

KREATIVHUB ALS IMPULS FÜR QUARTIERSENTWICKLUNG



INHALTSVERZEICHNIS

MANAGEMENT SUMMARY	S. 1	STATISCHES KONZEPT	S. 63 - 66
LEBENS LAUF	S. 2	• TRAGWERKSKONZEPT-BESTAND • MASSNAHMEN ERDBEBENSICHERHEIT	
QUALIFIKATIONSPROFIL	S. 3	HAUSTECHNIK	S. 67 - 74
ORTS- UND MARKTANALYSE	S.4 - 41	• SANITÄR • HEIZUNG • LÜFTUNG • ELEKTRO	
• AUSGANGSLAGE • THEMENKARTEN • EINBLICKE AUSBLICKE AUSSENANSICHTEN • BESONNUNG • STADTENTWICKLUNG KLYBECK-KLEINHÜNINGEN • MARKTANALYSE • NUTZUNGSKONZEPT		KOSTENERMITTLUNG / WIRTSCHAFTLICHKEIT	S. 75 - 89
ENTWURF UND AUSSENRAUM	S. 42 - 52	• SCHEMAPLÄNE VERMIETUNG • GROBKOSTENSCHÄTZUNG • RENDITEBERECHNUNG • KV ± 10%	
• GRUNDRISSSE SCHNITTE ANSICHTEN • UMGEBUNGSPLAN		MATERIAL- UND FARBKONZEPT	S. 90 - 93
BAUSTELLENLOGISTIK	S. 53 - 56	• MOODBOARD GEBÄUDEHÜLLE INNENAUSB. UMGEBUNG/BEPFLANZUNG	
• BAUSTELLENEINRICHTUNG • BAUPROGRAMM		3D-DARSTELLUNG	S. 94 - 98
KONSTRUKTION UND BAUPHYSIK	S. 57 - 62	• AUSSENVISUALISIERUNGEN • INNENRAUMVISUALSIERUNGEN • REFLEXION	
• FASSADENSCHNITT-DREITAFELPROJEKTION • FASSADENSCHNITT-BAUPHASEN • DETAILS • AUFBAUTEN		SCHLUSSWORT	S. 99 - 101
		• LITERATURVERZEICHNIS • EIGENSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG	

MANAGEMENT SUMMARY

AM WEILERWEG 20 IN BASEL-KLEINHÜNINGEN SOLL EINE LEERSTEHENDE INDUSTRIEHALLE TRANSFORMIERT UND FÜR NEUE NUTZUNGEN GEÖFFNET WERDEN. DIE DIPLOMARBEIT HATTE DIE AUFGABE, EIN PROJEKT ZU ENTWICKELN, DAS SOWOHL ARCHITEKTONISCH ÜBERZEUGT ALS AUCH WIRTSCHAFTLICH TRAGFÄHIG UND BEWILLIGUNGSFÄHIG IST. DAZU GEHÖRTEN DIE ENTWICKLUNG EINES NUTZUNGSKONZEPTS AUF BASIS EINER MARKT- UND STANDORTANALYSE, DIE ERARBEITUNG EINER KOSTENPLANUNG NACH BKP, EINES GROBES HAUSTECHNIK- UND BAUPHYSIKKONZEPTS SOWIE DER NACHWEIS VON WIRTSCHAFTLICHKEIT, NACHHALTIGKEIT UND SELBSTTRAGENDEM BETRIEB.

DIE AUSGANGSLAGE WAR ANSPRUCHSVOLL, DA NUR WENIGE PLANGRUNDLAGEN VORLAGEN UND DIE BESTANDSAUFNAHME UNTER ZEITDRUCK ERFOLGEN MUSSTE. TROTZDEM KONNTE EIN ÜBERZEUGENDES KONZEPT ERARBEITET WERDEN, DAS DEN INDUSTRIELLEN CHARAKTER DES GEBÄUDES BEWAHRT UND GLEICHZEITIG ZEITGEMÄSSE, KLEINTEILIGE NUTZUNGEN VORSIEHT. DAS UNTERGESCHOSS MIT DEN BESTEHENDEN MUSIKSTUDIOS BLEIBT ERHALTEN UND BILDET DIE BASIS DER NEUEN MISCHNUTZUNG. IM ERDGESCHOSS ENTSTEHEN HANDWERKLICHE UND KREATIVE RÄUME: WERKSTÄTTEN FÜR TEXTIL, ELEKTRO UND HOLZ, ATELIERS FÜR KUNST UND SIEBDRUCK, EINE DRUCK- UND PRINTWERKSTATT SOWIE EIN FOTOSTUDIO. HERZSTÜCK DES PROJEKTS IST EIN OFFENES, BEGRÜNTE ATRIUM, DAS VIEL TAGESLICHT INS GEBÄUDE BRINGT UND ALS GEMEINSCHAFTLICHE MITTE DIENT. ERGÄNZT WIRD DAS PROGRAMM DURCH EINE GEMEINSCHAFTSKÜCHE, DIE DEN AUSTAUSCH UNTER DEN NUTZERGRUPPEN FÖRDERT.

DIE UMSETZUNG ERFOLGT MIT GERINGEN EINGRIFFEN IN DIE SUBSTANZ: INNENDÄMMUNG, DACHSANIERUNG UND LEICHTE TRENNWÄNDE GENÜGEN, UM MODULARE, FLEXIBEL VERMIETBARE RÄUME ZU SCHAFFEN. DAMIT WERDEN GRAUE ENERGIE UND BUDGET GESCHONT, UND DIE KANTONALE ZIELSETZUNG, BESTEHENDE BAUTEN NACHHALTIG ZU SANIEREN, WIRD ERFÜLLT. WIRTSCHAFTLICH ÜBERZEUGT DAS PROJEKT DURCH MODERATE INVESTITIONEN, FLEXIBLE RAUMGRÖSSEN, NACHHALTIGE MIETEN UND EINE KONTINUIERLICHE FREQUENZ VON TAG UND ABEND.

DAS KONZEPT LEISTET AUCH STADTRÄUMLICH EINEN KLAREN BEITRAG ZUR TRANSFORMATION DES QUARTIERS KLYBECK-KLEINHÜNINGEN. ES AKTIVIERT DAS ERDGESCHOSS MIT ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHEN NUTZUNGEN, FÖRDERT DIE REPARATUR- UND KREATIVKULTUR, SCHAFFT NEUE AUFENTHALTSQUALITÄTEN UND VERNETZT UNTERSCHIEDLICHE NUTZERGRUPPEN. SO ENTSTEHT EIN IDENTITÄTSSTIFTENDES PROJEKT, DAS ARCHITEKTONISCH, SOZIAL, ÖKONOMISCH UND ÖKOLOGISCH ÜBERZEUGT UND ALS MODELL FÜR DEN ZUKUNFTSORIENTIERTEN UMGANG MIT INDUSTRIELLEN BESTANDSGEBÄUDEN VERSTANDEN WERDEN KANN.

LEBENS LAUF



MICHAEL RAMOS

BAULEITER

KONTAKT

TEL.: 076 464 77 65
E-MAIL: MICHAELRAMOS1996@HOTMAIL.COM

PERSONALIEN

GEBURTSDATUM: 20.06.1996
GEBURTSORT: BASEL
NATIONALITÄT: PORTUGAL
WOHNADRESSE: KLUSSTRASSE 15
4147 AESCH

BILDUNG

2004 - 2009 PRIMARSCHULE | AESCH
2009 - 2013 SEKUNDARSCHULE NIVEAU E | AESCH
2013 - 2017 AUSBILDUNG ZUM ZEICHNER FACHRICHTUNG ARCHITEKTUR
05.2018 - 07.2018 SPRACHAUFENTHALT IN BRIGHTON | ENGLISCH B2
08.2018 - 07.2019 BERUFSMATURITÄT TECHNIK | ARCHITEKTUR | LIFE SCIENCES
08.2021 - 09.2021 AUSBILDUNG ZUM BERUFSBILDNER
10.2022 - 10.2025 TECHNIKER HF IN BAUPLANUNG ARCHITEKTUR (TEKO)

BERUFSERFAHRUNG

08.2017 - 01.2018 ZEICHNER FACHRICHTUNG ARCHITEKTUR | BAUBÜRO IN SITU AG
09.2019 - 05.2023 ZEICHNER FACHRICHTUNG ARCHITEKTUR | BAUBÜRO IN SITU AG
06.2023 - HEUTE BAULEITER | PROPLANING AG

SPRACHKENNTNISSE

DEUTSCH	MUTTERSPRACHE
PORTUGIESISCH	MUTTERSPRACHE
ENGLISCH	MÜNDLICH UND SCHRIFTLICH GUTE KENNTN.
FRANZÖSISCH	MÜNDLICH UND SCHRIFTLICH GUTE KENNTN.
ITALIENISCH	MÜNDLICH GUTE KENNTNISSE

INFORMATIKKENNTNISSE

VECTORWORKS, MICROSOFT OFFICE PROGRAMME

QUALIFIKATIONSPROFIL – MICHAEL RAMOS | DIPL. TECHNIKER HF BAUPLANUNG ARCHITEKTUR

PROJEKTORGANISATION & PROZESSOPTIMIERUNG (A1 + A2)

BEI SKAN HABE ICH BAUPROZESSE ORGANISIERT, UNTERNEHMER KOORDINIERT UND ABNAHMEN DURCHGEFÜHRT. ICH OPTIMIERTE ABLÄUFE (DALUX + REVIZTO), ENTWICKELTE LÖSUNGEN BEI TECHNISCHEN KONFLIKTEN (Z. B. ROLLTOR-EINBAU TROTZ KOLLISION MIT ELEKTROTRASSEN), UND TRAF ENTSCHEIDUNGEN NACH KLAREN KRITERIEN. NORMEN (SIA, VKF) WURDEN KONSEQUENT BERÜCKSICHTIGT, UND NACHHALTIGKEITSASPEKTE FRÜHZEITIG IN PROZESSE INTEGRIERT.

SEITEN: 1 - 26

KOMMUNIKATION & WEITERENTWICKLUNG (A3 + A4)

ICH KOMMUNIZIERTE ADRESSATENGERECHT MIT UNTERNEHMERN, FACHPLANERN UND BAUHERRSCHAFT, PRÄSENTIERTE ERGEBNISSE VERSTÄNDLICH UND SETZTE FACHTERMINI PRÄZISE EIN. MEINE MEHRSPRACHIGKEIT (DEUTSCH, PORTUGIESISCH, SPANISCH, ENGLISCH, FRANZÖSISCH) HALF, MISSVERSTÄNDNISSE ZU VERMEIDEN. GLEICHZEITIG HABE ICH MEINE MODERATIONS- UND FÜHRUNGSKOMPETENZEN GEZIELT WEITERENTWICKELT UND NEUE DIGITALE TOOLS (DALUX, REVIZTO) SELBSTSTÄNDIG ERLERNT.

SEITEN: 27 - 39

PROJEKTPLANUNG & BAULEITUNG (B1 + B3)

ICH HABE BAUPHASEN STRUKTURIERT, TERMINPLÄNE ERSTELLT UND SITZUNGEN GELEITET. DABEI KONNTE ICH RISIKEN FRÜHZEITIG ERKENNEN (Z. B. ELEKTROVERZUG) UND MASSNAHMEN EINLEITEN. DURCH TERMIN- UND KOSTENKONTROLLE SOWIE TRANSPARENTE KOMMUNIKATION STELLTE ICH SICHER, DASS DIE BAUHERRSCHAFT JEDERZEIT INFORMIERT WAR. MIT DER EINFÜHRUNG VON DALUX HABE ICH INITIATIVE GEZEIGT UND DIE INTERDISZIPLINÄRE ZUSAMMENARBEIT VERBESSERT.

SEITEN: 40 - 42 / 47 - 55

NACHHALTIGKEIT & UMSETZUNG (B2 + B4)

AUF DER BAUSTELLE HABE ICH NACHHALTIGKEITSMASSNAHMEN UMGESETZT (ABFALLTRENNUNG, RESSOURCENSCHONENDER MATERIALEINSATZ) UND DIESE DOKUMENTIERT. GLEICHZEITIG HABE ICH BAUINSTALLATIONSPLÄNE GEPRÜFT, SCHNITTSTELLEN KOORDINIERT UND ENTWÜRFE ZUR AUSFÜHRUNGSREIFE GEBRACHT. QUALITÄTSSICHERUNG ERFOLGTE MIT ABNAHMEPROTOKOLLEN IN DALUX.

SEITEN: 43 – 46 / 56 - 62

REALISIERUNG & FACHWISSEN BAUKUNDE (B5 + B6)

IN DER REALISIERUNG HABE ICH OFFERTEN EINGEHOLT, NACHTRÄGE GEPRÜFT UND PROJEKTKOSTEN ÜBERWACHT. DIE BAULEITUNG FÜHRTE ICH GEMÄSS PFLICHTENHEFT AUS, DOKUMENTIERTE ERGEBNISSE UND SICHERTE DIE QUALITÄT. ZUSÄTZLICH KONNTE ICH BAUPHYSIKALISCHE GRUNDLAGEN (SCHALL-, WÄRME- UND BRANDSCHUTZ) ANWENDEN, MATERIALEINSATZ BEURTEILEN UND VERBESSERUNGSVORSCHLÄGE DRITTER KRITISCH PRÜFEN UND ANGEPASST ÜBERNEHMEN.

SEITEN: 63 - 76

ORTS- UND MARKTANALYSE

ORTSANALYSE



ORTSANALYSE – AUSGANGSLAGE

DAS STUDIENOBJEKT BEFINDET SICH AM WEILERWEG 20 IN 4057 BASEL UND WURDE 1963 ERRICHTET. DAS GEBÄUDE STEHT AUF EINER 715 M² GROSSEN PARZELLE MIT BAURECHT IN DER ZONE 2. ES BESTEHT AUS EINEM ERDGESCHOSS UND EINEM UNTERGESCHOSS UND HAT EIN GESAMTVOLUMEN VON 5'762 M³. DIE BRUTTOWOHNFLÄCHE BETRÄGT 1'362 M², DIE MIETFLÄCHE 984 M².

DAS OBJEKT WURDE MEHRFACH UMGENUTZT UND 2015 TEILSANIERT. ES VERFÜGT ÜBER EINEN BESTEHENDEN FERNWÄRMEANSCHLUSS. DIE AKTUELLE WÄRMEVERTEILUNG (RADIATOREN) MUSS AN DIE KÜNFTIGE NUTZUNG ANGEPASST UND TECHNISCH ERNEUERT WERDEN. GEMÄSS DEN AKTUELLEN ENERGIEANFORDERUNGEN SIND DIE MUKEN-VORGABEN 2025 ZU BEACHTEN. DIE BISHERIGE NUTZUNG IST NICHT MEHR BEWILLIGUNGSFÄHIG. ANGESTREBT WIRD EIN NEUES NUTZUNGSKONZEPT, DAS AUF RUHIGE UND LÄRMARME GEWERBE- UND KULTURNUTZUNGEN AUSGERICHTET IST. BESTEHENDE UNTERMETER AUS MUSIK, FOTOGRAFIE UND KREATIVITÄT SOLLEN WEITER GENUTZT UND MIT NEUEN NUTZUNGEN SYNERGIEN BILDEN. ZUGLEICH IST DAS OBJEKT SO WEITERZUENTWICKELN, DASS EINE WIRTSCHAFTLICH TRAGFÄHIGE BELEGUNG UND LANGFRISTIGE NACHHALTIGKEIT GESICHERT SIND.

ZIEL IST ES, DIE BESTEHENDE GEBÄUDESTRUKTUR ZU ERHALTEN UND DURCH FUNKTIONALE UND WIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN EIN MODERNES, SELBSTTRAGENDES NUTZUNGSKONZEPT ZU REALISIEREN, DAS SICH IN DIE NACHBARSCHAFT UND DAS UMFELD HARMONISCH EINFÜGT.

WICHTIGSTE ZAHLEN UND FAKTEN

ADRESSE: WEILERWEG 20, 4057 BASEL

PARZELLENNUMMER: 0241

ZONIERUNG: ZONE 2

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 715 M²

GEBÄUDEVOLUMEN: 5'762 M³

MIETFLÄCHE: 984 M²

BRUTTOWOHNFLÄCHE: 1'362 M²

BAUJAHR: 1963

RENOVIERUNGSJAHR: 2015

HEIZUNGSSYSTEM: FERNWÄRME

WÄRMEVERTEILUNG: RADIATOREN

GESCHOSSE: ERDGESCHOSS + 1 UNTERGESCHOSS

PARKPLÄTZE: OPTIONAL VERFÜGBAR

HÖHENLAGE Ü. M.: 5 M

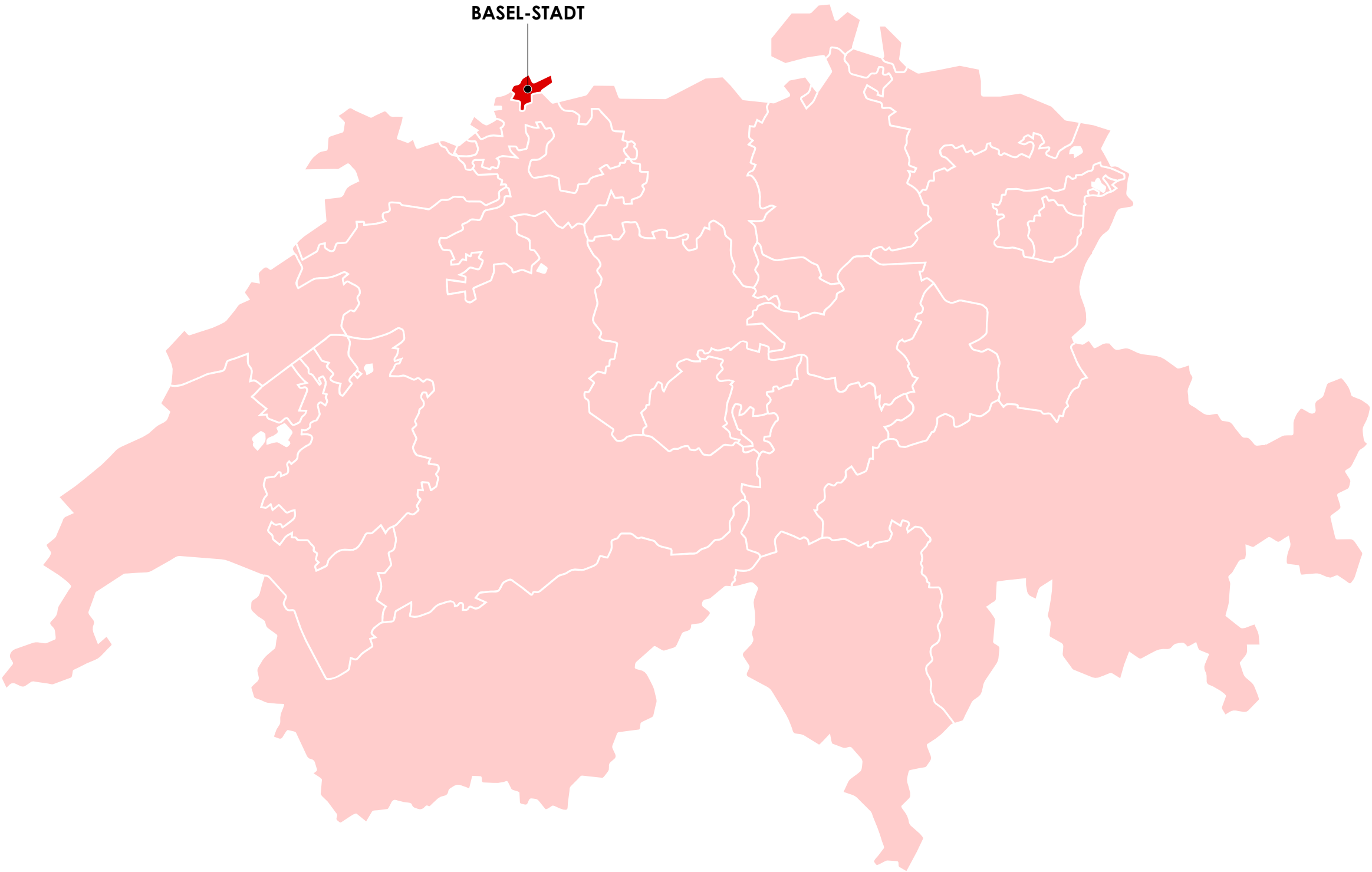
BAURECHT: JA

VERFÜGBARKEIT: NACH VEREINBARUNG

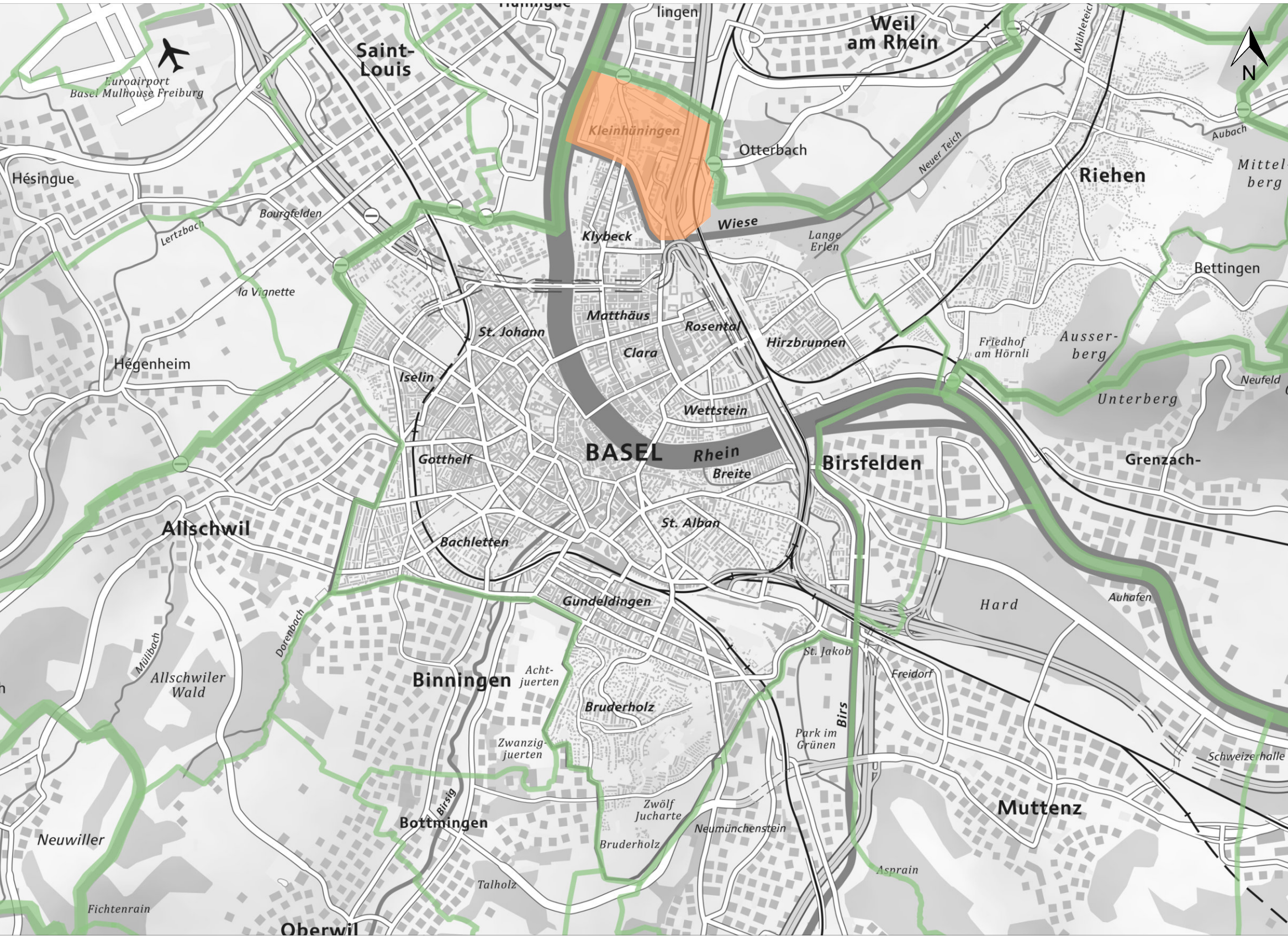


MST: 1:500

ORTSANALYSE – LAGE IN DER SCHWEIZ



ORTSANALYSE – LAGE IM KANTON BASEL – STADT



MST: 1:40'000

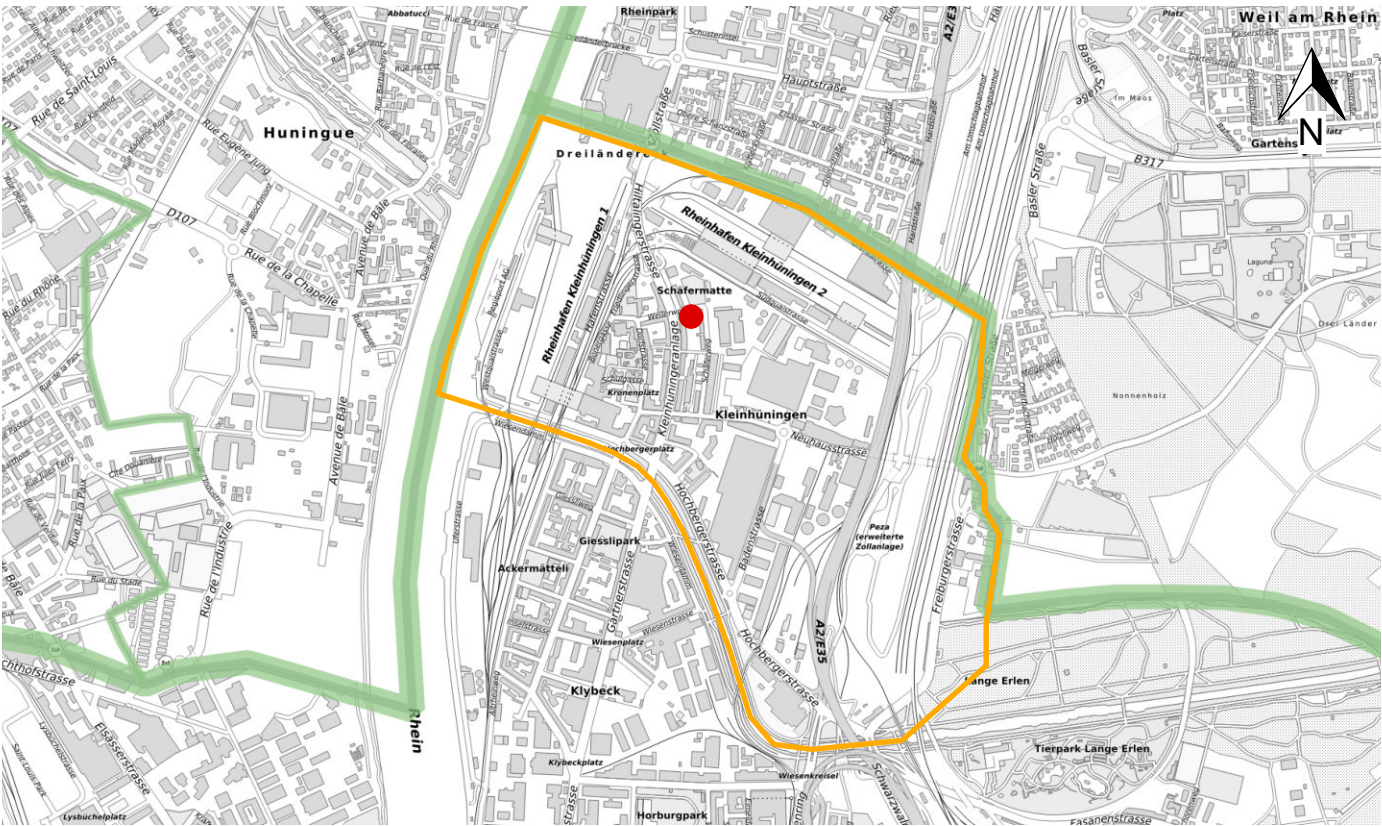
ORTSANALYSE – ÜBERBLICK / LAGE IM QUARTIER

QUARTIER KLEINHÜNINGEN

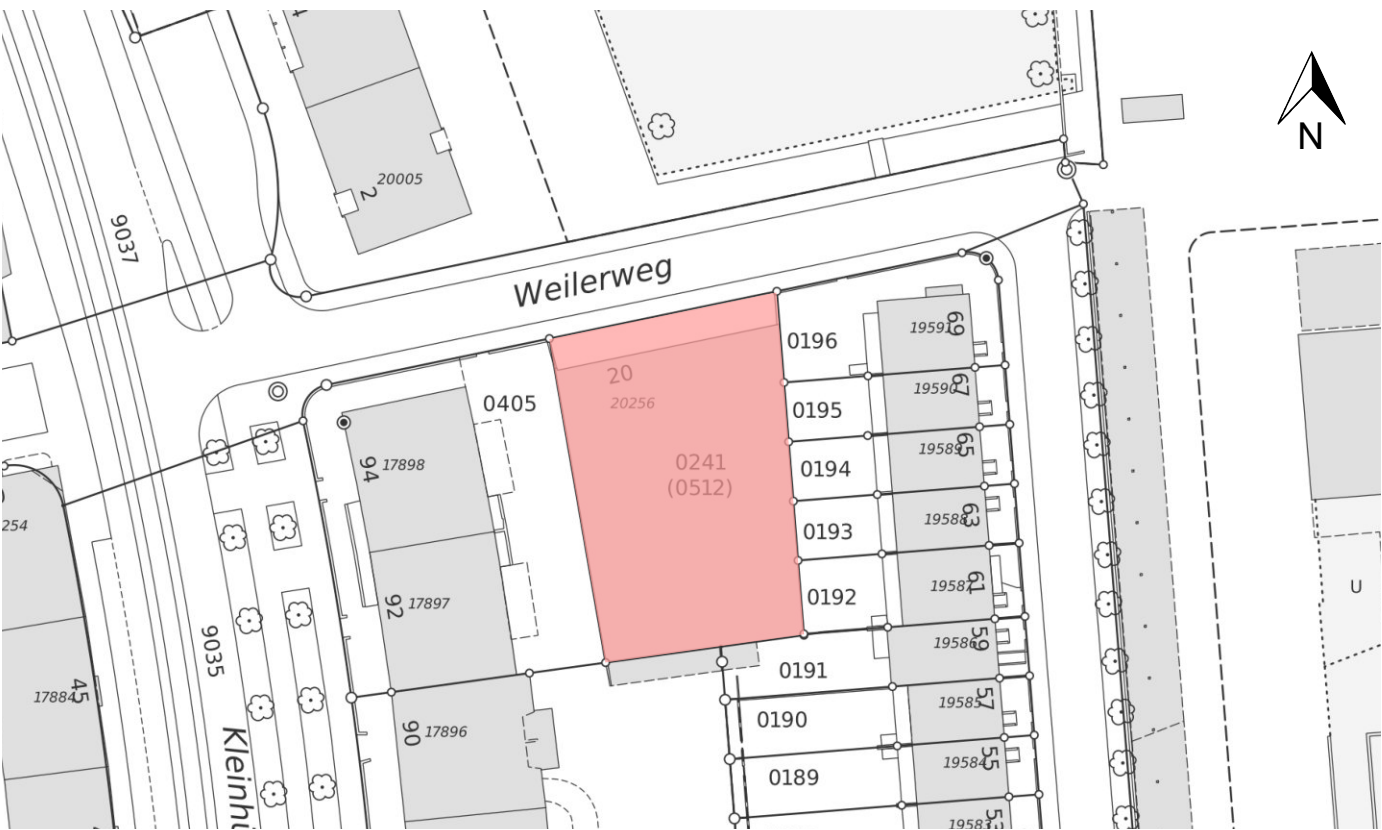
KLEINHÜNINGEN IST DAS NÖRDLICHSTE QUARTIER BASELS, DIREKT AN DER GRENZE ZU DEUTSCHLAND UND FRANKREICH GELEGEN. DAS EHEMALIGE FISCHERDORF WURDE 1908 IN DIE STADT BASEL EINGEMEINDET UND IST HEUTE GEPRÄGT DURCH EINE MISCHUNG AUS HAFEN, INDUSTRIE UND WOHNUTZUNG. AUF RUND 1,36KM² LEBEN ETWA 2'745 MENSCHEN, VIELE DAVON IN MIET- UND GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN. DIE HAUSHALTSSTRUKTUR IST FAMILIENFREUNDLICH, DIE WOHNUNGEN EHER KLEIN. TROTZ DER INDUSTRIELLEN UMGEBUNG IST KLEINHÜNINGEN GUT ERSCHLOSSEN UND BELIEBT: TRAM- UND BUSLINIEN VERBINDEN ES EFFIZIENT MIT DEM STADTZENTRUM. DER GRÜNFLÄCHENANTEIL IST IM VERGLEICH ZU BENACHBARTEN QUARTIEREN RELATIV HOCH, ÖFFENTLICHE FREIRÄUME HINGEGEN SIND NOCH BEGRENZT. MIT PROJEKTEN WIE KLYBECKPLUS STEHEN DEM QUARTIER GROSSE VERÄNDERUNGEN BEVOR: MEHR WOHNRAUM, BESSERE FREIRAUMNUTZUNG UND EIN VERBESSERTER ZUGANG ZUM RHEIN SOLLEN DIE LEBENSQUALITÄT DEUTLICH STEIGERN.

WEILERWEG

DER WEILERWEG LIEGT IM NÖRDLICHEN TEIL DES BASLER QUARTIERS KLEINHÜNINGEN, IN UNMITTELBARER NÄHE ZUR LANDESGRENZE MIT DEUTSCHLAND. DIE STRASSE SELBST IST EINE RUHIGE SEITENSTRASSE, DIE ÜBERWIEGEND VON ANWOHNERN, LIEFERDIENSTEN UND GEWERBE GENUTZT WIRD. SIE WEIST WENIG VERKEHR AUF UND IST FREI VON DURCHGANGSVKEHR. ALLERDINGS BEFINDET SICH DER WEILERWEG NUR WENIGE METER ENTFERNT VON ZWEI STARK BEFAHRENE HAUPTACHSEN: DER KLEINHÜNINGERNALAGE UND DER HILTALINGERSTRASSE. BEIDE STRASSEN DIENEN ALS WICHTIGE VERKEHRSVERBINDUNGEN ZUM GRENZÜBERGANG WEIL AM RHEIN. BESONDERS ZU DEN PENDELZEITEN MORGENS UND ABENDS KOMMT ES HIER REGELMÄSSIG ZU ERHÖHTEM VERKEHRSAUFKOMMEN, TEILS MIT RÜCKSTAU BIS ZUR ZOLLANLAGE. AUCH EINKAUFVERKEHR IN RICHTUNG STÜCKIPARK ODER AUS DEUTSCHLAND TRÄGT ZUR BELASTUNG BEI. TROTZ DER NÄHE ZU DIESEN VERKEHRSREICHEN ACHSEN BLEIBT DIE LAGE AM WEILERWEG VERGLEICHSGEWEISE RUHIG, WAS DEN STANDORT INSBESONDERE FÜR KLEINERE BETRIEBE ODER RUHIGES GEWERBE ATTRAKTIV MACHT. GLEICHZEITIG PROFITIERT MAN VON DER GUTEN ERREICHBARKEIT PER AUTO UND TRAM (LINIE 8) SOWIE DER NÄHE ZU ÜBERREGIONALEN VERKEHRSWEGEN.

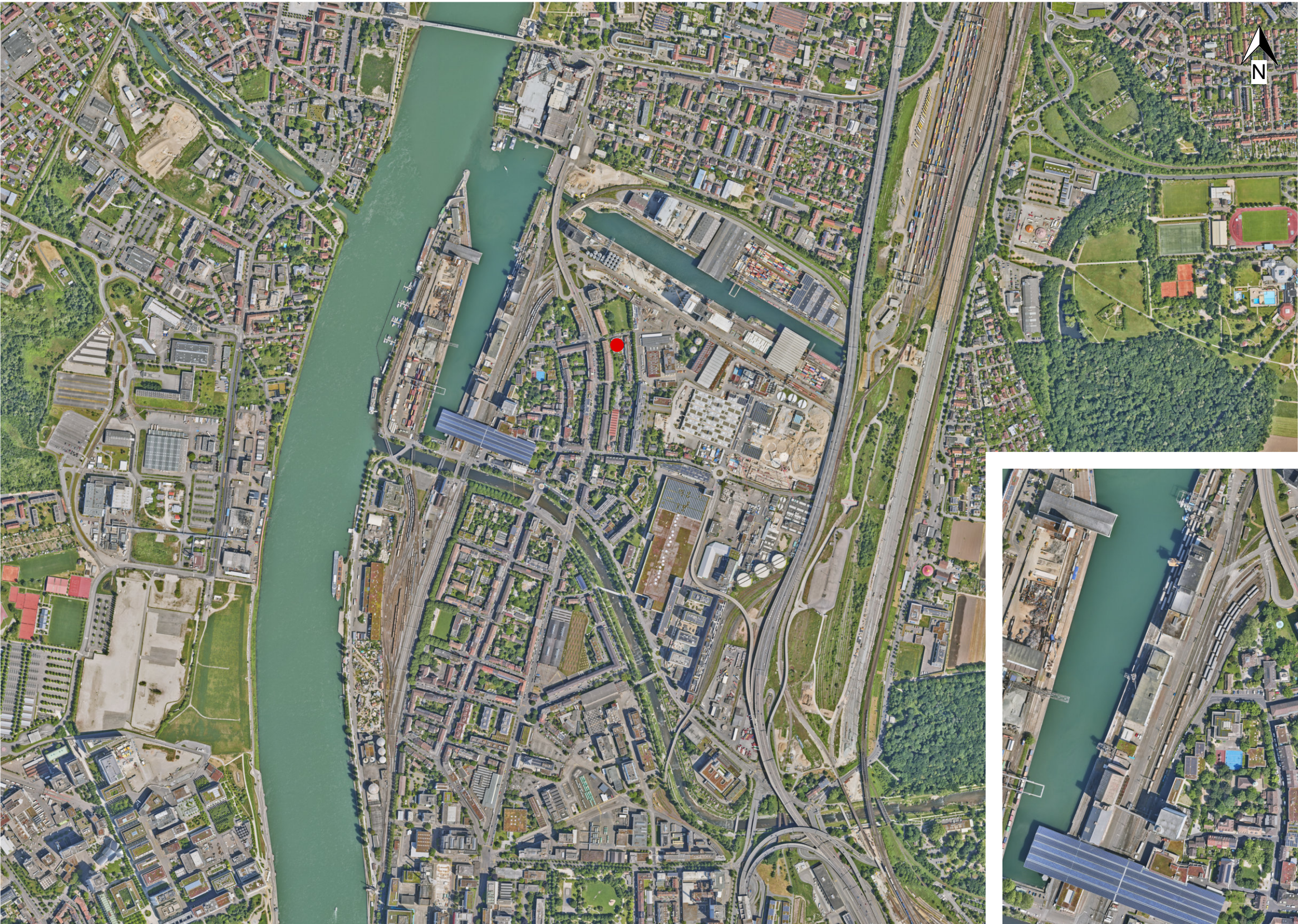


MST: 1:20'000



MST: 1:750

ORTSANALYSE – ORTHOFOTO

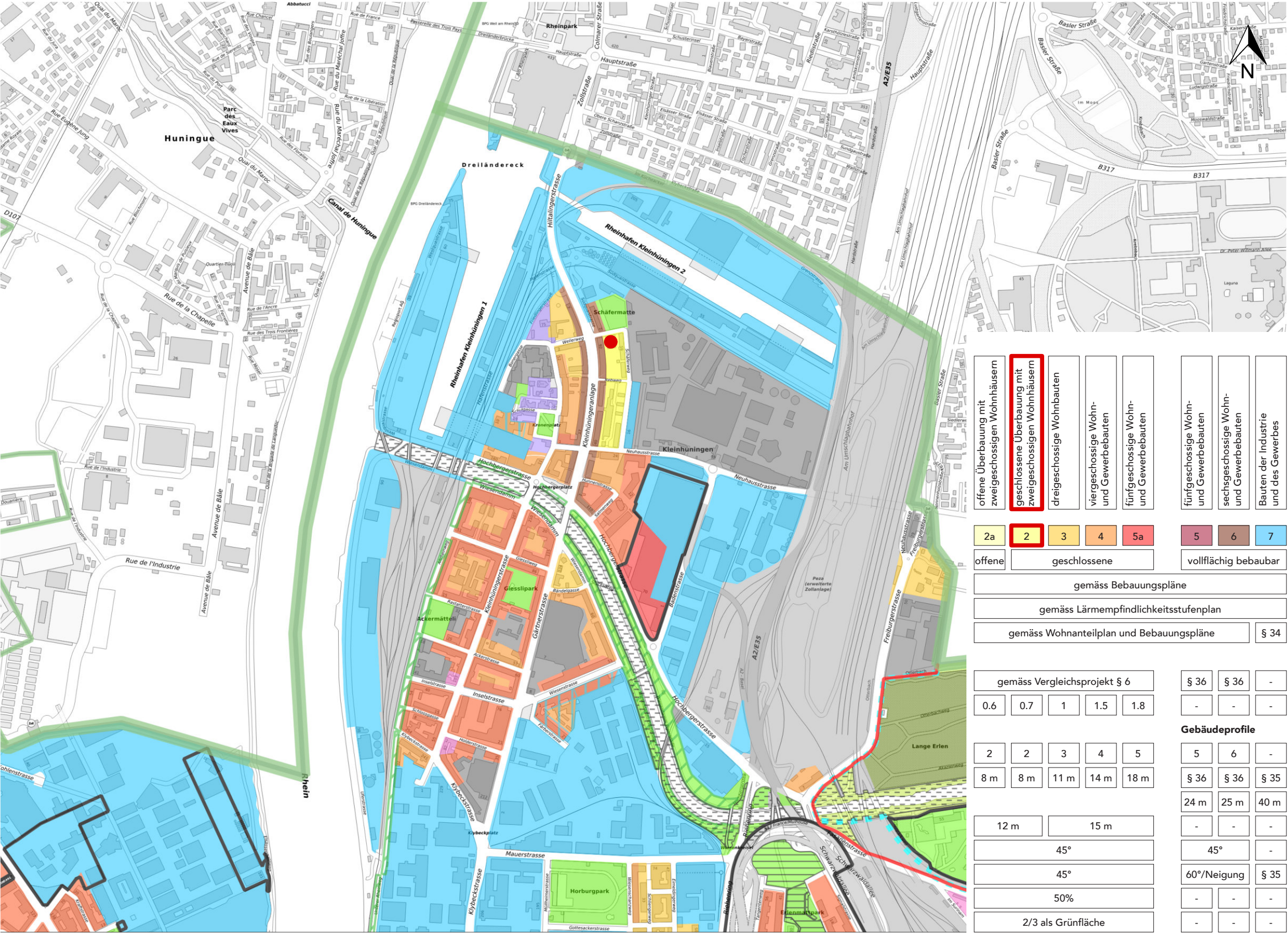


MST: 1:10'000



MST: 1:5'000

ORTSANALYSE – ZONENPLAN



MST: 1:10'000

LEGENDE

- GEMEINDEGRENZE
- LANDESGRENZE
- STANDORT DER LIEGENSCHAFT
- ZONE 2A
- ZONE 2
- ZONE 3
- ZONE 4
- ZONE 5A
- ZONE 5
- ZONE 6
- ZONE 7 INDUSTRIE - GEWERBEZONE
- STADT- UND DORFBILD-SCHONZONE
- STADT- UND DORFBILD-SCHUTZONE
- ZONE FÜR NUTZ. IM ÖFFENTL. INTER.
- GRÜNZONE
- GRÜNANLAGEZONE
- LANDWIRTSCHAFTSZONE

offene Überbauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern	geschlossene Überbauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern	dreigeschossige Wohnbauten	viergeschossige Wohn- und Gewerbebauten	fünfgeschossige Wohn- und Gewerbebauten	fünfgeschossige Wohn- und Gewerbebauten	sechsgeschossige Wohn- und Gewerbebauten	Bauten der Industrie und des Gewerbes
2a	2	3	4	5a	5	6	7
offene	geschlossene	vollständig bebaubar					
gemäß Bebauungspläne							
gemäß Lärmempfindlichkeitsstufenplan							
gemäß Wohnanteilplan und Bebauungspläne							§ 34

gemäß Vergleichsprojekt § 6					§ 36	§ 36	-
0.6	0.7	1	1.5	1.8	-	-	-
2	2	3	4	5	5	6	-
8 m	8 m	11 m	14 m	18 m	§ 36	§ 36	§ 35
					24 m	25 m	40 m
12 m	15 m				-	-	-
45°					45°	-	
45°					60°/Neigung	§ 35	
50%					-	-	-
2/3 als Grünfläche					-	-	-

Gebäudeprofile

5	6	-
§ 36	§ 36	§ 35
24 m	25 m	40 m
-	-	-
45°		
60°/Neigung		
-	-	-
-	-	-

Zoneneinteilung

Bauweise
Bebauungspläne (BP)
Lärmempfindlichkeitsstufe (LESP)
Wohnanteil (WAP) / Nutzungsart

