

# Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der Region Basel

Autor(en): **Hübschle, Jörg**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **65 (1990)**

Heft 5: **Wohnungsmarkt**

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105739>

## **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.

Von Jörg Hübschle

# Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der Region Basel



Neubau mit 15 Wohnungen am Claragraben 119 bis 123 in Basel.

Foto: Niggi Bräuning, Basel

Im Jahresrückblick zum Wohnungsbau im Kanton Basel-Stadt 1989 lesen wir: «Baugenossenschaften und öffentliche Körperschaften errichteten 1989 keine neuen Wohnungen.» Dem gleichen Heft entnehmen wir, dass die Baugenossenschaften auch 1987/88 keine neuen Wohnungen in Basel-Stadt errichtet haben. Wesentlich aktiver, aber auch mit abnehmender Tendenz waren die Baugenossenschaften im Baselland. 1989 erstellten sie 87 Wohnungen, im Jahr davor waren es mit 183 noch mehr als doppelt so viele.

Nicht nur die genossenschaftliche Wohnbautätigkeit hat abgenommen. In den Kantonen Basel-Stadt und Baselland ist die Zahl der neu erstellten Wohnungen im Jahr 1989 überall zurückgegangen. Hauptursache für den Rückgang der Wohnbautätigkeit ist sicher die Flächenknappheit in der Schweiz wie in den angrenzenden Agglomerationsgemeinden. In der Stadt Basel werden Neubauwohnungen zu fast 100 Prozent auf Abbruchland erstellt. Häufig handelt es sich dabei um Umwidmungen ehemals gewerblich genutzter Gebiete oder um eine höhere Verdichtung bisher unternutzter Parzellen. Auch in den stadtnahen Gemeinden findet eine «Auffüllung» der bisher lockeren Bebauung statt. Mit Wohnsiedlungen überbaut wurden vor allem Flächen ehemaliger Gärtnereien, Lagerplätze von Baufirmen usw. Gelegentlich stellen Gemeinden Bauland im Baurecht zur Verfügung. Davon profitieren insbesondere neue und aktive Wohnbaugenossenschaften. Durch die Einschränkung des Kreises der Interessenten

versuchen die Gemeinden aktiv zur Verbesserung der Wohnungssituation und zum Teil zur Wohneigentumsbildung ihrer Einwohner beizutragen. Allzu strenge Bedingungen bezüglich der Berechtigten erschweren den jungen Wohnbaugenossenschaften aber häufig eine zügige Durchführung der Bauvorhaben. Gelegentlich fehlen den Gemeinden genügend Informationen über den genossenschaftlichen Wohnungsbau.

## **Vermehrte Renovationstätigkeit der Wohnbaugenossenschaften in der Stadt**

Angesichts des Raummangels in der Stadt, welcher eine Ausweitung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes durch Neubau erschwert, ist eine um so stärkere Renovationstätigkeit im Bestand wünschenswert. Viele Wohnbaugenossenschaften messen der kontinuierlichen Erneuerungstätigkeit grosse Bedeutung zu. Aber nicht überall sind die Mittel vorhanden, um den Wohnungsbestand sachlich und zeitgemäss zu unterhalten bzw. zu erneuern. Vereinzelt rächen sich hier die Versäumnisse der Vergangenheit (ungenügende Reservebildung). Leider hat sich in einzelnen Fällen auch eine Renovationsmentalität eingeschlichen, welche Wirtschaftlichkeit, Energieeinsparung und ähnliche Grössen über ästhetische Gesichtspunkte dominieren lassen. Es ist zu hoffen, dass in diesen Fragen die Renovationsberatungsstelle, welche zurzeit im Amt für Bausubventionen des Kantons Basel-Stadt vorbereitet wird, zu verbesserten Lösungen führen wird.

## **Genossenschaftswohnungen weiterhin gefragt**

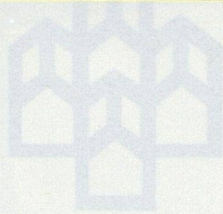
Bei den meisten Wohngenossenschaften bestehen lange Wartelisten von Interessenten, was auf eine anhaltende Attraktivität dieser Wohnungen schliessen lässt. Vor allem ist es die Höhe des Mietzinses und die tendenzielle Mietzinsstabilität, welche von den Interessenten geschätzt wird. Von den Genossenschaften selbst gesetzte Belegungsnormen lassen sich aber angesichts des raschen Wandels in der Haushaltstruktur auf die Dauer nicht durchsetzen. Die häufigsten Wohnungsgrössen, nämlich 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, gelten nach herkömmlichen Normen dann als unterbelegt, wenn sie von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten belegt werden. Es ist indessen kaum mehr möglich, einheimische «Standardfamilien» in kleinen genossenschaftlichen Wohnungen unterzubringen. Eine erhebliche Fluktuation der Bewohner wäre die Folge.

