

# Staatliche Wohnbauaktion für Mindestbemittelte in Basel

Autor(en): **Schmid, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **29 (1954)**

Heft 5

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102676>

## **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.

tiert, und es wurden die heute geltenden Vorschriften bekanntgegeben.

Der Vorstand der Sektion hat *Merkblätter für die Wohngenossenschaften* herausgegeben. Es sind bisher erschienen:

- «Anregungen zur Buchhaltung der Wohngenossenschaften»
- «Die Besteuerung der Wohngenossenschaften»
- «Der Eintrag im Handelsregister»
- «Treuhandstelle»

Weitere Merkblätter sind in Vorbereitung.

## Alterssiedlungen in Basel

Der Vorstand des Bundes der Basler Wohngenossenschaften hat anfangs März an alle ihm angeschlossenen Genossenschaften einen Appell gerichtet, sie möchten einen Beitrag à fonds perdu für die Förderung einer Alterssiedlung bewilligen. Der Ertrag dieser Sammlung soll, ergänzt durch einen Beitrag von 1000 Franken des «Bundes», dem Verein für Alterssiedlungen zur Verfügung gestellt werden.

Dieser Aufruf hat überall eine überaus sympathische Aufnahme gefunden. Die Idee, besondere Wohnungen für alte Leute zu erstellen, wurde allenthalben verstanden.

Alte Leute, welche manchmal sehr karge Pensionen und Renten haben, können so in ihren alten Tagen in der eigenen Wohnung ihre Füße unter den eigenen Tisch strecken. Viele alte Leute gehen nur sehr ungern in ein Altersheim; der Schweizer, ein ausgesprochener Individualist, zieht es im allgemeinen vor, in einer eigenen Wohnung zu leben.

Bei dem vorliegenden Plane für die Erstellung von Alterssiedlungen handelt es sich nicht etwa um ein vages Projekt, sondern um präzise formulierte Pläne der Architekten F. Vischer und G. Weber, welche eine Siedlung von rund 120 Ein- und Zweizimmerwohnungen am Luzerner Ring, das heißt zwischen Ring und dem zugedeckten Bachgraben im Auftrage des Gemeinnützigen Vereins für Alterswohnungen ausarbeiteten. Der Verein steht unter dem Patronat der Gemeinnützigen Gesellschaft, der GGG. Er hat sich am 29. April 1953 konstituiert und seine Ziele wie folgt formuliert:

1. Schaffung gesunder und billiger Wohnungen für minderbemittelte alte Personen.
2. Erhaltung ihrer Selbständigkeit (im Gegensatz zu den Altersheimen).
3. Entlastung der Altersheime und der Pfrund zugunsten pflegebedürftiger alter Leute.
4. Äußerst geringe Beanspruchung des an sich schon ungenügenden Bestandes an Pflegepersonal (im Gegensatz zu den Altersheimen).
5. Freiwerden billiger Vorkriegswohnungen zugunsten

## Staatliche Wohnbauaktion für Mindestbemittelte in Basel

Die Lage auf dem Basler Wohnungsmarkt zeigt seit dem Kriege das unveränderte Bild eines ausgesprochenen Mangels. Obwohl an allen Orten durch private Bauherren und Genossenschaften Wohnbauten erstellt werden in einem Umfange und Bautempo, wie das bis heute unbekannt war, konnte noch keine fühlbare Verbesserung der allgemeinen Wohnungsmarkt-

39 Wohngenossenschaften mit zusammen 971 Liegenschaften sind unserer *kollektiven Haushaftpflichtversicherung* angeschlossen. Im Berichtsjahr sind 4 Schadenfälle eingetreten, für welche die Versicherungen Fr. 550.50 Schadenbeträge ausbezahlt haben.

Zahlreich waren im Berichtsjahre wieder die *Beratungen der Wohngenossenschaften* in den verschiedenen bei der Verwaltung von Wohngenossenschaften sich ergebenden Fragen. Wiederholt haben die Mitglieder des Sektionsvorstandes dem Ersuchen von Wohngenossenschaften um Übernahme des Tagespräsidiums an Generalversammlungen entsprochen.

N.

von Familien, da die bisherigen betagten Mieter in Alterswohnungen ziehen werden.

Besteht ein Bedürfnis nach solchen Siedlungen, nach solchen Alterswohnungen? Darüber kann nach den bereits vorgenommenen Umfragen in verschiedenen Städten — denken wir nur an Genf und Zürich! — kein Zweifel herrschen. Nur zu rasch wird es sich zeigen, daß die Zahl der geplanten Wohnungen nicht ausreicht, auch nur einen Teil der Wünsche zu erfüllen.

