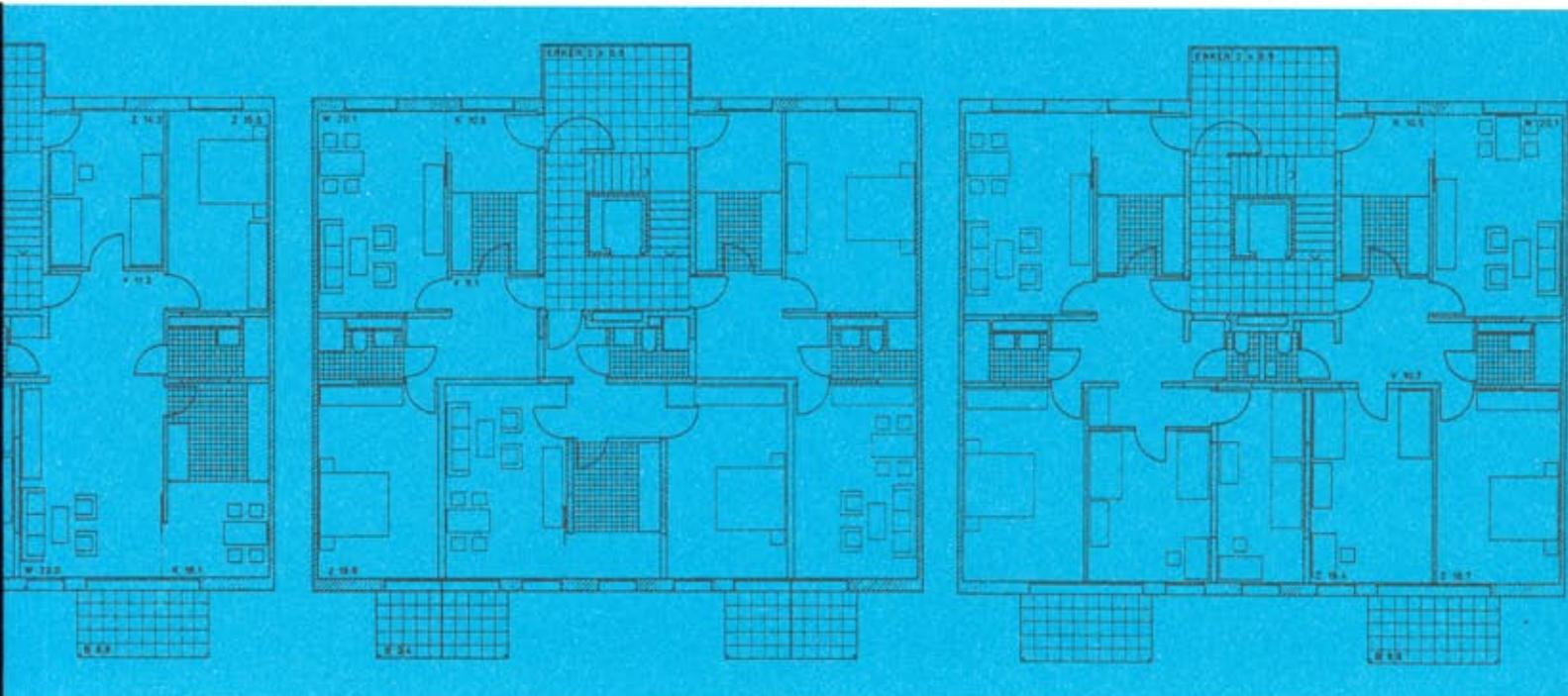


Doris Baumgartner Susanne Gysi Alexander Henz

# Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel

Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung



Schriftenreihe Wohnungswesen Band 57

---

In der Schriftenreihe Wohnungswesen werden Berichte der Forschungskommission Wohnungswesen sowie allgemeine Schriften des Bundesamtes für Wohnungswesen publiziert

Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen, 3000 Bern 15  
Postfach 38

Der Herausgeber dankt der Christoph Merian Stiftung für die finanzielle Unterstützung.

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

Bestellnummer: 725.057 d

© by Bundesamt für Wohnungswesen, Bern 1993

Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.

---

Auftragnehmer:

ETH Wohnforum des Lehrstuhls für Architektur und Planung an der ETH-Zürich

Verfasserinnen und Verfasser:

Doris Baumgartner, lic. phil. I, Soziologin  
Susanne Gysi, Dozentin für Sozialarbeit  
Alexander Henz, Architekt BSA/SIA, Professor ETH

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

Jacqueline Camenisch, Dipl. Architektin ETH  
Regula Kaiser, Dipl. Architektin ETH  
Martin Kärcher, Dipl. Architekt ETH  
Marianne Vaucher, Sekretärin

Begleitgruppe:

Martin Erny, Architekt BSA/SIA, Basel  
Markus Gierisch, Adjunkt, Bundesamt für Wohnungswesen, Bern  
Ruedi Herbst, Mieterkontaktstelle, Basel  
Alfred Müller, Bauverwalter, Christoph Merian Stiftung, Basel  
Karl Schneider, Architekt BSA, Basel

Dank:

Unser Dank gilt den beiden Bauträgern Christoph Merian Stiftung und Patria sowie allen Personen und Institutionen, die uns bei der Arbeit unterstützt haben. Ohne sie wäre diese Arbeit nicht möglich gewesen.

Abschluss der Arbeit: Juni 1993

---

## VORWORT

Impulse für Neuerungen im schweizerischen Wohnungsbau gingen in den letzten Jahrzehnten häufig vom Eigenheimbereich aus. Einzelne davon haben im Laufe der Zeit auch den Mietwohnungsbau beeinflusst. Davon zeugt u.a. die in der vorliegenden Schriftenreihe erschienene „Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen“ aus dem Jahre 1988.

Die Siedlung Davidsboden in Basel stellt eines der wenigen Beispiele dar, bei dem entsprechende Anregungen in grösserem Umfang und in vielfältiger Weise realisiert wurden. Von der konsequenten Berücksichtigung städtebaulicher und sozialer Rahmenbedingungen über die Mitwirkung der zukünftigen Mieter und Mieterinnen bis hin zur Selbstverwaltung werden hier zahlreiche Postulate in der einen oder andern Form in die Tat umgesetzt. Dies wäre ohne die vorbildliche Zusammenarbeit zwischen den Bauherrschaften, den Behörden, den zukünftigen Bewohnern und den Quartiervertretern nicht möglich gewesen.

Der vorliegende Bericht setzt sich zum Ziel, die allseits gemachten Erfahrungen seit den ersten Konzeptüberlegungen in den frühen achtziger Jahren bis zum Ende der ersten, rund einjährigen Nutzungsphase im Jahre 1992 aufzuzeigen. Im ersten Teil werden die Ausgangslage und die Entstehungsgeschichte dargestellt. Der zweite Teil enthält die Elemente, die vom Grundstück bis zur Organisation der Zusammenarbeit die entstandene Siedlung prägen. Diese wird im dritten Teil anhand eines reichen Datenmaterials sowie der Resultate einer Bewohnerbefragung dargestellt und im vierten Teil einer Beurteilung unterzogen. Dabei zeigt sich u.a., dass die Mietermitwirkung keine nennenswerten Mehrkosten verursacht. Im fünften Teil schliesslich werden die wichtigsten vertraglichen und institutionellen Regelungen präsentiert.

Es wäre erfreulich, wenn durch die detaillierte Beschreibung des „Davidsbodens“ in Zukunft noch vermehrt Bauherren, Architekten, Baubehörden, Immobilienverwalter und Mieter zur Realisierung ähnlicher Projekte ermuntert werden könnten.

Bern, im Juli 1993

Bundesamt für Wohnungswesen

---

## **Inhaltsverzeichnis**

### **ZUSAMMENFASSUNG**

0.	Einleitung	1
----	------------	---

### **TEIL I: DIE AUSGANGSLAGE UND ENTSTEHUNGSGESCHICHTE**

1.	Die Ausgangslage	5
2.	Die Entstehungsgeschichte	10

### **TEIL II: DIE EINFLUSSFAKTOREN**

3.	Das Grundstück im Baurecht	14
4.	Der Projektwettbewerb	16
5.	Der Planungs- und Bauprozess	21
5.1	Das Baukonzept und die bautechnische Umsetzung	21
5.2	Der Einbezug der Mieter	33
5.3	Die bauliche und nutzungsmässige Anpassbarkeit	37
6.	Die Organisation und Zusammenarbeit der Partner	47

### **TEIL III: DAS RESULTAT**

7.	Die Wohnüberbauung	53
8.	Die Mietzinsgestaltung	62
9.	Die Mieter	66
10.	Die Siedlungsorganisation	73

### **TEIL IV: DIE BEURTEILUNG**

11.	Die Zielerreichung	79
12.	Die Lehren aus dem Davidsboden	98

### **TEIL V: DOKUMENTE**

13.	Verträge und Vereinbarungen	109
14.	Ausstattungsbeschriebe	124

---

## **ANHANG**

15.	Schriftliche Befragung	129
16.	Verzeichnisse	138

---

## Zusammenfassung

Das nach der Jahrhundertwende entstandene Mietwohnungsangebot entspricht heute den unterschiedlichen Nachfragergruppen und ihren sich differenzierenden Bedürfnissen nur bedingt. Diese Tatsache belegen die zahlreichen gemeinschaftsorientierten Wohnmodelle, die in den letzten dreissig Jahren entstanden sind und von Mittelschichtsangehörigen getragen wurden. Sie blieben aber auf kleinere Siedlungen begrenzt. Die Wohnwirtschaft nahm sie nicht zur Kenntnis.

Anders aber in der 160 Einheiten umfassenden Wohnüberbauung Davidsboden in Basel: Zwei Bauträger wagten gemeinsam den Versuch, neue Pfade einzuschlagen: Sie gewährten einem Teil ihrer Mieterschaft das Recht, ihre Wohnung mitzugestalten, und sie lassen alle Mieter ihre Häuser und die Siedlung selber verwalten. Zwar haben die beiden Bauträger den Mietwohnungsbau nicht neu erfunden, wohl aber haben sie aus den Erfahrungen kleinerer innovativer Siedlungen gelernt, haben allgemein zugängliches Wissen angewandt, Erfahrungen von Mietern und weiteren Beteiligten aufgenommen und in den Planungs- und Bauprozess des Davidsbodens einfließen lassen.

Die beiden Bauträger verfolgten bei der Realisierung der Siedlung Davidsboden sehr unterschiedliche Interessen: Einer klar standortbezogenen Anlagepolitik stand eher der Wunsch nach einer Verbesserung des Wohnungsangebots gegenüber. Entstanden ist eine Siedlung, die zwar die unterschiedlichen Prioritäten erkennen lässt, dennoch gesamthaft als gelungen bezeichnet werden darf.

### **Die Grundlage**

Soziales und bauliches Umfeld des Grundstückes wurden analysiert, Stadt und Quartierorganisationen in die Formulierung eines Wettbewerbsprogrammes einbezogen. Gesucht war ein anpassungsfähiges Planungs- und Baukonzept, das nicht nur spätere Anpassungen an neue Anforderungen erlaubt, sondern auch ermöglicht, die Bedürfnisse und Anforderungen der künftigen Bewohner schon sehr früh in den Planungsprozess einzubeziehen.

### **Die Mitwirkungsmöglichkeiten der Mieter**

Rund die Hälfte der Mieter konnte ihre eigene Wohnung und ihr soziales Umfeld mitplanen: Sie bestimmten Wohnungsgrösse, Zimmerzahl und -anordnung sowie die Lage von Küche und Bad, später den Ausbaustandard und die Ausstattung.

Während die künftigen Mieter ihre Bedürfnisse und Anforderungen an die neue Wohnung ausformulierten, mussten sie diese gleichzeitig mit der Bildung einer Hausgruppe verbinden. Dieser Prozess dauerte häufig ungefähr zwei Jahre und hat zur Folge, dass die räumlichen

---

Qualitäten von Wohnung und Siedlung nicht mehr isoliert werden können von den dabei entstandenen sozialen Beziehungen.

Die andere Hälfte der Mieter hatte zwar nicht die Möglichkeit, ihre Wohnungen mitzuplanen, sie lernten aber ähnlich wie die erste Gruppe ihre Mitmieter noch während des Bauprozesses kennen. Eine Mieterkontaktstelle sorgte dafür, dass sich die einzelnen Mieter zu Hausgruppen zusammenfanden.

Beide Mietergruppen wirkten bei der Gestaltung des gemeinsamen Aussenraumes der Siedlung mit. Zudem haben sie die Aufgabe übernommen, ihre Häuser und die ganze Siedlung selber zu verwalten.

### **Ein Konzept für jedermann**

Entgegen den Erwartungen liess sich ein breiter Kreis von Mieterinnen und Mietern für den Davidsboden gewinnen. Sie vertreten verschiedene sozio-ökonomische Stellungen, Altersgruppen und unterschiedliche Haushaltformen. Sie sind aus unterschiedlichen Gründen in den Davidsboden gezogen: Während die erste Gruppe von den Ideen und Möglichkeiten der Mitgestaltung angetan war und ein ideales Umfeld für Kinder erwartete, suchte die zweite Gruppe dringend eine neue Wohnung. Die unterschiedlichen Planungsprozesse, welche die beiden Bauträger wählten, hat sich also direkt auf die soziale Zusammensetzung ihrer Mieterschaft ausgewirkt.

### **Das Resultat**

Die Mieter haben Gestaltungsmöglichkeiten wahrgenommen und sichtbare Spuren hinterlassen. Dennoch verbinden sich diese recht gut mit der eher nüchternen und einfachen Architektur und geben der Siedlung ein eigenes Gesicht.

Die meisten Mieter nutzten die Möglichkeit, ihre Wohnung nach eigenen Bedürfnissen mitzuplanen; das Ausmass ihrer Zusatzwünsche blieb mit rund 2000 Franken pro Haushalt recht bescheiden. Die angebotene Mitwirkungsmöglichkeit hat jedoch eine erhöhte Identifikation mit der Siedlung und der eigenen Wohnung bewirkt.

Neben den Gestaltungsmöglichkeiten baulicher Art bereichern vor allem solche sozialer Art das Leben in der Siedlung: Selbstverwaltung im Davidsboden wird so verstanden, dass die Mieter in Hausvereinen organisiert sind und dass überschaubare Gruppen für die einzelnen Häuser und die ganze Siedlung verantwortlich sind.

Durch Nutzungsangebote für Siedlung und Quartierbewohner, u.a. dem Gemeinschaftssaal, sind die Bewohnerinnen und Bewohner des Davidsbodens auch mit dem Quartier verbunden.

---

Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel stellt sowohl baulich als auch sozial einen neuen Ansatz im Mietwohnungsbau dar. Es lohnt sich für alle am Wohnungswesen Interessierten, sich damit auseinanderzusetzen.

## 0. Einleitung

In den Jahren 1986 - 1991 erstellte die Christoph Merian Stiftung<sup>1</sup> (CMS) zusammen mit der Patria Versicherung (Patria) die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel mit rund 160 Mietobjekten. Die Siedlung, die städtebaulich mit einer Blockrandbebauung gut eingegliedert ist, weist ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Bedürfnisse auf. Mit einer hohen Anpassungsfähigkeit des Konzepts in der Planungs- und zum Teil in der Bauphase konnten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Der Aussenraum mit ruhigen Innenhöfen inmitten einer immissionsbelasteten Umgebung wurde nach den Wünschen der Mieter geplant und weist vielfältige Qualitäten auf. Ausserdem fördern gemeinschaftliche Zonen die Kontakte und den Austausch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern. Die ganze Siedlung wird von den Mietern selbst verwaltet.

Während bei der Patria eher marktpolitische Ueberlegungen den Ausschlag gaben, an diesem Standort im Baurecht zu bauen, waren bei der CMS eher wohnungspolitische Ueberlegungen für den Bau der Siedlung Davidsboden entscheidend. Für beide Bauträger erwies sich aber die Ausgangslage als gleich schwierig, denn es galt, in einem sozial benachteiligten, immissionsreichen Quartier zu bauen. Zudem kam erschwerend hinzu:

- In städtischem Siedlungsgebiet sind viele Randbedingungen zu beachten.
- Verschiedene Interessen, z.B. der Stadt und des Quartiers müssen berücksichtigt werden.
- Ein anspruchsvolles Baubewilligungsverfahren stellt erhöhte Anforderungen an die Planer.
- Es gibt sowohl marktpolitische wie wohnpolitische Notwendigkeiten, Wohnungen mit einem quartierangepassten, das heisst hier niedrigen, Mietzinsniveau zu bauen.

Auch wenn beide Bauträger vor derselben Aufgabe standen, eine quartierangepasste Siedlung zu realisieren, schlugen sie zur Verwirklichung des gemeinsamen Ziels unterschiedliche Wege ein. Die Erstmieter der CMS hatten die Möglichkeit, in der Planungs- und Bauphase an der *Gestaltung ihrer eigenen Wohnung mitzuwirken*, während die Wohnungen im Patria-Teil konventionell erbaut wurden. Im Sinn eines vermehrten Einbezugs der Mieter wurde von der CMS auch die *Selbstverwaltungsidee* initiiert. Sie sollte die Verbindung der Bewohnerschaft mit ihrer Wohnung, ihrem Haus und der Siedlung fördern. Diese Idee wurde später von der Patria aufgenommen. Seit Bezug wird die ganze Siedlung, beide Teile des Davidsbodens, von den Mietern selbst verwaltet.

Die Ausgangslage ist bei vielen Bauprojekten in der Schweiz mit derjenigen der Siedlung Davidsboden vergleichbar, so dass aus den Erfahrungen im Davidsboden Lehren für den zukunftsgerichteten Wohnungsbau gezogen werden können.

<sup>1</sup> Im folgenden wird die Christoph Merian Stiftung jeweils mit der Abkürzung CMS bezeichnet. Die Patria Versicherungen werden jeweils als Patria bezeichnet.

Der Davidsboden lässt sich folglich als Lehrbeispiel verstehen, wie den Anliegen der Mieterinnen und Mieter nach mehr Sicherheit und Freiheit, wie den Anliegen der Investoren nach günstigen Kapitalanlagen, den Anliegen der Architekten nach höherer städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie den Interessen der Stadt, ein Quartier zu revitalisieren, entsprochen werden kann. Unter für viele Bauprojekte vergleichbaren Voraussetzungen lässt sich das Resultat städtebaulich, ökonomisch und sozial beurteilen. Die unterschiedlichen Vorgehen der beiden Bauträger lassen zudem einen Vergleich der beiden Siedlungsteile zu.

Das ETH Wohnforum wurde deshalb von Bundesamt und Forschungskommission Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit der Christoph Merian Stiftung beauftragt, einen Erfahrungsbericht zu verfassen und eine Beurteilung der Zielvorgaben und der Lösungsansätze vorzunehmen. Der Beschrieb der Vorgehensweise und der Resultate sowie die Hervorhebung zentraler Einflussfaktoren sollen Planern, Architekten, Liegenschaftsverwaltungen und Anlegern im heutigen Bau- und Wohnungsmarkt Vorschläge für den Wohnungsbau unterbreiten und Anregungen machen, wie die Mieter in das Baugeschehen integriert werden können und wie die Mieter langfristig durch die Uebernahme von Verantwortung mit der Siedlung verbunden werden können. Das Beispiel ist geeignet, einzelne Lösungen, zum Beispiel die Mietverträge oder den Selbstverwaltungsvertrag, direkt zu übernehmen, einzelne Lösungen auf den eigenen Kontext zu übertragen oder Vorschläge kreativ weiter zu entwickeln.

Der vorliegende Erfahrungsbericht basiert auf verschiedenen Quellen: Zum einen standen diverse schriftliche Unterlagen<sup>1</sup> zum Projekt Davidsboden zur Verfügung, zum andern wurden Expertengespräche mit den Beteiligten am Planungs- und Bauprozess geführt, welche die gleiche Problematik aus den verschiedenen Sichten dargestellt und bewertet haben. Weil der Bericht in erster Linie den Modellcharakter betont, ist er stärker auf dem CMS-Teil konzentriert. Wie schon erwähnt, hatten die CMS-Mieter während des Bauprozesses zusätzlich die Möglichkeit, ihre Gestaltungswünsche anzubringen. Im weiteren hat das ETH Wohnforum eine eigene schriftliche Befragung<sup>2</sup> unter *allen erwachsenen Bewohnerinnen und Bewohnern* im Davidsboden durchgeführt, um auch die Sicht der Mieterschaft in die Untersuchung einzubeziehen. Dabei ist zu bedenken, dass die Bewohnerinnen und Bewohner zum Erhebungszeitpunkt erst einige Monate in der Siedlung lebten. Alle Erfahrungen basieren also auf der sehr kurzen Wohndauer. Der vorliegende Bericht wurde im November 1992 abgeschlossen. Um die weitere Entwicklung des Siedlungslebens, der Nutzungen und der Umbaumöglichkeiten zu beobachten, wäre es wünschenswert, den Befragungsteil nach einigen Jahren zu wiederholen, um die Erfahrungen der Mieter, der Patria und der CMS nach einiger Zeit zu überprüfen und das „Wohnmodell“ in einer Langzeitperspektive verfolgen zu können.

<sup>1</sup> Eine Liste der verwendeten Unterlagen findet sich in den Verzeichnissen, S. 138

<sup>2</sup> Die Beschreibung der schriftlichen Befragung und der Fragebogen sind im Anhang dokumentiert.

## Der Aufbau des Berichts

Im *ersten Teil* des Berichts werden die Ausgangslage und die Entstehungsgeschichte des Davidsbodens erläutert. *Kapitel 1* beschreibt die Ausgangslage sowie einige frühe Entscheide für die Projektrealisierung. In *Kapitel 2* folgt ein Kurzüberblick über die Entstehungsgeschichte des Davidsbodens.

Im *zweiten Teil* werden in vier Kapiteln die einzelnen Einflussfaktoren erläutert: *Kapitel 3* ist dem Grundstück im Baurecht gewidmet, *Kapitel 4* behandelt den Projektwettbewerb, *Kapitel 5*, das selbst wiederum in drei Teilkapitel gegliedert ist, schildert das Vorgehen im Planungs- und Bauprozess, wobei dem Zusammenhang des Mietereinbezugs und der Anpassbarkeit besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird. *Kapitel 6* stellt die Organisation und die Zusammenarbeit der Partner während des Bauprozesses dar. Der *Weg der Umsetzung* wird anhand der einzelnen Projektschritte detailliert nachgezeichnet und die Entscheidungsschritte je einzeln einer Beurteilung unterzogen.

Im *dritten Teil* wird das Resultat von den verschiedenen Seiten her beleuchtet: Die Wohnüberbauung (*Kapitel 7*), die Mietzinsgestaltung (*Kapitel 8*), die Mieter (*Kapitel 9*) und die Siedlungsorganisation (*Kapitel 10*) werden je in einem Kapitel beschrieben.

Im *vierten Teil* wird die Beurteilung vorgenommen. In *Kapitel 11* nehmen die Beteiligten Stellung zum Resultat, und die einzelnen Massnahmen werden im Hinblick auf die Zielerreichung beurteilt. *Kapitel 12* richtet sich mit Vorschlägen und Empfehlungen an den Praktiker: Welche Lehren lassen sich aus dem Davidsboden ziehen, und was kann für die Praxis übernommen werden?

Der *fünfte und letzte Teil* enthält Dokumente zum Davidsboden. In *Kapitel 13* sind Verträge und Vereinbarungen abgedruckt, *Kapitel 14* beinhaltet die Ausstattungsbeschriebe in den beiden Siedlungsteilen.

Ergänzt wird die Studie durch einen *Anhang*, in dem die Vorgehensweise und die schriftliche Befragung beschrieben werden und der Fragebogen im Wortlaut wiedergegeben wird. Diverse *Verzeichnisse* schliessen den Bericht ab.



# TEIL I Die Ausgangslage und Entstehungsgeschichte

## 1. Die Ausgangslage

Anlass, die Siedlung Davidsboden zu projektieren, war der geplante Landtausch zwischen der Sandoz und der Stadt Basel, durch den das Bertramsareal<sup>1</sup>, ein früheres Industrieareal, einer neuen Nutzung zugeführt werden konnte. Das Areal sollte im Baurecht für Wohnungsbau abgegeben werden.

Neue Wohnungen zu bauen, ist Mitte der 80er Jahre jedoch problematisch geworden. Die Verknappung der Landreserven, das Anschwellen der Bodenpreise, die Baukostenüberhitzung und die steigenden Zinse lähmten den Wohnungsbau und führten zu massiven Mietzinssteigerungen. Die problematische Marktsituation verschärfte sich noch in einem sozial benachteiligten Quartier wie dem St. Johann-Quartier in Basel.

### Der Ort: Das Quartier St. Johann in Basel

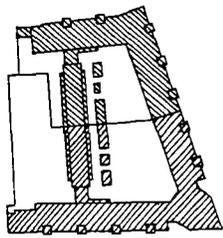
Der Davidsboden liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Basel im St. Johann-Quartier, einem Industriequartier im äusseren Gürtel der Stadt, das sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als Folge der Gründung neuer industrieller Betriebe und deren Verkehrserschliessung entwickelte. Heute zeichnen das Quartier einerseits hohe Bebauungs- und Wohndichten mit recht guten Versorgungsmöglichkeiten aus, andererseits bestehen ausgedehnte Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsflächen und nur wenige attraktive Freiflächen. Mehrfamilienhäuser und ein hoher Anteil von Genossenschaftswohnungen gehen mit einer recht hohen Belegungsdichte im Quartier einher. Beim St. Johann-Quartier handelt es sich demnach um ein traditionelles Mieterquartier für die Arbeiterbevölkerung. Der Anteil an Kleinwohnungen ist im Laufe der Zeit stark angestiegen und stellt heute insgesamt fast die Hälfte des Wohnungsbestandes dar<sup>2</sup>. Parallel dazu bestehen drei Viertel aller Privathaushalte (1986: 74.8%) aus einer oder zwei Personen.

Der grosse Anteil von schlecht ausgestatteten Wohnungen mit niedrigen Mietzinsen erklärt zum Teil den recht hohen Anteil von Ausländern und Ausländerinnen im Quartier und die abnehmende

<sup>1</sup> „Bertramsareal“ ist die frühere Bezeichnung des heutigen Davidsbodens.

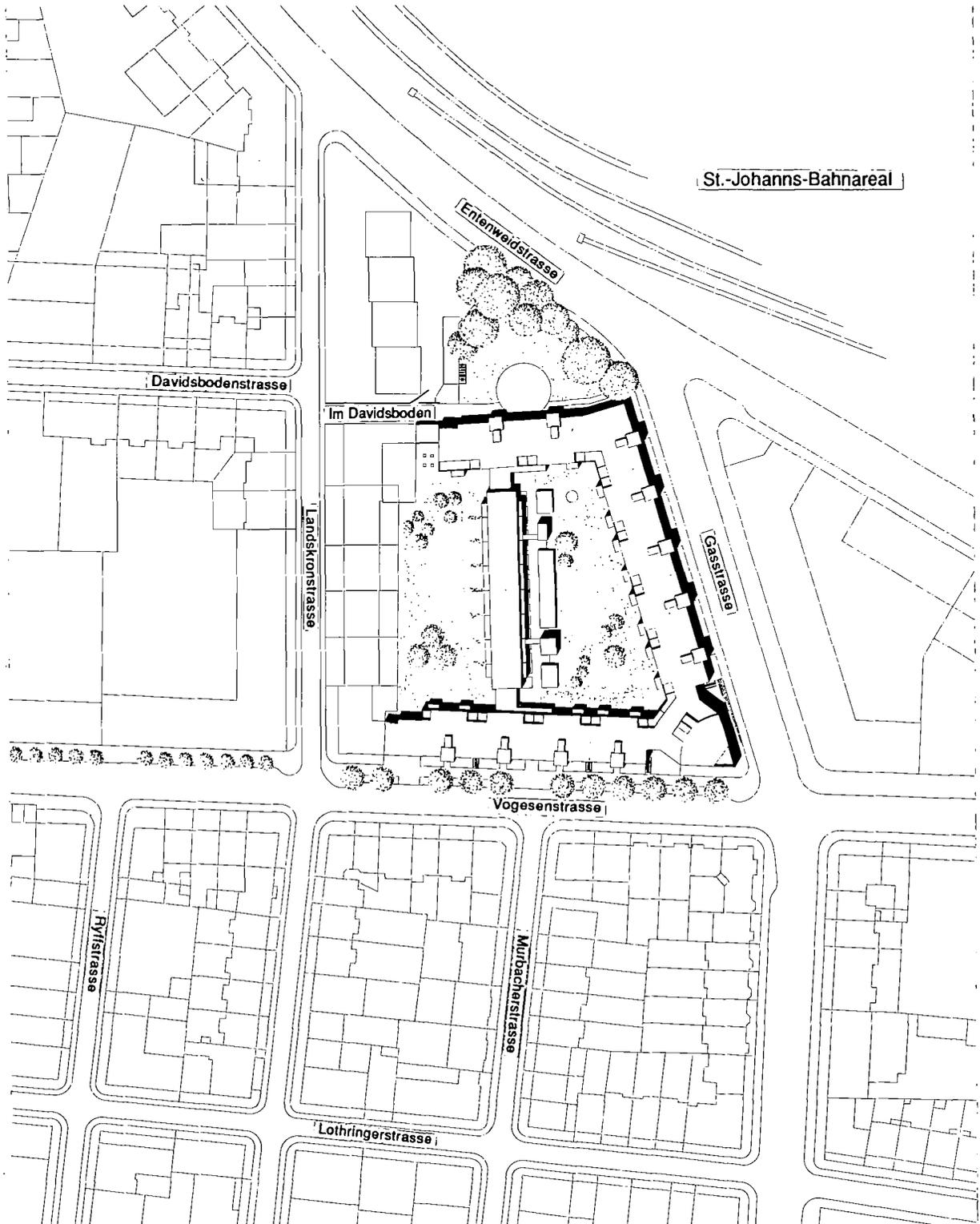
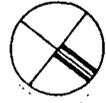
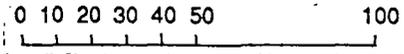
<sup>2</sup> 1986 gab es im St. Johann-Quartier 46,6% Kleinwohnungen, d.h. Ein- oder Zwei-Zimmerwohnungen. Quelle: Basler Zahlenspiegel 1986/87

### Darstellung 1: Situationsplan



Patria

CMS



Zahl von Schweizer-Haushalten. Familien finden kaum grössere Wohnungen zu einem zahlbaren Mietzins. Zudem belastet die schlechte Umweltqualität das Quartier. Der einzige grössere Park im Quartier befindet sich zwar in unmittelbarer Nähe zum Davidsboden, wird aber durch den Verkehr vom östlichen Teil des Quartiers völlig abgeschnitten. Die Eisenbahnlinie, der Güterbahnhof St. Johann im Westen der Siedlung und Strassen mit Tramverkehr trennen den Kannenfeldpark vom Siedlungsgebiet.

St. Johann wurde deshalb oft zum „Wartesaal“ bis zum Umzug in ein „besseres“ Quartier. Häufige Wohnungswechsel sind die Folgen. Ausserdem hat die Mobilität in diesem Quartier zusätzlich einen Bevölkerungsverlust nach sich gezogen.

In einem solchen Quartier sind Neubauten insofern problematisch, als sie immer Mietpreise verursachen, die weit über der Durchschnittsbelastung liegen. Einerseits steigt der Wert des Bodens, weil es sich um ein sehr knappes Gut in dicht bebautem städtischem Gebiet handelt und sich verschiedene Nutzungen mit unterschiedlichen Ertragsaussichten konkurrenzieren<sup>1</sup>, andererseits sind die Erstellungskosten hoch, so dass sich der Kreis der möglichen Mieter verringert. Die so entstehenden Wohlstandsinseln bilden Ghettos mit einer sehr einseitigen Bevölkerungsstruktur und führen unter Umständen zu einer hohen Mobilität der Bewohnerschaft.<sup>2</sup> Diese Entwicklung hat Folgen für die Stadt, die Vermieter und die verbleibende Bewohnerschaft im Quartier.

Für die Stadt, die mit der Aufgabe der Stadtentwicklung betraut ist, steht die Stabilisierung der Bevölkerung durch qualitative Verbesserungen im Vordergrund. Unter dem Stichwort Revitalisierung<sup>3</sup> gibt es viele Massnahmen baulicher (sanftes Renovieren, passende Neubauten), ökonomischer (günstige Mietzinsen) und sozialer Art (Selbstbestimmung der Mieter), um die Bewohner wieder vermehrt an das Quartier zu binden. Eine Bewohnerschaft, welche sich wohlfühlt, z.B. Beziehungen zu Nachbarn und weiteren Gruppen pflegt, identifiziert sich eher mit dem Wohnort, ist daher auch eher sesshaft und trägt zur Quartiererhaltung bei. Das Interesse der Stadt gilt deshalb einer besseren Durchmischung verschiedenster Nutzungen (Kleingewerbe, Nutzungen für das Gemeinwesen) mit dem Wohnzweck, um einerseits die zunehmend einseitige Bevölkerungsstruktur zu verändern und Abwanderer aus dem Quartier zurückzuhalten und andererseits eine Verödung des Quartiers zu vermeiden.

<sup>1</sup> Basel kämpft - wie alle grösseren Städte in der Schweiz - mit dem Problem des Ueberhandnehmens des Dienstleistungssektors, verbunden mit einem tendenziellen Rückzug der Industriebetriebe. Aus ökonomischen Gründen werden Wohnungen aus der Kernstadt eher verdrängt und durch Dienstleistungsbetriebe ersetzt.

<sup>2</sup> Teilweise dienen Neubauten als Durchgangsheime, bis eine günstigere Wohnung gefunden wird.

<sup>3</sup> Unter Revitalisierung verstehen wir die Bewahrung der Stadtstruktur durch das Erhalten einer differenzierten Bewohner- und Quartierstruktur, während das Erhalten der unmittelbaren Bausubstanz hier nicht zur Diskussion steht.

Von den Interessen der Stadt unterscheiden sich teilweise die Interessen der Quartierbevölkerung. Im St. Johann-Quartier konstituierte sich zur Wahrnehmung dieser Anliegen die Interessensgemeinschaft Bertramsareal<sup>1</sup> (IGB). Engagierte Quartierbewohner und Kleingewerkschaften sind in der IGB vertreten, die an der Quartierentwicklung interessiert ist und ein neues Ghetto vermeiden will. Sie setzte sich daher mit einem eigenen Projektvorschlag zum Bertramsareal für bessere Lebensbedingungen im Quartier ein.

Welche Ansprüche die potentiellen Mieter an eine neue Wohnsiedlung stellen, geht aus einer Bewohnerbefragung<sup>2</sup> hervor. Nach Ansicht der baselstädtischen Kantonsbevölkerung fehlt es an günstigem Wohnraum, insbesondere für Familien mit Kindern, sowie an sanft renovierten Altbauwohnungen in der Stadt. Zusätzlich beeinträchtigen Immissionen in vielen Wohnquartieren die Lebensqualität. Dennoch wünschen Personen aus verschiedenen Bevölkerungsgruppen einen Wohnsitz in der Stadt mit ihren unterschiedlichen Angeboten.

### **Die Motivation und Interessen der Bauträger**

Die verschiedensten Interessenlagen, das heisst die Ziele der Stadtplanung, des Städtebaus, der Investoren, Erbauer und Mieter müssen also aufeinander bezogen und durch das Bauvorhaben und die spätere Vermietung miteinander verknüpft werden.

Darauf gingen die beiden Bauherrschaften in unterschiedlicher Weise ein.

Für die CMS stand die Realisierung neuer Wege im Wohnungsbau im Vordergrund. Sie wollte ihr Kapital langfristig in Wohnungen anlegen, welche an zukünftige Anforderungen angepasst werden können und das Angebot für Mieterinnen und Mieter kurzfristig verbessern. Den Bewohnern sollten vermehrte Gestaltungsmöglichkeiten und Sicherheit angeboten werden. Um eine Vorstellung über die Quartiermängel zu gewinnen und die Bedürfnisse auszuloten, gab die CMS eine Wohnstudie<sup>3</sup> in Auftrag. Darin werden Vorschläge für ein neues Wohnmodell gemacht. Durch das Erbringen von Eigenleistungen und vermehrte Gestaltungsspielräume in der Wohnung sollen verschiedene Mietergruppen mit unterschiedlichen Nutzungsvorstellungen einbezogen und deren Identifikation mit der Siedlung gefördert werden. Mit der Tiefhaltung der Mietzinse soll eine quartiernahe Mieterschaft angestrebt werden, welche die Integration der neuen Siedlung in das Quartier fördert.

<sup>1</sup> Die Interessensgemeinschaft wird im folgenden als IGB bezeichnet.

<sup>2</sup> 1988 wurde im Auftrag der Basler Zeitung unter 350 Kantonsbewohnerinnen und -bewohnern im Alter zwischen 18 und 74 Jahren eine Befragung zum Thema Wohnen durchgeführt. (Nach: Wohnen in Basel, Basel 1990, S. 159ff.)

<sup>3</sup> Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel, Wohnkonzept Bertrams-Areal, Basel 1985 (unpubliziert)

Die Patria baut Wohnungen in erster Linie zu Anlagezwecken. Im Davidsboden plante sie, um ihre Position am Standort Basel zu stärken. Dennoch entwickelte sie Vorstellungen über die künftige Mieterschaft und nahm Bezug auf den Ort, indem sie preisgünstige Wohnungen erstellen wollte.

Durch die Abgabe von Land im Baurecht und die Mitwirkung am Projektwettbewerb konnten die Stadt und weitere Interessensvertreter am Entscheidungsprozess teilnehmen. Der Einbezug der Quartierbewohner und Mietinteressenten gab schliesslich auch Nutzern die Möglichkeit, Einfluss auf die Ueberbauung auszuüben.

Am Beispiel Davidsboden lässt sich zeigen, wie mit verschiedenen Interessen und Zielvorstellungen umgegangen wird:

- *bei der Bezugnahme auf den Ort und der Anpassung an das Quartier*
- *bei der Suche nach Alternativen im Mietwohnungsbau*
- *beim Eingehen auf die unterschiedlichen Beteiligten und Abwägen der verschiedenen Interessen*

### **Ein neues Wohnmodell ?**

Die Idee, auf Defizite im Wohnungsangebot mit alternativen Wohnmodellen zu reagieren, ist nicht neu. In den letzten dreissig Jahren sind verschiedene Wohnexperimente in der Schweiz erprobt worden. Ende der sechziger Jahre gründeten Studentinnen und Studenten, junge Intellektuelle und Künstler, „im Bewusstsein, Trendsetter einer neuen, besseren Gesellschaft zu sein<sup>1</sup>, Wohngemeinschaften in billigen grossen Altwohnungen in den Städten oder auf ländlichen Bauernhöfen. In den siebziger Jahren planten und bauten „Angehörige des intellektuellen Mittelstandes“ gemeinsam verdichtete Siedlungen, und in den letzten zehn Jahren nutzten „mittelständische Pioniere“ Fabriken in Wohnraum um, und Mieter haben begonnen, sich selbst zu organisieren. Gemeinsam ist all den gemeinschaftsorientierten Experimenten, dass sie immer von Mittelschichtsangehörigen angeregt und getragen wurden und ausschliesslich in kleine Siedlungsprojekte mündeten.

Es stellen sich daher verschiedene Fragen: Eignen sich Wohnmodelle nur für einen kleinen Kreis mit besonderen Wohnbedürfnissen? Warum wurden diese Versuche praktisch ausschliesslich von Privatpersonen, einzelnen Architekturbüros sowie neuen, kleinen Genossenschaften getragen? Weshalb gab es bis zum Ende der achtziger Jahre keine grossen institutionellen Anleger und grossen Genossenschaften, die an alternativen Wohnmodellen interessiert waren?

<sup>1</sup> Meyrat-Schlee, Ellen, Wohnmodelle, Vom Reihnhaus zur Wohnfabrik, in: Hochparterre: Wohnland Schweiz, 3/92, S. 30

Am Beispiel des Davidsbodens soll deshalb einerseits der Frage nachgegangen werden, *wer sich für die Suche nach Alternativen zum individuellen und anonymen Nutzen und Konsumieren von Wohnungen interessieren lässt, bzw. welches die Voraussetzungen für den Einbezug breiterer Bevölkerungskreise in alternative Wohnangebote sind und andererseits, welche Anforderungen sich daraus für die Anbieter von Mietwohnungen ergeben.*

Unter diesem Gesichtspunkt stellt sich der Davidsboden weniger als neues Wohnmodell dar, sondern als Testfall, wie das Wissen, das bisher im kleineren Rahmen von Experimenten gewonnen worden ist, im Rahmen des Mietwohnungsbaus umgesetzt werden kann.

## 2. Die Entstehungsgeschichte

Eine kurze Darstellung der Ereignisse soll einen Ueberblick über die verschiedenen Phasen des Planungs- und Bauablaufs geben und eine Einordnung der einzelnen Entscheidungsschritte ermöglichen.

**1985**

CMS und Patria verhandeln mit der Einwohnergemeinde Basel um die Uebernahme des nicht mehr genutzten „Bertramsareals“ im Baurecht. Die gesamte Parzelle umfasst 10'969 m<sup>2</sup>, stellt einen Wert von ca. Fr. 12'800'000 (1985) dar und liegt in der Bauzone 4a. Die CMS erteilt der „Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft“ den Auftrag, eine Wohnstudie über das St. Johann-Quartier zu erstellen. Die „Interessengemeinschaft Bertramsareal“ (IGB) legt einen Alternativvorschlag zum Wohnkonzept vor. Die Erkenntnis, dass in den wesentlichen Bereichen doch Uebereinstimmung besteht, führt zur offiziellen Zusammenarbeit der drei Partner, Patria, CMS und IGB.

**1986**

Die zukünftige Wettbewerbsjury legt in einem Seminar die Planungsziele und Beurteilungskriterien fest. Die Zusammenarbeit zwischen CMS, Patria und IGB wird formell beschlossen. Die Patria beabsichtigt, ihren Anteil von ca. 40% der Wohnungen konventionell zu vermieten, während die CMS von Anfang an das Modell der Mietermitbestimmung realisieren will. Die IGB vertritt bis zum Vorliegen des Bauprojekts die Mieter- und Quartierinteressen. Zwei Mitglieder der IGB werden in die Wettbewerbsjury aufgenommen. Der Projektwettbewerb wird ausgeschrieben, die eingegangenen Vorschläge juriert. Keines der Projekte kann ohne Ueberarbeitung zur Realisierung empfohlen werden.

- 1987** Die Jury empfiehlt einstimmig das überarbeitete Projekt der Architekten Erny, Gramelsbacher und Schneider zur Ausführung. Der Auftrag wird erteilt, und das Projekt wird im St. Johann-Quartier öffentlich präsentiert. Bei der CMS schreiben sich bereits über 50 Mietinteressenten ein. Die Bauträger verhandeln mit der Einwohnergemeinde Basel über den Baurechtsvertrag und mit dem Amt für Kantons- und Stadtplanung über die Allmend- und Vorgartengestaltung. Es zeigt sich, dass der Betreuungsaufwand der Mietinteressenten für die IGB in ehrenamtlicher Arbeit zu gross ist. Deshalb entwickeln CMS und IGB zusammen mit dem Büro für Soziale Arbeit von R. Herbst und A. Burri, welche die Mieter künftig beraten sollen, das Konzept der Mieterkontaktstelle. Als Grundsätze beim zukünftigen Vermietungsprozess legen die Partner CMS, IGB und die Mieterkontaktstelle eine soziale und altersmässige Durchmischung der Siedlung und die Idee der Selbstverwaltung fest. Das Informationsblatt „Im Davidsboden“ erscheint von nun an regelmässig.
- 1988** Eingabe der Baubeghren und übrige Bewilligungsformalitäten. Die vereinzelt Einsprachen beziehen sich ausschliesslich auf die geplante Einstellhalle (das Amt für Kantons- und Stadtplanung fordert pro Wohnung einen Einstellhallenplatz plus 10%) und die befürchtete zusätzliche Verkehrsbelastung im Quartier. CMS, IGB und Patria beenden formell ihre Zusammenarbeit bei der Projektierung. Die CMS und die Patria treten von nun an als selbständige Bauträger auf, die sich gegenseitig gut informieren. Die Mieterkontaktstelle nimmt ihre Arbeit auf. Der Erwerb des Areals von der Sandoz durch die Einwohnergemeinde (Tausch gegen Staatsliegenschaften) kommt zustande.
- 1989** Das Bundesamt für Wohnungswesen beteiligt sich am Projekt im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG). Die Seite Gasstrasse des Projekts muss nach einer Einsprache der Stadtbildkommission (sie wendet sich gegen die ebenerdige rollstuhlgängige Erschliessung der ganzen Anlage) grundlegend geändert werden. Am 26. Juli wird die definitive Baubewilligung erteilt. Am 2. September feiern die Bauherrschaften und Mietinteressenten gemeinsam den Spatenstich. Patria und CMS führen während des gesamten Bauprozesses gemeinsame Bausitzungen durch und koordinieren auch weiterhin die Arbeiten auf der Baustelle.

- 1990** Verzögerung der Rohbauarbeiten durch die sehr kalte Witterung. Bei der CMS werden die einzelnen Wohnungen den zukünftigen Mieterinnen und Mietern in Zusammenarbeit mit der Mieterkontaktstelle zugeteilt und ihre Wünsche bei der Grundrisseinteilung erfasst. Die Patria entscheidet sich, das Vermietungsmodell der CMS (Selbstverwaltung und Mietergruppen) zu übernehmen und sich an der Mieterkontaktstelle zu beteiligen. Die CMS plant die Gestaltung der Grünanlagen und der Umgebung in enger Zusammenarbeit mit der Mieterschaft. Die Patria übernimmt die Vorgaben der Umgebungsplanung. Bei der CMS werden die Mietvorverträge abgeschlossen und Ansprüche auf kantonale Zusatzsubventionen abgeklärt. Im September steht der Rohbau. Das Richtfest wird mit einer Medienorientierung verbunden. Bei der CMS werden die definitiven Mietverträge diskutiert und bereinigt. Wiederum Verzögerungen der Bauarbeiten durch extreme Winterkälte.
- 1991** Die Musterwohnung mit der Standardausrüstung wird bereitgestellt. Die Mieterinnen und Mieter bei der CMS legen ihre Ausstattungswünsche (mit Kostenfolgen) fest. Bereinigung der definitiven Mietverträge. Gründung der Hausvereine bei CMS und Patria.  
Am 13. April feiern die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein grosses Frühlingfest mit einer Baumpflanzaktion. Ab Juni Beginn des Wohnungsbezugs. Zwei Drittel der CMS-Mieter und ein Drittel der Patria-Mieter beziehen die Wohnungen der ersten Etappe. Anfangs Oktober werden die Wohnungen der zweiten Bauetappe bezogen. Die Hausvereine übernehmen die einzelnen Häuser in Selbstverwaltung. Die Mieterkontaktstelle führt ihre Arbeit im Sinne der Beratung und Begleitung weiter. Ungefähr ein Mal pro Monat findet eine Mieterversammlung im Gemeinschaftsraum "Entenweid" statt. Vor allem die Gestaltung und Nutzung der Umgebung (Kinderspielplatz) ist Gegenstand intensiver Diskussionen.
- 1992** Baukostenabrechnung und definitive Mietzinsfestlegung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (Wohnbau- und Eigentumförderungsgesetz, WEG). Fertigstellung der Umgebungsgestaltung. Die Hausvereine werden weiterhin bis Ende Jahr durch die Mieterkontaktstelle begleitet und beraten. Sie beginnen, sich selbständig innerhalb der Siedlung zu organisieren.

## TEIL II Die Einflussfaktoren

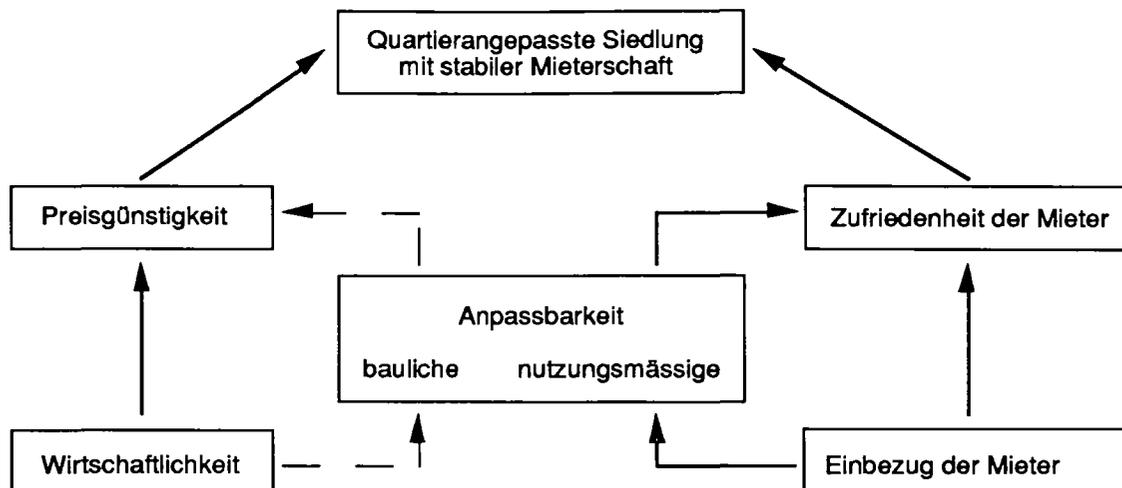
### Einführung

Bei der Projektierung und Realisierung der Siedlung Davidsboden wurden frühzeitig einige wichtige Entscheide getroffen, die sich bestimmend auf das Resultat ausgewirkt haben. Neben den Projektentscheiden haben auch projektfremde Faktoren wie das Land im Baurecht und die Durchführung des Wettbewerbs Einfluss auf das Resultat gehabt. Sie werden nachstehend im einzelnen erörtert und ihr Einfluss auf die Zielerreichung diskutiert.

