



- ▶ Bau- und Verkehrsdepartement | Städtebau & Architektur
- ▶ Finanzdepartement | Immobilien Basel-Stadt



Neubau Wohnhochhaus Rankstrasse, Basel

Anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach GATT/WTO für Generalplanungsteams

Programmauszug Präqualifikation



Areal Rankstrasse (Quelle Luftbild: Geoportal BS; Zugriff Mai 2022)

ORTHOFOTO



Abbildung 1: Orthofoto 2023 (Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch; Zugriff: Januar 2024)

VORWORT

Chancen sind da, um sie zu ergreifen. Der Neubau der BVB-Busgarage bietet die Chance, ohne Inanspruchnahme von zusätzlichem Kulturland neue Wohnungen zu bauen und Flächen zu entsiegeln.

Vor allem zahlbare Wohnungen sind in Basel gefragt, doch wenig verfügbar. Darum will die öffentliche Hand in den kommenden Jahren 1000 neue günstige Wohnungen realisieren. Die Wohnungen werden nicht subventioniert. Die Mietenden erhalten jedoch einen Mietzinsbonus, insbesondere, wenn sie Belegungsvorgaben einhalten. Wohnungen mit sogenannten effizienten Grundrissen sollen sie dabei unterstützen.

Erfahrungsgemäss sind Wohnungen auch dann kostengünstig, wenn die Mietenden lange in ihnen wohnen bleiben und nicht «bei jedem Lebensruf» umziehen müssen. Als Liegenschaftseigentümer können wir dies durch ein angenehmes Wohn- und Sozialumfeld fördern. In diesem Verfahren suchen wir insbesondere Projekte, die die Ausbildung einer sozialen Gemeinschaft beziehungsweise einer vertikalen Nachbarschaft fördern.

Wenn Wohnungen energetisch auf dem neusten Stand sind und gleichzeitig effizient genutzt werden, resultieren geringe Nebenkosten und ein ökologischer Fussabdruck weit unter dem Durchschnitt. Wir sind zuversichtlich, dass das ausgewählte Projekt im Betrieb weitgehend CO₂-neutral sein wird und in der Realisierung einen sportlichen Richtwert für den CO₂-Verbrauch unterbieten kann.

Nachhaltigkeit und Kostengünstigkeit gehen somit Hand in Hand. Und Kostengünstigkeit wird insofern eine wesentliche Aufgabe der Planung, die nicht in die Betriebsphase delegiert werden kann. So können wir uns vorstellen, dass die Investitionskosten den Zielwert von 3'600 Franken pro Quadratmeter Geschossfläche nicht überschreiten.

Der Standort ist jedoch herausfordernd. Bedingt städtebaulich eingebunden erfordert er eine architektonisch hochstehende Lösung, welche den Auftakt zu einer späteren städtebaulichen Entwicklung in diesem Raum bilden kann, aber auch alleine einen baukulturell relevanten Beitrag zu leisten vermag. Die Projektvorschläge werden die Hochhausgrenze durchstossen. Damit stellt sich die Frage, ob ein Hochhaus eine nachhaltige Bauform sein kann. Wir glauben klar daran, wissen aber um die Herausforderung. Mit diesem Verfahren suchen wir eine Projektpartnerschaft, die unsere Haltung teilt und mit der wir die Herausforderung gemeinsam meistern können. Es gibt viel zu tun. Packen wir's an!

Jonathan Koellreuter
Leiter Portfoliomanagement bei Immobilien Basel-Stadt

Basel, im Januar 2024

INHALT

1	Das Wichtigste in Kürze	5
11	Objektbezeichnung und Ort	5
12	Verfahren	5
13	Gegenstand	5
14	Preisgericht	5
15	Preissumme, Ankäufe und Entschädigungen.....	5
16	Präqualifikation	5
17	Beurteilung Projekte	6
18	Umsetzung.....	6
19	Termine.....	6
2	Wettbewerbsdurchführung.....	7
21	Auftraggeberin und Wettbewerbsbegleitung	7
22	Modalitäten der Durchführung	7
23	Teilnahmeberechtigung	8
24	Preissumme, Ankäufe und Entschädigungen.....	9
25	Ansprüche aus dem Wettbewerb	9
26	Preisgericht.....	10
27	Ablauf und Termine präqualifikation	11
3	Unterlagen Wettbewerb	14
31	Verfügbare Unterlagen Wettbewerb	14
32	Abzugebende Unterlagen	15
4	Wettbewerbsaufgabe	17
41	Umschreibung der Aufgabe	17
42	Strategische Zielsetzungen	19
43	Lage und Situation	20
44	Raumprogramm	23
45	Beurteilungskriterien	25
46	Lösungsvarianten	25
5	Rahmenbedingungen.....	26
6	Raumprogramm	27
7	Programmgenehmigung	28
8	Programmbegutachtung	29

1 Das Wichtigste in Kürze

11 OBJEKTBEZEICHNUNG UND ORT

Neubau Wohnhochhaus Rankstrasse, Rankstrasse, 4058 Basel

12 VERFAHREN

Einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach GATT / WTO.

13 GEGENSTAND

Gegenstand des Projektwettbewerbs ist der Neubau eines Wohnhochhauses mit vielfältigem Wohnungsmix und das Wohnen ergänzenden, gemeinschaftsfördernden Angeboten. Es werden städtebaulich überzeugende und innovative architektonische Lösungen für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, das Zusammenleben in einer vertikalen Nachbarschaft mit vorbildlicher Ökobilanz und hochstehender Gestaltung gesucht.

14 PREISGERICHT

Fachpreisgericht

Beat Aeberhard (Vorsitz), Meinrad Morger, Yvonne Rudolf, Emanuela Ferrari, Marius Hug (Ersatz)

Sachpreisgericht

Barbara Emmenegger, Jonathan Koellreuter, Daniel Schütz, Christina Bronowski (Ersatz), Gerold Perler (Ersatz)

15 PREISSUMME, ANKÄUFE UND ENTSCHÄDIGUNGEN

Dem Preisgericht steht eine Gesamtpreissumme von CHF 300'000 exkl. MWST für Preise, Ankäufe und fixe Entschädigungen zur Verfügung. Die Gesamtpreissumme wird vollständig ausgerichtet. Es werden mindestens drei Preise vergeben. Bei fristgerechter und vollständiger Abgabe sowie erfüllter Aufgabenstellung erhält jedes am Wettbewerbsverfahren teilnehmende Planungsteam eine fixe Entschädigung von CHF 10'000 exkl. MWST.

16 PRÄQUALIFIKATION

Auf Grund der Unternehmensangaben und der dargestellten Referenzprojekte werden durch das Preisgericht die 10 bis 15 bestgeeigneten Teams zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt. Die Selektionskriterien sind:

- Teamzusammensetzung
- Potenzial des Teams für eine architektonisch und städtebaulich gute Lösung
- Potenzial des Teams für einen in Bezug auf Nachhaltigkeit innovativen Beitrag

17 BEURTEILUNG PROJEKTE

Die Beurteilung der Projekte erfolgt durch das Preisgericht voraussichtlich anhand der nachfolgend aufgeführten Beurteilungskriterien. Das Preisgericht nimmt aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung im Rahmen seines Ermessens vor, die Reihenfolge der Kriterien enthält keine Wertung.

- Städtebauliche und architektonische Qualität
- Soziale Nachhaltigkeit, Nutzungsqualität
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit

18 UMSETZUNG

Für die Realisierung ist ein Bebauungsplan notwendig, der auf der Basis des ausgewählten Projekts erarbeitet werden soll. Der Bebauungsplan wird durch die zuständigen Stellen des Bau- und Verkehrsdepartementes erarbeitet. Mit der Genehmigung durch den Grossen Rat kann frühestens Anfang 2026 gerechnet werden. Unter der Annahme einer Planungs- und Bewilligungsdauer von mindestens zwei Jahren wäre der frühestmögliche Baubeginn im Jahr 2028.

