



100 JAHRE

WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH



EINLEITUNG / VORWORT

Liebe Genossenschafter, Liebe Genossenschafterin, Liebe Gäste

Als 13. Präsident der Wohngenossenschaft Im langen Loh habe ich die ehrenvolle Aufgabe ein paar einleitende Worte an Sie zu richten. Es freut mich ausserordentlich, dass wir Ihnen mit dieser Jubiläumsschrift ein Geschenk zur Erinnerung an die vergangenen 100 Jahre überreichen dürfen. Sie soll nicht nur einen kleinen historischen Rückblick gewähren, sondern soll auch das heutige Bild einer lebendigen, innovativen und junggebliebenen Wohngemeinschaft abbilden.

Wussten Sie eigentlich, wie die WG im langen Loh zu ihrem Namen kam? Wie man auf einem ursprünglichen Bebauungsplan anno dazumal erkennen kann, erstreckte sich das damalige Projekt von der Kantonsgrenze, respektive von der Strasse «Im langen Loh», bis zur tiefer gelegenen Elsässerbahn. So gab «der lange Loh» der Wohngenossenschaft seinen Namen.

Als ich anfang, mich eingehender mit der Geschichte unserer Wohngenossenschaft auseinanderzusetzen, wurde mir erst bewusst, wie bedeutend und vorbildlich der Bau unserer Siedlung für die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnbaus überhaupt war. Auch weil wir zusammen mit den Siedlungen «Freidorf» in Muttenz und «Schorenmatte» in Basel mitunter zu den ersten dieser Art in der Schweiz gehörten. Hans Bernoulli und Ernst Eckstein verfolgten nicht nur den architektonischen Ansatz, genauso wichtig war ihnen die sozialpolitische Idee, die zum Ziel hatte, der damaligen Wohnungsnot entgegenzutreten. Auch städtebaulich und besonders für Basel, sollte diese Architektur wegweisend und charakteristisch werden. Bestimmt doch auch heute noch das Reiheneinfamilienhaus im Wesentlichen das Bild unseres Quartiers. Als Grossrat und später auch Nationalrat setzte sich Hans Bernoulli stets für den sozialen Wohnungsbau ein.

Auch heutzutage ist bezahlbarer Wohnraum keine Selbstverständlichkeit und das Thema wohl aktueller denn je. Als «Erben» stehen wir in der Pflicht, diese Idee der WG ILL aufrecht zu erhalten und sie unseren Nachfolgern weiterzugeben. Es sollte jeden von uns mit Stolz erfüllen, Teil dieser Geschichte zu sein.

Wie das zur Gründerzeit so war, zeigt eine beeindruckende Auflistung von unserer Ehrenpräsidentin Anita Wernli, deren Idee es ursprünglich war, diese Jubiläumsschrift zu erstellen und die viel Zeit und Herzblut darauf verwendete die historischen und neuzeitlichen Inhalte, inklusive den Fotografien, zusammenzutragen.

Überhaupt ist dies der Zeitpunkt und Ort, an dem ich im Namen aller, für die Arbeit und die Entstehung dieser Schrift bedanken möchte. Dank der tatkräftigen Unterstützung aller drei Ehrenpräsidenten Karli Meyer (1975–1985), Georges Guye (1985–1993), Anita Wernli (2003–2018) und Dani Kress (ebenfalls ehem. Präsident 1998–2003), der als Historiker für den fundierten und ausführlichen geschichtlichen Rückblick verantwortlich ist. Dies ermöglicht uns eine Zeitreise, in Schrift und Bild, zurück in die Vergangenheit zu begehen.

Als besondere Ehre empfinde ich ausserdem die Grussworte unserer Gratulanten.

Den Herren: Regierungsrat Hans-Peter Wessels, Urs Hauser (Direktor, WBG-Schweiz) und Jörg Vitelli (Präsident, WBG Nordwestschweiz), die mit ihren persönlichen Grussnoten, die Wichtigkeit und die Notwendigkeit der genossenschaftlichen Wohnform in der heutigen Zeit unterstreichen und dass die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens heute noch genau so modern ist, wie vor 100 Jahren. Dass wir Ihnen so eine Jubiläums-Schrift in dieser Form präsentieren und abgeben können, ist auch massgeblich unseren Sponsoren zu verdanken, die sich sofort mit ihrer finanziellen Unterstützung für dieses Projekt gewinnen liessen.

Zum Schluss möchte ich mich im Namen aller ganz speziell bei Hermann Joos bedanken, denn ohne seine professionelle, kreative und künstlerische Arbeit könnten wir diese einzigartige Schrift nicht in den Händen halten.

Oscar Schacher
Präsident WG Im langen Loh



1921

Bau Rigistrasse gartenseitig Nr. 72–90



1922

Rigistrasse, Einfahrt von der Wanderstrasse

GEMEINSAM ZU MEHR WOHNQUALITÄT

Dr. Hans-Peter Wessels, Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt und
Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements

Herzlichen Glückwunsch zum 100-Jahr-Jubiläum! Früher wie heute sind Wohngenossenschaften wegweisend für den sozialen Wohnungsbau. Die damalige Idee bewegte viel in Basel und darüber hinaus. Sie trifft auch heute den Nerv der Zeit. Noch immer verhelfen Wohngenossenschaften vielen zu bezahlbarem Wohnraum. Für den Idealismus und Durchhaltewillen während der vergangenen hundert Jahre spreche ich Ihnen meinen Dank und vor allem meine grosse Bewunderung aus.

Seit je her setzt Basel viel daran, die Wohnqualität zu steigern. Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Basler Bevölkerung gerecht zu werden, engagiert sich der Kanton mit guten Rahmenbedingungen für ein vielfältiges und attraktives Wohnangebot. Und er gestaltet den öffentlichen Raum so, dass lebendige und durchmischte Quartiere entstehen. Dabei legt er besonderen Wert auf eine hohe Wohnqualität und eine ansprechende, identitätsstiftende Umgebung. Die Bewohner und Bewohnerinnen sollen sich in ihrem Quartier wohl und daheim fühlen. So gestaltet beispielsweise die Stadtgärtnerei Spielplätze in Parks mit einem hohen Bezug zum jeweiligen Ort. Jeder Spielplatz ist einzigartig und soll den Kindern als der Ort, wo sie viel erlebt haben, ein Leben lang in bester Erinnerung bleiben. Die Wohngenossenschaft Im langen Loh bedeutet für ihre Bewohnerinnen und Bewohner Heimat. Die grüne Umgebung ist zweifellos Teil davon. So war es für uns selbstverständlich, die Sanierung und Aufwertung des Spielplatzes mit 220 000 Franken aus dem Mehrwertabgabefonds zu unterstützen. Sie haben aus dem in die Jahre gekommenen Spielplatz einen modernen und vor allem auf die Bedürfnisse der Kinder zugeschnittenen Aufenthaltsort geschaffen – mit neusten Spielgeräten und viel zusätzlichem Grün. Indem die Grünanlage nun offiziell der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, leisten Sie einen Beitrag für eine höhere Wohnqualität im ganzen Quartier. Nebst den Anwohnern haben auch Kinder aus der Nach-

barschaft sowie aus den umliegenden Tagesheimen und Kindergärten den Spielplatz für sich entdeckt. Hierfür vielen Dank.

