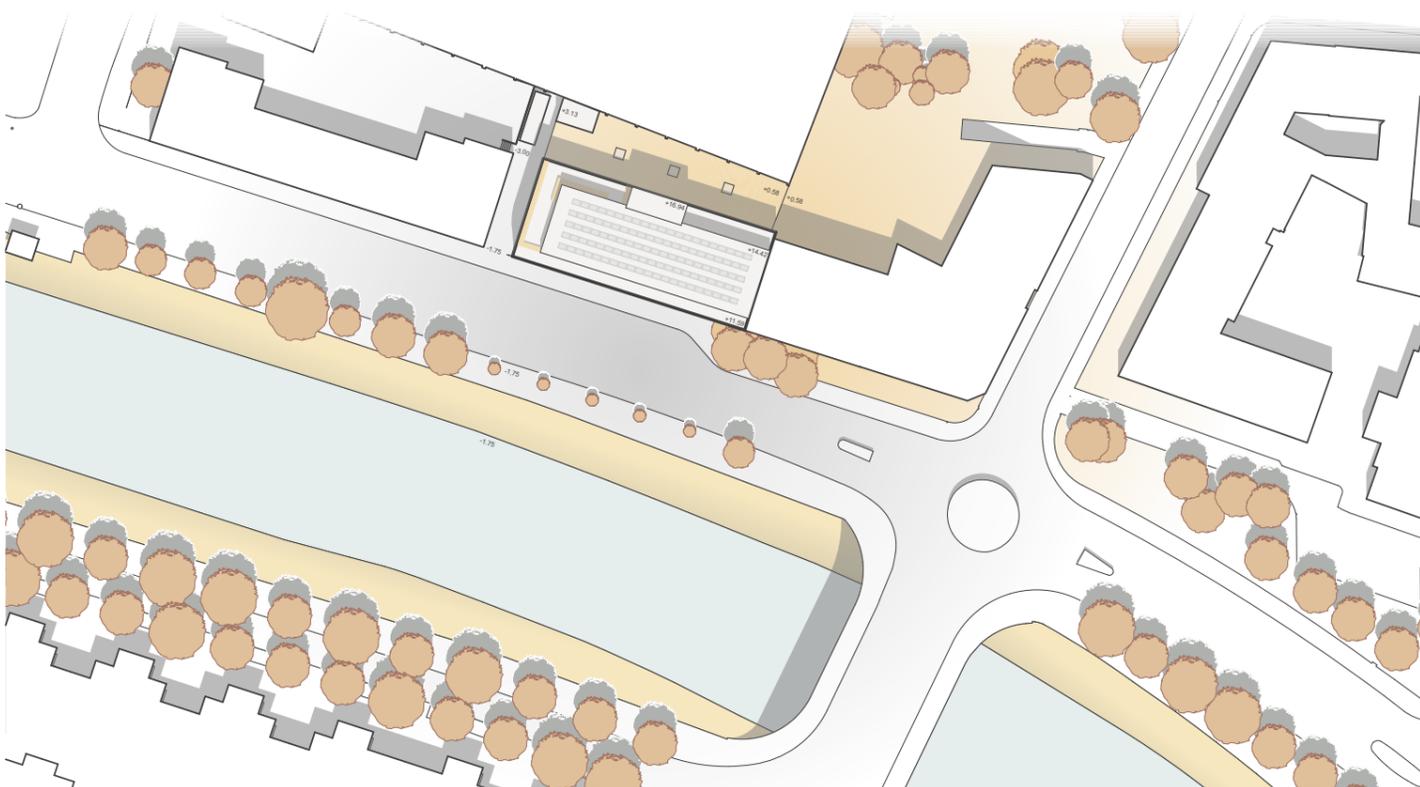




# Achse 13-14

WOHNEN UND ARBEITEN FÜR KLEINE HAUSHALTE UMBAU HOCHBERGSTRASSE 158 IN BASEL

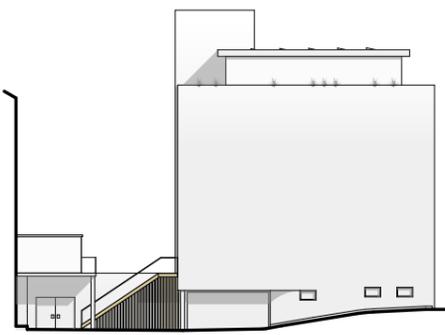
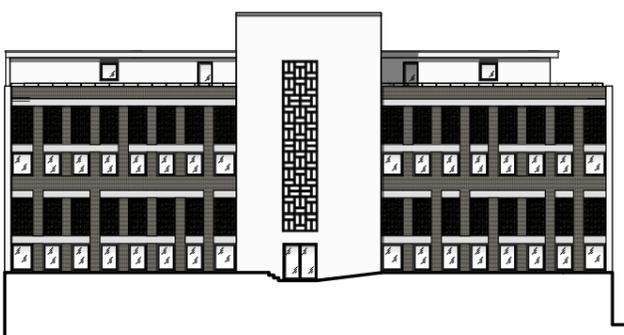


Die verflochtene Fassade des Entwurfs „Achse 13/14“ lädt dazu ein, kurz zu verweilen und sie genauer zu betrachten. Der Baukörper illustriert den Nutzen des Gebäudes. Die horizontalen und vertikalen Elemente repräsentieren eine Vernetzung von Bewohnern und Besuchern. Es entsteht eine Verknüpfung von innovativer Architektur und sozialkultureller Durchmischung.