Oberstes Ziel bei der Umsetzung war eine *an das Quartier angepasste Siedlung mit einer stabilen Bevölkerung*. Dabei bestimmt der Preis der Wohnungen den Kreis der Wohnungsinteressenten. Damit sich die künftigen Mieter im Quartier verwurzeln und somit tendenziell eine stabile Bevölkerung bilden, ist es wichtig, dass sie mit der eigenen Wohnsituation zufrieden sind.

Deshalb sollten im Davidsboden *preisgünstige Wohnungen* für engagierte, am Quartier interessierte Mieter entstehen. Um preisgünstige Wohnungen erstellen zu können, sind sowohl äussere Faktoren wie die Art der Finanzierung, der Preis des Grundstücks und die Auswahl der Architekten entscheidend, als auch die eigentlichen Bau- und Unterhaltskosten.

Damit sich Mieter mit ihrem Wohnort vermehrt identifizieren, sollten sie bereits *in den Planungs- und Bauprozess einbezogen* werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn Bedingungen geschaffen werden, die Entscheidungen von Mietern überhaupt zulassen. Die Partizipationsmöglichkeiten der Mieter hängen in erster Linie von der *baulichen und nutzungsmässigen Anpassbarkeit* ab. Gleichzeitig muss die Anpassbarkeit den wirtschaftlichen Erfordernissen von günstigen Erstellungs- und Unterhaltskosten genügen. Der Anpassbarkeit kommt deshalb zweifache Funktion zu: Sie ermöglicht die Mietermitgestaltungsmöglichkeiten und muss vereinbar sein mit der Zielsetzung von preisgünstigem Wohnungsbau.



Die CMS und die Patria schlugen zwei Wege ein. Die Patria wählte den Weg der einfachen, wirtschaftlichen Lösung von preisgünstigem Wohnungsbau zur Erzielung der Quartierangepasstheit. Von der baulichen Anpassbarkeit machte sie nur soweit Gebrauch, als dass sie auf der Grundlage eines gemeinsamen Bauprojektes mit der CMS baute, dessen Möglichkeiten aber nur in bescheidenem Rahmen nutzte.

Die CMS hingegen strebte die quartierangepasste Siedlung mit einer stabilen Mieterschaft über die Preisgünstigkeit der Wohnungen und die Zufriedenheit der Mieter an, indem sie mit nutzungsmässigen und baulichen Anpassungsmöglichkeiten sowohl ein wirtschaftliches Baukonzept umsetzte, als auch die Beteiligung der Mieter am Planungsprozess ermöglichte, um so auf deren Bedürfnisse eingehen zu können.

### 3. Das Grundstück im Baurecht

Wenn im städtischen Kontext heute noch gebaut werden kann, werden in erster Linie Baulücken geschlossen, bestehende Bausubstanz neu organisiert oder Industrieareale<sup>1</sup> umgenutzt. Zur letzten Gruppe gehört auch das ehemalige Bertramsareal - der heutige Davidsboden. Als Areal mit gewerblicher und industrieller Nutzung ist es nicht mehr von Bedeutung. Ein Tausch zwischen der Sandoz, der früheren Besitzerin, und der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, verbunden mit einer Umzonung von der Industriezone 5a in die Zone 4a<sup>2</sup> ermöglichte den Bau von Wohnungen auf dem Davidsboden.

Wie erwähnt, hat die Stadt ein öffentliches Interesse an der Verbesserung der Quartierstruktur. Sie entschied sich, das Grundstück im Baurecht abzugeben. Die Parteien CMS und Patria waren

<sup>1</sup> Auch die Siedlung Wiesengarten von W. und K. Steib und die Wohnüberbauung Hammerstrasse in Basel von Diener & Diener wurden auf ehemaligen Fabrikarealen realisiert.

<sup>2</sup> Ausnutzungsziffer: 1.5, Wohnanteil mind. 90%

seit 1985 bekannt. Die Wohngenossenschaften im Quartier, welche sich einen Teil des Areals sichern wollten, verzichteten schliesslich auf ihre Teilnahme. Einzig eine Zusammenarbeit der CMS mit der Interessensgemeinschaft Bertramsareal (IGB) kam zustande.

Investoren beurteilen im allgemeinen das Baurecht eher nachteilig, weil dadurch das alleinige Verfügungsrecht über das Areal beschnitten wird. Diese Gewichtung muss dem öffentlichen Interesse der Stadt gegenübergestellt werden und danach gefragt werden, ob und in welchem Mass sich das Baurecht tatsächlich bauverhindernd oder später wertvermindernd auswirkt.

Gründe für die Stadt Basel, Grundeigentum nach Möglichkeit nicht zu verkaufen, sondern im Baurecht abzugeben, sind folgende:

- *Wirtschaftliche Ueberlegungen*  
Das Baurecht ermöglicht der Stadt, durch den indexierten Baurechtszins (die Partnerformel) an der Wertsteigerung des Bodens zu partizipieren.
- *Mietpolitische Gründe*  
Durch günstige Baurechtsbedingungen kann der Mietpreis verbilligt werden. Im vorliegenden Fall übersteigen die Baurechtskosten 20% der Erstellungskosten nicht.
- *Ausübung von Kontrolle*  
Da es sich beim Baurechtsvertrag um eine langfristige Vereinbarung zwischen zwei Partnern handelt, lassen sich damit diverse Auflagen verbinden.  
In der Regel verküpft die Stadt Basel mit der Baurechtsvergabe die Verpflichtung, einen Architekturwettbewerb (nach SIA) durchzuführen. Die Konkurrenz verschiedener Projekte soll eine Auswahl an städtebaulichen, architektonischen, wirtschaftlichen und sozialen Lösungen ermöglichen.  
Die Verbindung von Baurecht und Wettbewerb ist eine der wenigen Möglichkeiten der Stadt, Wohnungspolitik zu betreiben.

Aus der Sicht des Bauträgers ist folgendes festzuhalten:

- *Reduktion des Finanzbedarfs*  
Der Finanzbedarf wird reduziert, da keine Investitionen für den Boden nötig sind.
- *Bauland in der Stadt ist rar*  
Vielfach ist das Baurecht die einzige Möglichkeit, in der Stadt Bauland zu finden.
- *Auflagen der Stadt*  
Die Auflagen der Stadt (z.B. Durchführung eines Wettbewerbs) müssen den Interessen der Bauträger nicht zwingend entgegenlaufen.
- *Wertsteigerung des Bodens*  
Der Bauträger kann bei Ueberbauungen, welche auf Baurechtsparzellen stehen, nicht vom Wertzuwachs des Bodens profitieren.

*Insgesamt kann das Baurecht kaum als bauverhindernd bezeichnet werden. Das Baurecht ermöglicht die Interessenwahrung der Stadt und damit die Einflussnahme (z.B. auf die Gestaltung). Auf der andern Seite können mit dem Baurecht auch positive finanzielle Auswirkungen für den Bauträger verbunden sein, auch wenn er von der Wertsteigerung des Bodens nicht voll profitieren kann.*

## 4. Der Projektwettbewerb

Architekturwettbewerbe dienen allgemein dazu, einen Leistungsvergleich zwischen verschiedenen Projekten zu ermöglichen mit dem Ziel der Leistungsverbesserung. Die Stadt Basel verlangt deshalb in der Regel die Durchführung eines Wettbewerbs für Ueberbauungen, die auf städtischem Baurechtsland realisiert werden können. Im Fall des Davidsbodens initiierten die drei Partner, Patria, CMS und IGB, von sich aus, ohne städtische Auflage, einen öffentlichen anonymen Projektwettbewerb. Sie präzisierten im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung ihre Zielvorstellungen und wollten sich mit der Durchführung des Wettbewerbs Klarheit über die städtebauliche und architektonische Realisierbarkeit ihres Programms verschaffen.

Bereits bei der Wettbewerbsvorbereitung war es ein Anliegen der CMS, auf die Bedingungen im St. Johann-Quartier einzugehen und die daraus abgeleiteten Zielvorstellungen in einer vertieften Vorarbeit zu überprüfen. Sie hatte deshalb der Wohnstadt Bau- und Wohngenossenschaft, Basel, den Auftrag für eine Wohnstudie erteilt, um Aufschluss über die Bevölkerungszusammensetzung und die Wohnungssituation im St. Johann-Quartier zu erhalten. Zudem wurden die künftigen Wettbewerbsjurymitglieder in einem Seminar auf ihre Arbeit vorbereitet.

Die Resultate der Wohnstudie wurden in das Wettbewerbsprogramm integriert. Im Vorbereitungsseminar stellten die Mitglieder der zukünftigen Wettbewerbsjury ihre Erfahrungen mit zukunftsorientiertem Wohnungsbau vor und legten zusammen mit den Bauträgern die Planungsziele und Beurteilungskriterien für den Wettbewerb fest. Neben praktischen Fragen zum Vorgehen beim Wettbewerbsprozess und den Bewertungskriterien standen auch städtebauliche Vorgaben und Fragen zum künftigen Zusammenwohnen im Davidsboden zur Diskussion.

Die Partner legten den Nutzungsschlüssel von annähernd 60% der Bruttogeschossfläche für die Arbeitsgemeinschaft CMS und IGB und mindestens 40% Bruttogeschossfläche für die Patria fest und schrieben den öffentlichen Projektwettbewerb in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement und mit Zustimmung des Regierungsrates aus. Drei unabhängige Fachexperten und eine Fachexpertin, zwei Vertreter der Bauträgerschaft Patria und je zwei Vertreter von CMS und IGB (inkl. 2 Ersatzmitglieder) bildeten die Wettbewerbsjury. Geleitet wurde das Gremium vom Kantonsbaumeister als Vertreter der Stadt. Das Wettbewerbsprogramm umfasste folgende Zielsetzungen: „Ziel der beiden Bauträger ist eine quartierfreundliche Ueberbauung, mit der sich die Bewohner identifizieren können und in der sie sich wohlfühlen. Die Ueberbauung soll zur Verbesserung der Wohnverhältnisse im St. Johann-Quartier beitragen. Besonderer Wert wird auf grosszügige, teilweise öffentliche und halböffentliche Frei- und Grünflächen gelegt.“<sup>1</sup>

Obwohl die Vorarbeiten in Form der Wohnstudie nur von der CMS geleistet wurden, unterschieden sich die Zielvorgaben beider Bauträger für die Bewohnerschaft nicht wesentlich (vgl. Tabelle 1).

<sup>1</sup> Aus der Pressemeldung vom 13.5.86 der CMS an die regionalen Medien

Tabelle 1: Zusammenstellung der Zielsetzungen der Bauträger

ANFORDERUNGEN/ZIELE	ARGE CMS/IGB	PATRIA
Parzellierung/BGF-Anteile	Annähernd 60% BGF-Anteil	Mindestens 40% BGF-Anteil
	Separate, unabhängige Parzellen, gemeinsame Bewirtschaftung der Parkierung und Grünflächeneinrichtungen, aber getrennte Unterhaltsvereinbarungen	
Bevölkerungszielgruppen/ Wohnungsbewirtschaftung	Familien, IG Bertrams-Areal zusätzlich Stadt- Rückwanderer, die sich für das Quartierleben engagieren möchten	Junge Familien und älter werdende Paare, Einzelpersonen, im Quartier Beschäftigte
Wohnungsmix:		
2 - 2 1/2 Zi-Wohnungen	ca. 10%	ca. 10%
3 - 3 1/2 Zi-Wohnungen	ca. 30%	ca. 60%
4 - 4 1/2 Zi-Wohnungen	ca. 60%	ca. 30%
	einzelne 5 Zi-Wohnungen	
Wohnfläche pro Wohneinheit:		
2 Zi-Wohnungen	ca.	50 m2
3 - 3 1/2 Zi-Wohnungen	ca. 75 - 80	m2
4 - 4 1/2 Zi-Wohnungen	ca. 90 - 95	m2
Nettowoohnfläche = Fläche innerhalb der Wohnungsumfassungsmauer aber inkl. Querschnitte der Zimmertrennwände		
Anzahl Wohnungen pro Treppenhaus	6 - 12	8 - 12
Treppenhaus/Lift/Hauszugänge	Möglichst natürlich belichtet, Zugang zu den Häusern behindertengerecht, bei mehr als 3 Geschossen Lift vorsehen, evtl. Vorgärten	
Allgemeine und gemeinsame Räumlichkeiten	zumietbare Einzelzimmer, pro 20-30 Wohneinheiten, 1 Hobbyraum, Werkstätte etc., Mieterkeller mind. 4 m2 pro Wohnung, Gemeinschaftsraum für ganze Überbauung für ca. 50-60 Personen	
Wohnungsanforderungen	vorwiegend nach den Subventionsrichtlinien des Kt. Basel-Stadt	nach WEG-Richtlinien
Spezielle Wünsche	Eltern- resp. Kinderzimmer nicht vorgeben, eher gleich grosse Räume	Eher abgestufte Raumgrössen, grössere Räume unterteilbar
	Küche/Essplatz resp. Wohnküche grosszügig, gut möblierbar vorsehen	
Wohnungsmieten	Die Mieten müssen für einkommensschwächere Personengruppen erschwinglich sein. Preisbasis 1986: 4 Zi-Wohnung ca. Fr. 1'000.--	
Private Grün- und Freiräume	Jede Wohnung soll einen benutzbaren Balkon, die EG-Wohnung einen Gartensitzplatz haben	
Öffentlich zugängliche Grün- und Freiräume	Den öffentlichen Grün- und Freiräumen kommt ein hoher Stellenwert zu. Eventuell Vorgärten vorsehen	

Einzig bei den Mitteln zur Realisierung, zum Beispiel beim gewünschten Wohnungsmix, gingen CMS und Patria zum Teil getrennte Wege. Ausserdem wünschte die CMS eher gleichwertige Zimmer, während die Patria abgestufte Raumgrössen favorisierte.

Eingereicht wurden 42 Projekte, welche alle zur Jurierung zugelassen wurden. Nach drei Rundgängen prämierte die Jury 10 Projekte (1.-7. Preis und 3 Ankäufe).

Bei der Beurteilung ging das Preisgericht davon aus, dass auf dem Areal „eine innerstädtische Wohnüberbauung mit hohem Wohnwert aber in wirtschaftlich engen Grenzen“ zu verwirklichen war. Dabei galt es, „die spezifische Lage innerhalb eines Blockrandgebietes zu interpretieren.“<sup>1</sup> Aufgrund der anspruchsvollen Aufgabe legte das Preisgericht den Schwerpunkt der Beurteilung auf Situationsvorschläge, Wohnungsangebot und die wirtschaftliche und architektonische Gestaltung. Zusammenfassend hält die Jury als Wettbewerbsergebnis fest, „dass die Bauaufgabe mit verschiedenartigen städtebaulichen Grundmustern bzw. verschiedenartigen Gebäude- und Wohnungsstrukturen gelöst werden kann und in jeder Beziehung die Qualität und Kohärenz des einzelnen Projektes massgebend ist. Es hat sich jedoch gezeigt, dass in keinem Projekt eine ausgereifte Synthese der vielschichtigen Aufgabe gefunden wurde.“<sup>2</sup>

Am Projekt Erny, Gramelsbacher und Schneider überzeugte die Jury die klar formulierte städtebauliche und architektonische Haltung, während bei einzelnen Wohnungen Mängel vorhanden waren. Keines der Projekte genügte jedoch vollumfänglich, weshalb das Preisgericht eine Ueberarbeitung des ersten bis dritten Preises sowie des ersten Ankaufs empfahl. Zur Ueberarbeitung wurden eingeladen:

- Arbeitsgemeinschaft Bertrams, Basel  
Larghi, Zophoniasson und Blanckarts Architekten ETH/SIA, Jürg Jansen, Architekt ETH/SIA, Thomas Blanckarts, Architekt ETH/SIA; (1. Preis)
- Otto + Partner AG, Planung Architektur Bauausführung, Liestal; (2. Preis)
- Martin Erny, Urs Gramelsbacher, Karl Schneider, Architekten, Basel; (3. Preis)
- Max Baumann & Georges J. Frey, Architekten BSA/SIA, Zürich; (1. Ankauf)

In der zweiten Runde waren die Architekten Erny, Gramelsbacher und Schneider siegreich. Ihr Projekt schnitt - wie schon in der ersten Runde - wirtschaftlich äusserst gut ab (höchste Bruttogeschossfläche, höchste Brutto- und Netto-Mietflächen). Bei der Beurteilung wurden neben der Wirtschaftlichkeit nutzungsorientierte Ueberlegungen (Parzellenzuweisung), das städtebauliche Konzept mit der Randzonenbebauung, bei der alle Bewohner von den ruhigen Innenhöfen profitieren können, und eine grosse Anpassungsfähigkeit der Bauten in der Planungs- und Realisierungsphase hervorgehoben.

<sup>1</sup> Aus dem Bericht des Preisgerichts vom 31.10.86  
<sup>2</sup> ebd.

**Beschreibung des überarbeiteten Projekts der Architekten Erny, Gramelsbacher, Schnelder**

Abbildung 1: Flugaufnahme der Siedlung Davidsboden von Nord-Osten

Die Projektverfasser versuchten mit architektonischen Mitteln, eine Integration der Ueberbauung in das bestehende Quartier zu erzielen.

Die Anlage besteht aus einem u-förmigen Baukörper, der ausser dem Kopfbau durchgehend 5-geschossig ist. Ein Hofgebäude verbindet die Randbauten wie eine Spange. Zusammen mit der vorhandenen Randbebauung entlang der Landskronstrasse entsteht ein neues Geviert, so dass das städtebauliche Grundmuster der Blockrandbebauung fortgesetzt wird. Die Architekten nehmen ausserdem das bestehende angrenzende Erschliessungsnetz auf dem Areal auf und führen bestehende Strassen als Fussgängerwege durch die Wohnanlage weiter. Die zweigeschossigen Tore markieren den Uebergang vom Quartier in die Siedlung. Gemischte Nutzungen - wie die Kindergärten und eine Bibliothek -, die auch dem Quartier offenstehen sollen, sind an der angrenzenden Hofgasse untergebracht.

Nach aussen zeichnet sich die Offenheit architektonisch in den verglasten Treppenhauerkern ab, welche von den Bewohnerinnen und Bewohnern einzeln oder gemeinsam benutzt werden können. Sie treten kubisch hervor, unterbrechen und rhythmisieren die einfach gestaltete, mit gleichen Fenstern durchsetzte Fassadenfläche.

Alle Wohnungen sind mit einem Aussenraum auf die beiden Innenhöfe ausgerichtet, so dass sie eher vom Lärm abgeschirmt werden. Durch die Situierung der Baukörper entstehen nebst der Hofgasse, die als Spielstrasse dienen soll, zwei unterschiedliche, spannungsvolle Höfe. Sie stehen im Kontrast zu den zahlreichen dicht bebauten Hinterhöfen im Quartier.

Mit diesem Projekt können wichtige Ziele zur Revitalisierung des Quartiers erreicht werden:

1. Jede Wohnung hat einen Aussenraum mit Bezug zum Garten. Grössere Wohnungen verfügen sogar über mehrere Aussenräume.
2. Die Höfe bilden einen geschützten Innenbereich.
3. Der erweiterte Treppenhausbereich (Erker) erlaubt die Nutzung als „kommunikativen“ Raum für die beiden Mietparteien eines Geschosses oder die Schaffung von zwei privaten Veranden.
4. Die gute Unterteilbarkeit in ganz verschiedenartige Wohnungen und die Möglichkeit, Separatzimmer zwischen den Wohnungen einzuschieben, lassen eine vielfältige Mietermitgestaltung zu.
5. Die Idee der treppenhausweisen Organisation findet sich bereits im Wettbewerbsprogramm.

*Mit dem Wettbewerb gelingt es, Klarheit über die Ziele der Bauträger zu schaffen und dafür gute bauliche Lösungen zu finden.*

*Die Vorarbeiten erlaubten, ein klares Programm zu formulieren, und mit den Daten über das Quartier hatten die Projektverfasser die Möglichkeit, auf den Kontext angemessen zu reagieren. Bei der kritischen Begutachtung der Wettbewerbslösungen konnte das Spektrum der Möglichkeiten ermessen werden, zusätzlich förderte die Jury mit dem Ueberarbeitungsvorschlag gezielt bessere Lösungen. Die breite Abstützung des Preisgerichts ermöglichte, verschiedene Standpunkte einzubeziehen. Einerseits konnten die Interessen der Stadt eingebracht werden, andererseits hatte die aktive Quartierbevölkerung Einsitz im Wettbewerbsgericht. Einwände von seiten der Verwaltung sowie von einer möglichen Quartieropposition liessen sich so zu einem sehr frühen Zeitpunkt in die Diskussion einbringen und begünstigten einen reibungsloseren Ablauf des Bewilligungsverfahrens.*

## 5. Der Planungs- und Bauprozess

### 5.1 Das Baukonzept und die bautechnische Umsetzung

#### Das Baukonzept

Ziel beider Bauträger ist es, mit baulichen, technischen und organisatorisch einfachen Massnahmen Bauten zu erstellen, die ein günstiges Verhältnis von Erstellungs- und Unterhaltskosten aufweisen.

Mit planerischen Massnahmen versuchten die Architekten auf drei Ebenen dafür wirtschaftliche Lösungen zu finden. Die *gesamte Siedlung* basiert auf dem einfachen Prinzip der Reihung. Die *einzelnen Häuser* sind einheitlich aufgebaut, und die *Wohnungen* weisen keinen hohen Ausbaustandard auf.



Abbildung 2: Ein einzelnes Haus im Aufbau, Strassenseite

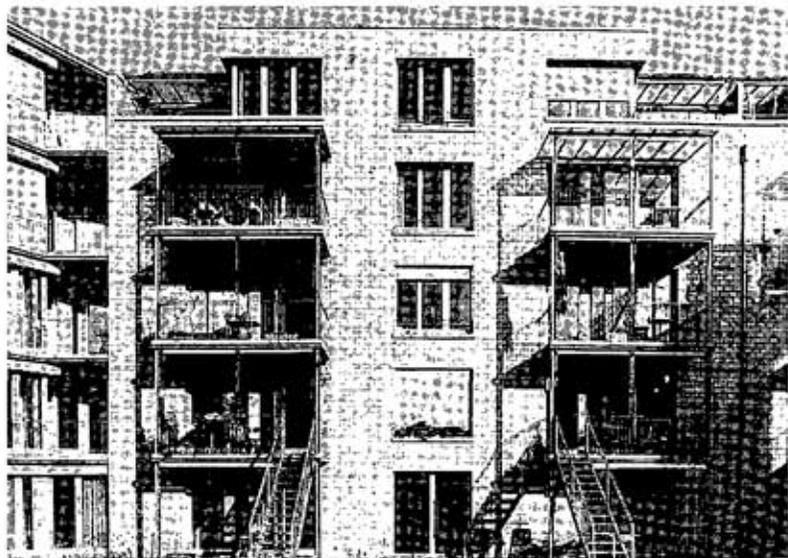


Abbildung 3: Ein einzelnes Haus im Aufbau, Hofseite

### **Der Aufbau der Siedlung**

Die kompakte Gebäudehülle mit ihrer einfachen und repetitiven kubischen Gestaltung lässt sich kostengünstig erstellen. Das grosse Gesamtvolumen, der konventionelle Fassadenaufbau und die Beschränkung auf wenige Materialien, Beton, Backstein und Kalksandstein, tragen ebenfalls zu einer wirtschaftlichen Lösung für die gesamte Ueberbauung bei.

Obgleich die Siedlung von aussen geschlossen wirkt und als Reihung gleichartiger Elemente in Erscheinung tritt, unterscheiden sich die einzelnen Bauten recht stark. Gründe für diese Differenzierung liegen im Terrain (auf das Gefälle musste speziell Rücksicht genommen werden), im Anschluss an eine Brandmauer für die Fortführung der Blockrandbebauung, an den Eckgebäuden und im von der Randbebauung unterschiedlichen Aufbau der Hofgebäude und der Häuser, die den Tordurchgang bilden (vgl. Darstellung 1, S. 6).

### **Der Hausaufbau**

Die innere Struktur der einzelnen Gebäude ist dagegen äusserst einheitlich. Grunddisposition bilden die Lochfassade, die Haustrennwände, drei Sanitärkerne und zwei fixe Wandstücke gegen die Innenhöfe (vgl. Darstellung 2).

Der Treppenhaukern und Teile der Nasszellen sind durch alle Geschosse hindurch tragend ausgebildet. Der Fensterraster und die Lage der Wandstücke der hofseitigen Zimmer bestimmen deren Breite.

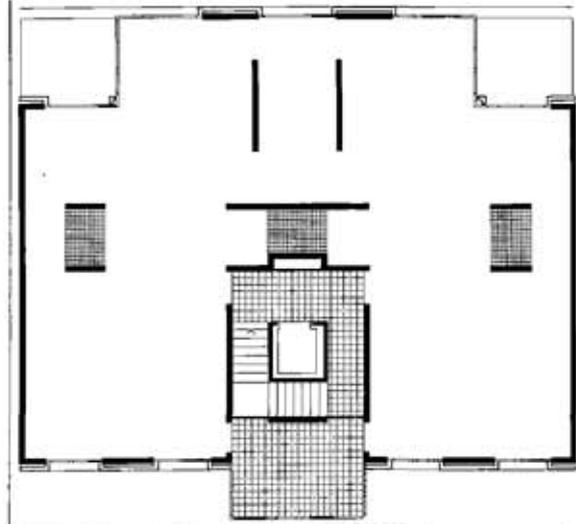
Indem die *Primärstruktur* des Baus (tragende Elemente) klar von der *Sekundärstruktur* (variable, nicht tragende Elemente) getrennt ist, kann eine grosse Anpassungsfähigkeit erzielt werden. Variationen sind möglich bei der

- Wohnungskombination pro Geschoss
- Wohnungsgrösse
- Organisation der Wohnungen, den genauen Raumgrenzen, den Raumabschlüssen und der Orientierung der einzelnen Räume.

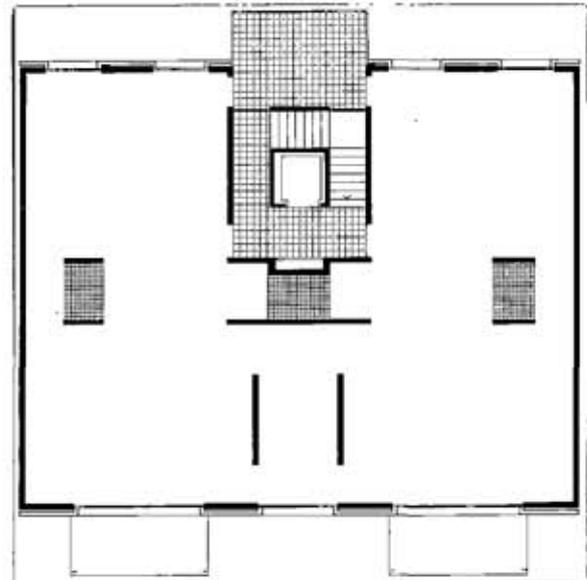
## Darstellung 2: Die Tragstruktur eines Hauses

**Oberstes Geschoss (4. OG)**  
Das oberste Geschoss unterscheidet sich von den übrigen Obergeschossen durch die rückspringenden Terrassen, deren Fassadenteile verglast sind.

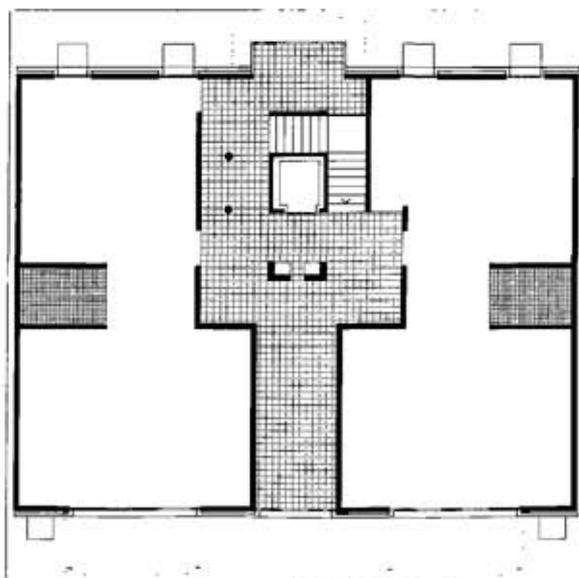
Strassenseite



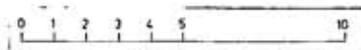
Hofseite



**Ein Obergeschoss (1.,2. und 3. OG)**  
Der Treppenhaukern sowie die drei Sanitärbereiche sind tragend ausgebildet, zusätzlich sind auf der Hofseite zwei Wandstücke tragend.



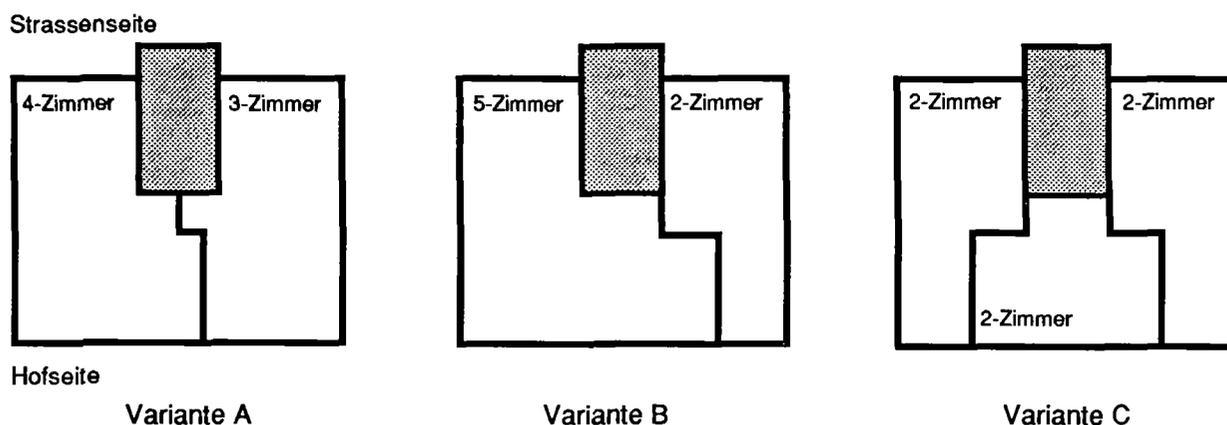
**Erdgeschoss**  
Alle Wände, die den Treppenhaukern begrenzen, sowie die zwei Sanitärbereiche sind tragend ausgebildet.



Aufgrund des Baukonzepts sind im Prinzip *verschiedene Kombinationen von Wohnungstypen* pro Geschoss möglich. Gebaut wurden neben Grosswohnungen, die das ganze Geschoss umfassen, Kombinationen (vgl. Darstellung 3) mit:

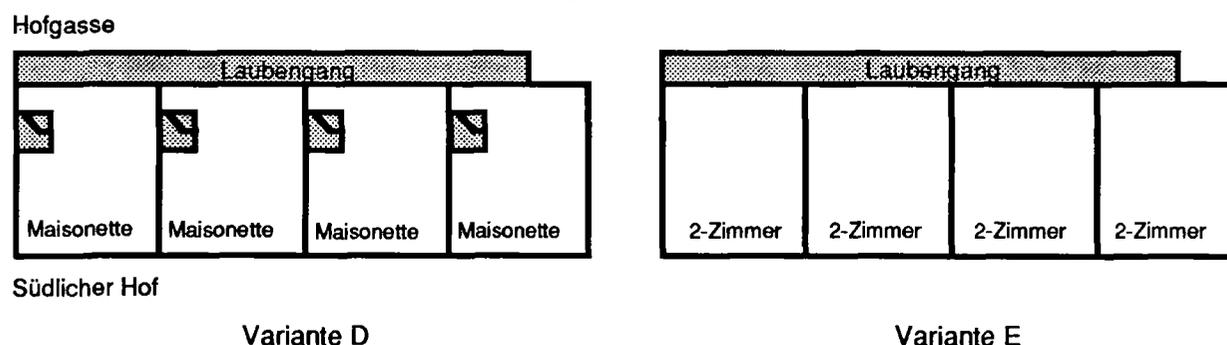
- einer 4- und einer 3-Zimmerwohnung (Variante A),
- einer 5- und einer 2-Zimmerwohnung (Variante B),
- und drei 2-Zimmerwohnungen (Variante C).

**Darstellung 3: Schematische Aufteilung eines Normalgeschosses**



Ausser den Geschosswohnungen werden im Hofgebäude auch 4-Zimmer-Maisonettewohnungen (Variante D) und ein weiterer Typ einer 2-Zimmerwohnung (Variante E) angeboten, der bei der CMS als Invaliden-Wohnung ausgebaut ist (vgl. Darstellung 4).

**Darstellung 4: Schematische Aufteilung des Hofgebäudes in Maisonettewohnungen und 2-Zimmer-Geschosswohnungen**



Bei der *Wohnungsorganisation* lässt sich die Lage der Zimmer innerhalb einer Wohnung variabel gestalten. Die Mieter resp. Bauträger bestimmen, ob sie die Küche, den Wohnraum und die weiteren Zimmer strassenseitig oder hofseitig orientierten. Sie konnten sich aber auch für ein durchgehendes Wohnen entscheiden oder die Wohnräume auf den lärmgeschützten Innenhof ausrichten.

Die Erker, welche zwischen den einzelnen Wohnungen situiert sind, können sowohl an die Küche anschliessen, als auch mit einem Individual- oder Wohnraum verbunden werden.

Die Wohnung lässt sich wahlweise in einen Tag- und Nachtbereich oder in gleichwertige Räume einteilen. Die Architekten stellten in diesem Sinn eine Palette von Grundrissvarianten zur Verfügung. Es gibt:

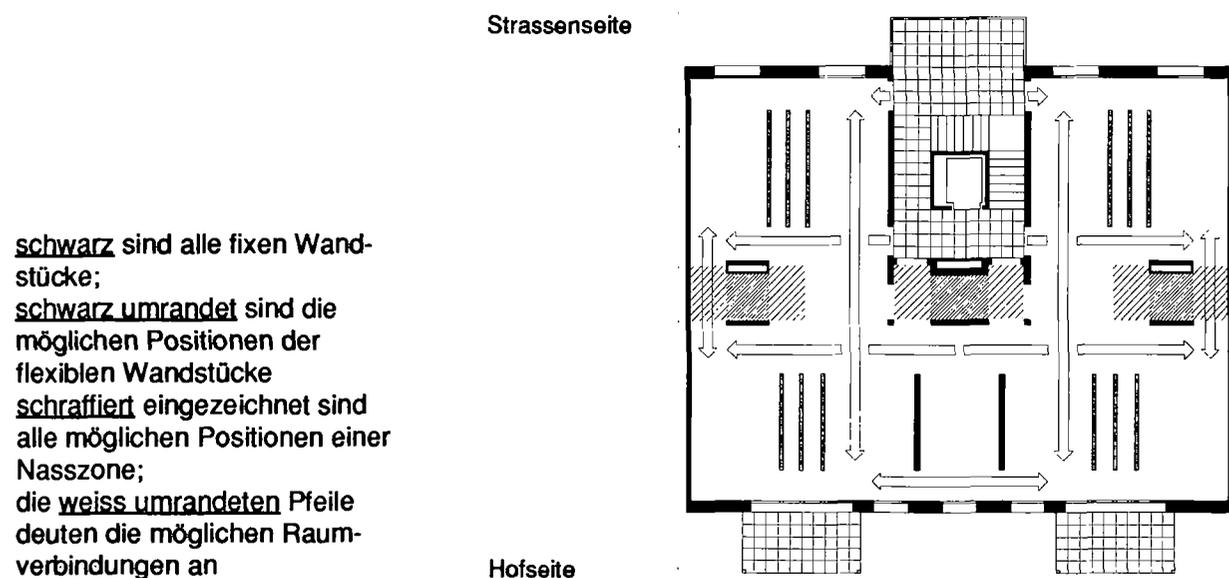
- je 4 verschiedene Typen von kombinierten 3- und 4-Zimmer-Geschosswohnungen (Variante A)
- 4 verschiedene Typen von 2-Zimmerwohnungen (Variante C und E <sup>1</sup>)
- 1 Typ einer 5-Zimmer-Geschosswohnung<sup>2</sup>
- und 1 Typ einer Maisonettewohnung mit 4-Zimmern

Alle diese Typen werden auf den folgenden Seiten dargestellt (vgl. Darstellung 6, S. 26ff.). Zusätzlich gibt es weitere Grundrisse, die durch eine Anpassung an die spezielle Umgebungssituation (z.B. Anschluss) erzwungen worden sind. Diese sind nicht abgebildet.

Nicht alle Häuser haben dasselbe Potential an Veränderungsmöglichkeiten. Während auf den Normalgeschossen (1.-3. Geschoss der Blockrandbauten) die Raumeinteilungsmöglichkeiten gross sind, können beispielsweise die Hofgebäude nur beschränkt verändert werden.

Überall lässt sich aber die räumliche Anordnung durch Umstellen 'flexibler' Wände verändern. Die Art der Raumabschlüsse bietet zudem bei allen Wohnungen Veränderungen in den Raumbeziehungen oder gar der Zimmergrössen (vgl. Darstellung 5) an. Als Möglichkeiten kommen offene Durchgänge, Schiebetüren und Türabschlüsse in Frage.

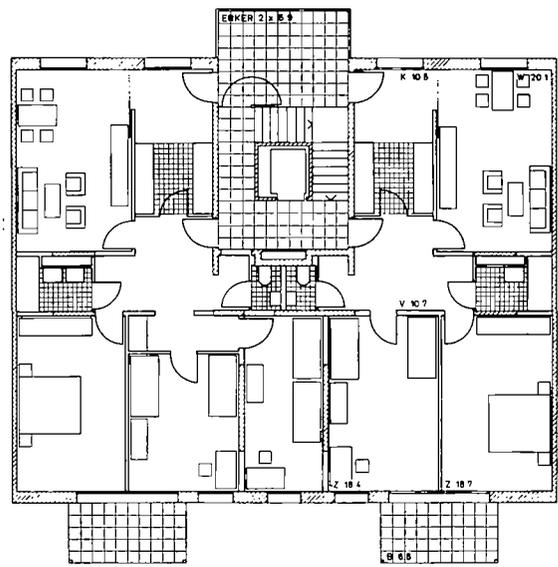
#### Darstellung 5: Schema der baulichen Anpassbarkeit eines Geschosses



- 1 Die 2-Zimmerwohnung in Kombination mit der 5-Zimmerwohnung (Variante B) entspricht dem Typ Küche und Wohnen gegenüber (aus Variante C)
- 2 Im Prinzip sind alle 4 Kombinationen der 3- und 4-Zimmerwohnungen (Variante A) auch bei den 5-Zimmerwohnungen denkbar.

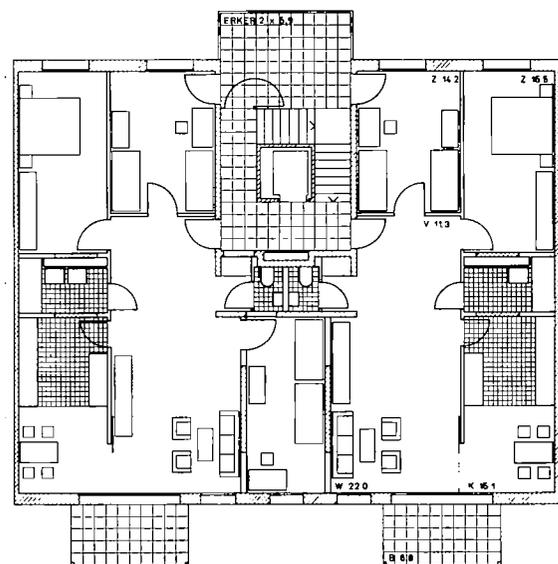
## Darstellung 6: Varianten der Wohnungskombinationen und Raumeinteilungen

Strassenseite

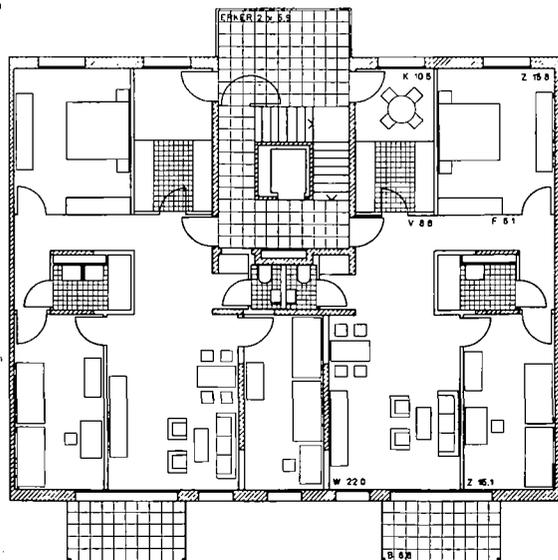


Variante A: Normalgeschoss mit einer 4- und einer 3-Zimmerwohnung; Küche und Wohnen sind nebeneinander auf der Strassenseite

Hofseite

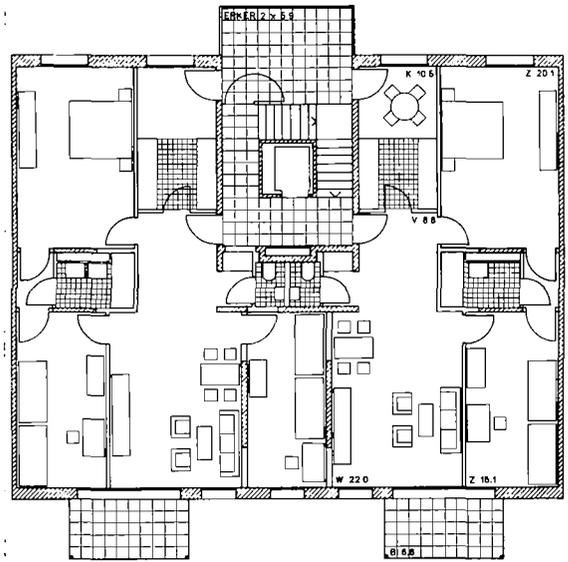


Variante A: Normalgeschoss mit einer 4- und einer 3-Zimmerwohnung; Küche und Wohnen sind nebeneinander auf der Hofseite



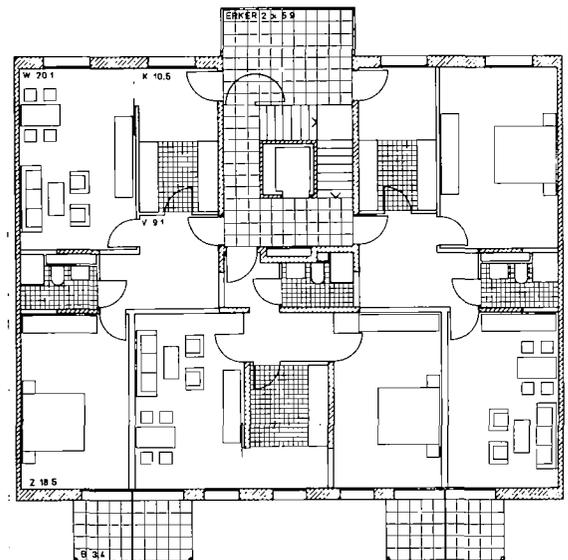
Variante A: Normalgeschoss mit einer 4- und einer 3-Zimmerwohnung; Küche und Wohnen liegen gegenüber mit innenliegendem Badezimmer

Strassenseite

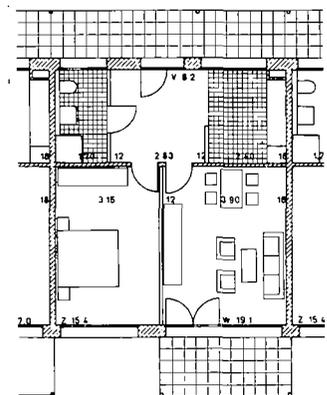


Hofseite

Variante A: Normalgeschoss mit einer 4- und einer 3-Zimmerwohnung; Küche und Wohnen liegen gegenüber; das gefangene Bad ist zwischen zwei „Schlafzimmern“ angeordnet

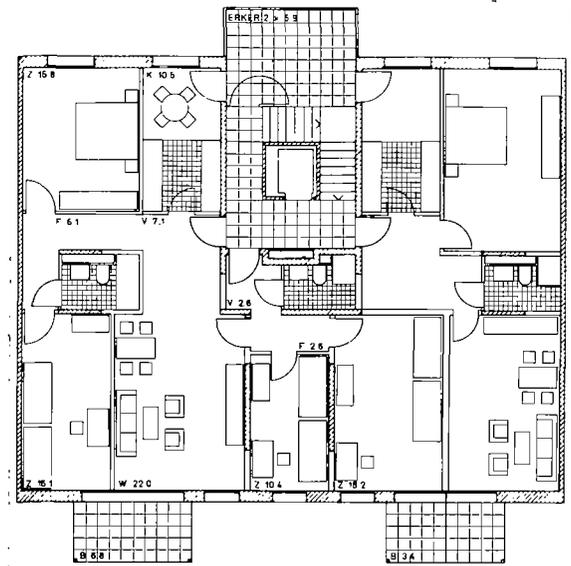


Variante C: Normalgeschoss mit drei 2-Zimmerwohnungen; linke Wohnung: Küche und Wohnen nebeneinander auf der Strassenseite  
mittlere Wohnung: Küche und Wohnen nebeneinander auf der Hofseite  
rechte Wohnung: Küche liegt strassenseitig, Wohnen hofseitig (nicht miteinander verbunden)



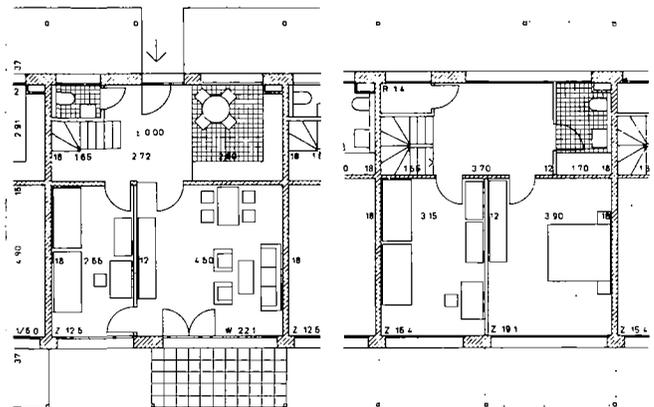
Variante E: 2-Zimmerwohnungen in Hofgebäude; Küche und Bad sind auf die Hofgasse ausgerichtet; Zimmer auf den südlichen Hof

Strassenseite



Variante B: Normalgeschoss mit einer 5- und einer 2-Zimmerwohnung; Küche und Wohnen liegen gegenüber. Die 5-Zimmerwohnung verfügt über zwei Eingänge

Hofseite



Variante D: 4-Zimmer-Maisonettewohnungen: Küche und Bad sind auf die Hofgasse ausgerichtet; Zimmer in beiden Geschossen auf den südlichen Hof

Im CMS-Teil wurden alle Wandabschnitte der Wohnungstrennwände sowie der Sanitärräume, die nicht bereits als Teil der Primärstruktur betoniert worden waren, in Backstein ausgeführt. Die Zimmertrennwände sind hingegen in der Regel aus Gips mit Ausnahme der fixen Wandstücke gegen den Hof. Der Aufbau der Patria-Gebäude gleicht weitgehend demjenigen der CMS-Gebäude.

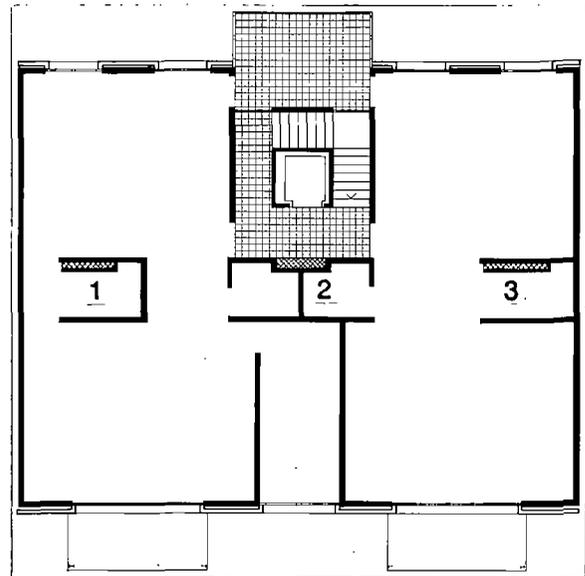
Welche Wohnungskombinationen und Raumeinteilungsmöglichkeiten im variablen CMS-Teil gewählt wurden, ist am Beispiel der Vogesenstrasse 109 in Darstellung 8, S. 30f gezeigt.

## Die bautechnische Umsetzung

Wegen der Wahlfreiheit in der Wohnungsgröße und -organisation musste die CMS ein an verschiedene Nutzungsmöglichkeiten anpassungsfähiges Installationskonzept vorsehen. Der Treppenhaukern enthält einen zentralen und frei zugänglichen Installationsschacht für *Heizung, Warm- und Kaltwasserleitungen* mit allen Anschlüssen, welche eine flexible Zuschaltung der einzelnen Räume zu den Wohnungen ermöglichen. Diese Anordnung führt zu keinen zusätzlichen Kosten.