19 TERMINE

Publikation Wettbewerb	06.03.2024	www.simap.ch
Fragenstellung bis	20.03.2024	www.simap.ch
Fragenbeantwortung bis	27.03.2024	www.simap.ch
Abgabe Bewerbungen	bis 23.04.2024, 12.00 Uhr	bei der KFöB
Entscheid Selektion	Mai 2024	Mitteilung an Teams mittels Verfügung per Post
Ausgabe Unterlagen Wettbewerb	Juni 2024	Per E-Mail
Ausgabe Modell	ab Juni 2024	bei Modellbauatelier, Dufourstr. 40, Basel
Freiwillige Begehung	Juni/Juli 2024	Projektperimeter
Fragenstellung bis	Juli 2024	Per E-Mail
Fragenbeantwortung bis	August 2024	Per E-Mail
Abgabe Wettbewerbsbeitrag	November 2024	bei der KFöB, anonym
Abgabe Modelle	Januar 2025	(Ort wird noch bekanntgegeben)
Entscheid Preisgericht und Bekanntgabe Resultat	Februar 2025	Mitteilung an Teams mittels Verfügung per Post und Publikation auf www.simap.ch

2 Wettbewerbsdurchführung

21 AUFTRAGGEBERIN UND WETTBEWERBSBEGLEITUNG

211 Auftraggeberin

Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch:

- Immobilien Basel-Stadt (Eigentümerversammlung/Bauherrschaft)
- Städtebau & Architektur (Bauherrenvertretung)

212 Wettbewerbssekretariat und Wettbewerbsbegleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73

8055 Zürich

Wettbewerbsbegleitung:

Dominic Schuppli (d.schuppli@planar.ch / 044 421 38 20)

Wettbewerbssekretariat:

Andrea Gammeter (a.gammeter@planar.ch / 044 421 38 24)

Simon Nussbaumer (s.nussbaumer@planar.ch / 044 421 38 35)

22 MODALITÄTEN DER DURCHFÜHRUNG

221 Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibung umfasst die nachfolgenden Grundlagen. 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 (GPA, SR 0.632.231.422)
2. Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. November 2019 (IVöB, SG 914.600)
3. Einführungsgesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Basel-Stadt vom 23. Juni 2022 (EG IVöB, SG 914.200)
4. Einführungsverordnung zu Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Basel-Stadt vom 12. Dezember 2023 (EV IVöB, SG 914.210)
5. Wettbewerbsprogramm
6. Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 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 mit Präqualifikation («Selektion»).

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 20 Tagen seit der Veröffentlichung auf www.simap.ch beim Verwaltungsgericht Basel-Stadt, Bäumleingasse 1, 4051 Basel, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag, dessen Begründung sowie eine genaue Bezeichnung der Beweismittel enthalten. Die angefochtene Verfügung und, soweit möglich, die genannten Beweismittel sind beizulegen.

226 Ordnung SIA 142 (2009): Verbindlichkeitserklärung gemäss SIA

Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe 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 Publikation ihren Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, der Gegenrecht gewährt, haben.

232 Teambildung im Wettbewerb

Für die Zulassung zum Wettbewerb müssen sich Projektteams bilden, in welchen folgende Kompetenzen zwingend vertreten sind (Kernteam):

Für die Präqualifikation:

- Architektur (federführend)
- Generalplanung/Gesamtleitung
- Bauingenieurwesen

Die am Team partizipierenden Fachbereiche sind im Formular *Unternehmensangaben* anzugeben. Bei entsprechender Eignung können verschiedene Fachbereiche durch die gleiche Person bzw. das gleiche Büro abgedeckt werden.

Für den Wettbewerb wird den selektionierten Teams empfohlen, zusätzlich folgende Fachplaner/Spezialisten freiwillig beizuziehen:

- Sozialraumplanung
- Landschaftsarchitektur
- Elektroplanung
- Heizungs-/Lüftungs-/Sanitärplanung
- Schallschutz
- Brandschutz

Im Rahmen des Wettbewerbs können auf fakultativer Basis weitere Fachplanende herangezogen werden.

Die Person bzw. das Büro des Fachbereichs Architektur darf jeweils nur in einem Team teilnehmen. Bei den übrigen Teammitgliedern ist eine Mehrfachteilnahme in maximal drei Teams möglich, sei es als Subplaner, oder als Mitglied der Planergemeinschaft. Die mehrfachbeteiligten Personen bzw. Büros sind eigens dafür verantwortlich, dass kein Ideentransfer unter den Teams stattfindet.

233 Ausschluss Vorbefassung

Planungsbüros, welche an Vorarbeiten und/oder der Erarbeitung der im Wettbewerb unter Ziff. 31 aufgeführten Studien beteiligt waren und nicht anderweitig in das vorliegende Verfahren involviert sind, sind zur Teilnahme am Verfahren zugelassen. Namentlich zugelassen sind:

- Itten+Brechbühl AG,
- INGE Afry Lombardi AG,
- Schnetzer Puskas Ingenieure AG
- Jauslin Stebler AG
- PNP AG

Für den Wettbewerb werden den präqualifizierten Teilnehmenden die Unterlagen und Ergebnisse abgegeben, welche die genannten Büros im Rahmen der Vorarbeiten erarbeitet haben.

24 PREISSUMME, ANKÄUFE UND ENTSCHÄDIGUNGEN

241 Anzahl Preise

Es werden mindestens drei Projekte prämiert.

242 Preissumme

Für Preise, fixe Entschädigungen und allfällige Ankäufe im Rahmen des Projektwettbewerbs steht dem Preisgericht eine Gesamtpreissumme von CHF 300'000 exkl. MWST zur Verfügung. Bei fristgerechter und vollständiger Abgabe sowie erfüllter Aufgabenstellung erhält jedes am Wettbewerb teilnehmende Planungsteam eine fixe Entschädigung von CHF 10'000 exkl. MWST. Ein Ankauf im ersten Rang kann durch das Preisgericht einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

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.

25 ANSPRÜCHE AUS DEM WETTBEWERB

251 Absichtserklärung

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens die Weiterbearbeitung zu einem Richtprojekt als Grundlage für den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen. Die anschließende Weiterbearbeitung (Projektierung) durch das siegreiche Team des Wettbewerbs erfolgt unter Vorbehalt insbesondere der Genehmigung des Bebauungsplans sowie der Kreditgenehmigung durch das finanzkompetente Organ.

Die Freigabe der weiteren Planungsschritte erfolgt phasenweise. Um die im Programm des Wettbewerbs festgelegten Ziele zu erreichen und insbesondere Ausführungsqualität, Termine und Kosten zu garantieren, kann die Auftraggeberin vom siegreichen Team verlangen, sich mit kompetenten Partnerinnen bzw. Partnern zu verstärken und entsprechende Vorschläge einzubringen. Die Auswahl dieser Verstärkungen erfolgt im beidseitigem Einverständnis, soweit dies im Rahmen der beschaffungsrechtlichen Vorgaben möglich ist.

Bei Vorliegen von wichtigen Gründen wird eine Vergabe an ein General- oder Totalunternehmen nicht ausgeschlossen.

