



**Kanton Basel-Stadt**

Bau- und Verkehrsdepartement | Städtebau & Architektur

Finanzdepartement | Immobilien Basel-Stadt



## Projektwettbewerb Wohnüberbauung Riehenring 120 Basel

Anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für  
Generalplanungsteams

### Wettbewerbsprogramm Präqualifikation



## ORTHOFOTO



Abb. 1: Orthofoto Stand Mai 2023 (Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt, 05.02.2024)

# Vorwort

Der Standort der heutigen Messehalle 3 hat schon viele Veränderungen erfahren: Früher vor den Toren der Stadt gelegen, entstand hier 1862 der erste Badische Bahnhof – der heutige Riehenring hiess damals noch Bahnhofstrasse.

In den 1910er-Jahren wurde der Bahnhof an seinen heutigen Standort verlegt und die freigebliebenen Flächen wurden dem wachsenden Flächenbedarf der Messe zugehalten. Die moderne Messehalle 3 wurde 1934 als Halle 6 gebaut. Heute, nach einer Nutzungsdauer von rund 90 Jahren, hat sie für den Messebetrieb ausgedient. Aktuell wird die Halle für die provisorische Parkierung der neuen Elektrobusse der BVB gebraucht, welche 2028 an ihren definitiven Standort verlegt werden. Damit wird dieser zentral gelegene Ort frei für eine neue Nutzung.

Durch die Neubebauung des Standortes bieten sich grosse Chancen für die aneinandergrenzenden Wohnquartiere Matthäus und Rosental. Wurden sie bisher durch eine Grossinfrastruktur – sei es Bahnhof oder Messe – voneinander getrennt, werden sie durch den neuen Stadtbau-stein künftig miteinander verbunden. Entsprechend planen wir auf der Parzelle nicht nur Wohnungen, sondern auch quartierdienliche Nutzungen in den Erdgeschossen und attraktive Aussenräume.

Die geplanten Wohnungen sind Teil des von der Regierung beschlossenen Wohnprogramms 1'000+ für preisgünstigen Wohnraum. Die Wohnungen werden nicht subventioniert. Die Mietenden erhalten jedoch einen Mietzinsbonus, zum Beispiel, wenn sie Belegungsvorgaben einhalten. Bezahlbare Wohnungen bedingen eine günstige Erstellung, daher werden die Investitionskosten einen anzustrebenden Zielwert enthalten. Das Wohnangebot richtet sich insbesondere an Familien. Sorgfältig gestaltete und sparsam geschnittene Wohnungen sollen mit gemeinschaftlichen Angeboten ergänzt werden. Dies mit dem Ziel, ein angenehmes Umfeld zu schaffen, welches die Anwohnenden animiert, möglichst lange an diesem Ort zu wohnen und Wurzeln zu schlagen.

Obwohl die Messehalle 3 in ihrer heutigen Form rückgebaut bzw. demontiert wird, verfolgen wir mit der Aufgabe keinen Tabula-Rasa-Ansatz. Mehrere Teile der bereits gebauten Infrastruktur, darunter auch die Ende der 1990er Jahren gebaute Halle 1E von Theo Hotz, sollen in die neue Bebauung integriert werden. Zudem sehen wir die Stadt als urbane Bauteil-Mine, daher steht beispielsweise der verbaute Stahl der Messehalle 3 für eine Wiederverwendung zur Verfügung. Durch solche Massnahmen möchten wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoss beim Bauen minimieren. Dass der Betrieb der Neubauten CO<sub>2</sub>-neutral sein wird und hinsichtlich Energieerzeugung ein hoher Autarkiegrad angestrebt wird, versteht sich schon fast von selbst.

Mit diesem Wettbewerb suchen wir ein Projektteam, das sich dieser spannenden Aufgabe lustvoll annimmt und mit welchem wir diesen von Transformation geprägten Standort in enger Projektpartnerschaft in die Zukunft führen können. Wir freuen uns darauf!

Jonathan Koellreuter  
Leiter Portfoliomanagement bei Immobilien Basel-Stadt

Basel, im März 2024

# Zielsetzung und Strategie



Abb. 2: Zielsetzung und Strategie (Quelle Immobilien Basel-Stadt)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze .....</b>	<b>6</b>
11	Objektbezeichnung und Ort .....	6
12	Verfahren.....	6
13	Gegenstand.....	6
14	Preisgericht .....	6
15	Preissumme, Ankäufe und Entschädigungen .....	6
16	Präqualifikation.....	7
17	Beurteilung Wettbewerbsbeiträge .....	7
18	Termine Wettbewerb .....	7
<b>2</b>	<b>Wettbewerbsdurchführung .....</b>	<b>8</b>
21	Auftraggeber und Wettbewerbsbegleitung.....	8
22	Modalitäten der Durchführung.....	8
23	Teilnahmeberechtigung.....	9
24	Preissumme und Ankäufe .....	10
25	Ansprüche aus dem Wettbewerb .....	11
26	Preisgericht .....	13
27	Ablauf und Termine Präqualifikation .....	14
<b>3</b>	<b>Unterlagen Wettbewerb .....</b>	<b>17</b>
31	Verfügbare Unterlagen Wettbewerb.....	17
32	Abzugebende Unterlagen Wettbewerb .....	18
<b>4</b>	<b>Wettbewerbsaufgabe .....</b>	<b>20</b>
41	Umschreibung der Aufgabe .....	20
42	Strategische Zielsetzung.....	23
<b>5</b>	<b>Beilagen .....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Programmgenehmigung.....</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Programmbegutachtung .....</b>	<b>28</b>

# 1 Das Wichtigste in Kürze

---

## 11 OBJEKTBEZEICHNUNG UND ORT

Wohnüberbauung Riehenring 120 Basel  
Parzelle Riehenring 120, 4058 Basel

---

## 12 VERFAHREN

Anonymer, einstufiger Projektwettbewerb für Generalplanungsteams im selektiven Verfahren gemäss Ordnung SIA 142.

