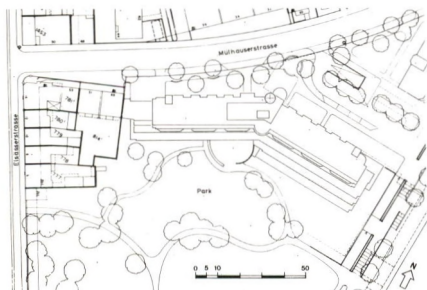


## Alters- und Pflegeheim Johanniter Basel

### Foyer et établissement de soins pour personnes âgées «Johanniter» Bâle

|                                            |                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Bauherr<br/>Maître<br/>de l'ouvrage</i> | Oekumenische Stiftung<br>Alters- und Pflegeheim<br>Johanniter<br>Fondation œcuménique<br>du foyer et de<br>l'établissement de soins<br>pour personnes âgées<br>«Johanniter» |
| <i>Architekten<br/>Architectes</i>         | Vischer + Weber + Ritter,<br>Architekten SIA<br>Heuberg 16<br>4051 Basel<br>Tel. 061/25 37 80                                                                               |
| <i>Bauingenieur<br/>Ingénieur civil</i>    | Arbeitsgemeinschaft<br>Bauingenieure Johanniter<br>H. P. Studer + Partner<br>Dipl. Ing. ETH/SIA/ASIC,<br>Basel<br>Hascha & von Weymarn<br>Dipl. Ing. SIA/FBH, Basel         |
| <i>Projekt<br/>Conception</i>              | Wettbewerb 1982<br>Projekt 1982/83                                                                                                                                          |
| <i>Ausführung<br/>Réalisation</i>          | 1987                                                                                                                                                                        |



#### Beschreibung / Description

Das Heim gliedert sich in einen Ostflügel rheinwärts und Westflügel in Richtung Elsässerstrasse. In jedem Flügel bilden etwa 12 Zimmer pro Stockwerk eine Wohneinheit mit Aufenthaltsraum, Teeküche, Sitzgelegenheiten in Gangnischen und auf den Terrassen im Freien. Jedes Zimmer erhält einen Garten- resp. Terrassensitzplatz im Freien, in den oberen Geschossen einen Balkon. Der Sitzplatz ist «rollstuhlgängig». Im Erdgeschoss beim Eingang sind Gemeinschaftsräume, die sich gegen den Park öffnen: Cafeteria mit Kiosk, Leseraum, Aufenthalts- und Speisesaal. Namhafte Künstler haben zu deren Ausstattung beigetragen. Diese Räume sind auch für aussenstehende Quartierbewohner offen. Von hier aus erreicht man den Coiffeursalon. Etwas weiter rheinwärts befindet sich eine Arztpraxis. Der Blick aus den Zimmern rheinaufwärts gibt in den oberen Stockwerken das ganze



