

# Gleiches Ziel

Autor(en): **Stoll, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

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

Heft 5

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-102678>

## **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.

## Die Einstellung der wohngenossenschaftlichen Bautätigkeit in Basel

In den Jahren 1941, 1942 und 1943, als sich immer deutlicher eine Verknappung der Wohnungen auf dem Gebiete des Kantons Baselstadt abzuzeichnen begann, waren es, wie in den Jahren nach dem Ersten Weltkrieg, die Wohngenossenschaften, welche zu bauen begannen. Die privaten Bauunternehmer beobachteten vorerst vorsichtige Zurückhaltung, da man nicht wußte, wie sich die Baukosten entwickelten. Wären nach dem Kriege die Baukosten erheblich gesunken — womit in weiten Kreisen gerechnet wurde! —, so wären Neubauten mit erhöhten Gestehungskosten im Vergleich zu den Mietpreisen der Altwohnungen in einer wenig beneidenswerten Situation gewesen.

Im Hinblick auf die Wohnungsnot mußte aber, Risiko hin oder her, gebaut werden, und als die Wohngenossenschaften als erste den Kampf gegen die Misere auf dem Wohnungsmarkt aufnahmen, wurden sie von den Behörden mit Subventionen unterstützt, welche einerseits eine Verbilligung der Wohnungen ermöglichten und gleichzeitig das Risiko der baufreudigen Genossenschaften verminderten. So war es auch möglich, Wohnungen für Leute mit kleinem Einkommen zu erstellen.

Eine etwas eigentümliche Entwicklung brachte es dann mit sich, daß die Subventionen immer kleiner wurden, während die Baukosten immer höher stiegen; die Mietpreise, welche sich naturgemäß aus den erhöhten Kosten ergaben, wurden ebenfalls immer höher, und vielerorts gestalteten sich die Mietpreise in den Genossenschaften so, daß sie für die einfachen Leute, für Arbeiter und Angestellte, nicht mehr erschwinglich waren.

Nachdem der Bund beschlossen hatte, daß keine Subventionen mehr an den Wohnungsbau ausgerichtet würden (die Subventionen für die Verbesserung von Viehställen werden von diesem Beschluß nicht berührt . . .), entschlossen sich verschiedene Kantone, darunter auch Baselstadt, auf die Subventionen an die Genossenschaften zu verzichten.

Dabei sprechen die Zahlen, welche jeweilen vom Departement des Innern über den Wohnungsmarkt veröffentlicht werden, eine klare und nüchterne Sprache: Die Wohnungsnot in Basel ist nicht beseitigt, es fehlt nach wie vor an Wohnungen zu tragbaren Preisen!

Der Kanton sah sich in der Folge gezwungen, eine ganze Reihe von kommunalen Wohnungen zu erstellen, deren künstliche Verbilligung erhebliche finanzielle Opfer erheischte.

### Gleiches Ziel

Während es Aufgabe der *Bau- und Wohngenossenschaften* ist, ihren Mitgliedern gesunde und preiswürdige Wohnungen zu beschaffen und sie vor willkürlichen Wohnungskündigungen zu schützen, wollen die *Konsumgenossenschaften* dem Volke durch gemeinsamen Einkauf oder eigene Produktion die Gegenstände des täglichen Bedarfs, vor allem die Lebensmittel, billig und in guter Qualität verschaffen.

Beide Genossenschaftsarten dienen der sozialen Wohlfahrt ihrer Mitglieder und ergänzen sich gegenseitig. In besonders eindrücklicher Weise hat sich dies von jeher in Basel gezeigt, wo zwischen der großen Konsumentenorganisation, dem Allgemeinen Consumverein beider Basel (ACV) und den Wohngenossenschaften und deren Regionalverband, dem Bund der Wohngenossenschaften beider Basel, eine freundschaftliche und fruchtbare Zusammenarbeit besteht. Wenn wir in der Geschichte etwas zurückblättern, so finden wir, daß schon im Jahre 1867 der weitsichtige Mitbegründer und geistige Weg-

Nebenbei bemerkt: Den Wohngenossenschaften wäre es auch möglich gewesen, so billig zu bauen, wenn man ihnen Subventionen à fonds perdu in gleicher Höhe bewilligt hätte, und am Schlusse wäre es dem Staate erst noch wohler gewesen! In gewissen Kreisen besteht aber eine latente und deutlich erkennbare Abneigung gegen die Wohngenossenschaften!

