Baloise Park Baumagazin 9

Mai 2019

Gute Koordination gefragt
Auf der Baustelle des Baloise Park arbeiten Menschen mit unterschiedlichen Berufen eng zusammen.
Seite 3

Die unsichtbare Welt
Im Baloise Park entsteht eine für Aussenstehende und für die künftigen Nutzer verborgene Welt.
Seite 4

Das Tor zur Stadt
Architekt Quintus Miller und Kantonsbaumeister Beat Aeberhard im Gespräch über den Baloise Park.
Seite 6

Baloise Group

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

Die aktuelle Ausgabe des Baumagazins widmet sich den Gegensätzen im Baloise Park. Denn diese könnten, je nach Blickwinkel, nicht grösser sein. Die drei Bauten sind bereits jetzt für die Öffentlichkeit sichtbar, ragen in die Höhe und prägen das Stadtbild. Gleichzeitig entsteht im Baloise Park eine für Aussenstehende und für die künftigen Nutzer verborgene Welt.

Mit dem Baloise Park entsteht beim Bahnhof ein neues Tor zur Innenstadt. Kantonsbaumeister Beat Aeberhard und der Basler Architekt Quintus Miller sprachen zusammen über die Bedeutung des Baloise Park für das Stadtbild. «Das Wesen des Städtebaus ist der kontinuierliche Wandel», stellte Beat Aeberhard fest.

Damit die Gebäude funktionieren, übernehmen im Hintergrund zahlreiche grössere und kleinere Installationen unerlässliche Aufgaben. Dazu zählen unter anderem die Gebäudeautomation, die unterirdischen Leitungen und die Trafostationen der IWB sowie die Abdichtung der Gebäude.

Der Fortschritt auf der Baustelle ist unübersehbar. Im Februar feierten wir das Aufrichtfest und starteten den Innenausbau im Hochhaus. Im Sommer werden alle drei Gebäude ihre endgültige Höhe erreicht haben. Wir freuen uns auch, dann die Gestaltung des Hauptplatzes und den Innenausbau im Konzernsitz der Baloise in Angriff zu nehmen. Damit der Bauablauf des Baloise Park eingehalten wird, arbeiten auf der Baustelle Menschen mit unterschiedlichen Berufen eng zusammen. Bei so zahlreichen Tätigkeiten, die parallel ablaufen, braucht es eine gute Koordination – eine zentrale Aufgabe auf der Grossbaustelle.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre dieser Ausgabe.

Philippe Fürstenberger
Gesamtprojektleiter, Leiter Bau und Entwicklung

Der Baloise Park ist bereits jetzt vom Bahnhof SBB aus sichtbar.

Stimme zum Projekt

«Mit dem Bau des Baloise Park gewinnt die Baloise Group einen beeindruckenden neuen Konzernsitz, der Wirtschaftsstandort Basel-Stadt neue, hervorragend erreichbare Flächen für Unternehmen am Bahnhof Basel SBB, die Öffentlichkeit einen neuen Stadtplatz und die Basler Silhouette einen weiteren Höhepunkt. Der Baloise Park ist ein weitherum sichtbares Zeichen für den wirtschaftlichen Erfolg dieser Unternehmung und des Kantons Basel-Stadt.»

Regierungsrat Christoph Brutschin, Vorsteher des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons Basel-Stadt

Ein Gipser bereitet Aussparungen für die Zimmerwände im Hochhaus vor.

Berufsvielfalt auf der Baustelle

Ob Gipser, Maurer oder Fassadenbauer – damit der Bauablauf des Baloise Park eingehalten wird, braucht es eine gute Koordination aller Beteiligten.

Auf der Baustelle des Baloise Park arbeiten Menschen mit unterschiedlichen Berufen eng zusammen. In heissen Phasen sind auf dem Baufeld West bis zu 350 Personen pro Tag tätig. Auf den Baufeldern Süd und Ost sind es sogar bis zu 500. Sie alle verrichten unterschiedlichste Arbeiten und müssen sich gut koordinieren, damit die Abläufe auf der Baustelle reibungslos funktionieren.

