

# CITY GARDENS

## **EINZIGARTIGE STADTWOHNUNGEN** *im Herzen Basels*

Wohnen in einem aussergewöhnlichen Baudenkmal mit exklusivem unverbautem Ausblick über den Basler Zoo – mit dem Komfort einer Stadtvilla.



# ARCHITEKT

## RUDOLF LINDER

*Ein Pionier der Schweizer Architektur*



Der Architekt Rudolf Linder konnte in der Zeit der Jahrhundertwende von der allgemein regen Bautätigkeit in Basel profitieren und mit der Basler Baugesellschaft eine beachtliche Anzahl von Bauten realisieren. Bis heute blieben in etlichen Quartieren Basels Bauten von Rudolf Linder erhalten.

Rudolf Linder wurde 1849 geboren. Er besuchte ab 1867 die Basler Gewerbeschule und begann im darauffolgenden Jahr eine Lehre im Baugeschäft von Hermann Preiswerk. Im Anschluss ging er nach Stuttgart, um dort die Baugewerkschule zu besuchen. Zwischen 1871 und 1873 arbeitete er im Architekturbüro Vischer und Fueter in Basel. Nach einer Studienreise durch Deutschland absolvierte er ein Studium an der Berliner Bauakademie.

Ende der 1880er-Jahre wurde er mit einem eigenen Baugeschäft in Basel selbständig tätig. Zwischen 1895 und 1909 arbeitete er mit Gustav Adolf Visscher van Gaasbeek zusammen. 1901 wandelte er sein Baugeschäft in die Aktiengesellschaft Basler Baugesellschaft um. Die Aktiengesellschaft umfasste ein Eisenbeton-Baugeschäft, ein Architekturbüro, eine Liegenschaftsabteilung, einen Ingenieurbetrieb, eine Steinhauerei und eine Gipserei.

**So wurde Linder zu einem der prägendsten Architekten und Unternehmer jener Zeit in der Stadt Basel.** Rudolf Linder starb 1928 in Zürich.

