

geprüft 13.12.2018  
ag

#### Inhaltsverzeichnis

1. Bestehende Situation \_ Ausgangslage\_ Grundlagen
2. Varianten Übersicht
3. Zwischenstand Variante 1 & 2
4. Ausarbeitung Variante 3 zu Vorprojekt

Bauherrschaft

**Immobilien Basel-Stadt**

Fischmarkt 10

Postfach 4001 Basel

Architekt

**Flubacher\_Nyfeler\_Partner Architekten**

Birsigstrasse 122 | 4054 Basel

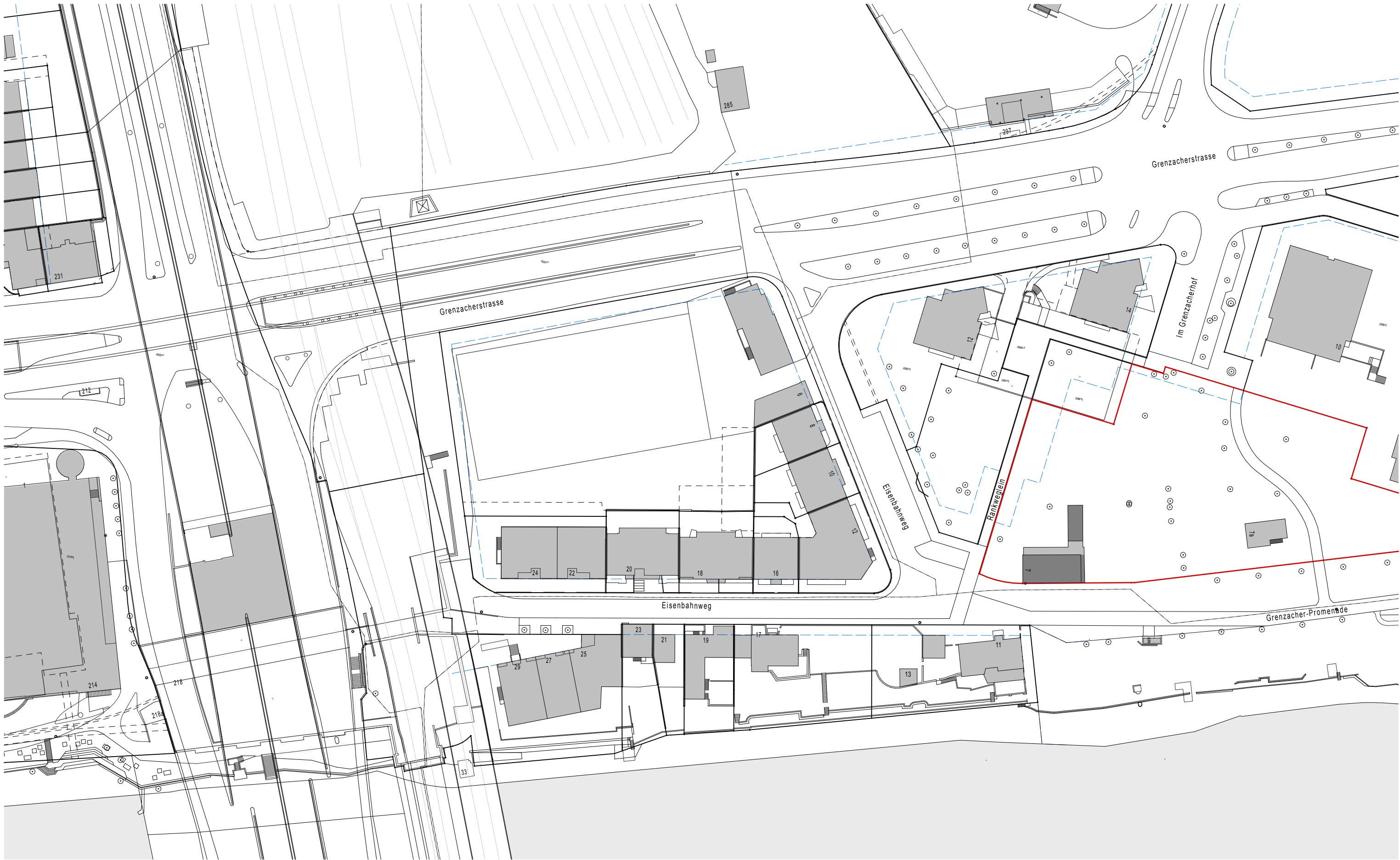
www.fnp-architekten.ch | Tel 061 225 26 26



Quelle: GEO-BS, Ortofoto 2017

# Vorprojekt Sanierung Eisenbahnweg 7





Situation 1\_1000 Bestand









Gang Hauptgebäude



Gang Anbau



Aussenansicht Nordseite\_Laubenschicht



Südfassade Hauptgebäude



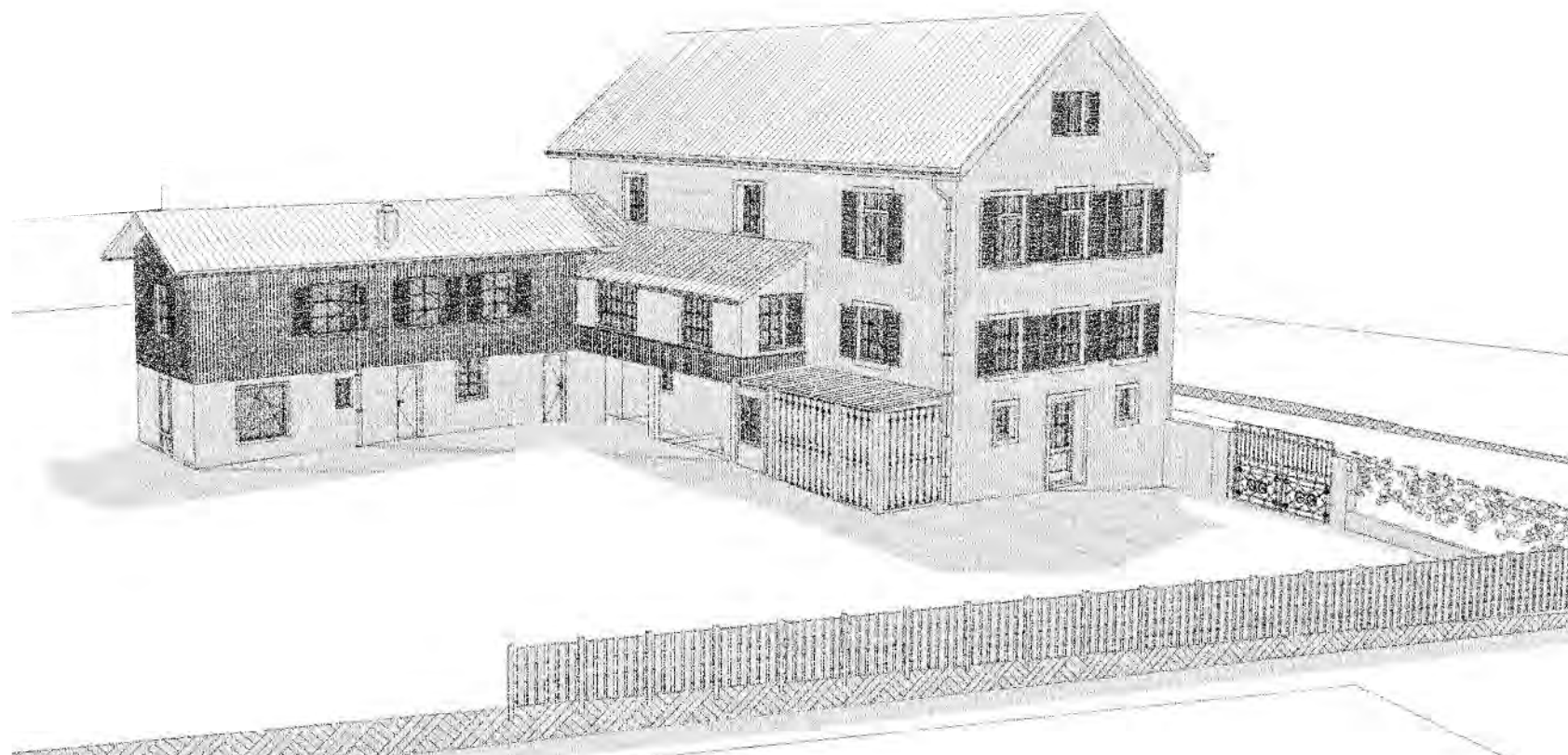
Hauptraum 2. Obergeschoss Hauptgebäude



Anbau und Innenhof

**Bestand Bilder**





Räumliche Darstellung Nordseite / Innenhof bestehend



Räumliche Darstellung Südseite bestehend

## Gebäude bestehend

1. Zustandserfassung



Ansicht Südfassade Grenzachenerweg

1.1 Zustandserfassung Übersicht der Bauteile

Leseerklärung Zuordnungscode					Zustand / Dringlichkeit / Massnahme
	gut	leicht abgenutzt	stark abgenutzt	Ende der Nutzung	
	x				gut / unterhalten / Unterhalt
		x			leichte Abnutzung / überwachen / kleinere Instandsetzung
			x		stark abgenutzt / eingreifen / grössere Instandsetzung
				x	Ende der Nutzungsdauer / sofort handeln / Erneuerung o. Ersatz
<b>100 Umgebung und Fassaden</b>					
101 Umgebung und Aussenflächen			x		
102 Schutzvorrichtungen				x	Sämtliche Geländer und Brüstungen sind zu niedrig.
103 Sichtbare Tragkonstruktion		x	x		
104 Fassade / Aussenfläche			x		
105 Fassade Wärmedämmung				x	
106 Balkon / Geländer			x		
<b>200 Keller</b>					
201 Kellerräume privat und allgemein				x	
202 Kellerdecke Wärmedämmung				x	EG nicht unterkellert, ohne Wärmedämmung gegen Erdreich
203 Kellerverteilung Sanitärleitungen				x	Erdverlegt
204 Starkstrom: Messung und Verteilung				x	
205 Wärmeerzeugung				x	
206 Medien (Wasser/Elektro)				x	
207 Kanalisation				x	
208 Keller Aussentüren und Fenster				x	
209 Keller Waschküchen				x	

	gut	leicht abgenutzt	stark abgenutzt	Ende der Nutzung		
<b>300 Treppe / Laubengang</b>						
301 Treppe / Laubengang : Wände			x			
302 Treppe / Laubengang : Boden			x			
303 Treppengeländer			x			
304 Eingangstüre			x			
305 Wohnungstüren				x		
306 Starkstrom: Gemeinanlagen				x		
307 Briefkastenanlage			x			
<b>400 Dach und Dachraum</b>						
401 Tragwerk Dach		x				
402 Dachdeckung			x			
404 Dach Wärmedämmung				x		
405 Dachabschlüsse / Spenglerarb.			x			
406 Dachraum / Estrich			x			
<b>500 Wohnungen allgemein</b>						
501 Elektroanlage / U-Verteilung				x	Sämtliche haustechnischen Installationen E,H,S sind am Ende ihrer Lebensdauer und sind teilweise gefährlich in der Nutzung (FI fehlt, offene stoffumwickelte Elektrokabel, Gasöfen und Gaskocher ohne automatische Abstellung).	
502 Wärmeabgabe				x		
503 Kalt- Warmwasserverteilung				x		
504 Entsorgungsleit. bis Kellerdecke				x		
505 Fenster			x			
506 Wetterschutz				x		
507 Sonnenschutz			x			
508 Türen und Innenausbauten			x		Dem Augenschein nach sind von den Mietern in Eigenregie einige Änderungen vorgenommen worden.	
<b>600 Wohnungen Zimmer, Korridor</b>						
601 Bodenbeläge			x			
602 Wandbeläge und Deckenverkl.			x			
<b>700 Wohnungen Nassräume</b>						
701 Küche				x		
702 Bad - WC Haustechnik-Installation				x		
703 Bad - WC Apparate und Möblierung				x		
<b>900 Diverses</b>						
901 Brandschutz (Decken / Fluchtweg)				x		
<b>Summierung</b>	0	3	18	24		

**Zusammenfassung**  
Die Liegenschaft weist grobe Sicherheitsmängel auf. Der Brandschutz zwischen den Nutzungseinheiten ist nicht vorhanden. Sämtliche haustechnischen Installationen sind am Ende ihrer Lebensdauer. Das Obergeschoss der vermieteten Wohnung ist vom Haupttreppenhaus abgetrennt und nur über eine zu steile Nebentreppe auf der Laube erschlossen.  
Die letzte Sanierung und Einteilung der Flächen geht auf die 50er Jahre zurück. Die Grundrisseinteilung des Gebäudes lässt eine Vermietung der leerstehenden Fläche ohne eine Totalsanierung des ganzen Hauses nicht zu. Die Sanierung bedingt die Entmietung aller Flächen, da die Eingriffe in bewohntem Zustand nicht tragbar sind.



Stadtgärtnerei

Besprechung vom 29. Oktober 2018  
Trueb | Mannhardt | Gregori | Flubacher

Eine Vergrösserung der Grundfläche ist wahrscheinlich nicht bewilligungsfähig. Dies kann erst abschliessend vom Bauinspektorat im Bewilligungsverfahren geklärt werden.

