

# Ein Dorfplatz ist auch eine Bühne

Die Siedlung Maiengasse der Stadt Basel von Esch Sintzel Architekten spielt städtebauliche Besonderheiten zugunsten der Bewohner der unteren und mittleren Einkommensklasse aus. Die Qualität des Holzbaus zeichnet sich seit der Fertigstellung im Jahre 2018 durch die selbstverständliche Aneignung im Quartier ab.

Text: Danielle Fischer



Anstelle des früheren Hinterhofs spannen die beiden Arme der Siedlung einen Platz auf, der Teil des Quartiers ist.



Die u-förmige Siedlung Maiengasse befindet sich in einem einseitig offenen Blockrandsegment. Eine Lücke im Blockrand, die ebenfalls im Besitz der Stadt ist, wurde klassisch geschlossen. Mst. 1:2000.

# W

ie sieht ein Dorf in der Stadt aus? Diese Frage – nicht nur mit ihren architektonischen, sondern auch den sozialen Komponenten – leitete Esch Sintzel beim Entwurf der Basler Überbauung Maiengasse in einem

dreiseitig von einem Blockrand umgebenen Hinterhof. Dort nutzten etwa ein Dutzend Leute einen Werkhof und einige Schuppen. Die Bauten bestanden vor allem aus Holz. Den Architekten gefiel diese Oase mit dem post-industriellen Charme, die Hinterhofidylle dieser kleinen Gemeinschaft, und sie wollten dieses städtebauliche Muster zu einem modernen Dorf uminterpretieren. Doch das zeitgenössische Bild eines Dorfes in der Stadt musste gesucht werden. Als sie sich Gedanken über die Konstruktion machten, entstand so die Idee eines leichten, fast provisorisch wirkenden Baus, dessen Stimmung in Backstein oder Beton nicht hätte vermittelt werden können.

