Zeitschrift: Akzent : Magazin für Kultur und Gesellschaft

Herausgeber: Pro Senectute Basel-Stadt

Band: - (2013)

Heft: 5: Schwerpunkt : Genossenschaft : teilen statt besitzen

Artikel: Gastbeitrag : Peter Würmli : Basler Wohngenossenschaften : Vorreiter und Pioniere

Autor: Würmli, Peter

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-843098

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: 09.07.2025

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

Gastbeitrag: Peter Würmli

Basler Wohngenossenschaften: Vorreiter und Pioniere

Seit über 100 Jahren gibt es in der Region Basel Wohngenossenschaften. Sie stellen als Selbsthilfeorganisation oder als gemeinnütziger Bauträger Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zur Verfügung. Heute besitzen sie rund 3000 Liegenschaften mit etwa 14'000 Wohnungen.

Im späten 19. Jahrhundert begann die Stadt Basel, als Folge der Industrialisierung, stark zu wachsen. Die Textilindustrie und in ihrem Gefolge die Farbstoffindustrie erlebten einen Aufschwung und benötigten Arbeitskräfte. Deshalb zogen immer mehr Menschen aus den umliegenden ländlichen Regionen in die Stadt. Neue Stadtquartiere entstanden, die Bautätigkeit konnte mit dieser stürmischen Entwicklung kaum Schritt halten. Zwischen 1850 und 1900 wuchs die Bevölkerung von knapp 28'000 auf 109'000 Personen an.

Die Folgen waren Wohnungsknappheit und steigende Mieten, beengte und unhygienische Wohnverhältnisse, eine wachsende soziale Ungleichheit. Die Missstände waren insbesondere nach den grassierenden Cholera- und Typhusepidemien auch den Behörden bewusst und wurden beispielsweise in einer 1889 durchgeführten Wohnungsenquête festgehalten. Als Reaktion auf diese Untersuchung wurden erstmals Minimalstandards für sanitäre Verhältnisse, Belichtung und Belüftung definiert.

Auch auf privater Ebene gab es verschiedene Anstrengungen, die miserable Wohnsituation der zugewanderten Fabrikarbeiterschaft zu verbessern. So wurden etwa verschiedene Unternehmer tätig, die aus sozialen oder ethischen Gründen die Lebensbedingungen «ihrer» Arbeiter verbessern wollten. Sie erstellten Reihenhaussiedlungen, oft auf dem Gelände oder in unmittelbarer Nähe der Fabrik, in welcher die Bewohner arbeiten. Beispiele solcher Siedlungen sind die Arbeiterhäuser der Seidenfabrik de Bary & Co am Ulmenweg, verschiedene Siedlungen der Sarasin & Co in der Breite oder die Schappe-Siedlung in Reinach.

Daneben gab es auch erste Ansätze sozialreformerischer und philanthropischer Kreise, die «Wohnungsfrage» zu lösen. Ein bekanntes Beispiel ist die von der AG für Arbeiterhäuser in der Breite erstellte Siedlung mit 30 Wohnungen. Ein weiterer Exponent des frühen gemeinnützigen Wohnungsbaus war die AG Basler Bauverein, welche im Anschluss an eine Versammlung von Wohnungssuchenden gegründet wurde, die 1873 auf der Schützenmatte stattfand. Der Basler Bauverein erstellte in der Folge über 50 Wohnungen, geriet aber in den 1880er-Jahren in finanzielle Schieflage und stellte seine Tätigkeit ein.

