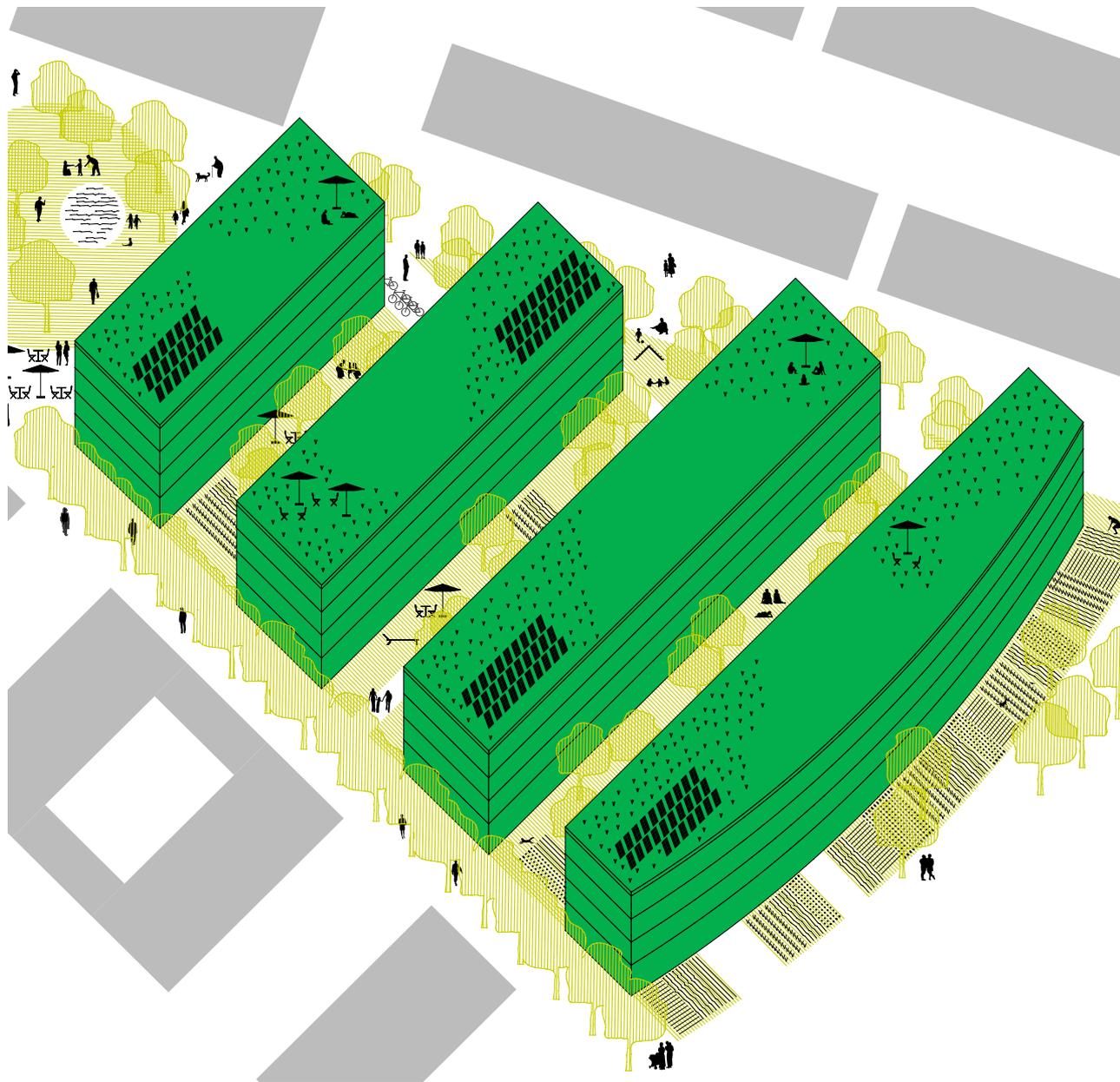


Walke

Genossenschaftliches Wohnen am Walkeweg

offenes, zweistufiges Varianzverfahren

1. Stufe Skizzenwettbewerb



IMPRESSUM

Herausgeberin:

ARGE Walke

Genossenschaft GEWONA Nord- West, Basel

Genossenschaft zimmerfrei, Basel

Inhalt/Redaktion:

Tiago, Matthes, planzeit GmbH

Lelia Bollinger, planzeit GmbH

Tietelbild:

walkewalke.ch

Fotos:

planzeit GmbH

Basel, den 01.11.2021





Lage im Stadtgebiet Basel, Geoportal Basel-Stadt

Inhaltsverzeichnis

1.	Überblick.....	6
2.	Allgemeine Bestimmungen	10
2.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens.....	10
2.2	Ausschreibende Stelle	10
2.3	Grundlagen und Rechtsweg	10
2.4	Programmpräzisierungen	11
2.5	Teilnahmeberechtigung	11
2.6	Preisgeld und Entschädigung.....	12
2.7	Absichtserklärung und Weiterbearbeitung	12
2.8	Konditionen Planerleistungen.....	12
2.9	Eigentums- und Urheberrechte.....	13
2.10	Bekanntmachung der Ergebnisse	13
2.11	Termine.....	13
3.	Bestimmungen Skizzenwettbewerb (1.Stufe)	14
3.1	Beurteilungsgremium, Expert*innen und Vorprüfung	14
3.2	Beurteilungskriterien	15
3.3	Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen.....	15
3.4	Einzureichende Unterlagen	15
3.5	Art der Darstellung.....	16
3.6	Ablauf und Termine Skizzenwettbewerb	16
4.	Bestimmungen zum Studienauftrag (2. Stufe) - Entwurf	17
4.1	Beurteilungsgremium, Experten und Vorprüfung	17
4.2	Beurteilungskriterien.....	17
4.3	Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen.....	17
4.4	Einzureichende Unterlagen	18
4.5	Art der Darstellung.....	18
4.6	Ablauf und Termine Studienauftrag	18
5.	Ziele, Aufgabe und Raumprogramm (1. und 2. Stufe).....	19
5.1	Ziele	19
5.2	Aufgabenstellung	19
5.3	Raumprogramm	23
6.	Ausgangslage	27
6.1	Städtebauliche Situation	28
6.2	Richtplan.....	29
6.3	Denkmalschutz.....	30
6.4	Städtebauliches Studienverfahren 2017/2018.....	31
6.5	Fotos und Umgebung.....	33
6.6	Perimeter.....	34

7.	Rahmenbedingungen	35
7.1	Baurecht, massgebende Bauvorschriften.....	35
7.2	Grundstücksdaten und Bauvorschriften.....	35
7.3	Baurechtsskizze	38
7.4	Wirtschaftlichkeit	39
7.5	Ökologische und energetische Nachhaltigkeit.....	39
7.6	Erschliessung.....	40
7.7	Parkierung.....	41
7.8	Entsorgung.....	42
7.9	Lärmschutz.....	42
7.10	Brandschutz	43
7.11	Hindernisfreies Bauen	43
7.12	Zivilschutzraum.....	43
7.13	Baugrund.....	43
8.	Schlussbestimmungen	44

1. Überblick

Bauherrin

Das Projekt Walke ist eine Kooperation von zwei Basler Genossenschaften, die sich im Bewerbungsverfahren um die Baurechtsparzelle Baufeld B gemeinsam durchgesetzt haben. Die Wohn-genossenschaft Zimmerfrei ist eine junge Genossenschaft, welche dank dem Projekt «StadtErle» im neu entstandenen Erlenmatt Quartier in Basel Erfahrungen im Bereich Neubau, im Durchführen von Mitwirkungsprozessen, dem Entwickeln neuer Wohnmodelle sowie der Nachbarschaftsentwicklung gesammelt hat. Die GEWONA Nord-West ihrerseits bringt viel Erfahrung in der langfristigen Bewirtschaftung von Liegenschaften mit. Sie verfügt zudem über eine eigene professionell geführte Geschäftsstelle. Ausserdem hat sie mit mehreren Liegenschaften im Gundeldinger-Quartier (beispielsweise die Eisenbahnerhäuser am Tellplatz) und in der Lehenmatt-Breite eine breite Verankerung in den benachbarten Quartieren.

Areal

Das Areal «Am Walkeweg» ist ein Transformationsgebiet im Südosten von Basel. Auf einem ehemaligen Familiengartenareal das im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt (IBS) ist, wird in den kommenden Jahren ein neues Stück Stadt entstehen. Neben den ausgewiesenen Baufeldern plant der Kanton eine neue Primarschule mit Kindergarten und Doppelturnhalle sowie umfangreiche Almendflächen für Naherholung und ökologischen Ausgleich. Die ARGE Walke entwickelt das Baufeld B, welches sie im Baurecht von der IBS übernimmt.

Der Ort ist dank guter ÖV-Anbindung via S-Bahn, Bus und Tram ideal erschlossen. Das Stadtzentrum ist mit dem Velo innert weniger Minuten bequem erreichbar. Auf dieser Basis entsteht ein fast autofreies Quartier, das nur für Ver- und Entsorgungszwecke für den motorisierten Verkehr zugänglich ist.

Ziele

Beide Genossenschaften verfolgen das Ziel, am Walkeweg einen nach Alter, Herkunft und Einkommen durchmischten Lebensraum mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, attraktiven gemeinschaftlich genutzten Flächen im Innen- wie auch Aussenbereich und quartierbezogenen Gewerbeflächen zu realisieren. Dabei soll eine lebendige Nachbarschaft entstehen, welche sich mit dem Quartier vernetzt.

Aufgabe

Das Projekt Walke bildet den ersten Baustein für ein ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltiges Quartier.

Ökologisch

Bereits im städtebaulichen Studienauftrag wurden von der Stadt Basel Lösungen gesucht, mit denen sich das Motto «Low-Cost – Low Energy» möglichst gut umsetzen lässt. Diese Zielsetzung wurde im Bebauungsplan verankert und soll nun in der Planung und Realisierung der etwa 150 Wohnungen konsequent umgesetzt werden. GEWONA Nord-West und Zimmerfrei möchten die «Low-Cost» und «Low-Energy»-Ziele beispielsweise durch einen moderaten Ausbaustandard und insbesondere mit flächenoptimierten Grundrissen sowie geringem privatem Flächenverbrauch erreichen (Suffizienz). Aus ökologischen Nachhaltigkeitsaspekten heraus ist vorgesehen, die Überbauung als Holzbau zu realisieren. Im Sinne der Stadt der kurzen Wege sollen den neuen Bewohnenden Sharingangebote und eine lokale Quartiersversorgung zur Verfügung gestellt werden, um die nicht motorisierte Mobilität zu fördern. Im Hinblick auf den Klimawandel werden innovative Gesamtkonzepte erwartet, die minimierte Energiebezüge ermöglichen und einen hohen Anteil an regenerativer Energie einbeziehen. Der Einsatz an grauer Energie soll geringgehalten werden.

Sozial

Ein weiterer Fokus liegt auf sozialen Fragestellungen. Eine die Gemeinschaft fördernde Architektur soll nachhaltige Hausgemeinschaften entstehen lassen, Identität stiften und die Aneignung der Gemeinschafts- und Aussenräume anregen. Der Mehrgenerationen-Gedanke mit einer durchmischten Nachbarschaft steht dabei im Zentrum, damit sich nicht nur ein lebenswerter, sondern auch lebendiger Ort entwickelt. Der gesamte Entwicklungs- und Bauprozess wird von Mitwirkungsveranstaltungen begleitet, um daraus programmatische und betriebliche Ziele des Projekts zu schärfen.

Siehe auch: walkewalke.ch/aktuell

Wirtschaftlich

Die Projektentwicklung ist im Grundsatz auf Effizienz und Suffizienz auszulegen und soll möglichst niedrige Wohnungs- und Gewerbemieten zum Ziel haben. Dies vor dem Hintergrund einen finanziellen Spielraum für ergänzende Angebote zu schaffen. Die Ausloberin möchte aufzeigen, wie man lebenswerten und kompakten Wohnraum schafft, indem man Bedürfnisse der Bewohnenden, die geteilt werden können aus dem privaten Wohnraum auslagert. Dafür ist es nötig, Gemeinschaftsräume mit Küche, Gästezimmer, Arbeitsräume, etc. anzubieten, die temporär den eigenen Wohnraum erweitern.

Varianzverfahren

Mittels eines zweistufigen Konkurrenzverfahrens soll der Fächer an innovativen Lösungen für den geplanten Neubau in Holzbauweise auf konstruktiver und inhaltlicher Ebene aufgetan werden. Neben der Bearbeitung der baulichen Fragestellungen sollen gleichfalls Lösungen für die Freiräume, den Einbezug ins Quartier und die Vernetzung auf städtischer Ebene gefunden werden.

1. Stufe: Skizzenwettbewerb

Als erste Stufe ist **ein anonymer, offener Skizzenwettbewerb** mit Teams aus Architektur (zwingend) sowie Landschaftsarchitektur und Holz- / Bauingenieurwesen (empfohlen, fakultativ) vorgesehen. Es werden Aussagen zur Erdgeschossnutzung, dem konstruktiven Aufbau, zum Grundriss- und Freiraumkonzept erwartet. Das Verfahren wird auf Grundlage der SIA 142 durchgeführt. Es wird eine Preisgeldsumme von 80'000.- CHF (exkl. MwSt.) ausgezahlt.

