

VERMIETUNGSDOKUMENTATION



ST.JAKOB-STR.110 4132 MUTTENZ

RIDOMA<sup>AG</sup>  
FERRARA ARCHITEKTEN AG



## Wohnen an der St.Jakob-Strasse 110

Das grosse Gebäude an der St. Jakob-Strasse 110 in Muttenz wurde bisher von unterschiedlichen Firmen als Büroräumlichkeiten genutzt. Durch das Erstellen einer ausführlichen Analyse von Ort, Lage, Umgebung und Gebäude, sowie einiger Studien zur Nutzbarkeit der Räumlichkeiten, kam man zum Entschluss eine Umnutzung von Büroräumen zu realisieren.

Die Fassade und vor allem der Innenraum sollen komplett erneuert und an die Ansprüche der neuen Mieter angepasst werden. Die im Erdgeschoss platzierte Kindertagesstätte bekommt einen neuen Mittagstisch um zusätzlichen Platz für externe Kinder zu schaffen.

Die Nutzbarkeit der Wohnungen für unterschiedlichste Menschen und Generationen soll das Konzept der Vielfältigkeit unterstreichen. Unterschiedlich grosse Wohnungen von 1- 4,5 Zimmer können von Rentnern, kleinen Familien, Paaren, Studenten oder als WG genutzt werden. Durch die rollstuhlgängigen Wohnungen und die Erschliessung der oberer Geschosse über einen innenliegenden Lift wird ein barrierefreier Zugang ermöglicht und grösstmöglicher Komfort geboten. Das Gebäude verfügt auch über eine grosszügige Autoeinstellhalle und Aussenparkplätze.

Die Vielfalt der Bewohner steht im Gegensatz zu der einheitlichen Materialwahl im Innen- wie auch im Aussenraum. Im Innenraum werden vor allem natürliche Farbtöne wie braun (Holz/ Parkett), grau (Beton/Fliesen) und grün (Wandfarbe) verwendet. Die bestehende Betondecke im Inneren und die Betonstruktur aussen bleibt weiterhin sichtbar und sorgt für jugendlichen industriellen Charme.





**Bauherrschaft**

Alwys Immobilien AG  
4106 Therwil

**Bewirtschaftung**

Ridoma AG  
Seewenweg 6  
4153 Reinach  
T 0041 61 711 18 44  
[info@ridoma.ch](mailto:info@ridoma.ch)  
[www.ridoma.ch](http://www.ridoma.ch)

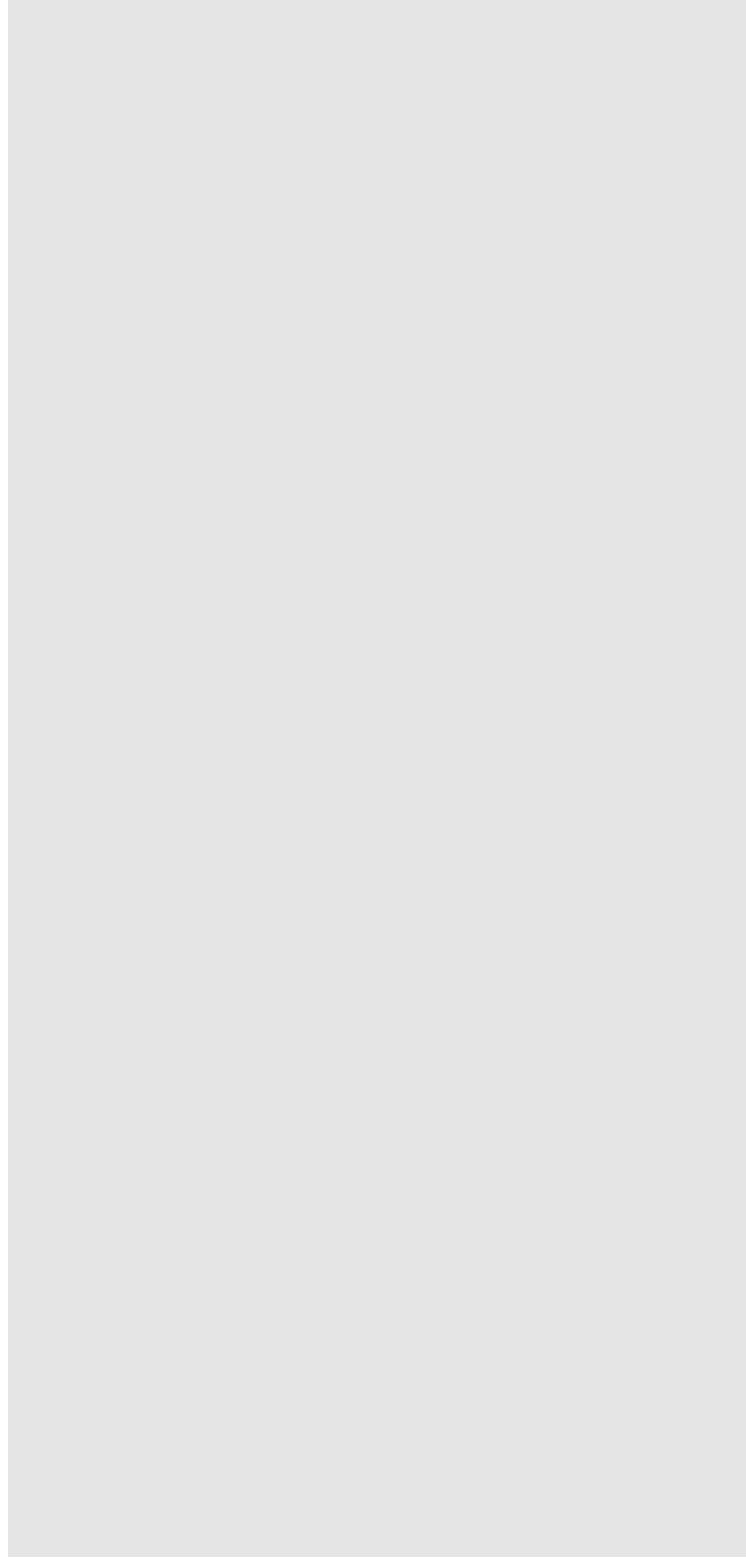
**Architektur**

FERRARA ARCHITEKTEN AG  
Güterstrasse 84  
Postfach  
4002 Basel  
T 0041 61 266 10 10  
F 0041 61 266 10 11  
[sgf@ferrara-architekten.ch](mailto:sgf@ferrara-architekten.ch)  
[www.ferrara-architekten.ch](http://www.ferrara-architekten.ch)



Inhaltsverzeichnis .....	04
Standort.....	07
Situationsplan .....	12
Übersicht Erdgeschoss .....	14
Übersicht 1. Obergeschoss .....	15
Übersicht 2. Obergeschoss .....	16
Wohnung 1A.....	18
Wohnung 1B.....	19
Wohnung 1C.....	20
Wohnung 1D.....	21
Wohnung 1E.....	22
Wohnung 1F.....	23
Wohnung 1G.....	24
Wohnung 1H.....	25
Wohnung 1I.....	26
Wohnung 1J.....	27
Wohnung 1K.....	28
Wohnung 2A.....	30
Wohnung 2B.....	31
Wohnung 2C.....	32
Wohnung 2D.....	33
Wohnung 2E.....	34
Wohnung 2F.....	35
Wohnung 2G.....	36
Wohnung 2H.....	37
Wohnung 2H.....	38
Aussenparkplätze .....	40
Autoeinstellhalle .....	42
Keller.....	44
Materialkonzept.....	47





Standort

## 08 | Standort



## *Vor den Toren von Basel wohnen*

Mit rund 17'800 Einwohner/innen und 16.6 km<sup>2</sup> Grundfläche ist Muttenz die drittgrösste Gemeinde des Kantons Basel-Landschaft und grenzt unmittelbar an die Stadt Basel. Muttenz liegt zwischen dem Rhein im Norden, dem Gempenplateau im Süden und dem Wartenberg mit seinen Ruinen im Osten.

Die optimale Verkehrslage, die Stadtnähe und das grosse Naherholungsgebiet machen Muttenz zu einem attraktiven Wohnort, wo man sich rundum wohl fühlen kann.

Die Gemeinde Muttenz verfügt über öffentliche Schulen vom Kindergarten bis zu Sekundarstufe sowie der Fachhochschule Nordwestschweiz.

Im Gemeindegebiet gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten sowie ein gutes Angebot an Restaurants. Die unterschiedlichen Vereine und die grosszügigen Sport- und Freizeitanlagen sorgen für ein reges Freizeit- und Kultur Angebot.

Die attraktive Liegenchaft ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Autobahnanschlüsse der Region, J 18 (Birstal/Laufen) und A2 (Deutschland, Bern, Zürich, Luzern), gewährleisten in ca. 5 Minuten Anschlüsse an das nationale und internationale Strassennetz. Diese ist mit dem Auto und mit dem Tram Nr.14 (Station Käppeli) bestens zu erreichen.

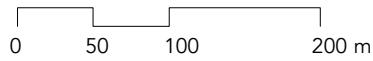
(quelle: [www.muttenz.ch](http://www.muttenz.ch))

## 10 | Standort

### Legende:

- Hochschule
- Schule
- Kindergarten/KITA
- Restaurants/Cafés
- Einkaufen
- Post
- Apotheke
- Museen
- Kirche
- Tankstelle
- Sportanlage Margelacker
- Bus Haltestelle (47, 63)
- Tram Haltestelle (14)
- Bahnhof Muttenz

Massstab 1:5000

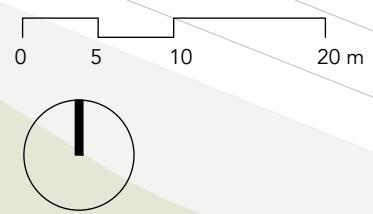




## 12 | Situation



Massstab 1:500

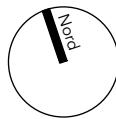


# Übersicht



Massstab 1:200

0 2 5 10 m



**Erdgeschoss**

Kita Windredli - Mittagstisch neu

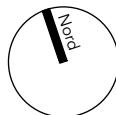
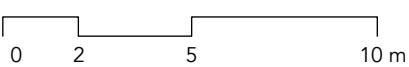
Kita Windredli bestehend

