

# **Die Wohnüberbauung Davidsboden acht Jahre nach Bezug**

Zweitevaluationsbericht über die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel  
Susanne Gysi, Margrit Hugentobler, Katrin Pfäffli, Maria-José Blass

Bundesamt für Wohnungswesen

Auftragnehmerin:      ETH Wohnforum  
                                  Postfach  
                                  ETH Hönggerberg  
                                  8093 Zürich

Verfasserinnen:        Susanne Gysi, Margrit Hugentobler,  
                                  Katrin Pfäffli, Maria-José Blass

Fülle und Reichtum der in dieser Studie verarbeiteten Informationen gründen im Interesse und in der Gesprächsbereitschaft aller an diesem Projekt Beteiligten. Dafür danken wir den Bewohnerinnen und Bewohnern im Davidsboden, den Vertretern der Eigentümerinnen und den befragten Schlüsselpersonen ganz herzlich. Den beiden Liegenschaftsverwaltern der Eigentümerinnen sowie Frau Dr. Madeleine Imhof und Herrn Dr. Peter Schwendener vom Statistischen Amt des Kantons Basel-Stadt, danken wir für die Zeit und Mühe, die sie sich genommen haben, um unsere vielfältigen Datenwünsche zu erfüllen. Frau Lydia Buchmüller, Präsidentin der Forschungskommission, Frau Verena Steiner und Herr Dr. Ernst Hauri vom BWO gilt unser herzlicher Dank für ihre sorgfältige Begleitung des Projektes.

Herzlich danken möchten wir auch unseren Kollegen Professor Alexander Henz und Dr. Markus Brändle-Ströh für ihre Anregungen und Mitarbeit. Barbara Bigler, Lilian Bütler und Christina Niederer haben uns bei der Verarbeitung des Datenmaterials tatkräftig unterstützt - auch ihnen ein grosses Dankeschön.

Abschluss der Arbeit:   Dezember 2000

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1.</b>	
<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	6
1.2	7
1.3	10
<b>2.</b>	
<b>Entstehungsgeschichte und Bau der Siedlung</b>	<b>11</b>
2.1	11
	St. Johann-Quartier: ein Wartesaal für bessere Zeiten? – Motivation und Interessen der Beteiligten
2.2	14
2.3	17
	Das städtebauliche Konzept – Vielfältiges Raumangebot, breites Nutzungsprogramm – Klares bauliches Konzept – Adäquate bautechnische Umsetzung – Einfache Materialisierung, einfacher Ausbaustandard
<b>3.</b>	
<b>Bewohnerinnen und Bewohner</b>	<b>23</b>
3.1	23
	Entwicklung der Bewohnerstruktur seit 1991 Mehr Kinder im Davidsboden – Kosmopolitisch: die Helvetia Patria-Mieterschaft
3.2.	27
	Haushaltstruktur CMS- und Helvetia Patria-Teil werden sich ähnlicher
	Zusammenfassung
	31

<b>4.</b>		
	<b>Siedlungs- und Wohnungsqualitäten</b>	<b>33</b>
4.1	Eine lebendige Siedlung Ich empfinde es als Kinderparadies – Das ist ja furchtbar hier mit all den kleinen Kindern – Städtebaulich richtig, aber zu dicht – Im Pyjama bei den Nachbarn eine Zitrone holen – Privatsphäre will ich trotzdem haben – Wegzüge und neue Lebensumstände verändern Kontakte	34
4.2	Wohnungsqualitäten Man hat hier nicht das Gefühl man sei in einem Kaninchenstall – Die Wohnung ist Spitze, doch der Mietzins steigt – Mangelnde Stauräume – Ringhörigkeit, Lüftungsprobleme	41
4.3.	Mietermitgestaltung ja - aber in Grenzen Anpassbarkeit: Vorinvestition für die nächste Generation? – Die "Geschmäcker" sind verschieden	47
4.4.	Halböffentliche Bereiche und Wohnumfeld Slalom im Laubengang; wo Abstellräume fehlen – Naturnahe Innenhöfe: Es läuft dort mehr als erwartet	49
4.5	Gemeinschaftsräume und andere Nutzungsaspekte Der Entenweidsaal - ein Planungsflop – "Loggia zum Goliath" und die "Bar": neue Treffpunkte geschaffen – Nutzungsmix: nicht behindern, klug anordnen	51
	Zusammenfassung	55
<b>5.</b>		
	<b>Soziale Durchmischung</b>	<b>59</b>
5.1	Vielfalt der Kontraste Erstaunlich, wie gut das Zusammenleben funktioniert – Mein Sohn will Fussball spielen, es gibt aber Reklamationen – Die Grabenkämpfe haben aufgehört, das Gefälle ist noch da – 19 Nationalitäten: ...nach dem Turmbau zu Babel – Aber leben tun wir nicht so multi-kulti – Den Mix erhalten: ein heikles Thema, das rasch politisch wird	60
5.2	Alleinerziehende, Behinderte und ältere Bewohner/innen Intakte Familien gibt's auch bei nur einem Elternteil – Ich fühlte mich nicht im Ghetto für Behinderte... oder doch? – Meist bleiben die älteren Bewohner/innen in ihren Zimmern	67
	Zusammenfassung	70

<b>6.</b>		
	<b>Selbstverwaltung</b>	<b>73</b>
6.1	Organisation und Inhalt der Selbstverwaltung	73
6.2	Die Selbstverwaltung aus Sicht der Mieterinnen und Mieter. Jeder Hausverein organisiert sich nach Gutdünken – Mitbestimmung ist hier weder Fisch noch Vogel... aber nein, abschaffen wollen wir sie trotzdem nicht – Mieterwechsel: auswählen und ausgewählt werden – Das basisdemokratische Modell überfordert – Demokratie heisst noch nicht, dass sich alle engagieren – Selbstverwaltung stellt hohe Anforderungen an die Liegenschaftsverwaltung	76
6.3	Selbstverwaltung aus Sicht der Eigentümerinnen Mehr von der Selbstverwaltung erhofft...: Sicht CMS – Diplomatie und Innovationsbereitschaft gefordert: Sicht Helvetia Patria – Die Pionierrolle der Siedlung ist aufgebraucht: Sicht der Führungsgremien – Das Modell wenn nicht abschaffen, so doch modifizieren	86
6.4	Die Entwicklung aus der Sicht der "Pioniere" und anderer Beteiligter Ein spannendes Modell, von dem zu lernen ist – Selbstverwaltung als Prozess verstehen und weiterentwickeln	92
	Zusammenfassung	95
<b>7.</b>		
	<b>Mobilität und Sesshaftigkeit</b>	<b>99</b>
7.1	Widersprüchliche Ziele Mit zehn Jahren Wohndauer hatten wir schon gerechnet – Im Vergleich steht der Davidsboden gut da – Durchschnittlich ein Mieterwechsel pro Wohnung	99
7.2	Mobilität aus Sicht der Weggezogenen Auch innovative Wohnmodelle werden selten auf ewig gewählt – Wohin sie zogen – Auch im Rückblick eine lässige Art zu wohnen	104
7.3	Zuzugsgründe und Herkunft von Erstmietern und Neuzuzügern Unverändert attraktiv – Kommen die Stadtrückwanderer doch?	109
	Zusammenfassung	112

<b>8.</b>		
	<b>Wirtschaftlichkeit</b>	<b>113</b>
8.1	Erstellungs- und Anlagekosten	113
	Niedrige Erstellungskosten dank geschicktem Konzept – Ohne Baurecht kein Davidsboden?	
8.2	Verwaltungs- und Unterhaltskosten	115
	Vorhandenes Zahlenmaterial – Erklärungen für die "hohen" Unterhalts- und Verwaltungskosten – Ein Wort zu den Be- triebs- und Nebenkosten – Die Wirtschaftlichkeit der Anpass- barkeit	
8.3	Die Mietzinsentwicklung	119
	Die Marktentwicklung macht einen Strich durch die erwartete Mietzinsentwicklung – Die Eigentümerinnen halten sich eng an die Vorgaben – Wohnungen im Davidsboden kosten so viel wie Wohnungen im St. Johann-Quartier halt kosten – Der Leerwohnungsbestand als Messlatte – Was man für den Mietpreis bekommt, darf sich sehen lassen – Ob teuer ist, ist auch eine Frage der Wahrnehmung	
	Zusammenfassung	129
<b>9.</b>		
	<b>Beitrag zur Quartier-Revitalisierung</b>	<b>131</b>
9.1	Hochgesteckte Erwartungen	131
	Ein schwieriges Quartier – Der Ghettoisierung mit Erfolg ent- gegengewirkt – Von innen eine Insel, von aussen eine Art Enklave – Aus Expertensicht verhaltener Optimismus	
	Zusammenfassung	138
<b>10.</b>		
	<b>Schlüsse und Empfehlungen</b>	<b>141</b>
	<b>Anhang159</b>	
	Literatur- und Quellenangaben	157
	Allgemeine Literatur- und Quellenangaben	157
	Dokumentation und Literaturangaben zur Siedlung	159
	Davidsboden	
	Statistische Quellen	161
	Tabellenverzeichnis	162
	Grafikverzeichnis	163
	Abbildungsverzeichnis	164

# Einleitung

Die Initianten der Wohnsiedlung Davidsboden waren ihrer Zeit voraus, als sie sich 1985 entschieden, neue Wege im Mietwohnungsbau einzuschlagen. Mietermitgestaltung bezüglich Wohnungsgrundriss und Ausstattung beim Bezug der Wohnungen, Selbstverwaltung, hohe Wohnqualität für verschiedene Bevölkerungsgruppen und die differenzierte Berücksichtigung städtebaulicher und sozialer Rahmenbedingungen waren Postulate, die damals selten umgesetzt wurden. In der Siedlung Davidsboden sollte der Versuch gewagt werden, Erfahrungen des gemeinschaftsorientierten, mitbestimmten und selbstverwalteten Wohnens auf eine grosse Mietüberbauung im städtischen Kontext zu übertragen.

Dem Bezug der Siedlung im Jahr 1991 ging ein vorbildlicher Prozess der Zusammenarbeit zwischen den beiden Bauträgerinnen, Christoph Merian Stiftung<sup>1</sup> (CMS) und Patria Versicherungsgesellschaft<sup>2</sup>, den zuständigen Behörden, einer engagierten Gruppe von Quartiervertretern und den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern voraus.

Das vielversprechende "Experiment Davidsboden" veranlasste das Bundesamt für Wohnungswesen und die Forschungskommission Wohnungswesen das ETH Wohnforum mit einer ersten Evaluation kurz nach Bezug der Siedlung zu beauftragen. Die geschah in Zusammenarbeit und mit fi-

---

1 Die Christoph Merian Stiftung wird nachfolgend mit der Abkürzung CMS bezeichnet.

2 Die Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft Patria, Basel, gemeinsam mit der CMS ursprüngliche Bauträgerin, ist auch heute noch Eigentümerin ihres Siedlungsteils. Seit 1992 werden die Immobilien der beiden Versicherungsgesellschaften Patria und Helvetia jedoch unter dem Namen Helvetia Patria gemeinsam bewirtschaftet. Im nachfolgenden Text wird entweder der Name Patria oder Helvetia Patria verwendet, je nachdem, ob sich die Aussagen auf den Zeitpunkt vor oder nach 1992 beziehen.

nanzieller Unterstützung der CMS. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden 1993 unter dem Titel "Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel – Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung" in der Schriftenreihe Wohnungswesen veröffentlicht.<sup>3</sup> Mit der vorliegenden zweiten Evaluation sollte die Entwicklung der Siedlung in der Nutzungsphase und die gegenwärtige Situation auf dem Hintergrund der damaligen Ziele beschrieben und neu beurteilt werden. Das Bundesamt für Wohnungswesen beauftragte deshalb im Frühjahr 1999 das Forschungsteam des ETH Wohnforums mit dem Auftrag, die Zweitevaluation zu konzipieren und durchzuführen. Dieses Projekt wurde von den beiden Siedlungseigentümerinnen, CMS und Helvetia Patria ideell und finanziell mitunterstützt.

Die vorliegende Studie ist einerseits eine aktualisierte und erweiterte Erfolgskontrolle über ein exemplarisches Wohnprojekt zuhanden der Eigentümerinnen und des BWO. Andererseits soll sie interessierten Bauträgerschaften, Architektinnen und Architekten sowie öffentlichen und privaten Verwaltungen Erkenntnisse zur Planung und Beurteilung innovativer Ansätze im Mietwohnungsbau vermitteln.

## 1.1 Ziele und Themen der Zweitevaluation

Die Zweitevaluation knüpft an die Ergebnisse der Erstevaluation an, erweitert die damaligen Fragestellungen und setzt neue Schwerpunkte. Die Erstevaluation sollte die Zielvorgaben für die Siedlung und die damit verbundenen Lösungsansätze aufzeigen. Sie beschrieb die Entstehungsgeschichte, den Planungs-, Bau- und Mietermitgestaltungsprozess und beurteilte die Resultate aus der Perspektive der beteiligten Personen und Gruppen.

Die Zweitevaluation hat folgende Ziele:

1. Neubeurteilung des Erreichungsgrades der ursprünglichen Projektziele auf dem Hintergrund der Erkenntnisse der Erstevaluation. Würdigung der Qualitäten der Wohnüberbauung und des Selbstverwaltungsmodelles wie sie sich heute darstellen.
2. Erweiterung des Untersuchungsgegenstandes der Erstevaluation auf die Alterspension und die gemeinschaftlichen und öffentlichen Räume in der Siedlung.

---

<sup>3</sup> Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel.

Tabelle 1 setzt die Zweitevaluation in Bezug zur Erstevaluation, indem sie die Evaluationsthemen in einer Übersicht darstellt und den jeweiligen Kapiteln zuordnet.

**Tabelle 1: Übersicht Evaluationsthemen und -phasen**

<b>Thema</b>	<b>Erstevaluation</b>	<b>Zweitevaluation</b>
Ausgangslage/Entstehungsprozess	Kapitel 1/2	Kapitel 2
Grundstück im Baurecht	Kapitel 3	---
Projektwettbewerb	Kapitel 4	---
Planungs- und Bauprozess	Kapitel 5	---
Mieterzusammensetzung	Kapitel 9	Kapitel 3
Haushaltstruktur	Kapitel 9	Kapitel 3
Wohnraumverteilung	Kapitel 9	Kapitel 3
Siedlungsqualitäten	Kapitel 11	Kapitel 4
Wohnungsqualitäten	Kapitel 11	Kapitel 4
Mietermitgestaltung	Kapitel 6/11	Kapitel 4
Anpassbarkeit	Kapitel 5	Kapitel 4
Halböffentliche u. Gemeinschaftsräume/ Nutzungen	---	Kapitel 4
Alterspension	---	Kapitel 4 / 5
Soziale Durchmischung (Integration)	Kapitel 11	Kapitel 5
Selbstverwaltung	Kapitel 10/11	Kapitel 6
Zuzugsgründe	Kapitel 9	Kapitel 7
Wegzugsgründe/Mobilität	---	Kapitel 7
Erstellungs-/Anlagekosten	Kapitel 5/7	Kapitel 8
Verwaltungs-/Unterhaltskosten	---	Kapitel 8
Mietzinsgestaltung	Kapitel 8	Kapitel 8
Beitrag zur Quartierentwicklung	---	Kapitel 9
Vergleich Siedlungs-/Quartierbewohnerschaft	Kapitel 11	Kapitel 9
Integration im Quartier	---	Kapitel 9

## 1.2 Zum methodischen Vorgehen

In der Zweitevaluation sollten die ausgewählten Themenbereiche wiederum aus der Sicht verschiedener Akteurguppen beleuchtet werden. Zusätzlich zu den Bewohner/innen der Siedlung und den Vertretern der

beiden Siedlungseigentümerinnen, CMS und Helvetia Patria, wurden auch die in der Erstevaluation befragten Expertinnen und Experten um ihre heutige Beurteilung des Projektes gebeten.

In Vorabklärungen bei ausgewählten Schlüsselpersonen wurden wichtige Fragestellungen und Erkenntnisinteressen erfasst und erste Einschätzungen und Problemsichten der Entwicklung des Davidsbodens eruiert, die anhand einer breiteren Datenbasis überprüft und ausdifferenziert werden sollten. Bestehende Datenquellen, einschliesslich der von einer Bewohnergruppe herausgegebenen Davidsboden Zeitung, wurden auf Hinweise zu wichtigen Evaluationsaspekten konsultiert.<sup>4</sup> Statistische Daten zur Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, des Mobilitätsverhaltens, der Belegungsdichten usw. und Zahlen zu Aspekten der Wirtschaftlichkeit (Mietzinsentwicklung, Unterhaltskosten usw.) wurden uns von den Liegenschaftsverwaltungen der beiden Eigentümerinnen zur Verfügung gestellt. Ergänzend konnte auf siedlungs- und quartierspezifische Daten des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt zurückgegriffen werden.

Die Sichtweise der Bewohnerschaft wurde mittels qualitativer Methoden erhoben. Dies deshalb, weil vor allem die vielfältigen räumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekte, welche in die Beurteilung der Wohnsituation einfließen, aufgezeigt werden sollten. Die nachstehende Tabelle enthält eine Übersicht über die Anzahl und Art der Befragten und die gewählten Befragungsinstrumente.

---

4 Vgl. Literatur- und Quellenangaben im Anhang.

**Tabelle 2: Art und Anzahl der Befragten**

<b>Schlüsselpersonen/Experten Interviews (einzel oder zu zweit) Basis: Gesprächsleitfäden</b>	<b>Bewohnerschaft Fokusgruppeninterviews Basis: Gesprächsleitfäden</b>	<b>Wegzuger/innen Telefoninterviews Basis: Gesprächsleitfäden)</b>
Architekten	Hausvereinspräsident/innen (2 Gruppen: CMS / Helvetia Patria)	8 weggezogene CMS-Mieter/innen und 7 ehemalige Helvetia Patria-Mieter/innen
Liegenschaftsverwaltungen, Führungspersonen der Bauträger/Eigentümerinnen	Erstmieter/innen	
damaliger & heutiger Kantonsbaumeister	Neuzuzügerinnen	
Vertreterin ehemalige Mieterkontaktstelle	Arbeitsgruppe Gröb <sup>5</sup> Türkische Bewohner/innen	
Vertreterin Kontaktstelle St. Johann-Quartier		
Anzahl Personen: 14	Anzahl Personen: 36	Anzahl Personen: 15

Im Weiteren führte das Forschungsteam anlässlich einer Besichtigung zu Beginn der Untersuchung spontane, informelle Gespräche mit einer Reihe von Bewohner/innen. Ausführlichere Informationen zur Befragungsmethode und Datenanalyse sind beim ETH Wohnforum erhältlich.

<sup>5</sup> Gruppe Gestaltung öffentlicher Raum

## 1.3 Berichtsübersicht

Kapitel 2 fasst die Ausgangslage, die damals formulierten Ziele, den Entstehungsprozess und die wichtigsten räumlich-architektonischen, sozialen und organisatorischen Eigenschaften der Siedlung zusammen.

Im Kapitel 3 vergleichen wir die sozio-demografischen Merkmale der Bewohnerschaft, die Haushaltstruktur und die Wohnraumverteilung wie sie sich beim Bezug und acht Jahre später darstellen.

Im Kapitel 4 kommen erstmals die Befragten zu Wort: Sie beschreiben und beurteilen die für sie wichtigen Siedlungs- und Wohnungsqualitäten.

Kapitel 5 beleuchtet Aspekte der sozialen Durchmischung, den Nationalitätenmix und das Zusammenleben in der Siedlung.

Im Kapitel 6 äussern sich Bewohner/innen und Vertreter der Eigentümerinnen zu den Chancen und Schwierigkeiten, welche das gegenwärtige Selbstverwaltungsmodell bietet.

Kapitel 7 handelt von Mobilität und Sesshaftigkeit der Mieterschaft. Hier werden Wohnungswechsel, Umzüge und das Mobilitätsverhalten der Mieterschaft mit Zahlen belegt und durch Aussagen von Wegzuger/innen und Zuzüger/innen begründet.

Im Kapitel 8 werden Fragen zur Wirtschaftlichkeit des Davidsbodens gestellt. Die Antworten umfassen sowohl Zahlen und Fakten als auch subjektive Aussagen verschiedener Beteiligter.

Im Kapitel 9 wird der Beitrag der Siedlung zur Entwicklung des St. Johann-Quartiers eingeschätzt, Veränderungen der Bevölkerungsstruktur in Siedlung und Quartier verglichen und die Integration der Siedlung im Quartier diskutiert.

Kapitel 10 enthält Schlüsse sowie Empfehlungen an die Eigentümerinnen, die Bewohner/innen und an Fachleute aus der Praxis, die sich für einen zeitgemässen Mietwohnungsbau engagieren.

Im Anhang finden sich Literaturangaben und diverse Verzeichnisse.

Hinweis: Für eilige Leserinnen und Leser fassen wir in den Kapiteln 3 bis 9 die jeweils wichtigsten Erkenntnisse am Ende des Kapitels zusammen.

# Entstehungsgeschichte und Bau der Siedlung

## 2.1 Die Ausgangslage 1985

Mitte der 80er Jahre steckte der Wohnungsmarkt landesweit in einer Krise. Erschlossenes Bauland war knapp, die steigenden Bodenpreise, Zinsen und die Baukostenüberhitzung lähmten den Wohnungsbau und führten zu massiven Mietzinssteigerungen.

### 2.1.1 St. Johann-Quartier: ein Wartesaal für bessere Zeiten?

Anlass, die Siedlung Davidsboden in dieser Zeit zu projektieren, war ein geplanter Landabtausch zwischen der Pensionskassenstiftung Sandoz und der Stadt Basel. Ein früheres Industrieareal der Sandoz sollte einer neuen Nutzung zugeführt und im Baurecht<sup>6</sup> für Wohnungsbau abgegeben werden.

Das Areal liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Basel im St. Johann-Quartier. Als traditionelles Mieter- und Arbeiterquartier zeichnet es sich durch eine hohe Bebauungs- und Wohndichte aus. Es weist recht gute Versorgungsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz auf.

---

<sup>6</sup> Die Stadt kann an Investoren für die Dauer von maximal 99 Jahren Land im Baurecht abgeben. Die Investoren entrichten der Stadt den jährlich anfallenden Baurechtszins.

Das Quartier bot damals wie heute wenig attraktive Freiflächen. Der einzige grössere Park, der Kannenfeldpark, wird durch eine Bahnlinie und Strassen vom östlichen Teil des Quartiers völlig abgeschnitten.



**Abb. 1:** *Situationsplan mit näherer Umgebung*

Kleinwohnungen mit ein bis zwei Zimmern machten 1986 fast die Hälfte aller Wohnungen im Quartier aus; in drei Viertel aller Privathaushalte lebten nur eine oder zwei Personen. Der hohe Anteil an schlecht ausgestatteten Wohnungen mit niedrigen Mietzinsen erklärt ein Stück weit den hohen Anteil an Ausländer/innen und die ständige Abnahme an schweizer Haushalten. Das St. Johann-Quartier wurde zum "Wartesaal" bis zum Umzug in ein "besseres Quartier". Häufige Wohnungswechsel waren die Folgen.

### **2.1.2 Motivation und Interessen der Beteiligten**

Die Stadt, die künftigen Investoren und die Quartierbewohnerschaft hatten unterschiedliche Beweggründe, sich für eine neue Siedlung im Quartier einzusetzen:

Für die Stadt stand eine Stabilisierung der Bevölkerung durch qualitative Verbesserungen des Wohnungsangebotes im Vordergrund. Ihr Interesse galt deshalb einer besseren Durchmischung im Quartier und einem Nutzungsmix in der neuen Siedlung (Wohnungen, Kleingewerbe, Dienstleis-

tungen, z.B. Kindergärten). Der zunehmend einseitigen Bevölkerungsstruktur und der Abwanderung aus dem Quartier sollte entgegen gewirkt werden.

Die CMS hatte die Absicht, neue Wege im Wohnungsbau zu beschreiten. Einerseits wollte sie einen Teil ihres Kapitals langfristig gewinnbringend in Wohnbauten anlegen, die an zukünftige Nutzungsanforderungen angepasst werden können. Andererseits wollte sie Mieter/innen vermehrte Mitgestaltungsmöglichkeiten bieten. Der ehemalige Direktor der CMS beschreibt heute seine damalige Vision: "Sich dem Ziel des Wohneigentums so weit wie möglich annähern, möglichst viel Spielraum, viel Freiheit für die Bewohner/innen schaffen und möglichst wenig Bevormundung."

Die Versicherungsgesellschaft Patria sah die zu erbauende Siedlung in erster Linie als Kapitalanlage. Mit der Beteiligung an der Siedlung wollte sie ihre Position am Standort Basel stärken und dem Preisniveau des Quartiers angepasste Wohnungen erstellen.

Die Anliegen und Interessen der Quartierbevölkerung vertrat die Interessensgemeinschaft Bertramsareal (IGB).<sup>7</sup> Die in der IGB vertretenen Quartierbewohner/innen und Kleingenossenschaften wollten die Bildung eines Ghettos vermeiden und sich für bessere Wohn- und Lebensbedingungen in ihrem Quartier einsetzen.

Welche Ansprüche potentielle Mieter/innen an eine neue Wohnsiedlung hatten, ging aus einer Bewohnerbefragung hervor.<sup>8</sup> Nach Ansicht der baselstädtischen Kantonsbevölkerung fehlte es 1988 an günstigem Wohnraum, insbesondere für Familien mit Kindern, sowie an sanft renovierten Altbauwohnungen.

---

7 Die Interessensgemeinschaft Bertramsareal wird im Folgenden als IGB bezeichnet. Bertramsareal ist die frühere Bezeichnung des Grundstücks, auf dem heute der Davidsboden steht.

8 1988 wurden im Auftrag der Basler Zeitung 350 Kantonsbewohnerinnen und -bewohner im Alter von 18 bis 74 Jahren zum Thema Wohnen befragt. Nach: Wohnen in Basel, Basel 1990, 159ff.

## 2.2 Entstehungsgeschichte

Der folgende Überblick über die Planungs- und Bauphase von 1985 bis 1992 ermöglicht eine Einordnung der einzelnen Entscheidungsschritte. Eine ausführliche Beschreibung des Entstehungsprozesses und der Siedlung selbst findet sich in der 1992 im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen durchgeführten ersten Evaluation der Siedlung.<sup>9</sup>

1985 verhandelten die CMS, die Patria und die Einwohnergemeinde Basel über die Übernahme des nicht mehr industriell genutzten Bertramsareals im Baurecht.

Um Aufschluss über die Bevölkerungszusammensetzung und die Wohnsituation im St. Johann-Quartier zu erhalten, erteilte die CMS der "Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft" ein Jahr später den Auftrag für eine Wohnstudie.<sup>10</sup> Im gleichen Jahr legte die IGB einen Alternativvorschlag zur Wohnstudie vor. Die Erkenntnis, dass in wesentlichen Bereichen Übereinstimmung zur Wohnstudie bestand, führte zur offiziellen Zusammenarbeit der drei Partner CMS, Patria und IGB.

Die Stadt Basel war bereit, das Land im Baurecht unter der Voraussetzung abzugeben, dass als Grundlage für die Projektierung der Wohnsiedlung ein Architekturwettbewerb durchgeführt wurde. Damit sollte eine Lösung mit ganzheitlichen Qualitäten erreicht werden, die städtebauliche, architektonische und sozio-ökonomische Ziele in Betracht zieht.

Mit Zustimmung des Kantons entschieden sich Patria und CMS als zukünftige Bauträgerinnen, in Zusammenarbeit mit der IGB 1986 einen öffentlichen Projektwettbewerb auszuschreiben. Er umfasste folgende Ziele:

- Erstellung einer Überbauung, mit der sich die Bewohner identifizieren können und in der sie sich wohl fühlen.
- Vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse (2-5 Zimmer-Wohnungen).
- Übertragung der Erfahrungen des gemeinschaftsorientierten, mitbestimmten und selbstverwalteten Wohnens auf eine grosse Mietüberbauung im städtischen Kontext.
- Förderung einer grösseren sozio-demografischen Durchmischung und Stabilisierung der Wohnbevölkerung im Quartier.

---

9 Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel.

10 Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Wohnkonzept Bertramsareal, Basel, 1985.

- Erzielung eines günstigen, dem Quartier angepassten Mietzinsniveaus, um eine quartiernahe Mieterschaft anzusprechen.
- Beitrag zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im St. Johann-Quartier. Besonderer Wert wurde auf grosszügige, teilweise öffentliche und halb-öffentliche Frei- und Grünflächen gelegt.

Die Expertenkommission empfahl den Bauträgerinnen nach einer Überarbeitung von 4 Projekten einstimmig das Projekt der jungen Basler Architekten Martin Erny, Urs Gramelsbacher und Karl Schneider zur Weiterbearbeitung und anschliessenden Ausführung.



**Abb. 2:** *Flugaufnahme der Siedlung*

Mit der Eingabe des Baugesuches 1988 beendeten die CMS und die Patria ihre Zusammenarbeit formell und traten fortan als selbständige Bauträgerinnen auf, die sich jedoch gegenseitig stets informierten.

1989 stimmte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) der Förderung des Bauvorhabens im Rahmen des Wohn- und Eigentumsgesetzes (WEG) zu.<sup>11</sup> Im gleichen Jahr wurde die Baubewilligung erteilt und mit dem Bau der Siedlung begonnen.

---

<sup>11</sup> Das Gesetz ermöglicht durch einen Kostenvorschuss vom Bund die Verbilligung der Anfangsmiete. Die Anfangsmiete wird mit einer festgelegten Bruttorendite der Anlagekosten errechnet. Danach wird der Mietzins alle zwei Jahre angehoben, bis die kostendeckende Bruttorendite erreicht wird.

Die beiden Bauträgerinnen schlugen für die Umsetzung der gemeinsamen Zielvorgaben verschiedene Wege ein und setzten z.T. eigene Prioritäten: Die CMS sprach gezielt Familien, IGB-Mitglieder und Stadtrückwanderer an, die sich für das Quartierleben engagieren wollten. Die Patria suchte junge Familien und älter werdende Paare, Einzelpersonen und im Quartier Beschäftigte.

Unterschiedliche Konzepte prägten die Vermietungsphase: Die CMS wollte von Anfang an ein Modell der Mietermitwirkung und -selbstverwaltung realisieren und setzte zu diesem Zweck schon in der Planungsphase eine unabhängige und professionell geführte Mieterkontaktstelle ein<sup>12</sup>, die folgendes Pflichtenheft hatte:

- Öffentlichkeitsarbeit für die Besiedlung
- Erfassung der Mieterbedürfnisse
- Vermittlung und Begleitung von Mietern und Mietergruppen
- Beratung im Prozess der Selbstverwaltung und in der Mietermitgestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes

Die Patria hingegen, beabsichtigte ihre Wohnungen konventionell zu vermieten. Erst wenige Monate vor Bezug der Siedlung schloss sie sich dem Modell der CMS an und beauftragte die Mieterkontaktstelle mit der Begleitung der zukünftigen Mieter und Mieterinnen. Diese beiden Vorgehensweisen führten zu einer unterschiedlichen Mieterschaft in den beiden Siedlungsteilen.

Auf der Basis gleicher Ziele und des gemeinsamen, anpassbaren Baukonzepts wählten die Bauträgerinnen unterschiedliche Umsetzungen: Die Patria legte Wohnungsgrößen, -grundrisse und -ausstattungen in der Projektphase definitiv fest. Die CMS dagegen erbrachte erstens Vorinvestitionen, welche eine spätere, kostengünstige Anpassbarkeit der Wohnungen an neue Bedürfnisse erlauben und zur Wohnungsqualität beitragen sollten und liess zweitens die zukünftigen Mieter/innen über Wohnungsgrösse, -grundriss und -ausstattung mitentscheiden.

1990 stand der Rohbau. Ab Juni 1991 wurden die Wohnungen bezogen. Mit der Unterzeichnung des Mietvertrages wurden die Mieter/innen gleichzeitig Mitglied des Hausvereins, der jeweils alle an einem Treppenhaus anliegenden Wohnungen umfasst. Jeder der 15 Hausvereine organi-

---

12 Die CMS und die IGB entwickelten mit dem Büro für Soziale Arbeit von R. Herbst und A. Burri das Konzept zur Mieterkontaktstelle, die von diesen beiden Personen betreut wurde.



Das städtebauliche Konzept basiert auf einer dichten, fünfgeschossigen Randzonenbebauung und einem Hofgebäude entlang der durch zwei Tore markierten Hofgasse. An dieser internen Erschliessungsachse befinden sich übergeordnete Nutzungen wie Kindergärten oder Ateliers.

Durch die Situierung der Baukörper entstehen nebst der Hofgasse, die auch als Spielstrasse dient, zwei unterschiedliche, spannungsvolle Höfe. Ihre grosszügigen Grün- und Freiflächen stehen im Kontrast zu den zahlreichen dicht bebauten Hinterhöfen im Quartier. Die Baukörper weisen kompakte Bauhüllen mit einer einfachen und repetitiven kubischen Gestaltung auf.

### 2.3.2 Vielfältiges Raumangebot, breites Nutzungsprogramm

*Tabelle 3: Wohnungsspiegel und spezielle Nutzungen*

		Anzahl	
		CMS	HP
Wohnungsangebot	2-Zi-Wohnungen	11	16
	2-Zi-Behindertenwohnungen	4	
	3-Zi-Wohnungen	18	17
	4-Zi-Wohnungen	15	19
	4-Zi-Maisonette-Wohnungen	12	12
	5-Zi-Wohnungen	5	
	8-Zi-Grosswohnung	1	
	Total Wohnungen	66	64
Spezielle Angebote	Ateliers	3	3
	Gemeinschaftsraum Loggia zum Golitath	1	
	Hobbyräume im UG		14
	Kindergarten	1	2
	Büros, Praxen	1	2
Wohnungsangebot Kopfbau Spezielle Angebote Kopfbau	2-Zi-Alterswohnungen	24	
	Mehrweckraum Entenweidsaal	1	
	Disponibler Raum	1	
	Gemeinschaftsküche	1	
	Speisesaal	1	
	Aufenthaltsraum	1	

Die Siedlung Davidsboden hat gesamthaft 154 Wohnungen, 60% im CMS-Teil und 40% im Patria-Teil. Das Wohnungsangebot der CMS umfasst 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen und eine 8-Zimmer-Grosswohnung. Der Patria-Teil verfügt über 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Zusätzlich

bietet die CMS vier Behinderten-Wohnungen an. Alle Wohnungen sind mit einem privaten Aussenraum auf einen der beiden Höfe ausgerichtet. Daneben gibt es Gemeinschaftsräume, die der ganzen Siedlung dienen. Ateliers und Hobbyräume können zugemietet werden. In einem Teil der Räume sind Kindergärten für das Quartier, Jukibu, Büros und Praxen untergebracht.

Der Kopfbau der Siedlung ist an den Verein Mediat vermietet und wird als Alterspension genutzt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Mehrzweckraum, der sogenannte Entenweidsaal.

Im Untergeschoss im westlichen Teil der Siedlung sind Auto-Einstellplätze, Waschküchen, Trockenräume und Technikräume untergebracht.



Abb. 4: *Geschossgrundriss der Anlage, EG und 1. OG*

### 2.3.3 Klares bauliches Konzept

Das bauliche Konzept wird in diesem Abschnitt nur in seinen Grundzügen beschrieben. Eine detailliertere Darstellung findet sich im Bericht über die Erstevaluation.<sup>13</sup> Ziel der Bauträgerinnen war es, mit baulich, technisch und organisatorisch einfachen Massnahmen eine Siedlung zu erstellen, welche ein günstiges Verhältnis von Erstellungs- und Unterhaltskosten aufweist. Das Grundkonzept sollte bauliche und nutzungsmässige Anpassungen erlauben

<sup>13</sup> Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel.

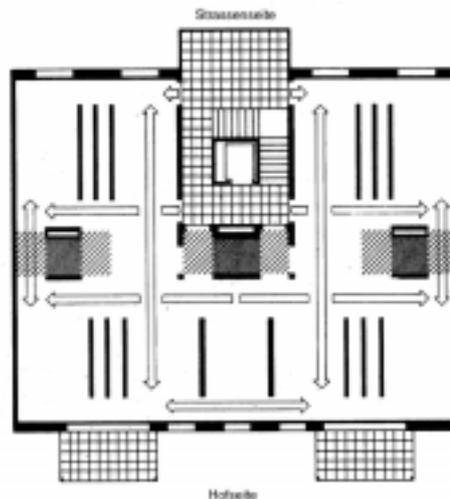
Die umgesetzte Lösung basiert auf dem einfachen Prinzip der Reihung einzelner Häuser, welche einheitlich aufgebaut sind und keinen hohen Ausbaustandard aufweisen.

schwarz sind alle fixen Wandstücke

schwarz umrandet sind die möglichen Positionen der flexiblen Wandstücke

schraffiert eingezeichnet sind alle möglichen Positionen einer Nasszone

die weiss umrandeten Pfeile deuten die möglichen Raumverbindungen an



**Abb. 5:** *Schema bauliche Anpassbarkeit eines Geschosses im CMS-Teil*

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. Die Haustrennwände, der Treppenhauskern, die drei Sanitärbereiche sowie zwei fixe Wandstücke sind tragend ausgebildet.

Einerseits können dadurch die Geschossgrundrisse wahlweise in unterschiedlich grosse Wohnungen unterteilt werden (4- und 3 Zi-Wohnung, 5- und 2-Zi-Wohnung oder drei 2-Zi-Wohnungen).

Andererseits ist es möglich, die innere Aufteilung der einzelnen Wohnungen unterschiedlich zu gestalten. Die Mieter/innen resp. Eigentümerinnen konnten beispielsweise die Position der Küche bestimmen.

#### 2.3.4 Adäquate bautechnische Umsetzung

Weil die CMS die Wahlmöglichkeiten betreffend Wohnungsgrösse und -organisation bis zu einem späten Zeitpunkt in der Bauphase offen halten wollte, sah sie ein an verschiedene Varianten anpassbares Installationskonzept vor.

### **2.3.5 Einfache Materialisierung, einfacher Ausbaustandard**

Der Rohbau wurde in Beton und Backsteinmauerwerk ausgeführt. Die Fassadengestaltung beschränkte sich auf wenige Materialien: Beton, Backstein, Kalksandstein für die Fassaden und filigrane Stahlprofile für die Balkone.

Sowohl bei der CMS als auch bei der Patria wurde der Ausbau der Wohnungen betont einfach gehalten. Die Elektro- und Sanitäreinrichtungen sowie die Bodenplatten in den Patria-Wohnungen weisen einen leicht höheren Standard auf.



# Bewohnerinnen und Bewohner

## 3.1 Entwicklung der Bewohnerstruktur seit 1991

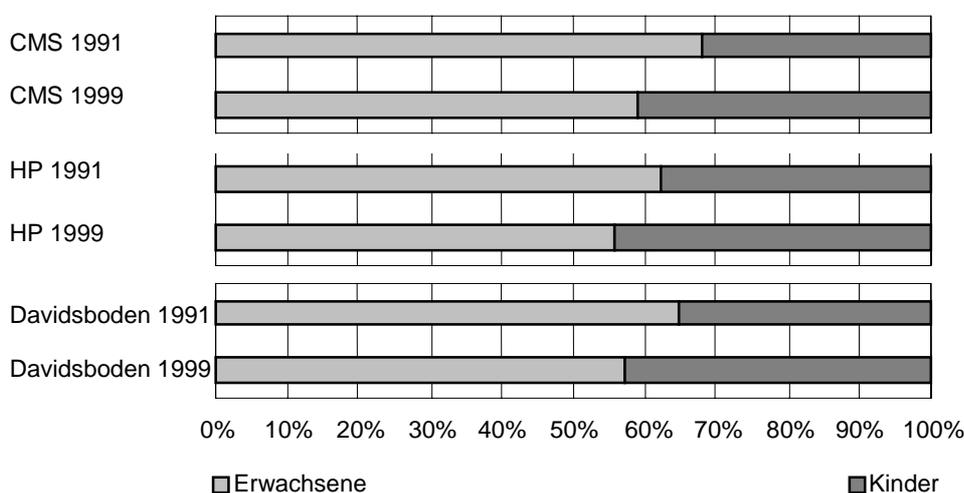
Nach Bezug 1991 wohnten insgesamt 358 Personen in der Siedlung Davidsboden. Acht Jahre später hat sich diese Zahl kaum verändert. Da im Helvetia Patria-Teil zum Zeitpunkt der Zweitevaluation vier Wohnungen leer standen, hat die Zahl der Bewohner/innen dort leicht abgenommen.

Von den 90 Wohneinheiten im CMS-Teil waren 24 ursprünglich Alterswohnungen. Sie befanden sich im Kopfteil der Siedlung, der als Ganzes an die Wohnbaugenossenschaft Graue Panther vermietet ist. Vor drei Jahren wurden sechs dieser Wohnungen zusammengelegt, um Raum für eine Pflegegruppe zu schaffen. Zwei weitere Wohnungen sind seit Beginn speziell genutzt: Im CMS-Teil ist eine Wohngruppe geistig Behinderter eingemietet, im Helvetia Patria-Teil eine gemeinnützige Organisation zur beruflichen Abklärung und Eingliederung. In der nachfolgenden Beschreibung der gegenwärtigen Bewohnerstruktur sind die Bewohner/innen der Alterspension und der beiden Wohnungen mit Spezialnutzung nicht aufgeführt, da sie sich stark von der übrigen Bewohnerschaft im Davidsboden unterscheiden.

### 3.1.1 Mehr Kinder im Davidsboden

Augenfällig ist die Verschiebung zwischen Erwachsenen und Kindern seit 1991. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist insgesamt um 8% auf 43% gestiegen, d.h. 1999 leben 139 Kinder und 187 Erwachsene in der Siedlung. Die Kinderzahl hat sich im CMS-Teil etwas stärker als bei der Helvetia Patria erhöht, womit sich der Anteil in den beiden Siedlungsteilen praktisch angeglichen hat (vgl. Grafik 1).

**Grafik 1:** Anzahl Erwachsene und Kinder im Davidsboden 1991<sup>14</sup> und 1999<sup>15</sup>



Beim Bezug der Siedlung vor acht Jahren lag das Durchschnittsalter der Erwachsenen bei rund 40 Jahren. Acht Jahre später ist es mit 42 Jahren nur leicht höher. Die Bewohnerschaft im Helvetia Patria-Teil ist im Durchschnitt zwei Jahre älter (43-jährig) als die der CMS (41-jährig).<sup>16</sup>

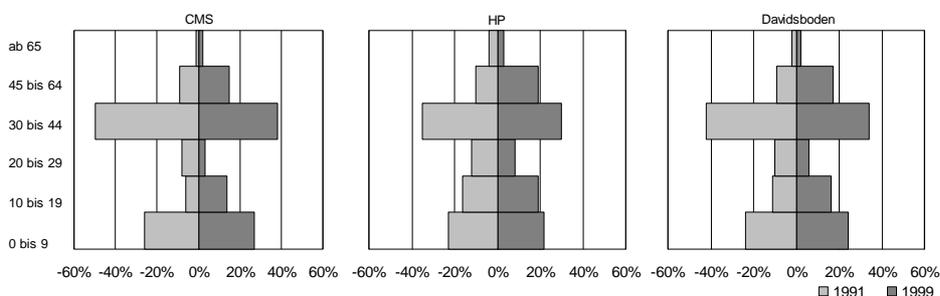
Grafik 2 zeigt, sind 1998 wie 1991 rund ein Viertel (24%) der Bewohnerschaft Kinder unter 9 Jahren. Zugenommen hat die Zahl der älteren Kinder und Jugendlichen: Ihr Anteil ist seit 1991 von 11% auf 16% gestiegen. Im CMS-Teil hat sich die Zahl der 10-19-Jährigen seit 1991 von 9 auf 25 erhöht, also fast verdreifacht.

<sup>14</sup> Datenbasis 1991, Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, 66.

<sup>15</sup> Datenbasis 1999, Erhebungen CMS und Helvetia Patria, Mai 1999.

<sup>16</sup> Datenbasis 1991, Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, 67.

**Grafik 2** *Anzahl Personen nach Alter im Davidsboden 1991 und 1998<sup>17</sup>*



Kleiner geworden ist der Anteil der jüngeren Erwachsenen in den Altersgruppen der 20-29- und 30-44-Jährigen. Während sie 1991 zusammen noch gut die Hälfte (52%) der Bewohnerschaft ausmachten, beträgt ihr Anteil 1998 nur noch 40%. 30-44-Jährige stellen dabei mit 34% nach wie vor die grösste Altersgruppe in der Siedlung dar. Der Anteil der über 65-Jährigen ist mit 2% unverändert klein geblieben, der Anteil der 45-64-Jährigen ist um rund 8% auf 17% gestiegen, mit einem stärkeren Anstieg im Helvetia Patria-Teil.

Der Anteil an jungen Familien mit kleinen Kindern ist seit 1991 praktisch unverändert geblieben, die Zahl der Kinder und Jugendlichen ist sogar um 5% gestiegen. Die Siedlung erfüllt damit den Anspruch, kinderfreundlichen Wohnraum für Familien zu bieten, nach wie vor sehr gut, obwohl, wie zu erwarten war, eine gewisse Alterung eingetreten ist, d.h. die Gruppe der 45-64-Jährigen grösser und die Gruppe der 30-44-Jährigen kleiner geworden ist.

