



Wohnbauprogramm 1000+



«Stadtbaustein VoltaNord - Baufeld 5»

Elsässerstrasse 207 in Basel

Anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach
GATT/WTO für Generalplanerteams
(Architektur und Landschaftsarchitektur)

Wettbewerbsprogramm



ORTHOFOTO



Orthofoto (Quelle: Geoportal BS / abgerufen April 2021)

Vorwort

Basel wächst. Im nördlichen St. Johann, auf dem ehemaligen Gewerbegebiet Lysbüchel, entsteht in den nächsten Jahren neben 2'000 bis 2'500 neuen Arbeitsplätzen Wohnraum für 1'500 bis 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Auf der Basis des vom Volk 2018 gut geheissenen Bebauungsplans VoltaNord steht als nächstes das Baufeld 5 zur Entwicklung bereit. Hier soll ein urbaner Stadtbaustein mit Schwerpunkt Wohnen und einem ergänzenden interessanten Programm mit öffentlicher Ausstrahlung entstehen. Aufgespannt zwischen der historischen Achse der Elsässerstrasse, der ununterbrochen die Funktion des Rückgrats des St. Johann-Quartiers zukommt, und dem geplanten Lysbüchelplatz im Herzen des neuen Stadtteils VoltaNord, wird das Baufeld 5 gerade auch eine Vermittlerfunktion zwischen dem «alten» und dem «neuen» Quartier einnehmen.

Es gilt, ein beträchtliches Raumprogramm auf einer knapp geschnittenen Parzelle stimmig unterzubringen. Die Herausforderung besteht gerade darin, dichtes Wohnen mit gebäudebezogenen Aussenräumen in einem praktisch durchgängig öffentlich zugänglichen Umfeld umzusetzen. Dabei sind auch Angebote ans übergeordnete Quartier notwendig, so dass das Transformationspotenzial in allen Facetten genutzt werden kann. Hierzu gehört der gestalterische Umgang mit der Umgebung. Der Einbettung des neuen Stadtbausteins in die Freiräume und in die Bebauung der Umgebung ist besondere Beachtung zu schenken. Im äusseren Ausdruck initiiert der neue Stadtbaustein glaubhaft ein neues städtisches Subzentrum. Ihre wohnlich inspirierte Mitte soll eine überraschende Qualität als zukunftsweisenden Beitrag zu lebenswerter, preisgünstigem Wohnungsbau in der dichten Stadt schaffen.

Auf dem Baufeld 5 der Arealentwicklung VoltaNord will Immobilien Basel-Stadt rund 125 bis 140 preisgünstige Wohnungen im Rahmen des kommunalen Wohnbauprogramms 1000+ realisieren. Dieses sieht vor, bis 2035 über 1'000 neue Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons zu bauen. Sorgfältig gestaltete, sparsame Wohnungen sollen mit gemeinschaftlichen Angeboten und Aussenräumen von hoher Aufenthaltsqualität ergänzt werden. Darüber hinaus verfolgt die Auftraggeberin ambitionierte Ziele zum Klimaschutz. Das Vorhaben soll bezüglich Ressourcenverbrauchs eine Vorbildfunktion übernehmen.

Im Kontext eines entstehenden Quartiers den aktuellen Wohnbedürfnissen Raum zu geben und innovative sowie gestalterisch hochstehende Gebäudeentwürfe für ein soziales, klimagerechtes und kostengünstiges Bauen zu entwerfen, ist die anspruchsvolle Aufgabe dieses Wettbewerbes.



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	10
27	Ablauf und Termine	11
3	Unterlagen.....	14
31	Verfügbare Unterlagen	14
32	Abzugebende Unterlagen	14
4	Wettbewerbsaufgabe	17
41	Umschreibung der Aufgabe	17
42	Spezifische Rahmenbedingungen	18
43	Allgemeine Rahmenbedingungen	30
44	Lösungsvarianten	36
45	Erläuterungen zum Raumprogramm.....	36
46	Beurteilungskriterien.....	40
5	Anhang	41
51	Raumprogramm	41
6	Programmgenehmigung.....	42
7	Programmbegutachtung.....	43

1 Das Wichtigste in Kürze

11 OBJEKTBEZEICHNUNG

Stadtbaustein VoltaNord – Baufeld 5

12 ORT

Elsässerstrasse 207, Basel

13 VERFAHREN

Anonymer Projektwettbewerb für Generalplanerteams aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur für den Neubau einer Wohnüberbauung im Rahmen des kommunalen Wohnbauprogramms 1000+ im offenen Verfahren nach GATT / WTO gemäss Ordnung SIA 142.

14 GEGENSTAND

Gegenstand des offenen Generalplaner-Wettbewerbs ist der Neubau eines Stadtbausteins im Rahmen der Entwicklung VoltaNord mit erschwinglichem Wohnraum sowie Gemeinschafts- und Arbeitsflächen. Am Übergang von der linearen Zentralität der Elsässerstrasse zum neuen Lysbüchelplatz soll der Baustein einen wesentlichen Beitrag leisten, um die Quartierentwicklung in der Öffentlichkeit zu verankern. Die Wohnungen sollen ressourcenschonend und bauökologisch vorbildlich erstellt und energieeffizient betrieben werden. Innovative Ansätze für ein CO₂-emissionsarmes Haus im Kontext eines entstehenden Quartiers mit minimaler technischer Ausrüstung sind erwünscht, innovative Wohnungsgrundrisse gefordert.

15 PREISGERICHT

Fachpreisgericht

Beat Aeberhard (Vorsitz), Luca Selva, Alain Roserens, Andreas Wirz, Marie Noelle Adolph, Maya Scheibler (Ersatz)

Sachpreisgericht

Regierungsrätin Dr. Tanja Soland, Peter Kaufmann, Gerold Perler, Jürg Degen, Barbara Rentsch (Ersatz)

16 BEURTEILUNGSKRITERIEN

- Städtebauliche Qualität
- Architektur Qualität
- Freiraumqualität
- Soziale Nachhaltigkeit
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit

TERMINE UND ADRESSEN

Publikation / Unterlagen Freiwillige Besichtigung	26.06.2021	www.simap.ch Elsässerstrasse 207, Basel
Fragestellung Fragenbeantwortung	16.07.2021 31.07.2021	www.simap.ch www.simap.ch
Obligatorische Anmeldung	06.08.2021; 12:00 Uhr	Wettbewerbssekretariat per Mail an: u.schoenenberger@dietziker-bm.ch
Modellabgabe	13. / 20. u. 27.08.2021 09 – 11 u. 14 – 16 Uhr	Modellbauatelier, Dufourstrasse 40, 4001 Basel
Abgabe (Pläne / Formulare)	19.11.2021; 12:00 Uhr	Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB) Münsterplatz 11, 4001 Basel
Abgabe Modell	03.12.2021	Uferstrasse 90, 4057 Basel (6. OG)
Beurteilung	14.01 / 26.01.2022 23.02. / 24.02.2022	
Bekanntmachung des Gewinners Projektstart (Vorprojekt) Fertigstellung	Ende März 2022 1. Quartal 2022 Sommer 2026	Versand Verfügung

2 Wettbewerbsdurchführung

21 AUFTRAGGEBER UND WETTBEWERBSBEGLEITUNG

211 Auftraggeber

Kanton Basel-Stadt, vertreten durch:

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

212 Wettbewerbssekretariat und Wettbewerbsbegleitung

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur, Münsterplatz 11, 4001 Basel

Frau Tina Oshiro; tina.oshiro@bs.ch

Stellvertretung durch:

Dietziker Partner Baumanagement AG

Grosspeteranlage 29, CH-4052 Basel

Herr Urs Schönenberger; u.schoenenberger@dietziker-bm.ch

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. Revidiertes Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. April 1994 (Stand 1. Januar 2021, GPA, SR 0.632.231.422).
2. Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (Stand 28. Januar 2003, IVöB, SG 914.500).
3. Gesetz über öffentliche Beschaffungen des Kantons Basel-Stadt vom 20. Mai 1999 (Stand 4. März 2010, Beschaffungsgesetz, BeG, SG 914.100).
4. Verordnung zum Gesetz über öffentliche Beschaffungen des Kantons Basel-Stadt vom 11. April 2000 (Stand 8. April 2021, Beschaffungsverordnung, VöB, SG 914.110).
5. Wettbewerbsprogramm
6. 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 angerechnet, beim Verwaltungsgericht Basel-Stadt, Bäumleingasse 1, 4051 Basel, schriftlich Rekurs eingereicht werden. Die Rekursschrift 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 am 26.06.2021.

233 Teambildung

Für die Zulassung zum Wettbewerb müssen sich Projektteams bilden, bei denen folgende Fachleute zwingend vertreten sind:

- Architektinnen / Architekten (Federführung)
- Landschaftsarchitektinnen / Landschaftsarchitekten

Eine Mehrfachteilnahme von den Teammitgliedern der Fachbereiche Architektur und Landschaftsarchitektur ist nicht zulässig.

Nach dem Wettbewerbsabschluss hat der Preisträger vor Vertragsabschluss ein vollständiges Planerteam mit allen erforderlichen Fachplanerinnen und Fachplanern, Spezialistinnen und Spezialisten zu bilden (siehe hierzu auch Abs. 253 Honorarbedingungen).

24 PREISSUMME UND ANKÄUFE

241 Anzahl Preise

Es werden voraussichtlich bis zu 8 Projekte prämiert.

242 Preissumme

Für Preise und allfällige Ankäufe im Rahmen des Projektwettbewerbs steht dem Preisgericht eine Gesamtpreissumme von CHF 200'000.- exkl. MWST zur Verfügung.

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsbeiträge, gehen ins Eigentum der Auftraggeberinnen über.

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 aufgeführten 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 Eröffnung «Stadtbaustein VoltaNord - Baufeld 5» im Jahr 2026.

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 von Gewinnern verlangen, sich mit Partnern zu verstärken und entsprechende Vorschläge einzubringen. Die Auswahl dieser Partner liegt in der Zuständigkeit des Auftraggebers.

252 Teams

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

253 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.
Teambildung: Bis zum Vertragsabschluss vervollständigt der Generalplaner das Team mit allen erforderlichen Fachplanerinnen und Fachplanern, Spezialistinnen und Spezialisten. Die Auftraggeberin hat jeweils das Vetorecht.
- Leistungsumfang: Beauftragung der Phasen 3, 4 und 5 gemäss Norm SIA 112 (Modell Bauplanung).
- GU/TU: Eine Vergabe an ein General- oder Totalunternehmen ist nicht ausgeschlossen. Die Bauherrschaft ist frei, jederzeit auf diesen Vorentscheid zurückzukommen, die Auftraggeberin strebt dies jedoch nicht an. Wird ein Total- oder Generalunternehmen eingesetzt, reduziert sich das Gesamthonorar erfahrungsgemäss auf 55% bis 65% der ursprünglich vereinbarten Summe.
- Honorar: Gesamthonorar Generalplaner inklusive alle erforderlichen Fachplanerinnen und Fachplanern, Spezialistinnen und Spezialisten inkl. Nebenkosten (exkl. MWST) in Höhe von

19 % bis 20 % der geschätzten aufwandbestimmenden Baukosten. Im Rahmen dieser vorgegebenen Prozentspanne wird das Honorar zwischen Gewinner und Bauherrschaft vor Vertragsabschluss vereinbart.

- Die neben dem genannten Kernteam (siehe Kapitel 233) erforderlichen Fachplanerinnen und Fachplaner, Spezialistinnen und Spezialisten ab SIA-Phase 31 (Vorprojekt) sind mindestens: Baumanagement, Bauingenieur, Fachplanung HLK, Sanitär- und Elektro, Gebäudeautomation, Brandschutzplaner (QSS II), Bauphysik + Akustik, Energie- und Nachhaltigkeit.
- Weitere Vertrags- und Honorarbedingungen gemäss beiliegendem Mustervertrag und seinen Beilagen mit Leistungstabelle.

Der Leistungsumfang und die Honorierung weiterer Spezialistinnen und Spezialisten werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen geregelt. Sie gehören nicht zum Generalplaner-Team.

