



Foto: Ariel Huber

# WOHNGEMEINSCHAFT ÜBER NEUN GESCHOSSE

**MÜLLER SIGRIST/RAPP: Umnutzung des Felix-Platter-Spitals in Basel (CH)**

Vom Krankenhaus zum lebendigen Wohnkosmos: Mit 134 vielfältigen Wohneinheiten, reichlich Gemeinschaftsflächen und einer thermisch cleveren Doppelfassade entstand bezahlbarer Wohnraum im Denkmal. Als verbindendes Element dient eine kaskadenförmige »Rue intérieure«.

Text: Lisa Korschewski | Fotos: Ariel Huber



Foto: Ariel Huber

Das ehemalige Felix-Platter-Spital stellt für das Iselin-Quartier in Basel eine wichtige Landmarke dar. 1967 von den Architekten Fritz Rickenbacher und Walter Baumann errichtet, überragt der 35 m hohe und 100 m lange Riegel wie ein Kreuzfahrtschiff die umgebenden Wohnzeilen. Mit seiner filigranen, gefalteten Glasfassade nach Südwesten und dem kleinteiligen Vorhang aus Betonfertigteilelementen auf der Nordostseite ist das Gebäude schon von Weitem unverkennbar. Nach seiner Umnutzung durch die Baugenossenschaft »wohnen&mehr« fungiert der Riegel mit nun 134 Wohnungen auch als neues Stadtteilzentrum. Mit einer eigenen Kindertagesstätte, Veranstaltungssälen des Quartiermanagements, einem Supermarkt, Fitnessstudio und Restaurant im Sockel sowie den öffentlichen Freiflächen ist er ein belebter Anlaufpunkt für die ganze Nachbarschaft.

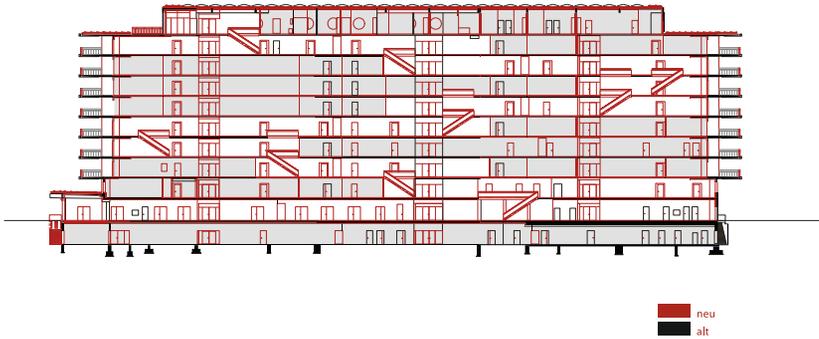
Dabei war der Erhalt des denkmalgeschützten Baus keineswegs eine Selbstverständlichkeit. Nach etwa 50 Jahren Nutzung als Krankenhaus entsprach das Gebäude nicht mehr den Anforderungen an einen Klinikbetrieb. Eine Sanierung wurde als finanziell unverhältnismäßig eingestuft. Zur Entwicklung sollte das Baurecht für das Grundstück inklusive der östlich angrenzenden Potenzialfläche an eine Genossenschaft übertragen werden. Beflüchtlich entschied der Regierungsrat 2015, den Denkmalstatus des Bestandsgebäudes aufzuheben, um ein möglichst »unbelastetes« Entwicklungsgebiet vergeben zu können, und ebnete so zunächst dem Abriss des identitätsstiftenden Solitärs den Weg. Doch diese Entscheidung traf auf Widerstand: Der Bund Schweizer Architekten, der Freiwillige Basler Denkmalschutz und der Heimatschutz machten sich für den Erhalt des 60er-Jahre-Gebäudes stark und betonten dessen baukulturelle Bedeutung und wichtige Stellung im Stadtgefüge. Eine neue Studie zeigte auf, dass der Riegel zur Umnutzung in Wohnungen strukturell >



Foto: Ariel Huber

- 1 Zugang zum Foyer, der als öffentlicher Weg quer durchs Gebäude führt
- 2 Ansicht von der Straße im Südwesten: Die Flachbauten beherbergen u.a. einen Saal und Räume für Kleingewerbe
- 3 Einige Wohnungen hinter der Nordostfassade haben keinen eigenen Außenbereich, können aber Gemeinschaftsbalkone an den Gebäudeköpfen nutzen

