

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 68 (1993)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Selbstverwaltetes Wohnen : "Im Davidsboden" in Basel  
**Autor:** Burri, Anne  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105970>

### **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:** 22.02.2026

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



# Selbstverwaltetes Wohnen: «Im Davidsboden» in Basel



Von Kinderspielgruppen bis zur siedlungseigenen Bar gibt es unzählige Aktivitäten im «Davidsboden».

**Das Büro für soziale Arbeit, 1988 von Anne Burri und Ruedi Herbst gegründet, bietet Projektentwicklung, soziales Projektmanagement und Beratung in verschiedenen Themenbereichen an. Einer der Schwerpunkte bildet das Thema «Wohnen». Der folgende Bericht beleuchtet die Arbeit bei der Realisierung des Wohnprojektes «Im Davidsboden» in Basel.**

Selbstverwaltungsmodelle im Mietwohnungsbau sind in der Schweiz neu und eher ungewöhnlich. Beim Bau der Siedlung «Im Davidsboden» in Basel, erstellt von der Christoph-Merian-Stiftung (CMS) und den Patria-Versicherungen, haben sich ein institutioneller Anleger und eine gemeinnützige Stiftung zu einem Wohnungsbau entschlossen, der im Teil der

CMS die Mitwirkung der zukünftigen MieterInnen während der Planung (flexibles Bauen) einbezog und zudem für die gesamte Überbauung ein Modell des selbstverwalteten Wohnens vorsah. Zur Vermittlung zwischen den interessierten zukünftigen Mieterinnen und Mietern, Bau- und Liegenschaftsverwaltung und Architekten und zur Realisierung des selbstverwalteten Wohnmodells wurde unser Büro mit der Einrichtung einer siedlungseigenen Mieterkontaktstelle beauftragt.

## Mieterkontaktstelle

Während der Planungs- und Bauphase hatten wir die Aufgabe, die Voraussetzungen zur Beteiligung der interessierten zukünftigen MieterInnen am Planungsprozess zu schaffen, ihre Bedürfnisse zu erfassen, das gegenseitige Kennenlernen

zu initiieren und zu fördern, die verschiedenen Vorstellungen über die mögliche Selbstverwaltung zu koordinieren, sowie für die Öffentlichkeitsarbeit mittels einem Info-Blatt zu sorgen. Die Aufgaben der Mieterkontaktstelle waren nach dem Einzug der BewohnerInnen noch nicht beendet: Als Begleitung bei der praktischen Erprobung der Selbstverwaltung in den einzelnen Häusern und zur Entwicklung der nötigen Vernetzung der einzelnen Hausvereine zu einer Organisationsform, die die gesamte Siedlung umfasst, wurde unser Einsatz für ein Jahr nach dem Bezug der Wohnungen im Herbst 1991 bestätigt. Ende Dezember wird die Siedlung ohne unsere Dienste funktionieren.

## Selbstverwaltung

Was bedeutet dies? Fünfzehn Hausvereine mit durchschnittlich acht Mietparteien haben selbstständig sämtliche Angelegenheiten innerhalb ihres Hauses und in dessen unmittelbaren Umfeld zu verwalten. Sie haben Waschküchenpläne zu erstellen, Putzordnungen zu erlassen, Liftrevisionen anzuordnen, kleine Reparaturen auszuführen, Vorgärten zu pflegen, die technische Wartung der Heizung zu übernehmen, kleinere Anschaffungen für den Hausverein zu tätigen und das für diese Dienstleistungen von den Liegenschaftsverwaltungen zur Verfügung gestellte Geld zu verwalten. Hauswarte sind deshalb im Davidsboden überflüssig geworden. Jeder Hausverein ist zudem bei einem allfälligen Mieterwechsel um die fristgerechte Wahl einer Nachfolgerpartei besorgt und macht der zuständigen Liegenschaftsverwaltung einen entsprechenden Vorschlag. Auch kann jeder Hausverein in verschiedene Arbeitsgruppen, die sich im Auftrag der MieterInnenversammlung um die Belange der gesamten Siedlung kümmern, eine Vertretung delegieren; ein Beispiel dafür ist die Arbeitsgruppe öffentlicher Bereich, die sich der Garten- und Hopfpflege und der Entwicklung von Benützungsregeln für den öffentlichen gemeinsamen Raum annimmt. Die Hausvereine bilden also den Kern des Selbstverwaltungsmodells. Über die Koordinationssitzungen ihrer Präsidentinnen und Präsidenten werden Angelegenheiten, die die gesamte Siedlung betreffen, für allgemeine MieterInnenversammlungen traktandiert. An diesen Versammlungen hat jede(r) Anwesende eine Stimme. Die MieterInnenversammlungen