---

## 13 GEGENSTAND

Neubau eines vielseitig nutzbaren städtischen Blockes auf der Parzelle der ehemaligen Messehalle 3.

Das Programm umfasst die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum hauptsächlich für Familien, ein spezielles Wohnangebot mit Kleinwohnungen, die Nachbarschaft ergänzenden Nutzungen wie Doppelkindergarten, Tagesstruktur, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sowie ein Quartierparking.

Im selektiven Verfahren soll einerseits ein geeignetes Planungsteam und andererseits ein innovatives, städtebauliches und architektonisch überzeugendes Projekt mit vorbildlicher Gestaltung und Ökobilanz gefunden werden.

---

## 14 PREISGERICHT

Fachpreisgericht

Beat Aeberhard (Vorsitz), Ludovica Molo, Simon Frommenwiler, Marco Graber, Margrith Künzel, Nico Ros (Ersatz)

Sachpreisgericht

Bruno Fritschi, Jonathan Koellreuter, Gerold Perler, Christina Bronowski (Ersatz)

---

## 15 PREISSUMME, ANKÄUFE UND ENTSCHÄDIGUNGEN

Dem Preisgericht steht eine Gesamtpreissumme von CHF 370'000.- exkl. MWST für Preise, Ankäufe und fixe Entschädigungen zur Verfügung. Die Gesamtpreissumme wird vollständig ausgerichtet. Es werden ca. 6 Preise vergeben. Bei fristgerechter und vollständiger Abgabe erhält jedes am Wettbewerbsverfahren teilnehmende Planungsteam eine fixe Entschädigung von CHF 15'000.- exkl. MWST.

---

**16 PRÄQUALIFIKATION**

Auf Grund der Unternehmensangaben und der dargestellten Referenzprojekte werden durch das Preisgericht die max. 12 bestgeeigneten Teams zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt. Die Selektionskriterien sind:

- Erfahrung der einzelnen Teammitglieder
- Potenzial des Teams für eine architektonisch und städtebaulich gute Lösung
- Potenzial des Teams für einen in Bezug auf Energie und Nachhaltigkeit innovativen Beitrag
- Potenzial des Teams für eine funktionale und wirtschaftliche Lösung

---

**17 BEURTEILUNG WETTBEWERBSBEITRÄGE**

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

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

---

**18 TERMINE WETTBEWERB**

Publikation Wettbewerb	29.05.2024	www.simap.ch
Fragestellung bis	07.06.2024	www.simap.ch
Fragenbeantwortung	17.06.2024	www.simap.ch
Abgabe Teilnahmeanträge	27.06.2024 bis 12:00 Uhr	Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB)
Entscheid Selektion	Mitte August 2024	Mitteilung an Teams erfolgt mittels Verfügung per Post
Ausgabe Unterlagen Wettbewerb	KW 37/38 2024	Abgabe elektronisch per E-Mail
Ausgabe Modell	KW 39 2024	Modalitäten folgen mit Wettbewerbsprogramm
Fragenstellung bis	KW 40 2024	per E-Mail, anonym
Fragenbeantwortung bis	KW 42 2024	per E-Mail
Abgabe Wettbewerbsbeitrag (Pläne, Unterlagen)	Ende Januar 2025	Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB), anonym
Abgabe Modell	Mitte Februar 2025	Modalitäten folgen mit Wettbewerbsprogramm
Publikation Entscheid	Anfang Juni 2025	Mitteilung an Teams mittels Verfügung per Post und Publikation auf ww.simap.ch

Alle Termine ab Entscheid Selektion sind als voraussichtliche Angaben zu verstehen. Durch externe Einflüsse können sich die Termine ändern.

## 2 Wettbewerbsdurchführung

---

### 21 AUFTRAGGEBER UND WETTBEWERBSBEGLEITUNG

211 Auftraggeber

Kanton Basel-Stadt, vertreten durch:

- Eigentümerversammlung der Einwohnergemeinde Basel-Stadt:  
Immobilien Basel-Stadt, Portfoliomanagement Finanzvermögen, Fischmarkt 10, 4001 Basel
- Baufachvertretung:  
Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Städtebau & Architektur, Hochbau,  
Münsterplatz 11, 4001 Basel

212 Wettbewerbssekretariat und Wettbewerbsbegleitung

Planconsult W+B AG  
Byfangweg 1a  
CH-4051 Basel

Mahnaz Jahradi-Brunkhorst  
Sabrina Salathe  
Eliane Stern  
[wettbewerb@planconsult.ch](mailto:wettbewerb@planconsult.ch)

---

### 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 verlängern. 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](http://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 Präqualifikation zum Wettbewerb müssen sich Generalplanungsteams bilden, bei denen folgende Fachbereiche zwingend vertreten sind:
- Architektur mit Gesamtleitung (federführend)
  - Baumanagement (sofern nicht durch Architektur abgedeckt)
  - Bauingenieurwesen
  - Landschaftsarchitektur

Die zwingend vorgegebenen Fachbereiche sind im Formular «Unternehmensangaben» anzugeben. Weitere Fachgebiete sind nicht anzugeben.

Für den Wettbewerb wird den bereits selektionierten Teams empfohlen, zusätzlich folgende Fachplanende, Spezialisten oder Spezialistinnen freiwillig beizuziehen:

- Sozialraumplanung
- Fachplanung Nachhaltigkeit
- Fachplanung Lärmschutz

Bei entsprechender Eignung können verschiedene Fachbereiche durch die gleiche Person, bzw. durch das gleiche Büro abgedeckt werden.

Es steht den Teams frei, weitere Fachbereiche beizuziehen.

