Beschränkung des Eigentums (zum Beispiel bei Erlaß von Grünzonenverordnungen) einen expropriationsähnlichen Tatbestand bildet, eine gerechte Entschädigung bezahlt werden müsse.

Es sei hier kurz zusammenfassend dargelegt, wann dies der Fall ist:

Wie in Absatz 5 der zitierten Ausführungen von Prof. Kaufmann ausgeführt, kann das Eigentum eines Landbesitzers nur durch das Gesetz eingeschränkt werden (Bauverbot, Baubeschränkung, Baulinie, Bebauungspläne, Bauzone, Grünzone usw.). Eine Beschränkung des Eigentums durch bloßen Verwaltungsakt auf dem Verordnungsweg ist in jedem Fall unzulässig.

Die Beschränkung des Eigentums muß zudem im öffentlichen Interesse gelegen sein, wobei das Bundesgericht in dieser Frage sehr strenge Anforderungen stellt.

Liegen diese Voraussetzungen vor (gesetzliche Grundlage sowie öffentliches Interesse), so ist eine Eigentumsbeschränkung zulässig. Kommt die Eigentumsbeschränkung in ihrer Wirkung zudem einer Enteignung gleich, so kann sie aber nur gegen Entschädigung erfolgen.

Als Enteignung gilt nach feststehender Praxis nicht allein die Entziehung von Eigentum, sondern es können darunter auch verwaltungsrechtliche Gebote oder Verbote fallen, durch die der Eigentümer eines Stückes Land in der Verfügung über dieses oder in der Benutzung desselben beschränkt wird (sogenannte materielle Enteignung). Ist die Wirkung einer solchen Beschränkung derart, daß sie als eigentlicher Eingriff in das Eigentumsrecht anzusehen ist, so wird sie wie eine Enteignung beurteilt.

Eine materielle Enteignung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes vor, wenn dem Eigentümer ein bisher rechtmäßig ausgeübter oder wirtschaftlich verwertbarer Gebrauch der Sache untersagt wird oder wenn das Verbot die Benützung der Sache in außerordentlich hohem und empfindlichem Maße einschränkt und dabei ausnahmsweise ein einziger oder nur einzelne wenige Eigentümer so getroffen werden, daß diese ein großes Opfer zugunsten des Gemeinwesens bringen müssen.

Wie aus der zitierten Praxis hervorgeht, lehnt das Bundesgericht also ausdrücklich «eine weitgehende gesetzliche Eigentumsbeschränkung ohne Entschädigungspflicht» ab. In diesem Punkt ist also der obenerwähnte Aufsatz unrichtig.

Das Recht, über sein Eigentum frei verfügen zu können, ist eines unserer fundamentalen Freiheitsrechte, das vor dem Paragraphengestrüpp und der amtlichen Bevormundung zu retten oft schwierig ist. Es sei immerhin festgestellt, daß das von Prof. Kaufmann zitierte Gesetz für den Kanton Aargau von den Stimmbürgern verworfen wurde und nicht in Rechtskraft erwuchs.

Die Landesplanung sollte nicht dazu dienen, die Landeigentümer, von denen ja nur eine nicht ins Gewicht fallende Zahl als Bodenspekulanten bezeichnet werden darf, der behördlichen Bevormundung und damit dem staatlichen Dirigismus auszuliefern, sondern es muß — so schwer dies auch sein mag — versucht werden, auf freiwilliger Basis den Ideen zum Durchbruch zu verhelfen.

Als Musterbeispiel freiwilliger Planung auf genossenschaftlicher Basis sei hier nur die bekannte Siedlung Jakobsberg in Basel (vgl. Oktobernummer 1956) erwähnt.