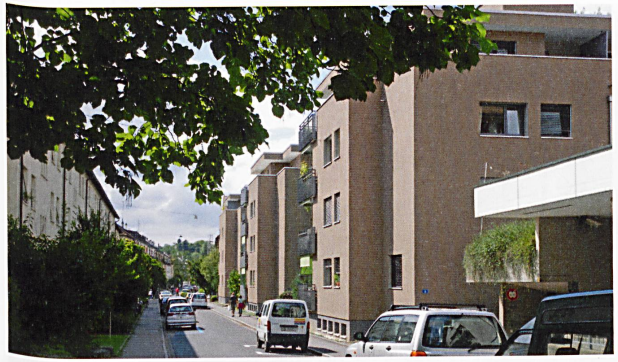

Bild links
In den Ziegelhöfen

Bild unten
Am Bahndamm

Pionierphase (1900–1935): Gartenstadt und Neues Bauen

Die eigentliche Geschichte der Basler Wohngenossenschaften beginnt im Jahr 1900 mit der Gründung der Basler Wohngenossenschaft (BWG). Die BWG war keine eigentliche Selbsthilfegenossenschaft, sondern wurde mit dem philanthropischen Anspruch gegründet, für breitere Schichten Wohnraum bereitzustellen und auf das Wohnungswesen «einen massgebenden Einfluss auszuüben». Trotz breiter Trägerschaft und grosser Sympathiebezeugungen hatte die BWG aber mit finanziellen Startschwierigkeiten zu kämpfen. Der Genossenschaft fehlte das notwendige Kapital, um selber bauen zu können, sie war aber in der Lage, in den Jahren 1901–1912 verschiedene Liegenschaften zu erwerben, die versteigert oder günstig angeboten wurden. Erst als 1912 das Baurecht – also die Möglichkeit, Boden längerfristig vom Grundbesitzer für eine Überbauung zu «pachten» – eingeführt wurde, sah sich die BWG in der Lage, an der Ecke Buchen-/Eichenstrasse selber eine Überbauung zu erstellen.

Die zweite genossenschaftliche Pionierorganisation im Raum Basel war die 1911 gegründete Eisenbahner-Baugenossenschaft (EBG). Sie hatte klar den Charakter einer Selbsthilfeorganisation. Eisenbahnangestellte schlossen sich zu einer Genossenschaft zusammen, um Wohnraum für ihre Familien zu erstellen. Finanziell unterstützt wurden sie dabei von den SBB, welche daran interessiert waren, dass ihre Mitarbeiter in unmittelbarer Nähe ihres Arbeitsplatzes angemessene Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen fanden. 1913 konnten schliesslich 3000 m² Bauland im Lehenmatt-Quartier erworben werden und im selben Jahr wurde die Pioniersiedlung Birs I mit 18 Wohnungen realisiert. In den Jahren 1919–1930 wurden weitere Bauetappen (Birs II–V) erstellt, zudem erstellte die EBG 1920 im Neubad die Siedlung «Schützenmatte» mit 65 Wohnungen.

Die wohl wichtigste Siedlung aus der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg ist die Siedlung Freidorf in Muttenz. Treibende Kraft war der ACV. 1919 begann man mit dem Bau der 150 Reihenhäuser. Das Freidorf war funktional und ideell ein kleines Dorf mit eigenem

Laden und Gemeinschaftseinrichtungen; es hatte über Basel hinaus eine starke Ausstrahlung für die Genossenschaftsbewegung und zählt noch heute zu den grössten genossenschaftlichen Siedlungen in der Region. Beeinflusst wurde das Siedlungskonzept von der aus England stammenden Gartenstadt-Bewegung: Reihenhaussiedlungen mit eigenem Pflanzplatz sollten für ausreichenden Wohnraum mit genügend Luft, Sonne und Licht sorgen.

Zu Beginn der 1920er-Jahre wurde die Subventionierung des Wohnungsbaus auf Bundes- und Kantonsebene eingestellt. Die Rahmenbedingungen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau verschlechterten sich trotz weiterhin akuter Wohnungsnot. Gleichwohl wurden zwischen 1925 und 1929 zwölf weitere Wohngenossenschaften gegründet, häufig mit Unterstützung des ACV. Neben einzelnen Projekten im Neubad und im «Gundeli» konzentrierte sich die genossenschaftliche Bautätigkeit vor allem auf das Hirzbrunnenquartier. In einer ersten Phase wurde das Gebiet zwischen Riehenstrasse und Bäumlihofstrasse bebaut. Initiant war die Landgenossenschaft Hirzbrunnen, welche das 16 ha umfassende Hirzbrunnengut erwarb. Die realisierten Siedlungen standen mehrheitlich im Zeichen der Gartenstadt-Bewegung, es entstanden aber auch einzelne mehrgeschossige Überbauungen. Die zweite Phase umfasst die Bebauung der sogenannten Schoren, d. h. des zwischen Bäumlihofstrasse und Lange Erlen gelegenen Gebiets durch drei Genossenschaften. In den Jahren 1928–1930 entstanden zwei Siedlungen mit insgesamt rund 200 Wohnungen. Architektonisch boten sie ein völlig anderes Bild als die bisher realisierten Projekte. Die zweigeschossigen Flachdachsiedlungen orientierten sich ganz an den Ideen und Vorstellungen der Bauhaus-Bewegung. Das Neue Bauen setzte konsequent auf neue Baumaterialien Glas und Beton, auf Rationalisierung, Kostensenkung und auf eine nüchterne Formensprache.

