



## **SPIEGELGASSE 4 UMBAU UND INSTANDSETZUNG**

Spiegelgasse 4, 4051 Basel

**Das in den späten 1930er-Jahren für die Basler Kantonalbank errichtete Gebäude an der Spiegelgasse 2 und 4 musste in den letzten Jahrzehnten verschiedene bauliche Anpassungen und Applikationen erdulden, welche ein erkennbares Gesamtkonzept oder eine übergeordnete Gebäudestrategie vermissen liessen.**

**Mit der nun abgeschlossenen Sanierung wurden nebst der Erneuerung ausgedienter Bauteile und Installationen, der baulichen Anpassung an die Bedürfnisse der neuen Nutzer sowie an die aktuellen Vorgaben zu Brandschutz und Sicherheit auch die unkoordinierten Eingriffe der letzten Jahrzehnte grösstenteils zurückgebaut oder korrigiert. Die räumliche Ordnung des Hauses ist nach dieser Sanierung wieder erlebbar, seine klaren Strukturen sind lesbar und die Materialisierung folgt wieder einem übergeordneten Konzept.**





## AUFGABE UND PROJEKTZIELE

Es galt, in den Obergeschossen rund 235 zeitgemässe Arbeitsplätze für die kantonale Verwaltung einschliesslich der notwendigen Nebenräume unterzubringen, was mit einer Umgestaltung der Grundrisse zu Gruppen- und Grossraumbüros sowie der Aufstockung eines Zwischentrakts realisiert werden konnte. Dank der offenen Gebäudestruktur des Bestandes konnten die Arbeitsplätze innerhalb des im kantonalen Raumbewirtschaftungsreglement vorgegebenen maximalen Flächenbedarfs von 14 – 16 m<sup>2</sup> (HNF) pro Arbeitsplatz realisiert werden.

Für die kantonale Verwaltung musste ein neuer, von der BKB unabhängiger Gebäudezugang mit eigener Adresse und Hausnummer geschaffen werden. Durch Anpassungen im Bereich der bestehenden Treppenanlage gelang es, den ehemaligen Nebeneingang Spiegelgasse 4 aufzuwerten und zum neuen und hindernisfreien Haupteingang der Verwaltung umzugestalten.

Nebst der Innensanierung und dem Ersatz der veralteten gebäudetechnischen Anlagen waren umfangreiche Massnahmen zur Gewährleistung des Brandschutzes und der Erdbebensicherheit sowie eine umfassende Schadstoffsanierung notwendig. Die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes kann damit für die nächsten 20 bis 30 Jahre gewährleistet werden.

Die Ausführung dieser Massnahmen musste unter Betrieb der Schalterhalle der BKB im Erdgeschoss und der Tresorräume in den Untergeschossen erfolgen.



## AUSGANGSLAGE

2011 beschloss der Regierungsrat, die dem Finanzdepartement Basel-Stadt zugehörigen Zentralen Informatikdienste (ZID), den Zentralen Personaldienst (ZPD) sowie Informatiksteuerung- und Organisation (ISO) in naher Zukunft im Gebäude an der Spiegelgasse 4 unterzubringen. Das Gebäude der Basler Kantonalbank (BKB) ging am 1. Juli 2013 an den Kanton Basel-Stadt über. Die Bank verliess in der Folge die Obergeschosse. Nur die Schalterhalle im Erdgeschoss, der Tresorraum im Untergeschoss und verschiedene Nebenräume werden auf Grundlage eines langfristigen Mietvertrages weiterhin von der BKB genutzt.