Erfahrungen bei der Gesamtrenovation der Gebäulichkeiten einer Wohngenossenschaft

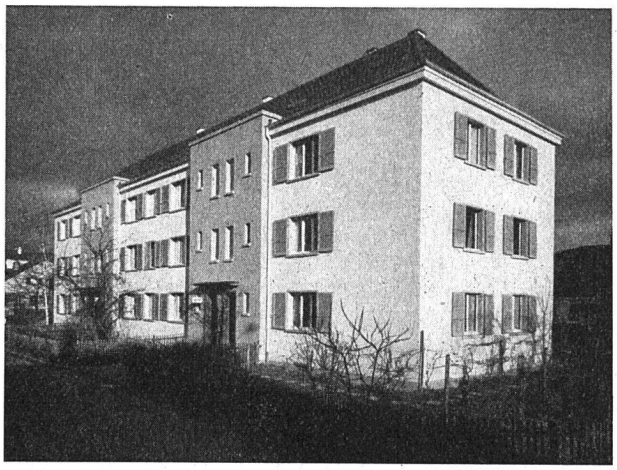
Es handelt sich um die *Wohngenossenschaft am Hackberg in Riehen,* der ersten, im Jahre 1933 erstellten Wohngenossenschaft auf dem Boden der großen baselstädtischen Landgemeinde. Sie zählt zu den kleinen Genossenschaften: Auf ihrem 58 Aren haltenden Grund und Boden stehen acht Gebäulichkeiten, ein dreigeschossiger Wohnblock (Abbildung) mit zwölf Wohnungen von zwei bis vier Zimmern, ein weiterer Block mit sechs zweigeschossigen Wohnungen und dazwischenliegend sechs Erdgeschoßbauten mit je zwei Wohnungen zu drei und vier Zimmern, total dreißig Wohnungen zu Monatszinsen von 60 bis 100 Franken. Im Jahre 1933 stand die Siedlung noch stark im offenen Feld; heute ist sie nur deshalb noch nicht völlig umbaut, weil an die beiden Längsseiten des Grundstückes Gärtnereien grenzen, ein großes Glück für die Bewohner der kleinen Häuschen. Die Gründer der Genossenschaft waren drei ideal gesinnte Männer, die kinderreichen Familien billige Wohnungen mit Pflanzland verschaffen wollten. Aber der Landpreis von 14 Franken pro Quadratmeter verunmöglichte schon damals den Erwerb größerer Gartenflächen und machte die Errichtung des dreistöckigen Wohnblockes notwendig, um im Budget die kostspieligeren 18 Einfamilienhäuschen ausbalancieren zu können.

Es wäre bestimmt von gutem gewesen, wenn die drei Gründer einen *interessierten und erfahrenen Baufachmann* zur Seite gehabt hätten. Es wurde mancherlei von den jungen Architekten hingenommen, was der Genossenschaft in der

Folge viele Kosten verursachte. Bei den sechs kleinen Häuschen mit drei Zimmern wurde der nachträgliche Einbau einer Mansarde zur gebieterischen Notwendigkeit. Nach den fünf Kriegsjahren mit ihren sehr kalten Wintern mußten alle 18 Kamine dieser kleinen Häuschen abgebrochen und neu errichtet werden. Sie waren gänzlich versottet, was sich äußerlich darin zeigte, daß sie unter Dach große braune Flecken bekamen. Man hatte unterlassen, sie innen zu verputzen. Der einfachen Backsteinwandung wurde zum Verhängnis, daß sie sich kaum zwei Meter über dem Ofen, im kalten Estrich, sehr stark abkühlte und daß in den Notwintern des Krieges viel halbgrünes Zeug verbrannt wurde. Mit einem Aufwand von 10 000 Franken mußten fast gleichzeitig alle Fensterläden mit noch geringwertigen Farben neu gestrichen werden. Es war normal, daß nach 22jährigem Dienst vor zwei Jahren 20 Gasherde auszuwechseln waren, nachdem die übrigen Herde schon vorher wegen starker Dampfbildung in den kleinen Küchen elektrischen Herden hatten weichen müssen. Es konnte auch nicht vorausgesehen werden, daß die Wohnungen keineswegs begehrt würden, weil sie zehn Minuten von der nächsten Tramhaltestelle entfernt waren und in den unsichern Kriegszeiten die Lage von Riehen nicht zur Niederlassung verlockte, so daß häufig Wohnungen leer standen und unter den Bewerbern keine Auswahl von Seßhaften getroffen werden konnte. Dagegen erwiesen sich bei der nun letztes Frühjahr in Angriff genommenen Gesamtrenovation viele der Sprünge und Risse im Außenverputz der Wände nicht als normale Senkrisse, sondern gingen auf schlechtes Mauerwerk zurück. So klafften zum Beispiel vielerorts zwischen der Backsteinmauer und dem Steinrahmen der Fenster und Türen zwei bis drei Zentimeter breite Lücken. Unter einem Riß kamen sieben senkrecht untereinanderliegende Steinfugen zum Vorschein. Diese mangelnde Beaufsichtigung der Maurerarbeiten durch die Architekten und einen fachmännischen Vertreter der Genossenschaft verursachten uns bei der nun vollzogenen gründlichen Instandstellung der Bauten enorme Mehrauslagen. Viele Sorgen und Kosten verursachte auch der hartnäckig immer wiederkehrende graue Schimmelbelag an Wänden und Decken der kleinen Koch- und Waschküchen, selbst dort, wo gut gelüftet wurde. In einem Fall verschwand er, als neben dem elektrischen Ofen der Holzofen der Genossenschaft wieder benutzt wurde; durch das Kamin fand die feuchte Luft vermehrten Abzug. Dazu kam die Einsicht, daß an Stelle der Leimfarbe mit ihrer bei dauernder Feuchtigkeit die Schimmelbildung begünstigenden organischen Substanz ein mit Dispersionsfarbe durchsetzter Kalkanstrich zu treten hat. Alle die erwähnten außerordentlichen Aufwendungen lassen es verständlich erscheinen, daß die Genossenschaft bei ihren von Anfang an zu niedrigen Mietzinsen *keine Rücklagen* machen konnte; denn erst in den letzten Jahren war es gelungen — die Wohnungsnot trug das Ihre bei —, ein weiteres großes Ausgabenloch, den häufigen Wohnungswechsel, zu verstopfen.

