



## AESCHERSTRASSE 12 NEUBAU WOHNHAUS

Aescherstrasse 12, 4054 Basel

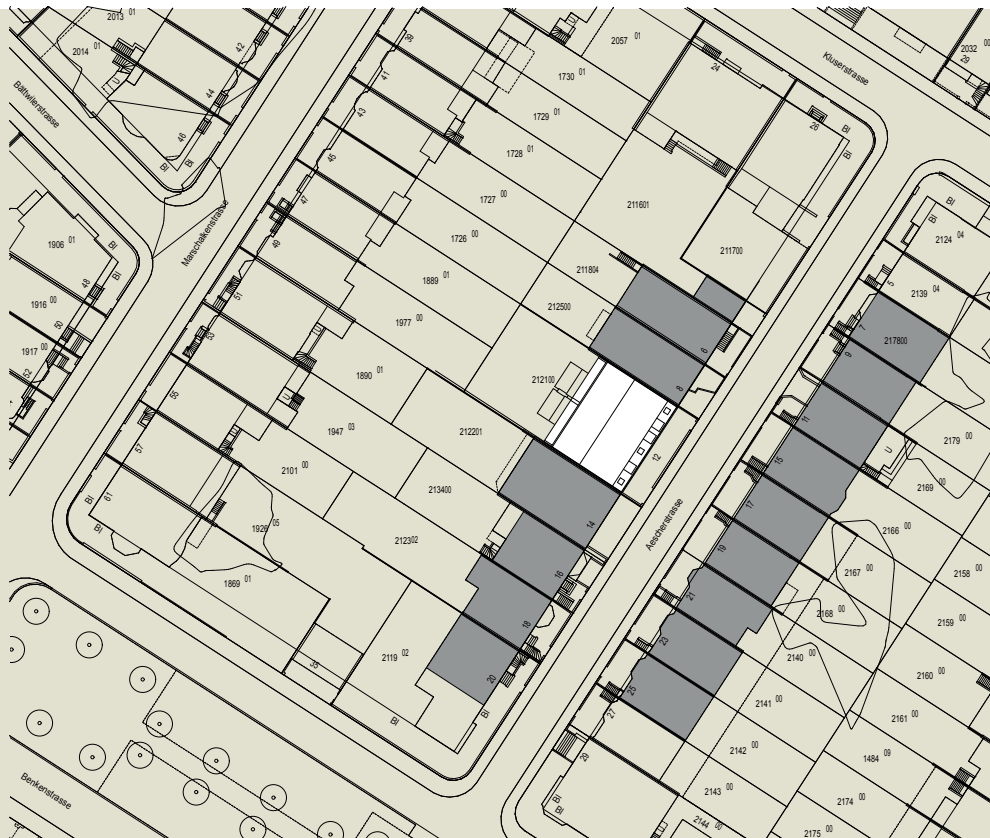
**Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, ist Eigentümerin der Parzelle 3-2121 an der Aescherstrasse 12 in Basel. Für ein altersgerechtes Wohnangebot im Quartier wurde auf dem Grundstück ein energetisches Pilotwohnprojekt im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft respektive im Sinne des nachhaltigen Bauens realisiert.**



*Hoffassade*



## Situationsplan



## AUSGANGSLAGE

Die Aeschersstrasse gehört zum Paulusquartier, einer bevorzugten Wohnlage in Basel mit tendenziell hohem Wohnflächenkonsum. Die Bevölkerungsstatistik lässt vermuten, dass die Aufgabe einer grossen Wohnung oder eines Hauses die älteren Bewohnerinnen und Bewohner oft zum Wegzug aus dem Quartier zwingt. Es fehlt ein altersgerechtes Wohnangebot in dieser Gegend. Im Kanton Basel-Stadt unternimmt die öffentliche Hand seit einigen Jahren intensive Anstrengungen im Bereich einer nachhaltigen Entwicklung. Dazu gehören gesellschaftliche Projekte ebenso wie ökologische und ökonomische. Im Hinblick darauf sollten mit dem Gebäude attraktive Mietwohnungen für ältere Quartierbewohner geschaffen werden, die ihr Haus oder ihre grössere Wohnung aufgeben und weiterhin im Quartier leben möchten.

Zur Bebauung des in der Schonzone liegenden Areals wurde 2010/11 ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem das Projekt der als ArGe auftretenden Büros Osolin & Plüss, Quade, Moosmann Bitterli Architekten zur Realisierung ausgewählt wurde. Die ArGe OPQMB hat als Generalplaner das Projekt realisiert.

