

# Wohnungsnot und sozialer Wohnungsbau in Basel

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **27 (1952)**

Heft 10

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102436>

## **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.

*Der Garten ist eine Erweiterung  
der Wohnung*



Foto Homberger  
Zürich 51, Dübendorferstraße 11

Die Grundrisse der Wohnungen sind zweckmäßig, und die Ausstattung entspricht trotz ihrer Einfachheit doch den Anforderungen, die der Mieter heute berechtigterweise stellt. Eine Neuerung dürfte Nachahmung finden: In den Küchenfenstern sind die Vorhänge zwischen den Verglasungen angebracht, was das lästige Anlaufen der Scheiben verhindert und offenbar auch die Stoffe schont. Jede Wohnung hat ihren Balkon. Die Küche hat eine eingebaute Sitzbank für zwei Personen. Die Böden in den Wohnzimmern sind mit Kleinparkett, diejenigen der Schlafzimmer mit Linoleum belegt. Der 100-Liter-Boiler im Badzimmer spendet Heißwasser auch zum Wandbecken und zum Schüttstein. Es wird mit Gas gekocht. Die Aufhängevorrichtung für die Vorhänge gehört zur Wohnung. Alle Türen sind mit KABA-Schlüsseln abschließbar.

Die Wohnungen sind von Kanton und Stadt mit je 5 Prozent subventioniert. Die Durchschnittsmietzinse betragen 1404 Franken für die Zwei-, 1656 Franken für die Drei- und 1884 Franken für die Vierzimmerwohnung. Es ergibt sich dabei eine Bruttorendite von 6 Prozent.

Drei Wohnungen wurden möbliert gezeigt. Solche Ausstellungen sind sehr zu empfehlen, denn leider muß man

immer wieder feststellen, wie unzuweckmäßig, unheimelig und geschmacklos die neuen Genossenschaftswohnungen möbliert werden. Beim Einkauf der Aussteuer denkt man nicht daran, daß die Arbeiter- und Angestelltenwohnungen der heutigen Zeit aus Kostengründen nicht mehr die Ausmaße wie zu Großmutterns Zeiten haben. Der Möbelhändler schwatzt seinen Kunden das auf, woran er am meisten verdient. Die Folge ist, daß man sein ganzes Leben lang unpraktisch wohnt. Mit wirklich guten Beispielen von Wohnungsausstattungen könnte man sicher einen guten Einfluß auf die jungen Leute ausüben. Wie schwer es aber ist, die richtige Ausstattung zu bekommen, zeigte auch die Ausstellung der «Glattal». Es wäre sicher eine dankbare Aufgabe für die Innenarchitekten, einmal eine Anzahl von Ausstattungen zu entwerfen, die in die neuen Wohnungen hineinpassen und weder zu pompös noch zu nüchtern, noch zu charakterlos sind.

Daß die «Glattal» mit der Zeit Schritt hält, zeigt die Tatsache, daß sie auch hier wieder nicht nur Wohnungen, sondern auch Läden erstellt, die sie vermietet. Ein Novum für die Schweiz dürfte es sein, daß bei der «Glattal» auch die eidgenössische Post Mieterin geworden ist. Gts.

## Wohnungsnot und sozialer Wohnungsbau in Basel

Der Große Rat des Kantons Basel-Stadt hat am 18. September 1952, auf Antrag seiner «Kommission für die Förderung des Wohnungsbaues» — der Basler nannte sie auch schon «Großratskommission zur Verhinderung des Wohnungsbaues» — im Rahmen einer sogenannten «Aktion für die Erstellung staatlicher Wohnungen für Mindestbemittelte» die Erstellung von 176 Wohnungen mit billigen Mietpreisen beschlossen. Der Beschluß wurde dem Referendum unterstellt, so daß man im günstigsten Falle erst Anfang November weiß, ob die Wohnungen erstellt werden können. Dieser Beschluß hat folgende Geschichte:

Im Mai 1951 hat der Regierungsrat dem Großen Rat

einen ausführlichen Bericht über den Stand der Wohnbaufrage im Kanton und über die im damaligen Zeitpunkt nach seiner Auffassung notwendigen staatlichen Maßnahmen vorgelegt. Er beantragte die Gewährung eines Kredites von 840 000 Franken für die Subventionierung von 100 billigen Wohnungen unter Ausschluß des Referendums und in einem zweiten Antrag die Bewilligung eines Kredites von 3 360 000 Franken für die Subventionierung von etwa 380 billigen Wohnungen. Der zweite Antrag hätte dem Referendum unterstellt werden sollen. Es war beabsichtigt, diese rund 500 Wohnungen durch gemeinnützige Wohngenossenschaften erstellen zu lassen. Am 5. Juli 1951 lehnte der Große Rat ein

Eintreten auf den ersten Antrag ab und überwies den zweiten Antrag an die bestehende Wohnbaukommission des Großen Rates.