Längsschnitt mit »Rue intérieure«, M 1:750



4 Lufträume und Treppen tragen dazu bei, die Monotonie der langen Krankenhausgänge aufzulockern, und schaffen attraktivere Begegnungsflächen für nachbarschaftliche Kontakte

5 Vom Foyer geht es u. a. rechterhand zu zwei Sälen und über die Treppe hinauf zu Gästezimmern. Sie können von den Mieter:innen gebucht werden, um Besuch einzuquartieren



Foto: Arif Hüber

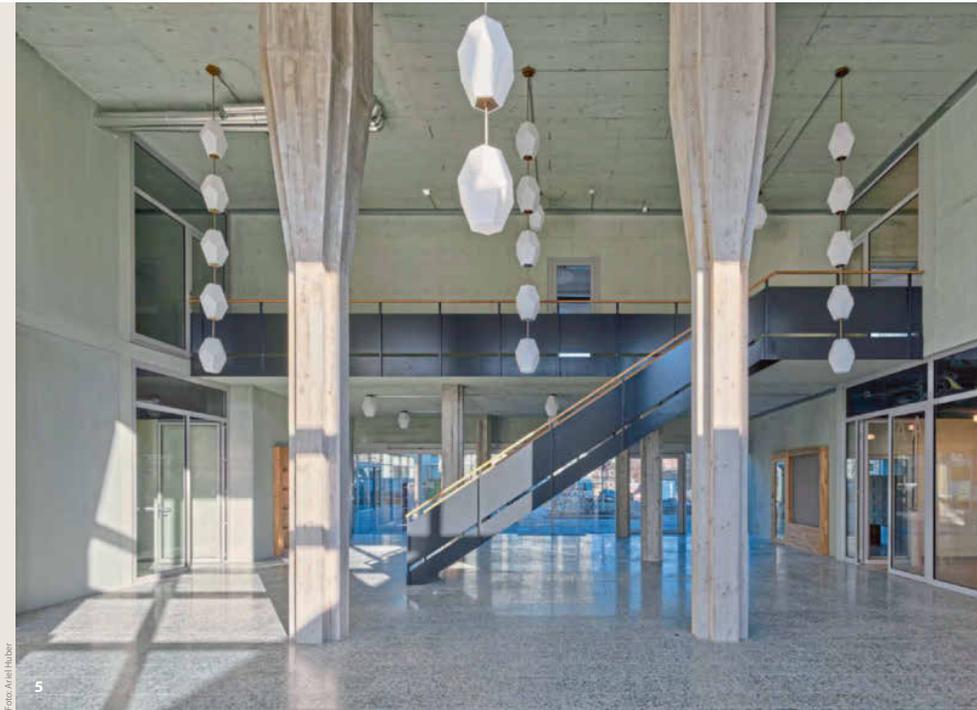


Foto: Arif Hüber

› geeignet sei, und schuf so eine Perspektive für das alte Spital. Als einzige Interessentin bewarb sich die Genossenschaft »wohnen&mehr« mit einem Umnutzungskonzept auf die Entwicklung der Bausubstanz. Gemeinsam mit dem Kanton entwickelte sie einen neuen denkmalpflegerischen Schutzauftrag, der den Erhalt der bauzeitlichen Bestandsfassaden festschreibt, im Innern jedoch eine komplette Entkernung der Substanz zuließ. Im Architekturwettbewerb für die Umnutzung des Bestands konnte das Team um das Züricher Büro MÜLLER SIGRIST mit dem Konzept des »Miteinanderhaus« überzeugen.

