



PETERSGRABEN 20 GESAMTSANIERUNG

Petersgraben 20, 4051 Basel

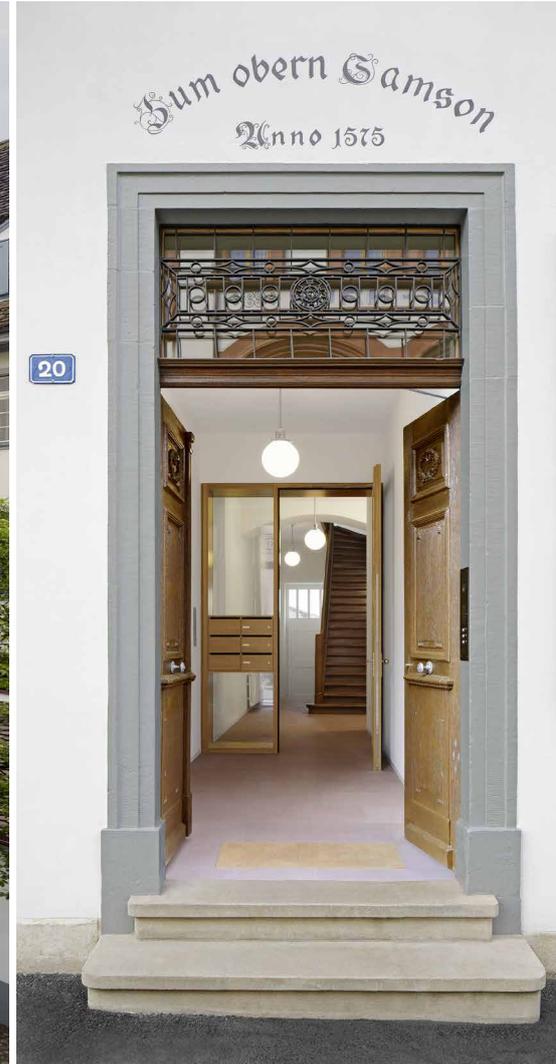
Das historisch bedeutsame Altstadtthaus «Zum oberen Samson» weist auf das frühe 15. Jahrhundert zurück. Letzte prägende bauliche Eingriffe datieren in die Mitte des 19. Jahrhunderts. Die notwendige Gesamtsanierung der Liegenschaft hatte einen zeitgemässen hohen Komfort für Mietwohnungen zum Ziel. Die Arbeiten mussten in Abstimmung mit der historischen Bausubstanz und Ausstattung erfolgen, was für den Projektverlauf einige Herausforderungen brachte.



Hoffassade



Hauseingang mit restaurierter Originalschrift



AUFGABE UND PROJEKTZIELE

In den letzten Jahrzehnten dienten die geschichtsträchtigen Räume als Wohnraum für Studierende. Das Gebäude und die spärlichen Haustechnikinstallationen waren stark sanierungsbedürftig.

Das Haus sollte vollständig renoviert und für drei Geschosswohnungen für gehobene Ansprüche umgebaut werden. Der geschichtlich und konstruktiv bedeutende Dachstuhl soll auch weiterhin unausgebaut bleiben.

Neben einem zeitgemässen Wohnkomfort war eine hohe Energieeffizienz mit dem Erreichen der Minergie-Eco-Zertifizierung gefordert. Im Weiteren mussten die gesetzlichen und bautechnischen Anforderungen wie Erdbebenertüchtigung, Akustik, Bauphysik und Brandschutz umgesetzt werden. Diese vielseitigen Bedingungen standen oft im Widerspruch zum Erhalt der historischen Bausubstanz und Ausstattung. Sie mussten während den Rückbau- und Renovationsarbeiten immer wieder auf deren Verträglichkeit überprüft und in engem Kontakt der Planer mit der Bauherrschaft und den Ämtern vereinbart werden, sodass alle Bedürfnisse zufriedengestellt werden konnten.

Während der Projektierungsarbeit wurde das Konzept als Beitrag für den 2. Basler Modernisierungswettbewerb eingereicht. Die Fachjury hat den Beitrag mit einem Preis für das Planerteam und einem Förderbeitrag ausgezeichnet.

Situationsplan



AUSGANGSLAGE

Die Liegenschaft Petersgraben 20 «Zum oberen Samson» ist im Besitz der Einwohnergemeinde Basel-Stadt und steht unter Denkmalschutz. Sie besteht aus drei Wohngeschossen, einem nicht ausgebauten Dachstock sowie einem Flachdachteil zur Hofseite, welcher als Terrasse genutzt wird. Das Gebäude ist nur teilweise unterkellert, unter anderem mit einem massiven Gewölbekeller. In einer Hofecke tritt ein Turm mit einem Pyramidendach leicht aus den Gebäudefluchten hervor. Mit dem anschliessenden Eckhaus bildet die Liegenschaft ein zusammenhängendes Ensemble, welches über mehrere Jahrhunderte in einer Hand vereint war.

