



Text: Isabel Borner

BESTANDSERHALT VERSUS ENERGETISCHER LUXUS

CONSERVATION DE L'EXISTANT VERSUS LUXE ÉNERGÉTIQUE

CONSERVAZIONE DELL'ESISTENTE VERSUS LUSO ENERGETICO

■ Es nieselt leicht an diesem kühlen Freitag Mitte Juni. Die funktional-technische Glas-Metallfassade der ehemaligen Kreis Druck AG wirkt so, als käme gleich eine Palette frischer Zeitungen heraus. Aber die Farbe ist längst getrocknet, denn die Druckerei schloss 2017 wegen Umstrukturierung ihre Türen und mit ihr verstummte das Rattern der Druckmaschinen in der Basler Holbeinstrasse. Zurück blieb das auf schwere Maschinen ausgelegte und daher etwas überdimensionierte Druckereigebäude, das eine neue Nutzung suchte.

Das neue Haus ins alte einfädeln

Luca Selva stellt gleich zu Beginn klar: «Die entwerferische Leitlinie war, die Qualitäten des Bestands und die Würde des Gebäudes zu erhalten, um damit den industriellen Charakter des Gebäudes weiterleben zu lassen.» Und das hält er konsequent ein. So wurde die Strassenfassade instand

■ Il bruine en ce vendredi de la mi-juin. Devant la façade métallique en verre de l'ancienne société Kreis Druck AG, on aurait presque l'illusion de voir sortir des palettes de journaux fraîchement imprimés. Mais l'encre a séché depuis longtemps, car l'imprimerie a fermé ses portes en 2017 pour cause de restructuration, privant la Holbeinstrasse, dans le quartier bâlois de Paulus, du cliquetis des rotatives. Le bâtiment, conçu pour accueillir de lourdes machines, a subsisté et cherchait une nouvelle affectation.

Insérer habilement le nouveau dans l'ancien

Luca Selva le précise clairement dès le début: «Notre ligne directrice consistait à conserver les qualités de l'existant et la dignité du bâtiment, et à valoriser son caractère industriel.» C'est ainsi que la façade donnant sur rue a été remise dans un état aussi fidèle que possible à l'original: à première vue, rien ne semble avoir changé,

Luca Selva Architekten haben in Basel eine ehemalige Druckerei zu neun Wohnungen umgebaut. Die Bemühung, den Charakter des Gebäudes auf die neue Nutzung zu übertragen, führt zu spannenden Räumen, wirft aber auch Fragen auf.

À Bâle, le cabinet Luca Selva Architekten a transformé une ancienne imprimerie en neuf appartements. La conservation du caractère du bâtiment dans sa nouvelle affectation est un effort qui magnifie les espaces, mais qui soulève aussi bien des questions.

Luca Selva Architekten ha trasformato un'ex tipografia a Basilea in nove appartamenti. Il tentativo di trasferire il carattere dell'edificio alla nuova destinazione d'uso ha dato vita a spazi interessanti, ma solleva anche delle domande.

■ Piove leggermente in questo fresco venerdì di metà giugno. La facciata in vetro e metallo, tecnica e funzionale, dell'ex tipografia Kreis Druck AG sembra quasi suggerire che stia per uscire una pila di giornali freschi di stampa. Ma l'inchiostro si è asciugato da tempo, perché la tipografia ha chiuso i battenti nel 2017 a causa di ristrutturazioni, lasciando la Holbeinstrasse, nel quartiere Paulus di Basilea, senza il rumore delle rotative. E l'edificio della stamperia, progettato per accogliere macchinari pesanti è rimasto in cerca di un nuovo utilizzo.

Inserire la nuova struttura in quella vecchia

Luca Selva chiarisce subito: «La linea guida del progetto era quella di preservare la qualità e la dignità dell'edificio esistente, per mantenere vivo il suo carattere industriale». Questo principio è stato seguito con coerenza. La facciata sulla strada è stata restaurata e mantenuta il più fedele possibile all'originale.

1 Durch die Lichtbänder des Sheddaches und die neu eingesetzten Patios gelangt das Licht von oben in die 39 m lange Wohnung. Grâce aux bandes lumineuses du toit en shed et aux patios nouvellement installés, la lumière arrive par le haut dans les appartements de 39 m de long. La luce entra dall'alto attraverso le fasce luminose del tetto a shed e dei nuovi patii negli appartamenti che sono lunghi 39 metri.

