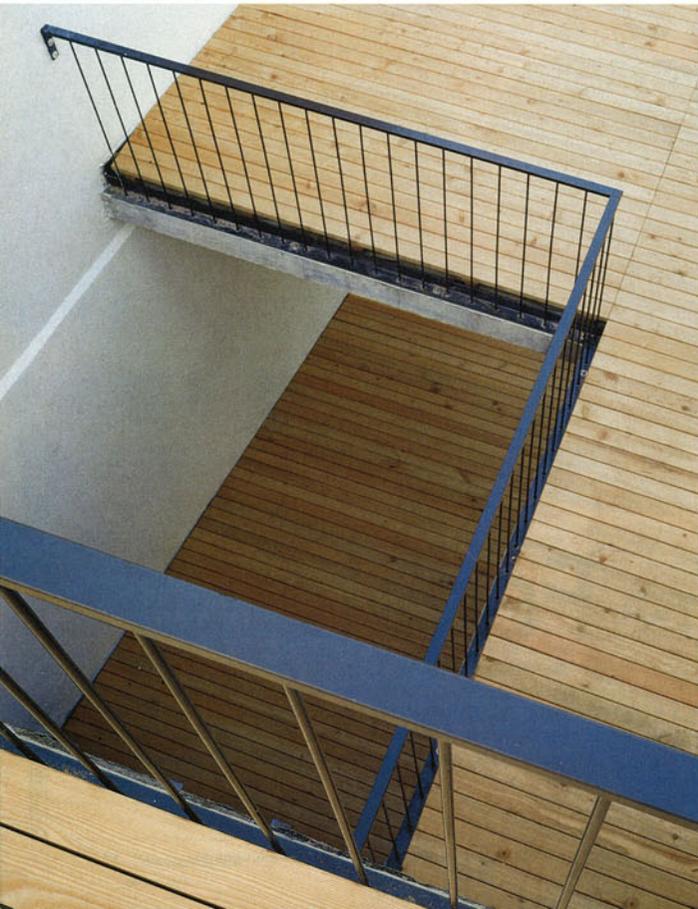


# Wohnen – mitten in der Stadt

Architektonisch überzeugend haben die Basler Architekten Steinmann und Schmid ein Eckhaus aus dem Jahre 1882 umgebaut. Entstanden sind vier moderne Eigentumswohnungen.



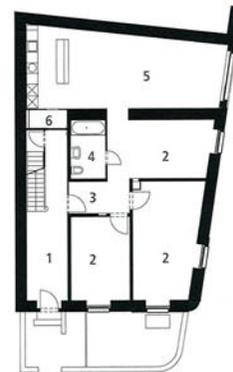
Das Eckhaus von aussen. (oben) Räumliche Spannung: der Blick von der Dachterrasse in die Zwischenzone. (links)



Der Aussenbereich, der zur Wohnung im ersten Obergeschoss gehört, ist wie ein zusätzliches Zimmer im Freien. Er bietet Privatheit, den Blick zum Himmel und ein Fenster zur Strasse.



Die hohen Räume verleihen der Erdgeschosswohnung Grosszügigkeit. Durch ein Oberlicht fällt diffuses Licht in den Wohnbereich und macht den darüberliegenden Aussenraum spürbar.



Grundriss Erdgeschoss:  
1 Eingang 2 Zimmer 3 Entrée  
4 Bad/WC 5 Essen/Wohnen 6 Reduit



Das Treppenhaus wurde in seiner ursprünglichen Form belassen. Vertikale, nackte Leuchtstoffröhren tauchen den Raum in ein grelles Licht und stehen in spannungsvollem Kontrast zur Patina der alten Holzterre.

Text Jutta Glanzmann Fotos Ruedi Walz

Bei der ersten Besichtigung des Hauses konnten wir uns nicht im Traum vorstellen, die Liegenschaft zu kaufen», erzählt Herbert Schmid vom Basler Architekturbüro Steinmann & Schmid, «das Gebäude befand sich in einem derart schlechten Zustand.» Auf den zweiten Blick zeigten sich dann aber die Qualitäten. Zwar datierte der letzte bauliche Eingriff am Haus mit Baujahr 1882 aus den dreissiger Jahren, was den grossen Sanierungsbedarf der Liegenschaft erklärte. Doch die Grundsubstanz war gut, und das Objekt eignete sich aufgrund der Lage – mitten in der Stadt Basel und trotzdem in einem ruhigen Wohnquar-

tier – für das Vorhaben der beiden Architekten. «Mit dem Umbau und dem Verkauf der Wohnungen konnten wir unser Büro während der Rezession über Wasser halten», erklärt Herbert Schmid.