252 Honorarbedingungen

Mit Einreichung des Wettbewerbsprojekts erklären sich die einreichenden Teams für den Fall einer Beauftragung (ab SIA Teilphase 31) mit den nachfolgenden Vertrags- und Honorarbedingungen einverstanden:

- Organisationsform: Generalplanungsteam (als Einzelunternehmen oder als Planungsgemeinschaft), ggf. mit Subplanerinnen/Subplanern.
- Teambildung: Bis zum Vertragsabschluss vervollständigt das für die Generalplanung verantwortliche Büro das Wettbewerbsteam mit allen erforderlichen Fachplanerinnen und Fachplanern sowie Spezialistinnen und Spezialisten.
- Die neben dem genannten Kernteam (siehe Kapitel 232) erforderlichen Disziplinen (Fachplanerinnen/Fachplaner und Spezialistinnen/Spezialisten) ab SIA-Phase 31 (Vorprojekt) sind: Elektroplanung, Heizungs-/Lüftungs-/Sanitärplanung, Landschaftsarchitekturplanung, Brandschutzplanung, Fassadenplanung, Bauphysik- und Akustikplanung, Schallschutzplanung, Liftplanung, Sozialraumplanung.
- Leistungsumfang: Beauftragung der Überarbeitung zum Richtprojekt sowie Phasen 3, 4 und 5 gemäss Norm SIA 112 (Modell Bauplanung). Die Auslösung der einzelnen Teilphasen erfolgt nach schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin.
- Honorar: [Der Honorarprozentsatz wurde nach aufwandbestimmenden Baukosten gemäss SIA 102, 103, 105, 108, Art. 7 ermittelt.](#) Das Gesamthonorar für die Generalplanung inkl. aller obengenannten erforderlichen Fachplanerinnen/Fachplaner und Spezialistinnen/Spezialisten beträgt inkl. Nebenkosten (exkl. MWST) 18-20% der geschätzten aufwandbestimmenden Baukosten. Im Rahmen dieser vorgegebenen Prozentspanne wird das Honorar zwischen siegreichem Team und Bauherrschaft vor Vertragsabschluss vereinbart.
- GU/TU: Wird ein Total- oder Generalunternehmen eingesetzt (vgl. Kap. 251), reduziert sich das Gesamthonorar erfahrungsgemäss auf 55% bis 65% der ursprünglich vereinbarten Summe.
- Weitere Vertrags- und Honorarbedingungen gemäss beiliegendem Vertragsentwurf und seinen Beilagen (vgl. Beilagen «1 Leistungstabelle» und «2 Vertragsentwurf» zur vorliegenden Ausschreibung).

Der Leistungsumfang und die Honorierung weiterer Spezialistinnen/Spezialisten werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen geregelt. Sie gehören nicht zum Generalplanungsteam.

253 Eigentums- und Immaterialgüterrechte

Die Teilnehmenden sichern zu, dass sie mit dem Wettbewerbsbeitrag nach bestem Wissen und Gewissen keine Rechte Dritter verletzen.

26 PREISGERICHT

261 Organisation

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzt die Auftraggeberin für den Projektwettbewerb ein Preisgericht ein. Es wird unterstützt von nicht stimmberechtigten Expertinnen und Experten. Sie führen die fachliche und technische Vorprüfung des Wettbewerbs durch. Die Auftraggeberin kann bei Bedarf weitere Expertinnen und Experten bzw. Sachverständige beiziehen. Die Beurteilungssitzungen sind nicht öffentlich.

- 262 Fachpreisgericht
- Beat Aeberhard, Architekt, Kantonsbaumeister Basel-Stadt (Vorsitz)
 - Meinrad Morger, Architekt / Prof. TU, Morger Partner Architekten AG, Basel
 - Emanuela Ferrari, Bauingenieurin / Architektin, Ferrari Gartmann AG, Chur
 - Yvonne Rudolf, Architektin, Galli Rudolf Architekten AG, Zürich
 - Marius Hug, Architekt, Meier Hug Architekten AG, Zürich (Ersatz)
- 263 Sachpreisgericht
- Barbara Emmenegger, Soziologin, Barbara Emmenegger Soziologie & Raum, Zürich
 - Jonathan Koellreuter, Leiter Portfoliomanagement, Immobilien Basel-Stadt
 - Daniel Schütz, Programmleiter Bussystem 2027, Basler Verkehrs-Betriebe
 - Christina Bronowski, Leiterin Entwicklung, Immobilien Basel-Stadt (Ersatz)
 - Gerold Perler, Leiter Wohnen, Städtebau & Architektur, Hochbau BS (Ersatz)
- 264 Expertinnen und Experten
- Giovanni Orsini, Präsident Bau- und Wohngenossenschaft Rankhof, Basel
 - Gabi Haas, Lärm, A. Aegerter & Dr. O. Bosshardt AG, Basel
 - Jaqueline Pauli, Statik, Brandschutz, ZPF Ingenieure, Basel/Zürich
 - Roman Weber, Bauökonomie, PBK AG, Basel/Zürich
 - Remo Thalmann, Oekobilanzierung, ZPF Ingenieure, Basel/Zürich
 - N.N., Haustechnik
 - Dorothee Kerbe, Projektmanagerin Wohnen, Städtebau & Architektur
 - Rainer Volman, Leiter Gebietsentwicklung, Städtebau & Architektur
 - Filiz Kutluata, Leiterin Vermietung, Immobilien Basel-Stadt
 - Ruedi Koechlin, Portfoliomanager Entwicklung, Immobilien Basel-Stadt
- 265 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 bei der Auftraggeberin, der Wettbewerbsbegleitung 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.

Zur Teilnahme zugelassen sind die Expertinnen/Experten und Fachleute, welche bei den unter Ziff. 31 erwähnten Studien und Unterlagen mitgearbeitet haben (vgl. auch Kap. 233). Diese werden mit dem Verfahren zum Wettbewerb offengelegt.

27 ABLAUF UND TERMINE PRÄQUALIFIKATION

- 271 Bezug Unterlagen
- Folgende Wettbewerbsunterlagen für die Präqualifikation können ab Mittwoch, dem 06. März 2024 auf www.simap.ch bezogen werden:
- Programmauszug Präqualifikation1 PDF
 - Formular Unternehmensangaben DOC
 - Vertragsentwurf inkl. Beilagen

Weitergehende Fachauskünfte werden nicht erteilt.

272 Fragerunde

Schriftliche Fragen sind bis am 20.03.2024 im Fragenforum auf www.simap.ch zu stellen.

Eine Zusammenstellung der rechtzeitig eingegangenen Fragen mit den entsprechenden Antworten wird bis am 27.03.2024 auf www.simap.ch publiziert.

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Nach Ablauf der Frist eintreffende Fragen werden nicht berücksichtigt.

273 Bewerbung

Folgende Unterlagen sind zur Bewerbung um Teilnahme am Projektwettbewerb «Neubau Wohnhochhaus Rankstrasse, Basel» einzureichen:

- Vollständig ausgefüllte Unternehmensangaben, inkl. der darin geforderten Beilagen.
- 3 Referenzprojekte. Pro Referenzprojekt ist eine Seite A3 quer mit Erläuterungen anhand von Text, Plänen und Fotos einzureichen, welche den Bezug der Referenz zur Aufgabe erläutern. Auf gute Lesbarkeit ist zu achten.

Es sollen drei für die Aufgabenstellung aussagekräftige Referenzprojekte eingereicht werden, aus denen das Potenzial des Projektteams für die gestellte Aufgabe hervorgeht, insbesondere im Hinblick auf städtebauliche, architektonische und nachhaltige Fragestellungen. Als Referenzen können sowohl ausgeführte Projekte, als auch jurierte Wettbewerbsbeiträge gewählt werden.

Form: Alle Unterlagen sind auf Papier und digital (auf USB-Stick) abzugeben. Die Papierabgabe ist als zusammenhängendes Poster gerollt oder als Lepporello gefaltet abzugeben. Der Inhalt ist wie folgt anzuordnen:

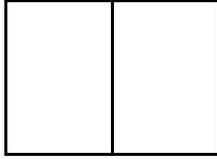
Referenzprojekt 1 (Architektur obligatorisch) A3 quer

Referenzprojekt 2 (Statik obligatorisch) A3 quer

Referenzprojekt 3 (frei wählbar) A3 quer

Unternehmensangaben Seite 1 und 2 ff./ etc.

Unternehmensangaben Seite



Unternehmensangaben Seite

Die Teilnahmeanträge können entweder per Post (Eingang der Sendung massgebend, nicht Datum des Poststempels) oder durch persönliche Abgabe am Empfang (werktags jeweils von 08.00-12.15 Uhr und 13.15-17.00 Uhr) eingereicht werden.

Per Post:

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen, Münsterplatz 11, Postfach, CH-4001 Basel

Persönliche Abgabe:

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Empfang, Münsterplatz 11, 4051 Basel

Frist für die Einreichung der Teilnahmeanträge:

Datum: 23.04.2024

Uhrzeit: 12:00 Uhr

Die Teilnahmeanträge sind vollständig ausgefüllt im verschlossenen Umschlag versehen mit der Aufschrift «**Teilnahmeantrag: Neubau Wohnhochhaus Rankstrasse, Einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach GATT/WTO**» einzureichen und müssen spätestens zur angegebenen Eingabefrist der Kantonalen Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB) vorliegen.