ALLE FOTOS: BIONDOPICTURES



2 Durch die zweite, gedämmte Wand konnte die Fassade im Originalzustand erhalten bleiben; im Zwischenraum entstand eine Loggia.
Grâce au deuxième mur isolé, la façade a pu être conservée dans son état d'origine; une loggia a été créée dans l'espace intermédiaire.
Grazie alla seconda parete isolata, la facciata è stata conservata nel suo stato originale e nello spazio intermedio è stata creata una loggia.



3 Die Anhebung des Bodens ermöglichte es, die Pilzkopfstützen sichtbar zu belassen.
L'élévation du sol a permis de laisser les «chapiteaux» des dalles champignons visibles.
Il pavimento è stato rialzato per lasciare visibili i «capitelli» delle colonne a fungo.

gesetzt und dabei so originalgetreu wie möglich belassen.

Auf den ersten Blick scheint sich tatsächlich nichts verändert zu haben. Auf den zweiten Blick schimmert eine neue, gedämmte Schicht hinter der alten Fassade durch. Im Zwischenraum entstanden Loggien, die bei jedem Wetter einen gedeckten Aussenraum bieten.

Das Gebäude ist an der Strasse 15 m breit und überdeckt mit 63 m Länge fast die ganze Parzelle. Es besteht aus einem dreigeschossigen Teil mit Attika an der Strasse (Strassenstrakt), einem zweigeschossigen Mitteltrakt sowie dem Shedbereich, in dem früher die Druckmaschinen standen. Die Ölheizung ist durch Fernwärme ersetzt und das ehemalige Lager im Untergeschoss zur Einstellhalle umgebaut worden.

Mit viel Augenmass haben sich Luca Selva Architekten in den Bestand hineingedacht. Im Erdgeschoss des Strassenstrakts wurden die Abhangdecken entfernt und die Originaldecke mit bestehenden Unterzügen freigelegt; in den oberen Geschossen gab es Pilzkopfstützen, die sichtbar bleiben sollten. Dies gelang, indem das Team den Boden al-

mais un examen plus attentif laisse entrevoir une nouvelle couche isolée derrière l'ancienne façade. Des loggias ont été créées dans la zone intermédiaire, offrant un espace extérieur couvert par tous les temps.

Le bâtiment mesure 15 m de large sur la rue et occupe presque toute la parcelle avec ses 63 m de long. Il se compose d'une aile de trois étages avec attique sur rue, d'une aile centrale de deux étages ainsi que du secteur où se trouvaient les rotatives, surmonté d'une toiture en sheds. La chaudière au mazout a été remplacée par le réseau à distance et l'ancien dépôt souterrain transformé en parking.

Le cabinet Luca Selva Architekten a fait preuve d'un grand sens de la mesure pour s'adapter à l'existant: au rez-de-chaussée de l'aile rue, les faux plafonds ont été retirés et les poutres d'origine mises à nu; dans les étages supérieurs, l'équipe est parvenue à conserver la visibilité des dalles champignons en surélevant d'une marche le sol de tous les appartements de cette aile. Toutes les installations disparaissent sous le nouveau plancher en chêne brut de sciage et les plafonds sont libérés. En respectant ses

A prima vista, in realtà, sembra che nulla sia cambiato, ma a un'osservazione più attenta si nota uno strato di isolamento nascosto dietro la vecchia facciata. Nello spazio intermedio sono state create delle logge, che offrono un'area esterna coperta con ogni condizione meteorologica.

Sulla strada l'edificio misura 15 metri e ha una lunghezza di 63, coprendo quasi interamente il lotto. È composto da una parte a tre piani con attico fronte strada (il corpo principale), una parte centrale a due piani e l'area del capannone a shed, dove un tempo si trovavano le rotative. L'impianto di riscaldamento a olio è stato sostituito dal teleriscaldamento e l'ex magazzino nel seminterrato è stato trasformato in un parcheggio.