Überhaupt möchte der Kanton das Grün in der Stadt fördern. Grünanlagen sind nicht nur Bewegungs-, Erholungs- und Spielorte für die Quartierbevölkerung, sondern auch wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Dank der Vernetzung mit nahegelegenen Grünräumen übernehmen sie ausserdem bedeutende Funktionen für den Erhalt der Biodiversität. Durch den spürbaren Klimawandel gewinnen Grünräume in Städten zunehmend an Bedeutung. Bäume und Grünanlagen wirken in dicht bebauten und versiegelten Stadträumen der Überhitzung entgegen. Mit der in den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts eingeführten Mehrwertabgabe wurde sichergestellt, dass bei Verdichtung dem Grün genügend Platz eingeräumt wird. Später wurde der Finanzierungszweck noch präzisiert: Seit zwanzig Jahren dient die Mehrwertabgabe zur Schaffung neuer oder der Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume. Diese Strategie bewährt sich bis heute. Sowohl Gemeinwesen als auch Investoren profitieren von der Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes – win-win. Die dank der Mehrwertabgabe gebauten oder sanierten Grünanlagen lassen die Bevölkerung am realisierten Mehrwert teilhaben und schaffen einen Ausgleich zur baulichen Verdichtung. Der Spielplatz Im langen Loh ist das beste Beispiel dafür.

Die Wohngenossenschaft Im langen Loh ist bekannt für Ihre gut funktionierende Gemeinschaft und den grossen Zusammenhalt. So können Sie zuversichtlich in die Zukunft mit ihren Herausforderungen blicken. Dieser Gemeinsinn ist – besonders in der heutigen Zeit – keine Selbstverständlichkeit. Ich wünsche Ihnen von Herzen, dass dieser Geist übers Wohnen hinaus strahlt und Vorbildwirkung haben wird. Mit meinen besten Wünschen für das nächste Jahrhundert.

Ihr
Hans-Peter Wessels

1923



Kinder am Morgartenring

1925



Der geschmückte Brunnen bei der
Einweihung 1925

MEINE ERINNERUNGEN AN DIE WG IM LANGEN LOH

Mich hat der Städtebau seit jeher interessiert. So ist mir die kompakte Siedlung am Morgartenring und an der Rigistrasse aufgefallen. Als ich mich im Vorstand des Verbands der Wohngenossenschaften engagierte befasste ich mich mit den Standorten und der Geschichte der verschiedenen Genossenschaftssiedlungen. Es gibt ein paar prägende Genossenschaftssiedlungen welche die Epoche nach dem ersten Weltkrieg prägen. Eine davon ist die WG ILL. Kürzlich kam mir eine Diplomarbeit eines ETH-Architekten in die Hände welche das Wirken von Hans Bernoulli und die Entstehungsgeschichte der «Bau- und Wohngenossenschaft Im langen Loh» eingehend abhandelt. Die damalige Zeit erinnert mich an heute. Leerwohnungsbestand 1%. Es ging nicht ohne das Land im Baurecht. Die Genossenschaft wurde mit Subventionen, Darlehen und anderen Beiträgen unterstützt. Trotz dem Anteilscheinkapital war die Finanzierung zum Bau nicht gesichert. So musste das Finanzdepartement «nachbessern». Heute haben wir mit dem Wohnraumfördergesetz gewisse Hilfen zur Absicherung der Fremdfinanzierung. Zu erwähnen seien die Bürgschaften bis zu 94% der Anlagekosten. Wohngenossenschaften haben immer finanzielle Startschwierigkeiten. Wenn erste Amortisationen getätigt wurden und die Zinslast dadurch sinkt ist man nach zehn Jahren «über dem Berg». Der Unterschied zwischen Investoren und Genossenschaften ist: Investoren müssen Geld anlegen um Rendite zu erzielen – Genossenschaften schaffen Wohnraum für Menschen.

Fortschrittliche WG ILL

Im Verband ist mir die WG ILL bald als fortschrittliche Genossenschaft aufgefallen. Georges Guye, ehemaliges Verbands-Vorstandsmitglied, hat mir vor Jahren vom Mietzins-Bonus-Modell bei den Einfamilienhäusern erzählt, welches der Vorstand in Zusammenarbeit mit einer Arbeitsgruppe von den Genossenschaftsmitgliedern an der GV 2006 absegnen liess. Familien mit Kindern erhalten einen Mietzinsrabatt solange die Kinder zu Hause sind. Wenn sie «ausgeflogen» sind fällt dieser weg. Das gibt den Anreiz in eine Etagen-

wohnung in der Siedlung umzuziehen um den Wohnraum wieder für eine junge Familie freizugeben. Anita Wernli war ein paar Jahre aktiv im Vorstand vom Verband. Ich bedauerte, dass sie plötzlich demissionierte. Sie sagte, dass sie sich als Präsidentin auf die Aufgaben in der Genossenschaft konzentrieren wolle. Als ich sah, was für ein Umbauprojekt in den letzten Jahren durchgeführt wurde, Sanierung und Dachstockerweiterung der Einfamilienhäuser, Renovation der Etagenwohnungen und innovative Photovoltaikanlage begriff ich, dass eine solch grosse Aufgabe den vollen Einsatz erforderte.

Mit Weitsicht ans Wohnen im Alter gedacht

1971 war die WG ILL massgeblich an der Gründung der heutigen Alterssiedlung Genossenschaftsverband Pilatus beteiligt. Was heute bei allen Genossenschaften ein Thema ist, nämlich das Wohnen im Alter wurde damals schon wegweisend umgesetzt. Ein alter Baum zu verpflanzen geht nicht. So ist es auch mit Menschen. Mit der Alterssiedlung ist es aber gelungen den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, die nicht mehr in der angestammten Wohnung bleiben können oder bewusst eine kleinere Wohnung beziehen wollen, ein neues Zuhause in der Nachbarschaft zu ermöglichen.

Den Generationenvertrag weiterführen

Bei der Gründung hiess es Bau- und Wohngenossenschaft Im langen Lohn. Die Bezeichnung Bau- ist offenbar bei einer Statutenrevision weggefallen. Unsere Väter und Grossväter haben mit Engagement und Mut Siedlungen gebaut. Sie bauten das «Nest» für die heute bezahlbaren Wohnungen. Eure Genossenschaft hat das Potential hier einen aktiven Beitrag zu leisten. Ich wünsche eurer Wohngenossenschaft in den nächsten hundert Jahren eine weiterhin aktive genossenschaftliche Entwicklung.

Jörg Vitelli

Präsident wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz

1933



Familie Mattern vor ihrem Haus an der Rigistrasse 60

1935



Rigistrasse 60 um 1935–1940

EINE VISION UND VIEL ENTSCHLOSSENHEIT ZUR TAT

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter,
liebe Verantwortliche der Wohngenossenschaft Im langen Loh

100 Jahre – das ist ein besonderer Geburtstag. Sie können ihn dieses Jahr feiern, weil nach dem Ersten Weltkrieg, in Zeiten grösster Not und einer gravierenden Wohnungsmisere, einige Männer mit einer Vision und viel Entschlossenheit zur Tat schritten. Sie wollten dieser Not, dieser Misere etwas entgegensetzen. Sie wurden aktiv nicht für sich selber, sondern für andere Menschen. Deshalb gründeten sie die Wohngenossenschaft Im langen Loh. Damit wollten sie auch etwas schaffen, das auch für künftige Generationen Bestand hat.