Öffnung der Teilnahmeanträge: 24.04.2024

Die Öffnung der Teilnahmeanträge ist nicht öffentlich.

274 Allgemeinen Teilnahmebedingungen (ATB)

Die allgemeinen Teilnahmebedingungen werden im Dokument «*Unternehmensangaben*» präzisiert. Es sind folgende allgemeine Teilnahmebedingungen zu erfüllen:

ATB 1: Einhaltung Art. 12 IVöB und weitere Bestätigungen

ATB 2: Einhaltung der Lohnleichheit von Frauen und Männern

ATB 3: Ukraine Verordnung

275 Selektion

Auf Grund der Unternehmensangaben und der dargestellten Referenzprojekte werden durch das Preisgericht die 10 bis 15 bestgeeigneten Teams ausgewählt. Selektionskriterien sind:

- Teamzusammensetzung
- Potenzial des Teams für eine architektonisch und städtebaulich gute Lösung
- Potenzial des Teams für einen in Bezug auf Nachhaltigkeit innovativen Beitrag

Alle sich bewerbenden Teams werden nach der Selektion schriftlich über den Auswahlentscheid informiert.

3 Unterlagen Wettbewerb

31 VERFÜGBARE UNTERLAGEN WETTBEWERB

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden des Projektwettbewerbs zur Verfügung gestellt. *[Unterlagen werden bis zum Start Wettbewerb aktualisiert]*

- 311 Wettbewerbsprogramm
– Wettbewerbsprogramm, PDF
- 312 Pläne
1. Katasterplan, DWG
 2. Situationsplan mit Perimeterangaben, DWG/PDF
 3. Lageplan Erdgeschoss Hauptebene, SZB Garage Rank, Itten+Brechbühl AG, 23.10.2023, DWG/PDF
 4. Rheintunnel Basel, Hauptabmessungen der Kunstbauten, Tunnel Rhein, Lüftungszentrale Mitte, ASTRA, INGE Afry Lombardi AG, Stand öffentliche Planaufgabe, 15.11.23, PDF
 5. Vorprojekt Anpassung Grenzacherstrasse inkl. Kreisel, BVD Städtebau & Architektur, Stand 01.12.2020 PDF/DWG
 6. Neubauprojekt Garage Rank, PDF
- 313 Informationsbeilagen
1. Orthofotos, PDF
 2. Geologisch-geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse, PNP AG, 6. April 2022, PDF
 3. Mikroklimaanalyse, Geopartner AG, 24.10.2023, PDF
 4. Lärmstudie, Aegerter Bosshard AG, 07.07.2022, PDF
 5. Statikkonzept, Schnetzer Puskas Ingenieure AG, 29.06.2021 mit Ergänzungen vom 03.03.2022, PDF
 6. Hochhäuser in Basel. Grundlagen und Konzept, BVD Kanton Basel-Stadt, Juni 2010, PDF
 7. Rheintunnel Basel Ausführungsprojekt, Projektinformation zu Lüftungszentrale Mitte im Bereich BVB Busgarage Rankhof, ASTRA, Anhang 1 von INGE Afry Lombardi AG 11.09.2020, Anhang 2 von Jauslin Stebler AG, 14.09.2020, PDF
 8. Vertiefungsstudie «Wohnen auf dem Areal Rank», Morger Partner Architekten, 15.12.2020, PDF
 9. Merkblatt Unterflurcontainer Basel-Stadt, Stand 2022, PDF
- 314 Formulare
- Mengentabelle, EXCEL/PDF
 - Formular www.ecotool.org, ONLINE
 - Verfasserangaben, DOC
- 315 Modell
- Modell im Massstab 1:500, mit leerem Projektperimeter

32 ABZUGEBENDE UNTERLAGEN

[Das Kapitel 32 wird im Programm für den Wettbewerb noch aktualisiert.]

Jedes Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig. Zusätzliche Unterlagen werden nicht zugelassen. Die Abgabe ist anonym einzureichen. Sämtliche Bestandteile der Wettbewerbsbeiträge sind anonymisiert abzugeben und mit dem Vermerk «**Wettbewerb Neubau Wohnhochhaus Rankstrasse, Basel**» 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 Nahumgebung und Dachaufsicht, mit allen zum Verständnis relevanten Höhenkoten, M 1:500
- Alle Grundrisse und Ansichten, sowie die zum Verständnis notwendigen Schnitte mit Beschriftung aller Räume, Bezeichnungen, m²-Angaben und Höhenkoten, M 1:200
- Normalgeschossgrundriss möbliert, M 1:100
- Typischer Fassadenschnitt/Systemschnitt (inkl. Sockel- und Dachbereich) mit Beschriftung und Vermassung des kompletten Wandaufbaus, M 1:520
- Darstellungen zum Ausdruck des Gebäudes und der Umgebung, z.B. Visualisierung oder ähnliches
- Zusammenfassung der Erläuterungen zu folgenden Themen:
 - Städtebau und Architektur
 - Nutzungskonzept, soziale Nachhaltigkeit
 - Tragwerk, Konstruktion und Materialisierung
 - Gebäudetechnisches Konzept
 - Ökologische Nachhaltigkeit

322 Erläuterungen

Die Berichte der Fachplanerinnen/Fachplaner und Spezialistinnen/Spezialisten in Berichtform A4 (je ein bis zwei Seiten pro Planerin/Planer resp. Fachbereich) und als PDF (auf Anonymität achten).

323 Darstellung und Formate

Auf Papier:

- 1 Satz Pläne ungefaltet, auf festem Papier, Format A0 quer (Anzahl maximal 4 A0)
- 1 Satz Pläne gefaltet für Vorprüfung
- 1 Satz Pläne auf A3 verkleinert, für Vorprüfung, Bericht, Reproduktion
- 1 Satz Erläuterungsbericht A4 für Vorprüfung
- 1 Formular Kennwerte mit Mengenangaben ausgefüllt

USB-Stick (in Couvert Digitale Daten) mit:

- 1 Plansatz Originalformat PDF 300 dpi
- 1 Plansatz Verkleinerungen A3 PDF 300 dpi
- 1 Erläuterungsbericht A4 PDF
- 1 Formular Kennwerte mit Mengenangaben ausgefüllt
- 1 ausgefülltes Formular ecotool.org

324 Kennwerte

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

- Erfassung von Mengenangaben

- 325 Modell
Modell mit Projektvorschlag M 1:500, weiss.
Projektvorschlag M 1:1000, Lindenholz (für Stadtmodell)
- 326 Verfassercover
Verschlossener Briefumschlag mit Vermerk: „**Wettbewerb Neubau Wohnhochhaus Rankstrasse, Basel - Projektverfassende**“ und Angabe des **Kennworts**.
Inhalt: Ausgefülltes Formular «Verfasserangaben».
- 327 Couvert digitale Daten
Verschlossener Briefumschlag mit Vermerk: „**Wettbewerb Neubau Wohnhochhaus Rankstrasse, Basel - digitale Daten**“ und Angabe des **Kennworts**.
Inhalt: Ein USB-Stick mit Inhalt gemäss Ziff. 323