2. Stufe: Studienauftrag

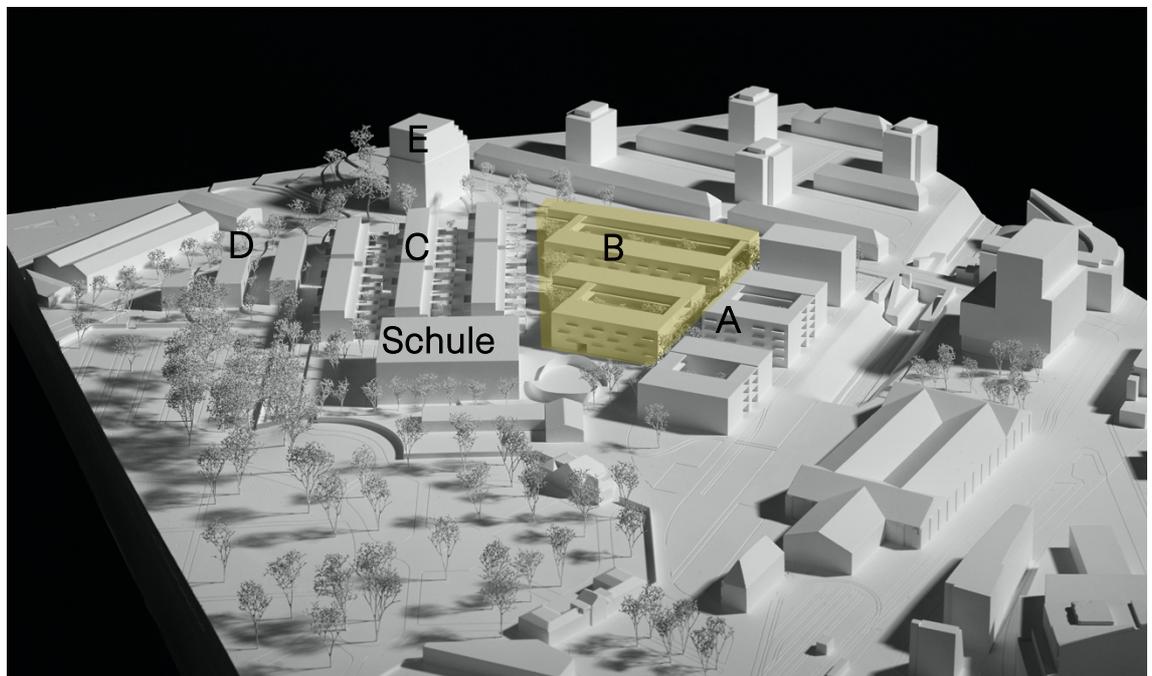
Im Anschluss an den Skizzenwettbewerb werden ca. 5 - 8 Teams aufgrund des Entscheides des Beurteilungsgremiums eingeladen, um am nachfolgenden Studienauftrag teilzunehmen. Der Studienauftrag ist nicht anonym und soll mit einer Zwischenbesprechung die Möglichkeit bieten, die Projekte hinsichtlich ökologischer sowie sozialer Nachhaltigkeit im Dialog mit der Bauherrin zu präzisieren. Die zweite Stufe wird auf Grundlage der SIA 143 durchgeführt. Es wird eine Entschädigung von 35'000.- CHF (exkl. MwSt.) pro Team ausgezahlt. Im Studienauftrag werden Antworten auf die Fragen nach der architektonischen Gestaltung, dem Freiraum, der Funktionalität der Grundrisse sowie der gesamten Anlage und dem Zusammenleben in der neuen Siedlung erwartet.

Termine

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Stufe: Skizzenwettbewerb | November 2021 – April 2022 |
| 2. Stufe: Studienauftrag | Juni – Dezember 2022 |



Axonometrie aus dem Studienverfahren Juni 2018, Planungsteam um camponovo baumgartner architekten.
 Grundlage für den Bebauungsplan Areal Walkweg



Modell aus dem Studienverfahren Juni 2018, Planungsteam um camponovo baumgartner architekten.
 Grundlage für den Bebauungsplan Areal Walkweg

Genossenschaftliches Wohnen am Walkweg, Basel - offenes zweistufiges Varianzverfahren - 1. Stufe Skizzenwettbewerb

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die beiden Genossenschaften GEWONA Nord-West und Wohngenossenschaft Zimmerfrei veranstalten als ARGE Walke ein zweistufiges Konkurrenzverfahren für die Fachbereiche Architektur, Landschaftsarchitektur und Holz- / Bauingenieurwesen, um Vorschläge und Ideen für einen genossenschaftlichen Lebensraum am Walkeweg zu erhalten. Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung der überzeugendsten Projektideen in der ersten, anonymen Stufe (Skizzenwettbewerb). Das Beurteilungsgremium wird ca. 5 - 8 Projekte für den im Anschluss geplanten Studienauftrag aufgrund ihrer Projektidee auswählen.

Das Beurteilungsgremium kann bei Nichterreichen der Verfahrensziele ein oder mehrere Projekte in der 2. Stufe überarbeiten lassen. Die Überarbeitung wird dem Aufwand entsprechend separat pauschal entschädigt.

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, das Baufeld B aufzuteilen und zwei Teams mit zwei unterschiedlichen Teilgebieten zu beauftragen.

2.2 Ausschreibende Stelle

Im Auftrag der ARGE Walke (Genossenschaften GEWONA Nord-West und Zimmerfrei):

planzeit GmbH

Tiago Matthes

Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich

+41 44 201 37 76, tiago.matthes@planzeit.ch, www.planzeit.ch

2.3 Grundlagen und Rechtsweg

Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Für die 1. Stufe, den anonymen Skizzenwettbewerb, gilt die Ordnung SIA 142 mit folgenden Ausnahmen:

- Folgeauftrag: Aus dem Verfahren geht die Beteiligung an dem nachfolgenden Studienauftrag hervor.
- Zusammensetzung Beurteilungsgremium.

Für die 2. Stufe, den Studienauftrag, gilt die Ordnung SIA 143 mit folgender Ausnahme:

- Das Beurteilungsgremium wird eine Rangierung vornehmen.
- Zusammensetzung Beurteilungsgremium.

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggeberin, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Basel, anwendbar ist Schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

2.4 Programmpräzisierungen

Das Programm der 2. Stufe wird auf der Grundlage der Erkenntnisse der 1. Stufe erstellt.

2.5 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Teams bestehend aus den Fachbereichen:

1. Stufe: Skizzenwettbewerb

- Architektur
(zwingend)
- Landschaftsarchitektur
(empfohlen, fakultativ)
- Holz- / Bauingenieurwesen
(empfohlen, fakultativ)

2. Stufe: Studienauftrag

- Architektur
(zwingend)
- Landschaftsarchitektur
(zwingend)
- Holz- / Bauingenieurwesen
(zwingend)

Mehrfachbewerbungen in unterschiedlichen Teams aus dem Fachbereich Holz- / Bauingenieurwesen sind zulässig.

Mehrfachbewerbungen in unterschiedlichen Teams aus dem Fachbereich Architektur sowie Landschaftsarchitektur sind nicht zulässig.

Die Federführung liegt bei den Architekt*innen. Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Architekturbüros (ARGE) ist möglich. Dabei ist ein federführendes Mitglied zu benennen, über welches die Korrespondenz (Benachrichtigung Ergebnisse/Fragenbeantwortung etc.) abgewickelt werden kann. Die gruppeninterne Aufteilung der Preise und Entschädigungen ist Sache der Bearbeitungsteams.

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA-Ordnung 142, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

2.6 Preisgeld und Entschädigung

Skizzenwettbewerb (1. Stufe)

Für Entschädigungen wird eine Summe von 80'000 CHF (excl. MwSt.) ausgezahlt. Die genaue Verteilung liegt im Ermessen des Begleitgremiums.

Studienauftrag (2. Stufe)

Es werden 5 - 8 Teams für die 2. Stufe zugelassen. Jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt erhält eine fixe Entschädigung von je 35'000 CHF (excl. MwSt.).

2.7 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Unmittelbar nach Abschluss der 1. Stufe, dem Skizzenwettbewerb, ist vorgesehen, die ausgewählten Teams an die nachfolgende 2. Stufe, den Studienauftrag einzuladen. Der Studienauftrag soll im Anschluss an den Skizzenwettbewerb starten.

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Bauherrin, den beiden Genossenschaften GEWONA Nord-West und Zimmerfrei. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu vergeben. Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Studienauftrages mit der Projektierung zu beginnen.

2.8 Konditionen Planerleistungen

Die Konditionen für die weitere Projektbearbeitung durch das siegreiche Planungsteam werden nach Abschluss der 2. Stufe durch die Auftraggeberin folgendermassen festgelegt:

Es gelten folgende Konditionen als Verhandlungsbasis (in Anlehnung an die SIA Ordnung 102 und 105, jeweils Fassung 2017):

Schwierigkeitsgrad Wohnen $n = 1.0$

Anpassungsfaktor $r = 1.0$

Teamfaktor $i = 1.0$

Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$

Mittlerer Stundenansatz = 135.-

Grundsätzlich beabsichtigt die ARGE das Projekt gemeinsam zu projektieren und zu erstellen. Sie behält sich dennoch vor, das Projekt aufzuteilen. Im Falle einer Aufteilung des Baufeld B gelten die genannten Konditionen für den jeweils betreffenden Gebäudeteil.

Siehe auch S.20 «Zuteilung der Baukörper»

Ausführungsmodell

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Planung und Ausführung des Vorhabens im Rahmen eines Generalplanermandats phasenweise zu beauftragen, ggf. auch im Rahmen eines SIA-Kostengarantie-Vertrags (SIA V1018).

Eine Vergabe an eine General- oder Totalunternehmung ist nicht vorgesehen. Die separate Vergabe des Baumanagements bleibt vorbehalten. Der Auftrag für das siegreiche Planungsteam umfasst jedoch mindestens 58.5% der Teilleistungen gemäss gültiger SIA-Ordnung 102, resp. 64.5% der Teilleistungen gemäss gültiger SIA-Ordnung 105.

Weitere Fachplaner*innen

Diejenigen Fachpersonen, welche am Verfahrenserfolg einen wesentlichen Anteil haben, können unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» beauftragt werden. Der definitive Entscheid über die Weiterbeauftragung der Fachplaner*innen bleibt der Auftraggeberin ausdrücklich vorbehalten. Zusatzleistungen werden nach den jeweiligen gültigen SIA Ordnungen abgerechnet.

2.9 Eigentums- und Urheberrechte

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten sowie zur Weiterbearbeitung empfohlenen Beiträge gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Verfassenden.

2.10 Bekanntmachung der Ergebnisse

Die Ergebnisse des gesamten Verfahrens werden durch das Beurteilungsgremium in einem schriftlichen Jurybericht festgehalten und sämtlichen teilnehmenden Teams nach Abschluss der jeweiligen Stufen des Verfahrens zugänglich gemacht. Die Auftraggeberin wird die Ergebnisse der Fachpresse bekannt geben und nach Abschluss des gesamten Verfahrens während mindestens 10 Tagen öffentlich ausstellen.

2.11 Termine

	Datum	Zeit	Notiz
1. Stufe: Skizzenwettbewerb			
Ausschreibung im TEC21/ Konkurado	12.11.21		
Download Unterlagen	12.11.21		www.planzeit.ch/downloads
Einreichung Fragen	26.11.21	16:00	
Beantwortung Fragen	10.12.21	16:00	
Abgabe Pläne	25.02.22	16:00	
Beurteilung	März/April 22		

	Datum	Zeit	Notiz
2. Stufe: Studienauftrag			
Ausgabe Unterlagen/Arealbesichtigung			Juni 22
Einreichung Fragen			Juli 22
Beantwortung Fragen			Juli 22
Zwischenbesprechung			September 22
Abgabe Pläne			November 22
Präsentation/Beurteilung			Dezember 22
Ausstellung/ Apéro			Januar 23

3. Bestimmungen Skizzenwettbewerb (1.Stufe)

3.1 Beurteilungsgremium, Expert*innen und Vorprüfung

Fachgremium

Beat Aeberhard	Kantonsbaumeister, Basel-Stadt
Lilitt Bollinger (Ersatz)	Architektin, Nuglar-St. Pantaleon
Annette Helle (Vorsitz)	Architektin, Zürich
Andreas Müller	Holzbauperte, Biel
Stefan Rotzler	Landschaftsarchitekt, Gockhausen
Barbara Strub	Architektin, Zürich

Sachgremium

Lukas Gruntz	GEWONA Nord-West
Jonathan Koellreuter	Immobilien Basel-Stadt
Barbara Manz	Zimmerfrei
Kai Sänger	GEWONA Nord-West
Lars Uellendahl	Zimmerfrei

Ersatz

Ivo Balmer (Ersatz)	GEWONA Nord-West
Vedrana alac (Ersatz)	Zimmerfrei

Expert*innen (ohne Stimmrecht)

Jürg Degen	Städtebau & Architektur, Städtebau, Basel-Stadt
Gregor Leonhardt	Tiefbauamt, Infrastruktur, Basel-Stadt
Martina Münch	Städtebau & Architektur, Stadtraum, Basel-Stadt
Benjamin Saladin	Baumanagement Holzbau, Nuglar-St. Pantaleon
Stephan Schirl	Stadtgärtnerei, Grünplanung, Basel-Stadt

Vorprüfung und Organisation

Tiago Matthes	planzeit GmbH
Lelia Bollinger	planzeit GmbH

Für die Vorprüfung werden die beratenden Expert*innen und bei Bedarf weitere Fachleute und Amtsstellen beigezogen.

