

## **WG Im Langen Loh - wie weiter mit einer bald 100-jährigen Bernoullisiedlung?**



Praxisarbeit  
Anita Wernli, Wohngenossenschaft Im Langen Loh Basel  
März 2013

# **Inhaltsverzeichnis**

## **1. Einleitung**

## **2. Geschichte**

## **3. Ausgangslage**

- 3.1. Herausforderungen
- 3.2. Strategie/Vorgehen

## **4. Strategie und Kommunikation**

- 4.1. Strategie und Kommunikation EFH 2009 - 2012
- 4.2. Strategie und Kommunikation MFH inklusive Zusatzbauten ab 2010

## **5. Risikoanalyse**

## **6. Risikomanagement**

## **7. Fazit**

## 1. Einleitung

Im Jahr 2019 kann die Wohngenossenschaft Im langen Loh das 100 jährige Bestehen feiern. Die aktuell 93-jährigen Bauten sind im Baurecht errichtet, welches 2021 ausläuft. Der Bestand ist in seiner Art immer noch attraktiv, muss aber den veränderten Wohnbedürfnissen angepasst werden. Um auch für die nächsten Generationen ein breites und preisgünstiges Wohnungsangebot anbieten zu können, sind Sanierungen, Umbauten und eventuell Erweiterungen im Bestand unumgänglich. Erschwerend wirkt sich die Einteilung in die Schonzone aus. Eine Erneuerungsstrategie soll für die nächste Generation und darüber hinaus den richtigen Weg weisen. Dies mit dem Ziel, die Werterhaltung der Liegenschaften zu erreichen. Das Ziel soll durch eine Aufwertung und Anpassung der bestehenden Gebäude an die heutigen und zukünftigen Gegebenheiten sowie die Bedürfnisse der Bewohnerschaft erreicht werden.

Mit meiner Praxisarbeit zeige ich auf, wie der Weg für die Sicherung der Existenz einer bald 100-jährigen Genossenschaft im Baurecht für die kommenden 30 bis 40 Jahre in Angriff genommen und teilweise schon realisiert wurde.

## 2. Geschichte

Die Siedlung wurde von den Architekten Hans Bernoulli und Ernst Eckenstein zwischen 1920 und 1923 im Baurecht erstellt. Sie befindet sich in Basel West im attraktiven Wohnquartier Gotthelf. Es handelt sich um eine Mustersiedlung für den Wohnungsbau, welche nach dem ersten Weltkrieg die Wohnungsnot in der stark wachsenden Stadt lindern sollte. Die 42 Mehrfamilien- und die 61 Reiheneinfamilienhäuser sind zu einer symmetrischen Anlage zusammengefügt. Das Zentrum bildet der Spielplatz mit dem Brunnen. Die Grundrissgestaltung ist noch heute intakt und weist ein einheitliches Ensemble auf, das für das Stadtbild von Bedeutung ist. Dieses zusammengehörende Erscheinungsbild ist ein wichtiger Quartierbestandteil.

Die Mehrfamilienhäuser (MFH) befinden sich am Morgartenring und weisen vorwiegend 2- und 3-Zimmerwohnungen auf: für die damalige Zeit eine weitsichtige Wahl. Die Reiheneinfamilienhäuser (EFH) stehen an der Rigistrasse und wurden als Minimalhäuser geplant und in drei Grössen (mit drei, vier oder fünf Zimmern) gebaut.

Seit Bestehen der Siedlung sorgten die jeweiligen Vorstände durch verantwortungsbewusstes Handeln für Werterhaltung und Energieeffizienz. Der Wert und die Attraktivität der Liegenschaften konnten erhalten, ja sogar gesteigert werden.

## 3. Ausgangslage

### 3.1. Herausforderungen

Anfangs des 21. Jahrhundert zeigten Mängel an der Bausubstanz die Notwendigkeit einer Fassadensanierung der MFH. Es wurden entsprechende Abklärungen getroffen, welche eine energetische Gebäudehüllensanierung nahe legten, die auch realisiert wurde. Mit der Energieeinsparung war das Resultat der Sanierung so effektiv, dass sich die Sanierung der EFH für den Vorstand geradezu aufdrängte. Im Hinblick auf das finanzielle Engagement der Genossenschaft und des auslaufenden Baurechts im Jahre 2021 besann sich der Vorstand und kam von der punktuellen Sanierungspolitik ab.

