



## Neubau Wohnhaus Burgfelderstrasse 251 in Basel Sozial, ökologisch, günstiger!

Anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach  
GATT/WTO für Generalplanerteams



### Wettbewerbsprogramm



Parzelle Burgfelderstrasse (Quelle: Geoportal BS / abgerufen im November 2020)

## ORTHOFOTO



Orthofoto, Aufnahme: 2018, abgerufen im Oktober 2020 (Quelle: Geoportal BS)

# Vorwort

---

Die Burgfelderstrasse liegt im bis an die Stadt- und Landesgrenze reichenden Iselin-Quartier und ist historisch von Arbeiterwohnsiedlungen und Genossenschaftsbauten geprägt. Durch die im Jahr 2018 erfolgte Verlängerung der Tramlinie Nr. 3, die über die Burgfelderstrasse bis in die französische Grenzstadt Saint-Louis führt, wurde das Gelände der ehemaligen Tramwendschleife frei für eine Neubebauung.

Die Eigentümerin möchte das Grundstück nutzen, um ein Wohnhaus mit Büros und einen Doppelkindergarten mit Tagesstruktur zu errichten. Der Neubau soll einerseits als Ergänzung der bestehenden Kommunalsiedlung Pfaffenholz erscheinen und andererseits einen wertvollen und eigenständigen Beitrag zum architektonischen und städtebaulichen Gesicht der Stadt Basel leisten.

Die bestehende Tramwarte Halle wurde 1959/60 von Julius Maurizio erstellt. Sie ist mittlerweile ins Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen.

Die neuen Wohnungen werden an die Sozialhilfe Basel-Stadt vermietet, die sie zur Unterbringung von vulnerablen Personen nutzt. Dieses «Zentrum für intensive stationäre Begleitung Migration» bietet Menschen mit körperlichen und psychischen Beeinträchtigungen den nötigen Bedarf an Betreuung. Um die 24 h-Betreuung zu ermöglichen, benötigt die Sozialhilfe überdies Büroflächen im neuen Gebäude.

Der Kanton Basel-Stadt verfolgt das Ziel der Dekarbonisierung bis ins Jahr 2050. Über die Klimaneutralität im Betrieb hinaus werden in diesem Wettbewerb innovative und gestalterisch hochstehende Gebäudeentwürfe für ein klimaneutrales und kostengünstiges Bauen gesucht.

# Inhalt

---

1	Das Wichtigste in Kürze .....	5
11	Objektbezeichnung.....	5
12	Ort.....	5
13	Verfahren.....	5
14	Gegenstand.....	5
15	Preisgericht .....	5
16	Beurteilungskriterien.....	5
17	Termine und Adressen .....	6
2	Wettbewerbsdurchführung .....	7
21	Auftraggeber und Wettbewerbsbegleitung.....	7
22	Modalitäten der Durchführung.....	7
23	Teilnahmeberechtigung.....	8
24	Preissumme und Ankäufe .....	8
25	Ansprüche aus dem Wettbewerb .....	9
26	Preisgericht .....	11
27	Ablauf und Termine .....	12
3	Unterlagen .....	14
31	Verfügbare Unterlagen .....	14
32	Abzugebende Unterlagen .....	15
4	Wettbewerbsaufgabe .....	17
41	Umschreibung der Aufgabe .....	17
42	Spezifische Rahmenbedingungen .....	18
43	Allgemeine Rahmenbedingungen .....	22
44	Lösungsvarianten .....	28
45	Erläuterungen zum Raumprogramm.....	28
46	Beurteilungskriterien.....	30
5	Anhang .....	31
51	Raumprogramm .....	31
6	Programmgenehmigung.....	33
7	Programmbegutachtung.....	34

# 1 Das Wichtigste in Kürze

---

## 11 OBJEKTBEZEICHNUNG

Neubau Wohnhaus Burgfelderstrasse 251 in Basel  
Sozial, ökologisch, günstiger!

---

## 12 ORT

Burgfelderstrasse 251, 4055 Basel

---

## 13 VERFAHREN

Anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach GATT/WTO

---

## 14 GEGENSTAND

Gegenstand des offenen Generalplanerwettbewerbs ist der Neubau eines Wohnhauses mit Büroflächen und einem Doppelkindergarten mit Tagesstruktur. Die Wohnungen werden an die Sozialhilfe BS vermietet und als «Zentrum für intensive stationäre Begleitung Migration» genutzt. Für die Betreuung benötigt die Sozialhilfe nebst den Wohnungen auch Büroräumlichkeiten. Es werden bautechnisch innovative und gestalterisch hochstehende Gebäudeentwürfe gesucht, die Möglichkeiten aufzeigen, wie einfach, ressourcenschonend, klimaneutral und kostengünstig gebaut werden kann. Gesucht wird ein spezifischer architektonischer Beitrag, der die denkmalwürdige Tramwarte Halle integriert und das Quartier städtebaulich sinnvoll erweitert.

---

## 15 PREISGERICHT

Fachpreisgericht  
Beat Aeberhard (Vorsitz), Marion Clauss, Andreas Galli, Philipp Ryffel, Dominique Salathé, Friederike Kluge (Ersatz)

Sachpreisgericht  
Peter Kaufmann, Gerold Perler, Barbara Rentsch, Karl Sowa (Ersatz)

---

## 16 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge werden vom Preisgericht gemäss den nachfolgenden Kriterien beurteilt: Städtebauliche Qualität, architektonische Qualität, Aussenraumgestaltung, denkmalpflegerische Qualität, ökologische Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit.

---

**17 TERMINE UND ADRESSEN**

Publikation / Unterlagen	27.01.2021	www.simap.ch
Anmeldung zur Modellausgabe für Termin 1 und 2 bis	15.02.2021	Überweisung Depotgebühr für Modell (Nachweis an Wettbewerbssekretariat)
Modellausgabe 1. Termin	11.02.2021	Dufourstrasse 40, 4001 Basel
Fragestellung bis	17.02.2021	Schriftlich, anonym
Fragenbeantwortung bis	01.03.2021	www.simap.ch
Modellausgabe 2. Termin	03.03.2021	Dufourstrasse 40, 4001 Basel
Letzte mögliche Anmeldung zur Modellausgabe	19.03.2021	Überweisung Depotgebühr für Modell (Nachweis an Wettbewerbssekretariat)
Abgabe Wettbewerbsbeitrag (Pläne / Unterlagen) bis	29.04.2021 12:00 Uhr	Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB), Münsterplatz 11, 4001 Basel
Abgabe Modell	14.05.2021 08:00 - 16:00 Uhr	Uferstrasse 90, 4057 Basel
Entscheid Jury	September / Oktober 2021	Versand Verfügungen

## 2 Wettbewerbsdurchführung

---

### 21 AUFTRAGGEBER UND WETTBEWERBSBEGLEITUNG

211 Auftraggeber

Kanton Basel-Stadt, vertreten durch:

- Immobilien Basel-Stadt, Portfoliomanagement Finanzvermögen
- Bau- und Verkehrsdepartement, Städtebau & Architektur

212 Wettbewerbssekretariat und Wettbewerbsbegleitung

Wettbewerbsbegleitung

Mahnaz Jahradi-Brunkhorst; mahnaz.jahrudi@planconsult.ch

Sabrina Salathe; sabrina.salathe@planconsult.ch

Wettbewerbssekretariat

Sabrina Salathe; sabrina.salathe@planconsult.ch

Planconsult AG

Byfangweg 1a

4051 Basel

---

### 22 MODALITÄTEN DER DURCHFÜHRUNG

221 Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen umfassen die nachfolgenden Bestandteile. Widersprechen sich einzelne Bestandteile, bestimmt sich ihr Rang nach der Einordnung in die nachstehenden Ziffern.

1. Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA, SR 0.632.231.422 Fassung des revidierten Übereinkommens gemäss Ziff. 1 des Prot. vom 30. März 2012, von der BVers genehmigt am 21. Juni 2019 und in Kraft für die Schweiz seit 1. Jan. 2021 (AS 2020 6493 6491; BBl 2017 2053)
2. Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, SG 914.501)
3. Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Beschaffungsgesetz, SG 914.100, Kanton Basel-Stadt) und Verordnung zum Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Beschaffungsverordnung, VöB, SG 914.110, Kanton Basel-Stadt)
4. Wettbewerbsprogramm
5. Ordnung SIA 142 (2009)

222 Sprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

223 Auskünfte

Zum und im Verfahren werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

224 Anzahl Stufen

Der Wettbewerb ist einstufig.

Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb falls notwendig mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe ergänzen. Eine allfällige Bereinigungsstufe wird separat entschädigt. Die Rangierung findet erst nach einer allfälligen Bereinigungsstufe statt.