Aktuell sind Maurer, Elektriker, Lüftungs- und Heizungsmonteure, Sanitärinstallateure, Gipser, Estrichbauer, Schreiner, Fassadenbauer, Betonbauer und viele weitere Arbeitsgattungen auf der Baustelle anzutreffen. Sie sind in den Bereichen Rohbau, Gebäudehülle, Haustechnik und Ausbau tätig. «Alle auf der Baustelle ausgeführten Arbeiten, zum Beispiel Elektro- und Brandschutzarbeiten, werden von uns koordiniert und von Planern überwacht. Diese sind regelmässig auf der Baustelle zu Kontrollgängen anwesend», ergänzt Gerold Höflinger, technischer Projektleiter der PORR AG.

Ein Elektriker ist im Baloise Park Süd am Werk.

Material muss vorausschauend verteilt werden

«Die Koordination ist eine zentrale Aufgabe und bei einem so grossen Bauprojekt eine sportliche Herausforderung», stellt Laurent Hinschberger, Gesamtprojektleiter der Steiner AG, fest. Denn nicht nur die Arbeiterinnen und Arbeiter sowie ihre Tätigkeiten müssen gut aufeinander abgestimmt werden. Auch das benötigte Material muss koordiniert auf der Baustelle angeliefert und verteilt werden. Höflinger erläutert: «An wöchentlichen Bausitzungen werden die anstehenden Arbeiten der kommenden Woche im Detail besprochen. Hier überprüfen wir auch, ob wir mit den erledigten Arbeiten das Terminprogramm einhalten.»

Treppenbauer schalen die Wendeltreppe im Baloise Park Ost aus.

Beim sogenannten Ausbau 1, der im Hochhaus gerade aktuell ist, werden Arbeiten ausgeführt, die Schmutz produzieren. Dazu zählen unter anderem Gipser-, Metallbau- und Schreinerarbeiten sowie der Estrichbau. Erst wenn diese Phase abgeschlossen ist und der Ausbau 2 startet, nehmen Malerinnen und Maler ihre Arbeit auf, Wand- und Bodenbeläge werden verlegt und die Haustechnik fertig montiert. «Mit dem Ausbau sind wir im Hochhaus aktuell zu rund 30 Prozent fertig», sagt Hinschberger. Bei den Gebäuden Süd und Ost steht der Innenausbau noch bevor. Dort sind die Arbeiter mit dem Rohbau, mit dem Fassadenbau und mit Abdichtungen beschäftigt.

Die unsichtbare Welt des Baloise Park

Bei den drei Gebäuden braucht es zahlreiche Installationen und Baumassnahmen, die – unsichtbar für die Öffentlichkeit – wichtige Aufgaben übernehmen. Sei es, damit die Heizung läuft, die Kaffeemaschine funktioniert oder der Keller trocken bleibt. Die folgenden drei Beispiele zeigen, was sich im Baloise Park im Verborgenen tut.

Gebäudeautomation

Die Gebäudeautomation integriert im Hintergrund sämtliche Systeme im Gebäude und verbindet diese zu einer Einheit. «Das System steuert bedarfsgerecht und wetterabhängig Funktionen wie Raumtemperatur, Lüftung, Luftmenge, Licht und Storen», sagt Gerd Voith, QS-Experte für Gebäudetechnik bei Savida AG. Dabei handelt es sich um eine Vernetzung von Hardware und Software. Zur Hardware gehören Sensoren, Aktoren und Bedienelemente. Über sämtliche Baufelder wird eine übergeordnete Managementebene eingesetzt, welche die verschiedenen Baufelder zusammenführt und verwaltet. Zuständige können in jedem Gebäude das System jederzeit auf Bildschirmen überwachen und die aktuellen Werte ablesen.

Für die Menschen wird vieles, was die Gebäudeautomation betrifft, unsichtbar sein. Präsenzmelder werden zum Beispiel in Lampen integriert. Auf den Dächern der drei Gebäude werden Wetterstationen installiert, die ihre Daten an die Zentrale schicken. «Die kleinsten Bestandteile des Systems sind die Sensoren, sie haben die Grösse einer Bleistiftspitze», so Voith.

Die Bezirksstation der IWB im Keller des Hochhauses.

Abdichtung gegen Grundwasser

Alle Bodenplatten und Aussenwände, die das Erdreich berühren, brauchen eine Abdichtung gegen eindringendes Wasser. Bei der sogenannten Weissen Wanne ist die Abdichtung kein zusätzliches Element der Struktur, sondern in die Struktur selbst integriert. «Wir sind seit der ersten Betonetappe auf der Baustelle und verlegen laufend Injektionskanäle im Beton», erklärt Stanislas Naegele, Bauführer bei der Firma Drytech. «Wenn der Bau steht, injizieren wir in diese Kanäle elastisches Acrylharz, das sich bei der Injektion ausbreitet und Fugen der Betonieretappen sowie allfällige Schwachstellen abdichtet.» Ein Injektionskanal ist im Querschnitt drei Zentimeter breit und hoch.

