

Sanierung von staatlichen Liegenschaften in der Basler Altstadt

Autor(en): **Fingerhuth, Carl / Schüpfer, Joseph / Wyss, Alfred**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizer Ingenieur und Architekt**

Band (Jahr): **100 (1982)**

Heft 36

PDF erstellt am: **25.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-74849>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Sanierung von staatlichen Liegenschaften in der Basler Altstadt

Von Carl Fingerhuth, Joseph Schüpfer, Alfred Wyss, Alexander Schlatter und Hans Niederer, Basel

1976 stimmte der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt dem Umbau und der Sanierung von vierzig Altstadtliegenschaften zu und ermächtigte den Regierungsrat, zur Finanzierung dieses Vorhabens Hypotheken bis zum Maximalbetrag von 35 Mio Franken aufzunehmen. Heute sind diese Arbeiten weitgehend abgeschlossen. Im folgenden Beitrag wird über Erfahrungen bei der Durchführung dieser Aufgabe berichtet.

Die Entstehung der Basler Altstadt

Auf dem Basler Münsterhügel ist eine befestigte keltische Siedlung aus der Zeit nach der Schlacht bei Bibracte (58 v. Chr.) nachgewiesen. Sie wurde von den Römern wahrscheinlich wegen der strategisch günstigen Lage zwischen Birsig und Rhein im 1. Jahrhundert nach Chr. zu einer Militärstation ausgebaut. Am Anfang des 13. Jahrhunderts sind umfassende Befestigungsanlagen, der sogenannte innere Mauerring, fertiggestellt (Bild 1).

Dieser Bereich füllte sich voll auf, so dass nach dem Erdbeben von 1356 ein zweiter, sehr grosszügiger Befestigungsring (der äussere) gebaut wurde. Grosse Teile dieses Bereiches blieben bis ins 19. Jahrhundert unüberbaut. Dann wurde diese Grenze übersprungen und die Mauern mit Ausnahme der drei grossen Stadttore und einiger Mauerreste beseitigt.

Der Stellenwert der Altstadt

Im Wandel der Einstellung der Öffentlichkeit gegenüber diesen Bauten dokumentiert sich ein Stück Stadtgeschichte. Bei den 40 zur Sanierung bestimmten Liegenschaften handelt es sich vorwiegend um Objekte innerhalb des ersten Mauerringes, also um Bauten, deren Ursprung in das Hochmittelalter zurückgeht.

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts ist die Altstadt von Basel immer mehr vernachlässigt worden. Die verschachtelten und als eng empfundenen Bauten wurden auch nicht mehr erneuert, da keine genügende Rendite gegeben war und das Wohnen in der Alt-

stadt als wenig attraktiv erschien. 1945 hatten fast die Hälfte aller Wohnungen nur gemeinsame Aborte, 80% verfügten über kein Bad und keine Warmwasserversorgung.

Die Überschätzung der Verkehrser-schliessung der Innerstadt verbunden

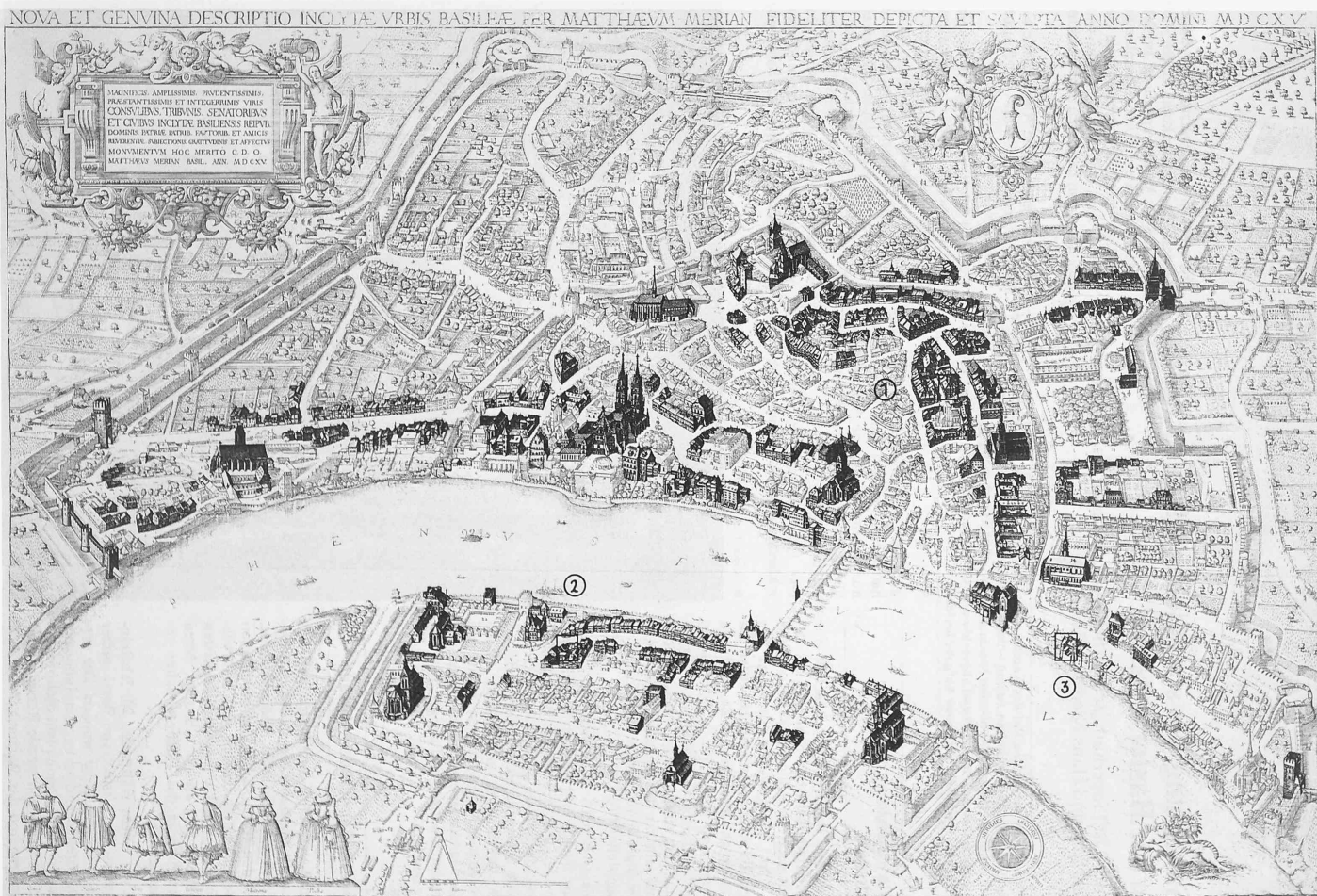
mit einer Geringschätzung der Basler Altstadt als Baudenkmal zeigte sich auch bei der Verkehrsplanung. Im Jahre 1934 wurde ein Korrektionsplan genehmigt, durch den grosse Teile der Altstadt zum Abbruch bestimmt wurden, da sie von Baulinien angeschnitten wurden.

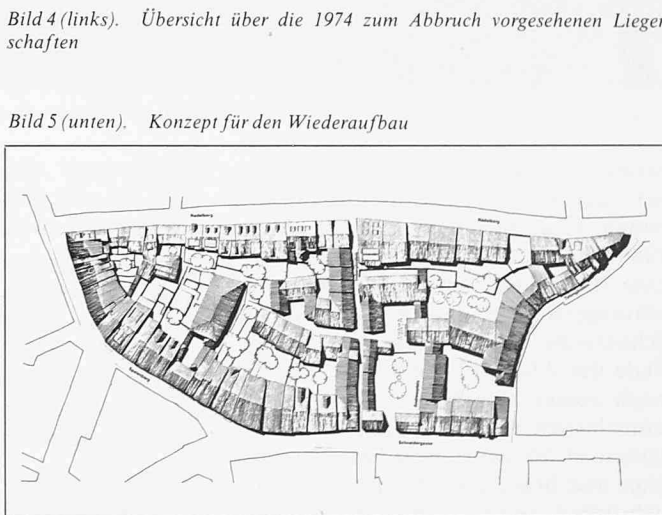
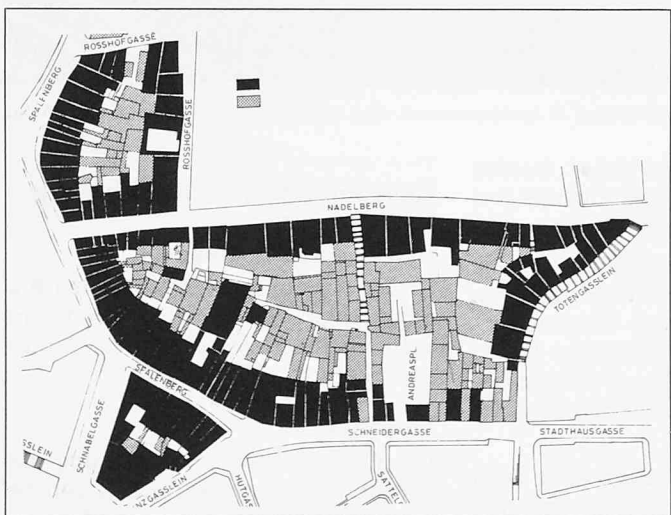
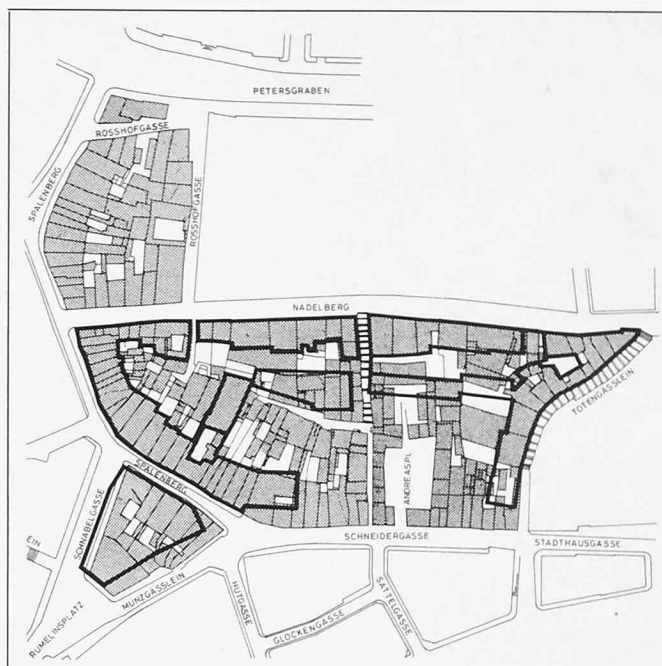
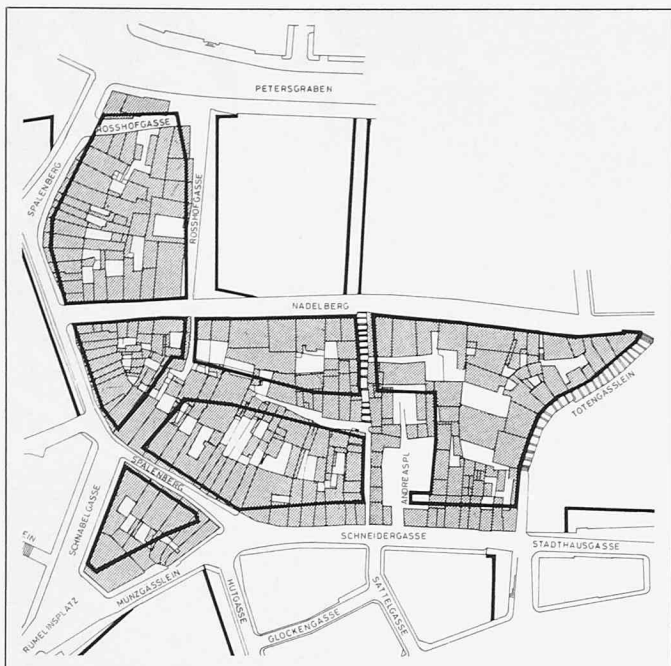
Die 1939 geschaffene Altstadtzone sah keinen formellen Schutz der Bausubstanz der Altstadtzone vor.