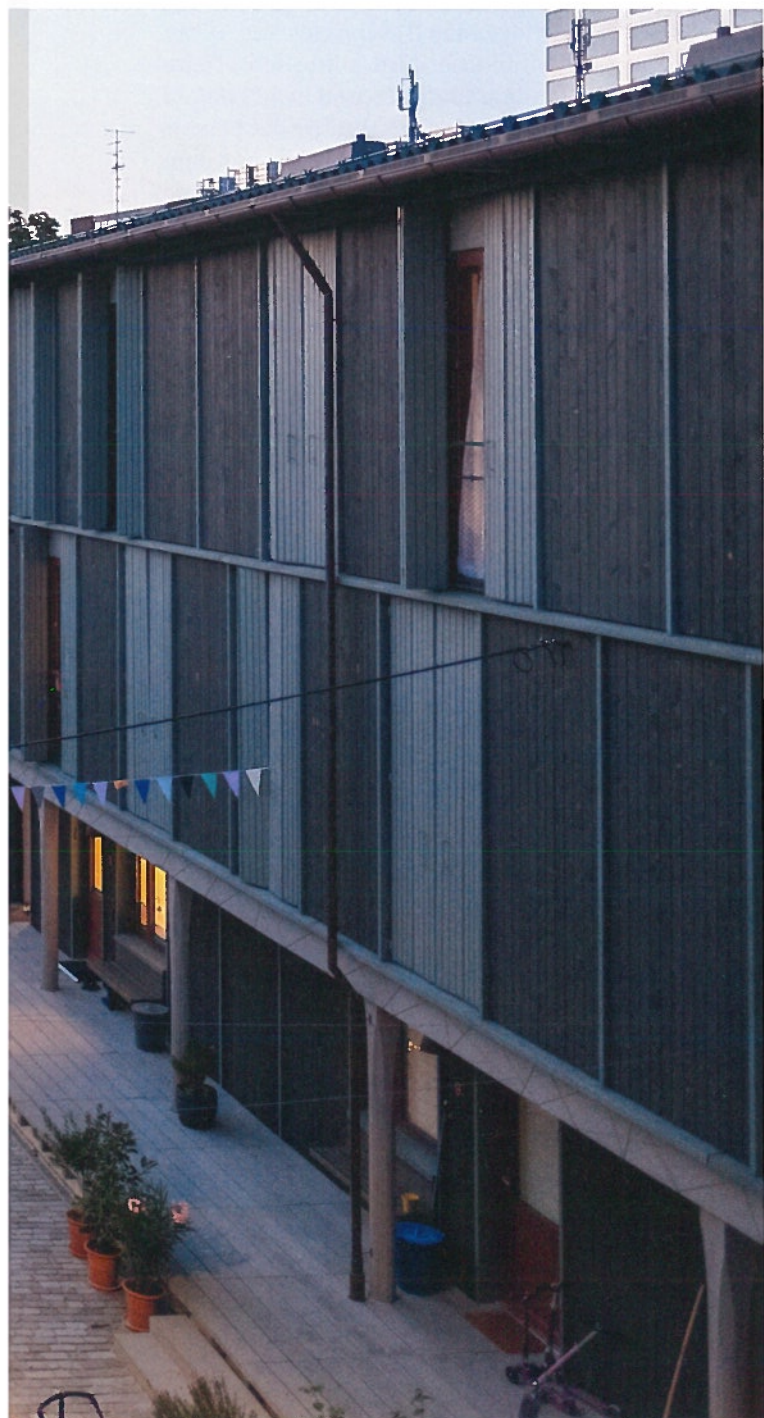
## Blumen statt Wände am Trottoir

Die heutige Maiengasse liegt am Übergang zur Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts. Östlich von ihr befindet sich die Altstadt innerhalb der früheren Stadtmauer. Nach der Schleifung der Mauer entstanden grosse Strassenzüge, die zum Beispiel nach Frankreich führten, und ihnen entlang Blockränder, die das St. Johann-Quartier bis heute prägen. Ungefähr dort, wo sich der Strassenzug der Maiengasse heute befindet, gab es frei stehende Häuser und stark durchgrünte Freiräume, die dem Ort einen anderen Charakter verliehen als jener der bis an die Trottoirlinie bebauten Blockränder ringsherum. Einige Gärten zeugen bis heute von dieser speziellen Situation, und auch der Name der Gasse, der auf eine Gärtnerei zurückgeht, in der Maien – das Mundartwort für Blumen – angepflanzt wurden.

«Wir sahen in dieser Lage eine Chance, aus der starren, stark typologisierten Blockrandbebauung auszubrechen und eine andere Wohnform, ein anderes Zusammenleben zu finden», so Marco Rickenbacher, Partner von Esch Sintzel und Projektleiter der Maiengasse. Im einseitig offenen Blockrand positionierten sie den u-förmigen, mit drei Stockwerken relativ niedrigen Neubau. Zwischen den beiden Flügeln öffnet sich zur Gasse hin ein Platz, der so zum Teil des Quartiers wird. Auf der Rückseite ist der Bau gegen den höheren Blockrand von einem Grüngürtel umgeben, was ihm eine zusätzliche räumliche Qualität verleiht. Grund für diesen Freiraum war das Baurecht, das vorschreibt, dass zwischen dem Blockrand und der Bebauung auf der Hofparzelle mindestens sechs Meter frei bleiben müssen.

## Zuschauer und Schauspieler zugleich

Die Stadt Basel hatte bis zu dem Zeitpunkt wenig Wohnungsbauten erstellt – die Maiengasse war ein Pilotprojekt. Entstehen sollte zahlbarer Wohnraum für ein mittleres und unteres Lohnsegment – die Wohnungsnot war 2013 mit einem Leerstand von etwa 1 Prozent gross.





Die massiven Balken sind mit der Primärstruktur ohne Schrauben durch Schwalbenschwänze verkeilt.

Bezahlbare Wohnungen konnten vor allem mit kleinen Grundrissen erreicht werden. Die Mindestbelegung besteht aus der Zimmerzahl minus eine Person. Die Stadt gab auch vor, dass eine 3½-Zimmer-Wohnung maximal 75 m<sup>2</sup>, eine Maisonette 95 m<sup>2</sup> gross sein durfte. Für den offenen Wettbewerb im Jahre 2013 beschrieb die Soziologin Christina Schumacher von der FHNW

die Zielgruppen: alte und junge Leute, Pärchen und grosse Familien, Leute mit Behinderungen – und sie schrieb auch von einem Mehrgenerationenhaus. Der Vorschlag von Esch Sintzel fiel entsprechend vielfältig aus. Die Wohnungen sind unterschiedlich angeordnet: zwei Längsriegel mit zwei- oder dreistöckigen Maisonetten, einige Grosswohnungen, die sich über die unteren spannen, Studios an den Ecken und zwischen den Flügeln der Kindergärten, der zum öffentlichen Charakter des Platzes beiträgt. Der Beschrieb von Christina Schumacher war später eine Hilfe bei der Auswahl der 500 Bewerbungen auf die 55 Wohnungen, in denen heute 150 Leute leben. Es handelt sich also verglichen mit der vorherigen Situation – mit dem Dutzend Zwischennutzer des Werkhofs und der Schuppen – zwar nicht um eine räumliche, aber sicher um eine soziale Verdichtung.

