

INHALTSVERZEICHNIS

ANALYSE STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE VORRAUSSETZUNGEN

- 2 Lage im Stadtkontext - Parzelle 214/1
- 3 Analyse Bestandsbauten - städtebauliche Ausgangslage
- 4 Analyse Aussenraum - Erschliessung - Baustruktur
- 5 Zonenplanänderung - Tramprojekt - Zuordnung Kopfbau
- 6 Bau- und Planungsgesetz Zone 6 - Vergleichsprojekt
- 7 Axonometrie Bestand
- 8 Axonometrie Vergleichsprojekt
- 9 Handlungsspielraum Profillinie - Gebäudegeometrie - Etappierung
- 10 Bau- und Planungsgesetz - Handlungsspielraum Dachgestaltung
- 11 Analyse Dachformen Kontext + Bestand
- 12 Planerische Rahmenbedingungen Hauptbau - Kopfbau

VARIANTENSTUDIEN HAUPTBAU + KOPFBAU

- 13 Variantenstudie Kopfbau - Position Erschliessung
- 14 Variantenstudie Geschosshöhen "Gleiche Geschosshöhen Hauptbau - Kopfbau"
- 15 Variantenstudie Geschosshöhen "Unterschiedliche Geschosshöhen Hauptbau - Kopfbau"
- 16 VARIANTE 1 "Einheitliche Gesamtüberbauung"
- 17 Grundrisse
- 18 Längsschnitt
- 19 BGF
- 20 VARIANTE 2 "Kopf + Schiff"
- 21 Längsschnitt
- 22 VARIANTE 3 "3 Bausteine"
- 23 Situation
- 24 Grundrisse
- 25 Längsschnitt
- 26 BGF

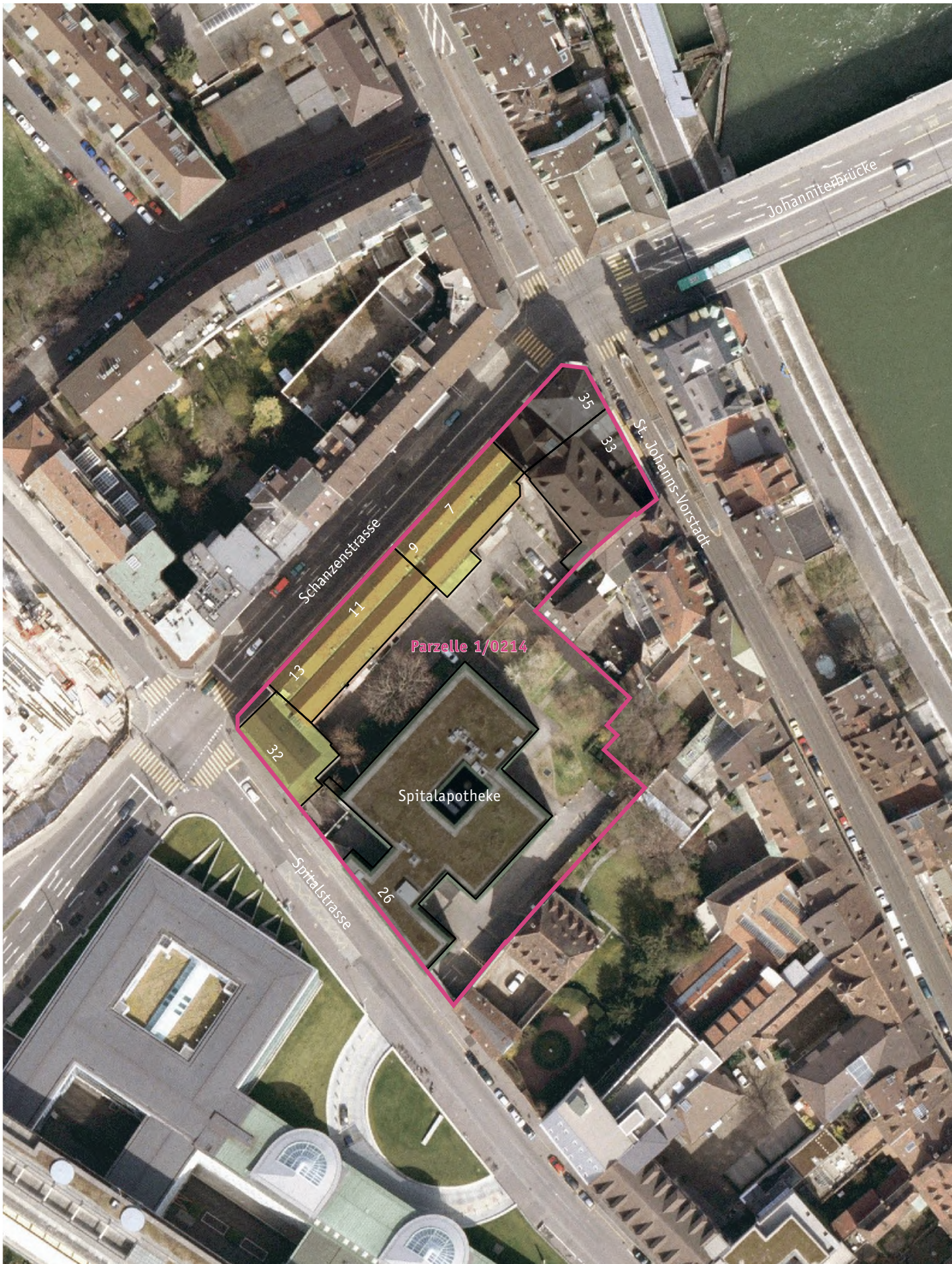
VARIANTENSTUDIEN KOPFBAU

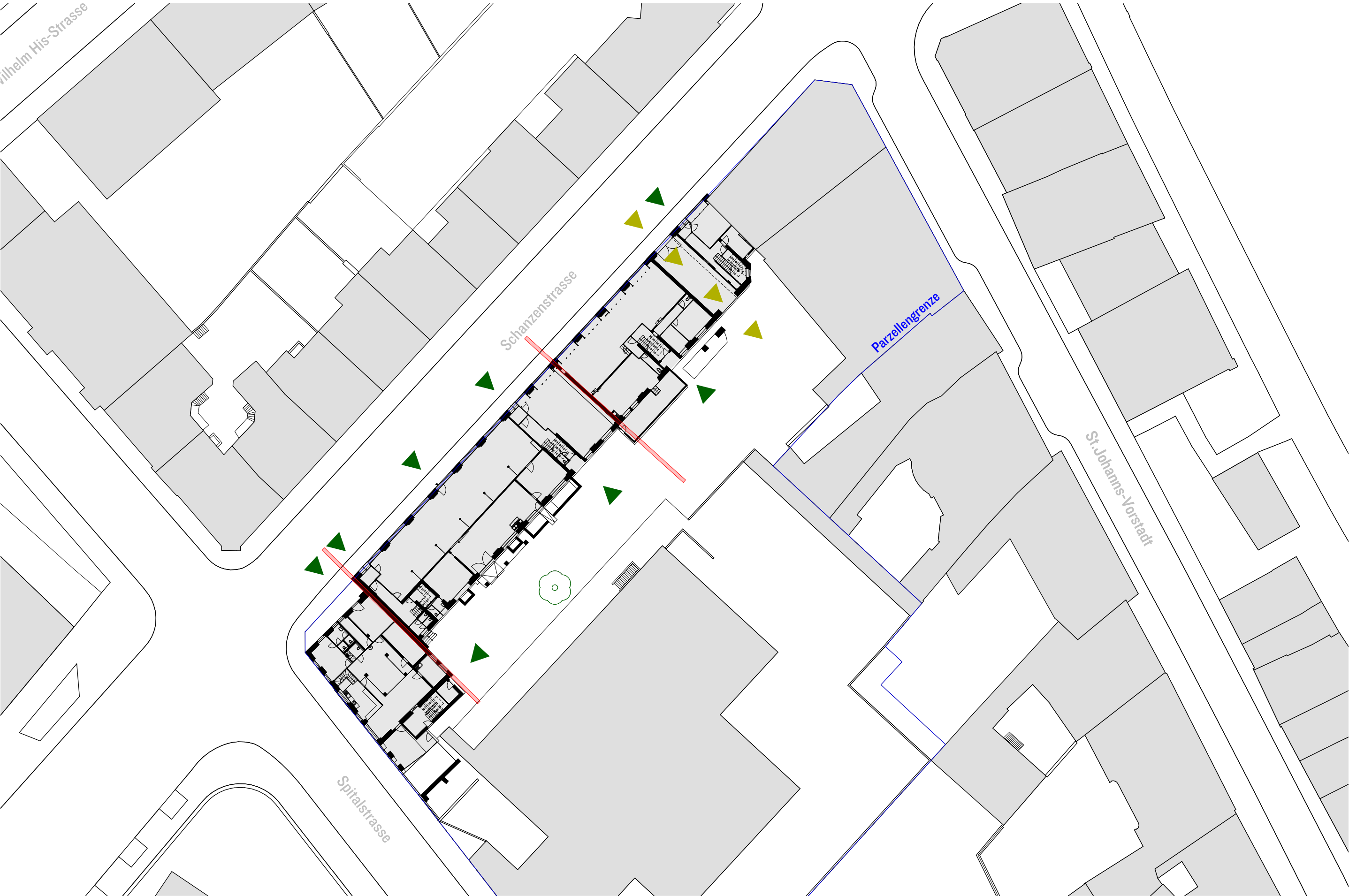
- 27 KOPFBAU Vergleichsprojekt
- 28 Raumprogramm Analyse
- 29 Raumprogramm in den Geschossen
- 30 VARIANTE KOPFBAU 1 "PRISMA"
- 31 Axonometrie
- 32 NF
- 33 Längsschnitt
- 34 VARIANTE KOPFBAU 2 "ZIKKURAT"
- 35 Axonometrie
- 36 NF
- 37 Längsschnitt
- 38 VARIANTE KOPFBAU 3 "OPPORTUNIST"
- 39 Axonometrie
- 40 NF
- 41 Längsschnitt
- 42 VARIANTE KOPFBAU 3 "TÜRMCHEN"
- 43 NF
- 44 Längsschnitt
- 45 Querschnitt
- 46 Umgebungsschnitte
- 47 VARIANTE KOPFBAU 3 "TRANSFORMER"
- 48 NF
- 49 Längsschnitt
- 50 Diskussion

Lage im Stadtkontext - Parzelle 214/1



Orthofotos o.M. (Quelle Geoportal, Google Maps)





Erdgeschoss Bestand mit Eingängen Strassen- und Hofseitig Mst. 1:500

MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13

Zonenplanänderung - Tramprojekt - Zuordnung Kopfbau

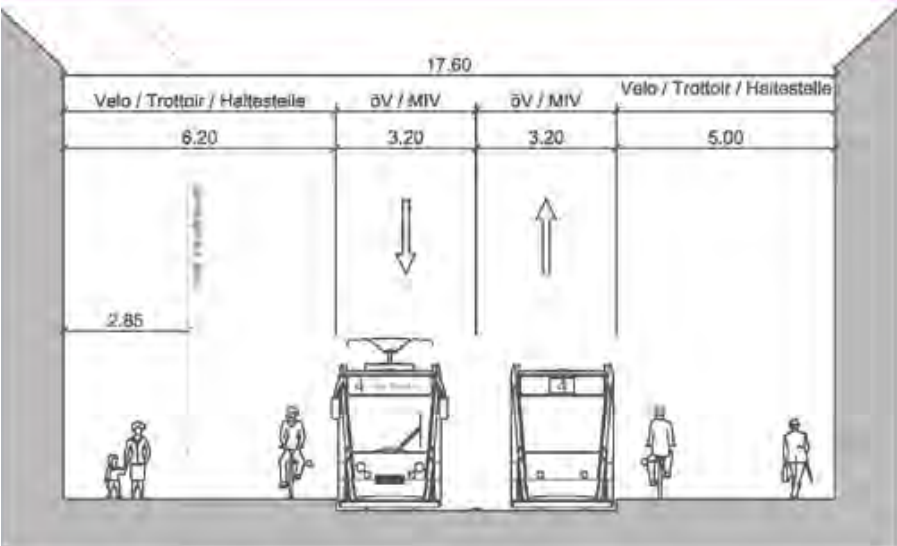
Zonenplanänderung	
Schanzenstrasse 7, 9, 11, 13	Zone 6
Schanzenstrasse 15/Spitalstrasse 32	Zone für Nutzungen im öff. Interesse (NÖI)
St. Johannis-Vorstadt 35/Schanzenstrasse 5	Stadt- und Dorfbild Schutzzone (Schutzzone)
St. Johannis-Vorstadt 33	Schutzzone
Spitalstrasse 26 (Spitalapotheke)	Zone NÖI

Planungsrelevante Vorgaben:

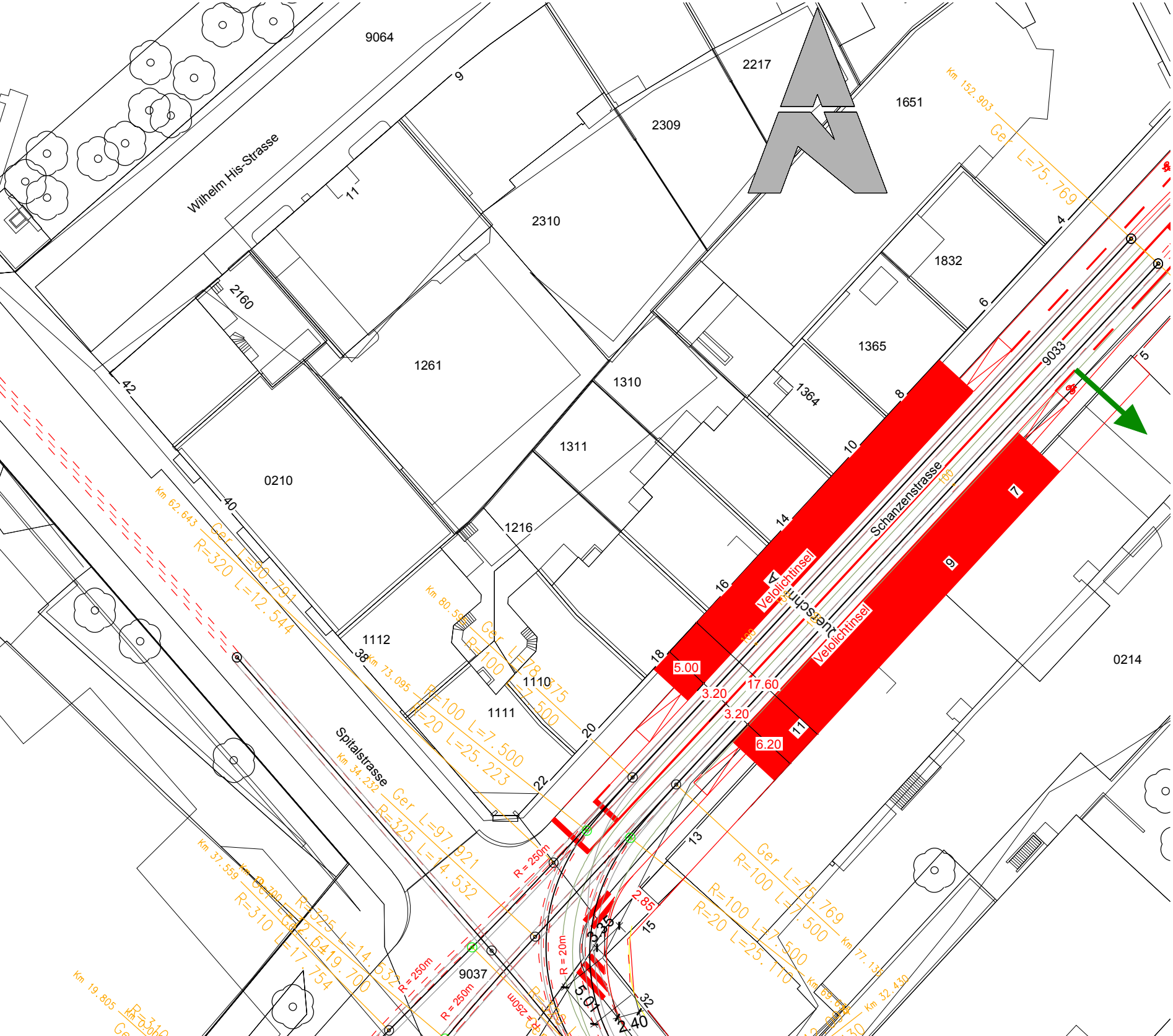
- Mögliche Umzonung Schanzenstr. 15/ Spitalstr. 32 in Zone 6
- Verbreiterung Strassenraumbreite Schanzenstr. 7-15 auf 17.60m (Baulinie Schanzenstrasse)
- Zufahrt zur Liegenschaft Schanzenstrasse nach Velolichtinsel →
- Strasseneckbereinigung Schanzenstrasse 15/Spitalstrasse 32



Zonenänderungsplan Quelle: Planungsamt Basel-Stadt vom 18.11.2019



Prinzipschnitt Strassenraum o.M.



Situation Tramprojekt Mst. 1:500

MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13

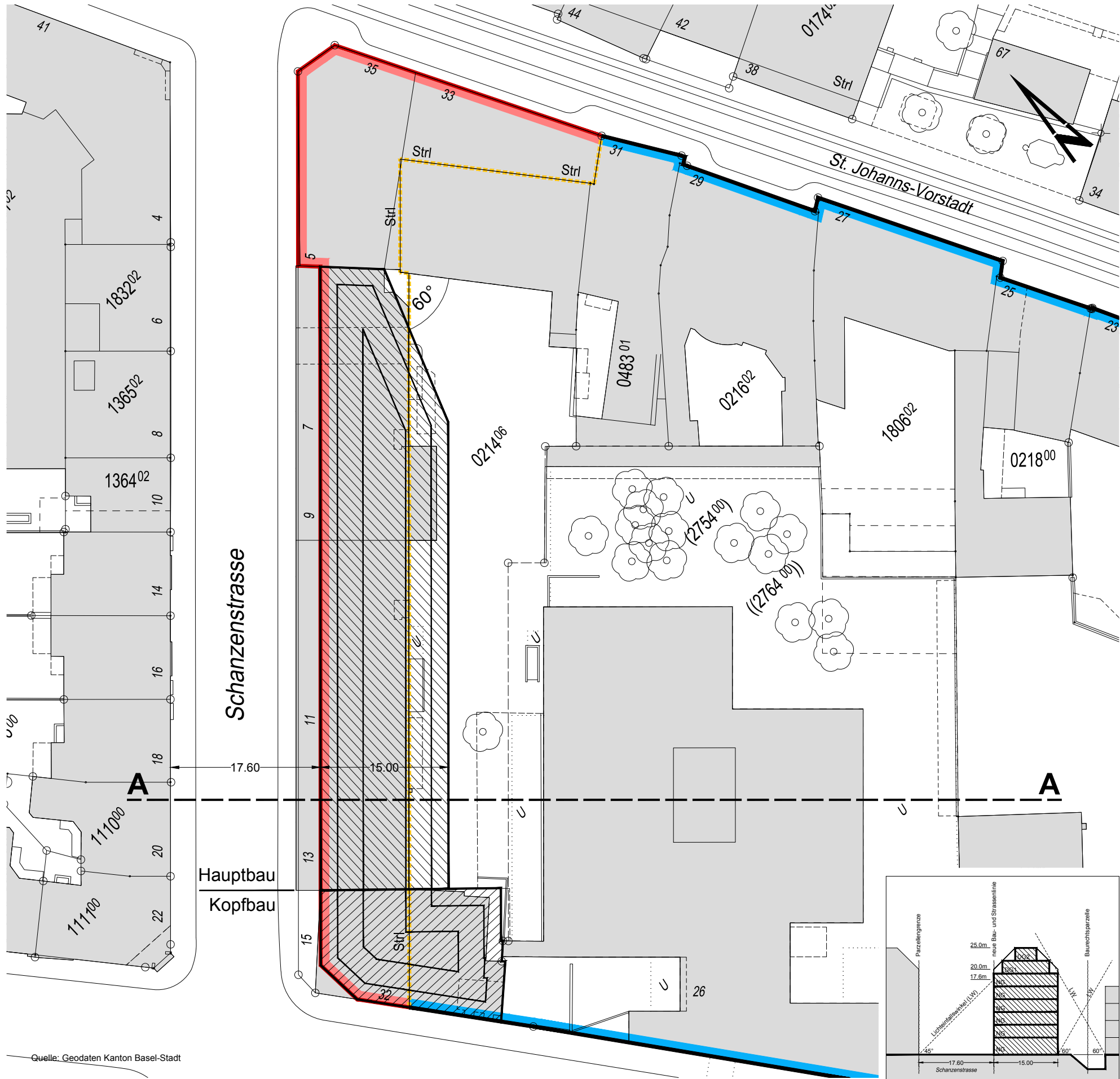
Bau- und Planungs-gesetz Zone 6 - Vergleichsprojekt

Massgebliche BGF Vergleichsprojekt

Hauptbau		
Normalgeschoss	=	1'024.7 m²
6 x 1'024.7 m²	=	6'148.2 m²
Dachgeschoss 1	=	722.7 m²
Dachgeschoss 2	=	298.8 m²
Total	=	7'169.7 m²
Kopfbau		
Normalgeschoss	=	288.6 m²
6 x 288.6 m²	=	1'731.6 m²
Dachgeschoss 1	=	187.9 m²
Dachgeschoss 2	=	66.6 m²
Total	=	1'986.1 m²

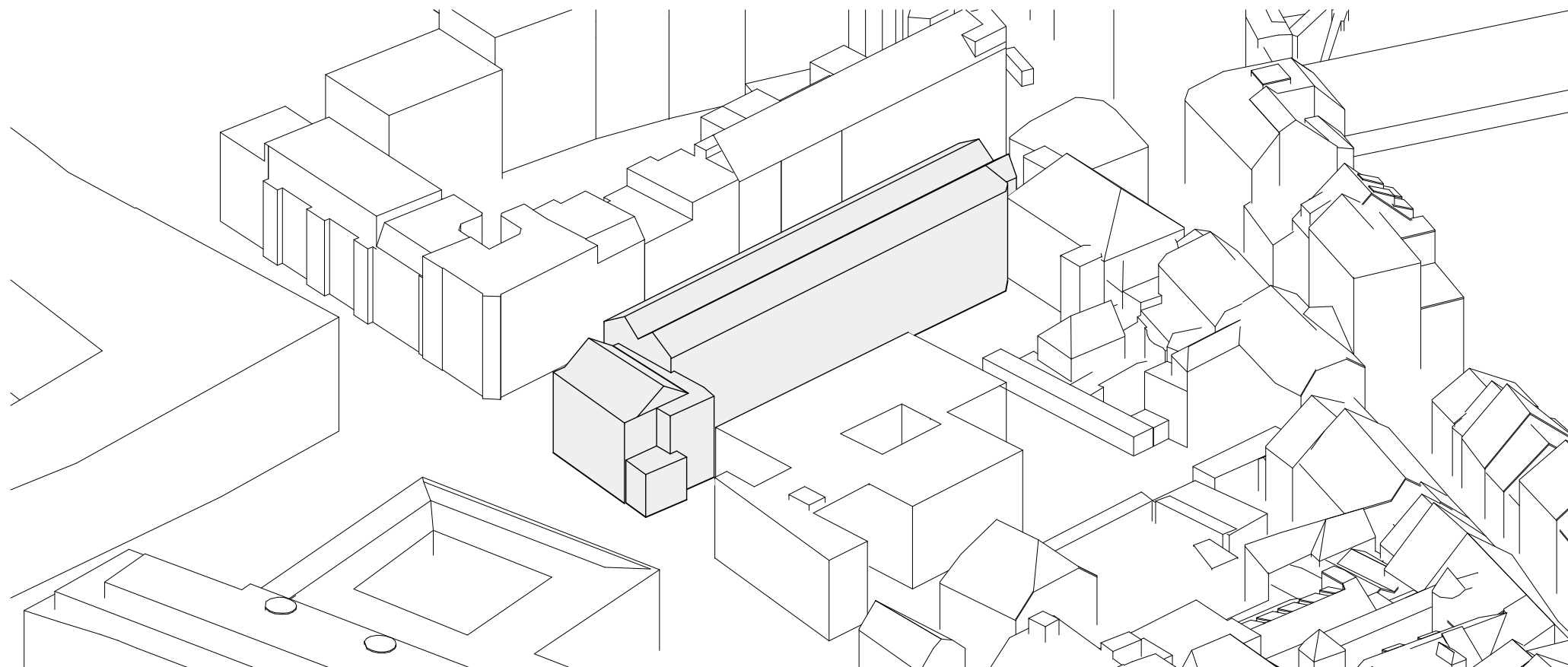
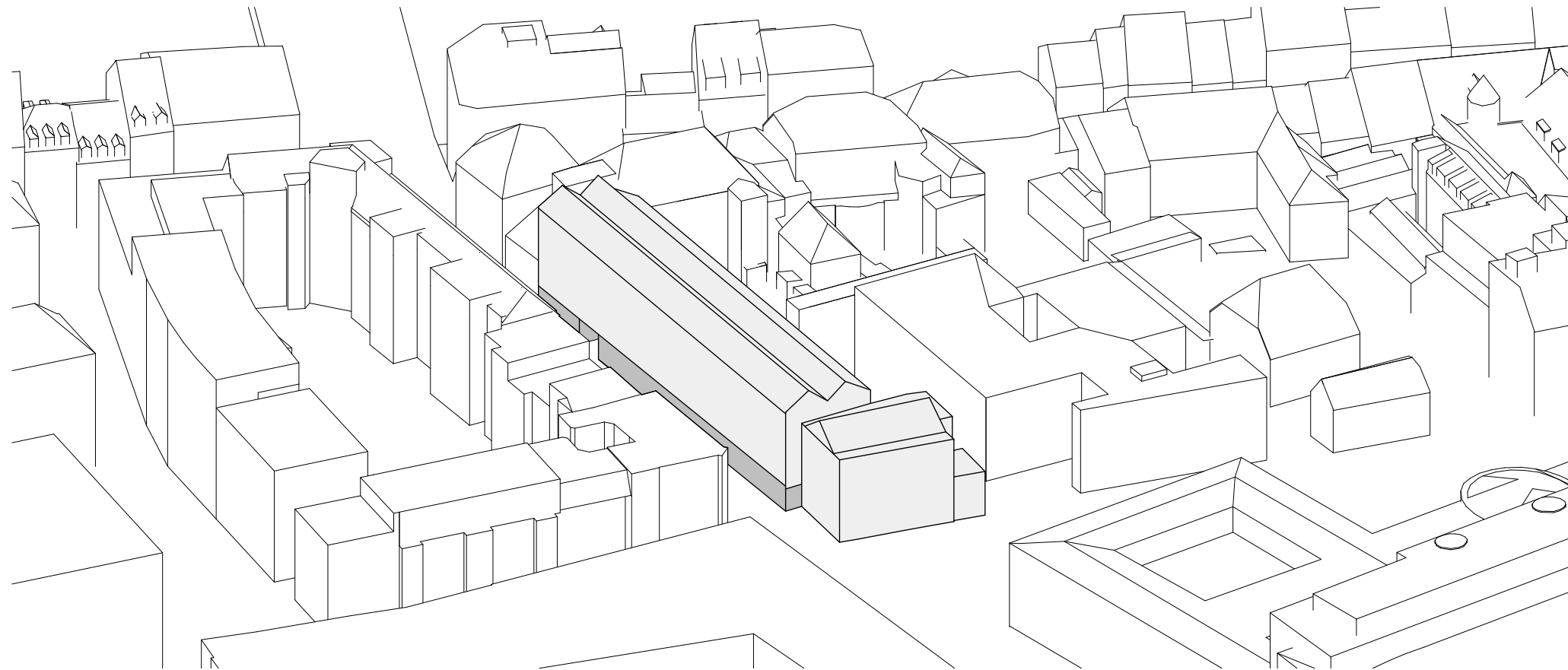
Zonenvorschriften	
Parameter	Zone 6
Bauweise	Vollflächig bebaubar
Mass bauliche Nutzung	Bruttogeschossfläche gemäss Vergleichsprojekt
Geschosszahl	6 Vollgeschosse + max. 2 Dachgeschosse
Wandhöhe max.	20 m
Wandhöhe an Baulinie	Baulinienabstand + 4 m
Wandhöhe an Parzellengrenze	max. 20m, beschränkt durch Lichteinfallswinkel
Gebäudehöhe	25 m
Gebäudetiefe	-
Dachprofilneigung	45°
Lichteinfallswinkel	60°
Gebäudeabstände zu Parzellengrenze	kein Abstand oder min. 3 m für mehrgeschossige Bauten
Gebäudeabstände eigene Parzelle	Lichteinfallswinkel 60° für Räume mit gesetzlichem Licht, Brandschutzabstand gem. VKF
Nutzungsart	Wohnanteilplan Nr. 11962

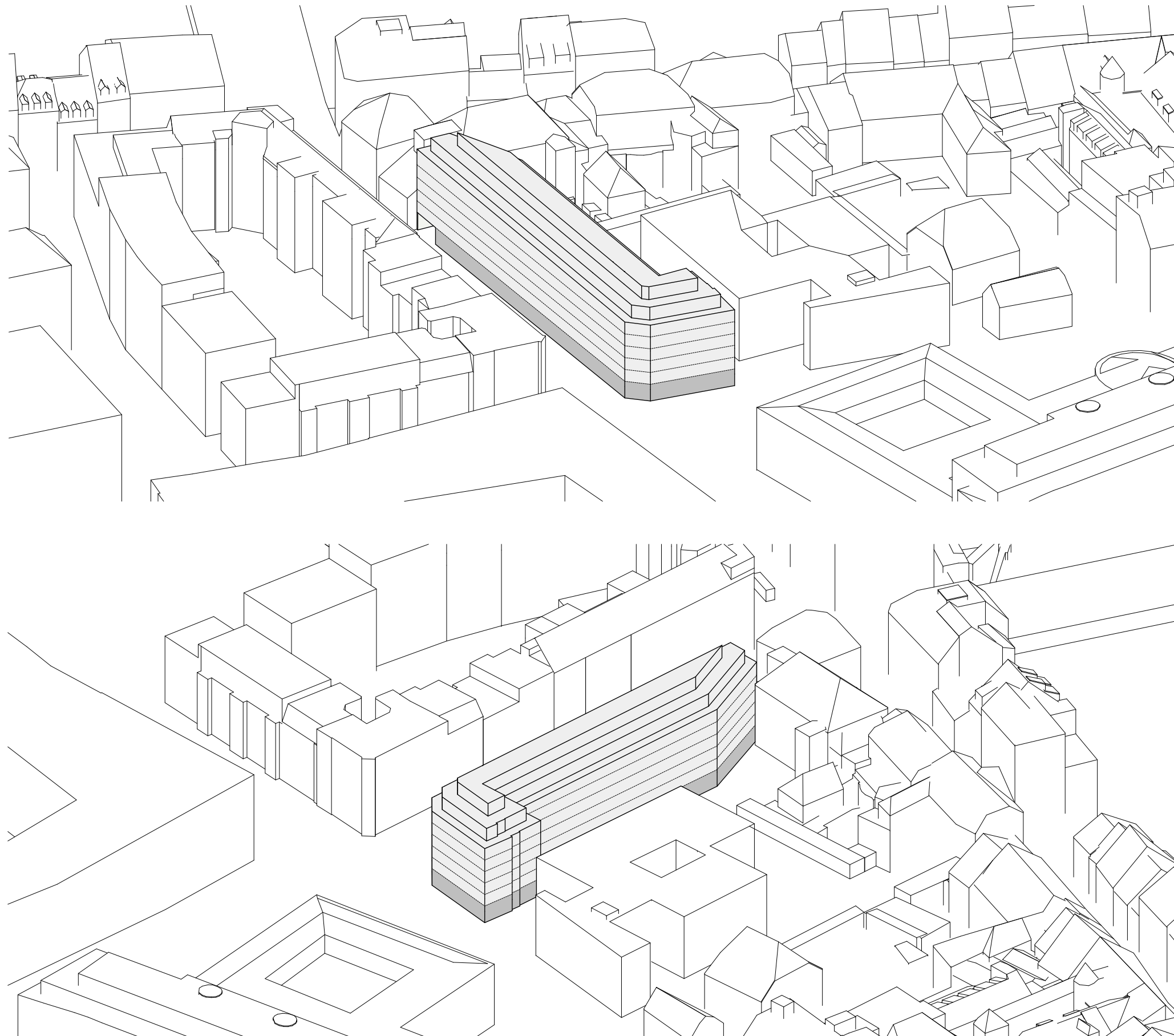
Zonenvorschriften BPG



Vergleichsprojekt nach § 6 BPG (unter Berücksichtigung Lichteinfallswinkel) Mst. 1:500

