



BURGFELDERSTRASSE 10/12 GESAMTSANIERUNG UND UMBAU

Burgfelderstrasse 10/12, 4055 Basel

Bei der Gesamtsanierung der beiden Wohnliegenschaften an der Burgfelderstrasse 10 und 12 konnten folgende Ziele umgesetzt werden: Aufrechterhaltung der Gebrauchstauglichkeit, Reduktion des Energiebedarfs und Gewährleistung der Marktfähigkeit der Liegenschaften. Dabei wurden ökonomische, ökologische, wie auch gesellschaftliche Aspekte sorgfältig aufeinander abgestimmt.



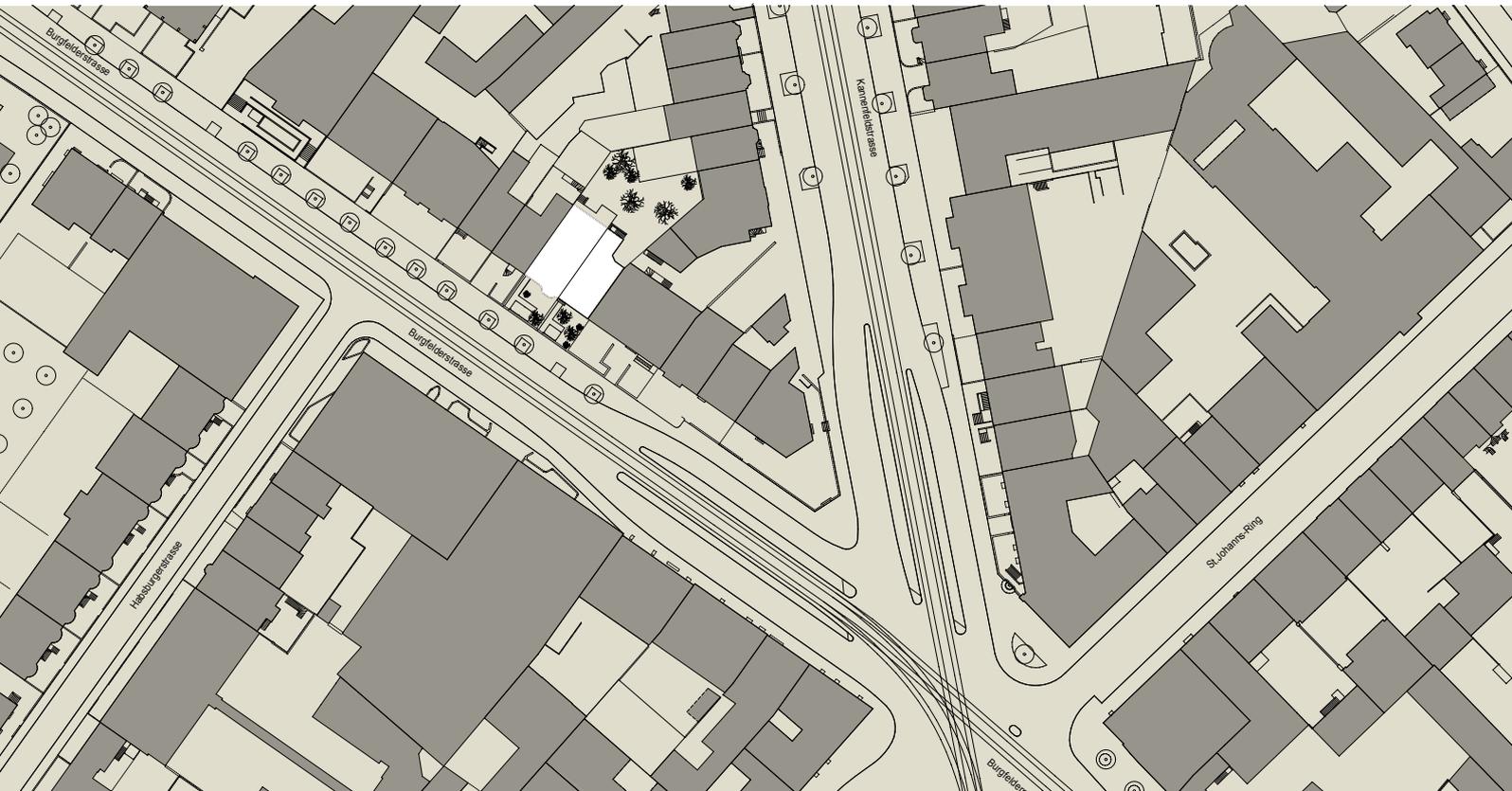
Hoffassade mit Balkonen



*Burgfelderstrasse 10
Küche Studio*



Situationsplan



AUSGANGSLAGE

Im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt sind neben den öffentlichen Grünflächen rund 350 Bau-rechtspartellen sowie 230 Wohnliegenschaften zusammengefasst. Diese Immobilienwerte werden nicht unmittelbar zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben benötigt, sondern dienen dem Kanton mit ihrem Kapitalwert und ihren Erträgen als Finanzanlage. Andererseits unterstützen diese Immobilien die Stadt-entwicklung und den Schwerpunkt Stadtwohnen.

Die meisten Liegenschaften datieren aus der Zeit vor 1980. Aufgrund der heterogenen Altersverteilung sind die Investitionen zur Werterhaltung, Modernisierung und Verbesserung der Energieeffizienz sehr hoch. Mit der Investitionsstrategie aus dem Jahr 2007 wurden die Zielsetzungen und Vorgaben für die Bewirtschaftung dieser Liegenschaften durch Immobilien Basel-Stadt festgelegt. Beim Projekt Burgfelderstrasse konnten nach erfolgter Planersubmission Anfang 2012 diese Vorgaben exemplarisch umgesetzt werden. Der Bezug der zehn Wohnungen erfolgte Mitte 2014.

