



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.



Hoffassade





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

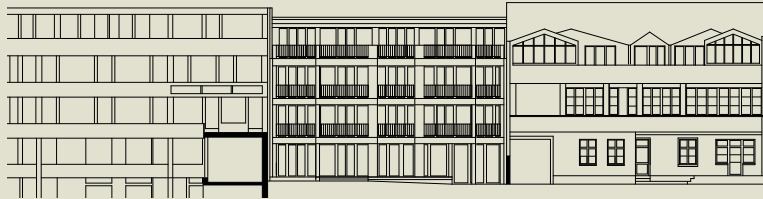
PROJEKT

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

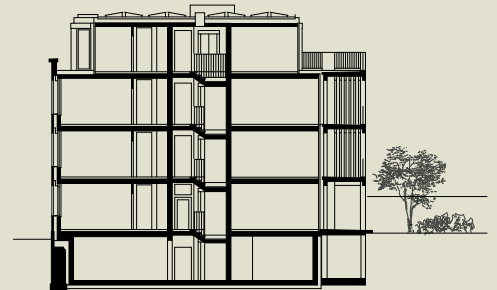
Die Strassenfassaden der ursprünglichen Bauten des Quartiers aus dem späten 19. Jahrhundert sind geprägt durch eine Vielzahl von architektonischen Elementen wie Sockel, Gesimse, Fenstereinfassungen, Fensterläden etc., welche diese gliedern und ornamentieren. Die Fassade des Neubaus interpretiert durch 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.



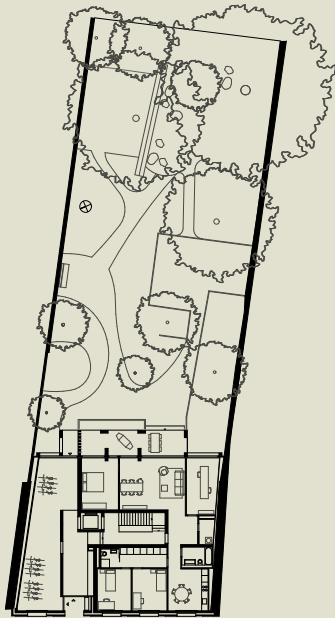
Strassenfassade



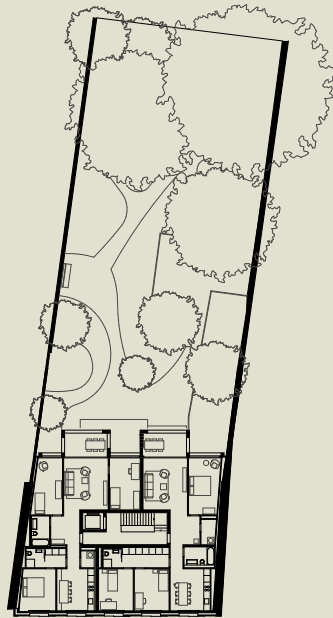
Hoffassade



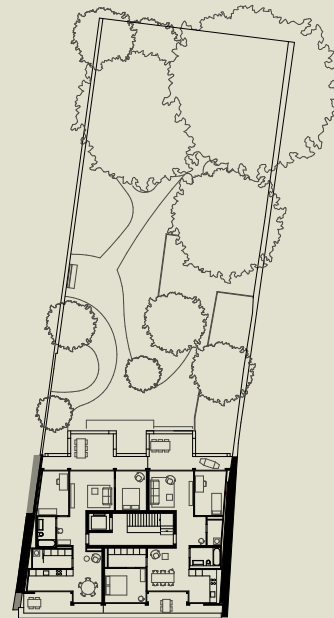
Querschnitt



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 m² |
|------------------------|--------|-----------------|
| 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 | m² | 1'000 |
| Umgebungsfläche UF | m² | 724 |
| Gebäudegrundfläche GGF | m² | 276 |
| Aussenwandfläche unterirdisch AWU | m² | 221 |
| Aussenwandfläche oberirdisch AWO | m² | 822 |
| Fenster, Aussentüren und -tore FEN | m² | 279 |
| Aussenwand total AWF | m² | 1'322 |
| Dachfläche gegen Luft DAF | m² | 275 |
| Gebäudehülle total A | m² | 1'873 |
| Geschossfläche beheizt EBF | m² | 1'047 |
| Geschossfläche Keller | m² | 240 |
| Geschossfläche total GF | m² | 1'287 |
| Hauptnutzfläche HNF | m² | 713 |
| Gebäudevolumen GV | m³ | 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/m³ | 1'062 |
| Kosten/Geschossfläche GF | CHF/m² | 3'876 |
| Kosten/Hauptnutzfläche HNF | CHF/m² | 6'997 |
| Gebäudekosten BKP 2 | | |
| Kosten/Gebäudevolumen GV | CHF/m³ | 1'062 |
| Kosten/Geschossfläche GF | CHF/m² | 3'376 |
| Kosten/Hauptnutzfläche HNF | CHF/m² | 6'094 |

| ENERGIEKENNWERTE SIA 380/1 | | |
|---|-----------------|-------|
| Energiebezugsfläche A _E | m² | 1'047 |
| Thermische Gebäudehüllfläche A _{TH} | m² | 1'249 |
| Gebäudehüllzahl A _{TH} /A _E | | 1.2 |
| Heizwärmebedarf Q _H | MJ/m² | 68 |
| Warmwasserbedarf Q _{WW} | MJ/m² | 75 |
| Wärmebedarf effektiv Q _{TH} | MJ/m² | 67 |
| Energiekennzahl E | MJ/m² | 83 |
| U-Wert Dach | W/m²K | 0.12 |
| U-Wert Wand | W/m²K | 0.16 |
| U-Wert Glas | W/m²K | 0.60 |
| U-Wert gegen Erreich | W/m²K | 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, Münsterplatz 11,

FOTOGRAFIE
Ruedi Walti, Basel

GESTALTUNG UND REALISATION
Susanne Krieg Grafik-Design, Basel

DRUCK
Steudler 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