254 Eigentums- und Immaterialgüterrechte

Die Teilnehmenden erklären durch die Einreichung ihres Wettbewerbsbeitrags, Inhabende 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 Expertinnen und Experten. Sie führen die fachliche und technische Vorprüfung des Wettbewerbs durch. 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)
- Luca Selva, Dipl. Architekt ETH / BSA SIA, Luca Selva AG, Basel
- Alain Roserens, Dipl. Architekt ETH / BSA SIA, Baumann Roserens Architekten AG, Zürich
- Andreas Wirz, Dipl. Architekt ETH, Archipel GmbH, Zürich
- Marie Noelle Adolph, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur FH SIA BSLA, Manoa Landschaftsarchitekten GmbH AG, Meilen
- Maya Scheibler, Dipl. Architektin FH / BSA / SIA, Scheibler & Villard GmbH, Basel (Ersatz)

262 Sachpreisgericht

- Regierungsrätin Dr. Tanja Soland, Vorsteherin des Finanzdepartements, Eigentümervertretung
- Peter Kaufmann, Leiter Finanzvermögen Immobilien BS, Eigentümervertretung
- Jürg Degen, Leiter Städtebau, Städtebau & Architektur, Bauherrenvertretung
- Gerold Perler, Leiter Wohnen, Städtebau & Architektur, Bauherrenvertretung
- Barbara Rentsch, Leiterin Portfoliomanagement, Immobilien BS, Eigentümervertretung (Ersatz)

- 263 Expertinnen und Experten
- Diego Galliker, Portfoliomanager, Immobilien BS, Eigentümerversammlung
 - Tina Oshiro Gama, Projektmanagerin, Städtebau & Architektur
 - Nico Ros, dipl. Ing. FH, ZPF Structure AG, Basel, Nachhaltigkeit
 - Judith Hauenstein, EBP Schweiz AG, Zürich
 - Birgit Radina, Dietziker Partner Baumanagement AG, Baukostenschätzung nach EKM
 - Steven Cann, Städtebau & Architektur, Bau- und Planungsrecht
 - Thomas Wohlrab, Leiter Feuerpolizei, Basel, Brandschutz

- 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). Nicht zugelassen sind insbesondere Teilnehmende, die beim Veranstalter oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Expertinnen und Experten) 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 26.06.2021 zum Download zur Verfügung auf: www.simap.ch

- 272 Obligatorische Anmeldung
- Die Anmeldefrist zum Projektwettbewerb «Stadtbaustein VoltaNord – Baufeld 5» ist der 06.08.2021; 12:00 Uhr MESZ (Eingang massgebend).** Die Anmeldung ist elektronisch per E-Mail mit dem Begriff «Stadtbaustein VoltaNord – Baufeld 5» schriftlich beim Wettbewerbssekretariat, Urs Schönenberger, u.schoenenberger@dietziker-bm.ch gem. Ziff. 212 einzugehen. Die Anmeldung zur Teilnahme ist für alle Anbietenden obligatorisch. Anbietende, die die Anmeldung zu spät oder nicht einreichen, werden nicht zum weiteren Verfahren zugelassen. Folgende Unterlagen sind für die Anmeldung nötig:
- Anmeldeformular / Antrag auf Teilnahme (gemäss Beilage Ziff. 313)
 - 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: | «Stadtbaustein VoltaNord – Baufeld 5» |

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

- 274 Besichtigung
Für individuelle Besichtigungen ist das Areal Elsässerstrasse 207, Basel jederzeit frei zugänglich.
- 275 Modell
Die Gipsmodelle Mst. 1:500 können am 13.08.2021 / 20.08.2021 / 27.08.2021 jeweils zwischen 09:00 – 11:00 und 14:00 – 16:00 Uhr gegen Vorlage der Quittung der Überweisung der Depotgebühr an folgender Adresse bezogen werden:
Modellbauatelier, Dufourstrasse 40, 4001 Basel
Transportangaben Modell mit Kiste: Masse L53 x 53 x 25cm
- 276 Fragenstellung und Fragenbeantwortung
Fragen zum Programm müssen bis 16.07.2021 (Eingang) und Verweis auf das jeweilige Kapitel im Programm auf dem Fragenforum auf www.simap.ch eingereicht werden.
Die Antworten werden allen Teilnehmenden bis 31.07.2021 auf www.simap.ch publiziert. Sie werden somit integraler Bestandteil des Wettbewerbsprogramms. Im Rahmen dieses Verfahrens werden sonst keine weiteren Fragen beantwortet.
- 277 Abgabe der Wettbewerbsbeiträge
Abgabe Wettbewerbsbeiträge:
Die Wettbewerbsbeiträge sind unter Wahrung der Anonymität und nur mit dem Vermerk «**Stadtbaustein VoltaNord – Baufeld 5**» und dem Kennwort beschriftet einzureichen und müssen spätestens bis Freitag, 19.11.2021; 12:00 Uhr bei der Kantonalen Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB), des Bau- und Verkehrsdepartements vorliegen (-Ziffer 325 Verfassercouvert).
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.

Postadresse:
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB),
«Stadtbaustein VoltaNord – Baufeld 5»
Münsterplatz 11, Postfach, CH-4001 Basel

Abgabe Modell:
Das abzugebende Gipsmodell ist mit gleichem Kennwort Vermerk wie die übrigen Wettbewerbsunterlagen am **03.12.2021 bis 12:00 Uhr** an folgender Adresse abzugeben:

Ausstellungsräume Städtebau & Architektur
Uferstrasse 90, CH-4057 Basel
Von einem Postversand der Gipsmodelle wird abgeraten.
- 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 Verfassercouvert 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 Ende März 2022 ausgestellt.

3 **Unterlagen**

31 VERFÜGBARE UNTERLAGEN

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden des Projektwettbewerbs zur Verfügung gestellt.

311 Wettbewerbsprogramm

Format: PDF

312 Pläne

1. Situationsplan mit Kataster und Perimeter-Angaben, Formate DWG und PDF
2. Schnitte mit Perimeter-Angaben, Formate DWG und PDF
3. Bebauungsplan zweiter Stufe, Bericht mit Plänen DWG und PDF
4. Lärmkatasterplan Strasse und Industrie PDF (in verschiedenen Höhen, Tag und Nacht)
5. Schnittplan durch best. Baugrube mit Höhenangaben DWG und PDF
6. Fassaden Bürogebäude Elsässerstrasse 209 DWG und PDF
7. Fassade Schulhaus Elsässerstrasse 209 DWG und PDF
8. Platzgestaltung Lysbüchelplatz DWG und PDF
9. Vorprojekt Weinlagerstrasse PDF
10. Verkehrsregime Lysbüchel-Süd

313 Informationsbeilagen

1. Orthofotos, Format PDF
2. Diverse Arealfotos, Format PDF
3. VotaNord städtebauliche Studie
4. Regelwerk VoltaNord
5. Klimamodell Basel
6. KBOB-Mustervertrag inkl. Leistungstabelle, Format PDF
7. Anmeldeformular / Antrag auf Teilnahme
8. Formular Verfassererklärung (DOCX und PDF)

314 Kennwerte

- Formular Gebäudekennwerte (Raumprogramm) (XLSX und PDF)
- Formular (Tool) zur Ökobilanz XLSX und PDF

315 Modell

Gipsmodell im Massstab 1:500 mit leerem Projektperimeter.
Die Kote des leeren Perimeters beträgt 260.0m 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 «Stadtbaustein VoltaNord – Baufeld 5» und dem Kennwort zu versehen. Alle Textangaben sind in Deutsch zu verfassen. Zudem muss auf jedem Plan ein grafischer Massstab 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, m²-Angaben und Höhenkoten, M. 1:200
- Ausschnitte der Grundrisse M 1:100 mit Möblierungsvorschlag von mindestens 4 typischen Wohnungstypologien
- Typischer Fassadenschnitt und Ansicht, mit Beschriftung und Bemassung des kompletten Wandaufbaus, M 1:50
- Darstellungen zum Ausdruck des Gebäudes und der Umgebung, Visualisierung oder Ähnliches

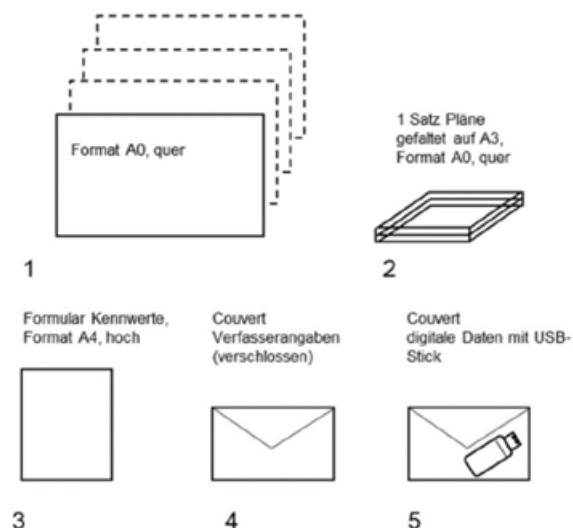
322 Erläuterungen

Ergänzende Erläuterungen zu folgenden Themen sind in die Pläne zu integrieren: Städtebau und Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Statik-Konzept, Konstruktion und Materialisierung, soziale und ökologische Nachhaltigkeit, konzeptuelle Angaben zu Gebäudetechnik und Energie.

323 Darstellung und Formate

Anzahl Pläne (max.): 4

- Ein Plansatz ungefaltet auf festem Papier, Format A0, quer in Mappe
- 1 Satz Format A0 gefaltet in Mappe
- 1 Satz auf A3 verkleinert, für Vorprüfung, Bericht, Reproduktion in Mappe
- 1 USB-Stick mit jeweils 1 Plansatz (in Couvert digitale Daten) im Originalformat PDF 300 dpi und als Verkleinerungen A3 PDF 300 dpi (Datengrößen pro PDF-Dokument maximal 10 MB)



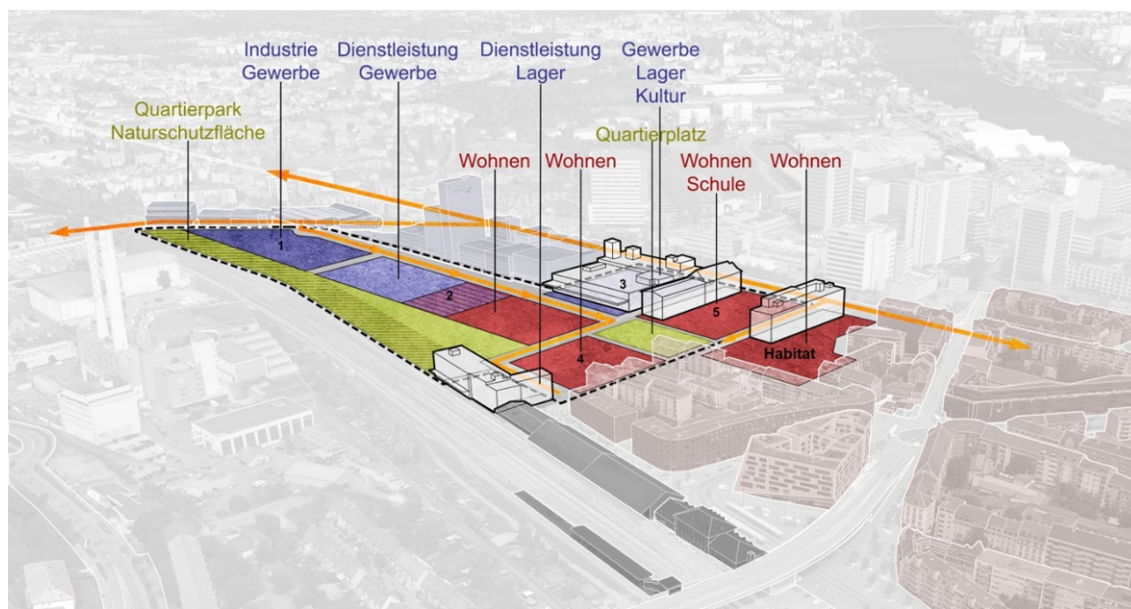
- 324 Kennwerte
Eintrag in vorgegebenem Formular, Abgabe Papier und elektronisch (Formate PDF und XLS)
- 325 Modell
Gipsmodell mit Projektvorschlag, weiss.
- 326 Verfassercouvert
Verschlossener Briefumschlag mit Vermerk: „«Stadtbaustein VoltaNord – Baufeld 5» und Angabe des Kennworts. Inhalt: Verfassererklärung mit den Namen aller Projektverfassenden mit Büronamen, Anschrift, Kontoverbindung (mit IBAN) und Angabe der Mehrwertsteuernummer auf Papier und digital gemäss Vorlage.
- 327 Couvert digitale Daten
Verschlossener Briefumschlag mit Vermerk: «Stadtbaustein VoltaNord – Baufeld 5» und Angabe des Kennworts. Inhalt: Ein USB-Stick des abgegebenen Projektes mit den Plänen und Kennwerten gem. Ziff. 321– 324. Die digitalen Daten dürfen keine Verfasserdaten beinhalten..

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

41 UMSCHREIBUNG DER AUFGABE

411 Ausgangslage

Der Bebauungsplan VoltaNord erster Stufe (2018) legt das grobe städtebauliche Konzept für die Arealentwicklung fest. Das Konzept sieht eine klare Trennung zwischen lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen vor. Der nördliche Bereich des Areals (Baufeld 1) verbleibt in der Industrie- und Gewerbezone und soll Platz für emissionsintensive Arbeitsnutzungen bieten. Durch ruhiges Gewerbe und Dienstleistungen abgetrennt, liegt im Süden des Areals (Baufelder 2, 4 und 5) der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung. Das Kultur- und Gewerbehaus ELYS (Baufeld 3) bietet seit Ende 2020 ca. 20'000 m² Nutzflächen für Gewerbe sowie diverse Publikumsnutzungen (Freizeit, Kultur, Sport) in einem ehemaligen Produktions- und Lagergebäude an. Direkt angrenzend steht das neue Primarschulhaus Lysbüchel mit zusätzlichen Flächen für Büro- und Kulturnutzung. Der Lysbüchelplatz, ein neuer Quartierplatz an der Schnittstelle zum bestehenden Quartier, wird durch den neuen «Saint-Louis-Park» im Westen ergänzt, welche mit einer Naturschutzzone entlang der Bahnleise verbunden sein wird.



Bebauungsplan VoltaNord mit Baufeldern

Städtebau & Architektur hat zusammen mit den Grundeigentümerinnen IBS und SBB Immobilien 2019 einen städtebaulichen Studienauftrag durchgeführt. Ziel des Verfahrens war ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Baufelder 2, 4 und 5 und die öffentlichen Freiräume auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans VoltaNord. Der Bebauungsplan ist die nutzungsplanerische Vorgabe für die Transformation vom Industriestandort zu einem durchmischten und lebendigen Stadtteil von St. Johann. Das Gesamtkonzept liegt mit dem Bebauungsplan zweiter Stufe und einem für den Standort entwickelten Regelwerk nun vor. Es ermöglicht die weitere bauliche Entwicklung der einzelnen Baufelder.

