

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Band:** 24 (2011)  
**Heft:** [5]: Bleibende Werte : bauen und renovieren mit Vorsorgegeldern

**Artikel:** Hochhaus im Kettenhemd : Das Basier Gellert-Hochhaus und seine neue Fassade  
**Autor:** Guetg, Marco  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-287121>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# HOCHHAUS **Das Gellert-Hochhaus** IM KETTENHEMD In Basel wurde 1957 gebaut und bekam inzwischen eine neue Fassade. Vom Umgang mit einer Ikone.

Text: Marco Guetg

Die Sicht vom 13. Stock ist prächtig: Im Westen schimmern am Horizont die Silhouetten der Vogesen, im Norden erheben sich sachte die bewaldeten Hügel des Schwarzwaldes. Das Gellert-Hochhaus an der Prattelerstrasse 11 in Basel, rund 50 Meter hoch, war einer der frühen «Wolkenkratzer» der Stadt. Erbaut 1957 am südlichen Rand, in einem einst privilegierten Wohnquartier. Von hier überblickt man die Stadt.

Der Weitblick ist allerdings nur die halbe Wahrheit. Denn wer oben steht, bekommt nicht nur einiges zu sehen, sondern auch zu hören. Das Hochhaus ragt mitten aus einem Areal, das inzwischen als Gellert-Dreieck bekannt ist. Wo einst Felder waren, breitet sich ein Container-Terminal aus. Vor dem Haus führt eine Bahnlinie durch, auf zwei Seiten brausen die Autos über die Autobahn. Ein Gewirr von Brücken, Unter- und Überführungen. Das Gellert-Dreieck ist laut: Über 150 000 Autos und Lastwagen donnern hier jeden Tag vorbei, dazu rund 800 Züge. In den oberen Geschossen liegt die durchschnittliche Lärmbelastung zwischen 57 und 59 Dezibel – rund um die Uhr. In der Nacht liegt der Pegel um nur gerade acht Dezibel tiefer. Bei dieser Dauerbeschallung ist klar: Wer im Gellert-Hochhaus wohnt, lebt hinter geschlossenen Fenstern.

**SANIERUNG IN ETAPPEN** Hier würde man heute kein Hochhaus mit Mietwohnungen mehr bauen. 54 Wohnungen zählt es, mehrheitlich mit zwei oder drei Zimmern. Daneben steht ein weiteres, kleineres Wohnhaus. Die Gebäude sind im Besitz der Zürcher Anlagestiftung Turidomus und nicht etwa der Helvetia-Versicherung, deren Schriftzug auf der Fassade prangt. 1990 wurden die Bäder und Küchen renoviert, aber erst 2003 erfolgten die grossen Eingriffe: Neue Holz-Metall-Fenster wurden eingesetzt, die Fassaden neu verkleidet und gedämmt, ebenso die Balkonnischen, das Dachgeschoss und die Kellerdecke. Erneuert wurden auch die Lifts und das Treppenhaus samt der Wohnungstüren, und die Wohnungen erhielten als Schallschutzmassnahme eine kontrollierte Lüftung.

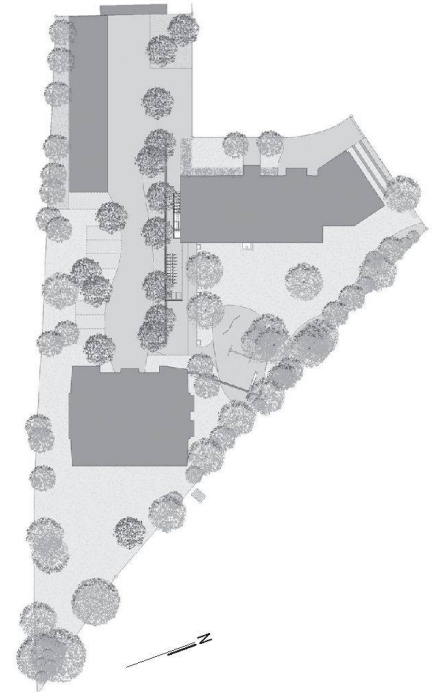
Wir sitzen im Büro von Flubacher-Nyfeler + Partner Architekten in Basel. Andreas Nyfeler hat das 14-seitige Sanierungskonzept mit Analysen, Szenarien und Kostenberechnungen von 2003 aus dem Archiv geholt. Auf dem Tisch liegen Pläne und kolorierte Visualisierungen. Zur Information der Mieterschaft wurde eine Power-Point-Prä-

sentation erstellt. Uns dient sie im Nachhinein zur Veranschaulichung eines Sanierungsprozesses, der gekennzeichnet war von Fragen, Hinterfragen und Verwerfen.

