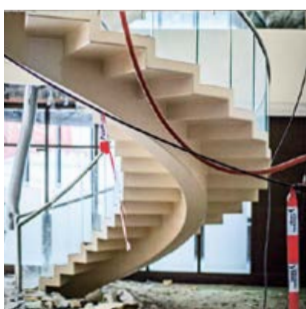
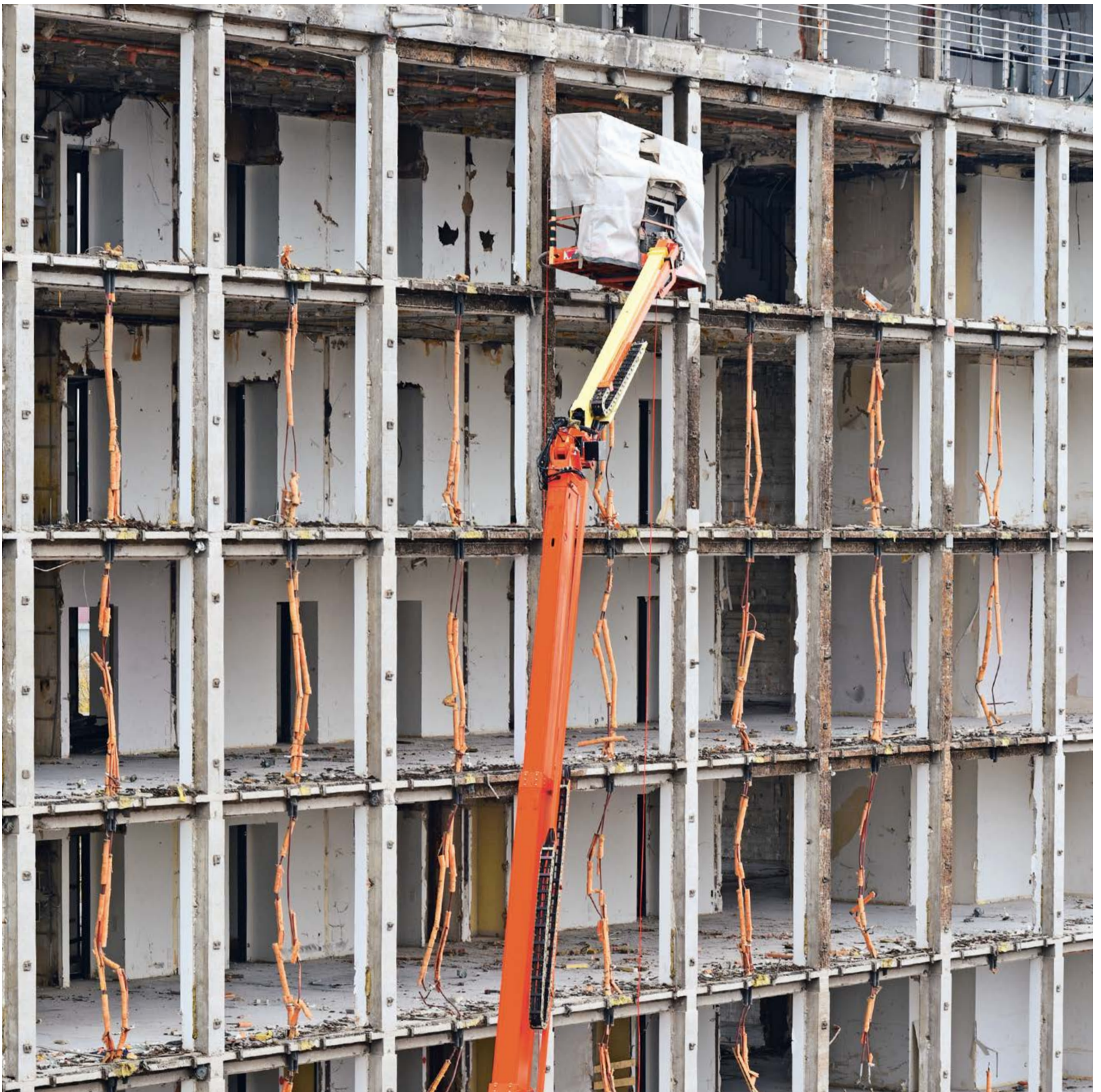