Während des 2. Weltkrieges wurde unter dem Stichwort Arbeitsbeschaffung ein erstes Mal versucht, die Sanierung der Basler Altstadt in die Wege zu leiten. «Es gilt die innen und aussen oft sehr verwahrlosten Häuser wieder instandzustellen, es gilt Licht und Luft in die verbauten und verschachtelten Höfe zu bringen» (aus dem Bericht zur Ausstellung «Altstadt heute und morgen» 1945). Hauptziel der Sanierung

Baustelle Andreasplatz-Imbergässlein-Pfeffergässlein







war, neben der Instandstellung der Randbauten, vor allem die Auskernung der Innenhöfe. So entstand ein 1949 genehmigter Baulinienplan, der das im Bereich Imbergässlein-Andreasplatz abzubrechende Gebiet gemäss Plan von 1934 nochmals wesentlich erweiterte (Bild 3).

Von dem vorgeschlagenen Sanierungsprogramm wurde aber praktisch nichts ausgeführt. Die Arbeiten beschränkten sich im wesentlichen auf eine Aufnahme der bestehenden Bauten durch arbeitslose Architekten. Diese Arbeiten wurden durch den sog. «Arbeitsrapen» finanziert.

Anfang der siebziger Jahre wurde das

Verkehrskonzept für die Innerstadt neu überdacht. Die Baulinien für die Talentlastungsstrasse im Raum der Schneidergasse wurde 1974 aufgehoben. Auf die totale Auskernung im Bereich Schneidergasse-Spalenberg-Nadelberg wurde verzichtet. Noch immer bestand aber die Vorstellung von der radikalen Sanierung der Altstadt.

Die Bilder 4 und 5 zeigen diese Absichten. Auf diesem Hintergrund wurde die erste Konzeption der Sanierungsprojekte für die 40 Altstadtliegenschaften entworfen – sehr weitgehende Eingriffe in die Bausubstanz im Interesse einer hohen Rendite; $\frac{1}{3}$ (42) der vorgesehenen 138 Wohnungen hätten Kleinwohnungen (1 bis $1\frac{1}{2}$ Zimmer) werden sollen.

1975 und 1976 beschloss die Regierung des Kantons Basel-Stadt eine Standortbestimmung: (Basel 75, Hauptziele eines Stadtkantons; Basel 76, die Einzelziele). Eines der wichtigsten Anlie-

gen war die Erhaltung der Wohnbevölkerung. Dieses Ziel bestimmte die zweite Konzeption der Projekte: In den 40 Liegenschaften mit jetzt 124 Wohnungen waren nur noch ¼ (22) als Kleinwohnungen geplant.

Die dritte und dann auch ausgeführte Konzeption entstand nach dem Referendum und der Abstimmung über die Vorlage. Sie wurde von der Erkenntnis bestimmt, dass das kulturelle Erbe und die erhaltenswerte Substanz nicht nur die Fassaden umfassen darf. Die Bauten sind in ihren noch gebrauchsfähigen Teilen als Ganzes erhaltenswert. Das bedeutete für die Überarbeitung, dass die vorhandene Gebäudestruktur, d. h. Brandmauern, Treppen und Grundriss, wo immer möglich, zu erhalten sei. Dabei wurde der Anteil der Kleinwohnungen nochmals reduziert. Von den 99 verbliebenen Wohnungen mit 324 Zimmern sind jetzt nur noch $\frac{1}{14}$ (7) Kleinwohnungen.

Bild 1 (links). Plan der Stadt Basel von 1615 von Matthaeus Merian. Die dunkel angelegten Bauten sind heute noch erhalten. 1 Imbergässlein/Pfeffergässlein, 2 Rheingasse, 3 St. Johannsvorstadt



Bild 6. Luftbild der heutigen Situation, Bereich Imbergässlein/Pfeffergässlein in der Bildmitte, St. Johannsvorstadt rechts aussen (Vermessungsamt Kt. Basel-Stadt)

Damit sind die ausgeführten Sanierungen auch in Übereinstimmung mit der neuen Gesetzgebung. Am 20. März 1980 beschloss der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt ein neues Denkmalschutzgesetz. § 13 legt fest, dass in der Schutzzone, welcher die historischen Teile der Altstadt zugeordnet sind, die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz zu erhalten ist. Ferner dürfen Fassaden, Dächer und Brandmauern nicht mehr abgebrochen werden. Einige Projekte der 1. und 2. Generation wären damit auch rechtlich gar nicht mehr zulässig.

Welches sind nun die organisatorischen, technischen und gestalterischen Erfahrungen, die wir bei der Ausführung dieser Arbeiten gemacht haben?

Anforderungen an die Fachleute

Das Sanieren von Altstadtbauten ist ein Spezialgebiet der Architektur. Es verlangt von den Beteiligten, Architekt und Ingenieur, in erster Linie Interesse und Engagement für die vorhandene Bausubstanz. Voraussetzung ist beim Architekten viel Erfahrung mit den technischen und handwerklichen Problemen. Dies ist wichtig für die Kostenberechnung und die Detailgestaltung, für den Kontakt mit den Handwerkern, Spezialisten und die Auseinandersetzung mit Behörden, aber vor allem für die Bauleitung. Von grosser Bedeutung sind die gestalterischen Fähigkeiten.

Gerade weil oft improvisiert werden muss, ist eine grosse Sicherheit bei formalen Problemen unerlässlich.

Entscheidend für die Qualität und die Kosten der Sanierung ist das Können des für die Bauführung Verantwortlichen. Die besten Erfahrungen haben wir dabei dort gemacht, wo der projektierende Architekt gleichzeitig auch die Bauführung betreute.

Ähnlich wie der Architekt sollte auch der Ingenieur ein Fachmann mit viel Erfahrung sein. Im Vordergrund steht die Fähigkeit, statisch prekäre Zustände sicher und vor allem nicht zu ängstlich beurteilen zu können. Er hat oft mit komplizierten Tragsystemen zu tun, die mit möglichst einfachen Konstruktionen und materialgerechten Mitteln wirtschaftlich saniert werden müssen. Das Renovationsziel muss vom Ingenieur mitvollzogen werden. Die rein theoretische Bewältigung statischer Probleme führt sonst gerne zu absurden Lösungen. Dabei sind gute Kenntnisse des Holzbaus unerlässlich.

Da bei Überraschungen am Bau rasch und kompetent entschieden werden muss, sind Improvisationsgabe und Entscheidungskompetenz wichtig.

Hierarchisch organisierte, grosse Büros erweisen sich deshalb zuweilen als weniger geeignet, sofern nicht ein kompetenter und erfahrener Sachbearbeiter eingesetzt wird. Sonst besteht die Gefahr, dass ein zu grosser personeller Aufwand getrieben wird.

Zum Vorgehen bei der Planung

Unterlagenbeschaffung

Exakte Ax-Aufnahmepläne helfen Planungsfehler zu vermeiden und sind auch für die baugeschichtliche Untersuchung wertvoll.

Vorprojekt

Um die Kontinuität der Planung und Ausführung zu gewährleisten, soll bei Gesamtanierungen mit der Planung erst begonnen werden, wenn Gewähr besteht, dass die Gebäude innert nützlicher Frist von den Mietern frei werden.

Bevor mit der Projektierung begonnen wird, muss die Denkmalpflege ein Exposé über die zu erhaltende historische Substanz anhand einer baugeschichtlichen Untersuchung erstellen. In den vielfach verbauten Häusern steckt verborgenes, historisch wertvolles Gut, dem die baugeschichtliche Untersuchung nachspürt, damit es durch den Umbau nicht verdorben wird. Drei Ziele werden verfolgt: die Suche nach überputzter und verdeckter Ausstattung wie bemalte Balkendecken, Wandmalereien oder gar Täfer; das Erfahren der alten Hausanlage als Beitrag zur Hausforschung; vor allem aber auch das Erkennen der historischen Substanz, welche die Grundlage für die Projektierung bildet. Anhand dieses Berichtes und der vom Hochbauamt und der Liegenschaftsverwaltung erarbeiteten Kriterien kann unter Berücksichtigung

sichtigung der baugesetzlichen Vorschriften das Vorprojekt erstellt werden. Der Architekt muss das Restaurierungsziel mitvollziehen und allfällige Einwände rechtzeitig vorbringen. Dabei soll auch abgegrenzt werden, wo für den Architekten Freiheit in der Gestaltung besteht und was restaurativ zu behandeln ist. Wo sich der Architekt gegenüber der einen oder der anderen Behörde als reiner Befehlsempfänger verhält und sich nicht bemüht, die sich manchmal widersprechenden Anliegen sinnvoll zu koordinieren, entstehen keine befriedigenden Lösungen. Es wäre wünschenswert, wenn das Gebäude schon zu diesem Zeitpunkt ausgeräumt wäre, was aber nur in seltenen Fällen möglich ist. Der Ingenieur soll bereits in dieser Phase beigezogen werden.

