



## STAPFELBERG 7 + 9 / MARTINSGASSE 20 INSTANDSETZUNG DER LIEGENSCHAFT

Stapfelberg 7 + 9 / Martinsgasse 20, 4051 Basel

**Das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble des «Bärenfelserhofs» am Stapfelberg 7 und 9 und der nördlich angrenzenden «Eisenburg» an der Martinsgasse umfasst mit dem Fabrikgebäude an der Hangkante zur Freien Strasse, dem angebauten Hinterhaus und dem Flügelbau eine Hofanlage auf dem Münsterhügel oberhalb der Basler Innenstadt. Die äussere Gestalt der ursprünglichen Gesamtanlage ist nahezu vollständig erhalten, obwohl diverse Nutzerwechsel erhebliche bauliche Veränderungen im Inneren zur Folge hatten (z. B. im 19. Jahrhundert Einrichtung der Frauenschule).**

**Nach Ablauf der langjährigen Mietverhältnisse mit der Universität Basel und dem Museum der Kulturen bot sich für die Gebäude des Bärenfelserhofs die Möglichkeit einer Gesamtanierung.**

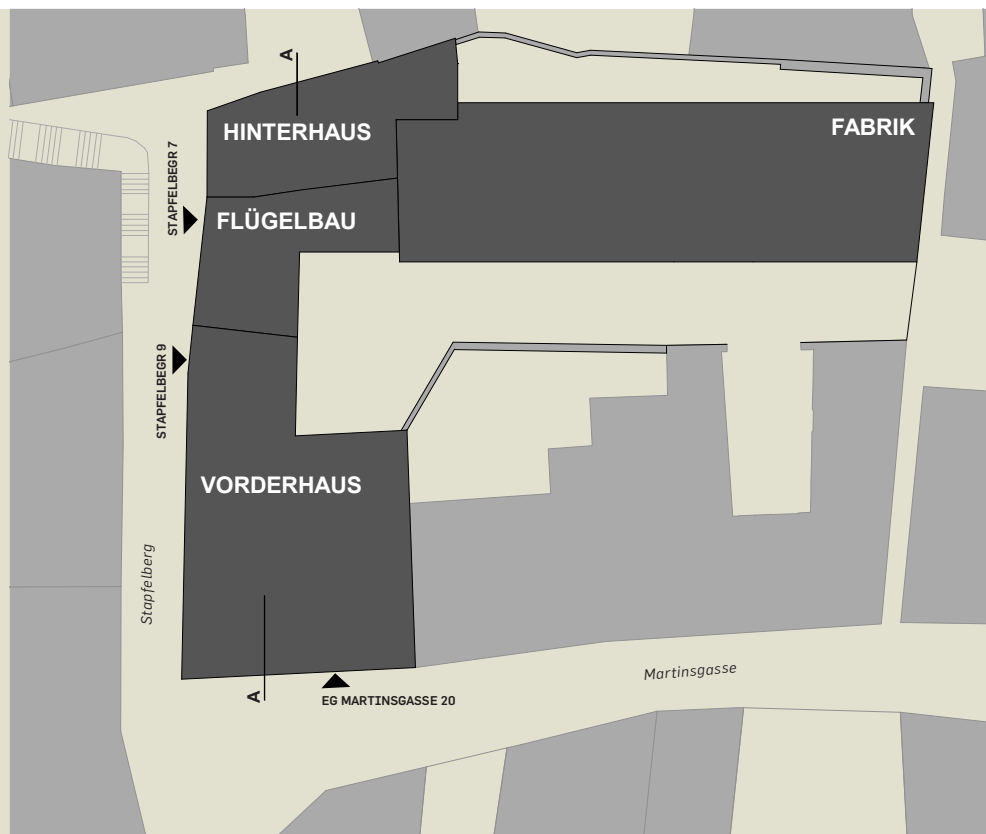


Vorderhaus



Fabrik





## AUSGANGSLAGE

Der Name Stapfelberg ist von den Stufen der Gasse abgeleitet, die via Schlüsselberg zum Marktplatz führt. Oben, an der Ecke zur Martinsgasse, steht der markante Bärenfelserhof mit seinem hoch aufragenden Satteldach und der sorgfältig durchgestalteten postgotischen Fassade. Auf der Seite zum Stapfelberg ist ein fünfgeschossiger Flügelbau mit Hinterhaus angebaut, das wiederum hofseitig an ein dreigeschossiges Fabrikgebäude der Gründerzeit angeschlossen ist. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble diente im 19. Jahrhundert als Seidenbandfabrik bzw. als repräsentatives Wohngebäude (Bärenfelserhof) der Firma Gebr. Bischoff.

1879 wurden die hinteren Gebäude der Liegenschaft für die Frauenschule umgebaut. 16 Jahre später übernahm der Kanton das gesamte Ensemble. Von 1916 bis 2015 dienten die Gebäude verschiedenen sprach- und geisteswissenschaftlichen Instituten der Universität als Lehr- und Forschungsort und dem Museum der Kulturen als Lagerstätte.