# Baloise Park Baumagazin 2

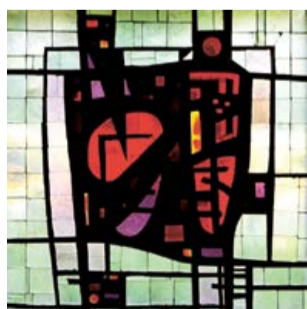
APRIL/MAI 2016



#### Abbruch mit Umsicht

Beim Rückbau der alten Baloise-Gebäude wird weder gesprengt noch kommt die Abrissbirne zum Einsatz. Stattdessen tragen Bagger die Mauern ab. Zuerst wird aber alles bis auf die Grundmauern geräumt.

Seite 2-3



#### Glasfenster verschenkt

Das Nidwaldner Museum übernimmt das vom Maler Paul Stöckli gefertigte Glasfenster aus dem alten Baloise-Ensemble. Dem Museum fehlte bisher ein Stöckli-Fenster in dieser Gröszenordnung.

Seite 3



#### Markante Bauten

Der Kantonsbaumeister Beat Aeberhard lobt die städtebaulichen Akzente, die mit den Neubauten am Aeschengraben gesetzt werden. Die Baloise setzt eine Tradition mit stadt-bildprägenden Gebäuden fort.

Seite 4



## Platz schaffen für das Neue

Seit einem halben Jahr laufen die Bauarbeiten für den neuen Baloise Park. Die komplexen Abbrucharbeiten konnten bis heute ohne Zwischenfälle durchgeführt werden. Dank dem grossen Einsatz aller beteiligten Fachkräfte werden wir unser Ziel erreichen, noch in diesem Jahr die Baugrube für die drei Neubauten bereitzustellen.

Haben Sie gewusst, dass unsere Städte mit ihren Bauwerken die grössten Rohstoffvorkommen der Welt aufweisen? Die Arbeiter auf der Baustelle erbringen täglich eine beachtliche Leistung. Bis zum Ende der Abbrucharbeiten werden etwa 38 000 Kubikmeter rückgebaut. Das abgeführte Material wird getrennt und auf unterschiedlichen Deponien gelagert, um anschliessend wiederverwendet zu werden. Die Planung der drei Gebäude nimmt immer konkreter Gestalt an. Der Baustart für das Hotel-Hochhaus ist bereits im Sommer 2017, das ganze Ensemble soll 2020 fertiggestellt sein – eine beachtliche Leistung.

Die drei Gebäude des Baloise Park werden in enger Abstimmung mit den Behörden der Stadt Basel geplant und realisiert. So müssen zum Beispiel die unzähligen Transportfahrten von und zur Baustelle mit dem Verkehrsfluss der umliegenden Strassen abgestimmt werden.

