

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 24 (1949)
Heft: 7

Artikel: Die Basler Notwohnungen
Autor: Maurizio, J.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-102086>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

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

gen Verhältnissen neu festzusetzen, was bei den möglichen Währungsschwankungen durchaus verständlich ist. Im Streitfall entscheidet ein Schiedsgericht.

3. *Die Amortisation.* Diese war das Kreuz der alten Regelung gewesen. Der Staat selbst hatte volle Amortisation in 50 bis 80 Jahren verlangt (= 2 bis 1,25 Prozent des Gebäudewertes), was weit über dem Durchschnitt privater reiner Amortisation lag ($\frac{1}{2}$ Prozent). (Die Amortisation = Entwertung darf nicht verwechselt werden mit den Unterhaltsaufwendungen, da die Genossenschaften im Baurechtsvertrag überdies verpflichtet sind, ihre Liegenschaften gut zu unterhalten.) Berechnungen ergaben, daß zufolge der staatlich vorgeschriebenen überhöhten Amortisationen, verglichen mit einem angemessenen Satz von z. B. 0,85 Prozent die Mietzinse von Dreizimmerwohnungen um Fr. 100.— bis Fr. 150.— pro Jahr höher als entsprechende Privatwohnungen hätten angesetzt werden müssen. «Der Sparhafen im Hause» mag angezeigt sein beim privaten Bau, nicht aber im gleichen Maße beim Genossenschaftsbau, wo das Sparen der ersten Generation nicht dieser, sondern erst einer späteren, ihr unbekannten, zugute kommt. Damit soll selbstredend nicht die Notwendigkeit einer haushälterischen, Reserven bildenden Verwaltung bestritten werden, sondern nur die Übertreibung abgelehnt sein, welche die Genossenschaftswohnungen von vornherein, gegenüber gleichwertigen Privatwohnungen, um Fr. 100.— bis 150.— pro Jahr verteuert und damit die Genossenschaften zum teuren Krämer gestempelt und das genossenschaftliche Bauen in Frage gestellt hätte. Die Amortisation wurde in der Folge auf 1 Prozent festgelegt, entsprechend der Baurechtsdauer von 100 Jahren.

4. *Die Rückfallsklausel* war seit 1943, wohl in ungenügender Überdenkung der Konsequenzen, staatlicherseits so formuliert worden, daß der Staat die Häuser beim Heimfall zum amortisierten Wert zurücknehmen konnte, ohne Rücksicht auf ihren wahren dannzumal-

gen Wert. Nachdem der Staat gleichzeitig sehr rasche Amortisation verlangte, hätte er praktisch die Kolonien — deren laufenden guten Unterhalt er zudem vertraglich stipulierte! — beim Rückfall gut gepflegt gratis an sich nehmen können. Natürlich wurde erklärt, daß dies nicht so schlimm gemeint gewesen sei, die berühmte «Praxis» hätte seiner Zeit dann schon die vernünftigen Milderungen gebracht. Es scheint, daß die peinliche Formulierung eher ein kleiner Betriebsunfall gewesen war; aber die Sache zeigt doch die Gefährlichkeit des Baurechts für die bauenden Genossenschaften und eine gewisse Rechtsunsicherheit, die mit ausgewogenen Verträgen überwunden werden muß. Die Genossenschaften verlangten einen neuen Text, der ihnen auch bereitwillig zugestanden wurde. Wenn sie schon die Bauten unterhalten und amortisieren, soll ihnen beim Rückfall eine Entschädigung zufallen zur Rückzahlung der Schulden und des Anteilscheinkapitals, währenddem ein Überschuß der Entschädigung über die Verpflichtungen der Genossenschaft hinaus in einen besonderen Fonds für Wohnungsfürsorge gelegt werden soll. Für die Höhe der Entschädigung ist maßgebend der dannzumalige Verkehrswert der Gebäude, woran aber so viele Prozente abzuziehen sind, als der Prozentsatz der seinerzeit gewährten kantonalen Subventionen ausmacht.

Die Genossenschaften sind in Basel mit dem Staat also zu einer im ganzen befriedigenden Lösung in bezug auf das Baurecht gelangt, wobei sie, das sei zum Schluß nochmals betont, nach wie vor die Überzeugung haben, daß sie finanziell keineswegs sich besser stellen als im Eigentumsbau, im Gegenteil, und dazu allerhand ideelle Nachteile, Kontrollen usw. auf sich nehmen. Sie bringen dieses Opfer aber in der Überzeugung, so ihrer Vaterstadt zu helfen, eine durch enge und ungerechterweise nicht korrigierte Grenzen ihrer Stadt aufgelegte Schwierigkeit beheben zu helfen.