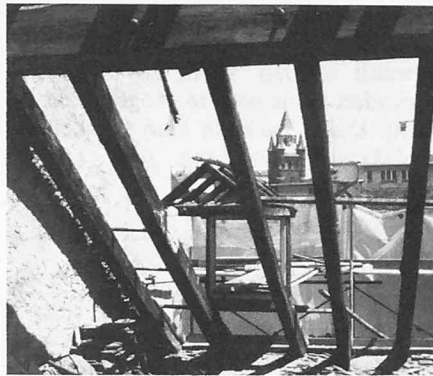
Bauprojekt und Kostenvoranschlag

Nach der Ausräumung des Gebäudes müssen Sondierungen zur Eruierung der statischen Struktur, des Gebäudezustandes und baugeschichtliche Untersuchungen der Denkmalpflege erfolgen. Es hat sich gezeigt, dass definitive Planungen ohne vorherige Sondierungen und baugeschichtliche Untersuchungen, Umplanungen zur Folge hatten, die mit Kosten und Terminverzögerungen verbunden waren. Dabei muss mit Vorsicht vorgegangen werden, damit keine wertvolle historische Substanz zerstört wird. Zur Beschleunigung des Bewilligungsverfahrens ist eine Vorbesprechung des Bauvorhabens mit dem zuständigen Amt unerlässlich. Erst nach allen vor Baubeginn möglichen Abklärungen (Denkmalpflege, Bauinspektorat, Ingenieur usw.) sollte das definitive Bauprojekt erstellt und das Baubegleichen eingereicht werden.

Es empfiehlt sich, dass die Denkmalpflege vor Baubeginn mit den Beteiligten (Architekt, Bauingenieur, Bauherrschaft) eine Baubegleitung durchführt. Dabei soll festgehalten werden, welche Elemente der Bausubstanz erhalten und restauriert werden sollen. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass dadurch viele Missverständnisse vermieden werden können.

Wahl der Unternehmer

Für das Gelingen von Altbausanierungen ist die richtige Wahl der Unternehmer von grosser Wichtigkeit. Diese Arbeiten bedingen grosse Erfahrung und Einfühlungsvermögen. Arbeitsvergebungen sollten nur an Unternehmer mit Umbauerfahrung erfolgen, wobei Gewähr geboten sein muss, dass qualifiziertes Personal eingesetzt wird. Das gleiche gilt selbstverständlich schon für die Beratung.



Auch bei den Dachstuhl wurde versucht, möglichst viel der vorhandenen Substanz zu retten

Die Wünsche der Architekten sollten bei der Unternehmerwahl nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Eine gute Zusammenarbeit Architekt-Unternehmer wirkt sich positiv auf das Gelingen der Sanierungsaufgabe und die Baukosten aus.

Mieter

Die Umbauten bewirkten, dass die bisherigen Bewohner der zu sanierenden Liegenschaften in andere Wohnungen untergebracht werden mussten. Den betroffenen Mietern konnten im wesentlichen gleichwertige Wohnungen aus staatlichem Liegenschaftsbesitz angeboten werden. Im übrigen hatten die bisherigen Mieter das Recht, wieder in die umgebauten Häuser einzuziehen.

Flexibilität bei der Planung

Einige Sanierungsobjekte konnten im noch genutzten Zustand nur ungenügend analysiert werden. Sowohl die Denkmalpflege wie der Ingenieur konnten die wichtigsten Planungsrichtlinien erst nach gründlichen Sondierungen geben. Deshalb mussten einige Projekte im nachhinein völlig überarbeitet werden. Durch das Vorziehen der Sondierungsphase soll dies in Zukunft vermieden werden. Trotzdem wird immer eine offene, flexibel reagierende Planung notwendig sein. In der Grundrissgestaltung wie in der statischen Sanierung, der Leitungsführung, im Innenausbau usw., muss auf die durch das Bestehende bedingte Situation immer wieder Rücksicht genommen werden. Die Baubetreuung durch die Bauleitung muss ausserordentlich intensiv sein. Dies gilt insbesondere schon während der Ausbruchphase, wo die Würfel über den Grad der Erneuerung fallen.

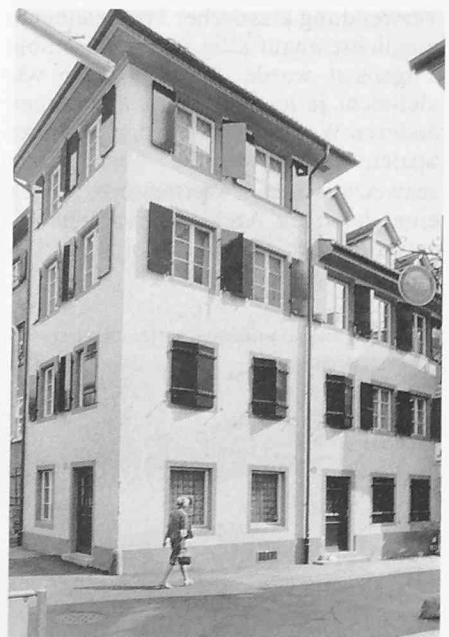
Sanfte oder unsanfte Sanierung?

Eine «sanfte» Sanierung entspricht unserer Meinung nach einer Renovation.

Sie wird dann möglich, wenn man sich auf Reparatur- und Unterhaltsarbeiten beschränken kann. Zusätzlich spielen die Fragen der Trittschallisolierung und der Energiesparmassnahmen eine Rolle. Ferner muss auch beurteilt werden, für welche Mietergruppen gebaut werden soll.

Die in der Altstadtsanierung enthaltenen Liegenschaften mussten alle umfassend saniert werden. Dies war aus folgenden Gründen notwendig:

- Durch die jahrelange Vernachlässigung der Gebäude mussten wesentliche statische Teile (Deckenträger, Dachkonstruktionen) und wichtige Bauteile (Treppen, Kamine, Böden) ersetzt werden.
- Die Häuser mussten mit der Zentralheizung und den sanitärischen und elektrischen Einrichtungen neu ausgerüstet werden.
- Die Kosten für die statische Sanierung und die Instandstellung ergaben bereits derart hohe Beträge, dass eine Nutzung für Mindesteinkommen nicht in Frage kam. Die Wohnungen wurden deshalb für die Bedürfnisse von Familien mit mittlerem Einkommen ausgebaut. (Einbauküchen ohne Geschirrspülmaschinen, keine Cheminées).



«Neubau» Schafgässlein 10

Eine umfassende Sanierung, bei der möglichst viel vorhandene Substanz erhalten und gepflegt wird, ist aus der kulturellen Verpflichtung betrachtet sicher die einzig richtige Lösung. Sie ist möglicherweise langfristig auch wirtschaftlich sinnvoll. Kurzfristig gesehen ist sie kostenmässig sicher die teuerste Variante. Am billigsten ist der totale Abbruch und Neubau. Diese Variante wurde bei zwei Objekten (Schafgässlein



Zerstörter «tragender» Deckenbalken im Haus Pfeffergässlein 8

10 und Rheingasse 65) gewählt. Bei diesen Liegenschaften handelte es sich um im einzelnen gesehen künstlerisch und historisch anspruchslose Bauten, deren Bausubstanz praktisch zerstört war.

Das Objekt Schafgässlein 10 wurde als Rekonstruktion wieder aufgebaut, während der Neubau Rheingasse 65 unter Verwendung klassischer Formelemente möglichst unauffällig in das Ensemble eingepasst wurde. Heute würden wir vielleicht je nach Standort auch einen anderen Weg wählen. Bei der Baulücke Spalenvorstadt wurde über einen schweizerischen Wettbewerb nach einer heutigen Architektursprache gesucht, die sich aber im historischen Ensemble respektvoll verhält.

Das Auskernern und Erhalten der Fassade als historische Kulisse darf nur dann gewählt werden, wenn aus statischen Gründen keine andere Möglichkeit besteht. Diese Variante kam bei keinem Objekt zur Anwendung.

Bauliche Probleme

Statische Sanierung

Für das Erhalten der historischen Substanz und die Kosten ist in sehr vielen Fällen entscheidend wie die statische Sanierung angepackt wird. Es lohnt sich, keine Mühe zu scheuen, um optimale Lösungen zu finden.

Als Hauptproblem erwiesen sich zu schwach dimensionierte Holzbalkendecken mit starken Durchbiegungen sowie zerstörte Holzkonstruktionen. Da man vom Prinzip der Holzkonstruktion möglichst nicht abweichen wollte, erhielten die Zimmermannssanierungen grosses Gewicht. Dabei müssen zu Gunsten eines vernünftigen Aufwandes Konzessionen gemacht werden (schiefe Böden, nicht optimale Schallisolation).