AUFGABE UND PROJEKTZIELE

Immobilien Basel-Stadt verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Gestaltung ihres Immobilienportfolios. Unter Nachhaltigkeit wird das ausgewogene Miteinander der drei Aspekte Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft verstanden. Alle drei Aspekte sind stark miteinander verwoben und stehen gleichzeitig in einem gegenseitigen Spannungsverhältnis. Das Ziel der Nachhaltigkeit ist daher die Optimierung eines jeden Aspekts unter Berücksichtigung der beiden anderen.

Die Wohnliegenschaften Burgfelderstrasse 10 und 12 wurden in den Jahren 1900 und 1902 durch den Basler Architekten Heinrich Flügel (1869–1947) erbaut. Die Liegenschaften wurden 1957 das letzte Mal saniert und befinden sich in der Zone 5a. Sie sollten unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz saniert werden. Beim Betrachtungshorizont wurde von 30 Jahren ausgegangen. Mit der zyklischen Erneuerung von Haustechnik und Gebäudehülle sollte die Energieeffizienz verbessert werden. Zudem sollte ein Ausbau der Dachgeschosse geprüft werden.

Burgfelderstrasse 12
Loft Dachgeschoss



Burgfelderstrasse 12
Bad / Wohnraum 1. Obergeschoss



Burgfelderstrasse 12
Loft Dachgeschoss



Burgfelderstrasse 10
Wohnraum 1. Obergeschoss



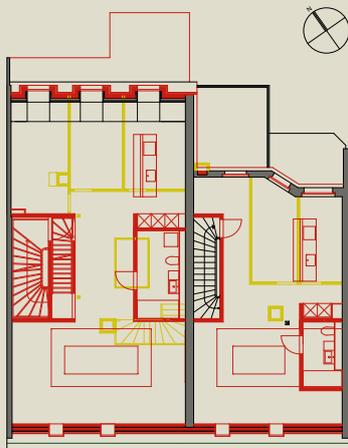
Burgfelderstrasse 10
Studio Dachgeschoss