Dr. Gregor Kunz.

Die Basler Notwohnungen

Neben der allgemeinen Förderung des Wohnungsbaues durch die Ausrichtung von Subventionen, durch rechtliche Maßnahmen und Erleichterungen in bausetzlicher Hinsicht ist es vor allem die Aufgabe der Behörden, der drohenden Obdachlosigkeit durch den Bau von Notwohnungen zu begegnen.

Die Wohnungsproduktion vermochte der sehr erheblichen Bevölkerungszunahme des Kantons Baselstadt — in den letzten sechs Jahren 20 100 Seelen — nicht zu folgen. Schätzt man den theoretischen Wohnungsbedarf (drei Personen = eine Wohnung) mit einem Drittel der Bevölkerungszunahme, so hätte man in Basel von 1943 bis Ende 1948 rund 6700 neue Wohnungen erstellen müssen. Trotz allen Anstrengungen konnten aber in dem erwähnten Zeitraum nur 4456 Wohnungen mit Subventionen und etwa 1000 Woh-

nungen ohne Subventionen erstellt werden. Der Wohnungsbau blieb also um mehr als 1200 Wohnungen hinter dem Wohnungsbedarf zurück.

Unter diesen Umständen mußten besondere Maßnahmen zur Vermeidung der Obdachlosigkeit getroffen werden: *der Bau von Notwohnungen*. Es kam dabei vor allem auf eine rasche und billige Erstellung zusätzlicher Wohnungen für die niederen Einkommensklassen an, die der Gefahr der Obdachlosigkeit besonders ausgesetzt sind.

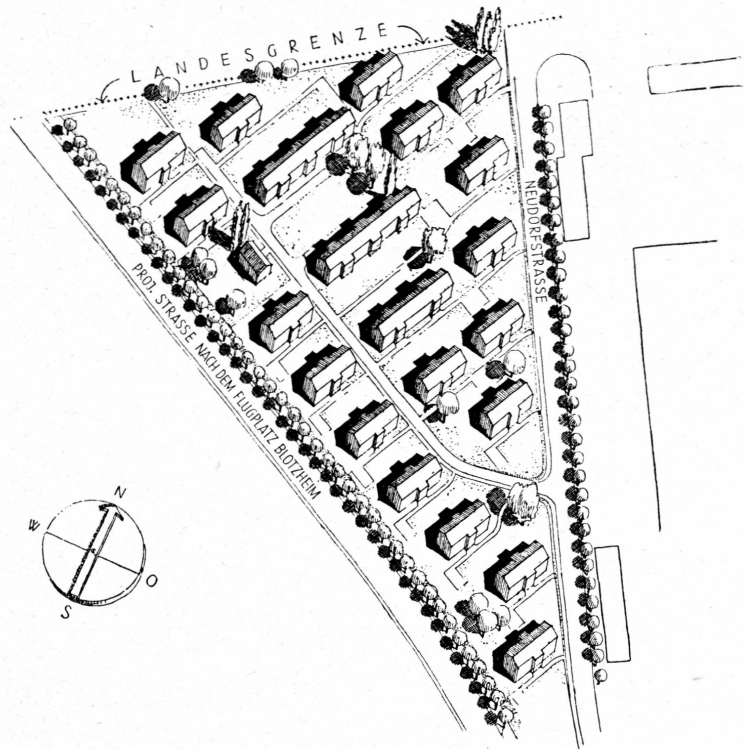
Zunächst konnten in bestehenden staatlichen Liegenschaften teils behelfsmäßig, teils definitiv einige Wohnungen bereitgestellt werden. Sodann wurden die ehemaligen Wohnbaracken an der Neuhausstraße wieder instandgestellt und in mehreren Quartieren neue Wohnbaracken errichtet. Im Herbst 1947 mußten

vorübergehend sogar in der Mustermesse 38 Notwohnungen eingerichtet und das Hotel «Du Pont» gemietet werden. Dasselbst sind 40 Notwohnungen untergebracht. Wenn auch von einer Beanspruchung der Kaserne abgesehen werden konnte, war die Requisition von Schulklassen und der alten Taubstummenanstalten in Riehen und Bettingen unvermeidlich.