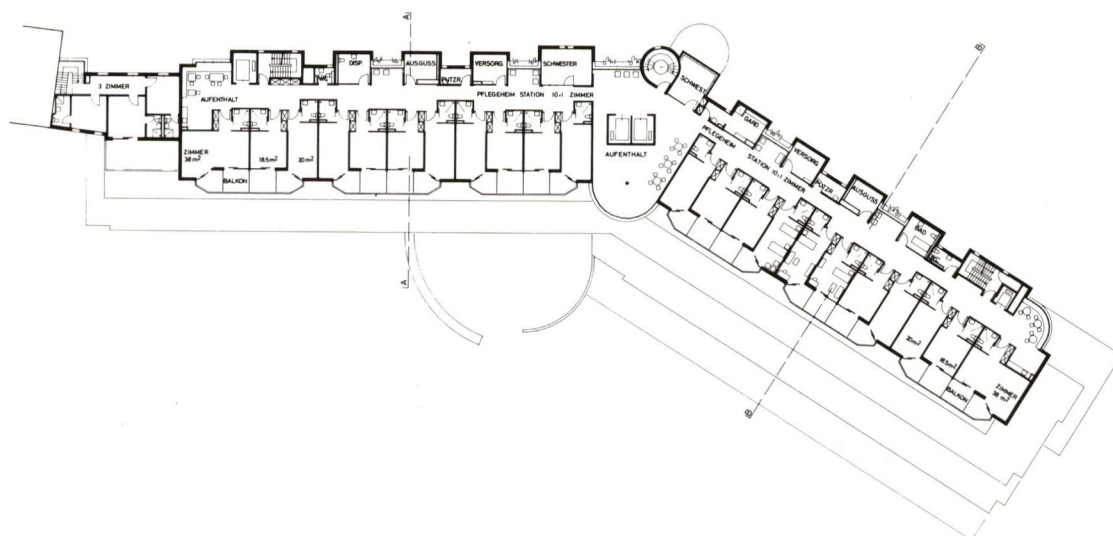
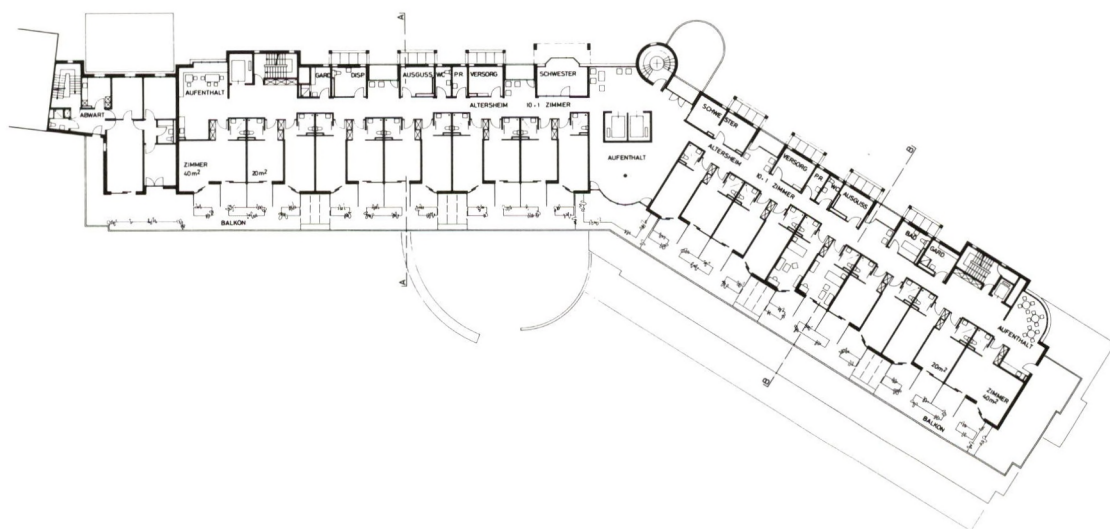
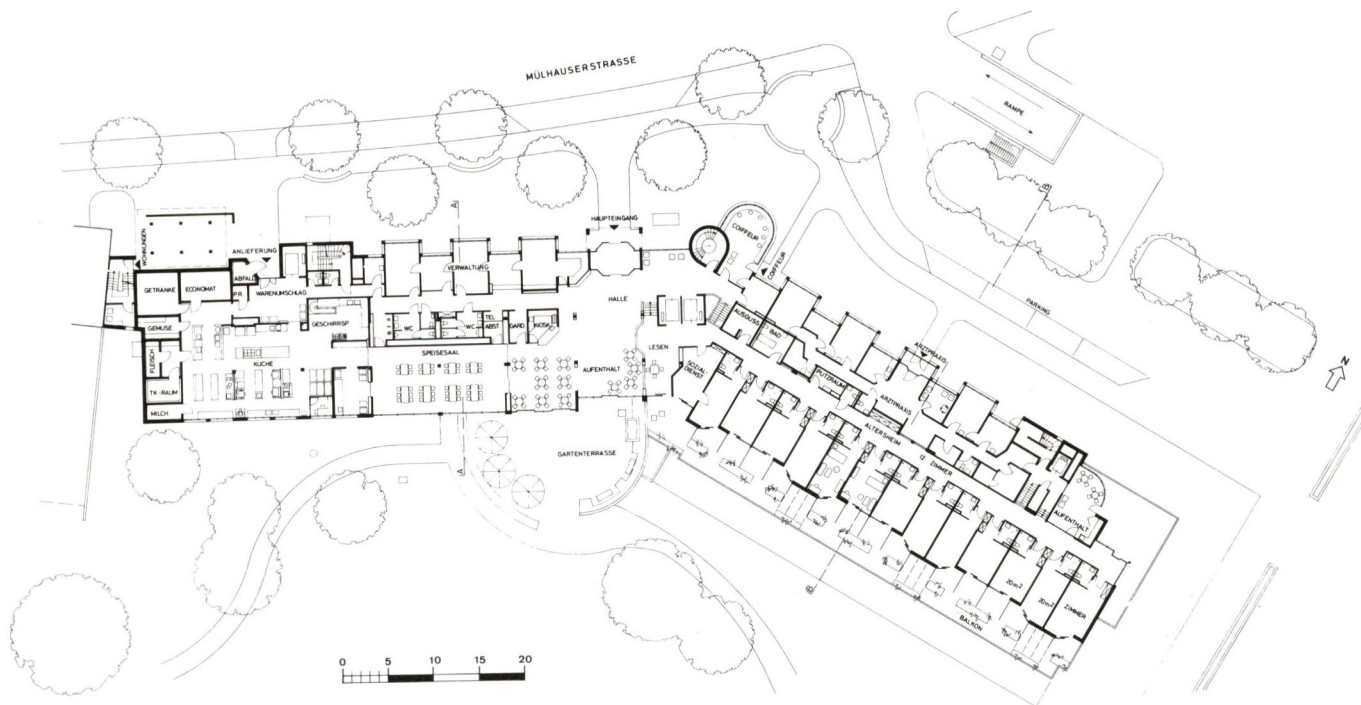
Stadtpanorama frei. Psychisch und geistig behinderte Betagte finden im Dachgeschoss, in einer geschützten Abteilung, Unterkunft, mit eigener Aufenthaltsmöglichkeit im Freien (Dachgarten). Die Terrassen auf der Parkseite und die Nähe des Rheins wecken Assoziationen zu Reling und Schiffsdeck. Auf der Strassenseite wird der Massstab der geschlossenen Randbebauung aufgenommen.

