

75 Jahre

Wohngenossenschaft Im Heimatland



Abbildung 1 - Ansicht im Jahre 1939

Endlich ist es soweit, der Umbau ist beinahe zu Ende. Der Lärm und der Staub sind noch allen im Mund oder in den Ohren. Unsere Genossenschaft hat nach 75 Jahren ein ganz neues Kleid bekommen, für welches wir von den Quartierbewohnern viel Lob erhalten haben.

Während der Umbauzeit wurden diverse Festzeitschriften sowie verstaubte geschichtliche Unterlagen in unseren Genossenschaftsschränken entdeckt und nach vielen Jahren wieder einmal durchgestöbert.

Wir möchten in diesem Zusammenhang einem kleinen Rückblick machen, welcher bis in die Anfangsjahre unserer Wohngenossenschaft zurückgeht. Die Geschäftsjahre unserer Genossenschaft waren nicht immer leicht und dennoch lebt die Genossenschaft noch heute. Dies ist nicht zuletzt unseren Vorgängern, welche uns die genossenschaftliche Lebensweise vorgezeigt haben, zu verdanken.

1926 - 1950

Vor Baubeginn:

In Basel stand das Hirzbrunnengut schon seit längerer Zeit zum Verkauf, da es nach dem Bau der badischen Bahn nicht mehr als herrschaftliches Landgut betrachtet wurde.

Der Besitzer Vischer - d'Assonteville gab zum Verkauf ein viermonatiges Optionsrecht, worauf sich eine Landgenossenschaft konstituierte. Unter der Leitung von Prof. Bernoulli und Dr. F. Iselin, sowie Mithilfe des Allgemeinen Consumvereins (ACV) beider Basel, wurde 1924 die Landgenossenschaft Hirzbrunnen gegründet, mit der Idee und dem Zweck das ganze Hirzbrunnengut zu überbauen.



Abbildung 2 : Ansicht um ca 1900

Ursprünglich war geplant, den prächtigen Park des Hirzbrunnengutes der breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dies scheiterte jedoch wegen „ungenügendem Entgegenkommen des Kantons“.

Der Park wurde anschliessend an den Katholischen Spitalverein verkauft und die Quartierbewohner durften seither den Park nur noch über die Mauern hinweg bewundern.

Um den Park herum entstanden in den Jahren 1925- 1927 257 Einzelbauten und unsere Nachbarn die Wohngenossenschaften „Im Vogelsang“ und „Hirzbrunnenpark“.

Gründung:

Am 18. Januar 1926 fanden sich nach einem Rundschreiben an Wohnungssuchende ca. 60 Interessenten, unter der Leitung von ACV- Zentralverwalter Herrn Emil Angst, zur Gründungsversammlung im Volkshaus Burgvogtei ein. Der Name der Genossenschaft lehnte sich an eine alte Flurbezeichnung hinter dem Bad. Bahnhof an.

Anschliessend an das Referat der Herren Architekten P. Oberrauch und A. Künzel (welche zu dieser Zeit einige Wohngenossenschaften in Basel erstellten) über Bauten und Finanzierung, erklärten bereits 20 Teilnehmer der Versammlung den schriftlichen Beitritt zur Wohngenossenschaft Im Heimatland.

Bauerstellung:

Noch im selben Monat, das heisst am 25. Januar 1926 (1 Woche nach der Gründungsversammlung!!!!) wurde mit dem Aushub begonnen. Am 1. Oktober gleichen Jahres konnten bereits die Häuser 7-23 bezogen werden.

Die zweite Bauetappe wurde anschliessend in Angriff genommen und folgendes Jahr am 1. Oktober 1927 konnten weitere 24 Genossenschafter in der Hirzbrunnenstrasse 76-80 und Heimatland 25 einziehen.



Abbildung 3 - Entstehung unserer Genossenschaft 1926 (mit dem Architekten A. Künzel im schwarzen Anzug

Finanzielles:

Dank der vorsorglichen Planung der „Landgenossenschaft Hirzbrunnen“ hatte sich unsere Genossenschaft nicht mit Strassenbauten und Kanalisationsbeiträgen zu befassen. Das erschlossene Bauland konnte aus heutiger Sicht zum sagenhaften Preis von Fr.12.-- pro Quadratmeter erworben werden. Der Bodenpreis betrug somit Fr. 109'455.75. Der Erstellungswert der Liegenschaft betrug Fr. 1'146'758.95. Die Immobilien standen nach der ersten Bautappen mit Fr. 1'256'204.70 zu Buche. (Der heutige Brandversicherungswert der Liegenschaft, nach der Renovation im Jahre 2001, beträgt Fr. 13'583'000.--).

Der Baukredit für beide Bauperioden wurde vom damaligen ACV (Allgemeiner Consum Verein) gestellt.

Wohnverhältnis:

Der Wohngenossenschaft Im Heimatland standen damals 12 Häuser à je 6 Wohnungen zur Verfügung.

Die Wohnungen setzten sich wie folgt zusammen:

2 Einzimmer-, 25 Zweizimmer-, 36 Dreizimmer- und 9 Vierzimmer Wohnungen.



Die Terrassenseite der Häuser an der Hirzbrunnenstraße

Abbildung 4 – Aufnahmen ca. 1950

In einer alten Chronik kann man nachlesen: Zitat „der neuzeitlichen Einstellung der bauleitenden Architekten ist es zu verdanken, dass jede Wohnung mit Bad und Boiler ausgerüstet wurde“.

Kinder waren ein wichtiger Punkt, es wurde in einem alten Jahresbericht schon auf die ruhige Lage und den behütenden Kinderspielplatz hingewiesen.



Abbildung 5 – Impression vom Spielplatz

Im Jahre 1951 wohnten nur noch 6 Gründungsmitglieder in der Wohngenossenschaft Im Heimatland. Es waren dies A. Bühler-Hügel, R. Gerber-Dübelin, C. Kirchhofer-Wehrle, P. Respini-Frey, Fam. Rudin-Oswald und E. Schmid-Bucco.