Luca Selva Architekten ha studiato con grande attenzione l'integrazione nel contesto esistente. Al piano terra del corpo principale sono stati rimossi i controsoffitti ed è stato messo a nudo il soffitto originale con le travi esistenti; ai piani superiori erano presenti delle colonne a fungo che dovevano rimanere visibili. Ciò è stato possibile sollevando di un gradino il pavimento di tutti gli appartamenti del corpo principale. In que-

ler Wohnungen im Strassenstrakt um eine Treppenstufe anhub. Auf diese Weise konnten alle Installationen unter dem neu verlegten, sägerohen Eichenboden verschwinden und die Decken frei bleiben. Durch das Einhalten des Treppenmasses musste im Treppenhaus nicht viel verändert werden. Eine kleine Rampe sorgt für Hindernisfreiheit und überwindet den Höhenunterschied zwischen Strasse und Foyer.

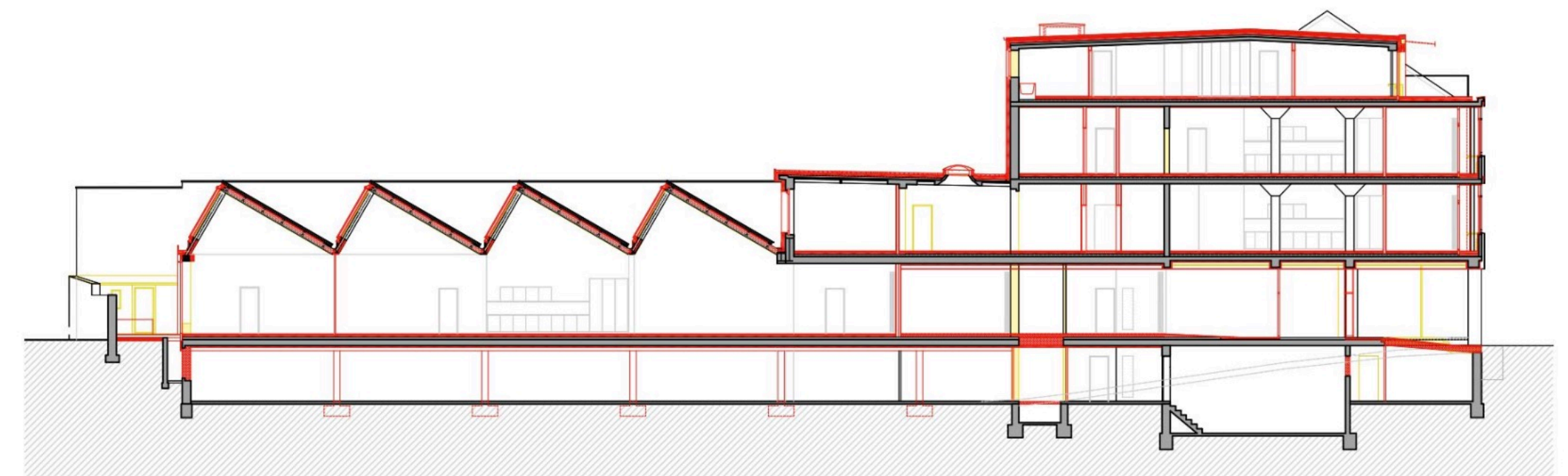
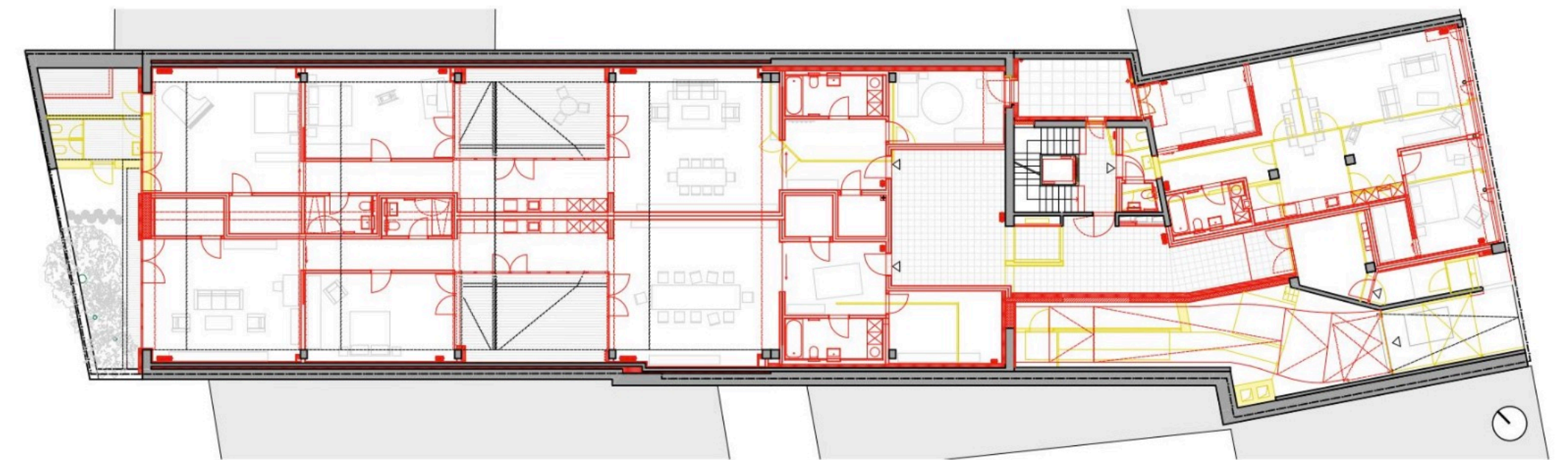
Die Projektleiterin Veronique Caviezel betonte, es sei ihnen wichtig gewesen, die Seele des Hauses zu bewahren. Dies zeigt sich im Grossen wie im Kleinen. Der originale Terrazzoboden des Foyers wurde bewusst erhalten und die Rampe ist mit den Steinplatten aus dem Rückbau des Eingangsbereichs der Druckerei belegt. Überall dort,

