

VITA INSIEME



Inhaltsverzeichnis

Einführung

Inhaltsverzeichnis	0
Management Summary	1
Lebenslauf	2
Qualifikationsprofil	3

Ortsanalyse

Lage in der Schweiz	4
Schwarzplan	5
Standortfaktoren	6
Zonenplan	7
Objektanalyse KÜchlin Theater	8
Architektur Steinenvorstadt	9
Architektur Birsig-Parkplatz	10
Birsig-Parkplatz	11
Verkehrsberuhigte Zone	12
Mikromobilität	13
Fuss- und Wanderwege	14
Öffentlicher Verkehr	15
Velorouten	16
Automobil	17
Boulevard Innenstadt	18
Gastro-Sekundärlärm	19

Marktanalyse

Nutzungsarten	20
Nutzungsanalyse Umfrage	21
Marktanalyse	22
Nutzung und Entwurf	23

Studie

Vergleichsprojekt	24
Bestehender BGF	25
Bestehende Wohnfläche	26
SIA 416 Grundriss	27
SIA 416 Schnitt	28

Architektur

2. Untergeschoss	29
1. Untergeschoss	30
Erdgeschoss	31
Zwischengeschoss	32
1. Obergeschoss	33
2. Obergeschoss	34
3. Obergeschoss	35
4. Obergeschoss	36
5. Obergeschoss	37
6. Obergeschoss	38
Dachaufsicht	39
Schnitt A	40
Schnitt B	41
Fassadenschnitt	42
Detail Dachrand	43
Detail Hebeschiebetüre	44
Detail Geländer	45
Ostansicht	46
Westansicht	47

Farb- & Materialkonzept

Ostfassade	48
Westfassade	49
Vogelperspektive	50
Aussenvisualisierung	51
Innenvisualisierung	52

Brandschutz

2. Untergeschoss Brandschutz	53
1. Untergeschoss Brandschutz	54
Erdgeschoss Brandschutz	55
1. OG / ZG Brandschutz	56
2. Obergeschoss Brandschutz	57
3. Obergeschoss Brandschutz	58
4. Obergeschoss Brandschutz	59
5. Obergeschoss Brandschutz	60
6. Obergeschoss Brandschutz	61
Dachaufsicht Brandschutz	62

Haustechnik

2. Untergeschoss Haustechnik	63
1. Untergeschoss Haustechnik	64
Erdgeschoss Haustechnik	65
1. OG / ZG Haustechnik	66
2. Obergeschoss Haustechnik	67
3. Obergeschoss Haustechnik	68
4. Obergeschoss Haustechnik	69
5. Obergeschoss Haustechnik	70
6. Obergeschoss Haustechnik	71
Dachaufsicht Haustechnik	72

Statik

Statik Konzept Grundriss	73
Statik Konzept / Schnitt	74

Logistik und Termine

Bauinstallation	75
Termine	76

Kostenermittlung

Kostenschätzung	77-84
-----------------	-------

Wirtschaftlichkeit

Mietflächen	85
Rendite	86

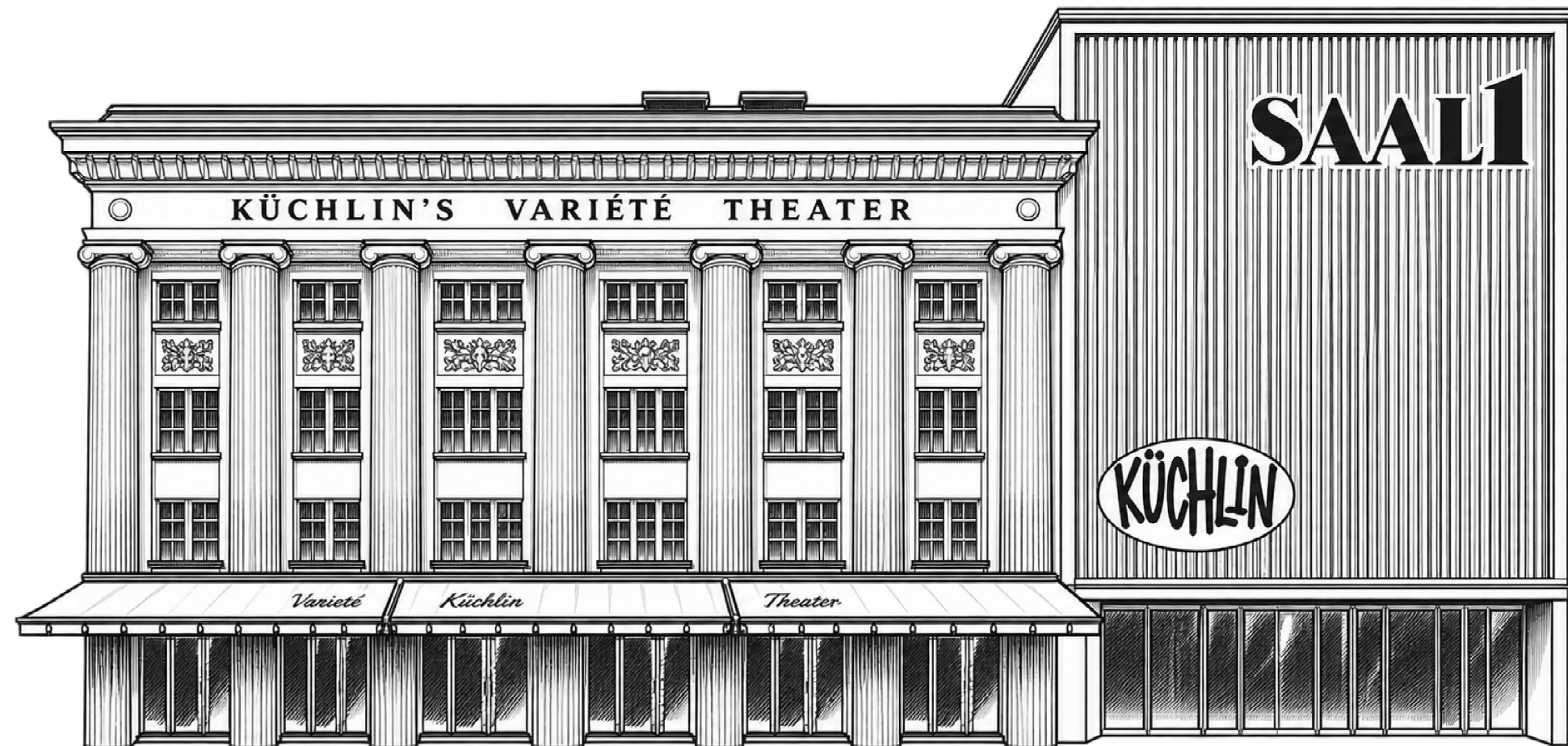
Fazit und Nachweise

Reflexion	87
Literatur	88
Quellenverzeichnis	89
Eigenständigkeit	90

Das Küchlin Theater an der Steinenvorstadt 55 in Basel steht seit der Schliessung des Pathé-Kinos im Jahr 2023 zu grossen Teilen leer. Die Säle 1 und 3 werden seither durch den Veranstaltungsbetrieb «Saal 1» weiterhin punktuell genutzt und tragen dazu bei, das Gebäude kulturell zumindest teilweise am Leben zu erhalten. Die übrigen ehemaligen Kinobereiche weisen jedoch grosse ungenutzte Flächen auf. Der denkmalgeschützte Saal 1 sowie die historische Strassenfassade stellen dabei hohe Anforderungen an eine zukünftige Nutzung und bauliche Weiterentwicklung.

Auf Grundlage einer Orts- und Marktanalyse wurde ein Nutzungskonzept entwickelt, das Kultur, Gastronomie, Gewerbe, Musiknutzungen und Wohnen miteinander verbindet. Der denkmalgeschützte Saal 1 wird als multifunktionaler Veranstaltungsraum erhalten und durch einen wiederhergestellten Bühnenturm funktional aufgewertet. Die ehemaligen Kinobereiche werden unter anderem zu Musikproberäumen, Wohnungen sowie ergänzenden Freizeit- und Gewerbeflächen umgenutzt. Bestehende, weiterhin funktionierende Nutzungen werden soweit sinnvoll in das Gesamtkonzept integriert.

Die bauliche Intervention konzentriert sich auf den Erhalt wertvoller Bestandsstrukturen und den gezielten Einsatz neuer, möglichst ressourcenschonender Konstruktionen. Neue Bauteile werden überwiegend in Holzbauweise ausgeführt. Die Gestaltung der neuen Fassade reagiert eigenständig auf die denkmalgeschützte Küchlin-Fassade und entwickelt den Gebäudekomplex gestalterisch weiter. Durch die Kombination unterschiedlicher Nutzungen entsteht ein Gebäude, das wieder über verschiedene Tageszeiten hinweg belebt wird und langfristig eine breitere Nutzung ermöglicht. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung untersucht, ob die geplante Investition durch langfristige Mieterträge und einen nachhaltigen Gebäudebetrieb getragen werden kann. Gleichzeitig reduzieren Bestandserhalt, kreislauffähige Konstruktionen und materialbewusste Eingriffe den Ressourcenverbrauch der Umnutzung.



Vita insieme – Leben zusammen

Der Name steht für die Vielfalt und das gemeinsame Erleben im Gebäude. Musik, Theater, Events, Gastronomie und Freizeitangebote verbinden unterschiedliche Menschen und Nutzungen an einem Ort. So entsteht ein lebendiger Treffpunkt für Begegnung, Kultur und gemeinsames Erleben.



Giuseppe Maenza

Persönliche Angaben

Strasse	
PLZ, Ort	4313, Möhlin
Geburtsdatum	20. Mai 1997
Nationalität	Italien
E-Mail	g.maenza@bluewin.ch
Telefon	

Schulische Ausbildung

2004 - 2009	Primarschule Storebode, Möhlin 1. - 5. Klasse
2009 - 2011	Realschule Steinli, Möhlin 6. - 8. Klasse
2011 - 2014	Sekundarschule Steinli, Möhlin 8. - 9. Klasse
2013	Italienisch Diplom CELI 2

Berufliche Ausbildung

2014 - 11.2017	Zimmermann Architekten GmbH, Möhlin Lehre als Zeichner Fa. Architektur
12.2017 - 7.2018	Bäumlin + John AG, Frick Lehre als Zeichner Fa. Architektur
2018	Erfolgreicher Abschluss Zeichner Fachrichtung Architektur
8.2018 - heute	Bäumlin+John AG, Frick Zeichner Fachrichtung Architektur
2023 - 2026	Bäumlin+John AG, Frick Weiterbildung als Techniker Bauplanung Architektur

Workshops

03.2019	ArchiCAD - M5 Realisierung
02.2020	ArchiCAD - B1 BIM-Grundlagen
02.2020	ArchiCAD - B2 BIM-Modellieren
09.2020	ArchiCAD - B3 BIM-Koordination
09.2020	ArchiCAD - B4 BIM-Management
2021	Berufsbildnerkurs

Funktion

2023 - 2024	Twinmotion verantwortlicher
2023 - heute	First Level Support IT-Intern
2024 - heute	ArchiCAD - Verantwortlicher
2020 - heute	Berufsbildner