Für Laien ist die «Weisse Wanne» nach Fertigstellung nicht mehr sichtbar. Wo sich die Injektionskanäle genau befinden, ist nach Fertigstellung des Gebäudes auf Plänen ersichtlich, da sie von aussen nicht erkennbar sind. Naegele sagt: «Der Vorteil dieser Abdichtungsart ist, dass das ganze System jederzeit von innen her nachbehandelbar ist.»

Auf dem Hochhausdach befindet sich, unsichtbar für die Öffentlichkeit, die Lüftung, die von der Gebäudeautomation gesteuert wird.

Leitungen im Untergrund

IWB hat die drei Gebäude des Baloise Park an das Strom-, Wasser-, Fernwärme- und Glasfasernetz angeschlossen. Den Grossteil der Arbeiten hat IWB 2017 ausgeführt. «Damit wir den Baloise Park an die Wasserversorgung anschliessen konnten, mussten wir zuerst die Versorgungsleitungen vergrössern, die in der Strasse verlaufen», erinnert sich Christian Weber, Leiter Engineering Versorgungsnetze bei IWB. «Die Durchmesser der Leitungen, die ganze Gebäude versorgen, sind relativ klein: Beim Wasser sind es 150 Millimeter, und Fernwärmeleitungen haben einen Durchmesser von je 100 Millimetern.»

In jedem der drei Bauten befindet sich zudem im Keller hinter verschlossenen Türen eine Trafostation, welche die Hochspannung des IWB-Netzes auf die benötigte Niederspannung transformiert. Im Hochhaus steht dazu eine sogenannte Bezirksstation mit rund 95 Quadratmetern Fläche. Die Trafostationen in den Gebäuden Ost und Süd sind jeweils nur halb so gross. Das System läuft vollautomatisch und wird regelmässig gewartet.

Beim Baloise Park Ost sind Arbeiter 2018 mit dem Verlegen der Rohrleitungen für die Kanalisation beschäftigt.

Der Baloise Park als Tor zur Stadt

Kantonsbaumeister Beat Aeberhard und der Basler Architekt Quintus Miller trafen sich zum Gespräch über die Bedeutung des Baloise Park für das Basler Stadtbild.

Herr Miller, Ihr Architekturbüro hat den Masterplan für den Baloise Park entworfen und zudem die Planung für das Hochhaus übernommen. Was war für Sie dabei besonders wichtig?

Quintus Miller: Wir wollten die Situation vor Ort städtebaulich substanziell verbessern. Vor dem Hotel Hilton, das sich früher dort befand, gab es keinen angemessenen öffentlichen Raum. Passanten mussten sich auf dem engen Trottoir am Verkehr vorbeizwängen. Für Menschen, die mit dem Zug in Basel am Bahnhof ankamen, war es nicht offensichtlich, wie man zum Stadtzentrum gelangt. Die Planung des Baloise Park war eine Chance, die Situation zu verbessern und öffentlichen Raum zu schaffen.

Wie verändert der Baloise Park das Stadtbild?

Beat Aeberhard: Der Baloise Park schafft ein Eingangstor zur Innenstadt. Der Bahnhof SBB ist der besterreichbare Ort unserer Region. Als solcher ist er dafür prädestiniert, dass dort verdichtet und in die Höhe gebaut wird. Das Wesen des Städtebaus ist der kontinuierliche Wandel. Da ist es naheliegend, dass sich die Basler Silhouette verändert.

Quintus Miller: Wie die Geschichte zeigt, hat sich Basel schon immer städtebaulich verändert. Natürlich muss der Wandel mit Sorgfalt und Respekt passieren. Das wurde beim kantonalen Hochhauskonzept berücksichtigt und es wurde festgestellt, dass solche Gebäudehöhen beim Bahnhof möglich sind. Es war uns wichtig, das Hochhaus so zu konzipieren, dass es sich gut in den örtlichen Kontext und das Stadtbild einfügt. Das hat auch mit der sorgfältigen Wahl von Materialien und Proportionen zu tun.