Für eine Baueingabe ist ein Landschaftsarchitekt beizuziehen und der nähere Perimeter zu betrachten.

Auf die Bäume und ökologisch wertvolle Elemente in der Umgebung ist auch in der späteren Bauphase Rücksicht zu nehmen.

Allfällige Vorgärten müssen sich in ein Gesamtbild entlang dem Veloweg einfügen.



Baumkataster |  
Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, [www. geo.bs.ch](http://www.geo.bs.ch)



Kantonales Inventar der schützenswerten Naturobjekte  
Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, [www. geo.bs.ch](http://www. geo.bs.ch)

- Legende:
- Naturobjekt
  - Gefässpflanzen

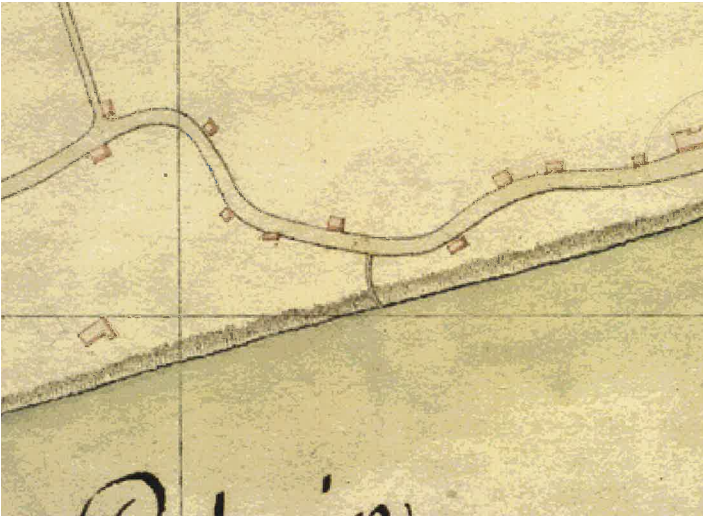
Denkmalpflege

Besprechung vom 15. Novemver 2018  
Brandenberger | Mannhardt | Gregori | Flubacher

Die Denkmalpflege wird bei einem Umbaugesuch keine Unterschutzstellung beantragen.

Sie bevorzugt die Variante mit angebautem Treppenhaus um möglichst viele erhaltenswerte Elemente zu bewahren. Der Zwang zum Verbleib im bestehenden Fussabdruck wird als Argument einer Unterteilung in Reihenhäuser verstanden.

Der hintere Anbau kann durch einen Neubau ersetzt werden.



Historische Karte Hofer, 1820 |  
Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, [www. geo.bs.ch](http://www. geo.bs.ch)

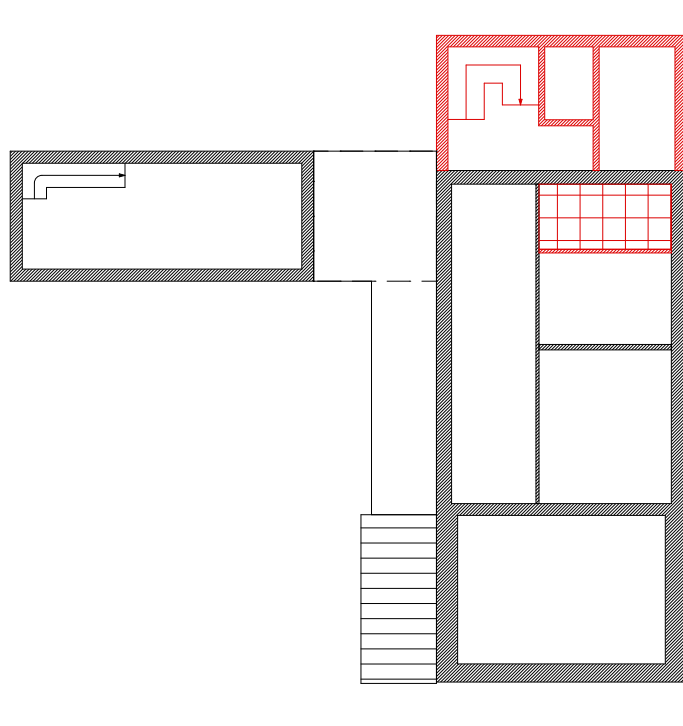


Historische Karte ca. 1855 |  
Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, [www. geo.bs.ch](http://www. geo.bs.ch)

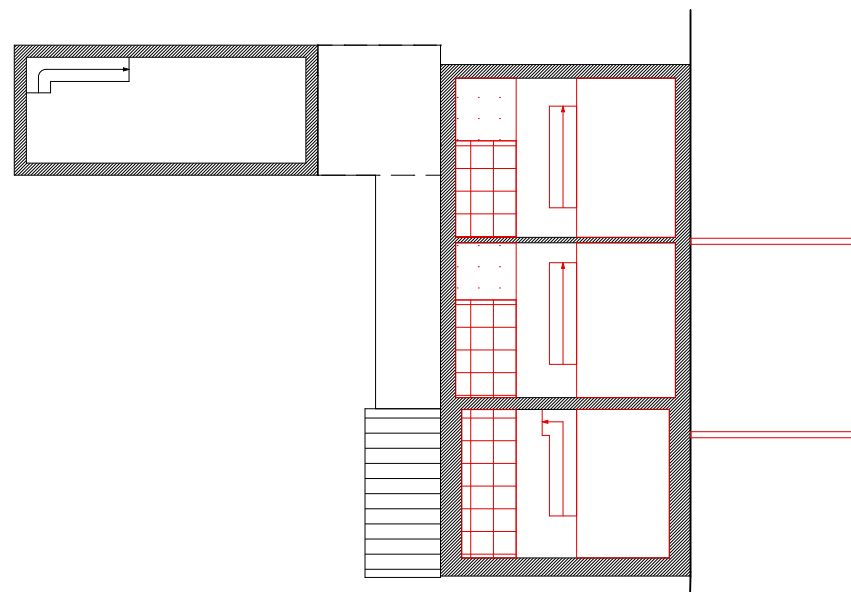


Historische Fotografie  
Quelle: Denkmalpflege BS

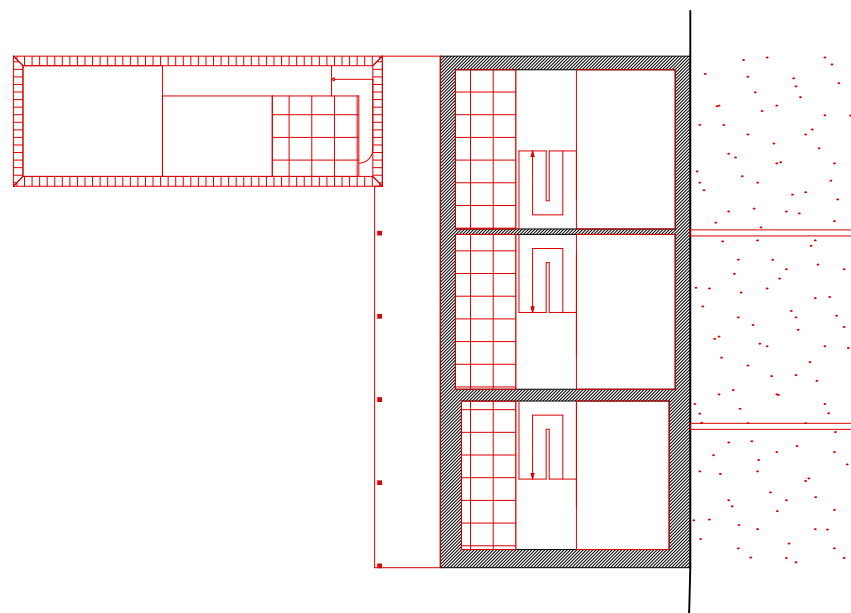
Behördenabklärungen



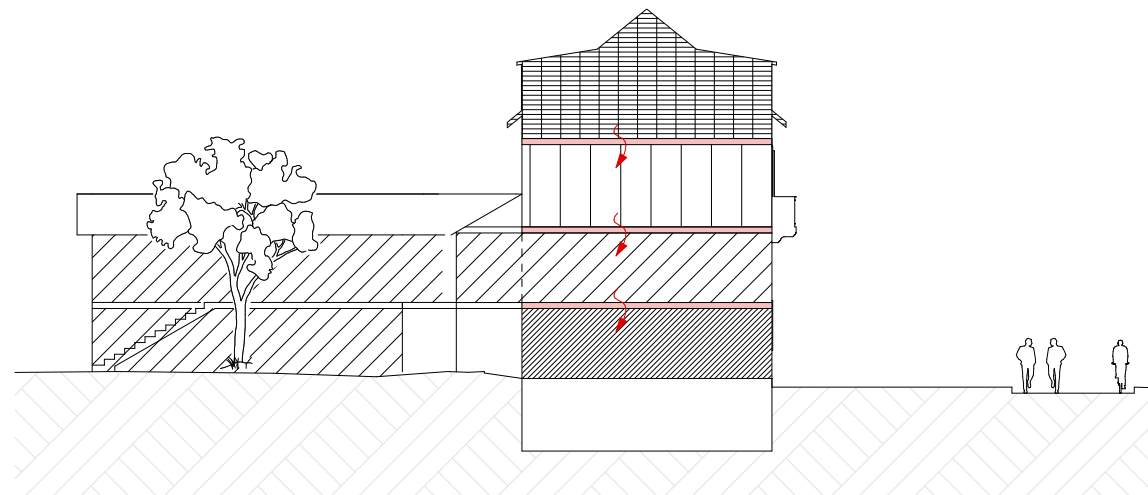
Grundriss Schema Geschosswohnungen



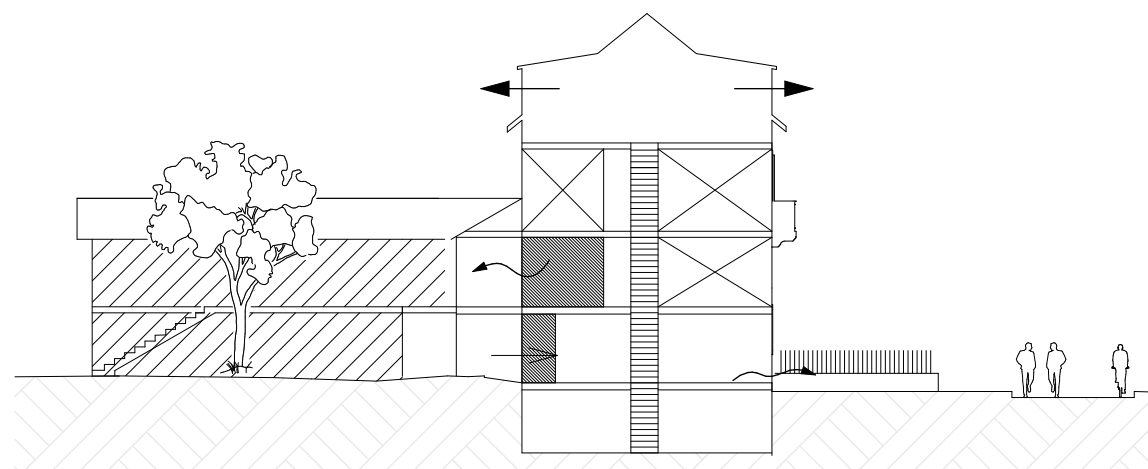
Grundriss Schema Reihenhäuser



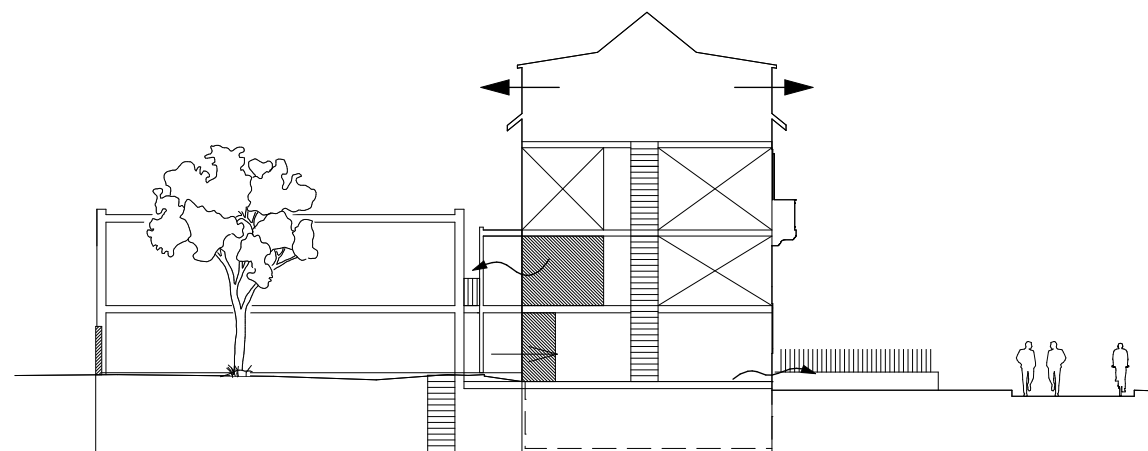
Grundriss Schema Reihenhäuser\_Neues Nebengebäude