3.2 Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung gelten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Freiraum und Erdgeschoss

- Vision für das gemeinschaftliche Leben
- Konzept zur Adressierung, Erschliessung und Freiraumgestaltung
- Konzept und Organisation des Erdgeschosses mit der Setzung von Gemeinschaftsnutzungen und gewerblichen Angeboten
- Nutzungsmöglichkeiten der gemeinschaftlichen Erschliessungsräume

Wohnungskonzept

- Qualität, Innovationskraft und Organisation der Wohnungen in Verbindung mit der Erschliessungsidee

Konstruktives Konzept

- Konzeptionelle Überlegungen zur Konstruktion, Holzbauweise, Materialisierung

3.3 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen

01 Programm Wettbewerbsverfahren 1. Stufe	.pdf
02 Teilnahmeformular 1. Stufe	.docx/ .pdf
03 Katasterplan mit Höhenkurven	.dwg/ .pdf
04 Baurechtsskizze	.pdf
05 Berichte aus dem Mitwirkungsverfahren	.pdf
06 Bebauungsplan zweiter Stufe Areal Walkeweg, 16. Dezember 2020	.pdf
07 Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz	.pdf
08 Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2015	.pdf

3.4 Einzureichende Unterlagen

Plansatz **2-fach** (Ein Plansatz für die Beurteilung durch das Preisgericht, ungefaltet.

Ein Plansatz für die Vorprüfung, gefaltet, auf Normalpapier)

1 Blatt DIN A0 Hochformat mit:

- Collagenhafte Vermittlung der Gesamtidee und Atmosphäre, z. B. anhand von Referenzen etc., die Darstellung ist frei wählbar.
- Angaben zur Vernetzung im Quartier, Adressierung und Erschliessung.
- Anordnung der gemeinschaftlichen und gewerblichen Flächen, Freiraumprogrammierungs-ideen
- Konzeptionelle Überlegungen zur Konstruktion

Verkleinerungen des Plansatzes auf A3 Hochformat, einfach.

Genossenschaftliches Wohnen am Walkeweg, Basel - offenes zweistufiges Varianzverfahren - 1. Stufe Skizzenwettbewerb

3.5 Art der Darstellung

Für die Abgabe des Skizzenwettbewerbs ist das **Blattformat A0 (84 x 120 cm) Hochformat** verbindlich. Massstäbe sind mittels grafischen Massstabsleisten auf dem Plan anzugeben. Die Projekte sind in Mappen oder Rollen abzuliefern. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit dem gleichen Kennwort zu bezeichnen.

3.6 Ablauf und Termine Skizzenwettbewerb (1. Stufe)

Ausgabe

Die Unterlagen für die 1. Stufe können ab dem **12.11.2021** auf folgendem Link heruntergeladen werden: www.planzeit.ch/downloads

Fragenbeantwortung

Fragen zum Verfahren und Inhalt des Programms können, via Mail an isa.cruz@planzeit.ch bis **26.11.2021, 16.00 Uhr** gestellt werden. Die Anonymität wird durch die ausschreibende Stelle gewahrt. Das Dokument der Fragenbeantwortung wird ab **10.12.2021, 16:00 Uhr** unter www.planzeit.ch/downloads bereitgestellt.

Abgabe der Pläne

Das Verfahren wird anonym durchgeführt. Die abzugebenden Unterlagen (Pläne, Dokumente etc.) sind mit der Aufschrift **«Genossenschaftliches Wohnen am Walkeweg»** und einem **Kennwort** zu versehen. Die Wettbewerbsteilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss aus dem Verfahren. Die digitalen Daten werden für die Vorprüfung und zur Dokumentation der Projekte benötigt. Abgabe der Planunterlagen bis **25.02.2021, (16:00 Uhr; Poststempel nicht massgebend)**.

planzeit GmbH
Rosengartenstrasse 1
8037 Zürich

Öffnungszeiten am Abgabetag:
10.00–12.00
14.00–16.00
(**Sitzungszimmer 1. Obergeschoss**; Lift vorhanden)

4. Bestimmungen zum Studienauftrag (2. Stufe) - Entwurf

Die Veranstalterin wird bis zur Ausgabe des Studienauftrages Präzisierungen des Programmes vornehmen.

4.1 Beurteilungsgremium, Experten und Vorprüfung

Siehe Kapitel 3.1

4.2 Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung gelten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Städtebau, Architektur, Freiraum, Holzbau

- Einbindung in den städtebaulichen und baulichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume
- Attraktivität und Nutzbarkeit der Erschliessung
- Konstruktives Konzept mit Aussagen zur Vorfertigung, zum Brand- sowie zum Schallschutz

Funktionalität

- Einhaltung Raumprogramm und betriebliche Anliegen, Qualität der Grundrisse
- Gebrauchswert der Anlage

Wirtschaftlichkeit

- Kostengünstige Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nachhaltigkeit bei Gebäuden und Umgebung

4.3 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen

01 Programm Wettbewerbsverfahren 2. Stufe	.pdf
02 Teilnahmeformular 2. Stufe	.docx/ .pdf
03 Katasterplan mit Höhenkurven	.dwg/ .pdf
04 Baurechtsskizze	.pdf
05 Zusätzliche Dokumente aus der Mitwirkung	.pdf
06 Bebauungsplan zweiter Stufe Areal Walkeweg, 16. Dezember 2020	.pdf
07 Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz	.pdf
08 Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2015	.pdf
09 Nachhaltigkeitskonzept	.pdf
10 Mengentabelle	.xlsx
11 Gipsmodell und Modellgrundlage	.dwg

4.4 Einzureichende Unterlagen

Plansatz **2-fach**, (Ein Plansatz für die Beurteilung durch das Preisgericht, ungefalted.
Ein Plansatz für die Vorprüfung, gefaltet, auf Normalpapier)

6 Blatt DIN A0 Querformat mit:

- Situationsplan Areal im Massstab 1:500 mit den projektierten Bauten und der Anbindung zur Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten und Baufeldgrenzen zu enthalten.
- Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200. Dabei sind im Erdgeschoss die projektierten Höhenkoten anzugeben und die Umgebung darzustellen, die Lage der Tiefgarage ist zu markieren. Sämtliche Räume sind mit den projektierten Raumflächen (m² HNF) und der entsprechenden Raumbezeichnung zu beschriften. Für die Wohnungen sind die projektierten Flächen (m² HNF total) mit der entsprechenden Wohnungsbezeichnung anzugeben. In den Schnitten und Ansichten ist das gewachsene sowie das projektierte Terrain anzugeben. Die Lage der Schnitte ist in den Grundrissen einzutragen.
- Visualisierung/ Skizze/ Darstellung räumlicher Eindruck von aussen/ innen ist erwünscht.
- Konstruktionsschnitt im Massstab 1:20 mit Angaben zum angestrebten Schichtaufbau, zur Materialisierung sowie Aussagen zur Zusammenwirkung von Konstruktion, Materialisierung und Gebäudetechnik.
- Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen im Massstab 1:100 mit Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen mit Angaben zum Gesamtkonzept, Erschliessungskonzept, Architektur, Freiraum, statischen Konzept, gebäudetechnischen Grobkonzept, Wirtschaftlichkeit und groben Nachhaltigkeitsangaben.
- Flächen- und Volumenangaben nach SIA 416, schematische Darstellung (als .pdf und auf Papier)
- Ausgefülltes Datenblatt gemäss Vorlage zur Erfassung der Kenngrössen für den Nachweis Bauökonomie und Nachhaltigkeit nach SIA 416 (als .xlsx und .pdf einzureichen)
- Arbeitsmodelle für Teilbereiche zugelassen.

Verkleinerungen des Plansatzes auf A3 Querformat, einfach.

4.5 Art der Darstellung

Für die Abgabe des Projektwettbewerbs ist das **Blattformat A0 (84 x 120 cm) Querformat** verbindlich. Die Teilnehmenden sind gebeten, eine möglichst Platz sparende und leserliche Darstellung zu wählen. Die Grundrisse sind nach dem Situationsplan zu orientieren und zu beschriften (Norden oben). Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben. Die Projekte sind in Mappen oder Rollen abzuliefern. Sämtliche Bestandteile des Projekts sind mit dem gleichen Kennwort zu bezeichnen.

4.6 Ablauf und Termine Studienauftrag (2. Stufe)

Siehe Kapitel 2.11

5. Ziele, Aufgabe und Raumprogramm (1. und 2. Stufe)

5.1 Ziele

Die beiden Wohngenossenschaften Zimmerfrei und Gewona NORD-WEST haben für das gemeinsame Projekt Walke übergeordnete Ziele definiert und in ein Leitbild verfasst:

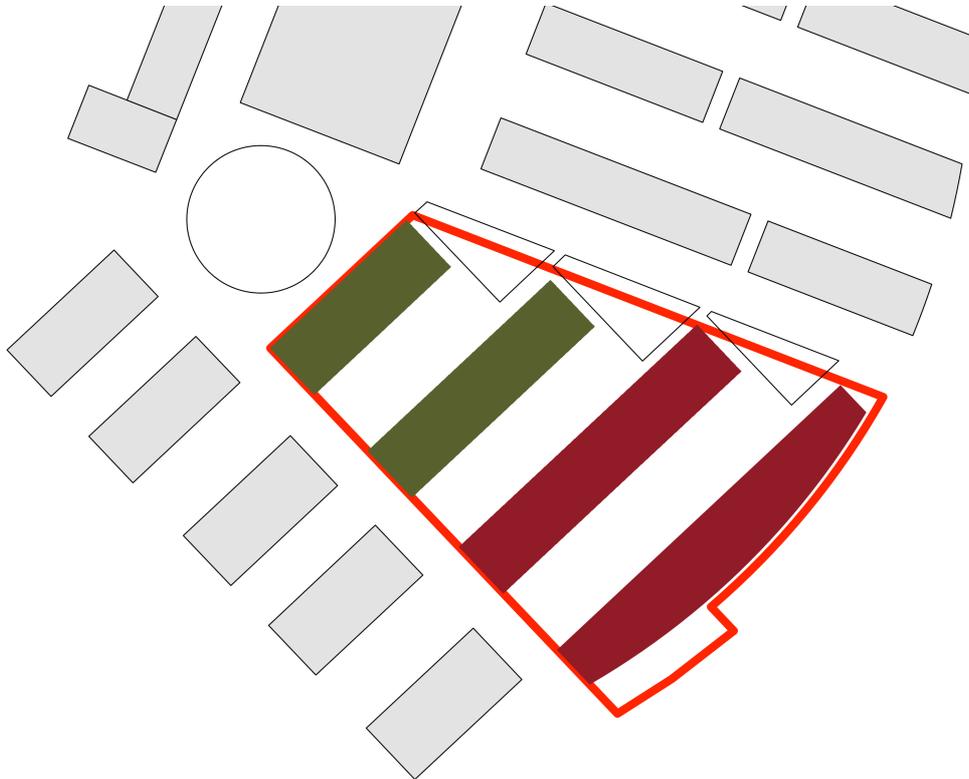
- Das Projekt Walke leistet einen Beitrag zu einer lebendigen Stadt und einem lebenswerten Quartier.
- Das Projekt entwickelt Strahlkraft für den genossenschaftlichen Wohnungsbau: Die Architektur ist physischer Ausdruck einer Vision, die sich aus Fragen des Zusammenlebens und der sozialen sowie ökologischen Nachhaltigkeit speist.
- Das Projekt Walke entsteht aus realen Bedürfnissen, die in Mitwirkungsverfahren erörtert werden. Der Partizipationsprozess ist von Beginn an, ein zentraler Teil der Projektentwicklung.
- Wohn- und Arbeitsraum wird zur Kostenmiete angeboten. Die Mieten widerspiegeln die Kosten, die für Finanzierung und Betrieb der Gebäude notwendig sind.
- Durch vielfältigen Wohn- und Arbeitsraum für verschiedene Lebensentwürfe und Lebensphasen werden sozial nachhaltige Hausgemeinschaften etabliert.
- Das Gebäudeensemble und die Freiräume fördern die Begegnung, die Nachbarschaft und die Selbstverantwortung.
- Die Bewohnerschaft wird unterstützt, durch das Teilen von Dienstleistungen und Gegenständen um Synergien und Mehrwerte zu schaffen und somit nachhaltiges Wohnen zu erleichtern.
- Eine einfache und langlebige Bauweise ermöglicht in Kombination mit moderaten Ausbaustandards und geringem individuellem Flächenverbrauch preisgünstigen Wohnraum. Mit dem Projekt werden Konventionen und gängige Komfortansprüche des Wohnens hinterfragt.
- Ökologisch nachhaltiges Bauen steht im Vordergrund. Bauten in Holzbauweise werden angestrebt.
- Die Gebäude sollen verbrauchsarm betrieben werden und den Bewohnenden und Arbeitstätigen einen möglichst nachhaltigen Lebensstil ermöglichen.
- Das Projekt Walke bietet die Möglichkeit, ein ressourcenschonendes Mobilitätsverhalten zu leben.

5.2 Aufgabenstellung

Mit dem Projekt Walke sollen etwa 150 Wohnungen, attraktive Gemeinschaftsflächen und Gewerbe- sowie Freiräume realisiert werden. Die beiden Genossenschaften streben einen gemeinsamen Planungs- und Bauprozess an.

