

www.e-rara.ch

Bericht über die Erhebungen betreffend Liegenschaftsverkehr im Kanton Basel-Stadt

Kozak, Theophil

Basel, 1899

Universitätsbibliothek Basel

Shelf Mark: Oe I 29

Persistent Link: <https://doi.org/10.3931/e-rara-79513>

II. Das Grundeigentum nach seiner Benutzung und Kultur

www.e-rara.ch

Die Plattform e-rara.ch macht die in Schweizer Bibliotheken vorhandenen Drucke online verfügbar. Das Spektrum reicht von Büchern über Karten bis zu illustrierten Materialien – von den Anfängen des Buchdrucks bis ins 20. Jahrhundert.

e-rara.ch provides online access to rare books available in Swiss libraries. The holdings extend from books and maps to illustrated material – from the beginnings of printing to the 20th century.

e-rara.ch met en ligne des reproductions numériques d'imprimés conservés dans les bibliothèques de Suisse. L'éventail va des livres aux documents iconographiques en passant par les cartes – des débuts de l'imprimerie jusqu'au 20e siècle.

e-rara.ch mette a disposizione in rete le edizioni antiche conservate nelle biblioteche svizzere. La collezione comprende libri, carte geografiche e materiale illustrato che risalgono agli inizi della tipografia fino ad arrivare al XX secolo.

Nutzungsbedingungen Dieses Digitalisat kann kostenfrei heruntergeladen werden. Die Lizenzierungsart und die Nutzungsbedingungen sind individuell zu jedem Dokument in den Titinformationen angegeben. Für weitere Informationen siehe auch [Link]

Terms of Use This digital copy can be downloaded free of charge. The type of licensing and the terms of use are indicated in the title information for each document individually. For further information please refer to the terms of use on [Link]

Conditions d'utilisation Ce document numérique peut être téléchargé gratuitement. Son statut juridique et ses conditions d'utilisation sont précisés dans sa notice détaillée. Pour de plus amples informations, voir [Link]

Condizioni di utilizzo Questo documento può essere scaricato gratuitamente. Il tipo di licenza e le condizioni di utilizzo sono indicate nella notizia bibliografica del singolo documento. Per ulteriori informazioni vedi anche [Link]

Zone	1 mal	2 mal	3 mal	4 mal	5 mal	6 mal	7 mal	8 mal	11 mal	Hand- änderungen zus.
I Parz.:	28	20	5	1	—	—	—	—	—	87
II „	44	24	12	10	4	3	1	—	—	213
III „	31	15	9	1	3	—	1	1	—	122
IV „	49	25	22	8	—	4	1	—	—	228
V „	144	39	26	1	—	2	2	1	1	338
VI „	84	45	19	2	1	1	—	—	—	250
Elsass-Lothringer Eisenbahn										
VII „	228	71	15	9	7	1	1	—	—	499
VIII „	266	64	22	8	—	2	—	—	—	504
IX „	18	5	—	—	—	1	—	—	2	56
X „	132	40	8	1	—	1	—	—	—	246
Summa	Handänderungen:									2543
Parzellen	1024	348	138	41	15	15	6	2	2	1591

Für den *Bettingerbann* ist konstatiert worden, dass während der Beobachtungsjahre 1885 bis und mit 1893 beim Anlegungsstatus von 1010 Parzellen mit 2 173 066,5 m² unverändert (abgesehen von blossen Mutationen) in demselben Besitz geblieben sind 419 Parzellen (41,5%) mit 1 348 077 m² (62,04%), indessen nur dem Erbgang

unterworfen waren 303 Parzellen (30%) mit 421 006,5 m² (19,37%) und Handänderungen anderer Art 288 Parzellen (28,5%) mit 403 983 m² (18,59%) betrafen.