In den ersten Jahren leitete Herr Direktor A. Stoll-Pfister (1927-1933) als Präsident die Wohngenossenschaft Im Heimatland.

Bereits er hatte immer wieder an den genossenschaftlichen Sinn vom gegenseitigen Helfen und Beistehen und den Eigennutz zurückzustellen appelliert.

Dazu die Wohnungspreise der damaligen Zeit:

- 1 Zimmerwohnung ca. Fr. 55.--
- 2 Zimmerwohnung ca. Fr. 80.--
- 3 Zimmerwohnung ca. Fr. 105.--
- 4 Zimmerwohnung ca. Fr. 131.--

In der Zeit zwischen 1926 und 1950 wurden in unserer Genossenschaft einige Erneuerungen durchgeführt. So zum Beispiel wurden in den dreissiger Jahren alle Waschküchen mit Schwingmaschinen ausgerüstet. Später wurden sogar die Wasserleitungen zu den Hausgärten verlegt, zwecks „müheloser Gartenpflege“ wie es in einem alten Jubiläumsbericht hiess.

In diesen Jahren wurden unter anderem die Haupt- und Gartenwege anstelle der Holzbretter mit Zementplatten versehen. Die neuen Gartenhänge um den Spielplatz herum schlugen mit einem Aufwand von Fr. 10'000.-- zu Buche.

Schwerere Probleme hatte der Vorstand mit den versottenen Kaminen auf den Dächern, welche zu 2/3 schon nach ca.15 Jahren erneuert werden mussten. Dies nicht zuletzt, weil in dieser Zeit noch kräftig mit Kohle gefeuert wurde.

Unter dem zweiten Präsidenten Herr J. Gürtler, welcher von 1933-1941 amtierte, wurden diverse Erneuerungen in den Wohnungen selbst verwirklicht. In seine schwierige Amtszeit fielen die schweren Jahre des Wohnungsüberflusses, welche allen Genossenschaften grosse Lasten durch Mietzinsausfall und erhöhte Ansprüche in Bezug auf die Instandstellung brachten. Die durch Herabsetzung der Hypothekarzinse ermöglichte Entlastung musste sofort mittels Mietzinsermässigung den Genossenschaftlern gutgeschrieben werden um weitere Kündigungen zu verhüten.

1940/41 wurden 4 Luftschutzkeller eingerichtet welche vom Staat mitsubventioniert wurden. Kosten für die Genossenschaft Fr. 7'000.--.

Im Jahre 1943 wurden unter dem Präsidenten Herr A. Schmid die 17 Jahre alten kombinierten Gasherde ausgetauscht. Mit einem Kostenaufwand von Fr. 42'000.-- wurden die emaillierten „Le Révé“-Herde durch Enderle-Anstellherde ersetzt. 1949- 1951 wurden die veralteten und ausgebrannten Gasbadeöfen durch Merker-Apparate mit Brausen ersetzt. Dies kostete weitere Fr. 33'000.--. Zur gleichen Zeit wurden die Aussenfassaden aller Häuser renoviert. Bei der Renovation wurden die Fenster und Rolladen mit einem Neuanstrich versehen, dies geschah 25 Jahre nach Erstellung der Genossenschaft. Für diese Renovation wurden abermals Fr. 22'000.-- aufgewendet.

Schon damals wurden gegen die 30 bis 40 Mietobjekte instand gestellt und gepflegt, trotz den hohen Ausgaben für die Renovation.

In den Zimmern wurden Steckkontakte für Lampen und elektrische Apparate installiert. Um 1951 waren nahezu alle Zimmer mit einfach- oder Doppelstecker versehen.

Ebenso wurde in diesen Jahren bei den vorderen Hauseingängen, bei welchen die Beleuchtung durch die Strassenlaternen ungenügend war, Aussenlampen montiert. Dies wurde durch Herr Hans Ineichen, ein langjährigen Mieter und Vorstandsmitglied, erledigt.

Nach dem bewährten Grundsatz „Die Schuldentilgung bildet die beste verzinsliche Anlage“ wurden die damals verfügbaren Mittel weitgehend zur Amortisation der Hypotheken verwendet. Auch wenn die Bilanzen nicht mit hohen Bankguthaben und Rückstellungen glänzten, durfte die Reduktion des Schuldenkapitals um 25% sicher als dauernde Entlastung der Rechnungen betrachtet werden. Die grosse Herabsetzung des Zinskontos durch die starken Amortisationen zusammen mit der Ermässigung der Hypothekar-Zinssätze ermöglichte 1951 eine *Herabsetzung der Mietzinse um ca. 20%*, dies trotz entgegengesetzter Entwicklung der Preise für Unterhalt und Reparaturen, welche ständig stark nach oben anstiegen/tendierten. Ausserdem wurden die Entschädigung für die Pauschalbeleuchtung der Treppenhäuser sowie die Kleinreparaturen durch die Genossenschaft übernommen. In den vorherigen Jahren wurden die Glühlampen durch den Verwalter ausgewechselt und bei den Mietern umgehend Fr. --.20 eingezogen.

Diese Leistungen zusammen mit dem Mietzinsabbau ergaben eine Entlastung von rund 20% oder einem Fünftel des ursprünglichen Mietzinses.

Der monatliche Mietzins aller Wohnungstypen konnte im Mittel wie folgt gesenkt werden.

- 1 Zimmer von Fr. 55.-- auf Fr. 45.--
- 2 Zimmer von Fr. 80.-- auf Fr. 66.--
- 3 Zimmer von Fr. 105.-- auf Fr. 87.--
- 4 Zimmer von Fr. 131.-- auf Fr. 108.--

Das 25-Jährige Jubiläum wurde mit einem rauschenden Feste gebührend gefeiert. Dies war ein kleiner Rückblick in die Anfangsjahre unserer Genossenschaft von **1926 bis 1950**.



