



Praxisbeispiel Riehenring 3, Basel

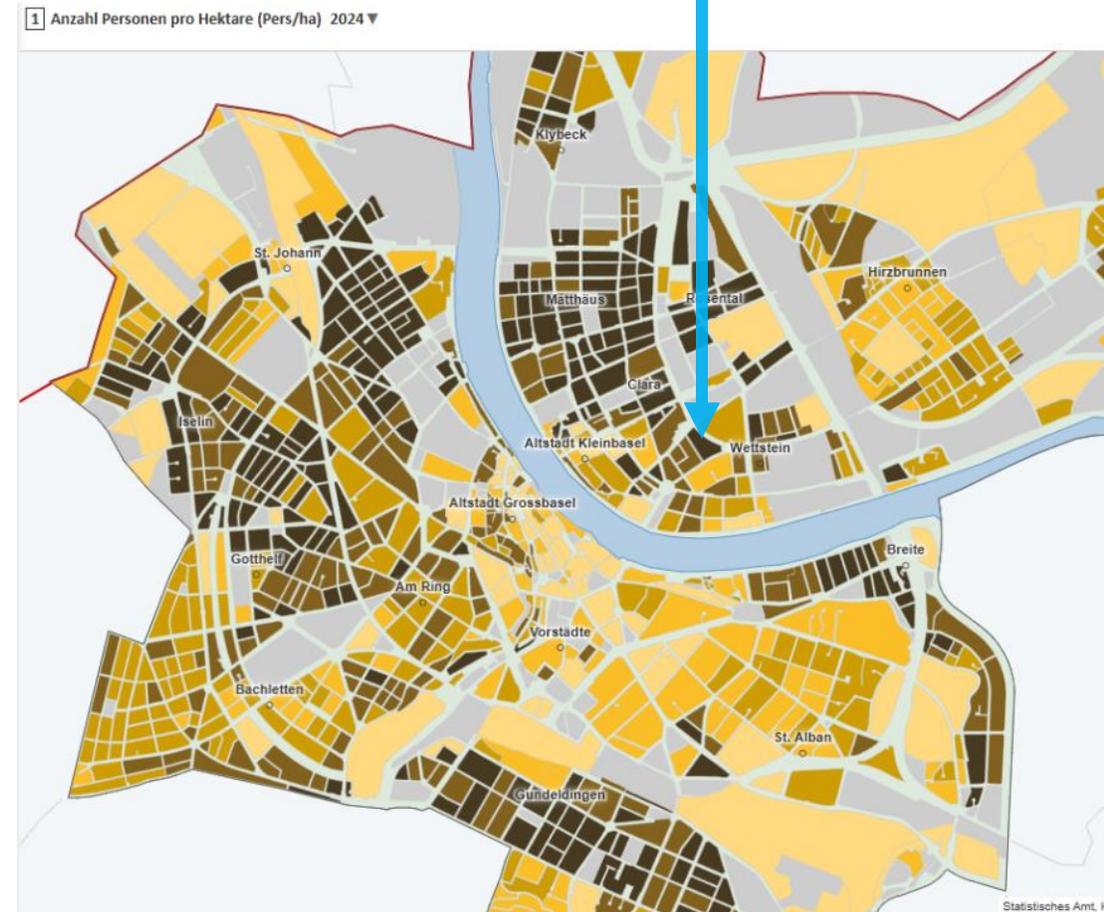
36 zusätzliche Wohnungen im städtischen Innenhof



Wie messen wir «Dichte»?

«Fallbeispiel Riehenring»

Ausnutzungsziffer BGF o /m2 Grundstück	1.34
Menschen pro m2 Stadtfläche	290 P/ha
Grundstücksfläche / Person	34.4 m2/Pers.
Mietfläche (HNF) pro Person	35.3 m2/Pers.
Menschen pro Wohneinheit	2.5 Pers./Whg.
Menschen pro «Zimmer»	0.6 Pers./Zi.
Distanz zu Nachbarn im Haus, z.B. auf dem Balkon	9 bis 25 m
Distanz zu Nachbarn in anderen Häusern	14 bis 25 m
Freiraumfläche / Person auf Grundstück	22.8 m2/Pers.
Arbeitsplätze, Läden, Kitas, etc. innert 500m Distanz	



Verdichtung ist gar nicht dicht!