Neben den vielen Mauerrissen und Sprüngen war auch die gelbe Farbe der Fassaden schäbig geworden, am Dachhimmel und an den braunroten Fensterläden blätterte die Farbe ab, Dachkännel und andere Eisenteile setzten Rost an. Allgemein waren die auffallenden und zu den Dächern nicht gut stehenden beiden Hauptfarben verleidet. So entschloß sich die Genossenschaft zur Gesamtrenovation.

Woher das Geld nehmen? Da ringsum für den Quadratmeter Bauland 50 bis 70 Franken bezahlt wurden, kamen wir auf den Gedanken, Zustand und Wert unserer Siedlung neu schätzen zu lassen. Unser Geldgeber, *der Allgemeine Consumverein beider Basel* (ACV), erklärte sich bereit, diese Bewertung durch sein Architekturbüro kostenlos vornehmen zu lassen. Schon nur die Höherbewertung des Bodens (50 Franken pro Quadratmeter statt 14 Franken) ergab einen Betrag von 200 000 Franken. Freilich stellten sich auch die Kosten für eine durchgreifende Instandstellung auf 70 000 Franken; ein mehrseitiger Kostenvoranschlag erläuterte sie in allen Einzelheiten. In der Folge trafen wir mit dem ACV (Direktor Matter) folgende *Vereinbarung:* Aus Ersparnisgründen wird die Renovation auf einmal durchgeführt; der ACV gewährt uns einen Baukredit von 70 000 Franken, der später als II. Hypothek zu 3¾ Prozent verzinslich ist. Die Genossenschaft erhöht den Mietzins um 5 Prozent und amortisiert in Zukunft jährlich 6000 Franken statt wie bisher 5000 Franken. Sämtliche auszuführenden Arbeiten werden durch das Baubüro des ACV mit unserm Einverständnis vergeben und überwacht (unser Verwalter war tagsüber beruflich tätig und der Präsident [Berichterstatter] zuwenig fachkundig). Mit der Durchführung wurde der Wohnungskontrolleur des ACV, *Architekt Peter Wanner,* betraut. Herr Wanner leistete unserer Genossenschaft sehr gute Dienste. Er beriet uns in der Auswahl der Firmen, schloß die Verträge ab und ersparte uns Tausende von Franken. Nicht nur erschien er fast täglich auf den Arbeitsplätzen, sondern ging auch der Tätigkeit der Arbeiter und Handwerker im einzelnen nach. Er ließ nichts durch, was nicht einwandfrei war. Für diese Hingabe sind wir ihm sehr zu Dank verpflichtet, ebenso den beiden am meisten beteiligten, angesehenen Unternehmen, dem großen Baugeschäft *Wenk & Cie., Riehen,* und dem *Malergeschäft Häner und Weber.* Das Architektenhonorar wurde mit 4800 Franken (rund 7 Prozent der Bausumme) sehr niedrig bemessen.