Die Grundeigentümer und Genossenschaften beabsichtigen, alle Gebäude in etwa gleichzeitig zu realisieren. Die ersten Bauten sollen ca. 2026 bezugsbereit sein.

412 Gegenstand

Gegenstand dieses Wettbewerbs ist das Baufeld 5. Darauf befinden sich mit Adresse Elsässerstrasse 209 bereits die in Bestandgebäuden realisierte neue Primarschule Lysbüchel und ein Bürogebäude. Südlich angrenzend möchte die Grundeigentümerin, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, nun im Rahmen des kommunalen Wohnbauprogramms 1000+ 125 bis 140 preisgünstige Wohnungen mit ergänzenden Nutzungen realisieren.

413 Übergeordnete Zielsetzungen

- Der Stadtbaustein Baufeld 5 soll einen wesentlichen, qualitativ hochstehenden Beitrag zur Entwicklung des neuen Stadtteils leisten. Die Anforderungen aus dem geltenden Bebauungsplan erst Stufe VoltaNord (2018), dem weit fortgeschrittenen Bebauungsplan zweiter Stufe und die im Regelwerk definierten qualitativen Zielsetzungen sind dabei zu berücksichtigen.
- Um die Zielsetzungen des Wohnbauprogramms 1000+ zu erreichen, ist der Wirtschaftlichkeit der eingereichten Projektvorschläge höchste Aufmerksamkeit zu schenken. Dieses Ziel soll insbesondere mit einer hohen Ausnutzung des Grundstücks, effizienten Wohngrundrissen und einer einfachen Bauweise erreicht werden.
- Individuellen Wohnbedürfnissen und dem sozialen Zusammenleben ist im Entwurf besondere Beachtung zu schenken. Dazu gehören beispielsweise ein ausgewogener Wohnungsmix, sorgfältig gestaltete Wohnungsgrundrisse, Begegnungen fördernde Erschliessungen, ergänzende gemeinschaftliche Angebote und Freiräume von hoher Aufenthaltsqualität.
- Der Neubau soll einen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität und zum Klimaschutz leisten. Dieses Ziel beinhaltet nicht nur die Erfüllung der gesetzten Energiestandards. Es erfordert ganzheitliche und innovative Entwurfs-, Konstruktions- und Materialkonzepte unter Einbezug der Gebäudetechnik und der Vegetation.

42 SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

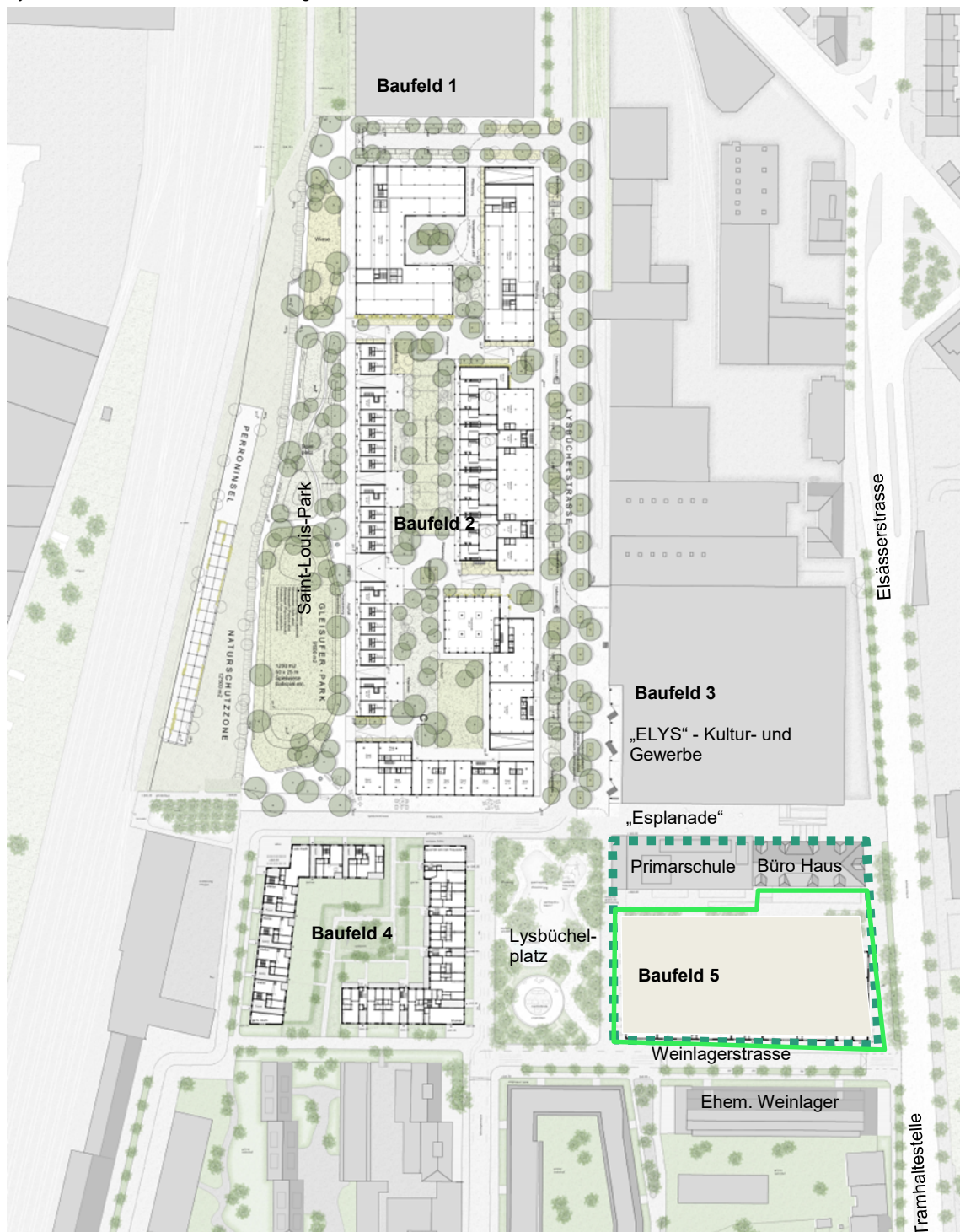
421 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter auf dem Baufeld 5 umfasst rund 4'665 m² bzw. 6'770 m² für den Planungsperimeter mit Umgebung (siehe nachstehende Planausschnitt).

Ausgenommen davon sind die bereits im Herbst 2020 im Norden des Baufeldes in einem ehemaligen Bürogebäude untergebrachte neue Primarschule Lysbüchel mit einem Teil der Pausenflächen und das östlich davon gelegene Gebäude mit einer Büro- und Bildungsnutzung, dem Zentrum für Brückenangebote. Im südlichen Teil des Baufeldes befindet sich heute eine begrünte Brache, die Baugrube einer zurückgebauten Lagerhalle, die momentan von der Primarschule als Aussenraum zwischengenutzt wird. Westlich von Baufeld 5 steht aktuell noch eine Einstellhalle, die zukünftig dem geplanten Lysbüchelplatz und dem Baufeld 4 weichen wird. Im Osten zur Elsässerstrasse wird das Baufeld durch eine Mauer begrenzt, die die Parzelle zur Allmend hin abgrenzt. Diese darf abgebrochen werden.

Planungsperimeter (schwarze Linie) und Planungsperimeter mit Umgebung (grüne Linie)





Synthesepan 2019

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags von 2020 hat sich für eine Synthese von zwei Beiträgen der Teams ARGE Studio DIA mit Johann Reble und jessenvollenweider architektur entschieden. Das städtebauliche Konzept für den neuen Stadtteil VoltaNord bildet die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und stadträumlichen Qualitäten ab, welche heute die Identität von St. Johann ausmachen: die vornehmlich von Wohnnutzung geprägte, parzellierte Blockrandtypologie zum einen und die grossmassstäblichen, heterogenen Bebauungsstrukturen von Gewerbe und Industrie zum anderen. Durch die vielfältigen räumlichen Situationen und das breite Spektrum an Wohn- und Arbeitsflächen entstehen dabei sowohl auf den Baufeldern als auch auf den Freiflächen Angebote für verschiedene Nutzergruppen.

Die Arealentwicklung VoltaNord thematisiert den Übergang von Industrie zu Wohnen auf den verschiedenen Baufeldern jeweils standortbezogen und mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Das Baufeld 1 im Norden ist städtebaulich und typologisch klar auf eine industrielle Nutzung hin ausgelegt. Die künftigen Nutzer sind noch nicht definiert, aber voraussichtlich werden grossmassstäbliche Bauvolumen für industrielles und gewerbliches Arbeiten realisiert. Auf Baufeld 3 ist der Übergang von Industrie zu Wohnen durch das Kultur- und Gewerbehaus ELYS sowohl auf der baulichen Ebene als auch durch die künftigen Nutzungen spürbar. Es entstehen attraktive Angebote für die angrenzenden Quartiere und die Stadt, die damit auch den öffentlichen Raum beleben werden. Der Aussenraum der Esplanade zwischen den Baufeldern 3 und 5 mit ihren jeweiligen Publikumsnutzungen ist dabei besonders hervorzuheben. Die Entwicklung auf der Habitat-Parzelle schliesslich bildet eine wichtige Scharnierfunktion zwischen VoltaNord und dem bestehenden Wohnquartier. Durch den Umbau des Weinlagers werden Elemente aus der industriellen Geschichte erhalten. Die neue Blockrandentwicklung mit vielen einzelnen Baugruppen thematisiert dagegen die kleinteilige Parzellierung des Wohnquartiers St. Johann.

Die Baufelder 2, 4 und 5 unterscheiden sich sowohl hinsichtlich der Bedeutung ihres urbanen Kontextes als auch in Bezug auf die jeweilige Eigentümerstrategie erheblich. Baufeld 2 zeichnet sich durch eine sehr durchmischte Typologie aus, die grossvolumige Gewerbebauten, gemischt genutzte Gebäude und reine Wohnhäuser integriert. Baufeld 4 ist durchgehend aus städtischen Mietshäusern zusammengesetzt, die von bis zu vier Genossenschaften baulich umgesetzt werden sollen. Auf dem Baufeld 5 entfaltet das neue Primarschulhaus Lysbüchel und der daran anschliessende Kultur- und Dienstleistungstrakt eine öffentliche Ausstrahlung im Zusammenspiel mit dem auf Baufeld 3 entstehenden Nutzungsschwerpunkt für Gastronomie, Sport und Events, dem ELYS Kultur- und Gewerbehaus.

Städtebaulich von höherer Bedeutung als die Gebäude auf den Baufeldern ist der Freiraum, der öffentliche Raum. Als verbindendes Element zwischen den Stadtbausteinen schafft er Kontinuität und bildet den Zusammenhalt im Quartier. Suchen wir nach Mehrwert zwischen den Teilen, so muss der öffentliche Raum ebenso präzise gedacht, gestaltet und programmiert sein wie die einzelnen Gebäude.

423 Regelwerk VoltaNord

Grundlage für die weitere Planung ist sowohl bei den Freiräumen als auch auf den Baufeldern das «Regelwerk VoltaNord» (siehe Beilage Regelwerk VoltaNord). Es dokumentiert die wichtigsten Entwurfsideen und Zielbilder aus dem städtebaulichen Studienauftrag. Über die Baufelder hinweg definiert das Regelwerk leitmotivische Themen, die insbesondere den Übergang zwischen öffentlichem Raum und privatem Haus (Eingangsbereich, Sockelbereiche) beschreiben und so eine atmosphärische Kontinuität für das neue Stadtquartier schaffen sollen. Durch plastische Reaktionen in der Wandebene wie reliefartige Betonungen oder Einzüge, oder additive Elemente wie Vordächer soll der Eingangsbereich ablesbar gemacht und damit der öffentliche Raum

strukturiert werden. Als weiteres verbindendes Element wird bei allen Fassaden zum öffentlichen Raum hin eine mineralische Materialisierung angestrebt. Die Integration von Grünelementen ist zu prüfen.

424 Städtebaulicher Kontext Baufeld 5

Als Rückgrat des St. Johann-Quartiers und der gesamten städtebaulichen Entwicklung bis nach Saint-Louis ist die Elsässerstrasse typologisch in verschiedene Abschnitte differenziert. Am Lysbüchel bis zur Grenze beginnt ein Industriekorridor, der wie alle anderen Abschnitte seinen eigenen Regeln folgt: Ausbildung als Allee, von der Strasse zurückversetzte Baulinien und eine offene Bauweise im industriellen Massstab.

Auf dem Baufeld 5 soll ein urbaner Stadtbaustein mit qualifiziertem Programm und öffentlicher Ausstrahlung entstehen, der den neuen Lysbüchelplatz mit der Elsässerstrasse nicht nur räumlich, sondern auch funktional verflechtet. Das Profil und die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen dieses Bausteins berücksichtigen den Standort an der Tramhaltestelle sowie die Entwicklungspotenziale bei Bell und Novartis. Als Baustein ist er auf allen Seiten an den urbanen Stadtraum angeschlossen und unterstreicht damit zusammen mit den Bestandesbauten 209 und 215, dem ELYS Kultur- und Gewerbehaus sowie der Schule, deren öffentliche Bedeutung als Trittstein zwischen Elsässerstrasse und Lysbüchelplatz. Auf seinen Fussabdruck reduziert fördert und fordert er die Koexistenz von dichtem Wohnen mit gebäudebezogenen Aussenräumen. Begründet durch das definierte Verhältnis von Baufeldgrösse und zulässiger Geschossfläche sowie im Sinne der städtischen Verdichtung soll sich die Bebauung prägnant und stimmig in den Kontext integrieren. Sie soll ihre Kontur aus einem präzisen Zuschnitt stadträumlicher Beziehungen und Raumabfolgen erhalten und den öffentlichen Raum stärken. Ihr äusserer Ausdruck initiiert glaubhaft ein neues städtisches Subzentrum und ihre wohnlich inspirierte Mitte öffnet als Stadtoase eine überraschende Qualität als zukunftsweisenden Beitrag zu lebenswertem, preisgünstigem Wohnungsbau in der dichten Stadt.

