

Freie Strasse 107, Basel

Sanierung eines historischen Repräsentationsbaus



allreal

Beteiligte

Bauherrschaft

Bank Ehinger & Cie AG, Basel

Totalunternehmung

Serimo Immobiliendienste AG

Peter Merian Strasse 58, 4002 Basel

Generalunternehmung / Bauleitung

Allreal Generalunternehmung AG

St. Alban-Vorstadt 80, 4052 Basel

Tel 061-206 96 96

Fax 061-206 96 99

Architekt

Heeb + Schranz Architekten

und Innenarchitekten HFG VSI

Haustechnik

Sitek AG, Binningen

Bauingenieur

Gruner AG, Reinach

Projektdaten

Realisation Juni 1999 bis Februar 2000

Bauzeit 9 Monate

Geschossfläche 2 795 m²

Gebäudevolumen SIA 116 14 894 m³

Repräsentationsbau an bester Lage



Vornehme Zurückhaltung von aussen



Griechische Elemente dominieren das Innere

Das "Haus zum Eichbaum" an der Freie Strasse 107 wurde 1902 / 03 von Adolf Benedict Stählin und Emanuel La Roche erbaut. La Roche gehört zu den bedeutendsten Architekten von Basel. Er entwarf beispielsweise die alte Universitätsbibliothek, das De Wette-Schulhaus und den Bundesbahnhof.

Fassade aus barocken Elementen

Die vornehme Zurückhaltung der im Louis XV-Stil gehaltenen Fassade erinnert an die Patrizierhäuser der Berner Altstadt. Die turmartige Mittelpartie mit beidseitigen Eingangsbereichen und das massive Mauerwerk mit den originalen grossen Fenstern sind weitere auffallende Merkmale. 1928 kamen Anbauten um den rechteckigen Haupthof dazu. Ein östlicher und nördlicher Quertrakt stellen die Verbindung zum Nachbargebäude Bäumleingasse 10 her und bilden drei weitere kleine Innenhöfe.

Die Fassaden sind in der zurückhaltenden Formensprache der 30er Jahre gehalten und zeichnen sich durch gut proportionierte Fensteröffnungen aus.

Griechische Struktur im Innern

Im Innern des Gebäudes überwiegen die klassizistischen Elemente des griechischen Tempelbaus. Insbesondere das repräsentative Foyer besticht durch seine klassische Mäanderstruktur. Zwischen aufgefrischten, marmorierten Wänden dominiert eine Reihe von dorischen Säulen aus Stuckmarmor.

Umfangreiche Renovationsarbeiten



Abbruch auf engstem Raum



Kompetente Arbeit . . .



. . . für erstklassige Resultate

Rollende Planung

Nach dem Auszug der Bank Sarasin haben die Eigentümer der Liegenschaft, R. Wenk + Erben H. Bauer, verschiedene Neu- und Umbauprojekte geplant sowie mit diversen Kauf- und Mietinteressenten verhandelt. Mit der Bank Ehinger wurde der Wunschpartner gefunden.

In einer ersten Phase plante die Bank Ehinger nur eine sanfte Renovation der Fassade und einen Ersatz der technischen Installationen. Zu Beginn der Bauarbeiten zeigte sich jedoch, dass sich die Liegenschaft in einem generell schlechten Zustand befindet und den modernen technologischen Anforderungen nicht mehr genügt. Der Bauherr entschloss sich deshalb während der ersten Bauphase zu einer Totalrenovation. Dank der rollenden und flexiblen Planung konnte das Bauvorhaben mit insgesamt vier Baueingaben in der vorgegebenen Zeitspanne realisiert werden.

Statik als bautechnische Knacknuss

Die Restaurierung der Fassade, des Eingangsbereichs und der Halle erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege.

Diverse Decken und Fensterbrüstungen mussten vom Asbest befreit werden. Die Schilfrohrdecken wurden abgebrochen, ebenso der bestehende Innenhof und die darunterliegenden Wände. Auch die Bodenbeläge und die Glastrennwände wurden entfernt. Das defekte Flachdach musste erneuert werden. Im Empfangsbereich des Erdgeschosses wurde ein neuer Unterlagsboden erstellt und ein Erker eingebaut. Ein Teil der Fassade musste ausgebrochen werden und die Gebäudelasten der oberen drei Etagen wurden mittels vertikalen und horizontalen Stahlträgern neu abgefangen.

