

Gesamtsanierung und Umnutzung Steinenvorstadt 5, Basel

Studienauftrag auf Einladung mit Zwischenbesprechung
4. August 2023



Impressum

Veranstalterin/Auftraggeberin

Swiss Prime Site Immobilien AG
Prime Tower, Hardstrasse 201
CH-8005 Zürich
www.sps.swiss

Verfahrensbegleitung/Sekretariat

Stokar+Partner AG
Pfeffingstrasse 41
CH-4053 Basel
www.stokar-partner.ch

Inhalt

Einleitung	3
Ausgangslage, Zielsetzungen	4
Beurteilungsgremium	6
Beurteilungskriterien	7
Ablauf und Verfahren	8
Teilnehmende Teams	9
Jurierung	10
Weiteres Vorgehen	10
Würdigung und Dank	11
Genehmigung	12
Projektbeschriebe	14

Einleitung

Das Geschäftsgebäude Steinenvorstadt 5 an prominenter Lage in Basel soll im Zuge einer Gesamtsanierung umgenutzt werden. Auf 13 Geschossen verteilt, mit fünf Untergeschossen, Erdgeschoss und sieben Obergeschossen, soll ein diversifizierter Nutzungsmix angeboten werden.

a. Fix vorgegebene Nutzungen:

- Wohnen mit Services
- Gastro
- Food-Retail

b. Weitere mögliche Nutzungen:

- Fitness
- Co-Working
- Gewerbe
- Lager

Innerhalb der Transformation des Birsig-Parkplatzes als neuem Anziehungspunkt und Flaniermeile soll mit der Umgestaltung des Gebäudes auch ein Durchgang im Erdgeschoss als Tor zum Birsig-Garten entstehen.

Der Lage entsprechend soll der Fassadenneugestaltung besondere Beachtung geschenkt werden. Ein weiteres Hauptaugenmerk liegt gemäss Strategie auf der Nachhaltigkeit inkl. Kreislaufwirtschaft. Das Projekt ist nach dem Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zu zertifizieren.

Für die Umgestaltung und Sanierung des Gebäudes führt die Swiss Prime Site Immobilien einen einstufigen Studienauftrag mit Zwischenbesprechung und Schlusspräsentation durch.

Zum Studienauftrag eingeladen wurden fünf Architekturbüros, wovon vier Büros ein Projekt eingegeben haben.

Im Studienauftrag wurden Vorschläge zur Transformation des Gebäudes unter Berücksichtigung von Städtebau, Bestand, Architektur, Erschliessung wie auch Themen zu städtischem Wohnen, Mikroklima sowie Nachhaltigkeit, um nur einige zu nennen, erarbeitet. Die Zwischenbesprechung diente zum gemeinsamen Austausch, bevor die Projektideen vertiefter ausgearbeitet wurden.

Ausgangslage Zielsetzungen

Leitgedanken

Die Gestaltung von attraktiven Lebensräumen durch innovative und auf Markt- und Kundenbedürfnisse zugeschnittene Projekte und die Überzeugung, dass die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten essenziell ist, zeichnet die Swiss Prime Site Immobilien aus.

Die prominente Lage in Basel in der Nähe des Barfüsserplatzes bietet ideale Standort-Voraussetzungen, um neue Wege hinsichtlich einer zukunftsgerichteten Interpretation von innerstädtischem Wohnen, Einkaufen und innerstädtischer Freizeit zu gehen. Gesucht wird ein Konzept, das aktuelle Trends aufnimmt und die unterschiedlichen Nutzungen und Lebensbereiche entsprechend geschickt für die Zukunft funktional, räumlich und atmosphärisch miteinander verwebt. Das «innerstädtische Miteinander» soll zu einer spür- und erlebbaren Qualität für alle Nutzergruppen werden. Die hohe Aufenthaltsqualität der neuen Entwicklung soll die Steinenvorstadt 5 zu einem Anziehungsort im Zentrum machen und das gesellschaftliche Leben beeinflussen. Die zukünftige Fassade soll sich gut in die Steinenvorstadt und somit den innerstädtischen Kontext integrieren und der Stadtentwicklung neue positive Impulse geben.

Die aktuellen Trends, die Orientierung an den umfassenden Nachhaltigkeitskriterien des SNBS, die Kreislaufwirtschaft, die ambitionierten, darüber hinausgehenden Anforderungen hinsichtlich Energie sowie das besondere Augenmerk auf die Optimierung des Mikroklimas sollen wesentliche Themen für den Entwurf und Treiber für eine Maximierung der Aufenthaltsqualität sein.

Städtebau/Architektur

Die Zukunftsfähigkeit von Städten liegt in baulichen Strukturen, die eine Vielfalt an Arbeits-, Wohn- und Lebensmodellen zulassen, die flexibel und offen auf sich wandelnde Bedürfnisse reagieren können. Nutzungsmischung ist ein entscheidender Aspekt nachhaltiger Stadtentwicklung, insbesondere in Stadtzentren, deren Gebäudestrukturen einen Wandel der Nutzung über die Jahrzehnte erlauben sollten.

Mit dem Studienauftrag sollte das Gebäude im städtebaulichen Kontext betrachtet und in einem ersten Schritt eine räumliche und qualitative Vorstellung der Entwicklung des Objekts als Umnutzungsstrategie formuliert werden. Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde ein konkreter Projektvorschlag erarbeitet.

Mit der Umnutzung der Steinenvorstadt 5 kann, unter der Berücksichtigung der bestehenden Nachbarbauten, ein wichtiges Entwicklungspotenzial aktiviert werden.

Freiraum/Strassenraum/Mikroklima

Ziel ist es, die Lebens- und Aufenthaltsqualität in Bezug auf den angrenzenden Strassenraum weiter zu erhöhen. Die Gestaltung soll die verschiedenen konkreten Nutzerbedürfnisse berücksichtigen, die Aufenthaltsqualität insgesamt soll verbessert werden.

Die Anlieferung zum Gebäude erfolgt heute über den Birsig-Parkplatz, was in der weiteren Entwicklung beibehalten werden soll. Das Gebäude soll für den Fuss- und Veloverkehr trotzdem attraktiv erreichbar sein.

Nutzungen

Ziel soll es sein, die Durchmischung von Wohnen mit Services, Einkaufen, Freizeit und Arbeiten in der Stadt zu erhöhen und diese zukunftsfähig zu interpretieren. Mehrwerte für das urbane Zentrum wie auch für die benachbarten Quartiere sollen geschaffen werden.

Die Aktivierung der Erdgeschossfläche mit öffentlichen Nutzungen soll der Attraktivierung der Steinenvorstadt und mittels der neu zu planenden Passage – ggf. zu einem späteren Zeitpunkt – auch des Birsig-Gartens dienen.

Das erste Obergeschoss könnte eine flexibel bespielbare «Pufferzone» darstellen, die, zwischen öffentlichen Nutzungen (EG/UG) und Wohnen (OG), Flächen für ergänzende Nutzungen und Dienstleistungen anbietet. Diese Flächen (Co-Working, Büroflächen, Dienstleistungen, Mehrzweck-Einheiten, innovative Wohnkonzepte o. ä.) sind für die Mieter wie auch für Dritte angebracht, um so zeitgemässes Wohnen und Arbeiten im Zentrum und «wohnnahes Arbeiten» zu ermöglichen. Dieses Angebot erlaubt es, auf die sich stets ändernden Arbeits- und Lebenssituationen der Mieter und der

Nachbarschaft möglichst flexibel und elastisch einzugehen und Zusatz-Mietflächen anzubieten. Mit weiteren Dienstleistungsanbietern kann neben den publikumsorientierten Erdgeschossflächen zusätzlich zu einer Belebung der umliegenden Strassenräume beigetragen werden und eine attraktive Innenstadt gebildet werden. Der Aussenbereich der Gastronomiefläche soll sich zu den Flanierzonen entlang der Strassen orientieren und dort zusätzliche Belebung und Aufenthaltsqualität schaffen. Die Idee der Gemeinschaftsflächen soll sich auch im Aussenraum fortsetzen und den Wohnungen neben den privaten Aussenräumen (Balkone, Loggien) auch gemeinschaftliche, halböffentliche Aussenräume auf Dach-/Terrassenflächen zugeordnet werden.

Die weiteren Obergeschosse sollen dem Wohnen mit Services dienen.

Der angestrebte Nutzungsmix soll einen lebendigen Baustein für eine attraktive Innenstadt bilden. Die Lebendigkeit soll durch die den einzelnen Nutzungen und Nutzungseinheiten zugeordneten Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität (etwa Aussenraum Gastronomie/Café) unterstützt werden.