- 225 Rechtsmittelbelehrung  
Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 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.
- 226 Ordnung SIA 142 (2009): Verbindlichkeitserklärung gemäss SIA  
Es gilt die Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009, subsidiär zu den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen und zum Wettbewerbsprogramm.

---

## **23 TEILNAHMEBERECHTIGUNG**

- 231 Domizil  
Die Teilnehmenden müssen zum Zeitpunkt der Bekanntmachung ihren Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen haben, soweit dieser Staat das Gegenrecht gewährt.
- 232 Stichtag  
Der Stichtag für den Nachweis des Domizils ist der Publikationstermin gemäss Kapitel 17 Termine.
- 233 Teambildung  
Für die Zulassung zum Wettbewerb müssen sich Projektteams bilden, bei denen folgende Fachleute zwingend vertreten sind:
- Architektur mit Gesamtleitung (federführend)
  - Bauingenieurwesen
  - Fachplanung HLK, Sanitär und Elektro
- Die federführende Person und Firma des Fachbereichs Architektur darf nur in einem Team teilnehmen. Bei den übrigen Teammitgliedern ist eine Mehrfachteilnahme möglich.

---

## **24 PREISSUMME UND ANKÄUFE**

- 241 Anzahl Preise  
Es werden voraussichtlich 4-6 Projekte prämiert.
- 242 Preissumme  
Für Preise und allfällige Ankäufe im Rahmen des Projektwettbewerbs steht dem Preisgericht eine Gesamtpreissumme von CHF 180'000 exkl. MWST zur Verfügung.
- 243 Ausschluss von der Preiserteilung  
Ein Beitrag muss ausgeschlossen werden, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurde, unverständlich ist oder unlauteres Handeln erwiesen ist. Stichtag ist der unter Ziff. 277 aufgeführte Abgabetermin.

Ein Ankauf im ersten Rang kann durch das Preisgericht einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

---

## 25 ANSPRÜCHE AUS DEM WETTBEWERB

### 251 Absichtserklärung

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Die Weiterbearbeitung durch den Gewinner des Wettbewerbs erfolgt unter Vorbehalt insbesondere der Kreditgenehmigung durch das finanzkompetente Organ. Ziel ist die Inbetriebnahme des Neubaus Wohnhaus Burgfelderstrasse 251 im Jahr 2024.

Die Beauftragung der weiteren Planungsschritte erfolgt phasenweise. Um die im Programm des Wettbewerbs festgelegten Ziele zu erreichen und insbesondere die Ausführungsqualität, Termine und Kosten zu garantieren, kann der Auftraggeber eine Verstärkung der Generalplanerteams mit weiteren Partnern oder Partnerinnen verlangen.

### 252 Teams

Der Architekt oder die Architektin übernimmt die Federführung im Team. Er oder sie muss sich die Rechte gemäss Ziff. 254 dieses Wettbewerbsprogramms von den übrigen Teammitgliedern verschaffen oder zur Übertragung dieser Rechte ermächtigt sein.

### 253 Vertrags- und Honorarbedingungen

Mit Einreichung des Wettbewerbsprojekts erklären sich die einreichenden Teams für den Fall einer Beauftragung mit den nachfolgenden Vertrags- und Honorarbedingungen einverstanden:

- Organisationsform: Generalplaner (als Unternehmen oder als Planergemeinschaft), ggf. mit Subplanern.
- Bis zum Vertragsabschluss vervollständigt der Generalplaner das Wettbewerbsteam mit allen erforderlichen Fachplanenden, Landschaftsarchitektin oder –architekt und allen weiteren Spezialistinnen und Spezialisten, mindestens jedoch der Fachrichtung Brandschutzplanung sowie thermische und akustische Bauphysik.
- Vertrags- und Honorarbedingungen gemäss beiliegendem Mustervertrag und seinen Beilagen und den Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen, Ausgabe 2017 (vgl. Beilage «2 Mustervertrag» und «3 Leistungstabelle» zur vorliegenden Ausschreibung).
- Leistungsumfang: Beauftragung der Phasen 3, 4 und 5 gemäss Norm SIA 112 (Modell Bauplanung).
- Grundleistungen nach SIA 102/103/105/108 jeweils Ausgabe 2014, 1. Auflage
- Honorarberechnung nach SIA 102/103/105/108 jeweils Ausgabe 2014, 1. Auflage
- Die aufwandbestimmenden Baukosten werden auf der Basis des genehmigten Vorprojekts ermittelt und gelten über das Gesamtprojekt.

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

- Koeffizienten:  $Z1/Z2 = \text{Werte 2017}$
- Leistungsanteil  $q$  wird mit dem Planerteam vereinbart. Der Auftraggeber behält sich eine Vergabe an ein Generalunternehmen für die Realisierung vor. Dabei hat das Planerteam erfahrungsgemäss einen Leistungsanteil von 55% bis 60%.
- Schwierigkeitsgrad  $n = \text{Faktor 1.0}$  für Architektur gemäss SIA 102 (Baukategorie IV)
- Schwierigkeitsgrad  $n = \text{Faktor 0.8}$  für Bauingenieur gemäss SIA 103
- Schwierigkeitsgrad  $n = \text{Faktor 0.8}$  für HLKSE gemäss SIA 108
- Anpassungsfaktor  $r = 1.0$

- Stundenansatz  $H = 130 \text{ CHF / h}$  exkl. MwSt.
- Teamfaktor  $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen  $s = 1.0$
- Zuschlag für Organisationsform Generalplaner: 4%

254 Eigentums- und Immaterialgüterrechte

Die Teilnehmenden erklären durch die Einreichung ihres Wettbewerbsbeitrags, Inhaber sämtlicher Immaterialgüterrechte an den eingereichten Unterlagen zu sein. Die Teilnehmenden sichern zu, dass durch ihren Wettbewerbsbeitrag keinerlei Rechte Dritter verletzt werden.

---

## 26 PREISGERICHT

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzt der Veranstalter für den Projektwettbewerb ein Preisgericht ein. Es wird unterstützt von nicht stimmberechtigten Experten und Expertinnen, welche die fachliche und technische Vorprüfung des Wettbewerbs durchführen. Weitere Sachverständige werden bei Bedarf zugezogen. Die Beurteilungssitzungen sind nicht öffentlich.

### 261 Fachpreisgericht

- Beat Aeberhard, Dipl. Architekt ETH / Ms AUD SIA, Kantonsbaumeister Basel-Stadt (Vorsitz)
- Marion Clauss, Dipl. Ing. Architektin BSA, Marco Merz Marion Clauss GmbH, Basel
- Andreas Galli, Dipl. Architekt HTL ETH BSA SIA, Galli Rudolf Architekten AG, Zürich
- Philipp Ryffel, MA. Architekt FHNW BSA SIA, Nord Architekten GmbH, Basel
- Dominique Salathé, Dipl. Architekt EPFL BSA SIA, Salathé Architekten, Basel
- Friederike Kluge, Dipl. Ing. Architektin, Alma Maki GmbH, Basel (Ersatz)

### 262 Sachpreisgericht

- Peter Kaufmann, Leiter Finanzvermögen, Immobilien BS, Eigentümervertretung
- Gerold Perler, Leiter Wohnen, Städtebau & Architektur, Bauherrenvertretung
- Barbara Rentsch, Leiterin Portfoliomanagement, Immobilien BS, Eigentümervertretung
- Karl Sowa, Portfoliomanager, Immobilien BS, Eigentümervertretung (Ersatz)

### 263 Experten

- Rahel Brito, Amt für Umwelt und Energie BS, Abteilung Lärmschutz
- Stephan Hug, Erziehungsdepartement BS, Raum und Anlagen
- Jörg Lamster, Durable Planung und Beratung GmbH, Nachhaltigkeit
- Romana Martic, Kantonale Denkmalpflege BS
- Madeleine Matthey, Brandschutzexpertin VKF, GVBS
- Simon Hari E'xact Kostenplanung AG
- Dieter Stark, Abteilungsleiter Immobilien – Wohnen – Logistik, WSU BS Sozialhilfe
- Rainer Volman, Projektleiter, Planungsamt BS

### 264 Befangenheit und Ausstandsgründe

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss Ordnung SIA 142 (2009) nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichtes haben (siehe dazu: Wegleitung „Befangenheit und Ausstandsgründe“, [www.sia.ch/142i](http://www.sia.ch/142i)). Nicht zugelassen sind insbesondere Teilnehmende, die beim Veranstalter oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Experten und Expertinnen) angestellt sind, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt oder in einem engen beruflichen Zusammengehörigkeitsverhältnis (z.B. Mandat) stehen.

---

## 27 ABLAUF UND TERMINE

### 271 Bezug Unterlagen

Die detaillierten Wettbewerbsunterlagen stehen ab dem 27.01.2021 auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) zum Download zur Verfügung.

