



Bilder: z/Vg

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 Schonzoneneinteilung.

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 Quere.



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

### Reihenhäuser dick eingepackt

2004 war die Schonzoneneinteilung 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 doppelverglaste 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 ein 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 1970er-Jahren 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.

### Schonzoneneinteilung

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 Schonzoneneinteilung. «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 Schonzoneneinteilung 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 Lage in Basel-West keine Vermietungspro-





Bild: Thomas Bürgisser

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

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 ausgenutzt werden.» Tatsächlich hätte die Gebäudetiefe problemlos um drei Meter erweitert werden können – wegen Schonzoneneinteilung 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 Mansardenzim-

mer, 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 Multimediateilung 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, Gesamt-erneuerung 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. Waefler (Küchen-/Badsanierung)

**Umfang:**  
42 MFH mit 127 Wohnungen, davon 55 × 2 Zimmer, 64 × 3 Zimmer, 7 × 4 Zimmer, 1 × 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. ■



Bilder: zVg



Bilder: zVg



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

primobau  
beraten\_planen\_bauleiten

Mit Primobau bauen –  
auf Referenzen bauen

**ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich**  
Siedlung Oberwiesenstrasse Zürich, 108 Wohnungen  
Siedlung Allmend Horgen, 374 Wohnungen  
Siedlung Wacht Adliswil, 88 Wohnungen

**ASIG Wohngenossenschaft**  
Siedlung Baumacker Buchs, 38 Wohnungen  
Hirzenbachstrasse 14 Zürich, 36 Wohnungen  
Sperletweg Zürich, 36 Wohnungen  
Holzerhard Zürich, 89 Wohnungen

**BAHOGE Wohnbaugenossenschaft, Zürich**  
Siedlung Hedigerfeld Affoltern am Albis, 90 Wohnungen  
Siedlung Roswies, Mehrfamilienhäuser, 71 Wohnungen  
Siedlung Hirzenbach, 225 Wohnungen  
Siedlung Luegisland, Mehrfamilienhäuser, 156 Wohnungen

**Baugenossenschaft Halde Zürich**  
18 Projekte zwischen 1981 und 2012  
rund 600 Wohnungen umfassend  
Neubau Siedlungslokal

**Baugenossenschaft Heubach, Horgen**  
Mehrfamilienhäuser Hühnerbühl 42 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Speerstrasse 40 Wohnungen  
Mehrfamilienhäuser Steinbruchstrasse, 20 Wohnungen

**Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich**  
Mehrfamilienhäuser mit 273 Wohnungen

**Baugenossenschaft SUWITA, Zürich**  
Mehrfamilienhäuser mit 106 Wohnungen

**Baugenossenschaft Waidberg, Zürich**  
Siedlung Tannenrauch 165 Wohnungen

**Eisenbahnerbaugenossenschaft Zürich-Altstetten**  
Mehrfamilienhäuser mit 231 Wohnungen  
Neubau Tiefgarage mit 174 Parkplätzen  
Neubau Zivilschutzanlage mit 1140 Schutzplätzen  
Bau einer Wohnstrasse

**GEWOBAG**  
**Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft**  
Siedlung Burgstrasse, Heusser Straub-Strasse Uster, 71 Wohnungen  
Siedlung Weihermatt, Urdorf, 110 Wohnungen  
Glatzstegweg Zürich mit 12 Wohnungen  
Neubau Malojaweg Zürich, 58 Wohnungen  
Neubau Giardino Schlieren, 172 Wohnungen

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Heimelig, Zürich**  
Siedlung Frohalp in Zürich 72 Wohnungen  
Siedlung Irchel, 18 Wohnungen

**Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL)**  
Neubau In der Wässerli II, Mehrfamilienhäuser, Kindergarten  
Renovation 14. Bauetappe (Durchführung 2002–2004)  
Mehrfamilienhäuser mit 176 Wohnungen, Aufstockungen  
Neubau Tiefgarage, Neubau 10 Einfamilienhäuser

**Siedlungsgenossenschaft Sonnige Hof, Zürich**  
Neubau Mehrfamilienhäuser Zürich Affoltern  
Um- und Anbau von 39 Reiheneinfamilienhäusern

**Wohnbaugenossenschaft Halberg, Kloten**  
Mehrfamilienhäuser in Kloten und Bachenbühlach, 180 Wohnungen

**Organisation von Studienaufträgen für verschiedene Baugenossenschaften**

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

Wir zeigen Ihnen gerne vollendete oder sich in der Durchführung befindliche Bauten.

**PRIMOBÄU AG**  
Planung und Durchführung von Altbaurenovationen und Neubauten  
Seestrasse 540, 8038 Zürich Telefon 044/488 80 80