



MEHRFAMILIENHAUS NEUBAU

Missionsstrasse 14, 4055 Basel

Die Liegenschaft an der Missionsstrasse 14 in Basel befindet sich im Eigentum der Pensionskasse Basel-Stadt und wurde 1973 erstellt. Das ursprünglich für Alterswohnungen konzipierte Haus bestand aus 21 Einzimmerwohnungen und zwei Zweizimmerwohnungen. Als die Liegenschaft vor dem ersten grossen Sanierungszyklus stand, wurde auf der Basis einer Machbarkeitsstudie, der Zustandsanalyse sowie der Wirtschaftlichkeit entschieden, das bestehende Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen.



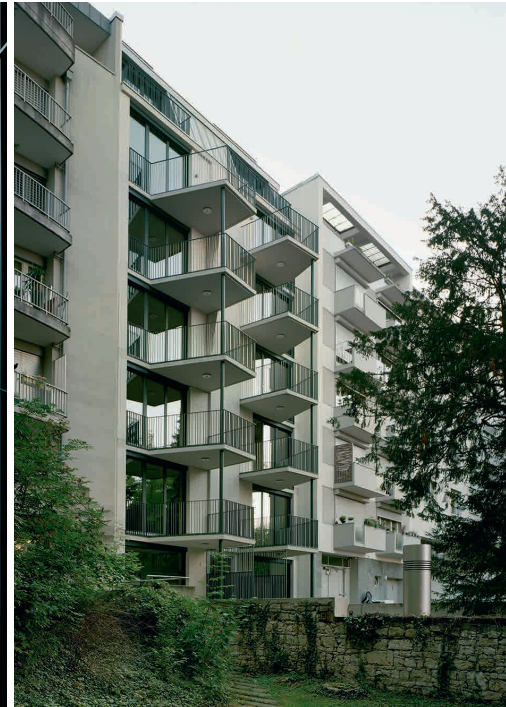
Zugang zum Garten



Ausblick in den Garten

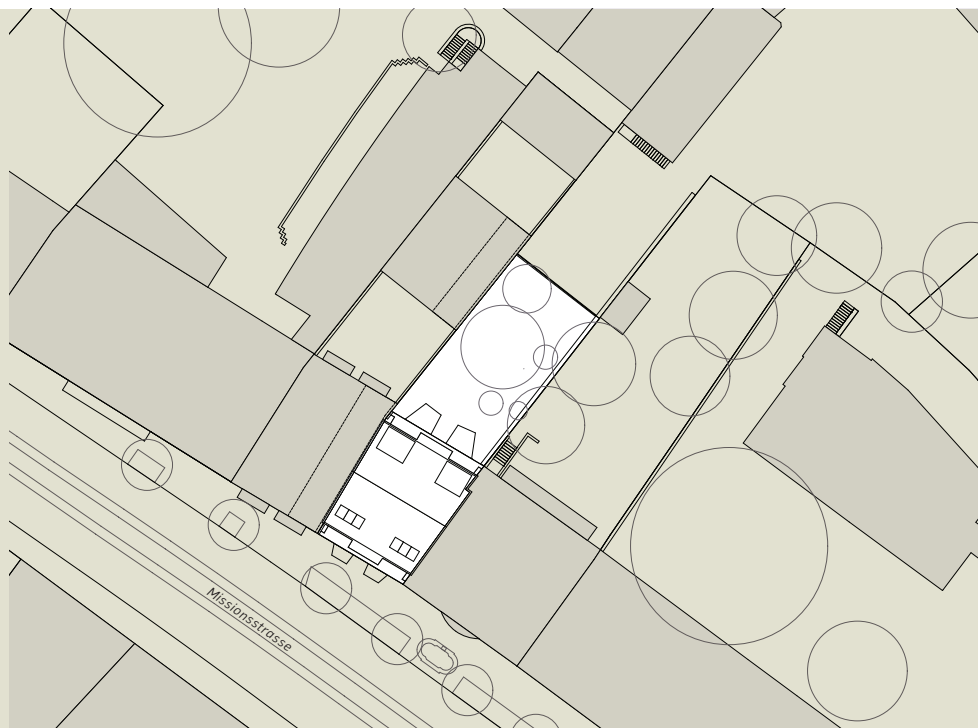


Hofseitige Fassade



AUSGANGSLAGE

Mit dem Neubau sollte das Wohnungsangebot auf attraktive, marktgerechte Zweizimmerwohnungen konzentriert werden, ergänzt mit einer kleineren Anzahl von Ein- und Dreizimmerwohnungen. Das bestehende Haus von 1973 lag in einer geschlossenen Blockrandbebauung und erstreckte sich über zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss, vier Obergeschosse und ein Dachgeschoss. Das Niveau des Trottoirs liegt knapp drei Meter über dem Terrainniveau des hofseitigen Gartens. Aus dieser Topografie ergibt sich auf der Hofseite ein freiliegendes 1. Untergeschoss. Der Ersatzneubau sollte unter dieser Voraussetzung die Rahmenbedingungen der Zonenvorgaben im Hinblick auf einen optimalen Ertrag an Wohnfläche voll ausnutzen.



AUFGABE UND PROJEKTZIELE

Der Ersatzneubau sollte Wohnraum im höheren mittleren Segment zur Verfügung stellen. Wegen der zentralen Lage und der Nähe zu Universität und Spitalareal boten sich urbane Wohnungen an, die Mieter aus verschiedenen Lebensphasen ansprechen. Zielgruppe sind somit Junge und Wochenaufenthalter sowie Pensionierte.

