

Arbeitsberichte Wohnungswesen Nr. 10

REVITALISIERUNG

am Beispiel der Baerenfelderstrasse in Basel

Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen

Bundesamt für Wohnungswesen, Bern 1984

In dieser Reihe werden auf Antrag der Forschungskommission Wohnungswesen Beiträge veröffentlicht, die aufgrund ihres besonderen Inhalts vor allem Fachkreisen bekanntgemacht werden sollen.

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen, 3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen: Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Bestellnummer: 725.510 D

© by Schweizerische Bundeskanzlei, Bern, 1984

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Schweizerischen Bundeskanzlei gestattet.

VORWORT

Die Erneuerung bestehender Stadtgebiete ist heute aus bekannten Gründen zu einem wichtigen Bereich der Stadtentwicklung geworden. Auch die Forschungskommission Wohnungswesen hat sich unter dem Titel "Siedlungsentwicklung und Erneuerung" seit ihrem Bestehen damit befasst. Nach Voruntersuchungen zur Erneuerungssituation in der Schweiz (vgl. die Bände 15 und 16 der Schriftenreihe Wohnungswesen) hat sie in Absprache mit kommunalen Behördevertretern methodische Hilfsmittel für die Planung der Quartiererneuerung erarbeiten lassen. Davon sind veröffentlicht ein Leitfaden für den Planungsablauf der Quartiererneuerung (Band 24), Erhebungs- und Bewertungsinstrumente für Merkmale der Bewohner und Hauseigentümer (Band 25) sowie der Mittel- und Kleinbetriebe (Band 26); ferner eine Kostenschätzungsmethode für die Erneuerung der bestehenden Bausubstanz (Band 28). Weitere Bände zu ausgewählten Aspekten, z.B. über die Qualitäten im bestehenden Wohnumfeld, sollen folgen.

Die Bereitstellung von Planungshilfen ist aber nur ein Teilaspekt der laufenden Sanierungsforschung. Beabsichtigt sind auch die Bearbeitung von Lösungsvorschlägen zu Einzelproblemen sowie die Begleitung von konkreten Fallstudien.

Der vorliegende Bericht kann zu den Fallstudien gezählt werden. Er stellt ein konkretes Beispiel für die Erneuerung eines Strassenzuges dar. Die Verfasser, die in der Mehrzahl die Erneuerung selbst mitgetragen haben, verstehen diese als besondere Form der Revitalisierung, welche durch die Verbesserung der Wohnsituation der ansässigen Bewohnerschaft durch Selbsthilfe und die Veränderung der Nutzungs- und Verfügungsrechte im Wohnumfeld charakterisiert ist. Der zirka zehnjährige Entwicklungsprozess hat zu einer Wiedergewinnung und Stabilisierung der Wohnwerte geführt.

Den Verfassern war die Aufgabe gestellt, das Typische dieser Entwicklung herauszuschälen, auf Aspekte von allgemeinem Interesse und Nutzen hinzuweisen und generelle Folgerungen für die Planung der Quartiererneuerung abzuleiten. Die dazu formulierten Empfehlungen stellen die Ansicht der Verfasser dar.

Die Forschungskommission Wohnungswesen möchte mit dieser Publikation zur Diskussion dieser Revitalisierungsform beitragen.

Bern, im März 1984

BUNDESAMT FUER WOHNUNGSWESEN

Revitalisierung am Beispiel
der Bärenfelsenstrasse in Basel
Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen

Ruedi Bachmann
Hermann Huber
Hansjakob Wittwer
Dieter Zimmer

REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG
REVITALISIERUNG

Auftragnehmer: Firma "Litfass-Säule", Bärenfelserstr. 41, 4057 Basel

Verfasser: Ruedi Bachmann (Architekt)
Hermann Huber (dipl. Architekt ETH)
Hans-Jakob Wittwer (Planer BSP)
Dieter Zimmer (lic.rer.pol., Projektleiter)
unter Mitarbeit von Erich Böheli und Christiane Jaquet

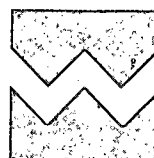
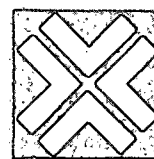
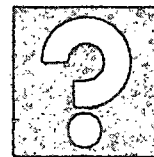
Gestaltung: Thomy Dinner

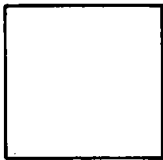
Fotos: Claude Giger

Abschluss der Arbeit: Januar 1984

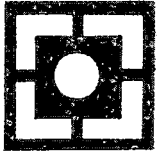
Inhaltsverzeichnis

0. Kurzfassung	Seite 1
1. Anlass und Ziel der Studie	7
1.1 Was heisst "Revitalisierung"?	7
1.2 Ziel der Analyse	10
1.3 Methodisches Vorgehen	11
2. Entwicklung des Untersuchungsgebietes	15
2.1 Entstehung des Gebietes	15
2.2 Situation nach 1945	16
3. Der Veränderungsprozess 1970-1982	23
3.0 Rahmenbedingungen	28
3.01 Stadtpolitisches Problembewusstsein	28
3.02 Rechtliche Rahmenbedingungen und Freiräume	30
3.1 Gruppen und Personen	32
3.11 Gesamtbevölkerung	32
3.12 Kinder und Jugendliche	36
3.13 Umzugshäufigkeit und Verkehrsverhalten	38
3.14 Aktivitäten der Bevölkerung	40
3.2 Alltagswelt	42
3.21 Nutzungsarten und Nutzungsverteilung	42
3.22 Wohnraum und Wohnumfeld	44
3.221 Wohnraum (Innenhaus)	44
3.222 Wohnumfeld (Aussenhaus)	46
3.2221 Gemeinschaftseinrichtungen im Haus	48
3.2222 Vorgärten und Höfe	50
3.2223 Selbstdarstellung der Bewohner	52
3.2224 Elemente der Gestaltung und Nutzung im öffentlichen Bereich	54
3.23 Umgang mit der Bausubstanz	56
3.3 Mieten, Kosten, Preise	58
3.31 Mietkosten	58
3.32 Liegenschaftspreise	60
3.4 Exkurs: Ausstrahlungseffekte	64





Inhaltsverzeichnis



4. Indikatoren für die Revitalisierung	Seite	71
4.0 Vorbemerkungen		71
4.1 Prozesseinleitungs-Indikatoren		75
4.2 Prozesscharakterisierende Indikatoren		78
4.3 Stabilitätsanzeigende Indikatoren		80
4.4 Destabilisierende Tendenzen anzeigende Indikatoren		82



5. With-and-without-Analyse:	89
Die Bärenfelserstrasse im Vergleich mit einer Quartierstrasse ohne Revitalisierung	
5.0 Vorbemerkung	89
5.1 Der Veränderungsprozess (1970-1982) im Vergleich	89
5.11 Gruppen und Personen	89
5.12 Alltagswelt	90
5.13 Preise, Kosten, Mieten	91
5.2 Indikatoren der Revitalisierung im Vergleich	93



6. Folgerungen und Empfehlungen	99
6.1 Erreichte und nicht erreichte Ziele	99
6.2 Grundlegende Erkenntnisse	101
6.3 Empfehlungen	102
6.31 An die Bewohnerschaft	103
6.32 An Hauseigentümer	104
6.33 An die öffentliche Verwaltung	104
6.34 An Kantons-Politiker	106
6.35 An Bundes-Politiker	108
6.36 An alle Beteiligten des Prozesses	109

Literaturverzeichnis

113

0. Kurzfassung

(1) Basels Bärenfelserstrasse ist seit Mitte der 70er Jahre für folgendes bekannt geworden: In einem Arbeiterquartier der Jahrhundertwende, welches durch massive bauliche Eingriffe und nachfolgende soziale Entfremdung weitgehend devitalisiert worden war, konnten betroffene Bewohner die Lebensqualität in ihrem Bereich eigenständig und gemeinsam sukzessive verbessern. Dieser als Revitalisierung bezeichnete Trendumkehrungsprozess (vgl. Kap. 1) wird in vorliegender Studie von unmittelbar Beteiligten untersucht. Im Vordergrund stehen die Analyse der Veränderungen und die Empfehlungen, damit Revitalisierungsansätze in ähnlichen Problemquartieren eingeleitet oder rechtzeitig erkannt und gezielt gefördert werden können.

(2) Das Fallbeispiel Bärenfelserstrasse zeigt mit aller Deutlichkeit, dass eine Nachbarschaft aus eigener Initiative tiefgreifend revitalisiert werden kann. Die Veränderung ist im quantifizierbaren, statistischen Bereich, allein schon wegen des kleinräumlichen Bezugfelds, lange nicht erkennbar.¹⁾ Im Gegensatz dazu leben genügend "Zeugen" der Veränderung in der Strasse, denen dadurch (auch) ein verändertes Selbstbewusstsein und Identitätsgefühl gegeben ist, was nicht messbar ist.

Konkret zeigt sich in der Ueberlagerung von verschiedenen Aktivitäten ein klares Bild: Die Freiräume, die aktiven Quartierverbesserer, die Hausgemeinschaftler, die selbstbauenden Wohnungsvergrösserer, die sesshaft gewordenen Familien, die Autoverzichter und Handkarrenbenutzer, die "Wohnsträssler", die Fassadenverzierer, die Baum- und Rebenpflanzer, die Zusammensitzer und Benützer der gemeinsam geschaffenen Einrichtungen - sie bilden die Knotenpunkte des "kleinen Netzes" und finden sich in den sanft sanierten Altbauten konzentriert.

Obwohl die Bauten an der Bärenfelserstrasse im Jahre 1980 noch von weniger als 10% der Bevölkerung des Untersuchungsgebietes bewohnt wurden, drücken sie eine eigenständige Entwicklung aus. Bis Ende 1982 ist diese Revitalisierungsbasis auf 17% angewachsen; dies hat dazu geführt, dass sich jetzt die statistischen Gesamtwerte der Bärenfelserstrasse auch im Stadtteil-Vergleich positiv abheben.

(3) Das Untersuchungsgebiet besteht aus der 250 m langen Bärenfelserstrasse und den 33 anstossenden Liegenschaften, resp. Mehrfamilienhäusern. Es liegt im Matthäusquartier, welches punkto Wohnlichkeit seit Jahren extrem schlecht bewertet wird (vgl. Kap. 2).

Die Revitalisierungsbemühungen der Initianten sind ausgelöst worden durch ihren Entschluss, am Domizil sesshaft zu werden. Ihre Basis fanden sie in der selbständig und gemeinsam gestalteten Wohn- und Arbeitssituation. Durch die ersten gemeinschaftlichen Käufe von Altbauten und speziell durch deren Renovation mit Eigenleistungen wurden die neuen Bestrebungen in der Strasse manifest. Bei den später hinzugekommenen Prozessträgern war die In-Besitz-Nahme ihres Wohnraums und seine bauliche Veränderung ein wesentliches Element der Revitalisie-

Hinweise

1) Der Bärenfelser Wohnstrassenversuch als Teilbereich wurde in mehreren amtlichen Berichten dokumentiert (siehe Literaturverzeichnis).

rung. Der damit verbundenen Identifikation der Bewohner mit ihrem (Alt)Bau¹⁾ entsprach dann die Verhinderung von weiteren Hausabbrüchen durch Baueinsparungen und andere (von immer mehr Anwohnern unterstützte) Vorstösse - was dann wieder weiteren Bewohnern und Bewohnergruppen zu ihrem Haus verhalf. Die wiederum sesshaften Bewohner sahen sich bald gezwungen, die verbliebene Wohnlichkeit durch weitere Aktionen (z.B. gegen die Schliessung des letzten Ladens an der Strasse) zu verteidigen. Nach den Defensiverfolgen wurden auch offensive Veränderungen notwendig; die neuen Hausbesitzer mussten - nicht nur ihrer Utopie folgend, sondern auch als betroffene Hausbewohner - die Erneuerung der Wohnlichkeit auch ausserhalb von Wohnung und Haus durchsetzen. Dabei verdichtete sich das "kleine Netz" von neugeknüpften Beziehungen, welches im persönlichen Bereich durch gegenseitige Hilfe ein Geborgenheitsgefühl wiederaufkommen und in öffentlichen Belangen solidarisch Verbesserungen erreichen liess. Das Bekanntwerden der Ergebnisse führte zu einer Imageverbesserung der baulich leider schon verpuschten Strasse. Mit den von diesen Prozessen angezogenen Interessierten konnten zusätzliche Liegenschaften erworben und mit mehr Erfahrung renoviert und verwaltet werden. Durch die Wohnstrassengruppe und die Schaffung einer "eigenen" Infrastruktur (Quartierladen, Körperpflegeeinrichtungen und weitere Treffpunkte) wurden die Bestrebungen in die Strasse getragen. Inzwischen haben die verschiedenen hier entwickelten Vorgehensweisen immer grössere Kreise zu ähnlichem Vorgehen angeregt (vgl. Kap. 3).

Die Initianten der Revitalisierung können als sog. "middle-class-pioneers" bezeichnet werden. Sie hatten einen Anteil von rund 3% der in der Strasse wohnenden und arbeitenden Bevölkerung. Zu dieser Minorität von Initianten kamen im Laufe der Zeit Befürworter der Veränderung hinzu, von denen jedoch nur wenige aktiv am Prozess teilnahmen. Jedoch sind alle Träger aktive oder passive Befürworter der Revitalisierung, da sie im "Notfall" die derzeitige Situation verteidigen würden. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung in der Strasse dürfte heute weit über drei Viertel liegen.

(4) Zur Erkennung der komplexen Zusammenhänge eines Revitalisierungsprozesses können die vorliegenden Indikatoren verwendet werden (vgl. Kap. 4). Sie ermöglichen eine Erfassung des Prozesses in seiner jeweiligen Phase: Es wird in prozesseinleitungs-, prozesscharakterisierende und stabilitätsanzeigende/destabilisierende Indikatoren unterschieden. Auf die Erarbeitung von quantifizierenden Bewertungsmethoden wurde aus der Erkenntnis verzichtet, dass sich Revitalisierungsprozesse auch mit grösstem Aufwand nicht wesentlich zuverlässiger erfassen lassen als mit sensibilisiertem Aufspüren und fundiertem Interpretieren der momentan greifbaren Merkmale. Der Aufwand dafür ist relativ klein resp. "dosierbar": Schon mit einem Rundgang durch ein

Hinweise

1) Die Projektgruppe dieses Berichts arbeitet zur Zeit im Auftrag des Basler Baudepartements Strategien resp. Hilfsmittel für eine Stadterneuerung mit Beteiligung der Betroffenen aus, unter dem Titel "Revitalisierung von Basler Stadtquartieren, Möglichkeiten und Grenzen". Dabei wird u.a. überprüft, inwieweit auch Neubauten "revitalisierend" wirken können.

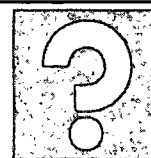
entsprechendes Gebiet kann eine Einschätzung der aktuellen Revitalisierungschancen vorgenommen werden.

Auffallend dürfte die relativ hohe Anzahl von Indikatoren sein. Bewusst wurde keine Gewichtung einzelner Indikatoren vorgenommen. So werden beispielsweise die Art der Vorgartengestaltung und die Anzahl von gemeinschaftlichem Hauseigentum als gleichwertige Merkmale aufgeführt; dies aus der Erkenntnis, dass sich die wesentlichen Faktoren in vielen Details ausdrücken. Als wesentlichste Faktoren für eine Revitalisierung zeigten sich die Verfügungsrechte der am Ort Arbeitenden und Wohnenden. Letztere ermöglichen die Aneignung, die Eigenleistungen, die Sicherheit, die Identität, die Sesshaftigkeit, die Verbundenheit der Bewohner mit dem Ort und den Nachbarn.

(5) Anhand einer with-and-without-Analyse (Bärenfelserstrasse im Vergleich mit einer ähnlichen Strasse) werden die einzelnen Ergebnisse überprüft (vgl. Kap. 5). Besonders auffallend ist die unterschiedliche Entwicklung der Boden- und Liegenschaftspreise: Während sie in der Bärenfelserstrasse um einen vertretbaren Mittelwert pendeln, weisen die Verkaufspreise in der Vergleichsstrasse extreme Ausschläge nach oben aus. Auffallend ist dort auch die relativ geringe Anzahl von Interaktionen zwischen den Bewohnern. Jedoch sind einige Indikatoren (wie erste gemeinschaftliche Hauskäufe, Aktionen zur Verkehrsberuhigung) erkennbar, welche Indikatoren für die Prozesseinleitungsphase von Revitalisierungsbestrebungen sein können.

(6) Auffallend ist, dass es zu Beginn des Revitalisierungsprozesses in der Bärenfelserstrasse kaum Kontakte zwischen Initianten und der öffentlichen Verwaltung gab. Zu solchen kam es erst durch die Einführung der Wohnstrasse, vorerst jedoch nur sehr sporadisch. Erst als die Veränderungen in der Strasse einen gewissen Erfolg zeigten, öffneten sich einzelne Departemente gegenüber den Aktivisten. Somit ist der Revitalisierungsprozess an der Bärenfelserstrasse das Ergebnis von Veränderungsbestrebungen der Bewohner. Selbst wichtige rechtliche Rahmenbedingungen (wie die Einführung der provisorischen Schonzone in einem Teil der Strasse) kamen auf Initiative der Aktivisten zustande. Es gelang, verschiedene Altbauten durch Kauf vor dem Abbruch (oder einer Luxusrenovation) zu retten. Die Entwicklung wäre sehr wahrscheinlich anders verlaufen, wenn die Stadt die Bärenfelserstrasse offiziell als Revitalisierungsgebiet erklärt hätte. Dann wäre es den Aktivisten kaum möglich gewesen, die Altbauten zu vernünftigen Preisen zu erwerben. Die öffentliche Hand sollte deshalb darauf verzichten, Straßen und Quartiere als Revitalisierungsgebiete festzusetzen, um dort den ökonomischen Druck nicht zu erhöhen. Jedoch sollte sie Rahmenbedingungen für den Prozess schaffen, die sehr weit gehen können (vgl. Kap. 6 "Empfehlungen").





Was heisst "Revitalisierung"?

1.1

(1) In fast sämtlichen westlichen Industriestaaten stehen die Städte vor dem Problem der Erhaltung der Bausubstanz und der Verbesserung der Lebensbedingungen in citynahen Gebieten. Diese Wohn- und Gewerbegebiete entstanden in der Regel im späten 19. oder im beginnenden 20. Jahrhundert. Als Beispiele können South Bronx (New York), Welderstreet (Liverpool), Kreuzberg (Berlin) und Berriat (Grenoble) aufgeführt werden.¹⁾ Diese Quartiere zeigen trotz verschiedener nationaler und historischer Entwicklungsverläufe wie auch andersartiger politischer Systeme und Rechtsverhältnisse eine vergleichbare Entwicklungstendenz auf, die oft mit den Begriffen "Verfall" oder "Slumbildung" bezeichnet wird. Trotz unterschiedlicher nationaler und regionaler Besonderheiten charakterisieren die Quartiere folgende Merkmale:²⁾

- Verfall der Altbausubstanz
- Verminderung der Arbeitsplätze (insbesondere im zweiten Sektor)
- Bevölkerungsrückgang (bei weiterhin überdurchschnittlicher Bevölkerungskonzentration im gesamtstädtischen Vergleich)
- Segregation (Abwanderung einkommensstarker Gruppen)
- Ueberlastung des Verkehrsnetzes (extreme Verkehrsimmissionen)
- minimales Freiflächenangebot

(2) In grösseren Schweizer Städten setzte diese Auszehrung citynaher Quartiere in voller Stärke Mitte der 60er Jahre ein und dauert, wenn auch in veränderter Form, heute noch an. Im Vergleich zu den eingangs genannten Quartieren sind die Probleme ehemaliger Arbeiterquartiere in Schweizer Städten etwas anders gelagert. Zwar sind für alle entsprechenden Basler Quartiere die überdurchschnittliche Umzugshäufigkeit und ein hoher Anteil an Ausländern und sozial Schwachen (Auszubildende, Rentner, Arbeitslose) kennzeichnend. Jedoch weisen die Basler Problemquartiere eine ziemlich grosse Durchmischung von Neu- und Altbauten und somit eine uneinheitliche Bausubstanz auf. Das ist ein wesentlicher Grund für die relativ starke Durchmischung der Bewohner nach Einkommensschichten, da sowohl günstiger (in Altbauten) als auch relativ teurer (in Neubauten) Wohnraum vorhanden ist. Gesamthaft gesehen, hat in diesen Quartieren keine umfassende Verslumung wie in anderen westlichen Städten stattgefunden, sondern sie ist eher "spekulativ" und dispers verteilt (siehe Kap. 2.2).

Dennoch ist die Bevölkerungszahl zurückgegangen. Die Stadt Basel ist mit 16 % im gesamtschweizerischen Vergleich im Zeitraum 1970-1982 sogar von einem überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsrückgang betroffen. In einzelnen Quartieren der Jahrhundertwende lag die Abnahme noch darüber.³⁾ Diese Entwicklung ist einerseits Ausdruck der aktiven

Hinweise

- 1) Institut Wohnen und Umwelt (IWU): Mitwirkung der Bewohner bei der Revitalisierung von Wohngebieten (Projektbericht zur 2. Teilaufgabe), Darmstadt 1980, S. 5 f
- 2) Vgl. z.B. Deutsches Institut für Urbanistik (difu): Erneuerung innerstädtischer Problemgebiete (Teil 4: Stadtentwicklungsberichte), Berlin 1980, S. 9
- 3) Vgl. hierzu R.L. Frey "Von der Stadt- zur Landflucht", in: Schriften für Föderalismus und Regionalstrukturen (Nr. 6), Bern 1980, S. 102 ff



Stadtflucht (Trend zum "Wohnen im Grünen"), aber auch der passiven Stadtflucht (Verdrängung von Bewohnern infolge von Neubauten und Luxusrenovationen). Andererseits ist sie eine Folge des Trends zu kleineren Familien, zu Einzelhaushalten und des steigenden Wohnraumbedarfs pro Person resp. der zu geringen Zunahme des Wohnraumangebots in der Stadt, die mit den Entwicklungen nicht Schritt zu halten vermochte.

(3) Aufgeschreckt durch eine solche Entwicklung sahen sich die Politiker zu Gegenmassnahmen veranlasst, denn schliesslich nahm mit dem Bevölkerungsrückgang z.B. das Steueraufkommen und somit das Leistungspotential der Stadt ab.¹⁾ Zu den Massnahmen zählen beispielsweise die Renovation staatlicher Liegenschaften im Stadtzentrum und die Einrichtung verkehrsfreier Zonen und sog. Ladenstrassen in der Innenstadt, die Begrünung und Reaktivierung öffentlicher Plätze, die vorerst provisorische Einrichtung von drei Wohnstrassen (darunter ein Abschnitt der Bärenfelsenstrasse) etc. Kennzeichnend für die Massnahmen ist die Planung "von oben". In den Wohnquartieren aber versuchten direkt Betroffene, wie Einzelinteressenten und Quartiergruppen, mehr und mehr bei der Planung und Durchführung von Projekten mitzuwirken.²⁾

(4) Die Erfahrungen mit den bisherigen Stadterneuerungsmassnahmen sind sehr aufschlussreich. Von den Behörden, Politikern, engagierten Quartiergruppen etc. ist erkannt worden, dass ihre Wirkung einerseits punktuell ist (z.B. Einrichtung von Wohnstrassen) und dass die Massnahmen andererseits reine Symptombekämpfung sind (Verlagerung der Probleme von sog. "besseren" in "mindere" Quartiere). Ausserdem fehlt eine Abstützung der Massnahmen in der Bewohnerschaft. Die Bewältigung der anstehenden Probleme erfordert umfassende Massnahmen im Rahmen eines integralen Lösungsansatzes zwischen Bewohnern und Staat, wie er sich mit der Revitalisierung für die beschriebenen Problemgebiete anbietet.

Revitalisierung wendet sich gegen eine weitere Abwertung (Devitalisierung) eines Quartiers. In immaterieller Hinsicht ist Revitalisierung charakterisiert durch die Aufwertung der Nachbarschaft zu einem tragfähigen, sozialen Netzwerk.³⁾ Dieses Revitalisierungsverständnis geht von der Prämisse aus, dass ein Austausch der Bevölkerung mit dem Ziel der Ansiedlung höherer Einkommensgruppen (und damit einer blossen räumlichen Verlagerung der Probleme) vermieden werden soll. Revitalisierung muss in umfassender Weise auf eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, der Verhältnisse des Wohnumfeldes sowie der sozialen Infrastruktur hinzielen. Sie muss aber auch zur Bremsung einer weiteren, mit der Abwanderung zusätzlicher einkommensstarker Gruppen verbundenen Segregation beitragen. Daneben muss sie aber auch Massnahmen zur Verringerung der Arbeitslosigkeit, der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen einschliessen.⁴⁾

Hinweise

- 1) Vgl. Regierungsrat der Stadt Basel: "Basel 75" und "Basel 76", Basel 1975 und 1976
- 2) Siehe z.B. "Matthäusplatz - Unser Platz", "Rhywäg - my Wäg"; Koordinationsgruppe Unteres Kleinbasel u.a.
- 3) Vgl. IWU-Bericht 1, S. 11 ff
- 4) Vgl. "Kommunale Stadterneuerungspolitik", S. 153



Die Revitalisierung kann nicht mit dem bisherigen Planungsverständnis angegangen werden. Sie kann nicht im herkömmlichen Sinne "von oben" initiiert, geplant und in Tat umgesetzt werden. Sie beruht auf Selbsthilfe, auf der Eigeninitiative der Bewohner (Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibende) zum Aufbau von Quartierorganisationen, zum Aufbau einer sozialen Basis-Infrastruktur und von Netzen nachbarschaftlicher Hilfe. Sie beruht zudem auf Eigeninitiative zur baulichen Erneuerung sowie zur Erhaltung und - auf einer nächsten Stufe - zum Aufbau von Betrieben. Die dazu unabdingbaren Voraussetzungen, wie die Aktivierbarkeit der Bewohner und die Motivation für längerfristiges unentgeltliches Engagement, setzen zumindest bei den "Kerngruppenmitgliedern" ein bestimmtes (politisches) Denk- und Verhaltensmuster sowie die Aussicht auf Realisierbarkeit der gesteckten Ziele voraus.¹⁾ Revitalisierung wird als ein relativ autonomer Prozess verstanden, der auf ein Gleichgewicht der Kräfte ausgerichtet ist. Dies verlangt ein Zusammenwirken von Bewohnern und Staat. Der Staat soll von Fall zu Fall helfend und fördernd, jedoch niemals dominierend, einwirken.

(5) Revitalisierung bedeutet eine Abwendung von der Flächensanierung im Sinne einer Totalerneuerung durch Abbruch und Neubau, die zur erhaltenden oder präventiven Erneuerung, zu Massnahmen der Ausbesserung, Wiederherstellung (sowie damit verbundener Modernisierung) und zur Nutzung von Neubauten im Sinne der Empfehlungen führen soll.²⁾ Dem Ergreifen von Sanierungsmassnahmen im bisherigen Sinne lag ein mit ausgeprägter Fixierung auf Neubauten verknüpftes Mängelbeseitigungsgedenken zugrunde, das als Folge der beschränkten öffentlichen Mittel fast zwangsläufig mit einer Konzentration auf die Gebiete mit den gravierendsten Mängeln der Bausubstanz (und Problemen der Sozialstruktur) verknüpft war.³⁾ Ausgangspunkt der Hinwendung zur präventiven Stadterneuerung ist das Bestreben, Gebiete mit geringerer, aber dennoch offenkundiger Benachteiligung nicht einem ungesteuerten Abwertungsprozess (Devitalisierung) zu überlassen, sondern den Gebietsniedergang in einem möglichst frühen Stadium aufzuhalten.⁴⁾

Erste Ansätze einer Revitalisierung entstanden im angelsächsischen Raum, erstmals beschrieben als "gentrification" (Verbürgerlichung) für das London der späten 50er und frühen 60er Jahre.⁵⁾ Ein bedeutendes Gewicht erlangt hat sie aber insbesondere im nordamerikanischen Raum in den 70er Jahren. Das Phänomen der Erneuerung und Modernisierung von Altbauwohngebieten, (primär) finanziert mit privaten Geldern und/oder

Hinweise

- 1) Vgl. A. Giger u.a.: Bedingungen politischer Aktivitäten in Gruppen (Nat. Forschungsprojekt der Uni Zürich), Zürich 1981. In diesem Projekt wurde u.a. speziell die Bärenfelder Wohnstrassengruppe analysiert und diese Aussage bestätigt.
- 2) Vgl. "Stadterneuerung in Europa", S. 35/36
- 3) Kommunale Stadterneuerungspolitik und Investitionsverhalten privater Eigentümer in Stadterneuerungsgebieten (Hrsg. Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau), Bonn-Bad Godesberg 1982, S. 147 f
- 4) ebenda, S. 150
- 5) Vgl. London in: Laska/Spain: Back to the City (künftig: Laska), S. 78 und Long in: Laska, S. 72



realisiert über Eigenleistungen,¹⁾ wird in der Literatur mit einer Vielzahl von Begriffen bezeichnet, je nachdem, welcher Aspekt herausgehoben wird: So etwa als "inner-city revitalization", "neighborhood revitalization", "private-market residential rehabilitation".²⁾ Meistens handelt es sich um eine von jungen Angehörigen der "upper middle-class" getragene Bewegung in innerstadt-nahen Gebieten, was im Rahmen eines als "back-to-the-city movement" bezeichneten Geschehens zu sehen ist. Dabei handelt es sich aber in der Regel um ein Verbleiben der zuvor als Mieter lebenden Mittelschichtsangehörigen in den Altbauliegenschaften als Eigentümer. Dies geschah gegenläufig zum Nachkriegszeit-Trend der Abwanderung in die Vororte und des Eigenheimerwerbs im Zusammenhang mit Familiengründung.³⁾ Diese Form der Erneuerung tritt hauptsächlich in Kernstädten grosser Agglomerationen auf.⁴⁾ Bereits seit der ersten Hälfte der 70er Jahre haben einzelne Kommunen, und seit 1975 auch die Regierung, die neu entstandene Revitalisierungsbe-
 wegung aufgegriffen und mit dem "Urban Homesteading-Konzept" eine bessere Verteilung des Hauseigentums für einkommensschwächere Gruppen zugänglich gemacht. Die öffentliche Hand gibt zu einem symbolischen Preis aus ihrem umfangreichen Bestand leerstehende Liegenschaften mit festen Auflagen an Instandsetzungswillige Interessenten ab - dies vor allem in Gebieten mit noch nicht allzu starken Verfallserscheinungen.⁵⁾

Ein solches Vorgehen verdeutlicht zweierlei: Einerseits bietet es eine Strategie für Quartiere mit einer Bevölkerung, die aus eigener Kraft eine Verbesserung der Wohnsituation herbeiführen kann. Andererseits ist es auch eine Strategie gegen Segregation infolge spekulativer Aufwertung des Erneuerungsgebiets.

1.2

Ziel der Analyse

(1) Die Wohnverhältnisse an der Bärenfelderstrasse in Basel haben sich seit Ende der 60er Jahre zunehmend verschlechtert. Die Entwicklung entsprach dem allgemeinen Wohnqualitätszerfall in Kleinbasels ehemaligen Arbeiterquartieren. Durch die Initiative und den Einsatz verschiedener Gruppen und Einzelpersonen konnten Massnahmen er-

Hinweise

- 1) Wird als "sweat equity"-Erneuerung bezeichnet. Vgl. Hartshorn: Interpreting the City (künftig: Hartshorn), S. 254 und Heinz: Selbsthilfe und Bürgerbeteiligung, difu-Bericht Teil 1, S. 42
- 2) Vgl. Hartshorn, S. 251/52; London in: Laska, S. 78/79; Laska/Spain in: Laska, S. 116
- 3) Vgl. Hartshorn, S. 251 ff; Long in: Laska, S. 66 und S. 71/72
- 4) Und dies wiederum speziell in den Kernstädten des Nordostens und des Südens: siehe Black in: Laska, S. 10. Ein besonders grosses Ausmass hat diese Form der Erneuerung in Washington, D.C., aber auch in Boston, Atlanta, Seattle und San Francisco erreicht (siehe Black in: Laska, S. 11; Clay in: Laska, S. 18/19)
- 5) Vgl. Hartshorn, S. 254; difu-Bericht 1, S. 28 ff. Je grösser die Verfallserscheinungen sind, desto umfangreicher sind ja auch die nötigen Instandsetzungsarbeiten, was angesichts der meist doch eher beschränkten Mittel der Programmnutznießer wiederum die Gefahr des Nicht-Gelingens der Wiederwohnbarmachung der leerstehenden Bauten vergrössert.



griffen werden, welche das weitere Absinken dieses Strassenzugs verhinderten und eine Revitalisierung einleiteten. Somit unterscheiden sich die Bärenfelder Revitalisierungsbestrebungen durch das autonome Handeln betroffener Bewohner deutlich vor den traditionellen Stadterneuerungsstrategien in westeuropäischen und nordamerikanischen Städten.

Die Studie hat folgende Ziele:

- Analyse des Veränderungsprozesses
- Herleitung von Indikatoren dieser Revitalisierung
- Ableitung von Empfehlungen anhand des Falls Bärenfelderstrasse für ähnliche Wohngebiete.

(2) Im einzelnen soll folgenden Problemkreisen nachgegangen werden:

- Wie war die Ausgangslage vor der Revitalisierung?
- Warum, wie und wann setzten Revitalisierungs-Bemühungen ein?
- Welche mutmassliche Entwicklung hätte der Strassenzug ohne Eingriffe genommen?
- Welche Ergebnisse bezüglich der Revitalisierung liegen heute vor?
- Welche Stabilität weist das Erreichte auf?
- Welche für die Strasse spezifischen und allgemein übertragbaren Indikatoren einer Revitalisierung können aus dem Fallbeispiel abgeleitet werden?
- Wie lassen sich die Erfahrungen der Revitalisierungsbemühungen in der Bärenfelderstrasse verallgemeinern und allenfalls auf gleichartige Strassenzüge oder Erneuerungsgebiete übertragen?

Methodisches Vorgehen

(1) Zu den methodischen Grundproblemen der Studie zählt, dass mittels Indikatoren ein Prozess und nicht ein Zustand erkennbar gemacht werden soll. Als Grundlage dieser Prozessbeschreibung (siehe Kap. 3) wurden statistische Daten (Merkmale) beigezogen, wie beispielsweise die Veränderung der Bevölkerungsstruktur, der Land- und Mietpreise etc. Da es sich bei den Merkmalsgrössen der Bärenfelderstrasse und insbesondere bei deren Teilsegmenten um sehr kleine Sempel handelt (beispielsweise erhöht ein Neugeborenes mehr pro Jahr den Kinderzuwachs um nahezu 20 %), sind Aussagen, die sich nur auf quantitative Werte beziehen, zum Teil wenig aussagekräftig.¹⁾ Deshalb wurde bei der Analyse des Veränderungsprozesses und bei der Herleitung von Indikatoren (Kap. 4) den qualitativen Aspekten eine entsprechende Bedeutung beigemessen.

1.3

Hinweise

1) Weiter eingeschränkt wurde die Möglichkeit zu quantitativen Aussagen durch den Datenschutz. Da im Rahmen dieser Untersuchung keine eigenen, umfassenden statistischen Erhebungen durchgeführt werden konnten, musste auf bereits vorhandene Daten und Beobachtungen zurückgegriffen werden.

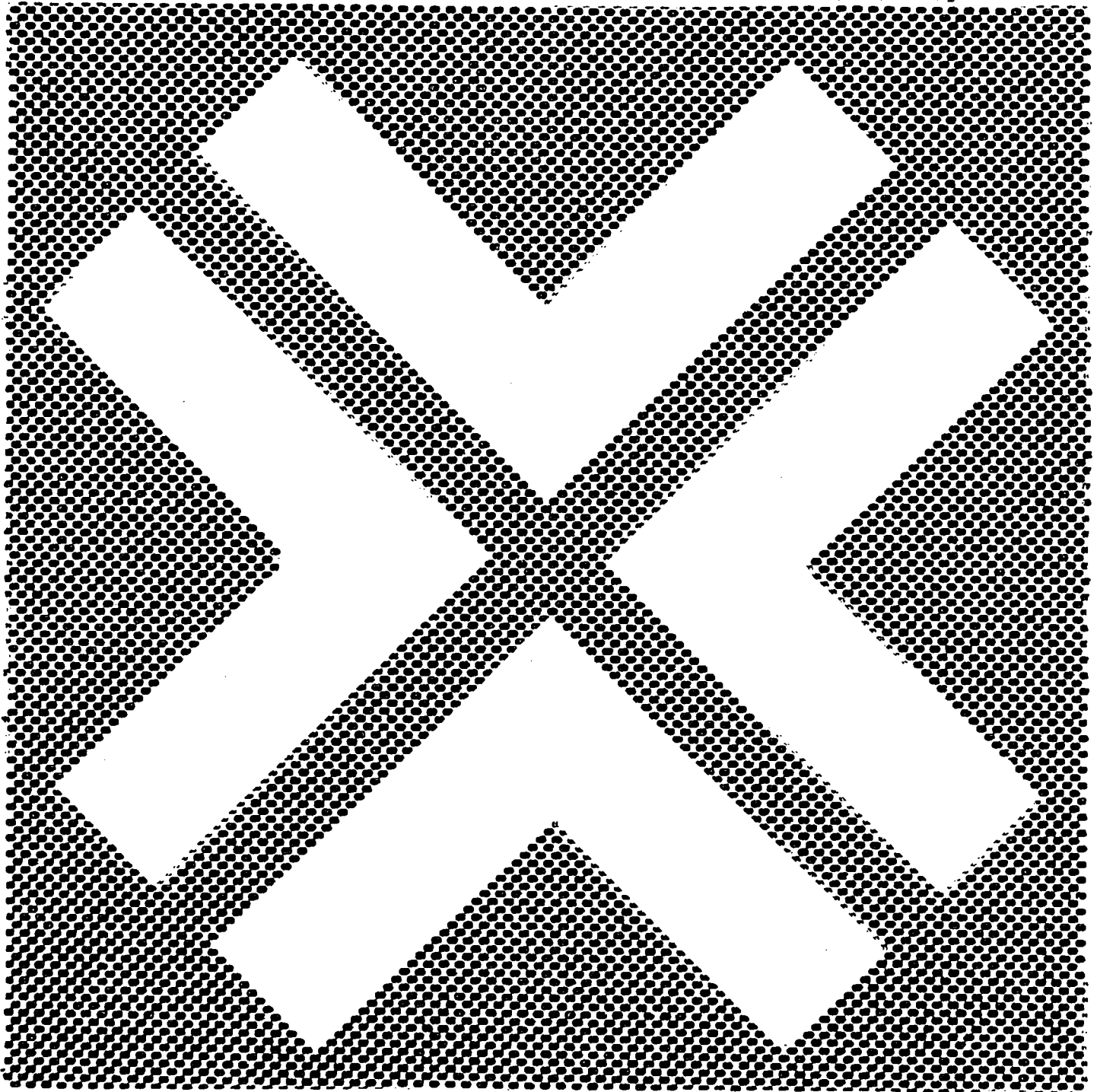


(2) Die vorliegende Studie entwickelt "Lebensläufe" von Veränderungen, durch welche ein allfälliger Revitalisierungsprozess in einer Strasse oder einem Quartier erfasst werden kann. Die Veränderungen der Strasse werden anhand von Einzelmerkmalen sowohl mit Text als auch mit Bildern (Karten, Fotos etc.) kinematographisch veranschaulicht. Die Zwischenergebnisse werden in "Momentaufnahmen" der Jahre 1970, 1975, 1980 und 1982 tabellarisch auf Merkmalskonzentrationen und Entwicklungen in den verschiedenen Bautypen untersucht und mit dem entsprechenden Durchschnittswert im Quartier und in der Stadt verglichen.

Die Indikatoren zeigen Veränderungen des Untersuchungsgebiets im Hinblick auf die Revitalisierungsentwicklung. Zur Verdeutlichung des Unterschieds zwischen den Merkmalen (in Kap. 3) und den gesuchten Indikatoren (in Kap. 4) kann folgendes Beispiel dienen: Die Umzugshäufigkeit ist ein Merkmal für ein Gebiet (s. Kap. 3.3); die Abnahme der Umzugshäufigkeit kann ein Indikator für die Revitalisierungstendenz eines Gebiets sein (s. Kap. 4.2 und 4.3).

(3) Die Indikatoren dieser Studie eignen sich nicht zur Ueberprüfung der Revitalisierungswürdigkeit einer Strasse oder eines Quartiers. Vielmehr sind sie "Prozessanzeiger", mit denen festgestellt werden kann, ob ein Revitalisierungsprozess eingesetzt hat und wie weit er fortgeschritten ist. Die Indikatoren sind nur in seltenen Fällen quantifizierbar, da es sich meist um Beobachtungen handelt, die den jeweils aktuellen Entwicklungsstand des Prozesses verdeutlichen.

(4) Der Aufbau der Studie ist diesen methodischen Feststellungen angepasst. Der Einführung (Kap. 1) folgt - praktisch als Hintergrundinformation - eine Erläuterung der Geschichte und der Bedeutung des Quartiers und der Bärenfelderstrasse im Zusammenhang mit der städtischen Gesamtentwicklung (Kap. 2). Anschliessend wird der Veränderungsprozess der Strasse von 1970-1982 anhand von Merkmalen festgehalten (Kap. 3). Diese umfassen die Entwicklung der Bevölkerung, des Wohnraums und Wohnumfeldes sowie die Preise und Kosten auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt. Nach einem Exkurs über die Ausstrahlungseffekte und die zeitliche Abfolge der Revitalisierungsphasen wird die Entwicklung der verschiedenen Gemeinschaftsprozesse an der Bärenfelderstrasse in einer Synopsis festgehalten. Aus alldem werden in Kapitel 4 die Indikatoren der Revitalisierung hergeleitet. Kapitel 5 dient der Verdeutlichung der Ergebnisse anhand einer with-and-without-Analyse. In Kapitel 6 werden Folgerungen und Konsequenzen aus dem Revitalisierungsprozess speziell am Fall Bärenfelderstrasse abgeleitet und für den Vorgang der Quartiererneuerung in Form von Empfehlungen verallgemeinert.





Entstehung des Gebietes

(1) Basel zählte um das Jahr 1850 knapp 30'000 Einwohner. Die geographische Lage der Stadt am Rhein und an der deutschen bzw. französischen Grenze begünstigte eine rasche industrielle Entwicklung und einen wirtschaftlichen Aufschwung. Die fabrikmässige Seidenbandweberei und die Entstehung der chemischen Industrie, die mit der Herstellung von chemischen Farbstoffen begonnen hatte, waren gewissermassen die Grundsteine dafür, dass Basel zu einem Anziehungspunkt mit neuen Verdienstmöglichkeiten wurde. Bis 1900 stieg die Bevölkerung in Basel auf rund 110'000 Einwohner an. Dieser Bevölkerungszuwachs führte sowohl zur inneren als auch zur äusseren Wandlung der Stadt: der Anteil der Fabrikarbeiter an der berufstätigen Bevölkerung nahm merkbar zu, und für die ständig wachsende Einwohnerzahl wurde neuer Wohnraum benötigt.

(2) Schon nach 1859 führte der Wohnungsmangel zur allgemeinen Stadtentfestigung. Basel war von jenem Zeitpunkt an eine "offene Stadt"; während früher meist nur entlang der grösseren Landstrassen Wohnhäuser ausserhalb der Tore gebaut worden waren, stand jetzt dem Bauen ausserhalb des Stadtkerns nichts mehr im Wege. Auch am rechten Rheinufer, im Kleinbasel, wo sich ein wesentlicher Teil der Basler Industrie ansiedelte, entstanden neue Wohnviertel. Man bezeichnete sie als "Arbeiterviertel", da sich die Quartiere im Hinblick auf ihre Sozialstruktur sehr deutlich von der Innenstadt unterschieden. Im ehemaligen Stadtrandgebiet des untern Kleinbasels entwickelten sich in kürzester Zeit dicht besiedelte Aussenviertel, so zum Beispiel das Matthäus-Quartier, zu dem die Bärenfelserstrasse gehört (s. Karte).

(3) Die Bärenfelserstrasse - der Name führt auf das ausgestorbene Adelsgeschlecht "von Bärenfels" zurück - ist zwischen dem Untern Rheinweg und der Breisacherstrasse entstanden, und zwar als sogenannte "Spekulationsstrasse". Bei Spekulationsstrassen hatten diejenigen die Kosten für den Strassenbau zu tragen, welche an den betreffenden Strassen Häuser zu bauen beabsichtigten. 1881 genehmigte der Regierungsrat die Bau- und Strassenlinien der Bärenfelserstrasse. Der Verlauf der Strasse war zwischen Leuengasse 19 und Bläsiring 24 vorgesehen. Dass es mit dem Strassenbau schliesslich keineswegs rasch voranging, zeigt die erste Eintragung über Liegenschaften an der Bärenfelserstrasse im Adressbuch von 1887: Nur ein einziges Gebäude, das Eckhaus Nr. 3, ist verzeichnet. Die sogenannte "Entwicklungssachse" der Strasse lief von der Leuengasse aus. In den Jahren 1887 - 1891 wurden auf beiden Strassenseiten zuerst Einfamilienhäuser gebaut. Zudem wurden 1898 an der Ecke Bärenfelserstrasse/Bläsiring die Häuser Nr. 43 - 49 gewissermassen aufs freie Feld gestellt. Gegen die Oetlingerstrasse hin wurden im folgenden Mehrfamilienhäuser mit sehr geringem Komfort errichtet. Von der heutigen Strasse war ca. zwei Drittel nicht befestigt. Nachdem Anwohner der Bärenfelserstrasse vermehrt Klagen bei der Regierung eingereicht hatten, beschloss der Regierungsrat 1896, dass die Strecke Leuengasse-Oetlingerstrasse fertigzustellen sei - gemäss der Verordnung betreffs Spekulationsstrassen auf Kosten der Anwender. Somit hatte die erste "Petition" in der Geschichte der Bärenfelserstrasse wenigstens einen teilweisen Erfolg. Obwohl jene Etappe noch im selben Jahr vollendet wurde, setzten erneut Reklamationen ein, weil der Zustand des Strassenstückes bis zum Bläsiring nach wie vor



unhaltbar war. Nachdem 1903 drei Viertel der Strasse bebaut war, wurde die Privatstrasse vom Staat übernommen und ordnungsgemäss instandgesetzt.

(4) Die Zusammensetzung der Bevölkerung an der Bärenfelderstrasse war typisch für die eines Arbeiterviertels. Die Liegenschaftsbesitzer an dieser Strasse waren ebenso wie die Mieter Fabrikarbeiter, Handwerker usw., welche ihre Häuser in eigener Regie bauten. Die Menschen wohnten in dürftigen Verhältnissen: Ihre Wohnungen waren lichtarm, eng, dazu oftmals überbelegt.

Wie in den Arbeitervierteln üblich, war die Bärenfelderstrasse sowohl Wohn- als auch Arbeitsort. Nebst den Wohnbauten prägten Fabrikanlagen, aber auch Kleinbetriebe der selbständigen Handwerker (vielfach in den Hinterhöfen der Häuser) und Quartierläden das Bild. Als die ersten Häuser gebaut wurden, liess sich beispielsweise die Basler Heizungs-firma Stehle und Gutknecht (das heutige AREAL)¹⁾ nieder. Die Schreinerei und Zimmerei Gutzwiller & Cie, eine Genossenschaftszimmerei und mehrere Quartierläden und handwerkliche Kleinbetriebe folgten nach.