Die Vorderfassaden der Häuser an der Hirzbrunnenstraße

Abbildung 6

1950 - 1976

Der damalige Präsident Herr H. Fehrenbach schrieb in seiner Betrachtung zum 50-jährigen Bestehen der <Wohngenossenschaft Im Heimatland>: „dass die neuen Gewässerschutz-Vorschriften uns zwingen, die vor über 18 Jahren erstellten Tankanlagen (1958, erste Zentr. Heizanlage der Genossenschaft) mit neuen Zuleitungen, Entlüftungen und Sicherungen neu zu versehen“.

Die Frage ob Fernheizung, Gasheizung oder wieder Ölheizung beschäftigte die am 14. Januar 1976 abgehaltene ausserordentliche Generalversammlung. Aufgrund der Berechnungen und Bekanntgabe der Kostenfolgen entschied sich die Versammlung einheitlich, für die Beibehaltung der Ölheizung, also deren Erneuerung und den Einbau zweier neuen Tanks mit 2x 60'000 Liter Volumen (bisher 2x 40'000 Liter).

Diese Investition betrug Fr. 105'000.--, wovon die Hypothek bei der PWWK um Fr. 80'000.-- erhöht wurde und die restlichen Fr. 25'000.-- aus den eigenen Reserven entnommen wurden. Mit dieser Zustimmung zu dieser Regelung bestätigte die Versammlung ebenfalls die dafür

benötigte Mietzinserhöhung von ca. 5% auf den 1. Juli 1976. Ebenfalls wurden total 39 Mietobjekte gestrichen und in 4 Zweitstock-Wohnungen Deckenisolationen montiert.

Zitat Fehrenbach: „Bei dieser Gelegenheit verdient auch festgehalten zu werden, dass viele Genossenschafter bedeutende Mittel zur Verschönerung ihrer Wohnung investiert und damit zum schönen Wohnen bei äusserst günstigem Mietzins massgeblich beigetragen haben. Den Betreffenden sei dafür bestens gedankt“.

1976 – 2008

In diesen Jahren wurde auch der „HEIMTLÄNDER“ geboren. Daraus können wir zum Jahre 1976 entnehmen: Nach der Renovation der Heizanlage 1976/1977 und der strengen Winterzeit, welche mit einem höheren Öl- und Strompreis seine absolute Höhe fand. Der Preis für 100 kg Heizöl betrug in den Jahren 1976/1977 Fr. 34.--. Dieser Preis war nur noch im Jahre 1973 mit Fr. 54.-- pro 100 kg Heizöl höher.

1976 findet das erste Spielplatzfest statt. Ein kleiner Auszug aus der damaligen Preisliste: Klöpfer vom Grill Fr. 1.50, Kaffee Creme Fr. -.50, der Kirsch extra Fr. 1.--. Der Ertrag wurde zur Anschaffung von Spielgeräten auf die Seite gelegt.

Nach 22 Jahren legt Herr H. Fehrenbach im Jahre 1979 sein Amt als Präsident der Wohngenossenschaft nieder.

1979 die ersten Spielgeräte wurden auf dem Spielplatz installiert und die Kinder freuten sich und dankten mit einem Brief dem Vorstand. Dank der Initiative einiger Mütter, welche sich jedes Jahr selbstlos mit der Organisation beschäftigten, wurde das Spieli-Fescht zur Institution.

Im Jahre **1981** wurden unsere Häuser von der Brandversicherung neu eingeschätzt. Der Brandversicherungswert stieg von Fr. 6'505'000.-- auf Fr. 8'165'000.--. Diese Steigerung zeigt auf, dass viele Genossenschafter/Genossenschafterinnen auf eigene Rechnung Verbesserungen in den Wohnungen vorgenommen haben.

Das Jahr **1984** war ein sogenanntes Renovationsjahr. Die Dächer der ganzen Genossenschaft wurden mit den bestehenden Ziegeln umgedeckt, die bestehenden Holz-Rollläden wurden durch neue Aluminium-Rollläden ersetzt. Im gleichen Jahr wurden auch alle Holzfenster aussen neu gestrichen.

Die Renovationskosten des Jahres **1984** drückten noch auf das Budget und so haben wir in Fronarbeit 1985 die Kellerlochgeländer und die Wäscheständer im Hof abgeschliffen und neu angestrichen. Diese Arbeit war mit sehr viel Schweiss und noch mehr Durst verbunden. Im gleichen Jahr fand auch das erste „Ehemaligen-Treffen“ der ehemaligen Spielplatz-Kameraden statt. Der Anlass war ein riesiger Erfolg, trafen sich doch über 40 Ehemalige zum gemütlichen Beisammensein.



Abbildung 7

Ansicht Haus 25 vor der Fassadenrenovation

Im Jahre **1988** wurde von der Firma Stamm eine Analyse unserer Genossenschaft vorgenommen. Die Untersuchung ergab, dass die Terrassen in der Hirzbrunnenstrasse stark einsturzgefährdet sind und raschmöglichst erneuert werden mussten. Diese Arbeiten wurden noch im gleichen Jahr vorgenommen. Ebenfalls wurden alle Wohnungseingangstüren ersetzt und in allen Wohnungen ein Anschluss für das Kabelfernsehen installiert.

Im Jahre **1990** hat der Vorstand einen wichtigen Beschluss für das Weiterbestehen der Genossenschaft gefällt. Wenn eine Wohnung durch Auszug frei wird, renovieren wir diese komplett. Das Badezimmer wird komplett neu gestaltet, die elektrischen Leitungen werden Unterputz verlegt und neu verkabelt und die ganze Wohnung neu gestrichen. Bereits im ersten Jahr konnte so eine 2-Zimmer-Wohnung (17.1) renoviert werden.

Gesetzliche Änderungen zwangen uns im Jahr 1991 die individuelle Heizkostenabrechnung einzuführen. Alle Heizkörper der Genossenschaft wurden aus diesem Grunde mit Danfoss-Ventilen und Heizkostenabrechnungsgeräten ausgerüstet. Um diese Kosten zu finanzieren wurde das Anteilscheinkapital für die einzelnen Wohnungen verdoppelt.