Seit dem Sommer 1946 ist das Hochbauamt dazu übergegangen, anstelle der behelfsmäßigen Lösungen in größerer Anzahl permanente Notwohnungen in Form einfacher Neubauten zu erstellen, da für einen Großteil der Notwohnungen mit einer Belegung auf Jahre hinaus gerechnet werden muß. Der amtliche

äußerer Ummantelung aus Perfektaplatten und Verputz).

Der zweigeschossige Normalhaustyp (Durisol) enthält sieben Wohnungen, und zwar eine Fünfstückwohnung, drei Wohnungen zu zwei Zimmern und drei Wohnungen zu drei Zimmern. Eines der Zimmer der kleineren Wohnungen dient zugleich als Küche (Kochnische). Auf diese Weise kann pro Haus je eine kinderreiche Familie untergebracht und gleichzeitig dem dringenden Bedarf an kleinen Wohnungen entsprochen werden. Sollte es sich später als wünschbar erweisen, mehrere kinderreiche Familien in diesen Häusern unterzubringen, so kann ohne nennenswerte Bauarbei-



Situationsplan 1:3500

Wohnungsnachweis schätzte den jährlichen Bedarf auf rund 100 Notwohnungen. Gewählt wurde eine Trockenbauweise, die es ermöglichte, in durchschnittlich fünf Monaten die erforderliche Anzahl Wohnungen auf die wichtigsten Umzugstermine bereitzustellen, während für eine Ausführung in der landesüblichen Massivbauweise bei der damaligen Anspannung der verfügbaren Arbeitskräfte mit einer Bauzeit von 12 bis 14 Monaten hätte gerechnet werden müssen. Der anhaltende Mangel an Backsteinen und in vermindertem Maße auch des Zements ließ es angezeigt sein, auch im Wohnungsbau Konstruktionsweisen anzuwenden, bei welchen die herrschende Produktionslage gebührend berücksichtigt werden kann. Es gelangte deshalb bei mehreren Baugruppen von Notwohnungen die bekannte *Durisol-Bauweise* zur Anwendung (Neudorfstraße, Hochbergerstraße, Waldighoferstraße), während für die neueste Siedlung am Rüchligweg die *Bauweise «Steba»* gewählt wurde (Holzkonstruktion mit

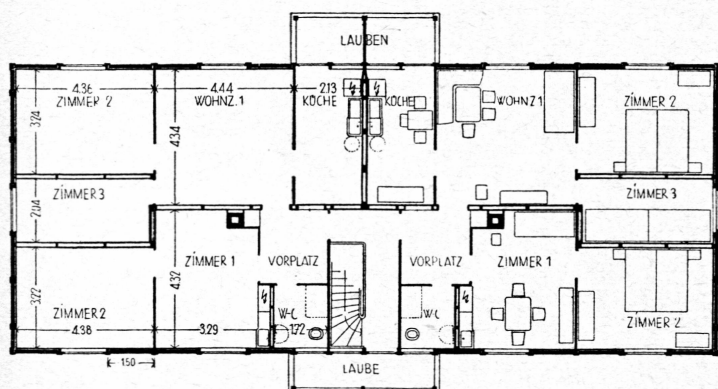
ten je eine Zwei- und eine Dreizimmerwohnung in eine Fünfstückwohnung verwandelt werden. Bei der Siedlung Rüchligweg («Steba») wurde auf diese Ummwandlungsmöglichkeit der Wohnungen verzichtet.

Neben der kurzen Bauzeit und gewissen Vorteilen der Durisol-Bauweise (Trockenbauverfahren, Beschäftigung kleiner Arbeitsgruppen auf der Baustelle, Montagebau mit vorfabrizierten Elementen, geringe Mengen von Baustoffen, an denen Mangel herrscht, das rasch erstellte Holzskelett mit Dach bietet Wetterschutz für den Ausbau) erlaubte es vor allem, die Beschränkung auf einen einzigen Wohnhaustyp bei weitgehender Typisierung der Baubestandteile die Baukosten zu reduzieren und damit günstige Mietzinse zu erhalten. Die Baukosten der Durisol-Bauten liegen um Fr. 15.— bis 20.— pro m³ unter den Durchschnittskosten des normalen Wohnungsbaues. So betrugen z. B. die Kosten eines zweigeschossigen Durisol-Hauses mit sieben Wohnungen inklusive Umgebungs- und Erschließungs-