#### Kaskadenraum statt Klinikflur

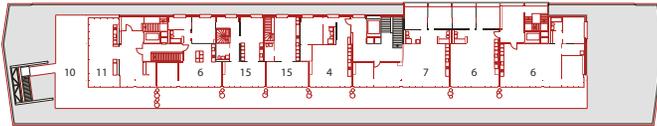
Zur Aktivierung des neuen Quartiers und der öffentlichen EG-Zone stellten die Planenden eine neue Durchwegung durch das Hauptfoyer des Gebäudes her. Diese verbindet nun die südlich gelegene Hauptstraße mit dem neuen Quartiersplatz auf der Gebäuderückseite. Die zweigeschossige Eingangshalle bietet Raum für Begegnung und Austausch und bildet den Anfang der »Rue intérieure«, einer offenen Kaskadentreppe, die über alle Geschosse hinweg die Wohnungen an die Gemeinschaftsflächen auf dem Dach anbindet. Die direkten Verbindungen zwischen den Etagen sollen die soziale Vernetzung der Wohngemeinschaft fördern. Um mit den 100 m langen Krankenhausfluren zu brechen, gibt es im mittleren Bereich des

Gebäudes durchgesteckte Einheiten. So sind nur wenige Wohnungen ausschließlich nach Norden orientiert. Bewusst entschied man sich für einen Mix aus unterschiedlichen Wohnformen und -größen, um eine gesellschaftliche Durchmischung sicherzustellen. Vom Einzimmer-Appartement über familienaugliche Einheiten bis zum üppigen Maisonette-Penthouse ist alles vertreten. Fast ein halbes Geschoss wurde von der ortsansässigen Altenpflege für betreutes Wohnen angemietet. »Joker-Zimmer« lassen sich ebenso temporär zubuchen wie kleine Apartments zur Unterbringung von Gästen. Mit gemeinsamen Waschküchen und Veranstaltungsräumen konnten die Wohneinheiten selbst so kompakt wie möglich gehalten werden.

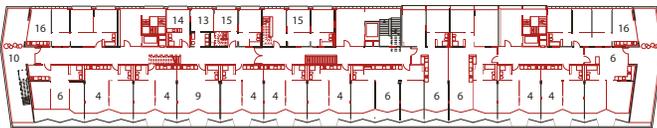
#### Auf Stand gebracht

Zum Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes entschied sich das Planungsteam dazu, auf der Südseite des Gebäudes eine zurückgesetzte zweite Fassadenebene einzufügen. Deren zur Bestandsfassade gegenläufige Faltung erzeugt einen Zwischenraum, der als thermische Pufferzone den Bewohner:innen als Wintergarten dient. Frei von thermischen Anforderungen, wurde die vordere Fassadenebene sogar noch um eine Glasschicht erleichtert. Die originale Mechanik der bauzeitlichen Wippfenster konnte so entlastet und wieder in Betrieb genommen werden. Auf der Nordseite des Gebäudes ›

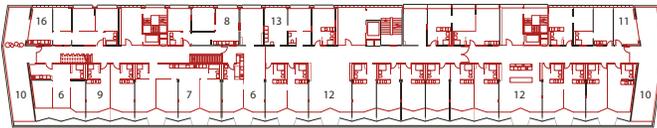
Grundriss DG, M 1:750



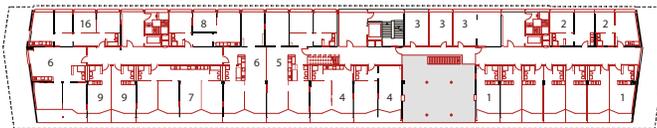
Grundriss 8. OG, M 1:750



Grundriss 3. OG, M 1:750



Grundriss 1. OG, M 1:750



- |  |  |                      |                              |
|--|--|----------------------|------------------------------|
| <span style="color: red;">■</span> neu   |  | 1 Gästezimmer        | 9 1,5-Zimmer-Wohnung         |
| <span style="color: black;">■</span> alt |  | 2 Gästewohnung       | 10 Gemeinschaftsterrasse     |
|  |  | 3 Büro               | 11 Gemeinschaftsraum         |
|  |  | 4 2,5-Zimmer-Wohnung | 12 Betreutes Wohnen im Alter |
|  |  | 5 5,5-Zimmer-Wohnung | 13 Wäscheraum                |
|  |  | 6 3,5-Zimmer-Wohnung | 14 Jokerzimmer               |
|  |  | 7 4,5-Zimmer-Wohnung | 15 3,5-Zimmer-Maisonette     |
|  |  | 8 3-Zimmer-Wohnung   | 16 4-Zimmer-Wohnung          |



› stellen neue Holzfenster hinter der Fassadenstruktur aus Betonfertigteilen den Wärmeschutz sicher. Eine Flankendämmung im Bereich der Deckenkanten reduziert die baulichen Wärmebrücken auf ein Minimum.