Die folgenden Herausforderungen standen zur Debatte:

- Bedarf einer energetischen Sanierung der EFH
- Möglichkeit einer Wohnraumerweiterung in den EFH
- Der Wohnungsmix der MFH ist auf 50 % 3 Zimmer-, 45 % 2 Zimmer- und 5 % 4 Zimmerwohnungen aufgeteilt, grössere Logis fehlen bis dato
- Die Mehrheit von Küchen und Bädern der MFH hat die Lebensdauer erreicht und steht vor dem Ersatz
- Fehlende Dachisolation und die daraus notwendige energetische Sanierung
- Eventuelle Ersatzneubauten und Erweiterungsbauten und
- Mögliche Zusatzbauten
- Sicherung des Baurechts ab 2021

## 3.2. Strategie und Vorgehen

### Vorarbeiten 2006 - 2010

#### Baurechtssicherung

Um diese Vorhaben strategisch anzugehen und deren Umsetzung in die Wege zu leiten, wollte der Vorstand als erstes die Fortführung des Baurechtsvertrages ab 2021 sichern. Der Vorstand betrachtete die in Kapitel 3.1. erwähnten Punkte als Grundlage für die Baurechtsweiterführung um die Existenz der Genossenschaft (auch für die kommenden Generationen) zu sichern. Im Gespräch mit dem Baurechtsgeber stiess der Vorstand dabei auf Verständnis.

Weitere Argumente für die Baurechtserneuerung waren: eine ökonomische sowie ökologische Bewirtschaftung, die ideale Konjunkturlage für günstige Hypotheken und Darlehen sowie Förderbeiträge des Kantons für die geplanten Sanierungsmassnahmen. Das Resultat gipfelte in der schriftlichen Zusage für die Weiterführung des Baurechts. Allerdings wollte der Baurechtsgeber den Baurechtsvertrag zuerst noch zum Baurechtsvertrag Plus<sup>1</sup> modifizieren.

#### Analysen

Weiter galt es, Problem- und Bedarfsanalysen zu erarbeiten. Die Bausubstanzanalysen Ende der 1980er Jahre und 2004 bescheinigten sehr gute Werte. Die folgenden Punkte liessen den Vorstand eine Strategie für die Zukunft der Wohngenossenschaft erarbeiten.

- Die statuarischen Belegungsvorschriften verlangen bei einer Unterbelegung, dass die EFH und die grossen Wohnungen innert nützlicher Frist freigegeben werden. Das Geschosswohnungsangebot am Morgartenring kann nur zum Teil als Alternative für den Lebensabschnitt ohne Kinder angeboten werden.
- Ein vielfältiges, preisgünstiges Wohnungsangebot für eine breite soziale Durchmischung fehlt.
- Die Vermietbarkeit der 3 Zi-Wohnungen an Familien wird immer schwieriger. Gefragt sind 3 und 4 Zi-Geschosswohnungen, einige wenige Grosswohnungen (5 Zi) und grosszügige 2 Zi-Wohnungen.
- Grosswohnungen als Ergänzung zu den EFH an der Rigistrasse, evtl. nutzbar als Alters-WG, betreutes Wohnen etc., fehlen.
- Die Sanierung der Küchen und Bäder am Morgartenring ist statuarisch zwingend.
- Die Dächer der MFH-Häuser sollten, unter ökologischen Aspekten betrachtet, energetisch saniert werden.
- Ökologische Bedenken der Mitglieder fordern eine energetische Sanierung der EFH.
- Der zusätzliche Ausbau eines Gaubenzimmers in den EFH ist erwünscht und steigert die Wohnqualität.