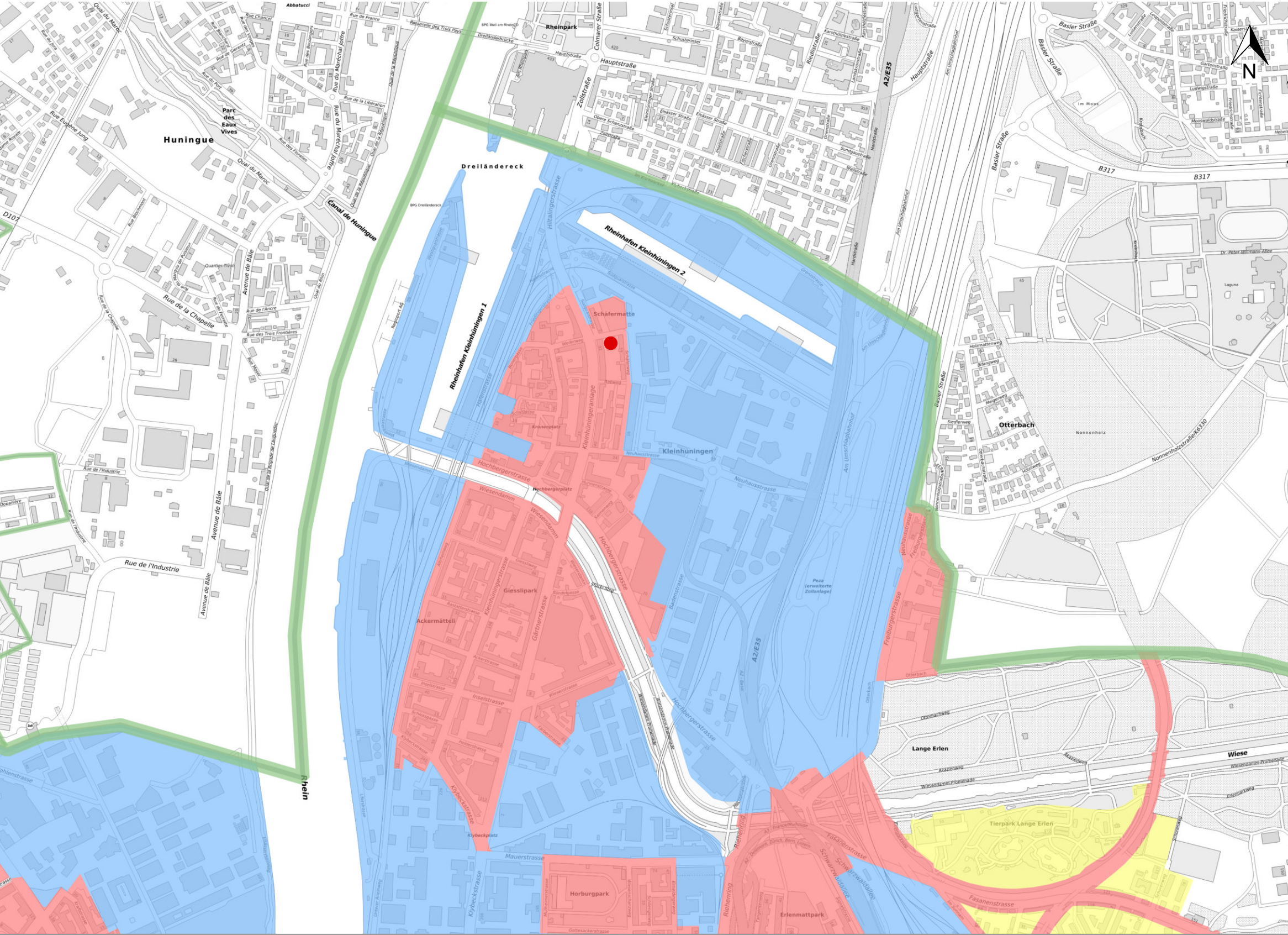
BGF - Berechnung

zulässige BGF
Ausnützungsziffer (AZ)

Gebäudeprofile im Blockrandbereich

Vollgeschosse (§ 10)
Wandhöhe (§§ 22, 35, 36)
Gebäudehöhe (§§ 35, 36)
Gebäudetiefe (§ 14)
Dachprofilneigung (§ 25)
Lichteinfallswinkel (§§ 23, 35, 64)
Freifläche (§§ 15, 52)
Nutzung der Freifläche (§ 52)

ORTSANALYSE – LÄRMEMPFFINDLICHKEITSSTUFENPLAN

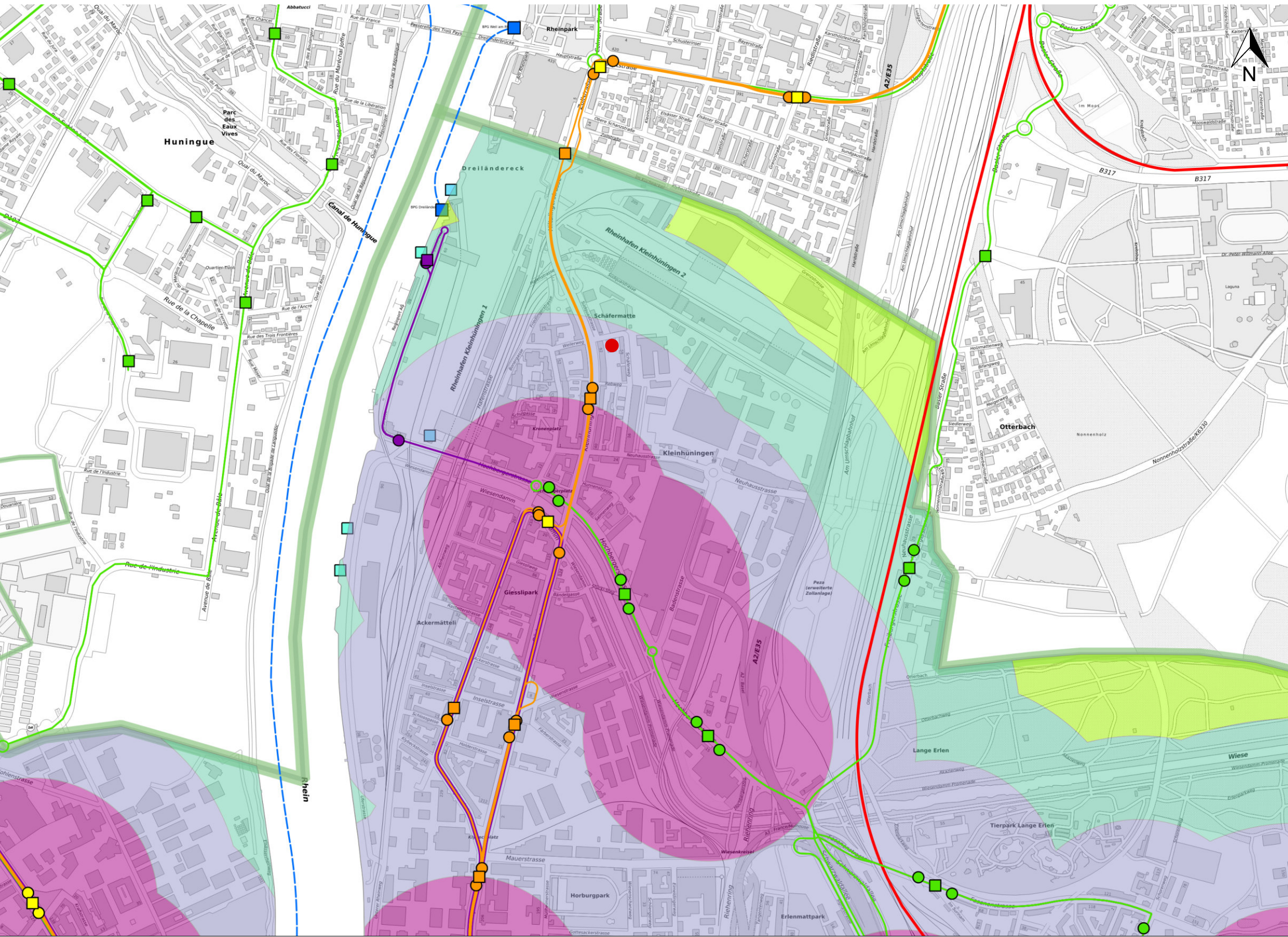


LEGENDE

- GEMEINDEGRENZE
- LANDESGRENZE
- STANDORT DER LIEGENSCHAFT
- LÄRMEMPFFINDLICHKEITSSTUFE II
- LÄRMEMPFFINDLICHKEITSSTUFE III
- LÄRMEMPFFINDLICHKEITSSTUFE IV

MST: 1:10'000

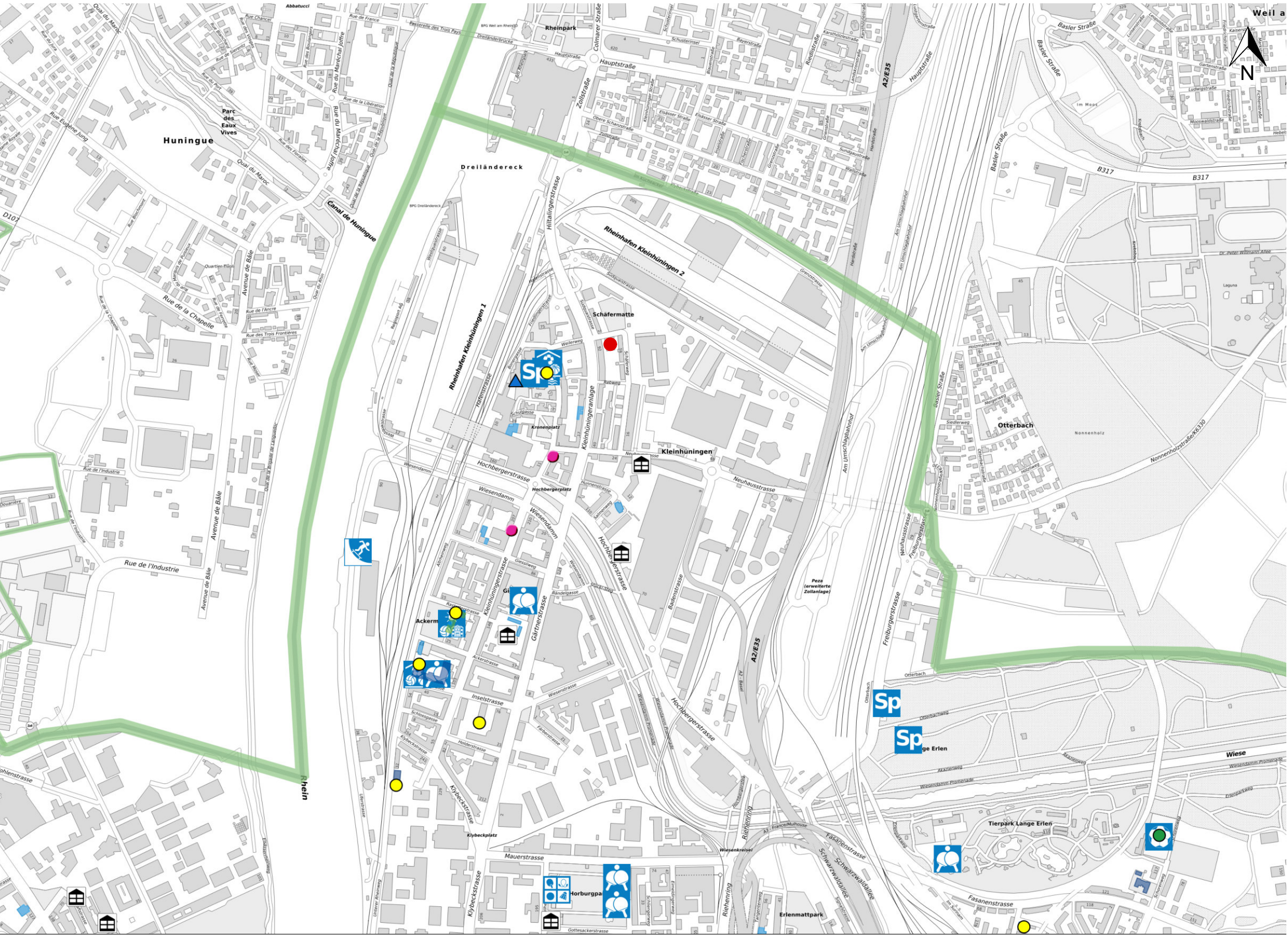
ORTSANALYSE – LINIENNETZ ÖFFENTLICHER VERKEHR



MST: 1:10'000

- LEGENDE**
- GEMEINDEGRENZE
 - LANDESGRENZE
 - STANDORT DER LIEGENSCHAFT
 - TRAMHALTESTELLE
 - KOMBIHALTESTELLE TRAM/BUS
 - KOMBIHALTEORT TRAM/BUS
 - TRAMHALTEORTE
 - TRAM
 - BUSHALTESTELLE
 - BUSHALTEORTE
 - BAHNHOF
 - S-BAHN-HALTESTELLE
 - S-BAHN
 - FERNBUSHALTESTELLE
 - S-BAHN-HALTESTELLE
 - TRAM- UND/ODER BUSHALTESTELLE
 - TEILHALTESTELLE NACHTANGEBOT
 - NACHT-S-BAHN
 - NACHT-TRAM
 - NACHT-BUS
 - GÜTEKLASSE A
 - GÜTEKLASSE B
 - GÜTEKLASSE C
 - GÜTEKLASSE D
 - GÜTEKLASSE E
 - SCHIFFANLEGESTELLE
 - SCHIFF
 - FÄHREANLAGESTELLE
 - FÄHRE
 - RHYTAXI
 - TERMINALKABINENSCHIFFFAHRT

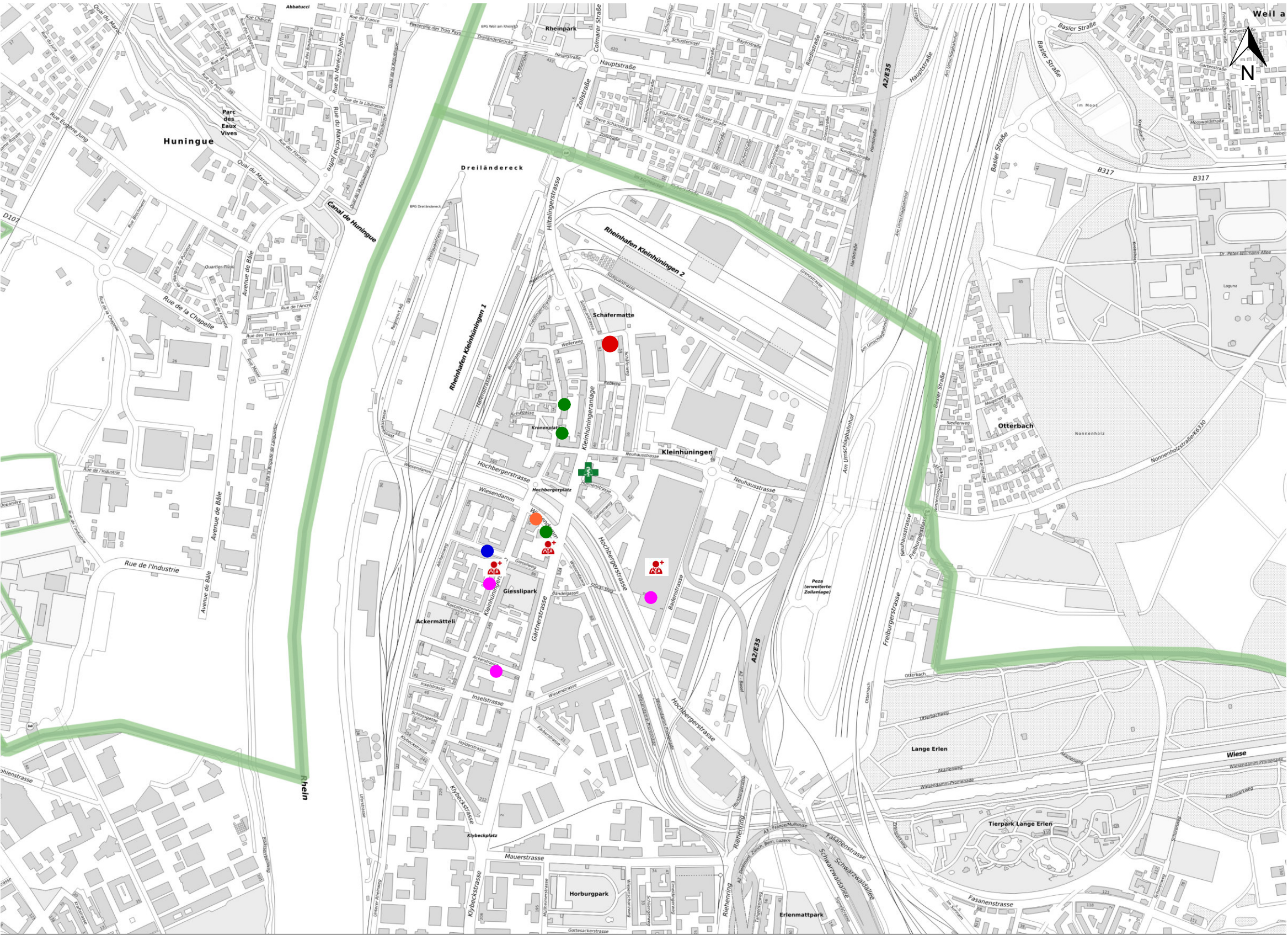
ORTSANALYSE – BILDUNGS- UND FREIZEITINFRASTRUKTUR



MST: 1:10'000

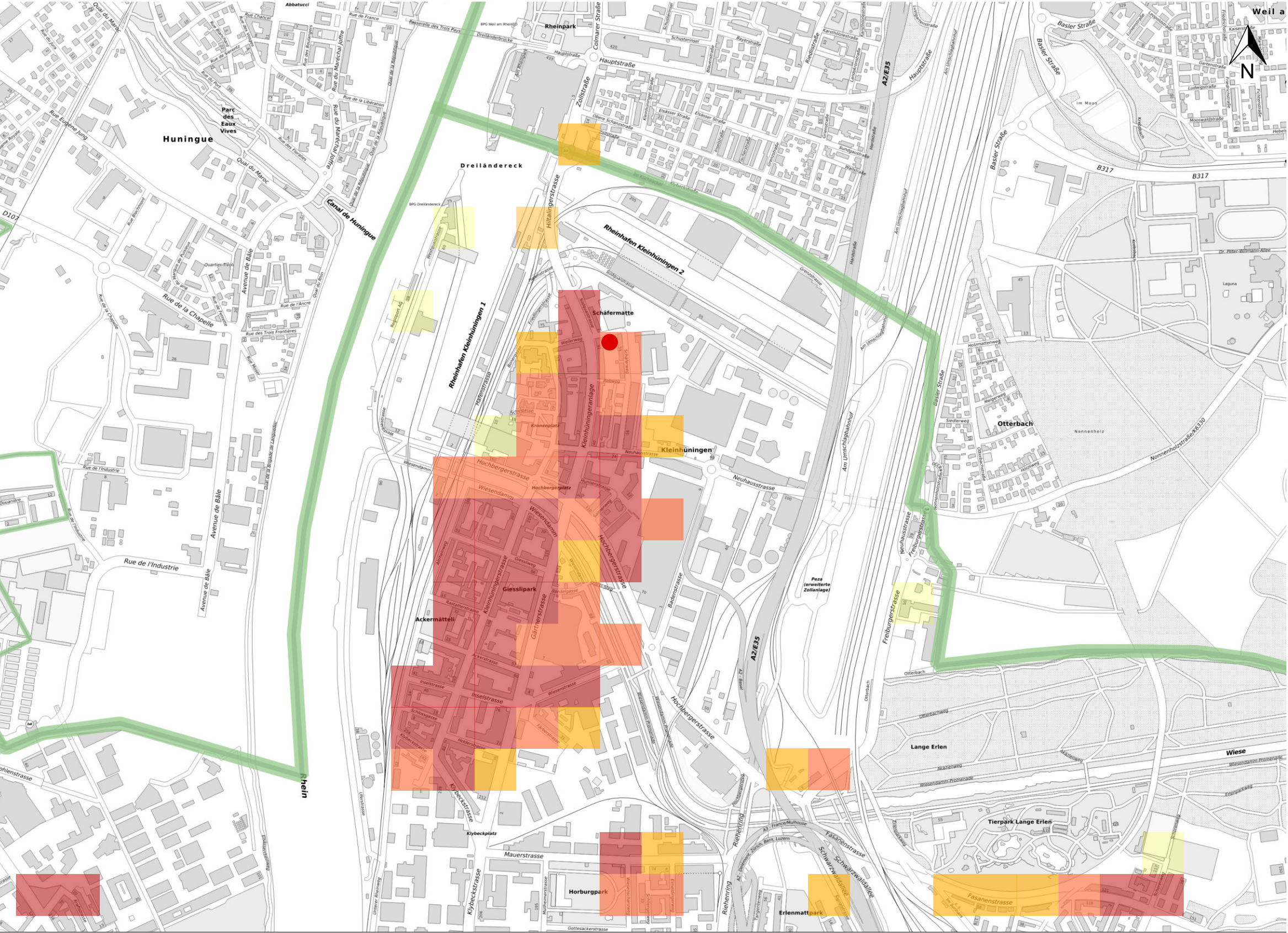
- LEGENDE**
- GEMEINDEGRENZE
 - LANDESGRENZE
 - STANDORT DER LIEGENSCHAFT
 - SPIELGRUPPE MIT SPRACHFÖRED.
 - TAGESSTRUKTUR
 - SPORTPLATZ
 - SCHWIMMHALLE
 - KINDERGARTEN
 - PRIMARSCHULE
 - SEKUNDARSCHULE
 - GYMNASIUM
 - ZENTRUM FÜR BRÜCKENANGEBOTE
 - SPEZIALANGEBOT/KIS
 - ALLGEMEINE GEWERBESCHULE
 - SPEZIAL SPORTANLAGE
 - SKATEANLAGE
 - TISCHTENNISTISCH
 - SCHULSPORTANLAGE
 - SPORTPLATZ
 - BOXUP SPIEL-/SPORTSTATION
 - SPORTHALLE
 - TAGESHEIMKITAS

ORTSANALYSE – MEDIZINISCHE VERSORGUNG



- LEGENDE**
- GEMEINDEGRENZE
 - LANDESGRENZE
 - STANDORT DER LIEGENSCHAFT
 - ÄRZT:INNEN
 - ZAHNÄRZT:INNEN
 - PHYSIOTHERAPEUT:INNEN
 - ALTER U. PFLEGEHEIM/ PFLEGEWOHNUNG
 - SPITEX - STÜTZPUNKT
 - APOTHEKEN

ORTSANALYSE - EINWOHNERDICHTHE



GEMEINDEGRENZE

LANDESGRENZE

STANDORT DER LIEGENSCHAFT

1-3 EINWOHNER PRO HA

4-6 EINWOHNER PRO HA

7-15 EINWOHNER PRO HA

16-40 EINWOHNER PRO HA

41-120 EINWOHNER PRO HA

MEHR ALS 120 EINWOHNER PRO HA

ORTSANALYSE - ENERGIEQUELLEN



GEMEINDEGRENZE

LANDESGRENZE

STANDORT DER LIEGENSCHAFT

KEINE ENERGIE-WÄRMEQUELLE

LUFT/WASSER

ERDWÄRME

GAS

HEIZÖL

HOLZ

ELEKTRIZITÄT

FERNWÄRME

WEITERE

N

Weilerweg 20

ORTSANALYSE – SOLARKATASTER

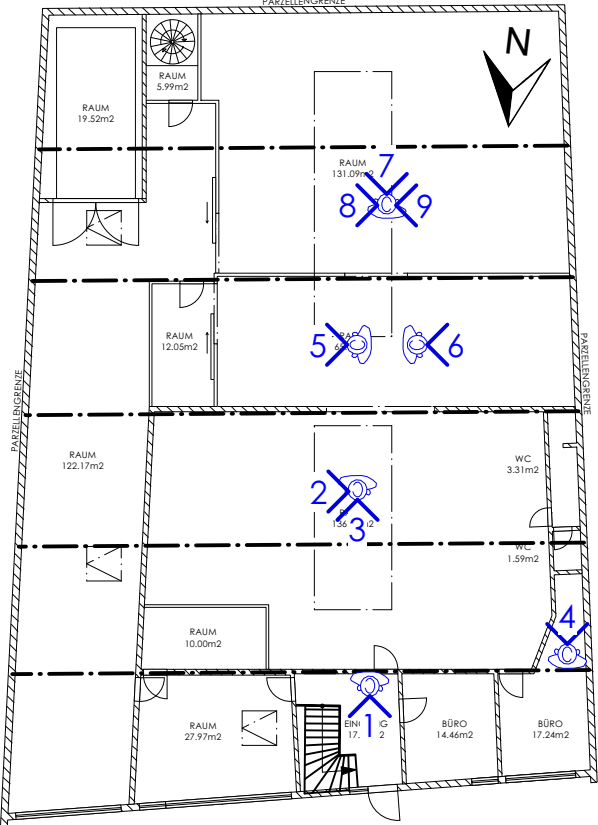


LEGENDE

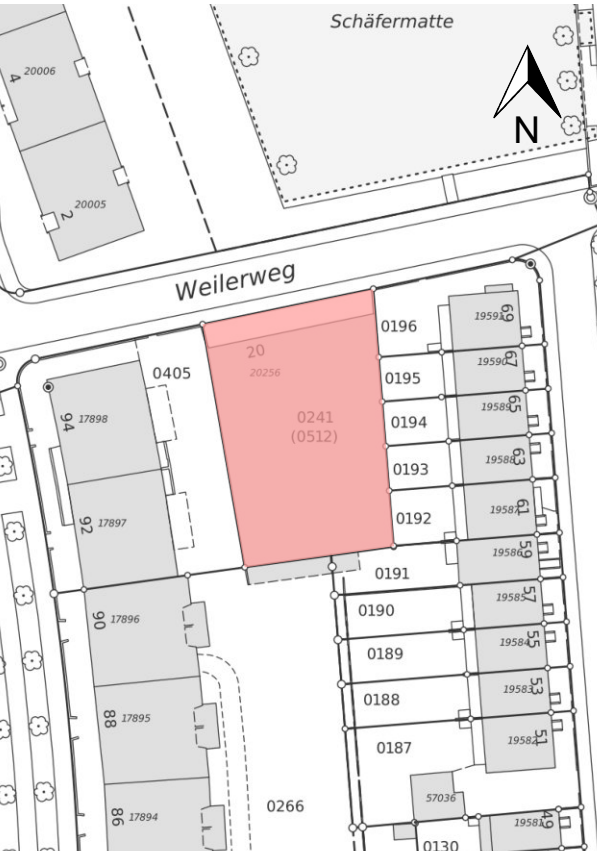
- PARZELLENGRENZE DER LIEGENSCHAFT
- PHOTOVOLTAIK BESTE EIGNUNG
- PHOTOVOLTAIK GUTE EIGNUNG
- SOLARTHERMIE BESTE EIGNUNG
- SOLARTHERMIE GUTE EIGNUNG

MST: 1:1'000

ORTSANALYSE - EINBLICKE (INNENAUFNAHMEN)



ERGESCHOSS I MST: -



SITUATIONSPLAN PARZELLE I MST: 1:1000



NR. 1



NR. 2



NR. 3



NR. 4



NR. 5



NR. 6



NR. 7



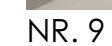
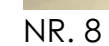
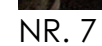
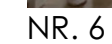
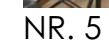
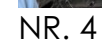
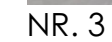
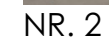
NR. 8



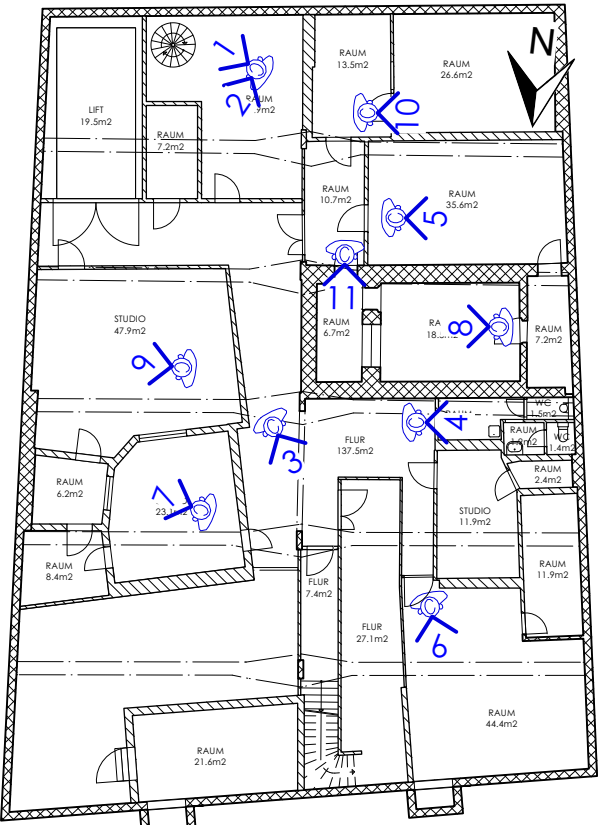
NR. 9



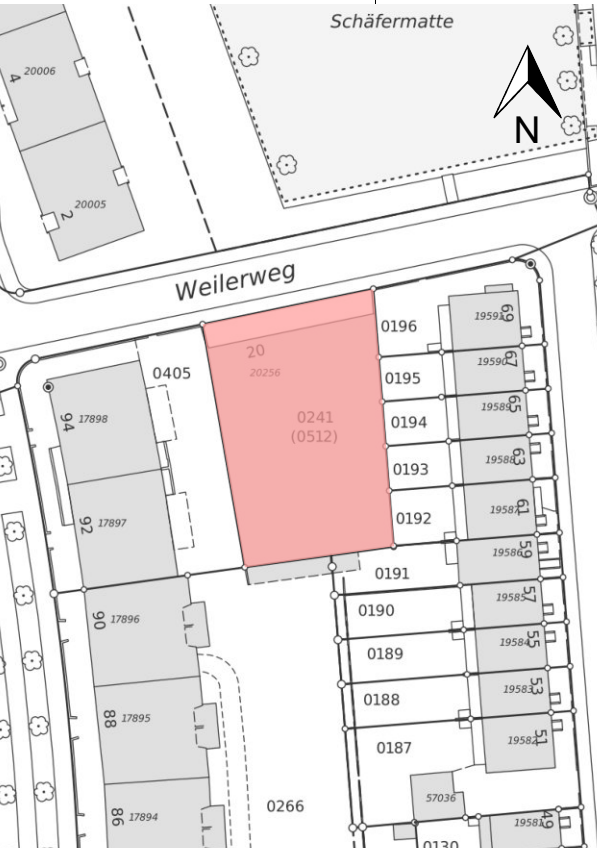
NR. 1



ORTSANALYSE - EINBLICKE (INNENAUFNAHMEN)



UNTERGESCHOSS | MST: -



SITUATIONSPLAN PARZELLE | MST: 1:1000



NR. 1



NR. 2



NR. 3



NR. 4



NR. 5



NR. 6



NR. 7



NR. 8



NR. 9

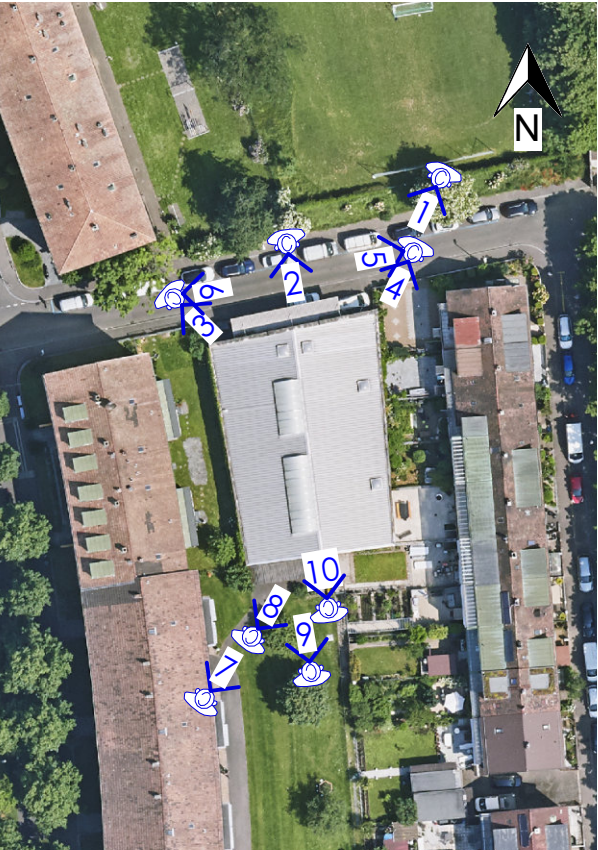


NR. 10

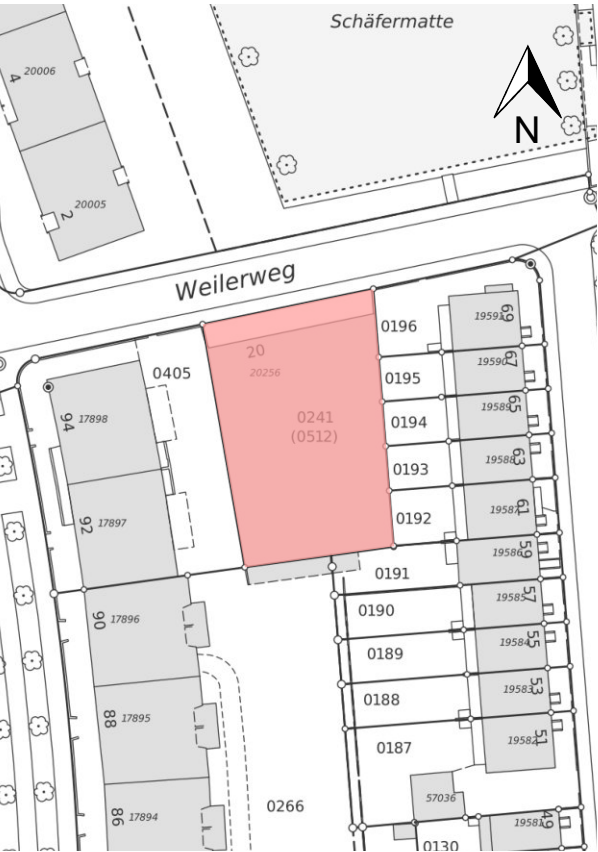


NR. 11

ORTSANALYSE – AUSSENANSICHTEN



ORTHOFOTO PARZELLE | MST: 1:1000



SITUATIONSPLAN PARZELLE | MST: 1:1000



NR. 1



NR. 2



NR. 3



NR. 4



NR. 5



NR. 6



NR. 7



NR. 8

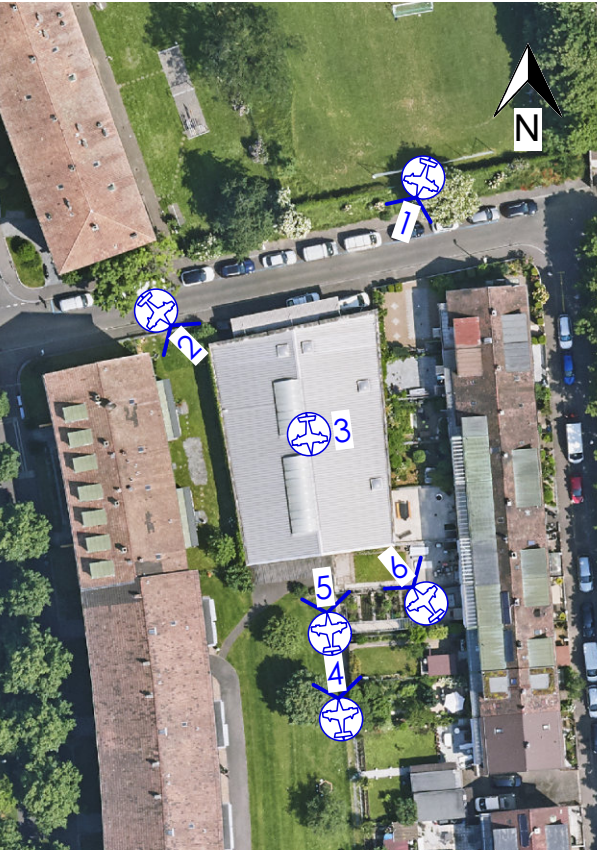


NR. 9

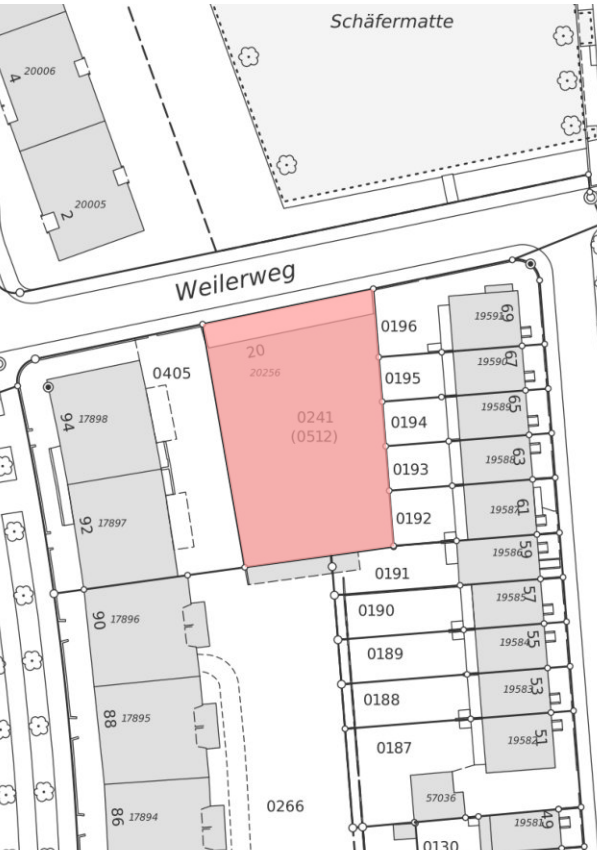


NR. 10

ORTSANALYSE - VOGELPERSPEKTIVE (DROHNE)



ORTHOFOTO PARZELLE | MST: 1:1000



SITUATIONSPLAN PARZELLE | MST: 1:1000



NR. 1



NR. 3



NR. 5



NR. 2



NR. 4



NR. 6

ORTSANALYSE - AUSBLICKE (VOM GEBÄUDE HINAUS) + UMGEBUNGSBEZÜGE



ORTHOFOTO PARZELLE | MST: 1:1500



SITUATIONSPLAN PARZELLE | MST: 1:1500



NR. 1



NR. 2



NR. 3



NR. 4



NR. 5



NR. 6



NR. 7



NR. 8



NR. 9

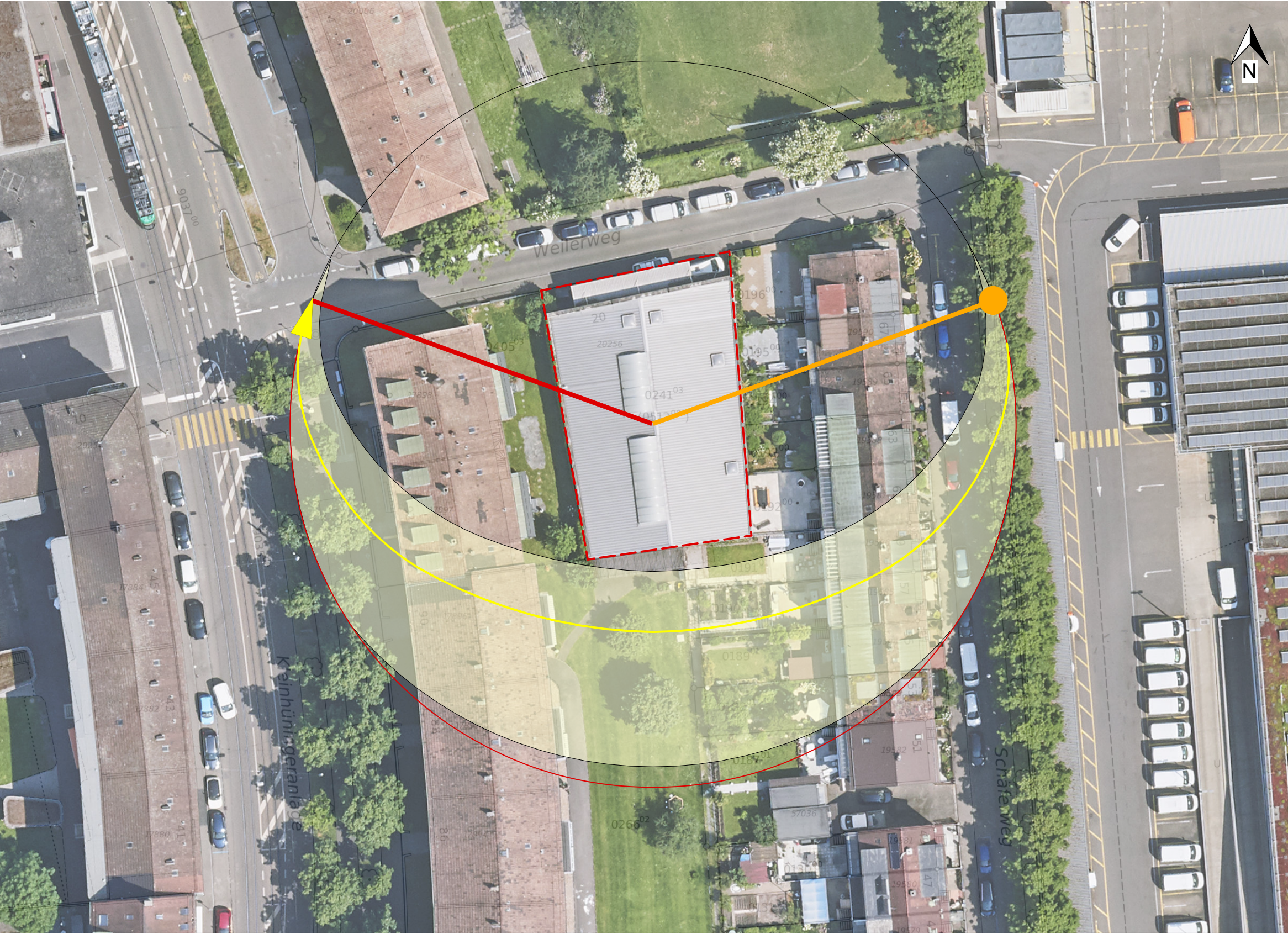


NR. 10



NR. 11

ORTSANALYSE – BESONNUNG



LEGENDE

- SONNENAUFGANG
- SONNENUNTERGANG
- SONNENVERLAUF

MST: 1:500

ORTSANALYSE – STADTENTWICKLUNG KLYBECK-KLEINHÜNINGEN

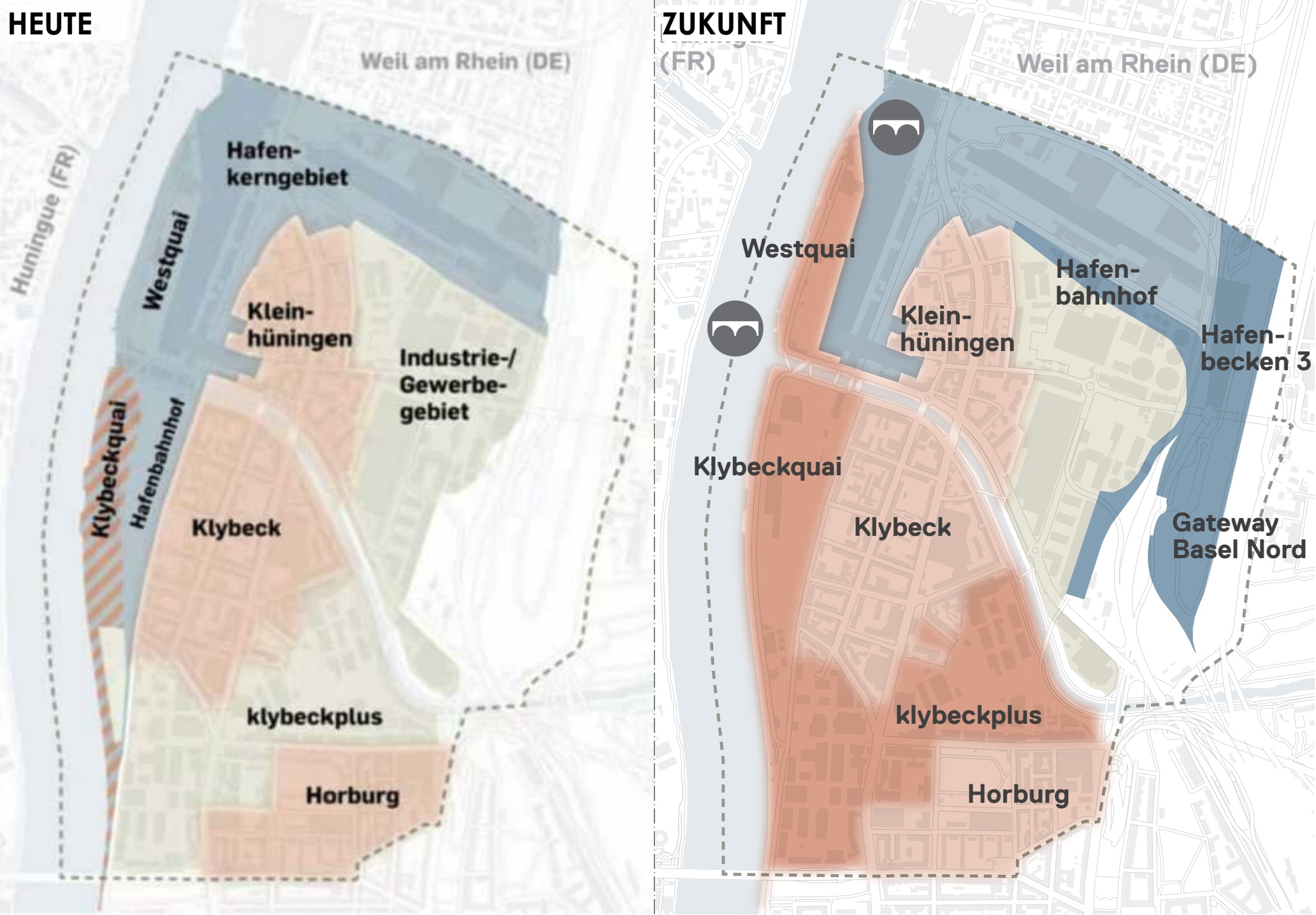
DIE STADTENTWICKLUNG IN KLYBECK UND KLEINHÜNINGEN BRINGT UMFASSENDE VERÄNDERUNGEN FÜR DEN NORDEN BASELS MIT SICH. DER STADTTEIL IST HEUTE NOCH STARK DURCH HAFEN- UND INDUSTRIEFLÄCHEN GEPRÄGT, DIE JEDOCH SCHRITTWEISE IN DURCHMISCHTE UND LEBENSWERTE QUARTIERE VERWANDELT WERDEN SOLLEN. ZIEL IST ES, WOHNEN, ARBEITEN, FREIZEIT UND NATUR KÜNFTIG BESSER MITEINANDER ZU VERBINDEN – MIT NEUEN FREIRÄUMEN, BEZAHLBAREM WOHNRAUM, KLIMAFREUNDLICHER MOBILITÄT UND ZUGANG ZUM RHEIN.