Der Vorstand des Vereins hatte im Augenblick seiner Gründung folgende Zusammensetzung: Dr. med. A. L. Vischer, Chefarzt des Altersheims des Basler Bürgerspitals; F. Dettwiler, Leiter der AHV des VSK; Direktor Ferd. Kugler (Präsident des Bundes der Basler Wohngenossenschaften); Dr. iur. Albert Barth, Advokat und Notar; Dr. Albert Matter, Direktor der Kantonalbank; Direktor Emil Matter, ACV beider Basel; Dr. H. R. Oeri, Bürgerspital; Großrat Arnold Schimpf.

Sofort nach der Gründung wurde in Kreisen von Industrie und Handel, bei den Banken und den Unternehmen der Großindustrie, eine Aktion für die Beschaffung der notwendigen Mittel eingeleitet. Bei den heutigen Baupreisen können die Mietzinse nur dann wesentlich gesenkt werden, wenn große Beträge à fonds perdu zur Verfügung gestellt werden.

Soviel darf heute schon verraten werden, daß sehr schöne Beträge gezeichnet wurden, so daß die Realisierung des Bauvorhabens heute schon gesichert ist.

Bekanntlich kann gestützt auf einen früheren Beschluß von Regierung und Großem Rat damit gerechnet werden, daß aus dem Arbeitsrapportfonds Subventionierungen bis zu 30 Prozent der Gesamtkostensumme à fonds perdu erfolgen, wenn aus privaten Kreisen genügend Mittel für die Verwirklichung der Alterssiedlungen zusammengebracht werden.

Wir haben den Eindruck, daß über dem schönen Werke, das die Verwirklichung eines so edlen Zieles bringen soll, ein guter Stern steht und daß noch diesen Sommer mit dem Bau der Wohnungen begonnen werden kann. Kg.

lage erzielt werden. Der Leerwohnungsbestand ist praktisch immer noch gleich Null.

Ganz besonders ungünstig wirkt sich der Mangel an Wohnungen mit billigen Mietzinsen aus. Diesen zu beheben haben sich vorab die Wohnbaugenossenschaften als Aufgabe gestellt, welche jedoch nur zum Teil gelöst werden konnte. Aber auch

die von der Privatwirtschaft in den letzten Jahren unternommenen Anstrengungen zur Lösung des Problems der Errichtung billiger Wohnungen haben keine große Entlastung gebracht.

Eine vom Großen Rat eingesetzte Kommission zum Studium des Wohnungsproblems schreibt hierüber in ihrem Bericht, daß sie zur eindeutigen Feststellung gekommen sei, daß eine wichtige Lücke, nämlich die Beschaffung von billigen Wohnungen für Mindestbemittelte, nur durch staatliche Maßnahmen ausgefüllt werden könne. Sie befürwortet deshalb die Kredite zur Erstellung von kommunalen Wohnbauten für Mindestbemittelte. Der Große Rat bewilligte seit dem Kriegsende viermal Kredite für diese Zwecke. Als im vergangenen Jahre das Referendum gegen die letzte Kreditbewilligung zustande kam, hat das Volk jedoch in eindeutiger Weise seine Zustimmung für die kommunalen Wohnbauten gegeben.

Seit Kriegsende wurden 18 Einzimmer-, 35 Zweizimmer-, 186 Dreizimmer- und 117 Vierzimmerwohnungen, total 356 kommunale Wohnungen, fertiggestellt. In dieser Zahl nicht eingerechnet sind die zusätzlich erstellten Notwohnungen. Zurzeit werden weitere 180 Wohnungen erstellt, und zwar 36 Einzimmer-, 36 Zweizimmer-, 72 Dreizimmer- und 36 Vierzimmerwohnungen. Die Bauten sind über die ganze Stadt verteilt, in der Absicht, keine Konzentration zu schaffen, um keinem Quartier den Stempel eines Armeuteviertels aufzudrücken. Die fertiggestellten Wohnblöcke präsentieren sich architektonisch sehr gut.

In der Ausführung bestehen die Bauten aus dem Sockelgeschoß, den Wohngeschossen (je nach Bauzone drei-, vier- oder fünfgeschossig) und dem Estrich. Auf eine eigentliche Unterkellerung wurde zur Kosteneinsparung verzichtet. Die Mieterkeller sind im Sockelgeschoß untergebracht. Der Hauszugang mit dem dahinterliegenden breiten Hausgang ist zentral angeordnet. Daneben, auf Straßenniveau, mit separatem Zugang, sind die Velo- und Kinderwagenräume disponiert. Im weitem befindet sich im Sockelgeschoß die Waschküche, ausgerüstet mit einem Waschherd für Holz- und Kohlenfeuerung, einem Waschtrog und einer Schwingmaschine, ferner ein großer Trockenraum.