Kriegswirtschaft und staatliches Förderprogramm (1936–1950)

Im Verlauf des Zweiten Weltkriegs (ab 1942) verursachte die Rationierung der Baumaterialien eine enorme Bauteuerung, welche die private Bautätigkeit praktisch zum Erliegen brachte. Um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln und gleichzeitig die Mietpreise niedrig zu halten, beschloss der Bundesrat eine Reihe von Massnahmen, die Basler Regierung schloss sich mit einer eigenen Verordnung den

Subventionsbeschlüssen des Bundes an. Die möglichen Fördermassnahmen waren Subventionen bis zu 35% der Baukosten.

Die Folge war eine Welle von Genossenschaftsgründungen. Zu ihnen gehört auch die Landgenossenschaft Jakobsberg, 1943 ins Leben gerufen, welche ein 12 ha grosses Landstück auf dem Jakobsbergerhölzli erwarb. Das Gelände wurde in der Folge an vier Wohngenossenschaften übergeben und von diesen überbaut.

Der eigentliche genossenschaftliche Bauboom setzte aber erst ab 1948 ein, nachdem das Heimfallrecht, d. h. die Bestimmungen für die Beendigung des Baurechts bei Baurechtsverträgen geregelt worden war. Nun begannen viele Genossenschaften zu bauen, die vorher noch abgewartet hatten. In den Jahren 1943–1950 wurden über 70 neue Genossenschaften gegründet, die rund 5500 Wohnungen erstellten; dies entsprach zeitweise drei Vierteln des gesamten Neubauvolumens. In diesen sieben Jahren wurden einerseits die bereits bestehenden Siedlungskerne im Lehenmatt, Hirzbrunnen und Neubad erweitert, es wurden aber auch neue Gebiete auf dem Bruderholz, im Klybeck, in Basel-West und vor allem auch in Riehen erschlossen. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen sowie die zunehmende Verknappung der Landreserven veranlassten die neuen Genossenschaften zu einer dichteren Nutzung der Grundstücke. Der vorherrschende genossenschaftliche Bebauungstyp war nun die vier- bis fünfgeschossige Zeilenbebauung, Hauptzweck des Siedlungsbaus war die schnelle Erstellung von günstigen Wohnungen, architektonische und städtebauliche Überlegungen traten in den Hintergrund.

In den 1950er- und 1960er-Jahren war der Wohnungsbau nach dem Wegfall der meisten staatlichen Fördermassnahmen und mit dem einsetzenden wirtschaftlichen Aufschwung wieder ganz in der Hand der privaten Investoren. Die Genossenschaften konzent-

Bild links
Buchstrasse

Bild unten
Im Heimatland

rierten sich vor allem auf die Konsolidierung und die Erneuerung der älteren, aus den 20er-Jahren stammenden Siedlungen. Einige Projekte und Tätigkeiten sollen aber hier trotzdem erwähnt werden: 1950/51 wurden von der Wohngenossenschaft Entenweid die ersten Wohnhochhäuser der Schweiz erstellt. Wegen der Landknappheit im Stadtkanton konzentrierten sich die Genossenschaften zunehmend auf die Agglomeration. Verschiedene Siedlungen wurden im Laufe der Jahre 1960–1980 stadtnahen Landgemeinden gebaut. In Basel selber wurden nur noch vereinzelte Projekte realisiert, oft als Ausbauetappen bereits bestehender Siedlungen, so z. B. die Überbauungen der Genossenschaften Rankhof, Burgfelderhof und Neue Wohnbaugenossenschaft. Neue Projekte waren wegen der hohen Baulandpreise kaum mehr zu verwirklichen. 1970 gründeten sechs Genossenschaften den Genossenschaftsverband Gotthelf-Iselin. Dieser baute an der Pilatusstrasse eine gemeinsame Alterssiedlung für betagte Bewohner der umliegenden Genossenschaftssiedlungen.