PROJEKT

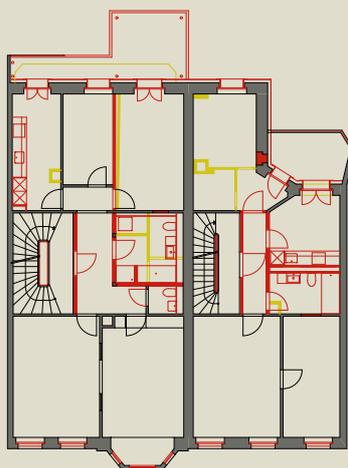
Die beiden Wohnhäuser waren für den noch jungen Architekten Flügel die ersten Bauten, die er selbstständig ausführen konnte. Bauherr war der aus dem Elsass zugezogene Baumeister Argast, welcher das elterliche Baugeschäft von Flügel übernahm.

Die Liegenschaften sind Teil eines vierteiligen Ensembles in der Blockrandbebauung des Iselin-Quartiers. Die ausgewogenen Strassenfassaden bestehen durch ihren grossen Anteil an Fensterfläche. Die gestrichenen Holzfenster sind in Naturstein gefasst, die Fassade ist in Sichtmauerwerk gehalten. Der Erker der Liegenschaft 12 zeichnet sich durch Segmentbogen- und Dreieckverdachungen aus und wird mit einem Spitzdach abgeschlossen. Die Hoffassaden sind mit verputztem Mauerwerk und gestrichenen Fenstergeränden einfacher gestaltet.

Flügel, der von 1895 bis 1900 bei Rudolf Linder arbeitete, setzte bei der Liegenschaft 12 erstmals ein sehr schlankes Betonskelett als Tragstruktur ein. Dieses wurde im Rahmen der Sanierungsarbeiten mittels Materialproben auf seine Tragfähigkeit hin untersucht und, wo nötig, verstärkt.



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt

Neben der energetischen Sanierung der Gebäudehülle, der Erdbebenertüchtigung, der Verbesserung von Brand- und Schallschutz sowie einer erneuerten Gebäudetechnik kam es auch zu räumlichen Veränderungen. Die mit Mansardenzimmern ausgestatteten Dachgeschosse wurden komplett aus- und umgebaut, in das bestehende Gebäudevolumen konnten zwei offen gestaltete Wohnstudios integriert werden.

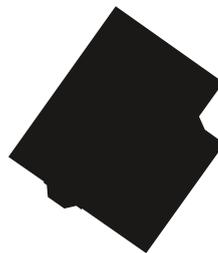
Hofseitig wurden die Fassaden neu gedämmt und mit neuen Terrassen für die Liegenschaft 12 ergänzt. Die Terrassen sind statisch vom Hauptbau getrennt und orientieren sich in ihrer Gestaltung mit Stahlrohrstützen und Ortbetonplatten an Vorbildern aus der Bauzeit der Liegenschaften. In der Liegenschaft 10 wurden die Sanitärräume aus den Vierzigerjahren zurückgebaut und Küche und Badezimmer jeweils neu angeordnet. In der Liegenschaft 12 wurde der bestehende Lichtschacht geschlossen und damit die Badezimmer vergrößert.

Dem Einbau einer kontrollierten Lüftung stand die Verpflichtung zur Bewahrung der bestehenden Bau- substanz entgegen. Das Dachwasser wurde neu im Vorgarten und Garten oberflächlich zum Versickern gebracht. Die Neugestaltung der Gartenanlagen berücksichtigte die Bedürfnisse der Nutzer.

KENNZAHLEN

BURGFELDERSTRASSE 10/12

GESAMTSANIERUNG UND UMBAU MEHRFAMILIENHÄUSER
Burgfelderstrasse 10/12, 4055 Basel



OBJEKT	
Eigentümer	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
vertreten durch	Immobilien Basel-Stadt
Bauherr, vertreten durch	Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Hochbauamt
Projektmanager Bauherr	Beat Gilgen/Simone Schmitt
Nutzer	Immobilien Basel-Stadt