## AUFGABE UND PROJEKTZIELE

Ziel war es aufzuzeigen, wie eine innovative energetische Lösung für eine städtebaulich, architektonisch und wohntypologisch gut gestaltete, nutzerorientierte Renditeliegenschaft aussehen kann. Das Konzept sollte nach Fertigstellung auch auf andere Projekte übertragbar sein. Das Institut Energie am Bau der Fachhochschule Nordwestschweiz wirkte vorab in der Evaluation des Studienauftrags mit und hat die gesamte Projektentwicklung bis zur Nachkontrolle in der Nutzungsphase begleitet. Neben dem energetischen Fokus sollte an der Aeschersstrasse auch der gesellschaftliche Aspekt der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

Treppenhaus



Zimmer

Essbereich



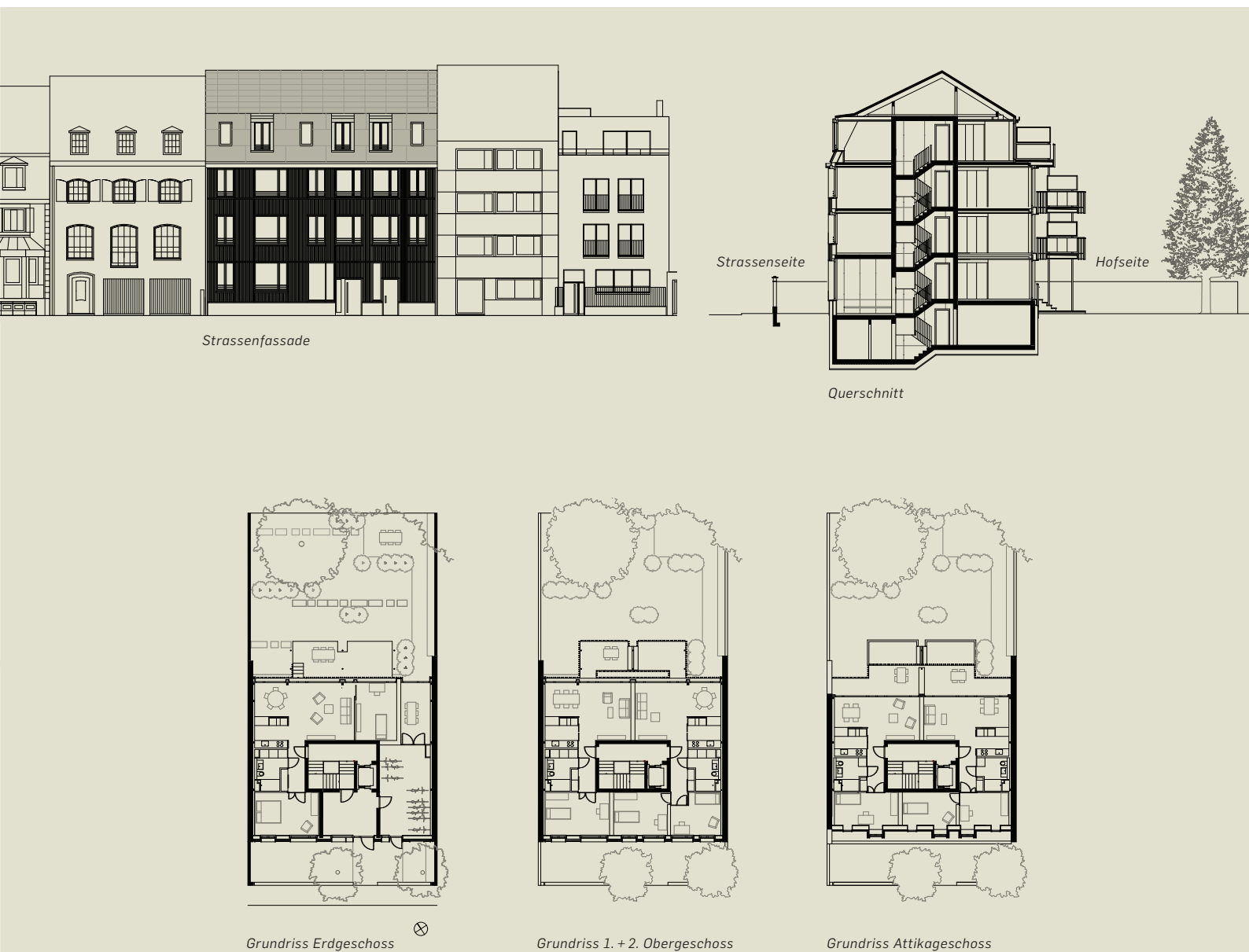
Wohn-/Essbereich und Küche



Eingangshalle

## PROJEKT

Das Projekt befindet sich in einem Quartier, das sich in den zwei Jahrzehnten vor dem Ersten Weltkrieg als Wohnquartier für den oberen Mittelstand ausbildete. Die Blockrandbebauungen bestehen in den älteren Bereichen aus zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern, die sich heute in der Schutz- oder Schonzone befinden. Prägend für das Quartier sind die durchgängig vorhandenen grossen Steildächer, welche meistens als Mansardendächer ausgeführt und teilweise mit Dachgauben und Dacherkern versehen sind. Die Geschossigkeit der Gebäude erscheint dabei strassen- und gartenseitig oft unterschiedlich: von vorne zweigeschossig, von hinten dreigeschossig. Die Fassaden sind vielfältig moduliert und dekoriert mit Fenstereinfassungen, Gesimsen und Erkern. Bunte Farbtöne tauchen in angemessener Anwendung auf. Die Erdgeschossenebenen sind durchwegs erhöht und werden über Trittstufen vor oder innerhalb der Häuser erreicht. Differenziert bepflanzte Vorgärten mit Mauer- und Zaunabschlüssen vermitteln zwischen Haus und Strassenraum.