In den Jahren **1994 – 1996** haben wir alle Wohnungsfenster ersetzt. Die Kosten betragen über Fr. 500'000.--. Diese Auslagen wurden ausschliesslich mit eigenen Mitteln finanziert. Ein Mietzinsaufschlag im Jahre 1993 und die Auflösung von Reserven erbrachten die dazu notwendigen Gelder. Eine erste Steigerung des Wohnkomforts für alle Genossenschafter war erbracht. Dies zeigte sich auch in der Heizkostenabrechnung.

Wie bereits im Jahre **1976** stellt sich auch in diesem Jahr wieder die Frage: Fernwärme, Gasheizung oder Oel. Die komplette Heizzentrale musste ersetzt werden, da das Umweltschutzgesetz Brenner und Kessel nicht mehr zugelassen haben. Im Vorstand wurden Vor- und Nachteile der einzelnen Heizarten diskutiert und aus Kostengründen haben wir uns für das verbleiben beim Oel entschieden. Da der Fortschritt bei den Ölheizungen gross war, konnten wir uns für eine Brennerlösung mit OEKO-Oel entscheiden.

Das **Projekt Heimatland 2000** begann im Jahre 1999 Gestalt anzunehmen. Eine ausführliche Berichterstattung folgt weiter hinten.

In den Jahren zwischen **2000 und 2007** wurde ebenfalls weiter an der Liegenschaft gebaut und verschönert.

So zum Beispiel wurden in den Jahren 2004 die Waschküchendecken mit Isolation ausgekleidet. Dies brachte eine weitere Verbesserung betreffend Wohnqualität (Wärme/Lärm) in den darüberliegenden Küchen. Ebenso wurden laufend die Waschmaschinen bei grösseren anfallenden Kosten komplett ersetzt.

Im Jahr **2005** wurden für ca. Fr. 60'000.-- neue Eingangstüren montiert, welche besser schliessen und auch nicht mehr so viel Kälte hineinlassen. Dabei waren auch einige Anpassungen der elektrischen Anlagen nötig. Die Türen wurden im gleichen „Look“ wie die Alten in Auftrag gegeben, da sich unsere Liegenschaft in der Städtebaulichen „Schonzone“ befindet. Durch die Fa. Egli wurde dieser Auftrag bestens ausgeführt und in der Folge die neuen Türen montiert.

Im Jahr **2007** mussten alle Wasserleitungen, welche unsere Wohngenossenschaft mit dem kühlen Nass versorgen, erneuert werden. Dies wurde durch die IWB koordiniert und ausgeführt. Da die Leitungen zum Teil eine grössere Strecke auf unserem Boden zurücklegen, musste nach einer möglichst schonenden Renovationsmethode gesucht werden. In der Folge

konnte vereinbart werden, dass die Leitungen mit einem Spezial-Verfahren herausgeschlagen werden und so möglichst wenig Grabarbeiten in den Gärten durchgeführt werden müssten. Dies gelang und es mussten nur an einigen Stellen so genannte „Schächte“ ausgehoben werden, welche anschliessend durch eine Gartenbaufirma zur Zufriedenheit der Mieter wieder verschlossen und neu bepflanzt wurde.

Es war unerlässlich, dass die betroffenen Mieter bei diesem Bauvorgang ihren Keller an der Aussenwand beim Eintritt der Wasserleitung freilegen mussten. Die Lärm- und Dreck-Belastungen waren zum Teil enorm. Da auch die Leitungen Strassenseitig komplett freigelegt wurden, entstand gegenüber der Liegenschaft ein Leitungsschacht mit viel Dreck und Staub.



Neue Wasserleitungen zum Haus 9 und 11

Im Jahre **2007** mussten wir die Kanalisationssanierung in Zusammenarbeit mit dem AUE durchführen. Dies weil ein enormer Verlust von Abwasser nachgewiesen werden konnte, welcher zum Teil bis gegen 30 l/min ging. Dies zog neue Arbeiten in den Waschküchen nach sich. Dies weil die Abwasservorschriften bei Umbauten neu eingehalten werden mussten. Das hatte zur Folge, dass zum Beispiel alle Waschbecken neu direkt an die Bodenleitung angeschlossen wurden und die Bodenabwasserleitung in der Dimension 125 installiert

werden mussten. Also wurde der ganze Boden in der Waschküche herausgenommen, so dass die neuen Leitungen verlegt werden konnten.



Abwasserleitungen in der Waschlüche Haus 19



Inliner Vorgang Haus 19

Im Jahr **2007/ 2008** meldeten sich einige Mieter welche über den Wasserdruck in den Küchen klagten. Durch den Vorstand wurden anschliessend einige Tests und Untersuchungen gemacht und nach langen Abklärungen die einfachste und vermutlich auch kostengünstigste Variante gewählt. So wurde in der Hohldecke der Waschküche eine neue grösser dimensionierte Wasserleitung verlegt, welche anschliessend über das Treppenhaus zu den einzelnen Wohnungen und so via Treppenhaus in die Küche unter die Küchenkombination geführt wurde. So entstand für den Mieter keinerlei Umbau.



Leitungsführung Treppenhaus Haus 19

Ebenfalls war im Jahre **2007/ 2008** der Heizölpreis derart gestiegen dass wir uns ernsthaft über die weitere Zukunft der Heizung Gedanken machen mussten, ist doch das Barrel (159 Liter) Heizöl auf über US-Dollar 114.-- gestiegen. Es wurde auch nicht besser als der US-Dollar gegenüber dem Schweizer Franken derart verlor und nur noch 0.98 Rappen Wert war (April 2008).

Nachstehend ein kurzer Abriss der Oelkosten seit Januar 2007 jeweils am 23. des Monats ausgezogen.