2.2

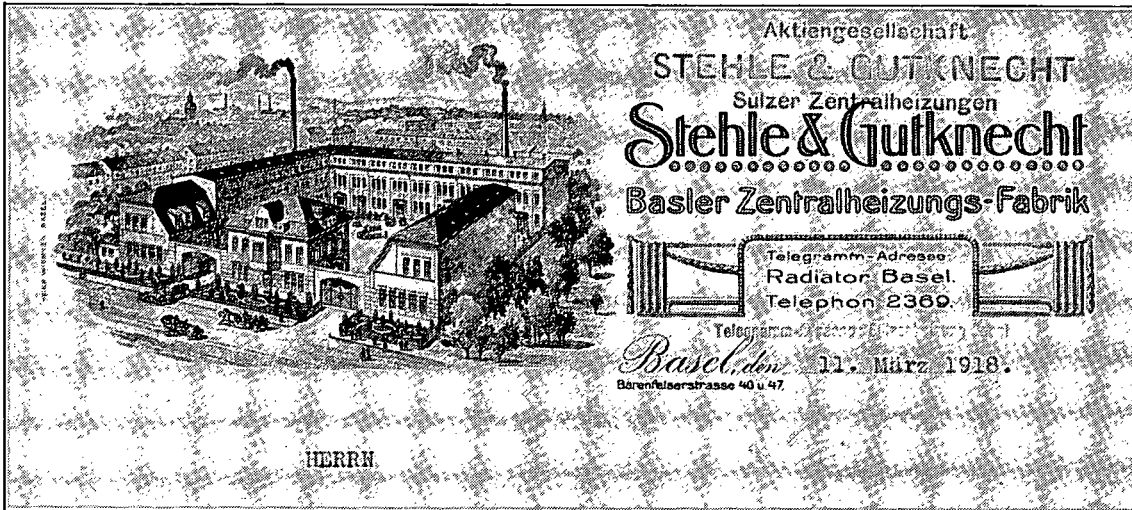
Situation nach 1945

(1) Die Arbeiterquartiere im untern Kleinbasel blieben bis zum 2. Weltkrieg nahezu unverändert. Erst nach 1945 setzten tiefgreifende Veränderungen ein. Sie betrafen sowohl die Bausubstanz der Quartiere als auch ihre Bedeutung als Wohn- und Arbeitsort:²⁾

- Im gesamten Gebiet des untern Kleinbasels erfolgten Aufzonen. Durch die Wohnungsnot bedingt, setzte nach 1955 eine starke Wohnbautätigkeit ein, und viele Altbauten verschwanden. So wurden an der Bärenfelderstrasse anfangs der 60er und 70er Jahre punktuell immer wieder Altbauten durch Neubauten ersetzt. Heute ist die Strasse mit alten und neuen Gebäuden etwa zu gleichen Teilen durchmisch (s. Fotos S. 13).
- Die Betriebe vergrösserten sich und wurden ausserhalb des Quartiers verlegt. So verschwanden zwei von drei der grösseren Firmen in der Bärenfelderstrasse. Die kleinen Geschäfte wurden meistens bei Hausabbrüchen aufgelöst.
- Das zunehmende Verkehrsvolumen schränkte die Bewegungsfreiheit der Fussgänger ein und verstärkte die Immissionsbelastung, die in diesem Quartier insbesondere wegen der ansässigen Chemie ohnehin schon gross ist.

Hinweise

- 1) Mit dem Begriff "AREAL" wird im folgenden der Gebäudekomplex der genannten Heizungs-firma Bärenfelderstrasse 40 bezeichnet (siehe die idealisierte Darstellung auf dem Briefkopf der Firma S. 15).
- 2) Vgl. H.J. Wittwer u.a.: Abklärung und Vorschläge für die Verbesserung der Wohnlichkeit in Kleinbasler Quartieren (Ein Bericht an das Stadtplanbüro Basel-Stadt), Basel 1976, S. 9 ff



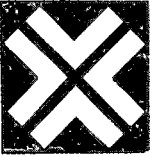
Briefkopf Stehle & Gutknecht



Bärenfelsenstrasse ca. 1920



Abriss eines Eckhauses im Jahr 1970



(2) Aufzoning und nachfolgende Neubautätigkeit führte zu einer extremen Verdichtung der Bevölkerung: 1970 waren im gesamten Basel 94, im Matthäusquartier 304 (!) Bewohner pro Hektare angemeldet. Zudem wurde der Umland der Wohnungen dem wachsenden Raumbedarf des Verkehrs angepasst, d.h. die Benutzbarkeit der Allmend durch Bewohner wurde stark eingeschränkt.¹⁾ Dies hatte Auswirkungen auf die Bewohner. Zwar blieb im unteren Kleinbasel bis 1970 die Bevölkerungszahl nahezu konstant, jedoch war eine hohe Umzugshäufigkeit zu verzeichnen. Da in diesem Gebiet noch Altbausubstanz aus der Jahrhundertwende mit günstigen Mietzinsen vorherrschte, war es nicht verwunderlich, dass ein beachtlicher Anteil der Bewohner innerhalb des Quartiers umzog, wenn der alte Wohnort (infolge Abbruchs, Kündigung, zu teurer Mieten etc.) verlassen werden musste. Bemerkenswert war ausserdem der stark zunehmende Anteil der Ausländer in den 50er und 60er Jahren. Im Matthäusquartier stieg dieser von knapp 10 % (1950) auf 35 % (1970) an, während er im Kantonsdurchschnitt bei 15 % (1970) lag. Der starke Austausch der Bevölkerung im Quartier ist darauf zurückzuführen, dass damals relativ viele, meist schlecht ausgestattete Altwohnungen von Ausländern belegt wurden.²⁾

(3) Infolge des erhöhten baulichen Ausnutzungspotentials durch die Lage der Grundstücke in Zone 5a erschien vielen Grundeigentümern die bestehende Bausubstanz nicht mehr erneuerungswürdig. Ein Devitalisierungsprozess setzte ein. Hinter diesem Verhalten stand eindeutig der Gedanke der Totalsanierung durch Abriss und Neubau. Trotz der "Erneuerungswelle" seit 1955 verschärften sich die Auswirkungen des Devitalisierungsprozesses im Quartier, was auch auf die Strasse übergriff: Mieterwechsel durch Abbrüche führten zur Auflösung des Netzes der Nachbarschaftshilfe, denn hohe Mieten in Neubauwohnungen verhinderten, dass Bewohner, denen gekündigt worden war, an ihrem angestammten Wohnort bleiben konnten. Die Altbauliegenschaften wurden immer mehr zum Unterschlupf für Bevölkerungsgruppen mit niedrigsten Einkommen (junge Leute in Ausbildung, alte Leute, Ausländer), für die billiger Wohnraum existenziell wichtig ist. Mit diesem Auswechsell der Bewohner zerfiel das alte Beziehungsnetz, und es erfolgte ein zunehmender Rückzug vom öffentlichen Bereich in die Wohnung.

(4) Für verschiedene neue Bewohnergruppen (z.B. Italiener, Spanier, junge Leute in Ausbildung) entwickelten sich jedoch neue Beziehungsnetze, sobald sich eine längere Wohndauer abzeichnete. Es bildeten sich auf diese Gruppen ausgerichtete Versorgungsstrukturen (Laden mit Landesspezialitäten; neue Stammkundschaft in Eckbeizen; für bildungspolitisch interessierte junge Eltern: Spielgruppen und Kindergarten "Gampiross" an der Leuengasse; Spielbereich im Kasernenareal usw.). Das alles waren mögliche Anknüpfungspunkte einer Revitalisierung, wie es im Fall der Bärenfelsenstrasse erfolgte.

Hinweise

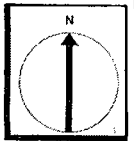
1) Vgl. H.J. Wittwer, a.a.O., S. 20 f

2) dito, S. 26 f

Basel

revitalisierbare Gebiete
mit Bausubstanz von
1880-1910

0 500 1000

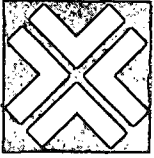


Wohngebiete der Jahrhundertwende:
nicht abgedeckt
Altstadtgebiete (Schonzone): weiss
Neuere Gebiete: dunkel abgedeckt

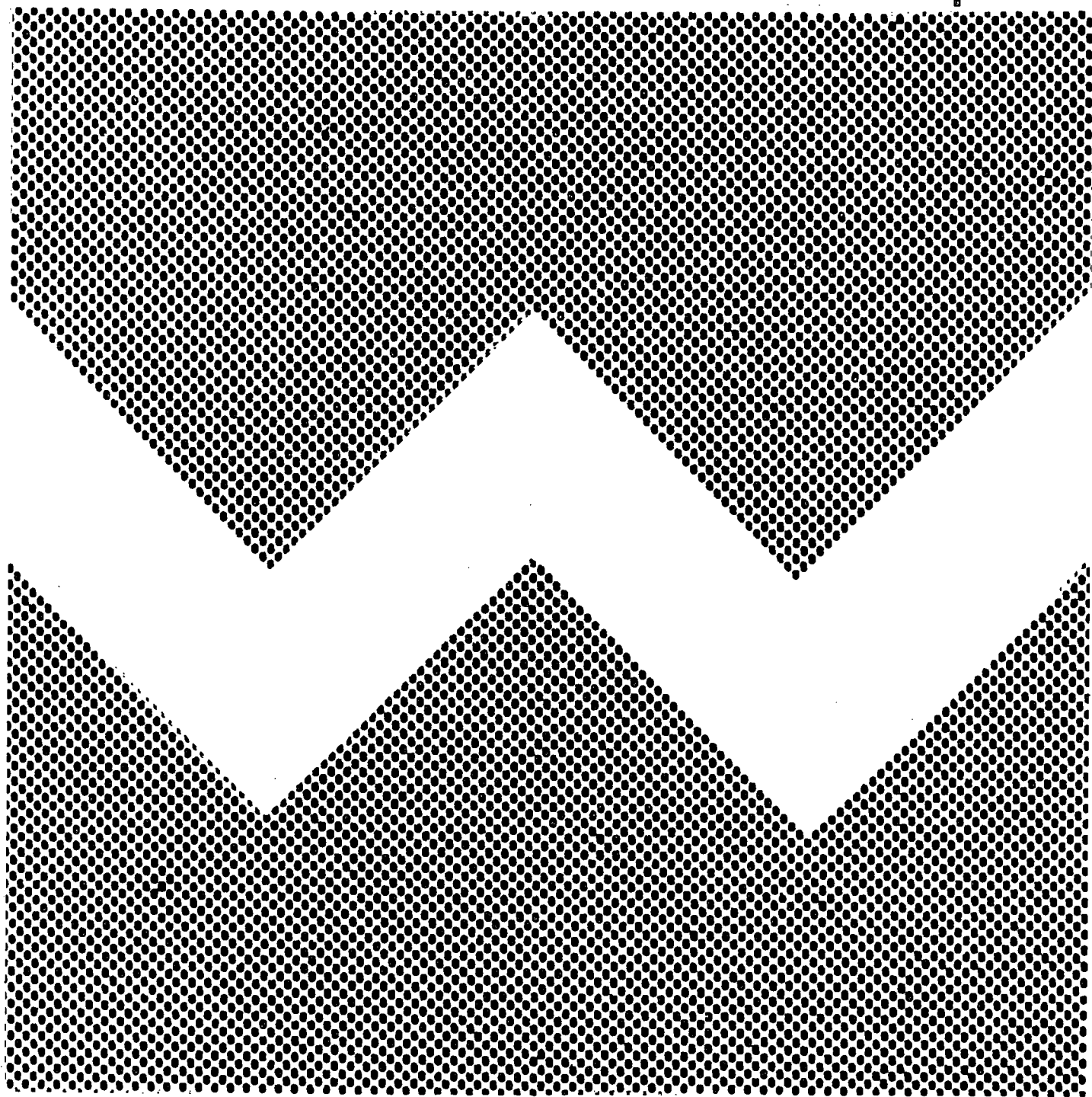


★
Hausgemeinschaften mit direkten
Beziehungen zu den Initianten des Bärenfelsen Revitalisierungsmodells
(Stand Ende 1982)

▶
Versuch mit verkehrsberuhigter
Strasse auf Initiative von Bewohnern
und Hausgemeinschaften



Basel- aus der Sicht vom unteren Kleinbasel, im Vordergrund das Matthäusquartier





(1) Ueberblick

Wie im gesamten Matthäus-Quartier, hat sich 1970-1975 im Untersuchungsgebiet "Bärenfelserstrasse" die Devitalisierungstendenz immer stärker bemerkbar gemacht. Anders oder früher als im Quartier, ist hier jedoch seit 1975 eine Revitalisierung erfolgt, deren Auslösern und Auswirkungen hier nachgegangen wird.

Im Untersuchungsgebiet haben sich die Betroffenen erst ab 1974 gemeinschaftlich für ihre Nachbarschaft engagiert. Da die meisten Beteiligten der ersten Stunde schon seit vielen Jahren im Untersuchungsgebiet wohnten, muss der Prozessauslöser in Veränderungen ihres Bewusstseins gesucht werden. Wie wurden also die Betroffenen zu Mitbestimmenden? Jeder Mensch hat seine Vorstellungen, Träume und Utopien. Sie werden zumeist weit von sich weg - heute normalerweise "im Grünen" - angesiedelt. Wo und in welchem Ausmass diese Gegenbilder von der realen Situation provoziert werden (und auf diese zusätzlich devitalisierend einwirken), muss hier nicht erörtert werden. Zu untersuchen ist aber, was passiert, wenn Personen und Gruppen diese üblichen Fluchtmöglichkeiten bewusst für sich zurückweisen. Gegebenenfalls werden sie durch den Entschluss, "für immer" hier in der Stadt zu leben, zu Promotoren der Revitalisierung. Dann sind sie gezwungen, ihre Bedürfnisse (statt "dann einmal im Grünen" wahrzunehmen), sofort zu befriedigen, resp. deren Befriedigung zu ermöglichen, und zwar an dem Ort, an dem sie schon zuhause sind.

Die "Utopie"

Im Untersuchungsgebiet haben zufällig hier arbeitende Baufachleute nach 1973 beschlossen, ihre Utopie von einem sinnerfüllten Leben in freier Gemeinschaft in der Stadt zu verwirklichen. Dabei war die Bedeutung des Freiraums in Altbauten ausschlaggebend. Die BÄ-21 (die Liegenschaft Bärenfelserstrasse Nr. 21) eignete sich als Ausgangspunkt, da in ihr seit langem die Architektencooperative und das Ingenieurbüro dieses Freundeskreises untergebracht waren. Die im Hause aufgewachsenen Mitglieder erbten die Liegenschaft BÄ-21. Die neue Verfügungsgewalt war allerdings durch gebotene Rücksichtnahme auf die dort seit Jahrzehnten ansässigen Mieter eingeschränkt. Als ein Miteigentümer 1974 für seine Tochter eine Wohnung suchte, wollte er seinen Mietern nicht kündigen. Er wurde im Milchladen auf die Etage der verstorbenen Eigentümerin der BÄ-10 hingewiesen. Diese Wohnungssuche hat den ersten kollektiven Hauskauf an der Bärenfelserstrasse resp. die Gründung der Sanierungsgenossenschaft COHABITAT ausgelöst. Da die verkaufenden Erben ohnehin ausziehen mussten, blieben nur noch zwei Personen, welche behutsam in eine adäquate Wohnung umzuzügeln waren. Anschliessend an den Erwerb wurde die BÄ-10 von zugezogenen Mitarbeitern sanft renoviert und gemeinschaftlich bewohnt.

Der Beginn

Ueber den freien Kindergarten "Gampiross" kamen die ersten "COHABITÄTER-Familien" mit anderen Eltern in Kontakt - womit der Grundstock zur Bärenfelser Wohnstrassengruppe¹⁾ gebildet war. Diese bemühte sich

Hinweise

1) Im übrigen wird auf die Beschreibung der Initianten im Forschungsbericht von A. Giger "Wege zur Politik - Ursachen und Konsequenzen politischer Aktivität in Gruppen" und "Bärenfelser Wohnstrassengruppe - Versuch einer Selbstdarstellung" (siehe Literaturverzeichnis) verwiesen.



seit 1976 um Verbesserungen ausserhalb der Wohnungen und Häuser, speziell aber um "ihre" Wohnstrasse.

Auswei-
tungen

Da deren Entstehung schon mehrfach an anderer Stelle erläutert worden ist,¹⁾ sei hier nur noch das Wesentlichste zusammengefasst: Als die im Rahmen des Regierungsprogramms Basel 75/76 vorgesehene Versuchs-Wohnstrasse von den Betroffenen an der Oetlingerstrasse abgelehnt worden war, haben initiative Bewohner der Bärenfelderstrasse die Gelegenheit ergriffen, die ohnehin gewünschten Verbesserungen vor den Häusern mittels Wohnstrasse zu realisieren. Ihre Petition hatte Erfolg, doch passten die geäusserten Vorstellungen nicht richtig ins städtische Wohnstrassenprogramm. So wurde statt der verlangten Pauschale von Fr. 5'000.- für Material und Farben von der Stadt hier das Siebenfache für ein "Betonwaren-Provisorium" ausgegeben, das lange auf sich warten liess und schliesslich niemandem gefiel. Deshalb dauerte es noch lange, bis die Wohnstrasse von den Anstössern angeeignet und sukzessive verbessert werden konnte. Dabei ergaben sich wertvolle Beziehungen zwischen den verschiedenen Initiativengruppen und Einzelpersonen, aber auch zu den Behörden. Nebst vielen Querverbindungen und unzähligen Anregungen und Vorstössen sei als Merkmal für die Aktivität dieses Nachbarschaftsforums die Tatsache angeführt, dass die Bärenfelder Wohnstrassengruppe ihre Aktionen und Einrichtungen immer (z.B. mit Fest-erlösen) selbst finanziert hat.

Ver-
drängung
der
Spekula-
tion

Parallel zur Realisierung der ersten "wilden" Wohnstrasse der Schweiz musste und konnte der Kampf um ein Eckhaus und die Weiterführung des Lebensmittelladens samt Milchtour von der COHABITAT gewonnen werden. Ermöglicht haben dies letztlich zwei in der BÄ-21 eingezogene Gründungsmitglieder, die diesen Stützpunkt der Quartiersversorgung selbstständig übernommen haben. Im Laden und auf der Milchtour konnten die Beziehungen zwischen eher konservativen und nonkonformen Nachbarn geknüpft und Spannungen sofort abgebaut werden. Das nächste "Erfolgs-erlebnis" war das erste Bärenfelder Wohnstrassenfest vom 27.5.1977. Es trug einerseits zu einer allgemeinen Imageverbesserung bei, andererseits zur Uebernahme der BÄ-37 durch die Bewohner. Ohne dieses Fest hätten Käufer, Geldgeber und Animatoren nicht jenes Engagement aufgebracht, das nötig war, um den Kampf um die BÄ-37 und (in der Folge um ein Stück Revitalisierung) zu gewinnen. Als die BÄ-37 in "sichere Hände" kam, war auch die BÄ-35 nicht mehr abbruchbedroht. Die bisher erwähnten Häuser sind von den älteren, langjährigen Besitzern altershalber auf den Markt gekommen; fortan wurde anderen Firmen der Verkauf ihrer Liegenschaft nahegelegt. Mit Eingaben von COHABITAT und Wohnstrassengruppe konnte die ganze Häuserzeile provisorisch der Schonzone unterstellt werden, was eine Zürcher Baugenossenschaft zum Verkauf der BÄ-43 zu einem vertretbaren Preis veranlasst hat. So wurde Altbau um Altbau den verschiedensten (nicht in ihrem Hause wohnenden) Liegenschaftseigentümern abgerungen und mit viel persönlichem Einsatz renoviert; letztlich auch das von der Ciba verlassene "AREAL". Die Umnutzung dieser ehemaligen Zentralheizungsfabrik für einen Grossgewerbebetrieb und 17 "freundnachbarliche" Einrichtungen führte endlich zu einer Festigung des Revitalisierungsprozesses. Die Hauserwerbs- und Renovationserfahrung ver-

Hinweise

1) Siehe publizierte Quellen zur Bärenfelder Wohnstrasse im Literaturverzeichnis.



bindet die zufällig zusammengekommenen Bewohner ebenso wie die Bemühungen zur Verbesserung des Wohnumfeldes. So wurde aus der Absicht, sich hier zu verwurzeln, ein persönliches und gemeinsames Bedürfnis, mit der erlebten Entwicklung in der eigenen Nachbarschaft verbunden zu bleiben.

Mit obiger Darstellung ist der Revitalisierungsablauf erst von der Motivation und einzelnen Aktivitäten der Prozessträger sowie von den Liegenschaftsaneignungen her beschrieben. Die Art und Weise, in der dann die übernommene Bausubstanz von den gemeinschaftlichen Hausbesitzern ihren Bedürfnissen angepasst wird, ist sehr individuell und gerade dadurch charakteristisch. Das notwendige Engagement vertieft die Beziehung unter den Mitwirkenden und zur mitbestimmten Bausubstanz und führt letztlich zur gemeinschaftlichen Anpassung resp. Verbesserung des Wohnumfeldes. Die Fülle von Gemeinschafts- und Sanierungsmodellen führte hier zu einem Revitalisierungsprozess, welcher bemerkenswerte Ausstrahlungs- und Anstosseffekte zur Folge hatte und hat. Somit kann die Revitalisierung an der Bärenfelderstrasse als gelungen gelten, obwohl die Voraussetzungen relativ schlecht waren und nur ca. 3 % der Anwohner als Initianten und ca. 20 % als aktive Prozessträger zu bezeichnen sind.

Wie an der Bärenfelderstrasse offensichtlich ist, leben die Träger der Revitalisierung vor allem in (selbst) renovierten Häusern. Der günstigste Freiraum für Eigenleistungen und Selbstverwirklichung lässt sich hier durch gemeinsamen Erwerb und kooperative Sanierung von renovationsbedürftigen Mehrfamilienhäusern gewinnen. Wer sich dazu zusammenfindet, kann sein Werk einerseits kaum wieder aufgeben, andererseits muss und kann sich aber bald auch das Wohnumfeld mit ebenso engagierten Betroffenen verbessern. Deshalb sind Renovationsobjekte als potentielle Basis für eine Revitalisierung zu betrachten. Demgegenüber bieten unpersönlich verwaltete und teuer vermietete (Neu-) Bauten kaum Möglichkeiten für Eigenleistungen, Identifikation und Verwurzelung der Bewohner; sie begünstigen die Entfremdung der Bewohner von ihrer Umwelt und wirken sich auf die ganze Nachbarschaft devitalisierend aus. Wie sind nun hier die Zahlenverhältnisse? Von den heute 26 Liegenschaftseigentümern sind sechs Firmen: Eine Genossenschaft, eine Kollektivgesellschaft (& Cie), eine AG und eine Personalfürsorgestiftung wirken im Sinne der Revitalisierung; als Opponenten bleiben eine AG und eine auswärtige Versicherungsgesellschaft. Von den insgesamt 33 Häusern waren 1980 erst sechs und zwei Jahre später zwölf (von 20) Altbauten mehr oder weniger sanft saniert. Von den am 31.12. 1982 im Untersuchungsgebiet angemeldeten 566 Bewohnern lebten 1980 bloss 53 = 9 % und 1982 erst 96 = 17 % in diesen Häusern. Nur schon zur Kompensation der devitalisierenden Faktoren der vorhandenen Neubauten (in denen am Stichtag 67 % der Anwohner angemeldet waren), brauchte es konzentrierte Impulse. Um diesen besser nachspüren zu können, wurde die folgende Darstellungsweise gewählt.

Bedeutung
der Revi-
talisie-
rungsträger

(2) Darstellung des Prozesses

Wie bereits in Kapitel 1.3 erwähnt, wird der Veränderungsprozess anhand der Beobachtung bestimmter Merkmale über den Zeitabschnitt 1970 bis 1982 verfolgt. Die Darstellung erfolgt in und zwischen den vier Zeitschnitten: 1970, 1975, 1980 und 1982 mit Vergleichsangaben aus



dem Quartier und der Stadt. Die Auswahl der Merkmale erfolgte nach den folgenden Überlegungen:

- Als Merkmale betrachten wir nur Erscheinungen, von denen wir vermuten, dass sie mit dem Revitalisierungsprozess zusammenhängen.
- Eine weitere Einschränkung der Zahl und Beschaffenheit der Merkmale ergibt sich aus den beschränkten Möglichkeiten der Datenbeschaffung. Es wird deshalb hauptsächlich mit qualitativen Merkmalen gearbeitet.

"Daumen-
kino"

Um den Veränderungsprozess an der Bärenfelderstrasse (fortan "hier") intuitiv nachvollziehen und qualitativ leicht erfassen zu lassen, wird er dargestellt anhand von jeweils zwei Projektionssystemen. Auf den linken Seiten wird die Entwicklung zwischen den Zeitschnitten mittels "Müsterchen" und im Quartiervergleich beschrieben sowie mit Fotos illustriert. Auf den rechten Seiten sind die Merkmale mittels Signaturen in Karten mit jeweils 132 Felder eingetragen, welche den Parzellen auf beiden Seiten der Bärenfelderstrasse im entsprechenden Zeitschnitt entsprechen. Die Zuordnung einzelner Prozessmerkmale zu den einzelnen Liegenschaften ergibt den Bezug zu den Bautypen. Allfällige Zunahmen zwischen 1970 und 1982 sowie Häufungen von verschiedensten Merkmalen bei bestimmten Bautypen sind beim raschen Durchblättern - à la Daumenkino - wahrnehmbar. Die Strassenkarte gibt den jeweiligen Zustand im Jahr 1982 an. Unterschieden werden folgende vier Bautypen:

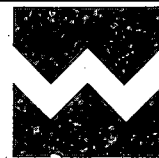
Bautypen

- Abbruchliegenschaften (vermietet, aber nicht mehr unterhalten)
- Neubauten (erbaut nach 1947 in drei Bauperioden; Ø-Baujahr 1965)
- Unterhaltene Altliegenschaften (seit 1970 ohne Standardverbesserung)
- (sanfte) Renovation (Auffangen des vernachlässigten Unterhalts, Anheben des Ausbaustandards nach den Vorstellungen und unter Mitwirkung der Bewohner, Verzicht auf "gehobene" Ausstattung, tendenziell möglichst geringe Verdrängung ansässiger Bewohner, Verzicht auf die maximale bauliche und wirtschaftliche Nutzung, persönliche Betreuung). Als Beispiel wird nebenan das Mehrfamilienhaus Bă-10 beschrieben.

"Luxusrenovationen"¹⁾ sind an der Bärenfelderstrasse nur mit einem untypischen Beispiel vertreten, welches am 31.12.1982 von einer Person bezogen werden konnte. Es liegt die Vermutung nahe, dass sie von Mietern mit ähnlichen Verhaltensweisen bewohnt würden wie Neubauten. Genauere Angaben und ausgewertete Erfahrungen liegen nicht vor, so dass dieser Bautyp in dieser Untersuchung nicht separat behandelt werden kann.

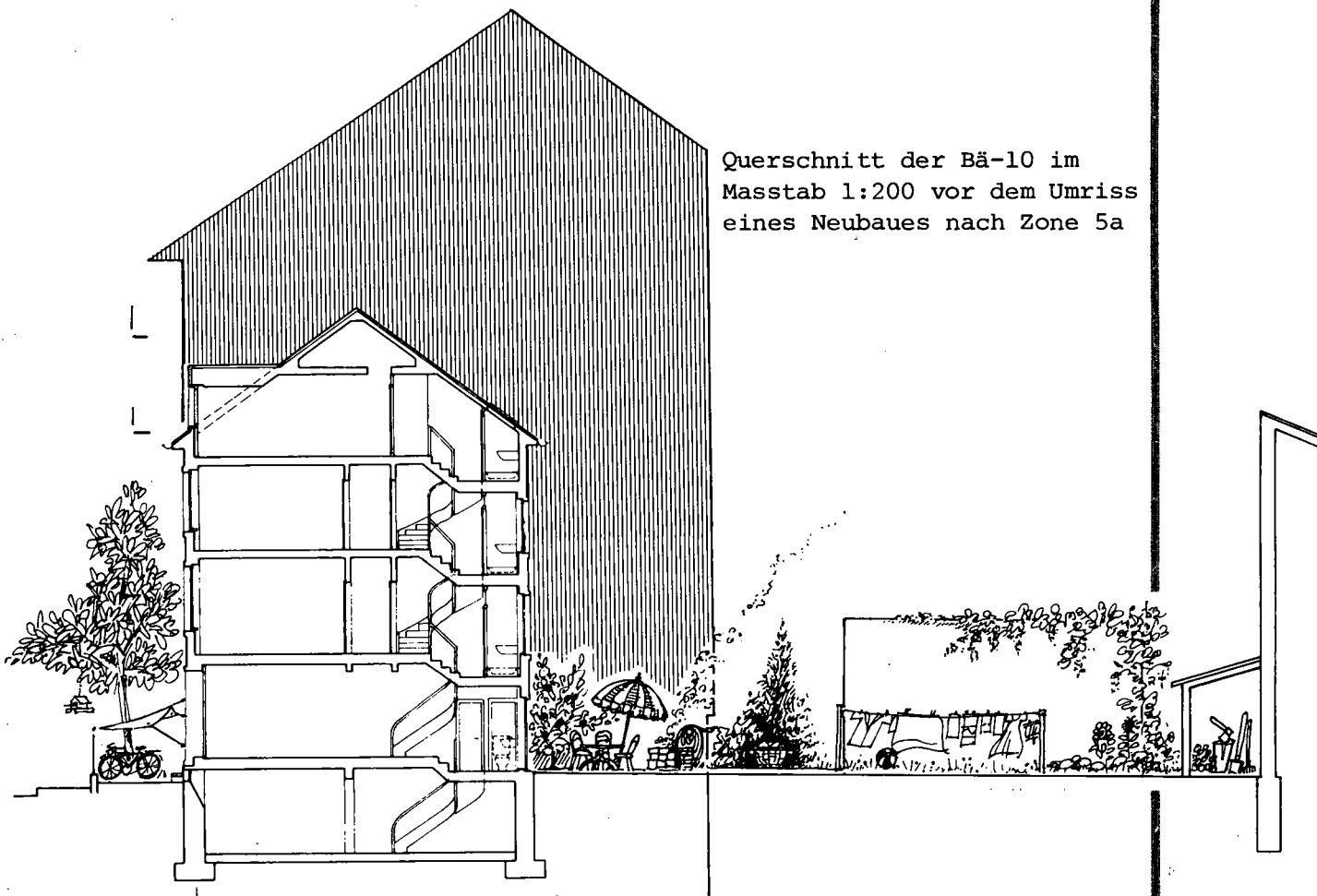
Hinweise

- 1) Definition und Abgrenzung zur (sanften) Renovation: Durchführung ohne Berücksichtigung und Mitwirkung der Mieter am Ort, grundsätzlich Auswechslung der Mieter, eher gehobener Standard (Kompensation des Verzichts auf zonengemässe Ausnützung durch Angebot eines gehobenen Standards bei entsprechenden Mietpreisen, Produktion für den Markt, anonyme Verwaltung).



Beispiel einer sanften Renovation
 Mehrfamilienhaus Bärenfelsenstrasse 10

Baujahr 1891 in Bauzone 5a (Neubauprofil schraffiert)
 Parzelle 1206 in Sektion VII mit 255½ m² à Fr. 1'507.-
 gekauft 1974 von der Wohngenossenschaft COHABITAT für Fr. 385'000.-



Querschnitt der BÄ-10 im
 Masstab 1:200 vor dem Umriss
 eines Neubaus nach Zone 5a

33,8 %	Bruttogeschossfläche	318 m ²	à Fr. 1'210.69	
100 %	BFG bei Neubau	941 m ²		
32,3 %	Kubikinhalt SIA	1'173 m ³	à Fr. <	328.22 unrenoviert
100 %	m ³ bei Neubau	3'633 m ³		491.89 sanft renoviert

Die Liegenschaft musste 1974 zum Neubauland-Wert (d.h. dem Preis, welcher von einem Bau-Interessenten angeboten wurde) gekauft werden. Das Haus mit vier einfachen Dreizimmerwohnungen wurde renoviert, obwohl mit einem Neubau das Dreifache an Fläche resp. Volumen zu erzielen gewesen wäre. Die Renovation wurde nach einem Jahr entsprechend den Wünschen der Bewohner durchgeführt. Es entstand ein "Doppeleinfamilienhaus" für zwei Familien auf drei Stockwerken und eine Dachstockwohnung (Sanitärzellen im Treppenhaus), mit Baukosten von Fr. 191'984. Die Mieten liegen zwischen Fr. 111.43 und Fr. 129.58 pro m² vermietete Nutzfläche und Jahr resp. bei Fr. 589.- pro Monat für eine 3-Zimmerwohnung im zweiten Stock. Dies ergab 1982 eine Jahresmiete von Fr. 30'180.- resp. eine Rendite von 5,23 %, welche von der COHABITAT im Verbund mit günstigeren Liegenschaften verkraftet wird.



3.0

Rahmenbedingungen

Bei der Bärenfelser Revitalisierung stützten sich Bestrebungen zur Wohnqualitätsverbesserung innerhalb der Stadtverwaltung und Selbsthilfe-Versuche der Betroffenen gegenseitig. Dies geschah zwar unkoordiniert, jedoch nicht zufällig: Bürger und Behördemitglieder reagierten gleichzeitig auf das, was in der "Luft" lag, und wofür beide Seiten durch die interdisziplinäre Diskussion unter Fachleuten - z.B. im Rahmen des Schweizerischen Werkbundes - sensibilisiert worden waren.

3.01

Stadtpolitisches Problembewusstsein

- 1970 - Die im Quartier (und hier) spürbare Devitalisierung verläuft zu sehr in Richtung von abschreckenden ausländischen Beispielen, als dass sie von Fachleuten und verantwortlichen Behörden weiterhin ignoriert werden kann. Zwar dominiert anfangs der 70er Jahre die Innerstadtproblematik die öffentliche Diskussion, doch kommt die Quartierbelebung mehr und mehr ins Gespräch.
- 1975 - Mit den Zielvorstellungen "Basel 75/76" bekennt sich die Basler Regierung zu einer Verbesserung der Wohnlichkeit im Stadtkanton. Punkto Altstadtanierung muss und kann im Jahre 1975 anhand einer Volksabstimmung ein öffentlicher Lernprozess eingeleitet werden; minimale Eingriffe haben hinter den sanierten Fassaden familienfreundlichere Wohnungen geschaffen (keine sog. Auskernungen für vorwiegend Kleinwohnungen mehr). Parallel dazu wird in Kolumnen und Ausstellungen von Werkbundgruppen auf notwendige Alternativen resp. Ergänzungsstrategien zur staatlichen Sanierung der 40 Altstadtliegenschaften hingewiesen.¹⁾ Auch die Wohnstrassendiskussion wird von Werkbündlern mitinitiiert. Bald können erste Erfahrungsberichte der Wohn- und Sanierungsgenossenschaft COHABITAT und später der Bärenfelser Wohnstrassengruppe²⁾ der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Obwohl diese Beiträge auch bei regierungsrätlichen Informations- und Animationsveranstaltungen für Behörden, Grossgrund- und Hausbesitzer präsentiert werden, lösen die angepriesenen Modelle vorerst hauptsächlich bei Publizisten und immer mehr auch bei Betroffenen Reaktionen aus.
- 1980 - Den regierungsrätlichen Zielvorstellungen in "Basel 80/81" steht eine eher quartierbezogene Bewegung gegenüber, welche im Kampf gegen den Abbruch von vier Mehrfamilienhäusern an der Ryffstrasse 23 städtische Organisationen hinter sich bringt. "Hausgenossenschaften", "kleine Netze" und "alternativ leben" werden zu Tagungsthemen, und die Veränderung des stadtpolitischen Problembewusstseins wird erkennbar.
- 1982 - Im Mittelpunkt von städteplanerischen Diskussionen stehen nun Fragen der Lebensqualität, von Verkehrsberuhigung in Wohnquartieren bis zur Quartierdemokratie und geeigneten Treffpunkten.

Hinweise

- 1) Siehe nebenan "Planteam-Kolumne"
 2) Bärenfelser Wohnstrassengruppe: Versuch einer Selbstdarstellung, Basel 1979 (Eigenverlag)

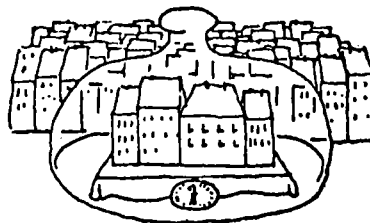


Planteam STUR

Die Liste der Vierzig

Nun sollen also 40 ausgewählte Wohnhäuser in der Altstadt, im St. Alban-Tal und im Kleinbasel denkmalpflegerisch restauriert und wiederum vermietet oder im Baurecht abgegeben werden. Dieses ist Basels Beitrag zum Denkmaljahr und soll überdies ein Signal dafür sein, dass die »Zielvorstellungen Basel '75« mit ihrem Bekenntnis zur wohnlichen Stadt nicht nur leere Worte bleiben sollen. Überdies soll die Aktion natürlich auch das mager gewordene Baugewerbe auffüttern.

Unsere Altstadt, die mittelalterlichen Vorstädte und Kleinbasel umfassen zusammen wohl einige tausend Wohnliegenschaften, die des Unterhalts bedürfen und die auch aus Gründen der Schönheit der Stadtstrassen erhalten und gepflegt bleiben sollen. Nimmt man noch die gemütlichen Wohnstrassen des 19. Jahrhunderts, der Jahrhundertwende und eine Anzahl der architektonisch ~~genau~~ gemeinnützigen und genossenschaftlichen Siedlungen dazu, so erhöht sich der erhaltenswerte Bestand noch beträchtlich. Diese Bausubstanz zu pflegen dient mehreren Zielen: der Be-



wahrung des als wohnlich empfundenen Stadtbildes, der Erhaltung von erschwinglichem Wohnraum in der Stadt und der Stabilisierung der bestehenden Bevölkerungsstruktur der Quartiere. Was also geschieht mit den Liegenschaften, die nicht auf der Liste der Vierzig stehen? Wäre das nicht eine Frage, die im Rahmen kantonaler Zielvorstellungen beantwortet werden müsste?

Wenn mit den Zielvorstellungen Basel '75 ernst gemacht werden soll, so müsste eine Strategie entwickelt werden, die den bestehenden Wohnbaubestand insgesamt wirkungsvoll bewahrt. Auch dabei könnten Demonstrativ-Projekte als Experiment in Angriff genommen werden. Und vielleicht braucht es dafür gar nicht so viel Geld, sondern ein Zusammenspiel von Massnahmen, Verordnungen, ein bisschen Diplomatie und eventuell — gezielt eingesetzt — kleinere Zuschüsse.

Wir denken da an Rechtsformen, nach welchen die Bewohner an der Erhaltung ihres Wohnhauses beteiligt werden. Im normalen Mietverhältnis ist jeder Mieter, der etwas für die Instandstellung des Hauses tut, der Dumme: Er verliert sein Geld und erhöht den Wert des Objektes, das er verzinsen muss. Das ändert sich, wenn die Bewohner eine Genossenschaft bilden und direkt am Bauzustand interessiert sind. Wir schlagen vor, dass die Stadt neben ihren 40 baulichen Demonstrativ-Renovationen noch 40 soziale Demonstrativ-Hausgenossenschaften bildet, die ihre Häuser dann in eigener Regie erhalten. In einigen Jahren sollen dann die Kosten und die Ergebnisse beider Experimente verglichen werden!

LB



3.02

Rechtliche Rahmenbedingungen und Freiräume

Durch das Recht ist hier soviel geregelt, dass eine "Revitalisierung von der Basis her" legal nicht spontan erfolgen kann. Deshalb sind hier rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen worden, die einen möglichen Freiraum für Revitalisierungsversuche absichern helfen; vornehmlich in Form von Gemeinschaftseigentum und vertraglicher Absicherung.

1970 -

Wie im Quartier sind auch hier viele bescheidene Mehrfamilienhäuser in der Bauzone 5a abbruchbedroht, da sie durch Neubauten mit fünf Vollgeschossen ersetzt werden können. Das Gesetz über Abbruch von Wohnhäusern vom 25.4.1968 wird derart large abgefasst, dass es zwar bürokratische Umtriebe fördert, aber wirkungslos bleibt. Auch mit dem Gesetz über Abbruch- und Zweckentfremdung von Wohnhäusern vom 20.11.1975 können Abbrüche meist nur durch Kauf (d.h. vom neuen Besitzer) verhindert werden.

Um interessierten Bauherren mehr Sicherheit für ihre Eigeninvestitionen zu verschaffen und um neue Rechtsformen ausprobieren zu können, wird Mitte 1974 die COHABITAT gegründet.

1975 -

Die Bestrebungen zum Schutz von architektonischen- und Wohnwerten aus der Jahrhundertwende führen am 24.7.1979 zur Einführung von Planungs- und de facto zu vorläufigen Schutz- und Schonzonen. Infolge von Vorstössen von Bewohnern der Strasse wird für Teile der Bärenfelserstrasse eine Einweisung in die Schonzone vorgesehen.

Am 27.10.1976 bewilligt die Regierung für die Bärenfelserstrasse einen befristeten Versuch mit einer provisorischen Wohnstrasse. Die Betroffenen erhalten somit eine Realisierungschance und die Behörden ein Modell zum Testen von neuen Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnlichkeit. Jedoch zeigen sich nicht alle Amtsstellen kooperativ: Die Verkehrsabteilung muss mittels der Interpellation Schmeitzky vom 12.6.1978 dazu motiviert werden, auf die Wünsche der Wohnstrassen-Initianten einzugehen.

1980 -

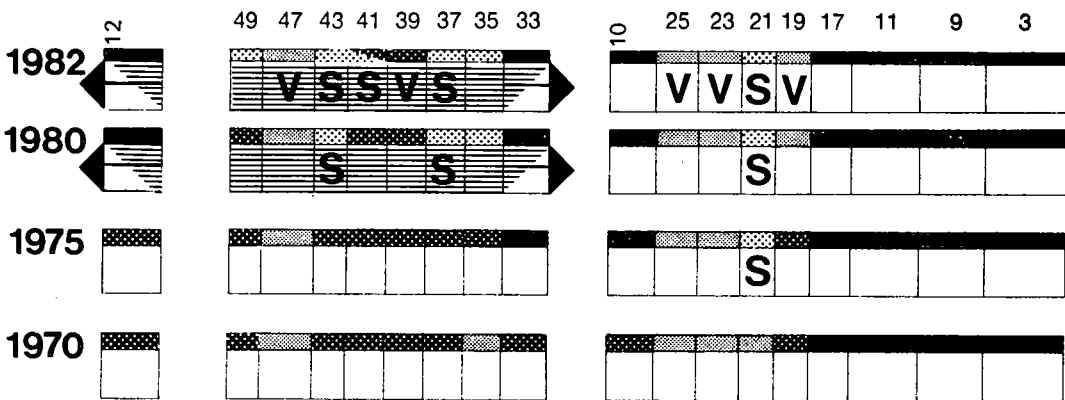
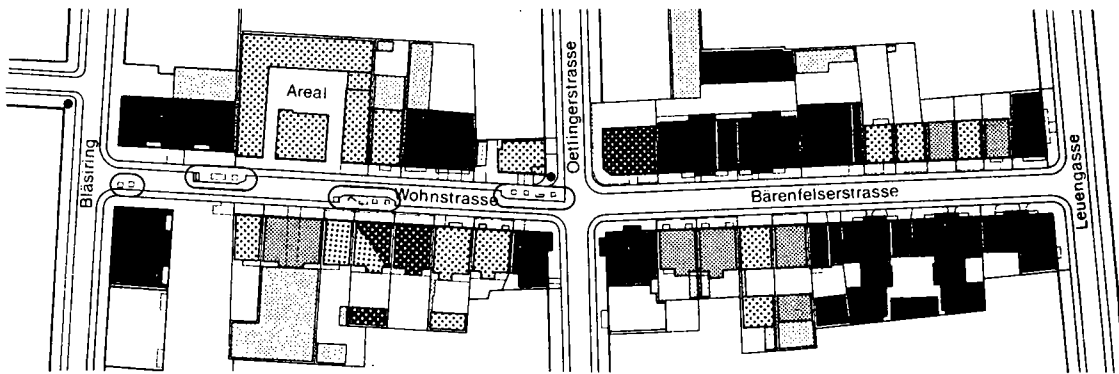
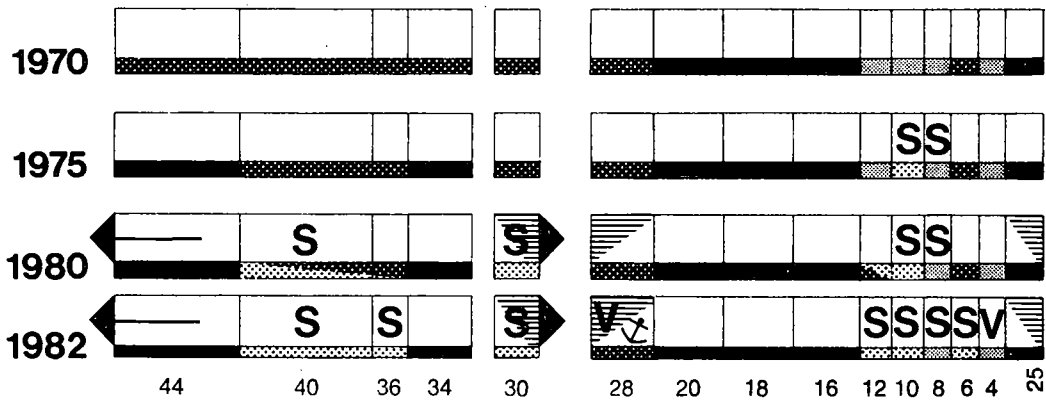
Am 18.4.1980 lehnt das Bundesamt für Polizeiwesen die Anerkennung der Bärenfelser Wohnstrasse ab. Gleichwohl bleibt die Bärenfelserstrasse im Rahmen des Basler Wohnstrassenversuchs "die lebendigste Wohnstrasse der Schweiz".

1982 -

Die Bärenfelserstrasse wird aufgrund positiver Versuchsergebnisse und einer weiteren Petition von den Basler Behörden definitiv als Wohnstrasse anerkannt; zudem wird eine Prüfung von geforderten Verbesserungsvorschlägen bezüglich der Gestaltung der Strasse zugesichert. Die vorgeschlagene Entlassung aus den vorläufigen Schonzonen führen zu "Proteststürmen" von Hauseigentümern, Bewohnern und Gruppen, die dieser Nachbarschaft noch letzte Zeugnisse der früheren Wohnlichkeit erhalten wollen.



Rahmenbedingungen und Freiräume



- Liegenschaft in Bauzone 5a (in Planungszone)
 - ✓ Mit Abbruchgesetz zu erhaltender Altbau (nach Praxisänderung)
 - ▨ Planungszone; wirksam als Schonzone (3-5 Geschosse)
 - ◄► Versuchs-Wohnstrasse
 - Freiraum für die Wohnstrassengruppe
 - S** Freiraum für Selbstverwaltung der Bewohner
 - V** Vorsehbarer Einsatz des Wohnungserneuerungs-Förderungsgesetzes
- Bautypen: Abbruchhaus Altbau mit Unterhalt
 Neubau Altbau renoviert



3.1

Gruppen und Personen

Offizielle Angaben über die 33 Hausbewohnerschaften des Untersuchungsgebiets waren nur per 31.12.1982 erhältlich. Deshalb können für die untersuchten Zeitschnitte lediglich die Minderjährigen pro Haus zuverlässig angegeben werden, da sie sich so bei den Hausbewohnern und in der Strasse einprägen, dass sie noch bis 1970 zurückverfolgt werden können.

3.11

Gesamtbevölkerung

Die Bevölkerung der Stadt Basel nahm im Zeitraum 1970-1982 um rund 16 % ab, während der Rückgang der Gesamtbevölkerung im - am dichtesten besiedelten - Matthäusquartier nicht so hoch ist. Dieses "gute" Resultat wurde nur durch massiven Zuzug von Ausländern und sozialen Randgruppen erreicht. Der Ausländeranteil im Quartier beträgt nach einer konjunkturbedingten Abnahme wieder 31 % und ist nach wie vor bedeutend höher als in allen übrigen Gebieten der Stadt. Durchschnittliche Bilder dürften die Bevölkerungsverteilungen nach Geschlecht und Zivilstand abgeben. Sie werden deshalb nicht weiter untersucht. Wesentlich erscheint die Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen und Erwerbstätigkeit. Sie kann wie folgt skizziert werden:

Nachdem die ursprüngliche Bewohnerschaft (vgl. Kap. 2.2) bis 1975 weitgehend durch Gastarbeiter und Studenten ersetzt worden ist, wohnen hier heute hauptsächlich Freiberufliche, Angestellte oder Handwerker. Bei der nachrückenden Schicht handelt es sich vorwiegend um "middleclass-pioneers". Dieses Ergebnis ist nicht auf eine aktive Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft zurückzuführen, denn trotz grosser Nachfrage von "Gleichdenkenden" können in den meisten Fällen die bisherigen Mieter in den Wohnungen bleiben. Falls diese aber aus irgendwelchen Gründen wegziehen, werden die Nachfolger meist aus Freundeskreisen ausgewählt.

1970 - Wie im Quartier ist an der Bärenfelderstrasse der Anteil von Minderjährigen und alten Leuten unterdurchschnittlich. Demgegenüber erreichen Anteil und Anzahl der 20- bis 39-Jährigen städtische Spitzenwerte, insbesondere bedingt durch Gastarbeiter und Studenten.