## PROJEKT

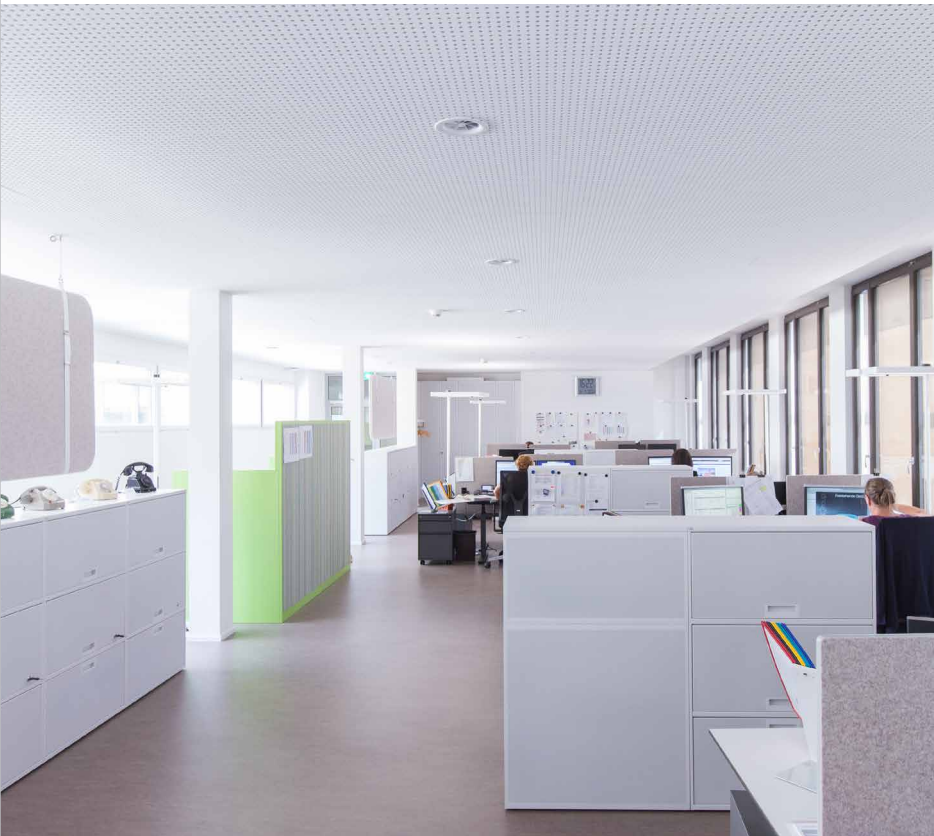
Der Gebäudekomplex aus den 1930er-Jahren besteht aus drei Untergeschossen, einem Erd- und Zwischengeschoss sowie fünf Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Die Obergeschosse sind ringförmig um einen Innenhof angelegt, der überdachte Hof im Erdgeschoss beherbergt die Kundenhalle der Bank. Der Stahlbau wird durch drei Treppenhauskerne ausgesteift.

Die repräsentativen Fassaden an der Spiegelgasse und am Blumenrain sind mit Naturstein verkleidet und mit grossflächigen, nahezu fassadenbündigen Bronzefenstern besetzt. Die Fassaden entlang der Petersgasse und im Innenhof sind mit einem mineralischen Aussenputz versehen, die Metallfenster lediglich mit einem Anstrich.

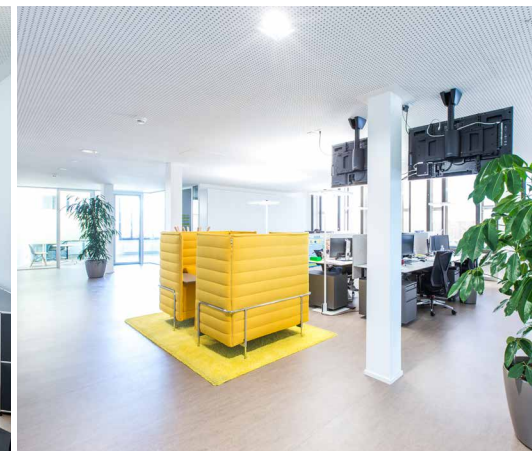
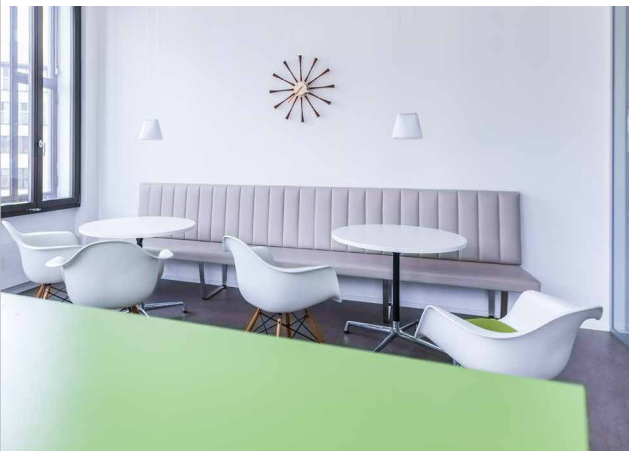
Bei Beginn der Demontearbeiten wurde festgestellt, dass der Ersatz von Bauteilen sowie die Erneuerung von Oberflächen seit der Erstellungszeit zunehmend additiv und ohne Rückbau bestehender, zwischenzeitlich obsoleter Einbauten realisiert wurden. Der Rückbau war daher umfassender als geplant und ging teilweise bis auf den Rohbau zurück.

