



Areal Walkeweg Nord Basel – Wohnüberbauung Baufelder C+D mit Bauteil-Wiederverwendung («Re-Use»)

Anonymer Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach
GATT/WTO für Generalplanerteams

Wettbewerbsprogramm



Areal Walkeweg Nord Basel, Aufnahme 2020 (Quelle: Geoportal BS / abgerufen im April 2022)

ORTHOFOTO 2020



Abb. 1: Orthofoto Stand März 2020 (Quelle: Geoportal BS / abgerufen im April 2022)

LUFTBILD



Abb. 2: Ansicht vom 23.05.2022, Blickrichtung ungefähr in Richtung Süden (Foto: Eberhard Bau AG, Kloten)

Vorwort

Preisgünstiger Wohnraum, Absenkung der Treibhausgasemissionen, Integration von Flüchtlingen – es sind gewichtige Themen, für die in diesem Wettbewerbsverfahren Lösungen gesucht werden. Ich bin der festen Überzeugung, dass wir nur wirklich zukunftsfähige Lösungen finden, wenn wir uns den grossen Herausforderungen stellen. Nicht in übertriebenem Realisierungswahn. Auch nicht in Erwartung, die allgemeingültige Superformel zu finden. Jedoch mit dem Respekt, der einer seriösen Auseinandersetzung mit der Problemstellung gebührt. Und im Wissen, dass die Lösung nicht perfekt sein kann, aber einen nachhaltigen Beitrag in die richtige Richtung zu leisten vermag. Wenn nicht hier und jetzt, wann dann?

Mit diesem Verfahren hoffen wir, geeignete Partner zu finden, die den eingeschlagenen Weg mit uns gehen. Dabei vertrauen wir auf die hohe Wettbewerbskultur in unserem Land. Natürlich auch im Wissen, dass wir nur *ein* Projekt mit *einem* Team realisieren können. Jedoch lehrt die Geschichte, dass kluge Gedanken nie vergeblich sind, besonders nicht, wenn sie die grossen Themen unserer Zeit betreffen.

In diesem Sinne wünsche ich allen Beteiligten eine lustvolle, gedeihliche Auseinandersetzung mit der Fragestellung.

Jonathan Koellreuter
Leiter Portfoliomanagement bei Immobilien Basel-Stadt

Basel, im Juni 2022

Inhalt

1	Das Wichtigste in Kürze	6
11	Objektbezeichnung.....	6
12	Ort.....	6
13	Verfahren.....	6
14	Gegenstand.....	6
15	Preisgericht	6
16	Beurteilungskriterien.....	6
17	Termine und Adressen	7
2	Wettbewerbsdurchführung	8
21	Auftraggeber und Wettbewerbsbegleitung.....	8
22	Modalitäten der Durchführung.....	8
23	Teilnahmeberechtigung.....	9
24	Preissumme und Ankäufe	10
25	Ansprüche aus dem Wettbewerb	10
26	Preisgericht	12
27	Ablauf und Termine	13
3	Unterlagen.....	16
31	Verfügbare Unterlagen	16
32	Abzugebende Unterlagen	17
4	Wettbewerbsaufgabe	20
41	Umschreibung der Aufgabe	20
42	Spezifische Rahmenbedingungen	26
43	Allgemeine Rahmenbedingungen	36
44	Lösungsvarianten.....	39
45	Erläuterungen zum Raumprogramm.....	39
46	Beurteilungskriterien.....	41
5	Anhang	42
51	Raumprogramm	42
6	Programmgenehmigung.....	43
7	Programmbegutachtung.....	44

1 Das Wichtigste in Kürze

11 OBJEKTBEZEICHNUNG

Areal Walkeweg Nord Basel –
Wohnüberbauung Baufelder C+D mit Bauteil-Wiederverwendung («Re-Use»)

12 ORT

Parzelle 1469, Sektion 5, Baufelder C+D.
Emilie Louise Frey-Strasse / Dora Schmidt-Strasse / Urbana Iulia-Strasse, 4053 Basel

13 VERFAHREN

Anonymer, einstufiger Projektwettbewerb für Generalplanerteams aus den Disziplinen Architektur, Bauingenieur und Landschaftsarchitektur für den Neubau einer Wohnüberbauung im offenen Verfahren nach GATT/WTO gemäss Ordnung SIA 142.

14 GEGENSTAND

Gegenstand des offenen Generalplaner-Wettbewerbs für die Disziplinen Architektur, Bauingenieurwesen und Landschaftsarchitektur ist der Neubau von Geschosswohnungen im Rahmen des kommunalen Wohnbauprogramms 1000+ sowie für das kantonale Migrationszentrum im neu entstehenden Quartier Walkeweg Nord.

Die Wohnungen sollen ressourcenschonend und bauökologisch vorbildlich erstellt und energieeffizient betrieben werden. Innovative Ansätze für ein an Treibhausgasemissionen armes Haus im Kontext eines entstehenden Quartiers mit minimaler technischer Ausrüstung sind erwünscht, innovative Wohnungsgrundrisse gefordert.

15 PREISGERICHT

Fachpreisgericht

Beat Aeberhard (Vorsitz), Marianne Baumgartner, Christian Inderbitzin, Sonja Müller, Susanne Vécsey, Jürg Degen (Ersatz)

Sachpreisgericht

Christina Bronowski, Ulrike Gölker, Andreas Herbster, Jonathan Koellreuter, Gerold Perler (Ersatz)

16 BEURTEILUNGSKRITERIEN

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

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

17 TERMINE UND ADRESSEN

Publikation/Unterlagen	20.07.2022	www.simap.ch
Modellausgabe 1. Termin	08.08.2022	Dufourstrasse 40, 4001 Basel
Freiwillige Besichtigung	16.08.2022	Areal Walkeweg, Treffpunkt: 16:00 Uhr vor dem Eingang Friedhof Wolfgottesacker
Fragestellung	29.08.2022	www.simap.ch Fragenforum
Fragenbeantwortung	09.09.2022	www.simap.ch
Anmeldeschluss	23.09.2022	Überweisung Depotgebühr für Modell (Nachweis an Wettbewerbssekretariat)
Modellausgabe 2. Termin	30.09.2022	Dufourstrasse 40, 4001 Basel
Abgabe Wettbewerbsbeitrag (Pläne/Unterlagen) bis	01.12.2022 12:00 Uhr	Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB), Münsterplatz 11, 4001 Basel
Abgabe Modell	15.12.2022 09:00–12:00 Uhr	Uferstrasse 90, 4057 Basel
Publikation	Ca. Mai 2023	Versand Verfügungen

2 Wettbewerbsdurchführung

21 AUFTRAGGEBER UND WETTBEWERBSBEGLEITUNG

211 Auftraggeber

Kanton Basel-Stadt, vertreten durch:

- Eigentümerversammlung/Bauherrschaft:
Immobilien Basel-Stadt, Entwicklungen, Fischmarkt 10, 4001 Basel
- Baufachvertretung:
Bau- und Verkehrsdepartement, Städtebau & Architektur, Hochbau,
Münsterplatz 11, 4001 Basel

212 Wettbewerbsbegleitung und Wettbewerbssekretariat

Planconsult AG

Byfangweg 1a

4051 Basel

Frau Mahnaz Jahradi-Brunkhorst

Frau Sabrina Salathe

wettbewerb@planconsult.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 an gerechnet, 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, der Gegenrecht gewährt, haben.
- 232 Stichtag
Der Stichtag für den Nachweis des Domizils ist der Publikationstermin am 20. Juli 2022.
- 233 Teambildung
Für die Zulassung zum Wettbewerb müssen sich Projektteams bilden, bei denen folgende Fachleute zwingend vertreten sind (Kernteam):
- Architektur mit Gesamtleitung (Federführung)
 - Bauingenieurwesen
 - Landschaftsarchitektur

Eine Mehrfachteilnahme von den Teammitgliedern des Fachbereichs Architektur ist nicht zulässig. Teammitglieder des Fachbereichs Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen dürfen in maximal drei Teams teilnehmen.

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 240'000.- exkl. MWST zur Verfügung.

243 Ausschluss von der Preiserteilung

Ein Beitrag muss ausgeschlossen werden, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurde, unverständlich ist oder unlauteres Handeln erwiesen ist. Stichtag ist der unter Ziff. 277 aufgeführte Abgabetermin.

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

25 ANSPRÜCHE AUS DEM WETTBEWERB

251 Absichtserklärung

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen. Die Weiterbearbeitung durch die Gewinner des Wettbewerbs erfolgt unter Vorbehalt, insbesondere der Kreditgenehmigung, durch das finanzkompetente Organ. Ziel ist die Fertigstellung der Baufelder C und D im Jahr 2026.

Die Freigabe 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 den 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/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 Vertrags- und Honorarbedingungen

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

Vertragsbedingungen:

- Organisationsform: Generalplaner (als Unternehmen oder als Planergemeinschaft) mit Subplanerinnen und Subplanern. Der Architekt/die Architektin übernimmt die Federführung.
- Teambildung: Bis zum Vertragsabschluss vervollständigt der Generalplaner das Team mit allen erforderlichen Fachplanerinnen/Fachplanern und Spezialistinnen/Spezialisten. Der Auftraggeber hat jeweils das Vetorecht.
- Leistungsumfang: Beauftragung der Phasen 3, 4 und 5 gemäss Norm SIA 112 (Modell Bauplanung).

- Vertrags- und Honorarbedingungen gemäss beiliegendem Mustervertrag und seinen Beilagen (vgl. Beilage «2 Mustervertrag» und «3 Leistungstabelle» zur vorliegenden Ausschreibung).
- GU/TU: Eine Vergabe an ein General- oder Totalunternehmen ist nicht ausgeschlossen. Wird ein Total- oder Generalunternehmen eingesetzt, reduziert sich das Gesamthonorar erfahrungsgemäss auf 55% bis 65% der ursprünglich vereinbarten Summe.

Honorarbedingungen:

- Pauschalhonorar in Höhe von maximal 20% der geschätzten aufwandbestimmenden Baukosten nach SIA 102 Art. 7. Der Honorarprozentsatz wurde nach aufwandbestimmenden Baukosten gemäss SIA 102, 103, 105, 108, Art. 7 ermittelt und wird dem Gewinner des Wettbewerbs bei Vertragsverhandlung offengelegt.
Abhängig vom Entwurf behält sich die Ausloberin eine angemessene Honorarreduktion bei Wiederholung von im wesentlichen gleichen Haustypen vor (SIA 102, Art. 7.12).
- Die Nebenkosten und die Vergütung für die Generalplanerfunktion sind im Pauschalhonorar enthalten.
- Es wird ein Pauschalhonorar vereinbart, das phasenweise angepasst wird,
 1. Pauschale Vorprojekt auf Basis der Kostenermittlung Wettbewerbsentwurf
 2. Pauschale Bauprojekt auf Basis Kostenermittlung Vorprojekt
 3. Pauschale Ausführung auf Basis Kostenermittlung Bauprojekt
- Im Pauschalhonorar sind alle für die Auftragserfüllung notwendigen Leistungen enthalten: die Leistungen Architekt und Fachplaner gemäss SIA 102, 103, 105, 108, Ausgabe 2020, die Gesamtleitung, die räumliche und technische Fachkoordination, sowie die Leistungen der unten aufgeführten Spezialisten.
- Vorgesehener durchschnittlicher Stundenansatz des Teams 130.-/h exkl. MWST.
- Die detaillierten Vertrags- und Honorarbedingungen können dem beiliegendem Mustervertrag und der Leistungsvereinbarung entnommen werden

Fachplanerinnen/Fachplaner und Spezialistinnen/Spezialisten:

Die Planungsleistungen folgender Spezialisten sind im beschriebenen Generalplanerhonorar (in Abhängigkeit von den honorarberechtigten Baukosten) enthalten und Teil des Generalplanerteams:

- Baumanagement
- Bauingenieur
- Landschaftsarchitektur
- Ingenieur Elektrotechnik
- Ingenieure Haustechnik
- Ingenieur Sanitär
- Gebäudeautomation
- Brandschutzplanung bis QSS II
- Ingenieur thermische und akustische Bauphysik
- Planung Nachhaltiges Bauen
- Planung Re-Use

Der Leistungsumfang und die Honorierung weiterer Spezialistinnen/Spezialisten werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen geregelt. Sie gehören nicht zum Generalplanerteam. Die fachliche Koordination Dritter ist im Generalplanerhonorar enthalten.