Die Wohngeschosse sind in zwei Grundrißtypen festgelegt (siehe Grundrißplan). Typ A mit je einer Dreizimmer- und Vierzimmerwohnung pro Stock und Typ B mit je einer Einzimmer-, Zweizimmer- und Dreizimmerwohnung pro Stock. Der Grundgedanke der Projektierung war, ein großes Wohnzimmer zu schaffen, als Zentrum, in dem sich das Familienleben abspielt und in dem die Kinder genügend Platz zum Spielen haben. Die Schlaf- und Kinderzimmer wurden etwas kleiner gehalten, sie bieten jedoch den notwendigen Platz zum Stellen von mindestens zwei Betten, einem Schrank und weiterem Mobiliar.

Auf die zweckmäßige Anordnung der Küchen wurde speziell Wert gelegt. Diese sind hell und groß genug gehalten für die Einrichtung eines bequemen Eßplatzes. Zur Küche gehört ein Dreiloch-Gasherd mit einem Anstellherd für Holz- und Kohlenfeuerung, ein Limmatschüttstein mit einem geschlossenen Unterbau für den Kehrriechkübel und einem separaten Abteil mit Tablar für Waschmittel usw., sowie ein Pfannenschäft.

Installationstechnisch in günstiger Verbindung mit der Küche ist das Badzimmer angeordnet. Die Einrichtung des Bades besteht aus einem Einbaubad, einer Toilette und dem Abort. Die sanitären Installationen sind im Hohlraum zwischen dem Kamin und der Wand untergebracht. Die Leitungsführung zu den Apparaten in der Küche und dem Bad benötigen ein Minimum an Installationsmaterial und Rohrlängen, was sich wesentlich auf die Kostensenkung auswirkt. Ein 12-Liter-Gasautomat liefert das Warmwasser mit Zapfstellen am Schüttstein, an der Toilette und am Bad.

Alle Wohnungen, ausgenommen das Einzellogis, haben eine, teilweise sogar zwei Terrassen. Im Dachstock besitzt zudem jede Wohnung einen großen Estrichabteil.

Als Heizungsart wurden Dauerbrand-Füllöfen gewählt. Die Holz- und Kohlenfeuerung der Öfen, Anstellherde und des Wascherdes hat sich zur Verminderung der allgemeinen Auslagen der Familien bewährt. Viele Familien können zu günstigen Bedingungen Brennmaterial erwerben, zum Beispiel die Bauarbeiter Bauholz usw., außerdem wird das individuelle Heizen von den Mietern geschätzt.



*Südquaistraße*

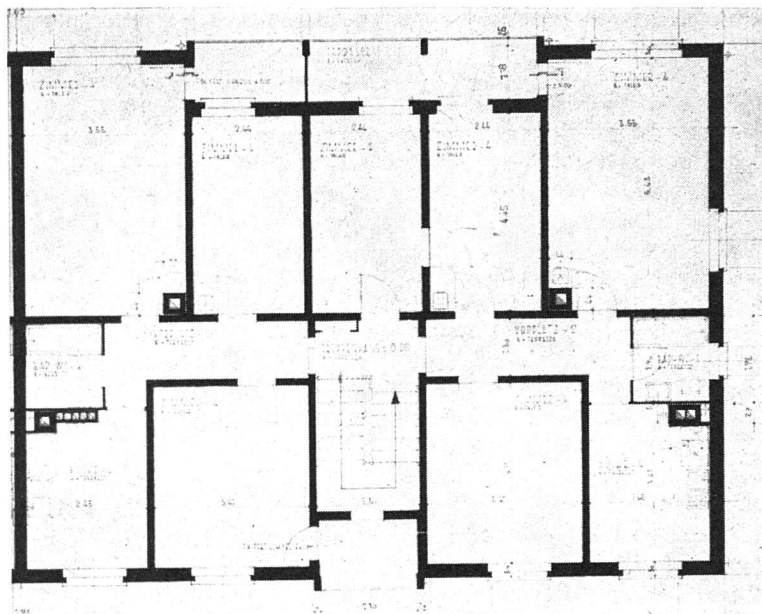
*Kiosk und Kindertgarteneinbau im Sockelgeschoß des Vorderhauses*

Der Grundriß der Wohnungen ist so gestaltet, daß alle Räume direkt auf den Vorplatz führen (keine gefangenen Zimmer). Die Trennwände sind fast durchweg als Tragwände gestaltet, möglichst nicht durch Türen unterbrochen, so daß genügend Stellflächen vorhanden sind. Die Decken sind über allen Stockwerken betonierte. Statisch wirkt sich die klare Anordnung der Tragwände in dem Sinne günstig aus, daß die Deckenstärke auf 12 Zentimeter dimensioniert werden konnte. Besonders wurde darauf geachtet, daß eine einwandfreie Isolierung gegen den Trittschall erzielt wird. Speziell für diese Häuser mit vielen Kindern ist dieser Punkt von besonderer Bedeutung. Die Unterlagsböden in den Zimmern

noch verschönt durch breite Blumen- und Gesträucherabatten vor den Häusern. Erwähnt sei auch, daß zu den Häusern die Terrassenvorhänge sowie an den massiven Terrassenbrüstungen die Blumenkisten gehören.