Insbesondere wegen den Massnahmen zur Feuer- und zur Schallisolation erhöhen sich die konstruktiven Lasten. Ausserdem bewirken Grundrissänderungen Neuverteilung der Lasten. Sehr oft sind Verstärkungen deshalb unvermeidlich. Der Ingenieur geht aber oft davon aus, dass ein völlig starres System die rissfreie Anwendung von starren Materialien (z.B. Gips) möglich machen muss. Eine detaillierte Besprechung zwischen Architekt und Ingenieur darüber, mit welchen Lasten

effektiv gerechnet werden muss, und wie durch geeignete Materialwahl minimale Durchbiegungen noch toleriert werden können, hilft unschöne und aufwendige Verstärkungen vermeiden oder doch vermindern. Je nach Situation können folgende Arten des Vorgehens richtig sein:

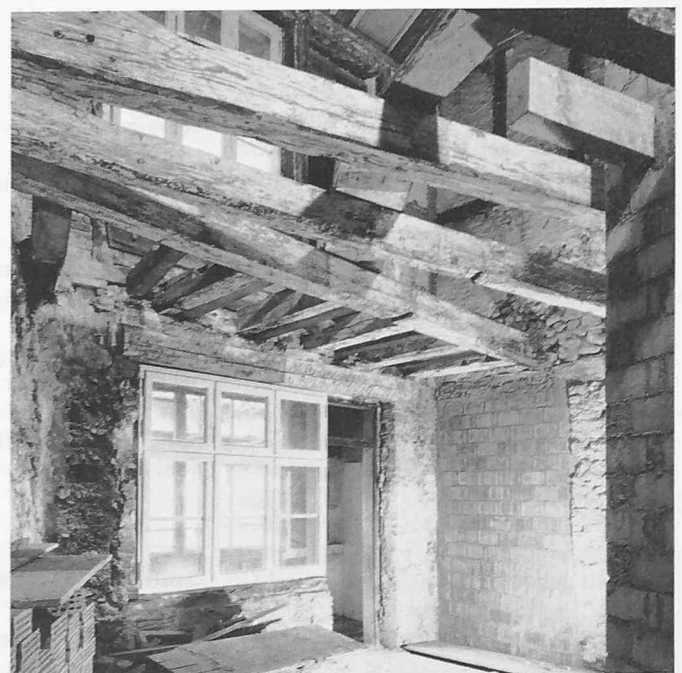
- Verstärken der bestehenden Konstruktion: Dies ist solange sinnvoll, als die Verstärkung in einem vernünftigen Verhältnis zum Bestehenden bleibt. Die angefügten Verstärkungen sollen die zu erhaltenden Konstruktionen nicht verfälschen.
- Teilweises Entlasten der Konstruktion: Armierte Überkonstruktionen oder Lastausgleichskonstruktionen erübrigen oft Verstärkungen des bestehenden Gebäudes.
- Neue Konstruktionen neben den alten: Dies hilft oft, Ausbrüche mit all ihren Konsequenzen auf die Erhaltung anderer Bauteile zu vermeiden.
- Auswechseln der bestehenden Konstruktion: Häufig besteht die auch statisch richtige Lösung darin, bei notwendig werdenden Auswechslungen beim bestehenden System zu bleiben, um nicht das Gefüge zu stören. Dies bedingt gute Kenntnisse der Zimmermanns- und Maurertechniken.

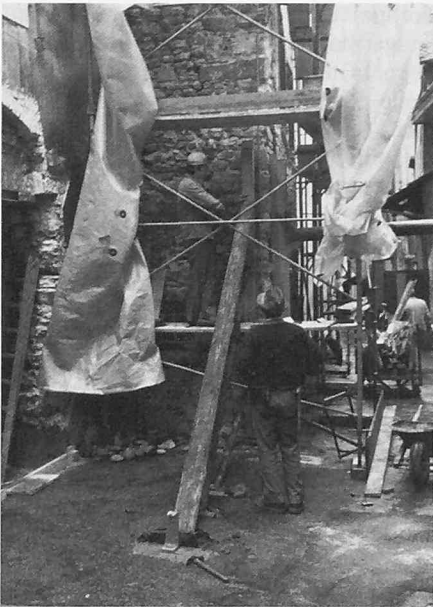
Bestehende Bruchsteinmauern gelten unter Ingenieuren als weitgehend unberechenbar. In den meisten Fällen erweisen sie sich aber als weiterhin tragfähig, wenn sie wieder gut ausgefügt werden. Viele feststellbare Risse sind längst zum Stillstand gekommen. Häufig sanierungsbedürftig sind dagegen die Eckverbände.

Freigelegte Tragkonstruktion im Haus Rheingasse 67



Freigelegte Tragkonstruktion im Haus Rheingasse 69





Sanierung des Eckverbandes Pfeffergässlein 8



Sanierung des Eckverbandes, Detailansicht

Installation, Leitungsführung

In praktisch allen Sanierungsobjekten musste das Installationssystem vollständig erneuert werden. Aus Kosten- und Substanzerhaltungsgründen wurden die Leitungen über Putz geführt. Dies bedingt aber eine Planung der Leitungsführung auch nach ästhetischen Gesichtspunkten.

Bei der Wahl der Sanitärmöbel, Küchenausstattungen und Heizkörper stellt sich immer wieder die Frage nach ihrer Integrierbarkeit in alte Interieurs. In der Regel müssen diese funktionell notwendigen Elemente als moderne Zutaten akzeptiert werden. Mehrheitlich wurden die Bäder konventionell installiert. Das in einigen Häusern eingebautete «Sandec»-System (kunststoffbelegte Holz-Einbauelemente) kann Erleichterungen in der Leitungsmontage bringen, bedingt aber geeignete Raumverhältnisse. Die Kosten der beiden Systeme sind ungefähr gleich. Im allgemeinen wurden kunststoffbelegte Holzküchen oder Metallküchen montiert. Holzfurnierte Küchen sind zwar altbaugerechter, aber teurer (etwa 40% Mehrkosten).

Das Ausbrechen von Fensternischen zur Unterbringung von Radiatoren ist aus Kosten- und Substanzerhaltungsgründen nicht zu verantworten. Elektrische Leitungen wurden bisher immer unter Putz geführt. Es würde sich aber lohnen, eine Methode zu finden, die weniger Eingriffe bedingt.

Isolationen

Während bei Neubauten das Anbringen einer optimalen Wärmeisolation aus energietechnischen Gründen heute selbstverständlich ist, sind bei Altstadtbauten gewisse Kompromisse oft nicht zu vermeiden.

Zielkonflikte entstehen oft zwischen dem Wunsch, wertvolle historische Substanz (Bodenbeläge, Decken- und Wandtäfer, Malereien) zu erhalten und dem Bedürfnis nach zusätzlichen thermischen Isolationen, Schall- und Brandschutzmassnahmen.

Da an Altsstadthäusern wegen der äusseren Erscheinung das Isolieren aussen unmöglich ist, kann es nur im Innern geschehen. Dies bedingt häufig grosse Eingriffe in den bestehenden Innenausbau. Aus Kosten- und Substanzerhaltungsgründen haben wir die Aussenwände nicht immer optimal isoliert, was angesichts der geringen Bauvolumen vertretbar scheint. Das Isolieren von Wänden mit grosser Fensterfläche bringt wenig, und der Ausbruch eines Täfers nur zum Isolieren lohnt sich nicht.

Der K-Wert von Bruchsteinmauern ist höchst unterschiedlich und muss jedenfalls vor dem Entscheid für eine Isolation geprüft werden (K-Werte bei 60 cm starken Mauern: 1,5–3,5).

Innenausbau

Böden

Die traditionellen Materialien für Bodenbeläge sind im Basler Altstadtthaus vor allem Tannenriemen und Tonplatten, zuweilen auch Tafelparkett und Sandsteinplatten. Wenn solche Böden noch in gutem Zustand sind, lohnt es sich, sie zu belassen, zu flicken und aufzufrischen. Ein alter Riemenboden ist auch dann einem neuen Belag vorzuziehen, wenn er ergänzt und geflickt werden muss. Tannenriemenböden können nicht demontiert und wieder verwendet werden, während dies bei Tafelparkett, Tonplatten und Sandsteinplatten eher möglich ist. Als neue Bodenbe-

läge wurden neben Tonplatten sehr häufig Eichenriemenparkette verwendet, die sich gut in den Altbau einfügen. Neue Tannenriemenböden sind zwar nicht teurer, können aber wegen ihrer Verletzbarkeit nicht überall eingesetzt werden.

Geringe Gefälle der Böden sollten in Kauf genommen werden, dadurch können Anschlussprobleme bei Türschwellen, Wandtäfer und sichtbar gelassenen Riegelschwellen vermieden werden.

Wände

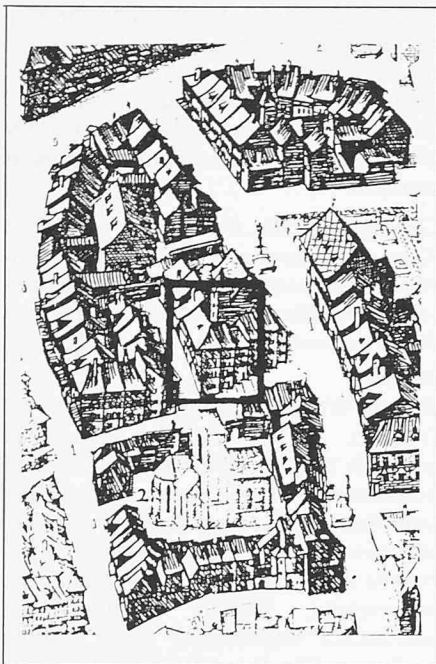
Bei der Wandbehandlung ist es sehr oft fraglich, ob ein völliger Neuaufbau sinnvoll ist. Die Oberfläche muss aber zumeist neu erstellt werden. Praktisch sind Raufasertapeten, die aber aus stilistischen Gründen nicht überall angebracht sind. Zu Balkendecken gehören abgeriebene Wände, während geschmückte Gipsdecken glatte Wände bedingen. Die Begradigung alter Wände zerstört nicht nur die Atmosphäre des Altstadthauses, sondern nimmt auch Platz weg und bedingt einen Mehraufwand.

Wandtäfer trifft man im Altstadtthaus auf der ganzen Wandhöhe, bis auf Kopfhöhe, bis auf Brusthöhe oder als Fusslambrie sehr häufig an. Wegen der Sanierung der Grundkonstruktion müssten diese oft ausgebaut werden. Da es sich dabei um ein für den Raumeindruck entscheidend wichtiges Element handelt, hat man sich zumeist dafür entschieden, sie wieder einzubauen.

Ursprünglich waren die Täfer meistens holzsichtig. Das Ablaugen gestrichenen Täfers ist aber eine sehr aufwendige Sache, die man sich nur bei besonders wertvollen Täfern leistete.

Im Haus Pfeffergässlein 10 erhaltene Treppe





Decken

Traditionell sind in Basel Sichtbalken-, Täfer- und Gipsdecken mit Stuckschmuck. Alle diese Konstruktionen wird man nach Möglichkeit nur flicken und auffrischen. Da neue Gipsdecken schmucklos wirken, sollte vermehrt versucht werden, alte Gipsdecken zu reparieren. Die Demontage von Täferdecken sollte womöglich vermieden werden, da die breiten Bretter dabei gerne in Brüche gehen. Neue Täferdecken und auch die Wiedermontage alter Täferdecken sind eine sehr kostspielige Angelegenheit.

