



SOCINSTRASSE 11 ERSATZNEUBAU WOHNHAUS

Socinstrasse 11, 4051 Basel

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, ist Eigentümerin der Parzelle 374 an der Socinstrasse 11 in Basel. Als Ersatzneubau für das nicht mehr sanierungsfähige Doppelwohnhaus aus dem Jahr 1859 wurde ein Mehrfamilienhaus mit sieben familienfreundlichen Wohnungen realisiert. Grosszügige, zweiseitig orientierte Wohnungen, eine hochwertige Sichtmauerwerkfassade im historischen Strassenzug und der Bezug zu dem hofseitigen grossen Garten kennzeichnen das Projekt.





Situationsplan



AUSGANGSLAGE

Der Strassenzug Socinstrasse liegt in einem Kerngebiet des Quartiers am Ring. Das in den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts entstandene Quartier hat, mit Ausnahme weniger Neubauten, weitgehend seinen ursprünglichen qualitätsvollen Charakter behalten. Die östliche Strassenseite, an welcher der Ersatzneubau liegt, ist in ihrem architektonischen Wert der westlichen gleichrangig und wurde ebenfalls der Schonzone zugewiesen.

Die beiden Gebäude Socinstrasse 9 und 11 wurden 1859 als Doppelmietshaus mit symmetrischen Fassaden errichtet. Die dezent geschmückten Häuser sollten ursprünglich erhalten werden. Die genauere Untersuchung der durch mehrere Umbauten geschwächten Tragkonstruktion der Gebäude führte jedoch in Absprache mit der Denkmalpflege zum Entscheid, diese abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Für den Ersatzneubau wurde 2013 ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt.

AUFGABE UND PROJEKTZIELE

Das Bauvorhaben orientierte sich an der Immobilienstrategie für das Finanzvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Dabei berücksichtigt Immobilien Basel-Stadt als Eigentümervertreterin bei Planung, Erstellung und Betrieb ihrer Liegenschaften die Aspekte der Nachhaltigkeit, welche die Bereiche Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft ausgewogen miteinander verbinden soll.

Ziel des Bauvorhabens war ein attraktives und marktgerechtes Wohnungsangebot für Familien mit Kindern. Der Wohnpreis sollte im mittleren bis hohen Segment für Neubauten angesiedelt sein, der Ausbaustandard eine der Zielgruppe angemessene hohe Wert- und Qualitätsbeständigkeit aufweisen.

Architektonisch sollte sich der Ersatzneubau respektvoll in die vorhandene Bebauungsstruktur einordnen; vor allem musste die Gestaltung der Strassenfassade eine hochwertige Lösung für die Einpassung in den bestehenden Strassenzug darstellen.

Balkon



Treppenhaus



Küche und Essbereich



Gangbereich

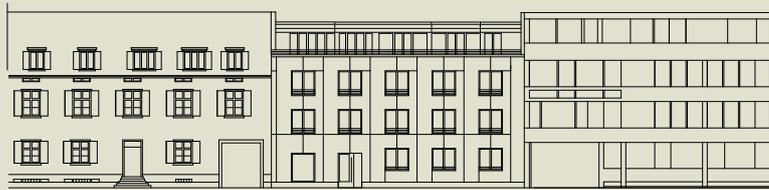


Zimmer

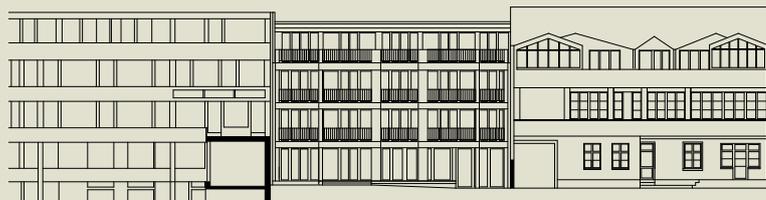
PROJEKT

Für das neue Wohnhaus wurde die gesamte zonenrechtlich mögliche Bautiefe von 15 m in Anspruch genommen. Um auch im obersten Geschoss attraktiven Wohnraum zu erhalten, wurde dieses als Attikageschoss ausgebildet. Der in Anlehnung an eine Hofzufahrt gestaltete Eingangsbereich mit Veloraum verbindet als städtebauliches Element den Strassenraum mit dem tiefen Gartenraum hinter dem Haus.