Die Situation ist heute nun glücklich so, daß die Genossenschaften, welche seitens der Behörden überhaupt keine Förderung mehr erfahren, nicht mehr in der Lage sind, ihren Aufgaben bezüglich der Schaffung neuen Wohnraumes nachzukommen.

Typisch ist in dieser Beziehung eine Bemerkung im Jahresbericht pro 1953 der Mieter-Baugenossenschaft, einer Genossenschaft, welche auf eine 30jährige Existenz zurückblicken kann und heute etwas mehr als 300 Wohnungen umfaßt:

«Das Jahr 1953 brachte der MBG den Abschluß ihrer Bautätigkeit, und zwar voraussichtlich auf lange Zeit hinaus.»

Auch die meisten übrigen Basler Wohngenossenschaften sind in der gleichen Lage.

Sie werden, wie die MBG, dazu übergehen, ihre Altwohnungen zu renovieren, zu modernisieren, und werden so einen erheblichen Beitrag an eine konstante Förderung des Bauhandwerkes leisten können.

Gibt es aber zurzeit keine Möglichkeit mehr für die Genossenschaften, zu bauen?

Wir möchten nicht pessimistisch sein. Es gibt immer noch zwei Wege, welche unseren Genossenschaften eine Fortsetzung ihrer Aufgabe und die Realisierung neuer Bauvorhaben ermöglichen: Der eine, wenn der Staat sich entschließen kann, jenen Genossenschaften, welche durch ihre bisherige Tätigkeit und ihren bereits vorhandenen Grundbesitz sich als solide Unternehmen ausgewiesen haben, bei Neubauten die 2. Hypothek zu garantieren, und zum anderen, wenn der Staat, wie dies in den Kantonen Waadt und Neuenburg bereits geschieht, den Wohngenossenschaften wesentlich verbilligtes Geld (zwei Prozentiges!) zur Verfügung stellt. In einem früheren Artikel im «Wohnen» ist das Problem der Geldverbilligung und die dadurch automatisch erfolgende Senkung der Baukosten und Mietpreise bereits untersucht worden.

Eines ist sicher: Die Aufgabe der Wohngenossenschaften ist nicht abgeschlossen, sie stellt sich, so lange in unseren Städten und Ortschaften Familien Wohnungen suchen.

Ferd. Kugler

bereiter des ACV, *Bernhard Collin-Bernoulli*, die Gründung von Wohngenossenschaften unter der Arbeiterschaft anregte.\* Schon damals bestand in Basel ein Mangel an Wohnungen zu erschwinglichen Mietpreisen, denn Collin schreibt unter anderem: «Es ist in Basel vielleicht Überfluß an Wohnungen von Fr. 600.— bis 1000.—, aber Mangel an solchen von Fr. 200.— bis Fr. 500.—.» Die in jenen Jahren durch die von der Gemeinnützigen Gesellschaft geförderte «Aktiengesellschaft für Arbeiterwohnungen» erstellten Häusergruppen trugen eher Wohltätigkeitscharakter und konnten nur einem kleinen Bevölkerungsteil helfen.

Es vergingen aber noch Jahrzehnte, bis der Gedanke der kollektiven Selbsthilfe auch auf dem Gebiete der Wohnungsbeschaffung Wurzel schlug. Im Herbst 1897 nahm der Verwaltungsrat des ACV den Antrag eines seiner Mitglieder ent-