Schwimmverein beider Basel

Haupteingang Wohnungen



Massstab 1:200

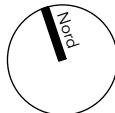
**1.Obergeschoß**

W1A	W1D	W1G	W1J
W1B	W1E	W1H	W1K
W1C	W1F	W1I	WASCH



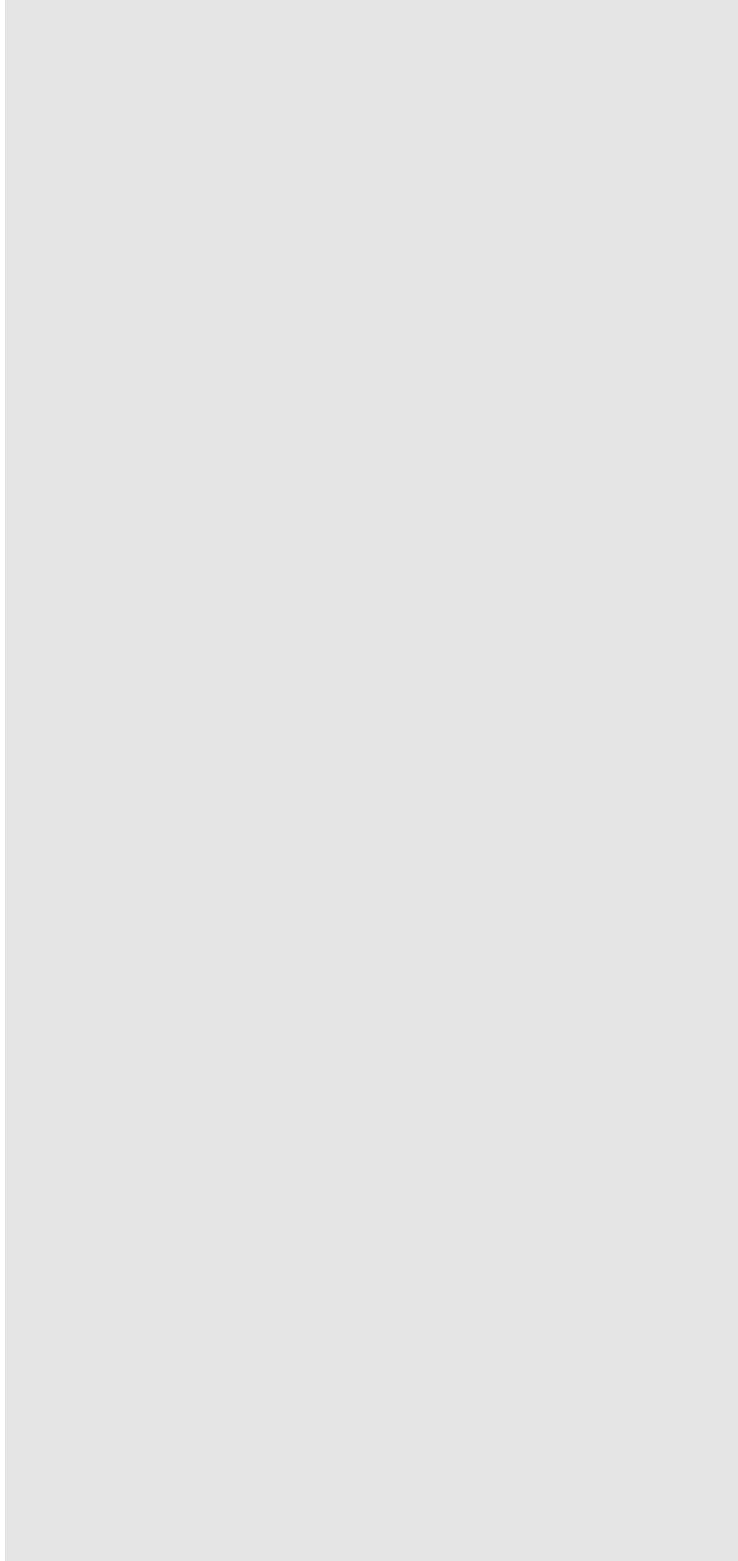
Massstab 1:200

0 2 5 10 m

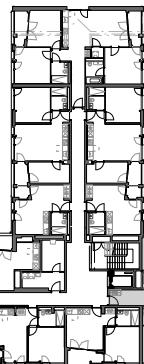


**2.Obergeschoss**

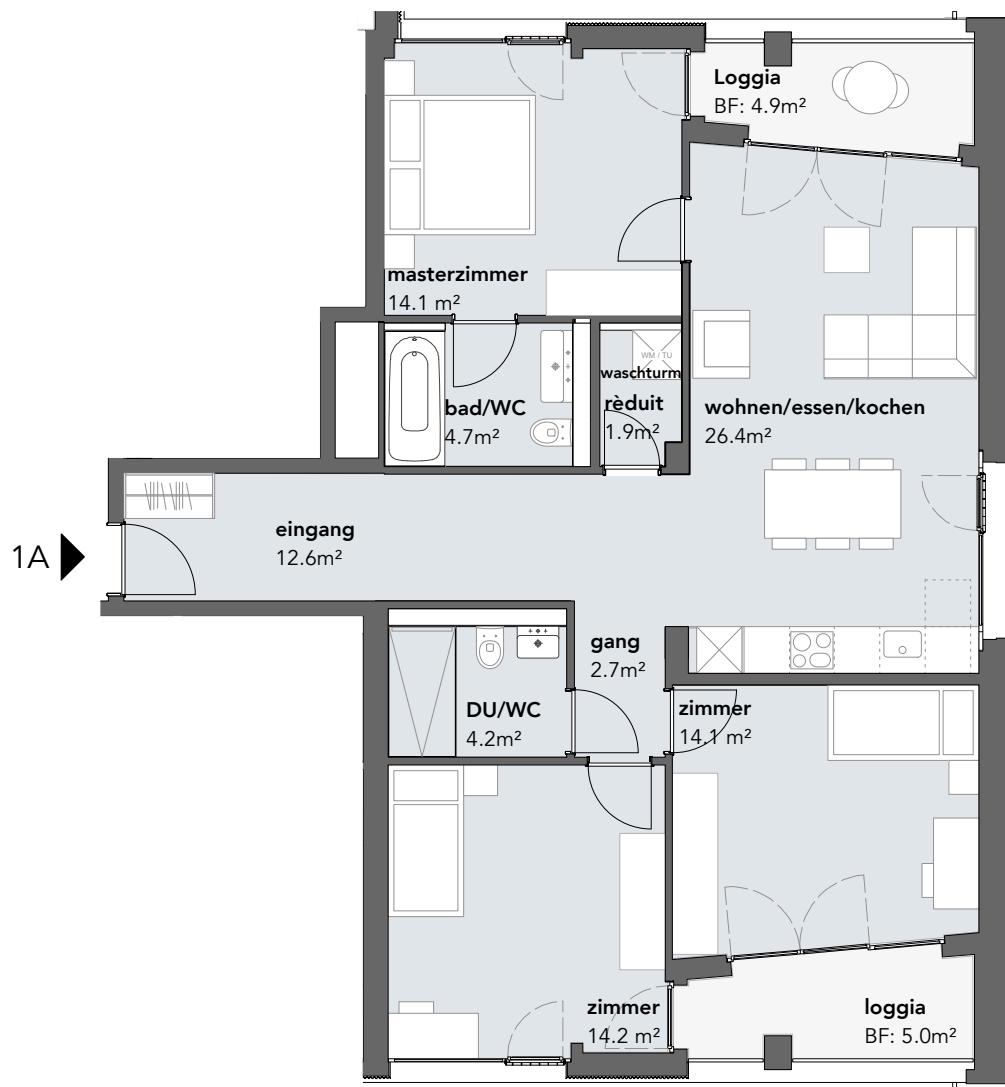
W2A	W2D	W2G	WASCH
W2B	W2E	W2H	
W2C	W2F	W2I	



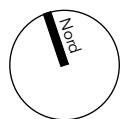
# Wohnungen 1. Obergeschoss

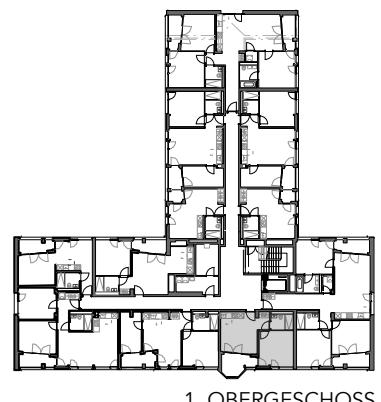


1. OBERGESCHOSS

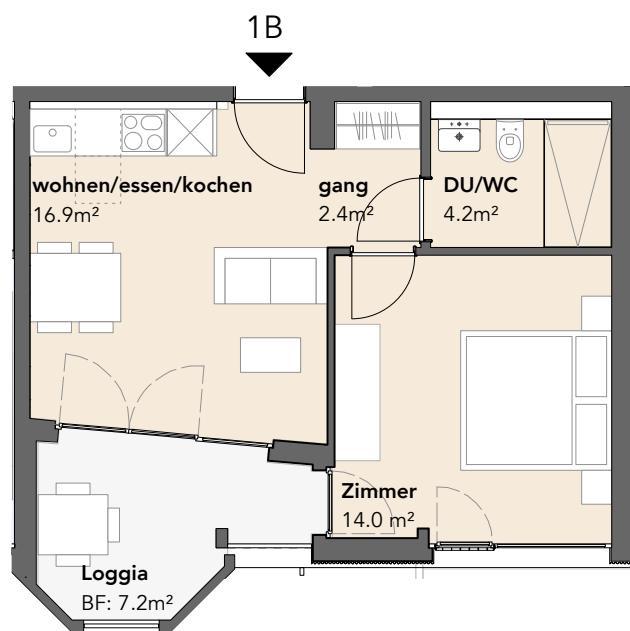


Massstab 1:100 | A4

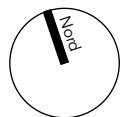




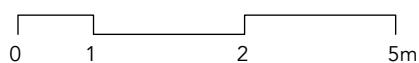
1. OBERGESCHOSS

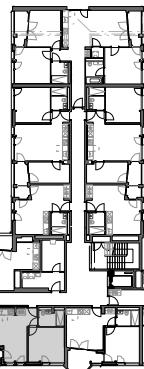
**2.0 Zimmer**

Wohnungsnr.	1B
Nettowohnfläche	52.34 m <sup>2</sup>
Loggia	7.17 m <sup>2</sup>
Keller	7.22 m <sup>2</sup>

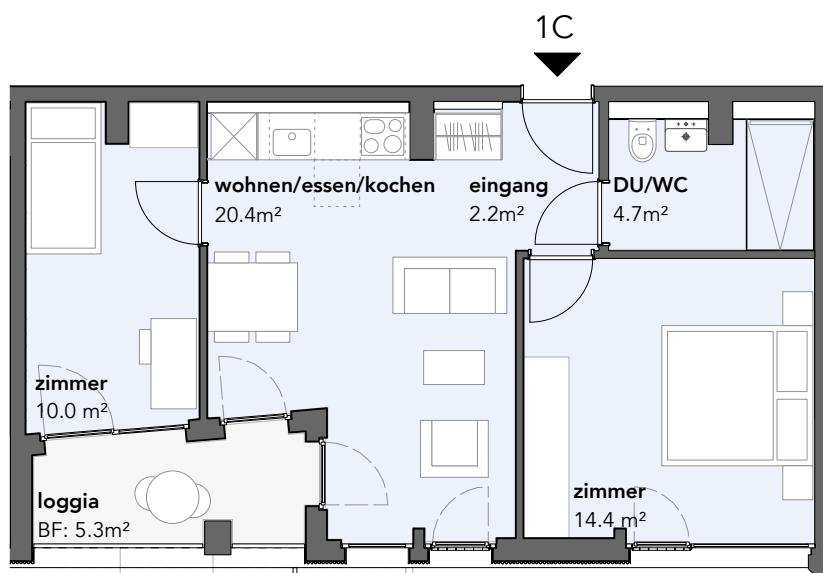


Massstab 1:100 | A4

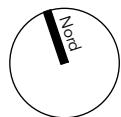




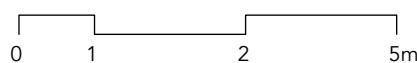
1. OBERGESCHOSS

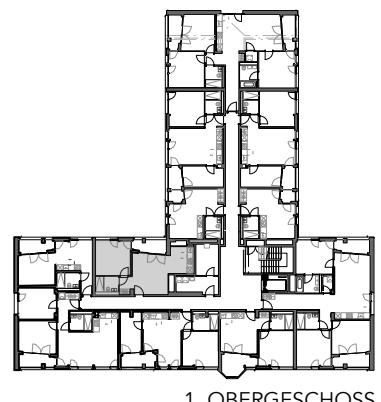


3.0 Zimmer	
Wohnungsnr.	1C
Nettowohnfläche	51.67 m <sup>2</sup>
Loggia	5.26 m <sup>2</sup>
Keller	7.30m <sup>2</sup>

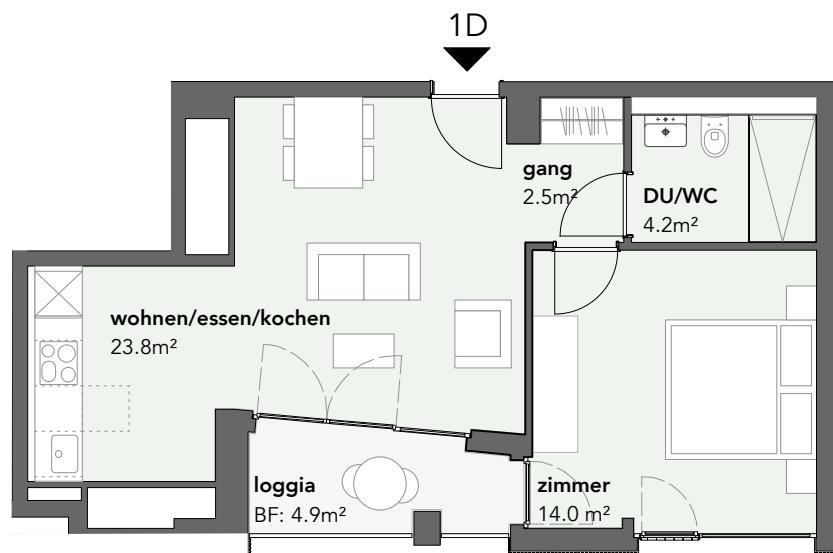


Massstab 1:100 | A4

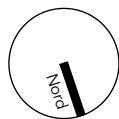




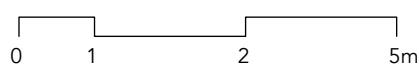
1. OBERGESCHOSS

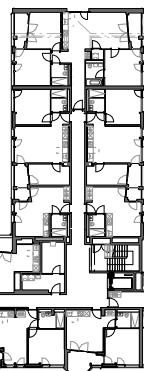


<b>2.0 Zimmer</b>	
<b>Wohnungsnr.</b>	<b>1D</b>
Nettowohnfläche	44.52 m <sup>2</sup>
Loggia	4.90 m <sup>2</sup>
Keller	7.00 m <sup>2</sup>

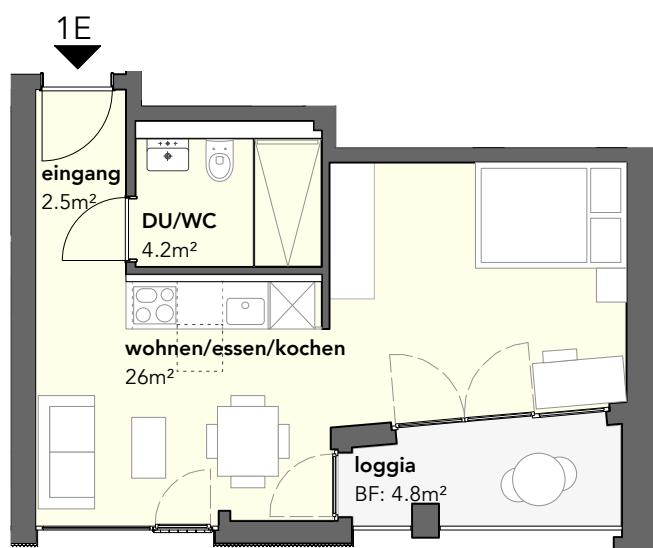


Massstab 1:100 | A4

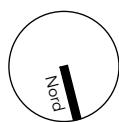




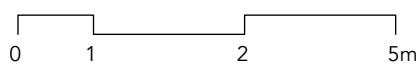
1. OBERGESCHOSS

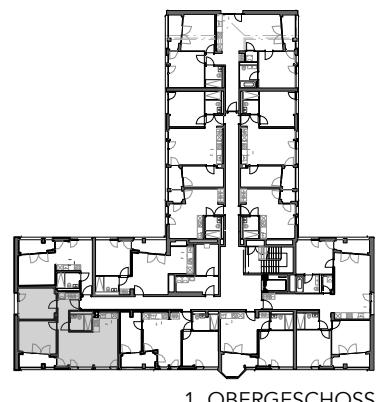


1.5 Zimmer	
Wohnungsnr.	1E
Nettowohnfläche	33.18 m <sup>2</sup>
Loggia	4.83 m <sup>2</sup>
Keller	6.88 m <sup>2</sup>

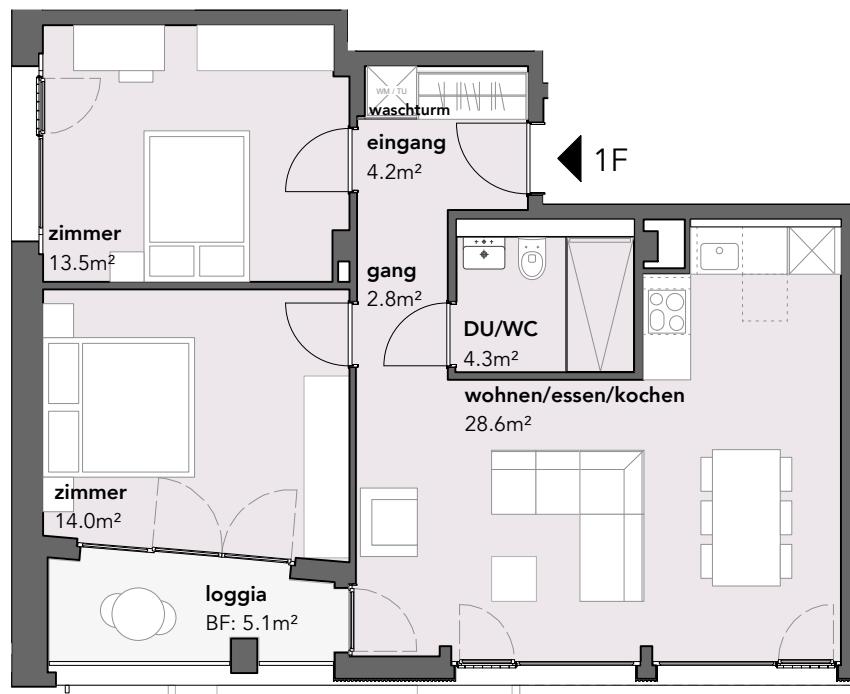


Massstab 1:100 | A4

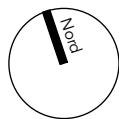




1. OBERGESCHOSS

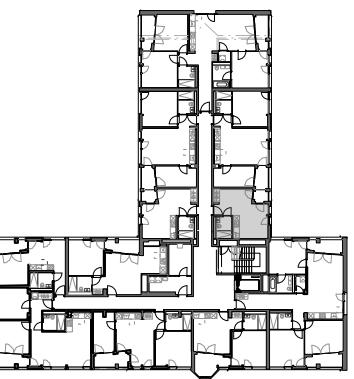
**3.5 Zimmer**

Wohnungsnr.	1F
Nettowohnfläche	67.39 m <sup>2</sup>
Loggia	5.12 m <sup>2</sup>
Keller	7.30 m <sup>2</sup>