Es war gut, daß wir für Unvorhergesehenes rund 6000 Franken eingesetzt hatten. Trotzdem die im Taglohn durchgeführten Maurerarbeiten um 8000 Franken höher zu stehen kamen, als vorgesehen war, und wir zusätzlich sämtliche Betonplatten über den 21 Hauseingängen mit Kupferblech abdecken ließen — vom Malergeschäft empfohlen, um dem Verspritzen und Verschmutzen der Hauswand zu begegnen —, hatten wir zuletzt doch noch 3000 Franken übrig. Da auch die Zufahrtswege neu zu teeren und alle hölzernen Gartentörchen durch besser schließende mit Eisengestänge zu ersetzen waren, bekamen wir vom ACV die Erhöhung des Baukredites auf 75 000 Franken anstandslos zugebilligt.

Es sei noch die Erfahrung vermerkt, daß Spalierbäume nicht zu nah an die Hauswand gepflanzt werden und die Spanndrähte bis 10 Zentimeter von der Wand abstehen sollten.

Zum Schluß noch einige Bemerkungen zur neuen *Farbgebung der Häuser.* Es kamen nur abwaschbare und wasser-

abweisende Dispersionsfarben zur Verwendung. Wir zogen den bekannten Spezialisten für Architekturbemalung — er bestimmte unter anderm die Farbgebung aller Häuser des Basler Münsterplatzes —, *Kunstmaler Heiggi Müller,* zu. Alle Farben wurden an Ort und Stelle im Beisein des Künstlers, der beiden Malermeister, des die Renovation leitenden Architekten und des Schreibenden bestimmt und die Strichprobe am Objekt auch vom Vorstand noch besichtigt. Der Künstler unterschied das Mehrfamilienhaus von den kleinen, von Gärten umgebenen Häuschen, gab dem ersteren mit differenziertem Grau (Läden, leicht vorspringendes Treppenhaus, Metallteile) auf weißem Grund mehr städtischen Charakter, den letzteren mit sattgrünen Läden auf weißer Wand und rotem Ziegeldach einen ländlichen. Um ihre Zusammengehörigkeit zu betonen, erhielt der Wohnblock grüne, die übrigen Wohnungen dunkelgraue Eingangstüren, wobei Türen und Läden stets tonwertgleich gehalten sind. Heiggi Müller wehrte sich gegen zu starke Farbakzente, die bei neuzeitlichen Bauten am Platze seien, bei den kleinen Häuschen aber leicht den Eindruck der Buntheit erzeugen könnten. Sein Meisterstück war der Vorschlag, die beiden Treppenhausrisalite des großen Wohnblocks in einem dunklen, gegen die Läden gut abgestuften Grau zu halten. Das bewirkte, daß die vorher langweilige Wohnhauskiste zu einem erfreulichen Bauwerk wurde (siehe Abbildung). Es lohnte sich in jeder Beziehung, beim Aufwand von fast 40 000 Franken für Malerarbeiten ein Künstlerhonorar von 400 Franken zu wagen.

Das nun schmucke Aussehen unserer Wohngenossenschaft trug uns schon viele Komplimente ein. Alle Nachbarn ringsum freuen sich mit uns 30 Genossenschaftern über die gute und schöne Renovationsarbeit. So hoffen wir, vor der kommenden Generation bestehen zu können. Wir danken allen am Werk beteiligten Arbeitern, Handwerkern und Meistern für ihren Beitrag und die gute Zusammenarbeit. *Paul Hulliger*

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues

(Zum Bericht der Eidgenössischen Preisbildungskommission)

In der Erkenntnis, daß ein allmählicher Abbau und die schließliche Aufhebung der Mietzinskontrolle durch ein genügendes Angebot an Wohnungen, deren Mietzinse für Bevölkerungskreise mit bescheidenem Einkommen tragbar sind, wesentlich beschleunigt werden könnte, setzte die Eidgenössische Preiskontrollkommission eine Subkommission ein, die die Möglichkeiten zur Förderung der Erstellung billiger Wohnungen zu prüfen hatte. Der Bericht dieser Subkommission wurde von der Preisbildungskommission als Empfehlung dem Vorsteher des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements zuhanden des Bundesrates unterbreitet. Er wurde im Sonderheft 63 der «Volkswirtschaft» veröffentlicht.