Das Projekt wurde in Anlehnung an die Typologie der vorhandenen Quartierbauten entwickelt. Im Gegensatz zu diesen besteht der Neubau aus einer Holzkonstruktion mit einem aussteifenden Kern aus Beton und einer Fassade aus Holz. Die Holzfassade hat einen deckenden Farbanstrich; Fenster und Haustüre sind unter Bezugnahme auf die Bauten im Kontext in Bunttönen gestrichen. Für das «Nullenergiehaus» wurde ein einfaches Haustechnikkonzept mit bewährten Komponenten eingesetzt.

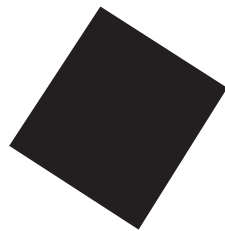
Das Gebäude leistet einen Beitrag zum Quartierhalt durch eine gezielte Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen und durch ein ergänzendes Wohnungsangebot. Die Wohnungen sollen älteren Quartierbewohnern die Möglichkeit geben, ihre grossen Einfamilienhäuser für die Folgegenerationen freizugeben und gleichzeitig im Quartier ansässig zu bleiben, und das in einem hindernisfrei gebauten Haus. Der Neubau mit insgesamt sieben Wohnungen (drei 2.5- und vier 3.5-Zimmer-Wohnungen) wurde nach Minergie-A-Eco zertifiziert und erfüllt die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Solaranlage wurde flächendeckend auf beide Dachseiten komplett integriert. Sämtliche Energieflüsse werden mittels eines Monitorings über drei Jahre aufgezeichnet und von der Fachhochschule Nordwestschweiz ausgewertet.

## KENNZAHLEN

# AESCHERSTRASSE 12

## NEUBAU WOHNHAUS

Aescherstrasse 12, 4054 Basel



OBJEKT	
Eigentümer	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
vertreten durch	Immobilien Basel-Stadt
Bauherr, vertreten durch	Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Hochbauamt
Projektmanager Bauherr	Simone Wyder / Beat Gilgen
Nutzer	Immobilien Basel-Stadt

### PROJEKTORGANISATION

Gesamtleitung	OPQMB: Osolin & Plüss Architekten BSA AG, Quade Architects SIA, Moosmann Bitterli Architekten SIA STV GmbH
Architektur	OPQMB, Basel
Bauingenieur	Walther Mory Maier Bauingenieure AG, Basel
Elektroplanung	Eplan AG, Basel
HLK-Planung	Waldhauser + Hermann AG, Münchenstein
MSR-Planung	Jobst Willers Engineering AG, Rheinfelden
Sanitärplanung	Locher, Schwittay Gebäudetechnik GmbH, Basel
Bauphysik	Pirmin Jung Büro für Bauphysik AG, Rain
Holzbaingenieur/Fassade	Pirmin Jung Ingenieure AG, Rain