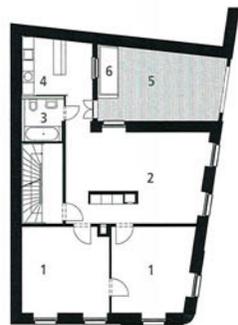
Steht man heute vor dem viergeschossigen Eckhaus an der Friedensgasse, fällt zunächst die subtile Erneuerung der beiden Fassaden auf: Das helle Grau der neugestrichenen Fensterläden bildet zusammen mit den teils in Sandstein gehaltenen, teils verputzten Fassadenteilen eine zurückhaltende Einheit, die den ursprünglichen Charakter des Hauses unterstreicht. Einzig die zeitgemässe, kastenartige Interpretation der Dachlukarnen

mit festverglasten Fensterelementen und ein zwischen Eckhaus und benachbartem Gebäude eingeschobener Neubau lassen auf den umfangreichen Eingriff schliessen. «Durch diese Baulücke, die bereits in den dreissiger Jahren geschlossen wurde, ergab sich für uns die Möglichkeit, den einzelnen Wohnungen von Einblicken geschützte, aber grosszügige Aussenräume zuzuordnen», betont Herbert Schmid. Eine räumliche Qualität, die sich von aussen nur erahnen lässt und sich in ihrer Grosszügigkeit erst im Innern des Hauses zeigt.

Schmal dagegen ist das Treppenhaus, das in seiner ursprünglichen Grösse belassen



Der grosszügige Wohnraum mit der offenen Küche in der Wohnung im ersten Obergeschoss: Der wunderschöne, originale Holzboden, der neu verlegt wurde, betont das fließende Raumgefüge.



Grundriss erstes Obergeschoss:  
1 Zimmer 2 Wohnen/Essen 3 Bad/WC  
4 Küche 5 Terrasse 6 Oberlicht

wurde. Die Patina der gewendelten Holztreppe und das Muster der kleinteiligen Keramikplatten im Eingangsbereich kontrastieren hier in spannungsvoller Weise mit der neuen Beleuchtung: vertikal angebrachte, nackte Leuchtstoffröhren, die den fensterlosen Raum in ein grelles Licht tauchen, das von den weissverputzten Wänden diffus reflektiert wird.

Die Wohnungen selbst sind hell und grosszügig gestaltet. Die Architekten haben die ursprüngliche, kleinteilige Grundrissstruktur wo immer möglich aufgebrochen und ein fließendes Raumgefüge geschaffen. So verfügt die Erdgeschosswohnung heute

über einen langgezogenen überhohen Raum im Bereich der ehemaligen Baulücke. Wo früher abschliessbare Küche und Bad gelegen haben, fällt jetzt Licht über ein Oberlicht in den Wohnraum mit integrierter Küche. Auch in den Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss wurde räumliche Grosszügigkeit erreicht, indem der ehemalige Vorplatz mit zwei Zimmern zu einem einzigen Raum zusammengefasst wurde, der in die jeweils offene Küche übergeht. Völlig freie Hand hatten Herbert Schmid und Peter Steinmann im Dachgeschoss: Hier haben sie einen Raum geschaffen, der sich über die ganze Querseite des Hauses

streckt. Zwischen den eigentlichen Lukarnen wurden festverglaste Fensterelemente eingefügt, die auf der ganzen Länge des Raumes den Blick über die Stadt freigeben. Je nach Tageszeit und Lichteinfall ergeben sich dadurch ganz unterschiedliche Raumstimmungen.

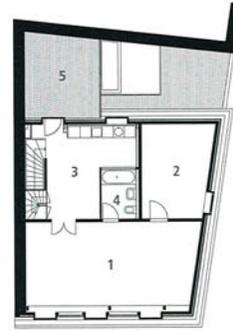
Für Küche und Bad wählten die Architekten ein einheitliches Konzept: Während grüne Glaskeramik Farbe ins Bad bringt, sind die schlichten, funktionalen Metallküchen in einem dunklen Anthrazit gehalten. Wunderschön sind die Holzböden in Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen: Die ursprünglichen Parkettböden, als Tafel- und Riemen verlegt,



Ist man nun drinnen oder draussen? Der Blick von der untersten Terrasse zurück ins Hausinnere. Im Vordergrund ist das Oberlicht sichtbar, welches Licht in die Erdgeschosswohnung bringt.