Speziell die *überbauten* Liegenschaften, nicht nur im Spalen-, sondern auch im St. Alban- und Bläsiquartier betreffend, können wir schon jetzt mitteilen, dass auf Anregung des Leiters dieser Erhebungen und an Hand des für dieselben gewonnenen Urmaterials ein Mitglied des staatswissenschaftlichen Seminars hiesiger Universität freiwillig die Besitzwechselverhältnisse in den drei genannten Stadtquartieren in seiner ebenfalls im Druck erscheinenden Schrift unter dem Titel: „Beitrag zur Gebäudestatistik der Stadt Basel“ bearbeitet hat. Desgleichen hat ein anderes Mitglied des staatswissenschaftlichen Seminars u. A. auch die Besitzwechselverhältnisse der wichtigsten, eine ausnahmsweise hohe Frequenz zeigenden Liegenschaften im ganzen Stadtgebiet behandelt. In der erstgenannten Arbeit wurde versucht, den Zusammenhang zwischen abnehmender und steigender Bauhätigkeit und der Intensität des verschiedenartigen Liegenschaftsverkehrs näher zu beleuchten.

II.

Das Grundeigentum nach seiner Benutzung und Kultur.

Das Grundbuch des Kantons Baselstadt, zur genauen Aufnahme der für das Rechtsleben giltigen That-sachen eingerichtet und geführt und weder Kataster-nach Grundsteuerzwecken dienend, enthält hinsichtlich Kulturart unüberbauter Grundstücke keinerlei Angaben und für Parzellen mit Gebäuden nur ein mit den Daten der Brandlagerbücher (kantonale Brandversicherung) korrespondierendes „Bauprotokoll“ mit Aufzählung der Bauten und entsprechenden Nummern. Da für die Zwecke unserer Untersuchung die Angaben weder des einen noch des andern Amtes genügen, beschloss die Kommission, Art und Weise der Benützung resp. Kultur durch *direkte Erhebungen*, jedoch mit Beschränkung des Beobachtungsgebiets auf die erweiterte städtische Probesektion (Spalenquartier nebst Marktplatz) und die Landgemeinde Bettingen und zwar für 1868 bzw. 1870, dann für Ende 1885 und für Ende 1893 festzustellen.

1. Spalenquartier nebst Marktplatz.

Für diese Stadtteile wurden drei Hauptgruppen der Parzellen unterschieden, je nachdem letztere ganz überbaut, teilweise oder aber nicht mit Gebäuden überbaut waren. Innerhalb der ersten Hauptgruppe wurden vier Unter-abteilungen unterschieden:

1. öffentliche Gebäude;
2. nur gewerbliche Gebäude;
3. Wohngebäude mit Gewerbe;
4. nur Wohngebäude.

Die zweite Hauptgruppe zerfällt in sechs Unter-abteilungen:

5. öffentliche Gebäude;
6. nur gewerbliche Gebäude;
7. Wohngebäude mit Gewerbe;
8. nur Wohngebäude;
9. Wohngebäude mit Ziergarten;
10. Wohngebäude mit Landwirtschaft oder Gärtnerei.

Die dritte Hauptgruppe d. i. die der nicht überbauten Parzellen zerfällt ebenfalls in sechs Unterabteilungen:

11. Gärtnerei resp. landwirtschaftliche Kulturfläche;
12. Baugrund;
13. Garten, Park, Wald;
14. Verkehrszwecken dienendes Land (Eisenbahnkörper, Privatweg);
15. Oedland (Kiesgruben);
16. Weiher.

Die Hauptgruppe der ganz überbauten Parzellen giebt die wirkliche Bodenfläche der Gebäude an, während für die Hauptgruppe der teilweise überbauten Parzellen eine Scheidung der wirklich überbauten von der frei belassenen Fläche (Hofraum etc.) nicht möglich war.

Für jede Verkehrszone und für jede Benützungsart der Liegenschaften sind Zahl der Parzellen und ihr Flächenmass ausgerechnet und in der Tabellenreihe 55 bis incl. 87 vorgeführt, Tabelle 88 aber enthält für jede Zone und Benützungsart ausser der Zahl der Parzellen deren Durchschnittsgrösse auf Ende der Jahre 1868, 1885 und 1893.

