Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

**Band:** 94 (2019)

**Heft:** 4: Das Reihenhaus

Artikel: Bernoulli-Siedlung fit gemacht

**Autor:** Bürgisser, Thomas

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-867743

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF: 22.10.2025** 

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch



Die Einfamilienhäuser nach der Sanierung mit der Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie den neuen Gauben.

Wohngenossenschaft Im langen Loh in Basel hat einen mehrjährigen Erneuerungsprozess abgeschlossen

# Bernoulli-Siedlung fit gemacht

Die Überbauung der Basler Wohngenossenschaft Im langen Loh ist eine der ersten Bernoulli-Siedlungen der Schweiz und gilt als Musterbeispiel einer Gartenstadt. Die Sanierung der Gebäude aber erwies sich als Herausforderung – nicht zuletzt wegen einer Schonzonen-Einteilung.

Von Thomas Bürgisser

Genau hundert Jahre liegt die Gründung der Wohngenossenschaft Im langen Loh zurück. Wenig später, zwischen 1920 und 1922, baute sie in Basel 61 Reiheneinfamilienhäuser an der Rigistrasse und 42 Mehrfamilienhäuser am Morgartenring – insgesamt 187 Wohnungen. Vor dem Hintergrund der damals herrschenden Wohnungsnot vor allem bei den Arbeiterfamilien konzentrierte man sich auf kleine Einheiten: Die Mehrheit sind Zwei- und Dreizimmerwohnungen, selbst die Reihenhäuser verfügen meist nur über drei oder vier Zimmer. Dafür ist die Umgebung umso grosszügiger gehalten. Bis heute gehört zu jeder Wohnung ein kleiner Garten.

Die Siedlung ist damit ein Musterbeispiel des Gartenstadtkonzeptes, wie es Hans Bernoulli in der Schweiz prägte. Er war einer der Gründer der WG Im langen Loh - wie übrigens auch des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger - und zusammen mit Ernst Eckenstein deren Architekt. «Bernoulli-Häuser» ist bis heute ein geläufiger Begriff, quasi Synonym für kleine Reiheneinfamilienhäuser mit eigener Gartenfläche sowie gemeinschaftlichem Raum, wie sie Hans Bernoulli auch in Zürich oder Winterthur realisierte. Die Siedlung Im langen Loh ist jedoch eine der ersten «Bernoulli-Überbauungen» in der Schweiz und wurde von der Stadt Basel 2011 als Schonzone deklariert, wegen des künstlerisch wertvollen und baulich interessanten Charakters. So sehr dies die Genossenschaft ehrte - es kam ihr auch etwas in die Ouere.



Die Wohngenossenschaft Im langen Loh aus der Luft: vorne die Reiheneinfamilienhäuser, hinten die Mehrfamilienhäuser.

#### Reihenhäuser dick eingepackt

2004 war die Schonzonen-Einteilung allerdings noch kein Thema. Damals begann man mit ersten Sanierungen, weil die Fassaden der Mehrfamilienhäuser teilweise Risse aufwiesen. Die Gelegenheit nutzte man und packte eine Zehn-Zentimeter-Dämmschicht auf die zwanzig Zentimeter dicken Mauern, während man die doppelverglasten Fenster aus den Jahren 1988 bis 1992 beliess. Aufgrund des sehr positiven Feedbacks der Bewohnenden zum Wohnklima wollte man anschliessend auch die Aussenhülle der Reiheneinfamilienhäuser angehen. Dieses Projekt verzögerte sich jedoch: «Unser Baurechtsvertrag lief nur noch bis 2021. Und wir wollten nur investieren, wenn die Siedlung in dieser Form auch weiterbesteht», erklärt Anita Wernli, ehemalige Präsidentin der WG Im langen Loh. Nach einigen Diskussionen sicherte ihr die Stadt 2009 schliesslich schriftlich eine Vertragsverlängerung zu, so dass zwischen 2010 und 2012 die 61 Reiheneinfamilienhäuser sanft renoviert werden konnten.

Die Dächer wurden allesamt neu mit insgesamt 36 Zentimeter gedämmt, die Fassaden mit einer 18 Zentimeter dicken Dämmschicht eingepackt. Dank der dichteren Gebäudehülle spart man heute rund einen Drittel der Heizenergie ein. Zusätzlich wurden alle Häuser an das bestehende Warmwassernetz des eigenen Blockheizkraftwerkes angeschlossen. Dieses hat die WG Im langen Loh seit den 1970erJahren zusammen mit vier anderen Genossenschaften im Quartier in Betrieb, nutzte die Wärme in den Einfamilienhäusern im Gegensatz zu den Mehrfamilienhäusern jedoch nur für die Heizung.