1975 - Das Untersuchungsgebiet Bärenfelderstrasse entwickelt sich seit 1975 anders als das umliegende Quartier.

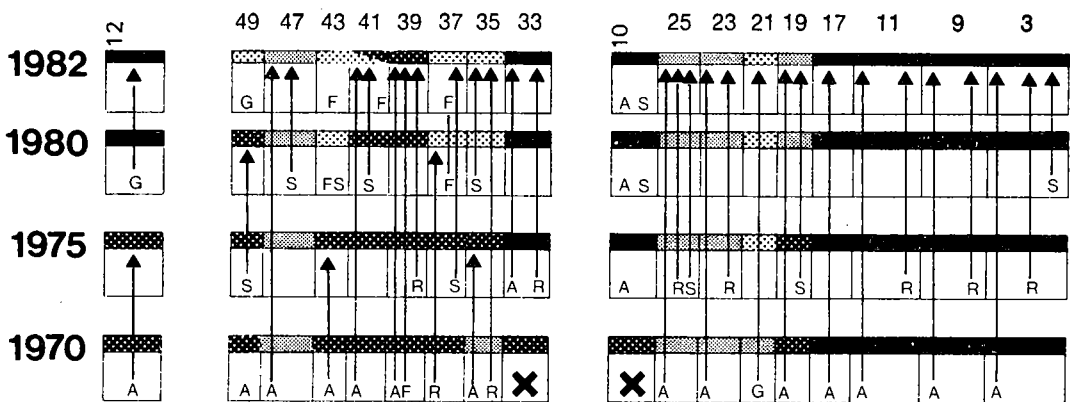
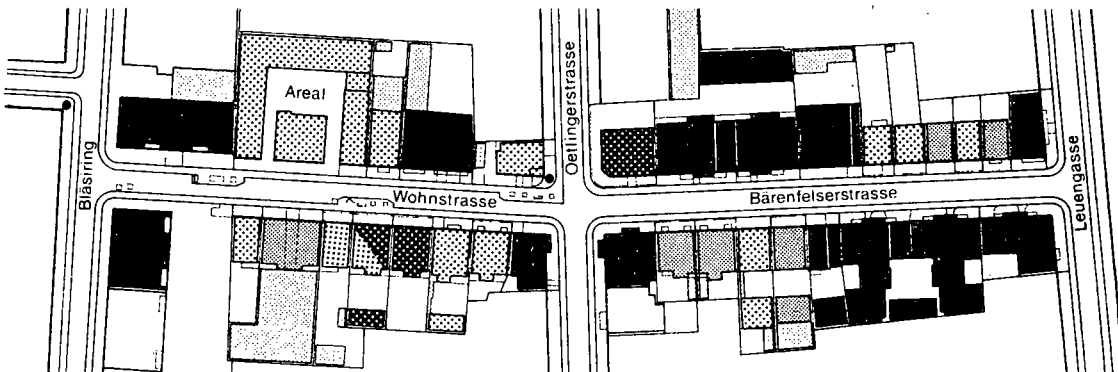
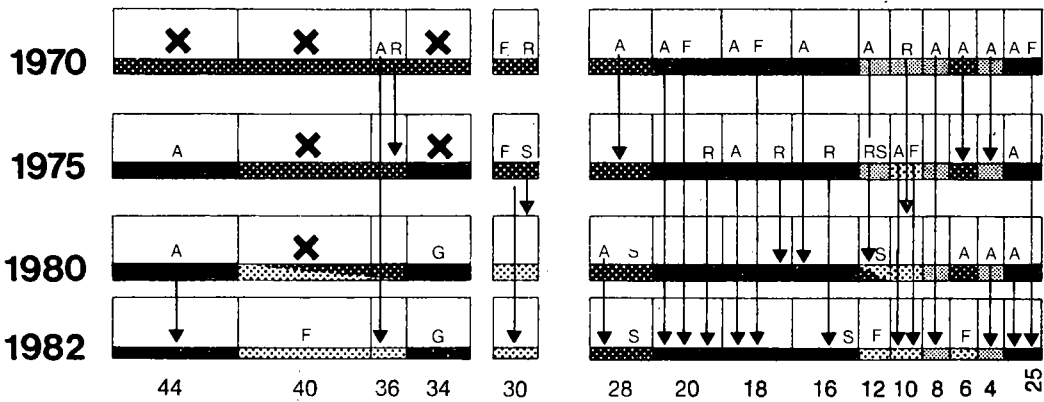
Mehr als im Quartier sind 20- bis 39-jährige Bewohner sesshaft geworden, was sich der Bevölkerungsstatistik jedoch noch nicht entnehmen lässt.

1980 - Anders als im Quartier nimmt hier der Anteil der 40- bis 59-Jährigen wieder zu.

Die Entwicklung des Verhältnisses zwischen Ausländern und Schweizern sei mit folgendem Beispiel charakterisiert. Als im Zuge einer Renovation Brunos Familie gekündigt wird, bemühen sich Mitglieder der Wohnstrassengruppe erst um eine Erstreckung des Mietverhältnisses, danach um eine Ersatzwohnung in der Bä-41. Wenn die Familie vor Schul-



Bevölkerungsentwicklung



Bewohnerschaft Quelle: Basler Adressbücher

- ▼ sesshafte (massgeblich für die Kontinuität der Beziehungen)
- A Arbeitnehmer (Arbeiter, Angestellte, etc.)
- F Freiberufliche (Architekten, Kunsthandwerker, Musiker, Psych.)
- G Gemischt (Arbeitnehmer, Rentner, Studenten)
- R Rentner
- S Studenten
- X Keine

Bautypen: Abbruchhaus Altbau mit Unterhalt
 Neubau Altbau renoviert



eintritt der Kinder in ihr inzwischen erbautes Haus nach Italien zurückkehrt, werden Freunde der freiberuflichen Hauseigentümer in die Bâ-41 nachziehen.

1982 -

Im Gegensatz zum Quartier wird die "Alterspyramide" der Bewohnerschaft mit zunehmender Sesshaftigkeit von Familien wieder ausgeglichener. Auf die einzelnen Haustypen verteilt, zeigen die Anteile der Altersgruppen ihre ausgleichende Wirkung in sanft sanierten Häusern. Der Ausländeranteil beträgt hier noch 27 %.

Für eine allfällige Revitalisierung massgebend ist natürlich nicht die Anzahl der Bewohner, sondern ihre Einstellung und das entsprechende Engagement. Merkmale sind Umzugshäufigkeit, Fluchthinweise und Zeugnisse von Beteiligungen am Nachbarschafts-, Quartiers- und Stadtgeschehen. Darauf ist im folgenden zurückzukommen (Kap. 3.13, 3.14).

Tabelle 3/1

Lokalisierung der verschiedenen Tendenzen mittels Verteilung der Altersklassen auf Gebäudekategorien nach Bautypen
Stand: 31.12.1982 (Angaben in % der Hausbewohner im Durchschnitt pro Bautyp)

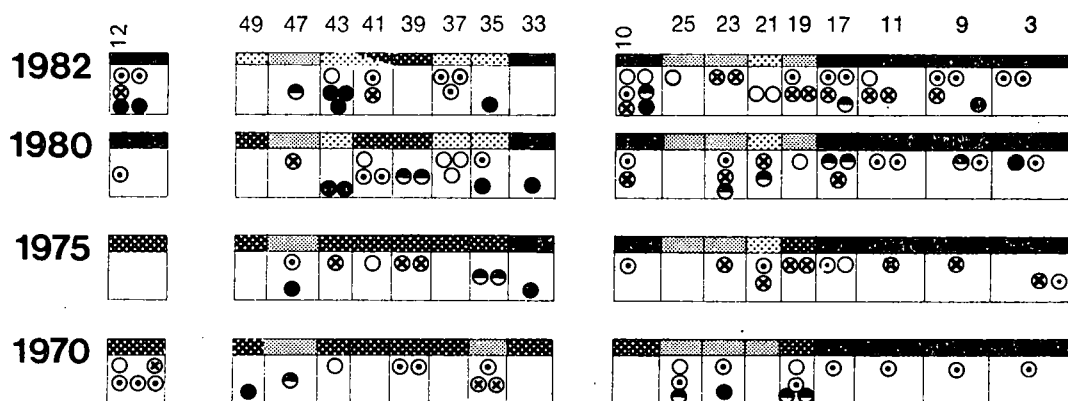
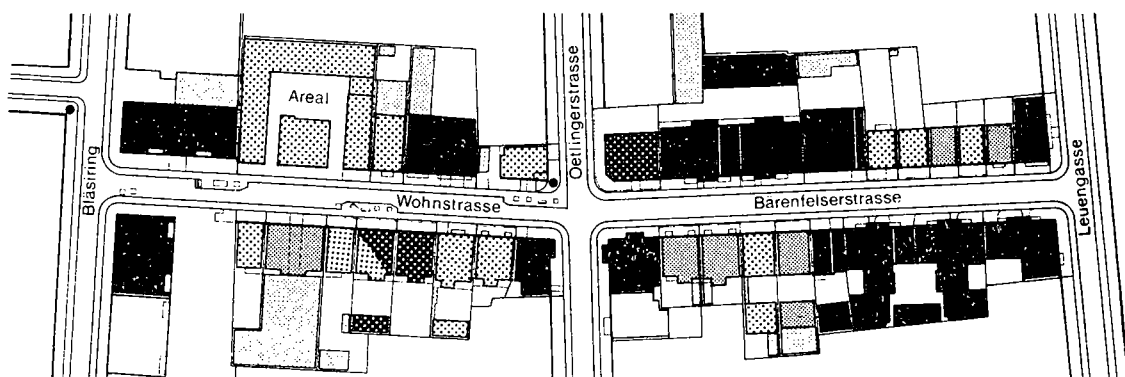
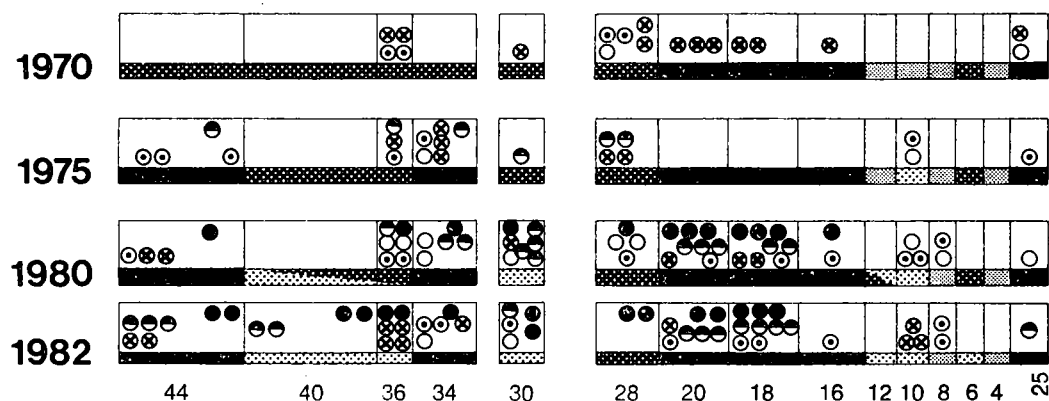
Kategorie Bautypen	Altersgruppen				Total (100%) Anzahl
	0-19	20-39	40-59	60 u.m.	
Untersuchungsgebiet (Total) 1982	16,1%	39,0%	27,0%	17,9%	566
Abbruchhäuser	11,8%	47,1%	32,3%	8,8%	34
Neubauten	13,7%	34,7%	29,4%	22,2%	379
unterhalt. Häuser	13,0%	42,0%	27,6%	17,4%	69
(sanft) renov. Häuser*	31,0%	48,8%	14,2%	6,0%	84
Matthäusquartier 1980	18,6%	39,6%	24,0%	17,8%	15 550
Stadt Basel 1980	17,9%	30,7%	26,2%	25,2%	182 143

Quelle: Einwohnerzählung ZED (Zentrale für elektronische Datenverarbeitung) 1982 und Eidg. Volkszählung 1980

* Durchschnitt inkl. vier (von elf Häusern) mit noch kinderlosen Paaren und Einzelpersonen. In den sieben modellhaft sanft renovierten Bauten wohnen im Durchschnitt 38,5 % Minderjährige, also dreimal soviel wie in den übrigen drei Bautypen und doppelt soviel wie im Durchschnitt des Matthäusquartiers resp. des Kantons.



Minderjährige nach Alter und Domizil



Minderjährige

- 0 - 1-Jährige
- ⊙ 1 - 4-Jährige
- ⊗ 5 - 9-Jährige
- ⊖ 10 - 14-Jährige
- 15 - 19-Jährige

- Bautypen:
- Abbruchhaus
 - Altbau mit Unterhalt
 - Neubau
 - Altbau renoviert



3.12

Kinder und Jugendliche

- 1970 - Wie im gesamten Quartier ersetzt der Renditenbau-Boom einen Grossteil der angestammten Bevölkerung durch Ausländer, Studenten und "wandern-des Volk". In vier zusätzlichen Neubauten werden Kleinwohnungen so teuer vermietet, dass an Umzugsterminen die Zügelwagen zum Strassenbild gehören. In diesem kinderfeindlichen Bevölkerungsumsetzungsprozess bleiben fast nur Gastarbeiter- und Hausbesitzerfamilien mit Kindern in der Strasse. Die Geburtenrate im Quartier sinkt auf 0,8 %.
- 1975 - In der Strasse können potentielle Abbruchobjekte von kinderreichen Bewohnergemeinschaften übernommen werden, was das Verhältnis zwischen Ausländer- und Schweizerkindern dem städtischen Durchschnitt näher bringt. Die Bemühungen von Schweizer Eltern zur Einrichtung einer Spielstrasse lässt deren Kinder im Strassenbild wieder stärker in Erscheinung treten.
- 1980 - Die Wohnstrasse zieht "bunt gemischte Rasselbanden" an, was zur Integration von Ausländer- und Schweizerkindern beiträgt. Die Zahl der Kleinkinder nimmt stark zu.
- 1982 - Im Unterschied zum Quartier gibt es hier relativ stabile Kindergesellschaften. Die älteste (mit hohem Ausländeranteil) ist mittlerweile im "Töfflialter" und zieht immer weiter weg. Die Neugeborenen tragen zwar oft fremdländisch klingende Namen, ihre Eltern sind zu meist Schweizer. Die Geburtenrate ist hier wieder auf 1,1 %, also über den städtischen Durchschnitt von 0,9 % gestiegen, mit einem Ausländeranteil von weniger als 17 % (gegenüber nahezu 50 % im Quartier). Der Anteil der Ein- bis Vierjährigen liegt 78 % höher als in der Stadt. Dabei sind hier erst 17 % der Bewohner in den kinderfreundlich (sanft) sanierten Häusern ansässig.

Tabelle 3/2

Verteilung der Minderjährigen auf Gebäudekategorien / Ausländer und Hausbewohneranteile

Stand: 31.12.1982

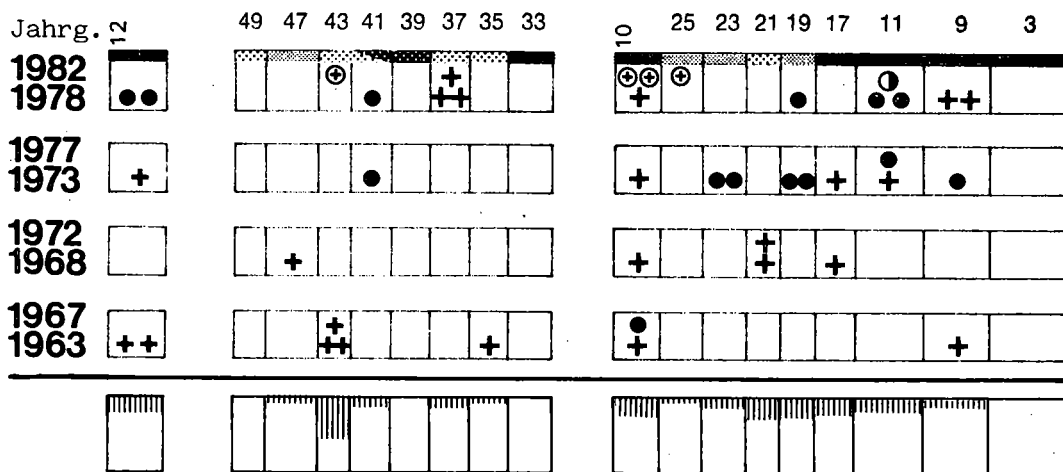
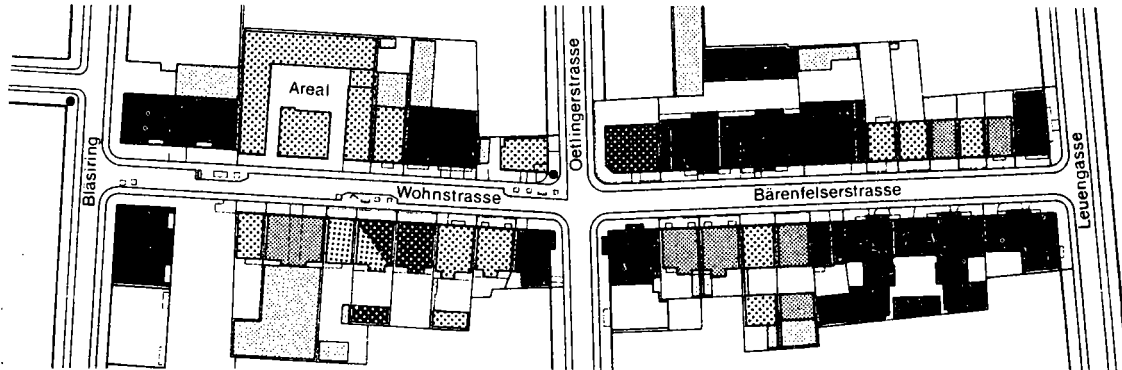
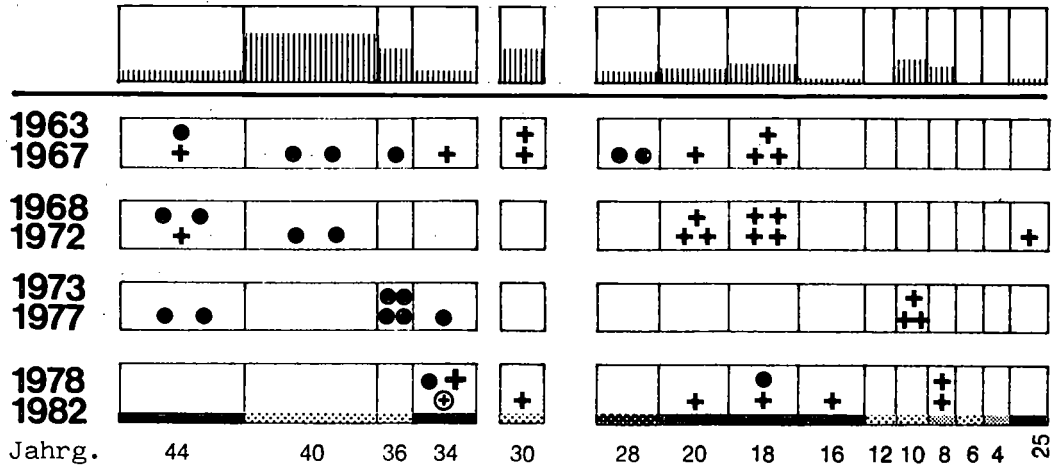
Kategorie	alle Minderjährigen in % aller Hausbewohner	ausl. Minderjährige in % aller minderjäh- riger Hausbewohner
Abbruchhäuser	4 = 11,8%	4 = 100,0%
Neubauten	52 = 13,7%	16 = 30,8%
unterhaltene Häuser	9 = 13,0%	5 = 55,6%
renovierte Häuser	26 = 31,0%	9 = 34,6%
Bärenfelsenstr. 1982	91 = 16,1%	34 = 37,4%
Matthäusquartier 1980	2'892 = 18,6%	1'330 = 46,0%
Stadt Basel 1980	32'620 = 17,9%	8'560 = 26,2%

Quelle: ZED



Minderjährige, Ausländer und Schweizer am 31.12.1982 nach Jahrgängen

Minderj. Anteil in %



1982 Anteil aller Minderjährigen pro Haus in % der Hausbewohner

⊕ 1982 geborene Schweizer (absolute Zahlen)

⊙ 1982 geborene Ausländer (absolute Zahlen)

● minderjährige Ausländer (absolute Zahlen)

+ minderjährige Schweizer (absolute Zahlen)

Bautypen: Abbruchhaus Altbau mit Unterhalt
 Neubau Altbau renoviert



3.13

Umzugshäufigkeit und Verkehrsverhalten

In dieser Merkmalsgruppe sind drei Aspekte zusammengefasst, die für eine Revitalisierung wesentlich sind:

Die Umzugshäufigkeit ist ein Merkmal, das die Verwurzelung (smöglichkeit) der Bevölkerung eines Gebietes im allgemeinen anzeigt. Leider liegt dazu wenig offizielles statistisches Zahlenmaterial vor. Wir müssen uns deshalb auf Insider-Beobachtungen beschränken. (a)

Das Verkehrsverhalten lässt auf die Orts- resp. Quartierbezogenheit einer Nachbarschaft schliessen. (b)

Es gibt mit dem Pendlerverhältnis zusammen Hinweise auf die Eigenständigkeit eines Gebietes. (c)

1970 -

Gleich wie im Quartier gibt es als Folge von Handänderungen, Abbrüchen und teuren, unbeliebten Neubauwohnungen enorm viel Ein- und Auszüge. Entsprechend der öffentlichen Statistik machen die zu- und wegziehenden Personen (ohne Binnenwanderung) 1970-1973 pro Jahr durchschnittlich 42,5 % der Quartierbewohner aus. Sesshafte Einwohner (die z.T. mehr als 50 Jahre lang in einer Wohnung leben) und Angehörige der nahegelegenen Industriebetriebe gibt es hier immer weniger. Zügelwagen gehören zum Strassenbild. (a)

Immer mehr Autos zeigen zunehmende Fluchttendenzen auf. (b)

Zwischen den Stosszeiten ist immer weniger los in der Strasse. (c)

1975 -

In dieser Strasse macht sich eine Trendwende bemerkbar: Wohnung und Arbeitsplatz, aber auch Versorgungs- und Erholungsmöglichkeiten, sollen bei den Trägern des Revitalisierungsprozesses durch möglichst kurze Wege getrennt sein. Durch grössere Sesshaftigkeit zeichnen sich nicht nur die "definitiv" angesiedelten Prozessträger aus; die Imageverbesserung der Strasse, welche sich nach dem Riesenerfolg des ersten Wohnstrassenfestes einstellt, lässt auch Anwohner hier bleiben, welche sich unterdessen eine Verbesserung ihrer Wohnsituation durch Umzug in ein neues, "besseres" Quartier leisten könnten. (a)

In der Wohnstrasse sind auch Erwachsene zu sehen, die Velo fahren lernen. (b)

Immer mehr Leute gehen auch tagsüber geschäftig über die Strasse. (c)

1980 -

Noch wird viel hin- und hergezogen, doch richtet sich ein grosser Teil der umziehenden Strassenanwohner der näheren Umgebung besser ein. (a)

Die das Strassenbild prägenden Verkehrsmittel unterscheiden sich deutlich von den "Leitfossilien" des übrigen Quartiers. Während dort parkierte Prestige- und Freizeitfahrzeuge eine Kompensationsmöglichkeit für entfremdete Wohnverhältnisse anzeigen, sind die hier auffallend viele Nutzfahrzeuge, aber auch Handkarren etc. Zeichen einer aktiven Do-it-yourself-Bevölkerung. (b)

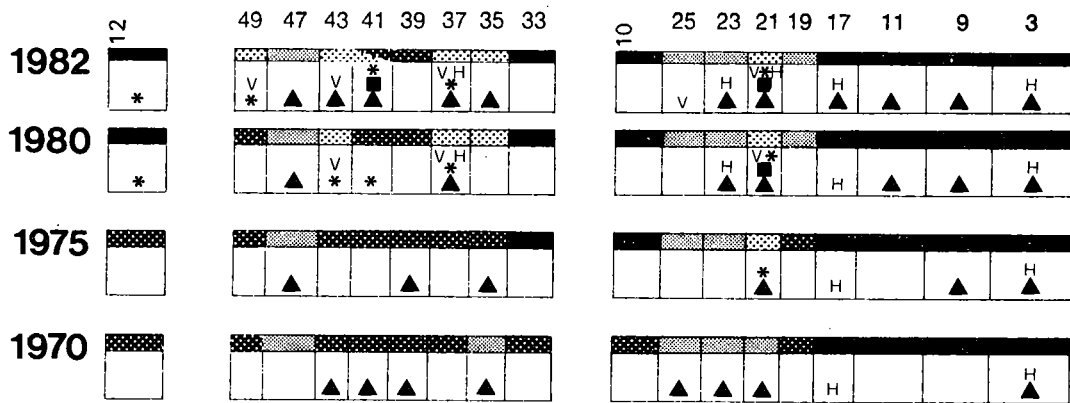
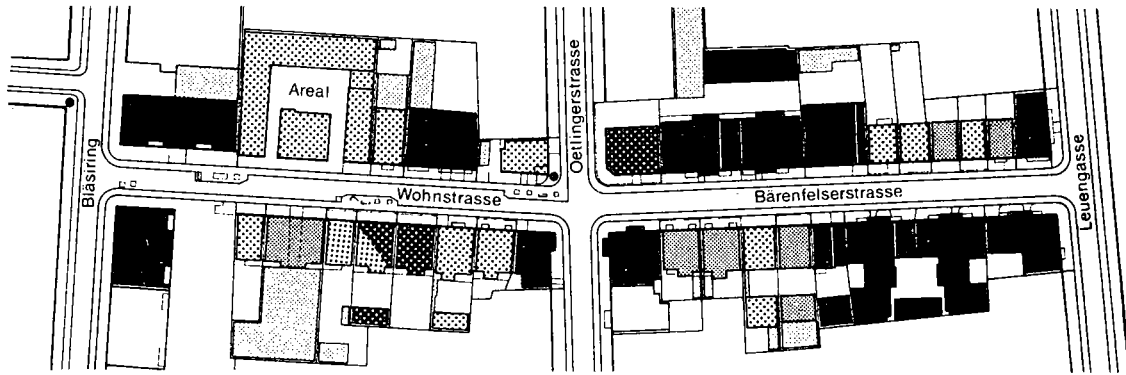
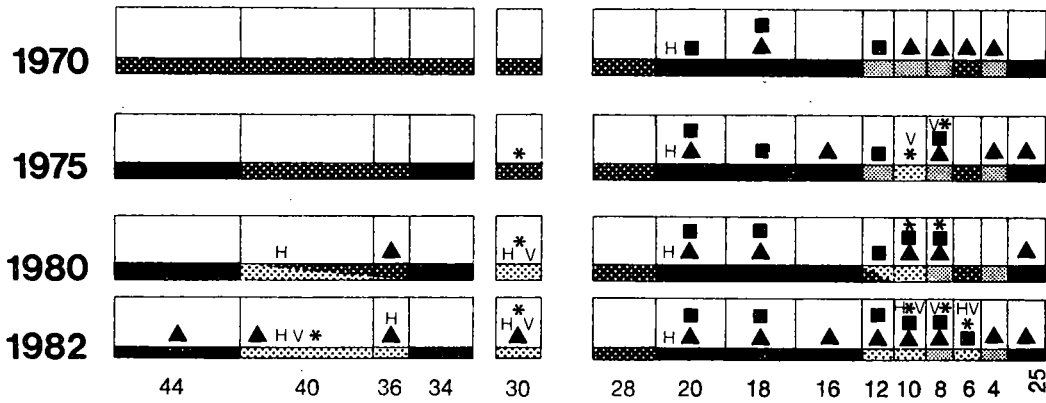
Die Nachbarschaft wehrt sich mit gutem Gewissen gegen den Missbrauch ihres Wohnquartiers als Schleichweg für gebietsfremde Pendler. (c)

1982 -

Im Gegensatz zum Quartier gehört die Strasse nun wieder allen sich fortbewegenden Wesen und nicht bloss den Automobilisten. Eine solche Wohnlage verlässt meist nur noch, wer durch einen Arbeitsplatzwechsel zum Wegzug gezwungen ist.



Umzugshäufigkeit und Verkehrsverhalten



▲ unterdurchschnittliche Umzugshäufigkeit (Sesshafte)

■ Arbeitsplätze zumeist zu Fuss erreichbar

* Haushalte mit Gemeinschaftsautos bzw. Autoverzicht

v mehr als 2/3 der Bewohner fahren Velo

H Handkarren im Haus

Bautypen: ■ Abbruchhaus ■ Altbau mit Unterhalt
 ■ Neubau ■ Altbau renoviert



3.14

Aktivitäten der Bevölkerung

Nachdem das früher stadtbekannt lebhaftes Vereins- und Quartierleben an der Zerrissenheit des Beziehungsnetzes zugrunde gegangen ist, gibt es schon 1970 kaum mehr gemeinschaftliche Aktivitäten. Aus der Bärenfelderstrasse sind dagegen in den letzten sieben Jahren eine Fülle von Aktivitäten der Bewohner aktenkundig geworden. Sie sind ein direkter Ausdruck des Revitalisierungsprozesses.

- 1970 - Gleich wie im Quartier läuft hier nicht mehr viel. Mit dem Restaurant "Rheingarten" in unmittelbarer Nähe an der Rheinpromenade fällt ein beliebter Treffpunkt einem Neubau zum Opfer. Die Bewohner ziehen sich immer mehr in die Wohnungen zum Fernsehen zurück.
- 1975 - Seit der Begründung eines "kooperativen Habitats" weht hier ein frischer Wind. Nach ersten Defensivmassnahmen der COHABITAT (Kauf von zwei abbruchbedrohten Mehrfamilienhäusern) folgte eine "Offensive" mit diesen modellhaft sanften Sanierungen. Das städtische Programm für Versuchs-Wohnstrassen ist diesen Bestrebungen glücklicherweise entgegengekommen: Nachdem das staatliche Projekt an der Oetlingerstrasse von den Anwohnern abgelehnt wird, kann es mittels Unterschriftensammlung für die anstossende Bärenfelderstrasse übernommen werden. Die daraus entstandene Bärenfelder Wohnstrassengruppe konstituiert sich. Parallel zur COHABITAT werden erst Defensivaktionen gegen weitere Hausabbrüche unternommen. In Bezug auf die Einführung von Baumschutz- resp. Schonzonen und eine allgemeine Verkehrsberuhigung im Quartier und in der Stadt wird mit der "Koordination Unteres Kleinbasel" sehr offensiv vorgegangen.
- 1980 - Mit der Umnutzung des AREALS BÄ-36/40 werden fehlende Einrichtungen von einer revitalisierten Nachbarschaft aus eigener Kraft geschaffen. Mit dem jederzeit offenen und wetterunabhängigen Treffpunkt lassen sich die Kontakte unter den Nachbarn sowie mit anderen Quartier- und Initiativgruppen vermehren und vertiefen.
- 1982 - Staatlichen Massnahmen, welche als devitalisierend eingeschätzt werden (wie die laufende Zonenplanrevision) wird hier von Jung und Alt, Bewohnern und Hausbesitzern gemeinsam entgegengetreten.

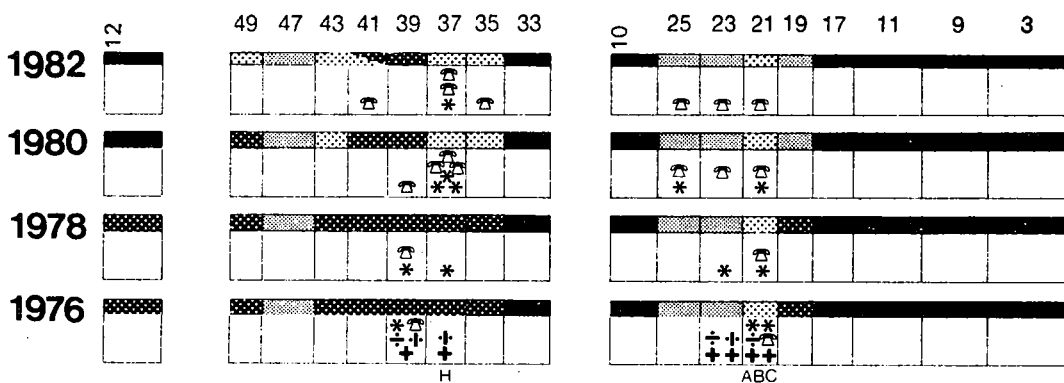
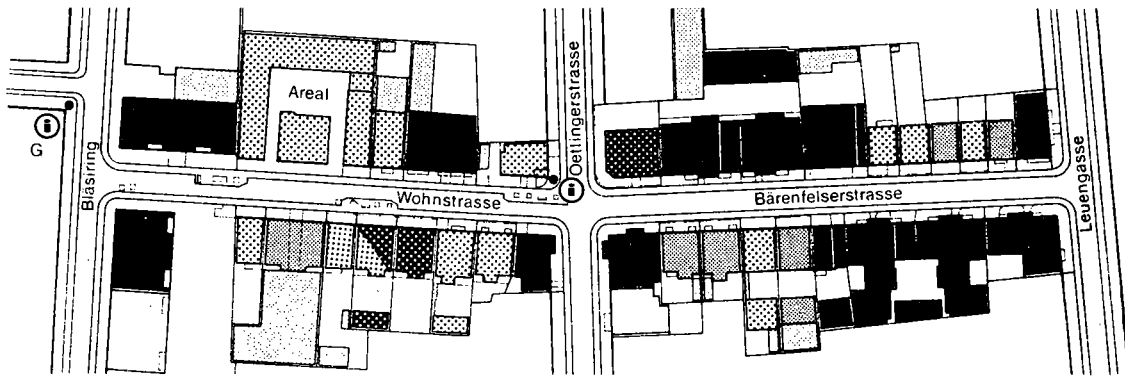
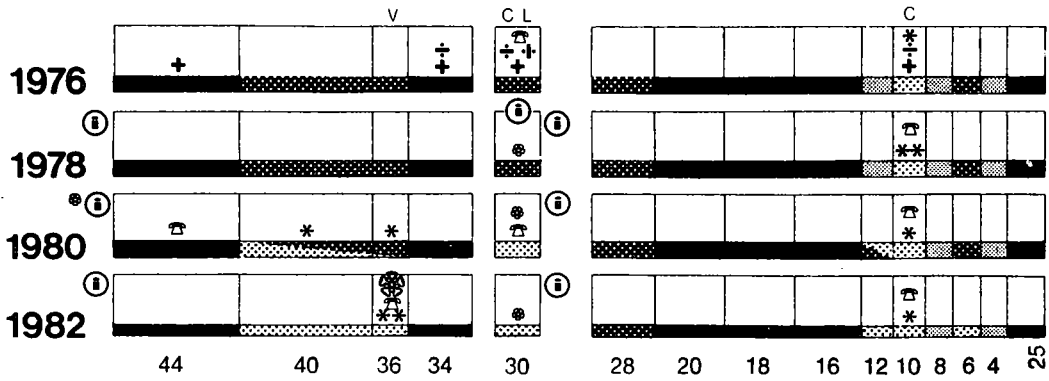


Beispiel einer Aktivität:
"Hauszeitschrift" BÄ-36/40



Aktivitäten der Bevölkerung

Lokalisierung der Revitalisierungsursprünge und Stützpunkte mittels Domizil-Feststellung



Domizil der

7 Initiativgruppen

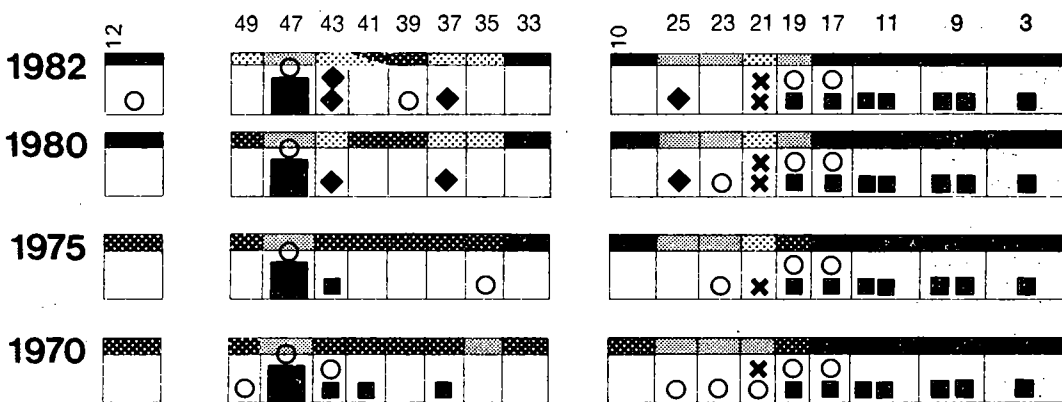
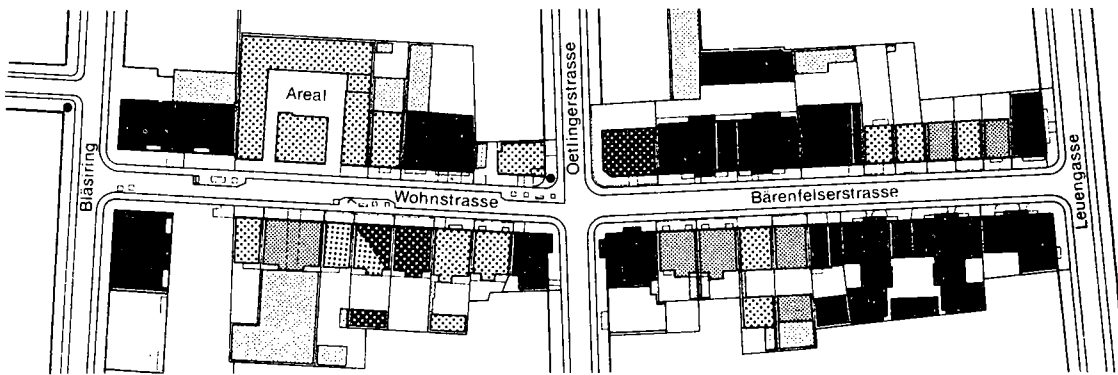
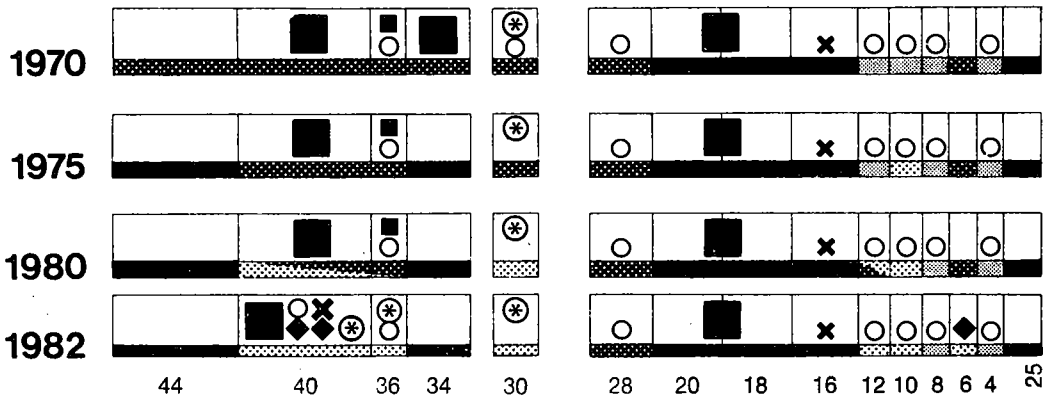
+	Unterzeichner der 1.Wohnstr.-Eingabe	A Archico
÷	" der 1.Wohnstr.-Information	B Bä-21
⊕	" diverser Wohnstrassenvorstösse	C COHABITAT
⊗	Kontaktpersonen der Wohnstr.-gruppe	G Galerie Litfass-Säule
*	Sitzungsorte der Wohnstrassengruppe	H Hausgemeinschaft Bä-37
⊙	Treffpunkte der Nachbarschaft	L Liga-Laden
⊙	Infos (Litfass-Säulen) der "	V (Areal) VIP+FAN

Bautypen:	Abbruchhaus	Altbau mit Unterhalt
	Neubau	Altbau renoviert



- 3.2** Alltagswelt
- Unter dem Begriff "Alltagswelt" werden all jene Bereiche subsumiert, die mit Wohnen, Arbeiten und Freizeit zusammenhängen. Nebst der gewerblichen Nutzung und Nutzungsverteilung in den einzelnen Gebieten kommen Wohnraum und Wohnumfeld als Verwirklichungsort der Bewohner hinzu.
- 3.21** Nutzungsarten und Nutzungsverteilung
- Im Untersuchungsgebiet wird in jedem Haus gewohnt. Mehr als 40 % der Fläche wird nur noch im AREAL gewerblich genutzt. Auf dieser Seite werden zuerst die gewerblichen Nutzungen betrachtet.
- 1970 - Wie im Quartier gehen auch in der Bärenfelderstrasse Flächenanteile und Beschäftigtenzahlen im Gross- und Kleingewerbe zurück. Der Werkhof einer Genossenschafts-Zimmerei und -Schreinerei wird mit einem Wohnblock überbaut, der die ersten vier Jahre von der Ciba als Bürohaus gemietet wird. Auch ein Coiffeur- und Mercerieladen fallen Neubauten zum Opfer; zusätzlich wird noch eine Spenglerei durch eine lukrativere Nutzung verdrängt und eine Blechwerkstatt durch einen Magazinbetrieb ersetzt.
- 1975 - Der letzte von ehemals fünf Lebensmittelläden an der Bärenfelderstrasse muss nicht geschlossen werden, da die COHABITAT das verlotterte Eckhaus kauft und weil deren Gründungsmitglieder den Laden selbständig weiterführen. Aus kleineren Werkstätten in Hinterhöfen werden Ateliers.
- 1980 - Nach dem Auszug der Kunststoff-Testabteilung der Ciba-Geigy AG können auf Initiative der Wohnstrassengruppe im AREAL der ehemaligen Zentralheizungsfabrik nebst einer elektrotechnischen Firma des Sulzer Konzerns 17 Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe eingerichtet werden. Auch in anderen Höfen sind wieder Kleingewerbebetriebe eingezogen.
- 1982 - An der Bärenfelderstrasse ist wieder eine Nutzungsvielfalt entstanden, welche Freischaffende (Handwerker, Grafiker, Aerzte, Künstler etc.) wie ein Magnet anzieht.

		
Hausbesitzer / Vermieter:	Stehle&Gutknecht AG, co SULZER, Molestrasse 87, 4054 Basel	
Liegenschaftsverwaltung:	Gebr. Sulzer AG, Abteilung Liegenschaften, 8401 Winterthur	
Mieter / Untervermieter:	Schachenmann+Co. AG, Bärenfelderstrasse 40, 4057 Basel	
Untermieter Vereinigung:	Freundnachbarliche Areal Nutzer FAN, Bärenfelderstrasse 40, 4057 Basel	



- Grossgewerbe, Gebäude und Höfe/Vorplätze
 - Kleingewerbe
 - ◆ Künstlerateliers
 - × Dienstleistungen
 - ⊛ Quartierversorgung
 - Wohnen
 - Liegenschaften mit mehrheitlich im Haus anwesenden Hausfrauen
-
- Bautypen:
- Abbruchhaus
 - Altbau mit Unterhalt
 - Neubau
 - Altbau renoviert



3.22

Wohnraum und Wohnumfeld

Unter dem Begriff Wohnen verstehen wir sowohl den Wohnraum als auch das Wohnumfeld. Die neuere Literatur verwendet dafür die Beziehungen "Innenhaus" und "Aussenhaus". Die Auswahl nachstehender Merkmale ist im Hinblick darauf vorgenommen worden, dass sie Auskunft geben sollen über das Verhältnis der Bewohner zur Wohnung und Wohnumgebung und (ansatzweise) zum Verhalten untereinander.

3.221

Wohnraum (Innenhaus)

Im Rahmen dieser Untersuchung konnten keine Erhebungen zum Wohnverhalten durchgeführt werden. Wir beschränken uns deshalb auf die Merkmale

- Wohnungszahl
- Wohnungsgrösse
- Belegung
- Verhalten zur Bausubstanz (Bewohner, Eigentümer)

- 1970 - Wie im Quartier hat sich hier die Zahl resp. der Anteil der Kleinwohnungen durch Neu- und Umbauten vergrössert.
- 1975 - Früher und mehr als im Quartier werden hier mit sanften Renovationen Wohnungen bis unters Dach ausgebaut und Zwei- und Dreizimmerwohnungen zu grossen Familienwohnungen zusammengelegt.
- 1980 - Zusätzliche Dachstockausbauten schaffen mehr Wohnraum für Familien. Weitere Wohnungen werden saniert. Die Wohnungsgrösse nimmt gemäss statistischen Unterlagen wieder tendenziell zu.
- 1982 - Im Gegensatz zum Quartier ist hier ein sehr hoher Anteil der Altbauten familienfreundlich saniert mit \emptyset 46 % mehr Zimmer pro Wohnung als in den Neubauten. Bei gleicher Wohnungszahl wie 1975 sind 3 % mehr Zimmer bewohnt. Mit diesen und den dichter belegten renovierten Wohnungen hat hier ohne Bevölkerungsdichte seit 1970 kaum abgenommen.

Tabelle 3/3

Verteilung der Wohnungen auf die Bautypen 1970-82

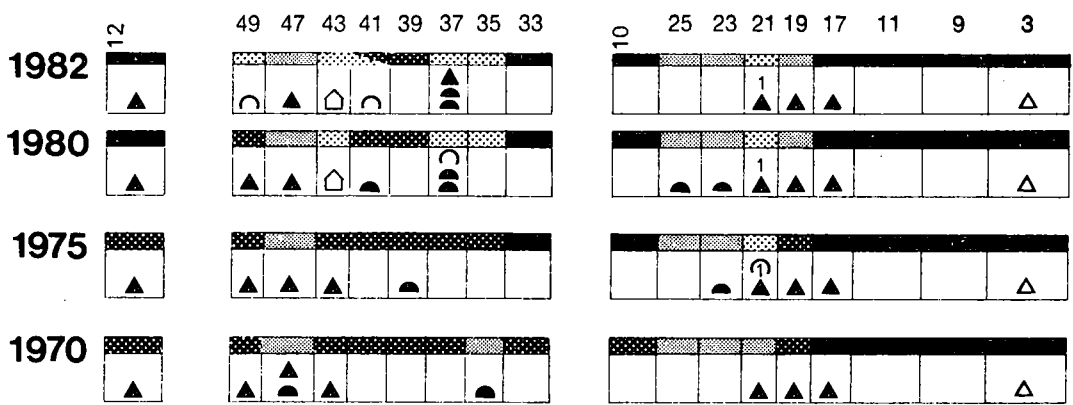
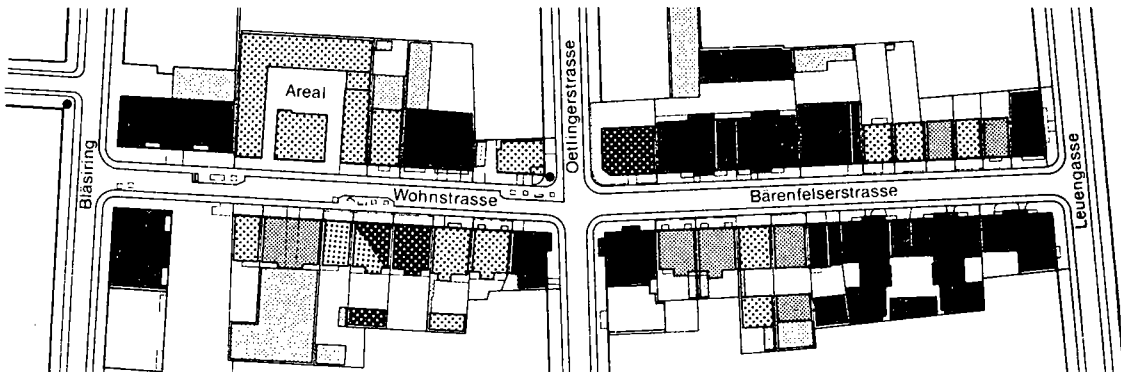
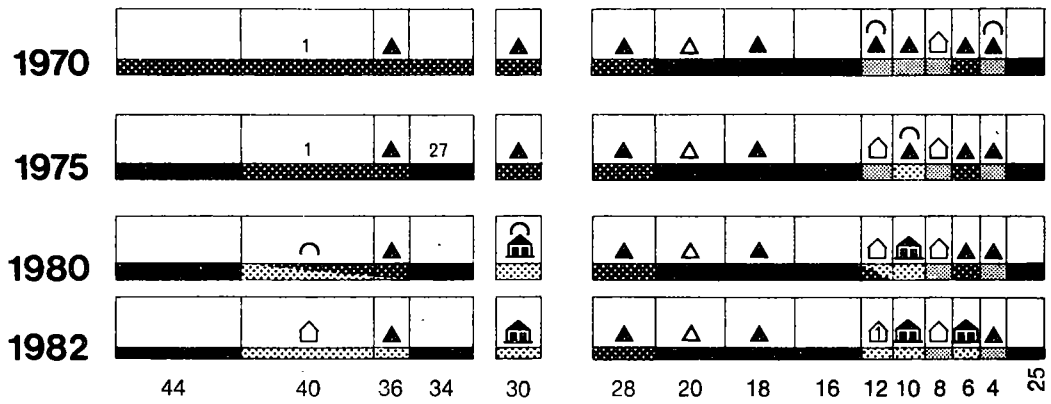
Anzahl Wohnungen	1970	1975	1980	1982	Wohnräume Wohnungen	Bewohner Wohnungen
Abbruchhäuser	75	74	35	25	2,48	1,4
Neubauten	128	216	227	227	2,13	1,7
Altbau m. U'halt	54	41	42	41	2,80	1,7
Altbau renoviert	4	8	36	48	3,10	1,8
Total Wohnungen	261	339	340	341	Quartier'80	1,8
Wohnräume/Wohn'en	2,43	2,30	2,37	2,38	Basel 1980	1,9

Quelle: Gebäudeversicherung Basel-Stadt, 1982 eigene Erhebungen.



