



# UBS AG

GESAMTSANIERUNG BÜROGEBÄUDE

Basel - BS

## Bauherrschaft

UBS AG  
8098 Zürich

## Delegierter der Bauherrschafft

Stokar + Partner AG  
Pfeffingerstrasse 41  
4053 Basel

## Totalunternehmung

Losinger Marazzi SA/AG  
Viaduktstrasse 3  
4051 Basel

## Architekt

MOKArchitecture AG  
Wallisellenstrasse 301  
8050 Zürich

## Bauingenieur

Aegerter A. & Bosshardt O. Dr. AG  
Hochstrasse 48  
4053 Basel

## Technische Büros

HKLS-Ingenieur:  
Ahochn AG  
Lagerstrasse 14  
8600 Dübendorf

Elektroingenieur:  
Bürjgin & Keller  
Management & Engineering AG  
Zürichstrasse 104  
8134 Adliswil

Bauphysik-Ingenieur:  
Kopitsis Bauphysik AG  
Zentralstrasse 52a  
5610 Wohlen

Fassaden-Ingenieur:  
Emmer Pfenninger Partner AG  
Weidenstrasse 13  
4142 Münchenstein

## Architekt Aussenanlagen

Rotzler Krebs Partner GmbH  
Lagerplatz 21  
8400 Winterthur

## Lage des Bauobjektes

Gartenstrasse 9  
4052 Basel

## Ausführung

2009-2011



## LAGE / GESCHICHTE

Das Bürogebäude der UBS liegt an der Gartenstrasse 9 in Basel, unweit vom SBB-Bahnhof entfernt. Das Gebiet südöstlich der Achse Aeschengraben/St. Alban-Anlage ist bekannt für ruhiges, zentrumsnahes Wohnen, beherbergt aber auch zahlreiche Bürogebäude von renommierten Firmen der Versicherungs- und Bankbranche. Die UBS betreibt in unmittelbarer Nachbarschaft der Gartenstrasse 9 weitere Bürohäuser.

## KONZEPT

Das Gebäude der UBS stammt aus den siebziger Jahren und umfasst fünf Unter- sowie fünf Obergeschosse. Über der Erde befinden sich Büroräumlichkeiten, unter der Erde sind Serverräume, Archive, eine Telefonzentrale und technische Anlagen untergebracht. Die Aufgabe des Totalunternehmers bestand darin, das Gebäude total zu sanieren. Dabei sollte die Liegenschaft gesamthaft analysiert und mit einem sorgfältig abgestimmten Massnahmenpaket grundlegend umgebaut





werden. Die Sanierung wurde in zwei Teile gegliedert: In den Obergeschossen haben Arbeiter mit Ausnahme der tragenden Betonstruktur alles entfernt. Bei den Gebäudeteilen unter der Erde variierte die Art der Sanierung von einem zum anderen Untergeschoss. Dank der Erneuerung der Haustechnik wird deutlich weniger Energie verbraucht als früher. Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz der Stadt Basel angeschlossen.

## ARCHITEKTUR

Architektonisch wurde das Gebäude stark aufgewertet: Einerseits haben die Architekten mit zwei zu einem Lichthof zusammengefassten Einschnitten in die bestehende Tragstruktur die räumliche und funktionale Qualität der Bürozonon entscheidend verbessert. Die Arbeitsplätze sind im Zuge der Sanierung viel heller und freundlicher geworden. Durch den Rückbau der alten Rolltreppen und die Einführung eines Oberlichts entstand zudem ein belichteter, vertikaler Luftraum als zentrales Element der Erschliessungszone. Zwei neue, im Luftraum liegende Glaslifte lassen den Gebäudeschnitt und das grosse Kunstwerk von Monika Studer und Christoph van den Berg viel dynamischer erleben.

## BESONDERHEITEN

Sowohl die Archive als auch die Server- und Telefonieräume mussten während der Bauphase ständig in Betrieb bleiben. Fehler bei der Sanierung hätten landesweite Konsequenzen gehabt. Auch die Sicherheitsanforderungen waren sehr hoch: Die Philosophie des Bankschutzes musste während der gesamten Bauzeit gewährleistet bleiben, was besondere Auswirkungen auf die Organisation der Bauarbeiten hatte.

Nach Beginn des Abbruchs zeigte sich ferner, dass weit grössere Mengen Asbest vorhanden waren als ursprünglich angenommen. Das stellte das Ausführungsteam vor neue grosse Herausforderungen. Zudem stellten die Arbeiter fest, dass die Positionen der vorhandenen Vorspannkabel in den Plänen der siebziger Jahre falsch dargestellt waren. Diese Abweichungen hatten direkte Auswirkungen auf die Einteilung der neuen Fassade. In Absprache mit dem Bauherrn wurde beschlossen, die Vorspannkabel nicht mehr zu aktivieren und sie durch Kohlefaserlamellen (CFK) zu ersetzen, die auf die Unterseite der Betonplatten geklebt wurden.

## PROJEKTDATEN

SIA-Volumen	:	171 000 m <sup>3</sup>
<b>Raumprogramm</b>		
Büroräume für ca.	:	1000 Arbeitsplätze
Sitzungszimmer	:	600 m <sup>2</sup>
Mehrzweckraum		
Post und Nebendienste		
Anlieferung		
Cafeteria / Kioskshop		
Gartenanlage		
Parkplätze (Tiefgarage)	:	151