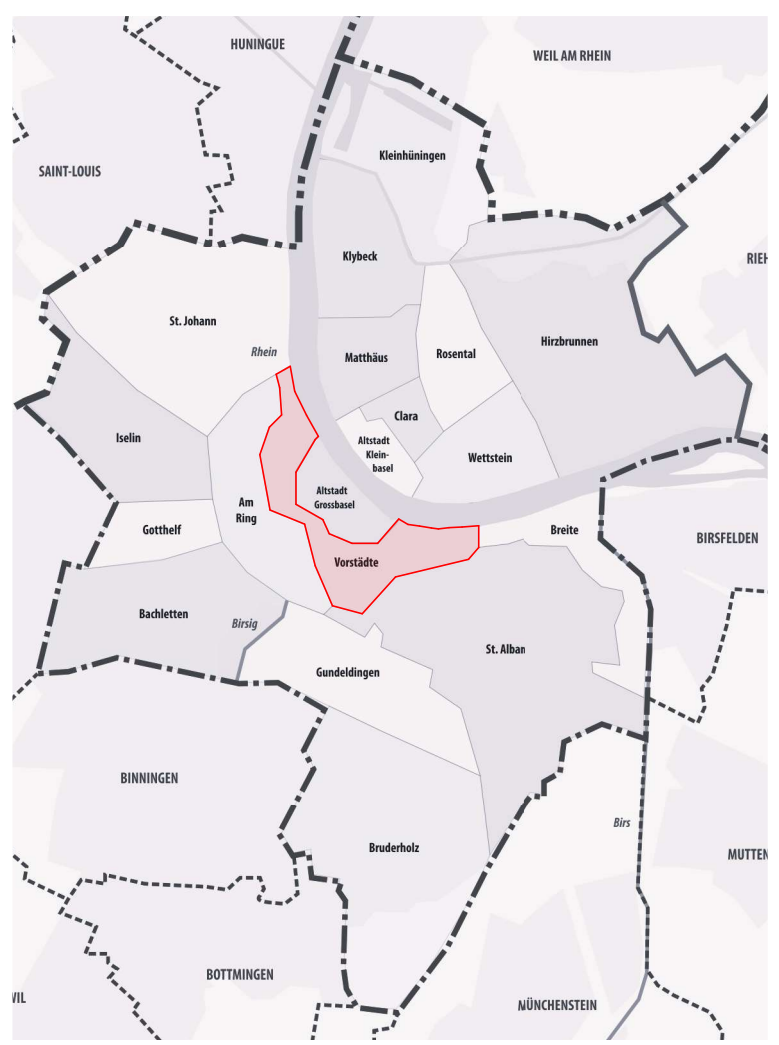
"ARCHITEKTUR BEGINNT MIT EINEM PLAN
—
UND ENDET IN EINEM ZUHAUSE VOLLER LEBEN,
ERINNERUNGEN UND ZUKUNFT."



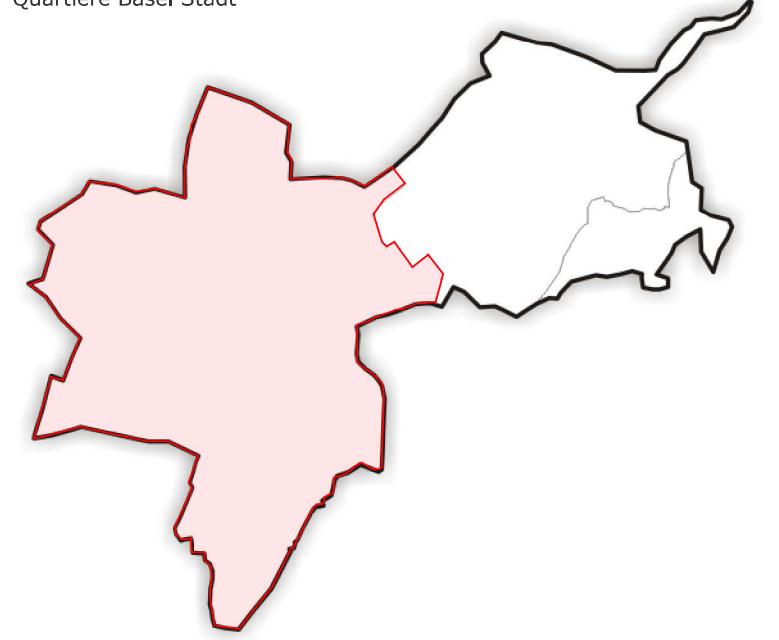


Ortsanalyse

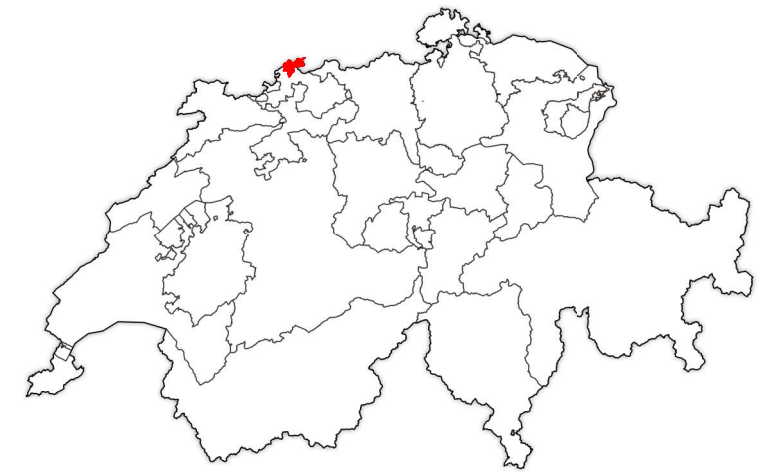




Quartiere Basel Stadt



Kanton Basel Stadt



Objektanalyse Küchlin Theater

TEKO Basel Diplomarbeit 2026
Giuseppe Maenza 4313 Möhlin

Bauzeit: 1909-1912

Eröffnung: 1912

Bauherr und Initiator: Karl Küchlin

Primärnutzung: Varietétheater

Architekturstil: Jugendstil

Anfangskapazität: ca. 1'500 Plätze

Tragstruktur: Eisenbetonkonstr.

Adresse: Steinenvorstadt 55, Basel

Architektur: Widmer, Erlacher & Calini

Gestaltung: Max Laeuger

Fassadenfries: Karl Albiker



[Abb. 1]



[Abb. 2]

- **1909 - 1912** Zwischen 1909 und 1912 entstand an der Steinenvorstadt das Küchlin Theater als modernes Varieté- und Unterhaltungshaus. Der Jugendstilbau wurde als frühe Eisenbetonkonstruktion ausgeführt, wodurch ein grosszügiger Zuschauerraum mit weiten Spannweiten ermöglicht wurde. Der hufeisenförmig angelegte Saal mit mehreren Rängen bot ursprünglich rund 1'500 Personen Platz und war auf gute Sichtverhältnisse sowie eine wirkungsvolle Akustik ausgerichtet. Tragstruktur, Fassade und Innenausstattung wurden als zusammenhängendes architektonisches Gesamtkonzept entwickelt. [1]
- **1912**
 - Eröffnung als Varietétheater durch Karl Küchlin
 - Entwicklung zu einem international bekannten Unterhaltungstheater
- **1950**
 - Ende des klassischen Variétébetriebs
 - Umnutzung des grossen Saals zum Grosskino
- **1983** Einbau des Studiokinos "Küchlin 2" im Untergeschoss
- **1993** Eintragung in Denmalverzeichnis
- **2003** Präzisierung des Schutzzumfangs
 - Geschützt: Fassade zur Steinenvorstadt und grosser Hauptsaal
 - Nicht Geschützt: Bühnenturm, Bühnenbereich hinter dem Vorhang
- **2006** Umbau zum Multiplex-Kino
 - Einbau mehrerer Kinosäle
 - Entfernung des Bühnenturms
 - Bühnenturm wurde zum Büro-, Lager-, Verkehrsfläche umgebaut
- **2023** Schliessung des Pathé-Kinos
 - Ende des Multiplex-Kinobetriebs
 - Saal 1 bleibt als Veranstaltungsort bestehen
 - zahlreiche Kino- und Nebenräume bleiben ungenutzt
- **2026** **Diplomprojekt**
 - Wiederherstellung eines nutzbaren Bühnenturms
 - Erhalt der denkmalgeschützten Fassade und des Hauptsaals
 - Umnutzung der veränderten Nebenbereiche
 - Gesamtkonzept aus Kultur, Gastronomie, Gewerbe und Wohnen

[1] TEKO Schweizerische Fachschule, Aufgabenstellung Diplomarbeit TBA Basel 2026 – Umnutzung Küchlin Basel, S. 3–4.
[Abb.1] Küchlin's Variété Theater, ca. 1902–1937. Quelle: StABS, BSL 1012 206
[Abb.2] Steinenvorstadt 55–45, ca. 1930. Quelle: StABS, NEG 2649