Architekt Quintus Miller (links) und Kantonsbaumeister Beat Aeberhard sind vom Potenzial des Aeschengrabens überzeugt.

Beat Aeberhard: Die bauliche Entwicklung zeigt, dass unsere Stadt prosperiert. Der Baloise Park ist der Auftakt einer einsetzenden wichtigen Entwicklung in Bahnhofsnähe. Weitere bedeutende Projekte, auch Hochhausprojekte, werden folgen, zum Beispiel das Nauentor. Eine Clusterbildung um den Bahnhof ist wünschenswert, um die singuläre Wirkung von einzelnen Hochhäusern zu absorbieren. Selbstverständlich haben wir die grosse Verantwortung, diese Bauprojekte mit den Grundeigentümern in die richtige Richtung zu lenken.

Welche Verbesserungen erwarten Sie dank dem Baloise Park?

Quintus Miller: Nach Fertigstellung des Bauprojekts werden Passanten bei der Überquerung der Nauenstrasse den

Baloise Platz und die drei neuen Bauten erblicken, die neu den räumlichen Auftakt zum Aeschengraben bilden. Ich bin überzeugt, dass viel mehr Menschen diesen Weg in Stadt finden werden, sobald das Hotel eröffnet und der Baloise Platz fertiggestellt sind. Der Engpass wird somit beseitigt, und der Aeschengraben wird zu einer attraktiven Geschäftslage. Der Aeschengraben und der Aeschenplatz bieten noch sehr viel städtebauliches Potenzial für die Zukunft.

Beat Aeberhard: Das sehe ich auch so. Die weitere Entwicklung am Aeschenplatz und am Aeschengraben wird Schritt für Schritt stattfinden. In naher Zukunft ist es zudem nötig, den Aeschenplatz zu sanieren. Damit bietet sich die Chance, diesen wichtigen öffentlichen Raum umzugestalten. Dort befinden sich auch wunderbare Bauten, die jetzt noch zu wenig zur Geltung kommen. Und wir müssen die Bedeutung des grünen Boulevards am Aeschengraben hervorheben.

Wieso besteht der Baloise Park aus drei Gebäuden verschiedener Architekten?

Quintus Miller: Die drei Volumen sind aus der Gliederung der Nutzung entstanden. Das Ganze aus einem Guss zu realisieren, wäre schwierig gewesen. Bei der Entwicklung des Masterplans haben wir festgestellt, dass drei Gebäude am besten funktionieren. Dass die Bauwerke von drei verschiedenen Architekten entworfen wurden, verleiht dem Areal eine städtische und architektonische Dichte, die für diesen Ort angemessen ist.

Beat Aeberhard: Eine Besonderheit ist, dass es sich dabei um drei Handschriften handelt, die jedoch miteinander verwandt sind. Das macht den Baloise Park erst richtig interessant. Es entstehen gleichzeitig Nähe und Dichte, Bezug und Dialog, Vielfalt und Einheit. Auch die unterschiedlichen Nutzungen der Gebäude sind spannend und sorgen für einen urbanen Hotspot beim Baloise Park. Und das Areal setzt die qualitative Latte hoch für weitere städtebauliche Entwicklungen.

Welche weiteren Entwicklungen erwarten uns beim Bahnhof?

Beat Aeberhard: Mit jedem städtebaulichen Mosaikstein können weitere gute Entwicklungen in Gang gesetzt werden. Der Baloise Park schafft die Voraussetzung, dass in einem späteren Schritt die problematische Situation in der Nauenstrasse gelöst werden kann. Ein weiteres Thema könnte die Erweiterung der Elisabethenanlage in Richtung Heuwaage sein.

Möchten Sie mehr erfahren?

Abonnieren Sie gratis unser Baumagazin auf **www.baloisepark.ch**

Folgen Sie uns auf Instagram:
@baloisepark.ch, #baloisepark

Blick aus der Höhe

«Ich schätze an meiner Arbeit die Ruhe, die ich in der Krankabine habe. An die Aussicht habe ich mich gewöhnt, und ich habe auch keine Zeit, um sie zu geniessen. Höchstens wenn ich meine Znüni-Pause einlege, schaue ich für ein paar Minuten in die Ferne. Der Kran ist rund 105 Meter hoch, und ich sehe die Hinterhöfe der umliegenden Häuser, den Flughafen und sogar mit Schnee bedeckte Berge. Manchmal befinde ich mich oben in der Kabine im strahlenden Sonnenschein, während unter mir Nebel liegt.»