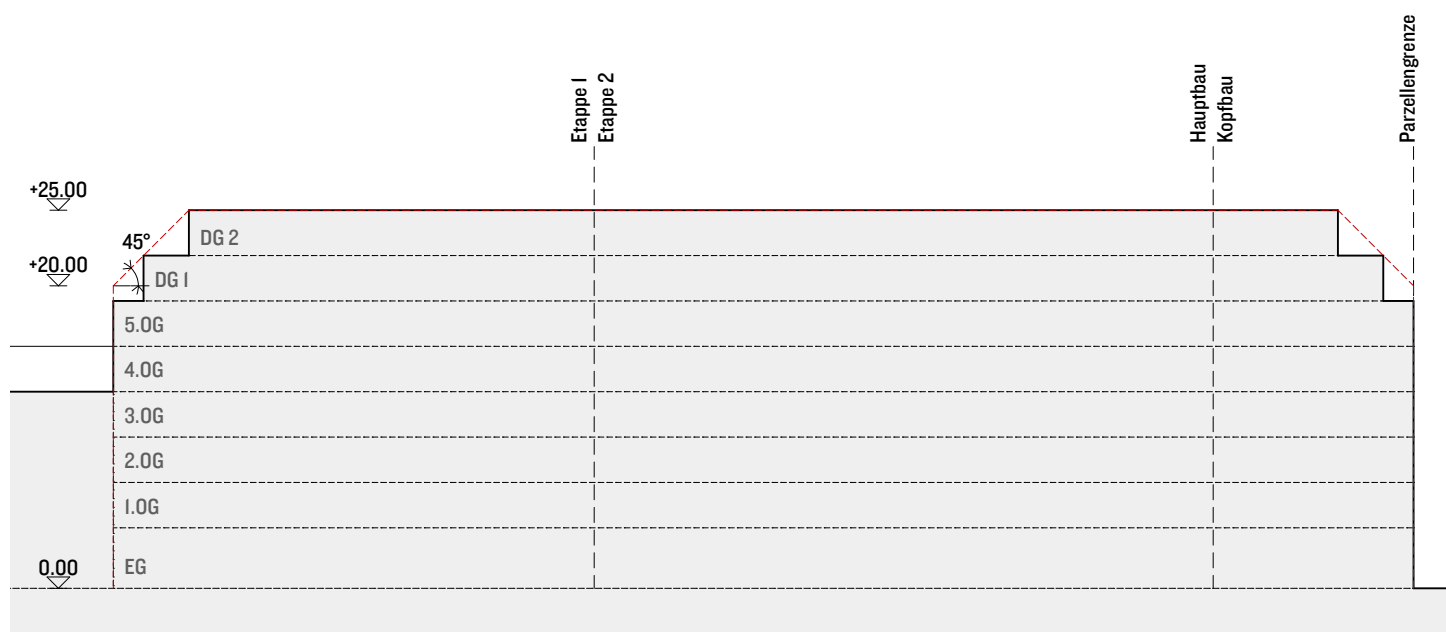
Prinzipschnitt 1:1000 6



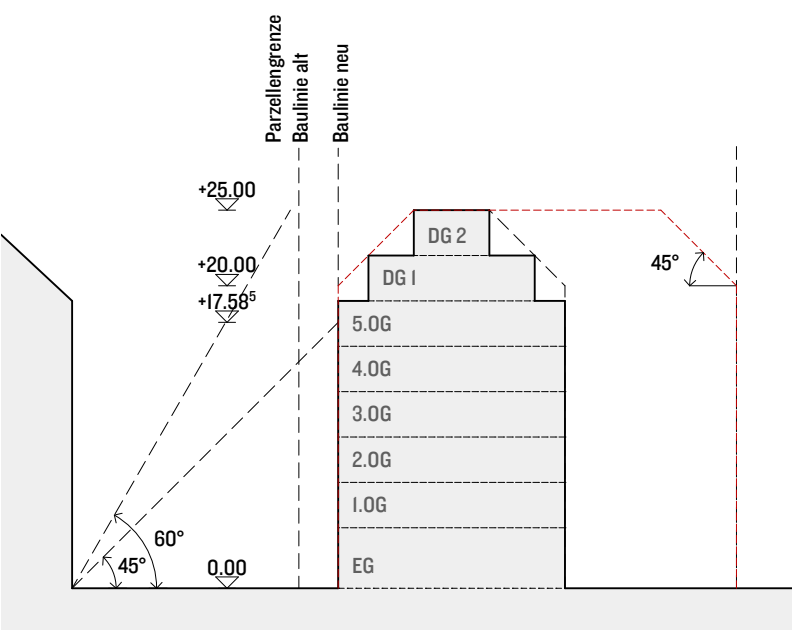


MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13

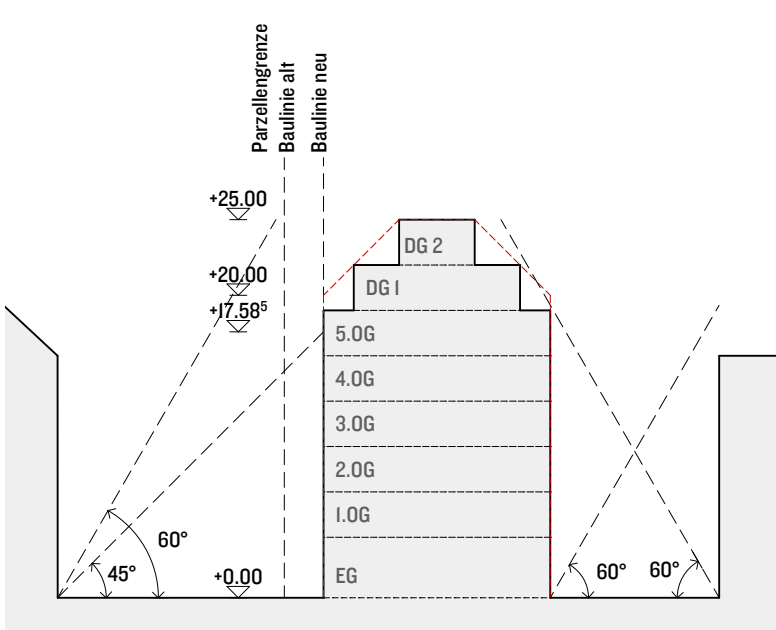
Handlungsspielraum Profillinie - Gebäudegeometrie - Etappierung



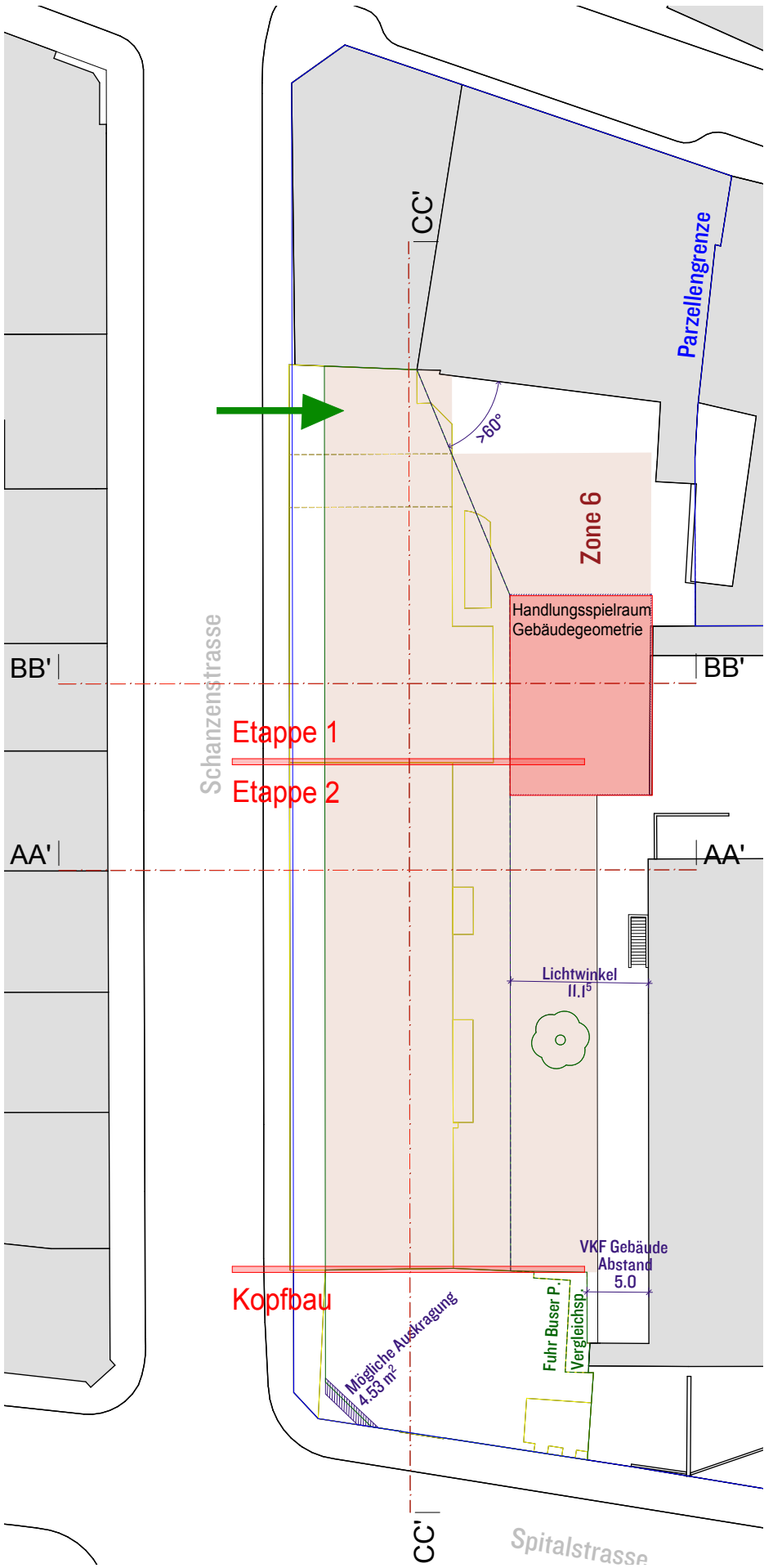
Längsschnitt C-C



Querschnitt B-B



Schnitt A-A (Prinzipschnitt Vergleichsprojekt)

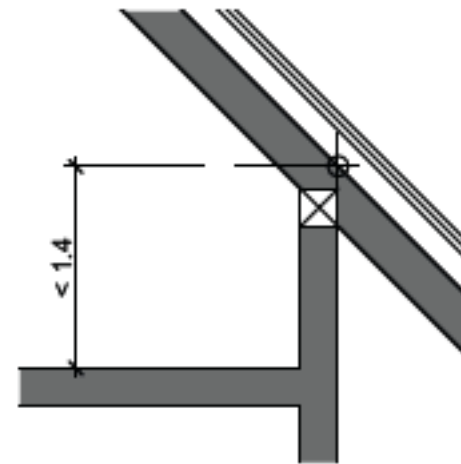


Situation 1:500

2 Das erste Attikageschoss muss zu den Wänden auf der Strassen- und auf der Hofseite des obersten Vollgeschosses einen Abstand von je 1.5 m einhalten. Dieser Abstand kann stellenweise bis auf 0.8 m verringert werden, wenn dabei die gesamte Grundfläche des Dachgeschosses nicht vergrössert wird.

2bis Treppenhaus und Liftschacht sind davon ausgenommen, sofern sie das erste Dachgeschoss nicht überragen und sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken.

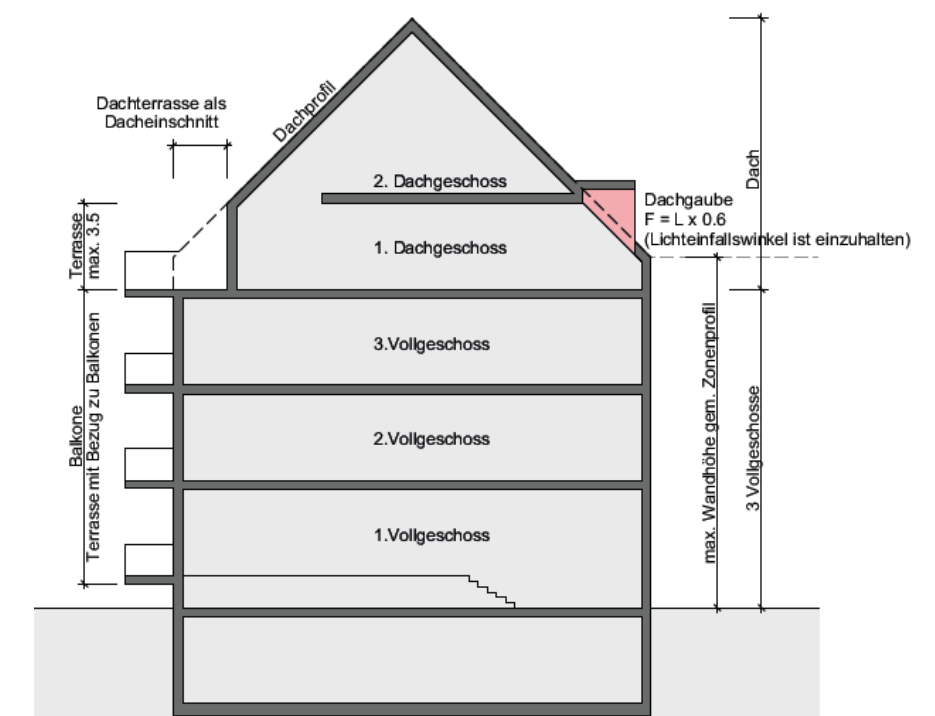
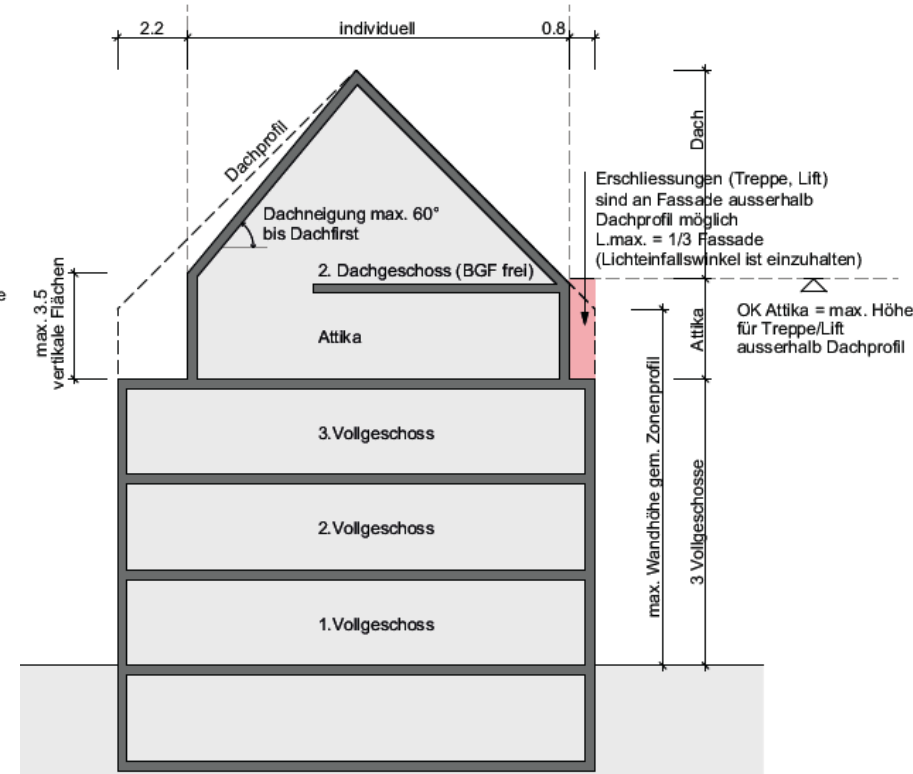
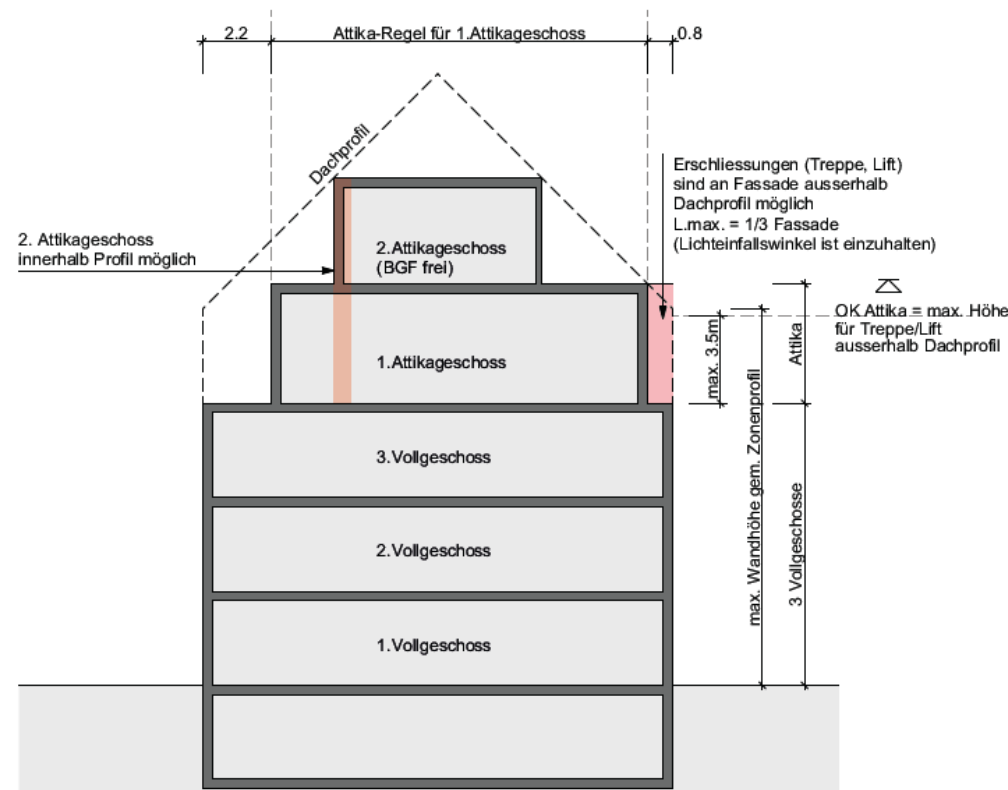
⁴ Zwei Dachgeschosse sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der Dachprofilinie liegen, die über dem obersten Vollgeschoss ansetzt.



¹ Wenn sich aus anderen Vorschriften keine Einschränkungen ergeben, darf die Dachform innerhalb des zum Bauen zur Verfügung stehenden Raumes unter der Dachprofilinie frei gewählt werden. Das erste Dachgeschoss darf vertikale Fassadenflächen mit einer maximalen Höhe von 3.5 m aufweisen. Ab dieser Höhe ist eine maximale Dachneigung von 60° bis zum Dachfirst zulässig.

² Wenn nichts anderes vereinbart ist, müssen Quergiebel und Dachaufbauten über dem obersten zulässigen Vollgeschoss zu den Nachbargrenzen einen Mindestabstand von 0.5 m einhalten. Die Summe ihrer Frontflächen darf auf keiner Gebäudeseite grösser sein als ein Rechteck von 60 cm Höhe und der Länge einer Fassade.

³ Dacheinschnitte für Terrassen und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Dacheinschnitte für Terrassen müssen gegen vorne offen in Erscheinung treten und im Einklang mit der darunter liegenden Fassade stehen.



MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13

Planerische Rahmenbedingungen Hauptbau I Kopfbau

Bachelard Wagner Architekten, Stand 8.2.2021

WOHNANTEILSPLAN

Das aktuell bestehende Mischverhältnis der Schanzenstrasse 7-13 und Schanzenstr. 15/ Spitalstrasse 32 von rund **60 % Wohn- und rund 40 % Gewerbenutzung**, soll gesamthaft mit den neu zu planenden Kopf- und Hauptbauten beibehalten werden

ETAPPIERBARKEIT

Der Bestandesbau und Ersatzneubau sollen etappenweise rückgebaut bzw. erstellt werden, um fortdauernd ein Wohnungsangebot zu gewährleisten.

EINHALTUNG LÄRMSCHUTZVERORDNUNG

Die Wohnräume sollen so angeordnet werden, dass die Vorgaben der Lärmschutzverordnung, unter Berücksichtigung der aktuellen Gerichtsurteile erfüllt werden.

NUTZUNGSVERTEILUNG HAUPTBAU

Im Erdgeschoss, auf Strassenniveau, sollen die Nutzungen Gewerbe-, Dienstleistungs-, Verkaufs- und Büro-flächen und in den Obergeschossen Mietwohnungen vorgesehen werden. Im Untergeschoss sollen ausreichende Flächen für Velo- und Mofaabstellplätze sowie Schutzraumplätze bereitgestellt werden.

WOHNUNGSMIX

Für die Studie wird der folgende Wohnungsmix als Zielvorgabe angenommen.

Wohnungsgrösse	Anteil (%)	Hauptnutzfläche HNF (m²)
2-2.5 Zimmer	25	55-60 m²
3-3.5 Zimmer	70	70-80 m²
4 Zimmer	15	85-95 m²

Quelle Fuhr Buser Partner Bauökonomie AG

ANSCHLUSSFÄHIGKEIT

Eine übergreifende Nutzung von Kopf- und Hauptbau muss möglich sein, dennoch muss jedes Gebäude für sich funktionieren. Die Geschosse des Hauptbaus sollen mit den Geschossen des Kopfbaus anschliessbar sein.

UMNUTZUNG KOPFBAU

Nach einem möglichen Nutzungsende durch das BRCCH muss der Kopfbau als geschossweiser Multi-Tenant- Bürobau nutzbar sein.

RAUMPROGRAMM KOPFBAU

In der folgenden Übersichtstabelle ist der Flächenbedarf der Hauptnutzflächen (HNF) des BRCCH zusammengefasst:

Nutzungen	Flächenbedarf BRCCH	
	AP Anzahl	SOLL-Fläche HNF (m²)
1 Administration	9	104
2 Infrastruktur	1	336
3 Forschung/Professuren	77	1'002
4 Aufenthalt/Verpflegung	-	80
5 Bewirtschaftung	-	10
Total BRCCH	87	1'532
5 Parkierung Velos	22	

Flächenbedarf HNF BRCCH Quelle Universität Basel, Raumprogramm BRCCH 30.04.2020

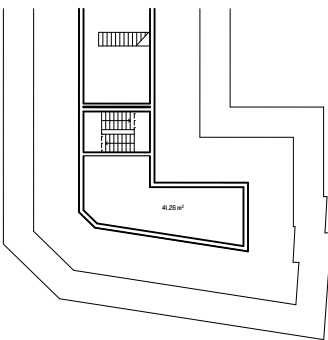
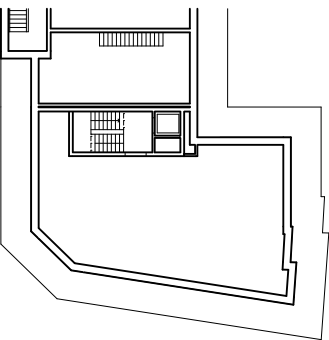
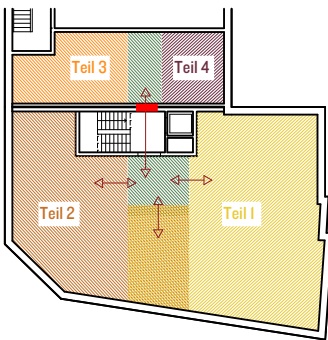
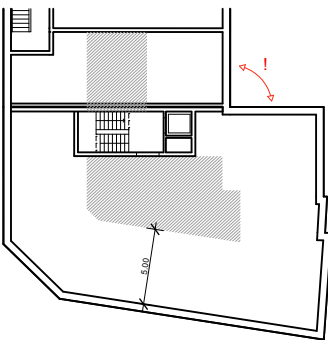
Belichtung Arbeitsplätze | Einsicht Innenecke

Flexibilität Büroflächen - Anschlussfähigkeit

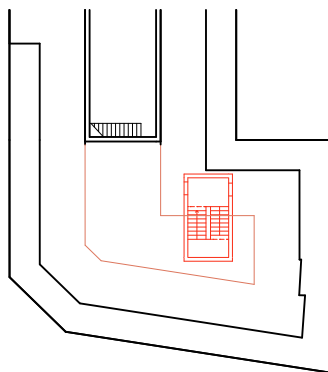
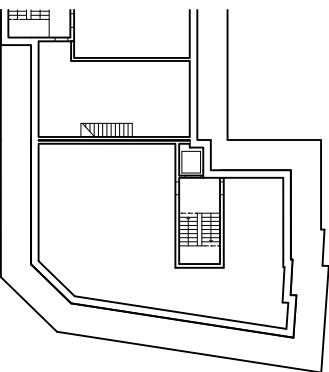
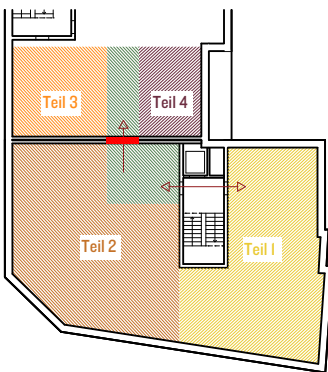
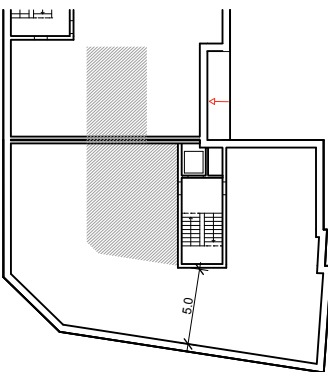
1.Dachgeschoss

2.Dachgeschoss

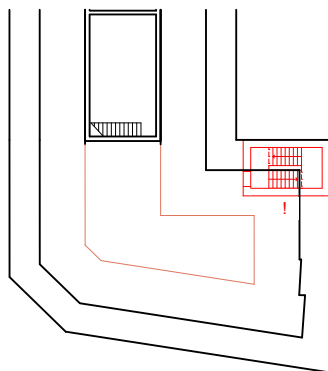
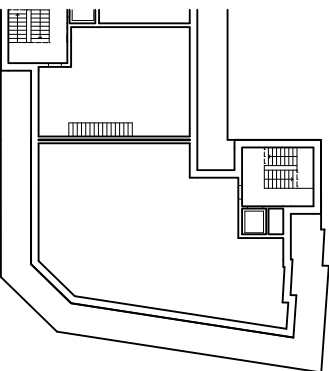
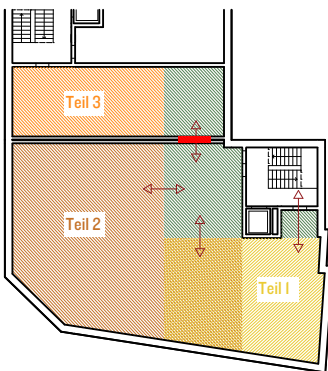
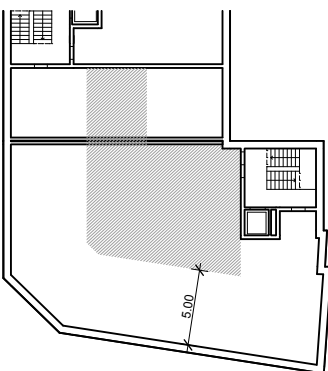
POSITION 1
Kern - Mitte Brandwand



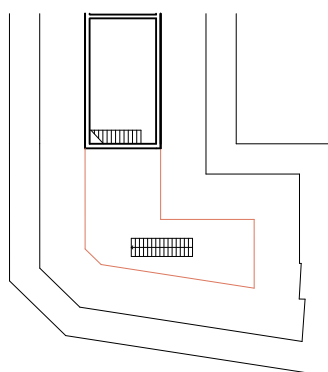
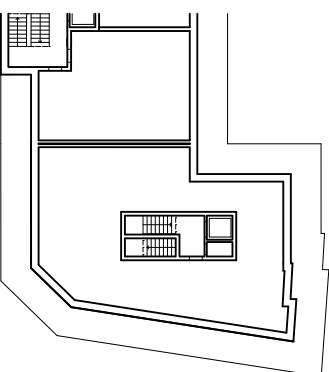
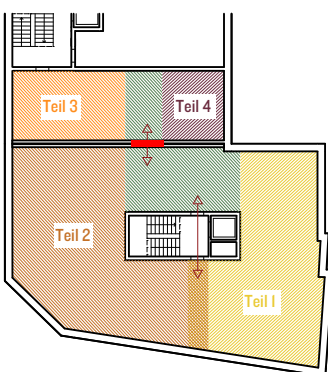
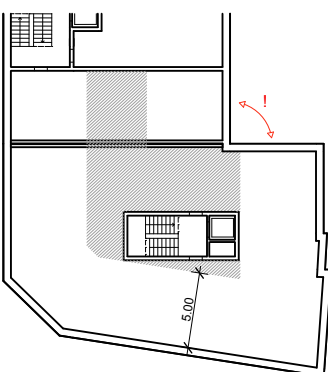
POSITION 2
Kern - Senkrecht zur Brandwand
Einschnitt Innenecke