Schnitt Schema Geschosswohnungen



Schnitt Schema Reihenhäuser



Schnitt Schema Reihenhäuser\_Neues Nebengebäude

### Variante 1 | Anbau

- Geschosswohnungen
- Geschosse mit Qualitäten und Nachteilen
- Ungleiche Nutzungseinheiten
- neue externe Erschliessung
- Schalltechnische Schwachstellen relevant
- Änderung Gebäudevolumen / BGF

### Variante 2 | Reihenhäuser

- Teilung des Hauptbaus in drei Nutzungseinheiten
- Geschosse mit unterschiedlichen Qualitäten
- Gleiche Nutzungseinheiten
- Interne Erschliessung
- Schalltechnische Schwachstellen nicht relevant
- keine Änderung des Gebäudevolumens / BGF

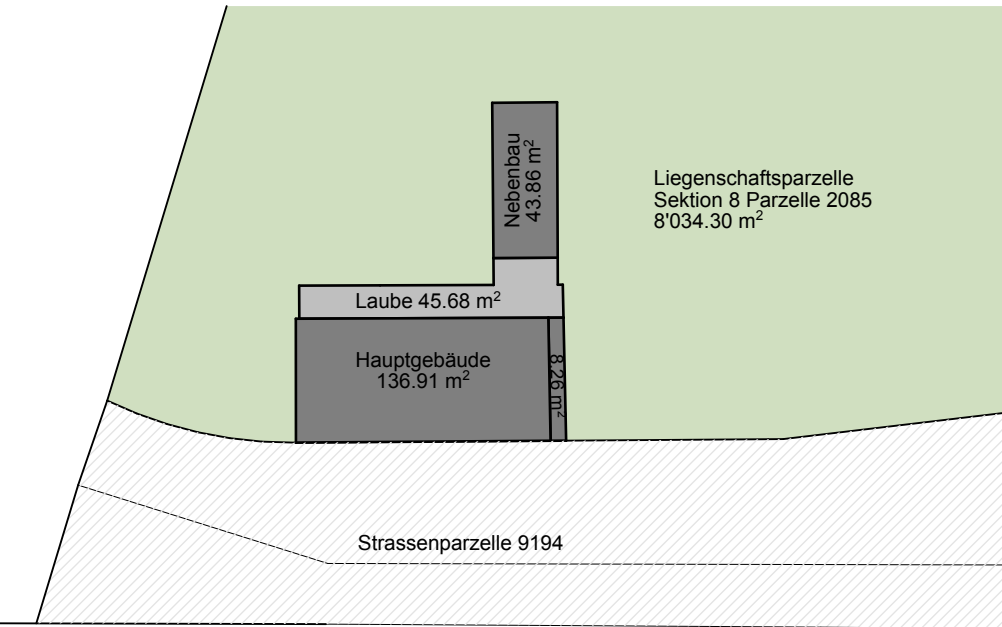
### Variante 3 | Reihenhäuser mit Ersatzbau

- singemäss Variante 2
- Rückbau und Neuinterpretation Laubenschicht
- Ersatzneubau Nebengebäude in Holzbauweise

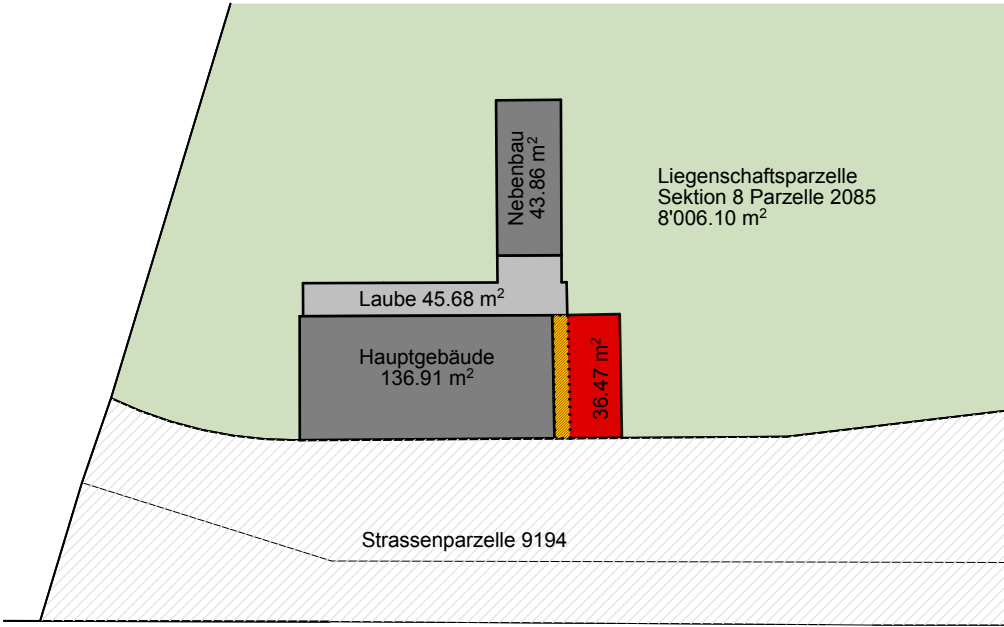


### Variantenstudie

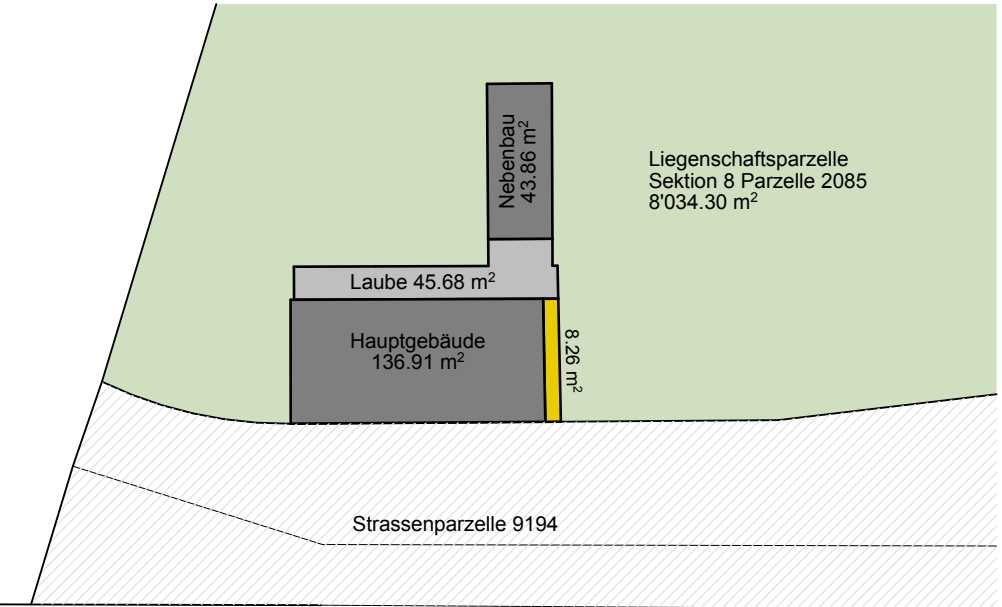




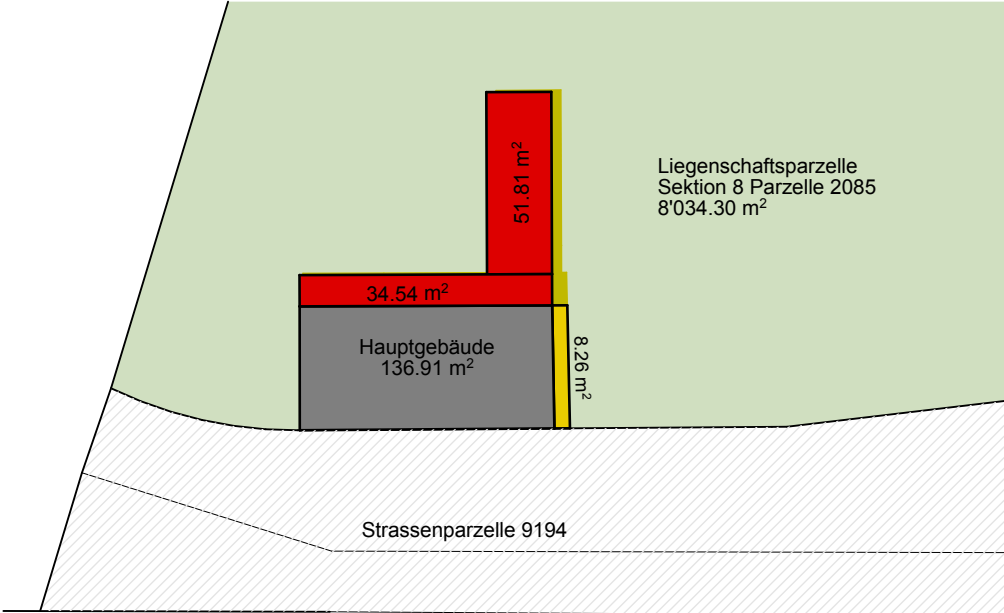
Gebäudegrundflächen bestehend



Gebäudegrundflächen Variante 1



Gebäudegrundflächen Variante 2



Gebäudegrundflächen Variante 3

**Bestand**  
**Flächen**

Hauptgebäude	= 136.91m <sup>2</sup>
Laube	= 45.68m <sup>2</sup>
Nebenbau	= 43.86m <sup>2</sup>
Zwischenbau	= 8.26m <sup>2</sup>
<b>GF Total</b>	<b>=234.71m<sup>2</sup></b>

**Variante 1**  
**Flächen**

Hauptgebäude	= 136.91m <sup>2</sup>
Laube	= 45.68m <sup>2</sup>
Nebenbau	= 43.86m <sup>2</sup>
<b>Treppenhaus</b>	<b>= 36.47m<sup>2</sup></b>
<b>GF Total</b>	<b>=262.92m<sup>2</sup></b>

**Variante 2**  
**Flächen**

Hauptgebäude	= 136.91m <sup>2</sup>
Laube	= 45.68m <sup>2</sup>
Nebenbau	= 43.86m <sup>2</sup>
<b>GF Total</b>	<b>=226.45m<sup>2</sup></b>

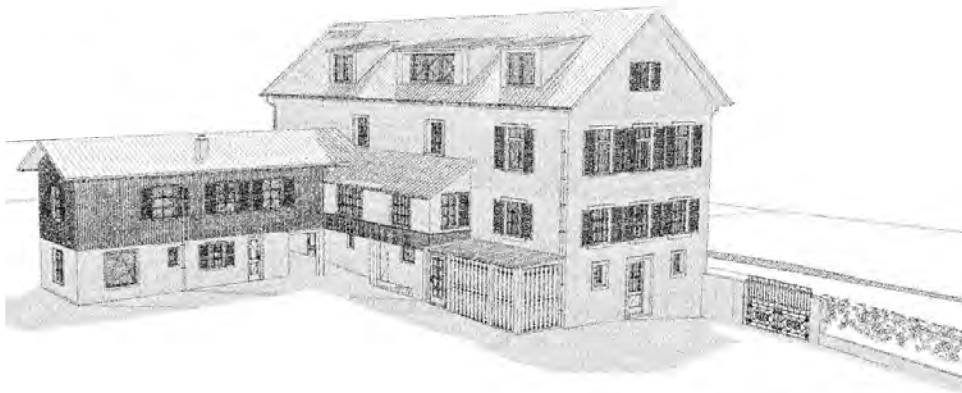
**Variante 3**  
**Flächen**

Hauptgebäude	= 136.91m <sup>2</sup>
<b>Laube</b>	<b>= 34.54m<sup>2</sup></b>
<b>Nebenbau</b>	<b>= 51.81m<sup>2</sup></b>
<b>GF Total</b>	<b>= 223.26m<sup>2</sup></b>

Sämtliche Flächen wurden aus dem CAD abgegriffen.  
Die Flächen des Untergeschosses sind nicht enthalten.