**Darstellung 7: Das Installationskonzept am Beispiel Vogesenstrasse 109**

Drei Schächte enthalten alle zentralen haustechnischen Leitungen: Im Treppenhaukern (2) sind Sanitär Fallstrang, Warm- und Kaltwasser, Warmwasserzirkulation und -verteilung; Lüftungskanal, Dachwasser, Wärmezähler, Heizung (Vor- und Rücklauf) und Verteilung sowie Warmwasserzähler untergebracht. Die beiden Sanitärschächte (1 und 3) enthalten den Sanitär Fallstrang und Lüftung.



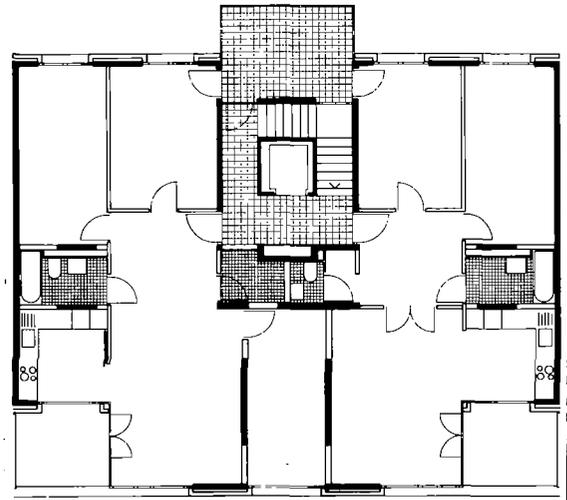
Für die *elektrischen Installationen* im CMS-Teil entwarfen die Planer aufgrund der verschiedenen Grundrissvarianten eine Superposition, d.h. eine Ueberlagerung aller möglichen Leitungsführungen, um einzelne Räume flexibel zuschalten zu können. Für sämtliche Wandpositionen wurden alle Rohrleitungen geplant und mit Leerrohren versehen, wobei nach Möglichkeit zwei Wände bedient werden. In erster Linie wurden dazu Aussenwände und fixe Wandstücke benutzt. Die eigentlichen Zapfstellen befinden sich in den Decken, wobei einzelne Brennstellen für die Raumbeleuchtung bei Wandverschiebungen nicht mehr in der Mitte der Räume, sondern exzentrisch angeordnet sind. Alle nichtbenötigten Leitungsführungen wurden mit Deckel versehen. Der Kostenaufwand für das Einziehen der Leerrohre bei der CMS ist beträchtlich (vgl. Kapitel 5.3).

## Anschlüsse

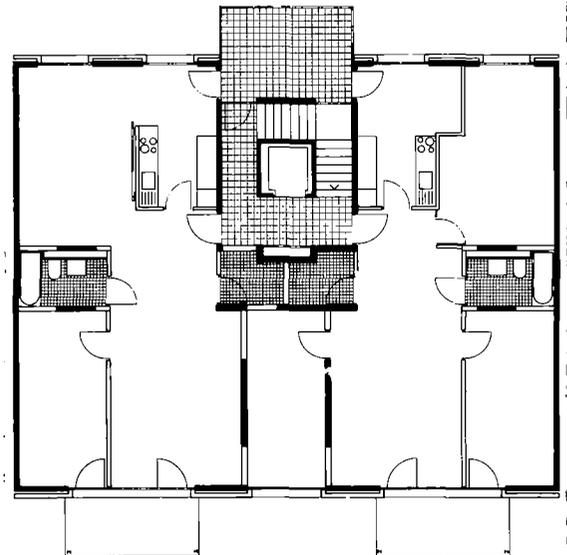
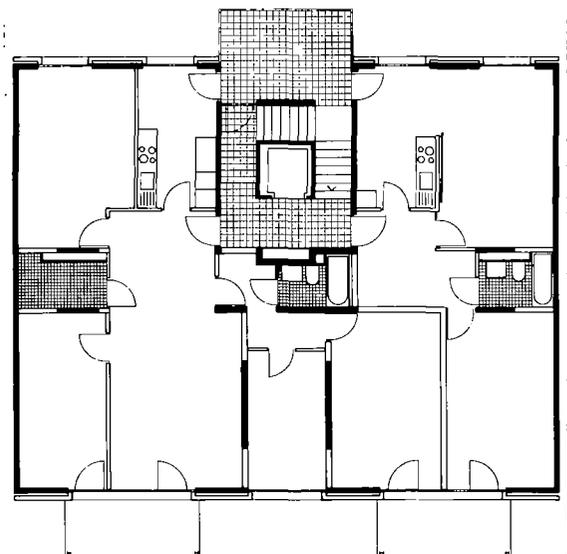
Bei anpassbaren Raumeinteilungen ist auf das Problem der wohnungsinternen Schallsolation zu achten. Unter der Vorgabe von kostengünstigen Lösungen und der Vermeidung von grösseren Vorinvestitionen wurden folgende Lösungen gewählt:

**Darstellung 8: Das Haus Vogesenstrasse 109**

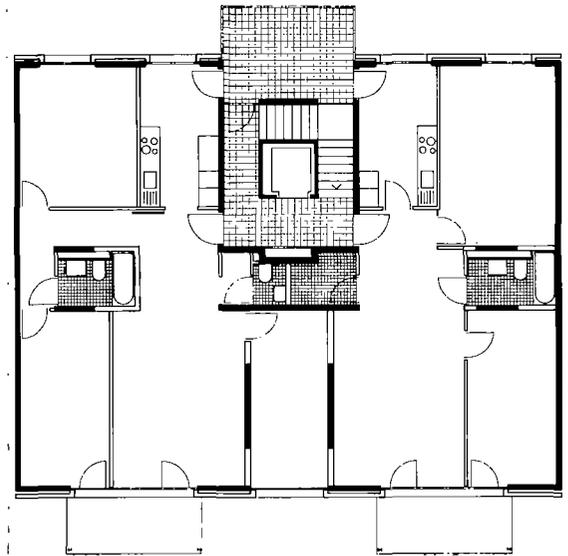
Strassenseite

**4. Obergeschoss mit einer 4-  
und einer 3-Zimmerwohnung**

Hofseite

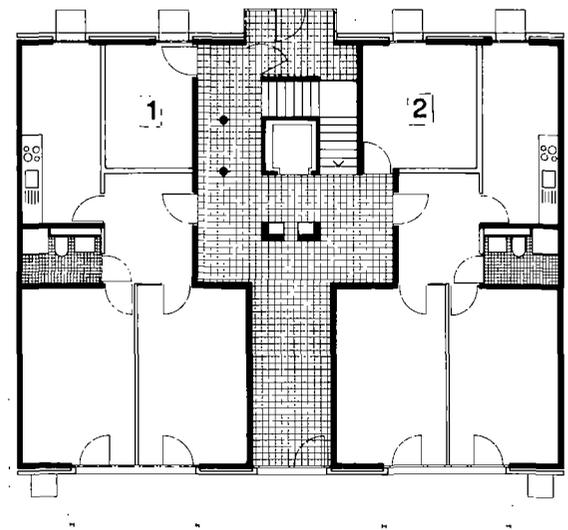
**3. Obergeschoss mit einer 3-  
und einer 4-Zimmerwohnung****2. Obergeschoss mit einer 5-  
und einer 2-Zimmerwohnung**

Strassenseite

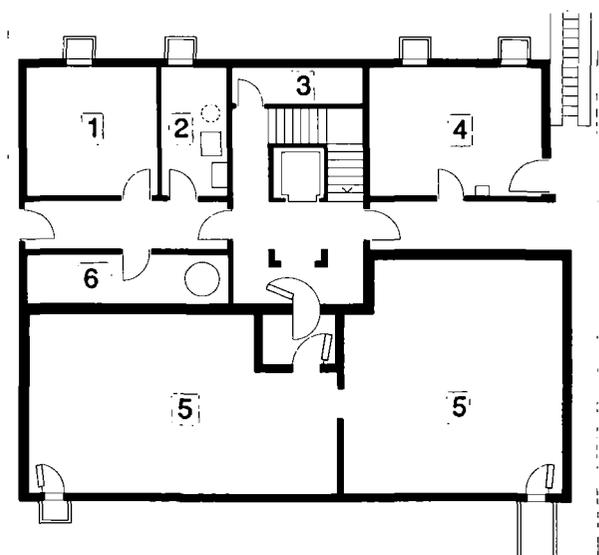


1. Obergeschoss mit einer 4- und einer 3-Zimmerwohnung

Hofseite



Erdgeschoss mit zwei 2-Zimmerwohnungen, Kinderwagenraum (1) und separat vermietbarem Raum (2)



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

#### *a) Anschluss Innen- an Aussenwand*

Weil Fenster ohnehin eine Schallbrücke bilden, führten die Architekten den Anschluss einer Trennwand an die Fassade nicht speziell aus. Die Gipswand schliesst direkt an die Aussenwand respektive das Fensterelement an.

#### *b) Wand-Boden-Anschluss*

Gips- oder Backsteinwände wurden direkt auf den rohen Betonboden gestellt, auf den anschliessend der Unterlagsboden aufgetragen wurde. Diese Lösung wird zum Schutz von Rissen und wegen Schallisationsproblemen bei Konstruktionen im Verbund gewählt. Zudem erweist sich die Lösung als kostengünstig. Langfristig beeinträchtigt sie jedoch die Anpassbarkeit. Der Aufwand für das Herausbrechen bestehender Wände und die damit verbundenen Anpassungsarbeiten, insbesondere an den Böden ist relativ hoch.

#### *c) Anpassbare Lage von Küchen und Bädern*

Im Rohbau wurden pro Geschoss bei der CMS jeweils drei Küchenabläufe eingebaut, die neun mögliche Küchenpositionen erlauben. Nach der Lagebestimmung der Küche wurden die überflüssigen Abläufe mit Deckeln verschlossen. Die Feinverteilung erfolgte erst nach Rohbauende. Alle Nasszellen sind an den zentralen Installationsschacht angehängt.

Im Badezimmer sind die Lage von WC und Waschtisch festgelegt, für den Standort der Badewanne konnte der Erstmietler bei der CMS zwischen zwei Positionen wählen.

Das Installationskonzept im Patria-Teil basiert ebenfalls auf dem zentralen Treppenhausschacht und zwei Sanitärschächten pro Geschoss mit den gleichen Anschlüssen, die Installationen wurden aber konventionell ausgeführt. Es wurden keine Leerrohre verlegt.

### **Der Ausbaustandard**

Der Ausbau der Wohnungen ist betont einfach gehalten (vgl. Standardausstattung von CMS und Patria in Teil V, S.124ff. ). Bewährte Materialien und wenig „Zwangskomfort“ sollten die Kosten tief halten. Darüber hinaus hatten die Erstmietler bei der CMS die Möglichkeit, mit individuellen Zusatzwünschen den Ausbaustandard zu verändern (vgl. Kapitel 5.3). Die im Wettbewerbsprogramm noch vorgesehene Möglichkeit des Selbstausbaus wurde jedoch von den Mietern wenig genutzt.

Bezüglich der Standardausstattung unterscheiden sich die Wohnungen der CMS und Patria kaum. Einzig bei den Elektroinstallationen, den Sanitäreinrichtungen und den Bodenplatten hat die Patria einen leicht höheren Standard in den Wohnungen<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Für die Patria liegt der Ausbaustandard der Wohnungen im Davidsboden etwas tiefer im Vergleich zu andern Neubausiedlungen der Patria. Als Massstab dienen bei der Patria die „Richtlinien für die Planung und Ausführung von Patria-Wohnbauten“.

## 5.2 Der Einbezug der Mieter

Im Gegensatz zur Patria plante die CMS den Einbezug der Mieter frühzeitig, schon in der Wettbewerbsphase.

Besonders der IGB war es ein grosses Anliegen, dass die Mietinteressenten Gestaltungsmöglichkeiten in den Bereichen des Selbstausbaus, der Selbstverwaltung und der Mitfinanzierung erhielten. Die Vorstellung der CMS, wie diese Gestaltungsmöglichkeiten anzugehen wären, waren bei der Wettbewerbsausschreibung noch recht vage. Erst mit der schrittweisen Konkretisierung der Vorstellungen engte die Bauträgerin die Spielräume ein. Nachträglich lassen sich folgende fünf Kennzeichen des Einbezugs ausmachen:

- frühzeitige *Kontaktaufnahme mit Mietinteressenten*
- Bestimmung der *Zuständigkeiten* von Mietern und Bauträger
- *Förderung der Gruppenbildung* unter den Mietern
- Freiheit bei der *räumlichen und ausstattungs-mässigen Gestaltung der eigenen Mietwohnung*
- *Orientierung*, zum Teil Vernehmlassungen zu Entscheiden der Bauträgerin, welche die Mieter berühren

### Zum Vorgehen bei der CMS

In einem Zusammenarbeitsvertrag zwischen der CMS und der IGB wurde festgehalten, dass die IGB für die Kontakte zu Mietinteressenten zuständig ist und gegenüber der CMS Vermittlerfunktion übernimmt, z.B. bei der Vertragsgestaltung oder bei der Selbstverwaltung. Schon sehr früh stellte sich jedoch heraus, dass der Aufwand für die Mieterbetreuung ehrenamtlich kaum zu leisten war. Das Pflichtenheft wurde deshalb dem Büro für Soziale Arbeit, Ruedi Herbst und Anne Burri, übergeben, die unabhängig und professionell die Mietinteressenten beraten und betreuen sollen. Dadurch wurde eine *Mieterkontaktstelle* geschaffen.

Zum Pflichtenheft der Mieterkontaktstelle gehören<sup>1</sup>:

- Öffentlichkeitsarbeit für die Besiedelung
- Darstellung der speziellen und neuen Möglichkeiten der Siedlung
- Erfassung der Mieterbedürfnisse
- Vermittlung und Begleitung von Mietern und Mietergruppen
- Beratung im Prozess der Selbstverwaltung und in der Mietermitgestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes (gemeinschaftliche Räume, Gärten)
- Quartierarbeit

<sup>1</sup> Aus dem Arbeitskonzept „Besiedlung im Davidsboden“ vom 30.11.87, S. 4

Die von der CMS/IGB begonnene Öffentlichkeitsarbeit wurde daraufhin ausgedehnt mit Informationsabenden und einem Informationsblatt „Im Davidsboden“, das regelmässig (4 mal jährlich) bis zum Bauende erschien und in der näheren Umgebung verteilt wurde.

Aufgrund von Mitteilungen in der Presse und an Informationsabenden erhielten die Teilnehmenden die Gelegenheit, sich als Mietinteressenten einzuschreiben. Mittels Fragebogen versuchte die Mieterkontaktstelle, die Mieterbedürfnisse (Wohnungstyp, Wohnraumbedarf) und die Vorstellungen zum Zusammenwohnen in der Siedlung zu erfassen. Während die Bedürfnisse sich klar an der persönlichen Situation der einzelnen orientierten, waren die Vorstellungen, welche die Mietinteressenten mit dem Konzept der Siedlung verbanden, recht vage. Konkrete Erwartungen waren Kinderfreundlichkeit, günstiger Mietzins, langfristige Mietverträge (Mieterschutz), Räume für bestimmte Nutzungen, im besonderen Gemeinschaftsräume. Daneben wurden sehr unterschiedliche Vorstellungen über das Miteinanderleben formuliert, die von der Integration der verschiedensten Gruppen bis zum Wohnen ausschliesslich „unter Gleichgesinnten“ reichten, mit dem gemeinsamen Nenner, dass alle zumindest am Kennenlernen der künftigen Mitbewohner interessiert waren. Es zeigte sich auch, dass es nur wenige grössere Gruppen gab, die ein ganzes Haus hätten übernehmen können. Vielmehr verbanden die einzelnen Personen lose Kontakte mit andern Interessenten. Die Idee einer blockweisen Vermietung wurde deshalb zurückgenommen<sup>1</sup>. Vorerst mussten tragfähige Hausgruppen geschaffen werden. Aufgrund der geäusserten Bedürfnisse bildete die Mieterkontaktstelle provisorisch Interessentengruppen.

In einem nächsten Schritt ging es vornehmlich darum, die gegenseitigen Erwartungen kennenzulernen, sowohl unter Vermieter und Mietern, als auch unter den Mietinteressenten selber. Der Mieterkontaktstelle kam dabei die Aufgabe zu, die Positionen klären zu helfen und in Einzelfällen zu vermitteln.

Besonders die Frage, wie „Gemeinschaft“ in der neuen Siedlung geregelt werden sollte, beschäftigte die Gruppen<sup>2</sup>. Durch das gegenseitige Kennenlernen, den Austausch von Informationen, Zielen und Wünschen veränderten sich die Gruppen, sei es, dass Personen ihr Interesse am Projekt verloren, sei es, dass sie in andere Gruppen wechselten.

Auch die Vorstellungen der Bauherrschaft verfestigten sich in dieser Phase: Mitbestimmung sollte vor allem in der Mietwohnung, bei der Raumeinteilung und beim Ausbau, möglich sein. Für alle andern Bereiche war in erster Linie die Bauherrschaft zuständig. Mitfinanzierungsmöglichkeiten durch die Mieter wurden deshalb nicht weiter verfolgt.

<sup>1</sup> Ein einziges Haus wird einem Verein, der eine Alterspension betreiben möchte, en bloc vermietet. Diese Planung läuft aber parallel zur Gruppenbildung über die Bauträgerin ohne Einbezug der Mieterkontaktstelle. Es ist deswegen als einziges auch nicht in das spätere Selbstverwaltungskonzept der Siedlung eingebunden, stattdessen tritt der Verein als Vermieter gegenüber den Bewohnern (Untermieter) auf.

<sup>2</sup> Teilweise gingen die Vorstellungen, wie man zusammenleben könnte, sehr weit; so erwog eine Hausgruppe, eine gemeinsame Zentralküche anstelle von Einzelküchen einzurichten.

Kurze Zeit nach Baubeginn, d.h. ca. eineinhalb Jahre nach der ersten Kontaktaufnahme, war der grösste Teil der Hausgruppen soweit gefestigt, dass die Gruppenzusammensetzung, die Wohn- und Gemeinschaftsbedürfnisse sich geklärt hatten. Die Hauszuteilung stellte die Gruppen erstmals auf Probe. Aufgrund von speziellen Anforderungen, den Gruppengrössen und den gewünschten Wohnungstypen teilten die CMS zusammen mit der Mieterkontaktstelle die acht Häuser den Hausgruppen zu. Obwohl nicht alle ihre Wünsche vollumfänglich verwirklichen konnten, blieben die Gruppen bis auf eine Ausnahme stabil. Sie verfestigten sich im Kern zusehends, wenn auch mit wechselnden Mitgliedern. Schliesslich wurde die Hälfte aller Wohnungen (32 Haushalte) im CMS-Teil von Interessenten, die seit der ersten Kontaktaufnahme dabei waren, besetzt.<sup>1</sup>

Nach der Hauszuteilung und der damit verbundenen Geschossaufteilung waren die Mieter hauptsächlich mit der Raumeinteilung der eigenen Wohnung beschäftigt. Bei den baulichen Fragen wurden sie ausschliesslich von Herrn Müller, dem Bauverwalter der CMS, betreut. Ihm legten sie ihre Wünsche dar und versuchten mit Hilfe eines Studienmodells im Massstab 1:20, die Bedürfnisse in eine Raumeinteilung zu ordnen. Der Beratungsaufwand ist in dieser Phase recht hoch, da die Mieter oft nur vage Wunschvorstellungen hatten, die erst planerisch umgesetzt werden mussten. Später bestimmten sie ihre KÜcheneinrichtung. Aufgrund einer Standardausstattung, Prospekten über Erweiterungsmöglichkeiten und einer Festpreisliste legten sie die Ausführung fest. Weitergehende Wünsche konnten sie vom Küchenbauer direkt offerieren lassen. Die Vermieterin entschied abschliessend, ob die Wunschausstattung einer Mietwohnung entsprach, die sich auch später vermieten lässt.

Ungefähr ein Vierteljahr vor Bezug der ersten Etappe wurde die Musterwohnung bereitgestellt, sodass die Mieter den endgültigen Ausbau der Wohnungen bestimmen konnten. Die Musterwohnung war standardmässig ausgerüstet. Die Mieter konnten zwischen verschiedenen Boden- und Wandbelägen wählen, den Einbau von Wandschränken festlegen; sie bestimmten die Ausstattung des Bades und entschieden über die Zahl und die Lage der Elektroanschlüsse. Auch in dieser Phase war die Beratungstätigkeit von seiten der Bauträgerin äusserst intensiv. Jede Partei wurde in der Musterwohnung einzeln beraten. Dabei wurde auch die Liegenschaftenverwaltung der CMS in die Beratungsarbeit miteinbezogen, um sie mit dem neuartigen Vermietungsmodell und den zukünftigen Mietern vertraut zu machen.

<sup>1</sup> Bei der CMS mieteten von den 107 Wohnungsinteressenten, die zwischen Februar 1989 und August 1991 erfasst worden sind, 65 Haushalte eine Wohnung. Die 42 Wohnungsinteressenten, die sich zurückgezogen haben, gaben mehrheitlich (25) keine Gründe für den Rückzug an. Sechs Interessenten wiesen darauf hin, eine andere Wohnung gefunden zu haben, bzw. ein Haus gekauft zu haben, fünf machten finanzielle Gründe für den Rückzug geltend, drei wechselten in eine andere Hausgruppe bzw. in den Patria-Teil der Siedlung. Vereinzelt wurden persönliche Gründe genannt. Nicht als Rückzugsgrund genannt, aber von den Hausvereinen öfters erwähnt, wurden Probleme, die sich stellten, wenn sich jemand schwer in die Hausgruppe integrierte bzw. sehr stark seine Einzelinteressen verfolgte.

In den rund eineinhalb Jahren bis zum Bezug der Siedlung, in denen die planerischen Entscheide der Mieter fielen, gestalteten die Hausgruppen ihre Aktivitäten weitgehend selbständig und unabhängig von der Mieterkontaktstelle. In Einzelfragen wirkte die Mieterkontaktstelle beratend mit. Ausserdem orientierten CMS und Mieterkontaktstelle periodisch über den Stand des Bauprojekts und führten inhaltliche Veranstaltungen zur Mietermitgestaltung, zur Selbstverwaltung, zu den Mietverträgen und zum Selbstausbau für alle Interessenten durch. Von verschiedenen Bereichen her sollten die Mieter auf das künftige Zusammenleben in einer selbstverwalteten Siedlung vorbereitet werden. Bei der Aussenraumgestaltung erhielten die Mieter von der Bauträgerin ausserdem die Gelegenheit mitzuwirken. Dabei ging es in erster Linie darum, Aktivitäten (Nutzgarten, Kompostierung, Kinderspielplatz, multifunktionale Räume für Jugendliche und Erwachsene) in den einzelnen Hofteilen festzulegen.

Alle Plenumsveranstaltungen wurden jeweils von der Mieterkontaktstelle bzw. der CMS in Zusammenarbeit mit den zuständigen Partnern (zum Beispiel den Architekten oder dem Gartenplaner) vorbereitet. An den einzelnen Veranstaltungen präsentierten sie Vorschläge, zu denen die Mieter Stellung nehmen konnten, in Form eines mündlichen Vernehmlassungsverfahrens. Die Anregungen der Mieter flossen wiederum in die Planung ein. Die CMS verzichtete jedoch absichtlich auf die Durchführung von Grundsatzdiskussionen.

#### **Der Einbezug der Mieter bei der Patria**

Für die Patria standen Mitgestaltungsmöglichkeiten der Mieter im Planungs- und Bauprozess nicht zur Diskussion; sie erstellten ihre Wohnungen konventionell. Jedoch entschied sich die Patria im Frühsommer 1990 - nach mehrmaligem Ueberlegen - das Selbstverwaltungsmodell der CMS zu übernehmen. In gleicher Art und Weise führte die Mieterkontaktstelle Kontakttreffen für die Interessenten durch, versuchte anhand der ausgegebenen Fragebogen die Bedürfnisse zu ermitteln und stellte provisorische Hausgruppen zusammen. Auch die Patria-Hausgruppen lernten sich allmählich kennen und änderten ihre Zusammensetzung mehrmals. Es zeigt sich aber angesichts der Anfangsschwierigkeiten in einzelnen Häusern, dass die Vorbereitungszeit doch eher kurz bemessen war, so dass unvermeidbare Konflikte zum Teil erst nach Einzug auftraten, was grössere Belastungen nach sich zog.

## 5.3 Bauliche und nutzungsmässige Anpassbarkeit

### Die bauliche Anpassbarkeit

Zum Planungsprozess beim Bauen gehört es, dass verschiedene Wege verfolgt werden können. Viele Entscheidungen stehen zu Planungsbeginn noch aus, einzelne Nutzungsanforderungen ändern sich, während andere Vorentscheidungen, zum Beispiel zu bautechnischen Lösungen und finanziellen Ueberlegungen, bereits getroffen sind. Die Architekten müssen jedoch festlegen, wie sie mit solchen Bauherrenwünschen verfahren.

Grundsätzlich kann ein baulicher „Massanzug“ angefertigt werden, der alle Wünsche bis zu einem bestimmten Planungszeitpunkt optimal einbezieht. Nachfolgende Aenderungswünsche sind nicht mehr realisierbar oder mit hohen Kosten verbunden. Die Architekten können aber auch ein offenes Baukonzept wählen, welches spätere Entscheidungen mit baulichen Auswirkungen zulässt. Die Anpassbarkeit bei der Einteilung innerhalb der Grundmauern kann dann in der Planungs-, Bau-, Nutzungs- und Erneuerungsphase von den Entscheidungsträgern im eigenen Ermessen genutzt werden.

Im Davidsboden wurde ein solches anpassungsfähiges Baukonzept (vgl. Kapitel 5.1) gewählt, indem der Wohnungsmix in der Planungsphase variabel blieb. Dank den Schaltzimmern zwischen zwei Wohnungen können unterschiedliche Mietergruppen und -zusammensetzungen ihre Nutzungsvorstellungen und Raumanforderungen weitgehend umsetzen. Ein solches Konzept erlaubt es auch, Wünsche zur Wohnungseinteilung und zur Ausstattung noch recht lange - zum Teil bis kurz vor Fertigstellung - einzubringen.

Schematisch soll hier dargestellt werden, welche Entscheidungsbereiche von der Anpassbarkeit betroffen sind, welche Entscheidungen getroffen wurden, und welche Folgen damit für die Anpassbarkeit in späteren Phasen verbunden sind. In einer Gegenüberstellung von CMS und Patria kann dasselbe Baukonzept in konventioneller Ausführung und mit Berücksichtigung des Einbezugs der Mieter verglichen werden (vgl. Tabelle 2, S. 38f).

Es lässt sich aus dieser Aufstellung ersehen, dass die Resultate der einzelnen Bauphasen (Rohbau, Ausbau) in beiden Siedlungsteilen vergleichbar sind und sich letztlich in der Anpassbarkeit nicht wesentlich unterscheiden. Jedoch unterscheiden sich die vorangehenden Entscheidungswege beträchtlich. Während für den CMS-Teil Entscheidungen nahezu kontinuierlich zum Teil von den Mietern in Zusammenarbeit mit der Bauträgerin getroffen wurden, bestimmte die Bauträgerin Patria in wenigen Entscheidungsschritten die Ausrichtung des Bauprojektes. Sie traf die einzelnen Entscheidungen zum Teil sehr früh während des Bauablaufs.

Tabelle 2: Anpassungsfähigkeit des Baukonzepts in der Planungs- und der Bauphase

## Planungsphase (1987 - 1989)

Projektschritt	Zeitraum	im CMS - Teil		im Patra - Teil	
		Entscheide	Folgen für die spätere Anpassbarkeit	Folgen für die spätere Anpassbarkeit	Entscheide
VORPROJEKT	4 Jahre vor Bezug	Baukonzept auf der Grundlage von anpassbaren Grundrissen und Flexibilität in der Haustechnik	hohe Anpassbarkeit in der Planungs-, der Baur-, der Nutzungs- und der Erneuerungsphase für die Baurägerin	hohe Anpassbarkeit in der Planungs- und der Erneuerungsphase für die Baurägerin	gleiches Baukonzept aber ohne Nutzung der Anpassbarkeit
FINANZIERUNG		niedrige Vorinvestitionen der Baurägerin für die Anpassbarkeit	beschränkte Mittel für bauliche Anpassbarkeit schliessen etliche Variabilitätsmöglichkeiten aus		keine Vorinvestitionen für die Anpassbarkeit
BAUPROJEKT	3 1/2 Jahre vor Bezug		Das Baukonzept ermöglicht die variable Geschossaufteilung, Wohnungsgrössen und Organisation der einzelnen Wohnungen sowie Spezialnutzungen		
NUTZUNGEN		Die Baurägerin legt für den Kopfbau eine spezielle Nutzung fest. Der Verein Mediat plant zusammen mit Architekten und CMS eine Alterspension	Diese Nutzung bestimmt den entsprechenden Baukörper; nachträgliche Veränderungen sind nur noch mit erheblichem Mehraufwand möglich	Die Festlegung der Wohnungskombinationen und -grössen pro Geschoss schliesst eine spätere Neuaufteilung der einzelnen Geschosse während der Nutzungsphase weitgehend aus	Die Baurägerin nimmt die Geschossaufteilung aufgrund der Grundrissarten der Architekten vor; sie legt Wert auf ein breites Angebot und unterschiedlich angeordnete Wohnungen in verschiedenen Grössen
WEG-EINGABE		Aus der Palette von Grundrissarten wird ein Eingabeprojekt zusammengestellt	Für die Eingabe sind keine weiteren Festlegungen nötig		Die WEG-Eingabe erfolgt mit den ausgewählten Grundrissarten
BAUBEWILLIGUNGS-VERFAHREN	2 Jahre vor Bezug	Das BWO akzeptiert das Vorgehen. Das Erdgeschoss und erste Obergeschoss der 2 CMS-Häuser an der Gasstrasse werden angepasst; neu entstehen pro Haus je 2 Maisonettewohnungen mit einer dazwischenliegenden 2-Zimmerwohnung	Dank dem Baukonzept, das grosse Anpassbarkeit erlaubt, ist der Aufwand für die Umgestaltung relativ gering	Dank dem Baukonzept, das grosse Anpassbarkeit erlaubt, ist der Aufwand für die Umgestaltung relativ gering. Die Ueberarbeitung hat aber zur Folge, dass nicht mehr alle Gebäude direkt von der Strassenseite her rollstuhlgängig sind	Das Erdgeschoss und erste Obergeschoss der 3 Patra-Häuser an der Gasstrasse werden angepasst
		Die Stadtbildkommission verlangt auf der Seite Gasstrasse eine neue Erschliessung, die grundlegende Auswirkungen auf die Wohnungstypen hat.			

## Bauphase (1989 - 1991)

Projektschritt	Zeltraum	Im CMS - Teil Entscheide	Folgen für die spätere Anpassbarkeit	Im Patria - Teil Folgen für die spätere Anpassbarkeit	Entscheide
BAUBEGINN / ROHBAU	19 Monate resp. 21 Monate (2. Etappe) vor Bezug	Die fixen Mauerabschnitte werden betoniert, bzw. aufgemauert; noch keine Festlegung der Türpositionen	Anpassbarkeit wie in der Planungsphase	Ausführung gemäss zuvor bestimmten Wohnungstypen ohne spätere Anpassbarkeit	konventioneller Rohbau; alle Wohnungstrennwände und Wohnungsabschlüsse werden im Rohbau erstellt
AUSFÜHRUNGSPLAN HAUSTECHNIK		Damit die Anpassbarkeit erhalten bleibt, werden 3 Küchenabläufe pro Geschoss für alle möglichen Küchenlagen vorgesehen	Die zusätzlichen Küchenabläufe ermöglichen immer noch das ganze Spektrum an Raumauflösungsvarianten		konventionelle Ausführung der Haustechnik gemäss den ausgewählten Grundrisstypen
GESCHOSSAUFTeilUNG	ca. 15 Monate vor Bezug	Die Baurägerin nimmt zusammen mit der Mieterkontaktstelle die Hauszuteilung an die Mieter vor	Die Festlegung der Wohnungskombinationen und -grössen pro Geschoss schliesst eine spätere Neuaufteilung der einzelnen Geschosse während der Nutzungsphase weitgehend aus.		Der Entscheid wurde bereits in der Bauprojektphase gefällt
SPEZIALANFORDERUNGEN		Nach den Bedürfnissen der Mieter werden einzelne Geschosse für eine Arztpraxis und eine Wohngruppe geistig Behinderter geplant	Diese Nutzung bestimmt die entsprechenden Geschosse; nachträgliche Veränderungen sind nur noch mit erheblichem Mehraufwand möglich		
RAUMTEilUNG INNERHALB DER WOHNUNG	bis ca. 9 Monaten vor Bezug	Die Mieter legen in Zusammenarbeit mit der Baurägerin die Wandsteilungen und Türöffnungen, die Lage der Küche sowie der Nasszellen fest	Die Festlegung der Wohnungsteilung schliesst eine spätere Verschiebung einzelner Wände in der Nutzungsphase weitgehend aus (vgl. bautechnische Konstruktion)		Der Entscheid wurde bereits in der Bauprojektphase gefällt. Ausführung der Wohnungsteilungen gemäss den ausgewählten Grundrisstypen
KÜCHENPLANUNG		Die Mieter entscheiden aufgrund der von der Baurägerin festgelegten Standards für die verschiedenen Küchentypen über die weitere Küchenausstattung.	Die Festlegung der Küche schliesst eine spätere Umplanung weitgehend aus. Im Falle eines bescheidenen Ausbaus kann evtl. eine Ausstattungsergänzung vorgenommen werden.	Die Festlegung der Küchen schliesst eine spätere Umplanung weitgehend aus	Die Baurägerin legt Küchenausstattung fest
HAUSTECHNIK- INSTALLATIONSARBEITEN		Ausführung gemäss Raumteilung; für die Elektroinstallationsentwerfen Planer eine Superposition aller Grundrisvarianten; Einziehen von Leerrohren	Heizung ist umschaltbar, Sanitärinstallationen wären bei CMS veränderbar (nur theoretisch); Elektrisch wird für Erstsutzer optimiert	Heizung, Sanitärinstallationen und Elektrisch sind für die zukünftige Nutzung festgelegt	Gemäss Entscheid in der Planungsphase erfolgt die Ausführung konventionell gemäss Raumeinteilung
DETAILAUSBAU	ca. 6 Monate vor Bezug	Ausführung gemäss Raumeinteilung	Die Konstruktionsart (z.B. des Wand-Boden-Anschlusses) behindert Veränderungen während der Nutzungsphase.	Veränderungsmöglichkeiten ähnlich wie bei CMS	Ausführung gemäss Raumeinteilung
Gipsarbeiten, Unterlagsböden, Schreinerarbeiten					
AUSSTATTUNGSWUNSCH	bis ca. 3 1/2 Monate resp. 5 Monate (2. Etappe) vor Bezug	Die Mieter entscheiden über den Ausbaustandard. Sie können Ausbauwünsche bei den elektrischen Installationen, den Sanitärinstallationen, Boden- und Wandbelägen, Males- und Tapezierarbeiten anbringen	Festgelegte Ausstattungen bestimmen die Wohnungen; Nacholgiemietler müssen den Ausbaustandard übernehmen	Festgelegte Ausstattungen bestimmen die Wohnungen	Die Baurägerin legt den Ausbaustandard für die Wohnungen fest

Die Vorinvestitionen, welche die CMS für die bauliche Anpassbarkeit aufwendete, sind recht bescheiden. Mehraufwendungen ergaben sich bei:

Baumeisterarbeiten (Bohren und Zumauern um Lüftungsrohr der Küche, nachträgliches Mauern)	ca. Fr.	1'100.-
Elektrisch (Leerrohrinstallation und Anpassung)	ca. Fr.	1'500.-
Sanitär (Abläufe Küche)	ca. Fr.	400.-
Heizung (Verteilbalken)	ca. Fr.	800.-
Lüftung (Küche an Fassade)	ca. Fr.	800.-
Küche (Entfallen des Mengenrabatts von 5 %)	ca. Fr.	400.-
Maler (Küchenabluftrohr)	ca. Fr.	200.-
Honorar	<u>ca. Fr.</u>	<u>500.-</u>
Total Mehrkosten pro Wohnung	ca. Fr.	5'700.-

Bei diesen Kostenangaben handelt es sich um Schätzungen der Architekten. Gesamthaft entsprechen die Mehrkosten für die Anpassbarkeit knapp 2 % der Anlagekosten pro Wohnung.

*Die Anpassbarkeit kommt vor allem den Erstmietern zugute. Die Erstmieter konnten viele Entscheidungen, welche ihre eigene Wohnung betreffen (Raumaufteilung, Ausstattungswünsche), selbst fällen in Absprache mit der Bauträgerin. Für den Bauprozess hatte dies zur Folge, dass dank planerischen Vorkehrungen (z.B. der Art der Tragstruktur) etliche Entscheidungen aufgeschoben werden konnten, bis die Mieterzusammensetzung respektive die individuellen Wünsche der Mieter bekannt waren.*

## Die Nutzung der Anpassbarkeit

### Privathaushalte<sup>1</sup>

Es stellt sich angesichts der Wahlmöglichkeiten der Mieter die Frage, welche Angebote genutzt wurden und in welchem Ausmass. Dies soll an den beiden Hauptbereichen der Mitgestaltung, der Raumaufteilung und den Ausstattungswünschen, aufgezeigt werden.

### Raumaufteilung

Nur rund die Hälfte aller angebotenen Wohnungen im CMS-Teil sind baulich während der Bauphase weitgehend anpassbar<sup>2</sup> (vgl. S. 25). Bei der Raumeinteilung wählte etwa die Hälfte der Mieter einen der angebotenen Typen aus der Grundrisspalette der Architekten (vgl. Darstellung 6, S. 26ff.). Ausser einer strassenseitig orientierten 3-Zimmerwohnung und einer hof- und strassenseitig ausgerichteten 2-Zimmerwohnung mit hofseitigem Wohnzimmer wurden alle

<sup>1</sup> ohne Alterswohnungen und Spezialnutzungen

<sup>2</sup> Beim Hofgebäude sind nur die Umstellung der 'flexiblen' Wände und die Raumabschlüsse wählbar. Auch einzelne Anschlussbauten und die obersten Stockwerke sowie die Erdgeschosse kennen keine vollständige Anpassbarkeit.

Wohnungstypen ein- oder mehrfach ausgewählt. Die Mieter bevorzugten aber keine der angebotenen Grundrissvarianten besonders. Die andere Hälfte der Mieter hat Raumeinteilungen vorgenommen, die keiner Architektenvariante zuzuordnen sind. Diese speziellen Raumeinteilungen weichen aber meist nur geringfügig von den vorgeschlagenen Typen ab oder bestehen aus Neukombinationen der Vorgaben. Nur ganz vereinzelt wählten Mieter einen „individuellen“ Grundriss (vgl. z.B. Vogesenstr 109, 3. OG, 4-ZWG, S. 30). Die Mieter konnten die Wahl der Raumaufteilung ohne jegliche Kostenfolgen treffen. Dagegen musste die Bauherrschaft einige Vorschläge verwinklelter Grundrisse ablehnen.

Ein gleicher Wohnungstyp kommt sowohl bei der CMS wie bei der Patria maximal vier Mal vor. Der Grund für die vielen unterschiedlichen Wohnungen liegt vor allem darin, dass gerade Patria-Bauten besonders häufig von baulich bedingten Anpassungen (Eckbauten, Torbauten, weitere Anschlüsse) betroffen sind.

Die überwiegende Mehrheit der CMS-Mieter richten ihren Wohnraum auf die ruhige Hofseite aus, etwa hälftig in Kombination mit einer hofseitigen Küche und hälftig mit einer gegenüberliegenden Küche. Nur ganz vereinzelt wurden Küche und Wohnraum strassenseitig angeordnet<sup>1</sup>. Viele Mieter entschieden sich jedoch für spezifische Raumqualitäten: Rund zwei Drittel der Haushalte bevorzugt etwa eine grosse Offenheit der Wohnung mit wenigen Türabschlüssen; ein offener Vorraum verbindet die einzelnen Wohnräume miteinander (vgl. einzelne Wohnungsgrundrisse im Haus Vogesenstrasse 109 s. S. 30f).

Alle Wohnungen im Davidsboden sind recht geräumig, ob sie im CMS- oder im Patria-Teil liegen<sup>2</sup>. Nur selten sind die Zimmergrößen stark abgestuft. Die Mehrzahl der Wohnungen verfügt auch über eine recht grosse Küche (11-19 m<sup>2</sup>).

**Tabelle 3: Küchengrößen im CMS-Teil**

Küchen	Haushalte	Anteil
7 - 10 m <sup>2</sup>	29	47 %
11 - 14 m <sup>2</sup>	22	35 %
15 - 19 m <sup>2</sup>	11	18 %

fehlende Angaben: 3

<sup>1</sup> Dieses Muster wird ausschliesslich in Kleinwohnungen gewählt.

<sup>2</sup> Die Wohnungen bei der CMS haben folgende Größen:  
 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 56.1 und 67.6 m<sup>2</sup>  
 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 82.0 und 89.0 m<sup>2</sup>  
 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 95.1 und 112.1 m<sup>2</sup>  
 5-Zimmer-Wohnungen zwischen 123.5 und 125.5 m<sup>2</sup>

Diese Grosszügigkeit der Wohnungen hängt mit den Flächenvorgaben des WEG und mit dem Baukonzept zusammen, das mit einer Gebäudebreite von rund 17 m und einer Gebäudetiefe von beinahe 14 m, der Wahl von Raumabgrenzungen und den verschiedenen Orientierungsmöglichkeiten der Wohnungen ein breites Spektrum von Wohnungstypen zulässt. Tatsächlich hat die Mehrzahl der CMS-Mieter von diesen Wahlmöglichkeiten Gebrauch gemacht, wenn auch zum Teil mit geringfügigen Veränderungen. Es ist hingegen schwierig zu beurteilen, ob das ganze Potential an Möglichkeiten ausgeschöpft worden ist.

### **Ausstattungs Wünsche**

Zu den besonderen Ausstattungsmöglichkeiten für die CMS-Mieter gehörte die Auswahl der Kücheneinrichtung, der Bad-/WC-Ausstattung sowie die Wahl der Oberflächenmaterialien von Boden und Wänden. Ferner wurden Wandschränke angeboten, ein Kaminanschluss<sup>1</sup> konnte eingerichtet werden und zusätzliche elektrische Installationen waren ausführbar (vgl. Liste der individuellen Ausstattungsmöglichkeiten, Teil V, S.127). Für die betreffenden Arbeitsgattungen wurden von den Architekten und der Bauherrschaft Standards, teilweise mit Varianten (z.B. Standard- und Luxusausführung der Küche) vorgegeben. Es war aber auch möglich, eigene Vorschläge zu unterbreiten<sup>2</sup>, über welche die Bauherrschaft abschliessend entschied. Für die meisten zusätzlichen Ausstattungswünsche wurden Festpreise vereinbart. Diese Preise hatte der Mieter in bar abzugelten oder durch Eigenleistung zu erbringen. Eigeninvestitionen oder Mehrpreise werden während 6 Jahren amortisiert. In dieser Zeit hat der Mieter beim Auszug einen Anspruch auf Rückerstattung von folgenden Ansätzen:

im 1. Jahr 70 %

im 2. Jahr 50 %

im 3. Jahr 30 %

im 4. Jahr 20 %

im 5. Jahr 10 %. Nach 5 Jahren verfällt das Rückerstattungsrecht.

Grundsätzlich konnten die Mieter auch auf bestimmte Teile der Standard-Ausstattung verzichten oder einzelne Arbeiten selber ausführen. Die Minderkosten reduzieren dann den Mietzins um 5 1/2 % der Minderkosten.

Am häufigsten und am meisten investierten die CMS-Mieter in ihre Küchen. 35 Haushalte nahmen Änderungen vor. Zur von der Bauherrschaft vorgeschlagenen Grundausstattung gehören Keramik Kochplatten, Kühlschrank, Spültrog und eine Anzahl Möbelemente. Fünf Standardrichtungsvarianten wurden für die unterschiedlichen Wohnungstypen angeboten. Dazu konnten die Mieter zusätzliche Möbelemente, weitere Apparate (Geschirrwaschmaschine, grösserer

<sup>1</sup> Entschlossen sich alle Mieter eines Blockes für einen Kamin, konnte der Anschluss geplant werden.

<sup>2</sup> In diesem Fall mussten die Mieter die Differenz zur Standardausstattung als Mehrpreis bezahlen.

Kühlschrank) und eine Abdeckung in massivem Holz wünschen. Im Durchschnitt aller 65 Privathaushalte bezahlt ein Haushalt ziemlich genau Fr. 1000.- für die zusätzliche Kücheneinrichtung. Die 35 Haushalte, die eine reichhaltigere Ausführungsvariante vornahmen, sind durchschnittlich mit Fr. 1884.- belastet. Am meisten gaben diese Haushalte für zusätzliche Küchenmöbel aus.

Nur gerade zwei Haushalte verzichteten auf einzelne Möbelemente, die zur Grundausstattung gehören.

**Tabelle 4: Wahl der Kücheneinrichtung**

	Anzahl Haushalte	Ausgaben total	Durchschnittliche Ausgaben pro Haushalt <sup>1</sup>
Minderausstattung	2	Fr. 1'300	
Standardausstattung	27	-	-
zusätzliche Küchenausstattungs-wünsche	35	Fr. 65'925	Fr. 1'884
Davon:			
- zusätzliche Möbelemente	28	Fr. 26'474	Fr. 946
- Apparate	21	Fr. 15'647	Fr. 745
- Abdeckung in Holz	12	Fr. 6'553	Fr. 542
- Spezialwünsche <sup>2</sup>	5	Fr. 17'251	

fehlende Angaben: 1

Neben der Kücheneinrichtung liessen 34 Haushalte zusätzliche Elektroinstallationen (zum grossen Teil 1- 2 Steckdosen mehr) ausführen (siehe Zusammenstellung in Tabelle 5, S. 44). Rund ein Drittel (20 Haushalte) leistete sich anstelle von bedruckter Strié-Tapete gestrichene Rohfasertapeten. Ebensoviele Haushalte wählten qualitativ oder farblich andere Boden- und Wandplatten in Bad/WC, was aber nur mit geringen Mehrkosten verbunden war. Zur Grundausstattung der Bades gehört kein Spiegelschrank. Ein Sechstel aller CMS-Haushalte bestellte den Spiegelschrank zusätzlich. Kein einziger Haushalt hat von der Möglichkeit, Wandschränke einzubauen, Gebrauch gemacht.

Weitere Ausstattungswünsche wurden nur vereinzelt und ohne nennenswerte Kosten realisiert. Eigentliche Luxuswünsche, wie ein wertvolleres Parkett oder der Einbau eines Kamins für ein Cheminée oder einen Holzofen, sind selten.

<sup>1</sup> Bezogen auf die Zahl der Haushalte mit Küchenausstattungswünschen; gerundet

<sup>2</sup> Schliesst einzelne vollständig neu konzipierte Küchen ein.

Auf der andern Seite fielen die Minderausstattungsünsche sehr bescheiden aus. Am häufigsten verzichteten die Mieter auf einen zweiten Waschtisch im Bad und auf ein separates WC<sup>1</sup>. Darüber hinaus nahmen sie nur wenig Änderungen am Standard gegen unten vor. Im Selbstausbau wurden einzig einige Malerarbeiten ausgeführt.

**Tabelle 5: Kostenübersicht der Minder- und Mehrausstattung in den CMS-Privathaushalten**

	Minderausstattung Zahl der Haushalte	Gesamthaft in Fr.	Mehrausstattung Zahl der Haushalte	Gesamthaft in Fr.
Kamin	-		4	11'155
Elektroinstallationen	-		34	20'208
Bad/WC	16	14'757	18	16'619
Küche	2	1'399	35	67'324
Wandschränke	-		0	
Bodenbeläge	0		9	17'916
Wandbeläge	2	1'040	18	6'135
Tapezierarbeiten	3	531	20	11'058
Malerarbeiten	1	500	2	1'779
Diverses	2	8'000	2	8'819
<b>Total</b>		<b>26'227</b>		<b>161'013</b>
<b>Total Mehrausstattung - Minderausstattung (=Differenz)</b>				<b>134'786</b>

Legende: - keine Minderausstattung möglich

Gesamthaft gaben die Erstmieter Fr. 134'786.- aus für Ausstattungswünsche oder Fr. 2'074.- pro Haushalt<sup>2</sup>. Vier Haushalte entschieden sich insgesamt für eine Minderausstattung und erhalten dadurch eine bescheidene<sup>3</sup> Mietzinsreduktion. Sieben Haushalte übernahmen die Wohnung standardmässig ohne Mehr- oder Minderkosten (vgl. Darstellung 9). Vier Fünftel aller Haushalte (53) haben jedoch zusätzlich in Ausstattungen investiert. Ungefähr ein Viertel aller Haushalte hat Ausgaben bis zu Fr. 1000.- getätigt. Ein Sechstel aller Haushalte gab zwischen Fr. 1000.- und Fr. 2000.- aus. Knapp dreissig Prozent aller Haushalte nahm Aufwendungen zwischen Fr. 2000.- und Fr. 5000.- vor. Nur gerade zehn Prozent wendete über Fr. 5'000.- für Zusatzeinrichtungen auf. Die Höhe der Mehrausgaben verteilt sich recht gleichmässig über alle Haushalte, sie ist weder abhängig vom Haushaltseinkommen noch von der Wohnungsgrösse.