Es mag nun interessieren, wie sich die Kosten und die Mietzinse dieser Häuser stellen. Wir nehmen als Beispiel die Voranschlagspreise der zu Beginn dieses Jahres fertiggestellten dritten Bauetappe.

In dieser Etappe wurden 18 Einzimmer-, 20 Zweizimmer-, 96 Dreizimmer- und 42 Vierzimmerwohnungen, total 176 Wohnungen in 20 Bauten erstellt. Die erforderlichen Ausgaben pro Jahr für Steuern, Versicherungen, Unterhalts-



Rechts Typ B

wurden deshalb als 5 Zentimeter starke sogenannte schwimmende Zementplatten, mit einer Glasseide- oder Kokosfaserisolerplatte als schalldämpfender Zwischenbelag ausgeführt. Als Fußbodenbelag wurde in sämtlichen Zimmern Linoleum direkt auf die Zementunterlage geklebt. Im Vorplatz, in den Küchen und Bädern, wurden Steinzeugplättli, teilweise auch Terrazzoplatten, verlegt.

Die Wände über den Schüttsteinen, den Gas- und Anstellherden, den Toiletten, den Badwannen und die Badwannenfronten selber wurden geplättelt. Die übrige Ausgestaltung und der Ausbau der Wohnungen entspricht der allgemein üblichen Bauweise. Die Terrassentüren und Fenster sind in Doppelverglasung ausgeführt. Die Zimmertüren sind als Füllungstüren mit Hartpavatexfüllungen konstruiert und auf Zargenrahmen angeschlagen.

Die Treppen haben durchweg gerade Läufe. Nach diversen Preisvergleichen über die zu wählende Konstruktionsart hat sich finanziell die betonierte Treppe mit aufgesetzten Kunststeinwinkelstufen als besonders günstig erwiesen.

Die Außenwände des Sockelgeschosses wurden als Betonmauerwerk ausgeführt. Die obere Geschosse sind durchweg in Backstein gemauert. Der einfach gestaltete Dachstuhl wurde mit einem Falzziegeldach eingedeckt.

Zu jedem Haus gehört auch ein angemessener großer Umschwung, mit einem Waschhängeplatz, separaten Teppichklopfstangen, Spielplatz für die Kinder, teilweise mit Klettergerüst und Sandkisten. Das allgemeine Bild der Häuser wird

kosten, Abschreibungen, Verwaltungskosten und eine drei-prozentige Kapitalverzinsung betragen 5,03 Prozent der Anlagekosten (Land inklusive Gebäudewert gemäß Voranschlag = Fr. 4 863 700.—). Das Land war schon im Besitze des Staates, und für die Baukosten stellte der Große Rat den notwendigen Kredit in der Höhe von Fr. 4 354 200.— zur Verfügung. Ein Beitrag à fonds perdu wurde nicht bewilligt, hingegen soll der durch die sehr niedriger angesetzten Mietzinse ausfallende Betrag, welcher notwendig ist, um einen Lastenausgleich zu erzielen, durch einen jährlichen Zuschuß während 17 Jahren in der Höhe von Fr. 44 260.— vom Staat übernommen werden. Nach 17 Jahren können dann sämtliche Lasten für die Liegenschaften durch die Mietzinseinnahmen gedeckt werden.

Die Mietpreise sind wie folgt festgelegt:

Einzimmerlogis	Fr. 700.— pro Jahr
Zweizimmerlogis	» 1 000.— » »
Dreizimmerlogis	» 1 150.— » »
Vierzimmerlogis	» 1 300.— » »

Die günstigen Ergebnisse der Arbeitsvergebungen lassen jetzt schon feststellen, daß die bewilligten Kredite für diese Bauten nicht im vollen Umfange in Anspruch genommen werden müssen.

Für die in den Jahren 1949/50 erstellten kommunalen Wohnbauten am Lysbüchel (Drei- und Vierzimmertyp) stellt sich der Kubikmeterpreis nach der Abrechnung auf Fr. 72.—.

H. Schmid, Basel