Die prozentuale Verteilung der Parzellen der drei Hauptgruppen innerhalb der einzelnen Zonen (Summa deren Parzellen = 100 %) und für die drei Beobachtungsjahre giebt nachstehende Tabelle. Diese Übersicht zeigt am prägnantesten die starke bauliche Entwicklung in den Zonen V bis VIII zu beiden Seiten der Elsass-Lothringer Eisenbahn. (Für die Zone IX ist zu bemerken, dass die absolute Parzellenzahl überhaupt nur 26 pro 1868, 25 pro 1885 und 1893 beträgt).

	Zone:	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
I. Ganz überbaute Parzellen	1868	50,7	43,2	27,9	13,5						
	1885	49,3	43,2	27,9	12,1						
	1893	35,5	43,6	27,9	11,8						
II. Teilweise überbaute Parzellen	1863	49,3	56,8	72,1	84,4	79,6	63,3	50	46,2	7,7	0,4
	1885	50,7	56,8	72,1	86,6	96,2	86,7	85,6	73,3	28	4,3
	1893	51,6	56,4	72,1	86,2	97,0	90,2	95,4	80,5	32,0	4,5
III. Nicht überbaute Parzellen	1868				2,1	20,4	36,7	50,0	53,8	92,3	99,6
	1885				1,3	3,8	13,3	14,4	26,7	72,0	95,7
	1893				2,0	3,0	9,8	4,6	19,5	68,0	95,5

Bemerkungen zu den einzelnen Benützungsarten.

I. Ganz überbaute Parzellen.

Solche kommen besonders in der zweiten Zone d. i. in der Nähe des Marktplatzes und am Spalenberg, aber nicht mehr in der fünften und den weiteren, jenseits der Gräben gelegenen Verkehrszone vor. Ihre Zahl mindert sich nur sehr allmählich. Nur mit gewerblichen Gebäuden ganz überbaute Parzellen finden sich bloss in den Zonen I bis IV innerhalb der Gräben.

Wohngebäude mit Gewerbe treten in grösserer Zahl in den zwei inneren Zonen auf. Besonders die Erweiterung des Marktplatzes hat ihre Verminderung herbeigeführt. Ihre durchschnittliche Flächenausdehnung differiert wenig innerhalb der Zonen. Das kleinste Durchschnittsmass (1893: 60,4 m²) zeigen die eng zusammengedrängten Häuser in bevorzugter Verkehrslage der zweiten Zone (Hut- und Schneidergasse und Spalenberg). Gering ist die Zahl solcher Liegenschaften am Nadel-

und Gernsberg (III. Zone), doppelt so gross als in der letztgenannten Gegend aber auch konstant bleibend und mit geringerem Flächeninhalt in der vierten Zone.

Ausschliesslich als Wohnungen benützte Gebäude sind am Marktplatz verschwunden, gehen der Zahl nach zurück in der zweiten und bleiben vorläufig konstant in der dritten (Gernsberg und Nadelberg) und vierten Zone (an den Gräben).

II. Teilweise überbaute Parzellen.

Dieselben überwiegen konstant in der dritten Zone, bilden das Siebenfache der ganz überbauten in der vierten und machen in den drei folgenden (V., VI., VII.) nach Parzellenzahl wie nach Fläche beinahe den ganzen Bestand aus. Noch in der achten Zone, in welcher sich die Baugründe besonders bemerkbar machen, ist die Zahl der teilweise überbauten Parzellen sehr ansehnlich, während in der neunten und zehnten (gegen die Kantonsgränze hin), die nicht überbauten, zwar noch landwirtschaftlich benutzten, in Bälde der baulichen Ausdehnung der Stadt dienenden Liegenschaften die Hauptsache ausmachen.