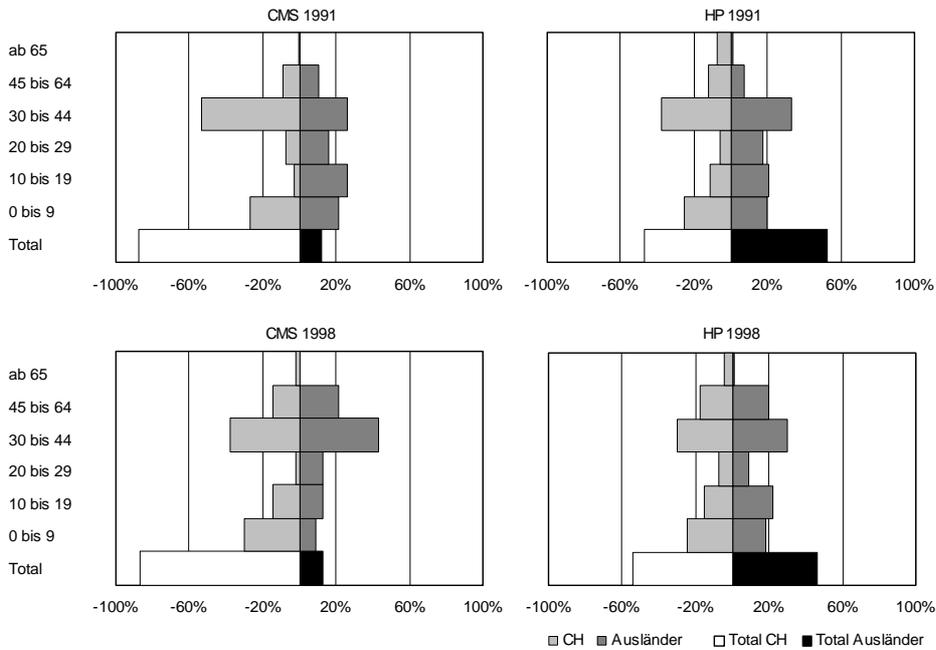
### 3.1.2 Kosmopolitisch: die Helvetia Patria-Mieterschaft

Im Davidsboden haben seit Bezug Personen aus 32 verschiedenen Herkunftsländern gewohnt. 1998 waren 19 Nationalitäten vertreten. Bewohnerinnen und Bewohner ausländischer Herkunft machen insgesamt rund 29% der Mieterschaft aus. Damit liegt ihr Anteil ziemlich genau im Durchschnitt der Stadt Basel, aber wesentlich tiefer als im St. Johann-Quartier mit 41%. Die Verteilung der schweizerischen und ausländischen Mieterschaft innerhalb der Siedlung ist sehr ungleich. Grafik 3 zeigt, dass der Anteil der ausländischen Bewohner/innen im CMS-Teil seit Bezug

<sup>17</sup> Datenbasis 1991 und 1998, Statistisches Amt des Kt. Basel-Stadt, 1998.

mit gegenwärtig 13% praktisch konstant geblieben ist, während er im Helvetia Patria-Teil seit 1991 von damals 53% auf 46% im Jahr 1998 abgenommen hat. Die Zahl der ausländischen Kinder und Jugendlichen ist von 46 auf 36 gesunken, hat sich also um rund einen Fünftel verringert. Der Zuwachs an Kindern und Jugendlichen hat in dieser Zeitspanne ausschliesslich im schweizerischen Bewohnersegment stattgefunden. Während im Helvetia Patria-Teil die Gruppe der Ausländer/innen im jungen und mittleren Erwachsenenalter um einen Drittel kleiner geworden ist (46 vs. 30), ist sie im CMS-Teil um einen Drittel angestiegen (8 vs. 13). Verdoppelt hat sich die Zahl der 45-64-jährigen Ausländer/innen in beiden Siedlungsteilen.

**Grafik 3: Nationalität im Davidsboden 1991 und 1998<sup>18</sup>**



Die Entwicklung zeigt, dass der Ausländeranteil im Davidsboden zugunsten des Schweizeranteils abgenommen hat. Allfällige Befürchtungen, die Siedlung könne für schweizerische Familien an Attraktivität verlieren, haben sich nicht bewahrheitet. Ziel der Siedlungsinitianten war es, attraktiven Wohnraum vor allem auch für eine altersmässig durchmischte schweizerische Bewohnerschaft zu schaffen, um dem steigenden Ausländeranteil im Quartier entgegenzuwirken (vgl. auch Absatz 3.4).

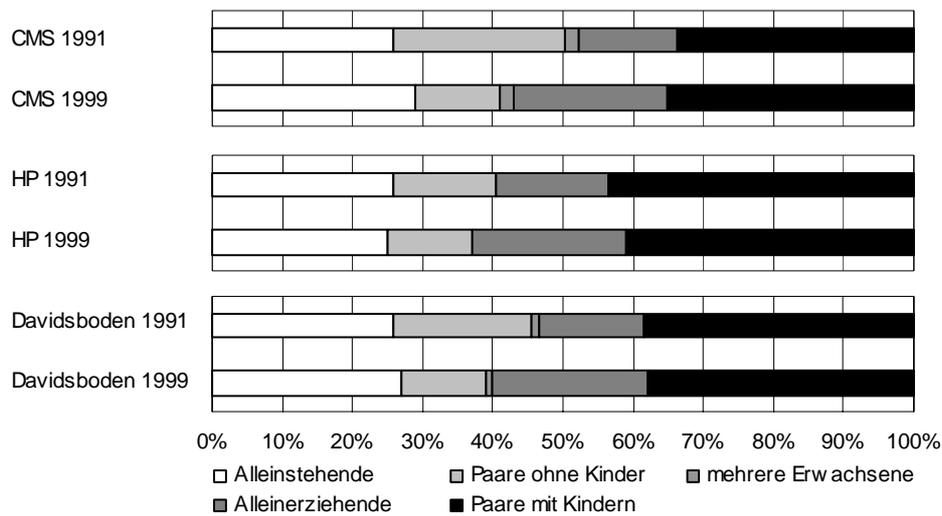
<sup>18</sup> Datenbasis 1991 und 1998, Statistisches Amt des Kt. Basel-Stadt, 1998.

### 3.2. Haushaltstruktur

#### 3.2.1 CMS- und Helvetia Patria-Teil werden sich ähnlicher

1999 bilden die Haushalte mit Kindern (Paare und Alleinerziehende) eine Mehrheit von 60%. Sie haben seit 1991 gar um 6% zugenommen. Der Anstieg erklärt sich durch die grössere Zahl Alleinerziehender (Mütter, mit einer Ausnahme), die sich von 19 auf 27 erhöht hat. Diese Zunahme erfolgte auf Kosten der Paarhaushalte ohne Kinder, vor allem im CMS-Teil, deren Anteil von insgesamt 20% auf 12% gefallen ist. Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist praktisch unverändert geblieben (vgl. Grafik 4).

**Grafik 4:** *Privathaushaltungen nach Typen 1991<sup>19</sup> und 1999<sup>20</sup>*



Die Zahl der Haushalte mit Kindern hat sich seit 1991 in den beiden Siedlungsteilen angeglichen. Sie sind 1999 praktisch hälftig auf CMS und Helvetia Patria verteilt. Es sind also eher die neuzugezogenen Haushalte Alleinerziehender als grössere Familienhaushalte, die die Kinder- und Jugendlichenanzahl steigen lassen.

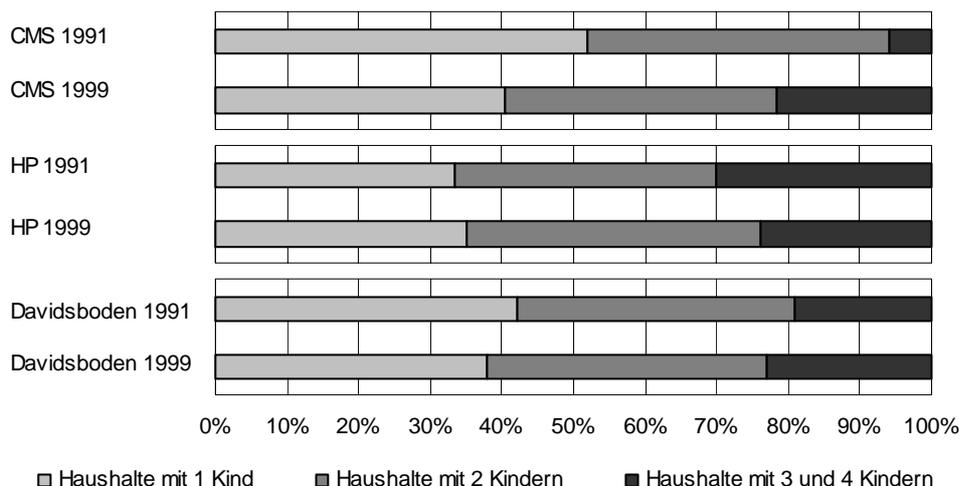
Wie Grafik 5 zeigt, machen Haushalte mit einem Kind oder Haushalte mit zwei Kindern je knapp 40% aller Familienhaushalte in der Siedlung aus. Der Anteil grösserer Familienhaushalte mit drei oder mehr Kindern ist

19 Datenbasis 1991, Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, 66.

20 Datenbasis 1999, Erhebungen CMS und Helvetia Patria, Mai 1999.

seit 1991 von 19% auf 23% gestiegen. Im CMS-Teil ist die Zahl dieser Haushalte von zwei auf acht gestiegen, während sie im Helvetia Patria-Teil praktisch stabil blieb. Auch die Familiengrößen in den beiden Siedlungsteilen haben sich in den acht Jahren seit Bezug also angeglichen.

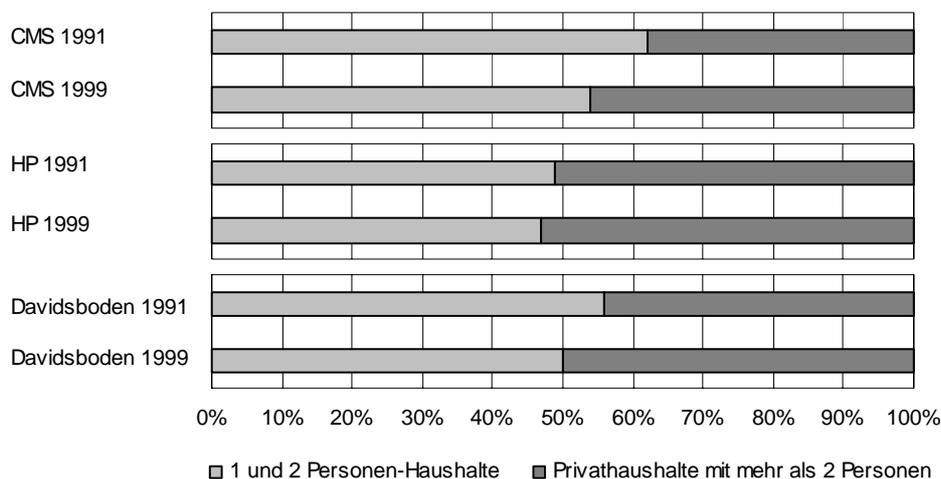
**Grafik 5:** Anzahl Kinder pro Haushalt 1991 und 1999<sup>21,22</sup>



Insgesamt hat die Zahl der Kleinhaushalte mit einer oder zwei Personen zwischen 1991 und 1999 um 6% auf rund die Hälfte aller Haushalte abgenommen. Stärker vertreten sind dagegen grössere Haushalte mit drei oder mehr Personen. Diese Zunahme betrifft wiederum den CMS-Teil, wo die Anzahl Haushalte mit fünf Personen von 2 auf 7 gestiegen ist (Grafik 6).

21 Datenbasis 1991, Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, 66.

22 Datenbasis 1991 und 1999, Erhebungen CMS und Helvetia Patria, Mai 1999.

**Grafik 6** Anzahl Personen im Haushalt 1991 und 1999<sup>23</sup>

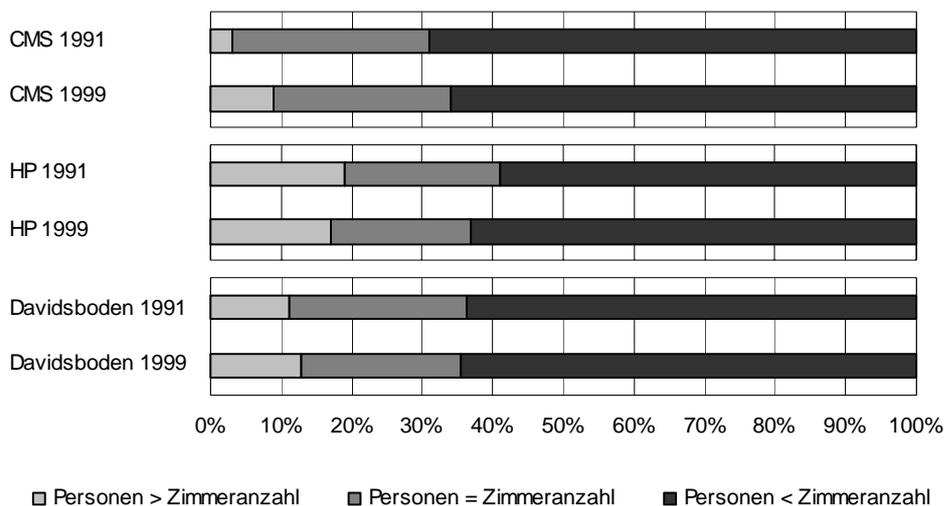
### 3.2.2 Belegungsdichte tendenziell steigend

Wie 1991 belegen auch 1999 rund zwei Drittel aller Haushalte eine Wohnung mit mindestens einem Zimmer mehr als der Haushalt Personen hat. Die Zahl der Haushalte, deren Wohnung zwei oder mehr Zimmer aufweisen als der Haushalt Personen umfasst, hat dagegen von 23% auf 18% abgenommen. Wie viele Personen innerhalb ihrer Wohnung einer Erwerbsarbeit nachgehen und deshalb mehr Raum benötigen, ist nicht bekannt. In ca. einem Viertel aller Haushalte sind Personen- und Zimmerzahl identisch.

Der grösste Unterschied zwischen den beiden Siedlungsteilen ist wie 1991 bei den dicht belegten Wohnungen zu finden. Während im CMS-Teil 1991 weniger Wohnungen dicht belegt waren als 1999 (3% vs. 9%), verläuft der Trend im Helvetia Patria-Teil umgekehrt (19% vs. 17%). Der Anteil der dicht belegten Wohnungen ist von 11% auf 13% gestiegen (vgl. Grafik 7).

<sup>23</sup> Datenbasis 1991 und 1999, Erhebungen CMS und Helvetia Patria, Mai 1999.

**Grafik 7: Haushaltsgrösse im Verhältnis zur Wohnungsgrösse 1991 und 1999<sup>24</sup>**



Gesamthaft wohnen 1999 durchschnittlich 2.6 Personen in einer Wohnung, verglichen mit 2.7 im Jahr 1991. Während die Belegungsdichte im CMS-Teil mit 2.5 stabil blieb, hat sie sich im Helvetia Patria-Teil von 2.9 auf 2.7 reduziert.<sup>25</sup> Die Wohndichte in den beiden Siedlungsteilen hat sich somit angeglichen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person (inkl. Kinder) in der Siedlung Davidsboden rund 35m<sup>2</sup>, was beträchtlich unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 39m<sup>2</sup> und knapp unter demjenigen von 36m<sup>2</sup> aller Mieterhaushalte liegt.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Datenbasis 1991 und 1999, Erhebungen CMS und Helvetia Patria, Mai 1999.

<sup>25</sup> Vgl. Grafik 1 „Anzahl Erwachsene und Kinder“ und Grafik 7 "Haushaltsgrösse im Verhältnis zur Wohnungsgrösse".

<sup>26</sup> Bundesamt für Wohnungswesen, Siedlungswesen in der Schweiz.

## Zusammenfassung

Mit dem Bau der Davidsbodensiedlung sollte unter anderem qualitativ guter und preisgünstiger Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht, vor allem auch für Familien mit Kindern geschaffen werden. Damit wollten die Initianten auch eine stärkere sozio-demografische Durchmischung des Quartiers fördern. Dieser war von schlecht ausgestatteten Kleinwohnungen, einer steigenden Zahl von ausländischen Bewohner/innen und Kleinhaushalten geprägt.

Die Erstevaluation zeigte, dass die Struktur der Mieterschaft im Davidsboden den genannten Zielen weitgehend entsprach. Auch heute, acht Jahre später, weist die Siedlung die gewünschte Durchmischung auf. Der Anteil der Familienhaushalte hat eher zugenommen und die erwartete "Alterung" der Bewohnerschaft ist nur sehr beschränkt eingetroffen. Die Siedlung ist für Familien nach wie vor sehr attraktiv. Sie bietet auch Alleinerziehenden (vorwiegend Müttern) attraktiven, kinderfreundlichen Wohnraum, der für diese Gruppe anderswo schwer zu finden oder unerschwinglich ist.

Der Anteil ausländischer Mieterinnen und Mieter in der Siedlung ist insgesamt leicht zurückgegangen, liegt aber nach wie vor im Bereich des gesamtstädtischen Mittel und setzt ein Gegengewicht zum noch immer steigenden Ausländeranteil im St. Johann-Quartier. Nach wie vor sehr ungleich ist die Nationalitätenverteilung zwischen CMS- und Helvetia Patria-Teil und innerhalb einzelner Häuser, was vor allem für die Selbstverwaltung Schwierigkeiten bereitet (vgl. Kapitel Selbstverwaltung).

Bezüglich Haushaltsstruktur und Belegungsdichte der Wohnungen hat eine Angleichung der beiden Siedlungsteile stattgefunden. Wohnfläche pro Person und Belegungsdichte in den Helvetia Patria-Wohnungen sind den für die CMS-Wohnungen gültigen Zahlen ähnlicher geworden. Der Wohnflächenverbrauch pro Person ist in der Siedlung etwas tiefer als im gesamtschweizerischen Durchschnitt aller Mietwohnungen.



# Siedlungs- und Wohnungsqualitäten

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation hängt von verschiedenen Faktoren ab, die je nach Bedürfnissen und Ansprüchen und der jeweiligen Lebensphase variieren. Wichtig sind dabei nicht nur Merkmale der Wohnung und des Wohnumfeldes, sondern die Nutzungsmöglichkeiten, die sozialen Kontakte und der Handlungsspielraum, welche eine positive Identifikation mit der eigenen Wohnsituation ermöglichen. In den Gesprächen mit Bewohnerinnen und Bewohnern des Davidsbodens wurden diese Zusammenhänge sichtbar.

Nach Stichworten und Bildern befragt, die beim Gedanken an den Davidsboden spontan auftauchen, nennen Bewohnerinnen und Bewohner verschiedene Themen in einem Atemzug. Positive Aspekte werden weit häufiger genannt als negative. Im Vordergrund stehen vor allem die sozialen Qualitäten, die das Wohnen in der Siedlung mit sich bringt: Lebendigkeit, Kinderfreundlichkeit, Kontaktmöglichkeiten, Nachbarschaftshilfe und die Handlungsspielräume im Rahmen der Selbstverwaltung. Diese sozialen Aspekte rangierten schon in der Erstevaluation bei der Frage "Was gefällt Ihnen besonders am Davidsboden?" zuoberst auf der Prioritätenliste.<sup>27</sup>

Auch in einer 1995 durchgeführten Umfrage zur Wohnqualität in der Siedlung erreichten soziale Aspekte die höchsten Noten. Mehr als drei

---

27 Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, 94.

Viertel der Befragten bezeichneten "Kontakte zu Nachbarn" und "gegenseitige Hilfe im Haus" als sehr gut oder gut.<sup>28</sup>

## 4.1 Eine lebendige Siedlung

### 4.1.1 Ich empfinde es als Kinderparadies

Die Kinderfreundlichkeit der Siedlung und damit deren Attraktivität für junge Familien ist eine der zentralen Qualitäten, die von den Bewohner/innen in verschiedenen Zusammenhängen erwähnt wird. Zitate zu diesem Thema könnten einige Seiten füllen. Die positive Einschätzung der Situation für Kinder hängt einerseits mit den Umfeldqualitäten und andererseits mit der Toleranz der Siedlungsbewohnerschaft gegenüber Kindern zusammen. Die grosszügigen, abwechslungsreich gestalteten Innenhöfe laden zum Spiel ein. Spielkameraden verschiedenen Alters wohnen im selben Haus oder zumindest gleich um die Ecke. Für junge Eltern und auch für alleinerziehende Mütter oder Väter ist dies einer der wichtigsten Gründe, in den Davidsboden zu ziehen. Im Davidsboden hat sich eine Kultur der Kinderfreundlichkeit etabliert. Wer Kinder, deren Lärm, Abenteuer und eigenwillige Vorstellungen von Ordnung schlecht verträgt, ist hier am falschen Ort. Freiräume für Kinder und damit attraktive Wohnmöglichkeiten für junge Familien sind vor allem im städtischen Kontext selten. Der Davidsboden leistet deshalb einen wichtigen Beitrag zum Wohnraumangebot im Quartier und in der Stadt Basel.

*"Ich erwartete, dass die Kinder sich hier ungefährdet im Hof tummeln können, und diese Erwartung hat sich erfüllt. Toleranz gegenüber Kindern ist hier wichtig. Ich empfinde es als Kinderparadies." (junger Familienvater)*

*"Ich lebe allein mit meiner siebenjährigen Tochter in der Schweiz, ohne Verwandte. Für sie ist es sehr wichtig, dass es hier viele Spielplätze gibt und ich sie ohne Sorge draussen spielen lassen und einkaufen gehen kann. Ich möchte eigentlich eine grössere Wohnung, hier sind sie zu teuer - aber wegen meiner Tochter bleibe ich hier." (alleinerziehende, fremdsprachige Mutter)*

---

28 Siegenthaler, Fragebogen zur Wohnqualität in der Überbauung Davidsboden, 1



**Abb. 6:** *Spielplätze im Osthof und Westhof*

Eine im Davidsboden aufgewachsene Jugendliche beschreibt die Siedlung als einen Ort, der Kindern einen eigenen Raum bietet, wo sie unbeaufsichtigt spielen können und ihr eigenes Sozialleben haben.

*"Der Davidsboden war vor allem früher meine Heimat. Ich erlebte hier meine Jugend, knüpfte erste Kontakte nach aussen. Wir mussten keinen Park oder Spielplatz suchen, um etwas zusammen zu machen. Zur Türe hinaus und man war auf dem Schauplatz."*

#### **4.1.2 Das ist ja furchtbar hier mit all den kleinen Kindern**

Die Attraktivität der Siedlung für Familien mit kleineren Kindern belastet aber auch die Wohnqualität im Davidsboden. Die hohe bauliche Dichte und die architektonische Ausgestaltung der Wohnanlage lässt den Lärmpegel, den kindliche Spiel- und Ausdrucksfreude verursacht, manchmal auf ein Niveau steigen, das sogar für Eltern und grössere Kinder schwer zu ertragen ist. Eine Ersthöherin, die mit vier Kindern inmitten der Siedlung wohnt, meint:

*"Andererseits frage ich mich immer wieder - und sogar meine Kinder fragen sich - wieso wir überhaupt hier wohnen. Das ist ja furchtbar hier mit all den kleinen Kindern, und der Krach dieser 'Gofen'... dabei vergessen meine eigenen Kinder natürlich, dass sie auch mal so waren."*

Toleranz gegenüber Lärm und Umtrieblichkeit wird vor allem den Bewohner/innen der an der Hofgasse liegenden Wohnungen abverlangt. Dieser Durchgang, dessen harter Betonbelag den Lärm noch verstärkt, wird bei schlechtem Wetter zu einem zentralen Aufenthaltsort für Kinder. Die direkt Betroffenen in diesen exponierten Wohnungen sprechen von einem Planungsfehler.



**Abb. 7:** *Hofgasse: Wohnungen links, Atelierräume und Bar rechts*

*"Die Idee der Hofgasse ist ja toll, aber man dachte nicht daran, dass der harte Betonbelag den Schall verstärkt. Das ist der Spielplatz, wo alle Kinder sich aufhalten. Man hat das Gefühl, die Kinder fahren einem direkt durch die Wohnung. Dann sind natürlich die Kinder schuld an allem, und dies und das wird ihnen verboten. Dabei war es einfach eine Fehlplanung." (Erstmieterin)*

#### **4.1.3 Städtebaulich richtig, aber zu dicht**

Die Bewohner/innen sind sich einig, dass die Grösse und Dichte der Siedlung an der oberen Grenze liegt. Auf die Frage, was sie am Davidsboden ändern würden, antworten einige spontan "weniger Wohnungen" oder "den mittleren Trakt abreissen".

Unterschiedliche Meinungen zum Thema Dichte haben Eigentümerinnen und befragte Experten. Investoren und Verwalter sind auch der Ansicht, die Überbauungsdichte von 2,0 sei zu hoch in diesem an Freiflächen armen Quartier.

*"Die Stadt als Planungsbehörde und als Baurechtgeber und die beiden Investoren hätten den Mut haben müssen, weniger dicht zu bauen." (heutiger Direktor der CMS)*

Diese Aussage relativieren sowohl die Architekten wie auch der ehemalige und der heutige Kantonsbaumeister. In dichten städtischen Wohnbauten von hoher Qualität sehen sie auch Postulate der Nachhaltigkeit verwirklicht.

Architekten und Kantonsbaumeister sind sich einig, dass als Folge der Nutzungsüberlagerung des Innenhofs als Durchgangs-, Erschliessungs-, Spiel- und erweiterter Wohnbereich unvorhergesehene Konflikte entstanden. Sie sehen als Alternative zu den Wohnbauten im Innenhof ein zusätzliches Geschoss bei den Randbauten, was seinerzeit die Zonenordnung allerdings nicht zulies.

*"Die Dichte war vorgegeben. Man diskutierte nie darüber. Ob die Siedlung zu dicht ist oder nicht, kann man nicht isoliert beurteilen. Wenn das ganze Quartier die Qualität der Siedlung hätte, wäre der Davidsboden nicht zu dicht. Das Gefälle innerhalb dieses Quartiers führt zu Konflikten um die private, halböffentliche und öffentliche Nutzung der Freiräume (...) In der Hofgasse läuft bedeutend mehr als wir uns damals vorgestellt hatten. Die erdgeschossige Wohnnutzung dort ist ein Problem." (Architekten)*

Einig sind sich die Initianten, die heutigen Vertreter der Eigentümerinnen und die beim Siedlungsbau involvierten Baufachleute bezüglich des städtebaulichen Konzeptes mit der Blockrandüberbauung und dem Freihaltekonzept mit den beiden geschützten Höfen östlich und westlich der Hofgasse. Dieses Konzept wird auch rückblickend als dem innerstädtischen Quartier angemessen betrachtet, ja "es wäre ein grosser Fehler gewesen, in diesem von der geschlossenen Bauweise geprägten Umfeld nicht den Blockrand als städtebauliches Konzept zu wählen", findet der amtierende Kantonsbaumeister. Auch die Architekten sagen, sie "würden das heute nicht viel anders machen".

#### **4.1.4 Im Pyjama bei den Nachbarn eine Zitrone holen**

Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Davidsboden bestätigt, dass die Siedlung auch für Personen ohne Kinder attraktiv sein kann. So bestehen keine Schwierigkeiten, auch kleinere Wohnungen an Einzelpersonen oder Paare zu vermieten, die Kinder mögen. Für Bewohner/innen ohne oder mit bereits erwachsenen Kindern sind die Art und Vielfalt der Kontakte, die nachbarliche Hilfsbereitschaft und eine gewisse Intimität wichtige Wohnqualitäten, die das Leben im Davidsboden ihnen bietet.

*"Meine Kinder waren bereits erwachsen. Für mich war das Haus das Entscheidende, Nähe zu Leuten, die ich mag, wo ich mich aber auch zurückziehen kann - also keine WG. Diese Erwartung hat sich in den Jahren hier sehr erfüllt." (Erstmieter)*

Auch für junge Eltern spielte neben der Kinderfreundlichkeit die Hoffnung auf Kontakte mit Gleichgesinnten, auf gegenseitige Unterstützung eine wichtige Rolle beim Entschluss, in den Davidsboden zu ziehen. Für viele der von uns Befragten hat sich diese Erwartung erfüllt. Vor allem junge Mütter mit kleinen Kindern schätzen den sozialen Austausch, der im Davidsboden intensiver ist als in anderen Siedlungen.

*"Ich hoffte auf Leute, die einen ähnlichen Lebensstil haben, was uns ermöglicht, unser Familienmodell auch von der organisatorischen Seite her leben zu können. Das bedeutet unter anderem gegenseitiges Kinderhüten. Ich für mich wollte auch Kontakt mit Erwachsenen, mit denen unterschiedliche Beziehungen entstehen können - von ganz eng bis sehr locker. Und das hat sich auch so ergeben." (Erstmieterin)*

#### **4.1.5 Privatsphäre will ich trotzdem haben**

Dazugehören und sich gleichzeitig auch abgrenzen zu können, Nähe und Distanz auszubalancieren, ist ein Thema, das meist im gleichen Atemzug mit den sozialen Qualitäten der Siedlung genannt wird. Die dichte Bauweise und damit der beschränkte Raum, in dem so viele Interaktionen stattfinden, schafft eine Situation, mit der die Bewohner/innen unterschiedlich umgehen. Den einen bereitet dies keine grossen Probleme.

*"Obwohl man hier mit allen per Du ist - was ich fantastisch finde - heisst das nicht, dass man sich jegliche Freiheiten nehmen darf. Privatsphäre will ich trotzdem noch haben. Das habe ich auch. Wir machen zusammen ein Fest, ein Abendessen. Dann bin ich wieder in meiner Wohnung und du bist in deiner, das finde ich gut." (Neumieter)*

Andere beschreiben das Aushandeln von Nähe und Distanz für sich selbst als einen Lernprozess. Vor allem Mieter/innen, die an der Hofgasse wohnen und damit, gewollt oder ungewollt, sehr vielen Leuten begegnen, müssen eine Lösung finden, die für sie stimmt. Eine Erstmieterin beurteilt ihre Erfahrung im Rückblick positiv.

*"Ich habe gelernt, mich abzugrenzen. Das war für mich ein Lehrgang. Das hätte ich vielleicht irgendwo anders nicht so gelernt. Man muss nicht mit der ganzen Siedlung befreundet sein. Man kann sich grüssen, und wenn es einem nicht gut geht, sind wirklich Leute hier. Das finde ich wertvoll." (Erstmieterin)*

Für einige Bewohner/innen hatte die Grösse und Dichte der Siedlung zu Beginn etwas Beängstigendes. Interessant ist jedoch, dass die Qualität der Kontakte und die Art und Weise, wie Bewohner/innen damit umgehen, diese Wahrnehmung verändert. Gerade weil die Siedlung gross und sehr durchmischt ist, bietet sie die Chance, Kontakte gezielt zu wählen, zwingt aber auch dazu, Wege zu finden, um sich abzugrenzen.

*"Ich wohnte vorher in einer Einfamilienhaussiedlung mit viel geringerer Bevölkerungsdichte. Dort empfand ich das Leben aber als viel beengender, die soziale Kontrolle war grösser. Hier erlebe ich eine sehr grosse Toleranz und eine gesunde Distanz. Obwohl man viel miteinander zu tun hat, hängt man nicht ständig aneinander. Ich finde das ein sehr gesundes Verhältnis." (Neumieterin)*

Art und Beurteilung des sozialen Austausches hängen von unterschiedlichen Erwartungen, Lebenssituationen und der Zusammensetzung der Hausvereine ab. Die Vielfalt der Kontakte, die sich für junge Familien über die Kinder fast zwangsläufig ergeben und auch zu gegenseitiger Hilfe (Kinder hüten, zusammen spielen usw.) führen, sind für Einzelpersonen im Davidsboden weniger selbstverständlich. Hier ist mehr Eigeninitiative erforderlich, und die Situation wird unterschiedlich erlebt.

*"Mir fehlt manchmal etwas Schwung oder eine gewisse Fröhlichkeit. Vielleicht bin ich zu negativ. Gut, ich wohne allein, und für Alleinstehende ist es relativ schlecht." (Erstmieter)*

*"In unserem Haus hat sich der Kontakt wunderschön entwickelt. Gegen aussen fühle ich mich teilweise überfordert. Weil ich noch keine Kinder habe, ergibt sich das auch nicht fliessend." (Neumieterin)*

#### **4.1.6 Wegzüge und neue Lebensumstände verändern Kontakte**

Erstmieterinnen und Mieter bedauern, dass der ursprüngliche Pioniergeist verloren gegangen ist. In ihren Aussagen schwingen zum Teil auch Ernüchterung und Enttäuschung mit. Der Wegzug von liebgewonnenen Nachbarn heisst für sie, nicht nur von Freundschaften sondern auch von gemeinsamen Erlebnissen Abschied zu nehmen, mit neuen Mitbewohnerinnen Kontakte aufzubauen.

*"Die, welche von Anfang an da waren, haben so vieles miteinander gemacht, wie z.B. den gemeinsamen Hofputz. Das ist jetzt schon anders. Wenn sie gehen, habe ich das Gefühl, ich müsste auch gehen, einer anderen Generation Platz machen. Das macht mir ein bisschen Angst." (Erstmieterin)*

Kontakte verändern sich auch mit wechselnden Lebensphasen. In einer familienfreundlichen Siedlung wie dem Davidsboden engagieren sich häufig vor allem junge Eltern, da Nachbarinnen und Nachbarn für nicht oder nur teilweise erwerbstätige Mütter ein wichtiges soziales Netz bilden. Wenn die Kinder grösser werden und man sich nicht mehr am Sandkasten trifft, lockern sich diese Bindungen oft wieder. Andere Aussenkontakte und Interessen müssen gefunden werden. Sich neu zu orientieren bedeutet auch loszulassen, was schmerzlich sein kann.

*"Das hat auch mit dem Älterwerden der Kinder zu tun, denn der Sandkasten ist nach wie vor der Treffpunkt. Wenn die Kontakte nicht mehr über die Kinder laufen, sitzt man plötzlich da, ist isoliert, aber noch nicht frei zu gehen." (Erstmieterin)*

## 4.2 Wohnungsqualitäten

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Davidsbodensiedlung beurteilen die Qualität der Wohnungen insgesamt sehr positiv. Wie bereits in der Erstevaluation lassen sich auch heute, acht Jahre später, keine grossen Unterschiede im Urteil zwischen CMS- und Helvetia Patria-Mieter/innen feststellen. Die Grundrisse werden als grosszügig, die Wohnungen als luftig und hell beschrieben, was nach wie vor sehr geschätzt wird.

### 4.2.1 Man hat hier nicht das Gefühl, man sei in einem Kaninchenstall

Diese Aussage beschreibt die Vielfalt der Wohnungsgrundrisse im CMS-Teil, die sich aus der Mietermitwirkung in der Bezugsphase ergeben hat. Dass fast jede Wohnung wieder anders aussieht, finden viele Mieterinnen und Mieter spannend und speziell. Eine Hausvereinspräsidentin, die erst seit zwei Jahren in einer Wohnung im Helvetia Patria-Teil wohnt, bringt die Wohnungsqualitäten auf den Punkt:

*"Ich finde es spannend hier von der Architektur her. Als ich anfangs bei anderen Leuten in der Wohnung war, fiel mir auf, dass viele Wohnungen wieder einen anderen Grundriss haben, dass man nicht das Gefühl hat, man sei in einem Kaninchenstall - also zehnmal die gleiche Wohnung übereinander. Ich finde es ein befreiendes und schönes Leben hier... grosszügige Grundrisse." (Hausvereinspräsidentin)*

*"Vor vier Jahren bin ich in die Alterspension eingezogen und ich bin begeistert von meiner Wohnung. Es gibt dreierlei Grundrisse auf einem Geschoss. Es ist wunderbar, man kann es sich nicht schöner denken." (Bewohnerin Alterspension)*

#### **4.2.2 Die Wohnung ist Spitze, doch der Mietzins steigt**

Die Gestaltung der Wohnungen erhält insgesamt - und hier gibt es kaum Unterschiede zwischen CMS- und Helvetia Patria-Mieter/innen - eine gute Note, unabhängig von der Wohnungsgrösse. Geschätzt werden die guten Lichtverhältnisse, die Sichtbezüge und auch die verwendeten Materialien.

*"Die Räume sind gross, luftig, hell, wahnsinnig grosszügig konzipiert. Ich finde, es ist schon beinahe ein Luxus..." (Erstmieterin)*



**Abb. 8:** *Grosszügige Grundrisse, helle Räume*

Auch hier werden die räumlichen Qualitäten der Wohnung in Bezug gesetzt zu den Wohnumfeld- und den sozialen Qualitäten der Siedlung. Die grünen Innenhöfe, die Architektur, die Kinderfreundlichkeit und die Vielfalt der sozialen Kontakte führen zur günstigen Gesamtbeurteilung.



**Abb. 9: Private Aussenräume**

*"Neben den Kontakten für mich und für die Kinder hatte ich auch einen gewissen Anspruch an die bauliche Umgebung. Ich wollte eine helle Wohnung mit genügend Platz, also etwas, das auch meinem architektonischen Geschmack entspricht. Ich finde es eine sehr gute Architektur und lebe sehr gerne hier. Es ist sehr nützlich eingerichtet, nur Stauräume fehlen." (Hausvereinspräsident)*

Den aufgrund der WEG-Finanzierung (vgl. Kapitel Wirtschaftlichkeit) periodisch steigenden Mietpreisen wurden von den Befragten der Zweit-evaluation sehr unterschiedliches Gewicht beigemessen. In einigen Interviews wurde dieses Thema kaum angesprochen oder relativiert. Im Gespräch mit einer Gruppe türkischer Mieterinnen und Mieter rückten die Mietkosten allerdings in den Vordergrund. Dies im Gegensatz zur Erst-evaluation, in der noch mehr als 60% der befragten Mieter/innen mit den Mietzinsen sehr zufrieden oder zufrieden waren.<sup>29</sup>

*"Als wir einzogen, gab es eine Mietzinserhöhung. Jetzt gibt es wieder eine. Bei den sinkenden Hypothekarzinsen findet man das nicht so toll. Für mich ist die Miete zwar hoch, aber ich investiere das für das Drumherum, für das, was ich sonst noch kriege für mein Geld." (Hausvereinspräsidentin)*

<sup>29</sup> Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, 88.

*"Mir gefällt es hier. Ich hatte noch nie Probleme mit den Nachbarn. Aber die Miete ist hoch. Ich habe mich für eine neue Wohnung beworben." (türkischer Mieter)*

### 4.2.3 Mangelnde Stauräume

Die Zahl spontan geäusselter Unzufriedenheiten mit architektonisch-räumlichen Aspekten der Wohnungen war eher gering. In den Gruppengesprächen wurde wiederholt fehlender Stauraum bemängelt, ein Problem, das vor allem dicht belegte Wohnungen mit Mehrkinderfamilien betrifft. Auf unsere Frage nach den Stauräumen im Keller kam unisono die Bemerkung aus der Gruppe, sie seien zu klein, genügten vielleicht *"so für Legehühner..."*

*"Für mich ist es ein Widerspruch, wenn man sogenannte familienfreundliche Wohnungen macht... ohne Stauraum. Auch Erwachsene brauchen Stauraum, aber wenn du kleine Kinder hast, zwei oder drei, dann merkst du, dass du Stauraum brauchst, den du nicht hast." (Hausvereinspräsidentin)*

Nicht immer werden Räume "im Sinne der Erfinder" genutzt. Allen Häusern, mit Ausnahme derjenigen entlang der Hofgasse, ist als erweiterter Treppenhausbereich ein Erker von knapp 2 x 6 m vorgelagert. Er ist sowohl vom Treppenhaus als auch von den beiden angrenzenden Wohnungen erschlossen. Das Konzept sah vor, dass dieser Raum je zwei Haushalten zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen sollte. Die Mehrzahl der CMS-Erstmieter/innen machte von dieser Möglichkeit Gebrauch, was voraussetzt, dass sich die Bewohner/innen der so verbundenen Wohnungen gut verstehen und über die gemeinsame Nutzung einigen können. Die Patria andererseits beschloss, diesen Raum jeweils in zwei private kleine Erker aufzuteilen. Etwas mehr als die Hälfte dieser auf die Gasstrasse orientierten Erker werden heute als Stauraum genutzt, vielleicht auch deshalb, weil sie auf der vom Strassenlärm belasteten Seite der Siedlung liegen. Während die Bewohner/innen die Grösse der Erker und deren Nutzung als Stauraum kaum thematisieren, wird dies von Seiten der Architekten und Vertreter der Eigentümerinnen bedauert.



**Abb. 10: Erker, getrennt genutzt**

*"Wir versuchten lange, die Erker in der gesamten Grösse beizubehalten, weil wir fanden, es geht wahnsinnig viel verloren - nicht nur an Fläche, sondern einiges von diesem Konzept. Es schmerzte uns sehr. Die Patria hätte ja sagen können, sie schlage den gesamten Raum immer zu einer der beiden Wohnungen. Aber nein, sie haben die Erker stur halbiert." (Architekten)*

*"Die Idee der Erker entspricht nicht der heutigen Nutzung. Heute braucht man sie als Abstellräume, obwohl es genug Stauraum gibt. Ich kenne den Grund für die gemeinsame Nutzung resp. die Unterteilung in zwei Erker nicht. Man überliess die Wahl den Leuten. Soviel ich weiss, waren es nur zwei Haushalte, die keine Unterteilung wünschten." (Verwalter Helvetia Patria)*

Hier bestätigt sich einmal mehr, dass Baufachleute im Mietwohnungsbau den privaten Stau- und Nebenräumen noch immer zu wenig Beachtung schenken.<sup>30</sup>

#### 4.2.4 Ringhörigkeit, Lüftungsprobleme

Mehrmals erwähnt wurde die unbefriedigende Schallisolation, ein Problem, von dem die Wohnungen unterschiedlich stark betroffen sind. Teilweise wird dies aber als Belastung empfunden.

<sup>30</sup> Siehe auch Hugentobler/Gysi, Sonnenhalb - schattenhalb.

*"Die Schallisolation zwischen den Wohnungen ist sehr schlecht. Ich höre meine Nachbarn schnarchen, jedes klingelnde Telefon. Ich höre andere Mieter miteinander sprechen und nehme nicht an, dass sie immer schreien..." (Neumieterin)*

Interessant ist, dass bei der Erstevaluation nur knapp ein Prozent der Befragten bezüglich Ringhörigkeit "weniger" oder "nicht zufrieden" war.<sup>31</sup> In der Umfrage von 1995 beschreibt jedoch ein Viertel der Antwortenden die Situation als unbefriedigend.<sup>32</sup>

Ein Mangel, der auch den Liegenschaftsverwaltungen Probleme macht, ist die hohe Feuchtigkeit in den Badezimmern, die zu Schimmelbildung führt. Obwohl dies auch für die Mieter/innen unangenehm ist, beschweren sie sich weniger über das Problem als solches als über die Art und Weise, wie damit umgegangen wird. Einige Mieter/innen haben das Gefühl, dass ihnen das Problem in die Schuhe geschoben wird; die Lüftungsanweisungen der Verwaltung trafen offenbar nicht den richtigen Ton.

*"Die CMS-Verwaltung will uns weismachen, das sei ein Problem einiger Weniger. Das Merkblatt zum richtigen Lüften war eine Beleidigung. Dass uns so wenig Selbstverantwortung zugestanden wird, fand ich etwas krass." (Hausvereinspräsidentin)*

Weitere Kritikpunkte bezüglich Gestaltung und Ausbau der Wohnungen sind individueller Art, werden von anderen Bewohner/innen nicht unbedingt geteilt oder beziehen sich auf spezifische Wohnungen. Probleme, die genannt wurden, sind ein Glasdach im 4. Geschoss, das Regenwasser auf die Terrasse leitet, fehlende Sonnenstoren in oberen Geschossen, unpraktische Aspekte der Küche usw. Wie überall, ist auch im Davidsboden nicht alles gelungen. Ein Hausvereinspräsident relativiert die beschriebene Mängelliste:

*"Klar gibt es architektonische Mängel. Jeder Hausbau bringt Probleme... die Eingangstüre öffnet sich immer auf die falsche Seite, durchs Dach rinnt es immer und Kurzschlüsse gibt es auch. Man muss auch ein bisschen tolerant sein und wissen, dass ein Haus immer ein Unikat ist, und da klemmt es halt an den verschiedensten Orten."*

---

31 Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, 132.

32 Siegenthaler, Fragebogen zur Wohnqualität im Davidsboden, 1.

## 4.3. Mietermitgestaltung ja - aber in Grenzen

### 4.3.1 Anpassbarkeit: Vorinvestition für die nächste Generation?

Mietermitgestaltung in der Bauphase, wie dies beim Davidsboden der Fall war, bedingte ein anpassbares Baukonzept. Dies erlaubte einerseits, die Geschosse in unterschiedlich grosse Wohnungen einzuteilen und andererseits, die innere Aufteilung der Wohnungen unterschiedlich zu gestalten (z.B. Zimmergrösse, Lage der Küche). Aus Sicht der Eigentümerinnen und der Experten wird im Rückblick vor allem das dadurch entstandene vielseitige Angebot an Wohnungsgrössen und -grundrissen im CMS-Teil gelobt und der Davidsboden diesbezüglich als Modell gesehen.