IM ZENTRUM DIESER TRANSFORMATION STEHT DER STADTTEILRICHTPLAN KLYBECK-KLEINHÜNINGEN. ER BILDET DIE GRUNDLAGE FÜR ALLE PLANUNGEN UND DEFINIERT, WIE SICH DER STADTTEIL RÄUMLICH, FUNKTIONAL UND ÖKOLOGISCH ENTWICKELN SOLL. DIE BEVÖLKERUNG WIRD DABEI KONTINUIERLICH EINGEBUNDEN.

STAND HEUTE – STAND ZUKUNFT

DIE ERSTE KARTE ZEIGT DEN IST-ZUSTAND DES GEBIETS: STARK DURCH INFRASTRUKTUR, LOGISTIK UND INDUSTRIE GEPRÄGT, MIT KLAR ABGEGRENZTEN VERKEHRSACHSEN UND WENIGEN ZUGÄNGLICHEN GRÜNRÄUMEN.

DIE ZWEITE KARTE – DAS ZUKUNFTSBILD – ZEIGT DIE GEPLANTE UMNUTZUNG: NEUE STADTQUARTIERE MIT SCHWERPUNKT WOHNEN UND GEMISCHTER NUTZUNG, ZUSÄTZLICHE BRÜCKENVERBINDUNGEN, AUTOARME ZONEN, NEUE BILDUNGS- UND VERSORGUNGSSTANDORTE UND STARK AUSGEBAUTE GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUREN. DAS QUARTIER ÖFFNET SICH RICHTUNG RHEIN UND ERHÄLT NEUE VERBINDUNGSMÖGLICHKEITEN.



LEGENDE

- HAFEN UND LOGISTIK
- HAFENERWEITERUNG
- NEUE STADTQUARTIERE (EHEMALS HAFEN UND INDUSTRIE)
- WOHNQUARTIERE
- INDUSTRIE-/GEWERBEGEBIET
- NEUE BRÜCKEN
- PERIMETER STADTTEILRICHTPLAN

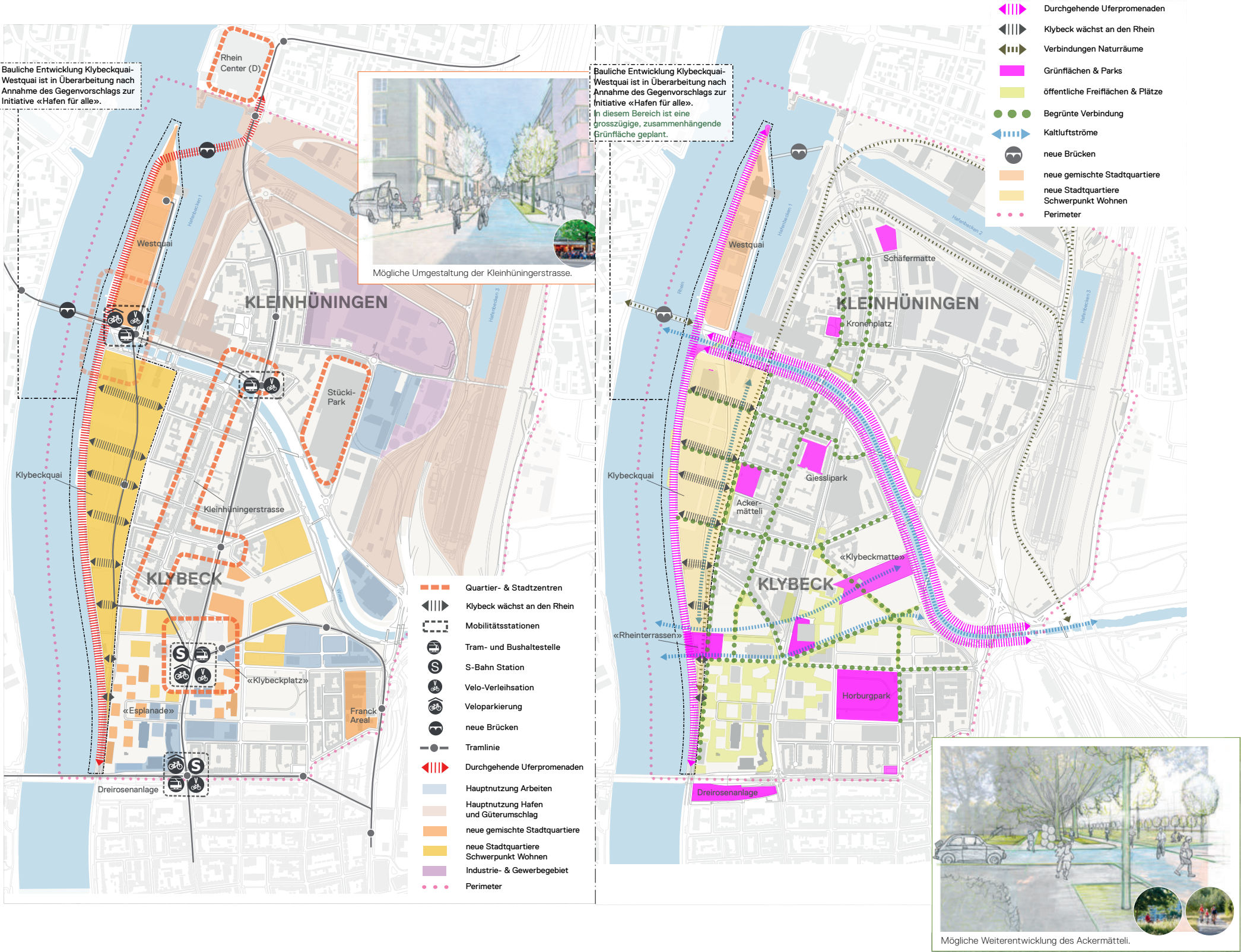
ORTSANALYSE – STADTENTWICKLUNG KLYBECK-KLEINHÜNINGEN

MEHR LEBENSRAUM FÜR ALLE

DIE KARTE "MEHR LEBENSRAUM FÜR ALLE" ZEIGT, WIE SICH DIE LEBENSQUALITÄT IM STADTEIL VERBESSERN SOLL. BESTEHENDE QUARTIERE WIE KLYBECK UND KLEINHÜNINGEN BEHALTEN IHREN CHARAKTER, WERDEN ABER BESSER VERKNÜPFT. NEUE QUARTIERSZENTREN – Z. B. AM "KLYBECKPLATZ" – ENTSTEHEN. DIE TRAMVERBINDUNG WIRD VERLEGT, SODASS DIE KLEINHÜNINGERSTRASSE VERKEHRSBERUHLT UND ALS ZENTRUM AUFGEWERTET WERDEN KANN. GLEICHZEITIG WIRD DER DURCHGANGSVERKEHR REDUZIERT UND AUF DAS ÜBERGEORDNETE STRASSENNETZ VERLAGERT. NEUE WEGE, SICHERE VELOROUTEN, CITY-LOGISTIK-HUBS UND AUTOARME QUARTIERE SORGEN FÜR BESSERE LUFT UND MEHR PLATZ FÜR DAS ÖFFENTLICHE LEBEN.

MEHR GRÜN FÜR ALLE

DIE KARTE "MEHR GRÜN FÜR ALLE" ZEIGT DIE GEPLANTEN GRÜN- UND FREIRAUMPROJEKTE. MIT DER "KLYBECKMATTE" UND DEN "RHEINTERRASSEN" ENTSTEHEN ZWEI GROSSE NEUE GRÜNFLÄCHEN. BESTEHENDE PARKS UND UFERZONEN WIE DIE WIESEPROMENADE ODER DIE DREIROSENANLAGE WERDEN VERBUNDEN, AUFGEWERTET UND ÖKOLOGISCH ERWEITERT. ZIEL IST ES, NEUE RÄUME FÜR SPIEL, SPORT UND ERHOLUNG ZU SCHAFFEN UND GLEICHZEITIG DIE NATUR ZU STÄRKEN. ENSIEGELTE FLÄCHEN, NEUE BÄUME, SCHWAMMSTADT-PRINZIPIEN UND VERNETZTE BIOTOPE TRAGEN ZUR KLIMAAANPASSUNG BEI UND MACHEN DAS QUARTIER WIDERSTANDSFÄHIGER GEGENÜBER HITZEWELLEN ODER STARKREGEN.



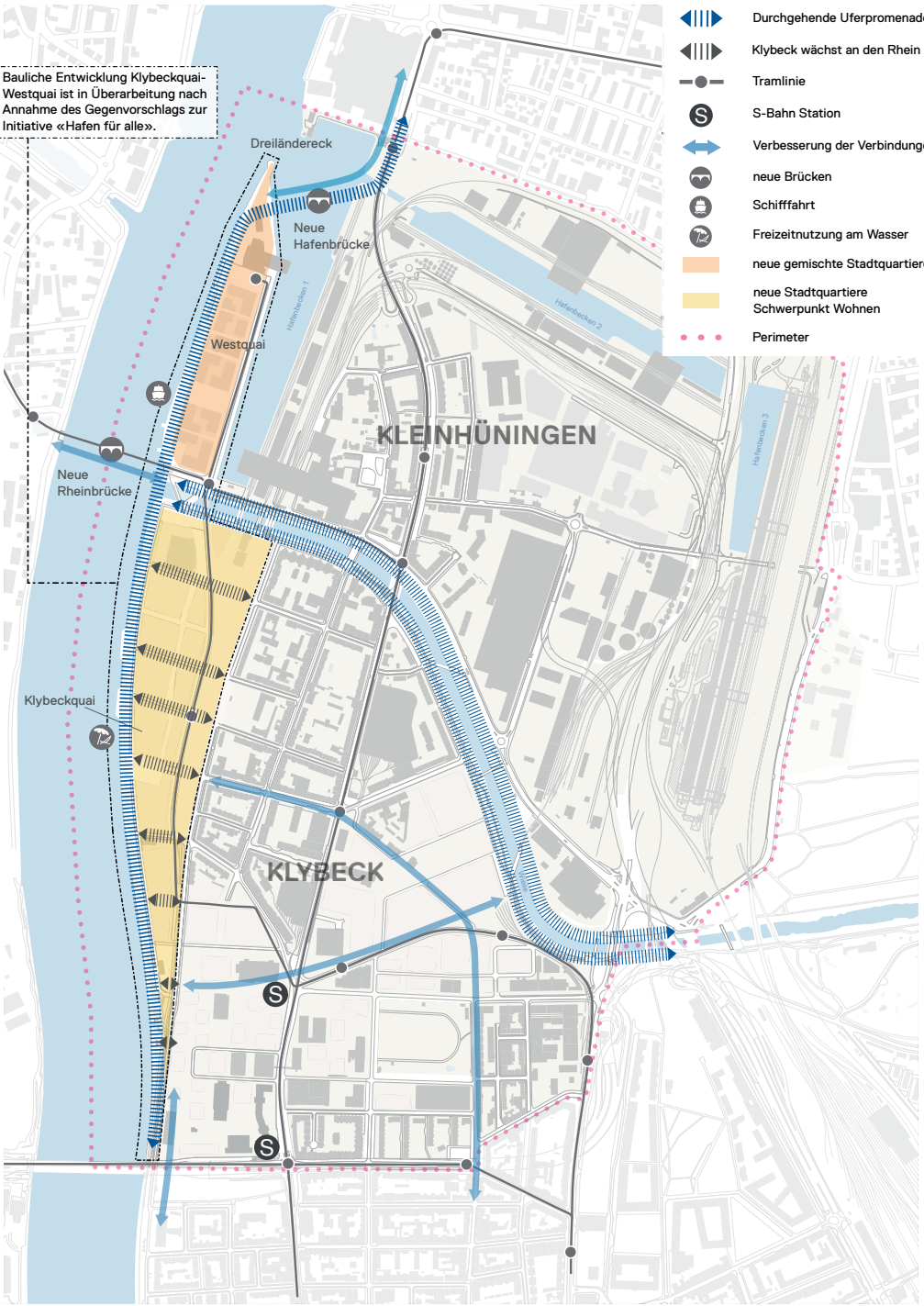
ORTSANALYSE – STADTENTWICKLUNG KLYBECK-KLEINHÜNINGEN

MEHR RHEIN FÜR ALLE

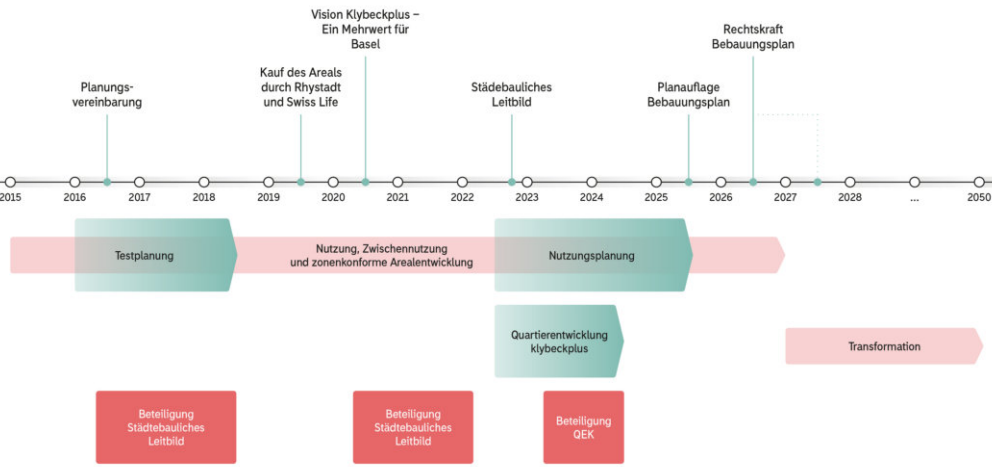
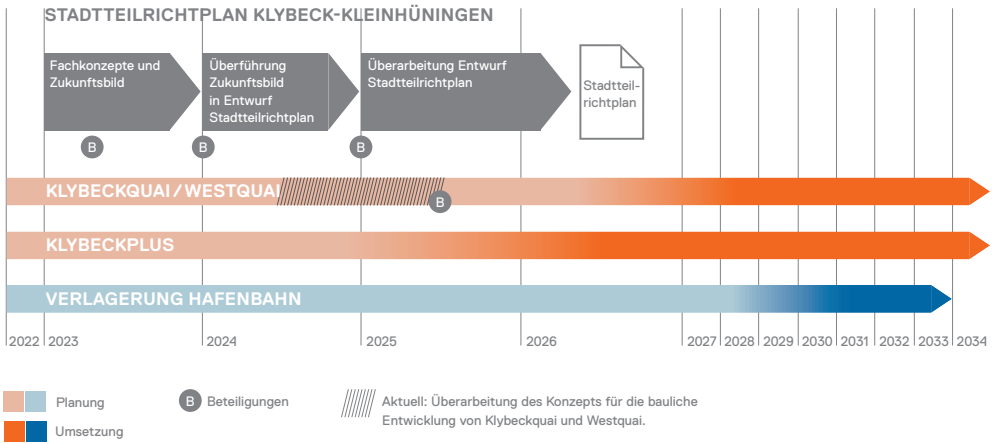
DIE KARTE "MEHR RHEIN FÜR ALLE" VERANSCHAULICHT, WIE DAS QUARTIER WIEDER ZUGANG ZUM RHEIN BEKOMMT. HEUTE IST DAS RHEINUFER OFT DURCH BAHNGLEISE, HAFENANLAGEN UND ZÄUNE VERSPERRT. KÜNFTIG ENTSTEHEN DURCHGEHENDE PROMENADEN ENTLANG DES RHEINS UND DER WIESE. NEUE BRÜCKEN VERBINDEN KLYBECK-KLEINHÜNINGEN MIT WEIL AM RHEIN UND HUNINGUE, DAS RHEINUFER WIRD ZUGÄNGLICH UND ERLEBBAR. WOHNRAUM, FREIZEITANGEBOTE, KULTUR UND GEWERBE ENTSTEHEN DIREKT AM WASSER – BEI GLEICHZEITIGER ERHALTUNG DER HAFENATMOSPHÄRE UND ÖKOLOGISCHER QUALITÄT.

ZEITSTRAHL DER ENTWICKLUNG

DER ZEITSTRAHL AUS DEM MAGAZIN ZEIGT DIE LANGFRISTIGE ENTWICKLUNG DES PROJEKTS. SEIT 2016 LAUFEN VORARBEITEN UND BETEILIGUNGSPROZESSE, AB 2024 BIS 2026 WIRD DER STADTTEILRICHTPLAN FINALISIERT. AB CA. 2027 BEGINNT DIE UMSETZUNG. BIS 2034 SOLLTEN ERSTE QUARTIERE, FREIRÄUME UND MOBILITÄTSLÖSUNGEN REALISIERT WERDEN. DIE ENTWICKLUNG IST AUF MEHRERE JAHRZEHNTE AUSGELEGT. DIE ERGÄNZENDE GRAFIK (ZEITSTRAHL-BILD) ZEIGT PARALLEL LAUFENDE PLANUNGSPHASEN FÜR KLYBECKPLUS, DIE VERLAGERUNG DER HAFENBAHN UND WEITERE SCHLÜSSELPROJEKTE. DIE TRANSFORMATION GESCHIEHT SCHRITTWEISE, ABER ZIELGERICHTET.

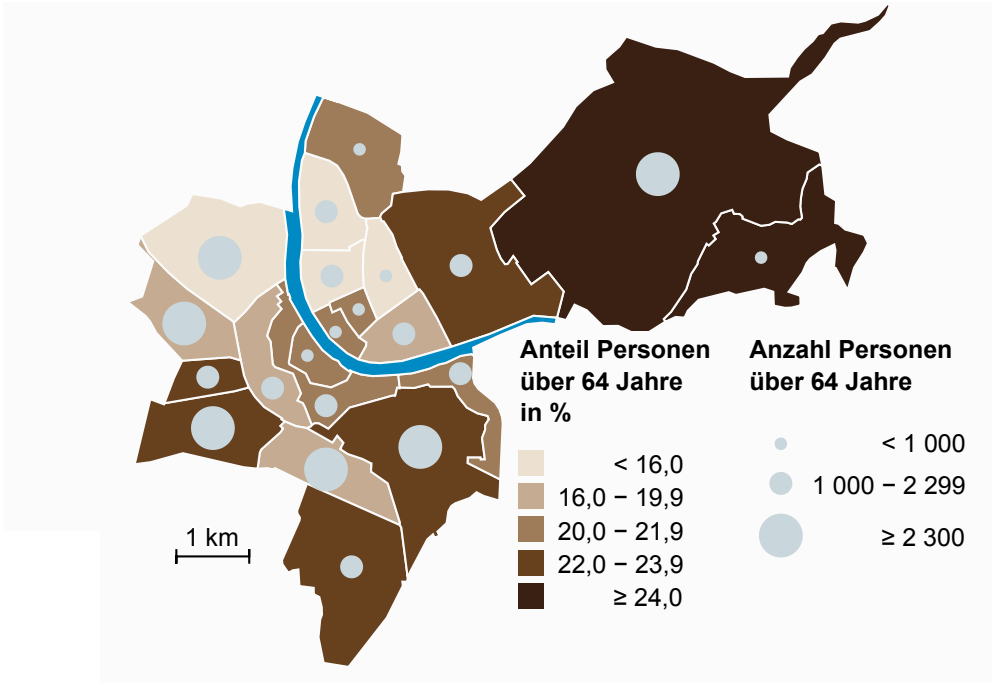


WAS IST WANN GEPLANT?



MARKTANALYSE – DEMOGRAFIE, EINKOMMEN UND LEERSTÄNDE

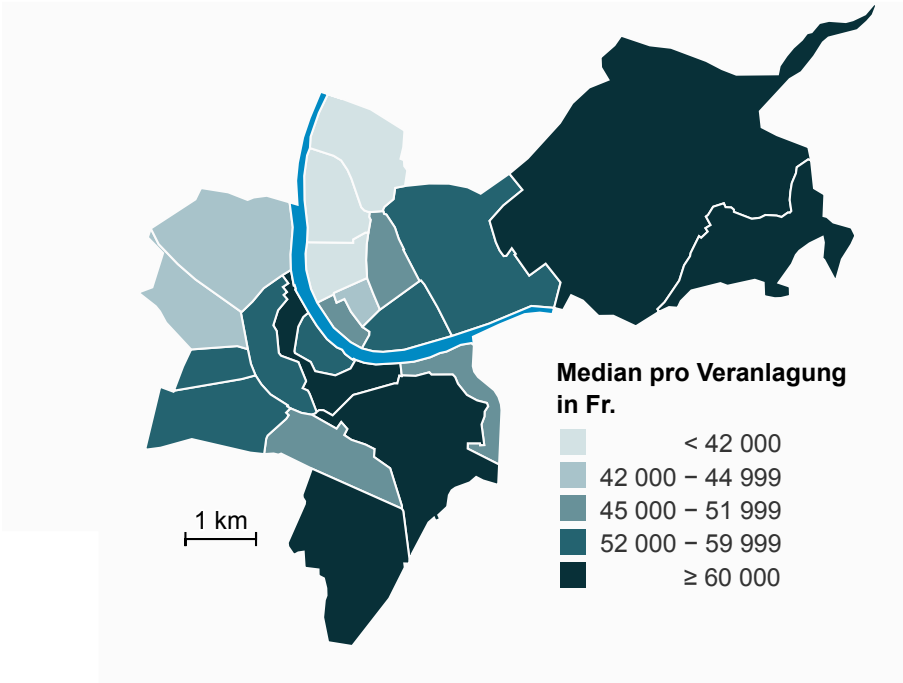
ÜBER 64 JÄHRIGE NACH WOHNVIERTEL



Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Bevölkerungsstatistik.
Zuletzt geändert: 19.6.2025

IN KLEINHÜNINGEN LIEGT DER ANTEIL DER ÜBER 64-JÄHRIGEN IM MITTLEREN BEREICH. DAS BEDEUTET, DASS DAS QUARTIER WEDER BESONDERS STARK ÜBERALTERT NOCH BESONDERS JUNG GEPRÄGT IST, SONDERN EINE AUSGEWOGENE ALTERSSTRUKTUR AUFWEIST.

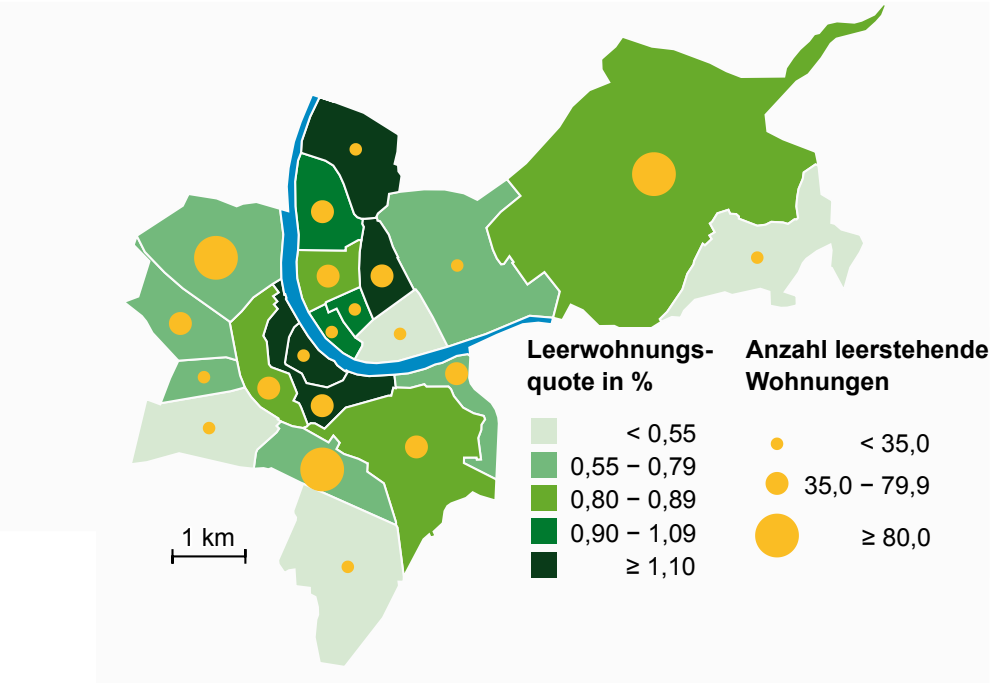
REINEINKOMMEN



Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Steuerstatistik;
Kartengrundlage: Geodaten Kanton Basel-Stadt.
Zuletzt geändert: 30.9.2024

KLEINHÜNINGEN GEHÖRT ZU DEN WOHNVIERTELN MIT EHER TIEFEREN REINEINKOMMEN. DIES DEUTET AUF EINE BEVÖLKERUNG MIT GERINGERER KAUFKRAFT HIN, WAS DIE NACHFRAGE NACH EINFACHEN UND PREISGÜNSTIGEN WOHN- UND GEWERBEFLÄCHEN BEEINFLUSST.

LEERWOHNUNGEN NACH GEMEINDE UND WOHNVIERTEL

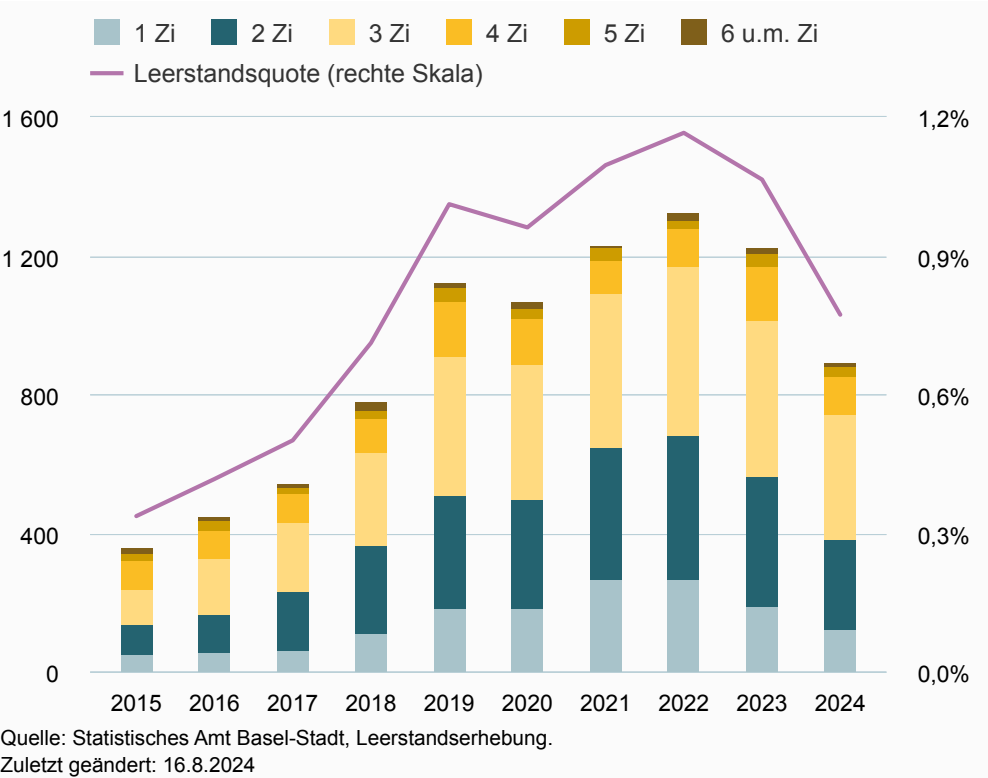


Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Leerstandserhebung.
Zuletzt geändert: 16.8.2024

DIE LEERWOHNUNGSQUOTE IN KLEINHÜNINGEN BETRÄGT RUND 1,1 % UND LIEGT DAMIT ÜBER DEM STÄDTISCHEN DURCHSCHNITT VON ETWA 0,8 %. DIES ZEIGT, DASS DAS ANGEBOT AN WOHNUNGEN TEILWEISE DIE NACHFRAGE ÜBERSTEIGT UND WOHNNUTZUNGEN HIER SCHWIERIGER ZU POSITIONIEREN SIND.

MARKTANALYSE – DEMOGRAFIE, EINKOMMEN UND LEERSTÄNDE

LEERWOHNUNGEN NACH ZIMMERZAHL SOWIE LEERSTANDSQUOTE

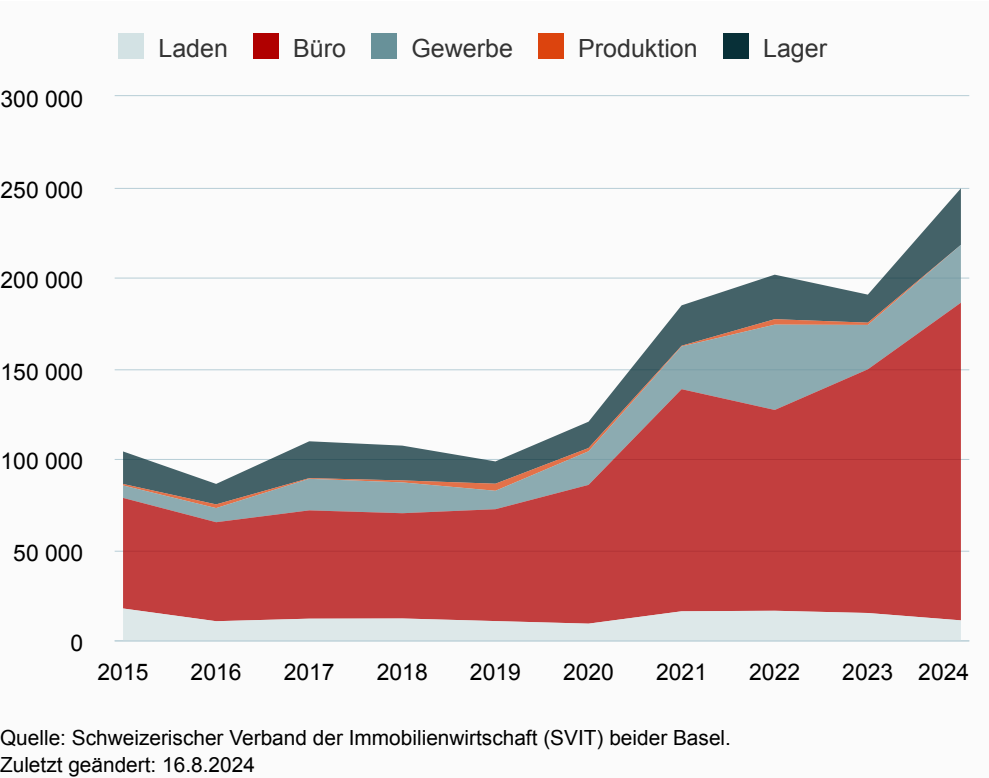


AUF STADTEBENE ZEIGT SICH, DASS 1- BIS 2-ZIMMER-WOHNUNGEN DIE GERINGSTEN LEERSTÄNDE AUFWEISEN. FÜR KLEINHÜNINGEN BEDEUTET DAS, DASS – WENN ÜBERHAUPT – EHER KLEINE WOHNUNGEN GEFRAGT WÄREN. GRÖßERE WOHNUNGEN HABEN EINE DEUTLICH HÖHERE LEERSTANDSQUOTE UND WÄREN HIER KAUM SINNVOLL.

GEWERBEFLÄCHEN STATT WOHNUNGEN AM WEILERWEG 20

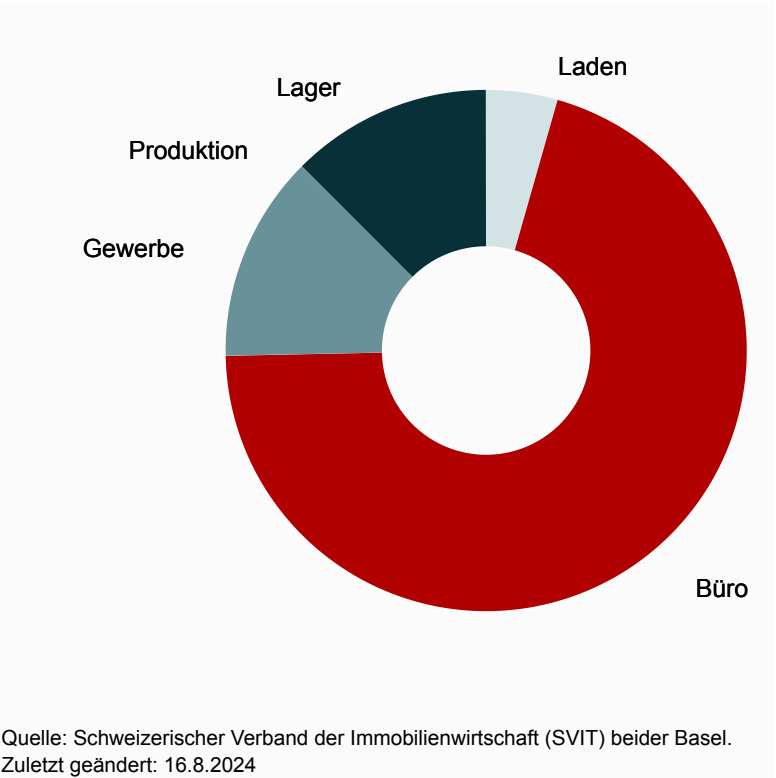
EINE UMNUTZUNG DES STANDORTS WEILERWEG 20 IN KLEINHÜNINGEN ZU WOHNZWECKEN WÄRE ZWAR DENKBAR, IST JEDOCH NICHT SINNVOLL. DIE LEERWOHNUNGSQUOTE LIEGT HIER ÜBER DEM STÄDTISCHEN DURCHSCHNITT UND DIE BESTEHENDEN MUSIKSTUDIOS IM UNTERGESCHOSS VERURSACHEN LÄRMBELASTUNGEN, DIE MIT WOHNNUTZUNGEN NICHT VEREINBAR SIND. HINGEGEN SPRICHT VIELES FÜR GEWERBE: DIE NIEDRIGE EINKOMMENSSTRUKTUR IM QUARTIER LÄSST EINE NACHFRAGE NACH EINFACHEN, FLEXIBLEN UND KOSTENGÜNSTIGEN FLÄCHEN ERWARTEN. WÄHREND KLASSISCHE BÜRO- UND LADENFLÄCHEN ZUNEHMEND LEER STEHEN, ERWEISEN SICH HANDWERKLICHE UND KREATIVE NUTZUNGEN ALS STABIL UND PASSEN ZU DEN VORHANDENEN STUDIOS. DAHER IST ES NAHELIEGEND, DEN STANDORT WEILERWEG 20 FÜR KLEINE GEWERBE- UND ATELIERFLÄCHEN ZU ENTWICKELN UND SO DIE LOKALE IDENTITÄT VON KLEINHÜNINGEN ZU STÄRKEN.

GESCHÄFTSLEERSTANDSFLÄCHE NACH NUTZUNG



IN BASEL SIND VOR ALLEM BÜRO- UND LADENFLÄCHEN VON LEERSTÄNDEN BETROFFEN, WAS AUCH FÜR KLEINHÜNINGEN BEDEUTET, DASS KLASSISCHE LADENLOKALE UND BÜROFLÄCHEN SCHWER ZU VERMIETEN WÄREN. DIE KONTINUIERLICH STEIGENDEN LEERSTÄNDE IN DIESEN SEGMENTEN DEUTEN DARAUF HIN, DASS IN KLEINHÜNINGEN INSBESONDERE PRODUKTIONSNAHE, HANDWERKLICHE ODER KREATIVE NUTZUNGEN STABILERE PERSPEKTIVEN BIETEN UND SICH BESSER FÜR DEN STANDORT EIGNEN.

GESCHÄFTSLEERSTANDSFLÄCHE NACH NUTZUNG



MARKTANALYSE – BEWERTUNG NACH NÄGELI | LAGEKLASSENTABELLE BÜRO, HANDEL UND GASTGEWERBE

HAUPTKRITERIEN	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A STANDORT										
DORF, KLEINE ORTSCHAFT	AUSSERHALB DORF	DORFRAND	HAUPT-STRASSE	ZENTRUM, KERN						
GROSSER ORT, KLEINSTADT			PERIPHERIE	HAUPT-STRASSE	ORTSZENTRUM					
MITTELGROSSE STADT				VORORTE	STADTRAND	AUSSEN-QUARTIER	INNENSTADT			
CH-GROSSSTADT					VORORTE	STADTRAND	AUSSEN-QUARTIER	STADT-QUARTIER	INNEN-STADT	GESCHÄFTS-ZENTRUM
FERIENORT			EINFACHE FERIENORTE		MITTLERE FERIENORTE		EXCLUSIVE FERIENORTE, HOCHPREISSEGMENT			
B NUTZUNG										
BAUZONE, ZONENKONFORMITÄT	AUSSERHALB BAUZONE		ZONENFREMDE NUTZUNG IN WERTMINDERNDEN ZONEN		ZONENFREMDE NUTZUNG IN WERTSTEIGERNDEN ZONEN		ZONENFREMDE NUTZUNG IN DIENSTLEISTUNGSZONEN			
BAULICHES NUTZUNGSMASS	SCHLECHTE AUSNUTZUNG		TIEFE AUSN. AZ 0.2 - 0.4	GERINGE A. AZ 0.4 - 0.6	MITTLERE A. AZ 0.6 - 0.8	HOHE AUSN. AZ 0.8 - 1.0	SEHR HOHE AUSNUTZUNG AZ 1.0 UND HÖHER			
BÜROS, DIENSTLEISTUNGEN	EINFACHE BÜROS, ATELIERS		MITTLERE BÜROS, EINZELFIRMEN		GUTE BÜROS, ARZTPRAXEN		EXKLUSIVE FIRMEN, BANKEN			
HANDEL, VERKAUF	KLEINE EINZELLÄDEN		QUARTIERLÄDEN, KLEINFILIALEN		FACH-UND SUPERMÄRKTE		GROSSE ZENTREN		LUXUSGESCHÄFTE	
GASTGEWERBE	EINFACHE LÄNDL. BETRIEBE		EINF. RESTAURANTS + HOTELS		MITTL. RESTAURANTS + HOTELS		TEURE EXKLUSIVE BETRIEBE			
PLANUNGSRECHTLICHE SONDERREGELUNGEN	NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN SCHUTZREGISTER, PFLICHTEN		KEINE PLANUNGSRECHTLINIEN SONDERVORTEILE/-NACHTEILE				NUTZUNGSVORTEILE, MEHR-NUTZEN, EXKLUSIVITÄT			
C LAGE										
BÜROS, DIENSTLEISTUNGEN	SCHLECHT, ABGELEGEN		MITTLERE GESCHÄFTS-LAGEN		GUTE GESCHÄFTSVIERTEL		EXCLUSIVE PRESTIGLAGEN			
HANDEL, VERKAUF	SCHLECHT, ABGELEGEN		GERINGE PASSANTEN-STRÖME		MITTLERE EINKAUFLAGEN					
GASTGEWERBE	SCHLECHT, ABGELEGEN		MITTLERE TOURISTENLAGE		GUTE TOURISTENLAGE		ATTRAKTIVE TOURISTEN-LAGE			
D ERSCHLIESSUNG										
ERREICHBARKEIT FÜR KUNDEN, WAREN, PERSONAL	SCHLECHTE ZUFAHRT, SCHLECHTE ERREICHBARKEIT		MITTELM. ERREICHBARKEIT, UNGENÜGENDES PARKING		GUT ERREICHBAR, PARKING VORHANDEN		SEHR GUT ERREICHBAR, GUTE PARKIERMÖGLICHKEIT			
ÖFFENTLICHER VERKEHR	KEINE VERBINDUNG	SCHLECHTE FREQUENZEN	GERINGE F. GROSSE ENTF.	MITTL. FREQ. MITTL. ENTF.	MEHRERE ÖV-ANGEBOTE GUTE FREQ. IN KURZER ENTF.		BESTE VERKEHRSLAGEN IN STADTZENTREN			
E MARKTSITUATION										
VERKÄUFLICHKEIT DER BETREFFENDEN LIEGENSCHAFT	KEINE NACHFRAGE	GERINGE NACHFRAGE		AUSGEGLICHENE MARKTVERHÄLTNISSE		GUTE NACHFRAGE, GUT VERKÄUFLICH		SEHR GROSSE NACHFRAGE, NACH GENAU DIESEM OBJEKT		

MARKTANALYSE – BEWERTUNG NACH NÄGELI | LAGEKLASSENTABELLE GEWERBE UND INDUSTRIE

HAUPTKRITERIEN	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A STANDORT GEWERBE	ABGELEGEN	DORFRAND	HAUPTSTRASSE		ORTSZENTRUM					
			VORORTE	PERIPHERIE	STADTRAND		STADTQUARTIER			
INDUSTRIE	LÄNDLICH	DÖRFLICH	STÄDTISCH	URBAN						
	SOLITÄR	REGIONAL	ÜBER- REGIONAL	INDUSTRIE- ZENTRUM						
B NUTZUNG GEWERBE	LAGER- AREALE	LAGER- BAUTEN	KLEINHANDWERK- WERKSTÄTTEN		PRODUKTIONSBETRIEBE					
	KLEINE BAUZ.	INDUSTRIEZ.	I/G-ZONE	GEWERBEZ.	IN WERTSTEIGERNDEN ZONEN					
	PLANUNGSRECHTLICHE NACHTEILE		KEINE VOR- UND KEINE NACHTEILE		PLANUNGSRECHTLICHE VORTEILE					
INDUSTRIE	LAGER	GROB- INDUSTRIE	FEIN- INDUSTRIE	HOCH- TECHNOLOGIE						
	KEINE BAUZONE	INDUSTRIEZONE		I/G-ZONE						
	NACHTEILE	KEINE VOR- UND KEINE NACHTEILE		VORTEILE						
C LAGE GEWERBE	SCHLECHTER GEWERBE- STANDORT		MITTELMÄSSIGER GEWERBE- STANDORT		GUTER GEWERBE- STANDORT					
	SCHLECHTER IMMISSIONS- KONFLIKTE		MITTLERE IMMISSIONS- KONFLIKTE		KEINE IMMISSIONS- KONFLIKTE					
INDUSTRIE	SCHLECHTE LAGE	MITTLERE LAGE		SEHR GUTE LAGE						
	KONFLIKT	MITTLERE IMMISIONS- KONFLIKTE		KEINE KONFLIKTE						
D ERSCHLIESSUNG GEWERBE	SCHLECHTE ZUFAHRT, SCHLECHT ERREICHBAR		NORMALE VERHÄLTNISSE, PARKING VORHANDEN		AN HAUPTACHSE, AUTO- BAHN, GUTE PARKING UND ÖV					
INDUSTRIE	SCHLECHTE STRASSENVERB.	NORMALE STRASSENVERB.	AN HAUPTACHSEN, IN AUTOBAHNNÄHE							
E MARKTSITUATION GEWERBE	KEINE NACHFRAGE	GERINGE NACHFRAGE		AUSGEGLICHENE MARKTVERHÄLTNISSE		GUT VERKÄUFLICH				
INDUSTRIE	KEINE NACHFRAGE	GERINGE NACHFRAGE	AUSGEGLI- CHENER MARKT	GUT VERKÄUFLICH						

MARKTANALYSE – SWOT-ANALYSE

DIE VORLIEGENDE SWOT-ANALYSE TRÄGT DAZU BEI, DIE STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DES STANDORTS WEILERWEG 20 SYSTEMATISCH ZU ERFASSEN UND IM ZUSAMMENHANG MIT EXTERNEN CHANCEN UND RISIKEN IM STÄDTEBAULICHEN KONTEXT VON KLEINHÜNINGEN UND DER LAUFENDEN AREALENTWICKLUNG KLYBECK+KLEINHÜNINGEN ZU REFLEKTIEREN.