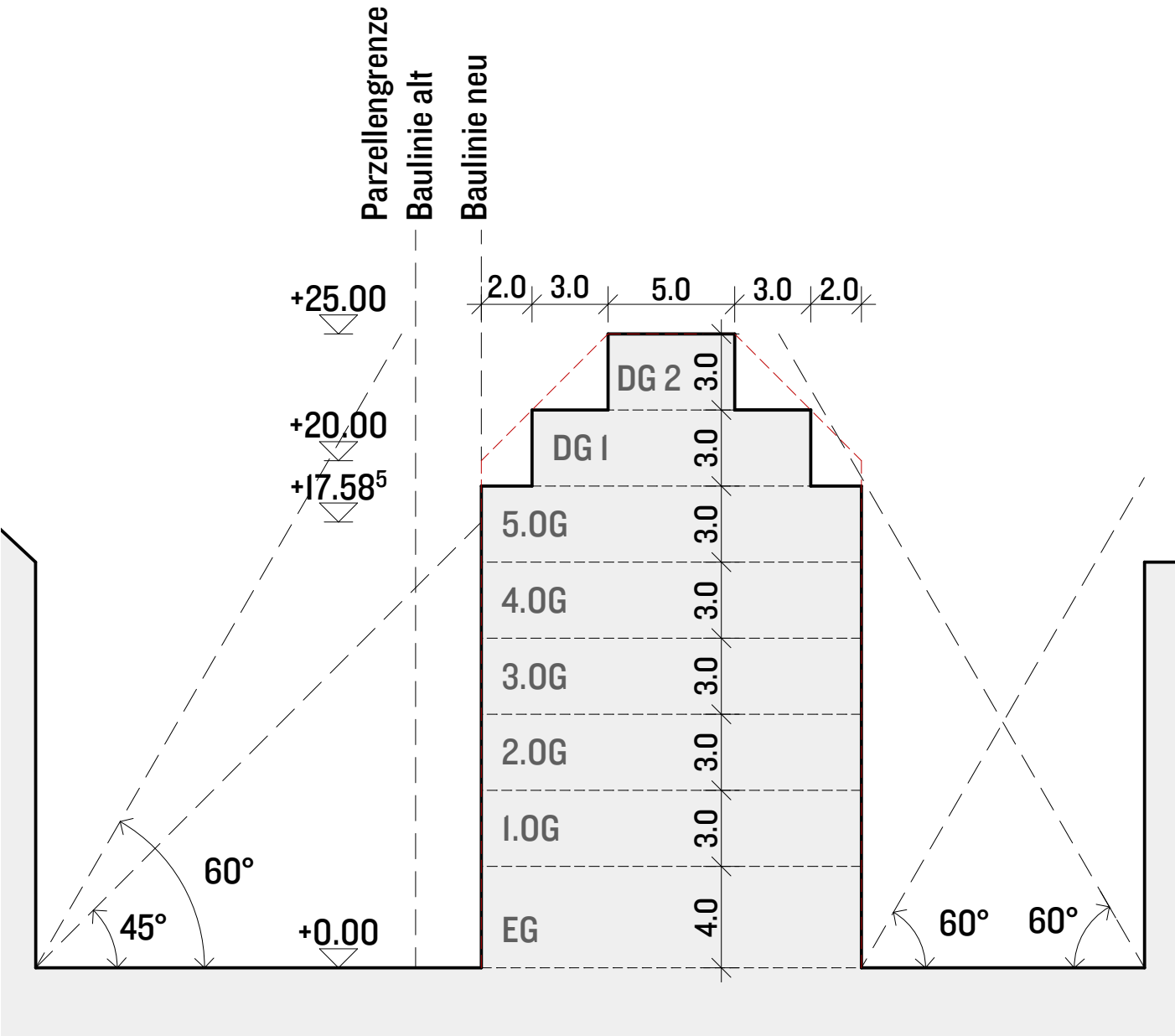


POSITION 3
Kern - Dezentral Ecke

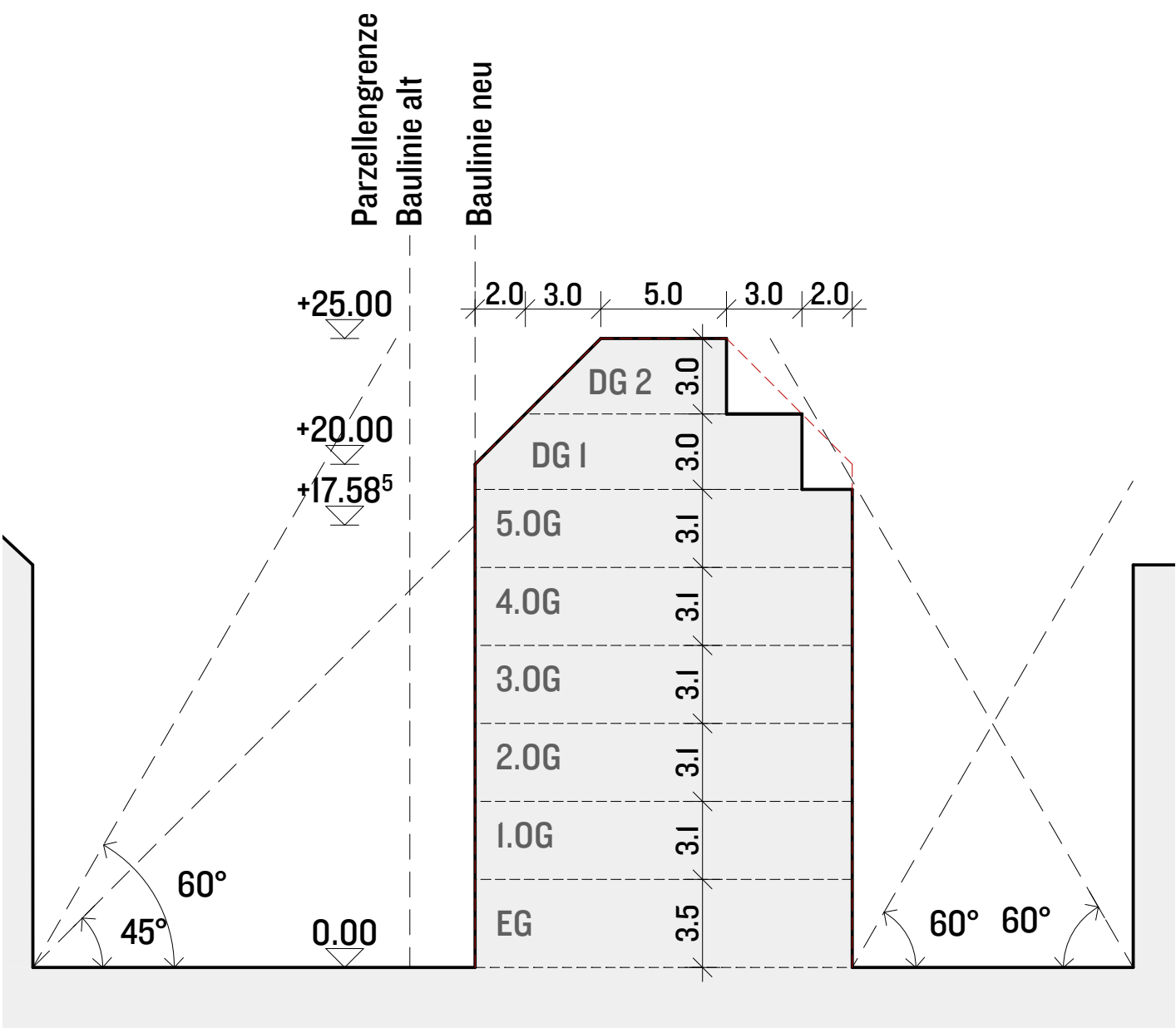


POSITION 4
Kern - Mitte Kopfbau
2.DG - Dachterrasse





Hohes Erdgeschoss - Attikageschosse mit Flachdach

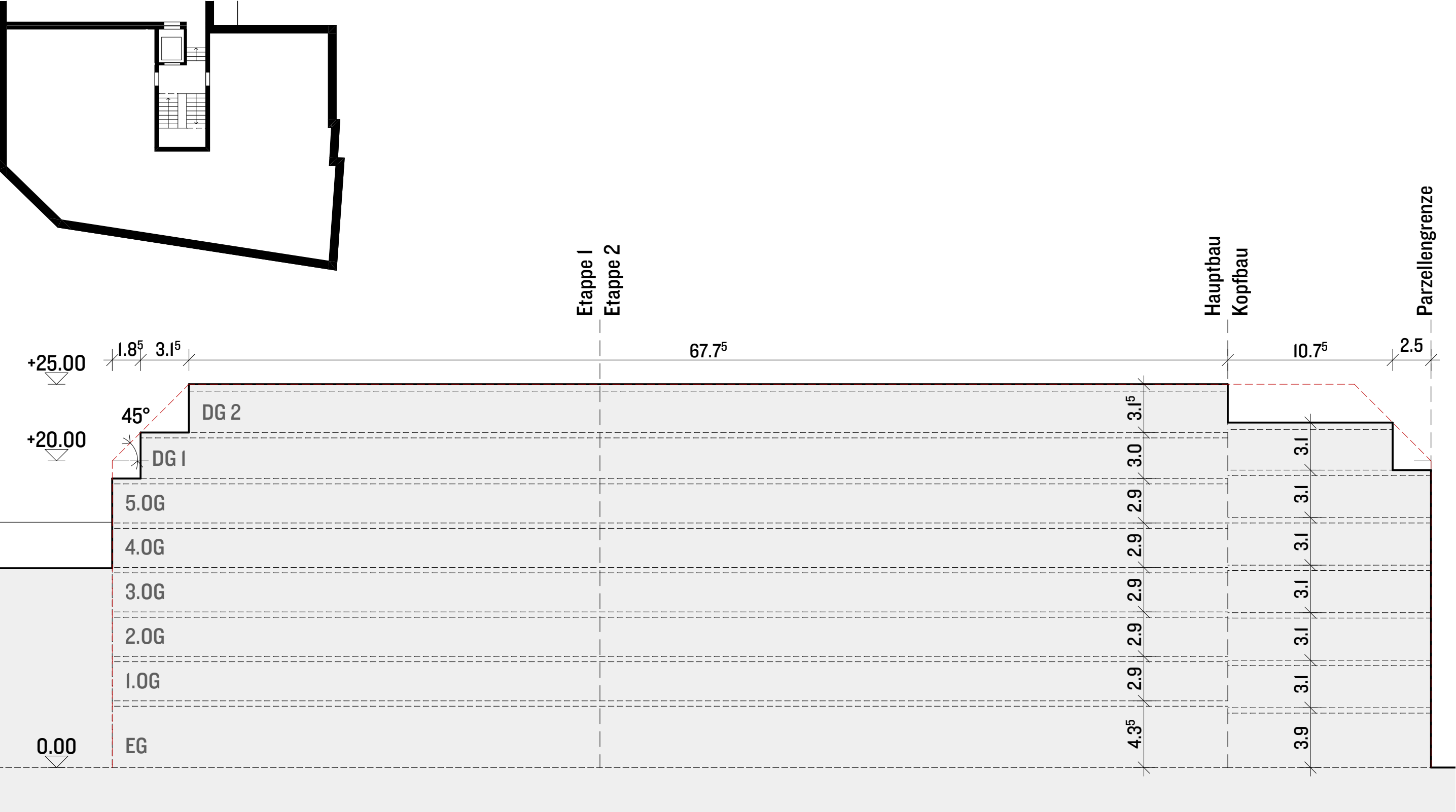


Erdgeschoss OK 3.50m - Hybride Dachform Strasse - Hof

MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13

Variantenstudie Geschosshöhen "Unterschiedliche Geschosshöhen Hauptbau - Kopfbau"

Beispiel Split-level Erschliessung Anschluss Hauptbau



Hauptbau - Hohes Erdgeschoss Dienstleistung- minimale Geschosshöhe für Wohnungen

Kopfbau - Geschosshöhen für Büronutzung optimieren

Gebäudevolumen:

Geschosshöhen Hauptbau - Kopfbau Gleich

Einheitliche Fassaden

Gebäudetiefe aus Vergleichsprojekt (15m)

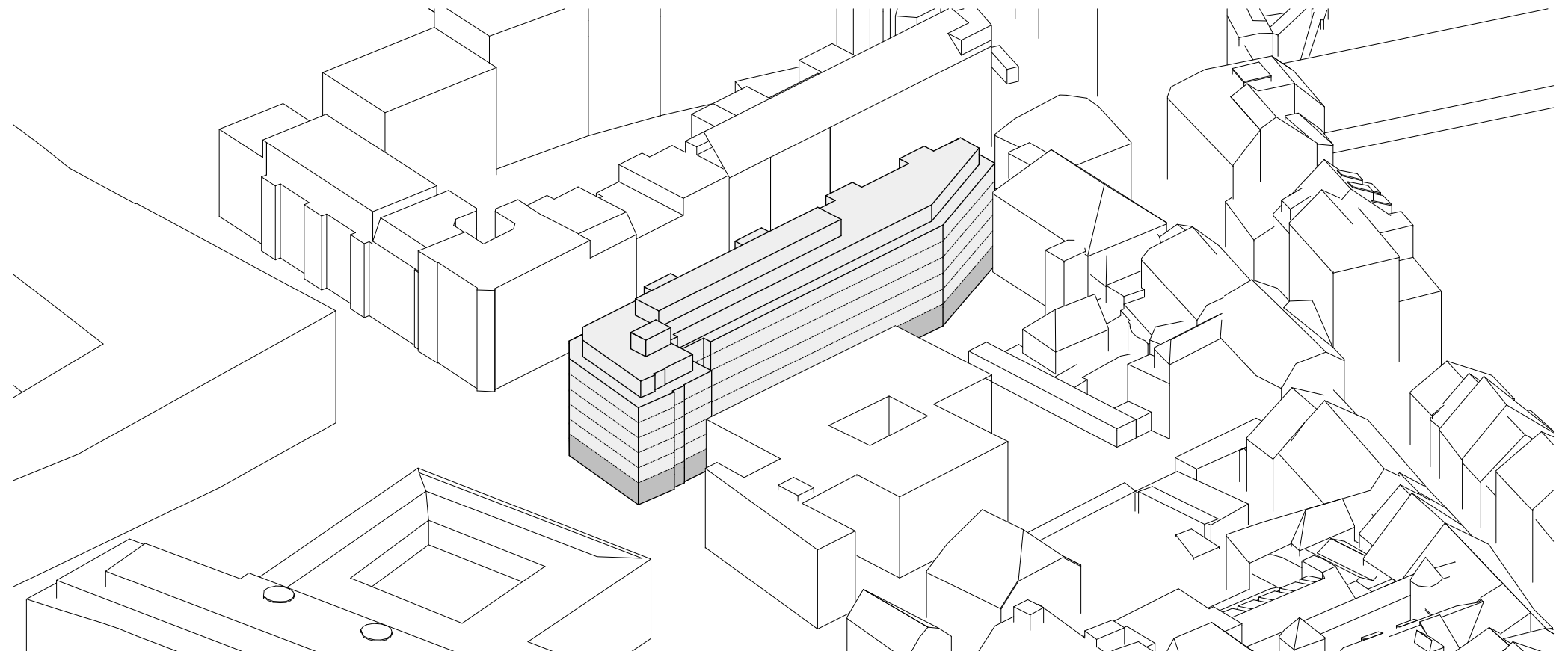
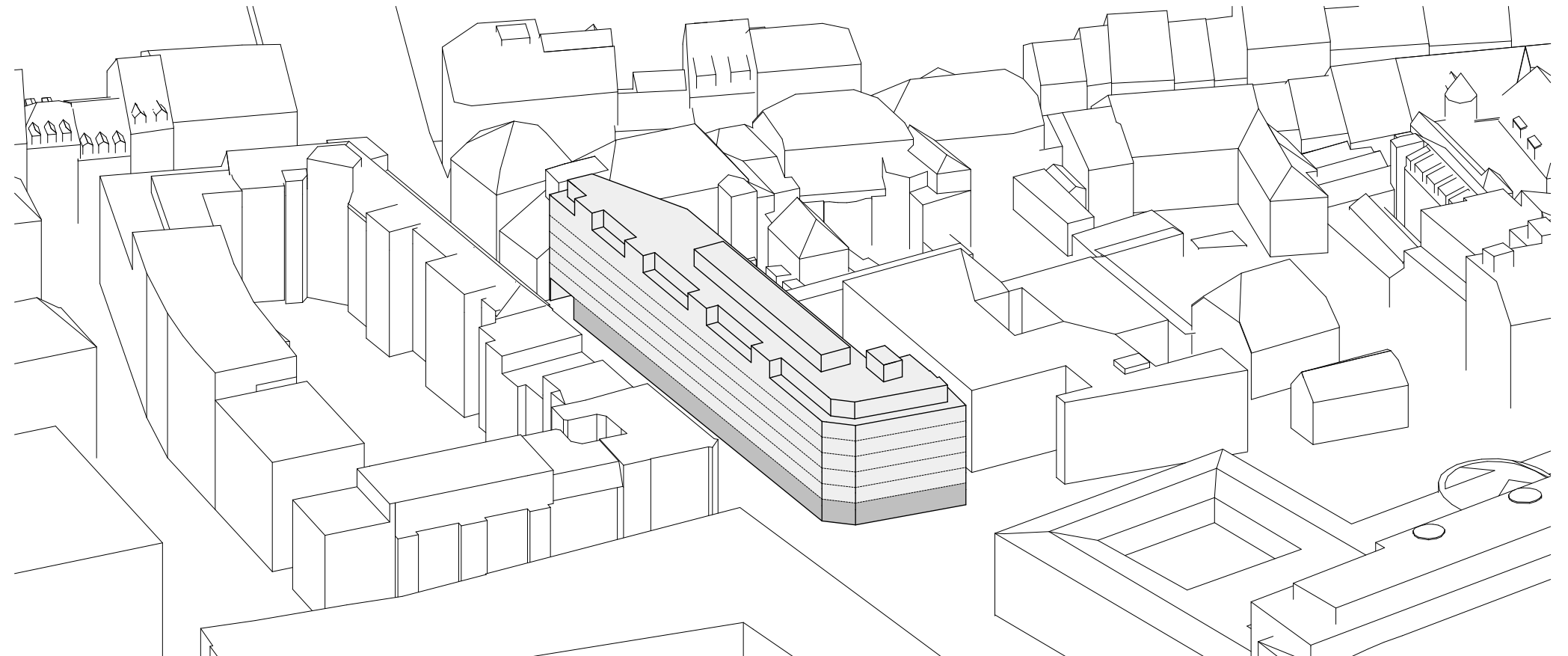
Etappierung:

Ersatzbau Hauptbau in einer Etappe

Dachgeschosse:

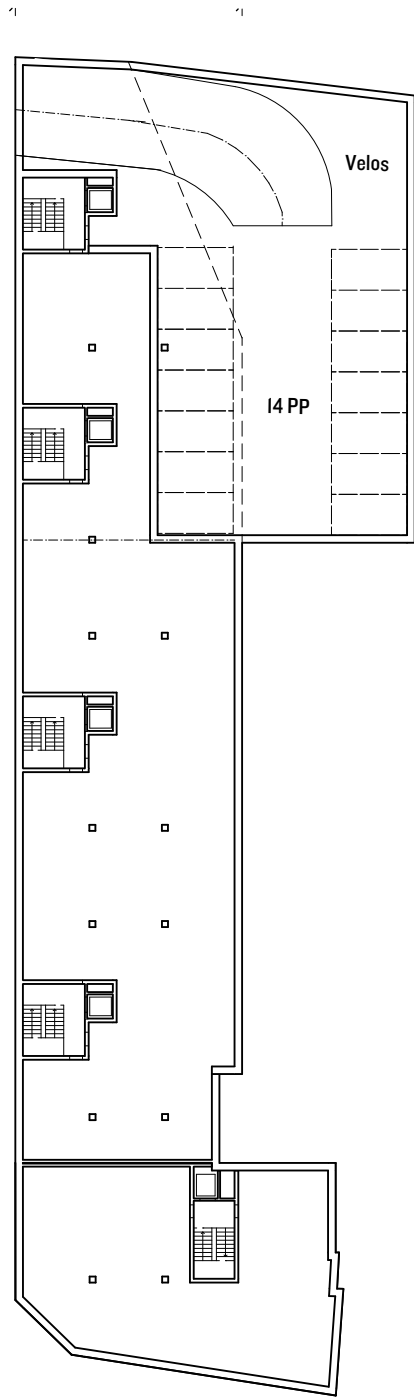
Attika mit Flachdach

Teilnutzung 2.DG

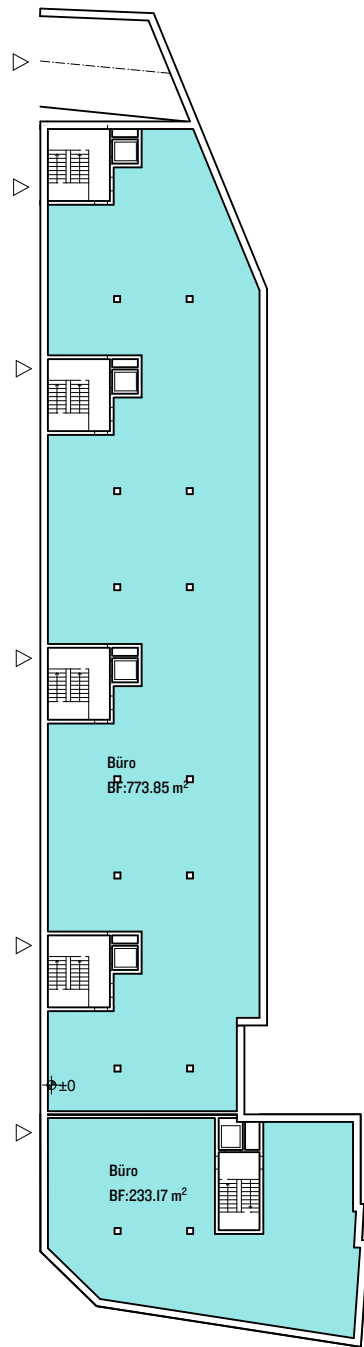


MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13

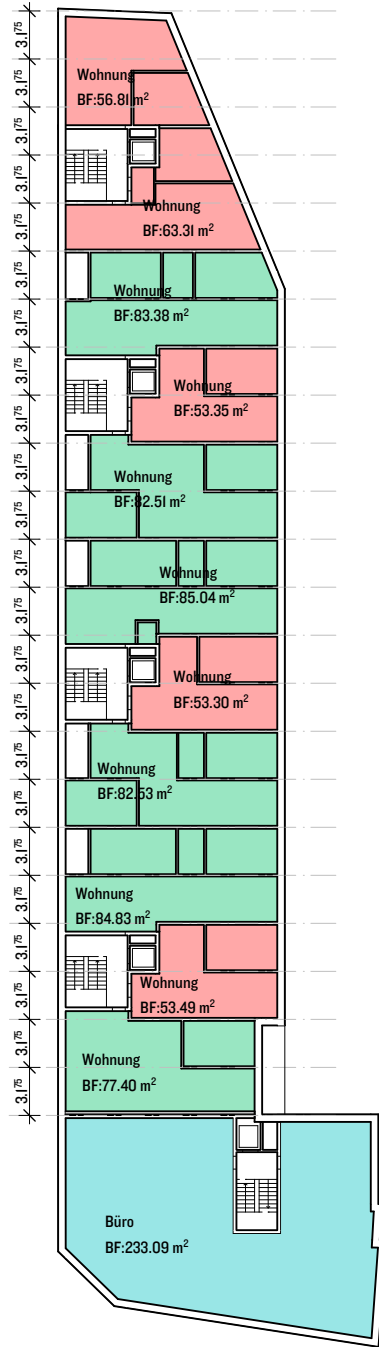
VARIANTE 1 Zone 6 - Einheitliche Gesamtüberbauung - Grundrisse



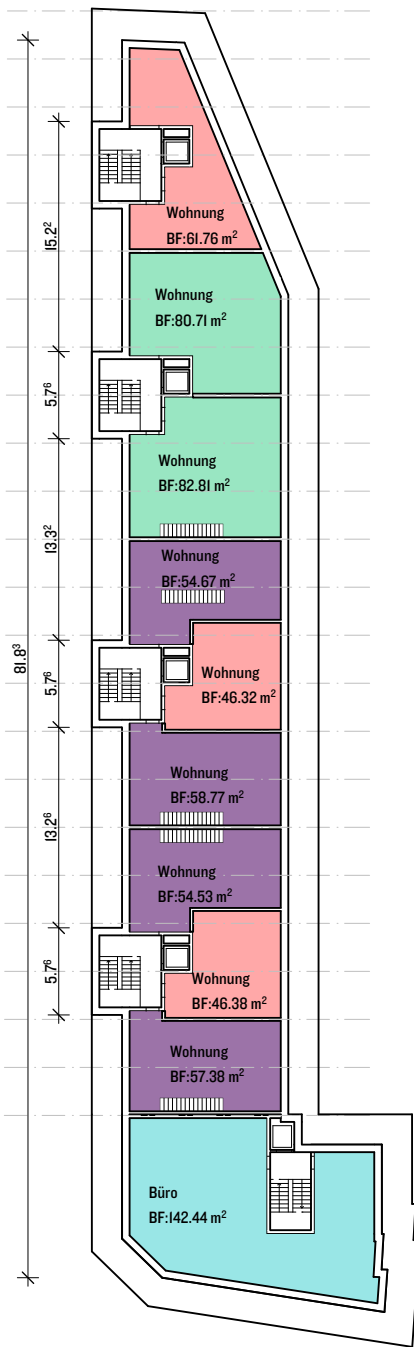
-1.UG 1:500



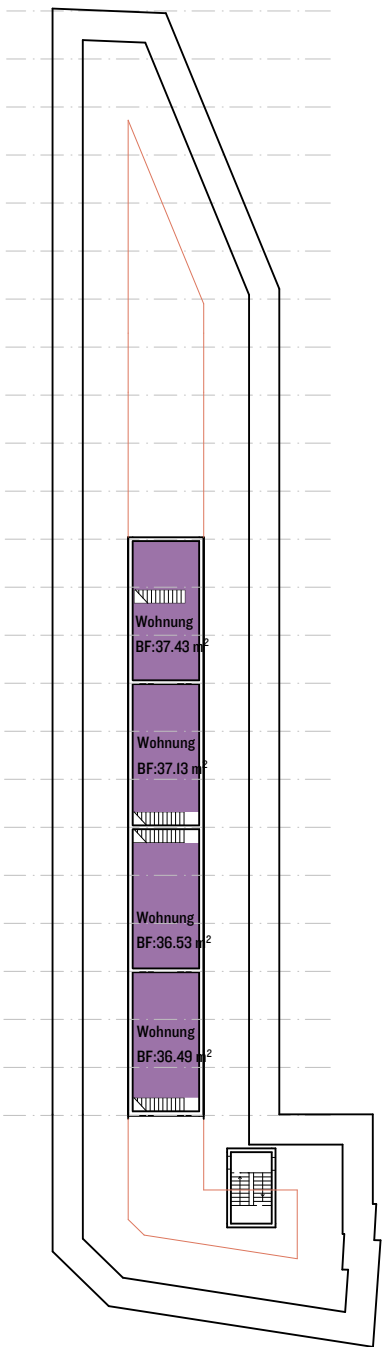
EG 1:500



I.-5.OG 1:500



I.DG 1:500



2.DG 1:500

Wohnungsmix

2-2.5 Zi x 5 x 5	2-2.5 Zi x 3
3-3.5 Zi x 6 x 5	3-3.5 Zi x 2
4-4.5 Zi -	4-4.5 Zi x 4

Summe	%	Ziel
28	44	25
32	50	70
4	6	15

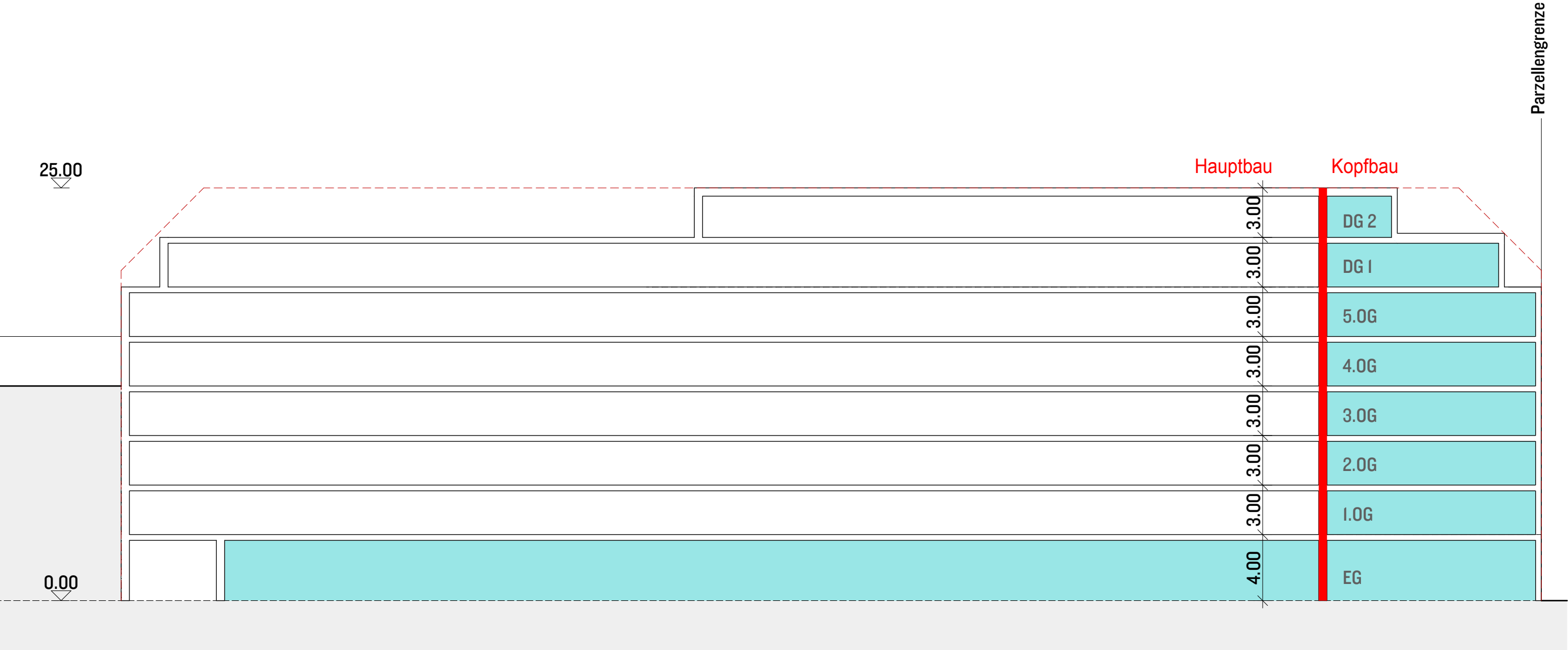
Anteil Büro(DL) / Wohnen

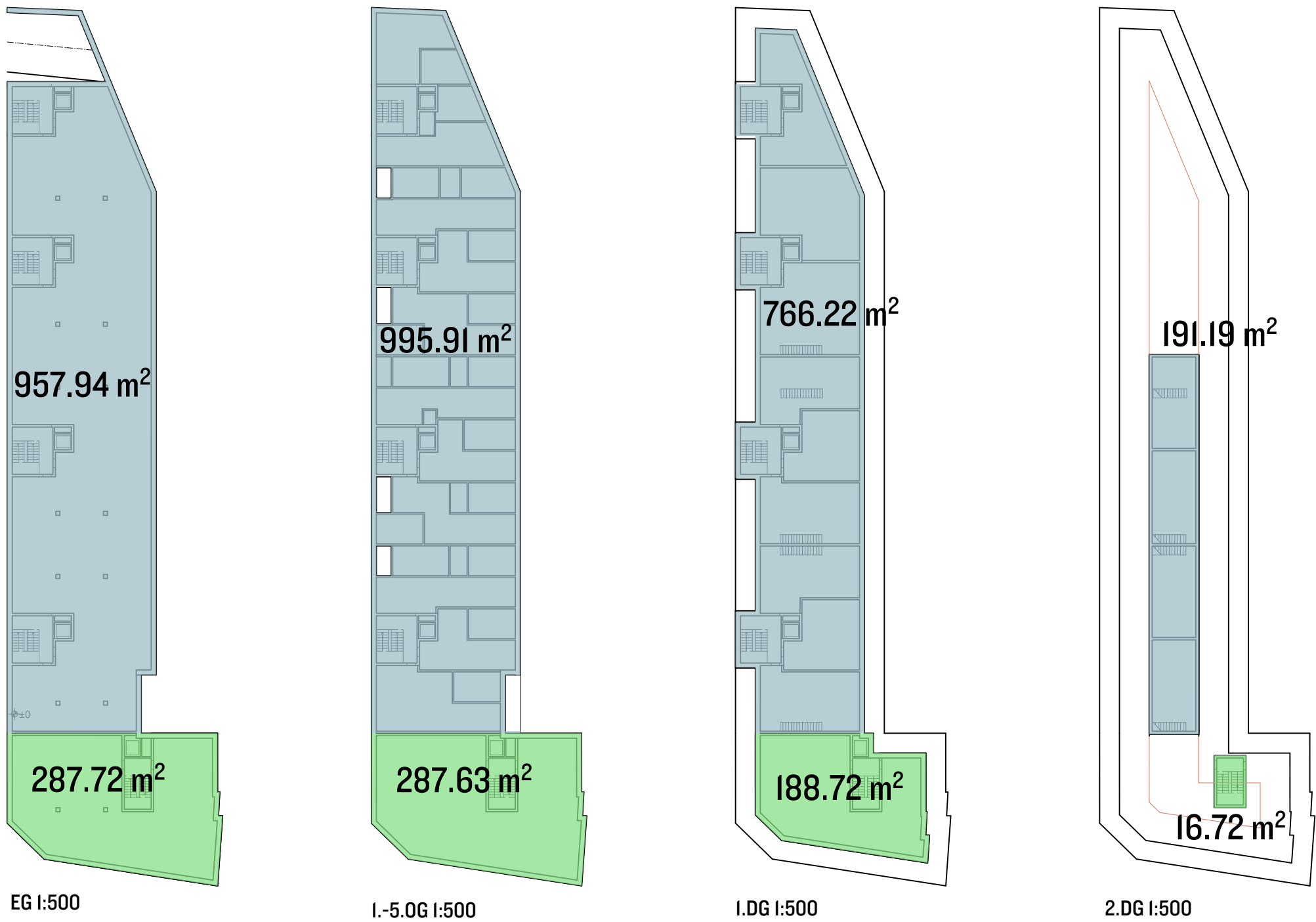
	EG	I.- 5. OG	I. DG	2. DG	Summe	%	Ziel
Büro	1006 m²	232 m² x 5	141 m²	- m²	2307 m²	34	40
Wohnen	- m²	783 m² x 5	493 m²	147 m²	4555 m²	66	60

MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13

Bachelard Wagner Architekten, *Stand 8.2.2021*

VARIANTE 1 Zone 6 - Einheitliche Gesamtüberbauung - Längsschnitt





BGF	EG	I.- 5. OG		I. DG	2. DG	Summe	Vergleichsprojekt
Hauptgebäude	958	996	x5	766	191	<u>6'895 m²</u>	7'169.7 m²
Kopfbau	288	288	x5	189	17	<u>1'934 m²</u>	1'986.1 m²

Gebäudevolumen:

Geschosshöhen Hauptbau - Kopfbau Gleich

Unterschiedliche Fassaden

Gebäudetiefe aus Vergleichsprojekt (15m)