**UMNUTZUNG VERWORFEN** Gekostet hat die Sanierung 4,79 Mio. Franken (4,28 Mio. Franken für das Hochhaus, 510 000 Franken für das Wohnhaus) – ein ordentlicher Betrag im Verhältnis zum geschätzten Marktwert von etwas über 10 Millionen Franken. Ein Abbruch stand dennoch nie zur Diskussion, weil das Gellert-Hochhaus als Ikone gilt, als Zeitzeuge der Basler Stadtentwicklung. An eine Umnutzung zu Büros und Gewerberäumen hingegen hat man gedacht, den Gedanken aber bald wieder verworfen. «Die Kleinräumigkeit liess eine andere Nutzung kaum zu», sagt Nyfeler.

Das Hochhaus ist zwar eine Stadtikone, genau genommen aber ein Allerweltsbau aus den Fünfzigerjahren an einem heute wenig attraktiven Ort. Was hat die Architekten an dieser Aufgabe gereizt? Andreas Nyfeler zählt auf: «Die Bekanntheit des Baus, dessen prominente Lage an der Autobahn und unsere Chance, durch die Fassadengestaltung etwas zu verändern.» An der Fassade fanden denn auch die sichtbarsten Eingriffe statt. Einer davon betrifft die Fenster: Die alten, innen angeschlagenen wurden durch neue, weiter aussen liegende ersetzt. Mit der stärkeren Isolation ist auf der Innenseite der Fenster eine Nische entstanden. Der Sonnenschutz wurde in einer Blechzarge untergebracht. «Über diese Blechzargen», so Nyfeler, «haben wir versucht, die relativ kleinen Fenster zu überzeichnen und optisch zu vergrössern.»

**INDUSTRIELLE UMGEBUNG** Bei der Gestaltung der Fassade war klar, dass die Architekten nicht wollten, was jeweils «landauf und landab angewendet wird»: keine aussen gedämmte und dann verputzte Fassade. «Wir suchten nach einer realisierbaren und hochhausgerechten Alternative.» Die Suche führte zu zwei Ideen: «Die erste bestand darin, dem Haus ein Klinkerkleid vorzuhängen», sagt Andreas Nyfeler, greift nach einem Blatt und zeichnet, wie das ausgesehen hätte. Es blieb bei der Idee. Die zweite Möglichkeit war eine Reaktion auf die relativ raue, industriell geprägte Umgebung, auf den Lärm und den Dreck. «Die neue Fassade sollte optisch-gestalterisch in diesem Umfeld bestehen.» Die Lösung war folgende: «Wir haben der Fassade >>



^ Das Gellert-Dreieck mit dem Hochhaus in der Spitze, dahinter das kleinere Wohnhaus. Pläne: Flubacher-Nyfeler + Partner

>Einst stand das Hochhaus ruhig, heute donnern fast pausenlos Züge, Lastwagen und Autos vorbei.



» ein schützendes Kettenhemd angezogen« Das klingt martialisch, die Erklärung dazu ist aber technisch. Wir erfahren: Das Kettenhemd besteht aus geschosshohen Platten aus eloxiertem Aluminiumblech. Das Blech wird aufgeschnitten und die Löcher hineingestanz. Das Resultat heisst «Streckmetall» und spielt changierend mit Licht und Schatten. «Die Fassade beginnt aus der Ferne zu flimmern, ihre Konturen lösen sich auf», schildert Andreas Nyfeler. «Die Mieter gehen auf ihr Haus mit den offenen Schuppen» zu – die Fassade wirkt viel durchlässiger und hat für sie eine ganz neue Wirkung.»