**Varianten Fussabdruck**

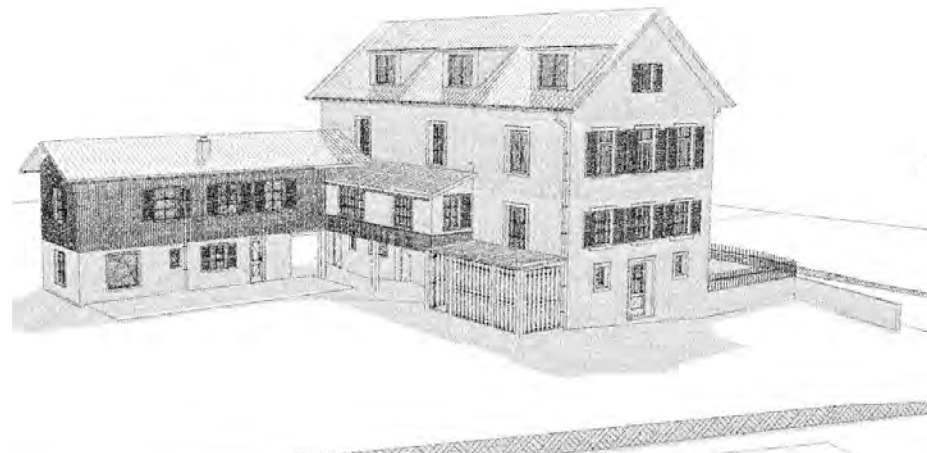




Räumlichedarstellung Nordseite / Innehof Variante 1



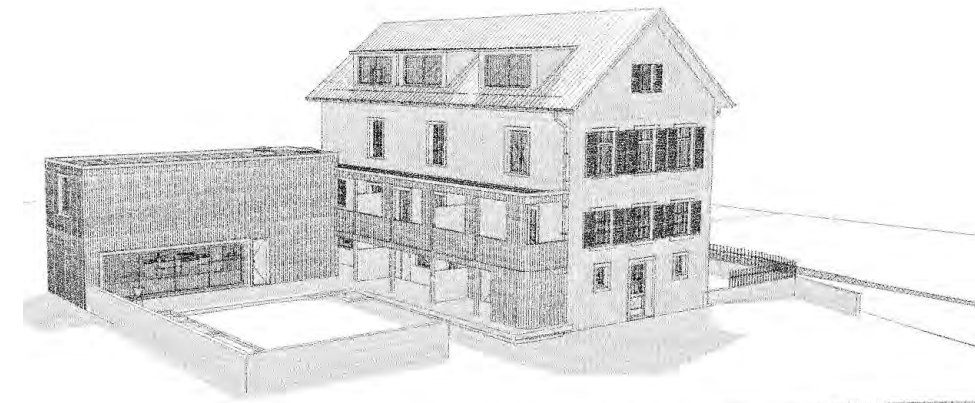
Räumlichedarstellung Südseite bestehend Variante 1



Räumlichedarstellung Nordseite / Innehof Variante 2



Räumlichedarstellung Südseite bestehend Variante 2



Räumlichedarstellung Nordseite / Innehof Variante 3



Räumlichedarstellung Südseite bestehend Variante 3

**Variante 1**

Hauptbau

EG	Geschosswohnung	4 ZI = 104.8m <sup>2</sup>
1.OG	Geschosswohnung	4 ZI = 118.3m <sup>2</sup>
2.OG	Geschosswohnung	4 ZI = 125.7m <sup>2</sup>
DG	Geschosswohnung	Loft = 119.7m <sup>2</sup>

Nebenbau

Maisonette Whg. 3 ZI	=73.9m <sup>2</sup>
----------------------	---------------------

(5 Einheiten)

<b>HNF Total</b>	<b>542.4m<sup>2</sup></b>
------------------	---------------------------

<b>GF Total</b>	<b>765.0m<sup>2</sup></b>
-----------------	---------------------------

**Variante 2**

Hauptbau

Reihenhaus 1 links	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> ZI = 128.4m <sup>2</sup>
Reihenhaus 2 mitte	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> ZI = 137.8m <sup>2</sup>
Reihenhaus 3 rechts	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> ZI = 144.8m <sup>2</sup>

Nebenbau

Maisonette	3 ZI = 73.94m <sup>2</sup>
------------	----------------------------

(4 Einheiten)

<b>HNF Total</b>	<b>485m<sup>2</sup></b>
------------------	-------------------------

<b>GF Total</b>	<b>650m<sup>2</sup></b>
-----------------	-------------------------

**Variante 3**

Hauptbau

Reihenhaus 1 links	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> ZI = 128.4m <sup>2</sup>
Reihenhaus 2 mitte	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> ZI = 137.8m <sup>2</sup>
Reihenhaus 3 rechts	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> ZI = 144.8m <sup>2</sup>

Nebenbau

Maisonette	2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> ZI = 66.25m <sup>2</sup>
------------	--

(4 Einheiten)

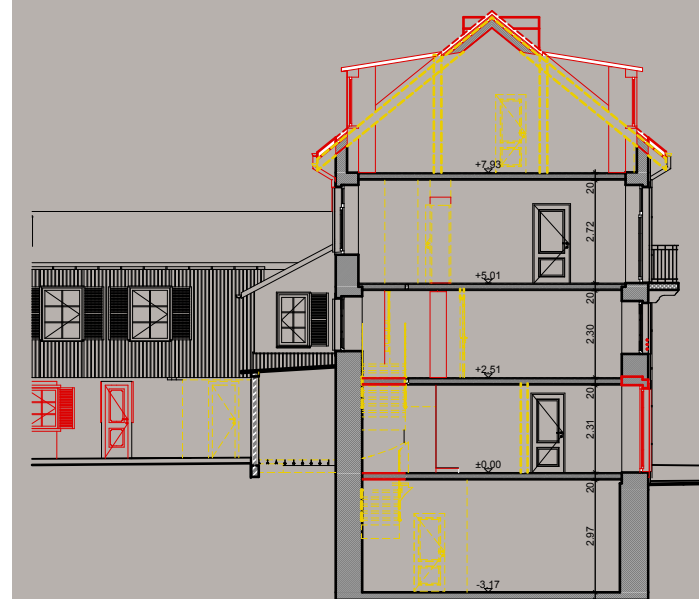
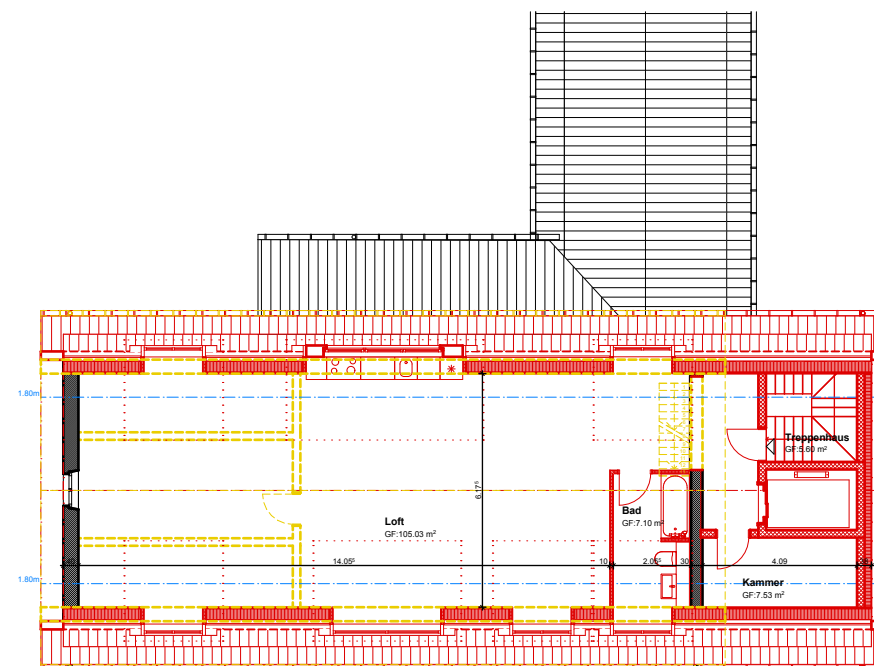
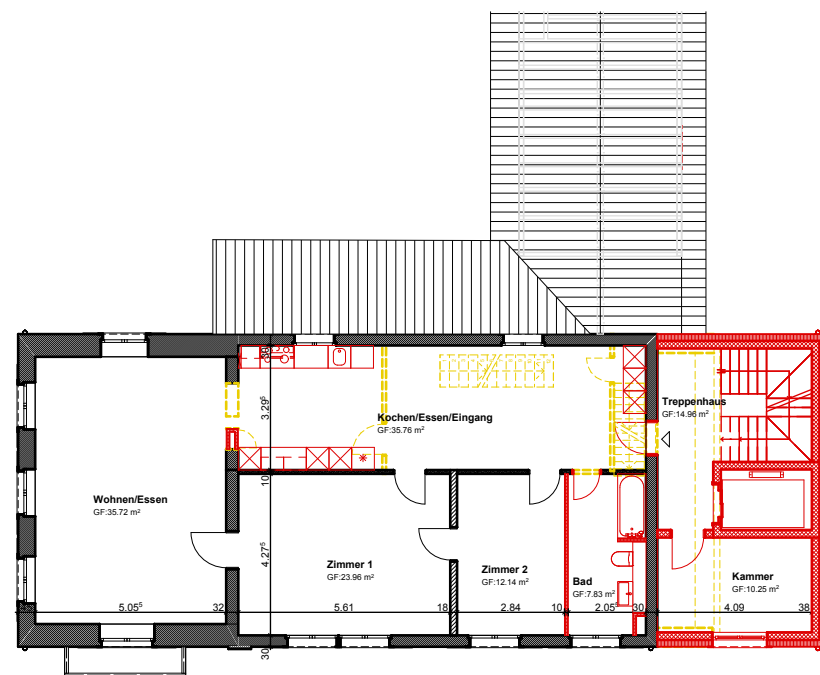
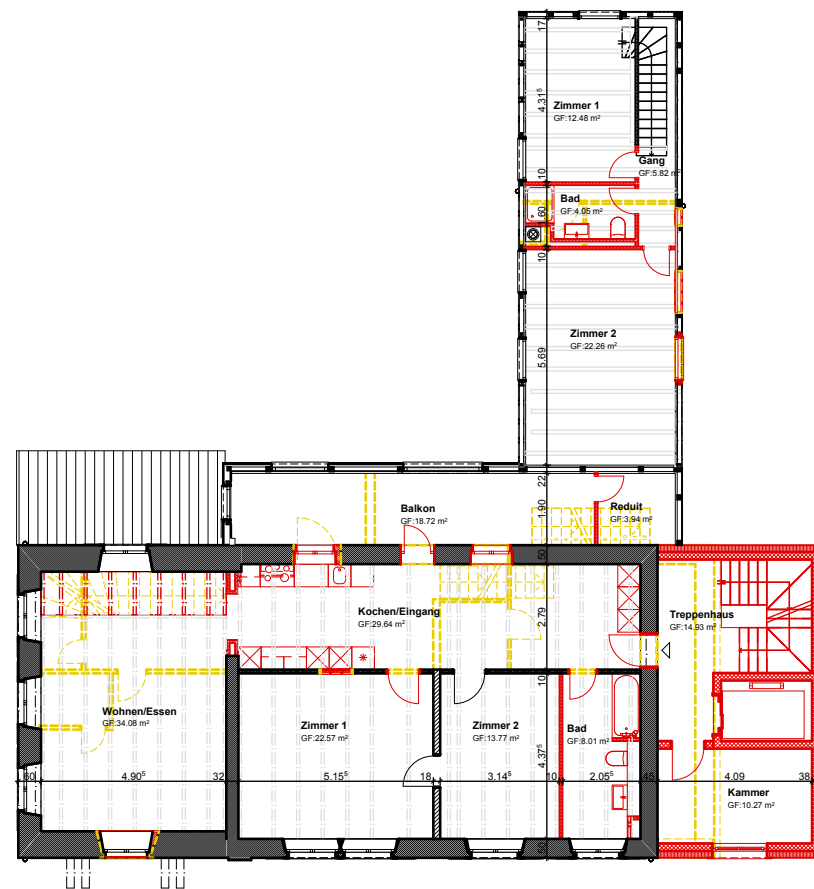
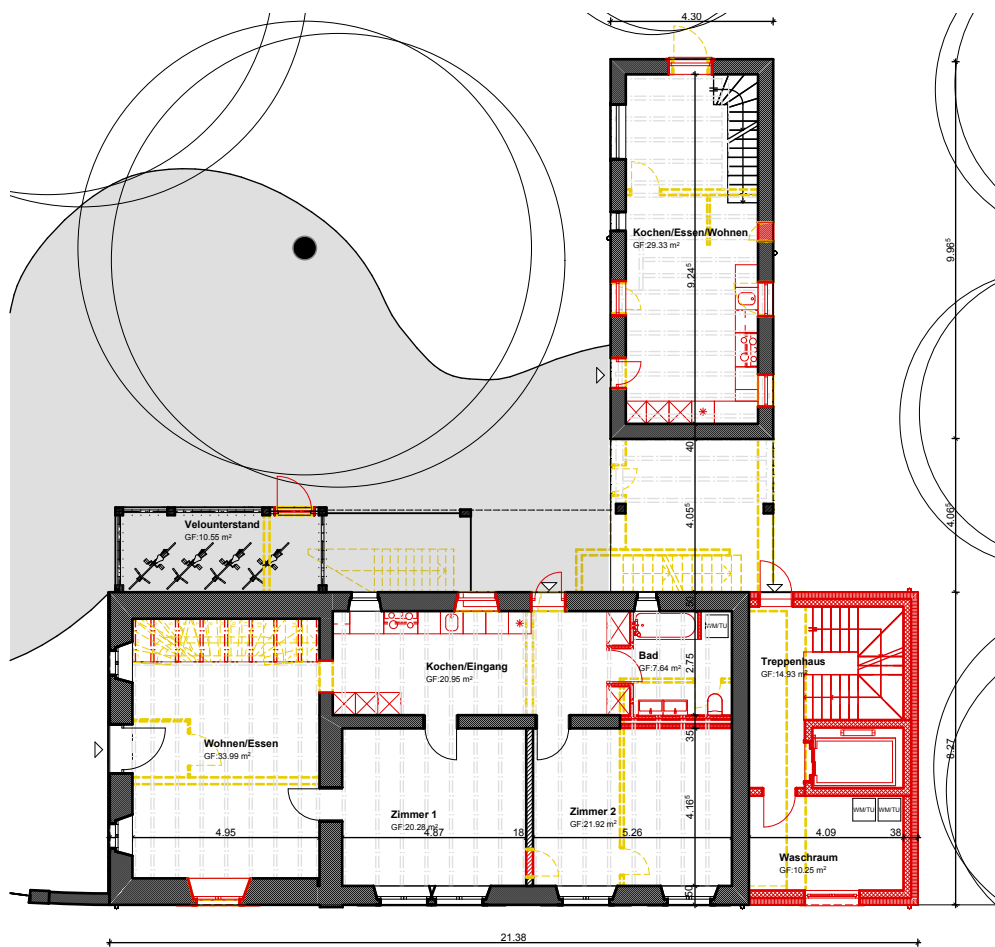
<b>HNF Total</b>	<b>477.3m<sup>2</sup></b>
------------------	---------------------------

<b>GF Total</b>	<b>644m<sup>2</sup></b>
-----------------	-------------------------

Sämtliche Flächen wurden aus dem CAD abgegriffen.  
Die Flächen des Untergeschosses sind nicht enthalten.