Das ist ihnen gelungen. Die 61 Einfamilienhäuser und 126 Wohnungen im Basler Gotthelfquartier, die der Mitgründer und bekannte Architekt Hans Bernoulli 1920 bis 1922 baute, erfreuen sich noch heute grosser Beliebtheit. Mit ihren Gärten und dem gemeinsamen Spielplatz werden sie von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern sehr geschätzt. Ihre ursprünglichen Qualitäten haben Bestand – und gerade in der heutigen Zeit vielleicht einen noch grösseren Wert. Wir leben in einer Zeit, wo alles kurzlebig und einem schnellen Wandel unterworfen ist. Was heute gilt, ist morgen schon wieder anders. Da ein Zuhause zu haben, wo man sicher und bezahlbar wohnen kann, ist viel wert. Die Wohngenossenschaft Im langen Loh bietet so einen Ort. Und das ist gut so.

Die Genossenschaftsmitglieder wurden in den letzten hundert Jahren aber auch immer wieder mit der Frage konfrontiert, was sich verändern und weiterentwickeln muss. Wie die Balance zwischen Tradition und Moderne zu finden ist. Ihre Genossenschaft hat über alle Herausforderungen hinweg diese Balance gut geschafft. Die Verantwortlichen und Mitglieder haben zu dem, was in den Anfängen entstand, Sorge getragen, sie haben an zentralen Werten festgehalten, aber auch neue Ideen entwickelt. Ich erinnere an den Bau der Alterssiedlung Pilatus, die Ihre Wohngenossenschaft schon 1973 initiierte und an der sie seitdem beteiligt ist. So können im Sinne

der Generationensolidarität Wohnbedürfnisse von Menschen in allen Lebensphasen abgedeckt werden. Bei allem, was die Genossenschaft tat, stand nie die Rendite, sondern immer der Mensch im Mittelpunkt. Und das Miteinander. So setzt auch das aktuelle Leitbild gleichermassen auf selbstbestimmtes Wohnen wie auf Gemeinschaftlichkeit. Menschen, die Im langen Loh wohnen, pflegen die Gemeinschaft, übernehmen Verantwortung und gestalten die Entwicklung der Genossenschaft aktiv mit. Und sie sorgen dafür, dass die Genossenschaft auch für künftige Generationen attraktiv bleibt – ein zentrales Anliegen, das zu wahren ich Ihnen ganz besonders ans Herz lege.

Der nationale Verband der Wohnbaugenossenschaften wurde im gleichen Jahr gegründet wie Ihre Wohngenossenschaft. Überhaupt erlebte der genossenschaftliche Wohnungsbau damals seine erste Blüte und erfuhr erstmals in nennenswertem Ausmass Unterstützung durch den Bund sowie einzelne Kantone und Gemeinden. Die letzten hundert Jahre bedeuteten für die ganze Branche viele Herausforderungen und brachten zahlreiche Errungenschaften mit sich. Vor allem aber stehen sie für faires, sicheres, gutes und zahlbares Wohnen. Der Verband hat sein Jubiläumsjahr denn auch diesen Qualitäten gewidmet. Selbstverständlich gelten sie auch für die Wohngenossenschaft im langen Loh. Sie trägt damit ihren Teil dazu bei, dass erschwingliche Wohnungen für Familien, Alleinerziehende, Jugendliche und Betagte zur Verfügung stehen, die überdies von hoher Wohnsicherheit, guter Wohnqualität, grünen Aussenräumen und nachbarschaftlichem Miteinander profitieren.

Für dieses grosse und wertvolle Engagement bedanke ich mich ganz herzlich im Namen des Dachverbands. Meine Gratulation zu Ihrem Jubiläum verbinde ich mit den besten Wünschen für die nächsten hundert Jahre – bleiben Sie am Ball, bewahren Sie Ihre Qualitäten und entwickeln Sie sich weiter!

Urs Hauser

Direktor Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz



1937

Blick in die Gärten der Rigistrasse



1938

Ladenfront des Allgemeinen Consumvereins



Oben: Morgartenring um 1922/23 mit Kehrplatz/Brunnen, rechts mit ACV-Laden
Unten: Morgartenring, 2020

EIN BLICK ZURÜCK AUF DIE GRÜNDERZEIT

Am 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 Bau fachleute, 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

CHRONIK – 100 JAHRE WG «IM LANGEN LOHN» (AB 1973 IM LANGEN LOH)

Erwähnenswertes aus den Jahresberichten zusammengestellt von Karl Meyer, Georges Guye und Anita Wernli.

1919

13. Dezember Gründungsversammlung der Bau- und Wohngenossenschaft Im Langen Lohn das Bauprojekt der Architekten Prof. H. Bernoulli und E. Eckenstein wird beschlossen

1920

im Frühjahr Baubeginn der 1. Etappe (M 114–126, 115–127, R 92–108, 99–111) nachdem die Finanzierung gesichert ist

der Allgemeine Consum-Verein (ACV) beteiligt sich mit einer Hypothek von Fr.30 000.–, dies im Hinblick auf die Übernahme eines Verkaufslokals am Morgartenring

1921

in den ersten Monaten Bezug der ersten 21 Wohnungen, gleichzeitig Erstellung der 2. Bauperiode (M 108–112, 105–113, R 72–90, 73–97), welche im Spätherbst fertiggestellt wird

Ende des Jahres ist die finanzielle Lage infolge Überschreitung des Kostenvoranschlags kritisch, die Mitglieder werden aufgerufen gegen Inhaberschuldbriefe Geld zur Verfügung zu stellen, die Reaktion ist erfreulich, es werden grössere Beträge gezeichnet und der ACV springt mit einem Kredit von Fr. 50 000.– ein

am 12. Dezember wird der ACV-Laden eröffnet

1922

im Frühjahr Baubeginn der 3. und letzten Bauetappe (M 90–106, 89–103, GK 17+19, R 48–70, 49–71), welche im Oktober bezugsbereit ist

gegen Ende des Jahres erfolgt die Fertigstellung der staatlichen Fussgänger-Bahnüberführung als Verbindung der Wanderstrasse / Zubringer zur Stadt (vorher Umweg über Allschwiler- oder Militär (General-Guisan)strasse

1923

per 23. November wird der Brunnen (gestiftet vom staatlichen Kunstkredit) eingeweiht / Schlussstein der Genossenschaft

der Vorstand muss 18 Kündigungen aussprechen, weil die Anteilscheine nicht bezahlt werden

1924

die Küchenholzofenherde werden an der Rigistrasse durch Gasherde ersetzt

der Vorstand wählt die ersten Gruppenvertreter der WG

eine eigene Bibliothek wird gegründet und am 1. Dezember eröffnet

1925

wird die eigene Sparkasse eröffnet

wird eine Kommission zur Förderung des gesellschaftlichen, inneren Lebens und der Zusammengehörigkeit der Genossenschafter geschaffen

es werden Veranstaltungen z.B. Vorträge, Lichtbildschauen, Wickelkurse, Erzählabende, Spaziergänge in der Natur, Weihnachtsfeier etc. durchgeführt

1930

die Fussgängerbrücke bei der Wanderstrasse wird verbreitert und im Spätherbst dem Verkehr übergeben

1931

ein neuer Verputz der Fassaden ist schon unerlässlich, weil in den Jahren 1920 bis 1922 Höchstpreise für nicht erstklassige Materialien bezahlt werden musste, es zeigen sich Mängel verschiedener Art und diese rufen dringend nach Abhilfe

1933

per 1. Januar wird eine 10% Mietzinsreduktion verfügt, um auf dem Wohnungsmarkt konkurrenzfähig zu bleiben

die erste Fassadenerneuerung wird abgeschlossen

Zitat aus JB: «Die Bauten sind sehr einfach, wenn nicht primitiv ausgerüstet worden.»