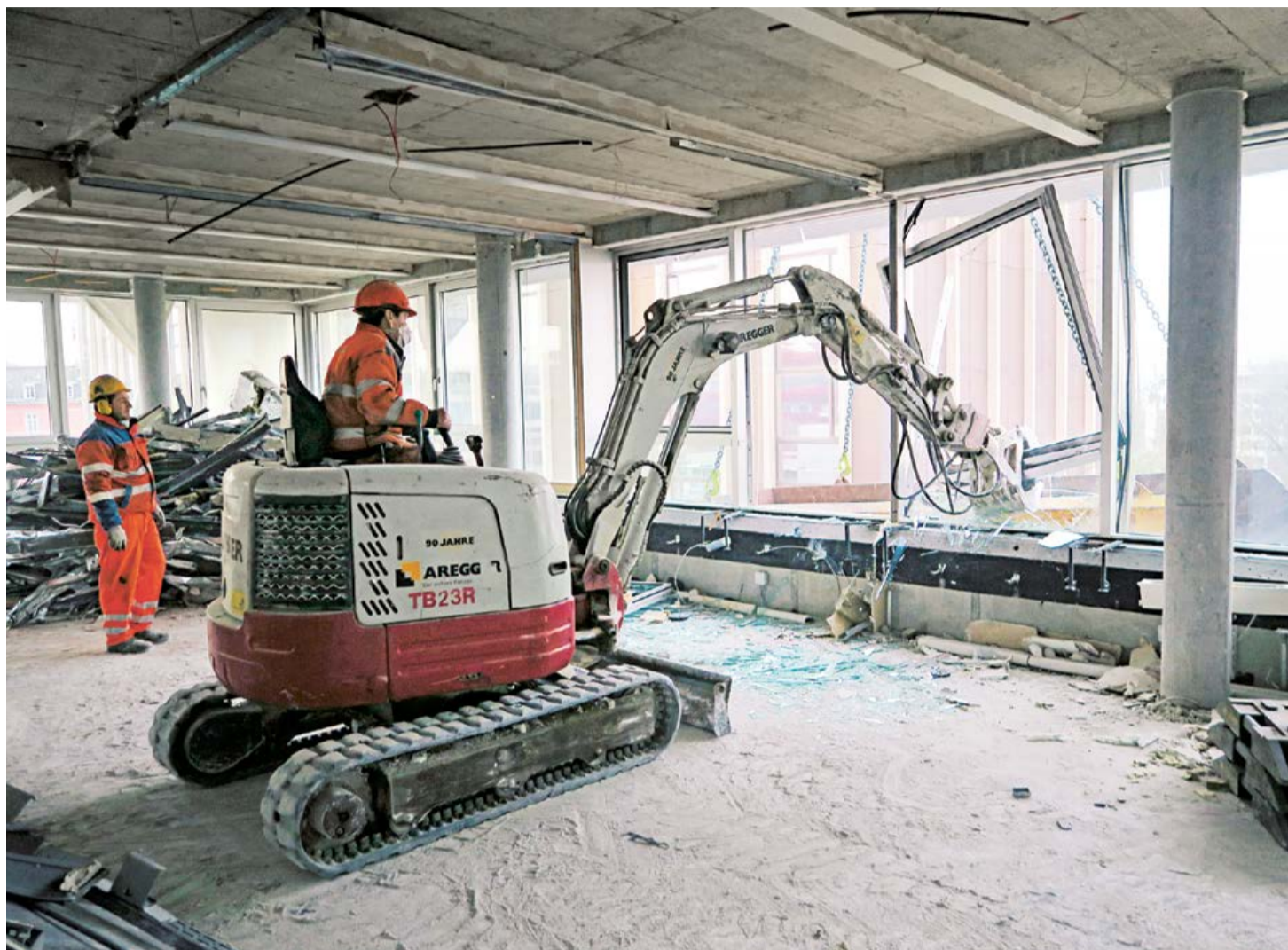
In dieser Ausgabe des «Baloise Park Baumagazins» erzählt Kantonsbaumeister Beat Aeberhard von der städtebaulichen Bedeutung des Baloise Park und seiner Einordnung in die Geschichte der Stadtentwicklung. Seine Einschätzung freut uns sehr. Wir sind überzeugt, dass der Baloise Park auch Sie begeistern wird.

Gerne lade ich Sie ein, den Baufortschritt weiter zu verfolgen. Nebst den aktuellen Informationen auf [baloisepark.ch](http://baloisepark.ch) und dem periodisch erscheinenden Baumagazin bieten wir Ihnen die Möglichkeit, durch die Fenster in der Bauabschränkung einen persönlichen Eindruck von den Bauarbeiten zu erhalten.

Freundliche Grüsse

Philippe Fürstenberger  
Leiter Bautreuhand

# Wenn sich Bagger durch Wände beissen



Allein beim oberirdischen Rückbau des AG25 müssen 5500 Tonnen Beton abgebaut werden.