SWOT		INTERNE FAKTOREN	
		STÄRKEN	SCHWÄCHEN
EXTERNE FAKTOREN	CHANCEN	▸ BESTEHENDE INFRASTRUKTUR (MUSIKSTUDIOS, FOTOSTUDIO) ▸ VIELFÄLTIGER NUTZUNGSMIX: CAFÉ, ATELIER, CO-WORKING, SEMINARRÄUME ▸ ATTRAKTIVE RAUMHÖHEN, GUTE RAUMAKUSTIK IM UNTERGESCHOSS ▸ GUTE ERREICHBARKEIT MIT ÖV (TRAMLINIE 8, NÄHE GRENZE) ▸ FLEXIBEL BESIELBARE RÄUME, GERINGE BETRIEBSKOSTEN	▸ GERINGE SICHTBARKEIT UND LAUFKUNDSCHAFT IM QUARTIER ▸ BEGRENZTE PARKIERUNGSMÖGLICHKEITEN ▸ UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSBEDÜRFNISSE (LÄRM, ZEITEN, TECHNIK) ▸ EINGESCHRÄNKTE BARRIEREFREIHEIT IN TEILEN DES GEBÄUDES ▸ STANDORT IN STÄDTEBAULICHEM ZWISCHENZUSTAND
	RISIKEN	▸ QUARTIERENTWICKLUNG KLYBECK+KLEINHÜNINGEN ALS STANDORTIMPULS ▸ WACHSENDE NACHFRAGE NACH KREATIVEN, QUARTIERSNAHEN ANGEBOTEN ▸ POTENZIAL FÜR LOKALE KOOPERATIONEN UND KULTURELLE EVENTS ▸ NÄHE ZU DEUTSCHLAND: ERWEITERTES EINZUGSGEBIET ▸ FÖRDERPROGRAMME FÜR UMNUTZUNG, ZWISCHENNUTZUNG UND KULTURANGEBOTE	▸ WIRTSCHAFTLICHE UNSICHERHEIT MANCHE NUTZUNGEN (Z. B. ATELIER) ▸ KONKURRENZ DURCH ZENTRALE, ETABLIERTE LAGEN IN BASEL ▸ QUARTIERAKZEPTANZ NICHT GARANTIERT (LÄRM, VERKEHR) ▸ PROJEKT ABHÄNGIG VON LANGFRISTIGER MIETSTRUKTUR UND BETRIEBSKOSTEN ▸ LANGSAME ODER VERZÖGERTE UMSETZUNG STÄDTEBAULICHER ENTWICKLUNG

FAZIT

DIE UMNUTZUNG DER LIEGENSCHAFT AM WEILERWEG 20 BIETET EIN VIELSEITIGES NUTZUNGSPOTENZIAL MIT FOKUS AUF KREATIVITÄT, QUARTIERVERNETZUNG UND SOZIAL NACHHALTIGE ENTWICKLUNG. DURCH DIE KOMBINATION VON MUSIK, FOTOGRAFIE, HANDWERK, CO-WORKING UND GASTRONOMIE ENTSTEHEN WERTVOLLE SYNERGIEN ZWISCHEN NUTZERGRUPPEN UND BESUCHENDEN.

DER STANDORT LIEGT IM TRANSFORMATIONSGBEIT KLYBECK–KLEINHÜNINGEN, DAS IM RAHMEN DER STÄDTISCHEN ENTWICKLUNGSSTRATEGIE „BASEL NORD“ SCHRITTWEISE AUFGEWERTET UND VERDICHTET WIRD. DIESE ÜBERGEORDNETE PLANUNG ERÖFFNET NEUE CHANCEN HINSICHTLICH SICHTBARKEIT, FREQUENZ UND STANDORTQUALITÄT.

DIE GEPLANTEN NUTZUNGEN SIND STÄDTEBAULICH GUT ABGESTIMMT UND FÖRDERN EINE LEBENDIGE, DURCHMISCHTE QUARTIERSSTRUKTUR. BEI GEZIELTER KOMMUNIKATION, WIRTSCHAFTLICHER TRAGFÄHIGKEIT UND LOKALER VERNETZUNG KANN DAS PROJEKT LANGFRISTIG SOZIAL, KULTURELL UND WIRTSCHAFTLICH WIRKSAM SEIN.

MARKTANALYSE – VERGLEICHBARE MIETFLÄCHEN

NUTZUNG: **REPP-WERKSTATT / TEXTIL-ELEKTRO-HOLZ**



ROOM 4U - 4123 ALLSCHWIL

- HOBBYRAUM/WERKRAUM MIT FENSTER
- 17-18 M2
- 320CHF/MT.
- OHNE MÖBLIERUNG
- WC-ANLAGE GEGEN GEBÜHR 20CHF/MT.

TEND AG - 4123 ALLSCHWIL

- WERKSTATT
- 319 M2 NUTZFLÄCHE
- 150CHF/M2/JAHR
- OHNE MÖBLIERUNG
- INKL. WC UND KÜCHENNUTZUNG

SCHAEPPI GRUNDSTÜCKE - 4058 ROSENTAL

- GEWERBEFLÄCHE
- NUTZFLÄCHE 1'006M2
- 185CHF/M2/JAHR EXKL. NK
- OHNE MÖBLIERUNG
- WC VORHANDEN

IMMOSCOUT - 4057 KLEINHÜNINGEN

- GEWERBEFLÄCHE
- NUTZFLÄCHE 3'750M2
- 155CHF/M2/JAHR INKL. NK
- OHNE MÖBLIERUNG
- INFRASTRUKTUR NICHT BEKANNT

NUTZUNG: **PRINT & DRUCK**



STÜCKI PARK - 4057 KLEINHÜNINGEN

- BÜROÄRÄUME FÜR 3 PERS.
- 15M2 BÜROFLÄCHE / 75M2 GEMEINSCHAFTSFL.
- 1'191CHF/MT.
- MIT MÖBLIERUNG
- INKL. KOMPLETTER INFRASTRUKTUR

STÜCKI BUSINESS PARK - 4057 KLEINHÜNINGEN

- BÜROFLÄCHEN
- 430M2
- 230CHF/M2/JAHR
- OHNE MÖBLIERUNG
- INKL. KOMPLETTER INFRASTRUKTUR

LABOR-BÜROFLÄCHE - 4057 KLYBECK

- 980M2 (ANMIETUNG VON TEILFLÄCHEN MÖGLICH)
- 192CHF/M2/JAHR EXKL. NK
- MIT MÖBLIERUNG
- INKL. KOMPLETTER INFRASTRUKTUR

LIFE SCIENCE-CLUSTER - 4057 KLYBECK

- BÜROFLÄCHEN
- AB 200M2
- 320CHF/M2/JAHR
- MIT MÖBLIERUNG
- INKL. KOMPLETTER INFRASTRUKTUR

BERECHNUNG CHF/M2/JAHR:

NUTZUNG: **REPP-WERKSTATT / REPARATURRAUM**

DURCHSCHNITT CHF/M2/MT. (AUS 2 BEISPIELEN)

$$-185 + 155 / 2 = 170\text{CHF/M2/JAHR}$$

ZUSCHLÄGE

- MÖBLIERUNG + INFRASTRUKTUR 10% (TEXTIL-ELEKTRO)
- MÖBLIERUNG + INFRASTRUKTUR 20% (HOLZ)

$$\approx \underline{187\text{CHF/M2/JAHR (TEXTIL-ELEKTRO)}}$$

$$\approx \underline{204\text{CHF/M2/JAHR (HOLZ)}}$$

NUTZUNG: **PRINT & DRUCK**

DURCHSCHNITT CHF/M2/MT. (AUS 3 BEISPIELEN)

$$-230 + 192 + 320 / 2 = \approx \underline{247\text{CHF/M2/JAHR}}$$

MARKTANALYSE – VERGLEICHBARE MIETFLÄCHEN

NUTZUNG: ATELIER / KREATIVRAUM | FOTOSTUDIO



IMMOSCOUT - 4057 MATTHÄUS

- ATELIERRAUM MIT FENSTERN
- 50M2
- 1'100CHF/MT.
- INKL. WC UND KÜCHE

IMMOSCOUT - 4057 MATTHÄUS

- ATELIERRAUM MIT KLEINEM FENSTER
- 35M2
- 900CHF/MT.
- INKL. WC UND KÜCHE

COMPARIS - 4058 ROSENTAL

- ATELIERRAUM MIT KLEINEM FENSTER
- 40M2
- 156CHF/M2/JAHR
- NICHT MÖBLIERT
- INKL. WC UND KÜCHE

ROOM 4U - 4123 ALLSCHWIL

- HOBBYRAUM/ATELIER MIT FENSTER
- 17-18M2
- 295CHF/MT.
- NICHT MÖBLIERT
- WC-ANLAGE GEGEN GEBÜHR 20CHF/MT.

NUTZUNG: MUSIKSTUDIOS



NUTZUNG: MUSIKSTUDIOS

DIE IM UNTERGESCHOSS BEFINDLICHEN MUSIKSTUDIOS WERDEN DURCH DIE BAUHERRSCHAFT SELBST GENUTZT. DAHER KÖNNEN DIESE FLÄCHEN NICHT IN DIE MIETZINSERTRÄGE EINGERECHNET WERDEN.

BERECHNUNG CHF/M2/JAHR:

NUTZUNG: ATELIER / KREATIVRAUM | FOTOSTUDIO

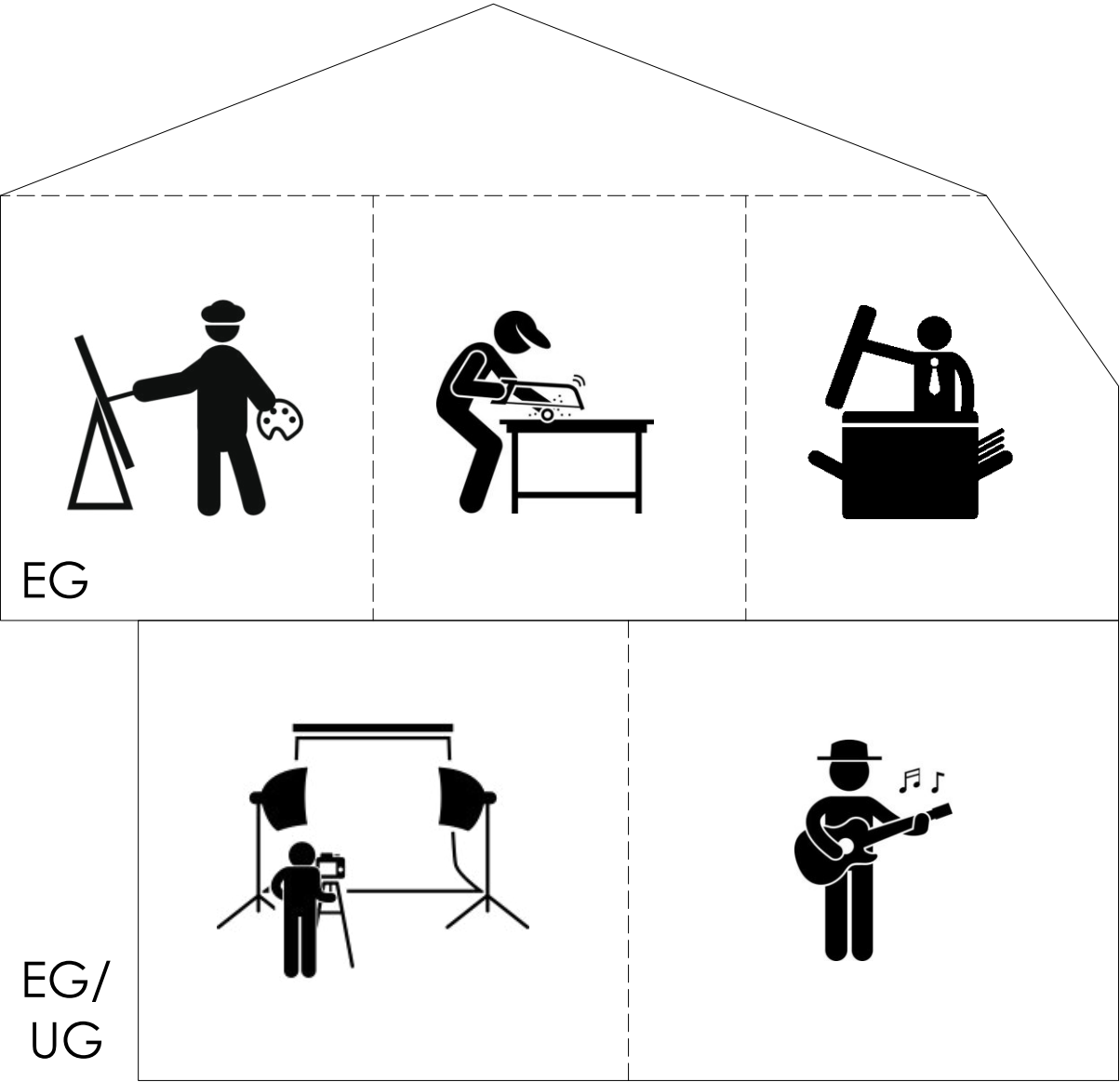
DURCHSCHNITT CHF/M2/MT. (AUS 2 BEISPIELEN)

- 1'100CHF/50M2 → 22CHF/M2/MT.
- 900CHF/35M2 → 25.71CHF/M2/MT.
- (22.00+25.71) ÷ 2 = 23.86CHF/M2/MONAT

MIETE CHF/M2/JAHR

$$23.86 \text{ CHF} \times 12 = \underline{\underline{286.3 \text{ CHF/M2/JAHR}}}$$

NUTZUNGSANALYSE



NUTZUNG/ ZIELGRUPPE	EIGENSCHAFTEN	BEDÜRFNISSE	
REP-WERKSTATT TEXTIL DESIGNER:INNEN, SCHNEIDER:INNEN, DIY-COMMUNITY	KREATIV, HANDWERKLICH, FEINARBEIT	NÄHMASCHINEN, STOFFE, SCHNEIDETISCHE, LAGER	
REP-WERKSTATT ELEKTRO BASTLER:INNEN, REPARATEUR:INNEN, START-UPS	TECHNISCH, FUNKTIONAL, PRÄZISE	WERKZEUG, STROM, SICHERHEIT, ARBEITSPLATZ	
REP-WERKSTATT HOLZ TISCHLER:INNEN; MAKER, QUARTIER	ROBUST, HANDWERKLICH, NACHHALTIG	WERKBÄNKE, ABSAUGUNG, STAURAUM, SICHERHEIT	
PRINT & DRUCK GRAFIKER:INNEN, DRUCKEREIEN, QUARTIER	PRÄZISE, TECHNISCH, PRODUKTIV	DRUCKERGERÄTE, BELICHTUNG, LAGER, STROMANSCHLUSS	
ATELIERS KÜNSTLER:INNEN, QUARTIER, BESUCHER:INNEN	KREATIV, MODULAR, OFFEN	LICHT, PLATZ, MATERIAL, AUSSTELLUNGSMÖGLICHKEITEN	
FOTOSTUDIO FOTOGRAF_:INNEN, MEDIENSCHAFFENDE, PROJEKTE	TECHNISCH, PRÄZISE, LICHTBASIERT	LICHT, HINTERGRUND, AKUSTIK	
MUSIKSTUDIOS MUSIKER:INNEN, PRODUZENT:INNEN, BANDS	SCHALLISOLIERT, KREATIV, TECHNISCH	AKUSTIKSCHUTZ, TECHNIK, RÜCKZUG, FLEXZEITNUTZUNG	

NUTZUNGSKONZEPT – NACHWEIS DER STANDORTTAUGLICHKEIT DER EG-NUTZUNGEN

QUARTIER- & STANDORTLOGIK

KLYBECK–KLEINHÜNINGEN STEHT VOR EINER SCHRITTWEISEN TRANSFORMATION: MEHR GRÜN- UND FREIRÄUME, BESSERER RHEINZUGANG UND AUSBAU VON TRAM-/VELOVERBINDUNGEN. DAFÜR BRAUCHT ES LEBENDIGE, ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHE ERDGESCHOSSE. DER WEILERWEG LIEGT RUHIG ABSEITS DES DURCHGANGSVERKEHRS, IST ABER GUT ERREICHBAR – IDEAL FÜR KLEINTEILIGE, HANDWERKLICHE UND KREATIVE NUTZUNGEN.

GEBÄUDE- & UMSETZUNGSLOGIK

DIE ROBUSTE HALLENSTRUKTUR ERMÖGLICHT MODULARE RÄUME MIT GERINGEN EINGRIFFEN (INNENDÄMMUNG DER WÄNDE, DACHDÄMMUNG, LEICHTE TRENNWÄNDE AUS HOLZ/GLAS). DAS SCHONT BUDGET UND GRAUE ENERGIE UND ENTSPRICHT DEM ZIEL DES KANTONS, BESTEHENDE GEBÄUDE ZU SANIEREN STATT NEU ZU BAUEN UND MATERIALKREISLÄUFE ZU STÄRKEN.

PROGRAMM – PASSGENAU ZUR QUARTIERSENTWICKLUNG

- **REP-WERKSTÄTTEN (TEXTIL, ELEKTRO, HOLZ):** STÄRKEN DIE REPARATURKULTUR, BIETEN KONKRETE DIENSTLEISTUNGEN UND FÖRDERN DEN WISSENSTRANSFER DURCH WORKSHOPS.
- **PRINT & DRUCK:** ERMÖGLICHT KLEINE PRODUKTIONEN UND GRAFISCHE ARBEITEN, STÄRKT DIE KREATIVE WERTSCHÖPFUNG IM QUARTIER.
- **ATELIER KUNST & ATELIER SIEBDRUCK:** BIETEN RAUM FÜR KÜNSTLERISCHE UND HANDWERKLICHE TÄTIGKEITEN UND ERGÄNZEN DAS NETZWERK KREATIVER NUTZUNGEN.
- **FOTOSTUDIO:** ERWEITERT DAS ANGEBOT UM PROFESSIONELLE VISUELLE PRODUKTION UND PASST ZUR KREATIVSZENE IM UMFELD.
- **ATRIUM:** OFFENES, BEGRÜNTES HERZSTÜCK DES GEBÄUDES, DAS NATÜRLICHES LICHT INS INNERE LENKT UND EINEN QUALITATIVEN AUFENTHALTSORT FÜR ALLE NUTZUNGEN BIETET.
- **GEMEINSCHAFTSKÜCHE:** ZENTRALE INFRASTRUKTUR FÜR ALLE NUTZUNGEN, BIETET RAUM FÜR PAUSEN, VERPFLEGUNG UND INFORMELLEN AUSTAUSCH.
- **MUSIKSTUDIOS (UG, BESTEHEND):** NUTZEN DIE SCHALLGESCHÜTZTE LAGE IM UNTERGESCHOSS UND ERGÄNZEN DIE GEWERBLICH-KREATIVE NUTZUNGSPALLETTE.

STADTRÄUMLICHER MEHRWERT

REPP-WERKSTÄTTEN UND ATELIER SCHAFFEN NIEDERSCHWELIGE ANGEBOTE FÜR BEWOHNER:INNEN, WÄHREND ATRIUM UND GEMEINSCHAFTSKÜCHE DIE NACHBARSCHAFT STÄRKEN UND EINE SICHTBARE BELEBUNG DES EG ERMÖGLICHEN. FOTOSTUDIO UND PRINT & DRUCK ERHÖHEN DIE ATTRAKTIVITÄT FÜR EXTERNE NUTZER:INNEN UND VERNETZEN DAS QUARTIER MIT DER STADT.

WIRTSCHAFT & BETRIEB

DIE NUTZUNGEN ERZEUGEN TAGSÜBER UND AM ABEND EINE KONTINUIERLICHE FREQUENZ. MODULARE RÄUME UND GERINGE BAULICHE EINGRIFFE ERMÖGLICHEN FLEXIBLE VERMIETUNG UND EINE SELBSTTRAGENDE BETRIEBSLOGIK BEI MODERATEN INVESTITIONEN.

VERTRÄGLICHKEIT & BEWILLIGUNGSFÄHIGKEIT

LÄRMSENSIBLE FUNKTIONEN (MUSIK) SIND IM UG GEBÜNDELT; DAS EG BIETET HANDWERKLICHE, KREATIVE UND LÄRMARME NUTZUNGEN. DIE RUHIGE SEITENSTRASSE MIT GUTER ANBINDUNG UNTERSTÜTZT EIN NACHBARSCHAFTSVERTRÄGLICHES BETRIEBSKONZEPT.

KURZFAZIT: DAS PROGRAMM AKTIVIERT DAS ERDGESCHOSS MIT KLEINTEILIGEN, KREATIVEN NUTZUNGEN, PASST ZUR STRATEGIE FÜR KLYBECK–KLEINHÜNINGEN UND IST BAULICH WIE BETRIEBLICH KONSEQUENT UMSETZBAR.

NUTZUNGSKONZEPT – NUTZUNGSBESCHRIEB



NUTZUNG: REP-WERKSTATT TEXTIL

BEZEICHNUNG / IDEE

DIE REP-WERKSTATT TEXTIL IST EIN OFFENES ATELIER FÜR KLEIDUNG UND STOFFE. SIE RICHTET SICH AN SCHNEIDER:INNEN, DESIGNER:INNEN UND QUARTIERBEWOHNER:INNEN, DIE TEXTILIEN NEU GESTALTEN, UMARBEITEN ODER REPARIEREN MÖCHTEN. IM MITTELPUNKT STEHEN HANDWERK, KREATIVITÄT UND NACHHALTIGKEIT, WAS DEN CHARAKTER DES HAUSES STÄRKT.

NUTZUNGSFORM / ANGEBOT

- MASSANFERTIGUNGEN, NEUPRODUKTIONEN UND KREATIVE UMARBEITUNGEN DURCH FACHLEUTE
- PROFESSIONELLE REPARATUREN UND ÄNDERUNGEN VON KLEIDUNG UND HEIMTEXTILIEN
- DIY-ANGEBOT MIT ARBEITSPLÄTZEN, MASCHINEN UND FACHLICHER UNTERSTÜTZUNG FÜR QUARTIERBEWOHNER:INNEN
- WORKSHOPS ZU SCHNEIDETECHNIKEN, TEXTILDESIGN UND NACHHALTIGER MODE
- KOOPERATIONEN UND GEMEINSAME PROJEKTE MIT ANDEREN ATELIEREN

BETRIEBSMODELL

- BETRIEB DURCH EINE SCHNEIDERIN, EIN REPARATURKOLLEKTIV ODER EINEN VEREIN
- FIXE ÖFFNUNGSZEITEN, OFFEN FÜR EXTERNE AUFTRÄGE UND QUARTIERBEWOHNER:INNEN
- EINNAHMEN DURCH SCHNEIDERARBEITEN, REPARATUREN, DIY-PLÄTZE UND WORKSHOPS
- OPTIONALE MITGLIEDSCHAFTS- ODER ABO-MODELLE

RAUMBEDARF & ANFORDERUNGEN

- CA. 25 M² MIT HELLER BELICHTUNG UND STAUHAUS
- NÄHMASCHINEN, SCHNEIDETISCH, STOFF- UND WERKZEUGREGALE
- OPTIONAL WASSERANSCHLUSS, GUTE BELÜFTUNG

NUTZEN & MEHRWERT

- + STÄRKUNG EINER KREATIVEN UND NACHHALTIGEN TEXTILKULTUR IM QUARTIER
- + ZUGANG ZU PROFESSIONELLER SCHNEIDEREI UND ALLTAGSSERVICES FÜR BEWOHNER:INNEN
- + WISSENSTRANSFER UND AUSTAUSCH MIT DER NACHBARSCHAFT
- SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN:
- SIEBDRUCK-ATELIER: BEDRUCKUNG VON TEXTILIEN
- ATELIER KUNST: TEXTILE MATERIALIEN FÜR KUNSTPROJEKTE
- MUSIKSTUDIOS: NEUBEZUG UND ANPASSUNG VON AKUSTIKPANELS UND VORHÄNGEN



NUTZUNG: REP-WERKSTATT ELEKTRO

BEZEICHNUNG / IDEE

DIE REP-WERKSTATT ELEKTRO IST SPEZIALISIERT AUF DIE REPARATUR UND WARTUNG VON ELEKTROGERÄTEN UND ELEKTRONIK. SIE DIENT ALS ANLAUFSTELLE FÜR QUARTIERBEWOHNER:INNEN, DIE GERÄTE INSTAND SETZEN LASSEN WOLLEN, UND FÜR TECHNIKAFFINE NUTZER:INNEN, DIE SELBST HAND ANLEGEN.

NUTZUNGSFORM / ANGEBOT

- REPARATUR VON KLEINGERÄTEN UND HAUSGERÄTEN
- DIY-BEREICH MIT WERKZEUGEN UND LÖTSTATION
- WORKSHOPS ZUM SICHEREN UMGANG MIT ELEKTROTECHNIK

BETRIEBSMODELL

- BETRIEB DURCH FACHLEUTE ODER VEREINE (REPAIR-CULTURE)
- EINNAHMEN DURCH REPARATUREN, WERKZEUGVERMIETUNG UND KURSE
- FIXE ÖFFNUNGSZEITEN UND NACHBARSCHAFTSBEZOGENE ANSÄTZE

RAUMBEDARF & ANFORDERUNGEN

- CA. 25 M² MIT ROBUSTEN WERKBÄNKEN
- STROMANSCHLÜSSE, BELÜFTUNG, SICHERHEITSAUSSTATTUNG
- STAUHAUS FÜR ERSATZTEILE UND GERÄTE

NUTZEN & MEHRWERT

- + LOKALER SERVICE FÜR QUARTIERBEWOHNER:INNEN
- + NACHHALTIGE NUTZUNG VON ELEKTROGERÄTEN
- + ANLAUFSTELLE FÜR TECHNIKINTERESSIERTE
- SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN:
- UNTERSTÜTZUNG DER MUSIKSTUDIOS (GERÄTE- UND TECHNIKREPARATUREN)
- BEITRAG FÜR ATELIEREN (LICHT, TECHNIK)
- KOOPERATION MIT HOLZWERKSTATT (MÖBEL MIT ELEKTRIK)

NUTZUNGSKONZEPT – NUTZUNGSBESCHRIEB



NUTZUNG: **REP-WERKSTATT HOLZ**

BEZEICHNUNG / IDEE

DIE REP-WERKSTATT HOLZ BIETET EINE PLATTFORM FÜR DIE REPARATUR UND WEITERBEARBEITUNG VON HOLZMÖBELN UND KLEINEN OBJEKTEN. IM FOKUS STEHT NICHT DIE LAUTE INDUSTRIELLE HOLZVERARBEITUNG, SONDERN FEINERE ARBEITEN WIE REPARATUREN, RESTAURIERUNGEN UND INDIVIDUELLE ANPASSUNGEN. DAMIT ENTSTEHT EIN ANGEBOT FÜR DAS QUARTIER UND FÜR KLEINE KREATIVE PRODUKTION.

NUTZUNGSFORM / ANGEBOT

- REPARATUREN VON STÜHLEN, TISCHEN, KLEINMÖBELN
- DIY-ANGEBOT MIT WERKBÄNKEN UND HANDWERKZEUGEN
- WORKSHOPS ZU HOLZBEARBEITUNG UND RESTAURATION

BETRIEBSMODELL

- SELBSTSTÄNDIGE SCHREINER:INNEN ODER EIN VEREIN ALS TRÄGER
- EINNAHMEN DURCH REPARATUREN, DIY-NUTZUNG UND KURSE
- FIXE ÖFFNUNGSZEITEN, MÖGLICHKEIT FÜR MITGLIEDSCHAFTEN

RAUMBEDARF & ANFORDERUNGEN

- CA. 35 M² MIT ROBUSTEN ARBEITSFLÄCHEN
- HANDWERKZEUGE, KLEINE ELEKTROGERÄTE (SCHLEIFER, SÄGEN IN KLEINEM MASS)
- STAURAUM FÜR HOLZ UND MATERIALIEN, GUTE BELÜFTUNG

NUTZEN & MEHRWERT

- + NACHHALTIGKEIT DURCH MÖBELREPARATUR STATT NEUANSCHAFFUNG
- + HANDWERKSKULTUR UND WISSENSVERMITTLUNG IM QUARTIER
- + ATTRAKTIVES ANGEBOT FÜR NACHBARSCHAFT UND KREATIVE
- SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN:
- VERKNÜPFUNG MIT ELEKTROWERKSTATT (MÖBEL MIT ELEKTRIK, LICHT)
- KOOPERATION MIT ATELIER KUNST UND SIEBDRUCK (INSTALLATIONEN, AUSSTELLUNGSMÖBEL)
- GEMEINSAME WERKSTOFFNUTZUNG UND WISSENSTRANSFER



NUTZUNG: **PRINT & DRUCK**

BEZEICHNUNG / IDEE

DER BEREICH PRINT & DRUCK ERMÖGLICHT DIE UMSETZUNG VON GRAFISCHEN UND DRUCKTECHNISCHEN ARBEITEN AUF KLEINEM MASSSTAB. HIER WERDEN POSTER, FLYER, ZINES ODER KÜNSTLERISCHE DRUCKE HERGESTELLT. DIE NUTZUNG DIENT KREATIVEN, STUDIERENDEN UND SELBSTSTÄNDIGEN ALS PRODUKTIONSORT.
NUTZUNGSFORM / ANGEBOT

NUTZUNGSFORM / ANGEBOT

- PRODUKTION VON PRINTMEDIEN (DIGITAL- UND KLEINDRUCK)
- DIY-BEREICH FÜR KLEINERE DRUCKPROJEKTE
- WORKSHOPS UND KOOPERATIONSPROJEKTE MIT DEM QUARTIER

BETRIEBSMODELL

- BETRIEB DURCH SELBSTSTÄNDIGE GRAFIKER:INNEN ODER EIN KOLLEKTIV
- EINNAHMEN DURCH AUFTRAGSARBEIT, DIY-NUTZUNG UND KURSE
- MÖGLICHER VERTRIEB ÜBER QUARTIERSVERANSTALTUNGEN

RAUMBEDARF & ANFORDERUNGEN

- CA. 50 M² MIT GUTER BELICHTUNG
- DRUCKMASCHINEN, ARBEITSPLÄTZE, STAURAUM FÜR MATERIALIEN
- ANBINDUNG AN GEMEINSCHAFTSKÜCHE UND ATRIUM FÜR PAUSEN UND TREFFPUNKTE

NUTZEN & MEHRWERT

- + FÖRDERUNG DER LOKALEN KREATIVSZENE
- + NIEDERSCHWELIGE PRODUKTIONSMÖGLICHKEITEN
- + STÄRKUNG DER IDENTITÄT VON KLEINHÜNINGEN ALS KREATIVES QUARTIER
- SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN:
- KOOPERATION MIT SIEBDRUCK (KOMBINATION VON DIGITAL- UND HANDDRUCK)
- VERKNÜPFUNG MIT KUNSTATELIER (DRUCK ALS KUNSTFORM)
- NETZWERKE MIT MUSIKSTUDIOS (POSTER, COVERS, FLYER)

NUTZUNGSKONZEPT – NUTZUNGSBESCHRIEB



NUTZUNG: ATELIER KUNST

BEZEICHNUNG / IDEE

DAS ATELIER KUNST IST EIN FLEXIBLER ARBEITSORT FÜR KÜNSTLER:INNEN, DER MALEREI, SKULPTUR UND MULTIMEDIALE PROJEKTE ERMÖGLICHT. ES SOLL INDIVIDUELLES ARBEITEN UND AUSSTELLUNGEN IM KLEINEN RAHMEN ERMÖGLICHEN.

NUTZUNGSFORM / ANGEBOT

- ARBEITSPLATZ FÜR KÜNSTLERISCHE PROJEKTE
- GELEGENTLICHE AUSSTELLUNGEN ODER OPEN STUDIOS
- KOOPERATIONSPROJEKTE MIT ANDEREN WERKSTÄTTEN

BETRIEBSMODELL

- VERMIETUNG AN KÜNSTLER:INNEN ODER KLEINE GRUPPEN
- FLEXIBLE LAUFZEITEN UND GETEILTE RESSOURCEN
- EINNAHMEN DURCH MIETEN UND PROJEKTFORMATE

RAUMBEDARF & ANFORDERUNGEN

- CA. 40 M² MIT TAGESLICHT UND RUHIGEM UMFELD
- FLEXIBLE ARBEITSPLÄTZE, GRUNDINFRASTRUKTUR (WASSERANSCHLUSS, LAGER)

NUTZEN & MEHRWERT

- + MÖGLICHKEIT FÜR KLEINE AUSSTELLUNGEN UND ÖFFNUNG NACH AUSSEN
- + VERBINDUNG VON HANDWERK UND KREATIVER PRODUKTION
- SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN:
- KOOPERATION MIT SIEBDRUCK UND PRINT & DRUCK
- NUTZUNG VON HOLZ- UND TEXTILWERKSTATT ALS ERGÄNZUNG
- ANBINDUNG AN ATRIUM ALS PRÄSENTATIONSORT



NUTZUNG: ATELIER SIEBDRUCK

BEZEICHNUNG / IDEE

DAS SIEBDRUCKATELIER ERMÖGLICHT DIE HERSTELLUNG VON TEXTIL- UND PAPIERDRUCKEN MIT KÜNSTLERISCHEM UND HANDWERKLICHEM FOKUS. ES SPRICHT GRAFIKER:INNEN, MODEDESIGNER:INNEN UND KÜNSTLER:INNEN AN.

NUTZUNGSFORM / ANGEBOT

- DRUCK AUF STOFFE, POSTER, EDITIONEN
- DIY-ANGEBOT FÜR INTERESSIERTE
- WORKSHOPS UND KOOPERATIONSPROJEKTE

BETRIEBSMODELL

- BETRIEB DURCH KÜNSTLER:INNEN ODER EIN KOLLEKTIV
- EINNAHMEN DURCH NUTZUNGSGEBÜHREN, KURSE UND PRODUKTVERKAUF
- FLEXIBLE MITGLIEDSCHAFTEN

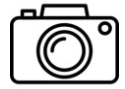
RAUMBEDARF & ANFORDERUNGEN

- CA. 40 M² MIT GUTER BELÜFTUNG
- SIEBE, RAHMEN, WERKTISCHE, TROCKNUNGSMÖGLICHKEITEN
- NÄHE ZUR TEXTILWERKSTATT

NUTZEN & MEHRWERT

- + FÖRDERUNG KREATIVER PRODUKTION IM QUARTIER
- + HANDWERKLICHE UND KÜNSTLERISCHE SCHNITTSTELLE
- + NIEDERSCHWELLIGER ZUGANG FÜR ALLE
- SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN:
- ENGE VERKNÜPFUNG MIT TEXTILWERKSTATT (DRUCK AUF STOFFE)
- KOOPERATION MIT PRINT & DRUCK UND ATELIER KUNST
- GEMEINSAME PRÄSENTATIONEN IM ATRIUM

NUTZUNGSKONZEPT – NUTZUNGSBESCHRIEB



NUTZUNG: FOTOSTUDIO

BEZEICHNUNG / IDEE

DAS BEREITS BESTEHENDE FOTOSTUDIO WIRD LEICHT ERWEITERT UND BIETET PLATZ FÜR PROFESSIONELLE UND HALBPROFESSIONELLE FOTOGRAFIE SOWIE FÜR KÜNSTLERISCHE PROJEKTE UND KOOPERATIONEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN.

NUTZUNGSFORM / ANGEBOT

- BUCHBAR FÜR PORTRÄTS, PRODUKTFOTOGRAFIE, KUNST UND EVENTS
- TAGES- ODER HALBTAGESMIETE MIT STUDIOTECHNIK UND HINTERGRÜNDEN
- OPTIONALE ANMIETUNG VON LICHTTECHNIK UND REQUISITEN
- NUTZUNG IN KOMBINATION MIT ATELIER, SEMINARRAUM ODER WORKSHOPS

BETRIEBSMODELL

- INDIVIDUELLE BUCHUNG ODER VERMIETUNG AN FOTOGRAF:INNEN
- TECHNISCHER SUPPORT NACH VEREINBARUNG
- KOMBINATION MIT KUNST-, GRAFIK- ODER VIDEOARBEIT MÖGLICH
- VERWALTUNG DURCH DAS HAUS BZW. EINE NUTZENDE PERSON

RAUMBEDARF & ANFORDERUNGEN

- CA. 25–35 M², VERDUNKELBAR UND MIT HOHEN DECKEN
- STROMANSCHLÜSSE, LICHTTECHNIK, FOTOTECHNIK-INFRASTRUKTUR
- RUHIGE LAGE, AKUSTISCH ISOLIERT, GUTE BELÜFTUNG
- LAGERFLÄCHE FÜR HINTERGRÜNDE, STATIVE UND REQUISITEN

NUTZEN & MEHRWERT

- + STÄRKUNG DER KREATIVEN PRODUKTION IM QUARTIER
- + ATTRAKTIVES ANGEBOT FÜR FOTOGRAF:INNEN, KÜNSTLER:INNEN UND UNTERNEHMEN
- + SICHTBARKEIT DURCH AUSSTELLUNGEN UND PRÄSENTATIONEN
- + FLEXIBLE NUTZBARKEIT MIT HOHEM PROFESSIONELLEN STANDARD
- SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN:
- MUSIKSTUDIOS: FOTO- UND VIDEOAUFNAHMEN FÜR ALBEN, PRESSE- UND PROMOMATERIAL
- PRINT & DRUCK: ERSTELLUNG VON POSTERN, PORTFOLIOS UND PUBLIKATIONEN
- KUNST- UND SIEBDRUCKATELIER: GEMEINSAME KÜNSTLERISCHE PROJEKTE UND AUSSTELLUNGEN
- ATRIUM & GEMEINSCHAFTSKÜCHE: RAHMEN FÜR VERNISSAGEN, SHOOTINGS UND EVENTS



NUTZUNG: MUSIKSTUDIOS

BEZEICHNUNG

DIE BESTEHENDEN STUDIOS IM UNTERGESCHOSS BLEIBEN ERHALTEN UND WERDEN WEITERHIN VON DER BAUHERRSCHAFT UND DEN AKTUELLEN MIETER:INNEN GENUTZT. EINE DÄMMUNG IST NICHT VORGESEHEN; LEDIGLICH IN DEN FLUCHTBEREICHEN BZW. WO ES MÖGLICH IST, WERDEN DECKEN MIT SPAGHETTIKUSTIKPLATTEN VERSEHEN. DIE FLUCHTWEGE MÜSSEN GERÄUMT UND DAUERHAFT FREIGEHALTEN WERDEN. SANITÄRLEITUNGEN, HEIZUNG, ELEKTRO UND LÜFTUNG WERDEN KOMPLETT ERNEUERT.

NUTZUNGSKONZEPT – NUTZUNGSBESCHRIEB



NUTZUNG: **ATRIUM**

BEZEICHNUNG / IDEE

DAS ATRIUM IST DAS OFFENE, BEGRÜNTES HERZSTÜCK DES GEBÄUDES. ES VERSORGT DIE RÄUME MIT NATÜRLICHEM LICHT, BIETET QUALITÄT FÜR AUFENTHALT UND TREFFEN UND SCHAFFT IDENTITÄT FÜR DEN STANDORT.

NUTZUNGSFORM / ANGEBOT

- GEMEINSAMER AUFENTHALTSORT
- FLEXIBEL FÜR VERANSTALTUNGEN, AUSSTELLUNGEN, WORKSHOPS
- SICHTBARKEIT NACH AUSSEN

BETRIEBSMODELL

- GETEILTE NUTZUNG DURCH ALLE PARTEIEN
- NIEDRIGE UNTERHALTSKOSTEN
- PFLEGE DURCH GEMEINSCHAFT ODER GEBÄUDEMANAGEMENT

RAUMBEDARF & ANFORDERUNGEN

- MITTELPUNKT DES GEBÄUDES, NATÜRLICHES LICHT, BEGRÜNUNG
- ZUGANG FÜR ALLE NUTZUNGEN
- INFRASTRUKTUR FÜR VERANSTALTUNGEN

NUTZEN & MEHRWERT

- + IDENTITÄTSSCHAFFENDES ELEMENT
- + STÄRKT GEMEINSCHAFT UND SICHTBARKEIT
- + VERBINDET ALLE NUTZUNGEN
- SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN:
- TREFFPUNKT FÜR ALLE NUTZUNGEN
- AUSSTELLUNGEN VON ATELIEREN
- INFORMELLER AUSTAUSCH MIT MUSIK- UND FOTO-SZENEN



NUTZUNG: **GEMEINSCHAFTSKÜCHE**

BEZEICHNUNG / IDEE

DIE GEMEINSCHAFTSKÜCHE IST EIN OFFENER TREFFPUNKT FÜR ALLE NUTZER:INNEN DES HAUSES. SIE DIENT DER ALLTÄGLICHEN VERSORGUNG, DEM INFORMELLEN AUSTAUSCH UND DER GEMEINSAMEN NUTZUNG VON INFRASTRUKTUR. SIE STÄRKT DAS ZUSAMMENLEBEN UND UNTERSTÜTZT DEN CHARAKTER DES HAUSES ALS KOLLEKTIVEN ORT.