1938

es werden Durchlauferhitzer montiert und die Blechbadewannen werden durch Emailwannen ersetzt

viele Genossenschaftsmitglieder beteiligen sich freiwillig an Arbeiten zugunsten der Genossenschaft

1939

die über die Bahnlinie führende Fussgänger-Brücke (Verlängerung Gottfried Keller Strasse) zum Gotthelf-Schulhaus wird gebaut

1940

während den Kriegsjahren wird an den Liegenschaften mit Hilfe von Staatsbeiträgen wo nötig weiter saniert

während den schneereichen Wintern von 1940 - 1946 wird auf dem Spielplatz durch O. Mösch eine Eisbahn errichtet, Jung und Alt erfreut sich

1944

trotz Verknappung und Mangelwirtschaft sowie kriegsbedingten Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Rohmaterial für Reparaturen wird versucht die vorgesehenen Arbeiten auszuführen, Devise: das Bestehende so gut wie möglich erhalten

1945

in dreifacher Hinsicht ist es eines der bedeutendsten Jahre in der WG-Geschichte:

1. 25 Jahr-Jubiläum
2. Kriegsende
3. Gasherde werden durch Elektroherde ersetzt

1947

trotz der Teuerung müssen die Mieten nicht erhöht werden

1948

Aufruf zu Regiearbeiten innerhalb der WG um Kosten zu sparen, es werden über 900 Regiestunden notiert

1951

sämtliche Liegenschaften werden mit einem Edel-Verputz versehen

die Terrassenanbauten an der Gottfried Keller-Strasse 17 +19, am Morgartenring 107A+B, 106 sowie 127 werden vergrössert

Neugestaltung der Vorgärten (Morgartenring ohne Gartenhag)

Erstellung von 16 direkten Ausgängen (von der Küche in den Garten) an der Rigistrasse

in 98 Waschküchen wird je eine Waschmaschine «Bettina» installiert

1952

Neugestaltung des Spielplatzes nach Renovationsabschluss

1954

die Häuserrevision zeigt ein erfreuliches Resultat, die Liegenschaften (ausen wie innen) befinden sich in einem erfreulich guten Zustand

1957

der ACV-Laden am Morgartenring wird zum Selbstbedienungsladen umgebaut und am 24. Oktober neu eingeweiht

1958

an der Rigistrasse werden die metallenen Gartentore (Strassenseite) inklusive Betonpfeiler in Regiearbeit entfernt

1962

Erneuerung des Baurechtsvertrages

1964

Einbau von Bädern in den Waschküchen der Mehrfamilienhäuser mit Zweizimmerlogis

1966

AOGV für den Beschluss zum Bau einer Zentralheizung, Baubeginn im August

1967

am 21. Oktober ist die offizielle Übergabe der Gemeinschaftsheizungsanlage (WG ILL, WG Gartenland, WG Grünmatt, WG Lindengarten, Privater)

1968

Bädereinbau in den Dreizimmereinfamilienhäusern an der Rigistrasse

1969

die Überalterung ist das Hauptproblem, Lösungen für die Unterbelegung der grossen Wohnungen und der Reiheneinfamilienhäuser werden gesucht

das Pflanzland an der projektierten Pilatusstrasse wird als Bauland für eine Betagtensiedlung vorgesehen

erstmals wird eine Frau, Madeleine Born, in den Vorstand gewählt

1970

50 Jahre WG ILL: die Jubiläumsgeneralversammlung findet im Restaurant Sans Souci statt

der ACV verlässt die WG, der Hobby Corner zieht ein

am 6. Mai findet die Gründungsversammlung des Genossenschaftsverbandes Gotthelf Iselin (Alterssiedlung Pilatus) statt
Mitglieder: Wohngenossenschaften Bündnerstrasse, Gartenland, Grünmatt, Im Langen Lohn, Lindengarten und Morgartenring

1973

Bezug der Wohnungen in der AS, von WG ILL sind 57 Einzüge zu vermelden

das Ehepaar Hans und Christa Geissberger stiftet der WG ILL einen Fonds mit dem Zweck unverschuldet in Not geratene AHV-Mitglieder der Genossenschaft zu unterstützen

Anschluss an die TV-Anlage in der Alterssiedlung

1975

Aufhebung des Kindergartens am M 106

1980

die Modernisierung von Küchen und Bädern am Morgartenring/Rigistrasse und der Einbau von Bädern bei den Zweizimmerlogis wird weitergeführt

das 60 Jahr Jubiläum wird an der autofreien Rigistrasse gefeiert

1984

teilweise Fassadenrenovation am Morgartenring

Beschluss die Holzläden durch Aluläden zu ersetzen

1985

Georges Guye wird als Nachfolger von Karl Meyer zum Präsidenten gewählt

der neue Baurechtszins sollte das elffache (ca. CHF 560 000.–) des bisherigen betragen, der Vorstand bringt das Thema mit Hilfe des Bundes Nordwestschweizerischer Wohngenossenschaften und des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen in die Politik

die Ungewissheit über die Erhöhung verhindert jegliche grössere Investition

der erste Personalcomputer und eine gute Immobilien-Software werden angeschafft

der Baurechtsvertrag wird für ein Jahr verlängert und die Universität Basel erhält den Auftrag eine gerechte Formel für Baurechtsverträge zu finden

ein Dachstock-Brand am Morgartenring 116/118 schreckt auf, der Sachschaden von CHF 27 599.– wird zum Glück von der Gebäudeversicherung übernommen

1986

die Umbauten und Modernisierungen der Küchen und Bäder am Morgartenring sind abgeschlossen

die Guthaben in den Büchlein der eigenen Einlagekasse werden zurückbezahlt
ein neues Geschäftsreglement wird erarbeitet und die Statutenrevision fertiggestellt

1987

aufgrund des Berichtes des Architekturbüros «Archico», welche Investitionen in unsere damals 60-jährigen Liegenschaften mit guter Bausubstanz empfiehlt, wird ein Renovationsprogramm aufgestellt: Fassadensanierung, neue Fenster, neue Haustüren über CHF 3,2 Mio. werden berechnet, es heisst zuwarten bis der neue Baurechtszins bekannt ist

am 9. September 1987 wird die neue Partnerschaftsformel für Baurechte vorgestellt (diese wurde von den Herren Prof. Tobias Studer, Prof. René L. Frei und Dr. jur. Paul Rüst erarbeitet) der bestehende Vertrag wird bis zur Fertigstellung wiederum bis 1. Oktober 1988 verlängert

unsere Einlagekasse wird im Handelsregister gelöscht

der Rücktritt des Buchhalters führt zum Engagement der Firma Trimag, welche von Roland Michel geführt wird und der uns – als selbständiger Treuhänder – bis heute erhalten geblieben ist