Die verwendeten Baumaterialien und die Verarbeitungsqualität von damals genügen den heutigen Anforderungen an den Brand- und Wärmeschutz nur bedingt, weshalb die inneren Fenster und der Sonnenschutz ebenfalls ersetzt wurden. Mit dem Rückbau der inneren Fenster und dem Ersatz der Lamellenstoren durch Vertikalmarkisen wurde die Chance genutzt, die bestehenden oberen Rahmenverbreiterungen zu minimieren und die abgehängte Decke rund 20 cm höher zu montieren. Die Räume wirken dadurch wieder offener, sind entsprechend heller und die äussere Fassade ist von innen wieder erlebbar.

Grossraumbüro ZID (Telefonie)



Treppenhaus



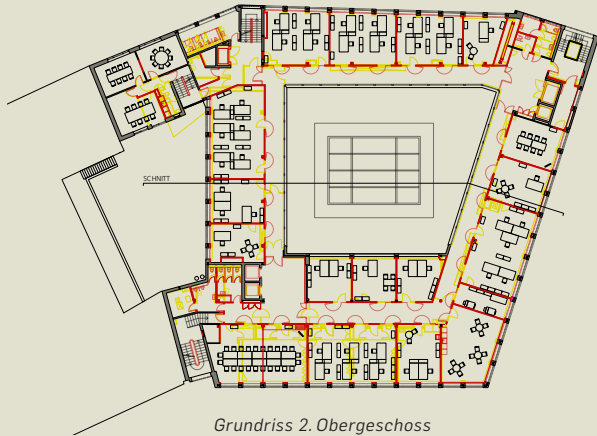
Café ZID

Einzelbüro ZPD

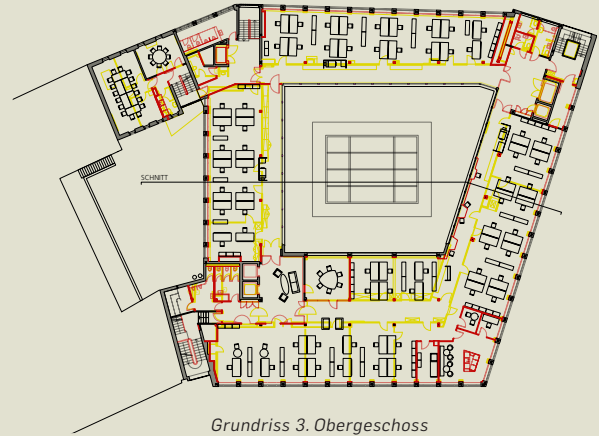
Grossraumbüro ZID

Die Grundrisse wurden so entwickelt, dass die unterschiedlichen Bedürfnisse der beiden Nutzer ZID (Grossraumbüros) und ZPD (Gruppenbüros) abgedeckt werden können. Sichtbezüge von den (ehemals geschlossenen) Gangzonen über die Büros zum Aussenraum und zu den Treppenhäusern verbessern die Orientierung sowie die Tageslichtführung im Haus und machen die vorhandenen Qualitäten des Gebäudes wieder erlebbar.