Im Einzelnen sind zu nennen die Lehr- und Wehrzwecken dienenden *öffentlichen* Gebäude besonders in der dritten und vierten Zone mit durchschnittlich über 10 a bis ca. 36 a Fläche. In der neunten Zone befindet sich das Hilfsspital.

Nur zu gewerblichen Zwecken verwendete Gebäude mit Hofräumen und eventuell Gärten sind in allen Zonen vertreten. Ihre Zahl ist in der ersten und zweiten Zone konstant geblieben, dort mit grösseren, hier mit kleineren Durchschnittsflächen, während sie in der dritten Zone an Ausdehnung gewinnen und in allen weiteren Zonen — mit kleinen Ziffern aber ansehnlichen Flächen — wahrzunehmen sind (Industrie- und Niederlagsräume).

Nur teilweise überbaute Liegenschaften *mit Wohnungen nebst Gewerbe* sind ebenfalls in allen Zonen vertreten und zwar in der ersten, zweiten, vierten, siebenten und achten Zone stärker als in den nicht genannten. Ihre durchschnittliche Ausdehnung ist am kleinsten in der zweiten, am grössten in der zehnten Zone. Eine bedeutende Zunahme derselben ist in der sechsten, siebenten und achten Zone, zu beiden Seiten der Elsass-Lothringer Eisenbahn, zu konstatieren, wo diese Gebäude, so lange die Grundstückspreise noch nicht sehr hohe waren, aufgeführt werden konnten.

Ausschliesslich Wohnzwecken dienende Bauten fehlten in der ersten und bis 1893 noch in der neunten und zehnten Zone. Während der Beobachtungszeit hat sich ihre Zahl vermindert in der zweiten und dritten Zone, stark vermehrt in der fünften und sechsten auf der Stadtseite der Elsass-Lothringer Eisenbahn und ist von 1 auf 150 jenseits dieser Bahnlinie in der siebenten Zone und von 0 auf 257 in der achten Zone gestiegen.

Wohnungen mit Ziergarten fehlen in den drei innersten Zonen, bleiben ziemlich konstant in der vierten und fünften und machen sich durchwegs mit sehr ansehnlichen Flächen bemerkbar.

Wohngebäude mit Landwirtschaft halten sich der Zahl nach konstant, gehen aber hinsichtlich der zugehörigen Fläche während der Beobachtungszeit in der fünften Zone, aber auch schon in der siebenten und achten Zone merklich zurück.

III. Nicht überbaute Parzellen.

Die *Gärtnereien* und die *landwirtschaftliche Kulturfäche* sind stadtseits der Elsässer-Bahn verschwunden, jenseits der Eisenbahnlinie (äusseres Spalenquartier) hat bei verminderter Gesamtfläche die durchschnittliche Parzellengrösse zugenommen, wohl schon in Folge begonnener Autkäufe zu Zwecken der Baugrundspekulation.

Als *Baugrund* figurieren 1893 in der ersten Zone acht Parzellen, entstanden durch Abbruch älterer Gebäude, deren Überbauung seither wieder erfolgt ist — Im Übrigen nehmen die Ziffern der Baugründe stadtseits der Elsässer-Bahn, nachdem die Überbauung bereits grosse Dimensionen angenommen hat, stark ab, während dieselben jenseits der Eisenbahnlinie — besonders in der achten Zone — der Anzahl wie der Fläche nach stark zugenommen haben. Seither sind schon für das ganze Nordwestplateau Baulinien gezogen worden und hat der Staat vorwiegend in der neunten Zone das bedeutende Areal des Walther-Dürst'schen Gutes (über 40 ha) angekauft.

Grössere Garten- und Parkanlagen sind auch noch bis 1893 aus früheren Zeiten geblieben.

Unter den *Verkehrswegen* macht der Bahnkörper der Elsässer Eisenbahn die Hauptsache aus.

