

PROJEKT NEWS

AUSGABE 1 | 2018

stokar projekt support
partner



Foto: derek li wan po, Basel

CERES-TOWER IN PRATTELN

Hochhäuser liegen derzeit in der Schweiz im Trend. Während sie hier in den 60-er und 70-er Jahren noch zumeist in peripheren Lagen oder gar in ländlich geprägter Umgebung positioniert wurden, stehen sie heute als städtebauliche Vermittler an prominenter Stelle in der Agglomeration.

So auch der CERES-Tower in Pratteln, der als identitätsstiftende Landmark zwischen der heterogenen Gebäudestruktur der Industriestadt, dem neu überbauten Gebiet von Salina Raurica und der historischen Altstadt vermittelt. Für die sechzehntausend Einwohner-Gemeinde Pratteln, vor den Toren Basels, ist es der dritte Hochhaus-Neubau innert weniger Jahre.

MODERNE BAUWEISE, KONKAVE FASSADEN- UND FLEXIBLE GRUNDRISSGESTALTUNG

Mit einem breiten 6-geschossigen Fuss, in dem Gewerbeflächen angeboten werden, bildet der Turm auf Höhe der Nachbarbebauung eine erste Traufe. Darüber wächst er dann auf quadratischem Grundriss 24-geschossig bis auf eine Höhe von 81,33 Metern hinauf und endet mit einem markant auskragenden Dachkranz.

Den Rohbau bildet ein Betonskelett aus Fassadenstützen und zentralen Erschliessungskernen für Treppen, Lifte und Haustechnik. Da die Geschosse durch Flachdecken miteinander verbunden sind, konnten alle Trennwände in Trockenbauweise ausgeführt werden. Dies führte zu einer hohen Flexibilität in der Grundrissgestaltung.

Eine anthrazitfarbene Metallvorhangfassade mit Perlglimmereffekt bildet die konkave Aussenhaut des Turms. In der Vertikalen wird der Turm durch eine farblich akzentuierte Mittellinse im Halbraster strukturiert.

PROJEKT-ECKDATEN

Kosten

Gesamtkosten ca. CHF 75.5 Mio.

Flächen

Wohnfläche: 6'930 m²

Gewerbefläche: 5'800 m²

Anzahl Wohnungen: 90

3½-Zimmer: 60

2½-Zimmer: 30

Bauzeit

Baubeginn: Mai 2015

Bezug: Oktober 2017

Bauherrschaft

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, vertreten durch Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Global Real Estate – Schweiz

Totalunternehmer

HRS Real Estate AG

Architekt: atelier ww Architekten SIA AG

Bauingenieur: Ribl+Blum AG

Haustechnik: Amstein+Walthert

Elektroplanung: Herzog Kull Group

Fassadenplaner: Neuchwander+Morf

Landschaftsarchitekt: Fontana Landschaftsarchitekten

Bauphysik / Akustik: Kopitsis Bauphysik AG

VIELSEITIGE FLÄCHENNUTZUNG

Der Ausblick aus den grosszügigen, hellen Wohnungen mit Loggien und Fenstern, die sich öffnen lassen, ist beeindruckend.

Die Gewerbeflächen können sowohl zu Grossraumbüros als auch zu Einzelraumstrukturen ausgebaut werden. Für diese Flächen wurde bereits im Grundausbau durch Hybriddecken-segel (zum Heizen, Kühlen, Lüften sowie für die Akustik) ein hoher gebäudetechnischer Standard bereitgestellt.

Das gesamte Objekt entspricht den Anforderungen des Minergie-Standards und wurde mit dem Zertifikat greenproperty Gold der Credit Suisse ausgezeichnet.

LEISTUNGEN S+P / PROJEKTVERLAUF

S+P erhielt den Auftrag für die externe Bauherrenvertretung gegenüber der Totalunternehmerin sowie die Begleitung des PQM und die Kostenkontrolle. Bei der Übernahme des Mandates unterzog S+P das Projekt einem Design Review zur Überprüfung wesentlicher haustechnischer Aspekte.



Grosszügige Grossraumbüros im CERES-Tower
Foto: derek li wan po, Basel



CERES-Tower / Foto: Ingeborg Lehmann, St. Märgen
Bildmaterial mit freundlicher Genehmigung von Brillux Schweiz AG



Michel Gerber, Dipl. Architekt ETH
Projektleiter Credit Suisse Asset
Management (Schweiz) AG,
Vertreter der Eigentümerin des
CERES-Towers in Pratteln, des Credit
Suisse Real Estate Fund LivingPlus



Lichtdurchflutete Wohnung / Foto: Ingeborg Lehmann, St. Märgen
Bildmaterial mit freundlicher Genehmigung von Brillux Schweiz AG

INTERVIEW MIT HERRN MICHEL GERBER, PROJEKTLEITER CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (SCHWEIZ) AG

Was ist für Sie als Bauherr bei einem Investment in ein Hochhaus besonders wichtig?