Die Personen bzw. die Büros der Fachbereiche Architektur dürfen nur in einem Team teilnehmen, sei es als Subplaner oder als Mitglied der Bietergemeinschaft. Bei den übrigen Teammitgliedern ist eine Mehrfachteilnahme in maximal 3 Teams möglich, sei es als Subplaner, sei es als Mitglieder der Bietergemeinschaft. 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 Wettbewerbsprogramm 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 dies:

- Zirkular GmbH
- GEO Partner AG
- Durable Planung und Beratung GmbH
- Gruner AG

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

Aufgrund der Mitarbeit an den Grundlagen für den Wettbewerb, wird folgendes Architekturbüro von der Teilnahme am Projektwettbewerb ausgeschlossen:  
Brügger + Schwarz Architekten AG, Florenz-Strasse 1E, 4142 Münchenstein

---

## 24 PREISSUMME UND ANKÄUFE

241 Anzahl Preise

Es werden voraussichtlich ca. 6 Projekte prämiert.

242 Preissumme

Für Preise, allfällige Ankäufe und fixe Entschädigungen im Rahmen des Projektwettbewerbs steht dem Preisgericht eine Gesamtpreissumme von CHF 370'000.- exkl. MWST zur Verfügung. Bei fristgerechter und vollständiger Abgabe erhält jedes am Wettbewerb teilnehmende Planungsteam eine fixe Entschädigung von CHF 15'000.- exkl. MWST. Ein Ankauf im ersten Rang kann durch das Preisgericht einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

243 Ausschluss

Ein Beitrag muss ausgeschlossen werden, wenn er nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert wurde, unverständlich ist oder unlauteres Handeln erwiesen ist. Stichtage der Abgaben sind die unter Ziff. 18 aufgeführten Abgabetermine.

---

## 25 ANSPRÜCHE AUS DEM WETTBEWERB

### 251 Absichtserklärung

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit dem Gewinnerteam des Wettbewerbs die Projektierungsarbeiten bis zum Vorprojekt mit Kostenschätzung aufzunehmen. Die anschliessende Weiterbearbeitung erfolgt unter Vorbehalt insbesondere der Kreditgenehmigung durch das finanzkompetente Organ.

Die Freigabe der weiteren Planungsschritte erfolgt phasenweise. Ziel ist der Bezug des Gebäudes durch die Nutzenden im Jahr 2030.

Um die im Programm des Wettbewerbs festgelegten Ziele zu erreichen und insbesondere die Ausführungsqualität, Termine und Kosten zu garantieren, kann der Auftraggebende vom Gewinnerteam verlangen, sich mit kompetenten Partnerinnen bzw. Partnern zu verstärken und entsprechende Vorschläge einzubringen. Die Bestätigung dieser Partnerinnen oder Partnern erfolgt, soweit dies im Rahmen der beschaffungsrechtlichen Vorgaben (Schwellenwert) möglich ist, im beidseitigen Einverständnis.

Bei Vorliegen von wichtigen Gründen wird eine Vergabe an ein Generalunternehmen oder in Ausnahmefällen an ein 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 (ab SIA Phase 31): Bis zum Vertragsabschluss vervollständigt das für die Generalplanung verantwortliche Büro das Team mit allen erforderlichen Fachplanerinnen und Fachplanern sowie Spezialistinnen und Spezialisten und allenfalls freiwillig zugezogenen Fachplanerinnen und Fachplanern oder Spezialistinnen und Spezialisten.

Kernteam (vergl. Kapitel 232):

- Architektur mit Gesamtleitung (federführend, als Teil der Bietergemeinschaft\*)
- Baumanagement (als Teil der Bietergemeinschaft)
- Bauingenieurwesen (als Teil der Bietergemeinschaft)
- Landschaftsarchitektur (als Teil der Bietergemeinschaft)

*\*Eine Bietergemeinschaft ist ein Zusammenschluss von zwei oder mehr natürlichen oder juristischen Personen, die im Rahmen einer Ausschreibung als Anbieter ein gemeinsames Angebot abgeben.*

Zwingend erforderliche Fachplanerinnen/Fachplaner und Spezialistinnen/Spezialisten mit:

- Heizungsplanung
- Lüftungsplanung
- Sanitärplanung
- Elektroplanung
- Brandschutzplanung (QSS2)
- Fassadenplanung
- Bauphysik- und Schallschutzplanung
- Fachplanung Lärmschutz

- Sozialraumplanung
  - Nachhaltigkeit
  - Die im Wettbewerb freiwillig zugezogenen Fachplanerinnen/Fachplaner und Spezialistinnen/Spezialisten
  - Koordination und Planung Querschnittsthemen Nachhaltigkeit/Ökobilanzierung
  - sowie weitere projektbezogene Fachplanerinnen/Fachplaner und Spezialistinnen/Spezialisten, z.B. kreislauffähiges Bauen, ReUse, etc.
- Leistungsumfang: Beauftragung der Phasen 3, 4 und 5 gemäss Norm SIA 112 (Modell Bauplanung). Inkl. Gesamtleitung sowie räumliche und technische Fachkoordination. Die Auslösung der einzelnen Teilphasen erfolgt nach schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin. Bei nicht angefangenen und nicht freigegebenen Phasen besteht kein Anspruch auf Entschädigung.
  - GU/TU: Wird ein Total- oder Generalunternehmen eingesetzt, reduziert sich das Gesamthonorar erfahrungsgemäss auf 55% bis 65% der ursprünglich vereinbarten Summe.
  - Honorar: Der Honorarprozentsatz wurde nach aufwandbestimmenden Baukosten gemäss SIA 102, 103, 105, 108, Art. 7 ermittelt. Das Gesamthonorar für die Generalplanung inkl. aller oben genannten erforderlichen Fachplanerinnen/Fachplaner und Spezialistinnen/Spezialisten und der vom Generalplanungsteam freiwillig Zugezogenen, inkl. Nebenkosten (exkl. MWST) beträgt zwischen 18% bis 20% der geschätzten aufwandbestimmenden Baukosten. Im Rahmen dieser vorgegebenen Prozentspanne wird das Honorar zwischen dem Gewinndementeam und Bauherrschaft vor Vertragsabschluss vereinbart.
  - Weitere Vertrags- und Honorarbedingungen gemäss beiliegendem Mustervertrag und seinen Beilagen (vgl. Beilage «1 Leistungstabelle» und «2 Vertragsentwurf» zur vorliegenden Ausschreibung).

