

Band 71
Schriftenreihe für Wohnungswesen

Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel

Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug

Redaktion: Michael Hanak

Autorinnen der Studie: Susanne Gysi, Margrit Hugentobler, Katrin Pfäffli, Maria-José Blass



Band 71
Schriftenreihe für Wohnungswesen

Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel

Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug

Redaktion: Michael Hanak

Autorinnen der Studie: Susanne Gysi, Margrit Hugentobler, Katrin Pfäffli, Maria-José Blass

Herausgeber	Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Copyright	© 2001 by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.
Autorinnen	Susanne Gysi, Margrit Hugentobler, Katrín Pfäffli, Maria-José Blass
Redaktion	Michael Hanak
Dank	Wir danken den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung Davidsboden, den Vertretern der Eigentümerinnen, den befragten Schlüsselpersonen und allen am Projekt Beteiligten ganz herzlich. Ihr Interesse und ihre Gesprächsbereitschaft haben zur Fülle und zum Reichtum der in dieser Studie verar- beiteten Informationen entscheidend beigetragen.
Vertrieb	BBL / EDMZ, 3003 Bern, www.admin.ch/edmz
Bestellnummer	725.071 d (französische Ausgabe 725.071 f)

Vorworte	3
Entstehungsgeschichte	9
Ausgangslage	9
Planung	10
Ausführung	12
Wohnqualität und Wohnzufriedenheit	15
Wohnungsqualitäten	15
Siedlungsqualitäten	17
Soziales Umfeld	19
Mitbestimmung und Selbstverwaltung	21
Mitbestimmung bei der Wohnungsgestaltung	21
Organisation des Selbstverwaltungsmodells	22
Erfahrungen mit der Selbstverwaltung	24
Soziale Durchmischung und Zusammenleben	29
Familien und Alleinerziehende	29
Behinderte und Betagte	31
Nationalitätenvielfalt	32
Mobilität und Sesshaftigkeit	33
Revitalisierung des Quartiers	35
Wirtschaftlichkeit	39
Erstellungs- und Anlagekosten	39
Verwaltungs- und Unterhaltskosten	40
Mietzinse	41
Anhang	45
Literatur- und Quellennachweis	45
Abbildungsverzeichnis	47
Kontaktadressen	47
Grundrisse	48

Vorwort

Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel kann mittlerweile auf eine gut 15-jährige Geschichte zurückblicken. Gebaut wurde sie in den späten Achzigerjahren, die Planungsziele hingegen gehen auf das Gedankengut der rebellischen Achtundsechziger Generation zurück. Diese stellte seinerzeit die Lebensweise der „Normalfamilie“ in Frage und formulierte eigene Bedürfnisse für Wohnung und Wohnumfeld. Sie experimentierte mit gemeinschaftlichen Wohnformen, praktizierte nachbarschaftliche Vernetzung und forderte Mitbestimmung für ihre Häuser.

Die erste Nutzungsphase des „Davidsboden“ fiel in die Neunzigerjahre, einem Jahrzehnt des Wandels mit weittragenden politischen Umwälzungen in Europa, mit wirtschaftlicher Rezession, Immobilienkrise und ungeahnten technologischen Neuerungen. Der veränderte Zeitgeist hinterliess entsprechende Spuren im Siedlungsleben und setzte die hochgesteckten Ziele des einstigen Konzeptes einer ersten Probe aus. Die staatliche Wohnbauförderung kam aus dem Gleichgewicht, weil die periodischen Mietzinserhöhungen gemäss WEG-Modell der allgemeinen Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt zuwiderliefen. Dank der hohen Qualität der Wohnungen und der Attraktivität der ganzen Siedlung, blieb der „Davidsboden“ bisher von den negativen Auswirkungen dieser Entwicklung verschont.

Die besondere Leistung der Initianten und Bauträger liegt darin, dass sie wichtige Forderungen der damaligen Wohnbaupolitik erstmals im Mietwohnungsbau umgesetzt haben. Das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieterschaft sollte durch Mitbestimmung und Selbstverwaltung auf eine partnerschaftliche Basis gestellt und zur stärkeren Identifikation mit der Wohnung und ihrem unmittelbaren Umfeld beitragen. Beide Seiten liessen sich auf ein Experiment ein, das mit dem Bau und Bezug der Wohnungen keineswegs abgeschlossen war, sondern auch die Nutzung und Bewirtschaftung der Bauten nachhaltig beeinflussen sollte. Auch wenn die damaligen Rufe nach Solidarität und Eigenverantwortung im Laufe der Jahre an Brisanz verloren haben, verkörpern sie nach wie vor zentrale Werte des menschlichen Zusammenlebens und fördern den emanzipierten Umgang mit

Konflikten jeglicher Art.

Kurz nach Fertigstellung wurde die Siedlung 1992 zum ersten Mal evaluiert und die Resultate in der Schriftenreihe Wohnungswesen publiziert (Bd. 57; Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel). Die wiederum vom ETH Wohnforum durchgeführte Zweitevaluation Davidsboden versucht erneut Bilanz zu ziehen und dokumentiert die Erfahrungen der ersten acht Jahre nach Bezug. Auf dem Hintergrund von qualitativen Methoden, Befragungen der beteiligten Akteure und quantitativer Erhebungen stellen die Autorinnen sowohl Defizite wie Erfolge fest und berichten über bereits vorgenommene Korrekturen.

Die vorliegende Zusammenfassung vermittelt einen Einblick über die wichtigsten Ergebnisse der Studie. Obschon die damaligen Ziele nicht in allen Punkten erreicht wurden, bleibt zu hoffen, dass sich Bauträger, Architekten, Behörden und Mieterschaft auch in Zukunft zu ähnlich innovativen Projekten ermutigen lassen. Der ausführliche Forschungsbericht ist auf der BWO-Homepage zu finden: www.bwo.admin.ch/de/forsch/ffr_04.htm

Grenchen, im Juni 2001

Bundesamt für Wohnungswesen

Davidsboden – ein Experiment mit klaren Grenzen

Jede Siedlung, jedes Bauwerk entsteht in einer von äusseren Rahmenbedingungen beeinflussten Zeitperiode. Die Betrachtung zu einem späteren Zeitpunkt hat daher zwangsläufig ein anderes Bild. Die Euphorie der einstmals in ein Projekt gesetzten Zukunftsgedanken ist durch die Realität gewichen und die Situation wird nüchtern betrachtet.

Zum Zeitpunkt des Entscheides zur Überbauung Davidsboden in Basel war die Wirtschaft geprägt von akutem Wohnungsmangel und umgeben von einem hohen Preisniveau für Grundstück, Bauinvestition und Mietzinsen. Ausserdem war der gesellschaftliche Druck für angemessene preiswerte Familienwohnungen in städtischen Gebieten sehr gross. Die Suche nach neuen und entsprechend individuellen Wohnformen für Nichteigentümer-Haushalte wurde damals vielerorts diskutiert, Rezepte dafür gab es jedoch keine.

Die Siedlung Davidsboden ist einerseits ein Experiment, andererseits aber eine gelebte Wohnform. Diese Wohnform untersteht den Veränderungen der Zeit und auch den Veränderungen, welche in der Gesellschaft vor sich gehen. Bei Mietwohnungen ist die Mutationsrate bedeutend höher als beim Wohneigentum. Daher ist es nicht verwunderlich, dass die einstigen Befürworter und Initianten solcher Wohnmodelle heute nicht mehr in dieser Siedlung leben. Sie haben nun Mietern Platz gemacht, welche andere Schwerpunkte setzen und noch setzen werden. Der wahre Wert der Siedlung zeigt sich in der Veränderung und der Veränderungsbereitschaft der Bewohnerinnen und Bewohner. Ohne ein aktives, gemeinschaftlich geprägtes Engagement verliert die Siedlung in dieser ausgeprägten Wohnform ihre Akzeptanz.

Wir Investoren haben mit dem „Dauidsboden“ gelernt mit einer anderen Art der Bewirtschaftung und Begleitung umzugehen. Als wirtschaftlich orientiertes Unternehmen haben wir auch die Pflicht das investierte Kapital langfristig und ertragsbringend zu sichern. Die Rahmenbedingungen der offenen, freihheitlichen und individuellen Wohnform auf einem relativ engen innerstädtischen Raum, mit der Optimierung der Rendite- und Ertragssicherung in Bezug zu bringen ist für alle Beteiligten nicht einfach. Das einzelne Individuum

als Mieterin und Bewohner übernimmt immer weniger die Verantwortung für das Ganze, welche für solche Anliegen erforderlich wäre.

Trotz all diesen einzelnen Problem- und Diskussionspunkten hat sich die Erfahrung mit der Siedlung Davidsboden gelohnt. Wir haben Erkenntnisse gewonnen und Erfahrungen gemacht, welche nur im Modell 1:1 erhältlich sind. Der „Davidsboden“ steht für eine Zeitepoche wegweisend da. Die Siedlung bringt auch – wie der vorliegende Bericht zeigt – Anhalts- und Anregungsstoff für die Diskussion zum Thema Leben und Wohnen in städtischen Siedlungen für andere Projekte dieser Art.

Basel, im April 2001

Helvetia Patria Versicherungen
Leiter Immobilien
H.R. Blöchliger

Dauidsboden – die ersten zehn Jahre einer Pionier-Wohnform

Viel Freiheit und Spielraum: Mit dieser Vision sind wir Mitte der Achtzigerjahre des letzten Jahrhunderts in die Überbauung Davidsboden in Basel gestartet. Wir wollten eine neue Wohnform realisieren, die den Mietern grosse Eigenverantwortung einräumt und sich dem Ziel des Wohneigentums nähert. Seit dem Einzug der ersten Mieterinnen und Mieter sind zehn Jahre vergangen. Hat sich während dieser Zeit die damalige Vision der Christoph Merian Stiftung erfüllt?

Die vorliegende Studie gibt auf diese Frage präzise Antworten. Die Verfasserinnen der Studie haben gründlich und systematisch die Ist-Situation durchleuchtet und staunen in mancher Hinsicht nicht schlecht. So funktioniert beispielsweise die Selbstverwaltung auf der Ebene der Hausvereine erstaunlich gut. Soziale Kontakte und Nachbarschaftshilfe werden auch heute noch gross geschrieben. Noch immer wählen die Mieterinnen und Mieter ihre Nachmieter selbst aus.

Andere Aspekte der Selbstverwaltung hingegen stellen wohl zu hohe Anforderungen an die Bewohnerschaft, die sich in ihrer Sprache und Kultur stark unterscheiden. So hat sich die Vollversammlung aller Bewohnerinnen und Bewohner, an der Entscheide gefällt werden, als untaugliches Instrument erwiesen. Klar wird uns auch, dass die Ansprüche des neuen Wohnmodells an die Liegenschaftsverwaltung höher sind als erwartet.

Die Studie liefert den beiden Eigentümerinnen Helvetia Patria Versicherungen und Christoph Merian Stiftung eine gute Basis, um die insgesamt positiven Erfahrungen mit der einst visionären Wohnform weiter zu entwickeln. Fachinteressierten bietet sich hier die Chance, für eigene Projekte vielfache Anregungen zu finden und so das Wissen um menschengerechte Wohnformen laufend zu verbessern.

Basel, im April 2001

Christoph Merian Stiftung
Der Direktor
Christian Felber

Chronologie Wohnsiedlung Davidsboden

1985	Landübernahme im Baurecht durch CMS und Patria Wohnstudie St. Johann-Quartier (Bevölkerung, Wohnungssituation) Alternativvorschlag der Interessengemeinschaft Bertrams-Areal
1986	Festlegung der Planungsziele und Beurteilungskriterien durch die Wettbewerbsjury Zusammenarbeit zwischen Bauträgerschaft und Interessengemeinschaft Projektwettbewerb und Überarbeitungsrunde
1987	Projekt der Architekten Erny, Gramelsbacher und Schneider wird zur Ausführung bestimmt Mieterkontaktstelle wird geschaffen Informationsblatt "Im Davidsboden" erscheint von nun an regelmässig
1988	Baueingabe Zusammenarbeit der Bauträger mit der Interessengemeinschaft wird formell beendet
1989	Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) beteiligt sich am Projekt im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Baubewilligung
1990	Rohbau, Mitbestimmung der Mieterschaft bei den Wohnungsgrundrissen Richtfest und Medienorientierung
1991	Musterwohnung, Mitbestimmung der Mieterschaft bei der Ausstattung Mietverträge Wohnungsbezug in zwei Etappen Hausvereine übernehmen die Selbstverwaltung



Entstehungsgeschichte

Ein landesweit ausgetrockneter Wohnungsmarkt kennzeichnete die zweite Hälfte der Achtzigerjahre. Hohe Bodenpreise und steigende Baukosten widerspiegelten sich in den Mietpreisen. In einem sozial benachteiligten und immissionsreichen Quartier der Stadt Basel sollte Wohnraum von hoher Qualität mit niederen Mietzinsen geschaffen werden. Die Interessen der Bauherrschaft balancierten zwischen einer Verbesserung ihres Wohnungsangebots und standortbezogener Anlagepolitik. Engagierte Quartierbewohnerinnen und -bewohner setzten sich für ein Wohnmodell ein, in dem das soziale Zusammenleben und die Identifikation mit der eigenen Wohnung, der Siedlung und dem Quartier betont wurden. Um günstigen und zugleich qualitativ hochstehenden Wohnungsbau zu realisieren, konzipierten die Architekten eine Wohnsiedlung, die auf einem einheitlichen Grundraster der Häuser basiert und einen einfachen Ausbaustandard der Wohnungen vorsah. Die Planung wurde sorgfältig vorbereitet und berücksichtigte die Anliegen der künftigen Mieterschaft.