finden mindestens dreimal jährlich statt; wichtige Entscheidungen, die das gesamte Siedlungsleben betreffen, müssen dort gefällt werden, können aber mit einem klar geregelten Referendumsrecht nochmals in Frage gestellt werden.

### Demokratische Lernprozesse

Diese vorbildliche demokratische Organisationsform ist äusserst anspruchsvoll und bringt eine Siedlung in der Grösse des Davidsboden an den Rand der Belastbarkeit. Die gemeinsame Entscheidungsfindung im eigenen Haus und in der ganzen Siedlung ist sehr aufwendig; Verständigungsprobleme in verschiedener Hinsicht müssen überwunden werden. Die Pluralität der Bewohnerschaft (im Davidsboden wohnen Menschen aus den verschiedensten Kulturkreisen und aus unterschiedlichen gesellschaftlichen Schichten) bringt sehr vielfältige Ansichten über Ruhe, Sauberkeit, Ordnung, ästhetische und moralische Fragen mit sich. Selbstverwaltung erfordert deshalb von allen Beteiligten ein entsprechend hohes Mass an Toleranz, Lernbereitschaft, Engagement und Geduld. Selbstverwaltung bedeutet: In oft mühsamen Auseinandersetzungen Entscheidungen zu treffen, die von möglichst vielen mitgetragen werden, die Balance zwischen unterschiedlichen Moralvorstellungen zu finden, Konflikte zu lösen und nicht einfach nur per Dekret regulieren zu wollen. Selbstverwaltung heisst, ohne designierte Autoritäten mit den Alltagsschwierigkeiten klar zu kommen, sowie die verschiedenen praktischen Pflichten zum Unterhalt von Haus und Garten zu erfüllen. Ansprechpartnerinnen bei unlösbar scheinenden Schwierigkeiten oder bei finanziell aufwendigen Reparaturen sind die Liegenschaftsverwaltungen. Ihre Rolle ist ebenfalls neu definiert; sie amtieren nicht

mehr als autoritäre Instanzen, sondern als Gesprächspartnerinnen und Beraterinnen der Hausvereine.

### Schwierige Pluralität

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass Hausvereinen mit weitgehend homogener Zusammensetzung in höherem Mass auch ein Engagement für die Belange der ganzen Siedlung eingehen können, da die hausinternen Angelegenheiten ohne grosse Probleme gemeistert werden. Hausvereine mit sehr heterogener Zusammensetzung hingegen brauchen trotz der Vorbereitung auf das Selbstverwaltungsmodell längere Zeit des Zusammenfindens, ganz besonders dann, wenn sprachliche Barrieren zu überwinden sind. Für Selbstverwaltungsmodelle in grösseren Überbauungen bedeutet dies, dass auf die Balance zwischen den unterschiedlich zusammengesetzten Hausgruppen geachtet werden muss; ideologisch einheitlich formierte Gruppierungen sind ebenso zu verhindern wie ethnisch einseitig zusammengesetzte Gruppen. Es gilt also, Wert darauf zu legen, dass die Balance innerhalb der Nachbarschaften eines Hauses funktioniert und ein verantwortbares Verhältnis zwischen ausländischen und einheimischen Familien und verschiedenen Lebensformen geschaffen werden kann. Die Pluralität der BewohnerInnen einer Siedlung zeigt ihre Folgen auch im unterschiedlich hohen Mass der Beteiligungsmöglichkeit einzelner MieterInnen an den Aufgaben der Selbstverwaltung: Alleinerziehende berufstätige Mütter, ältere und behinderte Menschen, schichtarbeitende BewohnerInnen können sich weniger engagieren als teilzeitlich Arbeitende und nicht Berufstätige. Sprachbarrieren werden ebenfalls zu zusätzlichen Hindernissen. Trotzdem überwiegen die positiven Aspekte der Pluralität diese problematischen Auswirkungen: Der nachbarschaftliche kulturelle Erfahrungsaustausch im Alltag und die Bereicherung durch das Kennenlernen von Menschen aus anderen Ländern und anderen Lebensumständen innerhalb des eigenen Wohnumfeldes sind von grosser Bedeutung und stellen einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität in unserer Gesellschaft dar.

