



# BÂLEO ERLERMATT

NACHHALTIGES QUARTIER – BAUFELD A  
BASEL – BS

Nr. 10157D

Bauherrschaft  
Miteigentümergeinschaft:

Credit Suisse Funds AG  
Sihlcity, Kalandergrasse 4  
8070 Zürich

SIAT Immobilien AG  
Bahnhofstrasse 17  
6300 Zug

Interswiss Immobilien AG  
Bahnhofstrasse 17  
6300 Zug

Totalunternehmer  
Losinger Marazzi AG  
Aeschenvorstadt 55  
4051 Basel

Architekt  
Morger Partner Architekten  
Spitalstrasse 8  
4056 Basel

Bauingenieur  
Schnetzer Puskas Ingenieure AG  
Aeschenvorstadt 48  
4010 Basel

Elektroingenieur  
Aare Elektroplan AG  
Aaraustrasse 180  
4601 Olten

HLKS-Ingenieur  
energieatelier  
Biergutstrasse 11  
3608 Thun

Geotechnik  
Dr. Heinrich Jäckli AG  
Kronengasse 39  
5400 Baden

Landschaftsarchitekt  
Fontana Landschaftsarchitektur  
Murbacherstrasse 34  
4056 Basel

Lage des Bauobjektes  
Erlenmattstrasse 81  
4058 Basel

Planung  
Ab August 2014

Ausführung  
Juli 2016 bis März 2019



## LAGE/ GESCHICHTE

Das Entwicklungsgebiet Erlenmatt liegt am nördlichen Stadtrand von Basel auf dem früheren Güterbahnhof der Deutschen Bahn (DB). Dank der Nähe zum Badischen Bahnhof und zum Naherholungsgebiet Lange Erlen ist die Gegend als Wohn- und Arbeitsort sehr begehrt.

Die Losinger Marazzi AG wurde als Totalunternehmerin beauftragt, knapp ein Drittel des 146000 m<sup>2</sup> grossen Geländes zu einem nachhaltigen Quartier zu entwickeln. Als erstes Projekt wurde 2009 die Wohnüberbauung Erlenmatt (Baufeld B) mit 239 Mietwohnungen ausgeführt, Ende 2014 folgte der Neubau des Seniorenzentrums Senevita Erlenmatt. Die Überbauung Erlenmatt West (Baufeld E, F und G) war Ende 2015 fertig erstellt.



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



Im März 2019 konnte an der südöstlichen Ecke des Areals die hier beschriebene Überbauung Bâleo Erlenmatt (Baufeld A) übergeben werden: Damit hat die Losinger Marazzi AG ihr letztes Projekt auf dem Erlenmatt-Areal erfolgreich abgeschlossen.

#### KONZEPT / ARCHITEKTUR

Mit der Überbauung Bâleo Erlenmatt hat das Quartier ein neues, modernes Zentrum erhalten. In den Obergeschossen sind insgesamt 317 Mietwohnungen mit 62 verschiedenen Wohnungstypen, Wohnateliers mit bis zu 4,5 Meter Raumhöhe sowie Loft- und Atriumwohnungen angesiedelt. Im Erd- und Untergeschoss befinden sich Verkaufsflächen von Coop, der Coop Vitality Apotheke und Fust sowie ein Fitnesscenter, mehrere Restaurants und andere Dienstleistungen.

Mit seiner auffallenden Architektur markiert der Neubau Bâleo Erlenmatt das Eingangstor zum Quartier. Das Gebäude staffelt sich oberirdisch auf fünf bis acht Etagen, unterirdisch auf drei Etagen. Die Überbauung gruppiert sich entlang der Signal-, der Erlen- und der Erlenmattstrasse, ergänzt durch einen Zwischenriegel, der den gut proportionierten Innenhof in zwei Teile mit je einem Kinderspielplatz trennt. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt konsequent aus den Höfen heraus und orientiert sich damit am Konzept der angrenzenden Baufelder. Die öffentlichen Nutzungen sind entlang der Signal-, der Erlen- und der Erlenmattstrasse erschlossen und aktivieren so bewusst das städtische Leben.

Die Gebäude bestehen aus Beton und sind mit vorgehängten, vorgefertigten Fassadenteilen verkleidet. Die Fassade mit wellenartigen Ausbildungen verleiht den langen Volumen einen schönen Rhythmus. Auf der Ostseite schwingt die Fassade als Ganzes, auf der Süd- und der Westseite entwickeln sich in bewegter Folge grosse Balkone, die sich im Erdgeschoss zu Arkaden verwandeln. Die horizontalen Brüstungen bilden zusammen mit den vertikalen Schotten ein kompositorisches Geflecht.



## BESONDERHEITEN

Eine bautechnische Herausforderung war vor allem die Wasserhaltung: Während die Baugrube bis zu 16 Meter tief ins Grundwasser reichte, steht das Gebäude selbst mit anderthalb Etagen im Grundwasser. Wegen des Autobahnlärms mussten entlang der Signalstrasse erhöhte Schallschutzanforderungen eingehalten werden.