Ausgangslage

Motivationen und Interessen

Die Stadt als Planungsbehörde und Baurechtgeberin, die beiden Bauträger und die Quartierbewohner hatten je unterschiedliche Beweggründe, sich für die neue Wohnsiedlung einzusetzen:

- Für die Stadt stand eine Stabilisierung der Bevölkerung im Quartier im Vordergrund. Durch die Verbesserung des Wohnungsangebotes, einer besseren sozialen Durchmischung und einem Nutzungsmix von Wohnungen, Kleingewerbe und Dienstleistungen sollte der zunehmend einseitigen Bevölkerungsstruktur und der Abwanderung aus dem Quartier entgegen gewirkt werden.
- Die Christoph Merian Stiftung (CMS) hatte die Absicht, im Wohnungsbau neue Wege zu beschreiten. Einerseits wollte sie ihr Kapital gewinnbringend

in Wohnbauten investieren, die an zukünftige Nutzungsanforderungen angepasst werden können. Andererseits wollte sie der Mieterschaft Möglichkeiten der Mitbestimmung bieten.

- Die Versicherungsgesellschaft Patria (heutige Helvetia Patria) sah die zu bauende Wohnsiedlung in erster Linie als Kapitalanlage. Mit der Beteiligung an der Siedlung wollte sie ihre Position am Standort Basel stärken und Wohnungen erstellen, die dem Preisniveau des Quartiers angepasst sind.
- Die Anliegen und Interessen der Quartierbevölkerung wurden durch die eigens gebildete Interessengemeinschaft Bertrams-Areal (IGB) vertreten.¹ Diese wollte die Bildung eines Ghettos vermeiden und sich für bessere Wohn- und Lebensbedingungen in ihrem Quartier einsetzen.

Planung

Landübernahme im Baurecht

Das zu bebauende Areal liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Basel, im St. Johann-Quartier. 1985 verhandelten die CMS, die Patria und die Einwohnergemeinde der Stadt Basel über die Übernahme des so genannten Bertrams-Areals im Baurecht. Mit der Abgabe von Land im Baurecht kann die Stadt verschiedene kommunale Interessen verbinden: wirtschaftliche, mietpolitische und städtebauliche. Im Davidsboden war das Baurecht an die Bedingung geknüpft, für die Projektierung der Wohnsiedlung einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Damit sollte eine ganzheitliche Lösung angestrebt werden, die städtebauliche, architektonische, soziale und ökonomische Aspekte berücksichtigt.

Wohnstudie: städtebauliche Analyse

Um Aufschluss über die Zusammensetzung der Bevölkerung und die Wohnsituation im Quartier zu erhalten, erteilte die CMS 1985 der „Wohnstadt“, Basel, den Auftrag für eine Wohnstudie.

Noch im gleichen Jahr legte die IGB einen Alternativvorschlag zur Wohnstudie vor, in dem sie ihre eigenen Ansichten darlegte. Die Erkenntnis, dass in wesentlichen Bereichen Übereinstimmung zur Wohnstudie bestand, führte zur offiziellen Zusammenarbeit der drei Partner CMS, Patria und IGB.

Die städtebauliche Analyse der „Wohnstadt“ charakterisierte das St. Johann-

Bei der Projektierung der Siedlung Davidsboden wurden frühzeitig wichtige Entscheide getroffen, die sich bestimmend auf das Resultat ausgewirkt haben: Der Einbezug der künftigen Mieterschaft in den Planungs- und Bauprozess sowie die bauliche und nutzungsmässige Flexibilität.

Quartier als Arbeiter- und Mieterquartier mit vielen schlecht ausgestatteten Miet- und Kleinwohnungen sowie einem hohen Ausländeranteil.²

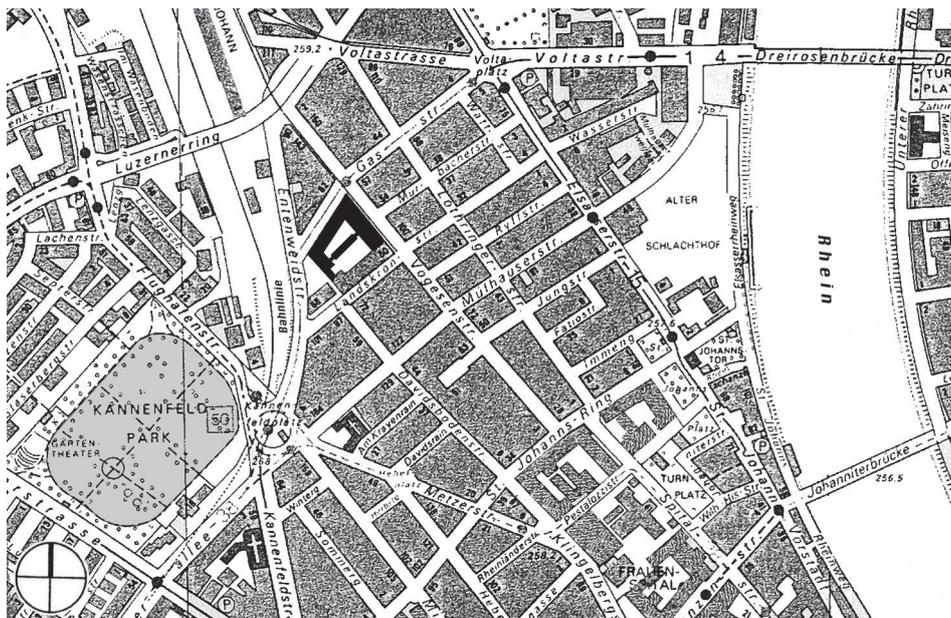
Wettbewerb und Projektziele

1986 schrieben die Bauträger einen öffentlichen Projektwettbewerb aus. Die Jury empfahl das Siegerprojekt der jungen Basler Architekten Martin Erny, Urs Gramelsbacher und Karl Schneider nach einer Weiterbearbeitung zur Ausführung.³

Im Wettbewerbsprogramm legte die Bauherrschaft folgende Ziele fest:⁴

- Wohlbefinden der Bewohnerschaft und Identifikation mit Wohnung und Wohnumfeld
- vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse
- gemeinschaftsorientiertes, mitbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen
- grosszügige, teilweise öffentliche und halböffentliche Frei- und Grünflächen
- soziodemografische Durchmischung
- Verbesserung der Wohnverhältnisse im Quartier
- Stabilisierung der Quartierbevölkerung
- preisgünstiges, dem Quartier angepasstes Mietzinsniveau

Acht Jahre nach Bezug der Siedlung kann festgestellt werden, dass diese Ziele weitgehend erreicht wurden. In den folgenden Kapiteln werden die einzelnen Zielvorgaben im Sinne einer Erfolgskontrolle aufgegriffen und untersucht.



Situationsplan mit näherer Umgebung

Ausführung

Architektonische Umsetzung

Das städtebauliche Konzept der Wohnsiedlung basiert auf einer dichten, fünfgeschossigen Blockrandbebauung und einer weiteren Gebäudezeile entlang einer Hofgasse. An dieser internen, durch zwei Tore markierten Erschliessungsachse befinden sich spezielle Nutzungen wie Kindergärten und Ateliers. Die Baukörper weisen kompakte Bauhüllen mit einer einfachen, repetitiven, kubischen Gestaltung auf. Durch die Situierung der Baukörper entstehen zu beiden Seiten der Hofgasse zwei unterschiedlich gestaltete, spannungsvolle Höfe. Deren grosszügigen Grün- und Freiflächen stehen im Kontrast zu den zahlreichen dicht bebauten Hinterhöfen im Quartier (Grundrisse siehe S. 48).

Vielfältiges Raumangebot, breites Nutzungsprogramm

Die Siedlung Davidsboden umfasst gesamthaft 154 Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Alle Wohnungen besitzen einen privaten Aussenraum, der auf einen der beiden Höfe ausgerichtet ist. Der Kopfbau der Siedlung beherbergt die Alterspension, in einem weiteren Siedlungshaus werden vier Behindertenwohnungen angeboten. Zusätzlich gibt es Gemeinschaftsräume, die der ganzen Siedlung dienen: ein Mehrzweckraum, Ateliers und Hobbyräume, die dazugemietet werden können, Kindergärten, Büros etc. Im Untergeschoss sind Autoeinstellplätze, Waschküchen, Trockenräume und Technikräume untergebracht.

Bei der Umsetzung der gemeinsamen Zielvorgaben schlugen die beiden Bauträger verschiedene Wege ein und setzten je eigene Prioritäten. Die Christoph Merian Stiftung (CMS) sprach gezielt Familien, Quartierbewohner und Stadtrückwanderer an, die sich für das Quartierleben engagieren wollten. Die Patria Versicherungen wandte sich an junge Familien und älter werdende Paare, Einzelpersonen sowie im Quartier Beschäftigte.

Unterschiedliche Konzepte prägten auch die Vermietungsphase. Die CMS wollte von Anfang an ein Modell der Mitbestimmung und Selbstverwaltung realisieren und schuf zu diesem Zweck frühzeitig eine unabhängige, professionell geführte Mieterkontaktstelle. Diese Beratungsstelle unterstützte die Mieterinnen und Mieter bei der Gestaltung ihrer Wohnung und bei der Bildung von Nachbarschaftsgruppen.⁵ Die Patria hingegen beabsichtigte ihre Wohnungen konventionell zu vermieten und schloss sich erst wenige Monate vor Bezug der Siedlung dem Selbstverwaltungsmodell an. Die CMS wollte

anpassbare Wohnungen und liess die zukünftige Mieterschaft über Wohnungsgrösse, Grundriss und Ausstattung mitentscheiden, während die Patria Wohnungsgrössen, -grundrisse und -ausstattungen in der Projektphase definitiv festlegte. Diese beiden Vorgehensweisen führten zu einer unterschiedlichen Mieterschaft in den beiden Siedlungsteilen.

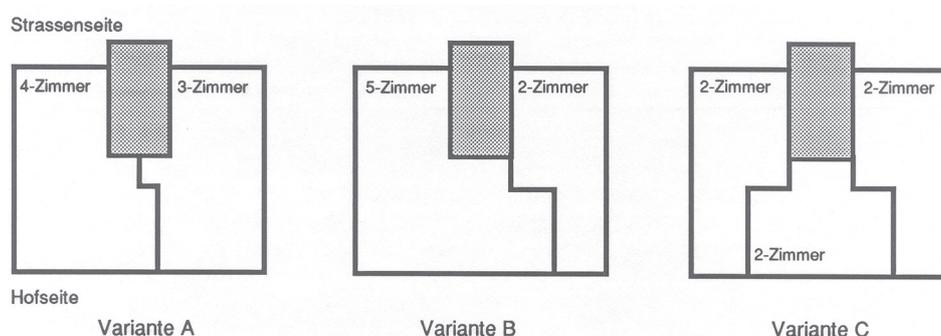
Bauliches Konzept und technische Umsetzung

Das architektonische Konzept sollte bauliche und nutzungsmässige Anpassungen erlauben. Die Lösung dafür basiert auf dem einfachen Prinzip der Reihung einzelner Häuser mit einheitlicher Konstruktion und der Verwendung von einigen wenigen Materialien (Beton, Backstein, Kalksandstein und filigrane Stahlprofile für die Balkone).

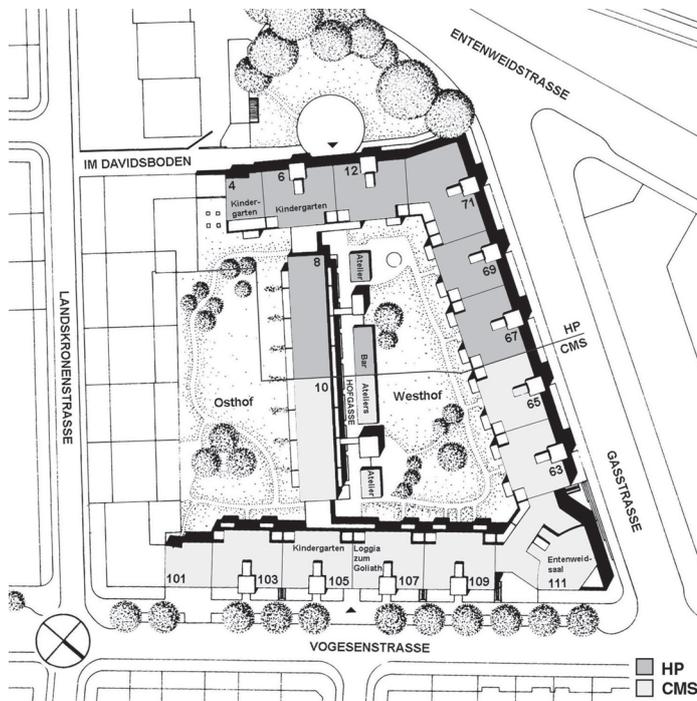
Die innere Struktur der einzelnen Häuser beruht auf einem durchgehenden, statischen System. Die Primärstruktur des Baus (tragende Elemente) ist klar von der Sekundärstruktur (variable, nicht tragende Elemente) getrennt. Nur die Haustrennwände, der Treppenhaukern, die drei Sanitärbereiche sowie zwei fixe Wandstücke sind tragend ausgebildet. Einerseits können dadurch die Geschossflächen wahlweise in zwei oder drei unterschiedlich grosse Wohnungen unterteilt werden. Andererseits ist es möglich, die innere

Bauliche Flexibilität ermöglicht auch grössere Flexibilität in der Nutzung.