<sup>1</sup> Diese Einrichtungen gehören bei den 4- und 5-Zimmerwohnungen zur Standardausstattung.

<sup>2</sup> Hier sind nur die Investitionen der Privathaushalte erfasst. Die Gesamtheit aller Mieterinvestitionen (einschliesslich Alterspension, Gemeinschaftssaal und Praxen) beläuft sich auf Fr. 382'693.-.

<sup>3</sup> Die grösste Reduktion beträgt - Fr. 829; dies ergibt eine Mietzinsreduktion von Fr. 45.60.

Darstellung 9: Verteilung der Mehr- und Minderausstattung im CMS-Teil nach Haushalten

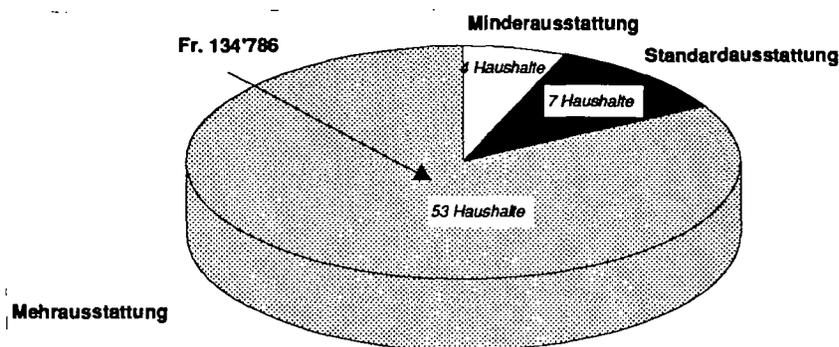


Tabelle 6: Verteilung der Ausgaben für Zusatzwünsche im CMS-Teil

Höhe der Ausgaben in Fr.	Anzahl Haushalte	in Prozent
- 1000 - - 1	4	6.3
0	7	11.0
1 - 1000	18	28.1
1001 - 2000	11	17.1
2001 - 3000	8	12.5
3001 - 4000	5	7.8
4001 - 5000	5	7.8
5001 - 6000	1	1.6
6001 - 7000	2	3.1
7001 - 8000	0	0
8001 - 9000	0	0
9001 - 10'000	1	1.6
über 10'000	2	3.1

fehlende Angaben: 1

### Besondere Nutzungen

Die einzelnen Normalgeschosse lassen sich auch als Einheit mit verschiedenen Nutzungen vermieten. Denkbar ist eine Grosswohnung (ca. 8 Zimmer) für einen grösseren Haushalt, die Nutzung als Bürogeschoss oder als Praxis<sup>1</sup>. Mit einer Fläche von rund 190 m<sup>2</sup> und drei grösseren Aussenräumen (2 Balkone und ein Erker) sind sehr verschiedenartige Einteilungen möglich.

Drei Parteien haben bei der CMS von diesem Angebot Gebrauch gemacht: eine Wohngemeinschaft für geistig Behinderte, eine Kinderarztpraxis und eine psychotherapeutische Praxis. Sie

<sup>1</sup> Der Wohnanteil schreibt eine Wohnnutzung von mind. 90 % vor.

konnten als Erstmieter ihre Wohn- und Arbeitsstätten direkt in Zusammenarbeit mit der Bauträgerin und den Architekten planen und so ihre spezifischen Bedürfnisse verwirklichen.

Neben der geschossweisen Vermietung sieht das Baukonzept auch Spezialnutzungen wie Alters- und Behindertenwohnungen vor. Zwar ist grundsätzlich die ganze Siedlung mit Ausnahme der Bauten an der Gasstrasse<sup>1</sup> und der Maisonettewohnungen rollstuhlgängig. Jedoch sind in einzelnen Fällen Details in der Gesamtanlage wenig behindertenfreundlich ausgeführt.

Die Alterswohnungen im Kopfbau unterscheiden sich von den übrigen Kleinwohnungen nur darin, dass sie keine bauliche Anpassung zulassen und kleiner sind.

Einige Wohnungen wurden zusätzlich den Wünschen ihrer Mieter entsprechend behindertengerecht ausgeführt. Im speziellen konnten breitere Türdurchgänge und eine besondere Ausstattung von Küche und Bad verwirklicht werden, die möglichst genau auf die Bedürfnisse des einzelnen Bewohners abgestimmt sind. Mit dem gleichen Instrumentarium wie bei den übrigen Privathaushalten wurde jede Wohnung individuell geplant. Die Spezialkücheneinrichtung ging voll zu Lasten der CMS. Weitere Zusatzeinrichtungen mussten von den Betroffenen selbst finanziert werden, auch wenn zum Teil bei der Invalidenversicherung Rückerstattungsanträge gestellt werden können.

Zusätzlich zu den an spezifische Bedürfnisse angepassten Wohnungen gibt es in der ganzen Siedlung ebenerdig disponible Räume und Ateliers (Grösse 13-25 m<sup>2</sup>), welche besondere Nutzungen zulassen. Sie wurden grösstenteils an einzelne Bewohner der Siedlung vermietet.

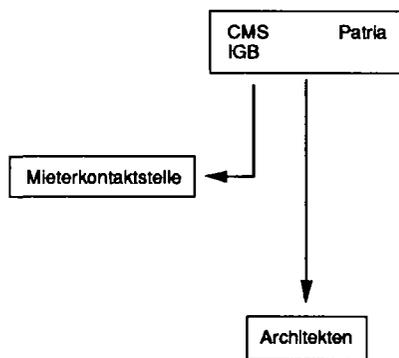
*Sowohl bei der Raumaufteilung als auch mit Ausstattungswünschen veränderte ein Grossteil der Mieterinnen und Mieter ihre eigene Wohnung. Die Abweichungen vom vorgesehenen Standard sind zumeist aber nur klein und die Ausgaben dafür entsprechend bescheiden. Nur eine Minderheit gab für eine zusätzliche oder teurere Ausstattung mehr als Fr. 2000 aus.*

<sup>1</sup> Vgl. Ausführungen auf S. 38

## 6. Die Organisation und Zusammenarbeit der Partner

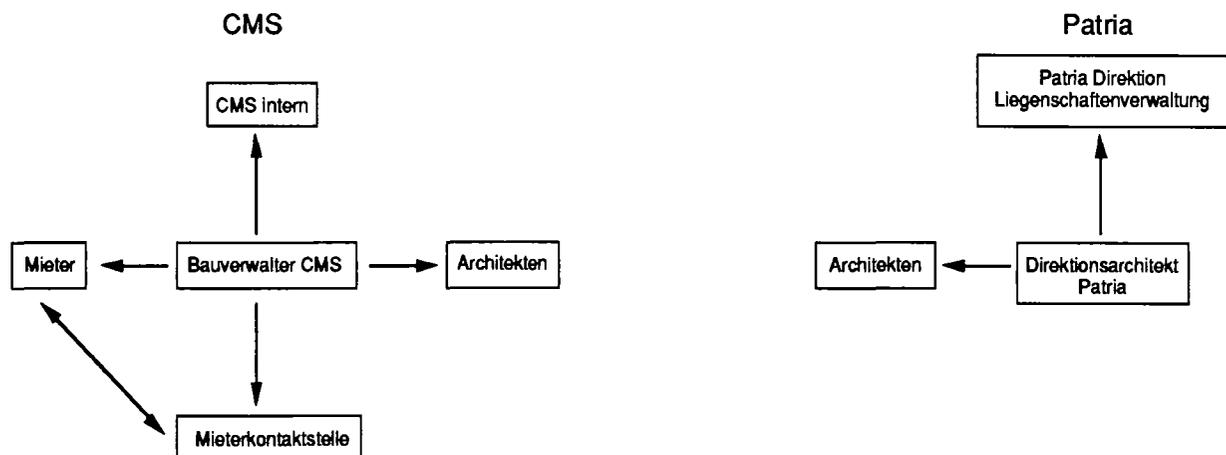
Die Organisation zwischen den Partnern stellte sich in der Planungsphase, Bauphase und dem Uebergang zur Nutzungsphase bei den beiden Bauträgern jeweils unterschiedlich dar.

In der *Planungsphase* traten CMS und Patria zusammen als Auftraggeber der Architekten auf, woraus ein gemeinsames Bauprojekt resultierte. Unabhängig davon hatten CMS und IGB einen Zusammenarbeitsvertrag, der den Einbezug der Mieter regelte. Diese Zusammenarbeit wurde im Laufe der Planungsphase durch die Gründung der Mieterkontaktstelle ergänzt, später durch sie abgelöst (vgl. Kapitel 5.2).



Zusammenarbeit während der Planungsphase

Während der *Bauphase* traten CMS und Patria als getrennte Auftraggeber gegenüber den Architekten auf. Die Bauabläufe sind zwar voneinander getrennt, sie wurden aber weiterhin von den beiden Bauherrschaften in vierzehntäglichen gemeinsamen Bausitzungen zusammen mit den Architekten koordiniert.



Die Zusammenarbeit während der Bauphase (Rohbau / Ausbau)

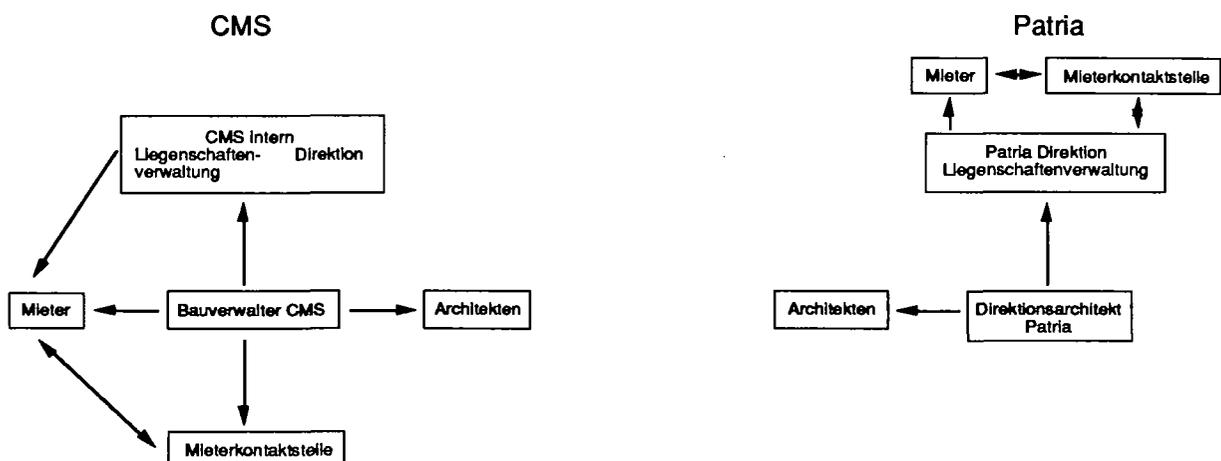
Während der Rohbauphase begann im CMS-Teil der Einbezug der Mieter in den Planungsprozess. Ihre Raumeinteilungswünsche wurden laufend in die Tat umgesetzt. Ansonsten unterscheidet sich der Bauablauf nicht von einem konventionellen. Die Betreuung der Mieter durch die Mieterkontaktstelle läuft parallel zum Bauablauf.

Beide Bauträger delegierten während des ganzen Planungs- und Bauprozesses eine Person, die mit den Architekten zusammenarbeitete. Diese sind weder vom Einbezug der Mieter bei der CMS betroffen, noch fand eine Zusammenarbeit zwischen den Architekten und der Mieterkontaktstelle statt<sup>1</sup>.

Bei der CMS, die neben den Architekten noch die Mieter und die Mieterkontaktstelle als Partner hatte, führten alle Entscheidungen über den Bauverwalter. Er betreute vier Aufgabengebiete:

- *Zusammenarbeit mit Architekten*  
Regelmässige Entscheidungssitzungen während des Bauablaufs mit den Architekten und planerische Aufbereitung der Mieterwünsche für die Architekten.
- *Zusammenarbeit mit Mietern*  
Bauliche Beratung der Mieter und Erfassen aller Mieterwünsche; Umsetzung der Wünsche für die Architekten; zeitliche Koordination.
- *Koordination intern im Betrieb*  
Einholen von Entscheiden, die über die eigene Kompetenz hinausgehen, bei der CMS-Direktion und Einführung der CMS-Liegenschaftsverwaltung in das Selbstverwaltungsmodell sowie Koordination mit der Liegenschaftenverwaltung.
- *Zusammenarbeit mit der Mieterkontaktstelle*  
Koordination zwischen Mieterkontaktstelle und Bauverwaltung beim weiteren Einbezug der Mieter (z.B. bei der Aussenraumgestaltung und bei den Anhängen zum Mietvertrag).

Bei der Patria konnte der Direktionsarchitekt, der mit dem baulichen Ablauf und der Koordination betraut war, nur begrenzt selber Entscheidungen treffen. Die meisten Geschäfte hatte er den Direktionsgremien zu unterbreiten. Eine Zusammenarbeit zwischen der Liegenschaftenverwaltung und dem Direktionsarchitekten war während der Bauphase nicht vorgesehen.



Zusammenarbeit in der Vermietungsphase

<sup>1</sup> Einzelne Kontakte fanden zwar statt, sind aber rein informeller Natur.

Die Bedeutung des Einbezugs der Mieter in den Planungsprozess nahm während des Bauablaufs zu. Von den Entscheidungen der Mieter hingen viele Ausbauarbeiten ab. Als Entscheidungsgrundlage diente die Musterwohnung, die aber erst spät fertiggestellt werden konnte. In dieser Phase war der Einbezug der Mieter sowohl für die Bauverwaltung als auch für die Architekten und für die Mieter sehr zeitintensiv. Für die Mieter, die sich in der Materie und den Preisen wenig auskennen, war es teilweise schwierig, Entscheidungen zu treffen. Bei der Bauverwaltung war die Beratungszeit gross, weil jeder Mietpartei einzeln alle Möglichkeiten erläutert werden mussten wegen der verspäteten Bereitstellung der Musterwohnung. Die Architekten schliesslich erfuhren die Mieterwünsche sehr spät, so dass Mehrkosten<sup>1</sup> für Regiearbeiten entstanden und der Koordinationsaufwand in der Endphase beträchtlich anstieg. Betroffen waren dadurch neben der Bauführung die Handwerker, die umfangreiche und komplizierte Aufträge in kurzer Zeit erledigen mussten. Das gesamthaft gedrängte Bauprogramm, das bei einer Gesamtbauzeit von 23 Monaten einen reibungslosen Ablauf erforderte, das grosse Bauvolumen und die Aufteilung in nur zwei Etappen hatten in der Schlussphase Engpässe zur Folge. Mangelnde Bauaustrocknung, unfertige Bodenbeläge und technische Auffälligkeiten beim Einzug trafen die einzelnen Mieter und die Hausvereine ohne Vorbereitung.

Obwohl alle Beteiligten sich zufrieden über die Zusammenarbeit mit ihren Planungspartnern äussern und die klare Abgrenzung der Zusammenarbeit mit den Mietern schätzen, werden auch Fragezeichen gesetzt. Einerseits führte die weitgehend individuelle Beratung der Mieter zu Erschwernissen bei der Planung. Weil einzelne Wünsche zum einen beträchtlich vom Konzept der Mitgestaltung abwichen und Mieterwünsche auch noch sehr spät im jeweiligen Bauablauf entgegengenommen wurden, erhöhte sich der Koordinationsaufwand, und die Planung liess sich nur noch schwer optimieren. Andererseits hatte die strikte Arbeitsteilung zwischen der CMS und den Architekten in der Zusammenarbeit mit den Mietern zur Folge, dass sich die Terminplanung für den Bau und die Auftragserteilungen an die Unternehmer nicht mit dem Einbezug der Mieter koordinieren liessen.

Die Mieter hingegen äussern sich weitgehend zufrieden. Sie fühlten sich mehrheitlich gut informiert über die Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Wohnung (vgl. Tabelle 7, S. 50).

Allgemein schätzen sie ihre Eindrücke während dem Planungs- und Bauprozess positiv ein:

78 % der Befragten sind der Meinung, genügend über das Projekt informiert gewesen zu sein, als sie ihre Veränderungswünsche bekanntgegeben haben.

75 % der Befragten sind der Meinung, dass sich die Beratungsperson (der Bauverwalter) Zeit genommen hat;

76 % der Befragten sind der Meinung, dass sie die finanziellen Folgen der Aenderungswünsche abzuschätzen wussten;

<sup>1</sup> Der Wechsel einzelner Mietparteien, späte Wünsche von Nachfolgemietern und zum Teil teurere Ausführungen als geplant hatten Mehrkosten zur Folge.

**Tabelle 7: Beurteilung der Information über die Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Wohnung bei den CMS-Mietern**

	Anzahl Personen	in Prozent
umfassend	29	46 %
ausreichend	19	30 %
etwas lückenhaft	15	24 %
viel zu wenig	0	0 %

fehlende Angaben: 11

für 3 Personen war die Frage unwichtig

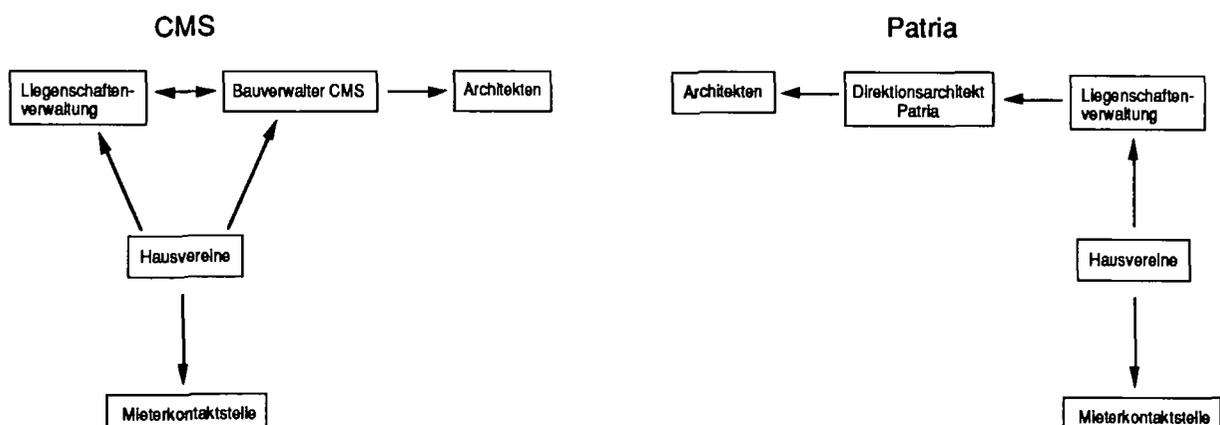
86 % der Befragten sind der Meinung, dass sich die viele Zeit, die sie in das Projekt gesteckt hatten, gelohnt hat;

86 % der Befragten sind der Meinung, dass sie die wichtigen Entscheidungen selber getroffen haben.

Auch die Kontakte zu der Bauträgerin und zu der Mieterkontaktstelle beschreiben sie mehrheitlich positiv. Die unterschiedliche Bewertung der Kontakte zu den Architekten lässt sich darauf zurückführen, dass solche Kontakte nicht vorgesehen waren.

**Tabelle 8: Kontakte der CMS-Mieter während des Planungs- und Bauprozesses zu den verschiedenen Akteuren**

Akteure	sehr gut		gut		könnte besser sein		schlecht		kaum Kontakte		N
	Zahl	in %	Zahl	in %	Zahl	in %	Zahl	in %	Zahl	in %	
Mieterkontaktstelle	27	36 %	37	49 %	3	4 %	0	0 %	9	12 %	76
Bauträger	8	11 %	41	54 %	22	29 %	1	1 %	4	5 %	76
Architekten	7	9 %	19	25 %	17	23 %	6	8 %	26	35 %	75



Zusammenarbeit in der Nutzungsphase

In der Nutzungsphase gehen Aktivitäten in erster Linie vom Hausverein aus. Er nimmt bei Problemen und zur gegenseitigen Information Kontakt mit der jeweiligen Liegenschaftsverwaltung auf. Die Zuständigkeit für bauliche Mängel ist aber nur im CMS-Teil klar geregelt. Im Patria-Teil sind die Kompetenzen der einzelnen Verwaltungsstellen nur schwer mit der Selbstverwaltung durch die Hausvereine zu vereinbaren, da die arbeitsteilige Organisation das flexible Eingehen auf die Hausvereine eher behindert. Dies hat zumindest in der Bezugsphase Belastungen für einzelne Hausvereine mit sich gebracht.

*In allen Phasen verlaufen die Entscheidungswege bei den beiden Bauträgern intern recht unterschiedlich. Bei der CMS - als kleiner Bauverwaltung - sind Entscheide bei einer Person, dem Bauverwalter, gebündelt, der dem Direktor Rechenschaft abgibt. Bei der Patria laufen Entscheidungsprozesse über mehrere Stufen, einzelne Entscheidungen müssen von mehreren Stellen genehmigt werden, wie dies in grösseren Unternehmen oft üblich ist. Diese Verschiedenheit war besonders in der Endphase des Baus und beim Uebergang von der Bauverwaltung zur Liegenschaftsverwaltung von Bedeutung. Bei der CMS wurde der Liegenschaftsverwalter vom Bauverwalter in das Modell der Selbstverwaltung der Hausvereine eingeführt, indem über die Bedürfnisse der Mieter Kontakte zwischen den Mietern und der Liegenschaftsverwaltung hergestellt wurden. Bei der Patria hingegen war der Direktionsarchitekt bis zur Bauvollendung zuständig für alle baulichen Belange. Erst dann wechselte die Zuständigkeit zur Liegenschaftsverwaltung. Dieser Wechsel ist besonders in der Anfangsphase der Nutzung für die Selbstverwalter schwierig, weil viele Unsicherheiten bestehen und Probleme auftreten, die von seiten der Baufachleute wie der Verwaltung in Zusammenarbeit mit den Mietern bearbeitet werden müssten.*



## TEIL III Das Resultat

### 7. Die Wohnüberbauung

#### Projektdaten

Grundstück	CMS	Patria	Total
Parzellenfläche	6'006.5 m <sup>2</sup>	4'962.5 m <sup>2</sup>	10'969.0 m <sup>2</sup>
überbaute Fläche	2'571.3 m <sup>2</sup>	1'978.4 m <sup>2</sup>	4'549.7 m <sup>2</sup>
Umgebungsfläche	3'435.2 m <sup>2</sup>	2'984.1 m <sup>2</sup>	6'419.3 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	11'512.2 m <sup>2</sup>	7'961.1 m <sup>2</sup>	19'473.3 m <sup>2</sup>
Bauvolumen			83'784.0 m <sup>3</sup>

#### Gebäude

##### Geschosszahl:

- Randbebauung ohne Kopfbau	1 UG, 1 EG, 4 OGs
- Kopfbau	1 UG, 1 EG, 5 OGs
- Hofgebäude	1 EG, 4 OGs

Nettomietfläche (ohne Umfassungsmauern und Treppen) inkl. Gewerbe  
Mieteinheiten inkl. Gewerbe

8'895 m <sup>2</sup>	6'232 m <sup>2</sup>	15'127 m <sup>2</sup>
102	72	174

#### Raumprogramm

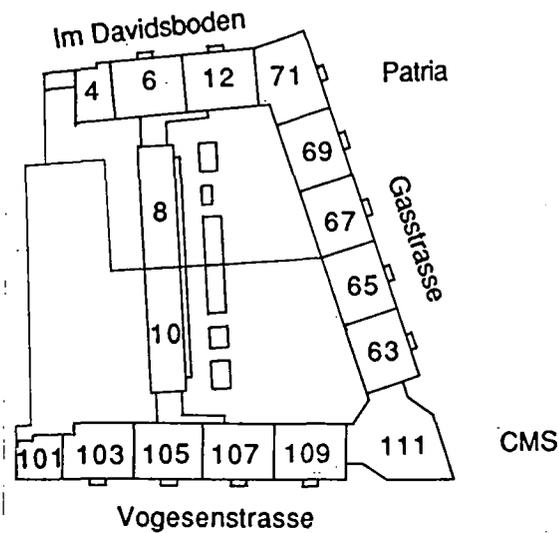
Wohneinheiten 156

2 - 5 Zimmerwohnungen (125), 8-Zimmer-Grosswohnungen (3), 2-Zimmer-Behindertenwohnungen (4), 2-Zimmer-Alterswohnungen (24)

- davon 2 Wohnungen als Praxen genutzt (Kinderarztpraxis, Psychiatrie- und Psychotherapiepraxis)

Interkulturelle Jugendbibliothek, Kindergärten (mit Bewegungsraum), Mehrzweckraum (zugleich Gemeinschaftsraum für die Siedlungsbewohner), disponible Räume (Büros, Gewerbe und Ateliers), Hobbyräume, LS-Keller mit Mieterabteilen, Autoeinstellhalle, Kinderwagen, Veloeinstellräume, Waschküchen, Trockenräume, Technik

zusätzlich zur Alterspension: Gemeinschaftsküche, Speisesaal und Aufenthaltsraum



6	Kindergarten 2x
8	Maisonette-Wohnungen
10	Maisonette-Wohnungen
10	IV-gerechte 2-Zimmerwohnungen
105	Kindergarten
107	Bibliothek
111	Entenweidsaal
111	Alterswohnungen

### Kunst am Bau

von Silvia Bächli und Eric Hattan, Basel

Es ist die Absicht der Kunstschaffenden, den einzelnen Häusern und der Siedlung als Ganzer mit kleinen Eingriffen ein eigenes Gesicht zu verleihen. Sie markieren die weitgehend gleichen Hauseingänge durch kleine Details und Abweichungen. Zum Beispiel:

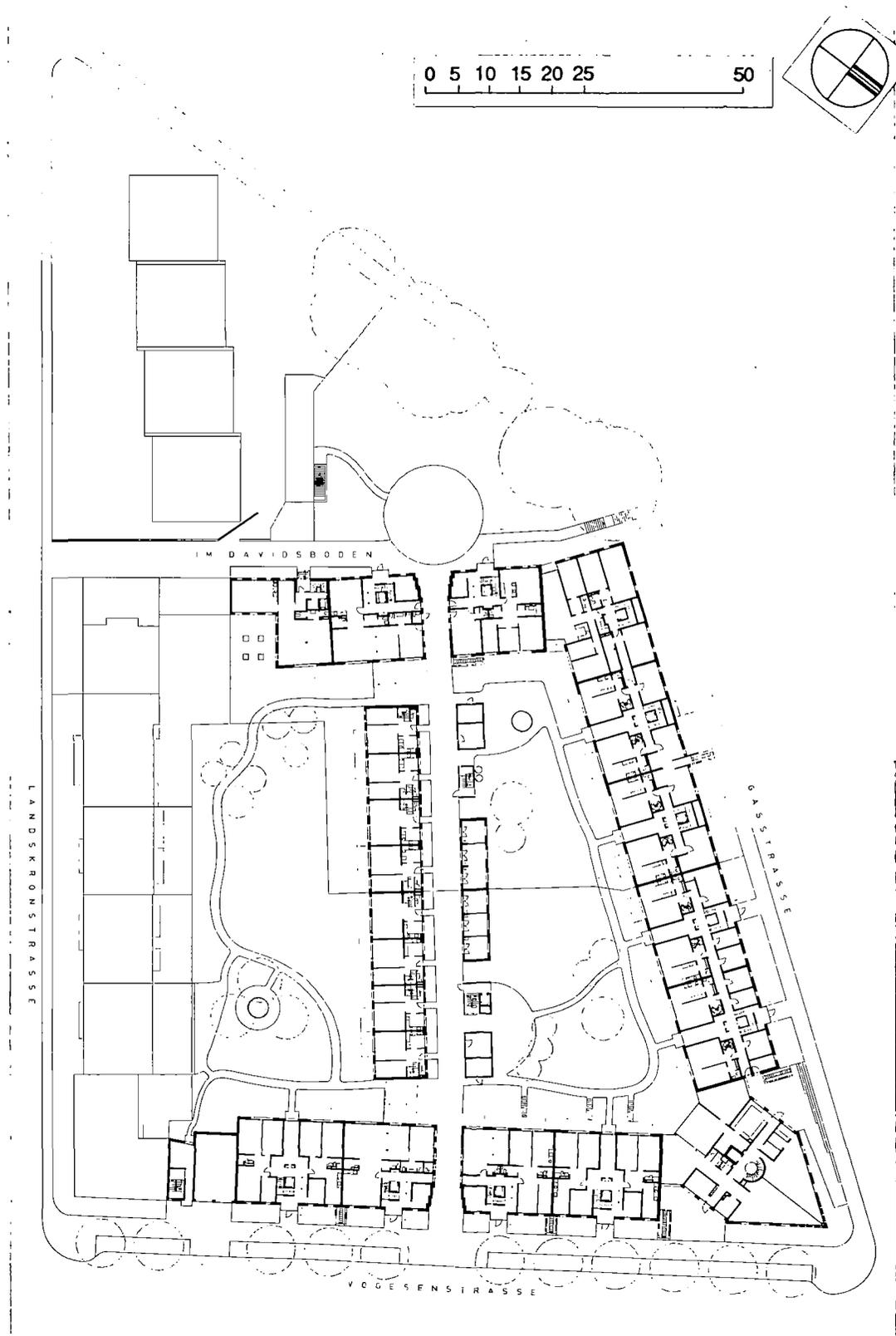
„Wär doch schön, wenn Kinder in der Schule erzählen, warum in ihrem Haus die Bilder Kopf stehen. Oder erzählen: Wir wohnen im Haus mit der Kugelbahn. Hausnummer? Da bei der Wand mit den acht Löchern ...“<sup>1</sup>

### Zeitliches Programm

Projektwettbewerb	Herbst 1986
Ueberarbeitung der Wettbewerbsprojekte	Frühling 1987
Planungsbeginn	Sommer 1987
Baueingabe	Sommer 1988
Baubeginn	Herbst 1989
Bezug der Wohnungen:	
1. Etappe: ca. 2/3 CMS und 1/3 Patria	Juli 1991
2. Etappe: ca. 1/3 CMS und 2/3 Patria	Oktober 1991
Bauzeit:	
1. Etappe	19 Monate
2. Etappe	21 Monate

<sup>1</sup> Zitat aus dem Konzept „Die Kunst mit Kunst zu leben oder: Nase bleibt Nase für die Wohnüberbauung von S. Bächli und E. Hattan.

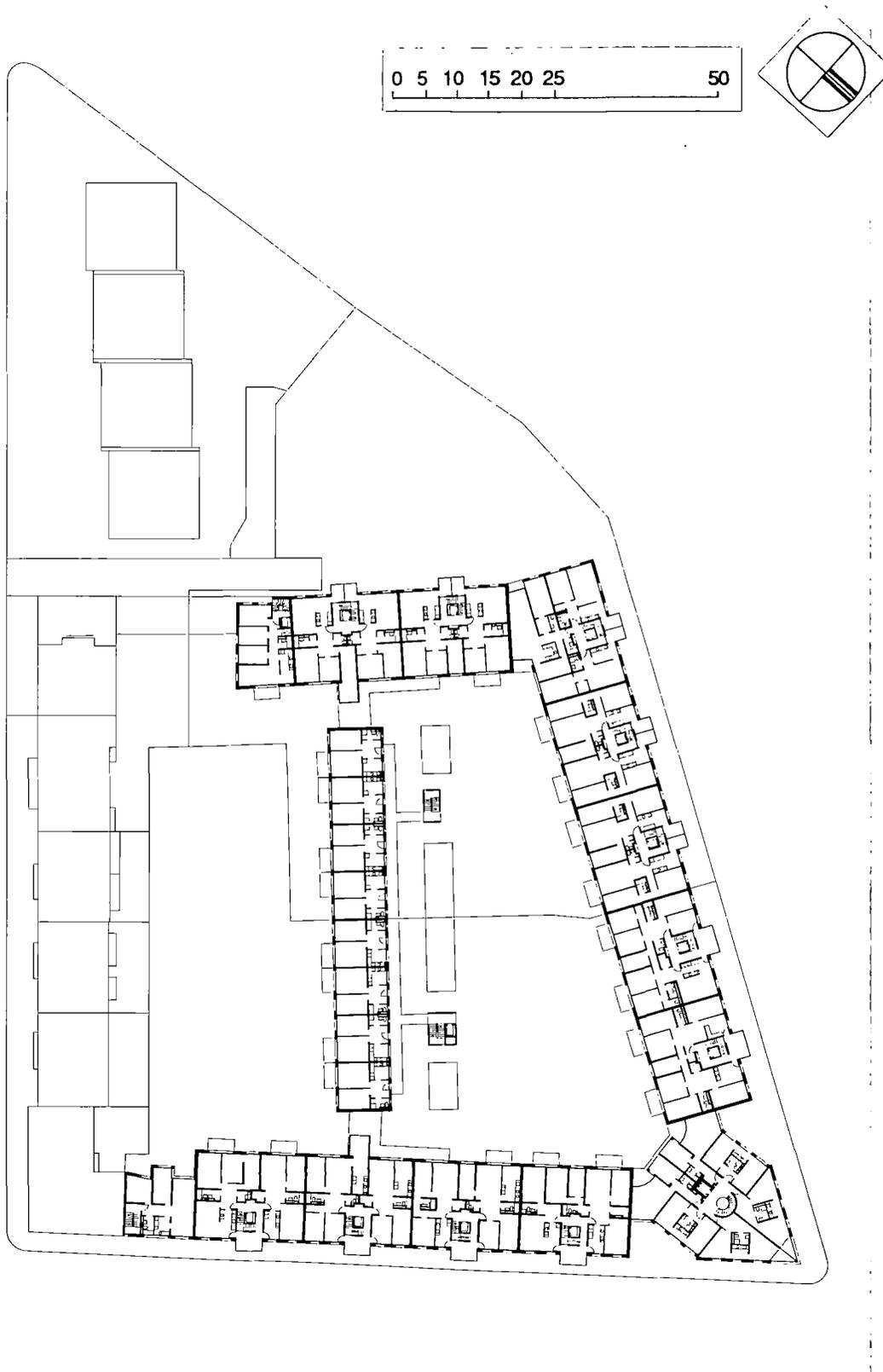
Darstellung 10: Geschossgrundriss der Anlage



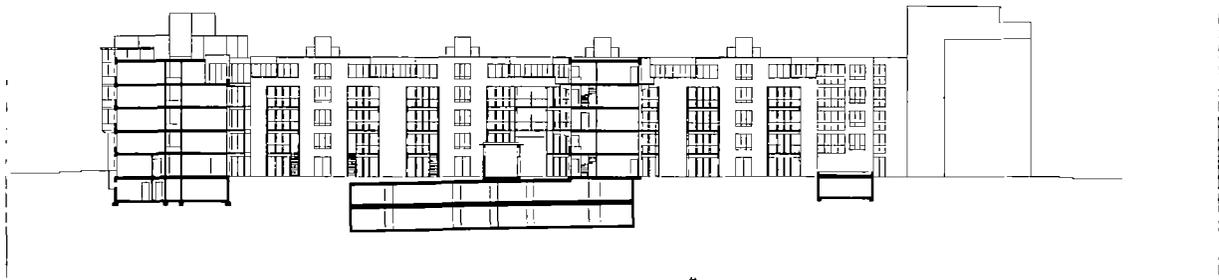
Erdgeschoss

Anlagekosten	CMS	Patria
0 Grundstück	Fr. 5'689'688.10	Fr. 4'265'748.55
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 396'579.35	Fr. 310'274.15
2 Gebäude	Fr. 21'174'785.55	Fr. 15'162'246.45
3 Betriebseinrichtungen	Fr. 70'002.05	Fr. -
4 Umgebung	Fr. 835'395.-	Fr. 595'887.30
5 Baunebenkosten und Uebergangskonten	Fr. 1'695'250.05	Fr. 1'399'932.60
9 Ausstattung / Kunst am Bau	Fr. 118'492.10	Fr. 118'398.45
0-9 Anlagekosten total (inkl. Projektänderung Vogesenstr. 111, ohne Kosten Mieterwünsche)	Fr. 29'980'192.20	Fr. 21'852'487.50
Gebäudekosten/m3 SIA 116 BKP 2	Fr. 441.90	Fr. 423.—
- Wohnbauten	Fr. 486.90	Fr. 470.—
- Einstellhalle	Fr. 201.20	Fr. 200.—
Gebäudekosten/m2 Bruttogeschossfläche	Fr. 1'707.40	Fr. 1'747.—
Kosten/m2 Umgebungsfläche	Fr. 220.60	
Anlagekosten pro m2 Nettowohnfläche		
Anfangsmietzins mit Grundverbilligung WEG,		
Bruttorendite 5.1 %:	Fr./m2 174.06	Fr./m2 170.33
Kostenstand nach Zürcher Baukostenindex (1988= 100) Oktober 1990 (2/3 Bauzeit)	114.9 P	

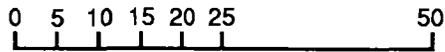
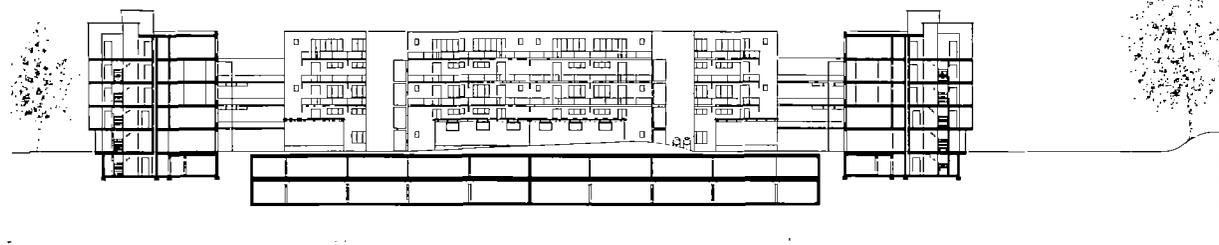
Darstellung 11: Geschossgrundriss der Anlage



2. Obergeschoss

**Darstellung 12: Querschnitt der Anlage**

Blick gegen Nordosten

**Darstellung 13: Längsschnitt der Anlage**

Blick gegen Südosten



## Fassadengestaltung



Abbildung 4:  
Randbebauung Fassade  
Vogesenstrasse mit Kopfbau:  
Blick von Norden



Abbildung 5:  
Randbebauung Fassade  
Gasstrasse: Blick von Westen



Abbildung 6:  
Randbebauung Fassade 'Im  
Davidsboden' mit Hofgassentor:  
Blick von Westen

## Aussenräume



Abbildung 7:  
Blick in den nördlichen Hof



Abbildung 8:  
Die Hofgasse:  
Das Hofgebäude und die dar  
verbundene Hofgasse trennen  
den nördlichen vom südlichen  
Hof



Abbildung 9:  
Blick in den südlichen Hof

## Erschliessungen

Abbildung 10:  
Erschliessung des Hofgebäudes  
mit Laubengängen; Blick gegen  
Nordosten



Abbildung 11:  
Erschliessung des Hofgebäudes  
mit Liftturm und Treppenhaus;  
Blick gegen Westen



Abbildung 12:  
Anschluss des Hofgebäudes an  
die Randbebauung mit Veranden;  
Blick gegen Nordwesten



## 8. Die Mietzinsgestaltung

Die beiden Bautrögerschaften des Davidsboden haben bewusst ein kostengünstiges Ueberbauungskonzept und eine kostengünstige Bauweise mit Wohnungen ohne Zwangskomfort gewählt. Zwei Fragen interessieren deshalb besonders: erstens der Einfluss des Bauens mit Bundeshilfe nach WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungs-Gesetz) und zweitens des Landerwerbs im Baurecht auf die heutigen Mietzinse im Davidsboden.

Ebenfalls betrachtet werden die Kosten für die Erstvermietung, weil auch hier neue Wege beschritten wurden.

### Anfangsmietzinse heute

Alle Wohnungen der beiden Bautrögerschaften wurden mit WEG gebaut. Der Anfangsmietzins mit Grundverbilligung WEG, basierend auf einer Bruttorendite von 5.1%, beträgt bei der CMS Fr. 174.06, bei der Patria Fr. 170.33 pro m<sup>2</sup>.

Die folgende Zusammenstellung beruht auf den mit Grundverbilligung berechneten, monatlichen Anfangszinsen ohne Nebenkosten für alle Privatwohnungen der CMS (ohne Alterspension) und der Patria.

**Tabelle 9: Monatliche Anfangsmieten nach Wohnungsgrössen und Bautröger 1991**

Wohnungsgrösse	Anfangsmieten in Fr. im Mittel	im CMS-Teil in Fr.			im Patria-Teil in Fr.		
		im Mittel	Minimum	Maximum	im Mittel	Minimum	Maximum
2 Zimmer	887	878	788	980	895	815	985
3 Zimmer	1236	1217	1087	1332	1260	1090	1480
4 Zimmer insg.	1487	1525	1404	1877	1453	1275	1620
4 Zimmer ohne Maisonettes	1412	1448	1404	1555	1384	1275	1620
5 Zimmer	1775	1775	1760	1785	-	-	-

Die zum Teil beträchtlichen Differenzen zwischen der Minimal- und Maximalmiete von Wohnungen mit gleicher Zimmerzahl lassen sich primär mit unterschiedlichen Flächen erklären. So differieren die 2-Zimmerwohnungen zwischen 55 und 68 m<sup>2</sup>, die 3-Zimmerwohnungen zwischen 76 und 83 m<sup>2</sup>, die 4-Zimmerwohnungen zwischen 95 und 107 m<sup>2</sup> und die 5-Zimmerwohnungen zwischen 123 und 125 m<sup>2</sup>.

In geringerem Ausmass bestimmt das Vorhandensein resp. Fehlen von Veranden, eines zweiten Balkons resp. einer Dachterrasse die Höhe der Miete. Zudem rechnet die Patria zur Miete einer Parterrewohnung in der Regel Fr. 30.- pro höherliegendes Geschoss dazu.

Die Mehrkosten pro Wohnung (rund Fr. 5700.-) für die bauliche Anpassbarkeit im CMS-Teil haben hingegen keinen nennenswerten Einfluss auf den Mietpreis.

#### Der Einfluss des Bauens mit Bundeshilfe nach WEG auf die Mietzinsgestaltung

Dank dem Eidg. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4.10.1974 kann der Bund den Wohnungsbau u.a. mit folgenden Massnahmen fördern:

- Mit der Verbürgung von Hypothekendarlehen bis zu 95% der Anlagekosten
- Mit rückzahlbaren Vorschüssen zur Verbilligung der Anfangsmiete (Grundverbilligung)
- Mit Beiträgen für Wenigverdiener (Zusatzverbilligung I) während 11 Jahren
- Mit Beiträgen für Betagte, Behinderte und in Ausbildung Stehende (Zusatzverbilligung II) während 25 Jahren
- Mit Beiträgen zur Erhöhung der Zusatzverbilligungen, falls Kanton oder Gemeinde gleich viel zahlen.

Mit der Grundverbilligung kann die Kostenmiete anfänglich um ca. ein Fünftel bis ein Viertel gesenkt werden. Mit den beiden Zusatzverbilligungen kann die grundverbilligte Miete noch um je ca. einen Zehntel gesenkt werden.

Die nachfolgende Gegenüberstellung zeigt, wie sich die Inanspruchnahme des WEG auf die Anfangsmieten im Davidsboden auswirkt.

**Tabelle 10: Vergleich durchschnittliche Kostenmiete - durchschnittlich verbilligte Anfangsmiete im Davidsboden 1991**

Wohnungsgrösse	WEG-Kostenmiete in Fr.	Miete grundverbilligt in Fr.	Miete mit Zusatzverbilligung I	Miete mit Zusatzverbilligung II
2 Zimmer	1580	887	790	695
3 Zimmer	2207	1236	1104	971
4 Zimmer insg.	2655	1487	1328	1168
4 Zimmer o. Mais.	2521	1412	1261	1109
5 Zimmer	3170	1775	1585	1395

Die Anfangsmieten der mit der Grundverbilligung gebauten Wohnungen der CMS und der Patria sind 1990 auf der Basis von 5.1% der Anlagekosten provisorisch<sup>1</sup> festgelegt worden. Sie werden

<sup>1</sup> Ab 1.1.1991 hat der Bund die Berechnungsbasis auf 5.6% und die zweijährigen Mietzinserhöhungen auf 7% angehoben. Beide Bauträger haben beschlossen, diese höhere Berechnungsbasis vorläufig nicht anzuwenden, behalten sich aber vor, dies nach Vorliegen der definitiven Kostenabrechnung zu tun.

vorläufig alle 2 Jahre um 7% steigen, bis die Vorschüsse in 25 bis 30 Jahren zurückbezahlt sein werden.

Das Kantonale Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaues<sup>1</sup> ergänzt das WEG. Es kennt als Uebergangslösung zwei zusätzliche Arten von Zuschüssen, nämlich:

- Die Zusatzverbilligungen I oder II für Personen, deren Einkommen zwischen den vom WEG höchstzulässigen Fr. 38'000.- p.a. und Fr. 48'400.- liegt (geltende Ansätze von 1989)
- Den Sozialzuschuss für Haushalte mit Einkommen unterhalb den höchstzulässigen nach WEG und einer Mietzinsbelastung von mehr als 25%.

Zusammen mit den Grund- und Zusatzverbilligungen nach WEG kann sich, je nach Einkommen und Mietzinsbelastung eines Haushaltes, die vom Kanton zusätzlich subventionierte Anfangsmiete gegenüber der Kostenmiete nochmals verringern.

*Das Bauen mit Bundeshilfe bringt sowohl Vermietern wie Mietern Vorteile und Nachteile. Wie sie gewichtet werden, hängt von der gesamt- und wohnwirtschaftlichen Entwicklung und der jeweiligen Interessenslage ab: Vermietern garantiert es eine ausreichende Rendite, Schutz vor Mietzinsanfechtungen und eine bessere Vermietbarkeit von Neubauwohnungen. Den Mietern garantiert es während einer bestimmten Frist eine berechenbare Mietkostenentwicklung und vor allem tiefe Anfangsmieten. Die Mietzinsvorschriften einer mit WEG-finanzierten Liegenschaft können sich nachteilig auf deren Handelbarkeit auswirken. Auch kann die relative Mietzinsbelastung eines Haushaltes zunehmen, falls dessen Einkommen nicht im gleichen Masse steigt wie die Miete. Im weiteren ist die kontinuierliche Mietzinssteigerung nur möglich, wenn die Marktsituation dies zulässt.*

#### **Der Einfluss des Landerwerbs im Baurecht auf die Mietzinsgestaltung**

Zur Bestimmung des Baurechtszinses für den Davidsboden wurde aufgrund des revidierten Kostenvoranschlages vom 1.10.88 bei der CMS ein Landkostenanteil von 22.33%, bei der Patria ein solcher von 19.78% der Anlagekosten festgesetzt. Die Bauabrechnung vom 4.11.92 zeigt nun etwas günstigere Zahlen: Bei der CMS beträgt der Landkostenanteil 20.12%, bei der Patria 19.08%.

Dem durchschnittlichen grundverbilligten Mietzins von Fr. 1'236.- pro Monat für eine 3-Zimmerwohnung liegt ein Quadratmeterpreis von rund Fr. 882.- zugrunde. (Der Baurechtszins von 5 % wurde den Baurechtmietern erst ab Vorliegen der Baubewilligung verrechnet.)

<sup>1</sup> Ein neues Gesetz wurde bereits verabschiedet und wird in Kraft gesetzt, sobald die entsprechende Verordnung genehmigt ist. Es sieht nach Einkommen abgestufte Mietzinszuschüsse bis zu Fr. 700.- vor.

*Der Baurechtszins ist etwas niedriger angesetzt als derjenige für 1. Hypotheken. Für die Mietzinsberechnung nach WEG wird der Baurechtszins mit diesem Zinssatz kapitalisiert, was die Landkosten ergibt. Landkosten und Erstellungskosten zusammen ergeben die Anlagekosten, worauf der WEG-Mietzins berechnet wird.*

### **Die Kosten für die Erstvermietung**

Für die Erstvermietung des Davidsbodens wurden weder Prospekte gedruckt noch Inserate aufgegeben, weil sämtliche Wohnungen schon vor der Fertigstellung vermietet waren. Üblicherweise rechnet die Patria für die Neuvermietung einer Wohnung mit Kosten von Fr. 1'200.- bis 1'500.- für Prospekt und Inserate, die CMS mit rund Fr. 1'000.-.

Vergleicht man diese eingesparten Kosten mit den für die Mieterkontaktstelle ausgelegten Honoraren pro Wohnung, fuhr die Patria mit Fr. 1'200.- eher günstiger; die CMS legte etwa gleichviel aus wie für eine konventionelle Vermietung. Insgesamt betragen die Erstvermietungskosten weniger als 0.3% der Anlagekosten<sup>1</sup>.

*Den Mietern Mitgestaltung zu gewähren und die Mieterselbstverwaltung einzuführen, kostet etwa gleichviel wie eine konventionelle Erstvermietung.*

<sup>1</sup> Diese Kosten sind in der Bauabrechnung der CMS jedoch nicht enthalten.

## 9. Die Mieter

Beim Einzug wohnen ungefähr 360 Personen im Davidsboden, je die Hälfte davon im CMS-Teil und im Patria-Teil (vgl. Tabelle 11). Die Bewohner im CMS-Teil verteilen sich auf 90 Wohnungen, wovon jedoch 24 Einheiten als Alterswohnungen gesamthaft an einen Verein vermietet worden sind. 180 Personen wohnen in den 64 Patria-Wohnungen.