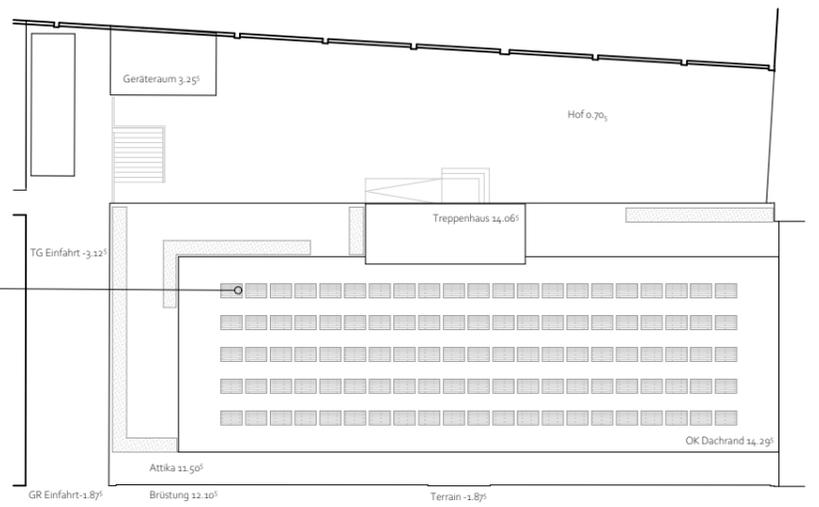
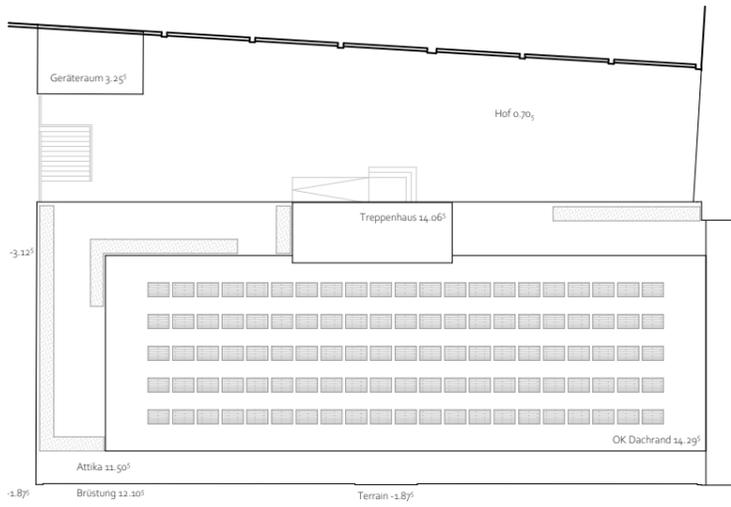
Während sich in den Obergeschossen bis zur Attika die Wohnungen befinden, ist der öffentliche Bereich vom Erdgeschoss abwärts. Im Parterre ist ein Restaurant mit diversen Seminarräumen. In den unteren Geschossen zeichnet sich eine Vielfalt an Nutzungen aus. Zwei gut belichtete Büros und ein CO- Working Space bieten viel Platz, um Neues zu erschaffen. Die Bar und das Fitnesscenter gewähren die Möglichkeit den Kopf zu entlasten. In sechs unterschiedlich grossen Boxen im UG ist die Freiheit grenzenlos. Mit Musikräumen, Fahrradwerkstätten, Kunstschmieden, Lager und vielem anderem kann sich der Wohnkomplex individuell den Bewohnern anpassen. Im hinteren Bereich des Parterres können sich die Bewohner sowie die Besucher in einem gemütlichen und gut geschützten Aussenbereich verweilen und untereinander kennen lernen. Interaktion unter den verschiedenen Persönlichkeiten werden im Fokus stehen.

Die maximal genutzte Wohnfläche teilt sich auf in 23 unterschiedliche Wohnungen. Die Regelmässige Rasterung der Grundfläche bildet eine raffinierte Umsetzung der Grundrisse. Dies zeigt sich in den 1.5 bis 3.5 Zimmer Wohnungen. Sechs Maisonette Wohnungen stehen im Einklang mit den darüber liegenden Wohnungen. Das dazwischen liegende Geschoss teilen sie sich, was zusätzlichen Wohnraum generiert. Die Einzigartigkeit des Gebäudes zeigt sich in der Unregelmässigkeit der 13. und 14. Achse. Dieser Ursprung des Konzepts setzt den Namen des Entwurfs an der Hochbergstrasse 158 in Basel.

Die Unregelmässigkeit der 13-14 Achsen, die unserem Bau ihren Namen leihen, versehen dem Gebäude seine Einzigartigkeit.







Dachaufsicht

OK Dachrand = 14,29<sup>5</sup>



Auf der Südseite genießen die Wohnungen eine private Terrasse. Die nördlich gelegenen Terrassen können von allen begangen werden.

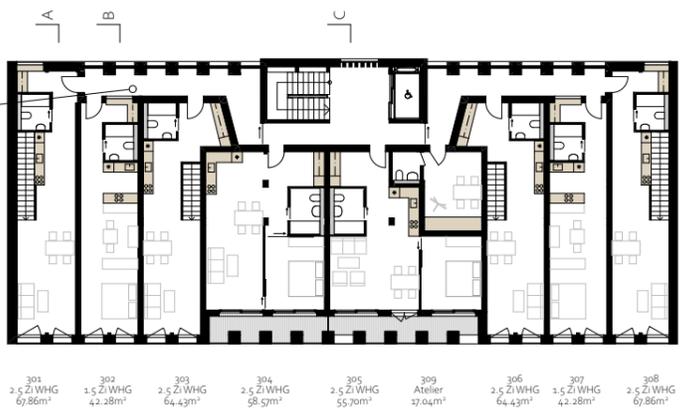


Attika

OK FB = 11,50<sup>5</sup>

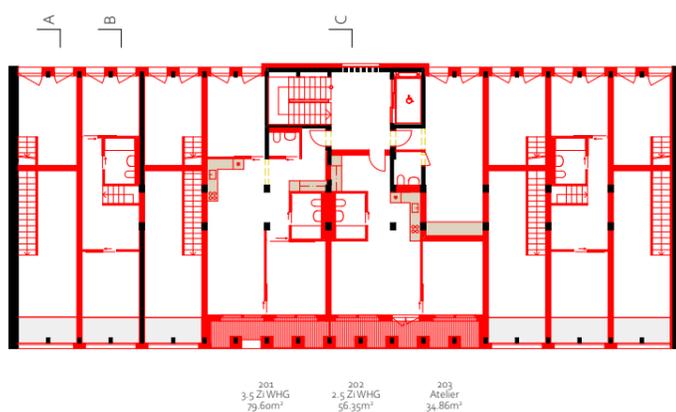


Die Korridore bieten eine behagliche Durchquerung. Die gelochte Sichtbacksteinwand lässt das natürliche Licht hineinrieseln. Eine tiefe Decke im Korridor lässt die Wohnung grösser erscheinen.