*"Die Grundrissgestaltung war beispielhaft. Innerhalb der Wohnungen Flexibilität anzubieten, allenfalls auch Innenwände nach den Bedürfnissen von Erstmietern festzulegen, ist sicher vernünftig. Eine Folge aus Projekten wie dem Davidsboden ist, dass wir heute bei Neubau- und Sanierungsprojekten auf die Wünsche der Mieter eingehen - nach einem gewissen Katalog." (Direktor Immobilien Helvetia Patria)*

*"Ein vernünftiger Mix zwischen verschiedenen Wohnungsarten gehört ins Pflichtenheft einer solch grossen Überbauung. Man macht aber heute mit den nutzungsneutralen Wohnungsgrundrissen die langfristig besseren Erfahrungen als mit den doch nicht so gut funktionierenden Anpassungen am Grundriss.(heutiger Kantonsbaumeister)*

Ein wichtiges Postulat für die Initianten der CMS war, den zukünftigen Mieter/innen Mitgestaltungsmöglichkeiten anzubieten. Acht Jahre später zeigt sich, dass das gewählte Vorgehen, damals kostenneutral durchgeführt, auch längerfristig keinen erheblichen Mehraufwand verursachte. Selten verlangten Nachmieter bauliche Anpassungen, sieht man ab von einzelnen WC's, Spiegelschränken und Geschirrspülmaschinen, die nachträglich an die bereits vorhandenen Anschlüsse montiert wurden (vgl. auch Kapitel Wirtschaftlichkeit). Dennoch sind die Meinungen über die Bedeutung und den langfristigen Nutzen der gewählten Strategie innerhalb der CMS zumindest heute noch geteilt.

*"Wir konnten mit diesem Konzept das Postulat der Mietermitwirkung ohne Mehrkosten realisieren. Ein Ziel war auch, schlechte Wohnungsgrundrisse zu vermeiden. Eine hohe Veränderbarkeit zu einem späteren Zeitpunkt war nicht das Ziel, sondern eine möglichst hohe Qualität. Wenn sich Mieterbedürfnisse jedoch generell verändern sollten - das haben wir in den letzten zehn, zwanzig Jahren erlebt*

- wird es in diesem Bau extrem leicht fallen, darauf zu reagieren. Dies bedeutet auch eine gewisse Vorinvestition für eine nächste Generation." (Bauverwalter CMS)

"In den acht Jahren konnten wir kaum je einen Vorteil daraus ziehen. Wie sich das in der Zukunft entwickelt, ist eine hypothetische Frage. Wahrscheinlich ist es jetzt noch zu früh, um eine profunde Antwort zu geben. Die vorhandene Flexibilität ist sicher kein Nachteil, ich sehe aber kaum eine praktische Bedeutung." (heutiger Direktor der CMS)

Die Frage nach den Grenzen sinnvoller Mitwirkung zukünftiger Mieter/innen bei Grundrissgestaltung und Innenausbau wird heute stärker gestellt als bei der Erstevaluation. 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". Dieser Ansicht ist auch die Vertreterin der ehemaligen Mieterkontaktstelle.

#### 4.3.2 Die "Geschmäcker" sind verschieden

Auch aus der Sicht der gegenwärtigen Mieterinnen und Mieter hat die Mitwirkung bei der Grundrissgestaltung und Ausstattung in den CMS-Wohnungen auf die Dauer keine nennenswerten Probleme mit sich gebracht. Die dadurch entstandene Vielfalt der Wohnungen wird auch von später Zugezogenen geschätzt, selbst wenn sie nicht immer ganz glücklich sind über den Geschmack ihrer Vormieter.

"In anderen CMS-Wohnungen habe ich sehr schöne Kacheln in der Küche gesehen. Auch andere Sachen, die ich gesehen habe, hätten mir mehr entsprochen... aber die Grundrisse sind in Ordnung und dass jede Wohnung - wenn auch nur minimal - anders ist, finde ich spannend." (Neuzuzügerin)

Noch im Davidsboden lebende Erstmieter/innen beurteilen die Mitwirkungsmöglichkeiten auch im Nachhinein als sehr positiv.

"Ich fand das schon sehr gut. Wir wurden gefragt, welche Farben wir wollten. Meine Wohnung hat eine Extratüre zwischen Küche und Zimmer gekriegt. Und die Grundrisse sind sehr schön, sehr, sehr schön." (Erstmieterin)

Auch behinderte Mieterinnen und Mieter schätzten die Möglichkeit, ihre Wünsche einbringen zu können. Vier der befragten Wegzuger/innen hatten in Spezialwohnungen gelebt, zwei davon schon beim Bezug der Siedlung.

"Die Wohnung war sehr toll, rollstuhlgerecht. Ich zog wegen der Wohnung, nicht wegen dem Selbstverwaltungsmodell in den Davidsboden. Dass man Ausbauwün-

*sche ohne Mehrkosten anbringen, mitplanen konnte, das fand ich super." (Wegzögerin)*

Die befragten Helvetia Patria-Mieter/innen stehen der Tatsache, dass in ihrem Siedlungsteil keine Mitwirkungsmöglichkeiten bestanden, heute eher gelassen gegenüber. Eine Neumieterin meint dazu:

*"Ich denke, dass die unterschiedlichen Grundrisse unwichtig sind. Entweder gefällt dir die Wohnung oder nicht. Natürlich gibt es schönere und weniger schöne Kacheln, aber das gibt es überall."*

Vielleicht nicht überraschend, wiesen einige Helvetia Patria-Mieter/innen darauf hin, dass sich die Mitwirkungsmöglichkeiten in einem beschränkten Rahmen halten sollten (Farben usw.). Ihrer Ansicht nach waren Erstmieter teilweise überfordert, weil sie sich das Resultat gar nicht vorstellen konnten. Auch hier schlug ein Erstmieter vor, die Auswahl auf zwei bis drei Küchentypen zu beschränken, zwischen denen gewählt werden kann. Grösseren Spielraum hätte man der Mieterschaft dagegen in der Gestaltung des Wohnumfeldes einräumen sollen, findet er.

*"Meine Wohnung ist eine Patria-Wohnung und ich bin froh, dass das so ist. Die Geschmäcker sind so verschieden. Für mich ist das Äusserste an Mitbestimmung die Farbe, da kann man schlimmstenfalls neu streichen. Wände zu verschieben ist aber ein rechter Eingriff, der schwer rückgängig zu machen ist." (Erstmieterin)*

## 4.4 Halböffentliche Bereiche und Wohnumfeld

### 4.4.1 Slalom im Laubengang; wo Abstellräume fehlen

*"Kommen Sie mal in unseren Laubengang. Das ist ein Slalom - da stehen Kinderwagen, Velos und was weiss ich noch. Wenn man mit dem Einkaufswagen zurückkommt, muss man zuerst alles wegräumen. Es ist auch eine Zumutung, wenn einzelne drei Kinderwagen haben, weil die Kleinen das lustig finden." (Erstmieter)*

Fehlende oder schlecht zugängliche Abstellräume ausserhalb der Wohnungen schaffen Probleme in der Siedlung. Kinderwagen und Velos, von denen es mehr gibt als ursprünglich angenommen, sind schwer unterzubringen. Die Rampe zum Veloraum im Untergeschoss ist steil und hat eine starke Kurve. Dies verleitet dazu, Velos an anderen Orten zu deponieren. Da ein Teil der für Velos und Kinderwagen gedachten Abstellflä-

chen zu Containernischen für Abfallsäcke umfunktioniert wurde, wird der Platz noch knapper.

*"Die Siedlung hat eine sehr grosse Autoeinstellhalle - aber bei uns haben alle Familien mindestens zwei Velos... die stehen dann im Hauseingang und derjenige, der dort reinigt, kann nicht sauber putzen." (Hausvereinspräsident)*

*"Von den 74 Autoabstellplätzen sind 32 siedlungsextern vermietet. Was wir etwas unterschätzen, ist der Bedarf an grosszügigen Veloräumen. Die sind einfach zu klein, vor allem, wenn man Leute aus der Alternativszene in der Siedlung hat, für die das Velo wichtiger ist als das Auto." (Bauverwalter CMS)*

Auch die Initianten bedauern diese Fehleinschätzung. Obwohl nur die Hälfte der in den Bauvorschriften vorgesehenen Autoabstellplätze erstellt werden musste, ist die Tiefgarage nicht ausgelastet.

Sie ist auch nicht für Nutzungsänderungen konzipiert, schafft statt dessen Sicherheitsprobleme.

*"Die Tiefgarage kann nicht kontrolliert werden. Was oben verdrängt wird, geht hinunter, quartierfremde Jugendliche, es wird viel geklaut. Solche Orte belasten eine Selbstverwaltung. In anderen Siedlungen ergreift jemand wie der Hausabwart Massnahmen, um einen solchen Ort sicher zu machen. Im Davidsboden kann das niemand. Man müsste Räume abtrennen oder vergittern können, was dann aber wieder andere Nutzungsmöglichkeiten verhindert." (Vertreterin ehemalige Mieterkontaktstelle)*

#### **4.4.2 Naturnahe Innenhöfe: Es läuft dort mehr als erwartet**

Die beiden durch Wohnungsbauten und Ateliers voneinander getrennten Innenhöfe (Osthof und Westhof) machen als Spielräume für Kinder und als Erholungsraum für Erwachsene eine zentrale Qualität der Siedlung aus. Sie bieten ein kinderfreundliches Wohnumfeld inmitten eines an Grünräumen armen Quartiers.

Sehr geschätzt wird an den Innenhöfen, dass sie einen als sicher erlebten Raum für kleinere Kinder darstellen, wo Eltern sie ohne grosse Bedenken spielen lassen können. Im dicht bepflanzten Osthof finden sich auch Nischen und Verstecke, die von den Balkonen nicht eingesehen werden können.

*"In den letzten Jahren ist es sehr grün geworden. Es war schön, mit den Kindern rauszugehen, zu schauen, ob noch jemand da ist, und es war auch immer jemand da. Im einen Hof wurde mehr Ball gespielt, und die älteren Leute haben da auch geturnt. Auf dem anderen Hof war eher die Rutschbahn die Attraktion. Für mich war es wie ein kleiner Park ganz nahe beim Haus" (Erstbewohnerin)*

Das Prinzip der Innenhofunterteilung wird - verglichen mit anderen Freiraumkonzepten, wie einem nicht unterteilten Innenhof oder der Parzellierung und Zuordnung von Freiräumen zu einzelnen Häusern - auch von den Initianten und Experten rückblickend als die richtige Lösung betrachtet. In diesen Bereichen der Siedlung treffen sich heute nicht nur rund 140 Kinder und Jugendliche (beim Einzug waren es 115) aus der Siedlung, sondern mangels Alternativen auch zahlreiche Kinder aus dem Quartier.

*"Ein Thema war, möglichst viele Wohnungen am Aussenraum zu orientieren und diesen zugänglich zu machen oder den Wohnungen eine Dachterrasse zu geben. Ich finde dieses Postulat als Voraussetzung für ökologisches Handeln immer wichtiger." (ehemaliger Kantonsbaumeister)*

Die mit Ausnahme einiger Vorgärtchen naturnah bepflanzten Grünräume wurden in Zusammenarbeit zwischen Bauträgerschaft und einem Gartenarchitekten gestaltet und der Bewohnerschaft zur Pflege überlassen. Heute sind diese ökologisch konzipierten Grünräume zwei Belastungsproben ausgesetzt: der intensiven Nutzung durch die Bewohnerschaft und deren begrenzten Fachkompetenz.

*"Grundsätzlich entspricht die Gestaltung der Aussenräume heutigen Postulaten. Die Leute wussten aber nicht, wie damit umgehen. Es bräuchte gar nicht sehr viel - jedes Jahr dreimal einen Gärtner, der alles in Ordnung bringt. Die Bewohner und wir hätten bestimmt mehr Freude. Das kostet auch nicht viel." (Bauverwalter CMS)*

## 4.5 Gemeinschaftsräume und andere Nutzungsaspekte

Die Nutzung der Gemeinschafts- und Atelierräume hat sich im Lauf der letzten acht Jahre immer wieder verändert, wurde neuen Umständen und Bedürfnissen angepasst und entspricht auch am wenigsten den ursprünglichen Erwartungen.

### 4.5.1 Der Entenweidsaal - ein Planungsflop

Der Entenweidsaal liegt im Erdgeschoss des Kopfbaus an der Vogesenstrasse (vgl. Abb. 8). Die CMS vermietete diesen Siedlungsteil schon in der Planungsphase an den Verein Mediat, welcher dort eine Alterspension

führen wollte und fortan gemeinsam mit der CMS den Architekten gegenüber auftrat. Der Verein tätigte hohe Investitionen in die Ausstattung dieses Kopfbaus, die ihn nach der Bezugsphase stark belasteten.

Der Mietvertrag zwischen CMS und Mediat sah eine beschränkte, unentgeltliche Benützung des Entenweidsaals für Aktivitäten des Siedlungsvereins vor. Hier sollten die Siedlungsversammlungen stattfinden, Feste gefeiert werden. Diese Vorstellung hat sich jedoch aus verschiedenen Gründen nicht erfüllt. Der Raum wird sowohl von der Lage (am Siedlungsrand) als auch vom Grundriss her (dreieckig) als wenig einladend und unpraktisch bezeichnet. Das grösste Problem ist jedoch seine Positionierung im Erdgeschoss der Alterspension. Der bei grösseren Anlässen entstehende Lärm beeinträchtigt die Bewohner/innen in diesem Trakt und teilweise auch die Mieterschaft in anliegenden Siedlungsteilen. Dadurch fehlt ein geeigneter, siedlungsinterner Raum für grössere Veranstaltungen, was von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern bedauert wird.

*"Ein rauschendes Fest kann man nirgends machen. Im Entenweidsaal ist es zu laut, man stört die Bewohner der Alterspension, und wenn man hinausgeht, stört man die Nachbarschaft. Einen Raum für die angenehmen Seiten der Siedlung gibt es eigentlich nicht." (Hausvereinspräsident)*

Sowohl die damaligen und die heutigen Vertreter der Eigentümerinnen als auch die Architekten sind sich einig, dass hier ein grosser Fehler gemacht wurde. Die Architekten hatten den Kopfbau ursprünglich für Büros und Praxisnutzungen konzipiert, die mit der Saalnutzung für gesellschaftliche Anlässe nicht kollidiert hätten. Vor die Wahl gestellt, das ursprüngliche Konzept einer Nutzungs- und Bewohnerdurchmischung weiter zu verfolgen oder den städtebaulich sensiblen Gebäudeteil rasch zu vermieten, entschloss sich die Bauträgerin für letzteres.

*"Das einzige Problem, das wirklich auftauchte, war das Eckhaus mit der Alterspension des Vereins Mediat und dem Entenweidsaal, wo wir akustische Probleme hatten." (ehemaliger Direktor der CMS)*

*"Das wurde uns einfach auf den Tisch gelegt. Man ging stark auf die Bedürfnisse der Mediat ein. Wir hatten den Kopfbau für spezielle Nutzungen wie Büros, Praxen usw. reserviert. Alterswohnungen waren in den normalen Häusern integriert. Wir gingen nie von der Vorstellung aus, aus diesem Kopf ein reines Altershaus zu machen, weil dieser Teil am wenigsten am Hof partizipiert und sehr stark auf die Strasse gerichtet ist." (Architekten)*

Auch nach Bezug der Siedlung gab es wenig Kommunikation zwischen Mediat und Siedlungsgemeinschaft. Da nicht alle Alterswohnungen zu

Beginn vermietet werden konnten, bildeten temporäre Zwischenmieter einen Fremdkörper in der Siedlung: Konflikte waren vorprogrammiert und verstärkten die Probleme mit der geplanten Nutzung des Entenweidsaals.

*"Ich ging immer davon aus, dass man diese Alterswohnungen einbezieht und die Bewohner eine Vertretung stellen. Aber der Verein Mediat hatte eine separate Vereinbarung mit der CMS. Der Plan war, den Entenweidsaal mit dem Raum nebenan, der als Laden hätte funktionieren sollen, zu kombinieren. Jedenfalls brachte man es konzeptionell nicht zusammen. Heute denke ich, man hätte klar definieren müssen, wer was wie organisatorisch koordiniert." (Vertreterin ehemalige Mieterkontaktstelle)*

#### 4.5.2 "Loggia zum Goliath" und die "Bar": neue Treffpunkte geschaffen

Als Glücksfall stellte sich heraus, dass mit der geplanten Nutzungsvielfalt der Siedlung Raum vorhanden war, der sich nach den Wünschen der Siedlungsbewohner/innen im Lauf der Zeit - zwar anders als ursprünglich geplant - für soziale Aktivitäten aneignen und umnutzen liess. Als Ersatz für die schlechte Nutzbarkeit des Entenweidsaals wurde der Raum, in dem ursprünglich die Kinder- und Jugendbibliothek (Jukibu)<sup>33</sup> untergebracht war, in die "Loggia zum Goliath" umbenannt. Dieser Raum steht nun der Bewohnerschaft unentgeltlich für vielfältige Aktivitäten zur Verfügung. Hier werden Sitzungen abgehalten, Kindergeburtstage und von Jugendlichen organisierte Parties gefeiert. Allerdings sind die Nutzungsmöglichkeiten auch hier beschränkt. Anlässe mit einem hohen Lärmpegel stören die Bewohner/innen in den über der Loggia liegenden Wohnungen.

*"Mir scheint, dass die Architekten die Jugendlichen bei der Planung der Siedlung vergessen haben. Die Loggia eignet sich zwar gut für Parties, sie ist hell und nicht irgendwo in einem Loch. Wenn aber am Samstag Nachmittag schon bei lauter Musik mit den Vorbereitungen zum Fest begonnen wird, ist dies für die Mieterin im oberen Geschoss ein Problem." (Neumieterin)*

Im weiteren hat sich vor einigen Jahren eine sogenannte Bargruppe formiert. Auf ihre Anregung hin wurden zwei der ursprünglichen Atelierräume zusammengelegt und in einen Clubraum umgebaut, der als Treffpunkt im Zentrum der Siedlung dient. Der Raum ist während einiger Nachmittage geöffnet, am Freitagabend zum Apéro, am Samstagmorgen

<sup>33</sup> Die Kinder- und Jugendbibliothek platzte bald aus allen Nähten und wurde in ein anderes Gebäude, nicht weit entfernt, im Quartier verlegt.

wird er als Frühstücksbar genutzt. Alle zwei Wochen wird ein Film gezeigt oder man trifft sich zu irgendeinem Anlass, z.B. um gemeinsam ein Fussball-Länderspiel anzuschauen. Der Raum wird auch für Sitzungen an kleinere Gruppen, darunter Hausvereine, vermietet. Die Bargruppe, die als Verein konstituiert ist, mietet den Raum für 620 Franken im Monat. Sie organisiert und koordiniert auch die dort stattfindenden Aktivitäten. Im Sommer 1999 wurde mit der Renovation des Westhofes ein Ausgang von den Barräumen in den Hof mit einer vorliegenden gedeckten Veranda geschaffen. Dieser Clubraum wird sehr geschätzt, teils wird aber kritisiert, dass Miete dafür bezahlt werden muss.

*"Für einen Raum, indem wir z.B. auch Hausvereinsitzungen abhalten, müssen wir bezahlen. Wir in unserem Haus z.B. haben rollstuhlfahrende Menschen, da müssen wir einen zugänglichen Raum für die Sitzungen haben." (Hausvereinspräsidentin)*

#### **4.5.3 Nutzungsmix: nicht behindern, klug anordnen**

Sowohl Bewohner/innen als auch Vertreter der Eigentümerinnen und andere befragte Fachexperten sind der Ansicht, dass sich der angestrebte Nutzungsmix, mit Ausnahme des bereits erwähnten Entenweidsaals, grundsätzlich bewährt hat. Das ursprüngliche Konzept sah neben Wohnungen folgende weitere Nutzungen vor: drei Kindergärten, sechs separat vermietbare Ateliers, zwei als Arztpraxen genutzte Wohnungen, eine interkulturelle Jugendbibliothek, ein Mehrzweckraum und eine Alterspension mit 24 Zweizimmer-Alterswohnungen, Gemeinschaftsküche, Speisesaal und Aufenthaltsraum.

Für Familien mit kleinen Kindern sind die in die Siedlung integrierten Kindergärten ideal, da die Kinder den geschützten Siedlungsraum nicht verlassen müssen.

*"An sich ist das ein erstrebenswerter Nutzungsmix, der heute in innerstädtischen Siedlungen angeboten werden muss. Es ist sicher sinnvoll, wenn verschiedene Generationen miteinander leben können und vielleicht auch kleinräumige Betriebe und Gewerbe Platz finden. (heutiger Direktor der CMS)*

Der mit der Arzt- und Berufsberatungspraxis verbundene Publikumsverkehr bringt Unruhe ins Haus und erhöht den Reinigungsbedarf im Eingangs- und Treppenhausbereich. Diese Schwierigkeiten sind jedoch lösbar.

*"In unserem Haus befindet sich eine Kinderarzt- und eine Berufsberatungspraxis. Wir haben einen sehr hohen Publikumsverkehr. Der Berufsberater hat einen sehr hohen Sauberkeitsstandard. Deshalb putzt er selbst, was unserem Haus recht ist." (Bewohnerin)*

Ein Misserfolg war die Vermietung einer Erdgeschosswohnung als psychiatrische Praxis zu einem Zeitpunkt, als die Tarzanbahn, ein auch für die Kinder des umliegenden Quartiers sehr attraktives Spielgerät, ausgerechnet vor die Praxisräume plaziert wurde. Der auch die Anwohner/innen des Osthofes belastende Lärm führte zum baldigen Abbruch des Spielgeräts, aber auch zum Wegzug der Psychiater.

*"Das einzige Problem bestand mit den Psychiatern, die etwas gegen schreiende Kinder hatten. Solche werden ja später auch nicht ihre Patienten. Für Gespräche mit Patienten auf dem Sofa sind lärmende Kinder sicher ein Störfaktor." (Bauverwalter CMS)*

Nutzungsneutralität als räumliches Konzept ermöglicht es, auf veränderte Bedürfnisse flexibel zu reagieren. Die sechs Ateliers entlang der Hofgasse, deren Nutzung während der Bauphase noch völlig offen war, sind ein gutes Beispiel dafür. Dank der Idee der "leeren Behälter" können diese Räume heute als Clubraum, als Fotolabor, als Atelier und als Ausweichraum zu einer dicht belegten Wohnung genutzt werden.

*"Man hat einfach mal Behälter mit Wasseranschluss hingestellt und diese zu günstigen Konditionen vermietet". (Architekten)*

## Zusammenfassung

Im Urteil der Bewohner/innen besitzt die Siedlung herausragende Qualitäten sozialer Art. Sie wird als ausgesprochen kinderfreundlich, lebendig, mit einem vielfältigen Angebot an sozialen Kontaktmöglichkeiten erlebt. Dadurch ist sie besonders attraktiv für Familien mit kleinen Kindern. Dies führt wiederum dazu, dass der Kinderlärm zeitweise sehr belastend wird, vor allem für Bewohnerinnen und Bewohner in Erdgeschosswohnungen entlang der Hofgasse. Ob Wohnnutzungen in diesem exponierten Gebäudeteil, der den Osthof vom Westhof trennt und mitten in der Siedlung steht, eine gute Idee waren, wird heute nicht nur von der Bewohnerschaft, sondern auch von Vertretern der Eigentümerinnen und von einigen der befragten Experten in Frage gestellt. Man ist sich einig, dass die Dichte der Siedlung an der oberen Grenze liegt.

Geschätzt werden von Erwachsenen mit oder ohne Kinder der soziale Austausch mit Gleichgesinnten, der zwanglose Umgang, die Möglichkeiten, zusammen etwas gestalten, unternehmen zu können, und zu wissen, dass hilfreiche Nachbarn nur wenige Schritte entfernt sind. Art und Qualitäten der Beziehungen hängen auch hier von den jeweiligen Haushaltformen, Lebensphasen und dem Standort der Wohnung innerhalb der Siedlung ab. Distanz und Nähe müssen ausgehandelt werden. Weder zuviel des einen, noch zuviel des andern scheint sich langfristig zu bewähren.

Die Wohnungsgrundrisse und -größen, die Helligkeit und Sichtbezüge der Räume werden von den befragten Bewohner/innen ausnahmslos gelobt. Die Vielfalt der Grundrisse, ein Resultat des anpassbaren Baukonzeptes, das den CMS-Erstmieter/innen Mitwirkungsmöglichkeiten bot, wird von allen Befragten, Bewohner/innen, Eigentümerinnen und Experten geschätzt. Ob Mietermitwirkung in der beim Bau des Davidsbodens praktizierten, zumindest zeitlich aufwendigen Art sinnvoll ist oder ob eine eingeschränktere Auswahl zwischen vorgegebenen Möglichkeiten ähnliche Ziele erreicht hätte, steht als offene Frage im Raum. Die betroffenen Erstmieter/innen äussern sich nach wie vor positiv über die Erfahrung und das Ergebnis. Ob das bestehende bauliche Anpassungspotenzial in Zukunft genutzt wird und sich langfristig auszahlt, kann gegenwärtig noch nicht beurteilt werden.

Wiederholt bemängelt wurden der knapp bemessene Stauraum für Familien mit Kindern, die unzureichende Schallisolation in vereinzelt Wohnungen und Lüftungsprobleme. Abstellräume für Velos und Kinderwagen sind ebenfalls knapp, was dazu beiträgt, dass die Siedlung manchmal unordentlich wirkt. Die nicht ausgelastete Autoeinstellhalle und die Nutzung der Erker als Stauräume betrachten vor auch die Vertreter der Eigentümerinnen als ein Problem.

Der Nutzungsmix mit integrierten Dienstleistungsangeboten wie Kindergärten, Arztpraxen, flexiblen Atelierräumen, die für unterschiedliche Zwecke gebraucht werden können, hat sich bewährt. Kommerzielle und öffentliche Nutzungen wie Arztpraxen, Kindergärten etc. bedingen spezifische Einrichtungsinvestitionen, die andererseits auch zu langfristigen Mietverträgen führen können.

Als Planungsfehler entpuppt sich die Nutzung des Kopfbaus der Siedlung als Alterspension. Mit der Vermietung dieses Teils an einen weder in den

kooperativen Planungsprozess noch in das Selbstverwaltungsmodell eingebundenen Verein waren Konflikte vorprogrammiert. Der im Erdgeschoss liegende Entenweidsaal konnte weder für Siedlungs- noch für andere Veranstaltungen genutzt werden.

Geschätzt werden die beiden Innenhöfe - als grüne Oasen bezeichnet - wie auch der von einer Bewohner/innengruppe geschaffene und verwaltete Clubraum sowie die Loggia zum Goliath, die vielfältige Aktivitäten und Begegnungen ermöglichen.



# Soziale Durchmischung

Im Davidsboden sollte günstiger Wohnraum für verschiedene Haushalt- und Familienformen geschaffen werden. Gleichzeitig sollte die Siedlung auch Behinderten, Betagten und alleinerziehenden Eltern gute Wohnmöglichkeiten bieten. Die angestrebte Vielfalt wurde mit der Erstmieterschaft erreicht. Acht Jahre nach Bezug der Siedlung ist die Bewohnerschaft noch immer sehr heterogen und hat sich bezüglich der Merkmale ihrer Zusammensetzung nur wenig verändert.

Der hohe Grad der sozialen Durchmischung, der folglich mittelfristig erreicht wurde, sagt aber noch wenig über die Qualitäten des Zusammenlebens dieser verschiedenen Personengruppen aus. Die Chancen und Schwierigkeiten, die sich durch den bunten Bewohnermix ergeben, sind Thema dieses Kapitels. Gewiss ist, dass Familien mit kleinen und größeren Kindern, alleinerziehende Mütter oder Väter, Betagte, "Singles", Behinderte, fremdsprachige Mieterinnen und Mieter teils ähnliche, teils aber auch sehr unterschiedliche Bedürfnisse und Erwartungen an das Siedlungsleben haben. Hinzu kommen weitere Personengruppen (Kindergärtner/innen, Ärztinnen und Ärzte, Berufsberater), für welche die Siedlung nicht Wohn-, sondern Arbeitsort oder beides gleichzeitig ist (innerhäuslich Erwerbstätige). Für diese Personen sind wiederum andere Aspekte wichtig.

## 5.1 Vielfalt der Kontraste

### 5.1.1 Erstaunlich, wie gut das Zusammenleben funktioniert

Der Davidsboden erinnert an Haug's<sup>34</sup> Pluralismus Skala, auf der die Schweiz schon vor dreissig Jahren bezüglich des kulturellen Pluralismus als eines der heterogensten westlichen Industrieländer eingestuft wurde. Obwohl ein hoher Grad an Heterogenität auch mit häufigen Konflikten einhergeht, führt die Überlagerung vielfältiger kultureller und sozialer Kontraste dazu, dass sich Auseinandersetzungen nicht auf *eine* Gegensätzlichkeit konzentrieren. Statt dessen hat eine Vielfalt der Kontraste eine stabilisierende Wirkung.

Auch im Davidsboden entstehen viele kleinere und grössere Konflikte, die sich aus unterschiedlichen Bedürfnissen und gegenseitigen Erwartungen ergeben. In der Wahrnehmung der befragten Bewohner/innen werden diese Probleme meist personifiziert, d.h. bestimmten Individuen und Personengruppen zugeordnet. Dennoch ist es in Anbetracht der Bewohnervielfalt und erwarteten Eigenverantwortung erstaunlich und eindrucklich zugleich, dass das Zusammenleben so gut funktioniert.

### 5.1.2 Mein Sohn will Fussball spielen, es gibt aber Reklamationen

Ein wiederkehrender Konfliktpunkt betrifft das Fussballspielen in den Innenhöfen und der Hofgasse. Wenn ja, wann und wie lassen sich die vereinbarten Regeln durchsetzen? Wer ist dafür zuständig? Die Meinungen sind geteilt, wie der nachstehende Dialog zeigt.

*Ein Mieter sagt: "Meine Kinder sind elf Jahre alt, der Sohn will Fussball spielen - wieso soll ich soviel für diese Wohnung bezahlen, wenn die Kinder trotzdem im Park spielen müssen?" Sein Nachbar antwortet: "Ich bin dagegen, dass hier Fussball gespielt wird. Laut Vertrag ist es verboten. Es verursacht zuviel Lärm und ich will Ruhe haben." Die Nachbarin fügt bei: "Es hat genügend Grünflächen..."*

---

34 Haug, Social and Cultural Pluralism as a Concept in Social Systems Analysis, 342-375.

### 5.1.3 Die Grabenkämpfe haben aufgehört, das Gefälle ist noch da

Andere Konflikte ergeben sich aus dem unterschiedlichen Engagement in Hausverein und Siedlung. Diejenigen, die sich stark engagieren, erwarten ähnliches auch von ihren Nachbarn. Motivation und Möglichkeiten sich einzusetzen hängen aber von vielen Faktoren ab: dem Interesse an der Selbstverwaltung, den Bedürfnissen nach sozialen Kontakten, der zur Verfügung stehenden Zeit, den sprachlichen Verständigungsmöglichkeiten etc. Der unterschiedlich hohe Ausländer/innenanteil im CMS- und im Helvetia Patria-Teil trägt wohl dazu bei, dass sich gewisse gegenseitige Stereotypisierungen bis heute erhalten haben. Obwohl einige der Befragten feststellen, dass sich Ungleichheiten und Vorurteile seit Bezug der Siedlung abgebaut haben, werden die beiden Siedlungsteile nach wie vor als unterschiedlich erlebt.

*"Dass ein Teil der Leute der ersten Generation ausgezogen ist, ist nicht nur schlecht. An den Vollversammlungen wurde teilweise eine Sprache gesprochen, die selbst von Zweitgeneration-Ausländern nicht verstanden wurde. Basisdemokratie bis zum geht nicht mehr. Das war grauenhaft, wild und elitär. Ich bin froh, dass die Grabenkämpfe zwischen CMS- und Patria-Häusern aufgehört haben... Das hat mir weh getan, dieses von-oben-herab-schauen." (Bewohner im Helvetia Patria-Teil)*

*"Wenn man schaut, wer hier in dieser Runde sitzt, sind es vor allem CMS-Leute. Das Gefälle ist seltsamerweise immer noch da. Auch an den Vollversammlungen hat es jeweils mehr CMS-Leute. (Hausvereinspräsident CMS)*

### 5.1.4 19 Nationalitäten: ...nach dem Turmbau zu Babel

Im Davidsboden haben seit Bezug Personen aus 32 verschiedenen Herkunftsländern gewohnt. 1998 waren 19 Nationalitäten vertreten. Die wichtigsten Nationen nach Bewohnerschaftsanteil sind Schweiz (242), Türkei (36), Ex-Jugoslawien (20)<sup>35</sup>, Italien (11), Deutschland (8), Griechenland (6), Bolivien (5) und zusätzliche 11 Nationen mit ein bis vier Vertreter/innen.<sup>36</sup> Wichtig ist festzuhalten, dass nicht, wie beim Turmbau zu Babel, niemand die gleiche Sprache spricht. So sind einige ausländi-

<sup>35</sup> Bewohner/innen aus Serbien, Kroatien, Bosnien sind hier zusammengefasst, aber als drei Nationalitäten gezählt. <sup>35</sup> Erhebungen des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt, Datenbasis1998.

<sup>36</sup> Erhebungen des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt, Datenbasis1998.

sche Mieterinnen und Mieter hier geboren oder leben schon sehr lange in der Schweiz.<sup>37</sup> Im weiteren finden sich im CMS- und im Helvetia Patria-Teil je sieben gemischte Haushalte, in denen eine der erwachsenen Personen schweizerischer, die andere ausländischer Herkunft ist.<sup>38</sup> Wie gestaltet sich das Zusammenleben von Personen verschiedenster Kulturen im dicht bebauten Siedlungsraum?

Wie zum Zeitpunkt der Erstevaluation wohnt der weitaus grössere Teil der ausländischen Mieter/innen im Helvetia Patria-Teil. (vgl. Kapitel Bewohnerinnen und Bewohner). Der Nationalitätenmix in einigen Helvetia Patria-Häusern ist erstaunlich breit. Eindrücklich ist, wie sich so unterschiedliche Nachbarn irgendwie verstehen und einigen können und zudem die Hausverwaltung unter sich aufteilen. Die folgende Beschreibung einer Hauszusammensetzung ist nicht aussergewöhnlich:

*"In unserem Haus wohnen eine südtalienne Familie, inklusive Schwester und Grossmutter, eine türkische Familie mit zwei Kindern, ein Psychiater aus Ghana, der viel unterwegs ist. Dann Schweizerfamilien, wovon in einem Fall der Mann Zweitgeneration-Italiener ist und im andern Fall die Frau aus Berlin stammt."*  
(Hausvereinspräsidentin Helvetia Patria)

---

37 Zahlen des Statistischen Amtes für die Stadt Basel zeigen, dass etwa die Hälfte aller Ausländerinnen und Ausländer seit der Geburt oder seit mindestens 30 Jahren in der Schweiz lebt. Es ist anzunehmen, dass die Situation im Davidsboden vergleichbar ist.

38 Erhebungen der CMS und Helvetia Patria, Datenbasis Mai 1999.



**Abb. 11:** *Vielfalt der Davidsboden Bewohnerschaft*

### 5.1.5 Aber leben tun wir nicht so multi-kulti

Von teils enttäuschten Erwartungen an das Zusammenleben hörten wir im Gruppengespräch mit türkischen Bewohnerinnen und Bewohnern, welche die grösste Gruppe ausländischer Herkunft darstellen. In ihrer Sicht bemühen sich die schweizerischen Mitbewohner/innen wenig, auf sprachliche Einschränkungen Rücksicht zu nehmen. Oft fühlen sie sich missverstanden, fremd, nicht wirklich ernst genommen.

*"Ich gehe manchmal in die Bar und treffe mich dort mit Leuten. Sie wissen, dass ich kein Schweizerdeutsch verstehe, aber ich muss jedesmal sagen: Bitte spricht hochdeutsch. Nach ein paar Sätzen wechseln sie wieder ins Schweizerdeutsch. Ich fühle mich hier irgendwie fremd." (alleinerziehende Mutter).*

*"Ich habe sehr gute Kontakte mit meinen Nachbarn, zum Teil auch problematische. Ich stelle aber fest, dass es keine Kommunikation zwischen deutsch- und fremdsprachigen Mietern gibt. Es ist, als ob sich die Fremdsprachigen nicht einfügen würden. Sie haben entweder keine Meinung oder wenn sie eine äussern, wird sie überhört, nicht ernst genommen." (junge türkische Bewohnerin)*

Sprachliche Schwierigkeiten vermischen sich mit der kultureller Unsicherheit, wie man sich begegnen soll, wie die Regeln des nachbarlichen

Umgangs hier sind, aber auch mit sozialen Unterschieden und kulturellen Eigenheiten.

*"Ich musste mitten in der Nacht ins Spital, weil jemand einen Unfall hatte. Ich traute mich nicht, die Nachbarn aus dem Bett zu klingeln und nahm meine Tochter dann halt mit in die Klinik." (türkische Bewohnerin)*

Offensichtlich existieren trotz grosser räumlicher Nähe ungeklärte Fremdbilder und Interpretationen. Die Bar als Treffpunkt ist dafür ein Beispiel. Einige der ausländischen Bewohner/innen sind nicht sicher, wie willkommen sie dort sind; der Barbetrieb entspricht nicht den Gepflogenheiten ihrer Herkunftskultur.

*"Wir gehen wenig in die Bar. Ich glaube die Schweizer denken, Ausländer, die nur wenig in die Bar gehen, möchten nichts mit ihnen zu tun haben. Ich trinke aber eigentlich keinen Alkohol und ich brauche mein Geld zum Leben, einkaufen usw. Vielleicht möchte man in der Bar auch nur Tee trinken oder türkische und kurdische Musik hören. Man ist gehemmt, das vorzuschlagen, denkt, das sei sowieso nicht willkommen. Man findet nicht die richtige Art sich zu begegnen. Man zieht sich dann zurück. Das stört die andern nicht gross, denn schliesslich sind wir ja daran schuld, dass wir uns nicht integrieren..." (türkischer Bewohner)*

Im Gespräch mit der türkischen Gruppe tauchte auch das Thema Sicherheit in der Siedlung auf. Teilnehmende erzählen von Spritzen Drogenabhängiger in der Robinson-Baracke, die auf dem Kehrplatz und in der Tiefgarage gefunden wurden. Auch hier fühlten sie sich von den schweizerischen Nachbarn nicht ernst genommen.

*"Wir zeigten die Spritzen einer schweizerischen Nachbarin. Sie sagte, das interessiere sie nicht, das sei unser Problem. Dann ging sie aber zur Gröb<sup>39</sup> und verlangte, dass die Baracke weg muss." (türkischer Bewohner)*

Fremdsprachige Bewohner/innen sind sich nicht immer einig, was zu tun wäre, um die Situation zu verbessern. Die einen fühlen sich eher als Opfer und weisen die Schuld den Schweizerinnen und Schweizern zu, die andern sehen auf beiden Seiten Handlungsbedarf. In den Gruppengesprächen fiel auf, dass die Teilnehmenden der jeweils anderen Gruppe den schwarzen Peter zuschieben. So haben viele schweizerische Bewohnerinnen und Bewohner den Eindruck, manche der ausländischen Nachbarn wollten bewusst in ihrem Kreis bleiben und sich wenig engagieren. Ande-

---

39 Gruppe öffentlicher Bereich: Eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertreter/innen der Hausvereine, die sich um die Pflege und Gestaltung des Wohnumfeldes kümmert. Vgl. dazu auch Kapitel 6 zum Thema Selbstverwaltung.

rerseits gibt es vor allem im Helvetia Patria-Teil auch Verständnis, dass einige der Mitbewohner/innen primär eine finanziell erschwingliche Wohnung in einem kinderfreundlichen Wohnumfeld suchten und die Selbstverwaltung gewiss kein Einzugsgrund war. Die Organisation des Hausvereins und der Selbstverwaltung auf Siedlungsebene erfordern jedoch Kommunikation und Vereinbarungen. Wenn sprachliche Verständigungsschwierigkeiten und kulturelle Barrieren in einem Hausverein sehr gross sind, entstehen Probleme. Hier zeigen sich Zielkonflikte zwischen den Erfordernissen der Selbstverwaltung und der auch sprachlich sehr heterogenen Bewohnerschaft.

"Als es darum ging, den neuen Selbstverwaltungsvertrag vorzustellen, konnte ich es mir sparen, die Leute darüber zu informieren. Ich habe Briefe geschrieben und wollte darüber informieren. Ich wurde gefragt, was ist ein Verein, was sind Statuten? Ich meine es nicht böse, aber die Leute interessiert nicht, was Selbstverwaltung ist. Das wichtigste ist, dass wir unsere Putzämtnli verteilen und jemand da ist, wenn der Verwalter anruft." (Hausvereinspräsidentin)

Trotzdem macht auch aus dem Kreis der nicht-schweizerischen Gesprächsteilnehmer/innen niemand den Vorschlag, die Selbstverwaltung in den Hausvereinen abzuschaffen. Gleichgültig ob griechischer, türkischer oder deutscher Herkunft, schätzen sie die Freiheiten und das Mitspracherecht, das Mieter/innen normalerweise nicht haben. Die Selbstverwaltung auf Siedlungsebene interessiert viele der Bewohner/innen aus nicht deutschsprachigen Gebieten wenig. (vgl. Kapitel Selbstverwaltung).

*"In unserem Hausverein läuft es gut, und mir gefällt es hier. In der Schweiz dürfen wir ja nicht stimmen, aber hier haben wir auch eine Stimme. Ich habe sogar zwei Stimmen, eine für meine Tochter und eine für mich. Jede Wohnung hat zwei Stimmen." (alleinerziehende ausländische Mutter)*

Für diejenigen Bewohner/innen, die sich aktiv mit ihren Nachbarinnen und Nachbarn aus anderen Kulturen auseinandersetzen wollen oder müssen, weil sie einen Hausverein bilden, sind auch sehr positive Erfahrungen möglich. Bedingung ist allerdings der Wille und das Interesse, sich gegenseitig besser zu verstehen und sich kennenzulernen. Gutes Zusammenleben geschieht nicht automatisch und bedingt aktives Bemühen.

*"Man hat Mühe aufeinander zuzugehen. Ich gehe ständig zu den Leuten und frage nach irgend etwas, was mir gerade fehlt. So erlebt man auch Schönes. Letztes Mal bat ich um zwei Zwiebeln und kriegte vier Stück türkische Pizza. Das*

*ist nicht aussergewöhnlich. Es bedingt aber, dass man bereit ist, Schwellen zu überschreiten." (Erstbewohner)*

Oft wird beides gleichzeitig erwähnt, das Gefühl der Diskriminierung und die positiven Erlebnisse. Eine fremdsprachige Bewohnerin erzählt von guten Kontakten innerhalb der Siedlung, von Nachbarn, die sich nach dem Erdbeben in der Türkei nach dem Wohlergehen ihrer Familie erkundigten. Dennoch hat auch sie den Eindruck, nicht wirklich dazuzugehören.

### **5.1.6 Den Mix erhalten: ein heikles Thema, das rasch politisch wird**

Auch für die Vertreter der beiden Siedlungseigentümerinnen ist die Durchmischung der Bewohnerschaft eine wichtige Qualität, die sie erhalten wollen. Sie sind sich aber im klaren, dass dies ein delikates Thema ist, vor allem dann, wenn in einem Haus die Anzahl fremdsprachiger Bewohner/innen gross wird. Trotz einzelner Konflikte, ist in den letzten Jahren keine Situation entstanden, in der ein Hausverein aufgrund von Sprach- oder kulturellen Schwierigkeiten nicht mehr funktionieren konnte. Im übrigen weisen die geringe Zahl der Ausländer/innen im CMS-Teil und der nach wie vor hohe Anteil bei der Helvetia Patria eher darauf hin, dass gezielte Massnahmen nötig sein könnten, um den Nationalitätenmix zu erhalten, respektive besser auf die einzelnen Hausvereine zu verteilen.

*"Der Liegenschaftsverwalter kümmert sich darum, dass keine Gruppe eine klare Mehrheit darstellt respektive die Überhand gewinnt. Wir versuchen, die in einem Haus vorhandenen Nationalitäten bei einem Mieterwechsel zu erhalten. Das ist ein heikles Thema, da es rasch politisch wird." (Regionalleiter Ressort Liegenschaften Helvetia Patria)*

*"An und für sich ist die Durchmischung positiv und wertvoll, aus humanistischer und ethischer Sicht. Wird die Durchmischung jedoch allzu gross, ist die Selbstverwaltung als Modell nicht mehr tragbar. Wenn in einem Haus mit 12 Wohnungen sechs verschiedene Sprachen gesprochen werden, kann man sich nicht mehr miteinander unterhalten, und es funktioniert nicht. Diesbezüglich war man in der Konzeption schon ein bisschen romantisch." (Direktor CMS)*

Die Frage stellt sich, ob das damalige Ziel, verschiedenartige Wohnungen für verschiedene Haushaltsformen und Gruppen zu schaffen, hätte präzisiert werden sollen. Auch die Vertreterin der ehemaligen Mieterkontaktstelle glaubt heute, man müsste sich einen Verteilerschlüssel überlegen,

Kriterien für einen guten Mix in einem Hausverein entwickeln: Von einer alleinerziehenden Mutter mit hundert Dingen am Hals oder einer Ausländerfamilie, wo nur die Kinder deutsch sprechen, ist kaum der gleiche Einsatz zu erwarten wie von einem Paar mit Kindern, das Teilzeit arbeitet und sich engagieren kann.