Die Terrasse der Dachgeschosswohnung. Blickbezüge quer durch die Wohnräume bringen Grosszügigkeit in die ehemals kleinteilige Grundrissstruktur des Mietshauses.



Grundriss Dachgeschoss:  
1 Wohnen 2 Zimmer 3 Zimmer/Küche  
4 Bad/WC 5 Terrasse



Funktional und schlicht ist die anthrazitfarbene Metallküche in der Dachwohnung. Die neuen Einbauten im Haus stehen in spannungsvollem Kontrast zu den meist noch vorhandenen, ursprünglichen Materialien.

## Fakten in Kürze

**Ausgeführte Arbeiten:** Umfassende Sanierung eines viergeschossigen Eckhauses mit Baujahr 1882. Umbau der vier bestehenden Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Neugestaltung der Zone zwischen Haus und angrenzendem Gebäude zu individuellen Aussenbereichen der Wohnungen. Neue Lukarnen im Dachgeschoss.

**Einbauten und Materialien:**

**Küchen:** Metallküchen (Forster) mit Chromstahlabdeckungen.

**Bäder:** Neue Sanitärapparate und Armaturen. Glaskeramik an Boden und Wänden.

**Boden:** Umlegen des bestehenden Parketts im Erdgeschoss. Neuer Bodenaufbau in den restlichen Geschossen, anschliessend Aufkleben des originalen Parketts.

**Terrasse:** Lärchenholzroste. Staketengeländer aus Metall im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss.

**Kosten:** 1,35 Millionen Franken (BKP 2 und 5).

**Konzept und Architektur:**

Steinmann & Schmid, Architekten BSA SIA, Claragraben 115, 4057 Basel, Telefon 061 681 70 71,

Fax 061 681 70 81, [www.steinmann-schmid.ch](http://www.steinmann-schmid.ch).



Dachlukarnen architektonisch neu interpretiert: Grosszügige, festverglaste Elemente zwischen den eigentlichen Lukarnen öffnen den Blick auf die Stadt und lassen schöne Raumstimmungen entstehen.



Der Ausblick von der Küche der obersten Wohnung auf die Terrasse und die daran angrenzenden Häuser.

wurden auf einer schwimmenden Unterkonstruktion neu eingebracht.

Gelungenes Kernstück des architektonischen Konzepts ist die neugestaltete Zwischenzone zum benachbarten Gebäude. Ausser im Erdgeschoss verfügt hier jede Wohnung über einen individuellen und grosszügigen Aussenbereich, der gleichzeitig Privatheit und Kommunikation unter den einzelnen Wohnungen ermöglicht. Zwar sind alle drei Terrassen mit rohen Lärchenholzrosten beplant und insofern ähnlich konstruiert, trotzdem sind es – neben den unterschiedlichen Detaillösungen in den Wohnungen selbst – vor allem diese Aussenbereiche, die

der jeweiligen Wohnung ihren ganz eigenen räumlichen Ausdruck verleihen. Während sich die beiden oberen Terrassen zum Himmel öffnen, wirkt der unterste Aussenbereich wie ein Raum im Freien: Eine nicht verglaste Fensteröffnung gibt den Blick auf die Strasse frei. Schön ist auch, wie die Aussenräume in den beiden mittleren Wohnungen Teil des Innenraums werden und umgekehrt. Ganz anders ist der Aussenraum der Erdgeschosswohnung gestaltet: Durch eine neu eingefügte Balkontür und über einen freistehenden, glattgeschliffenen Steinblock tritt man in den kleinen, ebenerdigen Garten, der sich zum Strassenraum hin öffnet.

Eine Massnahme, die nicht nur für die BewohnerInnen hohe Lebensqualität bringt, sondern auch für das Quartier eine Aufwertung bedeutet. Verschiedene positive Reaktionen aus der Nachbarschaft haben dies bestätigt. «Etwas, was eigentlich für den ganzen Umbau gilt», meint Herbert Schmid abschliessend, «denn obwohl das ganze Projekt aus einer Art Notsituation heraus entstanden ist, haben zum Schluss alle profitiert: die heutigen Eigentümer, das Quartier und nicht zuletzt wir Architekten. Denn für uns war es eine neue, aber durchaus positive Erfahrung, ein Haus in Eigenregie umzubauen und dann zu verkaufen.» □

Beim Umbau an der Friedensgasse in Basel waren die Architekten gleichzeitig Teil der Bauherrschaft. Herbert Schmid gibt Auskunft über die Erfahrungen, die sie dabei gemacht haben.