Zuteilung der Baukörper

Die vier Baukörper werden aufgeteilt. Die zwei kleineren Gebäude (grün) zum Platz gehen an die Wohngenossenschaft Zimmerfrei. Die zwei grösseren (rot) zum Walkeweg gehen an die Gewona Nord-West (entspricht ca. ZF 40% - GNW 60%).



Lage der Baukörper - Zimmerfrei (grün) Gewona Nord-West (rot)

Zusammenleben

Im Alltag bildet das gesamte Gebäudeensemble einen gemeinschaftlichen Lebensraum (administrativ eingebettet in die Strukturen beider Genossenschaften). Die Zugehörigkeit zur Genossenschaft ist eher von untergeordneter Bedeutung. Die Aussen- und Gemeinschaftsräume sowie die Erschliessungszonen regen zum Austausch an. Die Aneignung ist ausdrücklich erwünscht und wird betrieblich verankert. Dafür gibt es im Gesamtensemble Gemeinschaftsräume, die allen Bewohnenden zur Verfügung stehen (z. B. eine Werkstatt, etc.). Für deren Verwaltung wird eine Trägerschaft etabliert (Verein Walke). Im weiteren Planungsprozess wird ein gemeinsames Facility-Management geprüft.

Aus sozialer Sicht gehen wir davon aus, dass mehrere Hausgemeinschaften gebildet werden (je ca. 100-120 Personen). Die Hausgemeinschaft stellt eine Untereinheit dar mit Bezug zur direkten Nachbarschaft. Die Menschen kennen sich beim Namen und leben enger zusammen. Für alltägliche Bedürfnisse stehen Ihnen zusätzlich verschiedene Gemeinschaftsräume zur Verfügung (Lobby, Gemeinschaftsküche, Waschsalon), die selbst verwaltet werden.

Wohnen

Ein breit durchmischtes Wohnangebot sorgt für eine vielfältige Nachbarschaft. Von Kleinst- bis Grosswohnungen: Die effizienten Wohnungsgrössen und einfachen Ausbaustandards widerspiegeln Genügsamkeit, welche letztlich preisgünstigen Wohnraum ermöglicht. Um eine nachhaltige Bewirtschaftung sicherzustellen, gibt es für alle Wohnungen Belegungsvorschriften (Anzahl Zimmer – 1 = Anzahl Personen). Sogenannte «Spezialzimmer» sollen als zeitgenössische Mansarde zu den Wohnungen temporär dazu gemietet werden können und so, sich verändernde Wohn- bzw. Arbeitsbedürfnisse integrieren.

Ein gewisser, noch zu definierender Anteil der Wohnungen soll als sogenannte «Rohwohnungen» erstellt werden und den Bewohnenden die Möglichkeit des individuellen Ausbaus bieten. Die «Rohwohnungen» unterscheiden sich von den Regelwohnungen idealerweise nur durch das Weglassen aller nicht zwingend notwendigen Einbauten. Damit sollen auch Atelierwohnungen, in denen gearbeitet und gewohnt wird, ermöglicht werden. Der Umgang mit den «Rohwohnungen» (Vermietung, Nachhaltigkeit) wird in einem Mitwirkungsworkshop im November 2021 diskutiert. Die Ergebnisse aus dem Workshop sowie die definitive Anzahl der Rohwohnungen werden in der 2. Stufe kommuniziert.

Gewerbe

Gemäss Bebauungsplan sind im Erdgeschoss maximal 10% der Bruttogeschossfläche für Gewerbe vorgesehen. Aus den Mitwirkungsworkshops ist eine Liste der möglichen Nutzungen entstanden. Insbesondere sind quartierdienliche Angebote erwünscht: Vom Café über einen Veloladen bis zur Kindertagesstätte. Das Gewerbe soll sinnvollerweise an besonders öffentlichen Orten des Quartiers angeordnet werden. Es werden Synergien zwischen gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen angestrebt. Es ist erwünscht, dass die Flächen eine Flexibilität aufzeigen und sowohl als Gewerbe- oder Gemeinschaftsräume oder sogar in Wohnungen umgenutzt werden können. Das finanzielle Risiko bei der Vermietung wird von den beiden Genossenschaften geteilt getragen, unabhängig von der Anordnung im Erdgeschoss. Im weiteren Prozess wird eine Gewerbe-strategie entwickelt, die Machbarkeit geprüft und nach möglichen Partnern/Betreibern gesucht.

Freiraum

Der Aussenraum im Projekt Walke stellt einen wichtigen Sozialraum für die Gemeinschaft dar. Zusammen mit den gemeinschaftlich genutzten Räumen der Gebäude dient er der Aneignung durch die Bewohnerschaft. Draussen trifft man sich zum Essen, man gärtner gemeinsam und Kinder verabreden sich zum Spielen. Die Aussenräume müssen zu einem gewissen Grad veränderbar sein, um auf zukünftige Nutzungswünsche reagieren zu können und trotzdem ein robustes Konzept aufweisen.

Der Freiraum prägt die Stimmung und adressiert die Häuser. Zusammen mit der Hauserschliessung muss ein schlüssiges Konzept zur Aussenraumzonierung erarbeitet werden. Wer gemeinschaftsorientiert lebt, braucht auch individuelle Rückzugsorte. Das vorgegebene städtebauliche Konzept muss in eine fein abgestimmte Abfolge von privaten zu halböffentlichen Räumen übersetzt werden. Dabei gilt es insbesondere folgende Gegensatzpaare abzuwägen: gemeinschaftlich vs. individuell, lauter vs. ruhiger, gesellig vs. zurückgezogen und hart vs. weich.

Private Gärten werden explizit nicht gewünscht. Die Dachflächen können in Form von partiellen Dachterrassen aktiviert werden, wenn dies dem Gesamtfreiraumkonzept dient.

Die Höfe schaffen ein angenehmes Mikroklima durch ausreichend Beschattung und einen hohen Anteil unversiegelter Flächen. Im Sinne der Schwammstadt wird das Meteorwasser wo immer möglich oberflächlich versickert. Im nördlichen Bereich des Wettbewerbsperimeters gibt der Bebauungsplan sogenannte Pocket-Places vor. Diese Freiräume werden von der ARGE Walke geplant und erstellt stehen aber der Öffentlichkeit offen. Sie sind mit Bezug auf das Gesamtaussenraumkonzept des Quartiers zu programmieren. Die Nähe zu den Wohnnutzungen muss gebührend berücksichtigt werden.

Neben den bodengebundenen Flächen stellen auch Fassaden und Dächer wertvolle Lebensräume für nicht menschliche Mitbewohner dar. Auch in dieser Hinsicht sind innovative Vorschläge willkommen. Beim Rückbau der Familiengärten wurde vorhandenes Material zur Wiederverwendung gesichert. Um die Einarbeitung in das Freiraumkonzept zu ermöglichen wird in der 2. Stufe eine Liste mit Mengenangaben abgegeben.

Unterbaute Grünflächen müssen im Bereich von Baumpflanzungen mit einer durchwurzelbaren Erdschicht von mindestens 1.50 m überdeckt werden.

Vergl. auch Beilage 6, Bebauungsplan Walkeweg > Ziff. 3, lit. b.) BP 207.2B Grün- und Freiräume

Ein vertieftes Programm für den Freiraum wird in einem Mitwirkungsworkshop im Februar 2022 entwickelt und fließt ebenfalls in die 2. Stufe ein.

5.3 Raumprogramm

Im Rahmen eines Mitwirkungsprozesses wurde die Programmierung des Baufelds mit Wohnungstypen, Gemeinschaftsräumen und Gewerbeangeboten hinterfragt. Daraus wird unterstehendes Raumprogramm abgeleitet. Änderungen und Präzisierungen im Hinblick auf die 2. Stufe (Studienauftrag) sind vorbehalten.

Wohnen

Eine Durchmischung in den Häusern hat grossen Stellenwert. Deswegen wird ein Mix an Wohnungsgrössen angeboten. Dieser orientiert sich an der statistischen Haushaltsgrosse der Stadt Basel (<https://www.statistik.bs.ch/dam/jcr:19551aa9-941f-42f0-8d0c-6b8603a211b0/t01-2-03.xlsx>).

Option „Klassisch“						
Wohnungstyp	Grösse m2 NF	Anzahl Bäder	Ausstattung Bäder	Ausstattung Küche	Mindest- belegung	Prozent/ Anzahl
1,5 Zimmer-Whg	30-40	1	Dusche, Lavabo, WC	5-Element plus Hochschränke; Herd+Backofen,Spülmaschine, Spüle, Kühlschrank mit kl. Gefrierfach	1 P	5%
2,5 Zimmer-Whg	55-60	1	Dusche, Lavabo, WC	5-Element plus Hochschränke; Herd+Backofen,Spülmaschine, Spüle, Kühlschrank mit kl. Gefrierfach	1 P	40%
3,5 Zimmer-Whg	70-75	1	Dusche, Lavabo, WC	5-Element plus Hochschränke; Herd+Backofen,Spülmaschine, Spüle, Kühlschrank mit kl. Gefrierfach	2 P	30%
4,5 Zimmer-Whg	90-95	1 Bad 1 WC	Badewanne, Lavabo, WC / Gäste-WC mit Lavabo	5-Element plus Hochschränke; Herd+Backofen,Spülmaschine, Spüle, Kühlschrank mit kl. Gefrierfach	3 P	20%
5,5 Zimmer-Whg	105-110	2	Badewanne, Lavabo, WC / Dusche, Lavabo, WC	5-Element plus Hochschränke; Herd+Backofen,Spülmaschine, Spüle, Kühlschrank mit kl. Gefrierfach	4 P	5%
Grosswohnung 10 Zimmer-Whg	260	3	Dusche, Lavabo, WC	8-Element plus Hochschränke; Herd+Backofen,Spülmaschine, Spüle, Kühlschrank mit kl. Gefrierfach	8P	2 Stk.
Spezialzimmer	ca. 20	1	Dusche, Lavabo, WC	-	0P	20 Stk.
Attribute	Grundeigenschaften Wohnungstyp „Klassisch“					
Zielgruppe	Knapp geschnittene klassische Wohnungen mit sehr vielseitig nutzbarem Grundriss für Menschen, die gerne in aktiver Nachbarschaft leben					
Nutzungsneutral	Individualzimmer sollten wenn möglich nutzungsneutral sein - keine Einteilung in Eltern- und Kinderzimmer					
Möblierbar	Die Zimmergrösse ist weniger entscheidend als eine gute Möblierbarkeit					
Behindertengerecht	Die Bäder werden mit Ausholzungen versehen, um sie behindertengerecht nachrüsten zu können					
Stauraum	Ein Reduit pro Wohnung ist wünschenswert - Kellerräume könnten etwas grösser als 10% der Wohnfläche sein					

Rohwohnungen

Neben den Standardwohnungen werden «rohe» Wohnungen zum Selbstausbau angeboten. Diese Zusatzoption ist im Mitwirkungsprozess als sehr attraktiv bewertet worden. Die definitive Anzahl der «Rohwohnungen» wird im weiteren Planungsprozess definiert.

Ebenso attraktiv wurden die zumietbaren «Spezialzimmer» bewertet. Die genaue Anzahl wird in der zweiten Stufe des Varianzverfahrens (Studienauftrag) definiert.

Option „Roh“						
Wohnungstyp	Grösse m2 NF	Anzahl Bäder	Ausstattung Bäder	Ausstattung Küche	Mindest- belegung	Prozent/ Anzahl
1,5 Zimmer-Whg	30-40			Wird nicht angeboten		
2,5 Zimmer-Whg	55-60			Wird nicht angeboten		
3,5 Zimmer-Whg	70-75	1	Dusche, Lavabo, WC	3-Element zum Selbstergänzen Herd+Backofen, Spüle, Küchschrank mit kl. Gefrierfach	1 P	offen
4,5 Zimmer-Whg	90-95			Wird nicht angeboten		
5,5 Zimmer-Whg	105-110	1	Dusche, Lavabo, WC	3-Element zum Selbstergänzen Herd+Backofen, Spüle, Küchschrank mit kl. Gefrierfach	2 P	offen
Grosswohnung 10 Zimmer-Whg	260			Wird nicht angeboten		
Spezialzimmer	ca. 20	0	-	-	0 P	30 Stk.
Attribute	Grundeigenschaften Wohnungstyp „Roh“					
Zielgruppe	Wohnraum für Menschen die übliche Konventionen nicht brauchen - der Raum muss individuell angeeignet werden					
Nutzungsneutral	Individual steuerbar					
Möblierbar	Individual steuerbar					
Behindertengerecht	Die Bäder werden mit Ausholzungen versehen, um sie behindertengerecht nachrüsten zu können					
Stauraum	Kellerräume könnten etwas grösser als 10% der Wohnfläche sein					

Gemeinschaftsräume

Die aufgelisteten Nutzungen enthalten Qualitäten, die die Ideen eines lebendigen und nachbarschaftlichen Quartiers unterstützen. Das aktuelle Flächenangebot belegt ca. 4% der Gesamtfläche. Um die Mietkosten dauerhaft niedrig zu halten, sollte dieser Wert nach Möglichkeit kleiner werden (z. B. die Gemeinschaftsflächen im Neubau StadtErle betragen 2% der Gesamtfläche). Es sollten Nutzungssynergien gesucht werden, die die Qualitäten sichern, aber den Flächenbedarf reduziert.

Gemeinschaftsräume

Hausgemeinschaften verfügen über eine Basisinfrastruktur an gemeinschaftlichen Räumen: Lobby, Gemeinschaftsküche, Waschsalon, Trocknungsräume, Kühlraum, Sanitäranlagen.