*"Das war ein bisschen ein multi-kulti-idealistisches Ziel, das man generell sicher beibehalten könnte. (...) Es sollte keine Häuser geben mit nur Aktiven und solche mit nur Passiven, weil sich dies aus der Zusammensetzung so ergibt. Das führt zu Animositäten." (Vertreterin ehemalige Mieterkontaktstelle)*

## 5.2 Alleinerziehende, Behinderte und ältere Bewohner/innen

### 5.2.1 Intakte Familien gibt's auch bei nur einem Elternteil

Gegenwärtig sind 27 Wohnungen an Alleinerziehende vermietet, eine Gruppe, für die der Davidsboden sehr attraktiv ist. Die kinderfreundliche Wohnumgebung entlastet die meist berufstätigen Mütter, da die Kinder eine grosse Auswahl an Spielkameraden haben. Die Erwachsenen selbst fühlen sich eingebunden in ein soziales Gefüge, in dem sie ihre Kontakte wählen und sich gegenseitig aushelfen können. Da das für die Siedlung gewählte Finanzierungsmodell<sup>40</sup> es ermöglicht, bei geringerem Einkommen eine Zusatzverbilligung zu erhalten, können attraktive Wohnungen zu einem erschwinglichen Preis gemietet werden.

*"Ich schätze die Wohnsituation wegen der hellen, grosszügigen Wohnung. Wichtig ist für mich aber auch das soziale Gefüge und das Umfeld für meine Kinder. (...) Man ist nicht ausgestellt, wird als alleinerziehende Mutter nicht (negativ) bewertet. Die Selbstverwaltung und die sozialen Kontakte sind mir sehr wichtig hier." (alleinerziehende Mutter)*

Dennoch gibt es Situationen, in denen Alleinerziehende auch im Davidsboden benachteiligt sind oder sich mit Vorurteilen konfrontiert sehen. Dies hängt unter anderem mit der Selbstverwaltung zusammen. Alleinerziehende, berufstätige Erwachsene sind zeitlich stark belastet. Trotz gutem Willen ist ihr Engagement im Hausverein oder in der Siedlung oft

---

40 Zur Erklärung des WEG-Modells, vgl. Kapitel Wirtschaftlichkeit.

eingeschränkt. Für die Mitbewohner/innen heisst dies, mehr Arbeit übernehmen zu müssen.

*"In den letzten drei, vier Jahren sind immer mehr Alleinerziehende, meist Frauen zugezogen. Das ist einerseits gut, aber auch schwierig. (...) Oft haben sie einfach die Energien nicht mehr, um noch ein Amt zu übernehmen. Das verstehe ich auch, aber für die anderen wird es dann schwieriger." (Erstbewohner)*

*"Das habe ich auch in unserem Haus erlebt. Man sagte: Wir wollen nur intakte Familien. Da bin ich auf die Barrikaden gegangen, weil ich fühle mich ebenfalls als intakt. (...) Die Leute reklamieren bei mir viel schneller wegen der Kinder. Bei Alleinerziehenden kann man das eben." (alleinerziehende Mutter).*

### **5.2.2 Ich fühlte mich nicht im Ghetto für Behinderte... oder doch?**

Die Siedlung sollte auch für Mieterinnen und Mieter mit Behinderungen ein Wohnangebot bereitstellen. So sind im Haus Davidsboden 10 vier rollstuhlgängige Kleinwohnungen konzipiert worden, die von Personen mit körperlichen Behinderungen genutzt werden. Diese Mieter/innen wurden im Rahmen der Zweitevaluation nicht speziell befragt. Allerdings befanden sich unter den telefonisch interviewten Wegzuger/innen drei Personen mit körperlicher Behinderung und der Expartner einer behinderten Frau. Mit einer Ausnahme erlebten sie ihre Wohnsituation als sehr positiv und fühlten sich in das Siedlungsleben integriert.

*"Ich fühlte mich nicht im Ghetto. Es war ein guter Mix, nicht zu viele Behinderte, so dass es nicht belastend war für die andern." (Wegzüglerin)*

Aussagen zum Thema "behindert im Davidsboden" finden sich auch in der Ausgabe 2/99 der siedlungsinternen Davidsboden Zeitung.<sup>41</sup> Eine voll erwerbstätige behinderte Erstbewohnerin erwähnt dort die Mietermitwirkung beim Bezug als positiv. Sie findet es jedoch schade, dass alle rollstuhlgängigen Wohnungen in einem Haus sind, was doch ein wenig eine Ghettosituation schafft. Zudem sind vier andere Wohnungen im Haus nicht rollstuhlgängig, was gegenseitige Besuche erschwert. Probleme macht auch der Zugang zur Autoeinstellhalle.

Mehrmals wurde auf die Hilfsbereitschaft der Nachbarinnen und Nachbarn hingewiesen. Dies auch von einer Mutter mit einem behinderten Kind.

---

<sup>41</sup> Davidsboden Zeitung, Nr. 2/ 99, 4-6.

*"Wir fühlen uns hier eigentlich sauwohl. Wir spüren, dass unser Elias in der Gemeinschaft auch seinen Platz hat. Das ist für uns sehr wichtig." (Zitat aus Davidsboden Zeitung)*

Auch Mitglieder der Wohngruppe für geistig Behinderte kommen in der Davidsboden Zeitung zu Wort. Sie scheinen sich insgesamt in ihrer Wohn- und Lebenssituation wohl zu fühlen. Einzige Kritik am Davidsboden ist, "dass es im Sommer manchmal zu laut ist" und "es ein bisschen zu viele Menschen dort hat". Der Austausch mit anderen Siedlungsbewohnern ausserhalb des eigenen Hauses scheint eher beschränkt zu sein.

*"An der Hofgasse, gegenüber (unserer Wohnung), hat es eine tolle Bar, die wir behinderten Menschen von der WG mal besuchen möchten..."*

### **5.2.3 Meist bleiben die älteren Bewohner/innen in ihren Zimmern**

In den regulären Wohnungen der Siedlung lebten 1998 nur acht über 65-jährige Bewohner/innen. Diese Zahl hat sich seit 1991 insofern verändert, als gegenwärtig der grössere Teil dieser Personen ausländischer Herkunft ist.

Die Alterspension besteht aus 18 Alterswohnungen und der Pflegegruppe im Kopfteil der Siedlung an der Vogesenstrasse 111, für die sechs Wohnungen zusammengelegt wurden. Sie zählt 32 Bewohnerinnen und Bewohner, drei Wohnungen standen im Sommer 1999 leer. Die gesamte Alterspension wird seit 1997 durch die Wohnbaugenossenschaft "Graue Panther" gemietet und verwaltet. Nach Aussagen des Hauswarts der Genossenschaft sind die Alterswohnungen schwer zu vermieten, weil die Grundrisse teils ungünstig sind (spitze Winkel). Seiner Meinung nach ist die Motivation, in eine Alterswohnung im Davidsboden zu ziehen weniger die Qualität der Wohnungen, als der Wunsch, im Quartier zu bleiben. Die Alterspension war von Anfang an nicht Teil des Selbstverwaltungsmodells. Es bestanden wenig Kontakte zum Rest der Siedlung. Mit der späteren Vermietung der Alterspension an die Grauen Panther hat sich die Kommunikation verbessert. Siedlungsbewohner/innen erwähnen Bemühungen der neuen Mieterin, mit Informationsbroschüren oder einem "Tag der offenen Türe" die Isolation dieses Siedlungsteils zu durchbrechen und einen Austausch anzuregen.

*"Das sind zwei Paar Schuhe, so wie es jetzt läuft und wie es noch mit der Mediat gelaufen ist. Zum Teil wurden 2-Zimmerwohnungen an Asylanten vermietet, die zu sechst in diesen kleinen Wohnungen hausten. Seit die Grauen Panther da sind,*

*ist mir wohler. Ich weiss jetzt, wer dort wohnt. Es war keine Bedrohung, aber ein Störfaktor." (Hausvereinspräsidentin)*

Eine 87-jährige Bewohnerin nimmt als Vertreterin der Alterspension an Sitzungen der Hausvereinspräsidenten und an Siedlungsanlässen teil. Sie interessiert sich für das Leben in der Siedlung und fühlt sich wohl, beklagt aber das Desinteresse der älteren Mitbewohner/innen, was sie auch deren schlechtem Gesundheitszustand zuschreibt.

*"Ausser zwei anderen alten Frauen, die hier wohnen, hat niemand Interesse daran, was ausser ihrem eigenen Lebenskreis vorgeht. Viele sind gesundheitlich angeschlagen und bleiben meist in ihren Zimmern. Man fragt sich manchmal, wohnt da überhaupt jemand, weil alles so still ist."*

Die Kontakte zwischen Siedlungsbewohner/innen und Mieter/innen der Alterspension bleiben aus verschiedenen Gründen beschränkt. Man sieht sich zwar, aber man kennt sich kaum. Die räumliche Nähe allein bedeutet noch nicht Austausch und Kommunikation. Eine Hausvereinspräsidentin vermutet, dass vielleicht eher das Gegenteil gilt: Weil die Siedlung so dicht ist, bleiben Bewohnerinnen und Bewohner mit ähnlichen Bedürfnissen eher unter sich.

*"Ich sehe die Leute ein- und ausgehen, aber weiss nicht viel von ihnen. Zuerst dachte ich, toll, da wohnen noch ältere Leute, wirklich verschiedene Generationen. Doch ich merkte mit der Zeit, dass es schwierig ist. Es hat einfach zu wenig Platz für alle. Eine familienfreundliche Siedlung, in der alle ihre Bedürfnisse erfüllt bekommen und auch noch ältere Leute... Es ist fast unmöglich." (Erstbewohnerin)*

## Zusammenfassung

Die Bewohnerschaft des Davidsbodens ist acht Jahre nach Bezug noch immer sehr durchmischt: Familien mit Kindern, Paarhaushalte, Alleinerziehende, Einzelpersonen, Behinderte, Betagte, sie alle leben auf dicht bebautem Raum zusammen. Zudem ist beinahe ein Drittel der gesamten Bewohnerschaft ausländischer Herkunft. Unterschiede bezüglich Einkommen und Bildung ergänzen die Vielfalt dieses Mosaiks. Erstaunlich ist, dass in dieser Konstellation nicht häufiger Konflikte entstehen.

An Konfliktpotential fehlt es nicht. Die Ziele der Initianten, eine sehr vielfältige Mieterschaft zu erreichen und dieser gleichzeitig im Rahmen der Selbstverwaltung viel Eigenverantwortung zu übertragen, waren wohl

begrüssenswert, aber auch ein bisschen naiv und widersprüchlich. Die Vorstellung, dass sich alle in ähnlichem Mass engagieren wollen und können, ist im Alltag aus diversen Gründen unrealistisch: Sprachschwierigkeiten, unterschiedliche zeitliche Belastungen und Vorstellungen über das Zusammenleben komplizieren die Situation. Viele der Mieterinnen und Mieter haben ebenfalls hohe Ansprüche an sich selbst und an ihre Nachbarn bezüglich Engagement. Sie messen die Qualität des Zusammenleben in kritischer Weise an diesen teils überhöhten Erwartungen. Vorurteile und stereotype Fremdbilder gedeihen vor allem dort, wo ihre Angemessenheit nicht überprüft werden und man sich nicht mit den andern auseinandersetzen muss. Wie Richard Sennett feststellte: "Für die gängige Angst, dass ein bestehender Konflikt die Tendenz hat zu eskalieren, gibt es wenig Beweise. Die Auseinandersetzung mit dem Anderssein der Anderen führt aber auch nicht zu einer gemeinsamen Identität oder dazu, dass man sich ähnlicher wird oder sich besser mag. 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."<sup>42</sup> Soziale Durchmischung heisst also noch nicht soziale Integration, wenn damit gegenseitiges Verständnis und Akzeptanz kultureller Besonderheiten gemeint ist. Obwohl die Zusammenarbeit in den Hausvereinen - vor allem im Helvetia Patria-Teil - durch die unterschiedlichen Eigenschaften, Möglichkeiten und Bedürfnisse der jeweiligen Mitglieder belastet wird, ist es vielleicht gerade die durch das Selbstverwaltungsmodell geforderte Kommunikation, die dazu beiträgt, dass Konflikte nicht eskalieren. Der Davidsboden zeigt jedoch auch, dass die räumliche Nähe verschiedener Gruppen an sich noch nicht zu einem regen sozialen Austausch und zu gegenseitiger Wertschätzung führt. Die Bewohner/innen der Alterspension und die geistig Behinderten in der Wohngruppe haben wenig Kontakt mit der übrigen Bewohnerschaft, auch wenn sie mitten in der Siedlung leben. Auch zumindest ein Teil der ausländischen Bewohnerschaft fühlt sich eher fremd in der Siedlung.

Das kürzlich veröffentlichte Leitbild und Handlungskonzept zur Integrationspolitik des Kantons Basel-Stadt plädiert für einen Potential- anstatt

---

42 Sennett, *The Challenge of Urban Diversity*, 132-133.

des gewohnten Defizitansatzes.<sup>43</sup> Dies bedeutet, dass bestehende Stärken, Fähigkeiten und Kompetenzen aller sozial benachteiligten Gruppen erkannt und gefördert werden. Der Davidsboden wäre ein ideales Übungsfeld für die Umsetzung einer solchen Perspektive. In der bestehenden Durchmischung und der durch die Selbstverwaltung erforderlichen Kommunikation liegt ein Potential zur Förderung echter Integration, das nicht ausgeschöpft ist (vgl. auch Schlüsse und Empfehlungen).

---

43 Leitbild und Handlungskonzept des Regierungsrates zur Integrationspolitik des Kantons Basel-Stadt.

# Selbstverwaltung

## 6.1 Organisation und Inhalt der Selbstverwaltung

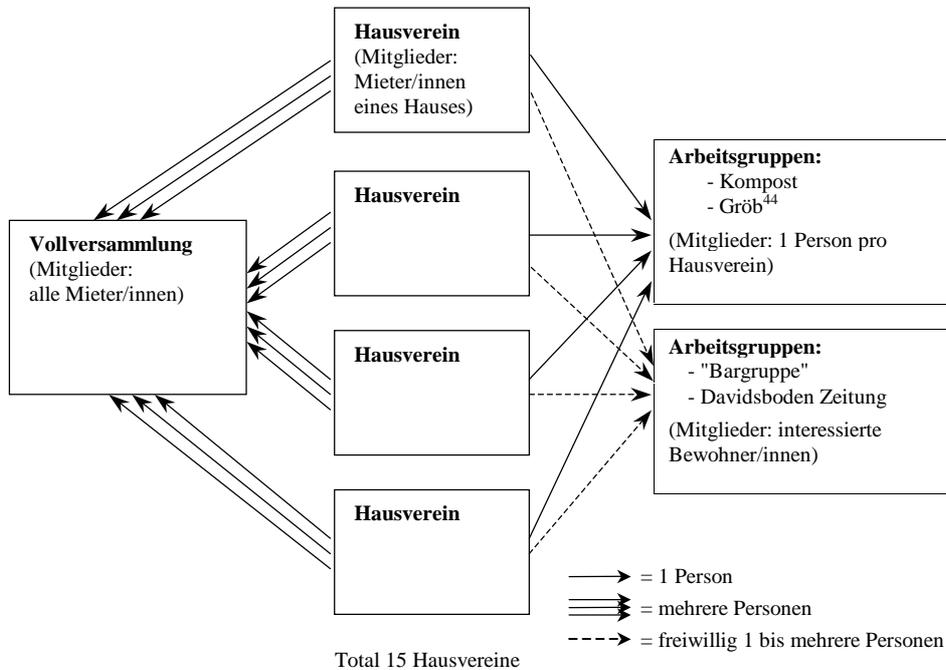
Im Gegensatz zu genossenschaftlichen Modellen des Miteigentums und der Mitbestimmung, handelt es sich beim Davidsboden um eine Form der partiellen Selbstverwaltung. Die Selbstverwaltung bezieht sich vorwiegend auf den "kleinen Unterhalt" (Hauswartsarbeiten, Pflege des Wohnumfeldes) und auf die Gestaltung der Formen des Zusammenlebens (z.B. Mitbestimmung bei der Wahl von Nachmieter/innen; Nutzung von Gemeinschaftsräumen und -bereichen). Die Bewohnerschaft kann zwar Anträge mit Kostenfolgen an die Eigentümerinnen stellen, hat aber keine Entscheidungsbefugnis über Wohnung-, Haus- und siedlungsrelevante Investitionen.

Beim Bezug der Siedlung legte die Mieterkontaktstelle den Erstbewohner/innen drei Entscheidungsmodelle der Selbstverwaltung zur Auswahl vor. Die Bewohnerschaft entschied sich für ein basisdemokratisches Modell. Die oberste Entscheidungsbefugnis liegt bei der Mieter/innenversammlung (nachstehend Vollversammlung genannt), welche Beschlüsse mit einer einfachen Stimmenmehrheit fällt. Weitere Organe sind die Hausvereine und Arbeitsgruppen. Grafik 8 zeigt ein Organigramm der Selbstverwaltung und die Vertretung in den jeweiligen Gremien.

Mit dem Einzug in den Davidsboden werden Neuzuziehende automatisch Mitglied des jeweiligen Hausvereins und anerkennen damit die Vereins-

statuten und die vom Vorstand des Hausvereins beschlossene Arbeitsverteilung an.

**Grafik 8: Organigramm**



Die Rechte und Pflichten der Hausvereine gegenüber den Eigentümerinnen sind in einem Selbstverwaltungsvertrag festgehalten. Eine Übersicht über Struktur, Koordination, Rechte und Pflichten der Selbstverwaltungsgremien findet sich in Tabelle 4.

Der zum Zeitpunkt des Bezugs abgeschlossene Selbstverwaltungsvertrag wurde 1998 leicht überarbeitet. Die vereinbarten Änderungen erweitern in einigen Bereichen die Rechte der Hausvereine, in anderen die Rechte der Eigentümerinnen. Wichtige Neuerungen sind:

- Die Minimalanforderungen bezüglich der von den Hausvereinen zu erbringenden Unterhaltsarbeiten sind nicht mehr im Detail beschrieben.
- Die Frist für den Vorschlag von Nachmieter/innen bei Kündigungen von bestehenden Mietverhältnissen wird um einige Tage verlängert. Die Wahl wird in Zusammenarbeit mit der Vermieterin getroffen. Der Wahlvorschlag kann aus wichtigen Gründen (z.B. Insolvenz eines Neumieters) von der Vermieterin abgelehnt werden.

<sup>44</sup> Gruppe öffentlicher Bereich: Eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertreter/innen der Hausvereine, die sich um die Pflege und Gestaltung des Wohnumfeldes kümmert. Ihr obliegt auch der Unterhalt der Arbeitsmittel und Spielgeräte.

**Tabelle 4: Strukturen, Rechte und Pflichten der Selbstverwaltungsgremien**

	<b>Siedlungsverein</b>	<b>Hausvereine (HV)</b>	<b>Arbeitsgruppen</b>
Vertragliche Regelung		Vertrag mit Vermieter; indiv. Mietvertrag schreibt Mitgliedschaft im HV vor	
Kommunikation und Entscheidungsort	Vollversammlung (VV) (3 mal jährlich)	HV-Sitzungen: Häufigkeit individuell festgelegt	AG-Sitzungen: Häufigkeit individuell festgelegt
Koordination	Vorbereitungsgruppe Hausvereinspräsident/innen	Hausvereinspräsident/in	individuell festgelegt
Entscheidungsmechanismen	Abstimmung: einfaches Stimmenmehr	individuell festgelegt	individuell festgelegt
Sanktionsmöglichkeiten bei Nicht-Befolgen von Entscheidungen und Vereinbarungen	Keine	"Geldstrafe"; Kündigung wäre möglich (kam noch nie vor)	Keine
Mitentscheidungsrechte	Gestaltung der Siedlungsordnung Nutzung Gemeinschaftsräume und Aussenanlagen	Vorschlagsrecht bei Mieterwechsel/ Kündigungen Verwendung des Budgets für Unterhaltskosten (ca. Fr. 2000.- jährlich)	Antragstellung an Vermieterin im jeweiligen Themenbereich Durchführung von Veranstaltungen
Pflichten	Pflege der Aussenräume (an Gröb delegiert)	Erstellung/ Vollzug der Hausordnung  Organisation/ Durchführung der Hauswartung <sup>45</sup>	Organisation bereichsspezifischer Arbeiten (z.B. Kompost/Aussenraum)

<sup>45</sup> Die im Haus anfallenden Arbeiten umfassen die Reinigung der öffentlichen Bereiche (Treppenhaus, Waschküche, Hofputz usw.) sowie kleinere Reparaturen.

- Die Vermieterin ist, zusammen mit dem Hausverein ermächtigt, die Kündigung des Mietverhältnisses auszusprechen, falls eine Mietpartei ihren Hausvereinspflichten nicht nachkommt und die Hauswantsentschädigung innerhalb eines Jahres sechsmal erhoben werden muss<sup>46</sup>
- Der Selbstverwaltungsvertrag ist neu von beiden Parteien jederzeit widerrufbar (allerdings unter Schadenersatzpflicht), während vorher eine dreimonatige Kündigungsfrist bestanden hat.

## 6.2 Die Selbstverwaltung aus Sicht der Mieterinnen und Mieter

### 6.2.1 Jeder Hausverein organisiert sich nach Gutdünken

Jeder Hausverein organisiert die Verteilung der anfallenden Aufgaben auf seine eigene Art. Dies scheint gut zu funktionieren. Es hat sich kein allgemeines, bewährtes Muster der Ämterverteilung herausgebildet. Die befragten Hausvereinspräsident/innen und Mitglieder sind mit dem jeweilig gewählten Modus zufrieden, obwohl die Arbeitsaufteilung in einigen Häusern die Hausvereinspräsident/innen zeitlich stark belastet. So ist z.B. in einem Hausverein der Präsident gleichzeitig Vertreter in der Gröb und beteiligt sich noch an weiteren Arbeiten. In einem anderen Haus ist der Präsident dank administrativen Funktionen von Putzaufgaben entlastet. In einem dritten Haus übernimmt der Inhaber einer Berufsberatungspraxis die Treppenhausreinigung, und die Bewohner/innen beteiligen sich mit einem finanziellen Beitrag. Auch die Zuständigkeit für Reparaturarbeiten ist unterschiedlich geregelt. In einigen Häusern übernehmen es die Präsident/innen, die nötigen Schritte zu veranlassen, in anderen Häusern sind diese Aufgaben an einzelne Mitglieder delegiert.

Die Hausvereinspräsident/innen verstehen sich einerseits als Kontaktpersonen innerhalb des Hausvereins, andererseits als Delegierte des Hausvereins, dessen Anliegen sie in die Präsidentensitzung und in die Vollversammlung tragen. Als Mitglieder des Präsidentengremiums sind sie auch die offiziellen Ansprechpartner der Verwaltung. Administrative Pflichten wie Aufgabenlisten erstellen, Sitzungseinladungen verfassen, Informatio-

---

<sup>46</sup> Falls eine Mietpartei ihren vom Hausverein festgelegten Pflichten nicht nachkommt, hat sie eine sogenannte Hauswantsentschädigung an diejenige Partei zu bezahlen, welche die Arbeit an ihrer Stelle leistet.

nen weiter leiten, Kontakte mit Wohnungsbewerber/innen liegen grösstenteils bei ihnen. Im weiteren nehmen sie an den jährlich 4 - 6 Sitzungen der Hausvereinspräsident/innen und an den Vollversammlungen teil.

Der Zeitaufwand für das Hausvereinspräsidium wird - je nach hausinterner Organisation - sehr unterschiedlich eingeschätzt. Aussagen einiger Hausvereinspräsident/innen, die den durchschnittlichen Zeitaufwand mit ca. 1 Stunde pro Woche beziffern, wurden von anderen relativiert. Pro Haus und Woche wird der gesamte Zeitaufwand der Bewohnerschaft für die Selbstverwaltung auf 4 - 6 Stunden geschätzt. Mieterwechsel führen vorübergehend zu einem höheren Zeitaufwand für die Präsident/innen und Mitglieder der Hausvereine.

Im CMS-Teil wohnen die meisten Hausvereinspräsident/innen seit Siedlungsbezug oder zumindest seit einigen Jahren in der Siedlung. Einige von ihnen erledigen die Aufgaben im Zweierteam. Sie scheinen ihr Amt freiwillig übernommen zu haben und sehen es weniger als ein notwendiges Übel denn als Möglichkeit, sich zu engagieren, die Interessen ihres Hausvereins innerhalb der Siedlung und gegenüber der Verwaltung zu vertreten und die Koordination nach innen zu übernehmen. In einigen Häusern wechseln sich Mieter/innen in diesem Amt ab.

Demgegenüber haben die befragten Präsident/innen aus den Helvetia Patria-Hausvereinen eher aus der Not eine Tugend gemacht. Drei von ihnen übernahmen die Rolle, weil sie sonst niemand übernehmen wollte oder konnte. Sie sind erst seit relativ kurzer Zeit im Amt, scheinen aber nicht unglücklich darin zu sein, obwohl die Kommunikation schwieriger ist, da in diesen Häusern viel mehr fremdsprachige Mieter/innen leben.

### **6.2.2 Mitbestimmung ist hier weder Fisch noch Vogel... aber nein, abschaffen wollen wir sie trotzdem nicht**

Nach den Vor- und Nachteilen der Selbstverwaltung auf Hausvereins-ebene gefragt, nennen Bewohnerinnen und Bewohner häufig positive und problematische Aspekte im selben Atemzug. Der im Vergleich zu gewöhnlichen Wohnsiedlungen intensivere Kontakt mit den Nachbarn und Nachbarinnen im Hausverein, die gegenseitige Hilfe, die Möglichkeit, gemeinsam etwas zu planen oder auch Probleme gemeinsam lösen zu können und lösen zu müssen, zählen zu den positiven Punkten.

*"Zusammen essen, sich austauschen, gegenseitig die Kinder hüten, etwas fürs Haus machen, diese sozialen Aspekte sind wichtig. Ich denke, die Selbstverwal-*

*tung hilft mit, dass man sich schneller näher kommt. Man duzt Leute, die man in einem anderen Umfeld nie duzen würde." (Hausvereinspräsidentin)*

Geschätzt wird auch, dass man sich eine eigene Hausordnung geben, z.B. den Grad der Sauberkeit, der für ein Haus gelten soll, selbst bestimmen kann. Diese Möglichkeit hat auch eine Schattenseite, da sich nicht alle Hausvereinsmitglieder in gleichem Mass engagieren. Dies ist eine der häufigsten Konfliktquellen. In einigen Häusern geht man ziemlich grosszügig damit um, d.h. man akzeptiert, dass nicht alle gleich viel Zeit investieren wollen oder können. Wenn sich aber jemand überhaupt nicht engagieren will, entstehen Frustrationen und ein Gefühl der Hilflosigkeit, da man sich vor dem letzten Schritt der Kündigung scheut.

*"Selbstverwaltung innerhalb des Hauses ist ein 'selbst erledigen' von Arbeiten. Ja, es hat den Vorteil, dass wir den Massstab selbst bestimmen können, bzw. den Nachteil, dass man sich intern darüber streiten kann, ob es sauber genug ist oder nicht. Die ewigen Putzdiskussionen finde ich nicht mehr so spannend." (Hausvereinspräsidentin)*

*"In unserem Haus gibt es jemanden, der seiner Pflicht bis jetzt nicht nachkommt. Unsere Präsidentin teilte ihm schriftlich mit, dass ihm deswegen gekündigt werden kann. Trotzdem tut er nichts. Wir könnten ihm zwar kündigen, aber wir wollen niemanden einfach so vor die Türe stellen." (Bewohnerin)*

Einige Hausvereinspräsident/innen fühlen sich im Umgang mit solchen Konfliktsituationen überfordert und von der Verwaltung allein gelassen. Die Aussagen beziehen sich vor allem auf Häuser mit Bewohnern verschiedener Nationalitäten im Helvetia Patria-Teil. Die betroffenen Präsident/innen sehen dies als ihr eigenes Problem, d.h. sie akzeptieren diese Schwierigkeiten als Teil der Selbstverwaltung und versuchen, schlecht oder recht damit zu umzugehen.

*"Ich fühle mich manchmal überfordert und von der Verwaltung im Stich gelassen, besonders bei Konflikten. Ich verstehe aber, dass sie sich nicht einmischen und Partei ergreifen wollen." (Hausvereinspräsident)*

Kritische Äusserungen zur Selbstverwaltung betreffen auch überhöhte Erwartungen auf Seiten der Bewohnerschaft und der Liegenschaftenverwaltungen. Ein Dilemma ist der Anspruch auf Mitbestimmung, der letztlich doch Mitsprache bleibt, weil die Bewohner/innen in einem Mietverhältnis stehen. Engagierte Bewohner/innen finden den vorgegebenen gestalterischen Rahmen als zu eng. Andererseits fühlen sich Hausvereine in Situationen überfordert, in den ihnen das nötige Wissen fehlt, um gewisse Hauswartungs- und Reparaturarbeiten zu erledigen.

*"Der grösste Nachteil ist für mich, dass es keine echte Selbstverwaltung ist. Sie beschränkt sich darauf, dass ich meinen Nebenmieter aussuchen kann und die Büsche selber schneiden darf. Wir haben wenig Kompetenzen." (Hausvereinspräsident).*

*"Als wir in unser Haus einzogen, hatten wir keine grosse Ahnung von Hauswartsarbeiten. Wir wurden schlecht eingeführt. Deshalb gab es ab und zu Schäden, wenn eine Reparatur nicht sachgemäss durchgeführt wurde." (Hausvereinspräsident)*

### 6.2.3 Mieterwechsel: auswählen und ausgewählt werden

In der Erstevaluation nannten rund 74% der Befragten den Mitentscheid bei Neuelegungen als sehr wichtigen Bereich der Selbstverwaltung. Mitentscheid bei Kündigungen (62%), die Gestaltung der Haus- und Siedlungsordnung (59%) und die Mitgestaltung der Richtlinien zur Benützung der Gemeinschaftsräume (54%) waren die nächst wichtigen Bereiche.<sup>47</sup> Acht Jahre Selbstverwaltung zeigen, dass die Mitbestimmung bei der Wahl von Neumieter/innen nach wie vor als der wichtigste Aspekt der Einflussnahme gesehen wird. Die Beobachtung eines Hausvereinspräsidenten, dass die Vorteile dieser Art von Selbstverwaltung oft gleichzeitig auch Nachteile sind, trifft hier besonders zu.

Da es in jedem der Häuser seit 1992 mindestens einen Mieterwechsel gegeben hat, haben alle Hausvereine diesbezügliche Erfahrungen gemacht. Unterschiedliche Vorgehensweisen haben sich im Lauf der Zeit entwickelt, z.B.

- Alle Mieter/innen sind von Anfang an in den Selektions- und Entscheidungsprozess involviert (vor allem in Häusern mit einer kleinen Anzahl Wohnungen).
- Ein Ausschuss trifft eine Vorselektion; der ganze Hausverein trifft anschliessend die Wahl.
- Mieter/innen des Geschosses mit der freien Wohnung treffen die Vorselektion; der gesamte Hausverein entscheidet.
- Mieter/innen des Geschosses mit der freien Wohnung haben ein Vetorecht bei der Auswahl der Nachmieter.

Die Auswahl von Nachmieter/innen hat in einigen Häusern zu Konflikten geführt. Einig ist man sich, dass dieser Prozess sehr schwierig sein kann. Dennoch möchte niemand dieses Recht der Verwaltung übertragen. Ei-

---

<sup>47</sup> Baumgartner/Gysi/Henz. Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, 136.

nige Befragte glauben, dass der Prozess die Hausvereine überfordert und schlagen verschiedene Formen der Unterstützung durch die Verwaltung vor: z.B. die Moderation des Auswahlprozesses durch eine aussenstehende Person oder die Entwicklung von Kriterien für die Zusammensetzung eines Hausvereins. Ziel wäre, die Hausvereine bezüglich Nationalitäten und Haushaltsformen, die mittragen können, auszubalancieren.

*"Obwohl es schwierig ist, möchte ich es nicht aufgeben. Ich könnte mir vorstellen, dass die Verwaltung uns dahingehend unterstützt, das zahlenmässige Verhältnis zwischen verschiedenen Nationalitäten etwas auszugleichen. Genauso wie die Italiener oder die Türken zusammenhalten, halten auch wir Schweizer zusammen. Man müsste auch darauf achten, dass nicht zu viele Parteien, wie z.B. alleinerziehende Mütter, in einem Haus sind, die zwar nett, aber bereits überlastet sind und deshalb nicht mittragen können." (Erstmieter)*

Die Mietpreise im Davidsboden haben sich in den letzten Jahren den quartierüblichen Mieten angeglichen, d.h. die Wohnungen sind nach wie vor attraktiv, aber nicht mehr besonders günstig. Für Personen, die Anspruch auf Zusatzvergünstigungen haben - dazu gehören oft alleinstehende Mütter - ist das soziale Netz und die Kinderfreundlichkeit der Siedlung sehr wichtig und attraktiv. Damit sinkt die Vielfalt der Bewerber/innen bei Mieterwechseln, und die Auswahl wird schwieriger.

Die Kehrseite der Auswahl von Nachmieter/innen ist das "Ausgewähltwerden" durch den Hausverein. Wer nicht zu den Erstbewohner/innen gehörte, musste sich diesem Prozedere stellen. Wie sie dies erlebt haben, fragten wir eine Gruppe von seit 1998 Neuzugezogenen, für die der Prozess noch in frischer Erinnerung war. Die meisten erlebten das Ausgewähltwerden als schwierig oder zumindest unangenehm. Begriffe wie "schrecklich, ganz schlecht", als "Prüfung erlebt", "ein Viehmarkt" kennzeichneten die Beschreibungen. Hat man das "Spiessrutenlaufen" jedoch mit Erfolg absolviert, scheint man dessen negative Seiten bald vergessen zu haben.

Gesagt wurde auch, dass dieses Auswahlverfahren vor allem für schüchterne Personen oder für Ausländer/innen mit schlechten Deutschkenntnissen schwierig sei. Die geringe Veränderung des Ausländer/innenanteils in den letzten acht Jahren deutet jedoch darauf hin, dass dies ausländische Wohnungssuchende nicht entmutigt, sich zu bewerben oder ihre Chancen reduziert, eine Wohnung im Davidsboden zu erhalten.

#### 6.2.4 Das basisdemokratische Modell überfordert

Die Selbstverwaltung auf Siedlungsebene wird grösstenteils kritisch kommentiert. Dabei stellen die befragten Bewohnerinnen und Bewohner nicht die Vollversammlung als solche in Frage. Als schwierig beschreiben sie die Form der Entscheidungsmechanismen für siedlungsumfassende Belange. Siedlungsgrösse und Bewohnermix verunmöglichen es, sich im Rahmen der Vollversammlung sinnvoll an Diskussionen und Entscheiden zu beteiligen. Diese Einschätzung ist nicht neu. In einer Umfrage zur Wohnqualität wurden bereits 1995 die "Unklarheit der Zuständigkeiten" und "Durchsetzung und Kontrolle der Entscheide" von rund zwei Drittel der Befragten als problematisch eingestuft.<sup>48</sup>

*"Ich finde es schwierig, dass 500 Leute an einem Abend beschliessen sollen, was sie wollen und was nicht. Am Ende sind es Ja/Nein-Entscheide, sonst wären die Diskussionen wahrscheinlich endlos." (Hausvereinspräsidentin)*

Ebenfalls bemängelt werden die beschränkten inhaltlichen Entscheidungsbefugnisse, welche der Vollversammlung zustehen. Schwierig ist zudem, dass Entscheide nicht wirklich durchgesetzt werden können.

*"Wenn irgend etwas angerissen wird, muss das in gut schweizerischer Manier durch die ganze Mühle hindurch. An den Vollversammlungen wird zwar geredet und geredet, was aber wirklich bestimmt werden kann, ist nicht von grosser Bedeutung." (Erstmieter)*

*"Das grösste Problem ist, dass wir keine Handhabe haben, Häuser oder 'Ungehorsame' zu verpflichten, ihren Aufgaben nachzukommen." (Mitglied Gröb)*

Auch fremdsprachige Bewohner/innen schätzen zwar die Selbstverwaltung in ihrem Hausverein, fühlen sich aber in den Vollversammlungen oft nicht ernst genommen und übergangen. Das Stimmrecht allein gewährleistet noch keine sinnvolle Teilnahme an solchen Entscheidungsprozessen.

*"Mir gefällt, dass man im Davidsboden ohne Hauswart wohnen kann. Probleme kann man in den Hausverein bringen und Lösungen finden. Die Vollversammlung entscheidet aber über die Betroffenen hinweg. Natürlich ist es eine demokratische Entscheidung, aber was für eine." (fremdsprachiger Bewohner)*

---

48 Siegenthaler, Fragebogen zur Wohnqualität in der Überbauung Davidsboden, 6.

### 6.2.5 Demokratie heisst noch nicht, dass sich alle engagieren

Die Formen der Partizipation sind sehr vielfältig. Man könnte die Davidsboden-Bewohner/innen in fünf Gruppen aufteilen:

- Mieter/innen, für die gemeinsam zu planen, zu gestalten, mitzubestimmen wichtig ist und die deshalb bereit sind, über kürzere oder längere Zeit einen beträchtlichen Teil ihrer Freizeit dafür einzusetzen.
- Mieter/innen, die die Notwendigkeit zur Mitarbeit einsehen und die Vorteile dieser Art des Zusammenlebens schätzen (soziale Kontakte, Nachbarschaftshilfe), und sich im geforderten Mass engagieren.
- Mieter/innen, welche aufgrund ihrer aktuellen Lebenssituation auf gegenseitige Unterstützung und die bestehende Infrastruktur angewiesen sind, die aber zeitlich bereits überlastet sind mit Erwerbsarbeit, Kindererziehungspflichten usw. und sich nur sehr beschränkt engagieren können.
- Mieter/innen ausländischer Herkunft, die ihre Wohnungen im Davidsboden und ihre Nachbarn schätzen, die allerdings wenig Zeit und Interesse an aktiver Partizipation haben und sich von den Schweizer/innen wenig verstanden fühlen.
- Erst- und Nachfolgemieter/innen im Helvetia Patria-Siedlungsteil, die eine günstige, schöne Wohnung suchten und die Selbstverwaltung wohl oder übel in Kauf nehmen mussten.

Unterschiedliche Erwartungen und Möglichkeiten resp. Bereitschaft, sich zu engagieren, führen zu Konflikten und Frustrationen. Nicht wenige der stark Engagierten arbeiten für eine gewisse Zeit intensiv mit und erwarten, dass andere sich in ähnlicher Weise einsetzen. Geschieht dies nicht, sind sie enttäuscht, ziehen aus oder ziehen sich innerlich zurück und reduzieren ihren zeitlichen und emotionalen Einsatz für die Siedlung. Gesagt wird aber auch, dass nicht vorwiegend die Engagierten weggezogen sind und dass sich unter den Neuzugezogenen immer wieder engagierte Personen finden.

*"Ich bin immer davon ausgegangen, dass es nach zwei Jahren einen Schub gibt und ein Teil geht, und so war es auch. Dann nach zwei Jahren der nächste Schub und alle haben gesagt: 'Diejenigen, die sich engagieren, gehen'. Jedesmal überlegte ich mir: Wer ist gegangen? Ein Teil ist engagiert und ein Teil überhaupt nicht. Es hat noch ganz viele Engagierte hier und es sind auch neue dazugekommen, die engagiert sind." (Erstmieterin)*

Erst vor kürzerer Zeit eingezogene Mieter/innen scheinen mit der Situation realistischer umzugehen, vielleicht auch weil sie die negativen Fol-

gen zu hoher Erwartungen an einigen resignierten Erstbewohner/innen erlebt haben. Wie eine Hausvereinspräsidentin treffend sagt, "nur weil man eine Demokratie hat, heisst das noch nicht, dass sich alle gleichermaßen beteiligen. Das ist eine überhöhte und wahrscheinlich naive Erwartung."

*"Die Siedlung ist viel zu gross, da sind alle überfordert. Ich ging nie davon aus, dass die vierhundert Leute sich alle beteiligen. Ich bin in einem Dorf von ungefähr der Grösse dieser Siedlung aufgewachsen und da sind auch nie alle an die Gemeindeversammlung gekommen." (Hausvereinspräsidentin)*

Nach Ansicht der CMS-Hausvereinspräsident/innen besteht nach wie vor ein Gefälle zwischen den beiden Siedlungsteilen bezüglich Teilnahme an Vollversammlungen und Engagement in den Arbeitsgruppen. Diese Tatsache wird u.a. sprachlichen Problemen und den unterschiedlichen Kulturkreisen zugeschrieben, aus denen ein Teil der Helvetia Patria-Mieterschaft stammt.

#### **6.2.6 Selbstverwaltung stellt hohe Anforderungen an die Liegenschaftsverwaltung**

Die Liegenschaftsverwaltung der beiden Eigentümerinnen wurde in den Gruppengesprächen zu einem zentralen Thema. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich nicht auf Einzelstimmen, sondern widerspiegeln eine erstaunlich einheitliche Einschätzung. Anders als in einer traditionellen Wohnsiedlung stellt die Bewohnerschaft des Davidsbodens höhere Ansprüche. Sie erwartet eine gegenüber den Anliegen der Mieterschaft interessierte Verwaltungskultur und entsprechende soziale Kompetenzen der Liegenschaftsverwalter.

Die Arbeit der Helvetia Patria-Verwaltung wird vorwiegend positiv bewertet und als kundenorientiert und professionell wahrgenommen. Mit Stichworten wie kulant, grosszügig, unkompliziert beschreiben die befragten Mieterinnen und Mieter in diesem Siedlungsteil den Kontakt mit dem zuständigen Liegenschaftsverwalter.

*"Als HV-Präsidentin finde ich die Zusammenarbeit sehr gut, grosszügig. Der Verwalter steht auch hinter der Selbstverwaltung. Als wir eine Wohnung nicht gleich vermieten konnten, war das kein Problem." (Hausvereinspräsidentin)*

*"Als wir hier einzogen, hat der Verwalter sofort gesagt, wir streichen die Wände neu. Auch wenn sonst etwas ist, im Garten, mit der Waschmaschine, was immer. Es gab nie irgendwelche Rückfragen. Es wird einfach erledigt." (Hausvereinspräsidentin)*

Die Zusammenarbeit mit der CMS-Verwaltung wurde in den Gruppengesprächen als teilweise schwierig bezeichnet. Die Kritik, die hier zum Ausdruck gebracht wird, bezieht sich vor allem auf die Einstellung und das Verhalten des zum Zeitpunkt der Befragung noch zuständigen Liegenschaftsverwalters, der nicht immer den richtigen Ton zu treffen schien.<sup>49</sup>

*"Meine Erfahrungen mit der CMS sind nicht sehr gut. Ich finde ihre Haltung sehr unhöflich. Ich möchte, dass meine Bedürfnisse als Mieterin ernst genommen werden... wie man mir begegnet oder mit mir spricht finde ich komisch..." (junge Ausländerin)*

Andererseits sind sich die Befragten bewusst, dass eine traditionelle Verwaltungsrolle den Anforderungen, die eine selbstverwaltete Siedlung an die Liegenschaftsverwaltung stellt, nicht genügt. Die Tatsache, dass die Person des zuständigen Verwalters seit 1992 dreimal gewechselt hat, trug wohl dazu bei, dass die Kontinuität für eine sinnvolle Weiterentwicklung des Modells auf dem Hintergrund der ursprünglichen Ziele bis anhin fehlte.

*"Eine solche Siedlung stellt einen hohen Anspruch an einen Verwalter. Ich habe immer das Gefühl, wenn sie es langsam begriffen haben, sind sie wieder gegangen... Dies ist nun schon der dritte Verwalter. Immer beginnt man wieder bei Null und wir bilden sie aus..." (Hausvereinspräsident)*

In den Äusserungen der CMS-Bewohner/innen schwingt auch Enttäuschung mit. Die Erwartungen an die CMS als kulturelle und gemeinnützige Organisation, die das Selbstverwaltungsmodell ins Leben gerufen hat, sind hoch. Auf diesem Hintergrund wird sie auch kritischer eingeschätzt. Vor allem engagierte Bewohner/innen sehen den von ihnen im Rahmen der Selbstverwaltung erbrachten Einsatz im Kontrast zur Grundhaltung des CMS-Verwalters, den sie als kontrollierend und wenig vertrauensvoll erlebten. Sie wünschen sich unter anderem mehr Freiheit im Umgang mit dem den Hausvereinen zugeteilten jährlichen Budget.

*"Das beginnt bereits bei den 2000 Franken der Hausvereine. Die Verwaltung ist nicht in der Lage zu sagen: Das ist der Betrag für nächstes Jahr und wenn ihr nichts mehr habt, müsst ihr selber schauen. Sie sollte die Verantwortung abgeben und davon ausgehen, dass wir erwachsene Menschen sind. Sie wollen Kontrolle, die Möglichkeit zu sagen: Nein, das nicht, oder lieber das als jenes an-*

---

49 Der Liegenschaftsverwalter, auf den sich viele der kritischen Stimmen bezogen, ist seit Beginn des Jahres 2000 nicht mehr im Amt.

*schaffen. Es geht nicht um den Betrag, sondern um die Art und Weise..." (Hausvereinspräsidentin)*

Auf dem Hintergrund dieser Erfahrungen äussern einige Bewohnerinnen und Bewohner die Befürchtung, dass die CMS das Interesse verlieren und die Abschaffung der Selbstverwaltung erwägen könnte. Dies, so sind sie sich einig, wäre eine grosse Enttäuschung. Sie wünschen sich, dass die kulturellen und sozialen Ziele der CMS sich auch in einer engagierten Verwaltung widerspiegeln sollten.

