



TEMPORÄRE WOHNIEDLUNG DREISPITZ NEUBAU IN MODULBAUWEISE

Münchensteinerstrasse 103, 4052 Basel

Anhaltend hohe Flüchtlingszahlen, ein angespannter Wohnungsmarkt und begrenzte Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlingsfamilien mit Kindern veranlassten den Kanton Basel-Stadt, auf dem Areal der ehemaligen BVB-Werkstätten an der Münchensteinerstrasse 103 die temporäre Wohnmodulsiedlung am Dreispitz zu errichten.

Sie ist für 250 Personen konzipiert und dient der Unterbringung von Flüchtlingen und benachteiligten Personen in Not. Die 42 Wohnungen und der Büroteil mit 13 Arbeitsplätzen wurden in sechs Monaten erstellt. Der ehemalige Werkstattschuppen im Nordosten des Areals wurde minimal saniert und dient als Servicegebäude. Die Wohnmodule sind so konzipiert, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt an einen anderen Ort disloziert und neu aufgebaut werden können.



Detail Fassade



Spielhof



AUSGANGSLAGE

Aufgrund der hohen Flüchtlingszahlen im Jahr 2014 und der Prognosen für 2015 meldete die Sozialhilfe Basel-Stadt einen steigenden Bedarf an Wohnraum, besonders für Familien. Zugleich war absehbar, dass diverse von der Sozialhilfe angemietete Wohnungen in den Folgejahren wegfallen würden. Die Unterbringungssituation in Basel-Stadt war daher angespannt. Mit dem Bau von Wohnmodulen soll der Kanton auf Notlagen im Bereich Wohnen für Flüchtlinge und benachteiligte Personen in Not rasch und adäquat reagieren können.

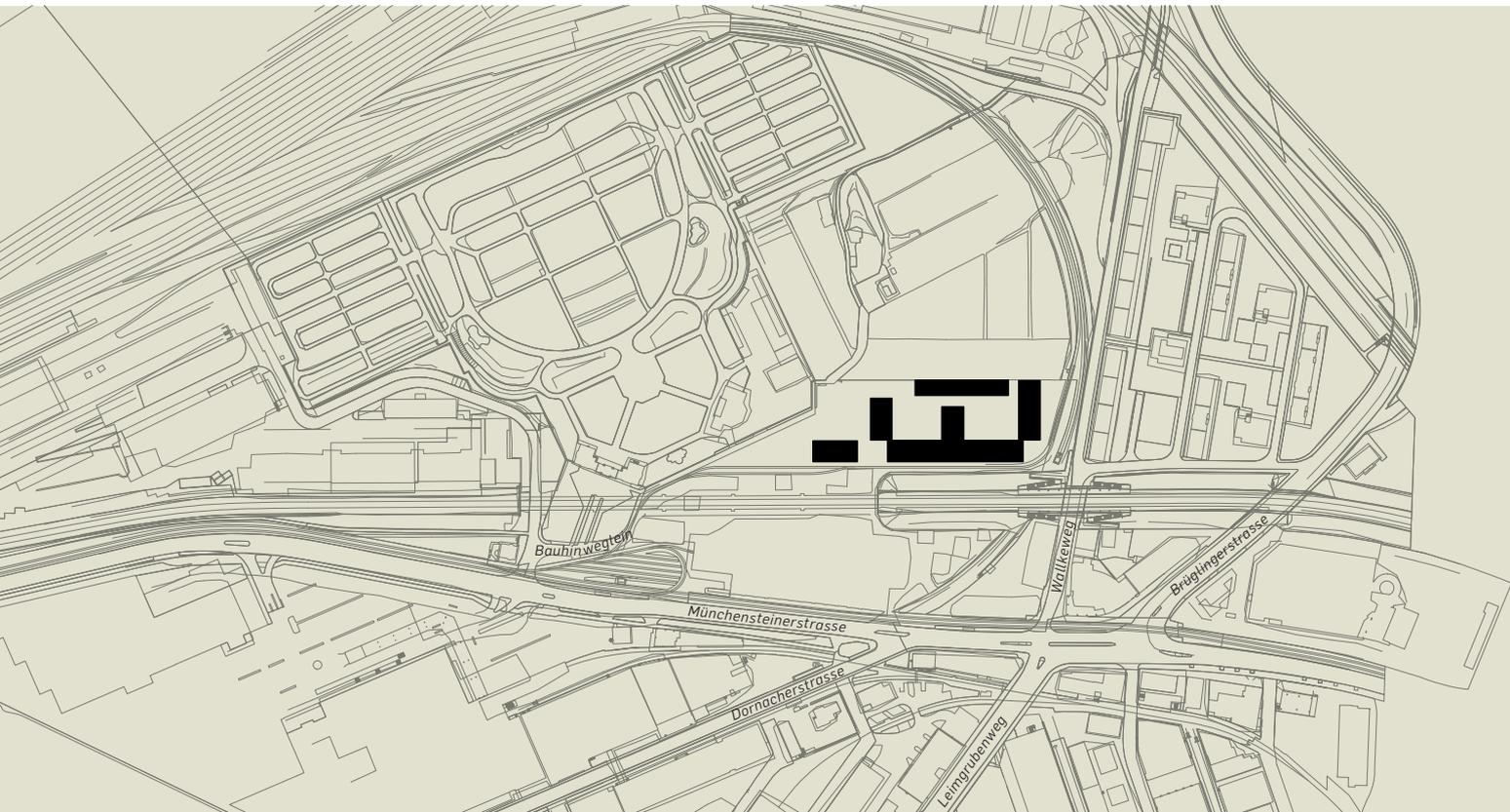
Damit eine rasche Realisierung möglich war, suchte das Planungsamt Basel-Stadt zusammen mit den Immobilien Basel-Stadt im Vorfeld des Projekts nach einem baureifen und bereits erschlossenen Areal im Besitz des Kantons. Die ehemaligen BVB-Werkstätten an der Münchensteinerstrasse 103 erfüllten diese Kriterien. Im Rahmen des Bebauungsplans «am Walkeweg» ist eine Zwischennutzung zu Wohnzwecken möglich.