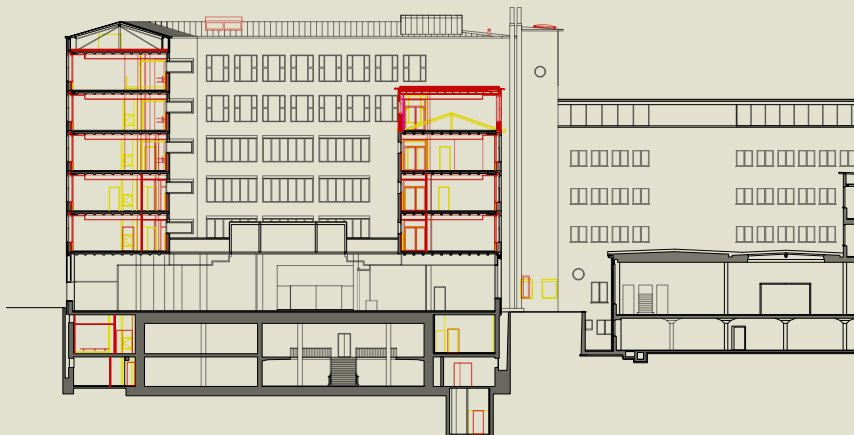
Das Material- und Farbkonzept der Aufstockung des Zwischentraktes und der neuen Oberflächen orientiert sich am Bestand und gewährleistet damit innen und aussen ein stimmiges und einheitliches Erscheinungsbild. Eine zurückhaltende Architektursprache und Farbgebung lassen viel Spielraum für individuelle Möblierungs- und Ausstattungsvarianten, ohne dass dabei Gebäudeausdruck und -qualität verfälscht werden.



Grundriss 2. Obergeschoss  
Zentraler Personaldienst ZPD



Grundriss 3. Obergeschoss  
Zentrale Informationsdienste ZID



Schnitt durch Zwischentrakt

Mit einem strukturellen Eingriff im Erdgeschoss – der Verlegung der Treppenhänge von der Aussenfassade an den Innenhof – konnte der ehemals kleinräumige Nebeneingang an der Spiegelgasse 4 ohne Veränderung der historischen Fassade zum Haupteingang mit Empfangshalle der kantonalen Verwaltung umgestaltet werden. Die hindernisfreie Erschliessung wird durch Verlängerung des bestehenden, behindertengerechten Treppenaufgangs der Bank sichergestellt.

Der sichere Betrieb der Basler Kantonalbank musste während der gesamten Bauzeit gewährleistet sein. Dafür wurden der Grundriss und das Erschliessungssystem so umgestaltet, dass eine räumliche Trennung von Bank und Verwaltung einfach organisierbar wird. Eine vorgezogene Bauetappe und der Aufbau entsprechender Provisorien insbesondere im Bereich der Haustechnik ermöglichten trotz gemeinsamer technischer Infrastruktur eine strikte physische Trennung zwischen Baustelle und Betrieb.

## KENNZAHLEN

# SPIEGELGASSE 4

## UMBAU UND INSTANDSETZUNG

Spiegelgasse 4, 4051 Basel



### OBJEKT

Eigentümer	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
vertreten durch	Immobilien Basel-Stadt
Bauherr, vertreten durch	Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Hochbauamt
Projektmanager Bauherr	René Maier
Fachspezialist Gebäude- technik	Florian Frenzel
Nutzer	Finanzdepartement Basel-Stadt, Zen- traler Personaldienst (ZPD), Zentrale Infomatikdienste (ZID) und Informatik- steuerung- und Organisation (ISO)

### PROJEKTORGANISATION

Gesamtleitung	Suter + Partner AG Architekten, Bern
Architektur	Suter + Partner AG Architekten, Bern
Bauingenieur	Henauer Gugler AG, Bern
Elektroplanung	Bering AG, Bern
HLK-Planung	PGMM Schweiz AG, Bern
MSR-Planung	PGMM Schweiz AG, Bern
Sanitärplanung	PGMM Schweiz AG, Bern
Bauphysik	Grolimund + Partner AG, Bern
Brandschutzplanung	Suter + Partner AG Architekten, Bern