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

4 Wettbewerbsaufgabe

41 UMSCHREIBUNG DER AUFGABE

411 Ausgangslage

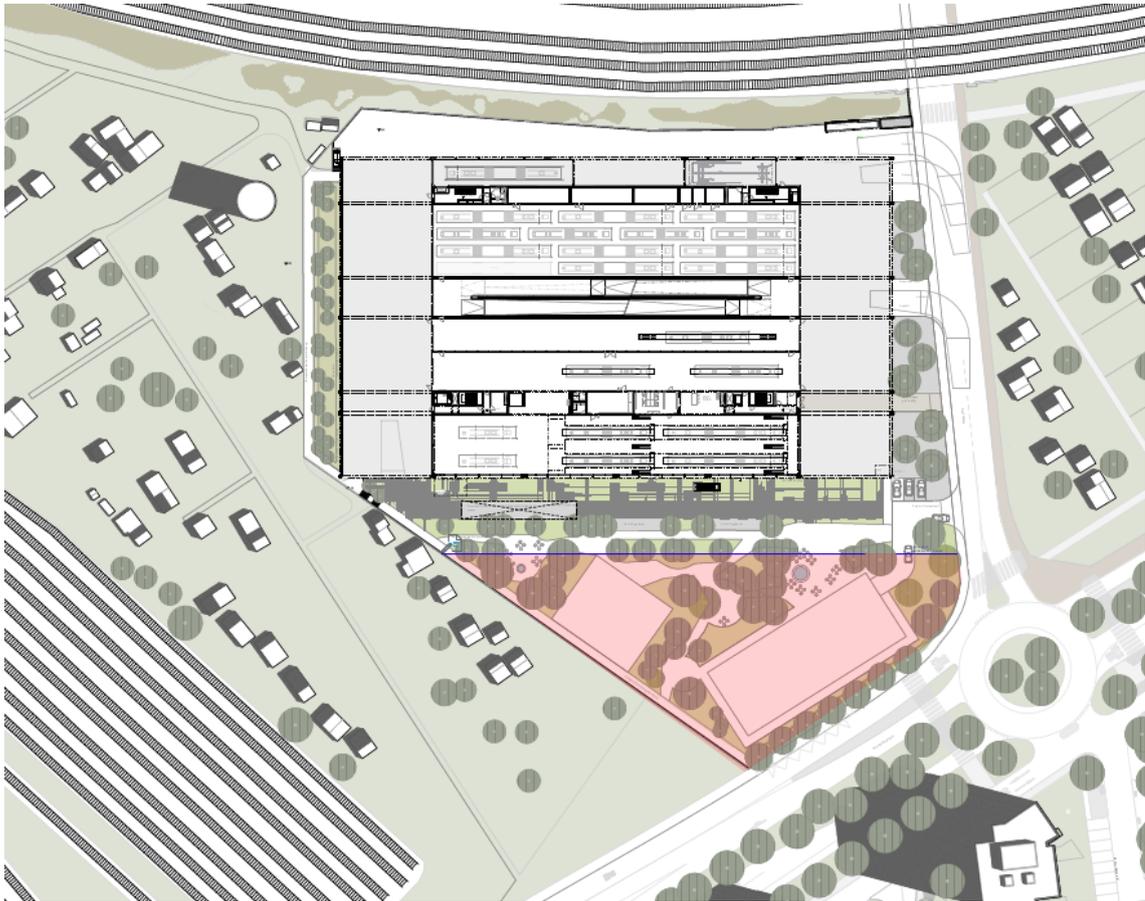


Abbildung 2: Möglichkeitsraum für ein Wohnhochhaus im südlichen Teil der Parzelle 8/1912 (Quelle: BVB/Itten-Brechbühl, Umgebungsplan Garage Rank, Stand 08.09.23).

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Basel seit Jahren höher als das Angebot. Während in den vergangenen 10 Jahren rund 20'000 Arbeitsplätze geschaffen wurden, sind im gleichen Zeitraum vergleichsweise nur wenige zusätzliche Wohnungen entstanden. Diese Entwicklung hat in Basel zu tiefen Leerständen beim Wohnraum geführt, was die Situation für Wohnungssuchende zunehmend erschwerte und den Wohnraum verteuerte. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat Immobilien Basel-Stadt das Wohnbauprogramm 1000+ erarbeitet. Es sieht vor, bis 2035 über 1000 neue Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons zu bauen und diese zu preisgünstigen Mietzinsen zu vermieten.

Die Entscheidung der Basler Verkehrsbetriebe (BVB), die bestehende Bussflotte vollständig durch Elektrobusse zu ersetzen, rief den Bedarf eines Ersatzneubaus der Garage Rank hervor. Im Ratschlag zur Kreditgenehmigung für Neubau und Busbeschaffung (2020) wurde der Auftrag definiert, den Neubau derart zu planen, «dass ein Teil des Arealen einer Drittnutzung, z.B. der Realisierung von Wohnraum, zugeführt werden kann».

Im Jahr 2021 beauftragte der Regierungsrat das Finanzdepartement und das Bau- und Verkehrsdepartement, einen Wettbewerb zur Realisierung eines Wohnhochhauses

durchzuführen. Für die Realisierung ist ein Bebauungsplan notwendig, der auf der Basis des siegreichen Projektentwurfes aus diesem Verfahren erarbeitet werden soll.

Das Wohnhochhaus mit einer Geschossfläche von rund 15'000 m², entsprechend ca. 100-150 Wohnungen, soll zu einer attraktiven Ergänzung des Basler Wohnungsangebotes werden. Mit der Auslobung dieses anonymen Wettbewerbs sucht Immobilien Basel-Stadt (IBS) architektonisch und städtebaulich hochstehende Entwürfe, welche die Anforderungen an preisgünstigen Wohnraum, ökologische Nachhaltigkeit und soziales Zusammenleben vorbildlich lösen.

412 Entwicklung städtebaulicher Kontext

Der Wettbewerbsperimeter befindet sich am stadtseitigen Auftakt des langfristigen Entwicklungspotenzials Stadtraum Ost, welches mit der geplanten S-Bahn-Station Solitude künftig noch an Erschliessungsqualität gewinnen wird. Das Hochhaus bildet einen möglichen ersten Baustein der städtebaulichen Entwicklung und stellt einen markanten Hochpunkt für das neue Stadtgebiet und die weitere Umgebung dar.

Wegen aktuell unklaren Abhängigkeiten in der Bahninfrastrukturplanung bestehen noch grosse Unwägbarkeiten betreffend die künftige Entwicklung im direkten Umfeld des Wettbewerbsperimeters. Mittelfristig ist nach der Fertigstellung der Lüftungszentrale des Autobahntunnels die Wiederherstellung von Freizeitgärten oder anderen Grün- und Naturflächen auf der Fläche der Zentrale vorgesehen. Ein Zugang via bzw. vom Wettbewerbsperimeter zu diesem Freiraum kann für die Öffentlichkeit und auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Wohnhochhauses von Interesse sein. Langfristig ist das Entwicklungspotential des gesamten Gebiets Gleisdreieck Rank mitsamt den Familiengärten von der Bahnbetriebsplanung im Bereich Badischer Bahnhof abhängig. Es wird sich weisen, ob die heutigen Flächen des Bundeseisenbahnvermögens – wie vom Kanton angestrebt – für weitere städtebauliche Nutzungen freigegeben werden können.

413 Vertikale Nachbarschaft

Aufgrund der Lage des Wohnhochhauses und der ungewissen, grossräumlichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohnenden nur bedingt an eine bestehende soziale Quartierinfrastruktur anknüpfen können. Das Wohnhochhaus soll darum bauliche Voraussetzungen für die Bildung und den langfristigen Erhalt einer Nachbarschaftsstruktur innerhalb des Gebäudes schaffen. Dazu beitragen sollen insbesondere Massnahmen in folgenden Bereichen:

- Schaffung eines vielfältigen Wohnungsmix für unterschiedliche Zielgruppen
- Schaffung von (zumietbaren) Optionen zur Förderung des langfristigen Verbleibs der Mieterschaft im Haus über mehrere Lebensphasen hinweg (bspw. «Schaltzimmer», Gästezimmer)
- Kommunikationsfördernde Verkehrs- und Nebennutzflächen sowie andere Massnahmen, die Gelegenheiten für den alltäglichen informellen Austausch schaffen
- Kuratierte oder selbst verwaltete gemeinschaftliche Räume

Insbesondere die letztgenannten Massnahmen sind dem übergeordneten Ziel des preisgünstigen Wohnraums unterzuordnen und dezent, also unter Abwägung von benötigter Fläche und erzeugbarer, multifunktionaler Begegnungsmöglichkeiten und Treffpunktqualitäten (Dichte, Frequenz), vorzusehen.