Die nach Lage und Besitzstand oben (S. 6) behandelten 94 Parzellen, die mit *unverändertem Flächeninhalt* in gleichem Besitz geblieben sind, verteilen sich nach den Benützungsarten, wie folgt:

I. Ganz überbaute Parz.

1. Öffentliche Gebäude	4 Parz. mit	574,5 m ²
2. Nur gewerbl. Gebäude	2 „ „	298,5 „
3. Wohngebäude mit Gewerbe	10 „ „	1 052 „
4. Nur Wohngebäude	2 „ „	105,5 „

II. Teilweise überbaute Parzellen.

5. Öffentliche Gebäude	5 „ „	10 996,5 „
6. Nur gewerbliche Gebäude	2 „ „	872 „

Übertrag 25 Parz. mit 13 899,0 m²

Übertrag	25 Parz. mit	13 899,0 m ²
7. Wohngebäude mit Gewerbe	13 „ „	4 566 „
8. Nur Wohngebäude	8 „ „	2 224,5 „
9. Wohngebäude mit Ziergarten	2 „ „	2 833 „
10. Wohngebäude mit Landwirtschaft (Gärtnerei)	—	—

III. Nicht überbaute Parz.

11. Landwirtschaftliche Kulturfäche	44 „ „	149 178 „
12. Baugrund	—	—
13. Garten, Park, Wald	—	—
14. Verkehrszwecken dien. Land	2 „ „	5 121 „
15. Ödland (Kiesgruben)	—	—
16. Weiher	—	—

Zusammen 94 „ „ 177 821,5 m²

Die S. 6 erwähnten 104 Parzellen, welche *nur Erbgang* erlitten haben, entfallen auf nachstehende Benützungsarten:

I. Ganz überbaute Parz.

1. Öffentliche Gebäude	— Parz. mit	— m ²
2. Nur gewerbl. Gebäude	— „ „	— „
3. Wohngebäude mit Gewerbe	3 „ „	319 „
4. Nur Wohngebäude	5 „ „	313,5 „

II. Teilweise überbaute Parzellen.

5. Öffentliche Gebäude	— „ „	— „
6. Nurgewerbliche Gebäude	— „ „	— „
7. Wohngebäude mit Gewerbe	18 „ „	4 399,5 „
8. Nur Wohngebäude	26 „ „	8 687,5 „
9. Wohngebäude mit Ziergarten	3 „ „	4 779 „
10. Wohngebäude mit Landwirtschaft (Gärtnerei)	2 „ „	129 560,5 „

III. Nicht überbaute Parzellen.

11. Landwirtschaftliche Kulturfäche	47 „ „	277 525 „
12. Baugrund	— „ „	— „
13. Garten, Park, Wald	— „ „	— „
14. Verkehrszwecken dien. Land	— „ „	— „
15. Ödland (Kiesgruben)	— „ „	— „
16. Weiher	— „ „	— „

Zusammen 104 „ „ 425 584 m²

2. Bettingerbann nebst den, Bettinger Einwohnern gehörigen Parzellen in Riehen und Grenzach.

Unsere Kommission hat für die Erhebungen betreffend Benutzung der grundbücherlich eingetragenen Fläche im Bettingerbann folgendes Schema aufgestellt:

- A. Haus mit Hofraite;
- B. Haus mit Hofraite und Garten;
- C. Hausgärten und sonstiges Gartenland;
- D. Ackerland;
- E. Rebland;
- F. Wiesen;
- G. Wald;
- H. Gemischte Kulturen;
- I. Ödland, (Verkehrswege inbegriffen);
- K. Gottesacker und Kirche.

Der Bettingerbann umfasst 217 ha 30 a und 25,5 m² Grundbuchfläche, ist also nahezu so gross wie das städtische Riehenquartier und besteht beinahe zur Hälfte (43,79 %) aus Holzland. Dasselbe ist aber meist nur dritter Qualität und fast rings um das Dorf in höheren Lagen unregelmässig verteilt.

Dem Holzland steht an Flächenmass (mit 30,76 %) zunächst das Wiesland, dessen geringere Qualitäten überwiegen.