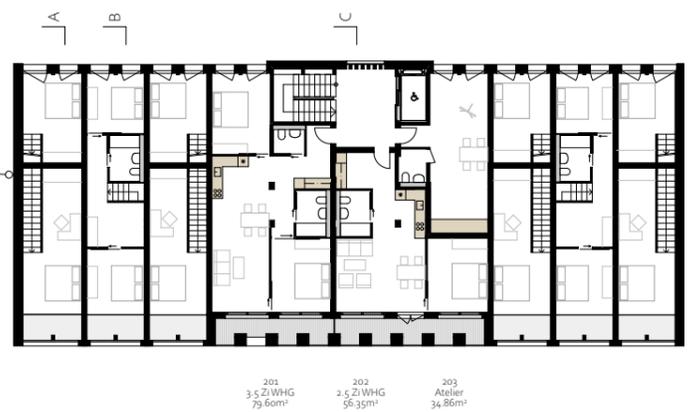


3. Obergeschoss

OK FB = 8,55<sup>5</sup>



Die Westfassade ist glatt und ungelocht. Zudem wird sie der der Betrachter immer von einem Punkt anschauen. Somit ist es die perfekte Gelegenheit für eine perspektivische Fassadenbemalung.



2. Obergeschoss

OK FB = 5,70



Die Wohnungen sind so konzipiert, dass an den Treppenläufen ein Treppenlift montiert werden kann. Die Maisonette Wohnungen können mit kleinen Massnahmen hindernisfrei umgebaut werden.



1. Obergeschoss

OK FB = 2,85<sup>5</sup>

## Identität durch Diversität

Ein Tag im Leben von Fabian (34), Bewohner und Gründer eines Start-Ups an der Hochbergstrasse 158:

«Am Morgen wache ich in meiner Maisonettewohnung im zweiten OG auf. Mit einem Kaffee in der Hand gehe ich drei Stockwerke tiefer in mein zugemietetes, lichtdurchflutetes Büro. Unterwegs habe ich noch ein kurzes Gespräch mit meinem Büronachbarn (ebenfalls ein Start-up im Bereich 3D Scanning und Drucken). Nach einem anstrengenden Morgen verpflege ich mich «in house» im Seminarrestaurant. Gestärkt vom Essen nehme ich mir eine halbe Stunde Zeit im Gym und kann danach voll konzentriert in mein Meeting starten. Dafür habe ich ab 13.30 extra einen kleinen Seminarraum vom Restaurant gemietet. Um 16.00 Uhr treffe ich mich mit einem Kunden in der Szene-Bar im UG, um auf einen erfolgreichen Geschäftsabschluss anzustossen. Kurze Zeit später gesellt sich der Künstler aus Atelier Nr. 1 und der Velomechaniker aus Atelier Nr. 2 dazu, sowie einige andere Mieter. Ein toller, anstrengender Tag neigt sich dem Ende zu und das Ganze ohne, dass ich auch nur einen Schritt vor die Haustüre machen musste. TOLL!»

So, oder ähnlich stellen wir uns einen Tag im umgebauten Haus an der Hochbergstrasse 158 in Basel vor. Neben einem attraktiven Grundriss bietet die skizzierte Variante eine vielseitige Nutzung für die genannten Anspruchsgruppen. Sie trägt den Anforderungen Rechnung und kann durch die gemeinschaftliche Nutzung wesentlich zu einer Identitätsbildung beitragen. Dadurch ergibt sich sowohl für die Eigentümerschaft, als auch die Mietenden ein wesentlicher Mehrwert:

- Die Nutzung der Liegenschaft ist dem Potential und der Sozialstruktur der Lage angepasst. Dadurch verbessert sich die Vermietbarkeit.
- Gemeinschaftsflächen sind in der Regel kostentreibend und führen zu hohen Mietzinsen. Dem kann entgegen gewirkt werden, indem eine Quersubvention durch gewerblich genutzte Flächen stattfindet. Dies ermöglicht wiederum einen moderaten Mietzins, trotz hohem Ausbaustandard.
- Durch die vielfältigen, öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten entsteht eine Durchmischung auf allen Ebenen.
- Die Nutzungsmöglichkeiten (wohnen, arbeiten, Freizeit, Sport, etc.) wirken ganzheitlich, ergänzend und stören sich gegenseitig nicht.
- Mit Carsharing und anderen Modellen besteht die Möglichkeit, nachhaltig und umweltfreundlich zu leben. Ebenfalls wird damit teurer Tiefgaragenparkplatz eingespart.