Der Leistungsumfang und die Honorierung weiterer oben in der Teambildung nicht aufgeführten Spezialistinnen/Spezialisten werden im Rahmen der Vertragsverhandlungen geregelt. Sie gehören nicht zum Generalplanungsteam und werden im Rahmen von separaten Ausschreibungsverfahren bestimmt. Die fachliche Koordination Dritter ist im Generalplanungshonorar enthalten.

253 Eigentums- und Immaterialgüterrechte

Die Auftraggeberin hat das Recht an der Veröffentlichung der Beiträge. Die Teilnehmenden erklären durch die Einreichung ihres Beitrags, Inhabende sämtlicher Immaterialgüterrechte an den eingereichten Unterlagen zu sein.

---

## 26 PREISGERICHT

### 261 Organisation

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzt der Kanton 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. Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, auf Antrag des Preisgerichts bei Bedarf weitere Expertinnen und Experten bzw. Sachverständige beizuziehen. Er stellt zudem sicher, dass diese so ausgewählt werden, dass sie nicht im Interessenkonflikt mit einem der Teilnehmenden steht. Die Beurteilungssitzungen sind nicht öffentlich.

### 262 Fachpreisgericht

- Beat Aeberhard, Dipl. Architekt ETH / MS AUD SIA, Kantonsbaumeister BS (Vorsitz)
- Ludovica Molo, Dipl. Architektin ETHZ FAS, studio we architettura, Lugano
- Simon Frommenwiler, Dipl. Architekt ETH BSA SIA, HHF Architekten, Basel
- Marco Graber, Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Graber Pulver Architekten, Zürich / Bern
- Margrith Künzel, Landschaftsarchitektin, August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Binningen
- Nico Ros, Dipl. Bauingenieur FH SIA – BA Management, ZPF Ingenieure, Basel (Ersatz)

### 263 Sachpreisgericht

- Bruno Fritschi, Mandatsleiter / Portfoliomanager, Pensimo Management AG, Zürich
- Jonathan Koellreuter, Leiter Portfoliomanagement, Immobilien Basel-Stadt
- Gerold Perler, Leiter Wohnen, Städtebau & Architektur-Hochbau, Basel-Stadt
- Christina Bronowski, Leiterin Entwicklung, Immobilien Basel-Stadt (Ersatz)

### 264 Expertinnen und Experten

- Ronny Huse, Portfoliomanager Immobilien Basel-Stadt, PL Eigentümerversammlung
- Jörg Kreienbühl, Projektmanager Städtebau & Architektur, PL Bauherrenvertretung
- Philipp Noger, Leiter Fachstelle umweltgerechtes Planen & Bauen, Städtebau & Architektur
- Reto Pedrocchi, Leiter Basel Nord, Stv. Leitung Städtebau, Städtebau & Architektur
- Rainer Volman, Leiter Gebietsentwicklung, Städtebau & Architektur
- Philippe Roth, Projektleiter Verkehrsplanung, Amt für Mobilität, Basel-Stadt
- Jan Klein, Projektleiter Freiraumplanung, Stadtgärtnerei Basel-Stadt
- Andrea Grasser, Abteilungsleiterin Raum und Anlagen, Erziehungsdepartement Basel-Stadt
- Dieter Stark, Abteilungsleiter Immobilien, Wohnen und Logistik, Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt, Sozialhilfe, Basel-Stadt
- Simon Hari, Bauökonomie, Exact Kostenplanung AG, Worb
- Petra Schafroth, Bauingenieurin, Akustik, Lärmschutz, Rapp AG, Münchenstein
- Christian Schmid, Geograph, Soziologe und Stadtforscher, ETH Zürich
- Silvan Surber, Quartiervertretung, Neutraler Quartierverein Unteres Kleinbasel
- Nathan Tourneur, Brandschutzexperte VKF, Gebäudeversicherung Basel-Stadt
- Remo Thalman, Nachhaltigkeit / Ökobilanzierung / EcoTool, ZPF Ingenieure, Basel
- Manuel Wehrle, Statik, ZPF Ingenieure, Basel

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](http://www.sia.ch/142i)). Nicht zugelassen sind insbesondere Teilnehmende, die beim Auftraggeber 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 Berichten mitgearbeitet haben (vgl. auch Kap 233). Die erarbeiteten Unterlagen werden mit dem Verfahren offengelegt, wodurch den Expertinnen/Experten kein unzulässiger Vorteil entsteht.

---

## 27 ABLAUF UND TERMINE PRÄQUALIFIKATION

271 Bezug Unterlagen

Folgende Wettbewerbsunterlagen für die Präqualifikation können ab dem 29.05.2024 auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) bezogen werden:

- Wettbewerbsprogramm Präqualifikation PDF
- Formular Unternehmensangaben DOCX inkl. Beilagen
- Vertragsentwurf inkl. Leistungstabelle PDF

Weitergehende Fachauskünfte werden nicht erteilt.

272 Fragerunde Präqualifikation

Schriftliche Fragen sind bis am 07.06.2024 im Fragenforum auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) zu stellen.

