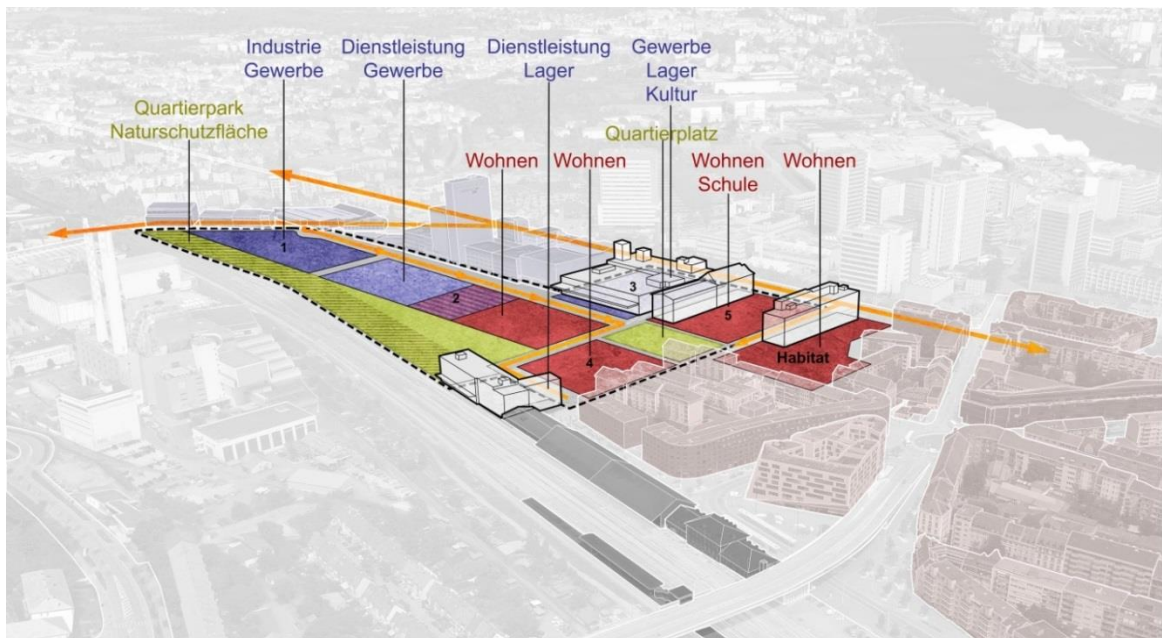




## **Städtebauliche Studie VoltaNord Studienauftrag im selektiven Verfahren**

**Programm  
6. Mai 2019**



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Aufgabe .....</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass, Ziele, Perimeter, Ausgangslage .....	5
2.2	Bebauung / Etappierung .....	6
2.3	Nutzungsabsichten: Programm .....	8
2.4	Freiräume, Ökologie .....	11
2.5	Mobilität.....	15
2.6	Lärm .....	15
2.7	Störfall.....	16
2.8	Energie.....	17
<b>3</b>	<b>Präqualifikation .....</b>	<b>18</b>
3.1	Zweck.....	18
3.2	Ablauf und Termine.....	18
3.3	Teilnahmeberechtigung .....	18
3.4	Bewerbung .....	19
3.5	Rechtsmittelbelehrung .....	20
<b>4</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen Studienauftrag .....</b>	<b>21</b>
4.1	AusloberInnen und Verfahrensbegleitung .....	21
4.2	Modalitäten der Durchführung .....	21
4.3	Entschädigung .....	22
4.4	Weiterbearbeitung und Rechte .....	22
4.5	Beurteilungsgremium .....	25
4.6	Ablauf und Termine.....	26
4.7	Abgegebene Unterlagen.....	27
4.8	Einzureichende Unterlagen .....	28
<b>5</b>	<b>Beurteilungskriterien Studienauftrag .....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Genehmigung durch das Beurteilungsgremium .....</b>	<b>32</b>

# 1 Das Wichtigste in Kürze

---

## ZIELE DER PLANUNG

Ziel des Verfahrens ist ein städtebauliches Gesamtkonzept auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans VoltaNord, welches die Transformation vom Industriestandort zu einem durchmischten und lebendigen Stadtteil von St. Johann aufzeigt. Gesucht werden städtebauliche Konzepte, welche hinsichtlich Bebauungsstruktur, Nutzungsanordnung und Freiraumgestaltung das bestehende Wohnquartier St. Johann ergänzen und gleichzeitig auf die spezifische Situation auf dem Areal reagieren. Es sind dabei städtebauliche und architektonische Elemente zu definieren, die eine differenzierte, ortsverbundene Architektur ermöglichen. Die effektiv im Studienauftrag zu bearbeitende Fläche umfasst ca. 9 ha. Die Ergebnisse sollen als Grundlage für anschliessende regierungsrätliche Bebauungspläne dienen. Weitere architektonische Varianzverfahren sind ebenfalls vorgesehen. Für die Planung und Realisierung des zentralen Platzes sowie für die gestalterische Begleitung der Planung der Strassenräume werden Folgeaufträge beabsichtigt. Für die weitere Planung der westlichen Grünfläche ist ein Projektwettbewerb vorgesehen.

---

## VERFAHREN

Es handelt sich um eine einstufige Ideenstudie (inkl. Projektstudie für den zentralen Platz) in Form eines Studienauftrags mit Zwischenpräsentation in Anlehnung an Art. 3.2 bzw. Art. 3.3 Ordnung SIA 143 (2009) im selektiven Verfahren, das mit 5-7 Planungsbüros resp. Planungsteams durchgeführt wird.

---

## AUSLOBER

AusloberInnen des Verfahrens sind:

- die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB), vertreten durch die Division Immobilien Development Zürich
- die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt (IBS)
- der Kanton Basel-Stadt, vertreten durch das Bau- und Verkehrsdepartement (BVD)

---

## BEURTEILUNGSGREMIUM

Fachmitglieder: Astrid Staufer, Beat Aeberhard, Kaschka Knapkiewicz, Simon Hartmann, Erich Zwahlen, Marie-Noëlle Adolph. Sachmitglieder: Thomas Waltert, Barbara Rentsch, Armin Vonwil, Emanuel Trueb. Ersatz: Martin Sandtner, Peter Kaufmann, Anja Krasselt, Armin Kopf

---

## ENTSCHÄDIGUNG

Jedes Team, das termingerecht eine vollständige und den Bestimmungen entsprechende Studienarbeit einreicht, enthält gegen Rechnungsstellung an die Auftraggeberin eine pauschale Entschädigung von 80'000.- CHF (inkl. MwSt., Nebenkosten und Modelleinsatz) entschädigt.

---

## PRÄQUALIFIKATION

Für die Zulassung zum Verfahren müssen Kompetenzen in den Bereichen städtebaulicher Entwurf, Architektur und Landschaftsarchitektur vorhanden sein. Können entsprechende Kompetenzen nicht vom Planungsbüro selbst nachgewiesen werden, wird empfohlen, dass eine Teambildung im Sinne einer Bietergemeinschaft erfolgt. Die Selektion erfolgt anhand der einzureichenden Unterlagen nach den Selektionskriterien im Kapitel 3.

---

## STUDIENAUFTRAG

Die eingereichten Beiträge werden vom Beurteilungsgremium nach den Kriterien im Kapitel 5 beurteilt.

---

## **TERMINE STUDIENAUFTRAG**

Abgabe Präqualifikation	11. Juni 2019, 12:00
Entscheid Selektion	25. Juni 2019
Verfügung Selektion	4. Juli 2019
Informationsanlass	10. Juli 2019, 10.30
Zwischenpräsentation	18. Okt 2019
Schlusspräsentation	17. Jan 2020

## 2 Aufgabe

---

### 2.1 ANLASS, ZIELE, PERIMETER, AUSGANGSLAGE

#### 2.1.1 Anlass und Ziele

Das Studienauftragsverfahren umfasst einen ca. 9 ha grossen Teil des Bebauungsplans VoltaNord. Der Bebauungsplan legte die raumplanerischen Rahmenbedingungen für das Areal wie Freiraum- und Erschliessungsstrukturen, Nutzungsanteile und bauliche Dichte fest. Mit dem aktuellen Verfahren möchten die Auslober das bisherige städtebauliche Konzept aus dem Bebauungsplan vertiefen (vgl. Beilage B03b). Im Fokus dabei stehen die Bebauungs- und Nutzungskonzepte für Neubauten auf den Baufeldern 2, 4 und 5 (exkl. Elsässerstrasse 209), das Freiraumkonzept für das Gesamtareal sowie die Schnittstellen zwischen Bauten und Freiräumen.

Ziel des Verfahrens ist ein städtebauliches Gesamtkonzept auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans VoltaNord, welches die Transformation vom Industriestandort zu einem durchmischten und lebendigen Stadtteil von St. Johann aufzeigt. Gesucht werden städtebauliche Konzepte, welche hinsichtlich Bebauungsstruktur, Nutzungsanordnung und Freiraumgestaltung das bestehende Wohnquartier St. Johann ergänzen und gleichzeitig auf die spezifische Situation auf dem Areal reagieren. Es sind dabei städtebauliche und architektonische Elemente zu definieren, die eine differenzierte, ortsverbundene Architektur ermöglichen. Eine erfolgreiche Transformation des Areals soll insbesondere durch Nutzungsvielfalt, qualitätsvolle Freiräume und eine gute Anbindung des neuen Gebietes an das bestehende Quartier St. Johann gelingen. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für Bebauungspläne zweiter Stufe sowie für die weitere Planung der Bauten und Freiräume. Für den zentralen Platz werden konkrete Projektvorschläge erwartet, die als Grundlage für ein Vorprojekt dienen können. Für die weitere Planung der westlichen Grünfläche soll direkt nach dem städtebaulichen Studienauftrag ein Projektwettbewerb durchgeführt werden.

#### 2.1.2 Rechtskraft Bebauungsplan

Der Bebauungsplan VoltaNord ist noch nicht rechtskräftig. Bei der anstehenden Rekursfrist im Mai 2019 dürfen die Einsprechenden gegen den Bebauungsplan den Grossratsbeschluss anfechten. Der Grosse Rat hat beschlossen, dass die Einsprechenden nicht einspracheberechtigt sind und hat die Einsprachen aus formell-rechtlichen Gründen abgewiesen. Die AusloberInnen gehen davon aus, dass der Bebauungsplan bis zum Abschluss des Varianzverfahrens rechtskräftig sein wird.

#### 2.1.3 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Baufelder 2, 4 und 5 (mit Ausnahme der Liegenschaft Elsässerstrasse 209 auf dem Baufeld 5) sowie die Grün- und Strassenräume. Baufeld 2 gehört den SBB. Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel besitzt Baufelder 4 und 5 im Süden.