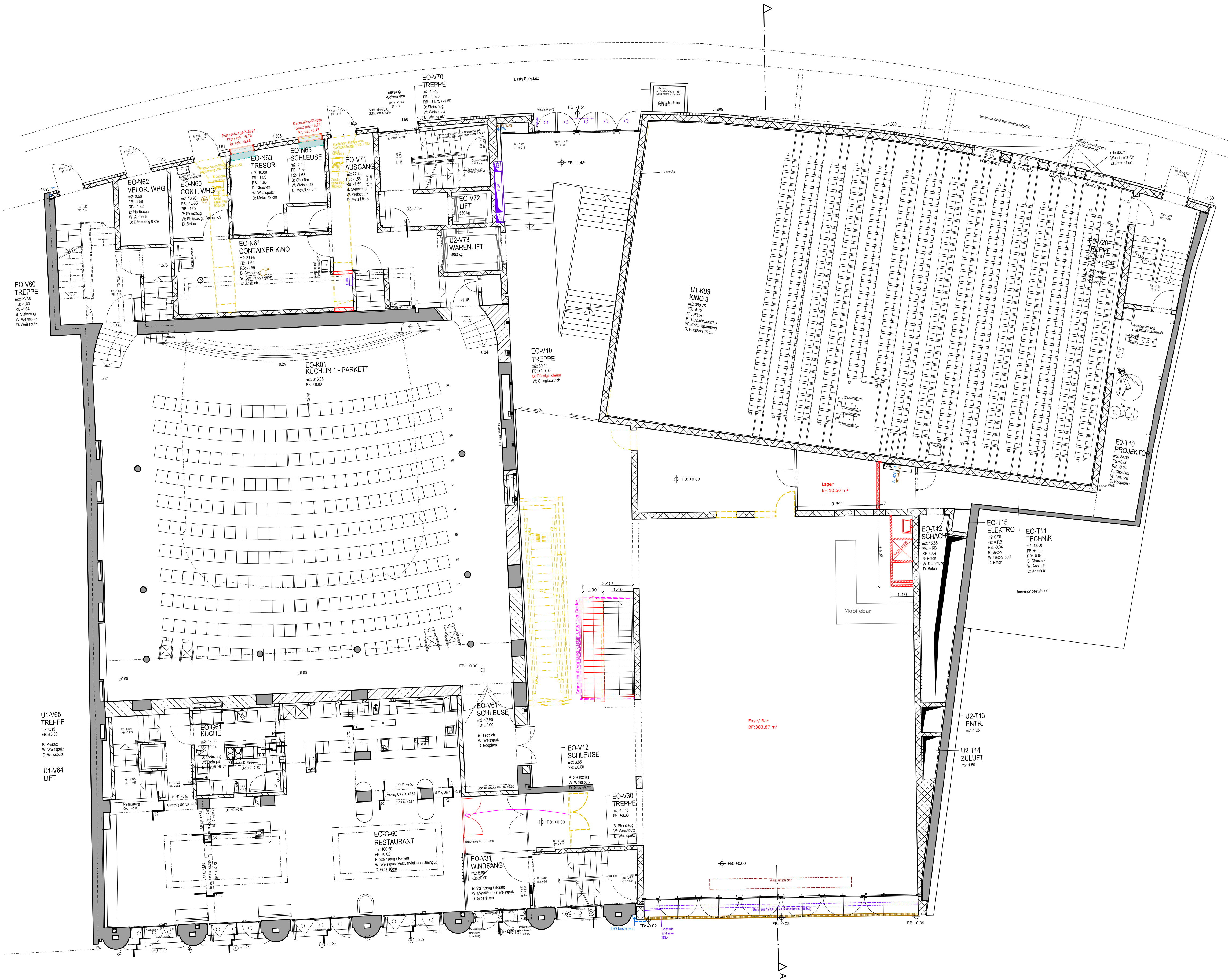


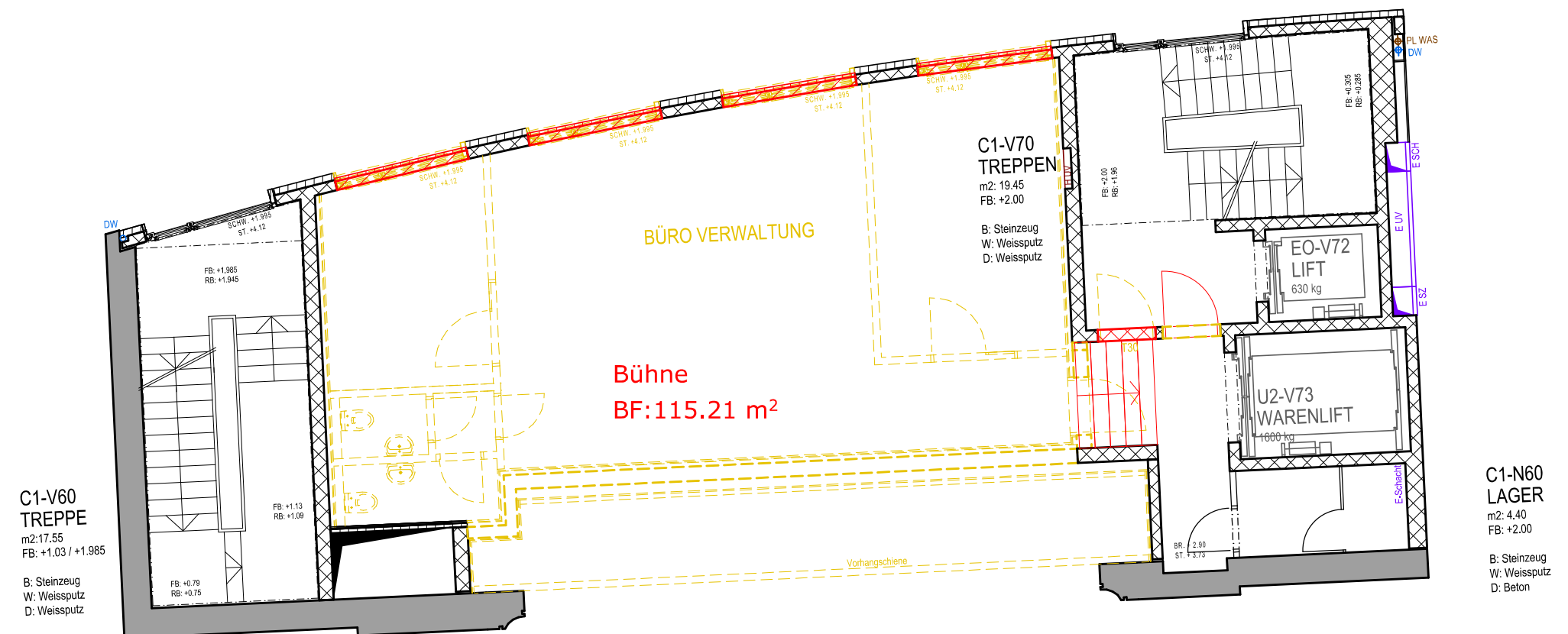
Architektur

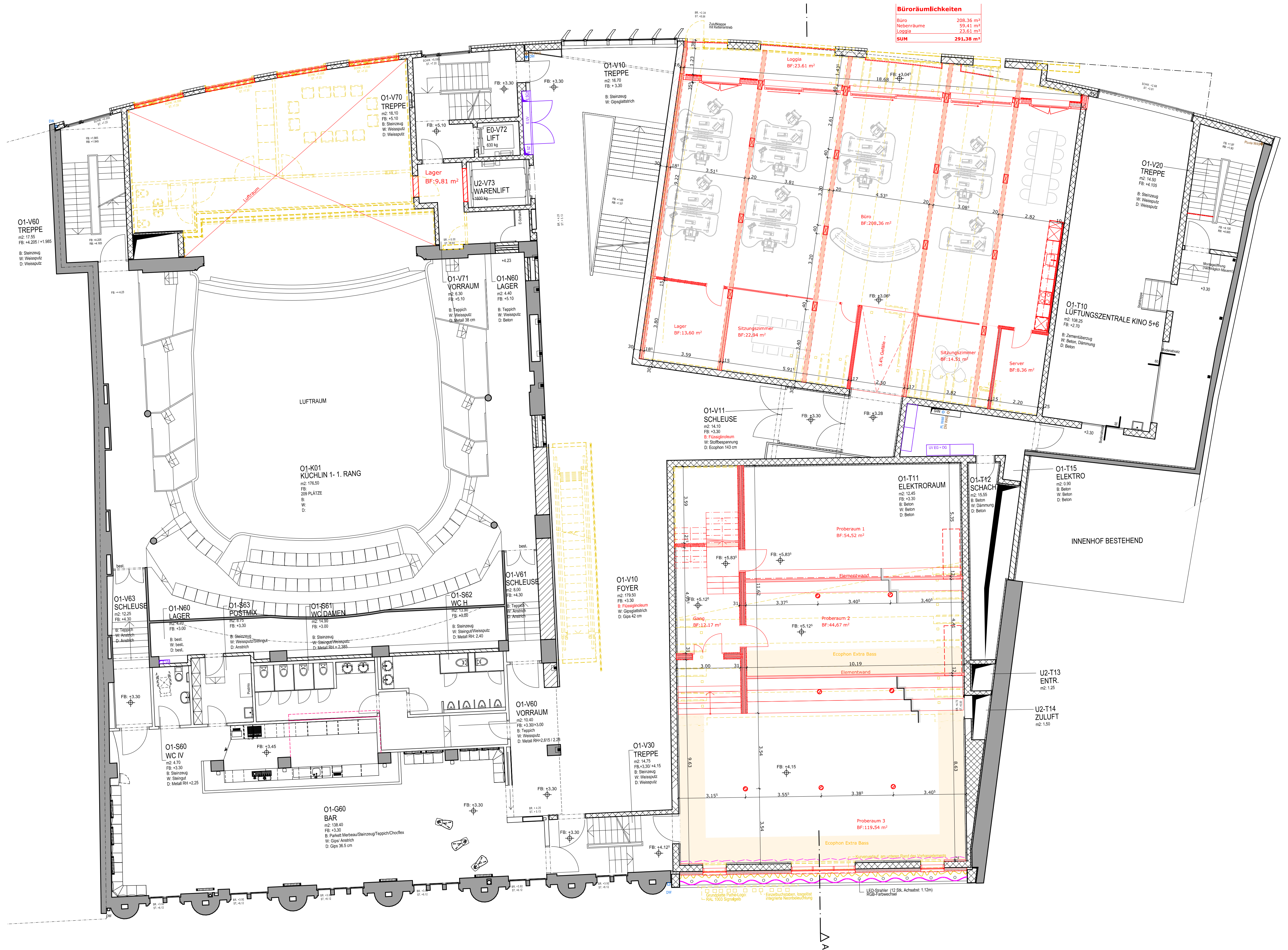


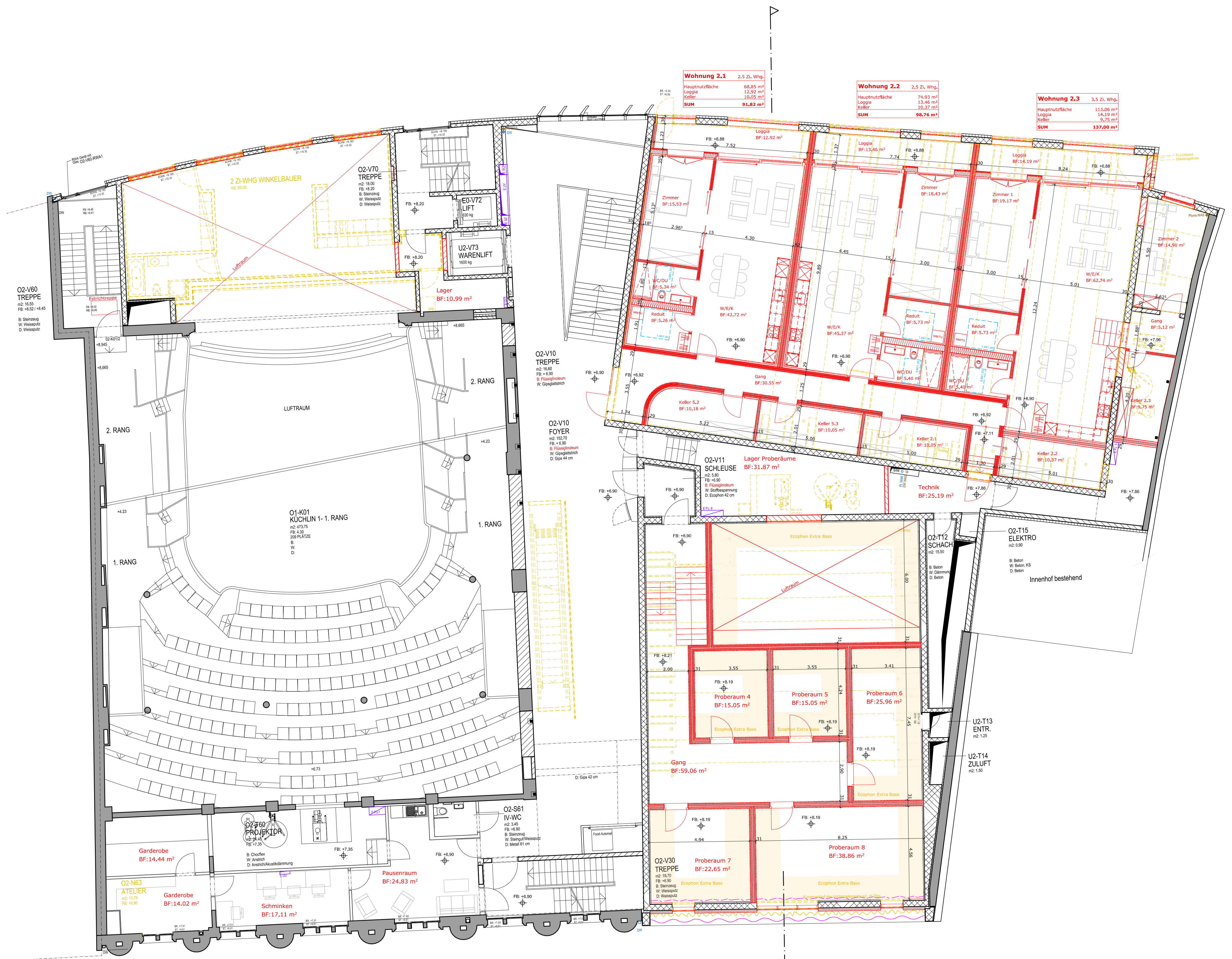


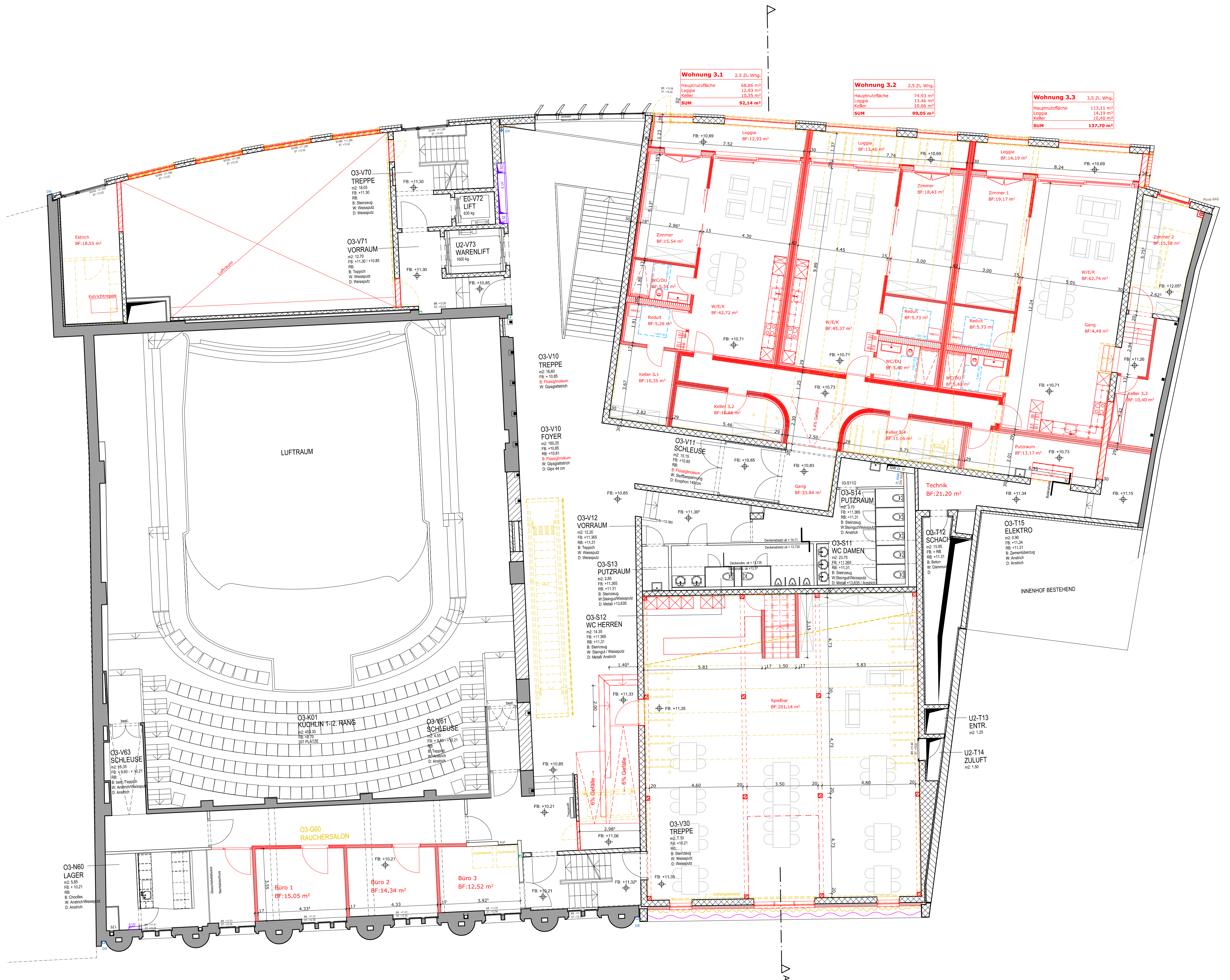


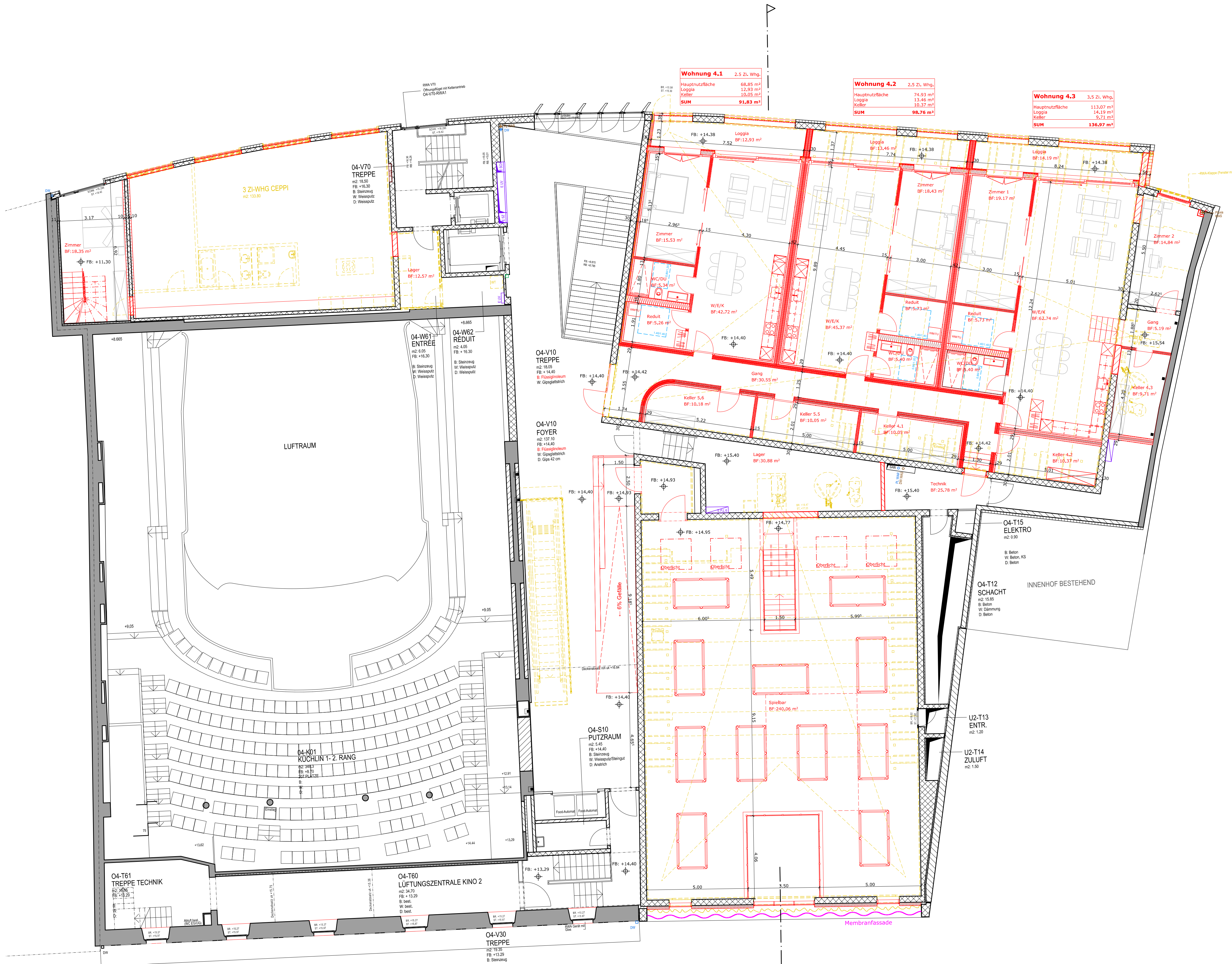


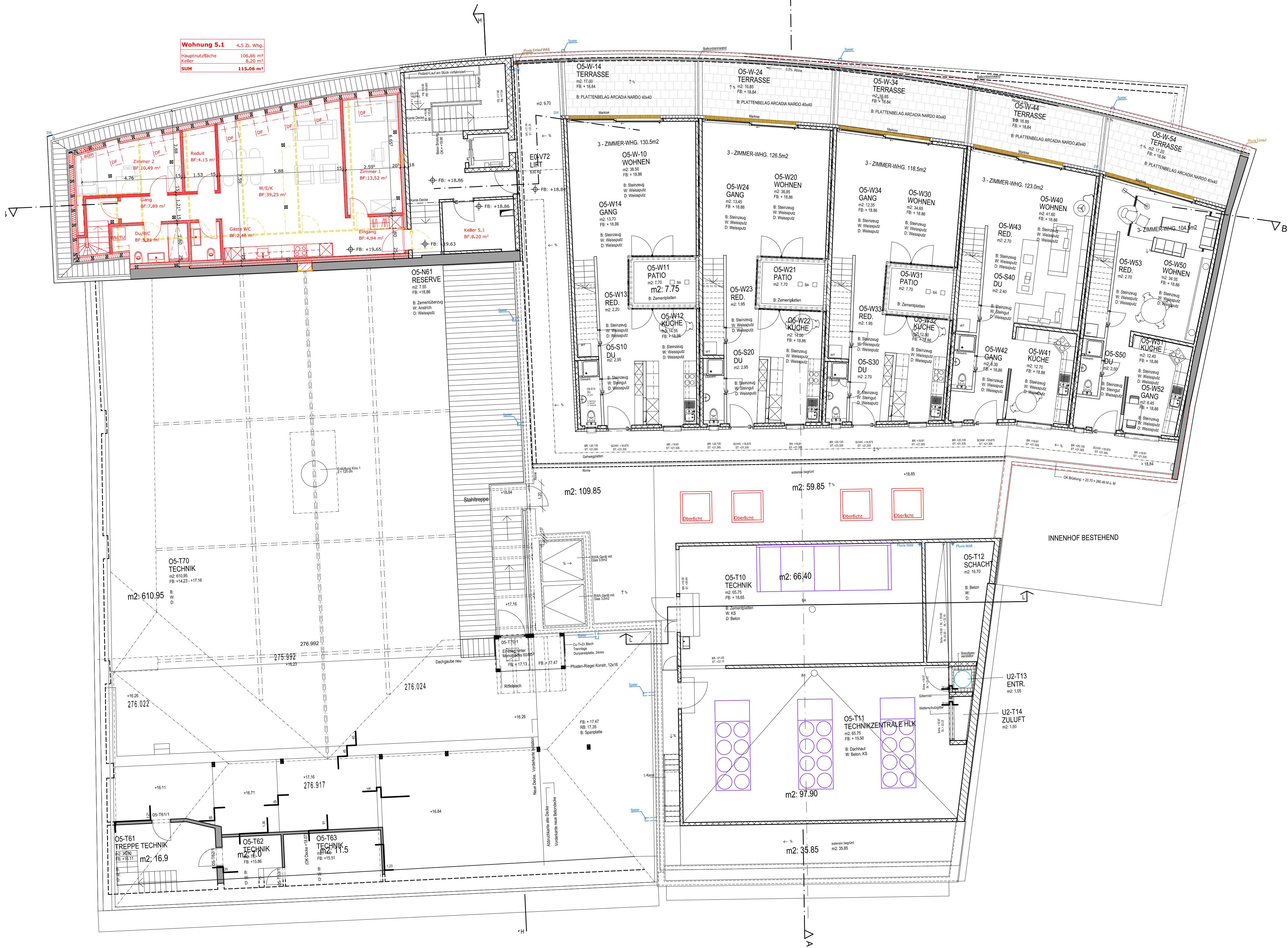