Eine wichtige Rolle bei der Differenzierung des Öffentlichkeitsgrades spielen die erhöhten Podeste im Erdgeschoss der Wohnungen um den Platz. Sie sind etwas nach innen versetzt, und über sie krägt die Tragstruktur des darüberliegenden Geschosses aus. Diese Zonen sind privat, leiten aber eine räumlich offene Abstufung gegenüber dem Platz ein und ermöglichen es, ihn zu überblicken. Sie machen ihn für die Bewohner ein wenig zur Bühne – und der Besucher auf dem Platz wirft seinerseits einen Blick auf die individuell ausgestatteten Logen, die ebenso theatrale Qualitäten aufweisen.

Entsprechend sorgfältig sind die Details ausformuliert. Die CNC-gefrästen Stützen unter der Auskragung wandeln sich gegen oben vom Kreis zum Viereck. Es handelt sich immer um das gleiche Element, das aber um 90 Grad gedreht ist. Der Künstler Jürg Stäuble fertigte den Fries zwischen den Säulen und der Unterkante der Auskragung.



Die verandaartigen Aussenbereiche der Wohnungen im Erdgeschoss vermitteln mit ihren leicht erhöhten Podesten gegen den öffentlichen Platz. Die Aneignung zeichnet über die Gegenstände ein buntes und lebendiges Bild, das den Alltag widerspiegelt.

## Traditionsreich und einfach

Eine klassische Tragstruktur wäre eine Vollholzdecke, 12 cm dick mit Beton belegt und einer Aufschüttung gewesen. Doch Esch Sintzel schwebte etwas Leichtes, Flüchtliges, etwas fast temporär Wirkendes vor. Sie fanden die Lösung in Dreischichtplatten, deren Schichten zwar verleimt sind, aber von einfachen Balken getragen werden. In den Innenräumen bilden sie eine klar ablesbare Struktur. Für die Verbindungen zu den Sekundärträgern schlug der Ingenieur Metallwinkel vor, doch nachgerechnet ergaben sich für die 2000 Balken tausende Winkel. Es zeigte sich, dass CNC-gefräste Schwalbenschwänze die günstigste Lösung waren. Die Balken wurden per Kran von unten nach oben zusammengesetzt und die Platten darauf montiert. Die traditionelle Zimmermannsstruktur gab die Konstruktion vor; eigentlich hätte sich alles von selbst ergeben, so Rickenbacher. Im Achsabstand der Balken sind die Fenster im Rhythmus von 66 cm zueinander verschoben – je nach Wohnungsgrundriss. Das Raster einer Fensterbreite mit 1.32 m ist relativ dicht, um das nötige Gewicht abzutragen, und aus dem Mass ergibt sich auch die statische Balkenhöhe von 26 cm. Das Basler Baugesetz schreibt Mindestraumhöhen von 2.50 m vor – was zu der grosszügigen Raumhöhe von 2.76 m zwischen den Balken führte.

Die Fassade hat zwei unterschiedliche Ausprägungen: einerseits die geschlossene mit raumhohen Faltläden auf den Längsseiten und andererseits die offenere, kombiniert mit Balkonen zur Strasse hin und auf der schmalen Rückseite. Die grosse Glasfront am Platzende, hinter der sich der Kindergarten befindet, ist Wendepunkt und zugleich Verbindungsstück zum Platz und zum Garten auf der Rückseite des Baus. Die Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet. Bei den Kopf-



Die Balkone differenzieren das Fassadenbild gegen die Malengasse. Die Tragstruktur im Innern zieht sich auch auf die Überdeckung hinaus.

wohnungen befinden sich die Funktionen Wohnen, Essen und Kochen an den offenen Fassaden und die Zimmer gegen die geschlossenen. Jedes Geschoss sieht etwas anders aus. Das Kaldach aus Welleternit nimmt die Leichtigkeit der Fassade auf.



Die Höhe der Räume ist mit 2.76 m grosszügig – die Balkenhöhe von 26 cm kommt zu den in der Stadt Basel gesetzlich erforderlichen 2.50 m hinzu.