AUFGABE UND PROJEKTZIELE

Auf dem Areal der ehemaligen BVB-Werkstätten sollte eine Wohnmodulsiedlung mit ca. 250 Plätzen für Flüchtlinge und andere Personen in Not erstellt werden. Aufgrund des dringenden Bedarfs und des engen Zeitrahmens für die Realisierung musste ein Gebäudesystem mit kurzer Bauzeit gewählt werden. Da der Standort temporär ist und eine Umlegung an einen neuen Ort nach fünf bis zehn Jahren möglich sein muss, boten sich modulare Systeme, wie Wohncontainer, an. Trotz des provisorischen Charakters dieser Bauweise waren sämtliche gesetzlichen Anforderungen und Normen zu erfüllen.

Die Wohnungen waren für Familien mit vier bis acht Personen und maximal zwei Personen pro Zimmer auszulegen. Sie sollten normales Wohnen auf einem einfachen Standard ermöglichen und jeweils über eine eigene Küche und ein eigenes Bad verfügen. Für die Betreuung und Begleitung der Bewohnerinnen und Bewohner waren Büroräume für rund 13 Mitarbeitende der Sozialhilfe und Schulungsräume einzuplanen.

Innenhöfe als geschützter Freiraum für Kinder, gedeckte Begegnungsorte sowie Wasch- und Trockenräume sollen von den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden.



PROJEKT

Zwischen den Bahngleisen im Südwesten und den Familiengärten im Nordosten liegt das Areal der Wohnmodulsiedlung am Dreispitz. Die Hapterschliessung ist von Norden, vom Bauhinweglein her. Eine weitere Fussgängerverbindung im Süden führt direkt zur S-Bahnhaltestelle Dreispitz.

Die Wohnmodulsiedlung wurde als dreigliedriger Kamm mit zwei Innenhöfen konzipiert. Den nordöstlichen Abschluss zu den Familiengärten hin bilden eine bestehende Mauer und ein ehemaliger Werkstattschuppen der BVB, der saniert und als Servicegebäude für die Siedlung umgenutzt wurde. Die Gebäude des Kamms sind mit einem Laubengang verbunden. Ein gemeinsames Dach bindet sie zu einem grossen Ganzen zusammen. Die zentrale, dreigeschossige Halle dient als überdeckte Begegnungszone.

In den fünf Gebäuden befinden sich insgesamt 42 Wohnungen: 17 Dreizimmerwohnungen mit 68 m² für vier Personen und 25 Fünfstückwohnungen mit 101 m² für sechs bis acht Personen. Die Wohnfläche pro Person beträgt dabei rund 16 m². Dies ist wenig im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt von 45 m² Wohnfläche pro Person (gemäss Bundesamt für Statistik) und unterstreicht den haushälterischen Umgang mit den vorhandenen Mitteln und den Anspruch, einen einfachen Wohnstandard zu realisieren.

Die Wohnungen sind nach einem einfachen, modularen Prinzip konzipiert. Zwei Module ergeben eine Dreizimmerwohnung, drei Module eine Fünfstückwohnung. Sämtliche Nasszellen und Küchenzeilen sind gleich. Die Wohnungen sind behindertengerecht ausgelegt und können bei Bedarf mit den entsprechenden Einrichtungen ausgerüstet werden. Diese Typisierung erlaubt eine schnelle und kosteneffiziente Herstellung der Gebäude.

