

# EIN BLICK ZURÜCK AUF DIE GRÜNDERZEIT

---

**A**m 13. Dezember 1919 fand in der Schmiedenzunft die konstituierende Generalversammlung der Wohngenossenschaft Im langen Loh statt. Die Versammlung, an welcher Vertreter eines Initiativkomitees sowie 50 angemeldete Genossenschaftler teilnahmen, liess sich über das ehrgeizige Vorhaben informieren, wählte einen ersten Vorstand und übertrug diesem die Ausarbeitung von Statuten, die von einer weiteren GV am 3. April 1920 genehmigt wurden. Damit stand einer Anerkennung der Wohngenossenschaft als handlungsfähige juristische Person nichts mehr im Wege, was mit dem am 17. Mai 1920 erfolgten Eintrag der Genossenschaft ins Handelsregister besiegelt wurde. Doch warum erfolgte die Gründung just so kurz nach dem Ende des Ersten Weltkriegs? Welche Köpfe steckten hinter dem oben erwähnten Initiativkomitee und welche Ziele verfolgten sie? Mit welchen Schwierigkeiten kämpfte die neu gegründete Genossenschaft in ihren ersten Lebensjahren? Und welche Wirkung entfaltete sie auf das Wohnungswesen?

Basel stand damals vor einem eigentlichen sozialen Scherbenhaufen. Während der Aktivdienstzeit in den Kriegsjahren von 1914 bis 1918 hatten die in den Wehrdienst eingezogenen Männer keinen Lohnausgleich erhalten, während die Teuerung galoppierte und 1918 einen Indexstand von 250 Punkten erreicht hatte (1.7.1914 = 100 Punkte). Die Lebensmittelversorgung war mangelhaft, da die Rationierungsmassnahmen erst 1917 zaghaft aufgenommen worden waren und die gewohnte Zufuhr aus dem Elsass und dem südbadischen Raum in den Kriegsjahren ausblieb. 1919 gab eine durchschnittliche Basler Arbeiterfamilie rund 55 Prozent ihres Haushaltbudgets für eine einseitige Ernährung aus, die reich an Kohlenhydraten (Kartoffeln), aber von geringem Kaloriengehalt war. Besonders prekär war für breite Bevölkerungsschichten die Wohnsituation und dies nicht nur wegen der stetig steigenden Mieten. Seit

der Mitte des 19. Jahrhunderts hatte die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt mit derjenigen der Bevölkerungszahl nicht mehr Schritt gehalten. Die Bauwirtschaft konzentrierte sich nach der Annahme des Stadterweiterungsgesetzes von 1859 auf den Bau von Einfamilienhäusern in den neu entstehenden Aussenquartieren. Immer wieder mussten ganze Familien in Schulhäusern und Barackenbauten notdürftig untergebracht werden. Die Notsituation vieler stand im Kontrast zum wirtschaftlichen Wohlergehen weniger; insbesondere die chemische Industrie profitierte von einer noch nie dagewesenen Kriegskonjunktur und schüttete ihren Aktionären Dividenden von 25 Prozent aus. Diese Situation führte schliesslich zum verzweifelten Versuch der Arbeiterschaft, die Erfüllung ihrer elementaren Grundbedürfnisse wie Verbilligung der Nahrungsmittel- und Bekleidungspreise oder Massnahmen gegen die Wohnungsnot und den Mietzinswucher auf der Strasse zu verlangen, was im Landestreik von 1918 und im Basler Generalstreik vom August 1919 gipfelte.