Aufteilung der einzelnen Wohnungen wahlweise zu gestalten und auch andere Nutzungen zu realisieren. Der vorgegebene Ausbaustandard der Wohnungen war betont einfach, konnte aber individuell angehoben werden.⁶



		Siedlungs- teil CMS	Siedlungs- teil Patria	Siedlung insgesamt
Wohnungsangebot	2-Zi-Wohnungen	11	16	27
	2-Zi-Behindertenwohnungen	4		4
	2-Zi-Alterswohnungen	24		24
	3-Zi-Wohnungen	18	17	35
	4-Zi-Wohnungen	15	19	34
	4-Zi-Maisonette-Wohnungen	12	12	24
	5-Zi-Wohnungen	5		5
	8-Zi-Grosswohnung	1		1
	Total Wohnungen	90	64	154
Zusätzliche Angebote	Ateliers	3	3	6
	Gemeinschaftsraum	1		1
	Hobbyräume im Untergeschoss		14	14
	Kindergärten	1	2	3
	Büros, Praxen	1	2	3
	Mehrzweckraum	1		1
	Disponibler Raum	1		1
Alterswohnen	Gemeinschaftsküche	1		1
	Speisesaal	1		1
	Aufenthaltsraum	1		1



Flexibilität: Mögliche Unterteilung eines Geschosses
Wohnungsspiegel und spezielle Nutzungen

Situation und volumetrische Anordnung

Wohnqualität und Wohnzufriedenheit

Es sollte eine Wohnüberbauung entstehen, mit der sich die Bewohnerschaft identifizieren kann und in der sie sich wohl fühlt. Dafür musste ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche, wandelbare Bedürfnisse bereitgestellt werden.

Wichtige Faktoren für die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation sind die Qualitäten d e s

Um das Potenzial der baulichen Flexibilität zu erhöhen, sind entsprechende bautechnische Konzepte, geeignete Mietverträge sowie eine gute Information aller Beteiligten notwendig.

Wohnumfeldes, die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung und die sozialen Kontakte. Das flexible Baukonzept in der Siedlung Davidsboden ermöglichte die freie Unterteilung der Geschossflächen in Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsformen und Bedürfnisse. Nutzungsneutrale Räume erlauben zudem auf veränderte Bedürfnisse flexibel zu reagieren und auch nachträglich Anpassungen vorzunehmen. Dank der Mitbestimmung der Mieterschaft während der Planung ist ein variantenreicher Wohnungsmix für verschiedene Haushaltsformen entstanden. Die Vielfalt an Wohnungsgrößen und Grundrissen erhöht die Möglichkeit für siedlungsinterne Umzüge, was zur Stabilität der Bewohnerschaft beiträgt. Neben der Mitsprache bei der Planung sollen auch die Selbstverwaltung und das Wahlverfahren bei der Zusammensetzung der Hausgemeinschaft zu einer positiven Identifikation mit der Wohnsiedlung beitragen.

Wohnungsqualitäten

Bauliche Flexibilität

Was heute unter der Devise „Nutzfläche statt Zimmer“ als Strategie für den Wohnungsbau postuliert wird,⁷ wurde in der Siedlung Davidsboden bereits

vor zehn Jahren entwickelt und umgesetzt. Indem die tragende Struktur des Baus klar von den nicht tragenden, variablen Zwischenwänden der Wohnungen getrennt ist, erzielten die Architekten eine grosse Anpassungsfähigkeit. Damit können Wohnungsgrössen, Zimmerzahl und Raumorganisation mit geringem Aufwand variiert und veränderten Bedürfnissen angepasst werden.⁸

Des weiteren garantiert ein anpassungsfähiges Installationskonzept die Flexibilität der Wohnungseinteilung. Für die elektrischen Installationen wurden Leerrohre verlegt, damit die Anschlüsse bei allen möglichen Grundrissvarianten am richtigen Ort vorhanden sind. Im Rohbau wurden pro Geschoss drei Küchenabläufe eingebaut, die neun mögliche Positionen der Küchen erlauben. Nach der Lagebestimmung der Küche wurden die überflüssigen Abläufe mit Deckeln verschlossen.

Wohnungen sind kapitalintensive und langfristige Investitionsgüter. Ihre Nutzungsanforderungen können gleichwohl nur für eine befristete Lebensdauer vorbestimmt werden. Es ist deshalb von Vorteil, Bauten und Wohnungen so zu konzipieren, dass sie an veränderte Bedürfnisse und die jeweilige Marktlage angepasst werden können. Beim grössten Teil der gegenwärtigen Wohnbauten erlaubt die Primärstruktur keine solchen Anpassungen. Doch dürfte sich ein Anpassungspotenzial auf längere Sicht wirtschaftlich positiv auswirken.

Grosse Wohnungen, kleine Probleme

Die Bewohnerschaft der Siedlung Davidsboden beurteilte die Qualität ihrer Wohnungen insgesamt sehr positiv. Sie beschrieb die Grundrisse als grosszügig, die Wohnungen als luftig und hell. Dass fast jede Wohnung anders aussieht, fanden viele Mieter spannend. Geschätzt wurden insbesondere die guten Lichtverhältnisse, die Sichtbezüge und die verwendeten Materialien. Neben dieser überwiegend positiven Beurteilung der Wohnqualität gibt es auch einige negative Punkte. Wiederholt wurde fehlender Stauraum bemängelt. Die Stauräume im Keller sind offenbar zu klein. Deshalb werden die vorgelagerten Erker, die für die beiden angrenzenden Wohnungen zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen sind, teilweise zweckentfremdet und als Abstellraum genutzt. Fehlende oder schlecht zugängliche Abstellräume ausserhalb der Wohnungen, beispielsweise für Kinderwagen oder Fahrräder, schaffen Probleme in der Siedlung.

Die Schallimmissionen stellen offensichtlich ein Problem dar, von dem die Wohnungen unterschiedlich stark betroffen sind. Waren die Befragten bezüg-

lich der Schalldämmung anfänglich noch zufrieden, beschrieb in einer Umfrage von 1995 jeder Vierte diese als unbefriedigend.⁹ Die Sensibilität hierfür hat offenbar zugenommen.

Ein weiterer Mangel stellt die hohe Feuchtigkeit in den Badezimmern dar, die zu Schimmelbildung führt. Obwohl dies für die Mieterinnen und Mieter unangenehm ist, beschwerten sie sich weniger über das Problem als solches, als über die Art und Weise, wie damit umgegangen wird. Die Lüftungsanweisungen der Verwaltung trafen offenbar nicht den richtigen Ton.

Siedlungsqualitäten

Architektonisch-räumliche Dichte und Belegungsdichte

Gemäss Befragung fühlt sich die Bewohnerschaft in der Siedlung mehrheitlich wohl und zuhause. Die architektonische Gestaltung und die räumlichen Qualitäten werden sehr geschätzt. Hingegen sind sich die Bewohner einig, dass Grösse und Dichte der Siedlung an der oberen Grenze liegen. Die dichte Bauweise und der beschränkte Freiraum, in dem so viele Aktivitäten nebeneinander stattfinden, schaffen eine Situation, mit der die Bewohnerinnen und Bewohner unterschiedlich umgehen. Dazu gehören und sich gleichzeitig abgrenzen können, Nähe und Distanz ausbalancieren – das ist ein Thema, das meist im gleichen Atemzug mit den sozialen Qualitäten der Siedlung erwähnt wurde.

Gesamthaft wohnten 1999 durchschnittlich 2,6 Personen in einer Wohnung, womit sich die Belegungsdichte seit Bezug leicht reduziert hat. Die durchschnittliche Wohnfläche entspricht mit rund 35 m² pro Person etwa dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 36 m² pro Mietwohnung.

Naturnahe Innenhöfe werden rege benutzt

Die Blockrandbebauung schützt die Innenhöfe vor Verkehr und bietet Sicherheit für kleine Kinder. Die beiden Höfe beidseits der Hofbauten, zum einen Spielraum für Kinder, zum anderen Erholungsraum für Erwachsene, bilden ein wichtiges Qualitätsmerkmal der Siedlung. Das Prinzip der Hofunterteilung für gemeinschaftliche Nutzung wurde trotz Schattenseiten weiterhin als richtige Lösung betrachtet. In den Höfen treffen sich nicht nur die rund 140 Kinder und Jugendlichen aus der Siedlung, sondern auch zahlreiche Kinder aus dem Quartier. Die vielen spielenden Kindern wiederum belasten die Wohnqualität, und verlangen von der Bewohnerschaft grosse Toleranz gegenüber Lärm und Umtriebigkeit.

Die mit Ausnahme einiger Vorgärtchen naturnah bepflanzten Grünräume

wurden von einem Gartenarchitekt gestaltet und der Bewohnerschaft zur Pflege überlassen. Inzwischen sahen sich diese ökologisch konzipierten Grünräume zwei Belastungsproben ausgesetzt: der intensiven Nutzung durch die Bewohnerschaft und deren begrenzten Fachkompetenz beim Unterhalt.

Gemeinschaftsräume als Treffpunkte

Wohlbefinden, Identifikation mit der Siedlung und gemeinschaftsorientiertes Wohnen setzen unter anderem ein Angebot an Gemeinschaftsräumen voraus. Je flexibler deren Nutzungsmöglichkeiten und je geschickter deren Anordnung, desto grösser der Nutzen.

Das Nutzungspotenzial des einzigen grösseren Gemeinschaftsraumes innerhalb der Siedlung ist stark eingeschränkt: die Lage des so genannten

Gemeinschaftsräume und andere nutzungsneutrale Räume sollen so angeordnet werden, dass sie leicht zugänglich sind und nicht mit anderen Nutzungen in Konflikt geraten (Lärmimmissionen). Wenn sie mit geringem Aufwand umgestaltet und umgenutzt, siedlungsintern wie auch -extern vermietet werden können, nützen sie der Bewohnerschaft und sind für die

„Entenweidsaals“ im Erdgeschoss der Alterspension und die fehlende separate Erschliessung erlauben es nicht, den Raum wie ursprünglich geplant für Aktivitäten des Siedlungsvereins zu nutzen. Die Architekten hatten die darüberliegenden Geschosse im Kopfbau seinerzeit für Büronutzung vorgesehen, die mit gesellschaftlichen Anlässen im Erdgeschoss nicht kollidiert hätte. Nun aber beeinträchtigt der entstehende Lärm die benachbarten Bewohnerinnen und Bewohner. Dadurch fehlt ein geeigneter siedlungsinterner Raum für grössere Veranstaltungen.

Als Glücksfall stellte sich heraus, dass mit der geplanten Nutzungsvielfalt Raum vorhanden war, der sich im Lauf der Zeit nach den Wünschen der Bewohnerinnen und Bewohner für soziale Aktivitäten aneignen und umnutzen liess. Als Ersatz für den schlecht nutzbaren Mehrzweckraum wurde der Ort, in dem ursprünglich die Kinder- und Jugendbibliothek untergebracht war, in die „Loggia zum Goliath“ umbenannt. Dieser Raum steht nun der Bewohnerschaft unentgeltlich für Aktivitäten zur Verfügung. Hier werden Sitzungen abgehalten, Kindergeburtstage und Parties gefeiert und so weiter. Allerdings stören auch hier Anlässe mit einem hohen Lärmpegel die Bewohnerinnen und Bewohner in den darüberliegenden Wohnungen.

Im weiteren hat sich vor einigen Jahren eine Gruppe formiert, die eine Bar ins

Leben rief. Auf ihre Anregung hin wurden zwei der ursprünglichen Atelierräume zusammengelegt und in einen Clubraum umgebaut, der als Treffpunkt im Zentrum der Siedlung dient. Die Bar ist während einiger Nachmittage geöffnet, am Freitagabend zum Apéro und am Samstagmorgen für das Frühstücksbuffet. Alle zwei Wochen wird ein Film gezeigt oder man trifft sich beispielsweise, um gemeinsam ein Fussball-Länderspiel anzuschauen. Die Bargruppe, die den Raum als Verein mietet, organisiert und koordiniert die dort stattfindenden Aktivitäten und vermietet den Raum auch weiter.

Der rege soziale Austausch und die Kinderfreundlichkeit sind geschätzte Qualitäten, welche durch die architektonische Gestaltung (Laubengänge, Innenhöfe etc.) unterstützt werden.

Nutzungsflexibilität

Die Flexibilität als räumliches Konzept ermöglicht es, auf veränderte Bedürfnisse flexibel zu reagieren. Die sechs Ateliers entlang der Hofgasse, deren Nutzung während der Bauphase noch offen stand, geben ein gutes Beispiel hierfür: Dank der Idee der „leeren Behälter“ konnten diese Räume später als Clubraum, Fotolabor, Atelier oder als Zusatzzimmer zu einer dicht belegten Wohnung genutzt werden.