\* Dr. A. Schär: «Das Werk von Bernhard Collin: Bernoulli», VSK 1935

gegen, «der Konsumverein möchte, um der immer ärger werdenden Spekulation mit Grund und Boden und der daraus resultierenden maßlosen Steigerung der Mietpreise für kleine und mittlere Wohnungen einigermaßen entgegenzutreten, die Erstellung von Miethäusern selber an die Hand nehmen oder zu diesem Zwecke die Gründung einer besonderen Baugenossenschaft veranlassen». Zur Vorberatung der Angelegenheit zuhanden der Generalversammlung wurde eine Kommission bestellt, der unter anderen *J. Fr. Schär*, der nachmalige Professor und große Genossenschaftstheoretiker, angehörte. Die Generalversammlung vom 30. April 1898 beschloß in der Folge, den Verwaltungsrat einzuladen, die Erwerbung von Bauerrain und Erstellung von Miethäusern in Aussicht zu nehmen und nach Möglichkeit durchzuführen. Wenn nötig, soll er auch zu diesem Zwecke mit den Staatsbehörden in Verbindung treten.

Nach einläßlichen Vorarbeiten und Studien wurde unter Mitwirkung führender Personen des Verbandes Schweizerischer Konsumvereine und des ACV — wir nennen unter anderen Dr. Rud. Kündig, Dr. Hans Müller, Bernh. Jäggi, Hch. Rohr und Rud. Bolliger — am 4. April 1900 die *Basler Wohngenossenschaft* (BWG) gegründet. Auch der ACV als solcher figuriert unter den Gründungsmitgliedern. Interessant ist die Begründung zu der in den ersten Statuten umschriebenen Zweckbestimmung (Beschaffung gesunder und billiger Wohnungen) der neuen Genossenschaft: «Insbesondere soll sie durch Gewährung eines unkündbaren Mietrechtes dem häufigen Wohnungswechsel entgegenwirken.»

In den ersten Jahren ihrer Tätigkeit beschränkte sich die BWG auf den Erwerb bestehender Wohnhäuser und ließ erst später eigene Wohnbauten erstellen. Leider hat diese älteste baslerische Wohngenossenschaft den Weg zum Bund der Wohngenossenschaften beider Basel noch nicht gefunden.

Im Jahre 1912 wurde in Basel erstmals die Frage der Erteilung eines *Baurechtes* gemäß dem neuen Zivilgesetzbuch, das am 1. Januar 1912 in Kraft getreten war, akut. Durch Großratsbeschluß sollte der BWG an der Ecke Eichenstraße/Buchenstraße ein Areal von 1748 Quadratmeter gegen mäßigen Bodenzins zwecks Erstellung von Wohnbauten im Bau-recht überlassen werden. Gegen diesen Beschluß wurde seitens der privaten Haubesitzer angekämpft und das Referendum ergriffen. Der ACV setzte sich kräftig für die Vorlage ein, und dank auch seinem Eingreifen wurde dem angefochtenen Bau-recht in der Volksabstimmung zugestimmt.

Die am 26. Oktober 1923 erlassenen revidierten Statuten des ACV nennen erstmals ausdrücklich als Aufgabe des Con-sumvereins auch:

2. Durch Errichtung und Erwerb von Wohnhäusern oder durch Beteiligung an Vereinigungen, die sich mit dem Wohnungs-bau befassen, den Mitgliedern gesunde und preiswürdige Wohnungen zu verschaffen, jedoch nur in dem Umfange, als die hierzu erforderlichen Mittel aufgebracht werden können.

Dieser Aufgabe ist der ACV in großem Umfange nachgekommen. Als in den Jahren nach dem Ersten Weltkrieg infolge völligen Erliegens der privaten Wohnbautätigkeit ein immer schärferer Wohnungsmangel eintrat, ermöglichte der ACV, und das ist sein bleibendes Verdienst, mit weitgehender finanzieller Hilfe den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Banken und private Geldgeber wollten das anscheinende Risiko nicht laufen, und so war es denn der ACV, der durch Gewährung beträchtlicher Baukredite, durch Beteiligung am Anteilscheinkapital und Übernahme von Hypotheken den Wohnungsbau mächtig förderte. Heute sind die Baukredite abgelöst und die Hypotheken zu einem guten Teil amortisiert, aber noch Ende 1953 besitzt der ACV bei 36 Bau- und Wohn-

genossenschaften für Fr. 247 200.— Anteilscheine und bei 21 Genossenschaften Hypotheken im Gesamtbetrage von 5,1 Millionen Franken. Bei 18 Wohngenossenschaften ist der ACV überdies als geschätzter Mieter von Verkaufslokalen zu Gaste.