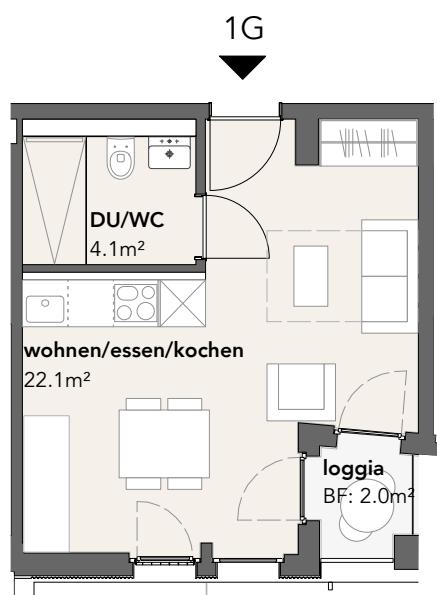


Massstab 1:100 | A4

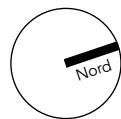




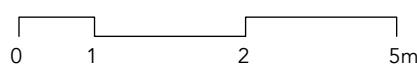
1. OBERGESCHOSS

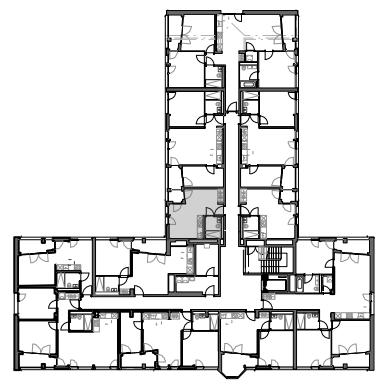


1.0 Zimmer	
Wohnungsnr.	1G
Nettowohnfläche	26.19 m <sup>2</sup>
Loggia	2.00 m <sup>2</sup>
Keller	6.88 m <sup>2</sup>

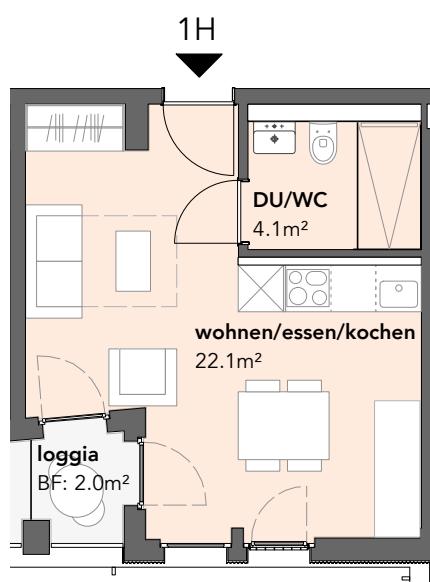


Massstab 1:100 | A4





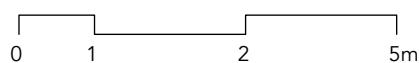
1. OBERGESCHOSS

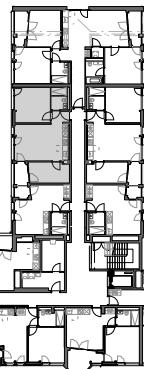
**1.0 Zimmer**

Wohnungsnr.	1H
Nettowohnfläche	26.19 m <sup>2</sup>
Loggia	2.00 m <sup>2</sup>
Keller	6.88 m <sup>2</sup>

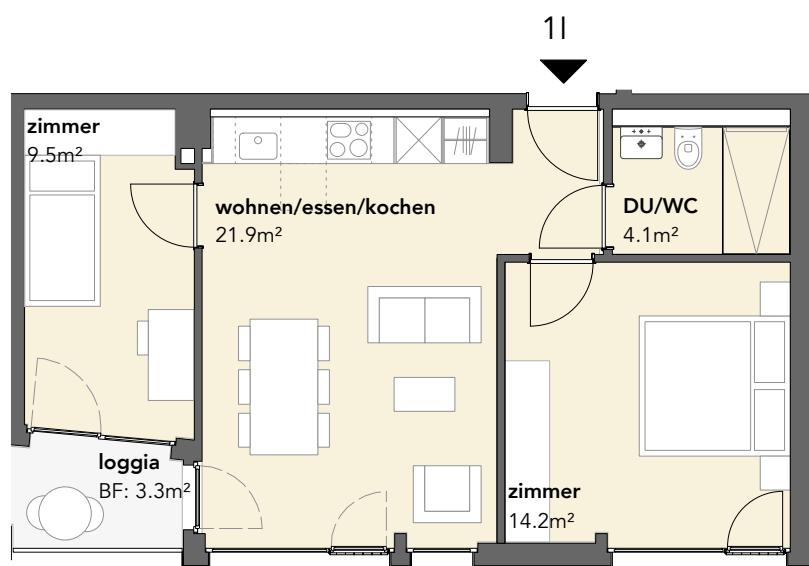


Massstab 1:100 | A4



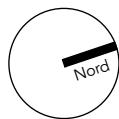


1. OBERGESCHOSS

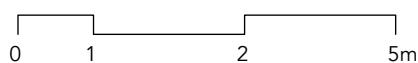


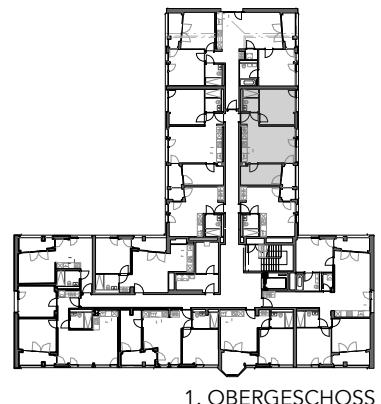
### 3.0 Zimmer

Wohnungsnr.	<b>11</b>
Nettowohnfläche	52.40 m <sup>2</sup>
Loggia	3.32 m <sup>2</sup>
Keller	7.04 m <sup>2</sup>

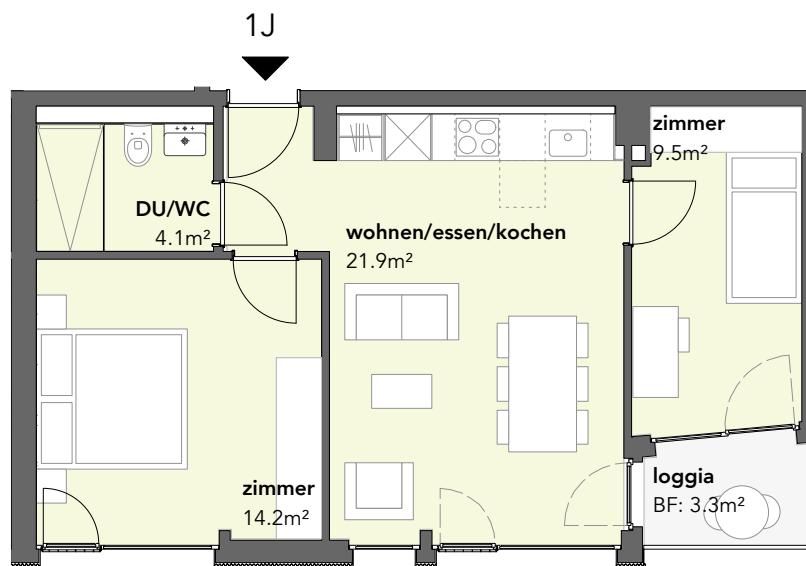


Massstab 1:100 | A4

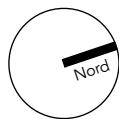




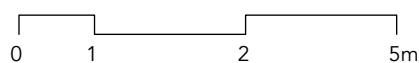
1. OBERGESCHOSS

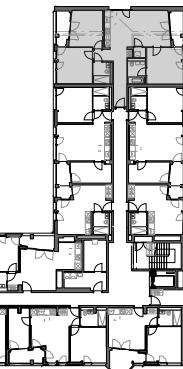


<b>3.0 Zimmer</b>	
<b>Wohnungsnr.</b>	<b>1J</b>
Nettowohnfläche	52.40 m <sup>2</sup>
Loggia	3.32 m <sup>2</sup>
Keller	7.00 m <sup>2</sup>