In zahlreichen Sitzungen hat die Wohnbaukommission ihre Aufgabe behandelt. Sie ließ sich durch die entsprechenden Sachbearbeiter berichten über die Situation auf dem Wohnungsmarkt, den Wohnungsbedarf und die Wohnungsproduktion. Dabei wurde festgestellt, daß der Leerwohnungsvorrat Ende 1951 nur noch 0,08 Prozent betrug, daß die Möglichkeiten einer Analyse des Wohnungsverbrauches sehr beschränkt sind, dieser aber für das Jahr 1952 mit 1600 bis 1800 Wohnungen angenommen werden dürfe, ohne daß dabei an den Nachholbedarf zur Schaffung eines angemessenen Leerwohnungsbestandes etwas geleistet werde. Der bis jetzt bekannte Wohnungszuwachs wird für das Jahr 1952 mit etwa 1600 Objekten und für das Jahr 1953 mit etwa 1200 Wohnungen berechnet, wobei für das Jahr 1953 allerdings noch die Anmeldung weiterer Bauvorhaben angenommen wird.

Anläßlich der Opposition im Großen Rat gegen die Fortführung des subventionierten Wohnungsbaues wurde darauf hingewiesen, daß sich nun auch die Privatwirtschaft an der Lösung des Problems der Errichtung billiger Wohnungen beteiligen wolle. Unter den Auspizien der Basler Handelskammer und des Basler Volkswirtschaftsbundes hätten sich Firmen aus Handel, Gewerbe und Industrie zu einer «AG zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues» zusammengeschlossen, welche vorläufig den Bau einiger hundert billiger Wohnungen beabsichtige. Rund 300 solcher Wohnungen sind zurzeit im Bau, und weitere Projekte mit rund 120 billigen Wohnungen sollen in nächster Zeit zur Ausführung gelangen. Für die Dreizimmerwohnungen sollen die Mietpreise bei einem großen Teil unter 1400 Franken liegen.

Die Großratskommission hatte sich mit der Frage auseinandergesetzt, ob der soziale Wohnungsbau mit Rücksicht auf die heutige Lage des Wohnungsmarktes fortzusetzen sei und welche Richtlinien für den Fall einer Fortsetzung aufgestellt werden sollten. Die Kommission gelangte zur eindeutigen Feststellung, daß eine wichtige Lücke, nämlich die *Beschaffung von billigen Wohnungen für Mindestbemittelte*, geschlossen werden müsse. Unbestritten war, daß solche Wohnungen durch den Staat erstellt werden sollten, denn weder der soziale Wohnungsbau auf genossenschaftlicher Grundlage noch die Wohnbauaktion der Privatwirtschaft seien in der Lage, diese Aufgabe zu übernehmen.

Im Auftrag der Großratskommission legte das Baudepartement im Dezember 1951 ein erstes Projekt vor, welches die Erstellung von 260 Wohnungen für Mindestbemittelte vorschlug. Die Kommission war grundsätzlich mit den Vorschlägen einverstanden, war aber mehrheitlich der Ansicht, daß die Aktion nicht unter der Bezeichnung «kommunal» gestartet

werden sollte, dem Vorhaben sollte der Name «Aktion für die Erstellung staatlicher Wohnungen für Mindestbemittelte» gegeben werden. Anfang 1952 beantragte dann der Regierungsrat die Erstellung von 352 Wohnungen für die mindestbemittelten Bevölkerungskreise mit der Begründung, der durch Korrekturen sich ergebende Ausfall von billigen Altwohnungen und die Aufhebung von primitiven Notwohnungen mache die Erstellung einer größeren Zahl von billigen Wohnungen notwendig. Die Großratskommission konnte sich nicht entschließen, diesem Projekt zuzustimmen und verlangte die Vorlage eines wesentlich reduzierteren Bauprogrammes.