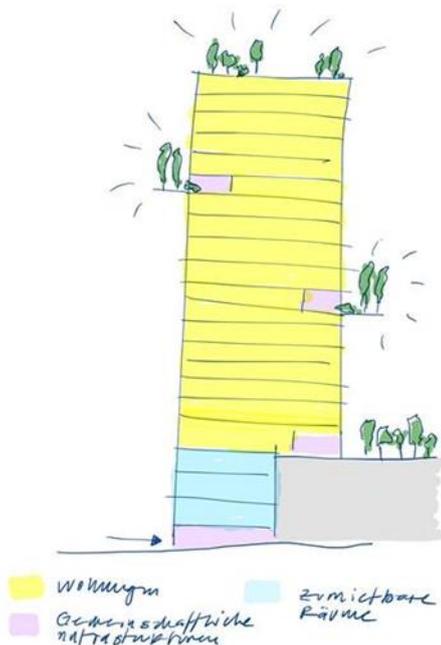


Abbildung 3: Vision Wohnhochhaus Rankstrasse (J. Koellreuter)

Der Entwurf soll die Möglichkeit bieten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnhochhauses Rank gerne und lange hier leben. Sie schätzen die urbane Lage und die räumliche Nähe zu diversen Naherholungsmöglichkeiten (Rhein, Sportzentrum Rankhof, Freizeitgärten etc.). Das Gebäude mit seinen kurz- und langfristig zumietbaren Räumen bietet ihnen Möglichkeiten, auf verschiedene Lebensphasen zu reagieren. Gemeinsam genutzte Frei- und Aufenthaltsräume im Gebäude und im Aussenraum fördern den Austausch. Das Wohnhochhaus Rank ist mit seinen über 200 darin lebenden Menschen eine kleine, lebensfrohe Nachbarschaft und ein vertrautes Zuhause und setzt Impulse zur Stärkung der Lebensqualität im Quartier.

42 STRATEGISCHE ZIELSETZUNGEN

421 Nachhaltige Immobilienentwicklung

Das Wohnhochhaus wird im Finanzvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel entwickelt und realisiert. 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 Nachhaltigkeit erzielen. Bei der Planung, der Erstellung und im Betrieb ihrer Liegenschaften berücksichtigt IBS daher die drei Aspekte der Nachhaltigkeit. Der Begriff der Nachhaltigkeit definiert sich im allgemeinen Verständnis durch das Zusammenspiel der drei Aspekte Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft. Nachhaltigkeit zeichnet sich durch das ausgewogene Miteinander dieser drei Perspektiven aus. 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. Im Verständnis der Ausloberin ist das Ziel der Nachhaltigkeit daher die Optimierung eines jeden Aspekts unter Berücksichtigung der anderen beiden, umgesetzt in einer baukulturell hochstehenden Lösung.

422 Preisgünstiger Wohnraum

Das Wohnhochhaus 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 (üblicherweise 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 Grösse und Anordnung der Küche) bereits im Entwurf im Grundsatz zu prüfen und nachzuweisen.

Die Zielkosten für die Realisierung der Überbauung liegen bei 3'600 Franken pro Quadratmeter Geschossfläche (BKP 1-5 inkl. Honorare und MWST). Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wird die Wirtschaftlichkeit der Projekte durch eine externe Kostenplanung plausibilisiert und geprüft.

423 Ökologische Nachhaltigkeit

Gestützt auf die kantonale Klimaschutzstrategie «Netto-Null 2037» sollen bei kantonalen Immobilien die direkten Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb auf null und die indirekten Emissionen aus der Erstellung auf ein Minimum reduziert werden. Die Erzeugung von Solarstrom soll bereits im Entwurf berücksichtigt werden. Zur Gewährleistung eines gesunden und behaglichen Innenraumklimas sind architektonische Konzepte technischen Lösungen vorzuziehen. Konstruktion und Materialisierung sind bauökologisch konsistent und kreislauffähig gedacht. Das Gebäude und seine Umgebung leisten einen Beitrag zur Hitzeminderung und fördern die Biodiversität.

43 LAGE UND SITUATION

431 Stadträumliche Einbettung

Das Grundstück befindet sich auf Kleinbasler Rheinseite im Hirzbrunnenquartier am östlichen Rand der Stadt Basel. Westlich und östlich der Parzelle erstrecken sich Freizeitgärten. In nördliche Richtung stösst das Grundstück an die Gleise der Wiesental- und der Hochrheinbahn, südlich an die Grenzacherstrasse.

Im nördlichen Teil des Areals entsteht die neue Garage Rank für die Elektrobusflotte der BVB. Der Neubau mit den zugehörigen Werkstatt- und Abstellflächen nimmt den Grossteil der Parzelle in Anspruch. Für die Realisierung des Hochhauses steht ein rund 3'000 m² grosses Teilstück im Süden der Parzelle zur Verfügung. Aufgrund der Platzverhältnisse bestehen auf dem Areal auf Erdgeschossniveau eingeschränkte Möglichkeiten zur Umsetzung von Aussenräumen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hochhauses. Wichtige Naherholungsgebiete wie das Rheinufer, die Kraftwerkinsel, Spiel-, Sportanlagen und Freizeitgärten sowie Kindergärten und Schulen befinden sich jedoch in Fuss- oder Velodistanz zum Areal. Detaillierte Angaben zur vorhandenen Quartierinfrastruktur finden sich im kantonalen Geoportale: [MapBS](#)



Abbildung 4: Situation Parzelle 8/1912 mit Umgebung (Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch; Zugriff: Mai 2022).



Abbildung 5: Standortumfeld (map.geo.admin.ch; Zugriff: Januar 2024).