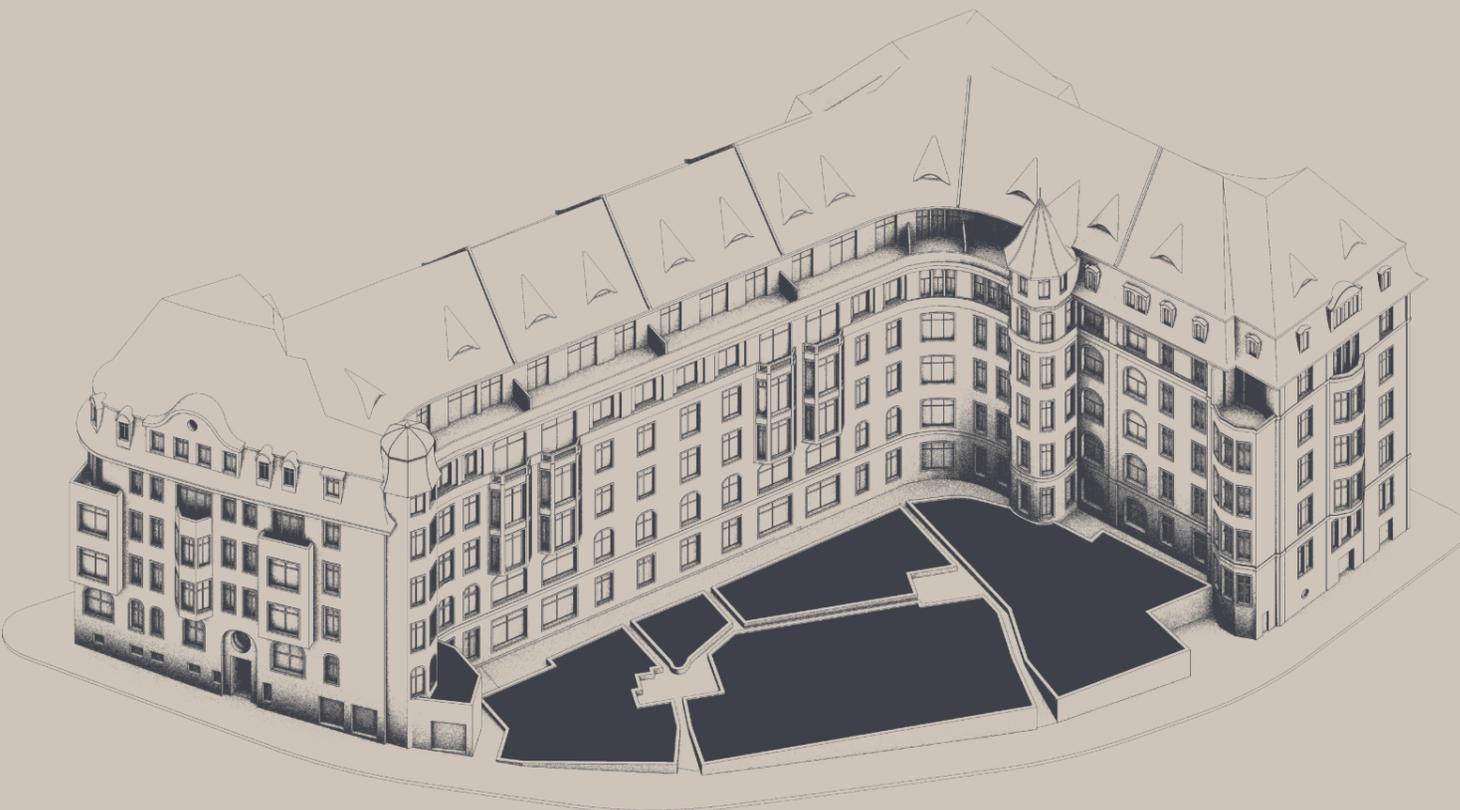
Bedingt durch das starke Bevölkerungswachstum der damaligen Zeit umfasst das Werk von Rudolf Linder eine grosse Zahl unterschiedlicher Wohnbauten. Er baute Villen, Reihenhäuser, aber auch für die damalige Zeit neuartige Etagenwohnhäuser. Der Vergleich dreier Wohnbauten zeigt, dass die Grundrisstypologien von Rudolf Linder oft durch geschwungene Treppenformen und ovale Hallen geprägt waren. Je nach Gebäude waren diese mehr oder weniger nahe an einer geometrisch perfekten Form und variierten in Grösse und Repetition.

Das Haus am Viadukt zeigt dies besonders deutlich durch die teils sehr repetitive Anwendung dieser Formen und Räume. **Das Haus am Viadukt ist eines der wenigen – oder gar das einzige – Linder'sche Wohngebäude, welches in dieser ursprünglichen Form noch erhalten ist.**

Quelle: Burckhardt+Partner AG, HAUS AM VIADUKT (2022)

# 1913

City Gardens – das Haus am Viadukt





# PROJEKT *City Gardens*

– *residieren in einzigartigen Stadtwohnungen*

**Herzlich willkommen zu diesem exklusiven Immobilienprojekt!**

Direkt am Birsigviadukt in Basel befindet sich eines der bedeutsamsten Werke des berühmten Basler Architekten Rudolf Lindler: das Ensemble der Etagenwohnhäuser «Am Viadukt». In den im Neobarock und Jugendstil erbauten Liegenschaften befinden sich verschiedene Wohnungen zum Verkauf. Der Gebäudekomplex zählt 43 einzigartige Wohneinheiten mit entsprechenden Nebenflächen im Dach- und Untergeschoss sowie einer zweistöckigen, unterirdischen Einstellhalle unterhalb der Gartenfläche. Die Einheiten spiegeln den Stil der damaligen Zeit wider, greifen diesen mit der aussergewöhnlichen Raumaufteilung, den hohen Decken und den Stuckelementen auf und setzen die Elemente in Szene.

**Diese Wohnungen versprechen gehobenen Wohnkomfort in einem der bedeutendsten Wohngebäude der Stadt Basel an exklusiver Lage.**

**43** exklusive  
Wohnungen im  
Neobarock & Jugendstil  
mit zweistöckiger Tiefgarage



# AN BESTER LAGE *im Herzen Basels*

**Das Haus am «Viadukt» bildet, zusammen mit dem Schwimmbad Rialto, den nordwestlichen Brückenkopf des Birsigviadukts.** Der südöstliche Brückenkopf wird durch das Ausbildungs- und Konferenzzentrum und das Eurégio-Geschäftshaus definiert. Das Gebäude ist somit Teil einer Vierergruppe von prägnanten und städtebaulich bedeutsamen Bauten, welche das Birsigviadukt einrahmen.