Im nordwestlichen Gebäude, neben dem Hauptzugang, sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss die Büros der Sozialhilfe und Schulungsräume für bis zu 30 Personen untergebracht.

Die fünf Wohngebäude der Siedlung bestehen aus insgesamt 123 Modulen in Holzbauweise. Der Ausbau erfolgte zum grossen Teil bereits im Werk. Einfache, solide Materialien kamen zum Einsatz. Die Bodenbeläge sind in Linoleum, die Wände in gestrichenen Gipsfaserplatten und die Decken in lasierten Holzplatten

Gedekte Halle



Treppenaufgang



Wohnküche

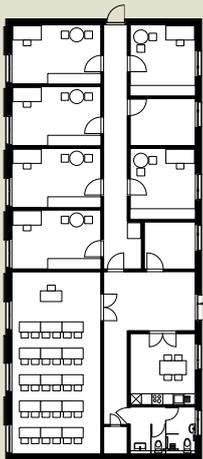
ausgeführt. Die Fensterrahmen sind aus Holz und bei den Schlafzimmern mit Metallschiebeläden versehen. Die Fassadenbekleidung besteht aus lackiertem Wellblech. Das gemeinsame Dach ist hinterlüftet und mit lackiertem Trapezblech eingedeckt.

Die Laubengänge und die Treppentürme bestehen aus feuerverzinkten, vorgefertigten Metallgestellen. Bei den Laubengängen wurden Bodenelemente in Holzbauweise eingehängt. Auf diese sind Holzroste in Thermokiefer als Gehbelag verlegt.

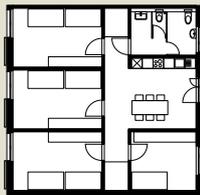
Der bestehende Werkstattschuppen der BVB wurde aufgrund der befristeten Nutzung minimal saniert und umgebaut. In ihm sind neu die Haustechnikzentrale, die gemeinsam genutzte Waschküche, die Velounterstände und die Lagerräume untergebracht. Die zentrale Holzsplitzelheizung und die Solarpaneele auf dem Dach für Warmwasser versorgen von dort aus die ganze Siedlung.



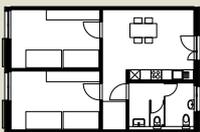
Grundriss Gesamtanlage



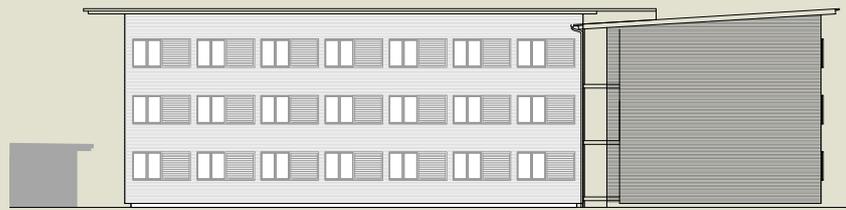
Bürogeschoss



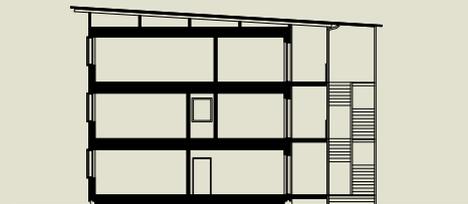
Wohnung Typ A



Wohnung Typ B



Ansicht



Schnitt

Die Umgebungsgestaltung folgt dem Prinzip des einfachen, wohnlichen und robusten Standards. Die Zugangswege sind asphaltiert und der innere Bereich der Höfe als Rasenflächen angelegt, ergänzt durch kleine Bäume und Pflanztröge. Sämtliche Oberflächen sind sickerfähig. Die beiden Innenhöfe stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein Hof ist als Begegnungszone für Erwachsene, der andere Hof als Kinderspielplatz konzipiert.

Die Bauzeit von sechs Monaten war ausserordentlich kurz. Während der ersten vier Monate erstellte der Baumeister die Tiefbauarbeiten, die Erschliessungsleitungen von der Haustechnikzentrale zu den Wohngebäuden, die Kanalisation und die Streifenfundamente der Modulbauten. Parallel dazu wurden die Module im Werk inklusive Innenausbau industriell vorgefertigt. Die Montage und der Endausbau vor Ort benötigten lediglich zwei Monate für die ganze Siedlung. Dabei wurden die einzelnen Gebäude im Ein- bis Zweiwochentakt montiert.