### 272 Anmeldung

Für den Bezug der Modelle ist eine Anmeldung zum Projektwettbewerb Neubau Wohnhaus Burgfelderstrasse 251 bis spätestens 19.03.2021 schriftlich per E-Mail beim Wettbewerbssekretariat gem. Ziff. 212 einzureichen. Folgende Unterlagen müssen der Anmeldung beigelegt werden:

- Überweisungs- / Einzahlungsbeleg der Depotgebühr

### 273 Depotgebühr

Die Depotgebühr von CHF 500.– ist auf das nachfolgende Konto einzuzahlen:

PC-Konto: 40-2000-2, Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt

IBAN-Nr.: CH86 0900 0000 4000 2000 2

BIC: POFICHBEXXX

Zahlungsmitteilung: Wettbewerb / Neubau Wohnhaus Burgfelderstrasse 251, Basel

Das Depot wird nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens den Teilnehmenden rückerstattet, die ein Projekt abgeben, das vom Preisgericht zur Beurteilung zugelassen wird.

### 274 Modell

Die Modellausgabe erfolgt nach der Reihenfolge der Anmeldungen. Es muss vorgängig ein Abholtermin mit dem Wettbewerbssekretariat vereinbart werden. Nach erfolgter Zustellung der Anmeldung erhalten die Teilnehmenden per E-Mail eine Terminbestätigung zur Abholung der Modelle. Es stehen zwei Abholtermine zur Verfügung:

1. Termin: 11.02.2021 (Terminzuteilung erfolgt durch das Wettbewerbssekretariat)
2. Termin: 03.03.2021 (Terminzuteilung erfolgt durch das Wettbewerbssekretariat)

Bei einer Anmeldung nach dem 15.02.2021 (Datum der Überweisung) können weitere Abholtermine individuell vereinbart werden. Es ist aber mit einer Frist von 2 Wochen für die Herstellung der Modelle zu rechnen.

Anmeldeschluss für den Bezug der Modelle ist der 19.03.2021.

Die Gipsmodelle Mst. 1:500 können von 09:00-11:00 Uhr und 14:00-16:00Uhr gegen Vorlage der Quittung der überwiesenen Depotgebühr an folgender Adresse bezogen werden:  
Dufourstrasse 40, 4001 Basel (Rampe im Innenhof)

Transportangaben Modell mit Kiste: Masse 47x47x20cm, Gewicht ca. 10Kg

### 275 Besichtigung

Der Perimeter ist öffentlich zugänglich. Es findet keine gemeinsame Begehung des Grundstücks statt.

276 Fragenstellung und Fragenbeantwortung

Die Fragen zum Programm müssen bis 17.02.2021, unter Wahrung der Anonymität und Verweis auf das jeweilige Kapitel im Programm beim Wettbewerbssekretariat gem. Ziff. 212 mit dem Vermerk „Fragen Wettbewerb Neubau Wohnhaus Burgfelderstrasse 251 – sozial, ökologisch, günstiger!“ eingereicht werden.

Die Antworten werden bis zum 01.03.2021 auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) bereitgestellt. Sie werden somit integraler Bestandteil des Wettbewerbsprogramms. Im Rahmen dieses Verfahrens werden sonst keine weiteren Fragen beantwortet.

277 Abgabe der Wettbewerbsbeiträge

Die Wettbewerbsbeiträge sind unter Wahrung der Anonymität und nur mit dem Vermerk „Wettbewerb Neubau Wohnhaus Burgfelderstrasse 251 – sozial, ökologisch, günstiger!“ sowie dem Kennwort beschriftet einzureichen und müssen spätestens bis Donnerstag 29.04.2021, 12:00 Uhr (Eingang) bei der Kantonalen Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB) des Bau- und Verkehrsdepartements vorliegen.

Die Wettbewerbsbeiträge können per Post geschickt werden oder werktags von 8.00 – 12.15 Uhr und 13.15 – 17.00 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.

Abgabeadresse:

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB)  
„Wettbewerb Neubau Wohnhaus Burgfelderstrasse 251, Sozial, ökologisch, günstiger!“  
Münsterplatz 11, CH-4001 Basel

Das abzugebende Gipsmodell ist mit gleichem Vermerk und Kennwort wie die übrigen Wettbewerbsunterlagen in der Originalverpackung am 14.05.2021, von 08:00 bis 16:00 Uhr an folgender Adresse abzugeben:

Ausstellungsräume Städtebau & Architektur:  
Uferstrasse 90, 1. Obergeschoss (Eingang Süd)  
4057 Basel

Besucherparkplätze stehen an der Uferstrasse 90 zur Verfügung.

278 Beurteilung

Die Beurteilung der Projekte erfolgt anonym. Die Ergebnisse der Jurierung werden durch das Preisgericht in einem Bericht festgehalten. Das Resultat des Projektwettbewerbs wird den Teilnehmenden schriftlich an die im Verfasserouvert eingetragene Kontaktadresse mitgeteilt.

279 Jurybericht und Ausstellung

Das Ergebnis der Jurierung wird veröffentlicht und durch das Beurteilungsgremium in einem Bericht festgehalten. Alle zur Beurteilung zugelassenen Beiträge werden voraussichtlich im September / Oktober 2021 ausgestellt.

### 3 **Unterlagen**

---

#### 31 **VERFÜGBARE UNTERLAGEN**

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden des Projektwettbewerbs zur Verfügung gestellt.

311 Wettbewerbsprogramm  
Format: PDF

312 Pläne

- Katasterplan, Format DWG
- Situationsplan mit Perimeterangaben und Höhenmessung mit Eckpunkten des Bearbeitungsperimeters Formate DWG und PDF
- Schnitte, Formate DWG und PDF
- Bestandspläne der Tramwarte Halle, Format PDF
- Baumkataster, Format PDF
- Ansichten und Pläne von Nachbarliegenschaften soweit verfügbar, Format PDF

313 Informationsbeilagen

- Orthofoto, Format PDF
- Inventarisierung, Kantonale Denkmalpflege BS, Tramwarte Halle, Format PDF
- Fotodossier, Formate PDF
- Arbeitshilfe Bauinspektorat BS, Format PDF
- ISOS Auszug, Format PDF
- KBOB-Mustervertrag, Format PDF
- Leistungstabelle, Format PDF

314 Kennwerte  
Formular zur Erfassung von Mengenangaben, Format XLS  
Formular Verfasserangaben, Format DOCX

315 Modell  
Gipsmodell im Massstab 1:500, mit leerem Projektperimeter.  
Die Kote des leeren Perimeters beträgt 273.43 m.ü.M.

---

## 32 ABZUGEBENDE UNTERLAGEN

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Zusätzliche Unterlagen werden nicht zugelassen. Die Abgabe ist anonym einzureichen. Sämtliche Bestandteile der Wettbewerbsbeiträge sind anonymisiert abzugeben und mit dem Vermerk "Wettbewerb Neubau Wohnhaus Burgfelderstrasse 251 – sozial, ökologisch, günstiger!" und dem Kennwort zu versehen.

Alle Textangaben sind in Deutsch zu verfassen. Zudem müssen auf jedem Plan ein grafischer Massstab und oben rechts das Kennwort ersichtlich sein.

### 321 Pläne

- Situationsplan mit Umgebung (Perimeter) und Dachaufsicht, mit allen zum Verständnis wichtigen Höhenkoten, M 1:500, auf dem Plan Nr. 1 zu platzieren
- Alle Grundrisse und Ansichten, sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Beschriftung aller Räume, Bezeichnungen, m<sup>2</sup>-Angaben und Höhenkoten, M 1:200
- Ausschnitte der Grundrisse M 1:100 mit Möblierungsvorschlag aller Wohnungstypen
- Typischer Fassadenschnitt und Ansicht, mit Beschriftung und Bemassung des kompletten Wandaufbaus, M 1:20
- Darstellungen zum Ausdruck des Gebäudes und der Umgebung, Visualisierung oder ähnliches

### 322 Erläuterungen

Ergänzende Erläuterungen sind entsprechend den Bewertungskriterien unter Punkt 46 zu folgenden Themen in die Pläne zu integrieren:

Städtebau, Architektur, Umgebungsgestaltung, Umgang mit dem Denkmal, ökologische Nachhaltigkeit, Energie und Gebäudetechnik.

### 323 Darstellung und Formate

Anzahl Pläne (max.): 4

- Pläne auf festem Papier, Format A0 quer
  - 1 Satz gerollt
  - 1 Satz gefaltet auf A3 für Vorprüfung
- 1 USB-Stick mit jeweils 1 Plansatz (in Couvert digitale Daten)
- Originalformat PDF 300 dpi
- Verkleinerungen A3 PDF 300 dpi, Dateigrösse pro PDF-Dokument maximal 10MB

### 324 Kennwerte

Eintrag in vorgegebenem Formular, Abgabe Papier und elektronisch (Formate PDF und XLS)

### 325 Modell

Gipsmodell mit Projektvorschlag, weiss.

