

In der Breite entstehen Mietwohnungen mit Eigentumsqualitäten

Quartieraufwertung

Die GGG Breite AG realisiert auf ihrer Parzelle an der Wildensteiner-, Bechburger- und Baldeggerstrasse 48 moderne Mietwohnungen. Sie will mit diesem hochwertigen Neubau eine städtebauliche Entwicklung anstossen, da sie von der Wohnqualität des Breitequartiers überzeugt ist.

Der günstige Standort des Projektes unmittelbar neben dem St. Alban Teich sowie wenige Geminuten vom Gellertpark und Rhein bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten im Grünen/in der nahen Umgebung.

Vorgeschichte

Bis vor kurzem standen hier noch zwei Arbeiterhäuser aus den Jahren 1911 und 1914, welche keine zeitgemässe Wohnform mehr boten. Sie mussten nach sorgfältiger Prüfungen mit den Behörden, dem Planungsamt und insbesondere der Denkmalpflege abgerissen und ersetzt werden.

Aus städtebaulichen Überlegungen haben die Koechlin Schmidt Architekten empfohlen, das Areal entsprechend der Umgebung aufzuzonen und eine brachliegende Nachbarparzelle in die neue Planung zu integrieren.

Dank dieser Umzonung, welche vom Grossen Rat im Jahr 2008 bewilligt wurde, kann nun hochwertiger, neuer Wohnraum entstehen.

Situation / Städtebau

Das Projekt fasst mit zwei 4geschossigen Neubauten und mit den bestehenden Blockrandfragmenten und Solitärbauten einen grossen und begrünten Innenhof.



Im winkelförmigen Neubau entlang der Wildensteiner- und Baldeggerstrasse orientieren sich die Wohnungen über lange Balkone und grosszügige Terrassen südwestwärts zum Hof hin.

Diese Wohnungen sind als Zweispänner mit der Möglichkeit zum „Durchwohnen“ konzipiert. Das Erdgeschoss liegt um 1,50m über dem Strassenniveau und ermöglicht so ein natürlich belichtetes Sockelgeschoss, welches nebst Velokeller und Waschküchen auch Atelierräume anbieten kann. Die Atelierräume öffnen sich ebenerdig auf den Innenhof, der ca. 75cm unter dem Strassenniveau der Wildensteinerstrasse liegt.

An der Baldeggerstrasse schliesst der Neubau die bestehende Blockrandbebauung mit einem Gebäude ab, das jugendstilartige Qualitäten haben wird: Die lichte Raumhöhe der je 3 Wohnungen pro Geschoss beträgt annähernd 2,80m. Zudem haben die Wohnungen sehr grosse

Entrées, die auf einen Balkon öffnen. In diesem Kopfbau liegt das Erdgeschoss ca. 60cm über dem Strassenniveau.

Beide Neubauten haben ein zurückversetztes Attikageschoss, wo sich lang gestreckte Wohnzimmer auf grosszügige Dachterrassen öffnen.

Eine Garagenabfahrt erschliesst die Tiefgarage von der Bechburgerstrasse aus, die 24 normale und 10 überlange Parkplätze anbietet.

Wohnungen

Die Überbauung bietet eine Vielzahl von unterschiedlichen Wohnungen an. Sie reicht von der 2 ½ Zimmerwohnung bis zur 5 ½ Zimmerwohnung. Total werden 48 Wohnungen und 12 Atelierräume in unterschiedlicher Grösse angeboten.

Alle Wohnungen sind sehr grosszügig und hell konzipiert und verfügen über stattliche Terrassen oder Balkone.

In sämtlichen Wohnungen sind die Küchen gegen den Essplatz und den Wohnraum offen gestaltet.

In allen Bädern ist es möglich, eine eigene Waschmaschine anzuschliessen.

Das Wohnungsangebot

5 ½ ZiWo (116 m ² – 133 m ²)	4 Stk.
4 ½ ZiWo (107 m ² – 111 m ²)	10 Stk.
3 ½ ZiWo (95 m ² – 115 m ²)	18 Stk.
2 ½ ZiWo (53 m ² – 86 m ²)	16 Stk.
Total Wohnungen	48 Stk.

Total unteilbare Atelierfläche	376 m ²
Anz. Atelierräume max.	12 Stk.

Total Parkplätze (in der AEH)	34Stk.
-------------------------------	--------

Bezugsbereit: Im Sommer 2011

Minergie Standard - what else

Eine Grundwasser-Wärmepumpe erzeugt die notwendige Wärme für die ganze Überbauung. Das Warmwasser wird in grossen Tagesspeichern gelagert.

Als Wärmeabgabesystem dient eine Niedertemperaturbodenheizung. Dabei werden sämtliche Räume nach der bedarfsabhängigen Innentemperatur geregelt. Im Sommer wird die Bodenheizung zur Kühlung der Räumlichkeiten genutzt. Sämtliche Energieverbräuche werden pro Nutzer gezählt und zu einer zentralen Auslesestation geführt.

Eine Lüftungsanlage, ein wesentlicher Teil des Minergie- Standards, sorgt pro Wohnung für den erforderlichen Luftaustausch. Es kommen mehrstufige Lüftungsgeräte mit einer hochwirksamen Wärmerückgewinnung zum Einsatz. Die Komfortlüftung und die Bodenheizung, die im Sommer zur Kühlung der Räume genutzt werden kann, fördern die Wohnqualität.

Umgebung

Der entstehende Wohnhof soll den Bewohnern die Möglichkeit bieten sich in ihrem privaten Freiraum zu treffen, sich aufzuhalten, zu spielen, den Wandel der Jahreszeiten zu erleben oder auch nur den Blick aus den oberen Geschossen zu geniessen und den Kindern beim Spielen zuzusehen.

Der Innenhof wird von der Baldeggerstrasse über einen mit blühenden Schlingern bewachsenen Pergolengang erreicht. Im Innenhof angelangt sieht man eine niedrige Blumenwiese. Einzelne Solitär-bäume spenden im Sommer Schatten und wenden ungewünschte Blicke aus den oberen Stockwerken ab. Sie bieten aber auch aus der Perspektive der jeweiligen Etagen im Wandel der Jahreszeiten einen interessanten und abwechslungsreichen Ausblick.



Beteiligte

Bauherrschaft	GGG Breite AG
Architekten	Koechlin Schmidt Architekten AG
Bauingenieur	Schmidt und Partner Bauingenieure AG
HLK- Ingenieure	Bogenschütz AG
Elektro Ingenieur	Herzog Kull Group
Landschaftsarchitekt	August Künzel

Vermietung

Burckhardt Immobilien AG, 4002 Basel
Corinne Wenger, Tel. 061 338 35 50