Der Gebäudekomplex besteht aus insgesamt acht Wohnhäusern und liegt am abfallenden Gelände oberhalb der Birsig, in der Nähe des Basler Zoos. Das Ensemble ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten, seiner Grösse und des prägnanten Dachs von weit her sichtbar. Die drei Häuser am Tiergartenrain liegen in unmittelbarer Nähe zum Viadukt und können

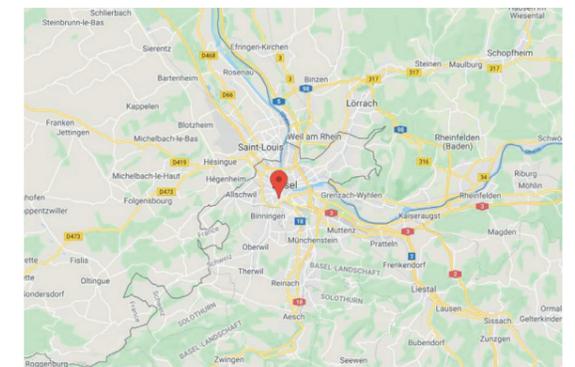
über eine kleine Brücke direkt erreicht werden.

Die Bebauung ist um eine grosszügige Gartenanlage organisiert. Am Tiergartenrain und am Pelikanweg folgt der Baukörper dem Strassenverlauf. Die Ausrichtung eröffnet zudem eine unverbaubare Aussicht über den Zoo bis hin zum Bruderholz.

Die Lage innerhalb Basels ist sehr zentral, der Bahnhof und die Innenstadt sind in Gehdistanz erreichbar. Mit der Birsig, dem Zoo, dem Bruderholz und der Schützenmatte befinden sich verschiedene städtische Freizeit- und Naherholungsräume im direkten Umfeld.

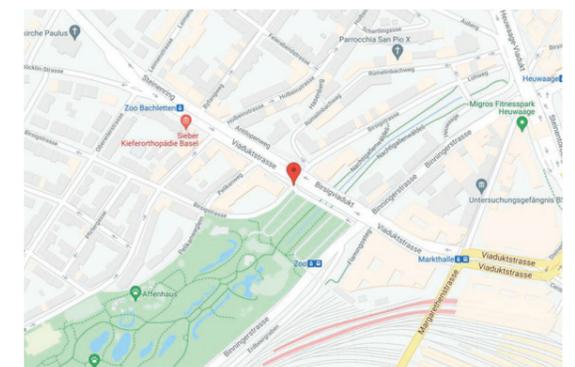
## MAKROLAGE

Die Wohnungen bieten eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit nahegelegenen Tram- und Bushaltestellen. Sie befinden sich in einer Mischzone, rund 100 m vom Zentrum des Quartiers Bachletten entfernt, in unmittelbarer Nähe zum Zoo Basel und einer grünen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen sind in Gehdistanz erreichbar.



## MIKROLAGE

Die nächsten Schulen und Kindergärten sind rund 150 m entfernt, Geschäfte für den täglichen Bedarf rund 100 m. Die Wohnungen sind sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen, die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist 150 m und der Bahnhof SBB rund 900 m entfernt.