Ungefähr ein Fünftel der Gesamtfläche (18,70 %) macht das Ackerland aus, wovon zwei Drittel schwächerer Qualität sind. Das Ertragnis des Ackerlandes und teilweise auch der Matten ist mit von der Obstkultur abhängig, deren Bedeutung in den Dörfern um Basel herum mehr als früher anerkannt wird.

Die Fläche der Hausgrundstücke mit Hofraite und Gärten macht 3,26 % des Gesamtareals aus, während die Hausgärten (besondere Parzellen) und sonstiges Gartenland (auch Bündten) 2,45 % ausmachen.

Rebland ist im Bettingerbann nur mit 65 a 51 m² = 0,30 % der Gesamtfläche vertreten. Die weinbauende Gemeinde Bettingen besitzt aber 5 ha 74 a 49 m² Rebland auf Riehener Bann und 4 ha 43 a 45 m² auf dem Bann der Badischen Gemeinde Grenzach. Doch auch andere Kulturfächen auf den Bännen der zwei genannten Nachbar-Gemeinden gehören den Einwohnern von Bettingen eigentümlich, während umgekehrt 46 ha 6 a und 40,5 m² = 21 % vom Grundbuchareal des Bettingerbannes Auswärtigen (Ausmärkern) gehören. Letztere Fläche wird durch das gesamte, Bettinger Einwohnern gehörende, in den Bännen Riehen und Grenzach gelegene Areal mehr als ersetzt, in ökonomischer Beziehung um so mehr, als die Auswärtigen zustehende Kulturfäche des Bettingerbannes zu fast zwei Drittel aus Wald minderer Qualität und nur zu etwa einem Drittel aus Matte und Acker besteht, während die Bettinger in den Nachbarbännen ausser Rebland besonders Acker und zwar besserer Qualität besitzen.

Die Verteilung der von Bettingen aus bewirtschafteten Fläche in den drei genannten Bännen und unter die für diesen „Wirtschaftskreis“ — so nennen wir die den Bettingern gehörende Gesamtfläche — gebildeten vier Eigentümerklassen:

- | | |
|----|--|
| 1) | Gesamtbesitz des Eigentümers über 20 ha, |
| 2) | „ „ „ „ 5 „ bis 20 ha, |
| 3) | „ „ „ „ 1 „ „ 5 „ |
| 4) | „ „ „ „ unter 1 „ |

ist in den Tabellen 89—96 incl. und 98 zu finden.

Graphisch dargestellt findet sich die Verteilung auf Tafel 23, die örtliche Verteilung derselben findet sich auf dem Situationsplan sub Nr. 22.

III.

Die Wertbewegung des Grundbesitzes.

1. Das Stadtgebiet.

Bei vollständigem Mangel von Angaben über Ertragswert der Gebäude und des Bodens wie von einer amtlichen Kataster- oder Mietwertsschätzung der Liegenschaften und da spezielle Erhebungen in den genannten Beziehungen viel zu langwierig und kostspielig, zum Teil sogar unmöglich, gewesen wären, konnte es sich für die Stadt bei der Eruiierung der Wertverhältnisse des Grundeigentums nur um Feststellung des Brandschätzwertes und des Verkehrswertes, soweit letzterer in den grundbücherlich vermerkten Handänderungspreisen festgestellt, handeln.

a) Assekuranzwert.

Für das ganze Kantonsgebiet und seine einzelnen Teile liegen die alljährlich in den Verwaltungsberichten des Regierungsrates veröffentlichten Daten der kantonalen Brandversicherungsanstalt vor, welche wir für die Jahre 1871 bis 1897 in der Tabelle 100 zusammenstellen. Hier ist in Ergänzung der einleitend gemachten Bemerkungen über die Aufnahme der Gebäude in die Versicherung darauf hinzuweisen, dass erstens in der Assekuranzsumme der Brandversicherungsanstalt einzelne staatliche Gebäude figurieren, die wir, weil auf Allmend stehend und im Grundbuch nicht eingetragen, unberücksichtigt lassen