



## FELDBERGSTRASSE 47 INSTANDSETZUNG UND NEUBAU MEHRFAMILIENHÄUSER

Feldbergstrasse 47 / Klybeckstrasse 37, 4057 Basel

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, ist seit 2012 Eigentümerin der Parzelle 851 und des sich darauf befindlichen Gebäudes an der Feldbergstrasse 47 (Ecke Feldbergstrasse / Klybeckstrasse). Das markante Eckgebäude stammt vom Ende des 19. Jahrhunderts. Ein jüngerer Anbau im Erdgeschoss enthielt ein Restaurant, zusätzlich beherbergte ein eingeschossiges, separat stehendes Hofgebäude ein Vereinslokal. Die Liegenschaft wurde lange Zeit nicht unterhalten und wies daher einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf.



Neubau: Fassade Hofseite



Altbau und Neubau: Fassade Strassenseite



## AUSGANGSLAGE

Mit dem Kauf der Liegenschaft Feldbergstrasse 47 im Jahr 2012 eröffnete sich dem Kanton die Chance, das Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen und es mittelfristig neu zu positionieren. Immobilien Basel-Stadt führte in Zusammenarbeit mit dem Stadtteilsekretariat Basel im Quartier eine Bedürfnisabklärung durch, deren Ergebnis in die Planung des Erdgeschosses einfluss. Für die Obergeschosse war unverändert eine Wohnnutzung vorgesehen.

Situationsplan



## AUFGABE UND PROJEKTZIELE

Das Bestandsgebäude sollte unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte eine gründliche Sanierung erfahren, um die Nutzungsqualität langfristig und nachhaltig zu gewährleisten. Im Einzelnen gehörte dazu, die Fassade instand zu setzen, das Dach energetisch zu sanieren, für die Erdbebenertüchtigung zu sorgen sowie die gesamte Haustechnik zu erneuern. Im Erdgeschoss wurde ein Ladenlokal vorgesehen, die 6-Zimmer-Wohnungen in den Obergeschossen sollten in ihrer Struktur beibehalten werden.

Das eingeschossige, langgestreckte Hofgebäude – das frühere Vereinslokal – wurde nicht unter Schutz gestellt und konnte somit durch den Neubau eines Wohngebäudes ersetzt werden. Für die Instandsetzung des Altbaus sowie die Erstellung eines danebenliegenden Neubaus wurde im Februar 2015 ein Generalplannerteam in einer offenen, anonymen Planerausschreibung gesucht, mit dem Zuschlagskriterium der Skizze eines möglichen Neubaus. Den Zuschlag erhielten Stump & Schibli Architekten, deren Projekt «Max» mit einfachen und gut strukturierten Grundrissen sowie einer Lösung zum Abschluss der Häuserzeile überzeugte.

## PROJEKT

Die Instandsetzung des Altbaus Feldbergstrasse 47 fand in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege statt. Die Fassade wurde saniert und mit einem neuen, zurückhaltenden Farbkonzept gestaltet, welches den Bestand akzentuiert und einen gelungenen Übergang zum Neubau schafft.

Die Grundstruktur im Inneren des Gebäudes wurde nur leicht angepasst. Im 1.–3. Obergeschoss befindet sich je eine 6-Zimmer-Wohnung. Deren Grundrisse blieben weitestgehend unverändert, einzig die Küche und zwei Badezimmer wurden neu konzipiert, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Ein grosszügiger Dachraum mit neuen Dachflächenfenstern ersetzt die Mansarden.

*Dachgeschoss, Altbau*

*Gewerberaum Erdgeschoss, Altbau*



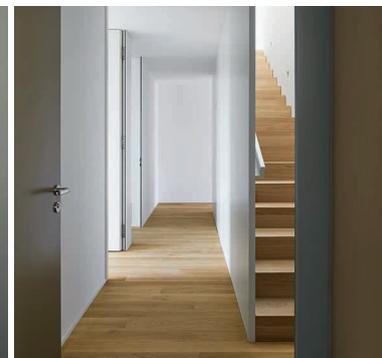
*Küche, Altbau*

*Bad, Altbau*



*Bad, Neubau*

*Treppenaufgang Attika, Neubau*



*Gang mit Sicht in  
die Zimmer, Altbau*

*Nasszellen Gewerbe, Altbau*

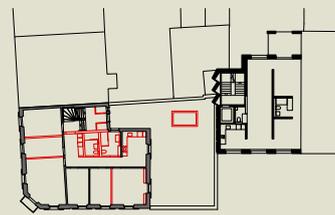
*Dachterrasse, Neubau*

Im Erdgeschoss wurde ein grosser Raum ausgebaut, der als Gewerbefläche genutzt werden kann. Im hinteren Bereich befinden sich Nasszellen. Es ist möglich, durch geringe Anpassungen den Raum zu unterteilen und zwei kleine, unabhängige Ladenlokale anzubieten.

