

**ARCHITEKTUR**  
Wohnüberbauung Maiengasse/Hebelstrasse, Basel

**ARCHITEKTEN**  
Esch Sintzel Architekten, Zürich  
[www.eschsintzel.ch](http://www.eschsintzel.ch)

**BAUINGENIEUR**  
Ernst Basler + Partner AG, Zürich

**BAUMANAGEMENT**  
Büro für Bauökonomie AG, Basel

**LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**  
Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich

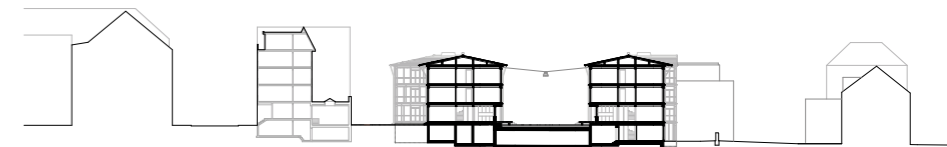
**BAUHERRSCHAFT**  
Immobilien Basel-Stadt

**HOLZBAU**  
Husner AG Holzbau, Frick

**PLANUNG UND AUSFÜHRUNG**  
2014 – 2018

**MODULØR**  
Magazin

**2018**  
Nº7



# EINE COUR D'HONNEUR FÜR DIE STADT

von Katharina Marchal (Text) und Kuster Frey (Fotos)

Mit der Hof-im-Hof-Bebauung in Basel setzen Esch Sintzel Architekten eine bekannte Typologie in einen neuen Kontext. Sowohl das Vermietungsmodell sowie die innovative Holzkonstruktion bilden ein Novum – ein Pilotprojekt im Wohnungsbau in vielfacher Hinsicht.

**D**as Areal zwischen Maiengasse und Hebelstrasse gleicht einer Oase. Nur wenige Meter entfernt führt vom Spalentor zur Mittleren Brücke die stark frequentierte Hauptverkehrsstrasse, die die Basler Innenstadt vom Westen her für den Individualverkehr erschliesst. Nähert man sich der neuen Wohnüberbauung an der Maiengasse, nimmt der Geräuschpegel ab und die wohnliche Atmosphäre zu. Doch das war nicht immer so. In den Höfen des Quartiers werkten bis vor wenigen Jahrzehnten viele kleine Gewerbebetriebe und Handwerker. Heute sind nur noch vereinzelt Garagen, Werkstätten und Schuppen in den Hofräumen zu finden. Der Wohnbedarf

in Basel-Stadt wächst, die Kleinbetriebe wandern ab. Dabei gehen allerdings auch lebendige Soziotope verloren, erkennen Esch Sintzel Architekten aus Zürich. Für sie sind «Wohnen und Arbeiten hier genauso wenig voneinander geschieden wie die privaten Territorien zwischen Nachbarn». Bei dem Hofgebäude an der Maiengasse und der Baulücke an der Hebelstrasse möchten die Architekten nicht einfach den Geist des Gewerbehofs von gestern in den Wohnhof von morgen kopieren, sondern diesen gestalterisch übersetzen. Deshalb spricht das neue Haus die Sprache der früheren transitorischen Hofeinbauten. Leicht und niedrig steht es im Hof, aus Holz gefügt wie schon die gewerblichen Vorgängerbauten. Fast

Auf drei Seiten ist der Hof gefasst. Er bildet das Herz der Wohnanlage. Die Wohnungen in den Erdgeschosses nutzen den Hof als Aussenraum.

☛ möchte man meinen, es sei provisorisch hier, wäre da nicht die entschiedene städtebauliche Setzung.

### WOHNEN IM HOF UND IN DER LÜCKE

Die beiden Strassen, die das Planungsareal begrenzen, gewinnen aus ihrer Verschiedenheit eine sehr spezifische Identität. Die Hebelstrasse ist eine Verbindungsstrasse zur St.-Johann-Vorstadt, die Maiengasse war dagegen zunächst nicht mehr als ein Pfad. Die Hebelstrasse bildet einen klar gefassten, formellen Strassenraum, die Maiengasse dagegen eine informell und niedrig bebaute Gasse. Darum wird mit dem Haus an der Hebelstrasse bloss eine Baulücke geschlossen, mit dem Hofgebäude dagegen das heterogene Gefüge der Maiengasse weitergebaut. Insgesamt bieten beide Neubauten 55 Wohnungen an, von 1,5 bis 6,5 Zimmer. Esch Sintzel Architekten überzeugten 2013 in dem von der Immobilien Basel-Stadt ausgeschriebenem Wettbewerb mit dem Projekt «Cour d'honneur». Gleich dem namensgebenden Vorbild umfasst das V-förmige Gebäude auf drei Seiten den Hof, der als Erschliessungsraum für die Wohnungen und den angeschlossenen Kindergarten dient und gleichzeitig als Aufenthalts- und Spielplatz für die Bewohner genutzt werden kann. An den Längsseiten des Hofes bilden verandähnliche Terrassen eine Schwelle zwischen den privaten und öffentlichen Bereichen. Schmale zweistufige Podeste führen auf die halbprivate Ebene und zu den Eingangsbereichen der Wohnungen. Die Anordnung der unterschiedlichen Wohnungen entspricht der Figur des Hofgebäudes. In den Schenkeln des Gebäudes liegen gebündelt die zwei- bis dreigeschossigen Maisonettewohnungen, die direkt vom Platz erschlossen werden. Die Geschosswohnungen ver-