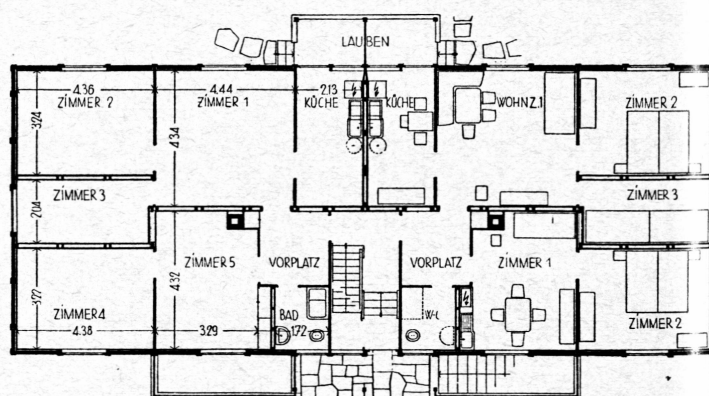


Gesamtansicht von der Neudorfstraße aus

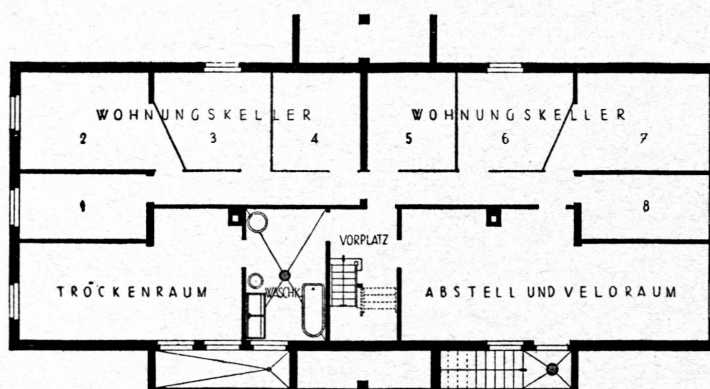
Photo R. Spreng, SWB., Basel



Obergeschoß 1:250, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen



Erdgeschoß 1 : 250, 5-Zimmer-Wohnungen



Keller

kosten, Bauzinsen und Gebühren Anfang 1947 Franken 134 000.—, die Landkosten pro Haus (1200 m² zu Fr. 18.—) Fr. 21 600.—, die gesamten Anlagekosten somit Fr. 155 600.—. Der Kubikmeterpreis stellte sich

auf Fr. 66.74 (ohne Honorar). Die Subventionen von Bund und Kanton betrugen 45 Prozent; die restlichen Mittel von 55 Prozent brachte der Kanton auf. Die Gesamtlasten pro Haus stellten sich pro Jahr auf

Fr. 5360.—, und die Mietzinse betrugen:

Fünfstzimmerwohnung	1 × 1340.— =	Fr. 1340.—
Dreizimmerwohnung	3 × 820.— =	Fr. 2460.—
Zweizimmerwohnung	3 × 520.— =	Fr. 1560.—
		<u>Fr. 5360.—</u>

Die Baukosten der Häuser haben sich bei den späteren Etappen etwas erhöht. Zur Vermeidung von Mietzinsdifferenzen zwischen den ersten und den etwas später erstellten Wohnungen haben die Mietzinse eine gewisse Angleichung erfahren.

Der Kanton Baselstadt besitzt zurzeit insgesamt 494 Notwohnungen, und zwar:

Notwohnungen in bestehenden Gebäuden	137
Notwohnungen in permanenten Neubauten	286
Notwohnungen in Baracken	71

Zur Schaffung derselben waren kantonale Kredite im Gesamtbetrag von rund 4 Millionen Franken erforder-

lich. Die jährlichen Ausgaben für die Verwaltung der Notwohnungen sowie Übernahme der Miet- und Pachtzinse gemieteter Lokale usw. belaufen sich auf rund Fr. 80 000.—. Dazu kommen noch die staatlichen Beiträge der allgemeinen Wohnungsfürsorge (Beiträge an die Wohnungsauslagen kinderreicher Familien, Unterbringung von Obdachlosen), die in den letzten Jahren Fr. 100 000.— bis 150 000.— jährlich betrugen.

