



## DIE ÜBERBAUUNG «KRONENMATTEN» IN BINNINGEN

Direkt am Kronenplatz in Binningen ist in den letzten Jahren eine Überbauung mit Dienstleistungs- und Ladenflächen sowie 30 attraktiven Wohnungen entstanden, welche anspruchsvolle energetische Anforderungen erfüllen. Das Projekt basiert auf einer Gesamtplanung, in welcher die alte Kronenplatz Kreuzung in einen Kreislauf umgestaltet und die Tramschleife um das Restaurant Krone herum verlegt wurden.

Mit der Umgestaltung der Verkehrsfläche wurde der Weg frei für einen neuen, am Hang liegenden Baukörper, welcher an den Kronenplatz grenzt. Neben diesem Hauptgebäude, einem 4-geschossigen Riegelbau direkt an der Hauptstrasse, bietet das Gelände Platz für drei weitere Wohnhäuser an der Amerikanerstrasse.

Grundeigentümer und Investor der Überbauung ist die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung. Architekt und Projektverfasser ist das Büro Zophoniasson und Partner. Stokar+Partner hat die Bauherrschaft von der Bauprojektplanung bis zur Inbetriebnahme mit Ihrem Fachwissen sowohl beratend als auch treuhänderisch geleitet.

Damit die Realisierung konventionell mit Einzelvergaben erfolgen konnte, mussten die Schnittstellen unter den verschiedenen Arbeitsgattungen und die Qualitätsanforderungen definiert werden. Für deren Einhaltung brauchte es während der Ausführung ein systematisches Qualitätsmanagement.

Als grosse Herausforderung mit erheblichem Einfluss auf die Bauarbeiten erwiesen sich die verkehrstechnischen Rahmenbedingungen: Während der gesamten Bauzeit wurden gleichzeitig am Kronenplatz, an der Hauptstrasse und an der Schlossgasse Strassenbauarbeiten ausgeführt. Zu- und Wegfahrten konnten somit nur über die Amerikanerstrasse abgewickelt werden. Dies bedeutete, dass die Gebäude nacheinander erstellt wurden.

Das Besondere an dieser Überbauung sind die anspruchsvollen energetischen Anforderungen, welche die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung für die Überbauung ge-

## ECKDATEN ÜBERBAUUNG KRONENMATTEN

Projektverantwortlicher: Marcel Rietschi

Architekturwettbewerb	1997
Quartierplan	19. 3. 2002
Baueingabe	29. 9. 2006
Baubewilligung	28. 3. 2007
Baubeginn	15. 5. 2007
Bezug Hauptstrasse	16. 3. 2009
Bezug Amerikanerstrasse	20. 4. 2009
Grundfläche	4'926 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	6'016 m <sup>2</sup>
Volumen nach SIA 416	29'972 m <sup>3</sup>
Wohnungsflächen	3'360 m <sup>2</sup>
Dienstleistungsflächen	1'805 m <sup>2</sup>
Verkaufsflächen	760 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	30
Wohnungen à	2.5/3.5/4.5 Z
Parkplätze	89
Investitionssumme	27 Mio. CHF

fordert hatte. Diese lassen sich nicht nur auf energetische Aspekte reduzieren. Neben den Massnahmen zur Erreichung des Minergie-Standards, sollte auch ein komfortables Raumklima im Gebäude erreicht werden, alles unter Einhaltung ökonomischer und ökologischer Kriterien. Deshalb verfügen die Dienstleistungs- und Ladenflächen über eine Grundkälte, welche eine Überhitzung im Sommer begrenzen wird.