Treppen

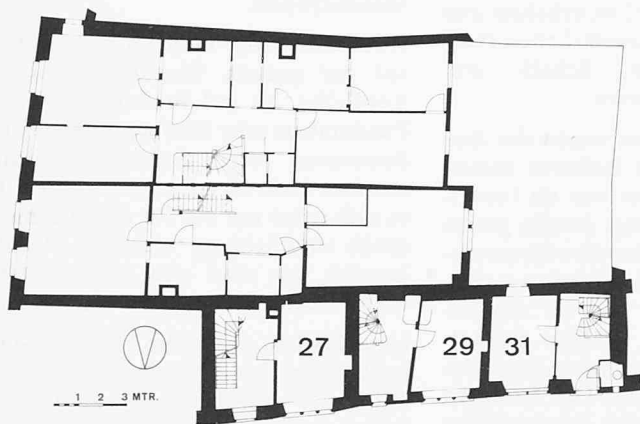
Nach Ansicht der Denkmalpflege gehört in ein Altstadtthaus eine Holzterre. Die massiven Konstruktionen (Beton-Kunststein), die teilweise in den renovierten Bauten zur Anwendung kommen, vermögen diesbezüglich nicht ganz zu befriedigen. Sofern die alte

Treppe die übrigen Anforderungen einigermaßen erfüllt, ist Flicken (aufdoppeln) billiger als eine neue Treppe. Neue Treppen aus Eichenholz sind nicht teurer als tannene, die aus feuerpolizeilichen Gründen unten vergipst werden müssen.

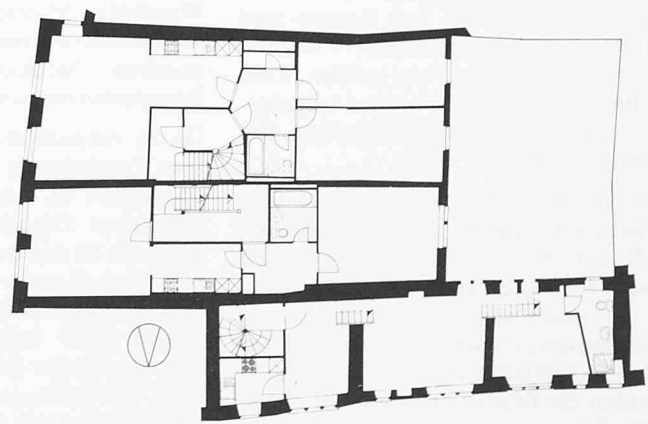
Zimmertüren

Die Zimmertüren haben am Gesamteindruck des Gebäudes sowie auch an den Gesamtkosten wesentlichen Anteil. Neue Füllungstüren, auch in einfacher Ausführung, sind wesentlich teurer als Bretttertüren und glatte Türen (Verhältnis etwa 2:1). Glatte Türen hat man bisher nur zur Anwendung gebracht, wo der Innenausbau ohnehin völlig modern wurde. Das Reparieren und Auffrischen alter Türen kostet ebensoviel wie eine glatte Türe, bringt aber ästhetisch eine befriedigendere Lösung und ist damit die günstigste unter den guten Lösungen. Die Türen

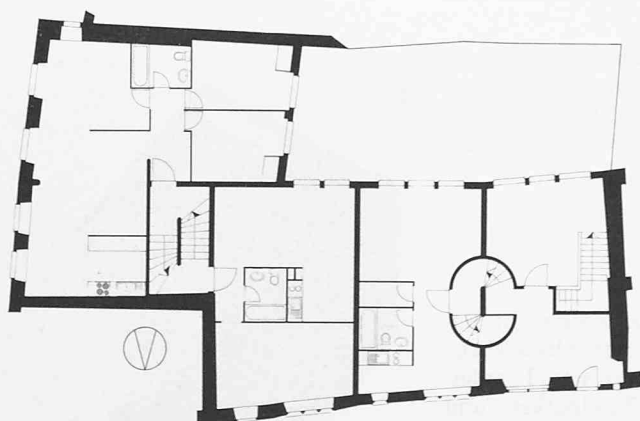
Entwicklung der Vorhaben Imbergässlein 27-31 und Pfeffergässlein 6+8



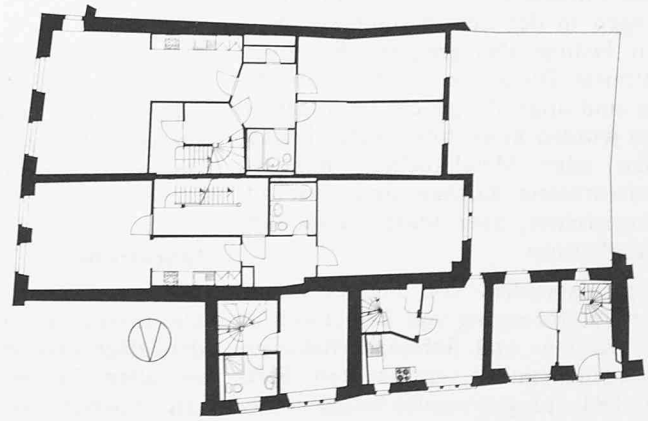
Vor der Sanierung, Grundriss 1. OG



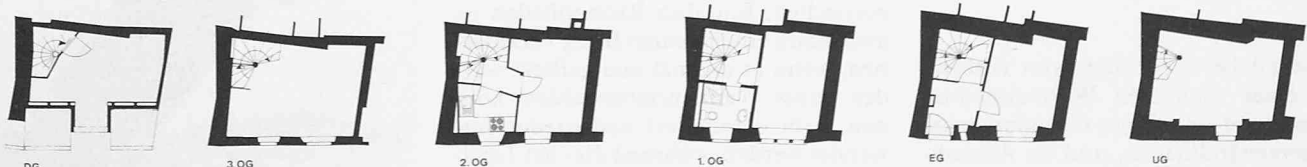
Projekt 1977. Die Eingriffe in die Bausubstanz werden reduziert. Im Gesamtprogramm sind nur noch $\frac{1}{4}$ Kleinwohnungen



Projekt 1974. Es werden nur die Vorderfassaden stehen gelassen. Im Gesamtprogramm sind $\frac{1}{4}$ Kleinwohnungen



Ausführung 1980-82. Möglichst keine Eingriffe in die Bausubstanz. Im Gesamtprogramm sind nur noch $\frac{1}{4}$ Kleinwohnungen



Imbergässlein 27. Grundrisse des ausgeführten Projektes

müssen während des Baues sicher eingelagert (Diebstahlgefahr der Beschläge) und ihre Wiederverwendung gut eingeplant werden (angepasste Öffnungen bei neuen Trennwänden). Dazu ist ein Inventar vor der Demontage mit Fotos und genauen Massen sinnvoll.

Das Kopieren stark profilierter Türen (z.B. Barocktüren) als Ergänzung der fehlenden Türen der Wohnung ist aus Kostengründen nur in Ausnahmefällen zu verantworten.

Aussenrenovation

Fenster und Fensterläden

Die neuen Fenster wurden ausnahmslos in Doppelverglasung ausgeführt, bei der eine den Altstadt Häusern angemessene Sprossierung mit vernünftigem Aufwand realisiert werden kann. Einfachverglaste Fenster können belassen werden, wenn sich Fenster und Vorfen-

ster noch in gutem Zustand befinden und dem Mieter für die Lagerung der Vorfenster ein Raum auf dem Geschoss zur Verfügung gestellt werden kann. Vereinzelt wurden auch sehr schöne alte Eichenfenster aufgefrischt, um einen Teil der in Basel noch zahlreichen ursprünglichen Fenster zu erhalten. Mit den Reparaturen und neuen Vorfenstern ist dies allerdings mindestens so teuer wie neue DV-Fenster.

Als Kosteneinsparung hat sich die Wiederverwendung von Fensterläden erwiesen. Zumindest die Beschläge sollten wiederverwendet werden. Neue Läden hat man aus denkmalpflegerischen Erwägungen vermehrt aus massivem Holz statt aus Verbundplatten hergestellt. Diese Konstruktion ist aber bedeutend teurer.

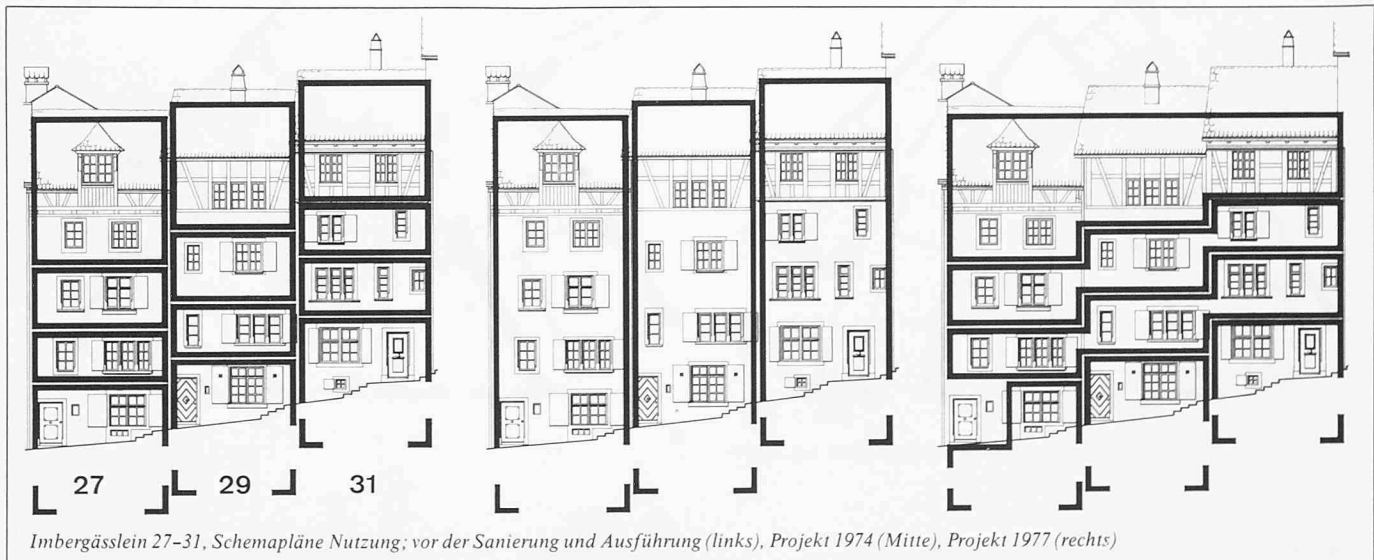
Steinhauerarbeiten

Die Steinhauerarbeiten sind bei Alt-

baurenovationen sehr gross. Es lohnt sich deshalb darauf zu achten, dass dabei nicht zu weit gegangen wird. Dies ist auch im Interesse der Substanzerhaltung wichtig. Leicht defekte Teile können beibehalten werden. Um den Steinhauer von zu weitgehenden Auswechslungen abzuhalten, ist es notwendig, jeden Flick an Ort detailliert zu besprechen und ein verpflichtendes Beschlussprotokoll zu erstellen.