*Le foyer se divise en deux ailes, l'une à l'est, orientée en direction du Rhin, et l'autre à l'ouest, en direction de l'Elsässerstrasse. Dans chaque aile, quelque 12 chambres par étage forment une unité d'habitation avec salle de séjour, kitchenette, places assises dans des niches au corridor et sur les terrasses. Chaque chambre dispose de sa place de repos dans le jardin ou sur la terrasse, et aux étages d'un balcon. On peut accéder à toutes ces places en chaise roulante. Au rez-de-chaussée, près de l'entrée, se trouvent les locaux communs ouvrant sur le parc: cafétéria avec kiosque, salle de lecture, salon et chambre à manger. Des artistes de renom ont contribué à leur décoration. De plus, ces locaux sont aussi à disposition des habitants du quartier. Ils donnent accès au salon de coiffure. Un peu plus loin en direction du Rhin, il y a un cabinet médical. Aux étages, les chambres orientées vers le Rhin jouissent d'une vue sur l'ensemble de la ville. Les handicapés psychiques et mentaux sont logés dans les combles, dans une division protégée, et disposent d'un jardin sur le toit. Les terrasses du côté du parc et la proximité du Rhin font inéluctablement penser aux bastingages et aux ponts des bateaux. Côté rue, on a repris l'échelle des constructions en contigu.*