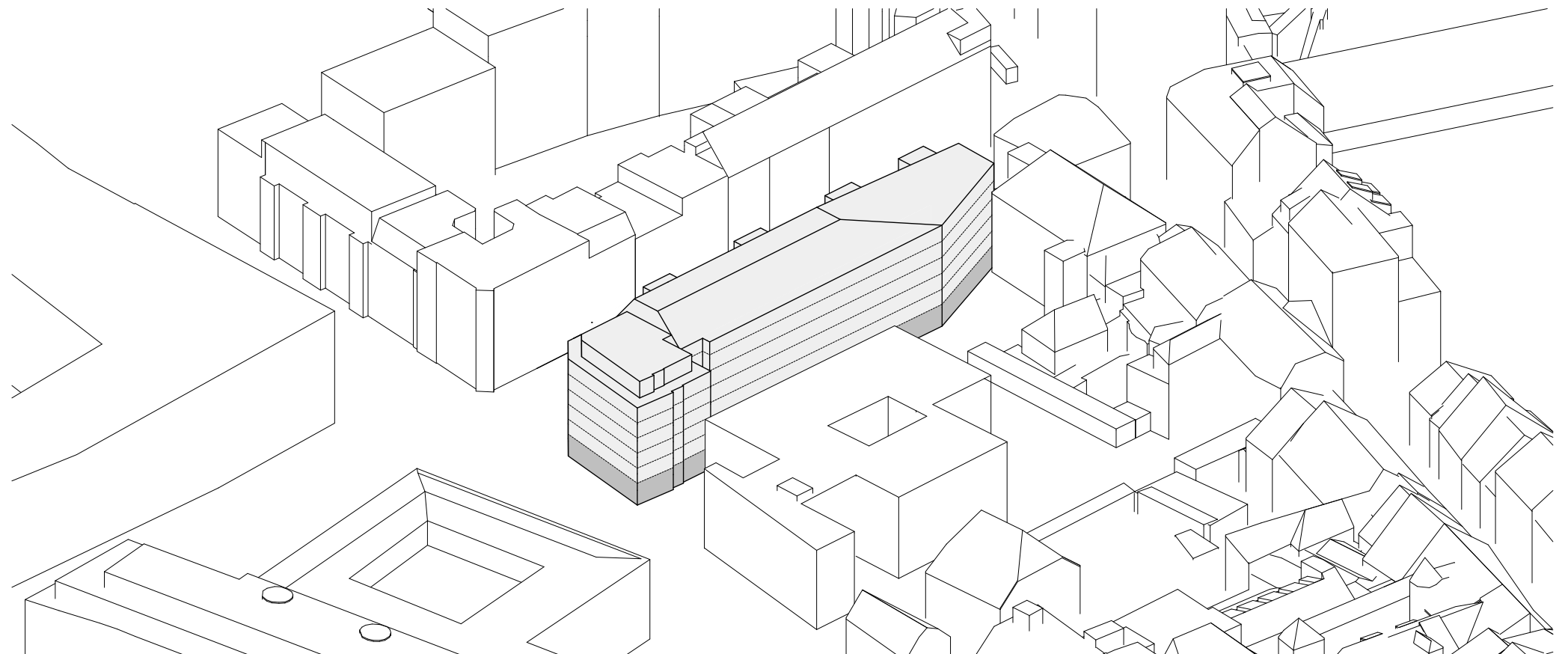
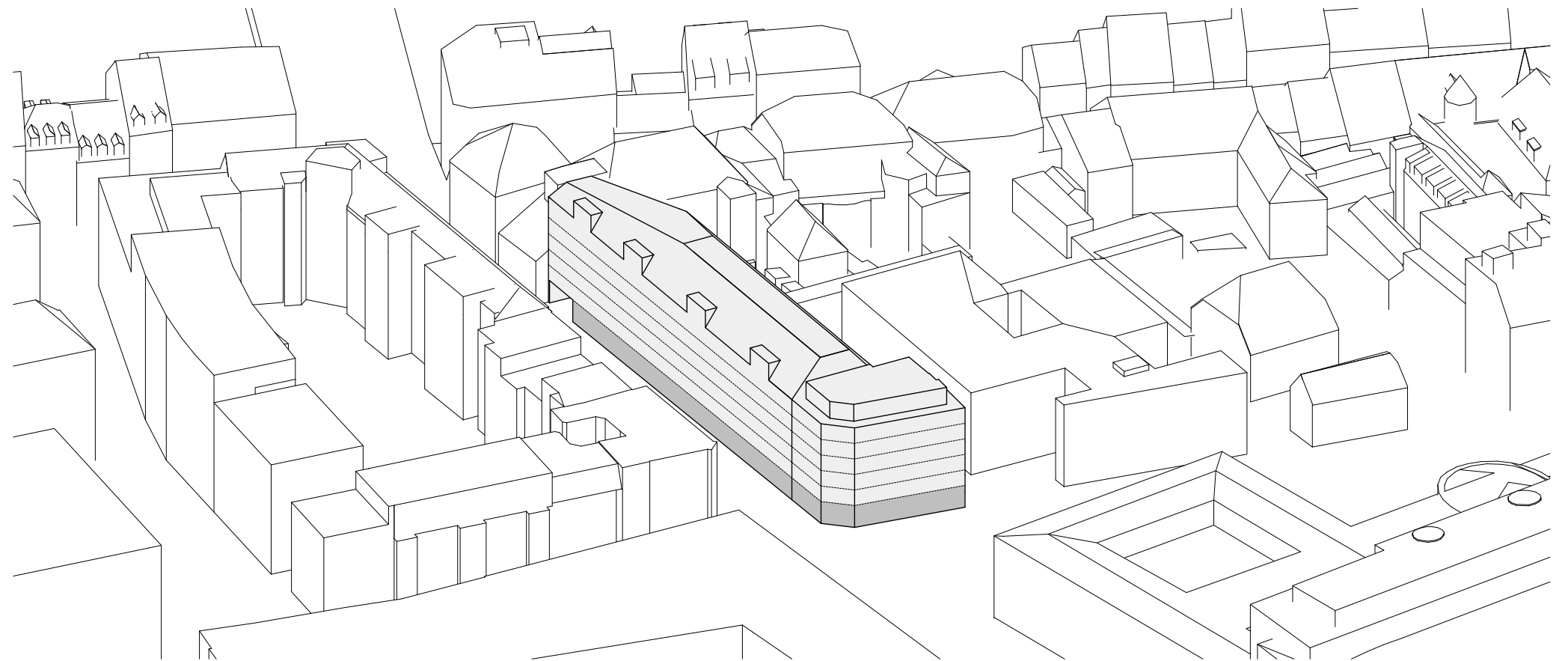
Etappierung:

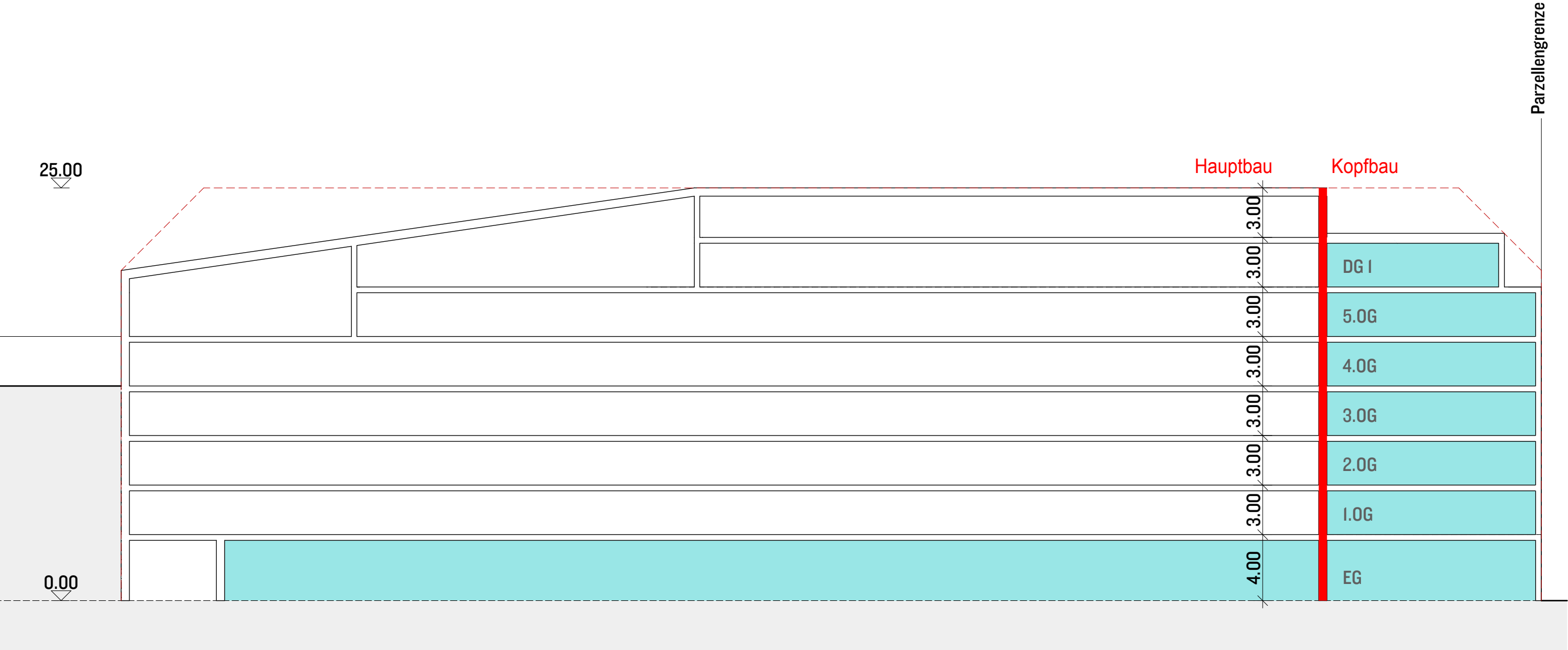
Ersatzbau Hauptbau in einer Etappe

Dachgeschosse:

Attika mit Flachdach Kopfbau

Schrägdach Hauptbau





Gebäudevolumen:

Geschosshöhen Hauptbau - Kopfbau unterschiedlich

Unterschiedliche Fassaden

Gebäudetiefe variiert

Etappierung:

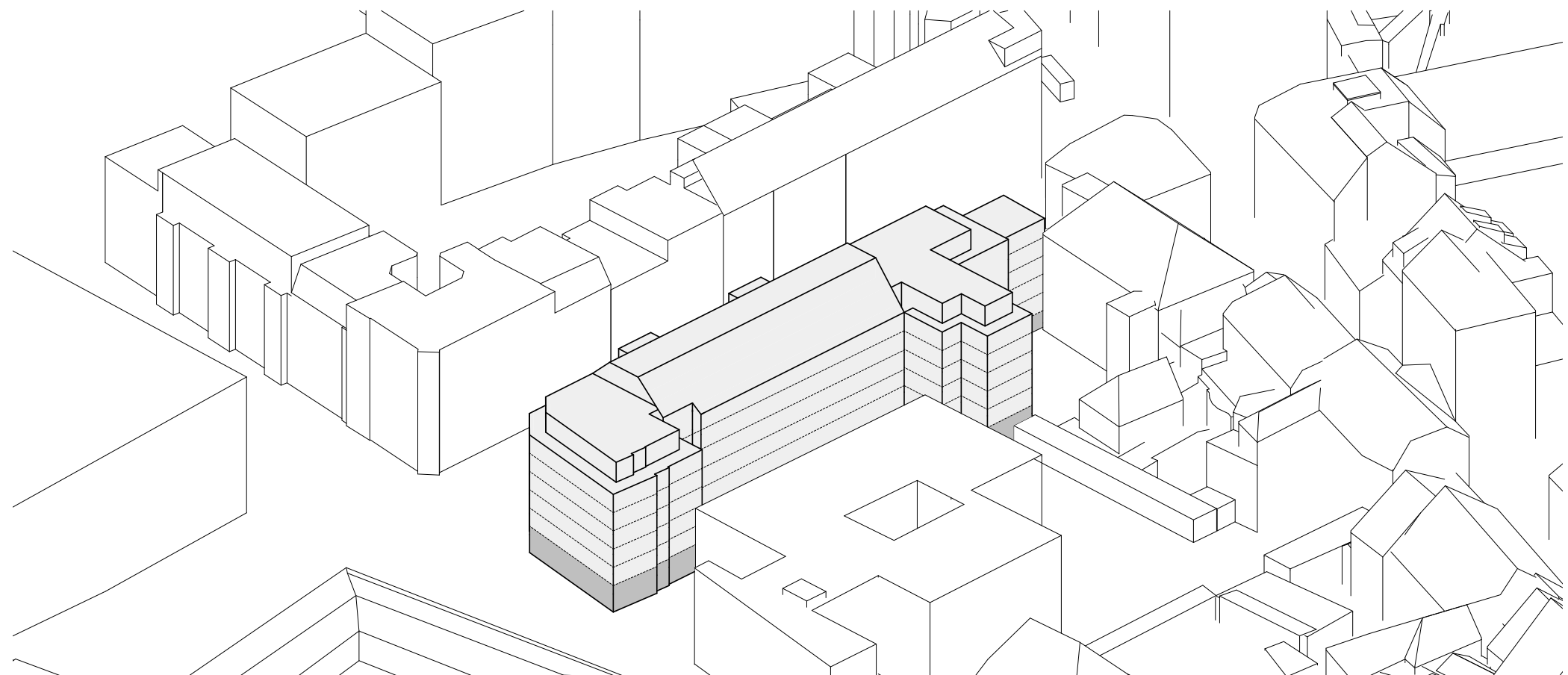
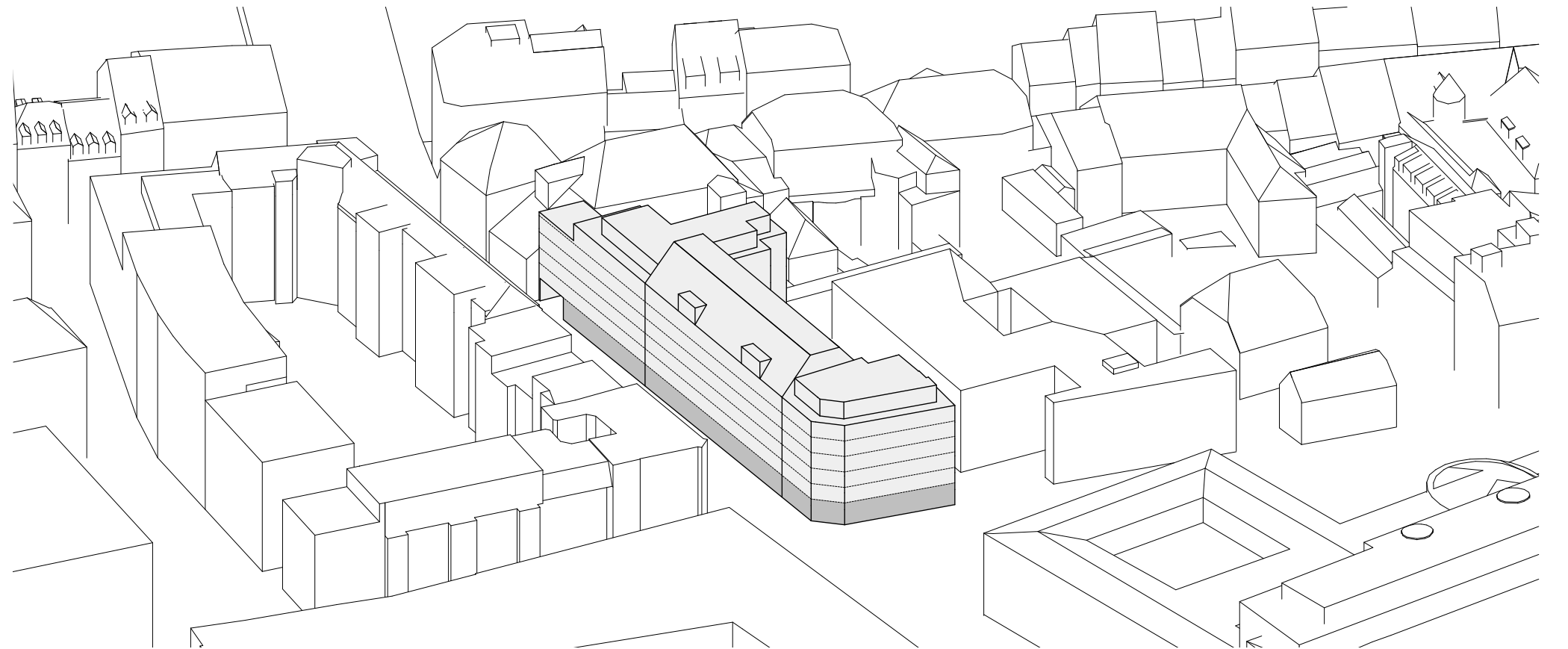
Ersatzbau Hauptbau in zwei Etappen

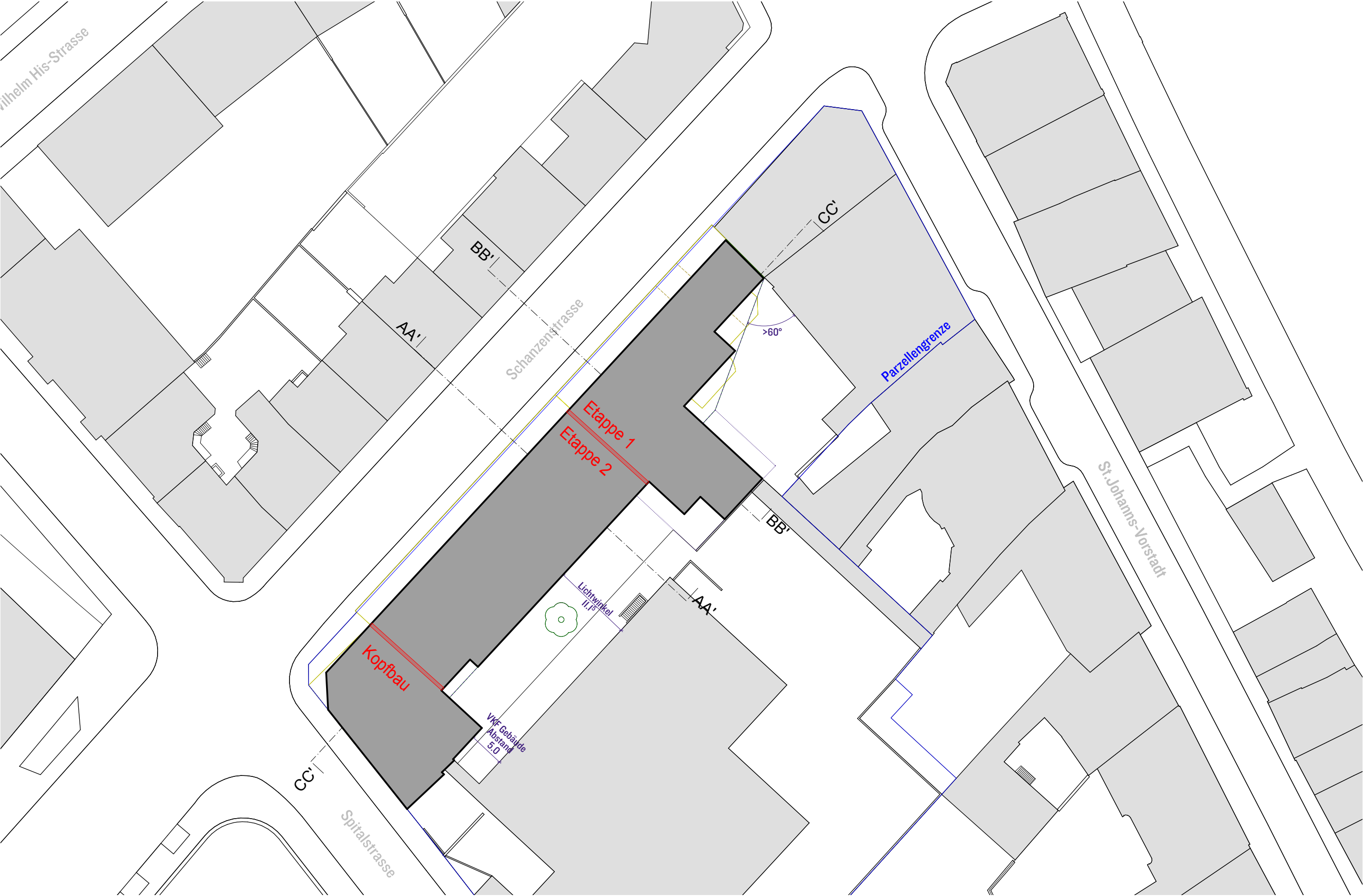
Dachgeschosse:

Attika mit Flachdach Kopfbau

Attika mit Flachdach Etappe 1 Kopfbau

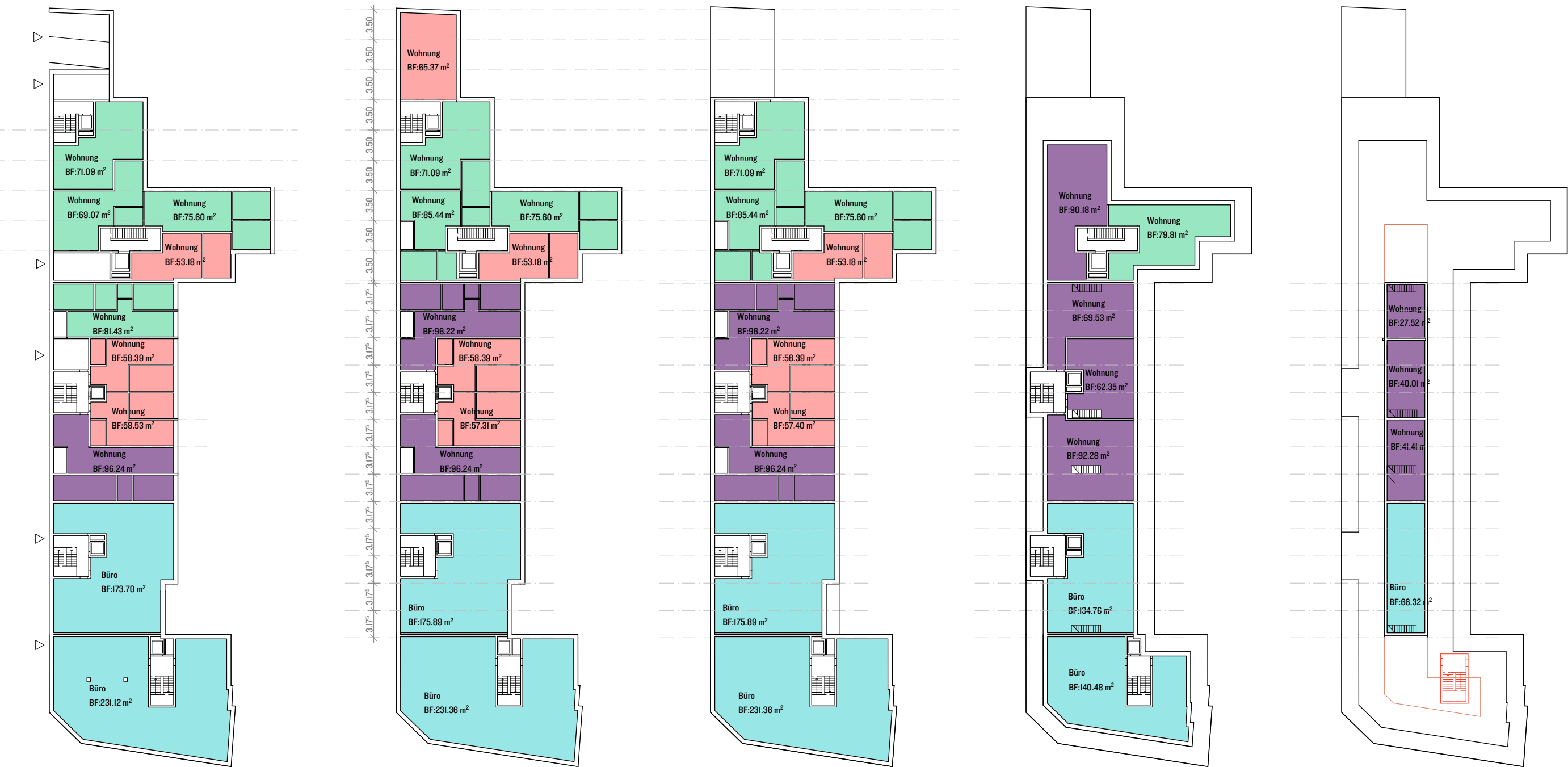
Schrägdach Etappe 2 Hauptbau





MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13

VARIANTE 3 Zone 6 - Grundrisse



EG 1:1:500

I.-4.OG 1:1:500

5.OG 1:1:500

I.DG 1:1:500

2.DG 1:1:500

Wohnungsmix

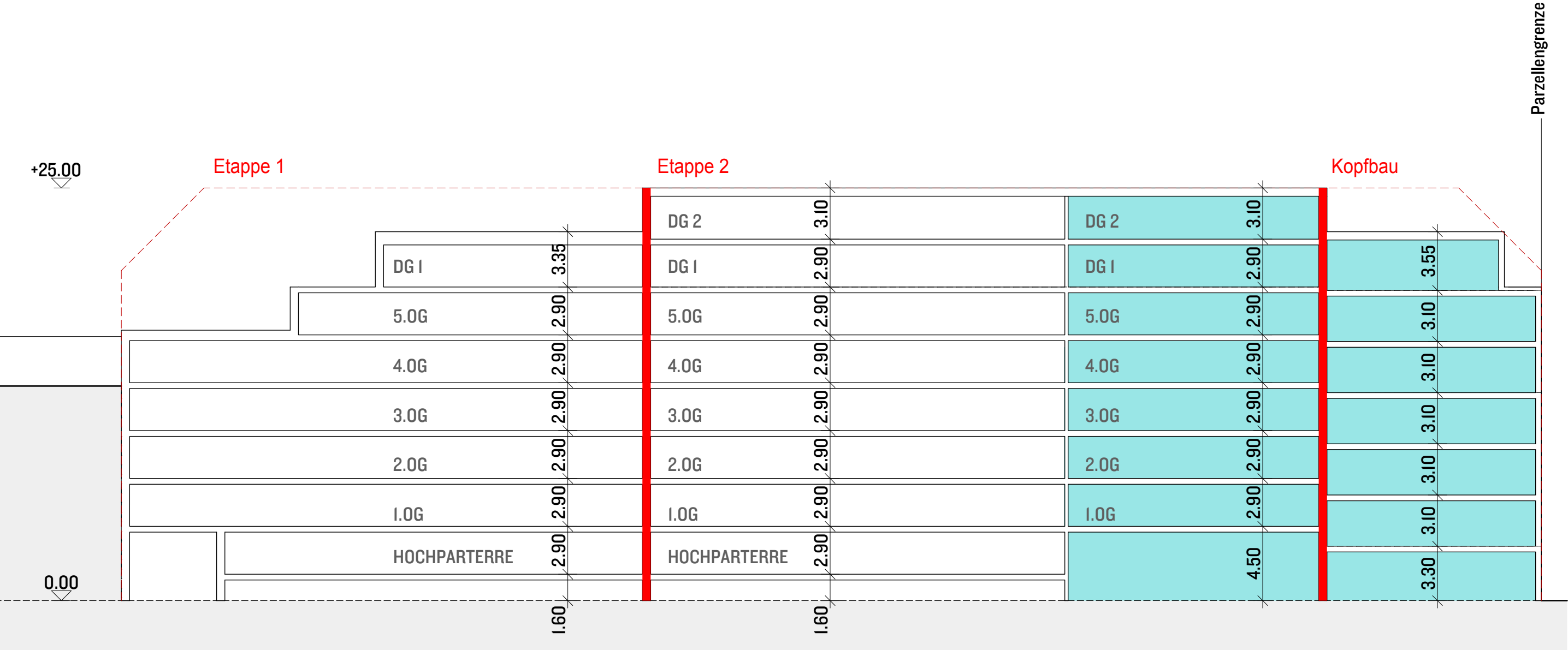
EG	I.- 5. OG	I.+ 2. DG	Summe	%	Ziel
2-2.5 Zi x 3	2-2.5 Zi x 19	2-2.5 Zi	22	38	25
3-3.5 Zi x 4	3-3.5 Zi x 15	3-3.5 Zi x 1	20	36	70
4-4.5 Zi x 1	4-4.5 Zi x 10	4-4.5 Zi x 4	15	26	15

Anteil Büro (DL) / Wohnen

	EG	I.- 4. OG	5. OG	I. DG	2. DG	Summe	%	Ziel
Büro	405 m²	405 m² x 4	405 m²	274 m²	66 m²	2'770 m²	39	40
Wohnen	563 m²	659 m² x 4	594 m²	394 m²	109 m²	4'296 m²	61	60

MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13

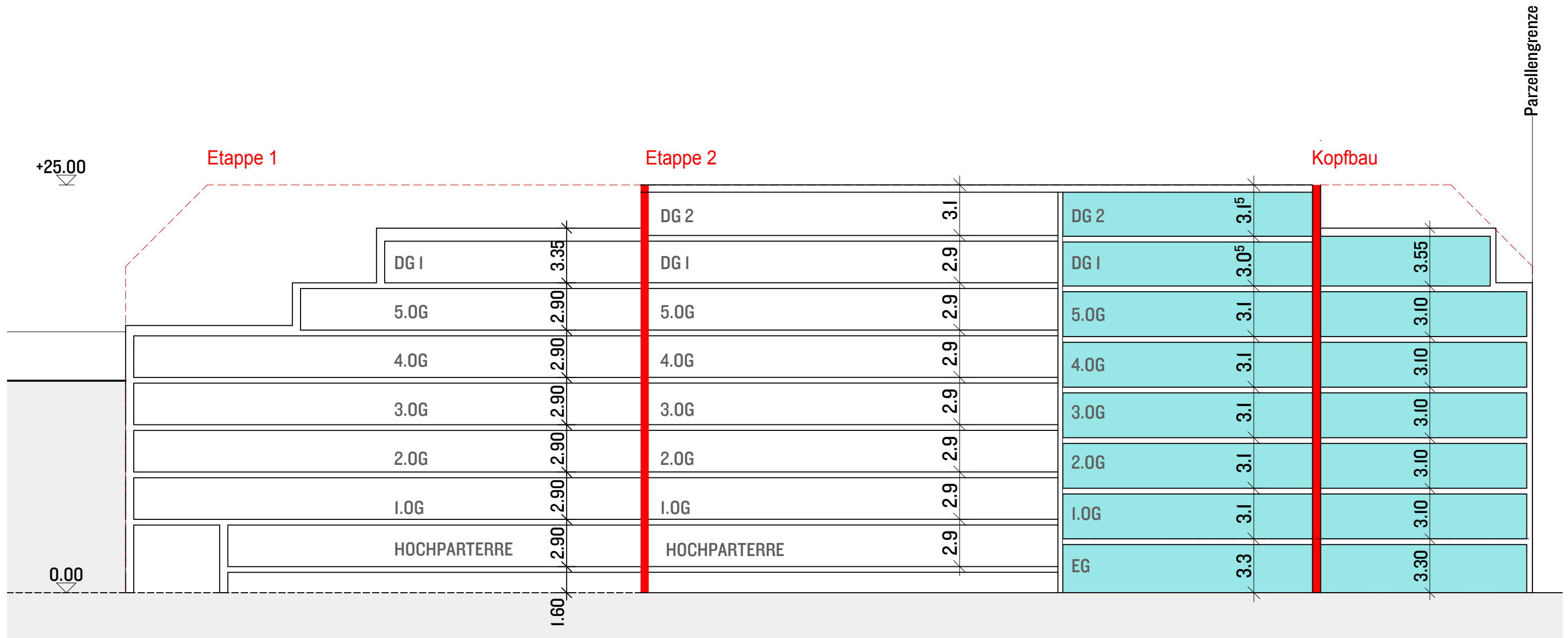
VARIANTE 3 Zone 6 - 3 Bausteine - Längsschnitt 1:250



MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13

VARIANTE 3 Zone 6 - 3 Bausteine - Längsschnitt 1:250

Bachelard Wagner Architekten, Stand 8.2.2021



Zonenvorschriften BPG

Parameter	Zone 6
Bauweise	Vollflächig bebaubar
Mass bauliche Nutzung	Bruttogeschossfläche gemäss Vergleichsprojekt
Geschosszahl	6 Vollgeschosse + max. 2 Dachgeschosse
Wandhöhe max.	20 m
Wandhöhe an Baulinie	Baulinienabstand + 4 m
Wandhöhe an Parzellengrenze	max. 20m, beschränkt durch Lichteinfallswinkel
Gebäudehöhe	25 m
Gebäudetiefe	-
Dachprofilneigung	45°
Lichteinfallswinkel	60°
Gebäudeabstände zu Parzellengrenze	kein Abstand oder min. 3 m für mehrgeschossige Bauten
Gebäudeabstände eigene Parzelle	Lichteinfallswinkel 60° für Räume mit gesetzlichem Licht, Brand-schutzabstand gem. VKF
Nutzungsart	Wohnanteilplan Nr. 11962

Zone NOI : § 39 BPG
Einschränkungen: Nutzung, Lichteinfallswinkel 60°, VKF

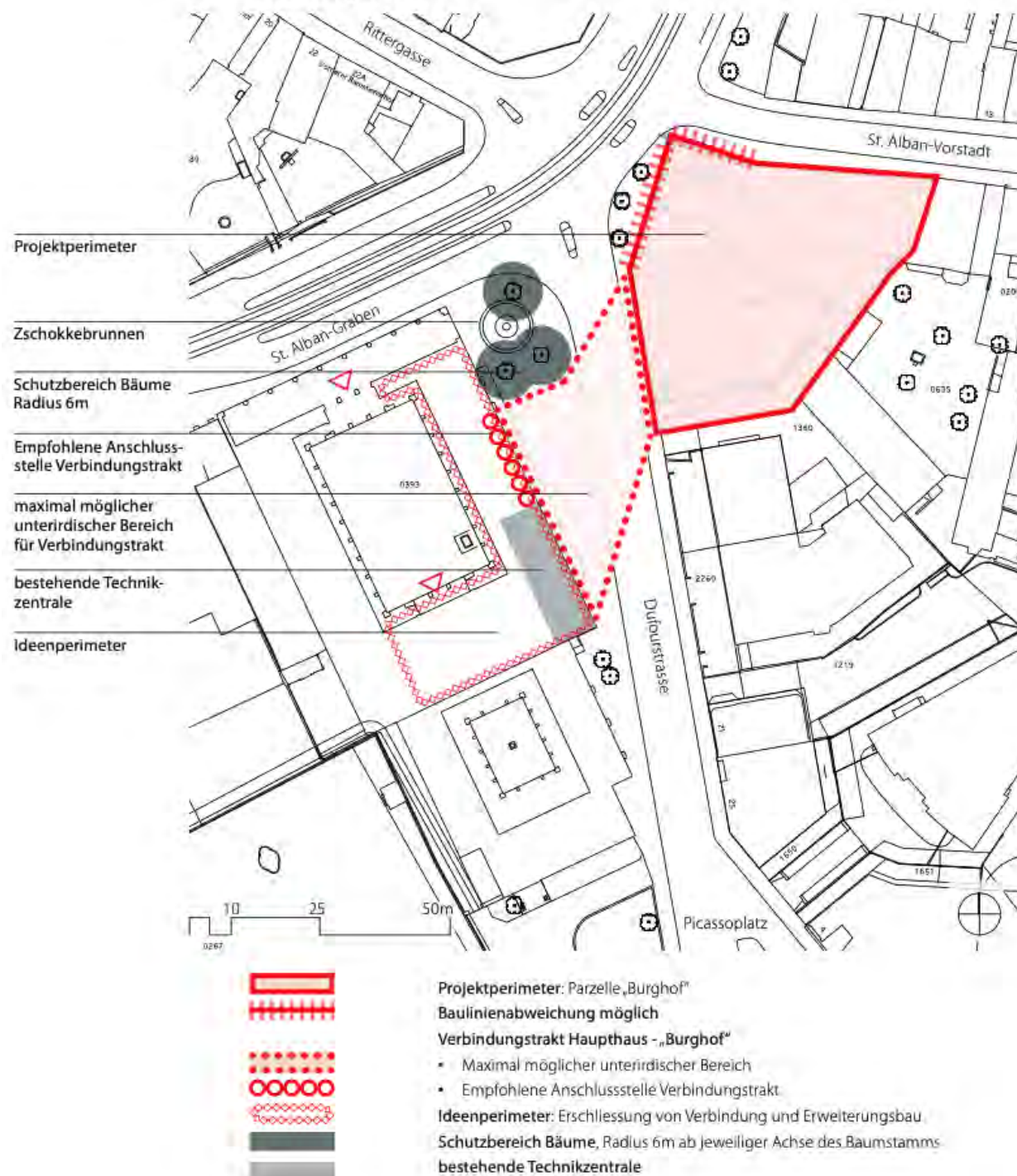
- Handlungsspielraum NOI:
- Höhe
 - Geschosszahl
 - Vorragende Gebäudeteile
 - Dachprofil
 - Baulinieabweichung

Baulinieabweichung

3.2 Perimeter

Der *Projektperimeter* umfasst die Parzelle 0633 des „Burghofs“ sowie den Verbindungs- trakt zum Haupthaus.

