

Elsässertor setzt neuen Akzent im Stadtbild

Mit seiner Ausstrahlung erzeugt das Geschäftshaus Elsässertor beim Basler SBB-Bahnhof ein besonderes Ambiente. Für die Architektur zeichnen Herzog & de Meuron verantwortlich, die Planung und Koordination der Gebäudetechnik lag in den Händen von Stokar+Partner.

In wenigen Monaten wird SBB Cargo als Hauptmieter einziehen. Auch ein Personalrestaurant der SBB wird im Gebäude untergebracht. Weitere Mieter sind die A-CHAU Trading AG mit einem Laden für asiatische Spezialitäten sowie ein medizinisches Diagnostik-Center. Nur eine Fläche von 750 m² ist noch nicht vermietet. Investor ist eine Miteigentümergeinschaft, bestehend aus SUVA Schweizerische Unfallversicherungsanstalt und Publica, der Pensionskasse des Bundes. Die SBB haben das Grundstück im Baurecht zur Verfügung gestellt.

Das attraktive Bürohaus ist ein langezogener Glasbau zwischen Centralbahnstrasse und den Bahnhofsgleisen. Gleich zu welcher Tageszeit man das Gebäude betrachtet, immer wieder fesseln einen das Lichtspiel und die Reflexe auf seiner Glashülle. Stehen einige Fenster offen? Oder sind die Montagearbeiten noch nicht abgeschlossen? Die erste Frage trifft ins Schwarze, denn die Fassadenöffnungen sind Element eines umfassenden Klimatisierungskonzepts, an dem Michael Hüssle von Stokar+Partner beteiligt war. Zugleich verleihen sie als architektonisches Stilmittel dem Gebäude seine einzigartige Ausstrahlung. Erreicht wurde dies durch eine variierende Montage der geöffneten Fassadenplatten in verschiedenen Positionen: Öffnung oben, unten, seitwärts etc.

Höchstens 28 °C ohne Klimaanlage

Stokar+Partner hatte beim Bau des Elsässertors folgende Aufgaben inne:

- Planung von Heizung, Lüftung sowie der Mess-, Steuer-, und Regeltechnik (MSRT)
- Koordination Gebäudetechnik
- Fachbauleitung
- Beratung bei der Fassadenplanung; Wärmeschutz-nachweis; Simulationen von Raum- und Fassadentemperatur



Hohe Anforderungen ans Planerteam stellte beim Elsässertor die Klimatechnik.

Geschäftshaus Elsässertor, Basel

Baubeginn	März 2003
Übergabe an Mieter	Oktober 2004
Grundfläche	5'300 m ²
Nutzfläche insgesamt	15'466 m ²
Parkplätze	176
Baukosten	66 Mio. CHF
Gesamtvolumen Lüftung	95'000 m ³ /h
Luftwechsel	2-mal/h
Fernwärmeanschluss	700 kW (1400 kW)
Kälteversorgung	nur im Mieterausbau

Auftraggeber und Partner war die ARGE Generalplaner Elsässertor, bestehend aus den Firmen Herzog & de Meuron und Proplaning. Als Schnittstelle zum Investor wirkte der beauftragte Totalunternehmer Batigroup AG.

Eine knifflige Aufgabe stellte sich dem Team aus Architekten und Technikern, weil der Bau ohne Klimaanlage auskommen soll, wobei die Raumtemperatur auch im Sommer 28 °C nicht übersteigen darf. Michael Hüssle von Stokar+Partner gehörte dem Team an, das die ungewöhnliche Glasfassade mit Luftzirkulation und sich öffnenden Fenstern an der Innenhaut entwickelte. Als Fachmann hat er die Architekten in dieser komplexen technischen Materie beraten und erstellte Simulationen zur Fassaden- und Raumtemperatur.



Glasfassade von Herzog & de Meuron: auch klimatechnisch etwas Besonderes.

Aus der Sicht des Investors und Bauherrn

Alfred Hersberger, Leiter Bau und Immobilienhandel, UBS Fund Management (Switzerland) AG, zu einem nicht alltäglichen Projekt ...