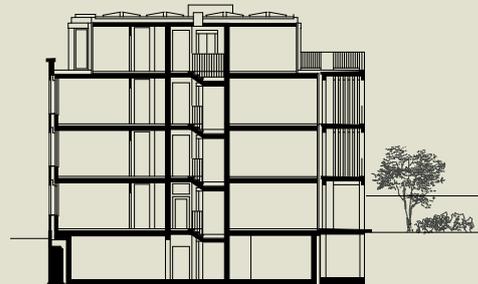
Die Strassenfassaden der ursprünglichen Bauten des Quartiers aus dem späten 19. Jahrhundert sind geprägt durch eine Vielzahl von architektonischen Elementen wie Sockel, Gesimse, Fenstereinfassungen, Fensterläden etc., welche diese gliedern und ornamentieren. Die Fassade des Neubaus interpretiert durch die Ausgestaltung und Materialisierung ihrer einzelnen Bauteile diesen architektonischen Bestand. Sie ist in Anlehnung an die vorhandenen gründerzeitlichen Erneuerungsbauten aus Sichtsteinen erstellt, die Hofassade dagegen ist weitgehend verglast. Den hofseitigen Wohnräumen vorgelagert ist ein schmaler Steg mit aussenliegendem Geländer, welcher als Membrane zwischen Haus und Garten vermittelt. Örtlich wird diese Schicht durch gedeckte Terrassen in die Tiefe des grossen Gartenraums mit schönem Baumbestand ausgeweitet.



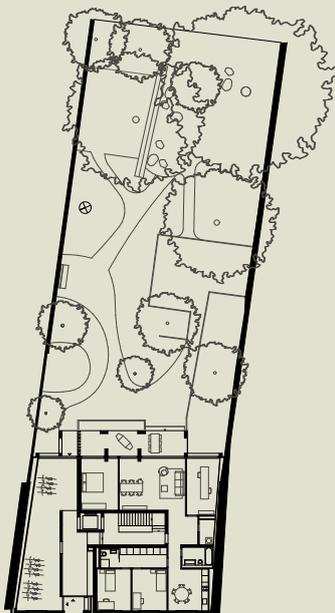
Strassenfassade



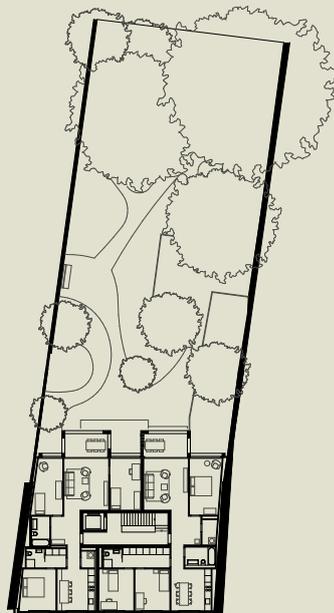
Hoffassade



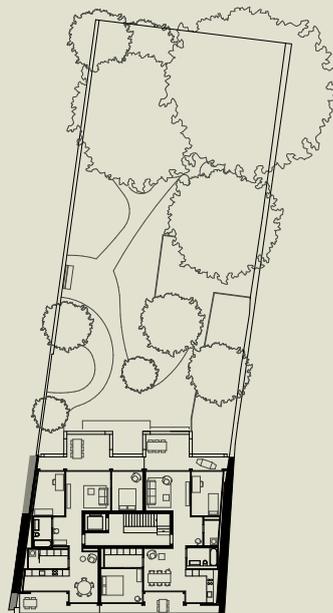
Querschnitt



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1.+2. Obergeschoss



Grundriss Attikageschoss



Im erhöhten Erdgeschoss befindet sich eine grosse 5,5-Zimmerwohnung mit direktem Gartenanschluss. In den beiden Obergeschossen sind jeweils zwei 4,5-Zimmerwohnungen angeordnet und im Attikageschoss zwei 3,5-Zimmerwohnungen mit strassenseitig durch örtliche Rückstaffelungen der Fassaden differenzierten Aussenräumen. Die Räume der sieben Wohnungen gruppieren sich jeweils um eine kleine zentrale Eingangshalle, welche gleichzeitig als offener Durchgang zwischen den strassenseitig angeordneten Küchen und den hofseitig liegenden Wohnzimmern fungiert. Sanitär- und Schrankräume bilden eine durchgehende Raumschicht zwischen dem Treppenhaus und den strassenseitig liegenden Zimmern.

Auf dem Flachdach wurden Fotovoltaik-Elemente in flachen Winkeln aufgesetzt. Diese sind durch erhöhte Dachrandbleche seitlich eingefasst und treten nicht horizontbildend in Erscheinung.

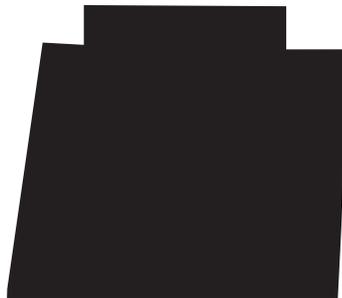
Der grosse Garten wurde durch gezieltes Auslichten des dichten Busch- und Baumbestandes sowie durch ergänzende Bepflanzungen erneuert. Er bietet Nutzungs- und Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner des neuen Hauses, wobei Aufenthalts- und Spielbereiche durch einen Spazierweg erschlossen sind.