*"Als ich hier einzog, hatte das Wort CMS einen gewissen Klang und war mit grossen Erwartungen verbunden. Ich dachte, die CMS setzt sich für viele kulturelle und soziale Projekte ein, vor allem in dieser Stadt..." (Hausvereinspräsident)*

Im Gruppengespräch mit den Hausvereinspräsident/innen des CMS-Teils zeigt sich auch, dass Unklarheit darüber besteht, wer denn eigentlich Ansprechpartner gegenüber der Verwaltung sei oder sein sollte. Beschlüsse, die bei geringer Teilnahme an den Vollversammlungen gefasst werden, sind teilweise nicht durchführbar. Andererseits wird auch das Gremium der Hausvereinspräsident/innen nicht als "führend" und damit "repräsentativ" gesehen, um die Mieterinteressen gegenüber der Liegenschaftsverwaltung zu vertreten.

Die Zusammenarbeit zwischen den Liegenschaftsverwaltungen der CMS und der Helvetia Patria hat sich nach Ansicht der Bewohner/innen in den letzten Jahren verbessert. Mehrmals wurde darauf hingewiesen, dass die unterschiedliche Ausgangslage (Mitwirkung und geplante Selbstverwaltung bei CMS vs. später Einstieg von Seiten der Patria) zu Beginn Schwierigkeiten bereitet hatte, die sich reduziert hätten. Positiv vermerkt wird, dass sich die beiden Verwalter vermehrt untereinander absprechen und sich der Umgang mit dem Selbstverwaltungsmodell auf Seiten der Eigentümerinnen angeglichen hat.

*"Die Kriterien und Ansprüche der CMS und der Helvetia Patria wurden vereinheitlicht. Die Kommunikation zwischen den beiden Verwaltern funktioniert besser, sie treffen sich zu regelmässigen Sitzungen, was die Siedlung betrifft. Das hat sich schon geändert." (Hausvereinspräsidentin)*

## 6.3 Selbstverwaltung aus Sicht der Eigentümerinnen

In der gegenwärtigen Einschätzung der Selbstverwaltung durch Vertreter der Eigentümerinnen zeigen sich Unterschiede, aber auch Ähnlichkeiten. Diese Aussagen sind im Zusammenhang mit den personellen Veränderungen in den beiden Organisationen zu sehen. Die beiden "Väter" des Davidsbodens, welche die Siedlung als innovatives Wohnmodell konzipieren wollten, sind nicht mehr direkt involviert: Der ehemalige Direktor der CMS ist im Ruhestand und der Bauverwalter hat nur noch wenig mit der Siedlung zu tun. Die Führungsperson bei der Helvetia Patria, die sich in der Bauphase für die Übernahme des Selbstverwaltungsmodells einsetzte, ist inzwischen Direktor der CMS. Die zum Zeitpunkt der Befragung für die Siedlung zuständigen Liegenschaftsverwalter der beiden Eigentümerinnen waren erst ca. drei Jahren in dieser Funktion für die Siedlung zuständig.

Die Liegenschaftsverwalter und deren Vorgesetzte (die Leiter der jeweiligen Immobilienverwaltung) beurteilen das Modell unterschiedlich. Im Vergleich zur Planungs- und Bezugsphase hat ein eigentlicher Seitenwechsel stattgefunden. Die verantwortlichen CMS-Vertreter sehen heute in der Selbstverwaltung mehr Schwierigkeiten als ihre Gegenüber bei der Helvetia Patria. Dies mag auch mit der kritischeren Haltung der CMS-Bewohnerschaft gegenüber der CMS zusammenhängen. Helvetia Patria-Vertreter weisen auch auf Lernmöglichkeiten hin, die der Davidsboden für ihre Organisation bietet.

### 6.3.1 Mehr von der Selbstverwaltung erhofft... - Sicht CMS

Die heutigen CMS-Vertreter der Liegenschafts- respektive Immobilienverwaltung stehen der Mieterselbstverwaltung im Davidsboden ambivalent gegenüber. Sie sind enttäuscht über die aus ihrer Sicht grosse Fluktuation in der Siedlung und sehen die Gründe in überhöhten Erwartungen eines Teils der Erstbewohner/innen in einer und mangelnden Identifikation mit der Siedlung (vgl. dazu Kapitel Mobilität). Gleichzeitig glauben sie, dass es für die Konstanz des Modells befruchtend sein könnte, wenn eine neue Generation von Mieterinnen und Mietern einzieht, deren Erwartungen realistischer sind.

*"Ich denke, dass die Leute, die in den CMS-Teil zogen, quasi die Pioniere waren; die hatten sehr hohe Erwartungen. Und das ist wie überall, wenn man hohe Erwartungen hat, kann man auch tief enttäuscht werden." (Leiter Immobilienverwaltung CMS)*

Es fällt auf, dass die Vertreter der CMS ihrerseits sehr hohe, wahrscheinlich unrealistische Erwartungen an ein langfristiges, intensives Engagement der Mieter/innen einerseits und an den Beitrag der Selbstverwaltung zur Stabilisierung der Siedlungsbevölkerung andererseits haben. Sie bemängeln auch, dass die Bewohner/innen den Wohnungen und der Siedlung insgesamt weniger Sorge trügen als dies bei einem traditionellen Hauswartmodell der Fall sei (vgl. Kapitel Wirtschaftlichkeit).

*"Vor kurzem begegnete ich im Davidsboden einer dynamischen Frau mit Drive, die auch überall dabei ist (...) Ich teilte ihr meine Sorgen mit, fragte, wie es denn weitergehen soll. Da sagte sie zu mir: 'Vielleicht ist das Wohnen im Davidsboden ein Lebensabschnitt, der auch mal zu Ende geht. Es war eine tolle Erfahrung, aber vielleicht will man mal was anderes.' Da bin ich erschrocken... Das ist keine lebenslange Identifikation dort unten, das habe ich jetzt gemerkt. Das enttäuscht mich, denn wenn nicht 100%iges Engagement für das Wohnmodell da ist, dann kann es nicht gehen." (ehemaliger Liegenschaftsverwalter CMS)*

*"Ein Problem ist, dass die Leute sich nicht als Miteigentümer fühlen, dass man keine längerfristigen Verträge gemacht hat. Eine gewisse finanzielle Beteiligung würde die Bindung an die Siedlung stärken und unterstreichen. Wenn sie sich jederzeit aus der Verantwortung davonschleichen können, fühlen sie sich nie zuständig oder verpflichtet, etwas dazu beizutragen, dass es gelingt." (Leiter Immobilienverwaltung CMS).*

Die Zusammenarbeit mit den Hausvereinspräsident/innen beschreiben die CMS-Vertreter als sehr gut, Mühe macht manchmal die Umsetzung von Anliegen in den Hausvereinen. Auch hier wird vielleicht zu viel erwartet, da Hausvereinspräsident/innen keine Kompetenzen haben, Regeln durchzusetzen, sondern auf die Zusammenarbeit der Mitbewohner/innen angewiesen sind. So sieht sich die Liegenschaftsverwaltung gehalten, feuerpolizeiliche Massnahmen (z.B. Freihalten von Treppenhäusern) durchzusetzen, was schwierig wird, "wenn alle und niemand zuständig ist".

Ein Problem, das sowohl Hausvereinspräsident/innen als auch Vertreter der Liegenschafts- und Immobilienverwaltung ansprechen, ist dass Entscheidungsabläufe im gegenwärtigen basisdemokratischen Modell kompliziert und Entscheidungskompetenzen nicht immer klar zugeordnet sind. Dies bringt für beide Seiten Unsicherheiten. Erwähnt wird hier eine Ver-

einbarung zwischen der Liegenschaftsverwaltung und einer Privatperson über die kommerzielle Nutzung eines Siedlungsraumes, die später von der Vollversammlung abgelehnt wurde, was die Verwaltung in eine schwierige Situation brachte.

*"Es ist für mich schwieriger, Entscheide zu fällen. Ich weiss manchmal nicht, was ich entscheiden darf und was nicht. Das ist sehr kompliziert. Ich muss immer überlegen, kann ich das entscheiden, muss das an die Vollversammlung oder müssen die Hausvereinspräsidenten dies entscheiden." (Leiter Immobilienverwaltung CMS)*

Insgesamt sehen die Vertreter der CMS-Liegenschaftsverwaltung die Erfahrungen mit dem Selbstverwaltungsmodell als ein Lernstück im positiven Sinne, aber auch als eine ständige Herausforderung. Die erlebten Schwierigkeiten begründen sie jedoch vorwiegend mit menschlichen Schwächen, was die Sicht auf strukturelle Probleme und mögliche Lösungsansätze verstellt (vgl. Kapitel Schlüsse und Empfehlungen). Dennoch plädiert heute keiner der beiden CMS-Verwaltungsvertreter für die Abschaffung des Modells. Für sie sind acht Jahre zu kurz, um ein abschliessendes Urteil fällen zu können.

*"Es ist sicher ein sehr beachtetes Modell. Ob es wegbereitend ist für den Wohnungsbau und für das Zusammenleben von Menschen, kann ich nicht beurteilen. Dafür ist die Erfahrungsdauer noch zu kurz. Ob wir hier eine Pioniertat erbrachten, die ihrer Zeit voraus ist, kann man vielleicht erst in 20 oder 30 Jahren sagen. Es braucht einen längeren Horizont als man damals bei der Planung dachte." (Leiter Immobilienverwaltung CMS)*

### **6.3.2 Diplomatie und Innovationsbereitschaft gefordert: Sicht Helvetia Patria**

Der für den Davidsboden zuständige Liegenschaftsverwalter der Helvetia Patria und sein Vorgesetzter stellen fest, dass die Visionen von der Siedlung als einer grossen Familie nicht verwirklicht werden konnten. Sie sehen deshalb auch keinen Grund, das Modell auf andere Siedlungen der Helvetia Patria zu übertragen. Ihrer Ansicht nach soll das Selbstverwaltungsmodell im Davidsboden aber weitergeführt werden. Den Austausch mit den Hausvereinspräsident/innen beschreiben sie als gut und lehrreich. Die Zusammenarbeit über die Hausvereine hinaus - mit den Arbeitsgruppen und der Vollversammlung - wird als zeitintensiv und teilweise ineffizient bezeichnet.

*"Das Ganze ist zeitintensiv und spannend. Besonders interessant für mich war die Ausarbeitung des neuen Selbstverwaltungsvertrages letztes Jahr in der Arbeitsgruppe. Positiv ist auch, dass das Modell nicht nur Theorie ist und man mitreden kann." (Liegenchaftsverwalter Helvetia Patria )*

Obwohl sich die beiden Vertreter aus der Liegenchaftsverwaltung einig sind, dass sie die Selbstverwaltung in dieser Form nicht mehr realisieren würden, sehen sie einen Gewinn für sich und ihre Organisation aus diesem Projekt. Sie betonen, dass das Selbstverwaltungsmodell ein neues Rollenverständnis von und Anforderungsprofil an Liegenchaftsverwalter/innen erfordert. Sowohl Innovations- und Diskussionsbereitschaft als auch Offenheit gegenüber Mieterwünschen werden vom Vermieter heute verlangt. Diese Haltung ist für sie Teil einer neuen Verwaltungskultur und der Davidsboden ein Übungsfeld dafür.

*"Eine herkömmliche Liegenchaftsverwaltung wäre mit einer solchen Siedlung überfordert, da Diplomatie und Innovationsbereitschaft erforderlich sind. Die Mieter/innen sind unsere Kunden. Vor zehn Jahren ist man noch anders aufgetreten. Man muss die Mieter/innen ernst nehmen, auf ihre Wünsche eingehen, ihre Zufriedenheit gewährleisten. Dies wirkt sich auf eine längere Mietdauer aus. Wir haben viel gelernt aus dem Davidsboden für die Bewirtschaftung unserer Wohnungen generell: Wir sind mehr auf Kundenservice bedacht." (Regionalleiter Ressort Immobilien Helvetia Patria )*

### **6.3.3 "Die Pionierrolle der Siedlung ist aufgebraucht": Sicht der Führungsgremien**

Die CMS-Führung ist sich der gegenwärtigen Schwierigkeiten mit der Selbstverwaltung bewusst und hat erste Schritte zur Verbesserung der Situation eingeleitet. Auch in diesen Aussagen werden die Probleme eher auf menschliche Schwächen auf Seiten der Bewohnerschaft und des Liegenchaftsverwalters als auf modell-immanente Widersprüche zurückgeführt. Der Helvetia Patria wird zugestanden, "dass die Leute dort vielleicht eine andere Unternehmenskultur haben und mehr auf Verkauf und Kundenwirksamkeit geschult sind. Dies," meint der heutige Direktor der CMS, "könnte unsererseits noch verbessert werden."

Mit der Mietermitwirkung in der Bezugsphase und dem Selbstverwaltungsmodell hat die CMS ein Experiment gewagt, dessen Ergebnis ungewiss war. Damit setzte sie sich, bei auftretenden Schwierigkeiten, auch der Kritik aus. Nach wie vor wird anerkannt, dass die am Modell interessierte und engagierte Erstmieterschaft zum guten Ruf des Projektes bei-

trug und nicht alle Engagierten ausgezogen sind. Andererseits zeigt sich Enttäuschung, dass nicht alle Bewohner/innen "das Geschenk" der Eigentümerinnen - genügend geschätzt haben.

*"Am Anfang hatten wir eine sehr gebildete Mieterschaft - es waren alles Schweizer oder zumindest viele Schweizer. Diese gaben dem Projekt auch eine gewisse 'publicity' - gut, vorteilhaft. Sie sind inzwischen aber verschwunden... Die Leute, die schon lange dort wohnen, identifizieren sich sehr stark mit der Siedlung. Es ist ja keine Selbstverständlichkeit, dass eine moderne Überbauung ihren Bewohnern solche Angebote macht. Im Davidsboden ist dies aber geschehen, von der Architektur wie auch von der Art und Weise der Besiedlung her... Meines Erachtens ist die Pionierrolle dieser Siedlung allerdings aufgebraucht." (heutiger Direktor der CMS)*

Nach wie vor positiv beurteilt die CMS-Führung die den Hausvereinen zustehende Auswahl der Nachmieter/innen, was zur Stabilisierung und zum guten Funktionieren der Hausvereine beiträgt.

Nach Ansicht des Ressortleiters Immobilien der Helvetia Patria haben die Konfliktpunkte zwischen Mieterschaft und Eigentümerinnen im Davidsboden weniger mit menschlichen Schwächen als damit zu tun, dass ein immanenter Konflikt zwischen Mieterstatus und den Rechten und Pflichten der Selbstverwaltung besteht. In dieser Situation sind die Interessen der Eigentümerinnen und der Bewohnerschaft nicht unbedingt deckungsgleich.

*"Die Selbstverwaltung ist kein Thema für einen Investor. Es ist ein System, bei dem Sie nahe am Eigentumsbereich, an die Eigennutzung kommen, ohne dass der Nutzer auch wirklich die Verantwortung übernimmt, die dazugehört, d.h. zugestanden werden muss." (Leiter Ressort Immobilien Helvetia Patria)*

Ein Stein des Anstosses für die Führungspersonen beider Eigentümerinnen ist das Erscheinungsbild der Siedlung. Gesamteindruck und Ordnung entsprechen nicht den gängigen Vorstellungen von einer "anständigen" Wohnsiedlung. Bemängelt wird vor allem, dass sich in einigen Treppenhäusern zu viele Dinge stauen und dass ein Teil der verglasten Erker - vor allem die kleineren, den Einzelwohnungen zugeordneten im Helvetia Patria-Teil - als Stauraum genutzt wird, was von aussen sichtbar ist. Diese Aussagen werden auch mit Befürchtungen über steigende Unterhaltskosten in Verbindung gebracht, welche sich allerdings bis heute nicht belegen lassen (vgl. Kapitel Wirtschaftlichkeit).

*"Nach 10 Jahren ist die Siedlung auf einem viel tieferen Niveau als andere Siedlungen, wo wir eine saubere Ordnung haben - in der Umgebungsgestaltung*

*oder in der Darstellung der gesamten Siedlung. Wenn wir als Investor etwas langfristig unterhalten wollen, müssen wir für eine gewisse Ordnung und Sauberkeit sorgen. In unserer Wahrnehmung werden die Unterhaltskosten in einer solchen Siedlung langfristig viel höher sein als bei einer normalen Siedlung. Ich möchte nicht alles der Selbstverwaltung zuschreiben... es ist auch die Personenzusammensetzung und die Zusammensetzung im Quartier..." (Leiter Ressort Immobilien Helvetia Patria)*

#### **6.3.4 Das Modell wenn nicht abschaffen, so doch modifizieren**

Sowohl CMS- wie auch Helvetia Patria-Führungspersonen sind sich darin einig, dass das Selbstverwaltungsmodell, wenn nicht abgeschafft, so doch modifiziert werden sollte. Vor allem auf der Helvetia Patria-Seite wird der Widerspruch zwischen Investorinteressen und Selbstverwaltung angesprochen, aber auch eingeräumt, dass die Idee wohl von Anfang an zu wenig durchdacht war. Auf CMS-Seite wird die kritische Einschätzung der Selbstverwaltung vom heutigen Direktor mit der Bemerkung relativiert, dass "man nur eine selektive Auswahl von Leuten höre, nämlich diejenigen, die sich beklagen wollen."

*"Wahrscheinlich hatte man von dieser Selbstverwaltung schon zu viele Vorstellungen und sich zu oft gesagt, sie haben das ja gewollt, jetzt sollen sie selber schauen. Man hätte von Anfang an eine andere Messlatte setzen sollen... Die Frage ist, ob wir in Zukunft unter marktorientierter Bewirtschaftung der Siedlung genügend Bewohner finden, die wirklich im Selbstverwaltungsmodell mitmachen wollen. Ich bin da skeptisch... Ich frage mich auch, wie engagiert die Mieter in fünf oder zehn Jahren noch sein werden, um die Selbstverwaltung tragen zu können. Die Selbstverwaltung abzubrechen, darüber haben wir auch schon diskutiert." (Leiter Ressort Immobilien Helvetia Patria)*

*"Man muss sich als Initiator einer solche Idee nach 10 Jahren fragen, ob die Idee überhaupt noch funktioniert. Nach all den negativen Rückmeldungen von Mietern und dem Rückgang der Partizipation an den Versammlungen stellt sich die Frage, ob wir überhaupt so weiterfahren können oder ob wir umstellen müssen." (heutiger Direktor der CMS)*

In diesen Aussagen unterscheiden sich die obersten Führungspersonen der beiden Eigentümerinnen von den für die Siedlung zuständigen Liegenschaftsverwaltern und den Vertretern der Immobilienverwaltung. Letztere denken, dass es trotz aller Schwierigkeiten zu früh ist, um einen endgültigen Entscheid zu fällen. Sie sehen die Selbstverwaltung als ein Lernlabor für alle Betroffenen, wenn auch nicht als Modell für weitere Mietüber-

bauungen. Die obersten Führungsgremien von CMS und Helvetia Patria sehen sich eher vor einem Grundsatzentscheid darüber, ob und in welcher Art das Modell weitergeführt werden soll.

## 6.4 Die Entwicklung aus der Sicht der "Pioniere" und anderer Beteiligten

### 6.4.1 Ein spannendes Modell, von dem zu lernen ist

Der damalige und der heutige Kantonsbaumeister sehen die Selbstverwaltung nach wie vor als spannendes und wegweisendes Modell, von dem gelernt werden kann. Auch sie erwähnen aber die hier erlebten Grenzen der Basisdemokratie und fragen sich, wie Kompetenzen delegiert und Regeln gefunden werden könnten, um die Frustrationen zu reduzieren.

*"Man kann nicht jeden Abend eine Vollversammlung einberufen um festzustellen, ob jetzt zuviel Lärm da sei oder nicht. Dies ist eine Frage der Delegation von Kompetenzen, was jedoch speziell im Davidsboden schwierig ist, weil er so dicht ist. Je dichter desto schwieriger und anspruchsvoller wird eine Basisdemokratie." (ehemaliger Kantonsbaumeister)*

*"Für mich ist es immer noch ein wegweisendes Modell, weil es eines der wenigen realisierten Modelle ist, welche in dieser Phase diskutiert wurden. Ich denke auch mit Kenntnis von diesen real erlebten Schwierigkeiten, dass eine Regelung im Alltagsleben nicht immer ganz einfach ist, ohne eine Autorität zu haben, welche die Regeln vorgibt." (gegenwärtiger Kantonsbaumeister)*

Die beiden "Väter" des Davidsboden-Modells, der ehemalige Direktor und der nach wie vor amtierende Bauverwalter der CMS, sind der Ansicht, dass die Schwierigkeiten weniger auf mangelndes Engagement oder Verantwortungsgefühl der Bewohner/innen als auf strukturelle und organisatorische Probleme zurückzuführen sind. Genannt wird der häufige Wechsel in den Liegenschaftsverwaltungen und die dadurch fehlende Kontinuität in der Begleitung der Bewohnerschaft. Auch die Grösse der Siedlung wird aus heutiger Sicht für dieses Modell als ungünstig erachtet. Dennoch schätzen die beiden Initianten die Situation weniger pessimistisch ein. Der CMS-Bauverwalter sieht Lösungsmöglichkeiten für einige der Probleme.

*"Ich meine, dass die Leute in der Selbstverwaltung schlicht überfordert wurden, sowohl im öffentlichen als auch im halböffentlichen Bereich. Ich glaube auch,*

*dass die Siedlung zu gross ist. Es kann so nicht bewältigt werden... Wesentlich ist, dass im Davidsboden die Bezugsperson verloren gegangen ist. Die Mieterkontaktstelle hatte auch nicht die entsprechenden Kompetenzen. Eigentlich müsste diese Bezugsperson der Verwalter sein. Eventuell könnte es auch ein Hauswart sein. Es braucht einfach eine Bezugsperson mit einer gewissen Ausstrahlung in einer solch heterogenen Gruppe, damit die Leute mitmachen. Anders geht es nicht."(Bauverwalter CMS).*

Die beiden Pioniere stellen sich grundsätzlich die Frage, inwiefern das gewählte Modell in dieser Art überhaupt Erfolgchancen hatte. Sie weisen darauf hin, dass Personalwechsel die Organisationskultur und Ausrichtung verändern und dass der Selbstverwaltungsansatz in einem grundsätzlichen Widerspruch zu den Traditionen im Immobilienverwaltungs-bereich steht.

*"Es gibt ja immer Veränderungen. Die Leute, die so ein Projekt in Angriff nehmen, sind plötzlich nicht mehr da und dann fehlt die Nachhaltigkeit. Man muss sich fragen, ob man so etwas Personengebundenes überhaupt machen soll. Der Immobiliensektor ist in meinen Augen sehr traditionsverhaftet. Es beginnt beim Bauen und endet beim Verwalten. Mit dieser Ausrichtung geht so etwas (Selbstverwaltung) im Grunde genommen schlecht." (ehemaliger Direktor der CMS)*

#### **6.4.2 Selbstverwaltung als Prozess verstehen und weiterentwickeln**

Die Einschätzung der ehemaligen Vertreterin der Mieterkontaktstelle, die den Prozess der Mieter/innenauswahl, die Bezugsphase und die Umsetzung des Selbstverwaltungsmodells während ungefähr vier Jahren intensiv begleitete, ist derjenigen der "Pioniere" ähnlich. Sie stellt fest, dass die Eigentümerinnen die Selbstverwaltung zu wenig als einen sich entwickelnden Prozess wahrnahmen, sondern als ein Modell, für dessen Qualität und Entfaltung die Bewohnerschaft als zuständig betrachtet wurde. Dies ist allerdings eine Überforderung, wie sich zeigt.

*"Schade, dass keine phasenweise Prozessbegleitung möglich war. Wir hatten das Bedürfnis immer dargestellt. Dies wurde jedoch nicht wahrgenommen. Ich denke, da ist ein grosser Fehler passiert. Wir hätten eine Beratung der Liegenschaftsverwaltungen während weiteren zwei Jahren durchführen müssen, um dann zu sehen, wie sich die Hausvereine konstituieren. Am Anfang gab es doch viele offene Fragen, z.B. was passiert bei einem Mieterwechsel, wie wird das mit den Hausvereinen vorbereiten usw. All das, was zu Beginn noch überhaupt nicht zur Diskussion stand, konnte inhaltlich, konzeptionell, methodisch auch noch nicht entwickelt werden. Aber die Liegenschaftsverwalter meinten: Alle Wohnun-*

*gen sind belegt, hurra, jetzt wird alles selbstverwaltet, und jetzt sollen die mal beweisen, ob das geht oder nicht." (Vertreterin ehemalige Mieterkontaktstelle)*

Sowohl die Vertreterin der damaligen Mieterkontaktstelle als auch der Bauverwalter der CMS sehen verschiedene Möglichkeiten, wie sich die Selbstverwaltung weiterentwickeln könnte. Auch sie glauben, dass Handlungsbedarf besteht. Um die bestehenden Schwierigkeiten anzugehen und das Modell weiterzuentwickeln, gibt es allerdings keine einfachen Rezepte, vor allem nicht einfach von oben verordnete. Die Liegenschaftsverwaltungen der beiden Eigentümerinnen müssten in Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Probleme definieren und Lösungen suchen, die sowohl den Anliegen der Eigentümerinnen als auch denen der Bewohnerschaft Rechnung tragen. Dafür müsste das traditionelle Verwaltungsrollenverständnis durch ein prozessorientiertes, unkonventionelleres Vorgehen ersetzt werden.

*"So wie ich das Konzept verstehe, ist eigentlich alles offen. Man sagte schon damals, es sei ein Prozess, der sich immer wieder den wechselnden Bedürfnissen anpassen müsste. Wenn die Mieterschaft zum Beispiel findet, wir haben die Nase voll und möchten eine vernünftig professionell funktionierende Verwaltung, und diese sollte zwei Hauswarte bestellen und wir sagen denen, was ihr Pflichtenheft ist, dann sollten sie das tun können... Man müsste sich fragen, wo ist man jetzt, was heisst jetzt das? Man müsste genau definieren, wie so ein Prozess in Gang gesetzt und moderiert wird und wie auf Veränderungen reagiert werden soll." (Vertreterin ehemalige Mieterkontaktstelle)*

Aus der Sicht des Bauverwalters könnte sowohl eine regelmässige Kontrolle von baulichen oder technischen Mängeln als auch eine professionelle Mithilfe oder Beratung bei der Pflege des Aussenraums die Bewohnerschaft entlasten und gleichzeitig den befürchteten "Verslumungstendenzen" entgegenwirken. Auszugehen wäre dabei von einer Position, die der Mieterschaft nicht Nachlässigkeit, sondern eher Nicht-Wissen attestiert.

*"Im Umgang mit den Aussenräumen fehlt das nötige Wissen. Es bräuchte eigentlich gar nicht viel. Ich selber würde sagen, jedes Jahr kommt dreimal der Gärtner. Einer, der sich damit identifizieren, die Leute animieren und ihnen zeigen kann, wie es gemacht werden müsste. Das kann nicht mit Befehlen gelöst werden. In den Häusern sollte man jährlich zweimal einen Rundgang machen und den Leuten halt sagen, ihr müsst die Türen ölen oder die Fensterbeschläge nachziehen. Es braucht jemanden, der diese Mängel sieht. Wir haben sehr gute Hauswarte, die die Verantwortung dafür übernehmen könnten. Wenn man etwas än-*

*dern will, muss man die Leute nicht kritisieren, sondern informieren, unterstützen." (Bauverwalter CMS)*

## Zusammenfassung

Die ursprüngliche Absicht der CMS, den zukünftigen Mieterinnen und Mietern im Rahmen des Selbstverwaltungsmodells grösstmöglichen Gestaltungsspielraum und Selbstverantwortung zu bieten, sucht nach wie vor ihresgleichen im schweizerischen Mietwohnungsbau. Dass die Patria mitmachte und die beiden Verwaltungen in konstruktiver Zusammenarbeit versuchen, die dem Modell innewohnenden Schwierigkeiten zu meistern, ist nicht selbstverständlich.

Auf der Ebene der Hausvereine funktioniert der gewählte Ansatz nach wie vor erstaunlich gut, was in Anbetracht der komplexen Mieterzusammensetzung (Sprach- und Kulturunterschiede, mehrfachbelastete Haushalte etc.) eine beachtenswerte Leistung der Bewohnerschaft darstellt. Die Selbstverwaltung fördert soziale Kontakte und Nachbarschaftshilfe in den Hausvereinen und innerhalb der Siedlung. Auch die Möglichkeit, bei Mieterwechsel die Nachmieter/innen auswählen zu können, wird weiterhin sehr geschätzt. Engagement und Interesse, einen Beitrag an das Siedlungsleben zu leisten, sind bei vielen Bewohner/innen nach wie vor gross. Nicht alle können oder wollen aber den diesbezüglich hohen Erwartungen entsprechen, was zu Konflikten in und zwischen Hausvereinen führt. Einige Hausvereinspräsident/innen fühlen sich in solchen Situationen überfordert und von den Liegenschaftsverwaltungen wenig unterstützt.

Die Selbstverwaltung auf Siedlungsebene, d.h. die Vollversammlung als Entscheidungsgremium, wird von den meisten Befragten als unbefriedigend empfunden. Dieser basisdemokratische Ansatz ist in Anbetracht der Siedlungsgrösse und der Bewohnerzusammensetzung ungünstig. Die Teilnahme an den Vollversammlungen ist geringer geworden. Der Entscheidungsmodus nach Mehrheitsbeschluss scheint sich nicht zu bewähren, u.a. auch deshalb, weil Beschlüsse nicht durchgesetzt werden können, da niemand dafür verantwortlich ist oder die Kompetenzen dazu hat. Die Arbeit der Liegenschaftsverwaltung wird von der Bewohnerschaft der beiden Siedlungsteile unterschiedlich beurteilt. Vor allem engagierte Bewohnerinnen und Bewohner haben den Eindruck, dass die CMS als Initi-

antin des Selbstverwaltungsmodells dieses nicht mehr genügend unterstützt. Die geäußerte Kritik bezieht sich vor allem auf die mangelnde Kontinuität und eine wenig glückliche personelle Besetzung in der Liegenschaftsverwaltung, eine Situation, welche die CMS inzwischen geändert hat. Zumindest ein Teil der geäußerten Enttäuschung auf Seiten der Bewohnerschaft wie auf Seiten der CMS-Vertreter scheint auch in gegenseitig unrealistisch hohen Erwartungen zu gründen.

Der Verwaltung im Helvetia Patria-Teil wird generell Grosszügigkeit und Professionalität attestiert. Die Helvetia Patria-Mieterschaft ist durchmischer und scheint zumindest ideell bescheidenere Ansprüche an die Verwaltung zu stellen.

Gemeinsam ist beiden Liegenschaftsverwaltungen, dass sie auf bestehende Schwierigkeiten in der Vergangenheit eher reagiert als aktiv nach neuen Lösungen und Anpassungen des Modells gesucht haben. Die Einsicht wächst, dass das Motto "Ihr müsst die Probleme und Konflikte selber lösen - das gehört zum Modell" sich nicht bewährt hat. Auf oberster Führungsebene ist in beiden Organisationen klar, dass Handlungsbedarf besteht. Die Vorstellungen bezüglich allfälliger Änderungen sind noch nicht ausformuliert, d.h. es werden u.a. von der vorliegenden Evaluation Hinweise auf mögliche Vorgehensweisen erwartet (vgl. Kapitel Schlüsse und Empfehlungen).

Die grundsätzlichen Konflikte scheinen sich einerseits aus dem Spannungsfeld inhärenter Interessengegensätze zwischen den wirtschaftlich legitimen Zielen der Eigentümerinnen und den Erwartungen der Bewohnerschaft zu ergeben. Andererseits müssen sich Rechte und Pflichten die Waage halten und gegenseitige Erwartungen und Wahrnehmungen ausdiskutiert werden.

Rückblickend ist festzustellen, dass die Eigentümerinnen zu wenig erkannten, dass - wie bei einem Neubau - nicht nur die Qualitäten des Konzeptes, sondern auch die Qualität des Unterhalts und der Weiterentwicklung des Selbstverwaltungsprozesses, für den mittel- und langfristigen Erfolg wichtig sind. Ein Grund mag darin liegen, dass das Modell stark auf die engagierte und relativ homogene ursprüngliche CMS-Mieterschaft zugeschnitten war und dort auch leidlich gut funktionierte (Partizipationsgrad). Der andersartig zusammengesetzten Mieterschaft im Helvetia Patria-Teil und den Mieter- und Verwaltungswechseln trug es jedoch zu wenig Rechnung.

Ein erneuter expliziter Grundsatzentscheid für die Weiterführung und wo nötig Anpassung des Modells könnte einen positiven Prozess in Gang bringen, in dem gemeinsam mit der Bewohnerschaft Problembereiche identifiziert und Lösungsmöglichkeiten gesucht werden.



# Mobilität und Sesshaftigkeit

## 7.1 Widersprüchliche Ziele

Die Wohnungsstruktur im St. Johann-Quartier war und ist gekennzeichnet durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kleinhaushalten. Darin begründet sich zu einem guten Teil die hohe Mobilitätsrate im Quartier.

Ein für den Davidsboden formuliertes Ziel war es, zu einer Stabilisierung der Wohnbevölkerung im Quartier beizutragen. Schöne, helle, preisgünstige Wohnungen mit grosszügigen Grünflächen, gekoppelt mit der ursprünglichen Mietermitgestaltung und der Selbstverwaltung der Siedlung sollten ein attraktives Paket für eine vielfältige Bewohnerschaft, vor allem auch für junge Familien, darstellen.

Das Paket war gut geschnürt und bleibt bis heute attraktiv, die Nutznießer/innen jedoch wechseln. Die Mobilitätsrate im Davidsboden liegt zwar unter dem schweizerischen Durchschnitt, nichts desto trotz ist sie grösser als die Eigentümerinnen hofften.

### 7.1.1 Mit zehn Jahren Wohndauer hatten wir schon gerechnet

Dass die Mobilität in der Siedlung Davidsboden zu hoch ist, darüber sind sich die Vertreter der CMS- und Helvetia Patria-Liegenschaftsverwaltung einig. Die Verwaltung der Helvetia Patria macht sich differenzierte Überlegungen zur Stabilität ihrer Bewohnerschaft: Wegzugerinnen aus ihrem Siedlungsteil werden über ihre Auszugsgründe befragt und die Dossiers sämtlicher ehemaliger Mieterhaushalte aufbewahrt. Dennoch hat die Verwaltung noch nie überprüft, wie die Mobilitätsrate im Davidsbo-

den im Vergleich mit derjenigen in anderen WEG-finanzierten Helvetia Patria-Siedlungen der frühen 90er Jahre aussieht. Auf die Frage nach plausiblen Gründen für die vermeintlich hohe Mobilitätsrate werden der hohe Ausländeranteil im Davidsboden, der Standort der Siedlung im benachteiligten St. Johann-Quartier und auch das WEG-Modell genannt.

*"Der Ausländeranteil im Davidsboden ist sehr hoch, es hat viele Zuzüger aus dem Matthäusquartier. Die Stabilität ist je nach Haus und Hausverein unterschiedlich; aber nicht nur der Ausländeranteil ist ausschlaggebend. Ein "Besserschlechter-Vergleich" zwischen den einzelnen WEG-Überbauungen ist aber sehr schwierig, weil auch Faktoren wie Standort, regionale Wirtschaftsentwicklung usw. mitspielen." (Leiter Liegenschaften Helvetia Patria)*

Die CMS-Verwaltung befragt ihre Wegzuger/innen nicht über den Grund ihres Wegzugs. Da sie keine weiteren WEG-finanzierten Siedlungen besitzt, fehlen ihr Vergleichsdaten. Die Verwaltungsvertreter vermuten aber im Vergleich zu ihren anderen Mietüberbauungen "eine massiv grössere Fluktuation im Davidsboden" und verweisen auf einen Zusammenhang zwischen Mobilitätsverhalten und der Identifikation der Bewohnerschaft mit der Siedlung. Die CMS-Vertreter sind enttäuscht, dass sich ihre Erwartungen nicht erfüllen. Direktion und Verwaltung hatten gehofft, mit dem attraktiven Angebot die Bewohnerschaft langfristig an die Siedlung zu binden.

*"Die Stabilität der Bewohnerschaft ist im Vergleich mit anderen Wohnsiedlungen dieser Grössenordnung im Davidsboden besser, aber sie entspricht nicht dem, was wir beabsichtigten. Ich hoffte wirklich, dass die Bewohner/innen im Durchschnitt fünf bis zehn Jahre dort wohnen bleiben." (Bauverwalter CMS)*

### **7.1.2 Im Vergleich steht der Davidsboden gut da**

Wer, wie die Eigentümerinnen des Davidsbodens, primär für eine junge, aktive, städtische Mieterschaft plant und baut, muss sich bewusst sein, dass junge Leute oft mehrere Wohnformen erproben, bevor sie eine eigene Familie gründen. Zudem verändert sich die Haushaltgrösse von jungen Familien überdurchschnittlich häufig: Familiennachwuchs weckt das Bedürfnis nach grösseren Wohnungen. Im Weiteren kommen heute auf 100 Eheschliessungen 41 Scheidungen, am häufigsten zwischen dem fünften und dem neunten Ehejahr.<sup>50</sup> Scheidungen führen oft zu Wohnungskündigungen. Das durch die Siedlung Davidsboden primär ange-

---

<sup>50</sup> Bundesamt für Statistik, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung für 1997.

sprochene Mietersegment ist also weit mobiler als beispielsweise die über 45-jährige Bevölkerung.

Die Eigentümerinnen haben sich durch die Konzentration auf junge Familien als Zielgruppe und die Hoffnung auf tiefe Mobilitätsraten in der Siedlung widersprüchliche Ziele gesetzt. Die effektiven Mobilitätsraten im Davidsboden erstaunen deshalb doppelt.

Vergleicht man nämlich die Mobilitätsrate im Davidsboden mit dem gesamtschweizerischen Durchschnitt der Mobilität in Mietwohnungen, so können die Eigentümerinnen stolz sein: Für alle Wohnungstypen weist der Davidsboden deutlich tiefere Werte auf als die durchschnittlichen Werte in der Schweiz (vgl. Tabelle 5).

Nach Wohnungsgrössen betrachtet, zeigt sich auch im Davidsboden (mit Ausnahme der 4-Zimmerwohnungen) die bekannte Wechselwirkung: je kleiner die Wohnung, desto grösser die Wechselrate<sup>51</sup>.

**Tabelle 5: Vergleich jährliche Mobilitätsrate Davidsboden / Schweiz**

Wohnungsgrösse	Davidsboden <sup>52</sup>	Schweiz 1995 <sup>53</sup>
5Zi-Wohnungen	6%	14% <sup>54</sup>
4Zi- Wohnungen	13%	18%
3Zi- Wohnungen	12%	20%
2Zi- Wohnungen	14%	23%
Total	13% <sup>4</sup>	20% <sup>55</sup>

Zudem: Nicht jeder Umzug ist ein Wegzug. Da siedlungsinterne Umzüge in der obigen Mobilitätsrate für den Davidsboden eingerechnet sind (d.h. als Wechsel gelten), stellt sich die Situation für die Siedlung als Ganzes noch besser dar. Von den Erstmieter/innen, die nicht mehr in der 1991 bezogenen Wohnung leben, sind mindestens siebzehn innerhalb ihres

51 Der im Trend abweichende höhere Prozentsatz für Wechsel in 4-Zimmerwohnungen lässt sich mit der hohen Zahl der Umzüge in den Häusern der Hofgasse und möglicherweise auch damit begründen, dass die 4-Zimmerwohnungen für einige Familien zu klein wurden.

52 Jährliche Mobilitätsrate Davidsboden auf der Basis von 7.5 Jahren (Herbst 91 bis Frühling 99) gerechnet. Quelle: Erhebungen der CMS und Helvetia Patria, Mai 1999.

53 Metron Raumplanung; Mietrecht, Transaktionskosten und schweizerischer Wohnungsmarkt, 1.

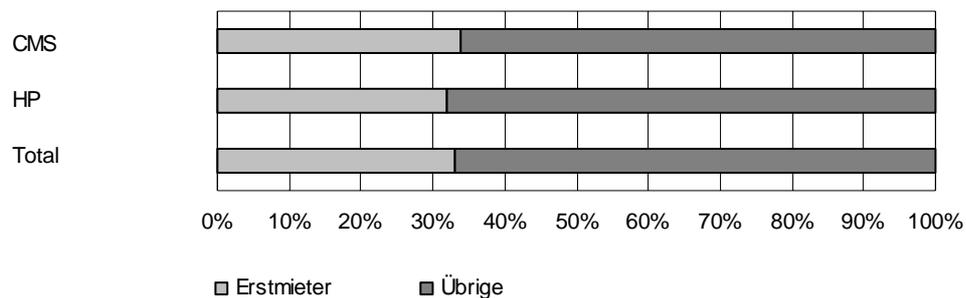
54 Diese Kategorie beinhaltet Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern.

55 Nach Auskunft des Planungsbüros Wüest & Partner in Zürich (Immo-Monitoring) beträgt die gesamtschweizerische Mobilitätsrate in Mietwohnungen nach wie vor 20%.

Hauses oder innerhalb der Siedlung umgezogen. Diese Zahlen basieren auf Aussagen von Verwaltern und Bewohner/innen der Siedlung. Die genaue Zahl der siedlungsinternen Umzüge lässt sich aufgrund fehlender Daten nicht ermitteln. Die Helvetia Patria-Daten lassen jedoch auf dreizehn Umzüge innerhalb der Siedlung schliessen. Dazu kommen mindestens vier CMS-interne Umzüge und ein Haushalt, der aus dem Davidsboden aus- und später wieder eingezogen ist.

Nach acht Jahren ist immerhin noch jede dritte Wohnung in der Siedlung Davidsboden von Erstmieter/innen belegt (vgl. Grafik 9). Erstaunlicherweise unterscheiden sich die beiden Siedlungsteile darin nur marginal: Im CMS-Teil wohnen noch 34% Erstmieter/innen, im Helvetia Patria-Teil 32%. Das in vieler Hinsicht in den Siedlungsteilen unterschiedliche Profil der ursprünglichen Bewohnerschaft (bezüglich Nationalitätenmix, Haushaltzusammensetzung, Erwerbskategorie, Haushalteinkommen und Belegungsdichte) hatte also keinen Einfluss auf die Dauer der Sesshaftigkeit.

**Grafik 9: Erstmieter-Haushalte nach Eigentümerinnen 1999<sup>56</sup>**



Auch das Mietermitwirkungsmodell der CMS, von dem die Eigentümerinnen angenommen hatten, dass es massgeblich zur Förderung der Sesshaftigkeit beitragen würde, blieb offenbar ohne Einfluss auf die Mietdauer der Erstmieter/innen.

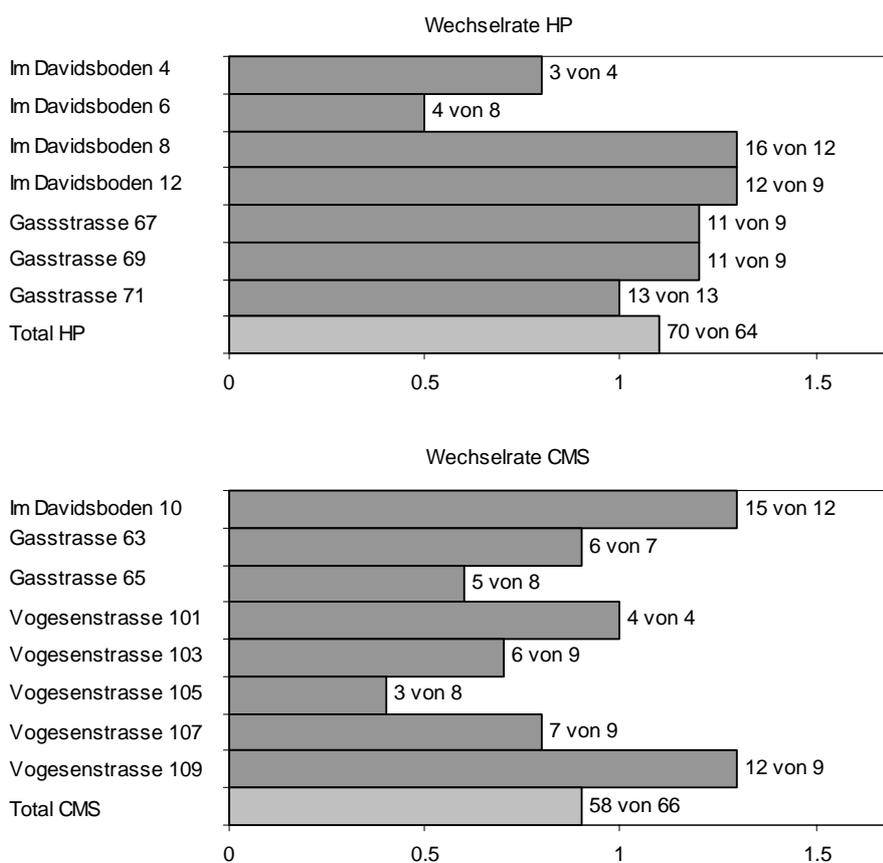
### 7.1.3 Durchschnittlich ein Mieterwechsel pro Wohnung

Im Durchschnitt ist zwischen 1991 und Mai 1999 ein Mieterwechsel pro Wohnung erfolgt. Im Helvetia Patria-Teil sind 70 Wechsel auf 64 Wohnungen zu verzeichnen, was einer durchschnittlichen Wechselrate von 1.1 pro Wohnung entspricht. Im CMS-Teil ist diese mit 0.9 etwas tiefer: Dort erfolgten seit 1991 nur 58 Wechsel auf 66 Wohnungen. Die Gründe für

<sup>56</sup> Wohnungen, in denen noch die selben Mieter wohnen wie 1991.

die geringere Wechselrate bei der CMS werden aus der nachfolgenden Aufschlüsselung der Mieterwechsel nach Häusern ersichtlich. Hier zeigt sich ein aufschlussreiches Bild stabiler und fluktuierender Hausvereine. (Zur Situierung der Häuser vgl. Kapitel Entstehungsgeschichte und Bau der Siedlung, Abb. 3).