dimensions, il n'a pas été nécessaire de modifier grand-chose dans la cage d'escalier. Une petite rampe permet d'éviter les obstacles et de surmonter la différence de niveau entre la rue et le foyer.

Véronique Caviezel, responsable du projet, estime qu'il était important de conserver l'âme de la maison. Cela se manifeste aussi bien à la grande qu'à la petite échelle: le sol en terrazzo du foyer a été conservé et la rampe recouverte des dalles de pierre provenant de la déconstruction de l'entrée de l'imprimerie. Partout où des surfaces supplémentaires ont été ajoutées, les carreaux ont été reproduits. Outre le foyer et la cage d'escalier avec ascenseur, l'aile centrale abrite un appartement de cinq pièces, qui se trouve toutefois entre les murs coupe-feu et les

sto modo gli impianti sono stati posizionati sotto al nuovo pavimento in rovere grezzo, lasciando liberi i soffitti. Rispettando le dimensioni originali della scala, non è stato necessario cambiare molto nel vano che la accoglie. Una piccola rampa garantisce l'accessibilità superando il dislivello tra la strada e l'atrio.

La responsabile del progetto Veronique Caviezel afferma che era importante preservare l'anima dell'edificio. Questo si riflette sia nei grandi che nei piccoli dettagli. Il pavimento originale in terrazzo dell'atrio è stato volutamente conservato e la rampa è stata rivestita con le lastre di pietra recuperate dalla demolizione dell'ingresso della tipografia e ove necessario sono state integrate con nuovi elementi simili. Oltre al foyer e