«Ein Rückbau ist der umgekehrte Vorgang eines Hochbaus.»

Stefan Knüsel  
Chef-Polier Aregger AG

**Stefan Knüsel lebt einen Bubentraum. Sein Job ist es, Gebäude einzureissen. Und in den nächsten Wochen wartet einiges an Arbeit auf ihn. Als Chef-Polier der Aregger AG, jener Firma, welche mit dem Rückbau des Baloise-Ensembles beauftragt ist, wird er sich nacheinander der Liegenschaften Aeschengraben 25 (AG25), Nauenstrasse/Parkweg (NAPA) sowie zum Abschluss des Hotel Hilton samt Auditorium annehmen.**

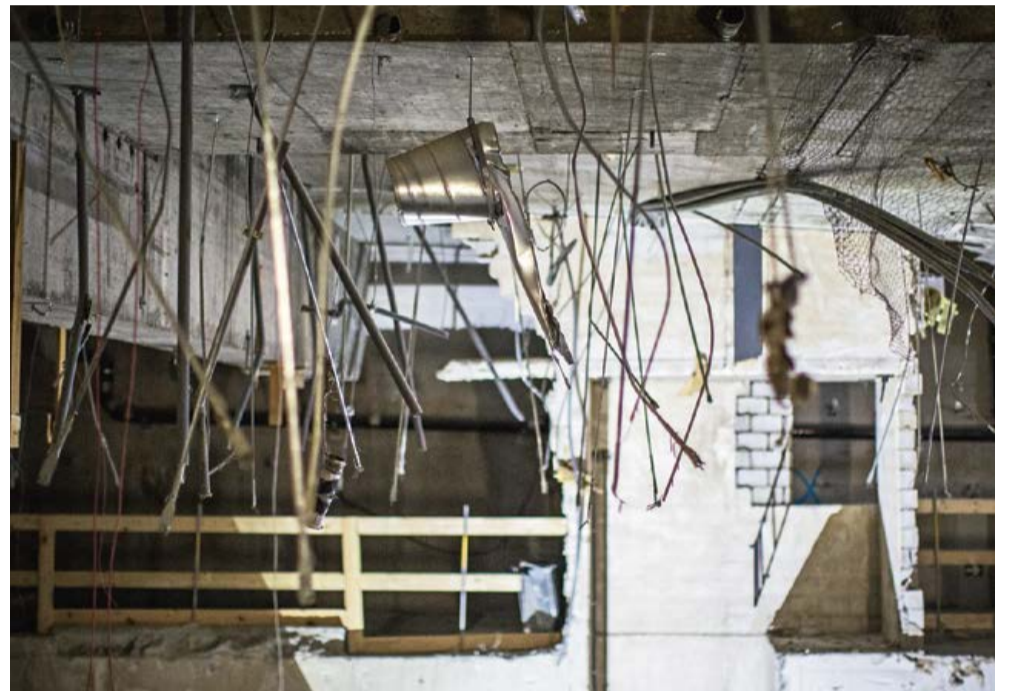
Wer glaubt, ein Rückbau sei blinde Zerstörung, täuscht sich. Viel eher handelt es sich um fein austarierte Präzisionsarbeit, die keine Fehler verzeiht. Aber der Reihe nach: Bevor ein Gebäude überhaupt abgebrochen werden kann, muss es zunächst bis auf seine Grundmauern geräumt werden. «Alles, was mobil ist, entfernt der Bauherr im Idealfall, noch bevor wir eintreffen», sagt Knüsel. Das habe bei der Baloise sehr gut funktioniert. «Anschliessend kümmern wir uns um den Rest.» Der Rest, das sind die Einbauten wie Küchen und sanitäre Anlagen, Heizungen, Lüftungskanäle, die gesamte Elektrik, die Isolation und nicht zuletzt die Fenster. «Ein Rückbau ist im Prinzip der umgekehrte Vorgang eines Hochbaus», sagt Knüsel. «Was als Letztes eingebaut wurde, holen wir als Erstes wieder raus.» Ein Kran mit einem 60 Meter langen Arm hievt die hierfür nötigen Gerätschaften in die Stockwerke. So auch Container, in welchen das Material sortiert abtransportiert wird.