Im Falle einer Dachterrassenplanung ist zu beachten, dass überdeckte Bereiche (Treppenaufstiege, grossflächige Aufbauten) aufgrund der maximalen Gebäudehöhe von 25 m nicht bewilligbar sind. Insofern sind andere Lösungsansätze für einen allfälligen Dachzugang oder überdeckten Aussenbereich anzudenken.

Energie/SNBS

Die Swiss Prime Site Immobilien konzipiert ihre Gebäude im Grundsatz emissionsfrei respektive als Plus-Energiegebäude.

Dazu wird in der weiteren Projektierung verlangt, dass eine Bilanzierung der Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus inkl. Erstellung und Abbruch erfolgen muss, wobei Beiträge mit geringem Klimaeinfluss favorisiert werden. Somit soll das Netto-Null-Ziel vom Bund erfüllt werden und über den Lebenszyklus betrachtet gleich viele CO₂-Emissionen eingespart und emittiert werden. Ein hohes Augenmerk soll auf die Verwendung von ressourcen- und umweltschonenden Materialien sowie auf die Kreislaufwirtschaft gelegt werden.

Bezüglich des energetischen Gebäudestandards müssen die Zielwerte von der Swiss Prime Site Immobilien (höhere Zielwerte als vom SNBS vorgegeben), unabhängig des vorgesehenen Nutzungsmix, eingehalten werden.

Im Hinblick auf eine mögliche Zertifizierung gemäss SNBS gilt es, die restlichen Indikatoren des SNBS mit der Mindestnote 4 zu erfüllen. Für den Studienauftrag steht es den Architekten frei, sich Unterstützung durch entsprechende Fachexperten zu holen. Es wird jedoch verlangt, dass die in diesem Kapitel genannten Planungsvorgaben sowie Zielwerte in einer weiteren Projektbearbeitung mit dem eingereichten Beitrag erfüllt werden können.

Wirtschaftlichkeit

Es sind gestalterisch überzeugende und konsequente Lösungen gesucht. Für eine wirtschaftliche Erstellung der Bauten und Anlagen ist ein optimales Verhältnis von Kosten zu Ertrag entscheidend. Wichtigster Faktor hierfür ist insbesondere das Verhältnis von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche (HNF/GF). Von Bedeutung ist zudem die Planung wirtschaftlicher Untergeschosse, die Wertbeständigkeit der gewählten Konstruktionen und Materialien sowie eine breite Varianz und hohe Flexibilität zur einfachen Anpassung an die sich stets ändernden Bedürfnisse.

Beurteilungsgremium

Sachpreisrichter mit Stimmrecht	
Drazenka Dragila Salis	Vorsitz und Moderation, Swiss Prime Site Immobilien AG, Head Development and Construction, Zürich
Frank Heinrich	Projektleiter Bauherr, Swiss Prime Site Immobilien AG, Zürich
Reto Pedrocchi	Bereichsleiter Areale Basel Nord/Stv. Abteilungsleiter Städtebau, Basel-Stadt
Fachpreisrichter mit Stimmrecht	
Axel Humpert	BHSF Architekten GmbH, Zürich München
Claudio Meletta	Stereo Architektur, Hermann Meletta Risch, Architekten ETH BSA SIA, Basel, Zürich
Beat Schneider	Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau
Roger Weber	weberbrunner architekten ag, Zürich
Fachtechnische Experten ohne Stimmrecht	
Die Experten führen die formelle und technische Vorprüfung durch und/oder beraten das Preisgericht in fachlicher und technischer Hinsicht. Sie besitzen kein Stimmrecht.	
Johanna Zink	Gartenmann Engineering AG, Expertin Nachhaltigkeit und SNBS
Thomas Boyle	Thomas Boyle + Partner AG, Experte Tragwerk
Andreas Emmer	Emmer Pfenninger Partner AG, Experte Fassade
Stephan Häberli	Digitalbau GmbH, Experte Kostenplanung

Beurteilungskriterien

Gesellschaft

- Städtebauliche Integration, architektonische Einbindung in den Kontext
- Überzeugende Umnutzungsstrategie und die daraus abgeleiteten Umsetzungsvorschläge
- Architektonischer Ausdruck und Identifikationspotenzial
- Auseinandersetzung mit der Bestandsfrage
- Qualität der Innenräume, Grundrissgestaltung der Wohnungen, Retail- und Gewerbeflächen
- Bauliche und gestalterische Ausformulierung des Erdgeschosses und dessen Bedeutung in Bezug auf den angrenzenden öffentlichen (Strassen-)Raum
- Funktionalität und Variabilität der Nutzungseinheiten und des Nutzungsangebots
- Flexibilität innerhalb der vorgesehenen Nutzungsweise
- Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen

Wirtschaft

- Effizienz von Gebäude (Flächeneffizienz) und Gebäudestruktur
- Optimierung der möglichen Nutzflächen
- Tiefe Umbaukosten
- Kostengünstiger Betrieb und Unterhalt
- Vermarktbarkeit von Wohnungen mit Services und anderen Nutzungen

Umwelt

- Energie: Einhaltung der Zielwerte für den energetischen Gebäudestandard der Swiss Prime Site Immobilien (höhere Zielwerte als von SNBS vorgegeben)
- Berücksichtigung der SNBS-Kriterien
- Systemtrennung, Zugänglichkeit zur Tragkonstruktion, Reinigungsfreundlichkeit, Anpassungsfähigkeit der technischen Systeme
- Wertbeständigkeit der gewählten Konstruktionen und Materialien
- Kreislaufwirtschaft

Ablauf und Verfahren

Studienauftrag/Projektentwurf	Termine
Abgabe der Studienauftragsunterlagen	9. Januar 2023
Startveranstaltung (online)	16. Januar 2023, 13:30–15:30 Uhr
Fragerunde, Einreichung an Verfahrensbegleitung bis	3. Februar 2023
Fragebeantwortung bis	17. Februar 2023
Abgabe Pläne, Zwischenbesprechung	24. März 2023
Zwischenbesprechung	31. März 2023, 9–18 Uhr
Rückmeldung zu Zwischenbesprechung inkl. Präzisierungen zum Programm	14. April 2023
Abgabe Beiträge	16. Juni 2023, 14 Uhr
Vorprüfung	19. Juni bis 3. Juli 2023
Schlusspräsentation durch die Teams	4. Juli 2023, 9–18 Uhr
Jurierung	5. Juli 2023
Jurybericht und Abschluss des Verfahrens	Mitte August 2023
Realisierung	angestrebte Termine
Projektierung	August 2023 bis Dezember 2024
Realisierung	November 2024 bis April 2026
Übergabe	Mai 2026

Eingeladene Teams

Folgende federführenden Architekturbüros wurden für die Teilnahme am Studienauftragsverfahren Steinenvorstadt 5 in Basel eingeladen (Auflistung alphabetisch):

Team 01

Ackermann Architekt AG, Basel

Team 02

baubüro in situ ag, Zürich

Team 03

kollektive architekt KLG, Basel

Team 04

Miller & Maranta, Basel

Team 05

Steib Gmür Geschwentner Kyburz, Zürich

Die Architekten werden aufgefordert, für den Studienauftrag einen Tragwerksingenieur beizuziehen. Weitere Fachleute konnten nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden zusätzlich beigezogen werden.

Das Team von Miller & Maranta hat am Studienauftrag nicht teilgenommen.

Jurierung

Das Beurteilungsgremium beurteilt den Projektbeitrag von Team 01 als überzeugendsten Lösungsvorschlag und äussert sich abschliessend zu den noch möglichen Potenzialen des Projektes. Insbesondere die Fassadengestaltung vermag das Preisgericht noch nicht zu überzeugen. Der Entwurf der Fassade ist deshalb in einer Projektüberarbeitung vor dem Vorprojekt weiterzuentwickeln. Zur Sicherstellung einer angemessenen Fassadengestaltung und der gewünschten städtebaulichen Qualität wird die Überarbeitung durch einen Juryausschuss begleitet. Weitere kritische Diskussionspunkte, Hinweise und Potenziale werden in einer Empfehlung zur Weiterbearbeitung separat festgehalten.

Das Beurteilungsgremium spricht sich einstimmig für das Projekt von Ackermann Architekt AG mit den Tragwerksplanern Schnetzer Puskas Ingenieure aus und empfiehlt der Veranstalterin diesen Projektbeitrag zur Weiterbearbeitung.

Alle Teams erhalten als Grundentschädigung eine einheitliche Pauschale in der Höhe von CHF 30 000 exkl. MWST, inkl. Nebenkosten und Spesen.

Empfehlung des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung:

Team 01

Ackermann Architekt AG, Basel
mit Schnetzer Puskas Ingenieure, Basel

Die weiteren Projektbeiträge werden nicht rangiert.