Neben den Alterswohnungen der Siedlung gibt es zwei weitere Wohnungen mit einer Spezialnutzung: Im CMS-Teil wurde eine Grosswohnung an eine Wohngruppe für geistig Behinderte vermietet, eine Wohnung im Patria-Teil ist an eine gemeinnützige Organisation zur beruflichen Abklärung vermietet. Sowohl die Alterswohnungen wie die beiden Wohnungen mit Spezialnutzungen werden im folgenden nicht in die Ueberlegungen zur Bewohnerstruktur einbezogen, weil sich die Lebenssituation ihrer Bewohner zu stark von der übrigen Bewohnerschaft im Davidsboden unterscheidet.

**Tabelle 11: Anzahl Personen und Wohnungen im Davidsboden**

	Gesamthaft	im CMS-Teil	im Patria-Teil
<i>Bewohner im Davidsboden:</i>	359	179	180
- erwachsene Personen	242	130	112
davon in Alterspension lebend	27	27	-
- Kinder	117	49	68
alle erwachsenen Personen ohne Bewohner der Alterspension	215	103	112
<i>Wohnungen im Davidsboden:</i>	154	90	64
- davon Alterswohnungen	24	24	-
- davon Wohnungen mit Spezial- nutzungen	2	1	1
alle Privatwohnungen ohne Alterswohnungen und Spezialnutzung	128	65	63

### Die Mieterzusammensetzung

Ohne die Bewohner der Alterspension, welche naturgemäss ein höheres Durchschnittsalter haben, ist die Mieterschaft mit einem durchschnittlichen *Lebensalter* von rund 40 Jahren recht jung<sup>1</sup>. Knapp drei Generationen liegen zwischen dem jüngsten Befragten (23 Jahre) und dem

<sup>1</sup> Die folgenden Angaben basieren auf einer schriftlichen Befragung, die unter allen erwachsenen Bewohnern und Bewohnerinnen im Davidsboden (20 Jahre und älter) im Januar/Februar 1992 durchgeführt worden ist. Von den erfassten 199 Personen (CMS: 102, Patria: 97) in den 128 Privatwohnungen haben rund zwei Drittel (65.3 %) an der Befragung teilgenommen. Für einzelne Merkmale (Haushaltstypen, Anzahl Kinder und Herkunft) stehen die Angaben der Vermieter zur Verfügung, die alle Haushalte umfassen. In diesem Fall wurden die vollständigen Angaben der Vermieter verwendet.

ältesten Befragten von 73 Jahren. Zwei Drittel aller erwachsenen Bewohner und Bewohnerinnen sind zwischen 30 und 45 Jahre alt, wobei die Patria-Bewohner im Durchschnitt fünf Jahre älter sind als die CMS-Bewohner (Durchschnittsalter im CMS-Teil: 38, Durchschnittsalter im Patria-Teil: 43).

Die meisten Personen bilden daher altersmässig eine *Familie*. Von den 128 Privathaushalten in der ganzen Siedlung sind nur ungefähr ein Viertel Alleinstehende. Personen mit Kindern, Paare und Alleinerziehende, machen die Mehrheit aller Haushaltstypen (54 %) aus (vgl. Tabelle 12), wobei die Anzahl der Kinder im Patria-Teil bedeutend höher ist als im CMS-Teil.

**Tabelle 12: Privathaushaltungen nach Typen**

	Gesamthaft		im CMS-Teil		im Patria-Teil	
	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent
Alleinstehende	33	26 %	17	26 %	16	26 %
Paare ohne Kinder	25	20 %	16	25 %	9	15 %
Paare mit Kindern	49	39 %	22	34 %	27	44 %
Alleinerziehende	19	15 %	9	14 %	10	16 %
mehrere Erwachsene	1	1 %	1	2 %	-	-
N	127	100 %	65	100 %	62	100 %

fehlende Angabe: 1

Die Zahl der *Kinder pro Haushalt* ist zwischen den beiden Siedlungsteilen recht unterschiedlich. Im CMS-Teil überwiegen Ein-Kind-Familien (52%)<sup>1</sup>. Im Patria-Teil ist die Zwei-Kind-Familie am meisten verbreitet (36%). Während es nur je einen CMS-Haushalt mit drei bzw. vier Kindern gibt, machen solche Haushalte im Patria-Teil rund einen Drittel aller Haushalte mit Kindern aus.

**Tabelle 13: Anzahl Kinder pro Haushalt**

mit	Gesamthaft		im CMS-Teil		im Patria-Teil	
	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent
1 Kind	27	42 %	16	52 %	11	33 %
2 Kindern	25	39 %	13	42 %	12	36 %
3 und 4 Kindern	12	19 %	2	6 %	10	30 %
N	64	100 %	31	100 %	33	99 % *

\* Rundungsdifferenz

<sup>1</sup> Es ist zu vermuten, dass der hohe Anteil der Ein-Kind-Familien im CMS-Teil bald einmal durch Familienzuwachs etwas zurückgehen dürfte, da ein Grossteil der Haushalte recht jung ist und noch in der Familiengründungsphase steht.

Der Anteil der gutausgebildeten Personen ist im Davidsboden allgemein relativ hoch. In der *beruflichen Stellung* unterscheiden sich die Bewohner des CMS- und Patria-Teils jedoch recht deutlich. Während bei der CMS die Angestellten klar in der Mehrheit sind, ist die Zahl der Personen ohne Beruf bzw. Berufsangabe im Patria-Teil sehr hoch und bildet zusammen mit der Arbeiterschaft über die Hälfte aller Erwerbskategorien ab.

**Tabelle 14: Erwerbskategorien**

	Gesamthaft		im CMS-Teil		im Patria-Teil	
	Anzahl Personen	in Prozent	Anzahl Personen	in Prozent	Anzahl Personen	in Prozent
Selbständige / leitende Angestellte	29	22 %	17	22 %	12	23 %
einfache, mittlere Angestellte	51	40 %	38	50 %	13	25 %
Arbeiter	25	19 %	14	18 %	11	21 %
ohne Beruf, ohne Berufsangabe	19	15 %	3	4 %	16	30 %
in Ausbildung	5	4 %	4	5 %	1	2 %
N	129	100 %	76	99 % *	53	101 % *

fehlende Angabe: 1

\* Rundungsdifferenz

Dreiviertel aller Befragten verfügen über ein Haushaltseinkommen (netto) zwischen Fr. 2500 und Fr. 6500. Während aber im CMS-Teil ein Viertel zu den Gutsituierten mit einem Haushaltseinkommen von mehr als Fr. 6500 gehört, lebt im Patria-Teil ein Viertel der Bewohner mit bescheidenen Einkünften bis zu Fr. 2500.

**Tabelle 15: Haushaltseinkommen**

	Gesamthaft		im CMS-Teil		im Patria-Teil	
	Anzahl Personen	in Prozent	Anzahl Personen	in Prozent	Anzahl Personen	in Prozent
bis Fr. 2500	8	7 %	0	0 %	8	17 %
Fr. 2501 - Fr. 4500	47	39 %	27	37 %	20	42 %
Fr. 4501 - Fr. 6500	46	38 %	28	38 %	18	37 %
mehr als Fr. 6500	20	16 %	18	25 %	2	4 %
N	121	100 %	73	100 %	48	100 %

fehlende Angaben: 9

*Zusammengefasst leben vorwiegend jüngere Mieterinnen und Mieter, zum grösseren Teil mit Kindern, in der Siedlung Davidsboden. Beruflich ist ein grosser Teil im Dienstleistungssektor - zum Teil in gehobenen Positionen - beschäftigt, wie dies typisch ist für eine städtische Bevölkerung. Zwischen der Bewohnerschaft der beiden Siedlungsteile gibt es in Bezug auf die berufliche*

*Stellung einen klaren Bruch. Dies zeigt sich auch an den Einkommensverhältnissen. Während mindestens ein Viertel der CMS-Bewohner wirtschaftlich als gutsituiert bezeichnet werden kann, leben im Patria-Teil einzelne Haushalte in prekären finanziellen Verhältnissen.*

## Die Wohnraumverteilung

Von den befragten Personen wohnt etwa ein Drittel in 2-Personen-Haushalten (CMS: 37%, Patria: 31%). Knapp ein Viertel der Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte, während ebenfalls ein Drittel in 3- oder 4-Personen-Haushalten wohnt. Haushalte mit 5 und 6 Personen sind im CMS-Teil mit 4 % nicht sehr verbreitet, hingegen bestehen 15 % der Patria-Haushalte aus 5 oder 6 Mitgliedern.

**Tabelle 16: Anzahl Personen im Haushalt**

	Gesamthaft		im CMS-Teil		im Patria-Teil	
	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent
1 Person	20	22 %	11	22 %	9	23 %
2 Personen	31	34 %	19	37 %	12	31 %
3 Personen	14	16 %	9	18 %	5	13 %
4 Personen	17	19 %	10	20 %	7	18 %
5 Personen	6	7 %	2	4 %	4	10 %
6 Personen	2	2 %	0	0 %	2	5 %
N <sup>1</sup>	90	100 %	51	101 % *	39	100 %

\* Rundungsdifferenz

Die Haushalte belegen am häufigsten eine Wohnung mit einem Zimmer mehr als die Personen- zahl. In circa einem Fünftel aller Haushalte sind Personen- und Zimmerzahl identisch. Dies entspricht den Belegungsvorschriften des Kantons für Zusatzsubventionen. Grössere Unterschiede zwischen den beiden Siedlungsteilen treten dort auf, wo Haushalte bedeutend mehr bzw. weniger Raum beanspruchen. Im CMS-Teil mietet beinahe ein Drittel der Haushalte eine Wohnung, welche zwei oder mehr Zimmer aufweist als der Haushalt Personen umfasst, während sich auf der andern Seite 15 % der Patria-Haushalte mit weniger als einem Zimmer pro Person begnügen müssen.

<sup>1</sup> Die Zahl der Haushalte entspricht der Zahl der Befragten (N=130)

Tabelle 17: Wohnraumverteilung

Zimmerzahl =	Gesamthaft		im CMS-Teil		im Patria-Teil	
	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent
Anzahl Personen - 1 oder weniger Zimmer	9	10 %	3	6 %	6	15 %
Anzahl Personen	19	21 %	10	20 %	9	23 %
Anzahl Personen + 1 Zimmer	42	47 %	23	45 %	19	49 %
Anzahl Personen + 2 und mehr Zimmer	20	22 %	15	29 %	5	13 %
N <sup>1</sup>	90	100 %	51	100 %	39	100 %

Allgemein verfügen die Bewohnerinnen und Bewohner im Patria-Teil über weniger Raum als die Siedlungsbewohner im CMS-Teil. Während in den CMS-Haushalten durchschnittlich 2.3 Personen leben, ist ein Haushalt im Patria-Teil von 2.8 Personen bewohnt<sup>2</sup>.

### Der Zuzug der Mieter und ihre frühere Wohnsituation

In beiden Siedlungsteilen kommen die Mieter in erster Linie aus der Stadt Basel selber und im Patria-Teil sogar über die Hälfte davon aus dem Quartier, zu einem kleinen Teil noch aus der Region Basel, während nur wenige aus der übrigen Schweiz in die Siedlung gezügelt sind. Sie wohnten zuvor hauptsächlich (zu 87 %) in einer Mietwohnung von Privaten bzw. einem institutionellen Anleger.

Tabelle 18: Zuzug der Mieter nach Haushalten

Zuzug von:	Gesamthaft		im CMS-Teil		im Patria-Teil	
	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent
Stadt Basel	105	85 %	56	86 %	49	84 %
- davon aus dem Quartier	49	47 %	21	37 %	28	57 %
Region Basel (BL/AG/SO)	12	10 %	5	8 %	7	12 %
übrige Schweiz	6	5 %	4	6 %	2	3 %
N	123	100 %	65	100 %	58	99 % *

fehlende Angaben: 5

\* Rundungsdifferenz

<sup>1</sup> Vgl. Anmerkung 1, S. 69

<sup>2</sup> Im Vergleich: Einwohner pro Haushalt: Basel Stadt Quartier St. Johann  
1970 2.48 2.48  
1980 2.03 2.08

Quelle: Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt, 1991

Neuere Daten sind nicht verfügbar. Es ist jedoch mit einer weiteren trendmässigen Abnahme der Bewohnerzahl pro Haushalt zu rechnen.

Dabei ist der grösste Teil der Mieterinnen und Mieter (45%) von einer kleineren in eine grössere Wohnung im Davidsboden gezogen<sup>1</sup>. Für etwa ein Drittel (34%) hat die neue Wohnung gleichviele Zimmer wie die alte, ca. ein Fünftel aller Befragten (21%) hat sich beim Umzug in den Davidsboden für eine kleinere Wohnung entschieden.

**Tabelle 19: Wechsel der Wohnung**

Umzug in ...	Gesamthaft		im CMS-Teil		im Patria-Teil	
	Anzahl Personen	in Prozent	Anzahl Personen	in Prozent	Anzahl Personen	in Prozent
- kleinere Wohnung	27	21 %	15	19 %	12	23 %
- gleich grosse Wohnung	44	34 %	23	30 %	21	40 %
- grössere Wohnung	59	45 %	39	51 %	20	38 %
N	130	100 %	77	100 %	53	101 % *

\* Rundungsdifferenz

Alle Erstmieter wurden befragt, welches die wichtigsten Gründe für den Einzug in die Siedlung waren. Dabei stellte sich heraus, dass die Bewohner der beiden Siedlungsteile aus sehr unterschiedlichen Gründen in den Davidsboden gezogen sind.

Wichtigster Grund für CMS-Bewohnerinnen und -bewohner ist die erwartete Kinderfreundlichkeit in der Ueberbauung, gefolgt von der Mitsprachemöglichkeit durch die Selbstverwaltung. Am dritthäufigsten werden Veränderungen des eigenen Haushalts genannt und die Gestaltungsmöglichkeiten an der eigenen Wohnung. Schliesslich haben oft Verwandte oder Bekannte, die selbst in die Siedlung eingezogen sind, den Entscheid mitbeeinflusst. Mängel an der früheren Wohnung werden erst an siebter Stelle genannt.

Ganz anders sieht die Rangfolge bei den Patria-Mietern aus. Wichtigster Grund für ihren Umzug ist die Veränderung des eigenen Haushalts. Am zweithäufigsten ist die Kündigung der alten Wohnung ausschlaggebend. An dritter Stelle wird die Mitsprachemöglichkeit durch die Selbstverwaltung genannt. Weitere mitentscheidende Gründe sind die relative Kostengünstigkeit und Bekannte, die auch im Davidsboden leben.

Nur vereinzelt wurden Standortvorteile des Davidsbodens, Gemeinschaftseinrichtungen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, die Arbeitsplatznähe oder das Nebeneinander von verschiedenen Wohnformen genannt.

<sup>1</sup> Die Wohnungsgrösse ist allein an der Zimmerzahl gemessen.

**Tabelle 20: Vergleich der Einzugsgründe in die Wohnüberbauung Davidsboden von CMS- und Patria-Mietern**

	Gesamthaft	Rangfolge	
		CMS	Patria
Kinderfreundlichkeit	1	1	8
Veränderung des eigenen Haushalts	2	3	1
Mitsprachemöglichkeit durch die Selbstverwaltung	3	2	3
Möglichkeit, Grundriss selber zu bestimmen	4	4	5
Bekannte, Verwandte im Davidsboden	5	5	7
Kündigung der alten Wohnung	6	13	2
Mängel der früheren Wohnung	7	6	4
kostengünstige Wohnung	8	7	6
Integration von versch. Benutzergruppen	9	8	9
verschiedene Wohnformen	10	9	12
Lage des Davidsbodens (Stadtnähe, Erschl.)	11	10	10
Verbleiben im Quartier	12	11	11
Arbeitsplatznähe	13	12	13
Verbindung von Wohnen - Arbeiten	14	14	14
Gemeinschaftseinrichtungen	15	15	15
N/3	114	75	39

fehlende Angaben: 16

Die fetten Zahlen weisen auf unterschiedliche Rangplätze zwischen den beiden Mietergruppen hin.

Sieht man von den objektiv unterschiedlichen Möglichkeiten (z.B. bei der Grundrissgestaltung) ab, unterscheiden sich Patria- und CMS-Bewohnerinnen und -Bewohner vor allem in der Gewichtung der persönlichen Gründe. Während die CMS-Mieter sich eher von den spezifischen Möglichkeiten im Davidsboden angesprochen fühlten, reagierten die Patria-Mieter oft auf eine unbefriedigende frühere Wohnsituation. Dieser Befund kann direkt auf den unterschiedlichen Planungsprozess der beiden Projektteile zurückgeführt werden. Da sich die CMS-Mieterschaft zum Teil bis zu drei Jahren mit dem Projekt auseinandergesetzt hat, konnte sie kaum auf eine mangelhafte Wohnsituation reagieren, während sich die Patria-Mieter in viel kürzerer Zeit entscheiden mussten, im Davidsboden Wohnsitz zu nehmen und daher solche Gründe viel eher ins Gewicht fielen.

*Die Mieter der Siedlung Davidsboden wohnten zumeist vorher schon in der Stadt Basel, zum Teil sogar im Quartier St. Johann. Mit dem Wechsel in den Davidsboden konnte ein Grossteil seine Wohnversorgung verbessern. Nicht nur haben viele eine grössere Wohnung gemietet, als sie zuvor hatten, es bestätigen auch zwei von drei Befragten, dass sich ihre Wohnsituation verbessert hat. Dabei ist zu vermuten, dass die vorwiegend jüngere Mieterschaft oftmals ihre Wohnsituation den Kindern angepasst hat. Immerhin nennt die CMS-Mieterschaft die Kinderfreundlichkeit in der Siedlung als wichtigsten Grund, im Davidsboden Wohnsitz zu nehmen. Für die Mieter aus dem Patria-Teil sind jedoch ganz andere Gründe für den Einzug ausschlaggebend. Sie suchten eine neue Wohnung, weil ihnen die alte gekündigt worden war, sich ihr Haushalt verändert hatte oder die frühere Wohnung nicht genügte.*

## 10. Die Siedlungsorganisation

### Die Organisation der Selbstverwaltung

Schon in der von der CMS in Auftrag gegebenen Wohnstudie wurde die Selbstverwaltungsidee als Mittel genannt, um die Mieter besser in die Siedlung einzubinden. Sie wurde daraufhin als Zielsetzung in das Wettbewerbsprogramm aufgenommen. Im Verlauf des Planungs- und Bauprozesses konkretisierte die CMS die Vorstellungen und erarbeitete ein Vertragswerk, das die Selbstverwaltung im einzelnen regelt. Die Patria, welche sich ungefähr ein Jahr vor Bezug dem Selbstverwaltungsmodell anschloss, übernahm dieses Vertragswerk weitgehend<sup>1</sup>.

Vertragspartner der Vermieterin sind die *Hausvereine*, deren Verpflichtungen in einem Selbstverwaltungsvertrag geregelt werden.

Alle Mieter in einem Haus bilden zusammen jeweils einen *Hausverein*. Je nach Anzahl Haushalte pro Treppenhaus und je nach Zusammensetzung der Mieterschaft, Einzelmietler und solidarisch Haftende, haben die Hausvereine unterschiedlich viele Mitglieder. Drei Hausvereine sind eher klein (6 bis 10 Personen umfassend). Zehn Vereine setzen sich aus 11 bis 16 Mietern zusammen, und je ein Hausverein hat 19 bzw. 20 Mitglieder. Die Hausvereine organisieren sich selbst, die CMS hat jedoch zur Vereinsgründung Musterstatuten verfasst. Zweck der Hausvereine ist die Wahrnehmung gemeinsamer Rechte und Obliegenheiten der Mieter in einem Haus. Die Musterstatuten können vom Hausverein selbständig verändert werden, wovon nur in wenigen Fällen Gebrauch gemacht wurde, so zum Beispiel, um den Jugendlichen ab dem 14. Lebensjahr das Stimmrecht zu gewähren oder um die Ausschlussmöglichkeiten eines Mitglieds zu verringern. Der Hausvereinspräsident oder die Hausvereinspräsidentin ist jeweils Ansprechpartner für die Vermieterin.

Die Bewohner beider Siedlungsteile bilden zusammen die *Siedlungsgemeinschaft*, deren Organisation nicht rechtlich geregelt ist. Die Mieter haben sich jedoch - unter Anleitung der Mieterkontaktstelle - darauf geeinigt, ein übergeordnetes Organ, die „MieterInnenversammlung“ zu bilden, die regelmässig über die Siedlungsbelange entscheidet. Die Geschäftsführung liegt bei den Hausvereinspräsidentinnen und -präsidenten, die sich selbst organisieren. Als ausführende Organe können Arbeitsgruppen (AGs) eingesetzt werden, die sich um spezifische Angelegenheiten in der Siedlung kümmern (Beispiele: AG Garten und Kompost, eine AG Organisation, AG Kinderbetreuung und AG Bar).

Die Siedlung Davidsboden ist also auf drei *Ebenen* organisiert. Auf jeder Ebene gibt es ein spezielles *Vertragswerk*, bzw. Regeln, welche die Verbindlichkeiten auf beiden Seiten festlegen.

<sup>1</sup> Nachfolgend sind die vertraglichen Regelungen im CMS-Teil geschildert. Nur bei grösseren Abweichungen wird auf die Regelungen im Patria-Teil eingegangen.

Während auf der Wohnungs- und Hausebene Verträge zwischen Mietern und Vermietern existieren, ist die Regelung der Siedlungsgemeinschaft Sache der Mieter selbst. In der Mieterversammlung regeln die Bewohner untereinander alles, was für die ganze Wohnüberbauung gelten soll. Schematisch sieht das folgendermassen aus:

Ebene	Einheit	Vertragswerk und Zusammenarbeit
Wohnungen	Mieter / Mieterinnen	individueller Mietvertrag zwischen Mieter und Vermieterin
Haus (Treppenhauseinheit)	Hausvereine	Selbstverwaltungsvertrag zwischen Hausverein und Vermieterin
Wohnüberbauung	Siedlungsgemeinschaft	MieterInnenversammlung

## Das Vertragswerk

Im folgenden werden die einzelnen Vertragswerke beschrieben.

### Wohnung

Für jede Wohnung wird ein individueller Mietvertrag zwischen Vermieter und Mieter abgeschlossen. Basis für den Abschluss eines Mietvertrags bildete bei der CMS im allgemeinen ein Mietvorvertrag. Dieser wurde geschaffen, um die gegenseitigen Verpflichtungen bei der Mietermitgestaltung frühzeitig (schon während des Bauprozesses) zu regeln. Dadurch konnten die Wohnungseinteilungs- und Ausstattungswünsche<sup>1</sup> bereits weit vor dem Mietvertragsabschluss verbindlich festgelegt werden.

Bei der Patria wurden keine Mietvorverträge abgeschlossen. Einerseits ist die Zeit von der Anmeldung bis zum Erstellen des Mietvertrags relativ kurz, um dafür Verträge zu schliessen, andererseits ist dies nicht im selben Masse wichtig wie bei der CMS, da keine Mieterwünsche berücksichtigt werden mussten.

Die im Vorvertrag getroffenen Abmachungen - Festlegung von Mieterwünschen - werden Teil des individuellen Mietvertrags.

<sup>1</sup> Bestimmte zusätzliche Ausstattungswünsche hatten beim Vertragsrücktritt Barabgeltungen zur Folge, bzw. der nachfolgende Interessent hatte diese Wünsche zu anerkennen und selbst dafür aufzukommen (vgl. Kapitel 5.3, S. 42).

Beim Mietvertrag handelt es sich um einen einfachen Mietvertrag auf der Basis des Basler Mietvertrags und verschiedene Anhänge, die die Besonderheiten regeln. Der Basler Mietvertrag ist ein Vertragswerk zwischen Hauseigentümerverband und dem Mieterverband, wie es ähnliche Verträge<sup>1</sup> in vielen Kantonen gibt. Der Mietvertrag wird auf der Grundlage der Bestimmungen des neuen Mietrechts mit den erwachsenen Personen eines Haushalts bei solidarischer Haftung vereinbart. Die Kündigungsfrist beträgt vier Monate, einen Monat mehr als üblich. Die Berechnung und Entwicklung des Mietzinses (WEG) und die Zugehörigkeit zu einem Hausverein wird in zwei besonderen Bedingungen festgelegt. Daneben unterscheidet sich der Vertrag von herkömmlichen Mietverträgen durch eine Anzahl Anhänge, welche einen integrierenden Bestandteil bilden und die spezifische Situation regeln. Dazu gehören:

- Wohnungsgrundriss
- Vereinbarung betreffend Selbstausbau und Wohnungsänderungen
- Wohnmodell Davidsboden, Ziel und Zweck
- Allgemeine Bestimmungen zum Basler Mietvertrag
- Merkblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen: Mietwohnungen mit Bundeshilfe
- Verbilligung durch Bund und Kanton

Individuell für jede Wohnung wird der *Grundriss* und die *Vereinbarung betreffend den Selbstausbau und die Wohnungsänderungen* erfasst. Diese Vereinbarung besteht aus der Auflistung aller Mieterwünsche mit Kosten und Konditionen, das heisst den Abschreibungssätzen und der Ablösung beim Auszug, sowie den allgemeinen Bestimmungen dazu (siehe Teil V, S. 109ff. und Ausführungen in Kapitel 5.3).

Das *Wohnmodell Davidsboden* beschreibt Ziel und Zweck des Modells. Es gilt für alle Wohnungen der CMS gleichermassen (siehe Teil V, S. 112).

Alle übrigen Anhänge, allgemeine Bestimmungen zum Basler Mietvertrag, Mietwohnungen mit Bundeshilfe, Verbilligung durch Bund und Kanton, sind allgemeiner Art und gelten nicht allein für die Mieterschaft im Davidsboden.

Zusätzlich zum Mietvertrag mit Anhängen gibt es *Regelungen zur Selbstverwaltung*, nämlich den Statutenentwurf des Hausvereins, die Haus- und Heimtierordnung, den Selbstverwaltungsvertrag zwischen CMS und Hausverein sowie die Beitrittserklärung zum Hausverein.

Die Patria verfügt über ein eigenes Vertragswerk mit allgemeinen Bestimmungen. Ausser der Hausordnung wird den individuellen Mietverträgen nur der Selbstverwaltungsvertrag angefügt. Es wird keine besondere Kündigungsfrist festgehalten. Ein Zusatz enthält die WEG-Richtlinien und besondere Bestimmungen bei Zusatzverbilligungen.

<sup>1</sup> Zum Teil werden diese Mietverträge zwischen dem Hauseigentümerverband und dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen ausgehandelt.

## Haus

Der Selbstverwaltungsvertrag wird zwischen der Vermieterin und den einzelnen Hausvereinen abgeschlossen (siehe Teil V, S. ). Er regelt die Organisation und Durchführung der Verwaltung. Zur Mieterselbstverwaltung „gehört

- alles, was üblicherweise Gegenstand der Hauswartung ist;
- die Erstellung einer Hausordnung und deren Vollzug;
- die Pflege des Einvernehmens im Hause und mit der Nachbarschaft“<sup>1</sup>.

Die Hausvereine sind zuständig für die interne Organisation des Hauses (Hauswartung, Hausordnung) und sind die Ansprechpartner für die Vermieterin. Ausserdem regeln die Hausvereine unter sich die Siedlungsangelegenheiten.

Besonders geregelt werden die Anforderungen an die Hauswartung, der finanzielle Kompetenzbereich und Einsichtnahme des Hausvereins in die Rechnung der Vermieterin. Kündigungen sind nicht speziell geregelt, wobei die Vermieterin dem Hausverein ein Vorschlagsrecht bei Neubelegungen von Wohnungen einräumt.

Der Selbstverwaltungsvertrag ist jederzeit mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündbar.

Für alle weiteren Nutzungen, Ateliers und disponible Räume, gelten Gewerbemietverträge mit Selbstverwaltungszusatz.

## Wohnüberbauung

Seit die Mieter im Davidsboden wohnen, versuchen sie sich auch selber eine Ordnung für das Zusammenleben in der Ueberbauung zu geben. Auf der Grundlage von drei Organisationsmodellen<sup>2</sup>, die ihnen die Mieterkontaktstelle zur Auswahl stellte, haben sie sich für eine Organisation mit einer „MieterInnenversammlung“ als oberstes Organ der Siedlung entschieden. Beschlüsse werden auf einfaches Mehr hin gefällt. Sie sind verbindlich für alle Siedlungsbewohner. Die Entscheidungsbefugnis liegt somit bei der „MieterInnenversammlung“. Es gibt aber keine Sanktionsmöglichkeiten, mit welchen Beschlüsse durchgesetzt werden können.

<sup>1</sup> aus: Selbstverwaltungsvertrag der CMS, S. 1

<sup>2</sup> Ein Modell orientierte sich an herkömmlichen Vereinen mit einem Vorstand für den Siedlungsverein, der Entscheidungskompetenz hat, während Arbeitsgruppen, bzw. Einzelverantwortliche Grundlagen für den Vorstand erarbeiten. Dem stand ein Modell gegenüber, das auf der bestehenden Struktur der Hausvereinspräsidenten aufbaut und als zweite Stütze die „MieterInnenversammlung“ kennt. Die „MieterInnenversammlung“ formuliert die Aufgaben, während die Präsidenten das Mandat des Hausvereins vertreten und die Geschäfte erledigen - zum Teil mit Hilfe von Arbeitsgruppen. Die Entscheidungen werden von der Präsidentenkonferenz getragen. Ein dritter Modellvorschlag weist die Entscheidungsbefugnis zwei Gremien zu, einerseits der „MieterInnenversammlung“ (Vollversammlung der Bewohnerschaft) bei generellen Fragen, andererseits den Arbeitsgruppen bei spezifischen Sachfragen. Die Arbeitsgruppen setzen sich aus den Interessierten zusammen.

## Die Praxis

Wir können feststellen, dass sich die Bewohner während der Bezugsphase vor allem auf das Leben im Hausverein konzentrieren. Während die einen Hausvereine vor allem das soziale Leben im Haus pflegen, befassen sich andere Hausvereine mit den Hauswartspflichten. Gemeinsame Aktionen gibt es in den meisten Hausvereinen: gemeinsamen Weinkeller einrichten, einen Siedlungsspaziergang unternehmen, sich gegenseitig zum gemeinsamen Essen einladen etc. Ebenso kennt man die unterschiedlichsten Putzpläne und „Aemtliverteilungen“ in der Siedlung. Auch administrativ organisieren sich die Hausvereine verschieden. Es gibt Hausvereine, deren Präsident die schriftlichen Einladungen, die Protokollführung und die Korrespondenz allein erledigt und Präsidenten, welche die verschiedenen Aufgaben vereinfachen oder an die Hausbewohnerinnen und -bewohner delegieren. Der zeitliche Aufwand wird daher - je nach hausinterner Organisation - sehr unterschiedlich eingeschätzt. Die Hausvereinspräsidenten verstehen sich aber in erster Linie als Kontaktpersonen. Die Rolle des Hauswarts, welche ihnen anfänglich manchmal übertragen wurde, lehnen sie hingegen ab.

Zumindest im ersten Jahr nach Bezug der Ueberbauung häufen sich die Sitzungen im Davidsboden. Neben den Hausvereinssitzungen finden zusätzlich „HausvereinspräsidentInnensitzungen“ sowie Mieterversammlungen für alle interessierten Bewohnerinnen und Bewohner des Davidsbodens statt. Etliche Personen arbeiten zusätzlich in einzelnen Arbeitsgruppen mit. Besonders kleine Hausvereine sehen sich angesichts der vielen Sitzungen vor die Schwierigkeit gestellt, dass ihre Mitglieder nicht mehr genügend orientiert, bzw. dauernd terminlich für Siedlungsangelegenheiten gebunden sind, was zu einer gelegentlichen Sitzungsmüdigkeit führt.

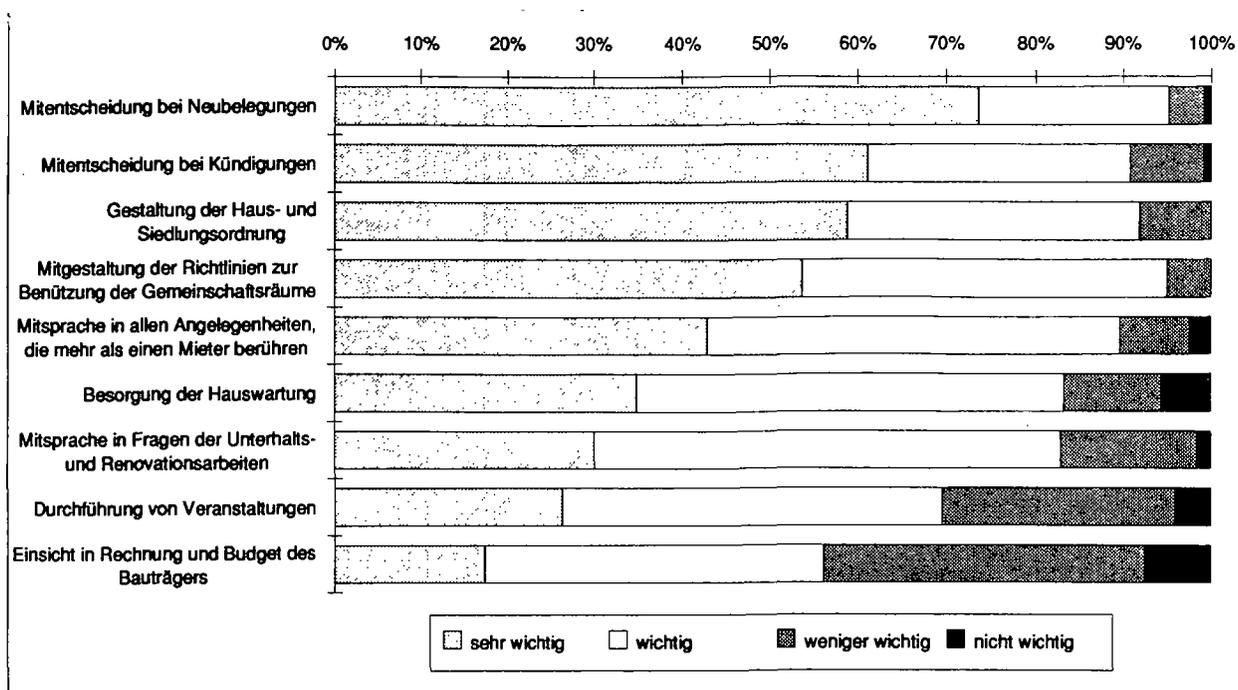
Die Selbstverwaltung wurde im Davidsboden von einer Bauträgerin, der CMS, verordnet. Sie schuf die Vertragsgrundlagen und legte die Spielregeln fest, während die Mieter in Vernehmlassungen<sup>1</sup> dazu befragt wurden. Wir haben deshalb die Mieter befragt, welche Bereiche ihnen an der Selbstverwaltung wichtig seien. Es lässt sich feststellen, dass die Uebereinstimmung im Verständnis der Selbstverwaltung zwischen Mietern und Vermietern sehr gross ist.

Die Organisation des direkten Zusammenlebens in der Siedlung ist den Bewohnern sehr wichtig. Im besonderen ist ihnen die soziale Organisation, die Mitentscheidung bei Neubelegungen und bei Kündigungen, wichtig.

Als wichtig, aber nicht unbedingt sehr wichtig, stufen die Befragten Selbstverwaltungsbereiche ein, welche das Verhältnis Vermieter - Mieter regeln. Die Zuständigkeit für diese wird hier offensichtlich mit der Vermieterin geteilt. Schliesslich gibt es einen Bereich (Einsichtnahme in Rechnung und Budget), welcher aus der Sicht der Bewohner eher als unwichtig betrachtet wird. Während die Mieter zwar die Reinigung und Wartung des Hauses zu ihren Pflichten zählen,

<sup>1</sup> Bei der Patria gab es ein solches Vernehmlassungsverfahren nicht.

Darstellung 14: Die Wichtigkeit der einzelnen Bereiche der Selbstverwaltung



messen sie ihnen nicht unbedingt eine grosse Bedeutung zu. Entsprechend betonen viele Hausvereinspräsidenten im Gespräch, dass der soziale Kontakt in den Hausvereinen wichtiger wäre als die Hauswartung, welche unter Umständen sogar fremd vergeben wird. Die Einschätzung der Wichtigkeit einzelner Selbstverwaltungsbereiche unterscheidet sich nicht wesentlich zwischen den Patria- und den CMS-Mieter.

*Die Siedlung Davidsboden ist auf drei Ebenen organisiert: Ein individueller Mietvertrag für die Wohnung bindet Mieter und Vermieter. Die Hausvereine, welche die Mieter eines Hauses in einem Verein zusammenfassen, sind für die Erfüllung des Selbstverwaltungsvertrags gegenüber der Vermieterin verantwortlich. Alle Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnüberbauung zusammen bilden die Siedlungsgemeinschaft. Durch mehrere Gremien sind die einzelnen Ebenen untereinander verbunden.*

*Die Meinungen von Mietern und Vermietern, welche Bereiche zur Selbstverwaltung gehören sollen, sind weitgehend deckungsgleich. Diejenigen Bereiche, welche den Mietern wichtig sind, sind auch im Selbstverwaltungsvertrag geregelt.<sup>1</sup> Es zeigt sich aber deutlich, dass die Mieter sich auch in den Bereichen Kündigung und Neubelegung selbst verwalten möchten. Ob die vorgesehene Verwaltungspraxis bei Kündigungen und Neubelegungen diesem Anspruch genügen wird, muss sich erst zeigen.*

<sup>1</sup> Ausnahme bilden die „Richtlinien zur Benützung der Gemeinschaftsräume“. Die Vereinbarungen für die Benutzung des Gemeinschaftssaals Entenweid, der den Bewohnern teilweise zur Verfügung steht, wurde direkt zwischen der Liegenschaftsbesitzerin und dem Trägerverein des Saals getroffen.

## TEIL IV Die Beurteilung

### 11. Die Zielerreichung

In diesem Kapitel erfolgt eine Zusammenschau der einzelnen Resultate über den Davidsboden. In drei Hauptabschnitten wird die Erreichung der Zielsetzungen diskutiert. Einerseits interessiert die Sicht der Beteiligten, andererseits sollen aus der Beobachterperspektive der Verfasser die einzelnen Massnahmen auf ihre Wirksamkeit hin befragt werden. Dennoch lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt vieles nicht abschliessend bewerten. In einem dritten Abschnitt werden deshalb Fragen zur längerfristigen Entwicklung im Davidsboden gestellt.

#### Der Davidsboden im Urteil der Beteiligten

Beide Bauträger hatten bereits für den Wettbewerb ihre Ziele deklariert. Ihr Anlageobjekt wollten sie mit einer „quartierfreundlichen Ueberbauung, mit der sich die Bewohner identifizieren und wohlfühlen können“ realisieren. Ihr Wunsch nach einer stabilen Mieterschaft liess sich problemlos mit Verbesserungsbemühungen der Stadt, welche an der Aufwertung des Quartiers interessiert ist, verbinden. Als Anforderungen formulierten die Bauträger ein „günstiges - dem Quartier angepasstes - Mietzinsniveau“ und „Familienfreundlichkeit“. Die CMS wollte den Zielsetzungen ausserdem mit dem Einbezug der Mieter in den Planungsprozess näherkommen. Bei der Umsetzung des Projekts setzten die Bauträger daher auf Preisgünstigkeit, eine gute Durchmischung und eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität, die sie mit folgenden Massnahmen erreichen wollten:

- Mit der Auswahl der Mieter und dem Wohnungsmix strebten die Bauträger die soziale, altersmässige und ökonomische Durchmischung in der Siedlung an.
- Ein wirtschaftliches, preisgünstiges Baukonzept und eine ebensolche Bauweise, die WEG-Finanzierung und evtl. zusätzliche kantonale Mietzinsbeihilfen sollten dazu beitragen, die Anfangsmietzinse zu senken.
- Ein qualitativ hochstehendes Bauprojekt mit einem grosszügigen Freiflächenangebot und die Mitbestimmung der Mieter bei den Grundrisslösungen und beim Ausstattungskomfort (bei der CMS) sollten für hohe Wohn- und Siedlungsqualitäten bürgen.

Dennoch beschritten die beiden Bauträger unterschiedliche Wege zur Zielerreichung. Die CMS sah alle Massnahmen zentral mit dem Einbezug der Mieter verbunden, während die Patria

versuchte, dasselbe Programm unter weitgehendem Ausschluss der Mieterschaft zu realisieren, auch wenn sie in einem späteren Stadium die Selbstverwaltung für ihren Siedlungsteil eingeführt hat.

Circa ein halbes Jahr nach Fertigstellung kann sich die Beurteilung zwar nur auf Teile der Aufgabenstellung erstrecken, während eine langfristige Betrachtung ausbleiben muss, dennoch äussern sich alle Betroffenen äusserst positiv. *Beide Bauträger erklären übereinstimmend, dass die Wettbewerbsziele erreicht worden sind und dass die einzelnen Massnahmen zur Verwirklichung wirksam gewesen sind.* Sie messen der Siedlung hohe Wohn- und Nutzungsqualitäten bei, wozu die Anforderungen für die Inanspruchnahme der Förderungsmittel des Bundes nach Ansicht der Patria wesentlich zur „Familienfreundlichkeit“ beigetragen haben. *Alle Beteiligten finden das Mietzinsniveau günstig im Vergleich zu andern Neubauprojekten*, auch wenn das im Wettbewerb genannte Mietzinsniveau von Fr. 1000 - 1100 (1986) für eine 4-Zimmerwohnung<sup>1</sup> nicht völlig erreicht werden konnte. *Eine soziale Durchmischung sehen sie weitgehend verwirklicht*, indem sie auf die unterschiedlichen Haushaltformen und die Zahl der Ausländerhaushalte in den beiden Siedlungsteilen verweisen.

*Diesem Gesamturteil pflichten alle Partner bei:* sowohl die Vertreter der Stadt, des Quartiers (IGB) und die Mieter, als auch die eigentlichen Planungspartner, Architekten und Mieterkontaktstelle. Einzelne Verbesserungsmöglichkeiten beim Vorgehen bzw. Kritik an einzelnen Entscheiden, welche die meisten Beteiligten haben, finden im Zusammenhang mit der Beurteilung der einzelnen Massnahmen Berücksichtigung.

## Die Beurteilung der einzelnen Massnahmen

Aus der Sicht des Beobachters lassen sich diese einzelnen Zielsetzungen verallgemeinern:

- *Oekonomische Anpassung*  
Inwiefern gelangtes, mit wirtschaftlichen Massnahmen ein Mietzinsniveau zu erreichen, das als quartierangepasst bezeichnet werden darf? Für das St. Johann-Quartier heisst das, dass die Wohnungsmieten für die Arbeiterbevölkerung erschwinglich sein müssen.
- *Soziale Integration*  
Inwieweit gelingt es, eine Neubausiedlung zu errichten, deren Bewohnerschaft sich in das Quartier verankert, ohne dass sich ein neues Ghetto ausbildet?

<sup>1</sup> Dies entspricht bei Berücksichtigung der aufgelaufenen Teuerung 1991 einem Anfangsmietzins von ca. Fr. 1260.- - Fr. 1380.- für eine 4-Zimmerwohnung (gemäss Landesindex der Konsumentenpreise „Wohnungsmiete“ 1986: 132.1, 1990: 157.7; Basis 1980=100)

- *Identifikation mit dem Ort*

Schliesslich muss das Projekt danach beurteilt werden, inwieweit es gelingt, gleichzeitig zur Integration in das Quartier eine stabile Mieterschaft herauszubilden, die in der Siedlung verwurzelt ist, indem sie genügend Identifikationsmöglichkeiten findet.

### Die ökonomische Anpassung

Eine Neubausiedlung hat sich den wirtschaftlichen Gegebenheiten im Quartier anzupassen. Dazu gehören ein günstiges Mietzinsniveau sowie gute bauliche Voraussetzungen, damit auch in der langfristigen Perspektive auf Veränderungen der Anforderungen mit baulichen Anpassungen reagiert werden kann. Zur Preisgünstigkeit tragen die eigentlichen *Baukosten*, die *Grundstückskosten* sowie die *Art der Finanzierung* bei.

Ein allgemeiner Kennziffernvergleich der Baukosten zeigt ein recht günstiges Verhältnis für beide Siedlungsteile (vgl. Tabelle 21) im Vergleich zum neueren Wohnungsbau in der Schweiz<sup>1</sup>.

**Tabelle 21: Kennziffernvergleich der Baukosten**

beim Kostenstand 10.90: 168.2 Punkte (Basis 1977=100)

in Fr.	Neuerer Wohnungs- bau in der Schweiz			CMS-Teil Davidsboden	Patria-Teil Davidsboden
	im Mittel	Minimum	Maximum		
Gebäudekosten/m <sup>3</sup> SIA 116 BKP 2	499.-	426.-	710.-	442.-	423.-
Gebäudekosten/m <sup>2</sup> Geschossfläche GF1	1'574.-	1'325.-	2'316.-	1'707.-	1'747.-
Kosten/m <sup>2</sup> Umgebungsfläche	276.-	154.-	318.-	220.-	220.-

Bei der Baurealisierung haben neben einer *hohen Ausnützung des Areals tiefe Gebäudekosten* kostensenkend gewirkt. Die relativ tiefen Gebäudekosten lassen sich auf ein einfaches Baukonzept mit bewährten und einfachen konstruktiven Lösungen zurückführen. Zwar haben die Massnahmen für die Anpassbarkeit die Baukosten verteuert, jedoch macht der zusätzliche

<sup>1</sup> Es sind Siedlungen mit Mehrfamilienhäusern (mit üblichem Ausbau und normalen Wohnungen sowie speziellen Einrichtungen) und einer Arealfläche zwischen 4200 m<sup>2</sup> und 11'000 m<sup>2</sup> in städtischen Gebieten aus den Jahren 1981 - 1991 einbezogen:

Wohnbauten Bläsiring, Basel	Bezug: 10.81
Ueberbauung Manessehof in Zürich-Wiedikon	Bezug: 4.84
Wohnstrassenüberbauung St. Gallen-Wolfgangshof	Bezug: 12.84
Wohnüberbauung Lommisweg, Zürich-Altstetten	Bezug: 7./10.85
Wohnüberbauung GISA, Zürich-Oerlikon	Bezug: 10.87
Wohnsiedlung Baumgarten, Bern	Bezug: 11.87 bis 5.89
Wohnüberbauung Zwängiweg, Zürich-Wollishofen	Bezug: 10.90/4.91
Kostenstandvergleich: Oktober 1990	
Quelle: Werk-Material, Werk AG, Bern und Zürich 1986ff.	

Aufwand für die Bauträgerin CMS nur etwa 2 % der Anlagekosten pro Wohnung aus und fällt daher in der Bauabrechnung kaum ins Gewicht. Während der Nutzungsphase haben die Mehraufwendungen für die Anpassbarkeit - ausser bei der Heizung - allerdings keine Einsparungen zur Folge, da sie in erster Linie auf die Wünsche des Erstmieters ausgerichtet wurden. In dieser Phase dürften allein die Bauart und die dauerhaften Materialien für einen bescheidenen Unterhalt sorgen. In der Umbau- und Erneuerungsphase hingegen wird die einfache Baustruktur und deren Anpassungsfähigkeit es erleichtern, auf veränderte Anforderungen einzugehen.

Die Erstellungskosten im Patria- und im CMS-Teil sind durchaus vergleichbar, wenn man von den Vorinvestitionen für die bauliche Anpassbarkeit und den Mehraufwendungen für Mieterwünsche, die erst spät in die Planung einbezogen werden konnten, absieht.

### Grundstück und Finanzierung

Tabelle 22: Mietzinse im Vergleich

	durchschnittliche Mietzinse (netto) in Fr.			
	Anfangsmiete im CMS-Teil, 1991	Anfangsmiete im Patria-Teil, 1991	Neubauwohnungen 1990 im Kanton Basel-Stadt <sup>1</sup>	Neubauwohnungen in der Schweiz, 1990 <sup>2</sup>
2-Zimmerwohnungen	878	895	1143	1102
3-Zimmerwohnungen	1217	1260	1560	1531
4-Zimmerwohnungen	1525	1453	2272	1725
5-Zimmerwohnungen	1775	-	2481	2362

Im Vergleich zu den Mietpreisen neuester Wohnungen in der Schweiz liegen die Durchschnittswerte im Kanton Basel-Stadt sogar noch etwas höher. Beide Siedlungsteile im Davidsboden haben jedoch bedeutend (über 20 %) niedrigere Anfangsmietzinsen. Obschon der Komfort der Wohnungen in der obenstehenden Zusammenstellung nicht berücksichtigt worden ist und zu vermuten ist, dass zumindest der Standard der CMS-Wohnungen im gesamtschweizerischen Vergleich mit Neubauwohnungen etwas bescheidener<sup>3</sup> ist, lässt sich die Differenz der Mietzinse kaum allein auf Komfortunterschiede zurückführen. Zur Erklärung für das günstige Verhältnis muss die WEG-Finanzierung und das von der Stadt Basel zu relativ günstigen Bedingungen im Baurecht zur Verfügung gestellte Land einbezogen werden. Die Mietzinsunterschiede zwischen CMS-Wohnungen und Patria-Wohnungen lassen sich nicht auf den Ausstattungsgrad zurückführen und hängen nur zu einem kleinen Teil mit dem unterschiedlichen Planungsprozess zusammen.