#### Unvorhergesehenes Problem

Während dieser Phase der Überlegungen und Abklärungen wurden die ersten Entwürfe der Zonenplanrevision der Stadt Basel publiziert. Mit der Begründung, dass das einheitliche Ensemble der Bernoulli-Siedlung eine grosse Bedeutung für das Stadtbild (vor allem auch im Strassenraum) aufweise und die MFH als Reihe viel zum Stadtbild am Ring beitrage, wurde die Siedlung in die Schonzone eingeteilt. Vorsorglich deponierte der Vorstand eine Einsprache und suchte mit dem Hochbau- und Planungsamt zusätzlich das Gespräch. Die Anliegen wurden wohlwollend aufgenommen, mit dem Resultat, dass die Ensemblewirkung zu erhalten, gegebenenfalls aber neu zu interpretieren sei.

## 4. Strategie und Kommunikation

### 4.1. Strategie und Kommunikation der Sanierung der EFH 2009 – 2012

Für den Vorstand stand fest, dass die markantesten Veränderungen - sprich Sanierungen - in den Liegenschaften am Morgartenring erfolgen würden und diese viel Zeit und Planung erforderten. Deshalb wurde zuerst die Sanierung der EFH als sinnvoll erachtet und parallel dazu das Projekt Morgartenring vorangetrieben. Die Mitglieder wurden an den Versammlungen regelmässig über die laufenden und anstehenden Schritte kurz informiert.

---

<sup>1</sup> Quelle: Immobilien Basel-Stadt (2010): Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus

Als Erstes erarbeitete der Vorstand mit dem Architekten eine Dokumentation zur energetischen Sanierung der Reiheneinfamilienhäuser, einem zusätzlichen Gaubenzimmer, einem gedeckten Balkonsitzplatz und dem Bau einer Einstellhalle. Diese Dokumentation wurde den Mitgliedern vorgängig zum Studium abgegeben, um für die Informationsveranstaltung und die Diskussion mit den Fachleuten und dem Vorstand vorbereitet zu sein. Die energetische Sanierung und das zusätzliche Gaubenzimmer waren unbestritten. Die Balkonerweiterung wurde mehrheitlich nicht als wertvermehrend erachtet und das Thema Einstellhalle war für viele Mitglieder nicht notwendig resp. noch nicht spruchreif. Der Vorstand beschloss die Balkonerweiterung zu verwerfen und das Einstellhallenprojekt zu vertagen.

Nach der Überarbeitung der Sanierungsvorschläge wurden die Mitglieder wiederum informiert und zur ausserordentlichen Generalversammlung eingeladen. Das Sanierungsprojekt der Reiheneinfamilienhäuser und der Projektierungskredit für einen Studienauftrag am Morgartenring wurden klar gutgeheissen.

Vor Sanierungsbeginn konnten durch vorgängige Informationsveranstaltungen von Vorstand und Architekt viele Bedenken und Ängste der Bewohner abgebaut oder sogar zerstreut werden. Während der Sanierung hatten diese jederzeit die Möglichkeit die Bauleitung und den Vorstand zu kontaktieren.

Folgende Sanierungsarbeiten wurden von Mitte 2010 bis Frühjahr 2012 etappenweise erfolgreich ausgeführt:

- Energetische Sanierung (Fassade, Dach und Keller) plus Einbau von Photovoltaik
- Einbau einer zusätzlichen Gaube und deren Ausbau
- Leitungsinstallationen für die Warmwasserbelieferung ab dem Wärmekopplungskraftwerk

#### **4.2. Strategie und Kommunikation der Sanierung der MFH inkl. mögliche Zusatzbauten ab 2010**

Für die Aufgleisung und Projektierung der Sanierungs- und Erweiterungs-Projekte Morgartenring erachtete der Milizvorstand (mangels Fachwissen und Erfahrung) es als sinnvoll, fachliche Unterstützung durch einen Architekten beizuziehen.

Die folgenden Schritte von der Problemfeststellung bis zur Realisation wurden angewendet und festgelegt:

##### **Orientierung der Mitglieder 2008 - 2010**

Die Mitglieder wurden regelmässig an den Versammlungen über die festgestellten Mängel und anstehenden Renovationen (Erreichen der Lebensdauer etc.) orientiert.

##### **Fragebogen 2010**

Um die Bedürfnisse, Wünsche und Vorstellungen der MFH-Bewohner für die Sanierungen und Umbauten der MFH in Erfahrung zu bringen, wurde eine Mitgliederbefragung durchgeführt.