Adresse: 4054 Basel • Pelikanweg 3/5/7 • Birsigstrasse 74 • Tiergartenrain 1/3/5



*DIE HOHE KUNST  
DES FEINEN WOHNENS*

VISUALISIERUNG EINES MÖGLICHEN KÄUFERAUSBAUS

**PROJEKT**  
*City Gardens*



# *EINMALIGE,*

*einzigartige Aussicht über Basel und den Basler Zoo.*

**PROJEKT**  
*City Gardens*

# ARCHITEKTUR

*Baukunst aus der Belle Epoque*

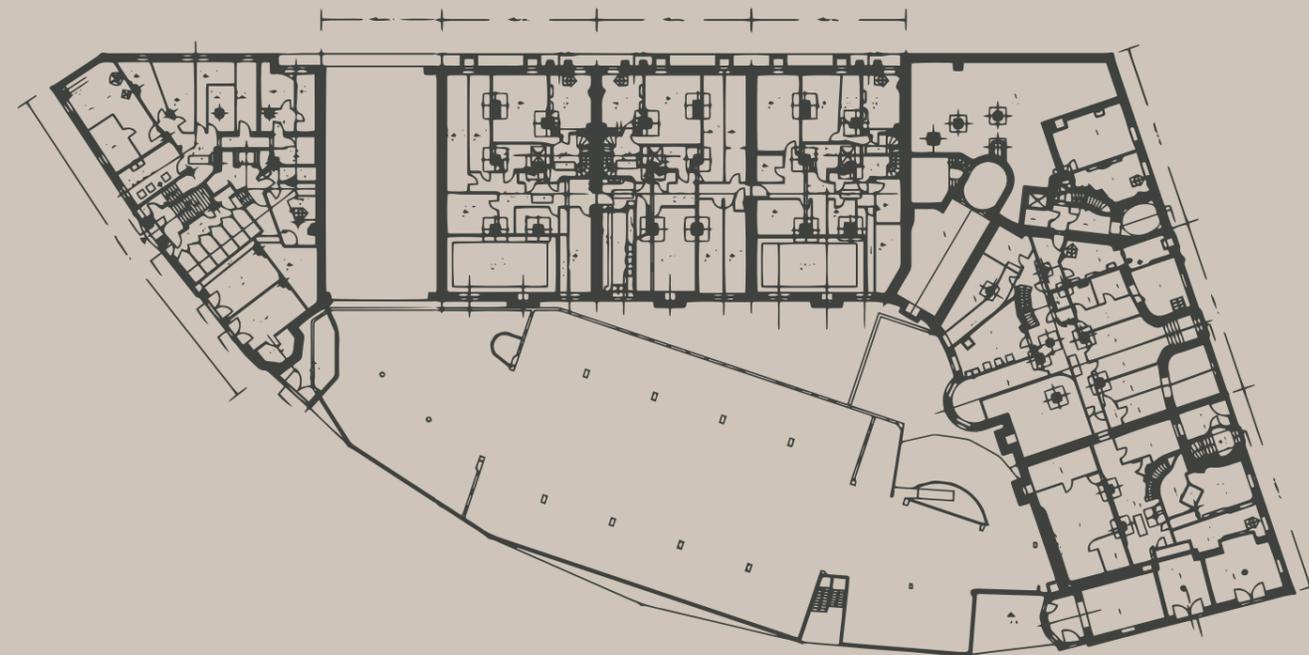
# GRUNDRISS



**Das wohl bedeutsamste Werk des berühmten Basler Architekten Rudolf Linder: Die Reize des Einfamilienhauses verbunden mit den Annehmlichkeiten der Etagenwohnung.**

Die Wohnungen wurden um 1913 erbaut. Rudolf Linder konzipierte die grosszügigen Etagenwohnungen als Alternative zu den damals üblichen Stadtvillen. Das Ensemble ist ein wichtiges Denkmal aus der regen Bauzeit der Belle Epoque und ein wichtiger Teil der Stadt-, Architektur- und Wohnbaugeschichte Basels.

Das Haus am Viadukt ist für die damalige Zeit im doppelten Sinne eine Neuerung, da es zwar ein Mietshaus ist, aber dennoch Wohnqualitäten bietet, welche an den gehobenen Standard eines Einfamilienhauses oder einer Stadtvilla erinnern. 1953/1954 wurde das Wohnhaus mit einer zweigeschossigen Tiefgarage der Architekten Senn erweitert. Auch die Tiefgarage ist mit ihrer filigranen Stahlbetonkonstruktion und einem eindrücklichen Gewölbe ein Zeugnis der Ingenieurskunst der 50er- und 60er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts.