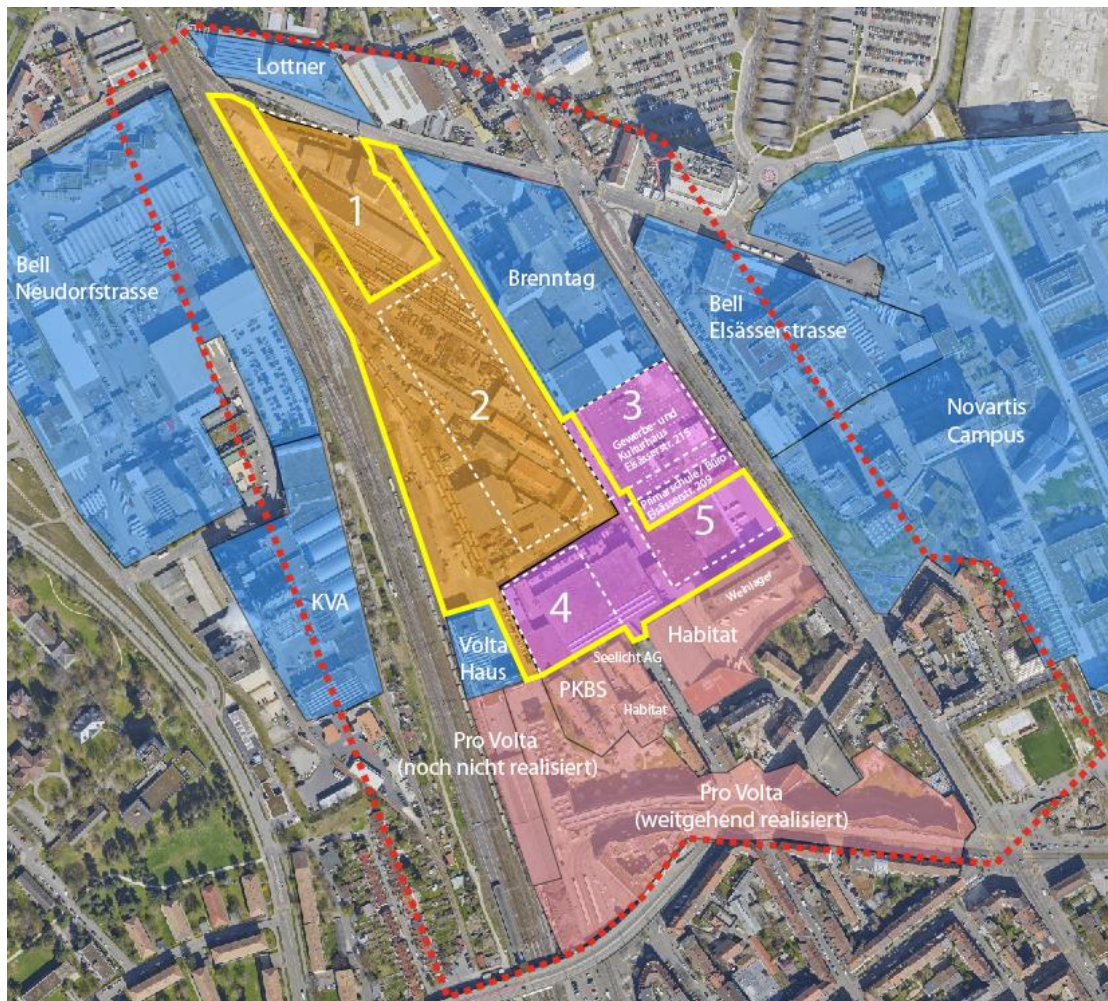


Abb. 1: Perimeter Städtebauliche Studie VoltaNord inkl. Umgebung  
(gelbe Umrandung = Bearbeitungsperimeter, rot gestrichelte Umrandung = Betrachtungsperimeter,  
orange = SBB-Land, violett = IBS-Land, blau = Arbeitsnutzungen, rot = Schwerpunkt Wohnnutzung)

## 2.2 BEBAUUNG / ETAPPIERUNG

### 2.2.1 Ziele

Die AusloberInnen beabsichtigen eine Transformation von einem Industriestandort zu einem durchmischten und lebendigen Teil von St. Johann. Das städtebauliche Konzept VoltaNord soll die bestehenden städtischen Qualitäten und Eigenschaften des Quartiers St. Johann sowie der industriellen Umgebung berücksichtigen und auf qualitätsvolle und zukunftsfähige Art und Weise in der Planung verankern. Angestrebt wird somit keine Kopie sondern eine Weiterentwicklung des bestehenden Wohnquartiers. Es ist aufzuzeigen, welche verbindenden Elemente sicherstellen können, dass die Neubauten auch bei vielfältiger Architektur als Teil des Quartiers St. Johann wahrgenommen werden und auch untereinander eine wiedererkennbare Einheit bilden. Es soll dadurch eine differenzierte Architektur ermöglicht werden, welche mit dem Ort verbunden bleibt.

Das bestehende Wohnquartier St. Johann zeichnet sich insbesondere durch folgende städtebauliche, architektonische und landschaftsarchitektonische Eigenschaften aus:

- Architektur ordnet sich dem Städtebau unter (vgl. bestehende Blockrandstrukturen).
- Bauten definieren den Strassenraum (Bauen an der Baulinie)
- Klare Adressierung auf der Strassenseite
- Dialog zwischen Erdgeschosszone und Strassenraum
- Differenzierte Fassaden, die der Stadt zugewandt sind
- Klare Trennung zwischen öffentlichem Strassenraum (inkl. privater, grüner, aneigenbarer Vorzonen) und privaten / halbprivaten Innenhöfen innerhalb der Blockrandstruktur



Es wird in diesem Zusammenhang auf die Beispiele in Beilage 01 verwiesen.

#### 2.2.2 Bauliche Dichte

Die maximale Bruttogeschossfläche pro Baufeld ist im Bebauungsplan VoltaNord vorgegeben. Die Realisierung der maximalen Bruttogeschossfläche setzt eine hohe städtebauliche Qualität voraus.

Baufeld 2: 63'000 m<sup>2</sup> BGF (AZ 3.3)

Baufeld 4: 24'000 m<sup>2</sup> BGF (AZ 3.3)

Baufeld 5: 16'712 m<sup>2</sup> BGF (AZ 2.9) <sup>1</sup>

Überschreitungen der maximalen BGF pro Baufeld sind nicht zulässig. Ein BGF-transfer zwischen Baufeldern 4 und 5 ist hingegen möglich.

#### 2.2.3 Umgang mit dem Bestand

Die SBB beabsichtigt, die bestehenden Bauten auf ihrer Parzelle abzubauen. Auf der IBS-Parzelle bleiben die Liegenschaften Elsässerstrasse 209 (Baufeld 5) und 215 (Baufeld 3) ausserhalb des Bearbeitungsperimeters bestehen und werden umgenutzt (vgl. Beilage 05/06). Ebenfalls ausserhalb des Bearbeitungsperimeters wird auf der Habitat-Parzelle das heutige Weinlager in Wohnen umgenutzt (vgl. Beilage 15).

#### 2.2.4 Gebäudehöhen, Lichteinfall und Abstände

Die Geschosszahl ist im Rahmen des Varianzverfahrens zu prüfen. Unter Einhaltung der maximalen Bruttogeschossfläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m ist der Regierungsrat ermächtigt, die Bebauungspläne zu erlassen. Hochhäuser (ab 30m) sind grundsätzlich nicht erwünscht, da sie einen zusätzlichen grossräumigen Bebauungsplan für das betroffene Hochhaus mit ungewissen zeitlichen Auswirkungen bedingen.

Betreffend Lichteinfallswinkel sind folgende Vorgaben grundsätzlich einzuhalten. Begründete Abweichungen von diesen Vorgaben sind denkbar und klar aufzuzeigen:

- Zwischen Wohnbauten auf dem Areal ist ein Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten, zwischen Arbeitsnutzungen 60°.
- Gegenüber der Parzelle 1/2441 ist ein Lichteinfallswinkel von 45° gemessen von einer Linie 8.75 m südlich der Parzellengrenze zur Parzelle 1/2756 einzuhalten. Es ist gegen Bestandesbauten kein Lichteinfallswinkel einzuhalten. Bei Neubauten, die seitlich an bestehenden Bauten angrenzen, sind keine Mindestabstände einzuhalten.
- Gegenüber der Parzelle 1/2447 ist ein Lichteinfallswinkel von 45° gemessen von einer Linie 10 m südlich der Parzellengrenze zur Parzelle 1/2756 einzuhalten. Es ist gegen Bestandesbauten kein Lichteinfallswinkel einzuhalten. Bei Neubauten, die seitlich an bestehenden Bauten angrenzen, sind keine Mindestabstände einzuhalten.
- Gegenüber der Parzelle(n) der Stiftung Habitat ist ein Lichteinfallswinkel von 45° gemessen ab der neuen Ost-West Baulinie auf der Habitat-Parzelle einzuhalten.
- Der Lichteinfallswinkel gegen die Zone 7 ist nicht zu berücksichtigen.

#### 2.2.5 Etappierung

Eine sinnvolle Etappierung ist aufzuzeigen. Folgende Rahmenbedingungen sind dabei besonders relevant:

- Die Grösse der Baufelder bzw. Gebäudeeinheiten, die mit dem städtebaulichen Ansatz möglich sind, ist aufzuzeigen. Die Ausloberinnen zielen dabei für die Grösse der Baufelder resp. Gebäudeeinheiten auf Konzepte, die Angebote für unterschiedliche Investoren (z.B. Private und Baugruppen bis zu institutionellen Investoren und Eigeninvestitionen) vorsehen und

<sup>1</sup> Die maximale BGF auf Baufeld 5 ergibt sich aus der maximalen BGF gemäss Bebauungsplan minus der bereits realisierten BGF der Liegenschaft Elsässerstrasse 209.

dadurch eine architektonische und Nutzervielfalt fördern. Die Konsequenzen zentraler Anlagen wie z.B. Parkierungsanlagen und Heizzentrale sind aufzuzeigen.

- Die Etappen sollen auch in sich schlüssige Setzungen darstellen und auch hinsichtlich der Nutzungsverteilung logisch sein
- Eine etappierte Realisierung der Baufelder ist aufzuzeigen.
- Die Umnutzung der Liegenschaft Elsässerstrasse 215 in ein Gewerbe- und Kulturhaus wird voraussichtlich bis 2020 abgeschlossen.
- Die Umnutzung der Liegenschaft Elsässerstrasse 209 auf Baufeld 5 (Primarschule und Büroflächen) wird voraussichtlich im Sommer 2020 abgeschlossen.
- Bei den Neubauten ist ein Baustart ab Mitte 2023 realistisch.
- Die Frei- und Strassenräume müssen vor oder gleichzeitig mit dem Bezug der Neubauten fertiggestellt werden.

#### 2.2.6 Diverse bauliche Vorschriften

- Baufeld 2 ist in mindestens drei Baufelder zu unterteilen.
- Im Erdgeschoss realisierte Veloabstellplätze werden zur Bruttogeschossfläche nicht angerechnet, wenn sie 30% der Erdgeschossfläche nicht überschreiten.
- In den im Bebauungsplan dafür definierten Flächen haben die Erdgeschosse strassenseitig eine Geschosshöhe von mindestens 4.5 m aufzuweisen. Gemessen wird von Oberkante Boden Erdgeschoss (Rohbau) bis Unterkante Boden 1. Obergeschoss (Rohbau). Begründete Ausnahmen sind möglich.

## 2.3 NUTZUNGSABSICHTEN: PROGRAMM

#### 2.3.1 Nutzungskonzept

Auf dem Areal Volta Nord soll künftig ein durchmischtes, lebendiges und zukunftsgerichtetes Quartier entstehen. Die angestrebte Nutzungsmischung bietet Lebensraum für Bewohner, Arbeitende, Auszubildende sowie Schüler und schafft optimale Bedingungen für Unternehmensansiedlungen. Dabei sind die bestehenden Nutzungen im umliegenden Quartier zu berücksichtigen und die in Entwicklung befindlichen Angebote, z.B. die Primarschule und das Gewerbe- und Kulturhaus der IBS sinnvoll zu ergänzen.

Folgendes Diagramm zeigt das grobe Nutzungskonzept für das Areal:

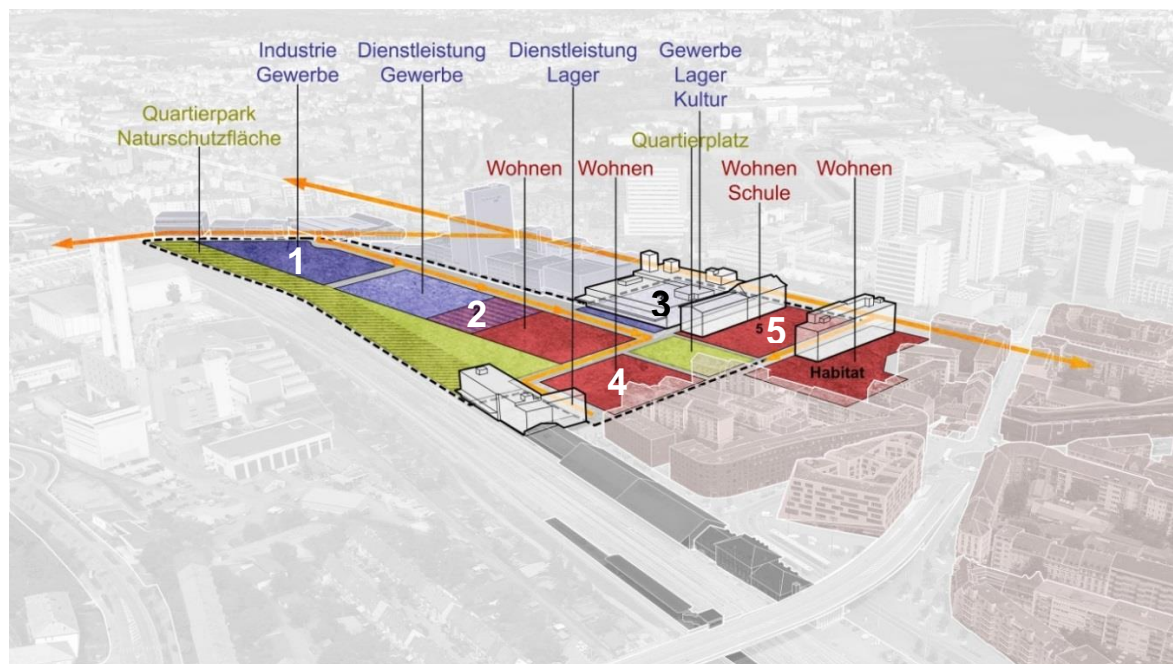


Abb. 2: Nutzungskonzept VoltaNord



Auf Baufeld 2 wird folgende Nutzungsaufteilung angestrebt:

<i>Nutzungsart</i>	<i>Anteil</i>	<i>Flächenanteil BGF</i>
Arbeitsflächen (exkl. Retail und sonstige publikumsorientierte Nutzungen im EG)	ca. 40.0% <sup>2</sup>	25'200 m <sup>2</sup>
Retail und sonstige publikumsorientierte Nutzungen im EG	ca. 2.5%	1'600 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (auch teilweise im EG möglich)	ca. 57.5%	36'200 m <sup>2</sup>
<i>Max. BGF (Baufeld 2)</i>		<i>63'000 m<sup>2</sup></i>

Auf den Baufeldern 4 und 5 gelten folgende Mindestnutzungsanteile.