Wohnraum: Veränderung des Wohnungsbestandes

Obwohl kein Zahlenmaterial vorliegt, kann aus der Kenntnis der Bewohner festgestellt werden, dass hier im Gegensatz zum üblichen Trend keine Verringerung der Wohnungsbelegung stattgefunden hat.



Ueberwiegender Wohntyp

Kleinwohnungen (1- bis 2-Zimmerwohnungen)

▲ Familienwohnungen (3 und mehr Zimmer) Anteil ca. 50% △

⊡ Stadthaus für Grossfamilie

⊞ Kombinerbare Wohnungen für Wohngemeinschaften u.ä.

○ Dachstockausbauten

● Zusammenlegung von 2-Zimmerwohnungen

1 Zweckentfremdete Wohnungen

Bautypen: Abbruchhaus Altbau mit Unterhalt
 Neubau Altbau renoviert



3.222

Wohnumfeld (Aussenhaus)

Der Begriff "Aussenhaus" umfasst den Raum zwischen der Wohnung und dem öffentlichen Bereich der Strasse:

- Treppenhaus, Eingangsbereiche, Korridore
- Vorgärten, Zugangsbereiche
- Höfe, Gärten
- Im Falle Bärenfelderstrasse gehört dazu die "Wohnstrasse".

Es ist zu unterscheiden zwischen Nutzung und Nutzbarkeit. Mit Nutzbarkeit meinen wir den Komplex der formellen und informellen Regelungen, die die Nutzung des Aussenhauses ermöglichen oder einschränken, d.h. letztlich die geschriebenen und die ungeschriebenen Hausordnungen, das "unsichtbare" Wohnumfeld. Die Nutzbarkeit ist abhängig von den Eigentumsverhältnissen bzw. von den vertraglichen Vereinbarungen Mieter/Vermieter. Sie bewegt sich im allgemeinen innerhalb folgender Bandbreiten:

- Die Kompetenz für die Nutzung des Aussenhauses liegt vollständig beim Eigentümer resp. seiner Verwaltung ausserhalb des Hauses.
- Der Eigentümer tritt formell oder informell Nutzungsrechte an die Bewohner ab oder toleriert bestimmte, gegenüber den vertraglichen Vereinbarungen weitergehende Nutzungen.
- Die Nutzungsrechte liegen formell beim Mieter, z.B. im Falle einer Genossenschaft mit weitgehender Selbstverwaltung der einzelnen Liegenschaft.
- Die Bewohner sind selber, gemeinsam oder einzeln Eigentümer einer Liegenschaft und vereinbaren Nutzungs- und Verfügungsrechte gemeinsam.

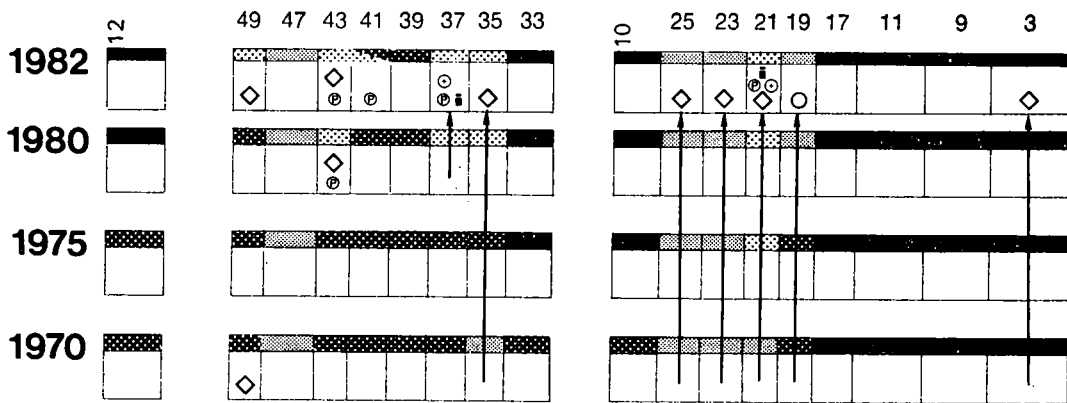
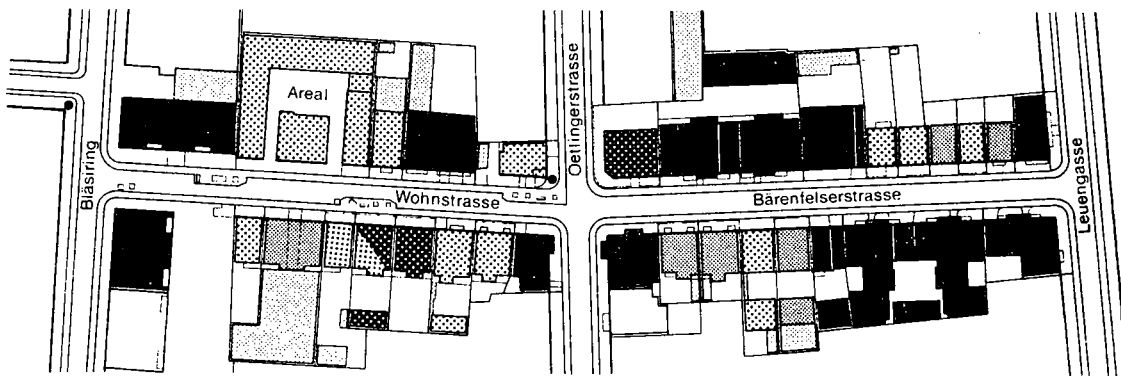
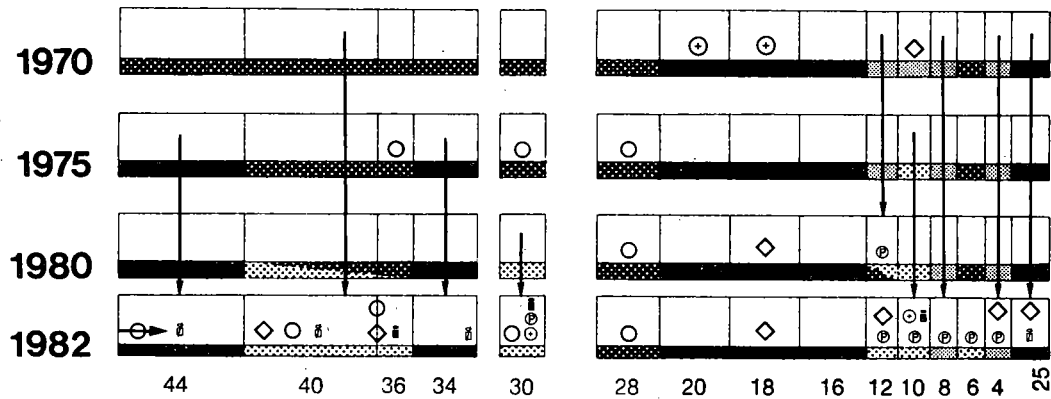
Die Nutzung bewegt sich also innerhalb der von der Nutzbarkeit gegebenen Spielräume.

- 1970 - Wie im Quartier verdrängen hier Anonymisierungs- und Vernachlässigungstendenzen die bisherige persönliche Pflege des Allgemeinbereichs zwischen den Wohnungstüren und dem Hauseingang. Z.B. hat der als Bürohaus gemietete Wohnblock Bä-34 nur einen grossen Briefkasten. In den meisten Altbauten kümmern sich weder der auswärts wohnende Hauseigentümer noch die Mieter um den Allgemeinbereich, der zusehends verkommt.
- 1975 - In den sanft sanierten Altbauten ist ein neuer "Stil" im Gangbereich feststellbar. Selbstdarstellungsobjekte von Hausgemeinschaften und Einzelbewohnern belegen den Allgemeinbereich, welcher auch Nachbarn und Freunden zugänglich gemacht wird. Mehrweg-Informationstafeln sind charakteristisch für kommunikative Bewohner.
- 1980 - Im umgenutzten Fabrikareal wird zwischen dem Haupteingang von allen "freundnachbarlichen AREAL-Nutzern" und den Eingängen ihrer 17 Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ein witterungsunabhängiger Aufenthaltsraum und das sog. "Bäizli" als Verpflegungsstätte eingerichtet.
- 1982 - Die Vorbilder für unkonventionelle, aber persönliche Einrichtungen der Allgemeinbereiche beeinflussen mit ihrer Ausstrahlung auch benachbarte Häuser.



Wohnumfeld (Aussenhaus)

Nutzung von Treppenhäusern, Korridoren und Eingangsbereich



○ tagsüber allgemein zugängliche Hauskorridore

⊕ für "Eingeweihte" zugängliches Hausinneres

→ Kontinuität

◇ Wandschmuck des Hausbesitzers im Gangbereich

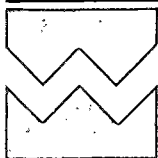
⊞ geschlossene "Einweg"-Informationskästen im Haus

■ offene "Mehrweg"-Informationstafeln im Haus

Ⓟ privater Gebrauch (Abstellflächen, Bilder etc.)

Bautypen: ■ Abbruchhaus ▨ Altbau mit Unterhalt

■ Neubau ▩ Altbau renoviert

**3.2221****Gemeinschaftseinrichtungen im Haus**

Bekanntlich sind z.B. Waschküchen in Mietshäusern Konfliktstellen. Wenn aber jede Person in ihrer Kleinwohnung mit eigener Waschmaschine autonom versorgt ist, fehlt eine weitere Gelegenheit für nachbarschaftliche Kontakte. Zu Einrichtungen, die gemeinschaftsfördernd wirken, zählen auch Bäder und Bastelräume.

- 1970 - Dem quartierüblichen Trend, "sich von Abhängigkeiten befreien" wird auch in Alt- und Neubauten der Bärenfelderstrasse soweit als möglich mit technischen und organisatorischen Mitteln entsprochen.
- 1975 - Die kooperative Nachbarschaftsbewegung in der Strasse versucht, erneut gemeinschaftliche Einrichtungen, wie Waschküchen und Gemeinschafts- und Bastelräume zu schaffen.
- 1980 - Im AREAL werden ergänzende Einrichtungen geschaffen, welche besonders den Komfortverzicht in den Altbauten erleichtern helfen (Waschautomat, Duschen, Dampf-, Kräuter- und Sprudelbad, zentralgeheizte Aufenthaltsräume, Telefonautomat). Sie kompensieren aber auch fehlende Angebote in Neubauten und Dachstockausbauten (Bastel- und Spielräume, Platz für Feste, Lagermöglichkeiten).
- 1982 - Zweimal wöchentlich fördern offene Mittagessen im Areal-Bäizli zusätzliche Kontakte zwischen Bewohnern der Strasse und der Umgebung. Das AREAL hat sich zum Quartiertreffpunkt von Jung und Alt (mit gleichzeitig bis zu fünf Sitzungen) entwickelt.

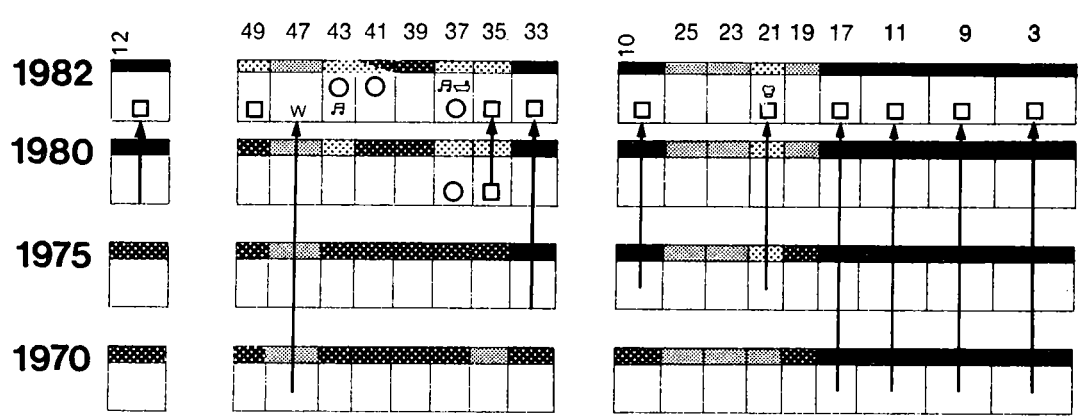
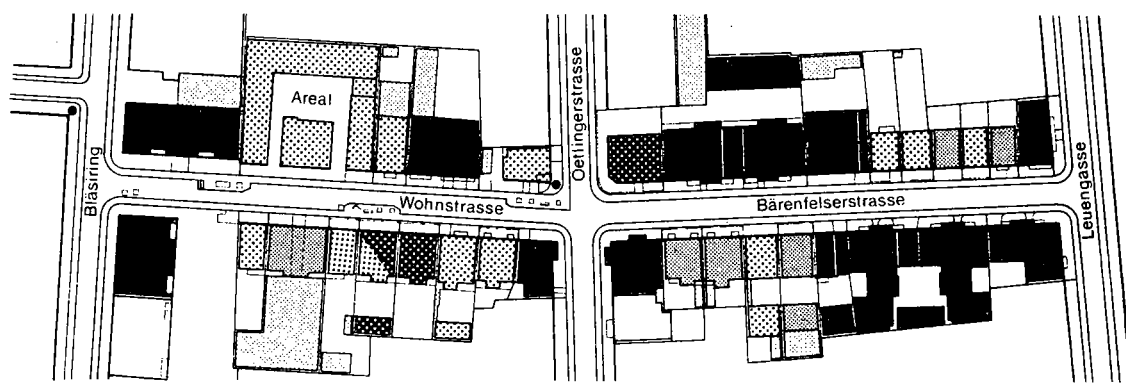
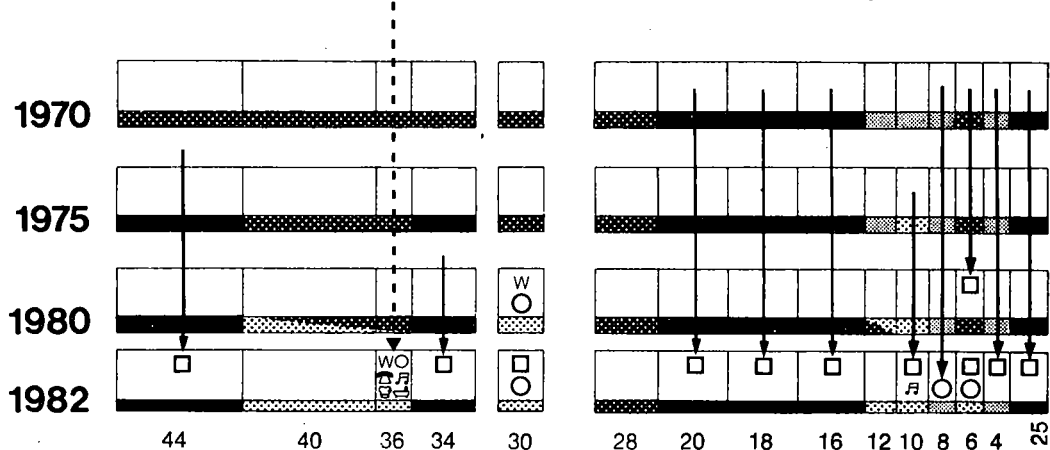


Bäizli



Gemeinschaftseinrichtungen im Haus

Treffpunkt mit Telefonautomat, Bibliothek, Bastel-, Spiel- und Sitzungsräumen, Verpflegungseinrichtungen, Dampf-Kräuter- und Sprudelbad, Waschsalon, WCs etc.



Gemeinschaftseinrichtungen im Haus

keinerlei Gemeinschaftseinrichtungen Gebrauchsdauer ↑

□ vom Hausbesitzer angebotene Gem.einrichtungen, z.B. Waschküche

○ von den Hausbewohnern untereinander vereinbarte Nutzungen

↔ Bademöglichkeit auch für Nachbarn

♫ Musik- und Spielraum für Nachbarn

☞ Sitzungsräume mit Verpflegungsmöglichkeit

w Waschautomat auch für Nachbarn Telefonautomat ☎

Bautypen: ■ Abbruchhaus ▨ Altbau mit Unterhalt

■ Neubau ▩ Altbau renoviert



3.2222

Vorgärten und Höfe

Die sichtbaren Merkmale der Vorgärten und Höfe sind nach drei Gruppen gegliedert:

- Beschaffenheit und Nutzung (seitens der Nutzer)
- Bepflanzung
- Art der Pflege

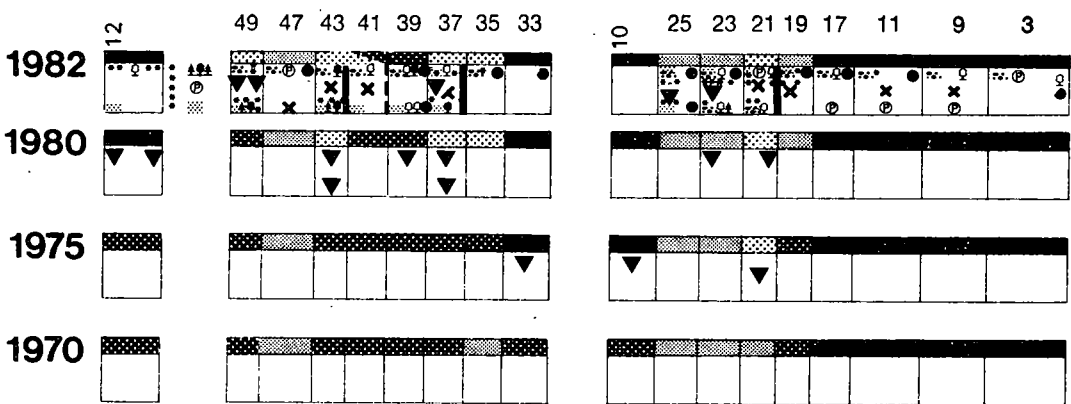
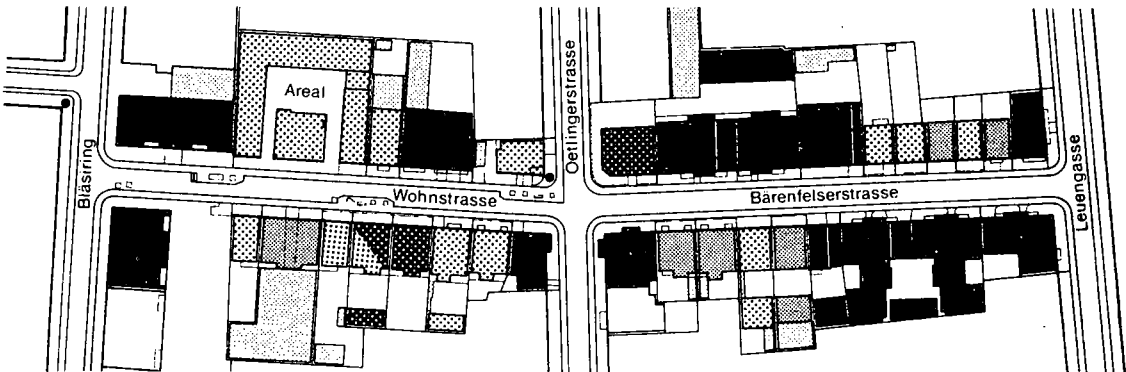
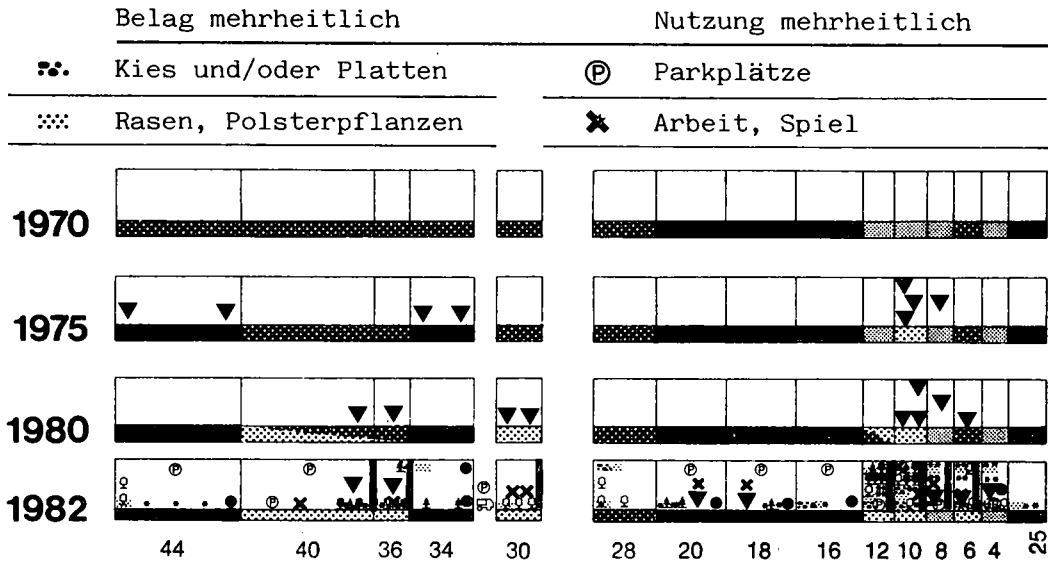
- 1970 - An der Strasse sind verschiedene Arten von Vorgärten und Höfen anzutreffen. Sie reichen von Baugruben und Baumaschinen-Abstellplätzen über betonierte Vorgärten und Hinterhöfe bei Neubauten bis zu Altbauten mit gepflegten Kieshöfen, Nutz- und Vorgärten.
- 1975 - Insbesondere der Strassenraum wird von den Eigentümern mehrerer kooperativ sanierter Liegenschaften unkonventionell benutzt: Schutt wird seitens der Selbstbauer vors Haus geschafft, wilde Gärten werden für Freizeitaktivitäten genutzt, ein Betonboden im Hinterhof wird von Hausbewohnern durch eine Wiese ersetzt. Zudem werden rasch wachsende Bäume, wie Ahorn und Birken, sowie "symbolträchtige" Lindenbäume und Reben gepflanzt.
- 1980 - Der Aussenbereich der kollektiv sanierten Häuser wird von Mensch und Tier intensiv genutzt - oft zum Schaden einer anspruchsvolleren Bepflanzung.
- 1982 - Wo die Pflanzen nicht gerade im Schussfeld von Ballspielern stehen, wetteifern wieder viele Bewohner um den schönsten Garten.



Baumpflanzaktion



Vorgärten und Höfe



- Bepflanzung**
- ⌲ Föhren, Tannen
 - ♁ Ahorn, Birken, Vogelbeeren
 - ♁ Nutzbäume, Linden, Reben
 - * Blumen

- Betreuung**
- von einem Mieter im Auftrag geleistet
 - ▬ von den Bewohner gemeinsam betreut
 - ▼ Verbesserungen von Vorgärten und Höfen und Zustand 1982

- Bautypen:**
- Abbruchhaus
 - Altbau mit Unterhalt
 - Neubau
 - Altbau renoviert



3.2223

Selbstdarstellung der Bewohner

Die Selbstdarstellung der Bewohner ausserhalb des Hauses ist unter verschiedenen Aspekten wichtig. Einerseits hat sie einen psychologischen Stellenwert: Sie bringt zum Ausdruck "Hier wohne ich!" (z.B. Fassadenwände). Andererseits ist sie ein soziales Element der Mitteilung und der nicht-verbalen Kommunikation (z.B. persönlich gestaltete Namensschilder). Zudem stellt sie ein ästhetisches Moment im Strassenbild dar (z.B. Segeldach vor der Liegenschaft Bä-10).

- 1970 - Gleich wie im Quartier zeigen sich die Bärenfelder Anwohner unauffällig, bürgerlich, "modern" - anonym, konventionelle - entfremdet.
- 1975 - "Nonkonformisten", die sich zum Hierbleiben entschieden haben, verzichten beispielsweise auf Vorhänge, lassen die Türen offen stehen und zeigen sich auf der Strasse in Hausschuhen. Die Fassaden ihrer Häuser lassen sie farblich auffrischen. Die Hausgemeinschaft der Bä-37 saniert den losen Verputz ihrer mehrmals übertünchten Fassaden und übermalt sie - ironisierend - als abbröckelnde Mauer.
- 1980 - Als "Zeichen der Zuversicht" wird von Vertretern der für die AREAL-Renovation zuständigen zwei Sulzer-Tochterfirmen und den weiteren AREAL-Nutzern aus vielen Wettbewerbsentwürfen eine Darstellung des Sonnenaufgangs gewählt und im östlichen Giebelfeld des gemeinsamen Daches der Bä-40 aufgemalt. Eine dritte Sonne erscheint von Süden her (auf die freistehende Giebelmauer der Bä-49 aufgemalt) im Auftrag der weniger sanft renovierenden Pensionskasse - als Zeichen von Ausstrahlungseffekten ...
- 1982 - Weitere Fassadenmalereien liegen bereits im Entwurf vor. Im Gegensatz zum Quartier wird hier Persönliches öffentlich dargestellt.

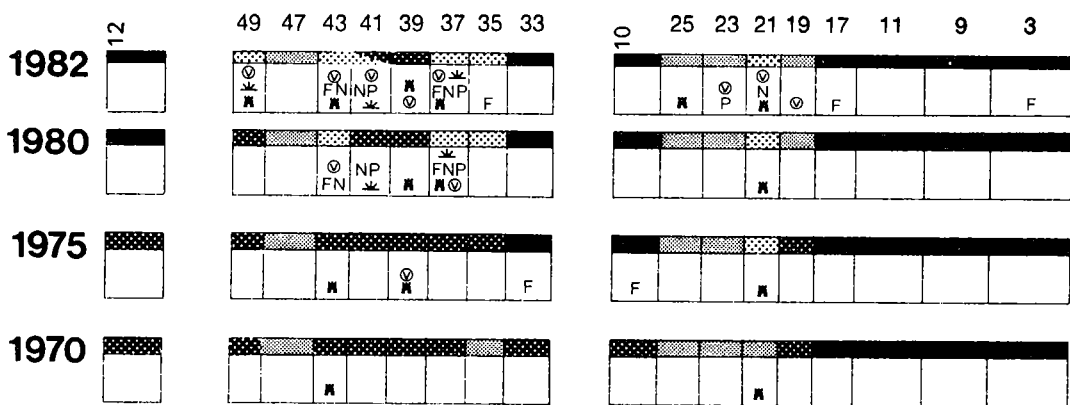
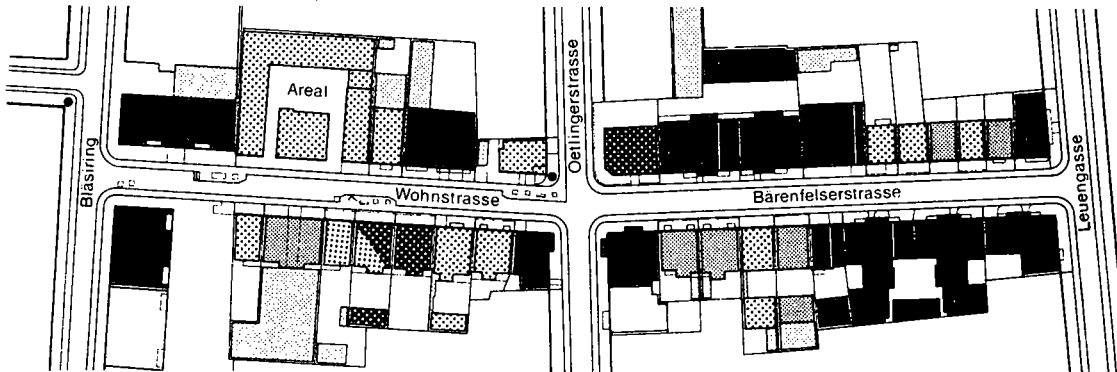
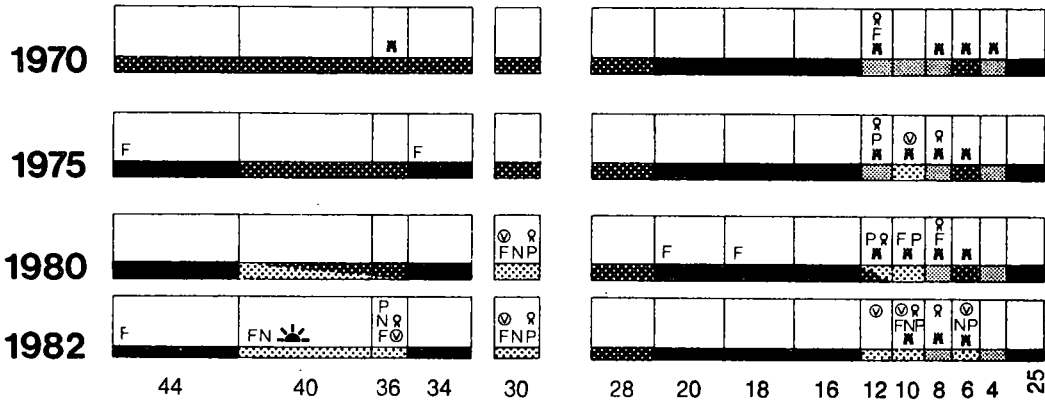
Weitere Erkenntnisebenen

Im Umgang der Bewohner mit dem Abfall ist die Bereicherung der Bewohner zum Wohnumfeld ebenso ablesbar, wie in der Reinigungsart, im Kontakt mit den Nachbarn sowie im Umgang mit den Strassenwischern.

Auf die Beschreibung dieser Verhältnisse, und die Eintragung entsprechender Merkmale auf den rechtsseitigen Raum/Zeit-Karten wird verzichtet, da sie als Indikatoren stets auf die gleiche Entwicklung hinweisen, resp. in ähnlichen Konstellationen wie die übrigen revitalisierungsrelevanten Merkmale zu finden sind.



Selbstdarstellung der Bewohner ausserhalb des Hauses



- N gepflegte, persönliche Namensschilder/Kleber
- ⊙ Fenster ohne oder mit auffallenden Vorhängen
- P von aussen einsehbarer Pflanzenschmuck
- ♀ persönlich gestaltete Elemente wie Blumengitter, Segeldach
- F gepflegte Fassade
- ✶ Fassadenmalerei
- ☰ Nutzungsspuren als Selbstdarstellungselemente im Hof

- Bautypen:
- Abbruchhaus
 - Altbau mit Unterhalt
 - Neubau
 - Altbau renoviert



3.2224

Elemente der Gestaltung und Nutzung im öffentlichen Bereich

Durch die Absperrung der Bauplätze sind für Kinder die letzten Spielgelegenheiten in der Strasse verschwunden. Die Strasse gehört den Automobilisten.

- 1970 - Plötzlich stehen zwei Litfass-Säulen vor den verbleibenden Eckläden. Nachdem die COHABITAT vor ihrer Liegenschaft Bâ-30 erste Spielmöglichkeiten - Sandkasten, Bodenspiele, Treppenrampe als Rutschbahn - zur Verfügung stellt, kommen mit der Wohnstrasse Trottoirverbreiterungen mit Bänken und Beton-Blumenkisten dazu. Da die Strasse trotzdem unbelebt bleibt, werden die Bänke von Bewohnern umgestellt und am ersten Wohnstrassenfest samt Beton-Pflanzenbehältern bemalt. Aus dem Erlös dieses Festes wird ein Ping-Pong-Tisch angeschafft. Der lebhaft betrieb um den Tisch führt zu Reklamationen und entsprechenden "Spielregeln" für den Aufenthalt in der Strasse. Stadtplanbüro und Stadtgärtnerei tragen mit einem weniger Lärm abgebenden Betontisch zur Lösung des Problems bei. Eine Trottoirverbreiterung wird aus dem Erlös des zweiten Festes mit einem riesigen Sonnenschirm und einer Feuerstelle ausgestattet und ein Jahr später mit einer mobileren Sitzgruppe möbliert.

Zusätzliche Stühle und Tische werden von privater Seite im Strassenraum aufgestellt. Diese Sitzgruppen werden mit weiteren Sonnenschirmen versehen und von Kindern und Erwachsenen als Treffpunkt benutzt.

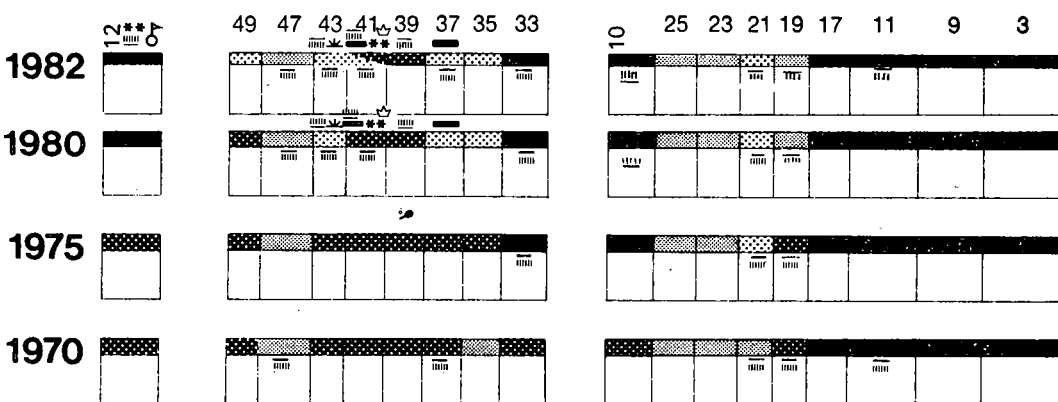
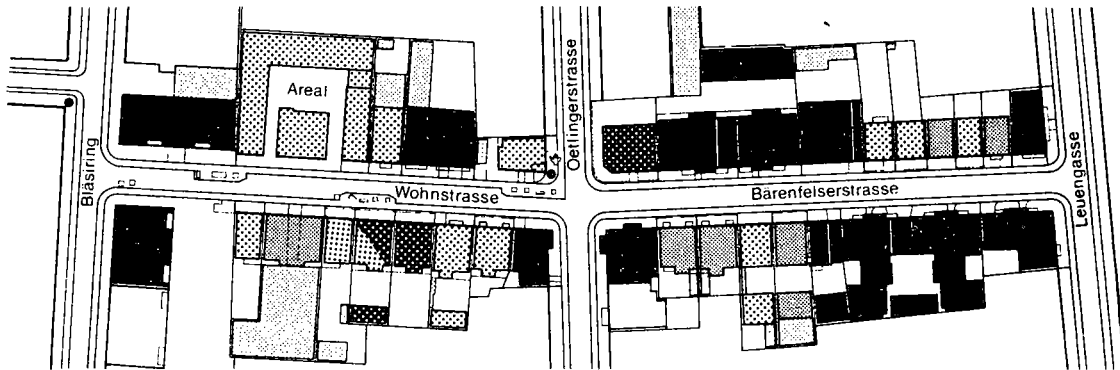
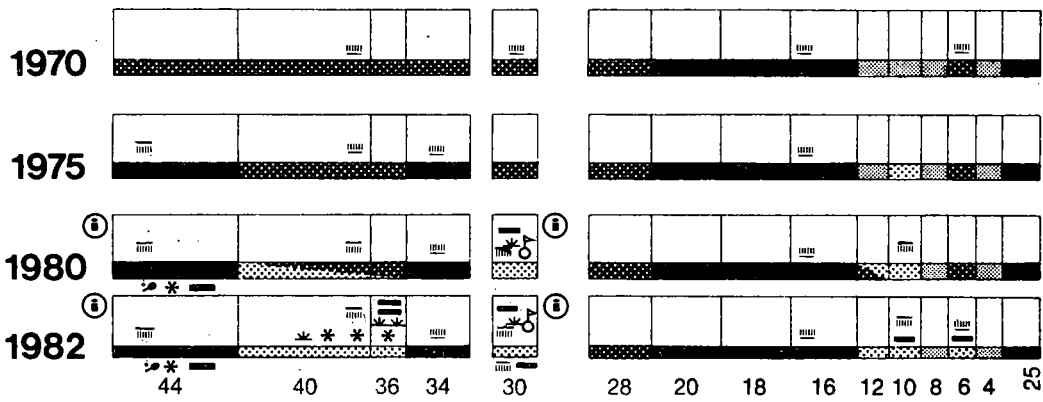
- 1980 - Im Gegensatz zum Quartier wird hier auch auf öffentlichem Grund von Anwohnern gratis gearbeitet. Speziell zu erwähnen sind die aufgestellten und nach und nach überdachten Veloständer. Damit wird eine gewisse Velo-Parkordnung erzielt, welche dem Abstellen der Velos auf dem Trottoir ein Ende setzt. Nicht zu übersehen sind Spuren von Festen und politischen Auseinandersetzungen auf der Strasse.



Wohnstrasse



Elemente der Gestaltung und Nutzung im öffentlichen Bereich



- Litfass-Säulen zur Information der Nachbarschaft
- * Bepflanzung im Strassenraum (von Anwohnern betreut)
- ♠ Spielgelegenheiten für Schulpflichtige
- ♣ Ping-Pong-Tisch, Feuerstelle ♣
- ☼ Sonnenschutz
- Sitzbank / Sitzgruppen
- ||||| Veloständer (||||| gedeckt)

Bautypen: Abbruchhaus Altbau mit Unterhalt Neubau Altbau renoviert



3.23

Umgang mit der Bausubstanz

- 1970 - Wie im Quartier gilt hier jeder Altbau als Abbruchobjekt. Die Bausubstanz ist zwar nicht hoffnungslos verlottert, doch bis zum Abriss und Neubau bzw. einer Handänderung wird nichts mehr positiv verändert, weder von Firmen noch von Privatpersonen. Nach einem Eigentümerwechsel wird die Liegenschaft nur dann bewirtschaftet, wenn sie nicht zu einem Spekulationsobjekt (mit nachfolgenden weiteren Handänderungen) wird. In den potentiellen Abbruchobjekten wird provisorisch gehaust und beim Abbruch nach einer anderen, günstigen Wohnung gesucht. Entsprechend wenig sorgen sich auch die Bewohner von teuren Neubauten um "ihr" Haus, da sie ihre Unterhaltungspflicht als durch die hohe Miete abgegolten betrachten.
- 1975 - An der Bärenfelderstrasse gibt es allmählich Gemeinschaftsprojekte: Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz rücken ins Zentrum des Interesses der neuen Bewohnerschaft. Für die Mitgestalter dieser Projekte bedeutet dies ein sinnvolles Engagement und veranlasst zur Entfaltung von Kreativität mit vertraglich abgesicherten Eigenleistungen.
- 1980/ - Die Pilotprojekte wirken ansteckend. Firmen renovieren die Fassaden ihrer Häuser, Privatpersonen führen sanfte Renovationen durch und eine Grossfirma zeigt sich kooperativ hinsichtlich Gemeinschaftsprojekten im AREAL. Partnerschaftliche Beteiligung der Bewohner/Nutzer an Renovationen und Unterhaltsarbeiten sind keine Ausnahme mehr.
- 1982

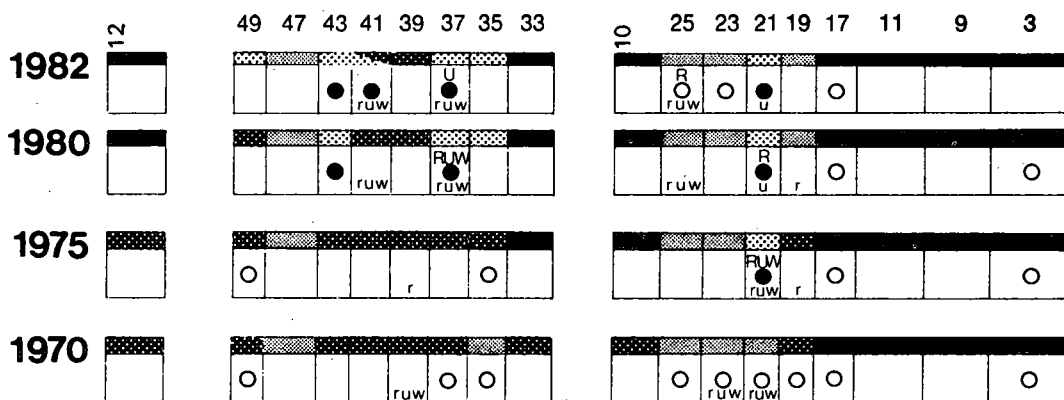
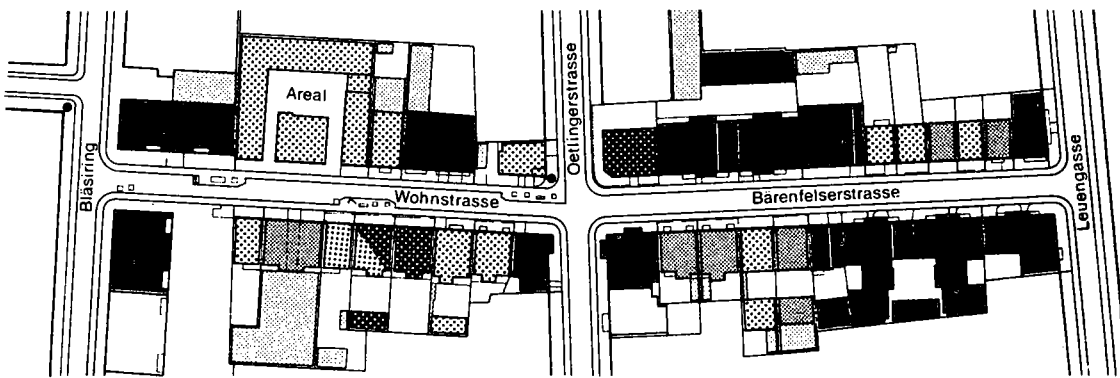
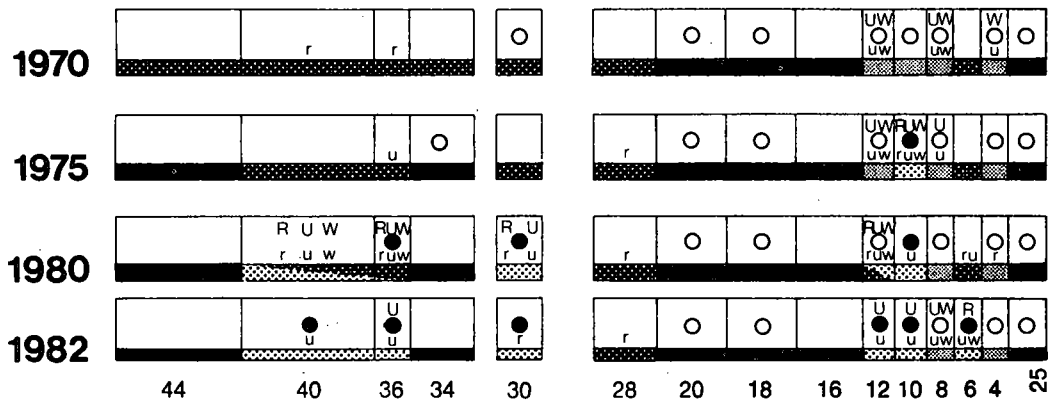


Durchmischung von Bautypen in der Strasse



Wohnraum: Umgang mit der Gebäudesubstanz

Die Eigentümer bestimmen den Bautyp und manifestieren damit ihr Verhältnis zur Bausubstanz; Abbruchhäuser und Neubauten sind zumeist Resultate von anonymer Renditebeziehung - betreut werden sie einzig durch
 ○ Eigentümer, welche selber im Haus wohnen, wohnen oder wohnen werden
 ● Eigentümergeinschaften, welche sukzessive renovieren



Eigenleistungen der Bewohner als Ausdruck von positiven Beziehungen

keine		
r	renovieren (beim Einzug)	innerhalb der Wohnung
ü	unterhalten (laufend)	" " "
w	wertvermehrten (investieren)	" " "
R	Renovationsbeteiligung	ausserhalb der Wohnung
U	Unterhaltsleistungen	" " "
W	Wertvermehrungsbeiträge	" " "

Bautypen: Abbruchhaus Altbau mit Unterhalt
 Neubau Altbau renoviert



3.3

Mieten, Kosten, Preise

3.31

Mietkosten

Die Angaben zur Mietpreisentwicklung beruhen auf Aussagen der Hausbesitzer oder Mieter und beziehen sich auf unterschiedliche Objekte. Sie sind deshalb nur in Bezug auf ihren Bautyp und punkto Bandbreiten relevant. Auffällig sind die grossen Mietunterschiede von vergleichbaren Wohnungen und die tiefgebliebenen Ansätze bei langjährigen Hauseigentümern.

- 1970 - Wie im Quartier gibt es hier einerseits sehr billige Altbauwohnungen ohne jeglichen Komfort. Andererseits kommen anonyme Neubauten mit so teuren Wohnungen hinzu, dass praktisch nur einzieht, wer nichts Günstigeres gefunden hat (und nur bleibt, bis er in etwas Besseres umziehen kann).
- 1975 - Mehr als im Quartier werden hier Altbauten sanft saniert. Dies führt zwar infolge der hohen Kaufsummen und Renovationskosten zu relativ teuren Wohnungen, die aber immer noch günstiger sind als solche in Neubauten. Durch vertraglich abgesicherte Eigenleistungen kann die Miete gesenkt werden; ausserdem fördern diese die Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung.
- 1980 - Die alten und die neuen Haus(mit)-eigentümer versuchen bisher nicht, aus dem Run auf Wohnungen an der Bärenfelserstrasse Profit zu schlagen. Einzig die renditemaximierenden, anonymen Verwaltungen von Wohnblocks genieren sich nicht, die Revitalisierungserfolge in Inseraten anzuführen, um ihre Wohnungen besser vermarkten zu können.
- 1982 - Heute gibt es auch hier einen renovierten Altbau mit Jahresmieten von Fr. 187.-/m². Dessen Mieter finden dennoch Zugang zu den Mitgliedern von Hausgemeinschaften und der Wohnstrassengruppe. Da die Bärenfelserstrasse mit viel günstigem Wohnraum versehen, aber auch unkonventionell geprägt ist, dürfte sie kaum zu einer "besseren Wohnlage" für höhere Einkommensschichten werden. Somit ist für eine bleibende Durchmischung von verschiedenen Schichten vorgesorgt.