Es gibt Gemeinschaftsräume für alle 4 Häuser: Werkstätten, Spiegelzimmer, Bagnia, Veloräume.

Hausgemeinschaften betreiben ihre Höfe selber. Pro Hof steht ein Geräteraum und Wasseranschluss zur Verfügung. Die Häuser verfügen über eine oder mehreren Dachterassen.

PRO HAUS oder HAUPTINGANG			Anzahl	Ort	Grosse m2	Beschreibung	Total m2
Lobby	Kombinierbar, ev. Verschiedene Schwerpunkte		3.5	EG	60	ca. 60m2/im EG, nahe LIFT, für alle Hausbewohner gut einsehbar/ gut schallisoliert nach Seite und nach oben...	210
Küche			3.5	EG	20	Gemeinschaftsküche mit Gastro Spülmaschine/ Mittagstisch/ reservierbar	70
Waschsalon		1 pro Haus	4	EG	20	Im EG oder im UG	80
Gemeinschafts-Nasszellen		Mehrere in allen Häusern	8		15	im EG Nähe Lobby/ Lift/ Spezialzimmer	120
Trocknungsraume		in allen Häusern	4	UG	50	im UG/ Seccomaten, kann im Sousol sein	
Kühlraum oder Raum mit TK-Geräten		1 pro Haus	4	UG	10		40
Veloraum			1	UG		alle Velos im UG, mit Weg verbunden, Rampe mit Fernbedienung	
Raum für Kinderwagen, Rollatoren	Optional		4			nah bei den Wohnungen, bei Laubenerschliessungen nicht nötig	
Raum für Gartengeräte/ Mobiliar		1 pro Hof	3	EG	10	Wasseranschluss	30

FÜR ALLE 4 HÄUSER			Anzahl	Ort	Grosse m2	Beschreibung	Total m2
Werkstatt Holz, Velo, Metall, Staub	Kombinierbar		1	EG	60	im EG/für alle 4 Häuser, evtl. Quartiernutzung/ Repariiercafé	60
Werkstatt sauber: Nähen, Basteln etc.	Kombinierbar		1		40	für alle 4 Häuser/ Wasseranschluss	40
Spiegelzimmer	Optional		1		40	Bewegungsraum / Yoga/ Musik/ gut schallisoliert	40
Bagnia	Optional		2		20	Wellness/ Badezimmer/ WC/ ev. Sauna/ gemütlich	40

Total 730

Gewerbe

In den Häusern von Baufeld B kann maximal 10% der Fläche als Gewerbe genutzt werden. Das Thema Gewerbe wurde in den ersten beiden Workshops diskutiert und daraus ist eine Liste der möglichen Nutzungen entstanden. Dieses Angebot möglichst quartierdienlich auszuformulieren ist wünschenswert und soll weiter vertieft werden.

Diese wie auch andere Nutzungen dürfen zurzeit nur als Wunsch verstanden werden. Im weiteren Prozess wird eine Gewerbebestraategie entwickelt, die Machbarkeit geprüft und es wird nach möglichen Partnerinnen / Betreibern gesucht.

Vermietbare Räume/ Gewerbe

Maximal 10% der Gesamtfläche.

Nutzung	Anzahl	Ort	Grosse m2	Beschreibung	Total m2
Café	1	EG	80	mit Gastroküche	80
Laden (ev. im Cafe integriert)	1	EG	20	Regional, ev. Unverpackt	20
Gemüsedepot	1	EG	10	Gemüsekorb	10
Kita	1	EG	250	Betreiber suchen	250
Veloladen	1	EG	60		60
Optionsräume			150		150
					570
Optionale Nutzungen					
Kulturraum, Bibliothek, Ludothek	1		100	Veranstaltungen, Ausstellungen/ Lernen, Nachhilfe	100
Co-Working	1		60	Vermietbare Tische, Video-Konferenz Booth, Drucker	60
Sitzungszimmer	1		30		30
Geschäftsstelle/ Hauswart	1		50		50
Hausarztpraxis, Physio	1		200	inscribieren ca 2 Jahre vor Betrieb, via Ärztezeitung, FMH	200

6. Ausgangslage

Der Regierungsrat hat den Bebauungsplan zweiter Stufe für das Areal Walkeweg beschlossen. Dieser bildet die Grundlage für ein vielfältiges, familienfreundliches Wohnangebot. Auf dem Areal entstehen preisgünstige Wohnungen für rund 650 Personen, eine Primarschule mit Kindergarten und Tagesstruktur, ein Quartierplatz sowie grosszügige Naturflächen. Ab 2025 sollen die ersten Wohnungen bezugsbereit sein. Der Bebauungsplan zweiter Stufe basiert auf dem Entwurf des Planungsteams camponovo baumgartner architekten, extra Landschaftsarchitekten, Edelmann Energie und Dencity, der 2018 als Sieger eines zweistufigen Studienauftrags hervorging.

Das sechs Hektaren grosse Areal Walkeweg, das dem Kanton Basel-Stadt und den SBB gehört, ist Teil eines sich wandelnden Stadtteils. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Dreispitz, dem Areal Wolf und dem Irène Zurkinder-Platz, wo ebenso Entwicklungsprojekte anstehen.

Das Baufeld B mit einer Bruttogeschossfläche von 15'300 m² und einem Wohnanteil von mindestens 90% liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Schulhaus in zweiter Reihe, zwischen den erst später geplanten Baufeldern A und C. Es sind ca. 150 Wohnungen geplant.



Orthofoto März 2020, Geoportail Basel-Stadt

6.1 Städtebauliche Situation

Das Areal Walkeweg verfügt über diverse stadträumliche Bezüge. In unmittelbarer Nähe liegen der Dreispitz, der Wolfgottesacker, die Siedlung Duggingerhof sowie die SBB-Werkstätte. In Gehdistanz befinden sich die Grün- und Freiräume der Brüglinger Ebene und der gründerzeitliche Teil des Gundeldinger Quartiers. Das Areal ist durch die Lage an der S-Bahn-Station Dreispitz sowie mehreren Bus- und Tramlinien hervorragend an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Über den Walkeweg und das Bauhinweglein wird das Areal mittels Fuss- und Veloverkehr erreicht.

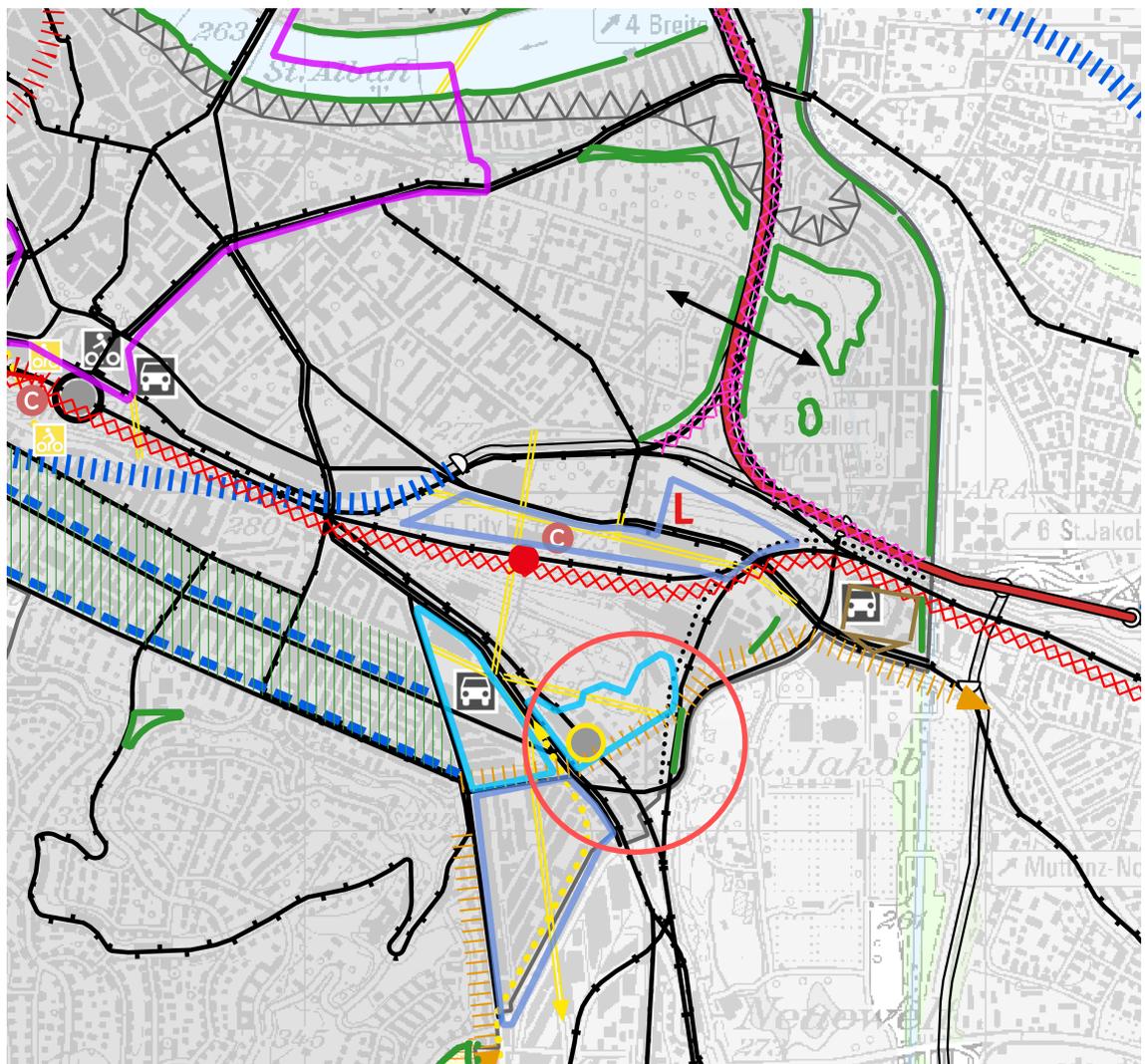
Das Landeigentum liegt zum grössten Teil bei der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Ein kleiner Teil liegt bei der SBB. Das Areal wird heute von der Stadtgärtnerei (Werkhof), temporären Wohnbauten für Asylsuchende und dem Station Circus als Zwischennutzung genutzt. Der Werkhof der Stadtgärtnerei bleibt bestehen. Die Freizeitgartenanlage wurden Ende 2020 aufgelöst. Die temporären Wohnbauten für Asylsuchende können solange wie notwendig auf dem Areal bestehen bleiben. Auch die Zwischennutzung des Station Circus kann über die erste Realisierungsetappe hinaus bestehen bleiben.



Situationsplan ohne Massstab, walkewalke.ch

6.2 Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet Bernoulli/ Walkeweg als Schwerpunktgebiet «Arbeiten und Wohnen» festgesetzt, wobei in den Details zu den örtlichen Festlegungen deutlich wird, dass der Fokus beim Areal Bernoulli/ Walkeweg primär auf Wohnnutzungen liegt. Gewerbliche Arrondierungen soll es an den stärker vom Lärm belasteten Rändern geben. Die vorliegende Arealentwicklung hat den Fokus auf den inneren Teil des Gebiets und somit fast ausschliesslich auf Wohnnutzungen und erfüllt somit die Zielsetzung des Richtplans.



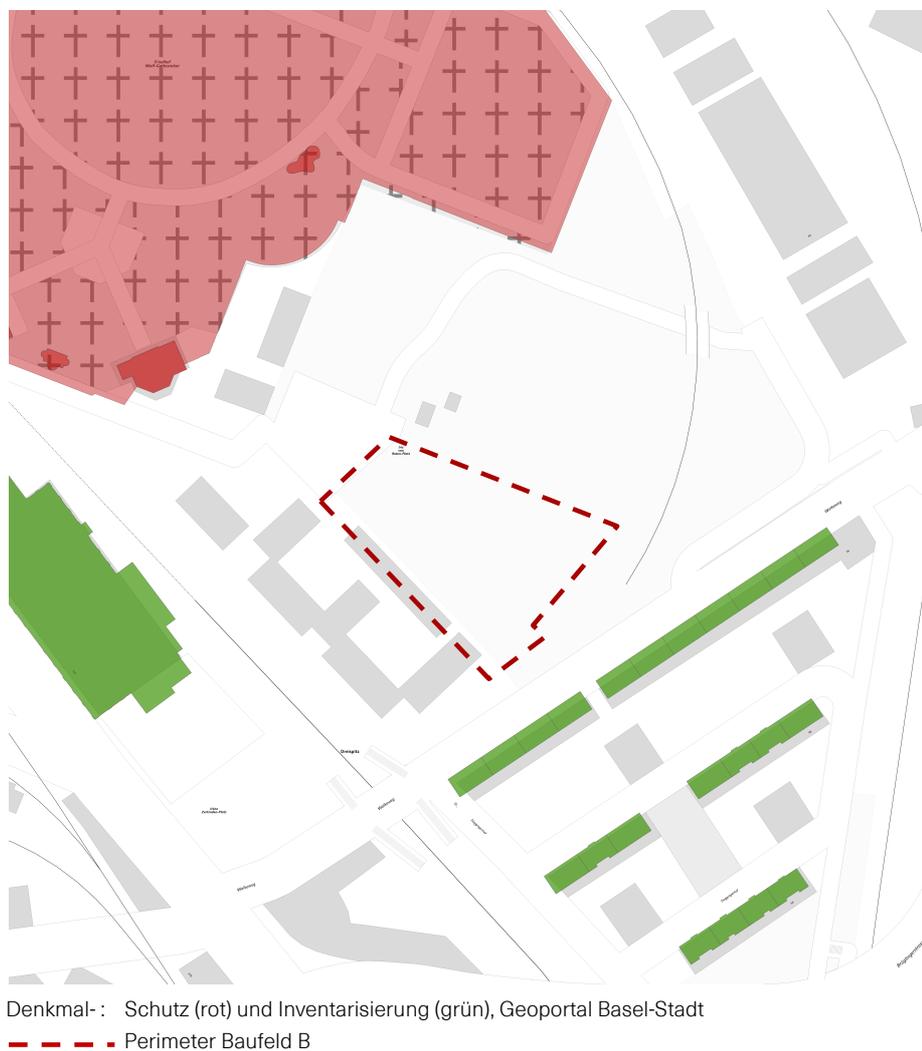
Richtplankarte Kanton Basel-Stadt

-  Gebiet um Bahnhof / S Bahn
-  Schwerpunkt Arbeiten und Wohnen
-  Velo und Fussgänger
-  Fussgänger
-  Tram: Korridor
-  Naturschutz