**A Aussenwand**

Gipsfaserplatte	10 mm
OSB-Platte	15 mm
Konstruktionsholz	80 x 240 mm
Steinwolle	240 mm
Weichfaserplatte	35 mm
Fassadenbahn	
Rostlattung	27+27 mm
Schalung stehend	27 mm
(druckimprägniert und lasiert)	

**B Balkendecke mit Schüttung**

Parkett	15 mm
Unterlagsboden	83 mm
Trennlage	
Trittschalldämmung	40 mm
Schüttung > 90 kg/m <sup>2</sup>	60 mm
Dreischichtplatte	42 mm
Balkenlage (UV-Schutz)	100 x 260 mm

**C Dachaufbau (Kaltdach)**

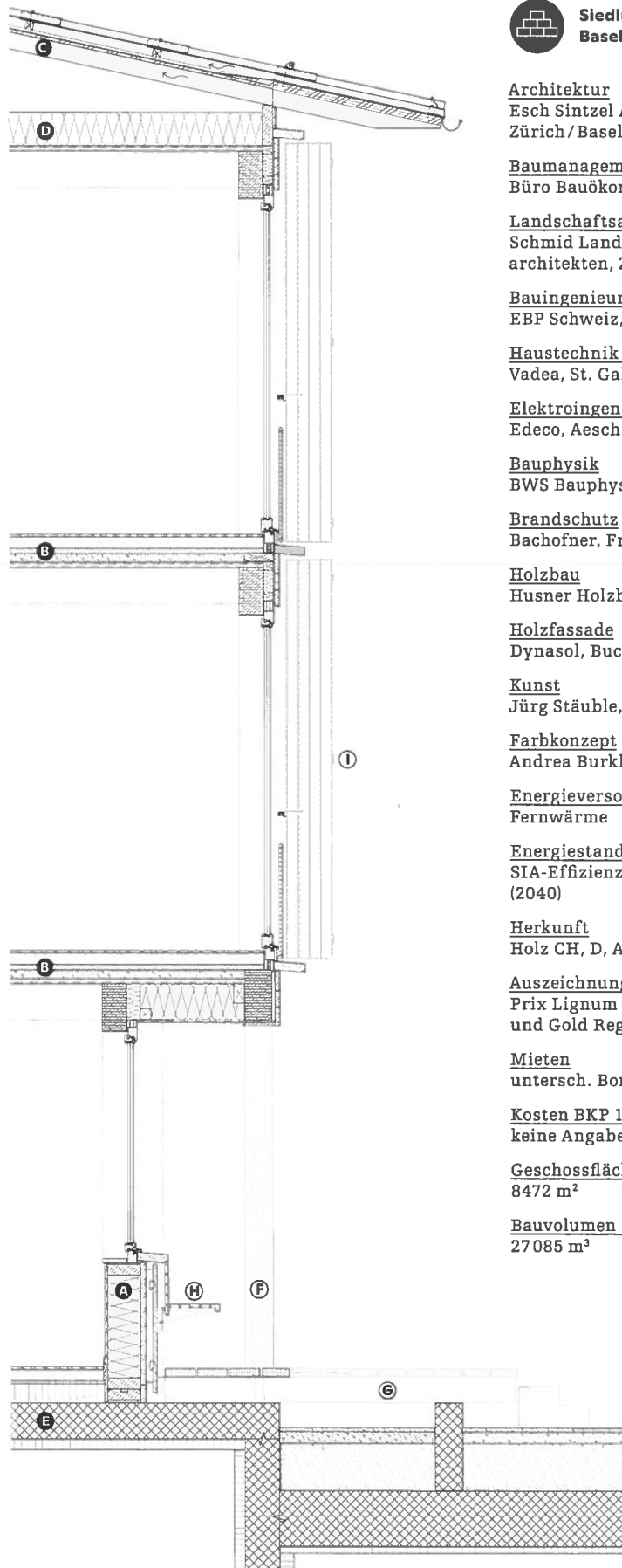
Zementgeb. Faserplatte	60 mm
Konterlattung	60 x 60 mm
Lattung im Gefälle	24 x 48 mm
Unterdachfolie	10 mm
Unterdachplatte	16 mm
Sparrendach	100 x 120 mm

**D Balkendecke zu Kaltdach, Dämmung**

Steinwolle	240 mm
Stösse luftdicht verklebt	
Dreischichtplatte	42 mm
Balkenlage (UV-Schutz)	100 x 260 mm

**E Bodenaufbau zu Keller**

Parkett	15 mm
Unterlagsboden	85 mm
Trennlage	
Trittschalldämmung	20 mm
Dämmung EPS	140 mm
Betondecke	240 mm
Feuchteschutzdämmung	75 mm