NUTZUNGSFORM / ANGEBOT

- GEMEINSAME NUTZUNG DURCH ALLE MIETER:INNEN UND ATELIEREN
- KOCHEN, ESSEN UND PAUSEN IM GEMEINSCHAFTLICHEN RAHMEN
- NUTZUNG FÜR EVENTS, WORKSHOPS ODER VERNISSAGEN
- RAUM FÜR INFORMELLEN AUSTAUSCH UND NETZWERK

BETRIEBSMODELL

- GETEILTE NUTZUNG UND PFLEGE DURCH ALLE NUTZER:INNEN
- EINRICHTUNG DURCH BASISINFRASTRUKTUR (KÜCHENBLOCK, KÜHLSCHRANK, GESCHIRR)
- MÖGLICHE KOSTENTEILUNG FÜR BETRIEB UND UNTERHALT

RAUMBEDARF & ANFORDERUNGEN

- CA. 20 M² MIT GUTER BELÜFTUNG UND WASSERANSCHLUSS
- KÜCHENBLOCK, KOCHGELEGENHEIT, SPÜLE, KÜHLSCHRANK
- GEMEINSAMER TISCH UND SITZMÖGLICHKEITEN
- DIREKTE ANBINDUNG AN ATRIUM UND ANDERE NUTZUNGEN

NUTZEN & MEHRWERT

- + STÄRKUNG DES GEMEINSCHAFTSGEFÜHLS UND INFORMELLER AUSTAUSCH
- + ALLTAGSSERVICE FÜR BEWOHNER:INNEN UND ATELIEREN
- + FLEXIBLE NUTZUNG FÜR PAUSEN, EVENTS UND ZUSAMMENTREFFEN
- SYNERGIEN MIT ANDEREN NUTZUNGEN:
- ATRIUM: ERWEITERUNG FÜR GEMEINSAME ESSEN ODER EVENTS
- MUSIK- UND KUNSTSTUDIOS: VERPFLEGUNG BEI PROBEN, PRODUKTIONEN UND VERNISSAGEN
- WERKSTÄTTEN & ATELIEREN: NIEDERSCHWELLIGER ORT FÜR PAUSEN UND AUSTAUSCH

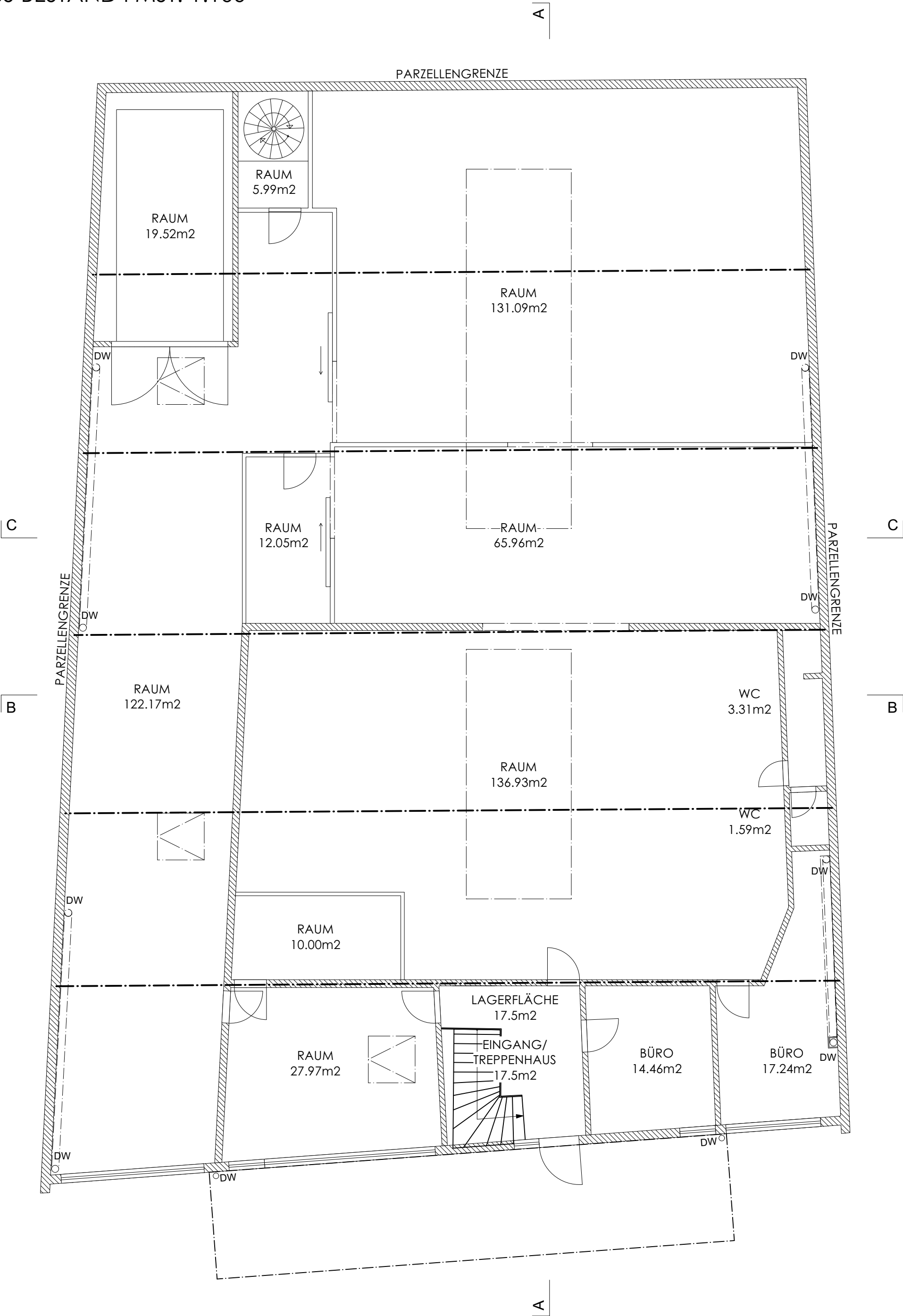
ENTWURF UND AUSSENRAUM

ENTWURF UND AUSSENRAUM - ERDGESCHOSS BESTAND I MST. 1:100

LEGENDE

BESTAND

KALKSANDSTEIN

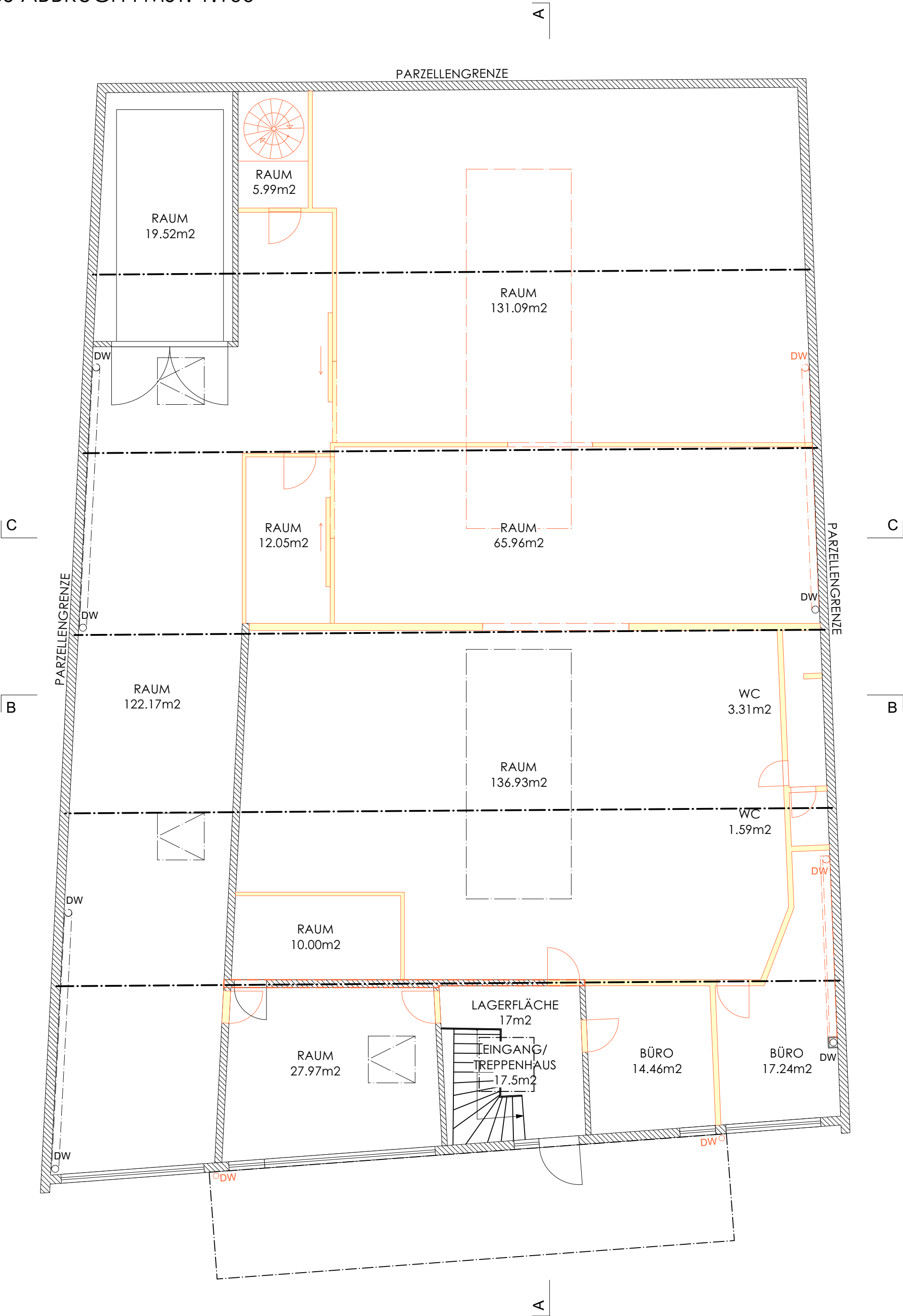


ENTWURF UND AUSSENRAUM - ERDGESCHOSS ABBRUCH I MST. 1:100

- LEGENDE
- BESTAND

KALKSANDSTEIN

ABBRUCH



ENTWURF UND AUSSENRAUM - ERDGESCHOSS NEU | MST. 1:100

LEGENDE

BESTAND

KALKSANDSTEIN

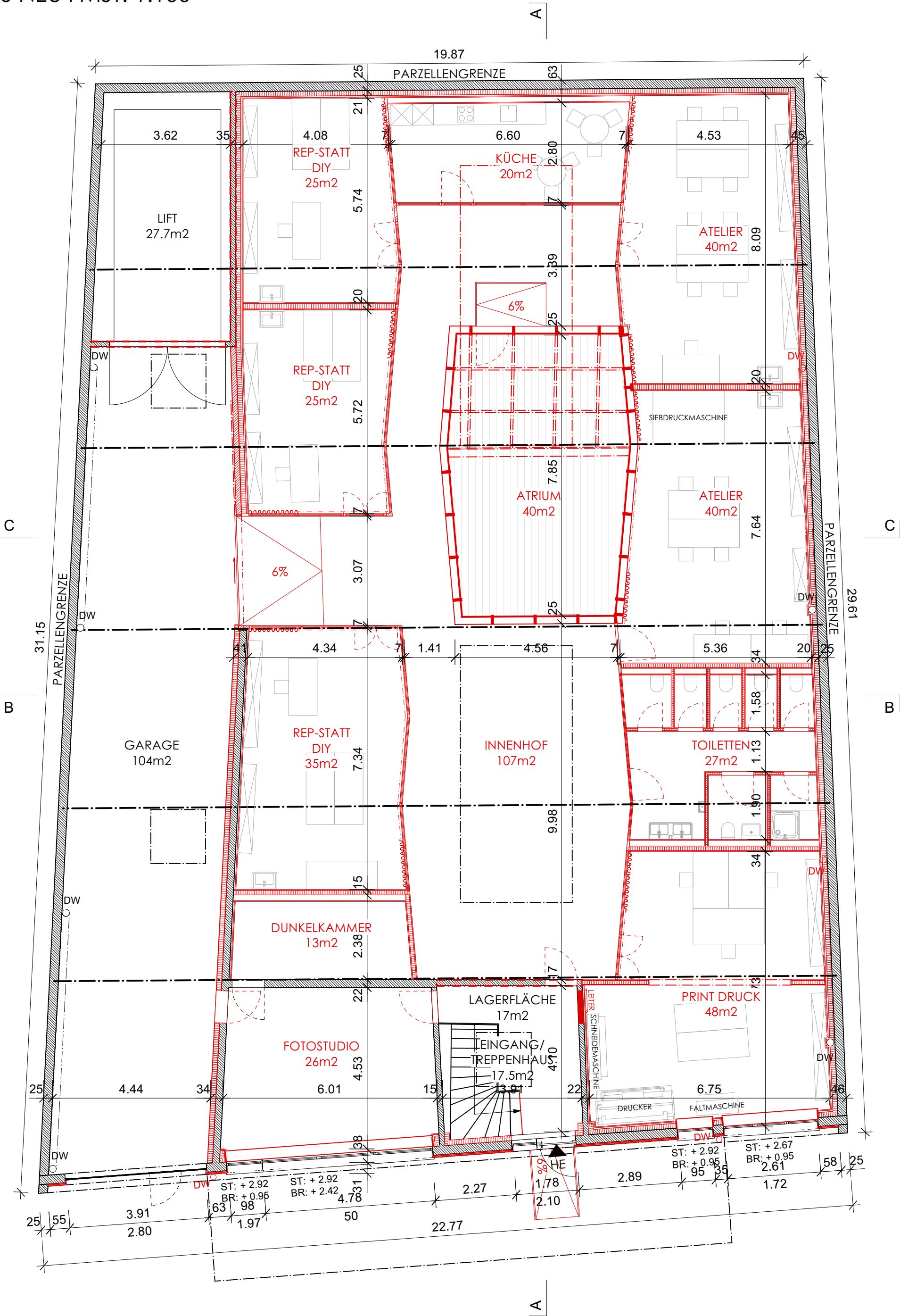
NEU

MAUERWERK

DÄMMUNG

GIPSSTÄNDERWAND

HOLZRIEGLELKONSTRUKTION



ENTWURF UND AUSSENRAUM - ERDGESCHOSS UMGEBUNGSPLAN NEU | MST. 1:100

LEGENDE

BESTAND

KALKSANDSTEIN

NEU

MAUERWERK

DÄMMUNG

GIPSSTÄNDERWAND

HOLZRIEGELKONSTRUKTION

TERRASSENDIELEN

BETONPFLASTERSTEINE



ENTWURF UND AUSSENRAUM - UNTERGESCHOSS | MST. 1:100

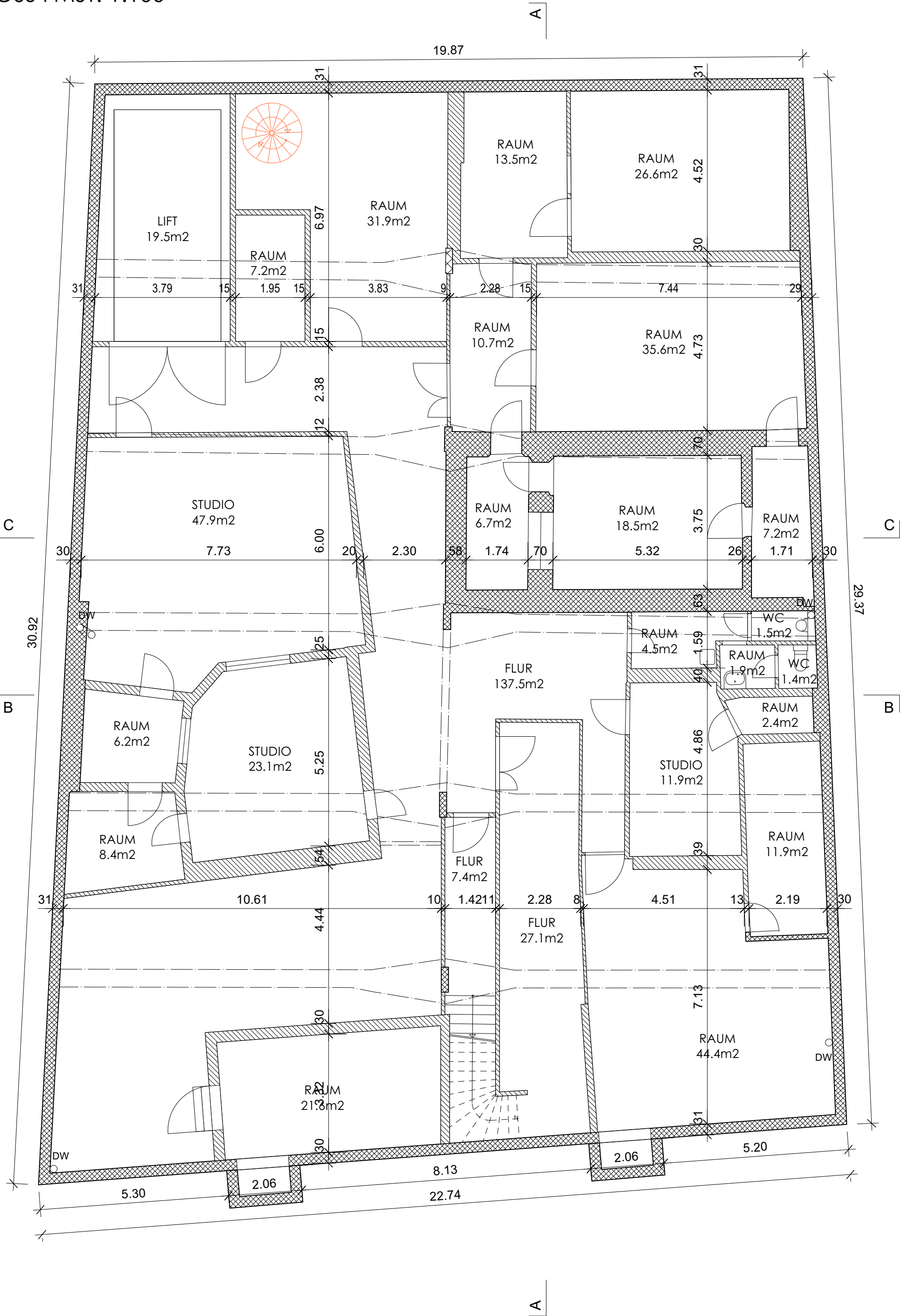
LEGENDE

BESTAND

KALKSANDSTEIN

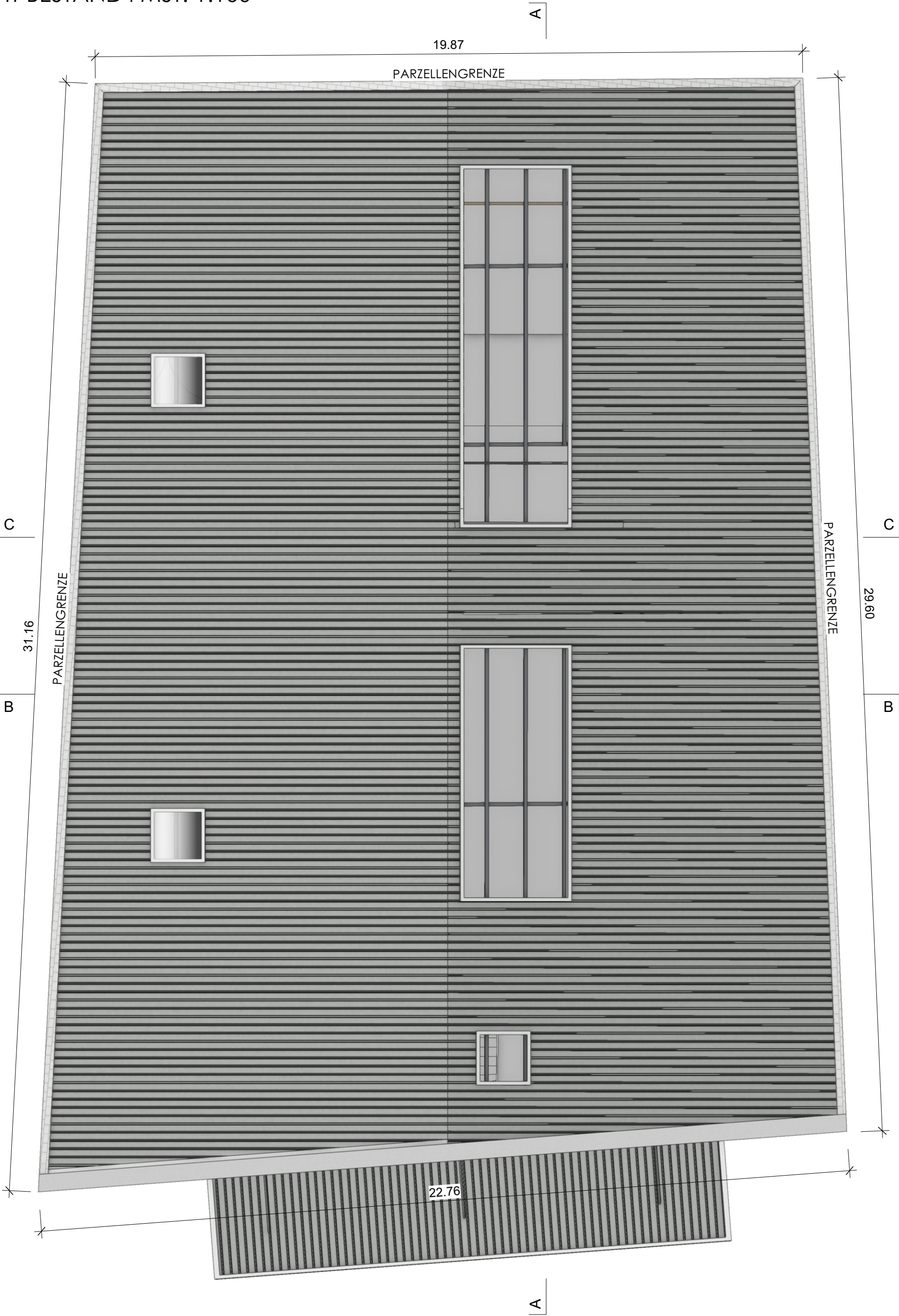
BETON

ABBRUCH



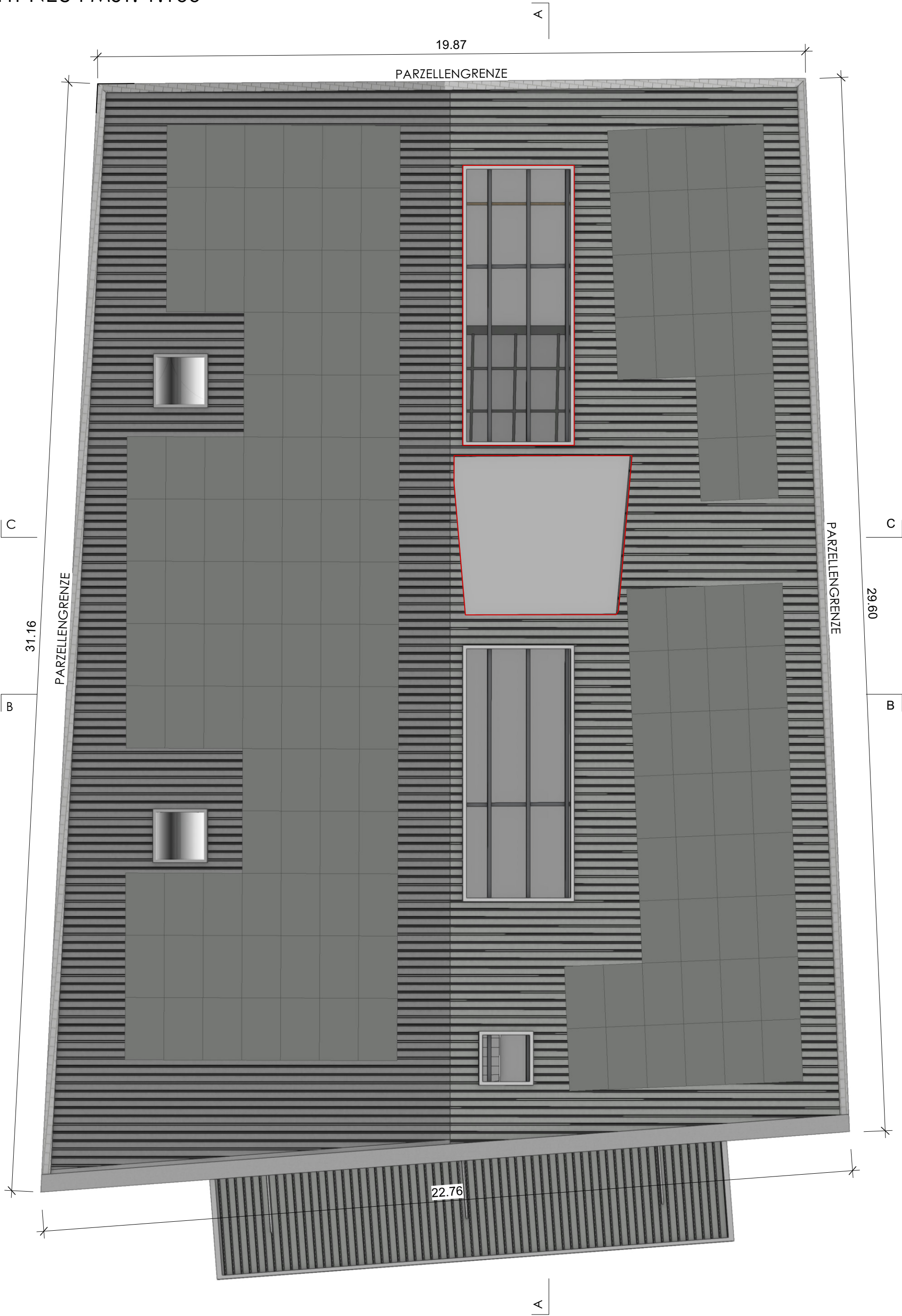
ENTWURF UND AUSSENRAUM - DACHAUFSICHT BESTAND | MST. 1:100

LEGENDE
BESTAND

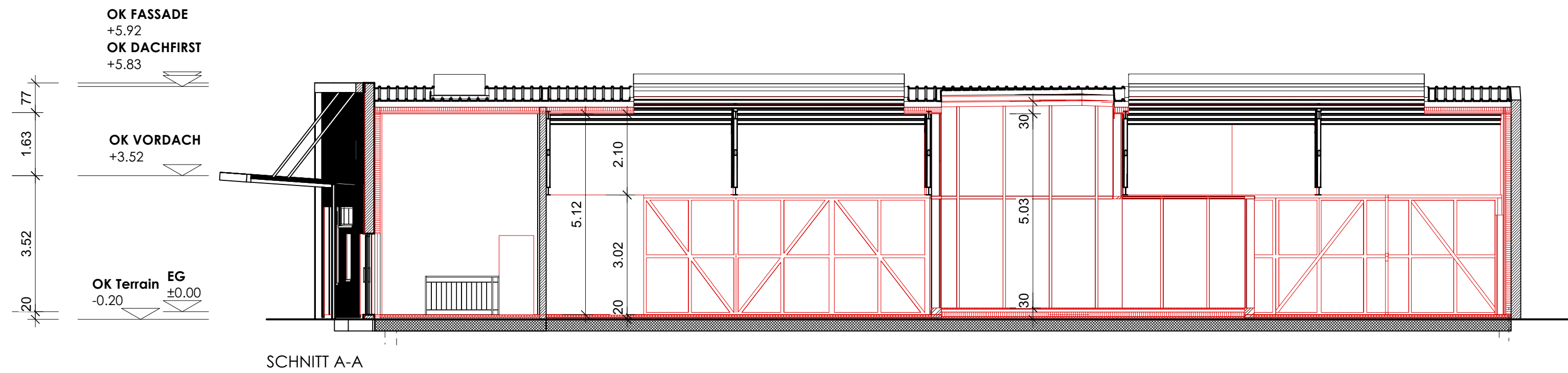


ENTWURF UND AUSSENRAUM - DACHAUFSICHT NEU I MST. 1:100

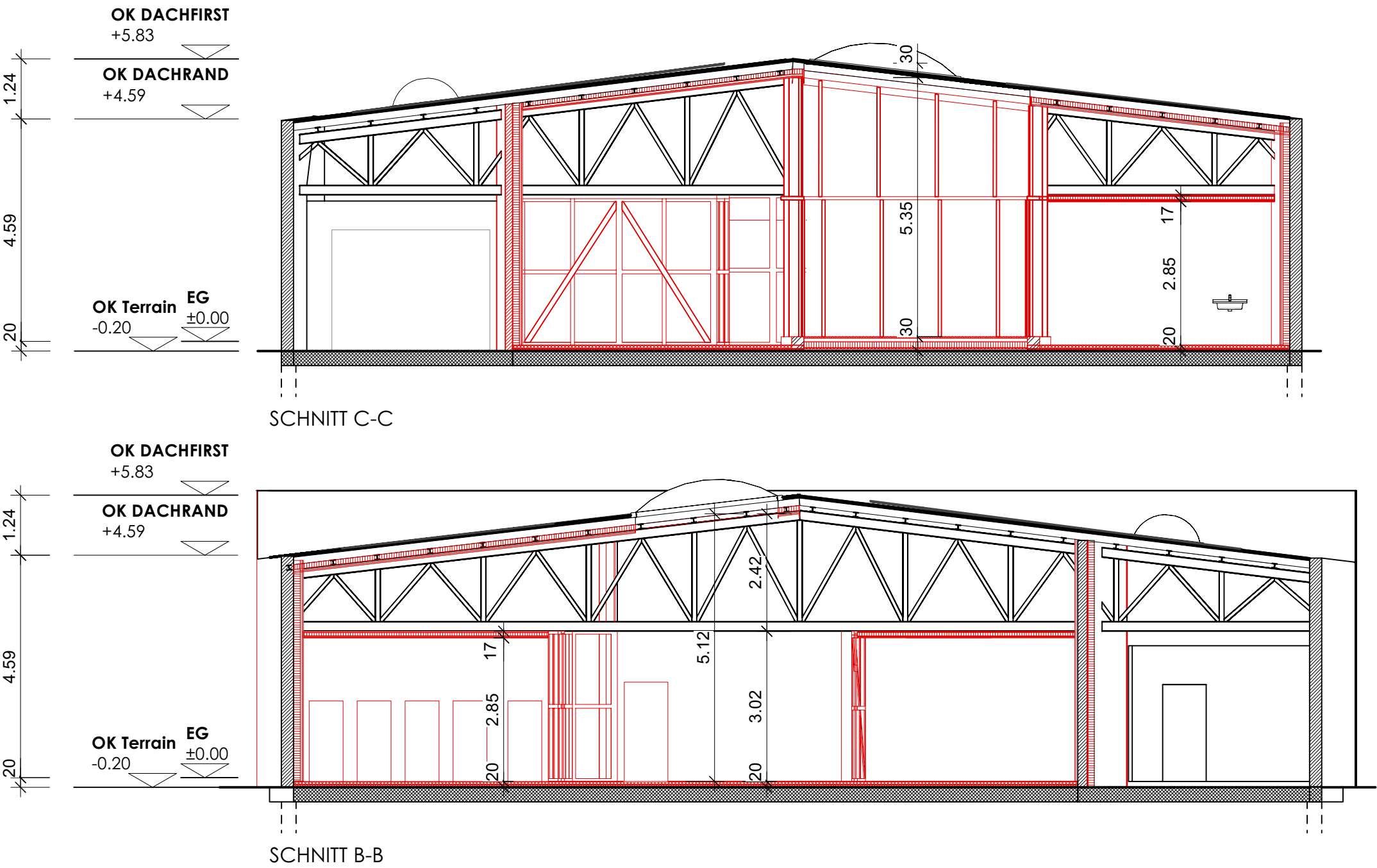
- LEGENDE
- BESTAND
 - NEU
 - PHOTOVOLTAIK NEU



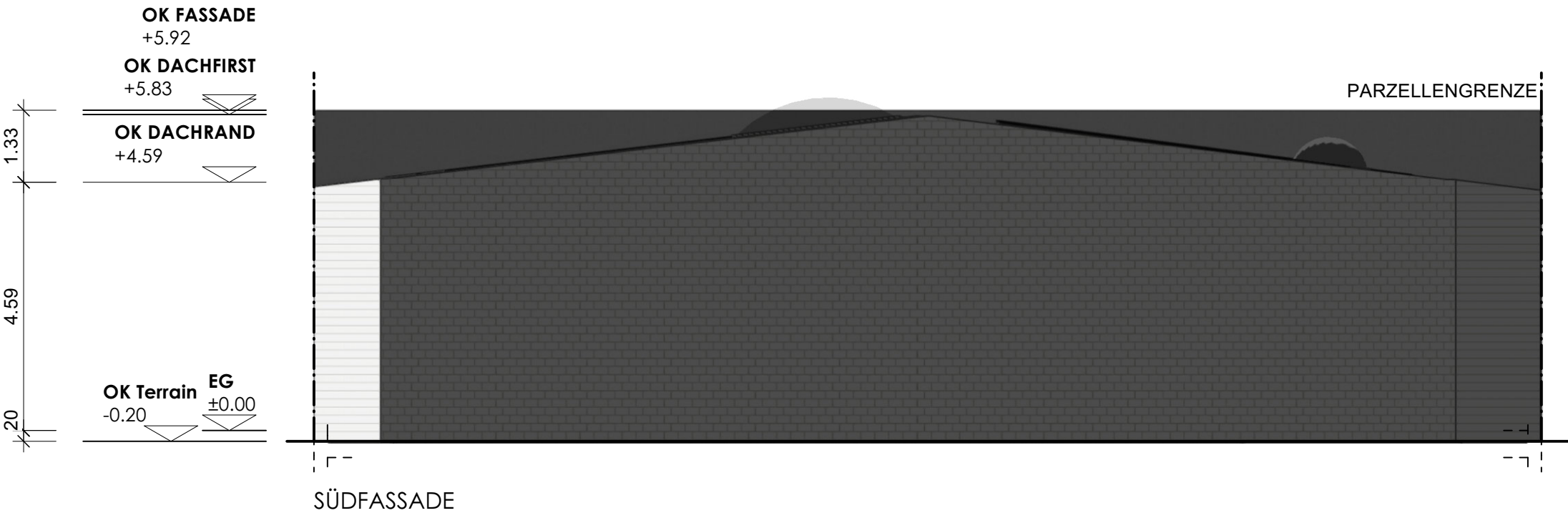
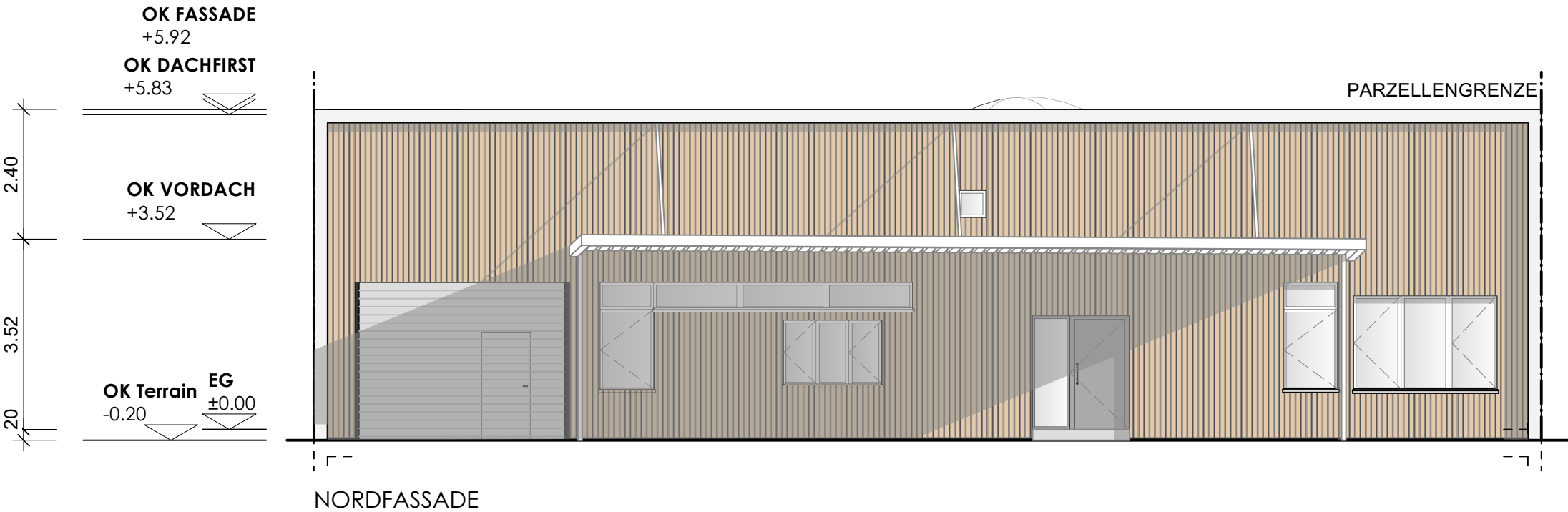
ENTWURF UND AUSSENRAUM - SCHNITTE | MST. 1:100



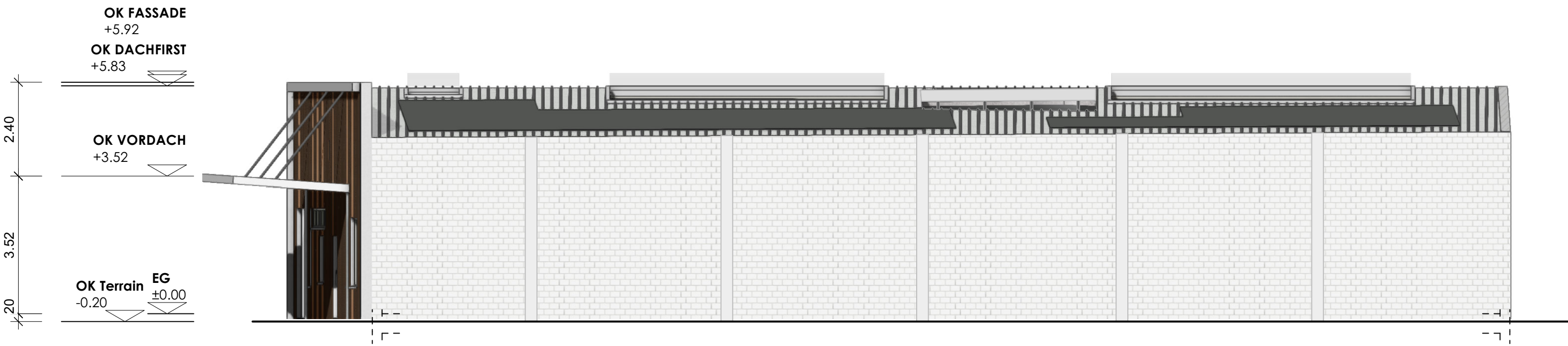
ENTWURF UND AUSSENRAUM - SCHNITTE | MST. 1:100



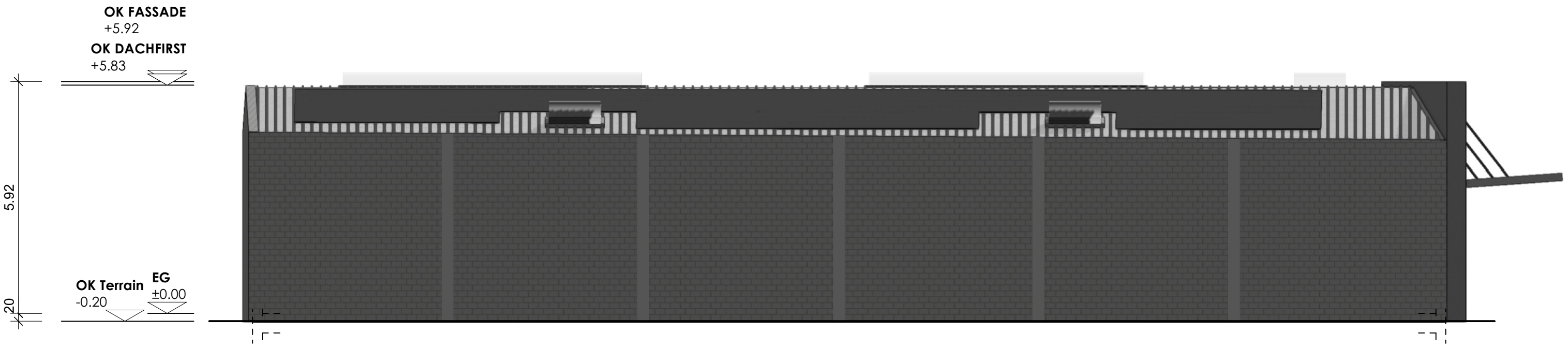
ENTWURF UND AUSSENRAUM – FASSADENANSICHTEN | MST. 1:100



ENTWURF UND AUSSENRAUM - FASSADENANSICHTEN | MST. 1:100



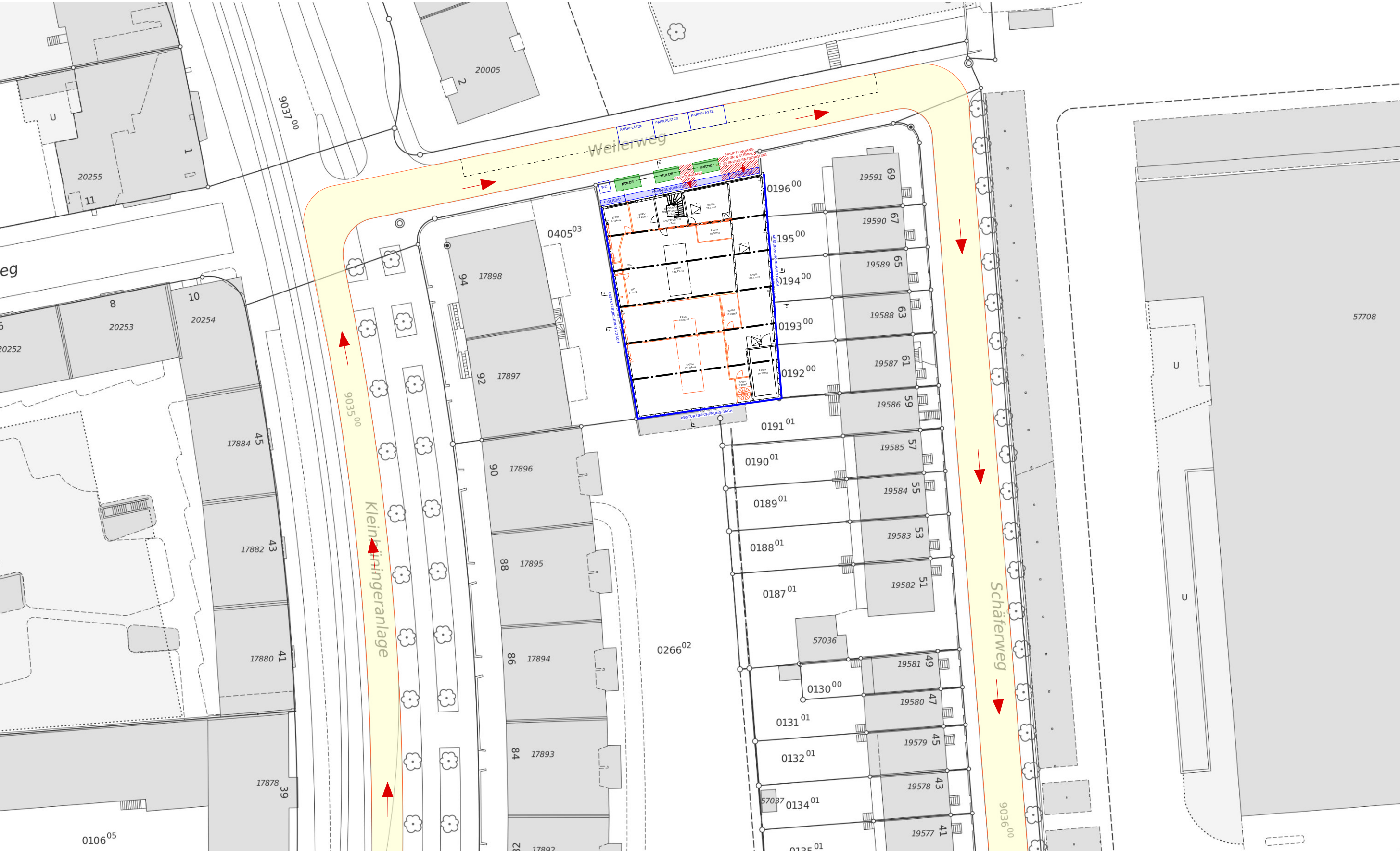
WESTFASSADE



OSTFASSADE

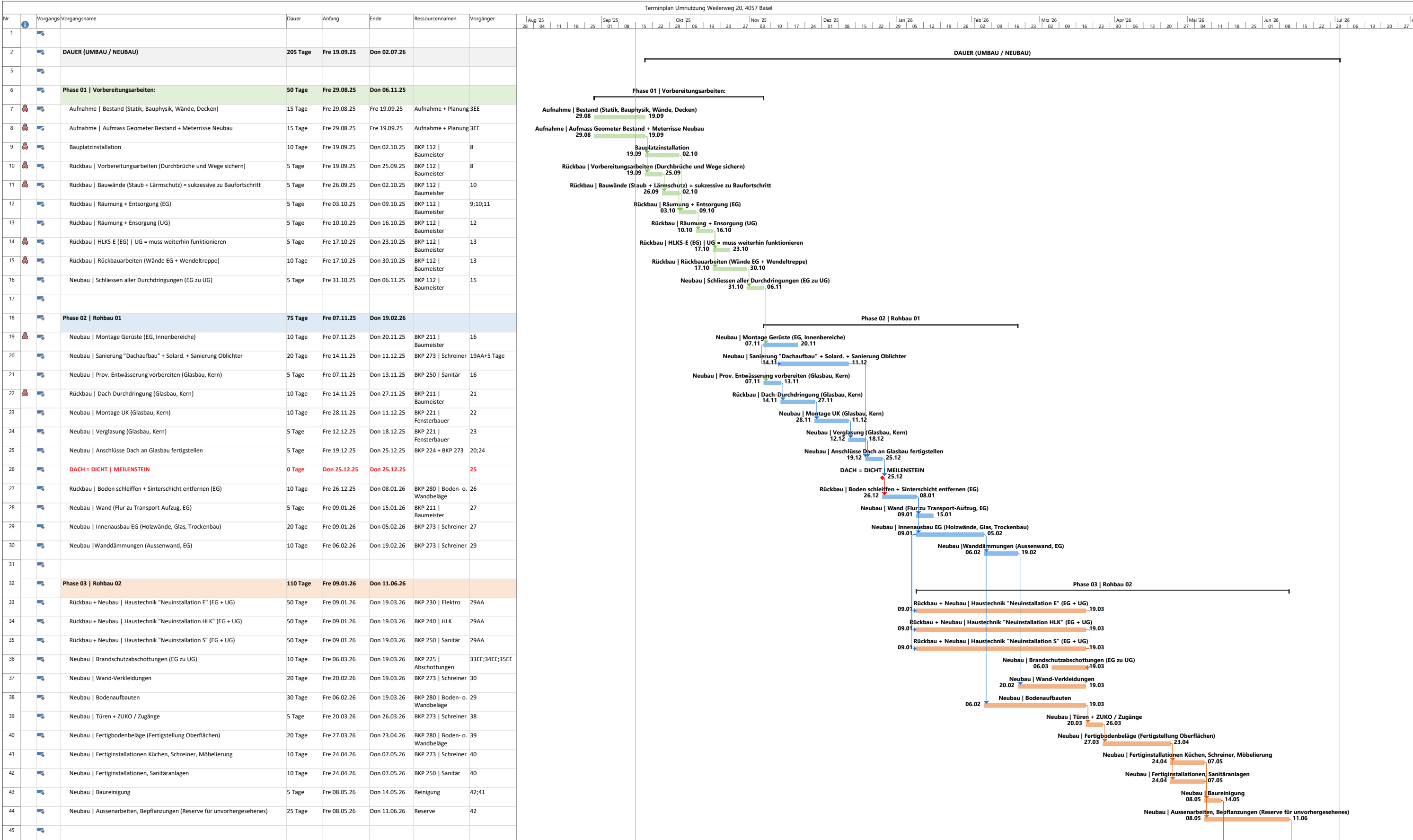
BAUSTELLENLOGISTIK

BAUSTELLENLOGISTIK - PHASE 1 - ABBRUCH





BAUSTELLENLOGISTIK – BAUPROGRAMM



BAUSTELLENLOGISTIK – BAUPROGRAMM

46			Phase 04 Inbetriebnahme, Mängel, Reinigung, Übergabe, Restarbeiten	35 Tage	Fre 15.05.26	Don 02.07.26		
47			Neubau Inbetriebnahme	30 Tage	Fre 15.05.26	Don 25.06.26	Alle BKP	43
48			Neubau Mängelbeseitigungen	30 Tage	Fre 15.05.26	Don 25.06.26	Alle BKP	43
49			Neubau Fertigreinigungen	15 Tage	Fre 12.06.26	Don 02.07.26	Reinigung	44
50								
51			Übergabe Bauherrschaft	0 Tage	Don 02.07.26	Don 02.07.26		49