Die **Grossform** orientiert sich im Ausdruck an den informellen Holzbauten, die früher dem Gewerbe im Hof Platz boten.

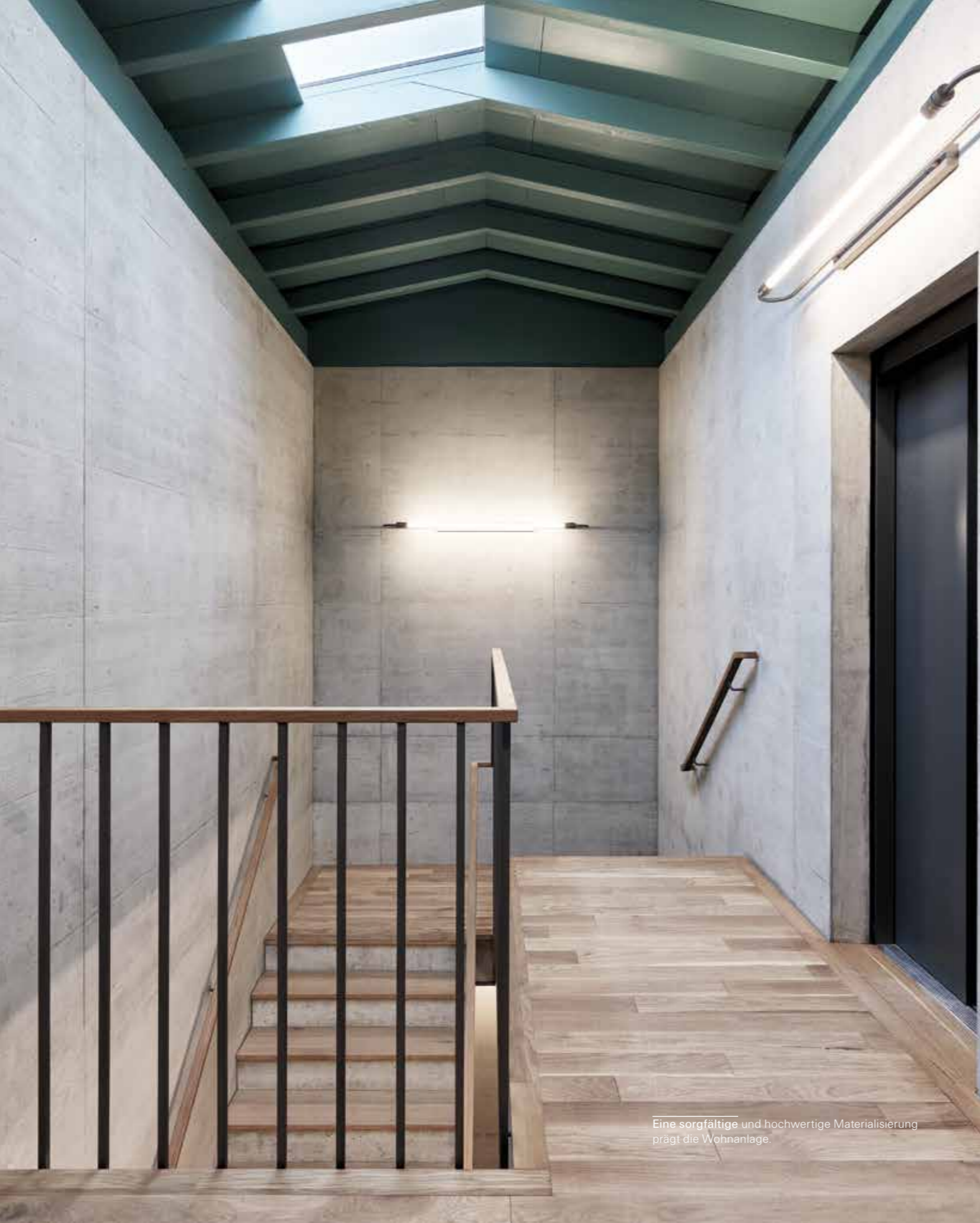


teilen sich auf das oberste Stockwerk, auf die beiden Stirnseiten sowie auf den Scheitelpunkt des Hofgebäudes. Aus der Hof-im-Hof-Typologie ergeben sich differenzierte Aussenräume. Aufgrund des vorhandenen Geländesprungs konnte den östlichen Maisonetteeinheiten im Untergeschoss ein zusätzliches natürlich belichtetes Zimmer zugeschlagen werden. Allen Maisonettewohnungen sind private Gartensitzplätze vorgelagert. Im sich zwischen den Bauten aufspannenden Grünraum verbinden sich neue und bestehende Wegnetze. So führen die Durchgänge in den Scheitelpunkten des Gebäudes aus dem Innenhof in die Gärten und zum rückseitigen Hof, der auch mit dem Durchgang des Neubaus an der

