



Pilgerstrasse 5, Umnutzung und Erweiterung

Das Stadthaus an der Pilgerstrasse 5 hat seit 1925 verschiedene Umnutzungen erfahren. Es ist ein Zeitzeuge bürgerlicher Wohnkultur und wurde in den letzten rund 30 Jahren als Wohnheim für Erwachsene genutzt. Mit der Bevölkerungsentwicklung im Kanton steigt der Bedarf an Kindergärten und Betreuungsangeboten ausserhalb des Unterrichts. Dank einer weiteren Umnutzung konnten im ehemaligen Wohnhaus ein Doppelkindergarten und im Erweiterungsbau Räumlichkeiten für die Tagesstruktur eingerichtet werden. Das sanierte Gebäude bildet einen Ankerpunkt für Familien im Quartier.



Strassenansicht mit Erweiterungsbau



Garderobe

Ausgangslage

Die Stadthäuser Pilgerstrasse 3 und 5 wurden 1925 vom Schweizer Architekten Paul Artaria erbaut und stehen in der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone. Die Gebäude sind wichtige Zeitzeugen der Reformarchitektur und gehobener bürgerlicher Wohnkultur. Die Strassenfassade und die strassenseitige Dachhälfte stehen unter altrechtlichem Denkmalschutz. Darüber hinaus ist die Pilgerstrasse als Strassenzug im Bundesinventar ISOS mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt und auch im Inventar der neueren Schweizer Architektur INSA (1850 – 1920) erwähnt.

Heute wird das sanierte und umgebaute Stadthaus an der Pilgerstrasse 5 als Doppelkindergarten mit Tagesstruktur genutzt und bildet somit einen wichtigen Ankerpunkt für Familien im Quartier.

Zuvor wurde die Liegenschaft rund 30 Jahre als Wohnheim für Erwachsene mit kognitiven oder körperlichen Beeinträchtigungen genutzt. Im Rahmen der Umnutzung wurden verschiedene Nebenbauten rückgebaut. Der Altbau wurde mit einem Erweiterungsbau ergänzt und die Gartenanlage neugestaltet.



Raumabfolge Kindergarten

Aufgabe und Projektziele

Mit der Bevölkerungsentwicklung im Kanton Basel-Stadt steigt der Bedarf an Kindergärten und Tagesstrukturen. Diese sollen – wenn möglich – in kantonseigenen Liegenschaften untergebracht werden.

In enger Abstimmung mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege wurden Sanierungsmassnahmen entwickelt, welche auf die Erhaltung und Wiederherstellung der ursprünglichen Raumtypologie des Stadthauses, die Einbindung im Stadtgefüge und ein nachhaltiges Materialisierungskonzept fokussieren.

Projekt

Das Gebäudeensemble wurde 1945 im Rahmen eines Parzellenabtauschs um diverse Nebenbauten erweitert, welche als Fremdkörper im Stadtgefüge erschienen und aufgrund übergeordnetem öffentlichen Interesses zum Rückbau freigegeben wurden. Der an eine Verandatypologie angelehnte Erweiterungsbau gibt dem Gebäude eine Neuausrichtung und schafft eine räumliche Klärung der städtebaulichen Situation.



Hauptraum Kindergarten



Bewegungsraum



Tagesstruktur im Erweiterungsbau

Die wiederhergestellte Einfriedung umfasst eine naturnahe Aussenraumgestaltung, welche sich räumlich zum Missionsgarten öffnet. Struktureiche Grünflächen bieten mit einer Bepflanzung aus Stauden und Kleingehölzen sowie einzelnen Baumvolumen den Kindern Raum für den Rückzug und für Versteckspiele. Mit bewusstem Verzicht auf eine Rampe werden durch sorgfältiges Modellieren des Geländes die Erdgeschossräume barrierefrei erreichbar gemacht. Die knappe Grünfläche und dichte Bauweise finden einen ökologischen Ausgleich mit einer intensiven Dachbegrünung auf dem Erweiterungsbau.

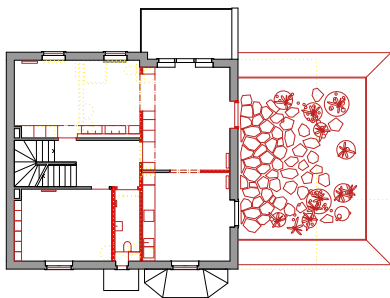
Im Erdgeschoss befinden sich die Tagesstruktur, die Garderoben, eine barrierefreie Toilette mit Dusche sowie ein Arbeitsraum für das Personal.

Im 1. und 2. Obergeschoss sind die beiden Kindergartengruppen untergebracht. Die Räume sind als Enfilade angeordnet und profitieren von einer dreiseitigen Orientierung. Der Gruppenraum wird separat vom Treppenhaus erschlossen und ist ein ruhiger in sich abgeschlossener Raum. Die Türen zum Treppenhaus sind brandfallgesteuert, damit diese im täglichen Gebrauch offen bleiben können.

Der Erweiterungsbau und das Dachgeschoss heben sich räumlich ab und sind als grosszügige, offene Räume konzipiert. Der Erweiterungsbau ist in Holzbauweise mit einer Holzbetonverbunddecke ausgeführt. Während sich das Tragwerk im Innenbereich abzeichnet, bildet eine mit Schlammfarbe behandelte Holzschalung das äussere Erscheinungsbild. Der Erweiterungsbau orientiert sich an einer Verandatypologie und ist in seiner Körnung und Farbgebung auf den Bestand abgestimmt.