KENNZAHLEN

SOCINSTRASSE 11

ERSATZNEUBAU WOHNHAUS

Socinstrasse 11, 4051 Basel



OBJEKT

Eigentümer	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
vertreten durch	Immobilien Basel-Stadt
Bauherr, vertreten durch	Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Hochbauamt
Projektmanagerin Bauherr	Nicole Dresemann
Fachspezialist Bauherr	Dionisio Cotti
Nutzer	Immobilien Basel-Stadt

PROJEKTORGANISATION

Gesamtleitung	Generalplaner OPQ, Basel
Architektur	Osolin Plüss Architekten BSA AG, Quade Architects SIA
Bauingenieur	Walther Mory Maier Bauingenieure AG, Basel
Landschaftsarchitektur	August + Margrith Künzel Landschafts- architekten AG, Binningen
Elektroplanung	Eplan AG, Reinach
HLK-Planung	Waldhauser + Hermann AG, Münchenstein
Sanitärplanung	Wenger Ott Planungsbüro, Basel
Bauphysik	Pirmin Jung Büro für Bauphysik AG, Rain
Lichtplanung	Bormann Lichtplanung, Zürich
Brandschutzplanung	Pirmin Jung Ingenieure AG, Rain

TERMINE

Planerwahlverfahren	Projektwettbewerb im selektiven Verfahren Juni 2013
Kreditbeschluss	Juni 2015
Baubeginn	Januar 2016
Bezug	August 2017

RAUMPROGRAMM	ANZAHL	GESAMTFLÄCHE m ²
5 1/2-Zimmer-Wohnungen	1	133
4 1/2-Zimmer-Wohnungen	4	43
3 1/2-Zimmer-Wohnungen	2	166

GRUNDMENGEN SIA 416 (2003)

Grundstücksfläche GSF	m ²	1'000
Umgebungsfläche UF	m ²	724
Gebäudegrundfläche GGF	m ²	276
Aussenwandfläche unterirdisch AWU	m ²	221
Aussenwandfläche oberirdisch AWO	m ²	822
Fenster, Aussentüren und -tore FEN	m ²	279
Aussenwand total AWF	m ²	1'322
Dachfläche gegen Luft DAF	m ²	275
Gebäudehülle total A	m ²	1'873
Geschossfläche beheizt EBF	m ²	1'047
Geschossfläche Keller	m ²	240
Geschossfläche total GF	m ²	1'287
Hauptnutzfläche HNF	m ²	713
Gebäudevolumen GV	m ³	4'091

ERSTELLUNGSKOSTEN BKP 1-9	inkl. MWST	4'988'700
1 Vorbereitung, Provisorien	CHF	192'500
2 Gebäude	CHF	4'344'700
4 Umgebung	CHF	148'000
5 Baunebenkosten	CHF	300'400
9 Ausstattung	CHF	3'100

GEBÄUDEKOSTEN BKP 2	inkl. MWST	4'344'700
20 Baugrube	CHF	33'500
21 Rohbau 1	CHF	1'099'000
22 Rohbau 2	CHF	515'000
23 Elektroanlagen	CHF	290'000
24 HLKK + MSR-Anlagen	CHF	151'000
25 Sanitäranlagen	CHF	332'000
26 Transportanlagen	CHF	41'000
27 Ausbau 1	CHF	523'500
28 Ausbau 2	CHF	313'700
29 Honorare	CHF	1'046'000

KOSTENKENNWERTE SIA 416	inkl. MWST	
Erstellungskosten BKP 1-9		
Kosten/Gebäudevolumen GV	CHF/m ³	1'062
Kosten/Geschossfläche GF	CHF/m ²	3'876
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	CHF/m ²	6'997
Gebäudekosten BKP 2		
Kosten/Gebäudevolumen GV	CHF/m ³	1'062
Kosten/Geschossfläche GF	CHF/m ²	3'376
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	CHF/m ²	6'094

ENERGIEKENNWERTE SIA 380/1		
Energiebezugsfläche A _E	m ²	1'047
Thermische Gebäudehüllfläche A _{TH}	m ²	1'249
Gebäudehüllzahl A _{TH} /A _E		1.2
Heizwärmebedarf Q _H	MJ/m ²	68
Warmwasserbedarf Q _{WW}	MJ/m ²	75
Wärmebedarf effektiv Q _{TH}	MJ/m ²	67
Energiekennzahl E	MJ/m ²	83
U-Wert Dach	W/m ² K	0.12
U-Wert Wand	W/m ² K	0.16
U-Wert Glas	W/m ² K	0.60
U-Wert gegen Erdreich	W/m ² K	0.16
Zertifikate	Minergie-A-ECO®	

KOSTENSTAND		
Baupreisindex BINW-H	April 2017	98.0
Basis Oktober 2015 = 100		

IMPRESSUM

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

REDAKTION
Hochbauamt, Mauro Pausa, Urs Rudin

FOTOGRAFIE
Ruedi Walti, Basel

GESTALTUNG UND REALISATION
Susanne Krieg Grafik-Design, 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 2018

www.hochbauamt.bs.ch