Eine Zusammenstellung der rechtzeitig eingegangenen Fragen mit den entsprechenden Antworten wird bis am 17.06.2024 auf [www.simap.ch](http://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 «Wohnüberbauung Riehenring 120 Basel» fristgerecht einzureichen:

- Vollständig ausgefüllte Unternehmensangaben, inkl. der darin geforderten Beilagen.
- 4 Referenzprojekte. Die verlangten Referenzprojekte sind anhand von Text, Plänen und Fotos auf jeweils einer A3 Seite darzustellen.

Form: Alle Unterlagen sind auf Papier und digital (PDF) auf einem USB-Stick abzugeben. Alle PDF-Dokumente sind in bearbeitbarer Form (kein Scan) abzugeben. Die Papierabgabe ist als zusammenhängendes Poster gerollt oder als Leporello gefaltet (in zwei Teilen, siehe unten) abzugeben. Die Beilagen zu den Allgemeinen Teilnahmebedingungen 1-3 können als Einzelblätter abgegeben werden und müssen nicht in das Leporello integriert sein. Auf gute Lesbarkeit ist zu achten.

Der Inhalt ist wie folgt anzuordnen:

Poster 1 / Leporello 1

	Referenzprojekt 1 Teilnehmer/in Architektur A3 quer
	Referenzprojekt 2 Teilnehmer/in Architektur A3 quer
	Referenzprojekt 3 Teilnehmer/in Bauingenieurwesen A3 quer
	Referenzprojekt 4 Teilnehmer/in Landschaftsarchitektur A3 quer

Poster 2 / Leporello 2

		Unternehmensangaben Seite 1 und 2 ff. / etc.
		Unternehmensangaben

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 im EG  
Münsterplatz 11, 4051 Basel

**Frist** für die Einreichung der Teilnahmeanträge:

Datum: 27.06.2024

Uhrzeit: 12:00 Uhr

Die Teilnahmeanträge sind vollständig ausgefüllt im verschlossenen Umschlag versehen mit der Aufschrift **«Teilnahmeantrag: Wettbewerb Wohnüberbauung Riehenring 120 Basel, Einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach GATT/WTO»** einzureichen.

Die Unterlagen müssen spätestens zur angegebenen Eingabefrist der Kantonalen Fachstelle für öffentliche Beschaffungen (KFöB) vorliegen. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung liegt bei den teilnehmenden Teams.

Öffnung der Teilnahmeanträge: 01.07.2024

Die Öffnung der Teilnahmeanträge ist nicht öffentlich.

274 Allgemeine 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 Lohngleichheit von Frauen und Männern

ATB 3: Ukraine Verordnung

275 Selektion

Auf Grund der Unternehmensangaben und der dargestellten Referenzprojekte werden durch das Preisgericht die max. 12 bestgeeigneten Teams ausgewählt. Selektionskriterien sind:

- Erfahrung der einzelnen Teammitglieder
- Potenzial des Teams für eine architektonisch und städtebaulich gute Lösung
- Potenzial des Teams für einen in Bezug auf Energie und Nachhaltigkeit innovativen Beitrag
- Potenzial des Teams für eine langfristig funktionale und wirtschaftliche Lösung

Verlangt werden Referenzen der Anbietenden bzw. Teilnehmenden der Bietergemeinschaft mit einer ähnlich komplexen Aufgabenstellung. Dies können sowohl ausgeführte wie auch juriierte Projekte sein. Eine ähnlich komplexe Aufgabe liegt vor, wenn Nutzung und Baukategorie der Referenz vergleichbar sind mit der gestellten Aufgabe. Idealerweise befindet sich dabei mindestens ein Referenzprojekt für den Fachbereich Architektur im städtischen Umfeld. Zusätzlich wird positiv bewertet, wenn der Umgang mit Aspekten der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit aufgezeigt wird.

Als Schlüsselpersonen sind die Mitarbeitenden anzugeben, die in einer Führungsfunktion (Projektleitung, Projektkoordination) massgebend am Projekt mitarbeiten und für die erfolgreiche Abwicklung verantwortlich sein werden. Die genannten Schlüsselpersonen sind verbindlich.

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

Das Beurteilungsgremium behält sich das Recht vor, 1 – 3 Nachrücker Teams auszuwählen.

### 3 **Unterlagen Wettbewerb**

Sämtliche Angaben im Kapitel 3 «Unterlagen Wettbewerb» sind nicht abschliessend und werden im Wettbewerbsprogramm präzisiert.

---

#### **31 VERFÜGBARE UNTERLAGEN WETTBEWERB**

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden des Projektwettbewerbs zur Verfügung gestellt

311 Wettbewerbsprogramm  
Format: PDF

312 Pläne

1. Katasterplan, DWG
2. Leitungskatasterplan, DWG
3. Situationsplan mit Perimeterangaben und Höhenangaben, DWG und PDF
4. Ansichten, Schnitte und Grundrisse Bestandsgebäude, PDF
5. 3D-Modell, IFC
6. Weitere Pläne soweit verfügbar, DWG oder PDF

313 Informationsbeilagen

1. Gebäudescreening Re-Use Messehalle 3, Zirkular, PDF
2. Bauteilpässe, Zirkular Stand, PDF
3. Kurzbericht Fachberatung Mikroklima, GEO Partner, PDF
4. Beilage 458-1 Ausstattung Küche PDF
5. Betriebskonzept KG + TS, Erziehungsdepartement Kanton BS, PDF
6. Auszug ÖREB, PDF
7. Vertragsentwurf inkl. Beilagen

314 Übersicht hilfreicher Links

1. Bauteilkatalog
2. Richtlinien Kindergarten / Tagesstruktur
3. Stadtklimakonzept
4. Arbeitshilfe Bau- und Planungsgesetz (BPG) Stand Juli 2021
5. Energiekonzept RRM Messehalle 3, durable Planung und Beratung GmbH \*)
6. Verkehrsstudie Rapp, Zustandsuntersuchung und Machbarkeitsstudie Rampe \*)
7. Erdbebenüberprüfung Messehalle 1E Basel, Gruner AG \*)

*\*) Dokumente mit informativem Charakter, die nur aus verfahrenstechnischen Gründen offengelegt werden.*

315 Formulare

1. Formular zur Erfassung von Mengenangaben, XLSX
2. Formular Verfasserangaben, DOCX
3. Tool Nachhaltigkeit für Wettbewerbe (ecotool.org), Onlineversion

316 Modell

Modell inklusive Umgebung im Massstab 1:500, mit leerem Projektperimeter und mit Modelleinsatz des Annexgebäudes Messehalle 1E.