## Ausgangslage:

**Sozialstruktur und Lage**  
Im basler Norden zeichnen sich grosse Entwicklungen ab. Im Klybeck wird das Areal „Klybeckplus“ nicht mehr für die Neunutzung von grossen Arealen in Basels Norden. Auf den ehemaligen CIBA-Werkarealen im Klybeck und den Hafengebieten am Klybeckquai und Westquai können durchmischte Stadtteile entstehen, welche benötigten Wohn-, Arbeits- und Freiraum für insgesamt mehr als 20'000 Personen bereitstellen. Der geplante Anschluss an das S-Bahn-Herzstück, der Haltestelle Klybeck, setzt weitere Impulse. Die grenzüberschreitende Vernetzung mit den französischen und deutschen Nachbarn soll über neue Brücken die Stadtteile am Dreiländereck stärken. (Quelle: Medienmitteilung, Regierungsrat Basel, 06.11.2019)

Das Klybeck zeichnet sich durch eine grosse, soziale Durchmischung aus. Die Altersgruppe von 25-35 Jahren ist dabei am Meisten vertreten (Abb. 1; Anhang). Die Leerstandsquote ist unter einem Prozent und damit tiefer als der Durchschnitt aller Quartiere / Stadtteile von Basel. (Abb. 2; Anhang). Die Bewohner des Klybecks legen grossen Wert auf Kontakte von Menschen zu Nachbarn (Abb. 3; Anhang). 75% der Bewohnenden sehen grosses Potential in der Gestaltung neuer Lebens-, Wohn- und Arbeitsräume (Abb. 4; Anhang). Eine Internetrecherche ergab zudem, dass Tagungsräume in Basel zwar in genügender Anzahl vorhanden sind, diese aber meist im Hochpreissegment zu finden sind.

**Potential Umfeld**  
Private und öffentliche Investitionen in Industrie-, Logistik- und Hafengebiete ermöglichen in den kommenden Jahren die Neunutzung von grossen Arealen in Basels Norden. Auf den ehemaligen CIBA-Werkarealen im Klybeck und den Hafengebieten am Klybeckquai und Westquai können durchmischte Stadtteile entstehen, welche benötigten Wohn-, Arbeits- und Freiraum für insgesamt mehr als 20'000 Personen bereitstellen. Der geplante Anschluss an das S-Bahn-Herzstück, der Haltestelle Klybeck, setzt weitere Impulse. Die grenzüberschreitende Vernetzung mit den französischen und deutschen Nachbarn soll über neue Brücken die Stadtteile am Dreiländereck stärken. (Quelle: Medienmitteilung, Regierungsrat Basel, 06.11.2019)

**Analyse Ausschreibung**  
Den aktuellen Wohnbedürfnissen und neuen Arbeitsformen einen gemeinschaftlichen Rahmen zu geben, innovative nachhaltige bauliche und technische Lösungen umzusetzen und einen auch gestalterisch qualitätsvollen Beitrag zur Quartierentwicklung zu leisten, ist die anspruchsvolle Aufgabe dieses Wettbewerbs.

**Handlungsbedarf:**  
Der Handlungsbedarf ergibt sich aufgrund der Analyse der Ausschreibung, sowie der Umfeldanalyse. Wesentliche Kernpunkte sind:

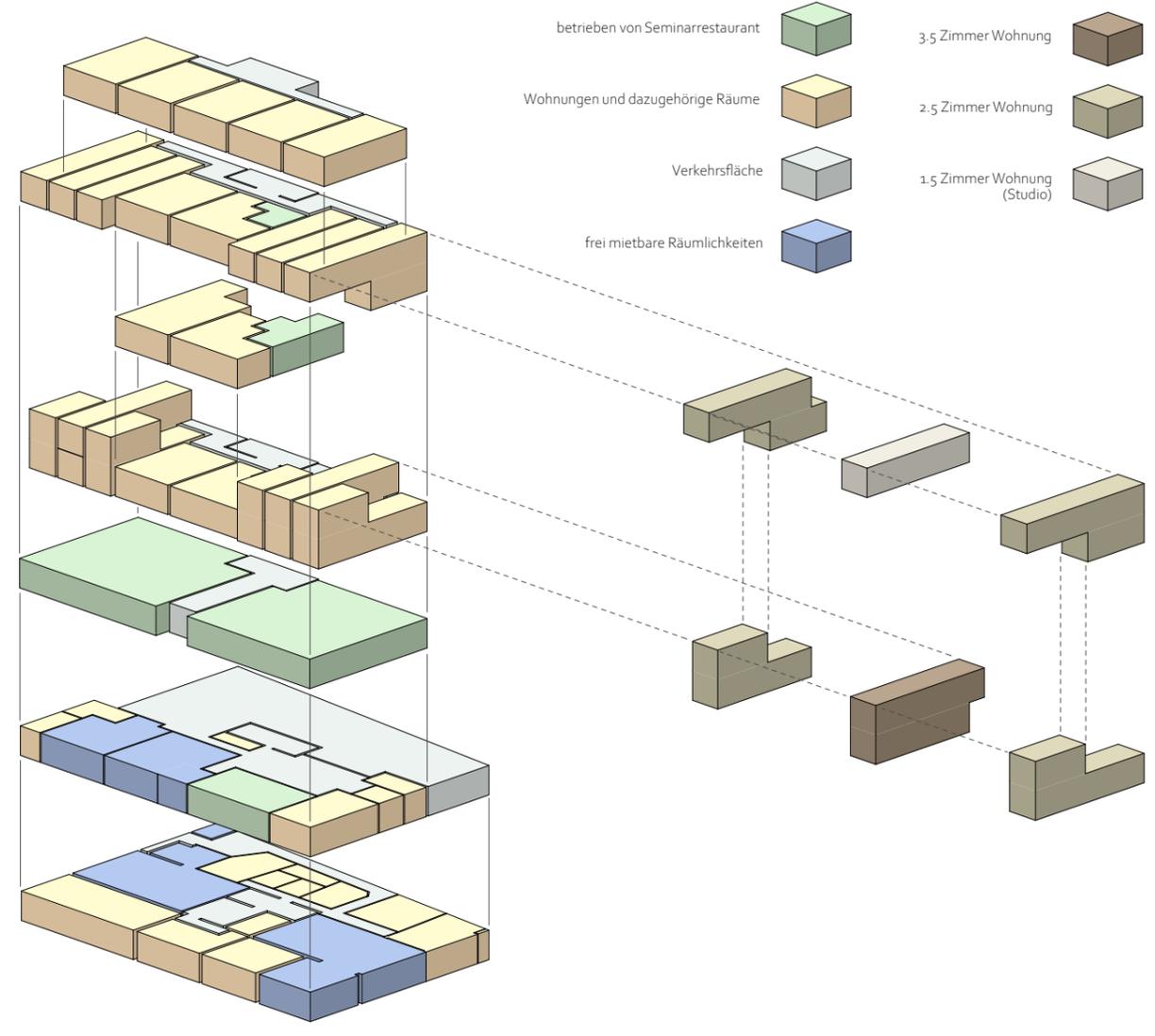
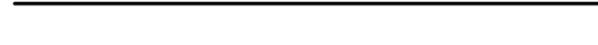
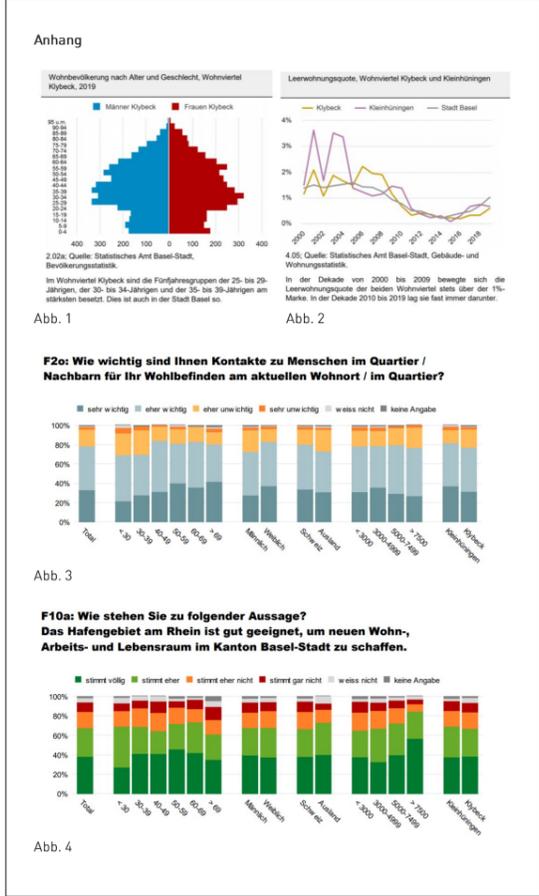
- Aufstrebendes, hippestes Quartier
- Wenig kostengünstiger Raum für Start-Ups und Kleingewerbe
- Fehlende Meetingräume
- Geforderte Durchmischung
- Geförderter Wohnungsmix eignet sich primär für alleinstehende oder junge Paare ohne Kinder.
- Die geforderten Gemeinschaftsflächen sind in der Regel starke Kostentreiber, was zu hohen Mieten führt. Viel Gemeinschaftsfläche und günstiger Wohnraum sind schwer vereinbar. Als Lösung sehen wir gemeinschaftlich genutzte Gewerbeflächen.