Ein *Ideenperimeter* für Vorschläge, die erst in der Weiterbearbeitung auf Projekte- bene detailliert ausgearbeitet werden sollen, umfasst zusätzlich den Zugang zum Erweiterungsbau vom Haupteingang des Kunstmuseums bis zur Anschlussstelle des Verbindungstrakts.

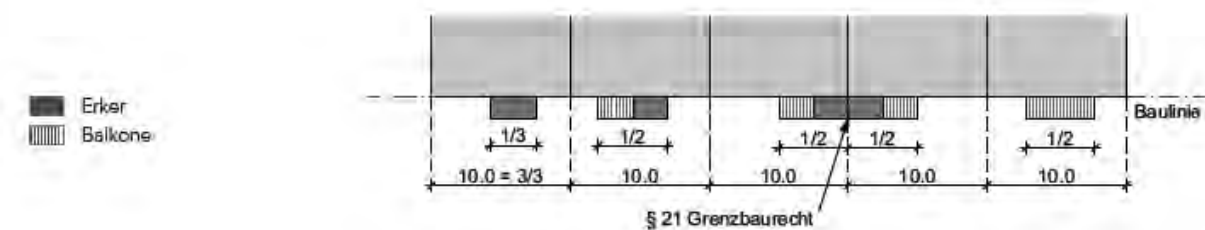


Vorragende Gebäudeteile

§ 17 Vorragende Bauteile/Strassenseite/ im Allgemeinen

¹ Baulinien dürfen um einen Zehntel des Baulinienab- standes, höchstens aber um 1.5 m durch Bauteile wie Dächer, Balkone, Freitreppen, Erker und Risalite sowie durch unterirdische Anbauten überschritten werden.

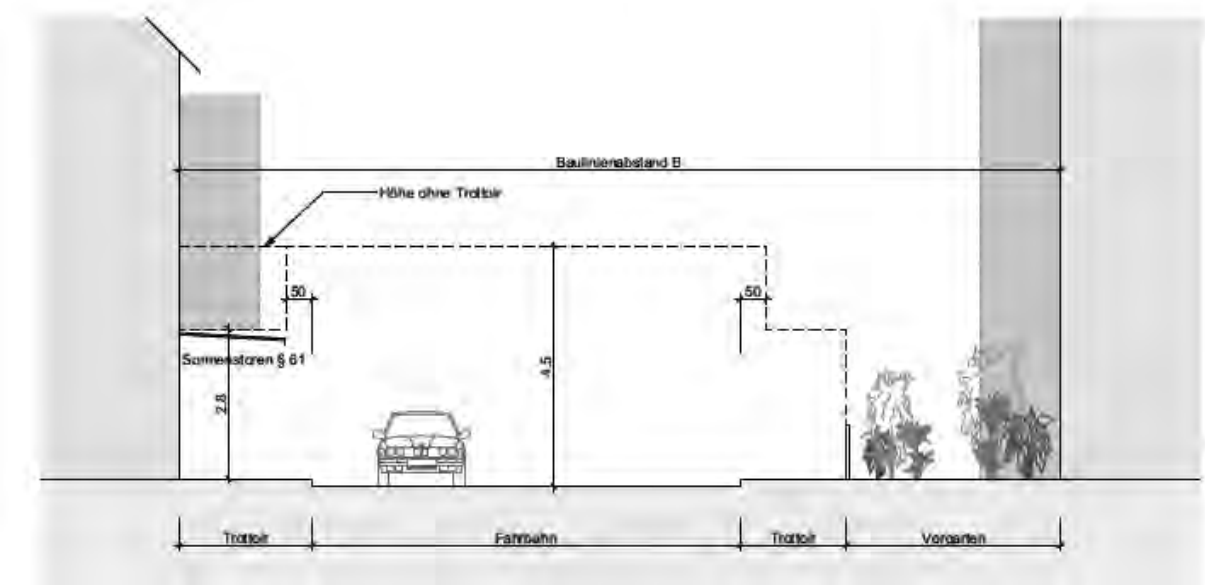
² Erker, Risalite und Balkone dürfen sich nicht über mehr als die Hälfte, Erker alleine sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken.

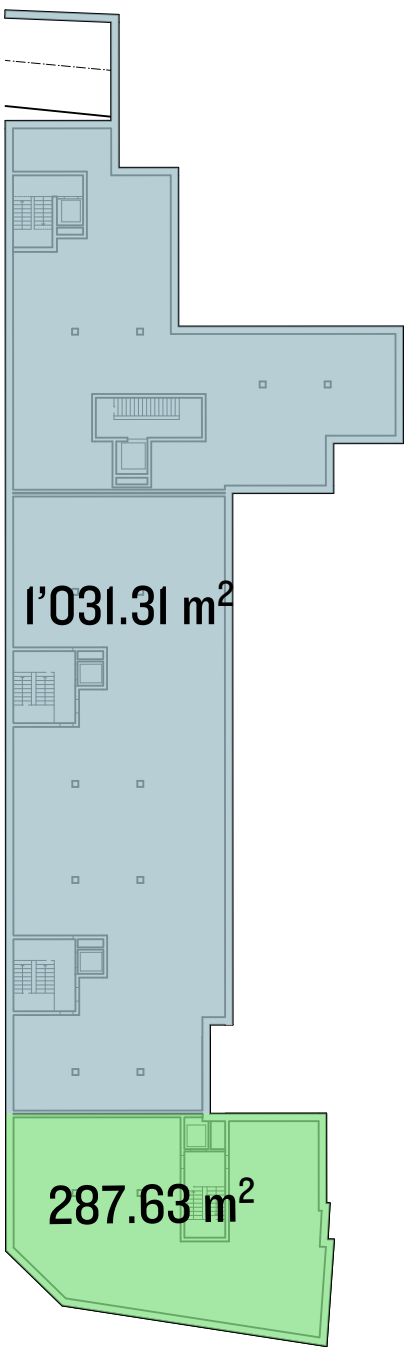


§ 18 Vorragende Bauteile/Strassenseite/ vor Strassenlinien

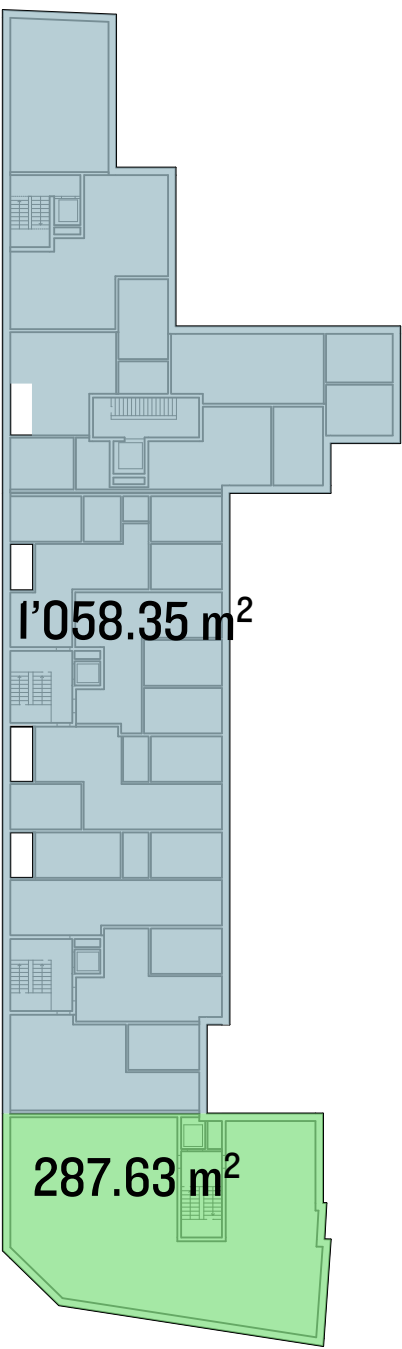
¹ Vor Strassenlinien sind oberirdische Bauteile, die nicht ausschliesslich der Ausstattung und Verzierung der Gebäudewände dienen, nur zulässig:

- 4.5 m über und 50 cm neben der Fahrbahn und anderen Strassenteilen, die mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.
- 2.8 m über Trottoirs und anderen Strassenteilen, die nicht mit Motorfahrzeugen benutzt werden dürfen.

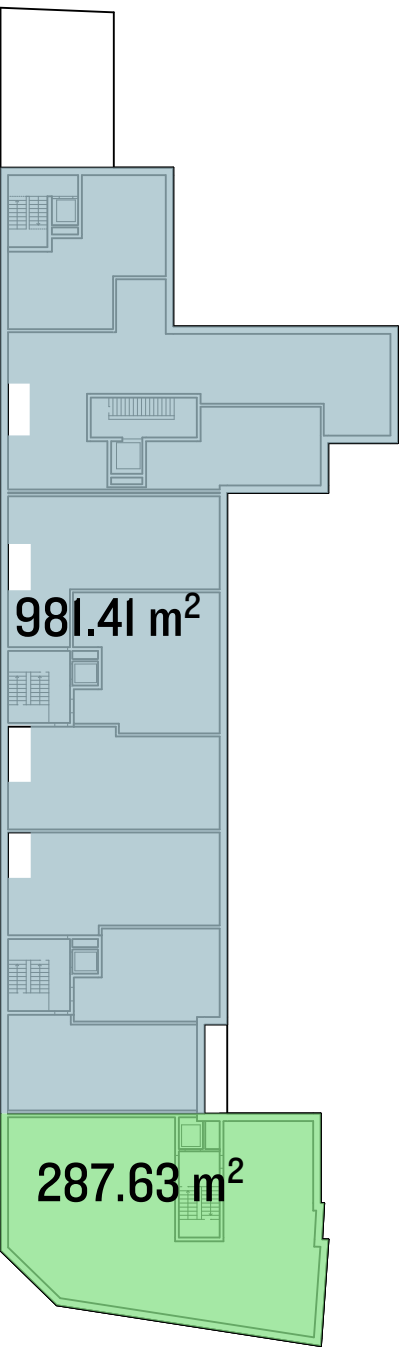




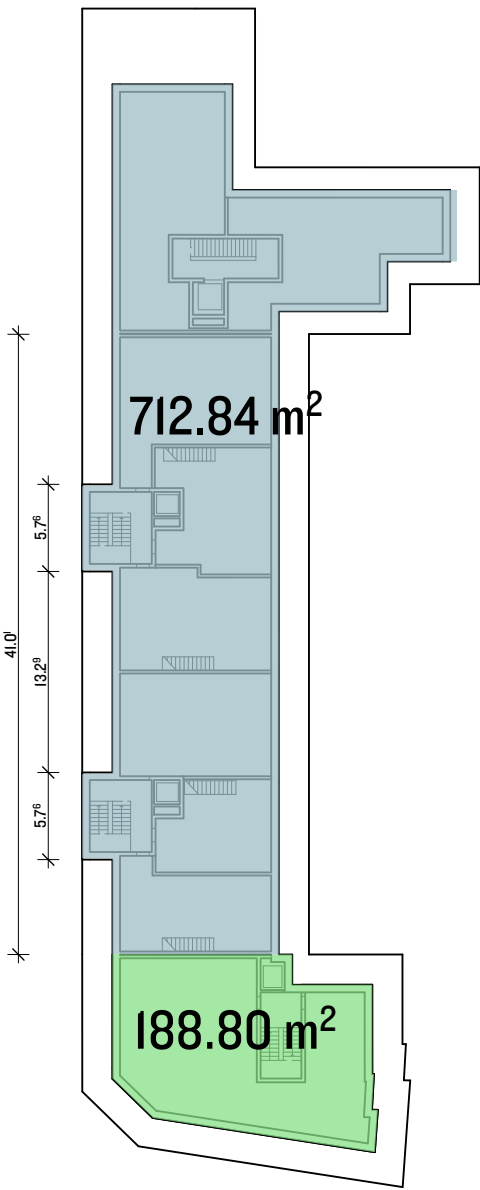
EG 1:500



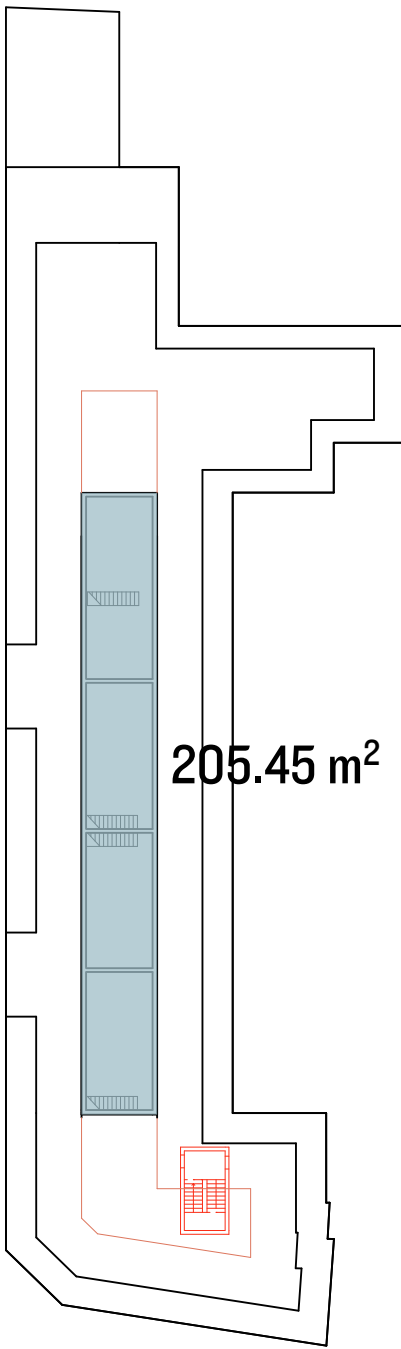
I.-4.OG 1:500



5.OG 1:500



I.DG 1:500



2.DG 1:500

BGF	EG	I.- 4. OG		5. OG	I. DG	2. DG	Summe	Vergleichsprojekt
Hauptgebäude	1031	1058	x4	981	713	205	<u>7'162 m²</u>	7'169.7 m²
Kopfbau	288	288	x4	288	188	-	<u>1'916 m²</u>	1'986.1 m²

Etappe 1 Hauptbau Bestand mit Kopfbau Vergleichsprojekt

Gebäudevolumen:

Kopfbau EG + 5.OG + 2.DG

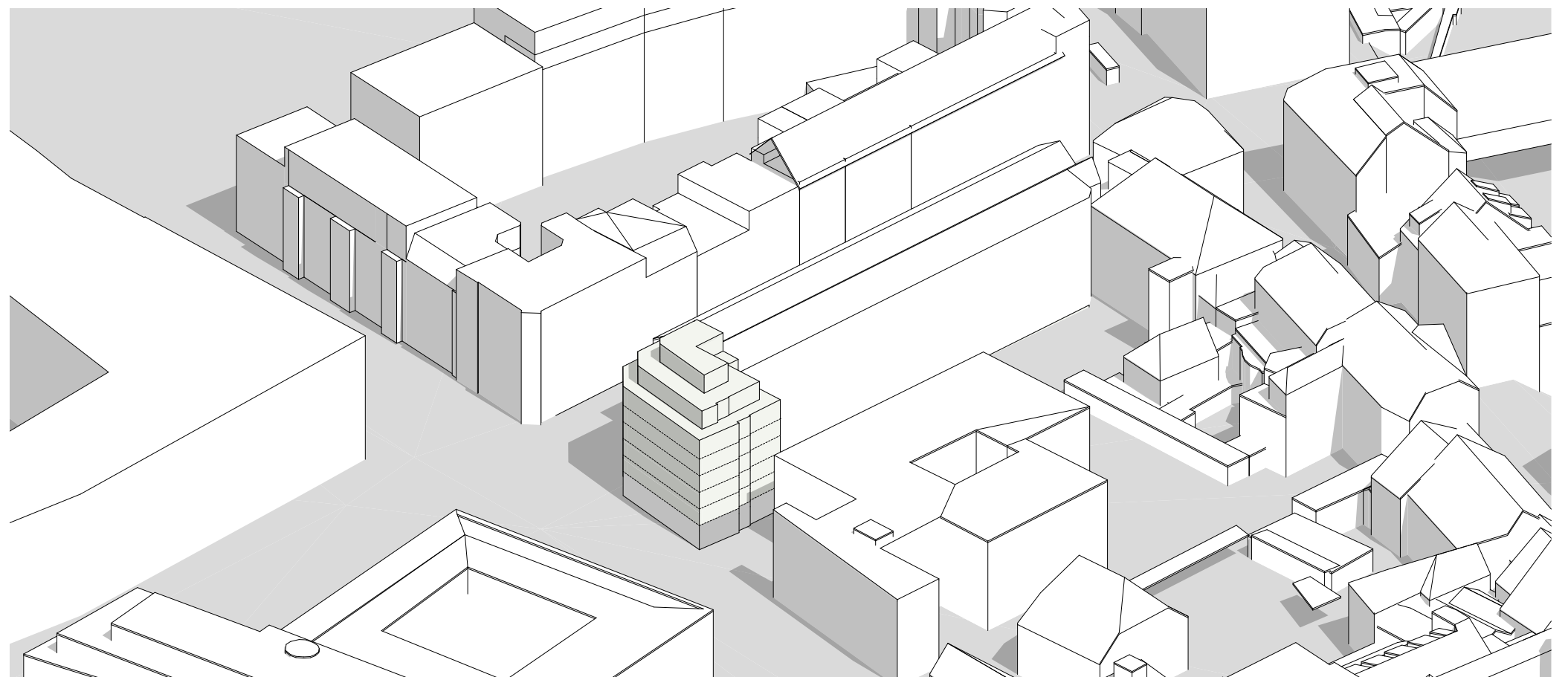
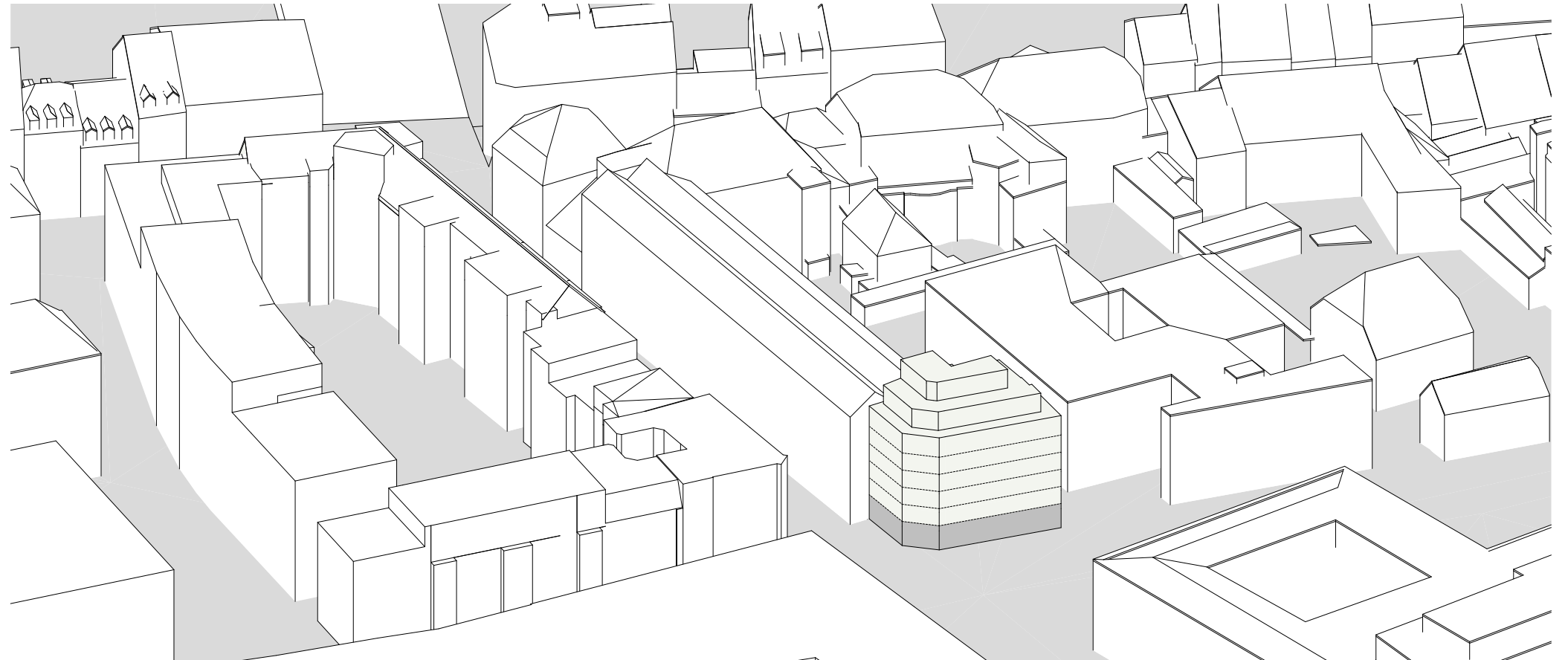
auf der Baulinie

Zone 6 konform

Dachgeschosse:

Attika mit Flachdach

Teilnutzung 2.DG

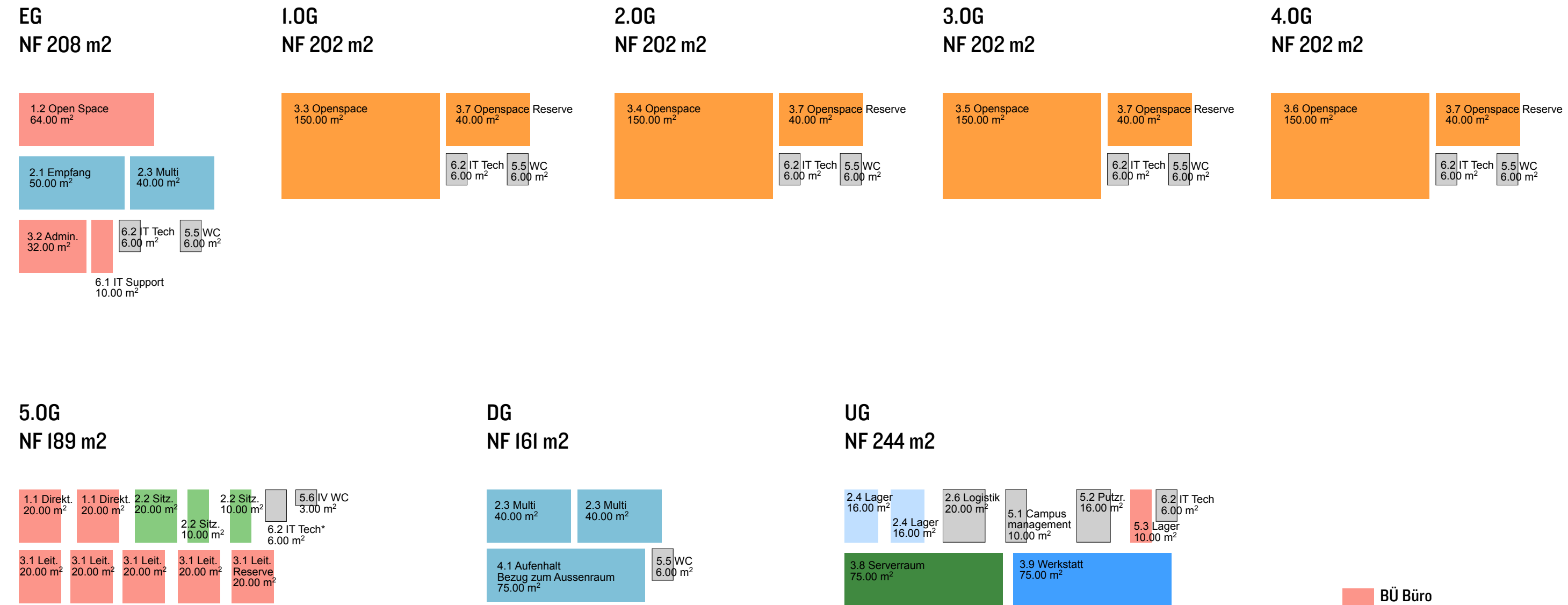


MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13

Raumprogramm - Unterteilung in den Geschossen

SOLL NF 1604m2 (HNF 1483+NNF 121)
Oberirdisch NF 1360 m2
Unterirdisch NF 244 m2

davon Reserve NF 180m2



Raumprogramm enthält nicht:

- Gebäude Technik HLK,..UG
- Aussenräume
- Reserve 1.DG, 2.DG
- Photovoltaik
- Ver- Entsorgung UG

- BÜ Büro
- BÜ Büro -Forschungsgruppen
- BÜ Sitzungszimmer
- LA
- SO
- BÜ Werkstatt
- AR Büro
- Logistik, Putzraum, etc
- NNF

MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13

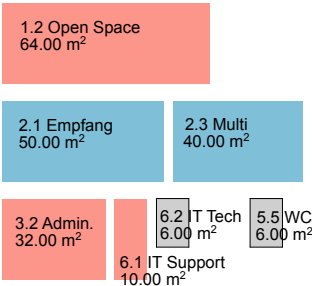
Raumprogramm - Vergleichsprojekt

SOLL NF 1604m2 (HNF 1483+NNF 121)
Oberirdisch NF 1360 m2
Unterirdisch NF 244 m2

davon Reserve NF 180m2

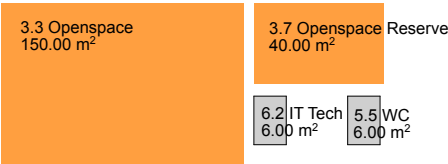
EG

NF 208 m2



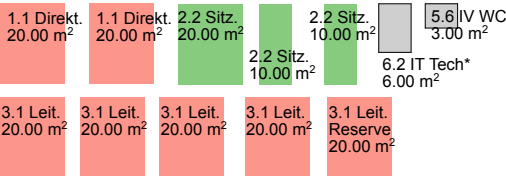
I.-4.OG

NF 202 m2



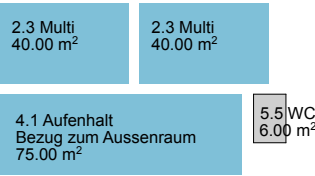
5.OG

NF 189 m2



I.+2.DG

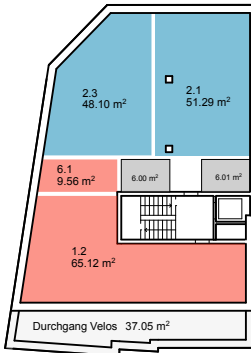
NF 161 m2



Variante Vergleichsprojekt

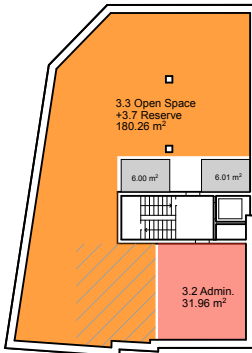
EG

NF 186.07 m2
soll 208 m2



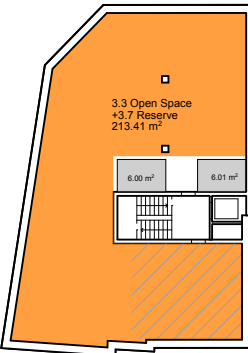
I. OG

NF 224.3 m2
soll 202 m2



2. -4.OG

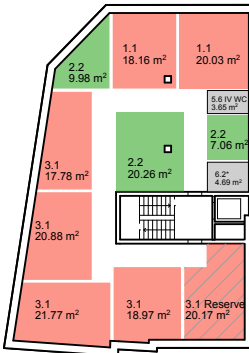
NF 225.51 m2
soll 202 m2



Open Space + Reserve
IST 23.4 m2 zu gross

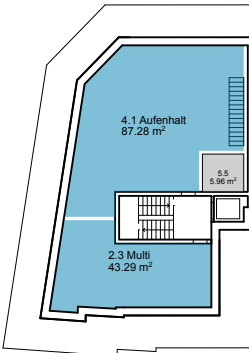
5.OG

NF 183.35 m2
soll 189 m2



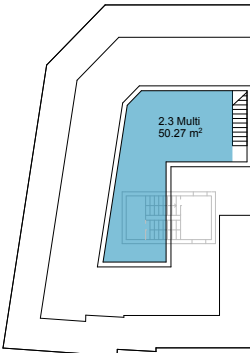
I.DG

NF 136.6 m2
soll 121 m2



2.DG

NF 50.3 m2
soll 40 m2



Effektivität 194.37/186.07= 1.05

228.6/224.3= 1.02

228.6/225.5= 1.01

228.6/183.35= 1.25

138.3/131.7= 1.01

50.3/50.3= 1.00

NF 186.07 + 224.3 + (225.5x3) + 183.35 + 138.9 + 50.3 = 1459.45 m2
Oberirdisch NF SOLL 1360 m2

Etappe 1 Kopfbau Variante 1 PRISMA

Gebäudevolumen:

Kopfbau EG + 7.OG

OK Boden 7.OG ist gleich wie

Firsthöhe Zone 6= 25 m

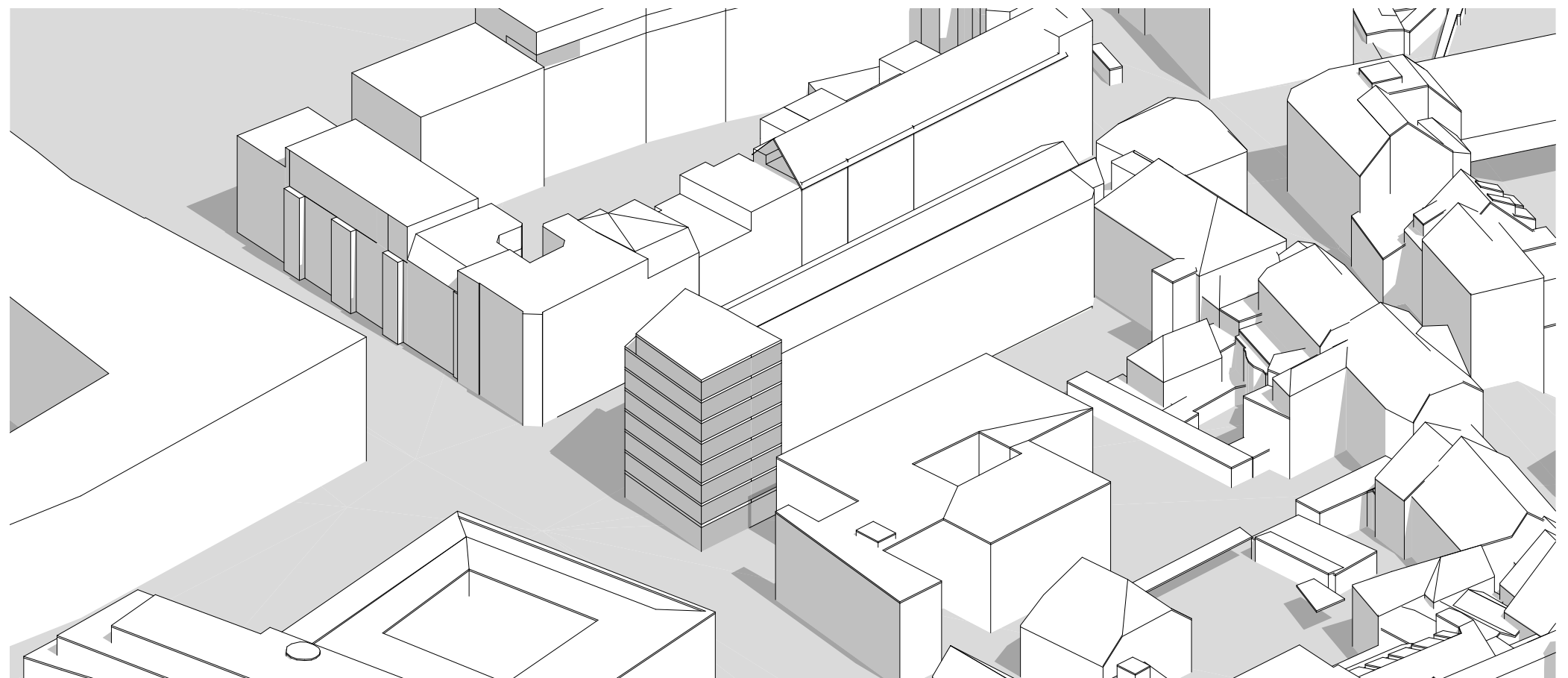
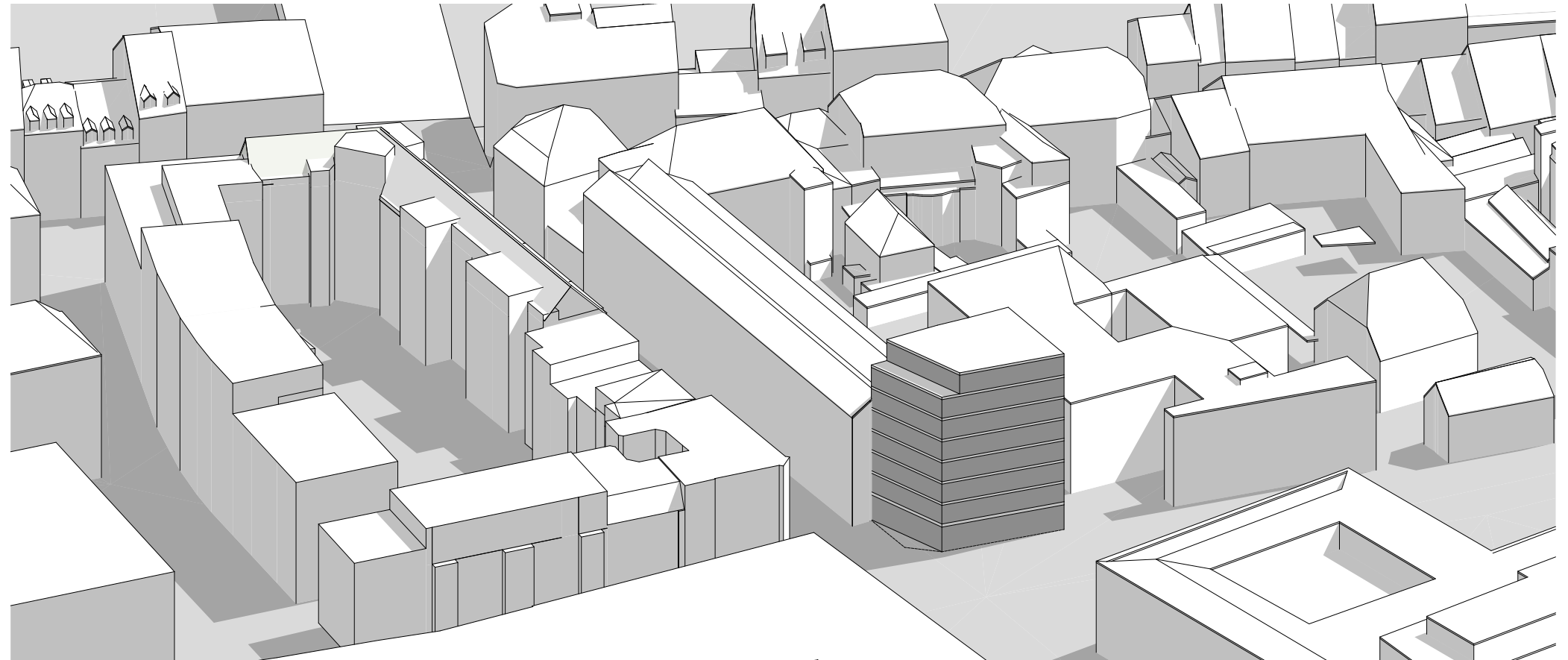
Seite Spitalstrasse auf der Baulinie