*Welche Probleme stellen sich, wenn aus einem Mietshaus mitten in der Stadt ein Haus mit Eigentumswohnungen werden soll?*

Beim Haus an der Friedensgasse war es so, dass zwei der vier Mietwohnungen zum Zeitpunkt des Verkaufs noch bewohnt waren. Aufgrund der Kündigung, die wir als neue Eigentümer ausgesprochen haben, ist der eine Mieter dann vor die Schlichtungsstelle gegangen und hat einen Härtefall geltend gemacht. Dadurch ging nicht nur Zeit, sondern auch Geld verloren. Wir haben zwar versucht, das Haus quasi um diese Wohnung herum zu sanieren, doch das war nur sehr bedingt möglich, da wir den gesamten Sanitärbereich erneuern und an einen neuen Ort verlegen wollten. Ausserdem

sollte man die akustischen Probleme optimal lösen. Beides war beim Umbau an der Friedensgasse nicht ganz einfach. Denn das Haus ist ein reines Eckhaus und verfügt deshalb über keinen Innenhofanstrich. Die Ausseräumlichkeiten, die wir bieten wollten, mussten also quasi neu erfunden werden. Die Lösung dafür war die freie Zone zwischen dem Gebäude und der angrenzenden Liegenschaft an der Hebelstrasse. In den Dreizimmerwohnungen selbst, die durchschnittlich über 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche verfügen und damit für Eigentumswohnungen nicht sehr gross sind, haben wir durch eine Wohnzone, die mit der Küche zu einem fließenden Raumgefüge wird, räumliche Grosszügigkeit geschaffen.

herausnehmen und akustisch lagern, was aber praktisch unbezahlbar ist. Ähnlich bei den Wänden, die den Luftschall übertragen: Entweder müsste man sie aufdoppeln oder neumachen. Aber das macht eigentlich keinen Sinn, denn dann kann man das Haus gleich durch einen Neubau ersetzen.

*Gewisse Einbussen, auch bei Eigentumswohnungen, sind bei einem so alten Haus also unumgänglich?*

Ja. Denn ein Neubaustandard ist schlicht nicht realisierbar. Wir haben uns diesbezüglich abgesichert, indem wir die künftigen Wohnungseigentümer darüber informierten. Gleichzeitig wurde das Ganze auch vertraglich festgehalten; mit einer Klausel, die

sanitären Einrichtungen ein Thema, denn da gibt es einfach andere Anforderungen. Ansonsten haben wir den Standard von Küche und Bad aus unseren eigenen Bedürfnissen abgeleitet. Eine Vorgehensweise, die sich im nachhinein, als wir eine Käuferschaft suchen mussten, als richtig herausgestellt hat.

*Die Käuferschaft war also während der Planungs- und Bauphase nicht bekannt?*

Nein. Wir haben zuerst geplant und gebaut, und dann haben wir die Käuferschaft gesucht. Das Problem war, dass wir lange Zeit nicht wussten, ob wir die Wohnungen würden verkaufen können oder nicht. Andererseits war es spannend, dass wir immer

Gründe und weniger die architektonischen oder strukturellen Gegebenheiten, die einem entsprechenden Vorhaben Grenzen setzen.

*Wie sieht bei einem solchen Vorhaben die rechtliche Situation aus?*

Wir haben zu einem frühen Zeitpunkt mit einem Advokaten zusammengearbeitet, um die Quoten für das Stockwerkeigentum festzulegen. Dabei läuft es so, dass das ganze Haus in Bereiche aufgeteilt wird: zum einen in die Wohnungen, die zur alleinigen Nutzung bestimmt sind, und zum anderen in Teile wie Keller, Treppenhaus etc., die gemeinsam benutzt werden. Dann haben wir ein Stockwerkreglement machen lassen, das



**Steinmann & Schmid**

Nach dem Studium an der HTL Muttenz respektive an der ETH Zürich gründeten Peter Steinmann und Herbert Schmid 1992 das gemeinsame Architekturbüro in Basel. Nebst Um- und Neubauten von Wohnhäusern und Möbelentwürfen, für die sie 1993 und 1994 den SMI-Förderpreis erhalten haben, planen und projektieren sie neben grösseren Bauten für private wie für öffentliche Auftraggeber auch immer wieder Einfamilienhäuser. 1996 wurden ihre Projekte im Rahmen der Ausstellung 'Junge Basler Architekturbüros' im Architekturmuseum Basel gezeigt. Im Jahr 2000 erhielten sie für das Servicecenter der Messe Basel die Auszeichnung guter Bauten des Kantons Basel-Stadt. Laufende Projekte sind unter anderem die Umstrukturierung eines Mehrfamilienhauses am Bläsiring in Basel und die erste Geschäftsstelle der Raiffeisenbank in Basel, die am 9. April 2001 eröffnet wurde.