	<i>Mindestwohnanteil</i>	<i>Max. Gesamt-BGF pro Baufeld</i>
Baufeld 4:	80%	24'000 m <sup>2</sup>
Baufeld 5:	60% <sup>3</sup>	28'000 m <sup>2</sup>

Auf den Baufeldern 1 und 3 (ausserhalb des Bearbeitungsperimeters) sind nur Arbeitsnutzungen zulässig. Es werden für das Schulgebäude, Baufeld 1 und Baufeld 3 keine Nutzungsvorschläge erwartet (vgl. Beilage 01).

Das Nutzungskonzept muss flexibel auf sich verändernde Ansprüche an die Wohn- und Arbeitswelt sowie das Mobilitätsverhalten reagieren können. Temporär nutzbare Raumangebote, Micro-Living und Sharing-Angebote sind einige Aspekte, die einbezogen werden können, sofern sie den angestrebten Wohnungsmix unterstützen (vgl. Beilage 01). Die räumliche Anordnung der Nutzungen – in Hinblick auf Durchmischung aber auch sinnvolle Abgrenzung – ist so vorzunehmen, dass gegenseitige Beeinträchtigungen minimiert werden. Urbanes Leben am zentralen Platz, Wohnen mit Parkanschluss, klassische Arbeitswelten ebenso wie quartierspezifische, gewerbliche Angebote in den Erdgeschossen sollen Berücksichtigung finden. In untergeordnetem Mass sind Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsterrassen ebenfalls in das Konzept einzubeziehen. Publikumsnutzungen im Erdgeschoss sind als Verbund und zusammen mit den anschliessenden Aussenräumen zu denken und dementsprechend im Quartier anzuordnen.

### 2.3.2 Wohnungsangebot/ Wohnungsmix

Mit den Wohnungen und ergänzenden Gewerberäumen sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass bei marktgerechter Rendite Monatsmieten angeboten werden können, die für Neubauten im unteren Preissegment liegen und im Vergleich zum Gesamtbestand durchschnittlich oder höchstens leicht überdurchschnittlich sind. Die Wohnungen sollen dabei die Möglichkeit für einen unterdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum (resp. eine hohe Bewohnerdichte) bieten. Damit soll gleichzeitig die Voraussetzung für einen unterdurchschnittlichen Energieverbrauch pro Person geschaffen werden. Die Erstellung von erschwinglichem Wohnraum ist insbesondere durch folgende Aspekte sicherzustellen:

- Kompakte, flächen- und volumeneffiziente Gebäude
- Kompakte Wohnungsgrundrisse (Wohnfläche pro Person tief halten)
- Effiziente Erschliessung (maximaler Anteil der vermietbaren Fläche)
- Einfache, kostenoptimierte Bauweise mit adaptierbaren Strukturen
- Gemeinsam genutzte Räumlichkeiten (Co-Working, zumietbare Zimmer, etc)
- Effiziente Arealinfrastruktur

Mit der Entwicklung beabsichtigen die AusloberInnen neben dem Ziel der Erstellung von erschwinglichem Wohnraum auch eine Vielfalt der Zielgruppen. Diese Vielfalt soll durch einen breiten Wohnungsmix, durch unterschiedliche Flächengrössen (pro Wohnungstyp) sowie durch ein

<sup>2</sup> davon mindestens 50% im nördlichen Bereich des Baufelds

<sup>3</sup> Bei Neubauten auf Baufeld 5 ist nur Wohnnutzung möglich, da die Bestandesbauten bereits ca. 40% der maximalen BGF beanspruchen.

diversifiziertes Komfort- und Preisniveau der Wohnungen erreicht werden. Die Gebäudevolumen sollen sich für unterschiedliche Wohnungstypen eignen.

### Baufeld 2 (SBB)

Die gewünschte Nutzungsvielfalt soll durch die Berücksichtigung der Ansprüche unterschiedlicher Zielgruppen (Wohnen und Arbeiten) erreicht werden. Aufgrund der soziodemografischen Entwicklung, der Nachfrage im Quartier und immobilispezifischer Aspekte stehen folgende Zielgruppen im Fokus (vgl. Beilage 01):

<i>Zielgruppe Wohnen</i>	<i>Anteil in %</i>
Urbane Avantgarde	ca. 25%
Improvisierte Alternative	ca. 30%
Familien- und Gemeinschaftswohnungen	ca. 15%
Gemeinnütziges Wohnen im Baurecht (Vorgabe Bebauungsplan)	30%
	100%

### Baufeld 4 (IBS)

Der Bebauungsplan gibt vor, dass im Total der Baufelder 4 und 5 jeweils Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu mindestens 30 % am realisierten Wohnanteil mittels Abgabe im Baurecht zu berücksichtigen sind. Alle Baukörper sind so zu planen, dass sie sich für eine Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger eignen. Stockwerkeigentum resp. Wohnungen im Eigentumsstandard sind nicht möglich.

#### 2.3.3 Arbeitsnutzungen Baufeld 2

Auf Baufeld 2 sind 40% der geplanten BGF für stille bis mässige störende Arbeitsnutzungen wie z.B. Büro- oder Dienstleistungsnutzung vorgesehen, davon 50% im nördlichen Bereich des Baufelds. Die Nutzungen im nördlichen Bereich sollen als Lärmbarriere zwischen den lärmintensiven Nutzungen auf Baufeld 1 und der Wohnnutzung im Süden des Areals wirken. Die restlichen Arbeitsflächen können frei innerhalb des Baufelds angeordnet werden.

Gemäss Evaluierung des Nachfragesegments stehen folgende Nutzungen im Fokus (vgl. Beilage 01):

<i>Zielgruppe Arbeiten</i>	<i>Anteil in %</i>	<i>Einheitsgrössen</i>	<i>Raumhöhe</i>
Dienstleistung (Büro)	ca. 30%	bis 500 m <sup>2</sup>	3.5 m (Büro)
Teilweise Forschung/Labor		und ab 2'000 m <sup>2</sup>	4.5 m (Labor)
Nichtstörendes Gewerbe	ca. 15%	bis 500 m <sup>2</sup>	4.5 m
Start-ups, kleine Firmen mit individuellen Ansprüchen (z.B. in Verbindung mit Forschung)	ca. 15%	ab 500 m <sup>2</sup>	3.5 m (Büro) 4.5 m (Labor)
Single Tenant	ca. 40%	ab 500 m <sup>2</sup> bis 10'000 m <sup>2</sup>	3.5 m
Retail und sonstige publikumsorientierte Nutzungen im EG	ca. 2.5%	Flächen sollen in Einheiten von max. 80 m <sup>2</sup> unterteilbar sein.	min. 3.5 m
<i>Summe</i>	<i>42.5% der max. BGF</i>		

### 2.3.4 Erdgeschossnutzungen

Die Erdgeschosse haben einen besonderen Einfluss auf die Wahrnehmung des Quartiers. In den im Bebauungsplan schraffierten Flächen sind hauptsächlich Nutzungen vorzusehen, die einen Beitrag zur Belebung der öffentlichen Freiflächen leisten können. Sie sollen in Einheiten von max. 80 m<sup>2</sup> unterteilbar sein. Es ist in Abstimmung mit dem Freiraumkonzept aufzuzeigen, wo die Nutzungsintensität der Erdgeschosse und angrenzenden Freiräume am höchsten sein soll. Wohnungsnutzung soll grundsätzlich bei allen Erdgeschossflächen möglich sein.

---

## 2.4 FREIRÄUME, ÖKOLOGIE

### 2.4.1 Allgemein

VoltaNord soll ein attraktiver, belebter Stadtteil werden, wo gewohnt und gearbeitet wird und welcher sowohl den neuen BewohnerInnen und Beschäftigten als auch dem bestehenden Quartier einen Mehrwert bringt. Das Erreichen dieses Ziels hängt in hohem Grade von der Qualität und Attraktivität der öffentlichen und privaten Freiräume, deren Nutzungsangebote und -dichte sowie vom Zusammenspiel mit den angrenzenden Erdgeschossnutzungen ab. Attraktive Freiräume sollen auf die industrielle Umgebung reagieren, die Bedürfnisse und den Charakter des bestehenden Quartiers St. Johann berücksichtigen, und eine zukunftsfähige städtische Umgebung bilden. Angestrebt wird ein robustes Gesamtkonzept, das als Grundlage für die weitere Projektierung dienen kann.

Für die öffentlichen Freiräume (Naturschutzzone, westliche Grünfläche, zentraler Platz, Strassenräume) sind Gestaltungsstrategien bzw. Konzeptansätze zu entwickeln. Diese sind soweit zu detaillieren, dass die Qualitäten und Charaktereigenschaften der Freiräume ersichtlich sind und daraus präzise Rahmenbedingungen für die weitere Planung abgeleitet werden können. Beim zentralen Platz werden darüber hinaus konkrete Projektvorschläge erwartet.

Wichtig für das gute Funktionieren des Freiraumes ist eine ausgewogene sozialräumliche Zonierung. D.h. öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche müssen klar erkennbar und ihre Übergänge sorgfältig durchdacht und gestaltet sein. Besondere Beachtung und Sorgfalt innerhalb des Freiraumkonzeptes ist daher der Gestaltung der Schnittstellen, Zugänge und Übergänge zu schenken. Besonders:

- Schnittstellen zwischen den Erdgeschossen und den Strassenräumen entlang Baufeld 2, 4 und 5
- Schnittstelle zwischen Naturschutzzone und der westlichen Grünfläche
- Schnittstelle zwischen Westgrenze Baufeld 2, Fuss-/ Veloroute und der westlichen Grünfläche
- Schnittstellen Schule, Baufeld 4 und 5 sowie Habitat-Parzelle zum zentralen Platz

### 2.4.2 Zentraler Platz

**Bemerkung: Es wird beabsichtigt, die Anforderungen an den zentralen Platz bis Ende Juni 2019 zu präzisieren.**

Der Bebauungsplan sieht einen ca. 4'000 m<sup>2</sup> grossen Freiraum an der Schnittstelle zum bestehenden Quartier und zur Habitat-Parzelle vor. Die Planungspartner streben einen offenen, angemessen begrüntem und differenziert aneigenbaren Platz an. Der zentrale Platz bietet die Chance, den Anschluss zum bestehenden Quartier und insbesondere zur Parzelle der Stiftung Habitat über den öffentlichen Freiraum sicherzustellen. Der Platz soll sich hinsichtlich seiner Programmierung von den bestehenden Quartierzentren Vogesenplatz und Volaplatz unterscheiden und als eigenständiger Freiraum entwickelt werden. Die Gestaltung der Erdgeschosse, die Nutzungsanordnung, die Anlage der Verkehrswege (Velo, Fussgänger, Anlieferung/Entsorgung) und der Einbezug der Primarschule sind so zu planen, dass eine Belebung des Platzes entstehen kann.

#### 2.4.3 Westliche Grünfläche

Ebenfalls vorgesehen ist eine Grünfläche (ca. 22'000 m<sup>2</sup>) im Westen, die eine Naturschutzzone entlang des Gleisfeldes (mindestens 12'500 m<sup>2</sup>) sowie eine vielfältig nutzbare Erholungsfläche (ca. 9'500 m<sup>2</sup>) beinhaltet.