Ein offenes und von oben belichtetes Treppenhaus verbindet die Geschosse. Im Dachgeschoss befindet sich der Bewegungsraum, welcher den sehr knapp bemessenen Aussenraum teilweise kompensiert.

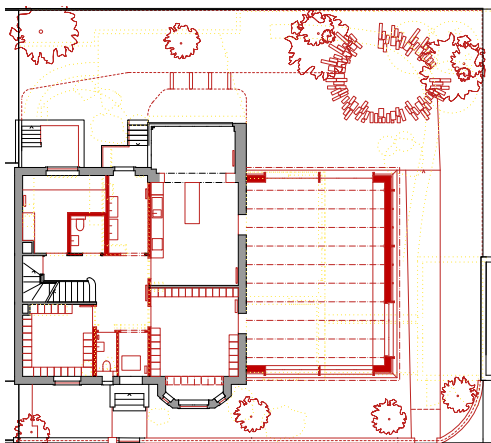
Die bestehende Putzfassade mit zurückhaltend dekorativen Elementen ist charakteristisch für die Reformarchitektur und auf der Strassenseite weitgehend in ihrem Originalzustand erhalten. Der Bestand wurde nur punktuell saniert. Die Anforderungen an Erdbebenertüchtigung, Brandschutz sowie Akustik erforderten den Rückbau von Deckenverkleidungen und der nicht tragenden Wände. Bei der Instandstellung wird die ursprüngliche Bauweise mit mehrheitlich ausgefachten Holzständerwänden beibehalten. Die aufeinander abgestimmten Farben sind Teil des architektonischen Farbkonzepts und unterstützen bei der Orientierung im Haus.



Grundriss Obergeschoss



Querschnitt



Grundriss Erdgeschoss



Längsschnitt

Pilgerstrasse 5, Umnutzung und Erweiterung

Projektorganisation

Eigentümerin	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
Eigentümerversammlung	Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, Immobilien Basel-Stadt
Bauherrenvertretung	Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Gebäudemanagement
Nutzerversammlung	Erziehungsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Gesamtleitung & Architektur	Studio Raphaela Schacher GmbH, Basel
Baumanagement und Bauleitung	Stettler Architekten GmbH, Basel
Bauingenieure	Schnetzler Puskas Ingenieure AG, Basel
Elektroplanung	Pro Engineering AG, Basel
HLK-Planung	Beat Joss + Partner, Basel
Sanitärplanung	Sanplan Ingenieure AG, Lausen
Bauphysik	Bakus Bauphysik + Akustik AG, Zürich
Brandschutzplanung	AF Brandschutz GmbH, Pratteln
Landschaftsarchitektur	Gohl Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
Signaletik	Focus Grafik Karin Rüttsche

Termine

Planerwahl im Einladungsverfahren	Juni 2022
Start Projektierung	Juli 2022
Baubeginn	Januar 2024
Übergabe	Juni 2025

Raumprogramm

Doppelkindergarten mit Tagesstruktur

Grundmengen SIA 416 2003

Grundstücksfläche GSF	475 m ²
Gebäudegrundfläche (= GF im EG) GGF	207 m ²
Umgebungsfläche UF	260 m ²
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	260 m ²
Geschossfläche (Projektperimeter) GF	695 m ²
Nettogeschossfläche NGF	555 m ²
Nutzfläche NF	472 m ²
Hauptnutzfläche HNF	383 m ²
Nebennutzfläche NNF	89 m ²
Verkehrsfläche VF	72 m ²
Funktionsfläche FF	11 m ²
Konstruktionsfläche KF	140 m ²
Aussengeschossfläche AGF (nicht in GF enthalten)	64 m ²
Gebäudevolumen SIA 416 GV	2 068 m ³

Erstellungskosten BKP 1–9

CHF inkl. MWST

1 Vorbereitung, Provisorien	110 255
2 Gebäude	2786 921
3 Betriebseinrichtungen	145 363
4 Umgebung	126 304
5 Baunebenkosten	42 257
9 Ausstattung	148 000
Total	3 359 101

Gebäudekosten BKP 2

CHF inkl. MWST

21 Rohbau 1	487 034
22 Rohbau 2	164 213
23 Elektroanlagen	233 263
24 HLK-Anlagen	149 897
25 Sanitäranlagen	178 983
27 Ausbau 1	553 100
28 Ausbau 2	252 944
29 Honorare	767 483
Total	2 786 921

Kostenkennwerte SIA 416 2003

inkl. MWST

Erstellungskosten BKP 1–9

Kosten/Gebäudevolumen GV	1 624 CHF/m ³
Kosten/Geschossfläche GF	4 833 CHF/m ²
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	8 770 CHF/m ²

Gebäudekosten BKP 2

Kosten/Gebäudevolumen GV	1 347 CHF/m ³
Kosten/Geschossfläche GF	4 009 CHF/m ²
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	7 276 CHF/m ²

Umwelt- und Energiekennwerte

Energiebezugsfläche Bestand AE (SIA 380/1)	458 m ²
Energiebezugsfläche Neubau/Erweiterung AE	68.3 m ²
Energiebedarf Raumwärme EN101b: E46	-120 kWh/m ²
Primär Energiequelle Raumwärme	Fernwärme
Primär Energiequelle Warmwasser	Fernwärme
Heizwärmebedarf Neubau/Erweiterung Qh oder Qh, eff	39.2 kWh/m ² a
Gebäudehüllzahl Ath/AE (SIA 380/1)	3.09, nur von Erweiterungsbau bekannt



Pilgerstrasse 5
4055 Basel