KENNZAHLEN

TEMPORÄRE WOHNIEDLUNG DREISPITZ

NEUBAU IN MODULBAUWEISE
Münchensteinerstrasse 103, 4052 Basel



OBJEKT	
Eigentümer	Kanton Basel-Stadt
vertreten durch	Immobilien Basel-Stadt
Bauherr, vertreten durch	Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Hochbauamt
Projektmanager Bauherr	Christoph Währen
Fachspezialist Bauherr	Dionisio Cotti
Nutzer	Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt, Kanton Basel-Stadt

PROJEKTORGANISATION

Gesamtleitung	Architekturbüro Guetg Lorenzo, Basel
Architektur (Vor- und Bauprojekt)	Baubüro insitu AG, Basel
Architektur (Ausführungsprojekt)	Architekturbüro Guetg Lorenzo, Basel
Bauingenieur	Schmidt und Partner, Basel
Elektroplanung	Ruckstuhl, Bau- und Elektroprojekt AG, Rotkreuz
HLK-Planung	OLOS AG, Baar
Sanitärplanung	OLOS AG, Baar
Bauphysik	OLOS AG, Baar
Brandschutzplanung	Ruedi Mohler, Peter Deubelbeiss AG, Diegten

TERMINE

Baubeginn	Juni 2016
Bezug	Februar 2017

RAUMPROGRAMM	GESAMTFLÄCHE m ²
Wohnungen	4'005
Büroflächen	700

GRUNDMENGEN SIA 416 (2003)

Grundstücksfläche GSF	m ²	48'611
Umgebungsfläche UF	m ²	2'940
Gebäudegrundfläche GGF	m ²	2'545
Aussenwandfläche oberirdisch AWO	m ²	3'945
Fenster, Aussentüren und -tore FEN	m ²	540
Aussenwand total AWF	m ²	4'485
Dachfläche gegen Luft DAF	m ²	2'545
Gebäudehülle total A	m ²	9'575
Geschossfläche beheizt EBF	m ²	4'820
Geschossfläche total GF	m ²	4'820
Hauptnutzfläche HNF	m ²	4'150
Gebäudevolumen GV	m ³	15'755

ERSTELLUNGSKOSTEN BKP 1-9	inkl. MWST	9'120'000
1 Vorbereitung, Provisorien	CHF	152'500
2 Gebäude	CHF	8'327'100
4 Umgebung	CHF	454'000
5 Baunebenkosten	CHF	102'000
6 Reserve	CHF	56'400
9 Ausstattung/Signaletik, Schreiner	CHF	28'000

GEBÄUDEKOSTEN BKP 2	inkl. MWST	8'327'100
20 Baugrube	CHF	560'000
21 Rohbau 1	CHF	1'500'000
22 Rohbau 2	CHF	774'700
23 Elektroanlagen	CHF	550'000
24 HLKK + MSR-Anlagen	CHF	870'000
25 Sanitäranlagen	CHF	835'000
27 Ausbau 1	CHF	1'450'000
28 Ausbau 2	CHF	1'500'000
29 Honorare	CHF	287'400

KOSTENKENNWERTE SIA 416	inkl. MWST	
Erstellungskosten BKP 1-9		
Kosten/Gebäudevolumen GV	CHF/m ³	579
Kosten/Geschossfläche GF	CHF/m ²	1'892
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	CHF/m ²	2'198
Gebäudekosten BKP 2		
Kosten/Gebäudevolumen GV	CHF/m ³	529
Kosten/Geschossfläche GF	CHF/m ²	1'728
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	CHF/m ²	2'007

ENERGIEKENNWERTE SIA 380/1

Energiebezugsfläche A _E	m ²	4'820
Thermische Gebäudehüllfläche A _{TH}	m ²	9'575
Gebäudehüllzahl A _{TH} /A _E		2.0
Heizwärmebedarf Q _H	MJ/m ²	107
Warmwasserbedarf Q _{WW}	MJ/m ²	70
Wärmebedarf effektiv Q _{TH}	MJ/m ²	107
Energiekennzahl E	MJ/m ²	177
U-Wert Dach	W/m ² K	0.25
U-Wert Wand	W/m ² K	0.25
U-Wert Glas	W/m ² K	0.70
U-Wert gegen Erdreich	W/m ² K	0.25
Zertifikate	keine	

KOSTENSTAND

Baupreisindex BINW-H	April 2017	98.0
Basis Oktober 2015 = 100		

IMPRESSUM

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

REDAKTION
Hochbauamt, Mauro Pausa, Urs Rudin

FOTOGRAFIE
Lilli Kehl, Basel

GESTALTUNG UND REALISATION
Susanne Krieg Grafik-Design, Basel

DRUCK
Stuedler Press AG, Basel

AUFLAGE
300 Exemplare

BEZUG
Bau- und Verkehrsdepartement
Basel-Stadt, Städtebau & Architektur,
Hochbauamt, Münsterplatz 11,
4001 Basel, Tel. 061 267 94 36
Basel, Januar 2018

www.hochbauamt.bs.ch