##### **Studienauftrag 2011**

Um wertvolle und angemessene Resultate für die Erneuerungs- und Ergänzungsstrategie der MFH-Häuser zu erhalten, sollte ein Studienauftrag, in welchen die Ergebnisse der Mitgliederbefragung einfließen, die Grundlagen für den Strategieentscheid liefern. Sechs Architekturbüros wurden eingeladen verschiedene Module zu entwickeln. Folgende Kriterien waren für die Beurteilung der Resultate massgebend:

- Wohnqualität für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner
- Realisierbarkeit im Rahmen eines guten Preis-Leistungsverhältnisses
- Aufrechterhaltung der Ensemblewirkung als geschlossene Siedlungseinheit
- Etappierbarkeit und die modulweise Realisierbarkeit

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Vertretern von Städtebau, Denkmalpflege, Baurechtsgeber, beigezogenen Architekten und Vorstandsmitgliedern zusammen. Die Empfehlung der Jury lautete, dass die Ansätze zweier Büros weiter bearbeitet werden sollten.

## **Ergebnis - Orientierung der Mitglieder 2012**

Das Ergebnis des Jury-Entscheides wurde den Mitgliedern an der GV mittels einer Präsentation vorgestellt.

## **Präsentation Studienaufträge 2012**

Die Resultate aller sechs Architekturbüros wurden den Mitgliedern in einer Ausstellung zugänglich gemacht, mit genügend Zeit für Erklärungen und Diskussion.

## **Grundsatzentscheid 2012**

Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums überzeugten auch den Vorstand.

Zum einen sollen für die bestehenden MFH (dies gilt für beide Zeilen links und rechts des Morgartenrings) die folgenden Punkte weiter verfolgt werden:

- Sanfte Erneuerung eines Teils der bestehenden Bauten ohne tiefgreifende Eingriffe in die Grundrisse
- Schaffung eines differenzierten Angebots von nach wie vor günstigen Wohnungen
- Nutzung des Dachraumes, teilweise mit Geschosswohnungen, teilweise mit separat vermietbaren Mansarden und evtl. teilweise mit Maisonette-Typen mit dem darunterliegenden Vollgeschoss
- Prüfen einer tiefgreifenden Sanierung für einige wenige Typen, evtl. Einbau eines Lifts

Zum anderen ist eine Ergänzung des Wohnungsangebotes mittels einer Erhöhung der Nutzungsdichte durch zweigeschossige Neubauten (Zusatzbauten) entlang der Bahnlinie sinnvoll. Dabei sollen die folgenden Punkte diskutiert werden:

- Einführung einer zweimal gebrochenen Zeile mit zwei Vollgeschossen, respektive einem Erdgeschoss nur knapp über Terrain
- Anteil an Geschoss- und Maisonettwohnungen bzw. neuer Reihenhäuser soll in Zusammenarbeit mit der Wohngenossenschaft entwickelt werden
- Sorgfältige Gestaltung des zwischenliegenden Freiraums
- Keine Konzentration auf nur ein Zielpublikum

Ab Frühling 2012 wurden bei Neuvermietungen nur noch befristete Mietverträge ausgestellt. Für die bestehenden Mitglieder wurden im Sommer wegen Änderungen der Nebenkosten neue Mietverträge angefertigt und der Anlass genutzt um ebenfalls befristete Verträge auszustellen.

## **Vorprojekt Mustersanierung Frühling 2013**

Zurzeit finden folgende Evaluationen statt:

- Altbauten:  
Die Sanierung eines Musterhauses wird als sinnvoll erachtet. Einerseits um den Mitgliedern ein Anschauungsobjekt zeigen zu können, andererseits um exaktere Kostenschätzungen zu eruieren. Sobald letztere vorliegen, erfolgt eine Informationsveranstaltung.
- Zusatzbauten:  
Das Zielpublikum soll definiert werden, evtl. mittels eines Workshops (inkl. Mitglieder). Ebenso sollen die Kosten für das Vorprojekt ermittelt werden.