Bauarchäologische Untersuchungen und historische Schriftquellen bestätigen die aussergewöhnliche Geschichte dieses stattlichen Wohnhauses, das sich im Besitz zahlreicher angesehener Persönlichkeiten befand, darunter des bedeutenden Arztes, Wissenschaftlers und Sammlers Felix Platter (1536–1614).

Die erste urkundliche Überlieferung des Hauses stammt aus dem Jahr 1436. Dendrochronologische Untersuchungen des Dachwerks und der Balkendecken erbrachten hingegen den Nachweis, dass der strassenseitige Teil bereits aus der Zeit um 1396 stammen muss. Der Baukörper deutet in seinen Dimensionen auf besondere Nutzungen hin. So lassen Raumhöhen von über 3.5 Metern und durchgespannte Deckenbalken auf offene, hallenähnliche Geschosse ohne Binnenunterteilungen schliessen.

Mit Türdurchbrüchen zum repräsentativeren Eckgebäude verbunden, erhielt der Bau zeitweise die Funktion eines Flügeltrakts, dessen Ausstattung beachtliche Qualitäten aufwies: Zahlreiche freigelegte Malereifragmente zeugen von reich dekorierten Innenräumen.

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde das Haus hofseitig um eine zusätzliche Raumschicht mit Flachdach erweitert. Der Abortturm erfuhr nun anstelle eines Zugangs über einen Laubengang eine Anbindung an das neu geschaffene Treppenhaus.

Treppenhaus 1. Obergeschoss



Raum mit Kreuzgewölbe im 1. Obergeschoss



Wandmalereien im Gang 2. Obergeschoss



Badezimmer mit freistehendem Kubus...



... und WC

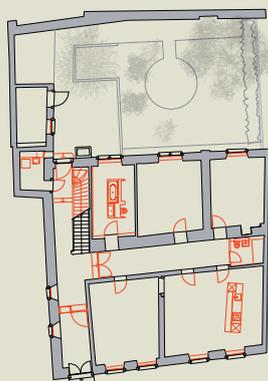


Küchenmöbel im 1. Obergeschoss

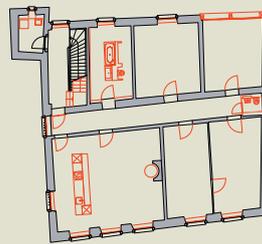
PROJEKT

In den drei Wohngeschossen wurden die im 19. Jahrhundert eingebauten nichttragenden Trennwände entfernt und die ursprünglich grosszügige Raumgeometrie wieder hergestellt. Die Räume zur Strasse eignen sich somit für attraktive, offene Koch-/Ess- und Wohnbereiche. Die ehemaligen hofseitig orientierten Küchen wurden neu zu Badezimmern umfunktioniert. Eine zweite Nasszone liegt jeweils am Ende der geräumigen Wohnungsgänge.

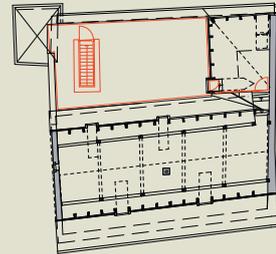
Die Neubauteile heben sich von den sanierten oder nachgebauten Ausstattungen subtil ab und treten in einen spannenden Dialog mit den historischen Räumen. Wie bei den Badezimmern sind auch die Küchen als frei im Raum stehende Kuben konzipiert. Die Wände mit teilweise profilierten Holzsockeln und Täferungen bleiben dadurch unberührt. Durch die Positionierung der möbelartigen Körper können entsprechende Raumzonen geschaffen werden. Die grossen, hohen Räume bleiben trotz der Einbauten weiterhin als Ganzes gut erlebbar.



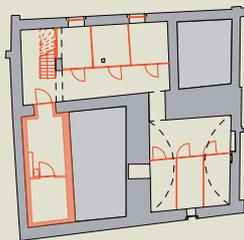
Erdgeschoss



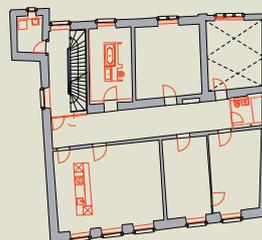
2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss



1. Obergeschoss



Schnitt



Dachterrasse mit Treppenaufgang

Der an das Treppenhaus angegliederte Turm wird neu für Waschküchen für die jeweilige Wohnung genutzt. Im Hof wurde dem Vorbild früherer Gestaltungen folgend ein Stadtgarten mit einer einfachen Formensprache angelegt. Dabei konnten bestehende Pflaster- und Mauersteine für die Wege und Plätze wiederverwendet werden.

Für die zentrale Einführung der Werkleitungen und die Haustechnikanlagen wurde eigens ein neuer Raum im nicht unterkellerten Bereich geschaffen. Dies ermöglichte es, die historischen Kellerräume frei von Installationen zu halten. Die Wohnungen werden von einer zentralen Lüftungsanlage im Dachstock mechanisch be- und entlüftet. Die Verteilung zu den Zimmern war im mittig liegenden Gang und aufgrund der beträchtlichen Raumhöhe in abgehängten Decken gut realisierbar.