Restaurierungen

Unter Restaurierung wird die Konservierung und Wiederherstellung historischer Zustände verstanden. Dies wird insbesondere dort angestrebt, wo ein wertvolles Ensemble (das Interieur eines Raumes, eines Geschosses oder das Hausäussere) noch weitgehend erhalten ist und durch Reparatur, Auffrischen und partielle Ergänzung weitgehend wieder hergestellt werden kann.



Imbergässlein 27-31. Vor der Sanierung

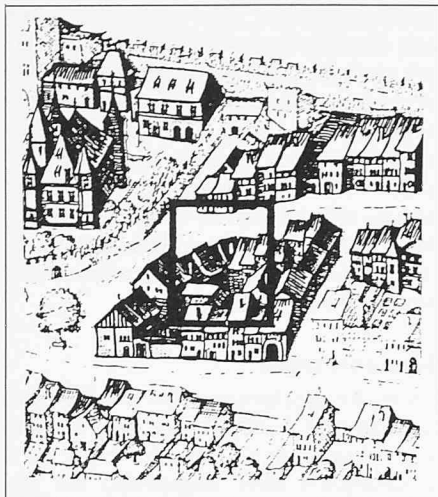


Nach der Sanierung



Pfeffergässlein 12





Bei besonders wertvollen Einzelstücken ist aber auch die Restauration des Fragmentes sinnvoll (Wand- und Deckenmalereien, einzelne Türen usw.).

Nach abgeschlossener Sondierungsphase kann mit der Denkmalpflege festgehalten werden, welche Teile in diesem Sinne behandelt werden sollten. Rekonstruktionen dienen in der Regel nur der Ergänzung von restaurierten Teilen, während im übrigen versucht wird, das Altstadtthema angemessen neu zu gestalten. Die Anwendung neuzeitlicher Gestaltungsmittel sollte in Abwägung mit der historischen Formsprache geschehen.

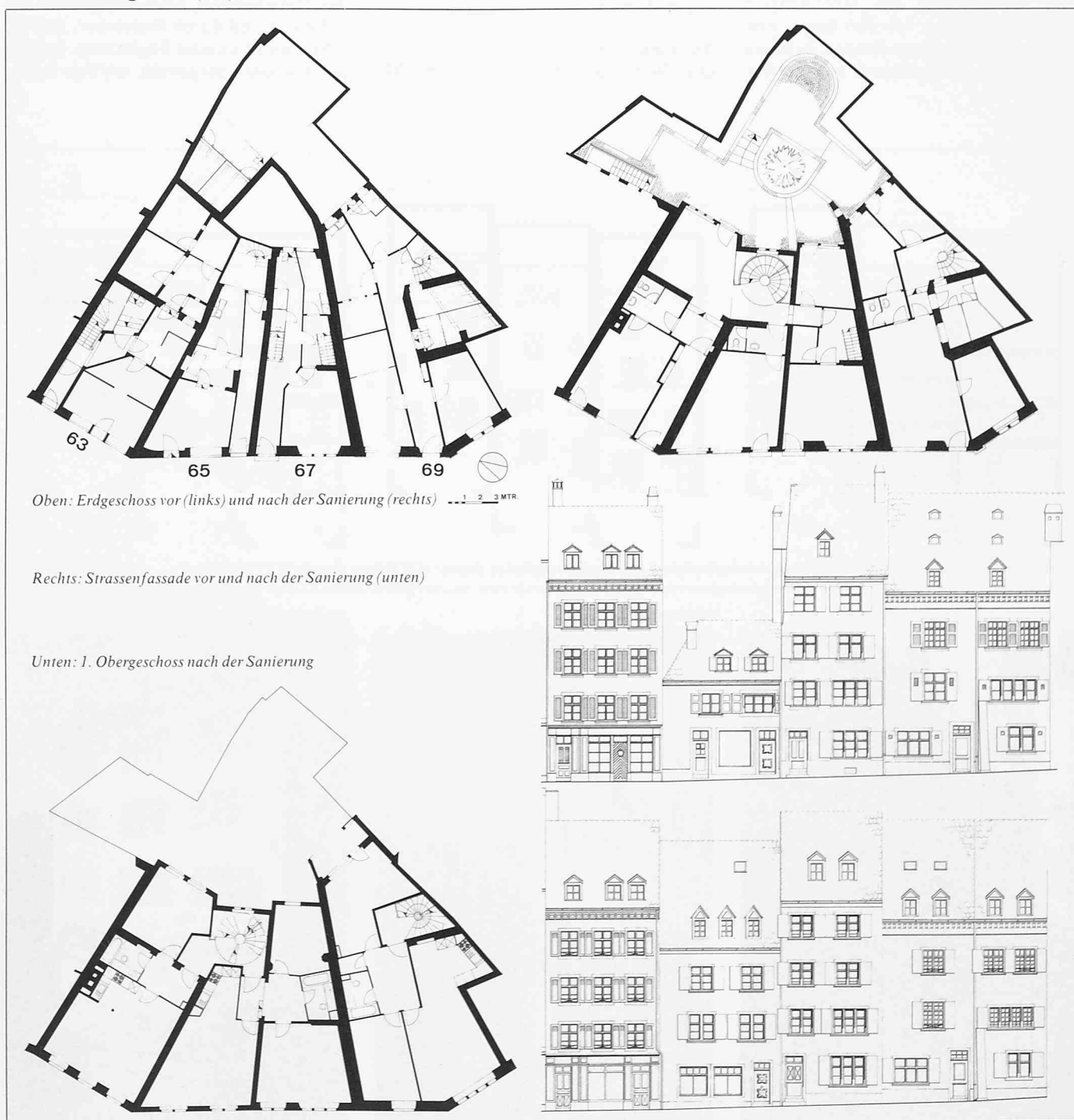
Beim Fund von Wand- und Deckenma-

lereien steht die Konservierung im Vordergrund, während je nach Nutzung entschieden werden muss, ob das zu Erhaltende auch gezeigt werden kann.

Insbesondere bei Wandmalereien wird in den Mietwohnungen nur soviel zur Darstellung gebracht, wie angesichts der zu erwartenden Möblierung vertretbar erscheint. Ausstattungen und Fragmente, die nicht gezeigt werden sollen, sind nach Anleitung des Restaurators oder der Denkmalpflege zuzudecken.

Kostspielig sind bei Restaurierungen vor allem die Freilegung (Ablaugen des Holzes oder sorgfältiges Entfernen von Überkalkungen bei Malereien), die Re-

Häuser Rheingasse 57, 59, 63-69



paratur (zurückkleben und auffüllen von Pickelhieben usw.) und die Folgekosten (Bodenaufbau über bemalten Balkendecken usw.), während die eigentliche Arbeit der Restauratoren (reinigen, festigen und ergänzen) dank grosser Routine und angemessenen Honoraransätzen in Basel weniger ins Gewicht fällt.

Vom Wohnen in der Altstadt

Die Gebäudestruktur mittelalterlicher Altstadt Häuser eignet sich recht gut für Stadtwohnungen. Die Individualität und die räumliche Vielfalt machen die-

se zu sehr begehrten Wohnungen. Dazu kommt, dass die Innenstadt von Basel in den Sanierungsgebieten von Verkehrslärm verschont ist.

Wohnungsgrössen

Das Schwergewicht der Wohnungen lag bei 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Damit würde angestrebt, für Familien in der Stadt Wohnraum zu schaffen. Auf Kleinwohnungen wurde auch verzichtet, da sie mit den zusätzlichen Sanitär-räumen härtere Eingriffe in die Bausubstanz bedingen. Sehr kleine (Einzimmerwohnungen) und grössere (ab 5 Zimmer) waren schwieriger zu vermieten. Bei den grösseren vor allem aus Kostengründen.

Die für grossflächige Wohnungen mit entsprechendem Mietzins-Niveau in Frage kommenden Interessenten sind dann oft sehr heikel in Bezug auf Ausbau und Komfort (Cheminée, separate Duschen neben Bad, Balkone usw.) und verzichten oft auf die Miete der Wohnung, wenn keine Garage angeboten werden kann.

Wohnungstypen

Bei mehreren Objekten wurden mehrgeschossige Wohnungen, z.T. bis 4geschossig, eingerichtet. Dies aus verschiedenen Gründen:

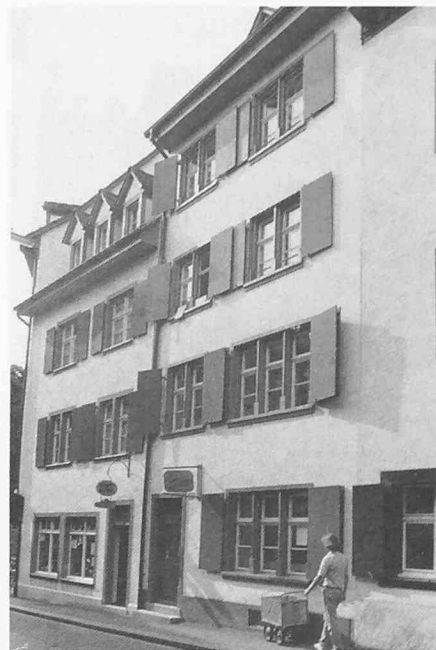
- Diese Form entsprach der mittelalterlichen Gebäudestruktur.