Renaissance Wohngenossenschaften (1980–2010)

Im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts wuchs in der Stadt eine neue Genossenschaftsgeneration heran. Diese hatte ihre ideellen und politischen Wurzeln in der 68er-Bewegung. Auslöser für ihre Projekte war nicht mehr der Mangel an Wohnungen, sondern die Verteuerung der Mietpreise durch Neubau- und Sanierungstätigkeit. Interessierte Aktivisten und von der Kündigung bedrohte Mieter von Altbauliegenschaften schlossen sich zusammen und versuchten, einzelne Liegenschaften oder manchmal auch ganze Häusergruppen als (Haus-)Genossenschaft zu erwerben, «sanft» zu renovieren und gemeinschaftlich zu verwalten. Diese Versuche waren nicht immer erfolgreich. Wenn die Hauseigentümer an die Meistbietenden verkauften, hatten die Genossenschaften meist das Nachsehen, zudem hatten viele dieser Projekte ähnliche Finanzierungsprobleme wie die Pioniergenossenschaften 50 Jahre zuvor. Auch der Weg über eine Hausbesetzung endete meist mit einer polizeilichen Räumung und nur in Ausnahmefällen mit der Gründung einer neuen Hausgenossenschaft.

Wichtige Pioniere dieser neuen Bewegung waren neben verschiedenen Kleingenossenschaften die Cohabitat, die Wohngenossenschaft St. Johann und die Wohngenossenschaft Gnischter, die ab Mitte der 70er-Jahre aktiv wurden. In den 1980er-Jahren konzentrierten sich zwei grössere Akteure vermehrt auf die Neubautätigkeit. Die Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft begann, einzelne Altbauten zu erwerben und in diesen neue Verwaltungsmodelle zu erproben. Nach 1990 fokussierte sich Wohnstadt verstärkt auf den Bau innovativer Siedlungen, in denen neue architektonische, soziale und ökologische Konzepte umgesetzt wurden, so z.B. die Siedlung Niederholzboden in Riehen. Um auf einer der letzten Baulandreserven der öffentlichen Hand – dem ehemaligen Schlachthofareal am Elsässerrheinweg – gemeinnützigen Wohnungsbau ermöglichen zu können, gründeten 27 Einzelgenossenschaften 1982 den Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwest (WGN). Der WGN errichtete einen Teil der heutigen Bebauung am St. Johanns-Parkweg und beteiligte sich später auch – zusammen mit der Neuen Wohnbaugenossenschaft Basel – an der Bebauung des Areals am Luzernerring. Weitere Bauprojekte in der Stadt und in Agglomerationsgemeinden folgten.

Drei Linden

Eine Thematik, die in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewann, ist das Wohnen im Alter. Neben Projekten von institutionellen Anlegern oder Stiftungen entstanden auch verschiedene altersgerechte Siedlungen, die von Genossenschaften getragen werden, so z.B. die WG Pestalozzi in Muttenz oder die Siedlung Talholz in Bottmingen.

Heute besitzen die Wohngenossenschaften in der Region Basel rund 3000 Liegenschaften mit etwa 14'000 Wohnungen. In der Stadt Basel verfügen sie über einen Wohnungsanteil von 10% und stellen somit eine wichtige wohnungspolitische Kraft dar.

Unser Gastautor, Peter Würmli, ist Geschäftsführer der Firma PSG AG Basel, die sich mit Raumentwicklung und Stadtplanung, Bau- und Wohnungswesen sowie Beratungen im Bereich Führung und Organisation beschäftigt.

Sein Artikel «Vorreiter und Pioniere», von dem wir im Akzent Magazin eine gekürzte Fassung wiedergeben, erschien im Buch «Wohngenossenschaften der Region Basel, 1992–2012», herausgegeben vom Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, Basel 2012.