«Das TechCenter Reinach durchlief erfolgreich unser mehrstufiges Selektionsverfahren für Investitionsprojekte, trotz und teils auch gerade wegen seiner Besonderheiten. Sein flexibles Konzept erlaubt nebst der Büronutzung auch den mieterspezifischen Ausbau für Labors, Werkstätten, Service-Center etc. und zeigt ein bewilligtes Bauprojekt mit guter Architektur, Totalunternehmer-Vertrag und einen langfristigen Hauptmieter.

Grösse, Art und Komplexität der Bauaufgabe erforderten zusätzliche, zeitlich befristete personelle Ressourcen, die wir extern abdecken wollten. Der ideale Partner sollte Erfahrung im professionellen Baumanagement sowie Know-how im Totalunternehmer-Vertragswesen, im Laborbau und in der Gebäudetechnik vereinen. Das Team von Stokar+Partner erfüllte dieses Anforderungsprofil optimal.»



Foto: z/Vg

Alfred Hersberger, Leiter Bau und Immobilienhandel, UBS Fund Management (Switzerland) AG

... und zum Support durch den externen Partner

«Die Leistungen von Stokar+Partner unterstützten unsere eigene Organisation flexibel. Wir erhielten den gewünschten Know-how-Support in Spezialgebieten, ein systematisches Qualitätsmanagement und den mieterspezifischen Ausbau für Labors, Werkstätten, Service-Center sowie Kosten- und Termincontrolling. Zeitlich entlastete uns vor allem die externe Überwachung und Koordination der Projektorganisation vor Ort. Überdies waren uns die professionellen Ausarbeitungen der Bauherrenentscheidungen nach Marcel Rietschi wertvoll.»



Gegen Süden schützt eine massive Betonbrüstung den Bau von Überhitzung.

Kluges Konzept fürs Raumklima

Gab es beim Elsässertor für Sie Knacknüsse?

Aufgabe der klimatechnischen Planung war es, ein Gebäude mit vorgehängter Glasfassade zu erstellen, das bei üblicher Büronutzung ohne Klimaanlage auskommt. Raumtemperaturen von höchstens 28 °C im Sommer sind jedoch mit einer gängigen geschlossenen Glasfassade nicht erreichbar. Solche Gebäude sind ja bekannt für ihre Überhitzungsproblematik.

Eine Glasarchitektur ohne Klimaanlage, wie ist dies möglich?

Angegangen wurde das hochgesteckte Ziel mittels Fassadengestaltung durch die Architekten, mit grossen Speichermassen im Gebäudeinneren und mit Sonnenschutzanlagen. Weil der Standort eine Belüftung allein über die Fenster nicht erlaubt – ich denke an die Lärm- und Schmutzbelastung –, profitiert das Raumklima zusätzlich von einer mechanischen Lüftung.

Was beinhalten diese Massnahmen konkret?

Die Aussenhaut der Fassade verfügt über offene Bereiche, welche die Luftzirkulation sicherstellen und verhindern, dass die Temperatur im Fassadenzwischenraum unzulässig ansteigt. Gegen Süden wurden hohe Betonbrüstungen eingebaut, die mit ihrer Masse und ihrer natürlichen Beschattung ein wichtiges Element im Klimakonzept sind. Verwendete Glasarten, Farbe und Material von Rahmen- und Brüstungselementen sowie der Sonnenschutz bestimmen zusammen das Raumklima im Elsässertor. Stokar+Partner hat den Einfluss dieser Faktoren auf Energie- und Lichtdurchlass sowie auf die Behaglichkeit im Gebäudeinnern mit Simulationen mehrfach getestet. Die Fassade ist deshalb nicht nur aus architektonischer Sicht einmalig, sondern auch klimatechnisch etwas ganz Besonderes.

Gibt es weitere innovative Lösungen?