Es galt, den Ersatzneubau angemessen in die vorhandene Bebauungsstruktur des Spalenquartiers einzupassen. Dazu war die Strassenfassade auf selbstverständliche und klare Art in den Strassenzug zu integrieren. Die Hoffassade sollte sich mittels Balkonen zum hofseitigen Garten öffnen und dessen Gestaltung und Erschliessung trotz Nordost-Orientierung die Bewohner zur Nutzung der Aussenflächen einladen. Für die Allgemeinbereiche waren grosszügige Wasch- und Trockenräume sowie die erforderlichen Veloabstellplätze vorzusehen.

PROJEKT

Realisiert wurden mit dem Neubau an der Missionsstrasse zwölf Wohnungen auf acht Geschossen. Die Sockel- und Dachgeschosse wurden mit je zwei Duplexwohnungen belegt: im Erd- und Untergeschoss als Dreizimmerwohnungen mit 88 m² und in den Dachgeschossen als 2,5-Zimmerwohnungen mit 80 m². Auf den Regelgeschossen werden 2,5-Zimmerwohnungen mit 60 m² angeboten. Die strassenseitige Erschliessung des Gebäudes ermöglicht einen direkten Sichtbezug zum Ausgang in den Hofgarten. Die Fahrräder können direkt über die Kellertreppe oder mit dem Lift im 1. Untergeschoss in den dafür vorgesehenen Räumen eingestellt werden.

Alle Wohnungen erstrecken sich aufgrund der Belichtungs- und Lärmsituation durchgehend über die gesamte Gebäudetiefe. In den Regelgeschossen wenden sich die Tagesräume mit Wohnraum und Essküche zur Strasse hin, mit Ausrichtung nach Südwesten. Sie werden durch eine räumliche Einschnürung mithilfe einer Nasszelle/Garderobe vom Nachtbereich getrennt. Erschlossen werden die Wohnungen direkt in die Essküche, um den Anteil der Erschliessungsfläche innerhalb der Wohnung zugunsten einer vollwertigen Essküche auf ein Minimum zu reduzieren. Den jeweiligen Einheiten werden zwei Balkone vorgestellt, ein kleiner, sonniger, aber eher lauter zur Strasse hin und ein grosser, ruhiger auf den Hof. Die Brandwände in den Wohnungen fungieren als lichtführende Flächen und als Bewegungsraum vom Tagesbereich zum hofliegenden Balkon, der als Erweiterung des Tagesbereichs verstanden wird.