<u>2007</u>		<u>2008</u>	
Januar	52.58	Januar	89.21
Februar	60.95	Februar	98.23
März	59.61	März	104.48
April	64.11	April	114.93
Mai	65.51	Mai	127.90
Juni	68.65		
Juli	75.79		
August	69.26		
September	80.64		
Oktober	86.02		
November	97.53		
Dezember	91.06		

Angaben Fa. Migrol 17.05.08 für jeweils 40'000 Liter gerechnet

Innerhalb eines Jahres ist der Ölpreis um mehr als das Doppelte gestiegen!

Als Vergleich ist der Trend heute zu Holzfeuerungen mit Holzschnitzel oder Pellet's. Dort ist die Preisentwicklung wie folgt.

Heizöl

100 Liter (85kg) Heizöl = CHF 114.93
60'000 Liter Ölverbrauch = CHF 62'880.--

Holz-Pellet's

100 kg = CHF 33.90
120'000 kg Pellet's = CHF 40'680.--

Es wird die Doppelte Menge Holz für den gleichen Feuerungswert wie das Öl aufweist verbraucht!

So entschieden wir uns für eine neue Gasheizung welche im Jahre 2009 durch die Fa. Bender GmbH aus Riehen installiert wurde.

Nach einigen Anfangsschwierigkeiten pendelte sich die Wärmezufuhr allmählich in den Wohnungen ein. Verbesserungen sind immer möglich, so wurde ein Antrag gestellt, dass die Kellerdecken in den Kellern isoliert werden sollten.

Einige andere Möglichkeiten sind auch noch begutachtet worden, so zum Beispiel Wäschetrockner welche auch Feuchtigkeit entziehen und wenn nötig auch wärmen können.

Ausschnitte von Jahresberichten

Zitate und schriftliche Auszüge der verschiedenen Präsidenten:

1926

„Der Präsident E. Stoll gibt bekannt, dass man mit dem System der Vertrauensmänner einen Versuch machen will. Der hauptsächlichste Zweck der Vertrauensmänner sei, im Hause zum

Rechten zu sehen, allfällige Reklamationen entgegenzunehmen und weiterzuleiten. Es soll nicht die Meinung aufkommen, dass der Vertrauensmann die Funktion eines Hausmeisters zu versehen habe.“

(Hr. Präsident E. Stoll)

1933

„Wenn die Hausfrau ihre Betten in den Morgenstunden vorn hinaus sonnt, wird's ihr niemand Vernünftiger verärgern. Ob's aber gerade vonnöten ist, diese Trophäen des Schlafgemachs samt alles Strumpf- und Wirkwaren und den übrigen Verschwiegenheiten des Kleiderschranks bis in die Mittagsstunde und darüber hinaus allen Passanten der Strasse zur Schau zu bringen, bleibt kaum eine Frage des Geschmacks.“

(der Vorstand von 1933)

1942

„Werte Genossenschafter, noch immer verblutet die Jugend der Welt auf den Schlachtfeldern und leider darf das Wort Frieden auch heute nur als Wunschtraum ausgesprochen werde. Wann wird dieses Völkerringen ein Ende nehmen? Wird es unseren „Kulturmenschen“ nicht möglich sein, für die Zukunft Kriege zu verhindern? Wir Genossenschafter glauben an eine bessere Zukunft, und es ist unsere Pflicht, die besten Kräfte zur Verbesserung der heutigen Zustände einzusetzen.“

(Hr. Präsident A. Schmid)

1952

Im Jahresbericht von 1952, können wir vom damaligen Präsidenten Herrn Walter Rickli folgendes Zitat entnehmen:

„dass noch hunderte von Familien in Notwohnungen und in Baracken wohnen müssen- sie alle wären sicherlich überglücklich und zufrieden im „Heimatland“ logieren zu dürfen“.

(Hr. Präsident W. Rickli)

1953

„Zum damaligen Zeitpunkt waren auch die Genossenschaftlichen Anlässe schon sehr populär. So wurde im April 1953 an einem Sonntagnachmittag ein Kinderfest durchgeführt welches auf grosses Echo stiess.“

(Hr. Präsident H. Fehrenbach)

1959

„Der Genossenschafter weiss ja, dass er auf manches verzichten muss, wenn er billig wohnen will, und doch kommt hintennach und hintenrum so oft leise Kritik oder begehliches Wünschen“

(Hr. Präsident H. Fehrenbach)

1962

„Nach wie vor ist die Wohnungsnot sehr gross und die allgemeine Lage auf dem Wohnungsmarkt muss, wenn das so weiter geht, als katastrophal bezeichnet werden.“

(Hr. Präsident H. Fehrenbach)

1970

„Nid mööööglich! Doch es ist zur Tatsache geworden. Unser Spielplatz und der Privatweg „hindeduure“ ist geebnet und zur Freude unserer Jüngsten frisch mit Makadam belegt. Die Piste zum Umhertollen des Nachwuchses ist dadurch wieder frei.“

(Hr. Präsident H. Fehrenbach)



Abbildung 8 – Blick vom Haus 80 in Richtung Hirzbrunnenschanze

1977

„Dem ersten Spielplatzfest anno 1976 folgte auf allgemeinen Wunsch die Wiederholung als „Heimatland- Fescht“. Trotz anfänglicher Bedenken wegen dem etwas späten Termin vom 3. September konnten wir den Anlass doch bei schönstem Herbstwetter und mit nie erwartetem Erfolg zu Ende führen.“

(Hr. Präsident H. Fehrenbach)

1975

Im Geschäftsbericht für das Jahr 1975 können wir weiter entnehmen, dass man mit Abschluss für dieses Jahr zufrieden sein kann. Zur GV erschienen im Allmendhaus 75 Genossenschafter davon 52 Stimmberechtigte

(der Vorstand)

1979

„Als erster Präsident ist es mir vorbehalten, erstmals eine Genossenschafterin (Verena Dirr) im Vorstand begrüßen zu dürfen

(Hr. Präsident A. Niedermann)

1983

„Die Hypothek Coop Personalversicherung (CPV) wurde um Fr. 400'000.-- erhöht. Diesen hohen Betrag benötigten wir einerseits für die Kesselauswechslung, andererseits können die restlichen 9 Häuser umgedeckt werden.“