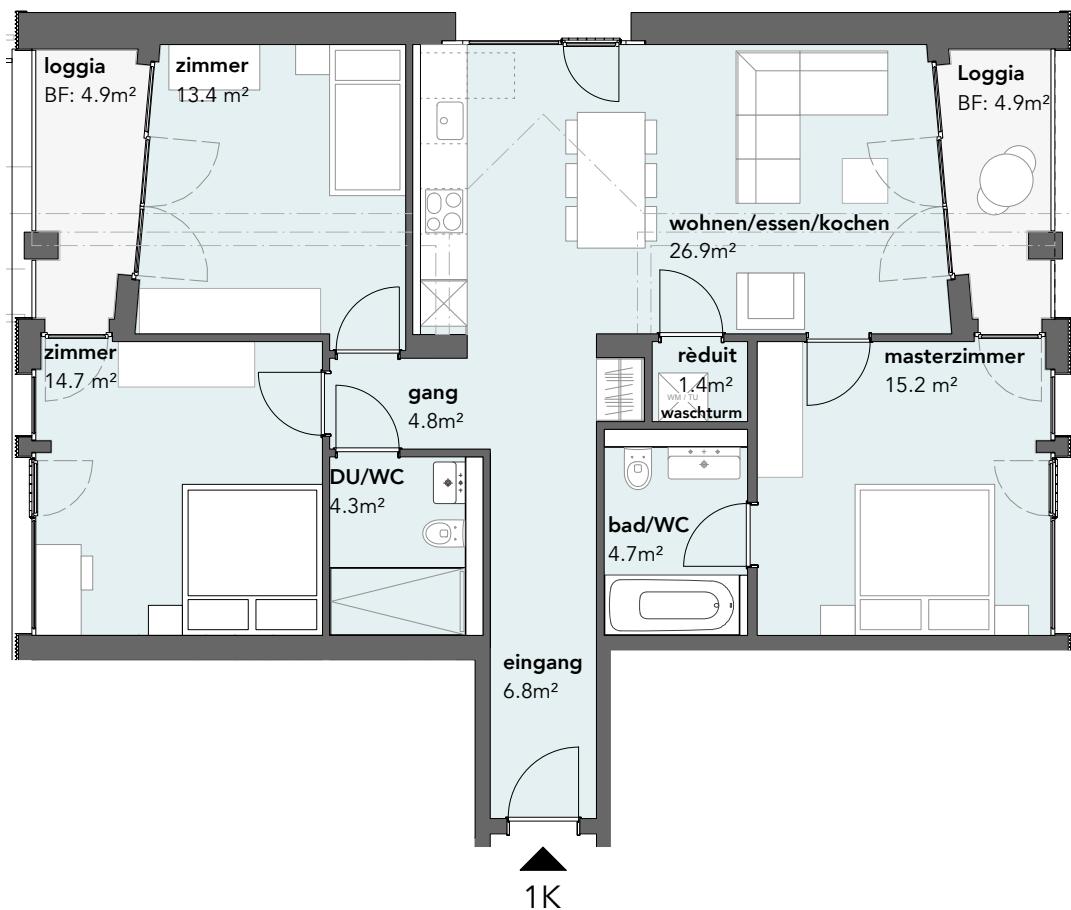


Massstab 1:100 | A4



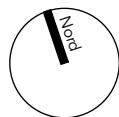


1. OBERGESCHOSS

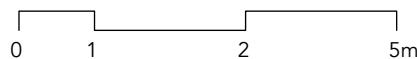


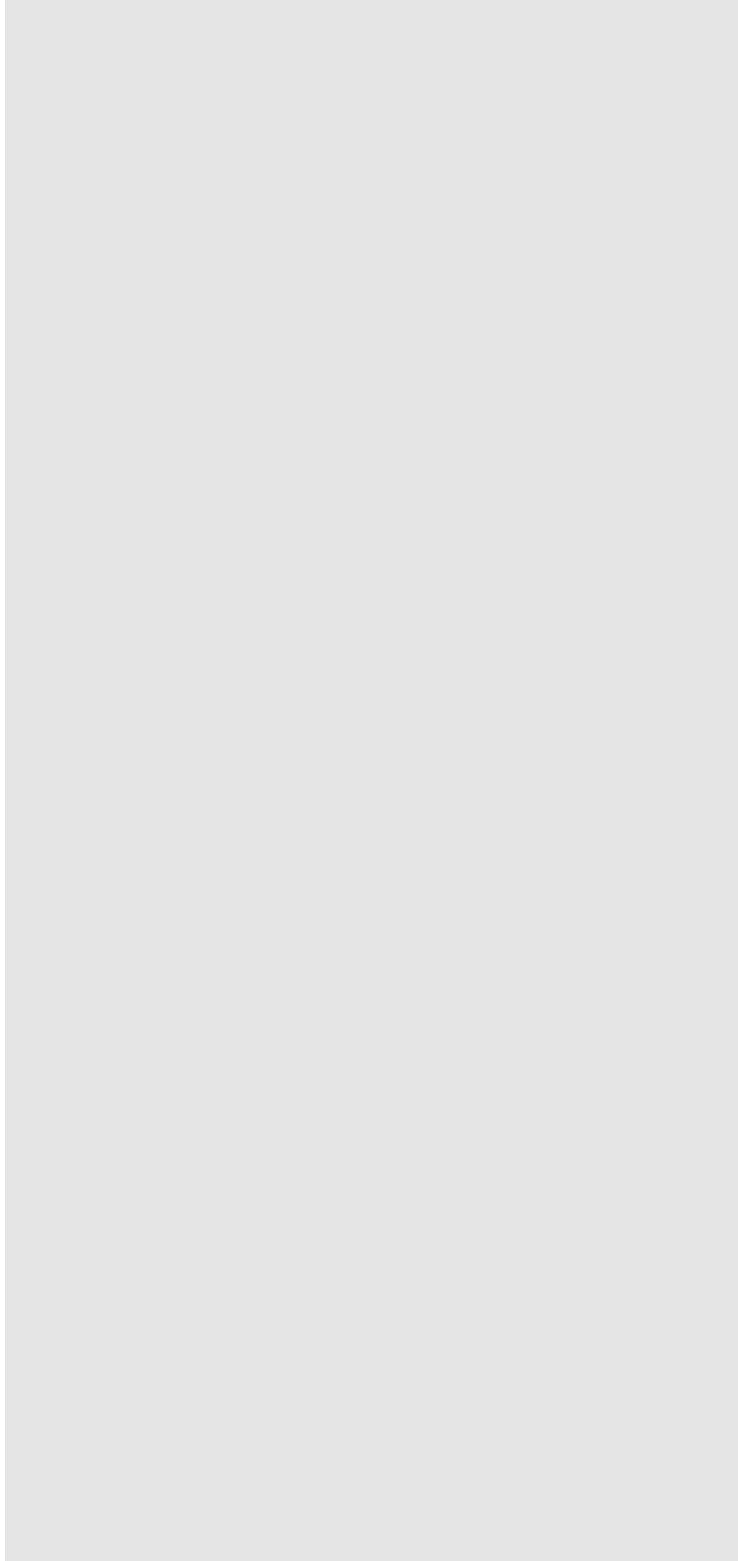
#### 4.5 Zimmer

Wohnungsnr.	1K
Nettowohnfläche	93.13 m <sup>2</sup>
Loggias	9.67 m <sup>2</sup>
Keller	9.25 m <sup>2</sup>

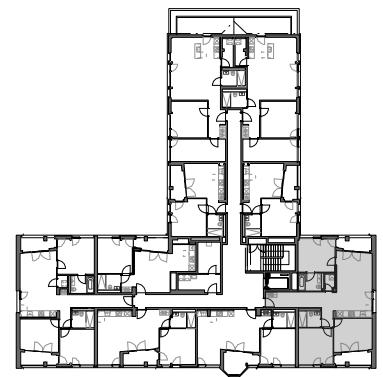


Massstab 1:100 | A4

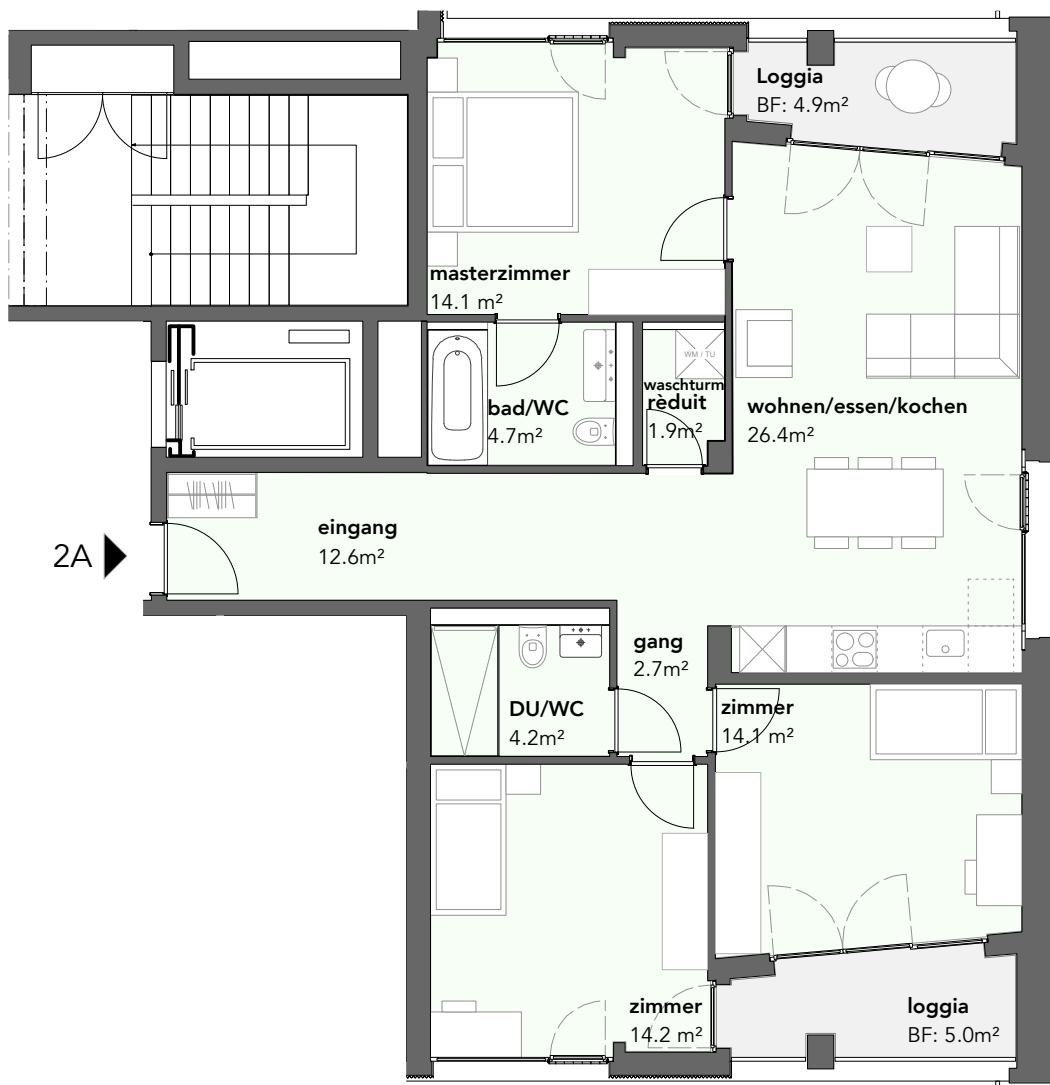




Wohnungen  
2.Obergeschoss

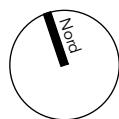


2. OBERGESCHOSS

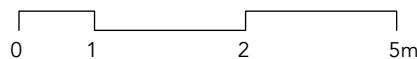


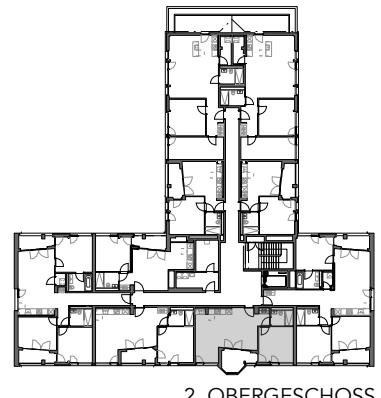
#### 4.5 Zimmer

Wohnungsnr.	<b>2A</b>
Nettowohnfläche	94.87 m <sup>2</sup>
Loggias	9.95 m <sup>2</sup>
Keller	9.09 m <sup>2</sup>

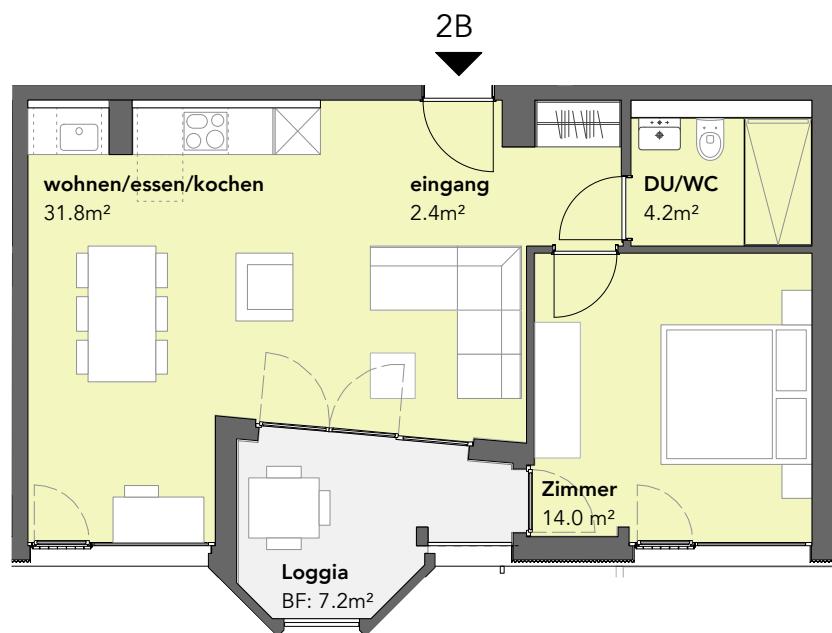


Massstab 1:100 | A4

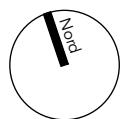




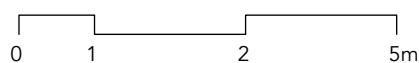
2. OBERGESCHOSS

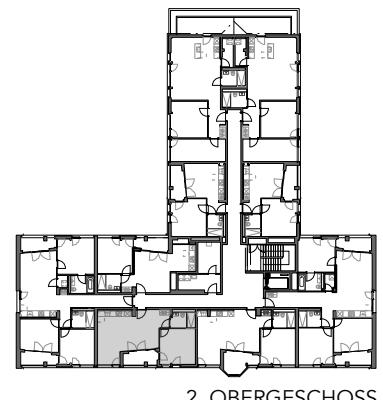


<b>2.5 Zimmer</b>	
Wohnungsnr.	<b>2B</b>
Nettowohnfläche	52.34 m <sup>2</sup>
Loggia	7.17 m <sup>2</sup>
Keller	7.04 m <sup>2</sup>

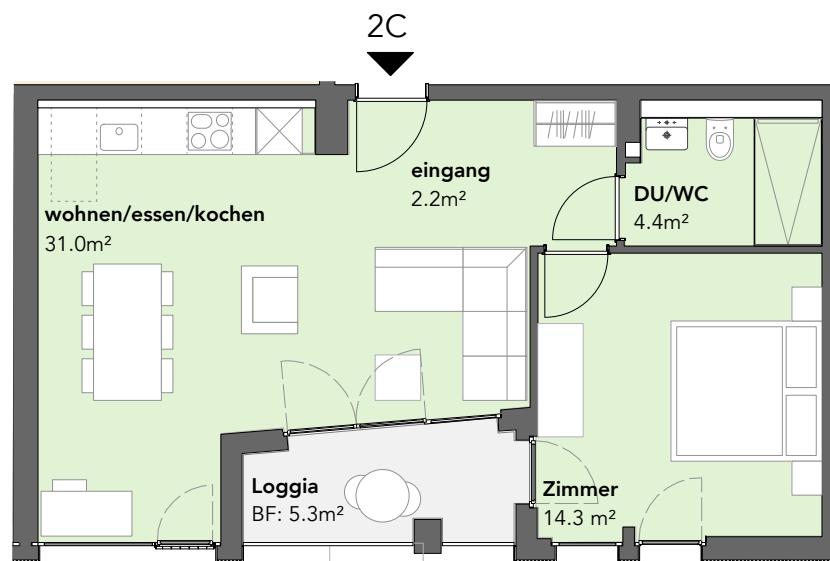


Massstab 1:100 | A4



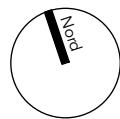


2. OBERGESCHOSS

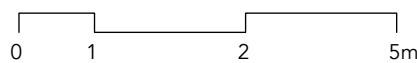


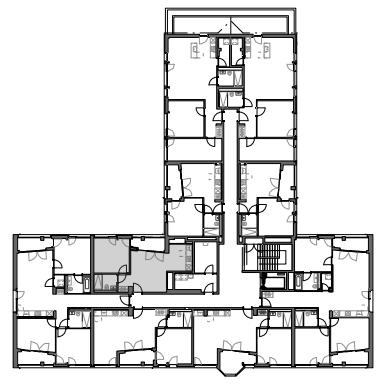
### 2.5 Zimmer

Wohnungsnr.	2C
Nettowohnfläche	51.87 m <sup>2</sup>
Loggia	5.28 m <sup>2</sup>
Keller	7.04m <sup>2</sup>

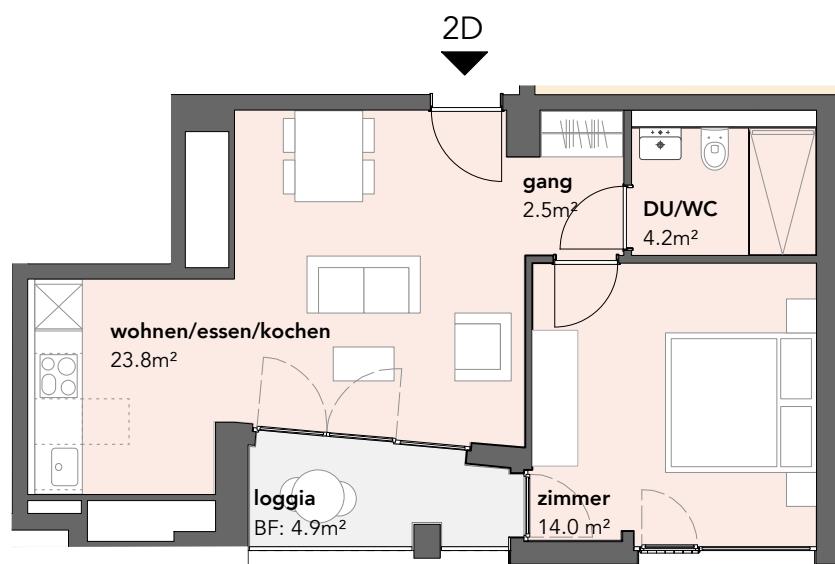


Massstab 1:100 | A4

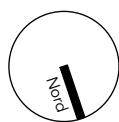




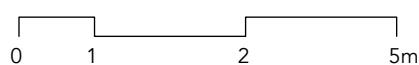
2. OBERGESCHOSS

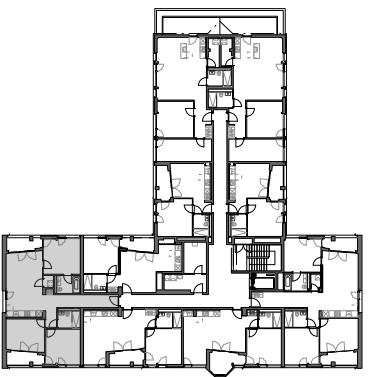


<b>2.0 Zimmer</b>	
<b>Wohnungsnr.</b>	<b>2D</b>
Nettowohnfläche	44.52 m <sup>2</sup>
Loggia	4.90 m <sup>2</sup>
Keller	7.04 m <sup>2</sup>