Der Zeithorizont für das weitere Vorgehen:

### **Frühling/Sommer 2013**

- Informationsveranstaltung
- Leerstand für die Sanierung des Musterhauses realisieren
- Finanzierung Musterhaus sichern

### **Herbst 2013**

- Ausserordentliche GV: Vorprojekt Musterhaus und Grundsatzentscheid Zusatzbauten

### **Winter 2013/Frühling 2014**

- Realisierung Musterhaussanierung

### **Sommer 2014**

- Besichtigung des Musterhauses und Vermietung
- Finanzierungsofferten für Altbausanierung

### **Sommer/Herbst 2014**

- Orientierung der Mitglieder Altbauten – Umsiedlungen
- Information Zusatzbauten

### **Herbst 2014**

- AO GV zum Entscheid und Kreditbeschluss Altbauten
- Kreditbeschluss Zusatzbauten

## **2015 – 2018 etappenweise Realisierung der Altbausanierung und der Zusatzbauten**

### **5. Risikoanalyse**

Die Sanierung der MFH ist für den Vorstand, gestützt auf die fachlichen Erkenntnisse und die auftretenden Probleme, z.B. undichte Dächer, erwiesen.

Für die Umsetzung der Erweiterungsidee gilt es die folgenden Risikofaktoren zu vermindern:

- Alte und langjährige Bewohnerschaft vom Erneuerungsbedarf überzeugen
- Verlust der grosszügigen Aussicht
- Verlust des Gartenanteils
- Qualitätseinbusse der Parterrewohnungen
- Zu geringer Abstand zwischen den Bauten
- Lärmbelastung der Bahn

Im Weiteren sind die Planungsverhandlungen mit den SBB als Anstösser, die Sicherung der Finanzierung, allfällige Einsprachen und eine mangelnde Kommunikation ebenfalls mögliche Risiken.

### **6. Risikomanagement**

Eine mangelnde Kommunikation und ein zu schnelles Vorpreschen könnten zu Risiken werden. Damit diese Risiken minimiert werden können, sind die akzeptanzfördernden Massnahmen Teil des Kommunikationsplanes. Diese Massnahmen sollen primär auf die Bewohner und die umliegenden Nachbarn ausgerichtet werden, um Bedenken zu zerstreuen und Einsprachen zu vermeiden. Die zu verwendenden Instrumente für die Mitglieder sind: Infoveranstaltungen, zusätzliche bauetappenbezogene Infoabende, Dokumentationen, Infoblätter, Sprechstunden, Hotline, Besichtigungen, Begehungen.

Vor der ausserordentlichen GV ist eventuell Öffentlichkeitsarbeit zu leisten. Gegebenenfalls Medienarbeit mit Schwerpunkt Wohnqualitätserhöhung in Zusammenarbeit mit dem Baurechtsgeber, dem Hochbau- und Planungsamt Basel Stadt und dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz. Die Nachbarn (Wohngenossenschaften und Private) sollen ebenfalls vor der ausserordentlichen GV detailliert informiert werden.

Die Information muss klar und offen sein, um Transparenz zu schaffen. In der Vorbereitungsphase sollen die detaillierten Informationen den Mitgliedern schriftlich ausgehändigt werden. Ideal sind mehrere Infoabende mit detaillierter Präsentation aller zu sanierenden Varianten, Kosten und Problemen (z.B. Umsiedlungen etc.). Dies soll die sachlichen Diskussionen fördern und die Mitglieder mit ihren spezifischen Problem abholen. Danach erhalten alle Mitglieder eine schriftliche Zusammenfassung mit sämtlichen Informationen des Infoabends. Die bereits vorhandene Möglichkeit der Sprechstunden soll ausgeweitet werden, um die Informationen an oberster Stelle sachlich und kompetent abholen zu können und nicht auf verschlungene Wege zurückgreifen zu müssen.

### **7. Fazit**

Der Vorstand ist überzeugt, dass moderate Sanierungen und Umbauten, gepaart mit einer diskreten Erweiterung durch Neubauten im Garten bahndammseitig, langfristig zu preisgünstigen Wohnungen führen, welche heutige und künftige Genossenschafterinnen und Genossenschafter ansprechen und überzeugen. Letztlich werden so die Voraussetzungen geschaffen, um ein sozial und finanziell nachhaltiges Weiterbestehen der Genossenschaft für die nächsten Generationen zu sichern.