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt 1991, Basel 1991

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch der Schweiz 1992, hg. Bundesamt für Statistik, Zürich 1991, S. 199

<sup>3</sup> Vgl. z.B. Mehrausstattung der Küche durch die Mieter, siehe S. 43

### Quartlerangepasste Mieten ?

Zieht man als Vergleich aber nicht andere Neubauwohnungen bei, sondern misst die Mietzinse an den Einkommensverhältnissen der Mieter, ergibt sich ein anderes Bild. Am Beispiel einer 4-Zimmerwohnung lässt sich bei Ausgaben von 30 %<sup>1</sup> des Haushaltseinkommens für die Nettomiete bestimmen, dass das Bruttohaushaltseinkommen monatlich mindestens 4800 Franken betragen müsste. Immerhin ein Drittel (32 %) aller Haushalte mit 4-Zimmerwohnungen verfügt über ein tieferes Einkommen, was zu einer über dreissigprozentigen Mietzinsbelastung führt. Haushalte mit bescheidenem Einkommen können zwar zusätzlich kantonale Mietzinsbeihilfen beantragen. Die Belastung nimmt aber wegen der tiefen Einkommenslimiten für Mietzinsbeihilfen und wegen des bescheidenen Beihilfebetrags nicht wesentlich ab. Daher werden untere Einkommensgruppen zum grossen Teil von einer Wohnsitznahme im Davidsboden ausgeschlossen, bzw. müssen eine sehr hohe Mietzinsbelastung in Kauf nehmen.

*Während die Wohnungen im Davidsboden im Vergleich zu andern Neubauwohnungen recht günstig sind, haben sie für Mieter bis zu einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen von ca. Fr. 4'800 im Monat eine sehr hohe Mietzinsbelastung zur Folge, bzw. schliessen Niedrigverdienerinnen und Niedrigverdiener weitgehend aus.*

### Die soziale Integration

Neben der - demnach relativen - Preisgünstigkeit der Wohnungen ist die Anpassung ans Quartier am Grad der sozialen Integration zu messen. Die soziale Integration hängt von der Art der *Durchmischung* innerhalb der Siedlung, von der *Integration im Quartier*, und von der *Dauerhaftigkeit des Wohnmodells* ab.

#### Durchmischung

Das Mieterauswahlverfahren und das Wohnungsangebot (Wohnungsmix) bestimmen in erster Linie die Durchmischung.

Das Auswahlverfahren im Davidsboden erfolgte in drei Stufen: Schon im *Wettbewerb* wurden Vorschläge zur künftigen Mieterstruktur formuliert, die *Mieterkontaktstelle* präzisierte diese Vorgaben für die Zusammenstellung der Hausgruppen, und die *Mieter* haben durch die Gruppenbildung und ihre eigene Suche nach passenden Mietern an der Auswahl mitgewirkt.

Im Wettbewerb haben sich beide Bauträger hinter die Zielsetzung gestellt, für verschiedene Haushaltformen und Altersgruppen Wohnraum zu schaffen. Die Mieterkontaktstelle wollte

<sup>1</sup> Dieser Anteil wurde bewusst hoch angesetzt, um der Situation auf dem Wohnungsmarkt (Neumieter) gerecht zu werden.

neben einem möglichst breiten Spektrum von Mieterinnen und Mietern auch verschiedene Nutzungen fürs Quartier im Davidsboden ansiedeln. Ihrer Meinung nach konnte einzig in Bezug auf die Altersverteilung keine echte Durchmischung verwirklicht werden, da bestimmte Altersgruppen (45 - 65) eher wenig Interesse gezeigt haben. Einzelne interessierte ältere und alleinstehende Personen fanden zudem keine geeignete Wohnung.

Sowohl im Wettbewerbsprogramm wie von der Zielsetzung der Mieterkontaktstelle her war eine durchmischte Bewohnerschaft erwünscht. Die Mieterauswahl in den beiden Siedlungsteilen fand jedoch unter unterschiedlichen Bedingungen statt. Während bei der CMS der Prozess der Gruppenbildung und deren Verfestigung ca. drei Jahre in Anspruch nahm, mussten im Patria-Teil in knapp einem Jahr Hausgruppen gebildet werden. Entsprechend ist fast die Hälfte der CMS-Mieterschaft (49 %) über Freunde auf die Siedlung aufmerksam gemacht worden, im Patria-Teil sind es lediglich ein Drittel. Die Baustelle und insbesondere die Baustellentafel haben hier Interessierte angezogen<sup>1</sup>. Art und Form der CMS-Projektbekanntmachung haben zudem indirekt die Struktur der Bewohnerschaft beeinflusst. In Presseartikeln und im eigens dafür geschaffenen Informationsblatt „Im Davidsboden“ wurde ein Pionierprojekt dargestellt, welches eine an Experimenten interessierte Mieterschaft ansprach<sup>2</sup>.

Die Beweggründe, im Davidsboden Wohnsitz zu nehmen, unterscheiden sich zwischen den beiden Bewohnergruppen auch deutlich. Während die Patria-Mieter zur Hauptsache Bedarf an Wohnraum anmeldeten (zum Beispiel wegen einer Haushaltsveränderung eine grössere Wohnung benötigten oder weil ihre Wohnung gekündigt wurde), waren die CMS-Mieter vom Mitsprachemodell angezogen (Hauptgründe für den Einzug sind hier die Kinderfreundlichkeit und Mitsprachemöglichkeiten).

Dies schlägt sich auch in der Sozialstruktur nieder. Die ganze Siedlung ist zwar sozial und ökonomisch durchmischt und verschiedene Haushalts- und Familienformen sind vertreten, auch wenn eigentliche neue Wohnformen weitgehend fehlen<sup>3</sup>. Jedoch unterscheiden sich die Bewohner der beiden Siedlungsteile in Bezug auf die berufliche Stellung, Einkommenslage und Haushaltsgrösse. Im Patria-Teil wohnen weit mehr Bewohner aus dem St. Johann-Quartier selbst und mit ihnen auch ein grösserer Anteil von Ausländerinnen und Ausländern.

<sup>1</sup> Im Vergleich zur CMS-Mieterschaft haben doppelt so viele Bewohner des Patria-Teils angegeben, über die Baustellentafel auf das Projekt aufmerksam geworden zu sein (CMS: 6%, Patria: 11%).

<sup>2</sup> 30% der befragten CMS-Bewohner sind durch Presseberichte auf den Davidsboden aufmerksam geworden, nur 13% bei der Patria.

<sup>3</sup> Die meisten Wohnungen sind konventionell in Einzelmietverträgen an Paare oder Einzelpersonen vermietet. Davon weichen nur wenige Ausnahmen wie die Wohngruppe für geistig Behinderte und die Alterspension (welche selbst wiederum konventionell ohne Selbstverwaltung vermietet) ab.

Neben der Auswahl der Mieter sind die baulichen Voraussetzungen entscheidend, ob eine Durchmischung erreicht werden kann. Während im CMS-Teil die Mieterzusammensetzung das Wohnungsangebot bestimmte, legte im Patria-Teil die Bauherrschaft den Wohnungsmix fest. Dabei fällt auf, dass sich der realisierte Wohnungsmix von den Wettbewerbsvorgaben recht klar unterscheidet.

**Tabelle 23: Im Wettbewerb festgelegter Wohnungsmix im Vergleich zum gebauten Zustand**

	Wettbewerbsvorgabe	CMS gebaut	Abweichung	Wettbewerbsvorgabe	Patria gebaut	Abweichung
2-Zimmerwohnungen	10 %	23.1 %	+ 13.1	10 %	25.0 %	+ 15
3-Zimmerwohnungen	30 %	27.7 %	- 2.3	60 %	26.6 %	- 33.4
4-Zimmerwohnungen	60 %	41.5 %	-18.5	30 %	48.4 %	+ 18.4
5-Zimmerwohnungen	vereinzelt	7.7 %	+ 7.7	-	-	

Sowohl CMS wie Patria bauten mehr 2-Zimmerwohnungen als geplant, was im Hinblick auf die doch erhebliche Zahl an Einpersonenhaushalten sicher gerechtfertigt ist. Zusätzlich hat die CMS 24 Zweizimmer-Alterswohnungen realisiert. Bei den grösseren Wohnungstypen hat die Patria das Verhältnis von kleineren 3-Zimmerwohnungen und grösseren 4-Zimmerwohnungen gegenüber der Wettbewerbsvorlage beinahe umgekehrt. Der Hang zu den eher grösseren Wohnungen kann im Hinblick auf verschiedenartige Nutzungsmöglichkeiten positiv bewertet werden. Damit sind auch siedlungsinterne Umzüge nicht ausgeschlossen. Spätere Unterteilungen in kleinere Wohnungen sind zwar nicht sehr wahrscheinlich, könnten aber im CMS-Teil aufgrund der baulichen Anpassbarkeit erwogen werden.

*Bezogen auf die ganze Wohnüberbauung liessen sich breite Bevölkerungsgruppen vom Experiment Davidsboden ansprechen. Der Kreis der Angesprochenen reicht weit über die „intellektuelle Mittelschicht“ hinaus, die oft bei Wohnmodellen anzutreffen ist. Damit lässt sich die Frage, ob sich das Modell für breitere Kreise eignet, durchaus bejahen. Die sozio-ökonomischen Unterschiede zwischen der Patria- und der CMS-Mieterschaft zeigen aber auch, wie das Vorgehen bei der Planung sehr verschiedene Bevölkerungsgruppen erreicht. Die Zeit wird zum Selektionskriterium. Im CMS-Teil musste man für das Kennenlernen der Mitbewohner und die Gestaltung der eigenen Wohnung bereit sein, an vielen Sitzungen und Veranstaltungen teilzunehmen, um die neue Wohnung unter Umständen erst drei Jahre später beziehen können. Dies ist eher möglich, wenn man über seine Zeit souverän verfügt, wenn der Umgang mit schriftlichen Informationen geläufig ist und man seine Wünsche auch ausdrücken kann. Dies bedeutet aber gleichzeitig tendenziell einen Ausschluss von Bevölkerungsgruppen, welchen diese Ressourcen in geringerer Masse zur Verfügung stehen. Wer zudem innert nützlicher Frist eine neue Wohnung finden muss, kann sich weniger auf den langen Planungsprozess einlassen. Der Wohnungsmix hat sich dabei nicht*

*einschränkend ausgewirkt, auch grössere Haushalte haben im Davidsboden eine passende Wohnung gefunden.*

### **Die Integration im Quartier**

Wie jede Neubausiedlung unterscheidet sich die Siedlung strukturell vom Quartier, und zwar in Bezug auf die Haushaltsgrössen und die Alterszusammensetzung; im Vergleich zum Quartier St. Johann auch in Bezug auf den Wohnungstypenbestand.

**Tabelle 24: Anteil der Kleinhaushalte in der Siedlung Davidsboden im Vergleich zum St. Johann-Quartier**

	St. Johann Quartier <sup>1</sup>	CMS-Teil Davidsboden	Patria-Teil Davidsboden
1 und 2 Personen-Haushalte	74.8 %	62.5 %	52.5 %
Privathaushalte mit mehr als 2 Personen	25.2 %	37.5 %	47.5 %

Trotz dieser objektiven Unterschiede zwischen der Siedlung und dem Quartier ist die Bewohnerschaft vielfältig mit dem Quartier verbunden. Vierzig Prozent aller Haushalte stammen aus dem Quartier selber. Darüber hinaus geben etliche Personen an, verwandtschaftliche oder andere Beziehungen zu Quartierbewohnern aufrechtzuerhalten. Neue Kontakte zwischen der Quartierbevölkerung und der Siedlungsbewohnerschaft sind hingegen selten, da die Bewohner vorerst noch mit der Gestaltung des direkten Wohnumfeldes und des Siedlungslebens im Davidsboden beschäftigt sind. Ausser den persönlichen Kontakten mit den Quartierbewohnern gibt es im Davidsboden Angebote, die sich auch an die Quartierbevölkerung richten (z.B. Kindergärten, interkulturelle Jugendbibliothek, Spielgruppen, Saal Entenweid); diese gemeinsamen Nutzungen schaffen Kontaktmöglichkeiten zwischen den Bevölkerungsgruppen.

Die grosse Zahl der aus dem Quartier stammenden Mieter lässt die Vermutung zu, dass die Quartierbevölkerung eigentlich stabil wäre, wenn ein entsprechendes Wohnungsangebot vorhanden wäre. Zwar gibt es fast keine „Stadtrückwanderer“ im Davidsboden, wie sie die IGB ursprünglich ansprechen wollte, dafür konnte vermutlich die Abwanderung aus dem Quartier etwas gebremst werden.

*Die Integration im Quartier kann zwar nach so kurzer Zeit keineswegs schlüssig beurteilt werden. Einige Anzeichen, wie Kontakte zwischen den Siedlungs- und Quartierbewohnern und Nutzungsangebote, die sich auch an das Quartier richten, deuten auf eine zunehmende Integration hin.*

<sup>1</sup> Aus: Wohnen in Basel, Basel 1990, S. 172; Quelle: Basler Zahlenspiegel 1986/87

### Die Dauerhaftigkeit des Modells

Damit ist die Frage nach der Dauerhaftigkeit des Wohnmodells, insbesondere der Selbstverwaltung, bei einer wechselnden Mieterschaft gestellt. Die Beurteilung stützt sich zum heutigen Zeitpunkt ausschliesslich auf die Nachfolgeregelungen in den Verträgen.

Kündigungen können von der Vermieterin und dem Mieter ausgesprochen werden. Der Hausverein hat jedoch ein Mitspracherecht bei der Neubelegung.

Die meisten Kündigungen erfolgen vom Mieter aus. Kündigungen von seiten der Vermieterin kommen nach deren eigenen Angaben im allgemeinen nur bei Zahlungsunfähigkeit vor. Dennoch gibt es auch im Davidsboden keinen formellen Kündigungsschutz. Ein solcher liesse sich - über die Regelungen im OR hinaus - mit einem einseitigen Kündigungsverzicht regeln. Festgelegte Kündigungsklauseln (z.B. Zahlungsrückstand, Sachbeschädigung, Unverträglichkeit mit dem Hausverein) bestimmen dann die Ausnahmen, unter denen der Vermieter dennoch eine Kündigung aussprechen darf.<sup>1</sup>

Bei einer Kündigung hat der Hausverein ein Vorschlagsrecht innert 21 Tagen nach Empfang der Meldung<sup>2</sup>. Gelingt es ihm, eine passende Mietpartei (nach Möglichkeit ohne Vermietungslücke) zu finden, wird die Vermieterin diesen Vorschlag anerkennen. Schwierigkeiten können sich bei ausserterminlichen Kündigungen ergeben. In diesem Fall gewährt die Vermieterin dem Hausverein eine verkürzte Vorschlagsfrist von 14 Tagen. Gleichzeitig wird vom ausziehenden Mieter gefordert, einen Nachfolgemmieter zu stellen. Da die Frist sehr knapp bemessen ist, und die Vorschläge des ausziehenden Mieters und des Hausvereins nicht deckungsgleich sein müssen, bleibt in diesem Fall eine Nachfolgeregelung basierend auf dem Vorschlagsrecht problematisch. Bei Uneinigkeit wird die Vermieterin die Wahl treffen.

Der *Hausverein* kann keine Kündigung des Mietvertrags aussprechen, er kann aber ein Mitglied vom Hausverein ausschliessen, „wenn wichtige, vom betreffenden Mitglied zu vertretende Gründe vorliegen“ (vgl. Musterstatuten). Infolge eines Ausschlusses aus dem Hausverein bliebe zwar der Mietvertrag für die Wohnung bestehen, der Mieter wäre aber nicht mehr in den Selbstverwaltungsvertrag eingebunden und würde daher in der Hausgemeinschaft vermutlich isoliert werden. Eine Kündigung von seiten der Vermieterin wäre unter diesen Umständen nicht auszuschliessen.

Eine aktive Bewirtschaftung der Siedlung von seiten der Vermieterin ist nicht möglich. Die spätere Mieterzusammensetzung hängt weitgehend von der Mieterwahl durch die Hausvereine ab. Da der Hausverein in der Regel das Zusammenleben der Hausgruppe wegen eines neuen Mitgliedes kaum verändern möchte, sucht er nach „objektiven“ Auswahlkriterien für den Nachfolger,

<sup>1</sup> Vgl. Meyrat-Schlee, Ellen, Willimann, Paul, Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 42, Bern 1988

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck wurde die Kündigungsfrist bei der CMS auf vier Monate verlängert.

welche hohe Gewähr für dessen Anpassung (zum Beispiel die Aehnlichkeit der Lebenslage, das Alter) bieten. Wenn sich die meisten Hausvereine in derselben Art und Weise verhalten, ist aufgrund der heute jungen Mieterschaft mit kleineren Kindern eine gleichmässige Alterung in der Siedlung abzusehen, ohne dass sich die Siedlung durch eine neue Durchmischung erneuern kann.

*Die gesamte Siedlungsentwicklung ist nicht zuletzt abhängig von der Zahl der Mieterwechsel. Ist deren Zahl gering, dürfte die Kontinuität, das Wissen um die Entstehung der Siedlung, nicht gefährdet sein. Bei häufigen Mieterwechseln ist hingegen die weitere Siedlungsentwicklung unsicher, je nachdem, ob es gelingt, zwischen Neuzuzügern und Erstmietern ein neues Einvernehmen herzustellen.*

### Die Identifikation mit dem Ort

Wenn die Mieter mit ihrem Zuhause zufrieden sind, können eher dauerhafte Mietverhältnisse erreicht werden. Zur Zufriedenheit gehört, dass sie sich mit dem Ort, an dem sie wohnen, identifizieren. Die Identifikation hängt von der Erfahrung des Ortes als „unverwechselbaren Ort“ ab. Siedlungs- und Wohnungsqualitäten sowie Selbstbestimmungsmöglichkeiten tragen zur Unverwechselbarkeit bei.

### Siedlungsqualitäten

Beim Davidsboden handelt es sich bereits heute zweifellos um einen unverwechselbaren Ort. Dies liegt nicht so sehr an der architektonischen Gestaltung, die gerade das Einfache und Gewöhnliche betont, sondern an den organisatorischen Massnahmen (Selbstverwaltung) und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Mieter messen der „guten Atmosphäre“ unter den Bewohnerinnen und Bewohnern die erste Priorität zu.

**Tabelle 25: Der besondere Gefallen am Davidsboden**

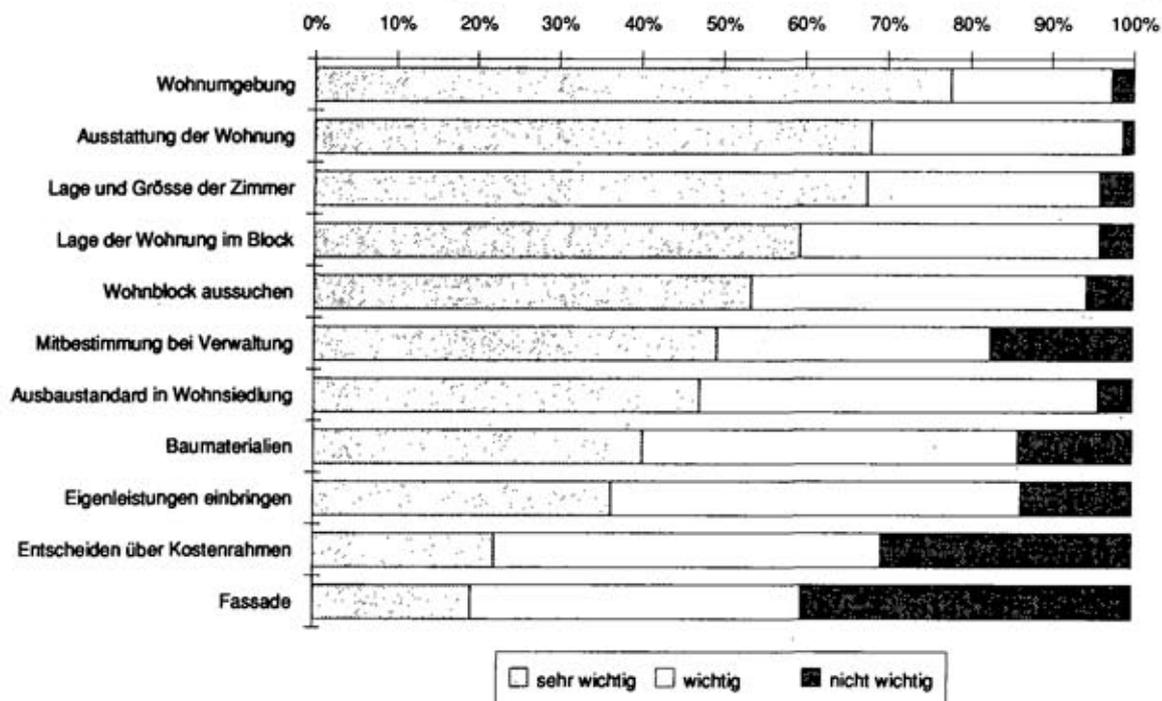
	Gesamthaft		im CMS-Teil		im Patria-Teil	
	Anzahl Personen	in Prozent	Anzahl Personen	in Prozent	Anzahl Personen	in Prozent
freundschaftliche Atmosphäre zwischen den Bewohnern	57	49 %	41	56 %	16	37 %
Mitsprachemöglichkeit durch die Selbstverwaltung	26	22 %	14	19 %	12	28 %
architektonische Gestaltung	14	12 %	7	10 %	7	16 %
kostengünstig	10	9 %	6	8 %	4	9 %
wenig Verkehrslärm	9	8 %	5	7 %	4	9 %
Bedeutung der Oekologie	0	0 %	0	0 %	0	0 %
N	116	100 %	73	100 %	43	99 % *

fehlende Angaben: 14

Dennoch unterstützen architektonische, gestalterische Qualitäten, wie sie der Davidsboden zweifelsohne aufweist, auch die gute Atmosphäre. Der öffentliche Freiraum mit den drei Höfen und ihren unterschiedlichen Qualitäten unterstützt den Gestaltungsspielraum und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ausserdem schaffen die gemeinsamen Erker<sup>1</sup>, die jeweils zwischen zwei Wohnungen liegen, einen differenzierten Uebergang von der Privatsphäre zum halböffentlichen Treppenhaus. Neben dem Aussenraum, den die Mieter beider Siedlungsteile auch mitgestalten konnten, kommt aber sicher der Gestaltung der eigenen Wohnungen eine grosse Bedeutung zu. Das unterstreichen die Mieter, wenn sie danach befragt werden, was ihrer Meinung nach zur Mitbestimmung gehören sollte (vgl. Darstellung 15).

**Darstellung 15: Bewertung der verschiedenen Bereiche der Mitgestaltung durch die CMS-Mieter**

Mitbestimmung über ...



<sup>1</sup> Im CMS-Teil sind die Erker jeweils offen (d.h. für beide Wohnungen nutzbar), ausser auf speziellen Wunsch. Im Patria-Teil sind sie im Normalfall voneinander abgetrennt.

## Innenräume



Abbildung 13  
Ein abgetrennter Erkerinnenraum



Abbildung 14  
Ein offener Erkerinnenraum, der  
von zwei Wohnungen aus  
nutzbar ist



Abbildung 15  
"Kunst am Bau" in einem  
Treppenhaus

## Aussenräume



Abbildung 16  
Aussenraum: Balkone,  
Gartensitzplätze und gemein-  
schaftlich genutzte Zonen



Abbildung 17  
Aussenraum: „Ruhezone“



Abbildung 18  
Aussenraum: Spielplatz

## Wohnungsqualitäten

Während im Baukonzept generell geräumige Zimmer und insbesondere grosse Küchen vorgesehen sind und eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsqualitäten möglich ist, gibt es doch einen grundlegenden Unterschied zwischen dem CMS- und Patria-Siedlungsteil. Die Bauherrschaft Patria hat die Grundrisse und die Ausstattung der Wohnungen ausgewählt, während die CMS-Mieter ihre Wohnungen weitgehend selbst gestalten konnten (vgl. Kapitel 5.3).

Ein grosser Teil der CMS-Mieter hat von den Mitsprachemöglichkeiten Gebrauch gemacht (Tabelle 26) und ist mit der Erfüllung der Aenderungswünsche zum grössten Teil zufrieden, wie aus Tabelle 27 zu ersehen ist.

**Tabelle 26: Mitbestimmungsbereiche der CMS-Haushalte**

	habe mitbestimmt		habe nicht mitbestimmt		war bereits entschieden		N
	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent	
Ausstattung der Wohnung	39	78 %	0	0 %	11	22 %	50
Wohnung aussuchen	32	65 %	2	4 %	15	31 %	49
Grundriss der eigenen Wohnung	24	49 %	2	4 %	23	47 %	49
Eigenleistungen erbringen	18	40 %	15	33 %	12	27 %	45

**Tabelle 27: Erfüllung der Aenderungswünsche**

	vollständig erfüllt		teilweise erfüllt		überhaupt nicht erfüllt		N
	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent	Anzahl Haushalte	in Prozent	
Komfort	34	79 %	8	19 %	1	2 %	43
Raumbedürfnisse	31	84 %	5	14 %	1	3 %	37
Raumeinteilung	30	79 %	7	18 %	1	3 %	38

fehlende Angaben: 2 (die übrigen Befragten hatten keine Aenderungswünsche)

Letztlich unterscheiden sich aber die CMS-Wohnungen nur in kleinen Variationen von dem vorgeschlagenen Typenangebot, und zudem ist die Zahl der verschiedenen Typen in beiden Siedlungsteilen - nicht zuletzt wegen der vielen Anschlussbauten - so gross, dass die meisten Mieter im Davidsboden eine „unverwechselbare“ Wohnung haben. Das anpassbare Baukonzept hat aber im CMS-Teil ermöglicht, auf die verschiedensten Anforderungen bis Dreiviertel Jahre vor Bezug einzugehen. Ausserdem kam die Anpassbarkeit auch der Gruppenbildung der Mieter entgegen, indem sich zunächst tragfähige Gruppen bilden konnten, welche zur Identifikation mit dem Wohnumfeld beitrugen.

*Während der Mieter bei herkömmlichen Erstvermietungen zunächst eine Wohnung wählt und damit die Nachbarschaft bestimmt ist, konnte sich im CMS-Teil zuerst eine Nachbarschaft bilden, für die dann die passenden Wohnungen gebaut wurden.*

Eine Wohnung im CMS-Teil liess sich einerseits mit den Raumeinteilungswünschen und andererseits durch die selbstgewählte Ausstattung individualisieren. Allgemein haben sich die Mieter dabei eine grosszügigere Ausstattung geleistet. Nur im Ausnahmefall nahm jemand Abstriche an der Standardausstattung vor. Bei der Kücheneinrichtung, die immerhin von den meisten Mietern ergänzt worden ist, darf die Frage gestellt werden, ob mit einem leicht höheren Standardangebot (z.B. ein Möbelement mehr) der Aufwand für die Erfüllung der zusätzlichen Mieterwünsche nicht um einiges hätte verringert werden können. Vereinzelt haben Mieter „Exklusivausstattungen“ (z.B. Kamine für Cheminées, völlig neu konzipierte Kücheneinrichtungen) für ihre Wohnungen gewählt.

Die individuellen Mieterwünsche haben einen grossen Aufwand zur Folge gehabt. Die Kosten für die zusätzliche Koordination, den zusätzlichen Planungsaufwand, sowohl bei den Spezialisten, bei den Architekten als auch beim Bauverwalter sind aber nicht festgehalten und deshalb nicht bezifferbar. Besonders fällt der Aufwand für Ausstattungswünsche der Mieter in der letzten Bauphase ins Gewicht, der zum Teil zu einem Zeitpunkt geleistet werden musste, als der Bauprozess bereits weiter fortgeschritten war und zum Teil nicht mit der Projektorganisation übereinstimmte.

*Solange sich die Ausstattungswünsche der Mieter im Rahmen von Variantenvorschlägen für elektrische Installationen, Boden- und Wandbeläge bewegen, lassen sie sich gut in die Planung einbeziehen, richten sich an einem gemeinsamen Konzept aus und haben keine zusätzlichen Bau- und Verwaltungskosten zur Folge. Gleichwohl ermöglichen sie die Mitsprache der Mieterschaft in einem Bereich, der sehr geschätzt wird. Auch die Patria-Mieter, die diese Möglichkeiten nicht hatten, bezeugen das.<sup>1</sup> „Exklusiveinrichtungen“ sind dagegen eher zu vermeiden, da sie zu sehr unterschiedlichen Standards der Wohnungen führen, die bei Weitervermietungen den Mieterkreis einschränken.<sup>2</sup> Solche Einrichtungen werden ausserdem in den Augen der Mieter nach Ablauf der fünf Jahre, nach der eine Entschädigung der Vermieterin entfällt<sup>3</sup>, kaum abgeschrieben sein,*

<sup>1</sup> 86 % der Patria-Mieter würden ganz allgemein eine Mitbestimmung im Mietwohnungsbau begrüssen. Dabei denken sie (70 %) in erster Linie an Gestaltungsmöglichkeiten in der eigenen Wohnung (vgl. Fragebogen im Anhang; Frage 21a)

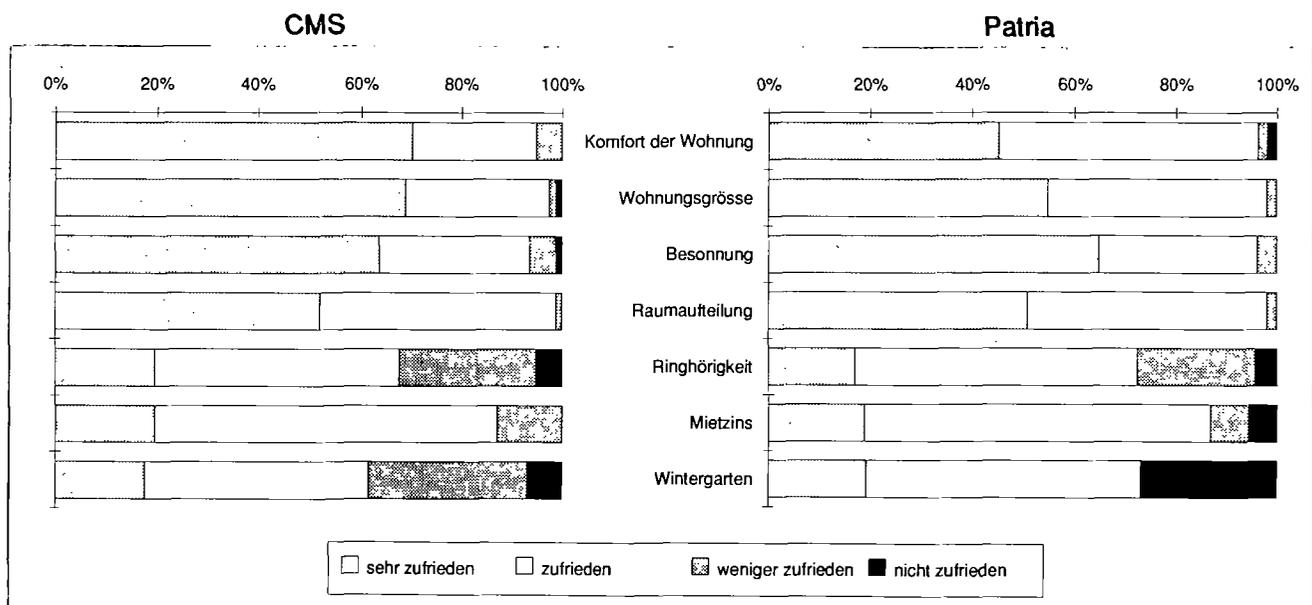
<sup>2</sup> Ein ähnliches Problem stellt sich bei den individuellen Ausstattungen der behindertengerechten Wohnungen. Da die Ausstattung auf den Mieter individuell zugeschnitten ist, wird die Einrichtung kaum den Anforderungen des Nachfolgemieteters genügen. Bei einem Mieterwechsel ist daher wiederum eine teure Neuausstattung nötig. Hier wäre eine Quote für behindertengerechte Wohnungen mit einer voll flexiblen Ausstattung (Küche und Bad), die nach Bedarf angepasst wird, langfristig sicher wirtschaftlicher.

<sup>3</sup> Die Vermieterin nimmt im übrigen gewisse exklusive Ausstattungswünsche von der Entschädigungspflicht aus.

sondern direkt an den Nachfolgemietler weiterverkauft. Wenn „Exklusiveinrichtungen“ häufig gewählt werden, steht dies zudem im Widerspruch zur angestrebten kostengünstigen Bauweise der Siedlung.

Vergleicht man die Zufriedenheit der CMS- und Patria-Bewohner mit ihrer Wohnung, lassen sich keine grossen Unterschiede feststellen. Die vorhandenen Unterschiede in der Beurteilung der Wohnung berühren nur zum kleinsten Teil die Anpassbarkeit der Wohnung. Sowohl bei der Bewertung der Raumaufteilung wie bei der Besonnung gibt es keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Siedlungsteilen<sup>1</sup>, während die Einschätzung des Komforts zwischen den beiden Siedlungsteilen sehr unterschiedlich ausfällt.

Darstellung 16: Zufriedenheit mit der neuen Wohnung von CMS- und Patria-Mietern



Für die Nachfolgemietler sowohl von der CMS als auch von der Patria stellt sich die Möglichkeit der individuellen Ausstattung nicht mehr. Sie beziehen diejenige Wohnung, die ihnen der Vorgänger hinterlässt. Allfällige bauliche Veränderungen gehen voll und ganz zu ihren Lasten. Die Anpassbarkeit ist vor allem auf den Erstmieter ausgerichtet.

Während das Wohlbefinden letztlich wenig von der eigenen Wahl der Ausstattung abhängt, ist es für den Mieter doch wichtig, Einfluss auf die Gestaltung der Wohnung nehmen zu können. Ohne grösseren Aufwand lässt sich dies mit einer breiten Auswahl von Wohnungstypen realisieren und mit Wahlmöglichkeiten innerhalb eines Material- und Farbkonzepts für den Innenausbau erreichen. Ein solches Vorgehen wäre auch weniger vom Engagement einzelner Bauträger abhängig, sondern könnte im Mietwohnungsbau ganz generell angewendet werden.

<sup>1</sup> Allerdings drücken ungefähr doppelt so viele Bewohner im Patria-Teil Missfallen an den Zimmergrössen (CMS: 6 %; Patria: 13 %) oder an den Oberflächenmaterialien (CMS: 14 %; Patria: 23 %) aus.

Im Davidsboden hatten die Erstmieter der CMS allerdings weitreichendere Gestaltungsmöglichkeiten. Sie konnten individuell - über einen konzeptuellen Rahmen hinaus - ihre Wünsche bei der Raumeinteilung und der Ausstattung anbringen.

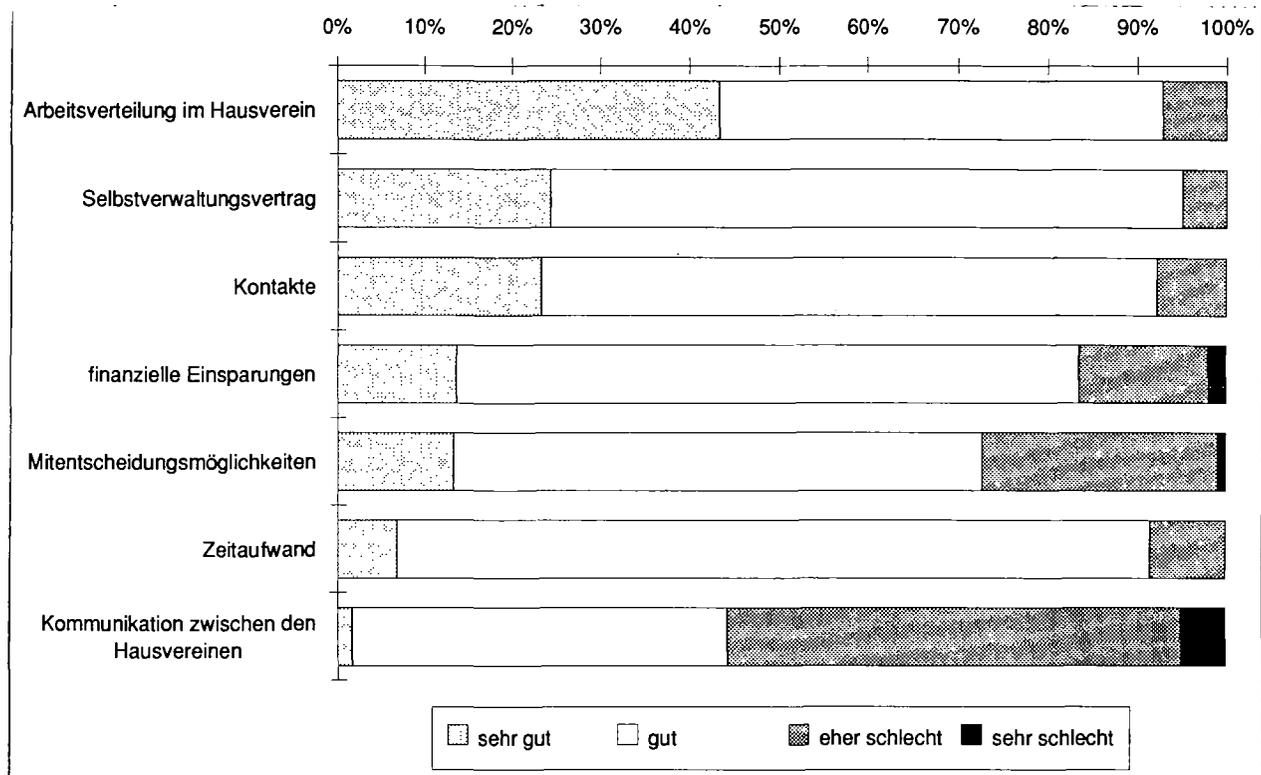
### **Selbstbestimmungsmöglichkeiten**

Selbstbestimmtes Wohnen wird sicher durch die Organisationsform der Selbstverwaltung unterstützt werden. Da sich diese noch in der Aufbauphase befindet, ist es allerdings eindeutig zu früh, eine Beurteilung vorzunehmen.

Die Mieter konnten deshalb nur zum Hausverein und zur generellen Einschätzung der Selbstverwaltung befragt werden. Obwohl die Hausvereine, auf denen die Selbstverwaltung basiert, eigentliche Zwangskörperschaften sind, ist eine relativ grosse Zufriedenheit<sup>1</sup> zu verspüren. An den Hausversammlungen nehmen die allermeisten Mieterinnen und Mieter (95%) regelmässig teil, und der überwiegende Teil davon (90%) fühlt sich dabei auch wohl. Allerdings gibt es hier einen signifikanten Unterschied zwischen der Bewohnerschaft in den Häusern der Patria und in den CMS-Häusern: 20% der Patria-Mieter geben an, sich an den Sitzungen nicht wohl zu fühlen. Lose Kontakte zwischen den Mitgliedern bestehen mehrheitlich, engere Kontakte werden von drei Vierteln aller Vereinsmitglieder gepflegt. Wer schon etliche Personen kannte bei der Hausvereinsgründung, hat eher enge Kontakte als Personen, welche ihre Mitbewohner erst durch das Projekt kennengelernt haben.

Bei der generellen Einschätzung der Selbstverwaltung geht hervor, dass innerhalb der Hausvereine keine grösseren Schwierigkeiten existieren (vgl. Darstellung 17). Nur bei der Arbeitsverteilung innerhalb des Hausvereins lassen sich Unterschiede zwischen Patria- und CMS-Häusern feststellen. Zwischen den einzelnen Hausvereinen werden die Kontakte allgemein eher als schlecht bezeichnet.

<sup>1</sup> Die Mitglieder des eigenen Hausvereins werden häufig als die eigentlichen Nachbarn bezeichnet, mit denen rund vier Fünftel aller Befragten (83%) zufrieden sind.

**Darstellung 17: Beurteilung der Selbstverwaltung durch die Mieter**

*Das Zusammenleben im eigenen Hausverein stellt sich als weitgehend unproblematisch dar. Auf Siedlungsebene ist es aber noch zu früh, ein Urteil zu fällen. Anzumerken ist, dass die Organisation der Siedlung recht aufwendig ist und zu einem späteren Zeitpunkt auf ihre Angemessenheit hin überprüft werden muss.*

### Zur Entwicklung des Davidsbodens

Die Zeit wird zeigen, wie sich die Siedlungsorganisation bewährt. Deshalb wäre es nützlich, die Entwicklung der einzelnen Bereiche zu verfolgen. In Frageform soll auf mögliche Probleme in der Zukunft verwiesen werden. Dazu sollte eine langfristig angelegte Untersuchung Stellung nehmen.

- Wie verändern sich die Nutzungen in der Siedlung im Verlaufe der Zeit? Welche Probleme stellen sich dabei in baulicher, organisatorischer und sozialer Hinsicht?
- Entsprechen die festgelegten Wohnungsgrößen den sich verändernden Anforderungen, und in welchem Masse lässt sich die Siedlung an neue Anforderungen anpassen?
- Wie altert die Siedlung? Wie beeinflusst die Selbstverwaltung die Wartung der Häuser?

- 
- Gelingt es, die angestrebten langfristigen Mietverhältnisse zu erreichen, damit sich die starke Ausrichtung auf die Erstmieter als lohnend erweist?
  - Wie verändert sich die Bewohnerstruktur im Verlaufe der Nutzung, und welchen Einfluss haben solche Änderungen auf das Siedlungsleben und evtl. die Siedlungsorganisation?
  - Welche Möglichkeiten zur Mitgestaltung erhalten die Nachfolgemmieter? Wie innovativ zeigt sich die Verwaltung in dieser Hinsicht?
  - Die Entwicklung der Selbstverwaltung interessiert. Es wurde vermutet, dass sie stark von der Zahl der Mieterwechsel und der Herstellung einer Kontinuität in der Siedlung abhängt. Wie verändert sich im Laufe der Zeit die Bedeutung der Selbstverwaltung, in welchem Ausmass werden Anpassungen in der Praxis gemacht?
  - Die angestrebte Integration im Quartier zeigt sich bis heute erst in Ansätzen. Der Davidsboden kann aber zum Identifikationsort im Quartier werden, wenn die Austauschbeziehungen zwischen Siedlung und Quartier verstärkt werden. Die Entwicklung der Beziehungen zwischen der Siedlung und dem Quartier interessiert.
  - Eine gelungene Ueberbauung genügt nicht, um das St. Johann-Quartier zu revitalisieren. Ebenso sehr wäre die städtische Planung gefordert, die Standortqualitäten im Hinblick auf den Verkehr und weitere Immissionen zu verbessern und gleichzeitig Infrastrukturplanung zu betreiben. Es wären vornehmlich behutsame Sanierungen im Quartier zu postulieren, damit auch Mietergruppen, die sich das Mietzinsniveau von Neubauten nicht leisten können, eine verbesserte Wohnsituation erhalten. Wie wird die Revitalisierung des St. Johann-Quartier durch die Stadtplanung gefördert?

## 12. Lehren aus dem Davidsboden

In diesem Kapitel wird der Versuch unternommen, einige Lehren aus dem Projekt Davidsboden zu ziehen, die auch für die Programmierung, die Planung, den Bau und den Betrieb von anderen neuen Wohnüberbauungen in der Schweiz von Interesse sein können.

Die beiden Bauträger CMS und Patria haben im Davidsboden nicht immer dasselbe Vorgehen gewählt. Für Dritte sind diese Unterschiede jedoch kaum von Bedeutung. Aus diesem Grund werden sie in diesem Teil des Berichtes in der Regel nicht mehr speziell erwähnt.

Die Schlüsse, die gezogen werden, bauen auf den bis heute gesammelten Erfahrungen auf, welche den Verfasserinnen und dem Verfasser dieses Berichtes bekannt sind. Da die Überbauung erst 1991 fertiggestellt und bezogen wurde, bestehen noch keine Langzeiterfahrungen.

Fünf Aspekte verdienen besonders hervorgehoben zu werden:

- die sehr gründliche Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens
- das anpassungsfähige bauliche Grundkonzept
- die Mietermitgestaltung bei der Planung der Wohnungen
- die Selbstverwaltung der Wohnungen durch die Mieter
- die Öffentlichkeitsarbeit

Selbstverständlich war nicht alles neu am Vorgehen im Davidsboden. Die beiden Bauträger konnten auf ihre eigene Planungs-, Bau- und Vermietungserfahrung aufbauen. Sie scheuten sich auch nicht, auf Erfahrungen Dritter zurückzugreifen. Als Orientierung dienten ihnen unter anderem verschiedene Publikationen.<sup>1</sup>

*Insgesamt hat sich das von CMS und Patria gewählte Vorgehen gelohnt. Die verschiedenen im Davidsboden vertretenen Mietergruppen beweisen, dass sich dieses Wohnmodell für breite Bevölkerungsgruppen eignet und von verschiedenen Nutzergruppen gewünscht wird. Die Überbauung war vom ersten Tag an voll vermietet.*

<sup>1</sup> Meyrat-Schlee, Ellen, Willimann, Paul, *Gemeinsam Planen und Bauen / Handbuch für Bewohner-Mitwirkung bei Gruppenüberbauungen*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 22, Bern 1981

Guggenheim, Thomas, C., *Die Wohnsiedlung „Bleiche“ in Worb/Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 32, Bern 1984

Meyrat-Schlee, Ellen, Willimann, Paul, *Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 42, Bern 1988

Albers, Martin, Henz, Alexander, Jakob, Ursina, *Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen*, Schriftenreihe Wohnungswesen, Bd. 43, Bern 1989

Museum für Gestaltung Zürich (Hg.), *Das andere Neue Wohnen: Neue Wohn(bau)formen (Ausstellungskatalog)*, Zürich 1986

## Gründliche Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens

Viele Baufachleute, aber auch viele Besitzerinnen und Vermieter von Wohnungen sind bis vor kurzem der Ansicht gewesen, dass das Planen und Bauen von Mietwohnungen in der Schweiz eine einfache Sache sei. Grund dazu war die Tatsache, dass in Städten und Agglomerationen lange Zeit praktisch jede Wohnung vermietet werden konnte.

*Heute ist es notwendig geworden, die Programmierung, die Planung, den Bau und den Bezug von Wohnüberbauungen sehr sorgfältig zu gestalten.* Das Vorgehen, das bei der Wohnüberbauung Davidsboden gewählt wurde, ist in dieser Hinsicht vorbildlich. Die Erfahrungen lassen sich in folgende 3 Punkte zusammenfassen.

### **Klare Rahmenbedingungen und Zielsetzungen festlegen**

Bauträger müssen so frühzeitig wie möglich die Rahmenbedingungen und die eigenen Zielsetzungen für die Planung, den Bau und den Betrieb ihrer Wohnüberbauung klären. Eine wichtige Rolle spielen dabei der Ort, an dem gebaut werden soll, das Quartier und die zu erwartende Marktlage. *Die Formulierung der Rahmenbedingungen und Zielsetzungen stellt eine anspruchsvolle Planungsaufgabe dar. Es lohnt sich, qualifizierte Fachleute damit zu beauftragen.*

Die Rahmenbedingungen und die Zielsetzungen sind in einem *Entwicklungsprogramm* festzuhalten, das Angaben zur Programmierung, zur Planung, zum Bau und zum Betrieb der Wohnüberbauung enthält.

Als *Grundlagen* für die Formulierung des Entwicklungsprogrammes können dienen:

- *die Erstellung einer Wohnstudie*  
zur Analyse des sozialen und baulichen Umfeldes der geplanten Bebauung, zur Untersuchung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sowie zu Entwicklungstendenzen und Erfahrungen mit neuen Ansätzen im Wohnungsbau.
- *die Befragung von Mietern bzw. Mietinteressenten*  
zu ihren Bedürfnissen (Wohnungstyp, Wohnraumbedarf), ihren Vorstellungen über das Zusammenleben in einer Siedlung und ihren finanziellen Möglichkeiten sowie die Gewichtung all dieser Informationen.
- *die Fixierung des Mietpreisniveaus*  
sobald bestimmt wird, für welche Gruppen von Mietern gebaut werden soll, ist auch das Mietpreisniveau festzulegen. Sofern ein niedriges Mietpreisniveau realisiert werden muss, sind Massnahmen zur Senkung der

Grundstückkosten und der Baukosten zu prüfen, zum Beispiel:

- . Inanspruchnahme von günstigem Land, z.B. im Baurecht (von Gemeinden und privaten Landbesitzern)
- . Inanspruchnahme von Förderungsmitteln des Bundes (WEG) und, sofern vorhanden, von Kanton und Gemeinde.
- . Verzicht auf Komfort (Flächen, Ausstattung, Materialien).
- *die Berücksichtigung der Anforderungen spezieller Mietergruppen*  
z.B. Behinderte, ältere Personen, Spezialhaushalte. Die direkt Interessierten zu finden, kann zeitaufwendig sein. Hier lohnt sich das Gespräch mit regionalen Interessenverbänden, wie dem Invalidenverband oder professionellen Organisationen, wie der Pro Senectute und kommunalen Sozialdiensten. Oft kann so neuer Wohn- und Arbeitsraum für Mieter geschaffen werden, die auf dem Wohnungsmarkt sonst keine oder nur geringe Chancen haben, etwas Geeignetes zu finden.
- *die Kontakte mit Interessengruppen des Quartiers*, um sie möglichst früh über die geplante Projektierung zu informieren.
- *die Kontakte mit Verwaltungsstellen* von Gemeinde, Kanton und Bund, sofern im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes, WEG, Mittel beansprucht, resp. Beiträge zur kommunalen Wohnversorgung geleistet werden sollen.