Für die Baufachleute stand nur wenig Platz zur Verfügung: Der Grundriss erstreckt sich auf zwei Seiten direkt bis zur Grundstücksgrenze. Im Norden musste zudem eine bestehende Tiefgarage um zehn Meter unterfangen werden. Als technisch und logistisch anspruchsvoll erwies sich die Montage von vorfabrizierten, industriell hergestellten Bauteilen wie der Betonfassade, Fertigbädern, Schränken für haustechnische Installationen und Treppen.



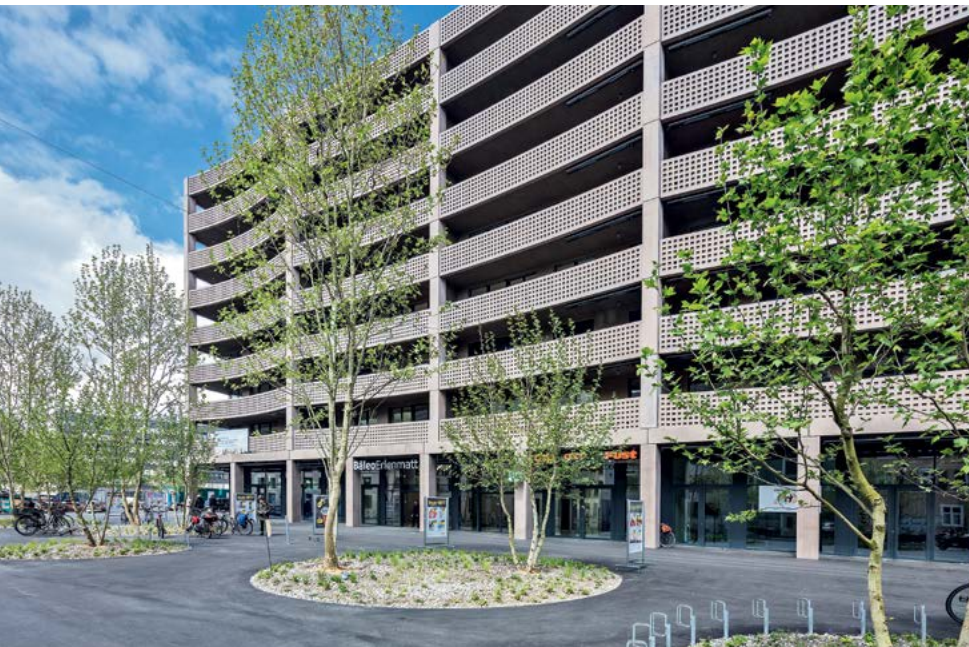
## ENERGIEKONZEPT

Das Gebiet Erlenmatt wurde von Anfang an als nachhaltiges, visionäres Stadtquartier entwickelt. So genügt auch die Überbauung Bäleo Erlenmatt den strengen Richtlinien des Minergie-Standards und wird zu 100% mit erneuerbarer Energie beheizt. Die CO<sub>2</sub>-neutrale Fernwärme stammt aus der Kehrlichtverbrennungsanlage Basel.

Zusätzlich darf sich die Überbauung Bäleo Erlenmatt mit der Auszeichnung «SNBS Gold» schmücken. Das Label SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) beurteilt das Bauen umfassend in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt – basierend auf bestehenden Instrumenten wie Minergie, SIA-Empfehlungen oder der 2000-Watt-Gesellschaft.

Zum Konzept des nachhaltigen Stadtquartiers gehört auch die «erlenapp», auf der die Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Smartphone jederzeit nachsehen können, wie viel Energie sie verbrauchen und ob sie damit über oder unter dem Durchschnitt im Quartier liegen. Das originelle Tool zeigt





praktische Informationen über den Lebensraum auf und gilt auch als Plattform für Begegnung und Austausch zwischen den Bewohnern. Die Losinger Marazzi AG hat die App gemeinsam mit der Allthings Technologies AG, einem Spin-off der ETH Zürich, entwickelt und damit einen Innovationspreis gewonnen.



#### PROJEKTDATEN

Grundstücksfläche	10800 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche	44300 m <sup>2</sup>
SIA-Volumen	198000 m <sup>3</sup>
Etagen	3 UG + 1 EG + 4 bis 7 OG
Aufteilung der Wohnungen	
1½-Zimmer-Wohnungen	4
2½-Zimmer-Wohnungen	109
3½-Zimmer-Wohnungen	93
4½-Zimmer-Wohnungen	52
Atriumwohnungen	38
Wohnateliers	13
Lofts	8
Bürofläche	500 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche EG	1500 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche 1. UG	5400 m <sup>2</sup>
Autoparkplätze innen	
Für die Wohnungen	172
Für das Einkaufszentrum	100
Veloparkplätze	
Innen und aussen	900



#### NACHHALTIGKEIT

Label MINERGIE

Label SNBS Gold (höchste Auszeichnung für den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz)

Heizung mit CO<sub>2</sub>-neutraler, zu 100% erneuerbarer Fernwärme erlenapp u. a. als Hilfsmittel für das Management des individuellen Energieverbrauchs