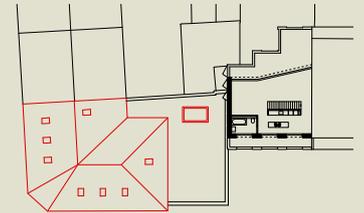
Der Neubau weist ein klar strukturiertes Volumen auf, das die bestehende Häuserzeile der Klybeckstrasse wirksam abschliesst. Der schlanke, fünfgeschossige Bau wirkt mit seiner markanten dreiteiligen Gliederung kraftvoll und eigenständig. Er vereint in sich mehrere Funktionen als Kopfbau, Baulückeneinschub und Bindeglied zwischen versetzten Baulinien. Damit ergänzt er das städtebaulich heterogene Ensemble auf selbstverständliche Weise.

Die Fassaden sind einfach und additiv aufgebaut und entsprechen der geordneten inneren Struktur. Grosse französische Fenster garantieren viel Licht in die Tiefe, und die Vertikalisierung der Fassade verleiht dem Bau eine Eleganz, die ihn zu einem würdigen Nachbarn für das prominente Eckhaus macht.

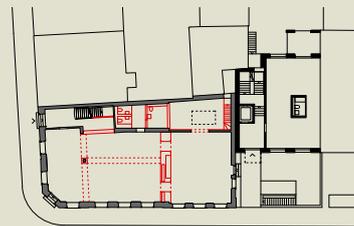
Treppenhaus, Neubau



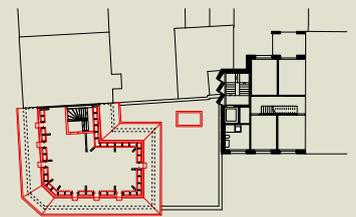
2. + 3. Obergeschoss



Attika



Erdgeschoss

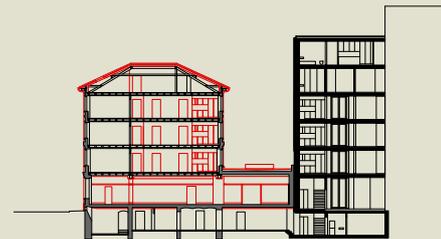


4. Obergeschoss



Küche Attikageschoss, Neubau

Schnitt



Ostansicht



Die grosszügigen Loggien des Neubaus orientieren sich auf die Hofseite, sie sind integraler Teil der Wohnungen und vermitteln zur abweichenden Bebauungstiefe des Nachbargebäudes. Die dem Altbau zugewandte Südfassade weist drei fächerförmige Erker auf, welche der Belichtung des Treppenhauses dienen. Durch eine fein strukturierte Kassettierung erhält auch diese Fassade ein Gesicht.

Ebenso wie im Altbau ist auch im Neubau im Erdgeschoss eine Gewerbefläche vorgesehen. Die 1.–3. Obergeschosse enthalten je eine 3-Zimmer-Wohnung mit möglichst wenig Verkehrsfläche und loftartiger Ost-West-Typologie. Das Haus wird gegen oben von einer 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit beidseitigen Terrassen abgeschlossen, gegen unten durch einen Veloabstellraum unter dem grosszügigen Vorgarten.

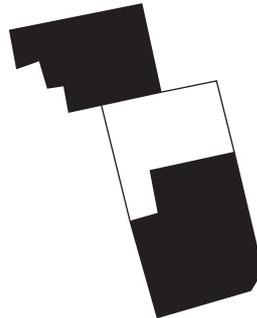
Ein grosser, mit Bäumen bestückter Garten auf der Rückseite des Neubaus kann von allen Mietparteien genutzt werden und ist über das Treppenhaus erschlossen.