## ANLASS DER ERBAUUNG

*Häusergruppe «Am Viadukt»: Präzedenz grossbürgerlichen Wohnungsbaus in Basel*

Mietwohnungen für das gehobene Bürgertum zu erstellen war der damalige Vorsatz mit der Überbauung «Am Viadukt» (1911–1915) von Rudolf Linder. Das Grossbürgertum bezog – im Rahmen kontinuierlichen Stadt- und Bevölkerungswachstums um 1900 neben Stadtpalästen innerhalb des ersten und Stadtvillen innerhalb des zweiten Mauerrings – zunehmend Einfamilienhäuser im Grünen an

städtischen Randlagen. Mit der Häusergruppe «Am Viadukt» realisierte der Architekt und Bauunternehmer Rudolf Linder in den 1910er-Jahren ein signifikantes, grossbürgerliches Appartementhaus. In Anwendung klassizistischer Motive sowie von Jugendstilelementen hatte Linder verspielt Etagenwohnungen entwickelt, die er anhand ihrer Lage im Haus variantenreich zum Einsatz brachte. Gemein-

samer Nenner der Wohnungen sind stets linear gefügte Hauptraumfolgen aus Esszimmer, Salon oder Halle, Wohnzimmer und Wintergarten, die quer durch die Gebäudetiefe reichen und damit zwei Fassadenseiten miteinander verknüpfen.

## ARCHITEKTONISCHE RAFFINESSE

Die Hauptschwierigkeit lag in der Beleuchtung der zwischen den Brandmauern etwa 12 m breiten Wohnungen der Häuser am Pelikanweg. Architekt Linder löst die Aufgabe mit der ihm eigenen Vorliebe für lange Achsen und gebogene Wände, unter möglicher Sparsamkeit hinsichtlich der Breitenentwicklung.

Auf den ersten Blick machen die Grundrisse mit ihren ovalen Mittelräumen und zum Teil ganz unregelmässig begrenzten Nebenräumen den Eindruck des Gesuchten, fast Gequälten. Je mehr man sich aber darin vertieft, desto deutlicher erkennt man, dass fast durchweg das Gesuchte auch gefunden worden ist, dass sozusagen jedes der vielen Ecklein seine praktische Verwendung gefunden hat.

Der Beleuchtung kommen die hohen Fenster zustatten, dazu die lichtstarken Erkerbauten, die bei geöffneten Mitteltüren eine Achse von fast 21 m Länge ergeben. Beachtenswert ist die gruppenweise Zusammenfassung der Wohn-, Schlaf- und Nebenräume und deren Zugänglichkeit von der zentralen Halle.

**Auf einige Einzelheiten sei noch besonders hingewiesen: Am Pelikanweg sind jeweils Parterre und Hochparterre zu einer in sich abgeschlossenen Wohnung, gewissermassen zu einem ringsum eingebauten Einfamilienhaus, zusammengefasst. In ähnlicher Weise sind dem dritten Stock durch eine innere Treppe die drei Südosträume des Dachstocks mit der geradezu wunderbaren Gartenterrasse zugewiesen.**

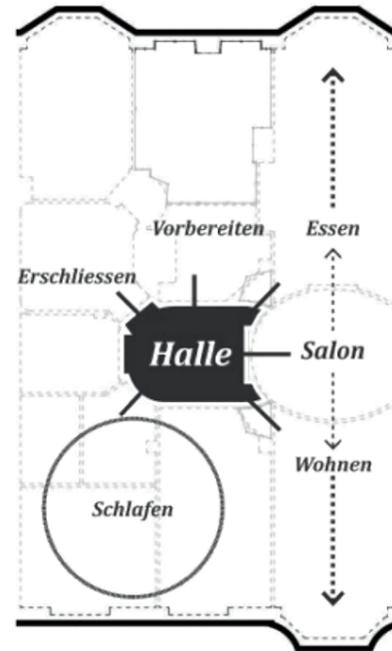
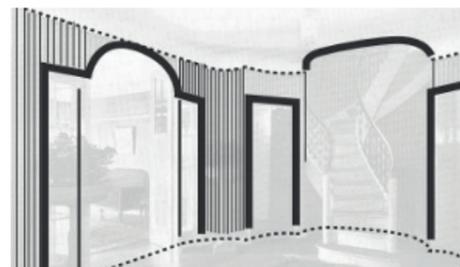
Quelle: Burckhardt+Partner AG, HAUS AM VIADUKT (2022)

# ARCHITEKTUR

*Baukunst aus der Belle Epoque*

## HALLE ALS VERTEILER

**Die Halle fungiert als zentraler Verteilerraum innerhalb der Wohnung.** Von hier aus sind sämtliche Räume erreichbar – sowohl der den Wohnräumen vorgelagerte Salon wie auch die Privaträume. Auf Korridore zur Erschliessung der Räume mittels langer Flure kann damit weitgehend verzichtet werden, respektive beschränkt sich die Korridorfläche auf die Anbindung der Nebenräume.