425 Erdgeschossnutzungen

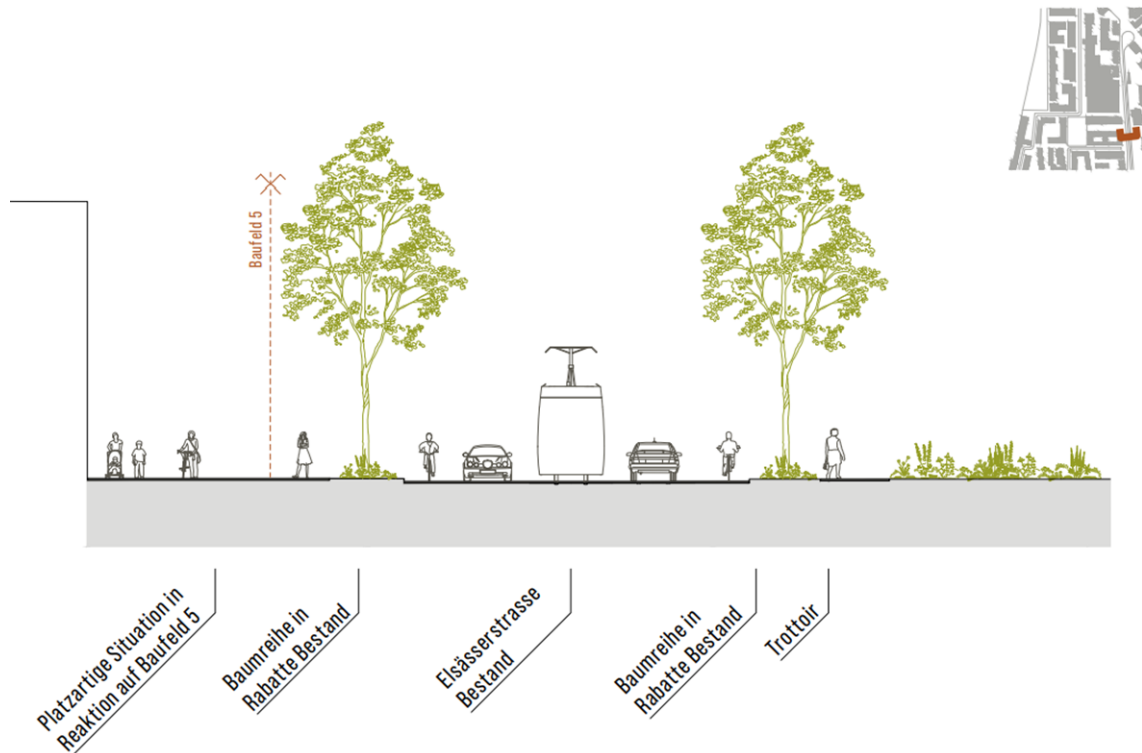
Die Erdgeschosse und Vorzonen sind für die Wahrnehmung und Funktionalität der Strassenräume entscheidend. Die bestehenden Subzentren am Vogesenplatz und Voltaplatz werden dabei durch neue Angebote auf dem Areal VoltaNord ergänzt. Auf Baufeld 2 entlang der Lysbüchelstrasse liegt der Fokus bei gewerblicher und Dienstleistungsnutzung, wobei Wohnnutzung in den ersten Jahren ebenfalls denkbar wäre, um Leerstände zu vermeiden. An der sogenannten «Esplanade» zwischen dem Kultur- und Gewerbehaus ELYS (Baufeld 3) und der Liegenschaft Elsässerstrasse 209 (inkl. Primarschulhaus Lysbüchel) stehen kulturelle und gewerbliche Nutzungen im Fokus, sowie an der Ecke zur Lysbüchelstrasse eine Gastronomie. Auf dem Areal Lysbüchel Süd (Stiftung Habitat) sollen neben Wohnnutzung punktuelle Angebote wie Cafés, Vereinslokale, Gemeinschaftsräume und Quartierläden den Strassenraum beleben.

Für Baufeld 5 sind insbesondere am Lysbüchelplatz und an der Elsässerstrasse quartierdienliche Nutzungen und kleine Retailflächen gut denkbar. Ansonsten ist ein hoher Anteil der Erdgeschossfläche dem Wohnen zuzuordnen.

426 Freiräume

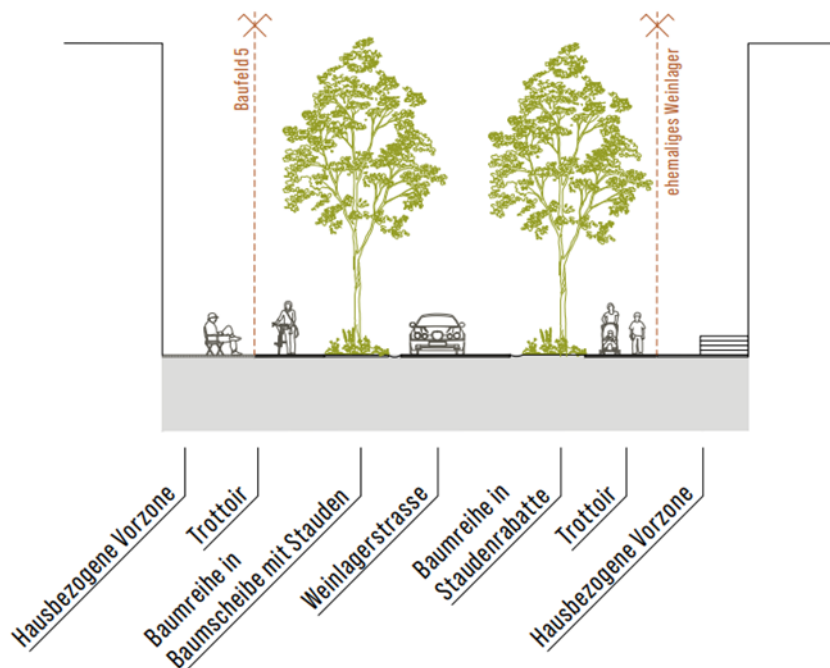
Bei den Freiräumen auf Baufeld 5 ist ein allseitig städtischer Ausdruck von Bebauung und Freiraum gesucht, der durchaus differieren kann und soll. Trotz dem Anspruch auf Privatheit der Wohnflächen im Erdgeschoss sollen die Aussenräume sowohl ein anregendes Wohnumfeld mit Orten der Begegnung und des Aufenthaltes bieten als auch den Bedürfnissen der benachbarten Schulanutzungen gerecht werden. Bekannte Aussenraumtypologien sind neu zu denken und ortsspezifisch zu interpretieren.

Abschnitt Elsässerstrasse:



Die Elsässerstrasse bildet das Rückgrat und schafft eine belebende Wirkung für das neue Quartier VoltaNord. Der Abschnitt zwischen Weinlagerstrasse und der Esplanade (zwischen Schule und ELYS) ist im Verlauf dieser langen städtischen Einfallssachse als zentraler Merk- und Orientierungspunkt erkennbar zu machen. Entsprechend ist die Ostseite von Baufeld 5 als raumoffener Kontrastpunkt zum angrenzenden Begleit- und Vorgartengrün zu entwickeln. Die bestehende Baumreihe auf der Allmend entlang der Elsässerstrasse soll ergänzt werden. Die auf dem Baufeld bestehende Trennmauer ist nicht beabsichtigt beizubehalten.

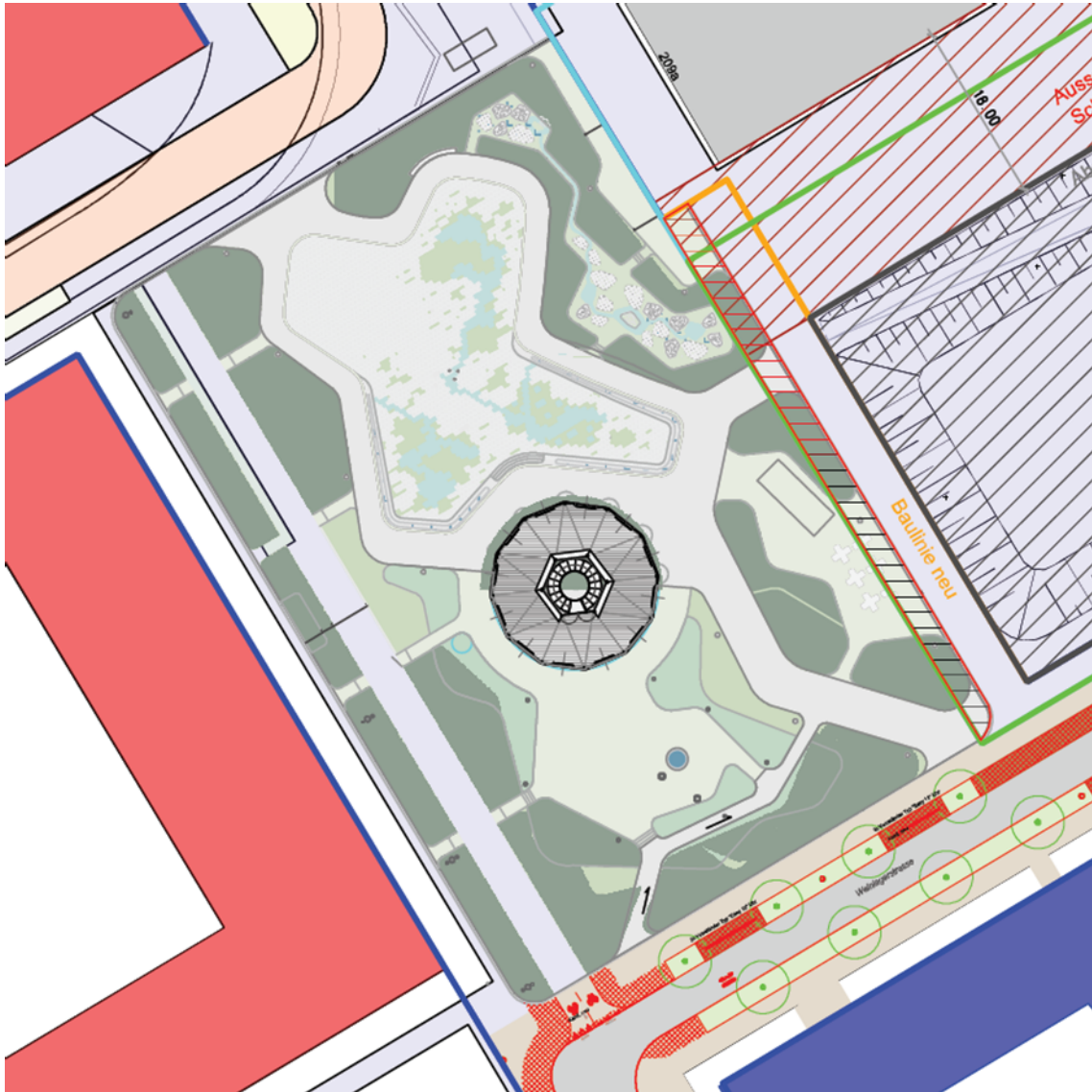
Weinlagerstrasse:



Die neue Weinlagerstrasse soll im zukünftigen VoltaNord als durchgehender Strassenraum erkennbar sein und damit die städtische Struktur an dieser wichtigen Schnittstelle mit klaren Raumabfolgen tragen. Zwei angedachte Baumreihen mit genügend Bodenanschluss, darunter liegender Vegetation sowie Vorzonen sollen diese Strasse prägen. Verkehrsberuhigende Massnahmen sollen das Profil der traditionellen Quartierstrasse unterstützen und sich gut eingliedern. Vorgartenzonen sind differenziert zu denken und anzuwenden. Das neue Gebäude auf Baufeld 5 soll zusammen mit dem Weinlager ein Portal ins neue Areal formulieren. Vor der Südfassade von Baufeld 5 ist ein städtischer, in der Vorzone vor dem Weinlager ein gemeinschaftlicher und für den Habitat-Block ein klassischer Vorgartenausdruck zu suchen und damit eine abgestufte Dramaturgie der Vorzonen von Ost nach West zu erwirken.

Für die Weinlagerstrasse südlich des Baufeldes 5 ist ein Vorprojekt in Bearbeitung (Beilage 9). Die Wettbewerbsaufgabe beinhaltet die Gestaltung des Raumes ab der Strassenlinie bis an den Neubau (hausbezogene Vorzone).

Lysbüchelplatz:



Der zentrale «Lysbüchelplatz» am Übergang zum bestehenden Wohnquartier wird von einem Baumgürtel eingefasst und gliedert sich in einen offeneren Nordteil mit Spielplatz und Aufenthaltsflächen sowie einen vegetationsgeprägten Südteil. Ein zentral gelegenes Wasserelement, ein schattenspendender Pavillon und viele Bäume sowie ein hoher Anteil an begrünten und unversiegelten Flächen sorgen für Kühlung in den heissen Sommermonaten. Wegeverbindungen in alle Richtungen strukturieren die verschiedenen Zonen. Der «Lysbüchelplatz» wird von Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten und jessenvollenweider architektur auf Basis ihres Projekts für die städtebauliche Studie von 2019 geplant und realisiert.