Beide Ereignisse verfehlten ihre Wirkung nicht. Auf Bundesebene wurden finanzielle Mittel für die Subventionierung von Wohnbauprojekten bereitgestellt unter der Bedingung, dass sich die Kantone im gleichen finanziellen Umfang beteiligen. Der Kanton Basel-Stadt war sofort bereit, bei diesem Vorhaben mitzumachen und setzte auf eine bereits ältere Idee, die jedoch in der Schweiz bisher kaum Fuss gefasst hatte: Der Regierungsrat beschloss, den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu fördern; als Unterstützungsmassnahme setzte er dabei statt auf Barsubventionen auf die Abgabe von Land im Baurecht, was seit der Einführung des Zivilgesetzbuches 1912 möglich war. Dennoch bekundete auch die Wohngenossenschaft Im langen Loh lange Zeit grosse Probleme, die notwendigen finanziellen Mittel aufzubringen, denn die Banken begegneten der genossenschaftlichen Organisationsform nach wie vor mit grosser Skepsis. Es

1940



Eisbahn auf dem Spielplatz

1941



«Eishockeymannschaft»

war eine andere Genossenschaft, der «Allgemeine Consumverein» (ACV, heute: COOP), der 1920 entscheidend eingriff. 1865 hatte der ACV seinen ersten Lebensmittelladen am Spalenberg eröffnet und war inzwischen zu einer wirtschaftlichen Grösse herangewachsen. Doch bis zu diesem Zeitpunkt hatte der ACV die Übernahme einer aktiven Rolle im Wohnungsbau stets abgelehnt. Die 1920 erfolgte Kehrtwende war in finanzieller Hinsicht für unsere Wohngenossenschaft von entscheidender Bedeutung. Dabei fusste diese Beteiligung natürlich auch auf wirtschaftlichen Interessen, eröffnete doch der ACV am Morgartenring (in den heutigen Geschäftsräumlichkeiten von Jucker-Bike) einen Lebensmittelladen, welchen er bis 1970 dort betrieb.

Diese Bestrebungen wurden auf organisatorischer und politischer Ebene durch die 1919 gegründete «Gesellschaft für Ansiedlung auf dem Lande» bzw. ab 1920 vom Verein «Gemeinnütziger Wohnungsbau Basel» (GWB) massgeblich getragen. Dem GWB gehörten Baufachleute, Juristen, Industrielle sowie Handels- und Bankfachleute an. Aus diesem Verein ging das oben erwähnte Initiativkomitee für die Wohngenossenschaft Im langen Loh hervor. Dem Komitee und dem ersten Genossenschaftsvorstand gehörten die Juristen Felix Iselin-Merian (1884–1968) und Rudolf Leopold-Brenner (1887–1960), der zum ersten Präsidenten unserer Genossenschaft gewählt wurde, ferner der Direktor des Rheinschiffahrtsamtes Louis Groschupf-Jaeger (1890–1972), vom ACV dessen hauptamtlichen Leiter Emil Angst-Anderwert (1861–1941) und schliesslich der Architekt Hans Bernoulli (1876–1959) an. Bernoulli hatte 1918 sein eigenes Architekturbüro gegründet, das aber 1919 bereits an den Rand des Konkurses geriet. Da er bis vor dem Weltkrieg in Berlin tätig gewesen war und dort die sogenannten Gartenland-Siedlungen kennengelernt hatte, galt er als idealer Planer für das grossflächige Überbauungsprojekt. Er hatte auch die 1919 durch den GWB erstellten vier Einfamilienhäuser am Morgartenring gegenüber dem Tramdepot entworfen, die als Musterhäuser für die Wohngenossenschaft Im langen Loh gedacht waren. Bernoulli sollte in der Folge die meisten der in den ersten Nachkriegsjahren gegründeten Wohngenossenschaften konzipieren (Lindengarten, Hirzbrunnen, Im Vogel-sang u.a.).

Ziel des Vereins war es, alle Kräfte zu bündeln, die der Wohnungsnot entgegenzutreten wollten. Getragen wurde sie von Exponenten der bürgerlichen Oberschicht der Stadt, die noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts ihrer traditionellen christlich-fürsorgerischen Gesinnung nachlebte, wonach der Reiche Verantwortung für den Armen zu übernehmen hat. Ein Charakteristikum dieser fürsorgerischen Programme aber war stets, dass sie auch als strategisches Instrument zur politischen Konditionierung der unteren Bevölkerungsschichten verstanden wurden. Gewiss, der GWB wollte gesunde Wohnungen errichten lassen und breiten Bevölkerungsschichten zugänglich machen, doch als erstes Gebot galt, zunächst den künftigen Bewohnern den Sinn für richtiges und gesundes Haushalten «zurückzugeben»; unausgesprochen schwang hier der Vorwurf des selbstverschuldeten Wohnungselends mit. Auf die Vermittlung bürgerlicher Werte wie Reinlichkeit, Ordnungsliebe, Pünktlichkeit, Sorgfalt oder Sparsam-