Die westliche Grünfläche soll in ihrer Gesamtheit (also inkl. Naturschutzzone) als öffentlicher Park mit eigenständigem Charakter wahrnehmbar sein und mehr sein als eine blosser Übergangszone zwischen den privaten/halbprivaten Räumen auf Baufeld 2 und der Naturschutzzone. Eine gute, d.h. direkte und klare Anbindung der Grünfläche an das öffentliche Wegesystem (speziell durch Baufeld 2) ist zu gewährleisten. Vom Charakter der Grünflächen her soll ein sanftes Kontinuum zwischen den extensiven Naturschutzflächen am Gleisfeld, der angrenzenden intensiver nutzbaren Grünfläche sowie dem wahrscheinlich am intensivsten genutzten, urbanen Platz im Zentrum der neuen Bebauung entstehen. Generell ist in beiden Grünflächen ausserhalb der Naturschutzfläche auf einen ausreichenden Anteil an Verschattung, auf die Integration von erlebbarem Wasser und auf einen hohen Anteil unversiegelter Flächen zu achten, um die Aufenthaltsqualität innerhalb der beiden öffentlichen Freiräume auch bei der erwarteten zukünftigen Hitzebelastung zu gewährleisten.

#### 2.4.4 Nutzung der öffentlichen Grünflächen

Sowohl der zentrale Platz als auch die Grünfläche sollen als "Grüne Lunge" fungieren, in einem Gebiet, das durch seine gewerblichen Nutzungen im Umfeld sehr stark versiegelt und verdichtet ist. Beide Flächen sollen sowohl der neuen Wohn- und Arbeitsbevölkerung als Aufenthalts- und Erholungsraum dienen, als auch derjenigen Bevölkerung des unmittelbar angrenzenden südlichen St. Johann-Quartiers. Die Wohn- und Arbeitsbevölkerung der unmittelbaren Umgebung ist hinsichtlich Alter, Herkunft und sozialem Status sehr heterogen. Die beiden Grünflächen sollen daher verschiedene Nutzergruppen (Kleinkinder mit Eltern, Primarschulkinder, Jugendliche, Arbeitende sowohl aus dem Industriesektor als auch dem nahegelegenen Bürostandorten der Novartis) ansprechen und Ihnen ausreichend Nutzungsmöglichkeiten bieten. Im Minimum soll ein Spielplatz sowie ein Ballspielfeld und ausreichend Verweilmöglichkeiten vorgesehen werden.

#### 2.4.5 Naturschutzflächen / ökologische Vernetzung

Das 11.6 ha grosse Areal VoltaNord verfügt heute über ca. 2 ha schützenswerte Biotope (ca. 17% der Arealfläche), grösstenteils von regionaler Bedeutung. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde beschlossen, diese Flächen durch eine neue Naturschutzzone innerhalb der westlichen Grünanlage mit einer Fläche von mindestens 12'500 m<sup>2</sup> zu ersetzen und eine entsprechende Schutzverordnung zu erlassen. Diese bezweckt den Schutz der trockenwarmen Ruderalvegetation mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten sowie dem überregionalen Biotopverbund trockenwarmer Lebensräume.

Die Naturschutzzone ist als trockenwarmer, magerer Lebensraum mit unterschiedlicher Vegetationsdichte auszugestalten, welcher von den verschiedenen Zielarten (z.B. Schlingnatter, Ödlandschrecken, Klettgras, schöner Pippau usw.) genutzt werden kann (inkl. Überwinterung!). Es ist durch gestalterische Massnahmen dafür zu sorgen, dass die Schutzzwecke eingehalten und Störungen minimiert werden. Es sind innerhalb der Naturschutzzone jegliche Nutzungen untersagt, welche den Schutzzwecken widersprechen. Eine mit dem Artenschutz vereinbare Erholungsnutzung (Durchwegung) ist auf maximal 20% der Fläche zulässig. Eine allfällige Durchwegung hat nicht bodengebunden zu erfolgen (z.B. als lichtdurchlässiger Steg). Die Nichtbegehbarkeit der restlichen 80% soll durch gestalterische Massnahmen erreicht werden. Aufenthaltsbereiche (Sitzbänke, Picknick-Plätze oder ähnliches) sind in der gesamten Naturschutzzone nicht möglich.

Aufgrund der angestrebten ökologischen Vernetzung ist die Naturschutzzone schwerpunktmässig direkt am Gleisfeld zu realisieren (vgl. Bebauungsplan). Die genaue Lage sowie mögliche Konflikt- oder Synergieeffekte mit Störfallmassnahmen (siehe Kapitel 2.7) sind im Rahmen dieses Varianzverfahrens zu prüfen. Weitere Beiträge zur ökologischen Vernetzung (West-Ost-

Vernetzung) werden begrüsst. Es ist im gesamten Planungsperimeter einer hohen Biodiversität Beachtung zu schenken.

#### **2.4.6 Öffentliche Strassenräume/Vorzonen**

Die öffentlichen Strassenräume sollen den Charakter der übrigen Strassen im Quartier St. Johann aufweisen (vgl. denkbare Strassenquerschnitte in Beilage 16). Angestrebt sind direkte Wege, welche die Arealnutzer auf attraktive Art und Weise mit der Primarschule, dem Vogesenplatz als Quartierzentrum, den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, dem bestehenden Quartier und St. Louis verbinden. Eine Belebung des Strassenraumes ist erwünscht und soll durch eine hohe Aufenthaltsqualität für Fussgänger unterstützt werden. Folgende Massnahmen können einen Beitrag zur Zielerreichung leisten:

- Attraktive Gestaltung der Strassenräume inkl. Baumpflanzungen und Aufenthaltsmöglichkeiten wie Sitzbänke
- Förderung des Sicherheitsgefühls (z.B. durch Gestaltung und Beleuchtung)
- Klare Trennung zwischen öffentlichem Strassenraum und privaten / halbprivaten qualitätsvollen Freiflächen im inneren Bereich der Baufelder
- Klare Adressierung der Gebäude auf der Strassenseite
- Differenzierte Fassaden und Erdgeschosse, die der Stadt zugewandt sind (vgl. Kapitel 2.2.1)
- Vielfältige Erdgeschossnutzungen (zumindest in den Bereichen mit überhöhten Erdgeschossen)
- Führung der Verbindungen zwischen Einstellhalle und Wohnung über den Strassenraum
- Gestaltung von begrünten Vorgärten sowie einzelner Vorzonen, die Aneignungsmöglichkeiten bieten und auch als informelle Begegnungsorte (Sitzgelegenheiten, genug Platz zum Plaudern) fungieren können
- Ermöglichen von Umnutzungen zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung an publikumsintensiven Orten, um Leerstände zu minimieren.

Der rechtsgültige Bau- und Strassenlinienplan definiert an einigen Orten Vorzonen zwischen Bau- und Strassenlinie, die je nach Situation entweder öffentlich zugänglich oder privat genutzt werden können. Grundsätzlich sind Vorzonen laut Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt §55 zu begründen. Es ist jedoch zu prüfen, wie die Vorzonen gestaltet werden können, dass sie zur Belebung des Strassenraumes beitragen können und trotzdem einen wesentlichen Anteil zur Begrünung des Quartiers und dessen ökologisch wertvoller Ausgestaltung beitragen. Ein hoher Grad an unversiegelten Flächen ist anzustreben. Ein begründeter Verzicht auf die Vorzonen sowie eine lokale Verschiebung der Bau- und Strassenlinien sind denkbar, wenn diese dem Gesamtkonzept dienen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bestimmungen zum Lichteinfallswinkel eingehalten werden (vgl. Kapitel 2.2.4).

Im Bereich der gelben Flächen im Bebauungsplan ist die Anlieferung und Entsorgung mit 30t-LKW über die Allmend zu ermöglichen. Es werden Referenzbilder sowie Aussagen zum Verkehrsregime (z.B. Tempo 30-Zonen) erwartet.

Die aktuellen Pläne für die Durchwegung der Habitat-Parzelle (Stand: Baubegehren) und die Durchwegung zwischen den Liegenschaften Elsässerstrasse 209 und 215 (Stand: Ausführung) werden beigelegt (Beilagen 06 und 08). Diese sind nicht als Referenzbeispiele für die öffentlichen Strassenräume zu verstehen.

Die Firma Brenntag wird alle heutigen Abstellgleise entlang der Lysbüchelstrasse behalten, auch das Gleis auf der SBB-Parzelle (künftige Allmendfläche). Der heutige Höhengsprung auf der SBB-Parzelle zwischen der Lysbüchelstrasse und der Brenntag-Abstellgleise wird somit beibehalten.

#### **2.4.7 Freiräume auf den Baufeldern**

Hinter der Baulinie sind laut Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt (BPG) 50% der Gesamtfläche als Freifläche anzulegen und dürfen nicht überbaut werden. Laut § 52 BPG müssen von dieser

Fläche, mindestens zwei Drittel als Garten oder Grünfläche angelegt werden. Abweichungen davon können im Rahmen des künftigen Bebauungsplans ermöglicht werden, wenn die Freiraumgestaltung eine hohe Qualität aufweist. Nichtsdestotrotz ist anzustreben, diese Planungswerte wo immer möglich einzuhalten.

Unter den privaten Freiflächen liegende Gebäudeteile müssen mit ausreichend Substrat überdeckt sein (mind. 1.00-1.50m), um das Pflanzen von Bäumen zu ermöglichen.

Innenhöfe sind so zu gestalten, dass sie:

- kleinräumig zониert sind und Nischen für unterschiedliche Nutzungen bieten
- für die Bewohner aneignbare Flächen enthalten
- möglichst wenig versiegelte Flächen aufweisen
- mikro-klimatisch wirksamen Baumbestand aufweisen
- Lebens- und Rückzugsräume für einheimische Flora und Fauna bieten, d.h. eine hohe Biodiversität zulassen können

#### **Dächer**

Neue Bauten müssen einen Teil der von ihnen benötigten Elektrizität auf Grundlage von erneuerbaren Energien selber erzeugen (aktuell 10 W pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche bis max. 30 kW). Dachterrassen sind zulässig. Ungenutzte Flachdächer sind zu begrünen. Fassadenbegrünungen sind als Beitrag zum ökologischen Ausgleich sowie zur stadtklimatischen Regulierung ebenfalls zu prüfen.

#### **2.4.8 Topografie**

Der Umgang mit den Höhenunterschieden auf dem Areal wurde im Vorfeld des Varianzverfahrens geprüft. Die künftige Höhensituation wird mit dem Programm abgegeben und ist grundsätzlich einzuhalten. Kleine Abweichungen sind diskutierbar.

#### **2.4.9 Schnittstellen Primarschule - Allmend**

Die Aussenflächen der Primarschule und des Kindergartens auf Baufeld 5 sind mit Ausnahme der Bereiche direkt an der Fassade als provisorisch zu betrachten (vgl. Beilage 05). Die Lage und definitive Gestaltung der Aussenflächen ist nachzuweisen und muss eine Fläche von mindestens 1'086 m<sup>2</sup> umfassen. Der Aussenbereich des Kindergartens ist mit einem Zaun o.ä. abzusichern.

#### **2.4.10 Bäume**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Bäume, die aufgrund ihres Stammumfangs von über 90cm gemäss kantonalem Baumschutzgesetz geschützt sind (siehe Beilage 10). Vorhandene geschützte Bäume in gutem Zustand sollten wo immer möglich in die Planung integriert werden. Kann der vorhandene Baumbestand nicht integriert werden, sind gefälltte Bäume innerhalb des Perimeters auf nicht unterbautem Gelände zu ersetzen. Stadtbäume - als wichtigstes Gestaltungselement hinsichtlich Reduktion des sommerlichen Hitzeinseleffekts (Verdunstungs-/ Beschattungs-/ Filterfunktion) sind im gesamten Areal (ausserhalb der Naturschutzzone) sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum vorzusehen.

#### **2.4.11 Entwässerung**

Überall wo technisch und wirtschaftlich möglich, sind Installationen für die Grauwassernutzung vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist das anfallende unverschmutzte Meteorwasser auf den Baufeldern versickern zu lassen.

#### **2.4.12 Quartiersammelstelle**

Es ist auf der Allmend ausserhalb der Grünanlagenzone eine Quartiersammelstelle für Abfall und Recycling vorzusehen.



## 2.5 MOBILITÄT

Es werden innovative Erschliessungs- und Parkierungskonzepte erwartet, welche den Fuss- und Veloverkehr sowie eine Belebung des öffentlichen Raums fördern und die Anlieferungsbedürfnisse der ansässigen Firmen und BewohnerInnen berücksichtigen. Die Mobilitätsziele orientieren sich an folgenden Planungsleitsätzen:

- Effiziente, ressourcenschonende interne Arealerschliessung
- Koexistenz der Anspruchsgruppen des öffentlichen Raums (FussgängerInnen, VelofahrerInnen, Liefer- und Privatfahrzeuge)
- Priorisierung der FussgängerInnen und VelofahrerInnen im südlichen Teil
- Direkte, attraktive Verkehrsverbindungen für Fuss- und Veloverkehr zur Primarschule, den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, zum Veloroutennetz sowie zum restlichen Quartier St. Johann und weiter zur Innenstadt
- Anknüpfungspunkte für künftige Entwicklungen in der Nachbarschaft
- Schwerverkehrerschliessung von Norden und Osten
- Kein Durchgangsverkehr vom Areal ins bestehende Wohnquartier (Schwerverkehr, MIV)

Auf den Baufeldern 2 und 4 sind qualitativ hochstehende Querachsen für den Fuss- und Veloverkehr zu realisieren (auf Baufeld 2 mindestens zwei). Das Wegnetzkonzept wird in Beilage 01 erläutert.