---

## 32 ABZUGEBENDE UNTERLAGEN WETTBEWERB

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

321 Allgemein

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 Wohnüberbauung Riehenring 120 Basel**» und dem **Kennwort** zu versehen. Alle Textangaben sind in Deutsch zu verfassen. Zudem muss auf jedem Plan ein grafischer Massstab ersichtlich sein.

322 Pläne

- Situationsplan mit Umgebung (Bearbeitungsperimeter) und Dachaufsicht, mit allen zum Verständnis wichtigen Höhenkoten, M 1:500, genordet auf Plan Nr. 1 zu platzieren
- Erdgeschoss mit Umgebungsplanung des gesamten Planungsperimeters, M 1:200 auf Plan Nr. 2 zu platzieren.
- Alle Grundrisse mit Beschriftung aller Räume, Bezeichnungen, m<sup>2</sup>-Angaben und Höhenkoten, M 1:200. Die Grundrisse der Untergeschosse können M 1:500 abgebildet werden
- Alle zum Verständnis notwendigen Ansichten und Schnitte mit Beschriftung aller Räume, Bezeichnungen und Höhenkoten. In den Schnitten sind die Aussenräume und die Übergänge zu den Strassenräumen aufzuzeigen und allfällige Binnenbereiche, wie Innenhöfe, darzustellen, M 1:200
- Ausschnitte der Grundrisse M 1:100 mit Möblierungsvorschlag von 2-3 beispielhaften Wohnungstypen
- Typischer Fassadenschnitt und Ansicht, mit Beschriftung und Bemassung des kompletten Wand- und Bodenaufbaus, M 1:50
- Darstellungen zum Ausdruck des Gebäudes und der Umgebung, Visualisierung/Skizze oder ähnliches

323 Erläuterungen

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

- Städtebau und Architektur
- Nutzungskonzept, soziale Nachhaltigkeit
- Erschliessungskonzept (Anzahl und Positionierung der Veloabstellplätze und Autoparkplätze, Entsorgung, Feuerwehr- und Rettungszufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, usw.)
- Konzeptuelle Angaben zu Gebäudetechnik, Energieverteilung und PV-Anlage
- Umgebungskonzept (Dachbegrünung, Regenwassermanagement, stadtklimatische Wirkung, usw.)
- Tragwerk, Konstruktion und Materialisierung
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Preisgünstiges Bauen und wirtschaftliche Nachhaltigkeit

- 324 Darstellung und Formate  
Auf Papier:  
Anzahl Pläne: voraussichtlich max. 8 A0
- 1 Satz Pläne ungefaltet, auf festem Papier, Format A0
  - 1 Satz Erläuterungsbericht A4 für Vorprüfung (Erläuterungsbericht muss den Texten auf den Plänen entsprechen)
  - 1 Formular Kennwerte mit Mengenangaben ausgefüllt
- 1 UBS-Stick (in Couvert Digitale Daten) mit:
- 1 Plansatz Originalformat PDF 300 dpi (pro Plan ein PDF)
  - 1 Plansatz Verkleinerungen A3 PDF 300 dpi (pro Plan ein PDF)
  - 1 Erläuterungsbericht A4 PDF (Erläuterungsbericht muss den Texten auf den Plänen entsprechen)
  - 1 Formular Kennwerte mit Mengenangaben ausgefüllt
  - Schemata mit Flächennachweis nach SIA 416
- Pro PDF Dokument maximal 4 MB
- 325 Kennwerte  
Eintrag in vorgegebenem Formular (ecotool.org), Abgabe Papier und auf USB-Stick (Formate PDF und XLS)  
Mengengerüst SIA-Flächennachweis (inkl. Schemata) und Wohnungsspiegel.
- 326 Modell  
Modell mit Projektvorschlag, weiss.
- 327 Verfassercover  
Verschlossener Briefumschlag mit Vermerk: **«Wettbewerb Wohnüberbauung Riehenring 120 Basel-Projektverfassende»** und Angabe des **Kennworts**. Inhalt: Ausgefülltes Formular Verfasserangaben.
- 328 Couvert digitale Daten  
Verschlossener Briefumschlag mit Vermerk: **«Wettbewerb Wohnüberbauung Riehenring 120 Basel-digitale Daten»** und Angabe des **Kennworts**. Inhalt: Einen USB-Stick mit Inhalt gemäss Ziff. 324.

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

## 4 Wettbewerbsaufgabe

Das Kapitel 4 wird im Programm für den Wettbewerb weiter ausgeführt und präzisiert.

### 41 UMSCHREIBUNG DER AUFGABE

411 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt (IBS), besitzt das Grundstück mit der Nummer 250 in Abschnitt 7, gelegen zwischen Feldbergstrasse, Isteinerstrasse, Sperrstrasse und Riehenring.

Auf dem Grundstück befindet sich die Messehalle 3 (Baujahr 1938), die ab 2028 nicht mehr genutzt wird. Das Annexgebäude MH 1E, welches der Erschliessung (Passerelle) der Messehalle 1 dient, sowie die Zufahrtsrampe für Anlieferungen der Messehalle 1 wurden im Jahr 1998 erstellt und sollen beide erhalten bleiben.