Beim Baloise-Rückbau stellen sich Knüsel und seinen Kollegen einige besonders knifflige Herausforderungen – vor allem, weil das Areal

in der Stadt liegt. Wie viele urbane Liegenschaften ist auch das Baloise-Gelände praktisch vollständig unterkellert. Für die Aregger AG bedeutete dies, dass sie mit ihrem rund 100 Tonnen schweren Kran nicht einfach auf das Areal fahren kann, weil sonst die Gefahr besteht, dass er einbricht. Deshalb musste das Unternehmen zunächst unterirdisch mehrere Stahlspriese aufstellen, welche die Kellerdecke nun zusätzlich stützen. «Rein rechnerisch hätte die Decke wohl gehalten», sagt Holger Mohring, der als Bauleiter der S+B Baumanagement AG für das Gesamtprojekt Baloise Park verantwortlich ist. «Trotzdem gingen wir lieber auf Nummer sicher.»

Eine andere Problematik der städtischen Lage stellt die direkte Nachbarschaft zu Wohnhäusern dar. Diese Tatsache verlangt von der Bauleitung, jede Art der Emission zu reduzieren, was beim Abbruch eines Gebäudes nicht ganz einfach ist. «Unser Ziel ist es, dass der Rückbau des Gebäudes möglichst erschütterungsfrei vorstangeht», sagt Mohring. «Nicht zuletzt auch, weil der Serverraum der Baloise in unmittelbarer Nähe liegt.» Zudem wird darauf geachtet, dass besonders lärmintensive Arbeiten nicht in den frühen Morgenstunden und nicht um die Mittagszeit durchgeführt werden.

Auch für den eigentlichen Abriss wurde die leiseste Variante gewählt. «Beissen statt spitzen», wie es Knüsel formuliert. Das bedeutet, dass man die Wände und Decken nicht durchmeisselt, sondern dass sie von einem Bagger mit einem gewaltigen Beissarm im wahrsten Sinne des Wortes «verbissen» werden.

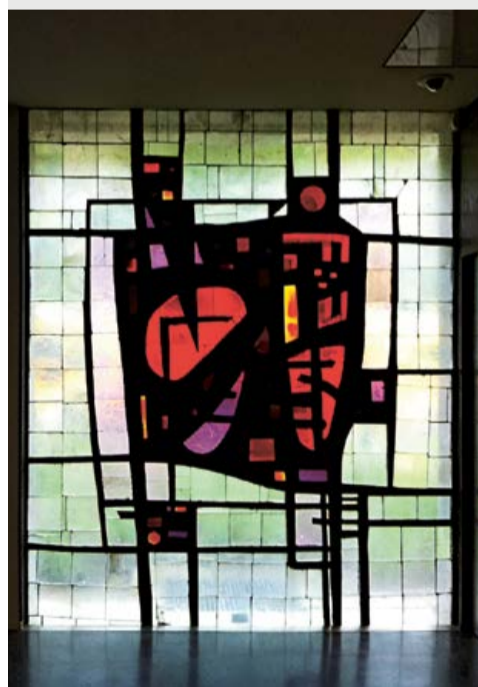


Umgekehrter Vorgang eines Hochbaus: Alle Einbauten wie sanitäre Anlagen, Heizungen, Lüftungskanäle, die gesamte Elektrik, die Isolation und die Fenster werden entfernt, bevor die Bagger Wände und Decken abtragen können.

Damit die Statik der Gebäude stets gewahrt bleibt, frisst sich der Bagger nicht einfach von einer Seite durch, sondern trägt die Stockwerke systematisch ab, sodass die Liegenschaft AG25, welche als Erstes rückgebaut wird, zwischenzeitlich wie eine Pyramide aussehen wird. «Besonders lange stehen lässt man Liftschacht und Treppenhaus, weil diese für die Stabilität eines Gebäudes speziell wichtig sind», sagt Knüsel.