Essküche Maisonette Dachgeschoss



Interne Treppe Maisonette Erdgeschoss



*Interne Treppe Maisonette
Dachgeschoss*



Essküche zu Wohnraum



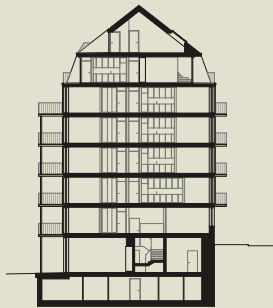
Terrasse

Die Fassaden sind hof- und strassenseitig dreiteilig aufgebaut, mit jeweils raumhohen Fensterflächen zu den Brandwänden und einem mittleren, geschlossenen Mauerteil. Überlagert wird diese Ordnung durch die Balkone, die mit einer vertikal durchgehenden Mauerwerksscheibe in der Mitte der Fassade gehalten werden. Die an den Brandwänden liegenden Fenster unterstützen das Konzept der lichtführenden Wände.

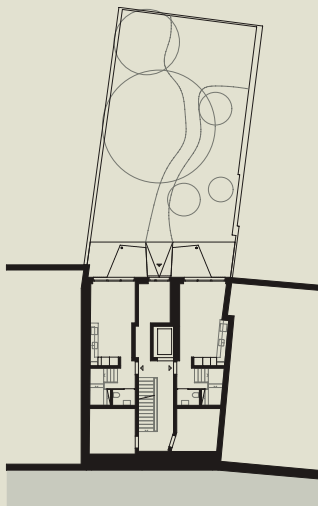
Konstruktiv ist das Gebäude als Massivbau realisiert, die Aussenwandschale besteht aus einem geschlammten Sichtmauerwerk aus Kalksandstein nach aussen und einer Sichtbetonkonstruktion nach innen. Balkone, Sturzelemente, oberer Fassadenabschluss und Sockelbereich zur Strasse wurden als vorgefertigte Betonelemente aus Weisszement erstellt und auf der Baustelle versetzt. Die Fenster sind als Holz-Metallrahmen mit einem festen und einem beweglichen Teil und einer sichtbar befestigten Stoffvertikalmarkise gefertigt.



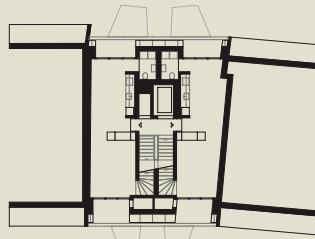
Strassenansicht



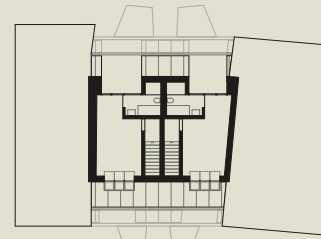
Längsschnitt



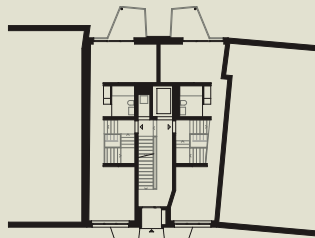
Grundriss 1. UG



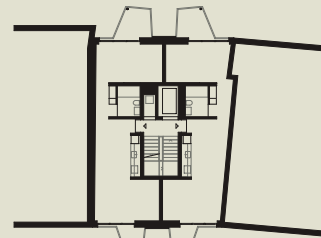
Grundriss 1.DG



Grundriss 2.DG



Grundriss EG



Grundriss 1.-4.OG

Die Dachkonstruktion ist ein klassisches Sparrendach mit einer Eindeckung aus Rheinzink. Die Brandwände im Innern sind weiss verputzt.

