Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 76 (2001)

Heft: 10

Artikel: Lernen vom Davidsboden

Autor: Gysi, Susanne

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107022

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

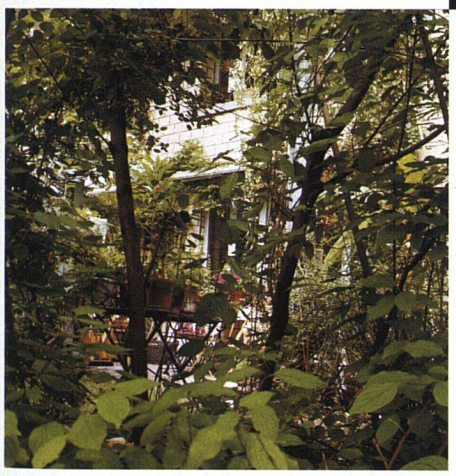
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

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

Fotos: Ferenc Hamza

Der Davidsboden – Siedlung mit vielen grünen Winkeln im sonst wenig attraktiven St. Johannquartier.



Ein innovatives Wohnmodell im Rückblick

Lernen vom Davidsboden

«Viel Freiheit und Spielraum: mit dieser Vision sind wir Mitte der Achtzigerjahre in die Überbauung Davidsboden in Basel gestartet. Wir wollten eine neue Wohnform realisieren, die den Mietern grosse Eigenverantwortung einräumt und sich dem Ziel des Wohneigentums nähert.»

Von Susanne Gysi* ■ Die Überbauung, von der Christian Felber, Direktor der Christoph Merian Stiftung in Basel, spricht, steht im immissionsbelasteten St. Johannquartier, auch «Scherben- oder Durchzugsquartier» genannt, wegen der vielen wenig komfortablen Kleinwohnungen. Wer dort wohnt, ist oft jung, ausländischer Herkunft, lebt allein oder zu zweit – und zieht wieder weg, sobald es die finanzielle Situation erlaubt oder sich Nachwuchs meldet.

Im Davidsboden hingegen leben heute in zwei von drei Wohnungen Familien mit Kindern. Zwei Drittel der 360 BewohnerInnen sind im Besitz des roten Passes; 17 weitere Nationen sind mit 1 bis 36 Personen vertreten. In den beiden grünen Innenhöfen treffen sich nebst 140 Siedlungskindern und -jugendlichen auch zahlreiche ihrer SpielkameradInnen aus dem Quartier. Andere Freiräume für Kinder sind dort kaum zu finden

Innovativ und «kundenorientiert». Langfristige Vermieterinteressen wahren und zukünftige BewohnerInnen mitreden lassen bei Grösse, Grundriss und Ausstattung ihrer Wohnung – gar ihre Nachbarn im Haus selber auswählen und ihre Siedlung gemeinsam verwalten –, kann das gut gehen? Die Antwort ist ja, sofern beide Seiten partnerschaftlich miteinander umgehen und eine gute Konfliktkultur entwickeln, denn heute sind Innovationen und «Kundenorientierung» auch im Mietwohnungsbau gefragt.

Der Davidsboden steht für beides. Zweimal hat das ETH Wohnforum im Auftrag des Bun- ▶

Die Siedlung Davidsboden wurde Mitte der Achtzigerjahre von den Architekten Erny, Gramelsbacher, Schneider (Basel) für die Christoph Merian Stiftung und die Helvetia Patria Versicherungen entworfen. 360 Menschen leben hier in – zumindest teilweiser – Selbstverwaltung.

desamtes für Wohnungswesen und der beiden Bauträgerschaften des Davidsbodens das neuartige Wohnmodell evaluiert und ist auf eine Fundgrube überraschender Erfahrungen und Einsichten gestossen, die aufhorchen lassen.