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/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 BS (Vorsitz)
- Marianne Baumgartner, Dipl. Architektin ETH BSA SIA, Camponovo Baumgartner
- Christian Inderbitzin, Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Prof. am KIT
Edelaar Mosayebi Inderbitzin
- Sonja Müller, Landschaftsarchitektin FH BSLA, META Landschaftsarchitektur
- Susanne Vécsey, Dipl. Architektin ETH, Vécsey Schmidt Architekten BSA SIA
- Jürg Degen, Abteilungsleiter Städtebau, Bau- und Verkehrsdepartement BS (Ersatz)

262 Sachpreisgericht

- Christina Bronowski, Leiterin Entwicklung, Immobilien Basel-Stadt
- Ulrike Gölker Zeugin, Dipl. Ing. Raumplanung, Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH
- Andreas Herbster, Geschäftsleiter, Wohnstadt
- Jonathan Koellreuter, Leiter Portfoliomanagement, Immobilien Basel-Stadt
- Gerold Perler, Leiter Wohnen, Abteilung Hochbau,
Bau- und Verkehrsdepartement BS (Ersatz)

263 Expertinnen/Experten

- Daniel Christen, Baukosten- und Projektmanagement, Basel
- Jens Jörn Jenrich, Leiter Migrationszentrum
- Rudolf Koechlin, PL Eigentümerversammlung, Immobilien Basel-Stadt
- Barbara Manz, Vertretung Baufeld B, Genossenschaft Zimmerfrei, ARGE Walke
- Alfons Meier, Brandschutzexperte VKF, GVBS
- Jan Pfister, Bau- und Verkehrsdepartement BS S&A, Städtebau
- Gabriele Schell, PL Bauherrenvertretung, Bau- und Verkehrsdepartement BS S&A, Hochbau
- Remo Thalmann, Nachhaltigkeit und Statik, ZPF Structure AG Basel

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/Experten) angestellt sind, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt oder in einem engen beruflichen Zusammengehörigkeitsverhältnis (z.B. Mandat) stehen.

265 Vorbefassung durch Teilnahme am städtebaulichen Studienauftrag «Am Walkeweg» und durch Erstellen von Vorstudien
Zur Teilnahme zugelassen sind sämtliche Beteiligte (Experten/Expertinnen, Fachleute, Mitglieder des Beurteilungsgremiums und der Planungsteams) des städtebaulichen Studienauftrags Areal «Am Walkeweg», der 2018 durch Immobilien Basel-Stadt in Auftrag gegeben wurde. Da die Ergebnisse des Studienauftrags diesem Wettbewerbsprogramm beigelegt sind (vgl. Kapitel 313) und damit offengelegt wurden, entsteht den Beteiligten des Studienauftrags kein unzulässiger Vorteil.

Sämtliche relevanten Vorstudien zum Areal Walkeweg (z.B. Verkehrskonzept, Freiraumkonzept, Erschliessungskonzept, usw.) sind dem Wettbewerbsprogramm beigelegt. Die Verfasserinnen dieser Studien sind zur Teilnahme am Wettbewerb ebenfalls zugelassen, da ihnen durch Offenlegung der Vorstudien kein unzulässiger Vorteil entsteht.

27 ABLAUF UND TERMINE

271 Bezug Unterlagen
Die detaillierten Wettbewerbsunterlagen stehen ab dem 20.07.2022 auf www.simap.ch zum Download zur Verfügung.

272 Obligatorische Anmeldung
Die Anmeldefrist für den Bezug der Modelle ist der 23.09.2022 (Eingang massgebend).

Die Anmeldung muss per E-Mail mit dem Begriff «Wettbewerb Areal Walkeweg Nord Basel – Wohnüberbauung Baufelder C+D» beim Wettbewerbssekretariat
Frau Sabrina Salathe: wettbewerb@planconsult.ch gem. Ziff. 212 eingehen. Folgende Angaben und Unterlagen sind für die Anmeldung nötig:

- Überweisungs-/Einzahlungsbeleg der Depotgebühr
- Vollständige Kontaktdaten der Anbietenden

273 Depotgebühr
Die Depotgebühr von CHF 500.– ist mit der Anmeldung (Nachweis mit Einzahlungsbeleg erforderlich) auf das nachfolgende Konto einzuzahlen:

PC-Konto:	40-2000-2, GS Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt
IBAN-Nr.:	CH86 0900 0000 4000 2000 2
BIC:	POFICHBEXXX
Zahlungsmitteilung:	6510-WB Walkeweg

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

274 Freiwillige Besichtigung

Eine gemeinsame, freiwillige Besichtigung des Areals am Walkeweg findet am 16.08.2022 um 16:00 Uhr statt. Treffpunkt ist vor dem Eingang Friedhof Wolfgottesacker. Anlässlich der gemeinsamen Besichtigung werden keine Fragen beantwortet.
Für individuelle Besichtigungen ist das Areal nicht zugänglich.

275 Modell

Die Modellausgabe erfolgt nach der Reihenfolge der Anmeldungen. Nach erfolgter Zustellung der Anmeldung erhalten die Teilnehmenden vom Wettbewerbssekretariat per Mail eine Terminbestätigung zur Abholung des Modells. Es stehen mindestens zwei Abholtermine zur Verfügung:

1. Termin: 08.08.2022
2. Termin: 30.09.2022

Die Gipsmodelle Mst. 1:500 können am 08.08.2022 und am 30.09.2022 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 (Rampe im Innenhof)

Transportangaben Modell mit Kiste: Masse L90 x B85 x H21cm
Gewicht ca. 15 Kg

Anmeldeschluss für den Bezug der Modelle ist am 23.09.2022. (Massgebend ist der Eingang der Anmeldung und nicht das Datum der Überweisung).

Das Modell für die Teilnehmenden zeigt die Bauvolumen der Baufelder A+B gemäss Bebauungsplan. Zusätzlich kann das Stadtmodell von Basel-Stadt freiwillig während der Öffnungszeiten im Ausstellungsraum des Bau- und Verkehrsdepartements BS an der Dufourstrasse 40 besichtigt werden <https://www.planungsamt.bs.ch/ueber-uns/modellbauatelier.html>.

276 Fragenstellung und Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm müssen bis 29.08.2022 (Eingang massgebend), mit Verweis auf das jeweilige Kapitel im Programm im Fragenforum auf www.simap.ch eingereicht werden. Die Antworten werden bis zum 09.09.2022 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

Die Wettbewerbsbeiträge sind unter Wahrung der Anonymität und nur mit dem Vermerk **«Wettbewerb Areal Walkeweg Nord Basel – Wohnüberbauung Baufelder C+D»** und dem Kennwort beschriftet einzureichen und müssen spätestens bis Donnerstag, 01.12.2022, 12:00 Uhr (Eingang massgebend) bei der Kantonalen Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB), des Bau- und Verkehrsdepartements vorliegen.

Die Wettbewerbsbeiträge können per Post geschickt werden oder werktags von 8.00–12.15 Uhr und 13.15–17.00 Uhr im Kundenzentrum des Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel-Stadt im Erdgeschoss abgegeben werden. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend, die Verantwortung für die termingerechte Einreichung liegt bei den teilnehmenden Teams.

Postadresse:

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB),
«Wettbewerb Areal Walkeweg Nord Basel – Wohnüberbauung Baufelder C+D»
Münsterplatz 11, Postfach, CH-4001 Basel

Das abzugebende Gipsmodell ist mit gleichem Kennwort und Vermerk wie die übrigen Wettbewerbsunterlagen am 15.12.2022, von 09:00–12:00 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 Verfasserouvert eingetragene Kontaktadresse mitgeteilt.

279 Jurybericht und Ausstellung

Das Ergebnis der Jurierung wird veröffentlicht und durch das Beurteilungsgremium in einem Bericht festgehalten. Alle zur Beurteilung zugelassenen Beiträge werden voraussichtlich im Mai 2023 ausgestellt. Die Teilnehmenden werden mit der Zustellung des Juryberichts über das Ergebnis informiert.

3 Unterlagen

31 VERFÜGBARE UNTERLAGEN

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden des Projektwettbewerbs zur Verfügung gestellt.

311 Wettbewerbsprogramm

Format: PDF

312 Pläne

- a. Katasterplan Walkeweg, Stand 04-2022, Format DWG
- b. Situationsplan Areal Walkeweg Stand 13.06.2022, Format DWG
- c. Übersichtsplan Kanalisation Areal Walkeweg Nord, Rapp 25.02.2022
- d. Kotierungskonzept (Aegerter&Bosshardt), Format PDF
- e. Altlastenentsorgung Areal Walkeweg Nord (Rapp), Situation und Schnitte, Formate PDF und DWG

313 Informationsbeilagen

1. Bebauungsplan BP 207.2B Areal Walkeweg
2. Erläuternder Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
3. Energieverordnung BS
4. Muster Planervertrag inkl. Leistungstabelle
5. Bericht des Beurteilungsgremiums, Städtebauliche Studienaufträge – Areal «Am Walkeweg», Bau- und Verkehrsdepartement BS, August 2018
6. Camponovo Baumgartner Architekten: Schlussbericht Vertiefung Arealentwicklung «Am Walkeweg», 01.02.2020
7. Extra Landschaftsarchitekten Freiraumkonzept Arealentwicklung, Am Walkeweg Basel, 10.09.2020
8. Rapp: Verkehrskonzept, 20.05.2021, inkl. Beilagen (Kapitel 9 Rettung ist ungültig)
9. Schlussbericht_AmWalkeweg_Mikroklimaanalyse_Geopartner 07.02.2020
10. Baugrunduntersuchung, Geotechnisches Institut
11. Vorstudie Netzkonzept Drees & Sommer, 26.08.2021
12. Variante Untergeschoss Planung Rapp (Grundriss, Schnitt und Beschrieb Erschliessung)
13. Auszug aus dem Kataster der öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung OEREB
14. Schleppkurven für Rettung (Aegerter&Bosshardt)
15. Schleppkurven für Anlieferung (Aegerter&Bosshardt)
16. Situation mit Freiraumkonzept (Aegerter&Bosshardt)
17. Energiekonzept Areal Walkeweg ENTWURF (Eicher&Pauli)
18. Projektwettbewerb Primarschule Walkeweg, Jurybericht
19. Wohnüberbauung Walke, Jurybericht Verfahrensstufe 1
20. Arbeitshilfe PBG Basel-Stadt, Stand Juli 2021
21. Regelquerschnitte Strasse (Aegerter&Bosshardt)
22. Fotodokumentation

314 Formulare und Kennwerte

- Formular zur Erfassung von Mengenangaben, Format XLS
- Tool Nachhaltigkeit für Wettbewerbe auf Excel-Basis
- Formular Verfasserangaben und Projektbeteiligte, Format DOCX

315 Modell

Gipsmodell im Massstab 1:500, mit leerem Projektperimeter.

Die Kote von 283.00 m.ü.M. ist auf dem Modell angegeben, das Relief ist mit Meterkurven aufgebaut.