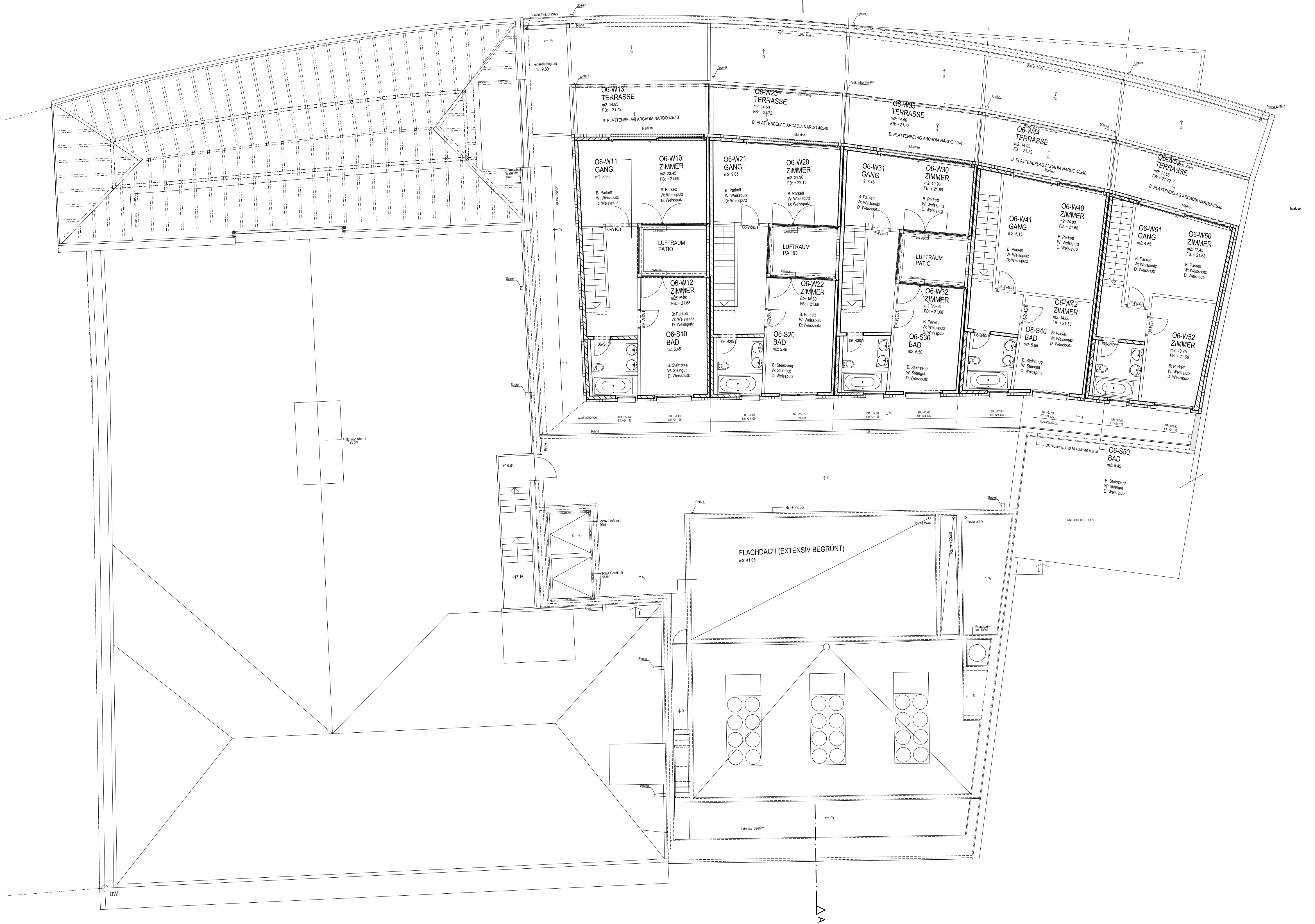


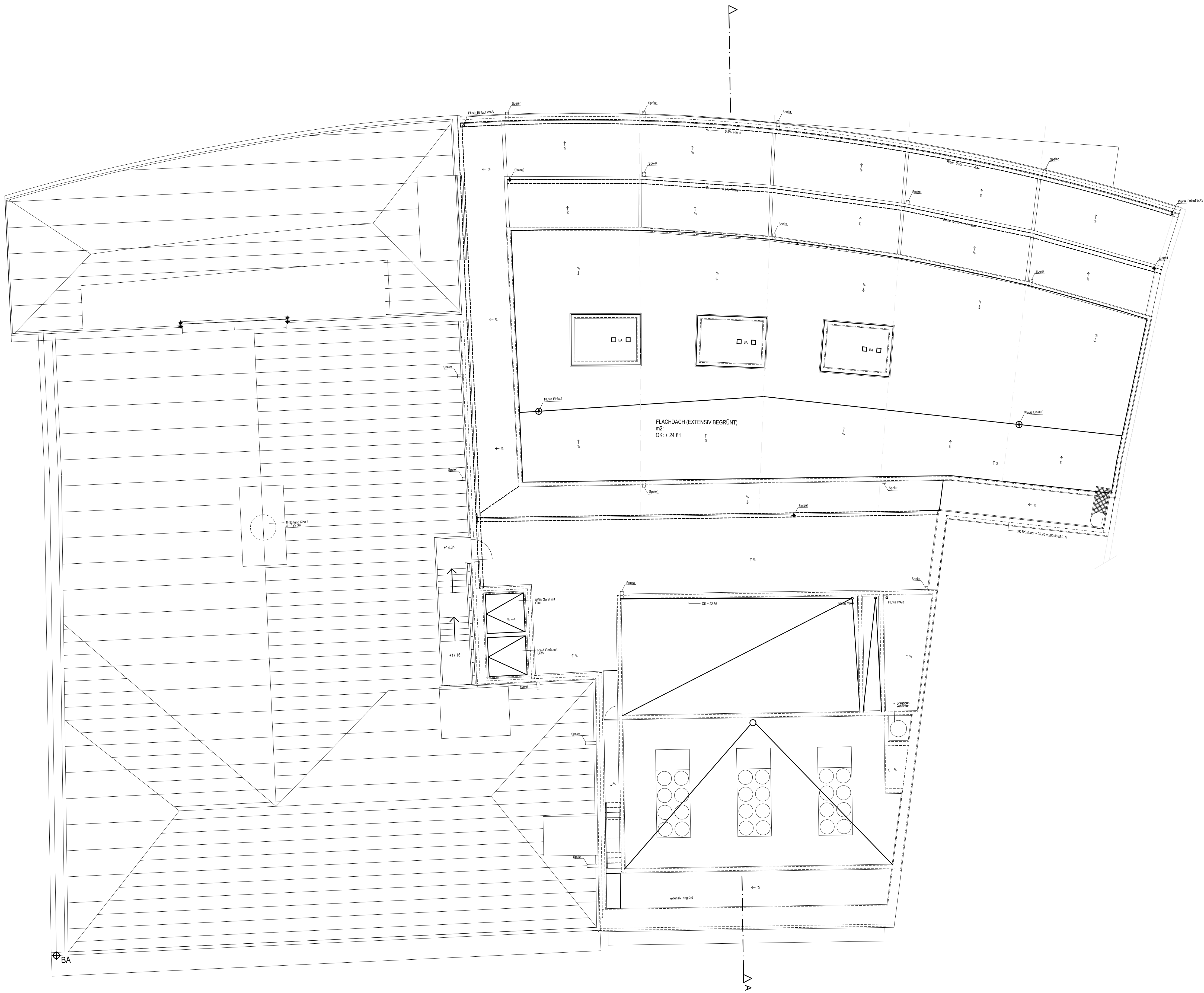


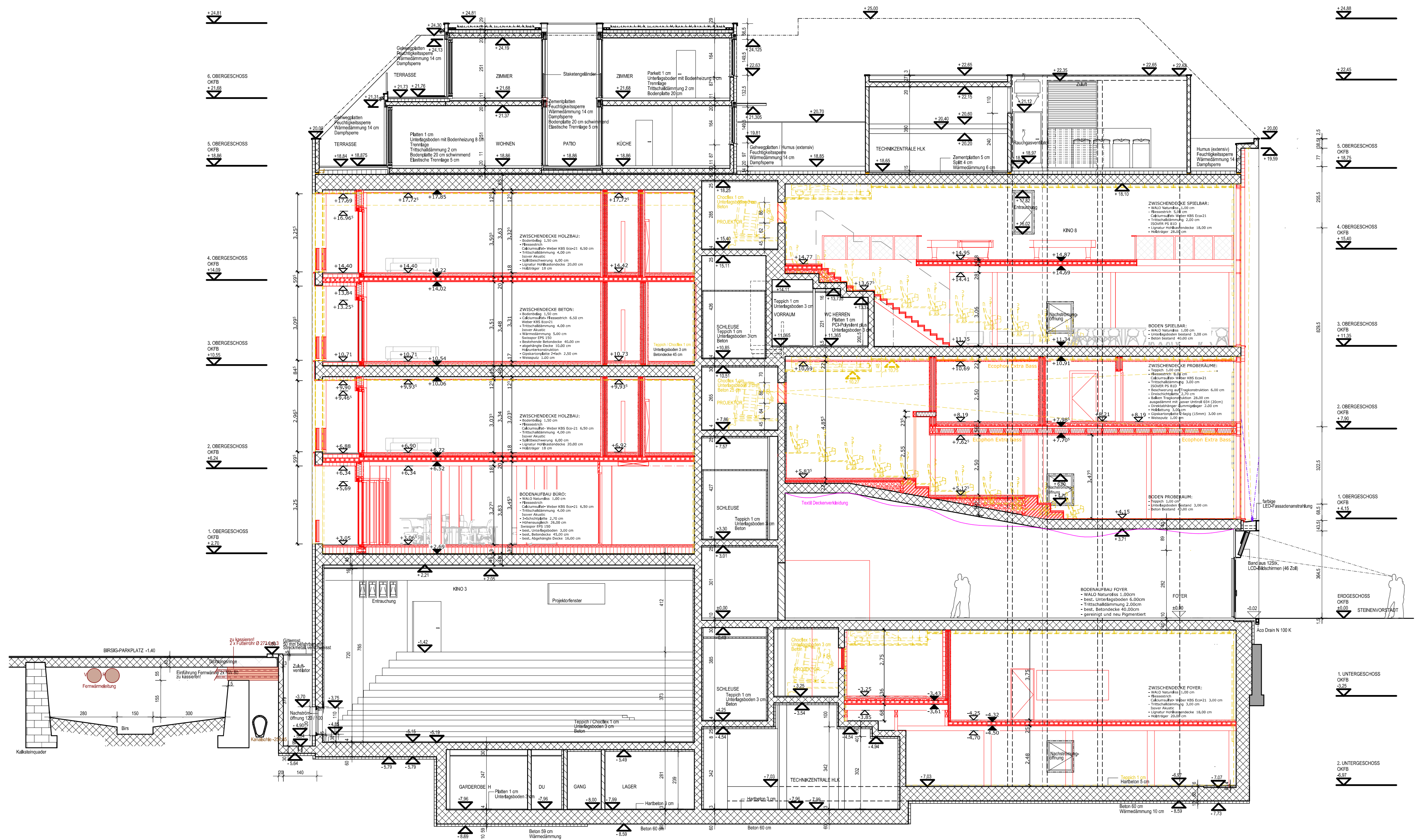


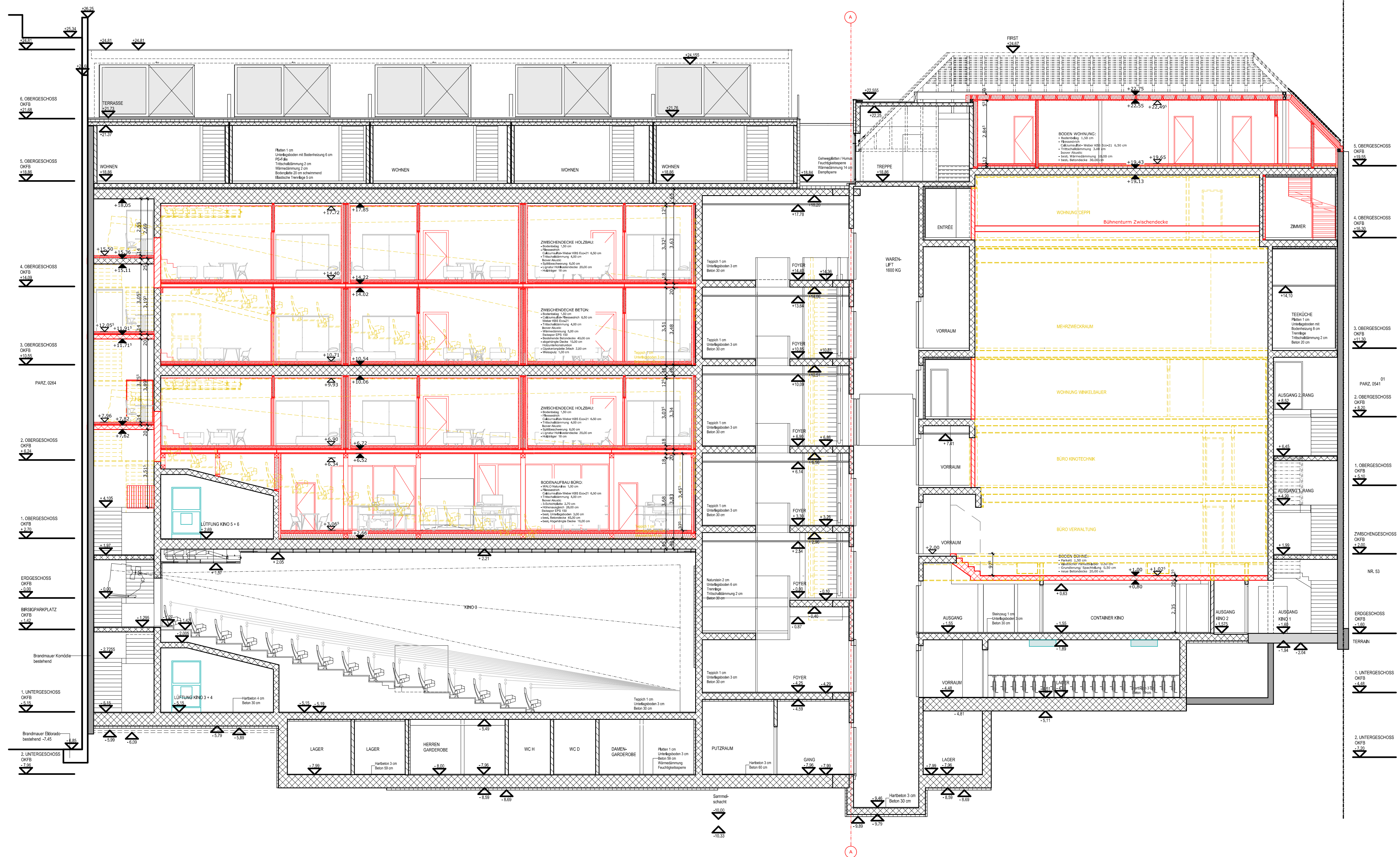
















Farb- & Materialkonzept

Giuseppe Maenza 4313 Möhlin
TEKO Basel Diplomarbeit 2026

Hauptassade:
2mm Körnung