Phase 04 | Inbetriebnahme, Mängel, Reinigung, Übergabe, Restarbeiten

Neubau | Inbetriebnahme 15.05 25.06

Neubau | Mängelbeseitigungen 15.05 25.06

Neubau | Fertigreinigungen 12.06 02.07

Übergabe Bauherrschaft 02.07

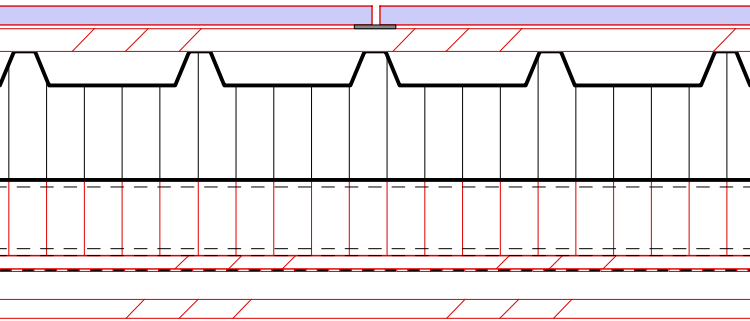
250909_Terminplan_Weilerweg_DA_MR_V1.mpp

Seite 1

M.R. | Version V1.0 | 19.09.2025

KONSTRUKTION UND BAUPHYSIK

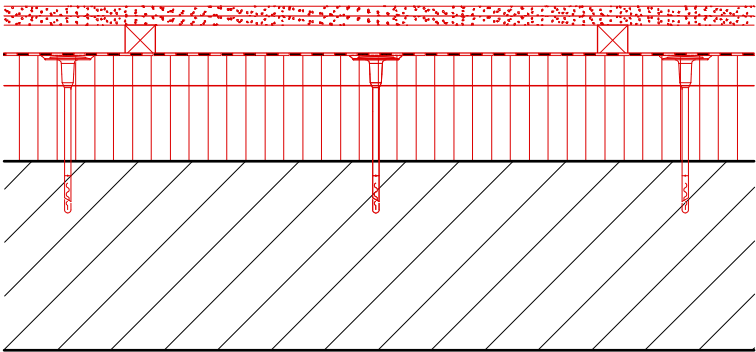
KONSTRUKTION UND BAUPHYSIK – AUFBAUTEN | MST. 1:10



- DACHAUFBAU**
- PV-ANLAGE MIT UNTERKONSTRUKTION
 - BEST. SANDWICHDACH (TRAPEZ)
 - HOLZFASERDÄMMUNG/
 - BEST. IPE TRÄGER
 - OSB-PLATTE
 - DAMPFBREMSE
 - INSTALLATIONSEBENE
 - MEHRSCHICHTPLATTE (AKKSUTIK)

6CM
17CM
10CM

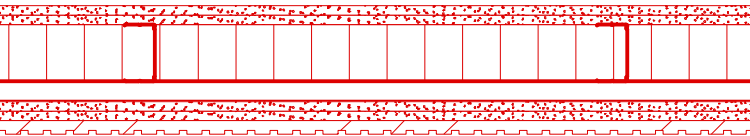
1⁸CM
-
4CM
2⁵CM



- WANDAUFBAU (AUSSENWAND)**
- WEISSANSTRICH
 - GIPSBEPLANKUNG 2x
 - INSTALLATIONSEBENE/
 - HOLZSTÄNDERKONSTRUKTION
 - DAMPFBREMSE
 - HOLZFASERDÄMMPLATTE (VERKLEBT)
 - HOLZFASERDÄMMPLATTE (VERKLEBT)
 - KS-WAND BESTAND

-
2⁵
4CM

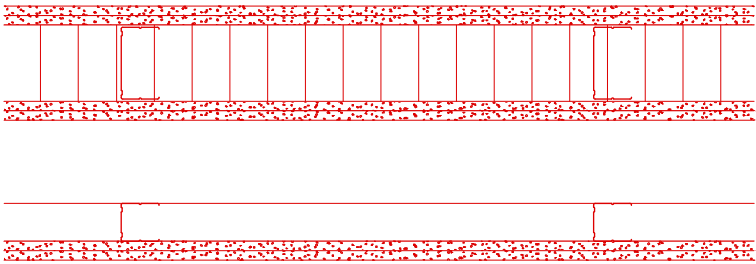
-
4CM
10CM
5CM



- DECKENAUFBAU (WERKRÄUME)**
- GIPSBEPLANKUNG 2x
 - WEITSPANNTRÄGER UA75/
 - AUSGEDÄMMT
 - EINFACHROST
 - GIPSBEPLANKUNG 2x
 - AKKUSTIKPANEEL

2⁵CM
7⁵CM

2⁵CM
2⁵CM
1⁸CM

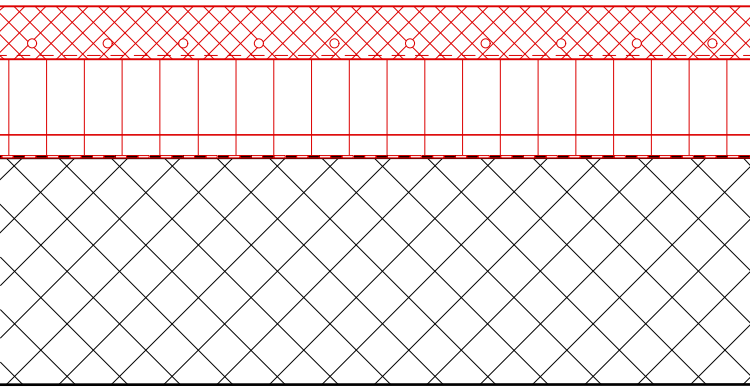


- WANDAUFBAU (GIPSSTÄNDERWAND)**
- WEISSANSTRICH
 - GIPSBEPLANKUNG 2x
 - STÄNDERKONSTRUKTION CW100/
 - AUSGEDÄMMT (MINERALWOLLE)
 - GIPSBEPLANKUNG 2x
 - SANITÄRINSTALLATIONSEBENE/
 - STÄNDERPROFIL CW50
 - GIPSBEPLANKUNG 2x
 - WEISSANSTRICH

-
2⁵CM
10CM

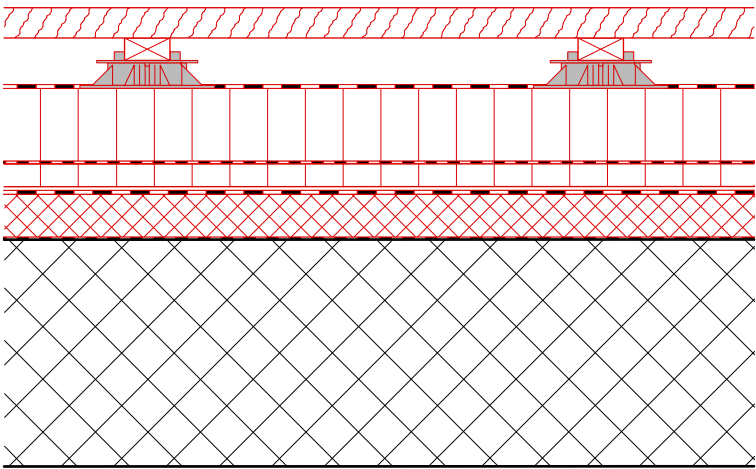
2⁵CM
16CM

2⁵CM
-



- BODENAUFBAU (INNENHOF)**
- ZEMENTUNTERLAGSBODEN
 - PE-FOLIE
 - WÄRMEDÄMMUNG (EPS)
 - TRITTSCHALLDÄMMUNG
 - DAMPFBREMSE
 - BETONDECKE (BESTAND)

7CM
-
10CM
3CM
-
30CM

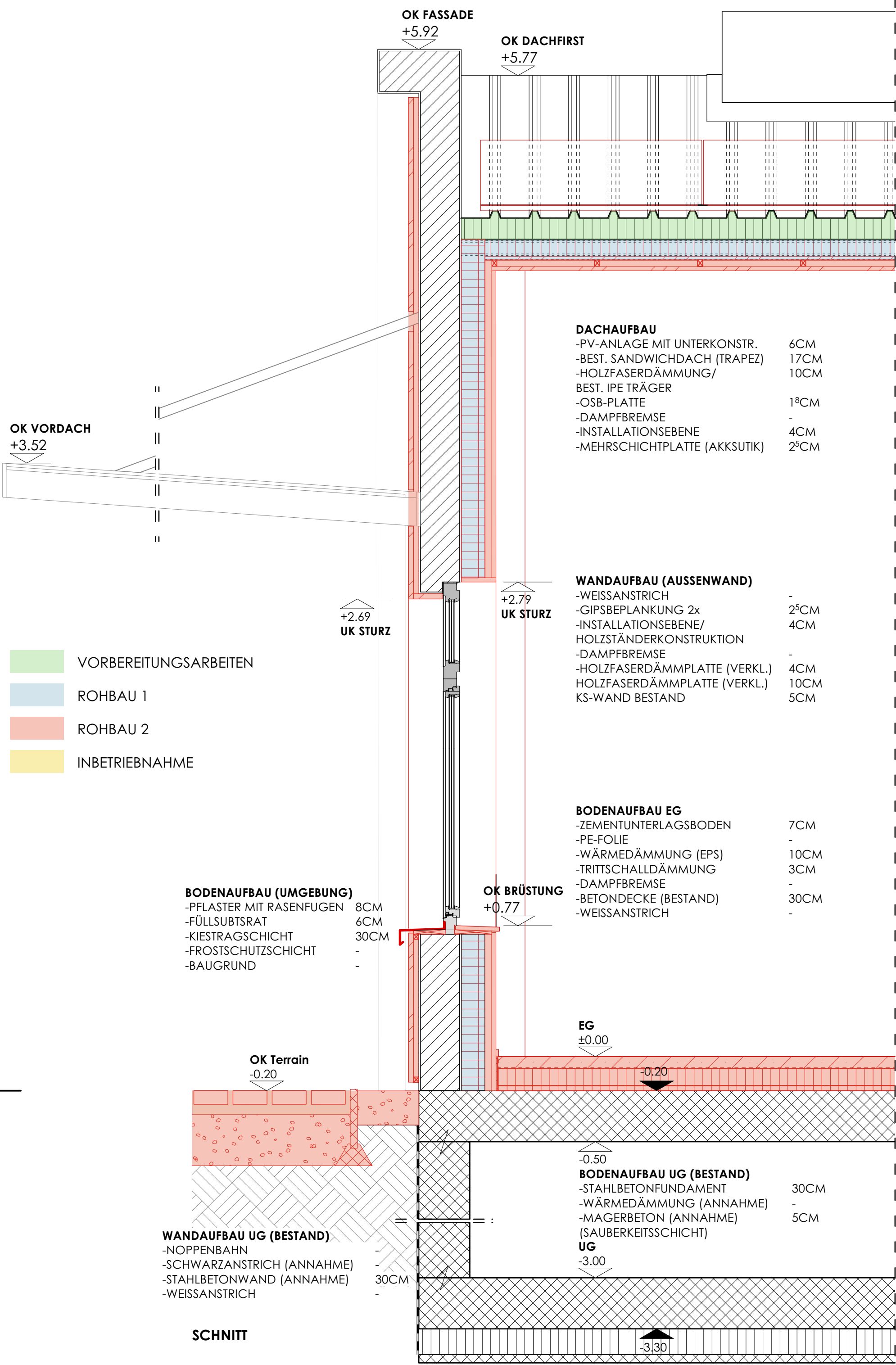
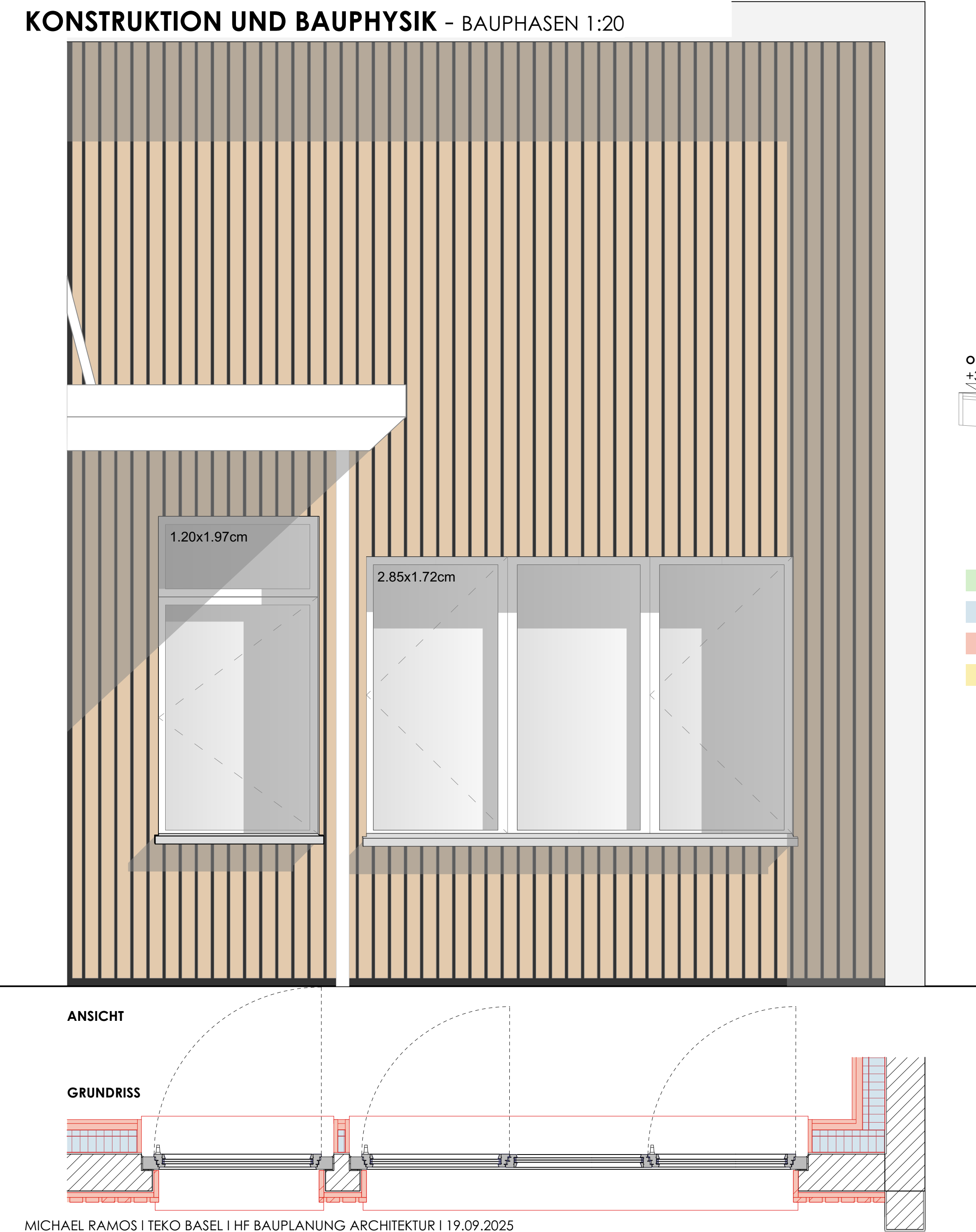


- BODENAUFBAU (ATRIUM)**
- TERRASSENDIELEN
 - HOHLRAUM (STELZLAGER)
 - BAUTENSCHUTZBAHN
 - WÄRMEDÄMMUNG (XPS)
 - PE-FOLIE
 - TRITTSCHALLDÄMMUNG
 - TRENNVLIES
 - BITUMENBAHN 2-LAGIG
 - GEFÄLLSMÖRTEL
 - DAMPFBREMSE
 - BETONDECKE (BESTAND)

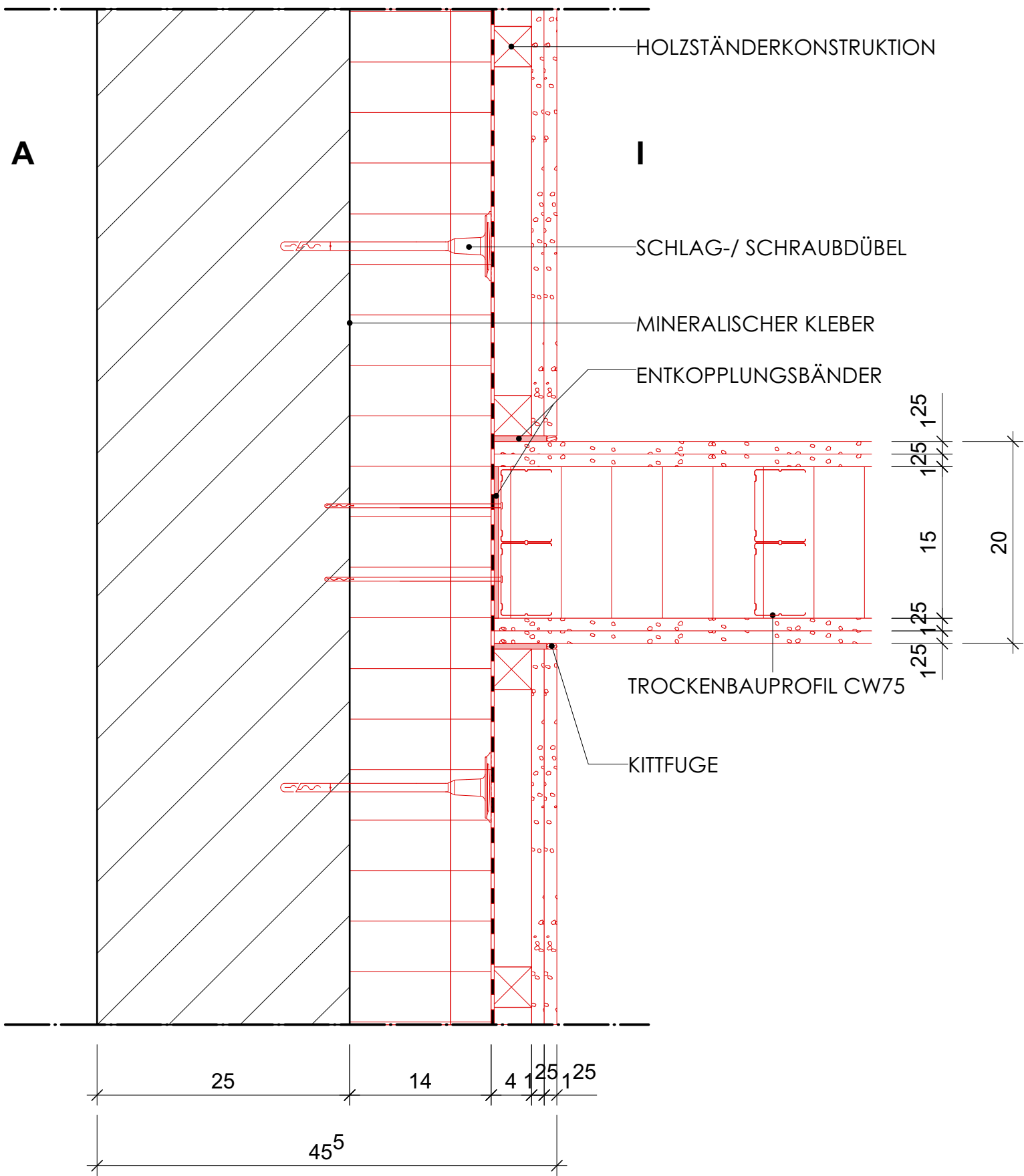
4CM
6-10CM
0.5CM
10CM
-
3CM
-
1CM
2-6CM
-
30CM



KONSTRUKTION UND BAUPHYSIK - BAUPHASEN 1:20



KONSTRUKTION UND BAUPHYSIK - DETAIL GK-STÄNDERWAND/AUSSENWAND



WANDAUFBAU (AUSSENWAND)

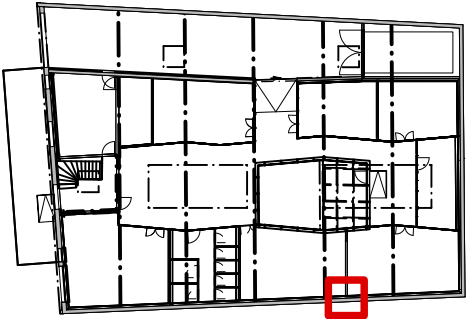
- KS-WAND BESTAND
- HOLZFASERDÄMMPLATTE (VERKLEBT)
- HOLZFASERDÄMMPLATTE (VERKLEBT)
- DAMPFBREMSE
- INSTALLATIONSEBENE/HOLZSTÄNDERKONSTRUKTION
- GIPSBEPLANKUNG 2x
- WEISSANSTRICH

- 25CM
- 10CM
- 4CM
-
- 4CM
- 2⁵CM
-

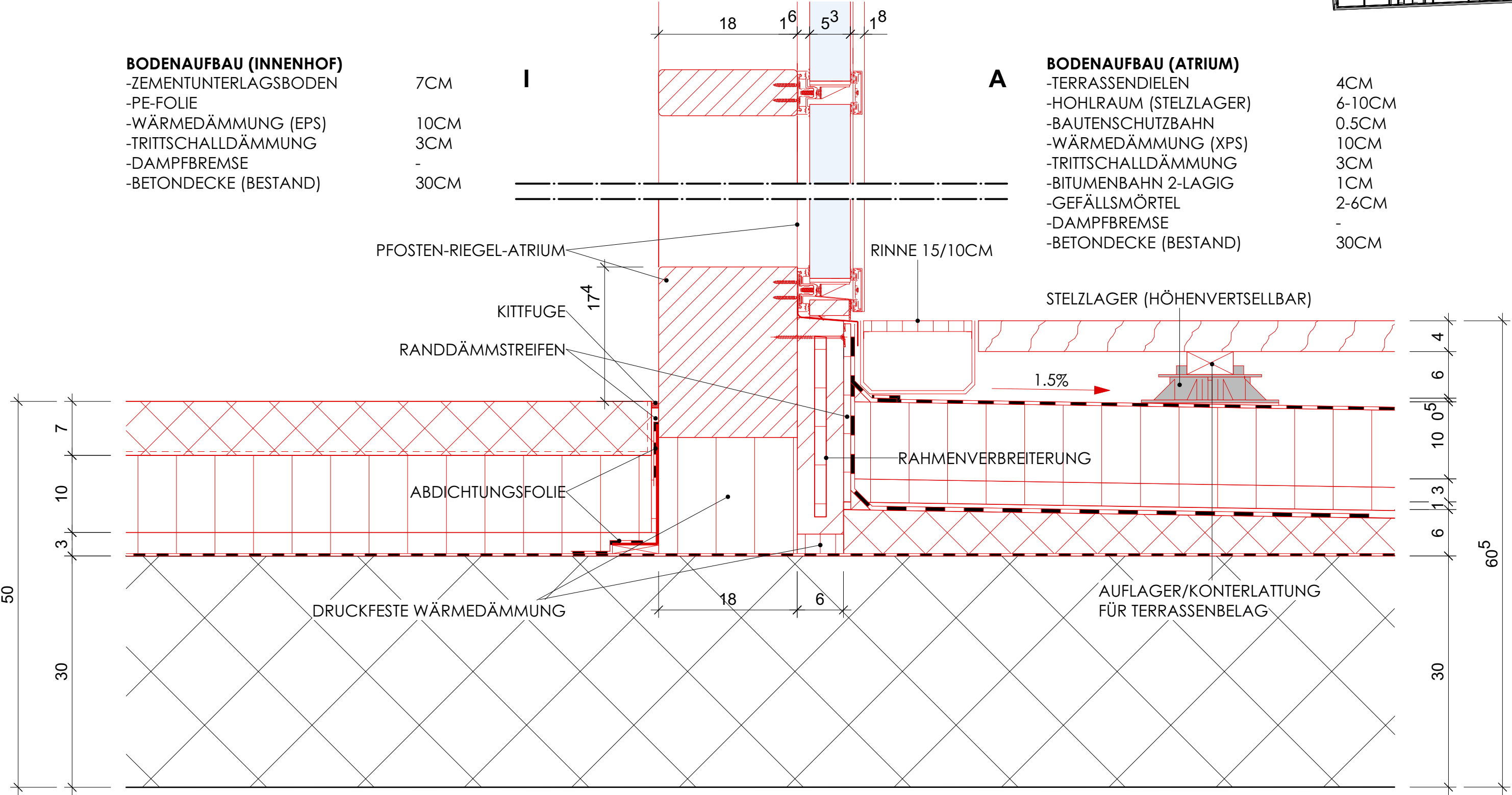
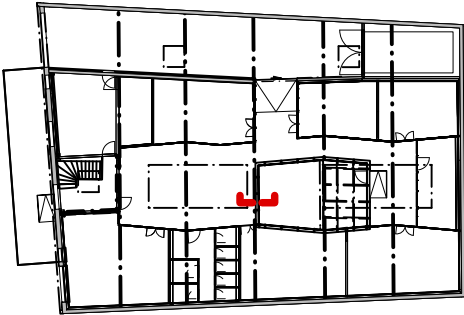
WANDAUFBAU (GIPSSTÄNDERWAND)

- WEISSANSTRICH
- GIPSBEPLANKUNG 2x
- STÄNDERKONSTRUKTION CW75/ AUSGEDÄMMT (MINERALWOLLE)
- GIPSBEPLANKUNG 2x
- WEISSANSTRICH

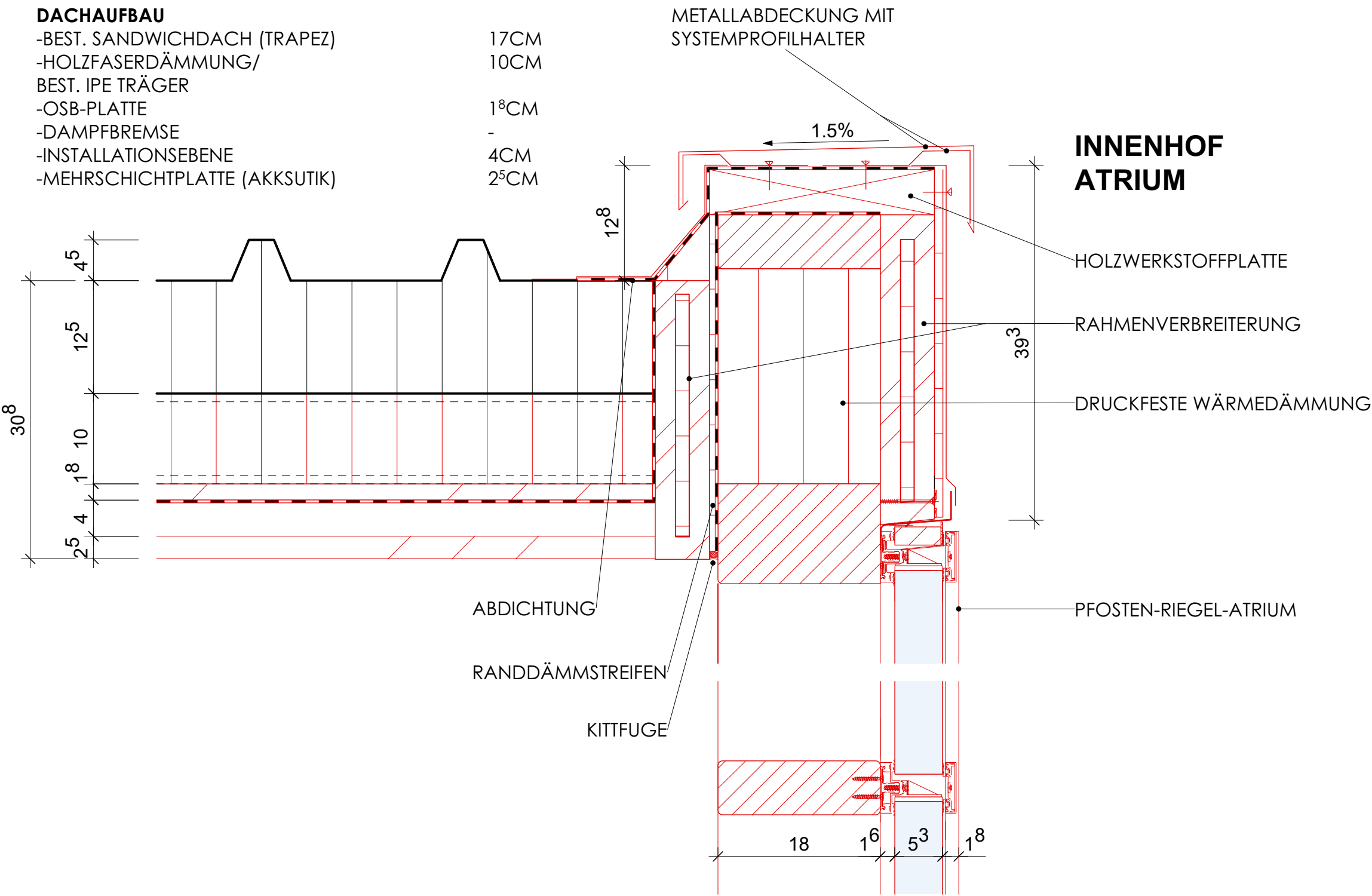
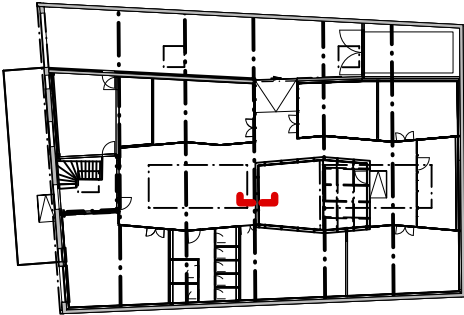
-
- 2⁵CM
- 15CM
- 2⁵CM
-



KONSTRUKTION UND BAUPHYSIK - DETAIL SCHWELLE ATRIUM



KONSTRUKTION UND BAUPHYSIK - DETAIL SCHWELLE ATRIUM



STATISCHES KONZEPT

TRAGWERKSKONZEPT - BESTAND

FUNDAMENT

- **BETONFUNDAMENT**

DECKE

- **UNTERGESCHOSS**
-BETONDECKE

DACH

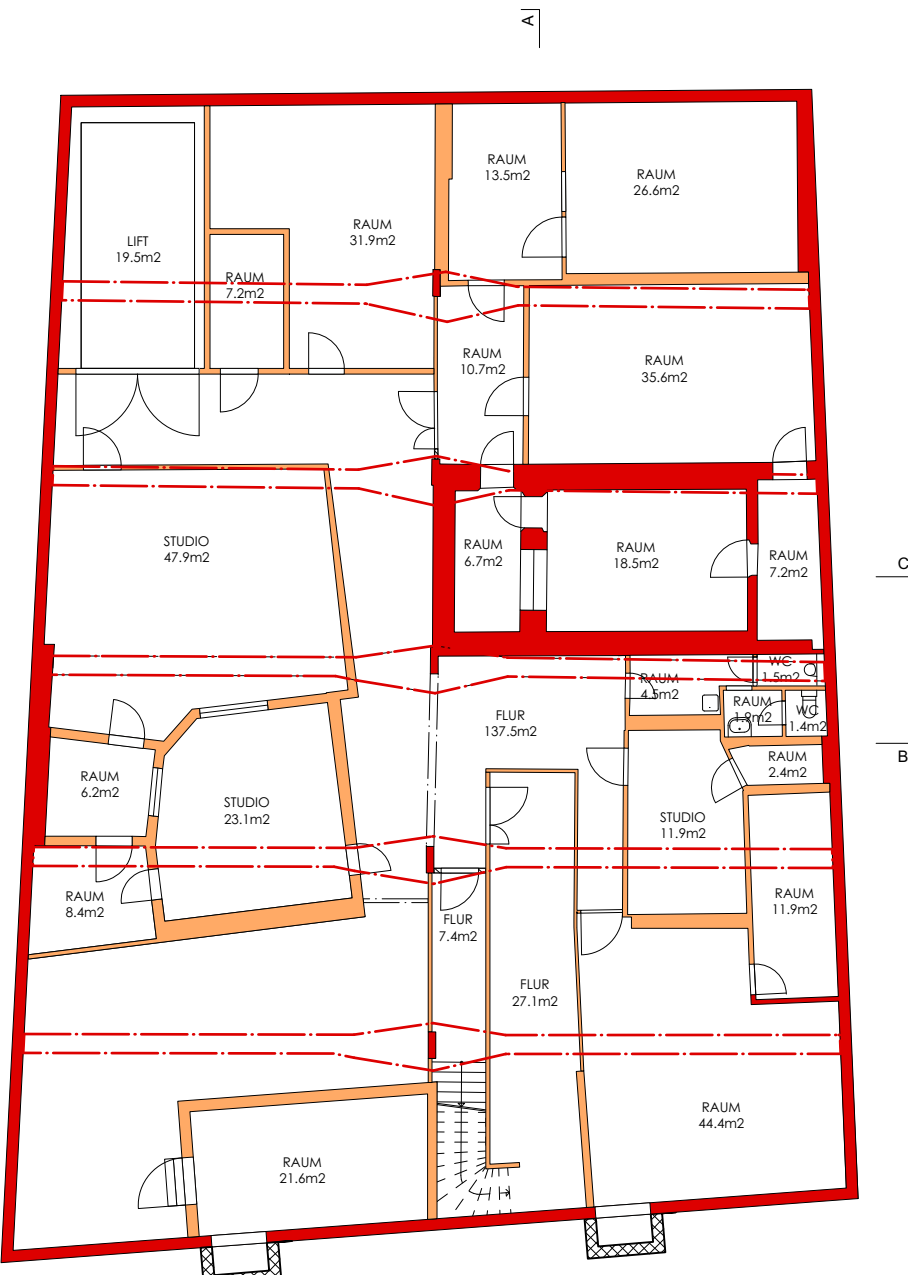
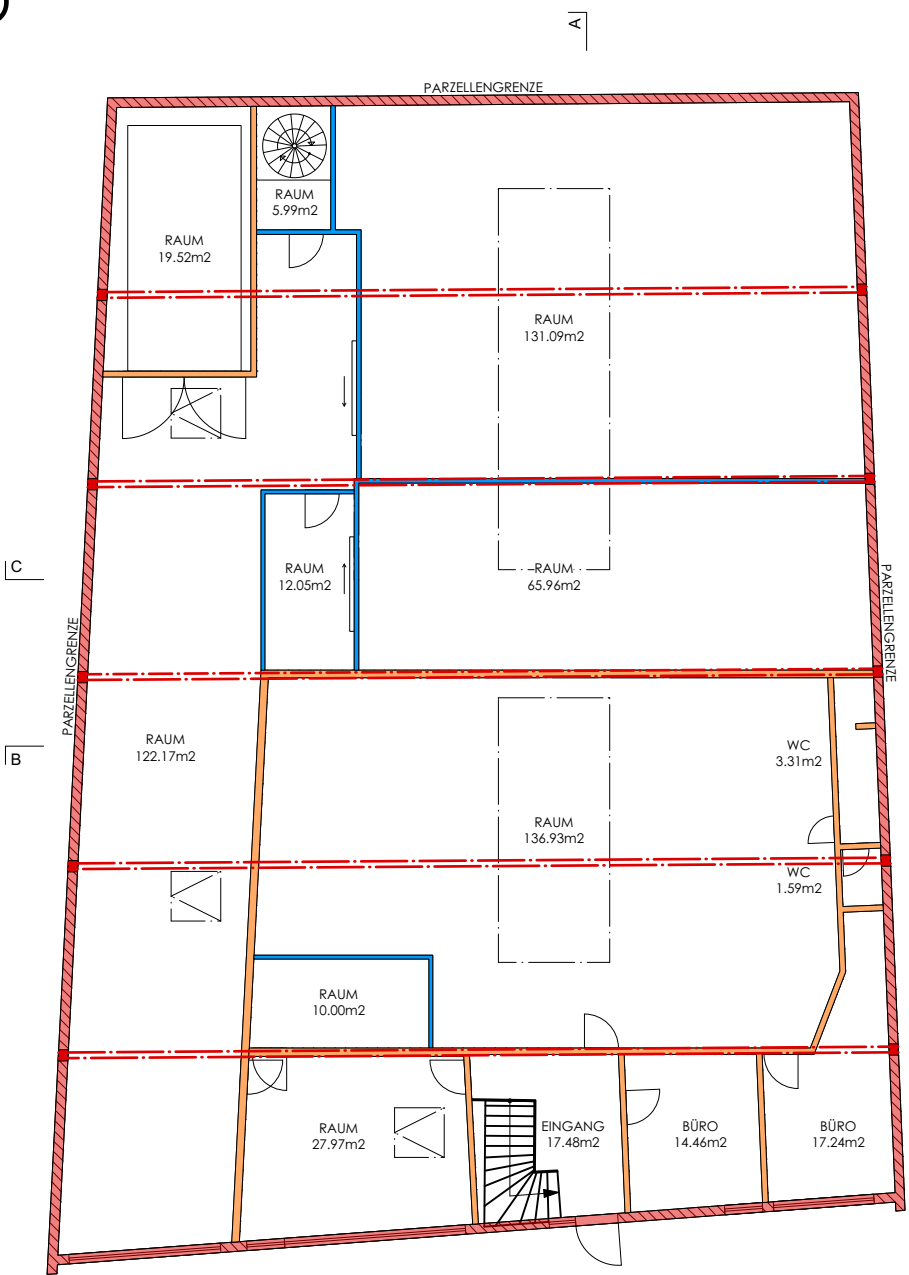
- **SATTELDACH**
-FACHWERKKONSTRUKTION AUS STAHL
-AUFLAGER AUF ÄUSSERSTE BETONSÄULEN UND MAUERWERKSWÄNDE (KALKSANDSTEIN)

AUSSENWAND

- **UNTERGESCHOSS**
-BETONWÄNDE
- **ERGESCHOSS**
-MAUERWERKSWÄNDE

INNENWÄNDE (TRAGENDESCHICHT)

- **UNTERGESCHOSS**
-BETONWÄNDE
- **ERDGESCHOSS**
-MAUERWERKSWÄNDE



ROT (TARGENDE ELEMENTE)

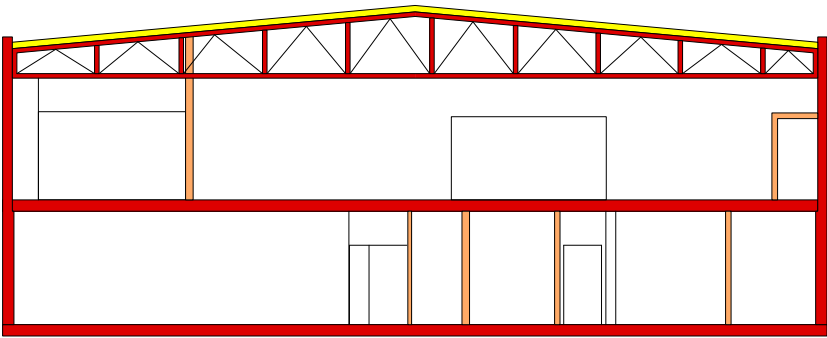
- BETONSÄULEN, BETONWÄNDE, MAUERWERKSWÄNDE, FACHWERKKONSTRUKTION, FUNDAMENT, DECKEN

ORANGE (NICHT TRAGEND)

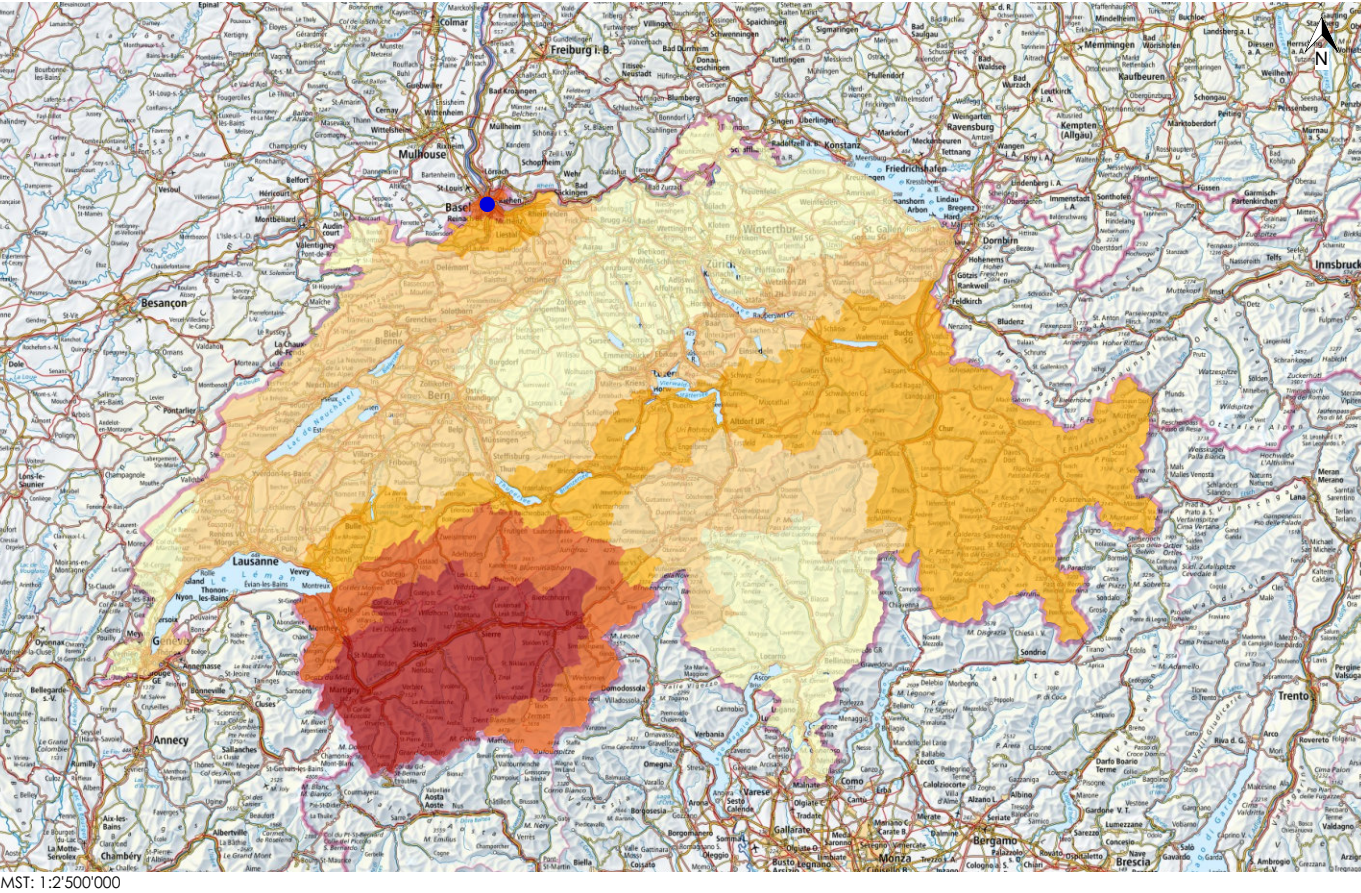
- MAUERWERKSWÄNDE

BLAU (NICHT TRAGEND)

- GIPS ODER HOLZSTÄNDERWÄNDE



TRAGWERKSKONZEPT - ERLÄUTERUNG



DER ERFÜLLUNGSGRAD DES ERDBEBENNACHWEISES ZEIGT AN, INWIEFERN DIE GEOLOGISCHEN UND BAULICHEN VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE ERDBEBENSICHERHEIT GEGEBEN SIND.

DAS GEBÄUDE AM WEILERWEG 20, IN 4057 BASEL BEFINDET SICH IN DER ERDBEBENZONE 3A. DAS BEDEUTET, DASS ZUSÄTZLICHE UNTERSUCHUNGEN FÜR DEN MITTLEREN ERFÜLLUNGSGRAD ALS NACHWEIS ZUR MASSNAHME FÜR DIE ERDBEBENSICHERHEIT NOTWENDIG SIND. DER ERLÄUTERUNGSBERICHT NACH SIA 269/8 DIENT ALS STRUKTUR ZUR BEURTEILUNG UND DEFINITION.