32 ABZUGEBENDE UNTERLAGEN

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Zusätzliche Unterlagen werden nicht zugelassen. Die Abgabe ist anonym einzureichen. Sämtliche Bestandteile der Wettbewerbsbeiträge sind anonymisiert abzugeben und mit dem Vermerk «Wettbewerb Areal Walkeweg Nord Basel – Wohnüberbauung Baufelder C+D» 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 (Bearbeitungs- und Planungssperimeter) und Dachaufsicht, mit allen zum Verständnis wichtigen Höhenkoten, M 1:500 (genordet auf Plan Nr. 1 zu platzieren)
- Erdgeschoss mit Umgebungsplanung des gesamten Planungssperimeters, M 1:200 auf Plan Nr. 2 zu platzieren (die Gebäudekanten sollen parallel zu den Blattseiten angeordnet werden, nicht genordet)
- Alle Grundrisse, sowie die zum Verständnis notwendigen Ansichten und Schnitte mit Beschriftung aller Räume, Bezeichnungen, m²-Angaben und Höhenkoten, M 1:200
- Ausschnitte der Grundrisse M 1:50 mit Möblierungsvorschlag von mindestens drei beispielhaften Wohnungstypen
- Typischer Fassadenschnitt und Ansicht, mit Beschriftung und Bemassung des kompletten Wandaufbaus, M 1:50
- Es werden keine Visualisierungen gefordert. Falls die Teams zur Plausibilisierung ihres Entwurfs bildliche Darstellungen einsetzen möchten, ist ihnen das freigestellt.

Damit der gesamte Planungssperimeter M 1:200 auf dem Planlayout Platz hat, muss er nicht genordet platziert werden. Die Gebäudekanten Baufeld C sollen parallel zur Blattkante verlaufen.

322 Erläuterungen

Ergänzende Erläuterungen zu folgenden Themen sind in die Pläne zu integrieren:

- Städtebau und Architektur
- Statisches Konzept
- Umgebungskonzept (Nutzungskonzept, Fassaden-/Dachbegrünung, Regenwassermanagement, usw.)
- Erschliessungskonzept (Anzahl und Positionierung der Veloabstellplätze und Autoparkplätze, Entsorgung, Feuerwehr- und Rettungszufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, usw.)
- Konzeptuelle Angaben zu Gebäudetechnik und Energieverteilung
- Nachhaltigkeit (soziale- und ökologische Nachhaltigkeit, Wiederverwendung von Bauteilen, Berechnungstool zur Ökobilanz, usw.)

323 Darstellung und Formate

Anzahl Pläne (max.): 6

- Pläne auf festem Papier, Format A0 quer
 - 2 Plansätze ungefaltet, gerollt (pro Plansatz eine Planrolle)
- 1 USB-Stick mit jeweils 1 Plansatz (in Couvert Digitale Daten)
 - Originalformat PDF (pro Plan ein PDF)
 - Verkleinerungen A3 PDF 300 dpi (pro Plan ein PDF)

Die digitalen Daten sind anonymisiert abzugeben.

324 Kennwerte

Eintrag in vorgegebenem Formular «Mengenangaben», Abgabe Papier und elektronisch (Formate PDF und XLS). Pro Baufeld ist eine Tabelle notwendig.

Gebäudevolumen, Bruttogeschoss-, Geschoss-, Hauptnutz-, Nebennutz-, Funktions- und Verkehrsflächen sind mit einfachen Planschemas darzustellen. Die Farbgebung der aufgeführten Flächen sind frei, aber konsequent wählbar. Schraffuren oder andere Gestaltungselemente sind, mit Ausnahme einer Beschriftung, unerwünscht.

Auf jedem Blatt müssen ein Referenzmass und ein grafischer Massstab ersichtlich sein.

Die Abgabe der Planschemas erfolgt als PDF und Ausdruck.

Erfassung der Energiekennzahlen Erstellung und Betrieb (Berechnungstool Ökobilanz) Abgabe Papier und elektronisch (Formate PDF und XLS).

325 Modell

Gipsmodell mit Projektvorschlag, weiss.

326 Verfassercover

Verschlüsselter Briefumschlag mit Vermerk: «Verfassercover – Wettbewerb Areal Walkeweg Nord Basel – Wohnüberbauung Baufelder C+D» und Angabe des Kennworts.

Inhalt: Verfassererklärung mit den Namen aller Projektverfassenden mit Büronamen, Anschrift, Kontoverbindung (mit IBAN) und Angabe der Mehrwertsteuernummer auf Papier.

327 Couvert digitale Daten

Verschlüsselter Briefumschlag mit Vermerk: «Digitale Daten – Wettbewerb Areal Walkeweg Nord Basel – Wohnüberbauung Baufelder C+D» und Angabe des Kennworts.

Inhalt: 1 USB-Stick des abgegebenen Projektes (Pläne, Flächenschemas, Mengenangaben und Berechnungstool Ökobilanz).

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

328 Übersicht abzugebende Unterlagen

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

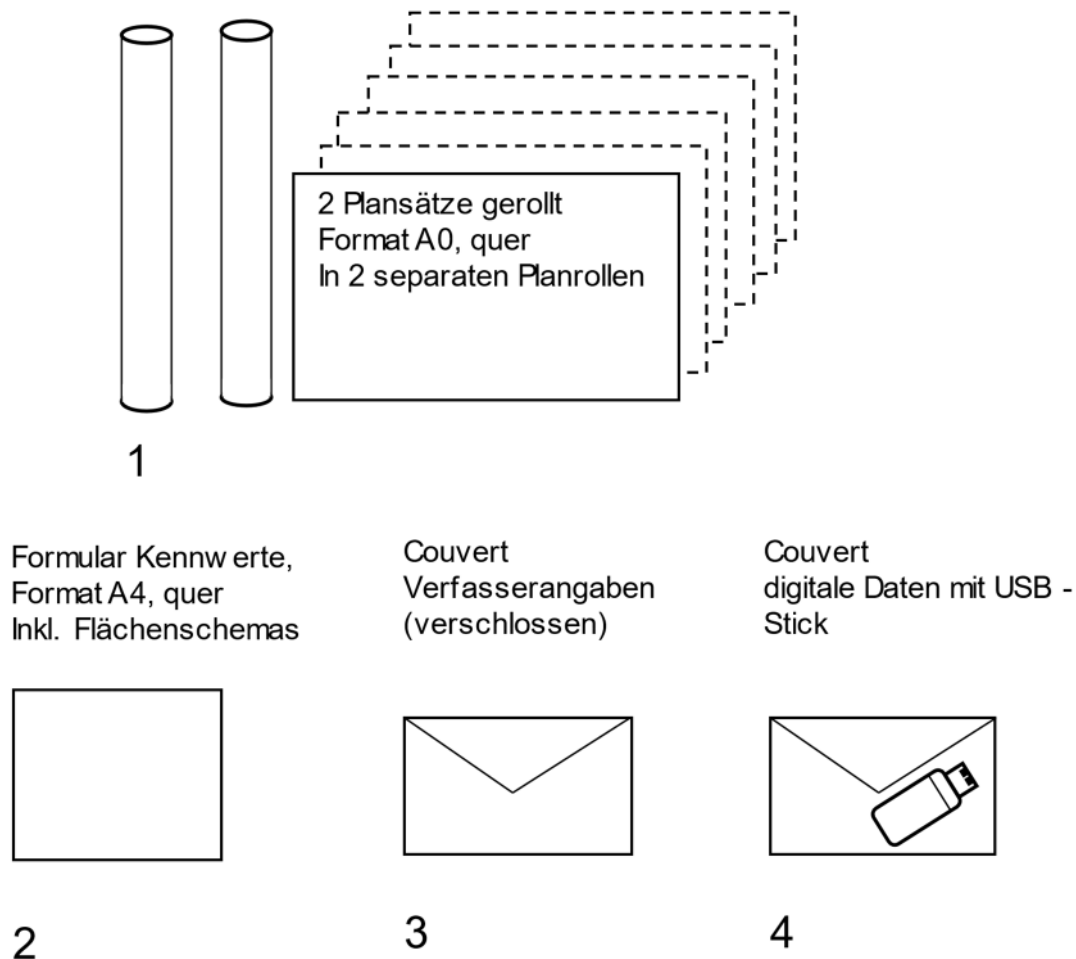


Abb. 3: Übersicht abzugebende Unterlagen

4 Wettbewerbsaufgabe

41 UMSCHREIBUNG DER AUFGABE

411 Ausgangslage

Der Kanton Basel-Stadt, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt (IBS), ist Eigentümer der Parzelle 1469, Sektion 5, am Walkeweg in Basel. Es ist vorgesehen, auf der Parzelle Baufelder auszuscheiden und die übrige Fläche in Allmend¹ zu überführen (bzw. zu «verallmendieren»). Der Eigentümer beabsichtigt, auf den künftigen Baufeldern C und D eine Wohnüberbauung auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans Nr. 207.2B in Eigeninvestition zu realisieren und dazu ein Varianzverfahren durchzuführen.

Mit diesem Verfahren wird ein Projektvorschlag gesucht, der den Ansprüchen der Ausloberin optimal entspricht. Das siegreiche Team soll, vorbehältlich der Genehmigung der zuständigen Stellen, direkt im Anschluss an den Abschluss des Varianzverfahrens mit der Planung und Realisierung der Überbauung beauftragt werden.

412 Arealentwicklung

Auf dem ca. 6 ha grossen Areal entlang des Walkewegs wird in den kommenden Jahren ein neues Wohnquartier entstehen. Das Gebiet, auf dem sich bislang Freizeitgärten befanden, zeichnet sich durch das Spannungsfeld seiner stadträumlichen Lage aus. Es befindet sich zwischen den, von Gewerbe geprägten Arealen Dreispitz und «Auf dem Wolf» einerseits und den unter Schutz stehenden Ensembles Friedhof Wolfgottesacker und der Siedlung Duggingerhof andererseits. Der direkte Anschluss an die S-Bahnstation Dreispitz ermöglicht ausserdem eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.



Abb. 4: Situation Walkeweg

¹ Mit «Allmend» wird in Basel gemeinhin der öffentliche Raum bezeichnet. Gemäss §2 des kantonalen Gesetzes über die Nutzung des öffentlichen Raumes (NöRG) gehören zur Allmend im engeren Sinn «insbesondere öffentliche Strassen, Wege, Plätze, Grünflächen und Gewässer», jedoch keine öffentlichen Gebäude. Den Vorgang des Erwerbs (bzw. der Enteignung) privater Flächen zugunsten des öffentlichen Raums wird offiziell als «Verallmendierung» bezeichnet. Allmendflächen sind als solche öffentlich-rechtlich wirksam im Grundbuch eingetragen.

Im Rahmen einer Zonenplanrevision und unter dem Titel der Stadtrandentwicklungen fand im Jahr 2014 eine Umzonung des Areals statt. Daraufhin wurde ein städtebaulicher Studienauftrag ausgeführt, mit dem Ziel einen Bebauungsplan zu erstellen.

2020 wurde der städtebauliche Studienauftrag für das neue Wohnquartier abgeschlossen. Das Büro Camponovo Baumgartner konnte dabei mit einer städtebaulichen Lösung überzeugen, die sich an bekannten, historischen Basler Siedlungstypologien orientiert. Sie sieht eine vielfältige Wohnlandschaft für diverse Anspruchsgruppen vor, deren Herzstück die neue Primarschule Walkeweg ist.