Riehenring

AZ 1.35 (theor. möglich 1.5)

36 Whg. 3'176 m² HNF

3'095 m² Grundstück

Umfeld 290 P/ha



Oetlinger-/Moersbergerstr.

AZ 2.20

48 Whg. + Gewerbe 3'272 m² HNF

2'010 m² Grundstück

Umfeld 418 P/ha



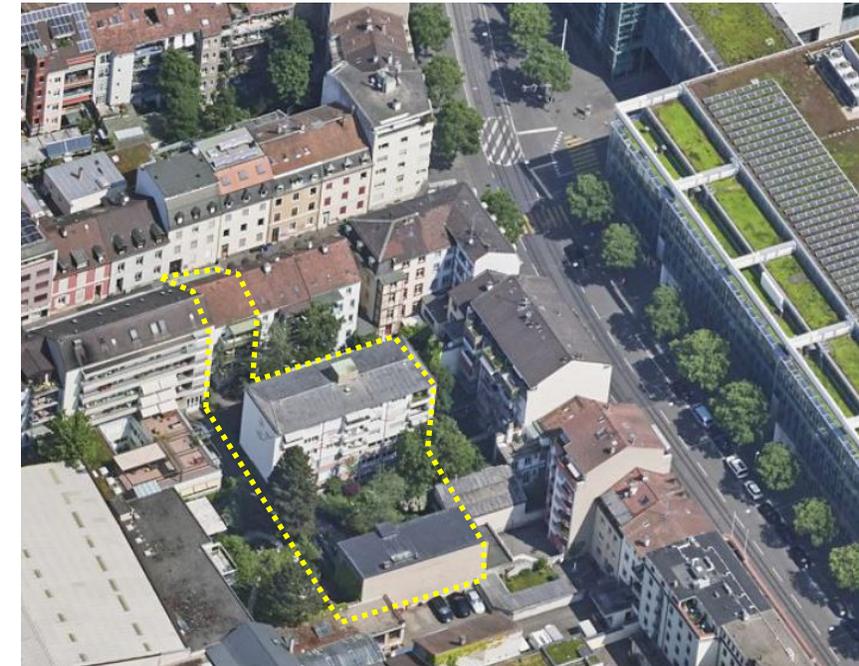
Sperrstrasse

AZ 1.75

25 Whg. + Gewerbe 1'818 m² HNF

1'299 m² Grundstück

Umfeld 267 P/ha (Gewerbeanteil...)



Wohnungen anstelle Werkhof – NIMBY ! (Not In My Backyard)



Studienauftrag/Projekt: 2012-2014 1.5 Jahre
Bewilligungsverfahren: 2014-2015 1.5 Jahre
Rekurs/Gericht: 2015-2017 2.5 Jahre
Altlastensanierung: 2018 0.5 Jahre
Bau: 2018-2020 1.5 Jahre
Bezug im «Lockdown»: März 2020