(Hr. Präsident A. Niedermann)

1990

„Der Vorstand hat einstimmig beschlossen bei Neuvermietungen die Wohnungen weitgehend zu renovieren z.B. werden alle elektrischen Leitungen neu eingezogen, auf 10 Amp. Abgesichert, unter Putz verlegt und mit FI abgesichert. Die Wohnungen sind dann in sehr gutem Zustand.“

(Hr. Präsident HR Schmid)

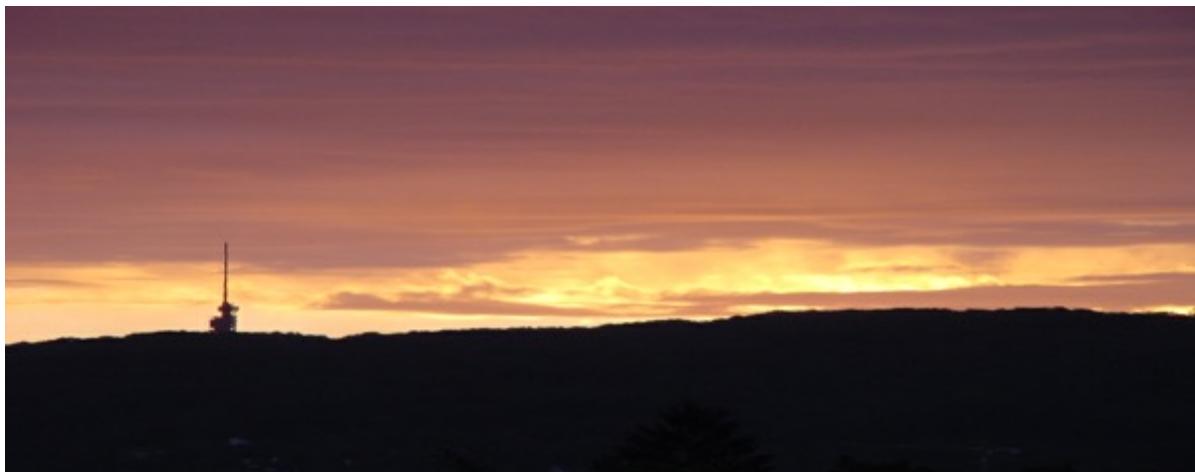


Abbildung 9 – Morgenstimmung in Richtung St. Chrischona

1991

„Da das Mauerwerk in verschiedenen Kellern nach starken Regenfällen feucht wird und zum Teil auch Wasser durchbricht, mussten wir reagieren. Wir werden in einer ersten Bauetappe die strassenseitigen Weglein mit Verbundsteinen auslegen.“

(Hr. Präsident R. Baumeler)

1998

„Wenn der Geist wach ist und sich lebendig auswirkt, soll er auch in Zeiten der Profitwirtschaft befähigt sein, die Grundlagen des genossenschaftlichen Gemeinwesens hochzuhalten und nach den Prinzipien zu haushalten.“

(Hr. Präsident R. Baumeler)

2000

„Der Cowntown läuft. Die Arbeiten der Phase 2 zur Aussenrenovation unserer Genossenschaft haben nach der letzten Generalversammlung begonnen. Noch sehen wir wenig, doch im Hintergrund wird von der Baukommission und im Vorstand intensiv gearbeitet.“

(Hr. Präsident R. Baumeler)

2001

„Doch zu unser aller Zufriedenheit kann ich sagen- es hat sich gelohnt! Unsere Genossenschaft erstrahlt nach 75 Jahren wieder in einem neuen Kleid, welches auch in der Umgebung viel Bewunderung und Anerkennung auslöst“

(Hr. Präsident R. Baumeler)

2002

„An dieser Stelle möchte ich unserem Kassier für seine seriöse Arbeit danken. Der Abschluss der Hypothekarverträge konnte dank seinem Verhandlungsgeschick für uns so günstig abgeschlossen werden.“

(Hr. Präsident R. Baumeler)

2003

Der Präsident weist darauf hin, dass Wohnungsumbauten vom Vorstand genehmigt werden müssen (Waschmaschinen, Wäschetrockner, Gartenchemine, Pergola ect.), und zwar spätestens bis 1 Woche vor der nächsten Vorstandssitzung.

(Hr. Präsident R. Baumeler)

2004

„Ich appelliere nochmals an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für ein friedliches und geruhames miteinander Wohnen in unserer Wohngenossenschaft besorgt zu sein.“

(Fr. Präsidentin V. Dirr)

2005

„Ein turbulentes Jahr liegt hinter uns; hatten wir doch zwei Zusammenlegungen von Wohnungen zu verzeichnen. Somit können wir grössere Familien, und denjenigen, die es noch werden wollen, mehr Wohnqualität bieten“

(Fr. Präsidentin V. Dirr)

2006

„Auch dieses Jahr hat der Vorstand spontan zu einem Grillplausch eingeladen. Es trafen sich doch ca. 25 Personen auf dem Spielplatz.“

(Fr. Präsidentin V. Dirr)



Abbildung 10 – Haus 25 nach der Fassadenrenovation

2007

„Dem mit 7% kapitalisierten Ertragswert von rund 7.8 Millionen stehen ein Buchwert der Immobilien von rund CHF 4.2 Millionen gegenüber. Aufgrund der bedeutenden stillen Reserve auf den Immobilien kann die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als sehr gesund beurteilt werden.“

(Fr. Präsidentin V. Dirr)

(Diese Zitate wurden mit gleichem Wortlaut aus den Protokollen wiedergegeben.)

Die wichtigsten baulichen Etappen unserer Genossenschaft seit 1926:

1930

Waschküchen wurden mit Schwingen ausgerüstet.
Gartenleitungen wurden zu d. Gärten gezogen.
Elektrische „Steckkontakte“ wurden in die Zimmer verlegt.