Das Baufeld 5 erhält gegen den «Lysbüchelplatz» hin eine durch eine Baulinie definierte Vorzone (rot schraffiert), welche gemäss städtebaulichem Entwurf des Teams jessenvollenweider eine geordnete Raumabfolge vom Beckenweg über den «Lysbüchelplatz» zur Lysbüchelstrasse sichert. Für den Quartierplatz liegt ein Vorprojekt (siehe Beilage) vor, das auch zu diesem Bereich zwischen Strassen- und Baulinie Aussagen macht. Sowohl das Regelwerk als das Vorprojekt Lysbüchelplatz gehen von der Annahme aus, dass diese Vorzone einen Allmendcharakter aufweisen soll. Für den vorliegenden Wettbewerb ist das Vorprojekt als Ausgangslage zu betrachten.

Es darf in begründeten Fällen davon abgewichen werden, insbesondere in Zusammenhang mit den geplanten Erdgeschossnutzungen. Es wird nach dem vorliegenden Wettbewerb in Abhängigkeit der Wettbewerbsergebnisse geprüft, ob eine Verallmündigung der Vorzone sinnvoll sein könnte.

Schulgasse, Freiräume zwischen Schule und Neubau:

Die Schulgasse bildet die fussläufige Quartierverbindung von der Elsässerstrasse zum neuen Lysbüchelplatz. Angrenzend gilt es im Westteil die bestehende provisorische Umgebungsfläche der Primarschule und des Doppelkindergartens zu belassen oder im Projektperimeter neu unterzubringen und mit der bestehenden Ausstattung zu ergänzen.

Im östlichen Teil ist eine provisorische Böschung zum Untergeschoss des Gebäudes 209 erstellt, deren definitive Ausbildung im Umgebungskonzept berücksichtigt werden muss.

427 Nachhaltigkeit

Das Ziel des Immobilienmanagements im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt ist die Gestaltung eines nachhaltigen Immobilienportfolios. Nachhaltigkeit bedeutet das ausgewogene Miteinander der drei Aspekte Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. Alle drei Aspekte sind stark miteinander verwoben und stehen gleichzeitig in einem gegenseitigen Spannungsverhältnis. Die Maximierung eines der drei Aspekte kann die Berücksichtigung der anderen Aspekte stören oder verunmöglichen. Das Ziel der Nachhaltigkeit ist daher die Optimierung eines jeden Aspekts unter Berücksichtigung der anderen beiden.

428 Wirtschaftlichkeit

Immobilien Basel-Stadt hat das Wohnbauprogramm 1000+ ausgearbeitet, welches im Herbst 2019 als eine der Massnahmen zur Umsetzung der Verfassungsinitiative „Recht auf Wohnen“ vom Regierungsrat verabschiedet wurde. Es sieht vor, bis 2035 über 1'000 neue Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons zu bauen und diese zu preisgünstigen Mietzinsen zu vermieten.

Die neu entstehenden Wohnungen des kommunalen Wohnbauprogramms sollen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden, wobei die Abschläge von Marktmiete zur Kostenmiete an Belegungs- und/oder Einkommensvorgaben geknüpft werden sollen.

Neben diesen Vermietungsgrundsätzen auf der Ertragsseite ist der Wirtschaftlichkeit der eingereichten Projektvorschläge höchste Aufmerksamkeit zu schenken. Es sind flächeneffiziente Grundrisse, ein gutes Verhältnis von HNF zu BGF und tiefe Erstellungskosten auf der Kostenseite massgebend.

Die Wohnungsgrössen sind knapp bemessen und sollen durch eine geschickte Grundrisstypologie eine hohe Funktionalität und Aufenthaltsqualität aufweisen. Die Lärmschutzvorgaben sind dabei zu berücksichtigen. Dank der Nutzung von nicht ertragswirksamen Flächen, wie zum Beispiel den Verkehrsflächen, können zusätzliche Aufenthalts- und Begegnungsorte entstehen, welche die Wohnungen mit einem siedlungsöffentlichen Bereich ergänzen.

Auf Grund der anspruchsvollen ökologischen und ökonomischen Ausgangslage wird empfohlen auf Abfangdecken und Verzüge zu verzichten. Das erfordert ein rigides Schachtkonzept und einen direkten Lastabtrag mit der Materialwahl entsprechenden Spannweiten.

429 Geometrie, Konstruktion, Material

Es wird eine hohe Kompaktheit der Baukörper erwartet.

Ziel ist eine möglichst einfache Bauweise und eine Tragstruktur mit geringen Spannweiten und direkten Lastabtragungen. Eine modulare Bauweise und Systemtrennung nach Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur steht im Vordergrund. Holzkonstruktionen oder Hybridkonstruktionen sind auf ihre Anwendung zu überprüfen. Diese sollen genügend aktivierbare Speichermassen zur passiven Nutzung der Solarenergie haben.

Bei der Materialwahl ist der Kriterienkatalog ECO-Bau zu berücksichtigen. Anlagen, Bauteile und Materialien sollen robust und einfach im Unterhalt ausgeführt werden und einen langen Werterhalt gewährleisten. Es sollten Konstruktionen gewählt werden, welche eine geringe Materialmenge erfordern. Eine optimierte Raumhöhe sorgt für eine gute Tageslichtqualität in den Wohnungen.

Erforderliche Untergeschosse sind vorteilhaft unter oberirdischen Gebäudeteilen anzuordnen, da diese Anordnung eine massgebliche Stellschraube der Grauen Energie darstellt. Eine gute Bilanz der Grauen Energie / Grauen Treibhausgasemissionen ist erforderlich für die Erfüllung des SIA 2040 Effizienzpfad Energie.

4210 Gebäudehülle

Die Gebäudehülle ist gut gedämmt. Geometrische Wärmebrücken durch Vor- und Rücksprünge sind möglichst zu vermeiden. Der Fensteranteil ist auf ein angemessenes Mass zu beschränken. Damit können hohe Wärmeverluste im Winter und eine Überhitzung im Sommer vermieden werden. Durch eine sinnvolle Ausrichtung dieser Fensterflächen stehen genügend passive Solarenergiegewinne zur Verfügung. Ebenso ist auf eine optimale Tageslichtnutzung zu achten. Die Materialisierung der Hülle soll eine hohe Beständigkeit aufweisen. Ein wirksamer Sonnenschutz sorgt für einen optimalen sommerlichen Wärmeschutz. Die Aussenseiten aller Verglasungen müssen von innen gereinigt werden können.

4211 Ökologische Nachhaltigkeit

Der Neubau soll das vom Kanton Basel-Stadt verfolgte Ziel der Dekarbonisierung bis ins Jahr 2050 unterstützen. Deshalb soll er eine vorbildliche Ökobilanz bei der Erstellung und im Betrieb aufweisen. Dies bedingt die Reduktion der «Grauen Energie» durch eine optimierte Konstruktion, eine bewusste Materialwahl und einen vollständig regenerativ gedeckten Energiebedarf im Betrieb.

- Als Mindestanforderungen gilt der SIA Effizienzpfad Energie und die Zielwerte für den nicht erneuerbaren Primärenergiebedarf und die Treibhausgasemissionen von Gebäuden gemäss SIA 2040.
- Darüber hinaus werden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Wettbewerb aufgefordert zu zeigen, dass durch die Optimierung der Konstruktion und eine bewusste Materialwahl eine Reduktion der Grauen Energie (nicht erneuerbare Primärenergie), der Treibhausgase und der Umweltbelastung um 30-50% gegenüber den aktuellen gesetzlichen Anforderungen möglich ist. Der Nachweis ist über ein eigens für diesen Wettbewerb entwickeltes Tool zur vereinfachten Bilanzierung der gewählten Konstruktion zu erbringen.
- Das Tool zur Ökobilanzierung soll den Wettbewerbsteilnehmerinnen und Wettbewerbsteilnehmern im Entwurfsprozess unterstützen und ist zwingend zu verwenden. Im Rahmen der Vorprüfung werden die Bilanzen der Projekte mit Hilfe des Tools bewertet.

4212 Tool zur Ökobilanzierung

Das den Unterlagen beigefügte Tool (Kennwerte) auf Excel Basis dient der groben Abschätzung der ökologischen Nachhaltigkeit der Konstruktion von Gebäuden. Mit dem Tool können Bauteile bezüglich Materialwahl, Schichtaufbau und Schichtstärken verglichen und optimiert werden. Dies geschieht nach der Methode der Lebenszyklusanalyse auf Basis adaptierter Werte der «Ökobilanzdaten im Baubereich» der KBOB, Stand 2016. Eine ausführliche Anleitung inkl. Eingabebeispiel ist im Excel-Tool im Register «Anleitung» enthalten (bei Anwendungsschwierigkeiten des Tools erhalten Sie Unterstützung durch ZPF Structure AG, T. 061 386 99 88).

Um eine ausreichende Genauigkeit zu erreichen, ohne den Aufwand unnötig zu erhöhen, sind bei den Wänden und Decken keine Abzüge für Aussparungen und Türen zu machen. Weiter sind

Treppen als durchgehende Decken zu betrachten und nicht einzeln einzugeben. Als Vereinfachung können maximal jeweils drei Aufbauten von Innenwänden, Decken und Fassaden berücksichtigt werden. Die Ökobilanz der restlichen Gebäudeelemente wie Keller, Dach und Haustechnik wird für eine erste Näherung in Abhängigkeit der EBF, bzw. der Bauteilfläche automatisch abgeschätzt.

4213 Baurechtliche Vorgaben

Für vorragende Bauteile (z.B. Balkone) gilt das Bau- und Planungsgesetz (§§ 17-20). Es sind die für die zweckentsprechende Verwendung erforderlichen Abstellplätze für Velos, Mofas, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge zu erstellen. Die Abstellplätze sind gut zugänglich und zweckmässig anzulegen. Die VSS-Norm betreffend Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen ist einzuhalten.

4214 Energetische Anforderungen

Das Baufeld wird durch Fernwärme von der Westseite (Lysbüchelplatz) erschlossen. Gemäss Energiegesetz sind für Bauten im Finanzvermögen die Anforderungen Minergie zu erfüllen (ohne Zertifizierung; die Erfüllung der Minergiekenzahl ist verbindlich). Im Rahmen des Bebauungsplanes gelten für neu zu erstellende Bauten zusätzlich zum kantonalen Energiegesetz die Zielwerte des SIA 2040 Effizienzpfads Energie. Die Wärmeversorgung des Areals basiert auf der Nutzung von Fernwärme, bei welcher mittelfristig gemäss Teilrichtplan Energie ein regenerativer Anteil von 80% vorgesehen ist. Zur Erfüllung der Anforderungen der SIA 2040 Kompensation ist der fossile Anteil der Fernwärme durch die gemäss Energiegesetz notwendige Photovoltaikanlage zu kompensieren. Zur Erfüllung der Mindestanforderung MuKE 2014 sind 6 m² optimal ausgerichtete PV-Modulfläche auf 100 m² Energiebezugsfläche erforderlich. Im Rahmen des Wettbewerbs ist die maximal mögliche Fläche für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaus zu prüfen.

4215 Gebäudetechnische Anlagen

Gebäudetechnische Anlagen sind möglichst einfach zu halten. Durch geschickte Anordnung der Technikräume und Steigzonen bereits in der Wettbewerbsphase soll der wirtschaftliche Betrieb und Unterhalt der Gebäudetechnik sichergestellt sein. Deckeneinlagen sind konzeptionell zu vermeiden.

Die Technikräume sind genügend gross dimensioniert und möglichst an Erschliessungszonen gelegen. Technische Aufbauten auf Dächern sind zu vermeiden oder sinnvoll mit PV zu verknüpfen. Je nach Lüftungskonzept sind entsprechende Schachtfächen für die vertikale Verteilung nachzuweisen.

Eine mechanische Lüftung soll lediglich der Bauschadensfreiheit dienen. Kostengünstige und robuste Lösungen werden bevorzugt.

4216 Dachflächen

Auf dem Dach sollen neben der Nutzung zur Stromerzeugung (Photovoltaik) Potenziale für gemeinschaftliche Aussenräume geprüft werden. Sowohl gemeinschaftsfördernde Infrastruktur als auch Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind mit Begrünung zu kombinieren. Gesucht ist eine ausgewogene Kombination hinsichtlich der verschiedenen Dachfunktionen: Erholung, Biodiversität, Energieproduktion sowie Regenwasserrückhalt.

Erfahrungsgemäss werden gemeinschaftliche Flächen besser angenommen, wenn sie durch eine Teeküche mit grossem Kühlschrank und gemeinsam genutztem Geschirr ausgestattet ist. Die massgebenden Bauvorschriften lassen gemeinschaftliche Nutzungen innerhalb der Dachprofilinie gemäss § 25 BPG zu.

4217 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen sind anzustreben. Sie sind als Teil des architektonischen Gesamtkonzepts zu verstehen. Die Art der Fassadenbegrünung ist frei und soll Fragen der Sinnhaftigkeit, Machbarkeit und Verhältnismässigkeit berücksichtigen. Fassadenbegrünungen sind dabei nicht zwingend vollflächig auszuformulieren, sondern können auch als kleinere Elemente (z.B. Grünelemente an den Fassaden) ausgebildet werden.

4218 Klimagerechtes Bauen

Mit klimagerechtem Bauen soll auf die Klimaveränderung reagiert werden. Die Oberflächen der Gebäude leisten durch Materialeigenschaften, Farben, Öffnungsmasse, Verschattung und ggf. Begrünung ebenfalls einen wichtigen Beitrag. Versiegelte Flächen sind wo möglich zu vermeiden. Die Grundlagen zum Klimagerechten Bauen in Basel (Klimakarten) können unter www.map.geo.bs.ch abgerufen werden und sind beispielhaft in Informationsbeilage 5 aufgeführt.