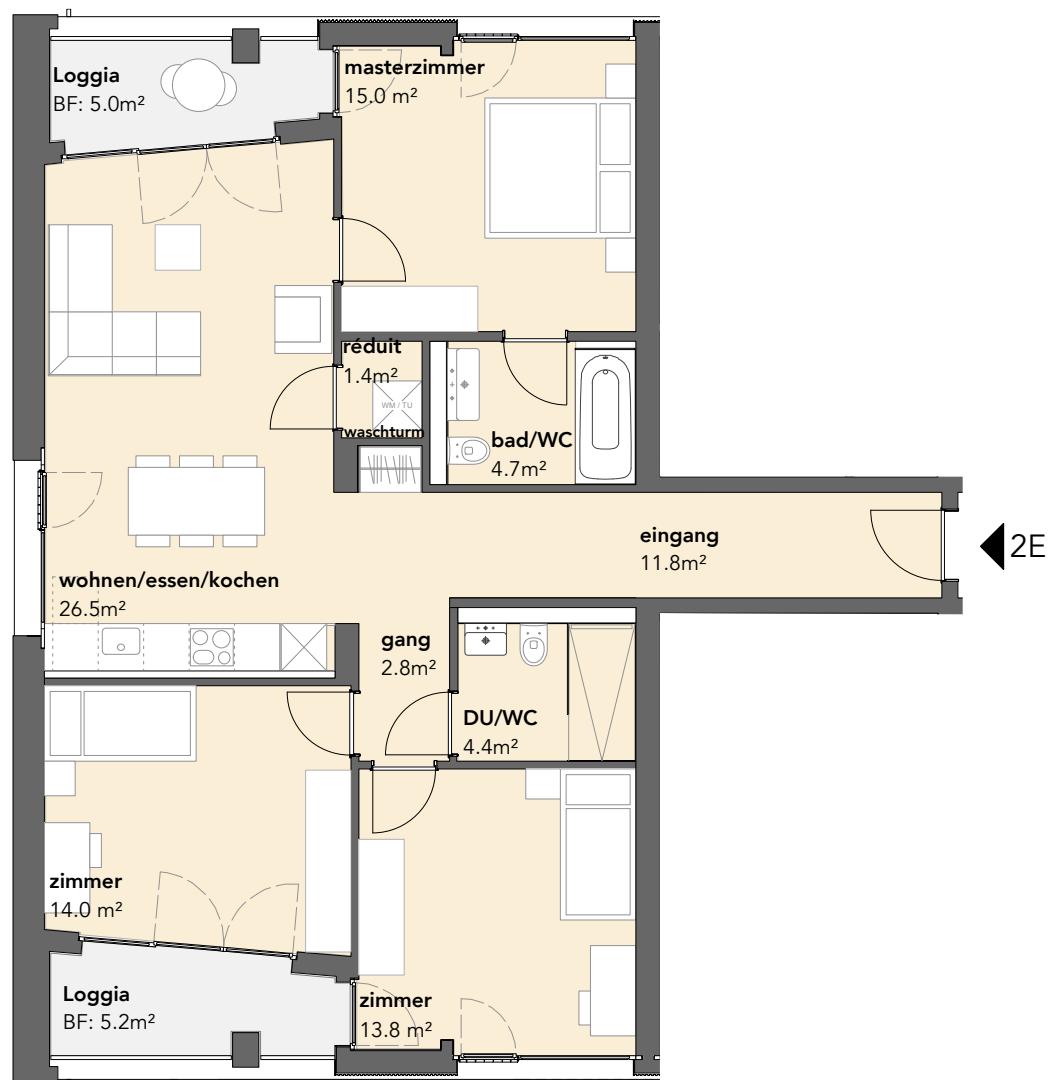


Massstab 1:100 | A4



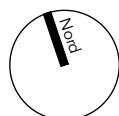


2. OBERGESCHOSS



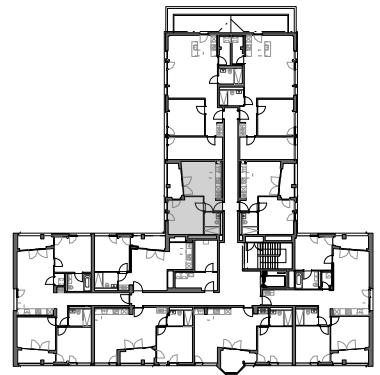
### 4.5 Zimmer

Wohnungsnr.	2E
Nettowohnfläche	94.30 m <sup>2</sup>
Loggias	10.20 m <sup>2</sup>
Keller	7.04 m <sup>2</sup>

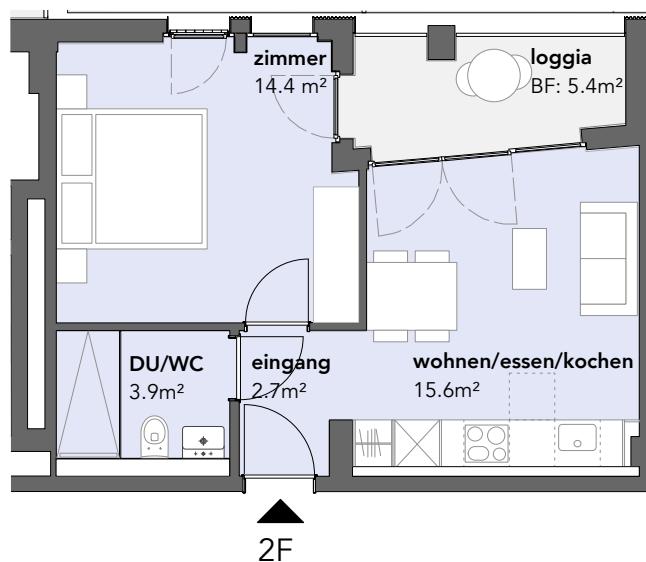


Massstab 1:100 | A4

0 1 2 5m



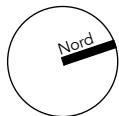
2. OBERGESCHOSS



2F

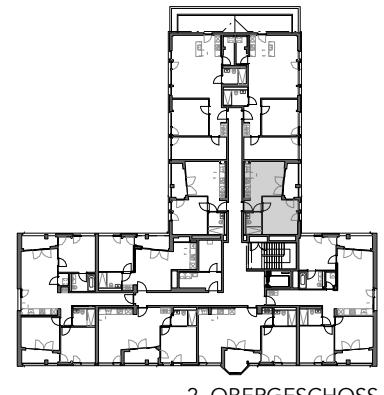
**2.0 Zimmer**

Wohnungsnr.	2F
Nettowohnfläche	36.32 m <sup>2</sup>
Loggia	5.36 m <sup>2</sup>
Keller	7.04 m <sup>2</sup>

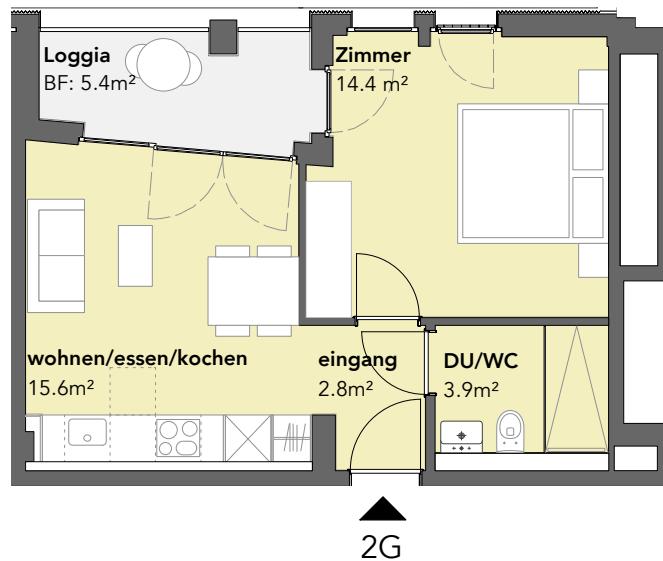


Massstab 1:100 | A4





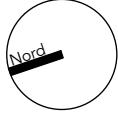
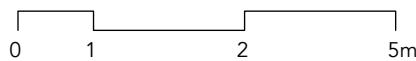
2. OBERGESCHOSS

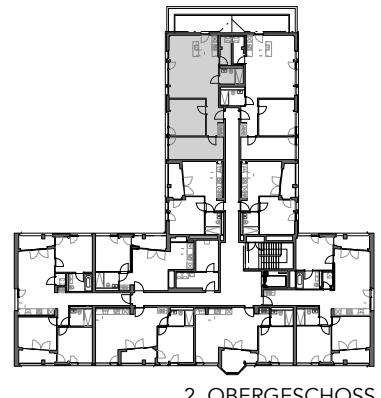


### 2.0 Zimmer

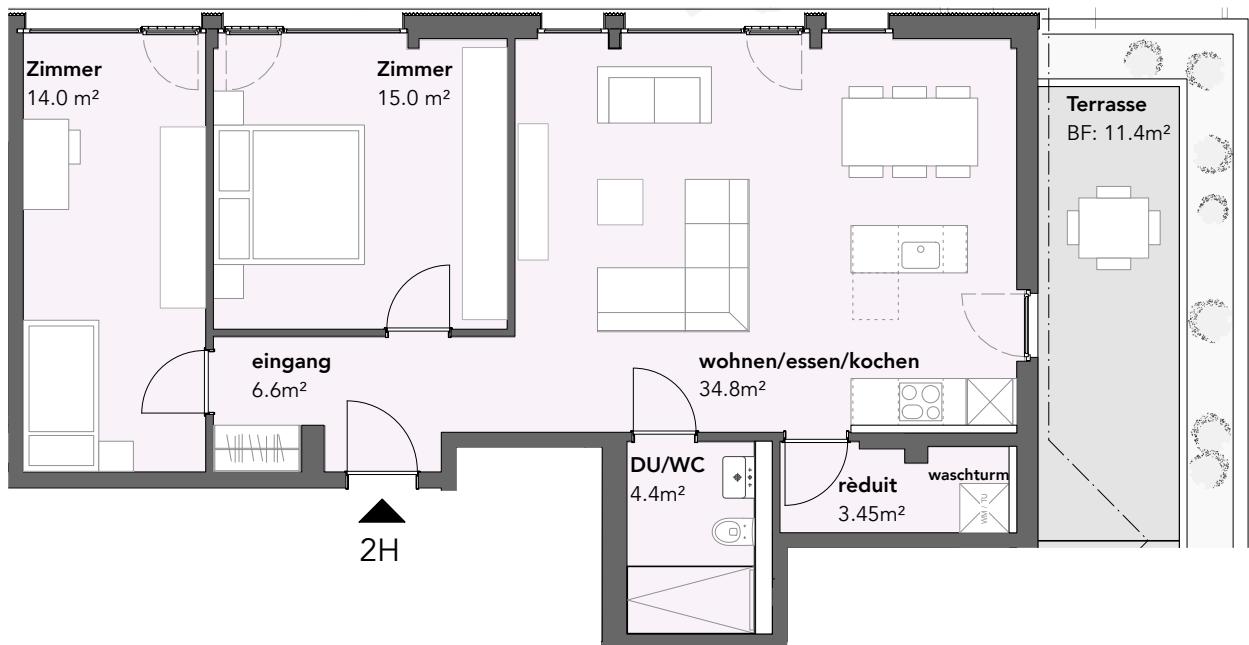
Wohnungsnr.	2G
Nettowohnfläche	36.32 m <sup>2</sup>
Loggia	5.36 m <sup>2</sup>
Keller	7.04 m <sup>2</sup>