Weiteres Vorgehen

Die Auftraggeberin beabsichtigt – vorbehältlich der erforderlichen Genehmigungen, Entscheide, Finanzierung – die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums den Hauptautoren zu vergeben.

Würdigung und Dank

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmenden für ihre wertvollen Beiträge, welche aufgrund ihrer mannigfaltigen Qualitäten interessante Diskussionen über die optimale Lösung der gestellten Aufgabe ermöglichten.

Die Herausforderung, eine sowohl städtebaulich adäquate wie auch architektonisch hochstehende und ansprechende Entwicklung mit qualitätsvollen Aussenräumen zu entwickeln, ist von den Teilnehmenden auf hohem Niveau gelöst worden.

Die Resultate des Verfahrens haben einmal mehr gezeigt, dass sich ein Studienauftrag gut für die Bereitstellung hochwertiger Projekte eignet und daraus viele Erkenntnisse gewonnen werden können.

Das Gremium würdigt die geleisteten Arbeiten.

Genehmigung

Die Veranstalterin Swiss Prime Site Immobilien sowie das Beurteilungsgremium haben den vorliegenden Jurybericht eingesehen und gutgeheissen.

Zürich/Basel, 18.8.2023

Beurteilungsgremium

Sachgremium

Drazenka Dragila Salis, Vorsitz und Moderation
Swiss Prime Site Immobilien,
Head Development and Construction, Zürich



Frank Heinrich
Swiss Prime Site Immobilien,
Member of the Management Team

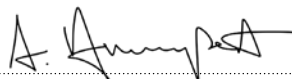


Reto Pedrocchi
Bereichsleiter Areale Basel Nord, Basel-Stadt



Fachgremium

Axel Humpert
BHSF Architekten GmbH, Zürich München



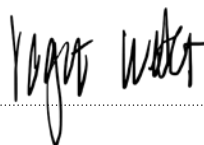
Claudio Meletta
Stereo Architektur, Hermann Meletta Risch,
Architekten ETH BSA SIA, Basel, Zürich



Beat Schneider
Schneider & Schneider Architekten
ETH BSA SIA AG, Aarau



Roger Weber
weberbrunner architekten ag, Zürich



Team 01

Projektbeitrag mit Empfehlung zur Weiterbearbeitung



Team 01

Ackermann Architekt AG, Basel
mit Schnetzer Puskas Ingenieure, Basel

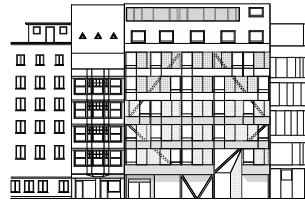
Das Team um Matthias Ackermann stellt seinem Wettbewerbsbeitrag «Josephine» eine eingehende und schlüssige Analyse des vermeintlich auf der Hand liegenden städtebaulichen Kontexts voran. Dabei finden neben einem Blick zurück auch die gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklungen des Heuwaage Hochhauses und die Aufwertung des Birsig-Parkplatzes Beachtung.

Die Steinenvorstadt wird als eine in ihrer Bebauung heterogene und, durch ihren gekrümmten Verlauf entlang des Birsigs, gen Süden gefasste Durchgangsstrasse interpretiert, welche von zwar baugeschichtlich weit auseinanderliegenden, aber meist zurückhaltend

profilierten Fassaden flankiert ist. Eine Fotocollage der gesamten Abwicklung der Steinenvorstadt verdeutlicht diese Überlegung und zeigt zudem auf, dass der zweigeschossige Sockel der bestehenden Fassade des ehemaligen Modehauses eine von nur wenigen Ausnahmen darstellt. Durch die geplante Umnutzung des Hauses entsteht für das Planerteam die Chance, hier eine Korrektur vorzunehmen. Sowohl die Fassade zur Steinenvorstadt als auch die zum zukünftigen Birsig-Garten tragen in ihrer Gliederung dieser Beobachtung folgerichtig Rechnung. Lediglich die Passage zwischen Birsig-Garten und Steinenvorstadt wird durch einen überhöhten Einschnitt deutlich markiert. In den oberen Geschossen wiederum ermöglicht ein zweischichtiger Fassadenaufbau den Spagat zwischen einer notwendigen Einführung privater Aussenräume vor den Wohnungen und der im Kontext vorherrschenden «zurückhaltenden Profilierung».



Ansicht Steinenvorstadt

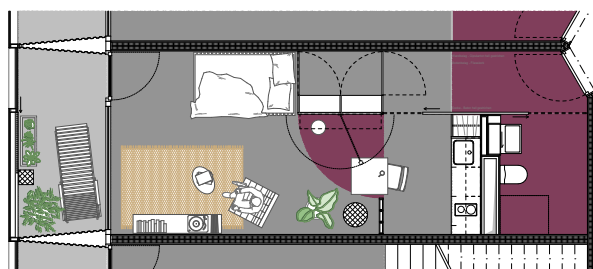


Ansicht Birsig-Garten

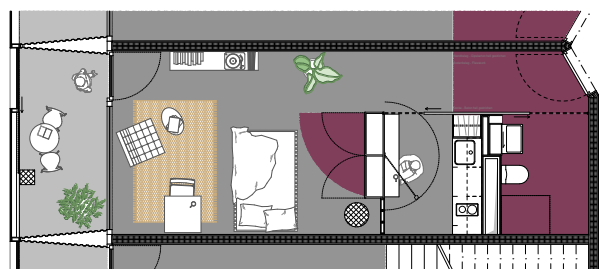
Deutlich weniger nachvollziehbar wirkt wiederum der Entscheid, die Fassaden auf beiden stadträumlich sehr unterschiedlichen Seiten identisch zu behandeln. Auch die Gestaltung der äusseren Glashaut vermag nicht zu überzeugen. Beide Fassaden bergen, trotz der beschriebenen Transparenz, die Gefahr, zu wenig Licht in die Tiefe der Wohnungen eindringen zu lassen. Der Entscheid, die auf Glas gedruckten PV-Elemente der oberen Geschosse in der Gestaltung der weiter unten liegenden Glaselemente zu zitieren, mag damit zusammenhängen. Während die Grundsatzentscheide in Bezug auf den architektonischen Ausdruck nachvollziehbar sind und sich auf schlüssige stadträumliche Beobachtungen stützen, erscheinen die nachfolgenden gestalterischen Entscheide deutlich weniger überzeugend.

Der erfolgreiche Wandel des Modehauses in ein Wohn- und Geschäftshaus gelingt dem Team aber vor allem mit seinen überlegten Eingriffen in die Substanz. Die angemessen grossen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, einmal Restaurant, einmal Bar, sind gut platziert. Während das grössere Restaurant über den

Birsig-Garten und die Steinenvorstadt erschlossen wird, sind die Bar wie auch die Wohnungen über die neue Passage zugänglich. Das der zu erwartenden Nutzergruppe entsprechend grosszügige Entrée zu den Apartments erschliesst das bestehende Treppenhaus und den bestehenden Lift. Zudem gelangen die Bewohner:innen des Hauses von dort über einen sekundären hausinternen Eingang auch in die Bar. Ohne viel Lärm entstehen hier mögliche Verknüpfungen von Birsig-Garten und Steinenvorstadt, aber auch von Wohnen mit den Nutzungsangeboten auf der Ebene der Stadt. Dass der Bodenbelag in der Passage die Gestaltung des Birsig-Gartens aufnimmt, unterstützt dies auf eine für Basel übliche und entspannte Art und Weise. Die nach der Zwischenpräsentation gewünschte vertiefte Untersuchung einer möglichen Garagennutzung der Untergeschosse zeigt auf der Ebene des Gebäudes, dass eine Einstellhalle mit Autolift durchaus umsetzbar und architektonisch vertretbar ist. Die Frage, ob dies in Anbetracht einer nachhaltigen Stadtentwicklung sinnvoll sei, bleibt vom Team unbeantwortet.



Wohnungsgrundriss



Die Organisation der bestehenden Obergeschosse knüpft an die Selbstverständlichkeit des Erdgeschosses an und entwickelt fast unbemerkt bestandsspezifische Qualitäten. Das zu erwartende Wohnungsangebot mit mehrheitlich einseitig orientierten Studio-Apartments weicht einer überraschenden Vielfalt. Während entlang der Brandwand zur Steinenvorstadt 11, an der ohnehin Teile der bestehenden Decken ergänzt werden, Durchschuss-Maisonette-Einheiten entstehen, reagieren die Wohnungen im Norden geschickt auf den bestehenden Lift und das Treppenhaus im Nordwesten des Hauses. Die einseitig orientierten Studio-Wohnungen sind, wo es die Struktur erlaubt, um ein drehbares Schrankmöbel organisiert und weisen über diesen unaufgeregten Kniff eine hohe Flexibilität auf. Einzig die Ankunftssituation und die innenliegenden Erschliessungskorridore in Kombination mit den Waschküchen auf den Regelgeschossen lassen den angemessenen luxuriösen Auftakt im Entrée des Erdgeschosses etwas rasch verblasen. Der Abbruch des sechsten Obergeschosses sowie des bestehenden Dachgeschosses und deren leichter Ersatz in Holz ermöglicht weitere Maisonette-Wohnungen im Dach und unterstützt das solide Konzept für eine nachträgliche Erdbebenertüchtigung des Bestands. Der geforderte Wohnungsschlüssel hat hier nachweislich nicht zu Monotonie geführt.