Auf der anderen Seite verlangt das Konzept der Nutzungsdurchmischung,



dass die Bedürfnisse an die Infrastruktur sorgfältig ermittelt werden müssen. Da sich diese im Lauf der Zeit ändern können, bewähren sich nutzungsneutrale Raumstrukturen. Entscheidend für das Gelingen sind adäquate Nutzungsnachbarschaften, um gegenseitige Störungen zu vermeiden.

Soziales Umfeld

Nachbarschaftliche Hilfe

Die Hoffnung auf Kontakte mit Gleichgesinnten sowie gegenseitige Unterstützung spielten vor allem bei jungen Eltern eine wichtige Rolle, um in die Siedlung zu ziehen. Für viele hat sich diese Erwartung erfüllt. Besonders junge Mütter mit kleinen Kindern schätzen den intensiven sozialen Kontakt und die gegenseitige Unterstützung.

Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft bestätigt zudem, dass die Siedlung auch für Personen ohne Kinder attraktiv ist. Viele ziehen hierher, weil sie den regen sozialen Austausch schätzen. Eine unkomplizierte Nachbarschaftshilfe ist hier gut möglich.

Kinderfreundlichkeit

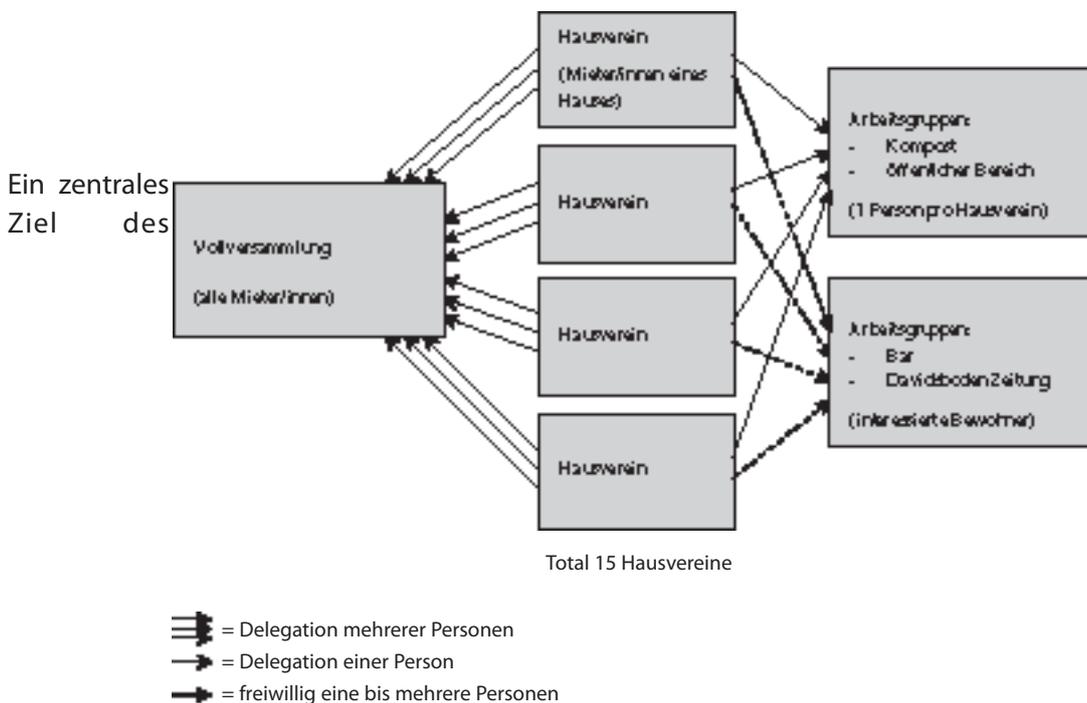
Die Kinderfreundlichkeit ist eine zentrale Qualität der Siedlung, welche die Befragten in verschiedenen Zusammenhängen erwähnten. Sie ist für junge Eltern einer der wichtigsten Gründe, in die Wohnsiedlung zu ziehen. Die positive Einschätzung der Situation für Kinder hängt einerseits mit den Qualitäten des Wohnumfeldes und andererseits mit der Toleranz der Siedlungsbewohner gegenüber Kindern zusammen. Die grosszügigen, abwechslungsreich gestalteten Innenhöfe laden zum Spiel ein. Spielkameraden verschiedenen Alters wohnen im selben Haus oder gleich um die Ecke.

In der Siedlung Davidsboden hat sich eine Kultur der Kinderfreundlichkeit etabliert. Freiräume für Kinder und damit attraktive Wohnmöglichkeiten für junge Familien sind gerade im städtischen Kontext selten. Die Wohnsiedlung leistet deshalb einen wichtigen Beitrag zum Wohnraumangebot im Quartier und in der Stadt.

Erkerraum, gemeinschaftlich von zwei Wohnungen genutzt

Die Mitwirkung der Mieterschaft bei der Gestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes, entspricht einer grossen Nachfrage. Die individuell gestalteten Wohnungen bereichern das Siedlungsbild und können gut weitervermietet werden. Spätere Umbaumöglichkeiten sollten vorgängig vertraglich gere-

Mitbestimmung und Selbstverwaltung



Siedlungsprojektes war es, gemeinschaftsorientiertes, mitbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen im städtischen Mietwohnungsbau zu ermöglichen.

In der Wohnsiedlung Davidsboden wurden sowohl Mitbestimmung als auch Selbstverwaltung der Mieter verwirklicht. Dies stellt den Versuch dar, in einer grösseren Wohnüberbauung ohne Hauswarte auszukommen und der Bewohnerschaft Gestaltungsspielraum und Selbstverantwortung zu übertragen. Das flexible Baukonzept erlaubte den ersten Mieterinnen und Mietern die Mitbestimmung bei der Gestaltung ihrer Wohnungen, was sehr geschätzt wurde und sich bis heute bewährt hat. Die Möglichkeit, bei Mieterwechsel die Neuzuzüger selbst auswählen zu können, ist ausserordentlich beliebt. Die Selbstverwaltung, so zeigen die bisherigen Erfahrungen, fördert die Nachbarschaftshilfe und die sozialen Kontakte. Allerdings scheint der basisdemokratische Ansatz mit Vollversammlungen aller Mieter in Anbetracht der Siedlungsgrösse ungünstig. Ausserdem

fehlt es den Beschlüssen an Durchsetzungskraft.

Für die Selbstverwaltung ist eine frühzeitige organisatorische Vorbereitung und eine sorgfältige Betreuung der zukünftigen Bewohnerschaft äusserst

Mitbestimmung bei der Wohnungsgestaltung

Einteilung und Ausbau der Wohnung wählbar

Das Baukonzept mit anpassbaren Wohnungen erlaubte bereits in der Planungsphase eine Mitsprache der Mieterinnen und Mieter. Zum einen betraf dies die Aufteilung der Wohnung und Anordnung der Zimmer, zum anderen die Ausstattung und den Ausbaustandard.

Aufgrund dieser individuellen Gestaltung der Wohnung fühlten sich die Erstmieterinnen und -mieter in ihren Bedürfnissen ernst genommen. Auch später Zugezogene lobten das dadurch entstandene vielseitige Wohnungsangebot. Ausserdem zog das Mitbestimmungskonzept eine engagierte Mieterschaft an, die sich mit der Siedlung identifizierte, was für das Funktionieren der Selbstverwaltung eine wichtige Voraussetzung bildet.

Die grosse Offenheit gegenüber den individuellen Wünschen der zukünftigen Mieterschaft war zwar mit einem zeitaufwendigen Prozess verbunden, führte jedoch zu nur geringen Folgekosten. Investitionen für Anpassungen an die Bedürfnisse von Nachmietern halten sich bis anhin in bescheidenem Rahmen. Auch aus Sicht der gegenwärtigen Mieterschaft hat die Mitwirkung bei der Grundrissgestaltung und Ausstattung auf die Dauer keine nennenswerten Probleme mit sich gebracht und die individuell gestalteten Wohnungen lassen sich gut weitervermieten. Dennoch glaubt ein Grossteil der Beteiligten im nachhinein, dass mit einer kleineren Auswahl an möglichen Grundriss- und Ausstattungsvarianten ein ähnlich gutes Resultat erzielt werden könnte. Die Architekten vermuten, „dass sich die Leute ohne Überforderung hätten verwirklichen können, wenn ihnen eine beschränktere Zahl möglicher Varianten bei Grundrissen und Innenausbau angeboten worden wäre“.

Organisation des Selbstverwaltungsmodells

Mieterkontaktstelle: Beratung und Begleitung

Die Selbstverwaltung bezieht sich auf die allgemeine Reinigung, die Gestaltung und Pflege der Gärten, die Benutzungsregelung der Waschküche, die Wartung der Heizung, die Nutzung von Gemeinschaftsräumen, die Mitbestimmung bei der Auswahl von Nachfolgemieter sowie die Entscheidungskompetenz für kleinere Anschaffungen. Für grössere Investitionen kann die Bewohnerschaft an die Vermieter zwar Anträge stellen, hat jedoch keine Entscheidungsbefugnis. Deshalb muss von einer partiellen Selbstverwaltung gesprochen werden.

In der Wohnüberbauung Davidsboden hat sich die Begleitung der Mieterschaft durch eine Mieterkontaktstelle während der Bezugsphase sehr bewährt. Der Betreuungsaufwand dieser Kontaktstelle war beträchtlich. Die dadurch entstandenen Kosten fielen jedoch nicht höher aus als die üblichen Ausgaben im Zusammenhang mit einer Erstvermietung.

Die Mieterkontaktstelle liess die Bewohnerschaft bereits die Form der Selbstverwaltung selbst wählen. Aus drei zur Auswahl vorgelegten Entscheidungsmodellen wählte diese ein basisdemokratisches Modell. Demnach liegt die oberste Entscheidungsbefugnis bei der Vollversammlung aller Mieter, welche Beschlüsse mit einer einfachen Stimmenmehrheit fällt. Als weitere Organe wurden Hausvereine und Arbeitsgruppen festgelegt.

Organigramm des Selbstverwaltungsmodells

Hausvereine: Eigenverantwortung der Mieterschaft

Pro Treppenhaus werden in der Regel acht Wohnungen erschlossen. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Wohnungen bilden zusammen einen Hausverein. Sie anerkennen im Rahmen des Mietvertrages die Mitgliedschaft und damit auch die Verpflichtung zur Übernahme von Arbeiten in ihrem Hausverein. Zwischen dem Hausverein und dem Vermieter besteht ein Selbstverwaltungsvertrag, der die Rechte und Pflichten der Vertragspartner im einzelnen festhält.¹⁰

Die Hausvereinspräsidenten übernehmen Administration und Koordination. Angelegenheiten, welche die ganze Siedlung betreffen, werden in Koordinationssitzungen der Hausvorsteher und an den mindestens dreimal jährlich stattfindenden Vollversammlungen der Mieterschaft behandelt.

Die Arbeitsgruppen funktionieren selbständig und nach individuell festgelegten Entscheidungsmechanismen. Sie können im jeweiligen Themenbereich Anträge an die Vermieterschaft stellen.

Erfahrungen mit der Selbstverwaltung

Mieterwechsel: wählen und gewählt werden

Die Mitbestimmung bei der Auswahl von Neuzuzügern wird im Rahmen der Selbstverwaltung als wichtigster Punkt angesehen. Einige Befragte glaubten allerdings, dass der Prozess der Mieterwahl die Hausvereine überfordert, und schlugen verschiedene Formen der Unterstützung durch die Verwaltung vor: beispielsweise die Moderation des Auswahlprozesses durch eine aussenstehende Person oder die Entwicklung von Kriterien für die Zusammensetzung eines Hausvereins.

Für die Auswahl von Neuzuziehenden haben die Hausvereine bisher unterschiedliche Vorgehensweisen entwickelt:

- Selektion und Entscheidungsprozess durch den ganzen Hausverein
- Vorselektion durch einen Ausschuss, Wahl durch den ganzen Hausverein
- Vorselektion durch die Mieter auf dem Geschoss mit der freien Wohnung, Auswahl durch den ganzen Hausverein
- Vetorecht der Mieter auf dem Geschoss mit der freien Wohnung

Die Kehrseite der Auswahl von Neuzuziehenden ist das „Ausgewähltwerden“ durch den Hausverein. Wer nicht zu den Erstabwohnern gehörte, musste sich diesem Prozedere stellen. Die meisten Neuzugezogenen erlebten dies als schwierig oder zumindest unangenehm.

Unterschiedliches Engagement

Auch in der Wohnüberbauung Davidsboden entstehen viele kleinere und grössere Konflikte, die sich aus den unterschiedlichen Bedürfnissen und gegenseitigen Erwartungen ergeben. In der Wahrnehmung der befragten Bewohnerschaft werden diese Probleme meist personifiziert, d. h. bestimm-

Mietermitbestimmung und Selbstverwaltung sind komplexe soziale Prozesse, die professionell konzipiert, begleitet, periodisch evaluiert und veränderten Umständen angepasst werden sollten. Fähigkeiten und zeitliche Ressourcen der Bewohnerschaft müssen so berücksichtigt werden, dass Überbelastungen, Konflikte und Enttäuschungen vermieden werden können.

ten Individuen oder Personengruppen zugeordnet.