Tabelle 3/4

Mietkosten nach Gebäudekategorien
Stand: 31.12.1982 (in Franken)

Mieten (Ø pro 3-Z.Wohnung/Mt)	ab Fr./m ²	Ø Fr./m ²	max. Fr./m ²	
Abbruchhaus ¹⁾	293.-	48.-	58.-	74.-
Neubau Ø Baujahr 1965 ¹⁾	619.-	80.-	108.-	151.-
Unterhaltene Altbauten ¹⁾	380.-	42.-	72.-	106.-
Renovierte Altbauten* ¹⁾	480.-	52.-	92.-	187.-
Kantonsdurchschnitt 1981				
- Wohnungsbestand ²⁾	469.-		78.-	
- Wohnungsangebot ³⁾	969.-		147.-	

1) Eigene Erhebungen

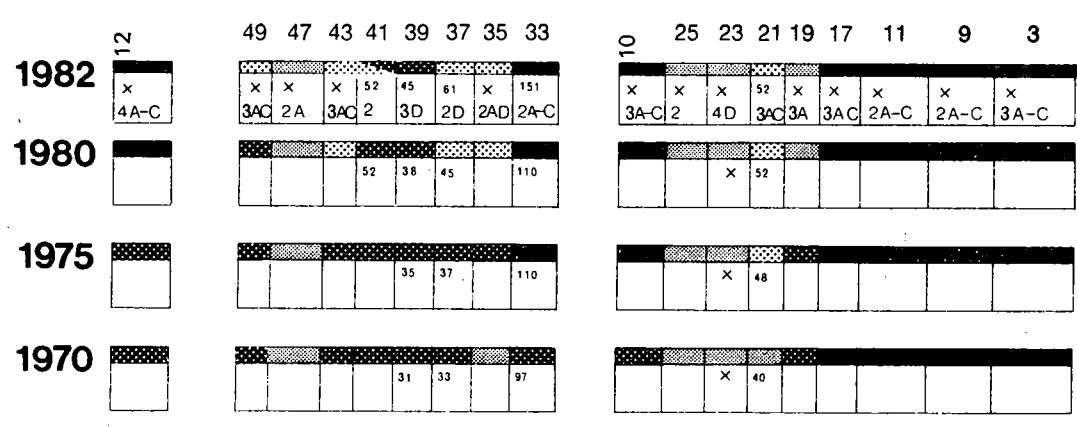
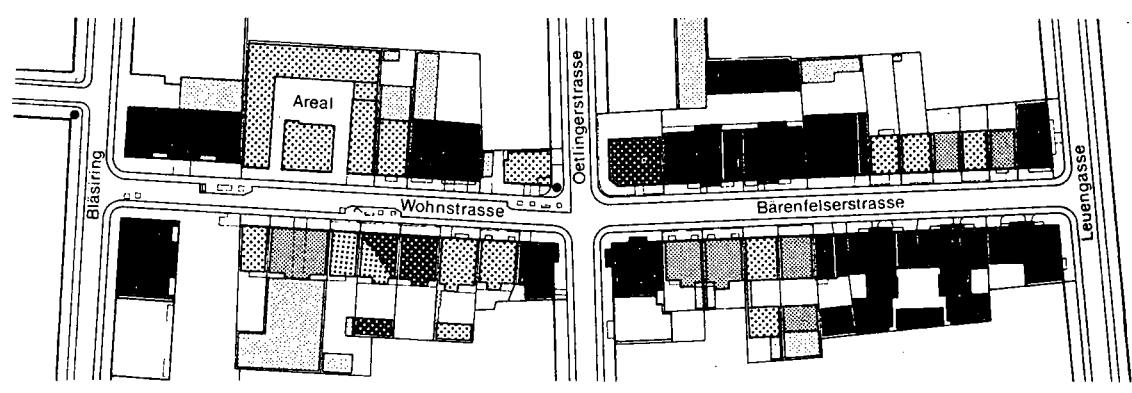
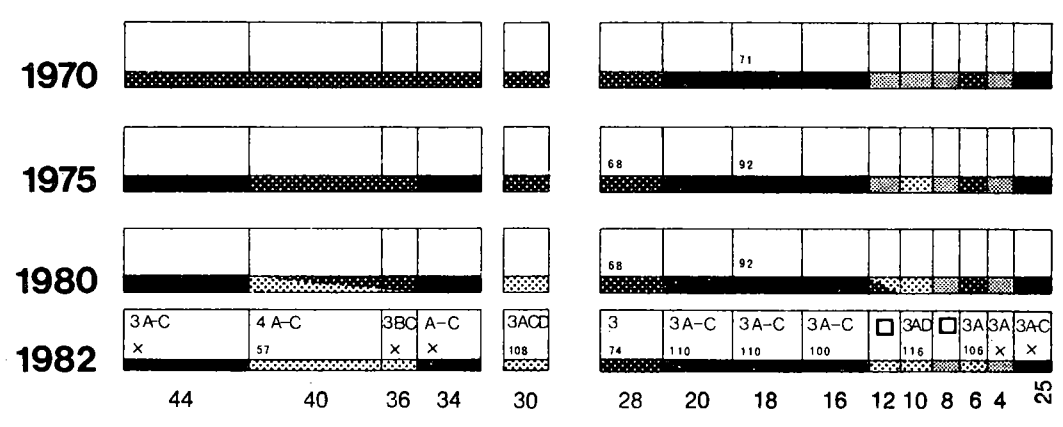
2) BIGA

3) Stat. Amt Kanton Basel-Stadt

* Ø Jahr von Kauf und Renovation
1979



Mieten von 2-4 Zimmerwohnungen Ende 1982



- 52 Mieten exkl. Nebenkosten in Fr./m2 vermietete Fläche pro Jahr
- Eigentum (ohne echte Mietverhältnisse)
- x für Durchschnittsmieten erhoben
- keine Angaben
- 2 Zimmer, resp. Wohnungstyp
- A Zentralheizung WC in Wohnung c
- B Bad Duschen d
- Bautypen: ■ Abbruchhaus ■ Altbau mit Unterhalt ■ Altbau renoviert ■ Neubau



3.32

Liegenschaftspreise

Weil die Liegenschaftspreise nicht ohne weiteres vergleichbar sind, werden die Revitalisierungseffekte anhand von konkreten Objekten dargestellt, von denen mehrere Verkaufsangebote zwischen 1970 und 1982 bekannt sind, oder Preisvergleiche aus anderen Gründen vertreten werden können.

1970 -

Wie im Quartier werden die Liegenschaften hier meist zum Bodenwert gehandelt.

1975 -

Bä-10: Das unter Kapitel 3 (5) beschriebene Mehrfamilienhaus steht in einem Ensemble, welches gemäss einem Gutachten im Auftrag des Kantons von 1966 durch zonengemässe Neubauten mit dreifacher Nutzfläche ersetzt werden sollte, um Platz für die prognostizierte Bevölkerungszunahme zu schaffen (1980 zählte dann Basel statt den erwarteten 225'800 jedoch nur noch 179'680 Einwohner). 1970 wird die erste dieser fünf Parzellen von einem Baumeister gekauft. 1974 kommt diesem die COHABITAT mit dem Kauf der übernächsten Liegenschaft zuvor; allerdings muss mit dem Bodenpreis von Fr. 1'507.-/m² die mögliche Maximalnutzung abgegolten resp. die gekaufte Bausubstanz mit Fr. 328.-/m³¹⁾ zu teuer bezahlt werden. Nachdem die Bä-10 renoviert ist, wird die Bä-6 vom Baugeschäft an dessen Altersvorsorgestiftung abgetreten. Als dann 1981 auch die Bä-12 gekauft, renoviert und wie die Bä-8 von den Eigentümern selber bewohnt wird, tritt diese Stiftung auf das Angebot von Fr. 2'120.-/m² Parzellenfläche ein, womit eine ausgeloste Hausgemeinschaft das bereits mit minimalem Komfort versehene Haus für nur Fr. 329.-/m³ SIA erwerben kann.

Bä-30: 1976 kauft die COHABITAT das verlotterte Eckhaus Bä-30 mit dem letzten Lebensmittelladen der Strasse für nur Fr. 964.-/m² Boden in Bauzone 5a resp. für Fr. 123.-/m³ SIA. Offenbar wollen die konkurrenzierenden Spekulanten in diese von ihresgleichen devitalisierte Lage nicht mehr investieren (weil sie die revitalisierungseinleitenden Ansätze hier nicht erkennen?).

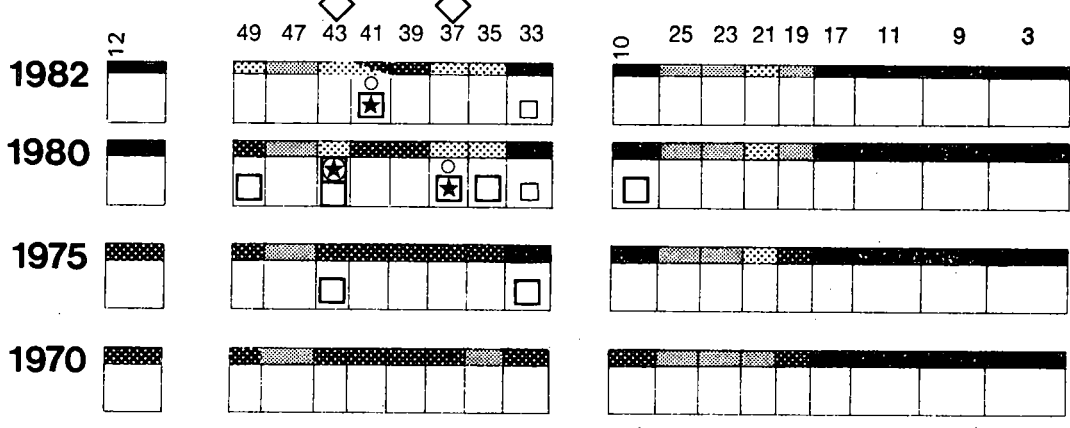
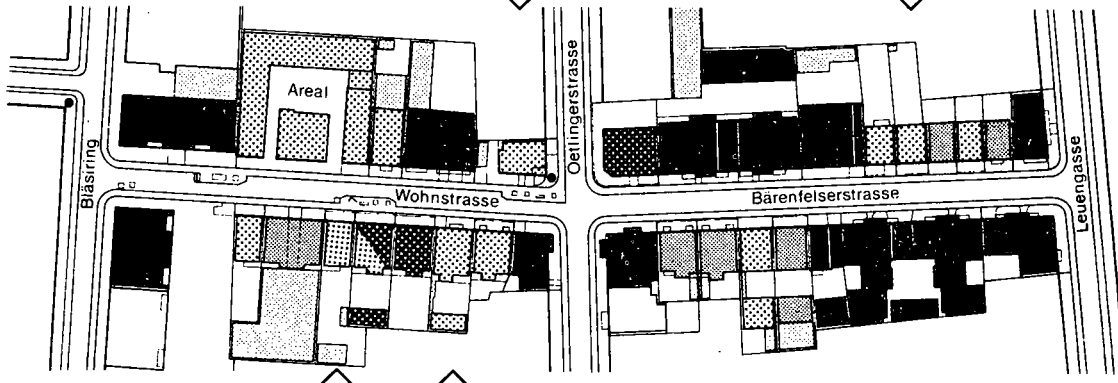
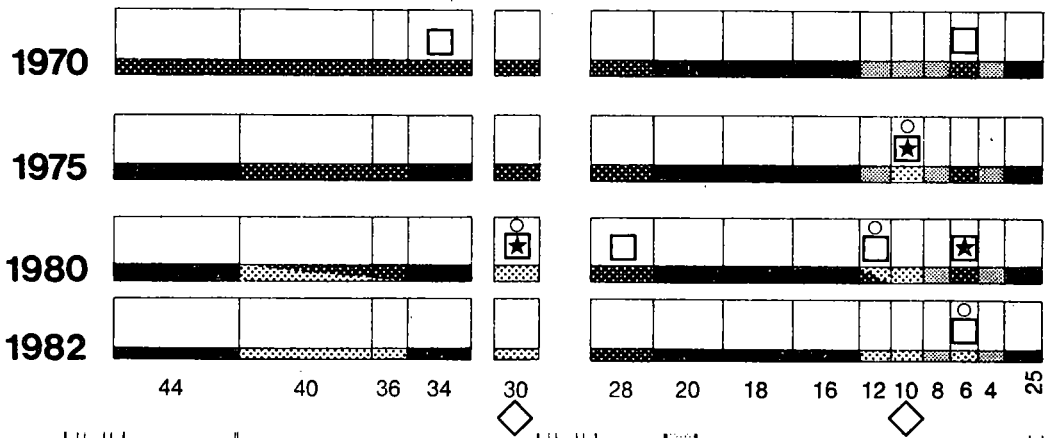
Bä-37: 1970 lehnt der Hauseigentümer ein Angebot von Fr. 550'000.- für seine Liegenschaft ab, weil er überzeugt ist, dass die Ciba-Geigy AG (welche in nächster Nähe Büros in vier Häusern untergebracht und extra ein 100-adriges Telefonkabel in die Bärenfelderstrasse verlegt hat) dafür Fr. 600'000.- bezahlen wird. Nachdem die Ciba-Geigy mit dem Rückzug aus der Bärenfelderstrasse begonnen hat, wird 1975 die Bä-37 der COHABITAT für Fr. 500'000.-, sodann 1976 für Fr. 450'000.- angeboten. 1978 wird die Liegenschaft als Abbruchobjekt für Fr. 380'000.- in der Zeitung ausgeschrieben. Die COHABITAT vermittelt das Haus (und Kredite) direkt an die Bewohner weiter. Als der alte Besitzer realisiert, dass die ihm nicht sympathischen jungen Mieter sein Haus kaufen und weiterbewohnen wollen, schraubt er den Preis auf Fr. 400'000.- und bis zum 3.1.1979 auf Fr. 420'000.- hinauf, zu dem es schlussendlich von den bisherigen Mietern gekauft wird (Fr. 1'359.22/m² Parzellenfläche oder Fr. 135.35/m³ SIA).

Hinweise

1) Nach der Renovation Fr. 492.-/m³



Liegenschaftskäufe



- Handänderung von Liegenschaft

- Handänderung von Einzelwohnung (Stockwerkeigentum)

- ★ Preisangaben von Eigentümern

- ◇ Fallbeispiele

- Kauf zur Realisierung einer selbstverwalteten Hausgemeinschaft

- Bautypen: Abbruchhaus Altbau mit Unterhalt
- Neubau Altbau renoviert



Bä-43: Dieses vierstöckige Mehrfamilienhaus mit einer Werkstatt im grossen Garten wird 1974 für Fr. 300'000.- angeboten. - Die übernächste Besitzerin ist eine "Baugenossenschaft" aus Zürich, welche die verlotterte Liegenschaft 1979 für Fr. 400'000.- weiterverkaufen möchte. Da der Strassenzug inzwischen für die Schonzone vorgesehen und in die Planungszone eingewiesen ist, kann der Preis auf Fr. 360'000.- (Fr. 1'002.80/m² Parzellenfläche oder Fr. 209.30/m³ SIA) gedrückt werden.

Bä-41: 1982 wird diese (der Bä-37 entsprechende) Liegenschaft an zwei Bewohner und Revitalisierungsträger verkauft. Der Preis wird vom bisherigen Verwalter festgelegt, welcher auch als Schätzungsexperte amtet. Er richtet sich nicht mehr nach dem Baulandwert, sondern nach der verkauften Gebäudesubstanz.

1982 -

Im Gegensatz zum Quartier setzt sich hier das Bedürfnis durch, eine extremere Nutzungsverdichtung durch Neubauten nicht mehr zuzulassen. Die durch sanfte Sanierungen ausgelöste Revitalisierung verbessert den Wohnwert in der ganzen Nachbarschaft. Der Markt reagiert auf diese Situation kaum mit höheren Preisen, da die Ertragswerte massgeblich geworden sind, obwohl diese nach wie vor unter den (1970 allein preisbestimmenden) Bodenwerten liegen, aber auch darum, weil der Markt für Spekulanten weitgehend verschlossen bleibt.

Tabelle 3/5

Kaufpreise von Altbauten ohne Komfort (bezogen auf Parzellen-, Nutzflächen und Gebäudevolumen)

"Abbruchhäuser"	Bä-10	Bä-30	Bä-37	Bä-43	Bä-41
Kaufdaten	5.6.1974	1.7.1976	3.1.1979	28.9.1979	1.10.1982
Preis Fr.	385'000	242'000	420'000	360'000	400'000
Fr./m ² Parzfl.	1'506.84	964.14	1'359.72	1'002.79	1'294.50
Fr./m ² BGF	1'210.69	534.21	538.46	859.28	533.33
Fr./m ³ SIA	328.22	137.58	143.88	209.30	142.40

Quelle: Angaben der Eigentümer der Liegenschaften

Im Zeitraum von 1970-82 haben im Untersuchungsgebiet inkl. den bereits angegebenen Vergleichsobjekten 18 Handänderungen (davon zwei Stockwerkeigentümerwechsel) stattgefunden, und zwar

- fünf zwischen 1970-74
- sechs zwischen 1975-79
- fünf zwischen 1980-81
- zwei im Jahr 1982.

Eine statistische Auswertung der Kaufpreise ist nicht möglich, da sie nur zwölf Liegenschaften betreffen, mit vier verschiedenen Bautypen in unterschiedlichem Zustand und mit zum Teil abnormalen Nutzungsverhältnissen. Zudem fanden alle Handänderungen aus verschiedensten Motiven in unterschiedlichen Konjunkturphasen und zwischen kaum vergleichbaren Partnern statt.



Auch der von der staatlichen Bodenbewertungsstelle errechnete Nettopreis pro m² Parzellenfläche erlaubt keine Vergleiche, da die Parzellen unterschiedlich proportioniert und genutzt sind. Wir beschränken uns deshalb auf die Beschreibung von zwei deutlich unterscheidbaren Tendenzen der Preisentwicklung anhand von Mehrfachverkäufen von jeweils ein und derselben Liegenschaft.

1. "Spekulationsobjekte"

Zu dieser Kategorie zählen vier Objekte. Sie wechselten in den 70er Jahren meist mehrere Male den Eigentümer und wurden schlussendlich in drei Fällen abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Nettobodenpreis-Steigerungen zwischen dem Kauf vor 1970 und ihrem letzten Verkauf lagen bei 50, 100 und 250 % pro Jahr (!).

2. Für direkte Nutzung erworbene Objekte

Mitte der 70er Jahre war die Bärenfelsenstrasse für institutionelle Anleger und spekulative Händler zusehends unattraktiv geworden, weil das Erscheinungsbild der Strasse sehr zerstört war. So konnten nach dem teuren Kauf der Bä-10 weitere Mehrfamilienhäuser von Hausgemeinschaften ohne die preistreibende Konkurrenz der Spekulanten erworben werden. Wie Tabelle 3/5 zeigt, bestehen bei den gekauften Liegenschaften sehr unterschiedliche Kostenverhältnisse.

Bei hintereinander erfolgten Verkäufen von derselben Liegenschaft gab es in ruhiger Konjunktur bei Eigentumswohnungen Kaufpreisverluste von 1,3 und 2,9 %/Jahr und bei Altbauten Kaufpreissteigerungen zwischen 1,9 und 6,0 % resp. Netto-Bodenwertsteigerungen zwischen 3 und 9,6 % pro Jahr. Diese geringe Bandbreite deckt sich mit dem Ergebnis der Eigentümerbefragung des Amts für Kantons- und Stadtplanung vom April 1981, dass sich die Werte ihrer anstossenden Liegenschaften durch die Wohnstrasse nicht verändert habe.

Für den Revitalisierungsprozess bezeichnend ist wohl die Tatsache, dass die hiesigen Spekulationsobjekte vor 1970 gekauft und demnach durch Neuüberbauung oder Phantasiepreise für allfällige Träger des Revitalisierungsprozesses uninteressant gemacht worden sind. Seit dem ersten kooperativen Hauskauf 1974 haben sich die Preise - soweit sich die Angebote abstimmen liessen - wieder mehr den Ertragswerten annähert.

Dass Liegenschaften nach dem Erfolg der Revitalisierung mit grossem Gewinn weiterverkauft werden, ist nicht zu erwarten. Wenn jemand anderswo hinziehen möchte, kann er sein Hauseigentum nur so teuer verkaufen, als es den Miteigentümern recht ist ...



3.4

Exkurs: Ausstrahlungseffekte

Die Bärenfelser Revitalisierung entwickelt sich aufgrund von Vorstellungen, welche in misslicher Situation von zum Teil weit entfernten alternativen Vorbildern (z.B. Wohnstrassenversuche in Holland) inspiriert worden sind. Umgekehrt animieren ihre Erfolge mittels Veröffentlichungen viele Gruppen im In- und Ausland zu ähnlichen Aktivitäten. Der Veränderungsprozess ist bis hierher anhand von statistisch erheblichen und augenfälligen Merkmalen auf verschiedenen Projektionsebenen (Bevölkerung, Nutzung, Preisentwicklungen) mit Angaben, Beschreibungen, Fotos, Prozesskarten und Tabellen festgehalten worden. Auffällig zeigt sich in den Prozesskarten und Tabellen

1. die Konzentration von "revitalisierungsverdächtigen" Merkmalen in bestimmten Liegenschaften resp. Bautypen
2. deren Verdichtung von Zeitschnitt zu Zeitschnitt und
3. die Aehnlichkeit von Merkmalskonstellationen auf jeder Karte resp. Untersuchungsebene.

Da der Nachvollzug des Revitalisierungsprozesses an der Bärenfelserstrasse von verschiedensten Merkmalen her dieselben Entwicklungslinien zeigt, wird ein solcher Prozess auch andernorts und anhand weniger Merkmale plastisch (d.h. mit seinen Ausgangs- und Schwerpunkten) erkennbar sein. Zu diesem Zweck werden im folgenden Kapitel 4 die Indikatoren aus dem Bärenfelser Modellfall abgeleitet.

Zuvor jedoch wird die Beschreibung des Veränderungsprozesses mit einer Synopsis der Ereignisse abgeschlossen, womit der Prozessablauf und seine Intensität abzuleiten sind. Beispiele dafür sind vor allem Veröffentlichungen von (in chronologischer Abfolge) Anstössen, Vorschlägen, Gruppenbildungen, Körperschaftsgründungen, Liegenschaftsaneignungen und Renovationen mit anschliessenden Wohnumfeld-Verbesserungen, sodann gemeinsame Vorstösse von verschiedenen Gruppen und als Konsequenz die Ausstrahlungseffekte mittels verschiedener Medien auf andere Gruppen. Da die zeitliche Abfolge der Publikationen (wie die Synopsis zeigt) den Revitalisierungsprozess in seinen Einzelphasen nachvollzieht und somit aus einzelnen Publikationen Rückschlüsse auf den Prozess gezogen werden können, sind sie hier nochmals entsprechend den zeitlichen Phasen in Kap. 3.1 - 3.3 beschrieben.

1970 - Das urbane Malaise wird mit Ausstellungen und Medien bewusst gemacht. Danach werden Sanierungsprojekte publiziert. Konkrete quartierbezogene Utopien werden hier erstmals 1972 formuliert; die Gruppendiskussion wird in Protokollen festgehalten. Im Kantonsblatt werden 1973 Gründungen, 1974 Liegenschaftskäufe und danach Umbauprojekte von Genossenschaften publiziert.

1975 - Auf die Pilotprojekte wird aufmerksam gemacht in Ausstellungen, in der Fachpresse, an Seminarien. Erste Berichte erscheinen in der Alternativpresse, in der Wochenendbeilage der Lokalzeitung und in Forschungsstudien. Die Initianten werden als Experten zu Tagungen eingeladen, die Modelle werden in der Tagespresse, in Radio und Fernsehen, in Wochenzeitschriften vorgestellt.



Ersten "Nachfolgegruppen" in der Strasse, im Quartier, in ähnlichen Quartieren wird mit Erfahrungsaustausch und Kreditvermittlung geholfen. Erste gemeinsame Aktionen mit "befreundeten" Gruppen erfolgen für die (Wohn-)Strasse, für das Quartier(zentrum). In gleicher Abfolge gibt es Veröffentlichungen und Nachfolgeunternehmungen: Ab 1976 zur Wohnstrasse, ab 1978 zu Hausgemeinschaften und ab 1980 zum AREAL.

Die fünf Publikationsabläufe (Sanierungsgenossenschaft, Wohnstrasse, Hausgemeinschaften, AREAL, Quartiertreffpunkt) überlagern und verdichten sich letztlich. Die "Bärenfelsenstrasse" wird als Beispiel für Bürgeraktivierung sowohl im "rebrousse-poil" wie auch in der Monatszeitschrift des Schweizerischen Bankvereins aufgeführt.

- 1980

Eine weitere Informationswelle vertieft Themen wie Hausgemeinschaften, Umnutzung eines Fabrikareals - Modell eines Quartiertreffpunkts. Aufkommender Wohnstrassentourismus wirkt jedoch eher peinlich, beinahe devitalisierend ...

- 1982

Konkrete Folgen der beschriebenen Modelle resp. Publikationen sind zuerst einzelne Hausgemeinschaften in anderen Stadtteilen. Sobald zwei bis drei revitalisierende Bewohnerschaften miteinander kooperieren können, bilden sich "von selbst" Ansätze zu Wohnstrassen (wie z.B. an der Homburgerstrasse) mit einer Mieterschaft, welche (nach dem ersten Strassenfest) nicht mehr verdrängt werden will und deshalb "ihr" Haus der alten Eigentümerin abkauft, somit die Revitalisierungsgruppe wieder verstärkt, etc. Inzwischen gibt es in Basel wenigstens drei Dutzend Hausgemeinschaften, welche an der Bärenfelsenstrasse Mut gefasst und Rat gefunden haben. Anfragen aus einem weiteren Umkreis können nicht mehr persönlich beantwortet werden: Es werden Drucksachen verschickt und Kontaktadressen in anderen Städten angegeben, die beim Erfahrungsaustausch im Rahmen des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen zusammengekommen sind. Ein wichtiger Ausstrahlungseffekt ergibt sich auch in qualitativer Hinsicht. In der Nachbarschaft gibt es nun positive Beispiele dafür, dass auch mittellose Mieter, welche in einer Zweitausbildung stehen, "ihr" Haus dank Bundesbürgerschaft und Kredit der als erste Förderin der Revitalisierungsbasis wirkenden Basler Kantonalbank rechtzeitig als Genossenschaft der Spekulation entziehen können.

Zu einem guten Ausgang hat letztlich der fast zweijährige Kampf der COHABITAT ums Nachbarhaus ihrer Hausgemeinschaft im St. Johannquartier (Davidsbodenstrasse 19) geführt: Nachdem auf dem Rechtsweg die Zerstörung eines Häuserensembles nicht mehr aufzuhalten war, konnte ein Cohabitäter dem Hauseigentümer die Abbruch- und Baubewilligung abkaufen und die Liegenschaft der Wohngenossenschaft St. Johann vermitteln, mit der Auflage, dass 4 1/2-Familienhaus mit Atelier modellhaft zu renovieren. Aufgrund dieser sanften Sanierung ist nun die bisherige Abbruchbewilligungspraxis zu ändern, und den Bemühungen von mehr Wohnlichkeit an dieser Ecke der Stadt kann endlich zum Durchbruch verholten werden.¹⁾ In diesem Haus betreibt nun das "Stadtinsitut"²⁾ u.a. die Beratung von Hausgemeinschaften.

- 1) 1983 wird die Davidsbodenstrasse in einen Verkehrsberuhigungsversuch einbezogen.
- 2) Geschäftsstelle der privaten Gesellschaft für Stadt- und Quartierentwicklung



Die Synopsis des Bärenfelder Revitalisierungsprozesses zeigt die Entwicklungsabläufe der Revitalisierungsträger Archico, BÄ-21, COHABITAT, Wohnstrassengruppe, Galerie Litfass-Säule, Hausgemeinschaft BÄ-37 und folgende, AREAL (VIP und FAN) mit ihren Modellbeiträgen im Ueberblick. Auf der Prozessachse folgen sich die prozessauslösenden Anstösse und Gruppenbildungen, die prozesscharakterisierende und schliesslich stabilisierende Haus-Aneignung, -Renovation und Umfeldverbesserung und schliesslich das Zusammenwirken mit anderen Bürgergruppen und die Ausstrahlungseffekte wie Publikationen und Nachfolgeunternehmungen in immer dichterem resp. kürzerem Zeitablauf. Diese Verdichtungen und Vernetzungen müssen und werden sich durch die folgenden Indikatoren ausdrücken, denn sie bilden die Quintessenz einer geglückten Revitalisierung.

14

Städterneuerungskampagne

Kontaktpflaster – Wohnen beginnt auf der Strasse

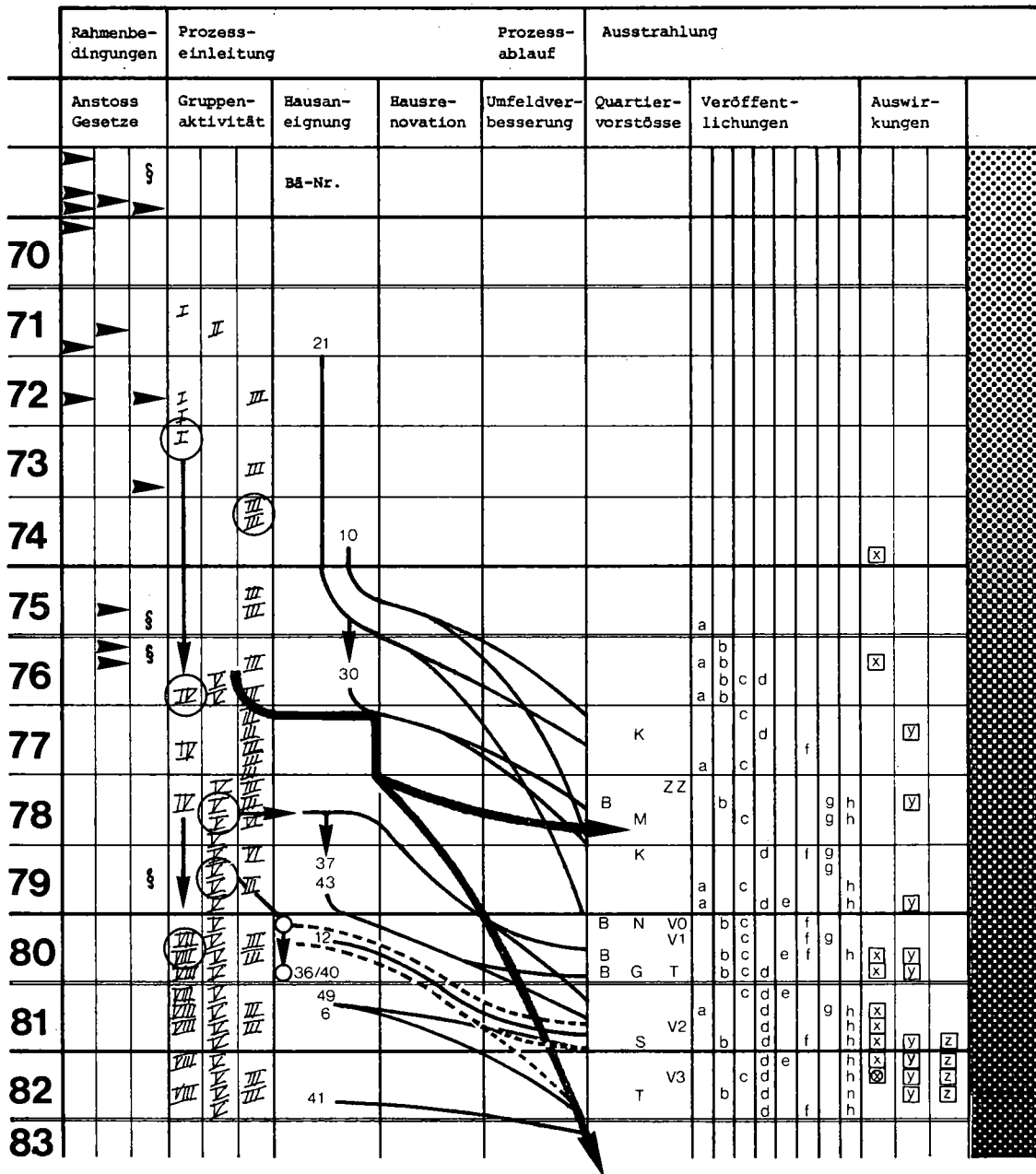
Brigitte Föhr,
Bärenfelderstrasse, Basel:

Die Wohnstrasse ist mein Hobby. Vorher kannte ich doch kaum jemanden auf der Strasse. Ich wusste nicht, wer meine Nachbarn waren. Zwanzig Jahre lang. Nichts hat uns verbunden. Und jetzt – seit wir die Wohnstrasse haben – begegnet man sich „all Hennenpfitz“. – Hä joh. – Die Alten und die Jungen spannen zusammen. Die Strasse geht jetzt durch mein Wohnzimmer – wenn ich will. Wir haben gemeinsame Projekte. Vom Santi-glaus zum Flohmarkt. Aber ganz locker. Kein Vereinsleben. – Mir ist wohl so. – Ich kann mitmachen. Aber ich muss nicht. Aber ich will. Hä joh. –



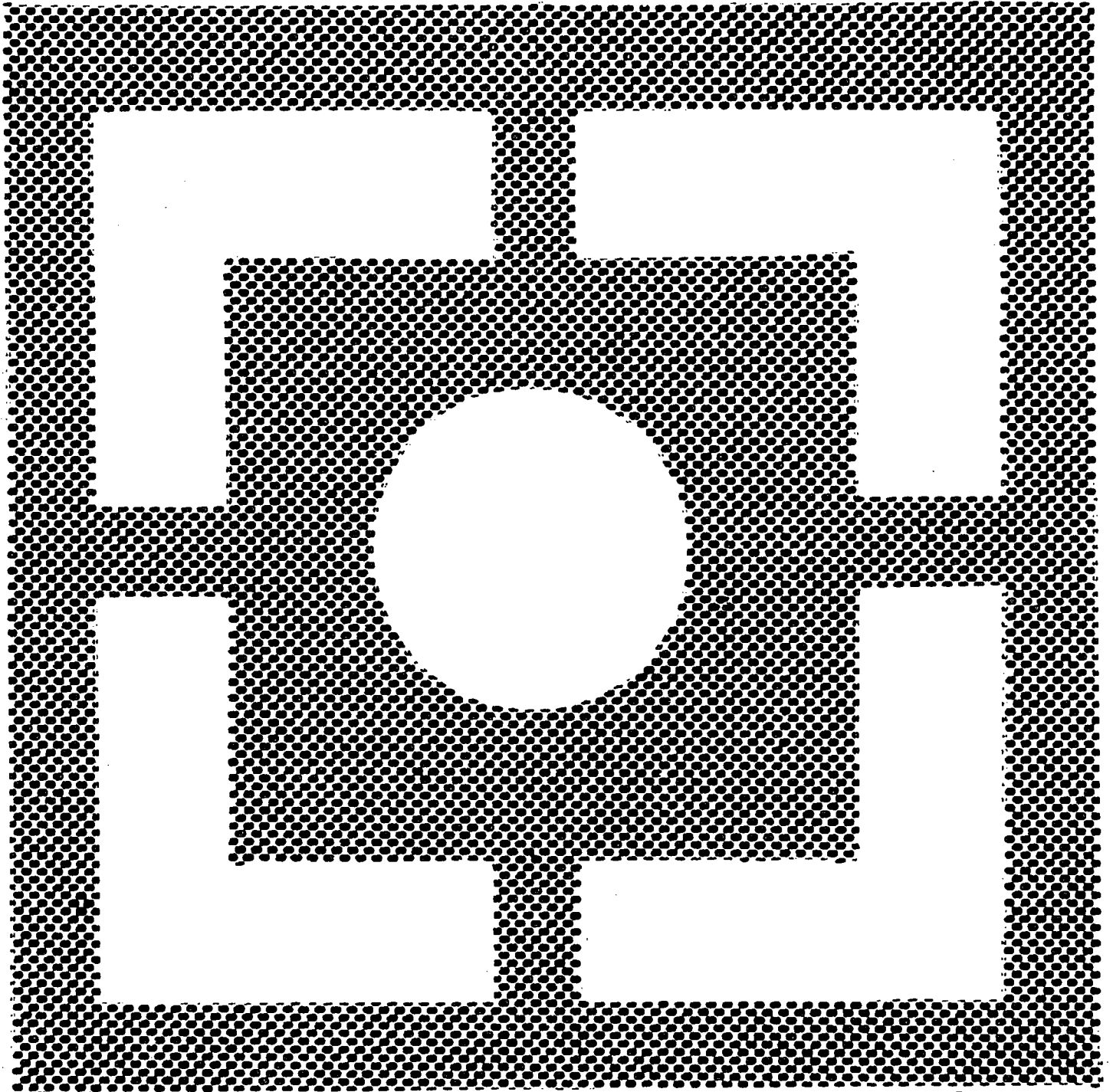
Die Bärenfelderstrasse – ein Beispiel aus dem Basler Wohnstrassenversuch

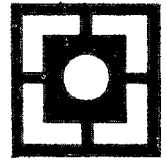
Bärenfelser Revitalisierungsmodelle Synopsis der Ereignisse



- ▶ Anstoss
- Gründung
- Dauer
- ↗ Aktionsfelder
- Hausgemeinschaft
- Wohnstrasse
- AREAL

- I Archico
- II BÄ-21
- III COHABITAT
- IV Litfass-S.
- V Wohnstr.
- VI Hg BÄ-37
- VII VIP
- VIII Fan
- B Bläsiring
- G Baumschutz
- K Koordination
- M Altgasmulde
- N Netzwerk
- T Treffpunkt
- S Split
- V Verk.beruhig.
- Z Zonenvorstoss
- a Ausstellung
- b Fachzeitschr.
- c Seminarien
- d Tagespresse
- e TV
- f Bücher
- g Untersuchung
- h CH-Zeitschr.
- x Davidsboden
- y Hausgemeinsch.
- z Gruppenkontakt





Vorbemerkungen

(1) In Kapitel 1 haben wir dargelegt, was im Rahmen dieser Untersuchung unter Revitalisierung verstanden wird. Kapitel 3 zeigte die Merkmale, von denen wir annehmen, dass sie Aussagen im Hinblick auf Indikatoren ermöglichen. Anhand dieser Indikatoren soll ablesbar werden, ob in einem Quartier Revitalisierungsbestrebungen im Gange und allenfalls, wieweit solche bereits fortgeschritten sind. Indikatoren sind in diesem Sinne Anzeiger von Veränderungen der erwähnten Merkmale in der durch den Begriff der Revitalisierung bestimmten Richtung. Analog zur Definition von Sozialindikatoren können wir feststellen, dass die hier gesuchten Indikatoren beobachtbare Veränderungen anzeigen, die als Stellvertreter von nichtbeobachtbaren Sachverhalten zur Beschreibung einer gesellschaftlichen Veränderung dienen.¹⁾ Im Gegensatz zur neueren Literatur über die Bewertung von Wohnqualität und Sanierungseignung wird hier als Indikator für eine Revitalisierung nicht ein Merkmal an sich, sondern eine bestimmte Ausprägung eines Merkmals in ihrer zeitlichen Veränderung verstanden (z.B. Zunahme von Neugeborenen seit 1975). Die Untersuchung an der Bärenfelsenstrasse hat ergeben, dass die Revitalisierung nur durch das Herausarbeiten der komplexen Konstellationen von Merkmalen in einem Raum-Zeit-Kontinuum nachgewiesen werden kann. Da Untersuchungsgebiete wie die Bärenfelsenstrasse zumeist sehr heterogen sind, kann ein momentaner Gleichgewichtszustand von de- und revitalisierenden Faktoren jederzeit neu beeinflusst werden, und zwar auch von einer einzelnen Liegenschaft her.

In Kapitel 1 wurde Revitalisierung als integraler Problembearbeitungsansatz "von unten", d.h. als Selbsthilfe-Initiative von Bewohnern, im Rahmen stützender Kontakte mit Verwaltungsinstanzen umschrieben. Zur einfacheren Handhabung der Indikatoren versuchen wir deshalb, sie nach mehreren Dimensionen zu gliedern, und zwar nach

- den Bezugsfeldern ihres Auftretens (aufgrund von Kapitel 3)
- der Intensität ihres Auftretens (örtliche Vernetzung und zeitliche Verdichtung)
- den Phasen des Revitalisierungsprozesses

Die Verknüpfung dieser Dimensionen geschieht unter Kapitel 4.1, 4.2 und 4.3.

(2) Bei der Gliederung der Indikatoren nach den Bezugsfeldern ihres Auftretens unterscheiden wir wie in Kapitel 3 in:

- 1: Bezugsfeld "Gruppen und Personen"
- 2: Bezugsfeld "Alltagswelt" (Augenfälligkeit im Quartier)
- 3: Bezugsfeld "Kosten, Mieten, Preise"

Die Gruppen 1, 2 und 3 umfassen die Indikatoren des Revitalisierungs-

Hinweise

- 1) Siehe z.B. die Begriffsbestimmung im Almanach der Schweiz, Daten und Kommentare zu Bevölkerung, Gesellschaft und Politik (Hrsg.: Soziologisches Institut der Universität), Bern 1978
S. Deer und M. Gugger: Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung, in: Schriftenreihe des Bundesamtes für Wohnungswesen (Bd. 24), Bern 1982



prozesses am Ort. Sie müssen ergänzt werden um ein Bezugsfeld "Rahmenbedingungen". Dazu zählen wir übergeordnete Grössen wie wirtschaftliche Situation und Konjunkturverlauf im gesamtstädtischen Bereich und planungspolitische Absichtserklärungen von Entscheidungsinstanzen. Hinzu kommen City-Nähe des betrachteten Quartiers oder Strassenzugs, Standort bezüglich öffentlichem und privatem Verkehr, Zonen und Ausnutzungsziffern und ihre Veränderung, Immissionen von aussen, Freiräume u.a.

Rahmenbedingungen und Indikatoren umschreiben somit "Spannungsfelder" der Revitalisierung und somit sich dauernd verändernde, labile Gleichgewichtszustände.

Die Wahl der Bezugsfelder 1) - 3) begründen wir wie folgt:

● Bezugsfeld "Gruppen und Personen"

Revitalisierungsbestrebungen stellen sich nicht "von selbst" ein und sind nach unserem Verständnis auch nicht von oben geplant, sondern gehen zurück auf langjährige intensive Anstösse von aussen und Bemühungen von Initianten.

Indikatoren müssen somit Antworten zur Frage erlauben: "Gibt es in der Strasse, im Quartier eine oder mehrere Gruppen von im Quartier wohnhaften Initianten, die sich mit Verbesserungen ihrer Umgebung befassen?"

Die Initianten erarbeiten "konkrete Utopien", d.h. sie sehen die Möglichkeit, ihre eigenen gesellschaftlichen und individuellen Zielvorstellungen bezüglich der Wohnsituation in konkrete Vorhaben umzusetzen und in ersten Ansätzen zu realisieren. Ihre Aktivitäten werden von der Vorstellung getragen, modellhaft zu wirken, d.h. mit der Verbesserung der eigenen Situation auch ein Beispiel für allgemeine Verbesserungsmöglichkeiten zu erarbeiten und zu realisieren. Dieser Anspruch trägt wesentlich dazu bei, dass die Bestrebungen mit der Lösung des jeweils individuellen Wohnproblems nicht erlahmen. Eine andere Komponente bilden Verfügungsrechte über die Wohnung oder das gesamte Haus. Diese ermöglichen es, Eigenleistungen mit Selbstdarstellungscharakter einem Wegzug vorzuziehen. Als dritte Komponente zeigt sich im Zuge der Revitalisierung mehr und mehr die subjektive "Unmöglichkeit", in ein anderes Gebiet umzuziehen, das weniger Freiraum (im Sinne von Selbstverwaltung und Menschlichkeit) bietet.

Bei den Mitgliedern der Initianten-Gruppe handelt es sich meist um Angehörige der Mittelschicht, die sich zwar in ihren Selbstdarstellungsformen von den üblichen Normen der Mittelschicht absetzen, ökonomisch jedoch mit Sicherheiten von Mittelschichtangehörigen rechnen. Sie sind deshalb sowohl ökonomisch als auch von ihren Einstellungen her in der Lage, z.B. den Erwerb einer Liegenschaft (individuell oder gemeinsam mit anderen) in Erwägung zu ziehen oder sich an solchen Unternehmungen zu beteiligen (z.B. COHABITAT).¹⁾

Hinweise

1) In der englischen Literatur wird analog der Begriff "Mittelschicht-Pioniere" bzw. "Bahnbrecher" verwendet.

Vgl. hierzu M. Thompson: Die Theorie des Abfalls, Stuttgart 1981



Indikatoren sind die entsprechenden Dokumente dieser Gruppenaktivitäten. Sie können durch Befragungen ergänzt werden.

Diesem Bezugsfeld ordnen wir in Analogie zu Kapitel 3 auch diejenigen Indikatoren zu, die sich aus Bewegungen in der Bevölkerungsstatistik ableiten lassen (Altersgruppen, Mobilität). Dazu können folgende Quellen Verwendung finden:

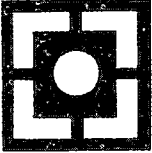
- Einwohnerkontrolle: Bevölkerung, Mobilität
- Statistisches Amt: Bevölkerungsentwicklung und -bewegungen, Berufsgruppen, Pendler

● Bezugsfeld "Alltagswelt"

Dieser Ansatz basiert auf der These, dass Selbsthilfebestrebungen und Revitalisierung wesentlich damit zusammenhängen, dass sich Bewohner mit ihrer unmittelbaren und mittelbaren Umgebung identifizieren können, d.h. mit ihrer Wohnung, ihrem Wohnumfeld, ihrer Strasse, ihrem Quartier. Eine zweite These lautet, dass diese Identifikation mit Prozessen "permanenter Aneignung" zu tun hat. Der Begriff ist aus der neueren Literatur der BR Deutschland entnommen¹⁾ und bedeutet "seine Umgebung durch Gebrauch in Besitz nehmen", zunächst einmal unabhängig von den formellen Eigentumsverhältnissen, sich darum kümmern und dafür besorgt sein, die Umgebung als ein Element individueller und kollektiver Selbstdarstellung zu sehen und zu nutzen. Solche Prozesse sind ihrerseits abhängig von der Aneignungsmöglichkeit (Aneignbarkeit), d.h. der Nutzbarkeit von Wohnung und Wohnumfeld im weitesten Sinne, wie weit die Bewohner über ihre Wohnung und Wohnumgebung verfügen können. Dabei kann die Verfügbarkeit beispielsweise durch rigorose Hausordnungen eingeschränkt sein, die alles verhindern, was Aneignung fördern könnte. Es kann auch an schichtenspezifischen Gegebenheiten der Bewohner selbst liegen, die z.B. nicht bereit bzw. nicht dazu in der Lage sind, Verfügungsmöglichkeiten wahrzunehmen. Umgekehrt kann Verfügbarkeit durch formelle oder informelle Vereinbarungen gesichert werden. Eine formelle Absicherung bedeutet in der gegenwärtigen Gesellschaftsverfassung kollektives oder individuelles Eigentum einerseits oder entsprechende vertragliche Regelungen zwischen Mieter und Eigentümer andererseits. Demgegenüber beruhen informelle Vereinbarungen auf ausdrücklicher oder stillschweigender Duldung von Mieteraktivitäten, die formell nur Eigentümern zustünden.

Somit sind die Indikatoren dieses Bezugsfelds die sichtbaren Spuren von Revitalisierungsprozessen in der Strasse, am Ort selber; d.h. Spuren verschiedenartigster Aneignungsprozesse. Gebrauchsspuren des Alltags gehören ebenso dazu wie Selbstdarstellungselemente an Gebäuden und im Wohnumfeld. Beide sind als Mitteilungen, letztlich als nicht-verbale "Sprache" der Bewohner zu interpretieren und dürfen in unserem Kontext deshalb als Indikatoren für bestimmte Einstellungen und Verhaltensweisen betrachtet werden. In diesem Sinne sind Indikatoren Entschlüsselungen dieser "Alltags-Sprache" bezüglich des "Aneignungs"-Problems.

1) Vgl. hierzu H. Böse: Die Aneignung von städtischen Freiräumen, Gesamthochschule Kassel, Arbeitsbericht 13, 1981
Inge Meta Hülbusch: Innenhaus und Aussenhaus, umbauter und sozialer Raum, Gesamthochschule Kassel, 1978



● Bezugsfeld "Preise, Kosten, Mieten"

Diesem Ansatz liegt die These zugrunde, dass sich Veränderungen in den Boden- und Mietpreisstatistiken abbilden und dass bestimmte Bewegungen in diesen Statistiken daher als Indikatoren betrachtet werden können. Auf die Grenzen dieses Vorgehens für den Fall Bärenfelserstrasse wurde bereits in Kapitel 1.3 und 3.3 hingewiesen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorbehalte erwiesen sich folgende statistische Grundlagen als benützbar:

- Kant. Bodenbewertungsstelle: Bodenwertstatistik
- Kant. Gebäudeversicherung: Angaben zu Zeitpunkt und Umfang von Renovationen oder Neubauten
- Kant. Grundbuchamt: Verkäufe und Käufe
- Mieten: interne Erhebung bei Hauseigentümern

(3) Bei der Arbeit mit Indikatoren ist zu berücksichtigen, dass diese, obwohl als Anzeiger von Veränderungen definiert, keine quantitativen Aussagen im Sinne bestimmter Schwellen- oder Grenzwerte erlauben. Dies gilt insbesondere für die Ebene des einzelnen Indikators. Auf einer übergeordneten Ebene sind jedoch quantitativ feststellbare Sachverhalte wiederum offensichtlich. Ein Strassenzug, bei dem z.B. alle im folgenden angeführten Indikatoren feststellbar sind, dürfte sich aller Wahrscheinlichkeit nach in einer anderen Phase eines Revitalisierungsprozesses befinden als ein Strassenzug, der nur einen einzigen Indikator aufweist.