Die Überlegungen des Teams zum Umgang mit den bestehenden Strukturen des Hauses und den bei einer solchen Umnutzung notwendigen Ertüchtigungen, die oft über Erhalt oder Abriss entscheiden, sind ebenfalls gut nachvollziehbar und durch die sehr genaue statische Beurteilung belegt. Die Eingriffstiefe des Projekts zeugt von einer hohen Sensibilität für einen ressourceneffizienten Umgang mit dem Bestand. Die heutige Fassade wird zu Gunsten eines neuen Gesichts zur Stadt vollständig zurückgebaut und in Teilen im Ausbau der Loggien und der Passage wiederverwendet. Bauteile, die nicht an Ort und Stelle wiederverwendet werden, können und sollen andernorts verfügbar gemacht werden. Die zweite dämmende Fassadenschicht ist wiederum so konzipiert, dass sie in der Lage ist, Fenster aus anderen Rückbauten in der näheren Umgebung zu integrieren. Das allem zugrunde liegende Konzept, wiederverwendete Bauteile in einer hinteren Ebene der Fassade anzuordnen und die äussere, gestalterisch dominantere Schicht neu zu entwickeln, ist schlau und erweitert den Spielraum für eine Bauteilwiederverwendung in der bedeutenden innerstädtischen Lage signifikant.

Ungeachtet der noch fraglichen Fassadengestaltung generiert das Projekt sowohl aus dem stadträumlichen Kontext als auch aus der bestehenden Struktur des Hauses ein robustes Regelwerk für die kommende vertiefte Auseinandersetzung mit der Steinenvorstadt 5.



Innenansicht Wohnung



Innenansicht Wohnung mit offener Küche



1. OG Wohnen



2. OG Wohnen



3. OG Wohnen



4. OG Wohnen



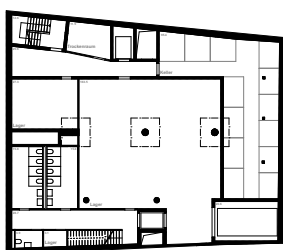
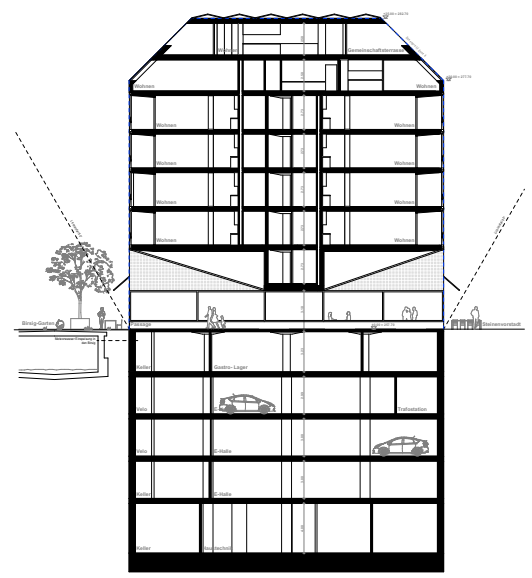
1. Attikageschoss



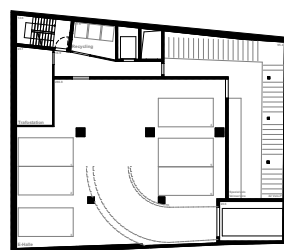
2. Attikageschoss



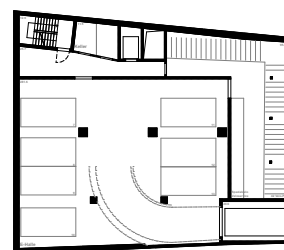
Erdgeschoss



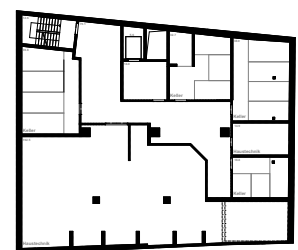
1. Untergeschoss



2. Untergeschoss



3. Untergeschoss



5. Untergeschoss

Team 02



Team 02

baubüro in situ ag, Basel
mit wh-p Ingenieure AG

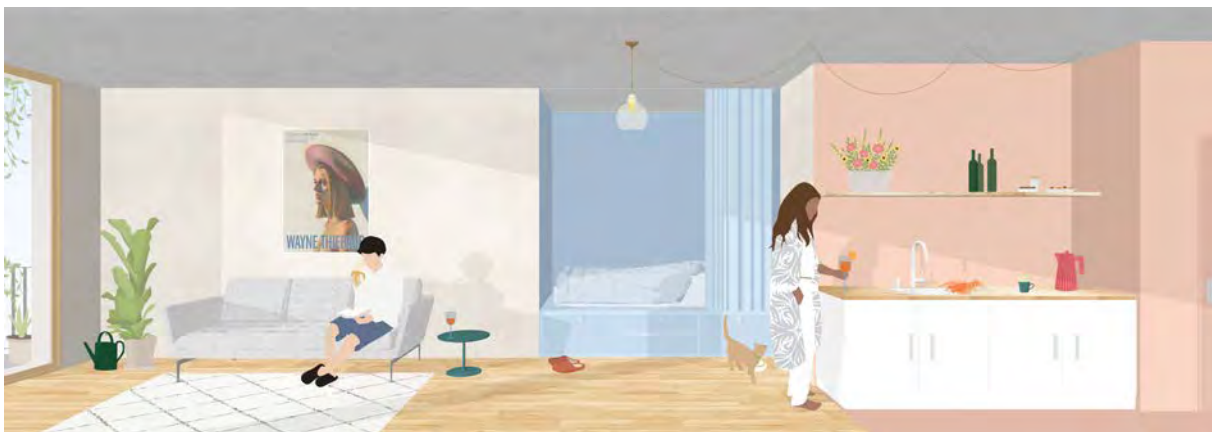
Im Hinblick auf den Städtebau und die Architektur beinhaltet das Projekt eine grosszügige zweigeschossige Passage, die die Steinenvorstadt mit dem Birsig-Garten verbindet. Sowohl der Strassenraum als auch die Passage werden durch publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss belebt. Die Platzierung und Gestaltung der Passage wird von der Jury positiv bewertet, jedoch ist der dafür notwendige Abriss von wichtigen statischen Elementen nicht nachvollziehbar und widerspricht dem Grundsatz eines respektvollen Umgangs mit dem Bestand.

Die Fassade bleibt grösstenteils erhalten, wobei der Ausdruck der neuen Wohnnutzung überlagert wird. Besonders erfrischend ist der Umgang mit den Pflanztrögen, die sowohl für die Begrünung der Fassade als auch als Balkone genutzt werden.

In Bezug auf die Organisation und Nutzung wird festgestellt, dass die hohe Gebäudetiefe des ehemaligen Warenhauses an der Steinenvorstadt eine anspruchsvolle Herausforderung für die Wohnnutzung darstellt. Obwohl diese Situation richtig analysiert wird, fehlt es leider an einer Lösung. Die konventionelle Ausgestaltung der Studios stellt keine Lösung für die über tiefen Grundrisse dar und kann die Jury deshalb nicht überzeugen.