Abgerissen wird nach einem genauen und geprüften Konzept des Bauingenieurs. Welche Wand dann von welcher Seite her abgerissen wird, entscheidet der Maschinist im Bagger. «Diese Männer schauen während acht Stunden am Tag das vor ihnen stehende Gebäude an. In Kombination mit ihrer Erfahrung gibt es daher niemanden, der das Vorgehen besser beurteilen kann, als die zuständigen Maschinisten», sagt Knüsel. Mit dem abgetragenen Material wird zunächst der Keller aufgeschüttet, damit der Bagger weiter vorfahren kann. Der Rest wird direkt in Container verladen und abtransportiert. Knüsel schätzt, dass alleine beim oberirdischen Rückbau des AG25 ungefähr 5500 Tonnen Beton abgebaut werden. Das sind rund 220 Sattelschlepper-Ladungen. Aktuell sind rund 45 Mitarbeiter mit dem Rückbau beschäftigt. Zu deren Sicherheit wird jeden Morgen ihre Anwesenheit registriert und abends kontrolliert, dass alle das Gelände wieder verlassen haben. Eine Sicherheitsfirma überwacht zudem die Zufahrten und macht in der Nacht Rundgänge. Noch bis Ende 2016 wird der Rückbau des Ensembles dauern. Erst dann kann der Bau des Baloise Park beginnen.

## Eine neue Zukunft für das Stöckli-Kunstwerk



Beim Rückbau eines Gebäudes wird heute von Anfang an darauf geachtet, dass alle Materialien getrennt und wenn immer möglich recycelt werden. Insbesondere gilt dies für Plastik, Holz und die verschiedenen Metalle. Eine direkte Weiterverwertung ist indes selten und kommt am ehesten bei wertvollen Holzvertäfelungen aus alten Gebäuden vor.

Ein Kunstobjekt aus dem alten Baloise-Ensemble hat sich seine Zukunft gesichert. Das vom Maler Paul Stöckli 1955 gefertigte Glasfenster, das in der Liegenschaft AG25 eingebracht war, wurde dem Nidwaldner Museum geschenkt. Stöckli (1902–1991) wurde in Stans geboren und verbrachte auch den Lebensabend in seinem Heimatkanton. Dazwischen lebte und arbeitete er unter anderem in Basel.

«Über das Fenster aus Basel haben wir uns sehr gefreut», sagt Stefan Zollinger, Leiter des Nidwaldner Museums. «Ein Stöckli-Glasfenster dieser Gröszenordnung hatten wir bislang noch nicht.» Das Museum zeigt einige Exponate des Künstlers dauerhaft. Das Fenster dürfte in den engen Räumlichkeiten allerdings kaum Platz finden. «Wir klären ab, ob es möglich ist, die Scheibe vor unserem Winkelriedhaus aufzustellen», sagt Zollinger.

## Die nächsten Schritte

**Beginn Aushub**  
Sommer 2016

**Abschluss Rückbau**  
Herbst 2016

**Beginn Hochbau Baloise Park West**  
Frühling 2017

**Beginn Hochbau Baloise Park Ost und Süd**  
Frühling 2018

**Eröffnung Baloise Park**  
2020

## Häufige Fragen

### Gibt es durch die Baustelle Einschränkungen?

Es wird nur geringfügige Einschränkungen geben. Aus Sicherheitsgründen werden die Fussgängerinnen und Fussgänger am Parkweg und auf der Nauenstrasse die Strassenseite wechseln müssen, weil das Trottoir entlang der Bauwand temporär aufgehoben wurde. Am Aeschengraben verläuft der Fussweg entlang der Bauwand.

### Ist das Baugelände für die interessierte Öffentlichkeit teilweise zugänglich?

Das komplette Areal wird von einer Bauwand umschlossen und der Zutritt ist für Unbefugte verboten. Damit aber Interessierte die Bautätigkeit verfolgen können, sind am Aeschengraben an zwei Stellen grosse Fenster in der Bauwand installiert worden.