# ZEITLOS CHARMANT

## ENFILADEN

Die «Enfilade» (französisch enfiler «auffädeln», «aufreihen») oder auch Raumflucht ist ein barockes Architekturmittel. Sie besteht aus einer Aneinanderreihung von Räumen zu einer Zimmerflucht, wobei die Türöffnungen exakt gegenüberliegen.

**Eingesetzt wurde dieses Mittel beim Bau repräsentativer Profanbauten wie Schlössern, Herrenhäusern und Stadtpalais.**

Auch Linder bedient sich in der Grundrissgestaltung dieses Stilmittels zur Stärkung des repräsentativen Ausdrucks. So folgten Wohn- und Esszimmer mit dem Salon in der Mitte immer einer Flucht, durchgängig von einer zur anderen Fassade. In dem Eckbereich knickt diese Folge aufgrund der Gebäudedisposition leicht ab. Ursprünglich schlossen sich Wintergarten und Fumoir an Wohnzimmer und Esszimmer an. Die ursprünglichen Raumtrennungen mit ornamentalen Verglasungen und Stuckaturen existieren heute nicht mehr.

Die bewusste Ausbildung von Wandnischen zur Platzierung von Einbauschränken und Möbeln stärkte die Durchgängigkeit der Wandfluchten.

Quelle: Burckhardt+Partner AG, HAUS AM VIADUKT (2022)



«WER ZUM GLÜCK DER WELT  
BEITRAGEN MÖCHTE, DER SORGE  
ZUNÄCHST EINMAL FÜR EINE  
GLÜCKLICHE ATMOSPHERE IN  
SEINEM EIGENEN HAUS.»

**ALBERT SCHWEIZER**  
*ARZT UND PHILOSOPH*

# EINHEITEN

*Im Haus Birsigstrasse*

# 129 m<sup>2</sup>

5 Zimmer mit Weitblick

// Visualisierung einer Wohneinheit nach Käuferausbau



# EINHEITEN

*Im Haus Tiergartenrain*



**240 m<sup>2</sup>**

7 Zimmer, davon 3 angliedernd

// Visualisierung einer Wohneinheit nach Käuferausbau

# EINHEITEN

*Im Haus Tiergartenrain*



241 m<sup>2</sup>

7 Zimmer mit Kamin  
// Visualisierung einer Wohneinheit nach Käuferausbau

# MATERIALISIERUNG

*Auserwählte Baustoffe*

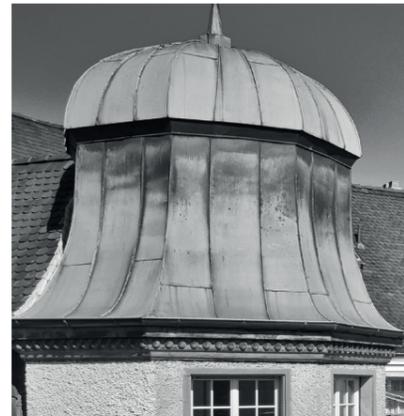
## DEZENT KONTRASTREICH

Die Fassaden sind durch unterschiedliche Oberflächen und Elemente strukturiert. Die einheitliche Materialisierung und Farbgebung sowie gleichförmige bzw. wiederholende Elemente und Muster binden die unterschiedlichen Fassaden zu einem Gesamtbild zusammen.

**Die zahlreichen Kunststeinelemente (zum Beispiel Brüstungen der Dachterrassen, Gesimse oder Fenstereinfassungen) geben den Häusern zusammen mit dem groben Putz einen repräsentativen und gehaltvollen Ausdruck.**

Die Fassadenoberfläche erscheint durch die scharrierten, insgesamt eher glatt wirkenden Elemente und den rauen, grobkörnigen Verputz dazwischen dezent kontrastreich.