Manfred Obernieder, Kranführer bei der Firma Frutiger AG und auf der Baustelle des Baloise Park Hochhauses tätig.

Der Baloise Park im Zeitraffer

Im Jahr 2013 nahm das Projekt Baloise Park seinen Anfang. Bis die Bauarbeiten abgeschlossen sein werden und die Gebäude im Jahr 2020 bezogen werden können, finden noch zahlreiche Arbeiten statt.

Mitte 2020
Eröffnung des Hotels Mövenpick im Baloise Park West

Bezug des Konzernsitzes Baloise Park Süd und danach des Schulungszentrums Baloise Park Ost

Frühling 2020
Abschluss der Pflästerarbeiten

Anfang 2020
Die Gebäude sind technisch betriebsbereit

Ab 2020
Abbau der Baustellenabsperrung

Oktober/November 2019
Fertigstellung der Fassaden der Gebäude Ost und Süd

Juni 2019
Endgültige Höhe aller drei Gebäude erreicht, Fertigstellung der Fassade des Hochhauses, Beginn der Gestaltung des Hauptplatzes und des Innenausbaus im Konzernsitz der Baloise

HEUTE

Februar 2019
Aufrichtfest Baloise Park, Start Innenausbau im Hochhaus

Oktober 2018
Deckenfest Baloise Park West, Rohbauarbeiten abgeschlossen

Dezember 2017
Vergabe der weiteren Totalunternehmeraufträge an PORR Suisse AG

Juni 2017
Grundsteinlegung und Start der Hochbauarbeiten des ersten Gebäudes Baloise Park West

März 2017
Vergabe des ersten Totalunternehmerauftrags an Steiner AG

April 2016
Beginn des Hochbaus

November 2015
Rückbaubeginn, Abriss des Hotels Hilton

Dezember 2014
Baueingabe Rückbauarbeiten

November 2014
Bekanntgabe der drei Gewinner des Architekturwettbewerbs

Juli 2014
Baueingabe neue Einfahrt beim heutigen Hauptsitz der Baloise

August 2013
Inkrafttreten Bebauungsplan

Januar 2013
Die Baloise informiert die Öffentlichkeit über ihr Bauvorhaben

Fragen an Projektleiter Moreno Maconi

Wann dürfen Passanten die Unterführung zum Baloise Park benützen?
Der öffentliche Platz und die Treppe zur bestehenden Unterführung werden gleichzeitig eröffnet. Dies erfolgt koordiniert mit den Arbeiten zur Umgestaltung der Allmend und zur Änderung der Bau- und Strassenlinien der Nauenstrasse durch die Stadt. Dies hat der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt vor Kurzem beschlossen, und nun werden diese Arbeiten im Detail terminiert.

Wann werden die Gerüste abgebaut?
Beim Hochhaus bleiben die Gerüste noch bis Mitte Jahr und bei den zwei anderen Gebäuden bis Ende Jahr stehen. Gerüste, Kräne und Betonabsperrungen müssen weichen, damit die Umgebungsarbeiten in Angriff genommen werden können. Es kann jedoch vorkommen, dass Gerüste für Nacharbeiten wieder aufgestellt werden müssen.

Wie viel wiegt eigentlich das Hochhaus im Baloise Park?
Wir schätzen, dass das Hochhaus insgesamt etwas mehr als 60 000 Tonnen wiegen wird: 40 000 Tonnen Stahlbeton und Konstruktion tragen im gleichen Masse einerseits die Lasten des Ausbaus (z. B. Bodenbeläge, Fassaden und Haustechnikanlagen) und andererseits die Lasten der Nutzer (z. B. Möblierung und Personenverkehr). 70 Prozent der Gesamtlast kommen aus den Geschossen über Terrain, 30 Prozent aus den Geschossen unter Terrain. Durch die Gesamtheit der Hochhauslasten erfährt der Boden unter der massiven Fundation eine Pressung von 55 Tonnen pro Quadratmeter.

Impressum

Ausgabe Nr. 9, Mai 2019 | Herausgeberin: Baloise Group | Redaktion: chtanova communications | Gestaltung: Kreaflex GmbH | Fotos: Andres Hochuli, Daniel Infanger, zVg | Druck: Birkhäuser+GBC AG | Auflage: 4000 Ex.

baloisepark.ch