MITWIRKUNGSKONZEPT SPRICHT ENGAGIERTE MIETERINNEN AN. 15 «Häuser» mit je eigenem Treppenhaus und flexibel unterteilbaren Geschossen charakterisieren die spangenförmige Blockrandüberbauung. Dieses Konzept ermöglichte zweierlei: Erstens konnte mit dem Festlegen des Wohnungsmixes bis nach der Rohbauphase zugewartet und auf die Entwicklung der Nachfrage noch zum spätmöglichsten Zeitpunkt reagiert werden. Heute zeigt sich der längerfristige Vorteil dieses Konzeptes, das sich die Christoph Merian Stiftung in ihrem Siedlungsteil zu eigen machte: Sie verfügt mit ihren sehr gefragten Fünfzimmerwohnungen über ein breiteres Wohnungsangebot als die Helvetia Patria, die in ihrem Siedlungsteil nur Zwei- bis Viereinhalbzimmerwohnungen anbieten kann.
Zweitens konnten die zukünftigen MieterInnen schon ab Baubeginn in einen von externer Stelle moderierten Mitwirkungsprozess einbezogen werden: Sie wählten die gewünschte Wohnungsgrösse, spielten am Modell mögliche Grundrissvarianten durch und hatten ein Wort bei der Ausstattung ihrer Mietwohnung mitzureden. Das Resultat dieses neuen Umgangs mit der Mieterschaft lässt sich sehen: Weder Hochglanzprospekte noch Inserate waren nötig, um die neuen Wohnungen zu vermieten.
Die Mieterschaft wusste durchaus mit ihren Freiheiten umzugehen: Sie kreierte keine schlecht nutzbaren Grundrisse, schuf im Gegenteil ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnungseinteilungen, das auch zehn Jahre nach Bezug noch gefragt ist und bisher keine baulichen Korrekturen nach sich zog. Wer die betont einfache Grundausstattung der Wohnungen – «kein Zwangskomfort» lautete die Devise der Bauträgerschaft – durch Mehrausstattungen ergänzen wollte, zusätzliche Küchenelemente etwa oder teurere Abdeckungen, kannte die finanziellen Konsequenzen im Voraus: Der Rückerstattungsanspruch für Eigeninvestitionen betrug bei Wegzug im ersten Jahr 70% und fiel ab dem sechsten Jahr ganz weg. Insgesamt investierten vier Fünftel aller Haushalte durchschnittlich 2000 Franken in die zusätzliche Ausstattung ihrer Wohnung.
Heute sind sich Bauträgerschaften, Architekten und Bewohnerschaft einig, dass die Mie-

Die Projektziele im Wettbewerbsprogramm

- Wohlbefinden der Bewohnerschaft und Identifikation mit Wohnung und Wohnumfeld
- Vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse
- Gemeinschaftsorientiertes, mitbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen
- Grosszügige öffentliche und halböffentliche Frei- und Grünflächen
- Soziodemografische Durchmischung
- Verbesserung der Wohnverhältnisse im Quartier
- Stabilisierung der Quartierbevölkerung
- Preisgünstiges, dem Quartier angepasstes Mietzinsniveau

Hofgasse entlang der Gebäudezeile zwischen den Höfen.

termitwirkung in der Bauphase nicht nur zu einem langfristig attraktiven Wohnungsmix beitrug, sondern auch zu einer sehr spezifischen Siedlungsqualität, die niemand missen möchte. Weder Bauträgerschaften noch NachmieterInnen sind ausserordentliche Kosten entstanden.
Heute gehört ein gewisses Ausmass an Mitsprache bei einer Erstvermietung und bei Siedlungserneuerungen schlicht zum zeitgemässen «Kundenservice». Zu fragen ist höchstens, wie Umfang und Inhalt der Mitwirkung im konkreten Beispiel zu definieren sind. Hier schränken die am Davidsboden Beteiligten denn auch ein, dass die Qualität dieses neuen Vermietungskonzeptes auch mit etwas begrenzterer Mietermitwirkung nichts an Attraktivität eingebüsst hätte.

Selbstverwaltung konkret. Das was im Davidsboden unter dem Titel «Selbstverwaltung» praktiziert wird, ist genau genommen eine partielle Selbstverwaltung. Sie spielt sich auf zwei Ebenen ab, derjenigen der fünfzehn Häuser und derjenigen der ganzen Siedlung. Pro Hausverein sind in der Regel acht Haushalte zusammengeschlossen. Ihm obliegt die allgemeine Reinigung, die Regelung der Waschküchennutzung, einfache Unterhaltsarbeiten und die Entscheidung über kleinere Anschaffungen im Rahmen des Jahresbudgets. Noch mehr als das «selbstverwaltete Putzen» schätzen die Hausvereine allerdings das Vorschlagsrecht bei der Wahl von Nachfolgemietern in ihren Häusern.
Diese Selbstverwaltung auf Hausvereinsebene funktioniert recht gut. Sie macht die Siedlung für viele BewohnerInnen attraktiv, trägt zu grosszügiger Nachbarschaftshilfe, hoher Konfliktlösungskompetenz und zum Verständnis zwischen Bewohnern verschiedener sozialer und kultureller Herkunft bei. Was hier die Bewohnerschaft ganz ohne professionelle Hilfe und materielle Unterstützung an Integrationsleistung erbringt, ist beachtlich. Es kommt kaum vor, dass Liegenschaftsverwalter schlichtend eingreifen müssen. Probleme entstehen dort, wo das Engagement der Mieterschaft unausgewogen ist oder sprachliche Barrieren und kulturelle Unterschiede die Kommunikation erschweren. In solchen Fällen etwa wünschen sich HausvereinspräsidentInnen mehr fachliche Beratung und Unterstützung.