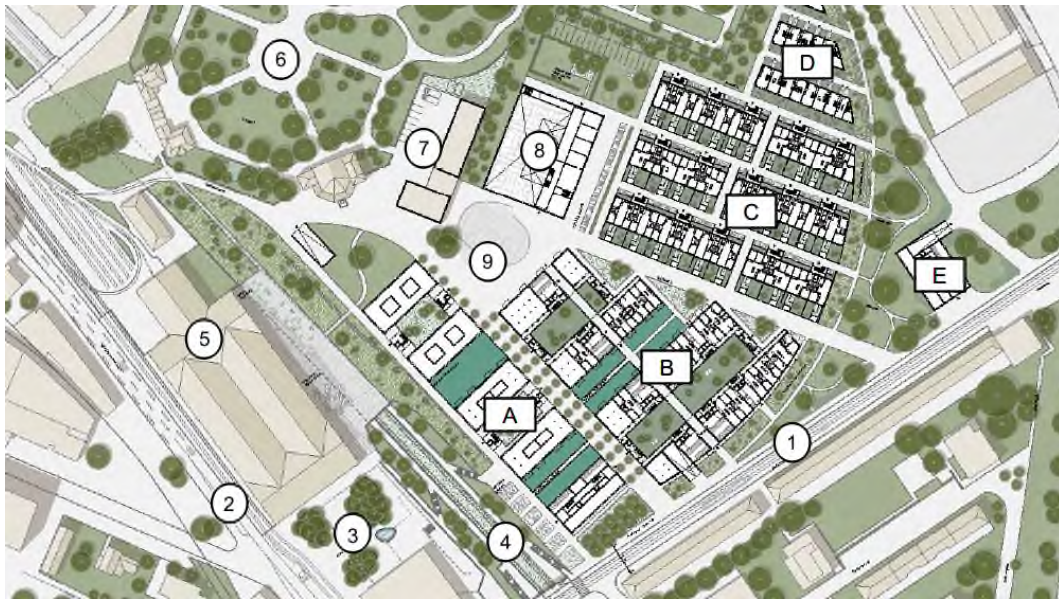


Abb. 5: Entwurf Camponovo Baumgartner

Legende zur Abbildung 5:

1 Walkeweg

4 S-Bahnstation Dreispitz

7 Werkhof Stadtgärtnerei

Baufelder A bis E

2 Münchensteinerstrasse

5 Tramdepot

8 neue Primarschule

3 Irene Zurkinden-Platz

6 Wolfgottesacker

9 Pausenplatz/Quartierplatz



Abb. 6: Modellfoto Entwurf Camponovo Baumgartner

Der Entwurf für die Grün- und Freiflächen von extra Landschaftsarchitekten gibt unterschiedliche Freiraumtypen vor. Die Grünflächen tragen zur Lebens- und Aufenthaltsqualität des neuen Quartiers sowie zur Biodiversität und zu einem möglichst angenehmen Stadtklima bei (Informationsbeilage 7).



Abb. 7: Konzeptplan Freiräume Extra Landschaftsarchitekten AG

Im Rahmen dieser städtebaulichen Disposition wurden auf dem Areal bereits zwei Folgeverfahren durchgeführt. Zum einen ist dies der abgeschlossene Projektwettbewerb für die Primarschule Walkeweg, aus dem der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Manz Thüler Farquet aus Basel/Zürich siegreich hervorgegangen ist (vgl. Informationsbeilage 18). Zum anderen läuft auf Baufeld B die zweite Stufe eines Projektwettbewerbs für eine Wohnbebauung, die durch zwei Basler Wohngenossenschaften realisiert werden soll (vgl. Informationsbeilage 19 und www.walkewalke.ch). Beide Projekte sollen voraussichtlich bis 2026 realisiert werden. Auf Baufeld A steht derzeit der temporäre Bau des Migrationszentrums, das innerhalb dieses Wettbewerbs in die Überbauung auf den Baufeldern C und D integriert werden soll. Im Anschluss kann auch hier eine Weiterentwicklung gemäss Bebauungsplan stattfinden. Baufeld E befindet sich im Besitz der SBB, die für die Realisierung eine Abgabe im Baurecht eingeleitet hat.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 207.2B (Informationsbeilagen 1 und 2) ist aus dem städtebaulichen Studienauftrag hervorgegangen. Als Grundlage für das damalige Verfahren wurde eine Leitidee für das Areal formuliert, der auch die Bauprojekte nachleben sollen.

Demnach soll das Quartier «Am Walkeweg» künftig mehrheitlich dem Wohnen dienen. Es sollen unterschiedliche Wohnangebote für Haushalte unterschiedlicher Grösse, Struktur und Einkommen geschaffen werden. Die Überbauung soll viel Lebensqualität zu erschwinglichen Mieten ermöglichen. In den eingereichten Projektvorschlägen zu den Baufeldern C und D sollen u.a. folgende Werte zum Ausdruck kommen:

- Lage: Ein spezieller, von Stadtnatur geprägter Ort, zentral gelegen, unerwartet.
- Überbauungsqualität: Ein einzigartiger Lebensraum, mit einer speziellen Stimmung und hohem Identifikationspotenzial.
- Umgebung: Eine grüne Oase, die dank ihrer sorgfältigen Konzeption gleichzeitig Rückzugsmöglichkeit wie nachbarschaftliche Begegnung verspricht.
- Ausdruck: Qualitativ hochwertige Architektur, die auch emotional anspricht und sich weder einer Mode noch einer Technik unterwirft, sondern das Leben der Bewohnenden in den Mittelpunkt stellt.
- Wohnungen: Praktische, gut organisierte Wohnungen, die mit minimalem Flächenaufwand ein Maximum an Nutzen für die Bewohnenden innerhalb der Wohnung und beim individuellen Aussenraum zur Verfügung stellen.
- Preis/Leistung: Durch den Verzicht auf unnötigen Flächen- und/oder Ausbau-Luxus (Suffizienz-Gedanke) in Kombination mit optimierten Baustrukturen sowie Planungs- und Bauprozessen ein absolut gutes Preis-/Leistungsverhältnis generieren.

Ausserdem wurde das Areal unter der Prämisse «low cost–low energy» entwickelt. Das bedeutet, dass kostengünstiges Wohnen am unteren Preissegment im Fokus steht und der Energiebedarf minimiert und innovativ erzeugt werden soll.

Aus dem städtebaulichen Studienauftrag ist der Vorschlag der Camponovo Baumgartner Architekten und von Extra Landschaftsarchitekten als massgebendes städtebauliches Konzept hervorgegangen (vgl. Informationsbeilagen 6 und 7). Dieses folgt im Wesentlichen diesen Prinzipien:

- Die Arealtransformation orientiert sich an den langjährig bestandenen Landschaftsmerkmalen («Spuren»). So schmiegt sich die Wohnbebauung an die Gleisbogenparzelle, die auch nach der Transformation noch erkennbar sein soll. Das Strassennetz orientiert sich an den früheren Hauptverbindungen durch die Freizeitgartenanlage. Auch der Terrainabfall von Südwesten nach Nordosten wird wieder neu hergestellt. Dieser manifestiert sich zudem in einer von Südwest nach Nordost abnehmenden Gebäudehöhe beziehungsweise Bebauungsdichte. In gleicher Richtung verändert sich der Wohnungsmix mit abnehmendem Anteil an Kleinwohnungen.
- Zwischen den Baufeldern entstehen vielfältige Aussenräume mit jeweils einzigartiger Identität. Sie sind teils begehbar und teils vollständig der Natur vorbehalten. Verbunden sind sie durch ein feines, durchlässiges, differenziertes Netz von öffentlichen und privaten Wegen.
- Das Areal ist als Wohnoase und urbaner Rückzugsort gedacht, an seinen Rändern jedoch konsequent mit den umgebenden Räumen verknüpft. Dazu werden Sichtachsen, Wegbeziehungen und weitere Bezüge inszeniert. Die Primarschule bildet dabei das Zentrum des künftigen Quartiers.
- Das Leben auf dem Areal soll bodennah und aussenbezogen stattfinden. Eine gute Nachbarschaft ist unabdingbar.

414 Nachhaltige Immobilienentwicklung

Die künftigen Baufelder C und D sind dem kantonalen Finanzvermögen zugewiesen. Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die der Staat nicht unmittelbar zur Erfüllung seiner Verwaltungsaufgaben benötigt. Entsprechend seiner Zweckbestimmung sollen Liegenschaften des Finanzvermögens eine angemessene Rendite unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeit erzielen.

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.

415 Wohnbauprogramm «1000+»

Die Überbauung soll im Wohnbauprogramm «1000+» erstellt werden. Als Massnahme zur Umsetzung der Verfassungsinitiative «Recht auf Wohnen» sieht dieses vor, bis 2035 über 1'000 neue Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons zu bauen und diese zu preisgünstigen Mietzinsen zu vermieten.

«Preisgünstig» bedeutet in diesem Fall, dass die Wohnungen zu einem Marktpreis angeboten werden, der etwa 20% unter den Marktmieten für vergleichbare (d.h. neu erstellte oder neuwertig sanierte) Wohnungen liegt, und gleichzeitig eine marktgerechte Rendite abwerfen. Eine Subventionierung ist dabei weder investorenseitig (für Investition, Betrieb und Unterhalt) noch mieterseitig (für Nettomieten oder Nebenkosten) vorgesehen.

Für die Vermietung dieser Wohnungen gelten jedoch Einkommens-, Vermögens- und Belegungsrichtlinien. Die Haushalte müssen die Einhaltung dieser Kriterien jährlich nachweisen und erhalten dann einen Bonus auf die Marktmiete. Die Wohnungen sollen die Möglichkeit für einen unterdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum (resp. eine hohe Bewohnerdichte) bieten. Damit wird gleichzeitig die Voraussetzung für einen unterdurchschnittlichen Energieverbrauch pro Person geschaffen.

Die Wohnungen sind dann preisgünstig, wenn die Überbauung mit den angestrebten Marktpreisen eine markt- und standortgerechte Rendite erzielt. Dies ist möglich bei einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Ertragspotenzial und Investitionskosten. Im Entwurf wird dies in erster Linie erreicht durch eine effiziente Bauweise, also optimierte Bau- und Lebensdauerkosten, und ein gutes Verhältnis von (langfristig) attraktiver Ertragsfläche zu umbautem Raum (in der Regel ausgedrückt durch die Kennzahlen HNF/Geschossfläche und HNF/Gebäudevolumen).

Preisgünstige Wohnungen sollen zudem Wohnungsgrundrisse aufweisen, welche der Einhaltung der minimalen Belegungsvorgabe (Zimmerzahl \leq Anzahl Personen + 1) zudienen, damit die Bewohnenden den entsprechenden Mietzinsbonus beanspruchen können. Um die spätere Umsetzung der effizienten Wohnungsgrundrisse zu gewährleisten, ist die Wohnungsausstattung (insbesondere die Küchenanordnung) bereits im Entwurf im Grundsatz zu prüfen und nachzuweisen.

Rund ein Drittel der Wohnungen wird durch das Migrationszentrum (Erstaufnahmezentrum für Flüchtlinge) gemietet, welches bereits auf dem Areal angesiedelt ist und heute die temporären Wohnbauten an der Münchensteinerstrasse 103 betreibt.

Das Migrationszentrum richtet sich an volljährige Flüchtlinge und deren Kinder, welche dem Kanton Basel-Stadt neu zugewiesen wurden. Es ist im Regelfall ihr erster Wohnort im Kanton. Das Migrationszentrum bietet ihnen insbesondere Soforthilfe und Erstorientierung sowie Integrationshilfe mit dem Ziel, eigenständige Wohnkompetenz im Rahmen der in der Schweiz üblichen Regeln des alltäglichen Zusammenlebens zu erlangen. Die Flüchtlinge sollen sich möglichst kurze Zeit im Migrationszentrum aufhalten und nach spätestens 12 Monaten in eine selbstständige Wohnform wechseln können.

Das Migrationszentrum bietet somit eine Form des begleiteten Wohnens an. Die Begleitung erfolgt grundsätzlich durch Mitarbeitende der Sozialhilfe, welche vor Ort entsprechende Büro- und Beratungsräume betreiben. Die Flüchtlinge wohnen jedoch grundsätzlich selbstständig in ihren Wohnungen.

Es ist die erklärte Absicht der Ausloberin, dass das Migrationszentrum als solches in der städtebaulichen Anordnung und der architektonischen Ausformung nicht als solches ablesbar ist.

Auch sollen sich die Wohnungen des Migrationszentrums hinsichtlich ihrer Grundrisse und ihrer Ausstattung grundsätzlich nicht von den Wohnungen des Programms 1000+ unterscheiden. Die Unterschiede bestehen vor allem im leicht unterschiedlichen Wohnungsspiegel (vgl. Kap. 51).

