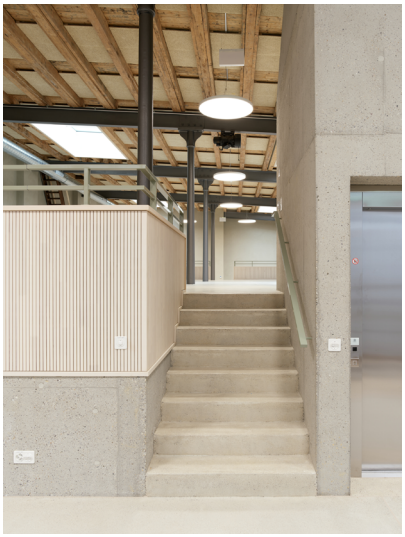
Kanton Basel-Stadt

Hammerstrasse 32, Umbau und Sanierung

Das Gebäude an der Hammerstrasse 32 wurde 1895 als erstes Basler Tramdepot erbaut. Bereits 1909 wurde die offene, eingeschossige Halle zur Eichstätte umgebaut.

Durch die grundlegende Sanierung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und die Umnutzung zu modernen Büroräumen wird das Gebäude im Wert erhalten und nachhaltig weitergenutzt.

Galeriegeschoss mit neuem Lift



Aufgang zu Galeriegeschoss

Sockelgeschoss mit Sitzungs- und Aufenthaltsbereichen

Neues Galeriegeschoss mit Büronutzung und Oblichtern

Ausgangslage

Aufgrund der lange zurückliegenden letzten Gesamtsanierung standen umfassende Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an, die den Auszug des Eichmeisters notwendig machten. Die Eichmeisterei konnte 2021 an einen neuen Standort an der Egliseestrasse 65 umziehen.

Der Umbau bzw. die Sanierung des Gebäudes erforderte eine komplette Innensanierung mit einem neuen Zwischenboden sowie die Erneuerung des Pultdaches. Dabei galt es, die denkmalgeschützte Fassade, die inneren Stahlstützen, die auf massiven Steinsockeln ruhen, und die Reste des ursprünglichen Erdgeschossbodens mit den teilweise noch vorhandenen Tramgleisen zu erhalten und in das architektonische Konzept zu integrieren.

Das Raumprogramm von insgesamt ca. 600 m^2 umfasst hauptsächlich Büroarbeitsplätze inkl. Administration/Empfang, ein Sitzungszimmer, einen Aufenthaltsraum sowie die dazu gehörenden Nebenräume (WC/Dusche, Lager, Archiv und eine kleine Werkstatt).

Aufgabe und Projektziele

Mit dem Umbau und der Sanierung sollte das Gebäude nach über 110 Jahren umfassend energetisch und haustechnisch saniert werden.

Zudem wurde der Bestand schadstoffsaniert, erdbebenertüchtigt und raumakustisch aufgewertet, um den Anforderungen der neuen Büronutzung für den kommenden Lebenszyklus gerecht zu werden.

Ziel des Umbaus und der Sanierung der Liegenschaft Hammerstrasse 32 war es, den neuen Nutzerinnen und Nutzern der Abteilung Gebäudemanagement (Städtebau & Architektur, Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt) moderne und grössenmässig angemessene Arbeits- und Büroräume an zentraler Lage in der Stadt zur Verfügung zu stellen. Neben der gestalterischen Qualität dieses Umbauprojektes waren der nachhaltige Umgang mit dem Bestand sowie die Einhaltung des Kostenrahmens ebenfalls von Bedeutung.

Eingangsbereich mit Gleisrelikt

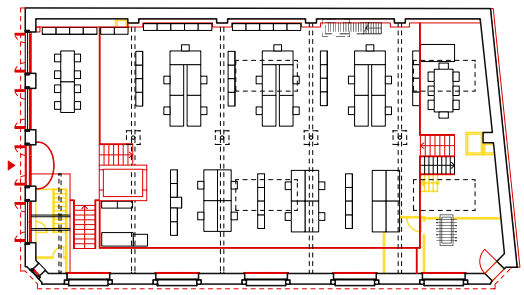
Projekt

Beim Umbau wurde sowohl der prägende Ausdruck der ursprünglichen Nutzung als Tramdepot als auch der Werkstattcharakter der Eichmeisterei berücksichtigt. Durch die vollständige Innensanierung konnte der ursprüngliche Hallencharakter mit der heutigen Büronutzung zu einem architektonisch wertvollen Objekt vereint werden.