Hebelstrasse verbunden ist. Hier liegen auch die beiden Kindergärten, für die ein öffentlich zugänglicher Spielplatz im Hof zur Verfügung steht. Zur wohnlichen Atmosphäre tragen auch die privaten Aussenräume bei. So bieten Lauben auf der Südseite den 3,5-Zimmer-Wohnungen einen geschützten Aussenbereich. Und durch die Loggien der Wohnungen im zweiten Obergeschoss dringt viel Sonnenlicht in die Mitte der Wohnungen ein. Der Neubau an der Hebelstrasse setzt nicht einfach die lineare Struktur der Blockrandbebauung fort. Erkern gleich ragen die aus der Flucht gedrehten Raumsequenzen aus der Hof- und Strassenfassade hervor. Dadurch ergebn sich zwischen den orthogonalen Schlafzimmern



**Doppelte Lisenen** verleihen der feingliedrigen Holzfassade einen Rhythmus. Auf den Enden der Schenkel sind die Veranden durchgehend.



Eine sorgfältige und hochwertige Materialisierung prägt die Wohnanlage.



polygonale Durchgangs- und Wohnräume mit vielfältigen Ausblicken. In den Regelgeschossen erschliesst ein zentrales Treppenhaus vier Wohnungen. Im Attikageschoss sind es zwei loftartige Apartments mit zweiseitig orientierten Terrassen.

**NEUARTIGES VERMIETUNGSMODELL**

Um möglichst geringe Mietkosten für die einzelnen Wohneinheiten anbieten zu können, entwarf Immobilien Basel-Stadt ein neuartiges Vermietungsmodell, das Pilotcharakter hat. Es bietet einen Mietzinsbonus bei Einhaltung einer Mindestbelegung (vorbehaltlich einer Einkommensobergrenze). Dabei gilt, dass die Mindestzahl der Bewohner der Anzahl Zimmer minus eins entsprechen muss. Ein Haushalt mit mindestens drei Personen kann sich beispielsweise um eine 4,5-Zimmer-Wohnung bewerben und erhält im Mietvertrag einen Mietzinsbonus. Projektleiter Marco Rickenbacher erklärt diesbezüglich: «Es war wichtig, jeden Quadratmeter richtig zu nutzen, damit die 4,5-Zimmer-Wohnung die vorgeschriebenen 95 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Die Wohnräume sind allgemein grösser, die Schlafzimmer rund 14 m<sup>2</sup>. Der Mietzinsbonus gilt für ein Jahr und kann verlängert werden, sofern die Belegungsvorschriften erfüllt sind. Wird die Mindestbelegung nicht mehr erfüllt, können die Mieterinnen und Mieter in der Wohnung bleiben, profitieren dann aber nicht mehr vom Bonus. In der Vergabe der Wohnungen wurden ausserdem für alle Wohnungen Kriterien definiert, die

Im Situationsplan sind die beiden Teile der Wohnanlage ersichtlich: im Hof und im Blockrand.



Der Wohnungsmix reicht von 1,5- bis zu 6,5-Zimmer-Wohnungen. Dies fördert die Durchmischung.

Prägendes Element sind die durchgehenden Holzbalken, die offen verbaut wurden. Dies bedingte innovative Lösungen zu Schall- und Brandschutz.

## AM BAU BETEILIGTE UNTERNEHMEN

ROFRA BAU AG, AESCH  
211 Baumeisterarbeiten  
[www.rofrabaut.ch](http://www.rofrabaut.ch)

HUSNER AG HOLZBAU, FRICK  
214 Montagebau in Holz  
[www.husner.ch](http://www.husner.ch)

MORATH AG, ALLSCHWIL  
222 Spenglerarbeiten  
[www.morath.ch](http://www.morath.ch)

STAMM BAU AG, ARLESHEIM  
224.0 Deckungen (Steildächer)  
[www.stamm-bau.ch](http://www.stamm-bau.ch)

SCHACHENMANN + CO. AG, BASEL  
23 Elektroanlagen  
[www.schachenmann.ch](http://www.schachenmann.ch)