Doch nicht nur die thermische Ertüchtigung des Bestands stellte eine Herausforderung dar. Durch die Umnutzung zu Wohnraum verlor der neungeschossige Riegel in Schottenbauweise auch in Sachen Statik, Brandschutz und Erdbebensicherheit den Bestandschutz. Obwohl keinesfalls einsturzgefährdet, musste die Struktur, die im Zeitgeist der 60er Jahre extrem materialoptimiert errichtet worden war, ertüchtigt werden. Eine der längs durchlaufenden Wandscheiben wurde dazu kraftschlüssig mit den teilweise nur 16 cm dicken Deckenplatten vergossen. Die beiden Sicherheitstreppehäuser wurden zur Aussteifung des Baukörpers in Richtung Riegelmitte versetzt. Um so wenig Last wie möglich in die Struktur einzubringen, mussten die neuen Aufbauten von Gründach und Fußböden auf ein Minimum reduziert werden.

Doch der zusätzliche Aufwand zum Erhalt des Bestands hat sich gelohnt. Der Stadt bleibt so ein wichtiges bauliches Zeitzeugnis erhalten und auch das Klima bedankt sich für die Weiternutzung des Betonkolosses. Schon nach kürzester Zeit waren alle Wohnungen des Riegels belegt, dessen Mieten im Durchschnitt knapp 10 % unter dem marktüblichen Preis liegen. Und die baulichen Qualitäten des alten Krankenhauses mit seinen Raumhöhen von 2,90 m und der Aussicht über die Stadt hätte man in einem Neubau so sicher nicht anbieten können.

6-8 Rettende Raumschicht: Ein Wintergartenkonzept mit zurückversetzter thermischer Hülle ermöglichte es, die filigrane Originalfassade bis ins Detail zu erhalten

9 Eine Innendämmung und neue kleine Fenster hinter dem Fassadengitter aus Beton bewahren die Außenhaut vor einem WDVS. Folge: eine Flankendämmung an der Decke



Foto: André Huber



Foto: André Huber

**STANDORT:** Im Westfeld 30, 4055 Basel (CH)  
**BAUHERR:** Baugenossenschaft wohnen&mehr, Basel  
**GENERALPLANUNG:** ARGE MÜLLER SIGRIST / RAPP, Basel  
**ARCHITEKTUR:** MÜLLER SIGRIST, Basel  
**BAULEITUNG:** RAPP, Münchenstein  
**TRAGWERKSPLANUNG:** Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure, Zürich  
**FASSADENPLANUNG:** Neuschwander + Morf, Basel  
**HLK & KOORDINATION:** HeVi Gebäudetechnik, Basel  
**SANITÄRPLANUNG:** Anima Engineering, Basel  
**BAUPHYSIK:** Durable Planung und Beratung, Zürich  
**BRANDSCHUTZ:** Aegerter & Bosshardt, Allschwil  
**LANDSCHAFTSPLANUNG:** Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich  
**GEBAUDEVOLUMEN (SIA 416):** 92 265 m<sup>3</sup>  
**GESCHOSSFLÄCHE (SIA 416):** 24 601 m<sup>2</sup>  
**BRUTTAGESCHOSSFLÄCHE (EXKL. UG):** 19 536 m<sup>2</sup>  
**BAUKOSTEN:** 73 Mio. CHF

**HERSTELLER:**  
Aufzüge: Schindler, [www.schindler.de](http://www.schindler.de)  
Trockenböden: Knauf, [www.knauf.com](http://www.knauf.com)  
Standardleuchten: Regent Lighting, [www.regent.ch](http://www.regent.ch)  
Sonderleuchten: Giacobba, [www.giacoba.ch](http://www.giacoba.ch)  
Sanitärobjekte: Laufen, [www.de.laufen.com](http://www.de.laufen.com)  
Armaturen: KWC, [www.kwc.com](http://www.kwc.com)

## VORBILD FÜR DEUTSCHLAND?

Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der Schweiz

Die niedrigen Mietpreise im umgenutzten Felix-Platter-Spital sprechen für sich: Der Erhalt von Bestandsbauten ist trotz planerischem und baulichem Mehraufwand finanziell machbar. Da die Genossenschaft »wohnen&mehr« erst im Jahr 2015 kurz vor Projektstart gegründet wurde, hatte sie kaum finanzielle Mittel für die Entwicklung des ca. 35 000 m<sup>2</sup> großen Areals namens »Westfeld«. Mithilfe der staatlichen Förderung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und mit dem Vertrauen der Stadt konnte das Projekt dennoch auf wirtschaftlich solide Beine gestellt werden.