Ansicht Steinenvorstadt

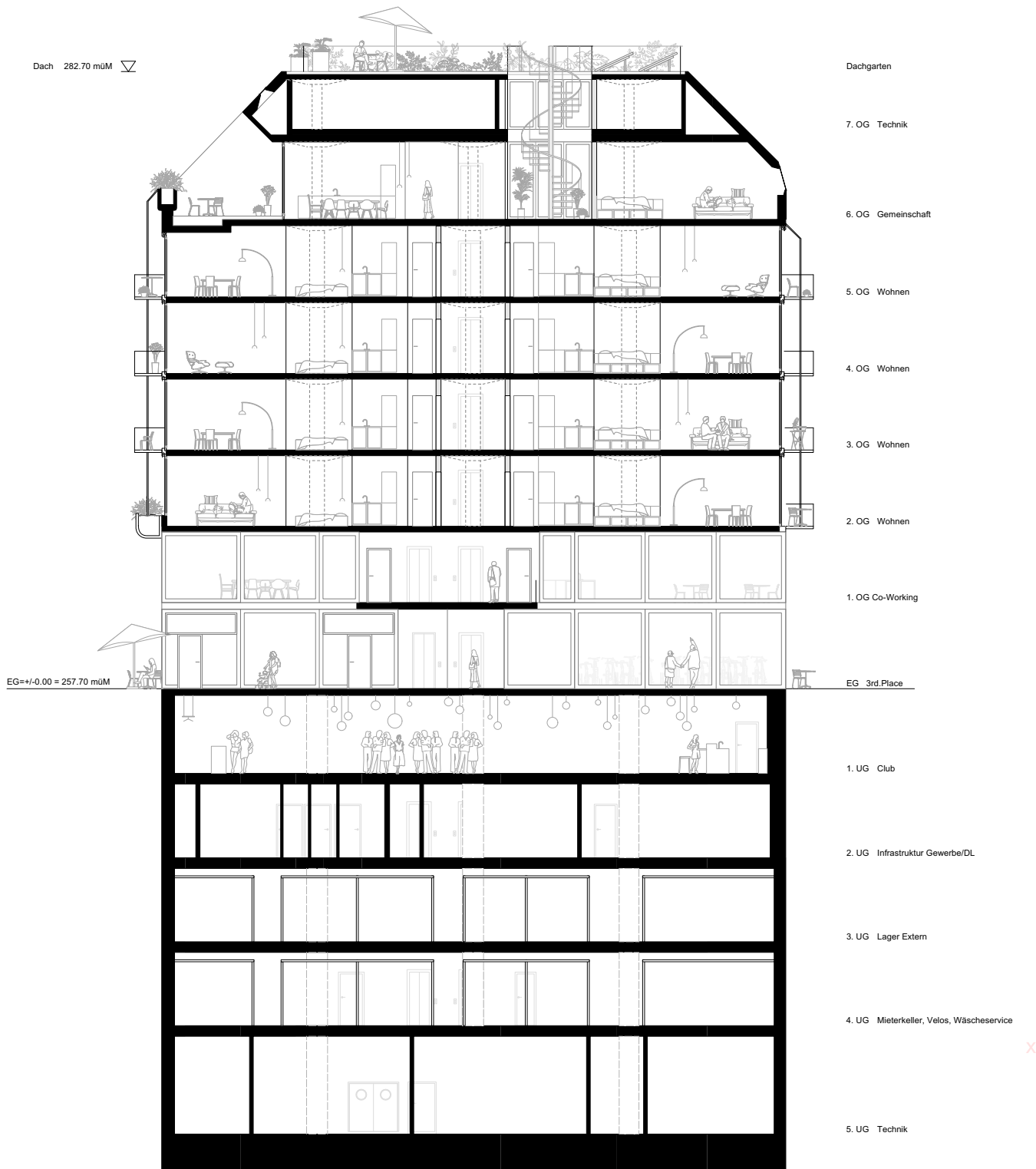


Der Rückbau des Treppenhauses an der Steinenvorstadt wird mit einer Gewinnung von Nutzfläche begründet, führt jedoch zu einer umständlichen und unerwünschten Erschliessungssituation. Die Wohnungen sind nur über den Lift von der Passage her erschlossen. Zudem wird die Flexibilität für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten unnötig eingeschränkt. Das Problem des fehlenden Treppenhauses spiegelt sich auch in der problematischen Erschliessung der Wohngeschosse wider.

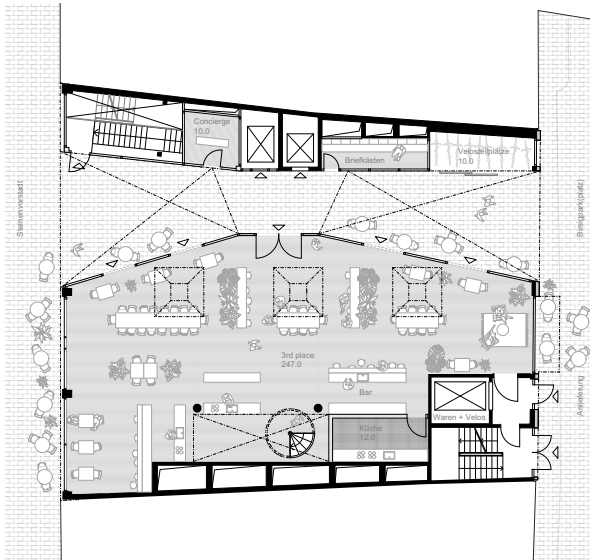
Das Projekt weist eine grosse Nutzfläche auf, führt jedoch aufgrund der zu grossen Wohneinheiten zu einer geringen Anzahl von Wohnungen.

Beim Tragwerk werden nur wenige Veränderungen vorgenommen. Die grössten Eingriffe betreffen den Umbau des Treppenhauses an der Steinenvorstadt sowie den Abbau von Decken im ersten und sechsten Obergeschoss. Obwohl die Eingriffe im Vergleich zu anderen Projekten gering sind, erfordern sie dennoch erhebliche Verstärkungsmassnahmen. Die Aussagen zur Erdbebensicherheit sind wenig überzeugend, da grosse Verformungen in Kauf genommen werden, die sich auf die benachbarten Gebäude auswirken.

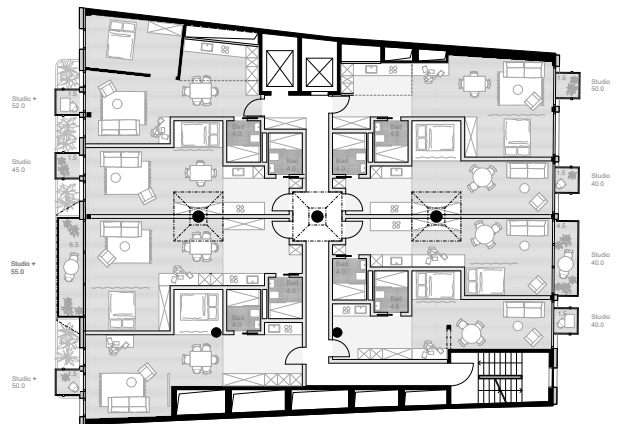
Die vorgeschlagenen Massnahmen zum zirkulären Bauen, die in den Erläuterungen beschrieben werden, zeugen von einer kohärenten und wegweisenden Herangehensweise. Es ist bedauerlich, dass sie jedoch nur teilweise bei der konkreten Umnutzung der Steinenvorstadt 5 angewendet werden und sie die Jury im Unklaren darüber lassen, ob diese Strategie auch zielführend ist.



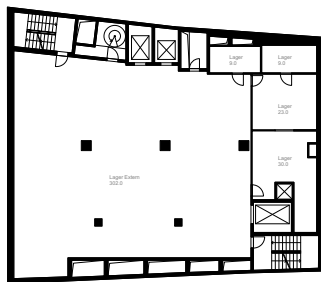
Schnitt quer



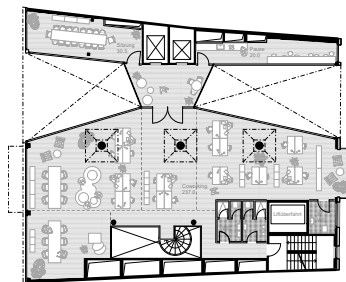
Grundriss Erdgeschoss



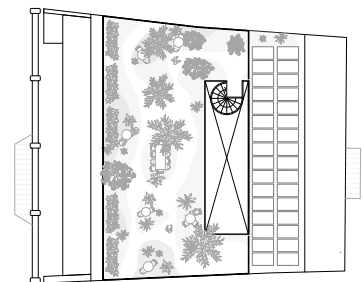
Grundriss 2. bis 5. OG, Regelgeschoss Wohnen