432 Projektperimeter

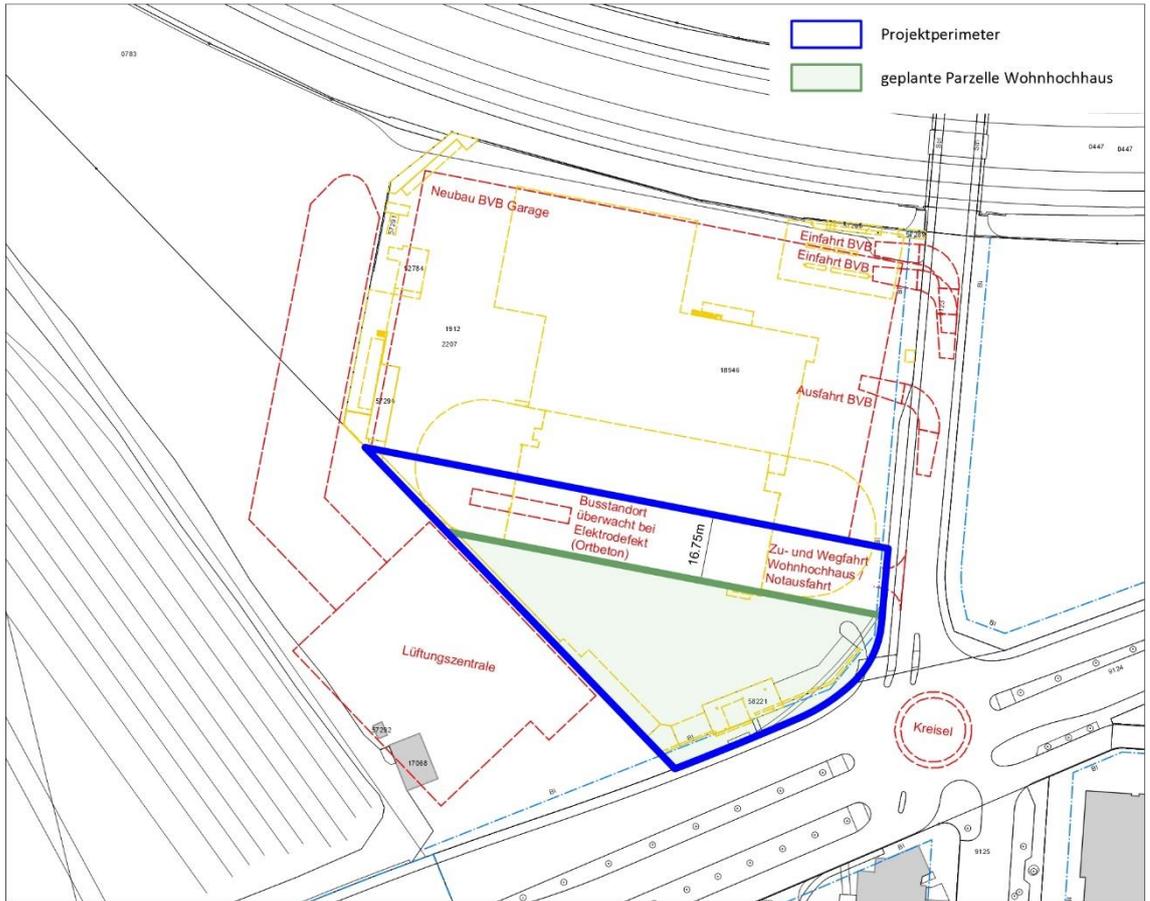


Abbildung 6: Projektperimeter

Der zu bearbeitende Projektperimeter umfasst eine Fläche von rund 5'000 m² (blau in Abbildung 6). Das Grundstück ist im Baurecht an die Basler Verkehrsbetriebe (BVB) abgegeben, welche hier aktuell einen Ersatzneubau mit Abstellanlage und Werkstatt für die neue Elektrobusflotte planen. Durch die Neuordnung des Grundstücks ergibt sich im Süden der Parzelle eine rund 3'000 m² grosse Fläche, die neu für eine Wohnnutzung zur Verfügung steht. Es ist vorgesehen, diese Fläche von der Parzelle 8/1912 abzuparzellieren und bis zur Baueingabe eine neue Parzelle zu bilden.

Der Fussabdruck des Wohnhochhauses ist im Bereich der neuen Parzelle vorzusehen. Der 16.75 m breite Bereich zwischen Südfassade des BVB-Neubaus und neuer Parzellengrenze des Wohnhochhaus liegt auf der Baurechtsparzelle der BVB und wird durch die BVB im Rahmen des Garagenneubaus vorläufig gestaltet (siehe Umgebungsplan BVB in den Grundlagen des Wettbewerbs). Es wird von den Teams erwartet, dass sie diese Umgebungsgestaltung in ihre Entwürfe einbeziehen und wo sinnvoll konzeptionell ergänzen. Dieser Aussenraum soll gemeinsam durch Mitarbeitende der BVB-Garage und durch das Wohnhochhaus genutzt werden können.

Neben dem Projektperimeter ist kein spezifischer Betrachtungsperimeter vorgegeben. Themenspezifisch ist der jeweils entsprechende städtebauliche Kontext zu berücksichtigen.

44 RAUMPROGRAMM

441 Ausnutzung

Die zulässige Ausnutzung wird aufgrund des Siegerprojekts im Bebauungsplan festgelegt. Dieses Verfahren sucht somit ein städtebaulich verträgliches Projekt mit optimierter Ausnutzung, wobei die Maximierung der Ausnutzung gegenüber einem überzeugenden Städtebau nachrangig ist. Vorstudien haben ergeben, dass sich eine Ausnutzung in der Grössenordnung von 15'000m² Geschossfläche städtebaulich verträglich anordnen lässt. In den Vorstudien wurden Baukörper mit einer Höhe bis 75 Meter überprüft. Die städtebauliche verträgliche Gebäudehöhe ist in diesem Verfahren zu prüfen und projektspezifisch vorzuschlagen.

442 Anforderungen an die Wohnungen

Das Wohnangebot soll angemessenen Komfort zu bezahlbaren Preisen bieten. Die Wohnungen sollen sich durch einen hohen Gebrauchswert und eine hohe Wohnqualität auszeichnen. Da die Wohnungen preisgünstig vermietet und nicht subventioniert werden sollen und die Wohnfläche dafür eine wesentliche Steuergrösse darstellt, sind die angestrebten Wohnungsgrössen möglichst einzuhalten und nur in Ausnahmefällen zu überschreiten. Sie sind so gewählt, dass sich bei der vorgesehenen Belegungsvorgabe ein unterdurchschnittlicher Wohnflächenverbrauch ergibt.

Typ	Grösse/Stk. (m ² HNF)	Anteil	Küchenelemente	Sanitärräume
1- bis 2.5-Zi.	max. 45	ca. 11%	4 ½ - 5	1 x WC/Du
3- /3.5-Zi.	65-75	ca. 40%	4 ½ - 5	1 x WC/Du
4- /4.5-Zi.	85-95	ca. 29%	5 - 6	1 x WC/Du od. Bad, 1 sep. WC
5- /5.5-Zi.	105-115	ca. 13%	6 - 7	1 x WC/Bad, 1 sep. WC/Du
>5.5 Zi.	>105	ca. 7%	(gem. Entwurf)	(gem. Entwurf)

Im Gegensatz zu den angestrebten Wohnungsgrössen ist der Wohnungsspiegel in diesem Verfahren als orientierend zu verstehen. Entwurfsabhängig kann davon abgewichen werden,

wenn dadurch Vorteile im Sinne des Aufgabenbeschriebs entstehen (z.B. hinsichtlich Gebäudeeffizienz). Die Kleinwohnungen können entwurfsabhängig als 1- oder 2-Zimmerwohnungen ausgestaltet werden. Da die Belegungsvorgaben voraussichtlich auch bei den Kleinwohnungen angewandt werden sollen, ist ein überdurchschnittlicher Wohnflächenkonsum bei einer Einzelbelegung zu vermeiden. 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. Wohnungen mit mehr als 5.5 Zimmer - z.B. Wohnungen für Grossfamilien, Wohngemeinschaften oder Cluster-Haushalte - sind im Wohnbauprogramm 1000+ durchaus möglich und können in beschränktem Umfang vorgeschlagen werden. Da diese Haushaltformen jedoch erfahrungsgemäss am Markt nicht breit akzeptiert werden, sind sie innerhalb des Entwurfs, sofern überhaupt, sehr bewusst einzusetzen.

Die Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass sie einer vielfältigen Bewohnerschaft (klassische Familien, Single- und Zweipersonenhaushalte, Wohngemeinschaften etc.) ein Zuhause bieten können und die Einhaltung der Belegungsvorgaben (Zimmerzahl \leq Anz. Personen plus 1) unterstützen.

443 Wohnzudienende Nutzungen

Im Sinne der Idee der vertikalen Nachbarschaft soll das Wohnangebot ergänzt werden durch gemeinschaftliche oder funktional ergänzende Nutzungen. An zudienenden Nutzungen sind insbesondere vorzusehen:

- Möblierter, unterteilbarer Freizeitraum für bis zu 50 Personen, ausgestattet mit Haushaltküche, separaten WC und Stauraum, der stundenweise gemietet und gut auffindbar ist, für Privatanlässe jedoch vor Einblicken geschützt werden kann. Vermietung und Reinigung erfolgen durch die Bewirtschaftung oder allenfalls selbst organisiert durch die Mieterschaft. Während der nicht vermieteten Zeiten soll er in Eigenverantwortung als Spielzimmer, Hobbyraum oder Treffpunkt der Mieterschaft dienen können.
- Einfache Werkstatt, in der zu Betriebszeiten selbständig oder unter Anleitung einfache Bastel- oder Reparaturarbeiten (insbesondere von Velos) durchgeführt werden können.
- Zuschaltbare Zimmer, die den Mietparteien die Möglichkeit geben, einzelne Funktionen aus ihrer Wohnung auszulagern. Z.B. zumietbare Arbeitszimmer, Besprechungs-/Sitzungszimmer, Gästezimmer, Hobby-Räume, Ateliers.
- Nutzungsneutrale Gestaltungs-Räume, welche von den Bewohnenden in der Betriebsphase adaptiert werden können (z.B. als Jugendraum, Gemüsedepot etc.).

Die gemeinschaftlich genutzten Räume werden in der späteren Betriebsphase kuratiert. Noch offen ist, ob durch die Bewirtschaftung, durch spezielle Organisationsformen oder durch Selbstorganisation. Eine Initialbegleitung ist angedacht.