Wiederkehrende Konflikte ergeben sich aus dem unterschiedlichen Engagement im Hausverein oder beim Siedlungsunterhalt. Diejenigen, die sich stark engagieren, erwarten ähnliches von ihren Nachbarn. Sie messen die Qualität des Zusammenlebens an teils überhöhten Erwartungen. Die

Möglichkeit, sich einzusetzen, hängt allerdings von vielen Faktoren ab: vom grundsätzlichen Interesse an der Selbstverwaltung, vom Bedürfnis nach sozialen Kontakten, von der zur Verfügung stehenden Zeit und den sprachlichen Verständigungsmöglichkeiten.

Die Motivationen für die Partizipation sind vielfältig:

- Gemeinsam Planen, Gestalten, Mitbestimmen wird als genug wichtig angesehen, um einen beträchtlichen Teil der Freizeit dafür einzusetzen.
- Die Vorteile dieser Art des Zusammenlebens werden geschätzt, die Notwendigkeit zur Mitarbeit eingesehen und das Engagement im geforderten Mass geleistet.
- Auf die gegenseitige Unterstützung und die bestehende Infrastruktur ist man aufgrund der aktuellen Lebenssituation angewiesen, zugleich aber zeitlich überlastet mit Erwerbsarbeit, Kindererziehung usw. und ein Engagement nur beschränkt möglich.
- Wohnung und Nachbarschaft werden geschätzt, allerdings hat man wenig Interesse und Zeit an einer aktiven Partizipation.
- Für eine günstige, schöne Wohnung wurde die Selbstverwaltung wohl oder übel in Kauf genommen.

Hohe Anforderungen an die Liegenschaftsverwaltung

Die Eigentümer der Siedlung stehen der Selbstverwaltung der Mieterschaft mittlerweile ambivalent gegenüber. Sie bemängelten, dass die Bewohner den Wohnungen und der Siedlung insgesamt weniger Sorge tragen würden, als dies bei einem traditionellen Modell mit Hauswart der Fall sei. Die Verwalter betrachten das Selbstverwaltungsmodell als eine ständige Herausforderung, – aber auch als Lernprozess. Bisherige Schwierigkeiten sehen die Vertreter der Christoph Merian Stiftung vorwiegend in menschlichen Schwächen, was die Sicht auf strukturelle Probleme und mögliche Lösungsansätze leider verstellt. Für beide Liegenschaftsverwaltungen bedeutet das Projekt einen Gewinn. Das Selbstverwaltungsmodell hat ihnen ein neues Rollenverständnis und Anforderungsprofil abverlangt, wie die Vertreter der Helvetia Patria betonten. Sowohl Diskussionsbereitschaft als auch Offenheit gegenüber Mieterwünschen würden vom Vermieter gefordert, es sei „Diplomatie und Innovationsbereitschaft erforderlich“. Eine solch kundenorientierte Haltung ist für sie Teil einer neuen Verwaltungskultur.

Die Bewohnerschaft erwartet eine gegenüber ihren Anliegen aufgeschlossene Verwaltungskultur und soziale Kompetenzen der Liegenschaftsverwalter. Demnach genügt die traditionelle Verwaltungsrolle den Anforderungen einer selbstverwalteten Siedlung nicht. Eigenverantwortung und Engagement können sich nur entfalten, wenn die Bewohnerschaft als Kundschaft und die



Bewirtschaftung der Siedlung als Dienstleistung betrachtet werden. Neben fachlichem Know-how sind soziale Kompetenzen wichtig. Dazu muss das Verwaltungspersonal sorgfältig ausgewählt und geschult werden.¹¹ Schlussendlich ist die Fähigkeit des zuständigen Verwalters massgebend. Bei häufigem personellen Wechsel in der Liegenschaftsverwaltung entstehen



Schwierigkeiten struktureller und organisatorischer Art. Am gravierendsten ist die dadurch fehlende Kontinuität in der Begleitung der Bewohnerschaft. Ein Bauverwalter meinte dazu: „Es braucht eine Bezugsperson mit einer gewissen Ausstrahlung“.

Selbstverwaltung als Prozess

Die Vermieter erwägten, das Selbstverwaltungsmodell zu modifizieren. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wie sich die Selbstverwaltung weiterentwickeln könnte. Die Verwaltungen könnten zusammen mit der Bewohnerschaft die Probleme analysieren und gemeinsam nach Lösungen suchen, welche allen Anliegen Rechnung tragen. Es wäre sinnvoll, die damit verbundenen Erwartungen, Rechte und Pflichten auf Seiten der Vermieter und Mieter zu klären und Alternativen des Modells zu diskutieren:

- Alternativen zum basisdemokratischen Entscheidungsmodell der Vollversammlungen (evtl. Delegiertensystem, Vernehmlassungsverfahren)
- Kriterien zur Zusammensetzung von Hausvereinen, um Überbelastungen und einseitige Arbeitsverteilungen zu reduzieren
- Coaching der Hausvereinspräsidenten in Konfliktsituationen¹²
- Aufgabenteilung der Hauswartfunktionen unter Hausvereinen und Fachleuten
- Budget der Hausvereine im Sinne einer Globalbudgetierung

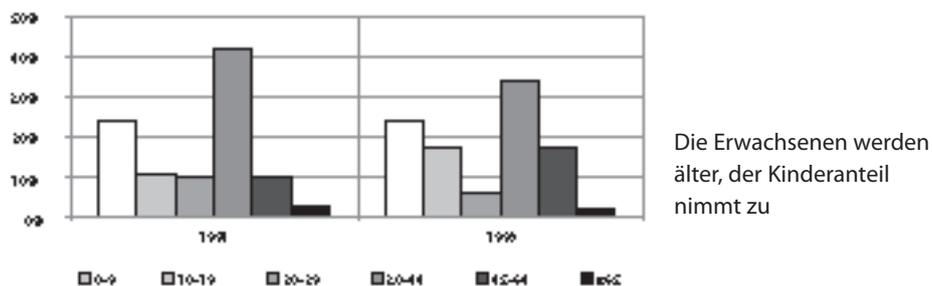
Für dieses prozessorientierte Vorgehen müsste das traditionelle Rollenverständnis der Verwaltungen entsprechend erweitert werden.

Fazit: Positive und negative Erfahrungen

- + Die Mitbestimmung im Hausverein, bei der Umgebungsgestaltung und Nutzung von Gemeinschaftsräumen machen die Siedlung für viele Bewohner attraktiv.
- + Die Mitsprache bei der Auswahl von Neuzuziehenden wird geschätzt und trägt dazu bei, dass der Bewohnermix in den Hausvereinen stabil bleibt.
- + Die Selbstverwaltung bedingt eine Kommunikation innerhalb der Hausvereine und auf Siedlungsebene. Sie fördert den Austausch und das Verständnis zwischen Bewohnern verschiedener sozialer und kultureller Herkunft.
- + Die Siedlung zeichnet sich durch rege soziale Kontakte, gemeinsam organi-

sierte Anlässe sowie grosszügige Nachbarschaftshilfe aus. Diese Qualitäten tragen zur Identifikation der Bewohnerschaft mit der Siedlung bei.

- An der Vollversammlung nach basisdemokratischem Vorgehen gefällte Entschiede, die nicht einstimmig akzeptiert werden, können nicht durchgesetzt werden, weil die entsprechenden Kompetenzen fehlen.
- Ein Teil der Hausvereinspräsidenten fühlt sich im Umgang mit Konflikten überfordert und wird dabei von den Verwaltungen wenig unterstützt.
- Probleme in den Hausvereinen entstehen dort, wo das Engagement der Mieterschaft unausgewogen ist oder Sprachschwierigkeiten und kulturelle Unterschiede die Kommunikation erschweren.
- Der eingeschränkte Entscheidungsspielraum der Hausvereine über das von der Verwaltung bereitgestellte Budget wird als Misstrauenskundgebung erlebt.
- Der Bewohnerschaft mangelt es betreffend des technischen Unterhalts und der Pflege des Wohnumfeldes teilweise an fachlichem Know-how.



Nördlicher Innenhof

Hofgasse entlang der Gebäudezeile zwischen den Höfen

Soziale Durchmischung und Zusammenleben

Die soziodemografische Durchmischung im Quartier war zu fördern, um eine Stabilisierung der Quartierbevölkerung zu erreichen.

Eine sorgfältig geplante, kostengünstige und kompetent verwaltete Siedlung mit hoher Wohnqualität ist ein geeignetes Mittel, die soziodemografische Durchmischung eines Quartiers zu fördern. Die Siedlung Davidsboden bietet Wohnraum für junge Familien, Alleinerziehende, Paare ohne Kinder, Einzelpersonen, Behinderte und Betagte. Das Zusammenleben von rund 20 verschiedenen Nationalitäten, unterschiedlichen Haushaltsformen, Bildungs- und Einkommensgruppen funktioniert erstaunlich gut, wenn auch nicht konfliktfrei. Die jährliche Anzahl Wohnungswechsel liegt unter dem schweizerischen Durchschnitt für Mietwohnungen. Demnach blieb die Bewohnerschaft relativ stabil, was für die Qualität der Siedlung spricht und zur Stabilisierung der Quartierbevölkerung beiträgt. Auch in andern Problembereichen des Quartiers – dem beschränkten Wohnungsangebot und der einseitigen Bevölkerungsstruktur – hat die Siedlung Verbesserungen gebracht.

Familien und Alleinerziehende

Zunahme an Kindern

In der Siedlung Davidsboden lebten nach Bezug 1991 insgesamt 358 Personen. Zu diesem Zeitpunkt lag das Durchschnittsalter der Erwachsenen bei rund 40 Jahren. Acht Jahre später liegt es mit 42 Jahren nur leicht höher. Also ist die erwartete Alterung der Bewohnerschaft nur beschränkt eingetroffen. Die 30 bis 44-Jährigen stellen mit 34% nach wie vor die grösste Altersgruppe in der Siedlung dar. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist zusammengenommen auf 43% angestiegen. Zugenommen hat insbesonde-

re die Zahl der älteren Kinder und Jugendlichen (10 bis 19 Jahre).

Der Anteil der Familienhaushalte hat ebenfalls leicht zugenommen: In 60% der Haushalte leben Erwachsene mit Kindern. Diese Zunahme erfolgte auf Kosten der Paarhaushalte ohne Kinder. Die Siedlung erfüllt somit den Anspruch, kinderfreundlichen Wohnraum für Familien zu bieten nach wie vor sehr gut.

Ideales Umfeld für Alleinerziehende

Die Zahl Alleinerziehender ist ebenfalls leicht angestiegen. Es sind nun 18% der Wohnungen an Alleinerziehende vermietet, eine Gruppe, für welche die Siedlung Davidsboden besonders attraktiv ist. Die kinderfreundliche Wohnumgebung entlastet die meist berufstätigen Mütter insofern, als dass die Kinder eine grosse Auswahl an Spielkameraden haben und deshalb weniger intensive Betreuung benötigen. Die Erwachsenen selbst fühlen sich in ein soziales Gefüge eingebunden, in dem sie ihre Kontakte selbst wählen und sich gegenseitig aushelfen können.

Alleinerziehende sehen sich auch in der Siedlung Davidsboden mit Vorurteilen konfrontiert. Es ist sicherlich richtig, dass berufstätige und zeitlich stark beanspruchte Personen im Selbstverwaltungsmodell vom sozialen Gefüge profitieren können. Es zeigt sich hingegen, dass sie in der Regel ihr Engagement im Hausverein und in der Siedlung trotz starker Belastung einzubringen vermögen.

Entwicklung der Altersverteilung¹³

Behinderte und Betagte

Kein Ghetto für Behinderte, oder doch?

Für Mieterinnen und Mieter mit körperlichen Behinderungen sind in einem Haus vier rollstuhlgängige Kleinwohnungen konzipiert worden. Der geringe

Anteil der Behindertenwohnungen schafft eine Durchmischung, in der sich die behinderten Bewohner „nicht in einem Ghetto fühlen“, wie sich eine von ihnen ausdrückte.

Eine andere Bewohnerin fand es allerdings schade, dass alle rollstuhlgängigen Wohnungen in einem Haus zusammengefasst sind, was doch ein wenig eine Ghettosituation schaffe. Zudem sind nicht alle Wohnungen im Haus rollstuhlgängig, was gegenseitige Besuche erschwert. Probleme verursacht ihr auch der Zugang zur Autoeinstellhalle.

Die Mitglieder der Wohngruppe für geistig Behinderte scheinen sich insgesamt in ihrer Wohn- und Lebenssituation wohl zu fühlen. Mehrmals wiesen sie auf die Hilfsbereitschaft der Nachbarn hin.

Ältere bleiben in der Alterspension eher isoliert

Nebst den regulären Mietwohnungen ist im Kopfteil der Siedlung eine Alterspension beherbergt. Sie umfasst 18 Alterswohnungen und eine Pflegestation im Umfang von sechs Wohnungen. Die Alterswohnungen lassen sich nach Aussagen des Hauswarts eher schwer vermieten, weil die Grundrisse teils ungünstig sind (spitze Winkel).

Die Alterspension war von Anfang an vom Selbstverwaltungsmodell ausgeschlossen. Es bestand wenig Kontakt zum Rest der Siedlung; man sieht sich zwar, aber man kennt sich kaum. Die räumliche Nähe allein bedeutet noch nicht, dass auch Austausch und Kommunikation stattfindet. Mit der Vermietung der Alterspension an die Wohnbaugenossenschaft „Graue Panther“ (seit 1997) hat sich die Kommunikation verbessert. Informationsbroschüren und ein „Tag der offenen Türe“ durchbrachen die Isolation. Eine interessierte 87-jährige Bewohnerin nimmt nun gleichwohl als Vertreterin der Alterspension an den Sitzungen der Hausvereinspräsidenten und an Siedlungsanlässen teil. Vielen älteren Mitbewohnerinnen und -bewohnern ist jedoch eine aktive Teilnahme am Leben in der Siedlung aus gesundheitlichen Gründen versagt.