#### Schonzonen-Musterbeispiel

Die neuen Dächer wurden ausserdem mit einer insgesamt 520 Quadratmeter grossen Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 72 Kilowatt Peak versehen. Keine Selbstverständlichkeit: Denn mitten in der Sanierungsphase kam die Schonzonen-Einteilung. «Schonzone ist zwar nicht so streng wie Denkmalschutz, der Charakter aber muss erhalten bleiben», betont Anita Wernli. Deshalb war nun ein enger Austausch mit den Behörden nötig. «Heute werden wir bezüglich Photovoltaikanlage aber sogar als Schonzonen-Musterbeispiel geführt.»

Selbst neue Gauben westseitig waren möglich – im ähnlichen Format wie jene, die ostseitig bereits vorhanden waren. Dadurch kam nebst dem bestehenden Mansardenzimmer noch ein zusätzlicher Dachwohnraum hinzu. Die restlichen Innenräume wurden grösstenteils belassen. Auch aus Rücksicht auf die Bewohner werden diese jeweils erst bei einem Mieterwechsel angepasst: Badezimmer und Küche werden erneuert sowie im Erdgeschoss zwei Wände für einen grosszügigen Wohn-Ess-Raum entfernt. Bei rund einem Viertel der Reiheneinfamilienhäuser ist dies umgesetzt.

#### Viele Optionen geprüft

Unumgänglich war die Sanierung der Küchen und Bäder jedoch in den Mehrfamilienhäusern. Auch die Leitungen mussten hier dringend saniert werden. «Ausserdem äusserten bei einer Bewohnerbefragung viele den Wunsch nach mehr Wohnraum», erzählt Anita Wernli. Dies kam auch dem Vorstand entgegen. Zwar hat die WG Im langen Loh dank ihrer sehr guten Lagein Basel-Westkeine Vermietungspro-



Die neuen Gauben in den Mehrfamilienhäusern lassen sich kaum von den bestehenden

bleme. 2006 aber verschärfte sie ihre Mietverträge, um die Belegungsvorschriften vor allem in den Einfamilienhäusern besser durchsetzen zu können. «Mit grösseren Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern hätten wir eine bessere Umzugsalternative innerhalb der Genossenschaft gehabt. Andererseits äusserte auch die Stadt Basel als Baurechtsgeberin den Wunsch, dass die Grundstücke besser ausgenützt werden.» Tatsächlich hätte die Gebäudetiefe problemlos um drei Meter erweitert werden können - wegen Schonzonen-Einteilung schied diese Option inzwischen jedoch aus.

Für eine Ideensammlung lud die WG Im langen Loh 2011 sechs Architekturbüros zu einem Studienauftrag ein. Daraus gewonnene Ideen setzte man 2013 in einem Musterhaus um: Dabei wurde etwa die Dreizimmerwohnung in der zweiten Etage über eine Treppe ins Dachgeschoss erweitert, dort eine Lukarne ergänzt und wurden ein bisheriger gemeinsamer Estrich sowie bereits vorhandene Mansardenzimmer, die zu den einzelnen Wohnungen gehörten, zu einer grossen Sechszimmerwohnung umfunktioniert. Realisiert wurde diese Idee schlussendlich jedoch nur im Musterhaus - aus Kostengründen, sagt Anita Wernli rückblickend. «Der Vorstand sprach sich vorerst dagegen aus. Einen zweiten Plan wiederum, einen zusätzlichen Bau auf dem Grundstück, lehnten die Genossenschafter ab. Sie wünschten einzig eine Sanierung der Altbauten und wollten lieber ihre Gärten behalten.»

#### Mehrfamilienhäuser sanft erneuert

Es blieb also bei einer sanften Renovierung mit Erweiterungsoption für die Zukunft. Nachdem der Baurechtsvertrag 2015 definitiv um hundert Jahre verlängert werden konnte, ging man die etappenweise Sanierung der Mehrfamilienhäuser an: immer drei Gebäude gleichzeitig. «Schon zwei Jahre zuvor begannen wir, frei werdende Zweizimmerwohnungen nur noch befristet zu vergeben, so dass wir bei Sanierungsbeginn zehn freie Wohnungen als provisorische, möblierte Unterkünfte für die Genossenschafter hatten», erklärt Anita Wernli. Sie selbst arbeitete mit den Bewohnenden und in Zusammenarbeit mit der Bauführerin genaue Terminpläne aus. «Allgemein haben wir immer frühzeitig und eng mit unseren Genossenschaftern kommuniziert, so dass wir nie auf Widerstand gestossen sind», betont die ehemalige Präsidentin. Fünf bis sechs Wochen dauerte jeweils eine Etappe. In dieser Zeit wurden Küche und Badezimmer sowie alle Wasserleitungen und die Strom- und die Multimediaverteilung erneuert.