Im Rahmen des Wohnbauprogramms «1000+» plant Immobilien Basel-Stadt, auf dem Grundstück 7/250 (Zone 6) einen Neubau mit preisgünstigen Wohnungen zu realisieren, der durch quartierdienliche und öffentliche Nutzungen wie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie einen Doppelkindergarten mit Tagesstruktur ergänzt werden soll.



Abb. 3: Übersicht der Gebäude auf dem Grundstück Nr. 250 Abschnitt 7  
(Quelle Basisplan: Geodaten Kanton Basel-Stadt, 12.02.2024)

Das gesuchte Konzept bietet eine hohe Wohnqualität in unterschiedlichen Wohntypologien in gut organisierten, preisgünstigen Wohnungen mit effizienter Raumnutzung. Differenzierte Qualitäten sollen sowohl für die Bewohnenden durch eine hochwertige Architektur, in unterschiedlich programmierbaren Aussenräumen entstehen, als auch für den umgebenden Stadtraum. Durch sorgfältige Gestaltung der Aussenbereiche, sollen Rückzugsorte für die Anwohnenden, Raum für soziale Begegnungen und ein lebenswertes Wohnumfeld in städtischer Dichte entstehen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in einer zukunftsweisenden Erstellung mit sehr geringen Erstellungsemissionen. Im Betrieb sollen eine weitgehende Autarkie sowie der Einsatz erneuerbarer Energiequellen und innovativer Technologien geprüft werden.



Abb. 4: Zielsetzung und Strategie (Quelle Immobilien Basel-Stadt)

Unabhängig von der Bebauungsform ist eine Ausnutzung von rund 24'500 m<sup>2</sup> Geschossfläche oder mehr, sofern städtebaulich verträglich, oberirdisch auf der Parzelle anzustreben. Der grösste Anteil dieser Fläche wird für Wohnungen im Rahmen des Wohnbauprogramms «1000+» verwendet werden, mit dem Ziel, den Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Kanton zu steigern. Hinzukommend wird ein Teil der Wohnfläche als Appartementhaus ausgebildet, welches als spezielles Wohnangebot mit Kleinwohnungen vermietet werden kann.

Ein Doppelkindergarten mit Tagesstruktur, Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie ein kleiner Ballsportplatz werden als quartierdienliche Nutzungen in die Bebauung integriert. Zusätzlich besteht die Absicht, auf dem Grundstück ein unterirdisches Quartierparking mit 145-195 Parkplätzen zu realisieren unter Nutzung der bestehenden Zufahrtsrampe zur Messehalle 1. Die Realisierung dieses Programnteils steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt.

Die folgende Tabelle zeigt die Flächenrichtwerte für die verschiedenen Nutzungen auf, welche der Neubau beinhalten soll. Das endgültige Raumprogramm wird mit dem Wettbewerbsprogramm abgegeben.

Zweckbestimmung / Nutzung	GF gem. SIA 416	Anzahl
Wohnen (1'000+)	ca. 21'000 m <sup>2</sup>	ca. 165
Gemeinschaftsflächen (ca. 1.5% der Nutzung 1'000+)	ca. 300 m <sup>2</sup>	
Appartementhaus	ca. 1'600 m <sup>2</sup>	
Doppelkindergarten mit Tagesstruktur	ca. 550 m <sup>2</sup>	
Dienstleistungen, Gewerbe oder öffentliche Einrichtungen	ca. 1'000 m <sup>2</sup>	
PKW-Parkplätze für Anwohnende der Liegenschaft		ca. 45 Stk.
PKW-Parkplätze für Gewerbe und Carsharing		ca. 10 Stk.
PKW-Parkplätze für Anwohner des Quartiers (Quartierparking)		145-195 Stk.

Tabelle 1: Raumprogramm mit Richtflächen exkl. Flächen Messehalle 1E

## 42 STRATEGISCHE ZIELSETZUNG

421 Situation und städtebauliche Zielsetzungen

An den Hauptverkehrsachsen Riehenring und Feldbergstrasse gelegen, kommt dem Standort auf Ebene des näheren Wohnumfeldes eine zentralörtliche Bedeutung zu. Das Projekt soll die Verbindung zwischen den benachbarten Quartieren stärken, wobei die Anforderungen an halb-öffentliche Aussenbereiche priorisiert berücksichtigt werden müssen.

Die städtebauliche Setzung sollte so gewählt werden, dass der Strassenraum sowohl räumlich als auch atmosphärisch aufgewertet wird. Die städtebauliche Figur und ihr Erscheinungsbild sollen sich gut in die Umgebung einfügen und eine Antwort auf das differenzierte Umfeld mit ihrer gross- und kleinmasstäblichen Bebauung liefern.



Abb. 5: Standortumfeld (Quelle Basisplan: Geodaten Kanton Basel-Stadt, 12.02.2024)

422 Nachhaltige Immobilienentwicklung

Die künftige Bebauung ist dem kantonalen Finanzvermögen zugewiesen, welches aus Vermögenswerten besteht, die der Kanton nicht unmittelbar zur Erfüllung seiner Verwaltungsaufgaben benötigt.

Der Kanton Basel-Stadt nutzt diese Immobilien, um politische Schwerpunktthemen wie die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum zu unterstützen. Dabei streben die Immobilien des Finanzvermögens über den gesamten Lebenszyklus eine angemessene Rendite an, wobei wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden.

Das Neubauprojekt «Wohnüberbauung Riehenring 120» strebt ambitionierte ökologische und soziale Nachhaltigkeitsziele an. Die Bewohnenden sollen sich mit einem «funktionierenden Block als Ganzes» langfristig und dauerhaft identifizieren, da die Überbauung auch baulich für den notwendigen «sozialen Kitt» sorgt. Das Projekt soll energetisch zukunftsweisend ausgestaltet werden.