Nationalitätenvielfalt

Kosmopolitische Bewohnerschaft

Seit Bezug haben in der Siedlung Davidsboden Personen aus 32 verschiede-

nen Herkunftsländern gewohnt. Die wichtigsten Nationen der heutigen Bewohnerschaft sind nach der Schweiz (242) die Türkei (36), Ex-Jugoslawien (20), Italien (11), Deutschland (8), Griechenland (6), Bolivien (5) und weitere elf Nationen mit ein bis vier Vertretern. Bewohnerinnen und Bewohner ausländischer Herkunft machen heute insgesamt 29% der Mieterschaft aus. Damit liegt ihr Anteil ziemlich genau im Durchschnitt der Stadt Basel, aber wesentlich tiefer als im übrigen St. Johann-Quartier mit 41%.

Wie anderswo auch sind einige ausländische Mieterinnen und Mieter hier geboren oder leben schon lange in der Schweiz. Im weiteren finden sich vierzehn interkulturelle Haushalte, in denen eine der erwachsenen Personen schweizerischer, die andere ausländischer Herkunft ist. Wichtig ist festzuhalten, dass nicht, wie beim Turmbau zu Babel, alle verschiedene Sprachen sprechen.

Wie gestaltet sich das Zusammenleben von Personen verschiedener Kulturen in der dicht bebauten Siedlung? Eindrücklich ist, wie sich so unterschiedliche Nachbarn verstehen und einigen können und die Aufgaben der Hausverwaltung unter sich aufteilen. Ein positives Zusammenleben geschieht nicht automatisch und bedingt aktives Bemühen darum. Der Stadtsoziologe

Mit der Planung und Nutzung einer Wohnsiedlung verbundene soziodemografische Zielsetzungen sollten so formuliert und wo möglich quantifiziert werden, dass Entwicklungen erfasst werden können und die Erreichung dieser Ziele anhand von Fakten überprüfbar ist. So ist festzuhalten, welche Art der sozialen Durchmischung angestrebt wird, wie sie erreicht werden soll und wie mit allfälligen Konflikten umgegangen werden kann.

Richard Sennett bemerkte dazu: „Soziale Interaktion zwischen unterschiedlichen Gruppen heisst eher, dass ein Raum geschaffen wird, in dem die Betroffenen die Unterschiedlichkeit derer, mit denen sie uneinig, aber im Kontakt sind, verstehen.“¹⁴

Kulturelle Barrieren und Verständigungsschwierigkeiten

Einige türkische Bewohnerinnen und Bewohner, welche die grösste Gruppe ausländischer Herkunft darstellen, äusserten sich enttäuscht über das Zusammenleben. Aus ihrer Sicht bemühen sich die schweizerischen Mitbewohner zu wenig, auf Sprachbarrieren Rücksicht zu nehmen. Oft fühlen sie sich missverstanden, fremd oder nicht wirklich ernst genommen. Sprachliche Schwierigkeiten vermischen sich mit der generellen Unsicherheit

darüber, wie man sich begegnen soll oder welche Regeln des nachbarlichen Umgangs anzuwenden sind. Soziale Unterschiede und kulturelle Eigenheiten erhöhen die Anforderungen an die Gemeinschaft zusätzlich.

Offensichtlich existieren trotz grosser räumlicher Nähe stereotype Fremdbilder und Interpretationen. Beispielsweise sind sich einige der ausländischen Bewohnerinnen und Bewohner beim Barbesuch nicht sicher, ob sie dort willkommen sind. Der Barbetrieb entspricht nicht ganz den Gepflogenheiten ihrer Herkunftskultur.

Die Organisation der Hausvereine und der Selbstverwaltung auf Siedlungsebene erfordern Kommunikation und Übereinkünfte. Wenn sprachliche Verständigungsschwierigkeiten und kulturelle Barrieren in einem Hausverein zu gross sind, entstehen Probleme. Hier zeigen sich Zielkonflikte zwischen den Anforderungen der Selbstverwaltung und der angestrebten heterogenen Bewohnerschaft.

Bei der Planung einer Wohnsiedlung ist gemeinsam mit den beteiligten Stellen zu überlegen, welchen Beitrag das Projekt zur Verbesserung der Wohnqualität im Quartier leisten kann und wie sich solche Ziele verwirklichen lassen. Hierfür sind Vereinbarungen darüber zu treffen, welche Massnahmen von der öffentlichen Hand geleistet werden müssen, um die positiven Impulse eines solchen Projektes zu verstärken.

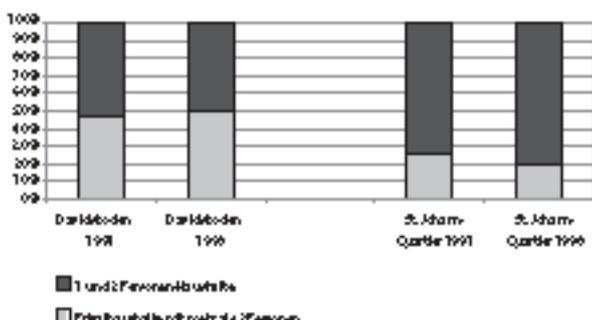
Mobilität und Sesshaftigkeit

Widersprüchliche Ziele bezüglich Wohndauer

Die hohe Mobilität im St. Johann-Quartier liegt zu einem guten Teil in seiner Wohnungsstruktur mit einem hohen Anteil an Kleinhaushalten begründet. Ein für die Siedlung Davidsboden formuliertes Ziel war es, mit einem attraktiven Wohnungsangebot die Bewohnerschaft langfristig an die Siedlung zu binden und so zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung im Quartier beizutragen.

Die Bauträgerschaft hoffte auf langfristige, stabile Mietverhältnisse und darauf, dank Mitbestimmung und Selbstverwaltung ein identifikationsstiftendes Wohnen zu ermöglichen. Seitens der Mieterschaft fasste nur ein kleiner Teil beim Bezug der neuen Siedlung eine ähnlich langfristige Perspektive ins Auge. Gerade drei der vierzehn befragten Weggezogenen sind mit der Absicht in die Siedlung eingezogen, dort langfristig wohnen zu bleiben. Die elf anderen hatten keine konkreten Vorstellungen über ihren Verbleib oder planten von Anfang an nicht länger als „vielleicht so fünf, sechs Jahre“ dort zu wohnen. Die Anzahl Wohnungswechsel ist in der Siedlung Davidsboden also

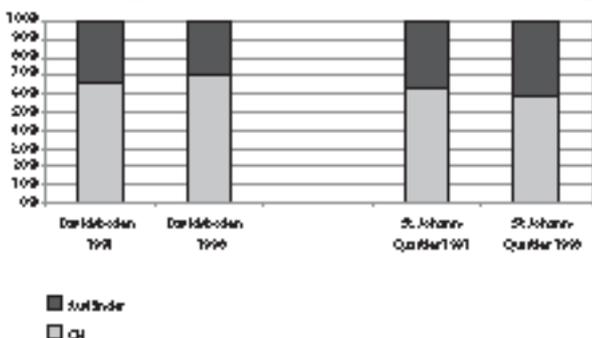
grösser, als die Bautrögerschaft erhofft hatte, und sie ist nun enttäuscht, dass



Kleinhaushalte nehmen ab, im Quartier zu

sich ihre Erwartung bezüglich einer längeren durchschnittlichen Wohndauer nicht erfüllt hat.

Haushaltsgrössen und Wohnformen von jungen Familien verändern sich



Der Ausländeranteil nimmt ab, im Quartier zu

überdurchschnittlich häufig: Familiennachwuchs weckt das Bedürfnis nach grösseren Wohnungen, Scheidungen führen oft zu Wohnungskündigungen. Demnach ist das durch die Siedlung primär angesprochene Mietersegment überaus mobil. So gesehen hat sich die Bautrögerschaft mit dem Fokus auf junge Familien als Zielgruppe und der Hoffnung auf wenig Umzüge widersprüchliche Ziele gesetzt.

Wohnungswechsel unter dem schweizerischen Durchschnitt

Umso mehr erstaunt deshalb die effektive Anzahl Umzüge in der Siedlung Davidsboden. Die Wohnsiedlung weist mit 13% eine deutlich tiefere Mobilitätsrate auf als der schweizerische Durchschnittswert, der in den letzten Jahren bei 20% lag.¹⁵

Zwischen 1991 und 1999 erfolgte im Schnitt ein Mieterwechsel pro Wohnung. Auffallend sind die markanten Unterschiede zwischen der tiefsten Wechselrate von 0,4 und der höchsten von 1,3 pro Haus. Nach übereinstimmenden Aussagen erklärt sich der häufige Mieterwechsel in einigen Siedlungspartien



primär aus der exponierten Lage der Wohnungen bezüglich Siedlungs- oder Strassenlärm und erst in zweiter Linie aus Gründen der Nachbarschaft oder des Selbstverwaltungsmodells.

Zudem: Nicht jeder Umzug ist ein Wegzug. Da siedlungsinterne Umzüge in der obigen Mobilitätsrate für den Davidsboden eingerechnet sind, stellt sich



die Situation für die Siedlung als Ganzes noch günstiger dar. Von den Erstmietern, die nicht mehr in der ursprünglich bezogenen Wohnung leben, sind mindestens siebzehn innerhalb der Siedlung umgezogen.

Nach acht Jahren ist immerhin noch jede dritte Wohnung von Erstmietern belegt. Erstaunlicherweise unterscheiden sich die beiden Siedlungsteile darin nur marginal. Das nur im einen Siedlungsteil verwirklichte Modell der Mitbestimmung, von dem die Bauträgerschaft angenommen hatte, dass es massgeblich zur Förderung der Sesshaftigkeit beitragen würde, blieb demgemäss ohne Einfluss auf die Mietdauer.

Gründe für Wegzüge und Zuzüge

Ein Blick auf die Entwicklung von Haushaltsgrössen und -zusammensetzungen der Weggezogenen weist auf die soziodemografische Dynamik hin, die unsere Gesellschaft heute prägt: Bei mehr als der Hälfte der Haushalte haben sich Struktur und Grösse in der Zeit zwischen Ein- und Wegzug verändert. So zeigen die genannten Wegzugsgründe im Vergleich zum ganzen Stadtkanton grundsätzliche Übereinstimmung: Auf Stadtgebiet erfolgten rund 70% der Wegzüge aus persönlichen Gründen oder aufgrund unpassender Grösse und Qualität der Wohnung. Bei den Befragten aus der Siedlung Davidsboden sind es rund 80%. Wer aus der Siedlung wegzog, nannte also persönliche Gründe und lebensphasenbedingte neue Ansprüche an den Wohnbereich. Es wäre demzufolge falsch, aus den Wegzugsraten auf unzufriedene Mieter oder schlechte Wohnungen zu schliessen.

Kaum einer der Weggezogenen sprach sich klar gegen das Konzept der Selbstverwaltung aus, einige befürworteten es nach wie vor und verwiesen höchstens auf vorhandenes Verbesserungspotenzial. Nicht erfüllte Erwartungen haben bei immerhin vier der Befragten zum Wegzug aus der Siedlung geführt. Niemand der Weggezogenen bestätigte hingegen die oft geäusserte Vermutung, junge Familien zögen wegen des hohen Ausländeranteils in den Schulen des Quartiers weg. Auch die steigenden Mieten waren für niemanden der ausschlaggebende Grund für den Wohnungswechsel.

Interessant sind die Auszugsgründe bei den Haushalten, die mit längeren Perspektiven eingezogen sind und „gerne im Davidsboden geblieben wären“. Einige von ihnen haben innerhalb der Siedlung eine grössere beziehungsweise kleinere Wohnung gesucht, doch zum gewünschten Zeitpunkt keine gefunden. Bei anderen bedingten eine neue Partnerschaft oder der Beruf den Umzug.

Fährt in der Wohnsiedlung das Zügelauto vor, bedeutet das nicht zwingend, dass die angestrebte Stabilität der Quartierbevölkerung leidet: Jeder oder

jede Vierte der Wegziehenden bleibt im Quartier und mehr als die Hälfte in der Stadt. Mit insgesamt 46% ist der Anteil derer, die den Stadt-Kanton verlassen, allerdings bedeutend höher als sonstwo in der Stadt. Andererseits scheint sich die ursprüngliche Hoffnung, Stadtrückwanderer anzuziehen, tatsächlich zu erfüllen. Im Vergleich zum Zeitpunkt des Bezugs vor acht Jahren wohnen heute mehr von ausserhalb der Stadt Zugezogene in der Siedlung. Beim Einzug stand für einen Grossteil der Mieterinnen und Mieter eine bessere Wohnversorgung im Vordergrund. Viele bezogen eine grössere Wohnung, als sie vorher hatten. Nach acht Jahren halten sich Erstbewohner und Neuzuzüger die Waage. Trotzdem hat sich die ursprüngliche Bewohnerstruktur nur unwesentlich verändert. Das Interesse an freierwerdenden Wohnungen bleibt nach wie vor gross, denn es sind noch immer dieselben Gründe, die Neuzuziehende dazu bewegen, in die Siedlung zu ziehen.