### Vertraute Nachbarschaft

Positiv ausgewirkt hat sich im Davidsboden, dass sich die BewohnerInnen bereits vor dem Einzug in ihre Wohnungen kennenlernen konnten. Der Prozess der Mitbeteiligung begann für den Teil der CMS drei Jahre vor der Fertigstellung der Siedlung, da hier auch über die Ausgestaltung der Wohnungen mitbestimmt werden konnte. Für die Patria begann die Auswahl der MieterInnen rund ein Jahr vor dem Bezug der Wohnungen. Da-

### Zitate Bewohner/innen

«Schwierigkeiten, die aufgrund der sprachlichen und kulturellen Vielfalt der Mieterschaft aufkamen, konnten weitgehend gelöst werden – beide Seiten haben gelernt, auch einmal über den eigenen Schatten zu springen.»

Flo Kotjatko

«Die bei der Vermietung gewünschte »Durchmischung« scheint sich in der Praxis nur schwer durchzusetzen. Zu unterschiedlich sind die verschiedenen Positionen. Ob das neue Wohnmodell diese Gräben überwinden hilft, oder daran zerbricht, wird sich erst in einigen Jahren zeigen.»

Markus Löw

«Als alleinstehende Frau finde ich es angenehm, umgeben zu sein von Familien, Paaren, Kindern, Wohngruppen und älteren Menschen. Nach vielen Jahren des Ausprobierens von verschiedenen Wohnformen ist für mich das Leben in einer Hausgemeinschaft, wie es in dieser Siedlung möglich ist, das Optimale.»

Katrin Münster

«Obwohl wir zuerst Angst hatten, haben wir den Wohnungswechsel nicht bereut. Unsere MitbewohnerInnen kennen wir gut. Es macht Spass, gemeinsam eine Hausordnung aufzustellen. Die Stimmung im Haus ist freundlich bis freundschaftlich. Dies schliesst zwischendurch heftige Auseinandersetzungen nicht aus.»

Rolf Buser/Helen Ötliker

durch hatten die Interessierten die Möglichkeit, neben der Wohnung auch die Nachbarn mitauszuwählen. Mit diesem Auseinandersetzungsprozess entstand eine im allgemeinen sehr hohe Identifikation mit der Siedlung und dem «eigenem» Haus. Mehrheitlich sehr tragfähige und freundschaftliche Nachbarschaftskontakte, Freizeitaktivitäten wie das Betreiben einer siedlungseigenen Bar, Haus- und Siedlungsfeste, Kinderspielgruppe und die sehr intensive Benützung von Gemeinschaftsräumen und Gartenanlagen zeugen davon.

### Neue Wohnmodelle

Selbstverwaltungsmodelle in dieser Form scheinen einem Bedürfnis vieler MieterInnen zu entsprechen, obwohl sie viele Konfliktmöglichkeiten in sich bergen. Zu ihrer Realisierung braucht es aber die interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen Architektur, Bauherrschaft, Liegenschaftsverwaltung und sozialer Arbeit. Projektorientierte soziale Arbeit schafft die Vermittlung zwischen fachspezifischen Sichtweisen, versteht sich als Weg-

### Zitate

#### Liegenschaftsverwaltungen

«Die Patria ist vom Experiment überzeugt. Sie steht ganz hinter dem neuen Wohnmodell und ist mit dem bisher Erreichten sehr zufrieden.»