Massstab 1:100 | A4



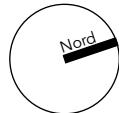


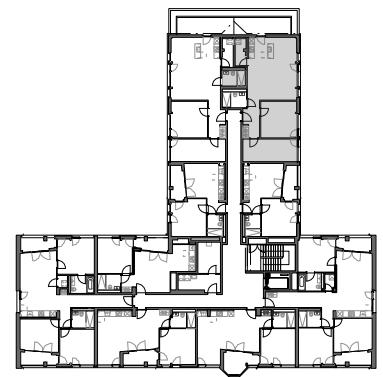
2. OBERGESCHOSS

**3.5 Zimmer**

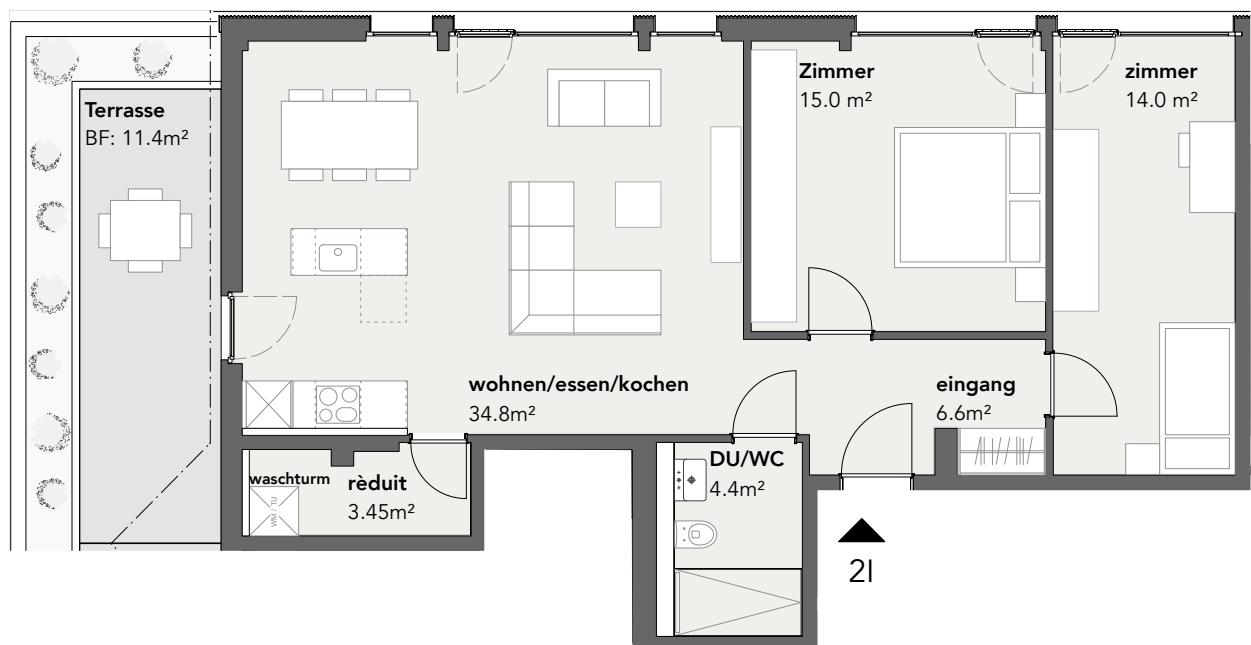
Wohnungsnr.	2H
Nettowohnfläche	78.50 m <sup>2</sup>
Terrasse	11.40 m <sup>2</sup>
Keller	7.04 m <sup>2</sup>

Massstab 1:100 | A4



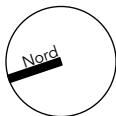


2. OBERGESCHOSS



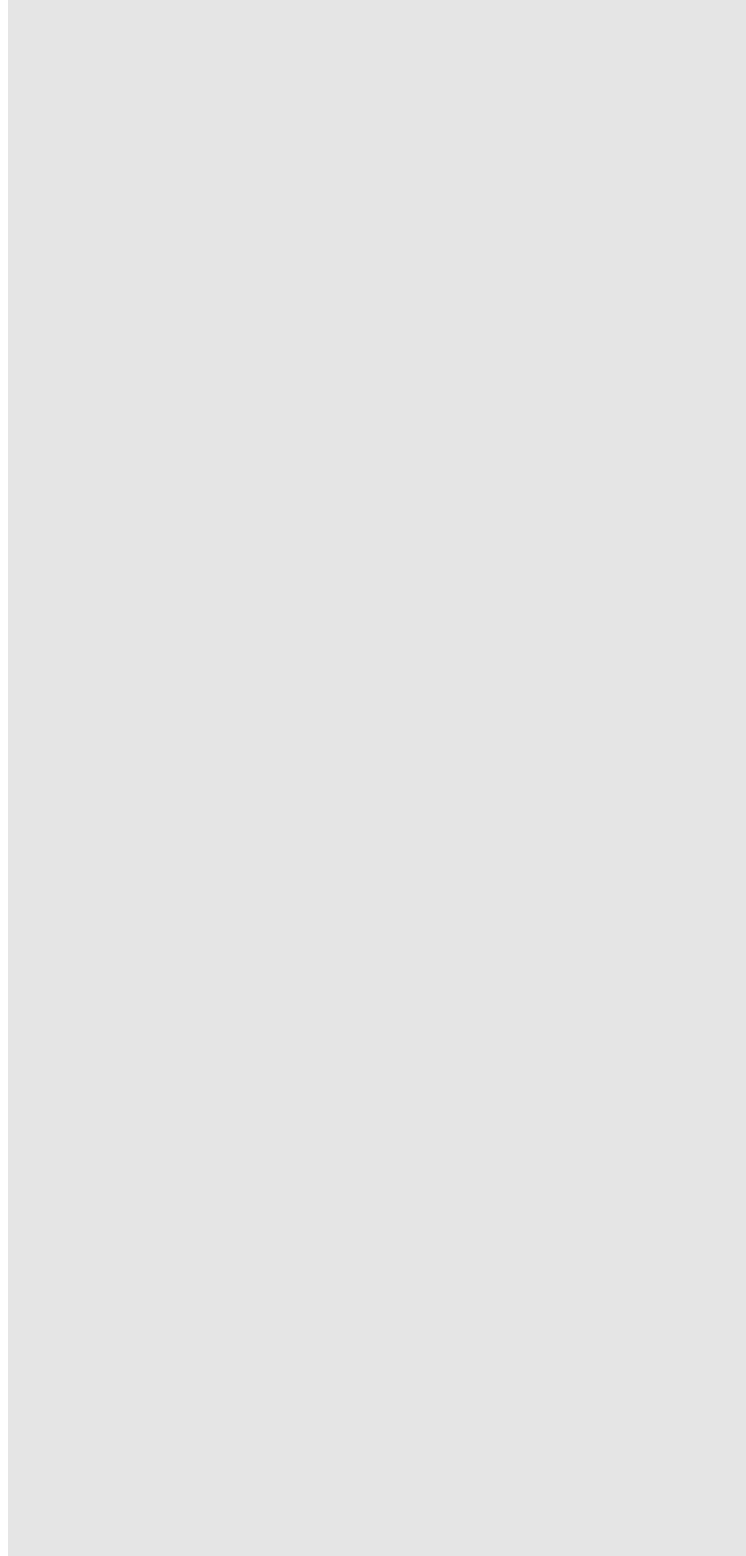
### 3.5 Zimmer

Wohnungsnr.	<b>21</b>
Nettowohnfläche	78.30 m <sup>2</sup>
Terrasse	11.40 m <sup>2</sup>
Keller	7.04 m <sup>2</sup>



Massstab 1:100 | A4



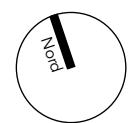
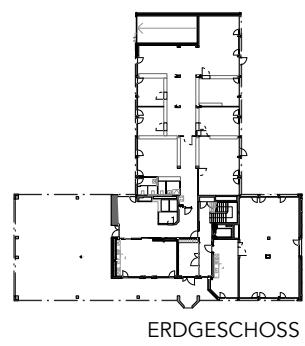
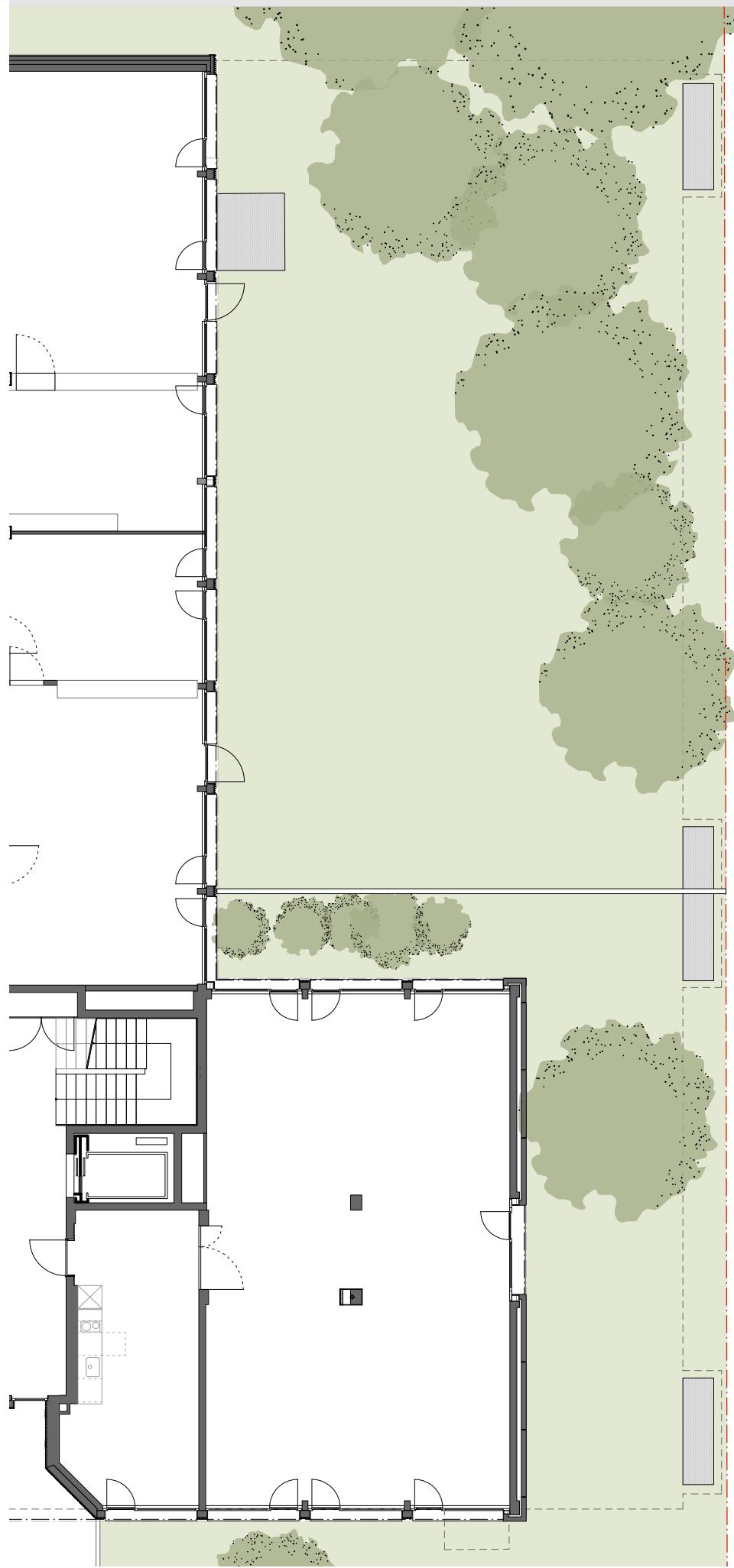