Hier ist die modulare Bauweise in der Haustechnik zu erwähnen, denn sie war für die kostengünstige und schnelle Realisierung entscheidend. Bei den zusammen mit der Firma Kampmann entwickelten Bodenkonvektoren für Heizung und Lüftung handelt es sich zwar um eine Spezialanfertigung. Weil sie jedoch im Gebäude rund 800-mal nahezu baugleich verwendet wurde, waren günstige Stückpreise und einfache Montageabläufe gewährleistet.

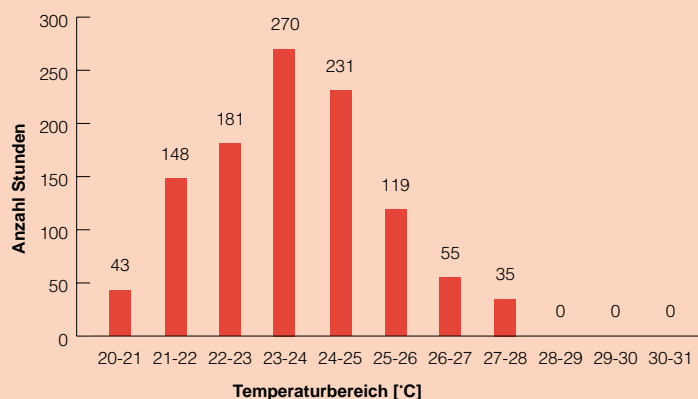
Sind Sie mit der erbrachten Leistung zufrieden?

Das Projekt konnte zusammen mit dem Planerteam und den ausführenden Firmen in hoher Qualität termingerecht umgesetzt werden. Nur 15 Monate verstrichen von Baubeginn bis zur Übergabe des Rohbaus an die Mieter. Für ein Vorhaben dieser Grösse an einem nicht gerade einfachen Standort ist dies sicher eine nennenswerte Leistung.



Michael Hüssle war beim Projekt Elsässertor für die Planung, Koordination und Fachbauleitung der Gebäudetechnik zuständig.

Häufigkeitsverteilung der Raumtemperaturen auf der Südseite während 24 Sommerwochen



Ausblick

Östlich des Basler SBB Bahnhofs entsteht das Jakob-Burckhardt-Haus. Direkt neben dem Peter-Merian-Haus gelegen, ist es Teil des Euroville-Projekts, das ein Dienstleistungszentrum im Bahnhofsbereich beinhaltet. Ende 2004 bezieht das bekannte, in der Medizinaltechnik tätige Institut Straumann die ersten zwei von insgesamt sechs geplanten Gebäuden. Bei diesem Bauabschnitt war Stokar+Partner im Auftrag des Architekturbüros Zwimpfer Partner für Klimakälte, Lüftung und Heizung sowie für die Fachkoordination der Haustechnik zuständig. Auch für die Koordination des individuellen Mieterausbaus hat das Institut Straumann das Team von Stokar+Partner beigezogen.



Ende 2004 zieht das bekannte Institut Straumann im Jakob-Burckhardt-Haus ein.

Personelles: David Foggetta

Seit vier Jahren ist David Foggetta Mitarbeiter im Team von Stokar+Partner. Nach Abschluss seines Studiums zum Dipl. Arch. ETH arbeitete er im Architekturbüro U. Willenegger und H. den Hartog in den Bereichen Ausführungplanung, Projektausführung und Bauleitung. Anschliessend war er bei der GSG Projekt Partner AG in Basel als Projektassistent tätig. Bei Stokar+Partner leitet David Foggetta kleinere Teilprojekte. Im Rahmen von Bauherrenvertretungen hat er oft die Projektassistenz inne und arbeitet Hand in Hand mit den beiden Partnern Markus Stokar und Marcel Rüetschi. Zwei grössere Projekte, die er derzeit begleitet, sind die Sanierung der Biologie für die ARA Region Bern AG und die dritte Ausbautetappe der ETH Hönggerberg in Zürich.



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Besuchen Sie unsere Homepage unter www.stokar-partner.ch oder kontaktieren Sie uns:

Stokar + Partner AG
Pfeffingerstrasse 41
4053 Basel

Tel. 061 366 96 00
Fax 061 366 96 01

Email: support@stokar-partner.ch