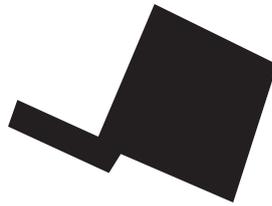
Die Renovation mit wärmedämmender Gebäudehülle (u. a. mit Fassaden-Dämmputz), Fernwärme, Komfortlüftung und konsequenter ökologischer Bauweise erhielt das Label Minergie-Eco.

KENNZAHLEN

PETERSGRABEN 20

GESAMTSANIERUNG

Petersgraben 20, 4051 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	Hans-Beat Gilgen / Simone Wyder
Nutzer	Immobilien Basel-Stadt

PROJEKTORGANISATION

Gesamtleitung	Merki Schmid Architekten GmbH, Basel
Architektur	Merki Schmid Architekten GmbH, Basel
Bauingenieur	Gruner Lüem AG, Basel
Landschaftsarchitektur	Fahrni und Breitenfeld, Basel
Elektroplanung	enelco ag, Basel
HLK-Planung, MSR	Ingenieurbüro Stefan Graf, Basel
Sanitärplanung	Wenger + Ott, Basel
Bauphysik	Zimmermann + Leuthe GmbH, Aetigkofen
Akustik	Gartenmann Engineering AG, Basel
Bauökologie / Eco-Bau	Pestalozzi & Stähli, Basel

TERMINE

Planerwahlverfahren	März 2011
Baubeginn	September 2013
Bezug	April 2015

RAUMPROGRAMM

	ANZAHL
4-Zimmer-Wohnung (140m ²)	1
5-Zimmer-Wohnung (163m ²)	1
5-Zimmer-Wohnung (168m ²)	1

GRUNDMENGEN SIA 416 (2003)

Grundstücksfläche GSF	m ²	393
Umgebungsfläche UF	m ²	131
Gebäudegrundfläche GGF	m ²	262
Geschossfläche GF	m ²	1'102
Hauptnutzfläche HNF	m ²	471
Gebäudevolumen GV	m ³	3'819

ERSTELLUNGSKOSTEN BKP 1-9 inkl. MWST 4'359'100

1	Vorbereitung, Provisorien	CHF	63'900
2	Gebäude	CHF	4'034'000
4	Umgebung	CHF	101'600
5	Baunebenkosten	CHF	159'600

GEBÄUDEKOSTEN BKP 2 inkl. MWST 4'034'000

21	Rohbau 1	CHF	1'103'300
22	Rohbau 2	CHF	426'000
23	Elektroanlagen	CHF	150'000
24	HLKK + MSR-Anlagen	CHF	151'300
25	Sanitäranlagen	CHF	235'800
27	Ausbau 1	CHF	711'600
28	Ausbau 2	CHF	634'800
29	Honorare	CHF	621'200

KOSTENKENNWERTE SIA 416 inkl. MWST

Erstellungskosten BKP 1-9

Kosten/Gebäudevolumen GV	CHF/m ³	1'141
Kosten/Geschossfläche GF	CHF/m ²	3'955
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	CHF/m ²	9'255

Gebäudekosten BKP 2

Kosten/Gebäudevolumen GV	CHF/m ³	1'056
Kosten/Geschossfläche GF	CHF/m ²	3'660
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	CHF/m ²	8'565

ENERGIEKENNWERTE SIA 380/1

Energiebezugsfläche A _E	m ²	714.00
Thermische Gebäudehüllfläche A _{TH}	m ²	1'078.00
Gebäudehüllzahl A _{TH} /A _E		1.51
Heizwärmebedarf Q _{Hi}	MJ/m ²	26'918.00
Warmwasserbedarf Q _{WW}	MJ/m ²	75.00
Energiekennzahl E gemäss SIA 380/4	MJ/m ²	136.00
U-Wert Dach	W/m ² K	0.14
U-Wert Wand	W/m ² K	0.80
U-Wert Fenster	W/m ² K	1.00
U-Wert gegen Erdreich	W/m ² K	0.20
Zertifikate		Minergie-ECO

KOSTENSTAND

Baupreisindex NWCH	April 2015	104.7
Basis Oktober 2010 = 100		

IMPRESSUM

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

REDAKTION
Hochbauamt, Mauro Pausa

FOTOGRAFIE
Tom Bisig, Basel

GESTALTUNG UND REALISATION
Susanne Krieg Grafik-Design, Basel

DRUCK
Stuedler Press AG, Basel

AUFLAGE
500 Exemplare

BEZUG
Bau- und Verkehrsdepartement
Basel-Stadt, Städtebau & Architektur,
Hochbauamt, Münsterplatz 11,
4001 Basel, Tel. 061 267 94 36
Basel, Januar 2016

www.hochbauamt.bs.ch