Aussenparkplätze  
AEH und Kellerräume

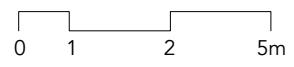
## 40 | Aussenparkplätze

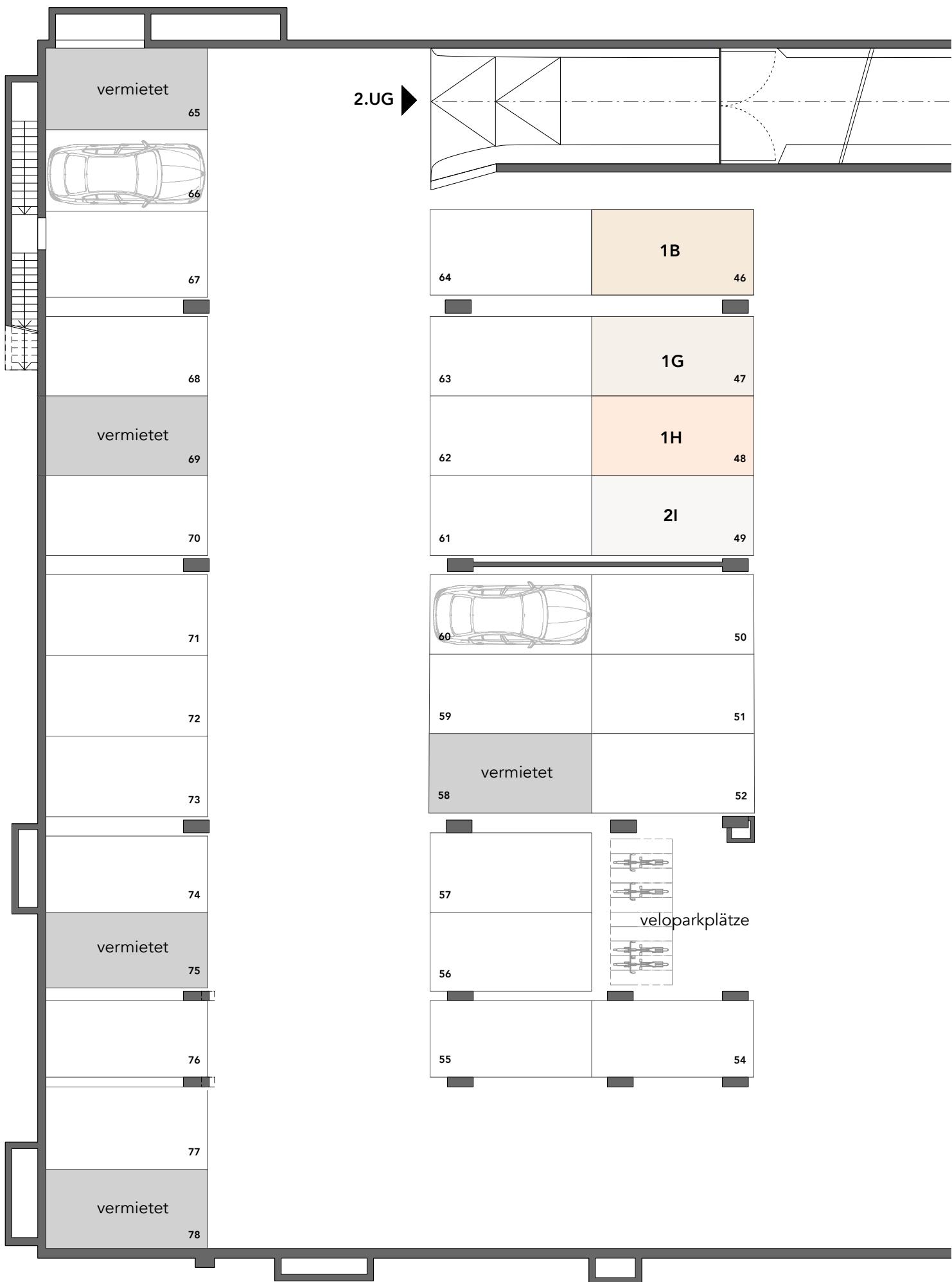


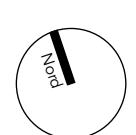
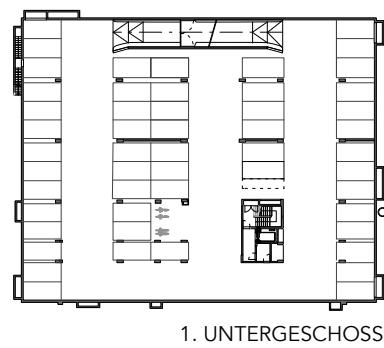
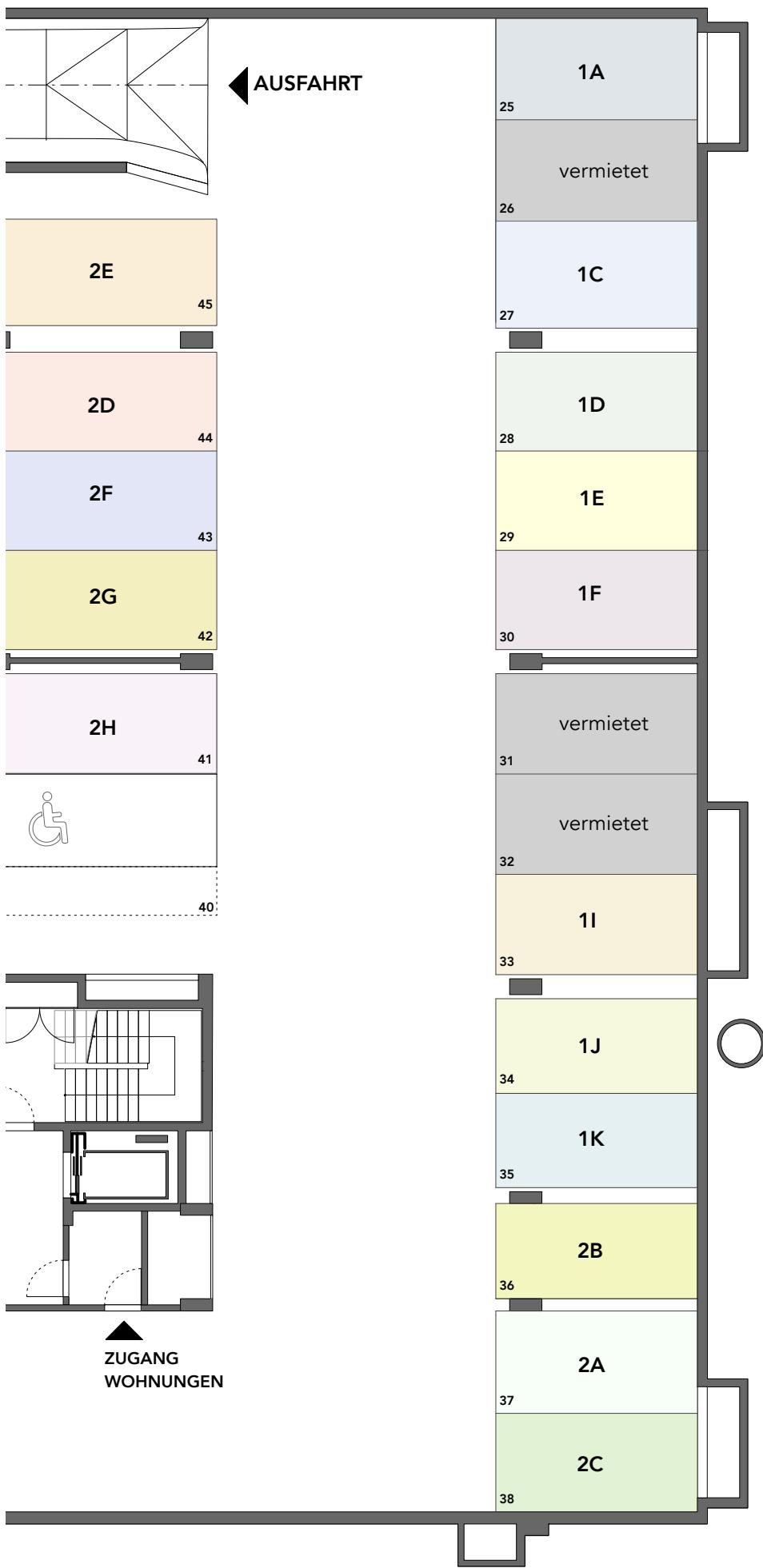
## 41 | Aussenparkplätze



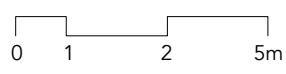
Massstab 1:150 | A4

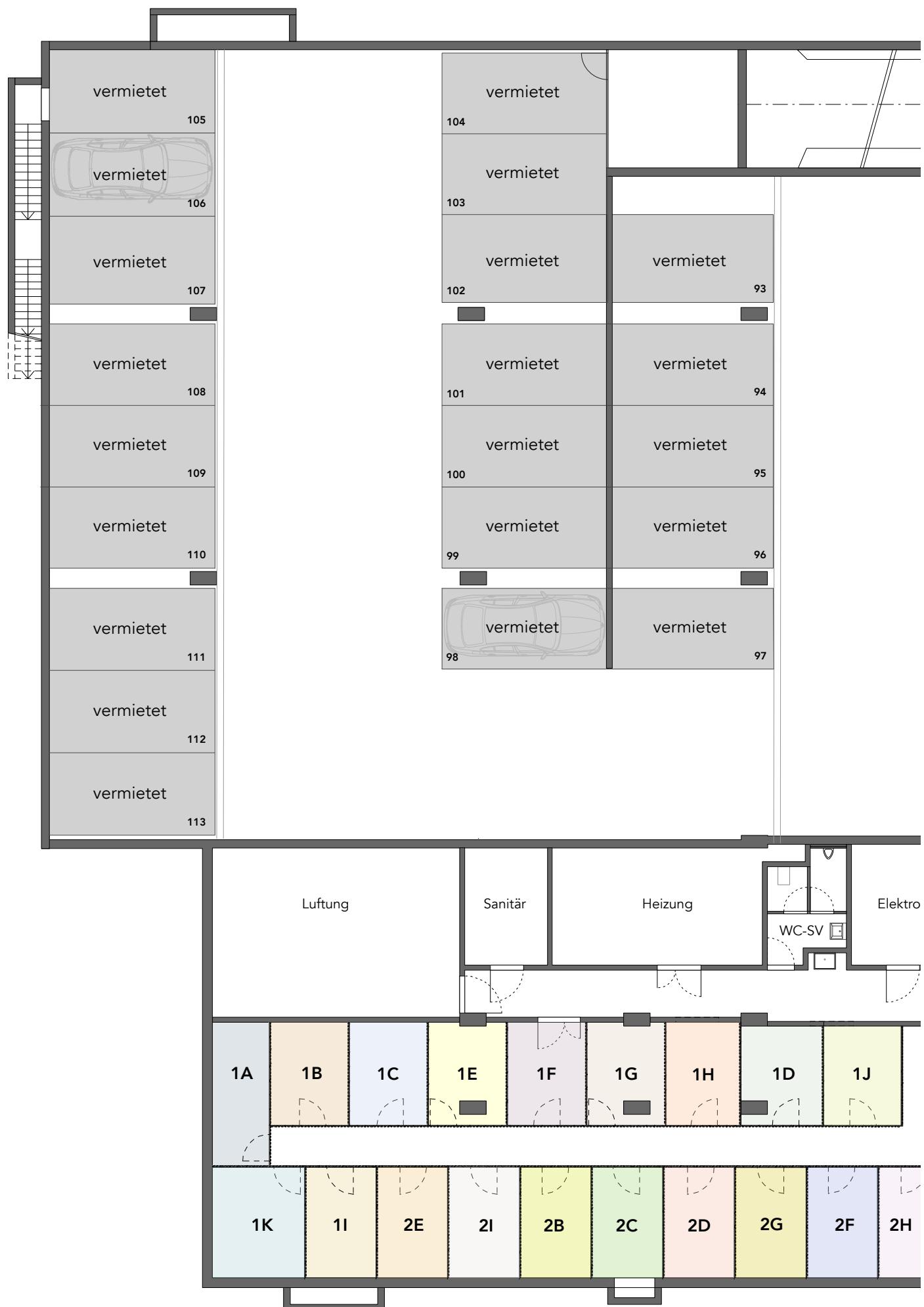


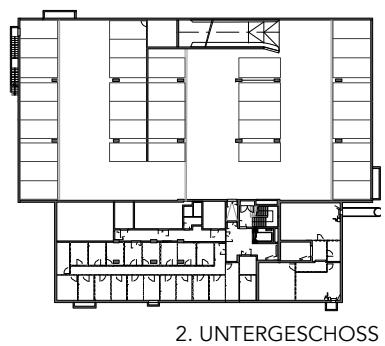
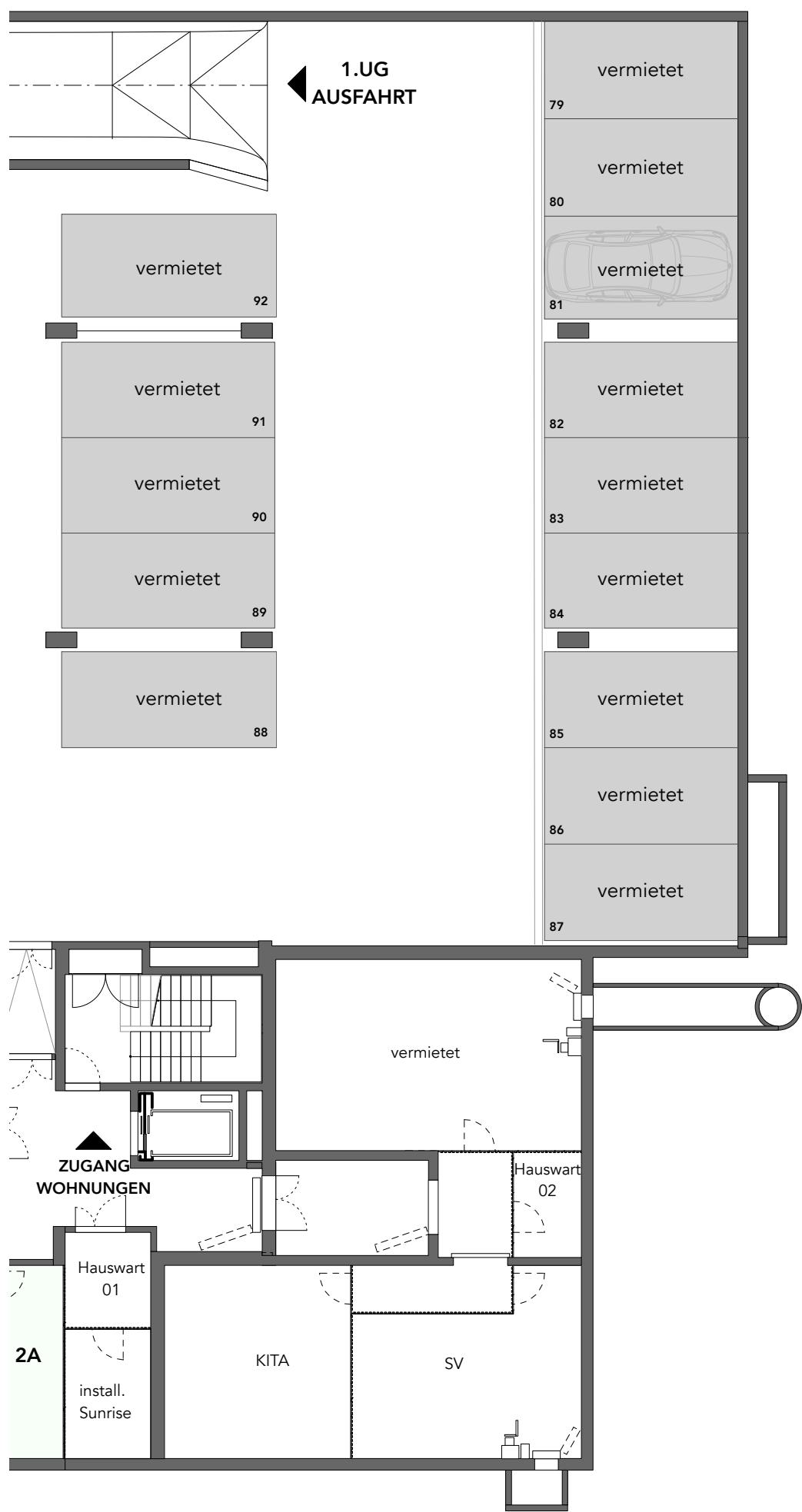