#### Raumprogramm / Programme

Das Heim bietet 120 Pensionären einen Heim- resp. Pflegeplatz. Altersheim: 2 Einheiten à 12 Zimmer (24 Zimmer) in 2 Geschossen Ostflügel. Pflegeheim: je 2 Einheiten à 12 Zimmer (72 Zimmer) im 1.-3. Obergeschoss Ost und West. Psychogeriatric: je 2 Einheiten für 12 Patienten im 4. Obergeschoss (24 Zimmer). Gemeinschaftsräume: Im Erdgeschoss: Speisesaal, Aufenthalt, Cafeteria, Leseraum, Andachtsraum. Im Untergeschoss: Turnsaal resp. Mehrzweckraum in Verbindung mit Physiotherapieräumen. Küche: Kapazität 320 Mahlzeiten (Pensionäre, Personal und externer Mahlzeitendienst). Im Erdgeschoss zusätzlich: die Verwaltung, ein Coiffeursalon und eine Gemeinschaftspraxis für 2 Ärzte. Im separaten Zwischenbau: 2 Dienstwohnungen und 3 Gästezimmer.

*L'établissement permet d'héberger et de soigner 120 pensionnaires. Le foyer comprend 2 unités de 12 chambres réparties sur deux étages dans l'aile est. L'établissement de soins compte au total 72 chambres, à raison de 2 unités de 12 chambres du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> étage des ailes est et ouest. La psychogériatrie compte 2 unités de 12 patients au 4<sup>e</sup> étage, soit 24 chambres. Locaux communs: au rez-de-chaussée: salle à manger, séjour, cafétéria, salle de lecture, salle de recueillement. Au sous-sol: salle de gymnastique ou salle polyvalente ainsi que des locaux de physiothérapie. Cuisine: capacité: 320 repas (pensionnaires, personnel et service de repas à domicile). Le rez-de-chaussée abrite par ailleurs l'administration, un salon de coiffure et un cabinet médical pour deux médecins. Le bâtiment intermédiaire entre les deux ailes comprend 2 appartements réservés au personnel et 3 chambres d'hôtes.*





## Daten / Caractéristiques

|                                             |                       |
|---------------------------------------------|-----------------------|
| Arealfläche                                 |                       |
| Surface du terrain                          | 5 630 m <sup>2</sup>  |
| Umgebungsfläche                             |                       |
| Surface environnante                        | 3 365 m <sup>2</sup>  |
| Ausnützungsziffer                           |                       |
| Indice d'exploitation                       | 1,7                   |
| Bebaute Fläche                              |                       |
| Surface bâtie                               | 2 265 m <sup>2</sup>  |
| Geschossfläche                              |                       |
| Surface brute                               | (SIA 416, 1141)       |
| Untergeschoss                               |                       |
| Sous-sol                                    | 1 308 m <sup>2</sup>  |
| Zwischengeschoss Ost                        |                       |
| Entresol est                                | 1 342 m <sup>2</sup>  |
| Erdgeschoss                                 |                       |
| Rez-de-chaussée                             | 2 265 m <sup>2</sup>  |
| Obergeschosse                               |                       |
| Etages                                      | 5 835 m <sup>2</sup>  |
| Einstellhalle und Zivilschutz               |                       |
| Garage couvert et abri de protection civile | 1 962 m <sup>2</sup>  |
| Total Geschossfläche                        |                       |
| (allseitig umschlossen, überdeckt)          |                       |
| Surface brute totale                        |                       |
| (couverte, murs)                            | 12 712 m <sup>2</sup> |