Die Gebäude sind mit 24 cm überdurchschnittlich gedämmt, verfügen über Fenster mit 2-fach Verglasung (u-Wert 1.0W/m<sup>2</sup>K) und sind mit modernster Haus- und Kommunikationstechnik ausgestattet. Beheizt werden die Gebäude mit Fernwärme, welche über das Netz des Wärmeverbands Binningen (WBA) zugeführt wird. Die Wärmeverteilung schliesslich erfolgt über Bodenheizungen oder Konvektoren. Alle Wohnungen haben eine autonome Komfort-Lüftungsanlage, welche über eine Präsenz- und Stufenschaltung individuell gesteuert wird. Die Wärmeenergie der Abluft, welche im Badezimmer und in der Küche gefasst wird, kann über eine Wärmerückgewinnung wieder genutzt werden. Zudem verringern elektrisch bediente Lamellenstoren eine Überhitzung der Wohnungen. In den grossen Wohn- und Esszimmern sind Lehrrohre für weitere Elektroverkabelungen vorhanden. Praktisch alle Wohnungen verfügen über ein Reduit mit eigener Waschmaschine und Trockner. Auf den Terrassen oder Balkonen gibt es teilweise Metallschränke für zusätzlichen Stauraum.

In den oberen Etagen befinden sich drei Maisonette-Wohnungen mit attraktivem Grundriss. Diese Wohnungen weisen einen hohen Ausbaustandard auf: die Küchen bieten grosszügige Arbeitsflächen, in den Schlafzimmern sind Feinsteinzeugplatten als Bodenbelag und in den Badezimmern auch als Wandbelag verlegt. Einzigartig sind jedoch die Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, die in ein offenes Badezimmer mit WC/Dusche sowie auf die Dachterrasse führen. Ein Bad mit Ausblick auf das Bruderholz ist somit garantiert.

## **INTERVIEW MIT MATTHIAS HERZOG, MITGLIED DER VERWALTUNGSKOMMISSION DER BASELLANDSCHAFTLICHEN GEBÄUDEVERSICHERUNG (BGV) ZU FINANZIERUNGSFRAGEN UND VORGEHEN BEI PROJEKTEN.**

### **DIE BGV HAT IN DEN LETZTEN ZWEI JAHREN, NEBEN DEM FUTURISTISCHEN BÜRONEUBAU IN LIESTAL «FUTURO», DIE ÜBERBAUUNG «KRONENMATTEN» IN BINNINGEN REALISIERT. WIE KOMMT DIE BGV ZU IHREN BAUPROJEKTEN?**

Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Projektentwicklung. Wir prüfen gerne Immobilienangebote und entwickeln auch eigene Projekte. Da die beiden Überbauungen Futuro und Kronenmatten hohe städtebauliche Anforderungen erfüllen mussten, wurde ein offener Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Die BGV baut grundsätzlich nur im Baselbiet, um ihre gesetzlichen Reserven aus der Brandversicherung nachhaltig und langfristig anzulegen.

### **WAS VERSTEHEN SIE UNTER DEM BEGRIFF NACHHALTIGKEIT?**

Die BGV hat schon im Jahre 2004 entschieden, generell alle Neubauprojekte der Gebäudeversicherung mit dem Minergie-Standard zu realisieren, auch die Überbauung Kronenmatten. Dieser Entscheid hat sich rückblickend als richtungsweisend und richtig erwiesen, ebenso wie derjenige, die zentral gelegenen Wohnungen an den öffentlichen Verkehr anzubinden.



### **IMMER MEHR GESELLSCHAFTEN INVESTIEREN IN IMMOBILIENFONDS. WIE VERHÄLT SICH HIER DIE BGV?**

Wir haben diese Frage im Immobilienausschuss auch diskutiert. Wir bevorzugen jedoch eine direkte Auftragsverteilung an das regionale Baugewerbe. Allein mit den Bauprojekten Futuro und Kronenmatten hat die Gebäudeversicherung in den letzten zwei Jahren rund 90 Mio. CHF investiert. Davon wurden rund 60 Mio. CHF an Baselbieter Unternehmungen vergeben.