### TERMINE

Planerwahlverfahren	Juli 2012
Baubeginn	November 2013
Bezug	April 2015

### RAUMPROGRAMM

	ANZAHL
<b>ZPD 1. – 2. OG:</b>	
Einzelbüros (Total 9 Arbeitsplätze) ZPD	9
Gruppenbüros (Total 68 Arbeitsplätze) ZPD	18
Sitzungszimmer ZPD	11
<b>ZID 3. – 5. OG:</b>	
Grossraumbüros (Total 144 Arbeitsplätze) ZID	5
Sitzungszimmer ZID	11
Denkerzellen ZID	3
IT Werkstatt (Total 6 Arbeitsplätze, temporär) ZID	1
<b>ISO 4. OG:</b>	
Grossraumbüro (Total 13 Arbeitsplätze) ISO	1

### GRUNDMENGEN SIA 416 (2003)

Grundstücksfläche GSF	m <sup>2</sup>	1'850
Umgebungsfläche UF	m <sup>2</sup>	157
Gebäudegrundfläche GGF	m <sup>2</sup>	1'693
Fenster, Aussentüren und -tore FEN	m <sup>2</sup>	1'000
Geschossfläche Total GF	m <sup>2</sup>	12'157
Geschossfläche Kanton GF	m <sup>2</sup>	9'012
Hauptnutzfläche Total HNF	m <sup>2</sup>	5'864
Hauptnutzfläche Kanton HNF	m <sup>2</sup>	3'622
Gebäudevolumen Total GV	m <sup>3</sup>	42'335
Gebäudevolumen Kanton GV	m <sup>3</sup>	29'800

### ERSTELLUNGSKOSTEN BKP 1–9 inkl. MWST 21'295'000

1 Vorbereitung, Provisorien	CHF	179'000
2 Gebäude	CHF	20'787'000
4 Umgebung	CHF	20'000
5 Baunebenkosten	CHF	271'000
9 Ausstattung	CHF	38'000

### GEBÄUDEKOSTEN BKP 2 inkl. MWST 20'787'000

21 Rohbau 1	CHF	2'425'000
22 Rohbau 2	CHF	1'803'000
23 Elektroanlagen	CHF	3'947'000
24 HLKK + MSR-Anlagen	CHF	3'595'000
25 Sanitäranlagen	CHF	906'000
26 Transportanlagen	CHF	670'000
27 Ausbau 1	CHF	3'500'000
28 Ausbau 2	CHF	1'285'000
29 Honorare	CHF	2'656'000

### KOSTENKENNWERTE SIA 416 inkl. MWST

<b>Erstellungskosten BKP 1–9</b>		
Kosten/Gebäudevolumen Kanton GV	CHF/m <sup>3</sup>	714
Kosten/Geschossfläche Kanton GF	CHF/m <sup>2</sup>	2'363
Kosten/Hauptnutzfläche Kanton HNF	CHF/m <sup>2</sup>	5'879
<b>Gebäudekosten BKP 2</b>		
Kosten/Gebäudevolumen Kanton GV	CHF/m <sup>3</sup>	698
Kosten/Geschossfläche Kanton GF	CHF/m <sup>2</sup>	2'307
Kosten/Hauptnutzfläche Kanton HNF	CHF/m <sup>2</sup>	5'739

### KOSTENSTAND

Baupreisindex NWCH	105.4
Basis Oktober 2010 = 100	

### IMPRESSUM

© Bau- und Verkehrsdepartement  
Basel-Stadt, Städtebau & Architektur,  
Hochbauamt

REDAKTION  
Hochbauamt, Mauro Pausa

FOTOGRAFIE  
Adriano A. Biondo, Basel

GESTALTUNG UND REALISATION  
Susanne Krieg Grafik-Design, Basel

DRUCK  
Stuedler Press AG, Basel

AUFLAGE  
**500 Exemplare**

BEZUG  
Bau- und Verkehrsdepartement  
Basel-Stadt, Städtebau & Architektur,  
Hochbauamt, Münsterplatz 11,  
4001 Basel, Tel. 061 267 94 36  
Basel, Januar 2016

[www.hochbauamt.bs.ch](http://www.hochbauamt.bs.ch)