4219 Regenwassermanagement

Die Entwässerung ist integral nach dem Prinzip der «Schwammstadt» zu planen. Neben der Abflussverringerung (durchlässige Flächengestaltung, Verdunstung, Retention auf Dachflächen etc.) und der Regenwassernutzung (laut BP 226 sind Installationen für die Grauwassernutzung überall dort vorzusehen, wo technisch und wirtschaftlich möglich) steht dabei die oberflächliche Versickerung nicht nutzbares, abfließendes Niederschlagswassers im Vordergrund. Entsprechend sind bei der weiteren Planung sowohl auf den Baufeldern als auch in den öffentlichen Freiräumen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung nach den Grundsätzen Verdunstung-Nutzung-Versickerung vorzusehen. Eine oberflächliche Versickerung wirkt sich günstig auf das Stadtklima und die Versorgung der Vegetation aus.

Falls eine Regenwassernutzung oder Versickerung technisch auf dem Baufeld nicht möglich sein sollte, kann eine Versickerung des anfallenden Wassers innerhalb des benachbarten Lysbüchelplatzes geprüft werden.

4220 Baugrund

Im Bereich des Projektperimeters erfolgte bereits im Jahr 2020 der Rückbau der ehemaligen Coop Verteilzentrale inkl. aller Fundamente und künstlichen Auffüllungen. Im Böschungsbereich sind aus Standsicherheitsgründen die künstlichen Auffüllungen z.T. im Untergrund verblieben. Auf Höhe Baugrubensohle besteht der Untergrund aus der folgenden Schicht: Niederterrassenschotter des Rheins bestehend aus Kiessanden, möglich sind Sandlinsen, Rollkieslagen und Steine graubraun.

Das Projektareal ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Basel-Stadt eingetragen, westlich liegt der KbS-Standort B770 im Bereich des zukünftigen Lysbüchelplatzes. Derzeit wird die Fläche auf dem Baufeld 5, welche als begrünte Brache mit einem Teilbereich mit Asphaltbelag ausgebildet wurde, als zusätzliche Aussenfläche für die Primarschule und das Quartier genutzt.

4221 Zivilschutzräume

Im Kanton Basel-Stadt besteht für Wohnhäuser ab 38 Zimmern eine Schutzraumbaupflicht. Die Anzahl der erforderlichen Schutzplätze beträgt 2 Schutzplätze pro drei Zimmer.

Mehr Informationen erhalten Sie: TWP 1984 - Technische Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau PDF, 78 Seiten, 5 MB (Seite 30).

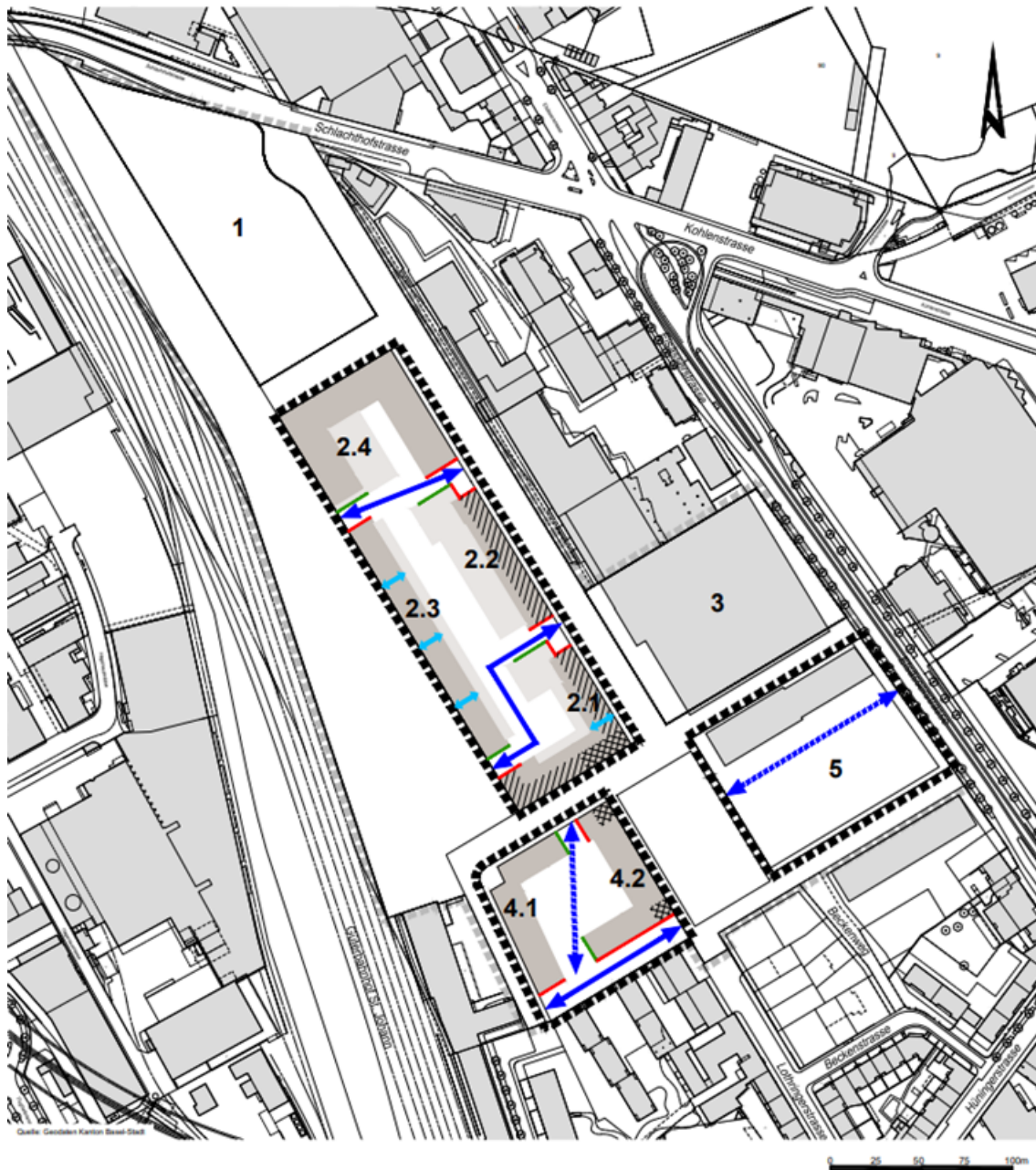
In Friedenszeiten ist die Nutzung von Schutzräumen, unter Einhaltung von weiteren gesetzlichen Auflagen, als Keller, Archive, Hobbyräume, Veloräume etc. möglich. Erst bei unmittelbarer Kriegsgefahr werden die Schutzräume, auf Anordnung der Behörden, entsprechend eingerichtet.

Die Schutzräume sind erst im Rahmen des Bauprojektes nach den technischen Weisungen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz (BABS) zu projektieren. Für den Wettbewerb reicht es, den Platzbedarf nachzuweisen.

43 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

431 Eigentumsverhältnisse

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel- Stadt, ist Eigentümerin der Parzelle 1-2756. Auf dieser liegt unter anderem das Baufeld 5.



Verbindlicher Inhalt

- Planungsperimeter
- ➡ öffentlicher Erschliessungsweg
- Baubereich Haupt-/Anbauten
- Pflichtbaulinie
- Pflichtbaulinie mit begrünter Fassade
- /// Überhohes Erdgeschoss, max. 40% Wohnen
- Überhohes Erdgeschoss, quartierdienliche Nutzungen

Orientierender Inhalt

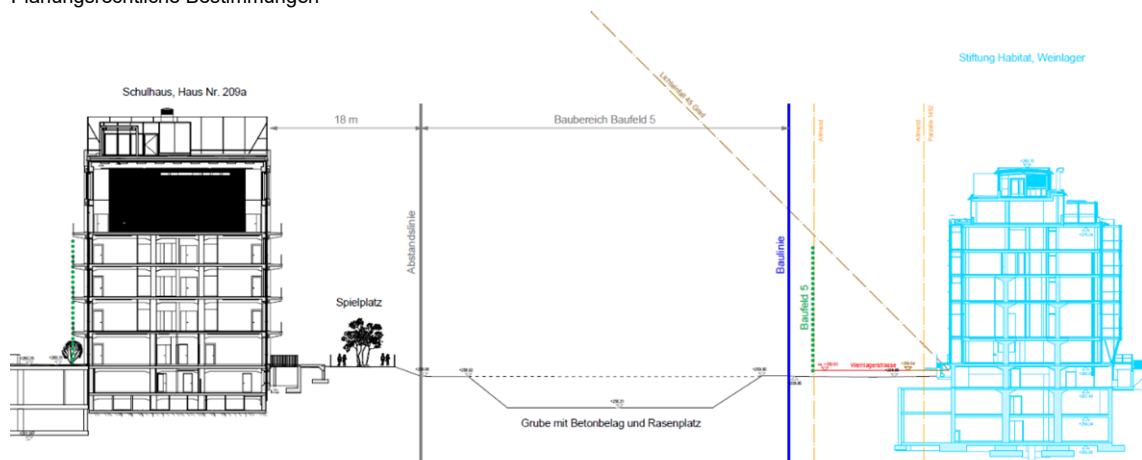
- ➡ baufeldbezogene Verbindung für FussgängerInnen
- ➡ baufeldbezogener Durchgang
- Perimeter Bebauungsplan erster Stufe



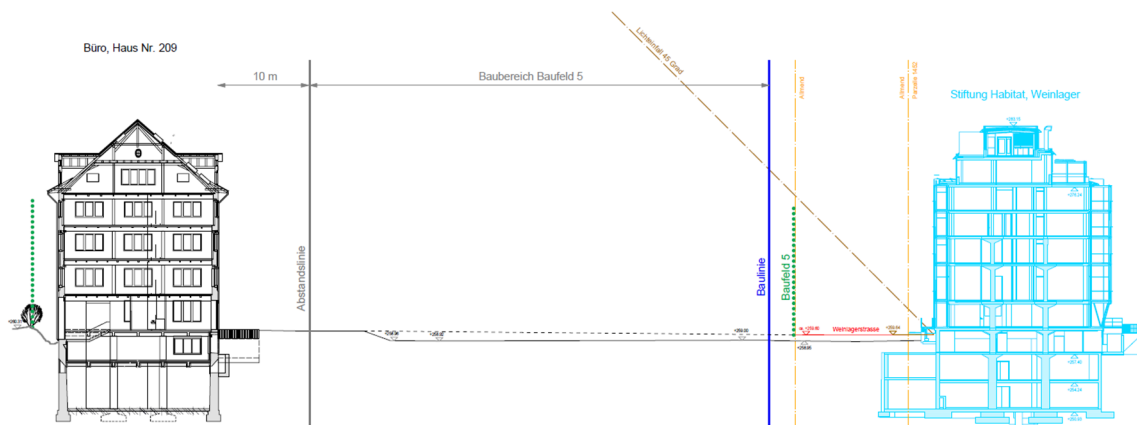
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
► Ausenentwicklung und Nutzungsplanung

Auflageplan
01.03.2021 - 13.04.2021

Volta Nord Bebauungsplan Stufe 2	Revisor	18.01.2021
	Entwurf	AS
	Skizze	1/2000
	Projektziele	AS
	Zeichner	AS
	Architekt	AS
	Plan Nr.	14290



Schnitt im Bereich Schulhaus Nr. 209a



Schnitt im Bereich Büro Haus Nr. 209

Adressierung:

Die Haupteinschließung des Baufelds 5 erfolgt zur Allmend hin.

Dach- und Attikageschosse:

Es sind keine Dach- oder Attikageschosse vorgesehen. Gemeinschaftsfördernde Infrastruktur wie Gemeinschaftsräume, Waschküchen usw. sind jedoch möglich. Liftschächte und Treppenhäuser zur Erschließung der Dächer sind ebenfalls möglich (max. 3.5 m) und dürfen explizit auch an der Fassade stehen. Dabei dürfen sie auch die maximale Wandhöhe überschreiten.

Wand- und Gebäudehöhe:

Die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe beträgt 30 m. Die maximale Wandhöhe ist unabhängig vom Lichteinfallswinkel zur Schule realisierbar. Gegenüber dem Weinlager ist ein Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten (vgl. Schnitt). Gebäudeteile und technische Aufbauten auf dem Dach zählen zur Wandhöhe, sofern sie an der Fassade stehen, nicht jedoch zur Gebäudehöhe. Treppenhäuser und Liftschächte zur Erschließung der Dachterrassen oder gemeinschaftsfördernder Infrastruktur müssen bis zu ihrer Maximalhöhe vom 3,5 m keinen Abstand zur Fassade einhalten.

Die Wandhöhe aller Fassaden wird von der Baulinie ausgemessen. Wenn die Höhe der massgebenden Linie nicht überall gleich ist, wird die Wandhöhe von einer waagrechten Linie aus gemessen werden, die um die Hälfte der grössten Höhendifferenz, höchstens aber 1 m über dem tiefsten Punkt liegt. Die Unterteilung der Wand in Abschnitte mit verschiedenen Messpunkten ist zulässig.

Anrechenbare Fensterflächen:

Die Fensterfläche von Wohn- und Schlafzimmern sowie von Küchen und Wohnküchen darf nicht kleiner als ein Zehntel der Bodenfläche sein (§ 64 BPG). Dasselbe gilt für andere zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume, soweit ihre Ausstattung mit Fenstern möglich und für die vorgesehene Nutzung sinnvoll ist und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Angerechnet werden Fenster mit einem Lichteinfallswinkel von höchstens 60°. Gegen eine Baulinie gerichtete Fensterflächen oberirdischer Geschosse werden auch angerechnet, wenn die Lichteinfallswinkel nicht eingehalten sind.