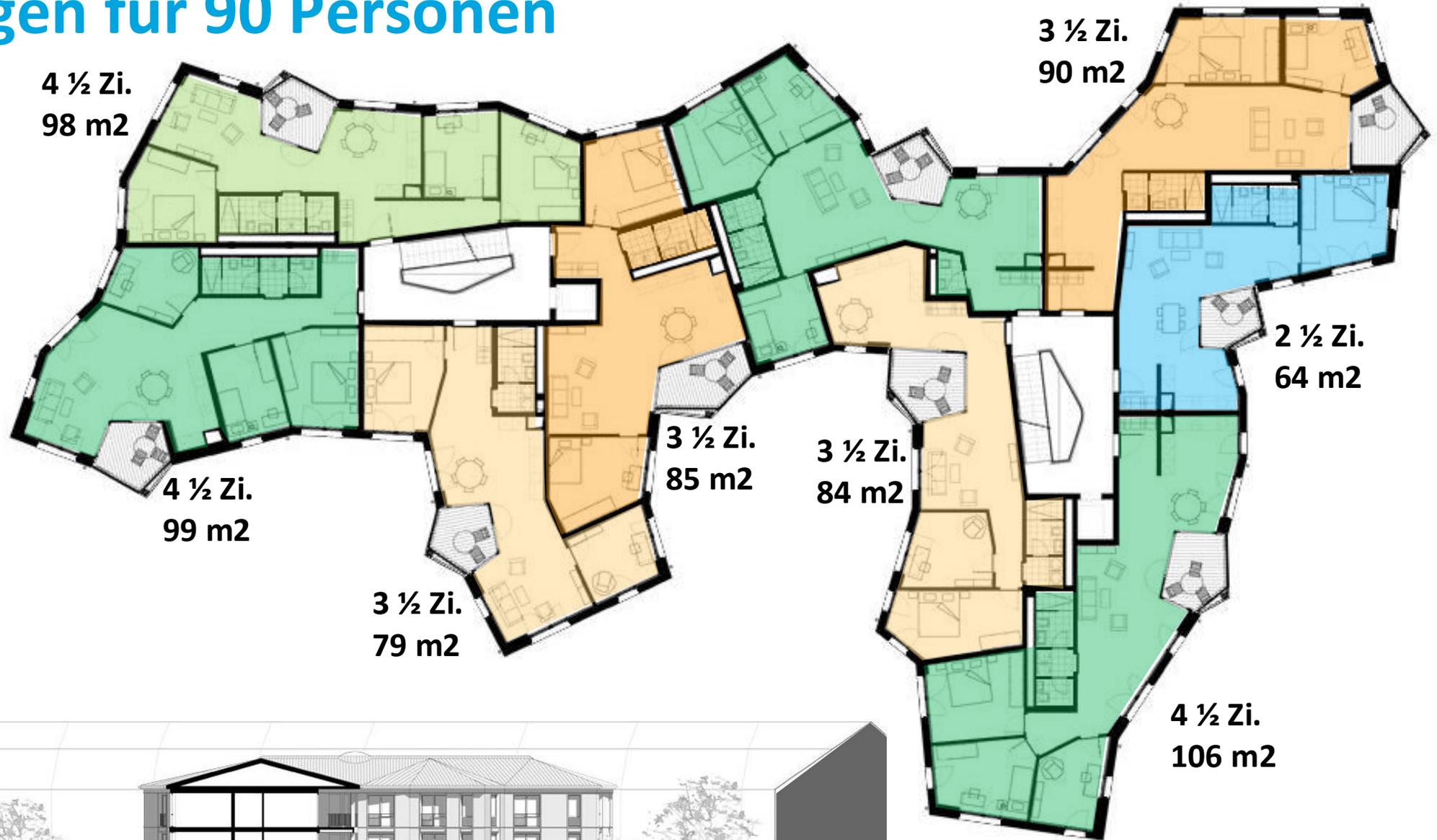


Projektdate



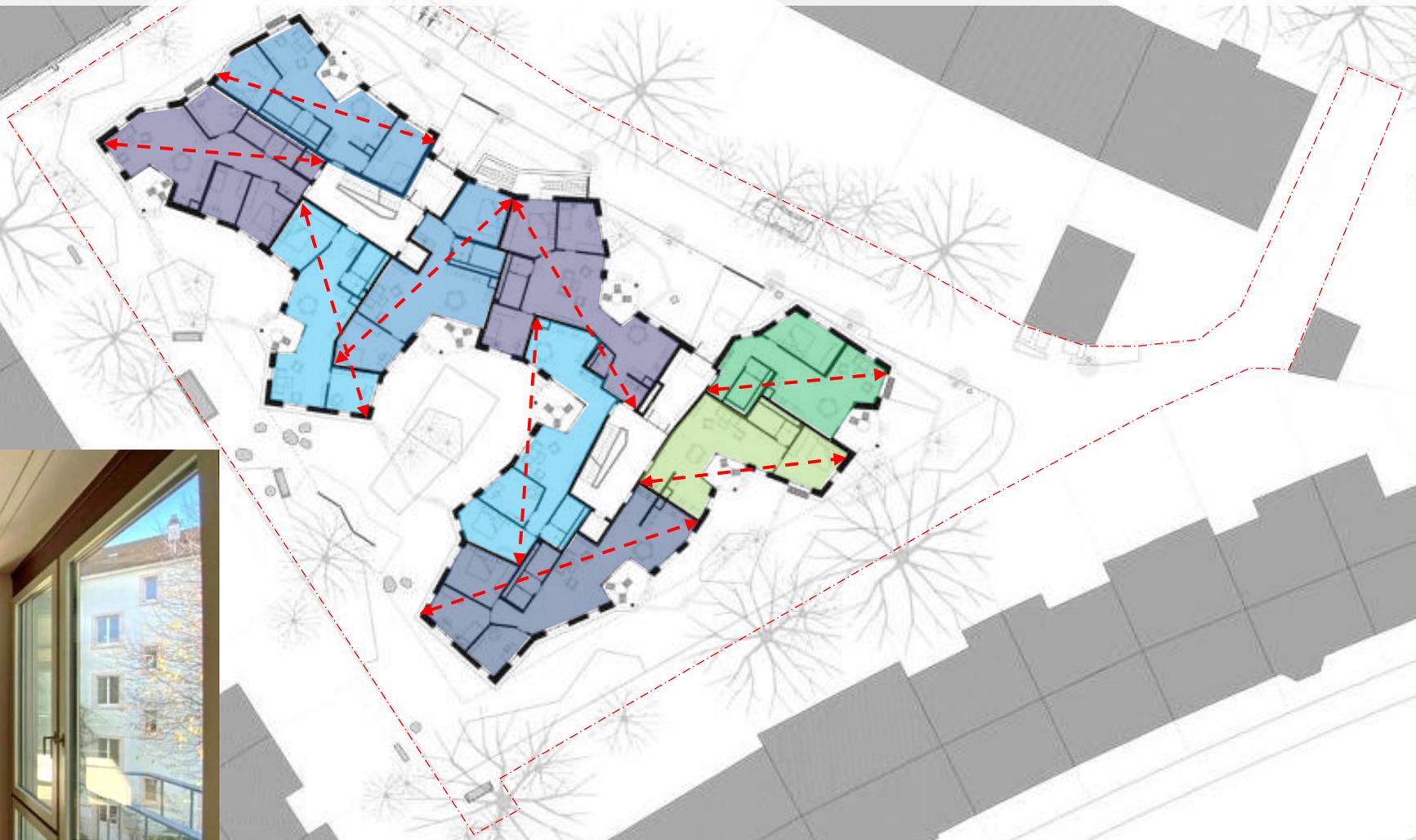
Grundstück 3095 m² im Baurecht der Einwohnergemeinde Basel
Hybrid-Konstruktion: Beton / Mauerwerk / Holz
Daten: HNF 3'172 m², Volumen 17'300 m³
Wärme: Grundwasser-Wärmepumpe
sia 2040 Effizienzpfad: 2000 Watt-konform
Hüllzahl 1.20 / «LowTech»
Erstellungskosten BKP 1-5 (2020): CHF 14.8 Mio. (4'666.-/m² HNF)
Architektur: jessenvollenweider, Basel
Freiraum: August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten

36 Wohnungen für 90 Personen



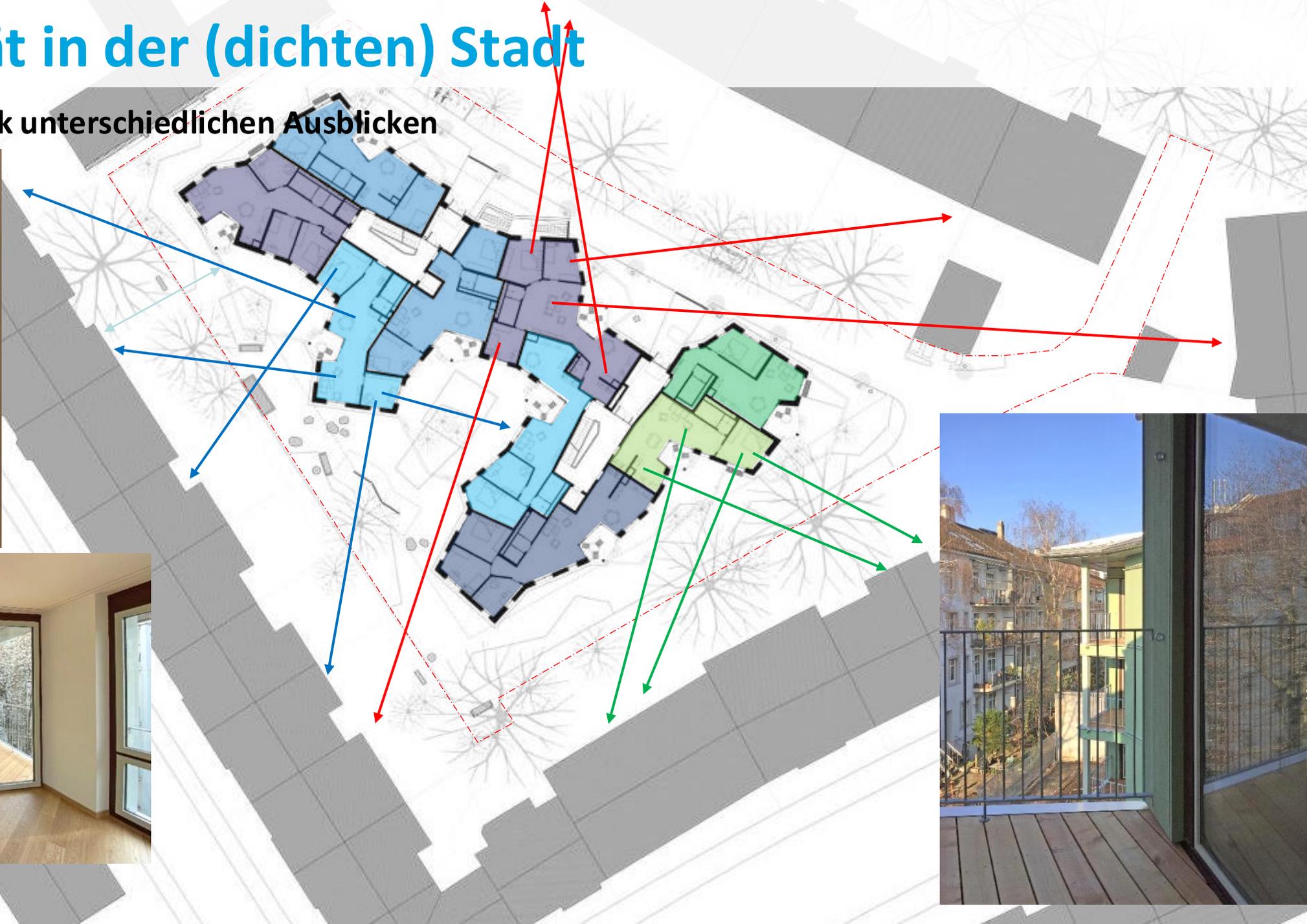
Wohnqualität in der (dichten) Stadt

grosszügig statt grossflächig !