RAL7044 Seidengrau

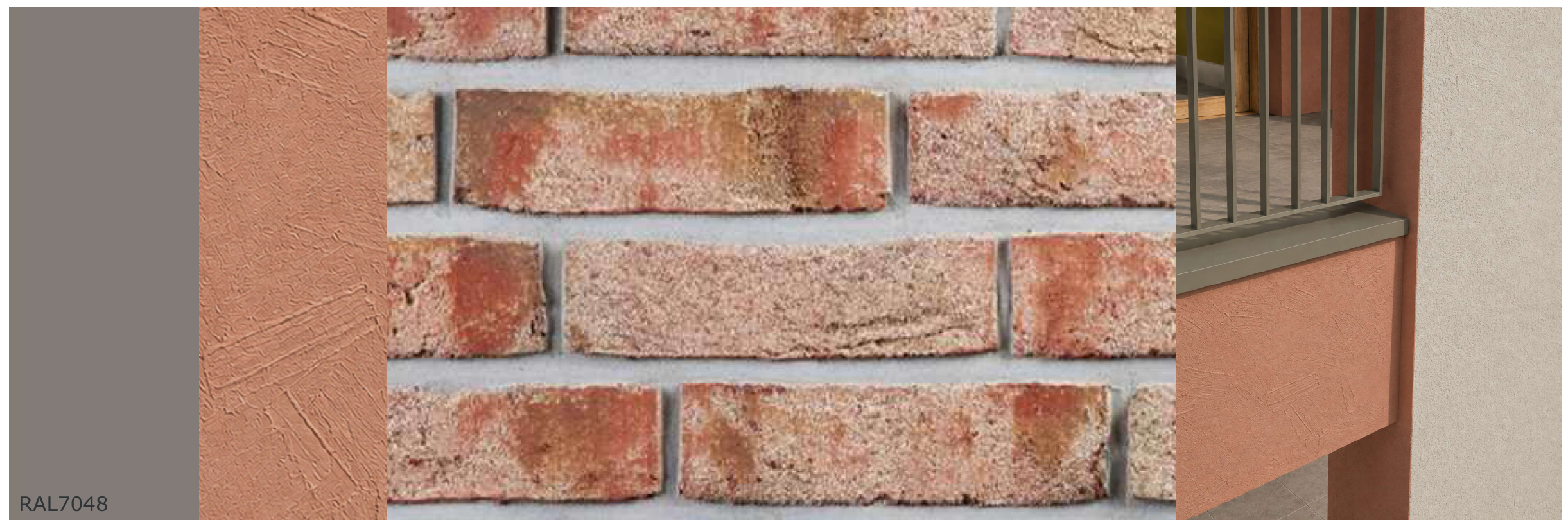
Loggien:
Schläämputz
RAL7048 Perlmausgrau

Sockel/ Erdgeschoss:
Klinker
heller rötlicher-beiger

Geländer:
Staketengeländer
RAL7048 Perlmausgrau

Dachrand:
RAL7048 Perlmausgrau

Sonnenschutz
Senkrechtmarkise
RAL7048 Perlmausgrau



Küchlin Theater