### TERMINE

Planerwahlverfahren	Februar 2011
Baubeginn	August 2014
Bezug	Oktober 2015

RAUMPROGRAMM	ANZAHL
2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3
3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4
Gemeinschaftsraum	1

### GRUNDMENGEN SIA 416 (2003)

Grundstücksfläche GSF	m <sup>2</sup>	444
Umgebungsfläche UF	m <sup>2</sup>	248
Gebäudegrundfläche GGF	m <sup>2</sup>	196
Aussenwandfläche unterirdisch AWU	m <sup>2</sup>	140
Aussenwandfläche oberirdisch AWO	m <sup>2</sup>	177
Fenster, Aussentüren und -tore FEN	m <sup>2</sup>	179
Aussenwand total AWF	m <sup>2</sup>	496
Dachfläche gegen Luft DAF	m <sup>2</sup>	234
Gebäudehülle total A	m <sup>2</sup>	730
Geschossfläche beheizt EBF	m <sup>2</sup>	781
Geschossfläche Keller	m <sup>2</sup>	196
Geschossfläche total GF	m <sup>2</sup>	977
Hauptnutzfläche HNF	m <sup>2</sup>	496
Gebäudevolumen GV	m <sup>3</sup>	3'163

ERSTELLUNGSKOSTEN BKP 1-9			
	inkl. MWST		4'995'100
1 Vorbereitung, Provisorien	CHF		14'500
2 Gebäude	CHF		4'649'700
4 Umgebung	CHF		72'200
5 Baunebenkosten	CHF		258'700

GEBÄUDEKOSTEN BKP 2			
	inkl. MWST		4'649'700
20 Baugrube	CHF		18'000
21 Rohbau 1	CHF		1'510'700
22 Rohbau 2	CHF		419'700
23 Elektroanlagen	CHF		279'900
24 HLKK + MSR-Anlagen	CHF		342'500
25 Sanitäranlagen	CHF		342'900
26 Transportanlagen	CHF		53'300
27 Ausbau 1	CHF		441'000
28 Ausbau 2	CHF		219'000
29 Honorare	CHF		1'022'700

KOSTENKENNWERTE SIA 416			
inkl. MWST			
Erstellungskosten BKP 1-9			
Kosten/Gebäudevolumen GV	CHF/m <sup>3</sup>		1'579
Kosten/Geschossfläche GF	CHF/m <sup>2</sup>		5'113
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	CHF/m <sup>2</sup>		10'071
Gebäudekosten BKP 2			
Kosten/Gebäudevolumen GV	CHF/m <sup>3</sup>		1'470
Kosten/Geschossfläche GF	CHF/m <sup>2</sup>		4'759
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	CHF/m <sup>2</sup>		9'374

### ENERGIEKENNWERTE SIA 380/1

Energiebezugsfläche A <sub>E</sub>	m <sup>2</sup>		781
Thermische Gebäudehüllfläche A <sub>TH</sub>	m <sup>2</sup>		916
Gebäudehüllzahl A <sub>TH</sub> /A <sub>E</sub>			1.0
Heizwärmebedarf Q <sub>H</sub>	MJ/m <sup>2</sup>		64
Warmwasserbedarf Q <sub>WW</sub>	MJ/m <sup>2</sup>		75
Wärmebedarf effektiv Q <sub>TH</sub>	MJ/m <sup>2</sup>		112
Energiekennzahl E	MJ/m <sup>2</sup>		100
U-Wert Dach	W/m <sup>2</sup> K		0.14
U-Wert Wand	W/m <sup>2</sup> K		0.15
U-Wert Glas	W/m <sup>2</sup> K		0.80
U-Wert gegen Erdreich	W/m <sup>2</sup> K		0.13
Zertifikate	Minergie-A-ECO®		

### KOSTENSTAND

Baupreisindex BINW-H	April 2016		99.8
Basis Okt. 2015 = 100			

### IMPRESSUM

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

REDAKTION  
Hochbauamt, Mauro Pausa

FOTOGRAFIE  
Ruedi Walti, Basel

GESTALTUNG UND REALISATION  
Susanne Krieg Grafik-Design, Basel

DRUCK  
Stuedler Press AG, Basel

AUFLAGE  
400 Exemplare

BEZUG  
Bau- und Verkehrsdepartement  
Basel-Stadt, Städtebau & Architektur,  
Hochbauamt, Münsterplatz 11,  
4001 Basel, Tel. 061 267 94 36

Basel, Januar 2017

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