### **FÜR DIE ABWICKLUNG IHRER BAUVORHABEN BESITZT DIE BGV BESTIMMT EINE GROSSE BAUABTEILUNG, ODER?**

Nein, gar nicht. Die BGV ist traditionell sehr schlank organisiert. Ihr Geschäft ist jenes von «Sichern» und «Versichern»; also dem Versicherungsgeschäft mit dem traditionellen Engagement im Bereich Prävention, u.a. im Feuerwehr- und Kaminfegewesen. Die Bautätigkeit wird weitgehend durch externe Partner, Planer und Bauherrenvertretungen organisiert. So wie mit Stokar+Partner, die das Mandat der Bauherrenvertretung bei der Überbauung Kronenmatten in Binningen innehatte.

### **BERÜCKSICHTIGT DIE BGV NUR EINEN AUSGEWÄHLTEN UND ETABLIERTEN KREIS AN PLANERN?**

Die BGV ist eine traditionelle, im Baselbiet stark verankerte Institution, welche hohe Akzeptanz und Wertschätzung geniesst. Sie ist so alt wie der Kanton Basel-Landschaft selbst – nämlich 176 Jahre. Als Monopolbetrieb müssen wir im Bereich Planung und Unternehmungen frei sein und bleiben. Deshalb gibt es keine festen Bindungen. Wer ein innovatives Wohnprojekt im Baselbiet entwickelt hat, kann dieses gerne zur Prüfung einreichen. Die BGV hat grundsätzlich immer Interesse an innovativen, hochwertigen und nachhaltigen Bauprojekten; und dies in allen Bezirken des Kantons Basel-Landschaft.



**Matthias Herzog, 1964, dipl. Architekt ETH/SIA Mitglied der Verwaltungskommission der BGV und Inhaber eines Architektur- und Planungsbüros in Laufen**





## AUSBLICK

Das Blockrandgebäude «Grünenhof» der UBS am Pelikanplatz in Zürich wurde zum einen Teil nach der Jahrhundertwende und zum anderen kurz nach dem 2. Weltkrieg erstellt und steht heute partiell unter Denkmalschutz. Das Gebäude war sanierungsbedürftig und entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen. Vor der Planung galt es herauszufinden, welche Massnahmen am wirtschaftlichsten und am nachhaltigsten sind: Reichte eine sanfte Pinselrenovation, brauchte es eine Totalsanierung oder musste gar ein Abbruch oder Neubau in Betracht gezogen werden? Im nächsten Newsletter berichten wir, wie wir die richtige Lösung fanden und realisierten.

## PERSONELLES: DR.-ING. CAROLINE HOFFMANN

Seit Februar 2009 verstärkt Dr.-Ing. Caroline Hoffmann das Team der Stokar+Partner AG. Nach dem Studium hat sich die Architektin insbesondere auf energieeffiziente Gebäude, die Sanierung von Bürogebäuden und Untersuchungen zum Nutzerkomfort spezialisiert: Während vier Jahren arbeitete sie an der Universität Wuppertal im Bereich Analyse von energieeffizienten Nichtwohngebäuden und promovierte zum Thema «Sanierung als zweite Chance – Strategien für ein angenehmes Raumklima ohne aktive Kühlung in Bürogebäuden Mitteleuropas». Von August 2007 bis 2009 war sie bei der Dr. Eicher+Pauli AG als leitende Ingenieurin tätig.

Caroline Hoffmann arbeitet derzeit an den Projekten «Sanierung und Erweiterung des Spital Linth in Uznach» sowie «Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Ländte in Biel». Beide Projekte werden im TU-Verfahren ausgeschrieben.



Dr.-Ing. Caroline Hoffmann

## IMPRESSUM

Der Newsletter erscheint zweimal jährlich.  
Herausgeber: Stokar+Partner AG  
Texte und Interviews: Regula Ruetz  
Redaktion: ruweba kommunikation ag  
Layout: ruweba kommunikation ag  
Fotos: Stokar+Partner AG

Kontakt:  
Stokar+Partner AG  
Pfeffingerstrasse 41  
4053 Basel  
Tel. 061 366 96 00  
Fax 061 366 96 01  
Email: support@stokar-partner.ch

Besuchen Sie unsere Homepage  
[www.stokar-partner.ch](http://www.stokar-partner.ch)