## KENNZAHLEN

# FELDBERGSTRASSE 47

## INSTANDSETZUNG UND NEUBAU MEHRFAMILIENHÄUSER

Feldbergstrasse 47 / Klybeckstrasse 37, 4057 Basel



### ALTBAU UND NEUBAU

#### OBJEKT

Eigentümer	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
vertreten durch	Immobilien Basel-Stadt
Projektleiterin Bauherr	Simone Wyder, Hochbauamt
Fachspezialist Bauherr	Dionisio Cotti, Hochbauamt
Nutzer	Immobilien Basel-Stadt

#### PROJEKTORGANISATION

Gesamtleitung/	Stump & Schibli Architekten BSA AG,
Architektur	Basel
Bauleitung	AM Baumanagement GmbH, Basel
Bauingenieur	Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel
Landschaftsarchitektur	BRYUM GmbH, Basel
Elektroplanung	Hefti Hess Martignoni AG, Basel
HLK-Planung	Stokar + Partner AG, Basel
Bauphysik	Ehrsam & Partner AG, Pratteln
Sanitärplanung	Gemperle Kussmann GmbH, Basel

#### TERMINE

Planerwahlverfahren	offene Generalplaner-Ausschreibung
Baubeginn	September 2016
Bezug Altbau	November 2017
Bezug Neubau	September 2018

RAUMPROGRAMM ALTBAU	ANZAHL	GESAMTFLÄCHE m <sup>2</sup>
Wohnen 1.–3. OG	3	536
Gewerbe EG	1	303

RAUMPROGRAMM NEUBAU	ANZAHL	GESAMTFLÄCHE m <sup>2</sup>
Wohnen 1. OG – Attika	4	431
Gewerbe EG	1	116

#### GRUNDMENGEN SIA 406 (2003) ALTBAU

Grundstücksfläche GSF	m <sup>2</sup>	689
– Umgebungsfläche UF	m <sup>2</sup>	254
– Gebäudegrundfläche GGF	m <sup>2</sup>	435
Geschossfläche total GF	m <sup>2</sup>	1'318
– Geschossfläche beheizt EBF	m <sup>2</sup>	1'016
– Geschossfläche Keller	m <sup>2</sup>	302
Anteil Geschossfläche unterirdisch GFU	m <sup>2</sup>	302
Anteil Geschossfläche oberirdisch GFO	m <sup>2</sup>	1'016
Aussenwandfläche total AWF	m <sup>2</sup>	703
– Aussenwandfläche gegen Erdreich AWU	m <sup>2</sup>	115
– Aussenwandfläche zu Aussenluft AWO	m <sup>2</sup>	490
– Fenster und übrige Verglasungen FEN	m <sup>2</sup>	98
Dachfläche gegen Aussenluft DAFO	m <sup>2</sup>	179
Hauptnutzfläche HNF	m <sup>2</sup>	608
Gebäudevolumen GV	m <sup>3</sup>	4'068

#### GRUNDMENGEN SIA 416 (2003) NEUBAU

Grundstücksfläche GSF	m <sup>2</sup>	689
– Umgebungsfläche UF	m <sup>2</sup>	254
– Gebäudegrundfläche GGF	m <sup>2</sup>	435
Geschossfläche total GF	m <sup>2</sup>	860
– Geschossfläche beheizt EBF	m <sup>2</sup>	710
– Geschossfläche Keller	m <sup>2</sup>	150
Anteil Geschossfläche unterirdisch GFU	m <sup>2</sup>	188
Anteil Geschossfläche oberirdisch GFO	m <sup>2</sup>	672
Aussenwandfläche total AWF	m <sup>2</sup>	659
– Aussenwandfläche gegen Erdreich AWU	m <sup>2</sup>	101
– Aussenwandfläche zu Aussenluft AWO	m <sup>2</sup>	376
– Fenster und übrige Verglasungen FEN	m <sup>2</sup>	181
Dachfläche gegen Aussenluft DAF	m <sup>2</sup>	116
– Dachfläche gegen Aussenluft DAFO	m <sup>2</sup>	131
– Dachfläche erdüberdeckt DAFU	m <sup>2</sup>	69
Anzahl Aufzüge / Transportanlagen		1
Hauptnutzfläche HNF	m <sup>2</sup>	437
Gebäudevolumen GV	m <sup>3</sup>	2'783

#### IMPRESSUM

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

REDAKTION  
Hochbauamt, Mauro Pausa, Urs Rudin  
FOTOGRAFIE  
Tom Bisig, Basel

GESTALTUNG UND REALISATION  
Susanne Krieg Grafik-Design, Basel

KORREKTORAT  
Rosmarie Anzenberger, 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 2020

[www.hochbauamt.bs.ch](http://www.hochbauamt.bs.ch)