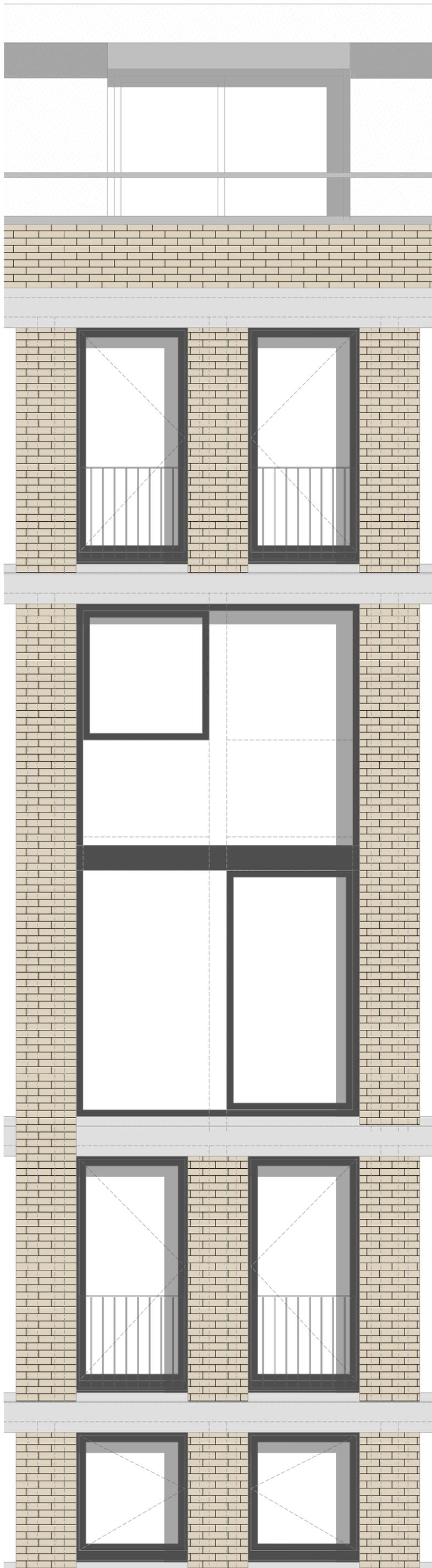
## Umsetzung:

- Zielgruppe:**
- Alleinstehende und junge Paare
  - Kleingewerbe und Ateliernutzer
  - Start-Ups, Kleinbüros
  - Firmen, welche Meetingräume suchen
  - Quartierbewohnende

**Durchmischung:**  
Gemäss Wettbewerbsausschreibung wird eine Durchmischung angestrebt. Diese ist nicht näher definiert, weshalb wir uns auf eine Durchmischung im Bereich der Nutzungsvielfalt fokussiert haben. Die Mischung zwischen Kleingewerbe im Atelierbereich, Start-Ups oder kleinen Firmen im Bürobereich, Seminaraktivitäten, öffentlichen Nutzungen (Restaurant, Bar, Gym) und Wohnen, fördert eine gut funktionierende soziokulturelle Durchmischung. Da die Nutzungen so angelegt sind, dass sie einander nicht konkurrieren (Bsp. laut/ leise) können Nutzungskonflikten entgegen gewirkt werden. Die öffentlich zugänglichen Flächen, sowie die Atelierräume erleichtern die Integration der Siedlung ins Quartierleben, bieten den Quartierbewohnern zusätzliche Anschlussmöglichkeiten und fördern somit die Akzeptanz. Es kann eine Identität durch Diversität entstehen.