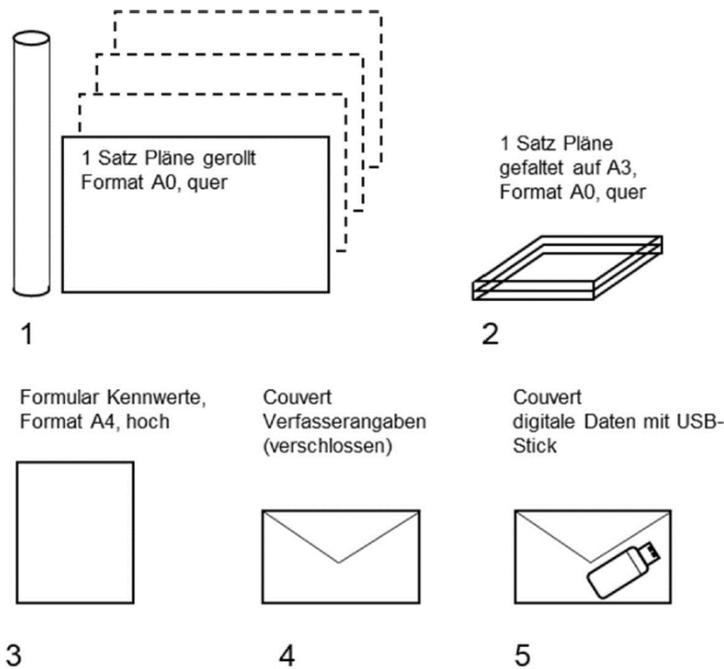
### 326 Verfassercover

Verschlossener Briefumschlag mit Vermerk: „Verfassercover – Wettbewerb Neubau Wohnhaus Burgfelderstrasse 251 – sozial, ökologisch, günstiger!“ und Angabe des Kennworts. Inhalt: Verfassererklärung mit den Namen aller Projektverfassenden mit Büronamen, Anschrift, E-Mailadresse, Kontoverbindung (mit IBAN) und Angabe der Mehrwertsteuer Nummer auf Papier und digital.

- 327 Couvert digitale Daten  
 Verschlüsselter Briefumschlag mit Vermerk: „Digitale Daten – Wettbewerb Neubau Wohnhaus Burgfelderstrasse 251 – sozial, ökologisch, günstiger!“ und Angabe des Kennworts.  
 Inhalt: Ein USB-Stick des abgegebenen Projektes mit den Plänen und Kennwerten gem. Ziff. 321– 324.

Achtung: Das Verfassercover und das Couvert mit den digitalen Daten sind zur Gewährleistung der Anonymität zwingend getrennt einzureichen.

- 328 Übersicht abzugebende Unterlagen  
 Nachfolgende Abbildung zeigt alle abzugebenden Unterlagen und die Formvorgaben als Zusammenfassung der Ziff. 321-327 des Programms.  
 Die Abgabe der Modelle erfolgt separat.



## 4 Wettbewerbsaufgabe

---

### 41 UMSCHREIBUNG DER AUFGABE

#### 411 Ausgangslage

Die Burgfelderstrasse liegt im bis an die Stadt- und Landesgrenze reichenden Iselin-Quartier, das historisch von Arbeiterwohnsiedlungen und Genossenschaftsbauten geprägt ist. Im Jahr 2018 wurde die über die Burgfelderstrasse geführte Tramlinie Nr. 3 vom Basler Stadtzentrum bis in die französische Grenzstadt Saint-Louis verlängert, wodurch das Gelände der ehemaligen Tramwendeschleife an der Burgfelderstrasse frei für eine Neubebauung wurde. Durch die erfolgte Zonenplanrevision können entlang der Burgfelderstrasse fünfgeschossige Bauten entstehen.

Auf der Parzelle befindet sich die im ISOS erwähnte und inzwischen als Beispiel der frühen Nachkriegsmoderne ins Inventar der schützenswerten Bauten eingetragene Tramwarte Halle von Julius Maurizio aus den Jahren 1959/60. Daran angrenzend steht die 1994-1998 entstandene Kommunalsiedlung Pfaffenholz. Südwestlich angrenzend an den Betrachtungsperimeter, ist ein Spielplatz. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite entsteht gegenwärtig eine neue Überbauung mit Genossenschaftswohnungen.

Das neue Wohnhaus soll den urbanen Charakter der Burgfelderstrasse stärken und als Ergänzung und Auftakt der Kommunalsiedlung Pfaffenholz verstanden werden. Dem zu erhaltenden Denkmal ist ausreichend Raum zu geben und die Tramwarte Halle als Identifikationspunkt für das Quartier in Wert zu setzen.

Der Neubau soll den Bedarf der Sozialhilfe zur Unterbringung von vulnerablen Personen, die auf intensive stationäre Begleitung angewiesen sind, decken. Ein Doppelkindergarten mit Tagesstruktur für das gesamte Quartier soll vorzugsweise im Erdgeschoss angeordnet werden. Aus der Funktion und der Bauweise des Wohnhauses und im Dialog mit der für die Nachkriegsmoderne typischen Gestaltung der Tramwarte Halle, ist die Ästhetik einer zeitgenössischen Wohnarchitektur zu entwickeln.

#### 412 Nutzung und Betrieb

Als Ergänzung des Quartiers soll auf dem Grundstück ein Neubau mit kostengünstigen und dennoch qualitätsvollen Wohnungen entstehen, die langfristig an die Sozialhilfe vermietet werden. Sie beabsichtigt, im Neubau ca. 60 Plätze für vulnerable Personen, welche auf Grund von psychischen und körperlichen Beeinträchtigungen einen erhöhten Bedarf an Betreuung benötigen, unterzubringen und sozialpsychologisch zu unterstützen. Die Wohnungen werden durch die Sozialhilfe möbliert und voll ausgestattet. Um die 24h-Betreuung der vulnerablen Personen zu gewährleisten, benötigt die Sozialhilfe Büroflächen mit Einzelbüros, Pausenraum und Sitzungszimmer.

Falls die Wohnungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr als Zentrum für intensive stationäre Begleitung Migration genutzt werden, muss eine «normale» Vermietung möglich sein. Die Büroräume sollen überdies so konzipiert sein, dass eine spätere Umnutzung zu vermietbaren Wohnungen mit geringem baulichem Aufwand möglich ist.

Für die Tramwarte Halle ist eine dem Denkmalcharakter entsprechende Nutzung zu finden. Eine kommerzielle Nutzung oder Vermietung wird nicht angestrebt. Sowohl eine von der Lage am Hauptzugang zum Quartier profitierende, offene Quartiernutzung wie auch eine Nutzung durch den Kindergarten ist vorstellbar. Ein eigentlicher Quartiertreffpunkt ist im bestehenden Zollhaus an der Burgfelderstrasse bereits vorgesehen.

- 413 Umgebung  
Durch eine sorgfältige Umgebungsgestaltung ist die Tramwartehalle als Denkmal und Identifikationspunkt für das Quartier in Wert zu setzen.  
Die Umgebung des Wohnhauses ist mit einfachen Mitteln so zu gestalten, dass sie sich für den Aufenthalt ausserhalb der Wohnungen für alle Altersgruppen eignet. Baumpflanzungen und bestehende Aufenthaltsangebote (z.B. Sitzbänke) sowie die Veloständer in allen Zwischenräumen des Betrachtungsperimeters sind im Hinblick auf eine Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität unter Berücksichtigung der Nutzungskonflikte mit den erdgeschossigen Wohnungen zu überprüfen. Bezüglich der Anforderungen an die Biodiversität sind die Erläuterungen der Stadtgärtnerei Basel-Stadt zu beachten, die auf [www.stadtgaertnerei.bs.ch/biodiversitaet.html](http://www.stadtgaertnerei.bs.ch/biodiversitaet.html) aufgeführt sind.  
Der Doppelkindergarten mit Tagesstruktur benötigt eine attraktive, kindgerechte Aussenfläche für den Aufenthalt. Die nötige Aussenfläche wird von Kindergarten und Tagesstruktur gemeinsam genutzt.  
Die bestehenden Bäume innerhalb des Projektperimeters fallen unter das Baumschutzgesetz. Sie müssen bei einer Fällung ebenbürtig ersetzt werden. Detaillierte Angaben dazu sind dem Baumkataster zu entnehmen. Das Dach ist gemäss den Vorschriften der Stadtgärtnerei Basel-Stadt zu begrünen. Geplante Baumfällungen und der entsprechende Bausersatz müssen auf den Plänen ersichtlich sein.
- 414 Erschliessung und Mobilität  
Die Parzelle ist bestens für den Fuss-, Auto- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr erschlossen. Vor dem Neubau befindet sich eine Haltestelle der Tramlinie 3. Innerhalb von 10 Gehminuten sind drei Mobility-Standorte mit insgesamt 5 Fahrzeugen erreichbar. Im Untergeschoss befindet sich direkt an das Grundstück angrenzend eine bestehende Einstellhalle.  
Auf der Parzelle sollen ein behindertengerechter Parkplatz sowie ein Umschlagplatz für die Anlieferung des Kindergartens realisiert werden. Weitere Parkplätze oder eine Einstellhalle werden nicht benötigt.  
Die Veloparkierung ist innerhalb des Projektperimeters vorzusehen. Es steht dabei frei, ob die Veloabstellplätze im Gebäude oder auf der Aussenfläche untergebracht werden. Detaillierte Angaben dazu sind unter Ziffer 435 aufgeführt.