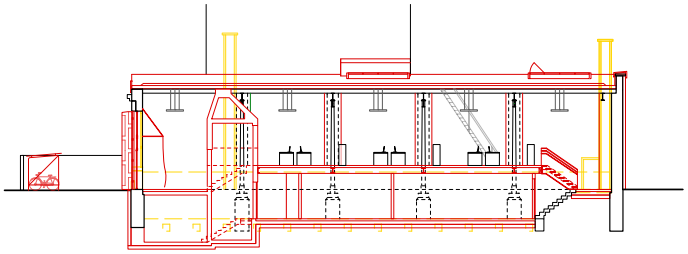
Die bestehende Grundstruktur des Tramdepots mit den denkmalgeschützten Stahlstützen und Stahlträgern, der Dachkonstruktion mit den bestehenden Oblichtern und den grossformatigen Öffnungen wurde erhalten und mit der neuen Materialisierung harmonisch zu einem neuen Ganzen verbunden. Die geschickte Anordnung der neuen Zwischendecke als reversible Stahl-Holz-Hybridbaukonstruktion verstärkt die räumliche Gesamtwirkung und ermöglicht die natürliche Belichtung der Aufenthaltsräume im Sockelgeschoss.

Vorhandene Bauteile wie der ehemalige Zwischenboden aus Holz und die feingliedrigen Metallfenster wurden wiederverwendet. Bei den neuen Materialien wurde bewusst auf eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise geachtet. Vor allem die Kombination aus Alt und Neu und der verwendete Lehmputz prägen die Architektur und das angenehme Raumklima.

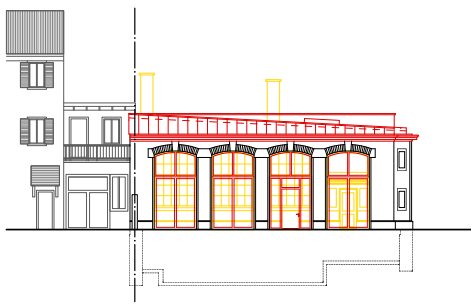
Denkmalgeschützte Fassade mit neuem Verputz und Dachrand



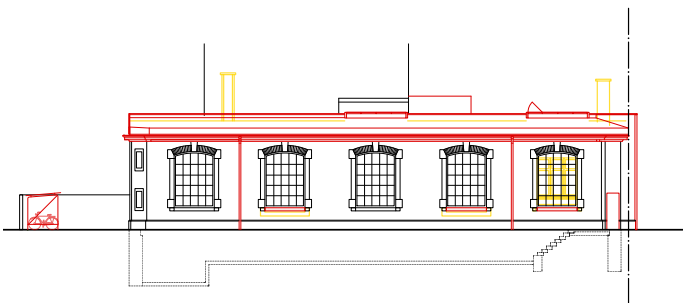
Erd-/Galeriegeschoss



Längsschnitt



Westfassade



Südfassade

Hammerstrasse 32, Umbau und Sanierung

Projektorganisation

Eigentümerin	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
Eigentümervertretung	Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt, Immobilien Basel-Stadt
Bauherrenvertretung	Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Hochbau
Nutzervertretung	Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Gebäudemanagement
Gesamtleitung/Architektur	Stephan Eicher Architekten GmbH, Basel
Bauingenieure	Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel
Elektroplanung	DA Eltec AG, Frick
HLKK-/MSR-/Sanitärplanung	Bogenschütz AG, Basel
Bauphysik/Brandschutzplanung	Gartenmann Engineering AG, Basel