Rheingasse 69, Hoffassade, vor der Sanierung



Rheingasse 65+67, Strassenfassade, vor der Sanierung



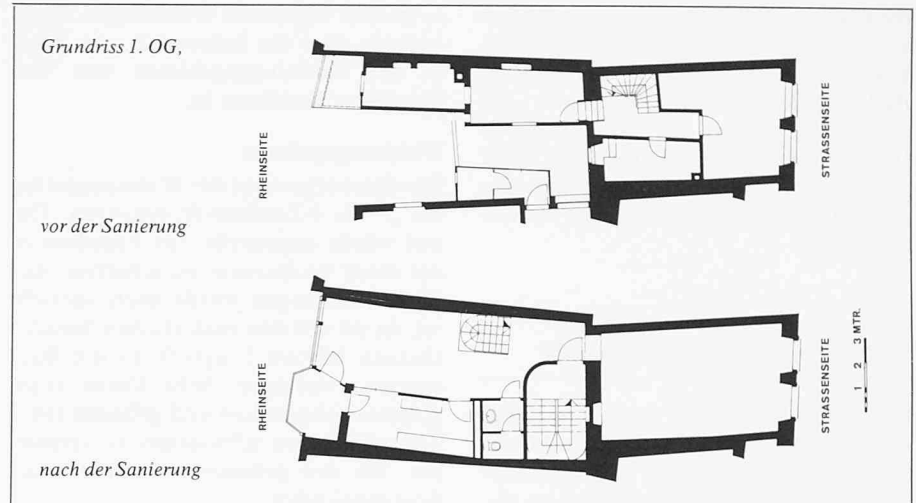
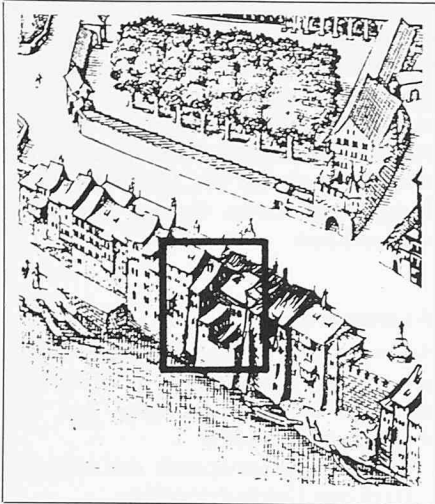
nach der Sanierung mit Neubau von Nr. 65



Rheingasse 69, nach der Sanierung



Rheingasse 57-63, Strassenfassade



Rheinfassade, vor der Sanierung



nach der Sanierung



Strassenseite nach der Sanierung

- In einem Gebäude konnte nur durch Öffnen des Bodens und den Einbau einer Galerie die zu niedrigen Raumhöhen (1,90 m) übernommen werden.
- Der Einbau von aufwendigen Trittschallisolationen erübrigte sich.
- Zweigeschossige Wohnungen und Wohnungen mit Galerie sind sehr begehrt. Hingegen sind Wohnungen mit drei und mehr Geschossen nur noch an eine besonders dafür in Frage kommende Mieterschicht zu vermieten.

Eine Trennung von Wohn- und Schlaftrakt wurde nicht verlangt.

In Zweizimmerwohnungen werden Wohn-Esszimmer mit angeschlossener offener Küche gut akzeptiert. Eine gute Lüftungsmöglichkeit der Küchen muss aber gewährleistet sein. Bei grösseren Wohnungen werden abgeschlossene Küchen bevorzugt. Bei Dreizimmer- und kleineren Wohnungen können Bad und WC zusammengelegt werden. Ab vier Zimmer sollten die Wohnungen

ein separates WC und Grosswohnungen zusätzlich eine Dusche aufweisen.

Die Zimmergrösse ist im Altbau im Prinzip durch die vorhandene Grundrissstruktur gegeben. Es sollten aber nach Möglichkeit folgende Zimmergrössen eingehalten werden:

Wohnzimmer	23-30 m ²
(mit Essplatz min. 25 m ²)	
Schlafzimmer	18 m ²
Kinderzimmer	10-14 m ²

Beliebt sind grosse Wohnräume. Zu grosse Schlafräume bringen hingegen eine zu hohe Zinsbelastung. Wichtig ist die gute Möblierbarkeit der Räume.

Nebenräume

Keller und Estrich sind wichtige Punkte bei der Vermietung. Man muss sich daher fragen, ob es richtig ist, jeden freien Dachraum für Wohnzwecke auszubauen. Auch ein Reduit in der Wohnung ist sehr beliebt.

Es gibt Mieter, die dank der Wohnlage

in der Altstadt auf den Besitz eines Autos verzichten. Andere lassen ihr Auto im Geschäft oder mieten einen Abstellplatz. Zumeist ist aber eine nahe Abstellmöglichkeit eine wichtige Forderung des Mieters. Für Innenstadtbewohner wird unter dem Rosshofareal ein Parkhaus für 350 Plätze gebaut.

Der Einbau von Liften ist wegen der nötigen Eingriffe in die Bausubstanz und aus Kostengründen nur in seltenen Fällen möglich und angebracht. Abstellräume im Erdgeschoss für Velos und Kinderwagen usw. sind sehr zweckmässig. Für Familienwohnungen sollte ein angemessener Freiraum für Kinder vorhanden sein. Wo dieser nicht besteht, kann auch eine Spieldiele in der Wohnung helfen. Ohne diese kinderfreundlichen Angebote werden viele Altstadtwohnungen von Familien gemieden.

Innenausbau

Als neue Bodenbeläge eignen sich in den Wohn- und Schlafräumen Eichen-



Dachstuhl aus der Zeit um 1500. Die wertvolle alte Konstruktion konnte erhalten und durch Ausräumen des Dachraumes sichtbar gemacht werden

Haus Martinsgasse 18



Halle im 2. Obergeschoss

parkett- oder Tannenriemenböden, in Küchen und Vorplätzen Tonplatten oder Eichenparkett. Textile Bodenbeläge sind für Mietwohnungen nicht geeignet, da sie bei einem Mieterwechsel oft ausgewechselt werden müssen. Raufasertapeten und Grundpapier sind geeignet und können problemlos gestrichen werden, was auch für glatte Wände gilt. Unbeliebt sind Abriebwände in den Schlafzimmern.

Alte bemalte Holzbalken-Decken werden allgemein sehr geschätzt. Problematisch sind Wandmalereien wegen der Beschädigungsgefahr und Möblierbarkeit der Räume. Eine Beschränkung der Restaurierung von Wandmalereien in wenigen Räumen ist von Vorteil. Zu prüfen wäre, ob man in Altbauwohnungen auf Deckenlampenanschlüsse in den Wohn- und Schlafräumen verzichten kann.

Gewerberäume

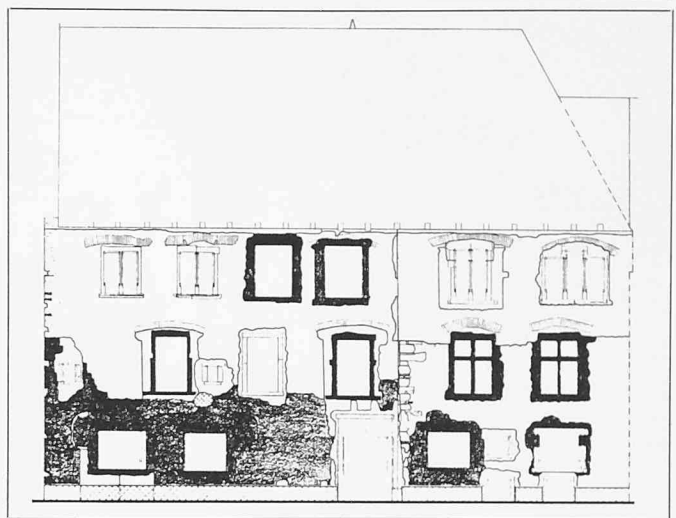
In einigen Häusern wurden in den Erdgeschossen, die sich zum Wohnen

schlecht eigneten, Gewerberäume oder Läden eingebaut. Da die Lage der fraglichen Häuser nicht unbedingt als gute Geschäftslage gilt, war die Vermietung dieser Lokale nicht problemlos. Selbstverständlich mussten die vorhandenen Keller der Fasnachtscliquen und die Einstellräume für die Marktfahrer erhalten werden.

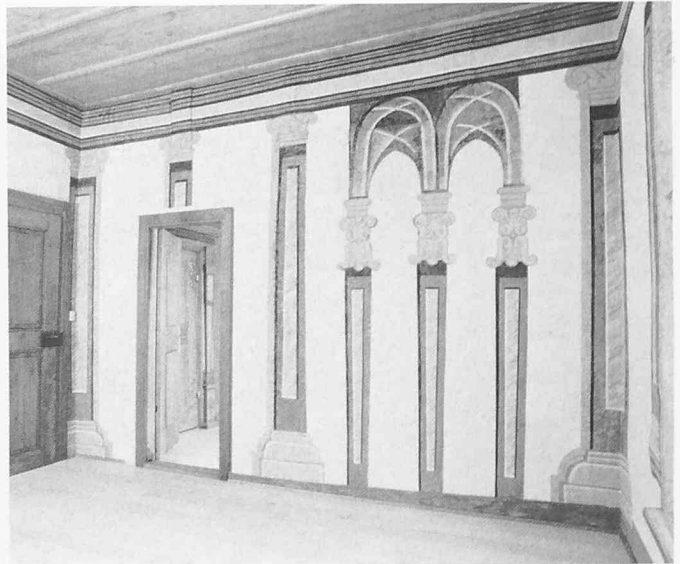
Sanierungskosten und Mietzinse

Die Sanierungskosten der einzelnen Liegenschaften je Kubikmeter umbauten Raumes sind schwer vergleichbar.

Beeinflusst werden sie von verschiedenen Faktoren: Nutzungsart, Zustand des Gebäudes, Gebäudestruktur, künstlerische und historische Werte, Zeit der Ausführung (Baukostenindex, Beschäftigungslage der Baubranche), Erschwerisse in der Bauausführung (Zugänglichkeit, Bauplatzinstallation usw.),



Baugeschichtliche Untersuchung: Entwicklung des Hauses vom zweigeschossigen Haus (rechts) mit ummauertem Hof (links) zum Bürgerhaus. Der Saal im Erdgeschoss des ersten Hauses ist erhalten. (Untersuchung: Atelier d'archéologie, W. Stöckli, Moudon)



Dekorationsmalerei 17. Jahrhundert

Grösse der Gebäude, Art der technischen Durchführung (Sanierungskonzept) und personelle Betreuung der Sanierung.

Bei den ersten Sanierungsobjekten von mittlerem Schwierigkeitsgrad, deren Ausführung z.T. noch in die Zeit der Baurezession fiel, betrugen die Sanierungskosten je Kubikmeter umbauten Raumes rund 400 Fr. bis 500 Fr. Heute muss für Objekte von gleichem Schwierigkeitsgrad mit Kosten von 600 Fr. bis 700 Fr. gerechnet werden. Bei kleinen Gebäuden mit grossen Fassadenanteilen (Andreasplatz, Imbergässlein 27-29, Pfeffergässlein 10) werden die Kosten bis gegen 800 Fr. betragen.