**Varianten Übersicht\_Flächen**





Querschnitt 1\_200

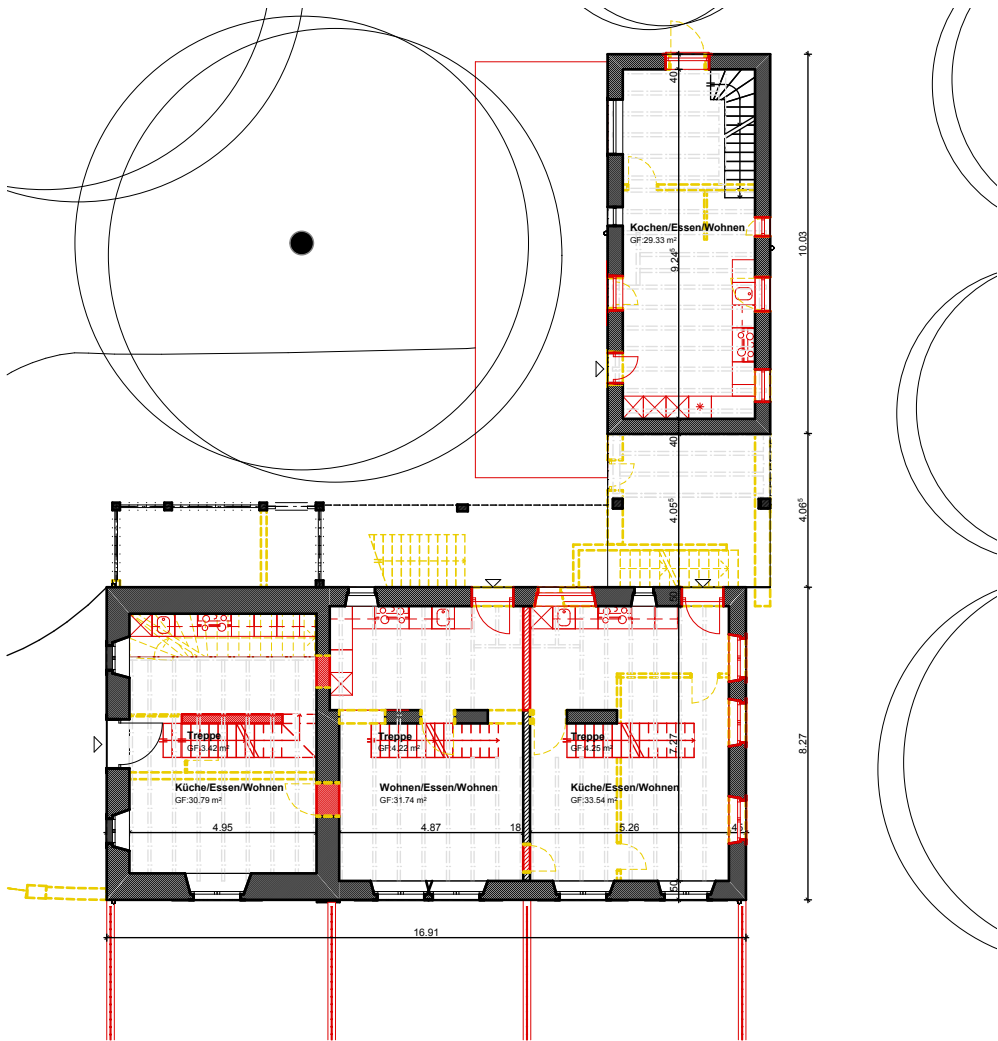
Legende

 Bestand  Neu  Abbruch

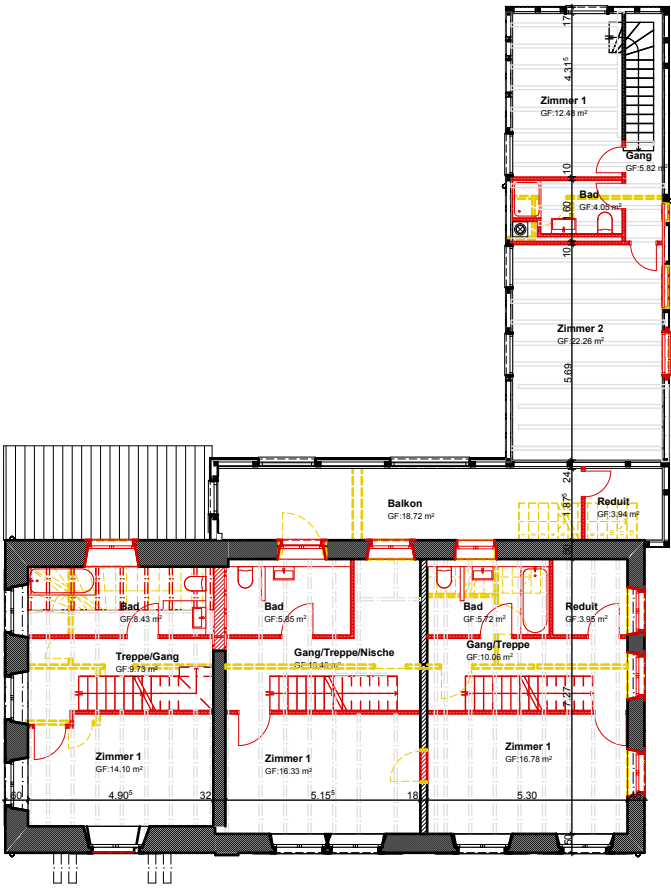


## Variante 1 Pläne

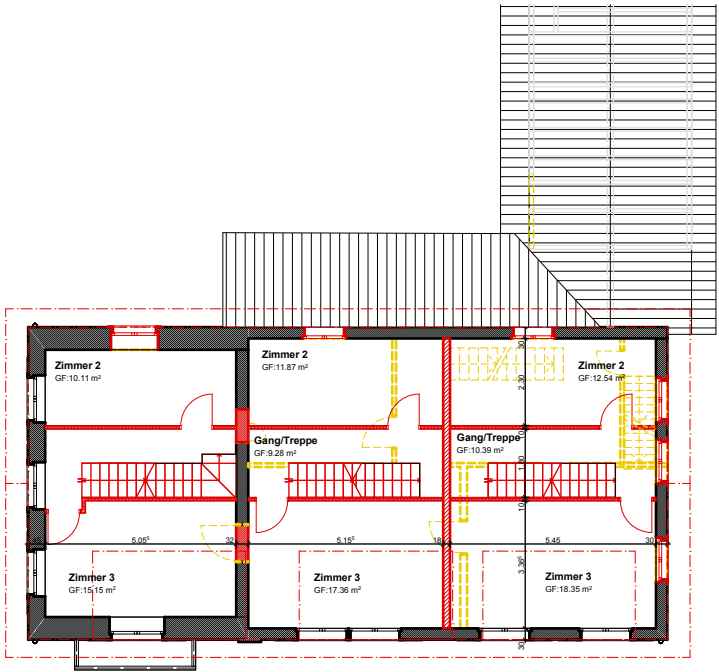




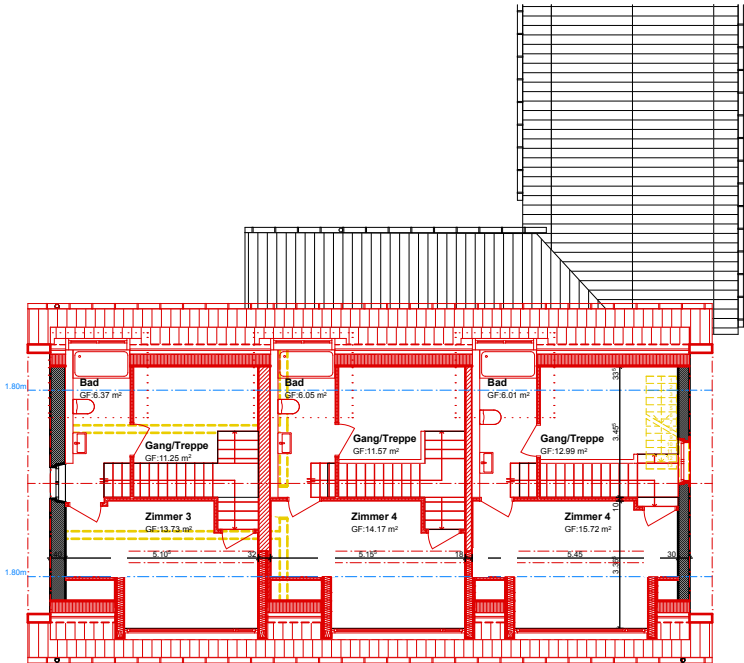
Grundriss Erdgeschoss\_MST. 1\_200 V2



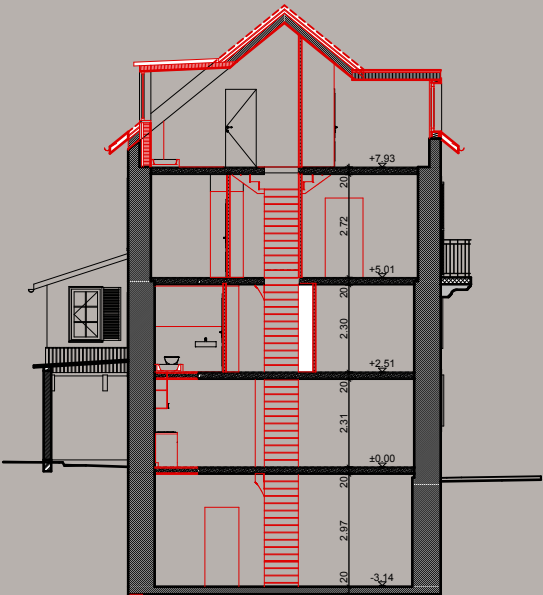
Grundriss 1.Obergeschoss\_MST. 1\_200 V2