6.3 Denkmalschutz

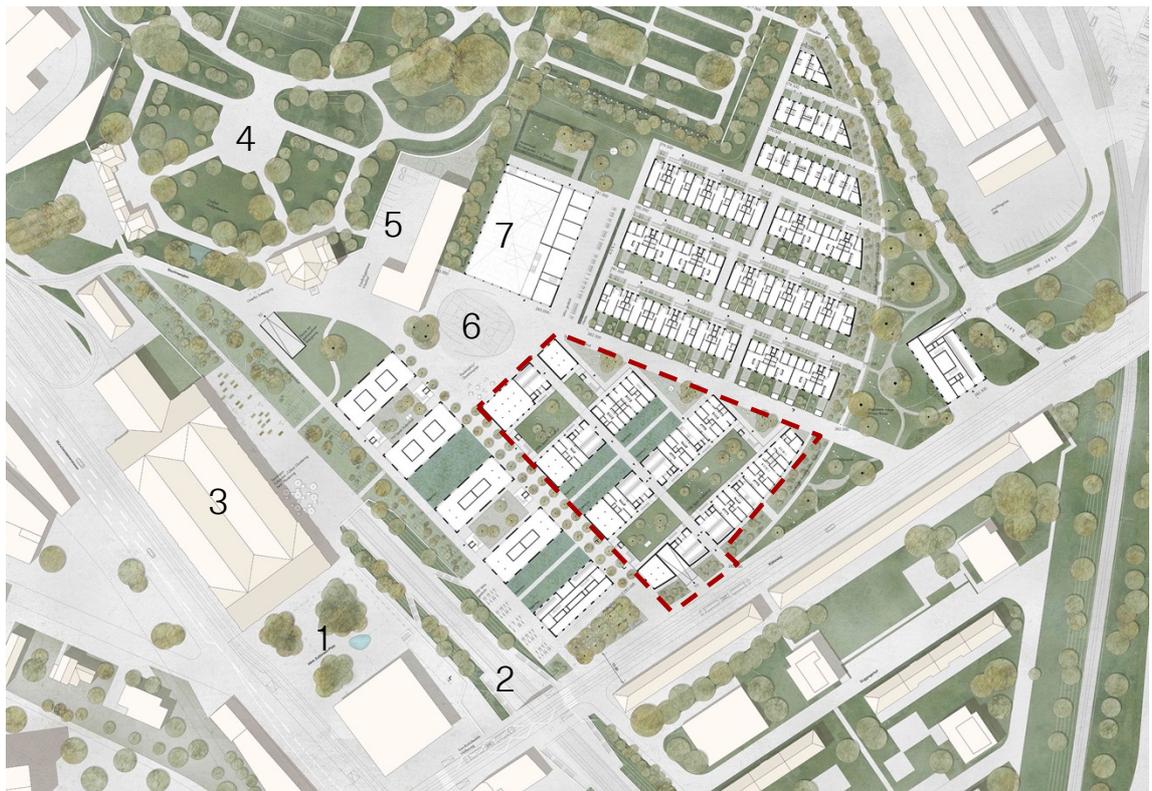
In unmittelbarer Nachbarschaft zum Baufeld befindet sich der Friedhof Wolfgottesacker, welcher inklusive seiner Vorzone unter Denkmalschutz steht. Das Tramdepot der BVB sowie die historischen Gebäude der Siedlung Duggingerhof sind im kantonalen Inventar der schützenswerten Gebäude. Mit der Zonenänderung im Rahmen des Bebauungsplans wurden bereits verschiedene denkmalpflegerische Aspekte umgesetzt.

Der Bebauungsplan schreibt vor, dass bauliche Anlagen sensibel auf die schützenswerten Bestände in Perimeter und Nachbarschaft zu reagieren haben.



6.4 Städtebauliches Studienverfahren 2017/2018

Immobilien Basel-Stadt (IBS) hat zusammen mit dem Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt, Stadtgärtnerei), dem Präsidialdepartement (Kantons- und Stadtentwicklung) und dem Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt (AUE) in den Jahren 2017 und 2018 für das Areal «Am Walkeweg» ein zweistufiges Studienverfahren durchgeführt. 2018 hat das Beurteilungsgremium unter der Leitung von Kantonsbaumeister Beat Aeberhard einstimmig beschlossen, den Entwurf von camponovo baumgartner architekten als Grundlage für die weitere Arealentwicklung zu verwenden.



Entwurf aus dem Studienverfahren Juni 2018, Planungsteam um camponovo baumgartner architekten.
Grundlage für den Bebauungsplan Areal Walkeweg

- 1 Irene Zurkinden-Platz
- 2 S-Bahnstation Dreispitz
- 3 Tramdepot
- 4 Wolfgottsacker
- 5 Werkhof Stadtgärtnerei
- 6 Pausenplatz/Quartierplatz.
- 7 Primarschule

Städtebaulicher Entwurf

Der Entwurf orientiert sich an bekannten historischen Basler Siedlungstypologien und sieht eine vielfältige Wohnlandschaft für diverse Anspruchsgruppen vor. Er fügt sich gut in die Umgebung ein und verknüpft sich mit der Nachbarschaft durch ein feingliedriges Fusswegnetz. Im Zentrum des Quartiers wird, als verbindendes Element, die neue Primarschule stehen, deren Pausenplatz auch dem ganzen Quartier als Treffpunkt dienen soll.

Primarschule

Der Bedarf für eine Primarschule resultiert aus der steigenden Schülerzahlen. Der Standort Walkeweg ist bereits im Kantonalen Richtplan auf dem Areal dargestellt. Die Primarschule wurde im städtebaulichen Studienverfahren für das Areal eingearbeitet. Die Primarschule umfasst zwölf Klassen samt Tagesstruktur, Kindergarten und Turnhalle.

Mit einem architektonischen Ideenwettbewerb für das Schulgebäude wurden 6 Teams für einen nachfolgenden Studienauftrag selektiert. Die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs sind unter dem folgenden Link abrufbar.

www.hochbauamt.bs.ch/projekte/wettbewerbe-archiv/primarschule-walkeweg

Werkhof

Der bestehende Werkhof dient sowohl dem Friedhof als auch dem Stadtteil Basel Ost. Es ist vorgesehen, den Werkhof in seiner vollen Funktionsfähigkeit weiter zu betreiben.

Erstaufnahmezentrum

Das Erstaufnahmezentrum Siedlung Dreispitz auf dem Baufeld A hat eine befristete Bewilligung bis Ende 2026 und soll vorerst bestehen bleiben. Für die Realisierung der Bauetappe auf dem Baufeld B (Wettbewerbsperimeter) sind die Container, welche auf dem Baufeld B liegen, bereits abgebaut worden.

6.5 Fotos und Umgebung



Station Circus



Freizeitgartenanlage (Aufgelöst) Blickrichtung Walkweg



Erstaufnahmezentrum



Zwischennutzung Busparkplatz



Werkhof Stadtgärtnerei



Werkhof Stadtgärtnerei



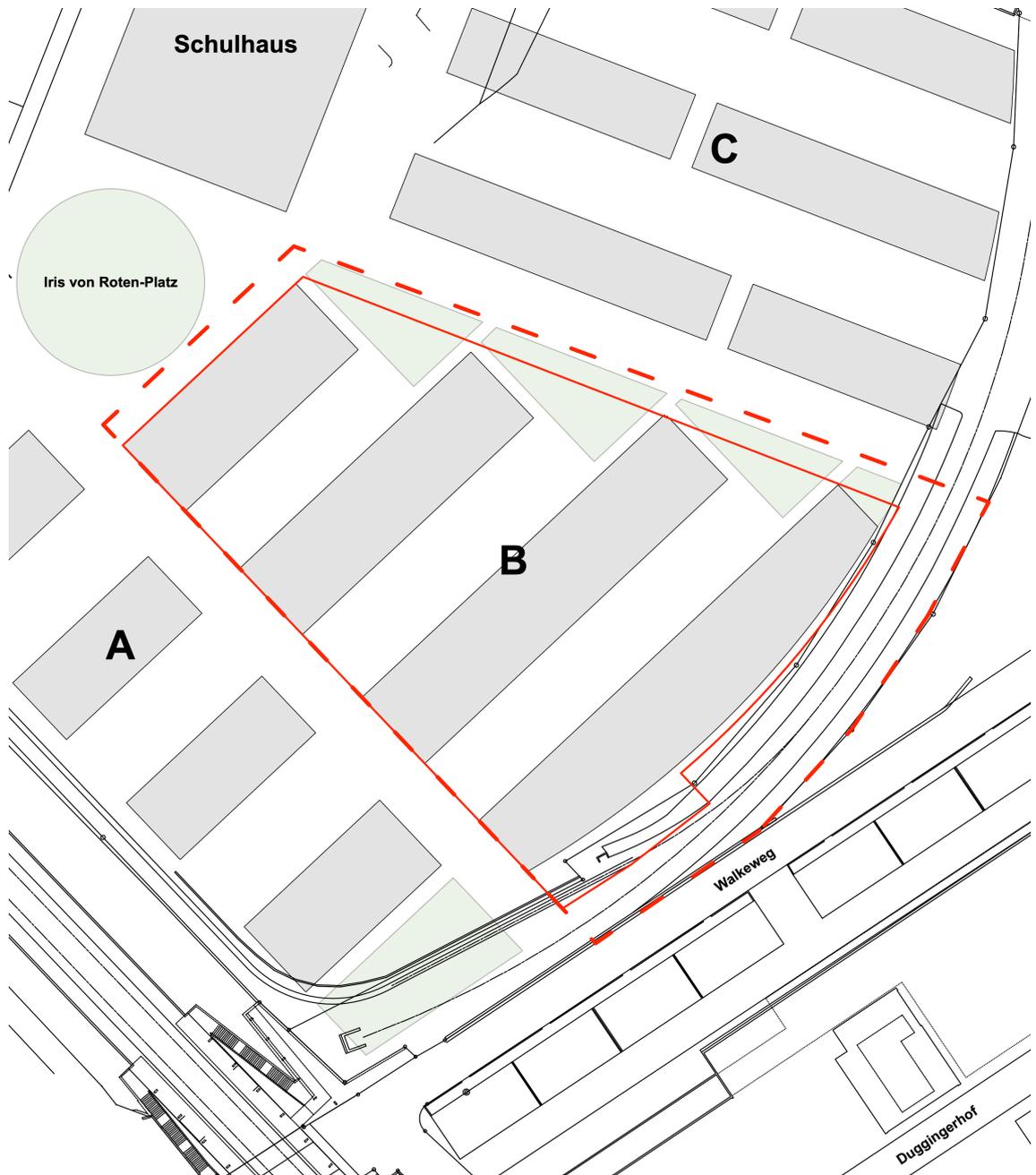
Bodensanierung (Bild: Eberhard Unternehmungen)



Bodensanierung (Bild: Rapp Infra AG)

Genossenschaftliches Wohnen am Walkweg, Basel - offenes zweistufiges Varianzverfahren - 1. Stufe Skizzenwettbewerb