Der Bericht gibt zunächst eine Darstellung der Situation auf dem Wohnungsmarkt und eine Übersicht über die bisherige Förderung der Erstellung billiger Wohnungen durch die Gemeinwesen. Dann untersucht er die notwendigen Voraussetzungen für die Erstellung billiger Wohnungen (Begriff der billigen Wohnungen, Größe und Ausstattung der Wohnungen [Minimalrahmen], Bauland, Baugesetze, Bautechnik und Organisation, Aufgabe und Verantwortung des Architekten, Preispolitik und Konkurrenzverhältnisse). Ein weiteres Kapitel ist der Frage «Mietpreise und Einkommen» gewidmet. Und zuletzt befaßt er sich mit den «Maßnahmen zur Erstellung billiger Wohnungen». Der Anhang enthält eine Tabelle zur Analyse der Grundrisse und Kosten besichtigter Objekte, eine graphische Darstellung der Mieten in Funktion der Bodenausnützung und der Land- sowie Erschließungskosten und eine Übersicht über die Wohnbauförderung durch die Kantone.

Für die Bau- und Wohngenossenschaften sind die Empfehlungen im Kapitel V, «Maßnahmen zur Erstellung billiger Wohnungen», von größtem Interesse. Andere Teile des Berichtes werden von ihnen kritisch unter die Lupe genommen werden müssen, zum Beispiel der Abschnitt «Arbeiterverdienst und zumutbare Miete für neue Wohnungen». Sie werden auch prüfen müssen, was sie selbst zur Verwirklichung der Empfehlung der Kommission beitragen können. Wir werden darum später Gelegenheit nehmen, auf einzelne Abschnitte des Berichtes zurückzukommen. Auf alle Fälle sind wir der Eidgenössischen Preiskontrollkommission für diesen Bericht sehr dankbar.

Vorläufig müssen wir uns darauf beschränken, die Schlußfolgerungen, die die Kommission aus ihren Überlegungen zieht, zu zitieren.

Schlußfolgerungen

«Auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt besteht ein erheblicher Mangel an Wohnungen, deren Mieten für Familien mit bescheidenem Einkommen tragbar sind. Die Beseitigung dieses Mangels ist ein dringendes soziales Problem und würde zur Wiederherstellung eines freien, ausgeglichenen Wohnungsmarktes beitragen können.

Die Kommission ist der Auffassung, daß bei konsequenter Zusammenfassung aller Kräfte der Wohnungsbau ganz allgemein verbilligt und insbesondere auch eine genügende Anzahl von Wohnungen zu Mieten erstellt werden könnte, die für Familien mit bescheidenem Einkommen zumutbar sind. Zur Erreichung dieses Zieles empfiehlt sie eine Reihe von Vorkehren technischer, gesetzlicher und organisatorischer Art, die vermehrte Pflege der Berufsausbildung, der Forschung, des Erfahrungsaustausches sowie vor allem eine Koordination aller Maßnahmen zwischen Privatwirtschaft und Behörden, die im Kapitel V (Seite 25 ff.) zusammengefaßt sind. Es wird aber einige Zeit dauern, bis diese Empfehlungen ihre volle Wirksamkeit entfalten können. Deshalb sollte zur möglichst raschen Deckung des allerdringlichsten Bedarfes an billigen Wohnungen eine Überbrückungsaktion mit Unterstützung der öffentlichen Hand durchgeführt werden, wie sie auf Seite 27 f* dargelegt wird.

Der soziale Wohnungsbau ist grundsätzlich eine Angelegenheit der Kantone und Gemeinden. Für eine wirkungsvolle Sofortaktion bedarf es aber der finanziellen Mitwirkung des Bundes im Sinne einer Initialzündung.

Alle Anstrengungen werden aber nur dann zum Ziele führen, wenn es möglich ist, zwischen Staat und Privatwirtschaft eine ausgeglichene, auf das Ziel der Förderung des sozialen Wohnungsbaues ausgerichtete Zusammenarbeit zu erreichen.»

---

* Die Kommission empfiehlt die Erstellung von etwa 7000 Wohnungen, verteilt auf drei Jahre, mit Unterstützung des Bundes.