1988

das Baurecht kostet neu CHF 320 000.– p.A., diese Erhöhung entspricht in etwa der Teuerung der letzten 25 Jahre und ist fair

die Mietzinse werden aufgrund der neuen Baurechtszinsen der Basis der Nettowohnfläche angepasst

an der ausserordentlichen GV vom 17. November 1988 wird die Erhöhung der Hypotheken um CHF 3,75 Mio. bewilligt und die Sanierungsarbeiten können beginnen

es wird eine Projektstudie zum Bau eines Blockheiz-Kraftwerks in Auftrag gegeben

1989

an der GV kann der Präsident die Mitglieder überzeugen, dass das Blockheiz-Kraftwerk, Kostenpunkt: CHF 2,3 Mio.!, gebaut werden soll, auch dank des Vortrages von Herrn M. Graf vom Ingenieurbüro Rapp

das Geschäftsreglement wird den heutigen Verhältnissen angepasst

die Baubewilligung für das Blockheiz-Kraftwerk ist beantragt, die Realisierung erfolgt mit einer Arbeitsgruppe unter der Leitung von Rudolf Schärer

die Aussenrenovation am Morgartenring ist fertig

alle Fenster und Haustüren sind neu, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter freuen sich darüber, dass die Vorfenster der Vergangenheit angehören

1990

das Blockheiz-Kraftwerk läuft und wird von einem lokalen Presseorgan als Pioniertat gewürdigt, mitbeteiligt sind sechs weitere Genossenschaften und ein Privatmann, insgesamt werden ca. 460 Wohnungen mit der Abwärme eines Stromgenerators beheizt, der Ertrag aus dem Verkauf des Stroms an die IWB übersteigt die Kosten für das benötigte Erdgas

die Statuten mit der notwendigen Anpassung an das neue Mietrecht sind revidiert die verbrauchsabhängige Heizkosten-Abrechnung ist installiert und gewährleistet eine faire Heizkostenabrechnung.

1991

die Hochzinspolitik der SNB seit Ende der 80-Jahre kann durch Anlagen der Liquidität etwa drei Jahre kompensiert werden, dann wird die Mietzinserhöhung unumgänglich

die allerletzten Arbeiten der Aussenrenovation sind fertig, das notwendige Baugerüst wird in verdankenswerter Weise von Genossenschaftsmitgliedern in Regiearbeit auf- und abgebaut

zum 70sten Bestehen der WG Im langen Loh findet ein Strassenfest an der Rigistrasse statt, gleichzeitig wird der neu gestaltete Spielplatz mit einer Kinder-Olympiade eingeweiht

1992

nach den obenerwähnten «grossen Brocken» wird es ruhiger und der Posten «Unterhalt der Liegenschaften» kann weitgehend für Innenrenovationen verwendet werden

die interne «Zeitung» WG-News wird mit vier Ausgaben pro Jahr lanciert

1993

Kurt Zogg übernimmt das Präsidium von Georges Guye

nach hohen Investitionen in den vergangenen Jahren ist dies eine Zeit der Konsolidierung

1994

der 1. Kinderspieltag mit Strassenfest wird von Genossenschaftsmitgliedern organisiert

1995

die WG ILL feiert ihr 75-jähriges Jubiläum im Rhypark

Reorganisation des Vorstandes

1998

Daniel Kress wird als Nachfolger von Kurt Zogg zum Präsidenten gewählt

die Alterssiedlung Pilatusstrasse feiert ihr 25 Jahr Jubiläum

Anschluss der Warmwasserversorgung eines ersten Teils der Liegenschaften am Morgartenring an das Blockheizkraftwerk

1999

80 Jahre WG Im Langen Loh

Madeleine Born tritt nach 30 Jahren Vorstandstätigkeit zurück, ihre grosse Verbundenheit mit den Bewohnern der Genossenschaft zeigt sie mehrmals, indem sie in die eigene Tasche greift, wenn der Vorstand aus finanziellen Gründen sparen muss, z.B. finanziert sie die Rutschbahn auf dem Spielplatz, ihr zu Ehren wird der Spielplatz in «Madeleine Born Platz» getauft

die Anschaffung und Inbetriebnahme einer Verwaltungssoftware ist ein Meilenstein in der Geschäftsführung der WG

2000

Abschluss der Sanierung der Warmwasseranschlüsse am Morgartenring und der partiellen Isolation der Aussenfassade

die Nachkommen der Familie Geissberger stimmen der Erweiterung des Fonds zu, von nun an solle Allen, die in unserer Genossenschaft in eine Notsituation geraten, geholfen werden können

2003

Anita Wernli wird zur Präsidentin gewählt

2004

Sanierung der restlichen Aussenfassaden (Isolation)

2005

die grosse Entrümpelungsaktion am Morgartenring bringt 10 Tonnen Abfall aus den Allgemeinräumen zutage

2006

die Unterbelegung der Reiheneinfamilienhäuser und der grossen Wohnungen ist wieder ein Thema – die revidierten Statuten werden genehmigt und treten am 19. Mai in Kraft

fällt in der Nacht vom 4./5. März der Jahrhundertsschnee und es wird wieder eine Natureisbahn errichtet

werden die WG-News leider infolge Redakteurinnenmangel eingestellt

2007

Inbetriebnahme der internen Glasfaserverkabelung und unserer eigenen Satellitenstation für den TV-Empfang

2008

im Hinblick auf das auslaufende Baurecht im 2021 gibt der Vorstand diverse Planungs- und Studienprojekte für allfällige Um-, An- und Neubauten (Wohnungserweiterungen) in Auftrag

2009

die Resultate der verschiedenen Studienprojekte werden vom Baurechtsgeber positiv aufgenommen, die Zusage für die Baurechtserneuerung ab 2021 wird erteilt, die Planung vorangetrieben und von den GenossenschaftlerInnen abgesegnet

unsere Genossenschaft hat eine eigene Webseite

2010

die Sanierung der Häuser (Dach- und Fassadensanierung mit Photovoltaik, Ausbau eines Dachzimmers) an der Rigistrasse wird im Juni gestartet, gleichzeitig werden die Leitungen für die Warmwasserversorgung dieser Häuser ab dem BHKW gebaut

die Sanierung der Mehrfamilienhäuser wird wegen der Einteilung unserer Siedlung in die Schonzone zurückgestellt

die Erneuerung des BHKW (im Contracting mit den IWB) startet gegen Ende Jahr

2011

Inbetriebnahme des neuen BHKW

folgen Studien zur Wohnraumvergrösserung und Sanierung der MFH am Morgartenring

2012

Abschluss der Sanierungsarbeiten an der Rigistrasse.

2014

die Verhandlungen für den neuen Baurechtsvertrag schreiten voran, weil wir gewillt sind die anstehenden Sanierungen zu tätigen

mit überwältigendem Mehr heissen die GenossenschaftlerInnen im Oktober die Sanierung am Morgartenring gut (Musterhaus, Dachsanierung mit Einbau Photovoltaik, Balkonvergrösserung und Küchen-/Badsanierung)

die Finanzierung ist gesichert und die Bauarbeiten starten mit dem Musterhaus am M105 und der Dachsanierung inklusive Einbau der Photovoltaikanlage

2015

der neue Baurechtsvertrag wird anfangs Jahr unterzeichnet, somit ist «unser Boden» für die nächsten 100 Jahre der Spekulation entzogen

im Herbst startet die Küchen- und Badsanierung am Morgartenring
die BewohnerInnen müssen für 5 – 6 Wochen in eine Jokerwohnung umziehen

im Zuge der Sanierung aller Mehrfamilienhäuser erhält jede Waschküche eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner

2016

die Dach- und Balkonsanierung wird im Herbst termingerecht abgeschlossen

zwei Drittel der Küchen- und Badsanierung sind ebenfalls realisiert

die Photovoltaikanlagen der Rigistrasse und des Morgartenrings produzieren gemeinsam etwa 300 kW/h, dies ergibt eine Jahresproduktion von ca. 240 000 kW/h, welche einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von ungefähr 80 Wohnungen entspricht