### **Eine Projektorganisation schaffen**

Sehr viele Personen und Stellen sind am Prozess der Programmierung, der Planung, des Baus, des Bezugs und der Nutzung/Verwaltung einer Wohnüberbauung beteiligt. Aus diesem Grund muss frühzeitig eine geeignete Projektorganisation geschaffen werden, in deren Rahmen die Rechte und Pflichten der beteiligten Stellen genau geregelt werden. Diese Organisation ist periodisch an neue Erfordernisse anzupassen.

*Ganz besonders wichtig ist die Projektorganisation, wenn Mieter an der Planung und Verwaltung der Überbauung mitwirken können.*

### **Einen Architekturwettbewerb durchführen**

Es empfiehlt sich, auf der Grundlage des Entwicklungsprogrammes einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Mit dem Wettbewerb lassen sich städtebauliche, architektonische, organisatorische und sozio-ökonomische Zielsetzungen berücksichtigen. Die Konkurrenz unter mehreren Architekturbüros erlaubt, eine gute Lösung mit ganzheitlichen Qualitäten zu finden. *Auch für die Vorbereitung und Begleitung eines Architekturwettbewerbes braucht es eine gute fachliche Beratung.*

## **Anpassungsfähiges bauliches Grundkonzept**

Für den 90 Wohnungen umfassenden CMS-Teil wurde ein bautechnisch-architektonisches Konzept gewählt, das eine Anpassung an verschiedenartige Nutzungsanforderungen erlaubt. Einerseits können die Geschossgrundrisse von ca. 13 x 17 Metern Abmessung wahlweise in unterschiedlich grosse Wohnungen unterteilt werden (zum Beispiel in eine Grosswohnung mit 7 Zimmern, in eine 3-Zimmerwohnung und eine 4-Zimmerwohnung, oder in eine 2-Zimmerwohnung und eine 5-Zimmerwohnung).

Andrerseits ist es möglich, die innere Aufteilung der einzelnen Wohnungen unterschiedlich zu gestalten (zum Beispiel Grösse der Zimmer, Lage der Küche).

*Diese Anpassungsfähigkeit führt zu keinen nennenswerten Mehrkosten. Sie stellt eine wesentliche, zusätzliche Qualität der Mietwohnungen dar, heute und in Zukunft: Sie erlaubt, die definitive Wohnungseinteilung erst kurz vor der Fertigstellung der Wohnung festzulegen. Ein Einbezug der Mieter in diesen Entscheidungsprozess ist möglich und wurde im Davidsboden erprobt.*

Bei späteren Vermietungen kann, sofern ein Bedarf besteht, mit gewissen zusätzlichen Kosten die innere Einteilung der Wohnungen verändert werden. Auch bei einer späteren Gesamtrenovation wird es möglich sein, das Wohnungsangebot der zukünftigen Nachfrage anzupassen.

## **Mietermitgestaltung bei der Planung der Wohnungen**

Beim Projekt Davidsboden können die Mieter in zwei Bereichen an der Gestaltung ihrer Wohnumgebung mitwirken: Erstens im Bereich der Ausbauplanung der Wohnungen und zweitens bei der Selbstverwaltung der Wohnanlage.

In diesem Abschnitt werden die wichtigsten Erfahrungen zusammengefasst, welche für die Mietermitgestaltung bei der Planung von neuen Wohnungen von Interesse sind. Der nächste Abschnitt gilt dann den Erfahrungen mit der Selbstverwaltung.

### **Grenzen der Mitgestaltung**

Um allfälligen Missverständnissen vorzubeugen, stellen wir fest: Die Hauptverantwortung für die Planung einer neuen Wohnüberbauung muss der Bauträger auf alle Fälle selber übernehmen. *Die Mitgestaltung der Mieter kann sich nur auf einen eng begrenzten Entscheidungsbereich im Zusammenhang mit der Ausbauplanung seiner Wohnung beziehen.*

Grund: Der Bauträger baut - unter Einsatz von grossen finanziellen Mitteln - eine Wohnanlage, welche für viele Jahrzehnte funktionstüchtig bleiben muss. Sie wird im Laufe der Zeit mehrere Generationen von Folgemieter beherbergen, deren Haushaltszusammensetzung, finanzielle Mittel und Anforderungen sich verändern. Die Haushalte hingegen, welche die Wohnung zuerst mieten, werden keine oder nur bescheidene Eigenmittel einsetzen und die Wohnung nur für einen begrenzten Teil ihrer Lebensdauer nutzen.

### **Bereiche der Mitgestaltung**

Im Davidsboden wurden von der CMS folgende Bereiche für die Mitgestaltung durch die Mieter bestimmt:

- Wahl der Lage der Wohnung im Gebäude
- Innere Einteilung der Wohnung:
- Die Lage der Zimmertrennwände und die Lage der Küche wurde - innerhalb der CMS- „Spielregeln“ - vom Mieter ohne Mehrkosten bestimmt.
- Die Ausstattung der Wohnung konnte vom Mieter reichhaltiger oder weniger reichhaltig gewählt werden, als es der Vermieter im Rahmen der Standard-Ausstattung vorsah.

(Vergleiche Anhang: „Vereinbarung über Selbstausbau durch die Mieter und Änderung der Wohnungsausstattung“, „Standardausstattung CMS“ und „Liste der individuellen Wohnungsausstattungsünsche“). Diese Abweichungen wurden im voraus schriftlich geregelt, wobei der Mieter in bestimmten Fällen die Arbeiten sogar selber ausführen oder durch Fachleute eigener Wahl liefern, resp. erstellen lassen konnte.

Es handelte sich dabei um folgende Bereiche:

Elektroinstallationen, Kamin für Einzelöfen, sanitäre Apparate, behindertengerechter Ausbau, Küchenkombinationen, zusätzliche Wandschränke, Bodenbeläge, Tapeziererarbeiten, Wandbeläge, innere Malerarbeiten.

Der Verzicht auf Teile der Standard-Ausstattung führte zu einer Mietpreisreduktion. Mehrleistungen gegenüber der Standard-Ausstattung jedoch waren vom Mieter zu bezahlen und gingen in den Besitz des Vermieters über.

Ein grosser Teil der CMS-Mieter hat von den Mitgestaltungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht und ist mit der Erfüllung der Änderungswünsche in hohem Masse zufrieden (vgl. S. 92). Nur im Ausnahmefall nahm jemand Abstriche an der Standardausstattung vor. „Exklusivausstattungen“ (z.B. Cheminées, völlig neu konzipierte Küchen) wurden nur vereinzelt gewählt.

**Vor- und Nachteile**

Für die Mieter führte die Mitwirkung an der Planung zu einer individuelleren Wohnung, „fast zu einem eigenen Haus“, mit dem sie sich identifizieren können.

Nachteilig für den Mieter war der ungewohnte Zeitaufwand und die Notwendigkeit, sich in bautechnische Fragen einzuarbeiten. Bei weitgehenden Änderungswünschen kann sich auch die zusätzliche finanzielle Belastung nachteilig auswirken.

Für den Vermieter hat die Mitwirkung der Mieter an der Ausbauplanung der Wohnung den Vorteil, dass die Mieter sich mit dem Mietobjekt identifizieren und in der Regel auch länger in der Wohnung bleiben und dieser speziell Sorge tragen.

Für den Vermieter entsteht ein grosser Zeitaufwand und die Notwendigkeit der fachlichen und finanziellen Beratung der Mieter. *Eine zu starke Individualisierung der Wohnungen ist für die Vermieter nachteilig.* Er muss auch an die Mitwirkungsrechte der Folgemieter denken und insbesondere darauf achten, dass die begründeten mittel- und längerfristigen Interessen der Vermieter nicht geschmälert werden (Unterhalt, Anpassbarkeit an zukünftige Besitzer- und Vermieterbedürfnisse).

**Projektorganisation/Rechte und Pflichten**

Auch für die Mitwirkung der Mieter an der Planung braucht es eine geeignete Projektorganisation, in deren Rahmen festgelegt wird, wer wann welche Rechte und Pflichten hat (Mieter, Vermieter, Architekt, Spezialisten), und wer welche Planungs- und Investitionskosten bezahlt. *Als Vis-à-vis der Mieter muss eine fachlich kompetente Stelle bestimmt werden. Weiter muss im Rahmen der Terminplanung bestimmt werden, bis zu welchem Planungszeitpunkt eine Mitwirkung möglich ist.*

Im Falle des Davidsboden wurde die Beratung der Mieter in baulichen Fragen fast ausschliesslich durch den Bauverwalter der CMS durchgeführt. Die Mieter konnten bis kurz vor dem Bezug der Wohnungen ihre Mitwirkungsrechte ausüben. Dieser Prozess sollte bis ca. sechs Monate vor Bezug der Wohnungen abgeschlossen werden.

Die Beratung der Mieter bezüglich der Teilnahme am Planungsprozess und der Bildung von Hausgemeinschaften geschah durch die aussenstehende Mieterkontaktstelle. Sie war ebenso notwendig als auch entlastend für alle Beteiligten.

**Zusammenfassung**

*Eine beschränkte Mitwirkung der Erstmietler bei der Planung des Ausbaus von neuen Mietwohnungen ist bei einer frühzeitigen, fachlichen und organisatorischen Vorbereitung und einer sehr sorgfältigen Betreuung der Mieter sowohl für den Vermieter als auch für viele Mieter sinnvoll. Die Kosten für die Mehrinvestitionen müssen durch die Mieter bezahlt werden. Die Mitwirkung der Mieter bringt einen grossen Aufwand für alle Beteiligten mit sich (Mieter, Vermieter, Architekten, Spezialisten).*

*Die Mitwirkungsrechte der Mieter sollten dort klar begrenzt werden, wo es um mehr als die eigentliche Wohnung geht und wo Interessen der zukünftigen Mieter und der heutigen Besitzer wesentlich eingeschränkt werden.*

**Selbstverwaltung der Wohnungen durch die Mieter****Was heisst Selbstverwaltung  
im Davidsboden?**

Selbstverwaltung ist eine im schweizerischen Mietwohnungswesen wenig verbreitete Möglichkeit, Rechte und Pflichten zwischen Mietern und Vermietern, resp. der Mieter untereinander zu regeln. Statt dass CMS und Patria mit einer Hausordnung Vorschriften für die Nutzung einer Wohnanlage aufstellen und mit Hilfe eines Abwartes notfalls auch durchsetzen, regeln Gruppen von durchschnittlich acht Mietparteien ihr Zusammenleben selbst: Sie stellen die Hausordnung auf, sie regeln die Benutzung der Waschküche, sie organisieren die Reinigung der gemeinsamen Anlagen und die Pflege der Vorgärten. Sie warten die Heizung, führen kleinere Reparaturen selbst aus und bestellen Handwerker und Spezialisten. Weiter verwalten sie das von der Liegenschaftsverwaltung der CMS oder der Patria zur Verfügung gestellte Geld für kleinere Anschaffungen. Sofern eine Mietpartei die Wohnung kündigt, machen sie der Liegenschaftsverwaltung einen Vorschlag für eine zur Hausgemeinschaft passenden Nachfolge. Die Mieterinnen und Mieter jedes Hauses bestimmen somit weitgehend, wer im Hause wohnt, und wer der unmittelbare Nachbar ist.

**Wie ist die Selbstverwaltung  
organisiert?**

Die Überbauung im Davidsboden ist baulich so gestaltet, dass in der Regel jeweils an einem von der Strasse und vom Hof aus direkt zugänglichen Treppenhaus acht Wohnungen angeordnet sind. Diese „Häuser“ bilden den Ausgangspunkt für die Organisation der Selbstverwaltung. Die Bewohner eines „Hauses“ bilden zusammen einen *Hausverein*. Bewohner werden durch den Mietvertrag zu einer Mitgliedschaft in ihrem Hausverein verpflichtet

(vgl. Anhang CMS *Mietvertrag*). Zweck des Vereins ist die Wahrnehmung gemeinsamer Rechte und Obliegenheiten (vgl. Anhang *Statuten* Entwurf für den Hausverein).

Zwischen dem Verein und dem Vermieter besteht ein *Selbstverwaltungsvertrag*, der die Tätigkeiten der Vertragspartner im einzelnen regelt. Die Hausvereine bilden also den Kern des Selbstverwaltungsmodelles.

Angelegenheiten, welche die ganze Siedlung betreffen, werden über „*Koordinationsitzungen*“ der Präsidenten der Hausvereine und in mindestens dreimal jährlich stattfindenden „*Mieter- und Mieterinnen-Versammlungen*“ behandelt.

### Die Mieterkontaktstelle

Die Vermieter haben für die Einführung der Mietermitgestaltung und des Selbstverwaltungsmodelles eine Stelle geschaffen, die eindeutig eine *Beratungs- und Vermittlungsfunktion zwischen den zukünftigen Mietern und den Bauverwaltern, resp. Liegenschaftsverwaltungen von CMS und Patria* spielen soll. Das von Anne Burri und Ruedi Herbst 1988 gegründete „Büro für soziale Arbeit“ in Basel hat diese Aufgabe übernommen und löste sie mit Erfolg. Ihre Erfahrungen werden hier zusammengefasst:

Folgende Aufgaben gehören unter anderem zum Pflichtenheft der Mieterkontaktstelle:

- Voraussetzungen zur Beteiligung der zukünftigen Mieter am Planungs- und Selbstverwaltungsprozess schaffen
- Bedürfnisse der zukünftigen Mieter erfassen
- das gegenseitige Kennenlernen in die Wege leiten und fördern
- bei der Bildung von Hausgemeinschaften beratend mitwirken
- verschiedene Vorstellungen über die mögliche Selbstverwaltung koordinieren
- Öffentlichkeitsarbeit mit Hilfe eines periodisch erscheinenden Info-Blattes betreiben
- zwischen zukünftigen Mietern und Vermietern vermitteln
- die praktische Erprobung der Selbstverwaltung in den einzelnen Häusern begleiten
- die nötige Vernetzung der einzelnen Hausvereine zu einer Organisationsform entwickeln, welche die ganze Siedlung umfasst.

## Erste Erfahrungen

Selbstverwaltung in einer Siedlung mit über 150 Wohnungen ist sehr anspruchsvoll. Sie setzt Toleranz, Lernbereitschaft, Geduld und Engagement voraus, wenn es darum geht, Lösungen zu finden, die von möglichst vielen Bewohnern mitgetragen werden sollen.

Die grosse kulturelle und bildungsmässige Pluralität der Bewohnerschaft erleichtert die Zusammenarbeit nicht.

Anne Burri stellt fest: „...“, dass Hausvereine mit weitgehend homogener Zusammensetzung in höherem Mass auch ein Engagement für die Belange der ganzen Siedlung eingehen können, da die hausinternen Angelegenheiten ohne Probleme gemeistert werden. Hausvereine mit sehr heterogener Zusammensetzung hingegen brauchen trotz der Vorbereitung auf das Selbstverwaltungsmodell längere Zeit des Zusammenfindens, ganz besonders dann, wenn sprachliche Barrieren zu überwinden sind.“<sup>1</sup>

Alleinerziehende berufstätige Mütter, ältere und behinderte Menschen, Personen, die Schichtarbeit machen, können sich weniger engagieren als teilzeitlich Arbeitende und nicht Berufstätige.

Es hat sich im Davidsboden gezeigt, dass bei einem geschickten Vorgehen und einer guten Beratung durch die Mieterkontaktstelle ausländische und einheimische Haushalte zusammen eine gut funktionierende Hausgemeinschaft bilden können.

*Wichtig ist, dass mit der Bildung der Hausgemeinschaften frühzeitig begonnen werden kann. Mindestens ein Jahr vor dem Bezug der Wohnungen sollten die Interessierten die Möglichkeit haben, neben der Wohnung auch die Nachbarn mit auszuwählen. Nur so können die Mitglieder des Hausvereins zu einer Gemeinschaft, einer Hausgemeinschaft, zusammenwachsen, die freundschaftliche Kontakte pflegt.*

<sup>1</sup> Vgl. Burri, Anne, Selbstveraltetes Wohnen: „Im Davidsboden“ in Basel, In: Das Wohnen, 1, 1993

## Zusammenfassung

Die im Davidsboden eingeführte Mieterselbstverwaltung stellt einen Versuch dar, in einer grösseren Wohnüberbauung ohne Hauswarte auszukommen, und bei einem allfälligen Mieterwechsel rechtzeitig der Liegenschaftsverwaltung einen geeigneten, neuen Nachfolgemmieter vorzuschlagen.

*Die ersten Erfahrungen mit dem Selbstverwaltungsmodell sind positiv, sowohl aus der Sicht der Mieter, als auch aus der Sicht der Vermieter CMS und Patria. Offensichtlich trägt die Mieterselbstverwaltung zur hohen Identifizierung mit der Siedlung und dem „eigenen“ Haus bei.*

Auch für die Selbstverwaltung sind eine frühzeitige organisatorische Vorbereitung und eine sorgfältige Betreuung der zukünftigen Bewohner sehr wichtig. Im Davidsboden hat sich die Betreuung durch eine Mieterkontaktstelle sehr bewährt. Der Betreuungsaufwand dieser Mieterkontaktstelle ist beträchtlich. *Die dadurch entstehenden Kosten sind jedoch nicht höher als die üblichen Ausgaben im Zusammenhang mit der Erstvermietung.*

Bei der Selbstverwaltung sind alle Beteiligten gefordert, Mieter und Vermieter; die Mieter müssen aus ihrer passiven Konsumentenrolle heraustreten, aber auch die Liegenschaftsverwaltungen müssen ihre Haltung Mietern gegenüber und ihre Arbeitsweise ändern; sie werden zu Partnern ihrer Kunden.

*Wieweit sich das Selbstverwaltungsmodell Davidsboden bewährt, wird die Zukunft zeigen.*

*Mietermitwirkung und Selbstverwaltung einzuführen ist eine anspruchsvolle Aufgabe, welche entsprechendes Fachwissen voraussetzt. Sofern dieses Wissen bei der Bauträgerschaft nicht schon vorhanden ist, empfiehlt es sich, dafür aussenstehende Fachleute beizuziehen.*

## Öffentlichkeitsarbeit

Die Christoph Merian Stiftung und die Patria Versicherung haben mit der Wohnüberbauung Davidsboden in Basel den Versuch gewagt, neue Wege im Mietwohnungsbau einzuschlagen. Besonders verdienstvoll ist es, dass sie auch bereit sind, ihre Zielsetzungen, ihr Vorgehen und die erreichten Resultate der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Diesem Zweck dienen die während der Planungs- und Bauphase breit gestreuten, periodisch erscheinenden Informationsblätter „Im Davidsboden“, die Broschüre „Wohnsiedlung Davidsboden Basel, ein neues Wohnmodell der Christoph Merian Stiftung“, der im Auftrag der Christoph Merian Stiftung erstellte Videofilm (20 Minuten)<sup>1</sup> der Network Videoproduktion Basel und der vorliegende, vom Bundesamt für Wohnungswesen zusammen mit der Christoph Merian Stiftung finanzierte Erfahrungsbericht. *Die CMS und das Bundesamt für Wohnungswesen haben die Absicht, in einigen Jahren die Wohnüberbauung Davidsboden neuerdings untersuchen zu lassen und die Ergebnisse zu veröffentlichen.*

Im Interesse des Schweizerischen Wohnungsbaus ist zu hoffen, dass dieses Vorgehen in Zukunft bei Überbauungen, die den Charakter von Entwicklungsarbeiten aufweisen, Schule machen wird.

<sup>1</sup> Auskunft über Verleih/Verkauf gibt die Christoph Merian Stiftung, St. Alban-Vorstadt 5, 4002 Basel, (061) 271 12 88

## TEIL V Dokumente

### 13. Verträge und Vereinbarungen

#### Statutenentwurf für den Hausverein



ST. ALBAN-VORSTADT 5  
POSTFACH  
CH-4002 BASEL

CHRISTOPH MERIAN  
STIFTUNG

TELEFON 061 22 12 88  
TELEFAX 061 22 12 71  
POSTCHECK 40-1237-5

#### Beilage A zum Vertrag

#### Hausverein Musterstatuten

##### I. Name, Sitz und Zweck

###### Art. 1

Unter dem Namen ..... besteht ein Verein gemäss Art. 60 ff. ZGB mit Sitz in Basel.

###### Art. 2

Zweck des Vereins ist die Wahrnehmung gemeinsamer Rechte und Obliegenheiten der Mieter in dem zur Wohnsiedlung "Davidsboden" gehörenden Haus ..... Für die Tätigkeit im einzelnen ist in erster Linie der Selbstverwaltungs-Vertrag zwischen dem Verein und dem Vermieter massgebend.

##### II. Mitgliedschaft

###### Art. 3

Mitglieder des Vereins können nur die MieterInnen im Hause ..... sein. Als MieterInnen gelten alle Bewohner, die den Mietvertrag mit dem Vermieter rechtsgültig unterzeichnen. Sie werden mit dem Abschluss des Mietvertrages und der Unterzeichnung der Beitrittserklärung ohne weiteres Vereinsmitglied. Der Austritt kann unter Beobachtung einer halbjährigen Frist auf das Ende eines Kalenderjahres erfolgen. Die Mitgliedschaft erlischt mit der Beendigung des Mietverhältnisses zwischen dem Mitglied und dem Vermieter.

Der Ausschluss eines Mitgliedes kann durch die Vereinsversammlung mit zwei Dritteln aller Stimmen beschlossen werden, wenn wichtige, vom betreffenden Mitglied zu vertretende Gründe vorliegen. Die Ausschlussgründe müssen dem Mitglied schriftlich bekannt gegeben werden.

Jedes Mitglied ist im Rahmen seiner Möglichkeiten verpflichtet, sich an den Arbeiten entsprechend der vom Vorstand beschlossenen Arbeitsverteilung zu beteiligen. Kommt ein Mitglied seinen Pflichten trotz vorangegangener Mahnung nicht nach, so hat es dem Hausverein eine monatliche Hauswertschädigung auf Grund der jeweiligen Richtsätze des Vermieters zu entrichten. Der Ausschluss des Mitgliedes bleibt vorbehalten.

## Art. 4

Der Jahresbeitrag wird in der jährlichen ordentlichen Mitgliederversammlung festgesetzt. Für die Verbindlichkeiten des Vereins haftet ausschliesslich das Vereinsvermögen.

III. Vereinsvermögen

## Art. 5

Der Verein finanziert seine Tätigkeit mit dem Vereinsvermögen, welches geüfnet wird durch:

- die Mitgliederbeiträge
- Beiträge und Zuwendungen Dritter

IV. Organisation

## Art. 6

Organe des Vereins sind:

- a. die Mitgliederversammlung
- b. der Vorstand
- c. die Rechnungsrevisoren

Die Amtsdauer des Vorstandes und der Rechnungsrevisoren beträgt drei Jahre. Wiederwahl ist zulässig. Bei Ersatzwahlen während der Amtsdauer treten neugewählte Mitglieder in die Amtsdauer der Ausgeschiedenen ein.

A. Mitgliederversammlung

## Art. 7

Die Mitgliederversammlung ist das oberste Organ des Vereins. Ihr stehen insbesondere folgende unübertragbare Befugnisse zu:

- Festsetzung und Aenderung der Statuten, wobei der Vermieterin zuvor Gelegenheit zur Meinungsäusserung zu geben ist.
- Wahl des Vorstandes und der Rechnungsrevisoren.
- Abnahme des Jahresberichtes, der Jahresrechnung und des Budgets.
- Entlastung des Vorstandes.
- Festlegung des Jahresbeitrages und allfälliger Entschädigungen an Mitglieder für besondere Dienstleistungen.
- Ausschluss von Mitgliedern.
- Festlegung der Hausordnung.

## Art. 8

Die Mitgliederversammlung wird durch den Vorstand schriftlich unter Angabe der Traktanden mindestens 14 Tage im voraus einberufen.

## Art. 9

Anträge sind dem Präsidenten mindestens 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen.

## Art. 10

Die ordentliche Mitgliederversammlung ist im ersten Kalenderhalbjahr abzuhalten.

## Art. 11

Eine ausserordentliche Mitgliederversammlung ist vom Vorstand einzuberufen

- auf Beschluss des Vorstandes
- auf Begehren von drei Vereinsmitgliedern
- auf Beschluss der Mitgliederversammlung
- auf Begehren der Rechnungsrevisoren.

## Art. 12

Die Beschlüsse der Mitgliederversammlung werden unter dem Vorbehalt der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen mit einfachem Mehr gefasst. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Bei Stimmengleichheit fällt dem Präsidenten der Sticheitscheid zu.

## Art. 13

Für folgende Beschlüsse ist eine qualifizierte Mehrheit von zwei Dritteln aller Mitgliederstimmen erforderlich:

- Aenderungen der Statuten
- Ausschluss eines Mitgliedes
- Auflösung des Vereins.

## Art. 14

Ueber die Beschlüsse der Vereinsversammlung ist ein Protokoll zu führen.

B. Vorstand

## Art. 15

Der Vorstand besteht aus 3 - 5 Mitgliedern. Er konstituiert sich selbst und regelt die Zeichnungsberechtigung.

## Art. 16

Der Vorstand besorgt alle Vereinsgeschäfte, welche nicht nach Gesetz und Statuten der Mitgliederversammlung vorbehalten sind. Die Vorstandbeschlüsse sind zu protokollieren.

C. Rechnungsrevisoren

## Art. 17

Zwei Rechnungsrevisoren haben alljährlich die Vereinsrechnung zu prüfen und der Mitgliederversammlung schriftlich Bericht zu erstatten.

## Art. 18

Die Vereinsrechnung wird alljährlich auf den 31. Dezember abgeschlossen.

V. Auflösung

## Art. 19

Für den Fall der Auflösung des Vereins wird die Liquidation des Vereinsvermögens durch den Vorstand vorgenommen. Ueber die Verwendung eines Ueberschusses befindet die Vereinsversammlung.

VI. Bekanntmachungen

## Art. 20

Bekanntmachungen erfolgen durch schriftliche Mitteilung an die Mitglieder; allfällige Bekanntmachungen an Dritte im schweizerischen Handelsamtsblatt.

VII. Schlichtungsverfahren

## Art. 21

Bei Streitigkeiten zwischen Mitgliedern und dem Verein ist vor der Beschreitung des Rechtsweges ein Schlichtungsverfahren durchzuführen. Können sich die beteiligten Parteien innerhalb von 20 Tagen nach schriftlicher Aufforderung der einen Partei an die andere nicht auf einen Schlichter einigen, so wird dieser auf Begehren einer Partei durch den Vermieter bestimmt.

**Mietvertrag mit Anhängen**

# Mietvertrag

## Wohnsiedlung DAVIDSBODEN

Wo nachfolgend die Bezeichnung "Mieter" verwendet wird, bezieht sie sich auf beide Geschlechter und zutreffendenfalls auch auf eine Mehrzahl von Mietern bzw. Mieterinnen.

Vermieter: CHRISTOPH MERIAN STIFTUNG, St. Alban-Vorstadt 5, Postfach, 4002 Basel

MieterIn : Beruf: Zivilstand:

MieterIn : Beruf: Zivilstand:

Personen (zur Zeit):

Mietliegenschaft: VOGESENSTRASSE 109, 4056 BASEL

Mietobjekt: ..X. Wohnung .... Geschäft Geschoss: Objektnummer:

Zweck : Familienwohnung

**Beschrieb des Mietobjekts:**

Zahl der Zimmer/Räume: .4...., dazu ferner:

.1.. Küche .1. Bad/WC  
 .1.. Gang/Vorplatz .1. Erker °: gemeinsam/getrennt  
 .... sep. Zimmer .1. Reduit/sep. WC

Wohnfläche: (ohne Nebenräume) total ....102,1 m2

° Erker: Gemäss Baubewilligung darf im Erker kein  
 offenes Feuer entzündet und kein brenn-  
 bares Material gelagert werden.

Nebenräume: Mitbenützte Räume:

.X.. Balkon ..... m2 .X. Waschküche  
 .X.. Keller ..... m2 .X. Trockenraum  
 .... Sitzplatz .X. Kinderwagenraum  
 .X. Garten  
 .X. Veloraum  
 ...

**Mietzins, Neben- und Betriebskosten**

Provisorischer Anfangsmietzins

pro Jahr (netto)\* Fr. 17'748.--

\* siehe Besondere Bedingungen  
 auf der Rückseite

Pro Monat werden fällig für:

Mietzins (netto) Fr. 1'479.--

Neben- und Betriebskosten à conto pro Monat

- Heizung / Warmwasser Fr. 92.--

- Radio / TV pauschal Fr. 17.--

- Fr.

- Fr.

- Hauswart\* Fr. 50.-- Fr. \_\_\_\_\_

Total Fr. 1'588.--

=====

\* Entfällt, solange der/die MieterIn an der Mieter-  
 selbstverwaltung beteiligt ist.

Kündigungsfrist: 4 Monate

Mietbeginn: 1. Juli 1991

Mietdauer : X..... auf unbestimmte Zeit

..... fest bis: .....

Haustiere : Keine

Beginn der Abrechnungsperiode für Neben- und Betriebskosten: 1. Juli 1991

Neben- und Betriebskostenanteil verbrauchsabhängig.

Folgende diesem Vertrag beigeheftete Anhänge bilden integrierende Bestandteile des Mietvertrages:

- a) Wohnmodell Davidsboden, Ziel und Zweck Anhang 1
- b) Allgemeine Bestimmungen zum Basler Mietvertrag " 2
- c) Vereinbarung betreffend Selbstausbau und Wohnungsänderungen " 3
- d) Merkblatt des Bundesamtes für Wohnungswesen: Mietwohnungen mit  
    Bundeshilfe " 4
- e) Wohnungsgrundriss " 5
- f) Verbilligung durch Bund und Kanton " 6

Aenderungen sind durch schriftliche Nachträge zu diesem Vertrag oder nachstehend zu vereinbaren.

Ferner bestätigt der/die MieterIn, folgende Beilagen zum Mietvertrag erhalten zu haben:

- Statutenentwurf für den Hausverein / Hausordnung / Heintierordnung Beilage A
- Selbstverwaltungsvertrag CMS / Hausverein " B
- Beitrittserklärung zum Hausverein " C

Bei Mietantritt werden die Schlüssel gemäss Schlüsselverzeichnis ausgehändigt.

Mehrere MieterInnen haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch.

**Besondere Bedingungen:**

1. Mietzins:

Dieser Mietvertrag untersteht dem Bundesgesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG).

Berechnungsbasis des provisorischen Anfangsmietzinses: 5,1 % der Anlagekosten. Amtlich bewilligte Basis per 01.01.1991: 5,6 %. Die Anwendung der höheren Basis bleibt vorbehalten.

Der provisorische Mietzins wird durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) nach Vorliegen der Bauabrechnung definitiv festgesetzt, wobei rückwirkende Nachforderungen oder Rückerstattungen ausgeschlossen sind.

Er bleibt während 2 Jahren ab Mietbeginn fest und unterliegt alsdann alle 2 Jahre, erstmals per 01.07.1993, den durch das BWO festgesetzten Mietzinsanpassungen.

2. Hausverein:

Der/die MieterIn tritt gemäss separater Erklärung auf den Zeitpunkt des Mietbeginns dem Hausverein Vogesenstrasse 109 bei. Die Mitgliedschaft beim Hausverein bildet im Hinblick auf die Mieter selbstverwaltung einen wesentlichen Bestandteil des Mietverhältnisses.

3. ....

4. ....

Basel, den

Ort und Datum:

Vermieter: CHRISTOPH MERIAN STIFTUNG  
Liegenschaftsverwaltung

MieterIn:

MieterIn:

Wohnmodell DAVIDSBODEN, Ziel und Zweck

1. Dieser Mietvertrag bildet Teil eines neuen Wohnmodells, mit dem Ziel, den Mietern vermehrt Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten zu verschaffen und ihre Verbundenheit mit Haus und Quartier zu fördern.
2. Der Vertrag weicht in folgenden Punkten von den üblichen Mustern ab:
  - Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bei Teilen der Wohnungsausstattung;
  - weitgehende Selbstverwaltung des Hauses durch die Mieter und Vorschlagsrecht bei Mieterwechseln. Zur Ausübung dieser und anderer Funktionen besteht ein Hausverein, dem alle Mieter des Hauses angehören.
3. Der Vermieter setzt sich mit den nachfolgenden Massnahmen für ein möglichst preisgünstiges Mietangebot ein:
  - Preisbewusste optimierte Bauweise nach dem Grundsatz "mehr Qualität - weniger Zwangskomfort".
  - Ausschöpfen aller eidgenössischen und kantonalen Erleichterungen (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz [WEG]), kantonale Zusatzsubventionen.
  - Die zweijährige Erhöhungen des grundverbilligten Mietzinses um 6 % gemäss WEG sollen nicht ausgeschöpft werden, sofern es die Entwicklung der Lebenshaltungskosten und der Zinssätze auf dem Kapitalmarkt zulässt. Als obere Limite für die zweijährlichen Anpassungen sind 6 %, als untere 4 % vorgesehen. Vorbehalten bleiben allfällige Änderungen der einschlägigen WEG-Vorschriften.
  - Die vom Bundesamt für Wohnungswesen gemäss WEG-Vorschriften bewilligten, jedoch nicht ortsüblichen Nebenkosten, werden nicht zusätzlich in Rechnung gestellt. Es betrifft dies insbesondere:
    - Liftservice-Abonnement
    - Gartenunterhalt
    - Strassenbeleuchtung und Strassenreinigung
    - Öffentliche Kehrichtabfuhrgebühren (allfällige Sackgebühren ausgenommen)
    - Gebäudeversicherungen
  - Die Hauswartentschädigung wird im Hinblick auf die Selbstverwaltung erlassen, sofern und solange der Hausverein und die Mieter die entsprechenden Pflichten wahrnehmen.
4. Mieter und Vermieter bekunden mit dem Abschluss dieser Vereinbarung ihren Willen, die Verwirklichung des neuen Wohnmodells nach besten Kräften zu fördern.

12. November 1990

AL/AM/sn

## W O H N Ü B E R B A U U N G   D A V I D S B O D E N

Vereinbarung über Selbstausbau durch den Mieter und  
Änderungen an der WohnungsausstattungA. Objekt: .....

Wg. Nr. .... Anzahl Zimmer..... Geschoss.....  
Wohnung links 1, rechts 2, Mitte 3 (Blickrichtung Hausein-  
gang)

Kostenbasis für Standard-Ausstattung (Anlagekosten inkl. Land)  
Fr.....

Mieter:.....

Mieter:.....

B. Allgemeine Bestimmungen

1. Sofern nichts anderes vereinbart ist, wird das Mietobjekt mit der vom Vermieter festgelegten Standard-Ausstattung abgegeben. Diese bildet auch die Basis der Mietzins-Kalkulation. Zusätzlich bestehen für bestimmte Teile der Ausstattung Ausführungsvarianten.
2. Der Mieter hat folgende Wahlmöglichkeiten:
  - 2.1 Er kann im Rahmen der Liste C hiernach auf bestimmte Teile der Standard-Ausstattung verzichten.
  - 2.2 Er kann sich im Rahmen der Ausführungsvarianten für eine reichhaltigere Ausstattung entscheiden.
  - 2.3 Die entsprechenden Wünsche des Mieters sind in der Liste C hiernach festgehalten.
3. Im Falle von Ziffer 2.1 wird der Mietzins um 5 1/2% der Minderkosten reduziert.
4. Im Falle von Ziffer 2.2 sind die entsprechenden Arbeiten vom Mieter in bar abzugelten oder durch Eigenleistung gemäss Ziffer 5 zu erbringen. Soweit Barabgeltung erfolgt, hat der Mieter dem Vermieter innerhalb von ..... nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung 90% der Mehrkosten gemäss Kostenvoranschlag in bar zu bezahlen. Die Restzahlung ist 30 Tage nach Rechnungseingang fällig.
5. Entscheidet sich der Mieter für eine Ausführungsvariante, so kann er bei bestimmten Positionen im Umfang des vom Vermieter vorgegebenen Kostenrahmens auf Wunsch die entsprechenden Arbeiten selbst ausführen oder durch Fachleute eigener Wahl ausführen lassen. Über solche Arbeiten nehmen die Parteien innerhalb von 30 Tagen nach Beendigung ein gemeinsames Protokoll auf. Die Arbeiten müssen mängelfrei sein. Dem Vermieter sind Kopien der Abrechnungen vorzulegen.

6. Der ordnungsgemässe Unterhalt und die Erneuerung von Ausstattungsteilen, die der Mieter bezahlt oder selbst ausgeführt hat, sind ausschliesslich Sache des Mieters.
  7. Wird der Mietvertrag vor Ablauf von 5 Jahren ab Bezugsbereitschaft des Mietobjektes beendet, so hat der Mieter im Falle von Ziffer 2.2 hiervor Anspruch auf folgende Erstattung seiner Aufwendungen gemäss Ziffer 2.2
    - im ersten Jahr 70%
    - im zweiten Jahr 50%
    - im dritten Jahr 30%
    - im vierten Jahr 20%
    - im fünften Jahr 10%
  8. Änderungen der Ausstattung während der Mietdauer bedürfen einer vorherigen schriftlichen Vereinbarung.
-



BKP	Arbeitsgattung/Massnahme	Standard- ausführung	Minderaus- stattung	Zusatzausstattung-Bestellung durch CMS durch Mieter
258	Küchenkombination Standard gem. Plan Nr. .... Minimalausführung gem. Plan Nr. .... De Luxe Ausführung gem. Plan Nr. .... Spezielles .....		Fi. .... Fi. .... Fi. .... Fi. ....	Fi. .... Fi. .... Fi. .... Fi. ....
273	Wandschrank gem. Zusatzprogramm Firma .....			
	Grösse .....			
	Einheiten .....			
	Ausstattung .....			
	.....			
281	Bodenbeläge Zimmer und Vorplätze in Kleinparkett Verzicht in Zimmer/Vorplatz gem. Plan m2 ... Küche: PVC-Belag m2 ... Variante: .....		Fi. .... Fi. .... Fi. .... Fi. .... Fi. ....	Fi. .... Fi. .... Fi. .... Fi. .... Fi. ....
	Bad: PVC-Belag m2 ... Variante: .....			
	WC: PVC-Belag m2 ... Veranda: .....			
	Variante: .....			
282.1	Tapezierarbeiten Abweichungen gem. Plan (nur ganze Räume) Eigenleistung m2 ... Rohfaser gestrichen m2 ... Tapete Nr. ... m2 ... ... m2 ... Anderes .....		Fi. .... Fi. .... Fi. .... Fi. .... Fi. ....	Fi. .... Fi. .... Fi. .... Fi. .... Fi. ....



## Selbstverwaltungsvertrag



ST. ALBAN-VORSTADT 5  
POSTFACH  
CH-4002 BASEL

CHRISTOPH MERIAN  
STIFTUNG

TELEFON 061-22 12 88  
TELEFAX 061-22 12 71  
POSTCHECK 40-1237-5

Beilage B zum Vertrag

### Wohnüberbauung DAVIDSBODEN

### Verwaltung in eigener Verantwortung

### Selbstverwaltungsvertrag zwischen

Christoph Merian Stiftung, St. Alban-Vorstadt 5, Postfach,  
4002 Basel,  
als Liegenschaftseigentümerin und Vermieterin, nachstehend  
CMS genannt

und dem

Hausverein " " "  
Basel,  
als Vertreter der Mieterschaft, nachstehend  
Hausverein genannt.

1. Zweck dieses Vertrages ist, die Mieter-Selbstverwaltung im Hause . . . . . und in der Wohnsiedlung "Davidsboden" durchzuführen.
2. Zur Mieter-Selbstverwaltung im Sinne dieses Vertrages gehört:
  - alles, was üblicherweise Gegenstand der Hauswartung ist;
  - die Erstellung einer Hausordnung und deren Vollzug;
  - die Pflege des Einvernehmens im Hause und mit der Nachbarschaft.
3. Die CMS überträgt dem Hausverein und dieser übernimmt folgende Rechte und Pflichten:
  - a) Vertretung der gemeinsamen Mieterinteressen gegenüber der CMS.

- b) Organisation und Durchführung der Hauswartarbeiten einschliesslich laufender Unterhalt sämtlicher gemeinsamer Anlageteile; Verteilung der entsprechenden Arbeiten auf die Mieter.
- c) Erstellen der Hausordnung und deren Vollzug. Die Hausordnung und deren Änderungen sind der CMS zur Kenntnis zu bringen.
- d) Regelung der Benützung gemeinsamer Anlageteile (Waschküche, Spielplätze, allfällige gemeinsame Hobbyräume etc.).
- e) Vorschlagsrecht bei Mieterwechsel im Hause.
- f) Verwendung des von der CMS zur Verfügung gestellten Betrages für laufende Unterhaltskosten.
- g) Antragsrecht betreffend der CMS obliegende Unterhalts- und Renovationsarbeiten.
- h) Einsichtnahme in die Rechnung und das Budget der Mietliegenschaft.
- i) Absprache mit den Nachbarn über die Nutzung und den laufenden Unterhalt der allgemeinen Anlagen.

#### 4. Minimalanforderungen

Im Bereich der Unterhaltsarbeiten hat der Hausverein folgende Minimalanforderungen zu erfüllen:

- a) Pflege, Unterhalt und Wartung sämtlicher gemeinsamer Anlageteile wie Treppenhaus, Waschküche, technische Räume, gemeinsame Kellerräume, Umgebung, Spielplätze.
- b) Reinigen der Einlaufschächte mindestens alle zwei Jahre.
- c) Entleeren der äusseren Wasserleitungen vor Winterbeginn und Wiederinbetriebnahme im Frühjahr (Frostsicherheit).
- d) Räumen/Splitten der Siedlungswege und der Allmend (Trottoiranstoss etc.) im Winter.
- e) Durchführung einfacher Unterhaltsarbeiten wie z.B. allgemeine Bepflanzung und Pflege der Grünanlagen, Ersetzen von Sicherungen und defekten Lampen der allgemeinen Beleuchtung.
- f) Beizug von Handwerkern für kleinere Unterhaltsarbeiten, die nicht selbst besorgt werden können; Beaufsichtigen und Kontrollieren der Arbeiten und Rechnungen.

- g) Betreuung der getrennten Kehrrechtsammlung und Reinigung der Behälter (mindestens einmal jährlich).
- h) Pflege der gemeinsamen Kompostanlagen.
- i) Besprechung von grösseren Renovationsarbeiten mit der CMS.

#### 5. Ersatzvornahme von Arbeiten

Führt die CMS Arbeiten, die ihr obliegen und von ihr anerkannt sind, nach erfolgter Mahnung und angemessener Fristansetzung nicht durch, so kann sie der Hausverein zu Lasten der CMS selbst in Auftrag geben.

#### 6. Finanzielle Kompetenz des Hausvereins

Der Hausverein kann Arbeiten bzw. Anschaffungen im Rahmen von Zif. 4 Buchst. f) im Maximalbetrag von total Fr. 2'000.- (inkl. Material) pro Jahr veranlassen. Mit Zustimmung der CMS kann ein nicht verwendeter Restbetrag auf das folgende Jahr übertragen werden.

Die Zahlungen der CMS erfolgen gegen Vorlage der entsprechenden Belege.

Der Hausverein führt über die Aufwendungen Buch; er übergibt der CMS jeweils bis Ende Januar des Folgejahres eine Jahresabrechnung mit Belegen.

Der Hausverein achtet auf die fachgerechte Durchführung der Arbeiten zu marktüblichen Bedingungen.

#### 7. Vorschlagsrecht bei Mieterwechseln

Kündigungen von Mietverhältnissen im Hause ..... sind dem Hausverein von der CMS unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Der Hausverein ist berechtigt, mit dem von der CMS erstellten Formular innert 21 Tagen seit Empfang der Anzeige einen Nachfolgemieter vorzuschlagen. Dabei ist auf die Vermeidung von Vermietungslücken zu achten.

Erfolgt die Kündigung ohne Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist (OR Art. 264), so beträgt die Vorschlagsfrist 14 Tage.

Beabsichtigt die CMS, eine Kündigung vorzunehmen, so wird sie den Hausverein vorgängig benachrichtigen. Ausgenommen sind Kündigungen infolge Zahlungsverzug.

#### 8. Hauswartentschädigung

Die Vereinsmitglieder sind verpflichtet, sich an den Arbeiten, welche dem Hausverein obliegen und von ihm nicht auf eigene Kosten an Dritte vergeben werden, entsprechend der vom Vorstand beschlossenen Arbeitsverteilung zu beteiligen. Dafür erlässt ihnen die CMS die Hauswartentschädigung. Kommt ein

Mitglied seinen Pflichten trotz vorangegangener Mahnung nicht nach, so ist der Hausverein ermächtigt, die Hauswartentschädigung nach den jeweiligen Richtsätzen der CMS zu erheben.

Die Richtsätze betragen für das Jahr 1991 monatlich  
2-Zimmer-Wohnung: Fr. 33.-            3-Zimmer-Wohnung: Fr. 42.-  
4-Zimmer-Wohnung: Fr. 50.-            5-Zimmer-Wohnung: Fr. 57.-

Für den Fall der Beendigung dieses Vertrages wird die Hauswartentschädigung von der CMS erhoben.

9. Faire Zusammenarbeit

Die Vertragspartner verpflichten sich, im Geiste gegenseitiger Fairness zusammenzuarbeiten und sich gegenseitig über alles zu informieren, was für den Partner von Interesse sein kann. Jeder Partner bestimmt zu diesem Zweck eine Bezugsperson.

10. Teilnahme der CMS an Vereinsversammlungen

Vertreter der CMS sind berechtigt, an den Vereinsversammlungen als Zuhörer teilzunehmen. Der Hausverein stellt der CMS jeweils die Einladungen zu.

11. Vertragsbeendigung

Dieser Vertrag kann beidseits auf das Ende eines Monats unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt werden.

12. Streitigkeiten, Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Parteien ohne Rücksicht auf die Streitsumme dem endgültigen Urteil des Zivilgerichtspräsidenten Basel-Stadt als Einzelrichter.

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält ein Exemplar.

Basel, den .....

CHRISTOPH MERIAN STIFTUNG  
St. Alban-Vorstadt 5  
Postfach  
4002 Basel

HAUSVEREIN

Name:  
Adresse:

## 14. Ausstattungsbeschriebe

### Standardausstattung Patria

<b>Wohnzimmer</b>	Boden:	Parkett versiegelt
<b>Essplatz</b>	Wände:	Rauhfasertapete
	Decke:	Weissputz gestrichen
<b>Elternzimmer</b>	Boden:	Parkett versiegelt
<b>Kinderzimmer</b>	Wände:	Rauhfasertapete
	Decke:	Weissputz gestrichen
<b>Küche/Essen</b>	Boden:	Plattenbelag
	Wände:	Abrieb
	Decke:	Weissputz gestrichen
	Möbel:	Reichhaltiger Ausbau Kühlschrank 305 l mit Tiefkühlteil ab 3½-ZW. (2½-ZW. = 260 l) Elektroherd mit Glaskeramik- Kochfeld (4 Brennstellen) Backofen selbstreinigend und Infrarot-Grillheizkörper Anschlüsse für eine Geschirrwash- maschine sind vorhanden
<b>Vorplatz</b>	Boden:	Parkett versiegelt
	Wände:	Rauhfasertapete
	Decke:	Weissputz gestrichen
<b>Bad/WC sep. WC</b>	Boden:	Plattenbelag
	Wände:	Keramikplatten/Abrieb
	Decke:	Weissputz gestrichen
<b>Balkon</b>	Boden:	Plattenbelag Sonnenstore hoüseitig (teilweise)
<b>Elektrische Installationen</b>	Genügend Steckdosen in allen Räumen Telefonanschluss im Wohnzimmer verdrahtet Radio-TV-Anschluss im Wohnzimmer (im Elternzimmer sind Leerrohre eingelegt) Kabelanschluss für Fernsehen und Radio Gegensprechanlage und Türöffner	
<b>Heizung</b>	Alle Heizkörper in den Zimmern mit regulierbaren Thermostatventilen	

### Allgemeinräume

<b>Waschküche</b>	Waschvollautomat 6 kg, Tumbler und Waschtrog, Trockenraum
<b>Vorplatz</b>	Waschtrog, Schwinge
<b>Keller</b>	Kellerabteil für jede Wohnung
<b>Velo-/Mofaraum</b>	Veloraum: für jeden Block Mofaraum: zentral bei Eingang Einstellhalle
<b>Kinderwagenraum</b>	in jedem Block
<b>Hobbyräume</b>	können zusätzlich gemietet werden
<b>Autoeinstellhalle</b>	mit Waschplatz und direktem Zugang zu den Häusern

## Standardausstattung CMS

CHRISTOPH MERIAN STIFTUNG  
 Bauverwaltung  
 27. Februar 1990 AM/sp

### DAVIDSBODEN Beschrieb der Standard-Wohnungsausstattung

Alle Zimmer und Vorplatz:	Böden:	Eiche Kleinparkett versiegelt
	Wände:	Tapete, bedruckte Rohfaser (Strié)
	Decke:	Weissputz 1 x Mattfarbe 1 x Leimfarbe
Küche:	Boden:	Plattenbelag
	Wände:	Abrieb Wandplättli über Küchenkombination
	Decke:	wie Zimmer
Bad und sep. WC:	Boden:	Plattenbelag
	Wände:	Plättli weiss mit einem farbigen Einlegestreifen, Höhe bis Ober- kante Türe
	Decke und Wandfries:	wie Zimmer-Decke
Veranda/Erker:	Boden:	Steinholzbelag wie Treppenhaus
	Wände:	Sichtbeton lasiert, verglast
	Decke:	Sichtbeton lasiert.
Terrasse:	Boden:	Zementüberzug, imprägniert
	Geländer:	Staketten (vertikal) verzinkt u. pulver- beschichtet
	Decke:	Sichtbeton
	3.+4. OG:	Glasdach, Drahtglas, Sudé
	Storen:	Ausfallstoren Front-Seite, mit Kurbelbedienung.