Nachdem 1927 die Genossenschaftliche Zentralbank in Basel gegründet worden war, beteiligte sich diese in erheblichem Ausmaß bei der Finanzierung genossenschaftlicher Wohnbauten. Der ACV zeichnete aber fernerhin Anteilscheine und gewährte gelegentlich großzügig sehr geschätzte Überbrückungskredite in Fällen vorübergehender Illiquidität. Auch in personeller Hinsicht lieb der ACV immer wieder seine guten Dienste; die Mitglieder seiner Direktion und anderer Genossenschaftsorgane sowie eine beachtliche Zahl seines Personals wirken an leitenden Stellen von Bau- und Wohngenossenschaften mit.

1924 beteiligte sich der ACV an der Erschließung des *Hirzbrunnen-Areals* zwischen dem Badischen Bahnhof und Riehen. In Verbindung mit namhaften Architekten, staatlichen Instanzen und dem Katholischen Spitalverein wurde unter Führung von Zentralverwalter *Emil Angst* eine Landgenossenschaft gegründet, die den etwa 130 000 Quadratmeter umfassenden alten Herrschaftssitz ankaufte und so der Spekulation entzog. Das Land wurde parzelliert und an verschiedene Wohngenossenschaften sowie an Private weiterverkauft, an letztere mit der Verpflichtung zur gemeinsamen Erstellung schlichter Einfamilienhäuser nach einheitlichen Plänen. Im Park wurde das moderne St.-Clara-Spital erbaut. Als sich die Landgenossenschaft nach Liquidierung ihres Grundbesitzes auflöste, hatte sie ihren Zweck erreicht — ein freundliches Wohnquartier mit einigen 100 sonnigen Wohnungen bleibt ihr dauerndes Denkmal.

Ein anderes, noch größeres Werk bedeutet die Überbauung des *Jakobsberges* am Hange des Bruderholzes, oberhalb der Reinacherstraße. Dank der Initiative von *Dr. H. Küng*, dem Leiter der Genossenschaftlichen Zentralbank, bildete sich hier im Jahre 1943 ebenfalls eine Landgenossenschaft mit Beteiligung der Bank, der Einwohnergemeinde, des ACV, des VSK und mehrerer seiner Zweckgenossenschaften, des Bundes der Basler Wohngenossenschaften und der BWG. Diese Landgenossenschaft erwarb den etwa 119 000 Quadratmeter haltenden Jakobsbergerhof, um dieses Areal, an einer der schönsten Wohnlagen der Stadt, frei von Spekulation, der arbeitenden Bevölkerung zu sichern. Nach dem Erschließungsplan von Architekt H. Baur ist seither dort auf genossenschaftlicher Grundlage die Siedlung Jakobsberg entstanden, unbestreitbar eine der erfreulichsten Wohnsiedlungen unseres Landes.

Der ACV ist seit der im Jahre 1926 erfolgten Gründung des Bundes der Basler Wohngenossenschaften Mitglied dieser regionalen Dachorganisation und in deren Vorstand vertreten. Er hat auch stets durch seine eigenen Bauten versucht, dem Wohnungsbedarf der Mitglieder entgegenzukommen, und verfügt zurzeit in seinen Liegenschaften selbst über 864 Wohnungen, die wegen ihrer Preiswürdigkeit und flotten Instandhaltung sehr gesucht sind.

Anerkannte Dienste leistete der ACV der Bewegung durch sein Revisorat, das er zu bescheidenen Bedingungen als *Treuhandstelle* dem Bund der Wohngenossenschaften zur Verfügung stellt. Die bei den meisten Bundesmitgliedern jährlich durchgeführten Rechnungsrevisionen und die erstatteten unparteiischen Situationsberichte sind für Vorstände und Mitgliedschaft wertvoll.

Wohngenossenschaft und Konsumgenossenschaft — zwei Wege zum gleichen Ziel. Je mehr sie einander gegenseitig die Treue halten, desto schneller nähern sie sich diesem Ziel, der sozialen Wohlfahrt des Volkes.

*E. Stoll*