Diese Feststellung veranlasst uns, gleichsam eine zweite Kategorie von Indikatoren einzuführen, nämlich solche, die Aussagen über die Intensität des Auftretens von Indikatoren erlauben. Dabei soll unterschieden werden nach der Streuung einzelner Indikatoren zu einem gewissen Zeitpunkt, das heisst nach der Mengenverteilung und Vernetzung im Revitalisierungsgebiet. Im weiteren ist zu unterscheiden nach der Häufigkeitsverteilung von Indikatoren im Zeitablauf, d.h. die Häufung im zeitlichen Ablauf ist selbst wieder ein Indikator für den Prozess. Diese Sachverhalte sind in den Karten von Abschnitt 4.1, .2 und .3 festgehalten. Sie zeigen eine Konzentration der Indikatoren bei den Liegenschaften mit grossem Verfügungsfreiraum der Bewohner. Jedoch sind auch hier quantitative Festlegungen von Grenzwerten nicht möglich; eine "Eichung" bezüglich der Häufung und Vernetzung von Indikatoren kann unseres Erachtens nicht vorgenommen werden. Ebenso fehlt eine Gewichtung der Indikatoren.

Es wäre naheliegend, Aussagen darüber zu machen, wann ein Revitalisierungsprozess als "geglückt" betrachtet werden kann. Wir müssen jedoch festhalten, dass uns solche Aussagen angesichts der sehr labilen Gleichgewichtszustände und der dauernden Gefährdung durch äussere Einflüsse (siehe 4.4) nicht möglich erscheinen.

(4) Bei den beiden angeführten Indikator-Typen (Bezugsfelder und Intensität) wird nach den Phasen des Revitalisierungsprozesses unterschieden. Sie teilen sich auf in die Gruppen:



- 1) Prozesseinleitungs- (das Einsetzen des Prozesses anzeigende) Indikatoren
- 2) prozesscharakterisierende Indikatoren
- 3) stabilitätsanzeigende Indikatoren
- 4) destabilisierende Tendenzen anzeigende Indikatoren.

Die Phaseneinteilung der Indikatoren und ihren direkten Bezug zu den Merkmalsgruppen des Veränderungsprozesses in Kapitel 3 zeigt Uebersicht 4/1 (s. S. 78).

Prozesseinleitungs-Indikatoren

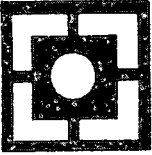
4.1

(0) Wie der Nachvollzug des Revitalisierungsablaufs an der Bärenfelderstrasse zeigt, wird der Prozess eindeutig von Personen und Gruppen am Ort ausgelöst. Prozesseinleitende Rahmenbedingungen können deshalb keine genannt werden. Das heisst aber nicht, dass die Rahmenbedingungen für die erfolgreiche Einleitung solcher Prozesse nicht wesentlich wären, denn "revitalisierungsfreundliche" Rahmenbedingungen können erleichternd und fördernd wirken.

- | | |
|----------------------------------|---|
| Rahmenbedingungen:
(Gruppe 0) | <ul style="list-style-type: none"> . Abnahme bzw. keine Zunahme des ökonomischen Drucks auf das Quartier . Keine Aufzonungen . Keine Verbesserungen der Standortgunst, aber auch keine radikalen Verschlechterungen der Wohnsituation durch Immissionen . Generelle Diskussion von Verbesserungsmassnahmen in den Städten durch die Berufsverbände . Propaganda, Leitziele der Regierung (z.B. "Basel 75" und "76") . Steigendes Bewusstsein über die unbefriedigenden Wohnverhältnisse in den Vorstädten . Generell steigendes Unbehagen über Abbrüche von Altbauten mit günstigen Mieten zugunsten von teuren Neubauten bzw. über Luxussanierungen . Möglichkeiten, dass sich Neuzuziehende im Gebiet festsetzen ("neue" Freiräume) |
|----------------------------------|---|

(1) Erste Indikatoren einer Revitalisierung im Hinblick auf das Bezugsfeld "Gruppen und Personen" lassen sich aus dem veränderten Verhalten eines Teils der Strassenanwohner gegenüber ihrer Wohnsituation ablesen: Sie entschliessen sich, statt eine individuelle Verbesserung durch Wegzug an einen "besseren" Ort zu suchen, in der Stadt zu bleiben bzw. beginnen, sich gegen Verdrängung zu wehren. Dies spielt sich zuerst in den Köpfen potentieller Initianten ab, welche vornehmlich im Gebiet wohnen und arbeiten. Ihr Verhalten lässt sich wie folgt charakterisieren:

- Sie schliessen sich zusammen
- Es bilden sich bestimmte Orte als Treffpunkte heraus
- Es wird versucht, weitere Verschlechterungen des Umfeldes mit Defensivmassnahmen zu bekämpfen (Beispiele: Massnahmen zur Erhaltung des Quartierladens, Baumerhaltungsaktionen)
- Es wird versucht, die Wohn-Arbeits-Beziehungen am Ort zu intensivieren.



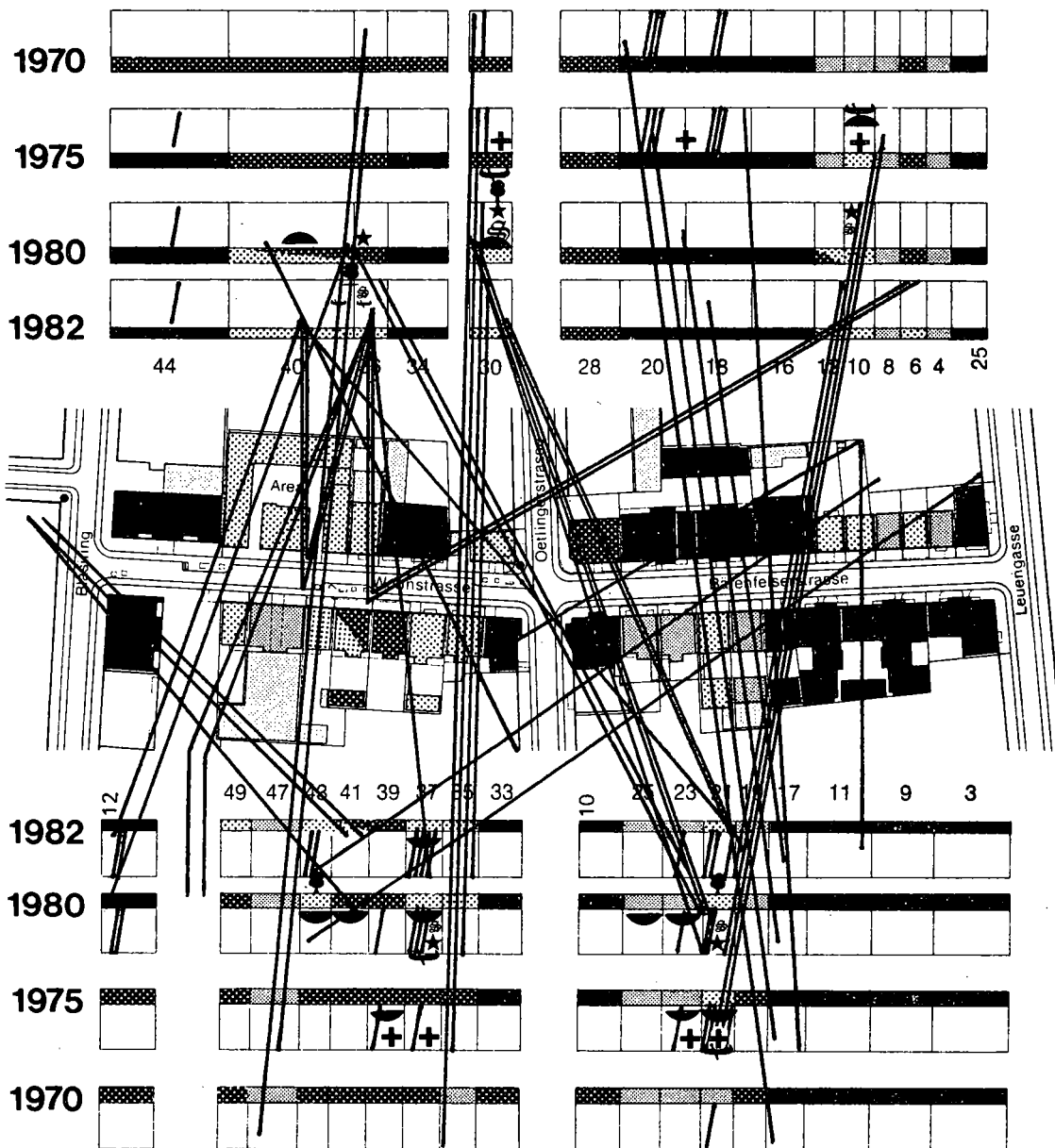
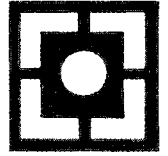
Daraus lassen sich folgende Indikatoren im Hinblick auf das Bezugsfeld "Gruppen und Personen" bilden:

- Indikatoren: (Gruppe 1)
- . Die Anzahl der auch am Wohnort Arbeitenden nimmt zu
 - . Kurze Wege zwischen Arbeitsplätzen und Wohnungen
 - . Manifestationen der sich bildenden Gruppen am Ort
 - . Plakat-Anschläge, Informationsbretter, Säulen u.ä.
 - . Einrichtung von Treffpunkten
 - . Einladungen an Bewohner zu gemeinsamen Aussprachen
 - . Strassen- und Quartierfeste (generell: temporäre Aktionen, Einrichtungen "auf Probe")
 - . Defensivmassnahmen wie Unterschriftensammlungen, Einsprachen, Baumschutzaktionen
 - . Erste sichere Wohnverhältnisse werden geschaffen

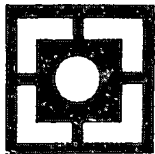
(2) Im Hinblick auf Indikatoren des Bezugsfeldes "Alltagswelt" setzen bemerkenswerte Veränderungen ein. Die Initianten schliessen sich zu Genossenschaften oder Hausgemeinschaften zusammen und erwerben einzelne Liegenschaften, die dadurch dem Markt entzogen und als Freiraum für die Ziele der Gruppen verfügbar werden. Damit werden die Aktivitäten im Quartier lokalisierbar. Wie die Karten dieses Kapitels deutlich zeigen, konzentrieren sich die Indikatoren auf diese neu erworbenen Liegenschaften. Die Gebäude werden mit Eigenleistungen und nach den Vorstellungen der Bewohner in Stand gestellt und umgebaut. Erste Anzeichen der Inbesitznahme von Vorgärten und Höfen werden sichtbar: Es werden besonders schnellwachsende und intensiv wirkende Bäume und Sträucher (Birken, Linden, Vogelbeeren, Reben) gepflanzt, als demonstrative Elemente des Selbstbaus oder einer ökologiebezogenen Gesinnung. Das Verwildernlassen von Gärten kann zunächst zweierlei anzeigen: Einerseits die Vernachlässigung und Anonymisierung des Umfelds einer Abbruchliegenschaft oder andererseits das bewusste Sich-Absetzen von den herkömmlichen Normen gepflegter Vorgärten. Eine genauere Betrachtung zeigt allerdings wesentliche Unterschiede: Die Gärten von Abbruchliegenschaften werden bald einmal zu Abfallsammelstellen, währenddem diejenigen mit demonstrativer Verwilderung Spuren des Gebrauchs zeigen.

- Indikatoren: (Gruppe 2)
- . Spuren von Selbstbau-Unternehmen und Eigenleistungen
 - . Baumpflanzaktionen (schnellwachsende Bäume, Linden, Rosensträucher, Reben)
 - . Verwildern-Lassen von Gärten (die aber z.B. als Spielbereich genutzt werden)
 - . Teilweiser Abbau von Zäunen (in Vorgärten; zwischen Hinterhöfen)
 - . Auftreten erster Selbstdarstellungselemente (Segeltuchdach vor Bä-10)
 - . Veränderung von Wohnungen zugunsten offenerer Wohnformen

(3) Für die Anfangsphase ist bemerkenswert, dass sich die Veränderungstendenzen noch nicht in den Statistiken niederschlagen. Demnach fehlen auch die entsprechenden Indikatoren des Bezugsfelds "Kosten, Mieten, Preise" (Gruppe 3).



- Beziehungsnetz der Binnenpendler
- / Wohn-Arbeitsbeziehung innerhalb der Nachbarschaft
- + Kontaktadressen von ersten Vorstößen
- f erste selbstverwaltete Arbeits- und Wohnverhältnisse
- ☪ erste Wohnungsvergrößerungen
- ★ erste Treffpunkte/Informationstafeln
- ♣ erste Baumpflanzaktionen
- § erste Selbstdarstellungselemente
- Bautypen: Abbruchhaus Altbau mit Unterhalt
 Neubau Altbau renoviert



4.2

Prozesscharakterisierende Indikatoren

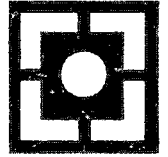
(0) In dieser Phase des Prozesses sind die Rahmenbedingungen ausserordentlich wichtig. Von ihnen hängt ab, ob der Prozess eine gewisse Kontinuität überhaupt erreichen kann. Die Bewohnergruppen beginnen, mit Vorstössen auf die Rahmenbedingungen einzuwirken, wie mit Petitionen zur Unterstellung der Altbausubstanz unter Schutz- und Schonzone. Angebote wie die Projektierung einer Wohnstrasse werden ergriffen und modifiziert.

- Rahmenbedingungen: (Gruppe 0)
- . Keine weitere Zunahme des ökonomischen Drucks
 - . Unterstützende öffentliche Planungsmassnahmen wie die Unterstellung unter Schutz- und Schonzone, Baumschutz und das Angebot für eine Wohnstrasse
 - . Aufbau regelmässiger Kontakte zwischen den aktiven Gruppen in der Strasse mit den zuständigen Verwaltungsabteilungen

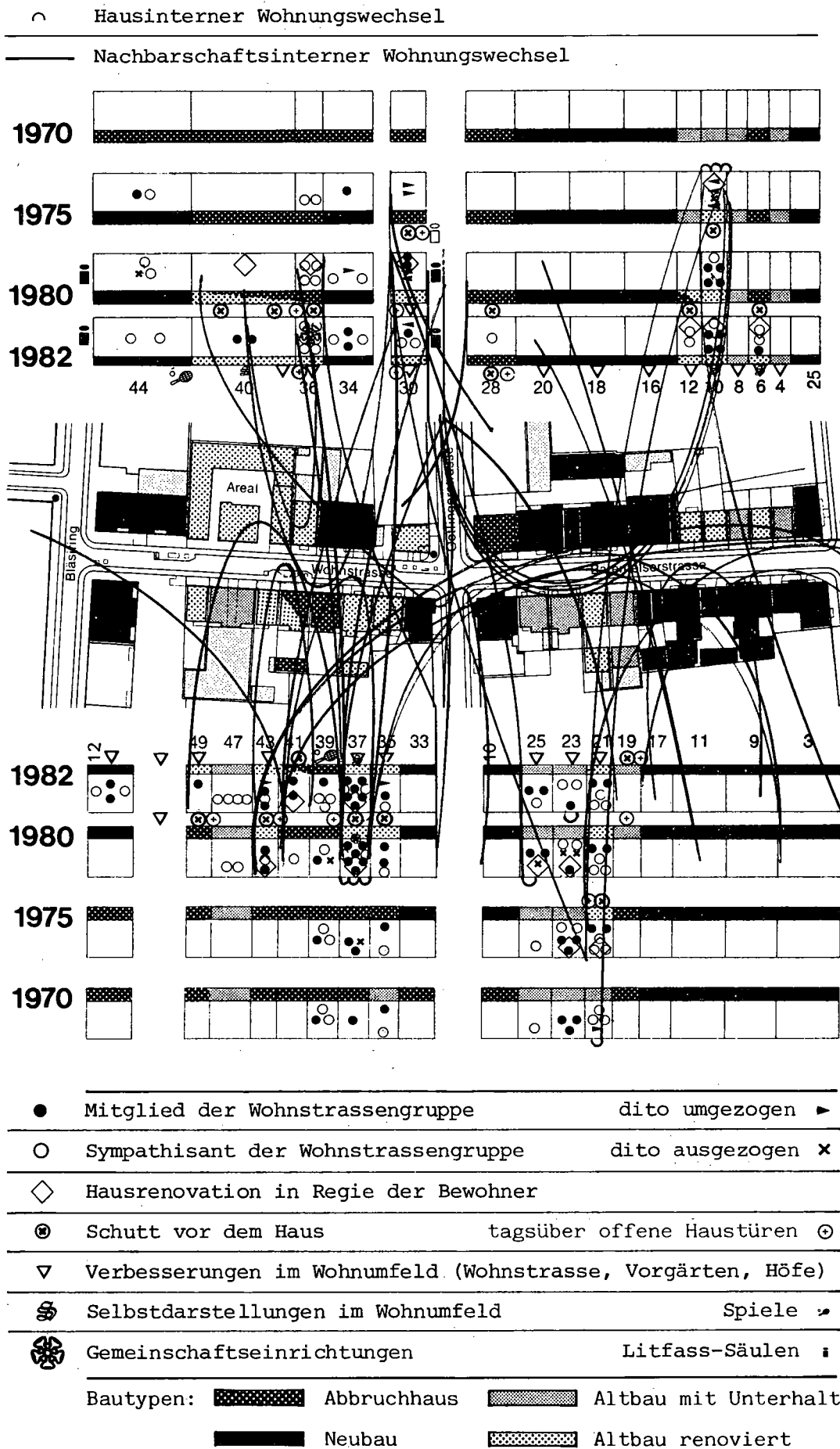
(1) Die unter Kapitel 4.1 erwähnten Initiantengruppen werden zu Trägern kontinuierlicher Bemühungen um die Revitalisierung. Die Indikatoren im Hinblick auf das Bezugsfeld "Gruppen und Personen" sind in diesem Sinn die Aufrechterhaltung und die Kontinuität der Aktivitäten (s. Karte nebenan). Sie findet Ausdruck in einer gewissen Formalisierung und Institutionalisierung der Bestrebungen. Zudem bildet sich ein relativ dichtes Interaktionsnetz der Beteiligten heraus. In Bezug auf die Nachbarschaftshilfe werden allmählich auch andere Bewohner mitgetragen (z.B. am jährlichen Wohnstrassenfest). Im weiteren bildet sich ein Netz informeller Kontakte zu denjenigen Stellen der öffentlichen Verwaltung, die sich mit bürgernahen Aspekten der offiziellen Stadtplanung und -politik befassen.

- Indikatoren: (Gruppe 1)
- . Analog Kap. 4.1: Dokumente über die Kontinuität der Bemühungen, Publikationen
 - . Einrichtung permanenter Treffpunkte
 - . Ausgebautes Interaktionsnetz der Beteiligten (Telefonkette u.a.)
 - . Häufiger nachbarschaftsinterner Wohnungswechsel
 - . Zunahme von kurzen Arbeitswegen innerhalb des Wohnumfeldes
 - . Nachrutschen von Bekannten in freiwerdende Wohnungen
 - . Weitere Hauskäufe bzw. langfristige Mietverträge von Gemeinschaften mit Revitalisierungszielen; steigende Mietsicherheit
 - . Keine Verkäufe an Zwischenhändler und Bauträger
 - . Beratungsaktivitäten über die Strasse hinaus (Erfahrungen finden Verbreitung in Publikationen und Vorträgen der Initianten)

(2) In der prozesscharakterisierenden Revitalisierungsphase nehmen Veränderungen im Bezugsfeld "Alltagswelt" zu. Der alltägliche Aktionsraum wird kontinuierlich erweitert. Innen- und Aussenhaus werden intensiv in Besitz genommen. Möglichkeiten, auch den öffentlichen Bereich in die Verbesserungsbestrebungen einzubeziehen, werden mit dem bereits eingeübten Durchstehvermögen aufgegriffen.



Prozesscharakterisierende Indikatoren





- Indikatoren: . Weitere sanfte Hausrenovationen
 (Gruppe 2) . Spuren im Wohnumfeld (analog Kap. 4.1)
 . Tagsüber offene Haustüren
 . Mehr-Weg-Informationsbretter; Informations-Säulen
 . Gemeinschaftseinrichtungen im Haus, z.T. für die
 Bewohner der Strasse
 . Selbstdarstellungselemente grösseren Ausmasses
 (Fassade Bä-37)
 . Gemeinschaftseinrichtungen im Wohnumfeld

Bemerkenswert ist zudem, dass Verhaltensänderungen von bisher Unbeteiligten erkennbar werden. Es ist z.B. "Mode", Bäume zu pflanzen. Somit bilden sich Ansätze zu "neuen" Normen des Verhaltens im Quartier.

(3) Bei den Indikatoren im Bezugsfeld "Kosten, Miete, Preise" fällt auf, dass sich die Revitalisierungstendenzen allmählich in Statistiken niederschlagen.

Auffallend für die Bärenfelderstrasse ist in dieser Prozessphase die steigende Zahl von Bewohnern, die ein persönliches Verhältnis zu den Eigentümern "ihres" Hauses suchen.

- Indikatoren: . Tendenz zu relativ stabilen Mieten in den sanft re-
 (Gruppe 3) novierten Gebäuden und in Bauten, zu welchen die
 Eigentümer ein persönliches Verhältnis haben
 . Hausverkäufe zu ziemlich "nutzungskonformen" Preisen

4.3

Stabilitätsanzeigende Indikatoren

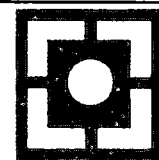
(0) Bezüglich der stabilitätsfördernden Rahmenbedingungen ist darauf hinzuweisen, dass bisher keine Zunahme des ökonomischen Drucks feststellbar ist. Dies hängt wahrscheinlich damit zusammen, dass keine entsprechenden aufwertenden Planungsmassnahmen wie Aufzonungen, Entlassung aus der Schon- und Schutzzone etc. eingeleitet wurden.

- Rahmen- . Weiterhin: Keine Zunahme des ökonomischen Drucks,
 bedingungen: keine aufwertenden Planungsmassnahmen
 (Gruppe 0) . Kontinuierliche Kontakte zwischen aktiven Gruppen
 und Verwaltung

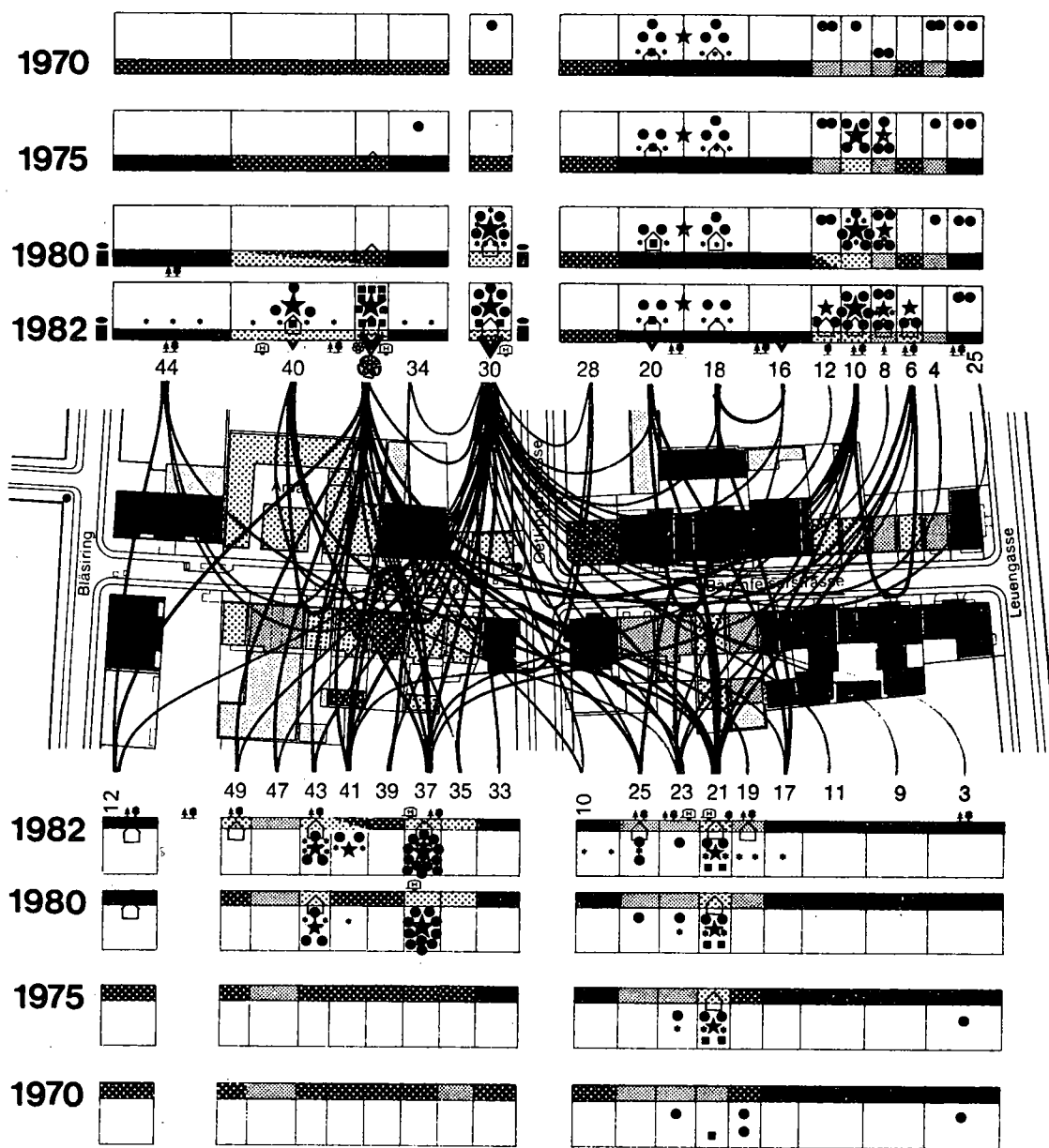
(1) Bei den Indikatoren des Bezugsfelds "Gruppen und Personen" findet der ursprünglich kleine Kreis von Initianten allmählich eine breitere Abstützung im Quartier und das Vertrauen von nicht direkt Engagierten. Das zeigt sich beispielsweise darin, dass alte und neue Liegenschaftbesitzer bei bestimmten Aktivitäten (z.B. Einsprachen) zusammenwirken. Zudem werden die Kontakte mit den Vertretern der Verwaltung, die an bürgernaher Stadtplanung interessiert und damit beauftragt sind, kontinuierlich. Andererseits nimmt die "Oeffentlichkeitsarbeit", wie Beratungsaktivitäten und Publikationen mit Ausstrahlungswirkung zu. (Beispiele in Basel: Stadtinstitut; Mieterladen). Zudem werden Vertreter der Initiantengruppen an Tagungen und Konsultationen eingeladen.

Gesamthaft gesehen ist das informelle und institutionelle Aktionsfeld der initiativen Gruppen so dicht, dass es gelingt, auf potentielle

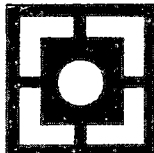
Stabilitätsanzeigende Indikatoren



Nachbarschaftliches Interaktionsnetz
 Versorgungsbeziehungen (Laden, Baizli, Bad, Waschmaschine)



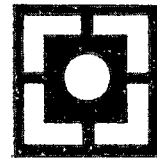
- Bewohner am Hauseigentum beteiligt/ dito Nutzer ■
 - ★ Mitbestimmung von Hausgemeinschaft/ reglementiert ★
 - * Nachwuchs/ familienfreundlichere Wohnungen ☐
 - ⊗ Liegenschaften (mit wenig Ausnahmen) gepflegt
 - 🌳 vers. betreute Vorgärten und Höfe Nahverkehrsmittel (H)
 - ▼ ergänzende Versorgungseinrichtungen im Nahbereich/Coiffeur▼
 - Informationsstellen der Nachbarschaft Treffpunkte
- Bautypen: ■ Abbruchhaus ▨ Altbau mit Unterhalt
 ■ Neubau ▩ Altbau renoviert



Verkäufer, soweit sie im Quartier wohnen, einen gewissen moralischen Druck auszuüben, nicht an Spekulanten zu verkaufen, was an Einzelbeispielen belegt werden kann. Somit geht die Möglichkeit zu spekulativen Käufen von Altbauten zurück. Zur Absicherung der Verfügungsrechte und als Voraussetzung für die eigene individuelle und soziale Entfaltung wurde bisher auf zwei grundlegende Modelle hingewiesen: Einerseits auf den Hauserwerb durch eine Genossenschaft verbunden mit der Weitergabe der Liegenschaften in weitgehender Selbstverwaltung an die Mieter, und andererseits auf den Erwerb durch Hausgemeinschaften und Einzel-eigentümer. Hinzu kommt nun in dieser Phase als ein weiteres Modell der sog. Nutzungsvertrag im "AREAL" (s. Kapitel 3.2). Mit einem elf-jährigen Mietvertrag gelingt es, dort Arbeitsplätze und soziale Einrichtungen für die Bewohner der Strasse unterzubringen. Die Revitalisierungsbemühungen schlagen sich allmählich in der Bevölkerungsstatistik nieder. Es zeigt sich beispielsweise darin, dass im Verhältnis zu anderen Quartieren die Bevölkerung (Schweizer und Ausländer) relativ sesshaft wird. Die Umzugshäufigkeit nimmt ab. Wenn möglich, wird noch innerhalb der Nachbarschaft umgezogen. Die Wohnsituation wird zwar neuen Bedürfnissen angepasst, man will aber im Quartier bleiben.

- Indikatoren: (Gruppe 1)
- . Analog Kap. 4.1 und 4.2: Dokumente über die Kontinuität der Bemühungen, Publikationen, Reportagen in Radio und Fernsehen, Ausstellungen, Führungen mit Studenten, Beratungsstellen u.ä.
 - . Ausweitung des Interaktionsnetzes
 - . Abnahme spekulativer Liegenschaftenkäufe
 - . Vertragliche Sicherung von Verfügungsrechten
 - . Relativ hohe Mietsicherheit
 - . Hoher Anteil von am Hauseigentum beteiligten Bewohnern
 - . Zunahme von Kindern im Vorschul- und Schulalter, Sesshaftigkeit
 - . Sinkende Wegzüge (soweit erhebbar)
 - . Hoher Anteil von Umzügen innerhalb der Nachbarschaft
 - . "Kleines Netz" von tragfähigen Nachbarschaftsbeziehungen
 - . Ergänzendes Angebot an "eigenen" Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen

(2) Die stabilitätsanzeigenden Indikatoren im Bezugsfeld "Alltagswelt" werden immer deutlicher wahrnehmbar. Bei einem Gang durch die Strasse ist auffallend, dass Gebäude und Wohnumfeld im Gegensatz zur Anfangsphase der Revitalisierung gepflegt werden. Vandalismus fehlt weitgehend. Die Bewohner haben einen hohen Grad an Vertrauen in die öffentliche Kontrolle ihrer Umgebung gewonnen. Es werden Kräfte frei und Freiräume werden für vielfältige kulturelle Aktivitäten im Quartier genutzt. Im "AREAL", im Treffpunkt und der Galerie Litfass-Säule finden Veranstaltungen, Konzerte und Aktivitäten von und mit Kindern statt. Das Fabrikareal ist gleichzeitig kontinuierlicher Treffpunkt der aktiven Gruppen. Besonders auffallend ist, dass Selbstdarstellungselemente zwar Freiraum für die verschiedenen Darstellungsbedürfnisse von Gruppen und Einzelpersonen bleiben. Sie verlieren aber ihren demonstrativen Charakter und werden selbstverständliche Bestandteile der Wohnumgebung, jedoch bildet sich kein neuer Konformitätsdruck heraus. Dies zeigt sich beispielsweise deutlich bei Fassaden-



renovationen an Altbauten. Hauseigentümer, die sich selten oder nie an den Revitalisierungsbemühungen der Initiantengruppen beteiligt haben, nehmen die äusseren Merkmale der Quartierverbesserung in ihrer Fassadengestaltung auf (vgl. Kap. 3.2).

Indikatoren: . Analog Kap. 4.1 und 4.2: Spuren im Wohnumfeld
 (Gruppe 2) . Dokumente kultureller Veranstaltungen
 . Weitere Selbstdarstellungselemente
 . Verbessertes Unterhalt (z.B. Fassadenrenovationen) an älteren Neubauten
 . Kontinuierliche Betreuung des Wohnumfeldes durch Anwohner
 . "Firmen Tafeln" von ergänzenden Einrichtungen
 . Treffpunkte

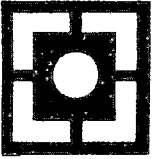
(3) Deutlicher als in den vorausgegangenen Revitalisierungsphasen nehmen allmählich die Indikatoren des statistischen Bezugfelds "Kosten, Mieten, Preise" zu.

Die Lage am Liegenschaftsmarkt ist unbestimmt. Es ist schwierig zu beurteilen, ob das momentane Fehlen eines eindeutigen Preisaufwärtungstrends bereits als Indikator für eine geglückte Revitalisierung betrachtet werden darf. Es könnte auch auf eine Unsicherheit bezüglich der künftigen Bodenverwertungsbedingungen zurückzuführen sein, die durch die Neufestlegung von Planungszonen mit Rechtswirksamkeit auf fünf Jahre, im Hinblick auf die Revision des Zonenplans von 1939, verursacht wird. Andererseits haben sich in jüngster Zeit bereits Propagandaaktionen auf dem Liegenschaftsmarkt mit dem Argument der "Wohnqualität Kleinasens" breit gemacht. Dies kann zwar als Einzelercheinung angesehen werden, zeigt jedoch deutlich, welchen Stellenwert Investoren dem Revitalisierungserfolg im Quartier beimessen.

Indikatoren: . Analog 4.2
 (Gruppe 3)

Destabilisierende Tendenzen anzeigende Indikatoren

Die bisher aufgeführten Indikatoren sind durchwegs revitalisierungsbezogen. Sie geben an, welche Intensität und welches Ausmass die Revitalisierung in der Bärenfelderstrasse angenommen hat. Jetzt sollen im Gegensatz dazu Indikatoren zusammengestellt werden, die im Laufe eines Revitalisierungsprozesses destabilisierende Tendenzen verdeutlichen. Dazu zählen Indikatoren, die anzeigen, wie der Prozess in seinen Fortschritten gehemmt, gestoppt oder sogar ins Negative umgekehrt (im Sinne von Devitalisierung) werden kann. Auch bei den folgenden Ausführungen wird nach der Einteilung in die vier Bezugfelder vorgegangen. Hingegen kann keine Karte geliefert werden, da derartige Indikatoren an der Bärenfelderstrasse (noch) nicht erkennbar, also erst hypothetisch sind.

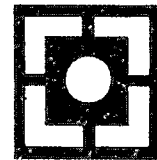


(0) Im Bezugsfeld "Rahmenbedingungen" haben äussere Gegebenheiten einen entscheidenden Einfluss auf die Stabilität eines sich revitalisierenden Gebiets. Dazu zählen beispielsweise Aufzonungen oder behördliche Ankündigungen, z.B. einem Gebiet vermehrt öffentliche Investitionen für die Gebäudeerneuerung etc. zukommen zu lassen. Das kann bereits spekulative Käufe zur Folge haben, die der Revitalisierungsstrategie zuwiderlaufen würden. Dies bedeutet, dass allein schon die öffentliche "Erklärung" eines Quartiers, Gebiets oder Strassenzugs zum "Revitalisierungsgebiet" ohne gleichzeitige flankierende Massnahmen auf dem Bodenmarkt (z.B. Eindämmung spekulativer Verkäufe und Käufe) eine fortschreitende Devitalisierung zur Folge haben kann.

Destabilisierende Faktoren können jedoch auch von privater Seite ausgehen. Bezüglich der Bärenfelderstrasse besteht die relativ neue Erscheinung, dass Verkaufsinserate mit den dank der Revitalisierung gewonnenen Wohnqualität "ausgestattet" werden. Dies trifft beispielsweise auf Neubauten zu, die direkt an Hauptverkehrsachsen der Stadt und zudem einige hundert Meter von der Bärenfelderstrasse entfernt liegen! Insgesamt sind folgende Indikatoren destabilisierender Tendenzen zu nennen:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| Rahmen-
bedingungen:
(Gruppe 0) | <ul style="list-style-type: none"> . Erhöhung des ökonomischen Drucks (z.B. Abbruchgenehmigungspraxis, Bodenwertsteigerung durch Standortverbesserung, Aufzonungen, Entlassung aus Schon- bzw. Schutzzonen) . Behördliche Ankündigungen für das In-Aussichtstellen öffentlicher Investitionen in einzelne Revitalisierungsgebiete . Divergierende Zukunftsstrategien zwischen Behörden und Beteiligten im Sinne einer Teiloptimierung bestimmter Aspekte (z.B. Ansiedlung sog. "guter Steuerzahler") . Erhöhung der Immissionen (z.B. infolge neuer Verkehrsträger; Industrieansiedlung) |
|---------------------------------------|--|

(1) Die Indikatoren des Bezugsfelds "Gruppen und Personen", welche destabilisierende Tendenzen anzeigen, sind bei den Initianten und Beteiligten der Revitalisierung selbst zu finden. Da Revitalisierung nicht ein Zustand ist, der einfach einmal erreicht ist, sondern ein solcher, der permanent weitergeht, müssen die am Prozess Beteiligten auch dessen Träger sein. Dies erfordert von ihnen eine ständige Bereitschaft, den Prozess zu tragen, was leicht zu Uebermüdigungserscheinungen führen kann. Ausserdem können zwischen den Einzelnen und Gruppen der Beteiligten Meinungsverschiedenheiten bezüglich der weiteren Massnahmen auftreten und zur Spaltung der Beteiligten führen.



- Indikatoren: (Gruppe 1)
- . Divergierende Vorstellungen der Beteiligten bezüglich der Wohnlichkeit
 - . Ermüdungserscheinungen und Resignation der Träger (insbesondere gegenüber äusseren Einflüssen, wie öffentlichen Planungsmassnahmen oder spekulativen Hauskäufern)
 - . Verkäufe an Zwischenhändler oder Bauträger
 - . Veränderung der Verhaltensnormen Einzelner oder Gruppen von Beteiligten
 - . Rückzug der Beteiligten auf ihre "Insel"
 - . Rückzug in die eigenen "vier Wände"
 - . Erzwungenes oder freiwilliges Rückgängigmachen von Verfügungsrechten
 - . Anzeichen von Trendumkehrungen gegenüber den Indikatoren der Gruppe 4.3, wie Zunahme der Wegzüge u.ä.

(2) Im Bezugsfeld "Alltagswelt" würden der Verzicht auf die Wahrnehmung von Verfügungsrechten bzw. deren Verunmöglichung (ein freiwilliger oder erzwungener Rückzug ins Private) einer Destabilisierung gleichkommen. Zudem dürfte ein Aufkommen von "Ruhe und Ordnungsvorstellungen" bezüglich Nutzung und Selbstdarstellung lähmend wirken. Es wäre allerdings ein Missverständnis, eine gewisse Verkleinbürgerlichung einer Strasse oder eines Quartiers bereits als destabilisierend zu betrachten.

- Indikatoren: (Gruppe 2)
- . Nicht mehr von den Bewohnern bestimmte Nutzung und Gestaltung des Aussenhauses
 - . Zeichen von Vandalismus (Verlust der teilöffentlichen Kontrolle von Strasse und Wohnumfeld)

(3) Destabilisierende Tendenzen dürften sich in einem unverhältnismässigen Ansteigen der Liegenschaftspreise und Mieten niederschlagen.

- Indikatoren: (Gruppe 3)
- . "Explosion" der Mietpreise vor dem Hintergrund der Revitalisierungserfolge
 - . Spekulative Hauskäufe im Gebiet nehmen zu
 - . Hausabbrüche nehmen wieder zu

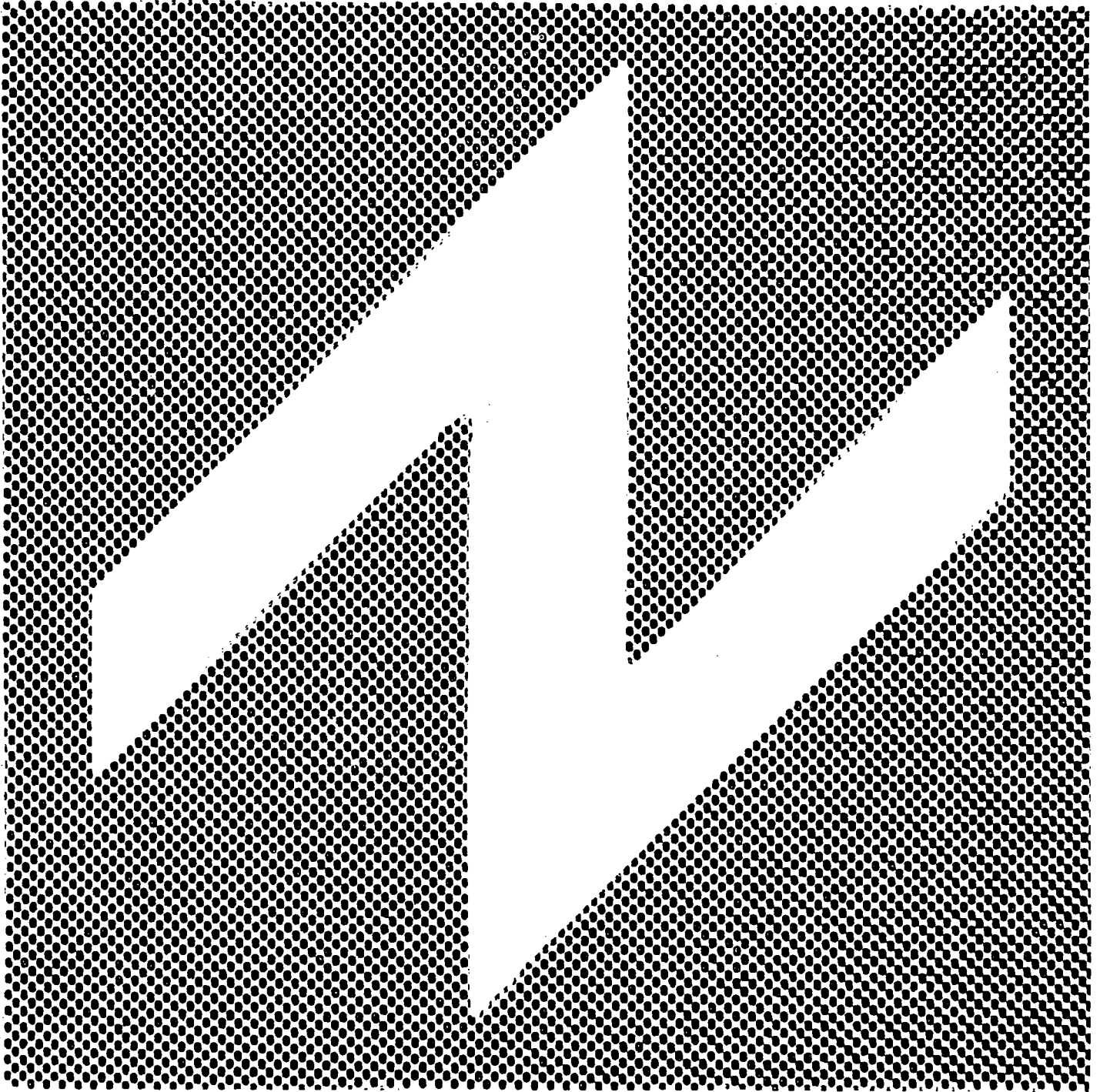
Indikatoren-Tabelle

Phasen (Kap. 4) Merkmale (Kap. 3)	4.1 Prozesseinleitungs- Indikatoren	4.2 Prozesscharakterisierende Indikatoren	4.3 Stabilitätsanzeigende Indikatoren	4.4 Destabilitätsanzeigende Indikatoren
3.0 Rahmenbedin- gungen	<ul style="list-style-type: none"> - Abnahme bzw. keine Zunahme des ökonomischen Drucks auf das Quartier - Keine Aufzonungen - Keine Verbesserungen der Standortgunst, aber auch keine radikalen Verschlechterungen der Wohnsituation durch Immissionen - Generelle Diskussion von Verbesserungsmaßnahmen in den Städten durch die Berufsverbände - Propaganda, Leitziele der Regierung - Steigendes Bewusstsein über die unbefriedigenden Wohnverhältnisse in den Vorstädten - Generell steigendes Unbehagen über Abbrüche von Altbauten mit günstigen Mieten zugunsten von teuren Neubauten bzw. über Luxussanierungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine weitere Zunahme des ökonomischen Drucks - Unterstützende öffentliche Planungsmaßnahmen wie die Unterstellung unter Schutz- und Schonzone, Baumschutz und das Angebot für eine Wohnstrasse - Aufbau regelmässiger Kontakte zwischen den aktiven Gruppen in der Strasse mit den zuständigen Verwaltungsabteilungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterhin: Keine Zunahme des ökonomischen Drucks, keine aufwertenden Planungsmaßnahmen - Kontinuierliche Kontakte zwischen aktiven Gruppen und Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung des ökonomischen Drucks - Behördliche Ankündigungen für das In-Aussichtstellen öffentlicher Investitionen in einzelnen Revitalisierungsgebieten - Divergierende Zukunftsstrategien zwischen Behörden und Beteiligten im Sinne einer Teiloptimierung bestimmter Aspekte - Erhöhung der Immissionen
3.1 Gruppen und Personen	<ul style="list-style-type: none"> - Manifestationen der sich bildenden Gruppen am Ort - Plakat-Anschläge, Informationsbretter, Säulen u.ä. - Einrichtung von Treffpunkten - Einladungen an Bewohner zu gemeinsamen Aussprachen - Strassen- und Quartierfeste - Defensivmassnahmen wie Unterschriftensammlungen, Einsprachen; Baumschutzaktionen - Erste sichere Wohnverhältnisse werden geschaffen - Die Anzahl der nahe am Wohnort Berufstätigen nimmt zu 	<ul style="list-style-type: none"> - Analog Kap. 4.1: Dokumente über die Kontinuität der Bemühungen, Publikationen - Einrichtung permanenter Treffpunkte - Ausgebautes Interaktionsnetz der Beteiligten - Interne Wohnungswechsel - Weitere Hauskäufe bzw. langfristige Mietverträge von Gemeinschaften mit Revitalisierungszielen, steigende Mietsicherheit - Keine Verkäufe an Zwischenhändler und Bauträger - Beratungsaktivitäten über die Strasse hinaus - Weiter steigende Zahl der Bewohner, die in der Bärenfelderstrasse auch arbeiten - Sinkende Wegzüge - Zunehmende Zahl der Umzüge innerhalb der Nachbarschaft 	<ul style="list-style-type: none"> - Analog Kap. 4.1, 4.2: Dokumente über die Kontinuität der Bemühungen, Publikationen, Reportagen in Radio und Fernsehen, Ausstellungen, Führungen mit Studenten, Beratungsstellen u.ä. - Ausweitung des Interaktionsnetzes "kleines Netz" - Abnahme spekulativer Liegenschaftenkäufe - Vertragliche Sicherung von Verfügungsrechten - Relativ hohe Mietsicherheit - Zunahme von Kindern im Vorschul- und Schulalter - Sesshaftigkeit der Bewohner nimmt zu - Komplettes Angebot an Einrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Divergierende Vorstellungen der Beteiligten bezüglich der Wohnlichkeit - Ermüdungserscheinungen und Resignation der Träger - Verkäufe an Zwischenhändler oder Bauträger - Veränderung der Verhaltensnormen Einzeller oder Gruppen von Beteiligten - Rückzug der Beteiligten auf ihre "Insel" - Rückzug in die eigenen "vier Wände" - Erzwungenes oder freiwilliges Rückgängigmachen von Verfügungsrechten - Anzeichen von Trendumkehrungen gegenüber den Indikatoren der Gruppe 4.3, wie Zunahme der Wegzüge u.ä.
3.2 Alltagswelt	<ul style="list-style-type: none"> - Modell-Renovationen - Baumpflanzaktionen - Verwildern-Lassen von Gärten - Teilweiser Abbau von Zäunen - Auftreten erster Selbstdarstellungselemente - Veränderung von Wohnungsgrundrissen zugunsten offenerer Wohnformen 	<ul style="list-style-type: none"> - Sanfte Renovationen - Spuren im Wohnumfeld - Tagsüber offene Haustüren - Mehr-Weg-Informationsbretter; Informations-Säulen - Gemeinschaftseinrichtungen im Haus, z.T. für die Bewohner der Strasse - Selbstdarstellungselemente grösseren Ausmasses 	<ul style="list-style-type: none"> - Analog Kap. 4.1, 4.2: Spuren im Wohnumfeld - Dokumente kultureller Veranstaltungen - Weitere Selbstdarstellungselemente - Verbessertes Unterhalt an älteren (Neu-)Bauten - Funktionieren der permanenten Treffpunkte 	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht mehr von den Bewohnern bestimmte Nutzung und Gestaltung des Aussehenhauses - Zeichen von Vandalismus
3.3 Kosten, Mieten, Preise		<ul style="list-style-type: none"> - Tendenz zu relativ stabilen Mieten in den sanft renovierten Gebäuden - Hausverkäufe zu relativ einheitlichen, "nutzungs-konformen" Preisen 	<ul style="list-style-type: none"> - Analog 4.1 	<ul style="list-style-type: none"> - "Explosion" der Mietpreise vor dem Hintergrund der Revitalisierungserfolge - Spekulative Hauskäufe im Gebiet nehmen zu - Hausabbrüche nehmen wieder zu
<p>anhand der Bärenfelderstrasse abgeleitet</p>		<p>Hypothese</p>		

With-and-without-Analyse:

Die Bärenfelsenstrasse im Vergleich mit einer
Quartierstrasse ohne Revitalisierung

5





Vorbemerkung

5.0

(1) In welche Richtung sich die Bärenfelserstrasse ohne Revitalisierung entwickelt hätte, ist nicht eindeutig feststellbar. Hingegen verdeutlicht ein Vergleich des Veränderungsprozesses und der Indikatoren mit einer ähnlichen Quartierstrasse ohne vergleichbare Entwicklung die Auswirkung des Revitalisierungsprozesses. Als beste Annäherung zur Bärenfelserstrasse wurde im Matthäusquartier ein Teilstück der Oetlingerstrasse ausgewählt (siehe Stadtplan), da die baulichen, räumlichen und sozialen Voraussetzungen bei beiden Strassen 1970 nahezu identisch waren.