Restlos zufrieden sind die Tüftler mit diesem Kettenhemd allerdings nicht. «Wir hatten gedacht», sagt Nyfeler, «dass man aus der Ferne den Dunkelanteil an der Fassade besser sieht.» Dem ist nicht so. Aus der Ferne wirkt die Fassade flächig. «Das Flirren im Sonnenschein gefällt uns zwar, doch bei Hochnebeltagen ist die Wirkung zu dezent. Beim Kontrast zwischen Hell und Dunkel wären wir heute mutiger.»

**LÜFTUNG STATT LÄRM** Nebst einer neuen Fassade sollte die Sanierung den Energiehaushalt und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner markant verbessern. Als zentrale Massnahmen wurden die Fassaden gedämmt und kontrollierte Wohnungslüftungen installiert. Mögen diese da und dort in der Kritik stehen – hier sind sie sinnvoll. Denn wer bisher im Gellert-Hochhaus seine Zimmer lüften wollte und die Fenster aufsperrte, erhielt neben Luft auch unzumutbar viel Lärm. Zudem konzentrierte sich in den schlecht gedämmten Ecken der Wohnungen die Feuchtigkeit und bildete Schimmel. Nun leistet die kontrollierte Lüftung den notwendigen Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern. Damit der Wärmeverlust möglichst klein bleibt, ist die Lüftungszentrale im Untergeschoss mit einer Wärmerückgewinnungsanlage ausgestattet. Gekostet hat diese Komfortlüftung pro Wohnung zwischen 10 000 und 12 000 Franken. Mit der Sanierung erreicht das Gellert-Hochhaus in etwa die Kennwerte des Minergie-Standards. Sanieren heisst immer auch abwägen zwischen Wunsch- und Machbarem. Machbar war eine höhere Energieeffizienz sowie einige Umgebungsarbeiten: Die verwilderte Parkanlage wurde mit Kirschbäumen bereichert. Erwünscht gewesen wäre, die Balkone zu vergrössern, sie zu Wintergärten auszubauen, schildert Nyfeler. Es blieb beim Wunsch – aus Kostengründen. Erwünscht war auch, Wohnungen zusammenzulegen, wie es das Sanierungskonzept eigentlich vorgesehen hatte. Doch das Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen stimmte nicht. Erwünscht war schliesslich, das Hochhaus aufzustocken. Damit hätte der Turm in den Verkehrsbauten etwas weniger «pummelig» gewirkt. Zur Illustration legt der Architekt eine kolorierte Zeichnung auf den Tisch. Es blieb auch hier beim Wunsch – aus statischen

Gründen. Realisiert wurde eine Minimalvariante: Eine neue Krone auf dem Dach gibt dem Haus einen Hauch mehr Höhe.

Eine Geschichte für sich wäre das Gellert-Hochhaus und seine Mieter. Überraschend: Wohnen in diesem Haus war trotz zunehmend unwirtlicher Umgebung bei den Baslern lange Zeit recht beliebt. Doch heute zieht, wer es sich leisten kann, aus dem Gellert-Dreieck weg. Anders gesagt: Die Klingelwand beim Hauseingang ist in den letzten Jahren internationaler geworden.

**KOMPLEXE SANIERUNG** 13 Etagen, 54 Wohnungen und viele Mietparteien. Verständlich, dass die Logistik zur Herausforderung wurde. Wie wird das Material verteilt, wenn es praktisch keinen Stauraum gibt? Wie organisiert man die Bauabläufe, damit die Mieter trotzdem im Haus leben können? Friktionen waren unausweichlich. Dank permanenter Kommunikation konnten sie aber auf ein Minimum reduziert werden. So boten Architekten und Bauleitung vor Ort eine Mietersprechstunde an, bei der die Bewohner ihr Herz ausschütten und ihrem Ärger über die Bauerei Luft verschaffen konnten.

Im Übrigen war die Sanierung des Gellert-Hochhauses technisch ein bewältigbares Planspiel ohne grössere Überraschungen. «Dank der Zustandsanalyse waren wir gewappnet. Wir haben angetroffen, was wir angenommen haben», sagt Nyfeler. Bis auf eine Entdeckung: Die Natel-Antenne auf dem Dach, gegen die wegen ihrer Abstrahlung einige Proteste laut wurden, war nicht in Betrieb. Der Provider ging Konkurs, bevor die Antenne strahlen konnte.