- 1. SCHÄDEN AN TRAGSTRUKTUR AUSGESCHLOSSEN (VOLLSTÄNDIGER SCHUTZ)
- 2. KEINE LEBENSGEFAHR, ABER SCHÄDEN AN TRAGSTRUKTUR MÖGLICH
- 3. KANN BEI UNTERGEORDNETEN ODER TEMPORÄREN BAUWERKEN AKZEPTIERT WERDEN.

IN MEINEM FALL GING ICH NACH DEN TYPISCHEN SCHRITTEN DER SIA 269/8 VOR.

BEI DIESEN SCHRITTEN WERDENTRAGSTRUKTUR, UNTERGRUND, BAUJAHR UND DIE BISHERIGEN SCHÄDEN, FALLS ES IRGENDWELCHE GEGEBEN HAT ZUR WEITEREN ANALYSE UND MASSNAMEN-DEFINITION VERMEKRT.

LEGENDE

- STANDORT DER LIEGENSCHAFT
- ERDBEBENZONE 1A
- ERDBEBENZONE 1B
- ERDBEBENZONE 2
- ERDBEBENZONE 3A
- ERDBEBENZONE 3B

Bau- grund- klasse	Beschreibung des stratigrafischen Profils	$v_{s,30}$ m/s	$N_{SP,T}$ Schlag- zahl/0,3m	c_u kN/m ²	S	T_B s	T_C s	T_D s	I_g m
A	Fels oder andere felsähnliche geologi- sche Formation mit höchstens 5 m Lo- ckergestein an der Oberfläche	> 800	—	—	1,00	0,07	0,25	2,0	600
B	Ablagerungen von sehr dichtem Sand, Kies oder sehr steifem Ton mit einer Mächtigkeit von mindestens einigen zehn Metern, gekennzeichnet durch einen allmählichen Anstieg der mecha- nischen Eigenschaften mit der Tiefe	500 bis 800	> 50	> 250	1,20	0,08	0,35	2,0	500
C	Ablagerungen von dichtem oder mittel- dichtem Sand, Kies oder steifem Ton, mit einer Mächtigkeit von einigen zehn bis mehreren hundert Metern	300 bis 500	15 bis 50	70 bis 250	1,45	0,10	0,4	2,0	400
D	Ablagerungen von lockerem bis mittel- dichtem kohäsionslosem Lockerge- stein (mit oder ohne einigen weichen kohäsiven Schichten), oder von vor- wiegend weichem bis steifem kohäsi- vem Lockergestein	< 300	< 15	< 70	1,70	0,10	0,5	2,0	300
E	Oberflächliche Schicht von Locker- gestein entsprechend C oder D mit Mächtigkeit zwischen 5 und 20 m und mittlerem v_s -Wert < 500 m/s über stei- ferem Bodenmaterial mit v_s > 800 m/s	—	—	—	1,70	0,09	0,25	2,0	500
F	Strukturempfindliche, organische oder sehr weiche Ablagerungen (z.B. Torf, Seekreide, weicher Lehm) mit einer Mächtigkeit über 10 m	—	—	—	—	—	—	—	—

ALS ERSTES MUSSTE ICH DIE STANDORTBEWERTUNG NACH ERDBEBENZONE SUCHEN. IM NÄCHSTEN SCHRITT UND BASIEREND AUF DAS ERSTE ERKENNTNIS DER ERDBEBENZONE 3A, MUSSTEN DIE BODENKLASSIFIKATIONEN IN WELCHER SICH DAS GEBÄUDE AM WEILERWEG 20, IN 4057 BASEL BEFINDET EBENFALLS DEFINIERT WERDEN. FÜR DIESEN ORT WURDE HÄUFIG DIE BODENKLASSE C ODER D ANGEGEBEN. DIE BODENKLASSE C IST FÜR MITTELDICHTEN WIE Z.B. SANDIGER LEHM UNTERGRUND UND DIE BODENKLASSE D FÜR WEICHE Z.B. LOCKER GELAGERTER BODEN.

UM DIE HORIZONTALEN KRÄFTE, WIE SIE EIN ERDBEBEN HERVORRUFT, ANZUNEHMEN, SIMULIERTE ICH DIE FOLGENDE BERECHNUNG MITTELS EINEM GRUNDMODELL. FÜR EIN GEBÄUDE IM BESTAND WIRD MEIST EIN KONSERVATIVER WERT VON 1,5 – 2.0 ANGESETZT. DIESE WERTE STEHEN FÜR MAUERWERKS BAUTEN, WAS NACH ANALYSE AUF MEIN PROJEKT ZUTRAF.

WOBEI:

- F = HORIZONTALKRAFT AUS DEM MASSELEMENT
- S = BODENFAKTOR
- A = GRUNDERSCHÜTTERUNG (FÜR DIESE ZONE 3B = 1.6 M/S)
- M = MASSE DES BETROFFENEN BAUTEILS
- Q = VERHALTENSBEWERT

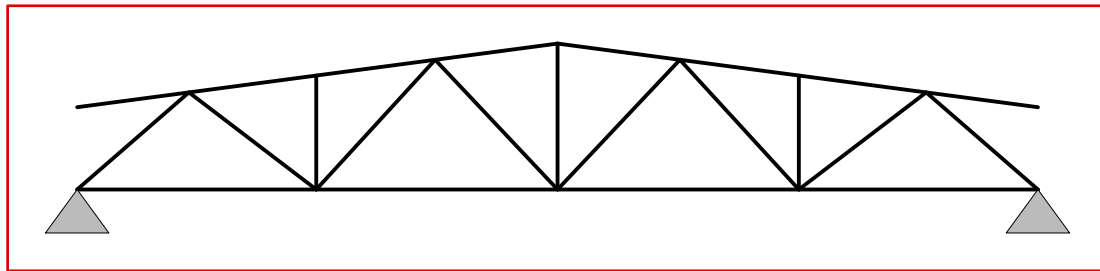
FORMEL:

$$F = S \cdot A \cdot (M / Q)$$

TRAGWERKSKONZEPT - ERLÄUTERUNG

BEI MASSNAHMEN FÜR DIE ERDBEBENSICHERHEIT GEHT ES HAUPTSÄCHLICH UM DIE HORIZONTALEN KRÄFTE. UM DIE ANFORDERUNGEN BEZÜGLICH ERDBEBENSICHERHEIT ZU PLANEN, MUSSTEN AUFNAHMEN VOM BESTAND WIE AUFLAGER, DIMENSIONEN UND MASSNAHMEN, SOWIE SPONTANE „SZENARIEN“ ERLÄUTERT WERDEN. BEST-CASE-SZENARIO ODER WORST-CASE-SZENARIO.

BEI WÄNDEN IST DIE TRAGFÄHIGKEIT BEI EINER BEANSPRUCHUNG QUER ZUR WANDEBENE RELEVANT. IN DIESEM FALL SIND DIE AUSSENWÄNDE, ALS DIE TRAGENDEN WÄNDER DER LIEGENSCHAFT.



SCHEMATISCHE DARSTELLUNG STATISCHES SYSTEM
STREBENFACHWERK MIT PFÖSTEN:

DIE OBEN ABGEBILDETE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG STELLT DAS DACHSYSTEM DER LIEGENSCHAFT AM WEILERWEG 20, IN 4057 BASEL DAR. DABEI HANDELT ES SICH UM EIN STREBENFACHWERK MIT PFLÖSTEN. BEZÜGLICH ERDBEBEN GEHT MAN VON X- UND VON Y-ACHSIGEN, SOWIE WIRKENDEN KRÄFTEN AN HORIZONTALE KRÄFTE AUS.

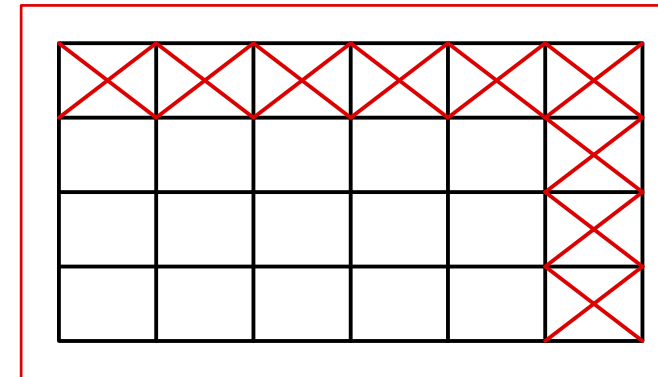
UM WELCHE KRÄFTEWIRKUNGEN BEIM PROJEKTIERTEN PROJEKT VOM BESTAND HERAUSZUFINDEN, UND SCHLIESSLICH DIE VORZUSEHENDEN MASSNAHMEN FÜR DIE ERDBEBENSICHERHEIT HERZULEITEN, MUSSTEN FOLGENDE PUNKTE HERAUSGEFUNDEN WERDEN:

WELCHE WÄNDE SIND TRAGEND?

WIE IST DAS AUFLAGER DER DACHKONSTRUKTION AUF DEN AUSSENWÄNDEN?

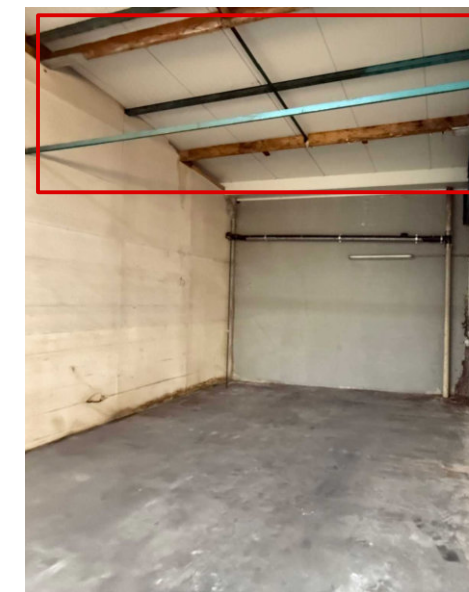
AUS WELCHEN BAUSTOFFEN BESTEHEN DIE TRAGENDEN WÄNDE
(BACKSTEIN/KALKSANDSTEIN ODER ARMIERTER BETON)?

DIE BESTEHENDE DACHKONSTRUKTION SOLL FÜR DIE ERDBEBENSICHERHEIT ZUSÄTZLICH VERSTEIFT WERDEN. UM DIES ZU GEWÄHRLEISTEN, IST ES NICHT ZWINGEND ERFORDERLICH, DIE STREBEN RINGSUM IN ALLEN RICHTUNGEN EINZUSETZEN. STATISCH AUSREICHEND IST ES, WENN MINDESTENS ZWEI ANEINANDERSTOSSENDE SEITEN ALS L-FÖRMIGE VERSTREBUNG AUSGEFÜHRT WERDEN. AUF DIESE WEISE KÖNNEN DIE HORIZONTALEN KRÄFTE WIRKSAM IN DEN TRAGWERKSVERBUND EINGELEITET WERDEN (SIEHE BEISPIEL DER SCHEMATISCHEN DARSTELLUNG IN VOGELPERSPEKTIVE UNTEN).



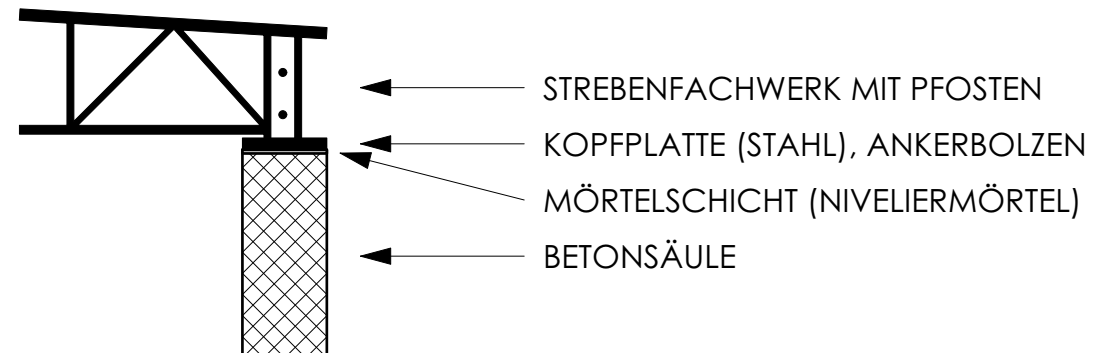
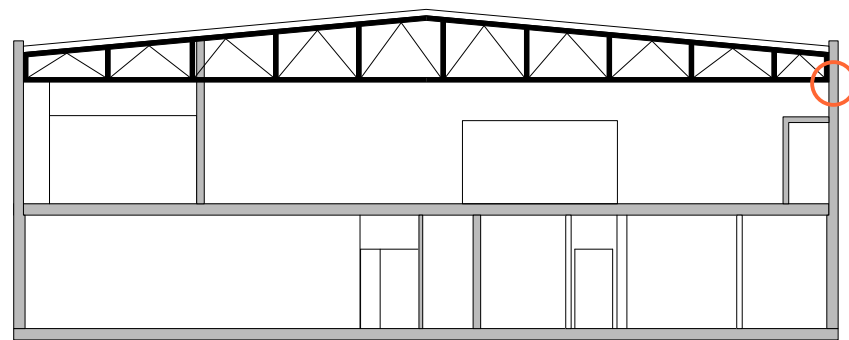
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG AUSSTELLUNGEN DER
DACHKONSTRUKTION (VOGELPERSPEKTIVE)

BEZÜGLICH DER AUFLAGERUNG STELLTE ICH FEST, DASS DIE HAUPTLASTEN DES STREBENFACHWERKS ÜBER DIE BETONSTÜTZEN ABGELEITET WERDEN. EIN KLEINERER TEIL DER LASTEN WIRD ZUSÄTZLICH ÜBER DIE ANGRENZENDEN KALKSANDSTEINWÄNDE MITGETRAGEN, DIE VON PUNKT ZU PUNKT IN DER HORIZONTALEN AN DIE STÜTZEN ANSCHLIESSEN.

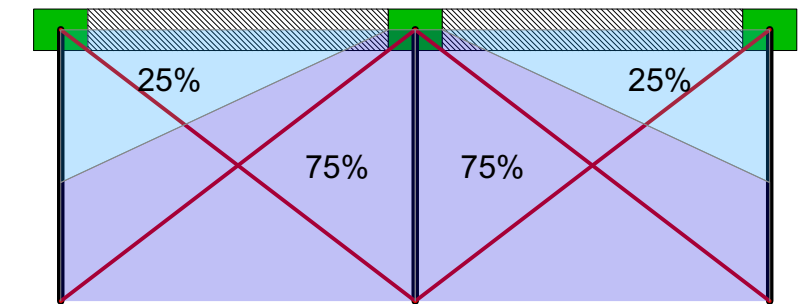


TRAGWERKSKONZEPT - ERLÄUTERUNG

UM DIE BEST-CASE UND WORST-CASE-SZENARIEN GENAUER VORZUSTELLEN, HABE ICH SIE SKIZZIEREND WIE AUCH IN SCHRIFTFORM FOLGEN ERLÄUTERT:



■ LASTABTRAG DER DECKE ÜBER DIE BETONSÄULE
■ LASTABTRAG DER DECKE ÜBER DIE KS-WAND

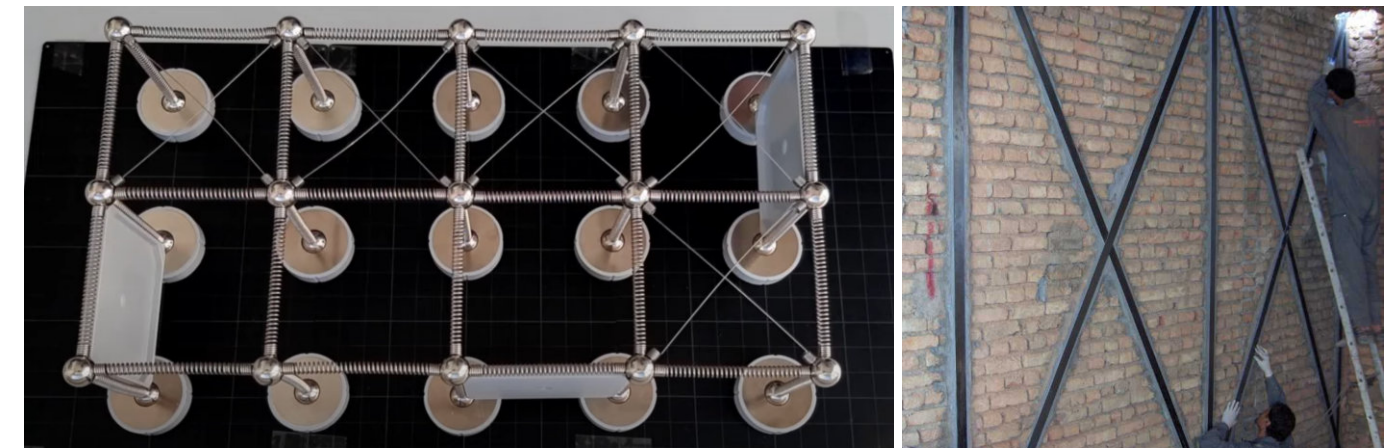


BEST-CASE-SZENARIO

BEIM BEST-CASE-SZENARIO IST DER ZUSTAND DER BESTEHENDEN BETONSTÜTZEN UND DER AUFLAGERUNGEN STABIL UND OHNE SCHÄDEN. DAS STREBENFACHWERK LAGERT HAUPTSÄCHLICH AUF DEN BETONSTÜTZEN, WÄHREND EIN KLEINER TEIL DER LASTEN ÜBER DIE ANGRENZENDE KALKSANDSTEINWÄNDE MITABGELEITET WIRD. DIESE KONSTRUKTION ERMÖGLICHT EINE AUSREICHENDE KRAFTVERTEILUNG, SOLANGE DIE KS-WÄNDE IN EINEM GUTEN ZUSTAND (OHNE GRÖßERE RISSE ODER LOCKERE FUGEN) SIND. DURCH ZUSÄTZLICHE VERGUSS- ODER VERANKERUNGSMASSNAHMEN KANN DIE ERDBEBENSICHERHEIT MIT VERGLEICHSWEISE GERINGEM AUFWAND NACHGEWIESEN WERDEN.

WORST-CASE-SZENARIO

BEIM WORST-CASE-SZENARIO WEISEN DIE BETONSTÜTZEN ODER DIE AUFLAGERSTELLEN DES STREBENFACHWERKS SCHÄDEN ODER LOCKERE VERBINDUNGEN AUF. ZUSÄTZLICH KÖNNEN DIE KALKSANDSTEINWÄNDE IN SOLCH EINEM FALL NICHT AUSREICHEND ZUR LASTMITÜBERNAHME HERANGEZOGEN WERDEN. DAS BEDEUTET, DASS DAS DACHTRAGWERK NICHT AUSREICHEND VERANKERT IST UND HORIZONTALE KRÄFTE NICHT SICHER ABGELEITET WERDEN KÖNNEN. IN DIESEM FALL SIND ZUSÄTZLICHE VERSTÄRKUNGEN NOTWENDIG, WIE ZUM BEISPIEL STAHLECKEN ODER ZUSÄTZLICHE VERBINDUNGSELEMENTE, DIE DIREKT AN DEN BETONSTÜTZEN UND AM FACHWERK ANSETZEN UND DIESE FEST MIT DER DACHSCHIENE VERBINDEN.



BEI DIESEM GEBÄUDE IST ES AUFGRUND DER ERDBEBENZONE NOTWENDIG, AN DREI WÄNDEN ZUSÄTZLICHE AUSSTEIFUNGEN VORZUNEHMEN, UM DIE HORIZONTALEN KRÄFTE SICHER ABZULEITEN. EINE VARIANTE DAFÜR IST DER EINSATZ VON KOHLEFASERLAMELLEN, DIE DIE WANDABSCHNITTE VERSTÄRKEN UND DIE STABILITÄT GEGEN SEITLICHE BELASTUNGEN ERHÖHEN. DABEI IST ZU BEACHTEN, DASS AUF KALKSANDSTEINWÄNDEN SPEZIELLE HARZ- UND KLEBESYSTEME ERFORDERLICH SIND UND DIE WIRKSAMKEIT STATISCH NACHGEWIESEN WERDEN MUSS.

ALS ALTERNATIVE KÖNNEN STATT KOHLEFASERLAMELLEN AUCH STAHLVERBÄNDE ANGEORDET WERDEN. DABEI WERDEN DIAGONALE ODER KREUZVERBÄNDE AUS STAHLPROFILIEN (Z.B. FLACHSTAHL) AN DEN KS-WÄNDEN ODER IN DEN ECKBEREICHEN ANGEBRACHT UND FEST VERANKERT. DIESE VARIANTE GILT ALS ROBUST, BEWÄHRT UND LÄSST SICH IM BESTAND GUT UMSETZEN.

HAUSTECHNIK

HAUSTECHNIK - HEIZUNG | EG | MST. 1:100

-ENERGIEBEZUGSFLÄCHE (EBZ) ERDGESCHOSS: 299M2
-HEIZLEISTUNG: 299M2 X 28W/M2 = 8'372W

- LEGENDE
- STEIGZONE

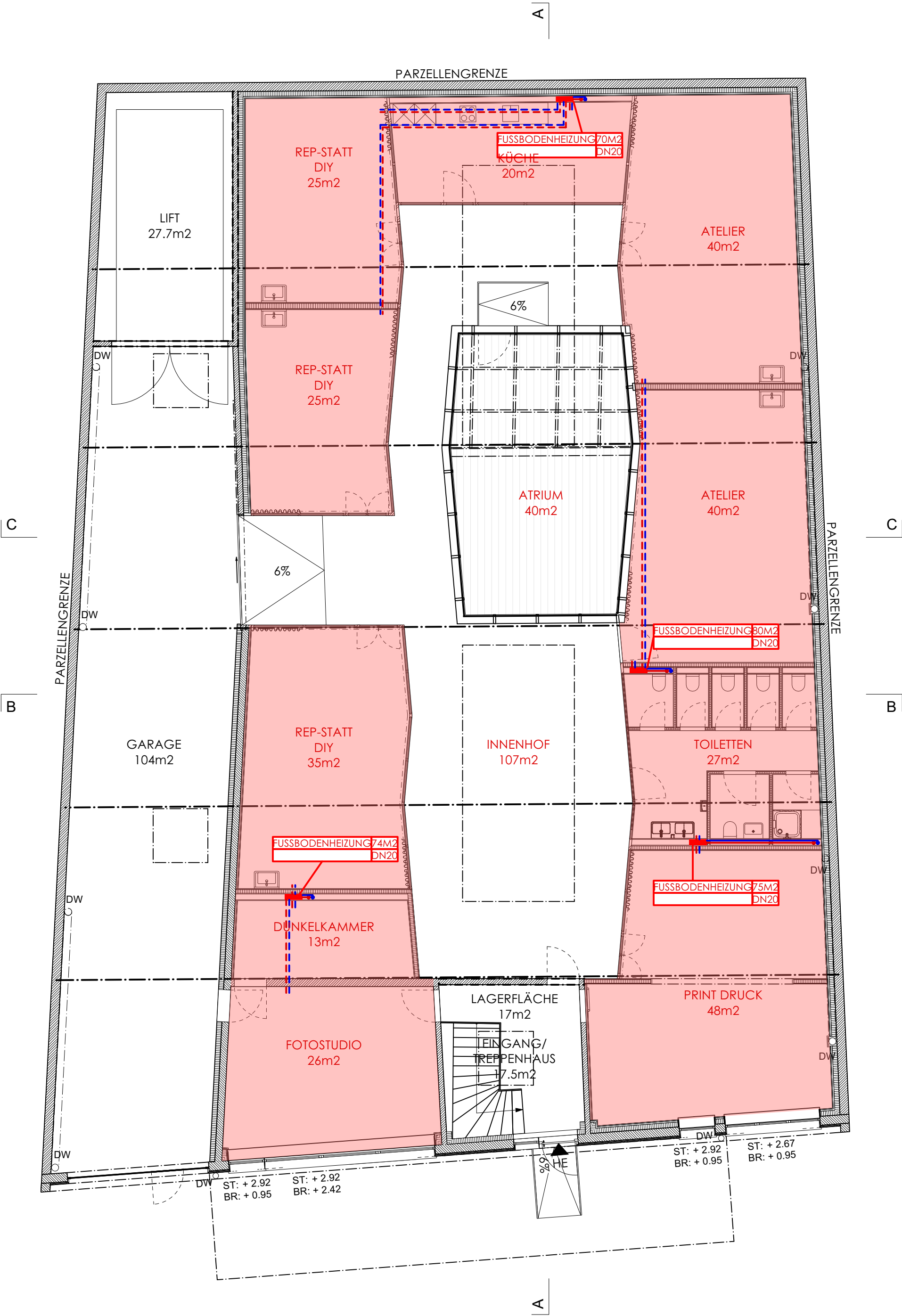
BODENHEIZVERTEILER

ENERGIEBEZUGSFLÄCHE (EBZ)

RÜCKLAUF

VORLAUF

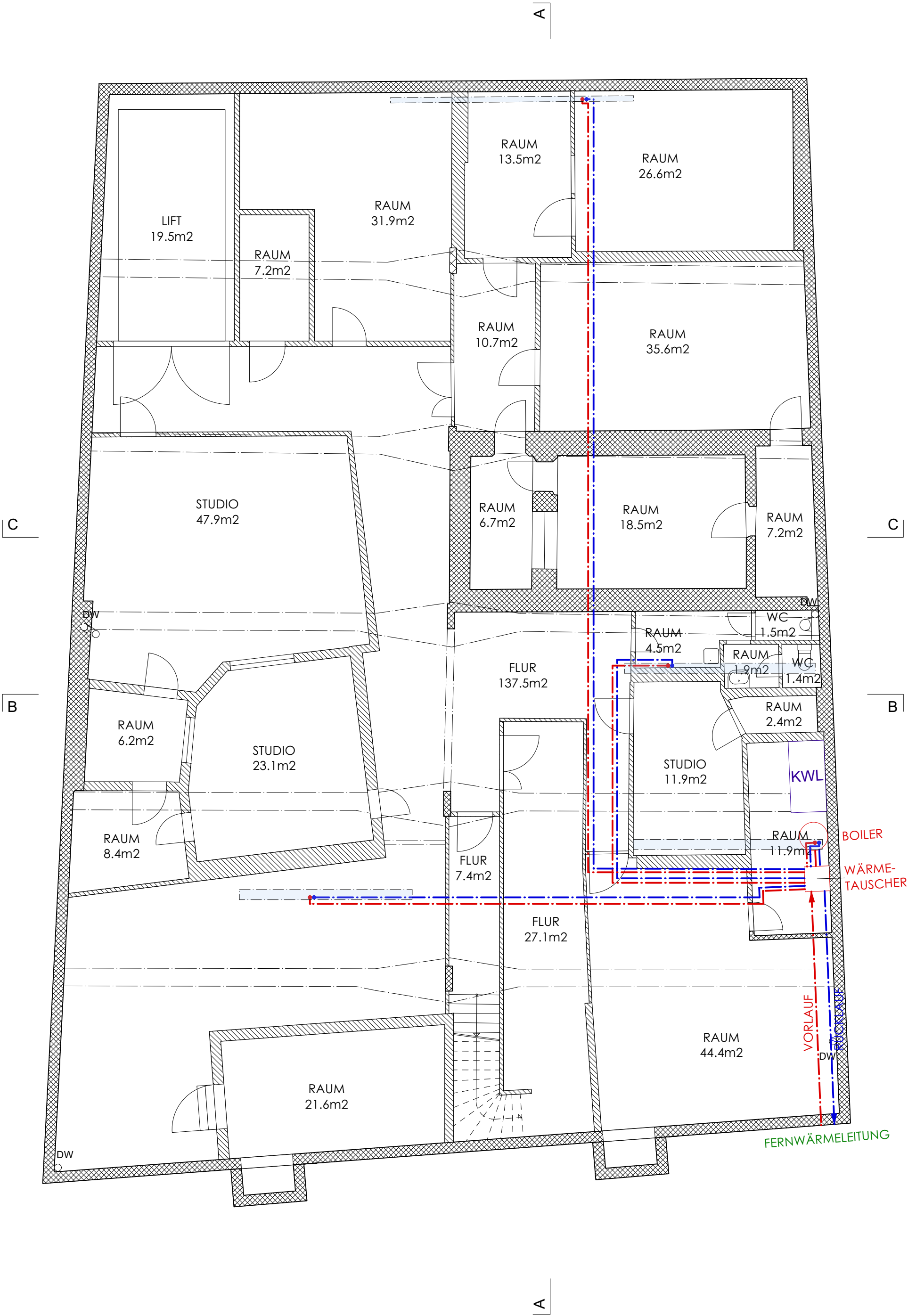
KWL KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG



HAUSTECHNIK - HEIZUNG | UG | MST. 1:100

- LEGENDE
- STEIGZONE
- BODENHEIZVERTEILER
- ENERGIEBEZUGSFLÄCHE (EBZ)
- RÜCKLAUF
- VORLAUF
- KWL

KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG



HAUSTECHNIK - LÜFTUNG | EG | MST. 1:100

LEGENDE

STEIGZONE

ZULUFT

ABLUFT

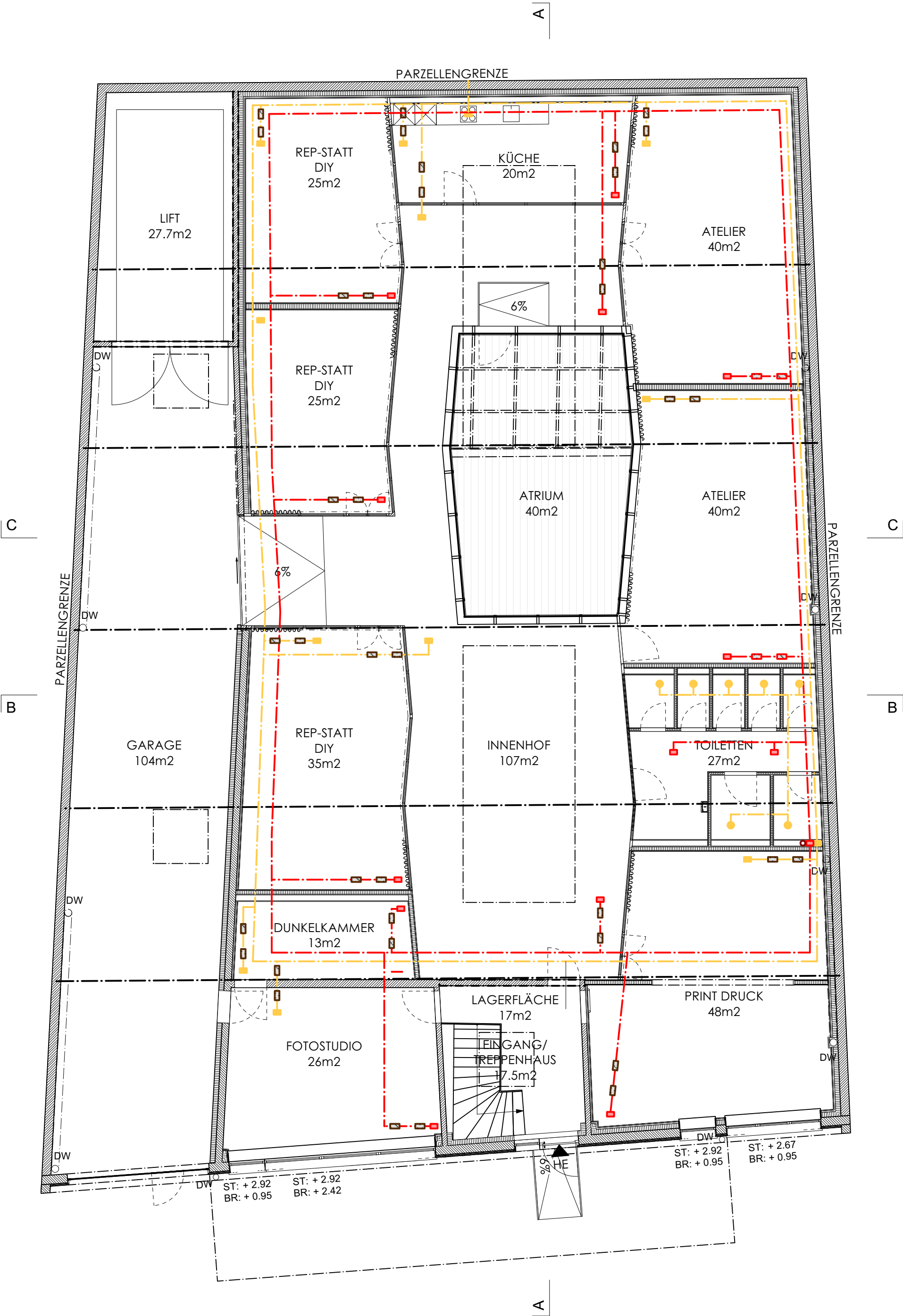
ABLUFT VENTILATOR

SCHALLDÄMPFER

VOLUMENSTROMREGLER

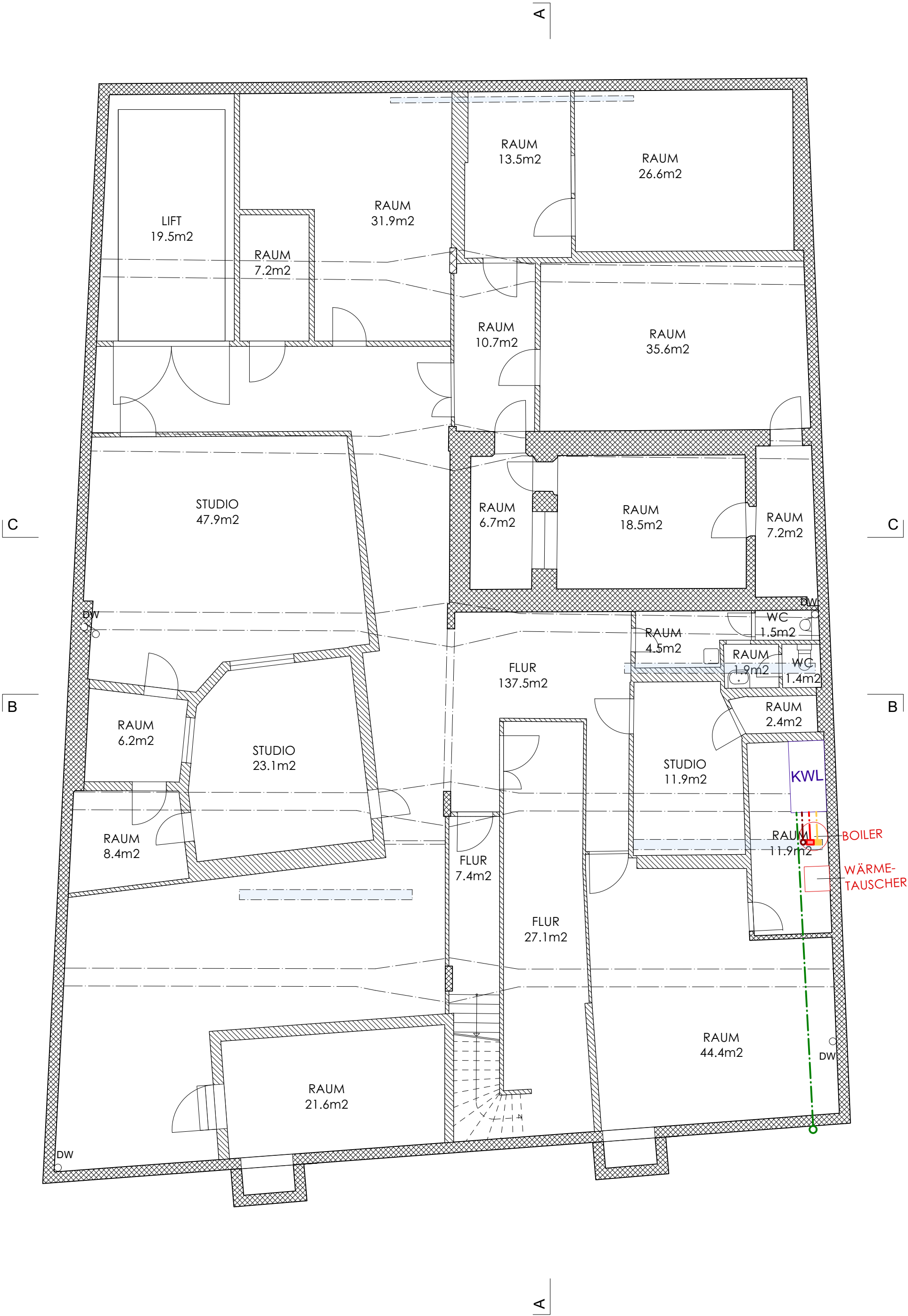
FORTLUFT (ÜBER DACH)

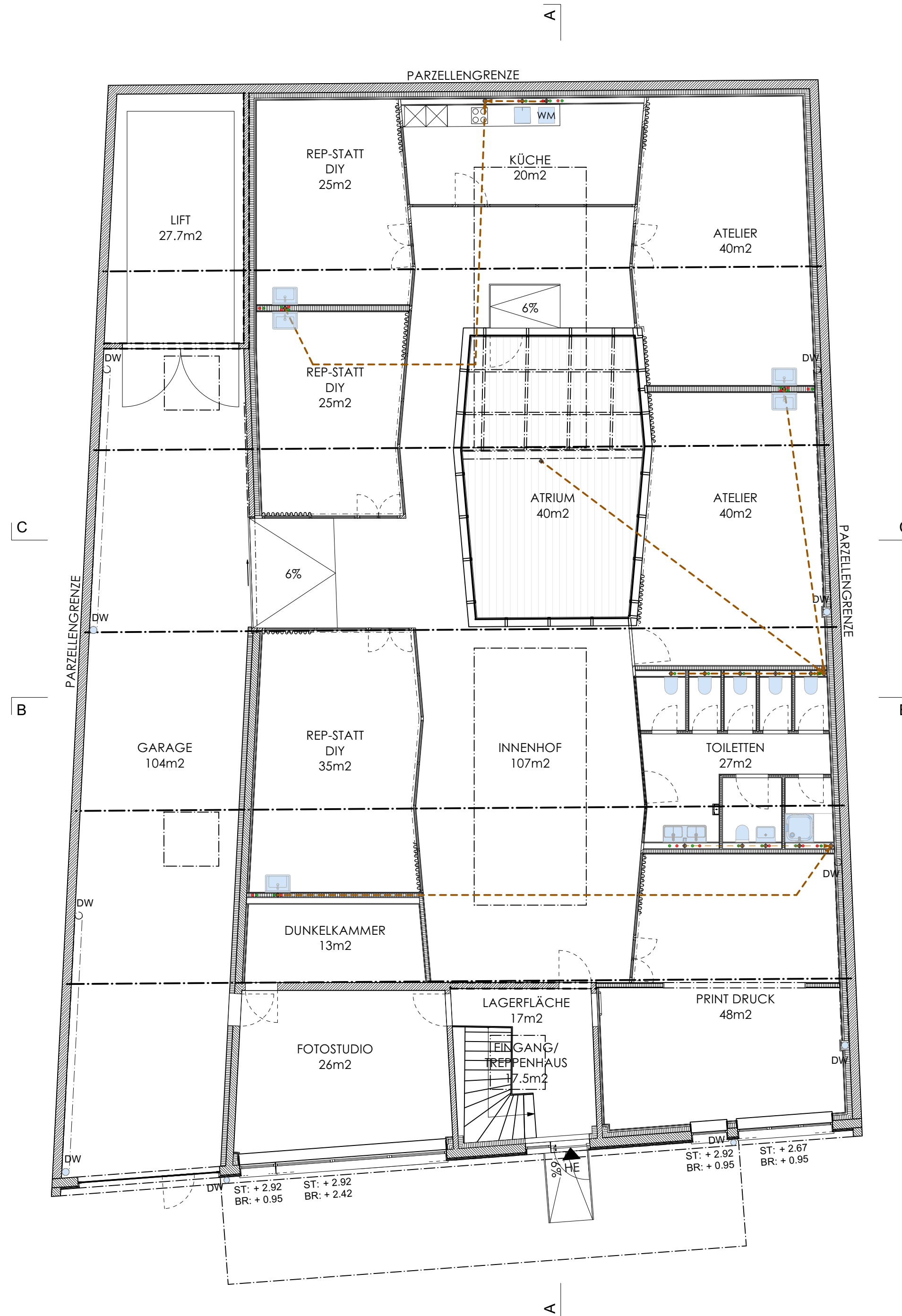
AUSSENLUFTFASSUNG



HAUSTECHNIK - LÜFTUNG | UG | MST. 1:100

- LEGENDE
- STEIGZONE
- ZULUFT
- ABLUF
- ABLUF VENTILATOR
- SCHALLDÄMPFER
- VOLUMENSTROMREGLER
- FORTLUFT (ÜBER DACH)
- AUSSENLUFTFASSUNG

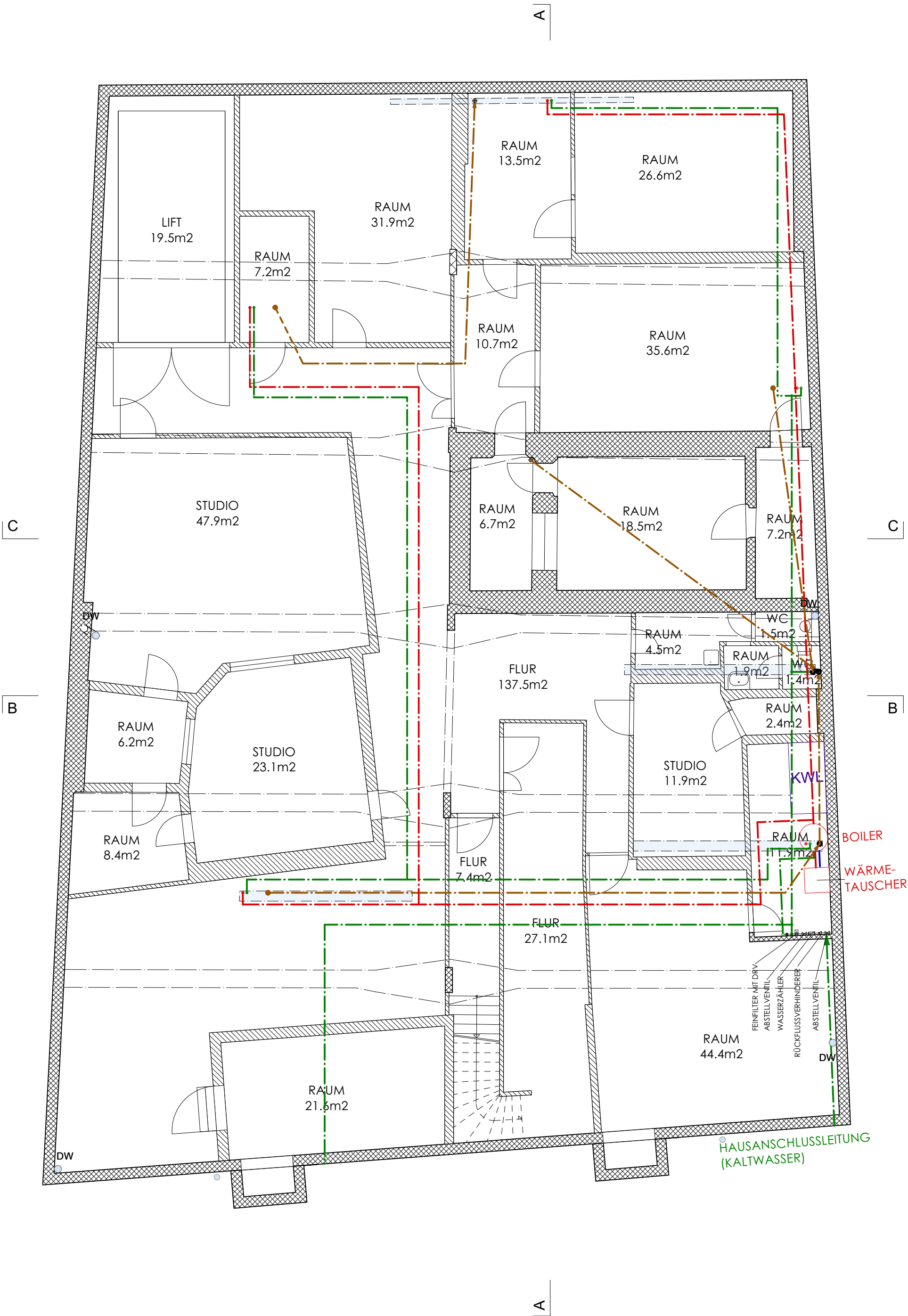




HAUSTECHNIK – SANITÄR | UG | MST. 1:100

LEGENDE

- STEIGZONE
- KALTWASSER
- WARMWASSER
- ABWASSERLEITUNG



HAUSTECHNIK – ELEKTRO | EG | MST. 1:100

LEGENDE

STEIGZONE

HVHAUPTVERTEILUNG

UVUNTERVERTEILUNG

HAUSANSCHLUSSKASTEN

WECHSELRICHTER

ELEKTROLEITUNG

EINBAULEUCHTE DECKE

LEUCHTE AN DECKE

LICHTSCHALTER

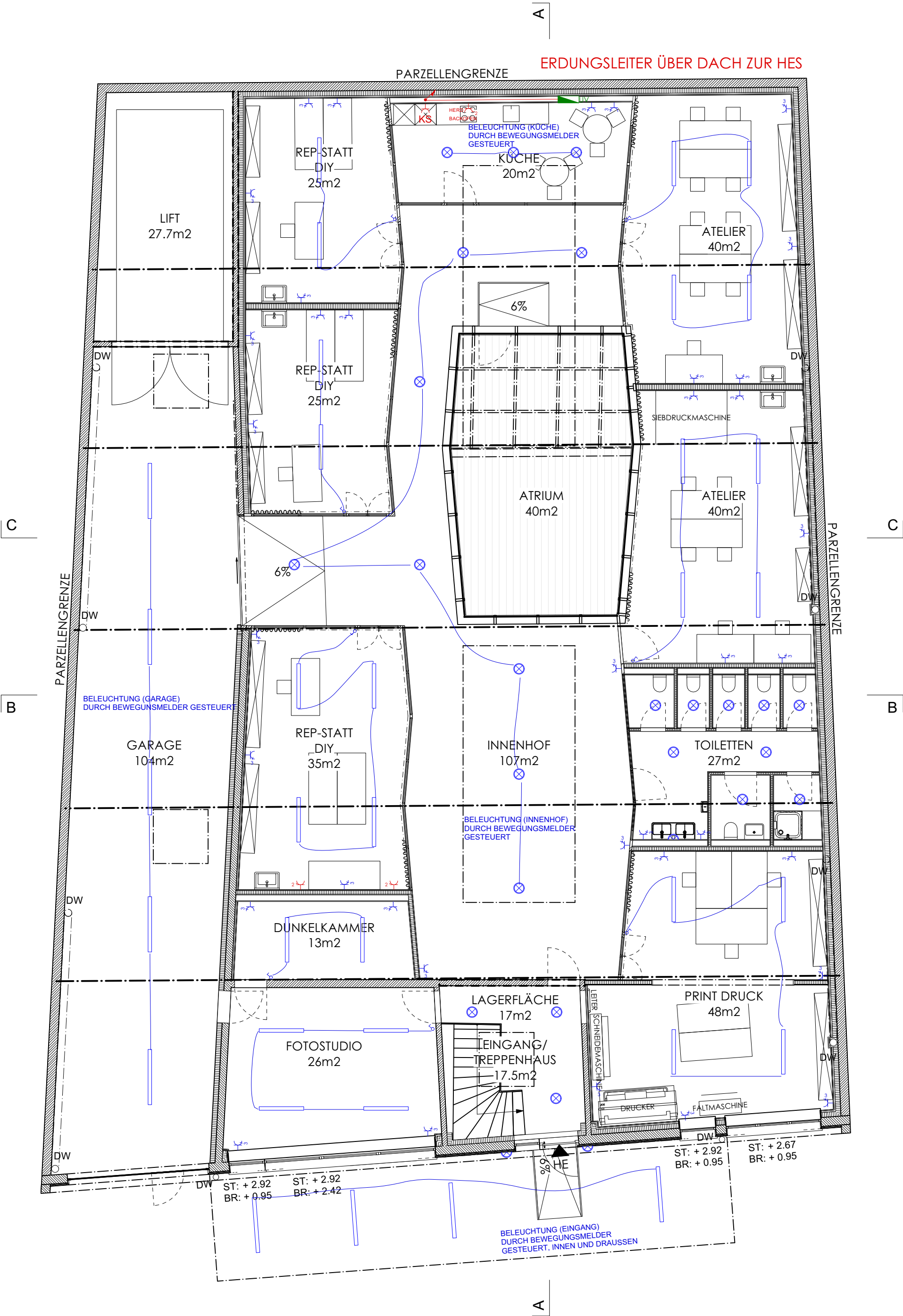
EIN- ODER AUFBAULEUCHTE

STECKDOSE 3-FACH

STARKSTROMDOSE

STARKSTROMDOSE 2-FACH

LEITUNG NACH OBEN





KOSTENERMITTLUNG / WIRTSCHAFTLICHKEIT



WIRTSCHAFTLICHKEIT - GRUNDLAGEN

PROJEKTNAME	KREATIVHUB ALS IMPULS FÜR QUARTIERSENTWICKLUNG		
ADRESSE	WEILERWEG 20, 4057 BASEL		
PARZELLEN-NUMMERN	241		
FLÄCHE PARZELLE	715	M2	
MAX. BGF	640	M2	
BESTEHENDE BGF	640	M2	
BESTEHENDE NUTZUNGSRESERVE	0	M2	
BESTEHENDES VOLUMEN	5762	M3	
DAVON BEHEIZT	0	M3	
PROJEKTIERTE BGF	488.6	M2	
PROJEKTIERTE NUTZUNGSRESERVE	151.4	M2	
PROJEKTIERTE GF	488.6	M2	
PROJEKTIERTE HNF (SIA 416)	445.66	M2	
GRUNDRISSEFFIZIENZ (HNF/GF)	0.91	M2	
PROJEKTIERTES VOLUMEN	1212	M3	
DAVON BEHEIZT	1011.39	M3	
PROJEKTIERTE BEBAUTE FLÄCHE	640	M2	

AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN

REP-WERKSTATT HOLZ	25	M2	EG
REP-WERKSTATT TEXTIL	25	M2	EG
REP-WERKSTATT ELEKTRO	35	M2	EG
ATELIER KUNST	40	M2	EG
ATELIER SIEBDRUCK	40	M2	EG
FOTOSTUDIO	39	M2	EG
DRUCK & PRINT	48	M2	EG
MUSIKSTUDIOS	'-	M2	UG
PARKPLÄTZE	1	STK.	