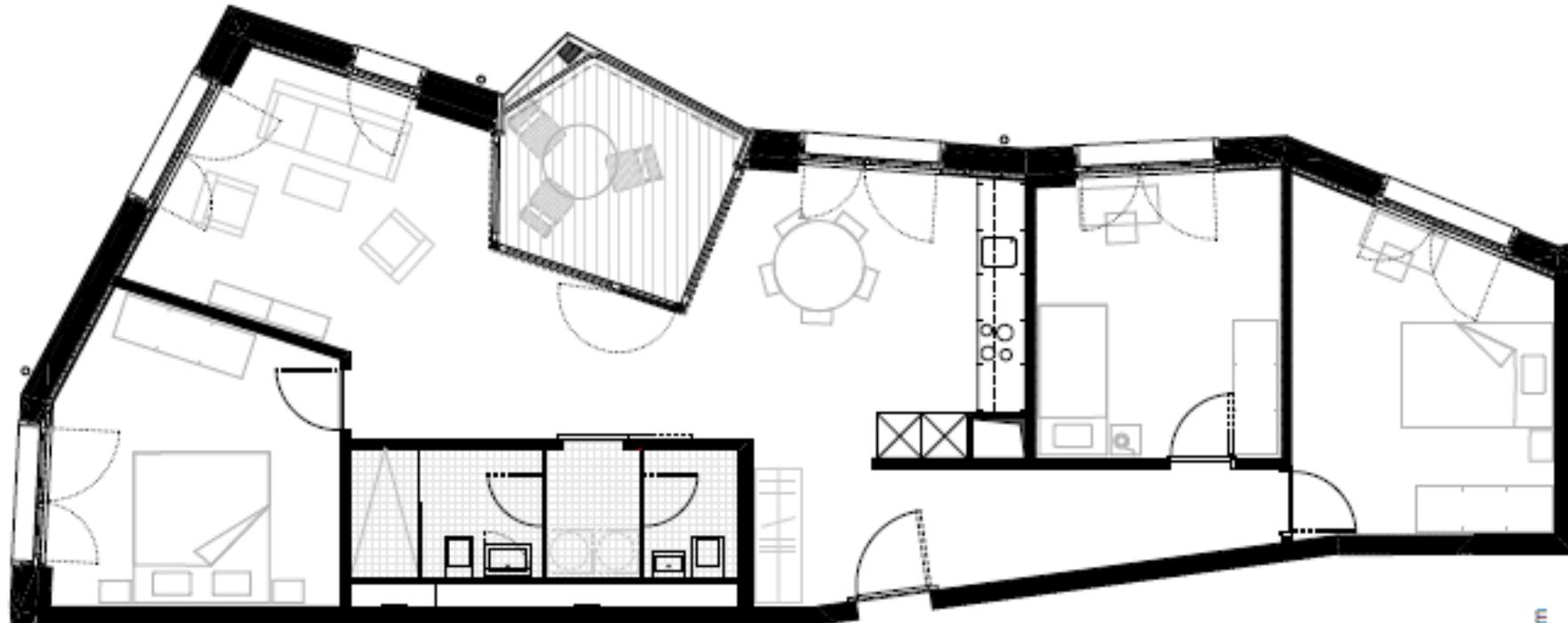
Wohnqualität in der (dichten) Stadt

Distanz trotz Nähe dank unterschiedlichen Ausblicken



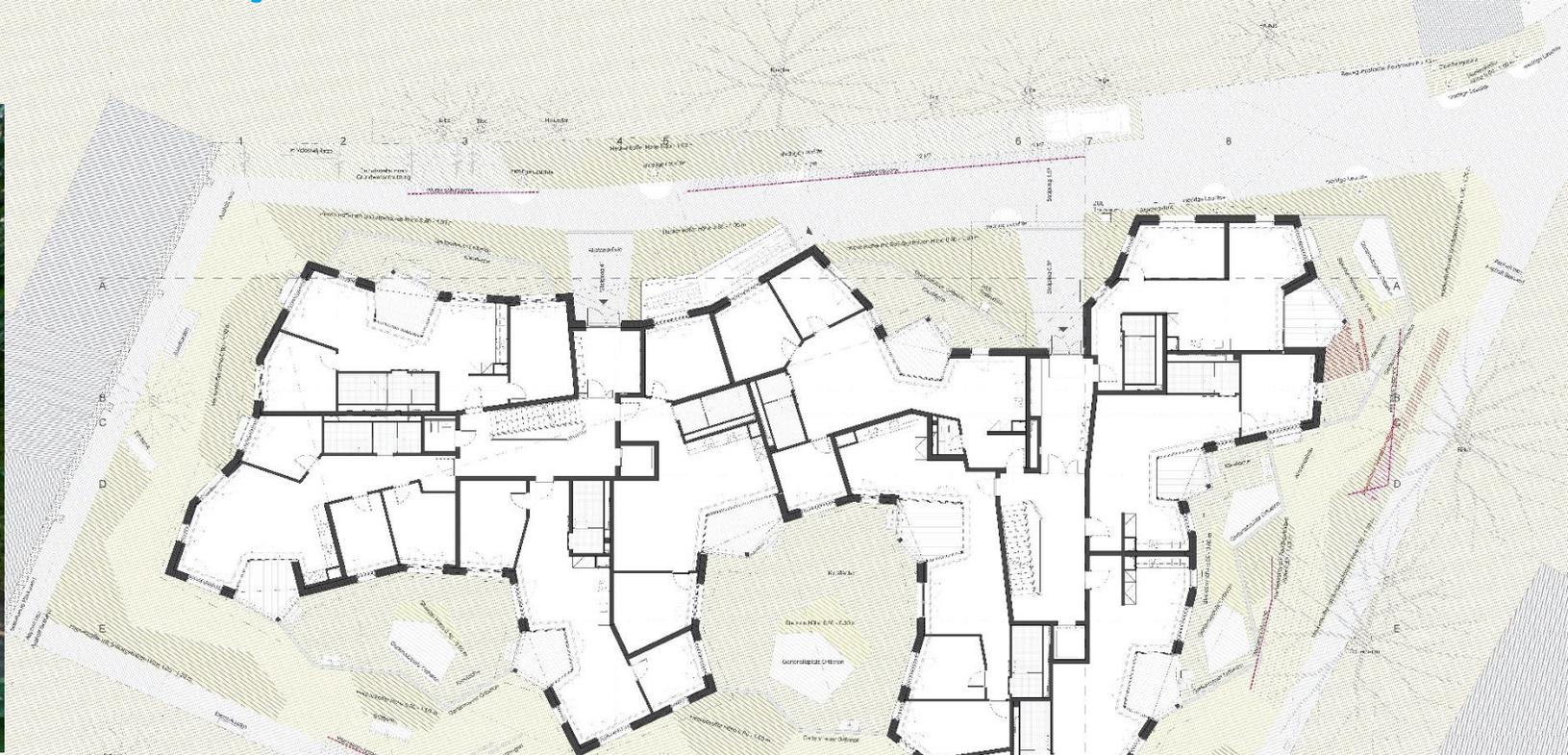
Wohnqualität in der (dichten) Stadt

geschützte private Aussenräume



Wohnqualität in der (dichten) Stadt

hochwertige und nutzbare Freiräume



Wohnqualität in der (dichten) Stadt

ergänzende räumliche Angebote



Erfolgsrezepte:

WOHNlichkeit in der STADT

- für die Stadt denken und nicht nur für das eigene Haus
- Varianzverfahren - Beste unter guten Lösungen finden
- Qualität und Details
- Frontalität verhindern, Wahlfreiheit für Ausblicke
- Vielfalt statt Einheitsbrei (und trotzdem Wiederholung...)
- nutzbare Aussen- und Freiräume
- Aneignung ermöglichen



