



Kanton Basel-Stadt

Hochbergerstrasse 158, Umnutzung und Sanierung

Aus einem Bürohaus der 1960er-Jahre entsteht am Übergang zwischen Hafen und Dorf ein lebendiges Wohn- und Musikhaus. Bis Ende 2021 war in der Liegenschaft das Amt für Umwelt und Energie untergebracht. Nach dessen Auszug wurde das Verwaltungsgebäude bis auf den Rohbau zurückgebaut und umgenutzt. Die Weiterverwendung der bestehenden Bausubstanz, kompakte Wohnungen, gemeinschaftlich genutzte Räume sowie vielfältige Musikraumangebote verbinden sich zu einem nachhaltigen und sozial durchmischten Ort mit eigener Identität.



Die zweigeschossigen Atelierwohnungen und die Gewerberäume werden direkt vom Strassenraum erschlossen



Südseitiger schiffsdeckähnlicher Laubengang



Schiebetüren öffnen den Wohnraum zum Laubengang



Blick durch die Wohnung

Ausgangslage

Der Kanton Basel-Stadt schrieb im Januar 2020 einen Wettbewerb für den Umbau des ehemaligen Bürogebäudes des Amtes für Umwelt und Energie aus. Ziel war die Umnutzung des 1965 errichteten Gebäudes in ein Wohn- und Gewerbehaus. Der Bau liegt zwischen dem Dorfkern von Kleinhüningen und dem Hafengebiet, direkt am Fluss Wiese.

Unter dem Namen «CoDeck» sind insgesamt 28 Wohnungen im Rahmen des kantonalen Wohnbauprogramms 1000+ entstanden. Ergänzt werden diese durch gemeinschaftliche Nutzungen und rund 700 m² Gewerbeflächen, die vom Verein tonRaum genutzt werden. Der Verein organisiert die Hausgemeinschaft und vermietet Probe- und Arbeitsräume an Musikerinnen und Musiker.

Aufgabe und Projektziele

Die Umnutzung zielte auf die Transformation des Bestands in ein nachhaltiges, sozial durchmischtes Wohnhaus mit kompakten Wohnungen, gemeinschaftlichen Flächen und einem grossen Angebot an Musikräumen. Ein zentrales Anliegen war die sinnvolle Nutzung der früher als Archiv genutzten Untergeschosse. Unterschiedliche Wohnungstypologien, gemeinschaftliche Räume und eine starke Einbindung in den städtischen Kontext sollten ein kooperatives und lebendiges Haus ermöglichen.



Musikproberaum im Bereich der ehemaligen Tiefgarage



Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss

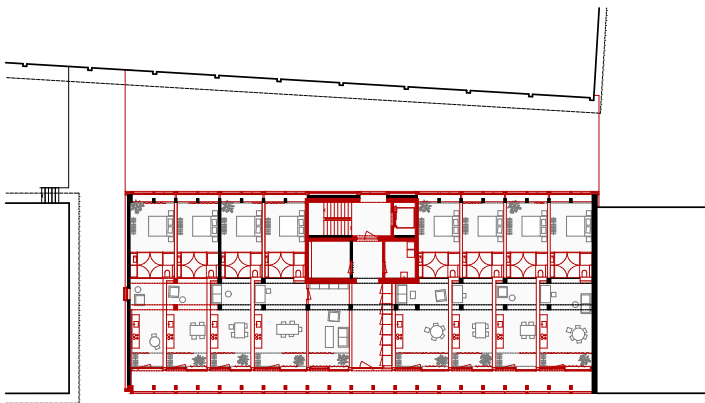
Projekt

Das neue Raumkonzept nutzt den Bestand optimal aus: Nicht belichtete Archivbereiche im 2. Untergeschoss werden neu als Proberäume genutzt. Durch gezielte Eingriffe werden die grossen Ensembleräume im 1. Untergeschoss natürlich belichtet. Zudem wirken die Ensembleräume als Lärmpuffer zu den darüber liegenden Wohnungen. Die kompakten Wohnungen sind flächeneffizient, das Konzept der Klappbäder im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ermöglicht eine natürliche Belichtung über die gesamte Gebäudetiefe. Sowohl die Klappbäder wie auch die grossen Schiebetüren zum Laubengang ermöglichen einen grosszügigen Raumeindruck, auch in den kleinen Wohnungen.

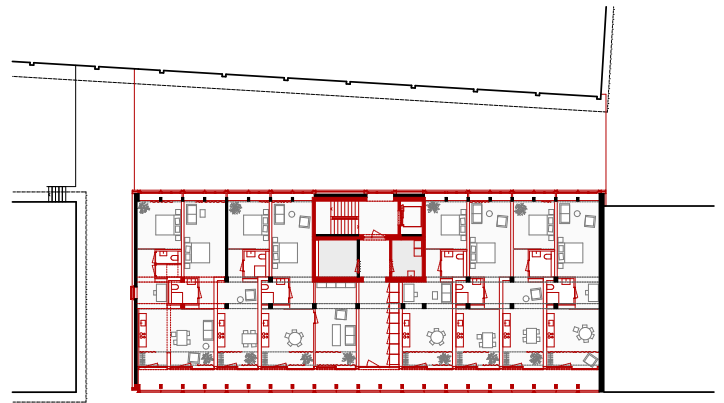
Durch die Weiternutzung des Bestands konnten im Vergleich zu einem Ersatzneubau erhebliche Treibhausgasemissionen eingespart werden. Erneuert wurde nur dort, wo es notwendig war. Das bewusst als Low-Tech-Gebäude konzipierte Haus verfügt über eine Photovoltaik-Anlage, deren Strom den Mietenden günstig zur Verfügung steht. Langlebige, ökologische Materialien, begrünte Dächer und entsiegelte Aussenflächen ergänzen das nachhaltige Konzept.