## Anlagekosten gegliedert nach BKP

|                                          | Fr.          |
|------------------------------------------|--------------|
| 1. Vorbereitungsarbeiten                 | 92 000.-     |
| 2. Gebäude                               | 21 090 000.- |
| 3. Betriebseinrichtungen                 | 468 000.-    |
| 4. Umgebung                              | 370 000.-    |
| 5. Baunebenkosten                        | 1 060 000.-  |
| 9. Ausstattung                           | 1 800 000.-  |
| 20. Erdarbeiten                          | 150 000.-    |
| 21. Rohbau 1                             | 4 584 000.-  |
| 22. Rohbau 2                             | 2 964 000.-  |
| 23. Elektroanlagen                       | 1 330 000.-  |
| 24. Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage | 1 528 000.-  |
| 25. Sanitäreanlagen                      | 1 685 000.-  |
| 26. Transportanlagen                     | 420 000.-    |
| 27. Ausbau 1                             | 3 494 000.-  |
| 28. Ausbau 2                             | 2 406 000.-  |
| 29. Honorare                             | 2 529 000.-  |

## Spezifische Kosten

|                                                      |         |
|------------------------------------------------------|---------|
| Kosten/m <sup>2</sup> SIA 116                        | 548.85  |
| Kosten/m <sup>2</sup> Geschossfläche SIA 416 (1.141) | 1 659.- |
| Kosten/m <sup>2</sup> Umgebungsfläche                | 109.95  |

## Kostenstand: Zürcher Baukostenindex

1977 = 100 Punkte.  
1. Oktober 1985 = 133.0 Punkte (2/3 Bauzeit interpoliert).

## Frais répartis d'après le CFC

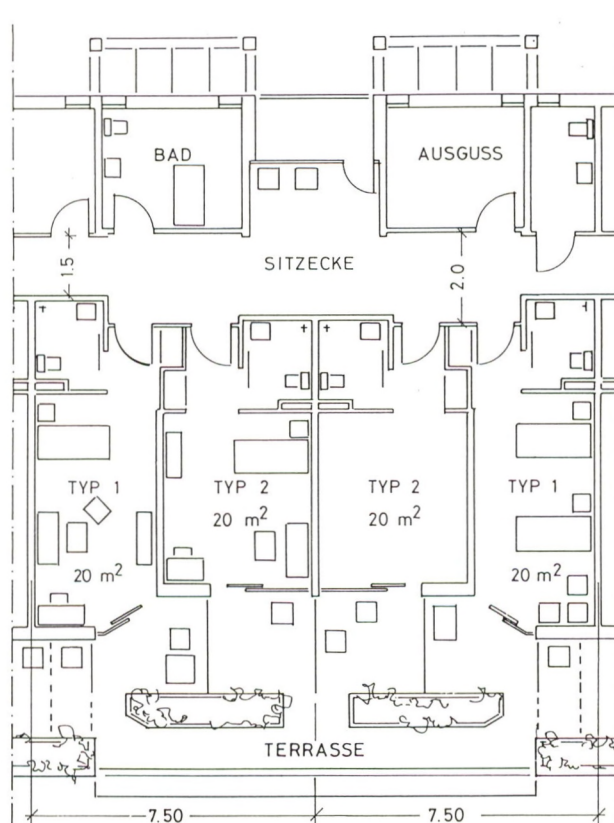
|                                                                                      | Fr.          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. Travaux préparatoires                                                             | 92 000.-     |
| 2. Bâtiment                                                                          | 21 090 000.- |
| 3. Equipements d'exploitation                                                        | 468 000.-    |
| 4. Aménagements extérieurs                                                           | 370 000.-    |
| 5. Frais secondaires                                                                 | 1 060 000.-  |
| 9. Ameublement et décoration                                                         |              |
| 20. Terrassements                                                                    | 150 000.-    |
| 21. Gros-œuvre 1                                                                     | 4 584 000.-  |
| 22. Gros-œuvre 2                                                                     | 2 964 000.-  |
| 23. Installations électriques                                                        | 1 330 000.-  |
| 24. Installations de chauffage, de ventilation, de climatisation et de réfrigération | 1 528 000.-  |
| 25. Installations sanitaires                                                         | 1 685 000.-  |
| 26. Installations de transport                                                       | 420 000.-    |
| 27. Aménagements intérieurs 1                                                        | 3 494 000.-  |
| 28. Aménagements intérieurs 2                                                        | 2 406 000.-  |
| 29. Honoraires                                                                       | 2 529 000.-  |