Termine

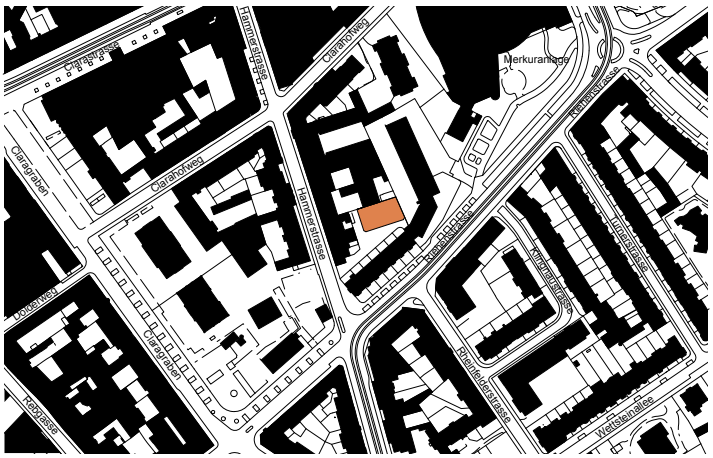
Planerwahl im offenen Verfahren	August 2020
Start Projektierung	Oktober 2020
Baubeginn	März 2022
Übergabe	Oktober 2023

Grundmengen SIA 416 2003

Grundstücksfläche GSF	999 m²
Gebäudegrundfläche (=GF im EG) GGF	440 m²
Umgebungsfläche UF	559 m²
Bearbeitete Umgebungsfläche BUF	559 m²
Geschossfläche (Projektperimeter) GF	830 m²
Nettogeschossfläche NGF	639 m²
Nutzfläche NF	639 m²
Hauptnutzfläche HNF	501 m²
Nebennutzfläche NNF	76 m²
Verkehrsfläche VF	17 m²
Funktionsfläche FF	45 m²
Kontruktionsfläche KF	133 m²
Aussengeschossfläche AGF (nicht in GF enthalten)	36 m²
Gebäudevolumen SIA 416 GV	3 696 m³

Erstellungskosten BKP 1 – 9

	CHF inkl. MWST
1 Vorbereitung, Provisorien	223 528
2 Gebäude	3 427 839
4 Umgebung	101 846
5 Baunebenkosten	34 765
9 Ausstattung	77 964
Total	3 865 942



Hammerstrasse 32
4058 Basel

Gebäudekosten BKP 2

	CHF inkl. MWST
21 Rohbau 1	1 154 923
22 Rohbau 2	347 183
23 Elektroanlagen	274 226
24 HLKK + MSR-Anlagen	341 288
25 Sanitäranlagen	101 540
26 Transportanlagen	61 413
27 Ausbau 1	378 447
28 Ausbau 2	172 343
29 Honorare	596 476
Total	3 427 839

Kostenkennwerte SIA 416 2003

	inkl. MWST
Erstellungskosten BKP 1 – 9	
Kosten/Gebäudevolumen GV	1 046 CHF/m³
Kosten/Geschossfläche GF	4 658 CHF/m²
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	7 716 CHF/m²
Gebäudekosten BKP 2	
Kosten/Gebäudevolumen GV	927 CHF/m³
Kosten/Geschossfläche GF	4 130 CHF/m²
Kosten/Hauptnutzfläche HNF	6 842 CHF/m²

Umwelt- und Energiekennwerte

Energiebezugsfläche A_E (SIA 380/1)	605 m²
Wärmeerzeugung Heizung	Luftwärmepumpe
Wärmeerzeugung Warmwasser	Luftwärmepumpe
Photovoltaik, nicht integrierte Anlage	11 kWp

Kostenstand

Baupreisindex BINW-H Oktober 2024	115.2
Basis Oktober 2020 = 100	

© Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Hochbau
Münsterplatz 11, 4001 Basel / bvdsa@bs.ch
Gestaltung: BKVK / Fotografie: Ariel Huber Photography, Basel
Mai 2025

alle Projekt-dokumentationen zum Download: www.bs.ch