An für Wohnnutzungen nicht geeigneten Lagen (bspw. aufgrund der Lärmbelastung oder aus wohngygienischen Gründen) sind alternative Nutzungen vorzuschlagen. Innerhalb des vorgeschlagenen Gebäudevolumens ist jedoch ein möglichst hoher Wohnanteil anzustreben. Abhängig vom Konzept können zudem Aussenräume (z.B. das Hochhausdach, Terrassen oder Teile der Umgebung) gemeinschaftlich bespielt werden. Hierzu sind Synergien und Funktionsüberlagerungen mit gemeinschaftlich genutzten Innenräumen anzustreben.

444 Allgemeine Hinweise

- Sanitärräume innerhalb der Wohnungen sind effizient zu konzipieren und wann immer möglich am selben Fallstrang zu disponieren. Eine räumliche Trennung von Bad (Dusche oder Badewanne / Lavabo) und Toilette kann in Wohnungen ab 3 Zimmern vorgesehen werden. Bei den grösseren Wohnungen mit 4 bis 5.5 Zimmer ist ein separates Bad (Dusche oder Badewanne / Toilette / Lavabo) und eine separate Toilette zu planen. Die separate

- Toilette sollte in diesem Fall durch ein kleines Handwaschlavabo ergänzt werden. Die Möglichkeit für Fensterlüftung und Tageslicht ist vorteilhaft.
- Die Küchen sollen trotz effizienter Wohnungsgrundrisse die vorgegebene Anzahl Elemente aufweisen.
 - Jeder Wohnung ab 3 Zimmer ist zwingend ein privater Aussenraum (z.B. Balkon, Loggia) zuzuweisen. Die privaten Aussenräume sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnungsgrösse gestaltet werden und gut nutzbar sein.
 - Als Stauraum innerhalb der Wohnung werden Wandkästen gegenüber einem Reduit bevorzugt.
 - Jede Wohnung muss über einen Abstellraum verfügen, der 10 Prozent der Wohnfläche, mindestens jedoch 4 m² und höchstens 15 m² umfassen muss (§ 70 BPG).
 - Pro fünf Parteien (Wohnungen / Haushalte) ist Platz für einen Waschturm und pro zehn Parteien ein ausreichend grosser, mit Lufttrockner/Secomat ausgerüsteter Trockenraum (ca. 10 m²) vorzusehen. Grösse, Anzahl und Anordnung der Wasch- und Trockenräume innerhalb des Gebäudes sind frei und konzeptabhängig vorzuschlagen (z.B. zentral oder dezentral, mehrere kleinere oder weniger grössere Waschräume). Die Waschgelegenheiten sind nachbarschaftsförderlich auszugestalten und stockwerkübergreifende Begegnungen sollen möglich sein. Die Versorgung mit Tageslicht ist erwünscht.
 - Hausanschluss- und Technikräume nach Bedarf.
 - Die Nebennutzungsflächen für Hauswartung und Reinigung sind bevorzugt im Untergeschoss anzuordnen. Sie sind mit einem Wasseranschluss und Ausgussbecken auszustatten.
 - Im Aussenraum ist ein für alle Wohnungen zugänglicher Spiel- und Aufenthaltsbereich vorzusehen (BPG §71).

45 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Im Wettbewerb kommen voraussichtlich folgende Beurteilungskriterien zur Anwendung:

- Städtebauliche und architektonische Qualität
- Soziale Nachhaltigkeit, Nutzungsqualität
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit

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

46 LÖSUNGSVARIANTEN

Lösungsvarianten sind nicht zulässig.

5 Rahmenbedingungen

Die Angaben in diesem Kapitel werden bis zum Wettbewerb noch ergänzt und präzisiert. Nachstehend vorab einige ausgesuchte Angaben im Überblick:

- Die heutige Zonenzuweisung (Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse NöI) ist für dieses Verfahren nicht relevant. Für die Realisierung des Wohnhochhauses ist ein projektspezifischer Bebauungsplan notwendig, in dem auch die massgebenden 60 Grad-Lichteinfallswinkel festgelegt werden.
- Der Baugrund wurde untersucht. Bis in eine Tiefe von rund 23 Meter liegt dicht gelagerter Niederterrassenschotter, der als guter Baugrund gilt und sich durch eine gute Tragfähigkeit und geringe Setzungsempfindlichkeit auszeichnet.
- Das Wohnhochhaus liegt im Bereich der Linienführung des geplanten Rheintunnels. Die gegenseitigen Abhängigkeiten sind voraussichtlich gering und bewältigbar.
- Die für die Realisierung des jeweiligen Projektentwurfs erforderliche graue Energie wird gemessen und bewertet. Die Teams müssen dazu die entsprechenden Angaben unter ecotool.org erfassen.
- Die Wärmemengeerzeugung ist mittels Fernwärme vorgesehen.
- Der Perimeter ist lärmbelastet, insbesondere durch Strassenlärm. Massnahmen am Gebäude sind unabdingbar. Es ist vorgesehen, die Teams im Umgang mit der Lärmsituation zu unterstützen.
- Der Projektperimeter liegt gemäss Störfallverordnung knapp ausserhalb des durch die Wiesental-/Hochrheinbahnlinie gebildeten Konsultationsbereichs. Die von der BVB-Garage ausgehenden Gefahren sind gemäss Einschätzung der Behörden mit geeigneten planerischen und baulichen Massnahmen gut zu bewältigen.

6 Raumprogramm

Das nachstehende Raumprogramm dient der Orientierung im Sinne eines Flächennachweises. Für detaillierte Ausführungen zur Umsetzung vgl. Kap. 44.

Wohnen						
Typ		Anz.	Grösse*	HNF, NF		GF
1- bis 2.5 Zimmer Wohnungen	11%	10	bis 45m2	380	75%	507
3 und 3.5 Zimmer Wohnungen	40%	36	65-75m2	2'160	75%	2'880
4 und 4.5 Zimmer Wohnungen	29%	26	85-95m2	2'340	75%	3'120
5 und 5.5 Zimmer Wohnungen	13%	12	105-115m2	1'320	75%	1'760
Wohnungen grösser 5 Zi.	7%	6	-	720	75%	960
Schaltzimmer etc.**		18	25	450	75%	600
Total		108				9'827
Services						
Waschküchen		10	9	90	90%	100
Trockenräume		10	10	100	90%	111
Freizeitraum		1	120	120	90%	133
Werkstatt		1	80	80	90%	89
Atelier/Lager mit/ohne Tageslicht***		20	15	300	90%	333
Nebennutzungen						
Keller		90	8			720
Parkplätze Auto	33%	30	30			900
Parkplätze Velo		318	3			954
Haustechnik						600
Total				8'060		13'767
davon Hauptnutzungen						10'593
davon Nebennutzungen						3'174

*Bei den Angaben handelt es sich um Richtgrössen, deren Mass für die Mehrzahl der Wohnungen nicht überschritten werden soll. In speziellen Situationen sind einzelne grössere Wohnungsflächen oder spezielle Wohnungszuschnitte denkbar. In der Regel sind Geschosswohnungen vorzusehen. Spezielle Wohnungskonzepte wie Duplex, Maisonnetten, Gross- oder Cluster-Wohnungen sind an ausgesuchten Lagen denkbar.

**inkl. WC/Dusche und einfacher Küchenecke

***davon soll ein Raum geeignet sein als Gemüsedepot

7 Programmgenehmigung

Das Preisgericht hat diesen Programmauszug für die Präqualifikation in der vorliegenden Form am 08.02.2024 freigegeben.



Beat Aeberhard



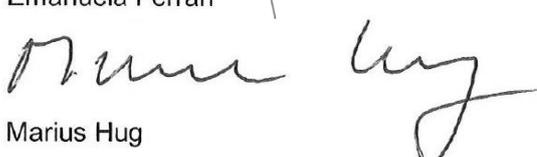
Meinrad Morger



Yvonne Rudolf



Emanuela Ferrari



Marius Hug



Barbara Emmenegger



Jonathan Koellreuter



Daniel Schütz



Christina Bronowski



Gerold Perler

8 Programmbegutachtung

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