PROJEKTORGANISATION	
Gesamtleitung	Gian Fistarol dipl. Arch ETH/SIA, Basel
Architektur	Gian Fistarol dipl. Arch ETH/SIA, Basel
Bauingenieur	Gruner Lüem AG, Basel
Landschaftsarchitektur	Alabor Gartenbau AG, Binningen
Elektroplanung	Enelco AG, Basel
HLK-Planung	Classen Haustechnik, Basel
Sanitärplanung	Haldemann Basel, Basel
Bauphysik	Ehrsam + Partner AG, Pratteln
Fassadenplanung	Gian Fistarol dipl. Arch ETH/SIA, Basel
Lichtplanung	Enelco AG, Basel

TERMINE	
Planerwahlverfahren	März 2012 (Honorarsubmissionen)
Beschluss (Grossrat)	November 2012
Baubeginn	Mai 2013
Bezug	April 2014

RAUMPROGRAMM	ANZAHL
Wohnungen	
4-Zi-Whg	2
3-Zi-Whg	5
2-Zi-Whg / Studio	2
1-Zi-Studio	1

GRUNDMENGEN SIA 416 (2003)		
Grundstücksfläche GSF	m ²	627
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	m ²	371
Gebäudegrundfläche GGF	m ²	256
Geschossfläche GF	m ²	1'374
Hauptnutzfläche HNF	m ²	820
Gebäudevolumen GV	m ³	4'310

ERSTELLUNGSKOSTEN BKP 1-9			
	inkl. MWST		3'563'200
0 Grundstück	CHF		0
1 Vorbereitung, Provisorien	CHF		25'300
2 Gebäude	CHF		3'341'800
3 Betriebsseinrichtungen	CHF		0
4 Umgebung	CHF		83'000
5 Baunebenkosten	CHF		113'100

GEBÄUDEKOSTEN BKP 2			
	inkl. MWST		3'341'800
20 Baugrube	CHF		0
21 Rohbau 1	CHF		599'100
22 Rohbau 2	CHF		559'000
23 Elektroanlagen	CHF		220'000
24 HLK-MSR-Anlagen	CHF		118'800
25 Sanitäranlagen	CHF		336'700
26 Transportanlagen	CHF		0
27 Ausbau 1	CHF		709'400
28 Ausbau 2	CHF		443'800
29 Honorare	CHF		355'000

KOSTENKENNWERTE SIA 416			
Erstellungskosten BKP 1-9			
Kosten/Gebäudevolumen GV	CHF/m ³		826
Kosten/Geschossfläche GF	CHF/m ²		2'593
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	CHF/m ²		4'345
Gebäudekosten BKP 2			
Kosten/Gebäudevolumen GV	CHF/m ³		775
Kosten/Geschossfläche GF	CHF/m ²		2'432
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	CHF/m ²		4'075

ENERGIEKENNWERTE SIA 380/1			
Energiebezugsfläche A _E	m ²		1'158
Energiekennzahl E	MJ/h a		192
Gebäudehüllzahl A _H /A _E			0.92
Warmwasserbedarf E _{F,ww}	MJ/h a		75
U-Wert Dach	W/m ² K		0.16
U-Wert Hülle, isolierte Hinterfassade	W/m ² K		0.19
U-Wert Fenster	W/m ² K		0.7
U-Wert gegen Keller	W/m ² K		0.21
Zertifikate	keine		

KOSTENSTAND			
Baupreisindex NWLH	April 2014		105.7

IMPRESSUM

© Bau- und Verkehrsdepartement
Basel-Stadt, Städtebau & Architektur,
Hochbauamt

REDAKTION
Hochbauamt, Mauro Pausa

FOTOGRAFIE
Martin Friedli, Basel

GESTALTUNG UND REALISATION
Susanne Krieg Grafik-Design, Basel

DRUCK
Steudler Press AG, Basel

AUFLAGE
500 Exemplare

BEZUG
Bau- und Verkehrsdepartement
Basel-Stadt, Städtebau & Architektur,
Hochbauamt, Münsterplatz 11,
4001 Basel, Tel. 061 267 94 36
Basel, Februar 2015

www.hochbauamt.bs.ch