Grundriss 2.Obergeschoss\_MST. 1\_200 V2



Grundriss Dachgeschoss\_MST. 1\_200 V2



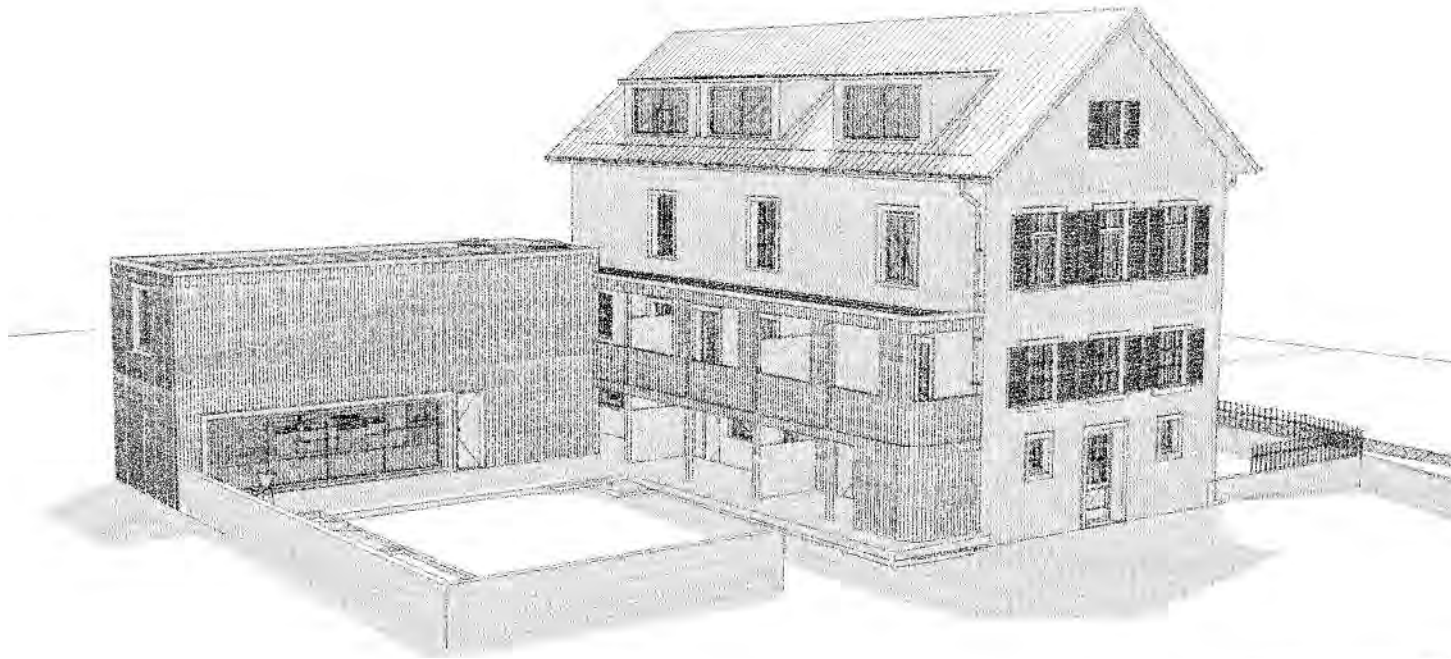
Querschnitt 1\_200

Legende  
Bestand Neu Abbruch

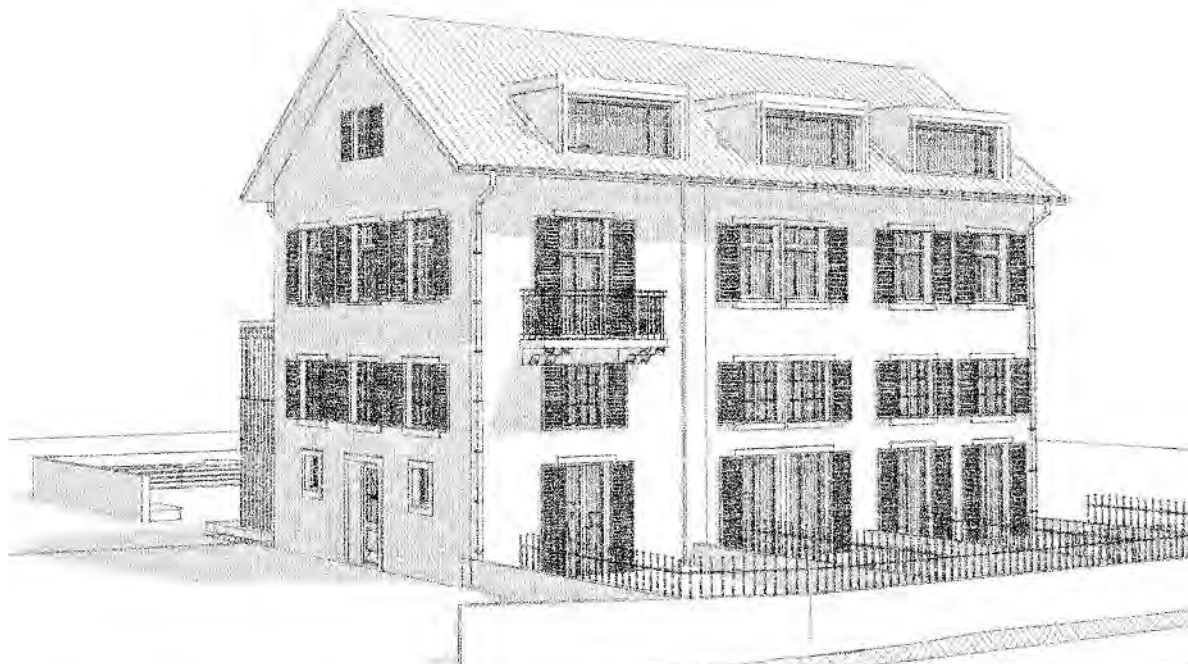


Variante 2 Pläne

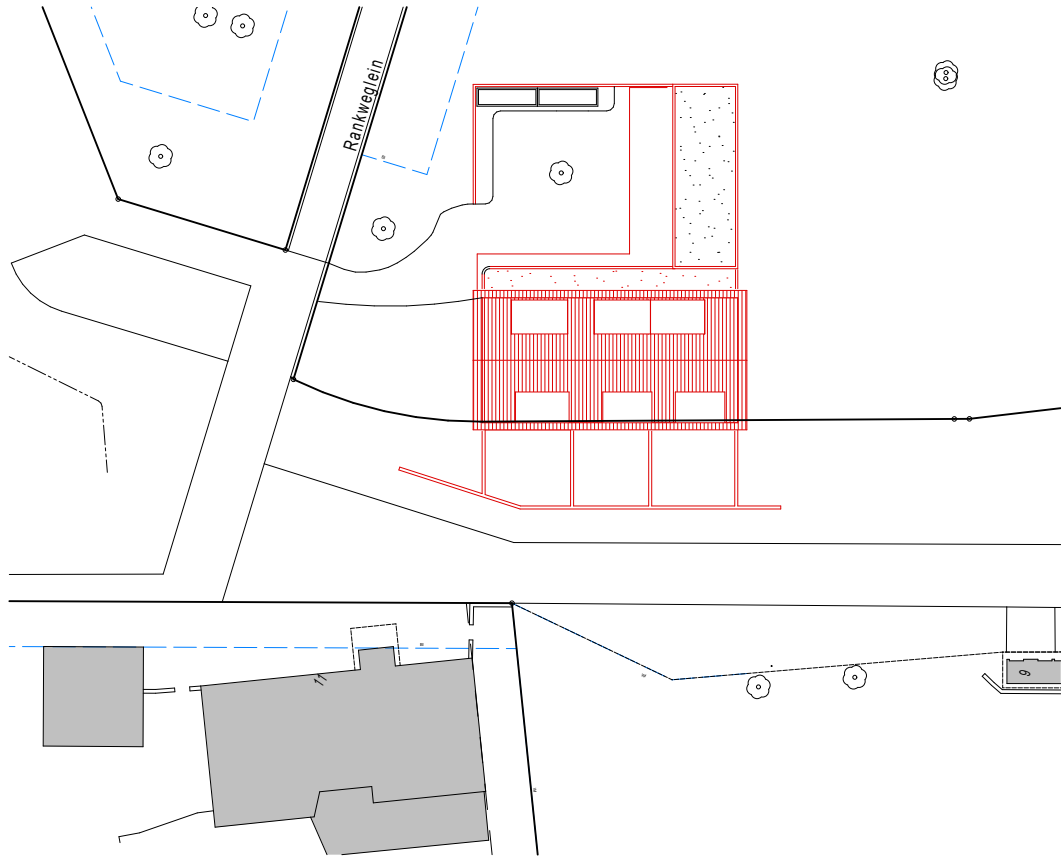




Räumlicherdarstellung Nordseite / Innenhof Variante 3

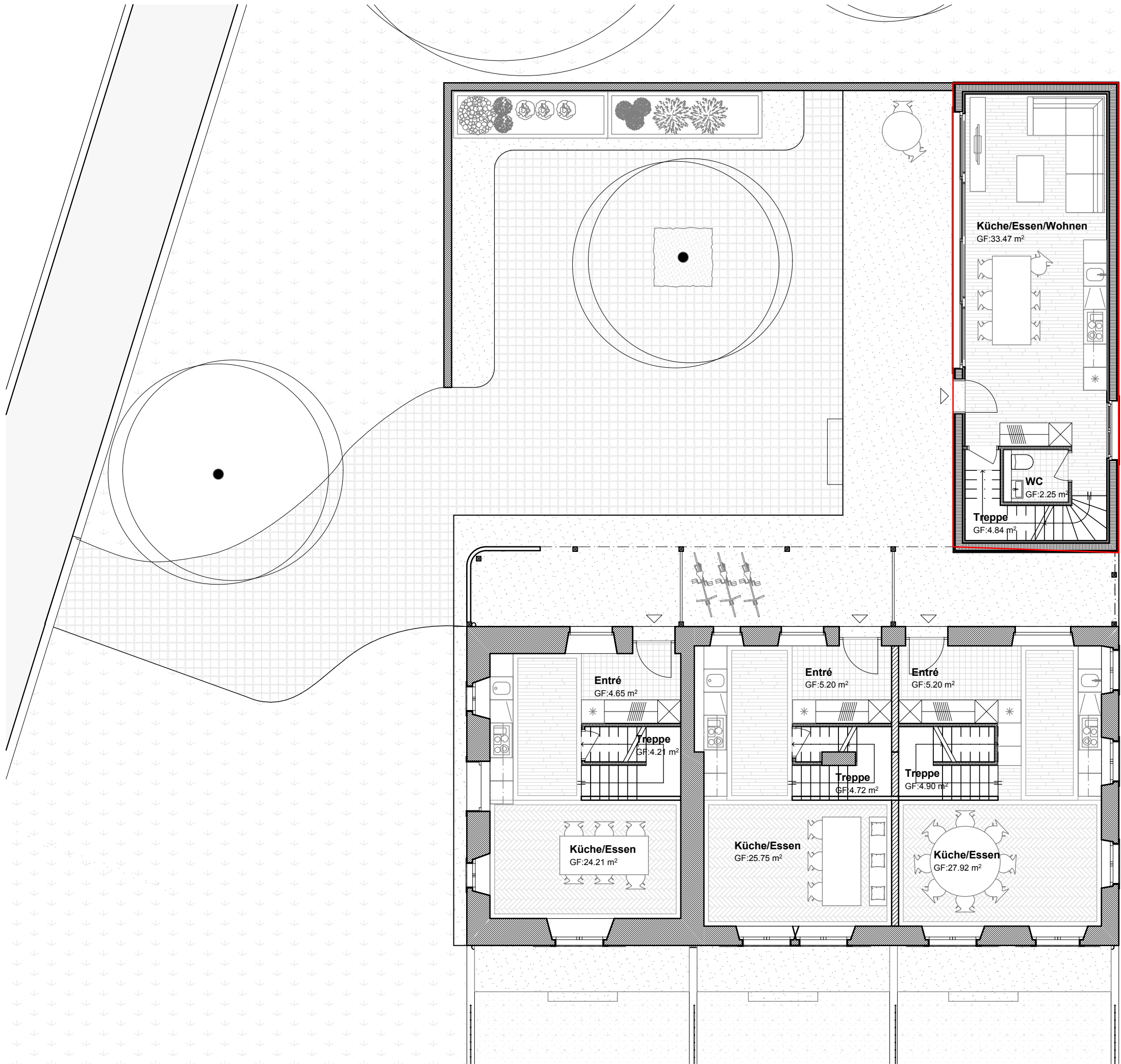


Räumlicherdarstellung Südseite Variante 3



Situation / Umgebung 1\_500 Variante 1

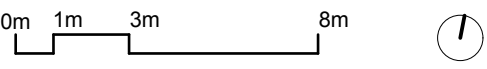




Schema Abbruch\_Neu\_Bestehend

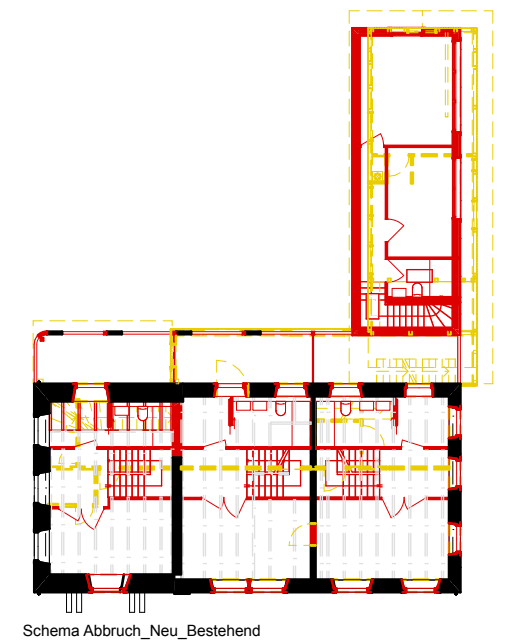
Legende

	Bestand		Neu		Abbruch