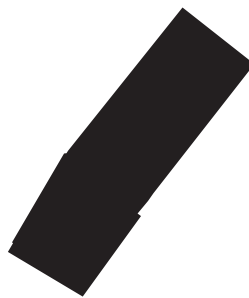
Kern-, Treppenhaus und Nasszonenwände sind in Sichtbeton erstellt und sichtbar belassen. Der Bodenbelag ist aufgrund der offenen Wohn-Kochsituation als durchgehend gegossener Belag ausgeführt. Alle Einbauten (Schränke, Küchen, Eingangstüre) sind mit Eichenholz furniert, um den mineralischen Raumeindruck zu brechen.

KENNZAHLEN

MEHRFAMILIENHAUS

NEUBAU

Missionsstrasse 14, 4055 Basel



OBJEKT

Eigentümer	Pensionskasse Basel-Stadt
vertreten durch	Immobilien Basel-Stadt
Bauherr, vertreten durch	Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Hochbauamt
Projektleiterin Bauherr	Corinna Österle, Hochbauamt
Nutzer	Immobilien Basel-Stadt

PROJEKTORGANISATION

Gesamtleitung	Nord GmbH Architekten, Basel
Architektur	Nord GmbH Architekten, Basel
Bauingenieur	Jürg Merz Ingenieur, Maisprach
Landschaftsarchitektur	Meta Landschaftsarchitektur, Basel
Elektroplanung	ProEngineering AG, Basel
HLK-Planung	Ingenieurbüro Stefan Graf, Basel
Sanitärplanung	Gemperle Kussmann GmbH, Basel
Bauphysik	Gartenmann Engineering AG, Basel

TERMINE

Planerwahlverfahren	Generalplanerausschreibung März 2016
Kreditbeschluss	Februar 2016
Baubeginn	September 2017
Bezug	September 2019

RAUMPROGRAMM

	GESAMTFLÄCHE m ²
Kellerabteile, Technik, Trockenraum	186
2 x 3 Zi-Whg (Maisonette UG-EG), Veloräume, TH*	332
8 x 2.5 Zi-Whg (Regelgeschoss), TH*, Waschräume	664
2 x 2.5 Zi-Whg (Maisonette Dach), TH*	199

*TH = Treppenhaus

GRUNDMENGEN SIA 416 (2003)

Grundstücksfläche total GSF	m ²	392
– bearbeitete Umgebungsfläche BUF	m ²	220
Geschossfläche total GF	m ²	1'381
– Geschossfläche beheizt EBF	m ²	1'145
Aussenwandfläche total AWF	m ²	1'311
– Aussenwandfläche gegen Erdreich AWU	m ²	219
– Aussenwandfläche geschlossen zu Aussenluft AWO	m ²	839
– Fenster und übrige Verglasungen FEN	m ²	253
Dachfläche total DAF	m ²	252
– Dachfläche gegen Aussenluft DAFO	m ²	232
– Dachfläche erdüberdeckt DAFU	m ²	20
Anzahl Aufzüge / Transportanlagen AT	Anzahl	1
Hauptnutzfläche HNF	m ²	972
Gebäudevolumen GV	m ³	4'392

ENERGIEKENNWERTE SIA 380/1

Energiebezugsfläche A _E	m ²	1'145
Thermische Gebäudehüllfläche A _{TH}	m ²	935
Gebäudehüllzahl A _{TH} /A _E		0.82
Heizwärmebedarf Q _H	MJ/m ²	65
Warmwasserbedarf Q _{WW}	MJ/m ²	76
Wärmebedarf effektiv Q _{H,eff}	MJ/m ²	41
Zertifikate	Minergie	

IMPRESSUM

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

REDAKTION
Hochbauamt, Mauro Pausa, Urs Rudin

FOTOGRAFIE
Boris Haberthuer, Basel;
Rasmus Norlander, Zürich

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 2021

www.hochbauamt.bs.ch