keit wurde daher viel Wert gelegt, die Einhaltung dieser Normen entschied über Anstand oder Liederlichkeit. Auch die Einheitlichkeit in der Gestaltung der Siedlung, die Ruhe und Ordnung ausstrahlt, sollte diese Wirkung unterstützen. Wie schnell und tief diese normativen Werte griffen, zeigte sich unter anderem am erbitterten Widerstand der Wohngenossenschaft Im langen Loh gegen ein weiteres Projekt des GWB, mit der Wohngenossenschaft Grünmatt in unmittelbarer Nachbarschaft eine für kinderreiche Familien (d.h. Familien mit mindestens fünf Kindern) konzipierte Wohngenossenschaft zu errichten. Im Protokoll der Vorstandssitzung vom 11. März 1925 ist unter anderem zu lesen: «So sehr dieses Bestreben begrüsst werden muss, so ist doch andererseits die Gefahr einer unangenehmen Nachbarschaft für unsere Genossenschaft vorhanden vor allem bei einer grösseren Ausdehnung der Genossenschaft.»

Nach der Fertigstellung der ersten Wohnobjekte im Frühjahr 1921 sah sich die Genossenschaft Im langen Loh weiterhin vor vielfältige Hürden gestellt. Als ausserordentlich schwierig erwies sich die Ausgestaltung der internen Organisation, da ein entsprechendes Erfahrungspotential fast gänzlich fehlte. Mit der Bildung einer Vielzahl von Kommissionen und Subkommissionen versuchte der Vorstand, der Lage Herr zu werden. Als sich jedoch herausstellte, dass diese Massnahmen bloss zu weiteren Verwirrungen und Doppelspurigkeiten führten, beschränkte man sich auf die für die einzelnen Bauetappen zuständigen Baukommissionen und auf eine Verwaltungskommission, die sich vorwiegend mit den internen Sachfragen wie Vermietungen, Unterhalt, Schlichtung von Mieterstreitigkeiten etc. beschäftigte. Der Vorstand hingegen nahm sich währenddessen der rechtlichen und finanziellen Belange der jungen Institution auf ihrem steinigen Weg von einer Bau- zu einer Wohngenossenschaft an.

Insbesondere die finanziellen Schwierigkeiten waren gross und wirkten über Jahre nach. Viele Probleme waren auf die ungenügende finanzielle Basis bei der Gründung zurückzuführen. Der Kanton hatte ausser der Vergabe des Baulandes im Baurecht keine weiteren Subventionen geleistet. Die im Verein Gemeinnütziger Wohnungsbau organisierten Initianten beschränkten ihr Engagement auf organisatorische Hilfeleistungen und die Banken gewährten nur sehr zögerlich die zwingend benötigten Hypotheken oder Baukredite. Letztere wollten Sicherheit und Rendite – und dies konnte die junge Wohngenossenschaft nicht bieten. Darüber hinaus waren die frühen Genossenschaften gezwungen, billig zu bauen; dadurch aber fürchteten die Banken eine frühzeitige Abnutzung der Liegenschaften und damit eine Wertverminderung der Pfandobjekte. Die finanziell angespannte Situation hatte auch Auswirkungen auf die Vermietung der neu erstellten Objekte. Die Mieten mussten verhältnismässig hoch angesetzt werden und entsprachen in etwa den Mietzinsen auf dem regulären Wohnungsmarkt. Zudem hatten die neuen Genossenschafter noch das Anteilscheinkapital beizubringen, was für breite Bevölkerungsschichten und ganz besonders für Familien kaum möglich war und für die Genossenschaft zu erheblichen Absatzschwierigkeiten führte. In dieser ersten Phase befriedigte die Wohngenossenschaft Im langen Loh die Wohnbedürfnisse des Mittelstandes, der über ein gesichertes Einkommen und etwas Vermögen verfügte.