Unterschiedliche Wohnungstypologien unterstützen vielfältige Lebensentwürfe sowie gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten. Gemeinschaftsraum und Dachterrasse stehen Mieterschaft und Musizierenden offen, fördern den Austausch und bereichern das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft.

Die neue strassenseitige Fassade mit schiffsdeckähnlichen Laubengängen fügt sich in die Hafentmosphäre ein. Die rohe Betonkonstruktion aus den 1960er-Jahren bleibt innen sichtbar und als Zeitzeuge erfahrbar. Mit Metall zur Strasse und Holz zum Hof schlägt das Gebäude eine Brücke zwischen Hafen und Dorfstruktur. Grosszügige Schiebefenster öffnen die Wohnungen nach Süden zum Fluss Wiese, während Dach- und Attikaterrassen weite Blicke auf Stadt und Hafen ermöglichen. Die leichte Stahlkonstruktion der Strassenfassade ergänzt den Betonbau, verleiht dem Gebäude eine zusammenhängende Materialität und erzeugt ein filigranes Erscheinungsbild.



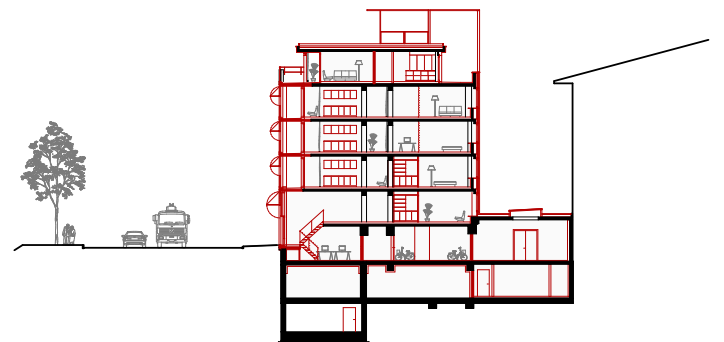
1. Obergeschoss mit Klappbad



2.-3. Obergeschoss



Erdgeschoss



Schnitt

Hochbergerstrasse 158, Umnutzung und Sanierung

Projektorganisation

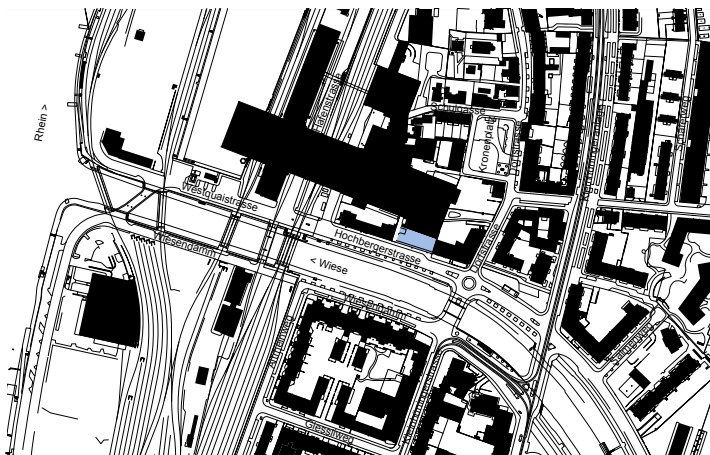
| | |
|-----------------------|--|
| Eigentümerin | Einwohnergemeinde der Stadt Basel |
| Eigentümerversammlung | Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, Immobilien Basel-Stadt |
| Bauherrenvertretung | Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Hochbau |
| Architektur | Kooperative E 45, Basel |
| Baumanagement | Eitel & Partner GmbH, Basel |
| Bauingenieure | Ingenieurbüro SAR, Basel |
| Elektroplanung | HKG Engineering AG, Pratteln |
| HLK-Planung | Beat Joss & Partner Ingenieure für Gebäudetechnik, Basel |
| Sanitär-Planung | SwissPlan Gebäudetechnik GmbH, Basel |
| Bauphysik | Bakus Bauphysik & Akustik, Basel |
| Fassadenplanung | PPEngineering GmbH, Basel |

Termine

| | |
|--|----------------|
| Projektwettbewerb im offenen Verfahren | April 2020 |
| Start Projektierung | September 2020 |
| Baubeginn | September 2022 |
| Übergabe | August 2025 |

Grundmengen SIA 416 2003

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche GSF | 1057 m ² |
| Gebäudegrundfläche (= GF im EG) GGF | 938 m ² |
| Umgebungsfläche UF | 119 m ² |
| Bearbeitete Umgebungsfläche BUF | 119 m ² |
| Geschossfläche (Projektperimeter) GF | 4653 m ² |
| Nettogeschossfläche NGF | 3910 m ² |
| Nutzfläche NF | 3343 m ² |
| Verkehrsfläche VF | 449 m ² |
| Hauptnutzfläche HNF | 2400 m ² |
| Funktionsfläche FF | 118 m ² |
| Konstruktionsfläche KF | 743 m ² |
| Gebäudevolumen SIA 416 GV | 14194 m ³ |



Hochbergerstrasse 158
4057 Basel

© Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Hochbau
Münsterplatz 11, 4001 Basel/hochbau@bs.ch
Gestaltung: BKVK, Basel / Fotografie: Walter Mair (S. 1, 3),
Daniele Sciarretta (S. 2), Basel
März 2025



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