Bestehend

Nebebau

Fassade:

Schlemmputz
RAL7044 Seidengrau

Pfosten-Reigel:

Metallkonstruktion
RAL7048 Perlmausgrau

Metallfensterbank:

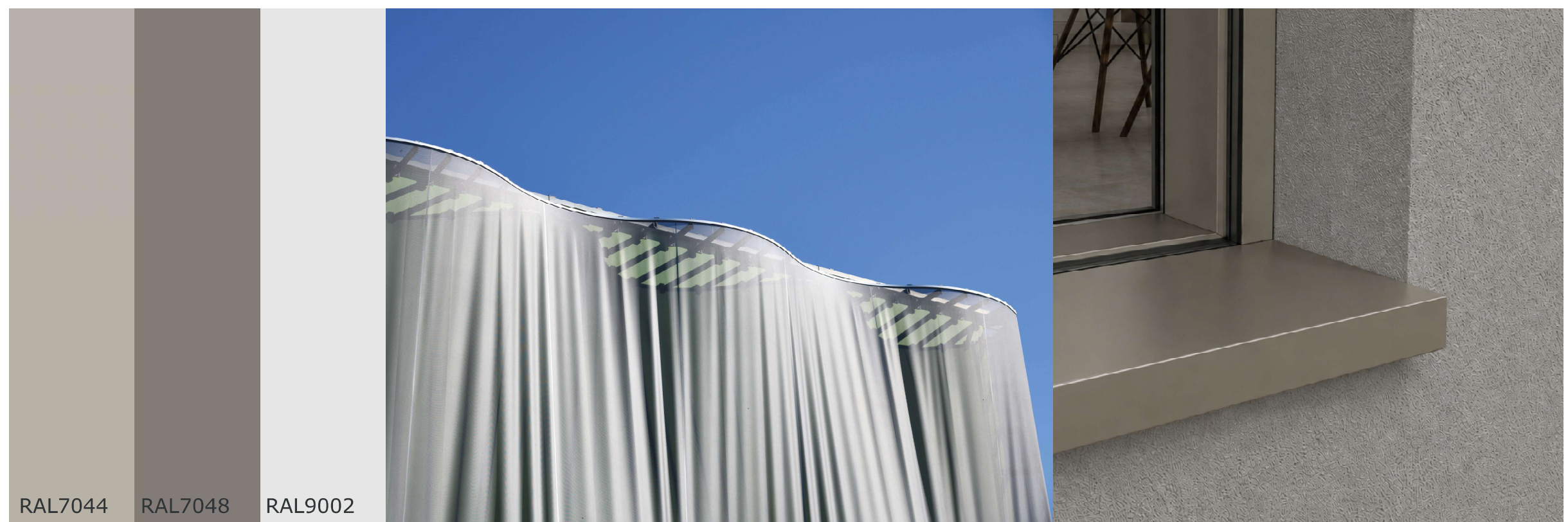
Aluminiumfensterbank
RAL7048 Perlmausgrau

Betonrahmen:

Beton Verputz Bestand
RAL9002 Grauweiss

Membranfassade:

Textil GTF Fassade
Frontside View 381
interferenzgrau



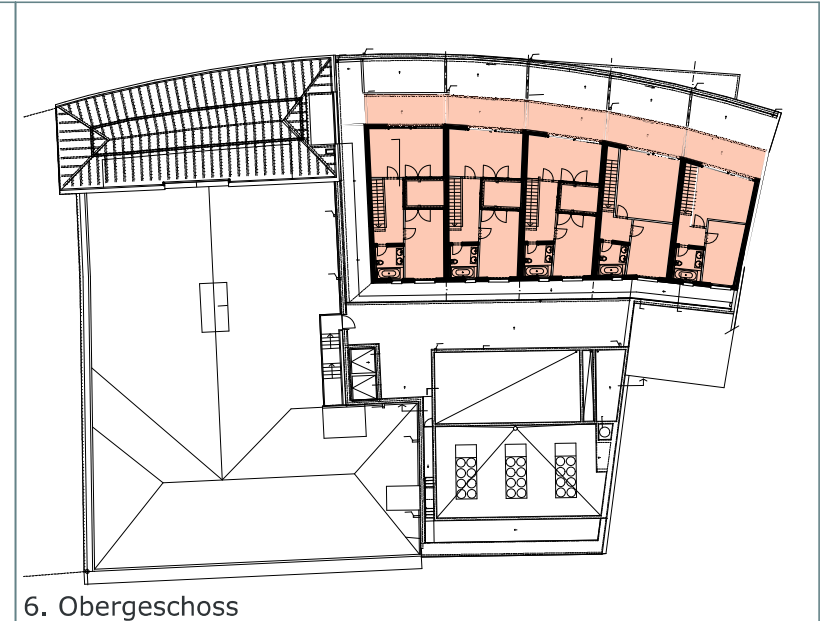
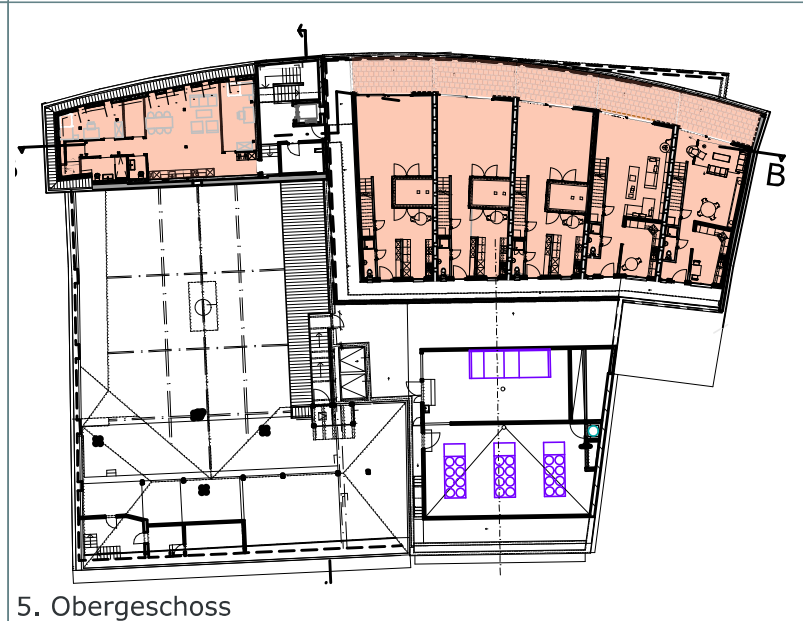
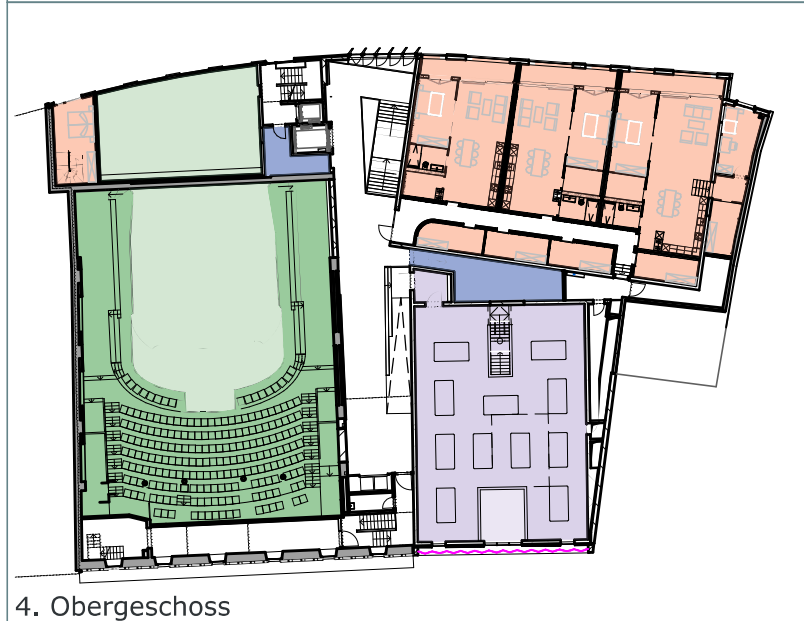
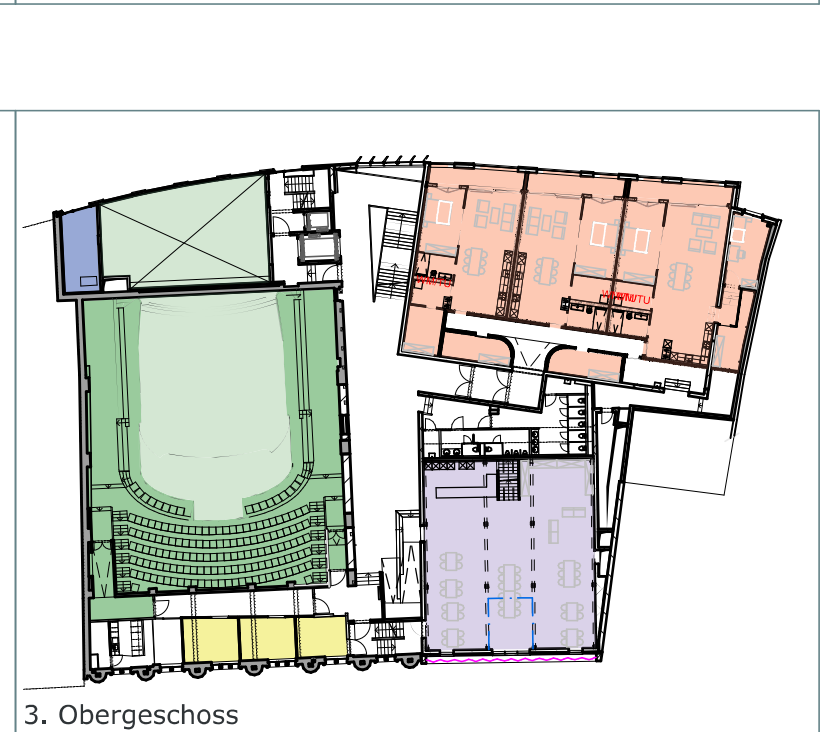
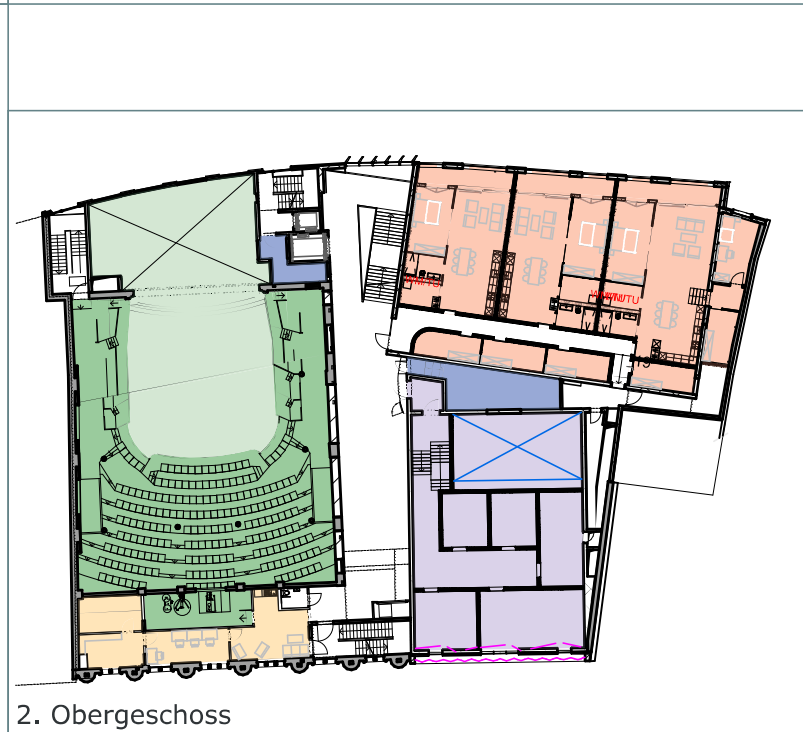
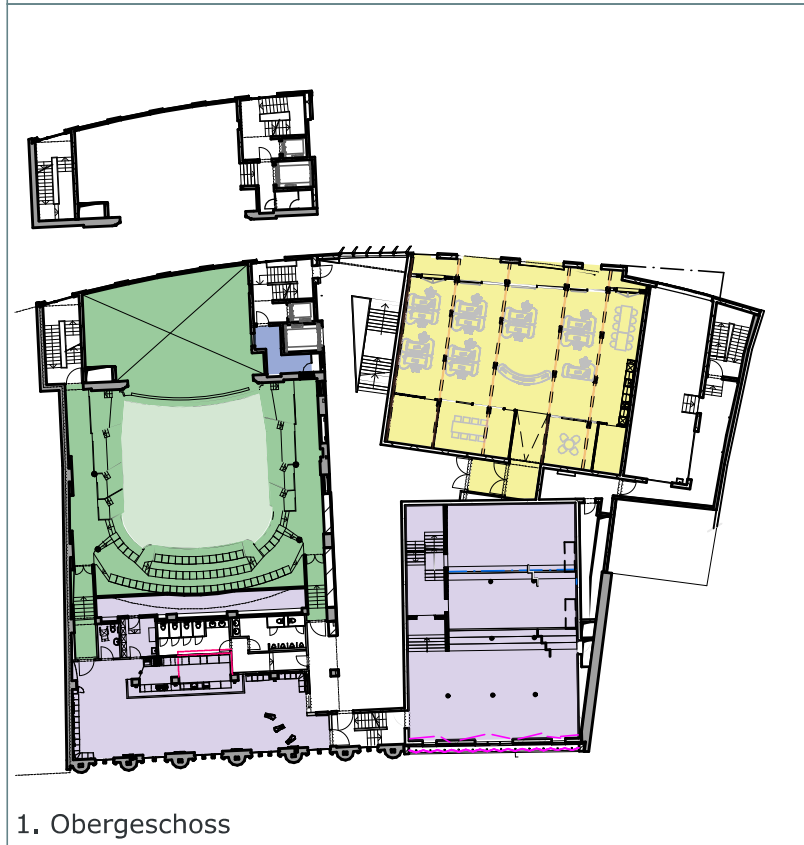
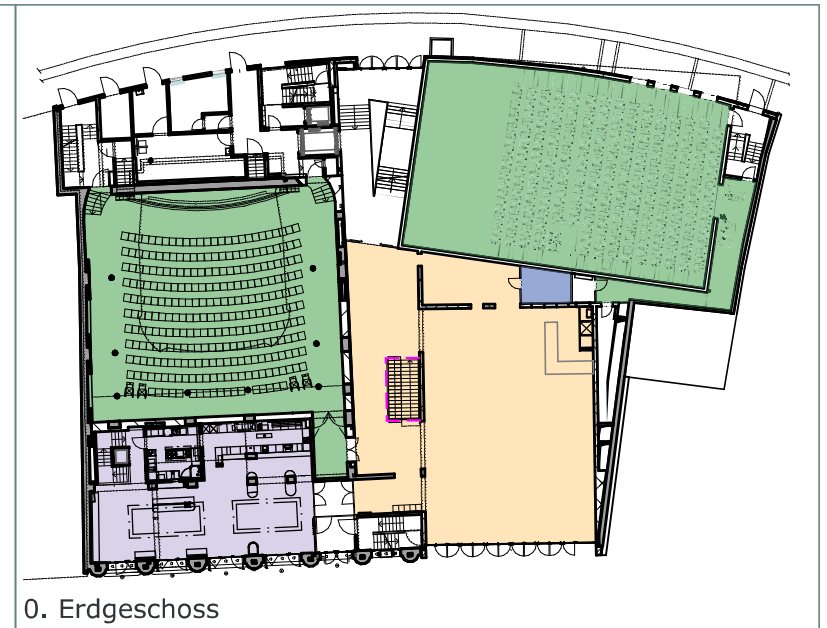
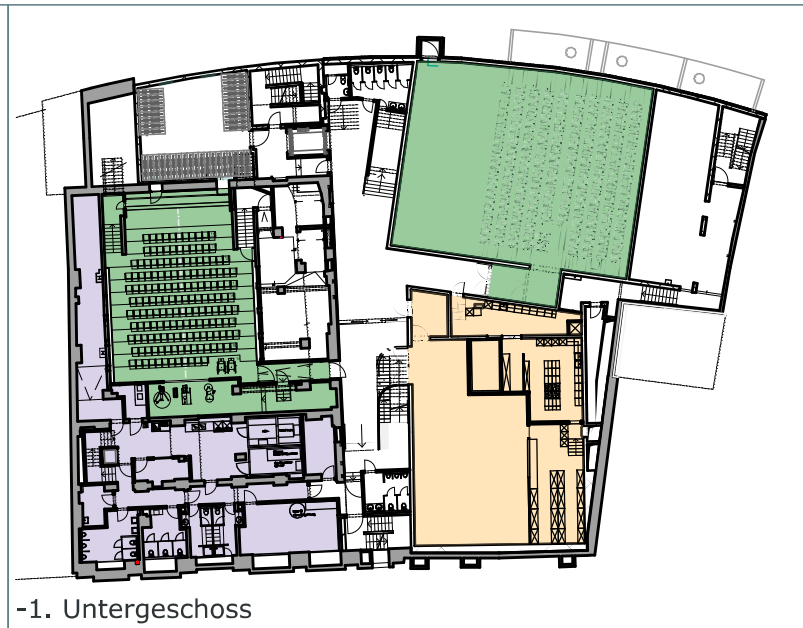
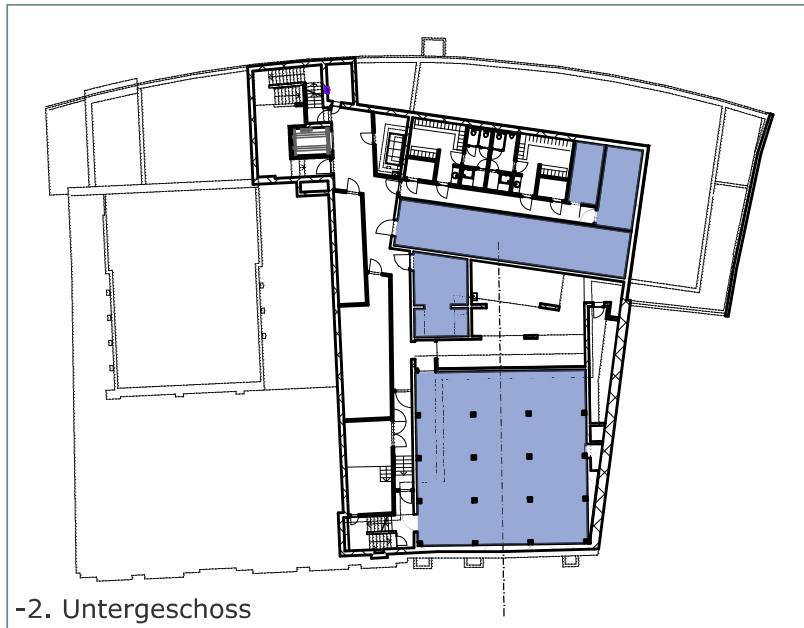






