



Gärtnerhaus Schwarzpark, Sanierung

Der Schwarzpark ist ein beliebter Ort zum Verweilen und verbindet die Quartiere Lehenmatt und Gellert. Dank der Volksinitiative zur «Grünerhaltung des Schwarzparks» im Jahr 1991 konnte der Schwarzpark erhalten und der Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Am südlichen Ende der Grünanlage steht das Gärtnerhaus. Das ehemalige Ökonomiegebäude aus dem Jahre 1863 bietet nach einer Sanierung Raum für quartierdienliche Nutzungen und wird nun als Werk-, Bildungs- und Begegnungsort genutzt.



Aussenansicht saniertes Gärtnerhaus



Laubengang im 1. Obergeschoss



Teeküche im 1. Obergeschoss

Ausgangslage

Das Gärtnerhaus wurde im Jahre 1863 als Ökonomiegebäude zu einer Villa mit grossem Umschwung erbaut. Ursprünglich beinhaltete das Gebäude einen Rossstall, einen Kutschenraum, eine Orangerie sowie einen Heuboden und zwei kleine Wohnungen im Obergeschoss. Über die Jahre erfuhr das Ökonomiegebäude diverse Erweiterungen, wie die Sattelkammer samt Unterkellerung, ein Gewächshaus und einen Holzschopf. Das Hirschgehege im nördlichen Teil des Parks geht auf den Konsul Schwarz von Spreckelsen zurück, welcher als passionierter Jäger die Villa seit 1926 bewohnte und zum Namensgeber des Parks wurde. Seine Witwe verkaufte 1987 das gesamte Areal an eine Investorengruppe, welche es mit siebengeschossigen Wohnriegeln gewinnbringend bebauen wollte. Diese Planung hätte jedoch eine Umzonung des Areals bedingt. Sobald die Bebauungspläne öffentlich wurden, formierte sich Widerstand samt Volksinitiative «Grünerhaltung des Schwarzparks». Im Dezember 1991 stimmte die Stimmbewölkerung von Basel-Stadt für den Erhalt des Parks. Nach langen Verhandlungen mit den Investoren befindet sich das Areal seit 1996 im Besitz des Kantons.

Anstoss zur Entwicklung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes für den Park gab ein politischer Vorstoss betreffend «sanfter Öffnung des Schwarzparks» aus dem Jahr 2004. So folgten 2013 Anpassungen am Hirschgehege und 2014 Anpassungen am Wegenetz, die Installation von Sitzbänken sowie ein neuer Spielplatz. Mit der Sanierung des Gärtnerhauses ist der letzte Baustein der «sanften Öffnung» umgesetzt. Das Gebäude, welches im Inventar schützenswerter Bauten erfasst ist, wird nun als Werk-, Bildungs- und Begegnungsort genutzt.

Aufgabe und Projektziele

Ziel des Projektes war der Erhalt der Gebäudesubstanz und das Finden einer passenden Nutzung. Die denkmalgeschützte Bausubstanz, aber auch die Ausstrahlung und Patina des Gebäudes, sollten erhalten bleiben. Im Zuge der Sanierung wurde das Obergeschoss neu organisiert. Die Raumstruktur im Erdgeschoss ist weitgehend erhalten geblieben und beherbergt multifunktionale Räume, welche auch für private Anlässe gemietet werden können.



Halle im Erdgeschoss



Büroräume im 1. Obergeschoss

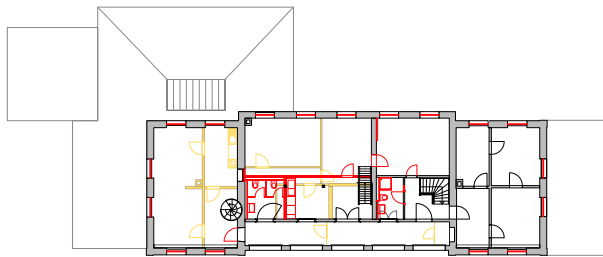


Nasszellen

Projekt

Nach der Sanierung nutzt der Verein «Gärtnerhuus» das gesamte Gebäude. Das Erdgeschoss ist weitgehend erhalten geblieben. Einzig ein späterer Ausbau der Orangerie wurde rückgebaut, sodass der Raum nun wieder als Ganzes erlebbar wird und mit dem angrenzenden Gewächshaus sinnvolle Synergien bilden kann. Mit dem Parkcafé befindet sich ein neues Angebot in der ehemaligen Sattelkammer, welches zum Verweilen im Park einlädt. Das Angebot wurde um eine öffentliche WC-Anlage ergänzt, welche nach dem Haus-in-Haus-Prinzip im alten Holzschopf integriert wurde. Sie ist zum Spielplatz ausgerichtet und steht allen Parkbesuchenden zur Verfügung. Im Obergeschoss ist die historisch gewachsene Wohnstruktur bereinigt und teilweise rückgebaut worden. Drei grosse Mehrzweckräume sowie eine kleinteilige Bürostruktur stehen nun zur Verfügung. Das Dachgeschoss wird auch weiterhin nicht genutzt und für eine Ansiedlung von Fledermäusen vorbereitet.