Es ist also dennoch wünschenswert, dass die Wohnungen des Migrationszentrums und die Arbeitsräume der Sozialhilfe räumlich zusammengehörend angeordnet werden.

42 SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

421 Übersicht Projekt-, Planungs- und Betrachtungsperimeter

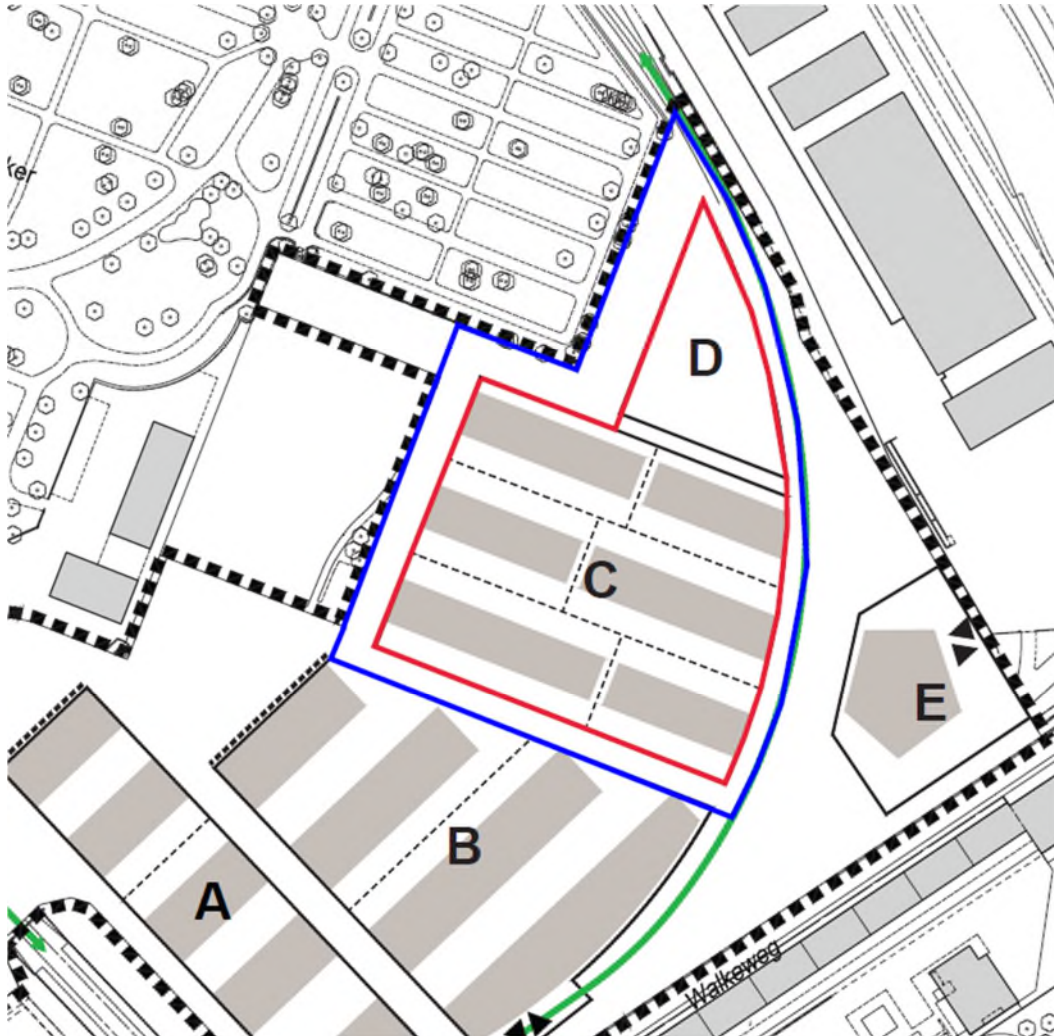


Abb. 8: Darstellung **Planungsperimeter** (rot) und **Betrachtungsperimeter** (blau)

422 Projektperimeter

Der Projektperimeter umfasst die Baufelder C und D gemäss Bebauungsplan Nr. 207.2B.

423 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst den Projektperimeter inklusive des östlichen Teils der Dora Schmidt-Strasse zwischen den Baufeldern C und D. Dieser wird künftig Allmend werden, jedoch voraussichtlich zu einem grossen Teil durch die angrenzenden Baufelder (z.B. für Feuerwehr, Anlieferung) genutzt, weshalb seine Gestaltung vom Bebauungsentwurf im Projektperimeter geprägt werden kann. Der für diesen Strassenabschnitt gültige Regelquerschnitt ist zu berücksichtigen, die Materialisierung ist frei.

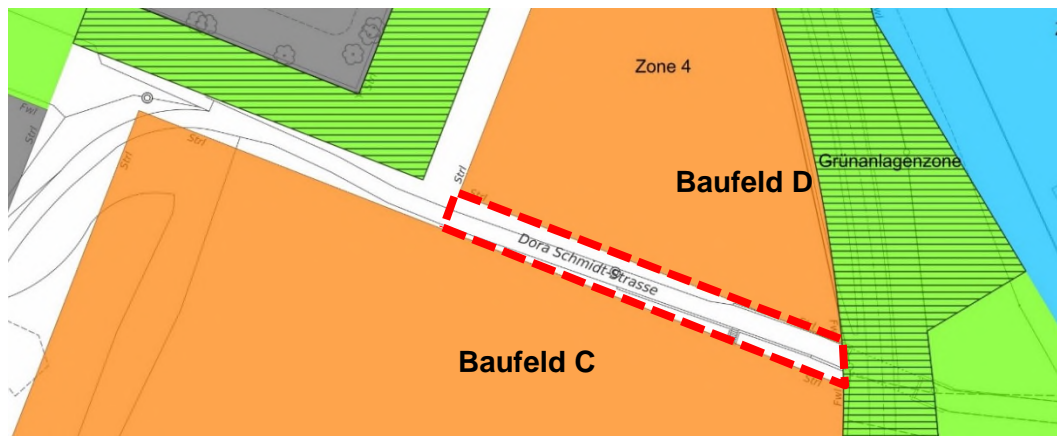


Abb. 9: Zum Planungsperimeter gehörender Teil der Dora Schmidt-Strasse (rot umrandet)

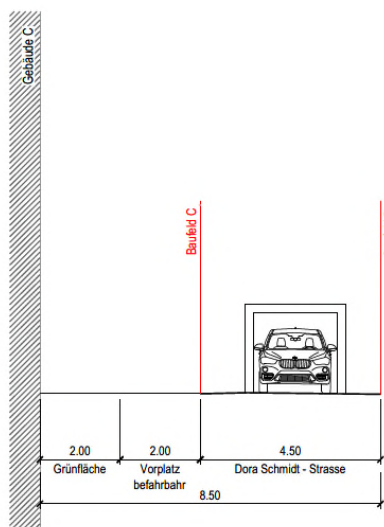


Abb. 10: Regelquerschnitt für den östlichen Teil der Dora Schmidt-Strasse (vgl. Informationsbeilage 21)

424 Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasst den Projekt- und den Planungsperimeter sowie die Anschlüsse an die angrenzenden Allmendflächen. Insbesondere für die Höhenabwicklung am östlichen Rand des Baufelds D entlang des Gleisbogens werden überzeugende Lösungen erwartet. Dazu der Hinweis, dass das Baufeld D nach Abschluss der Altlastensanierung auf seiner gesamten Fläche auf rund 277 m.ü.M. liegt, der Gleisbogen jedoch von 279.8 auf rund 279 m.ü.M. abfällt. Die westlich ans Baufeld D angrenzende Urbana Iulia-Strasse wiederum wird künftig auf rund 278.5 m.ü.M. zu liegen kommen.

425 Baufeld C

Für die Beplanung von Baufeld C wurde im Bebauungsplan das städtebauliche Muster mit drei Häuserzeilen aus der Testplanung übernommen und festgelegt. Die Ausmasse der Baukörper können projektspezifisch festgelegt werden. In Abweichung zum Richtprojekt sollen sie jedoch nur Vollgeschosse aufnehmen und kein Attika zeigen. Die im Richtprojekt ursprünglich verfolgte Idee, anstelle von Untergeschossen die Nebenräume oberirdisch anzulegen, wurde im Bebauungsplan nicht aufgenommen. Die im Richtprojekt vorgestellten Balkone gelten in diesem Verfahren ebenfalls nicht als Festsetzung. Die zwischen den Zeilen liegenden Strassen sind im Höhenknotenplan von der Lage her weitgehend definiert. Die die Zeilen durchbrechenden Strassen können projektspezifisch angelegt werden. Die Strassen werden mit einem öffentlichen Wegrecht belegt und nicht verallmendiert. Dadurch ergibt sich ein erhöhter Gestaltungsspielraum. In Abweichung zum Richtprojekt sollen die Gärten nicht alle privat sein. Vielmehr wird für den Aussenraum eine kluge Anlage von vielfältigen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Bereichen gesucht.

426 Baufeld D

Der Bebauungsplan weicht im Baufeld D vom städtebaulichen Vorschlag der Testplanung ab. Vorgeschlagen waren dreigeschossige Reihenhäuser in Zeilenbauweise. Der Bebauungsplan sieht weiterhin die Höhe von drei Geschossen vor, Typologie und Kubatur sind aber im Bebauungsplan nicht näher definiert. Die städtebauliche Gesamtkonzeption muss jedoch gewahrt bleiben. Mit diesem Wettbewerb wird hierzu eine qualitativ überzeugende Antwort gesucht. Die Anschlüsse an den Gleisbogen sind projektspezifisch auszugestalten.

427 Untergeschosse

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Gebäude unterkellert sind. In den Untergeschossen der Baukörper sind die dort entsprechend dem Projektvorschlag anzuordnenden Flächen (Wohnungskeller, Veloabstellplätze, Technikräume, Zivilschutzräume, etc.) nachzuweisen sowie die Zugänge (z.B. Velorampen) anzugeben. In den Zivilschutzräumen sind andere UG-Nutzungen (z.B. Mieterkeller) so anzuordnen, dass möglichst kein zusätzlicher Flächenbedarf entsteht.

428 Autoeinstellhalle

Im Bereich der südlichsten Bauzeile auf Baufeld C ist im zweiten Untergeschoss eine Autoeinstellhalle mit rund 50 Stellplätzen anzuordnen. Sie bedient den Bedarf für sämtliche Mietparteien der Baufelder A, C und D und für Besuchende der Baufelder A bis D. Die Dimensionen dieser Autoeinstellhalle sind als Feststellung aus der Machbarkeitsstudie des Büros Rapp (Informationsbeilage 12) in den Projektentwurf zu integrieren und auf das statische Konzept der projektierten Wohnüberbauung anzupassen. Die Zufahrtsrampe erreicht die Autoeinstellhalle von Baufeld B herkommend auf der Kote 276.70 m.ü.M. Das Raster der Tiefgarage soll so gewählt werden, dass jede der drei Varianten zur Ein- und Ausfahrt ohne grossen Aufwand geplant werden kann. Die zu realisierende Variante wird mit dem Projekt für Baufeld B bestimmt. Die Autoeinstellhalle sollte nach Möglichkeit so geplant werden, dass auf eine mechanische Belüftung und Entrauchung verzichtet werden kann.