- Beschrieb Betrieb:**
- Das Seminarrestaurant wird verpachtet. Die Betreibenden sind nebst der Restauration für die Vermietung und den Betrieb des Coworking Space im 1. UG, der Seminarräume im EG und Ateliers im 1.-3. OG zuständig.
  - Die zwei Büros im 1. UG werden an langfristige Mieter/ Büros vermietet.
  - Die Bar, sowie das Gym werden ebenfalls verpachtet und extern betrieben.
  - Die Räume im 2. UG für das Kleingewerbe, respektive die Atelierräume werden analog der Wohnungen durch eine Verwaltung vermietet.
  - Wünschenswert sind Ermässigungen für die Bewohnenden der Liegenschaft bei einer Nutzung des Gyms, der Atelier-, Büro- und Seminarräume, sowie dem Restaurationsbetrieb. Somit findet eine Mieterbindung statt und die Attraktivität der Wohnungsmiete steigt.





**Dachrand = 14.29<sup>5</sup>**

Dachaufbau bestehend:

- Sand + Kies 5,0
- 3-Lagen Dachpappe 1,0
- Kork 4,0
- Dampfsperre 0,5
- Überbeton 11
- Innendämmung 7,5
- Verputz 1,5

**Attika = 11.50<sup>5</sup>**

Bodenaufbau (innen) Attika:

- Bodenbelag 2,0
- Zementestrich mit Bodenheizung 7,5
- PE-Folie 1,0
- Trittschalldämmung 2,0
- Wärmedämmung 12,5
- Stahlbeton Bestand 20
- 2 x 38mm Gipsplatte 3,6
- Weissputz 0,5

Bodenaufbau (ausen) Attika:

- Zementplatten 4,0
- Spalt 2,0
- Drainagematte, Enkadrain 2,0
- Abdichtung PBD 2-lagig 1,0
- Wärmedämmung 30
- Gefälldämmung 5-10
- Dampfbremse 0,5
- Stahlbeton Bestand 20
- 2 x 38mm Gipsplatte 3,6
- Weissputz 0,5

Wandaufbau 3.OG:

- Sichtbackstein 12
- Toleranzraum 2,0
- Wärmedämmung 20
- Backstein 15
- Innenputz 1,5

**3.OG = 8.55<sup>5</sup>**

Bodenaufbau 3.OG:

- Bodenbelag 2,0
- Zementestrich mit Bodenheizung 7,5
- PE-Folie 1,0
- Trittschalldämmung 2,0
- Wärmedämmung 2,0
- Aufbeton 8,0
- Stahlbeton Bestand 20
- 2 x 38mm Gipsplatte 3,6
- Weissputz 0,5

Wandaufbau 2.OG:

- Sichtbackstein 12
- Toleranzraum 2,0
- Wärmedämmung 20
- Backstein 15
- Innenputz 1,5

**2.OG = 5.70**

Bodenaufbau 2.OG:

- Bodenbelag 2,0
- Zementestrich mit Bodenheizung 7,5
- PE-Folie 1,0
- Trittschalldämmung 2,0
- Wärmedämmung 2,0
- Aufbeton 8,0
- Stahlbeton Bestand 20
- Weissputz 0,5

Wandaufbau 1.OG:

- Sichtbackstein 12
- Toleranzraum 2,0
- Wärmedämmung 20
- Backstein 15
- Innenputz 1,5

**1.OG = 2.85<sup>5</sup>**

Bodenaufbau 1.OG:

- Bodenbelag 2,0
- Zementestrich mit Bodenheizung 7,5
- PE-Folie 1,0
- Trittschalldämmung 2,0
- Wärmedämmung 2,0
- Aufbeton 8,0
- Stahlbeton Bestand 20
- 2 x 38mm Gipsplatte 3,6
- Weissputz 0,5

Wandaufbau EG:

- Sichtbackstein 12
- Toleranzraum 2,0
- Wärmedämmung 20
- Backstein 15
- Innenputz 1,5