**F Holzstütze CNC-gefräst****G Vorfabrizierte Betonelemente****H Sitzbank (klappbar)****I Faltschiebeladen**

**Siedlung Maiengasse,  
Basel**

**Architektur**

Esch Sintzel Architekten,  
Zürich/Basel

**Baumanagement**

Büro Bauökonomie, Basel

**Landschaftsarchitektur**

Schmid Landschafts-  
architekten, Zürich

**Bauingenieur**

EBP Schweiz, Zürich

**Haustechnik**

Vadea, St. Gallen

**Elektroingenieur**

Edeco, Aesch

**Bauphysik**

BWS Bauphysik, Winterthur

**Brandschutz**

Bachofner, Frümsern

**Holzbau**

Husner Holzbau, Frick

**Holzfassade**

Dynasol, Buchs

**Kunst**

Jürg Stäubli, Basel

**Farbkonzept**

Andrea Burkhard, Basel

**Energieversorgung**

Fernwärme

**Energiestandard**

SIA-Effizienzpfad Energie  
(2040)

**Herkunft**

Holz CH, D, A

**Auszeichnung**

Prix Lignum Gold National  
und Gold Region Nord

**Mieten**

untersch. Bonusmodelle

**Kosten BKP 1-9**

keine Angaben

**Geschossfläche (GF)**

8472 m<sup>2</sup>

**Bauvolumen (GV)**

27085 m<sup>3</sup>



## Von der Hinterhofoase zum Quartierplatz

Auch der Durchgang, der über den Kindergarten auf die Rückseite mit den kleinen, privaten Gärten des Baus führt und von dort auf die Hebelstrasse, macht die Anlage zu einem Angelpunkt im Quartier – ein diskretes Angebot, das Anwohner kennen und Aussenstehende eher übersehen – und, falls sie dies nicht tun, trotzdem begehen können. Der Weg führt zum rückseitigen Ausenbereich des Kindergartens. An freien Tagen können alle Kinder aus dem Quartier hier spielen. Kategorien wie öffentlich, halböffentlich oder privat scheinen hier keine Gegensätze zu sein wie an anderen Orten, wo sie mit allen Mitteln definiert und voneinander abgegrenzt werden. Stattdessen lassen sich die unterschiedlichen Orte an der Maiengasse durch das Adjektiv «gemeinschaftlich» verbinden, das Möglichkeiten bietet, statt sie zu verhindern. So gibt es zum Beispiel keine Verbotsschilder oder Überwachungskameras an den Durchgängen – die einfache soziale Kontrolle genügt.

Die Aneignung ist erfolgt, davon zeugen die Kinder auf dem Platz, all die selbstverständlich herumstehenden Gegenstände auf den Veranden, ein stattlicher Hasenverschlag entlang der Hoffassade und die Gerätehäuschen in den Gärten. Die Bewohnerinnen und Bewohner kennen sich besser, als wenn sie in einem Blockrand nur ein Treppenhaus teilen würden. Es gibt Pensionäre, die Kinder betreuen, und Familien, die gemeinsam Ferien machen, und der Platz mit dem Kindergarten am Ende wird täglich von Eltern aus dem Quartier durchquert. Das alles hat eine ausgeprägte gemeinschaftliche Wirkung – die die Bewohner akzeptieren müssen, aber auch je nach Wunsch mehr oder weniger pflegen können. Das hat auch der Quartierverein erkannt, der auf dem Platz jährlich einen Flohmarkt organisiert.

Die Suche nach dem Dorf war Ausgangsbild für das Projekt. Dabei gingen die Architekten aber weiter. Die im Stadtbild überraschende Qualität der Maiengasse ist die von der Architektur gefasste Offenheit zugunsten der Gemeinschaft sowie die Liebe zum architektonischen Detail – das alles entsprang dem Mut, etwas zu schaffen, das sich vom zuerst Naheliegenden abhebt. Vom Hinterhofidyll ist der Ort zum belebten Orientierungs- und Treffpunkt im Quartier geworden. •

*Danielle Fischer, Redaktorin Architektur*

**Oben:** Unterschiedliche Möglichkeiten zur Nutzung anstelle von starren funktionalen Vorgaben schaffen Freiheit bei der Aneignung.

**Mitte:** Den verglasten Kindergarten haben die Architekten am Ende der beiden Gebäudeflügel angelegt, damit er so den Öffentlichkeitsgrad des Platzes erhöht.

**Unten:** Auf der Rückseite des Baus liegen kleine Gärten. Die Faltläden, die man in unterschiedlichen Positionen an der Fassade befestigen kann, haben die Architekten speziell entwickelt.