Fotos: Grund & Hum

## SO WIRD MIETE ZU

mussten für die bewohnte Wohnung Provisionen erstellt werden: ein Elektrokochherd anstelle des Gasherdes und ein Elektroboiler. Zum Schluss war es dann so, dass der Mieter gegen eine finanzielle Abfindung die Wohnung vom einen auf den andern Tag geräumt hat. Etwas, was laut Schlichtungsstelle immer wieder vorkommt.

*Welche Schwierigkeiten kann es bei einem solchen Bauvorhaben in architektonischer und bautechnischer Hinsicht geben?*

Beim individuellen Wohnungsbau ist es zum einen wichtig, dass man einen privaten Aussenraum schaffen kann. Zum anderen

*Wie stark haben Sie dadurch in die bauliche Substanz des Hauses eingegriffen?*

Wir haben versucht, die Struktur da zu berücksichtigen, wo es möglich und sinnvoll war. Bei einem nächsten Umbau dieser Art würden wir wahrscheinlich noch weiter gehen. Weniger im Bereich der Struktur als im Bereich der Ausbauten. Grundsätzlich denke ich, dass es wichtig ist, das angemessene Verhältnis zu finden zwischen dem, was bestehen bleibt, und denjenigen Teilen, die neu gemacht werden sollen.

*Wie haben Sie die akustischen Probleme gelöst?*

Technisch kann man sehr viel machen. Es wurden beispielsweise alle Parkettböden ausgebaut und schwimmend verlegt. Das ist ein Standard, wie er bei Neubauten üblich ist. Das Schwingen der Böden ist bei einem so alten Haus jedoch kaum zu eliminieren. Akustische Probleme treten vor allem auch im Bereich des Treppenhauses auf. Wir haben dann abgeklärt, was man dagegen tun kann: Im Prinzip müsste man die Treppe

besagt, dass wir den Umbau nach bestem Wissen und Gewissen gemacht haben, aber dass es gewisse Geräuschübertragungen zwischen den einzelnen Wohnungen geben kann.

*Wie sieht es bei einer Eigentumswohnung mit den Ansprüchen an Bad und Küche aus?*

Ich denke, diese sind heute bei einer Mietwohnung ähnlich wie bei einer Eigentumswohnung. Ein Geschirrspüler beispielsweise gehört einfach dazu. In dieser Hinsicht haben wir uns eigentlich nicht überlegt, ob es ein Mieter oder ein Käufer ist, für den wir planen. Natürlich hat die Akustik auch im Zusammenhang mit den

## EIGENTUM

machen konnten, was wir wollten. Und zum Schluss hat sich diese Vorgehensweise auch bewährt. Denn wir hätten die Wohnungen gleich mehrfach verkaufen können.

*Lässt sich Ihrer Meinung nach in jedes Gebäude nachträglich Wohnraum einbauen? Oder gibt es hinsichtlich Bausubstanz und ursprünglicher Nutzung auch Grenzen?*

Ich denke, grundsätzlich ist dies immer machbar. Die Frage ist, wie man «Wohnen» definiert. Denn wir haben heute natürlich andere Raumbedürfnisse als beispielsweise im 19. Jahrhundert. Aber ich glaube, da liegt gleichzeitig auch das Potential: Dass man nicht versucht, das Wohnen von damals zu konservieren, sondern dass man die vorhandene Bausubstanz an heutige Bedürfnisse anpasst. Dazu kommt, dass bei einer Umnutzung natürlich immer auch das Kosten-Nutzen-Verhältnis angeschaut werden muss. Oft sind es dann eher finanzielle

beispielsweise eine jährliche Sitzung der Eigentümer vorsieht oder eine Bestimmung enthält, die Veränderungen an der Fassade ohne die Zustimmung der übrigen Eigentümer verbietet. Mit diesem Vorgehen haben wir eigentlich ganz gute Erfahrungen gemacht; etwas, was ja auch für das Vorhaben insgesamt zutrifft.

*Was würden Sie, trotz dieser positiven Erfahrung, im nachhinein anders machen?*

Heute gingen wir von der strukturellen Seite vielleicht anders an die Aufgabe heran. Das heisst, wir würden räumlich noch grosszügiger denken und uns zu Beginn einfach mal überlegen, was wünschbar ist, ohne schon immer das Machbare vor Augen zu haben. □ *Interview: Jutta Glanzmann*