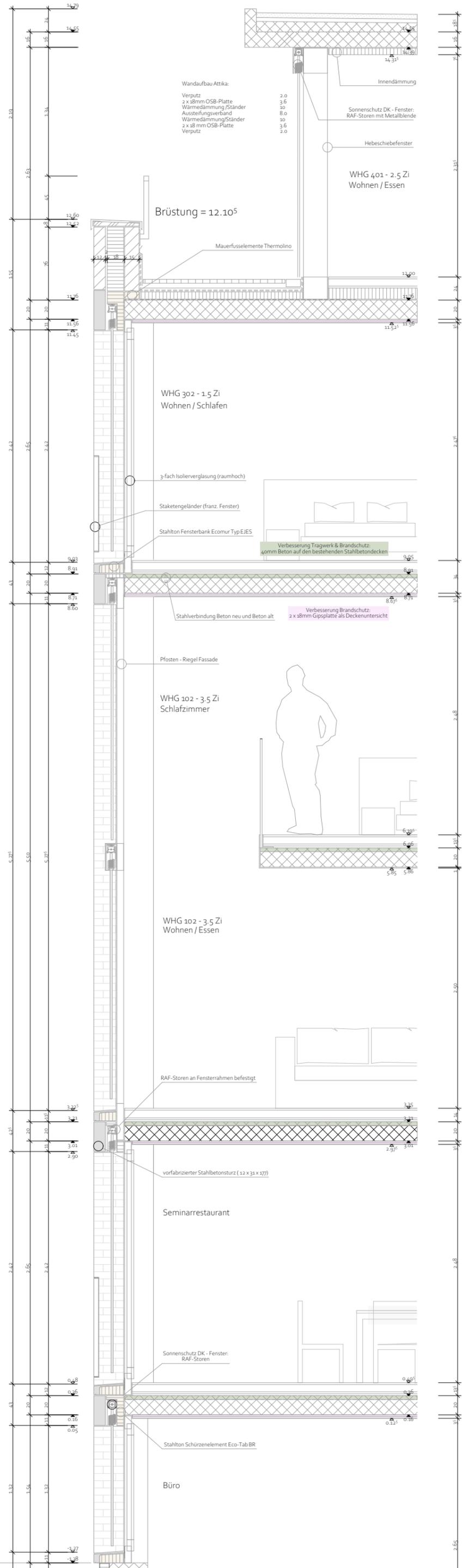
**EG = 0.00**

Bodenaufbau EG:

- Parkett 1,5
- Parkettgleber 0,5
- Zementestrich mit Bodenheizung 7,5
- PE-Folie 1,0
- Trittschalldämmung 2,0
- Wärmedämmung 2,0
- Aufbeton 4,0
- Stahlbeton Bestand 20
- 2 x 38mm Gipsplatte 3,6
- Weissputz 0,5

Wandaufbau 1.UG:

- Sichtbackstein 12
- Toleranzraum 2,0
- Wärmedämmung 20
- Backstein 15
- Innenputz 1,5



**Brüstung = 12.10<sup>5</sup>**

WHD 302 - 1.5 Zi  
Wohnen / Schlafen

WHD 102 - 3.5 Zi  
Schlafzimmer

WHD 102 - 3.5 Zi  
Wohnen / Essen

Seminarrestaurant

Büro

Wandaufbau Attika:  
Verputz  
2 x 38mm OSB-Platte  
Wärmedämmung / Ständer  
Aussteifungsverband  
Wärmedämmung / Ständer  
2 x 38mm OSB-Platte  
Verputz

Mauerfusselemente Thermolino

3-fach Isolierverglasung (raumhoch)

Staketengeländer (franz. Fenster)

Stahlton Fensterbank Ecomur Typ EIES

Verbesserung Tragwerk & Brandschutz:  
40mm Beton auf den bestehenden Stahlbetondecken

Verbesserung Brandschutz:  
2 x 38mm Gipsplatte als Deckenuntersicht

Stahlverbindung Beton neu und Beton alt

Pfosten - Riegel Fassade

RAF-Storen an Fensterrahmen befestigt

vorfabrizierter Stahlbetonsturz (12 x 31 x 177)

Sonnenschutz DK - Fenster:  
RAF-Storen

Stahlton Schürzelement Eco-Tab BR

Hebeschiefbefenster

Innendämmung

Sonnenschutz DK - Fenster:  
RAF-Storen mit Metallblende

Dachrand = 14.29<sup>5</sup>

Dachaufbau bestehend:

Sand + Kies	5.0
2-Lagen Dachpappe	1.0
Kork	4.0
Dampfsperre	0.5
Überbeton	11
Innendämmung	7.5
Verputz	1.5

Attika = 11.50<sup>5</sup>

Bodenaufbau (innen) Attika:

Bodenbelag	2.0
Zementestrich mit Bodenheizung	7.5
PE-Folie	-
Trittschalldämmung	2.0
Wärmedämmung	12.5
Stahlbeton Bestand	20
2 x 38mm Gipsplatte	3.6
Weissputz	0.5

Brüstung = 12.10<sup>5</sup>

Mauerfussselemente Thermolino

Wandaufbau Attika:

Verputz	2.0
2 x 38mm OSB-Platte	3.6
Wärmedämmung / Ständer	10
Ausstufungsverband	8.0
Wärmedämmung / Ständer	10
2 x 38 mm OSB-Platte	3.6
Verputz	2.0

3.OG = 8.55<sup>5</sup>

Bodenaufbau 3.OG:

Bodenbelag	2.0
Zementestrich mit Bodenheizung	7.5
PE-Folie	-
Trittschalldämmung	2.0
Wärmedämmung	6.0
Aufbeton	8.0
Stahlbeton Bestand	16
2 x 38mm Gipsplatte	3.6
Weissputz	0.5

2.OG = 5.70<sup>5</sup>

Bodenaufbau 2.OG:

Bodenbelag	2.0
Zementestrich mit Bodenheizung	7.5
PE-Folie	-
Trittschalldämmung	2.0
Wärmedämmung	2.0
Aufbeton	4.0
Stahlbeton Bestand	16
Weissputz	0.5