ALLTECH INSTALLATIONEN AG, MUTTENZ  
251 Allgemeine Sanitärapparate  
[www.alltech.ch](http://www.alltech.ch)

R+S SCHREINEREI, WOHLN  
258 Kücheneinrichtungen  
[www.rs-schreinerei.ch](http://www.rs-schreinerei.ch)

R + R METALLBAU, BIRSFELDEN  
272 Metallbauarbeiten  
[www.rrmetallbau.ch](http://www.rrmetallbau.ch)

HINZE SCHREINEREI, TECKNAU  
273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten  
[www.hinze-schreinerei.ch](http://www.hinze-schreinerei.ch)

MOHLER-NAGER & CO. AG, PRATTELN  
281.0 Unterlagsböden  
[www.mohlernager.ch](http://www.mohlernager.ch)

DÜRREBERGER MALER AG, BASEL  
285 Innere Oberflächenbehandlungen  
[www.duerrenbergermaler.ch](http://www.duerrenbergermaler.ch)



Y eine vielfältig durchmischte Bewohnergruppe garantieren sollen: Paare mit oder ohne Kinder, Familien mit einem Elternteil, Singles, Senioren, unterschiedliche Altersgruppen und diverse Nationalitäten: Wohnen für alle sozusagen. Das Haus für mehrere Generationen entspricht auch der Bevölkerung des Quartiers Am Ring, das als ebenfalls sehr heterogen eingestuft wird.

### BILD DES GEWERBESCHUPPENS

Mit dem Vorbild des Gewerbehofes stand auch die Konstruktion und die Fassadengestaltung für das Hofgebäude fest. Der konstruktive Aufbau des dreigeschossigen Holzbaus aus Elementen und die

Wohnungstypologien sind an der Fassade ablesbar. An den vorwiegend verglasten Stirnseiten des Hofgebäudes ragen die Hauptbalken des gerichteten Holztragwerks über die Fassadenflucht hinaus. Doppellisenen fassen die Träger ein und setzen den Rhythmus des Rasters, der an den holzverkleideten Längsseiten beginnt, fort. Die handwerkliche Qualität und Konstruktion sollten auch im Innern ablesbar bleiben. Aus diesem Grund überzeugten die Architekten die Bauherrschaft von der sichtbaren Balkenlage in den Innenräumen. Dies stellt im mehrgeschossigen Wohnungsbau in der Schweiz eine Innovation dar, da die Brandschutz- und Schallschutzanforderungen dies im Regelfall verhindern.

Das Konstruktionsholz bei den Innen- und Aussenwänden sowie an Decken ist zwischen den Wohneinheiten möglichst voneinander getrennt und schallwirksam entkoppelt. Lediglich einzelne durchlaufende Balken der Primärstruktur halten das Gebäude zusammen. Die offene Holzstruktur ist ein prägendes Element in den hellen Innenräumen. Neben der räumlichen Wirkung erlaubt sie zwischen den Deckenbalken auch eine zusätzliche Raumhöhe von bis 2,76 m. Zur Aussteifung der Konstruktion verschränken sich die massiven Betonkerne für Treppen, Lifte und Schächte mit dem gerichteten Holztragwerk. Auch farblich sind die Materialien abgestimmt. Die grünlichgrauen, druck-

imprägnierten Fichtenbretter der Fassadenverkleidung kontrastieren mit der hellen, linearen Struktur der Holzlisenen und den Falläden mit Pariser Charme. Die vertieft sitzenden Lärchenfenster und die Dachrinnen sind in warmen Rot-Braun-Tönen gehalten. Das grüne Welleternitdach erinnert an korrodiertes Kupfer. Handwerklich und gestalterisch hervorzuheben sind die Details an der Veranda. Die CNC-gefrästen Holzstützen entwickeln sich vom Kreis ins Quadrat und werden in der Abfolge um 90 Grad gedreht. Zur Gestaltung des Frieses lud die Bauherrschaft den Basler Künstler Jürg Stäubli ein. Harmonische und präzise Details mit hoher handwerklicher Qualität ergänzt das

durchdachte Wohn- und Konstruktionskonzept. Esch Sintzel Architekten verweisen im Wettbewerbsbeitrag auf Referenzen wie etwa von Heinrich Tessenow. Und sie zeigen Beispiele für typische Wohnhöfe aus Berlin und Hamburg auf. Gleich dem Berliner Wohnhausreformer engagieren sich auch Esch Sintzel für den Wohnungsbau: Ihre Erfahrungen in der Realisierung von Wohnüberbauungen spiegelt das Projekt in Basel deutlich wider. Denn der Wohnungsbau bildet einen Schwerpunkt in ihrer Arbeit. Im Wortlaut der Architekten «greift doch keine Bauaufgabe unmittelbarer ins Leben ein; ins Leben der Stadt, der Hausgemeinschaft, des Individuums». ▲▲▲