**Was bei der weitgehenden Gliederung der Grundrisse eigentlich überrascht, sind die durch ihre Ruhe und Ausgeglichenheit ansprechenden Fassaden.** Sowohl Strassen- wie Gartenfront erfahren durch die Erker eine rhythmische Gliederung und durch die Brüstung der Dachterrassen einen wohlthuenden Abschluss nach oben, der die grosse Höhe geschickt maskiert.



DACHGESCHOSS  
**PROJEKT**  
*City Gardens*

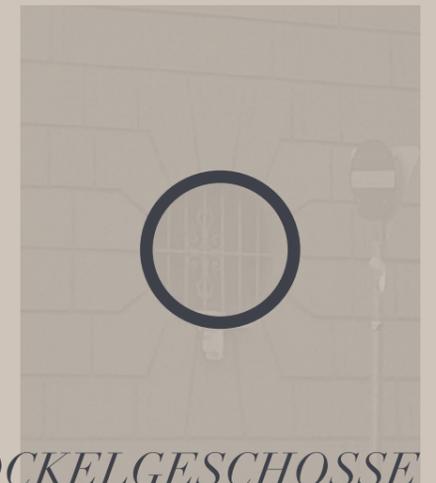
# MOTIVE & ORNAMENTE

*Facettenreich ausgestaltet*

# PRÄSENZ IM DETAIL

Jede Fassade hat entsprechend der Ausrichtung ihre eigene Präsenz und im Detail eine unterschiedliche Ausbildung: so zum Beispiel durch wechselnde Führung der Fassadenlinien, Giebelaufbauten, unterschiedlich ausgebildete und regelmässig angeordnete Erker, verschieden ausgeformte Fenster- und Fensteröffnungen mit zugehörigen Türen und Fenstern, variantenreicher Bauschmuck und gegensätzliche Oberflächenausführung.

**Die Türen und Fenster sind facettenreich ausgestaltet, von jugendstilhaft verspielt und verglast bis einfach und massiv hölzern.** Die Fassaden wurden durch Ausbauten und Erker erweitert, die Seitenwände durch grosse Fenster aufgelöst und die Durchgänge in angrenzende Räume nach Lichteinfall gestaffelt.



*SOCKELGESCHOSSE*



*REGELGESCHOSSE*



**RAUM FÜR**  
*Entfaltung*

# *VISION TRIFFT AUF HISTORIE*

Unvergleichliche Eigentumswohnungen bieten Ihnen als Eigentümer Raum zum Gestalten. Die grosszügig dimensionierten Grundrisse lassen viel Raum für kreative Ideen und bieten einen unverbaubaren Blick auf den Basler Zoo.

**Die Wohneinheiten geben Ihnen die Freiheit, Ihre Wünsche nach Ihren eigenen Vorstellungen zu realisieren.** Unsere erfahrenen Architekten und Bauplaner stehen Ihnen dabei beratend zur Seite, um sicherzustellen, dass jedes Detail dieser historischen Immobilie Ihren persönlichen Ansprüchen entspricht.



## **EIGENTUMS- WOHNUNGEN** *zum Verkauf*

**Die zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen** befinden sich in einem Gebäudekomplex bestehend aus sieben Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf bis acht Einheiten, aufgeteilt auf vier bis fünf Geschosse. Optional kann ein Einstellhallenplatz in der unterirdischen Einstellhalle beim Kauf dazu erworben werden.

**Die sieben Mehrfamilienhäuser sind jeweils einzeln erschlossen und die Wohnungen an der Tiergartenrainstrasse sind zusätzlich über eine Brücke direkt vom Viadukt erreichbar.** Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich an der Birsigstrasse.

# *JETZT SCANNEN*

## **UND ALLE DETAILS ZU DEN EIGENTUMSWOHNUNGEN ERHALTEN!**



Hier scannen und direkt auf [www.citygardens-basel.ch](http://www.citygardens-basel.ch) informieren!

# 43

# PROJEKT

## *City Gardens*

### **Futuro Immobilien AG** *Beratung & Verkauf*



Postplatz 1  
CH-4144 Arlesheim

+41 61 702 01 10  
handel@futuro-immobilien.ch

[www.citygardens-basel.ch](http://www.citygardens-basel.ch)