## 2.6 LÄRM

### 2.6.1 Ausgangslage

Ein für die Arealentwicklung VoltaNord erstelltes Lärmgutachten zeigt Lärmbeeinträchtigungen des Areals sowohl durch Industrie- und Gewerbelärm als auch durch Strassen- und Schienenverkehrslärm auf. Strassen- und Schienenverkehrslärm treten nur lokal an der Elsässerstrasse, in unmittelbarer Nähe zum Volta Haus sowie am Westrand von Baufeld 2 auf. Die Belastung durch Industrie- und Gewerbelärm führt hingegen zu grossflächigen Überschreitungen der Planungswerte der eidgenössischen Lärmschutzverordnung, dies hauptsächlich in der Nacht (vgl. Beilage 04).

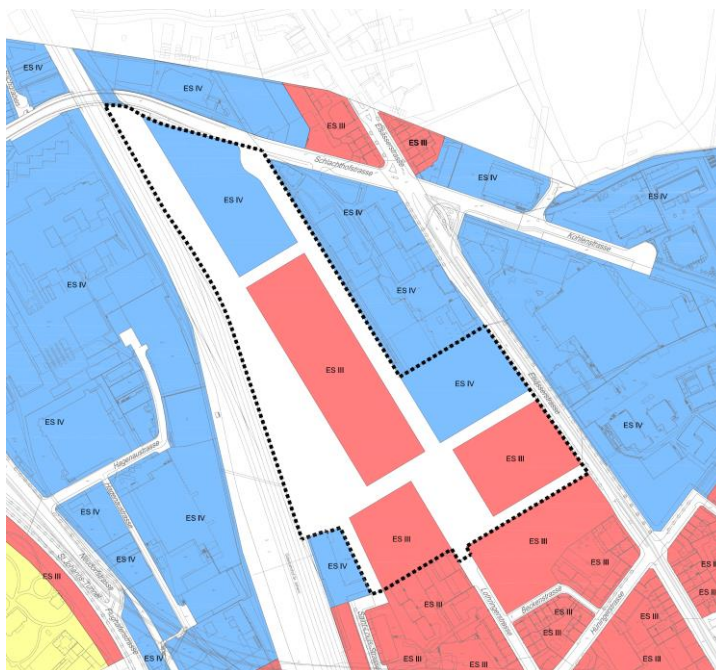


Abb. 3: Lärmempfindlichkeitsstufenplan (blau = LES IV, rot = LES III, gelb = LES II)

### 2.6.2 Grenzwerte

Da neue industrielle Anlagen ausserhalb des Perimeters die Planungswerte einhalten müssen, während die neuen Bauten auf dem Areal nur die weniger strengen Immissionsgrenzwerte einzuhalten haben, wurde im Rahmen des Bebauungsplans VoltaNord beschlossen, die Immissionsgrenzwerte für Neubauten auf dem Areal um 5 dB zu verschärfen (=Planungswerte). Es gelten somit am offenen Fenster aller lärmempfindlichen Räume auf den Baufeldern 2, 4 und 5 folgende Grenzwerte:

	Tag	Nacht
Wohnen	60 dB	50 dB
Arbeiten	65 dB	-

Der Regierungsrat kann für städtebaulich, architektonisch und lärmtechnisch sinnvolle Lösungen Ausnahmen von den genannten Lärmgrenzwerten bis zu den Immissionsgrenzwerten für einzelne Gebäudeteile gewähren. Die Auslober streben Konzepte an, die möglichst ohne Ausnahmen bewilligungsfähig sind.

### 2.6.3 Aufgabe

Da die industriellen und gewerblichen Lärmquellen oft nicht auf dem Boden sondern teilweise hoch bis sehr hoch sind, ist an vielen Orten zu erwarten, dass die Grenzwerte in den oberen Geschossen sowohl auf der lärmzugewandten Fassade als auch auf der lärmabgewandten Fassade überschritten sind. Aufgrund der Vielzahl an Lärmquellen sind Lösungen an der Quelle nicht sehr wirksam. Die Einhaltung der Grenzwerte ist somit durch innovative, wirksame städtebauliche und architektonische Massnahmen sicherzustellen. Es werden diesbezüglich konzeptionelle Aussagen erwartet.

Die Grundsätze der Klangraumgestaltung sind zur Optimierung der Aufenthaltsqualität der Aussenräume auf dem Areal zu berücksichtigen (vgl. [http://www.cerclebruit.ch/studies/klangraum/klangqualitaet\\_oeffentliche\\_stadt\\_siedlungs\\_raeume\\_2016.pdf](http://www.cerclebruit.ch/studies/klangraum/klangqualitaet_oeffentliche_stadt_siedlungs_raeume_2016.pdf)). Hierbei berät Sie das Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Lärmschutz (Regina Bucher, [regina.bucher@bs.ch](mailto:regina.bucher@bs.ch), 061 639 23 41).

### 2.6.4 Beratung / Beurteilung der Entwürfe

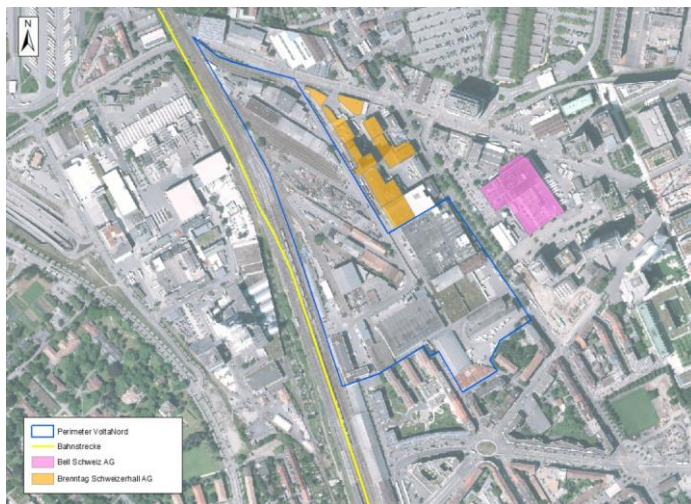
Im Rahmen der Bearbeitung steht jedem Team offen, sich bei der Firma Ernst Basler & Partner telefonisch oder per Email mit ihren klar formulierten Fragen beraten zu lassen. Ansprechperson hierfür ist Judith Hauenstein ([judith.hauenstein@ebp.ch](mailto:judith.hauenstein@ebp.ch)).

Zusätzlich zu dieser Beratung wird der Entwurf bei der Zwischenpräsentation sowie bei Bedarf auch bei der Schlusspräsentation ins Lärmkataster für Gewerbe- und Industrielärm eingesetzt, um die Einhaltung der Grenzwerte zu prüfen.

---

## 2.7 STÖRFALL

Das Areal VoltaNord liegt fast vollständig in den Konsultationsbereichen der Bahnlinie St. Louis Grenze F/CH – Basel (Transport gefährlicher Güter) sowie der Störfallbetriebe Brenntag Schweizerhall AG (Lagerung und Umschlag von Chemikalien) und Bell Schweiz AG (Kälteanlage).



**Abb. 4: Störfallquellen**

Da von den Gefahrenquellen erhebliche Risiken ausgehen, wurde durch die kantonale Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit (KCB) eine vertiefte Risikountersuchung durchgeführt. Die KCB hält fest, dass das Störfallrisiko grundsätzlich vertretbar aber durch zusätzliche bauliche und technische Massnahmen zu minimieren ist. Bauten und Nutzungen sind so zu realisieren, dass die Sicherheit der Bevölkerung neben den risikorelevanten Anlagen nicht übermässig gefährdet wird und die Risiken tragbar bleiben. Es sind in diesem Zusammenhang insbesondere folgende Massnahmen zu prüfen:

- Trennung des Bahntrassees von den Gebäuden durch gestalterische oder bauliche Massnahmen. Die Trennung würde den Schutz des Areals vor Brand- und Explosionswirkung sowie vor Ereignissen mit dem Austreten von schweren Gasen erhöhen. Die Trennung muss parallel und ohne Unterbrüche zu den Gleisanlagen verlaufen. Sie sollte dicht und nicht brennbar sein. Es besteht keine fixe Mindesthöhe, die Wirksamkeit der Massnahme nimmt jedoch mit der Höhe zu. Ideal wäre eine möglichst steile Flanke zur Bahnlinie. Die Bedürfnisse der Naturschutzflächen – insbesondere die Besonnung - sind möglichst sicherzustellen.
- Keine sensiblen Nutzungsarten in unmittelbarer Nähe der Störfallquellen (z.B. Alters- und Pflegeheime)
- Erhöhung der Baufelder z.B. durch ein Hochparterre, um den Schutz der Gebäude vor schweren Gasen zu verbessern
- Platzierung der Zufahrten für Rettungsdienste auf der risikoabgewandten Seite
- Platzierung der Zufahrten zu unterirdischen Anlagen auf der risikoabgewandten Seite

Der Umgang mit dem Störfallrisiko wird im Rahmen der Zwischen- und Schlusspräsentationen von der KCB geprüft. Für Zwischenfragen steht die KCB ebenfalls zur Verfügung (Hans Bossler, hans.bossler@bs.ch, 061 385 25 95).

## 2.8 ENERGIE

Bis voraussichtlich im Herbst 2019 realisieren die IWB eine erste Etappe der Arealerschliessung mit Fernwärme, Strom und Wasser (vgl. Beilage 01). Auf der SBB-Parzelle kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass künftig Fernwärme zur Verfügung steht. Andere Energieversorgungskonzepte mit regenerativen Energiequellen sind zulässig. Ihre Machbarkeit ist grob nachzuweisen (z.B. Flächenbedürfnisse, Etappierbarkeit, Umgebungsverträglichkeit).

Für neue Wohn-, Büro- und Schulbauten gelten zusätzlich zum kantonalen Energiegesetz die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie. Für Umbauten, Um- und Zwischennutzungen gilt das kantonale Energiegesetz. Zur Reduktion des Wärmebedarfs sind kompakte Baukörper anzustreben. Massnahmen zur Reduktion des MIV werden begrüsst.

## 3 Präqualifikation

---

### 3.1 ZWECK

Durch die Präqualifikation werden diejenigen Bewerber selektioniert, welche sich aufgrund ihres Leistungs- und Fähigkeitsnachweises am besten eignen.

---

### 3.2 ABLAUF UND TERMINE

Publikation Studienauftrag	8. Mai 2019	www.simap.ch
Abgabe Präqualifikation	11. Juni 2019, 12:00	
Entscheid Selektion	25. Juni 2019	
Verfügung Selektion	4. Juli 2019	schriftlich
Informationsanlass	10. Juli 2019	<b>Wir bitten alle BewerberInnen, diesen</b>
(Start Studienauftrag)	10.30 – 12.30	<b>Termin zu reservieren.</b>

Folgende Unterlagen können ab 8. Mai 2019 auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) bezogen werden:

- Programm Studienauftrag, Präqualifikation (pdf, dieses Dokument)
- Bewerbungsformular (mit Selbstdeklaration) (doc, pdf)

---

### 3.3 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

#### 3.3.1 Allgemein

Für die Zulassung zum Studienauftrag müssen Kompetenzen in den Bereichen städtebaulicher Entwurf, Architektur und Landschaftsarchitektur vorhanden sein. Können entsprechende Kompetenzen nicht vom Planungsbüro selbst nachgewiesen werden, wird empfohlen, dass eine Team-bildung im Sinne einer Bietergemeinschaft erfolgt. Mit Ausnahme des Planungsbüros und der Landschaftsarchitekten sind Mehrfachteilnahmen möglich. Das Planungsbüro muss über allfällige Mehrfachteilnahmen informiert werden. Durch das Planungsbüro können weitere Spezialisten beigezogen werden, die zu benennen sind.

Die Beauftragung von Subunternehmern durch das Planungsbüro resp. das Planungsteam ist zulässig, jedoch müssen alle Eignungskriterien vom Planungsbüro resp. dem Planungsteam selbst erfüllt sein. Referenzen einer Gesellschaft, die zum gleichen Konzern gehört wie ein sich bewerbendes Büro (Mutter-/Tochtergesellschaft), werden nur berücksichtigt, wenn die Gesellschaft ausdrücklich in einer Bietergemeinschaft mit dem sich bewerbenden Büro auftritt.