Basisdemokratie mit Grenzen. Auch auf Siedlungsebene ist einiges zu regeln: Vollversammlung, Hausvereinspräsidentenkonferenz und mehrere Arbeitsgruppen kümmern sich um die Gestaltung und Pflege der Aussenräume, die Nutzung von Gemeinschaftsräumen und Anträge für grössere Anschaffungen an die beiden Liegenschaftsverwaltungen.
Was auf Hausvereinsebene gut funktioniert, stösst auf Siedlungsebene an Grenzen: Das von 68-er-Gedankengut geprägte basisdemokratische Modell spricht nur noch einen kleinen Teil der Bewohnerschaft an. Werden an der Vollversammlung gefällte Entscheide nicht akzeptiert, fehlen ihr die Kompetenzen, diese durchzusetzen. Manchen BewohnerInnen steht das Engagement für konkrete Aufgaben näher als die Teilnahme an Sitzungen. Auch zeigt sich heute, dass anspruchsvollere Hauswartfunktionen doch besser an Fachleute übertragen werden. Dennoch: Am Prinzip der Selbstverwaltung wollen alle Beteiligten festhalten, auch wenn nun Erwartungen, Rechte und Pflichten im Davidsboden wieder zur Diskussion stehen.

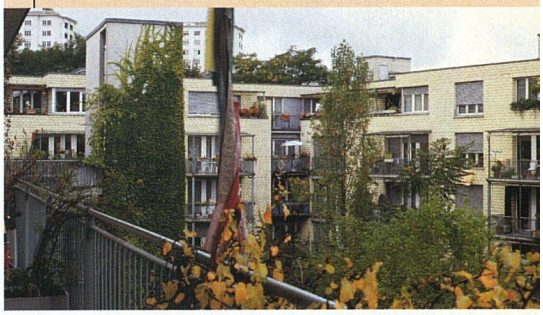
Innovative Wohnprojekte brauchen innovative VerwalterInnen. Selbstverwaltung stellt nicht nur hohe Anforderungen an die Kompetenzen der Bewohnerschaft. Ein partnerschaftliches Verhältnis zwischen Bauträgern und Mieterschaft setzt auch sorgfältig ausgewähltes und geschultes Verwaltungspersonal voraus. Hier sind Persönlichkeiten mit Ausstrahlung gefordert, die Bewohner als Kunden betrachten und die Bewirtschaftung einer Siedlung als Dienstleistung an die Bewohner. «Wir Investoren haben mit dem Davidsboden gelernt, mit einer anderen Art der Bewirtschaftung und Begleitung umzugehen», fasst H. R. Blöchlinger, Leiter Immobilien der Helvetia Patria Versicherungen, seine Erfahrungen zusammen.

Was lässt sich lernen? Erstens: Wer die gewohnten Pfade im Wohnungsbau und der Bewirtschaftung verlässt, trägt zur Weiterentwicklung der Wohnbaukultur bei – eine Herausforderung nicht nur für «Alternative», sondern für alle vorausschauenden Bauträger. Der Lohn? Neue Erfahrungen und Einsichten sind garantiert. Innovative Projekte, sofern klug angepackt, rechnen sich auch finanziell und schaffen gute PR.
Zweitens: Mietermitwirkung im Wohnungsbau heisst Kundenorientierung. Sie ist nicht nur bei hohem Leerwohnungsbestand für beide Seiten von Vorteil. Werden die Spielregeln klar festgelegt, profitieren MieterInnen und Vermieter kurz- und mittelfristig.
Drittens: Mieterselbstverwaltung ist für alle Beteiligten anspruchsvoll und lehrreich. Sie stösst bei einem Teil der Mieterschaft in unserem Land auf Interesse und trägt Wesentliches zu Toleranz, Kommunikation und Solidarität zwischen verschiedenen Bevölkerungsschichten bei. Sie bedarf der professionellen Moderation und der siedlungsspezifischen Ausprägung.
Viertens: Innovative Wohnprojekte sind wichtig. Sie bringen dann ihren vollen Nutzen, wenn sie periodisch durch externe Fachleute evaluiert werden. Das schützt vor Betriebsblindheit, wirft den Scheinwerfer auf die Dynamik gesellschaftlicher Entwicklungen und lässt andere am Erkenntnisgewinn teilhaben.

**Susanne Gysi ist Ko-Leiterin des ETH Wohnforums und Lehrbeauftragte am Departement Architektur der ETH Zürich.*

Informationen

- Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel, Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug, Redaktion: Michael Hanak, Schriftenreihe für Wohnungswesen, Band 71, Grenchen, 2001, 43 S. Autorinnen des ausführlichen Forschungsberichts: Susanne Gysi, Margrit Hugentobler, Katrin Pfäffli, Maria-José Blass, siehe BWO-Homepage: www.bwo.admin.ch/de/forsch/ffr_04.htm
- «Wohnsiedlung Davidsboden Basel»: 20-minütiger Videofilm über die Entstehungsgeschichte und erste Erfahrungen von Michael Koechlin, 1992. Erhältlich bei der Christoph Merian Stiftung (CMS), St. Alban-Vorstadt 5, 4002 Basel



Blick vom Balkon in einen Innenhof.

Bis zu 140 Kinder und Jugendliche aus der Siedlung treffen sich in den Höfen. Dazu kommen SpielkameradInnen aus dem Quartier, das sonst wenig Freiräume besitzt.