1933-	1941	Einfassungswege wurden mit Zementplatten anstelle der Holzbretter eingefasst. Erstellung der Gartenhage um den Spielplatz herum. Neu Erstellung der versotteten Kamine über Dach.
1943		Neue elektrische Kochherde (Enderli)
1949-	1951	Neue Merker- Gasbadfen mit Brausen
1955-	1956	Treppenhausrenovation
1958		Einbau der ersten Zentralheizung (I)
1960		Terrassenrenovation Hirzbrunnenstrasse 76-80 (I)
1961-	1962	Neuanstrich der Vorderfront aller 12 Huser
1963		Neue Merker Bianca Waschmaschinen mit Gasheizung
1970		Neue Therma Kochherde (elektrisch) Spielplatz sowie hinterer Weg neu geteert.
1972		Neue Gasbadfen auf Erdgas umgestellt
1976		Heizzentrale und Tanke erneuert (II)
1978		Haustüren vorne und hinten renoviert
1983		Umdecken des ganzen Daches
1985		Neue Rollladen installiert
1988		Terrassen Hirzbrunnenstrasse 76- 80 erneuert (II) Erneuern aller Wohnungstüren Balcab Kabelfernsehen
1991		Abschaffung der Verzinsung der Anteilscheine, Einbau der Danfos- Ventile Anfang der Wohnungsumbauten bei Auszug
1994		Fensterrenovation in der ganzen Wohngenossenschaft
1997		Heizzentralen- Erneuerung (III)
1999		Beginn der Projektierung des P- 2000 (Renovation)
2001		Abschluss des P-2000 im Dezember 2001
2004		Waschkuchendecken Isolierung
2005		Neue Haustüren vorne
2006		Wasserleitungserneuerung durch die IWB/ Filter Einbau in Verteiler
2007		Beginn der Kanalisationsrenovation mit Inliner'n
2008		Beginn der Installierung der neuen Wasserleitungen in den Küchen
2009		Installation der Gasheizung

2013-	Umgestaltung Spielplatz, Pflanzung der neuen Bäume
2014- 2016	Anfang Treppenhaussanierung, Malerarbeiten
2015- 2016	Kellersanierung mit Sanierputz gegen Feuchtigkeit
2016	Umfassungsmauer Sanierung mit Wetterschenkel
2016	Wiederaufnahme des „Heimatländer“ als Infozeitschrift
2016	Umrüstung der allgemeinen Beleuchtung auf LED

Ebenfalls gehören zu diesem geschichtlichen Rückblick die Amtszeiten unserer Präsidenten, welche sich immer mit grossem Elan und Wissen für unser Schiff eingesetzt haben. Dies ist aus den unzähligen und zum Glück sehr guten Schriftstücken seit der Entstehungszeit unserer Wohngenossenschaft zu entnehmen.

1926	Konstantin Dr. R. Leupold	1926-	1927
1927	E. Stoll-Pfister	1927-	1933
1933	Jacques Gürtler	1933-	1941
1941	Alfred Schmid-Hempfer	1941-	1951
1951	Walter Rickli-Thüler	1951-	1957
1957	Hermann Fehrenbach- Mösch	1957-	1979
1979	Alfred Niedermann- Alt	1979-	1985
1985	Hansruedi Schmid	1985-	1991
1991	Ruedi Baumeler-Honegger	1991-	2003
2003	VerenaDirr (erste Präsidentin)	2003-	2016
2016	Daniela Soldan- Stelz	2016-	

Projekt P- 2000

Dies sollte die Überleitung in die neue Zeit der Wohngenossenschaft Im Heimatland sein. In Mitten welcher wir stehen. Die grösste Herausforderung für den gesamten Vorstand ist oder war wohl das Projekt 2000, welches durch den ehemaligen Präsidenten HR Schmid (1985-1991) in Angriff genommen und langsam vorwärts getrieben wurde.

Nun ist es als soweit. Die Wohngenossenschaft Im Heimatland strahlt in einem völlig neuen Gewand und nach ca. 6 ½ monatigem Bauen dem Jahr 2002 entgegen.

Es war nicht immer leicht so viel Verständnis und Geduld aufzubringen. Fragen wie „warum in allem Herrgottswillen muss dieser Handwerker jetzt ausgerechnet durch mein Blumenbeet laufen....“ wurden gestellt, - ich weiss es leider auch nicht. Deshalb gebührt Ihnen, liebe Genossenschafferinnen und Genossenschaffer, ein spezieller Dank.

Um einen kleinen Rückblick auf die nun schon fast wieder vergangene Bauzeit zu werfen, möchte ich an der Generalversammlung 1999 anfangen. Dort wurde mit grossem Mehr „Ja“ zu diesem Projekt gesagt.

Leider konnte damals niemand ahnen, dass gerade unser schönstes und wahrscheinlich auch einzigartigstes Projekt, die Nutzung von Sonnenenergie fehlschlagen würde. Dies geschah nach der Begutachtung der Genossenschaft durch die Stadtbildkommission Basel. Trotz Schreiben an den zuständigen Regierungsrat und diversen Telefonaten mussten wir schliesslich aus zeitlichen Gründen diese Projektidee abschreiben



Der Vorstand war aber gewillt den Umweltgedanken mit in das Projekt 2000 einfließen zu lassen und so entstand die Idee der Regenwassernutzung. Diese wurde mit grossem Elan in das Bauprojekt aufgenommen. So stehen uns nun 12 erdverlegte Regenwassertanks à je 3'000 Liter Regenwasser (Total 36'000 Liter) zur Verfügung, welcher zur Bewässerung unserer Gärten hinten wie auch vorne genutzt werden.

Die Dachrenovation wurde mit dem Eingerüsten der ersten Häuser am 18. Juni 2001 begonnen. Dies aufgrund einer mündlichen Bewilligung des Bauinspektorates. Die schriftliche Bewilligung kam am 22. Juni 2001, also ca. 6 Wochen zu spät.