#### 3.3.2 Nachwuchsteams

Es können maximal zwei Nachwuchsteams berücksichtigt werden. Hierzu ist das Alter aller geschäftsführenden Personen des Planungsbüros und Landschaftsarchitekturbüros massgebend, die alle Jahrgang 1977 oder jünger sein müssen. Nachwuchsteams können Berücksichtigung finden, auch wenn die eingereichten Referenzprojekte hinsichtlich ihrer Eignung bezüglich der Aufgabenstellung weniger stark sind, das Beurteilungsgremium im Referenzprojekt aber ein besonders hohes Potenzial des Planungsbüros für die Bearbeitung der Aufgabenstellung ausmacht.

### 3.3.3 Selektionskriterien

Die Auswahl der 5-7 Planungsbüros resp. Planungsteams für den Studienauftrag wird durch das Beurteilungsgremium aufgrund der folgenden Eignungskriterien getroffen:

- **Qualifikation des Planungsteams (Gewichtung: 40%)**  
Das Planungsbüro bzw. Planungsteam wird bezüglich der Zusammensetzung und fachlichen Breite beurteilt.
- **Referenzprojekte und –planungen (Gewichtung: 60%)**  
Die Referenzprojekte und –planungen werden hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit mit der gestellten Aufgabe und der Zielsetzung für das Areal VoltaNord sowie der Rolle und dem geleisteten Beitrag des Planungsbüros bzw. der Planungsteammitglieder beurteilt.

### 3.3.4 Befangenheit und Ausstandsgründe

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss Art.12 Abs.2 Ordnung SIA 143 (2009) nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem im Pflichtenheft aufgeführten Experten haben. Zur Teilnahme zugelassen sind Planer, welche bei der bisherigen Planung mitgearbeitet haben. Die Studien werden mit dem Verfahren offen gelegt.

---

## 3.4 BEWERBUNG

### 3.4.1 Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind zur Bewerbung für die Teilnahme am Studienauftrag VoltaNord fristgerecht einzureichen:

- Vollständig ausgefülltes Bewerbungsformular (gemäss Formularvorlage auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch)),
- Zwei für die Aufgabenstellung aussagekräftige Referenzprojekte, aus denen die Eignung des Planungsbüros resp. des Planungsteams für folgende Bereiche hervorgeht:
  - Städtebau / Architektur
  - Landschaftsarchitektur

Form: Alle Unterlagen sind auf Papier und digital auf CD abzugeben. Das Bewerbungsformular (6 Seiten) ist auf A4 ausgedruckt und geheftet abzugeben. Die Papierabgabe der beiden Referenzprojekte ist wie folgt als zusammenhängendes Poster gerollt oder als Leporello gefaltet abzugeben. Der Inhalt ist wie folgt anzuordnen. Auf jedem A3 hat links unten deutlich lesbar der Name des jeweiligen Planungsbüros zu stehen:

	Referenzprojekt A, A3 quer	Projekt des Planungsbüros
	Referenzprojekt B, A3 quer	Projekt des Landschaftsarchitekturbüros
	Bewerbungsformular, S.3-4	Informationen zu Referenz A Informationen bzgl. Nachwuchsteam
	Bewerbungsformular, S.5-6	Informationen zu Referenz B Information zu allfälligen sonstigen Mitbewerbern

Die vollständige Bewerbung muss bis am 11. Juni 2019, 12.00 Uhr (Eingang) bei der Kantonalen Fachstelle für öffentliche Beschaffungen vorliegen. Die Bewerbungsunterlagen können per Post geschickt werden oder werktags von 8.00 – 12.15 Uhr und 13.15 – 17.00 Uhr (freitags bis 16.00 Uhr) im Kundenzentrum des Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel-Stadt im Erdgeschoss abgegeben werden. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend, die Verantwortung für die termingerechte Einreichung liegt bei den teilnehmenden Teams.

**Eingabeadresse:**

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB)  
„Städtebauliche Studie ‚VoltaNord‘“  
Münsterplatz 11, Postfach, CH-4001 Basel

**3.4.2 Auskünfte Präqualifikationsphase**

Zur Präqualifikationsphase werden keine Auskünfte erteilt.

---

**3.5 RECHTSMITTELBELEHRUNG**

Gegen diese Ausschreibung kann innerhalb von zehn Tagen, von der Veröffentlichung im Kantonsblatt Basel-Stadt an gerechnet, beim Verwaltungsgericht Basel-Stadt, Bäumleingasse 1, 4051 Basel, schriftlich Rekurs eingereicht werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Art. 28 SIA 143 (2009) kommt mit Ausnahme von Ziffer 28.4 nicht zur Anwendung.



## 4 Allgemeine Bestimmungen Studienauftrag

---

### 4.1 AUSLOBERINNEN UND VERFAHRENSBEGLEITUNG

#### 4.1.1 AusloberInnen

Gemeinsame AusloberInnen des Studienverfahrens sind:

- die SBB AG, vertreten durch die Division Immobilien Development Zürich (Vulkanplatz 11, 8048 Zürich)
- Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt (Fischmarkt 10, 4001 Basel)
- Bau- und Verkehrsdepartement (BVD), Städtebau und Architektur (Dufourstrasse 40/50, Postfach, 4001 Basel)

#### 4.1.2 Sekretariat und Verfahrensbegleitung

Alle Korrespondenz und Rechnungen sind an folgende Stelle zu adressieren:

Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt

Städtebau und Architektur

Planungsamt, Gesamtentwicklung Basel Nord

Dufourstrasse 40/50

Postfach

4001 Basel

Telefon: +41 / (0)61 267 92 19

E-Mail: planungsamt@bs.ch; Vermerk: Studienauftrag VoltaNord

Verfahrensbegleitung: Planungsamt, Steven Cann

---

### 4.2 MODALITÄTEN DER DURCHFÜHRUNG

#### 4.2.1 Verfahren

Es handelt sich um eine einstufige Ideenstudie (inkl. Projektstudie für den zentralen Platz) in Anlehnung an Art. 3.2 bzw. Art. 3.3 Ordnung SIA 143 (2009) im selektiven Verfahren. Der nichtanonyme Studienauftrag ermöglicht einen Dialog zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmern, der aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung erforderlich ist (vgl. Kapitel 4.2.5). Die Auftraggeber behalten sich vor, eine separat vergütete, optionale Bereinigungsstufe vorzunehmen.

#### 4.2.2 Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibung umfasst die nachfolgenden Grundlagen. Widersprechen sich einzelne Bestandteile, bestimmt sich ihr Rang nach der Einordnung in die nachstehenden Ziffern.

1. Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, SG 914.501)
2. Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Beschaffungsgesetz, SG 914.100) und Verordnung zum Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Beschaffungsverordnung, VöB, SG 914.110) des Kantons Basel-Stadt
3. Vorliegendes Programm mit Anhängen
4. Ordnung SIA 143 (2009)

#### 4.2.3 Verfahrenssprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur Unterlagen in deutscher Sprache zum Studienauftrag zugelassen.

#### **4.2.4 Verbindlichkeit**

Die Bestimmungen dieses Programms, die Fragenbeantwortung und die Hinweise zur Weiterbearbeitung nach der Zwischenbesprechung sind für die Auftraggeberin, das Beurteilungsgremium sowie für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verbindlich. Mit der Abgabe einer Studienarbeit anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens. Weiterhin anerkennen sie damit den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen und über die Zulassung von Studienbeiträgen zur Beurteilung sowie die Schlussfolgerungen und die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums.

#### **4.2.5 Dialog und Konkretisierung der Programmanforderungen**

Die Durchführung des Studienauftrags erfolgt nicht anonym. Ein Dialog zwischen der Auftraggeberin und den teilnehmenden Projektteams wird als notwendig erachtet. Mit dem Dialog wird das Ziel eines qualitativ hochwertigen Studienauftrags verfolgt, welcher die Möglichkeit bietet, Fragen während des Studienauftrags zu klären, die komplexe Aufgabenstellung zu präzisieren und die Empfehlung in einem breiten Gremium abzustützen. Die Erkenntnisse aus dem Entwurfsprozess sowie die besonderen Potenziale der jeweiligen Ansätze sollen diskutiert werden. Es ist die Möglichkeit gegeben, das Programm des Studienauftrags aufgrund zusätzlicher Erkenntnisse weiter zu konkretisieren.

---

### **4.3 ENTSCHÄDIGUNG**

Jedes Team, das termingerecht eine vollständige und den Bestimmungen entsprechende Studienarbeit einreicht, erhält gegen Rechnungsstellung an die Auftraggeberin eine pauschale Entschädigung von 80'000.- CHF (inkl. MwSt., Nebenkosten und Modelleinsatz).

---

### **4.4 WEITERBEARBEITUNG UND RECHTE**

#### **4.4.1 Weiterbearbeitung Städtebau / Freiräume**

Das Beurteilungsgremium beabsichtigt, im Idealfall den Entwurf eines einzigen Teams als Grundlage für anschliessende Bebauungspläne und die weitere Planung der öffentlichen Freiräume (westliche Grünfläche inkl. Naturersatzfläche, zentraler Platz, Strassenräume) auszuwählen. Das Beurteilungsgremium behält sich gleichzeitig vor, städtebauliche und landschaftsarchitektonische Ansätze aus unterschiedlichen Entwürfen weiterzuverfolgen.

#### **Vorgehen Baufelder (Architektur)**

Für die selektierten Planungsbüros resp. Planungsteams ist der Auftrag mit dem Abschluss des Studienauftrags abgeschlossen. Es resultiert kein Anspruch auf einen Folgeauftrag. Die Auslobenden werden die Erkenntnisse aus diesem Verfahren nutzen, um Bebauungspläne zweiter Stufe für die Baufelder 2, 4 und 5 zu erarbeiten.

Das Beurteilungsgremium wird eine Empfehlung abgeben, in welchen Perimetern die Durchführung von architektonischen Varianzverfahren sinnvoll sein könnte. Die Teilnahme am aktuellen Verfahren schliesst die Teilnahme an solchen Folgeverfahren nicht aus. Es besteht vielmehr die Absicht, Teams aus dem aktuellen Verfahren bei einem oder mehreren Folgeverfahren zuzulassen oder einzuladen und diese Teams durch zusätzliche Teams zu ergänzen.

Wo architektonische Varianzverfahren nicht für notwendig erachtet werden, kann das Beurteilungsgremium empfehlen, dass private oder nicht dem Beschaffungsrecht unterstehende Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer ein Team aus dem vorliegenden Varianzverfahren mit der weiteren Planung (Vorprojekt usw.) direkt beauftragt.

### Vorgehen Zentraler Platz

Die Stadtgärtnerei beabsichtigt, die Verfasser der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Studie für den zentralen Platz unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit einem Folgeauftrag für das Vorprojekt mit Kostenschätzung zu beauftragen (SIA Teilphase 31).

Die Beauftragung des gleichen Planungsbüros bzw. Planungsteams mit der weiteren Planung und Realisierung des zentralen Platzes (SIA Teilphasen 32-53 mit Ausnahme der Phase 33, die in Eigenleistung erbracht wird) erfolgt vorbehaltlich der Kreditgenehmigung durch den Regierungsrat bzw. den Grossen Rat. Die Beauftragung der Teilleistungen erfolgt phasenweise. Um die im Programm des Studienauftrags festgelegten Ziele zu erreichen und insbesondere die Ausführungsqualität, Termine und Kosten zu garantieren, kann der Auftraggeber vom Verfasser verlangen, sich mit Partnern zu verstärken und entsprechende Vorschläge einzubringen. Die Auswahl dieser Partner liegt in der Zuständigkeit des Auftraggebers.

Mit der freihändigen Vergabe auf Basis des Studienauftrags soll die Erstellung des zentralen Platzes beschleunigt werden. Davon profitieren insbesondere die Primarschule Lysbüchel (Eröffnung 2020) und die BewohnerInnen der Habitat-Parzelle „Lysbüchel-Süd“ (Bezug ab 2021). Die Wahrscheinlichkeit, dass der zentrale Platz rechtzeitig vor Einzug der ersten BewohnerInnen auf den Baufeldern 2, 4 und 5 (Bezug ab 2025) erstellt werden kann, wird ebenfalls erhöht.