1.OG = 2.85<sup>5</sup>

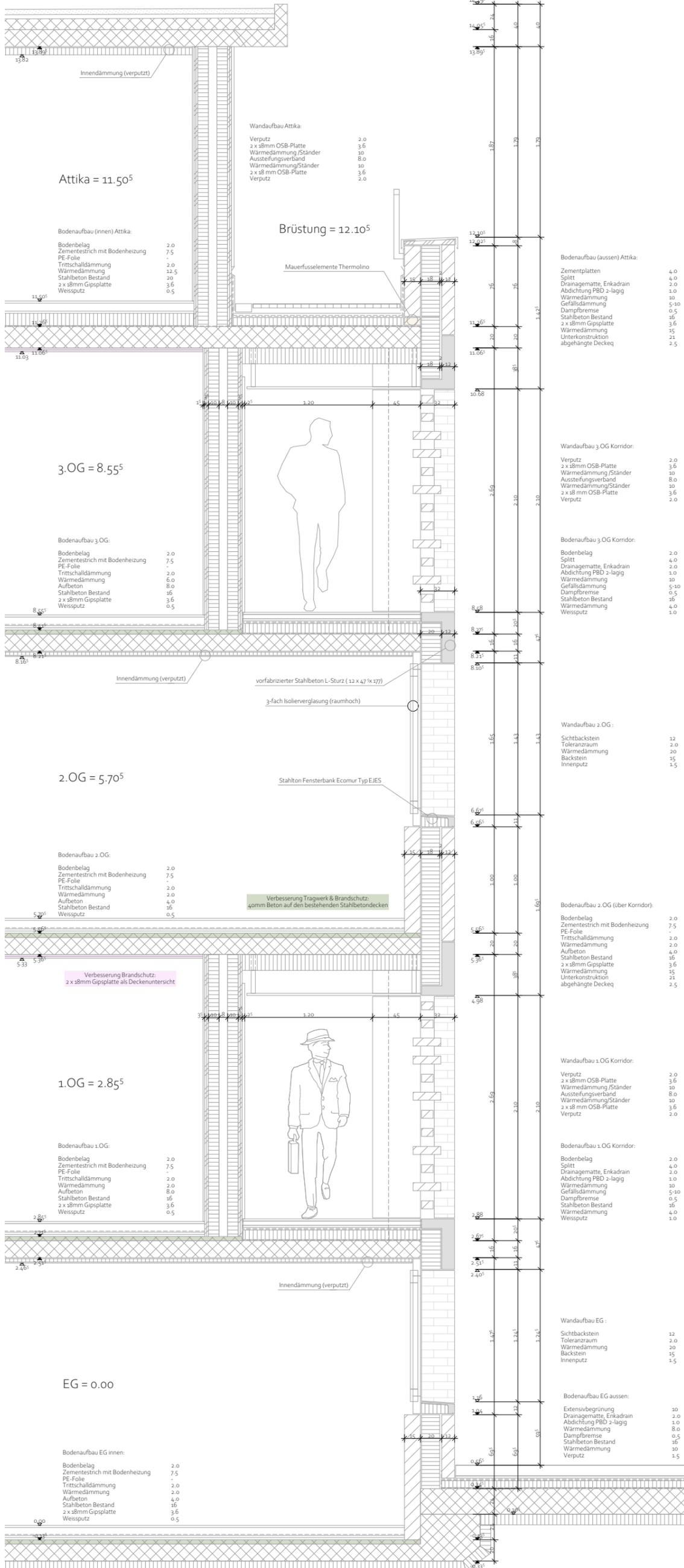
Bodenaufbau 1.OG:

Bodenbelag	2.0
Zementestrich mit Bodenheizung	7.5
PE-Folie	-
Trittschalldämmung	2.0
Wärmedämmung	2.0
Aufbeton	8.0
Stahlbeton Bestand	16
2 x 38mm Gipsplatte	3.6
Weissputz	0.5

EG = 0.00

Bodenaufbau EG innen:

Bodenbelag	2.0
Zementestrich mit Bodenheizung	7.5
PE-Folie	-
Trittschalldämmung	2.0
Wärmedämmung	2.0
Aufbeton	4.0
Stahlbeton Bestand	16
2 x 38mm Gipsplatte	3.6
Weissputz	0.5



Bodenaufbau (ausen) Attika:

Zementplatten	4.0
Split	4.0
Drainagematte, Enkadrain	2.0
Abdichtung PBD 2-lagig	1.0
Wärmedämmung	10
Gefälldämmung	5-10
Dampfbremse	0.5
Stahlbeton Bestand	16
2 x 38mm Gipsplatte	3.6
Wärmedämmung	15
Unterkonstruktion	21
abgehängte Decke	2.5

Wandaufbau 3.OG Korridor:

Verputz	2.0
2 x 38mm OSB-Platte	3.6
Wärmedämmung / Ständer	10
Ausstufungsverband	8.0
Wärmedämmung / Ständer	10
2 x 38 mm OSB-Platte	3.6
Verputz	2.0

Bodenaufbau 3.OG Korridor:

Bodenbelag	2.0
Split	4.0
Drainagematte, Enkadrain	2.0
Abdichtung PBD 2-lagig	1.0
Wärmedämmung	10
Gefälldämmung	5-10
Dampfbremse	0.5
Stahlbeton Bestand	16
Wärmedämmung	4.0
Weissputz	2.0

Wandaufbau 2.OG:

Sichtbackstein	12
Toleranzraum	2.0
Wärmedämmung	20
Backstein	15
Innenputz	1.5

Bodenaufbau 2.OG (über Korridor):

Bodenbelag	2.0
Zementestrich mit Bodenheizung	7.5
PE-Folie	-
Trittschalldämmung	2.0
Wärmedämmung	2.0
Aufbeton	4.0
Stahlbeton Bestand	16
2 x 38mm Gipsplatte	3.6
Wärmedämmung	15
Unterkonstruktion	21
abgehängte Decke	2.5

Wandaufbau 1.OG Korridor:

Verputz	2.0
2 x 38mm OSB-Platte	3.6
Wärmedämmung / Ständer	10
Ausstufungsverband	8.0
Wärmedämmung / Ständer	10
2 x 38 mm OSB-Platte	3.6
Verputz	2.0

Bodenaufbau 1.OG Korridor:

Bodenbelag	2.0
Split	4.0
Drainagematte, Enkadrain	2.0
Abdichtung PBD 2-lagig	1.0
Wärmedämmung	10
Gefälldämmung	5-10
Dampfbremse	0.5
Stahlbeton Bestand	16
Wärmedämmung	4.0
Weissputz	1.0

Wandaufbau EG:

Sichtbackstein	12
Toleranzraum	2.0
Wärmedämmung	20
Backstein	15
Innenputz	1.5

Bodenaufbau EG aussen:

Extensivbegrünung	10
Drainagematte, Enkadrain	2.0
Abdichtung PBD 2-lagig	1.0
Wärmedämmung	8.0
Dampfbremse	0.5
Stahlbeton Bestand	16
Wärmedämmung	10
Verputz	1.5