### Ist die Arbeit in den Gebäuden angesichts der fehlenden Wände nicht sehr gefährlich?

Die Sicherheitsvorkehrungen sind sehr hoch. Die Treppenhäuser sind alle abgesperrt. Die Arbeitenden, die sich dort aufhalten, sind speziell gesichert – mit einer Vorrichtung, die an eine Kletterausrüstung mit Seil erinnert.

### Ist der Verkehr zur Baustelle kein Unfallrisiko?

Bei der Wegfahrt werden die Lastwagen vom Bewachungsdienst auf die Strasse geführt, so dass die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden gewährleistet ist.

### Haben Sie Fragen? Schreiben Sie uns.

**Gesamtprojektleitung**  
projektleitung@baloisepark.ch

**Medien**  
medien@baloisepark.ch

**Mietinteressenten**  
mieten@baloisepark.ch

### Möchten Sie weiterhin informiert werden?

Abonnieren Sie gratis das «Baloise Park Baumagazin» auf [www.baloisepark.ch/baumagazin](http://www.baloisepark.ch/baumagazin).

## Impressum

Ausgabe Nr. 2, April/Mai 2016

Herausgeberin: Baloise Group  
Konzeption/Realisation: Weissgrund AG  
Fotos: René Bühler, Andres Hochuli,  
Kostas Maros, Martin Sutter  
Druck: Gremper AG, Pratteln  
Auflage: 3000 Exemplare

# « Der Baloise kommt eine Pionierrolle zu »



### Städtebaulicher Berater der Kantonsregierung

*Beat Aeberhard ist seit April 2015 als Kantonsbaumeister Leiter des Bereichs Städtebau & Architektur im Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt. Zuvor wirkte er sieben Jahre als Stadtarchitekt in Zug. Aufgewachsen in Zürich, hat Aeberhard an der ETH Lausanne und Zürich sowie der Columbia University in New York Architektur studiert. Nach ein paar Jahren Berufspraxis war er auch als Assistent am Lehrstuhl für Architektur und Entwurf an der ETH Zürich tätig.*

*Der Bereich Städtebau und Architektur berät die Kantonsregierung in allen baukulturellen Fragen, unterstützt Grundeigentümer und Investoren bei Arealentwicklungen und erarbeitet planungsrechtliche Grundlagen wie Zonenpläne oder Bebauungspläne.*

**Der Basler Kantonsbaumeister Beat Aeberhard nimmt Stellung zu Architektur und städtebaulicher Bedeutung des Baloise Park. Und zur Zusammenarbeit zwischen Kanton und Bauherrn.**

### Herr Aeberhard, gefällt Ihnen der Baloise Park?

Ich schätze die Akzente, die das Projekt im Kontext aktueller Stadtentwicklungsstrategien setzt.

### Was meinen Sie damit?

Das aus einem Hotelurm, zwei Bürogebäuden und einem öffentlichen Platz bestehende Ensemble markiert den Auftakt zur Innerstadt. Durch die Setzung des 89 Meter hohen Hotel-Hochhauses auf der Höhe des De-Wette-Schulhauses wird eine Torsituation zum Aeschengraben geschaffen. Der Aeschengraben bekommt dadurch eine neue Wertigkeit. Mit dem neuen öffentlichen Platz entsteht eine Abfolge von drei unterschiedlichen Freiräumen, eine Art Dreiklang, bestehend aus dem verkehrsreichen Centralbahnplatz, der grünen Elisabethenanlage und dem neuen Platz des Baloise Park.

### Was erwartet die Baslerinnen und Basler architektonisch mit dem Baloise Park?

Der Baloise Park bildet ein interessantes, dicht bebautes Ensemble, das sich durch eine prägnante Höhenstaffelung und unterschiedliche Nutzungen auszeichnet. Die drei neuen Häuser verfügen jeweils über einen eigenständigen Ausdruck. Dennoch wirken sie dank der verwandten Architektursprache als gestalterische Einheit. Das Hotel ist das höchste der drei Gebäude und von vornehmer Zurückhaltung. Der neue Hauptsitz der Baloise ist zwar das niedrigste Gebäude, aber aufgrund der repräsentativen Architektursprache wird ein eleganter und adäquat gestalteter Firmensitz entstehen. Der neue Platz bindet die drei Gebäude zusammen und bettet das Ensemble in den Stadtraum ein.