---

## 42 SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

- 421 Projektperimeter  
Der Projektperimeter umfasst die heutige Parzelle Nr. 0597. Sie grenzt westlich und südlich an die bestehende Kommunalsiedlung Pfaffenholz. Im Osten der Parzelle befindet sich die Tramwartehalle, die sich im Inventar schützenswerter Bauten des Kantons Basel-Stadt befindet. Nordwestlich grenzt der Projektperimeter an die bestehende Einstellhalle. Eine Verbindung des Untergeschosses des Neubaus mit der bestehenden Einstellhalle ist denkbar.
- 422 Betrachtungsperimeter  
Der Betrachtungsperimeter umfasst die Aussenanlage des gesamten Perimeters und ermöglicht eine Optimierung der bestehenden Gebäudezwischenräume und Veloabstellplätze sowie Ersatzpflanzung für gefällte Bäume. Der bestehende Spielplatz liegt ausserhalb des Betrachtungsperimeters, da er unabhängig des Wettbewerbs aufgewertet wird.

423 Übersicht Projekt- und Betrachtungsperimeter



Situation mit Projektperimeter (blau) und Betrachtungsperimeter (rot) (Quelle BVD BS, Städtebau & Architektur)

424 Wirtschaftlichkeit

Kostengünstiges Bauen ist für dieses Projekt prioritär. In der intelligenten Konzeption (u.a. Erschliessungssystem, Statik, Konstruktion und Gestaltung) liegt ein bedeutendes Potenzial der Wirtschaftlichkeit. Das Gebäude ist für eine lange Lebensdauer zu planen und soll an sich verändernde Bedürfnisse anpassbar sein. Kompakte Gebäudevolumen, effiziente Erschliessungsräume und wirtschaftliche Wohnungsgrößen bilden die Grundlage für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und für bezahlbare Mieten. Tragwerk und Konstruktionen insbesondere von Decken und Fassaden sind zu optimieren.

Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wird die Wirtschaftlichkeit der Projekte durch eine externe Kostenplanung plausibilisiert und geprüft.

#### 425 Anforderungen zur Nachhaltigkeit

Der Auftraggeber legt Wert auf eine umfassende und phasengerechte Betrachtung der effektiven energetischen und ökologischen Aspekte von Bauen und Betrieb ihrer Gebäude. Mit den Beiträgen sind folgende Anforderungen an die Nachhaltigkeit zu erfüllen:

##### Ökologische Zielsetzung

- Der Neubau soll das vom Kanton Basel-Stadt verfolgte Ziel der Dekarbonisierung bis ins Jahr 2050 unterstützen. Dazu wird im Projekt der SIA 2040 Effizienzpfad Energie als Benchmark vorgegeben.

##### Geometrie, Konstruktion und Material

- Eine Dekarbonisierung kann vorteilhaft durch einfache Konstruktionsweisen und geringen Materialeinsatz erreicht werden. Dadurch entsteht ein Synergieeffekt für das kostengünstige Bauen. Grosse unterirdische Anteile sind zu vermeiden. Die notwendigen unterirdischen Bauten sind vorteilhaft unter (und nicht neben) den Gebäuden zu platzieren. Einfache Lastabtragungen und geringe Spannweiten sind zu bevorzugen. Die Baukörper sind möglichst kompakt und geometrisch einfach auszubilden.
- Bei der Materialwahl ist der Kriterienkatalog ECO-Bau zu berücksichtigen.
- Bei der Konstruktion des Gebäudes ist darauf zu achten, dass der Einsatz ressourcenschonender und regionaler Baumaterialien möglich ist.
- Die Bauteile sind einfach gefügt und können am Ende des Lebenszyklus sortenrein getrennt werden (Systemtrennung)
- Bezüglich kostengünstigen Bauens ist abzuwägen, ob die gewählte Konstruktionsweise eher sortenrein oder modular sein sollte. Beide Strategien können die zuvor formulierten Vorgaben bedienen, soweit sie konsequent und präzise umgesetzt werden.
- Ein hohes Mass an Vorfabrikation sowie eine kurze Bauzeit sind zusätzliche entscheidende Parameter.

##### Wärmeschutz, Energiekonzept und Gebäudetechnik

- Gemäss Energiegesetz sind für Bauten im Finanzvermögen die Anforderungen Minergie zu erfüllen (ohne Zertifizierung; die Erfüllung der Minergie Kennzahl ist verbindlich).
- Es ist ein bezüglich Nutzungsverhalten und Klimawandel robustes Gebäude mit einem ganzjährig angenehmen Innenraumklima zu planen. Bei der Ausrichtung dieser Parameter ist die Lage an der lärmemittierenden Burgfelderstrasse zu berücksichtigen.
- Anzustreben sind einfache gebäudetechnische Anlagen. Bezüglich Lüftungsanlagen sind minimale mechanische Lösungen gesucht. Die natürliche Belüftung über die Gebäudeseite zur Burgfelderstrasse ist aber eingeschränkt möglich. Trotz dieser Einschränkungen sind Grundrisslösungen zur natürlichen Lüftung und Nachtauskühlung zu entwickeln. Auswirkungen auf Raumproportionen, Fassadenöffnungen und Speichermassen sind zu berücksichtigen.
- Das Gebäude soll seinen Energiebedarf regenerativ decken. Als Energieträger zur Wärmeerzeugung ist aus ökonomischen Gründen mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz IWB zu rechnen, bei welchem mittelfristig gemäss Teilrichtplan Energie ein regenerativer Anteil von 80% vorgesehen ist. Die Kompensation des fossilen Anteils der Fernwärme ist durch die gemäss Energiegesetz notwendige Photovoltaikanlage zu kompensieren. Zur Erfüllung der Mindestanforderung MuKE n 2014 sind 6 m<sup>2</sup> gut ausgerichtete PV-Modulfläche auf 100 m<sup>2</sup>

Energiebezugsfläche erforderlich. Im Rahmen des Wettbewerbs ist die maximal mögliche Fläche für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaus zu prüfen.

426 Technische Anlagen

In der Burgfelderstrasse 253 befindet sich eine Fernwärmezentrale, an die das neue Wohnhaus angeschlossen werden soll. Als Energieträger ist ergänzend der Einsatz von Photovoltaik zu prüfen. Geeignete, gut besonnte Flächen sind in den Plänen aufzuzeigen und mit Flächenangaben zu versehen. Es wird ein sehr einfacher, zweckmässiger und robuster Ausbaustandard angestrebt. Die konzeptionellen Ansätze für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen sind darzustellen und zu erläutern.

427 Zivilschutzräume

Im Kanton Basel-Stadt besteht für Wohnhäuser ab 38 Zimmern eine Schutzraumbaupflicht. Die Anzahl der erforderlichen Schutzplätze beträgt 2 Schutzplätze pro drei Zimmer. Schutzplätze, die zusätzlich zum Schutzplatzsoll erstellt und ausgerüstet werden, werden von der Rettung / Militär und dem Zivilschutz / Bauten mit pauschal CHF 600.- pro Schutzplatz subventioniert. Die maximale Subventionierung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit der Rettung / Militär und dem Zivilschutz / Bauten.

Die Schutzräume sind nach den technischen Weisungen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz (BABS) zu erstellen.

In Friedenszeiten ist die Nutzung von Schutzräumen, unter Einhaltung von weiteren gesetzlichen Auflagen, als Keller, Archive, Hobbyräume, Veloräume etc. möglich. Erst bei unmittelbarer Kriegsgefahr werden die Schutzräume, auf Anordnung der Behörden, entsprechend eingerichtet.