Grundriss 3. UG Lager



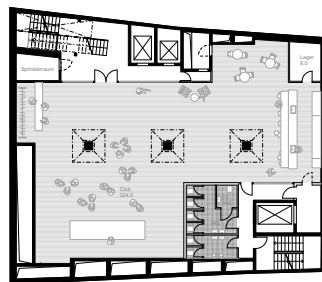
Grundriss 1. OG Co-Working



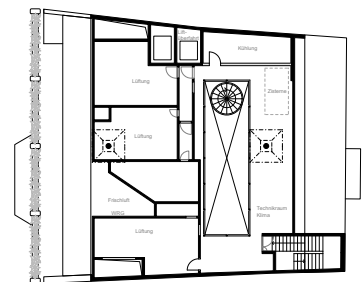
Grundriss DG Dachgarten



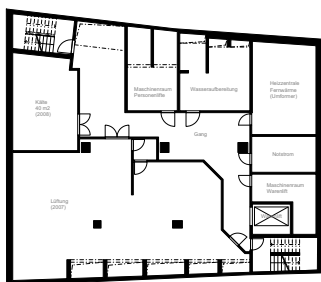
Grundriss 4. UG Keller



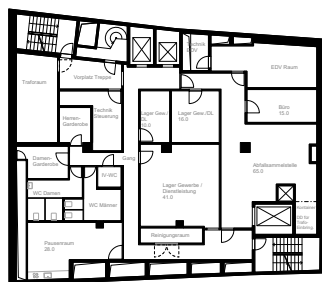
Grundriss 1. UG Club



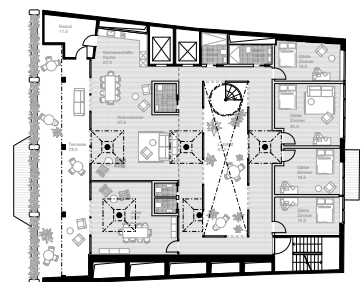
Grundriss 7. OG Technik



Grundriss 5. UG Technik

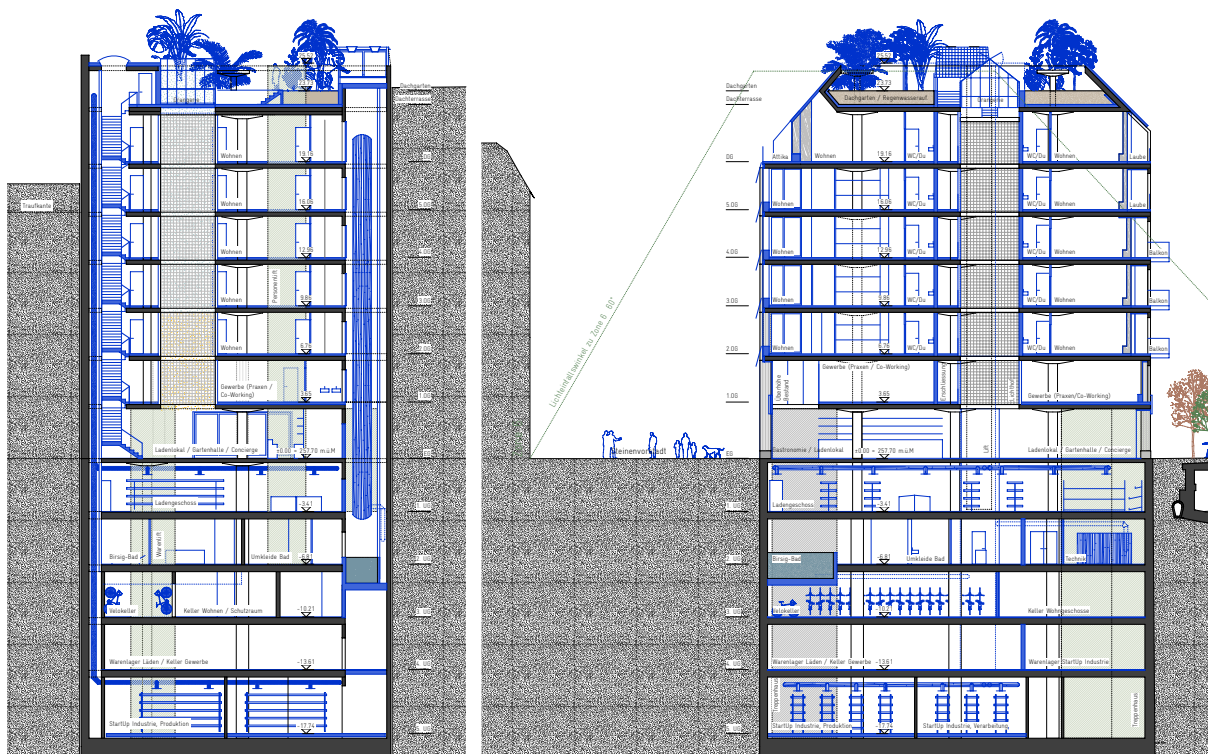


Grundriss 2. UG Lager und Nebenräume



Grundriss 6. UG Gemeinschaft/Gäste

Team 03



Team 03

kollektive architektur KLG, Basel
mit Schmidt & Partner Bauingenieure AG, Basel

Der Beitrag präsentiert sich – abgestimmt auf die beiden das Grundstück flankierenden Strassenräume der Steinenvorstadt und des zukünftigen Birsig-Gartens – als Haus mit zwei Seiten, was sich sowohl im äusseren Erscheinungsbild als auch in der Fassade zeigt.

Die verlangte Passage zwischen diesen beiden Strassenseiten wird mittels einer Gartenhalle gelöst, die atmosphärisch stimmig als über den Tag offener, nutzbarer Aufenthaltsraum ausgebildet ist. Nachts bleibt diese geschlossen, was zu mehreren Eingängen und zwei Adressen führt. Während die Wohnungen und die Industrienutzung im Untergeschoss tagsüber über die Gartenhalle erreicht werden, ist dies am Abend nur via der «Rückseite» Birsig-Garten möglich. Die Tag-Nacht-Differenzierung führt gleichsam dazu, dass der Birsig-Garten nach Schliessung der Gartenhalle weiterhin als «Sackgasse» endet; die gewünschte Durchwegung der Strassenräume wird nicht eingelöst.



Aussenansicht

Die Fassade zur Steinenvorstadt orientiert sich in der vertikalen Gliederung am ein paar Gebäude weiter südlich gelegenen «Küchlin»-Variété-Theater. Die bestehende Tragstruktur mit massiven Stützen wird hölzern verkleidet, darüber wird in den oberen Geschossen eine Bandstruktur mit Brüstungen aus schräggestellten PV-Modulen gelegt, hinter denen die zurückgesetzte Fassade und die privaten Loggien den Ausblick in die Stadt ermöglichen. Die Passagenadressierung wird in der Fassade nicht angezeigt. Insgesamt überzeugt die Fassade in der Vielzahl an Themen wenig und erscheint typologisch nicht passend.

Auf der Birsig-Garten-Seite wird die Betonstruktur freigelegt und als durchgehende Balkonschicht ausgebildet. Da die Tiefe für eine Möblierung nicht ausreicht, werden kleine, auskragende Balkone angehängt.

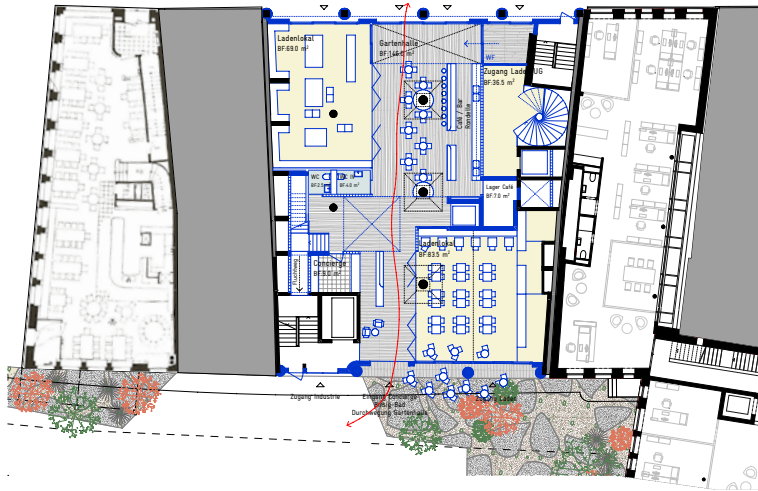
Die Erschliessung wird in zwei Bereiche unterteilt. Die Untergeschosse werden über das bestehende Treppenhaus und den Lift von der Steinenvorstadt erreicht, wobei die Ladenfläche im ersten Untergeschoss zusätzlich eine neue Wendeltreppe erhält. Die Obergeschosse erhalten eine neue Erschliessung mit Lift und Treppe in der Mitte des Gebäudes. Dies ermöglicht mehr Klarheit und Freiheiten bei der Wohnungsorganisation, stellt aber auch einen grossen Eingriff in die bestehende Struktur dar, bei welchem die Angemessenheit intensiv diskutiert wird. Tagsüber ist der mittige Erschliessungsraum von der Gartenhalle bis oben frei zugänglich. Er wird durch einen eingeschnittenen Lichthof aufgewertet, was ein angenehmes Ankommen für die privaten Wohnungen verspricht. Es wird allerdings bezweifelt, dass mit dem Aufbau der gläsernen Orangerie im Dachgartengeschoss das Licht auch noch in die unteren Geschosse gelangt. Das gesamte Erschliessungskonzept wirkt in seiner Komplexität und Vielfalt unklar und nicht ganz schlüssig.

