



IM LEONHARD

NEU- UND UMBAU BÜRO- UND WOHNGEBÄUDE
BASEL – BS

Nr. 12119D

Bauherrschaft
Helvetia Versicherungen Schweiz
St. Alban-Anlage 26
4002 Basel

Totalunternehmer
HRS Real Estate AG
Hochbergerstrasse 60 C
4057 Basel

Architekt
Burckhardt+Partner
Generalplaner AG
Dornacherstrasse 210
4002 Basel

Bauingenieur
Gruner AG
St. Jakobs-Strasse 199
4020 Basel

Elektroingenieur
HKG Engineering AG Pratteln
Hohenrainstrasse 12 A
4133 Pratteln

Sanitäringenieur
Huustechnik Rechberger AG
Leutschenbachstrasse 45
8050 Zürich

HLK-Ingenieure
R. Häsler AG
Wyhlenstrasse 41
4133 Pratteln

E. Kalt AG
Belchenstrasse 6
4054 Basel

Geotechnik
Geotechnisches Institut AG Basel
Pfeffingerstrasse 41
4053 Basel

Landschaftsarchitekt
Fontana Landschaftsarchitektur
GmbH
Murbacherstrasse 34
4056 Basel

Geometer
Jermann Ingenieure und
Geometer AG
Altenmattweg 1
4144 Arlesheim

Lage des Bauobjektes
Steinengraben 28-36
(Wohn- und Geschäftshaus),
Leonhardsstrasse 27 (Stadthaus)
4051 Basel

Planung
2016 bis 2018

Ausführung
April 2019 bis Januar 2021

In der Schweiz produziert

Architectes.ch



LAGE/GESCHICHTE

An der Ringstrasse Steinengraben mitten in Basel hat die HRS Real Estate AG fünf alte Stadthäuser durch einen Neubau mit Wohnungen und Büros ersetzt. Das moderne Wohn- und Geschäftshaus «Im Leonhard» liegt rund 800 Meter nördlich vom Bahnhof Basel SBB an sehr zentraler Lage. Das Zentrum mit Steinenvorstadt, Barfüsserplatz und Freie Strasse erreicht man in wenigen Gehminuten. Praktisch vor der Haustür befindet sich eine Busstation sowie das Parkhaus Steinen.

KONZEPT/ARCHITEKTUR

Die Überbauung besteht aus einem fünfstöckigen Hauptgebäude am Steinengraben 28 bis 36 und einem vierstöckigen Stadthaus an der Leonhardsstrasse 27. Das Hauptgebäude bietet Platz für 200 Open-Space-Arbeitsplätze, während im vierten Stock und im Attikageschoss hochwertige Duplexwohnungen mit Penthouse-Charakter gebaut wurden. Im daran anschliessenden Stadthaus hat es Platz für elf Wohnungen. Gegenpol zur belebten Strassensituation bildet der parkähnliche Innenhof –





ein grüner Rückzugsort, geschmückt mit Laubbäumen. Das bestehende Gebäude an der Ecke Steinengraben/Leonhardsstrasse wurde bis auf den Rohbau entkernt und mit dem neuen Gebäudeteil am Steinengraben zu einem Baukörper verbunden. Um die Erdbebensicherheit zu gewährleisten, wurden die Brandwände des Eckgebäudes durch Stahlbetonwände ersetzt. Innerhalb des Eckgebäudes entstanden neue Steigzonen für eine zeitgemässe Lüftung und Haustechnik.

Der Neubau fügt sich wunderbar in die Strukturen der Umgebung ein. Das klare Volumen des Gebäudes wird durch eine sorgfältig rhythmisierte Rahmenfassade geprägt, die strassenseitig aus grobporigen Betonelementen in verschiedenen Formaten besteht. Gemeinsam mit den Metallprofilen der Fenster nehmen die konisch geformten Rahmenelemente die unterschiedlichen Geschosshöhen auf. Einen besonderen Charakter verleiht diesem Ort die Fassade zum Innenhof: Sie besteht aus grünen Metallpaneelen, die durch ihre Schrägstellung ein Wechselspiel von Licht und Schatten hervorrufen.

BESONDERHEITEN/ HERAUSFORDERUNGEN

Der acht Meter hohe Baugrubenabschluss wurde direkt an der alten Kontermauer der mittelalterlichen Stadtmauer ausgeführt. Die Freilegung dieser bis zu 1,5 Meter starken Bruchsteinwand wurde von Archäologen begleitet und lagenweise mit einer Spritzbetonschale und Erdnägeln gesichert.

Zu den besonderen Herausforderungen zählen unterschiedliche Foundationsebenen. Auf zwei Seiten der Projektparzellen schliessen sich tiefer gründende Bebauungen an. Die Lasten der neuen Baukörper wurden in diesen

Bereichen mit Mikropfählen am Bestand vorbei geleitet, um die Aussenwände der Nachbargebäude zu entlasten. Die oberhalb der Baugrubensohle liegenden Fundamente des Eckgebäudes wurden mit einer rückverankerten Stahlbetonwand unterfangen.

ENERGIEKONZEPT / NACHHALTIGKEIT

Die Energie für Heizung und Warmwasser stammt aus dem CO₂-neutralen Fernwärmenetz des städtischen Energieversorgers IWB. Die Büroflächen werden über eine zentrale Lüftungsanlage mechanisch be- und entlüftet sowie über Deckensegel geheizt oder gekühlt.

PROJEKTDATEN

Gesamtkosten (CHF)	30 Mio
Grundstücksfläche	1725,5 m ²
Bruttogeschossfläche	7535 m ²
SIA-Volumen	ca. 24400 m ³
Anzahl Wohnungen	18 <i>(2½ und 3½ Zimmer)</i>
Etagen	2 UG 1 EG 5 OG
Aufteilung der Flächen	
- Wohnungen	NGF 3904 m ² <i>(vermietbare Fläche: 2435 m²)</i>
- Büros	NGF 2535 m ² <i>(vermietbare Fläche: 1414 m²)</i>
Parkplätze	
- Aussen	keine
- Innen	29