**Grafik 10:** Mieterwechsel nach Siedlungsteil und Haus seit 1991<sup>57</sup>



Auffallend sind die markanten Unterschiede zwischen der tiefsten Wechselrate von 0.4 pro Wohnung an der Vogesenstrasse 105, wo bis vor kurzem noch die gesamte ursprüngliche Bewohnerschaft im Haus wohnte, und der höchsten von 1.3 in den Häusern Davidsboden 8 und 10, Davidsboden 12, und Vogesenstrasse 109.

Die hohe Wechselrate im Davidsboden 8 und 10 erklärt sich nach übereinstimmenden Aussagen von Erstmieter/innen und Hausvereinspräsident/innen primär aus der exponierten Lage dieser Bauten entlang der

<sup>57</sup> Erhebungen der CMS und Helvetia-Patria im Mai 1999

Hofgasse. Auch der Wohnungsmix mag eine Rolle spielen: Im Davidsboden 10 befinden sich vier behindertengerechte Kleinwohnungen. Sie folgen dem Trend, dass Kleinwohnungen mehr Wechsel zu verzeichnen haben.

Der häufige Wohnungswechsel im Davidsboden 12 scheint mit der schwierigen Zusammensetzung der Bewohnerschaft und mit dem Lärm von der naheliegenden Entenweidstrasse zu tun zu haben. Zudem sind die Wohnungen im Erdgeschoss dunkel, der Aussenraumanteil ist gering und nicht sehr attraktiv. Das Wohnumfeld ähnelt dem der ebenfalls exponierten Häuser an der Gasstrasse 67 und 71.

Die Häuser entlang der Gasstrasse sind allgemein von Verkehrs- und Strassenbahnlärm betroffen. Die Helvetia Patria-Häuser Gasstrasse 67 bis 71 sind zudem durch Lärm des nahen Güterbahnhofs und durch Werkverkehr der Nordtangenten-Baustelle auf der Entenweidstrasse belastet; der Anteil an Aussenraum im Westhof ist vergleichsweise gering. Die Hausvereine wiesen zeitweise belastende Zusammensetzungen auf.

*"Im Haus wohnten mehrere Alkoholabhängige und ein Psychischkranker, der nicht betreut wurde." (Wegzöger)*

An der Vogesenstrasse 109 sind mindestens zwei Haushalte hausintern umgezogen, was die Wechselrate auf 1.1 reduziert, wenn man diese internen Umzüge nicht mitrechnet.

Die CMS-Häuser entlang der Vogesenstrasse weisen fast durchwegs tiefere Wechselraten auf. Mit Ausnahme des Hauses Vogesenstrasse 109 ist die Lage hier ruhiger. Die Bewohnerschaft ist eher homogen; viele der Bewohner kannten sich schon vor dem Einzug. Hier sind auch einzelne 5-Zimmerwohnungen zu finden.

## 7.2 Mobilität aus Sicht der Weggezogenen

Die wichtigsten Ergebnisse aus vierzehn Telefoninterviews mit Wegzöger/innen aus dem Davidsboden sollen die vielfältigen Gründe für Wegzüge illustrieren ohne einen Anspruch auf Repräsentativität stellen zu können. Die vierzehn befragten Wegzöger/innen wohnten zwischen 1,5 und 7,5 Jahren im Davidsboden. Zehn von ihnen waren Erstmieter/innen.

### 7.2.1 Auch innovative Wohnmodelle werden selten auf ewig gewählt

Während die beiden Bauträgerschaften auf langfristige Mietverhältnisse und eine stabile Mieterschaft hofften und mit der angebotenen Mietermitgestaltung und Selbstverwaltung ein identifikationsstiftendes Wohnen ermöglichen wollten, fasste nur ein kleiner Teil der Mieterschaft beim Bezug der neuen Siedlung eine ähnlich langfristige Perspektive ins Auge. Nur drei der vierzehn befragten Wegzuger/innen sind mit der Absicht in die Siedlung Davidsboden gezogen, dort auch langfristig wohnen zu bleiben. Die elf anderen hatten keine konkreten Vorstellungen über ihre Bleibedauer oder planten von Anfang an nicht länger als "vielleicht so fünf, sechs Jahre" im Davidsboden zu bleiben.

Wird eine unpassende Wohnungsgrösse als Wegzugsgrund genannt, dürfen dahinter zu einem guten Teil wieder persönliche Gründe vermutet werden: Veränderte Haushaltstrukturen führen zu veränderten Anforderungen an Grösse und Qualität der Wohnung. Ein Blick auf die Entwicklung von Haushaltgrössen und -zusammensetzungen der befragten Weggezogenen weist auf die sozio-demografische Dynamik hin, die unsere Gesellschaft heute prägt: Bei nicht weniger als acht von vierzehn Haushalten haben sich Struktur und/oder Grösse in der Zeit zwischen Ein- und Wegzug verändert. Fünf Beispiele aus den Telefoninterviews illustrieren die Dynamik solcher Haushaltsgeschichten:

- Ein ursprünglicher Einpersonenhaushalt hat sich zu einer Wohngemeinschaft erweitert.
- Ein vierköpfiger Familienhaushalt spaltet sich auf: Es entstehen zwei Haushalte mit jeweils einem alleinerziehenden Elternteil und je einem Kind.
- Eine alleinerziehende Mutter schliesst sich mit einem Partner zu einem vierköpfigen Familienhaushalt zusammen.
- Ein Alleinerziehender, der mit zwei Jugendlichen in den Davidsboden einzog, lebte nach der Familienphase zuerst alleine und gründete dann einen neuen Haushalt mit seiner Partnerin.
- Getrennt und neu zusammengesetzt wird auch der Haushalt einer vierköpfigen Familie: Der Trennung in Alleinerziehenden- und Einpersonenhaushalt folgt ein "Patchworkhaushalt" mit zwei Erwachsenen und je zwei Kindern.

Interessant sind die Wegzugsgründe bei den sechs Haushalten, die mit längeren Perspektiven einzogen und "gerne im Davidsboden geblieben

wären", wie sie versichern. Drei von ihnen haben innerhalb des Davidsbodens eine grössere respektive kleinere Wohnung gesucht, zum gewünschten Zeitpunkt aber nicht gefunden. Zwei Wegzuger mussten zwischen dem Verbleib in der Siedlung und dem gemeinsamen Haushalt mit der neuen Partnerin wählen: Die eine wollte nicht in den Davidsboden ziehen, der anderen wollte der "eigene" Hausverein keine Wohnung vermieten. Beim sechsten Haushalt war es der berufsbedingte Umzug in einen anderen Landesteil, der den Wegzug erzwang.

*"Ich wäre gerne geblieben, aber da war nichts frei. Dann sind wir halt weggezogen, aber nicht weit: Wir wohnen noch immer im Quartier. Das Quartier mochte ich sehr gern und mag es immer noch."*

Drei der befragten Wegzuger/innen haben den Davidsboden verlassen, weil sich ihre Anforderungen an den Wohnbereich mit dem Übertritt in eine neue Lebensphase geändert haben. Man wollte sich "definitiver" einrichten im städtischen Wohneigentum, in einer grossen Mietwohnung resp. in der Herkunftsregion.

*"Wir hätten die Wohnung beim Einzug in den Davidsboden gekauft, wenn das möglich gewesen wäre. Wir wohnen jetzt in einer Siedlung mit 49 Wohneinheiten im Eigentum. Ich finde das gut so. Ich hätte mit den Kindern nie irgendwo für mich wohnen wollen."*

Kaum einer der Weggezogenen spricht sich klar gegen das Konzept der Selbstverwaltung aus, einige befürworten es nach wie vor explizit, verweisen aber auch auf vorhandenes Verbesserungspotenzial wie "die vielen Sitzungen vermisste ich nicht", oder "ich beteilige mich lieber an einer Aktion als an die VV zu gehen" oder "die Selbstverwaltung sollte etwas hierarchisiert werden, mit Delegierten zum Beispiel".

Nicht erfüllte Erwartungen haben bei immerhin vier der Befragten zum Wegzug aus der Siedlung Davidsboden geführt.

*"Aufwand und Ertrag stimmten einfach nicht mehr. Wir waren ausgebrannt von unserem Engagement - enttäuscht über Haltung und Verhalten der Verwaltungen. Dem mangelnden Engagement mancher Mitbewohner/innen und steigenden Mieten standen 10 Stunden Gratisarbeit pro Woche gegenüber".*

Keiner der Weggezogenen bestätigt die oft geäusserte Vermutung, junge Familien zögen wegen des hohen Ausländeranteils in den Schulen des Quartiers weg.

Die steigenden WEG-Mieten waren für niemanden unter den befragten Wegzuger/innen der ausschlaggebende Grund für den Wohnungswechsel;

sie trugen aber als längerfristige Perspektive da und dort zum Entscheid für den Wegzug bei.

Ein Vergleich der in den Interviews genannten Wegzugsgründe mit den Resultaten der Basler Wanderbefragung 1998<sup>58</sup> zeigt grundsätzliche Übereinstimmung: Rund 70% der Wegzüge erfolgen aus persönlichen Gründen oder aufgrund unpassender Grösse und Qualität der Wohnung. Bei den befragten Wegzuger/innen aus dem Davidsboden sind es sogar rund 80%.

**Tabelle 6: Vergleich Hauptwegzugsgründe Davidsboden und Basel-Stadt**

	Kanton Basel-Stadt <sup>59</sup>	Davidsboden
Persönliche Gründe	33%	43%
Grösse und Qualität der Wohnung	35%	36%
Umweltsituation und Wohnumfeld	20%	14%
Politische und gesellschaftliche Situation	8%	7%
Sonstiges	4%	0%
	100% N=2084	100% N=14

### 7.2.2 Wohin sie zogen

Fährt das Zügelauto vor im Davidsboden, bedeutet das nicht zwingend, dass die angestrebte Stabilität der Quartierbevölkerung leidet: Jede/r vierte zieht innerhalb des St. Johann-Quartiers um, mehr als die Hälfte aller Wegziehenden bleibt dem Stadtkanton treu. Mit insgesamt 46% ist der Anteil der vom Davidsboden aus dem Kanton Wegziehenden allerdings bedeutend höher als derjenige der Wegziehenden aus dem übrigen Kantonsgebiet: Von den im Rahmen der Wanderungsbefragung 1998 erfassten 32'000 Wegziehenden fanden lediglich 34% ihren neuen Wohnsitz ausserhalb der Kantonsgrenzen.

58 Statistisches Amt des Kantons Basel Stadt, Wanderungsbefragung 1998.

59 Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Wanderungsbefragung 1998, 4.

**Tabelle 7: Wegzöger/innen vom Davidsboden nach Zielort 1992 - 1999<sup>60</sup>**

	insgesamt	in Prozent
Innerhalb St. Johann	47	13%
Innerhalb übriges Kantonsgebiet	151	41%
Ausserhalb Kanton	170	46%
Total	368	100%

### 7.2.3 Auch im Rückblick eine lässige Art zu wohnen

Es sei vorweggenommen: Die Antworten auf die Frage "Was haben Sie im Rückblick am Davidsboden geschätzt?" und "Was aus dem Davidsboden hätten Sie gerne an Ihren neuen Wohnort mitgenommen?" sind praktisch identisch mit der Beschreibung der positiven Wohnqualitäten der gegenwärtigen Bewohnerschaft der Siedlung (vgl. Kapitel Siedlungs- und Wohnungsqualitäten). Auch die befragten Wegzöger/innen nennen die sozialen Qualitäten der Siedlung zuerst: Nachbarn aus Haus und Siedlung, das Zusammensein und -arbeiten in Hausverein, Bar und an Festen. Auch das Wohnumfeld, das Kontakte fördert, wird wiederholt erwähnt: "die Parkatmosphäre", "der Innenhof, die Hofgasse, das war wirklich eine Begegnungsfläche. Ich liebte die Laubengänge". Andere räumlich-architektonische Qualitäten werden ebenfalls als positiv, jedoch seltener genannt: die grosse, schöne Wohnung, Wintergarten und Balkon. Vereinzelt wird auch das St. Johann-Quartier aus der Retrospektive geschätzt und ruhigeren, aber auch langweiligeren Quartieren mit "Gartenhagdenken" gegenübergestellt. Mehr als die Hälfte der befragten Wegzöger/innen erwähnt auch "das Besondere" am Davidsboden, das Selbstverwaltungsmodell und die soziale Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen als eine für sie wichtige, positive Erinnerung.

Relativiert werden diese vorwiegend positiven Beschreibungen mit Hinweisen auf die geforderte Toleranz gegenüber Kinderlärm, mangelnde Privatsphäre an der Hofgasse, ungleiche Arbeitsbelastung innerhalb der Hausvereine usw. Andere negative Aspekte sind Einzelnennungen: der Strassenlärm, die fehlenden Grünflächen, die hohe Dichte oder auch das

<sup>60</sup> Erhebungen Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, Januar 2000.

"Gstürm im Haus um den Treppenputz", psychisch belastende Nachbarn und das erforderliche zeitliche und emotionale Engagement für die Selbstverwaltung.

## 7.3 Zuzugsgründe und Herkunft von Erstmietern und Neuzuzügern

### 7.3.1 Unverändert attraktiv

Alle Erstmieter/innen wurden 1991 nach ihren wichtigsten Einzugsgründen befragt.<sup>61</sup> Eine bessere Wohnversorgung stand für den Grossteil im Vordergrund. Viele mieteten im Davidsboden eine grössere Wohnung als sie vorher hatten. Zwei Drittel der Befragten bestätigten auch, dass sich ihre Wohnsituation insgesamt mit dem Einzug in die Siedlung verbessert hatte.

Die CMS-Erstmieter/innen nannten die Kinderfreundlichkeit der Siedlung als wichtigsten Einzugsgrund, gefolgt von der Mitsprachemöglichkeit im Rahmen der Selbstverwaltung. An dritter Stelle standen Veränderungen des eigenen Haushalts, gefolgt von den Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Wohnung und Bekannten, die ebenfalls in die Siedlung einzogen. Anders sah die Reihenfolge bei den damaligen Patria-Mietern aus. Wichtigster Grund für ihren Einzug war die Veränderung des eigenen Haushalts. Zweithäufigster Grund war die Kündigung der alten Wohnung. An dritter Stelle folgte die Mitsprachemöglichkeit durch die Selbstverwaltung, dann die relative Kostengünstigkeit der Wohnung und Bekannte, die auch in den Davidsboden zogen.

Heute halten sich Erstbewohner/innen und Neuzuzüger/innen die Waage. Trotzdem hat sich die ursprüngliche Bewohnerstruktur nicht wesentlich verändert. Das Interesse an freiwerdenden Wohnungen bleibt gross. "Seit wir diese Vermietungstafel draussen stehen haben, bekomme ich vier, fünf Anrufe pro Tag", sagt der CMS-Liegenschaftsverwalter. Es sind, mit Ausnahme der Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Wohnung, noch immer dieselben Gründe, die Neuzuzüger/innen - die Mehrheit sind Haushalte mit kleinen Kindern - trotz gestiegener Mietzinse bewegen, in den Davidsboden zu ziehen. In einem Gruppengespräch mit sechs Neuzu-

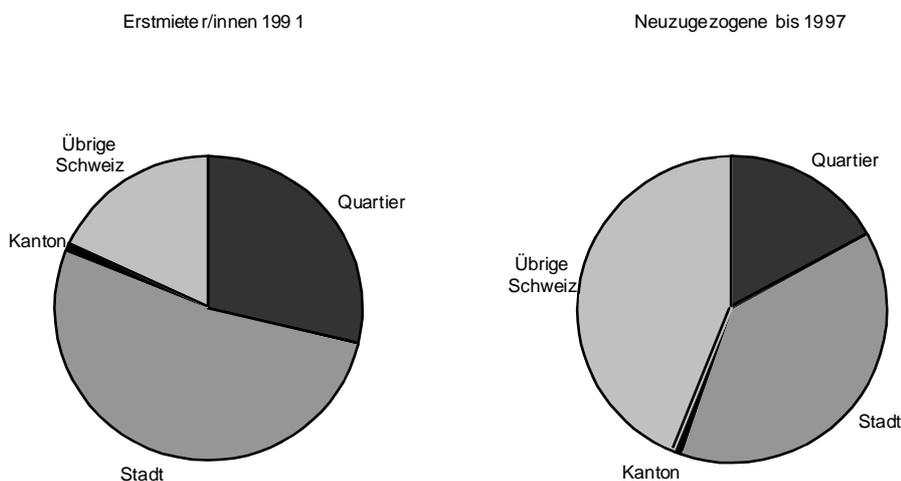
---

61 Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, 71.

zöger/innen nennen alle vier Teilnehmenden mit jüngeren Kindern die Kinderfreundlichkeit der Siedlung als wichtigsten Grund neben der Möglichkeit, selbst Kontakte spontan pflegen zu können. (vgl. auch Kapitel Siedlungs- und Wohnungsqualität). Für drei der sechs Neuzuzöger/innen war die Selbstverwaltung ebenfalls wichtig. Zudem funktioniert Mund-zu-Mund Propaganda auch hier: Drei der Neuzuzöger/innen hatten schon Bekannte in der Siedlung.

### **7.3.2 Kommen die Stadtrückwanderer doch?**

Beim Bezug der Siedlung kamen rund 80% der Mieter/innen in beiden Siedlungsteilen entweder aus dem Quartier St. Johann oder aus der Stadt Basel. Interessant ist, dass sich bei den zwischen 1992 und 1997 neu Zugezogenen dieser Anteil auf etwas mehr als die Hälfte reduziert hat, während gleichzeitig 44% aus der übrigen Schweiz, was auch den Kanton Basel-Land einschliesst, zuzogen (vgl. Grafik 11). Was "übrige Schweiz" im Sinn der Herkunftsorte bedeutet, lässt sich nicht feststellen. Bei einem Teil dieser Neuzuzöger könnte es sich sehr wohl um Stadtrückwanderer handeln. Gewiss ist allerdings, dass diese Entwicklung neue Steuerzahler/innen in die Stadt gebracht hat. Ein willkommener Effekt, auch wenn er vor acht Jahren (bei der damals guten städtischen Finanzlage) nicht als Ziel formuliert wurde.

**Grafik 11: Zuzüger/innen nach Herkunftsort von 1991 bis 1997<sup>62</sup>**

Von Verwaltungs- wie auch von der Bewohnerseite werden die Neuzuzüger/innen als Gruppe eher problematisiert. Mieterwechsel, auch siedlungsinterne, verursachen Folgekosten monetärer und anderer Art für die Liegenschaftsverwaltungen, aber auch für die betroffenen Hausvereine. Sie bedeuten Zeitaufwand für die Suche von Nachfolgemietern/innen und deren Einführung in die Selbstverwaltung. Mieterwechsel lösen bei den Zurückbleibenden oft Enttäuschung (vielleicht auch mal Erleichterung) aus: Sie bedeuten Verlust von Freundschaften und einer gemeinsam geteilten Vergangenheit. Seltener sind positive Äusserungen zum Potential von Neuzuziehenden, die neue Energie und das nötige Engagement zur Weiterentwicklung und Erneuerung der Siedlungsgemeinschaft mitbringen.

*"Immer wenn jemand von den Erstmietern auszieht, tut mir das weh. Das ist jetzt schon ganz anders; ich möchte es gar nicht bewerten. Und zu den neuen ist es schwierig, Kontakt zu finden. Das ist natürlich auch so, weil ich halt mit meinen Kindern nicht mehr am Sandkasten sitze." (Erstmieterin)*

62 Erhebungen Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 1997.

## Zusammenfassung

Das Ziel der Eigentümerinnen, im Davidsboden eine möglichst stabile Bewohnerschaft zu erreichen, steht im Widerspruch zu den strukturellen Merkmalen jener wichtigen Zielgruppe - junge Familien - für welche die Siedlung sehr attraktiv ist und auch sein sollte.

Die Eigentümerinnen hofften auf längere Wohndauern und eine sesshaftere Bewohnerschaft, obwohl die Siedlung im gesamtschweizerischen Vergleich sehr gut abschneidet (d.h. eine relativ tiefe Mobilitätsrate aufweist). Heute ist immerhin noch jede dritte Wohnung von Erstmietern/innen belegt.

Die Hypothese, dass Mietermitgestaltung und Selbstverwaltung sozusagen automatisch zu hoher Wohnstabilität führen, hat sich nicht bestätigt. Aus den Wegzugsraten auf unzufriedene Mieter/innen oder gar das Scheitern des "Modells Davidsboden" zu schliessen ist aber falsch: Wer aus dem Davidsboden wegzieht, kehrt ihm selten aus Enttäuschung den Rücken. Viel eher sind persönliche Gründe und lebensphasenbedingte neue Anforderungen an den Wohnbereich ausschlaggebend. In den Häusern, in denen sich Umzüge häufen, hat dies eher mit der exponierten Lage bezüglich Siedlungs- oder auch Strassenlärm zu tun als mit den unmittelbaren Nachbarn oder dem Selbstverwaltungsmodell. Der grosse Teil der befragten Wegzugerinnen hat gute Erinnerungen an die Zeit im Davidsboden.

Betrachtet man den früheren Wohnort der Neuzuzüger der Siedlung Davidsboden, so scheint es, als ob das ursprünglich nur bedingt erreichte Ziel, Rückwanderer in die Stadt zurückzuholen, sich mittelfristig erfüllen könnte.

# Wirtschaftlichkeit

## 8.1 Erstellungs- und Anlagekosten

### 8.1.1 Niedrige Erstellungskosten dank geschicktem Konzept

Die beiden Bauträgerschaften des Davidsbodens wählten bewusst ein kostengünstiges Überbauungskonzept und eine kostengünstige Bauweise mit Wohnungen ohne Zwangskomfort. Ziel beider Bauträger war es, mit baulichen, technischen und organisatorisch einfachen Massnahmen Bauten zu erstellen, die ein günstiges Verhältnis von Erstellungs- und Unterhaltskosten aufweisen. Die Erstellungskosten der Siedlung konnten tatsächlich sehr tief gehalten werden: Die erreichten Fr. 361.-/m<sup>3</sup> SIA (Gebäudekosten) beeindrucken um so mehr, als die Siedlung in einer ausgesprochen hochpreislichen Zeit gebaut wurde. In einem Vergleich von zwanzig architektonisch anspruchsvollen Wohnbauten schneidet die Siedlung Davidsboden bezüglich Erstellungskosten sehr gut ab (9%-11% unter den Durchschnittswerten bei den Gebäudekosten pro m<sup>3</sup> bzw. pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche).<sup>63</sup> Auch Vergleiche anderer Baukostenkennzahlen fallen für den Davidsboden günstig aus. Aus heutiger Sicht nennen die Architekten dafür folgende Gründe:

*"Ein wesentliches Kriterium sind sicher die kompakten Gebäudehüllen, die relativ tiefen Grundrisse und dadurch natürlich auch wenig Aussenhüllen. Die installationstechnischen Sachen konnten wir recht gut optimieren, vor allem die Kerne, die überall vertikal sauber durchlaufen." (Architekten)*

---

<sup>63</sup> Christen/Maier, Wohnbauten im Vergleich.

Die kostensparenden Elemente werden also vor allem im konzeptionellen Bereich geortet, in einem einfachen, durchgehenden, statischen Konzept ohne Wechsel mit volumetrisch einfachen Körpern. Die niedrigen Erstellungskosten erklären sich nicht über den Ausbaustandard.

Neben den niedrigen Erstellungskosten versuchten die beiden Bauträgerinnen und die Stadt Basel das Ziel kostengünstiger Wohnungen vor allem über zwei weitere Massnahmen zu erreichen: den Landerwerb im Baurecht und die Finanzierung der Siedlung über die Bundeshilfe WEG (Wohn- und Eigentumsförderungsgesetz).

### 8.1.2 Ohne Baurecht kein Davidsboden?

Schon in der Erstevaluation wurde klar, dass die Investoren im Allgemeinen das Baurecht eher als nachteilig beurteilen, weil dadurch das alleinige Verfügungsrecht über das Areal beschnitten wird und sie von einem Wertzuwachs des Bodens nicht profitieren können. Die beiden Eigentümerinnen der Siedlung sehen das auch heute noch so.

Die Gründe für die Stadt Basel, das Grundstück nicht zu verkaufen, sondern im Baurecht abzugeben, d.h. den Boden gegen einen jährlich auszureichenden Betrag zu "vermieten", spiegeln auch heute noch die Interessen der Stadt. Wirtschaftliche Überlegungen, mietpolitische Gründe und die Möglichkeit diverse stadtplanerische Auflagen mit dem Baurechtsvertrag verbinden zu können, sprechen aus Sicht der Stadt noch immer für diese Form der Landabgabe.<sup>64</sup>

Die Investoren hatten keine Wahl: Der Boden in der Stadt ist ein knappes Gut und die Stadt Basel als Anbieterin kann damit die Regeln weitgehend bestimmen. In einer ersten Phase haben die günstigen Baurechtsbedingungen sicher auch mitgeholfen, die Mietpreise niedrig zu halten, weil der Finanzbedarf der Investoren reduziert werden konnte. Mehr als einmal wurde im Verlauf der Interviews auch die Vermutung geäussert, dass das Projekt Davidsboden unter der Bedingung eines Landkaufs gar nicht zu Stande gekommen wäre. Das andauernde Abhängigkeitsverhältnis der Investoren von der Stadt als Baurechtsgeberin wird von diesen naturgemäss nicht nur geschätzt.

*"Ich frage mich, ob der Investitionsentscheid derselbe gewesen wäre, wenn man das Land zum Marktpreis hätte kaufen müssen. Wenn man damals die Vollkostenrechnung mit einem normalen Landpreis hätte machen müssen, hätte das*

---

64 Vgl. Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, 15

*wohl zu einer ganz anderen Beurteilung des Projekts geführt. (...) Die Gesamtkosten wären dann wahrscheinlich 20 bis 30% höher gewesen. Vielleicht wäre die ganze Siedlung anders konzipiert worden." (Leiter Immobilien CMS)*

*"Das mit dem Baurecht ist nicht geschickt. Das Modell ist zu unflexibel. Wenn sich der Marktwert einer Liegenschaft verändert, ist man im Baurecht aufgrund der Gesetze und der Vertragsmässigkeiten gebunden. Sie müssen mit einem Wert rechnen, der gar nicht mehr dem effektiven Wert entspricht." (Leiter Ressort Immobilien Helvetia Patria)*

1999 war eine Erhöhung des Baurechtszinses vorgesehen. Die Stadt als Baurechtgeberin verzichtete jedoch vorläufig darauf, weil sie davon ausgeht, dass die Bruttorendite der Eigentümerinnen durch eine Erhöhung unverhältnismässig geschmälert worden wäre. Der bisherige Zinssatz bleibt für weitere fünf Jahre gleich.

## 8.2 Verwaltungs- und Unterhaltskosten

### 8.2.1 Vorhandenes Zahlenmaterial erlaubt kaum Vergleiche

Für die Eigentümerinnen und Verwalter der Siedlung Davidsboden steht fest, dass die Siedlung durch hohe Verwaltungs- und Unterhaltskosten auffällt. Direkte Kostenvergleiche, beispielsweise mit den Erfahrungswerten des Bundesamts für Wohnungswesen BWO, können leider nicht angestellt werden.

Daten der Helvetia Patria erlauben immerhin eine Gegenüberstellung der Unterhalts- und angenommenen Verwaltungskosten im Davidsboden mit jenen einer weitgehend mit dem Davidsboden vergleichbaren Mietüberbauung. Die Referenzsiedlung steht ebenfalls in einem eher belasteten Wohnquartier in Basel. Sie stammt aus der gleichen Bauzeit und hat eine ähnliche Grösse. Tabelle zeigt die durchschnittlichen Kosten der beiden Siedlungen in den letzten sieben Jahren (1992-1998). Die Ausgaben sind pro Wohnungseinheit umgerechnet:

**Tabelle 8: Aufwand Verwaltung und Unterhalt im Davidsboden und in einer Vergleichssiedlung (Fr. pro Jahr und Wohnung)**

	Siedlung Davidsboden <sup>65</sup>	Vergleichssiedlung	Differenz
Normaler Unterhalt	729.-	556.-	31%
Verwaltungskosten	1'123.-	1'049.-	7%
Total	2012.-	1'647.-	23%

Unterhalt und Verwaltung der Siedlung Davidsboden sind in der Gegenüberstellung mit der Referenzsiedlung tatsächlich teurer. Der Unterschied versteckt sich massgeblich in der Kategorie "normaler Unterhalt". Darunter versteht die Helvetia Patria alle Aufwendungen für die Liegenschaft mit Ausnahme der Honorare für die Arbeit der Verwaltung und die Versicherungen. Enthalten sind also Kosten für sämtliche baulichen Massnahmen (z.B. die Reparatur einer Waschmaschine, Malerarbeiten, Instandstellungen bei Mieterwechsel).

Die Zahlen zum Verwaltungsaufwand in der Gegenüberstellung sind nicht aussagekräftig, da die Helvetia Patria für beide Siedlungen von einem Erfahrungswert von 5% der Nettomietpreise ausgeht.

Der Totalbetrag setzt sich aus zusätzlichen Aufwendungen zusammen wie Hauswartung, Versicherungen und einem mit "übriger Aufwand" bezeichneten Posten, welcher in der Vergleichssiedlung ohne Eintrag bleibt, in der Siedlung Davidsboden dagegen deutlich ausschlägt (rund Fr. 140.- pro Wohnung und Jahr). Nach Auskunft der Helvetia Patria handelt sich dabei um Spesen bzw. freiwillige Beiträge, die an die Hausvereine oder an den Siedlungsverein geleistet werden.

### 8.2.2 Erklärungen für die "hohen" Unterhalts- und Verwaltungskosten

Für die Tatsache, dass die Kosten für den normalen Unterhalt im Vergleich mit einer ähnlichen Siedlung im Davidsboden rund 30% höher ausfallen, lassen sich mehrere mögliche Erklärungen finden:

- Unsorgfältig ausgeführt, weil unter grossem Zeitdruck gebaut: Ein undichtes Flachdach, starke Senkungen bei den Unterlagsböden, Schimmel

<sup>65</sup> Durchschnittswerte 1992-1998 der Helvetia Patria zu Unterhalts- und Verwaltungskosten.

in den Badezimmern und ähnliches deuten auf Bauschäden hin, die in einer unsorgfältigen Ausführung begründet sein können. Nach Auskunft der Architekten gab es relativ viele kleine Garantiewerke, die tatsächlich auf die kurze Bauzeit zurückzuführen sind. Gravierende Mängel habe es aber keine gegeben.

- Höhere Ansprüche der Mieterschaft, die sich aus der Selbstverwaltung ergeben: Tatsächlich melden die Mieter/innen des Davidsbodens immer wieder Wünsche an, die vor allem auf die Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfelds zielen. Die Neugestaltung des Westhofs ist ein Beispiel dafür. Durch die Selbstverwaltung und die Teilnahme der CMS und der Helvetia Patria an den Sitzungen der Hausvereinspräsident/innen besteht eine institutionalisierte Möglichkeit, Wünsche aus der Mieterschaft gemeinsam zu formulieren und anzumelden.
- Höhere Abnutzung durch Dichte, Grösse, Lage der Siedlung: Eine grössere Abnutzung der Siedlung wird zwar teilweise vermutet, kann aber nicht nachgewiesen werden.

Inwieweit Eigenheiten des Selbstverwaltungsmodells zu höheren Unterhaltskosten beitragen, lässt sich nicht belegen. Denkbar ist immerhin, dass die selbstverwaltenden Bewohnerinnen und Bewohner durch die Aufgabe zum Teil überfordert sind, weil ihnen das nötige Know-how fehlt. Gerade im Unterhalt der technischen Anlagen und der Aussenanlagen liegt diese Vermutung nahe. Der technische Unterhalt der Heizung und der Anlagen in der Einstellhalle wurde denn auch nach einiger Zeit einem professionellen Hauswart übergeben.

*"Die laufenden Kontrollen, wie sie von einem Hauswart gemacht werden, finden im Davidsboden nicht statt. Ich denke dabei an das Kanalisationsproblem, das wir hatten. So etwas erlebten wir bei keiner anderen Überbauung. Das hängt schon etwas mit dem Selbstverwaltungsmodell zusammen... wahrscheinlich ist das technische Know-how gar nicht da." (Leiter Immobilien CMS)*

*"Wenn wir als Investor etwas in Zukunft weiter unterhalten und langfristig wahren müssen, dann müssen wir für eine gewisse Ordnung und Sauberkeit sorgen. Das hält uns am Schluss auch die Kosten in der Gesamtrechnung tief. Nach unserer Wahrnehmung werden die Unterhaltskosten in einer selbstverwalteten Siedlung einfach höher als bei einer Siedlung in einer anderen Form." (Leiter Ressort Immobilien Helvetia Patria)*

Leider wird der effektive Verwaltungsaufwand für die Siedlung Davidsboden weder von der CMS noch von der Helvetia Patria erhoben. Damit ist es nicht möglich, den Eindruck der Verwaltungen, die Siedlung Davidsboden zeichne sich durch einen sehr hohen Zeitaufwand für die Ver-

walter aus, auch zahlenmässig zu belegen. Die Aussagen der Verantwortlichen in der CMS und der Helvetia Patria stimmen aber weitgehend überein.

*"Der Verwaltungsaufwand im Davidsboden beträgt ca. eineinhalb mal soviel wie bei einer normalen Siedlung." (Liegenschaftsverwalter CMS)*

*"Der Aufwand für die Verwaltung des Davidsbodens ist sehr hoch (Abrechnung Hausvereine, Budget...). Der Aufwand für die Sitzungen der Hausvereinspräsident/innen ist in Ordnung (4x im Jahr ca. 2 Stunden). Sobald aber Arbeitsgruppen gebildet werden, wird es aufwendiger. Die Arbeit kommt schubweise, mal war es der Westhof, mal die Ausarbeitung des neuen Selbstverwaltungsvertrags." (Liegenschaftsverwalter Helvetia Patria)*

### **8.2.3 Ein Wort zu den Betriebs- und Nebenkosten**

Der grösste Brocken bei den Betriebskosten machen in der Siedlung Davidsboden sicher die Heizkosten aus. Diese Kosten sind Teil der Nebenkosten und werden direkt den Bewohnerinnen und Bewohnern verrechnet. Die Siedlung ist an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen, dessen Hauptzentrale sich am Voltaplatz, also in unmittelbarer Nähe der Siedlung Davidsboden befindet. Nach Auskunft der IWB, der Industriellen Werke Basel (Betreiberin des Fernwärmenetzes), sind die Erstellungskosten für eine Fernwärmeheizung etwas höher als die Erstellungskosten für eine konventionelle Heizung. Die Unterhaltskosten jedoch sind bei einer Fernwärmeheizung wesentlich kleiner als bei einer konventionellen Heizung (keine Reinigung/Revision von Tank, Brenner, Kamin). Bei den im Zeitpunkt dieser Evaluation geltenden Heizölpreisen, dürften die Betriebskosten für die Fernwärmeheizung in der Siedlung Davidsboden damit leicht unter den Betriebskosten liegen, die durch eine konventionelle Heizung jährlich anfallen würden.

Die klassischen Nebenkosten für die Hauswartung entfallen in der selbstverwalteten Siedlung Davidsboden für die Bewohner/innen ganz (der Hauswart, welcher sich um die technischen Anlagen und die Einstellhalle kümmert, wird von den Verwaltungen gemeinsam bezahlt). Es handelt sich um einen kleinen Betrag in der Grössenordnung von rund 1'000 Franken pro Jahr). Hier ist allerdings anzumerken, dass die Bewohnerinnen und Bewohner einen Beitrag in nicht monetärer Form zu leisten haben: Pro Haus und Woche wird der gesamte Zeitaufwand der Bewohnerschaft für die Selbstverwaltung auf 4 – 6 Stunden geschätzt.

#### **8.2.4 Die Wirtschaftlichkeit der Anpassbarkeit**

Das Baukonzept der CMS-Wohnungen im Davidsboden erfüllt weitgehend die Anforderungen des anpassbaren Wohnungsbaus. Es lässt im Vergleich zu konventionell gebauten Siedlungen einfachere und damit kostengünstige Grundrissanpassungen bei einem grösseren Umbau erwarten. Es war nie ein Ziel, die Wohnungen oft, also beispielsweise auch bei einfachen Mieterwechseln, zu verändern.

Da bis heute keine grösseren Umbauten vorgenommen wurden, lässt sich noch nicht beurteilen, ob sich die Vorinvestitionen in die Anpassbarkeit der Grundrisse gelohnt haben.

Die CMS ging etwas weiter als die Helvetia Patria und ermöglichte dank einer Vorinvestition von rund Fr. 2'000.- pro Wohnung (5.- Fr./m<sup>3</sup> SIA) der Erstmieterschaft ein Mitgestaltungsrecht in der Planungsphase. Diese Vorinvestition erlaubte also einerseits diese Art der Mitgestaltung und sollte andererseits die längerfristige Anpassbarkeit sichern. Die tiefe Leerstandsquote der CMS deutet darauf hin, dass durch dieses Mitspracherecht keine unattraktiven Wohnungen entstanden sind. Auch die Kosten für Änderungen der Grundrissaufteilung oder der Ausstattung durch Nachfolgemmieter halten sich in Grenzen: Eingriffe in die Grundrisse gab es bis heute erst in zwei Wohnungen, bei denen durch Nachfolgemmieter zusätzliche Zwischenwände eingezogen wurden. 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 zwei zusätzlichen WC's und einem zusätzlichen Lavabo an dafür vorgesehenen Stellen. Die Kosten dafür gingen zu Lasten der CMS.

### **8.3 Die Mietzinsentwicklung**

#### **8.3.1 Die Marktentwicklung macht einen Strich durch die erwartete Mietzinsentwicklung**

Die Wohnungen der beiden Bauträgerschaften wurden mit Hilfe des WEG-finanziert. Neubauwohnungen waren in den 80er und 90er Jahren aufgrund steigender Bodenpreise, Bau- und Hypothekarkosten für breite Bevölkerungskreise kaum erschwinglich. Mit dem Wohnbau- und Eigen-

tumsförderungsgesetz WEG von 1974 fördert der Bund den Wohnungsbau, u.a. mit rückzahlbaren Vorschüssen zur Verbilligung der Anfangsmieten von Neubauten (Grundverbilligung). Das WEG-Modell wurde in einer Zeit konzipiert, in der dank stetiger Teuerung die Haushalteinkommen und die Wohnungsmieten kontinuierlich anstiegen. Die WEG-Wohnungen ahmen dieses Prinzip nach und erhöhen die verbilligten Anfangsmieten ebenfalls kontinuierlich um einen festen Prozentsatz und in einem festgelegten Rhythmus. Nach 20 bis 30 Jahren sollten so die vom Bund ermöglichten Anfangsverbilligungen wieder rückvergütet werden können. Im Davidsboden betrug die grundverbilligte Anfangsmiete 5,1% der provisorischen Anlagekosten. Vorgesehen war ein Anstieg dieser Mieten alle 2 Jahre um 7%. Im Januar 1991 hat der Bund beschlossen, die Berechnungsbasis für die grundverbilligten Anfangsmieten auf die heute geltenden 5.6% der Anlagekosten anzuheben.

Seit 1991 wurden die Mieten dreimal erhöht. Der erste Mietzinsanstieg erfolgte wie vorgesehen 1993 um 7%. Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ab 1993 machten dem WEG-System aber einen Strich durch die Rechnung: Die Inflation blieb praktisch aus, Löhne stagnierten, der Hypothekenzins sank drastisch und damit auch die daran gekoppelten Mietzinse auf dem nicht geförderten Wohnungsmarkt. Wie in allen WEG-finanzierten Siedlungen musste auch in der Siedlung Davidsboden auf Grund dieser Entwicklungen 1995 auf eine Mietzinserhöhung ganz verzichtet werden. 1997 passte das BWO die Vorgaben des WEG an und beschloss, die geplanten Mietzinserhöhungen auf 3% (statt 7%) zu beschränken. Die entsprechenden Mietzinserhöhungen erfolgten 1997 und 1999 wie vorgesehen. Für das Jahr 2001 schlägt das BWO eine Erhöhung der Mietzinse um 6% vor.

**Tabelle 9: Vorgaben für Mietzinserhöhungen des BWO ursprünglich und revidiert**

	<b>ursprüngliche Vorgaben BWO 1991</b>	<b>Revidierte Vorgaben BWO 1999</b>
1991	Grundverb. Anfangsmiete	
1993	Erhöhung um 7%	Erhöhung um 7%
1995	Erhöhung um 7%	keine Erhöhung
1997	Erhöhung um 7%	Erhöhung um 3%
1999	Erhöhung um 7%	Erhöhung um 3%
1991-1999	+31.1%	+13.5%

Die effektiven Mietzinserhöhungen in der WEG-finanzierten Siedlung sind damit deutlich hinter den ursprünglichen Vorgaben zurückgeblieben. Die Anfangsmieten konnten bis 1999 nur um 13,5% statt wie ursprünglich vorgesehen um 31,1% erhöht werden. Die Rückzahlung der Vorschüsse zur Verbilligung der Anfangsmieten, die der Bund geleistet hat, wird sich entsprechend verzögern. Dieses Phänomen ist nicht spezifisch für die Siedlung Davidsboden, sondern gilt für alle WEG-finanzierten Siedlungen.

### **8.3.2 Die Eigentümerinnen halten sich eng an die Vorgaben**

Das WEG gibt den Eigentümerinnen eine Vorgabe für die maximalen Erstellungskosten und die Höhe der grundverbilligten Mieten. Die effektiv von den Eigentümerinnen verlangten Nettomietpreise dürfen diese Vorgaben nicht überschreiten. Werden sie von den Eigentümerinnen unterschritten, schmälert sich dadurch ihre Rendite.

**Tabelle 10: Grundverbilligte Mieten nach BWO und durchschnittliche effektive Mietzinse im Vergleich per 8.1999**

	nach BWO Mieten grundverbilligt <sup>66</sup>	Nettomietpreis im Helv. Patria-Teil <sup>67</sup>	Nettomietpreis im CMS-Teil <sup>68</sup>
2 Zimmer	1'017.-	1'016.-	1'015.-
3 Zimmer	1'434.-	1'432.-	1'358.-
4 Zimmer	1'744.-	1'655.-	1'737.-
5 Zimmer	2'118.-	<sup>69</sup>	1'989.-

Ein Vergleich der Vorgaben des BWO und der effektiv verlangten Nettomieten zeigt, dass die beiden Eigentümerinnen der Siedlung Davidsboden sich recht genau an die Vorgaben halten und die grundverbilligten Mieten als durchschnittliche effektive Nettomietpreise übernehmen. Während das BWO die Mieten allerdings nur von der Wohnfläche abhängig macht, differenzieren die Eigentümerinnen auch nach weiteren Kriterien wie etwa das Vorhandensein bzw. Fehlen von Veranden, eines zweiten Balkons etc. Die Helvetia Patria rechnet zur Miete einer Erdgeschosswohnung in der Regel Fr. 30.- pro höherliegendem Geschoss dazu.

### 8.3.3 Wohnungen im Davidsboden kosten so viel wie Wohnungen im St. Johann-Quartier halt kosten

Die Mietpreise innerhalb eines Quartiers schwanken beträchtlich, je nach unmittelbarer Wohnumgebung (z.B. Durchgangsstrasse in der Nähe, Zugang zu Infrastruktur, Alter und Ausbaustandard der Wohnungen etc.). Ein Vergleich der Mietpreise in der Siedlung Davidsboden mit den durchschnittlichen Mietpreisen in der Stadt Basel und annäherungsweise mit den durchschnittlichen Mietpreisen im St. Johann-Quartier zeigt folgendes Bild:

66 Aus: Lastenplan des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO

67 Nettomietpreise inkl. Zusatzverbilligungen des Bundes, exkl. Leistungen des Kantons

68 Nettomietpreise inkl. Zusatzverbilligungen des Bundes, exkl. Leistungen des Kantons

69 Helvetia Patria hat keine 5-Zimmer-Wohnungen

**Tabelle 11: Mietzinse im Vergleich per 1990/91 (nach Erstbezug)**

	grundverbilligte Nettomieten im Da- vidsboden <sup>70</sup>	Nettomietpreis im St. Johann-Quartier <sup>71</sup>	Nettomietpreis in der Stadt Basel <sup>72</sup>
2 Zimmer	887.-	1'063.-	1'143.-
3 Zimmer	1'236.-	1'451.-	1'560.-
4 Zimmer	1'487.-	2'113.-	2'272.-
5 Zimmer	1'775.-	2'307.-	2'481.-

**Tabelle 12: Mietzinse im Vergleich per 8.1999 (nach dritter Mietzinserhöhung)**

	grundverbilligte Nettomieten im Da- vidsboden <sup>73</sup>	Nettomietpreis im St. Johann-Quartier <sup>71</sup>	Nettomietpreis in der Stadt Basel <sup>74</sup>
2 Zimmer	1'017.-	1'058.-	1'138.-
3 Zimmer	1'434.-	1'440.-	1'548.-
4 Zimmer	1'744.-	1'748.-	1'880.-
5 Zimmer	2'118.-	2'025.-	2'177.-

Die Mietzinse im St. Johann-Quartier liegen in einer groben Annäherung ca. 5-9% unter den Durchschnittswerten in der Stadt. Der Vergleich der ermittelten Nettomietpreise zeigt, dass die Mietpreise der Wohnungen in der Siedlung Davidsboden sich seit der letzten Mietzinserhöhung vom August 1999 nahe am Quartierdurchschnitt bewegen. Entgegen den Einschätzungen der Bewohnerinnen und Bewohner sind die Wohnungen im Davidsboden im Vergleich mit anderen Wohnungen der gleichen Bau-phase im Quartier also nicht teurer. Einzig die Mietpreise der 5-Zimmerwohnungen liegen etwas über den Durchschnittswerten im Quartier. Wie erwartet ist die Differenz zwischen den anfänglich äusserst preisgünstigen Wohnungen der Siedlung Davidsboden und den durchschnittlichen

70 Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, 62.