2017

im Mai wird der neue gestaltete Madeleine Born Platz eingeweiht

Ende August sind alle Sanierungsarbeiten am Morgartenring beendet

Ende des Jahres ist auch die Kanalsanierung am Morgartenring vollendet

2018

Oscar Schacher wird zum Präsidenten gewählt

2019

13. Dezember: 100 Jahre seit der Gründung der Wohngenossenschaft Im Langen Loh



Madeleine Born bei der Einweihung des Spielplatzes



Spielplatz vor der Neugestaltung im Jahr 2017

Hausordnung

Im gegenseitigen Interesse und zum Wohle der gesamten Bewohnerschaft soll im nachstehenden eine Ordnung vereinbart werden, die allen Genossenschaffern ein behagliches und ruhiges Wohnen sichern soll. Es wird allen Genossenschaffern empfohlen, sich zu bemühen, im gegenseitigen Frieden zu leben. Hierzu gehört in erster Linie die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen:

1. Die Haustüre ist vom Inhaber der Erdgeschosswohnung jeden Abend um 9 Uhr mit dem Schlüssel zu schliessen. Hausbewohner, welche die Türe in der Nachtzeit öffnen, haben dieselbe wieder mit dem Schlüssel zu schliessen.

2. Die Haustüre, die Türe zum Keller und Dachboden sowie diejenige der Waschküche, letztere besonders auch während der Zeit in der gewaschen wird, dürfen nie offen stehen.

3. Die Waschküche und der Waschlüngeräum (im Estrich und Hof) stehen den Bewohnern monatlich an gleichen Tagen zur Verfügung. Das Nähere bestimmt die Hausordnung (Anhang zur Hausordnung). Bewohner, welche die Waschküche nicht oder nicht so oft benötigen, haben ihren Anspruch an die übrigen Hausgenossen abzutreten. In diesem Falle bleibt die Reihenfolge und die Dauer der Benützung der Vereinbarung vorbehalten.

Nach Benützung sind der Waschlüngeräum und die Treppe zu demselben, die Waschküche und die darin enthaltenen Einrichtungen gründlich zu reinigen. Allfällige Beschwerden über deren Zustand sind sofort bei der Uebernahme anzubringen.

Die Waschkessel dürfen nicht mit Säuren, Seifensand oder Stahlspänen gereinigt werden.

4. Zur Reinigung und Instandhaltung gemeinsamer Hausteile, wie Waschhaus, Keller, Kellertreppe, Treppe zum Dachstock, Vorplatz der Mansarden, des Waschlüngeräums und des obren Estrichs sowie der bekiesten Wege der Hausgärten, ist jeder Mieter verpflichtet, in Abwechslung mit den andern Mietern, und zwar:

Mieter Parterre in den Monaten:

Januar, April, Juli, Oktober.

Mieter I. Stock in den Monaten:

Februar, Mai, August, November.

Mieter II. Stock in den Monaten:

März, Juni, September, Dezember.

Keller, Kellertreppe, Waschlüngeräum und Estrich sind von den betreffenden Mietern in den betreffenden Monaten besenrein zu halten, wenn nötig leicht zu fegen, müssen aber in den vorstehend unterstrichenen Monaten Juli, November und März eine gründliche Reinigung ausserordentlich (mit Länge zu putzen).

5. Die Bewohner des Parterre haben den Hausgang

täglich zu reinigen und Sonntags die Messingteile der Haustüre zu putzen etc.

Die übrigen Bewohner haben ihren Treppenabteil täglich und die Flurfenster Sonntags zu reinigen.

6. Verunreinigungen durch den Bezug von Brennmaterialien etc. hat der Genossenschaffler, der sie veranlasst hat, sofort beseitigen zu lassen.

7. Die Treppen sind aufzureiben und zu wischen. Es ist nicht gestattet, dieselben aufzuwaschen oder zu ölen.

8. Die Asche ist in eisernen Gefässen aufzubewahren.

9. Es ist verboten:

a) das Ausklopfen von Teppichen, Betten, Türvorlagen usw. an einem andern als hierfür im Garten bestimmten Platze,

b) das Ausschütten von Flaumern, Wischern und Staublappen gegen die Strasse,

c) das Waschen in der Küche oder Badzimmer,

d) Asche, Kehricht, Küchenabfälle usw. in die Abtritte zu werfen,

e) Gegenstände irgendwelcher Art längere Zeit in den gemeinsamen Hausteilen zu lagern,

f) irgend etwas in die Dachkanel auszugiessen,

g) das Wasser mehr als nötig laufen zu lassen (ein Wassermehrverbrauch wird den Mietern belastet),

h) den obren Dachboden mit offenem Licht zu betreten,

i) im Hause Holz zu spalten anderswo, als auf dem Naturboden im Keller,

k) das Anfeuern mit Petroleum in den Herden und Öfen,

l) Velos in den Hausgärten stehen zu lassen.

10. Beim Musizieren ist auf die Hausgenossen und die Nachbarschaft gebührend Rücksicht zu nehmen. Jede Störung der Nachruhe ist zu vermeiden und auf erstes Ersuchen eines Hausgenossen zu unterlassen.

11. Es wird dem Genossenschaffler die grösste Reinlichkeit im Hause selbst, wie auch vor und hinter dem Hause zur Pflicht gemacht.

12. Bei Frostgefahr sind die Wasserleitungen und der Gasherdofen nachts zu entleeren. Für Schäden, entstanden aus Nichtbeachtung dieser Vorschriften, haftet der Mieter.

13. Es ist darauf zu achten, dass während des Kochens für gehörige Lüftung gesorgt wird (Dampfklopp).

14. Uebertretung dieser Hausordnung und der daraus sich ergebenden Streitigkeiten werden von der Verwaltungskommission und nötigenfalls vom Vorstand behandelt.

KAI EINZIGE VO EICH WOHNTE DO ELLAI!

liberal, wo Mensche zämme läbe dien
und sich Tag fir Tag ins Gsichtli luege mien,
git s Lyt, die dien aim nit grad bsunders passe,
oder Situatione, wo nit animiere zum Spasse.
Git s Kinder, wo Bewegig sueche,
und Griesgrämigi, wo ständig dien flueche.
Git s Fraue, wo gärn dien S Mili wetze,
und anderi, wo sich fraie am Hetze.
Git s sonigi, wo frieh am Morge uffstoh mien,
und anderi, wo bis in alli Nacht am Färnseh hogge dien.
Kurzum, s git alli Sorte, Gross und Glai,
und alli sin in de glyche Gnosseschaft dihai.

Me frogt sich do im Stille, wie goht denn das,
isch do nit ständig e Sturm im Wasserglas?
Git s do nit immer Beschwärde und Krach,
wenn soviel wohne unter em glyche Dach?
Nai, nai, fir das hän d Grinder dozemol g sorgt
und uns e Hampfle Vorschrifte b sorgt.
Die Vorschrifte dien alles so frindlig regle,
kai Einzige muess do wäge Unstimmigkaite zum Presi segle.
Jede weiss, was äs fir Pflichte het
und ganz bsunders, was äs alles nit mache set.
Kurzum, alli Sorte, Gross und Glai,
sin im e scheene Paradiesli dehai.