Der Veränderungsprozess (1970-1982) im Vergleich

5.1

Gruppen und Personen

5.11

(1) Im ganzen Quartier nimmt die Bevölkerung seit etwa 1970 stetig ab.¹⁾ Diese Entwicklung trifft auf beide Strassen zu. Die beobachteten Bewohnerfluktuationen bei Neubauten oder einzelnen sanierten Gebäuden an beiden Strassen ergeben im gesamten eine abnehmende Bevölkerungszahl. Die Gliederung der Bevölkerung nach Altersgruppen an der Bärenfelser- und Oetlingerstrasse entspricht etwa derjenigen des ganzen Quartiers.²⁾

Die altersmässig junge und sich verjüngende Bewohnergruppe in sanierten Häusern der Bärenfelserstrasse fällt zahlenmässig kaum ins Gewicht, weil sie nur ca. ein Sechstel der Bewohner der Strasse bilden.

(2) Im Quartier sind die kumulierten Umzugs- und Wanderbewegungen recht hoch (jährlich über ein Drittel der Gesamtbevölkerung). Die Bilanz fällt für Familien negativ, für Einzelpersonen und insbesondere jüngere Bevölkerungsgruppen positiv aus. Das heisst, dass das Quartier ein stabilisierendes Element, nämlich die Erhaltung von Bewohnern im Familienbildungszyklus, offenbar nicht zu halten vermag. Für einen Teil der Einzelpersonen jedoch, nämlich in Ausbildung stehenden Leuten oder jungen Berufstätigen, bildet das Quartier durchaus eine Chance zur Sesshaftigkeit, wie dies in der Bärenfelserstrasse geschah und geschieht (vgl. Kap. 3.1).

Hinweise

- 1) 1910 wies das Matthäusquartier mit 21'949 Einwohnern die höchste Bevölkerungszahl auf. Die Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) war im Verhältnis zur damaligen Bausubstanz sehr hoch. 1980 lebten noch 15'077 Einwohner im Matthäusquartier, auf einer gegenüber 1910 um ca. das Doppelte angewachsenen Wohnfläche. aus: Stat. Jahrbücher Kanton Basel-Stadt, 1930-1980
- 2) aus: Sonderauswertung ZED, Bevölkerungsstand 31.12.1982 Stat. Jahrbuch Kanton Basel-Stadt; 1982 nur für Bärenfelserstrasse
Sonderauswertung VZ 1970, 1980 nach statistischen Bezirken, Wohnvierteln und Gemeinden



(3) Wir haben gezeigt, wie sich in der Bärenfelserstrasse im Verhalten der jungen Zuzüger die Entwicklung eines Gebiets abbildet. Die Vernetzung der jungen Zuzüger folgt dem alten Nachbarschaftsnetz, welches durch die Abbrüche verloren gegangen ist. An der Bärenfelserstrasse bildet die bewusste Integration der Bewohner in die eigene Versorgungsstruktur einen erfolgreichen Weg für den Aufbau dieses Netzes. Die kleinräumliche Wohnversorgung umfasst den Laden Bä-30 und das Baizli Bä-40 mit gedeckter "Allmend". Wesentlich an der Integrationsfähigkeit dieses Angebotes ist, dass sowohl Wohn- als auch Arbeitsort der Revitalisierungs-Träger mehr in der Strasse selbst oder ihrer unmittelbaren Umgebung sind (s. Indikatoren Kap. 4).

An der Oetlingerstrasse ist ein Nachbarschaftsnetz bis heute noch nicht zustande gekommen. Es sind bisher keine Aktivitäten der Bevölkerung erkennbar, ein neues Netz von Beziehungen über die direkte (Wohnungs)-Nachbarschaftshilfe hinaus zu weben. Zwei Läden, die mit unterschiedlichem Erfolg die Bedürfnisse der traditionellen kleinräumlichen Versorgung sicherzustellen versuchen, haben keine Treffpunktfunktion wie der Laden in der Bärenfelserstrasse. Einzig die alte Quartierbaiz "Wilder Mann" hat durch die Vereinstätigkeit eine über die Strasse hinausgehende Bedeutung als Treffpunkt.

5.12

Alltagswelt

(1) Oberflächlich betrachtet bilden beide Strassen ein Bild gemischter Nutzung von Wohnen und Arbeiten mit einer kleinräumlichen Wohnversorgungsstruktur. Die Trägerschaften und Zielsetzungen einzelner Betriebe an der Bärenfelserstrasse unterscheiden sich hingegen deutlich von denen an der Oetlingerstrasse. Die Betriebsstruktur von Eckladen, Milchtour, Architektur, Restaurant mit gedeckter Allmend und zusammengeschlossenen Kleinbetrieben im "AREAL" beruht auf der Zielsetzung der kleinen Netze. Diese Vernetzung deckt sich auch mit den Verflechtungen derselben Personen. Demgegenüber bestehen an der Oetlingerstrasse verschiedene Einzelfirmen (Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe), die unabhängig voneinander und rein erwerbsorientiert agieren.

(2) Die Altbauten mit günstigem Wohnraumangebot an beiden Strassen verlockten bis 1979¹⁾ Spekulanten zu Abbrüchen und Neubauten, und nach 1979 eher zu teuren Altbausanierungen (Einbau von Bädern, Kücheneinrichtungen, Zentralheizung etc.). Für Leute, die das Ziel der Revitalisierung vor sich hatten, war jedoch die sanfte Sanierung der Altbausubstanz eine wesentliche Voraussetzung für ihre Aktivitäten.

Welche der beiden "Strategien" an der Bärenfelserstrasse überwiegt, ist anhand der Veränderung der Wohnbausubstanz nicht deutlich erkennbar. Mengenmässig, jedoch nicht flächenmässig, gibt es mehr Wohnungen in Neubauten. Zudem sind die Neubauwohnungen auf wenige Liegenschaften konzentriert. Im Vergleich dazu setzte an der Oetlin-

Hinweise

1) 1979 wurden beide Strassen in die Planungszone und Teile davon vorläufig in die Schonzone eingewiesen.



gerstrasse das "Engagement" für Neubauten später ein, was zu einem geringeren Anteil an Neubauwohnungen als in der Bärenfelsenstrasse führte (s. Tabelle 5/1). Die verbliebene Altbausubstanz geriet (im Gegensatz zur Bärenfelsenstrasse) in jüngerer Zeit jedoch unter massiven Druck der Sanierungs-Spekulation. Das bisherige Resultat davon sind drei Fälle einer teuren Renovation, gegenüber eines "Grenzfalls" an der Bärenfelsenstrasse (s. Einleitung zu Kap. 3).

Tabelle 5/1

Vergleich des Wohnungsbestands an der Bärenfelsen- und Oetlingerstrasse 1965-1980

Jahre	Wohnungen total		Wohnungen in Neubauten	
	Bärenfelsenstrasse	Oetlingerstrasse	Bärenfelsenstrasse	Oetlingerstrasse
1965	275	336	128	89
1970	261	359	128	116
1975	339	386	216	194
1980	340	375	227	194

Quelle: Gebäudeversicherung Basel-Stadt

(3) Im Vergleich zur Bärenfelsenstrasse herrscht in der Oetlingerstrasse - zumindest strassenseitig - die fremdbestimmte Wohnumwelt vor. Eine durch Bewohner entwickelte Selbstdarstellung ist kaum erkennbar, eher noch eine spontane Nutzung durch Kleinbetriebe. Die An-eignung der Wohnumwelt hängt offensichtlich eng mit der Eigentumsart zusammen: an der Oetlingerstrasse sind fast ausschliesslich renditeorientierte juristische Personen resp. private Liegenschaftseigentümer vorhanden.

Die Nutzung des Strassenraumes, d.h. des öffentlichen Bereiches für Kinder, Erwachsene und Fahrverkehr ist an der Bärenfelsenstrasse im Teilbereich "Wohnstrasse" angeregt worden. Der Strassenraum der Oetlingerstrasse hingegen ist heute immer noch ausschliesslich Verkehrsraum. Zur Verbesserung dieser Situation sind z.Z. Verkehrsberuhigungsmassnahmen in Diskussion. Die Initiative geht nicht von einer Anwohnergruppe, sondern von der Quartierkoordination aus. Sie findet jedoch bei zahlreichen Bewohnern Unterstützung.

Preise, Kosten, Mieten

(1) Zwischen 1965 und 1982 fanden an der Bärenfelsenstrasse bei 13 Objekten Handänderungen statt. In drei Fällen führte das zum Abbruch der Gebäude und zu Neubauten. In einem Fall wurde eher teuer saniert. Fünf Fälle führten zu sanften Sanierungen und in vier Fällen sind keine Veränderungen der Bausubstanz feststellbar (davon ein Fall von offensichtlichem Verlottern-Lassen der Liegenschaft).



Zwischen 1965 und 1982 zeigt sich an der Oetlingerstrasse folgendes Bild: Von den Objekten mit Handänderungen (insgesamt 17) wurde in drei Fällen jeweils eine grosse Zahl von Altbauten abgebrochen und an ihrer Stelle Neubauten erstellt. In drei Fällen wurden eher teure Sanierungen durchgeführt. In vier Fällen sind wenig wertvermehrende Investitionen erkennbar, und bei drei Gebäuden geschah nichts¹⁾ (vgl. Tabelle 5/2). Somit ist die Anzahl von Altbauten ohne Unterhalt in der Oetlingerstrasse (drei) höher als in der Bärenfelserstrasse (eine). Dies kann bedeuten, dass die Objekte zukünftig weiterverkauft werden, oder dass sich die Eigentümer über Art und Weise wertvermehrender Investitionen noch im Unklaren sind.

Tabelle 5/2

Handänderungen und ihre Auswirkungen auf die Bausubstanz (1965-82)

Veränderung der Bausubstanz	Bärenfelserstrasse	Oetlingerstrasse
Handänderungen	13	17
davon:		
- Abbruch / Neubauten infolge Handänderungen	4 / 3	8 / 3
- Altbauten ohne Unterhalt	1	3
- Altbauten mit Unterhalt	3	4
- sanfte Sanierungen	5	4 ¹⁾
- eher teure Sanierungen	1	3

1) Mitwirkung der Bewohner bei Sanierung nicht geklärt

Quelle: Bodenbewertungsstelle Basel-Stadt; Gebäudeversicherung BS

(2) Die Preisentwicklung infolge der Handänderungen an beiden Strassen ergibt ein aufschlussreiches Bild. An der Bärenfelserstrasse führten die Handänderungen bis Mitte der 70er Jahre in Erwartung der zonenkonformen Bodennutzung zu starken Steigerungen der Bodenpreise. Nach 1975 gingen die Bodenpreise vorübergehend - insbesondere wegen des Konjunkturreinbruchs - zurück. Aber auch durch eine neue Marktsituation, in der der professionelle Zwischenhandel ausgeschlossen wurde und fast nur noch zwischen Privaten, resp. Hausgemeinschaften Handänderungen stattfanden, hielt sich die Preisbildung in einem vertretbaren Rahmen (siehe Kap. 3.3).

Hinweise

1) Bei Objekten ohne Handänderung (die verbleibenden 20 Objekte) sind in vier Fällen wertvermehrende Investitionen (wie Einbau Bad/Dusche, Heizung) (aufgrund von Baubewilligungen und Erhöhung der Gebäudeversicherungssummen) erkennbar. Alle übrigen 16 Objekte werden werterhaltend unterhalten.



Im Vergleich dazu wurde in der Oetlingerstrasse erst in jüngster Zeit durch zwei Hauskäufe zwischen Privaten und Hausgemeinschaften der professionelle Häusermarkt "durchbrochen". Die Preise sind an dieser Strasse aber immer noch relativ hoch. Ende der 70er Jahre verdreifachte sich der Landpreis bei einigen Altbau-Objekten infolge mehrerer Zwischenhändler innerhalb von zwei Jahren. Den überwiegenden Teil aller Verkäufe an der Oetlingerstrasse bilden noch immer Handänderungen an Zwischenhändler und Bauträger.

(3) Die Auswirkungen der momentanen Entwicklung in beiden Strassen spiegelt sich deutlich in Handänderungen und in der Preisbildung wieder (s. Abbildung 5/2).

An der Bärenfelderstrasse fand der Revitalisierungsprozess durch das systematische Eingreifen in den Häusermarkt seine handfeste Verankerung. Demgegenüber stehen an der Oetlingerstrasse die Handänderungen noch fast ausschliesslich unter dem "Zwang", einen möglichst hohen Landpreis zu realisieren. Es scheint, dass die Schonzone nicht die erwartete Dämpfung auf die Bauland-Erwartung brachte. Die Preise werden nach wie vor durch Zwischenhändler hochgeschaukelt. Für die im Moment nicht verkaufswilligen Eigentümer ist dies Grund genug, ihre Liegenschaft weiter verlottern zu lassen oder in Luxus-Renovationen (und hohen Mieten) eine Flucht nach vorne zu suchen.

Indikatoren der Revitalisierung im Vergleich

5.2

(0) Im Kapitel 4 wurden die Indikatoren des Revitalisierungsprozesses an der Bärenfelderstrasse beschrieben. Nichts wäre missverständlicher, als nun einzelne dieser Indikatoren unabhängig von noch vorhandenen Devitalisierungserscheinungen zu betrachten. Beide Prozesse, Revitalisierung wie auch Devitalisierung, treten in unserem Untersuchungszeitraum an der Bärenfelderstrasse und an der Oetlingerstrasse auf. An der Bärenfelderstrasse entwickelte sich der Revitalisierungsprozess als Ereignis, das zunehmend die Wirkung und Intensität des ursprünglich dominierenden Devitalisierungsprozesses übertraf. An der Oetlingerstrasse steht der Anfang einer Revitalisierung, wie wir vermuten, noch bevor.

An der Oetlingerstrasse überwiegen z.Z. die destabilisierenden Indikatoren. Jedoch sind heute einzelne Veränderungen, wie Hauskäufe durch Genossenschaften, nicht zu übersehen; dies könnte zur einleitenden Phase eines Revitalisierungsprozesses gehören. Prozesscharakterisierende und stabilitätsanzeigende Indikatoren fehlen heute noch (s. Uebersicht 5/1).



Abbildung 5/1

Schema des Indikatorenvergleichs

Phasen des Revitalisierungsprozesses	Bärenfelserstrasse	Oetlingerstrasse
Einleitung		
Charakterisierend		
Stabilisierend		
Destabilisierend		
	Geringer Anteil des praktisch stillgelegten Devitalisierungsprozesses	Grosser Anteil des aktiven Devitalisierungsprozesses
	s. Uebersicht 4/1	s. Uebersicht 5/1

(1) Beim Bezugsfeld "Gruppen und Personen" sind bei der Bevölkerung Aktivitäten erkennbar, die auf erste Versuche der Bildung eines "Netztes" in der Strasse hindeuten. Nebst der erwähnten Bildung von zwei Hausgenossenschaften könnte es durch die vorgesehene Verkehrsberuhigung in diesem Gebiet der Strasse Chancen zur Verbesserung geben. Jedoch konzentriert sich heute das Interesse von Eigentümern und Bewohnern immer noch stark auf den Innenwohnbereich.

(2) Dieser revitalisierungshemmende Zustand wird besonders deutlich im Bezugsfeld "Alltagswelt", bei der Nutzung von Wohnraum und -umfeld. Sie wird bestimmt durch allerlei Hausordnungen und Reglemente. Hinzu kommt, dass die Verwaltung des Wohnumfelds ausschliesslich in Händen von Abwarten und Eigentümern liegt, was die Wirkungsmöglichkeit der Bewohner in ihrer Umwelt nahezu ausschliesst. Erste Ansätze der Aneignung und Selbstdarstellung im Aussenhausbereich sind vorerst nur bei den beiden Hausgemeinschaften erkennbar.

(3) Das Bezugsfeld "Preise, Mieten, Kosten" ist dadurch charakterisiert, dass an der Oetlingerstrasse die Liegenschaftsverkäufe an Immobilien- und Zwischenhändler überwiegen. Handänderungen zwischen Privaten bilden die Ausnahme, sind jedoch - wie das Bärenfelser Modell belegt - sowohl eine wichtige Voraussetzung für die Beschleunigung eines Revitalisierungsprozesses als auch ein Ausdruck davon. Es ist zu vermuten, dass infolge der laufenden Zonenplanrevision mit der Einführung der Schonzone in Teilen der Oetlingerstrasse im Moment eine grosse Unsicherheit bei Eigentümern und Liegenschaftshändlern hinsichtlich ihres weiteren Verhaltens vorherrscht. Dies könnte für Private (Genossenschaften, Hausgemeinschaften, Einzeleigentümer) eine Chance sein, relativ günstig, unter Umgehung der Spekulation, Häuser aufkaufen zu können. Es würde jedoch voraussetzen, dass die bisherigen Eigentümer diese "neue" Käuferschaft stärker als bisher berücksichtigen, und somit den Zwischenhandel ausschliessen (s. Kap. 6.3 "Empfehlungen").

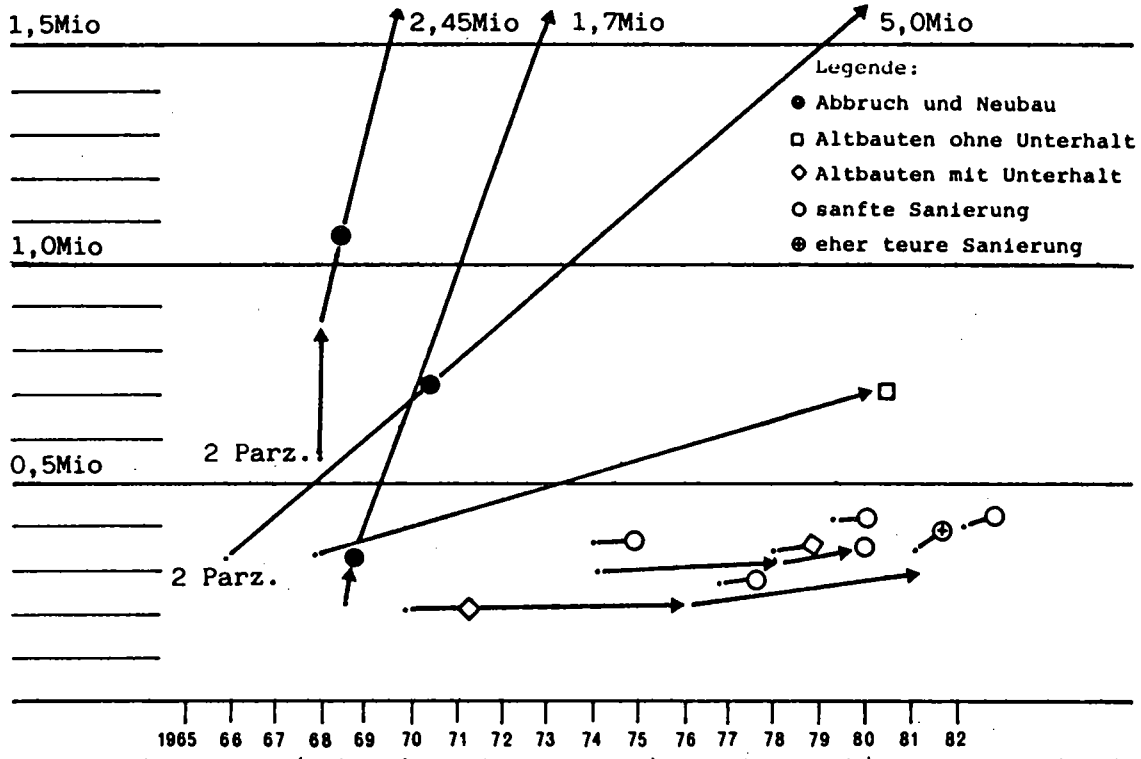


Abbildung 5/2

Vergleich der Preise für Liegenschaften und Bauten zwischen 1965-82
(Parzellenfläche pro Objekt ca. 200 - 250 m²)

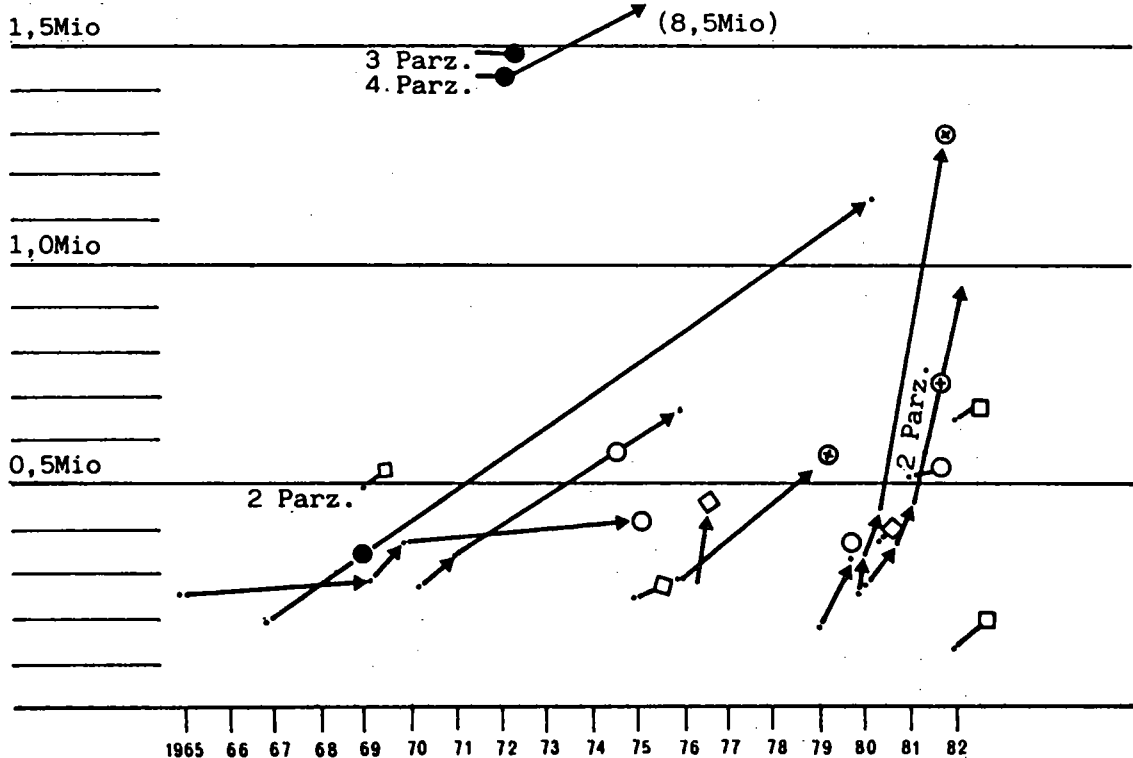
Bärenfelserstrasse

Quelle: Bodenbewertungsstelle Basel-Stadt, 1982



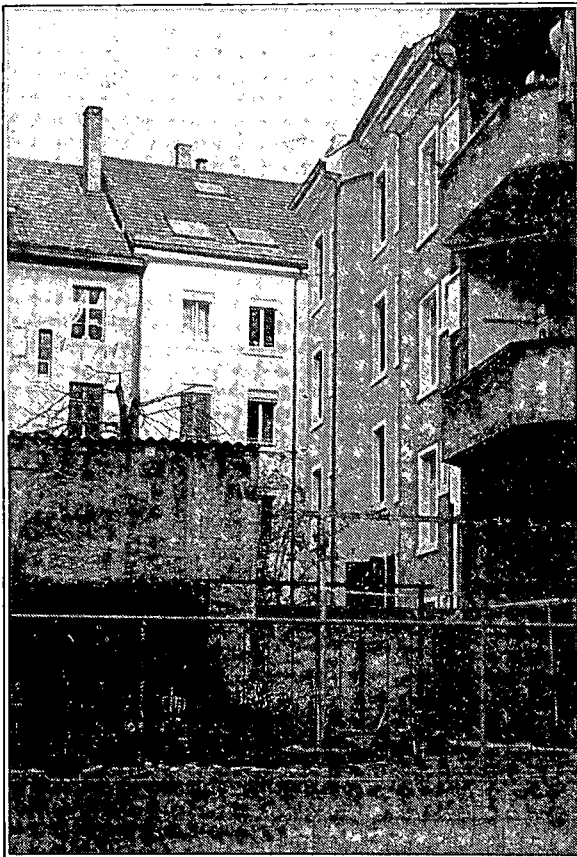
Oetlingerstrasse

Quelle: Bodenbewertungsstelle Basel-Stadt, 1982



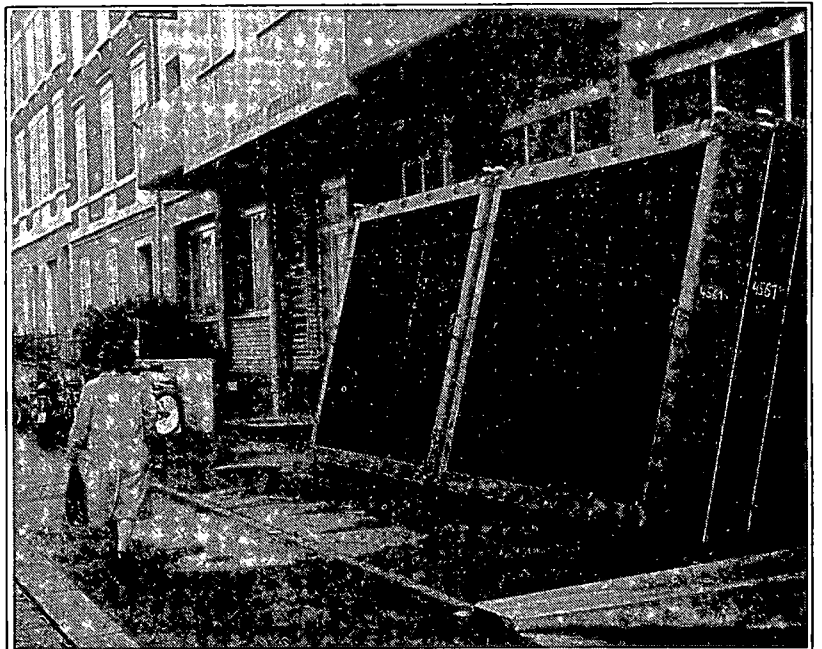
Indikatoren der Revitalisierung an der Oetlingerstrasse

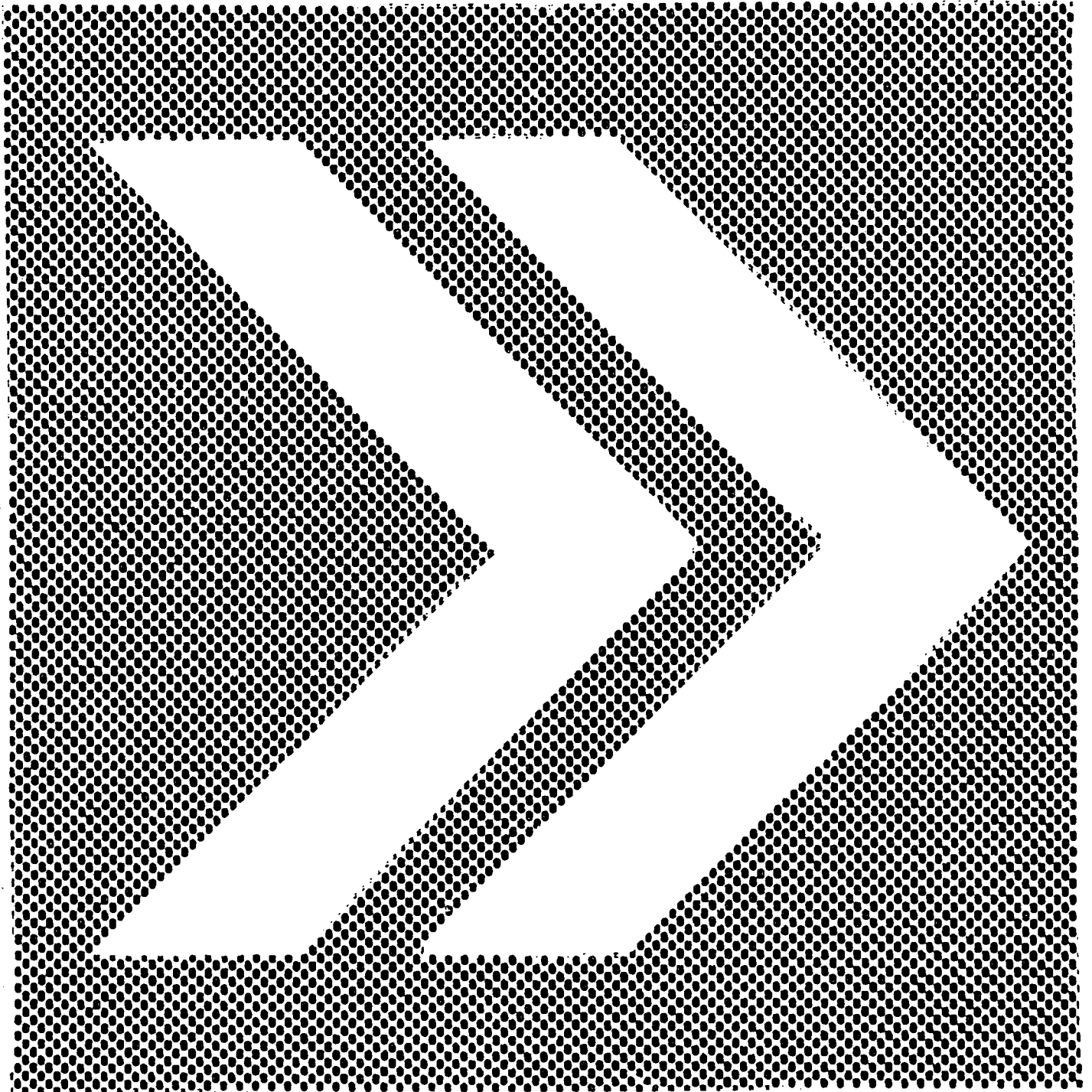
Phasen Merkmale (Kap. 3)	4.1 Prozesseinleitungs- Indikatoren	4.2 Prozesscharakterisierende Indikatoren	4.3 Stabilitätsanzeigende Indikatoren	4.4 Destabilitätsanzeigende Indikatoren	
3.1 Gruppen und Personen	<ul style="list-style-type: none"> - Gruppenbildung innerhalb von zwei Hausgemeinschaften - Ausstrahlung von gemeinschaftsbildenden Tätigkeiten in der Nachbarschaft auf die Strasse (wie Unterstützung von Verkehrsberuhigungsvorschlägen) 	/	/	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsmöglichkeit von Wohnraum, Vorgarten, Hinterhof abhängig von Interessen von Einzel-eigentümern und/oder Abwarten 	
3.2 Alltagswelt				<ul style="list-style-type: none"> - Offene innere Nutzung des Wohnraumangebotes bei Hausgemeinschaften - Erste Ansätze der Aneignung und Selbstdarstellung (Veloständer) bei Hausgemeinschaften 	<ul style="list-style-type: none"> - Rahmenbedingungen der Wohnraum-Nutzung durch Miet-Ordnung resp. Privat-Eigentümer bestimmt - Verwaltung und Verwaltungsdelegation (Abwart) für Wohnumfeld (Treppenhaus, Vorgarten, Hinterhof) mit rigider Ordnung (Merkmal: "pflegeleicht" "Besitz")
3.3 Preise, Mieten, Kosten				<ul style="list-style-type: none"> - Handänderungen zwischen Privaten (bilden nach wie vor Ausnahmen) - Unterstützung der Schonzone-Einweisung durch Bewohner der Strasse 	<ul style="list-style-type: none"> - Handänderungen an Immobilien- und Zwischenhändler überwiegen - Unsicherheit der Eigentümer bzgl. Ausdehnung der Schonzone - Massive Mietaufschläge infolge teurer Sanierungen



Devitalisierend wirkende Hinterhöfe ...

... und Vorgartenbereiche







Erreichte und nicht erreichte Ziele

6.1

(1) Blickt man heute zurück zum Beginn des Revitalisierungsprozesses anfangs der 70er Jahre, so ist festzustellen, dass damals bei seinen Initianten das Ziel der Gegensteuerung im Vordergrund stand. Was als Folge der damals vorherrschenden Abbruchwut in innerstadtnahen Gebieten mit vorwiegender Bausubstanz aus der Jahrhundertwende konkret damit gemeint war, war in schillernden Begriffen wie "autonome Selbstversorgung", "Staat im Staat" etc. in den Köpfen der "Gegensteuerer" vorhanden. Der geistige Hintergrund dieser Leute resultierte aus der 68er Bewegung: Enttäuscht über deren Auswirkungen auf politischer und gesellschaftlicher Ebene haben sie den Schluss gezogen, dass Veränderungen zuerst am eigenen Umfeld vorgenommen werden müssten. Bevor etwas am eigenen Wohn- und/oder Arbeitsort in der Stadt verändert werden konnte, musste die Vorstellung verworfen werden, dass eine "Sozial-Utopie" auf dem Land verwirklicht werden kann. Den Initianten der Revitalisierung in der Bärenfelserstrasse wurde allmählich klar, dass eine Realisierung ihrer Ideen auf dem Land nicht ihrem persönlichen und politischen Engagement entspräche. Es wäre eine Flucht vor den Problemen in der Stadt gewesen.

Zu Beginn der 70er Jahre war auch den Politikern in Basel klar geworden, dass die enorme Stadtflucht gebremst werden musste. Nebst zahlreichen "Verschönerungsaktionen" im Stadtzentrum wurde die Sanierung von 40 Altstadtliegenschaften beschlossen. Die Sanierung sollte zur Belebung der nachtsüber fast ausgestorbenen Innenstadt beitragen. Die Problematik solcher Massnahmen war eindeutig: Mit erheblichem finanziellem Aufwand sollte die Innenstadt aufgewertet werden, während die Problemquartiere weiterhin vernachlässigt wurden und deren Wohnqualität sich weiter verschlechterte. Aus dieser gesamtstädtischen Problematik heraus formierte sich aus Mitgliedern des schweizerischen Werkbundes das "Planteam SWB". Die Bestrebungen dieser Gruppe zielten dahin, Alternativen zur vorherrschenden Städtebau- und Verkehrspolitik vorzuschlagen. Als Gegenmassnahme zur Sanierung der 40 städtischen Altliegenschaften trat das Planteam SWB dafür ein, dass die Stadt die kooperative Sanierung von 40 Liegenschaften aus der Jahrhundertwende finanziell unterstützen solle, und zwar im Hinblick auf die Revitalisierung der von Verslumung bedrohten Gebiete. - Heute, fast zehn Jahre nach diesem Vorschlag, gibt es in Basel rund 40 Sanierungsgenossen- und gemeinschaften, allerdings ohne finanzielle Hilfe der Stadt (vgl. Karte 1/1). Einige davon befinden sich an der Bärenfelserstrasse. Ihre Aktivitäten gingen jedoch weit über Gebäudesanierungen hinaus. Der bisherige Erfolg der gesamthaften Revitalisierungsbemühungen in der Strasse kann den Kapiteln 3 bis 5 entnommen werden. Welche Ziele sind jedoch aus heutiger Sicht erreicht worden?

(2) Wie die Darstellung des Entwicklungsprozesses in Kapitel 3 aufzeigt, hat die Auseinandersetzung von Bewohnern der Bärenfelserstrasse mit ihrem Wohnort im vergangenen Jahrzehnt zweifelsohne permanent zugenommen. Die Aktivitäten eines Teils der Bewohnerschaft, die von Mitgliedern der gegründeten Sanierungs- und Wohngenossenschaft COHABITAT ausgingen und mit der Wohnstrassengruppe und weiteren Haus- und Wohngenossenschaften weitergeführt wurden, sind Ausdruck einer gemeinsamen Selbsthilfe zur Erhaltung ihres städtischen Lebensraums. Kurzum, diese Selbsthilfe hat zu einer Erhöhung der Identifikation der Bewohner



mit ihrem Wohn- und Arbeitsort geführt. Dies bedeutet, dass einerseits Anwohner der Bärenfelsenstrasse wieder sesshafter geworden sind, wie es in den ersten Jahrzehnten nach Gründung der Strasse und des Quartiers der Normalfall war. Andererseits bedeutet die erhöhte Identifikation auch eine vermehrte Inbesitznahme ihres Wohnraums und Wohnumfeldes.

(3) Zu Beginn der Revitalisierungsbemühungen konnte das Problem der Verdrängung von Bewohnern der Strasse von den Aktivisten nicht gelöst werden. Der Umsetzungsprozess, der schon früher durch Abbrüche und Neubauten eingeleitet worden war, fand nun in kooperativ erworbenen Liegenschaften seine Fortsetzung. Bei weiteren Hauskäufen wurde deshalb versucht, den bisherigen Mietern die Teilnahme an Gemeinschaftsprojekten zu ermöglichen. Das Problem der Verdrängung von Bewohnern aus Altbauten konnte und kann auch heute nur in Einzelfällen gelöst werden. Dank der zuvorkommenden Finanzierungshilfe seitens der Basler Kantonalbank konnten ab 1978 auch engagierte "Habenichtse" ihre Wohnung miterwerben.

Für die Stabilität einer Revitalisierung ist die "innere Tragfähigkeit" einer Bevölkerungsdurchmischung äusserst wichtig. Das Beispiel Bärenfelsenstrasse zeigt, dass eine relativ kleine Zahl von Aktivisten (ca. 3 % der Strassenbewohner) bereits in der Lage ist, eine eher passive Bevölkerung mitzutragen. Passivität bedeutet nicht eine Ablehnung der Revitalisierungsbemühungen, was z.B. die Kontakte bei den Strassenfesten oder bei Unterschriftensammlungen zeigen. Eigentlich gibt es relativ wenige Gegner des Veränderungsprozesses. Teilweise sind sie schon aus der Strasse weggezogen.

(4) Ein wesentliches Ziel der Revitalisierungsbemühungen in der Bärenfelsenstrasse ist die Erhaltung der Gebäudesubstanz aus der Jahrhundertwende mit günstigem Wohnraum. Heute gibt es nur noch ein "Problemhaus" in der Strasse, bei dem der Eigentümer auf Abbruch und Neubau der Liegenschaft spekuliert. Es ist gelungen, zahlreiche Gebäude vor Luxusrenovierungen oder gar vor dem Abbruch zu bewahren, durch die Bildung von Genossenschaften oder Hausgemeinschaften sowie durch den direkten Kauf der Liegenschaften vom ehemaligen Eigentümer. Teilweise konnte jedoch auch beobachtet werden, wie die Eigentümer anderer Liegenschaften mit den Pilotprojekten mitzogen und sanfte Sanierungen anderen Möglichkeiten vorzogen. Inzwischen findet sogar ein Wettbewerb zwischen Hauseigentümern von Altbauten in Bezug auf die Fassadengestaltung statt. Somit ist die Selbstdarstellung der Bewohner, ob Mieter oder Eigentümer, zu einem unüberschaubaren Element in der Strasse geworden. Ein ähnlicher Prozess hat inzwischen auch den Wohn-Innenbereich erfasst (vgl. Kap. 3.2).

(5) Ein weiteres Ziel der Revitalisierungsbestrebungen ist seine weitläufige Ausstrahlung. Was zuerst als Idee von Spinnern, Eigenbrödlern und Alt-68ern galt, ist inzwischen salonfähig geworden: Anzeichen dafür sind Ausstellungen, Arbeitstagungen, die das Revitalisierungs-Modell zum Gegenstand haben: Anfragen von Mietern und potentiellen Hauseigentümern bekunden das Interesse am laufenden Prozess. Es gibt bereits genügend Beispiele für Hausgemeinschaften und selbst-



verwaltete Wohnhäuser in der Stadt, die durch "Bärenfelser" Unterstützung und Ratschläge in wichtigen Entscheidungen bekamen.

Grundlegende Erkenntnisse

(1) Die Ausgangssituation für die Revitalisierungsbemühungen war eine von der Spekulation durch Neubauten verpfuschte Strasse mit vorwiegend verlotterter Altbausubstanz.

In dieser Situation bildeten sich in der Strasse neue Gruppen von Kaufinteressenten, wie die Sanierungs- und Wohngenossenschaft COHABITAT (1974 ff) oder später die Hausgemeinschaft Bärenfelserstrasse Nr. 37 (1978). Eine wesentliche Voraussetzung für die Revitalisierung in der Strasse war die Möglichkeit, Liegenschaften (mit Ausnahme der BÄ-10) zu relativ günstigen Kaufpreisen erwerben zu können. Allerdings zogen solche Käufe wegen der weit fortgeschrittenen Abwertung der Altbausubstanz hohe Sanierungsaufwendungen nach sich. Es darf nicht übersehen werden, dass die Strasse als völlig unattraktive Wohnlage galt.

(2) Kennzeichnend für den Prozess ist, dass bis heute nur geringe öffentliche Mittel zur Sanierung der Bärenfelserstrasse eingesetzt wurden. Die Stadt investierte lediglich Fr. 35'000.- für die Umgestaltung zur Wohnstrasse. Das war in den Jahren 1976/77, als der Revitalisierungsvorgang gerade erst angelaufen war. Bemerkenswert ist, dass die Wohnstrassengruppe die Wohnstrasse selbst und nach eigenen Vorstellungen gestalten wollten. Dafür wurden Fr. 5'000.- gefordert. Der Betrag wurde jedoch nicht gewährt, weil keine Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Aktivisten zustande kam.

Nebst der Finanzierung der Strassenumgestaltung und einem zinsverbilligten Renovationskredit von Fr. 80'000.- aus Bundesmitteln flossen keine revitalisierungsbezogenen, öffentlichen Mittel in die Bärenfelserstrasse. Das bedeutet, dass sämtliche finanziellen Leistungen von den Bewohnern, Hauseigentümern, Hausgenossenschaften etc. selbst aufgebracht wurden. Die Wohnstrassengruppe beispielsweise finanzierte ihre Aktivitäten aus dem jährlichen Strassenfest, die Hausgemeinschaften konnten nach einer gewissen Anlaufzeit vom Wohlwollen der Kantonalbank bei der Finanzierung ihrer Liegenschaft ausgehen. So liegt eine Entwicklung vor, die von Initianten und Unterstützern ohne staatliche Zuschüsse in Gang gebracht und aufrecht erhalten worden ist. Insgesamt gesehen, beruht der Revitalisierungsprozess auf Selbsthilfe der Bewohner, ohne dass Anstrengungen unternommen worden wären, öffentliche Mittel zu bekommen. Zu Beginn des Prozesses haben keine Gespräche mit der Verwaltung stattgefunden. Kontakte kamen erst im weiteren Verlauf der Entwicklung zustande, als die Revitalisierung erste Erfolge zeigte.

(3) Ein wichtiger Gesichtspunkt ist auch das Verhältnis zwischen öffentlicher Verwaltung und Bewohnern. Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, dass die Initiative von Bewohnern ausgegangen ist. Die Verwaltung hat bloss auf die Bestrebungen der Bewohner reagiert. Jedoch waren die Reaktionen in den einzelnen betroffenen öffentlichen Stellen sehr unterschiedlich. Wie schon erwähnt, zeigten sich das Amt



für Kantons- und Stadtplanung, das Hochbauamt und der sozialpädagogische Dienst "revitalisierungsfreundlich", während beispielsweise beim Polizeidepartement Skepsis dem neuen Experiment gegenüber vorherrschte. Dieses ambivalente Verhalten¹⁾ der Verwaltung als ganzes gegenüber den Veränderungen besteht heute nach wie vor, jedoch längst nicht mehr so stark.

(4) Die Träger des Revitalisierungsprozesses waren und sind Bewohner der Strasse oder der unmittelbaren Umgebung mit dem problembewussten Verständnis: "Ich bin hier, und ich bleibe hier." Das führte dazu, dass so Veränderungen selbst einleiten mussten, wenn Verbesserungen erzielt bzw. das Verdrängtwerden verhindert werden sollte. Dies kann jedoch erst eintreten, wenn die Bürger sich wieder mit ihrem Wohnort identifizieren, das heisst, sesshafter werden. Dann werden sie auch wach gegenüber Veränderungen, die sich in ihrer Wohnumgebung abspielen.

Nebst privaten Initianten in der Strasse trugen selbstverständlich auch Verwaltung und Politiker zum Gelingen bei, insbesondere durch die provisorische Einrichtung der Wohnstrasse und ihre inzwischen rechtliche Anerkennung. Daneben hatten und haben persönliche Unterstützungen einzelner Vertreter der Stadtverwaltung ein nicht zu unterschätzendes Gewicht.

(5) Zwischen 1975 und 1980 wurden zwei administrative Rahmenbedingungen geschaffen, die den Prozess beschleunigten:

- 1976: Wohnstrassenprovisorium
- 1979: Einweisung eines Teils der Strasse in die Schonzone

Beide Massnahmen kamen direkt auf Initiative betroffener Bewohner in der Bärenfelderstrasse zustande. Während die Einrichtung des Wohnstrassenprovisoriums die Wohnqualität an der Strasse zumindest nicht mehr weiter sinken liess, sich leider aber auch positiv auf spekulative Absichten in der Umgebung auswirkte, hat die Einweisung in die Schonzone als "Korrektiv" gewirkt. Mit ihr nahm insbesondere bei untergenutzten Gebäuden der ökonomische Druck ab, welcher auf Abriss und Neubau wirkte.

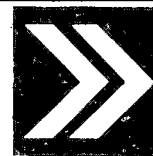
6.3

Empfehlungen

(1) In der Beurteilung der Notwendigkeit, in unseren Städten etwas gegen die Stadtflucht und die Bildung potentieller Sanierungsgebiete zu unternehmen, herrscht heute bei Politikern und Planern weitgehend

Hinweise

1) Zu ähnlichen Erkenntnissen haben Untersuchungen in anderen Ländern geführt, vgl. hierzu z.B. in: N. Heinz: Kommunale Planungsmassnahmen und bürgerschaftliche Aktionen, in: Erneuerung innerstädtischer Problemgebiete (Teil 4, Stadtentwicklungsberichte), Berlin 1980, S. 114 ff



Uebereinstimmung.¹⁾ Jedoch liegen die eigentlichen Probleme bei der Gegensteuerung in der Wahl der "richtigen" Massnahmen. Sie hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, und kann letztlich nur für jeden Fall im einzelnen entschieden werden. Deshalb können nachfolgende Empfehlungen nicht einfach auf andere Problemgebiete übertragen werden. Sie sind von Fall zu Fall abzuwägen, was ein hohes Problembewusstsein der am Revitalisierungsprozess Beteiligten erfordert.²⁾ Trotz der Einschränkungen kann der Revitalisierungsansatz der Bärenfelsenstrasse zumindest bei all jenen innerstädtischen Quartieren der Jahrhundertwende angewendet werden, welche die typischen Devitalisierungserscheinungen aufzeigen.