71 Aus: Mietpreisraster Stadt Basel: St. Johann liegt 5-9% unter dem Referenz-Wohnviertel. Annahme: -7%

72 Baumgartner/Gysi/Henz, Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, 82. Nach Angaben des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt, Neubauten.

73 Aus: Lastenplan des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO

Nettomieten in der Stadt Basel seit dem Erstbezug deutlich kleiner geworden. Während bei der Erstevaluation 1991 noch 20% bis 30% niedrigere Preise für die Siedlung Davidsboden festgestellt wurden, sind sie im Stadtvergleich Ende 1999 nur noch 3-11% tiefer.

Ob die Mietpreise in der Siedlung Davidsboden nach der nächsten Mietzinserhöhung (vorgesehen 2001 um 6%) über den durchschnittlichen Preisen im Quartier liegen werden, hängt von der Entwicklung der Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt ab. Tendenziell werden die Mietpreise infolge der wieder steigenden Hypothekarzinsen in den nächsten Jahren aber allgemein eher ansteigen, ein Anstieg um rund 6% ist nicht undenkbar.

Die Frage, ob das Niveau der Mietpreise im St. Johann-Quartier im Vergleich zur Stadt gehalten werden kann, bleibt aber offen. Der lärmintensive und belastende Bau der Nordtangente und die massiven Umgestaltungen im Rahmen des Stadtteil-Entwicklungsplanes (vgl. Kapitel Beitrag zur Quartier-Revitalisierung) lassen die Mietzinse im Quartier wohl noch bis gegen 2006 (Inbetriebnahme Nordtangente) stagnieren. Erst mit der Fertigstellung der Bauarbeiten darf mit steigenden Mietzinsen gerechnet werden. Die Zeitspanne dazwischen dürfte für die Eigentümerinnen des Davidsbodens zu einer schwierigen Durststrecke werden. Es ist möglich, dass die Wohnungsmieten in der Siedlung Davidsboden im Vergleich zu den Durchschnittsmieten im Quartier unangemessen steigen und die geplante Erhöhung um 6% aus marktpolitischen Überlegungen nicht auf die Bewohnerschaft überwältzt werden kann.

CMS und Helvetia Patria befürchten denn auch, dass eine weitere Mietzinserhöhung in den nächsten Jahren vermehrt zu Wohnungsleerständen und Kündigungen führen und die Suche nach Nachmietern langwieriger und kostspieliger werden wird.

*"Ganz einfach gesagt: Am Markt sind die Mietzinse am Limit. Die nächsten Erhöhungen sind nur noch mit Schwierigkeiten, wenn überhaupt, durchführbar." (Liegenschaftsverwalter CMS)*

*"Am Anfang waren die Mieten dank den Grundverbilligungen kostendeckend. Diese Grundverbilligungen können nun aber kaum mehr zurückbezahlt werden, so dass wir eine finanzielle Einbusse erleiden, die im WEG-System nicht vorgesehen ist." (Regionalleiter Ressort Immobilien Helvetia Patria)*

---

74 Nach Angaben des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt im Internet, Wohnungsalter zwischen 6-10 Jahren.

### 8.3.4 Der Leerwohnungsbestand als Messlatte

Eine gute Messgrösse für die Attraktivität einer Siedlung ist (im zurzeit gut funktionierenden Wohnungsmarkt) der Leerwohnungsbestand. Die Wohnungsleerstände sind nicht nur ein guter Anzeiger für die Attraktivität eines Angebots, sie sind auch wirtschaftlich gesehen eine relevante Grösse für die beiden Eigentümerinnen. Jeder Mieterwechsel verursacht neben dem Mietausfall Kosten zwischen Fr. 2'000.- und Fr. 8'000.- für die Instandstellung und das Inserieren (nach Auskunft Helvetia Patria).

Der Leerwohnungsbestand ist seit 1990 allgemein stark gestiegen. Man kann heute auch in der Stadt Basel von einem funktionierenden Wohnungsmarkt ausgehen. Während 1990/91 noch eine ausgesprochen tiefe Leerstandsquote von 0.2 galt, beträgt sie 1999 in der Stadt Basel 1.5%. Das St. Johann-Quartier weist eine wesentlich höhere Quote von 2% auf. Leerstandsziffern von über 2% wiesen am Stichtag 1999 neben dem Quartier St. Johann die Quartiere Gundeldingen, Clara, Rosental und Matthäus auf. Als Gründe werden die dichte Besiedelung, die Belastung durch stark befahrene Durchgangsstrassen und der relativ hohe Anteil an Kleinwohnungen angegeben.

**Tabelle 13:** *Leerwohnungsbestand Davidsboden, St. Johann-Quartier, Stadt Basel*

	Im Davidsboden in % <sup>75</sup> (Jahres- schnitt)		Im St. Johann- Quartier in % <sup>76</sup>	In der Stadt Basel in % <sup>77</sup>
1. Juni 1997	0%	(0.7%)	1,8%	1,2%
1. Juni 1998	1,3%	(1.5%)	2,3%	1,5%
1. Juni 1999	3,2%	(2,5%)	2,0%	1,5%
1. Juni 1999, ohne Gasstr. 71	1,4%	(1.4%)	2,0%	1,5%

Der Vergleich der Leerwohnungsziffer eines Quartiers mit jener in einer einzelnen Siedlung ist heikel. Bei der kleinen Anzahl Wohnungen in einer Siedlung schlägt eine einzelne, am Stichtag leerstehende Wohnung überdeutlich zu Buche. In der obenstehenden Tabelle wurde deshalb für die Siedlung Davidsboden zur Leerwohnungsziffer am Stichtag der Erhebungen ein Jahresschnitt angefügt. Diese zeigt, dass die Leerwohnungsziffer

<sup>75</sup> Nach Auskunft der beiden Verwaltungen.

<sup>76</sup> Nach Auskunft des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt.

<sup>77</sup> Nach Angaben des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt im Internet.

1997 und 1998 in der Siedlung Davidsboden deutlich unter dem Quartierdurchschnitt lag, sowohl am Stichtag als auch im Jahresschnitt. 1999 war die Leerwohnungsziffer in der Siedlung Davidsboden am Stichtag relativ hoch, nämlich mehr als 1% über der quartierüblichen Leerstandsquote. Im Jahresschnitt lag der Wert ebenfalls, wenn auch nicht mehr so deutlich, über dem Quartierdurchschnitt.

Leerstände geben immer auch brauchbare Hinweise auf einzelne, unattraktive Wohnungen. Am Stichtag 1999 (1. Juni) standen fünf Wohnungen in der Siedlung Davidsboden leer. Es handelte sich um drei 2-Zimmer-, eine 3- und eine 4-Zimmerwohnung. Es fällt auf, dass drei der fünf Leerstände Kleinwohnungen betrafen (die allgemein die höchsten Leerstandsquoten aufweisen) und sich im Haus Gasstrasse 71 befanden. Das Haus steht an exponierter Lage, verfügt über teilweise schwierige Grundrisse (Ecklage) und auch die Zusammensetzung der Mieterschaft dieses Hauses wird in zwei Interviews als problematisch eingeschätzt (vgl. Kapitel Mobilität). Diese Beobachtung verleitet zu einer anderen Betrachtung: Nimmt man das Haus Gasstrasse 71 aus der Berechnung der Leerstandsquote aus, ergibt sich für den Rest der Siedlung Davidsboden auch für das Jahr 1999 eine im Quartiervergleich ausserordentlich niedrige Leerstandsquote von 1,4%. Dass alle fünf zum Zeitpunkt der Erhebung leerstehenden Wohnungen von der Helvetia Patria verwaltet werden und keine Wohnung der CMS leer stand, lässt sich kaum durch unterschiedliche Verwaltungsformen begründen. Eher ist die exponierte Lage einzelner von der Helvetia Patria vermieteter Wohnungen dafür verantwortlich. Leerstände in der Siedlung Davidsboden lassen auch keinen Zusammenhang mit der WEG-Finanzierung oder mit dem Selbstverwaltungsmodell erkennen. Ein Vergleich der Kosten durch Mieterwechsel zwischen dem von der Helvetia Patria verwalteten Teil der Siedlung Davidsboden und einer Referenzsiedlung der Helvetia Patria (gleiches Alter, gleiche Wohnungszahl, ähnliches Quartier) zeigt keine auffallenden Abweichungen. Bei beiden Siedlungen sind die durch Mieterwechsel verursachten Kosten von Jahr zu Jahr stark schwankend und nehmen tendenziell zu. Während in der Siedlung Davidsboden zwischen 1992 und 1998 pro Jahr und Wohnung im Durchschnitt Fr. 495.- anfielen, sind es in der Referenzsiedlung rund Fr. 460.-.

### 8.3.5 Was man für den Mietpreis bekommt, darf sich sehen lassen

Die Höhe der Mietpreise ist das eine, die Lage, Qualität und Grösse der Wohnungen das andere. Und erst die Kombination dieser Werte erlaubt Aussagen darüber, ob eine Wohnung nun vergleichsweise teuer ist oder nicht. Aufschlussreich ist für die Siedlung Davidsboden die Betrachtung der Mieten pro Quadratmeter Bruttowohnfläche. Wenn die Mieten nämlich auf die Fläche umgeschlagen werden, stellt sich heraus, dass die Quadratmeterpreise im Davidsboden sehr günstig sind, d.h. die Wohnungen sind überdurchschnittlich gross. Die Grosszügigkeit der Wohnungen ist denn auch ein häufig genannter Pluspunkt bei der Einschätzung der Wohnqualität durch die Bewohnerschaft.

**Tabelle 14:** *Quadratmeterpreise nach Wohnungsgrösse 1999*

Wohnungsgrösse	Fr./m <sup>2</sup> pro Monat im Davidsboden <sup>78</sup> (exkl. Alterssiedlung)	Fr./m <sup>2</sup> pro Monat im St. Johann-Quartier <sup>79</sup>
2 Zimmer	17.1	21
3 Zimmer	16.5	19
4 Zimmer	16.7	19
5 Zimmer	17.6	19
Total Durchschnitt	16.8	19

Die relativ grossen Wohnungen in der Siedlung Davidsboden werden ergänzt durch gemeinschaftliche Einrichtungen. Das zusätzliche Angebot an Infrastruktur belastet das Portemonnaie der Bewohnerinnen und Bewohner nicht, macht die Siedlung aber attraktiver:

- Kindergärten, Arztpraxen etc: Diese Einrichtungen sind selbsttragend. Die Bewohner/innen profitieren von der Nähe dieser Infrastruktur, die in der kinderreichen Siedlung positiv eingeschätzt wird. Kosten entstehen ihnen dadurch nicht.
- Loggia zum Goliath: gilt heute als siedlungseigener Gemeinschaftsraum. Die Benutzung ist für die Bewohner/innen gratis. Der Verwaltung entgehen dadurch Mieteinnahmen.

<sup>78</sup> Berechnet aus grundverbilligten Nettomieten des Bundesamtes für Wohnungswesen und Bruttomietflächen.

<sup>79</sup> Nach Auskunft des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt.

- Bar: in zwei ehemaligen Ateliers untergebracht und auf Initiative der Bewohnerinnen entstanden. Die Barbetreiber/innen mieten den Raum zum regulären Preis von Fr. 620.-/ Monat und finanzieren sich selber.

### 8.3.6 Ob teuer teuer ist, ist auch eine Frage der Wahrnehmung

Während auf dem Wohnungsmarkt in der Schweiz die Mietpreise in den letzten Jahren parallel zum Zerfall der Hypothekarzinsen stagnierten oder gesunken sind, steigen sie in den WEG-finanzierten Siedlungen nach Modell stetig. Die in den Mietverträgen deklarierten regelmässigen Mietzinserhöhungen stossen bei einem Teil der Bewohnerschaft unter diesen Umständen auf wenig Verständnis. Auch wenn sich zeigen lässt, dass die Wohnungen in der Siedlung Davidsboden im Vergleich nicht teuer sind, tendiert die Wahrnehmung in eine andere Richtung:

*"Wenn ich etwas ändern könnte am Davidsboden? Ja, die Mieten müssten sinken. Sie sind meiner Meinung nach zu hoch, ich werde wohl deswegen nächstens ausziehen müssen." (Bewohnerin)*

Drei Erklärungsversuche dafür, dass die Wohnungen als teuer eingeschätzt werden, auch wenn sie es zumindest bis heute nicht sind:

Erstens traf der Zeitpunkt der Interviews für diese Evaluation genau mit einer Mietzinserhöhung zusammen. Zweitens dürfte psychologisch schon allein die Tatsache, alle zwei Jahre mit steigenden Mietzinsen rechnen zu müssen, ausreichen, um die Wohnungen teuer wirken zu lassen. Dass die Anfangsmieten vor acht Jahren ausserordentlich tief waren, ist heute vergessen. Diese Konstellation ist für die Attraktivität der Wohnungen im Davidsboden (wie für alle anderen WEG-finanzierten Wohnungen auch) auf dem Wohnungsmarkt eher nachteilig.

Auch die dritte Erklärung hängt mit der Finanzierung durch den Bund zusammen: Das WEG erlaubt es nicht nur, die Anfangsmieten zu verbilligen, es erlaubt auch mit sogenannten Zusatzverbilligungen die grundverbilligten Mieten zusätzlich zu senken.<sup>80</sup> Die Möglichkeit, Zugang zu solchen Verbilligungen zu erhalten, dürfte für einen Teil der Bewohnerschaft des Davidsbodens ein relevanter Grund für den Einzug gewesen sein. Sie können sich dadurch qualitativ hochstehenden Wohnraum lei-

<sup>80</sup> Zusatzverbilligungen I sind einkommensabhängig und werden während 15 (ursprünglich 11) Jahren nach dem Bau einer WEG-finanzierten Wohnanlage ausgerichtet, Zusatzverbilligungen II können an Betagte, Behinderte und in Ausbildung Stehende während 25 Jahren ausgerichtet werden.

sten, dessen Marktpreis eigentlich über ihren finanziellen Möglichkeiten liegt. Dieses Mietersegment wird ausserordentlich empfindlich auf Mietpreiserhöhungen reagieren, weil sein finanzieller Spielraum klein ist. Die folgende Tabelle zeigt, dass der Anteil von Haushalten, die Zusatzverbilligungen in Anspruch nehmen, im Davidsboden nicht zu vernachlässigen ist.

**Tabelle 15: Haushalte mit Zusatzverbilligungen**

	Haushalte mit Zusatzverbilligungen	in % aller Haushalte
Helvetia Patria	24 von 64	38%
CMS ohne Alterssiedlung	32 von 67	48%
Davidsboden ohne Alterssiedlung	56 von 131	43%

Die Beiträge durch die Zusatzverbilligungen I werden ab 2007 wegfallen. Diese Aussicht macht einigen Bewohnerinnen und Bewohnern jetzt schon Kummer. Es ist aber davon auszugehen, dass im Jahr 2007 diejenigen Personen, welche bis dahin Anrecht auf Zusatzverbilligungen des Bundes hatten, mit städtischen Beiträgen der Sozialhilfe rechnen dürfen.

*"Ich kann mir diese Wohnung nur leisten, weil ich als alleinerziehende Mutter Zusatzvergünstigungen bekomme. Die volle Miete könnte ich nie bezahlen..."*  
(Bewohnerin)

## Zusammenfassung

Neben den niedrigen Erstellungskosten versuchten die beiden Bauträgerinnen und die Stadt Basel das Ziel kostengünstiger Wohnungen über zwei weitere Massnahmen zu erreichen: den Landerwerb im Baurecht und die Finanzierung der Siedlung über die Bundeshilfe WEG. Diese beiden Massnahmen werden in ihrer Wirksamkeit durch die unerwarteten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zum Teil in Frage gestellt.

Nach Ansicht der Eigentümerinnen sind die Verwaltungs- und Unterhaltskosten der Siedlung Davidsboden ausserordentlich hoch. Im Vergleich mit einer Referenzsiedlung der Helvetia Patria können tatsächlich gewisse Mehrkosten festgestellt werden. Ein Vergleich mit den breit ab-

gestützten Erfahrungswerten des Bundesamts für Wohnungswesens BWO ist aufgrund des unvollständigen Zahlenmaterials leider nicht möglich. Die Siedlung Davidsboden ist auf dem heutigen Wohnungsmarkt immer noch attraktiv: Die Mietpreise sind quartierüblich, die Wohnungen überdurchschnittlich gross und bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von guter Qualität. Zudem werden der Siedlung als Ganzes sehr grosse Qualitäten zugesprochen (vgl. Kapitel Siedlungs- und Wohnungsqualität). Wenn die Wohnungen von den Bewohnerinnen und Bewohnern trotzdem als eher teuer eingeschätzt werden, hat das mehr mit subjektiver Wahrnehmung zu tun als mit objektiv vergleichbaren Zahlen. Die besondere Zusammensetzung der Mieterschaft mit einem hohen Anteil an Bewohner/innen mit bescheidenem Einkommen macht die Mieterschaft allgemein zu einer auf Mietpreiserhöhungen sensibel reagierenden Gruppe. Die zukünftige Marktfähigkeit der Siedlung lässt sich schwer abschätzen. Sie hängt von den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und von der WEG-Umsetzung des Bundes ab. Entscheidend dürften für die Siedlung Davidsboden auch Folgen der derzeitigen Umstrukturierungen im St. Johann-Quartier werden: Bis die Bauarbeiten zur Nordtangente fertiggestellt sind und die Massnahmen zur Quartierungsgestaltung wirklich greifen, dürfte die Rendite der beiden Verwaltungen schmal bleiben.

# Beitrag zur Quartier-Revitalisierung

## 9.1 Hochgesteckte Erwartungen

"Die Überbauung soll zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im St. Johann-Quartier beitragen." So lautete eines der Ziele im Wettbewerbsprogramm.<sup>81</sup> Generell formuliert und unter Ausblendung der übergeordneten Entwicklung im Quartier war dies ein sehr hoch, vielleicht zu hoch gestecktes Ziel.

### 9.1.1 Ein schwieriges Quartier

Die Wohnverhältnisse im gemischt genutzten St. Johann-Quartier sind geprägt durch dichte Überbauungen, wenig Grünflächen und eine starke Verkehrsbelastung. Weitere Merkmale sind der hohe Anteil an Kleinwohnungen und schlecht ausgestatteten Wohnungen mit entsprechend niedrigen Mietzinsen. Gute Versorgungsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind auf der positiven Seite zu vermerken.

Zusätzlich beeinträchtigt wurde das Quartier in den letzten Jahren durch entwicklungsplanerische Unsicherheiten. Der lange Planungs- und Realisierungsprozess rund um die neue Stadtautobahn "Nordtangente" verhindert seit Jahren notwendige Neuinvestitionen privater Investoren und

---

81 Aus: Pressemeldung vom 13.5.86 der CMS an die regionalen Medien.

Hausbesitzer im Quartier. Der Bau der Nordtangente am Rande des Quartiers bringt noch mindestens sechs weitere Jahre belastenden Baustellenverkehr. Ein derart massiver Eingriff hat gravierende Folgen für die Quartierstruktur, die durch flankierende Massnahmen kaum abgefedert werden können.

*"Ich glaube, dass der Eingriff der Nordtangente derart dominant war, dass das ganze Quartier darauf wartet, bis er fertig wird, bevor irgend etwas grösseres passiert. Niemand investierte mehr, weil der Baustellenverkehr die ganze atmosphärische Situation belastet." (ehemaliger Kantonsbaumeister)*

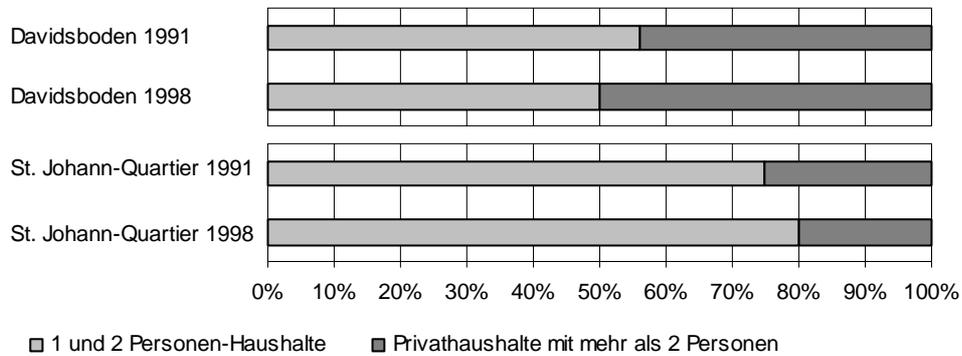
Das Ziel, auf welches hingearbeitet wird, ist erstrebenswert, die Durststrecke aber lange. Stadtplaner rechnen damit, dass ab ca. 2010 die positiven Auswirkungen der Umgestaltungen greifen werden. Dann allerdings soll das Quartier endlich aufatmen können: Der Verkehr wird um mehr als die Hälfte reduziert, neue Wohn- und Geschäftsbauten werden die einseitige Wohnungsstruktur verbessern, Strassenzüge werden beruhigt und begrünt, Frei- und Begegnungsräume ausgedehnt und mit sicheren Wegen verbunden. Auf dem Novartis-Areal entsteht bereits im Verlauf der nächsten Jahre wertvoller Grünraum. Positive Veränderungen im Quartier St. Johann sind also in knapp zehn Jahren zu erwarten, zur Zeit kann davon noch nicht die Rede sein. Auf diesem Hintergrund fällt es nicht leicht, den Beitrag des Davidsbodens zur Revitalisierung des Quartiers zu erkennen.

### **9.1.2 Der Ghettoisierung mit Erfolg entgegengewirkt**

Vergleicht man die Zusammensetzung der Bewohnerschaft und der Haushalte der Siedlung Davidsboden mit jener im Quartier, zeigen sich deutliche Unterschiede. Zum Ziel einer besseren sozio-demografischen Bewohnerstruktur im Quartier trug und trägt die Mieterschaft im Davidsboden ganz klar bei.

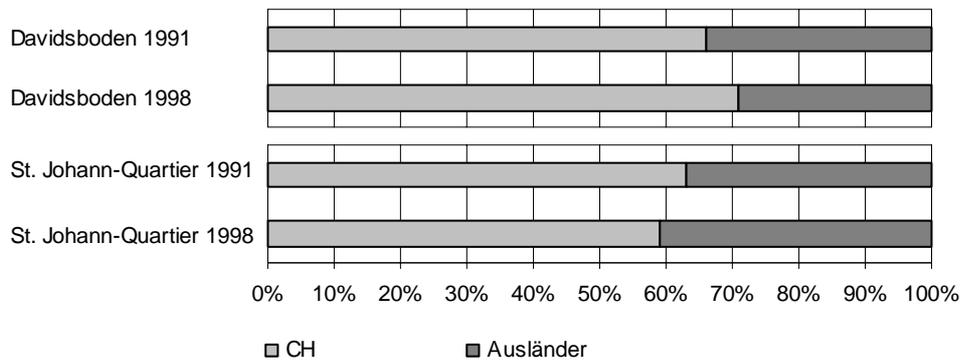
Dank seiner Attraktivität für Familien mit Kindern wirkt der Davidsboden dem Überhang an Kleinhaushalten mit 1-2 Personen entgegen. Die Statistik zeigt für die Stadt Basel das in allen grösseren Schweizer Städten bekannte und beklagte Bild eines hohen Anteils an Kleinhaushalten. Das St. Johann-Quartier liegt mit 80% nur wenig unter dem hohen Anteil in der Stadt Basel (82%). Im Gegensatz dazu leben im Davidsboden immerhin in der Hälfte der Wohnungen drei oder mehr Personen (vgl. Grafik 12).

**Grafik 12: Haushaltgrössen in der Siedlung Davidsboden im Vergleich zum St. Johann-Quartier 1991 und 1998<sup>82,83</sup>**



Im weiteren erhöht der Davidsboden den Anteil der schweizerischen Haushalte im St. Johann-Quartier. Grafik 13 zeigt, dass sich der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung im St. Johann-Quartier zwischen 1991 und 1998 von 37% auf 41% erhöht hat. Im Gegensatz dazu ist der Anteil der ausländischen Mieterschaft im Davidsboden seit Bezug von 34% auf 29% gesunken. Der Anteil im Helvetia Patria-Teil liegt mit 48% jedoch nach wie vor über dem Quartierdurchschnitt.

**Grafik 13: Nationalitäten im Davidsboden und St. Johann-Quartier 1998 (1991)<sup>84</sup>**



Der Davidsboden trägt zu einer Verjüngung der schweizerischen Wohnbevölkerung im Quartier bei. In der Siedlung ist der Anteil schweizerischer Kinder und Jugendlicher zwischen 1991 und 1998 von 32% auf 43% gestiegen. Im St. Johann-Quartier liegt der Anteil schweizerischer

82 Datenbasis St. Johann-Quartier 1991, Wohnen in Basel, 172.

83 Datenbasis 1991 und 1998, Statistisches Amt des Kt. Basel-Stadt, 1998.

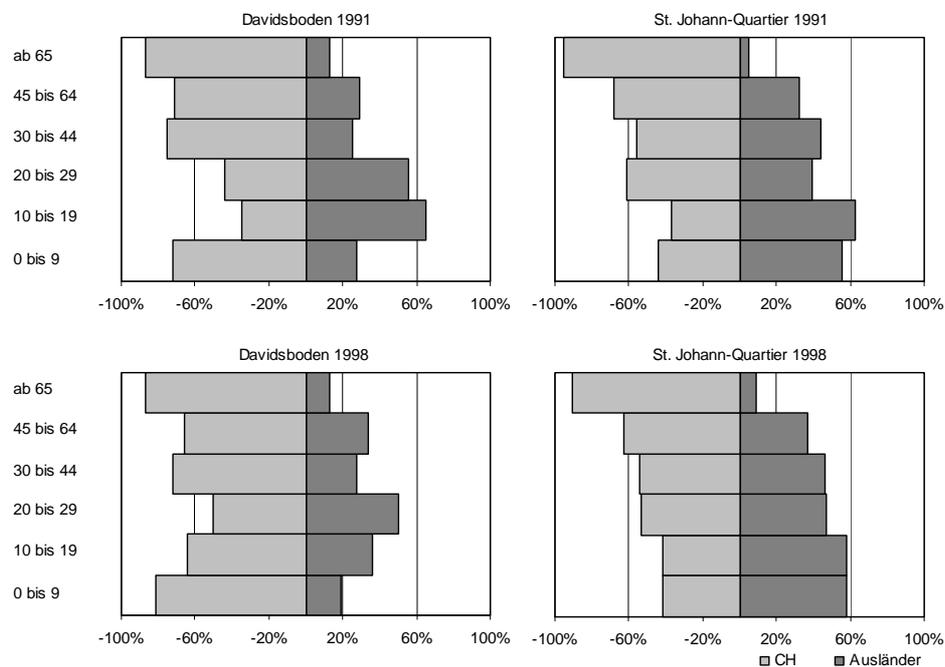
84 Datenbasis 1991 und 1998, Erhebungen Statistisches Amt des Kt. Basel-Stadt, 1998.

Kinder und Jugendlicher weit darunter und hat seit 1991 nur leicht, von 12% auf 15% zugenommen.

Bezüglich Kinder und Jugendlicher anderer Nationalitäten läuft die Entwicklung im Davidsboden parallel zur Entwicklung im Quartier, d.h. ihr Anteil nimmt ab. Während 1991 im Davidsboden noch 42% der ausländischen Bewohner/innen unter 20 Jahre alt waren (im Vergleich zu 36% im Quartier) ist dieser Anteil 1998 sowohl in der Siedlung als auch im Quartier auf 28% gesunken.

Die grösste Altersgruppe in der ausländischen Bevölkerung ist zwischen 30-44-jährig und machte 1998 im Davidsboden wie auch im Quartier praktisch unverändert ca. einen Drittel (30% und 33%) aus. Auch in der schweizerischen Bevölkerung ist dies die grösste Gruppe im Erwachsenenalter. Ihr Anteil in der Siedlung ist jedoch seit 1991 von 47% auf 35% gesunken und beträgt im Quartier, seit acht Jahren kaum verändert, nur knapp einen Viertel der schweizerischen Bewohnerschaft (vgl. Grafik 14).

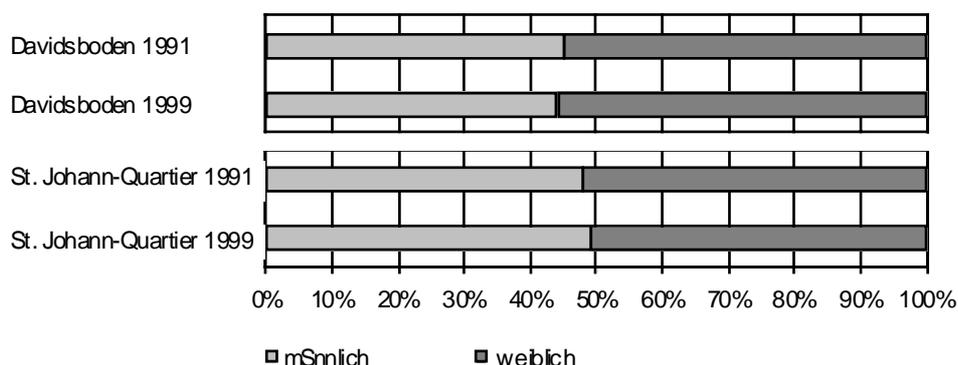
**Grafik 14: Nationalität und Altersverteilung im Davidsboden und St. Johann-Quartier<sup>85</sup>**



<sup>85</sup> Datenbasis 1991 und 1998, Erhebungen Statistisches Amt des Kt. Basel-Stadt, 1998.

Der Anteil der weiblichen Bevölkerung im St. Johann-Quartier beträgt 51% und liegt damit im gesamtschweizerischen Durchschnitt. Der höhere Anteil von 56% im Davidsboden hat wohl mit der Zahl alleinerziehender Mütter zu tun. Der Unterschied zwischen Quartier und Siedlung hat sich seit 1991 eher verstärkt (vgl. Grafik 15).

**Grafik 15:** Anzahl Personen nach Geschlecht im Davidsboden und St. Johann Quartier im 1998 (1991).<sup>86</sup>



### 9.1.3 Von Innen eine Insel, von aussen eine Art Enklave

Die grossen Unterschiede in der Bewohner- und Haushaltstruktur und das spezielle Wohnungsangebot bergen die Gefahr, dass die Siedlung Davidsboden als Fremdkörper im Quartier wirkt und damit wenig Wechselwirkungen entstehen.

Städtebaulich ist dem nicht so: Als Blockrandbebauung konzipiert, lehnt sich die Siedlung an die bauliche Tradition des St. Johann-Quartiers an. Zwischen den grosszügigen, unterschiedlich gestalteten Innenhöfen liegt die Spielstrasse, die als öffentliche Fussgängerzone die Siedlung gegenüber dem Quartier öffnet. Im Gegensatz zur Absicht der Bauträger und Architekten wird die Siedlung von Bewohner/innen und von der Quartierbevölkerung aber sowohl räumlich wie sozial als eher geschlossen erlebt.

*"Eine Insel in der Stadt" - "eine Art Enklave" - "ein Labyrinth, etwas Geschlossenes". ... "Gleichzeitig auch ein Ghetto. Es sieht ja schon aus wie ein Bunker oder eine Festung oder eine Burg." (Stichworte zur Siedlung von verschiedenen Bewohner/innen)*

<sup>86</sup> Datenbasis 1991 und 1998, Erhebungen Statistisches Amt des Kt. Basel-Stadt, 1998.

Die Wirkung der Siedlung nach aussen zeigt sich in Aussagen von Bewohner/innen, die ihre Reaktionen vor dem Einzug schildern. Der Bau als solches und die Dichte und Lebendigkeit der Siedlung haben für Ausenstehende eher etwas Abschreckendes oder auch etwas Privates.

*"Ich wollte zuerst nicht hier einziehen, da mich die Siedlung beim Vorbeigehen immer etwas abgeschreckt hat... Ich fand sie sehr gross... und das Durcheinander in der Hofgasse... Ich empfand das Ganze als bedrückend, fühlte mich wie in einer Schachtel. Jetzt, wo ich hier wohne, habe ich das nicht mehr." (Neumietlerin)*



**Abb. 12:** *Eingang in den Davidsboden von der Vogesenstrasse her:  
Ein Blick von Aussen nach Innen*

Die Siedlung hat im Quartier zwar keinen offiziellen Übernamen, gilt aber allgemein als "die Überbauung" - "aha, du wohnst in der Überbauung", heisst es. Unter der Hand werden offenbar auch weitere Bezeichnungen wie "geschützte Werkstatt" oder "Soziallabor" herumgeboten.

Eine inzwischen weggezogene Erstbewohnerin, welche die "Kontaktstelle Eltern und Kinder St. Johann" nahe der Siedlung leitet, relativiert das Bild. Sie erzählt von Besucher/innen aus dem Quartier, die gerne im Davidsboden wohnen würden und sich erkundigen, wie man zu einer Wohnung kommt, und von anderen, die sagen, "dort, nein lieber nicht."

Eines steht fest: Für Kinder aus dem Quartier sind vor allem die Innenhöfe des Davidsbodens attraktiv. Zumindest phasenweise werden öffent-

liche und halböffentliche Räume der Siedlung für Kinder und Jugendliche im Quartier zum Tummelplatz, was den ohnehin hohen Lärm- und "Umbtriebigkeitspegel" noch verstärkt. Der Davidsboden leistet damit einen Beitrag zur Quartieraufwertung, allerdings einen, der die Siedlung selbst belastet. Diese Situation führte zu Diskussionen, wie der Eingang zum Davidsboden mit Blumentrögen oder baulichen Massnahmen klarer abgegrenzt werden könnte, "um zu signalisieren, dass hier nicht jeder seine Kinder abliefern, auf dem Bänkchen einen Joint rauchen oder mit seinem Hündchen durch die Büsche schlendern kann." Wirksame Massnahmen wurden allerdings keine getroffen.

*"Es gibt Kindergärtnerinnen, die mit Kindern, die nicht hier wohnen, hierherkommen, und ihnen sagen, hier ist es grün, hier dürft ihr spielen - das hat mich sehr nachdenklich gemacht." (Neumieterin)*

Einen wichtigen Beitrag zur Verbindung zwischen Siedlung und Quartier leistet die gemischte Nutzung der Räume. Sie trug und trägt bei zur sozialen Infrastruktur im Quartier: Drei Kindergärten, die Kinderarztpraxis und die von Quartierbewohnern mitgenutzte Kompostierungsanlage führen dazu, dass die "Schwelle" zur Siedlung auch von anderen Personen aus dem Quartier überschritten wird.

*"Die Kindergärten werden natürlich auch von anderen Leuten genutzt. Die Eltern holen jeweils ihre Kleinsten dort ab. Durch die Kindergärten finden auf jeden Fall Begegnungen statt." (Leiterin Quartierkontaktstelle)*

#### **9.1.4 Aus Expertensicht verhaltener Optimismus**

Heute relativieren die befragten Experten das hoch gesetzte und ambitiöse Ziel, mit der Überbauung zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in einem sehr stark belasteten und von entwicklungsplanerischen Unsicherheiten geprägten Quartier beizutragen. Dem Davidsboden attestieren sie aber durchaus eine positive Ausstrahlung auf das Quartier.

*"Ich denke schon, und das nimmt man auch optisch wahr, dass eine gewisse Aufwertung in der Umgebung stattgefunden hat - mit der Erneuerung der Bausubstanzen, mit gewissen Nachbarschaftsbeziehungen im sozialen Bereich. Auch die Adresse Davidsboden als Stützpunkt für die zweite oder dritte Strasse, als Nähe zu einer guten Siedlung, hat sicher im Nahbereich mitgeholfen. Ich würde aber sagen, mehr als zwei oder drei Strassenzüge weiter ist die positive Wirkung nicht vorhanden." (heutiger Kantonsbaumeister)*

Nicht zu unterschätzen ist aus Expertensicht der Beitrag zur Revitalisierung des Quartiers, der von der Siedlungsgemeinschaft ausgeht: Ehemal-

lige und heutige Bewohner/innen engagierten und engagieren sich für Belange des Quartiers, auch wenn sich das Ausmass nicht abschätzen lässt. In Gesprächen mit der Bewohnerschaft wurden mehrere Initiativgruppen erwähnt, so das "Komitee wohnliches St. Johann", die "Werkstatt Basel", die Initiativgruppe "Tempo 30 an der Vogesenstrasse" und die Gruppe "Lärmschutzfront".

*"Indem die intellektuelle Substanz etwas verstärkt wurde, entstanden auch einige Institutionen im Quartier, die es ohne den Davidsboden nicht gäbe, etwa die Quartierkontaktstelle St. Johann oder die Jukibu (Interkulturelle Jugendbibliothek). Insofern sind schon Impulse über die Siedlung hinaus ins Quartier gegangen." (Geschäftsleiter Liegenschaften CMS)*

Die Mitarbeiterin der ehemaligen Mieterkontaktstelle weist auf ein strukturelles Problem hin: Es fehle an einer kontinuierlichen, über den Abschluss eines Bauprojektes hinausgehenden Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen für das Quartier zuständigen Verwaltungsabteilungen, Quartierbevölkerung und Hausbesitzern. Sie postuliert eine quartiereigene Anlaufstelle, welche die mit dem Bau des Davidsbodens begonnenen Bestrebungen zur Revitalisierung des Quartiers unterstützen und mit neuen Initiativen vernetzen könnte. Eine vergleichbare Anlaufstelle unter dem Namen "Arbeitsgruppe Arbeit + Kultur + Wohnen im Kreis 5" arbeitet seit Jahren mit grossem Erfolg in Zürich.<sup>87</sup>

*"Es müsste ein personifizierter, verlängerter Arm der Verwaltung im Quartier sein, der eine Art Begleitfunktion übernehmen könnte, auch für andere Aktivitäten. Dies würde es ermöglichen, aktive Gruppen zu unterstützen und schneller etwas in Gang zu bringen. So sind halt verschiedene Ideen versendet. Man hätte Umfragen machen müssen, was es braucht im weiteren Umfeld, wenn sich die Leute dort einsetzen sollen. Aber man hat sie allein gelassen."(Mitarbeiterin ehem. Mieterkontaktstelle)*

## Zusammenfassung

Der Beitrag des Davidsbodens zur Quartier-Revitalisierung lässt sich nicht abschliessend erfassen und beurteilen. In Anbetracht der für die Quartierentwicklung einschneidenden Planungs- und Bauphase der Nordtangente anerkennen alle Befragten, dass das Ziel sehr hoch gesetzt

---

87 ETH Wohnforum, Fallstudie 3: Arbeitsgruppe Arbeit + Kultur + Wohnen im Kreis 5.

und kaum zu erreichen war. Eine positive Ausstrahlung auf Teile des Quartiers wird der Siedlung dennoch zugesprochen.

Aus der stadtplanerischen Perspektive dürfte der bedeutsamste Beitrag zur Quartier-Revitalisierung auf der strukturellen Ebene liegen: In beiden Problembereichen - dem beschränkten Wohnungsangebot wie auch der einseitigen Bevölkerungsstruktur – hat die Siedlung Davidsboden Verbesserungen gebracht.

Auch das Ziel der CMS, "eine für das Quartier engagierte Bewohnerschaft" anzuziehen, ist zumindest in Ansätzen erreicht worden.

Eine Schwalbe macht noch keinen Sommer. Dies zeigt der als drastisch erlebte Unterschied zwischen Geborgenheit und Lebendigkeit der Siedlung und den umliegenden Strassenzügen. Der Davidsboden wird von dessen Bewohner/innen als sichere Insel im Quartier empfunden. Auch für die Quartierbewohner/innen bleibt die Siedlung ein Ort, der andere Qualitäten aufweist als der Rest des Quartiers. Solange das Quartier unter den Konsequenzen der massiven städtebaulichen Umgestaltungen leidet, lässt sich der vom Davidsboden erwartete Beitrag zur Quartierrevitalisierung kaum einlösen. Danach, nämlich ab ca. 2010, dürfte der Davidsboden nicht mehr derart einsam für die Hoffnung im Quartier stehen.



# Schlüsse und Empfehlungen

Ein ausgetrockneter Wohnungsmarkt kennzeichnete die zweite Hälfte der Achtzigerjahre. Hohe Bodenpreise und steigende Baukosten widerspiegelten sich in den Mietpreisen. Wohnungsanbieter waren in der komfortablen Lage, praktisch jede Wohnung, unabhängig vom Standort, der Qualität und der Mietkosten vermieten zu können. Wettbewerb auf der Angebotsseite herrschte kaum. Innovationen beschränkten sich grösstenteils auf kleine Wohnsiedlungen in Agglomerationen und in ländlichen Gemeinden erstellt von Miteigentümern oder im genossenschaftlichen Wohnungsbau.

In dieser Zeit versuchte die Stadt Basel, in Zusammenarbeit mit der CMS und der Helvetia Patria, den negativen Trends ein positives Zeichen entgegenzusetzen. Die beiden Eigentümerinnen haben mit dem Bau der Wohnsiedlung Davidsboden, mit der Mietermitwirkung und Selbstverwaltung eine Pionierleistung erbracht. Zahlreiche Postulate der damaligen Wohnbauförderung – die sich in den Zielsetzungen für den Davidsboden widerspiegeln – wurden damit erstmals im Mietwohnungsbau umgesetzt. Die Eigentümerinnen haben Innovatives gewagt, die damit verbundenen Chancen ergriffen, aber auch die Risiken in Kauf genommen. Es überrascht nicht, dass der Davidsboden nicht alle Ziele erreichen konnte; sie waren teilweise sehr hoch gesteckt.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass gemeinschaftsorientiertes, mitbestimmtes und selbstverwaltetes Wohnen heute den Bedürfnissen eines Teils der Mieterschaft entspricht. Erfahrungen anderenorts lassen sich jedoch aus folgenden Gründen nur beschränkt auf den Davidsboden

übertragen: Meist betreffen sie kleinere, weniger dicht gebaute Wohnsiedlungen, die sich selten in stark belasteten Quartieren befinden. Zudem ist die Bewohnerschaft meist homogener und Mitbestimmung und Selbstverwaltung sind mit Eigentumsrechten (Stockwerk- oder Genossenschaftseigentum) gekoppelt. Es gilt also, die Möglichkeiten und Grenzen der Übertragbarkeit auf andere räumliche, soziale, rechtliche und wirtschaftliche Kontexte abzuschätzen und Erwartungen zu relativieren.

Die Ergebnisse der Evaluation zeigen, dass Innovationen im Wohnungsbau komplex sind: Psychologische, soziale und kulturelle Fragestellungen müssen ebenso beachtet werden wie räumlich-architektonische, technische, wirtschaftliche und ökologische Aspekte. Anforderungen an Wohnungen und an deren Bewirtschaftung sind zudem zeit- und ortsabhängig. Evaluationen, die sich vor allem auf schriftlich erhebbare Daten stützen, können über problemlose und problemträchtige Sachverhalte Auskunft geben. Ausgeblendet bleibt dabei die emotionale Qualität. Im Gegensatz dazu sollen qualitative Studien wie die vorliegende deutlich machen, dass die "Welt" je nach Perspektive anders aussieht: Sie ist von subjektiven Wahrnehmungen geprägt. Ziel der Evaluation war es deshalb, die je nach Akteuren unterschiedlichen Einschätzungen einander gegenüberzustellen, anhand von Fakten zu überprüfen und zu relativieren. Die daraus resultierenden Schlüsse und Empfehlungen sind als Ermunterung und Anstoss zu weiteren Innovationen im Wohnungsbau zu verstehen. Sie sollen zur konstruktiven Weiterentwicklung eines Projektes beitragen, auf das alle Beteiligten stolz sein können.

Die Schlüsse sind teils allgemeiner Art, indem sie sich auf Postulate beziehen, die mit dem Davidsboden in Bezug stehen. Die daraus folgenden Empfehlungen richten sich in erster Linie an Fachleute, die sich in öffentlichen Verwaltungen, in Architekturbüros oder als Investoren mit der Planung, dem Bau, der Vermietung, Nutzung und Bewirtschaftung von Wohnanlagen befassen. Spezifische Anregungen richten sich an die beiden Siedlungseigentümerinnen und teilweise auch an die Bewohnerschaft. Der Aufbau des Kapitels orientiert sich an den 1986 im Wettbewerbsprogramm formulierten Zielen. Acht Jahre nach Bezug der Siedlung kann festgestellt werden, dass diese weitgehend erreicht wurden, soweit sie nicht in sich widersprüchlich waren oder eine sorgfältige Begleitung der sozialen Prozesse auch nach Bezug der Siedlung bedingt hätten.