6.6 Perimeter



Perimeter Baufeld B

- Perimeter
- - - Betrachtungsp perimeter

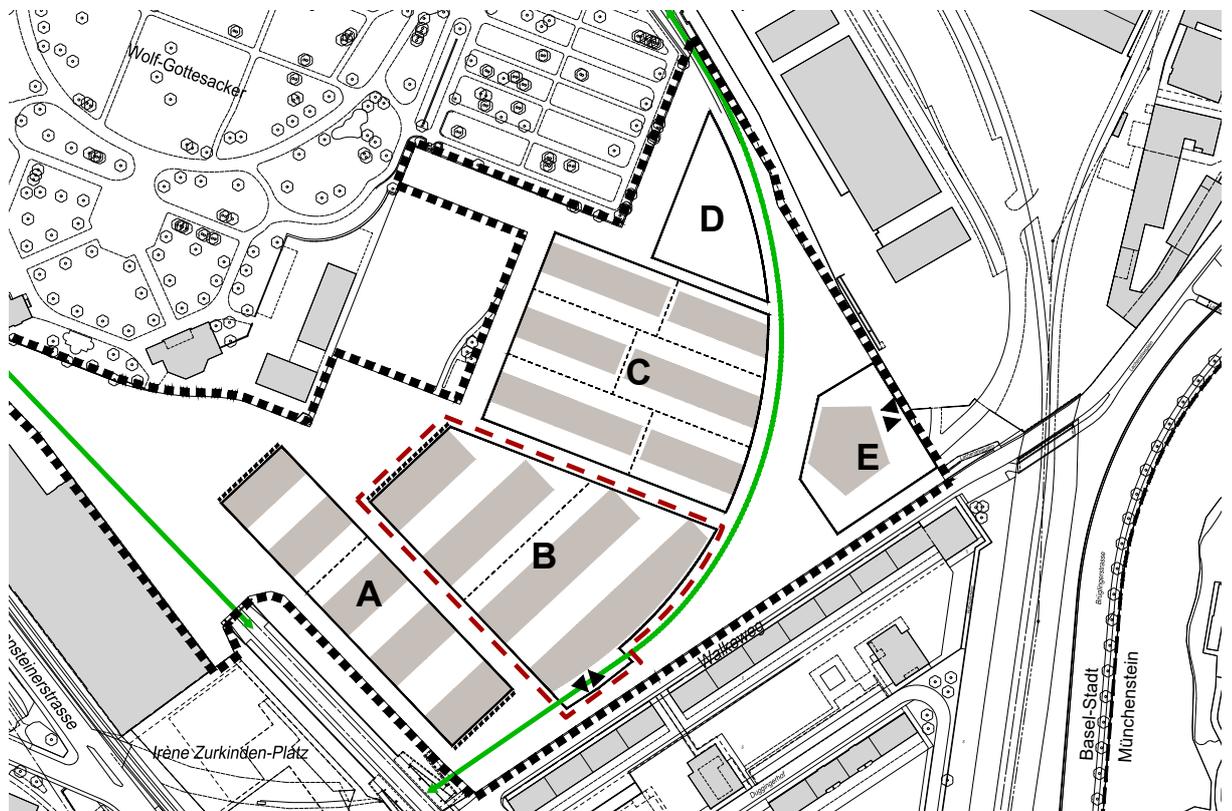
7. Rahmenbedingungen

7.1 Baurecht, massgebende Bauvorschriften

Es gelten folgende Gesetzgebungen

- Bebauungsplan zweiter Stufe Areal Walkeweg, 16. Dezember 2020
- Bebauungsplan 207.2B, Basel Walkeweg / Münchensteinerstr. (Areal Walkeweg)
- Bau- und Planungsgesetz (BPG), SG 730.100, Kanton Basel-Stadt, mit Bau- und Planungsverordnung (BPV) SG 730.110, Kanton Basel-Stadt Grundstücksdaten und Bauvorschriften

7.2 Grundstücksdaten und Bauvorschriften



Ausschnitt Bebauungsplan BP 207.2B

Die Gebäude müssen der Bebauungsstruktur des BP entsprechen. Abweichungen von der Bebauungsstruktur sind nur zulässig, sofern die städtebauliche Gesamtkonzeption gewahrt bleibt. Die formale Beurteilung, ob der BP eingehalten ist, obliegt der Abteilung Städtebau der Dienststelle Städtebau & Architektur des Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt. Die Abteilung Städtebau orientiert sich dabei i.d.R. an der Empfehlung des Beurteilungsgremiums.

Baufeld B / Zone 4

Bruttogeschossfläche 15'300 m²

Anzahl Geschosse 4

Wohnanteil 90 %

Genossenschaftliches Wohnen am Walkeweg, Basel - offenes zweistufiges Varianzverfahren - 1. Stufe Skizzenwettbewerb

Wo der Bebauungsplan nichts anderes definiert, gelten die Regeln für die Zone 4 BPG.
Die maximale Bebauungstiefe ist durch die Bebauungsstruktur im Bebauungsplan definiert.
Die max. Wandhöhe max. 14.0 m (BPG, Zone 4) ist einzuhalten.
Der Lichteinfallswinkel von 45° (BPG, Zone 4) ist einzuhalten.

§ 8 BPG Bruttogeschossfläche

¹ Zur Bruttogeschossfläche gehört die Grundfläche

- a) abgeschlossener Teile oberirdischer Geschosse einschliesslich der sie umgebenden Mauern und Wände
- b) der Erschliessung anrechenbarer Räume dienen- der Laubengänge, Passagen und Balkone;
- c) überdeckter Autoabstellplätze

² Zur Hälfte an die Bruttogeschossfläche angerechnet wird die Grundfläche

- a) offener Bauten und Bauteile, die dem Aufenthalt im Freien dienen (Veranden, Balkone, Lauben, überdeckte Dachterrassen, Sitzplätze, Gartenpavillons und dergleichen)

> *Siehe weiter: Ziff. 2 lit. d) BP 207.2B offene Bauten und Bauteile*

§ 23 BPG Lichteinfallswinkel

¹ Gebäudewände dürfen nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel der auf anderen Grundstücken zulässigen mehrgeschossigen Gebäude ragen. Der Lichteinfallswinkel gilt als eingehalten, wenn die Abstände sämtlicher Gebäudeteile mindestens so gross sind wie ihre Höhen.

Auf dem Baufeld B ist der Lichteinfallswinkel der Zone 4 einzuhalten.
Dieser beträgt nach § 64 BPG 45°.

Ziff. 2 lit. a) BP 207.2B Bebauungsstruktur

Die Gebäude müssen der Bebauungsstruktur entsprechen. Abweichungen von der Bebauungsstruktur sind zulässig, sofern die städtebauliche Gesamtkonzeption gewahrt bleibt.

Ziff. 2 lit. c) BP 207.2B Dachgeschosse

Dachgeschosse sind nicht zulässig.

Dachaufbauten zur Erschliessung der Dachterrasse sind gemäss BPG §11 Abs. ^{2 bis} zu behandeln.
Sie zählen gemäss BPG §8 Abs. ¹ lit. a zur BGF.

Sie sind auf die reine Erschliessungsfunktion zu reduzieren.

Pergolen sowie gegen vorne geöffnete gedeckte Sitzplätze sind zulässig.

Höhenbegrenzungen und Lichteinfallswinkel gelten nicht für Bauteile wie Kamine, Oberlichtanlagen, Solaranlagen und Liftaufbauten, die aus technischen Gründen über dem Dach liegen müssen und für Geländer von Dachterrassen (§ 33 Abs. 2 BPG)

Ziff. 2 lit. d) BP 207.2B offene Bauten und Bauteile

Die Grundfläche offener Bauten und Bauteile, die dem Aufenthalt im Freien dienen, wird nicht an die BGF angerechnet, soweit sie kleiner als 20% der zulässigen anrechenbaren BGF ist, darüber hinaus zur Hälfte.

Ziff. 2 lit. f) BP 207.2B Grenzabstand

Zu den Baufeldgrenzen ist kein Mindestabstand einzuhalten.

Ziff. 2 lit. g) BP 207.2B Balkone über Baulinien

Nur an den im Plan gekennzeichneten Fassaden dürfen Balkone bis zu 1.5 m die Strassenlinie (=Baufeldgrenze) überschreiten. Es gilt keine Breitenbeschränkung.

Das Höhenprofil von min. 2.80 m ist nach § 18 PBG einzuhalten.

Ziff. 3, lit. b.) BP 207.2B Grün- und Freiräume

Die privaten Grün- und Freiräume sind qualitativ hochwertig zu gestalten. Für die Baufelder ist ein ökologisches Begrünungskonzept nachzuweisen. Bauten und Anlagen unter Gärten oder Grünflächen müssen im Bereich von Baumpflanzungen mit einer durchwurzelbaren Erdschicht von mindestens 1.50 m überdeckt werden.

Ziff. 3, lit. c.) BP 207.2B Mindestfreifläche

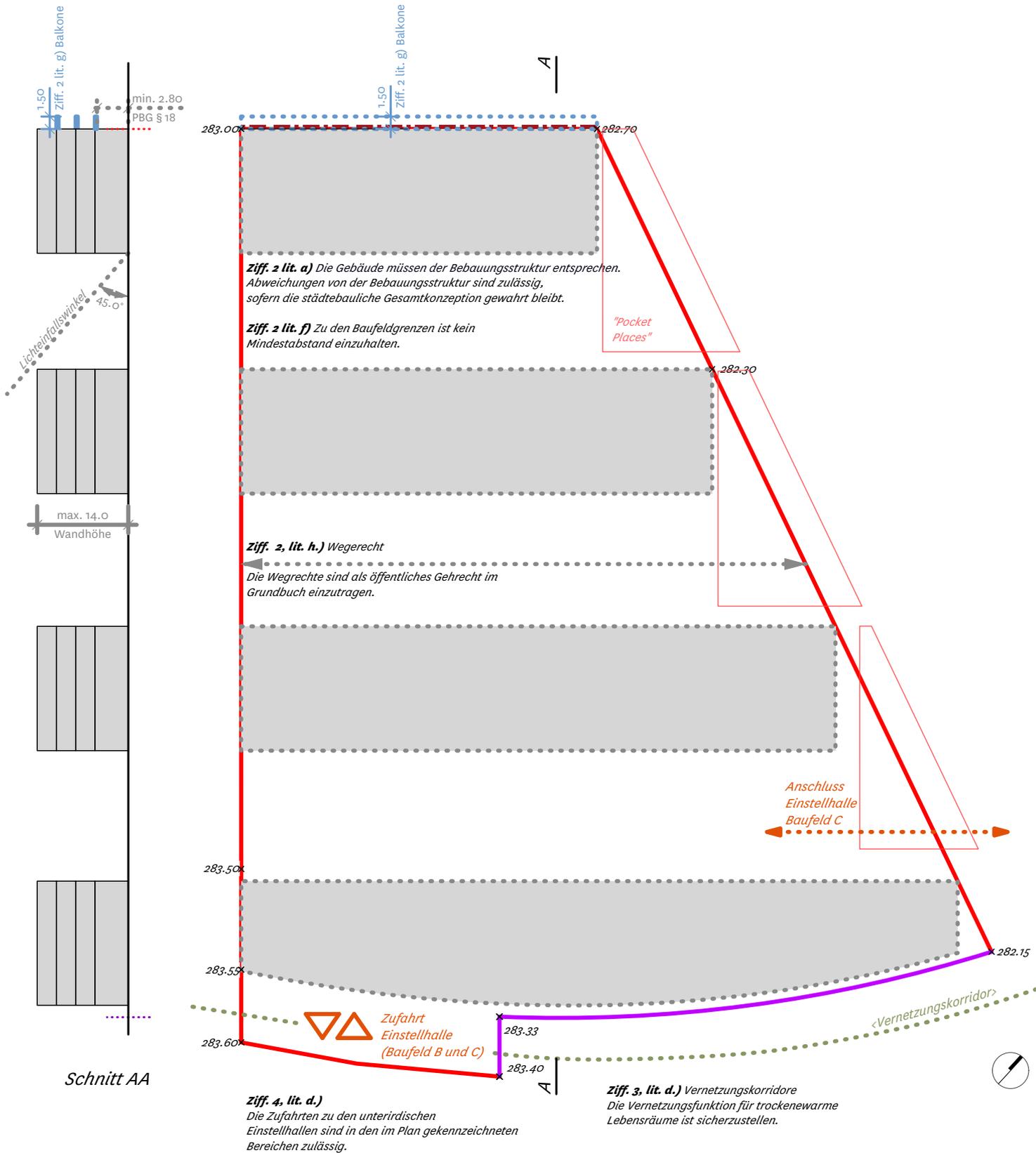
Auf die Baufelder bezogen ist keine Mindestfreifläche vorgeschrieben. [...] *Auf dem Baufeld B* ist von der nicht überbauten Fläche innerhalb des Baufelds (*Freifläche*) mindestens die Hälfte der Freifläche als Grünfläche anzulegen.

Ziff. 3, lit. d.) BP 207.2B Vernetzungskorridore

Die Vernetzungsfunktion für trockenwarme Lebensräume ist sicherzustellen.

Das Areal liegt im Bereich wichtiger prioritärer und überregionaler Biotopverbundachsen für trockenwarme Lebensräume entlang der bestehenden Bahnareale. Entscheidend für den Biotopverbund ist es, dass die Wandermöglichkeiten von Tier- und Pflanzenarten nicht unterbrochen werden.

7.3 Baurechtsskizze



Skizze Baurecht Baufeld B o.M.

Genossenschaftliches Wohnen am Walkeweg, Basel - offenes zweistufiges Varianzverfahren - 1. Stufe Skizzenwettbewerb

7.4 Wirtschaftlichkeit

Neben den ökologischen Aspekten wird die Wahl des Baustoffes Holz auch wirtschaftliche betrachtet. Um einen kostengünstigen Holzbau zu realisieren soll die Konstruktion bereits im Entwurf Berücksichtigung finden.

«Low Cost»

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt nach dem Prinzip der Kostenmiete. Das heisst, je günstiger die Erstellungs- und Bewirtschaftungskosten sind, desto günstiger werden die Mietpreise sein. Die Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesens müssen zwingend erreicht werden. Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückskosten (Landwert beim Baurecht) und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten zusammen. Das bedingt die Beachtung der folgenden Themen:

- kompakte Grundrisse
- effiziente Gebäudeerschliessung
- guter Umgang mit tendenziell vertuernden Elementen
- attraktive Realisierungskosten der Gesamtüberbauung

7.5 Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

Neubauten müssen dem Energiegesetz (EnG), SG 772.100 des Kanton Basel-Stadt, sowie der Verordnung zum Energiegesetz (EnV), SG 772.110 des Kanton Basel-Stadt entsprechen.