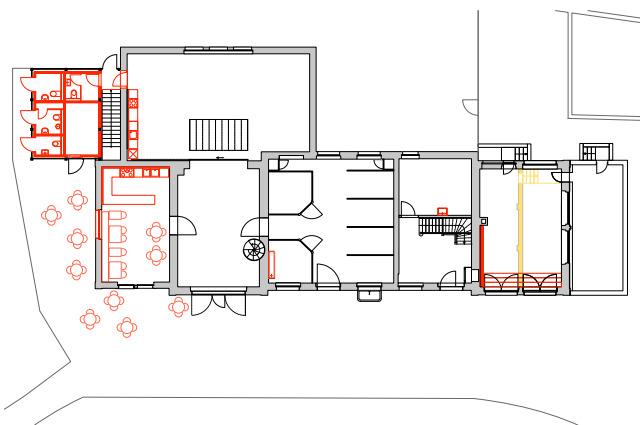
Ein Projektschwerpunkt lag bei der Wiederverwendung von gebrauchten Materialien. Dies erfolgte einerseits durch den Einkauf von Sanitärkeramik in der Bauteilbörse. Darüber hinaus konnten auch zwei Küchen von Abbruch- und Umbauprojekten des Kantons im Gärtnerhaus wieder eingebaut und so einer Weiterverwendung zugeführt werden. Dank dem Engagement der Beteiligten konnte auch vor Ort aufgefundenes Material wiederverwendet werden. Gelungene Beispiele sind eine versetzte Holzständerwand, aber auch alte Holzböden und Terrakottaplatten. Diese wurden sorgfältig ausgebaut und an anderer Stelle wieder eingesetzt. Damit zeigt die Sanierung Gärtnerhaus eindrucksvoll, wie das Baukonzept der Weiterverwendung auch bestens in unserer modernen Bauwelt funktioniert.



Obergeschoss



Längsschnitt



Erdgeschoss



Fassade West

Gärtnerhaus Schwarzpark, Sanierung

Projektorganisation

Eigentümerin	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
Eigentümerversretung	Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, Immobilien Basel-Stadt
Bauherrenvertretung	Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Hochbau
Nutzervertretung	Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Tiefbauamt, Allmendverwaltung
Gesamtleitung & Architektur	baubüro in situ ag, Basel
Bauingenieure	Ulaga Weiss AG, Basel
Elektroplanung	HKG Engineering AG, Pratteln
HLKS-Planung	Bogenschütz AG, Basel
Brandschutzplanung	safetyfocus GmbH, Pratteln

Termine

Planerwahl im Einladungs-verfahren	Februar bis April 2018
Workshops Allmendverwaltung mit Anspruchsgruppen	Juni 2018 bis Mai 2019
Generelles Baubegehren	Juni 2019 bis April 2020
Start Projektierung	Juni 2020
Baubeginn	April 2024
Übergabe	Juli 2025

Grundmengen SIA 416 2003

Gebäudegrundfläche (= GF im EG) GGF	412 m ²
Geschossfläche GF	1013 m ²
Hauptnutzfläche HNF	550 m ²
Gebäudevolumen SIA 416 GV	3 205 m ³

Erstellungskosten BKP 1–9

	CHF inkl. MWST
1 Vorbereitung, Provisorien	75 200
2 Gebäude	2 659 100
5 Baunebenkosten	35 700
Total	2 770 000

Gebäudekosten BKP 2

CHF inkl. MWST

21 Rohbau 1	791 400
22 Rohbau 2	583 900
23 Elektroanlagen	156 800
24 HLK-Anlagen	45 700
25 Sanitäranlagen	195 900
27 Ausbau 1	382 500
28 Ausbau 2	182 100
29 Honorare	320 800
Total	2 659 100

Kostenkennwerte SIA 416 2003

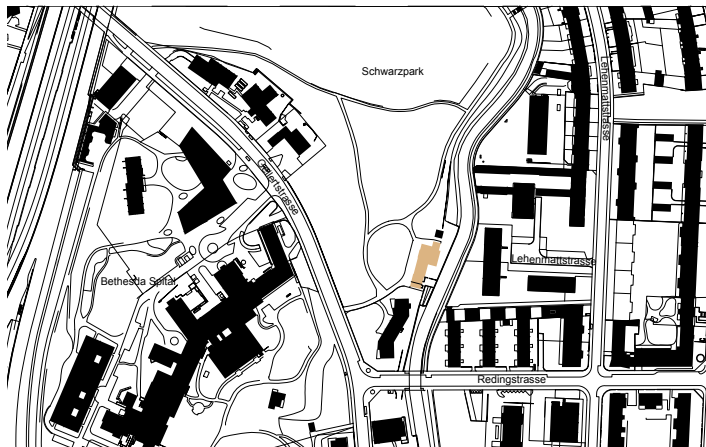
inkl. MWST

Erstellungskosten BKP 1–9

Kosten/Gebäudevolumen GV	864 CHF/m ³
Kosten/Geschossfläche GF	2 734 CHF/m ²
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	5 036 CHF/m ²

Gebäudekosten BKP 2

Kosten/Gebäudevolumen GV	830 CHF/m ³
Kosten/Geschossfläche GF	2 625 CHF/m ²
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	4 835 CHF/m ²



Gellertstrasse 133
4052 Basel

© Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Hochbau
Münsterplatz 11, 4001 Basel/hochbau@bs.ch
Gestaltung: BKVK, Basel / Fotografie: Kathrin Schulthess,
Basel, Aussenansicht: Sascha Vogel, Basel
März 2026



alle Projekt-
dokumentationen
zum Download:
www.bs.ch