---

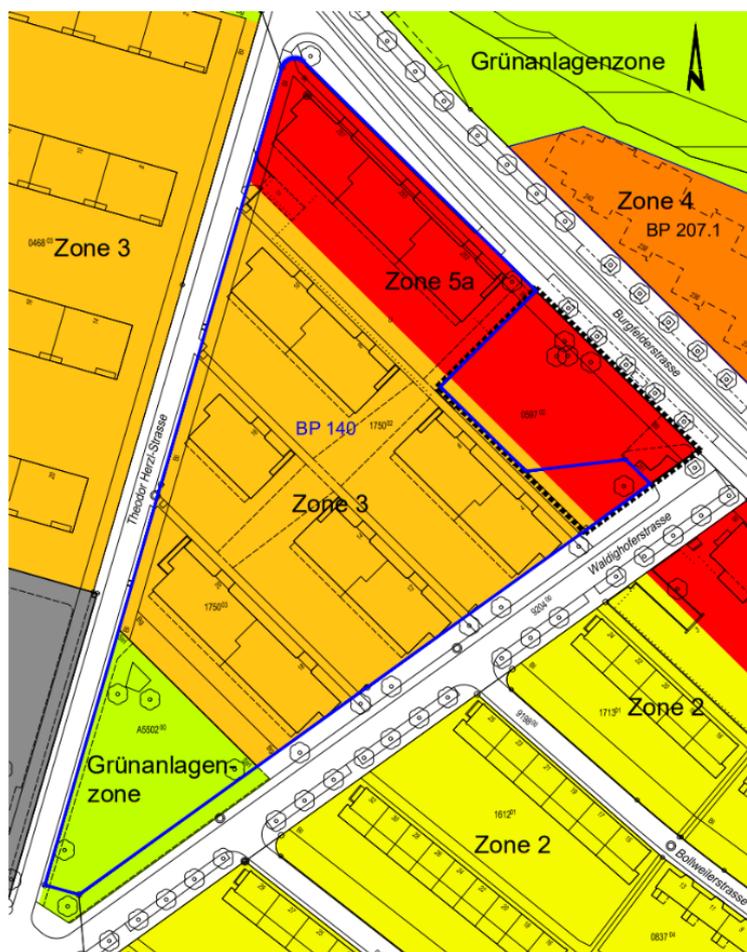
## 43 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

- 431 Eigentumsverhältnisse  
Immobilien Basel-Stadt ist Eigentümerin der Parzellen 0597 und 1750. Die beiden Parzellen werden im Zuge einer Zusammenlegung vereint.
- 432 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

---

### Ausgangslage: Geltende nutzungsplanerische Festsetzungen

---



Übersicht Planungsperimeter

Der rund 1'500 m<sup>2</sup> grosse Planungsperimeter besetzt eine «Leerstelle» am nordöstlichen Ende der zwischen Burgfelderstrasse, Waldighoferstrasse und Theodor Herzl-Strasse aufgespannten städtischen Wohnsiedlung aus den 90er Jahren. Die ehemals als Wendeschleife der Tramlinie 3 dienende Fläche befindet sich überwiegend in der entlang der Burgfelderstrasse verlaufenden Zone 5a mit einem schmalen rückwärtigen Streifen in der Zone 3. Der südlichste Teil des Perimeters wird von einem ca. 240 m<sup>2</sup> grossen Ausläufer des im Jahr 1993 verabschiedeten Bebauungsplans BP 140 überlappt, welcher die Baufelder für die bestehende Siedlung aus Zeilenbauten definiert. Im Überlappungsbereich mit dem Planungsperimeter befindet sich kein Baufeld, da dieser Bereich damals eine nicht nutzbare Randfläche zur früheren Tramwendeschleife war. Zur

Vermeidung von rechtlichen Unwägbarkeiten sollen Vorhaben im Planungsperimeter nicht auf Nutzungs- oder Freiflächentransfers aus dem Bebauungsplan abstellen.

## Konsequenzen für die Anordnung der baulichen Nutzung im Planungsperimeter

---

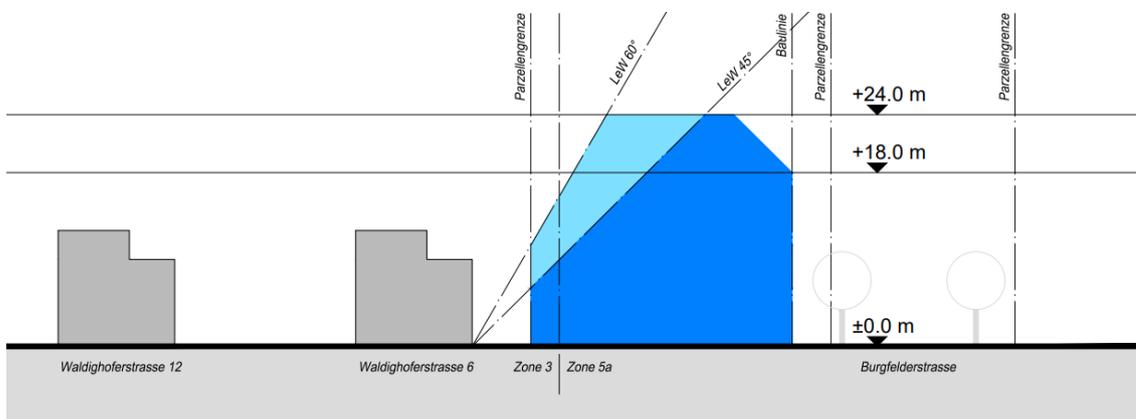
### Generelle Vorgaben zu Geschossigkeit und Gebäudehöhen



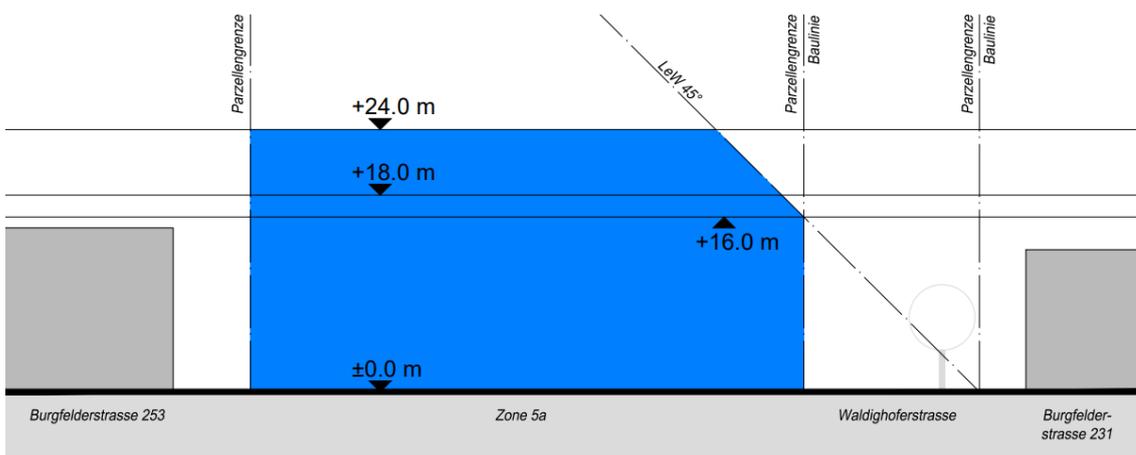
Als äusserer Rahmen für Geschossigkeit und Gebäudehöhen gilt im grössten Teil des Planungsperimeters das Profil der Zone 5a mit maximal 5 Vollgeschossen und zwei mindestens 1.5 m zurückversetzten Dachgeschossen sowie einer maximalen Wandhöhe von 18 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 24 m. Im ca. 3 m schmalen rückwärtigen Streifen in der Zone 3 sind maximal 3 Geschosse und zwei zurückversetzte Dachgeschosse bei einer maximalen Wandhöhe von 11 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 17 m zulässig.

Gegenüber den hofseitigen Bauten Waldighoferstrasse 4 und 6 ausserhalb des Planungsperimeters in zweiter Reihe zur Burgfelderstrasse ist ein Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten. Nur wenn damit erhebliche städtebauliche oder architektonische Vorteile erzielt werden können, die ein zusätzliches Bebauungsplanverfahren rechtfertigen, ist ein Lichteinfallswinkel bis 60° denkbar. Zu den gegenüberliegenden Parzellen an der Waldighoferstrasse ist ein Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten. Zu den im gleichen Blockrandbereich seitlich angrenzenden Bauten an der Burgfelderstrasse 253 muss kein Lichteinfallswinkel berücksichtigt werden.