Revitalisierung des Quartiers

Aufwertung des Quartiers – als Insel wahrgenommen

Eine dichte Bebauung, wenig Grünflächen und eine hohe Verkehrsbelastung prägen die Wohnverhältnisse im St. Johann-Quartier. Weitere Merkmale sind der hohe Anteil an kleinen oder schlecht ausgestatteten Wohnungen. In den letzten Jahren wurde das Quartier durch den Planungs- und Realisierungsprozess rund um die neue Stadtautobahn „Nordtangente“, welche ab etwa 2010 den Verkehr im Quartier reduzieren wird, zusätzlich beeinträchtigt. Solange das Quartier unter den Konsequenzen dieser massiven städtebaulichen Umgestaltung leidet, scheint der Beitrag zur Revitalisierung, den man sich von der Siedlung Davidsboden erwartet, kaum einlösbar.

Zum Ziel einer besseren soziodemografischen Bewohnerstruktur im Quartier trägt die Mieterschaft im Davidsboden mit den hohen Anteilen an Kindern, Familien und Einheimischen ganz klar bei. Die grossen Unterschiede in der Bewohner- und Haushaltsstruktur und das spezielle Wohnungsangebot bergen die Gefahr, dass die Siedlung im Quartier als Fremdkörper wirkt und wenig Austausch entsteht. Städtebaulich gesehen passt sich die als Blockrandbebauung konzipierte Siedlung gut in die bauliche Tradition des Quartiers ein. Die als öffentliche Fussgängerzone ausgebildete Spielstrasse, die mitten durch den Innenhofbereich führt, öffnet die Wohnsiedlung gegenüber dem Quartier. Die halböffentlichen Innenhöfe und die sozialen Einrichtungen leisten sicherlich einen Beitrag zur Quartieraufwertung. Das Engagement der Bewohnerschaft für Belange des Quartiers tut das seine. Dennoch wird die Siedlung sowohl von ihrer Bewohnerschaft wie von der

Quartierbevölkerung räumlich und sozial als eher geschlossen erlebt.

Haushaltsgrößen: Entwicklung im Vergleich¹⁶

Nationalitäten: Entwicklung im Vergleich¹⁷

Gesamtansicht: Blockrandbebauung mit Kopfbau

Zimmer im unterteilten Erker

Das gewünschte Zielpublikum und angestrebte Mietzinsniveau lassen sich anhand einer Quartieranalyse und einer Bedürfnisabklärung bestimmen.

	Nettomietpreise im Davidsboden		Nettomietpreise im St. Johann-Quartier		Nettomietpreise in der Stadt Basel	
	1990/91	1999	1990/91	1999	1990/91	1999
2 Zimmer	887.-	1'017.-	1'063.-	1'058.-	1'143.-	1'138.-
3 Zimmer	1'236.-	1'434.-	1'451.-	1'440.-	1'560.-	1'548.-
4 Zimmer	1'487.-	1'744.-	2'113.-	1'748.-	2'272.-	1'880.-
5 Zimmer	1'775.-	2'118.-	2'307.-	2'025.-	2'481.-	2'177.-

Wirtschaftlichkeit

	Davidsboden		St. Johann-Quartier	Stadt Basel
	am Stichtag	im Jahresschnitt	am Stichtag	am Stichtag
1997	0%	0,7%	1,8%	1,2%
1998	1,3%	1,5%	2,3%	1,5%
1999	3,2%	2,5%	2,0%	1,5%
1999, ohne Gasstr. 71	1,4%	1,4%	2,0%	1,5%

Mit der Wohnsiedlung ist ein dem Quartier angepasstes Mietzinsniveau zu erreichen, um eine quartiernahe Mieterschaft anzusprechen.

Vier Massnahmen trugen dazu bei, kostengünstige Wohnungen bereitzustellen: Landübernahme im Baurecht, kostengünstige Bauweise, hohe Ausnützung und Bundeshilfe. Trotz der kontinuierlichen Mietzinserhöhung, die das Finanzierungsmodell des Bundes bedingt, sind die Mieten nach wie vor quartierüblich. Dies ist vor allem auf die kostengünstige Bauweise und die hohe Dichte der Überbauung zurückzuführen. Wenn die Wohnungen seitens der Bewohnerschaft dennoch als teuer eingeschätzt werden, so ist dies eine Frage der subjektiven Wahrnehmung.

Erstellungs- und Anlagekosten

Niedrige Erstellungskosten dank intelligentem Konzept

Die Stadt entschied sich, das Grundstück nicht zu verkaufen, sondern im Baurecht abzugeben, d. h. den Boden gegen einen jährlich auszurichtenden Zins zu „vermieten“. In der ersten Zeitspanne haben die günstigen Baurechtsbedingungen sicher mitgeholfen, die Mietpreise niedrig zu halten, weil sich dadurch die Anfangsinvestition reduzierte. Andererseits kann die Bauherrschaft nicht vom allfälligen Wertzuwachs des Bodens profitieren.

Ziel der Bauträgerschaft war es, mit baulich, technisch und organisatorisch einfachen Massnahmen ein günstiges Verhältnis von Erstellungs- und

Unterhaltskosten zu erreichen. Sie wählte daher bewusst ein einfaches Überbauungskonzept und eine kostengünstige Bauweise mit Wohnungen ohne Zwangskomfort.

Die Architekten konnten die Erstellungskosten sehr tief halten. Die erreichten Gebäudekosten von Fr. 361.–/m³ (SIA) beeindrucken um so mehr, als die Siedlung in einer ausgesprochen hochpreisigen Zeit gebaut wurde.¹⁸ Gründe hierfür lassen sich in den volumetrisch klaren Körpern und der kompakten Gebäudehülle, der relativ grossen Gebäudetiefe und der installationstechnischen Optimierung orten. Kostensparend wirkte sich auch die durchgehende Tragstruktur aus. Die niedrigen Erstellungskosten liegen also im konzeptionellen Bereich begründet und erklären sich nicht allein durch den einfachen Ausbaustandard.

Die Wirtschaftlichkeit der Anpassbarkeit

Das Baukonzept erfüllt weitgehend die Anforderungen des „anpassbaren Wohnungsbaus“. Es erlaubt, im Vergleich zu konventionell gebauten Siedlungen, bei einem grösseren Umbau einfache und damit kostengünstige Anpassungen.

Eine Vorinvestition von rund Fr. 2'000.– pro Wohnung (5.– Fr./m³ SIA) erlaubte einerseits die Mitbestimmung in der Planungsphase und sicherte andererseits die längerfristige Flexibilität. Auch die Kosten für Änderungen der Wohnungsaufteilung oder der Ausstattung durch Nachfolgemieter halten sich in Grenzen: Eingriffe in die Grundrisse gab es bislang erst in zwei Wohnungen, bei denen Nachfolgemieter zusätzliche Zwischenwände einfügen liessen. Die Kosten lagen zwischen 8'000.– und 10'000.– Fr./Wohnung und gingen zu Lasten der Mieter. Eingriffe in die Wohnungsausstattung beschränkten sich auf den nachträglichen Einbau von zusätzlichen WCs und Lavabos an dafür bereits vorgesehenen Stellen; die Kosten dafür gingen zu Lasten der Verwaltung.

Verwaltungs- und Unterhaltskosten

Betriebskosten: Teurer Unterhalt

Für die Eigentümer steht fest, dass die Siedlung durch hohe Verwaltungs- und Unterhaltskosten auffällt. So erhöhen beispielsweise die baulichen Aufwendungen und die Beiträge, welche an die Hausvereine und an den Siedlungsverein geleistet werden, die üblichen Werte. Leider wird der effektive Verwaltungsaufwand nicht erhoben. Der übereinstimmende Eindruck der beiden Verwaltungen, dass der Aufwand hoch sei, lässt sich somit zahlenmäs-

sig nicht belegen.

Der grösste Anteil bei den Betriebskosten machen die Heizkosten aus. Diese Kosten sind Teil der Nebenkosten und werden der Bewohnerschaft direkt verrechnet. Die Siedlung ist an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Zwar liegen die Erstellungskosten für eine Fernwärmeheizung etwas höher, die Unterhaltskosten dagegen sind wesentlich niedriger als bei einer konventionellen Heizung. Die klassischen Nebenkosten für die Hauswartung entfallen in der selbstverwalteten Siedlung ganz, da die Bewohnerschaft ihren **B e i t r a g** **n i c h t** in monetärer Form leistet, sondern durch Eigenleistungen: Der gesamte Zeitaufwand für die Selbstverwaltung wird pro Haus und Woche auf 4–6 Stunden geschätzt.

Mietzinse

Bundeshilfe und unvorhergesehene Marktentwicklung

Die Wohnungen wurden mit Hilfe des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) finanziert. Das Gesetz sieht vor, mittels rückzahlbaren Vorschüssen (Grundverbilligung) die Anfangsmieten zu senken und einkommensschwache Haushalte mit Zusatzverbilligungen (ZV I + II) zusätzlich zu unterstützen. Die Grundverbilligung muss in regelmässigen Abständen zu einem festgelegten Zinssatz zurückbezahlt werden, was periodische Mietzinsaufschläge nach sich zieht. Damit sollen die vom Bund ermöglichten Anfangsverbilligungen nach 25 bis 30 Jahren wieder zurückvergütet werden. Das WEG-Modell wurde in einer Zeit konzipiert, in der die Wohnungsmieten durch die stetige Teuerung kontinuierlich anstiegen. Die jüngste Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt machte der staatlichen Wohnbauförderung jedoch einen Strich durch die Rechnung: Die Inflation blieb praktisch aus, die Löhne stagnierten, der Hypothekarzins sank drastisch und mit ihm die daran gekoppelten Mietzinse.

In der Siedlung Davidsboden betrug die verbilligte Anfangsmiete 5,1% der berechneten Anlagekosten. Vorgesehen war eine Mietzinsanpassung um 6% alle 2 Jahre. Um Härtefälle und Leerstände zu vermeiden musste, wie in allen WEG-finanzierten Siedlungen, die Mietzinserhöhung reduziert (3% statt 6%) oder ganz darauf verzichtet werden. Indem die effektiven Mietzinserhöhungen deutlich hinter den ursprünglichen WEG-Vorgaben zurückblieben, wird sich die Rückzahlung der Vorschüsse entsprechend verzögern.

Wohnungsmieten im Quartierdurchschnitt

Ein Vergleich der Mietpreise in der Siedlung Davidsboden mit denjenigen im St. Johann-Quartier und der Stadt Basel zeigt auf, dass sich die Mieten seit der letzten Erhöhung vom August 1999 nahe am Quartierdurchschnitt bewegen. Im Stadtvergleich liegen sie noch immer tief, die Differenz zwischen den anfänglich äusserst preisgünstigen Wohnungen und den Nettomieten anderswo in der Stadt insgesamt ist allerdings seither deutlich kleiner geworden.

Dass die Wohnungen entgegen den Tatsachen von der Bewohnerschaft als relativ teuer eingeschätzt wurden, lässt sich folgendermassen erklären:

- Die Mietzinsen steigen stetig, was die Wohnungen unabhängig vom ursprünglich tiefen Mietpreisniveau teuer wirken lässt.
- Das mit der Finanzierungshilfe angesprochene Mietersegment reagiert empfindlich auf Mietpreiserhöhungen, weil sein finanzieller Spielraum klein ist.

Inbegriffen: grosse Wohnungen und Infrastruktur

Die Höhe der Miete ist das eine, die Lage, Qualität und Grösse der Wohnung das andere. Erst die Kombination dieser Werte erlaubt Aussagen darüber, ob eine Wohnung nun vergleichsweise teuer ist oder nicht. Wenn in der Siedlung Davidsboden die Mieten auf die Bruttowohnfläche umgeschlagen werden, stellt sich heraus, dass die Quadratmeterpreise sehr günstig sind bzw. dass die Wohnungen für ihren Mietpreis überdurchschnittlich gross sind.

Die relativ grossen Wohnungen in der Siedlung werden durch gemeinschaftliche Einrichtungen ergänzt. Das zusätzliche Angebot an Infrastruktur belastet das Portemonnaie der Bewohnerschaft nicht, macht die Siedlung hingegen attraktiver: Kindergärten, Arztpraxen etc. sind selbsttragend, die Benutzung der Gemeinschaftsräume geht zu Lasten der Verwaltung.

Der Leerwohnungsbestand als Messlatte

Der Leerwohnungsbestand ist in einem funktionierenden Wohnungsmarkt eine gute Messgrösse für die Attraktivität einer Siedlung. Leerstehende Wohnungen sind nicht nur ein Gradmesser für die Attraktivität des Angebots, sie sind auch eine wirtschaftlich relevante Grösse für den Vermieter. Leerstände geben immer auch brauchbare Hinweise auf einzelne unattraktive Wohnungen.