## AUFGABE UND PROJEKTZIELE

Sanierung und Umbau des Ensembles sollten die Liegenschaft substantiell aufwerten und vorwiegend einer Wohnnutzung zuführen, partiell waren auch gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Eine Renovation und Sanierung waren anzustreben, um die Wohnqualität langfristig und die Bausubstanz nachhaltig zu sichern. Dabei erfolgten Planung und Umsetzung der baulichen Eingriffe in enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Bauforschung. Der originale Verputz auf der Hofseite der Fabrik wurde erhalten und nur ausgebessert.

Treppenhaus Fabrik



Fabrik, Loftwohnung mit Eisenstützen



Flügelbau Maisonette



Vorderhaus



Badezimmer Fabrik

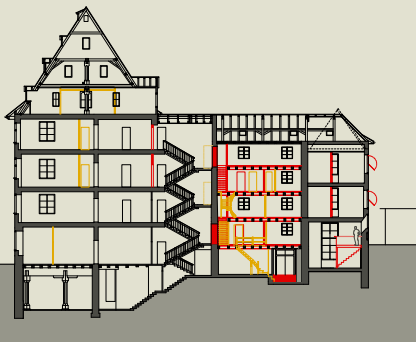


Terrassenturm

## PROJEKT

Die Gebäude wurden inkl. der Erschliessung, der Fenster und sämtlicher gemauerten Wände unverändert erhalten und der im Inneren prägende Charakter des ehemaligen Schulhauses gewahrt (Zugänge, breite Treppen und Flure, Türen etc.).

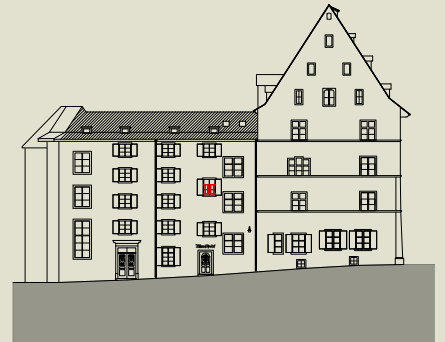
Die Wohnungen in Flügelbau und Hinterhaus wurden sorgfältig, unter Wahrung des bestehenden Tragwerks, in die komplexe innere Raumdisposition eingepasst. Entstanden sind ungewöhnliche, verschachtelte und reizvolle Wohnungen und Räume mit überraschenden Verbindungen und Ausblicken: zwei Maisonettewohnungen im Flügelbau mit Bezug zum Stapfelberg und zum Innenhof sowie zwei kleinere Wohnungen und ein Atelier im Hinterhaus mit einer dreiseitigen Orientierung zum Schlüsselberg, nach Westen über die Stadt und nach Norden zum Rathaus.



Querschnitt



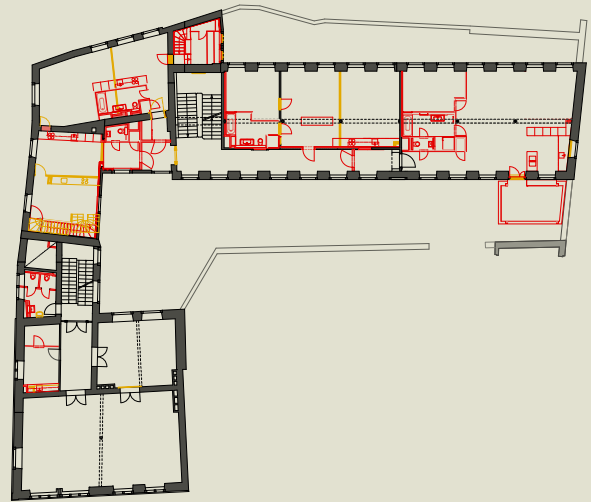
Fassade Martinsgasse



Fassade Stapfelberg



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss

Demgegenüber wurde im Fabrikgebäude eine offene und grosszügige Konzeption der Wohnungen umgesetzt. Die bestehenden Gusseisenstützen der Fabrikhalle wurden wo immer möglich sichtbar erhalten. Hofseitig verbindet ein freistehender Terrassenturm die Wohnungen mit dem Aussenraum.

Im Hauptgebäude Bärenfelserhof an der Ecke Stapfelberg/Martinsgasse sind Büros untergebracht.

Die Umnutzung der Gebäude erforderte die Erneuerung der gesamten Gebäudetechnik. Deren Integration in die Gebäudestruktur erfolgte ohne substanzielle Eingriffe in die Bausubstanz. Bauphysikalische Wärmeschutzmassnahmen betrafen insbesondere das Fabrikgebäude (Glasaustausch unter Erhalt der historischen Holzfenster, partielle Dämmung von Aussenwänden sowie der Estrichböden).