Jedes Hochhaus bildet im städtebaulichen Kontext ein Landmark und ist von weit her sichtbar. Somit tragen wir als Investoren eine grosse Verantwortung, städtebaulich sorgfältig geplante und architektonisch gut gestaltete Bauten zu finanzieren. Durch die Grösse der Gebäude und den oft repetitiven Charakter innerhalb der Geschosse ist als Investor noch stärker auf eine sorgfältige und gut durchdachte Fassadekonstruktion, eine attraktive Grundrissgestaltung sowie auf eine sinnvolle und nachhaltige Definition der gebäudetechnischen Anforderungen zu achten.

Wie beurteilen Sie die städtebauliche Lage des CERES-Towers in Bezug auf die Nutzungen und Chancen in diesem Entwicklungsgebiet?

Pratteln hat in den letzten Jahren einen regelrechten Bauboom erlebt. Der CERES-Tower, mit 82 Metern das höchste Gebäude des Kantons Baselland, ist ein Wahrzeichen, der für die Aufbruchstimmung in der Gemeinde Pratteln steht und bildet gleichzeitig einen zentralen Markstein für die Transformation des ehemaligen Industriequartiers nördlich des Bahnhofs Pratteln zu einem modernen Wohn- und Dienstleistungsquartier. Durch die gute ÖV-Anbindung des Areals und die Nähe zur Stadt Basel schätzen wir die Chancen des Projekts, langfristig am Markt bestehen zu können, als sehr hoch ein.

Wie ist das Objekt vom Markt aufgenommen worden?

Mit dem CERES-Tower haben wir 90 Wohnungen sowie rund 5'800m² Gewerbefläche realisiert. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes per Ende September 2017 konnten wir bereits einen Vermietungsstand von ca. 90% bei den Wohnungen und rund 40% bei den Gewerbeflächen ausweisen. Die grosszügigen und modernen Wohnungen verfügen bereits ab dem 8. Geschoss über eine hervorragende Aussicht auf das Umland. Die Gewerbeflächen wurden im Grundausbau mit einem hohen Standard erstellt, so sind u.a. Hybriddeckensegel (Wärme / Kälte / Lüftung) bereits vorhanden. Die Mieter dürfen sich auf eine hochwertige Mietfläche freuen.

Die gute Vermietung, insbesondere der Wohnungen, stellt aus unserer Sicht einen echten Erfolg dar und ist letztendlich u.a. auch auf die prägnante und hochstehende Architektur des Gebäudes zurückzuführen, welche identitätsstiftend für das gesamte Quartier wirkt.



Foto: Rolf Siegenthaler / Architektur alb

AUSBlick

Institutsgebäude und Freihandbibliothek, Universität Bern

Die Liegenschaft an der Mittelstrasse 43 in Bern wurde 1903 im Auftrag der neu gegründeten Schweizer Bundesbahnen als Verwaltungsgebäude mit einer Geschossfläche von ca. 20'000 m² errichtet. Der Kanton Bern kaufte die freistehende, fünfgeschossige Blockrandbebauung 2011 für die Nutzung durch die Universität Bern. Das von der Denkmalpflege als schützenswert eingestufte Sandsteingebäude wurde bis 2017 umfassend saniert. Entstanden ist ein polyvalentes Institutsgebäude der Universität Bern, ergänzt mit einem neuen Anbau für eine fachbereichsübergreifende Freihandbibliothek im Innenhof.

PERSONELLES

Seit Februar 2018 verstärkt Ana Marija Milkovic das Projektmanagement bei Stokar+Partner. Ana Marija Milkovic studierte an der FH Mainz Innenarchitektur und an der FH Frankfurt Architektur. Sie ist eingetragenes Mitglied der Architektenkammer in Hessen und hält einen Titel als Dipl.-Ing. Architektin und Innenarchitektin. Sie war Gründungspartnerin des Architekturbüros Kraus_Milkovic, das sie erfolgreich bis 2011 mitleitete. Danach arbeitete sie für verschiedene internationale Architektur- und Baumanagementbüros, sowie für Investoren – seit 2015 ist sie in der Schweiz tätig.

Innerhalb kommunaler und nationaler Bauaufgaben konnte sie sich im Schul-, Universitäts- und Verkehrsbau über alle Leistungsphasen spezialisieren. Ana Marija Milkovic übernimmt die Bauherrenunterstützung bei verschiedenen Projekten: für den Kanton Bern bei der Umsetzung der Justizvollzugsstrategie, für die Gemeinde Binningen beim Schulneubau „Schulcampus Dorf“ sowie für die Eigentümer bei den Geschäftshäusern Bahnhofstrasse 22 und 24 in Zürich.



Ana Marija Milkovic

Dipl. Ing. Architektin FH
bei Stokar+Partner

IMPRESSUM

Der Newsletter erscheint zweimal jährlich.

Herausgeber: Stokar+Partner AG

Texte, Redaktion und Layout:

ruweba kommunikation ag

Fotos: Stokar+Partner AG

Kontakt:

Stokar+Partner AG

Pfeffingerstrasse 41, 4053 Basel

Tel. 061 366 96 00

Email: support@stokar-partner.ch

Besuchen Sie unsere Homepage

www.stokar-partner.ch