Massstab 1:150 | A4







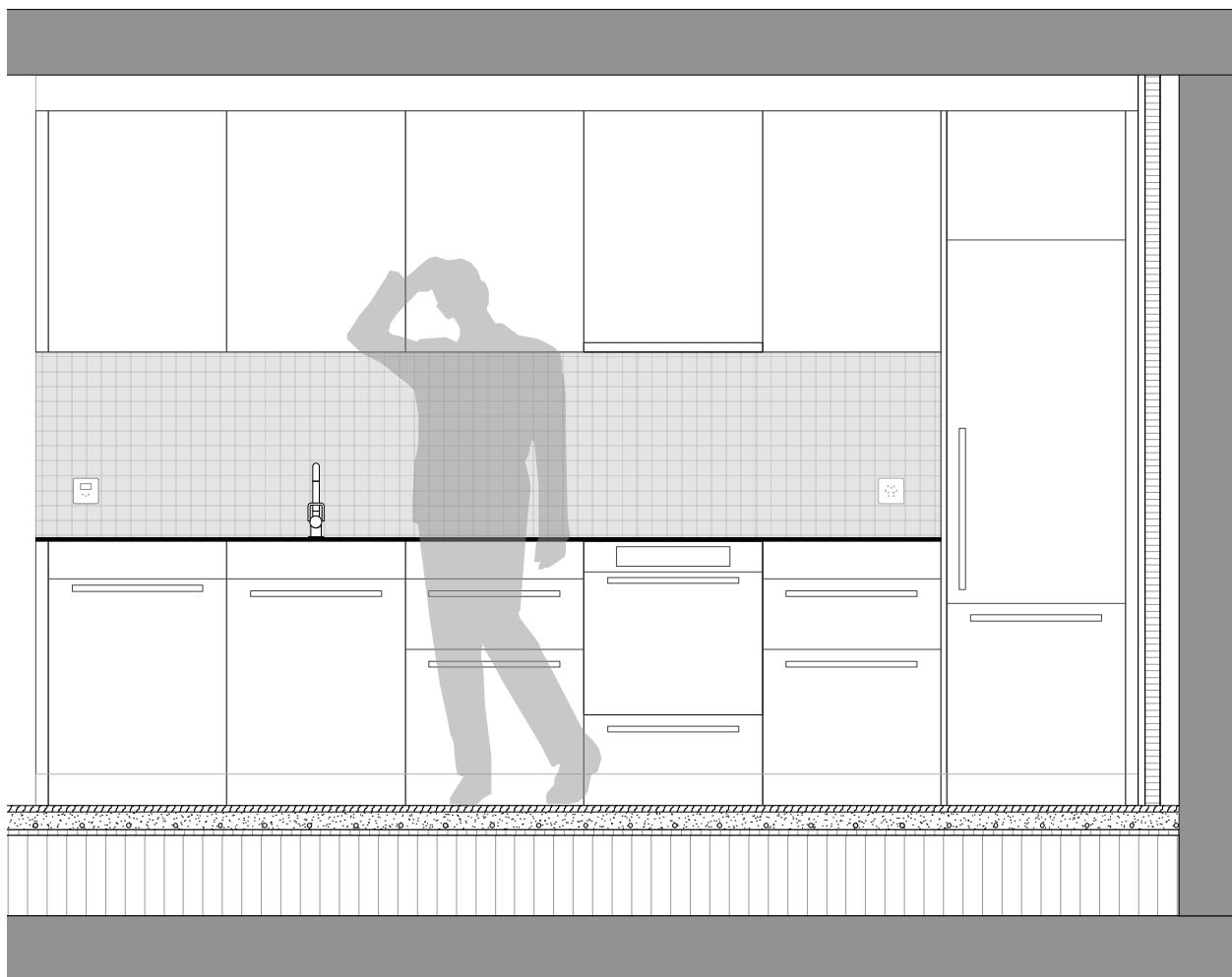
Massstab 1:150 | A4

0 1 2 5m

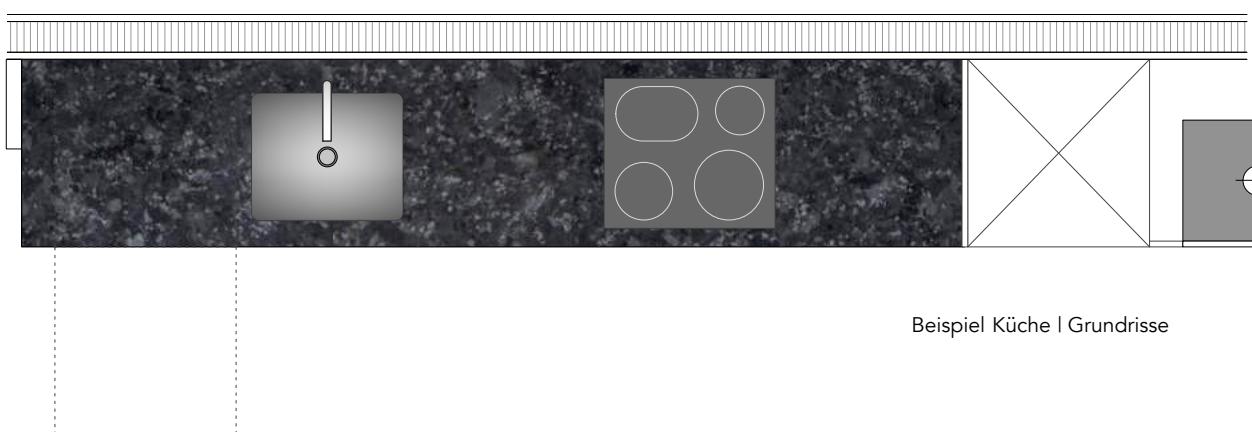


# Materialkonzept





Beispiel Küche I Ansicht



Beispiel Küche I Grundrisse

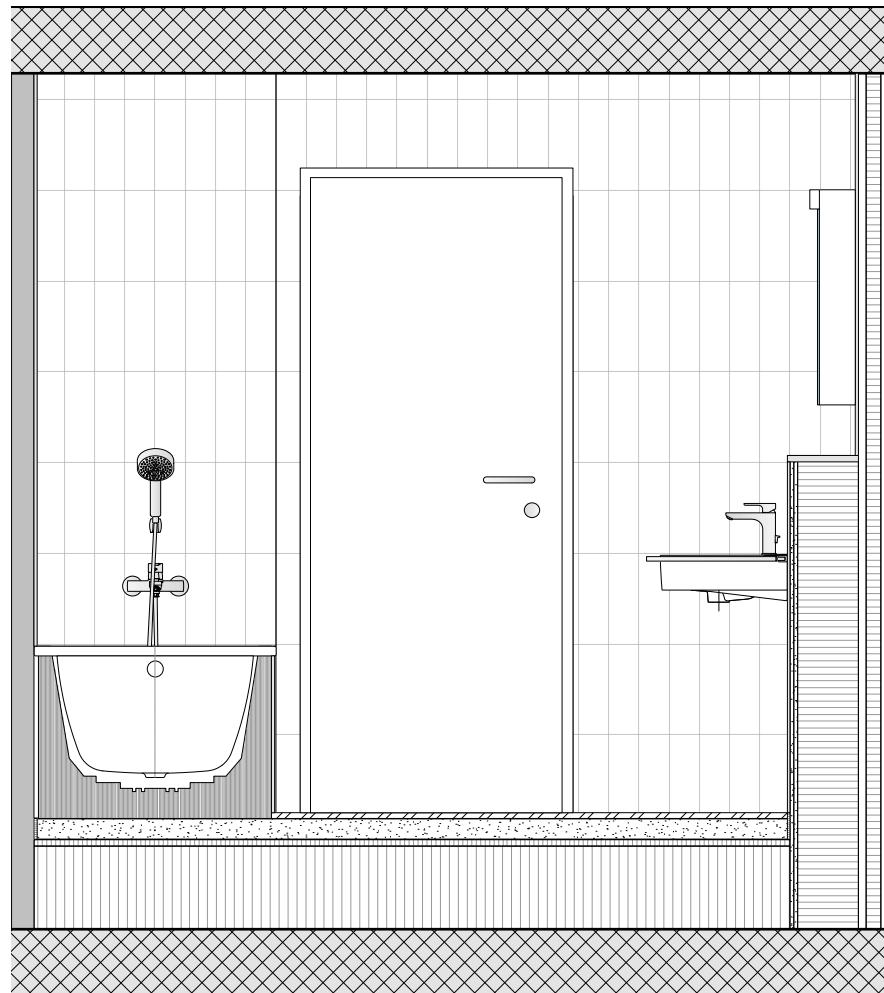
#### MATERIALISIERUNG

FRONTEN: Kunstharz weiss, seidenmatt | SOCKEL: Kunstharz weiss, seidenmatt GRIFFE: Stangengriffe Edelstahl | ABDECKUNG: Naturstein poliert, farbe: Schwarz oder Dunkelgrau | RÜCKWAND: Fliesen 5x5cm, farbe: hellgrau

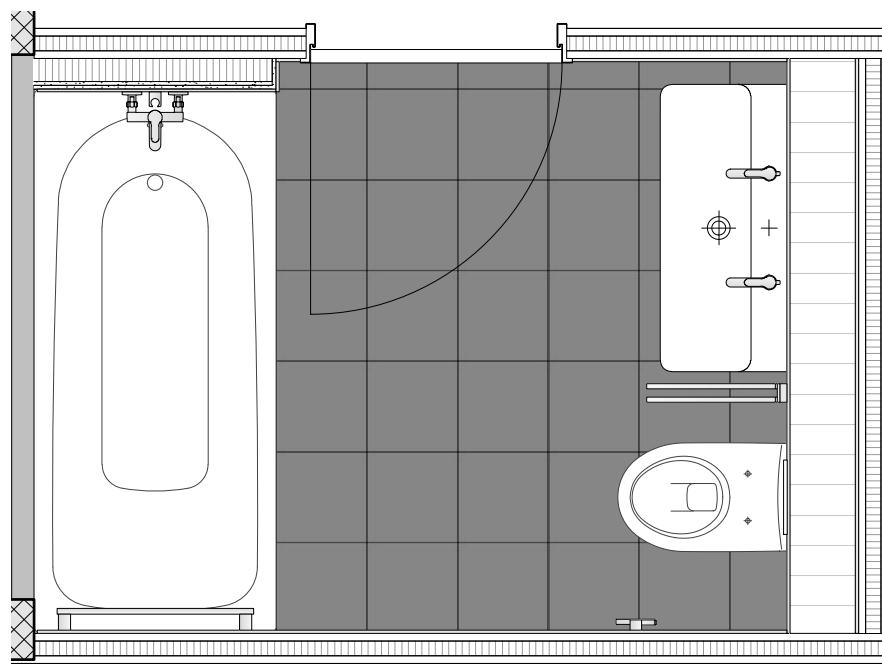
#### KÜCHENAPPARATE

Kühlschrank integriert | Backofen | Kochfeld  
Dampfabzug | Starterset-Umluft | Geschirrspüler vollintegriert

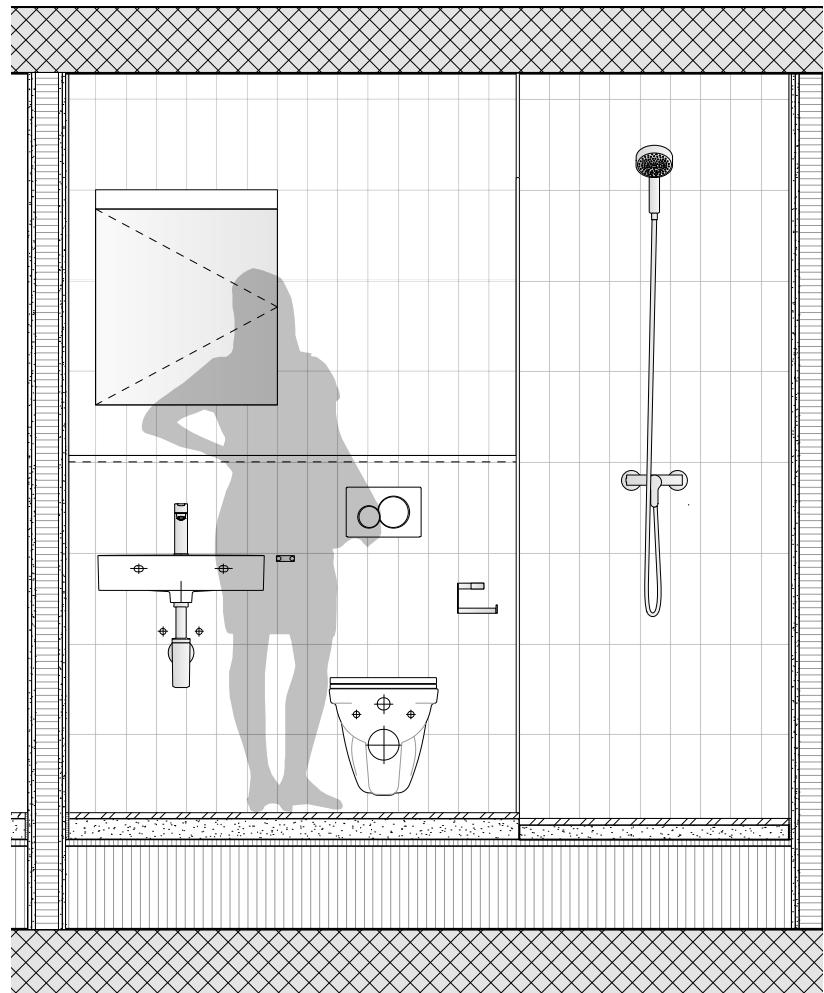
## 50 | Materialkonzept Badezimmer



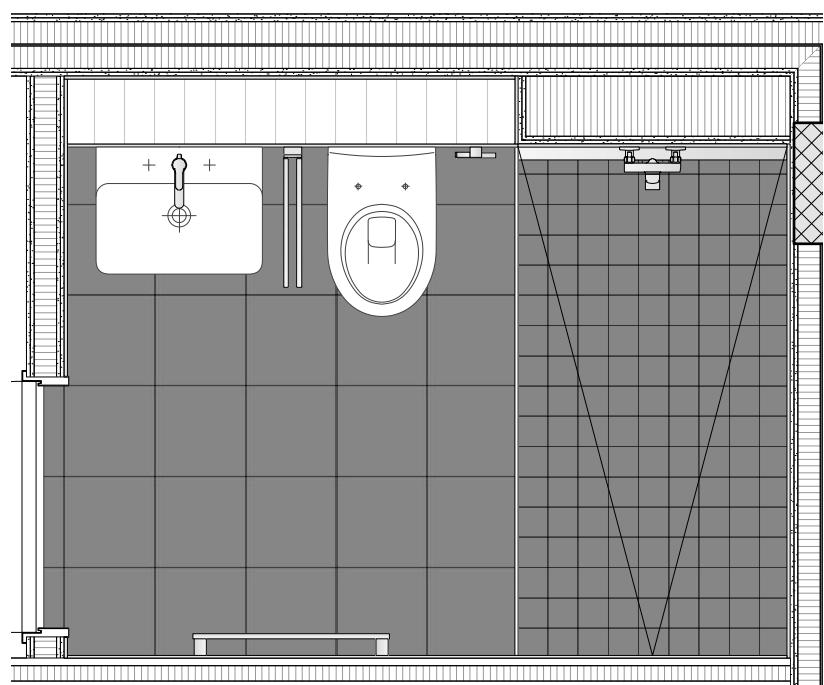
Muster Bad | Ansicht



Muster Bad | Grundriss



Muster Dusche | Ansicht



Muster Dusche | Grundriss

**Bauherrschaft**

Alwys Immobilien AG  
4106 Therwil

**Bewirtschaftung**

Ridoma AG  
Seewenweg 6  
4153 Reinach  
T 0041 61 711 18 44  
[info@ridoma.ch](mailto:info@ridoma.ch)  
[www.ridoma.ch](http://www.ridoma.ch)

**Architektur**

FERRARA ARCHITEKTEN AG  
Güterstrasse 84  
Postfach  
4002 Basel  
T 0041 61 266 10 10  
F 0041 61 266 10 11  
[sgf@ferrara-architekten.ch](mailto:sgf@ferrara-architekten.ch)  
[www.ferrara-architekten.ch](http://www.ferrara-architekten.ch)