Peter Moor, Patria Versicherungen

«Das neue Wohnmodell ist ein sehr interessantes Projekt. Ich bin über die hohe Stabilität der MieterInnen erstaunt und freue mich über das Engagement, die Selbstverwaltung zum Gelingen zu bringen. Es braucht Zeit und Bereitschaft, Probleme im gemeinsamen Gespräch zu lösen. Die bisherigen Erfahrungen haben uns sehr ermutigt.»

Stefan Senn, Liegenschaftsverwaltung CMS



bereiterin der Kommunikation unter den Beteiligten und beachtet die sozialen Aspekte. Modelle der Selbstverwaltung und Mietermitbeteiligung in grösseren Wohnprojekten brauchen eine differenzierte, sorgfältige Vorbereitung und Begleitung in den verschiedenen Planungsphasen und im Prozess der Erprobung von Organisationsformen. Soziale Arbeit kann dabei Entscheidungshilfen bieten, Organisationsmodelle entwerfen, als neutrale Instanz Lösungsmöglichkeiten aufzeigen und als Ombudsstelle bei Konfliktsituationen wirken. Ohne ein Umdenken, ohne das Verlassen ausgetretener Pfade sind neue Wohnmodelle nicht denkbar. Bauherrschaften werden die Bedürfnisse ihrer zukünftigen MieterInnen berücksichtigen und erfassen müssen, Architekten und Architektinnen werden neben technisch-ästhetischen Aspekten die Lebensumstände zukünftiger BewohnerInnen miteinbeziehen müssen, Liegenschaftsverwaltungen müssen zu Partnerinnen ihrer Kundschaft werden, Kommunikation und interdisziplinäre Zusammenarbeit in Wohnfragen müssen gefördert werden. Die bisherigen Erfahrungen mit der Siedlung «Im Davidsboden» zeigen, dass neue Wege im Mietwohnungsbau möglich sind, sofern die Bereitschaft zum Experiment und zu einem «Learning by Doing» von den Projektträgern erklärt wird.

#### Zitate Bewohner/innen

«Grundsätzlich finden wir das selbstverwaltete Wohnmodell sinnvoll und vernünftig. Um dieses Modell zweckmässig fortzusetzen, sollen alle betreffenden Parteien (MieterInnen, Vermieter) ihren Beitrag dazu leisten, was zum Teil noch fehlt. Also Verantwortung, Solidarität, Verständigung und Bereitschaft zur gemeinsamen Zusammenarbeit sind hier die nötigsten und entscheidenden Elemente dazu. Es ist wichtig, die passiv stehenden MitbewohnerInnen ein bisschen aktiv zu machen.»

Mehmet Boz

«Wir sind raus aus der anonymen Wohnkultur und dennoch fühlen wir uns nicht eingengt. Die Kinder geniessen die grosse Bewegungsfreiheit im Hof, wie auch im Haus und den ungezwungenen Kontakt unter den Familien. Die Hausordnung und -Wartung ist bis auf Kleinigkeiten unproblematisch. Negative Erfahrungen haben wir keine gemacht, ausser, dass sich in administrativen und konstruktiven Belangen meistens dieselben Leute engagieren.»

Dorothee Huber Agurto



Bilder: Regine Flury

Die Nachbarn selbst auswählen? – In der Siedlung «Im Davidsboden» in Basel hatten die Bewohner/innen von Anfang an Mitsprachemöglichkeiten in bezug auf die Ausgestaltung der Wohnungen, aber auch was die Auswahl der Nachbarn betrifft.

elektrotechnische Unternehmung  
elektronische Steuerungen  
24-Stunden-Service  
Planung Installation  
Telefon A Schalttafelbau  
Telefon (01) 301 44 44  
ELEKTRO  
**COMPAGNONI**  
ZÜRICH