PLANLEGENDE FASSADENSCHNITT

- 1. Blechzargen und Lamellenstoren
- 2. Neues Fenster, weiter aussen liegend
- 3. Altes Fenster
- 4. Metallverkleidung
- 5. Mineralische Wärmedämmung

WOHNHOCHHAUS UND KLEINERES WOHNHAUS

Prattlerstrasse 9 und 11, Basel

> Baujahr: 1957

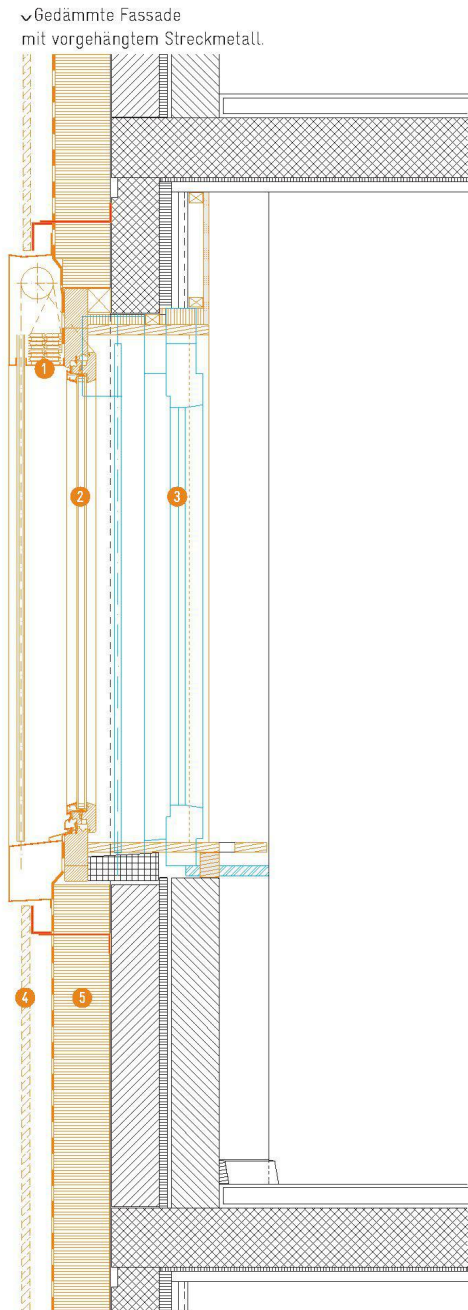
> Sanierung: 2005

> Bauherrschaft: Anlagestiftung Turidomus, Zürich

> Baumanagement: Klingenfuss + Partner AG, Würenlos

> Architektur: Flubacher-Nyfeler + Partner Architekten, Basel

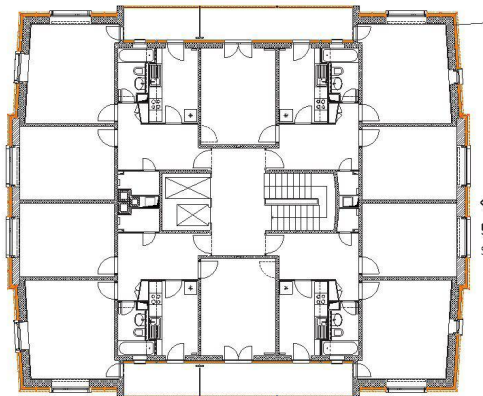
> Kosten der Sanierung: CHF 4,79 Mio.



>Die neuen Blechzargen, hier an der Südfassade, vergrössern die Fenster optisch.



^Das Haus aufzustocken war statisch nicht möglich. Dafür verleiht ihm eine neue Krone einen Hauch mehr Höhe.



◀Auch die Balkonnischen wurden gedämmt. Unverändert blieben die soliden Wohnungsgrundrisse.



^Geschosshohe Platten aus Streckmetall bilden das Kettenhemd.  
Foto: Flübacher-Nyfefer + Partner