Die restlichen Räume wurden belassen, auch am Grundriss änderte sich nichts. Einzig die Balkone konnten um gut siebzig Zentimeter nach aussen verlängert werden - für ein harmonisches Gesamtbild in leicht abgeschrägter Form. Ausserdem wurde auch das Dach noch

#### **Baudaten**

#### Bauträgerin:

Wohngenossenschaft Im langen Loh, Basel

#### Reiheneinfamilienhäuser

#### Architektur, Baumanagement, Bauleitung:

Architekturbüro Dieter Thomas Rohner, Basel

#### **Umfang:**

61 REFH, davon 24 × 3 Zimmer, 17 × 4 Zimmer, 20 × 5 Zimmer, Gesamterneuerung der Gebäudehülle aussen plus Einbau einer zusätzlichen Dachlukarne gartenseitig, Photovoltaik

#### Baukosten:

12 Mio. CHF total

#### Mietzinsbeispiele:

3-Zimmer-REFH

alt: 963 CHF plus 180 CHF NK neu: 1163 CHF plus 180 CHF NK 4-Zimmer-REFH

alt: 1170 CHF plus 180 CHF NK neu: 1430 CHF plus 180 CHF NK 5-Zimmer-REFH

alt: 1360 CHF plus 180 CHF NK neu: 1660 CHF plus 180 CHF NK

#### Mehrfamilienhäuser

#### Architektur:

Buol & Zünd, Basel (Musterhaus und Dach-/Balkonsanierung)

#### **Baumanagement und Bauleitung:**

Buol & Zünd, Basel (Musterhaus und Dach-/Balkonsanierung) U. Waeffler (Küchen-/Badsanierung)

#### **Umfang:**

42 MFH mit 127 Wohnungen, davon 55 × 2 Zimmer, 64 × 3 Zimmer, 7 × 4 Zimmer, 1 x 6 Zimmer, Dach- und Balkonsanierung, Photovoltaik, Küchen- und Badsanierung plus gesamte Elektroverteilung

### Baukosten:

21 Mio. CHF

#### Mietzinsbeispiele:

2-Zimmer-Wohnung alt: 570 CHF plus 180 CHF NK neu: 840 CHF plus 180 CHF NK 3-Zimmer-Wohnung alt: 750 CHF plus 180 CHF NK neu: 1050 CHF plus 180 CHF NK 4-Zimmer-Wohnung alt: 980 CHF plus 200 CHF NK neu: 1260 CHF plus 200 CHF NK



Die alte Küche (rechts unten) wurde gleich durch zwei neue, sich gegenüberliegende Küchenzeilen ersetzt.

gedämmt - und wurden mit Blick auf allfällige zukünftige Ausbaupläne des Dachraumes die zusätzlichen Lukarnen bereits eingebaut. Auf dem Dach wurde auch hier wieder eine Photovoltaikanlage integriert: 1390 Quadratmeter für eine Leistung von rund 206 Kilowatt Peak. «Leider erhalten wir hier nur noch 22 bis 30 Rappen pro Kilowattstunde, im Gegensatz zu den 65 bis 75 Rappen bei den Einfamilienhäusern. Alles zusammen sind es aber immer noch gut 100 000 Franken jährlich.»

#### Grundstein für Zukunft gelegt

Diesen Zustupf kann die WG Im langen Loh gut gebrauchen. Zwar blickt man auf eine erfolgreiche Sanierung zurück. Die Termine konnten allesamt eingehalten werden, mit dem Sanierungsabschluss 2017 sowie letzten Kanalisations- und Aussenraumarbeiten 2018. Auch das Budget wurde nicht überzogen. Trotzdem: Insgesamt investierte die WG Im langen Loh über die letzten 15 Jahre 12 Millionen Franken für die Einfamilien- und 21 Millionen für die Mehrfamilienhäuser. «Viel Geld für unsere kleine Genossenschaft mit nur einer Siedlung», betont Anita Wernli. Zum Teil unterstützte der Fonds de Roulement, einiges lief über die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, den Rest finanzierte die Bank.

Die Genossenschafter hätten ausserdem auf eine Mietzinsreduktion verzichtet und die monatliche Mieterhöhung von 250 bis 280 Franken in Kauf genommen. Noch grössere Investitionen wären aber schlicht unmöglich gewesen. «Klar hätten wir die Wohnraumerweiterung gerne direkt umgesetzt. Zumindest der Grundstein dafür ist mit den neuen Lukarnen aber gelegt. Und die Genossenschaft braucht für die nächsten Jahrzehnte ja auch noch Projekte.» Anita Wernli selbst wird diese aber nicht mehr leiten: Nach erfolgreichem Projektabschluss hat sie die Führung der Genossenschaft per Mitte 2018 an ihren Nachfolger Oscar Schacher weitergegeben.









Das Badezimmer blieb zwar eher klein, erhielt aber dank neuen Platten sowie neuer Ausstattung einen frischen Anstrich.

## primobau

#### Mit Primobau bauen auf Referenzen bauen

Bei diesen Projekten handelt es sich um Neubauten und Renovationen mit unterschiedlichen Sanierungstiefen, die Innen- und Aussenrenovationen, Um- und Anbauten, Aufstockungen, Balkonerweiterungen oder -anbauten sowie Umgebungsgestaltungen betreffen.