Freiräume:

Die Grün- und Freiräume auf den Baufeldern sind qualitativ hochwertig unter Berücksichtigung der Erholungsbedürfnisse der Bewohner sowie ökologischer und stadtklimatischer Aspekte zu gestalten. Gegenüber dem Gebäude 209 ist eine Freifläche zu schaffen, die einem Lichteinfallswinkel von mindestens 60° entspricht. Es sind mindestens 2/3 der Fläche hinter der Baulinie auf Baufeld 5, die unbebaut bleibt, als Garten oder Grünfläche anzulegen. Eine Unterschreitung der Mindestgrünfläche ist ausschliesslich aufgrund nachgewiesener Erschliessungsbedürfnisse und zur Schulnutzung vertretbar. Ein möglichst hoher Grünanteil und ein niedriger Versiegelungsgrad werden angestrebt. Bauten und Anlagen unter Gärten oder Grünflächen müssen im Bereich von Baumpflanzungen mit einer durchwurzelbaren Erdschicht von mindestens 1.50 m überdeckt werden.

Maximale Bruttogeschossfläche:

Auf dem Baufeld 5 können im Rahmen des Projektwettbewerbs maximal 17'202 m² BGF realisiert werden. Dies ergibt sich aus dem Regierungsratsbeschluss vom 20. Juni 2017, Ratschlag „VoltaNord“ (max. 28'000m² BGF) unter Abzug der bereits realisierten Schul- und Büronutzung (10'798m² BGF). Die Anrechenbarkeit der Innen- und Aussenflächen des Gebäudes ist im Bau- und Planungsgesetz (BPG) § 8 definiert.

434

Lärm

Beim Areal VoltaNord handelt es sich um einen stark lärmexponierten Standort, der sowohl durch Industrie- und Gewerbelärm als auch durch Strassenverkehrslärm übermässig belastet ist. Der Eisenbahnlärm ist hingegen von untergeordneter Bedeutung. Massgebend für die Beurteilung sind die um 5 dB(A) verschärften Immissionsgrenzwerte (= Planungswerte) der Empfindlichkeitsstufe III, welche am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A) betragen.

Hinsichtlich des Industrie- und Gewerbelärms ist die Belastung an der Ost- und Nordseite des Baufelds 5 am höchsten. Hier werden die verschärften Immissionsgrenzwerte nachts um bis zu 10 dB(A) sehr deutlich überschritten. Auch an der Südseite des Baufelds 5 und in geringerem Masse an der Westseite sind die Industrielärmimmissionen um bis zu 5 dB(A) erhöht. Da sich viele Quellen des Industrie- und Gewerbelärms auf den Dächern der umgebenden Betriebe befinden, dringt der Lärm auch von oben in das Areal ein, so dass auch in den obersten, zum Inneren des Areals orientierten Stockwerken, geringe Überschreitungen der verschärften Immissionsgrenzwerte zu erwarten sind.

Infolge des Strassenverkehrslärms der Elsässerstrasse werden die verschärften Immissionsgrenzwerte an der Ostseite des Areals mit bis zu 9 dB(A) über alle Stockwerke sehr deutlich

überschritten. Damit sind auch an den rechtwinklig dazu angeordneten Fassaden deutlich erhöhte Strassenlärmimmissionen zu erwarten.

Um an diesem Standort Wohnnutzungen zu ermöglichen, ist eine Kombination aus verschiedenen innovativen, wirksamen städtebaulichen und architektonischen Massnahmen vorzusehen. Es sind grundsätzlich alle sinnvollen und zweckmässigen Massnahmen zur Einhaltung der verschärften Immissionsgrenzwerte auszuschöpfen. Für einzelne Gebäudeteile mit geringen Überschreitungen können Ausnahmen gewährt werden.

Es ergeben sich folgende möglichen Massnahmen:

- Stellung der Gebäudekörper: Mit einer lärmoptimierten Stellung der Gebäudekörper kann der Lärm der Hauptlärmquellen im Osten und Norden abgeschirmt werden, so dass er nicht ungehindert ins Areal eindringen kann.
- Geschlossene Gebäudeform: Durch die Anordnung von Fenstern lärmempfindlicher Räume auf der Innenseite von Innenhöfen (Atrien) kann eine sehr gute Lärmabschirmung erreicht werden. Es gilt der Grundsatz, wonach die Grundfläche des Innenhofs umso grösser ausfallen muss, je mehr Stockwerke über das Atrium belüftet werden.
- Erker: mit vertikalen Auskragungen an den Seitenfassaden, die ein von den Hauptlärmquellen abgewandtes Lüftungsfenster aufweisen, lässt sich eine Lärmreduktion erzielen. Infolge diffuser Quellen des Industrie- und Gewerbelärms ist deren Wirkung gegenüber dieser Lärmart jedoch beschränkt.
- Lärmoptimierte Wohnungsgrundrisse: Mit der Anordnung der weniger lärmempfindlichen Räume zu den Hauptlärmquellen und der lärmempfindlicheren Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes entstehen lärmoptimierte Grundrisse. Insbesondere die Schlafzimmer sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
- Durchgesteckte Wohnräume: Durchgehende Räume sind eine Möglichkeit, lärmempfindliche Räume an der lärmexponierten Fassade anzuordnen und gleichzeitig den Lärmschutz zu gewährleisten. Für die lärmabgewandte Belüftung durchgehender Räume müssen relativ schmale Baukörper gewählt werden, und für die lärmexponierten Fenster ist eine Ausnahmebewilligung erforderlich.
- Loggien und überdachte Terrassen: Mit schalltechnisch optimierten Loggien und überdachten Terrassen lassen sich in den obersten Geschossen der weitgehend lärmabgewandten Wohnungen die erforderlichen zusätzlichen Lärmreduktionen erzielen.

Ergänzend zu den aufgeführten Massnahmen ist beim lärmgeschützten Inneren des Areals der Klangraumgestaltung besondere Beachtung zu schenken. Mit einer geeigneten Gestaltung und Materialisierung (z.B. keine wenig strukturierten schallharten Fassaden) kann die akustische Qualität des Wohnumfeldes verbessert werden.

435 Hindernisfreies Bauen

Grundsätzlich gelten die Anforderungen der SIA 500. Es müssen alle Geschosse, Wohnungen und Arbeitsplätze stufen- und schwellenlos erreichbar sein. Innerhalb der Wohnfläche gilt die Anforderung der Anpassbarkeit der SIA 500.

436 Erschliessung

Die verschiedenen Erschliessungsmöglichkeiten für Fussverkehr, Veloverkehr und den motorisierten Individualverkehr auf dem Areal bzw. Baufeld 5 erfahren Sie im Bericht zum Bebauungsplan unter Ziffer 312.

Auf dem Baufeld 5 wird keine Einstellhalle geplant bzw. realisiert.

Detaillierte Informationen zum Verkehrsregime Lysbüchel-Süd können der Planbeilage 10 entnommen werden.

437 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 m² BGF 1 Langzeitabstellplatz und pro 400 m² 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 Aufzüge leicht zugänglich sein. Die Abstellräume sollen benutzerfreundlich gestaltet werden. Langzeitabstellplätze sind als überdachte und abschliessbare Anlage zu planen. Für die Kurzzeitabstellplätze ist eine offene Anlage, vorzugsweise überdacht, vorzusehen.

Die Anzahl und Platzierung der Veloabstellplätze müssen auf den abgegebenen Plänen ersichtlich sein.

Im Erdgeschoss realisierte Veloabstellplätze werden zur Bruttogeschossfläche nicht angerechnet, wenn sie 30% der Erdgeschossfläche nicht überschreiten.

438 Brandschutz

Es sind die Schweizerischen VKF-Brandschutzvorschriften bestehend aus VKF-Brandschutznormen und VKF Brandschutzrichtlinien 2015 für das Wohnprojekt verbindlich anzuwenden.

Insbesondere wird auf die Brandschutzrichtlinie «Flucht- und Rettungswege / 16 - 15de» § 2 Allgemeine Anforderungen verwiesen.

439 Rettung

Es muss pro Wohnung mindestens ein Fenster für eine Hubrettung erreichbar sein. Der Umgang mit dieser Vorgabe wurde im Vorfeld des Wettbewerbs geklärt:

- Nordrand: Am Nordrand des Neubaus sind bei Gebäuden mit einer Wandhöhe zwischen 11 m und 30 m Hubrettungsstellplätze vorzusehen, die einen horizontalen Abstand von maximal 15 m zwischen der Mitte des Stellplatzes und dem Rettungsfenster aufweisen. Die Anordnung der Stellplätze muss die Anforderungen gemäss Kapitel 9 der FKS-Richtlinie berücksichtigen (siehe Beilage Situationsplan). Die Abstellplätze können in der Freifläche zwischen Neubau und Schulhaus oder im Innern des Baufeldes angeordnet werden.
- Ostrand: An der Elsässerstrasse kann eine Rettung in der Fläche zwischen Baulinie und Baumreihe getätigt werden. Die Fläche zwischen Bau- und Strassenlinie ist für eine Zufahrt freizuhalten.
- Südrand: Im Rahmen des Vorprojektes der Weinlagerstrasse sind Stellplätze in der Strasse vorgeschlagen, die eine Rettung voraussichtlich auf der ganzen Länge des Baufelds ermöglichen. Die Rettungsanforderungen haben somit voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Städtebau und die Architektur.
- Westrand: Am Lysbüchelplatz sind Rettungsstellplätze auf dem Platz vorgesehen, die eine Rettung voraussichtlich am ganzen Westrand des Baufelds sicherstellen. Die Rettungsanforderungen haben somit voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Städtebau und die Architektur.

- 4310 Auswahl relevanter Erlasse und Normen (jeweils aktuelle Version)
- 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 Kantonalen Feuerversicherungen VKF
 - Norm SIA 500, Hindernisfreie Bauten
 - Norm SIA 261, Einwirkungen auf Tragwerke
 - Norm SIA 416, Flächen und Volumen von Gebäuden
 - Norm SIA 180, Wärme und Feuchteschutz im Hochbau
 - Norm SIA 380/1, Thermische Energie im Hochbau
 - Norm SIA 380/4, Elektrische Energie im Hochbau

44 LÖSUNGSVARIANTEN

Lösungsvarianten sind nicht zulässig.

45 ERLÄUTERUNGEN ZUM RAUMPROGRAMM

451 Raumprogramm

Ausnutzung

Auf dem Baufeld 5 können maximal 17'202m² BGF realisiert werden. Die städtebauliche Studie VoltaNord hat gezeigt, dass es unter Umständen nicht möglich ist, diese Dichte zu erreichen und gleichwohl die qualitativen Vorgaben befriedigend zu lösen. Aus diesen Gründen wird eine Mindestanforderung von 90% der gesetzlich möglichen Ausnutzung definiert, welche alle Teams zu erreichen haben.

Im Bereich dieser Mindestanforderung zur maximal möglichen Ausnutzung haben die Teams das projektspezifische Optimum zwischen Mehrausnutzung und funktionalen als auch räumlichen Qualitäten zu ermitteln und entsprechend vorzuschlagen.

Mit einer erwarteten Effizienz von HNF zu BGF von rund 70% resultieren folgende, von den Teams zu erreichende Hauptnutzflächen HNF von 10'837m² bis 12'041m².

Gewerbe, 900 bis 1'000m² HNF:

Die Gewerbeflächen sind lediglich im Erdgeschoss stirnseitig entlang des Lysbüchelplatzes und der Elsässerstrasse anzuordnen. Sie müssen als betriebswirtschaftlich eigenständig funktionierende Geschäftseinheiten in Flächen von 60-80 m² unterteilbar sein. Die Gewerbeeinheiten sollen mit einer Teeküche ausgerüstet sein und über eine über den Innenraum erreichbare, gemeinsam genutzte Toilettenanlage verfügen. Diese soll auch den gemeinschaftlich genutzten Flächen des Hauses zur Verfügung stehen.

Die Teams werden aufgefordert, Nutzungsvorschläge im Zusammenhang mit dem inneren Erschliessungskonzept und der Umgebung darzustellen, welche das Haus und/oder den Aussen-

raum beleben und gegenseitige Synergien ergeben. Mögliche Nutzungen sind ein Secondhandshop, eine Mediathek, ein Blumengeschäft, eine Reparaturwerkstatt, ein Waschsalon und Ähnliches (vgl. Regelwerk Abbildung 3).

Zusätzlich soll an einer stark frequentierten Stelle des Erdgeschosses ein Bereich mit Küche angeboten werden, welche der Hausgemeinschaft für spontane Treffen aber auch zur Reservation für private Feiern und Anlässe zur Verfügung steht. Das können ein klassischer Gemeinschaftsraum, eine grosszügige Lobby oder ein erweiterter Eingangsbereich mit einer Fläche von 60 bis 80 m² sein. Bevorzugt werden Lösungen, welche wenig HNF konsumieren und vielseitig interpretierbar sind.

Die Grundrissorganisation hat sich dem geforderten einfachen Konzept von Statik und Schächten unterzuordnen, ohne dabei auf eine qualitätsvolle räumliche Disposition und eine hohe Funktionalität zu verzichten.

Die restlichen Flächen des Erdgeschosses sind dem Wohnen zuzuordnen.