Ains allerdings kame niene reglementiere,
das muess e Jedes still fir sich allai studiere.
Wie me grosszigig isch im richtige Momänt.
Wie me ziglet sy rassig Tämperamänt.
Wie me lacht, wenn s aim um s Hyle isch,
oder dr Drägg wischt unter em aigene Tisch.
Wie me wichtigi Sache vo Bagatelle unterschaidet,
oder e neie Alauf nimmt, wenn s aim verlaidet.
Wo me en Aug zuedruggt und still vergniegt duet schmunzle,

anstatt e suure Ribel macht und d Stirne duet runzle.
Kurzum, das, wo alli bytrage, Gross und Glai,
dass mir do gligglig sin; und nit numme dehai.

Wenn Ihr das nit alles kennet realisiere,
dängget wenigstens dra, au denn, wenn s duet pressiere.
Zum Byspiel, wenn e Lade schletzt und s Eich nid steert,
dängget dra, dass es vielleicht de Nochber heert.
Wenn s Eich juggt zum Velofahre in de Wägli,
dängget dra, s het Kinder, wo springe hinter de Hägli.
Wenn dr Reporter schreit im Radio: »fascht e Gool«,
dängget dra, d Wänd sin nit so digg, die sin fascht hohl.
Wenn d Auto-Tire dien glemme, und me si muess schletze,
oder dr Hund z mitts in der Nacht usehetze.
Wemme d Teppig unbedingt will glopfe z mittag am zwai,
oder e Party git bis am Morge am drei,
kurzum, dängget dra, Gross und Glai:
«Kai einzigs vo Eich wohnt do ellai!»

Karl Meyer für die Generalversammlung vom 28. März 1969

1943

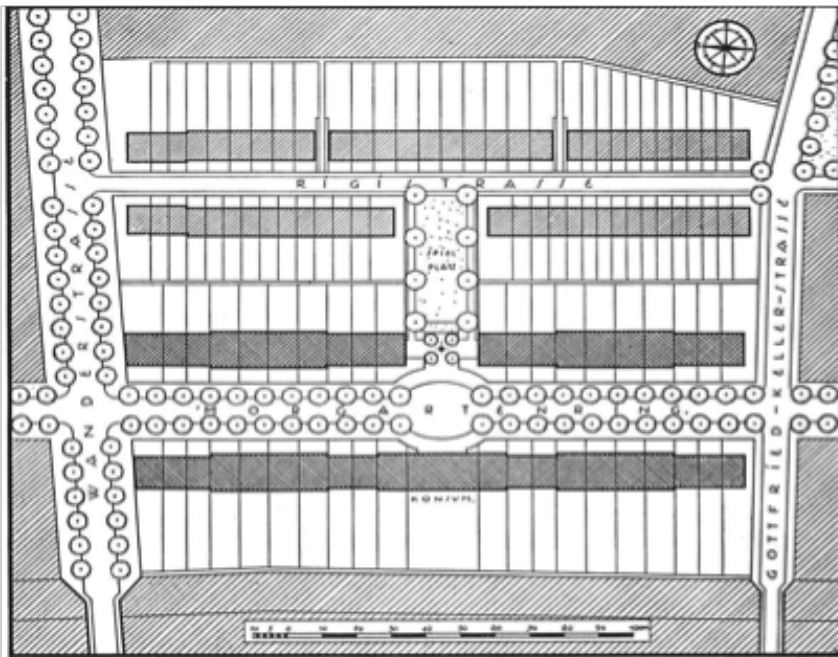


Anbauplan Wahlen. Zeichen der Anbauschlacht während des zweiten Weltkriegs. Sicht in die Gärten der Reiheneinfamilienhäuser von der Wanderstrasse aus.

1945



Kehrlplatz beim Brunnen um 1945



Oben: Siedlungsplan Bau- und Wohngenossenschaft im Langen Lohn, Basel
 Mitte: Einfamilienhaus Typ 4 Zi-Haus, Rigistrasse
 Unten: Dreifamilienhaus Typ 3 Zi-Wg, Morgartenring 117

HANS BERNOULLI IM JAHR 1922

Hans Bernoulli beschrieb 1922 die Siedlung «Wohngenossenschaft Im Langen Lohn» in das Werk, *Architektur und Kunst* (Band 9, Heft 6, 1922) folgendermassen:

Im Frühjahr 1921 wurden die 4 Zeilen abgesteckt der ersten grossen Wohnkolonie: «Bau- und Wohngenossenschaft Im Langen Lohn». Zwei Zeilen Dreifamilienhäuser, zwei Zeilen Einfamilienhäuser, dazwischen als verbindendes Glied ein Spielplatz. Eine richtige Genossenschaft und nicht auf gekauftem Land; stolz auf «Freiland» auf öffentlichem Boden, zu Baurecht vom Kanton übernommen, über 180 Wohnungen sollte die neue Kolonie aufnehmen – wir standen im Zeichen der äussersten Wohnungsnot. Heute sind zwei Drittel der Kolonie bezogen, die letzten Bauten des grossen Unternehmens stehen in ihren Umrissen da. Von Etappe zu Etappe wurde geplant, ausprobiert, verworfen, wieder aufgenommen. Mit den steigenden und dann mit den sinkenden Preisen verkrochen oder dehnten sich die Wünsche, wechselte der bescheidene Reichtum der Häuser. Die werdende Genossenschaft fand sich mählich zurecht in dem grossen Gehäus und dem Haufen Arbeit, in das eine kleine Gruppe von Initianten sie hineingesetzt. Wie Kürbisse auf dem Mist wuchsen da die Kommissionen. Mählich kriegte man aber die besten Leute heraus und stellte sie auf ihren Posten – mit dem Werden der Bauten wuchs eine lebenskräftige Organisation. Das Dreifamilienhaus wurde in zwei Typen gebaut – Wohnungen mit zwei Zimmern an direkt beleuchteter Treppe, Wohnungen mit drei Zimmern an Treppe mit Oberlicht. Die Typen sind nur wenig variiert worden, sie haben sich an Basler Tradition gehalten und treffen nicht weit vom Schwarzen. Die Einfamilienhäuser wandelten sich viel stärker – sie

waren in dieser Kleinheit für Erbauer wie Bewohner und Behörden gleicherweise neu. Vorsichtig tastete sich die Genossenschaft vom Fünfstüberhaus hinunter übers Vierstüberhaus zum Dreistüberhaus in der letzten Etappe.

Gott, wie wurde über die winzigen Häuser gehöhnt, als jene Fünfstüberhäuschen eingedeckt waren; heute weiss jedes Kind, dass die Häuschen ihren Bewohnern am Leibe schlottern und dass die unvermeidliche gute Stube mit der kalten Pracht uns auch hier ent-

gegengähnt und dass die schmucken Mansarden leer stehen. Das Dreistüberhaus kleidet schon besser seinen Mann – Tailor-made-Anzug.

Über die Gartengrösse war auch viel räsioniert worden. Dass wir den Einfamilienhäusern nur knapp eine Are zuteilen konnten, wurde vielfach bespöttelt: «Mit dieser Schnittlauchrabatte lohnt es sich überhaupt nicht anzufangen.» Wir hatten aber das Glück, unmittelbar hinter der Kolonie ein Stück Ackerland pachten zu können, auf dem nun Pflanzplätze entstehen

konnten und in grosser Menge auch entstanden sind. Wem sein Garten zu klein war, der konnte hier in allernächster Nähe noch ein oder zwei Aren zupachten. Es hat sich gezeigt, dass eine ziemlich grosse Anzahl der Bewohner aber mit ihrem Gartenstück vollständig genug hatte: die feste Zuteilung eines grossen Gartens wäre also eine dauernde Verschwendung gewesen, kaum mehr gut zu machen.