Mehrkosten erbrachte auch die ab 1979 angespannte Beschäftigungslage einiger Baubranchen. Der Nachfrageüberhang verschiedener Branchen (z.B. Steinmetze, Zimmerarbeiten, Dachdecker usw.) kann eine Verteuerung bringen, die weit über den Werten des publizierten Baukostenindex liegt.



Am Haus Imbergässlein 31 gefundenes Wandbild mit dem heiligen Christophorus



Türschloss aus dem Haus Rheingasse 69



Hinter dem Täfer gefundene Wandmalereien im Haus Rheingasse 57

Der Keller des Dupf-Clubs im Haus Pfeffergässlein 8



Die Wohnungen werden heute zu rund 160 Fr. je m²/Jahr Nettonutzfläche vermietet. Wegen der hohen Baukosten und der stark gestiegenen Zinskosten konnte das im Ratschlag angegebene Ziel, dass die «Zins- und Amortisationslasten voll durch den nach kaufmännischen Gesichtspunkten festzulegenden Liegenschaftenertrag bestritten» würden, in den wenigsten Fällen erreicht werden.

Einige der 40 Liegenschaften wurden im Baurecht an Private abgegeben. Dabei handelte es sich um Bauten, die durch den Baurechtsnehmer für seinen eigenen Bedarf saniert wurden.

Sind die Ziele erreicht worden?

Mit der Sanierung von 40 Altstadtliegenschaften wurden mehrere Ziele angestrebt:

1. Der Wohnraum in der Innenstadt ist aufzuwerten und nach Möglichkeit zu erweitern.
2. Bauhistorisches Kulturgut ist zu erhalten.
3. Liegenschaften in der Innerstadt, die einen schlechten baulichen Zustand aufweisen, sind dementsprechend zu sanieren.
4. Ein besserer Ertrag aus den Liegenschaften und die Erhaltung des Liegenschaftsvermögens ist anzustreben.

Zu diesen Zielen wird mit dem Abschluss der Arbeiten ein wesentlicher Beitrag geleistet. Wichtig scheint uns aber auch die indirekte Wirkung. Indem der Kanton frühzeitig zu erkennen

gab, dass er an die Innenstadt als Wohnraum und als erhaltenswerte Substanz glaubt, hat er für viele private Investoren Zeichen gesetzt. Es wurde in den letzten Jahren durch die Privaten sehr viel getan für die Pflege des Stadtbildes und es wurde im Gegensatz zu anderen Städten ohne gesetzlichen Zwang recht viel Wohnraum saniert und erhalten.

Die einen bedauern, dass vom im Merian-Plan dargestellten Stadtbild nur noch so wenig erhalten ist, andere freuen sich darüber, wieviel noch besteht. Der wichtige noch vorhandene Teil ist für Basels Lebensqualität sicher eine grosse Chance.

Grösse der Wohnungen	Anzahl Wohnungen		Nach der Überarbeitung 1978
	im Ratschlag vorgesehen 1975	Beschluss der Grossratskom. 1976	
1-Zimmer-Wohnungen	27	12	5
1½-Zimmer-Wohnungen	13	6	2
2-Zimmer-Wohnungen	20	23	11
2½-Zimmer-Wohnungen	11	9	10
3-Zimmer-Wohnungen	18	23	22
3½-Zimmer-Wohnungen	13	15	11
4-Zimmer-Wohnungen	13	12	14
4½-Zimmer-Wohnungen	6	6	6
5-Zimmer-Wohnungen	1	2	2
5½-Zimmer-Wohnungen	1	1	3
6-Zimmer-Wohnungen	-	-	2
Total Wohnungen	123	109	88
Total Zimmer	303	301	281
Mittlere Zimmerzahl pro Wohnung	2,4	2,7	3,2

Wohnungsangebot Altstadtanierung, 1. Etappe (ohne Baurechts-Liegenschaften)

Vorgeschichte zur Sanierung

- Dez. 1974:
Vorlage Ratschlagsentwurf an Regierung
- Jan. 1975:
Regierung verabschiedet Ratschlagsentwurf
- Febr. 1975:
Vorlage an den Grossen Rat
- Juni 1975:
Beschluss des Grossen Rates, den Ratschlag an eine Kommission zu überweisen
- Sept. 1975:
Beginn der Kommissionstagungen. 15 Plenarsitzungen und Besichtigungen
- März 1976:
Bericht der Grossratskommission an den Grossen Rat
- April 1976:
Zustimmung des Grossen Rates zum Kommissionsbericht
- Juni 1976:
Das Komitee zur Erhaltung der Altstadt reicht ein mit 4500 Unterschriften unterzeichnetes Referendum ein
- 24./26. Sept. 1976:
Bei der Volksabstimmung wird der Grossratsbeschluss mit 29 453 Ja gegen 29 376 Nein angenommen. Gegen das Abstimmungsergebnis wird beim Regierungsrat Einsprache erhoben
- Dez. 1976:
Der Grosse Rat weist die Einsprachen ab und erklärt die Volksabstimmung als gültig. Daraufhin wird beim Bundesgericht Stimmrechtsbeschwerde erhoben und die Wiederholung der Abstimmung verlangt
- Juni 1977:
Das Schweizerische Bundesgericht weist die Beschwerde ab
- Aug. 1977:
Das Hochbauamt erhält den Auftrag, in Zusammenarbeit mit der Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr, angesichts des knappen Ergebnisses der Volksabstimmung, auf die Argumente der Gegner, soweit dies möglich ist ohne den ursprünglichen Gehalt der Vorlage zu verfälschen, einzutreten (weniger Eingriffe in die Substanz der Gebäude, mehr grössere Wohnungen, Reduktion des Ausbaustandards, Reduktion der Baukosten)

Objekt Architekt	Anzahl Wohnungen Übrige Nutzung	Objekt Architekt	Anzahl Wohnungen Übrige Nutzung
St. Alban-Kirchrain 12 P. Burckhardt	1×5½-Zi.-Whg. 2×4 -Zi.-Whg. 1×3 -Zi.-Whg. 1×2 -Zi.-Whg. Werkstatt	Nadelberg 35/37 Beck und Baur	1×1½-Zi.-Whg. 1×1 -Zi.-Whg. 1×6 -Zi.-Whg. 1×4½-Zi.-Whg. 1×3½-Zi.-Whg. Gewerberäume
St. Alban-Tal 44/46 Architekturbüro Hochbauamt	2×4½-Zi.-Whg. 2×4 -Zi.-Whg. 1×3½-Zi.-Whg. 3×2½-Zi.-Whg.	Nadelberg 41 Beck und Baur	1×4 -Zi.-Whg. Laden/Werkstatt
Andreasplatz 3, 4, 5 Burckhardt und Rickenbacher	1×4½-Zi.-Whg. 1×3 -Zi.-Whg. 1×2½-Zi.-Whg. Laden	Petersgasse 20 Zwimpfer und Meyer	3×3 -Zi.-Whg. Laden
Bäumleingasse 1 Winter, Trueb, Ellenrieder	2×3 -Zi.-Whg. 1×2½-Zi.-Whg. Cliquenräume	Petersgasse 26 W. Müller	3×3 -Zi.-Whg. 2×2½-Zi.-Whg. 2×2 -Zi.-Whg. 1×1½-Zi.-Whg.
Gemsberg 8 Gass und Hafner	1×5½-Zi.-Whg. 2×4 -Zi.-Whg. Gewerberäume	Rheingasse 57 Löw und Dörr	1×6 -Zi.-Whg. Gewerbe
Pfeffergässlein 12 W.C. Kleiner	1×4 -Zi.-Whg. 3×2 -Zi.-Whg. Marktwagenraum	Rheingasse 61 Löw und Dörr	4×3 -Zi.-Whg. 1×1 -Zi.-Whg.
Pfeffergässlein 10 E. Ditzler	1×5½-Zi.-Whg. 1×3½-Zi.-Whg. Marktwagenraum	Rheingasse 63 Ackermann Architekten AG	1×4 -Zi.-Whg. 2×2 -Zi.-Whg. Laden
Pfeffergässlein 8+6 Winter, Trueb, Ellenrieder	1×5 -Zi.-Whg. 1×4 -Zi.-Whg. 1×3 -Zi.-Whg. 2×2 -Zi.-Whg.	Rheingasse 65+67 Ackermann Architekten AG	1×4½-Zi.-Whg. 2×3 -Zi.-Whg. 2 Läden
Imbergässlein 27, 29, 31 Winter, Trueb, Ellenrieder	1×4 -Zi.-Whg. 2×3½-Zi.-Whg.	Rheingasse 69 Ackermann Architekten AG	1×3½-Zi.-Whg. 2×3 -Zi.-Whg. Laden, Atelier
St. Johanns-Vorstadt 4 Alioth und Remund	1×4½-Zi.-Whg. 1×4 -Zi.-Whg. 1×3 -Zi.-Whg. 1×2 -Zi.-Whg. Garage	Schafgässlein 10/ Utengasse 18 Belussi und Tschudin	2×4 -Zi.-Whg. 1×3 -Zi.-Whg. Laden, Gewerbe
Martinsgasse 18 H. Pfister	1×5 -Zi.-Whg. 1×3½-Zi.-Whg. 1×3 -Zi.-Whg.	Spalenberg 12 B. Küng Vorderhaus Hinterhaus	3×2½-Zi.-Whg. 2 Läden Nutzung noch unbestimmt
		Unterer Heuberg 7 Zwimpfer und Meyer	4×3½-Zi.-Whg. 3×1 -Zi.-Whg.

Zusammenstellung: Objekte, Anzahl Wohnungen, übrige Nutzung

- Sept. 1977:
Beginn der Überarbeitungsphase und Vorbereitung der Ausführung: Ausführungspläne, Devisierung usw.
- Mai 1978:
Baubeginn an den ersten Liegenschaften
- Juni 1982:
Sanierung mit Ausnahme der Liegenschaften Nadelberg 37+41 und Spalenberg 12 abgeschlossen

Adressen der Verfasser: Carl Fingerhuth, Josef Schüpfer, Kantonales Hochbauamt, Münsterplatz 11, 4051, Basel; Dr. Alfred Wyss, Alexander Schlatter, Öffentliche Basler Denkmalpflege, Unterer Rheinweg 26, 4058 Basel; Hans Niederer, Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr, Fischmarkt 10, 4051 Basel.

Photographen: «Vermessungsamt Basel-Stadt, alle Rechte vorbehalten» (Flugaufnahme), Peter Koepf, Markus Holliger, Niggi Bräuning, Christoph Teuwen, Moeschlin-Disch, Christian Baur.