Der Bau von Notwohnungen gehörte zu den dringlichsten Aufgaben unseres Kantons. Nur ganz vereinzelte dieser Wohnungen konnten bisher wieder freigegeben werden. Inzwischen sind weitere kantonale Kredite im Gesamtbetrag von 5,8 Millionen Franken bewilligt worden für die Erstellung billiger Wohnungen in *Kommunalbauten*, in einer vereinfachten Massivbauweise. Der Notwohnungsbau in Basel kann deshalb voraussichtlich sistiert werden, da er durch den kommunalen Wohnungsbau abgelöst wird.

J. Maurizio, Kantonsbaumeister.

Neubauten der Mieter-Baugenossenschaft

Es ist der Mieter-Baugenossenschaft, welche im Jahre 1950 auf ihr 25jähriges Bestehen zurückblicken kann, nicht leicht gefallen, in der Nachkriegszeit bei den gewaltig gestiegenen Baukosten sich zu Neubauten zu entschließen. Immerhin hat sie mit Rat und Tat bei der Gründung der Wohngenossenschaft «Zur Eiche», welche die schöne Kolonie beim Gartenbad Eglisee erstellt hat, mitgewirkt. Und schließlich hat sie doch selbst wieder zu bauen begonnen und gleich zwei Gruppen von Wohnhäusern in Angriff genommen, einen Wohnblock an der Rauracherstraße im Gemeindebann Riehen, unmittelbar an der Stadtgrenze. Die Wohnkolonie Rauracherstraße (Bauleitung: HH. W. Brandenberger und Gürtler) umfaßt 36 Wohnungen, 20 Dreizimmer- und 16 Vierzimmerlogis, Mietpreise Fr. 1920.— bzw. 2400.—. Die Wohnungen sind komfortabel und praktisch eingerichtet, liegen in nächster Nähe einer Tramhaltestelle und haben eine Autobus- haltestelle vor dem Haus. Die Baukosten belaufen sich inklusive Landkauf auf etwa Fr. 1 700 000.—, von denen noch 15 Prozent Subvention in Abzug zu bringen sind. Bezugstermin zwischen 1. und 15. Juli und 1. August 1949.

Die zweite Gruppe ist jene an der Wiesenstraße in Kleinbasel. Sie bringt die Lösung eines städtebaulich interessanten Problems. Das im Baurecht übernommene Land war ursprünglich für den Bau von Garagen für die Basler Verkehrsbetriebe (BVB) reserviert, während die MBG immer die Hoffnung gehegt hatte, anschließend an den bereits bestehenden Wohnblock der Genossenschaft eine weitere Gruppe von Häusern erstellen zu können. Im Hinblick auf die rapid zunehmende Verknappung des Bauterrains im Kanton Baselstadt im allgemeinen und im Industriegebiet von Kleinbasel im besonderen konnte dank der Aufgeschlossenheit und der fortschrittlichen Einstellung

der BVB-Leitung eine Lösung gefunden werden, welche den beidseitigen Interessen dient. Die Bauleitung (Architekt Arn. Gürtler) hat den «Rank» gefunden. Im Untergeschoß des Baublocks werden 25 Großgaragen für Trolleybus und Autobusse, darüber vier Stockwerke hoch Wohnungen erstellt. Diese

Mieter-Baugenossen-
schaft Basel
Block Rauracherstraße

Brandenberger &
Gürtler, Arch.



sind durchgehend modern, mit zentraler Ölheizung, Einbaubad usw. versehen. Die Kolonie weist 53 Wohnungen auf, je 24 Zwei- und Dreizimmerlogis, vier Vierzimmer- und eine Fünfstzimmerwohnung. Mietpreise: Zweizimmer- Fr. 1320.—, Dreizimmer- Franken 1440.—, Vierzimmerwohnung Fr. 1680.—. Die Wohnungen sind beziehbar auf 1. September bzw. 1. Oktober und 1. November dieses Jahres. Die Decken der Garagen sind so armiert, daß keinerlei Geräusche in die Wohnungen dringen, die Einfahrten zu den Garagen sind sehr geschickt angeordnet, die Hauseingänge ebenfalls, so daß keine Gefahrenmomente, auch nicht für Kinder, entstehen können.

Mit diesen beiden Baublöcken hat die MBG, welche bereits 200 Altwohnungen zu ihrem Besitze zählt, einen erklecklichen Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Basel geleistet.

Kg.