*«Trotz aller Schwierigkeiten kann ohne Übertreibung gesagt werden, dass der Bau der Wohngenossenschaft «Im langen Loh» Signalwirkung hatte.»*

Die wirtschaftlich schwierige Lage der Genossenschaft gefährdete auch die Fertigstellung des Gesamtprojekts. An der Rigistrasse waren ursprünglich nur zwei verschiedengrosse Einfamilienhaustypen geplant. Absatzschwierigkeiten bei den grösseren Objekten zwangen jedoch die Architekten zu einem baulichen Novum: In der dritten Bauetappe wurden 24 kleinere Einfamilienhäuschen erstellt, wobei bloss nach jedem sechsten Haus eine Brandmauer errichtet wurde. Bernoullis Idee war, sechs Wohnungen nebeneinander statt aufeinander zu bauen (Bernoulli sprach vom «flachgebauten Sechsfamilienhaus») und damit Baukosten zu sparen. Aus ästhetischen Gründen war für ihn klar gewesen, dass das Erscheinungsbild der Rigistrasse durch das Einfamilienhaus geprägt sein sollte und daher den Bau eines kostengünstigeren Mehrfamilienhauses nicht zugelassen hätte. Bernoullis Kreativität und seinem engagierten Votum an der ausserordentlichen Generalversammlung im April 1922 war es zu verdanken, dass diese dritte Bauetappe überhaupt zur Ausführung gelangte.

Trotz aller Startschwierigkeiten darf festgehalten werden, dass Gründung und Bau der Wohngenossenschaft Im langen Loh Signalwirkung erzeugte. Die Genossenschaft setzte sich im Wohnungswesen als Organisationsform durch. Zwischen 1923 und 1928 wurden gesamtschweizerisch rund 100 gemeinnützige Wohngenossenschaften gegründet. Zudem schaffte die Dreizimmerwohnung dank den Wohngenossenschaften einen für damalige Verhältnisse ungeahnten Aufstieg, der ihr in Basel 1930 erstmals erlaubte, die Ein- und Zweizimmerwohnungen zahlenmässig zu überflügeln. Bis dahin hatte die Zweizimmerwohnung als die typische Arbeiterwohnung gegolten, was auch den relativ hohen Anteil dieses Wohnungstyps in unserer Siedlung erklärt. Auch das Baurecht konnte sich als bewährtes Mittel im Kampf gegen die Wohnungsnot durchsetzen. Als man in Basel 1943 einen Leerwoh-

nungsbestand von 0,3 Prozent verzeichnete, erinnerten sich die Behörden gerne an die nach dem Ersten Weltkrieg gemachten Erfahrungen und die Wohngenossenschaften erlebten eine zweite Gründungswelle. In dieser zweiten Phase wurden jedoch die Lehren aus der Gründungsepoche gezogen: Der Kanton stellte nun nicht nur das Bauland im Baurecht zur Verfügung, sondern verbürgte sich auch für Baukredite, beteiligte sich da und dort am Anteilscheinkapital und gewährte denjenigen Genossenschaften grosszügige Darlehen, die mindestens ein Drittel ihrer Wohnungen an kinderreiche Familien, d.h. an Familien mit mehr als zwei Kindern (vgl. 1925: Familien mit mindestens fünf Kindern), vermieteten. Bis Ende des Jahres 1945 waren durch die öffentliche Hand 435 Zweizimmerwohnungen, 1 034 Dreizimmerwohnungen, 187 Vierzimmerwohnungen, 19 Fünzimmerwohnungen und 518 Einfamilienhäuser vom Kanton subventioniert worden.

**Daniel Kress**  
Januar 2020



Die Rigistrasse von der Wanderstrasse aus gesehen im Jahr 1922