Daraus ergeben sich die folgenden Profile maximaler Gebäudehöhen, die mit der jeweils zonen-  
gemässen Geschossigkeit bebaut werden können:



Profilschnitt 1 lotrecht zur Burgfelderstrasse SW-NO



Profilschnitt 2 parallel zur Burgfelderstrasse SO-NW

### Maximale Bruttogeschossfläche

Es wird davon ausgegangen, dass die im Denkmalinventar verzeichnete Tramwarte Halle an der Einmündung der Waldighoferstrasse zu erhalten ist und deshalb keine Blockrandbebauung über die gesamte Strassenlänge der Burgfelderstrasse realisiert werden kann. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche im Planungssperimeter beträgt unter dieser Voraussetzung 3'269 m<sup>2</sup> inklusive 26 m<sup>2</sup> Geschossfläche der Tramwarte Halle. Ein allfälliges zweites Dachgeschoss wird nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

## Anordnung der Bauten

In der vom Bebauungsplan 140 überlagerten Teilfläche sind Hochbauten nur ausnahmsweise zulässig. Ausserhalb des Bebauungsplanperimeters dürfen Bauten hinter der Baulinie frei angeordnet werden. Voraussetzung ist, dass die hinter der Baulinie liegende Fläche in diesem Teilbereich zu nicht mehr als 50% überbaut wird. Dies entspricht einer Gebäudegrundfläche von maximal 537 m<sup>2</sup> inklusive 26 m<sup>2</sup> Grundfläche der Tramwarte Halle an der Einmündung der Waldighoferstrasse. Im Übrigen sind die oben dargelegten generellen Vorgaben zur Geschossigkeit und den maximalen Höhenprofilen zu beachten.



Übersicht der möglichen Anordnung der Bauten

### 433 Lärm

An der Burgfelderstrasse 251 wird der geltende Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe 3 in der Nacht überschritten. Dies betrifft die auf der Baulinie geplante Fassade bis zu einer Höhe von 13m über dem Boden. An den Seitenfassaden werden die Grenzwerte eingehalten.

Der Neubau muss deshalb unter Berücksichtigung von Artikel 31 der Lärmschutzverordnung geplant werden. Die Immissionsgrenzwerte in der Mitte der geöffneten Fenster lärmempfindlicher Räume müssen eingehalten werden, damit der Bau bewilligt werden kann. Da dies in erster Linie mit der Optimierung der Grundrisse und in zweiter Linie mit baulichen und gestalterischen Massnahmen erfolgt, soll dem Thema bereits in der Phase Wettbewerb Rechnung getragen werden.

Auf der neuen Website [www.bauen-im-laerm.ch](http://www.bauen-im-laerm.ch) des Cercle Bruit Schweiz sind die gesetzlichen Grundlagen wie auch mögliche Massnahmen vorgestellt. Im Bereich Bauvorhaben unter «lärmrelevante Räume» ist die gesetzliche Definition für lärmempfindliche Räume mit einer genaueren Beschreibung zu finden. Die vorgesehenen Massnahmen müssen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und bewilligungsfähig sein.

### 434 Hindernisfreies Bauen

Grundsätzlich gelten die Anforderungen der SIA 500. Es müssen alle Geschosse, Wohnungen und Arbeitsplätze stufen- und schwellenlos erreichbar sein. Da in den Wohnungen Menschen untergebracht sind, die auf Grund von körperlichen oder psychischen Beeinträchtigungen einen

erhöhten Bedarf an Betreuung haben, müssen vier der zehn 2-Zimmer-Wohnungen rollstuhlge-  
recht ausgeführt werden.

435 Abstellplätze für Velos

Es gilt die Veloparkplatzverordnung Basel-Stadt (VeloPPV). Demnach ist bei Wohnnutzungen  
pro Zimmer 1 Abstellplatz, jedoch höchstens 4 pro Wohnung erforderlich. Davon sind 70% als  
Langzeit- und 30% als Kurzzeitabstellplätze zu realisieren.

Für Büroräumlichkeiten sind pro 100 m<sup>2</sup> BGF 1 Langzeitabstellplatz und pro 400 m<sup>2</sup> BGF 1  
Kurzzeitabstellplatz erforderlich. Bei der Grösse der Stellplätze sind auch Lastenvelos, E-Bikes,  
Anhänger und Kinderwagen zu berücksichtigen. Die Abstellplätze sollen ohne Treppen und Auf-  
züge leicht zugänglich sein. Die Abstellräume sollen benutzerfreundlich gestaltet werden.

Langzeitabstellplätze sind als überdachte und abschliessbare Anlage zu planen. Für die Kurz-  
zeitabstellplätze ist eine offene Anlage, vorzugsweise überdacht, vorzusehen.

Für den Kindergarten und die Tagesstruktur sind gilt die Veloparkplatzverordnung Basel-Stadt  
(VeloPPV). Die Abstellplätze sind als überdachte Anlage zu planen.

Die Anzahl und Platzierung der Veloabstellplätze müssen auf den abgegebenen Plänen ersicht-  
lich sein.

436 Schutzobjekte

Die Tramwarte Halle wurde 1959/60 nach Plänen des Kantonsbaumeisters Julius Maurizio für  
die Basler Verkehrsbetriebe erstellt und 2012 ins Inventar schützenswerter Bauten des Kantons  
Basel-Stadt aufgenommen. Sie gilt heute als ein herausragender und beispielloser Vertreter  
von Verkehrsbauten aus der Nachkriegszeit mit architektonischer, geschichtlicher und städte-  
baulicher Bedeutung.

Von Beginn an stellte das multifunktional ausgestattete Stationsgebäude mit öffentlicher WC-  
anlage, Kiosk, Telefonkabine, und Bahnwärterraum einen zentralen Begegnungsort dar.

In der eleganten Kombination von Backstein und Beton wird der L-förmige Gebäudekern von  
einem abgerundeten Flachdach abgeschlossen, das von einer schlanken Stütze getragen wird.  
Der nordöstlich ausgerichtete Wartebereich ist durch das weit auskragende Flachdach vor Wit-  
terung geschützt. An der Rückfassade, entlang der Waldighoferstrasse, kommt die typische  
Feingliedrigkeit der 1950er-Jahre-Architektur zum Ausdruck. Durch Betonscheiben wird die  
Sichtbacksteinwand vertikal gegliedert und die Raumstruktur nach aussen ablesbar gemacht.  
Die Belichtung der dahinterliegenden Räume erfolgt durch horizontale Fensterbänder oberhalb  
der Türen. Die westliche Schmalseite des Gebäudes tritt mit rohem Beton geschlossen in Er-  
scheinung.

Die Tramwarte Halle weist bis auf die Modernisierung der Kioskanlage, die zugemauerte Tele-  
fonkabine und die veränderte Farbgebung weitgehend den originalen Erhaltungszustand auf.  
Durch den fehlenden Unterhalt und eine zusätzliche Möblierung sind die gestalterischen Quali-  
täten heute leider kaum mehr zu erkennen und der Ort wirkt ohne Nutzung verwaist.

- Bau- und Planungsgesetz (BPG), SG 730.100, Kanton Basel-Stadt, mit Bau- und Planungsverordnung (BPV) SG 730.110, Kanton Basel-Stadt
- Energiegesetz (EnG), SG 772.100, Kanton Basel-Stadt, mit Verordnung zum Energiegesetz (EnV), SG 772.110, Kanton Basel-Stadt
- Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz, SG 789.100, Kanton Basel-Stadt, mit Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz, SG 789.110, Kanton Basel-Stadt
- Baumschutzgesetz, SG 789.700, Kanton Basel-Stadt, mit Baumschutzverordnung (BSV), SG 789.710, Kanton Basel-Stadt
- Brandschutzvorschriften Verein Kantonaler Feuerversicherungen VKF
- Norm SIA 500, Stand 2009, Hindernisfreie Bauten
- Norm SIA 261, Stand 2014, Einwirkungen auf Tragwerke
- Norm SIA 416, Stand 2003, Flächen und Volumen von Gebäuden
- Norm SIA 180, Stand 2014: Wärme und Feuchteschutz im Hochbau
- Norm SIA 380/1, Stand 2009: Thermische Energie im Hochbau
- Norm SIA 380/4, Stand 2006: Elektrische Energie im Hochbau

---

**44 LÖSUNGSVARIANTEN**

Lösungsvarianten sind nicht zulässig.

---

**45 ERLÄUTERUNGEN ZUM RAUMPROGRAMM****A: Wohnungen**

Vorzusehen ist die Schaffung von mindestens 32 einfachen Mietwohnungen für Ein- bis Sechspersonenhaushalte mit folgenden Anteilen:

<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>Wohnungsgrössen</b>	<b>Anteil</b>
1-Zimmer-Wohnung (1 Person)	ca. 35 m <sup>2</sup>	18 Stk.
2-Zimmer-Wohnung (2 Personen)	ca. 45 m <sup>2</sup>	10 Stk.
3-Zimmer-Wohnung (4 Personen)	ca. 65 m <sup>2</sup>	3 Stk.
4-Zimmer-Wohnung (6 Personen)	ca. 80 m <sup>2</sup>	1 Stk.

Die Wohnungen sind in erster Linie als individueller Rückzugsraum gedacht und die Grösse und der Ausbaustandard sind auf Grundbedürfnisse auszurichten. Jede Wohnung ist mit einem WC / Duschbad und einer kleinen, voll ausgestatteten Küche (max. 5 Küchenelemente in den 1-Zimmer-Wohnungen) mit Herd, Kühlschrank, Spülmaschine, etc. auszustatten. Aufgrund der Belegung mit vulnerablen Personen sind gemeinsame Räume für die Bewohnenden (Küchen, Sanitär im Gang) nicht zielführend.