### Der Baloise Park umfasst einen zum Bahnhofplatz hin offenen öffentlichen Platz. Was ist die Haltung des Baudepartements zur Schaffung öffentlichen Raumes durch Private?

Für uns stehen die Gestaltung, die Funktion und die Nutzbarkeit von öffentlichen Räumen im Vordergrund. Der künftige Platz besetzt zu etwa  $\frac{3}{4}$  Eigentum der Baloise und zu  $\frac{1}{4}$  Eigentum des Kantons. Die Gestaltungsidee macht aber keinen Halt an der Parzellengrenze. Die Zusammenarbeit mit der Baloise verläuft auch hier vorzüglich Hand in Hand. Die Frage des Eigentums ist für uns untergeordnet, aber dennoch Gegenstand umfangreicher Abmachungen. Zum Beispiel ist noch zu klären, wer im Winter den Schnee räumt.

### Welche Rolle spielte die Baloise in der Geschichte der Basler Stadtentwicklung?

Mit den Neubauten am Aeschengraben setzt die Baloise die Tradition von markanten und pionierhaften Bürobauten in der Stadt Basel fort. Am Aeschengraben liess der Versicherungskonzern 1930 das 30 Meter hohe Turmhaus von Ernst und Paul Vischer errichten. Damit entstand eines der ersten Hochhäuser der Stadt überhaupt. Es ist bis heute stadtbildprägend und für den Aeschengraben zweifellos identitätsstiftend. Und in den 1980er Jahren entstand mit dem Bau des heutigen Hauptsitzes am Aeschengraben 21 und dem dazu nötigen Bebauungsplan auch die Mehrwertabgabe. Mit dieser wurde ein System geschaffen, das einen Teil von Planungsgewinnen abschöpft und der Entwicklung von öffentlichen Anlagen zugute kommen lässt. Insofern kommt der Baloise tatsächlich eine Pionierrolle in der Basler Stadtentwicklung zu.

### Hochhäuser wie der neue Hotelbau geben oft viel zu reden. Wieso eigentlich?

Hochhausbauten haben eine hohe städtebauliche Symbolik und eine prägende Ästhetik. Interessanterweise gibt die Höhe aber relativ selten Anlass zu Diskussionen. Oftmals mehr zu reden geben die Standorte und die Details wie Parkplätze, Velomassnahmen oder Baumfällungen. Hochhäuser unterstehen einer gesamtheitlichen Planungspflicht. Zur Qualitätssicherung sind komplexe Planungsprozesse erforderlich. Dabei sind die Eignung des Standorts im städtebaulichen Kontext, die hohe Qualität der Bauten und die Regelung von baurechtlichen Vorgaben wie Lichteinfallswinkel und Schattenwurf sorgfältig abzuklären. Bei Planungsabsichten für ein Hochhausprojekt ist daher ein früher Einbezug der Behörden unabdingbar. Ein Hochhaus kann nur mittels Bebauungsplan bewilligt werden und unterliegt damit der Mitwirkung durch Parlament und Volk.

### Wie wirkt die Mehrwertabgabe bei Hochhausbauten wie dem Baloise Park?

Dass die Diskussion über die Dichte etwa im Vergleich zu Zürich hier in Basel weniger ausgeprägt geführt wird, scheint mir auch ein Resultat der Mehrwertabgabe zu sein. Diese ermöglicht einen indirekten Ausgleich, indem dank dieser Abgabe Mittel in die Erstellung und Aufwertung von Grünanlagen investiert werden können. Die Öffentlichkeit zieht somit einen direkten Nutzen aus den Projekten.