In den Untergeschossen werden mit der Industrienutzung, dem Birsig-Bad, der Ladenfläche sowie Lagerräumen, Technik und Velogarage für die Wohnungen vielfältige Nutzungen untergebracht. Im Erdgeschoss ergibt die Anordnung von an der Gartenhalle angeordneter Ladenfläche, Gastronutzung und Bar eine schöne Grundrissdisposition. Die Dienstleistungsflächen im ersten Obergeschoss können flexibel und bedarfsgerecht unterteilt werden. In den darüberliegenden Wohngeschossen werden strukturell schön ausgearbeitet zwei verschiedene Wohntypologien untergebracht. Die Wohnungen zur Steinenvorstadt zeichnen sich durch die mittige Klosterküche, die private Loggia, die flexibel abtrennbaren Bereiche, eine gute Belichtung und spannende Lichtbezüge aus. Die kleineren Einheiten zur Birsig-Garten-Seite weisen Inselküchen und eher schmale Balkone aus.

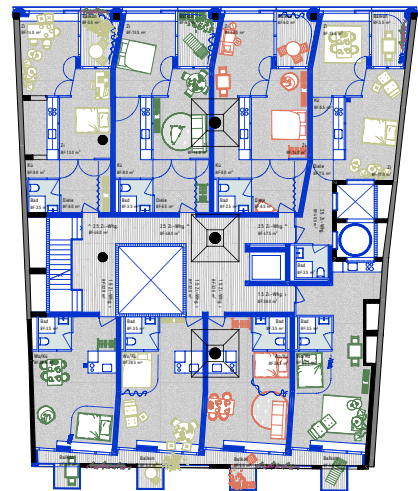
Auf die Nutzung des obersten Geschosses wird verzichtet und stattdessen neben den Technikflächen ein nutzbarer Dachgarten angeboten. Es wird jedoch in Frage gestellt, ob es sich bei der von den Wohnungen angesprochenen Mieterschaft um das an einer gemeinsamen Nutzung interessierte Klientel handelt.

Insgesamt erscheinen die – auch statischen – Eingriffe in den Bestand sehr umfangreich. Die Wiederverwendung der alten Fassadenbleche auf der Birsig-Garten-Seite und die konsequent umgesetzte Systemtrennung gehen einher mit der additiven Denkweise des Gesamtkonzeptes. Durch die grossen Eingriffe und die wegfallende Nutzung des siebten Obergeschosses liegt das Projekt bei der Wirtschaftlichkeit im Mittelfeld aller Projekte.

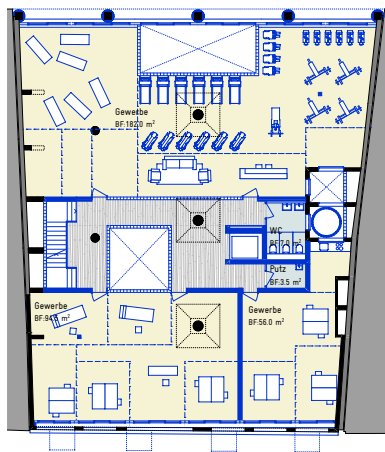
Bei dem Projektvorschlag sind die vielen spannenden Ansätze hervorzuheben. Die Wohnungen versprechen eine sehr hohe Wohnqualität. Diese wird jedoch erkaufte durch eine dafür notwendige hohe Eingriffstiefe und sehr komplexe Erschliessung.



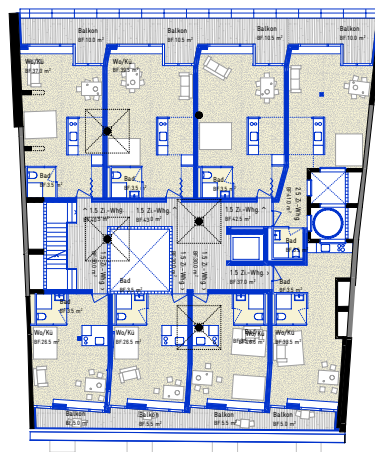
Grundriss Erdgeschoss



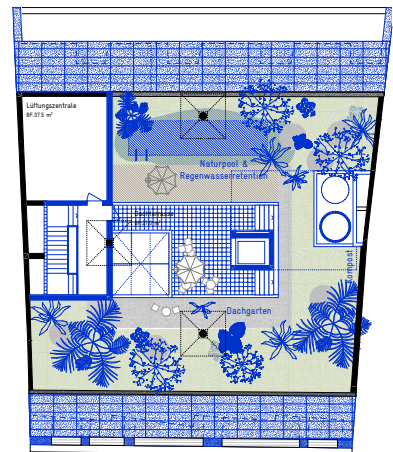
Grundriss Regelgeschoss Wohnen



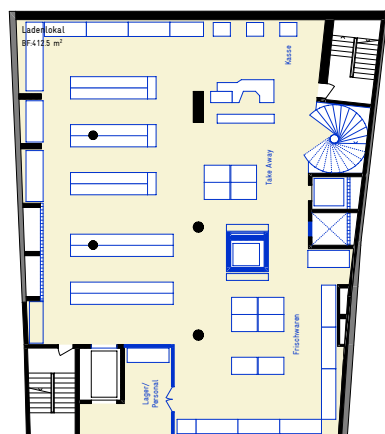
Grundriss 1. Obergeschoss



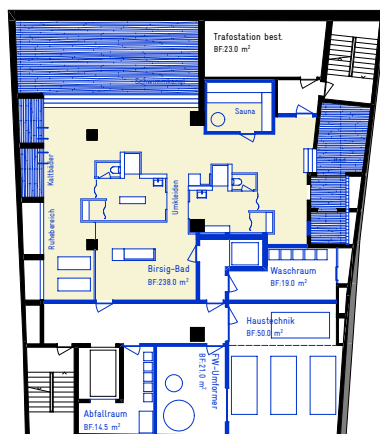
Grundriss 1. Dachgeschoss



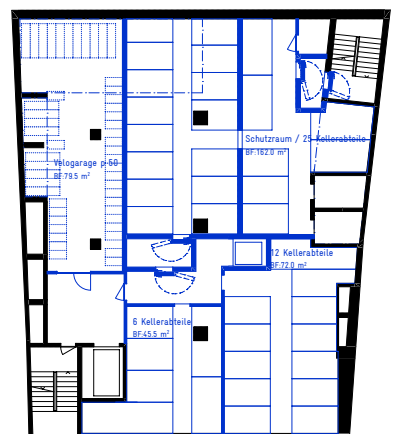
Grundriss 2. Dachgeschoss



Grundriss 1. Untergeschoss



Grundriss 2. Untergeschoss



Grundriss 3. Untergeschoss

Team 05



Team 05

Steib Gmür Geschwentner Kyburz, Zürich
mit Plácido Pérez, dipl. Bauingenieure GmbH,
Domat/Ems

Das Projekt lebt vom neuen Herz des Hauses – einem sich vom ersten Obergeschoss bis ins dritte Untergeschoss erstreckenden, vertikalen Luftraum. Dieser interessante Kniff wird aus einer städtebaulichen Perspektive begründet. Er soll den Strassenraum weit ins Haus hineinliessen lassen und es ermöglichen, die Flächen in den Untergeschossen gewerblich zu nutzen und zu vermieten. Diese Intervention lässt neue räumliche Qualitäten entstehen. Auch können die neu aktivierten Untergeschosse als zusammenhängende Fläche glaubhaft derart genutzt werden. Die Vermietbarkeit des dritten Untergeschosses wird jedoch in

Frage gestellt. Zudem wird bezweifelt, dass diese Idee auch bei einer Bespielung mit kleineren Einheiten funktionieren kann. Sie lebt von der grosszügigen Öffnung, eine allfällige Unterteilung würde dieser entgegenstehen.

Durch eine öffentliche Passage werden die Steinen-vorstadt und der künftige Birsig-Park miteinander verbunden. Diese wurde gegenüber der Zwischenbesprechung reduziert und deutlich vereinfacht. Sie gliedert das Erdgeschoss, ist gut proportioniert und situiert und dient als Verteiler für die verschiedenen Nutzungen. Die Anordnung eines Cafés, welches sich zwischen den beiden Aussenräumen entlang der Passage aufspannt, und des Hauptzugangs in deren Mitte überzeugt. Die Passage und der eingangs erwähnte Luftraum über fünf Geschosse verspricht ein vielfältiges und lebendiges Haus in der Steinen-vorstadt.