An die Bewohnerschaft

6.31

(1) Indem wir mit den Empfehlungen an die Bewohnerschaft beginnen, wird deutlich, welchen Stellenwert wir ihr bei der Verbesserung der Wohnsituation beimessen. Durch die Revitalisierung sollen die Bereiche "Wohnen, Hinterhof, Strasse" und sonstiger Freiraum zum gestaltbaren Teil des Lebens werden. Wieweit diese Bereiche formbar sind, kann in Interessengruppen und/oder durch Einzelinitianten erfahren werden. Hinter all dem steht der Gedanke und Aufbau eines Gemeinschaftssinns.

Die Bewohnerschaft kann im Haus, in dem sie wohnt und im gesamten Quartier wirken. Beim "Wohnen" geht es vor allem um das Interesse der Mieter an ihrem Haus. Ist dieses Interesse vorhanden, dann ist auch Gewähr für eine Identifikation mit dem Wohnort gegeben, wie im Fall Bärenfelsenstrasse eindeutig gezeigt worden ist. Das Interesse kann von Putz- und Pflegediensten über partielle Verfügungsrechte bis zur Uebernahme des Hauses reichen. Somit können an die Bewohner folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Abschluss von Mietverträgen anstreben, die grössere Wohnsicherheit und Verfügungsrechte in Innen- und Aussenhaus ermöglichen und Eigenleistungen absichern
- Bildung von Hausgemeinschaften zwischen Mietern, die ein Haus übernehmen möchten
- Gemeinsame Aktivitäten, wie die Instandsetzung gekaufter oder mit baurechtsähnlichen Verträgen übernommener Liegenschaften
- Uebernahme von Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Quartierladen im Haus

(2) Auf Quartiersebene sollte im Hinblick auf eine erfolgreiche Revitalisierung ein Erfahrungsaustausch zwischen den Aktivisten stattfinden. Eine Quartierkoordination sollte folgende Funktionen erfüllen:

Hinweise

- 1) Vgl. H. Huber und R. Schäfer: Stadtflucht, in: Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik, Bd. 62, Stuttgart 1978
- 2) Zu einer ähnlichen Feststellung kommt auch der Rat der Gemeinden Europas in seiner Beurteilung der Sanierungsprobleme in Europas Städten, in: Stadterneuerung in Europa, Göttingen 1980, S. 168 ff



- Hilfe bei der Wohnungssuche
- Austausch von Informationen über Hausverkäufe
- Hilfe beim Hauskauf bzw. Vertragsabschlüssen
- Koordination quartierbezogener Probleme und Erarbeitung von Lösungsansätzen

6.32

An Hauseigentümer

(1) Eng verknüpft mit den Empfehlungen an die Bewohner sind unsere Empfehlungen an die Hauseigentümer. So wie die Bewohner sich für eine verstärkte Verfügung über ihr Haus interessieren sollten, um ihren persönlichen Freiraum zu erweitern, müssten Einzel-Eigentümer vermehrt dazu tendieren, den Mietern mehr Verantwortung über ihren Wohnbereich zu übertragen. Der Nutzen für den Eigentümer liegt darin, dass das Interesse der Mieter am baulichen Zustand ihres Hauses verstärkt und somit ihre Sorgfalt erhöht wird. Die Uebergabe von mehr Verantwortung an die Mieter kann verschiedene Ausprägungen haben, je nachdem, ob ein Eigentümer seine Liegenschaft nur von den Mietern unterhalten lassen möchte oder ob er im Sinne hat, ihnen das Haus längerfristig oder definitiv zu übergeben:

- Uebernahme des Unterhalts durch Mieter bei Gewährleistung langfristiger Mietverträge (siehe Bā-21, 41)
- Abschluss eines baurechtsähnlichen Vertrages (siehe AREAL)
- Sicherung eines Vorverkaufsrechts für die Mieter
- Verkauf an die Mieter

Diese Empfehlungen gelten insbesondere für Wohngebäude meist (älterer) Einzeleigentümer. Jene sind oft nicht mehr bereit oder in der Lage, für den Unterhalt ihrer Liegenschaft zu sorgen.

(2) Daneben gibt es auch bei Objekten von anonymen Bauträgern, wie Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen Möglichkeiten zu revitalisierungsfördernden Verhältnissen. Die genannten Eigentümer zeichnen sich insbesondere durch ihre "interne Verwaltungsfreundlichkeit" aus. Sie tendieren zu Renovationen, die möglichst wenig Verwaltungsaufwand bedingen und somit allen Wohnungen ein gleiches Erscheinungsbild geben. Eine Uebergabe der Unterhaltspflicht an die Mieter in Form von baurechtsartigen Verträgen würde zu einer wesentlichen Entlastung der jeweiligen Verwaltung führen. Zudem wäre die Kapitalanlage durch die Uebernahme der Verantwortung der Mieter langfristig zumindest genauso gesichert, da die Bewohner dem Haus mehr Sorge tragen würden.

6.33

An die öffentliche Verwaltung

(1) Während die Motivation der Bürger zur Partizipation an der Gestaltung ihrer Wohnsituation auf der Hand liegt ("bessere" Wohn- und Lebensbedingungen anstreben), hat die öffentliche Verwaltung einen anderen Blickwinkel in der Problemanalyse und -lösung. Bisher war sie eher in der Situation eines "Alleinwissers" und "Alleskönners", was



sich deutlich in den Gesamtplanungskonzepten der 50er, 60er und noch anfangs der 70er Jahre zeigte.¹⁾ Künftig werden ihre Aktivitäten bei der Planung, Konzeption und Durchführung von Massnahmen vermehrt auf eine Integration betroffener Bürger abgestimmt werden müssen. Das bedeutet einige Veränderungen im Verhältnis zwischen Verwaltung und Bevölkerung. Der entstandene Beteiligungsanspruch und Widerstand gegen die bis vor einigen Jahren noch reibungslos durchgeführten grossflächigen Problemlösungsansätze (Verkehrs- und Quartierplanung etc.) führten zu einem wachsenden Bedürfnis der betroffenen Bewohner, den Veränderungsprozess selbst zu tragen. Dies bedeutet, dass bereits bei der Einleitungsphase zu einem Revitalsierungsprozess, und nicht erst zu einem späteren Zeitpunkt, eine Oeffnung der Verwaltung nach aussen vorhanden sein muss. Im Sinne des "check and balance" urteilt die öffentliche Verwaltung nicht über die Revitalisierungs-Eignung eines Stadtgebiets, wohl aber sollte sie Revitalisierungsbestrebungen feststellen können und entsprechend darauf reagieren. Demnach kann sie auch nicht Stadtteile zu Revitalisierungsgebieten erklären, sondern der Prozess muss von der Basis ausgehen.

- Verzicht der öffentlichen Hand auf die Ausscheidung sog. Revitalisierungsgebiete.

Dieser Verzicht bezweckt, dass der Prozess von den Bürgern ausgehen kann, unbehindert von "spekulativen Erscheinungen"; zu letzteren zählen beispielsweise Häuserkäufe und -verkäufe durch professionelle Liegenschaftshändler aufgrund des zu erwartenden Wohnqualitätszuwachs.

(2) Zur Erkennung von Revitalisierungsbestrebungen kann die in diesem Bericht hergeleitete Indikatorenliste herbeigezogen werden (vgl. Tabelle 4/1). Bewusst wurde sie ohne Anspruch auf Formalisierung und Quantifizierung erarbeitet. Mit einem Rundgang durch ein entsprechendes Wohngebiet können Ansätze der Revitalisierung anhand der Indikatorenliste festgestellt werden. Der finanzielle Aufwand dafür ist im Unterschied zu formalisierten und quantifizierten Erhebungsmethoden sehr klein.

- Verwendung der Indikatorenliste als Hilfsmittel zur Erkennung von Revitalisierungsbestrebungen

(3) Die Verwaltung sollte solche Bestrebungen mit gezielten Massnahmen fördern. Dazu gehören nebst rechtlichen Rahmenbedingungen (wie Schutz- und Schonzone) auch Finanzierungsbeihilfen für die Renovations- und Sanierungstätigkeit von Mietern, Hausgenossenschaften etc. Die öffentliche Hand sollte folgende Massnahmen ergreifen:

1) Vgl. P. v. Kodalitsch u.a.: Zur Erfolgskontrolle kommunaler Beteiligungsverfahren, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, Bd. 18/1979, S. 31 f



- Einsetzen von Massnahmen ohne ökonomischen Aufwertungsdruck fürs Quartier
 - Keine Aufzonungen, und wenn möglich Abzonungen auf bestehenden Baubestand
 - Einführung von Schutz- und Schonzonen
 - Bevorzugte Förderung von Renovationsvorhaben von Bewohnern an "ihrem" Haus

(4) Neben diesen ökonomischen Massnahmen gilt es, den Bewohnern vermehrt Informationen in Bezug auf ihr mögliches Engagement für den Revitalisierungsprozess anzubieten. Es ist bekannt, dass sowohl bei Einzel-eigentümern als auch bei den Mietern Misstrauen vorherrscht, wenn es um die Verfügungsrechte im Haus geht. Zudem ist auch auf beiden Seiten eine relativ grosse Unkenntnis vorhanden, wenn es sich um Kauf oder Verkauf, Renovation der Liegenschaft, Mitbeteiligung der Mieter etc. handelt. Dieses Informationsdefizit und der Abbau des Misstrauens könnte die öffentliche Hand durch verschiedene Massnahmen verringern:

- Angebot und Bekanntmachung einer neutralen Orientierungsmöglichkeit in Bezug auf Liegenschaftserwerb und -verkauf und vertragliche Vereinbarungen
- Angebot und Bekanntmachung einer neutralen Orientierungsmöglichkeit über Möglichkeiten und Kosten einer Gebäudeerneuerung

(5) Eine weitere Massnahmengruppe zielt auf die Erreichung von vermehrter Quartierdemokratie im Rahmen der bestehenden Rechtsgrundlagen. Sie führt zu einer direkten Partizipation der Bürger am Planungsprozess und wirkt somit auf die Gestaltung der Wohnumwelt ein.

- Kompetenz für einzelne Bewohner oder zumindest für Gruppen mit entsprechenden Zielen gegen Baugesuche Einsprache zu erheben
- Ein- und Mitsprachemöglichkeit jedes Bewohners bei Zonenplanrevisionen

6.34

An Kantons-Politiker

(1) Während sich die Empfehlungen an die Verwaltung auf die Ausgestaltung der Ermessensspielräume innerhalb des gegebenen rechtlichen Rahmens beziehen, geht es bei denjenigen an die Politiker um die Veränderung dieses Rahmens zugunsten von mehr Freiraum für Revitalisierung.

Revitalisierungsbestrebungen führen zwangsläufig zu Bestrebungen nach mehr Quartierdemokratie. Sie bildet ein gewisses Potential an Bewohnern, die auf die spezielle Situation ihres Quartiers sensibilisiert sind und auch dementsprechend handeln. Ein Bewusstsein erwacht - meist langsam -, bestimmte Bereiche sowohl der exekutiven als auch der legislativen Tätigkeit auf Quartiersebene empfehlend vorzubereiten, zu beaufsichtigen oder gänzlich zu delegieren. Hierzu gehören beispielsweise ein Gremium für die Allmend (Verkehrsregeln, Grünanlagen, Strassenflächen etc.), fürs Gesundheitswesen, die Bildung einer Schulpflege für die Quartiersschule, fürs Gastgewerbe und ein Baugremium zur Behandlung von Baugesuchen. Selbstverständlich bedeu-



tet dieses Vorgehen, dass auf der politischen Ebene die Bereitschaft dazu vorhanden ist, Macht auf Quartiersebene delegieren zu wollen.

- Verlagerung von Entscheidungs- und Verwaltungskompetenzen auf Quartiersebene (Bereiche wie: Allmend, Gesundheit, Bildung, Gastgewerbe, Baugesuche, Verkehr)

Zu dem Postulat "mehr Quartierdemokratie" gehört die Einsprachemöglichkeit von Vereinen mit entsprechenden Zweckartikeln (wie sie z.B. in Basel bereits bestehen) bei Baumassnahmen wie Abbrüchen, Ueberbauungen, Verkehrsbauten und Zonenzuordnungen. Der Zweck der Förderung der Quartierdemokratie liegt darin, zu einer grösseren Transparenz der Bedürfnisse aller interessierten Quartierbewohner zu gelangen. Das führt zu einer verstärkten Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort, die eine der wesentlichen Voraussetzungen für das Gelingen des Bärenfelser-Revitalisierungsmodells war (siehe Kap. 3.1, 3.2 und 4.A und 4.B).

(2) Innerstädtische Problemquartiere der Jahrhundertwende sind hohen Immissionsbelastungen und einem extremen Konsum der vorhandenen, geringen Freiflächen ausgesetzt, die keine weitere Schmälerung zulässt. Zudem ist die ansässige Bevölkerung durch spekulative Verslumung bzw. Abbrüche und Neubau oder Luxusrenovationen gefährdet. Deshalb sollte eine

- Verminderung des ökonomischen Drucks

in diesen Quartieren herbeigeführt werden. Das bedeutet, dass das bauliche Nutzungspotential, beispielsweise durch eine Abzonung oder durch eine Einweisung in die Schutz- und Schonzone, vermindert werden sollte.¹⁾

(3) Zu diesen Massnahmen gehören auch die zur Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum in den einzelnen Kantonen in den 60er und 70er Jahren erlassenen "Abbruch- oder Wohnschutzgesetze". Die Erfolge dieser Gesetze sind bisher eher bescheiden. Eine Verbesserung der Gesetze mit einer Ausrichtung auf Revitalisierungsbestrebungen bedeutet einen

- besseren Schutz umstrittener Objekte.

Dazu zählen beispielsweise Altbauten in Ecksituationen und solche mit Versorgungsfunktionen.

Bei einer Gesetzesänderung sollte das Fixiertsein auf Wohnstandards als Kriterium für Abbruchgenehmigungen (z.B. WC auf Zwischenpodest) wegfallen. Zudem müsste die Unterhaltspflicht des Eigentümers bei seiner Liegenschaft eindeutig festgelegt werden.

1) Andererseits könnten Gebiete mit niedriger Ausnutzung (in Basel beispielsweise das Bruderholz) und bereits erkennbaren "Devitalisierungserscheinungen" (Lädelistorben, Ueberalterung etc.) gemässigt aufgezoht bzw. punktuell verdichtet werden.



(4) Die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum erfordert darüber hinaus eine finanzielle Unterstützung bei Gebäuderenovationen, wie

- gezielte Finanzhilfen an Hausgenossen- und -gemeinschaften mit Revitalisierungszielen (in Abhängigkeit von Einkommen und Vermögen) auch auf kantonaler Ebene.

Dazu zählen Bürgschaften, Renovationsdarlehen und Subventionen, welche die Erhaltung preisgünstigen Wohnraums ermöglichen sollen.

(5) Die Empfehlung im steuerrechtlichen Bereich bezieht sich auf eine Gleichstellung von gemeinschaftlichem Vermögen mit anderen Vermögensformen. Beispielsweise werden im Kanton Basel-Stadt genossenschaftliche Hauseigentümer gegenüber Einzeleigentümern durch eine Doppelbesteuerung des Vermögens benachteiligt.¹⁾

- Steuerliche Gleichstellung von genossenschaftlichem und individuellem Hauseigentum.

Der Wegfall dieser steuerlichen Benachteiligung ist insbesondere wichtig in Bezug auf diejenigen Revitalisierungsbestrebungen, die - wie im Fall Bärenfelsenstrasse - hauptsächlich in Verbindung mit Hausgenossenschaften stehen oder dort zumindest ihre Träger haben.

6.35

An Bundes-Politiker

(1) Während die Empfehlungen für die kantonalen Instanzen kurz- bis mittelfristig durch entsprechende Massnahmen rechtswirksam umgesetzt werden können, beziehen sich die Empfehlungen an Politiker des Bundes eher auf langfristige Verwirklichungsmöglichkeiten. Das bestehende Mietrecht sollte nach Ansicht der Verfasser dahingehend verändert werden, dass

- stärkere Selbstverwaltungsmöglichkeiten für Mieter und eine höhere Wohnsicherheit

erreicht werden. Das bedeutet u.a. den Schutz von Eigenleistungen von Mietern durch einen Ausbau des bestehenden Mietrechts. Zudem sollte den Mietern ein gemeinsames Vorkaufsrecht für "ihr" Haus zustehen.

(2) Eng verknüpft mit den Aenderungsempfehlungen für das Mietrecht sind unsere Empfehlungen bezüglich des Eigentumsrechts. Nach Ansicht der Verfasser sollte langfristig in die entsprechende Verfassungsgrundlage die Sozialverpflichtung des Eigentümers aufgenommen werden. Somit sollte das Verfügungsrecht des Eigentümers dahingehend eingeschränkt werden, dass der Spielraum der Bewohner im Sinne der weitgehenden Nutzbarkeit und Selbstdarstellung (Identifikation) erweitert wird:

Hinweise

1) Sowohl der Genossenschafter als auch die Genossenschaft müssen den Genossenschaftsanteil versteuern.



- Veränderung des Eigentumsrechts im Hinblick auf die Sozialverpflichtung und eine sinnvolle Einschränkung des Verfügungsrechts des Eigentümers

(3) Die Wohnbauförderung des Bundes empfehlen die Verfasser weiterhin beizubehalten. Es ist anzunehmen, dass eine Verlagerung der Förderung auf Kantons- oder Gemeindeebene ihre Kontinuität vermindern könnte. Der Bund setzt aller Wahrscheinlichkeit nach die Förderungsmittel auch dann ein, wenn kein "Notstand" erkennbar ist, d.h. im Sinne der hier ausgeführten präventiven Massnahmen. Hinzu kommt das Problem der Selektivität: Wahrscheinlich haben revitalisierungsfreundliche Gemeinschaftsprojekte wenig Chancen auf Gemeindeebene, da ein Verständnis dafür noch kaum vorhanden ist. Deshalb sollte der Bund auch weiterhin als Anlaufstelle dienen, was jedoch zusätzlich kantonale Förderungsmaßnahmen nicht ausschliesst (s. Kap. 6.34).

(4) Eine weitere Empfehlung im Hinblick auf die Erhöhung von Revitalisierungschancen betrifft die

- verstärkte Demokratisierung des Planungsverfahrens im Rahmen des Raumplanungsgesetzes.

Bei Planungsmassnahmen sollten Mitsprache und Mitentscheid für alle betroffenen Bewohner gewährleistet sein. Was bisher lediglich eine "Kann-Formulierung" in Bezug auf die Mitsprache war, muss demnach verändert werden.

An alle Beteiligten des Prozesses

6.36

(1) Bei den Empfehlungen an die öffentliche Verwaltung (s. Kap. 6.33) wurde betont, dass der Staat zwar Massnahmen zur Förderung der Revitalisierung ergreifen, jedoch keine Revitalisierungsgebiete ausscheiden soll. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass nicht in jedem Gebiet mit Devitalisierungserscheinungen Initianten und Träger vorhanden sind, die den Prozess einleiten bzw. mittragen. Hier kommt dem Staat eine weitere Rolle als Unterstützer von sog. Animatoren der Revitalisierung zu. Animatoren haben die Aufgabe, den Prozess am Ort einzuleiten und mitzutragen. Im Gegensatz zur sog. Anwaltsplanung werden sie nicht temporär vom Staat eingesetzt, sondern sollten schon durch ihre Tätigkeit als Sozialarbeiter, Architekten etc. mit dem Problemgebiet verbunden sein. Ein Animator wird zum Bindeglied zwischen Bürger und Staat. Er ersetzt einen Teil bisheriger öffentlicher Planungsaufgaben durch praktische Hilfestellung in Revitalisierungsgebieten. Ziel bei diesem Vorgehen sollte sein, die Aktivitäten der Animatoren am Ort zu stärken, was eine günstige Voraussetzung für die Kontinuität ihrer Arbeit sein kann.

- Der Revitalisierungsprozess sollte von sog. Animatoren eingeleitet und begleitet werden; diese bilden das Bindeglied zwischen betroffenen Bewohnern und Staat.
- Sie sollten auch Vermittlungs-Funktionen zwischen den Bewohnern untereinander haben, und insbesondere die Verdrängung von Bewohnern



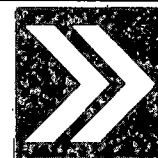
soweit als möglich verhindern

- Die Animatoren (Sozialarbeiter, Planer, Architekten etc.) sollten im "Revitalisierungs-Quartier" wohnen oder arbeiten und sich schon vorher mit städtischen Erneuerungsproblemen in der Praxis befasst haben.

Uebersicht 6/1

Die Empfehlungen im Ueberblick

Beteiligte	Empfehlungen in Bezug auf Objektebene
Bewohner	<ul style="list-style-type: none"> ● Abschluss von Mietverträgen mit garantierten Verfügungsrechten, abgesicherten Eigenleistungen und grösserer Wohnsicherheit ● Bildung von Hausgemeinschaften im Hinblick auf eine Uebernahme des Hauses ● Uebernahme von Versorgungseinrichtungen im Quartier
Haus-eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> ● Uebergabe des Unterhalts an Mieter bei Gewährleistung langfristiger Mietverträge ● Abschluss baurechtsähnlicher Verträge ● Sicherung eines Vorverkaufsrechts für die Mieter ● Verkauf an die Mieter
Oeffentliche Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> ● Schliessung des Informations-Defizits von Eigentümern und Bewohnern bezüglich Liegenschaftsverkauf und -erwerb ● Angebot einer neutralen Orientierungsmöglichkeit über Möglichkeiten und Kosten einer Gebäudeerneuerung
Kantonale Politiker	<ul style="list-style-type: none"> ● Gezielte Finanzhilfen an Hausgenossen- und -gemeinschaften mit Revitalisierungszielen ● Steuerliche Gleichstellung von genossenschaftlichem und individuellem Vermögen
Bundes-Politiker	<ul style="list-style-type: none"> ● Aenderung des Mietrechts im Hinblick auf stärkere Selbstverwaltungsmöglichkeiten der Mieter und eine höhere Wohnsicherheit ● Aenderung des Eigentumsrechts im Hinblick auf die Sozialverpflichtung und sinnvolle Einschränkung des Verfügungsrechts des Eigentümers
Alle Beteiligten	<ul style="list-style-type: none"> ● Einleitung eines Revitalisierungsprozesses von problemerefahrenen Animatoren ● Animatoren nehmen eine Vermittlerfunktion zwischen Bewohnern und Verwaltung ein ● Animatoren vermitteln zwischen Bewohnern selbst



Bei all diesen Empfehlungen geht es letztlich um die Entwicklung eines neuen "Heimatgefühls" auf der Basis von eigenständiger Identifikation. Die notwendige Anregung von Eigeninitiative soll dispers verteilt und in allen Quartieren erfolgen.

Empfehlungen in Bezug auf Quartiersebene	Beteiligte
<ul style="list-style-type: none"> ● Hilfe bei der Wohnungssuche ● Informationsaustausch über Hausverkäufe ● Gegenseitige Hilfe bei Hauskauf bzw. Vertragsabschlüssen ● Koordination, Erarbeitung von Lösungsansätzen quartierbezogener Politiker 	<p>Bewohner</p> <p>Haus-eigentümer</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Keine Ausscheidung sog. Revitalisierungsgebiete ● Verwendung der Indikatorenliste als Hilfsmittel zur Erkennung von Revitalisierungsbestrebungen ● Einsetzen von Massnahmen ohne ökonomischen Aufwertungsdruck ● Förderung der direkten Partizipation des Bürgers am Planungsprozess 	<p>Oeffentliche Verwaltung</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Verlagerung von Entscheidungs- und Verwaltungskompetenzen auf Quartiersebene ● Verminderung des ökonomischen Drucks ● Wirksamer Schutz umstrittener Objekte 	<p>Kantonale Politiker</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Belassen der Wohnbauförderung beim Bund ● Verstärkte Demokratisierung des Planungsverfahrens im Rahmen des Raumplanungsgesetzes 	<p>Bundes-Politiker</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Einleitung eines Revitalisierungsprozesses von problemerefahrenen Animatoren ● Animatoren nehmen eine Vermittlerfunktion zwischen Bewohnern und Verwaltung ein ● Animatoren vermitteln zwischen Bewohnern selbst 	<p>Alle Beteiligten</p>

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Sekundärliteratur

Literatur

Alexander, Ernest R.: Going it alone? A Case Study of Planning and Implementation at the Local Level, Washington, D.C., 1975

Autzen, Rainer: Instandhaltung und Instandsetzung innerstädtischer Altbauquartiere. Oekonomische und politische Determinanten, in: Bauwelt 34/1978, S. 1231-1235

Bachmann, Ruedi: Alternative Wohnbausanierungen, in: aktuelles bauen, Nr. 3/1980, S. 21 ff

Bastisch, Burkhard / Bunse, Heinz / Osenberg, Hanno und Wiehagen Walter: Wirkungsanalyse von Sanierungen. Auswirkungen von städtebaulichen Sanierungsmassnahmen auf die Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur in Wuppertal Elberfeld-Nord und Hannover Linden-Süd, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Bd. 21, Dortmund 1981

Beck, Peter: Von der geförderten zur gefährdeten Selbsthilfe. Vier Beispiele "autonomer" Selbsthilfe aus Berlin-Kreuzberg, in: Arch+ 55/1981, S. 47-51

Bischoff, Maja / Dolder, Anita / Pfister, Daniel: Kleines Netz. Eine neue Wohn- und Lebensform, Handbuch für die Praxis mit Anregungen, Informationen, Vorschlägen, o.O. und o.J.

Black, J. Thomas: Private-Market Housing Renovation in Central Cities: An Urban Land Institute Survey, in: Shirley Bradway Laska and Daphne Spain (ed.): Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation. New York/Oxford/Toronto/Sydney/Frankfurt/Paris 1980, S. 3-12

Böttcher, L. / Fricke, E. / Kodolitsch v., P. / Leber, B. / Richter, H.P. / Schulz z. Wiesch, J.: "Strategien für Kreuzberg". Bericht der Vorprüfergruppe über den Wettbewerb, in: Arch+ 37/1978, S. 63-73

Bürgerbeteiligung an der Stadtentwicklungsplanung und im Wohnbereich bei Vorhaben im Hamburger Raum (hrsg. vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau): Schriftenreihe "Städtebauliche Forschung" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 03.056, Bonn-Bad Godesberg 1977

Bürgerbeteiligung bei der Stadterneuerung. Beispiel: Karl-Theodor-Strasse, Hamburg (hrsg. vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau): Schriftenreihe "Stadtentwicklung" 02.020, Bonn-Bad Godesberg 1980

Bürgerbeteiligung bei der Stadterneuerung. Beispiel: Strategien für Kreuzberg (hrsg. vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau): Schriftenreihe "Stadtentwicklung" 02.021, Bonn-Bad Godesberg 1980

Clay, Phillip L.: The Rediscovery of City Neighborhoods: Reinvestment by Long-Time Residents and Newcomers, in: Shirley Bradway Laska and Daphne Spain (ed.): Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation. New York/Oxford/Toronto/Sydney/Frankfurt/Paris 1980, S. 13-26

Deér, Stefan und Gugger, Markus: Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung, in: Schriftenreihe des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bd. 24, Bern 1982

Dubach, Hannes und Kohlbrenner, Urs: Erneuerung der Wohnbausubstanz in der Schweiz, in: Bauwelt 42/1976, S. 1300-1313

- Eichstädt, Wulf / Ganssaue, Karin / Klug, Joachim / Werner, Jürgen: Selbsthilfe-Initiativen und Altbauerneuerung. Erste Auswertung einer Beispielsammlung in Berlin, in: Bauwelt 34/1978, S. 1239-1247
- von Einem, Eberhard: Revitalisierung. Besprechung der Aufsatzsammlung zum Thema Revitalisierung im "Journal of the American Planning Association" 4/1979, in: Stadtbauwelt 65/1980, S. 95-98
- von Einem, Eberhard: Selbsthilfe, ein neues Instrument der Stadterneuerung? Urban Homesteading in den USA, in: Archiv für Kommunalwissenschaften 18/1979, S. 185-205
- Erneuerung innerstädtischer Problemgebiete. Ein Drei-Länder-Vergleich: Bundesrepublik Deutschland, Grossbritannien, USA (hrsg.: Deutsches Institut für Urbanistik):
- Teil 1: Werner, Heinz: Selbsthilfe und Bürgerbeteiligung im Rahmen der Wohnraum- und Wohnumfeldverbesserung, Berlin 1980
- Teil 2: Gude, Sigmar: Flexible Finanzausweisungen für die Stadterneuerung, Berlin 1980
- Teil 4: Stadtentwicklungsberichte, Berlin 1980
- Frey, René L. (Hrsg.): Von der Land- zur Stadtflucht. Bestimmungsfaktoren der Bevölkerungswanderungen in der Region Basel, Bern/Frankfurt a.M. 1981
- Furler, Markus und Oswald, Philippe: Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung / Klein- und Mittelbetriebe, in: Schriftenreihe des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bd. 26, Bern 1982
- Gale, Dennis E.: Neighborhood Resettlement: Washington, D.C., in: Shirley Bradway Laska and Daphne Spain (ed.): Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation. New York/Oxford/Toronto/Sydney/Frankfurt/Paris 1980, S. 95-115
- Ganssaue, Karin / Piantoni, Albert und Spütz, Guido: Rehabilitierung von innerstädtischen Wohnquartieren. Möglichkeiten einer Wohnversorgung für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, in: Bauwelt 29/30/1974, S. 990-995
- Gerheuser, Frohmüt und Castellazzi, Eveline: Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung / Bewohner und Hauseigentum, in: Schriftenreihe des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bd. 25, Bern 1982
- Giger, Andreas u.a.: Wege zur Politik - Ursachen und Konsequenzen, Bedingungen politischer Arbeit in Gruppen (Manuskript Uni Zürich), Zürich 1982
- Haari, Roland: Fakten und Hypothesen zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung in der Schweiz, in: Schriftenreihe des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bd. 16, Bern 1980
- Hämer, Hardt Walther und Rosemann, Jürgen: Stadterneuerung ohne Verdrängung - ein Versuch, in: Arch+ 29/1976, S. 2-13
- Hartshorn, Truman Asa: Interpreting the City: An Urban Geography, New York/Chichester/Brisbane/Toronto 1980
- Hellweg, Uli: Anstiftung zur Selbsthilfe, in: Arch+ 66/1982, S. 78-81
- Hellweg, Uli: Ausweg Selbsthilfe? Zur aktuellen Situation der Selbsthilfe und der Mietermodernisierung, in: Arch+ 55/1981, S. 14-18

Hess, Bernhard: Sanierungsbedürftigkeit von Stadtgebieten, in: Stat. Studien der Universität Erlangen (hrsg. von I. Esenwein, Rothe), Bd. 8, Wiesbaden 1975

Heuer, Hans und Schäfer, Rudolf: Stadtflucht. Instrumente zur Erhaltung der städtischen Wohnfunktion und zur Steuerung von Stadt-Umland-Wanderungen, Schriftenreihe des Deutschen Instituts für Urbanistik, Bd. 62, Stuttgart/Berlin/Köln/Mainz 1978

Heute Strasse, morgen Wohnstrasse. Handbuch für wohnliche Strassen. Hrsg. von der Beratungsgemeinschaft für wohnliche Strassen, Zürich 1981 (Pro Juventute Verlag)

Hoffmann-Axthelm, Dieter: Aneignung von Stadtquartieren - oder was in der BRD davon übrigbleibt (zum Beispiel Kreuzberg), in: Arch+ 34/1977, S. 7-12

Huber, Benedikt: Wir müssen ein Gleichgewicht finden. Neue Lösungen für die Stadt von heute, in: Heimatschutz, Organ des Schweizer Heimatschutzes 73/1978, H. 1, S. 14-16

Kaufmann, Rudolf: Die bauliche Entwicklung der Stadt Basel. Klein-Basel, Vorstädte, heutige Stadt, Neujahrsblatt 127, Basel 1949

Kodolitsch v., Paul und Schulz zur Wiesch, Jochen: Zur Erfolgskontrolle kommunaler Beteiligungsverfahren. Wettbewerb "Strategien für Kreuzberg" (Berlin), in: Archiv für Kommunalwissenschaften 18/1979, S. 26-44

Kommunale Stadterneuerungspolitik und Investitionsverhalten privater Eigentümer in Stadterneuerungsgebieten (hrsg. Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau): Schriftenreihe "Stadtentwicklung" 02.025, Bonn-Bad Godesberg 1982

Krüger, Margrit / Kuthe, Christian / Schönweitz, Horst und Selle, Klaus (Hrsg.): Vorbereitung der Stadterneuerung. Fallstudien/Folgerungen, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Bd. 22, Dortmund 1980

Laschinger, W. und Lötscher, L.: Basel als urbaner Lebensraum, in: Basler Beiträge zur Geographie, Heft 22/23, Basel 1978

Laska, Shirley Bradway und Spain, Daphne: Anticipating Renovators' Demands: New Orleans, in: Shirley Bradway Laska and Daphne Spain (ed.): Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation. New York/Oxford/Toronto/Sydney/Frankfurt/Paris 1980, S. 116-137

Levy, Paul R.: Neighborhoods in a Race with Time: Local Strategies for Countering Displacement, in: Shirley Bradway Laska and Daphne Spain (ed.): Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation, New York/Oxford/Toronto/Sydney/Frankfurt/Paris 1980, S. 302-317

London, Bruce: Gentrification as Urban Reinvasion: Some Preliminary Definitional and Theoretical Considerations, in: Shirley Bradway Laska and Daphne Spain (ed.): Back to the City. Issues in Neighborhood Renovation, New York/Oxford/Toronto/Sydney/Frankfurt/Paris 1980, S. 77-92

MES. Handbuch. Methode zur Ermittlung von Sanierungskosten (hrsg. von Pro Renova und Verlag Schück Söhne AG), Rüslikon 1981

Mitwirkung der Bewohner bei der Revitalisierung von Wohngebieten, Vergleichende Untersuchung in ausgewählten ECE-Ländern, Zwischenbericht zur ersten Teilaufgabe (hrsg. v. Institut Wohnen und Umwelt), Darmstadt 1978

Mitwirkung der Bewohner bei der Revitalisierung von Wohngebieten. Vergleichende Untersuchung in ausgewählten ECE-Ländern, Projektberichte zur zweiten Teilaufgabe, Darmstadt 1980

Nelles, Wilfried und Oppermann, Reinhard: Stadtsanierung und Bürgerbeteiligung, Göttingen 1979

Schwantes, Winfried und Metzner, Peter: Lehrbaustein Stadterneuerung, Arbeitsbericht 33 des Städtebaulichen Instituts der Universität Stuttgart, Stuttgart 1979

Städte zum Leben. Stadterneuerung in der Bundesrepublik Deutschland: Burghausen, Ettlingen, Hamburg, Hillesheim, Karlsruhe, Wuppertal, Hrsg. v. Deutschen Ausschuss für die Europäische Kampagne zur Stadterneuerung 1981, Bonn 1981

Stadterneuerung in Europa (hrsg. Rat der Gemeinden Europas - Deutsche Sektion): Schriftenreihe der Deutschen Sektion des Rats der Gemeinden Europas, H. 3, Göttingen 1980

Strategien für Kreuzberg, I. Verfahren und Projektergebnisse (Stand: 1. September 1979), o.O und J.

Verbesserung der Spielmöglichkeiten von Kindern auf öffentlichen Strassen im Wohnumfeld - 2. Arbeitsphase - Bericht über die Vorheruntersuchungen im Modellgebiet Altona-Altstadt, Hrsg. v. Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt 1982

Weiss, Martin / Lanz, Peter (Hrsg.): Handbuch für Quartier-Verbesserer, Zürich 1980

Wohnstrassen und Soziales Lernen, Dokumentation, Informations- und Arbeitstagung mit Erfahrungsaustausch, Hrsg. v. Gesellschaft für Lehr- und Lernmethoden, Zürich 1980

Wolf, Jürgen: Stadterneuerung durch Bewohnergenossenschaften. Ein neues Trägermodell für Objektsanierung und Eigentumbildung, in: Arch+ 45/1979, S. 35-39

Quellen

Publizierte Quellen zur Bärenfelser Wohnstrasse

Amt für Kantons- und Stadtplanung Basel-Stadt (Hrsg.): Versuch mit Wohnstrassen, Schlussbericht, Oktober 1981

Amt für Kantons- und Stadtplanung Basel-Stadt, Schule für Sozialarbeit Basel und Institut für praxisorientierte Sozialforschung: Versuch mit Wohnstrassen, Schlussbericht über die soziologischen Untersuchungen, Basel, im Juni 1981

Bärenfelser Wohnstrassengruppe - Versuch einer Selbstdarstellung, Basel 1980 (Eigenverlag)

IPSO (Institut für prozessorientierte Sozialforschung): Studie Wohnen und Verkehr, Zürich 1981 (im Auftrag des AKS Basel)

Stadtplanbüro Kanton Basel-Stadt und Schule für Sozialarbeit Basel (Hrsg.): Versuch mit Wohnstrassen, Bärenfelser- und Murbacherstrasse, Beobachtungen und Befragungen, Bericht vom November 1979

Stadtplanbüro Kanton Basel-Stadt (Hrsg.): Versuch mit Wohnstrassen, Zwischenbericht vom November 1979

Stadtplanbüro Basel-Stadt und Pro Juventute Basel-Stadt (Hrsg.): Versuch mit Wohnstrassen, Bärenfelserstrasse im Spiegel der Meinungen, Bericht vom Juni 1979

Stadtplanbüro Basel-Stadt (Hrsg.): Bewertung von Versuchswohnstrassen - Auswahl von Wohnstrassen, Arbeitspapier vom Oktober 1978

Publizierte Quellen

Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt

Basler Adressbuch

Wittwer, H.J. u.a.: Abklärungen und Vorschläge für die Verbesserung der Wohnlichkeit in den Kleinbasler Quartieren Altstadt, Clara- und Matthäus (Bericht an das Stadtplanbüro Basel-Stadt), Basel 1976

Unpublizierte Quellen

Bauakten. (Standort: Bauinspektorat des Kantons Basel-Stadt und Staatsarchiv)

Akten der Kantonalen Brandversicherungsanstalt resp. der Gebäudeversicherung des Kantons Basel-Stadt (Standort: Gebäudeversicherung)

Bodenpreissammlung der Bodenbewertungsstelle

Grundbuch

Zonenplan des Kantons Basel-Stadt vom 1. Juni 1939
(Standort: Amt für Kantons- und Stadtplanung Basel-Stadt)

Revision des Zonenplans des Kantons Basel-Stadt vom 1. Juni 1939, Auflagepläne 1979 sowie Entwurf Auflagepläne 1983 im Masstab 1:1000
(Standort: Amt für Kantons- und Stadtplanung Basel-Stadt)

Film über die Bärenfelserstrasse-Wohnstrasse

Film

Ab sofort können all jene, die sich für das Thema "Wohnstrasse" interessieren oder die sogar selber eine verkehrsberuhigende Massnahme planen, eine speziell hergestellte Kurzfassung des erfolgreichen Farbfilmes "unseri wohnstrooss" von Urs Berger ausleihen.

Technische Daten und Verleih:

Kurzfassung 1982. Super-8 mm, farbig, Magnetton.

Dauer: 45 Minuten

Preis: Fr. 50.--

Der Film ist auf einer 240 m Spule montiert, die auf den meisten Super-8-Projektoren abgespielt werden kann. Auf Wunsch kann jedoch der Film auch auf zwei kleinere Spulen geliefert werden.

Zum Film ist ein Heft mit dem vollumfänglichen Text des Filmes erhältlich. Preis: Fr. 1.--).

Verleihadresse: Christine und Urs Berger-Hilfiker, Teichstrasse 81, 4106 Therwil, Tel. 061 / 73 60 41

Arbeitsberichte Wohnungs-
wesen

Rapports de travail sur le
logement

Herausgeber:

Bundesamt für Wohnungswesen auf
Antrag der Eidg. Forschungskom-
mission Wohnungswesen, 3000 Bern
15, Postfach 38

Editeur:

Office fédéral du logement à la
demande de la Commission fédé-
rale de recherche pour le loge-
ment, 3000 Berne 15, case pos-
tale 38

Bezugsquelle:

Eidg. Drucksachen- und Material-
zentrale, 3000 Bern

Dépositaire:

Office central fédéral des impri-
més et du matériel, 3000 Berne

- 1 D Vorschläge für Erneuerungs- und Sanierungsstrategien unter beson-
derer Berücksichtigung der staatlichen Steuerungsmöglichkeiten.
Roland Haari
1978, broschiert, Format A 4, 225 Seiten
Bestell-Nr. 725.501 d vergriffen
- 2 D Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-
Bericht).
1979, broschiert, Format A 4, 108 Seiten
Bestell-Nr. 723.950 d Fr. 9.--
- 2 F Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'ac-
cession à la propriété de logements (Rapport "Masset").
1979, broché, format A 4, 112 pages
No de commande 723.950 f Fr. 9.--
- 3 D Verbesserung unzulänglicher Wohnverhältnisse / Unterlagen zum
"Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zü-
rich". Roland Haari
1979, broschiert, Format A 4, 72 Seiten
Bestell-Nr. 725.503 d vergriffen
- 4 D Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zü-
rich / Referate und Ergebnisse.
1980, broschiert, Format A 4, 84 Seiten
Bestell-Nr. 725.504 d vergriffen
- 5 F La rénovation de l'habitat urbain / Documentation pour le sémi-
naire du 26 mai 1981 à Genève.
1981, broché, format A 4, 40 pages
No de commande 725.505 f épuisé
- 6 F Programme des indicateurs sociaux de l'OCDE, conditions de loge-
ment / Rapport final. Catherine Pelli
1981, broché, format A 4, 94 pages
No de commande 725.506 f épuisé
- 7 D Weiterentwicklung von Methoden zur Wohnungsmarktprognose in der
Schweiz. Jörg Hübschle
1981, broschiert, Format A 4, 74 Seiten
Bestell-Nr. 725.507 d vergriffen
- 8 D/F Arbeitstagung über die Problematik der Erhebung und Bewertung von
Merkmalen des Wohnumfeldes vom 21.6.1982 in Bern / Referate und
Diskussionsergebnisse.
Séance de travail sur la problématique du relevé et de l'appré-
ciation de caractéristiques de l'environnement du 21.6.1982 à
Berne / Exposés et résultats de discussion.
1982, broschiert, Format A 4, 148 Seiten
Bestell-Nr. 725.508 d/f Fr. 13.--
- 9 D Auswertung der eidgenössischen Volkszählung / Wohnungszählung
1980 aus der Sicht der Wohnungsmarktforschung. Jörg Hübschle
1984, broschiert, Format A 4, 92 Seiten
Bestell-Nr. 725.509 d Fr. 9.--
- 9 F L'exploitation du recensement fédéral de la population et des lo-
gements de 1980 à des fins d'étude du marché du logement
1984, broché, format A 4, 108 pages
No de commande 725.509 f Fr. 9.--
- 10 D REVITALISIERUNG am Beispiel der Bärenfelsenstrasse in Basel /
Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen. R. Bachmann, H. Huber,
H.-J. Wittwer, D. Zimmer
1984, broschiert, Format A 4, 128 Seiten
Bestell-Nr. 725.510 d Fr. 12.--

Schriftenreihe Wohnungswesen

Herausgeber:
Bundesamt für Wohnungswesen,
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Material-
zentrale, 3000 Bern

Schweizerische Zentralstelle
für Baurationalisierung
Zentralstrasse 153, 8003 Zürich
Telefon 01/241 44 88

oder über den Buchhandel

Bulletin du logement

Editeur:
Office fédéral du logement,
3000 Berne 15, case postale 38

Dépositaire:
Office central fédéral des imprimés
et du matériel, 3000 Berne

Centre suisse d'études
pour la rationalisation du bâtiment
Zentralstrasse 153, 8003 Zurich
Téléphone 01/241 44 88

ou par les librairies

Bollettino dell'abitazione

Editore:
Ufficio federale per l'abitazione,
3000 Berna 15, casella postale 38

Fonte d'acquisto:
Ufficio centrale federale degli stam-
pati e del materiale, 3000 Berna

Centro svizzero di studio
per la razionalizzazione dell'edilizia
Zentralstrasse 153, 8003 Zurigo
Telefono 01/241 44 88

o attraverso le librerie

Band	1	1977	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung Verena Huber	88 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.001 f
Band	2	1977	Wohnbauhilfen im Berggebiet	48 Seiten	Fr. 4.–	Bestell-Nummer	725.002 d
Volume	2	1977	Aides au logement dans les régions de montagne	52 pages	Fr. 4.–	No de commande	725.002 f
Band	3	1978	Energie-Sparen in Gebäuden – Stand, Lücken und Prioritäten der Forschung Conrad U. Brunner	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.003 d
Band	4	1978	Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz Hugo Triner	484 Seiten	Fr. 34.–	Bestell-Nummer	725.004 d
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz – Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse – Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.005 f
Band	6	1978	Leerwohnungsbestand im Raum Zürich Luzius Huber	56 Seiten	Fr. 4.50	Bestell-Nummer	725.006 d
Band	7	1983	Siedlungswesen in der Schweiz, 2. überarb. Aufl.	112 Seiten	Fr. 12.–	Bestell-Nummer	725.007 d
Volume	7	1983	L'Habitat en Suisse, 2 ^e édition remaniée	120 pages	Fr. 12.–	No de commande	725.007 f
Band	8	1978	Das formelle Baurecht der Schweiz, 2. Auflage Paul B. Leutenegger	704 Seiten	vergriffen		
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.011 d

Volume 11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 ^{ème} partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.–	No de commande	725.011 f
Band 12	1979, 1982	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.012 d
Volume 12	1980, 1982	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL	64 pages	Fr. 5.–	No de commande	725.012 f
Volume 13*	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.–	No de commande	725.013 f
Band 14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung – Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.014 d
Band 15	1980	Wohnbausanierung in der Schweiz Mario Rinderknecht, Stephan Wanner	84 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.015 d
Band 16	1980	Fakten und Hypothesen zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung in der Schweiz Roland Haari	72 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.016 d
Volume 16	1980	Faits et hypothèses sur la rénovation du logement et de l'habitat en Suisse Roland Haari	76 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.016 f
Band 17	1980	Finanzierungsalternativen für Eigenheime Jürg Welti	156 Seiten	vergriffen		
Volume 17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.017 f
Band 18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.018 d
Band 19	1981	Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	90 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.019 d
Volume 19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.019 f
Band 20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorgeeinrichtungen / Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.50	Bestell-Nummer	725.020 d
Volume 20	1981	L'encouragement à la propriété du logement par les institutions de prévoyance professionnelle / Un guide Jürg Welti	68 pages	Fr. 5.50	No de commande	725.020 f
Band 21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.021 d
Band 22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen / Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.022 d

* Traduction française du volume 28 d de l'ancienne Commission de recherche pour la construction de logements CRL, 1975
Französische Übersetzung des Bandes 28 d der ehemaligen Forschungskommission Wohnungsbau FKW, 1975

Volume 22	1981	Planifier et construire ensemble/ manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.—	No de commande	725.022 f
Band 23	1981	Die altersgerechte Wohnung/ Grundlagen, Mindestanforderungen und Empfehlungen	56 Seiten	Fr. 8.—	Bestell-Nummer	725.023 d
Volume 23	1982	Personnes âgées et logements/ Données de base, exigences minimales et recommandations	56 pages	Fr. 8.—	No de commande	725.023 f
Volume 23	1982	Anziani e abitazioni/ Basi fondamentali, esigenze minime e raccomandazioni	56 pagine	Fr. 8.—	No di ordinazione	725.023 i
Band 24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartier- erneuerung / Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.—	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume 24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.—	No de commande	725.024 f
Band 25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung / Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.—	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume 25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.—	No de commande	725.025 f
Band 26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung / Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.—	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume 26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.—	No de commande	725.026 f
Band 27	1983	Verdichtete Wohn- und Siedlungs- formen/Empfehlungen zur Planungs- und Baubewilligungspraxis von Kantonen und Gemeinden Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 Seiten	Fr. 6.—	Bestell-Nummer	725.027 d
Volume 27	1983	Habitat groupé / Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire. Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.—	No de commande	725.027 f
Volume 27	1984	I nuclei residenziali / Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.—	No di ordinazione	725.027 i
Band 28	1984	Handbuch MER / Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.—	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume 28	1984	Manuel MER / Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.—	No de commande	725.028 f

Band 29 1984 Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung 324 Seiten Fr. 27.- Bestell-Nummer 725.029 d
und Arbeitsplätzen/
Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien
Michal Arend, Werner Schlegel
avec résumé en français