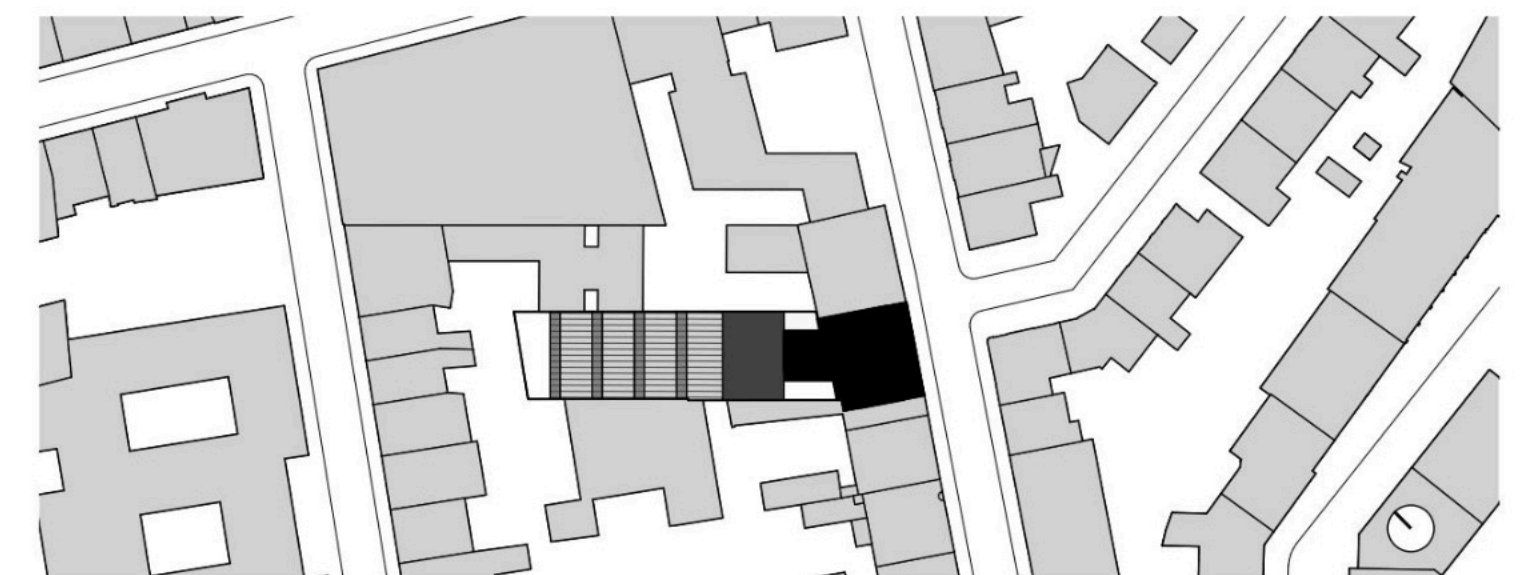


4 Grundriss Erdgeschoss, 1:400.
Plan du rez-de-chaussée, 1:400.
Pianta piano terra, 1:400.

5 Schnitt, 1:400.
Coupe longitudinale, 1:400.
Sezione longitudinale, 1:400.

6 Situationsplan, 1:4000.
Plan de situation, 1:4000.
Piano di situazione, 1:4000.

ALLE PLÄNE: LUCA SELVA ARCHITECTEN





7 Die Fassade blieb im Originalzustand erhalten und verbirgt die erhebliche architektonische und energetische Transformation.

La façade a été conservée dans son état d'origine et dissimule la considérable transformation architecturale et énergétique.

La facciata è stata conservata nel suo stato originale e cela le notevoli trasformazioni architettoniche ed energetiche.

wo weitere Flächen hinzukamen, wurden die Platten nachproduziert. Neben Foyer und Treppenhaus mit Lift beherbergt der Mitteltrakt eine 5-Zimmer-Wohnung, die jedoch zwischen Brandmauern und den anderen Gebäudeteilen liegt und daher zwar Oberlichter besitzt, aber kein Fenster mit direktem Aussenbezug auf Augenhöhe.

Ein Glücksfall für die Architekten waren die Rippendecken im Mitteltrakt, die noch eingeschalt waren und daher in einwandfreiem Zustand sichtbar belassen werden konnten.

Wie viel Raum ist angemessen?

Der dritte Gebäudeteil, die ehemalige Produktionshalle, ist geprägt von grosser Helligkeit und der immensen Raumhöhe von 6.8 m, die an einigen Stellen durch die vier Sheddächer entsteht. Zwei 7 m breite 3.5-Zimmer-Wohnungen erstrecken sich hier auf einer Länge von 39 m. Ein neuer Patio in der Wohnung und ein Zugang zum Minigarten vor der Brandmauer dienen als Aussenräume, allerdings ohne Fernsicht.

Die Wohnfläche ist gross und von den Brandmauern gefasst, die nur Fenster nach oben zulassen. Es war weder für die Bauherrschaft noch für die Architekten eine Option, die Sheds zurückzubauen, um Aussenraum zu

autres parties du bâtiment et qui possède donc des lucarnes, mais pas de fenêtre donnant directement sur l'extérieur à hauteur des yeux. Enfin, les plafonds à nervures de l'aile centrale, une aubaine pour les architectes, encore coffrés et en état, ont ainsi pu être laissés visibles.

Quelle est la quantité d'espace appropriée?