Jede Wohnung soll über einen individuellen Aussenbereich (Balkone oder Loggien) verfügen. Die Räume sind so zu dimensionieren, dass eine flexible Nutzbarkeit gegeben ist und ein grosszügiger Raumeindruck entsteht.

Falls im Gebäude mehr als die geforderte Mindestanzahl an Wohnungen untergebracht werden kann, sind möglichst grosse Wohnungen (3-4-Zimmer-Wohnungen) zu ergänzen.

Vermietbare Flächen für Wohnungen: mind. 1'355 m<sup>2</sup>

**B: Büroflächen**

Für die Betreuung der vulnerablen Personen sind folgende Büroflächen vorzusehen:

- Sieben Einzelbüros für vertrauliche Gespräche
- Ein Pausenraum für ca. sieben Mitarbeitende.
- Für die Mitarbeitenden soll eine kleine Küche mit Kochmöglichkeit angrenzend zum Pausenraum zur Verfügung stehen.
- Nebenräume, insbesondere eine rollstuhlgerechte Toilette, in der Nähe des grossen Gemeinschaftsraumes und der Arbeitsplätze, Pausenraum für sieben Mitarbeitende
- Ein Sitzungszimmer mit ca. 50 m<sup>2</sup>, welches auch als Schulungsraum oder für gemeinschaftliche Anlässe genutzt werden kann
- Die Büroflächen sollen auf einem Geschoss untergebracht werden.

Vermietbare Flächen für Büroräumlichkeiten: 222 m<sup>2</sup>

Bei einer späteren Aufhebung des Zentrums für intensive stationäre Begleitung Migration, sollen Büroräume mit einfachen baulichen Mitteln zu vermietbaren Wohnungen umgenutzt werden können.

#### C: Doppelkindergarten mit Tagesstruktur

---

Im Doppelkindergarten sollen Plätze für 2x 20 Kinder geschaffen werden. Es sind folgende Flächen vorzusehen:

- Hauptraum mit Waschrinnen
- Gruppenraum
- Garderobe
- Putzraum
- Materialraum
- Geräteraum für den Aussenbereich

In der Tagesstruktur sollen drei Gruppen à 8 Kindern und 6 Betreuungspersonen untergebracht werden. Dazu sind folgende Flächen vorzusehen:

- Aufenthalts- und Verpflegungsraum mit integriertem Küchenbereich
- Büro für Betreuungspersonal
- Sitzungsraum

Der nötige Aussenbereich, sowie die Personalgarderobe für das Betreuungspersonal können vom Kindergarten und der Tagesstruktur gemeinsam genutzt werden

Fläche für Doppelkindergarten und Tagesstruktur: 400 m<sup>2</sup>

Aussenfläche für Doppelkindergarten und Tagesstruktur: 350 m<sup>2</sup>.

#### D: Gemeinschaftsflächen

---

- Waschküche und Trocknungsraum
- Ein begrünter Aussenraum für den Aufenthalt im Freien der Mieter, vorzugsweise mit Blickkontakt zu den Balkonen oder Wohnungen

#### E: Weitere Flächen

---

- Fahrradabstellplätze nach gesetzlichen Vorgaben sowie zusätzlich ausreichend Platz für Anhänger, Lastenvelos und E-Bikes
- Mieterkeller mit ausreichend Stauraum gemäss gesetzlicher Grundlage. Der Abstellraum soll 10% der Wohnungsfläche entsprechen, jedoch mindestens 4 m<sup>2</sup> und höchstens 15 m<sup>2</sup> betragen.
- Hausanschluss- und Technikräume
- Hauswartraum, ca. 10 m<sup>2</sup> (kein Tageslicht erforderlich)
- Putzraum mit Wasseranschluss und Ausgussbecken, ca. 10 m<sup>2</sup>
- Die Erschliessungsflächen sollen durch eine helle und freundliche Gestaltung eine Gelegenheit für einen Zwischenaufenthalt bieten

Das Raumprogramm wird im Vor- und Bauprojekt zusammen mit dem Entwurfsverfasser im Hinblick auf die Anforderungen der verschiedenen Nutzungen, des Betriebes und der Vermietung entwickelt.

---

**46 BEURTEILUNGSKRITERIEN**

Es kommen folgende Beurteilungskriterien zur Anwendung:

- Städtebauliche Qualität
- Architektonische Qualität:
  - Erschliessung
  - Verteilung
  - Ausrichtung
  - Wohnqualität
  - Tragwerk und Baukonstruktion
  - Gestaltung
- Aussenraumgestaltung
- Denkmalpflegerische Qualität
- Ökologische Nachhaltigkeit:
  - Geometrie
  - Konstruktion und Material
  - Wärmeschutz
  - Energiekonzept
  - Gebäudetechnik
- Wirtschaftlichkeit
  - Investition
  - Betrieb
  - Rückbau

Die Reihenfolge der Kriterien bedeutet keine Gewichtung der Kriterien. Das Preisgericht wird auf Grund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtbewertung vornehmen.

## 5 Anhang

### 51 RAUMPROGRAMM

	Lage / Beschrieb	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )
<b>A Wohnungen</b>				
1-Zimmer-Wohnung	1-Personen-Haushalt	ca. 35	18	630
2-Zimmer-Wohnung	2-Personen-Haushalt	ca. 45	10	450
3-Zimmer-Wohnung	4-Personen-Haushalt	ca. 65	3	195
4-Zimmer-Wohnung	6-Personen-Haushalt	ca. 80	1	80
<b>Total</b>				<b>1'355</b>
<b>B Büroräumlichkeiten</b>				
Einzelbüros	für vertrauliche Gespräche	16	7	112
Pausenraum Mitarbeiter		1	25	25
Damen- und Herren-Toiletten				
Mitarbeiter	1 WC rollstuhlgerecht	ca. 10	1	10
Küche Mitarbeiter		ca. 25	1	25
Schulungs- und Sitzungsraum		50	1	50
<b>Total</b>				<b>222</b>
<b>C Doppelkindergarten mit Tagesstruktur</b>				
<b>Doppelkindergarten</b>				
Hauptraum	mit Waschrinnen	60	2	120
Gruppenraum		30	2	60
Küche / Küchenbereich	in Aufenthalts- und Verpflegungsraum Tagesstruktur integriert			0
Garderobe		25	2	50
WC	Je ein WC für Jungen, Mädchen, Erwachsene, IV	20	2	40
Putzraum		5	1	5
Materialraum		10	1	10
Geräteraum	für Aussenbereich	10	1	10
<b>Tagesstruktur</b>				
Aufenthalts- und Verpflegungsraum		1	60	60
Küche / Küchenbereich	in Aufenthalts- und Verpflegungsraum integriert	1	20	20
Büro / Sitzungsraum / Personalgarderobe	Gemeinsame Nutzung Tagesstruktur und Kindergarten	1	25	25
<b>Total</b>				<b>400</b>

**Aussenfläche Doppelkindergarten / Tagesstruktur**

Rasenplatz					175
Trockenplatz					125
Sandanlage mit Sonnenschutz					25
Pflanzbeet					25
				<b>Total</b>	<b>350</b>

**D Gemeinschaftsflächen**

Waschküchen, Trockenräume	1 WM / TU je 6 Whg.				entwurfsabhängig
Gemeinschaftl. Aussenbereich					entwurfsabhängig

**E Weitere Flächen**

Fahrradabstellplätze					entwurfsabhängig
Mieterkeller	Untergeschoss				gemäss Gesetz
Hauswartraum	Untergeschoss	1	10		10
Technikräume	Untergeschoss	1	30		30
Putzraum	in der Nähe des Lifts	1	10		10

**F Zivilschutzraum**

Mindestbedarf bei 51 Zimmern	34 Schutzplätze				ca. 40
------------------------------	-----------------	--	--	--	--------

## 6 Programmgenehmigung

---

Das Preisgericht hat dieses Wettbewerbsprogramm in der vorliegenden Form am 18.01.2021 genehmigt

Beat Aeberhard

B. Aeberhard

Marion Claus

Claus

Andreas Galli

Andreas Galli

Friederike Kluge

Friederike Kluge

Philipp Ryffel

Philipp Ryffel

Dominique Salathé

Dominique Salathé

Peter Kaufmann

Peter Kaufmann

Gerold Perler

Gerold Perler

Barbara Rentsch

Barbara Rentsch

Karl Sowa

Karl Sowa

## 7 Programmbeurteilung

---

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009. Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142. Dies entspricht den aktuellen kartellrechtlichen Vorgaben.