Zone NÖI konform

> Baulinie Korrektur

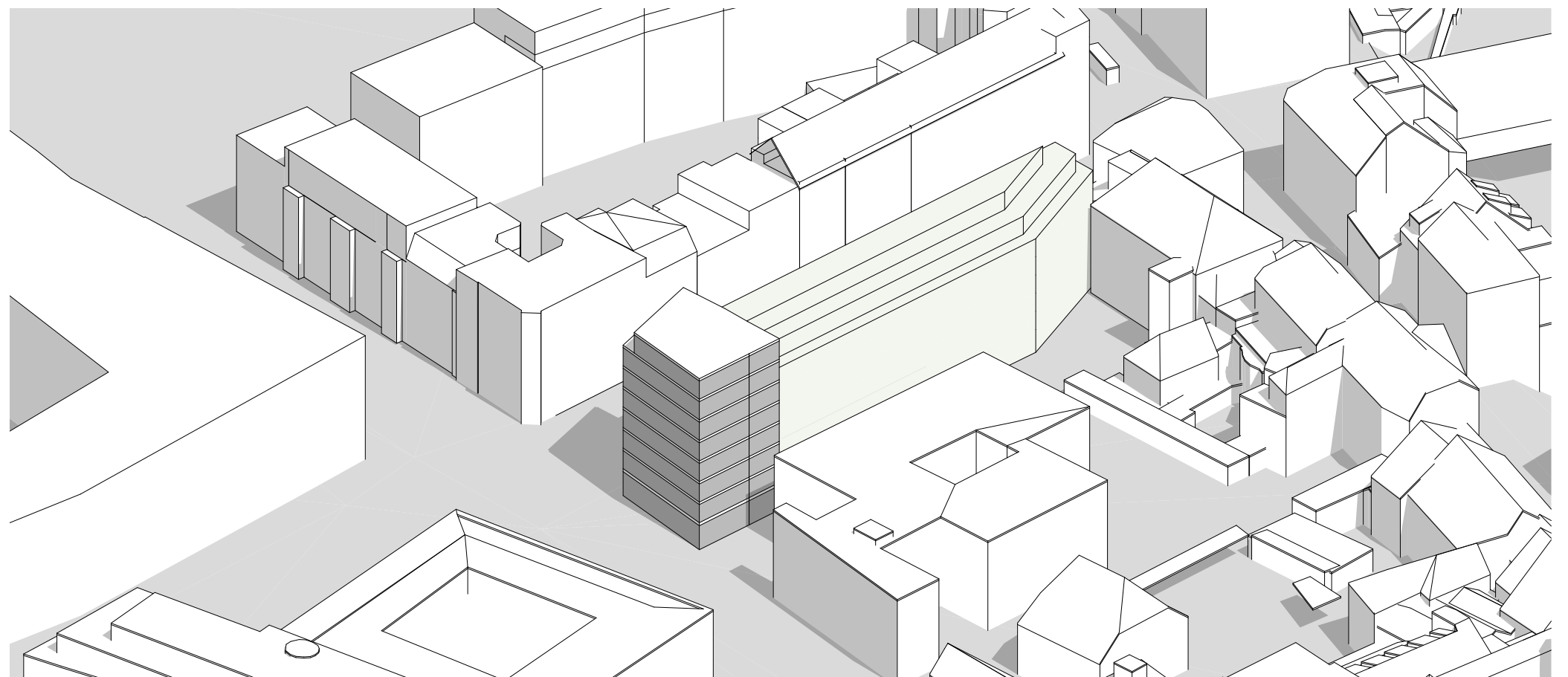
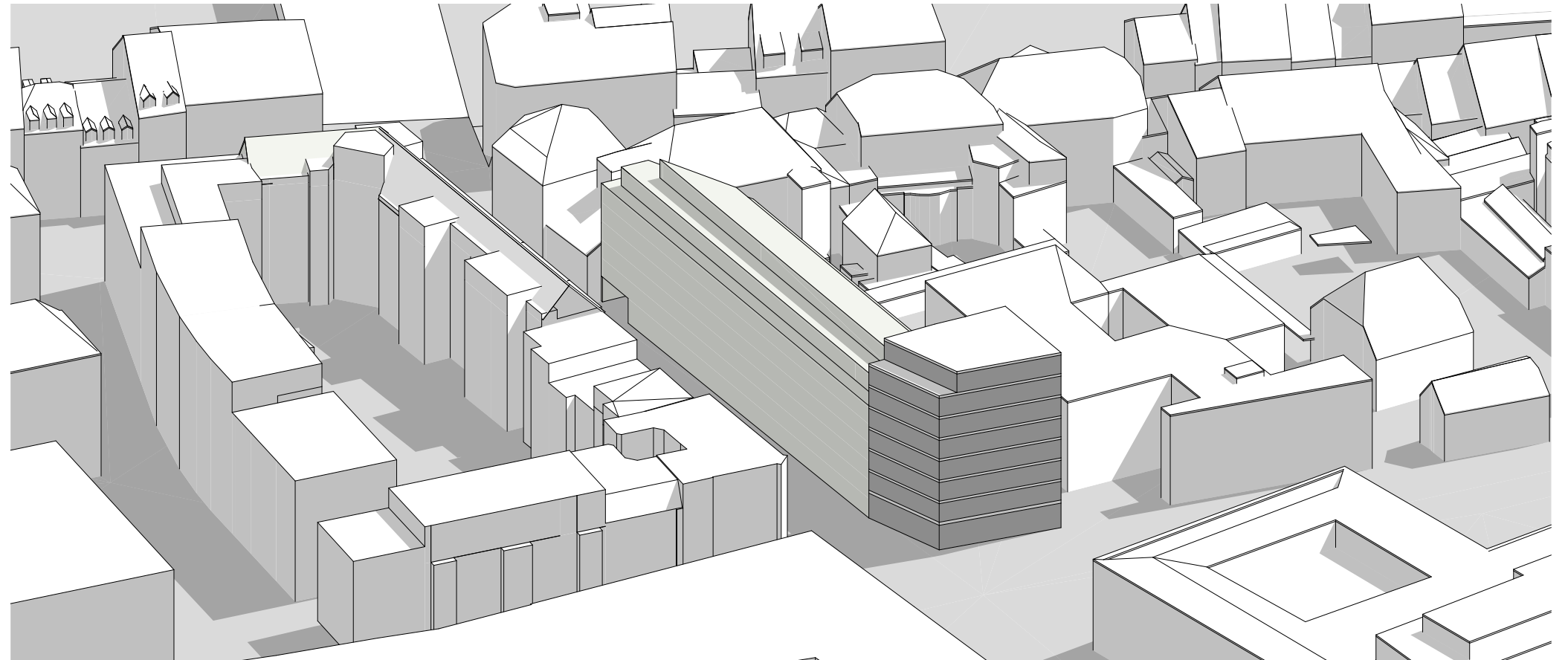
> Ausnahme Dachprofil

> Höhe 27.40 m



Axonometrie
Kopfbau Variante 1
Hauptbau im Bestand

Baulinie Korrektur immer unter Berücksichtigung Tramschlaufe

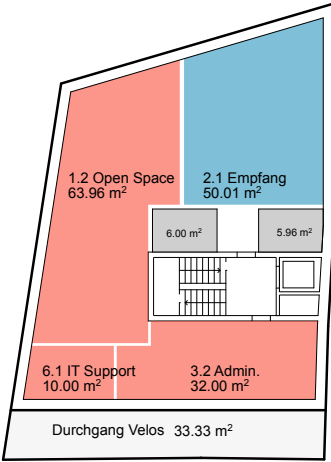


Axonometrie
Kopfbau Variante 1
Hauptbau Vergleichsprojekt

Kopfbau Variante 1 PRISMA Netto Fläche

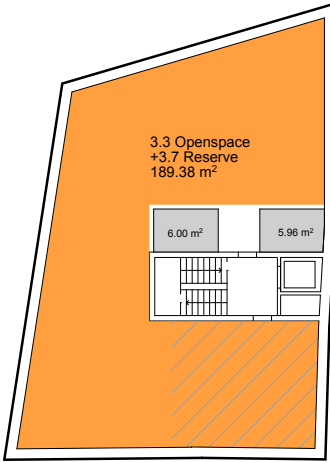
EG

NF 168 m2
soll 208 m2



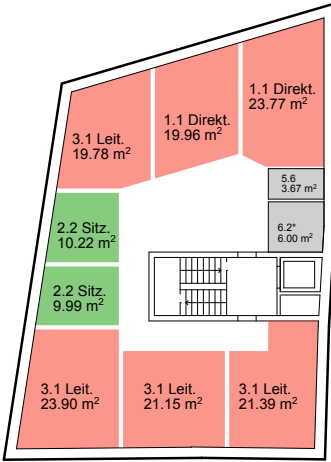
I. -4.0G

NF 201.4 m2
soll 202 m2



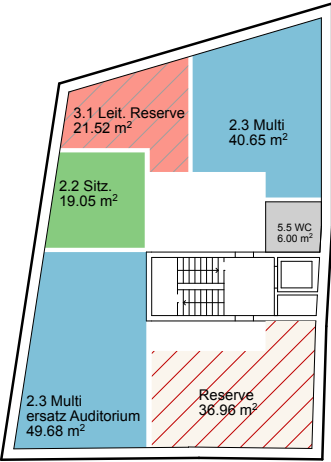
5.0G

NF 160 m2
soll 189 m2



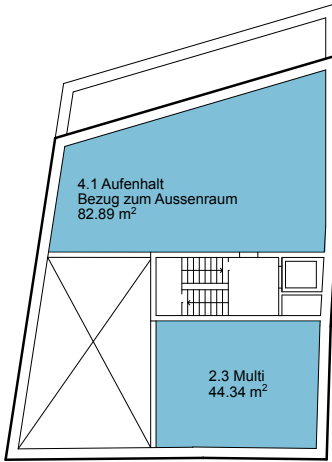
6.0G

NF 137 m2+37 Reserve
soll 161 m2



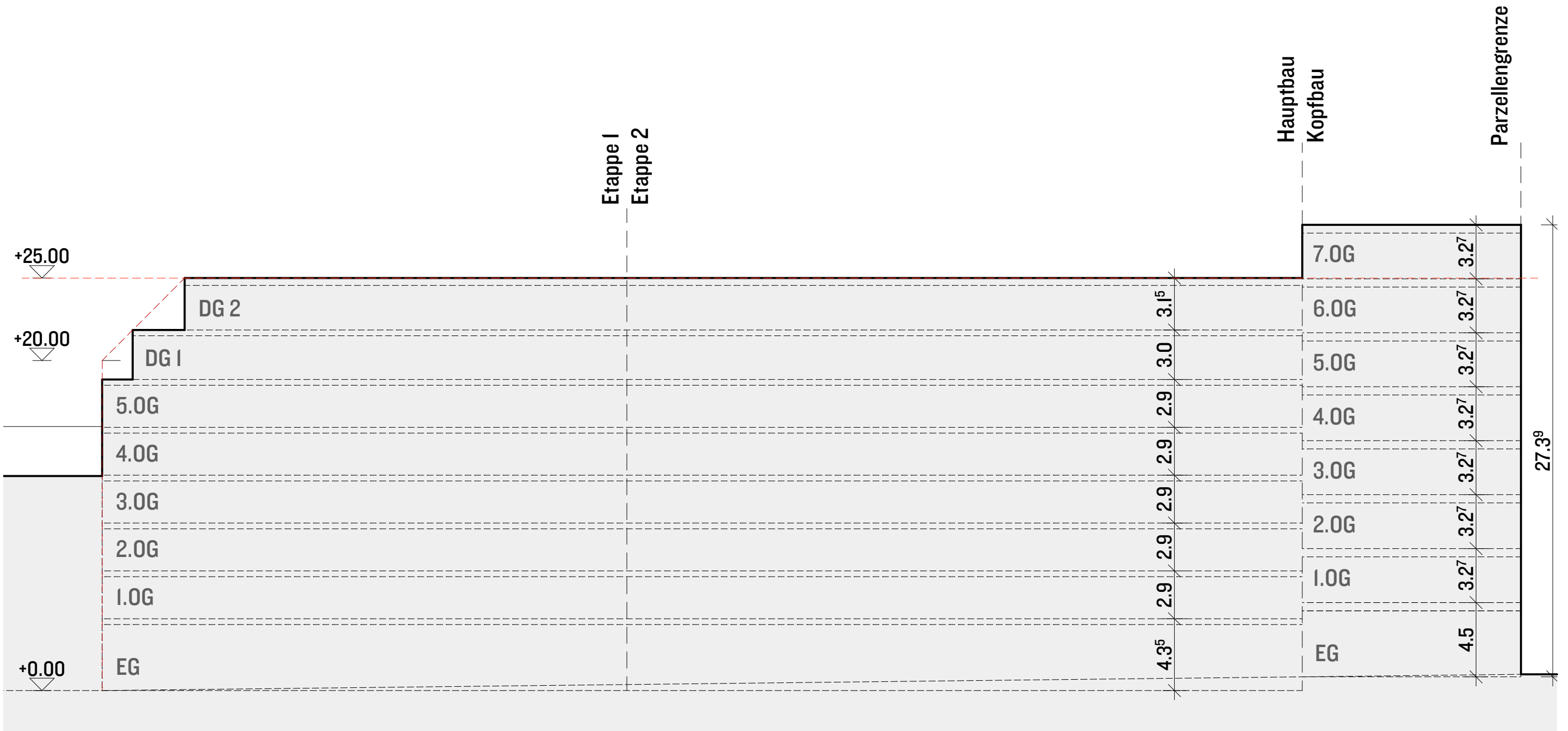
7.0G

NF 127.2 m2
soll - m2



NF $168 + (201.4 \times 4) + 160 + 137 + 37 + 127.2 = \underline{1434.8 \text{ m}^2}$

Oberirdisch NF SOLL 1360 m2



Etappe 1 Kopfbau Variante 2 ZIKKURAT

Gebäudevolumen:

Kopfbau EG + 6.OG

OK Dach ist gleich wie Firsthöhe

Zone 6 = 25 m

Zone NÖI konform

> Baulinie Korrektur

> Auskragung 1.5m zur Spitalstrasse

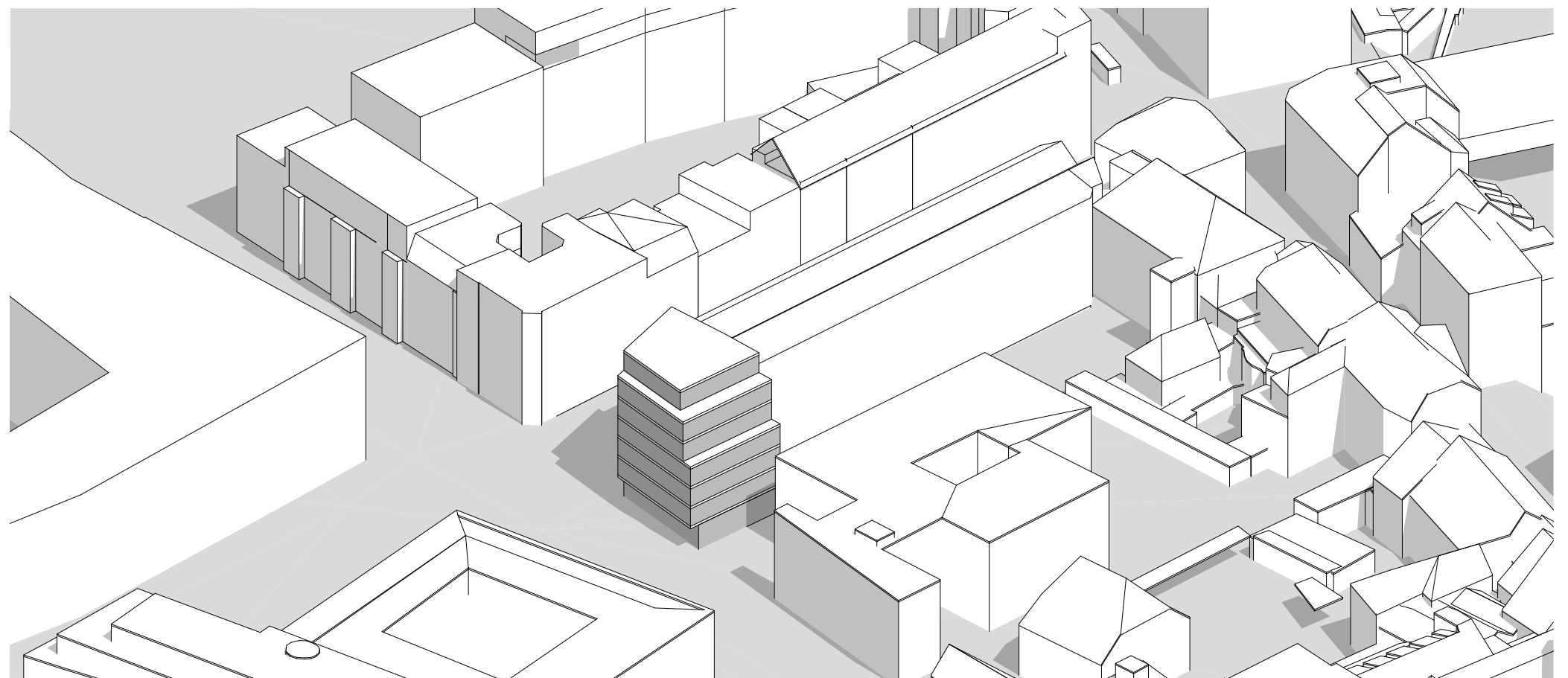
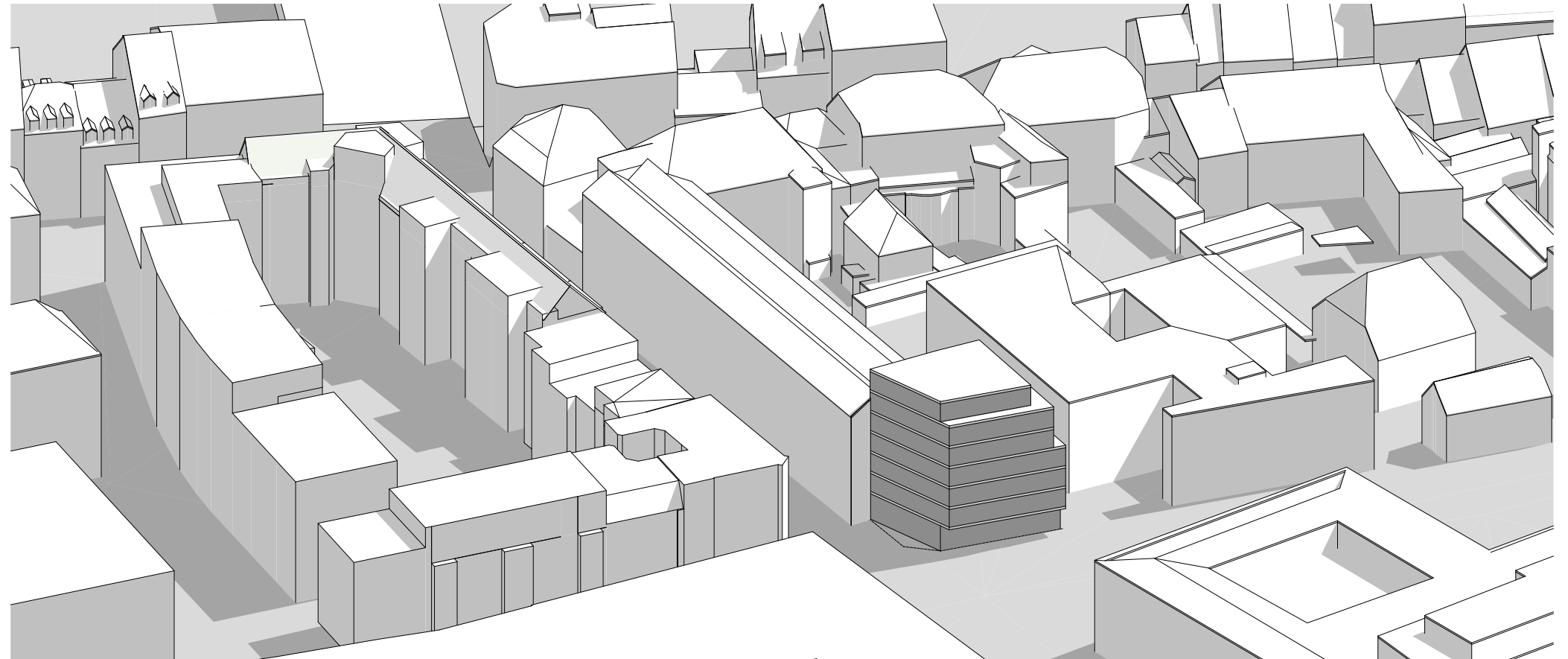
> Ausnahme Dachprofil

> Höhe Zone 6 Konform

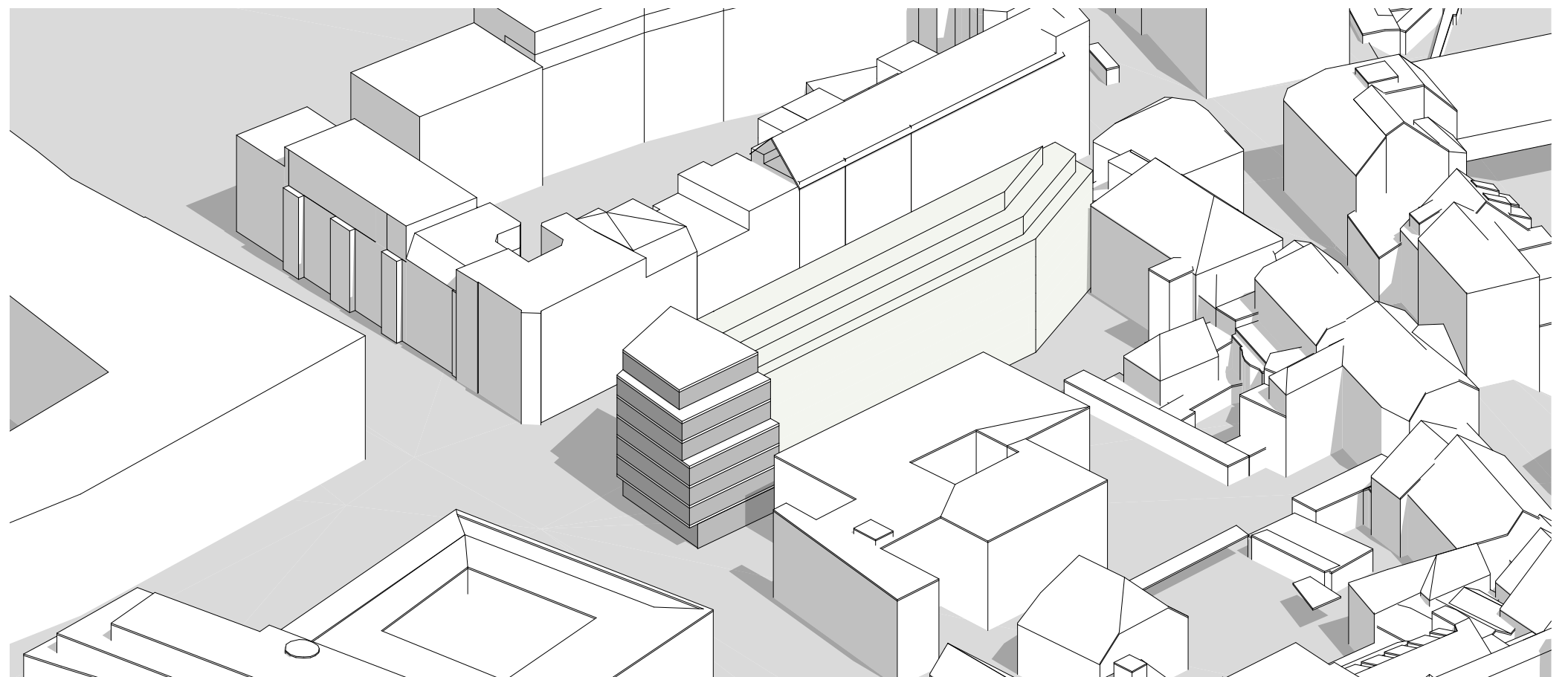
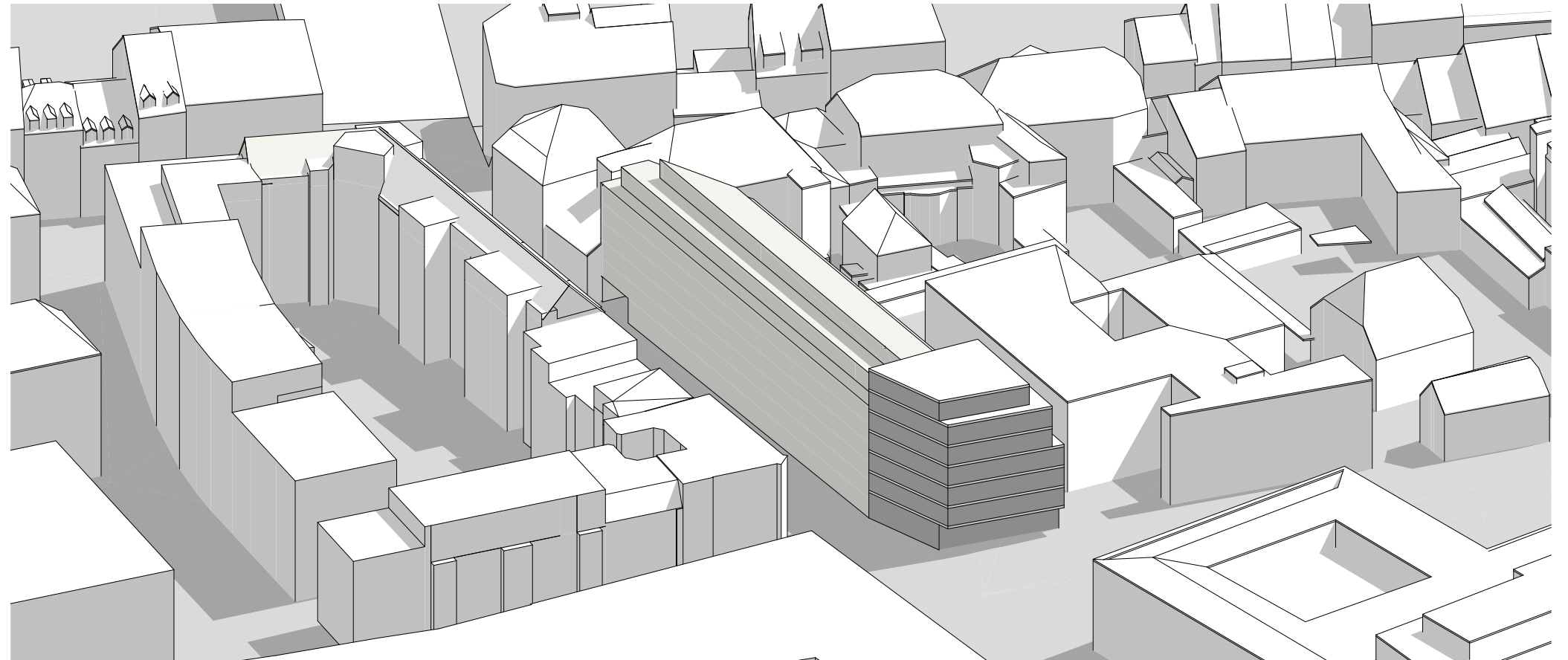
Axonometrie

Kopfbau Variante 2

Hauptbau im Bestand

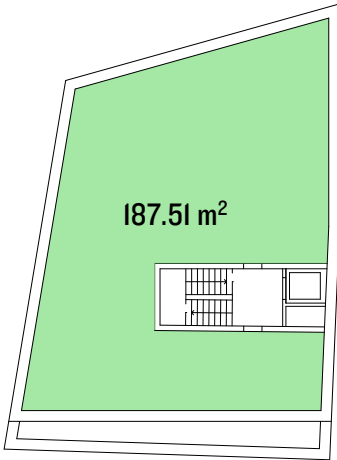


Baulinie Korrektur immer unter Berücksichtigung Tramschlaufe



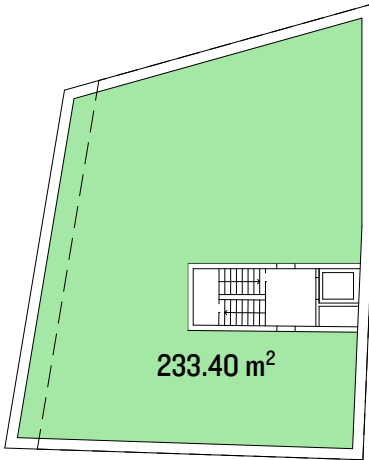
Axonometrie
Kopfbau Variante 2
Hauptbau Vergleichsprojekt