**Fassade Steinenvorstadt****Fassade Birsig**

Die neue Fassade soll der sensibel erhaltenen Volumetrie ein frisches Erscheinungsbild verleihen, was geschätzt wird. In ihrer Ausformulierung gibt es jedoch wenig Verwandtschaft mit der bestehenden, was sehr aufgesetzt wirkt. Zwischen den ersten beiden Geschossen und den darüberliegenden Wohngeschossen gibt es eine starke optische Trennung, welche in dieser Form hinterfragt wird. Die Kleinteiligkeit des Pfosten-Riegel-Systems in den Obergeschossen wird von der birsigseitigen Fassade eines Nachbarhauses hergeleitet, scheint aber insgesamt wenig kontextualisiert. Im Erdgeschoss ist der Öffnungsanteil sehr gross, was sinnvoll scheint, um die Untergeschosse besser anzubinden.

Obwohl die bestehenden Treppenhäuser rückgebaut und ein neues, im Grundriss zentraler gelegenes erstellt wird, erscheint die Geometrie der Erschliessungsfläche auf dem Regelgeschoss wenig kontrolliert. Aus den Wohnungstrennwänden resultierend und ohne Tageslicht vermag die Mittelzone qualitativ nicht zu überzeugen.

Die Wohnungsgrundrisse haben wenig mit der bestehenden Struktur zu tun und können leider auch räumlich nicht von dieser profitieren. Durch situativ gedachte Eingriffe entstehen Wohnungen von ungleicher Qualität. Dies zeigt sich insbesondere in der Ausformulierung und Anordnung der Wintergärten. Eine gewisse Flexibilität wird durch die Abtrennbarkeit von Schlafnischen und

-zimmern angedeutet. Dabei kann jedoch der hintere Bereich mit der Schlafnische jeweils nicht mehr natürlich belichtet werden. Speziell in den beiden 2.5-Zimmer-Wohnungen des Regelgeschosses entsteht so eine unbefriedigende Situation. Auf den obersten zwei Geschossen werden neue Maisonnette-Wohnungen vorgeschlagen. Diese werden als sinnvoll erachtet.

Die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss sind stimmig angeordnet. Zwischen der Steinenvorstadt und dem Birsig-Garten kann mit dem Café und einem kleinen Laden ein lebendiger und schöner Ort entstehen. Zudem sind auch die Nutzungen des Co-Workings im ersten Obergeschoss und dem Gewerbe in den Untergeschossen grosszügig an den Stadtraum angebunden. In den oberen Geschossen wird eine reine Wohnnutzung vorgeschlagen. Die Gewerbenutzung in den Untergeschossen wäre in der vorgeschlagenen Form idealerweise mit einem einzelnen Grossmieter umsetzbar.

Auf den Regelgeschossen reduziert sich der Eingriff im Bestand auf das Aufheben der bestehenden Treppen und das Einführen eines neuen Treppenhauses. Dennoch ist es insgesamt das Projekt mit der grössten Eingriffstiefe im Bestand, auch wenn diese seit der Zwischenbesprechung reduziert wurde. Technisch sind die Interventionen machbar, was im Projekt auch glaubhaft aufgezeigt wird.

Dennoch wäre es wünschenswert gewesen, wenn, vor allem in Bezug auf die Erschliessung der Wohngeschosse, direkter mit dem Bestand gearbeitet worden wäre. Der Ersatz des unbrauchbaren Technikgeschosses im Dach durch einen Holzbau für das Erstellen von mehr Wohnfläche ist sinnvoll.

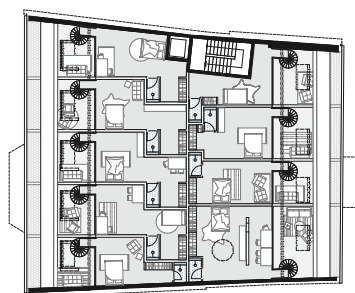
Betreffend Kreislaufwirtschaft und Zirkularität werden nur vage Aussagen gemacht. Die Fassadenelemente sollen als Decken- und Wandverkleidung wieder zum Einsatz kommen und die künftige Fassade soll so gebaut werden, dass sie einfach rückzubauen und wiederzuverwenden sein wird.

Das Projekt ist dasjenige mit der grössten HNF beim Wohnen. Es weist auch die grössten Wohnungen und die höchste Nutzungsdichte auf. Auch beim Gewerbe wird am meisten HNF angeboten. Insgesamt weist das Projekt eine gute Wirtschaftlichkeit auf, wobei die Vermietbarkeit des zweiten, vor allem aber des dritten Untergeschosses grundsätzlich in Frage gestellt wird.

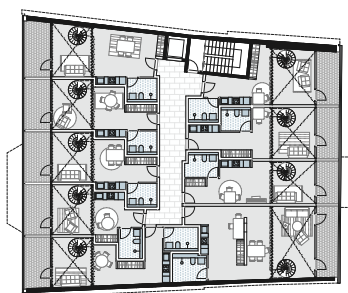
Mit dem neuen «Herz des Hauses», welches fünf Geschosse zu verbinden vermag und diese mit der Stadtebene in Bezug setzt, haben die Projektverfassenden eine schöne Raumidee umgesetzt. Dies führt zusammen mit der Passage zu einer Aufwertung des Orts. Leider muss die Robustheit dieser Idee bezüglich Nutzbarkeit und Vermietbarkeit in Frage gestellt werden. Auch der Umgang mit dem Bestand, vor allem in Bezug auf die innere Organisation der Obergeschosse, und die Ausgestaltung der Fassade vermögen nicht zu überzeugen.



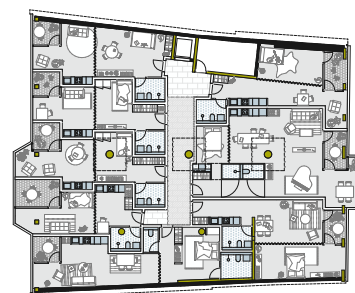
Ansicht Steinenvorstadt



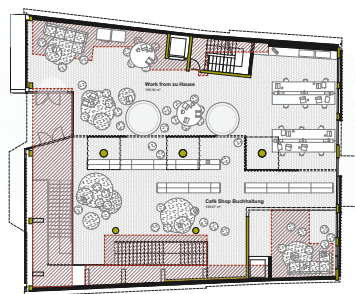
7. OG



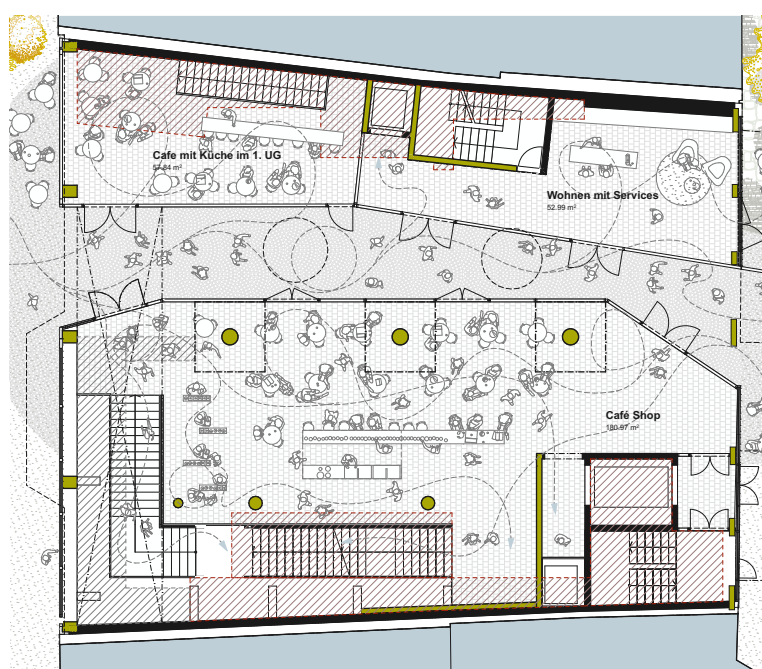
6. OG



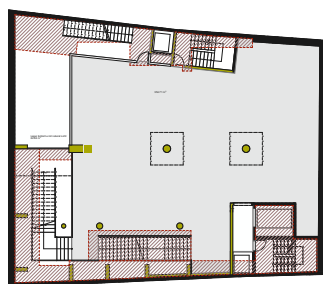
Regelgeschoss Wohnen



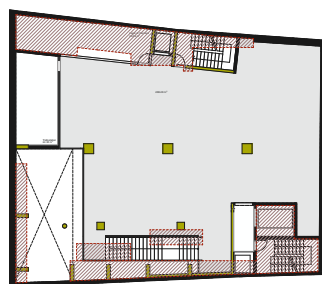
1. OG



Erdgeschoss



1. UG



2. UG



3. UG



4. UG



5. UG

Swiss Prime Site Immobilien AG

Prime Tower, Hardstrasse 201

CH-8005 Zürich

www.sps.swiss