Wohnen, 9'937 bis 11'041m² HNF:

Erwartet werden 125 bis 140 Wohnungen bei durchschnittlich rund 80 m² HNF pro Wohnung. Angesichts der Lage in einem sich im Umbruch befindlichen Areal mit einem breit durchmischten Angebot an Wohnungsgrössen und einem ausgewogenen Wohnungsangebot im Portfolio der IBS drängt sich kein spezifischer Wohnungsschlüssel auf. Im Gegenteil, dieser Umstand schaffen Spielräume, den Anforderungen des Lärmschutzes und der Ausnützungsoptimierung Rechnung zu tragen.

Gleichwohl ist ein breiter Wohnungsmix von Wohnungen mit Grössen zwischen 3 bis 5 Zimmern anzubieten. Ein Teil der Wohnfläche soll für mindestens 15 Kleinwohnungen und eventuell einige Grosswohnungen genutzt werden.

Dem sozialen Umfeld von Singles in Kleinwohnungen soll besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Denkbar sind unter anderem folgenden Konzepte:

- Anordnung der Single-Wohnungen um eine Zone der Begegnung und des Aufenthaltes, zum Beispiel, indem Erschliessungs- oder Aussennutzfläche für den sozialen Austausch genutzt werden.
- Clusterwohnungen, bei welcher mehrere Untereinheiten mit eigenem Bad und allenfalls eigener Küche um gemeinsame Wohn-, Ess- und Aufenthaltsräume gruppiert werden.
- Ergänzung der Single-Wohnungen mit einem benachbarten, gemeinsam genutzten Raum mit Küche.

Um die Erschwinglichkeit der resultierenden Wohnungsmieten zu gewährleisten, gelten folgende, zwingend einzuhaltende Wohnungsgrössen (HNF inkl. in der Wohnung liegende NNF, nach SIA 416).

– 1 und 1.5 Zimmer Wohnungen	35-42m ²
– 2 und 2.5 Zimmer Wohnungen	45-55m ²
– 3 und 3.5 Zimmer Wohnungen	65-75m ²
– 4 und 4.5 Zimmer Wohnungen	85-95m ²
– 5 und 5.5 Zimmer Wohnungen	100-110m ²
– 6 -Zimmer-Wohnungen und grösser	Anzahl Individualzimmer mal 25-30m ²

In den Wohnungen sind die Sanitärräume effizient zu konzipieren und wann immer möglich am selben Fallstrang zu disponieren.

Eine räumliche Trennung von Bad (Dusche od. Badewanne / Lavabo) und Toilette, können für die 3 bis 3.5 Zimmer-Wohnungen geplant werden. Bei den grösseren Wohnungen, ab 4 bis 5.5 Zimmern sind ein separates Bad (Dusche od. Badewanne / Toilette / Lavabo) und eine Toilette

zu planen. Die Separat-Toilette sollte in diesem Fall durch ein kleines Handwaschlavabo ergänzt werden.

Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern sollen je nach Wohnungstypologie (Cluster / Grosshaushalt) mit einer Nasszelle für 1-3 Individualzimmer ausgestattet werden.

Für die nicht dem Gewerbe dienenden Nutzungen des Erdgeschosses sind Typologien vorzuschlagen, welche einerseits einen Nutzen aus dem Erdgeschossbezug schaffen (Adressierung, Aussenraumbezug) und gleichzeitig eine gewisse Privatheit im Wohnen ermöglichen. Denkbar sind Typologien, bei welchen an den frequentierten Stellen gearbeitet und an geschützten Lagen gewohnt wird (Wohnateliers), aber auch Hochparterrewohnungen oder einseitig orientierte Gartenwohnungen.

Nebennutzungen:

Der Umfang der meist unterirdisch angelegten Nebenräume richtet sich nach den gesetzlichen Anforderungen, dem Bedarf und dem Ausmass der oberirdischen Nutzungen.

Es sind ausreichende Flächen für die Fernwärmeübergabestation und die Hauptverteilungen Heizung / Sanitär / Elektro vorzusehen.

Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen, der 10 Prozent der Wohnfläche, mindestens jedoch 4 m² und höchstens 15 m² umfasst. Die Disposition der Abstellfläche ist frei wählbar.

Die Waschgelegenheiten sind möglichst zentral und gemeinschaftlich organisiert, wobei sich maximal sechs Parteien einen Waschturm teilen.

Tiefgarage und Parkplätze:

Eine Tiefgarage ist im Projekt nicht vorgesehen. 7 Besucherparkplätze werden im ELYS Parking untergebracht (Baufeld 3). Eine Gebäudezufahrt und zwei Behindertenparkplätze sind auf dem Baufeld nachzuweisen.

452 Umgebung

Der Pausenplatz von Primarschule und Kindergarten in der Umgebung

Für den Pausenplatz von Primarschule (PS) und Kindergarten (KG) sind in der Umgebungsplanung gesamthaft eine Fläche von 1'250 m² vorzusehen. Diese soll möglichst zusammenhängend vor dem Schulgebäude geplant werden. Davon sind 365 m² bereits definitiv erstellt (PS = 275 m², KG = 90 m²), 570 m² provisorisch erstellt, können aber bei Bedarf umgestaltet und neu angeordnet werden (PS = 320 m², KG = 250 m²) und weitere 315 m² sind für die Primarschule neu zu planen. Vor dem Bürogebäude Elsässerstrasse 209 sind für die Schule und den Kindergarten die benötigten 88 Velostellplätze sowie 100 Trottinett-Stellplätze erstellt. Die Stellplätze können neu angeordnet werden und sollen in der Gesamtfläche von 1250 m² integriert sein, dabei ist auf Verbindung und Zugang zum Schulgebäude zu achten.

Aussenbereich Kindergarten

In diesem Bereich des Pausenhofs sind eine Kiesfläche mit Findlingen, Sitzbaumstämme mit mehrstämmigem Gehölz, ein Klettergerüst, eine Nestschaukel und ein Sandbereich mit Spielhaus erstellt. Die Kindergartenfläche ist eingezäunt und somit vom Pausenplatz der PS und der weiteren Umgebung abgetrennt. Die bestehenden sollen Ausstattungen können beibehalten und ergänzt werden. Bei einer kompletten Neugestaltung des Aussenraums müssen zwingend die bereits eingesetzten Elemente wie Findlinge, Baumstämme und mehrstämmige Gehölze, Klettergerüst und Nestschaukel vorhanden sein. Ein Bereich mit Beschattung oder gedeckter Platz mit Sitzgelegenheiten muss eingeplant werden. Ein Sandbereich mit Spielhaus ist zwar vorhanden, muss aber zu einem Sandkasten ausgebaut werden.

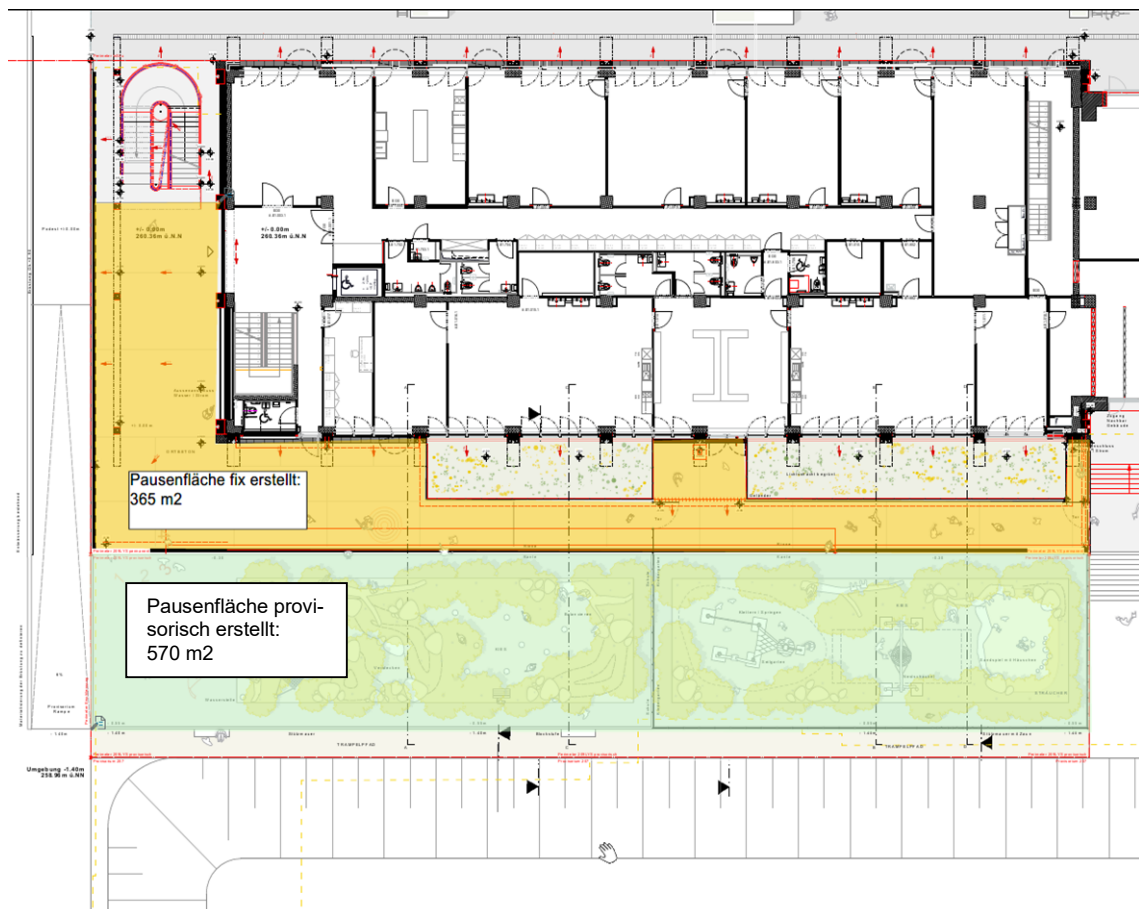
Aussenraum Primarschule

Die erstellte Fläche der Primarschule ist mit Asphaltbelag, Kiesfläche mit Findlingen, Sitzbaumstämmen mit mehrstämmigem Gehölz und einem zweiteiligen Stufenreck belegt. Eine Verzahnung des Quartierplatzes mit dem Aussenraum der Schule ist möglich. Eine Belegung der Fläche mit Kies/Findlingen, Sitzbaumstämme und mehrstämmige Gehölze werden begrüsst.

Themen, welche angeboten werden müssen

- Sport und Bewegung (Tobe-Fläche: Fussball / Basketball)
- Schaukeln (z.B. Vogelnestschaukel etc.)
- Hangeln (zweiteilige Reckstange vorhanden, Wiederverwendung und/oder Ergänzung)
- Balancieren

Gesamte Umgebungsfläche Pausenhof Primarschule (PS) und Kindergarten (KG)	1'250m ²
– KG bereits erstellte Fläche	90m ²
KG provisorische Fläche	275m ²
KG Gesamtfläche	365m ²
– PS bereits erstellte Fläche	250m ²
PS provisorische Fläche	320m ²
PS zusätzlich zu planende Fläche	315m ²
– PS Gesamtfläche	885m ²



In die Umgebungsfläche ist die öffentliche Fussverbindung gemäss Vorgabe Bebauungsplan zu integrieren, welche über die ganze Tiefe des Baufelds führt.

- Für den Quartierplatz liegt ein Vorprojekt (Beilage n) vor, welches auf dem Baufeld 5 eine Baumreihe vorsieht. Beabsichtigt ist, diese Baumreihe in die Planung einzubeziehen, der Raum zwischen der Parzellengrenze und der Baulinie ist Bestandteil der neuen Planung.
- Für die Weinlagerstrasse südlich des Baufeldes 5 ist ein Vorprojekt in Bearbeitung (Beilage n). Die Wettbewerbsaufgabe beinhaltet die Gestaltung des Raumes ab der Strassenlinie bis an den Neubau.
- Die bestehende Baumreihe auf der Allmend entlang der Elsässerstrasse soll ergänzt werden, die auf dem Baufeld bestehende Trennmauer ist nicht beabsichtigt beizubehalten.
- Weiter im Programm unterzubringen:
- Unterflurcontainer

Im Baufeld ist ein Standort für einen Unterflurcontainer einzuplanen. Die Anforderungen der Stadtreinigung sind 13 m³ (unterirdisch) bzw. 8-12 m² (Bodenfläche).

46 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Es kommen folgende Beurteilungskriterien zur Anwendung:

- Städtebauliche Qualität
- Architektur Qualität
- Freiraumqualität
- Soziale Nachhaltigkeit
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit

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

5 **Anhang**

51 **RAUMPROGRAMM**

511 Tabelle Raumprogramm:

- | | |
|----------------|------------------------|
| – Maximale BGF | 17'202 m2 |
| – HNF Gewerbe | ca. 900 bis 1'000m2 |
| – HNF Wohnen | ca. 9'937 bis 11'041m2 |

Weitere Informationen zum Raumprogramm erfahren Sie in dem beiliegenden Formular «Gebäudekennwerte».

Das Preisgericht hat dieses Wettbewerbsprogramm in der vorliegenden Form am 15.06.2021 genehmigt.

Beat Aeberhard (Vorsitz)

B. Aeberhard

Luca Selva

L. Selva

Alain Roserens

A. Roserens

Andreas Wirz

A. Wirz

Marie Noelle Adolph

M. Adolph

Maya Scheibler (Ersatz)

Maya Scheibler

Regierungsrätin Dr. Tanja Soland

T. Soland

Peter Kaufmann

P. Kaufmann

Jürg Degen

J. Degen

Gerold Perler

G. Perler

Barbara Rensch (Ersatz)

B. Rensch

7 **Programmbegutachtung**

Die SIA-Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009. Die Honorarvorgaben dieses Programmes sind aus kartellrechtlichen Gründen nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.