Für die Weiterbearbeitung gelten folgende Honorarkonditionen:

- Grundleistungen gemäss SIA 105, Ausgabe 2014
- Allgemeine Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen, Ausgabe 2015
- KBOB-Empfehlungen für Honorierung, Version des Jahres 2019

Für die Honorarberechnung der einzelnen Planer nach Baukosten gelten die folgenden maximalen Faktoren:

- Koeffizienten  $Z1/Z2$  = Werte 2017 ( $Z1$ : 0.061,  $Z2$ : 9.97)
- Leistungsanteil  $q$  liegt (vorbehaltlich finanzpolitischer Entscheidungen, siehe oben) bei max. 97.5% (nicht vergeben wird Phase 33 Bewilligungsverfahren, Eigenleistung Auftraggeber)
- Schwierigkeitsgrad:  $n = 1.10$  für Landschaftsarchitektur gemäss SIA 105 (Freiraumkategorie IV)
- Schwierigkeitsgrad für übrige Fachplaner:  $n$  = Faktor für übrige Fachgebiete gemäss SIA
- Anpassungsfaktor  $r = 1.0$
- Stundenansatz  $H = 130$  CHF/h exkl. MWST
- Teamfaktor  $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen  $s = 1.0$

Auftragnehmer des Folgeauftrags bildet das im vorliegenden Studienauftrag teilnehmende Planungsbüro bzw. Planungsteam. Bei Bietergemeinschaften (z.B. Architekten und Landschaftsarchitekten) ist die Aufteilung des Planungshonorars innerhalb der Bietergemeinschaft Sache der TeilnehmerInnen. Sie verständigen sich darüber vor dem Teilnahmeantrag.

Aufgaben oder Tätigkeiten ausserhalb der in der SIA Norm enthaltenen Leistungen können gesondert vergütet werden.

Die Nebenkosten werden pauschal mit 4% der vereinbarten Honorarsumme entschädigt.

Die aufwandbestimmenden Baukosten werden auf der Basis des genehmigten Vorprojekts ermittelt und gelten über das Gesamtprojekt. Für die aufwandbestimmenden Baukosten gelten:

- Die Anteile BKP 1 Anteil Umgebung sowie BKP 4 Umgebung sind Grundlage für die aufwandbestimmenden Baukosten des Landschaftsarchitekten.
- Die aufwandbestimmenden Baukosten der einzelnen Fachbereiche über das Gesamtprojekt gelten auch für die Berechnung der Honorare für einzelne Teilleistungen.

#### **Vorgehen westliche Grünfläche**

Zur Gestaltung der westlichen Grünfläche inkl. Naturersatzflächen beabsichtigt die Stadtgärtnerei einen Projektwettbewerb durchzuführen. Die Erkenntnisse aus dem aktuellen Verfahren dienen dabei als Grundlage für die weitere Planung. Die Teilnahme am aktuellen Verfahren schliesst die Teilnahme an einem solchen Folgeverfahren nicht aus.

#### **Vorgehen Strassenräume**

Die Ergebnisse des aktuellen Verfahrens dienen als Grundlage der weiteren Planung durch das Planungsamt. Das Planungsamt beabsichtigt, die Verfasser der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Studie für die Strassenräume mit einem Begleitmandat bei der Planung der Strassenräume zu beauftragen. Der Aufwand beträgt voraussichtlich maximal 50 Stunden zu einem Stundenansatz von 130 CHF/h exkl. MWST. Auftragnehmer des Folgeauftrags bildet das im vorliegenden Studienauftrag teilnehmende Planungsbüro bzw. Planungsteam. Bei Bietergemeinschaften (z.B. Architekten und Landschaftsarchitekten) ist die Aufteilung des Planungshonorars innerhalb der Bietergemeinschaft Sache der TeilnehmerInnen. Sie verständigen sich darüber vor dem Teilnahmeantrag.

#### **4.4.2 Eigentums- und Immaterialgüterrechte**

Die Urheberpersönlichkeitsrechte an den einzelnen Beiträgen verbleiben bei den Verfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen (Skizzen, Texte, Pläne, Visualisierungen, Berechnungen etc., seien sie analog oder digital) der einzelnen Planungsteams dürfen von der Auftraggeberschaft (gemeinsam und/oder je einzeln) und beauftragten Dritten als Grundlage für Weiterbearbeitungen sowie für Wettbewerbsverfahren weiterverwendet und veröffentlicht werden. Die Auftraggeberschaft ist mit Ausnahme des zentralen Platzes berechtigt, die Projekte selber oder unter Einbezug von Dritten weiterzubearbeiten und abzuändern. Sämtliche eingereichten Unterlagen (analog und digital) gehen in das Eigentum der Auftraggeberschaft über.

Die Teilnehmer verpflichten sich, zum Zeitpunkt der Abgabe der Arbeitsergebnisse bzw. bei der Abgabe ihrer Werke über sämtliche Immaterialgüterrechte an sämtlichen, vertraglich geschuldeten Werken zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Immaterialgüterrechte und lauterkeitsrechtliche Ansprüche Dritter, verletzt werden. Das Planungsbüro muss sich die Rechte dieses Programms von den übrigen Teammitgliedern verschaffen oder zur Übertragung dieser Rechte ermächtigt sein. Wird die Auftraggeberschaft nach Abgabe des Werkes von Dritten insbesondere wegen der Verletzung von immaterialgüterrechtlichen Ansprüchen belangt, so verpflichtet sich das für den entsprechenden Beitrag verantwortliche Team, die Auftraggeberschaft von hiermit verbundenen Kosten schadlos zu halten.

Die Planungsteams übertragen der Auftraggeberschaft das Recht auf Vervielfältigung, Verbreitung und Erstveröffentlichung der Studienergebnisse. Im Anschluss an die Erstveröffentlichung steht der Auftraggeberschaft und den Planungsteams das Recht zu, die Studienergebnisse unter gegenseitiger Namensnennung zu veröffentlichen.

#### **4.4.3 Vertraulichkeit**

Eine Kommunikation nach aussen während des Verfahrens ist untersagt. Sämtliche Unterlagen und Arbeitsergebnisse aus dem Studienauftrag sind bis zur Freigabe zur Veröffentlichung durch die Auftraggeber vertraulich zu behandeln (Geheimhaltungspflicht). Eine Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig. Mit Zustimmung der Auftraggeber sind die Planungsbüros resp. Planungsteams berechtigt, ihre Arbeitsergebnisse auf ihrer Website oder in der Fachpresse zu veröffentlichen. Erhaltene Unterlagen dürfen ausschliesslich für die Bearbeitung der beauftragten Studie verwendet werden.

---

## 4.5 BEURTEILUNGSGREMIUM

Zur Beurteilung der Präqualifikationsunterlagen und der Studien setzt der Veranstalter ein Beurteilungsgremium ein. Dessen Mitglieder sind stimmberechtigt. Es wird unterstützt von nicht stimmberechtigten Experten gemäss Art. 11 SIA 143 (2009). Die Experten führen spezifische Begutachtungen durch. Weitere Experten können bei Bedarf zugezogen werden. Die Beurteilungssitzungen sind nicht öffentlich.

### 4.5.1 Beurteilungsgremium (stimmberechtigt)

#### Fachmitglieder

- Astrid Staufer (Vorsitz), dipl. Arch. ETH SIA BSA
- Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister
- Kaschka Knapkiewicz, dipl. Arch. ETH SIA BSA
- Simon Hartmann, dipl. Arch. ETH SIA BSA
- Erich Zwahlen, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA
- Marie-Noëlle Adolph, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur FH SIA BSLA

#### Sachmitglieder

- Thomas Waltert, Leiter Gesamtentwicklung BaselNord, Planungsamt
- Barbara Rentsch, Leiterin Portfoliomanagement, Immobilien Basel-Stadt
- Armin Vonwil, Leiter Anlageobjekte Mitte, SBB Immobilien Development
- Emanuel Trueb, Amtsleiter Stadtgärtnerei, Bau- und Verkehrsdepartement

#### Ersatzmitglieder:

- Martin Sandtner, Leiter Planungsamt
- Peter Kaufmann, Leiter Finanzvermögen, Immobilien Basel-Stadt
- Armin Kopf, Leiter Grünplanung, Stadtgärtnerei
- Anja Krasselt, Projektleiterin, SBB Immobilien Development

### 4.5.2 Experten (ohne Stimmberechtigung)

- Hans Bossler, Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit (KCB)
- Regina Bucher, Projektleiterin Lärmschutz, Amt für Umwelt und Energie
- Steven Cann, Projektleiter Gesamtentwicklung BaselNord, Planungsamt
- Judith Hauenstein, Lärmexpertin, EBP
- Samuel Diethelm, Projektleiter Verkehrsinfrastruktur, Amt für Mobilität
- Andreas Herbster, Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt
- Ruedi Koechlin, Projektleiter, Immobilien Basel-Stadt
- Dirk Leutenegger, Ressortleiter Gestaltung, Abteilung Gestaltung Stadtraum Verkehr
- Simon Martin, Delegierter Stadtteilsekretariat Basel-West
- Benjamin Plüss, Delegierter Stadtteilsekretariat Basel-West

### 4.5.3 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung werden bei Bedarf auch die kantonalen Fachstellen für Naturschutz und Energie einbezogen.

---

## 4.6 ABLAUF UND TERMINE

### 4.6.1 Terminplan

Ausgabe Unterlagen	5. Juli 2019	Abgabe elektronisch
Ausgabe Modell	10. Juli 2019	
Informationsanlass	10. Juli 2019, 10.30 – 12.30	<b>Wir bitten alle BewerberInnen, diesen Termin zu reservieren.</b>
Fragenstellung bis	19. August 2019	per E-mail
Fragenbeantwortung bis	ca. 27. August 2019	Beantwortung per E-mail
Abgabe Unterlagen, Zwischenpräsentation & Diskussion	18. Oktober 2019	
Hinweise zur Weiterbearbeitung	1. November 2019	Abgabe elektronisch
Abgabe Unterlagen durch Teams	19. Dezember 2019	
Schlusspräsentation & Diskussion	17. Januar 2020	

### 4.6.2 Bezug Unterlagen und Modell

Alle Unterlagen werden den teilnehmenden Teams elektronisch zur Verfügung gestellt.

Das Modell (zwei Teile mit je 97 x 78 x 25 cm plus Einsatz Stadtmodell) kann am 10. Juli 2019 von 9.00 Uhr bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung bezogen werden bei:

Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Planungsamt, Modellbauatelier  
Dufourstrasse 40/50, 4052 Basel (Innenhof)  
Ansprechpartner: Herr Beat Rohrer, Modellbauatelier  
Tel: 061 267 42 40, E-Mail: beat.rohrer@bs.ch

### 4.6.3 Informationsanlass und Besichtigung

Von den Auftraggebern wird am 10. Juli 2019 um 10.30 ein Informationsanlass mit einer anschliessenden Besichtigung des Areals durchgeführt. Der Ort wird den selektionierten Teams bekannt gegeben. Die Teilnahme am Anlass ist optional, wird aber empfohlen. Am Anlass werden keine Fragen beantwortet.

### 4.6.4 Fragenstellung und Fragenbeantwortung

Fragen zu Programm und Aufgabenstellung müssen durch das Planungsbüro bis spätestens 19. August 2019 um 12.00 Uhr per E-Mail an folgende Adresse eingegeben werden:

- planungsamt@bs.ch
- Vermerk: Studienauftrag VoltaNord

Alle eingegangenen Fragen werden mit den Antworten allen teilnehmenden Teams per E-Mail zugestellt. Es wird angestrebt, die Fragen bis zum 27. August 2019 zu beantworten. Die beantworteten Fragen zählen zum verbindlichen Teil der Aufgabenstellung des Studienauftrags.

### 4.6.5 Einreichen Unterlagen Zwischenpräsentation

Papierunterlagen und Modell müssen am 18. Oktober 2019 mitgebracht werden. Genauere Informationen werden den Teams vor der Zwischenpräsentation kommuniziert. Die Teams sind für das Aufhängen ihrer Pläne verantwortlich. Die Präsentation sowie alle Pläne und Nachweise sind am 18. Oktober 2019 in digitaler Form abzugeben. Hinweis: Es bestehen keine Parkierungsmöglichkeiten an der Dufourstrasse 40/50. Eine Anlieferung des Modells ist im Innenhof möglich.

### 4.6.6 Zwischenpräsentation

Die Teilnehmer präsentieren ihre Beiträge am 18. Oktober 2019 vor dem Beurteilungsgremium. Die Präsentation (per Beamer) richtet sich an das Beurteilungsgremium. Ihre Dauer beträgt



max. 20 Minuten pro Teilnehmer. Anschliessend werden Verständnisfragen gestellt. Die Anwesenheit der Teilnehmer beschränkt sich auf die Präsentation und Beantwortung der Verständnisfragen zum eigenen Projekt. Die Hinweise zur Weiterbearbeitung werden den Teams bis am 1. November 2019 abgegeben. Sie berücksichtigen die Ergebnisse der Nachprüfung durch die Fachexperten.