**Ziel 1986: Es soll eine Überbauung entstehen, mit der sich die Bewohnerschaft identifizieren kann und in der sie sich wohl fühlt**

Schlüsse:

Die Bewohnerschaft des Davidsbodens fühlt sich in der Siedlung mehrheitlich wohl und zuhause. Geschätzte Qualitäten sind vor allem der rege soziale Austausch und die Kinderfreundlichkeit, die vor allem mit den grosszügigen Grün- und Freiräumen im Zusammenhang stehen. Die Blockrandüberbauung schützt die Innenhöfe vor Verkehr und bietet Sicherheit auch für kleinere Kinder.

Die Mietermitgestaltung bei der Planung der Siedlung, die Mitbestimmung bei der Zusammensetzung der Hausgemeinschaft und die Selbstverwaltung führen zu einer Identifikation mit der Siedlung, wie sie sonst nur bei Wohneigentümer/innen und Mitgliedern von Wohnbaugenossenschaften anzutreffen ist.

Die zusätzlichen Nutzungen wie Kindergärten, Arztpraxen und andere Dienstleistungen bereichern das Siedlungsleben und fördern den Austausch zwischen Siedlung und Quartier. Den allfälligen Kosten für spezifische Einrichtungsinvestitionen steht der Nutzen langfristiger Mietverträge gegenüber.

Das Konzept der Nutzungsdurchmischung verlangt aber, dass Infrastrukturbedürfnisse im Quartier sorgfältig ermittelt werden. Da sich diese im Lauf der Zeit ändern, bewähren sich langfristig nutzungsneutrale Raumstrukturen. Entscheidend für das Gelingen sind adäquate Nutzungsnachbarschaften innerhalb der Siedlung, die gegenseitige Störungen zu vermeiden.

Die bauliche Dichte liegt im Davidsboden an der oberen Grenze. Als problematisch hat sich z.T. die räumlich-architektonische Zuordnung verschiedener Nutzungen erwiesen. Besonders die Wohnbauten entlang der Hofgasse sind erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt, da die siedlungsinterne Verbindungsachse gleichzeitig Durchgangszone und Spielplatz ist.

Die Häuser entlang der Gasstrasse sind von Verkehrs- und Strassenbahnlärm betroffen. In einem dieser Häuser ist auch der Aussenraumanteil der Wohnungen sehr gering, die Wohnungen im Erdgeschoss sind relativ dunkel und weisen schwierige Grundrisse (Ecklage) auf. Hier sind denn auch die häufigsten Leerstände in der Siedlung anzutreffen.

Empfehlungen:

Grundsätzlich entspricht verdichtetes Bauen im städtischen Umfeld dem Postulat einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die architektonisch-räumliche Umsetzung muss aber die Bedürfnisse des Zielpublikums und die Qualitäten des engeren und weiteren Wohnumfeldes berücksichtigen. Bereiche für verschiedenartige Nutzungen sind so anzuordnen, dass keine Konflikte entstehen. Auch wenn der Boden in der Stadt ein knappes Gut ist und entsprechend sparsam damit umgegangen werden soll, ist es nicht in jedem Fall sinnvoll, eine möglichst hohe Dichte anzustreben.

In einer sehr dichten Siedlung muss neben grosszügigen halb-öffentlichen Grün- und Freiräumen auch dem Bedürfnis nach privaten Aussenräumen Rechnung getragen werden.

Eine Nutzungsmischung ist sinnvoll, wenn die baulichen und technischen Voraussetzungen für spätere Umnutzungen geschaffen werden, z.B. kommerziell oder gemeinschaftlich genutzte Räume für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden können und umgekehrt.

Für den Davidsboden gilt:

Wenn eine erste Renovationsphase der Siedlung ansteht, sollten Hinweise auf Mängel aus der Bewohnerschaft (z.B. ungenügende Stauräume, Ringhörigkeit, Lüftungsprobleme) aufgenommen werden (vgl. Kapitel 4.2).

### **Ziel 1986: Es soll ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse geschaffen werden**

Schlüsse:

Bereits vor 10 Jahren wurde im Davidsboden eine Strategie für den Wohnungsbau entwickelt und umgesetzt, die heute in aller Munde ist: "Nutzfläche statt Zimmer", postulieren 1998 Wüest & Partner.<sup>88</sup> Sie hat sich in verschiedenen innovativen Neubauten der jüngeren Zeit durchgesetzt, wenn auch zum Teil unter anderen Bezeichnungen wie Atelier- und Loftwohnungen.

Das anpassbare Baukonzept ermöglicht es, die Geschossflächen in unterschiedlich grosse Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen, Bedürfnisse und Spezialnutzungen zu unterteilen. Im CMS-Teil ist dank der Mietermitgestaltung in der Planung der Siedlung ein variantenreicher Wohnungsmix entstanden, der attraktiv ist für verschiedene Haushaltfor-

---

<sup>88</sup> Wüest & Partner, Immo-Monitoring 1998.

men: Familien mit Kindern, alleinerziehende Mütter, Paare ohne Kinder und Einzelpersonen.

Zurzeit fehlen in allen grösseren Schweizer Städten grosse Wohnungen mit guten Umfeldqualitäten. Kleinwohnungen in bestehenden Bauten zusammenzulegen, erweist sich oft als baulich schwierig und zu teuer. Mit dem von den Eigentümerinnen gewählten baulichen Grundkonzept des Davidsbodens haben sie die Voraussetzungen geschaffen, um den Wohnungsmix im Rahmen einer Siedlungserneuerung ohne grosse Probleme verändern zu können. Für die CMS wird dies dank ihrem weitgehenden Anpassungspotenzial noch einfacher sein, was sich auch wirtschaftlich positiv auswirken dürfte. Die Vielfalt an Wohnungsgrössen und Grundrissen im CMS-Teil bietet zusätzliche Möglichkeiten für siedlungsinterne Umzüge, was zur Stabilität der Bewohnerschaft beiträgt.

#### Empfehlungen:

Wohnungen sind kapitalintensive und langfristige Investitionsgüter. Gebrauchsanforderungen können nicht für die ganze Lebensdauer der Bauten vorbestimmt werden. Es ist aus wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen (Umbau statt Neubau) Gründen von Vorteil, Bauten und einzelne Wohnungen so zu konzipieren, dass sie an ändernde Bedürfnisse und an die Marktlage angepasst werden können. Beim weitaus grössten Teil der gegenwärtigen Wohnbauten erlaubt die Primärstruktur keine solchen Anpassungen. Soll dieses Potential vermehrt geschaffen werden, sind entsprechende bautechnische Konzepte, gute Information der Beteiligten sowie geeignete Mietverträge nötig.<sup>89</sup>

Neubauprojekte können die Vielfalt des bestehenden Wohnungsangebotes erweitern. Innovative Zeitströmungen sollten aufgenommen und die Chance genutzt werden, auf die Reproduktion immer gleicher Standardwohnungen zu verzichten.

---

<sup>89</sup> Vgl. auch: Henz/Henz, Anpassbare Wohnungen.

**Ziel 1986: Erfahrungen mit gemeinschaftsorientiertem, mitbestimmtem und selbstverwaltetem Wohnen auf eine grosse städtische Mietüberbauung übertragen**

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Schlüsse:

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen setzt unter anderem ein Angebot an Gemeinschaftsräumen voraus. Je flexibler deren Nutzungsmöglichkeiten und geschickter deren Anordnung, desto grösser der Nutzen. Im Davidsboden ist diesbezüglich einiges gut gelungen, anderes weniger.

Bewährt haben sich kleinere Räume für Nutzungsbedürfnisse, die zu Baubeginn noch nicht bekannt waren oder sich seither veränderten. So konnten die nutzungsneutralen Räume in der Hofgasse ("Ateliers") oder der Raum der ehemaligen Jugend- und Kinderbibliothek ohne grosse Investitionen umgenutzt werden.

Andererseits zeigt sich, dass das Nutzungspotenzial des einzigen grösseren Gemeinschaftsraumes im Davidsboden stark eingeschränkt ist. Lage innerhalb der Siedlung (Erdgeschoss der Alterspension) und fehlende separate Erschliessung, erlauben es nicht, den Raum wie ursprünglich geplant für Aktivitäten des Siedlungsvereins zu nutzen. Die Architekten hatten die Obergeschosse in diesem sogenannten Kopfbau für Büros und Praxisnutzungen konzipiert, die mit gesellschaftlichen Anlässen im Erdgeschoss nicht kollidiert hätten. Das Angebot des Vereins Mediat, diesen Siedlungsteil zu mieten und ihn für eine Alterspension zu nutzen, führte zu einem, auf kurzfristigen wirtschaftlichen Überlegungen gründenden Fehlentscheid, der sich schwer korrigieren lässt.

Die durch die Bauvorschriften verlangte Anzahl Parkplätze finden sich in einer unterirdischen Autoeinstellhalle, deren Konzeption sich nicht bewährt hat. Sie ist unterbelegt und lässt andere erwünschte Nutzungen (zusätzlicher Abstellraum für Velos oder Kinderwagen, Raum für grössere Feste) nicht zu. Die zur siedlungsinternen Nutzung vorgesehenen, aber teils leerstehenden Hobbyräume lassen sich wegen fehlender Nasszellen nur schwer an Aussenstehende vermieten.

#### Empfehlung:

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

#### Mietermitwirkung in der Wohnungsgestaltung

##### Schlüsse:

Die Mitwirkung der CMS-Erstmieter/innen bei der Wohnungsgestaltung hat zu einer von allen Beteiligten geschätzten Vielfalt an Wohnungsgrundrissen und –größen geführt. Diese steht in wohltuendem Gegensatz zu dem auf Einheitsstandards basierenden üblichen Wohnungsangebot. Dieser Gestaltungsmöglichkeit wird auch im Nachhinein eine positive psychologische Wirkung attestiert: Die Erstmieter/innen fühlten sich als Kunden mit ihren Bedürfnissen ernst genommen.

Die grosse Flexibilität der CMS gegenüber den individuellen Wünschen der zukünftigen Mieterschaft war zwar mit einem zeitaufwendigen Prozess verbunden, führte jedoch zu geringen Folgekosten. Investitionen für Anpassungen an Bedürfnisse von Nachmietern halten sich bis anhin in einem bescheidenen Rahmen; die individuell gestalteten Wohnungen lassen sich gut vermieten. Dennoch glaubt der Grossteil der Beteiligten heute, dass mit einer kleineren Auswahl an möglichen Grundrissen und Ausstattungsvarianten ein ähnliches Resultat hätte erzielt werden können. Das Mitwirkungskonzept zog eine interessierte und engagierte Mieterschaft an, die auch für den Aufbau der Selbstverwaltung wichtig war, sich mit der Siedlung identifizierte und zum Funktionieren der Siedlungsgemeinschaft beiträgt.

Nicht erfüllt hat sich die Hoffnung der Eigentümerinnen, dass die Mietermitwirkung die Mobilität verringert und zu einer längeren Wohndauer führt. Ob ohne Mitwirkungsmöglichkeit die Mobilität höher wäre, bleibt aber offen.

#### Empfehlungen:

Erstmieter/innen bei der Gestaltung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes mitwirken zu lassen, empfiehlt sich aus den oben erwähnten Gründen.

Die Einflussmöglichkeiten sollten nicht zu weit gesteckt und dem jeweiligen Kontext angepasst sein. Auch aus wirtschaftlichen Gründen ist die Auswahl der Grundrissvarianten und Ausstattungselemente zu beschränken: Wenige Ausstatter bedeuten geringere Kosten für Serviceleistungen. Nicht alle Erstmieter/innen sind in der Lage, ihre Anliegen direkt in den Mitwirkungsprozess einzubringen. Die Interessen von speziellen Nutzergruppen und Nachmieter/innen können auch von Fachpersonen vertreten werden.

Vor der Ausarbeitung des Bauprojektes sollte entschieden werden, ob Grundrisse und Wohnungsausstattungen nur bei grösseren Umbauten angepasst werden sollen oder ob Mieterinnen und Mieter auch während der Nutzungsphase Anpassungsansprüche stellen können.

Sofern die Mieterschaft entsprechende Rechte erhält, sind diese vertraglich zu regeln. Insbesondere muss festgelegt werden, wer die Kosten trägt.

<sup>90</sup>

#### Selbstverwaltung

##### Schlüsse:

Eigenverantwortung und Mitbestimmung darüber, wie das Zusammenleben im Wohnbereich gestaltet werden soll, werden von einem Teil der Mieterschaft gewünscht.

Selbstverwaltete Mietüberbauungen bieten der Bewohnerschaft ein vergleichbares Potential an Autonomie und Zusammengehörigkeitsgefühl im Wohnbereich, wie sie Wohngenossenschaften und Stockwerkeigentümergemeinschaften kennen. Sie bergen auch vergleichbares zwischenmenschliches Konfliktpotential und sind durch sehr hohe Erwartungen belastet.

Die Verwendung des Begriffs der Selbstverwaltung im Mietwohnungsbau bedarf der Präzisierung. Mieterselbstverwaltung ohne Eigentumsrechte kann nur partielle Selbstverwaltung sein. Ist nicht geklärt, um welche Art der Mietermitwirkung, -mitbestimmung und -eigenverantwortung es sich handelt, können unterschiedliche Erwartungen zu Konflikten führen: En-

---

<sup>90</sup> Vgl. auch: Henz/Henz, Anpassbare Wohnungen.

gagierte Mieterinnen und Mieter möchten das Zusammenleben in Haus und Siedlung, Gemeinschaftsräume und Wohnumfeld selbst gestalten können und erwarten von den Eigentümern ideelle und finanzielle Unterstützung. Eigentümer ihrerseits betrachten die Siedlung vor allem auch als ein Investitionsobjekt, von dem eine angemessene Rendite erwartet wird, wobei die Vollvermietung und Werterhaltung der Liegenschaft im Vordergrund steht. Sie erwarten, dass die Bewohnerschaft sich für etwas engagiert, was ihr nicht gehört.

Die Siedlung Davidsboden war und ist ein Lernfeld für Eigentümer und Verwalter, wie eine kundenorientierte Liegenschaftsverwaltung gestaltet und weiterentwickelt werden kann.

Die gegenwärtige Form der Selbstverwaltung im Davidsboden zeichnet sich durch folgende positive Elemente aus:

- Die Mitbestimmungsmöglichkeiten im Hausverein, in der Umgebungsgestaltung und der Nutzung von Gemeinschaftsräumen machen die Siedlung für viele Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv.
- Das Mitspracherecht bei der Auswahl von Nachmieterinnen wird geschätzt und trägt dazu bei, dass der Bewohnermix in den Hausvereinen ziemlich stabil geblieben ist.
- Selbstverwaltung bedingt Kommunikation in den Hausvereinen und auf Siedlungsebene und fördert den Austausch und das Verständnis zwischen Bewohner/innen verschiedener sozialer und kultureller Herkunft.
- Die Siedlung zeichnet sich durch rege soziale Kontakte, gemeinsam organisierte Anlässe, grosszügige Nachbarschaftshilfe aus. Diese, durch die Selbstverwaltung geförderten Qualitäten tragen zur Identifikation eines grossen Teils der Bewohnerschaft mit der Siedlung bei.

Gleichzeitig birgt die Selbstverwaltung im Davidsboden eine Reihe von Problemen:

- An der Vollversammlung nach basisdemokratischem Vorgehen gefällte Entscheide, die nicht von allen akzeptiert werden, können nicht durchgesetzt werden, weil niemand die Kompetenzen dazu hat.
- Der Bewohnerschaft mangelt es teilweise an fachlichem Know-How betreffend technische Unterhaltsbelange und der Pflege des naturnah bepflanzten Wohnumfeldes.
- Ein Teil der Hausvereinspräsident/innen fühlt sich überfordert im Umgang mit Konflikten und von den Eigentümer/innen wenig unterstützt.
- Die Hausvereine funktionieren unterschiedlich gut: Probleme bestehen dort, wo der Einsatz von Mieter/innen sehr unausgewogen ist oder

Sprachschwierigkeiten und kulturelle Unterschiede die Kommunikation erschweren.

- Der eingeschränkte Entscheidungsspielraum der Hausvereine über das zur Verfügung stehende Budget wird als Misstrauenskundgebung erlebt.
- Die Bewohnerschaft ist verunsichert, inwieweit die Eigentümerinnen noch hinter dem Modell stehen. Die Einstellung des bis vor kurzem tätigen CMS-Liegenschaftsverwalters gegenüber der Selbstverwaltung und der Bewohnerschaft wurde teilweise als negativ erlebt.

Empfehlungen:

Der Begriff der Selbstverwaltung ist zu definieren: Interessengegensätze aller Beteiligten müssen offen diskutiert, gegenseitige Erwartungen betreffend Leistungen, Rechte und Pflichten klar festgelegt werden.

Mietermitwirkung und Selbstverwaltung sind komplexe soziale Prozesse, die professionell konzipiert, begleitet, periodisch evaluiert und veränderten Umständen angepasst werden sollten.

Selbstverwaltungsmodelle sollten die unterschiedlichen Kompetenzen und zeitlichen Ressourcen der Bewohnerschaft berücksichtigen, damit Überbelastungen, Konflikte und Enttäuschungen vermieden werden können.

Eigenverantwortung und Engagement können sich nur entfalten, wenn die Bewohnerschaft als Kundschaft und die Bewirtschaftung der Siedlung als Dienstleistung betrachtet wird. Verwaltungspersonal muss sorgfältig ausgewählt und geschult werden. Neben fachlichem Know-How sind soziale Kompetenzen und Interesse am Umgang mit der Mieterschaft wichtig. Der Verein Domicil in Zürich plant z.B. ein Beratungs-, Coaching- und Schulungsangebot für Liegenschaftsverwalter/innen im Bereich sogenannter "weicher" Managementinstrumente.<sup>91</sup>

Für den Davidsboden gilt:

Falls die Eigentümerinnen das Prinzip der Mietereigenverantwortung und der partiellen Selbstverwaltung im Grundsatz weiterführen wollen, sollte dies der Bewohnerschaft gegenüber klar deklariert werden.

Sollen die anzugehenden Probleme und deren Prioritäten in Zusammenarbeit mit der Bewohnerschaft definiert und gelöst werden, wird der Beizug einer von beiden Seiten akzeptierten Fachperson empfohlen.

---

<sup>91</sup> Bundesamt für Wohnungswesen. Konzept für eine Fachstelle zur Wohnintegration von sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen, März 2000.

Rahmen und Struktur des Prozesses wären zu definieren: Wer verhandelt mit wem? Eigentümer- und Bewohnerschaftsvertretung festlegen; evtl. eine Arbeitsgruppe, in der auch die Verwalter vertreten sind, bilden. Dabei sollen auch die gegenseitigen Einschätzungen ausgetauscht und die positiven Erfahrungen (was hat sich bewährt?) nicht vergessen werden.

Der Begriff der Mieterselbstverwaltung und die damit verbundenen Erwartungen, Rechte und Pflichten auf beiden Seiten sollten geklärt und die Weiterführung des Modells in Alternativen diskutiert werden: z.B.

- Alternativen zum basisdemokratischen Entscheidungsmodell der Vollversammlungen (evtl. Delegiertensystem mit Hausvereinspräsident/innen; Vernehmlassungsverfahren in den Hausvereinen)
- Alternativen zum Abstimmungsprozess: z.B. Konsensfindungsprozess
- Entwicklung von Kriterien zur Zusammensetzung von Hausvereinen, um Überbelastungen und einseitige Arbeitsverteilung zu reduzieren
- Coaching und Unterstützung von Hausvereinspräsident/innen in Konfliktsituationen (evtl. durch Mediator/in)
- Neuaushandeln der Hauswartfunktionen der Hausvereine und der technischen und Umgebungsunterhaltsaspekte (festlegen wo, wie und wann Fachleute eingesetzt werden sollen)
- Umgang mit dem Budget der Hausvereine im Sinne einer Globalbudgetierung.

Schliesslich sollten Zeitpunkt und Rahmen festgelegt werden, in welchem die getroffenen Entscheidungen und damit gemachten Erfahrungen unter Beizug einer externen Fachperson evaluiert werden.

In Basel sind Angebote zur Unterstützung der Liegenschaftsverwalter und der Hausvereinspräsident/innen im Umgang mit Konflikten und in interkultureller Kommunikation in Entwicklung, z.B. das im Rahmen der Konkretisierung des regierungsrätlichen Leitbildes zur Integrationspolitik geplante Mediationsprogramm,<sup>92</sup> das auch von der CMS aktiv unterstützt wird.

---

<sup>92</sup> Polizei- und Militärdepartement des Kantons Basel-Stadt. Konkretisierung der Umsetzungsvorschläge im Handlungskonzept des regierungsrätlichen Leitbildes zur Integrationspolitik des Kantons Basel-Stadt. Mai 2000. Vgl. auch Fussnote Nr. 99 zum Thema Mediation.

### **Ziel 1986: Eine stärkere sozio-demografische Durchmischung und Stabilisierung der Wohnbevölkerung im Quartier fördern**

#### Schlüsse:

Eine sorgfältig geplante, gezielt vermietete, kostengünstige und klug verwaltete Siedlung mit hoher Wohnungs- und Wohnumfeldqualität ist ein geeignetes Mittel, die sozio-demografische Durchmischung eines Quartiers zu fördern.

Die angestrebte soziale Durchmischung wurde erreicht und hat sich erhalten. Die Siedlung bietet Wohnraum für junge Familien, Alleinerziehende, Paare ohne Kinder, Einzelpersonen, Behinderte und Betagte. Noch immer ist die Bewohnerschaft auch herkunftsmässig sehr vielfältig. Obwohl rund 20 verschiedene Nationalitäten, unterschiedliche Bildungs- und Einkommensgruppen und Haushaltformen vertreten sind, funktioniert das Zusammenleben erstaunlich gut, wenn auch nicht konfliktfrei.<sup>93</sup>

Die Erwartung der Eigentümerinnen, junge Familien anzusiedeln, die lange in der gleichen Wohnung bleiben, ist widersprüchlich und somit unrealistisch. Die Mobilität in dieser Lebensphase ist hoch. Die Fakten zeigen, dass die Bewohnerschaft des Davidsbodens trotzdem relativ stabil ist, was für die Qualität der Siedlung spricht. Die Mobilitätsrate liegt unter dem schweizerischen Durchschnitt für Mietwohnungen und ist vergleichbar mit derjenigen anderer innovativer Siedlungen der späten Achtziger- und frühen Neunzigerjahre.<sup>94</sup> Der Davidsboden trägt insofern zur Stabilisierung der Quartierbevölkerung bei, als seine Bewohnerschaft erstens länger in der Siedlung wohnt und zweitens manche Zu- und Wegzüge innerhalb des Quartiers stattfinden.

Die ursprüngliche Hoffnung, auch Stadtrückwanderer anzuziehen, scheint sich zunehmend zu erfüllen: Im Vergleich zu 1992 wohnen heute mehr von ausserhalb des Kantons Zugezogene im Davidsboden.

#### Empfehlungen:

Mit der Planung und Nutzung einer Wohnsiedlung verbundene Ziele sollten so formuliert und wo möglich quantifiziert werden, dass Ent-

---

93 Zum Vergleich: In den 1987 bezugsbereiten Siedlungen Hammer I und Hammer II in Basel waren 1997 zehn Nationalitäten (Hammer I) respektive sechzehn Nationalitäten (Hammer II) vertreten. Im Davidsboden schwankte die Zahl von 1997 bis 1999 zwischen 19 und 23 verschiedenen Nationalitäten. Quelle: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt.

94 Z.B. Brahmschhof in Zürich, Hellmutstrasse in Zürich, Rothuswies in Männedorf.

wicklungen erfasst werden können und die Zielerreichung anhand von Fakten überprüfbar ist. Um unrealistische Zielsetzungen zu vermeiden, empfiehlt es sich, Erfahrungen aus ähnlichen Projekten einzuholen und Ziele auf allfällige Widersprüche hin zu überprüfen. So ist z.B. festzuhalten, welche Art der sozialen Durchmischung angestrebt werden, wie sie erreicht werden soll und wie mit allfälligen Konflikten umgegangen werden kann.

Für den Davidsboden gilt:

Mobilität verursacht Kosten, eröffnet aber auch Chancen die genutzt werden können: Der Nachzug junger Familien erhält nicht nur die Durchmischung sondern trägt dazu bei, dass der Anteil engagierter Siedlungsbeohner/innen stabil bleibt oder sich vergrössert.

Informationen über Wegzugsgründe sollten systematisch erhoben werden, um Vermutungen anhand von Fakten überprüfen und mit kantonalen und schweizerischen Daten vergleichen zu können.

**Ziel 1986: Ein dem Quartier angepasstes Mietzinsniveau erreichen, um auch eine quaternahe Mieterschaft ansprechen zu können**

Schlüsse:

Die Siedlung Davidsboden bietet eine Vielfalt an unterschiedlich grossen Wohnungen mit für das Quartier überdurchschnittlichen Wohnungs- und Umfeldqualitäten. Trotz WEG-bedingten Mietzinserhöhungen sind die Mieten nach wie vor quartierüblich, was auch auf die kostengünstige Erstellung und hohe Dichte der Siedlung zurückzuführen ist. Der Davidsboden bietet somit guten Wohnraum für eine quaternahe Mieterschaft mit beschränkter Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft.

Empfehlung:

Für jedes Wohnbau- oder Erneuerungsprojekt ist nach den Qualitäten des umliegenden Quartiers zu fragen. Eine Quartieranalyse, wie sie im Vorfeld des Wettbewerbs zum Davidsboden gemacht wurde, erlaubt es, das anzustrebende Zielpublikum zu definieren und dessen Zahlungsfähigkeit und Bedürfnisse abzuklären. Daraus lassen sich entsprechende Planungsvorgaben ableiten.

**Ziel 1986: Die Siedlung Davidsboden soll einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Quartier leisten**

Schlüsse:

Der Davidsboden leistet mehrere Beiträge zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im Quartier:

Das Angebot an öffentlichen und halböffentlichen Frei- und Grünflächen wurde insofern erweitert, als nun mitten im Quartier eine Art grüne Insel mit attraktivem Wohnraum auch für Bevölkerungsgruppen besteht, die sonst kaum ins Quartier ziehen würden. Nachteil ist, dass die ohnehin dichte Überbauung auch für Kinder und Jugendliche aus dem Quartier ein Anziehungspunkt ist und damit zusätzlich belastet wird.

Die Siedlung erweitert und ergänzt das einseitige Wohnungsangebot im Quartier um einen vielfältigen Wohnungsmix und leistet damit auch einen wichtigen Beitrag zu einer ausgeglicheneren Bevölkerungsstruktur.

Arztpraxen, Berufsberatung, Kindergärten sowie die Jugend- und Kinderbibliothek (letztere zog aus Platzgründen an einen anderen Standort im Quartier) bereichern das Dienstleistungsangebot im Quartier.

Weitere positive Auswirkungen, wie der Einsatz eines Teils der Bewohnerschaft in den Quartierschulen und für Quartieranliegen lassen sich schlecht mit Zahlen belegen, sind aber nicht zu unterschätzen.

Eine Siedlung allein kann kein Auslöser für Quartiererneuerungen sein. Weitere Massnahmen der öffentlichen Hand zur Quartierverbesserung sind nötig. In der Zwischenzeit hat der Kanton Basel-Stadt im Rahmen der Planungen der Nordtangente und des als verbindlich erklärten Richtplans „Stadtentwicklung Äusseres St. Johann“ sowie im Rahmen der Umsetzung des „Aktionsprogramms Stadtentwicklung“ zahlreiche Schritte zur Verbesserung der Umwelt-, Wohn- und Freiraumqualität im St. Johann-Quartier eingeleitet.<sup>95</sup> Auch die Novartis zieht eine teilweise Öffnung ihrer Anlagen für die Bevölkerung in Betracht; erste städtebauliche Studienarbeiten wurden in Auftrag gegeben.

---

<sup>95</sup> Neuer Boulevard, Neugestaltung von Grün- und Freiflächen, Neugestaltung von Plätzen, Planung eines neuen Stadtteilzentrums beim Bahnhof St. Johann, Ausbau des Bahnhofs St. Johann zur Verkehrsdrehscheibe, Wohnungsneubau, etc.

### Empfehlungen:

Bei der Planung einer Wohnüberbauung oder eines Erneuerungsprojektes ist gemeinsam mit den betroffenen Stellen zu überlegen, welchen Beitrag das Projekt zur Verbesserung der Wohnqualitäten im Quartier leisten könnte und wie solche Ziele unterstützt werden könnten. Dabei wären Vereinbarungen zu treffen, welche Massnahmen von der öffentlichen Hand geleistet werden müssen, um die positiven Impulse eines solchen Projektes zu verstärken.

Für den Davidsboden gilt:

Es ist zu prüfen, wie der Austausch zwischen Davidsboden und Quartier intensiviert und damit der positive Einfluss der Siedlung verstärkt werden könnte. Es liegt im Interesse der Eigentümerinnen und der Bewohnerschaft, aber auch der ganzen Stadt, dass sich der Davidsboden weiterentwickelt. Im Rahmen des geplanten Mediationsprojektes<sup>96</sup> in der Stadt Basel könnte die Siedlung zu einem beispielhaften Integrationsmodell werden, wie es im Integrationsleitbild des Kantons Basel-Stadt angestrebt oder im Sozialbericht 2000 postuliert wird.<sup>97</sup>

### Schlussbemerkung

Der Davidsboden fand in der Planungs-, Bau- und Bezugsphase ein grosses Medienecho und weckte das Interesse von Bau- und Planungsfachleuten, Investoren und Politiker/innen aus dem In- und Ausland. In der Zwischenzeit ist es ein bisschen stiller geworden um die Siedlung. Es gibt aber Hinweise, dass Elemente des baulichen Konzeptes wie auch der Mietermitwirkung und Selbstverwaltung in die Planung anderer Siedlungen eingeflossen sind. Ferner wurden die Eigentümerinnen für Fragen der baulichen Anpassbarkeit, der Mietermitwirkung und einer neuen, kundenorientierten Verwaltungskultur sensibilisiert. Für Politiker und Behörden in der Stadt Basel ist der Davidsboden Referenzobjekt geworden,

---

96 Im Rahmen des Internet-Projekts „Sesam 2000“ werden 15 Schlüsselpersonen aus der Migrationsbevölkerung zu interkulturellen Mediator/innen mit speziellen Kenntnissen über das soziale Basel ausgebildet. Das Projekt zielt darauf ab, diese Mediator/innen dort einzusetzen, wo sie für die Migrationsbevölkerung den Zugang zu den Angeboten erleichtern können. Das Projekt soll einerseits Verwaltung und Institutionen die Türen zur Migrationsbevölkerung öffnen und dieser den Zugang zu bestehenden Angeboten erleichtern. Adresse: Abteilung Jugend, Familie und Prävention, Rheinsprung 16, 4053 Basel, Tel. 061 267 91 31. Kontaktperson: Thomas Stutzer (thomas.stutzer@bs.ch).

97 Suter (Hrsg.), Sozialbericht 2000, 181.

an dem sich Fragen der Grünflächensicherung, der Nutzungsdichte und Nutzungsanordnungen diskutieren und Schlüsse für die Überarbeitung von Planungs- und Bauvorschriften ziehen lassen.

Der Bau des Davidsbodens war, wie dies häufig der Fall ist, eine innovative Antwort auf einen problematischen Sachverhalt – die Wohnmisere der späten Achtzigerjahre. Damit kommt der Siedlung der Stellenwert eines Entwicklungsprojektes zu, welches wertvolle Lernmöglichkeiten geschaffen hat. Dabei sind nicht nur die ursprünglich definierten Ziele relevant. Auch auf dem Hintergrund der heutigen Postulate einer nachhaltigen Stadtentwicklung bietet dieses Projekt wertvolle Anregungen, die für den Wohnungsbaubereich gefordert werden (Wohnraum an zentraler Lage, Dichte, Anpassbarkeit, Grünflächen mit naturnaher Bepflanzung, soziale Durchmischung, Partizipation, usw.) Die Eigentümerinnen haben hier in Zusammenarbeit mit der Bewohnerschaft ein Projekt verwirklicht, auf die sie stolz sein können. Es liegt im Interesse aller am schweizerischen Wohnungsbau Beteiligten, die Entwicklung des Davidsboden weiterzuverfolgen und weitere innovative Siedlungen zu initiieren und zu unterstützen.

# Anhang

## Literatur- und Quellenangaben

### Allgemeine Literatur- und Quellenangaben

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt, Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Planung, Bericht über die Verkehrserhebungen im Jahre 1997 des Kantons Basel-Stadt, 1998. (nicht veröffentlicht)

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt, Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Planung, Bestandesaufnahme im Blocksyst. Kt. Basel-Stadt 1975-1995. (nicht veröffentlicht)

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt, Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Planung, Bestandesaufnahme im Hektarraster Kt. Basel-Stadt 1990-1995. (nicht veröffentlicht)

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt, Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Planung, Stadtteil-Entwicklungsplan, Oktober 1997. (nicht veröffentlicht)

Baudepartement des Kantons Basel-Stadt, Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Planung, Übersicht der abgeschlossenen sowie nicht umgesetzten Projekte im erweiterten Quartier-Perimeter Davidsboden 1992 bis 1998. (nicht veröffentlicht)

Baudepartement des Kanton Basel-Stadt, Zusammenstellung wichtiger Bauvorhaben im Bereich der Siedlung Davidsboden, Baubewilligungen zwischen 1993 und 1998. Basel, 1998. (nicht veröffentlicht)

Bundesamt für Wohnungswesen, Siedlungswesen in der Schweiz, Band 63. Schriftenreihe Wohnungswesen, Bern, 1996.

Ehret, R. Leitbild und Handlungskonzept des Regierungsrates zur Integrationspolitik des Kantons Basel-Stadt. Basel, August 1999. (nicht veröffentlicht)

Geographisches Institut der Stadt Basel, Wohnen am Rande der Stadt, Wohnen in Basel - Teil 2, Band 15, 1998.

Haug, M.R. Social and Cultural Pluralism as a Concept in Social Systems Analysis. *American Journal of Sociology*, No. 3, Vol. 73, 1967, 342-375.

Henz, A., Henz, H.. Anpassbare Wohnungen. Hefte zum Wohnen, Nr. 3. Zürich 1997.

Hugentobler, M., Gysi, S. Sonnenhalb – schattenhalb. Wohnungsschichten und Wohnsituationen von Frauen in der Schweiz. Limmat Verlag, Zürich, 1996.

Hugentobler et al. Nachhaltige Stadtentwicklung: Ein Evaluations- und Handlungsforschungsprojekt in der Stadt Zürich", ETH Wohnforum, 1998. (nicht veröffentlicht)

Imhof, M. Migration und Stadtentwicklung, Basler Beiträge zur Geographie, Heft 45, Basel 1998.

Kundert, S., Gysi, S. Nachhaltige Stadtentwicklung: Ein Evaluations- und Handlungsforschungsprojekt in der Stadt Zürich. Fallstudie 3, Arbeitsgruppe Arbeit + Kultur + Wohnen im Kreis 5. ETH Wohnforum, Zürich, Mai 1998. (nicht veröffentlicht)

Metron Raumplanung Mietrecht, Transaktionskosten und schweizerischer Wohnungsmarkt, 1991. (nicht veröffentlicht)

Polizei- und Militärdepartement des Kantons Basel-Stadt, Konkretisierung der Umsetzungsvorschläge im Handlungskonzept des Regierungsrätlichen Leitbilds zur Integrationspolitik des Kantons Basel-Stadt, Mai 2000

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel - Ergebnisse der Werkstatt Basel, 1999. (nicht veröffentlicht)

Sennett, R. The Challenge of Urban Diversity. In: Nyström, L. City and Culture. Cultural Processes and Urban Sustainability. Stockholm: The Swedish Urban environment Council, 1999, 132-133.

Spriano, D. Bericht zum Teilbereich Wohnen und Wohlbefinden des Aktionsplans Umwelt und Gesundheit: Zufriedenheit mit der Wohnqualität und Freizeitmobilität. Institut für Sozial- und Präventivmedizin der Universität Basel. 1999. (nicht veröffentlicht)

Studer, T., Frey, R.L., Rüst, P. Der partnerschaftliche Baurechtszins, 2. Auflage Basler Kantonalbank, August 1990. (nicht veröffentlicht)

Suter, Ch. (Hrsg.) Sozialbericht 2000. Seismo Verlag, Zürich, 2000.

Verein Domicil Vorstudie für eine Fachstelle zur Wohnintegration von sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen, 1999. (nicht veröffentlicht)

Werkstadt Basel Konsens-Konferenz im Quartier St. Johann zum Thema: "Mehr Lebensqualität im St. Johann". Basel, 1998. (nicht veröffentlicht)

Wüest & Partner Immo-Monitoring 1998, Zürich, 1997.

## **Dokumentation und Literaturangaben zur Siedlung Davidsboden**

### **Nutzungsphase, Entwicklung ab 1992**

Baumgartner, D., Gysi, S., Henz, A. Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel. Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung. Band 5. Bundesamt für Wohnungswesen, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bern, 1993.

Bossert, R. Notizen zum 8. Basler Workshop, 9.10.98: Innovative Wohnmodelle - zeitgeistig oder nachhaltig?. Basel, 4.10.1998. (nicht veröffentlicht)

Bossert, R. Überlegungen zum Ziel und Vorgehen der "Zweitevaluation der Wohnüberbauung Davidsboden in Basel". Basel, 4.10.1998. (nicht veröffentlicht)

Christen K., Maier M. Wohnbauten im Vergleich, Davidsboden, Band 19. Professur für Architektur und Baurealisation, Meyer ETH, Verlag der Fachvereine. Zürich 1994.

Christoph Merian Stiftung, Patria Versicherungen, Fachtagung Wohnmodell Davidsboden, Referate, 1. und 29. April 1992. (nicht veröffentlicht)

Davidsboden Zeitung 1996 (Nr. 1), 1997 (Nr. 1 - 4), 1998 (Nr. 1 - 2), 1999 (Nr. 1-2), Basel. (nicht veröffentlicht)

Geiser, E. Wohnbedürfnisse - Modelle der Selbstverwaltung am Beispiel im Davidsboden. Basel, Januar 1994. (nicht veröffentlicht)

Schwaller, C., Gmür, R. Le Davidsboden à Bâle. EPFL, Lausanne, 1998. (nicht veröffentlicht)

Siegenthaler, W. Fragebogen zur Wohnqualität in der Überbauung Davidsboden. Auswertungsergebnis. Juni 1995. (nicht veröffentlicht)

**Projektierungs- und Bauphase inkl. Vermietungsphase von 1987 bis 1991**

Christoph Merian Stiftung Wohnsiedlung Davidsboden Basel, ein neues Wohnmodell der CMS. Basel, 1992. (nicht veröffentlicht)

Christoph Merian Stiftung/ Interessensgemeinschaft Bertramsareal IGB, Besiedlung "Im Davidsboden", Arbeitskonzept Mieterkontaktstelle. 2. überarbeitete Fassung. Basel, November 1987. (nicht veröffentlicht)

Mieterkontaktstelle Informationsblatt über die Neubesiedlung im Davidsboden, Nr. 1 - 13, Juni 1988 - September 1991. (nicht veröffentlicht)

**Situationsanalyse, Zielsetzungs- und Wettbewerbsphase von 1985 bis 1987**

Hager, A., Knüsli, M., Würmli, P. Wohnen in Basel. Christoph Merian Verlag Basel 1990.

Christoph Merian Stiftung, IG Bertramsareal, Patria Expertenbericht: Öffentlicher Projektwettbewerb Bertramsareal. Hochbauamt Basel-Stadt, 24.4.1987. (nicht veröffentlicht)

Christoph Merian Stiftung, Interessensgemeinschaft Bertramsareal IGB, Patria, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft auf Gegenseitigkeit Wettbewerbsprogramm: Öffentlicher Projektwettbewerb Bertramsareal. Hochbauamt Basel-Stadt. 14.4. / 29.4.1986. (nicht veröffentlicht)

Christoph Merian Stiftung, Interessensgemeinschaft Bertramsareal IGB, Patria Jurybericht: Öffentlicher Projektwettbewerb Bertramsareal. Hochbauamt Basel-Stadt, 31.10.1986. (nicht veröffentlicht)

Christoph Merian Stiftung Pressemeldung vom 13.5.86 an die regionalen Medien.

Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnkonzept Bertramsareal: Projektstudie zur Überbauung des Bertramsareals in Basel, Im Auftrag der Christoph Merian Stiftung. Basel, September 1985. (nicht veröffentlicht)

**Statistische Quellen:**

Bundesamt für Statistik Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung für 1997.

Bundesamt für Wohnungswesen Lastenpläne für die Siedlung Davidsboden, 1999. (nicht veröffentlicht)

Christoph Merian Stiftung Diverse Erhebungen. Datenbasis 1991 bis 1999. Basel.

Helvetia Patria Versicherungen Diverse Erhebungen. Datenbasis 1991 bis 1999. Basel.

Statistisches Amt des Kantons Basel Stadt Wanderungsbefragung 1998. Datenbasis 1997. Basel, Januar 1999.

Diverse Erhebungen. Datenbasis 1991, 1997 und 1998. Basel.

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht Evaluationsthemen und -phasen .....	7
Tabelle 2:	Art und Anzahl der Befragten .....	9
Tabelle 3:	Wohnungsspiegel und spezielle Nutzungen .....	18
Tabelle 4:	Strukturen, Rechte und Pflichten der Selbst- verwaltungsgremien .....	75
Tabelle 5:	Vergleich jährliche Mobilitätsrate .....	101
	Davidsboden / Schweiz	
Tabelle 6:	Vergleich Hauptwegzugsgründe Davidsboden und Basel-Stadt .....	107
Tabelle 7:	Wegzöger/innen vom Davidsboden nach Zielort .....	108
	1992 - 1999	
Tabelle 8:	Aufwand Verwaltung und Unterhalt im Davidsboden und in einer Basler Vergleichssiedlung (Fr. pro Jahr und Wohnung):	116
Tabelle 9:	Vorgaben für Mietzinserhöhungen des BWO .....	121
	ursprünglich und revidiert	
Tabelle 10:	Grundverbilligte Mieten nach BWO und durchschnitt- liche effektive Mietzinse im Vergleich per 8.1999	122
Tabelle 11:	Mietzinse im Vergleich per 1990/91 (nach Erstbezug)....	123
Tabelle 12:	Mietzinse im Vergleich per 8.1999 .....	123
	(nach dritter Mietzinserhöhung)	
Tabelle 13:	Leerwohnungsbestand Davidsboden, .....	125
	St. Johann-Quartier, Stadt Basel	
Tabelle 14:	Quadratmeterpreise nach Wohnungsgrösse 1999.....	127
Tabelle 15:	Haushalte mit Zusatzverbilligungen .....	129

## Grafikverzeichnis

Grafik 1:	Anzahl Erwachsene und Kinder im Davidsboden 1991 und 1999 .....	24
Grafik 2:	Anzahl Personen nach Alter im Davidsboden 1991 und 1998 .....	25
Grafik 3:	Nationalität im Davidsboden 1991 und 1998.....	26
Grafik 4:	Privathaushaltungen nach Typen 1991 und 1999 .....	27
Grafik 5:	Anzahl Kinder pro Haushalt 1991 und 1999 .....	28
Grafik 6:	Anzahl Personen im Haushalt 1991 und 1999 .....	29
Grafik 7:	Haushaltsgrösse im Verhältnis zur Wohnungsgrösse 1991 und 1999 .....	30
Grafik 8:	Organigramm .....	74
Grafik 9:	Erstmieter-Haushalte nach Eigentümerinnen 1999 .....	102
Grafik 10:	Mieterwechsel nach Siedlungsteil und Haus seit 1991 .....	103
Grafik 11:	Zuzüger/innen nach Herkunftsort von 1991 bis 1997 .....	111
Grafik 12:	Haushaltsgrössen in der Siedlung Davidsboden im Vergleich zum St. Johann-Quartier 1991 und 1998 .....	133
Grafik 13:	Nationalität im Davidsboden und St. Johann-Quartier im 1998 (1991) .....	133
Grafik 14:	Nationalität und Altersverteilung im Davidsboden und St. Johann-Quartier .....	134
Grafik 15:	Anzahl Personen nach Geschlecht im Davidsboden und St. Johann Quartier im 1998 (1991).	135

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Situationsplan mit näherer Umgebung .....	1
Abb. 2:	Flugaufnahme der Siedlung, Foto: M. Koechlin .....	15
Abb. 3:	Situationsplan .....	17
Abb. 4:	Geschossgrundriss der Anlage, EG und 1. OG .....	19
Abb. 5:	Schema bauliche Anpassbarkeit eines Geschosses .....	20
Abb. 6:	Spielplätze im Osthof und Westhof, Fotos: W. Bossert .....	35
Abb. 7:	Hofgasse: Wohnungen links, Atelierräume und Bar rechts, Foto: R. Bossert .....	37
Abb. 8:	Grosszügige Grundrisse, helle Räume, Foto: M. J. Blass .....	42
Abb. 9:	Private Aussenräume, Foto: M. J. Blass .....	43
Abb. 10:	Erker, getrennt genutzt, Foto: M. J. Blass .....	45
Abb. 11:	Vielfalt der Davidsboden Bewohnerschaft, Foto: R. Bossert .....	63
Abb. 12:	Eingang in den Davidsboden von der Vogesenstrasse her: Ein Blick von Aussen nach Innen, Foto: M. J. Blass .....	136