Nach unseren Erfahrungen besteht dieser häufige Wechsel der Bewohner in den kleinen Wohnungen bereits heute. Bei jungen Haushalten erhält die 2-Zimmer-Wohnung immer mehr Charakter einer Durchgangsstation. Insbesondere in den ersten Jahren der Berufstätigkeit, während der ersten Monate oder Jahre einer Trennung oder für die Dauer einer weiterführenden Berufsausbildung werden mietzinsgünstige 2-Zimmer-Wohnungen sehr geschätzt.

## **Steigende genossenschaftliche Wohnbautätigkeit**

Bereits 1990 wird die Bilanz der genossenschaftlichen Wohnbautätigkeit wieder besser aussehen. Auf den 1. April 1990 konnten am Claragraben 119-123 insgesamt 15 Wohnungen bezogen werden, die von einem Konsortium aus Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft sowie Stiftung Vereinshaus CVJM erstellt wurden. In dem multifunktional genutzten Gebäude mit Büros, Tagesheim des Frauenvereins, Institutionsräume, Café und Foyer sind sowohl vom Bund und Kanton geförderte Mietwohnungen wie auch Eigentumswohnungen im Maisonette-Stil gebaut worden.

Fortsetzung auf Seite 26



## Zur Zukunft des Wohnens

Schluss von Seite 5

Grössere genossenschaftliche Überbauungen sind im weiteren Bereich des Luzernerrings/Burgfeldstrasse zu erwarten. Die Projektwettbewerbe für jene Parzellen, die von der Stadt Basel im Baurecht zur Verfügung gestellt werden, sind abgeschlossen. In jenem Bereich werden in den kommenden Jahren über 200 genossenschaftliche Wohnungen erstellt werden. Nicht von der Genossenschaft getragen, aber mit sehr vielen genossenschaftlichen Zügen wird zurzeit ein interessantes Experiment mit der Überbauung im Davidsboden realisiert. Dort erhalten Interessenten bereits in der Planungsphase Mitgestaltungs- und begrenzte Veränderungsmöglichkeiten. Dadurch versucht die Erstellerin, die Christoph-Merian-Stif-

tung in Basel, die Interessen der zukünftigen Mieter bereits frühzeitig aufeinander abzustimmen.

Das grosse Interesse an dieser Überbauung, aber auch die Bereitschaft vieler junger Haushalte, sich für ihre Wohnvorstellungen zu engagieren, lässt hoffen, dass neue gemeinschaftliche Wohnformen stärker Verbreitung finden. Als Hilfe für die Realisierung eigener Wohnvorstellungen ist unter anderem das Buch «Basel zum Wohnen» gedacht, welches demnächst erscheinen wird. Vielleicht ergeben sich daraus weitere Anstösse für gemeinschaftliches bzw. genossenschaftliches Wohnen.

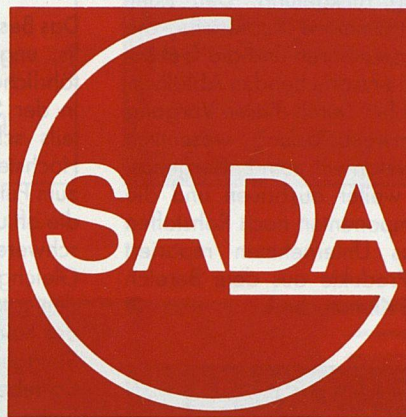
Jörg Hübschle, Geschäftsleiter Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel

## Fachliteratur SVW



Merkblätter,  
Formulare und Drucksachen:  
Telefon 01/362 42 40

## SADA Genossenschaft



Sanitär - Heizung  
Lüftung - Klima  
Spenglerei  
Dachdecker

Zeughausstr. 43  
8004 Zürich  
Telefon 241 07 36

# Die vollelektronische Spar-Waschmaschine

WYSS MIRELLA  
Qualität für Jahrzehnte.



WYSS MIRELLA

Gebrüder Wyss AG Waschmaschinenfabrik 6233 Büron Telefon 045 74 00 74