#### **4.6.7 Einreichen Unterlagen Schlusspräsentation**

Pläne und Nachweise für die Schlusspräsentation sind bis am 19. Dezember 2019 um 9:00 elektronisch abzugeben. Papierunterlagen und Modell müssen am 17. Januar 2020 vor dem Start der Veranstaltung an der Dufourstrasse 40, 4052 Basel, eingetroffen sein. Die Teams sind für das Aufhängen ihrer Pläne verantwortlich. Die Präsentation ist am 17. Januar 2020 in digitaler Form abzugeben.

#### **4.6.8 Schlusspräsentation**

Die Teilnehmer präsentieren ihre Beiträge am 17. Januar 2020 vor dem Beurteilungsgremium. Die Präsentation (per Beamer) richtet sich an das Beurteilungsgremium. Ihre Dauer beträgt max. 30 Minuten pro Teilnehmer. Anschliessend werden Verständnisfragen gestellt. Die Anwesenheit der Teilnehmer beschränkt sich auf die Präsentation und Beantwortung der Verständnisfragen zum eigenen Projekt.

#### **4.6.9 Beurteilung und Abschlussbericht**

Die Schlussbesprechung des Beurteilungsgremiums findet im Februar 2020 ohne Anwesenheit der Teilnehmer statt. Seine Ergebnisse hält es zum Abschluss des Verfahrens in einem schriftlichen Bericht fest. Der Bericht wird den Teilnehmenden bereitgestellt.

#### **4.6.10 Veröffentlichung**

Die Auftraggeber werden die Projekte nach Abschluss des Verfahrens öffentlich ausstellen. Bis zu diesem Termin sind alle vorab erhaltenen Informationen, insbesondere über den Schlussscheid des Beurteilungsgremiums, vertraulich zu behandeln.

---

### **4.7 ABGEGEBENE UNTERLAGEN**

Folgende Unterlagen werden an die Teilnehmenden des Studienauftrags abgegeben:

#### **Unterlagen**

- Programm Studienauftrag
- 01: Orientierende Informationen
- 02: Ratschlag Bebauungsplan VoltaNord (Grossratsbeschluss veraltet)
- 03: Definitiver Grossratsbeschluss zum Bebauungsplan VoltaNord
- 04: Lärmkarten VoltaNord
- 05: Projektpläne Elsässerstrasse 209 (EG und Umgebung)
- 06: Projektpläne Elsässerstrasse 215 (EG und Umgebung)
- 07: Ausschreibungsunterlagen Baurechtsparzellen Habitat
- 08: Stand Durchquerung Habitat-Parzelle
- 09: Erhebung Naturwerte
- 10: Baumbestand
- 11: Synthesebericht
- 12: Bericht zur städtebaulichen Vertiefung
- 13: Ergebnis Optimierungsphase
- 14: Dichtestudie Burckhardt & Partner
- 15: Projektpläne Elsässerstrasse 201 (Weinlager)
- 16: Denkbare Strassenquerschnitte
- 17: Ergebnisse Workshop mit der Bevölkerung vom 9. April 2019
- 18: Vorprojekt Baurechtsnehmer Parzelle 7 (Habitat-Parzelle)

**Plangrundlagen**

- Katasterplan (Ist-Zustand)
- Katasterplan mit Höhenlinien (Soll-Zustand)
- Orthophotos (GVA / S&A)
- 3D Stadtmodell (Ist-Zustand)
- 3D Stadtmodell (Soll-Zustand)
- Fotos als Grundlage für Visualisierungen

**Formulare**

- Vorlage Auslober für Flächenangaben (Excel)

**Modell**

- Grundmodell im Massstab 1:500 (in zwei Teilen)
- Einsätze Grundmodell 1:500
- Einsatz Stadtmodell 1:1000

---

## 4.8 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

### 4.8.1 Zwischenpräsentation

Für die Zwischenpräsentation werden von den Teams eine Situationsanalyse und darauf aufgebaut ein Entwurf des städtebaulichen Gesamtkonzepts erwartet. Diese sollen Aussagen zu folgenden Schwerpunkten enthalten:

- Charakter und Bedeutung des Areals Volta Nord im Kontext der Stadt Basel und dem Quartier St. Johann (Kurzfassung)
- Städtebauliche Setzungen (Volumenverteilung / Höhen / Zwischenräume / Bezug der Nutzungen zueinander) auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans
- Vorstellungen zu Nutzungsverteilung (unter Berücksichtigung der Eigentümergegebenen) und erste Abschätzungen zu Flächen
- Konzeptionelle Überlegungen zu den Freiräumen (Natur-, Grün und Strassenräume) und deren Nutzungen und Gestaltungen sowie deren Verbindung mit der Bebauung und untereinander
- Konzeptionelle Überlegungen zu Feinerschliessung und Anbindung

**Plandarstellungen & qualitative Aussagen zum konzeptionellen Ansatz**

- max. 6 Pläne Format A0 hoch.
- Städtebaulicher Kontext (Schwarzplan), 1:5000
- Situationsplan, 1:1000
- Wesentliche Planausschnitte, 1:500
- Situationsplan zentraler Platz inkl. angrenzender Bebauung und Strassenräume mit allen zum Verständnis wichtigen Höhenknoten und konzeptionellen Aussagen zu Gestaltung, Materialisierung, Ausstattung, Spielangebot, Bepflanzung, etc., 1:200
- Für das Verständnis wesentliche Schnittdarstellung(en), 1:500
- Für das Verständnis wesentliche Schnittdarstellung(en) und/oder Ansichten für den zentralen Platz, 1:100
- Räumliche Konzeption: Nutzungsverteilung, landschaftsarchitektonischer Ansatz, konzeptioneller Erschliessungsansatz (v.a. Wege, Zugänge, Parkierung (ohne Grundrisse Einstellhalle)
- Konzeptionelle Aussagen zum Umgang mit Lärm und Störfallrisiko
- Ansatz Mobilität und Energie
- Hinweise zur Etappierung (Gebäude, Freiräume, Erschliessung Fuss- und Veloverkehr / Rettungswagen, andere Infrastruktur) und Grösse der Investitionseinheiten
- Bei Bedarf weitere, für den Ansatz wesentliche, Darstellungen

**Quantitative Angaben (Excel-Datei)**

- GF: total, oberirdisch / unterirdisch, nach Nutzung, nach Gebäude

**Modell**

- Mit Verfassername bezeichnetes Arbeitsmodell, 1:500
- optional weitere Darstellung von zentralen Zwischenentscheiden

**Präsentation**

Darstellung des Ansatzes in max. 20 Minuten per Beamer

**4.8.2 Schlusspräsentation**

Jedes Team hat für die Schlusspräsentation einen städtebaulichen Gesamtansatz einzureichen. Dabei steht die Schärfung der bereits erarbeiteten Themen unter Berücksichtigung der Hinweise zur Weiterbearbeitung nach der Zwischenpräsentation im Fokus. Ausserdem ist für einen vom Beurteilungsgremium zu definierenden Bereich und/oder Gebäudetyp auszuformulieren, wie das städtebauliche Konzept in der Architektur seinen Niederschlag finden soll und wie dies sichergestellt werden kann. Der Umgang mit dem Bereich Erdgeschoss – Strassenraum ist ebenfalls nachzuweisen.

**Plandarstellungen & qualitative Aussagen zum konzeptionellen Ansatz**

- max. 6 Pläne Format A0 hoch
- Städtebaulicher Kontext (Schwarzplan), 1:5000
- Situationsplan, 1:1000
- Wesentliche Planausschnitte, 1:500
- Situationsplan zentraler Platz inkl. angrenzender Bebauung und Strassenräume mit allen zum Verständnis wichtigen Höhenkoten und konzeptionellen Aussagen zu Gestaltung, Materialisierung, Ausstattung, Spielangebot, Bepflanzung, etc. inkl. Projektbeschreibung, 1:200
- Für das Verständnis wesentliche Schnittdarstellung(en), 1:500
- Für das Verständnis wesentliche Schnittdarstellung(en) und/oder Ansichten für den zentralen Platz, 1:100
- Räumliche Konzeption: Nutzungsverteilung, landschaftsarchitektonischer Ansatz, konzeptioneller Erschliessungsansatz (Wege, Zugänge, Parkierung (ohne Grundrisse Einstellhalle), Anlieferungskonzept inkl. Zugänglichkeit Schutz und Rettung, Müllabfuhr usw.
- Konzeptionelle Aussagen zum Umgang mit Lärm und Störfallrisiko
- Ansatz Mobilität und Energie
- Architektonische Leitbilder für die nächsten Planungsphasen. Die Leitbilder sind anhand eines architektonischen Vorschlags für einen vom Beurteilungsgremium zu definierenden Teilbereich und/oder Gebäudetyp zu veranschaulichen.
- Detaillierte Angaben zum Umgang mit dem Bereich Erdgeschoss / Vorzone / Strasse, 1:200
- Visualisierungen aus zwei vorgegebenen Blickwinkeln (Bilder werden abgegeben). Weitere fotorealistische Darstellungen sind zulässig.
- Hinweise zur Etappierung (Gebäude, Freiräume, Erschliessung Fuss- und Veloverkehr / Rettungswagen, andere Infrastruktur) und Grösse der Investitionseinheiten
- Bei Bedarf weitere, für den Ansatz wesentliche, Darstellungen

**Quantitative Angaben (in Plänen und als Excel-Datei)**

- BGF: pro Baufeld (Definition gemäss § 8 BPG)
- GF: total, oberirdisch / unterirdisch, nach Nutzung, nach Gebäude
- HNF: Teilbereich gemäss architektonischem Vorschlag (siehe oben)
- Ersatz der ökologisch wertvollen Flächen
- Gebäudehüllfläche (Fassade/Dach): pro Gebäude

**Modell**

- Mit Verfassername bezeichnetes Arbeitsmodell, 1:500
- Einsatz Stadtmodell 1:1000
- optionale weitere Darstellung von zentralen Zwischenentscheiden

**Präsentation**

- Darstellung des Ansatzes in max. 30 Minuten per Beamer

**4.8.3 Diverses**

- Alle textlichen und Planunterlagen sind auch in digitaler Form einzureichen (PDF).
- Alle Pläne sind zudem verkleinert auf A3 einzureichen.
- Auf jedem Plan hat ein grafischer Massstab ersichtlich zu sein.
- Die Pläne sind zu norden.
- Das Einreichen von mehreren Lösungsvarianten ist nicht zulässig.

## 5 Beurteilungskriterien Studienauftrag

Die eingereichten Arbeiten des Studienauftrags werden gemäss folgenden Kriterien beurteilt:

### **Bebauung und Freiräume**

- Qualität, Funktionalität und Robustheit des städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Ansatzes
- Nachvollziehbare Einordnung der Bebauungs- und Freiraumstrukturen in das städtebauliche Gefüge und das benachbarte Wohnquartier
- Identität und Ausstrahlung des Konzeptes
- Stadtzugewandte Erdgeschosszonen, welche einen Dialog zwischen Stadt und Freiräumen ermöglichen
- Einhaltung der planungsrechtlichen und umweltrechtlichen Vorgaben
- Stimmigkeit des Beitrages und Schlüssigkeit der Aussagen

### **Nutzung**

- Quartierdienliche Nutzungsvielfalt und soziale Durchmischung mit hohem identitätsstiftendem Charakter
- Einhaltung der Nutzungsvorgaben für Wohnen und Arbeiten sowie für den Anteil am gemeinnützigen Wohnen im Baurecht
- Machbarkeit der Nutzungen/Koexistenz (insbesondere in Bezug auf die umweltspezifischen Anforderungen und die Etappierung)
- Gewährleistung von Nutzungsflexibilität

### **Erschliessung**

- Effiziente, ressourcenschonende interne Arealerschliessung und Koexistenz der Anspruchsgruppen des öffentlichen Raums (FussgängerInnen, VelofahrerInnen, Liefer- und Privatfahrzeuge)

### **Wirtschaftlichkeit**

- Erfüllen der Gesamtflächenanforderung und des Gesamtpotenzials pro Baufeld unter Gewährleistung einer hohen städtebaulichen Qualität
- Ressourcenschonende Gesamtkonzeption
- Kompaktheit und Einfachheit der städtebaulichen Lösung im Hinblick auf eine kostenoptimierte Umsetzung

## 6 Genehmigung durch das Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium hat das Programm in der vorliegenden Form am 30. April 2019 freigegeben.

Beat Aeberhard

B. Aeberhard

Simon Hartmann

S. Hartmann

Kaschka Knapkiewicz

K. Knapkiewicz

Barbara Rentsch

B. Rentsch

Astrid Staufer

A. Staufer

Emanuel Trueb

E. Trueb

Armin Vonwil

A. Vonwil

Thomas Waltert

T. Waltert

Erich Zwahlen

E. Zwahlen

Marie Noëlle Adolph

M. Adolph