La troisième partie du bâtiment, l'ancienne halle de production, se caractérise par une grande luminosité et par son immense hauteur sous plafond de 6.8 m, créée à certains endroits par les quatre toitures à redans partiels. Deux appartements de 3.5 pièces et de 7 m de large s'étendent ici sur une longueur de 39 m. Un nouveau patio dans l'appartement et un accès au jardin devant le mur coupe-feu servent d'espaces extérieurs sans vue lointaine.

La surface habitable est grande, mais les murs coupe-feu, qui n'autorisent que des fenêtres vers le haut, sont contraignants. Ni le maître d'ouvrage ni les architectes ne voulaient démonter les sheds pour gagner en vue et en jardin. D'une part, les architectes voulaient conserver les volumes existants dans la nouvelle affectation. D'autre part une démolition partielle aurait nécessité un

alla scala con ascensore, il corpo centrale ospita un appartamento di cinque locali, che si trova tra pareti tagliafuoco e le altre parti dell'edificio. Di conseguenza, dispone solo di lucernari e non di finestre che affacciano direttamente ad altezza d'uomo.

Una fortuna per gli architetti sono stati i solai a nervature nel corpo centrale, che erano ancora rivestiti e quindi potevano essere lasciati a vista in condizioni perfette.

Quanto spazio è necessario?

Il terzo corpo dell'edificio, l'ex area di produzione, è caratterizzato da molta luminosità e da una grande altezza interna pari a 6.8 m, che in alcuni punti è accentuata dai quattro shed. Due appartamenti di 7 m di larghezza e di 3.5 locali si estendono per una lunghezza di 39 m. Un nuovo patio e l'accesso al mini-giardino davanti alla parete tagliafuoco servono come spazi esterni, sebbene senza vista.

La superficie abitabile è ampia e delimitata dalle pareti tagliafuoco, che consentono solo finestre in alto. Né i committenti né gli architetti volevano smantellare i tetti a shed per guadagnare spazio all'esterno. I progettisti volevano, da un lato, trasferire il potenziale spaziale dell'edificio, con la particolarità della forma della copertura, alla nuova

gewinnen. Zum einen wollten die Architekten das räumliche Potenzial des Bestands mit der Besonderheit der Sheddächer in die neue Nutzung überführen. Zum anderen hätte ein teilweiser Rückbau eine höhere Freiflächenziffer und weniger Bruttogeschossfläche erfordert.

Im Shedbereich sind nun riesige Wohnungen für verhältnismässig wenige Personen entstanden, deren immenses Volumen über Jahre geheizt werden muss. Die dazu benötigte Energie wird die durch den Erhalt eingesparte graue Energie vermutlich um ein Vielfaches übersteigen.

Bei einem Rückbau der Sheds, die eine Fläche von 585 m² überdecken, hätte eine begrünte Fläche geschaffen werden können, die für Aussenraum, Biodiversität und Kühlung gesorgt hätte. Nun sind an dieser Stelle für insgesamt sechs Personen zwei Wohnungen mit einer Energiebezugsfläche entstanden, die für ca. 20 Personen angemessen wäre. Ausserdem stellt sich die Frage, warum die nach Südosten ausgerichteten Sheds und auch die anderen Dächer nicht mit Photovoltaik belegt wurden. Gemäss Angaben der Architekten entschied sich die Bauherrschaft aufgrund der Eigenverschattung durch den strassenseitigen Baukörper, der schon ausgenutzten Statik und mangelnder Wirtschaftlichkeit dagegen.

Die Entscheidung, die Sheds zu grossen Wohnungen umzubauen, ist aus energetischer und sozialer Sicht kritisch. Auch das Argument, die räumliche Schönheit der Sheds zu bewahren, hält nicht stand, da diese nur wenigen Personen zugutekommt.

Im Strassen- und Mitteltrakt haben sich die Architekten auf eine detektivische Spurensuche begeben und das Gebäude für die neue Nutzung mit Liebe zum Detail und viel handwerklichem Geschick transformiert. Aber der Wermutstropfen des Projekts ist der hohe Energie- und Ressourcenverbrauch, der im Shedbereich über Jahre entstehen wird.

coefficient d'espace libre plus élevé et une surface brute de plancher plus petite.