EG



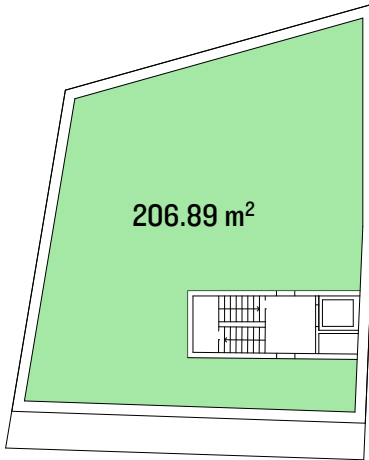
Effektivität 187.5/1.05 = 179

1. -3.OG



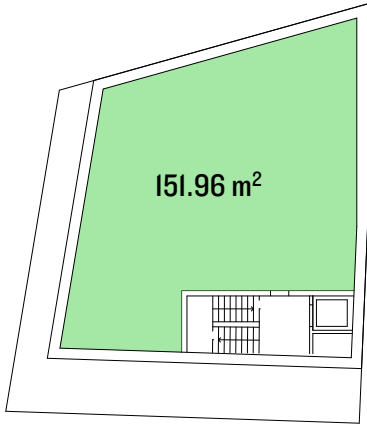
233.4/ 1.02=228.7

4.-5.OG



206.9/1.02=202.8
206.9/1.25=165.5

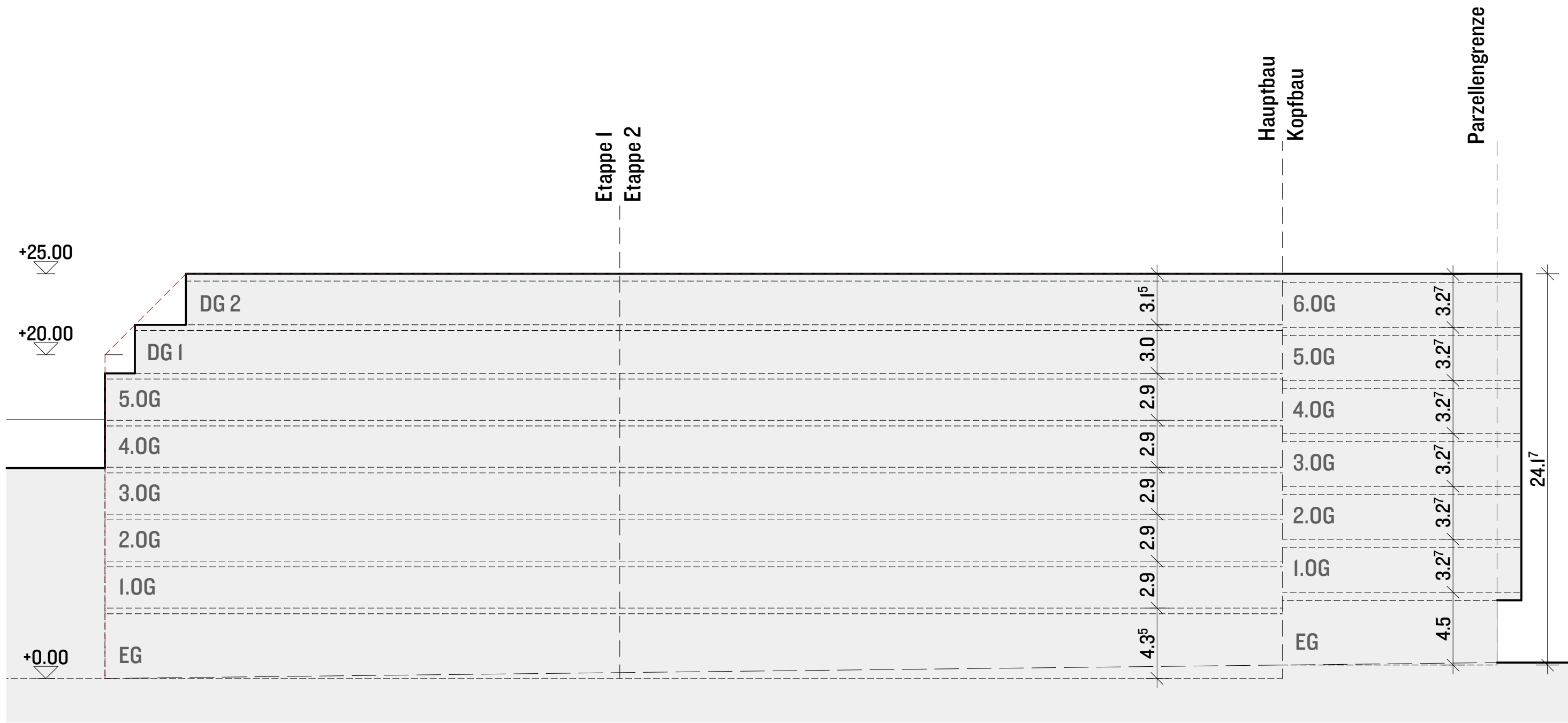
6.OG



152/ 1.19=127.7

NF 179 + (228.7x3) + 202.8 + 165.5 + 127.7 = 1361.1 m2

Oberirdisch NF SOLL 1360 m2



Längsschnitt 1:250

Etappe 1 Kopfbau Variante 3 OPPORTUNIST

Gebäudevolumen:

Kopfbau EG + 7.OG

OK Boden 6.OG ist gleich wie

Traufhöhe Zone 6 = 20 m

Möglichkeit auf der Baulinie zu bleiben
oder nicht

Zone NÖI konform

> Baulinie Korrektur

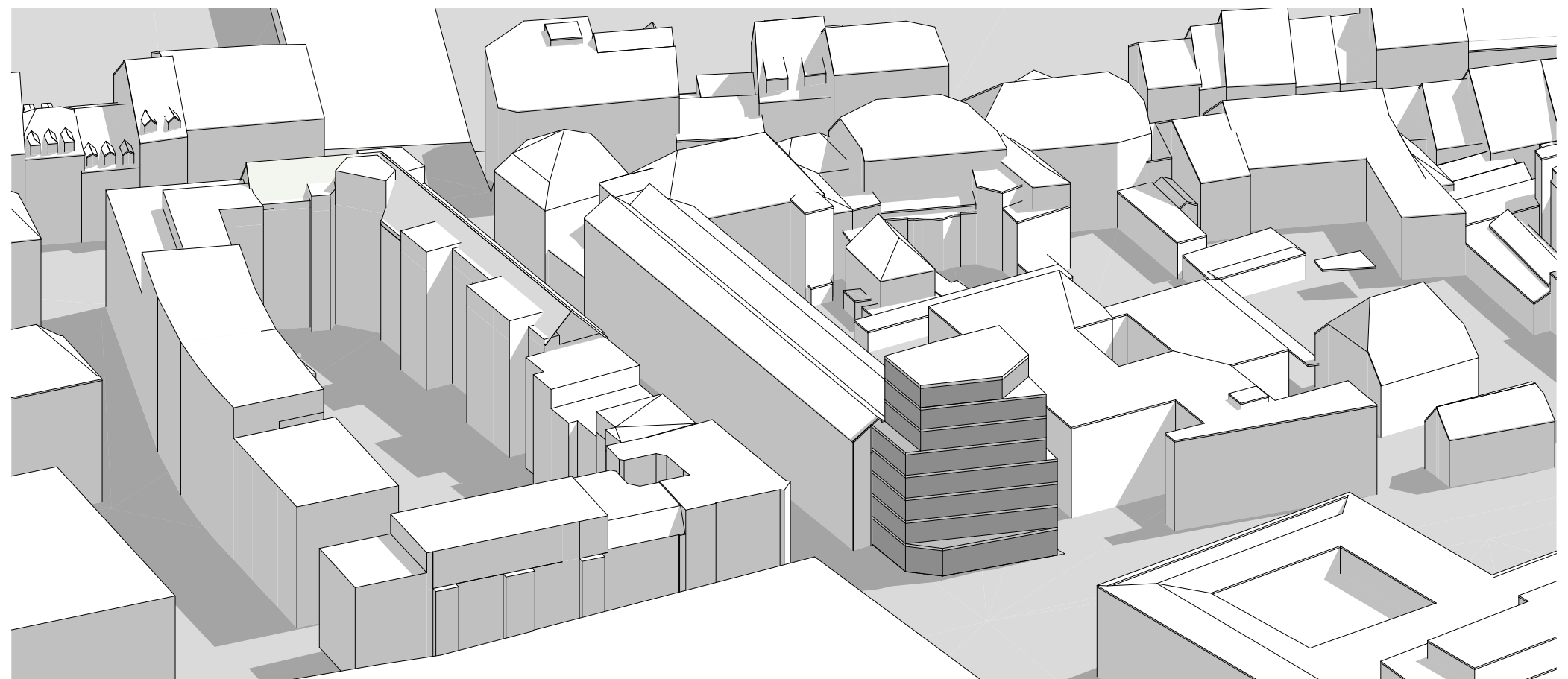
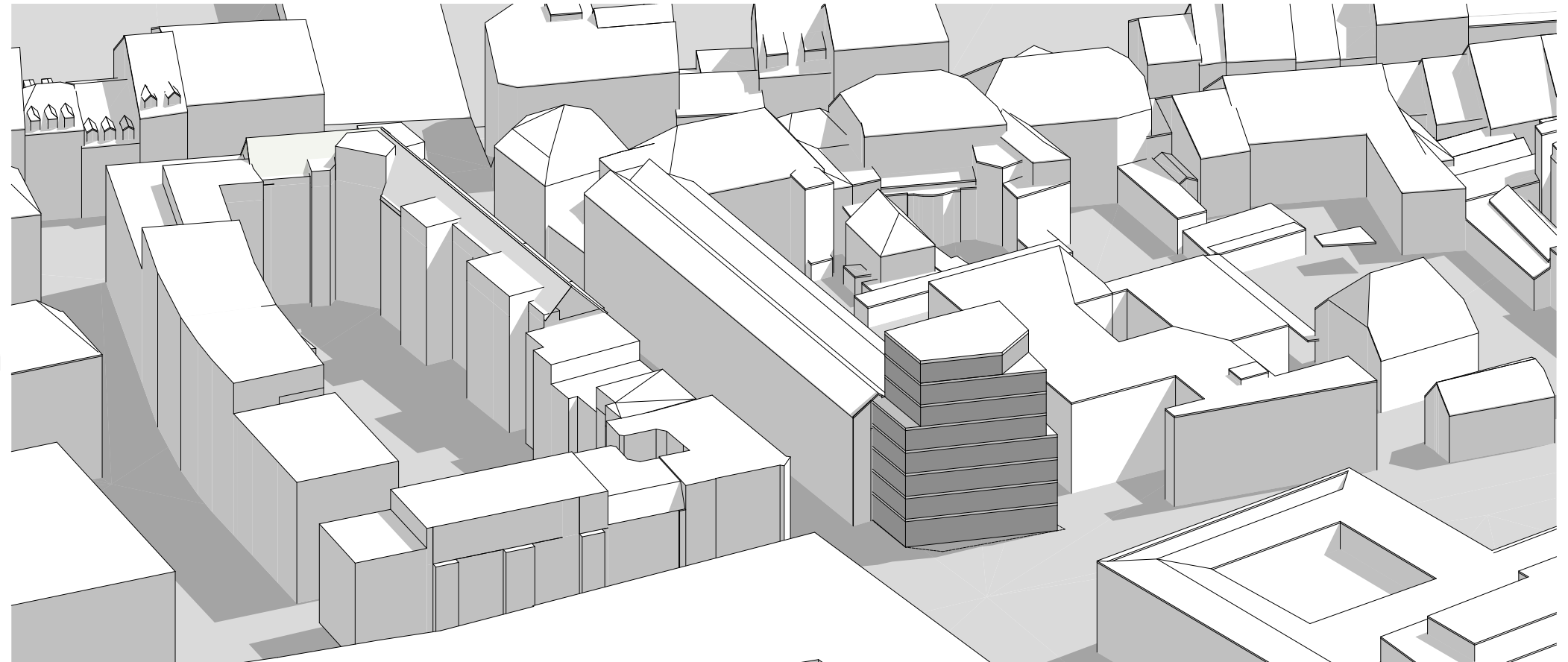
> Ausnahme Dachprofil

> Höhe 29.70 m

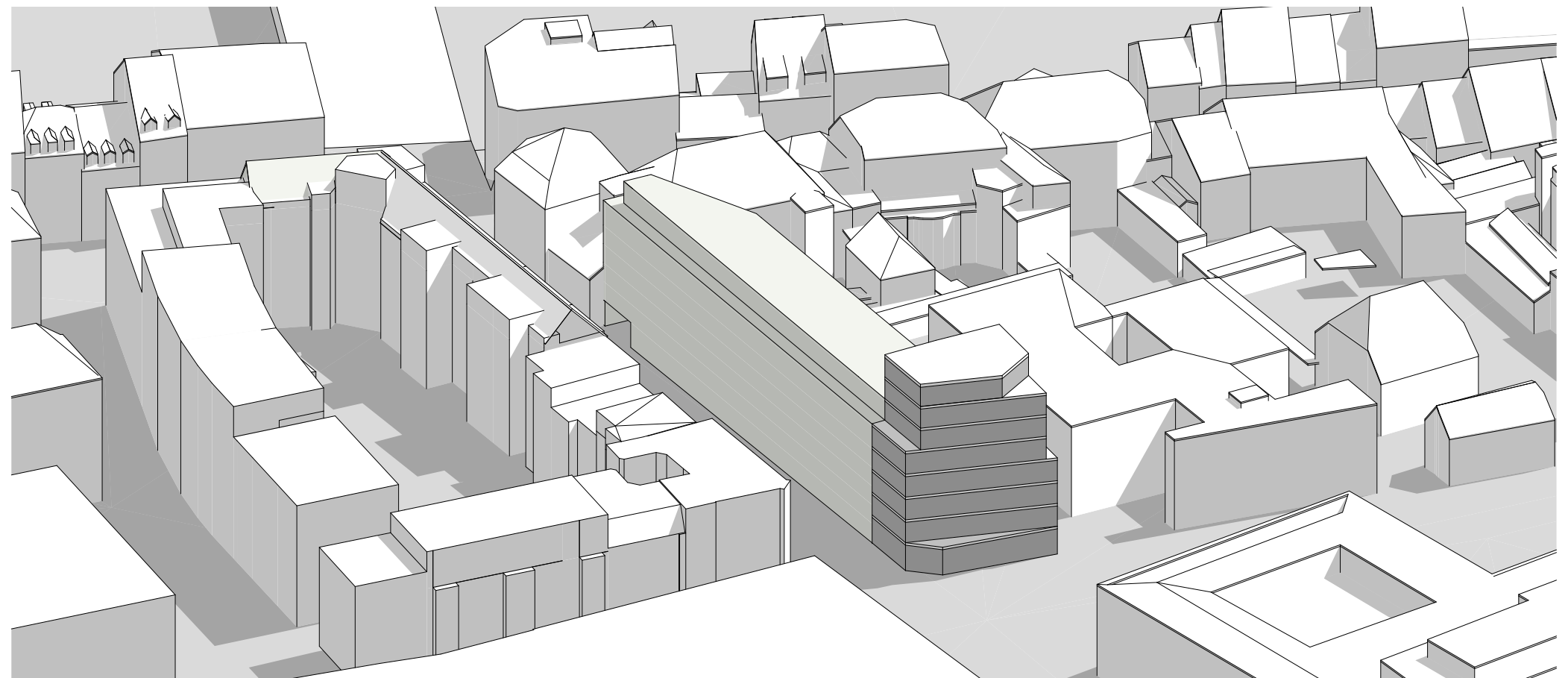
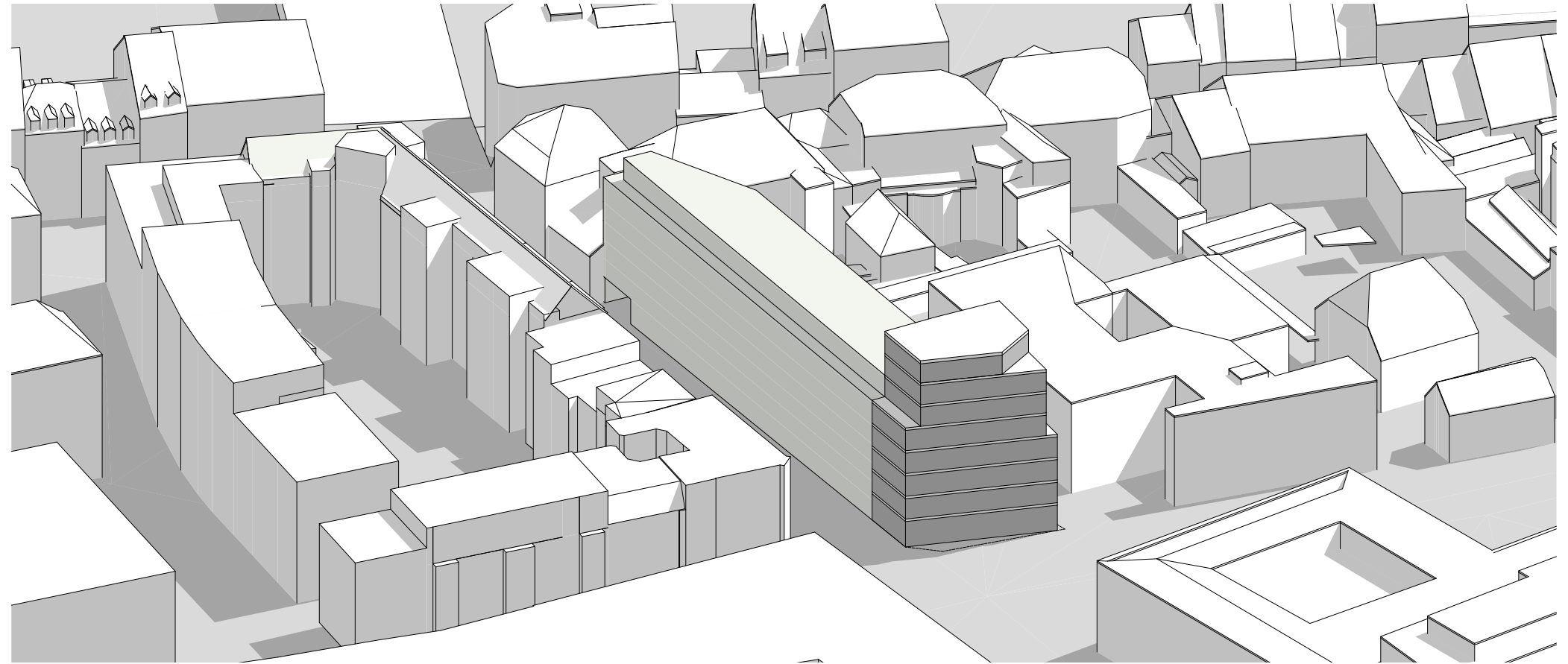
Axonometrie

Kopfbau Variante 3

Hauptbau im Bestand

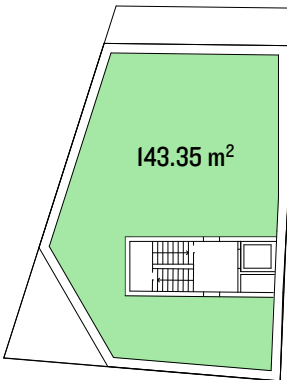
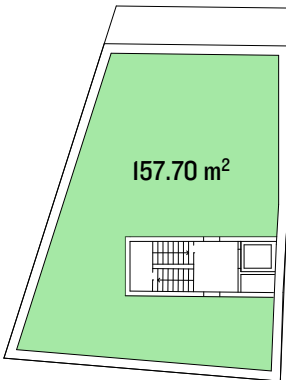
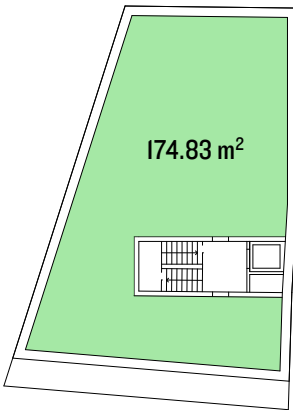
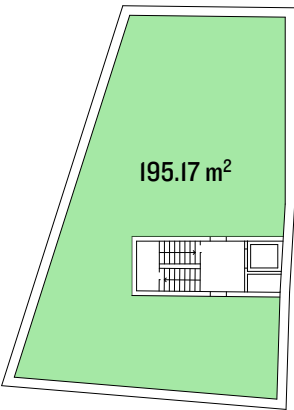
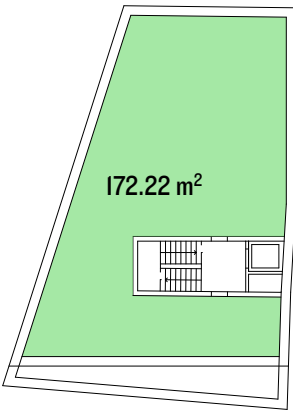


Baulinie Korrektur immer unter Berücksichtigung Tramschlaufe



V3 Variante nicht an der Baulinie

EG 1.OG - 3.OG 4.OG 5.-6.OG 7.OG

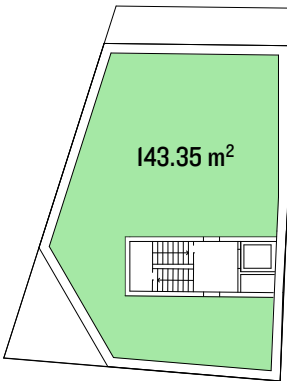
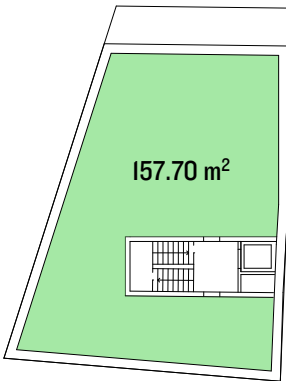
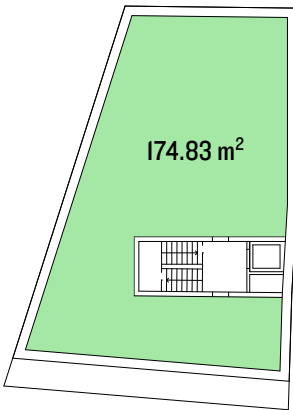
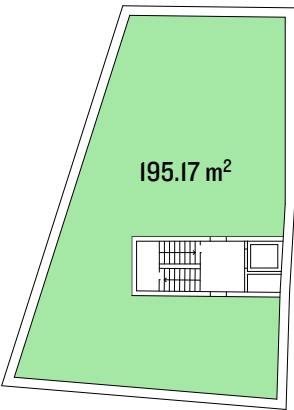
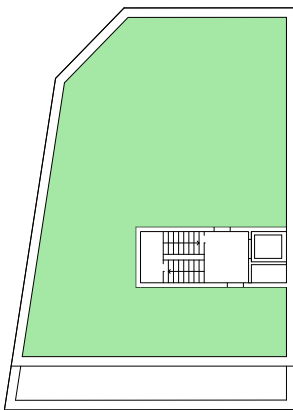


Effektivität 172.2/1.05 =164 195.2/ 1.02=191.4 174.8/ 1.02=171.4 157.7/1.1=143.4
157.7/1.25=126.2 143.4/ 1.19=120.5

NF 164 + (191.4x3) + 171.4 + 143.4 + 126.2 + 120.5 = 1299.7 m2 Oberirdisch NF SOLL 1360 m2

V3 b Variante an der Baulinie Hybrid

EG 1.OG - 3.OG 4.OG 5.-6.OG 7.OG



NF 186.07 m2 195.2/ 1.02=191.4 174.8/ 1.02=171.4 157.7/1.1=143.4
157.7/1.25=126.2 143.4/ 1.19=120.5

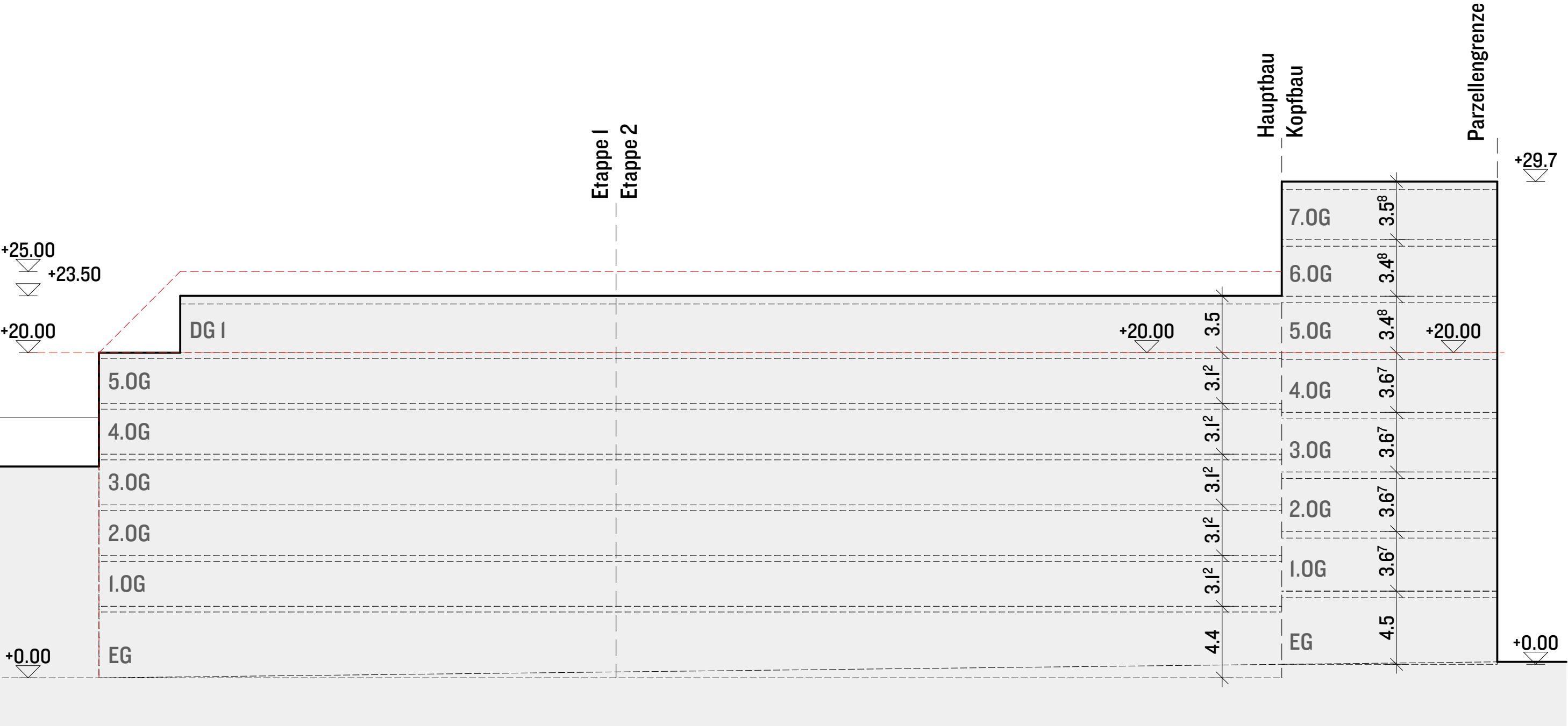
NF 186.07 + (191.4x3) + 171.4 + 143.4 + 126.2 + 120.5 = 1321.8 m2 Oberirdisch NF SOLL 1360 m2

Kopfbau Variante 3
Abstand zur Baulinie

Kopfbau Variante 3
auf die Baulinie

MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13
Etappe 2 Kopfbau Variante 3 OPPORTUNIST - Längsschnitt 1:250

Bachelard Wagner Architekten, Stand 8.2.2021



Längsschnitt 1:250

Etappe 1 Kopfbau Variante 4 TÜRMCHEN

Gebäudevolumen:

Kopfbau EG + 8.OG

OK Dach unter Hochhausgrenze

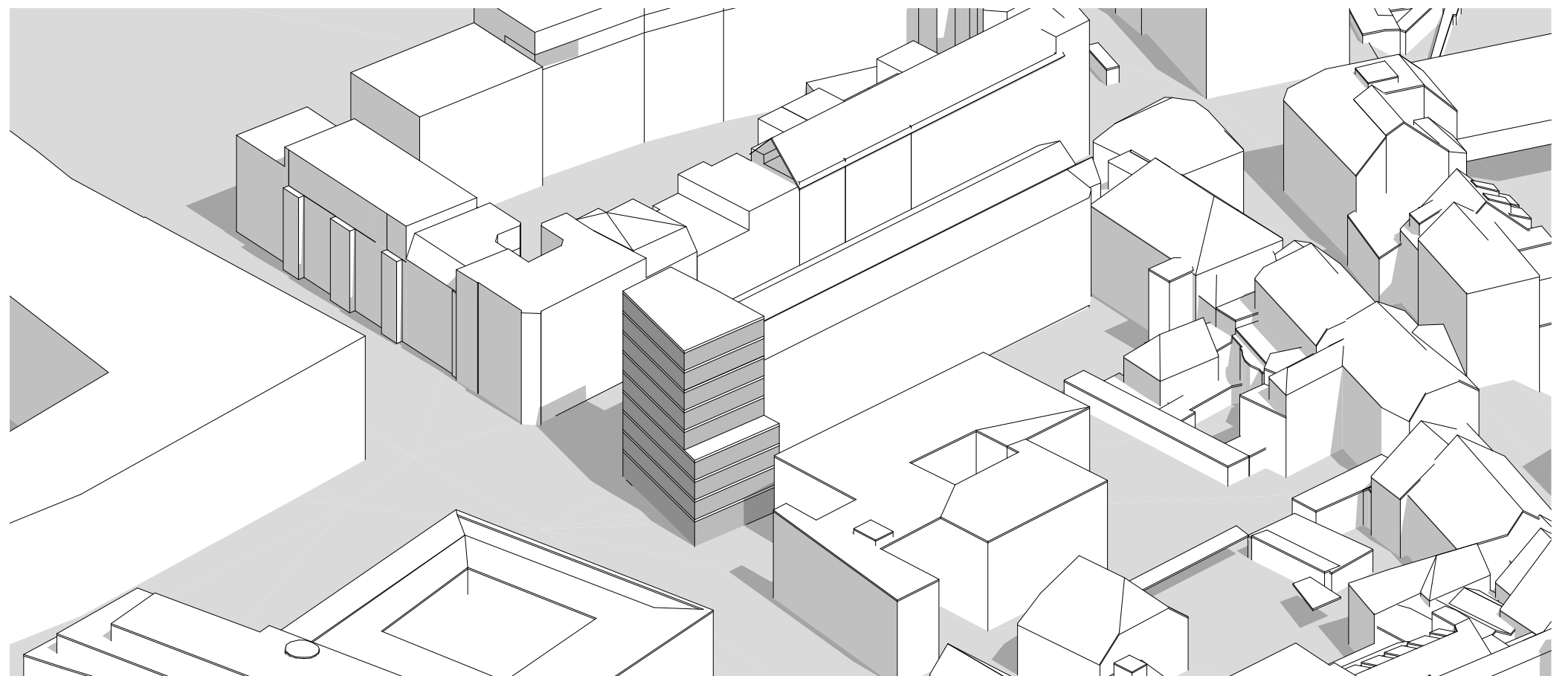
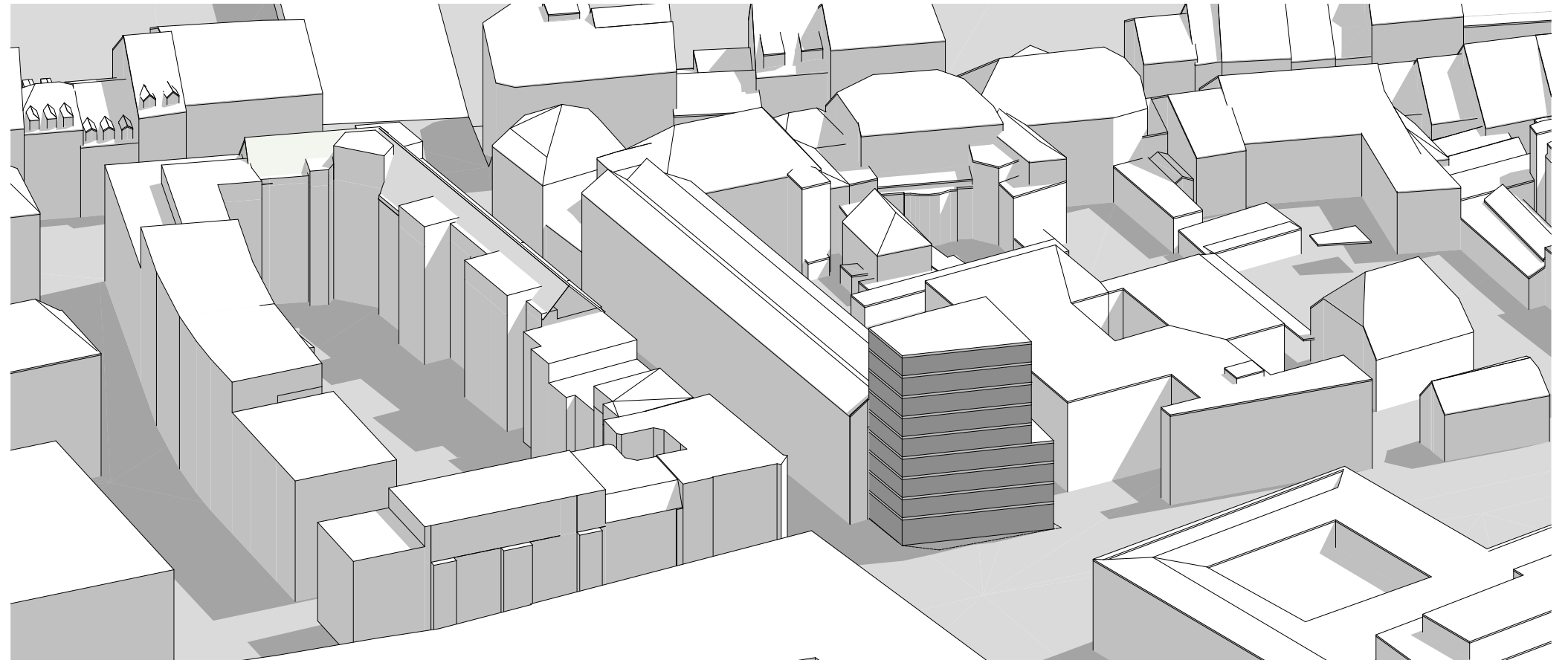
Abstand zur Baulinie