Für den Einbau der Autoeinstellhalle mussten die alten Tresorwände, die ein tragendes Element der bestehen-

den Gebäudestatik bildeten, teilweise abgebrochen werden.

Die alten Eichenfenster wurden im EG und 1. OG saniert und zusätzlich mit einer neuen Verglasung für bessere Dämmwerte ausgestattet. Durch den Einbau des Doppelbodens mussten die Fenster teilweise mit einem Geländer gesichert werden, um die vorgeschriebenen Brüstungshöhen einzuhalten.

Das 3. OG wie auch der Dachstock wurden mittels einer Leichtbaukonstruktion erweitert. Der bestehende Dachstock wurde zur Hälfte abgebrochen, der übrige Teil für die Büronutzung angehoben.

Grosse Sicherheit und totale Vernetzung



Flexibel nutzbare Sitzungszimmer



Helles Treppenhaus

Die Totalsanierung wurde zu einer umfassenden Erneuerung der technischen Einrichtungen genutzt.

Heizung / Lüftung / Klima

- Versorgung über Fernwärmekompaktstation, Zweirohrsystem mit Umverteilung
- Teilklima-Anlage mit Wasser / Glycol-Wärmerückgewinnung
- Kälteerzeugung über Kältemaschine

Gebäudeleittechnik

- PC-gesteuerte Anlage Lüftung / Klima / Kälte
- Visualisierung und Alarmierung über Leittechnik

Sicherheit

- Brandmeldeanlage, Vollschutz
- Wertschutzanlage
- Zutrittskontrollsystem für einzelne Sicherheitsbereiche
- Gebäuderäumungsanlage für Evakuation

Kommunikation

- Glasfaserverbindung für die Erschliessung des Gebäudes
- Universelle Gebäudeverkabelung für Telefon und EDV
- Rechenzentrum mit Unterbrechungsloser Stromversorgung (USV)
- Personensuchanlage im ganzen Gebäude
- Beschallungsanlage im Bereich der Grossraumbüros
- Audiovisuelle Anlage mit Beamerprojektion, Steuerung über Touch-Panel

Beschattung

- Sonnenstorenanlage mit zentraler wetterorientierter Steuerung mit Einzelbedienung und Sonnenwächter, Windwächter etc.

Die Logistik für die Kommunikation wurde benutzerfreundlich in Doppelböden untergebracht.

Grosses Engagement aller Beteiligten



Empfang für eine anspruchsvolle Kundschaft



Werke junger Künstler als Blickfang im Lichthof

Aufgabenbereich der Allreal

- Generalunternehmerauftrag für die Wiederherstellung der Bau-substanz
- Bauleitungsmandat mit diversen Projekt- und Bauleitungsaufgaben für das Um- und Ausbauvorhaben
- Bauleitung und Koordination der Unternehmer
- Kontrolle der geplanten Massnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Projektziele
- Devisierung, Offert- und Vergabewesen
- Terminkontrolle nach Vorgabe
- Qualitäts- und termingerechte Projektabwicklung
- Vertrags- und Rechnungswesen

Spezielle Herausforderungen

Die Sanierung des historischen Gebäudes stellte sehr hohe Anforderungen an die Allreal Generalunternehmung AG:

- Flexible Bauleitung
- Rollende Ausführung bei einer kurzen Projektabwicklung
- Mehrere grössere Nachträge der Bauherrschaft mussten im gleichbleibenden Zeitrahmen mit den vor Ort tätigen Unternehmern realisiert werden.
- Hohe Anforderungen an die Baulogistik aufgrund der kurzen Bauausführung: Präziser Einsatzplan für die Unternehmer; Bau in kurzer Zeit mit sehr vielen Arbeiten auf engstem Raum.
- Hoher Qualitätsanspruch an die Bauausführung
- Schutz und Erhalt der alten Bau-substanz
- Möblierung des Baus und betriebsbereite Übergabe

Die sanft renovierte Hauptfassade mit dem vornehmen Girlandenwerk

allreal