Dass man der ganzen Kolonie die Not der Zeit anmerkt, ist ihr vielfach übel angekreidet worden, als ob das eine Schande wäre. Wenn bessere Zeiten kommen, wird der noch fehlende Anstrich der Fassaden nachgeholt, werden die Tannenböden mit Linoleum belegt, werden die Häuserzugänge gepflastert. Es galt eben schnell, billig und viel zu bauen, und das ist in der Kolonie Im Langen Lohn geleistet worden.



1966

Bau der Zentralheizung



1968

Bad an der Rigistrasse (3-Zi-Häuser)

ENTWICKLUNG DER NETTOMIETEN, NAHRUNGSMITTEL, HYPOTHEKEN UND BAURECHTSZINSEN ÜBER 100 JAHRE

Nettomiete	1925	1955	1990	2019
2 Zi-Wohnung	67	62	446	840
3 Zi-Wohnung	100	92	651	1050
4 Zi-Wohnung	127	116	780	1260
3 Zi-Haus	110	99	850	1510
4 Zi-Haus	125	121	959	1750
5 Zi-Haus	150	165	1125	2010

Nahrungsmittelpreise in Basel	1925	1955	1990	2019
in Franken				
Brot 1kg	0.56	0.55	3.30	4.20
Vollmilch 1Liter	0.40	0.52	1.85	1.65
Kochbutter 1 kg	4.67	7.55	13.84	12.60
Zucker 1kg	0.63	0.92	1.70	1.10
Rindfleisch 1 kg zum Sieden	3.60	5.10	17.70	22.00
Ei	0.23	0.27	0.58	0.60
Emmentaler-Käse 1kg	3.74	6.57	20.60	18.20
Apfel 1kg	0.47	1.02	2.90	3.60

Hypotheken und Darlehen	CHF 2 606 609	2 225 750	8 042 634	34 679 983
Baurechtszinsen	CHF 13 060	15 321	342 870	482 354
Mietzinseinnahmen	CHF 227 375	212 943	1 248 892	2 540 000

WG ILL Bewohner nach Alter (Statistik Ende 2019)

Bewohner	Morgartenring	Rigi	Total
0–10	16	37	53
10–17	9	35	44
18–30	33	24	57
31–40	27	15	42
41–50	25	29	54
51–60	26	27	53
61–70	35	10	45
71–80	23	14	37
81–90	6	11	17
91–100	1		1
Total Bewohner in WG ILL			403

WG ILL Präsidenten seit der Gründung

1919–1924	Dr. Rudolph Leupold	
1924 –1926	E. Arnold – Gafner	
1926 –1931	R. Waldner-Oswald	
1931 –1934	E. Arnold –Gafner	
1934 –1937	Theodor Greiner –Waldner	
1938 –1962	Willy Meyer – Zurflüh	EP
1962 –1975	Werner Itin	EP
1975 –1985	Karl Meyer – Blumer	EP
1985–1993	Georges Guye –Bucher	EP
1993 –1998	Kurt Zogg	
1998 –2003	Daniel Kress	
2003 –2018	Anita Wernli –Kaufmann	EP
2018 –	Oscar Schacher	



Blick von der Wanderstrasse in die Rigistrasse 1922 und heute



Blick von der Eisenbahnbrücke (Überführung der Elsässerbahn) Richtung Basel City um 1935 und heute



Eisbahn 1941 und 2006



Spielplatz 1960 und 2019



Oben: Sicht in die Gärten 1943, Anbauplan Wahlen
Unten: Sicht in die Gärten 2019, mit Bushaltestelle



Oben: ACV-Laden, 1930

Unten: ACV-Selbstbedienungsladen, 1957



Oben: Rigistrasse 49–61, 1950
Unten: Rigistrasse 49–61, 2012



Oben: Sanierung Einfamilienhäuser Rigistrasse, 2010–2012
Unten: Sanierung Mehrfamilienhäuser Morgartenring, 2015–2017



Oben: Küche, 1950
Mitte: Küche, 1975
Unten: Küche, 2017



Oben und Unten: Sicht Richtung WG Gartenland und WG Grünmatt in die Pflanzgärten, 1971



Oben und Unten: Errichtung des Bauplatzes für die Alterssiedlung, 1972



Oben: Flugaufnahme Alterssiedlung Pilatusstrasse, 1973
Unten: Alterssiedlung Pilatusstrasse, 2020



Oben und Unten: Alterssiedlung Pilatusstrasse, 2020



Oben: Sicht von der Eisenbahnbrücke, 1935
Mitte: mit Baumhasel und Tanne, 2012
Unten: ohne Baumhasel und Tanne, 2020



Oben: : Wer erinnert sich noch an die Fussgängerüberführung am Morgartenring? Im April 2012 wurde sie abgebrochen.
Unten: Fussgängerüberführung mit Ampel, 2019



Oben: Spielplatz vor Sanierung
Unten: Kinderspieltag



Oben und Unten: Neuer Spielplatz, 2019



Oben: Plakate Flohmarkt, gestaltet von Hermann Joos (wolke7-basel)
 Unten: Impressionen Flohmarkt, 2019



Oben: Strassenfest in der Rigistrasse, 2018
Unten: Santiglausabend, 2019



Der schneereiche Winter von 2006



Oben: WG ILL saniert, 2017

Unten: Dramatische Stimmung am Morgartenring, 2020





WOHNGENOSSENSCHAFT IM LANGEN LOH

Wir danken für die gute Nachbarschaft und die tolle Zusammenarbeit!

Die Sponsoren auf dieser Seite haben uns stets unterstützt. Ohne Sie wäre die Realisation der vorliegenden Broschüre nicht möglich gewesen. Vielen, herzlichen Dank.



SIN Clean
Hauswartung | Reinigung | Gartenpflege



Quellenangaben:

Titelbild:	WG Im langen Loh
Seite 6 oben:	Karl und Maya Nägelin-Gschwind, 1993 «Hans Bernoulli Architekt und Städtebauer», Birkhäuser Verlag
Seite 18 und 19:	Hans Bernoulli, 1922, «Das Werk: Architektur und Kunst» (Band 9, Heft 6, 1922)
Seite 19 Bild:	Alfred Heinrich Pellegrini «Portrait Hans Bernoulli, 1946» (Ausschnitt)
Seite 20:	Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt 1925, 1955, 1990, 2019
Seite 22 linke Reihe zweites von oben:	Fotoarchiv Planungsamt Basel-Stadt
Seite 23 oben:	Fotoarchiv Planungsamt Basel-Stadt
Seite 32 oben:	Fotoarchiv Planungsamt Basel-Stadt
Seite 22 3. Bild links von oben:	Familien Mösch/Dettwiler
Seite 24:	Coop Schweiz
Seite 28 und 29:	Familie Götschi-Wildhaber
alle anderen Fotos	WG Im langen Loh

Impressum:

Gestaltung/Realisation:	wolke7-basel.ch, Hermann Joos
Redaktion/Organisation:	Oscar Schacher, Anita Wernli

WG Im langen Loh
Präsident
Oscar Schacher
Morgartenring 106
4054 Basel
www.wg-ill.ch
praesident@wg-ill.ch



Oben: Flugaufnahme, 2017
Unten: Flugaufnahme, 2019

100  **JAHRE**
WOHNGENOSSENSCHAFT
IM LANGEN LOH