Am 23. Juni erfolgte die Lieferung der Baucontainer der verschiedenen Unternehmer in den Garten von Frau Rudin. An dieser Stelle nochmals ein ganz grosses Dankeschön.

Abbildung 11 – Regenwassertanks beim Haus 11

Ohne diesen Garten hätte wir die ganze Strasse mit diesen Containern belegen müssen.

26. Juni 2001, mit dem Entfernen des alten Verputzes beim Haus Nr. 7 wird begonnen, in der gleichen Zeit werden die Tankanlagen installiert und das Mauerwerk unter dem Terrain gegen Wassereinträge behandelt und saniert. Mit einigen Anfangsschwierigkeiten wird auch an der Dachhaut gearbeitet.



Abbildung 12 – Dacharbeiten im Haus 80

Die Arbeiten konnten mit sehr grossen Wetterglück über die ganzen 6 ½ Monate hinaus durchgeführt werden. So musste nur gerade 3-Mal für kurze Zeit wegen Regenfällen die Zimmermannsarbeiten unterbrochen werden. Dank diesem Wetter konnte der Bauplan weitgehendst eingehalten werden.

Etlichen Zusatzarbeiten, welche erst während der Bauzeit ersichtlich wurden und mit den jeweiligen Fachmännern besprochen werden konnten, hielten uns nicht davon ab, das Gerüst so schnell als möglich wieder zu entfernen.

Leider war der liebe „Petrus“ gegen den Schluss hin mit dem Wetter nicht mehr so nachsichtig. Ein Temperatursturz brachte die ersten Frosttage, welche fast zwei Wochen anhielten.

Ein Bauunterbruch von fast zwei Wochen setzte neue Massstäbe in der Planung. Der Fassadenverputz konnte durch die kalte Witterung nicht termingerecht angebracht werden.



Abbildung 13 – Eisbildung im Dachkännel

Am 29.und 30.11.2001 war jedoch auch dieses Problem gelöst und das Gerüst konnte, trotz Regenfällen demontiert werden.

Die Arbeiten sind zu unserer vollen Zufriedenheit durch die Unternehmer ausgeführt worden.

Ein ganz grosses Dankeschön möchte wir auf diesem Weg Herrn Marcel Buol (Bauleiter) und Hr. Rickli Roger (Bauchef der WG) zukommen lassen, waren sie doch steht's anwesend und für alle Probleme hatte sie immer ein offenes Ohr. Ihre kompetenten Auskünfte und Ausführungen haben uns das Bauen wesentlich vereinfacht.



Dass nicht immer alles rund lief auf der Baustelle ist ja klar, aber wir sind dankbar dass keine grösseren Unfälle passiert sind. Ausser ein paar kleinen Schrammen und einem Nagel im Oberschenkel.

Auf die Sicherheit, auf welche wir von Seiten der Bauherrschaft WG im Heimatland sehr grossen Wert gelegt hatten, konnte dank rigoroser Durchsetzung grössere Zwischenfälle vermieden werden.

Abbildung 14 – Bauleiter Buol mit Polier (H&S)

So dürfen wir doch mit Stolz sagen, dass wir gemeinsam einen grossen Schritt in der Geschichte der Wohngossenschaft Im Heimatland bewältigt haben.



Abbildung 15 – Anlieferung der Dachziegel

Bedanken möchte ich mich aber an dieser Stelle auch bei den unzähligen guten Fachleuten, welche uns tatkräftig bei unserem Vorhaben unterstützt haben. Es ist leider heute nicht mehr selbstverständlich, dass alles so gut klappt und immer gemeinsam eine gute Lösung gefunden werden kann.

Wir glauben dies konnte auch durch unser kleines „Bau zwischen Fest“ mit den Handwerkern am 24. August 2001 bei strahlend sonnigem Wetter festgestellt werden.

Es erschienen alle Abteilungsleiter, Bauleitendenmonteure und Handwerker auf dem Spielplatz zu einem gemütlichen Zusammensein. Bei einer gebratenen Wurst oder einem Fleischkäse wurden auch einmal über andere Dinge geredet als über die Baustelle.



Abbildung 16 – Impressionen vom Baufest

Weitere Impressionen während der Bauphase



Abbildung 17 – Auftragen des neuen Verputzes



Abbildung 18 – unser neues Dächli



Abbildung 19 – Die Bodenpflasterung im Haus 7 entsteht



Abbildung 20 – Erinnern Sie sich noch?



Auf Baukontrolle der Präsident und sein Bauchef



Literatur- und Bildernachweis

Der Jubiläumsbericht zum 75-jährigen Bestehen der Wohngenossenschaft wurde in vier Teile Aufgeteilt.

Im **ersten Teil** von 1926 bis 1951 (25-jährige Jubiläumsbericht) verwendet.

Im **zweiten Teil** derjenige von 1950 bis 1976 (50-jährige Jubiläumsbericht).

Der **dritte Teil** von 1976- 2008 wurde mit Hilfe der „Heimatländer“ abgedeckt.

Der **vierte Teil** wurde von der Bauleitung des P- 2000 erstellt.



Die Zitate und Aussagen der verschiedenen Präsidenten, wurden von den div. Jahresberichten aus dem vom Archiv entnommen.

Einen besonderen Dank möchten wir an Herrn HR. Schmid richten, welcher mit diversen, leihweise zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Lücken in unserem Archiv geschlossen hatte.

Bildnachweis:

- Besten Dank an das **Staatsarchiv Basel- Stadt** welches uns die Abbildung 1. zur Verfügung stellte (Fotograf Hr.Walter Häfelfinger, Aufnahme aus dem Jahre 1939).
- Abbildungen 2,4,5 - Jahresbericht vom Jahre 1951 (25 Jahre WG) entnommen (scan).
- Abbildung 3 - **Foto Hoffmann AG** (Nr. 25883), Clarastrasse 38, 4058 Basel (Aufnahme von Hr. Hoffmann Sen.)
- Alle andern Aufnahmen WG Im Heimatland (Aufnahmen von Hr.R. Rickli)