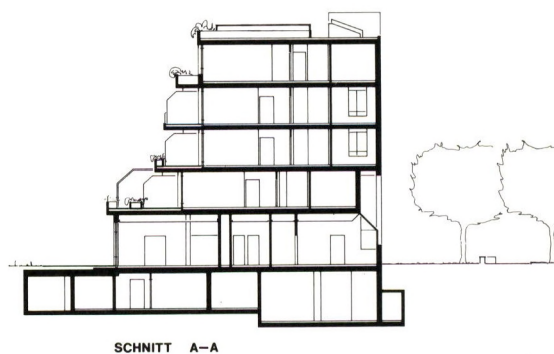
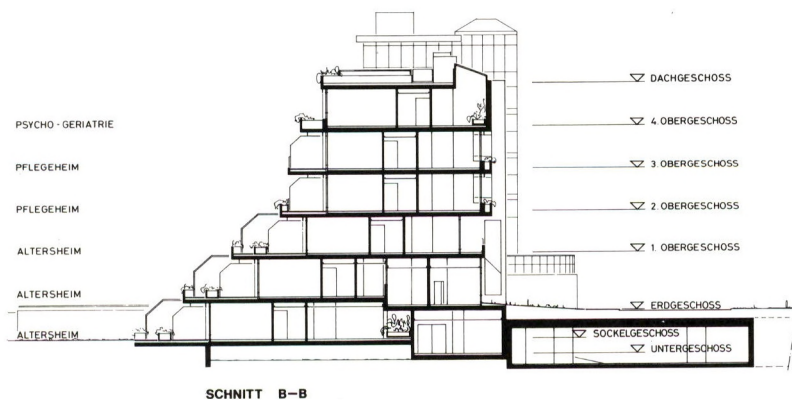
## Frais spécifiques

|                                                                     |         |
|---------------------------------------------------------------------|---------|
| Prix au m <sup>2</sup> SIA 116                                      | 548.85  |
| Prix au m <sup>2</sup> de surface de plancher selon SIA 416 (1.141) | 1 659.- |
| Prix au m <sup>2</sup> de surface environnante                      | 109.95  |

Etat des prix: Indice des frais de construction à Zurich en 1977 = 100 points.

1<sup>er</sup> octobre 1985 = 133 points (interpolation 2/3 du temps de construction).







### Ausbau / Matériaux

**Konstruktion:** Ganzer Bau in Beton resp. Backstein. Decken in Eisenbeton, Fassaden aussenisoliert nach dem Compactsystem (Isolationsstärken 8-10 cm) und mit Verputz. Die Rückstaffelung des Gebäudes auf der Parkseite (Gartenterrassen) erforderte Deckenlastübertragungen via Betonscheiben senkrecht zur Fassade in den Achsen des Rastersystems von 7,50 m. Die Aussteifung gegen Wind- und Erdbebenkräfte erfolgt vorwiegend durch die massiven Lift- und Treppenhauswände.

*L'ensemble de l'ouvrage est en béton et en briques. Dalles en béton armé, façades isolées à l'extérieur suivant le système Compact (épaisseur de l'isolation 8 à 10 cm) et crépies. Côté parc, la construction en escalier (terrasses-jardins) a nécessité la transmission des charges des dalles par des fermes en béton perpendiculaires aux façades et placées dans les axes de la trame de 7,50 m. Le raidissement contre les forces du vent et des séismes est principalement assuré par les murs pleins en béton armé de la gaine d'ascenseur et de la cage d'escalier.*



### Bibliographie

Werk, Bauen + Wohnen Nr. 9/87  
a Schweizer Architektur  
Nr. 81. Februar 1988

Fotos: Niggi Bräuning, Basel

© COPYRIGHT ANTHONY KRAFFT