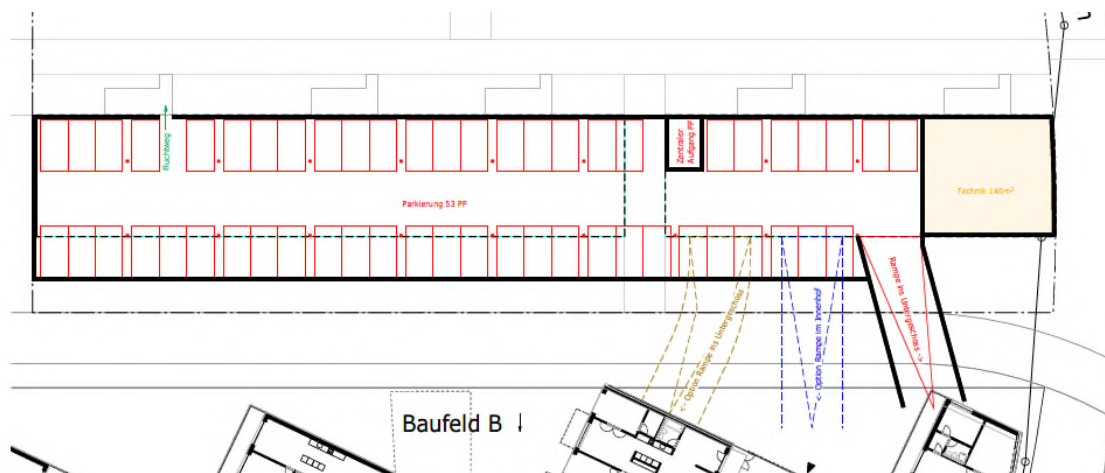


Abb. 11: Machbarkeitsüberlegungen für die Anordnung einer Tiefgarage unter Baufeld C (vgl. Informationsbeilage 12)

429

Baugrund / Terrainverlauf / Geologie

Im gesamten Planungsperimeter wurde das ursprüngliche Terrain im Zuge der Altlastensanierung stark verändert und weitgehend abgetragen. Es ist für die weitere Planung nicht relevant. Der östlich an den Planungsperimeter angrenzende Gleisbogen hingegen ist noch weitgehend unverändert.

Der künftig anzustrebende Terrainverlauf auf dem Areal ist aus den zur Verfügung gestellten Plänen ersichtlich. Vorgegeben sind die künftigen Höhen der Allmend und damit des Terrainverlaufs an den Baufeldrändern. Innerhalb der Baufelder kann das Terrain entwurfsabhängig gestaltet werden.

Der Terrainverlauf, der bei Baubeginn angetroffen wird, weicht von diesem künftigen Terrainverlauf ab. 2021/22 wurde auf dem gesamten Areal eine bestehende Deponie entfernt und das Gelände teilweise wieder verfüllt. Die Höhenkoten der Verfüllung finden sich in den zur Verfügung gestellten Plangrundlagen. Im Bereich von Baufeld C liegt die Auffüllkote bei 279.00 m.ü.M., im Baufeld D bei 277.00 m.ü.M.

Quantitativ wurde die Verfüllung so ausgelegt, dass der Aushub für die Neubauten in etwa für die Hinterfüllung der Gebäude verwendet werden kann und möglichst wenig zusätzliches Material zu- oder abgeführt werden muss.

Die Verfüllung ist grundsätzlich als Baugrund geeignet. Trotz der vorgenommenen Verdichtung ist noch mit Setzungen zu rechnen. Die bewitterte oberste Schicht der Verfüllung ist voraussichtlich nicht tragfähig und muss zwingend nachverdichtet werden. Gegebenenfalls ist ein Materialersatz erforderlich oder tiefer zu fundieren. Im Folgeprojekt sind darum allenfalls entsprechende Massnahmen zur Bodenstabilisierung vorzusehen, sei es mit sehr gut verdichtbarem (sauberen) Kiessand oder durch eine ca. 1.5 bis 1.8 m Zwischenlage von stabilisiertem Auffüllmaterial. Allfällige Stabilisierungen können bereichsweise erfolgen, indem Verfüllungsmaterial mittels Bindemittelstreuer und Mixed-in Place Verfahren aufbereitet und anschliessend hoch verdichtet werden.

Da alle Massnahmen zur Baugrundstabilisierung oder Terrinauffüllungen kostenrelevant sind und das Ziel einer kostengünstigen Bauweise tangieren, sollen sie bereits im Entwurf optimiert werden.

In geologischer Hinsicht liegt das gesamte Areal auf einem Hochpunkt, sodass sehr wenig Grundwasser anfällt. Die ursprünglich vorhandenen künstlichen Auffüllungen («Deponie») wurden durch sauberen, weitgehend sickerfähigen Kies ersetzt. Abgesehen davon bestehen die vor der Sanierung festgestellten geologischen Verhältnisse, wie sie in Informationsbeilage 10 ausgeführt sind.

4210 Erschliessung und Werkleitungen

Die Medienererschliessung (Wasser, Strom, Abwasser, etc.) des gesamten Areals erfolgt künftig über die Emilie Louise Frey-Strasse. Das Erschliessungskonzept ist in der Studie von Drees & Sommer ([Informationsbeilage 11](#)) ersichtlich.

Im Zuge der Auffüllung der Deponiesanierung wurde umlaufend um Baufeld C bereits die Kanalisationsleitung verlegt. Die entsprechenden Angaben sind auf der [Planbeilage c](#) ersichtlich.

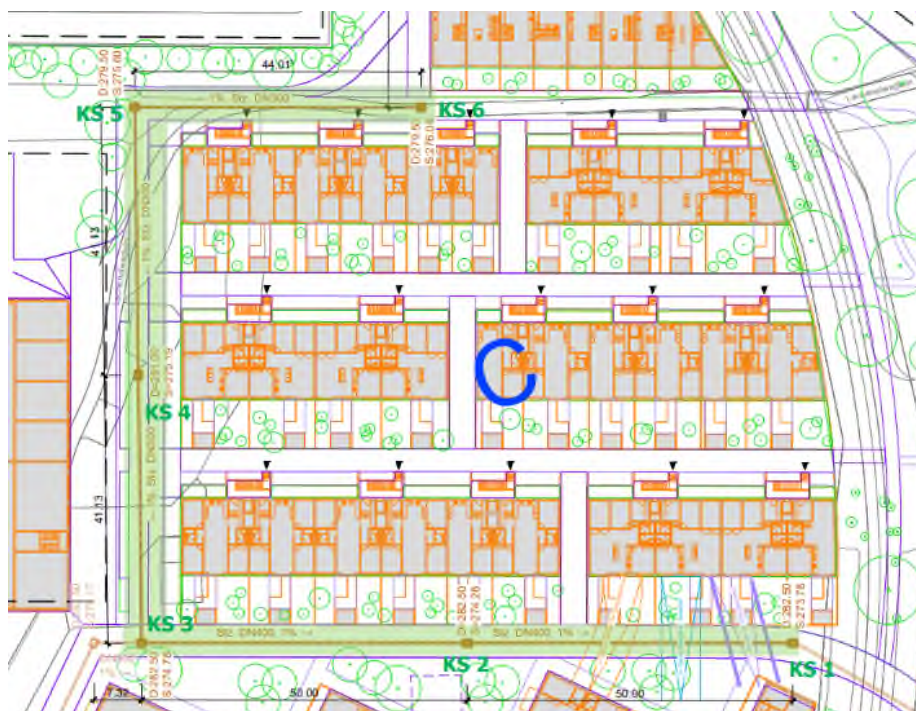


Abb. 12: Lage der neu eingelegten Kanalisationsleitung, welche über die Emilie Louise Frey-Strasse künftig in den Walkeweg (auf der Darstellung rechts unten) geführt wird.

4211 Verkehrskonzept / Feuerwehruzufahrt

Das Areal wird möglichst autoarm ausgestaltet. Ausnahmen dafür bilden Anlieferungen, Umzüge, Post und Entsorgung. Zur Unterstützung der autoarmen Siedlung wird es zukünftig ein engmaschiges Wegnetz auf Allmend und den privaten Baufeldern geben, das den Fuss- und Veloverkehr fördert. Die auf Baufeld C im Bebauungsplan angedeuteten Querstrassen werden nicht verallmendiert, sodass deren Gestaltung und Materialisierung frei ist. Sie werden jedoch künftig mit öffentlichen Wegrechten belegt.

Die Feuerwehruzufahrten, -bewegungs- und -stellflächen wurden gemäss der Richtlinie der FKS (Feuerwehr Koordination Schweiz) geprüft und mit der Gebäudeversicherung BS abgestimmt. Das provisorische Verkehrskonzept und die Feuerwehruzufahrten sind in den [Informationsbeilagen 8, 14 und 15](#) dargestellt.

4212 Entsorgung

Die Entsorgung von Hauskehricht soll auf den Baufeldern C und D durch Unterflurcontainer erfolgen. Ein oder mehrere mögliche Standorte sind entwurfsabhängig innerhalb des Projektperimeters zu bestimmen. Die Platzierung der Unterflurcontainer auf Allmend ist nicht möglich.

4213 Energieerzeugung

In diesem Verfahren wird kein detailliertes Haustechnikkonzept verlangt. Dieses wird später im Vorprojekt vollständig geplant. Der Raum- und Flächenbedarf der Energieerzeugung und -verteilung ist in diesem Verfahren aber bereits konzeptionell zu berücksichtigen. Die Bauherrin beabsichtigt momentan, die notwendige Wärmeenergie für die Baufelder C und D mittels Wärmepumpe zu erzeugen. Gemäss einer Studie des Büros Eicher&Pauli (Informationsbeilage 17) besteht im Projektperimeter voraussichtlich genügend Platz, um die notwendigen Erdsonden im Aussenbereich und nicht unter den Baukörpern anzulegen. Ergänzend ist im Vorprojekt eine Wärmerückgewinnung aus Abwasser zu prüfen. Die Dächer der Wohngebäude sollen, bei gleichzeitiger Begrünung, weitgehend mit PV-Anlagen belegt werden. Der produzierte Strom soll über einen oder mehrere ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) vorzugsweise den Verbrauch der Heizung, der Allgemeinräume und der Wohnungen abdecken. Überschüsse sollen über einen Pufferspeicher (z.B. Salzbatte) für eine zeitversetzte Nutzung auf dem Areal gespeichert werden, um den Eigendeckungsgrad zu erhöhen. Abhängig von der technischen Entwicklung und der Wirtschaftlichkeit soll in der späteren Planung auch eine saisonale Stromspeicherung (z.B. mittels Wasserstoff) geprüft werden. Die restlichen Überschüsse aus der solaren Stromproduktion werden ins Netz eingespeist.

4214 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 sollen genügend gross dimensioniert und möglichst an Erschliessungszonen gelegt werden. Technische Aufbauten auf Dächern sind zu vermeiden oder sinnvoll mit PV zu verknüpfen. Je nach Lüftungskonzept sind entsprechende Schachtflächen für die vertikale Verteilung nachzuweisen. Eine mechanische Lüftung soll lediglich der Bauschadensfreiheit dienen. Kostengünstige und robuste Lösungen werden bevorzugt.

4215 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 in der Informationsbeilage 9 aufgeführt.

4216 Konstruktion und Nachhaltigkeit

Die Ausloberin legt Wert auf eine umfassende und phasengerechte Betrachtung der effektiven ökologischen Aspekte von Bauen und Betrieb ihrer Gebäude. Damit stellt sie die langfristige Dimension des Projekts in den Vordergrund.

Folgende Konstruktionsprinzipien unterstützen dieses Ziel:

- hohe Kompaktheit der Baukörper und eine effiziente Wohnungs- und Gebäudeerschliessung
- eine einfache Bauweise
- generell sollen Konstruktionen gewählt werden, die eine geringe Materialmenge erfordern sowie eine Tragstruktur mit geringen Spannweiten und direkten Lastabtragungen
- optimierte Raumproportionen und -höhen zur optimalen Tageslichtnutzung
- optimierte Fassadenöffnungsanteile und konstruktive Verschattung
- Nachtauskühlung soll ohne technischen Aufwand möglich sein, dafür wird genügend speicherfähige Masse benötigt und Grundrisse, die eine Durchlüftung ermöglichen.
- Systemtrennung nach Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur, und eine grundsätzliche Systemtrennung bei Bauteilen unterschiedlicher Lebenserwartung.
- Bei der Materialwahl ist grundsätzlich mindestens der Kriterienkatalog ECO-Bau einzuhalten
- Darüber hinaus sollten die Baumaterialien aus bestehenden regionalen, technischen und natürlichen Kreisläufen stammen und wenig oder dank Wiederverwendung (Re-Use) praktisch keine graue Energie in der Herstellung, dem Transport und der Verarbeitung benötigen.
- Die Bauteile werden möglichst sortenrein verarbeitet oder bestehen aus wenigen Schichten, sind reversibel gefügt und können am Ende des Lebenszyklus wieder vollständig zurückgebaut und/oder sortenrein einer neuen Verwendung zugeführt werden.
- Anlagen, Bauteile und Materialien sollen robust und einfach im Unterhalt ausgeführt werden und einen langen Werterhalt gewährleisten.
- Erforderliche Untergeschosse sind vorteilhaft unter oberirdischen Gebäudeteilen anzuordnen, da diese Anordnung eine massgebliche Stellschraube der Grauen Energie darstellt.