WIRTSCHAFTLICHKEIT – GROBKOSTENSCHÄTZUNG

BKP 1	VORBEREITUNGSARBEITEN				15'605 CHF
	1% VON BKP 2				10'005.0 CHF
	ABBRUCH OBERIRDISCH	140.0 M3	À	40.00 CHF/M3	5'600.0 CHF
	ABBRUCH UNTERIRDISCH	0.0 M3	À	50.00 CHF/M3	0.0 CHF
BKP 2	GEBÄUDE				1'000'503.0 CHF
	VOLUMEN BEHEIZT	1'011.4 M3	À	900.00 CHF/M3	910'251.0 CHF
	VOLUMEN UNBEHEIZT	200.6 M3	À	450.00 CHF/M3	90'252.0 CHF
BKP 3	BETRIEBSEINRICHTUNGEN				0.0 CHF
BKP 4	UMGEBUNG	70.0 M2	À	150.00 CHF/M2	10'500.0 CHF
BKP 5	NEBENKOSTEN	8.5% %	BKP 2-4		85'935.3 CHF
BKP 6	RESERVE	10.0% %	BKP 2		100'050.3 CHF
BKP 7	RESERVE				0.0 CHF
BKP 8	RESERVE				0.0 CHF
BKP 9	AUSSTATTUNG				0.0 CHF
INVESTITIONEN OHNE LAND					1'212'593.59 CHF
	RELATIVER LANDWERT (NÄGELI)	4.4	X	6.25%	27.50%
	KAUFPREIS PARZELLE				703'641.54 CHF
					1'900'000 CHF
TOTAL INVESTITIONEN INKL. LAND [ANLAGEKOSTEN]					3'112'593.59 CHF

WIRTSCHAFTLICHKEIT – MIETPREISE / RENDITE

WOHNUNG	GESCHOSS	NF (SIA 416)	CHF/M2/MT.	CHF/MT.
REP-WERKSTATT HOLZ	EG	35	18.00	630.00 CHF
REP-WERKSTATT TEXTIL	EG	25	18.00	450.00 CHF
REP-WERKSTATT ELEKTRO	EG	25	18.00	450.00 CHF
ATELIER KUNST	EG	40	25.00	1'000.00 CHF
ATELIER SIEBDRUCK	EG	40	25.00	1'000.00 CHF
FOTOSTUDIO	EG	39	25.00	975.00 CHF
DRUCK & PRINT	EG	50	25.00	1'250.00 CHF
MUSIKSTUDIOS	EG	0	0.00	0.00 CHF
PARKPLÄTZE	EG	1	100	100 CHF
TOTAL BRUTTO-MIETERTRAG PRO MONAT				5'855.00 CHF
TOTAL BRUTTO-MIETERTRAG PRO JAHR				70'260.00 CHF
BRUTTORENDITE				2.26 %
NETTO MIETERTRAG PRO JAHR (VOR RÜCKSTELLUNGEN)				60'189 CHF
NETTO MIETERTRAG PRO JAHR (NACH RÜCKSTELLUNGEN)				51'851 CHF
NETTORENDITE				1.67 %
EIGENKAPITALRENDITE				
TOTAL ANLAGEKOSTEN			100%	3'112'594 CHF
FREMDKAPITAL			90%	2'801'334 CHF
EIGENKAPITAL			10%	311'259 CHF
ZINSKOSTEN PRO JAHR			1%	28'013 CHF
NETTO MIETERTRAG NACH ZINSEN				23'838 CHF
EIGENKAPITALRENDITE				7.66 %

WIRTSCHAFTLICHKEIT – UNTERHALTSKOSTEN

BETRIEBSKOSTEN	4% VON BRUTTO-MIETERTRAG PR	2'810.40 CHF
VERWALTUNGSKOSTEN	2% VON BRUTTO-MIETERTRAG PR	1'405.20 CHF
RISIKO FÜR MIETZINSAUSFÄLLE	2% VON BRUTTO-MIETERTRAG PR	1'405.20 CHF

UNTERHALT JÄHRLICH		
GEBÄUDEREINIGUNG	1'800.00	
LEITUNGEN SPÜLEN	300.00	
UMGEBUNGSRARBEITEN	1'500.00	
KONTROLLE KITTFUGEN	250.00	
SERVICEABO HEIZUNG	400.00	
ALLGEMEINE REPARATUREN	200.00	4'450.00 CHF

RÜCKSTELLUNGEN
3% BASISZINSSATZ

UMBAU	BAUTEIL/ARBEITSGATTUNG	ANTEIL	KOSTEN	GLD (JAHR)	REWF	JRB
	2 GEBÄUDE	100%	1'212'593.59			
	20 BAUGRUBE	0.00%	0			
	21 ROHBAU 1	0.00%	0	100	607.3	0 CHF
	22 ROHBAU 2	0.00%	0	45	92.7	0 CHF
	23 ELEKTROANLAGEN	4.12%	49958.8557	40	75.4	662.584293 CHF
	24 HLK	6.24%	75665.8397	35	60.5	1250.67504 CHF
	25 SANITÄRANLAGEN	11.59%	140539.5965	40	75.4	1863.92038 CHF
	26 TRANSPORTANLAGEN	2.59%	31406.17385	40	75.4	416.527505 CHF
	27 AUSBAU 1	12.86%	155939.535	40	75.4	2068.16359 CHF
	28 AUSBAU 2	8.15%	98826.37718	30	47.6	2076.18439 CHF
TOTAL	RÜCKSTELLUNGEN	100%				8338.0552 CHF
TOTAL		BEWIRTSCHAFTUNG UND RÜCKSTELLUNGEN IM JAHR				18'408.86 CHF

KOSTENERMITTLUNG – KOSTENVORANSCHLAG $\pm 10\%$

PROJEKT: UMNUTZUNG INDUSTRIEHALLE WEILERWEG 20, 4057 BASEL-KLEINHÜNINGEN

BAUHERRSCHAFT / AUFTRAGGEBER: TEKÖ BASEL

VERFASSTER: MICHAEL RAMOS, BAULEITER

DATUM: 19.09.2025

VORBESCHRIEB

DIE VORLIEGENDE KOSTENBERECHNUNG $\pm 10\%$ WURDE FÜR DAS DIPLOMPROJEKT „UMNUTZUNG INDUSTRIEHALLE WEILERWEG 20“ ERSTELLT. DAS BESTEHENDE GEBÄUDE WIRD IN EINEN KREATIV- UND GEWERBEHUB MIT MUSIKSTUDIOS, WERKSTÄTTEN, ATELIERS, FOTOSTUDIO SOWIE GEMEINSCHAFTSRÄUMEN UMGESTALTET. ZIEL IST ES, DURCH DEN UMBAU SYNERGIEN ZWISCHEN BESTEHENDEN UND NEUEN NUTZUNGEN ZU SCHAFFEN UND EINEN BEITRAG ZU NACHHALTIGER STADTENTWICKLUNG ZU LEISTEN. DER KOSTENVORANSCHLAG DIENT ALS GRUNDLAGE FÜR DIE BEURTEILUNG DER WIRTSCHAFTLICHKEIT DES PROJEKTS UND FÜR WEITERE PLANUNGSSCHRITTE.

GRUNDLAGEN

- PLANUNGSSTAND: DIPLOMPROJEKT, PHASE BAUPROJEKT NACH SIA 112
- PLANGRUNDLAGEN: GRUND RISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN UND FLÄCHENNACHWEISE NACH SIA 416
- BAUTEILAUFBAUTEN: DEFINIERT NACH MATERIAL- UND KONSTRUKTIONSKONZEPT (HOLZPFOSTENRIEGEL, AKUSTIKDECKEN, METALL-GLAS-ATRIUM, PV-ANLAGE ETC.)
- KOSTENDATEN: AUS ERFAHRUNG UND VERGLEICHBAREN OBJEKTEN UND AUSFÜHRUNGEN ABGELEITET
- KOSTENGENAUGKEIT: $\pm 10\%$ AUF GESAMTKOSTEN (NICHT AUF EINZELPOSITIONEN)
- BAUPREISINDEX: BASIS 2020, GROSSREGION BASEL-STADT, STAND 2. HALBJAHR 2024

KOSTENERMITTLUNG – KOSTENVORANSCHLAG ±10%

BKP	BESCHRIEB	EINHEIT	MENGE	KENNWERT	BETRAG
	TOTAL				CHF 1'521'795.80
1	VORBEREITUNGSARBEITEN				CHF 18'010.00
10	BESTANDSAUFNAHME, BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN				CHF 2'300.00
101	BESTANDSAUFNAHMEN				CHF 1'300.00
101.4	RISSPROTOKOLL	GL	1.00	CHF 500.00	CHF 500.00
101.5	BESTANDSAUFNAHMEN BAUSUBSTANZ				
	BESTEHENDE GEBÄUDE AUFNEHMEN	GL	1.00	CHF 800.00	CHF 800.00
102	BAUGRUNDUNTRSUCHUNGEN				CHF 1'000.00
	BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN	GL	1.00	CHF 500.00	CHF 500.00
	SCHADSTOFFE	GL	1.00	CHF 500.00	CHF 500.00
11	RÄUMUNGEN, TERRAINVORBEREITUNG				CHF 8'200.00
112	RÜCKBAU				
112.0	DEMONTAGEN				CHF 8'200.00
	DEMONTAGE SÄMTLICHER HAUSTECHNIK, ELEKTROANLAGEN KABEL ROHRE EG	GL	1.00	CHF 2'500.00	CHF 2'500.00
	DEMONTAGE SANITÄRENANLAGEN (WC, WASCHBECKEN) EG	GL	1.00	CHF 1'500.00	CHF 1'500.00
	DEMONTAGE TÜREN, ZARGEN & SCHIEBETÜRE	M2	30.00	CHF 90.00	CHF 2'700.00
	DEMONTAGE TEILW. UG HAUSTECHNIK, ELEKTROANLAGEN, KABEL & ROHRE	GL	1.00	CHF 1'500.00	CHF 1'500.00
112.1	ABBRÜCHE				
	WANDAUFBAU (MDF PLATTEN AUFBAU)	M2	30.00	CHF 50.00	CHF 1'500.00

KOSTENERMITTLUNG – KOSTENVORANSCHLAG ±10%

	WANDAUFBAU (BACKSTEINE NICHT TRAGENDE WÄNDE)	M2	120.00	CHF	70.00	CHF	8'400.00
12	SICHERUNGEN, PROVISORIEN					CHF	2'400.00
121	SICHERUNG VORHANDENER ANLAGEN					CHF	1'400.00
	SICHERUNG VORHANDENER ANLAGEN	M2	1.00	CHF	2'000.00	CHF	2'000.00
122	PROVISORIEN					CHF	1'000.00
	ALLGEMEINE PROVISORIEN		2.00	CHF	500.00	CHF	1'000.00
13	GEMEINSAME BAUSTELLENEINRICHTUNG					CHF	5'110.00
131	ABSCHRANKUNGEN	M2	20.00	CHF	13.00	CHF	260.00
132	ZUFAHRT, PLÄTZE	M2	50.00	CHF	65.00	CHF	3'250.00
133	BÜRO BAULEITUNG (2X SCHALLTAFEL & BÖCKE) & GARNITUREN 4X	GL	1.00	CHF	600.00	CHF	600.00
136	KOSTEN FÜR ENERGIE, WASSER ECT.	GL	1.00	CHF	1'000.00	CHF	1'000.00
2	GEBÄUDE					CHF	1'239'497.00
21	ROHBAU 1					CHF	322'995.00
211	BAUMEISTERARBEITEN					CHF	46'120.00
211.0	ALLGEMEINE BAUSTELLENEINRICHTUNG	GL	1.00	CHF	0.00	CHF	25'660.00
211.1	GERÜST AUSSEN / ROLLGERÜST INNEN / SPEZIAL GERÜST ATRIUM / HEBEBÜHNE					CHF	14'130.00
	FASSADENGERÜST INKL. DACHSICHERUNG	M2	140.00	CHF	42.00	CHF	5'880.00
	ROLLGERÜST	GL	2.00	CHF	750.00	CHF	1'500.00
	HEBEBÜHNE	GL	1.00	CHF	450.00	CHF	450.00
	SPEZIAL GERÜST ATRIUM	GL	1.00	CHF	1'200.00	CHF	1'200.00
	SCHUTZWÄNDE ERSTELLEN MIT FOLIE / TONSTUDIOS UG	GL	1.00	CHF	1'500.00	CHF	1'500.00
	BODEN MIT PAVATEX SCHÜTZEN - EG INKL. LIFT	GL	1.00	CHF	1'000.00	CHF	1'000.00
	MULDEN STELLEN (2X 10M3 & 2X 2M3)	GL	1.00	CHF	2'600.00	CHF	2'600.00

KOSTENERMITTLUNG – KOSTENVORANSCHLAG ±10%

211.6	MAUERARBEITEN				CHF	28'930.00
	ANPASSUNGEN, KLEINARBEITEN (ÖFFNUNGEN UG SCHLIESSEN)	GL	1.00	CHF	1'500.00	CHF 1'500.00
	BODENoberflächen ZEMENTESTRICH	M2	422.00	CHF	65.00	CHF 27'430.00
	RAMPEN ERSTELLEN	STK.	2.00	CHF	1'300.00	CHF 2'600.00
214	MONTAGEBAU IN HOLZ				CHF	247'945.00
214.3	HOLZELEMENTBAU				CHF	247'945.00
	DACH/ DECKE OBERFLÄCHE: KONSTRUKTION, DÄMMUNG, FERTIGE OBERFLÄCHE	M2	490.00	CHF	210.00	CHF 102'900.00
	WÄNDE OBERFLÄCHE AUSSENMAUERWERK: KONSTRUKTION, DÄMMUNG, FERTIG INKL.GKP	M2	377.00	CHF	185.00	CHF 69'745.00
	PFOSTENRIEGEL HOLZKONSTRUKTION MIT INTEGRIERTEM GLAS REI 60	LFM	52.00	CHF	1'400.00	CHF 72'800.00
	FASSADEN KONSTRUKTION MIT LATTUNG	M2	120.00	CHF	110.00	CHF 13'200.00
	DIVERSE NEBENARBEITEN	GL	1.00	CHF	2'500.00	CHF 2'500.00
22	ROHBAU 2				CHF	32'160.00
221	SCHIEBETÜREN AUS HOLZ / VERGLAST				CHF	6'000.00
	SCHIEBETÜREN AUS HOLZ 3.10X 2.50 M	STK.	1.00	CHF	6'000.00	CHF 6'000.00
222	SPENGLERARBEITEN				CHF	12'470.00
	FLACHDACHABSCHLÜSSE OBLICHTER	LFM	22.00	CHF	200.00	CHF 4'400.00
	STURMHAKEN ERSTELLEN	GL	1.00	CHF	1'200.00	CHF 1'200.00
	KRANZ ABSCHLUSS ATRIUM	LFM	22.00	CHF	85.00	CHF 1'870.00
	NETZ BEI OBERLICHTER ERSTELLEN / ZWECK SICHERUNG	GL	1.00	CHF	5'000.00	CHF 5'000.00
223	BLITZSCHUTZ				CHF	1'000.00
	BLITZSCHUTZ AUSSEN	GL	1.00	CHF	1'800.00	CHF 1'800.00
225	SPEZIELLE DICHTUNGEN UND DÄMMUNGEN				CHF	8'250.00
225.2	SPEZIELLE DÄMMUNG				CHF	8'250.00
	ABSCHOTTUNG BRANDSCHUTZ	GL	1.00	CHF	4'500.00	CHF 4'500.00

KOSTENERMITTLUNG – KOSTENVORANSCHLAG ±10%

	SILIKON-DICHTUNGEN NASSRÄUME	LFM	150.00	CHF	25.00	CHF	3'750.00
228	ÄUSSERE ABSCHLÜSSE, VERDUNKELUNGSSTOREN					CHF	4'440.00
228.2	STOREN					CHF	4'440.00
	VORHÄNGE	LFM	52.00	CHF	75.00	CHF	3'900.00
	VERDUNKLUNGSSTOREN FOTOSTUDIO	STK.	3.00	CHF	180.00	CHF	540.00
23	ELEKTROANLAGEN					CHF	308'980.00
231	APPARATE STARKSTROM					CHF	8'000.00
	UNTERVERTEILUNG	GL	1.00	CHF	3'500.00	CHF	3'500.00
	HAUPTVERTEILUNG	GL	1.00	CHF	4'500.00	CHF	4'500.00
232	STARKSTROMINSTALLATIONEN					CHF	292'580.00
	MEDIA (INTERNET, TV ..) GLASFASER	GL	1.00	CHF	1'000.00	CHF	1'000.00
	STEIGLEITUNG / ROHRANLAGEN	GL	1.00	CHF	1'500.00	CHF	1'500.00
	LICHTINSTALLATIONEN ALLGEMEIN	GL	1.00	CHF	1'300.00	CHF	1'300.00
	PHOTOVOLTAIK ANLAGE DACH	M2	527.00	CHF	540.00	CHF	284'580.00
	KÜCHENINSTALLATION	GL	1.00	CHF	1'200.00	CHF	1'200.00
	HEIZUNGSINSTALLATION	GL	1.00	CHF	800.00	CHF	800.00
	LÜFTUNGSINSTALLATION	GL	1.00	CHF	500.00	CHF	500.00
	SANITÄRINSTALLATION	GL	1.00	CHF	900.00	CHF	900.00
	BELEUCHTUNG	GL	1.00	CHF	800.00	CHF	800.00
233	LEUCHTEN UND LAMPEN					CHF	6'500.00
	LIEFERUNG LEUCHTEN UND LAMPEN	GL	1.00	CHF	7'000.00	CHF	5'000.00
	MONTAGE UND ANSCHLIESSEN DER LEUCHTMITTEL	GL	1.00	CHF	2'000.00	CHF	1'500.00
235	SCHWACHSTROMANLAGEN	GL				CHF	600.00
	LIEFERUNG UKV-ANLAGEN	GL	1.00	CHF	600.00	CHF	600.00
236	SCHWACHSTROMINSTALLATIONEN					CHF	1'300.00
	UKV- VERKABELUNG	GL	1.00	CHF	1'300.00	CHF	1'300.00

KOSTENERMITTLUNG – KOSTENVORANSCHLAG ±10%

24	HLK-ANLAGEN, GEBÄUDEAUTOMATION				CHF	23'282.00
242	HEIZUNGSANLAGEN				CHF	8'282.00
	RE- UND DEMOTAGE BESTEHENDER HEIZKÖRPER	STK.	8.00	CHF	250.00	CHF 2'000.00
	KONTROLLE BESTEHENDER HEIZKÖRPER	STK.	5.00	CHF	150.00	CHF 750.00
	ERSATZ UND NEUE THERMOVENTILE UND KÖPFE (UG)	STK.	5.00	CHF	130.00	CHF 650.00
	LEEREN DER ANLAGE MONTEUR & HILFSMOMNTEUR	H	3.00	CHF	125.00	CHF 375.00
	FRISCHWASSER / FILTER	STK.	1.00	CHF	500.00	CHF 500.00
	TRITTSCHALLDÄMMUNG / WÄRMEDÄMMUNG UB	M2	1.00	CHF	22.00	CHF 22.00
	BODENHEIZUNG	M2	1.00	CHF	185.00	CHF 185.00
	LEITUNGS ROHRE	LFM	50.00	CHF	28.00	CHF 1'400.00
	DÄMMUNG LEITUNG	LFM	75.00	CHF	7.00	CHF 525.00
	ENTLÜFTEN UND FÜLLEN DER ANLAGE	H	3.00	CHF	125.00	CHF 375.00
	RESERVE	GL	1.00	CHF	1'500.00	CHF 1'500.00
244	LUFTECHNISCHE ANLAGEN				CHF	15'000.00
	LÜFTUNGSANLAGEN	GL	1.00	CHF	15'000.00	CHF 15'000.00
25	SANITÄRANLAGEN				CHF	12'631.00
251	ALLGEMEINE SANITÄRAPPARATE				CHF	12'631.00
	TOILETTE	STK.	6.00	CHF	350.00	CHF 2'100.00
	PISSOIR	STK.	1.00	CHF	240.00	CHF 241.00
	PAPIERROLLERHALTER	STK.	6.00	CHF	25.00	CHF 150.00
	WC BÜRSTE	STK.	6.00	CHF	70.00	CHF 420.00
	WASCHMISCHER	STK.	8.00	CHF	360.00	CHF 2'880.00
	DUSCHBATTERIE	STK.	1.00	CHF	450.00	CHF 450.00
	SHOWERSTATION	STK.	1.00	CHF	680.00	CHF 680.00
	WASCHBECKEN	STK.	7.00	CHF	270.00	CHF 1'890.00
	WASCHTISCHUNTERBAU	STK.	1.00	CHF	670.00	CHF 670.00

KOSTENERMITTLUNG – KOSTENVORANSCHLAG ±10%

	SPIEGEL	STK.	7.00	CHF	450.00	CHF	3'150.00
27	AUSBAU 1					CHF	395'290.00
271	GIPSERARBEITEN					CHF	85'350.00
271.0	INNENPUTZE					CHF	85'350.00
	LIGNO DECKEN AKUSTIK	M2	1.00	CHF	175.00	CHF	175.00
	DECKE WEISSPUTZ Q3 / MIT FUGENNETZ	M2	40.00	CHF	115.00	CHF	4'600.00
	WAND WEISSPUTZ Q3 / MIT FUGENNETZ	M2	750.00	CHF	105.00	CHF	78'750.00
	ALLG. ABDECKARBEITEN FÜR GIPSERARBEITEN	GL	1.00	CHF	3'000.00	CHF	3'000.00
	RESERVE	GL	1.00	CHF	2'000.00	CHF	2'000.00
271.1	TROCKENBAUARBEITEN					CHF	12'760.00
	VORSATZSCHALEN DOPPELT BEPLANKT	M2	88.00	CHF	145.00	CHF	12'760.00
272	METALLBAUARBEITEN					CHF	264'650.00
	ATRIUM KONSTRUKTION ERSTELLEN, LIEFERN, MONTIEREN INKL. GLAS	M2	134.00	CHF	1'900.00	CHF	254'600.00
272.1	METALLBAUFERTIGTEILE					CHF	2'050.00
	BRIEFKASTEN	STK.	1.00	CHF	750.00	CHF	750.00
	FAHRRADSTÄNDER / FÜR 10 FAHRRÄDER	STK.	1.00	CHF	1'300.00	CHF	1'300.00
272.2	ALLGEMEINE METALLARBEITEN					CHF	8'000.00
	DACH INNENHOF SCHNEIDEN / KANTENABRUNDEN UND BLECHKRANZ ERSTELLEN	GL	1.00	CHF	3'000.00	CHF	3'000.00
	RESERVE	GL	1.00	CHF	5'000.00	CHF	5'000.00
273	SCHREINERARBEITEN					CHF	39'490.00
	KÜCHE: ERSTELLEN, LIEFERN, MONTIEREN INKL. KÜCHENGERÄTE	GL	1.00	CHF	22'000.00	CHF	22'000.00
	INNENTÜREN AUS HOLZ - INKL. HOLZZARGE (FERTIGE OBERFLÄCHEN)					CHF	12'640.00
	DOPPELTÜREN VERGLAST 120CM	STK.	5.00	CHF	940.00	CHF	4'700.00
	EINFACH TÜR VERGLAST 90CM		6.00	CHF	790.00	CHF	4'740.00

KOSTENERMITTLUNG – KOSTENVORANSCHLAG ±10%

	ERSCHLIESSUNG	STK.	2.00	CHF	1'600.00	CHF	3'200.00
273.3	ALLGEMEINE SCHREINERARBEITEN					CHF	4'850.00
	TÜREN, FENSTER, NACHRÜSTEN (UG)	H	10.00	CHF	135.00	CHF	1'350.00
	RESERVE	GL	1.00	CHF	3'500.00	CHF	3'500.00
275	SCHLIESSANLAGEN					CHF	5'800.00
	SCHLIESSANLAGEN ELEKTRONISCH	STK.	4.00	CHF	750.00	CHF	3'000.00
	ALLGEMEINE SCHLIESSUNGEN	STK.	8.00	CHF	350.00	CHF	2'800.00
28	AUSBAU 2					CHF	144'159.00
281	BODENBELÄGE					CHF	65'688.00
	ESTRICHE (UNTERLAGSBÖDEN)					CHF	32'844.00
	UNTERLAGSBODEN	M2	422.00	CHF	35.00	CHF	14'770.00
	UNTERLAGSBODEN SCHLEIFEN & VERSIEGELN 3X	M2	422.00	CHF	42.00	CHF	17'724.00
	RANDDÄMMSTREIFEN	LFM	100.00	CHF	3.50	CHF	350.00
282	WANDBELÄGE, WANDBEKLIEDUNGEN					CHF	15'750.00
282.1	TAPEZIEREN					CHF	15'750.00
	VARIOVLIES TAPEZIEREN	M2	750.00	CHF	21.00	CHF	15'750.00
285	INNERE OBERFLÄCHENBEHANDLUNGEN					CHF	40'721.00
285.1	ANSTRICH WAND VARIOVLIES 2X	M2	750.00	CHF	17.00	CHF	12'750.00
	ANSTRICH DECKE	M2	105.00	CHF	20.00	CHF	2'100.00
	ANSTRICH HOLZWERK (ZARGEN, TÜREN) ALT	STK.	5.00	CHF	150.00	CHF	750.00
	ANSTRICH GARAGE	M2	260.00	CHF	20.00	CHF	5'200.00
	ANSTRICH KELLER (OHNE TONSTUDIO)	M2	168.00	CHF	22.00	CHF	3'696.00
	ANSTRICH FACHWERK	M2	450.00	CHF	28.00	CHF	12'600.00
	ANSTRICH VORDACH / WELLBLECH & KONSTRUKTION	M2	25.00	CHF	45.00	CHF	1'125.00
	ALLG. ABDECKARBEITEN FÜR MALERARBEITEN	GL	1.00	CHF	2'500.00	CHF	2'500.00
287	BAUREINIGUNG					CHF	22'000.00

KOSTENERMITTLUNG – KOSTENVORANSCHLAG ±10%

	GROB-/ ZWISCHENREINIGUNG	M2	1000.00	CHF	9.00	CHF	9'000.00
	ENDREINIGUNG	M2	1000.00	CHF	13.00	CHF	13'000.00
4	UMGEBUNG					CHF	20'190.00
40	TERRAINGESTSALTUNG / VORPLATZ					CHF	9'205.00
400	ÜBERGANGSPOSITION					CHF	9'205.00
	BODENBELAG ENTFERNEN	GL	1.00	CHF	3'000.00	CHF	3'000.00
	BODEN NEU AUFBAUEN -	M2	73.00	CHF	85.00	CHF	6'205.00
42	GARTENANLAGEN / VORPLATZ					CHF	10'985.00
421	GÄRTNERARBEITEN					CHF	10'985.00
	PFLANZEN LIEFERN FÜR INNENHOF & VORPLATZ FASSADE	GL	1.00	CHF	2'500.00	CHF	2'500.00
	INNENHOF HOLZBODEN ERSTELLEN / MIT KONSTRUKTION	M2	40.00	CHF	130.00	CHF	5'200.00
	PFLASTERSTEINE VERLEGEN MIT RASENFUGEN & KIES	M2	73.00	CHF	45.00	CHF	3'285.00
5	BAUNE BENKOSTEN					CHF	16'950.00
51	BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN					CHF	6'000.00
511	BEWILLIGUNGEN, GEBÜHREN	GL	1.00	CHF	2'000.00	CHF	2'000.00
512	ANSCHLUSSGEBÜHREN	GL	1.00	CHF	4'000.00	CHF	4'000.00
512.0	KANALISATION	GL	1.00	CHF	800.00	CHF	800.00
512.1	ELEKTRIZITÄT	GL	1.00	CHF	900.00	CHF	900.00
512.2	KOMMUNIKATION	GL	1.00	CHF	700.00	CHF	700.00
512.4	WASSER	GL	1.00	CHF	1'000.00	CHF	1'000.00
512.6	RADIO, FERNSEHEN	GL	1.00	CHF	600.00	CHF	600.00
52	DOKUMENTATION UND PRÄSENTATION	GL	1.00	CHF	2'350.00	CHF	2'350.00

KOSTENERMITTLUNG – KOSTENVORANSCHLAG ±10%

521	MUSTER, MATERIALPRÜFUNG	GL	1.00	CHF	500.00	CHF	500.00
522	MODELLE	GL	1.00	CHF	500.00	CHF	500.00
533	FOTOS	GL	1.00	CHF	500.00	CHF	500.00
524	VIelfÄLTIGKEIT, PLANDOKUMENTE	GL	1.00	CHF	850.00	CHF	850.00
53	VERSICHERUNGEN	GL	1.00	CHF	4'300.00	CHF	8'600.00
531	BAUZEITVERSICHERUNG	GL	1.00	CHF	2'300.00	CHF	2'300.00
532	SPEZIALVERSICHERUNG	GL	1.00	CHF	2'000.00	CHF	2'000.00
54	FINANZIERUNG AB BAUBEGINN	GL	1.00	CHF	190'000.00	CHF	190'000.00
6	RESERVE (AUS BKP1 / BKP2 / BKP4 JE 10%)	GL	1.00			CHF	126'148.80
7	RESERVE					CHF	101'000.00
790	HONORARE					CHF	101'000.00
	ARCHITEKT	GL	1.00	CHF	70'000.00	CHF	70'000.00
	BAUINGENIEUR	GL	1.00	CHF	8'000.00	CHF	8'000.00
	HOLZBAUINGENIEUR	GL	1.00	CHF	5'000.00	CHF	5'000.00
	HLKSE INGENIEUR	GL	1.00	CHF	10'000.00	CHF	10'000.00
	BAUPHYSIKER	GL	1.00	CHF	5'000.00	CHF	5'000.00
	BRANDSCHUTZINGRENIEUR	GL	1.00	CHF	3'000.00	CHF	3'000.00

MATERIAL- UND FARBKONZEPT

MATERIAL- UND FARBKONZEPT

BEI DER MATERIALWAHL FÜR DAS PROJEKT WEILERWEG 20 WAR ES MEIN ZIEL, DAS GEBÄUDE MIT MÖGLICHST GERINGEN EINGRIFFEN AN DER AUSSENFASSADE IN DEN MITTELPUNKT ZU RÜCKEN. DURCH DEN EINSATZ EINER OFFENEN HOLZSCHALUNG SOWIE GEZIELTER, KLEINER VERÄNDERUNGEN AN DER BESTEHENDEN AUSSENFLÄCHE SOLL DAS GEBÄUDE STÄRKER WAHRGENOMMEN WERDEN UND SICH IM STADTRAUM ABHEBEN.

IM INNENBEREICH SPIELT HOLZ EBENFALLS EINE ZENTRALE ROLLE. EIN PFOSTENRIEGEL-ATRIUM BILDET DAS HERZSTÜCK DES GEBÄUDES UND UNTERSTREICHT DIE TRANSPARENZ UND OFFENHEIT DES KONZEPTS. DURCH EINE GEZIELTE BEPFLANZUNG UND BEGRÜNUNG WIRD DER RAUM ZUSÄTZLICH AUFGEWERTET, WAS SOWOHL EIN ANGENEHMES MIKROKLIMA ALS AUCH EINE VERBESSERTE AUFENTHALTSQUALITÄT SCHAFFT.

DIE KONSTRUKTIONSMATERIALIEN SELBST DIENEN ALS GESTALTERISCHE GRUNDLAGE, WODURCH EINE NATÜRLICHE UND AUTHENTISCHE ÄSTHETIK ENTSTEHT. DAS MATERIALKONZEPT WURDE BEWUSST MIT BLICK AUF EINE GÜNSTIGE ÖKOBILANZ ENTWICKELT. NACHHALTIGKEIT UND EIN MINIMALER MATERIALVERBRAUCH STANDEN IM VORDERGRUND, UM DEN RESSOURCENEINSATZ AUF DAS WESENTLICHE ZU BESCHRÄNKEN.



MATERIAL- UND FARBKONZEPT – MOODBOARD GEBÄUDEHÜLLE



MATERIAL- UND FARBKONZEPT – MOODBOARD INNENAUSBAU



MATERIAL- UND FARBKONZEPT – BEPFLANZUNG / UMGEBUNG



3D-DARSTELLUNG

3D-DARSTELLUNG - FUSSGÄNGERPERSPEKTIVE



3D-DARSTELLUNG - VOGELPERSPEKTIVE



3D-DARSTELLUNG - INNENRAUMVISUALISIERUNG



3D-DARSTELLUNG - INNENRAUMVISUALISIERUNG



3D-DARSTELLUNG - INNENRAUMVISUALISIERUNG



SCHLUSSWORT

LITERATURVERZEICHNIS

WEB (KARTEN/TEXTE/KONSTRUKTIONEN...)

WWW.COMPARIS.CH
WWW.IMMOSCOUT24.CH
WWW.THE5THFLOOR.CH
WWW.STATISTIK.BS.CH
WWW.GUNDELDINGERFELD.CH
WWW.FRANK-TUEREN.CH
WWW.OFFICEBASE.CH
WWW.REP-STATT.CH
WWW.UBAKUS.DE
WWW.CHATGPT.COM
WWW.RIGIPS.CH
WWW.HGC.CH
WWW.UBS.COM
WWW.MAPS.GEO.BS.CH
WWW.OEREB.BS.CH
WWW.KLYBECKPLUS.CH
WWW.KLYBECK-KLEINHÜNINGEN.CH
WWW.GESETZSAMMLUNG.BS.CH
WWW.ADMIN.CH
WWW.FLUMROC.CH
WWW.SONNENVERLAUF.DE

WEB (BILDER/ICONS)

WWW.ROOM4U.CH
WWW.STUECKIPARK.CH
WWW.FLATICON.COM
WWW.VELUX.CH
WWW.ARCHDAILY.COM
WWW.OBI.CH
WWW.MAGAZIN.COM
WWW.IMGIX.OBI.DE
WWW.VECTEEZY.COM
WWW.ARTUROCLECTION.COM
WWW.MATERIALBANK.EU
WWW.EE-FENSTER-TUEREN.DE
WWW.HOLZBODEN-STADEL.DE
WWW.EDLE-BAUELEMENTE.DE
WWW.PM-HOLZBAU.CH
WWW.MISSPOMPADOIR.CH
WWW.AMAZON.DE
WWW.IN-LITE.COM
WWW.HOME24.DE | WWW.CREABETON.CH

LITERATUR (NORMEN)

SIA NORMEN
VSS NORMEN
DAS BAU- UND PLANUNGSGESETZ (BPG) BASEL-STADT
GESETZSAMMLUNG BS
VELOPARKIERUNG BUNDESAMT FÜR STRASSEN (ASTRA)
SECO ADMIN ARTIKEL 24, 32
UNTERLAGEN UNTERRICHT

PERSONEN:

MICHA GEISSBÜHLER
DIPL. TECHNIKER HF BAUPLANUNG / BAULEITER
PROPLANING AG

ALBERTO BELÉN ALARCÓN
BAUINGENIEUR
PROPLANING AG

DAVID CLAERR
CAD/BIM-EXPERTE (HLK-PLANER)
N&B ENGINEERING AG

REFLEXION

ES WAREN ACHT SEHR INTENSIVE WOCHEN, IN DENEN ICH UNTER HOHEM ZEITDRUCK GEARBEITET HABE. DIE AUSGANGSLAGE WAR ANSPRUCHSVOLL, DA MIR NUR WENIGE ANGABEN ZUR VERFÜGUNG STANDEN – INSBESONDERE PLÄNE OHNE BEMASSUNG – UND AUCH BEI DER BESICHTIGUNG NUR WENIG ZEIT BLIEB, UM GRUNDLAGEN ZU ERFASSEN. DADURCH WAR ES EINE GROSSE HERAUSFORDERUNG, VERLÄSSLICHE PLANUNTERLAGEN ZU ERSTELLEN.

ZUSÄTZLICH WAR DIE ENTSCHEIDUNG ÜBER EINE PASSENDE NUTZUNG SCHWIERIG, DA DIE BESTEHENDEN MUSIKSTUDIOS IM UNTERGESCHOSS BERÜCKSICHTIGT WERDEN MUSSTEN UND GLEICHZEITIG SYNERGIEN MIT NEUEN NUTZUNGEN GESCHAFFEN WERDEN SOLLTEN. RÜCKBLICKEND BIN ICH JEDOCH SEHR ZUFRIEDEN MIT MEINER LÖSUNG. DIE GEWÄHLTEN NUTZUNGEN PASSEN GUT ZUM GESAMTKONZEPT, SCHAFFEN IM QUARTIER MEHRWERT UND FÖRDERN DURCH DIE MISCHUNG DER VERSCHIEDENEN NUTZERGRUPPEN SPANNENDE SYNERGIEN.

BESONDERS HERVORHEBEN MÖCHTE ICH DAS ATRIUM, DAS ALS HERZSTÜCK DES PROJEKTS FUNGIERT. ES BRINGT VIEL TAGESLICHT IN DAS GEBÄUDE, VERBINDET DIE GESCHOSSE UND BIETET DEN MIETERN EINE ATTRAKTIVE GEMEINSCHAFTLICHE FREIFLÄCHE. ICH BIN ÜBERZEUGT, DASS DIESER BEREICH VIELE MENSCHEN ANZIEHEN UND ZU EINER BELEBTEN MITTE IM PROJEKT WERDEN WÜRD. MEIN ZIEL WAR ES AUSSERDEM, MIT NACHHALTIGEN MATERIALIEN ZU ARBEITEN – INSBESONDERE MIT HOLZ. DURCH DIE HOLZPFOSTENRIEGELKONSTRUKTION UND DEN ZICKZACKARTIGEN GRUNDRISS KONNTE ICH DAS BESTEHENDE INDUSTRIELLE FACHWERK VISUELL WIEDERAUFNEHMEN UND GLEICHZEITIG EINE ZEITGEMÄSSE ARCHITEKTONISCHE SPRACHE ENTWICKELN.

WÄHREND DER ARBEIT HABE ICH SEHR VIEL GELERNT – SOWOHL IM UMGANG MIT KNAPPEN GRUNDLAGEN ALS AUCH BEI DER ENTWICKLUNG EINES GANZHEITLICHEN KONZEPTS. TROTZ DES HOHEN DRUCKS HAT MIR DIE ARBEIT GROSSE FREUDE BEREITET, UND AM ENDE BLICKE ICH MIT ZUFRIEDENHEIT AUF EIN PROJEKT ZURÜCK, DAS FÜR MICH SOWOHL ARCHITEKTONISCH ALS AUCH INHALTLICH STIMMIG IST.

EIGENSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

HIERMIT ERKLÄRE ICH, DASS ICH DIE VORLIEGENDE ARBEIT SELBSTSTÄNDIG UND OHNE UNZULÄSSIGE HILFE VERFASST HABE.
ALLE VERWENDETEN QUELLEN UND HILFSMITTEL SIND VOLLSTÄNDIG UND ORDNUNGSGEMÄSS ANGEGEBEN.
STELLEN, DIE WÖRTLICH ODER SINNGEMÄSS AUS ANDEREN QUELLEN ÜBERNOMMEN WURDEN, SIND ALS SOLCHE KENNTLICH GEMACHT.

ORT, DATUM: BASEL, 19.09.2025

UNTERSCHRIFT: 