Nach Auskunft des IWB (Industrielle Werke Basel) ist bis 2026 der Wärmeverbund Walkenweg / Duggingerhof geplant. Erst dann kann eine Angabe zum genaueren Zeitpunkt der Fernwärmeererschliessung erfolgen. In Rücksprache mit Amt für Umwelt und Energie des Kantons Basel-Stadt ist die Energieerzeugung über Erdsondenwärmepumpen in dem Bereich möglich.

Nach der EnV ist eine Elektrizitätserzeugungsanlage mit mind. 10W pro m² Energiebezugsfläche zu erstellen.

«Low Energy»

Um dem Auftrag nach «Low Energy» sowie den künftigen energiegesetzlichen Vorschriften gerecht zu werden, sind sowohl allgemein geltende Prinzipien zum sparsamen Umgang mit Energie zu berücksichtigen als auch innovative Ansätze zur Versorgung mit regenerativen Energien vorzusehen. Dabei sind die standortspezifischen Energiepotenziale zu berücksichtigen. Dies bedeutet insbesondere:

- Minimierung der Wärmebedarfe
- Maximierung des Anteils an regenerativer Energie, soweit möglich aus lokal verfügbaren Quellen
- Berücksichtigung der grauen Energie und Treibhausgasrelevanz
- Ein autoreduziertes/autoarmes Wohnquartier

Für die 2. Stufe soll im Austausch mit Fachpersonen ein Energie- und Technikkonzept erarbeitet werden.

7.6 Erschliessung

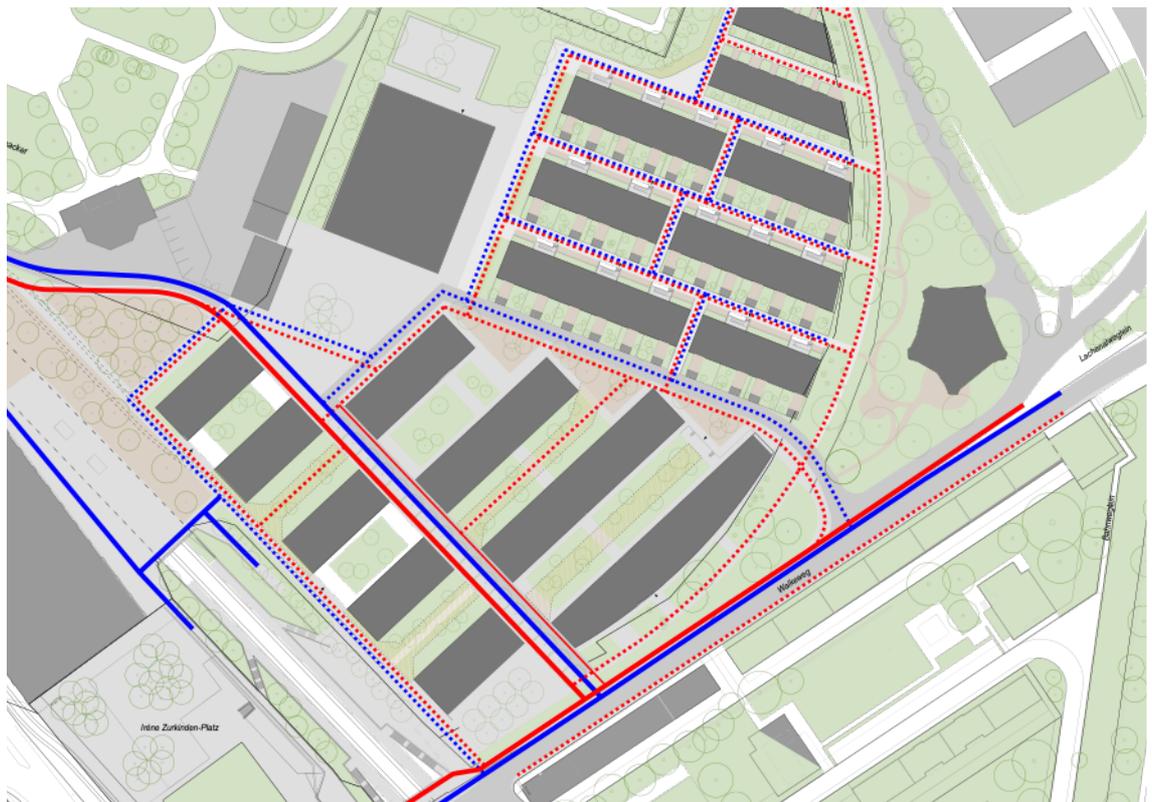
Grundsätzlich soll das Areal autoarm bzw. autofrei gestaltet werden. Ausnahmen sollen für Anlieferungen, Entsorgungsfahrzeuge und Umzüge möglich sein. Für die Fahrzeuge der Anwohner und Besucher sind Tiefgaragen unter den Baufeldern geplant. Die Erschliessung (Einfahrtshöhe 2.60 m) der Tiefgarage wird direkt an den Walkeweg angeschlossen. Die Tiefgarage des Baufelds C soll über die Einfahrt von Baufeld B via eines Tunnelbauwerks erschlossen werden. Ein Ausbau des Walkewegs für den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen.

ÖV

Das Baufeld B liegt direkt neben dem Verkehrsknoten Dreispitz. Die Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof SBB ist mit den Tram- und Buslinien optimal. Mit der S-Bahn wird neben dem Bahnhof SBB auch die Anbindung Richtung Laufental direkt möglich. Mit der dichten Taktfolge von Tram und Bus liegt das Areal grösstenteils in der ÖV-Gütekategorie A.

Fuss- und Veloverkehr

Der Bebauungsplan gibt ein engmaschiges Wegenetz vor, welches die Ziele einer autoarmen Siedlung unterstützt und den Fuss- und Veloverkehr fördert.



Übersicht Fuss- und Veloverkehr, Verkehrskonzept Areal Walkeweg Nord, Immobilien Basel-Stadt

- Haupt- und Nebenverbindung Velo
- ⋯
- Haupt- und Nebenverbindung Fussverkehr
- ⋯

7.7 Parkierung

Autoparkierung

«Low Energy» soll sich auch in der Mobilität widerspiegeln. Das Areal ist autofrei konzipiert. Auf den Baufeldern sind keine oberirdischen Autoabstellplätze zulässig. Der Bebauungsplan zweiter Stufe fordert nebst der Einfahrt zur unterirdischen Parkierung vom Walkeweg aus, 4-5 Besucherparkplätze für Baufeld B. Diese sind unterirdisch am südlichen Gebäude anzuordnen. Die Präzisierung der Bestellung wird im Rahmen des Programms für die 2. Stufe vorgesehen.

Veloparkierung

Das Velo wird für die Bewohnenden der Überbauung einen grossen Stellenwert haben. Deshalb ist auch die entsprechende Infrastruktur zu planen und komfortabel zu erschliessen. Die unterirdische Velohalle soll aus allen Häusern oder Höfen erreichbar sein, um möglichst nah an der eigenen Wohnung parkieren zu können.

Die Velorampen sind befahrbar auszugestalten. Nebst der Erschliessung über die Autorampe ist auch eine zweite Velorampe vom nördlichen Gebäude (Platz) her zu prüfen.

Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Velos, Mofas/E-Bikes, Lastenvelos, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge sind gut zugänglich und zweckmässig anzulegen. Mindestens 20% der Veloabstellplätze sind für Cargo-Velos und Veloanhänger bereitzustellen. Auf Doppelstockanlagen ist zu verzichten.

Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze für Velos und Mofas bei Wohnnutzungen ergibt sich nach der Velo PPV der Stadt Basel welche die erforderliche Anzahl Veloparkplätze mittels Richtwertes bestimmt. Gemäss VSS Norm 640065 ist pro Zimmer ein Veloparkplatz zu erstellen. In dieser Zahl sind die Veloparkplätze für Besucherinnen und Besucher bereits enthalten. Weil bei Wohnbauten der Velobesitz und nicht die Velobenützung massgebend ist, darf gemäss der VSS Norm der Standardbedarf nicht reduziert werden. Bei Wohnnutzungen sind pro Zimmer ein Abstellplatz, jedoch höchstens vier pro Wohnung zu erstellen.

Um die Höfe nicht ausschliesslich mit Veloabstellplätzen zu belegen, sollen 70% der Abstellplätze für Velos unterirdisch angeordnet werden.

Bei geschätzt 150 Wohnungen mit 430 massgebenden Zimmern und 600 m² Gewerbefläche ergibt sich folgender Standardbedarf:

Velo PP Wohnen 430 VPP - davon 30 % Kurzzeitparkplätze und 70 % Langzeitparkplätze

Velo PP Gewerbe 15 VPP - davon 9 VPP Kunden und 6 VPP Mitarbeiter

Für die Zugänglichkeit und Ausgestaltung sowie den Platzbedarf pro Abstellplatz sind je nach Fahrzeugart die massgebenden VSS-Normen und die neuen Erkenntnisse neuer Veloarten zu berücksichtigen.

7.8 Entsorgung

Es ist geplant, die Entsorgung mittels Unterflurcontainer für Hauskehricht auf dem Areal zu realisieren. Die Standorte sind so gewählt, dass jede Adresse innerhalb von 100 m Luftlinie eine Sammelstelle erreichen kann.



Mögliche Standorte zentrale Entsorgung, Verkehrskonzept Areal Walkeweg Nord, Immobilien Basel-Stadt

7.9 Lärmschutz

Für das Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Gemäss dem erläuternden Planungsbericht zum Bebauungsplan zweiter Stufe werden auf dem Areal die Planungswerte am Tag fast vollständig eingehalten. Die Planungswerte für die Nacht werden etwa ab dem 4. OG nicht mehr eingehalten.

Da die geplante Bebauungsstruktur nicht in diese Berechnungen eingeflossen ist, kann von einer Verbesserung ausgegangen werden. Gemäss Vorprüfungen des Amtes für Umwelt und Energie (Abteilung Lärmschutz) ist die aktuelle städtebauliche Konzeption bezüglich des Lärmes positiv zu beurteilen.

Die Planungswerte können fast vollständig eingehalten werden. Wo dies nicht zutrifft, handelt es sich um sehr geringe Überschreitungen, welche mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen gelöst werden können. Im Rahmen des Baubehrens ist deshalb nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden.

7.10 Brandschutz

Es gelten die Brandschutznorm und Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) in ihrer aktuellsten Fassung. Insbesondere wird auf die Brandschutzrichtlinie «Flucht- und Rettungswege / 16 - 15de» § 2 Allgemeine Anforderungen verwiesen. Weiter sind die Weisungen der Gebäudeversicherung des Kantons Basels anzuwenden.

Rettung

Die Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen sind gemäss der Richtlinie der FKS (Feuerwehr Koordination Schweiz) geplant. Die Zufahrt ist immer vom Dreispitzknoten/Walkeweg her vorgesehen. Die Mindestbreiten der Zufahrten sind mit 3.50 m einzuhalten. Aufstellflächen sind sowohl für das Löschfahrzeug wie auch für das Hubrettungsfahrzeug vorzusehen. Diese müssen eine Fläche von 6.00 m x 11.00 m aufweisen. Die Stellflächen müssen eben und frei von Einbauten sein, können als Schotterrassen mit entsprechender Tragfähigkeit ausgestaltet werden.

7.11 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.

7.12 Zivilschutzraum

Der Kanton Basel-Stadt hat für die ständige Wohnbevölkerung noch zu wenig vollwertige Schutzplätze. Es besteht für Wohnhäuser ab 38 Zimmern eine Schutzraumbaupflicht. Die Anzahl der erforderlichen Schutzplätze beträgt 2 Schutzplätze pro drei Zimmer. 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 aus, den Platzbedarf nachzuweisen.

Weitere Informationen: TWP 1984 - Technische Weisungen für den Pflicht-Schutzraumbau > 2.2 Mindestanforderungen an Platzbedarf

7.13 Baugrund

Altlasten

Auf dem Areal wurde ehemals Kies abgebaut. Die entstandene Grube wurde wieder verfüllt. Die Auffüllungen wurden durch Immobilien Basel-Stadt (IBS) untersucht. Mit der Altlastenuntersuchung wurde auch eine erhöhte Belastung des Oberbodens festgestellt. Die Auffüllung wurden aktuell mittels einer Bodensanierung abtransportiert.

8. Schlussbestimmungen

Dieses Programm zum Projektwettbewerb wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.
Die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 142 bildet die Grundlage für das Verfahren.

Basel, 1. November 2021, das Beurteilungsgremium

Beat Aeberhard *B. Aeberhard*

Ivo Balmer *Ivo Balmer*

Lilitt Bollinger *Lilitt Bollinger*

Lukas Gruntz *Lukas Gruntz*

Annette Helle (Vorsitz) *Annette Helle*

Jonathan Koellreuter *J. Koellreuter*

Barbara Manz *B. Manz*

Andreas Müller *A. Müller*

Stefan Rotzler *S. Rotzler*

Kai Sängler *K. Sängler*

Barbara Strub *B. Strub*

Lars Uellendahl *L. Uellendahl*

Vedrana Žalac *V. Žalac*

Genossenschaftliches Wohnen am Walkeweg, Basel - offenes zweistufiges Varianzverfahren - 1. Stufe Skizzenwettbewerb

Walke
Walke
.ch