Das Schweizer Fördermodell unterstützt Projekte wie dieses mit günstigen Krediten. Im Gegenzug verpflichten sich die Projektverantwortlichen, Obergrenzen bei Miete und Wohnfläche einzuhalten, aber auch eine Mindestbelegung der Einheiten sicherzustellen – in Basel gemäß der Formel »Zimmeranzahl minus eins«. Eine 4-Zimmer-Wohnung muss beispielsweise mindestens drei Personen beherbergen. Bei veränderter Lebenssituation, wenn etwa ein Partner oder Kind auszieht, hat die Genossenschaft zwei Jahre Zeit, den Mieterinnen eine Auswahl kleinerer Wohnungen in passender Größe anzubieten. Das Ablehnen eines Umzugs kann sogar eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen. So stellen die Gesetze eine angemessene Auslastung der geförderten Wohnflächen sicher. Im Fall des ehemaligen Felix-Platter-Spitals sind nach Einzug aller Mieter:innen die Einheiten zunächst sogar überbelegt.

**10/11** Treffpunkte: Für die Mieter:innen der 134 Einheiten gibt es einen Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse und Panoramablick. Das Foyer im EG ist sogar fürs gesamte Quartier zugänglich

Bei der Vergabe der 134 Wohnungen strebte die Genossenschaft ein möglichst diverses Abbild der Schweizer Gesellschaft an. Kriterien dafür waren der sozioökonomische Status, das Alter und die Nationalität. Nicht nur die unterschiedlichen Wohnungsgrößen, sondern auch unterschiedliche Quadratmeterpreise unterstützen eine möglichst breit gemischte Nachbarschaft. Zur Sicherstellung sozialverträglicher Mieten etablierte die Genossenschaft eine Preisstaffelung innerhalb des Riegels. So sind die unteren drei Wohnebenen dezidiert einkommenschwachen Haushalten vorbehalten. Als Pendant dazu wurden zur Refinanzierung dieser weit unter dem Marktpreis angebotenen Wohnflächen die oberen drei Wohngeschosse teurer vermietet. Im Ausbaustandard unterscheiden sich diese kaum von den regulären Einheiten, bezahlt werden die unschlagbare Aussicht über die Stadt und die üppigeren Raumgrößen. Für die Förderung mussten die oberen drei Etagen dazu aus der Kalkulation des Gesamtprojekts herausgelöst werden.

Neben diesem sozioökonomischen Ansatz ist der Genossenschaft auch das Miteinander im Haus ein offensichtliches Anliegen. Die Auslagerung bestimmter Funktionen aus den Wohnungen in den gemeinschaftlich genutzten Raum fördert einen regelmäßigen nachbarschaftlichen Kontakt, etwa in den Waschküchen oder auf den großen Balkonen an den Gebäudeköpfen. Eine von der Genossenschaft entwickelte App dient der Buchung von Gästezimmern, als Tauschbörse und der Organisation von Aktivitäten in der Gruppe. Teile der Mieteinnahmen werden zur Förderung selbstorganisierter Projekte an die Bewohnerschaft zurückgegeben. So finanziert die Genossenschaft u.a. ein jährliches Sommerfest und eine selbstverwaltete Werkstatt. Das Konzept geht auf: Die lebendige Hausgemeinschaft engagiert sich vielseitig und es gibt kaum Probleme mit Vandalismus. So tragen soziale und räumliche Architektur zum nachhaltigen Erfolg des Umnutzungsprojekts bei. •



Commercial

## Top 100 Glass

Unser neues Flachdachfenster mit Aufsetzkranzen aus Metall oder GFK bietet punktuelle Belichtung, Belüftung und Treppenhaus-Entrauchung für gestalterisch anspruchsvolle Objektbauten.

**NEU: Energieeffizient. Elegant. Sicher.**