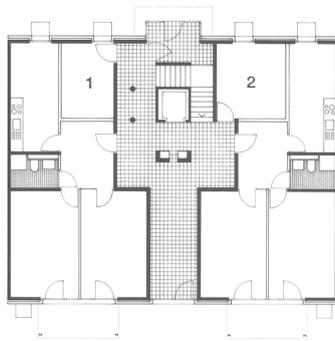
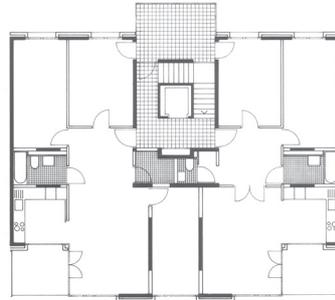
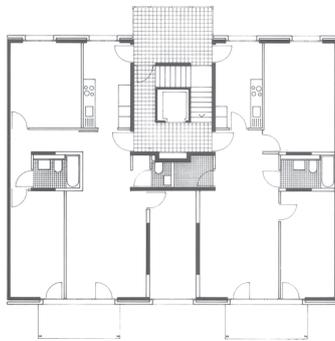
Im Vergleich zum ganzen Stadtgebiet weist das St. Johann-Quartier eine wesentlich höhere Quote an leerstehenden Wohnungen auf. Die Leerwohnungsziffer in der Siedlung lag 1997 und 1998 deutlich unter dem Quartierdurchschnitt, 1999 aber über der quartierüblichen Leerstandsquote. Dabei fällt allerdings auf, dass nur ein Siedlungsteil – jener an exponierter, verkehrsreicher Lage, mit Kleinwohnungen und schwierigen Grundrissen –

die Leerstandsquote über den Quartier- und Stadtdurchschnitt hebt. In demjenigen Haus mit dem höchsten Leerwohnungsbestand (Gasstrasse 71) fehlen gerade die herausragenden Qualitäten der Siedlung, nämlich der grosszügige Aussenraum sowie der direkte Bezug zum grünen Innenhof.

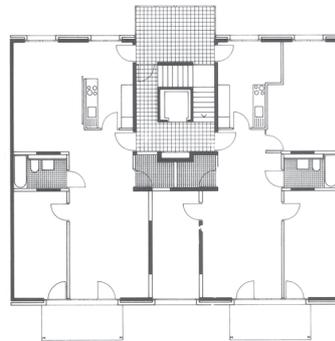
Mietzinse der Wohnungen im Vergleich¹⁹

Leerwohnungsbestand im Vergleich²⁰

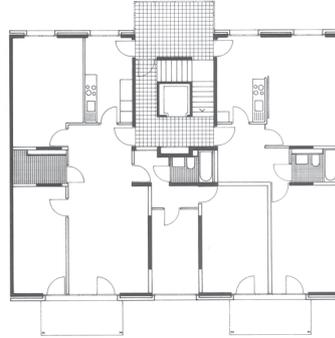




Strassenseite



Hofseite



Anhang

1. Obergeschoss:
4- und 3-Zimmerwohnung

Erdgeschoss:
zwei 2-Zimmerwohnungen, Kinderwagenraum
(1) und separat vermietbarem Zimmer (2)

Untergeschoss:
Trockenraum (1), Waschküche (2), Hauswart-
raum (3), Veloabstellraum (4), Mieterkellern /
Zivilschutzräumen (5) und Technikraum (6)

4. Obergeschoss:
4- und 3-Zimmerwohnung

3. Obergeschoss:
3- und 4-Zimmerwohnung

2. Obergeschoss:
5- und 2-Zimmerwohnung

Schriftenreihe Wohnungswesen

Bulletin du logement

Bollettino dell'abitazione

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung / 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr.	11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr.	8.15	N° de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr.	6.10	N° de commande	725.019 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr.	6.10	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.	11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble / Manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr.	11.20	N° de commande	725.022 f
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.	6.10	N° 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.	6.10	N° di ordinazione	725.027 i
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen / Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr.	27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb / Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr.	14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb / Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr.	14.30	N° de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins / Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr.	15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer / Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr.	15.30	N° de commande	725.033 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung / Wohnungs-Bewertungs- System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr.	13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements / Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr.	13.25	N° de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi / Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr.	13.25	N° di ordinazione	725.035 i
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr.	15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements / Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr.	15.30	N° de commande	725.038 f

Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire / Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr.	9.20	N° de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz / Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr.	13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse / Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr.	13.25	N° de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr.	20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr.	20.40	N° de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr.	15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr.	15.30	N° de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr.	15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr.	15.30	N° de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt / Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr.	18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement / Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr.	18.35	N° de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen / Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr.	17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs / Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr.	17.35	N° de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr.	9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr.	9.20	N° de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural / Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr.	18.35	N° de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr.	9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr.	9.20	N° de commande	725.049 f

Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen / Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr.	22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles / Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr.	22.45	N° de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980–1989 / Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr.	19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr.	12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr.	12.25	N° de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr.	16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr.	16.30	N° de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund / Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr.	25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe / Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr.	18.35	Bestell-Nummer	725.056 d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel / Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr.	20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle / Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	164 pages	Fr.	20.40	N° de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990–1992 / Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr.	22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990–1992 / L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr.	22.05	N° de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau / Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr.	22.05	Bestell-Nummer	725.059 d
Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs / Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	176 pages	Fr.	22.05	N° de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995–2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr.	13.35	Bestell-Nummer	725.060 d

Besoin de logements 1995 - 2010 /

Volume	60	1995	Besoin de logements 1995–2010 / Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	N° de commande	725.060 f
Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz / Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	N° de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996–1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	44 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.062 d
Volume	62	1996	Programme 1996–1999 de la Commission de recherche pour le logement CRL	44 pages	Fr. 5.60	N° de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	N° de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des man- ques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	N° de commande	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs / Aktualisierung 1997–2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr. 12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume	65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements / Réactualisation 1997–2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr. 12.35	N° de commande	725.065 f
Band	66	1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1998	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	N° de commande	725.066 f
Band	67	1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung - Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1999	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété – Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	N° de commande	725.067 f
Band	68	1999	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69	2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs- Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer	725.069 d

Volume	69	2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr.	20.00	N° de commande	725.069 f
Volume	69	2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr.	20.00	N° di ordinazione	725.069 i
Band	70	2001	Wohnforschung 2001–2003 / Programm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	33 Seiten	Fr.	7.00	Bestell-Nummer	725.070 d
Volume	70	2001	Recherche sur le logement / Programme de la Commission de recherche pour le logement CRL	32 pages	Fr.	7.00	N° de commande	725.070 f
Band	71	2001	Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug	50 Seiten	Fr.	7.50	Bestell-Nummer	725.071 d
Volume	71	2001	La Cité Davidsboden à Bâle Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement	50 pages	Fr.	7.50	N° de commande	725.071 f

Arbeitsberichte
Wohnungswesen

Rapports de travail
sur le logement

Rapporti di lavoro
sull'abitazione

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr.	9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr.	9.20	N° de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel / Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H-J. Wittwer, D.Zimmer	128 Seiten	Fr.	12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI" / Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr.	11.20	N° de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr.	13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987 / Grundlagen für die Praxis Arbeitssteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos	468 Seiten	Fr.	35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr.	13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr.	11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr.	11.20	N° de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr.	11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger / Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr.	20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain / Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985 / Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr.	7.15	N° de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse / Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr.	15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr.	9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr.	9.20	N° de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekemarktes	140 Seiten	Fr.	16.30	Bestell-Nummer	725.523 d
Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr.	16.30	N° de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel" / Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr.	11.20	Bestell-Nummer	725.524 d

Heft	25	1992	Die Hypothekarzins erhöhungen 1989–1991 und die Wohnkosten / Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr.	14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2 / Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr.	33.65	N° de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr.	11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaisser les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr.	11.20	N° de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr.	16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr.	16.30	N° de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr.	23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995 / Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr.	10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995–2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr.	16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen – billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr.	9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt- und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr.	13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Bezugsquellen:
BBL/EDMZ, 3003 Bern
(www.edmz.ch)
oder über den Buchhandel

Les numéros manquants sont épuisés

Dépositaire:
EDMZ (diffusion)
3003 Berne,
ou par les librairies

I numeri mancanti sono esauriti

Fonte d'acquisto:
EDMZ (distribuzione)
3003 Berna,
o attraverso le librerie

Culture. Cultural Processes and Urban Sustainability, Stockholm 1999, S. 132–133

- 15 Quelle für Schweizer Werte: Auskunft des Planungsbüros Wüest & Partner, Zürich (Immo-Monitoring). Die Mobilitätsrate im Davidsboden ist vergleichbar mit derjenigen anderer innovativer Siedlungen der späten Achtziger- und frühen Neunzigerjahre, z. B. Brahmshof in Zürich, Hellmutstrasse in Zürich, Rothuswies in Männedorf.
- 16 Datenbasis Davidsboden: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 1998; Datenbasis Quartier 1991: Geographisches Institut der Stadt Basel: Wohnen am Rande der Stadt. Wohnen in Basel – Teil 2, Bd. 15, Basel 1998, S. 172
- 17 Datenbasis: Erhebungen Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 1998
- 18 Detaillierte Angaben zu Projekt- und Baukosten siehe: Paul Meyer (Hrsg.); Kurt Christen; Markus Maier: Davidsboden. Wohnüberbauung in Basel-St. Johann 1989–1991, Wohnbauten im Vergleich Bd. 19, Zürich 1994
- 19 Quellen Davidsboden: Doris Baumgartner; Susanne Gysi; Alexander Henz: Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, Schriftenreihe Wohnungswesen Bd. 57, Bern 1993, S. 62; Lastenplan des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO); Quellen Quartier: Mietpreistraster Stadt Basel (Das Quartier St. Johann liegt 5–9% unter dem Referenz-Wohnviertel, Annahme: –7%); Quellen Stadt: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (1991 Neubauten; 1999 Wohnungsalter zwischen 6–10 Jahren)
- 20 Quellen Davidsboden: Auskunft der Christoph Merian Stiftung und der Patria Versicherungen; Quellen Quartier: Auskunft des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt; Quellen Stadt: Angaben des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt im Internet

Literatur- und Quellennachweis

- 1 Bertrams-Areal ist die frühere Bezeichnung des Grundstücks, ein ehemaliges Industrieareal der Sandoz, auf dem heute die Siedlung Davidsboden steht.
- 2 Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft: Wohnkonzept Bertrams-Areal. Projektstudie zur Überbauung des Bertrams-Areals in Basel, im Auftrag der Christoph Merian Stiftung, Basel 1985 (nicht veröffentlicht)
- 3 Christoph Merian Stiftung; Interessensgemeinschaft Bertrams-Areal; Patria Versicherungen: Jurybericht. Öffentlicher Projektwettbewerb Bertrams-Areal, Hochbauamt Basel-Stadt, 31. 10. 1986 (nicht veröffentlicht)
- 4 Christoph Merian Stiftung; Interessensgemeinschaft Bertrams-Areal; Patria, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft auf Gegenseitigkeit: Wettbewerbsprogramm. Öffentlicher Projektwettbewerb Bertrams-Areal, Hochbauamt Basel-Stadt, 14. 4. / 29. 4. 1986 (nicht veröffentlicht)
- 5 Mieterkontaktstelle: Informationsblatt über die Neubesiedlung im Davidsboden, Nr. 1–13, Juni 1988–September 1991 (nicht veröffentlicht)
- 6 Eine gutes Bild der Siedlung erhält man in: Christoph Merian Stiftung (Hrsg.): Wohnsiedlung Davidsboden Basel. Ein neues Wohnmodell der Christoph Merian Stiftung, Basel 1992. Zur Veranschaulichung auch: Videofilm von Michael Koechlin, 20 Min., Network Video Produktion Basel, im Auftrag der Christoph Merian Stiftung, Basel (Verleih und Verkauf)
- 7 Wüest & Partner: Immo-Monitoring 1998, Zürich 1997
- 8 Vgl.: Alexander Henz; Hannes Henz: Anpassbare Wohnungen, Hefte zum Wohnen Nr. 3, Zürich 1997
- 9 W. Siegenthaler: Fragebogen zur Wohnqualität in der Überbauung Davidsboden, Auswertungsergebnis, Juni 1995 (nicht veröffentlicht)
- 10 Der zum Zeitpunkt des Bezugs 1991 abgeschlossene Selbstverwaltungsvertrag wurde 1998 leicht überarbeitet. Die vereinbarten Änderungen erweitern in einigen Bereichen die Rechte der Hausvereine, in anderen diejenigen der Eigentümer.
- 11 Der Verein Domicil in Zürich plant z. B. ein Beratungs-, Coaching- und Schulungsangebot für Liegenschaftsverwalter/innen im Bereich so genannter „weicher“ Managementinstrumente. Siehe: Bundesamt für Wohnungswesen: Konzept für eine Fachstelle zur Wohnintegration von sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen, Grenchen 2000
- 12 Angebote zur Unterstützung von Liegenschaftsverwalter und Hausvereinspräsidenten im Umgang mit Konflikten und in interkultureller Kommunikation sind in Basel in Entwicklung, z. B. das im Rahmen der Konkretisierung des regierungsrätlichen Leitbildes zur Integrationspolitik geplante Mediationsprogramm. Siehe: Polizei- und Militärdepartement des Kantons Basel-Stadt: Konkretisierung der Umsetzungsvorschläge im Handlungskonzept des regierungsrätlichen Leitbilds zur Integrationspolitik des Kantons Basel-Stadt, Basel 2000; Christian Suter (Hrsg.): Sozialbericht 2000, Reihe Gesellschaft Schweiz, Zürich 2000, S. 181
- 13 Datenbasis: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 1998
- 14 Richard Sennett: The Challenge of Urban Diversity, in: Louise Nyström: City and

Flugaufnahme