4217 Gebäudehülle

Die Gebäudehülle ist gut gedämmt und geometrische Wärmebrücken durch Vor- und Rücksprünge sind möglichst zu vermeiden. Der Fensteranteil ist auf ein angemessenes Mass zu beschränken, während durch eine sinnvolle Ausrichtung dieser Fensterflächen genügend passive Solarenergiegewinne zur Verfügung stehen. 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.

4218 Optimierung der Grauen Energie

Der Neubau soll das vom Kanton Basel-Stadt verfolgte Ziel der Dekarbonisierung bis ins Jahr 2050 unterstützen. Ergänzend zu den aktuell geltenden Vorschriften, welche vorab auf die Dekarbonisierung der Betriebsenergie abzielen, soll das Projekt zudem die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung sowie im gesamten Lebenszyklus möglichst tief halten. Dazu sollen die Wettbewerbsbeiträge aufzeigen, wie durch die Optimierung der Konstruktion und eine bewusste Materialwahl eine Reduktion der Grauen Energie (nicht erneuerbare Primärenergie), der Treibhausgase und der Umweltbelastung möglich ist.

4219 Tool zur Ökobilanzierung

Das in den Unterlagen verfügbare, Excel-basierte Tool zur Ökobilanzierung soll die Wettbewerbstteams im Entwurfsprozess unterstützen und ist zwingend zu verwenden. Im Rahmen der Vorprüfung werden die Bilanzen der Projekte mit Hilfe des Tools bewertet. Es 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 2022. Eine ausführliche Anleitung inkl. Eingabebeispiel ist im Excel-Tool im Register «Anleitung» enthalten (bei Anwendungsschwierigkeiten des Tools erhalten Sie Unterstützung durch ZPF Structure AG, Tel. 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. Zu beachten ist, dass nur Primär- und Sekundärbauteile in die Berechnungen des ZPF-Tools einfließen. Die Wiederverwendung von Bauteilen wird angerechnet. Entsprechende Werte für die im Bauteilkatalog (vgl. Kapitel 4220) verfügbaren Bauteile sind fix eingepflegt.

Die Ausloberin ist sich bewusst, dass mit einer Reduktion der Untergeschosse eine deutliche Reduktion des projektinduzierten Treibhausgasausstosses erreicht werden könnte. Es ist jedoch nicht das Ziel, die Teams in dieser Projektphase zu einer planerischen Minimierung der Untergeschossflächen anzuregen. Im Gegenteil wird für die Projektbeurteilung, die für die Erstellung der Untergeschosse benötigte Graue Energie grundsätzlich als konstant angesehen. Für den Projektvergleich werden in erster Linie die Werte der oberirdischen sowie der wiederverwendeten Bauteile bewertet.

Eine Kompensation der Grauen Energie durch die Produktion von Solarstrom ist, in Abweichung zu andernorts verwendeten Berechnungsmethoden, in diesem Verfahren nicht vorgesehen.

4220 Bauteile zur Wiederverwendung

Zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen forciert Immobilien Basel-Stadt insbesondere die Wiederverwendung von Bauteilen («Re-Use»). Für dieses Verfahren wurde eigens ein Bauteilkatalog gebrauchter Bauteile zur Wiederverwendung vorbereitet, über welche in diesem Projekt verfügt werden darf. Diese konnten weitgehend aus Rückbauprojekten auf dem Kantonsgebiet sichergestellt und eingelagert werden oder werden bis zum voraussichtlichen Baubeginn zur Verfügung stehen. Im Katalog sind die Bauteile digital als Zeichnung erfasst und fotografisch dargestellt. Darüber hinaus wird dargelegt, wieviel zusätzliche CO₂-Emissionen durch ihre Wiederverwendung voraussichtlich vermieden werden können.

Die Wettbewerbstteams können den Bauteilkatalog von Immobilien Basel-Stadt unter folgendem Link einsehen, die einzelnen Bauteile im dwg-Format herunterladen und für ihre Entwürfe einsetzen:

<https://bauteile-ibs.ch/>

Es ist den Projekten überlassen, ob und in welchem Umfang sie solche Bauteile einsetzen wollen. Um eine Vergleichbarkeit der Projekte zu gewährleisten und im Hinblick auf die Realisierung keine Abhängigkeiten zur Materialbeschaffung zu konstruieren, die möglicherweise nicht vereinbar mit dem öffentlichen Beschaffungsgesetz wären, wird die Auswahl auf Bauteile beschränkt,

welche in diesem Katalog von der Ausloberin angeboten werden. Um eine effektive CO₂-Einsparung zu erreichen, wird den Teams empfohlen, vor allem diejenigen Bauteile in ihr Konzept zu integrieren, von denen eine grössere Menge angeboten wird, z.B. die Rippendecken aus dem Rückbau des Parkhauses Lysbüchel, die Fassadenplatten aus Leca-Beton oder die Blech-Fassade. Im Vorprojekt sollen später weitere Optionen für die Wiederverwendung von Bauteilen geprüft werden.

4221 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen sind anzustreben. Sie sind als Teil des architektonischen Gesamtkonzepts zu verstehen. Die Art der Fassadenbegrünung ist frei, soll jedoch Aspekte der Sinnhaftigkeit, der Machbarkeit, der ökonomischen und ökologischen Verhältnismässigkeit und des Unterhalts berücksichtigen. Fassadenbegrünungen sind nicht zwingend vollflächig auszuformulieren, sondern können auch als kleinere Elemente ausgebildet werden. Das Betreten der Wohnungen zu Unterhaltszwecken soll vermieden werden.

4222 Begrünung und Stadtklima

Die Teams werden angehalten mit geeigneten Massnahmen und Materialien den Effekt auf das Mikroklima positiv zu beeinflussen. Als Beitrag zu einem angenehmen Wohnklima und zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinschaftsflächen sollen Vorschläge für eine Begrünung von Dach- und Wandflächen gemacht werden. Bäume sind wesentlich für ein ausgeglichenes Stadtklima und eine attraktive Aussenraumgestaltung und von der Ausloberin ausdrücklich erwünscht. Sie sind jedoch ausschliesslich auf nicht unterkellertem Terrain vorzusehen.

Die Flachdächer der Wohnbauten sind zu begrünen und als Retentionsflächen für Regenwasser auszubilden. Die Ausloberin bevorzugt eine Kombination von Begrünung und Fotovoltaik (<https://www.bs.ch/publikationen/stadtgaertnerei/Flachdachbegrueung.html>).

Die Zusammenhänge zwischen der städtebaulichen Anordnung auf dem Areal und dem Mikroklima wurden im Vorfeld in der Studie von Geopartner (Informationsbeilage 9) analysiert.

Zur Information sind das durch die Regierung verabschiedete Stadtklimakonzept zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung im Kanton Basel-Stadt (2021) sowie der Leitfaden Flachdachbegrünung der Stadtgärtnerei Basel-Stadt einsehbar. Weitere Informationen finden sich auf www.stadtklima.bs.ch.

4223 Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung des Areals soll einen attraktiven Lebensraum, eine Art Oase in der Stadt, schaffen. Die Umgebung soll ein Wohnumfeld zur Förderung des Zusammenlebens bieten und gleichzeitig Rückzugsmöglichkeiten schaffen. Auf dem Areal soll ein einzigartiger Lebensraum mit hohem Identifikationspotenzial entstehen, der einerseits halböffentliche Bereiche die zum Verweilen, sich Begegnen und Treffen einladen und andererseits individuelle, private Aussenräume zur Erholung und Regeneration, bietet.

Da auf den beiden Baufeldern C und D voraussichtlich auch im Erdgeschoss gewohnt wird, ist dem Übergang zwischen privaten, halbprivaten und öffentlichen Bereichen sowie entsprechenden Aneignungsmöglichkeiten besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Aussenraumgestaltung soll den Austausch unter den Bewohnenden fördern und einer funktionierenden Nachbarschaft zudienen. Gemeinschaftliche Nutzungen (z.B. Spielplätze, Sitzecken, Gemeinschaftsgarten, Aussenraum des Gemeinschaftsraums) sind mit Bedacht an dafür geeigneten Lagen und in optimaler Grösse vorzusehen. Dabei sind auch die Angebote der nahen Allmendflächen (z.B. Quartiersspielplatz) zu berücksichtigen. Zwar ist deren Planung noch nicht abgeschlossen, jedoch zeigt das Freiraumkonzept (Informationsbeilage 7) die Nutzungs- und Gestaltungsabsichten auf.

Die Erschliessungsstrassen zwischen den Wohnbauten sollen übersichtlich und offen gestaltet werden und optimale Voraussetzungen für spielende Kinder (z.B. Radfahren, Ballspiele, mit Kreide malen, usw.) schaffen.

Der dem Planungssperimeter zugeordnete Teil der Dora Schmidt-Strasse kann, obwohl künftig Allmend, gestalterisch den Aussenraum der Wohnüberbauung ergänzen (z.B. als «Dorfplatz»). Eine Flächenversiegelung innerhalb der Wohnüberbauung soll nur soweit notwendig (z.B. für den sicheren Zugang zu den Hauseingängen) vorgesehen werden.

Grundsätzlich sind unterhaltsarme Bepflanzungskonzepte umzusetzen. Die Bepflanzung soll mehrheitlich einheimisch und kindergerecht sein, soll also keine giftigen Früchte oder Pflanzenteile aufweisen, kann jedoch durchaus «Naschgelegenheiten» bieten.

4224 Regenwassermanagement

Die Entwässerung ist integral nach dem Prinzip der «Schwammstadt» zu planen. Neben der Abflussverringerung (durchlässige Flächengestaltung, Verdunstung, Retention auf Dachflächen, Regenwassernutzung, etc.) steht dabei die oberflächliche Versickerung von nicht nutzbarem, abfliessendem Niederschlagswasser im Vordergrund. Entsprechend sind bei der weiteren Planung 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.

4225 Kosten

Die Zielkosten für die Realisierung der Überbauung liegen bei maximal 5'400 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche (ohne Land, inkl. Honorare und MWST). Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wird die Wirtschaftlichkeit der Projekte durch eine externe Kostenplanung plausibilisiert und geprüft.

43 ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

431 Eigentumsverhältnisse

Projekt-, Planungs- und Betrachtungsperimeter sind im alleinigen Eigentum der Bauherrschaft. Die Parzellierung der Baufelder und die Verallmendierung der Strassen und Parkflächen sind in Vorbereitung.

432 Nutzungsplanung

Die nutzungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind im Wesentlichen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 207.2B gegeben.

Auf den Baufeldern C und D (Projektperimeter) ist eine Ausnutzung von 15'700m² Bruttogeschossfläche zulässig, davon 13'300m² auf Baufeld C und 2'400m² auf Baufeld D. Der gültige Bebauungsplan lässt gemäss Ziff. 2 k), bei einem die beiden Baufelder umfassenden Wettbewerb, einen Nutzungstransfer zwischen den Baufeldern zu. Der Wohnanteil beträgt 100%. Arbeitsflächen, die betrieblich zu einer Wohnnutzung gehören (z.B. Büros der Sozialhilfe zur Betreuung des Migrationszentrums) sind ebenfalls zulässig.