Dans la zone des sheds, d'énormes appartements ont été construits pour relativement peu de personnes, et leur immense volume devra être chauffé pendant des années avec une consommation largement supérieure à l'énergie grise économisée grâce à leur conservation.

Si les sheds, qui couvrent une surface de 585 m² avaient été démolis, il aurait été possible de créer une surface végétalisée qui aurait fourni un espace extérieur, de la biodiversité et un rafraîchissement. En lieu et place, deux appartements ont été réalisés avec une surface de référence énergétique qui serait appropriée pour 20 personnes. En outre, les sheds orientés sud-est et les autres toitures n'ont pas été recouverts de panneaux photovoltaïques. Selon les informations fournies par les architectes, le maître d'ouvrage s'y est opposé en raison de l'ombre portée par le corps de bâtiment côté rue, de la statique déjà exploitée et du manque de rentabilité.

Ces deux choix sont critiques d'un point de vue énergétique et social. L'argument de la préservation de la beauté spatiale des sheds est un peu élitiste, car celle-ci ne profite qu'à un petit nombre de personnes.

Dans l'aile sur la rue et l'aile centrale, les architectes se sont lancés dans une enquête digne d'un grand détective et ont réussi à insérer la nouvelle affectation dans l'ancien bâtiment avec un souci du détail et une grande habileté artisanale. Mais le gros bémol du projet est la consommation élevée d'énergie qui sera générée dans la zone des sheds pendant des années.

destinazione d'uso. Dall'altro, una demolizione parziale avrebbe richiesto maggiori spazi liberi e una riduzione della superficie lorda.

Nell'area del capannone con gli shed sono stati ricavati grandi appartamenti per relativamente poche persone, il cui immenso volume dovrà essere riscaldato per anni e che, probabilmente, supererà di gran lunga l'energia grigia risparmiata con il loro mantenimento.

Se i capannoni, che coprono una superficie di 585 m², fossero stati demoliti, si sarebbe potuta creare un'area verde che avrebbe fornito spazio esterno, biodiversità e raffrescamento. Ora al loro posto, sono stati realizzati due appartamenti che ospiteranno un totale di sei persone, con una superficie di riferimento energetico che sarebbe adeguata per circa 20 persone. Inoltre, rimane la domanda del perché gli shed orientati a sud-est e anche gli altri tetti non siano stati dotati di pannelli fotovoltaici. Secondo gli architetti, il committente ha deciso di non farlo a causa dell'ombreggiamento dell'edificio sul lato della strada, della statica già completamente sfruttata e della mancanza di efficienza economica.

Queste due scelte sono critiche dal punto di vista energetico e sociale. Anche la giustificazione di voler preservare la bellezza spaziale dei capannoni non è valida, poiché ne beneficiano solo poche persone.

Nel corpo principale e nel corpo centrale, gli architetti hanno intrapreso una ricerca meticolosa e hanno integrato la nuova destinazione d'uso con attenzione ai dettagli e grande abilità artigianale all'interno dell'edificio storico. Tuttavia, il lato negativo del progetto è l'alto consumo di energia e risorse che si verificherà per anni nella parte con la copertura a shed.

UMBAU KREISDRUCK, BASEL

Bauherrschaft: Kreis Immobilien, Basel

Architektur: Luca Selva Architekten, Basel

Tragkonstruktion:
Ehram Beurret Partner, Basel

HLKS-Planung:
Böni Gebäudetechnik, Oberentfelden

Bauphysik: brücker+ernst, Luzern

Transformation: 2018–2020

TRANSFORMATION KREISDRUCK, BÂLE

Maître d'ouvrage: Kreis Immobilien, Bâle

Architecture: Luca Selva Architekten, Bâle

Structure porteuse:
Ehram Beurret Partner, Bâle

Planification CVSE:
Böni Gebäudetechnik, Oberentfelden

Physique du bâtiment:
brücker+ernst, Lucerne

Transformation: 2018–2020

TRASFORMAZIONE KREISDRUCK, BASILEA

Committenza: Kreis Immobilien, Basilea

Architettura: Luca Selva Architekten, Basilea

Struttura portante:
Ehram Beurret Partner, Basilea

Progetto RCVS:
Böni Gebäudetechnik, Oberentfelden

Fisica della costruzione:
brücker+ernst, Lucerna

Trasformazione: 2018–2020