--	---------	--	-----	--	---------



Erdgeschoss 1\_100 Variante 3





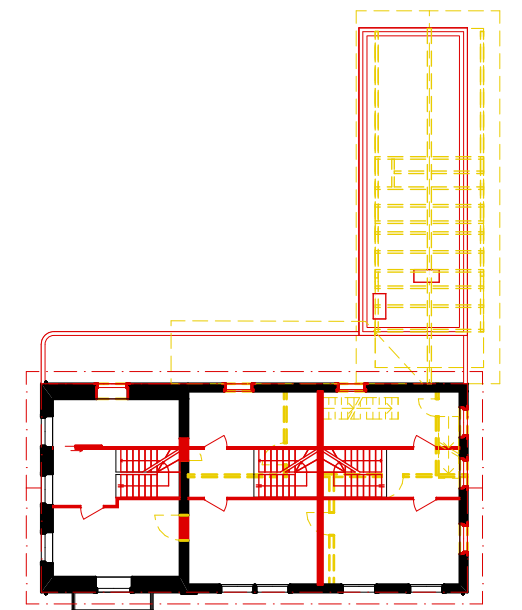
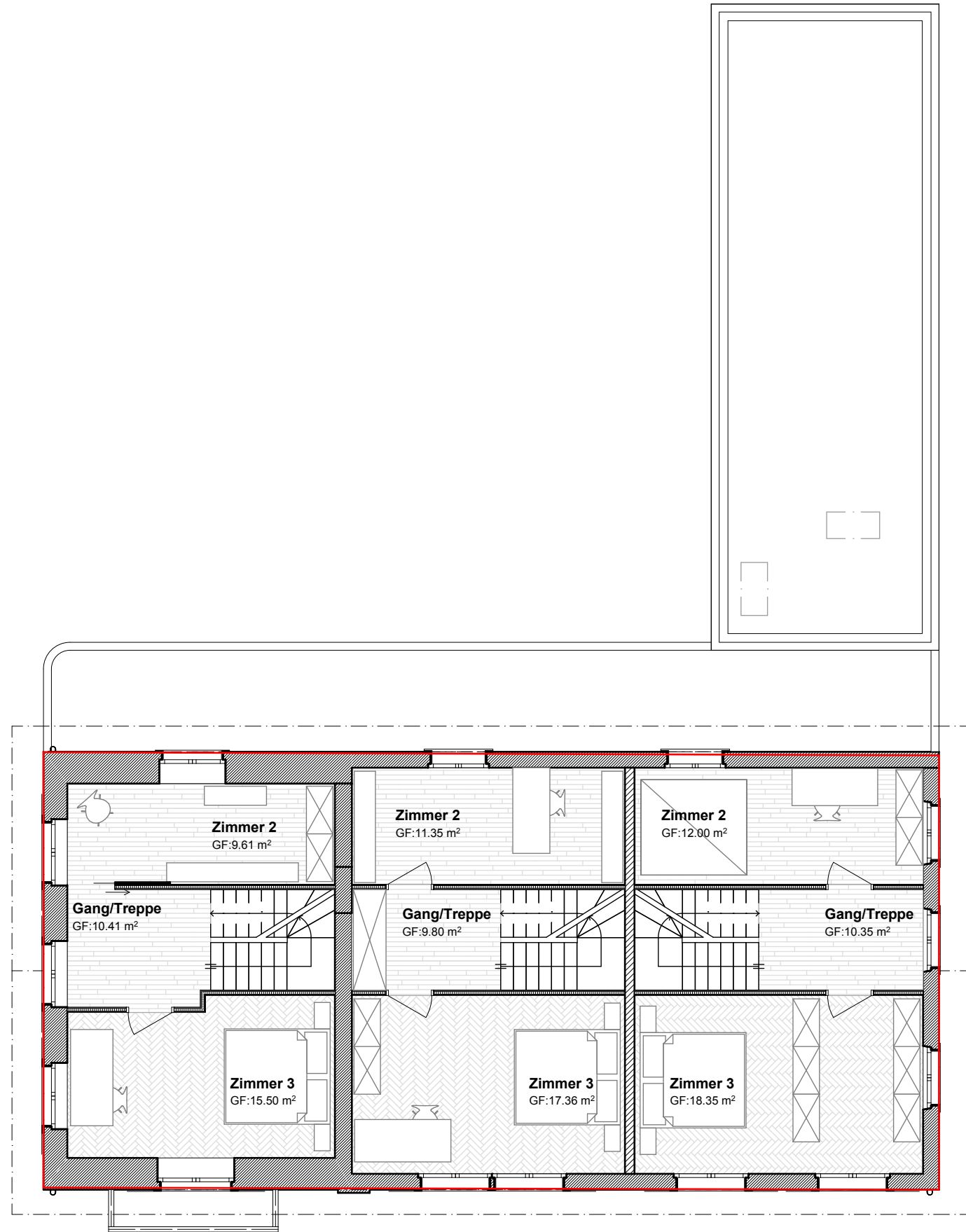
Legende

Bestand	Neu	Abbruch
---------	-----	---------



### 1.Obergeschoss 1\_100 Variante 3

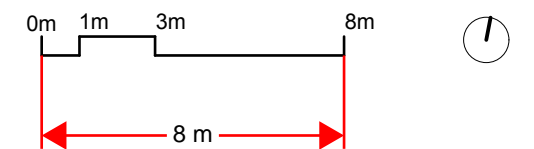




Schema Abbruch\_Neu\_Bestehend

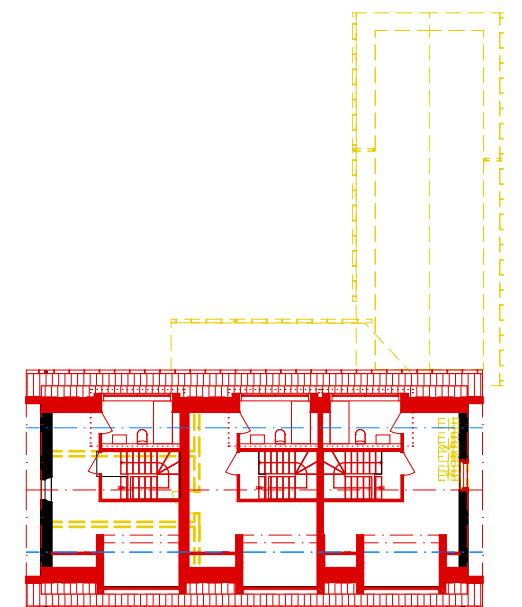
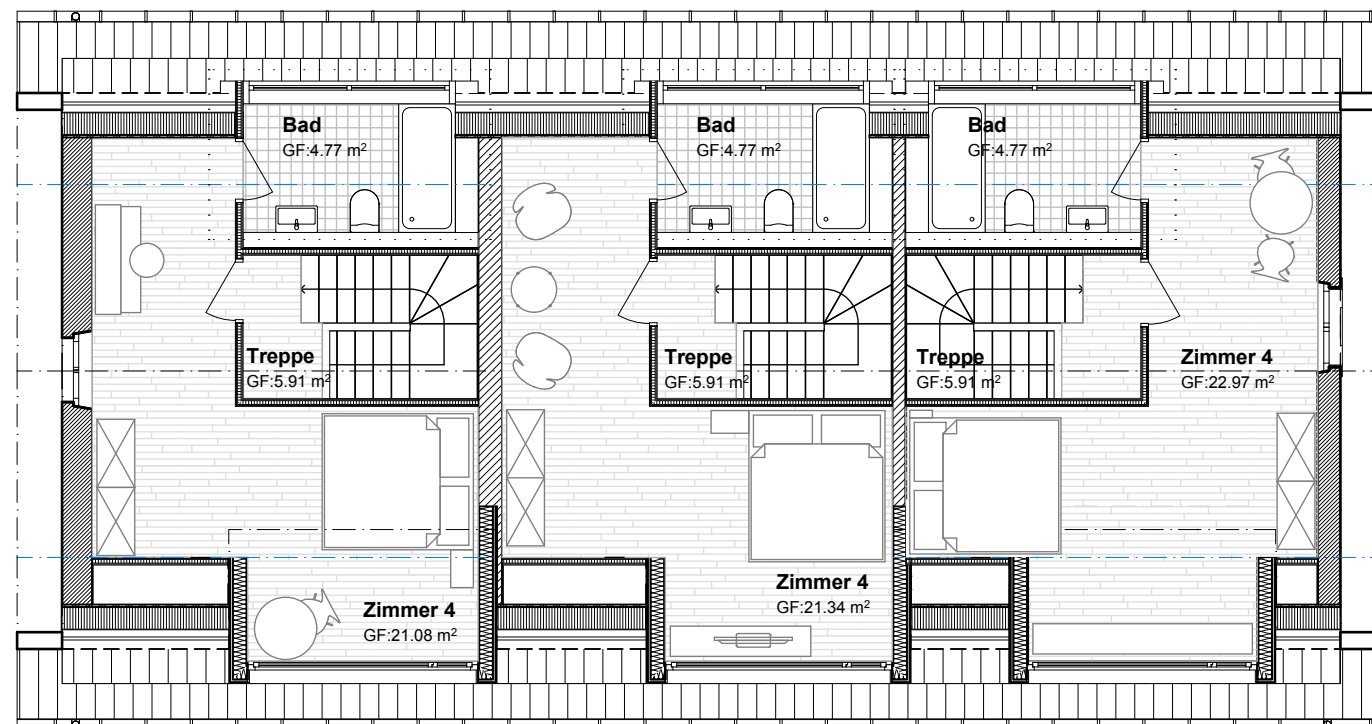
Legende

Bestand Neu Abbruch



## 2.Obergeschoss 1\_100 Variante 3





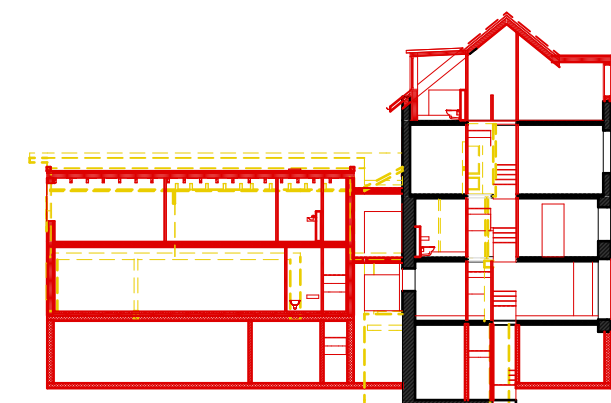
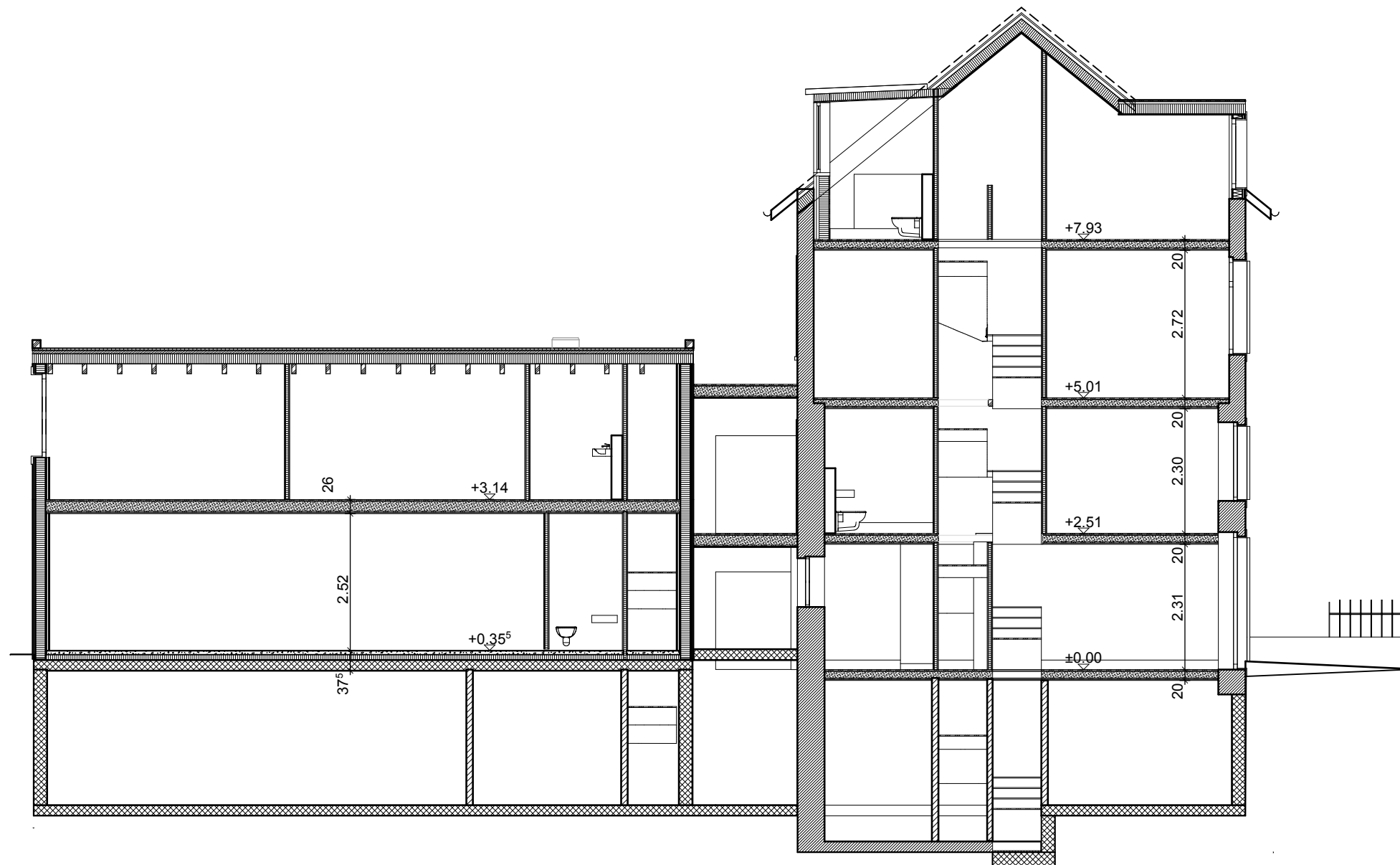
Schema Abbruch\_Neu\_Bestehend