Zone NÖI konform

> Baulinie Korrektur

> Ausnahme Anzahl Geschosse

> Höhe 29.70 m



Axonometrie
Kopfbau Variante 4
Hauptbau im Bestand

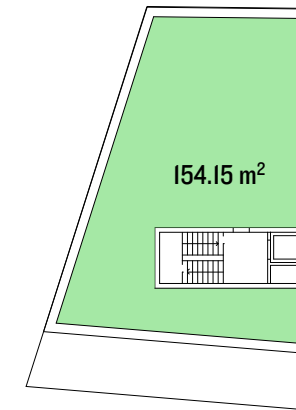
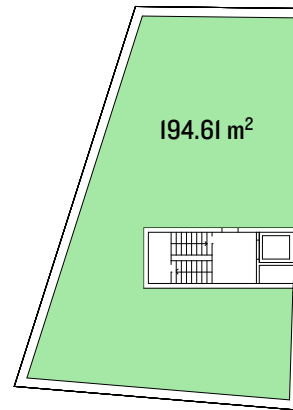
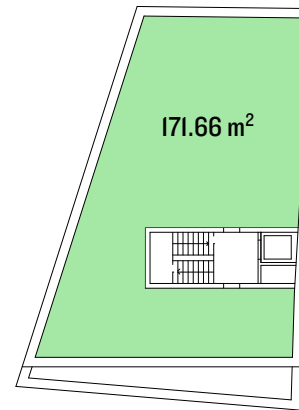
Baulinie Korrektur immer unter Berücksichtigung Tramschlaufe

V4 Variante Höheres Haus, nicht an der Baulinie

EG

1. -3.0G

4.-8.0G (HH Grenze)



Effektivität $171.66/1.05 = 163.5$

$$194.6 / 1.02 = 190.8$$

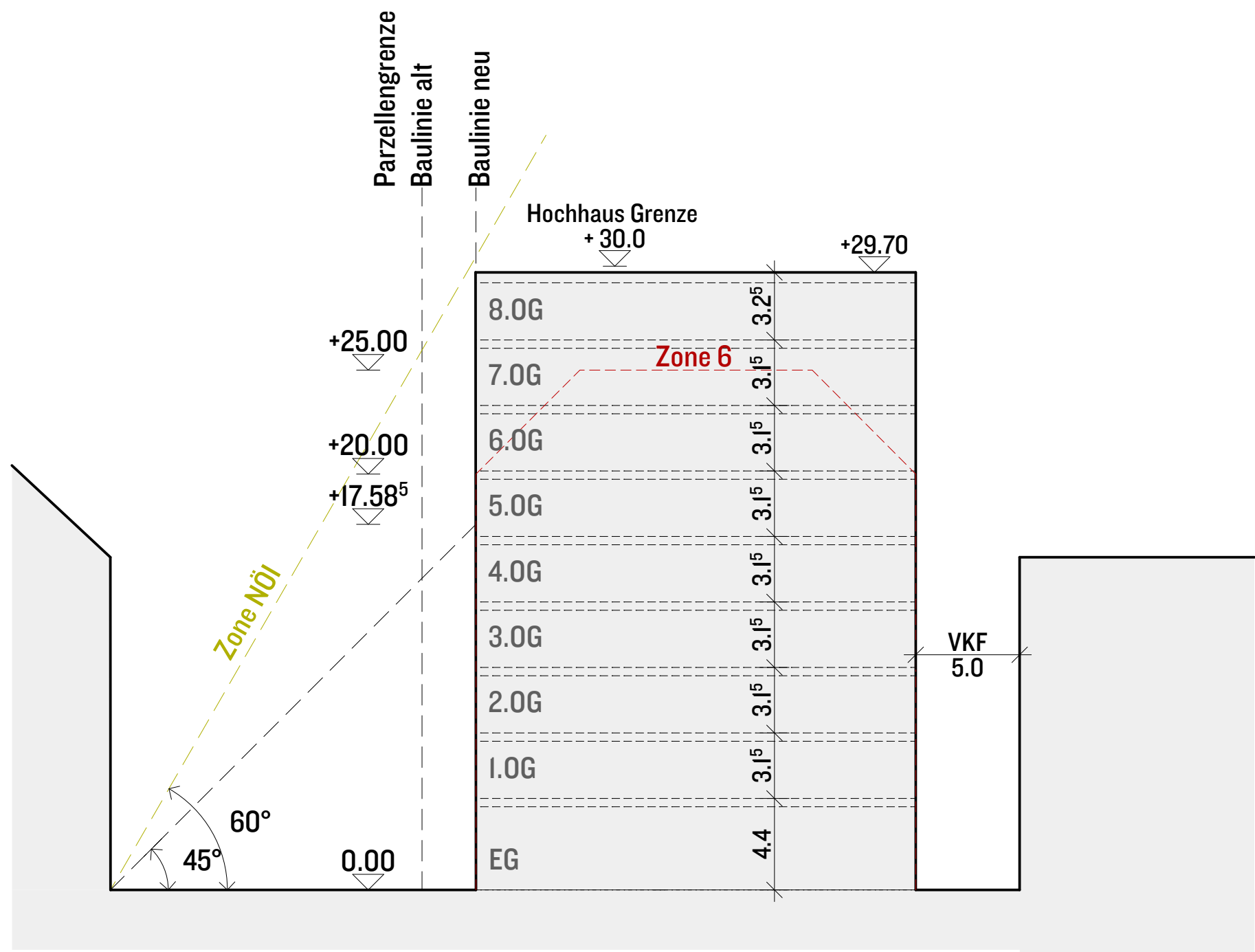
4.0G 154.15/1.02=151.13
5.0G 154.15/1.25=123.3
6.0G 154.15/ 1.19=129.5
7.-8.0G 154.15/1.02=151.13

NF $163.5 + (190.8 \times 3) + 151.13 + 123.3 + 129.5 + (151.1 \times 2) = \underline{1442 \text{ m}^2}$

Oberirdisch NF SOLL 1360 m2



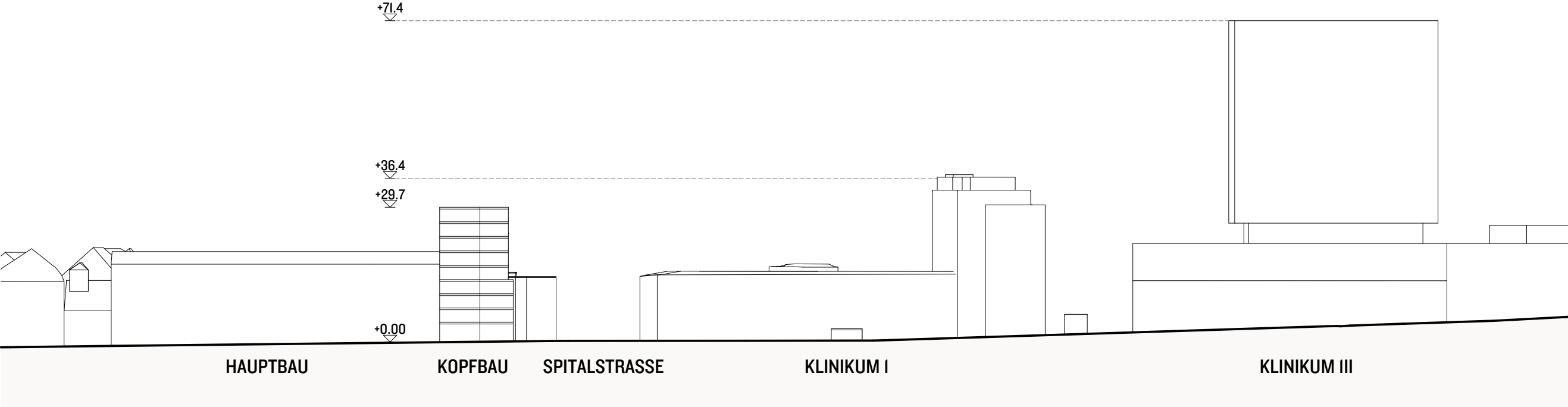
Längsschnitt 1:250



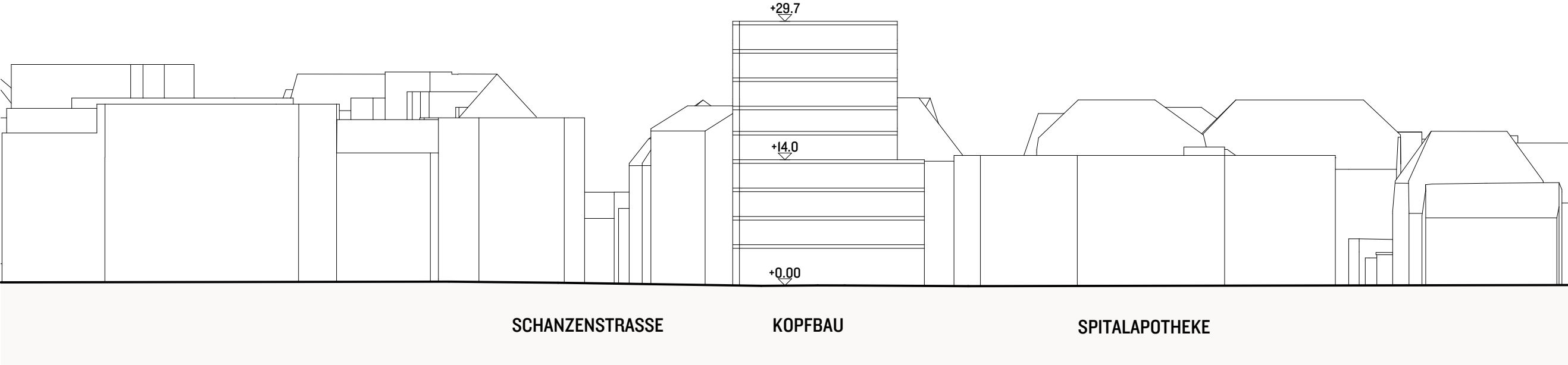
Querschnitt 1:250

MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13
Etappe 1 Kopfbau Variante 4 TÜRMCHEN - Umgebungsschnitte 1:250

Bachelard Wagner Architekten, Stand 8.2.2021



Schanzenstrasse I:1000



Spitalstrasse I:500

Etappe 1 Kopfbau Variante 5 TRANSFORMER

Gebäudevolumen:

Kopfbau EG + 7.OG

OK Boden 7.OG ist gleich wie

Firsthöhe Zone 6 = 25 m

Zone NÖI konform

> Baulinie Korrektur

> Auskragung 1.5m zur Spitalstrasse

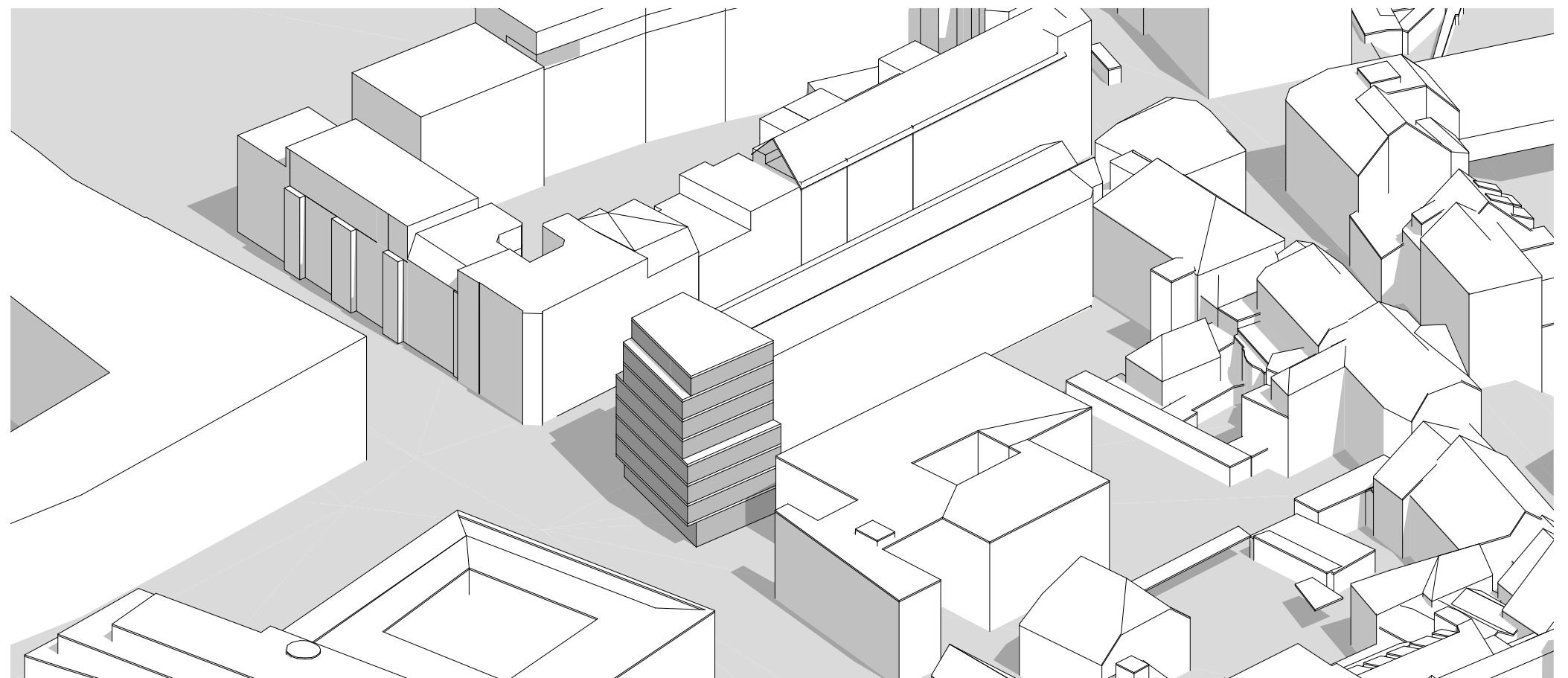
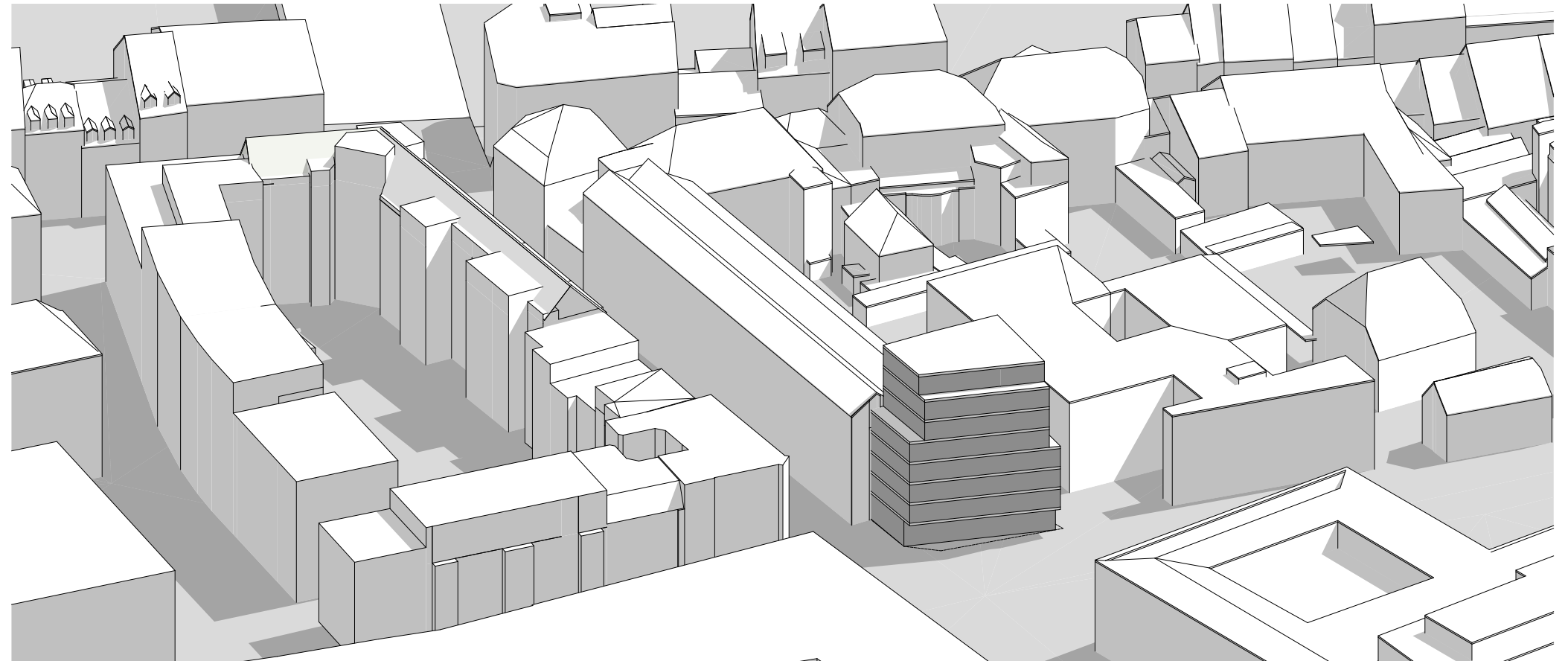
> Ausnahme Dachprofil

> Höhe 27.40 m

Axonometrie

Kopfbau Variante 5

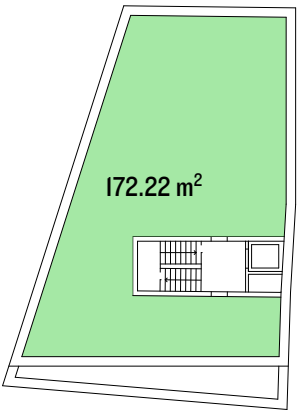
Hauptbau im Bestand



Baulinie Korrektur immer unter Berücksichtigung Tramschlaufe

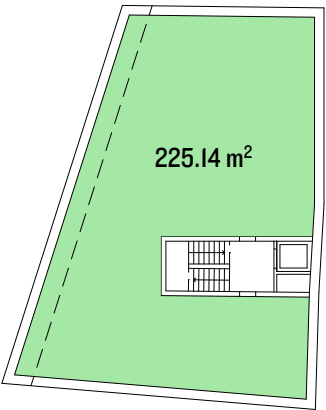
V5 Variante nicht an der Baulinie mit Erker

EG - 3.OG



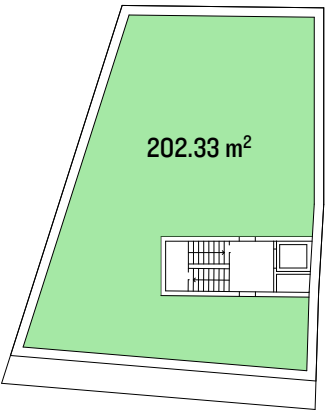
Effektivität 172.2/1.05 = 164

I. -3.OG



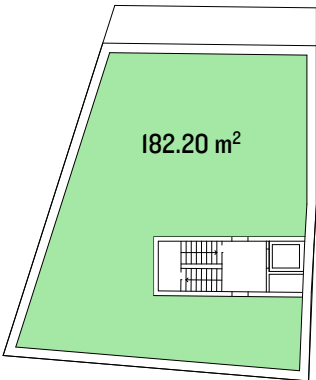
225.1/ 1.02=220.7

4.OG



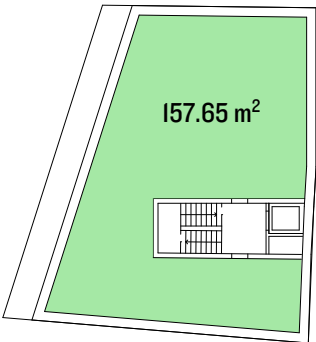
202.3/ 1.02=198.3

5.-6.OG



182.2/1.1=165.6
182.2/1.25=145.8

7.OG



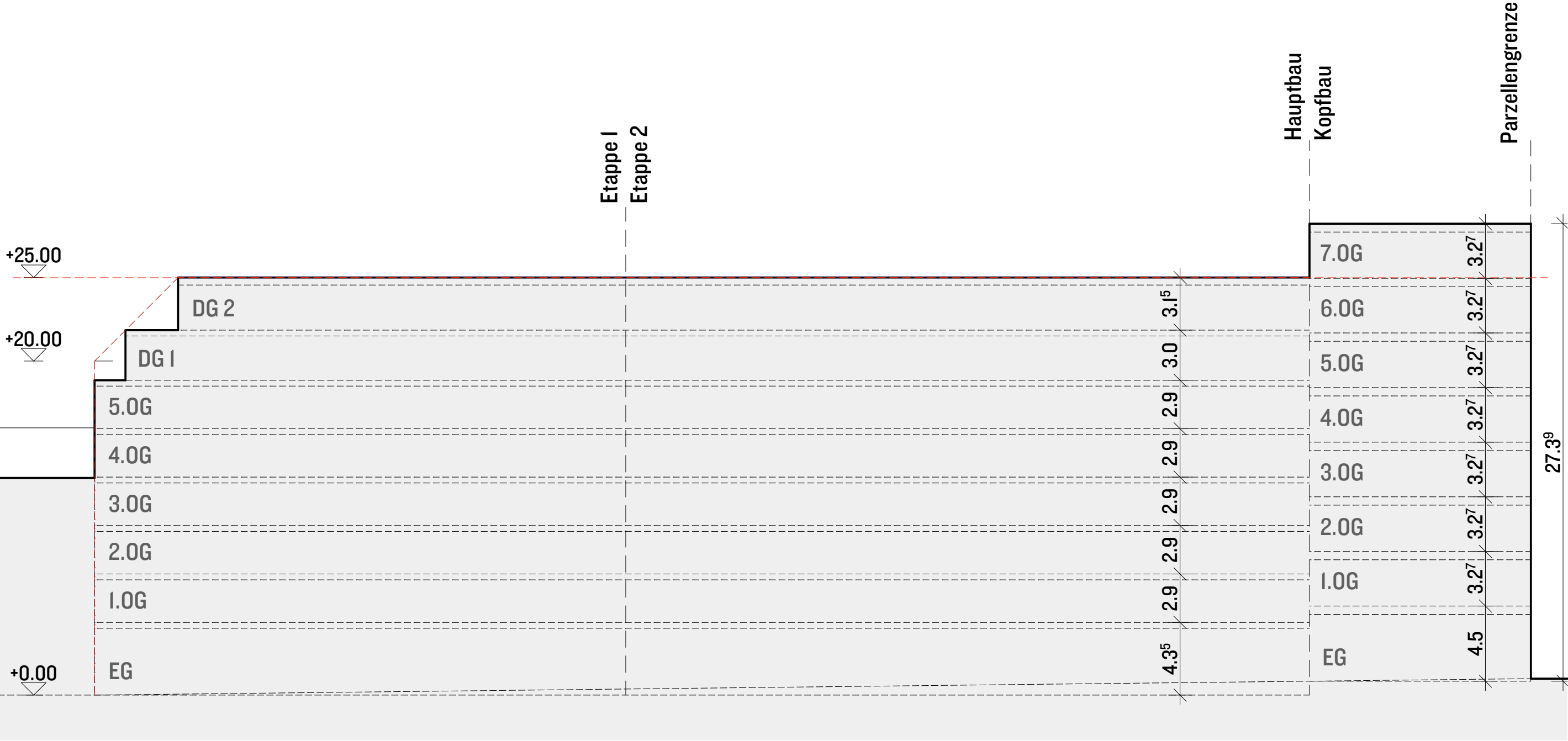
157.7/ 1.19=132.5

NF 164 + (220.7x3) + 198.3 + 165.6 + 145.8 + 132.5 = 1468.3 m2

Oberirdisch NF SOLL 1360 m2

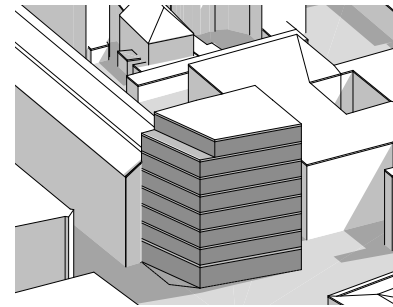
MACHBARKEITSSTUDIE SCHANZENSTRASSE 7 - 13
Etappe 2 Kopfbau Variante 5 TRANSFORMER - Längsschnitt 1:250

Bachelard Wagner Architekten, Stand 8.2.2021

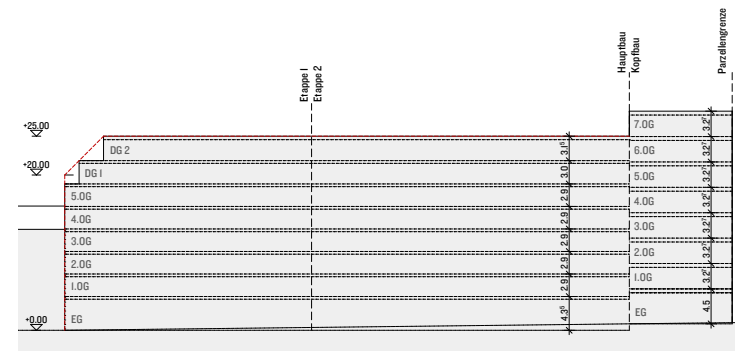


Längsschnitt 1:250

Variante 1 PRISMA



- > Baulinie Korrektur
- > Ausnahme Dachprofil
- > Höhe 27.40 m

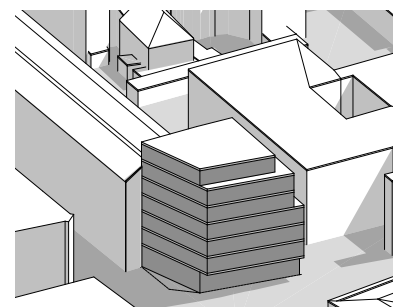


Raumhöhe Grossraumbüros OK-OK = 3.27 m

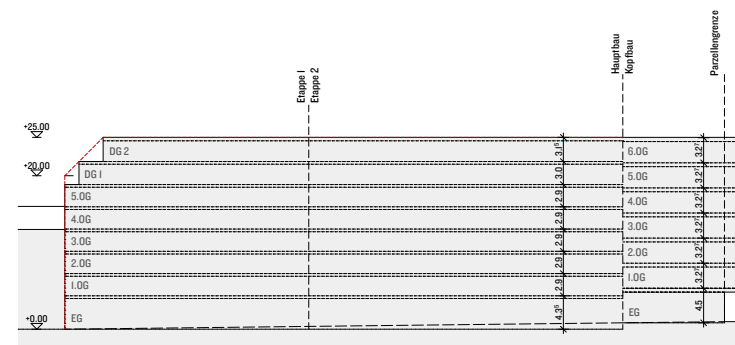
Einhaltung Raumprogramm NF = 1435 m²

+ 75 m²

Variante 2 ZIKKURAT



- > Baulinie Korrektur
- > Auskragung 1.5m zur Spitalstrasse
- > Ausnahme Dachprofil
- > Höhe 24.90 m

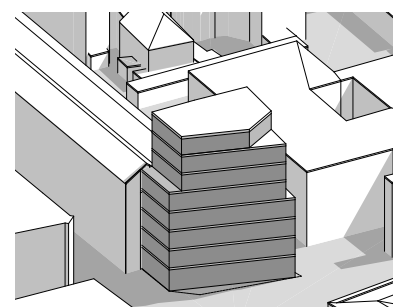


Raumhöhe Grossraumbüros OK-OK = 3.27 m

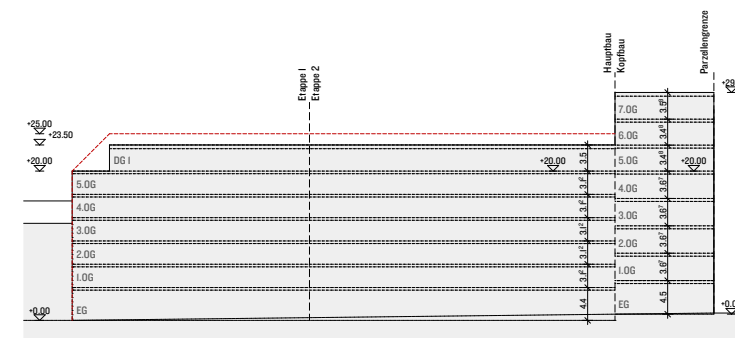
Einhaltung Raumprogramm NF = 1360 m²

± 0 m²

Variante 3 OPPORTUNIST



- > Baulinie Korrektur
- > Ausnahme Dachprofil
- > Höhe 29.70 m

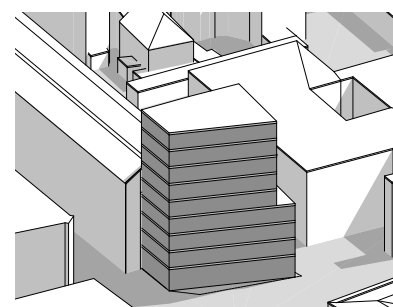


Raumhöhe Grossraumbüros OK-OK = 3.67 m

Einhaltung Raumprogramm NF = 1300 m²

- 60 m²

Variante 4 TÜRMCHEN



- > Baulinie Korrektur
- > Ausnahme Anzahl Geschosse
- > Höhe 29.70 m

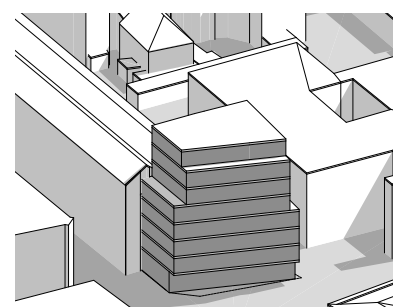


Raumhöhe Grossraumbüros OK-OK = 3.15 m

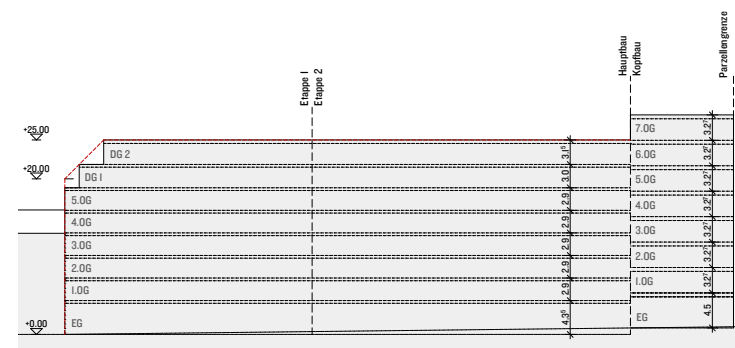
Einhaltung Raumprogramm NF = 1440 m²

+ 80 m²

Variante 5 TRANSFORMER



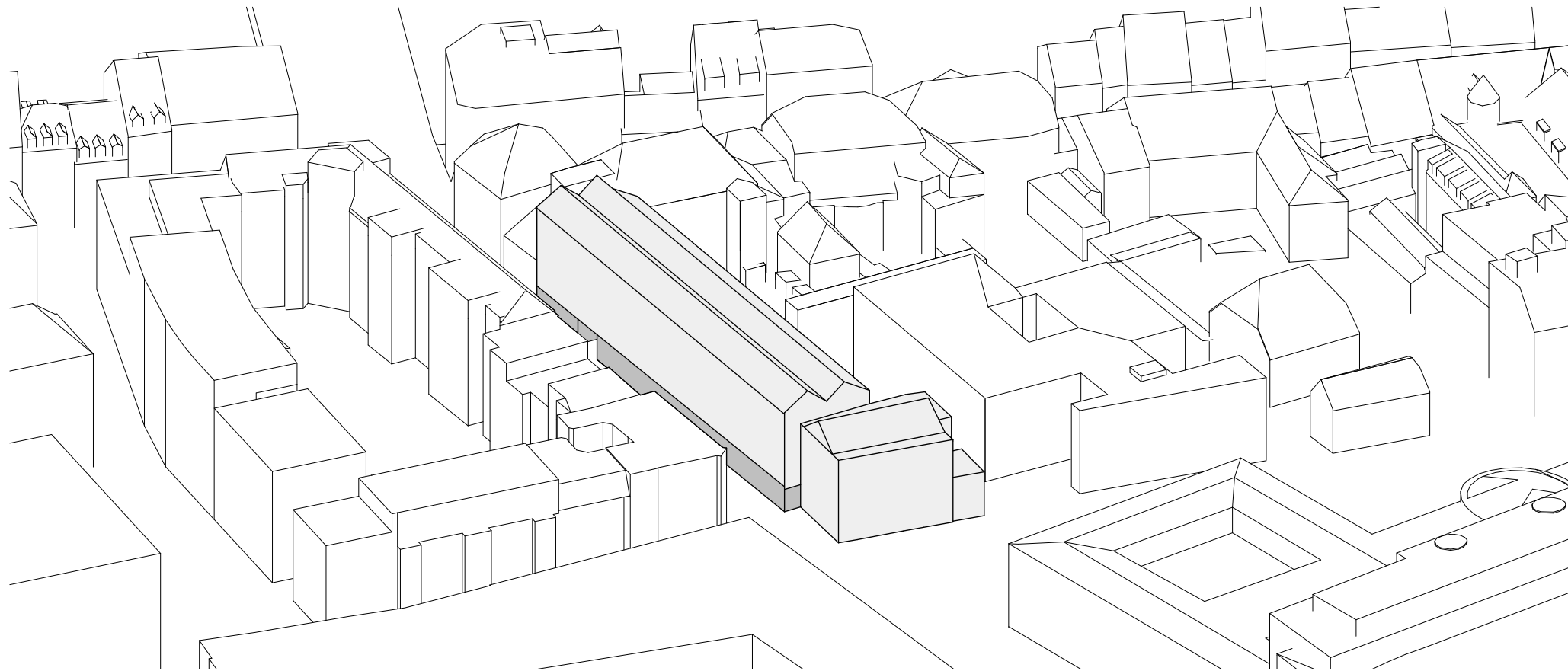
- > Baulinie Korrektur
- > Auskragung 1.5m zur Spitalstrasse
- > Ausnahme Dachprofil
- > Höhe 27.40 m



Raumhöhe Grossraumbüros OK-OK = 3.27 m

Einhaltung Raumprogramm NF = 1470 m²

+ 110 m²



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.