Ende April 1952 legte das Baudepartement im Sinne des erhaltenen Auftrages ein neues Projekt mit 176 Wohnungen für Mindestbemittelte vor. Es beantragte die Erstellung von 18 Einzimmer-, 20 Zweizimmer-, 96 Dreizimmer- und 42 Vierzimmerwohnungen. Bei Kubikmeterpreisen von 77 bis 83 Franken (inklusive Luftschutzkeller) und Kosten pro Wohnraum von 7720 bis 8635 Franken ergibt sich für die an fünf Orten der Stadt zu erstellenden Liegenschaften ein Anlagewert von 4 863 700 Franken. Für Grundriß und Ausstattung dieser Wohnungen werden folgende Prinzipien beachtet: ein großes Wohnzimmer und genügend große Schlafzimmer für Eltern und Kinder, alle Zimmer direkt vom Korridor zugänglich, Küche mit Eßplatz, Badezimmer mit Einbaubad, Ofenheizung, keine Kühlanlagen und kein Lift.

Über die Finanzierung des Bauvorhabens und die Mietpreise dieser sozialen Wohnungen ist folgendes zu sagen:

Eine Subvention à fonds perdu wird nicht gewährt, es muß also der ganze Anlagewert auf Rechnung des Staatsvermögens übernommen werden. Um den wegen der billigen Mietzinse entstehenden Fehlbetrag in der Renditenrechnung zu decken, soll der Staat während 17 Jahren aus der laufenden Rechnung jährlich einen Betrag von 44 260 Franken zur Bezahlung der fehlenden Abschreibungen übernehmen. Nach 17 Jahren können dann die Lasten für die Wohnliegenschaften durch die Mietzinseinnahmen gedeckt werden.

Die verbilligten Mietzinse sollen betragen: für Vierzimmerwohnungen 1300 Franken, für Dreizimmerwohnungen 1150 Franken, für Zweizimmerwohnungen 1000 Franken und für Einzimmerwohnungen 700 Franken. Die Wohnungen sind ausschließlich für Familien und Personen bestimmt, welche nur über geringe Einkommen verfügen. Das jährliche Einkommen darf nicht höher sein als der sechsfache Betrag der Miete plus 600 Franken für jedes minderjährige Kind. Bei Überschreitung der Einkommensgrenze während der Wohndauer um mehr als 1500 Franken hat grundsätzlich Kündigung des Mietvertrages zu erfolgen, aber es kann aus Billigkeitsgründen eine Toleranzfrist bis zu zwei Jahren bewilligt werden. Während einer Toleranzfrist sollen die Mietzinse um 200 Franken pro Jahr erhöht werden. N.

## 20 Jahre VSB

In aller Bescheidenheit beging der Schweizerische Verband sozialer Baubetriebe an seiner Delegiertenversammlung vom 6./7. September in La Chaux-de-Fonds die Feier seines zwanzigjährigen Bestehens. An der konstituierenden Generalversammlung vom 2. Juli 1932 schlossen sich 13 Produktivgenossenschaften des Baugewerbes zu einem Verbands zusammen. Seither ist die Mitgliederzahl auf 45 angestiegen. Die Zahl der Beschäftigten wuchs von 360 auf 1767 und der Umsatz von 2 752 481 Franken auf 31 657 771 Franken. Der Präsident, Herr H. Haldemann, wies in seinem Bericht auf die guten Beziehungen zu den Wohnbau- und Konsumgenos-

schaften hin, die mit ihrer Solidarität eigentlich die Entwicklung der Produktivgenossenschaften ermöglichten. In der Tat arbeiteten die Produktivgenossenschaften seit 1947 umsatzmäßig zu über 50 Prozent für Genossenschaften, woran die Wohnbaugenossenschaften wesentlich beteiligt sind. Die Produktivgenossenschaften haben sich jedoch auch einen guten Ruf bei der Privatkundschaft und bei den Gemeinden erworben. Den Bau- und Wohngenossenschaften leisten sie auch dadurch einen guten Dienst, indem sie ihnen mit ihren seriös kalkulierten Richtofferten eine Handhabe geben, übersetzte Offerten als solche zu erkennen, aber auch Schmutzkonkur-