Legende

	Bestand		Neu		Abbruch
--	---------	--	-----	--	---------



### Dachgeschoss 1\_100 Variante 3



Schema Abbruch\_Neu\_Bestehend

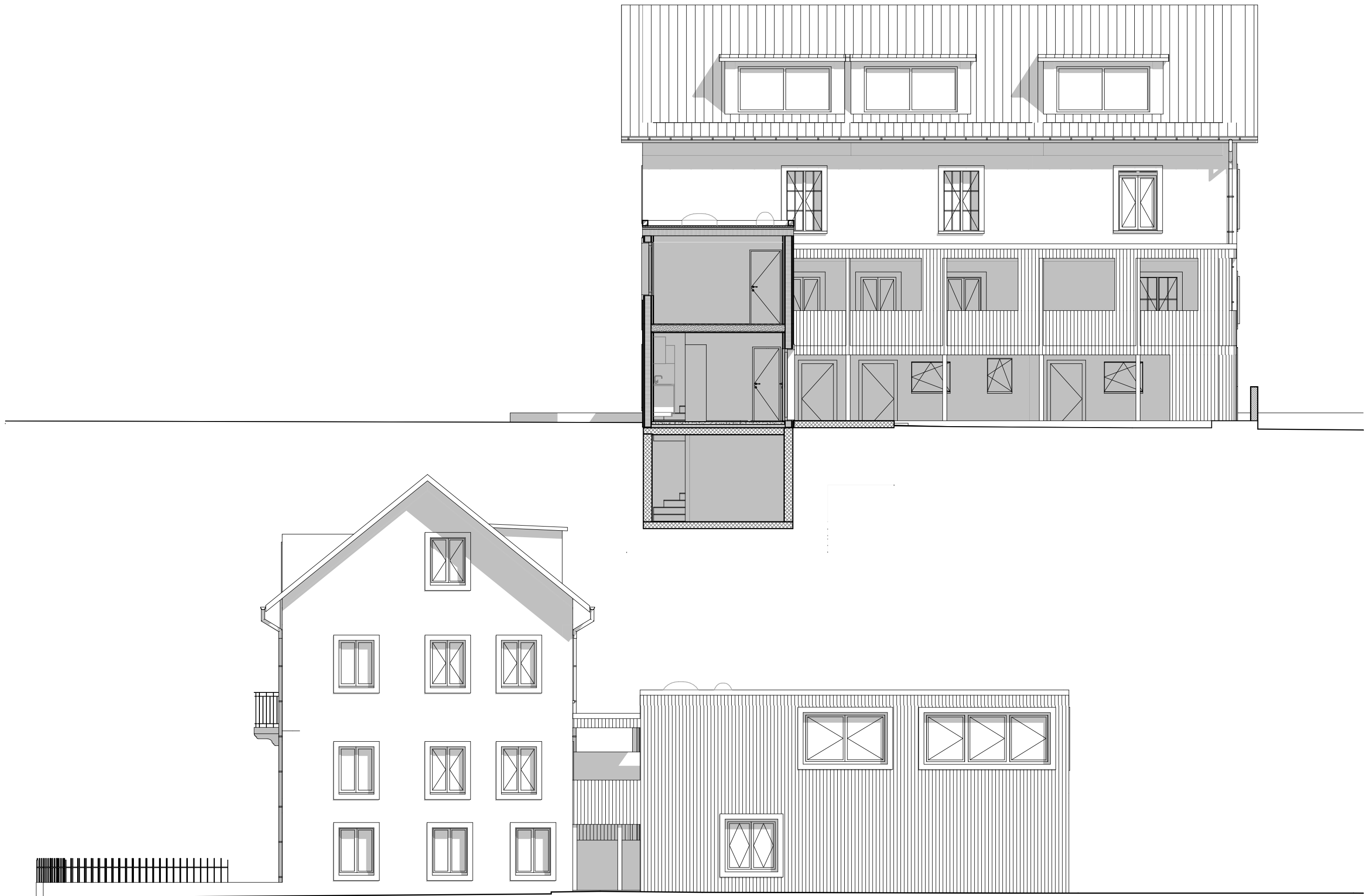
Legende

Bestand Neu Abbruch

0m 1m 3m 8m

### Querschnitt Variante 3



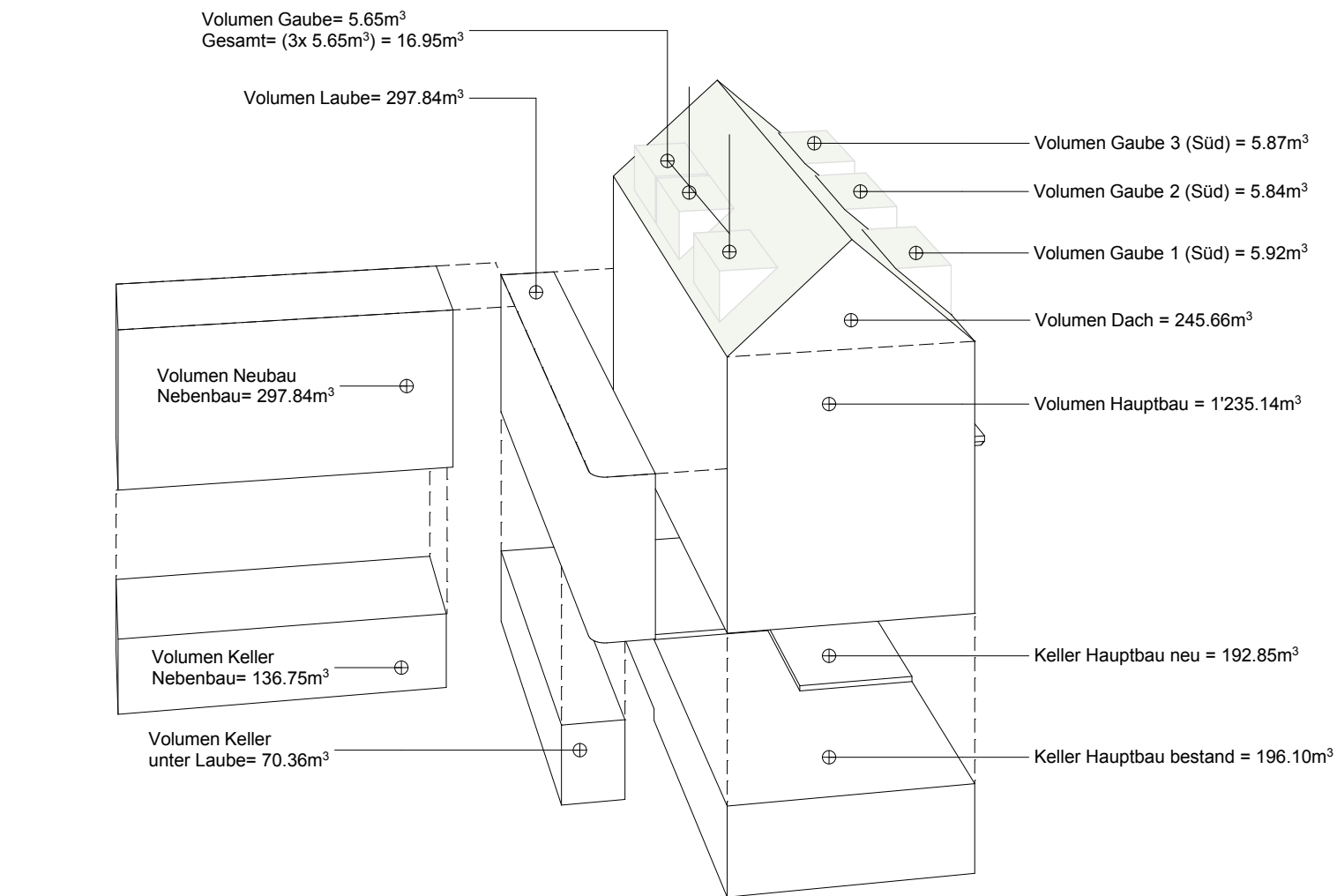


**Ansicht Nord- und Ostfassade  
Variante 3**

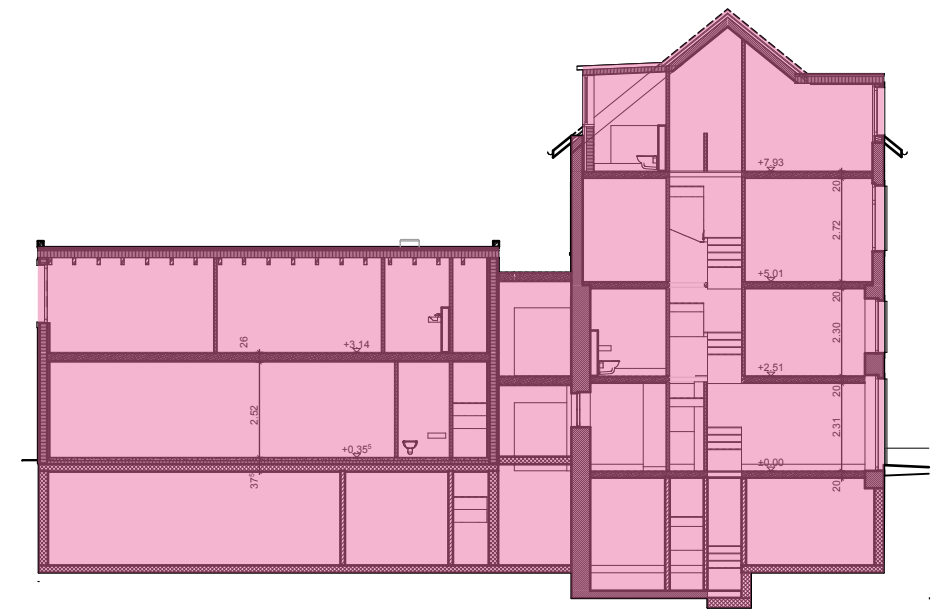


Ansicht Süd- und Westfassade  
Variante 3

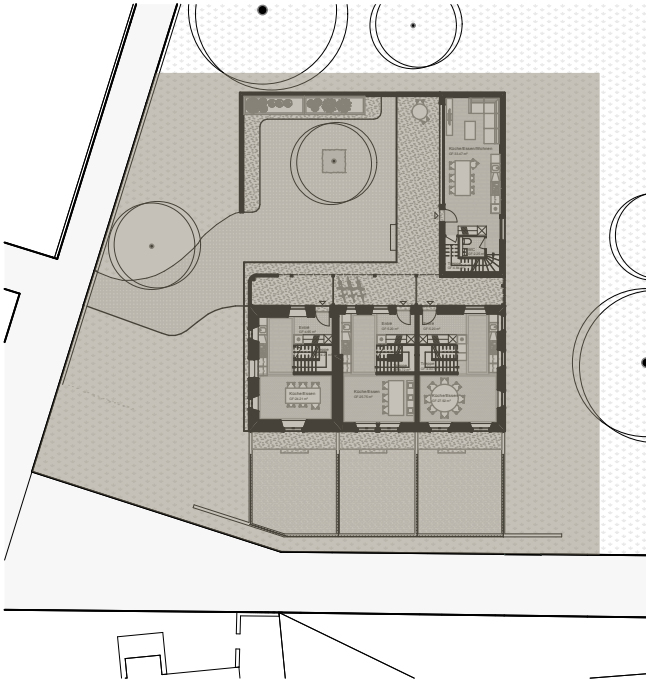




Schema Volumenberechnung, Sämtliche Flächen / Volumen sind aus dem CAD abgegriffen.



Querschnitt Schema Volumenberechnung nach SIA 416



Schema bearbeitete Umgebungsfläche ca. 970m²

**Kostenschätzung +/- 15%**  
aufgrund effektivem Volumen nach SIA 416  
inkl. MwSt. / Honorare enthalten in BKB 1 - 2

BKB 1 - 2		
Gesamt Volumen Umbau-Bestand		
Regelgeschosse		
1'235.14m³ X 900.- / m³ =		1'111'626.00 CHF
Dachgeschoss		
245.66m³ + 16.95m³ + 17.63m³ =		
280.24m³ X 1'000.- / m³ =		280'240.00 CHF
Untergeschoss		
196.10m³ + 192.85m³		
= 361.95m³ X 1200.- / m³ =		434'340.00 CHF
Gesamt Volumen Neubau		
Regelgeschoss		
297.84m³ X 900.- / m³ =		259'120.80 CHF
Untergeschoss		
136.75m³ + 70.36m³		
= 207.11m³ X 900.- / m³ =		186'399.00 CHF
Anbau Laube		
297.84m³ X 600.- / m³ =		178'704.00 CHF
Zwischentotal		2'450'429.80 CHF

BKB 4		
Umgebungsarbeiten		
Bearbeitete Umgebungsfläche 970m²		
970m² x 200.- / m²		194'000.00 CHF
BKB 5		
Baunebenkosten und Gebühren		
9 % von BKB 1 - 2		
2'450'429.80 CHF		220'538.68 CHF
Baukosten Total		
<b>BKB 1 - 5</b>		<b>2'864'968.50 CHF</b>

Volumen / Kosten