Wirtschaftlichkeit

- Lagerfläche
- Kulturfläche
- Gastrofläche
- Foyer-/ Barfläche
- Bürofläche
- Wohnfläche



Fazit und Nachweise

Projektfazit

Mit der Umnutzung des Kuchlin wurde ein Konzept entwickelt, das den historischen und kulturellen Charakter des Gebäudes erhält und gleichzeitig auf heutige Anforderungen an Nutzung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit reagiert. Ausgangspunkt war dabei nicht ein möglichst umfassender Neubau, sondern der bewusste Umgang mit dem vorhandenen Bestand. Bestehende Bauteile und Strukturen wurden soweit möglich erhalten und als bereits verbaute Ressource weitergenutzt. Eingriffe erfolgen gezielt dort, wo sie für eine sinnvolle neue Nutzung funktional, konstruktiv oder gestalterisch notwendig sind.

Durch die Kombination von Kultur, Gastronomie, Musiknutzungen, Freizeit und Wohnen entsteht ein vielfältig genutztes Gebäude, das nicht mehr von einer einzelnen Nutzung abhängig ist. Der denkmalgeschützte Saal 1 bleibt das kulturelle Zentrum des Hauses und wird durch die Wiederherstellung des Bühnenturms funktional gestärkt. Weitere ehemalige Kinobereiche erhalten neue Nutzungen, die gezielt auf ihre räumlichen Eigenschaften abgestimmt sind.

Das Projekt zeigt, dass sich die komplexe Gebäudestruktur des Kuchlin weiterentwickeln lässt, ohne ihre Identität zu verlieren. Die neue Nutzungsmischung schafft die Grundlage für eine stärkere Belegung über unterschiedliche Tageszeiten hinweg und verbindet kulturelle, gesellschaftliche und wirtschaftliche Interessen. Aus dem seit 2023 grösstenteils leerstehenden ehemaligen Kinokomplex entsteht so ein gemischt genutztes innerstädtisches Gebäude mit langfristiger Perspektive.



Reflexion

Die Bearbeitung des Kuchlin hat mir deutlich gezeigt, wie eng Nutzung, Architektur, Konstruktion, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit miteinander verbunden sind. Viele Entscheidungen konnten nicht isoliert betrachtet werden. Eine Veränderung der Nutzung hatte beispielsweise direkte Auswirkungen auf Grundriss, Erschliessung, Brandschutz, Tragwerk, Haustechnik, Schallschutz und Kosten. Eine der wichtigsten Erkenntnisse der Arbeit war deshalb, ein Gebäude zunehmend als Gesamtsystem zu betrachten.

Besonders prägend war für mich die Entwicklung des Nutzungskonzeptes. Zu Beginn wurden zahlreiche Möglichkeiten untersucht und teilweise wieder verworfen. Im Verlauf der Arbeit wurde mir zunehmend bewusst, wie entscheidend die Wahl der richtigen Nutzung für den Erfolg eines Projektes ist. Eine Nutzung muss nicht nur räumlich funktionieren, sondern auch zum Standort, zum Bestand, zum tatsächlichen Bedarf und zur wirtschaftlichen Ausgangslage passen. Die Nutzungsfrage gehört für mich deshalb zu den zentralen Fragestellungen am Beginn einer Projektentwicklung.

Gerade bei speziellen und stark vom Standort geprägten Gebäuden wie dem Kuchlin halte ich eine fundierte Orts-, Markt- und Bedarfsanalyse für besonders wichtig. Die durchgeführte Umfrage hat die klassische Analyse sinnvoll ergänzt und zusätzliche Hinweise zu Bedürfnissen, Aufenthaltsqualität und gewünschten Angeboten geliefert. Rückblickend würde ich bei einer vergleichbaren Aufgabe noch stärker in diese frühe Analysephase investieren und eine umfangreichere, professionell aufgebaute Nutzerbefragung durchführen, bevor einzelne Nutzungs- und Entwurfsvarianten vertieft werden.

Auch konstruktiv hat sich das Projekt im Verlauf der Bearbeitung stark weiterentwickelt. Die Auseinandersetzung mit Holzbau, Schallschutz, Deckensystemen, Fassadenaufbau und Anschlüssen an den Bestand hat gezeigt, wie stark gestalterische Ideen von ihrer technischen Umsetzbarkeit abhängig sind. Gleichzeitig entwickelte sich der möglichst weitgehende Erhalt der bestehenden Bausubstanz zu einem zentralen Grundsatz. Bestehende Bauteile nicht abzureissen, um sie anschliessend mit neuen Ressourcen wieder zu ersetzen, sondern die bereits im Gebäude gebundenen Materialien möglichst lange weiterzuverwenden, wurde dadurch zu einem wichtigen Bestandteil meiner Entwurfshaltung.

Rückblickend würde ich bei einer vergleichbaren Aufgabe einzelne technische und wirtschaftliche Fragestellungen früher parallel zum Entwurf vertiefen. Dadurch könnten Varianten schneller beurteilt und gewisse Planungsschritte vermieden werden. Gleichzeitig war gerade das wiederholte Hinterfragen und Weiterentwickeln einzelner Lösungen ein wichtiger Bestandteil des Lernprozesses.

Die wichtigste Erkenntnis aus der Diplomarbeit ist für mich, dass eine überzeugende Lösung im Bestand nicht durch möglichst viele Eingriffe entsteht. Entscheidend ist vielmehr, früh die richtigen Fragen zu stellen und bewusst festzulegen, welche Nutzung zum Gebäude passt, was erhalten werden kann, wo ein Eingriff notwendig ist und was tatsächlich neu ergänzt werden muss.

Grundlagen, Normen und Planungsunterlagen

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA: SIA 416 – Flächen und Volumen von Gebäuden. Zürich.

Kanton Basel-Stadt: Bau- und Planungsgesetz (BPG), aktuelle Fassung.

Kanton Basel-Stadt: Bau- und Planungsverordnung (BPV), aktuelle Fassung.

TEKO Basel: Unterrichtsunterlagen, Merkblätter, Berechnungshilfen und interne Schulunterlagen, Studienjahre 2023–2026.

Behörden, Geodaten und Statistik

Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt: Geoportal Basel-Stadt, verschiedene Kartenabfragen Juli/August 2026, Zugriff 2026.

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (2026): Mietpreisraster Basel-Stadt, Ausgabe Mai 2026, Basel.

Denkmalpflege und historische Quellen

Staatsarchiv Basel-Stadt: Küchlin's Variété Theater an der Steinenvorstadt 57, ca. 1902–1937, Signatur StABS, BSL 1012 206.

Staatsarchiv Basel-Stadt: Steinenvorstadt 55–45, ca. 1930, Signatur StABS, NEG 2649.

Konstruktion, Bauphysik und Produktunterlagen

LIGNATUR AG: Technische Unterlagen zu Flächen- und Hohlkastenelementen, Zugriff 2026.

LIGNUM: Brandschutzdokumentation Holzbau, Ausgabe 2016.

Ubakus: U-Wert- und Feuchteschutzberechnungen, Berechnungen 2026.

Herstellerunterlagen zu verwendeten Produkten und Systemen, u.a.ISOVER, swisspor, Ecophon, WALO, SIGA, Klinker-Zentrale, Zugriff 2026.

Markt- und Mietpreisrecherche

Online-Immobilienplattformen und Vermietungsinserate: Vergleichsangebote für Wohn-, Gewerbe-, Büro- und Lagerflächen, Zugriff Juli–August 2026.

Wincasa AG (2026): Wohnungs- und Gewerbeinserate im Bereich Steinenvorstadt, Basel.

BETTERHOMES Schweiz AG (2026): Gewerbe- und Mietangebote Basel, Online-Inserate, Zugriff 2026.

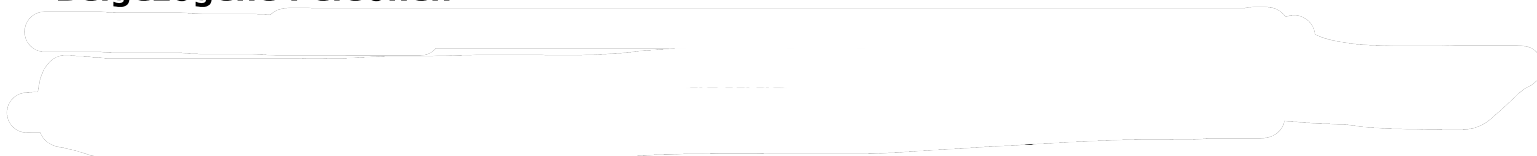
Kuppel Basel: Mietpreisangaben Musikproberäume, Stand 2026.

Kosten

Architool: Baukostenkennwerte und Einheitspreise, verwendet für die Kostenschätzung nach BKP, Stand 2026.

Eigene Erfahrungswerte aus privaten Umbauprojekten sowie betriebsinternen Kostenkennwerten, Stand 2026.

Beigezogene Personen



Einsatz von künstlicher Intelligenz

Für die Erarbeitung dieser Diplomarbeit wurde ChatGPT von OpenAI unterstützend zur Ideenfindung, Recherche, Textüberarbeitung und Erstellung bzw. Bearbeitung von Visualisierungen eingesetzt. Sämtliche Ergebnisse wurden eigenständig geprüft, angepasst und fachlich beurteilt.

Disclaimer

„Die vorliegende studentische Arbeit dient ausschliesslich Übungs- und Demonstrationszwecken. Sämtliche Inhalte, Angaben, Zahlen, Darstellungen und Rahmenbedingungen sind frei erfunden und folgen keiner realen Grundlage. Alle verwendeten Beispiele, Szenarien und Daten wurden konstruiert, um typische Anforderungen und Strukturen wissenschaftlicher Arbeiten zu simulieren. Sie sind nicht als Abbild realer Verhältnisse zu verstehen. Mit dieser Einordnung soll sichergestellt werden, dass die Arbeit in ihrem vorgesehenen Kontext als fiktive Ausarbeitung gelesen und bewertet wird.“

Eigenständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig erarbeitet und verfasst habe. Sämtliche verwendeten Quellen, Hilfsmittel sowie beigezogenen Personen wurden entsprechend ausgewiesen.



Giuseppe Maenza
Frick, 18.09.2026