423 Architektonische Zielsetzung

Auf Grund der anspruchsvollen ökologischen und ökonomischen Zielsetzungen liegt eine Bauweise nahe, die z.B. auf den Grundsätzen des «einfachen Bauens» basiert.

Nebst kompakten Baukörpern und effizienten Wohnungs- und Gebäudeerschliessungen ist eine materialgerechte Konstruktion erwünscht, die sich durch Robustheit und Langlebigkeit auszeichnet.

Es wird ein Gebäudekonzept bevorzugt, welches durch geschickte Konstruktions- und Bauweise der Gebäudestruktur weitestgehend ohne Einsatz von Gebäudetechnik funktioniert.

424 Aussenraum und Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung der Aussenräume soll die Adressbildung und Identität des Ortes stärken sowie die Nutzung und Aneignung ermöglichen und stimulieren. Dadurch entsteht ein differenziertes Wohnumfeld, welches eine hohe Lebensqualität innerhalb städtischer Dichte ermöglicht.

Halbprivate Aussenräume, wie bspw. Grillplatz, Spielplatz oder geschützte Sitzbereiche, sind vorrangig für die Bewohnenden der Neubebauung bestimmt und sollen zu einer funktionierenden Nachbarschaft beitragen. Die öffentlichen, stadtraumbezogenen Aussenräume sind primär dort zu verorten, wo eine hohe Publikumsfrequenz zu erwarten ist.

Die Aussenräume sollen grosszügig angelegt und so ausgestattet werden, dass sie die stadtklimatischen Bedingungen positiv beeinflussen. Durch entsprechende Begrünung soll die Biodiversität auf der Parzelle gefördert werden.

425 Preisgünstiger Wohnraum

Als Massnahme zur Umsetzung der Verfassungsinitiative «Recht auf Wohnen» ist geplant, die Überbauung im Rahmen des Wohnbauprogramm «1000+» zu erstellen und damit den Anteil an preisgünstigem Wohnraum im Kanton zu steigern. Mit dem Wohnbauprogramm wird das Ziel verfolgt, bis 2035 über 1'000 neue Wohnungen im Portfolio des Finanzvermögens zu preisgünstigen Mietzinsen bereitzustellen und eine angemessene Rendite zu erzielen.

«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.

Für die Vermietung dieser Wohnungen gelten im Rahmen des Wohnbauprogramms «1000+» Einkommens-, Vermögens- und Belegungsrichtlinien. Die Haushalte müssen die Einhaltung der Kriterien aus den Richtlinien jährlich nachweisen und erhalten dann einen Bonus auf die Marktmiete.

Vor diesem Hintergrund sind für die Nutzung «Wohnen» inkl. der zu diesem Nutzungszweck zugehörigen Geschossflächen 5'500 CHF Erstellungskosten\* pro Quadratmeter vermietbarer Wohnfläche anzustreben.

\*BKP 1-9, inkl. Honorare & MWST, exkl. Reserven, unter Berücksichtigung aller für diese Zweckbestimmung notwendigen Geschossflächen, etc.

426 Soziale Zielsetzung

Die Überbauung soll einen Beitrag an preisgünstigem Wohnraum leisten. Dabei ist den individuellen Wohnbedürfnissen und dem sozialen Zusammenleben besondere Beachtung zu schenken. Ein sorgfältig gestalteter Wohnraum mit dem dazugehörigen Wohnumfeld soll die Bewohnenden sowie ihr Miteinander in den Mittelpunkt stellen. Das Augenmerk ist auf eine ausgewogene Nutzungsvielfalt mit gemeinschaftsdienlichen Angeboten zu legen.

427 Ökologische Zielsetzung

Das Ziel ist, einen erheblichen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2037 und zum Klimaschutz zu leisten. Dazu ist vorgesehen, Vorgaben (Grenz-/Zielwert) für die Erstellungsemissionen / graue Energie zu machen, die von den Planenden anhand des EcoTool.org nachzuweisen sind.

Im Verständnis der Stadt als urbane Mine, ist vorgesehen, u.a. die vorhandenen Bauteile wie z.B. Div. Stahlträger, der heutigen Messehalle 3 im Neubau erneut zu verwenden (Einsatz von ReUse Material), sowie ein kreislauffähiges Design nachzuweisen.

Für den Betrieb der neuen Wohnüberbauung wird eine weitgehende Autarkie angestrebt. Dafür sind innovative Konzepte notwendig, die Entwurf, Konstruktion, Materialwahl, Gebäudetechnik, Bepflanzung und Betrieb ganzheitlich betrachten.

428 Wirtschaftliche Zielsetzung

Die eingereichten Projektvorschläge müssen wirtschaftlich sein und sollten daher die optimale Nutzung des Grundstücks sowie eine flächeneffiziente Bauweise mit effizienten Wohngrundrissen berücksichtigen. Im Sinne der Lebenszykluskosten sind einfache, dauerhafte und unterhaltsarme Lösungen vorzuschlagen.

## 5 **Beilagen**

- 
1. Unternehmensangaben
  2. Vertragsentwurf inkl. Leistungstabelle

## 6 Programmgenehmigung

Das Preisgericht hat den Programmauszug für die Präqualifikation in der vorliegenden Form am 27.05.2024 freigegeben.

Beat Aeberhard

B. Aeberhard

Ludovica Molo

Ludovica Molo

Simon Frommenwiler

S. Frommenwiler

Marco Graber

M. Graber

Margrith Künzel

M. Künzel

Nico Ros

N. Ros

Bruno Fritschi

B. Fritschi

Jonathan Koellreuter

J. Koellreuter

Gerold Perler

G. Perler

Christina Bronowski

C. Bronowski

## 7 **Programmbegutachtung**

---

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