Darüber hinaus gelten die zonenrechtlichen Bestimmungen. Der Projektperimeter ist der Zone 4 zugewiesen. Für weiterführende Erklärungen zu den zonenrechtlichen Bestimmungen sei das Studium der Arbeitshilfe «Das Bau- und Planungsgesetz (BPG) Basel-Stadt und seine Anwendung» (Informationsbeilage 20) empfohlen.

433 Schutzobjekte

Auf dem Projektperimeter befinden sich keine Schutzobjekte. Anschlüsse an den sogenannten «Gleisbogen» sind sorgsam zu gestalten, da dieser der Naturschutzzone zugewiesen ist.

434 Denkmalpflegerische Aspekte

Denkmalpflegerische Aspekte sind für dieses Vorhaben nicht relevant. Die denkmalgeschützte Anlage des Wolfgottesackers wurde bereits in der Testplanung berücksichtigt und ist in die Wahl der vorliegenden städtebaulichen Vorschriften eingeflossen.

435 Energie und Ökologie

Besonders zu berücksichtigen ist SG 772.110 - Verordnung zum Energiegesetz (Energieverordnung, EnV), Version vom 01.10.2020, und ebenda insbesondere Anhang 10, soweit dieser die kantonalen Gebäude des Finanzvermögens betrifft.

436 Abstellplätze für Velos

Es gilt die Veloparkplatzverordnung Basel-Stadt (Velo PPV). 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. 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 nachvollziehbar aufgezeigt werden.

- 437 Parkplätze für Autos
Gemäss Bebauungsplan dürfen maximal 40% der nach Parkplatzverordnung Basel-Stadt (PPV BS) zulässigen Parkplätze erstellt werden. Zusätzlich sind für die Baufelder A-D 10-15 Besucherparkplätze nachzuweisen. Sämtliche Parkplätze sind innerhalb der Tiefgarage unter dem Baufeld C anzuordnen. Auf den Baufeldern sind oberirdisch keine Autoabstellplätze zulässig. Als Grundlage für die Planung der Tiefgarage gilt die Machbarkeitsstudie von Rapp vom 14.12.2021 (Informationsbeilage 12).
- 438 Brandschutz
Die aktuellen Schweizerischen VKF-Brandschutzvorschriften bestehend aus VKF-Brandschutznormen und VKF-Brandschutzrichtlinien sind für das Projekt verbindlich anzuwenden.
- 439 Hindernisfreies Bauen
Grundsätzlich gelten die Anforderungen der SIA 500. Alle Geschosse und Wohnungen müssen stufen- und schwellenlos erreichbar sein. Innerhalb der Wohnfläche gilt die Anforderung der Anpassbarkeit der SIA 500.
- 4310 Zivilschutzräume
Im Kanton Basel-Stadt besteht für Wohnhäuser ab 38 Zimmern eine Schutzraumbaupflicht. Die Anzahl der erforderlichen Schutzplätze beträgt 2 Schutzplätze pro drei Zimmer.
Die Schutzräume sind nach den technischen Weisungen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz (BABS) zu erstellen.
In Friedenszeiten ist die Nutzung von Schutzräumen, unter Einhaltung von weiteren gesetzlichen Auflagen, als Keller, Archive, Hobbyräume, Veloräume, etc. möglich. Erst bei unmittelbarer Kriegsgefahr werden die Schutzräume, auf Anordnung der Behörden, entsprechend eingerichtet.
Die erforderlichen Schutzräume für die Baufelder C+D können in einer gemeinsamen Anlage oder auf die beiden Baufelder verteilt untergebracht werden.

- 4311 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
 - SIA-Effizienzpfad Energie, Merkblatt 2040
- 4312 Übersicht hilfreicher Links
- www.walkewalke.ch
- www.map.geo.bs.ch
- www.stadtklima.bs.ch
- <https://www.bs.ch/publikationen/stadtgaertnerei/Flachdachbegruenung.html>
- [Hochbauamt des Kantons Basel-Stadt - Primarschule Walkeweg, Studienauftrag \(bs.ch\)](#)
- [Städtebau & Architektur - Areal Walkeweg \(bs.ch\)](#)
- <https://www.planungsamt.bs.ch/ueber-uns/modellbauatelier.html>

44 LÖSUNGSVARIANTEN

Lösungsvarianten sind nicht zulässig.

45 ERLÄUTERUNGEN ZUM RAUMPROGRAMM

451 Wohnungen im Wohnbauprogramm 1000+

Für das Wohnbauprogramm 1000+ ist der folgende Wohnungsmix anzustreben:

Typ	Grösse/Stk. (m ² HNF)	Anteil	Küchenelemente	Sanitärräume
1- bis 2.5-Zi.	max. 45	11%	4 ½ - 5	1 x WC/Du
3- /3.5-Zi.	65-75	33%	4 ½ - 5	1 x WC/Du
4- /4.5-Zi.	85-95	31%	5 - 6	1 x WC/Du od. Bad, 1 sep. WC
5- /5.5-Zi.	105-115	25%	6 - 7	1 x WC/Bad, 1 sep. WC/Du

Der Wohnungsspiegel für das Wohnbauprogramm 1000+ ist als orientierend zu verstehen, die Wohnungsgrössen als Richtgrössen. Entwurfsabhängig kann davon abgewichen werden, wenn dadurch Vorteile im Sinne des Aufgabenbeschriebs entstehen. Sonderformen wie Maisonette- oder Duplex-Wohnungen sind vor allem für die grösseren Wohneinheiten in einem untergeordneten Umfang möglich, wenn dies vom Entwurf her sinnvoll erscheint. Die Kleinwohnungen können entwurfsabhängig als 1- oder 2-Zimmerwohnungen ausgestaltet werden. Da die Belegungsrichtlinien (vgl. Kap. 415) voraussichtlich auch bei den Kleinwohnungen angewandt werden sollen, ist ein überdurchschnittlicher Wohnflächenkonsum bei einer Einzelbelegung zu vermeiden.

Zusätzlich vorzusehen sind, in geringem Umfang und an geeigneter Lage, gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie ein Mehrzweckraum mit Küche (ca. 100-150m²) samt Aussenraum, ein Gemüsedepot sowie eine Werkstatt (ca. 60-80m²).

452 Wohnungen für das Migrationszentrum

Für das Migrationszentrum ist der folgende Wohnungsmix vorzusehen:

Typ	Grösse/Stk. (m ² HNF)	Anzahl	Küchenelemente	Sanitärräume
1- /1.5-Zi.	25-35	14	4 ½ - 5	1 x WC/Du
2- /2.5-Zi.	30-50	12	4 ½ - 5	1 x WC/Du
3- /3.5-Zi.	65-75	10	4 ½ - 5	1 x WC/Du
4- /4.5-Zi.	85-95	8	5 - 6	1 x WC/Du, 1 sep. WC

Das Migrationszentrum benötigt weiter folgende Arbeitsflächen:

Typ	Anzahl	NF/Stk.	Total NF	Bemerkung
Einzelbüros	11	12m ²	132m ²	In den Einzelbüros werden Beratungsgespräche geführt
Sitzungszimmer	1	40m ²	40m ²	Für Sitzungen/Schulungen
Sitzungszimmer	1	20m ²	20m ²	Für Sitzungen/Supervisionen
WC	4	4m ²	16m ²	
Pausenraum	2	20m ²	40m ²	Mit Teeküche
Lager/Archiv	1	20m ²	20m ²	Im UG
Werkstatt	1	20m ²	20m ²	Inkl. Hauswartraum, im UG
Pforte	1	12m ²	12m ²	Büro Sicherheitsdienst

Der Wohnungsspiegel für das Migrationszentrum ist möglichst einzuhalten. Die Wohnungsgrößen sind soweit möglich und sinnvoll nicht zu überschreiten. Die Wohneinheiten sind als Geschosswohnungen auszubilden. Für die Erschliessung sind Laubenganglösungen erfahrungsgemäss ungünstig, da die Bewohnenden ihre Wohnung in der Regel als Rückzugsort nutzen. Die mit Laubengangerschliessungen üblicherweise angestrebte Kommunikations- und Begegnungsfunktion funktioniert darum nicht so gut, sondern kann eher kontraproduktiv und konfliktbeladen sein.

Die Arbeitsflächen sind idealerweise so anzuordnen, dass sie dereinst in Wohnraum umgenutzt werden könnten und den Wohncharakter des betreffenden Gebäudes nicht stören.

453

Allgemeine Hinweise für die Wohnungsgestaltung

- Die Sanitärräume sind effizient zu konzipieren und möglichst am selben Fallstrang zu disponieren. Die Möglichkeit für Fensterlüftung und Tageslicht ist vorteilhaft. Die Separat-Toilette sollte durch ein kleines Handwaschlavabo ergänzt werden.
- Die privaten Aussenräume sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnungsgrösse gestaltet werden. Jeder Wohnung ab 3 Zimmer ist zwingend ein privater Aussenraum zuzuweisen.
- Als Stauraum werden Wandkästen gegenüber einem Reduit bevorzugt.
- In der Nähe des Hauseingangs sind gedeckte Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Trottinetts etc. vorzusehen.
- Die Wasch-Trockenräume sind zentral oder pro Treppenhaus anzuordnen. Die Versorgung der Waschräume mit Tageslicht ist erwünscht. Es ist Platz für einen Waschturm pro 5 Wohneinheiten vorzusehen. Zusätzliche Trockenräume – ca. 1 Trockenraum à 10-15m² pro 5 Wohneinheiten - sind mit Lufttrockner/Secomat auszurüsten.
- Hausanschluss- und Technikräume nach Bedarf.
- Die Nebennutzungsflächen für Hauswartung und Reinigung sind zentral im Untergeschoss anzuordnen. Sie sind mit einem Wasseranschluss und Ausgussbecken auszustatten.
- Mieterkeller mit ausreichend Stauraum gemäss gesetzlicher Grundlage. Der Abstellraum soll 10% der Wohnungsfläche entsprechen, jedoch mindestens 4m² und höchstens 15m² betragen.

46 **BEURTEILUNGSKRITERIEN**

Es kommen folgende Beurteilungskriterien zur Anwendung:

- Städtebauliche und architektonische Qualität
- Aussenraumgestaltung
- Wirtschaftlichkeit
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Soziale Nachhaltigkeit

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

51 RAUMPROGRAMM

		1000+			MIZE			Total
	Anzahl	HNF		Anzahl	HNF		Anzahl	HNF
1.5-Zi.	12	360		14	420		38	1'380
2.5-Zi.				12	600			
3.5-Zi.	36	2'520		10	700		46	3'220
4.5-Zi.	34	3'060		8	720		42	3'780
5.5-Zi.	28	3'080		0	0		28	3'080
		NF			NF			NF
Gemeinschaftliche Räume		150						150
Büro, Sitzung, Pause, Schulung					232			232
Werkstatt					20			20
Wohnungskeller		1'100			440			1'540
Veloabstellplätze unterirdisch		554			140			694
Technik								200
Waschen/Trocknen								400
Zivilschutz (inklusive)								0
Autoeinstellhalle								1'400
Diverses (Gemüselager)								100
HNF oberirdisch								11'842
NF unterirdisch								4'354
BGF (max. zulässig 15'700m ²)								15'685

Das Preisgericht hat dieses Wettbewerbsprogramm in der vorliegenden Form am 15.07.2022 genehmigt

Beat Aeberhard

B. Aeberhard

Marianne Baumgartner

M. Baumgartner

Christian Inderbitzin

C. Inderbitzin

Sonja Müller

S. Müller

Susanne Vécsey

S. Vécsey

Jürg Degen

J. Degen

Christina Bronowski

C. Bronowski

Ulrike Gölker

U. Gölker

Andreas Herbster

A. Herbster

Jonathan Koellreuter

J. Koellreuter

Gerold Perler

G. Perler

7 **Programmbegutachtung**

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009.

Die Honorarvorgaben dieses Programmes sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.