## KENNZAHLEN

# STAPFELBERG 7+9/MARTINGASSE 20

INSTANDSETZUNG DER LIEGENSCHAFT  
Stapfelberg 7+9/Martinsgasse 20, 4051 Basel



### OBJEKT

Eigentümer	Kanton Basel-Stadt
vertreten durch	Immobilien Basel-Stadt
Projektmanagerin Bauherr	Sabine Schärer
Nutzer	Immobilien Basel-Stadt

### PROJEKTORGANISATION

Gesamtleitung	LOST Architekten GmbH, Basel
Architektur	LOST Architekten GmbH, Basel
Bauingenieur	Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel
Elektroplanung	HKG Engineering AG, Pratteln
HLK-Planung	Wenger Ott Planungsbüro, Basel
Sanitärplanung	Wenger Ott Planungsbüro, Basel
Bauphysik	Gartenmann Engineering AG, Basel
Bauphysik/Akustik	Gartenmann Engineering AG, Basel
Untersuchung Fassadenputz	BWS Labor AG, Winterthur
Farbplanung	Fabrica, Basel

### TERMINE

Planerwahlverfahren	Wettbewerb, September 2012
Baubeginn	März 2015
Bezug	September 2016

### RAUMPROGRAMM

	ANZAHL	GESAMTFLÄCHE m <sup>2</sup>
Gewerbe/Büro	8	1'030
Wohnungen	8	660

### GRUNDMENGEN SIA 416 (2003)

Grundstücksfläche GSF	m <sup>2</sup>	995
Umgebungsfläche UF	m <sup>2</sup>	295
Gebäudegrundfläche GGF	m <sup>2</sup>	700
Aussenwandfläche unterirdisch AWU	m <sup>2</sup>	380
Aussenwandfläche oberirdisch AWO	m <sup>2</sup>	1'900
Fenster, Aussentüren und -tore FEN	m <sup>2</sup>	321
Aussenwand total AWF	m <sup>2</sup>	2'601
Dachfläche gegen Luft DAF	m <sup>2</sup>	1'110
Gebäudehülle total A	m <sup>2</sup>	4'411
Geschossfläche beheizt EBF	m <sup>2</sup>	1'995
Geschossfläche Keller	m <sup>2</sup>	190
Geschossfläche total GF	m <sup>2</sup>	2'185
Hauptnutzfläche HNF	m <sup>2</sup>	1'765
Gebäudevolumen GV	m <sup>3</sup>	13'800

### ERSTELLUNGSKOSTEN BKP 1-9 inkl. MWST 6'417'400

1	Vorbereitung, Provisorien	CHF	68'500
2	Gebäude	CHF	6'142'600
4	Umgebung	CHF	26'100
5	Baunebenkosten	CHF	299'900
	Subventionen	CHF	- 49'700

### GEBÄUDEKOSTEN BKP 2 inkl. MWST 6'142'600

21	Rohbau 1	CHF	615'600
22	Rohbau 2	CHF	901'600
23	Elektroanlagen	CHF	484'100
24	HLKK + MSR-Anlagen	CHF	344'900
25	Sanitäranlagen (inkl. Einbauküchen)	CHF	536'100
27	Ausbau 1	CHF	1'015'500
28	Ausbau 2	CHF	873'300
29	Honorare	CHF	1'371'500

### KOSTENKENNWERTE SIA 416 inkl. MWST

#### Erstellungskosten BKP 1-9

Kosten/Gebäudevolumen GV	CHF/m <sup>3</sup>	465
Kosten/Geschossfläche GF	CHF/m <sup>2</sup>	2'937
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	CHF/m <sup>2</sup>	3'636

#### Gebäudekosten BKP 2

Kosten/Gebäudevolumen GV	CHF/m <sup>3</sup>	445
Kosten/Geschossfläche GF	CHF/m <sup>2</sup>	2'811
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	CHF/m <sup>2</sup>	3'480

### ENERGIEKENNWERTE SIA 380/1

Energiebezugsfläche A <sub>E</sub>	m <sup>2</sup>	1'995
Thermische Gebäudehüllfläche A <sub>TH</sub>	m <sup>2</sup>	1'900
Gebäudehüllzahl A <sub>TH</sub> /A <sub>E</sub>		1.0
U-Wert Glas	W/m <sup>2</sup> K	0.60 - 1.10

### KOSTENSTAND

Baupreisindex BINW-H	2016	98.9
Basis Oktober 2015 = 100		

### IMPRESSUM

© Bau- und Verkehrsdepartement  
Basel-Stadt, Städtebau & Architektur,  
Hochbauamt

REDAKTION  
Hochbauamt, Mauro Pausa, Urs Rudin

FOTOGRAFIE  
Serge Hasenböhler, Basel

GESTALTUNG UND REALISATION  
Susanne Krieg Grafik-Design, Basel

DRUCK  
Steudler Press AG, Basel

AUFLAGE  
300 Exemplare

BEZUG  
Bau- und Verkehrsdepartement  
Basel-Stadt, Städtebau & Architektur,  
Hochbauamt, Münsterplatz 11,  
4001 Basel, Tel. 061 267 94 36  
Basel, Januar 2018

[www.hochbauamt.bs.ch](http://www.hochbauamt.bs.ch)