- Innentüren:** Holztürblatt mit Stahlzarge zum Streichen
- Wohnungsabschluss-türe:** Schall- und Feuerschutztüre mit Sicherheits-schloss und Spion.
- Küche/Verandatüre:** Feuer- und Wärmedämmtüre mit Sicherheits-schloss. (Die Veranda/Erker wird ohne Sicher-heitstüre zum Treppenhaus geschlossen).
- Fenster Strassen-seite:** Holz-Metallfenster, Innenseite Holz zum Streichen, Doppelflügelfenster, ein Flügel mit Drehkippschläge, Isolierglas.
- Fenster- u. Balkon-türen Gartenseite:** Holzfenster zum Streichen, mit Isolierglas.
- Rolladen:** Alle Fenster und Balkontüren werden mit Metallrolladen ausgerüstet.
- Innere Maler-arbeiten:** Der vorliegende Beschrieb basiert auf einer konventionellen Ausführung der Malerarbeiten. Es wird eine Alternative mit biologischen Farben erarbeitet und ausgeschrieben. Je nach Kostensituation, ist dieser Mehrpreis auf Wunsch der Mieter zu übernehmen. Bei tragba-ren Kostenverhältnissen werden alle Wohnungen mit biologischen Farben gestrichen. Noch nicht entschieden sind die Behandlungen der Fensterinnenseiten und Innentüren. Decken-der Farbanstrich oder durchsichtige Holzlasur.
- Kücheneinrichtung:** Die Kücheneinrichtung wird in zwei bis drei Varianten offeriert. ("Forster-Metallküche")
- Herd mit 4-Kochstellen und Keramikplatte
  - Backofen mit Grill
  - Spültrog mit Tropfteil
  - Abdeckung in Kunstharz
  - Kühlschrank mit separatem Tiefkühlabteil (für 3- und 4-Zi-Wohnungen)
  - Unterbau mit Tablar, Pfannen- und Flaschen-auszug, Kehrlichtabteil
  - Oberschrank und Dampfabzug
  - Hochschrank
- Nicht zur Standardausrüstung gehören:
- Abdeckung in Holz
  - Geschirrwashmaschine
  - Backofen mit Drehspieß
  - Einbaumöbel in Holz

## WOHNUEBERBAUUNG "IM DAVIDSBODEN" BASEL - Teil CMS

## Kostenzusammenstellung für die individuelle Wohnungsausstattung

1. Basiskosten:

281.1	Holz-Zementboden Erker (25 mm stark)	- pro m2	94.--
		- pro Erker (inkl. Abschlüsse)	1'120.--
281.5	Keramische Bodenplatten		
	- Küche	pro m2	68.50
	- Bad / WC	pro m2	74.--
281.7	Parkett Eiche	pro m2	56.20
	- 2-Zi-Wo.		ca. 2'470.--
	- 3-Zi-Wo.		ca. 3'880.--
	- 4-Zi-Wo.		ca. 4'630.--
	- 5-Zi-Wo.		ca. 5'520.--
282.4	Keramische Wandplatten		
	- Küche weiss	pro m2	81.20
	- Küche grau/hellblau/beige	pro m2	86.50
	- Bad weiss	pro m2	63.20
	- Bad grau/hellblau beige	pro m2	68.50
282/ 285	Tapeten		
	- Mehrkosten einer zweimal gestrichenen feinkörnigen Rohfasertapete gegenüber einer fertig bedruckten Strie-Tapete (Sanova 72306)	pro m2	3.--
285	Malerarbeiten		
	- Mehrkosten für die Ausführung der inneren Malerarbeiten mit Bio-Farbe (Fabr. Auro) gegenüber Acrylfarben		
	- 2-Zi-Wo	ca. Fr.	1'400.--
	- 3-Zi-Wo	ca.	1'800.--
	- 4-Zi-Wo	ca.	2'400.--
	- 5-Zi-Wo	ca.	2'800.--

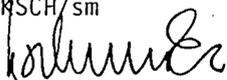
## Bemerkungen:

- Die Kosten für die Ausführung mit Bio-Farben sind bei den einzelnen Unternehmer sehr verschieden, d.h. auch abhängig von der Anzahl aufzubringender Anstriche.
- Die Fenster (innen und aussen) sind bei beiden in Acrylfarbe oder Kunstharzfarbe berechnet.
- Durch die bedeutend längeren Austrocknungszeiten bei Bio-Farben besteht keine Gewähr für den Einzugstermin

## 2. Mehrkosten für Zusatzwünsche

230.1	Starkstrom-Installation			
	- zusätzliche Steckdose			
	inkl. 1-3 m l Leitung	UP		251.--
	- dito	AP		186.--
	- zusätzliche Steckdose			
	inkl. 3-5 m l Leitung	UP		321.--
	- dito	AP		219.--
	- Spiegelkasten im Badezimmer, Schneider Nr. 863.64 inkl. Installation			540.--
230.2	Schwachstrom-Installation			
	- TV/Radio-Anschluss verlegen an anderen Standort, Leitung 3-5 m l	UP		275.--
	- dito	AP		215.--
	- zusätzlicher TV/Radio-Anschluss inkl. 5-8 m l Leitung	UP		303.--
		AP		243.--
	- Balcabanschluss pro Zusatzsteckdose			100.--
	- Telefonsteckdose an anderem Standort Leitung 3-5 m l	UP		273.--
		AP		213.--
	- zusätzliche Telefonsteckdose inkl. 5-8 m l Leitung	UP		334.--
		AP		264.--
	- Inbetriebsetzung für zusätz- lichen Telefonapparat inkl. Anschluss an Kabelkasten			135.--
250	Sanitäre Installationen			
	Mehr- oder Minderpreis für san. Apparate inkl. Montage			
	- Standklosettanlage inkl. Armaturen			519.--
	- Wandklosettanlage inkl. Armaturen			608.--
	- Waschtisch gross (62 x 49 cm) inkl. Armaturen			837.80
	- Waschtisch mittel (54 x 43 cm) inkl. Armaturen			829.30
	- Dusche inkl. Armaturen			1'155.--

Basel, 8. Februar 1991 MSCH/sm



## ANHANG

### 15. Die schriftliche Befragung

Das ETH Wohnforum hat im Januar und Februar 1992 eine schriftliche Befragung unter allen erwachsenen Personen (20 Jahre und älter) zur Wohnsituation und Zufriedenheit im Davidsboden durchgeführt. Die einzelnen Frageblöcke umfassten die Themen:

- . Einzugsgründe und Motivation
- . Wohngeschichte
- . Zufriedenheit mit der Wohnüberbauung, der Wohnlage und mit der eigenen Wohnung
- . Mitgestaltung
- . Selbstverwaltung
- . Angaben zur Person und zum Haushalt

Für die beiden Siedlungsteile wurde ein Fragebogen mit zwei Varianten ausgearbeitet. Der Fragebogen für die Patria-Bewohner unterscheidet sich vom CMS-Fragebogen dadurch, dass der Befragungsteil zur Mitgestaltung fehlt, bzw. stark gekürzt ist. Die einzelnen Sachfragen sind nachfolgend abgedruckt.

Von den 215 erwachsenen Personen im Davidsboden konnten aufgrund der vorhandenen Adresslisten 199 Personen erfasst werden. Nämlich:

	97	Personen	aus	63	Haushalten der Patria
	102	Personen	aus	65	Haushalten der CMS,
gesamthaft	199	Personen	aus	128	Haushalten

#### Rücklauf

Von den erfassten Personen haben rund zwei Drittel an der Befragung teilgenommen.

Gesamthaft	130	65.3	%
Personen aus dem Patria-Teil	53	54.6	%
Personen aus dem CMS-Teil	77	75.5	%

Für einzelne Merkmale liegen vollständige Angaben der Vermieter vor, so dass die Güte der Befragungsdaten beurteilt werden kann. So lassen sich die einzelnen Befragungsdaten der Anzahl Personen im Haushalt, die Anzahl Kinder und der Haushaltstyp mit den Angaben der Vermieter vergleichen.

#### a) Anzahl Personen im Haushalt (in Prozent)

	CMS	
	vollständige Anga- ben der Vermieter	Befragung
1 Person	26 %	25 %
2 Personen	37 %	37 %
3 Personen	17 %	17 %
4 Personen	17 %	19 %
5 Personen	2 %	2 %

## b) Anzahl Kinder (in Prozent)

	CMS		Patria	
	vollständige Angaben der Vermieter	Befragung	vollständige Angaben der Vermieter	Befragung
1 Kind	52 %	50 %	33 %	27 %
2 Kinder	42 %	45 %	36 %	36 %
3+ Kinder	6 %	5 %	30 %	37 %

## c) Haushaltstyp (in Prozent)

	CMS		Patria	
	vollständige Angaben der Vermieter	Befragung	vollständige Angaben der Vermieter	Befragung
Alleinstehende	26 %	22 %	26 %	20 %
Paar ohne Kinder	25 %	27 %	15 %	23 %
Paar mit Kindern	34 %	41 %	44 %	43 %
Alleinerziehende	14 %	10 %	16 %	15 %
Weitere	2 %	0 %	0 %	0 %

In den meisten Fällen sind die Prozent-Abweichungen zwischen den vollständigen Angaben der Vermieter und den Befragungsdaten sehr klein ( $\pm 2$  Prozentpunkte). Nur bei wenigen Kategorien gibt es grössere Abweichungen. Uebervvertreten sind zum Beispiel Paare mit Kindern (nur bei CMS), untervertreten sind Alleinstehende. Insgesamt repräsentieren die Antwortenden jedoch äusserst gut die erwachsene Bevölkerung im Davidsboden.

Gewisse Auswertungen erfordern eine Zuordnung der Personendaten zu Haushalten, um Aussagen auf Haushaltsebene zu machen, ohne durch doppelte Angaben zu verzerren. Dadurch verringert sich die Fallzahl:

	Personen	entsprechen Haushalten
Gesamthaft	130	90
CMS	77	51
Patria	53	39

Im folgenden sind alle Sachfragen im Fragebogen abgedruckt. Zudem ist jeweils die Verteilung der Antworten aller Befragten in Prozent angegeben.

Alle Fragen, die sowohl den Bewohnern im CMS- als auch im Patria-Teil gestellt worden sind, beziehen sich auf den Rücklauf von 130 Fragebogen (N=130). Ausfälle sind jeweils durch ein entsprechend geringeres N gekennzeichnet.

Im Block zur Mitgestaltung beziehen sich die meisten Fragen nur auf den CMS-Teil, d.h. auf N=77.

## Der Fragebogen mit Angaben zur Gesamtverteilung

1.	Sie sind nun seit einigen Monaten in Ihrer neuen Wohnung, wie gefällt sie Ihnen?				
	die Wohnung ist genauso, wie ich sie mir gewünscht habe	93.4%			N=122
	ich habe mir die Wohnung besser/schöner vorgestellt	6.6%			
2.	Was gefällt Ihnen besonders am Davidsboden?				
	wenig Verkehrslärm	7.8%			N=116
	architektonische Gestaltung	12.1%			
	kostengünstig	8.6%			
	freundschaftliche Atmosphäre zwischen den BewohnerInnen	49.1%			
	Bedeutung der Ökologie (z.B. Kompostierung)	0.0%			
	Mitsprachemöglichkeit durch die Selbstverwaltung	22.4%			
3.	Welches sind die drei wichtigsten Gründe gewesen, weshalb Sie in den Davidsboden eingezogen sind?				
		wichtigster Grund	zweitwichtigster Grund	drittwichtigster Grund	
	Mängel der vorherigen Wohnung	7.9%	3.5%	7.0%	N=114
	Lage des Davidsbodens (Stadt Nähe, Erschliessung, Infrastruktur)	1.8%	5.3%	4.4%	
	Nähe zum Arbeitsplatz bzw. Ausbildungsplatz	1.8%	1.8%	1.8%	
	Verbindung von Wohnen und Arbeit	0.0%	0.9%	0.9%	
	Kinderfreundlichkeit	18.4%	9.6%	9.6%	
	Möglichkeit, den Wohnungsgrundriss und-ausbau selbst zu bestimmen	11.4%	6.1%	8.8%	
	Mitsprachemöglichkeit durch die Selbstverwaltung	15.8%	28.9%	14.9%	
	Integration von verschiedenen Benutzergruppen (z.B. Behinderte)	3.5%	7.0%	6.1%	
	Gemeinschaftseinrichtungen im Davidsboden	0.0%	0.0%	0.9%	
	das Nebeneinander von verschiedenen Wohnformen	1.8%	7.0%	7.9%	
	Kündigung der alten Wohnung	8.8%	0.9%	2.6%	
	Vergrößerung oder Verkleinerung des eigenen Haushalts	16.7%	11.4%	9.6%	
	Verwante, Bekannte, die auch im Davidsboden wohnen	8.8%	4.4%	5.3%	
	relativ kostengünstig	1.8%	10.5%	11.4%	
	um im Quartier bleiben zu können	1.8%	3.5%	7.0%	
4.	Was war Ihre letzte Wohnung?				
	Genossenschaftswohnung		3.2%		N=125
	städtische oder kantonale Wohnung		2.4%		
	sonstige Mietwohnung		86.4%		
	ich wohnte bei den Eltern		2.4%		
	Wohneigentum		3.2%		
	Diverses		2.4%		
5.	Wieviele Zimmer hatte Ihre letzte Wohnung?				
	1 - 1 1/2 Zimmer		3.1%		N=130
	2 - 2 1/2 Zimmer		19.2%		
	3 - 3 1/2 Zimmer		43.1%		
	4 - 4 1/2 Zimmer		23.8%		
	5 - 5 1/2 Zimmer		5.4%		
	mehr		5.4%		
6.	Wie hoch war der Mietzins pro Monat (ohne Nebenkosten) für die letzte Wohnung?				
	im Mittel: Fr. 1000.75    minimum: Fr. 200.--    maximum: Fr. 2100.--				N=124
7.	Was störte Sie am meisten an Ihrer früheren Wohnung?				
	zu wenig gut ausgestattet		10.7%		N=121
	zu weit vom Arbeitsplatz entfernt		3.3%		
	fehlende Kontakte mit den Nachbarn		18.1%		
	zu klein		24.8%		
	zu gross		4.1%		
	zu teuer geworden		5.0%		
	zu sehr Lärm und/oder schlechter Luft ausgesetzt		14.1%		
	Konflikte mit den Nachbarn		5.8%		
	Angst vor Wohnungskündigung		14.1%		

8. Wie oft haben Sie innerhalb der letzten zehn Jahre die Wohnung gewechselt? (offene Frage)
- |                         |       |       |
|-------------------------|-------|-------|
| . 0 - 2 Wohnungswechsel | 45.7% |       |
| . 3 - 4 Wohnungswechsel | 40.2% |       |
| . 5+ Wohnungswechsel    | 14.2% | N=127 |
9. Wie haben Sie Ihre heutige Wohnung gefunden?
- |  |       |       |
|--|-------|-------|
| . durch Freunde oder Bekannte                              | 42.3% |       |
| . durch die Mieterkontaktstelle                            | 21.5% |       |
| . durch die Baustellentafel                                | 8.5%  |       |
| . durch Inserate   | 0.0%  |       |
| . durch Presseberichte über den Davidsboden                | 23.1% |       |
| . durch Amtsstellen  | 1.5%  |       |
| . durch Interessentenliste bei der Liegenschaftsverwaltung | 2.3%  |       |
| . Diverses   | 0.8%  | N=130 |
10. Haben Sie persönlich das Gefühl, Ihre Wohnsituation hätte sich in den letzten zehn Jahren hauptsächlich verbessert, verschlechtert oder ist sie etwa gleichgeblieben?
- |                                |       |       |
|--------------------------------|-------|-------|
| . hauptsächlich verbessert     | 63.1% |       |
| . hauptsächlich verschlechtert | 13.1% |       |
| . etwa gleichgeblieben         | 23.8% | N=130 |

*Wir stellen Ihnen nun einige Fragen zu Ihren Ansichten über die Wohnüberbauung, die Wohnlage und Ihre eigene Wohnung im Davidsboden*

11. Wie bewerten Sie die architektonische Gestaltung der Wohnüberbauung im Davidsboden?  
1 = schlechteste Note      6 = beste Note
- |                        |     |       |
|------------------------|-----|-------|
| . Fassadengestaltung   | 4.4 | N=124 |
| . Gemeinschaftsräume   | 3.9 | N=117 |
| . Baumaterialien       | 4.4 | N=118 |
| . ökologische Bauweise | 4.3 | N=102 |
| . Ausführungsqualität  | 4.2 | N=122 |
12. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer neuen Wohnung?
- |                            | sehr zufrieden | zufrieden | weniger zufrieden | nicht zufrieden |       |
|----------------------------|----------------|-----------|-------------------|-----------------|-------|
| . Raumaufteilung           | 51.2%          | 47.2%     | 1.6%              | 0.0%            | N=127 |
| . Wohnungsgrösse           | 63.0%          | 34.6%     | 1.6%              | 0.8%            | N=127 |
| . Komfort der Wohnung      | 59.7%          | 35.7%     | 3.9%              | 0.8%            | N=129 |
| . Ringhörigkeit            | 94.4%          | 4.8%      | 0.0%              | 0.8%            | N=124 |
| . Besonnung und Helligkeit | 63.8%          | 30.7%     | 4.7%              | 0.8%            | N=127 |
| . Mietzins                 | 19.4%          | 67.4%     | 10.9%             | 2.3%            | N=129 |
| . Wintergartengestaltung   | 85.5%          | 13.3%     | 0.0%              | 1.2%            | N=83  |
13. Was gefällt Ihnen nicht an Ihrer neuen Wohnung?
- |                               |       |       |
|-------------------------------|-------|-------|
| . Balkongrösse                | 7.7%  | N=130 |
| . Fenster                     | 8.5%  | N=130 |
| . Zimmergrösse                | 9.2%  | N=130 |
| . Oberflächenmaterialien      | 17.7% | N=130 |
| . Abluftrohr in Küche         | 13.1% | N=130 |
| . anderes:                    |       |       |
| - gefällt alles               | 10.0% | N=130 |
| - Konstruktionsmängel         | 33.1% | N=130 |
| - Ästhetisches, Benutzerwerte | 16.9% | N=130 |
| - Grundriss                   | 3.1%  | N=130 |
| - besondere Bedürfnisse       | 1.5%  | N=130 |
| - Wintergarten                | 6.2%  | N=130 |
| - Kostenfrage                 | 1.5%  | N=130 |
14. Wie beurteilen Sie die Wohnlage im Davidsboden?
- |                         | sehr gut | gut   | weniger gut | schlecht |       |
|-------------------------|----------|-------|-------------|----------|-------|
| . Lärm                  | 15.0%    | 52.8% | 26.8%       | 5.5%     | N=127 |
| . Luftqualität          | 19.4%    | 47.6% | 32.3%       | 0.8%     | N=124 |
| . Einkaufsgelegenheiten | 27.1%    | 60.5% | 11.6%       | 0.8%     | N=129 |
| . Schulen, Kindergarten | 31.2%    | 60.6% | 8.3%        | 0.0%     | N=109 |
| . Tram, Bus             | 58.9%    | 39.5% | 1.6%        | 0.0%     | N=129 |
| . Arbeitsort            | 92.9%    | 6.2%  | 0.0%        | 0.9%     | N=113 |
| . Parks, Grünfläche     | 12.6%    | 52.0% | 26.0%       | 9.4%     | N=127 |
| . Quartiertreffpunkte   | 16.4%    | 75.0% | 8.6%        | 0.0%     | N=116 |

Die Wohnüberbauung enthält verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen. Wir interessieren uns dafür, wie sie benutzt werden und welche Wünsche und Vorstellungen Sie haben.

15. Für wen oder für welche Aktivitäten wünschen Sie Gemeinschaftsräume?

. Kinder	54.6%			
. Sport und Gesundheit	18.5%			
. Kommunikation	55.4%			
. Hobbies	30.0%			
. Hausarbeiten (z.B. Waschen)	16.9%			N=130

16. Wie gedenken Sie, die Hobbyräume zu nutzen?

. Sport und Fitness	16.2%			
. Geselligkeit	36.2%			
. politische und kulturelle Aktivitäten	25.4%			
. Kinderspielplatz	30.8%			
. Werkstatt	36.2%			
. Musik	19.2%			
. anderes	9.2%			
. weiss nicht	9.2%			N=130

17. Welche Erwartungen haben Sie in Bezug auf das Gemeinschaftsleben in der Siedlung?

	stimme zu	lehne ab	weiss nicht	
. "Ich habe nichts gegen gemeinschaftliche Aktivitäten einzuwenden."	92.7%	1.6%	5.6%	N=124
. "Die eigene Wohnung sollte so etwas wie eine gut abgeschlossene Zelle sein, in der man sich durch niemanden gestört fühlt und sich von den Mühen des Alltags erholen kann."	48.3%	40.8%	10.8%	N=120
. "Ich glaube, dass ich nicht sehr viel mit den Leuten zu tun haben werde, die meine Nachbarn sind."	9.9%	81.0%	9.1%	N=121
. "Ich werde an den Gemeinschaftsaktivitäten mitwirken."	82.3%	2.4%	15.3%	N=124

18. Wie nutzen Sie die Aussenbereiche der Siedlung, bzw. wie beabsichtigen Sie, die Aussenbereiche zu nutzen?

. um mich zu entspannen	43.8%			
. um mit den Kindern zu spielen	53.8%			
. zur Gartenbewirtschaftung	20.8%			
. für Kontakte unter der Bewohnerschaft	79.8%			
. fast nie	10.8%			N=130

19. In welchen Bereichen des Siedlungslebens sollten Ihrer Meinung nach Verbesserungen vorgenommen werden?

. die Wohnsiedlung (Hof) von Autos freihalten	46.9%			
. diverse Lärmquellen verringern	22.3%			
. Spielplätze verändern oder verlagern	33.1%			
. Reinigung der Treppenhäuser, Aussenanlagen usw.	9.2%			
. Begrünung	36.2%			
. mehr Veranstaltungen und Freizeitangebote	15.4%			
. Kontakte zwischen den verschiedenen Bewohnergruppen	23.8%			
. bei der Abfallbeseitigung	5.4%			
. keine Verbesserungswünsche	6.2%			
. anderes:				
. - Kinderfreundlichkeit	5.4%			
. - Ästhetisches	1.5%			
. - Sozio-kulturelles	4.6%			
. - Soziales (z.B. Entscheidungsstrukturen)	1.5%			N=130

20. Welche Aussage trifft am ehesten auf den Davidsboden zu?

. "Der Davidsboden ist eher eine Insel im St. Johann Quartier."	22.0%			
. "Der Davidsboden ist ein Teil des St. Johann Quartier, und die BewohnerInnen des Davidsbodens sollten sich für die Quartierinteressen einsetzen."	57.7%			
. "Im Davidsboden gibt es viele Angebote (z.B. Spielmöglichkeiten, Kompostierungsplatz, Saal Entenweid). Daran sollte auch die Quartierbevölkerung Anteil haben."	20.3%			N=123

Die Wohnüberbauung Davidsboden ist bekannt geworden, weil hier versucht worden ist, die MieterInnen in die Planung der Wohnanlage einzubeziehen.

21. Wie beurteilen Sie das Mitbestimmungsmodell im Davidsboden? (nur CMS)
- |  | sehr positiv | eher positiv | eher negativ | sehr negativ | weiss nicht |      |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------|
| beim Mietvertrag bzw. Kündigungsfrist                | 46.7%        | 41.3%        | 4.0%         | 1.3%         | 6.7%        | N=77 |
| bei den Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Wohnung | 51.3%        | 42.1%        | 2.6%         | 0.0%         | 3.9%        | N=77 |
| was die Kostenfolgen für die MieterInnen angeht      | 30.1%        | 47.9%        | 11.0%        | 1.4%         | 9.6%        | N=77 |
| beim Konzept der Selbstverwaltung                    | 50.7%        | 46.7%        | 0.0%         | 0.0%         | 2.7%        | N=77 |
- 21 a Hätten Sie eine Form der Mitbestimmung bei Ihrer jetzigen Wohnung in bestimmten Bereichen begrüsst? (nur Patria)
- |  |       |      |
|--|-------|------|
| beim Mietvertrag bzw. Kündigungsfrist                | 20.8% | N=53 |
| bei den Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Wohnung | 69.8% | N=53 |
| was die Kostenfolgen für die MieterInnen angeht      | 22.6% | N=53 |
| beim Konzept der Selbstverwaltung                    | 41.5% | N=53 |
22. Was sollte Ihrer Meinung nach die Mitbestimmung einschliessen? (nur CMS)
- |   | sehr wichtig | wichtig | nicht wichtig |      |
|---|--------------|---------|---------------|------|
| Eigenleistung einbringen können                       | 37.0%        | 49.3%   | 13.7%         |      |
| bei Verwaltung der Wohnanlage mitbestimmen            | 50.0%        | 33.8%   | 16.2%         |      |
| Entscheiden über Kostenrahmen der gesamten Wohnanlage | 22.5%        | 47.9%   | 29.6%         |      |
| Fassade wählen  | 19.7%        | 40.8%   | 39.4%         |      |
| Wohnumgebung (Hof, Begrünung) mitgestalten            | 77.3%        | 20.0%   | 2.7%          |      |
| Entscheiden über Ausbaustandard der Wohnsiedlung      | 47.9%        | 47.8%   | 4.2%          |      |
| Lage der Wohnung im Block wählen                      | 58.9%        | 37.0%   | 4.1%          |      |
| Wohnblock aussuchen                                   | 90.9%        | 0.0%    | 9.1%          |      |
| Ausstattung der Wohnung wählen                        | 96.1%        | 0.0%    | 3.9%          |      |
| Lage und Grösse der Zimmer in der Wohnung bestimmen   | 94.8%        | 0.0%    | 5.2%          |      |
| Baumaterialien wählen                                 | 92.2%        | 0.0%    | 7.8%          |      |
| anderes   |              |         |               | N=77 |
23. In welchen Bereichen haben Sie von der Möglichkeit der Mitbestimmung Gebrauch gemacht? (nur CMS)
- |  | habe mitbestimmt | habe nicht mitbestimmt | war bereits entschieden |      |
|--|------------------|------------------------|-------------------------|------|
| Wohnung aussuchen                          | 66.7%            | 4.0%                   | 29.3%                   |      |
| Eigenleistungen erbringen                  | 39.4%            | 36.6%                  | 23.9%                   |      |
| Grundriss der eigenen Wohnung bestimmen    | 53.3%            | 5.3%                   | 41.3%                   |      |
| Mitfinanzierung                            | 30.9%            | 25.0%                  | 44.1%                   |      |
| Ausstattung der Wohnung (Küche, Bad, etc.) | 78.9%            | 1.3%                   | 19.7%                   | N=77 |
24. Sind Ihre Änderungswünsche erfüllt worden? (nur CMS)
- |                 | vollständig erfüllt | teilweise erfüllt | überhaupt nicht erfüllt | trifft nicht zu |      |
|-----------------|---------------------|-------------------|-------------------------|-----------------|------|
| Raumbedürfnisse | 74.3%               | 24.3%             | 0.0%                    | 1.4%            |      |
| Komfort         | 84.2%               | 1.3%              | 13.2%                   | 1.3%            |      |
| Raumeinteilung  | 74.7%               | 24.0%             | 0.0%                    | 1.3%            | N=77 |
25. Vier Gründe führen häufig dazu, dass die Wünsche von MieterInnen nicht vollständig berücksichtigt werden können: Vorgaben der Architekten oder Bauträger, technische Zwänge, Interessenskollisionen mit den MitmieterInnen und finanzielle Auswirkungen. Wenn Ihre Änderungswünsche bezüglich der Raumbedürfnisse, des Komforts und der Raumeinteilung nur teilweise oder überhaupt nicht erfüllt wurden, woran lag dies Ihrer Meinung nach? (nur CMS)
- |                          | Vorgaben der Architekten ... | technische Zwänge | Interessens-kollision ... | finanzielle Auswirkungen | trifft nicht zu |      |
|--------------------------|------------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|------|
| bei den Raumbedürfnissen | 4.0%                         | 2.7%              | 1.3%                      | 1.3%                     | 91.7%           | N=75 |
| beim Komfort             | 2.6%                         | 0.0%              | 1.3%                      | 10.5%                    | 85.2%           | N=77 |
| bei der Raumeinteilung   | 9.2%                         | 5.3%              | 0.0%                      | 0.0%                     | 85.5%           | N=77 |

## 26. Wie wurden Sie während der Planungs- und Bauphase informiert? (nur CMS)

im Hinblick auf:	umfassend	ausreichend	etwas lückenhaft	viel zu wenig	war nicht wichtig	
die Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Wohnung	43.1%	29.2%	23.1%	0.0%	4.6%	
die architektonische Gestaltung der Wohnanlage	58.5%	35.4%	4.6%	0.0%	1.5%	
die Mitbestimmung bei Gemeinschaftseinrichtungen	40.5%	43.2%	4.1%	0.0%	12.2%	
die Hausvereine	70.1%	7.8%	5.2%	0.0%	16.9%	N=77

## 27. Welche Eindrücke waren für Sie im Planungs- und Bauprozess bestimmend? (nur CMS)

	trifft zu	trifft nicht zu	
"Ich habe das Gefühl, ich habe zuwenig gewusst, worum es geht, als ich meine Veränderungswünsche bekanntgeben sollte."	21.9%	78.1%	
"Bei Beratungsgesprächen hatte ich wirklich das Gefühl, dass man sich für mich Zeit genommen hat."	74.6%	25.4%	
"Es war für mich manchmal schwierig, die finanziellen Folgen meiner Änderungswünsche abzuschätzen."	23.1%	76.9%	
"Ich habe das Gefühl, dass sich die viele Zeit, die ich in das Projekt gesteckt habe, gelohnt hat."	85.9%	14.1%	
"Die wichtigen Entscheidungen haben am Schluss doch andere gefällt."	14.5%	85.5%	N=77

## 28. Wie beurteilen Sie die Kontakte zum Bauträger, zur Mieterkontaktstelle und zu den Architekten? (nur CMS)

	sehr gut	gut	könnte besser sein	schlecht	kaum Kontakte	
Bauträger, Bauverwaltung	10.7%	53.3%	29.3%	1.3%	5.3%	
Mieterkontaktstelle	36.0%	49.3%	4.0%	0.0%	10.7%	
Architekten	33.3%	30.7%	34.7%	0.0%	1.3%	N=77

## 29. Welche Verbesserungsvorschläge hätten Sie? (nur CMS)

Die Bauträger, die Mieterkontaktstelle bzw. die Architekten sollten:	wichtig	unwichtig	
günstiger bauen	60.7%	39.3%	N=56
auch die Leute, die nicht zum "in-Kreis" zählen, informieren	56.1%	43.9%	N=57
ihre eigene Meinung klarer vertreten	94.5%	5.5%	N=55
koordinierter und systematischer Anregungen machen und durchführen	67.9%	32.1%	N=53
häufiger direkten Kontakt zu den BewohnerInnen pflegen	70.5%	29.5%	N=61
auch andere Meinungen akzeptieren	82.8%	17.2%	N=58
die MieterInnen besser betreuen	51.1%	48.9%	N=47
anderes			N=14

## 30. Wie bewerten Sie das Informationsblatt "im Davidsboden"?

gut	91.3%	
mittelmässig	2.4%	
schlecht	4.7%	
habe ich nie gelesen	0.0%	
habe ich nicht erhalten	1.6%	N=127

## 31. Finden Sie es allgemein wichtig, dass Mitbestimmung im Mietwohnungsbau betrieben wird? (nur CMS)

ja	97.4%	
nein	2.6%	
weiss nicht	0.0%	N=77

## 31a. Finden Sie es allgemein wichtig, dass Mitbestimmung im Mietwohnungsbau betrieben wird? (nur Patria)

ja	86.0%	
nein	0.0%	
weiss nicht	14.0%	N=50

32. Was ist dabei besonders wichtig? (nur CMS)	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	nicht wichtig	
· Hilfsbereitschaft der Planenden, um die Ausstattungswünsche der MieterInnen realisieren zu können	66.7%	29.3%	4.0%	0.0%	N=75
· gute Planung	72.0%	28.0%	0.0%	0.0%	N=75
· gute Information	85.5%	14.5%	0.0%	0.0%	N=76
· klar bestimmte Kontaktperson	77.3%	22.7%	0.0%	0.0%	N=75
· Anwesenheit der Verantwortlichen bei Versammlungen	64.5%	31.6%	3.9%	0.0%	N=76
· Mitsprache bei der Bestimmung des Kostenrahmens der gesamten Wohnanlage	29.3%	41.3%	21.3%	8.0%	N=75
· Mitsprachemöglichkeit der nachfolgenden MieterInnen	55.2%	32.8%	11.9%	0.0%	N=67

Seit kurzer Zeit wohnen Sie nun in der Wohnüberbauung und der Alltag hat begonnen. Wir möchten Sie fragen, wie das Leben im Alltag aussieht.

33. Was erachten Sie bei der Selbstverwaltung als wichtig?	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	nicht wichtig	
· Mitsprache in allen Angelegenheiten, die mehr als eine MieterIn berühren	43.2%	47.2%	7.2%	2.4%	N=125
· Gestaltung der Haus- und der Siedlungsordnung	59.4%	32.5%	8.1%	0.0%	N=123
· Mitsprache in Fragen der Verwendung von Geld für Unterhalt und Renovationsarbeiten	30.3%	52.5%	15.6%	1.6%	N=122
· Einsicht in Rechnung und Budget des Bauträgers für die Wohnanlage	17.5%	38.3%	36.7%	7.5%	N=120
· Mitentscheidung bei Wohnungskündigungen	61.7%	30.0%	7.5%	0.8%	N=120
· Mitentscheidung bei Neubelegung	74.2%	21.7%	3.2%	0.8%	N=124
· Mitgestaltung der Richtlinien zur Benützung der Gemeinschaftsräume und Aussenanlagen	54.2%	41.7%	4.2%	0.0%	N=120
· Durchführung von Veranstaltungen (Freizeit, Bildung, Kultur, Geselligkeit in der Siedlung)	26.6%	43.5%	25.8%	4.0%	N=124
· Besorgung der Hauswartung (Treppenhaus, Aussenanlagen usw.)	35.2%	48.8%	10.4%	5.6%	N=125
34. Wie beurteilen Sie das Selbstverwaltungsmodell im Davidsboden? im Hinblick auf:	sehr gut	gut	eher schlecht	sehr schlecht	
· den Selbstverwaltungsvertrag zwischen Vermieter und Hausverein	24.6%	70.5%	4.9%	0.0%	N=122
· die konkrete Arbeitsverteilung innerhalb des Hausvereins	43.7%	49.2%	7.1%	0.0%	N=126
· die Kommunikation zwischen den einzelnen Hausvereinen	1.7%	42.5%	50.8%	5.0%	N=120
· die Mitentscheidungsmöglichkeiten des Hausvereins beim Vermieter	13.2%	59.4%	26.4%	0.9%	N=106
· die Förderung von Kontakten	23.5%	68.7%	7.8%	0.0%	N=115
· die finanziellen Einsparungen für die MieterInnen	13.6%	69.9%	14.6%	1.9%	N=103
· den Zeitaufwand für die Selbstverwaltung	6.8%	84.7%	8.5%	0.0%	N=118
35. Wie sieht Ihr Kontakt zum eigenen Hausverein aus?			ja	nein	
· ich nehme an den Hausversammlungen teil			98.4%	1.6%	N=128
· ich fühle mich bei den Hausversammlungen wohl			90.2%	9.8%	N=123
· ich habe zu allen Mitgliedern meines Hausvereins lose Kontakte			83.4%	17.6%	N=119
· ich pflege mit einzelnen Mitgliedern auch andere Kontakte			76.2%	23.8%	N=122
36. Wieviele Mitglieder des Hausvereins (ausserhalb Ihres Haushalts) kannten Sie bereits, bevor Sie sich zum Hausverein zusammenschlossen? (offene Frage)					
· bis ein Viertel			68.7%		
· ein Viertel bis die Hälfte			14.1%		
· über die Hälfte			17.2%		N=128

37. Wer sind Ihre Nachbarn?			
. die Mitglieder des Hausvereins (und ihre Kinder)		74.4%	N=125
. die MitbewohnerInnen auf dem gleichen Geschoss		35.2%	N=125
. einzelne Personen oder Familien in der Wohnsiedlung		37.6%	N=125
38. Sind Sie zufrieden mit den Kontakten zu den Nachbarn?			
. zufrieden		85.3%	
. unzufrieden		2.3%	
. unentschieden		10.9%	
. weiss nicht		1.6%	N=129
39. Wie gut kennen Sie Ihre Nachbarn?			
. ich bin mit ihnen richtig befreundet		16.4%	N=128
. ich kenne sie recht gut		70.0%	N=127
. ich kenne sie flüchtig		31.2%	N=128
40. Was ist Ihnen an Ihren Nachbarn wichtig?			
. dass sie aktiv und engagiert sind		45.7%	N=127
. dass sie gesellig sind		40.3%	N=129
. dass sie hilfsbereit sind		60.5%	N=129
. dass sie Kinder mögen		55.8%	N=129
. dass sie mich in Ruhe lassen		23.8%	N=130
<i>Zum Abschluss dieses Fragebogens benötigen wir noch einige Angaben von Ihnen</i>			
41. Geschlecht			
	weiblich	56.9%	
	männlich	43.1%	N=130
42. Geburtsjahr: Jahrgang 19.. (offene Frage)			
Alter:	minimum 23	mittel 40	maximum 73
			N=130
43. Wieviele Zimmer hat Ihre Wohnung?			
. 2 Zimmer		14.6%	
. 3 Zimmer		29.2%	
. 4 Zimmer		47.7%	
. 5 Zimmer		8.5%	
. mehr		0.0%	N=130
44. Wie hoch ist das Haushaltseinkommen ungefähr im Monat (netto)?			
Haushaltseinkommen: Einkommen aller im gleichen Haushalt lebenden EinkommensbezügerInnen			
. bis Fr. 2500.-		6.6%	
. Fr. 2500.- bis Fr. 4500.-		38.8%	
. Fr. 4501.- bis Fr. 6500.-		38.0%	
. mehr als Fr. 6500.-		16.5%	N=121
45. Wie würden Sie Ihr politisches Verständnis am ehesten beschreiben?			
. ich nehme an Wahlen und Abstimmungen teil	)		
. ich bin SympathisantIn von Gruppierungen und/oder Parteien, mache aber nicht aktiv mit	)	60.3%	
. ich bin aktiv in einer Gruppe oder Partei engagiert	)	19.0%	
. ich bin politisch nicht aktiv		20.6%	N=126
46. Wie verbringen Sie Ihre Freizeit?			
	häufig	gelegentlich	nicht
. Sport/Wandern	30.2%	54.3%	15.5%
. lesen	76.7%	22.5%	0.8%
. im Garten beschäftigen	8.9%	37.5%	53.6%
. basteln und handarbeiten	20.5%	43.8%	35.7%
. Fernsehen, Radio, Musik hören	52.5%	42.6%	4.9%
. mit Tieren beschäftigen	99.1%	0.0%	0.9%
. singen, musizieren, Theater spielen	98.2%	0.0%	1.8%
. Gedankenaustausch/Gespräch	73.8%	23.8%	2.6%
. mit Kindern beschäftigen	49.6%	41.9%	8.5%
. Feste, Feiern, Geselligkeit	27.3%	65.5%	7.3%
. fotografieren, filmen	8.4%	36.4%	55.1%
. politisch aktiv sein	12.6%	36.0%	51.4%
. Theater, Konzerte besuchen	99.2%	0.0%	0.8%
. anderes			N=118

## 16. Verzeichnisse

### Quellenverzeichnis

- A *Wohnkonzept Bertramsareal. Projektstudie zur Ueberbauung des Bertram-Areals in Basel* der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Basel, Basel 1985
- B *Wettbewerbsunterlagen aus den Jahren 1986 und 1987*
- C *Baubericht der Christoph Merian Stiftung, 1991*  
mit Ergänzungen der Architekten, der Mieterkontaktstelle und der Bauträgerschaft Patria
- D *Mieter- und Interessentendossiers Christoph Merian Stiftung*  
mit allen Mietverträgen, Grundrissen der einzelnen Wohnungen, Mieterausstattungs-  
wünschen und teilweiser Korrespondenz
- E *Dokumentation der Mieterunterlagen CMS*  
Mietvertrag und Anhänge, Selbstverwaltungsvertrag, Bau- und Ausstattungsbeschriebe,  
Mietzinszusammenstellung, Anmeldungen für diverse Ausstattungswünsche, Protokolle  
zur Aussenraumgestaltung, diverse Mieterinformationen
- F *Dokumentation der Mieterunterlagen Patria*  
Mietvertrag und Anhänge, Selbstverwaltungsvertrag, Bau- und Ausstattungsbeschrieb,  
Mietzinszusammenstellung, Richtlinien für die Planung und Ausführung von Patria-  
Wohnbauten (Ausgabe 1987)
- G *Einzelne Hausvereinsstatuten*
- H *Mieterkontaktstelle*  
Arbeitskonzept, Jahresberichte (3 Zwischenberichte), Konzept für die Weiterführung  
der Mieterkontaktstelle 1991/92, Konzepte zur Siedlungsorganisation
- I *Zusammenarbeitsvertrag CMS - Interessensgemeinschaft Bertramsareal (IGB)*
- K *Informationsblatt „Im Davidsboden“*  
alle Ausgaben 1988-1991, Nr. 1 - 13 und Flugblattinformationen seit Wohnungsbezug
- L *Fachtagungsunterlagen*  
der Fachtagung „Wohnmodell Davidsboden“ vom 1. April 1992

---

## Expertenverzeichnis

- A *Bauträgerschaft Christoph Merian Stiftung*  
Teilnehmende: Dr. Andreas Linn (Direktor), Alfred Müller (Bauverwalter);
- B *Bauträgerschaft Patria Versicherungen*  
Teilnehmende: Fürsprecher Christian Felber (Vizedirektor Abteilung Liegenschaften),  
Cornelius Birrer (Direktionsarchitekt)
- C *Liegenschaftenverwaltung CMS*  
Teilnehmer: Stephan Senn (Liegenschaftenverwalter)
- D *Liegenschaftenverwaltung Patria*  
Teilnehmer: Herr P. Moor (Liegenschaftenverwalter)
- E *Architekten Erny Martin, Gramelsbacher Urs, Schneider Karl*  
Teilnehmende: Martin Erny, Karl Schneider
- F *Mieterkontaktstelle*  
Teilnehmende: Anne Burri, Ruedi Herbst
- G *Interessensgemeinschaft Bertramsareal (IGB)*  
Teilnehmer: Jörg Vitelli (Präsident)
- H *Stadt Basel*  
Teilnehmer: Carl Fingerhuth (Kantonsbaumeister)
- I *Hausvereinspräsidenten (oder Vertreter)*  
1. Gesprächsrunde: Christa Estermann, Markus Fuchs, Dominik Keller, Pius Born,  
Felicitas Kofler, Markus Feer  
2. Gesprächsrunde: Daniel Schmidlin, Dorothee Huber, Robert Donatz

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zusammenstellung der Zielsetzungen der Bauträger	17
Tabelle 2:	Anpassungsfähigkeit des Baukonzepts in der Planungs- und Bauphase	38
Tabelle 3:	Küchengrössen im CMS-Teil	41
Tabelle 4:	Wahl der Kücheneinrichtung	43
Tabelle 5:	Kostenübersicht der Minder- und Mehrausstattung in den CMS-Privathaushalten	44
Tabelle 6:	Verteilung der Ausgaben für Zusatzwünsche im CMS-Teil	45
Tabelle 7:	Beurteilung der Information über die Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Wohnung bei den CMS-Mietern	50
Tabelle 8:	Kontakte der CMS-Mieter während des Planungs- und Bauprozesses zu den verschiedenen Akteuren	50
Tabelle 9:	Monatliche Anfangsmieten nach Wohnungsgrössen und Bauträger 1991	62
Tabelle 10:	Vergleich durchschnittlich Kostenmiete - durchschnittlich verbilligte Anfangsmiete im Davidsboden 1991	63
Tabelle 11:	Anzahl Personen und Wohnungen im Davidsboden	66
Tabelle 12:	Privathaushaltungen nach Typen	67
Tabelle 13:	Anzahl Kinder pro Haushalt	67
Tabelle 14:	Erwerbskategorien	68
Tabelle 15:	Haushaltseinkommen	68
Tabelle 16:	Anzahl Personen im Haushalt	69
Tabelle 17:	Wohnraumverteilung	70
Tabelle 18:	Zuzug der Mieter nach Haushalten	70
Tabelle 19:	Wechsel der Wohnung	71
Tabelle 20:	Vergleich der Einzugsgründe in die Wohnüberbauung Davidsboden von CMS- und Patria-Mietern	72
Tabelle 21:	Kennziffernvergleich der Baukosten	81
Tabelle 22:	Mietzinse im Vergleich	82
Tabelle 23:	Im Wettbewerb festgelegter Wohnungsmix im Vergleich zum gebauten Zustand	85
Tabelle 24:	Anteil der Kleinhaushalte in der Siedlung Davidsboden im Vergleich zum St. Johann-Quartier	86
Tabelle 25:	Der besondere Gefallen am Davidsboden	88
Tabelle 26:	Mitbestimmungsbereiche der CMS-Haushalte	92
Tabelle 27:	Erfüllung der Aenderungswünsche	92

## Verzeichnis der Darstellungen

Darstellung 1:	Situationsplan	6
Darstellung 2:	Die Tragstruktur eines Hauses	23
Darstellung 3:	Schematische Aufteilung eines Normalgeschosses	24
Darstellung 4:	Schematische Aufteilung des Hofgebäudes in Maisonettewohnungen und 2-Zimmer-Geschosswohnungen	24
Darstellung 5:	Schema der baulichen Anpassbarkeit eines Geschosses	25
Darstellung 6:	Varianten der Wohnungskombinationen und Raumeinteilungen	26
Darstellung 7:	Das Installationskonzept am Beispiel Vogesenstrasse 109	29
Darstellung 8:	Das Haus Vogesenstrasse 109	30
Darstellung 9:	Verteilung der Mehr- und Minderausstattung im CMS-Teil nach Haushalten	45
Darstellung 10:	Geschossgrundriss der Anlage: Erdgeschoss	55
Darstellung 11:	Geschossgrundriss der Anlage: 2. Obergeschoss	57
Darstellung 12:	Querschnitt der Anlage	58
Darstellung 13:	Längsschnitt der Anlage	58
Darstellung 14:	Die Wichtigkeit der einzelnen Bereiche der Selbstverwaltung	78
Darstellung 15:	Bewertung der verschiedenen Bereiche der Mitgestaltung durch die CMS-Mieter	89
Darstellung 16:	Zufriedenheit mit der neuen Wohnung von CMS- und Patria-Mietern	94
Darstellung 17:	Beurteilung der Selbstverwaltung durch die Mieter	96

## Abbildungsverzeichnis und -nachweis

Abbildung 1:	Flugaufnahme, Foto: M. Koechlin	19
Abbildung 2:	Aufbau eines Hauses, Strassenseite, Foto: Erny, Gramelsbacher, Schneider	21
Abbildung 3:	Aufbau eines Hauses, Hofseite, Foto: Erny, Gramelsbacher, Schneider	21
Abbildung 4:	Randbebauung Fassade Vogesenstrasse mit Kopfbau, Foto: Erny, Gramelsbacher, Schneider	59
Abbildung 5:	Randbebauung Fassade Gasstrasse, Foto: Erny, Gramelsbacher, Schneider	59
Abbildung 6:	Randbebauung Fassade 'Im Davidsboden' mit Hofgassentor, Foto: Erny, Gramelsbacher, Schneider	59
Abbildung 7:	Blick in den nördlichen Hof, Foto: Erny, Gramelsbacher, Schneider	60
Abbildung 8:	Die Hofgasse, Foto: Erny, Gramelsbacher, Schneider	60
Abbildung 9:	Blick in den südlichen Hof, Foto: Erny, Gramelsbacher, Schneider	60
Abbildung 10:	Erschliessung des Hofgebäudes mit Laubengängen, Foto: Erny, Gramelsbacher, Schneider	61
Abbildung 11:	Erschliessung des Hofgebäudes mit Liftturm und Treppenhaus, Foto: Erny, Gramelsbacher, Schneider	61
Abbildung 12:	Anschluss des Hofgebäudes an die Randbebauung mit Veranden, Foto: Erny, Gramelsbacher, Schneider	61
Abbildung 13:	Ein abgetrennter Erkerinnenraum, Foto: P. Schnetz	90
Abbildung 14:	Ein offener Erkerinnenraum, der von zwei Wohnungen aus nutzbar ist, Foto: P. Schnetz	90
Abbildung 15:	„Kunst am Bau“, Foto: Erny, Gramelsbacher, Schneider	90
Abbildung 16:	Aussenraum: Balkone, Gartensitzplätze und gemeinschaftlich genutzte Zone, Foto: P. Schnetz	91
Abbildung 17:	Aussenraum: „Ruhezone“, Foto: M. Koechlin	91
Abbildung 18:	Aussenraum: Spielplatz, Foto: P. Schnetz	91