

Lindenhofareal

Einstufiger Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 mit
Präqualifikation auf Einladung



Impressum

Grundeigentümerin

Lonza AG
Münchensteinerstrasse 38
4052 Basel
www.lonza.ch

Investorin

Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
8022 Zürich
www.swisslife-am.com

Veranstalterin

HRS Real Estate AG
Hochbergerstrasse 60C
4057 Basel
www.hrs.ch

Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG
Pelikanweg 2
4054 Basel
www.konturmanagement.ch

Modellfotografie

JUDITH HIRSBRUNNER PHOTOGRAPHY
Benzburweg 20
4410 Liestal
www.judithhirsbrunner.com

Inhalt

Ausgangslage, Zielsetzungen und Planungsprozess	7
Perimeter und Wesen der Aufgabe	9
2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter	9
2.2 Wesen der Aufgabe	9
Bestimmungen zum Verfahren	10
3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens	10
3.2 Art des Verfahrens	10
3.3 Beurteilungsgremium und Expert:innen	10
3.4 Teilnahmeberechtigung und Teambildung	11
3.5 Eignungskriterien Präqualifikation	11
3.6 Beurteilungskriterien	11
Ablauf Präqualifikation	13
4.1 Versand Unterlagen	13
4.2 Auskünfte und Fragenbeantwortung	13
4.3 Vorprüfung	13
4.4 Beurteilung und Präqualifikationsentscheid	13
Ablauf Studienauftrag	14
5.1 Versand des Programms	14
5.2 Startveranstaltung und Begehung	14
5.3 Fragenbeantwortungen 01 und 02	14
5.4 Zwischenbesprechung	14
5.5 Fragenbeantwortung 03	14
5.6 Vorprüfung	14
5.7 Schlussbeurteilung	14
Empfehlungen und Würdigung des Beurteilungsgremiums	17
6.1 Empfehlungen	17
6.2 Würdigung	18
Genehmigung	20

Ausgangslage, Zielsetzungen und Planungsprozess

01

Das Lindenhofareal mit einer Fläche von ca. 12'000 m² liegt am Rand des Stadtzentrums von Basel am Knotenpunkt zwischen der Einfallssachse von Osten und der Verbindungsachse City – Gundeldingen. Das 1962 vom Architekturbüro Suter + Suter erbaute, bestehende Hochhaus war lange Zeit das höchste Haus der Schweiz und ein Merkpunkt in der Stadtlandschaft. Die bereits beim Bau vorgesehene weitere Überbauung der Parzelle wurde bis heute nicht realisiert. Diverse Planungen führten 1991 zu einem neuen Bebauungsplan, dessen Gehalt das vorhandene städtebauliche Potenzial allerdings nicht ausschöpft. Die städtebauliche Situation rund um das Areal und die gesellschaftliche Akzeptanz von Verdichtung haben sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert, so dass eine neue, zeitgemässe Interpretation des Orts sinnvoll erscheint. Seitens Lonza, die auf dem Lindenhofareal seit 1962 ihren operativen Hauptsitz hat und diesen längerfristig behalten und stärken möchte, stösst das bestehende Bürogebäude zunehmend an seine Kapazitätsgrenzen und zusätzlicher Bedarf für Büroinfrastruktur und Arbeitsplätze ist dringend notwendig. Bereits seit 2017 müssen Abteilungen in extern angemietete Räumlichkeiten ausgelagert werden.

Vor diesem Hintergrund strebt Lonza als Grundeigentümerin zusammen mit der in Entwicklungen und dem Management von Immobilien erfahrenen Swiss Life ein Entwicklungsvorhaben für das Lindenhofareal an, welches neben der Erhaltung des Lonza-Turms als Ikone und Wahrzeichen des Stadtbilds in zusätzlichen Gebäuden eine ausgewogene Mischung aus urbanem Wohnen und ausreichenden Arbeitsplätze für das erwartete Unternehmenswachstum und die Möglichkeit der Konzentration der Verwaltung am Hauptsitz ermöglicht. Gesucht wurde ein Entwurf, der zu einem verträglichen Ensemble bestehend aus dem denkmalgeschützten Lonza-Hochhaus und den Neubauten führt.

Um die Überbaumungsmöglichkeiten des bisher unternutzten Arealteils auszuloten und die Grundlagen für die Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, hat Lonza in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt 2012 in einem 1. Schritt eine städtebauliche **Testplanung** mit drei Teams durchgeführt.

Ausgangspunkt war das bestehende Verwaltungsgebäude der Lonza, welches erhalten und sorgfältig saniert werden soll. Die Bewertung der einzelnen Projekteingaben ergab einen eindeutigen Favoriten, die von Morger + Dettli Architekten, Basel vorgeschlagenen Zwillings-Hochhäuser. Städtebaulich wird in dieser ein spannendes Dreieck zwischen den drei Türmen geschaffen und mit ihnen der Ort markiert. Dieses städtebauliche Gesamtkonzept wurde in der Folge vertieft geprüft, ein Verkehrs- und Freiraumkonzept und verschiedene Fachstudien (bspw. Klimaverträglichkeit und Lärmschutz) erarbeitet.

Um die Umsetzung dieses qualitätvollen städtebaulichen Testplanungsergebnisses zu ermöglichen, wurde in einem 2. Schritt ein neuer **Bebauungsplan** festgesetzt. Dieser ersetzt den geltenden aber nie umgesetzten Bebauungsplan von 1991. Der neue Bebauungsplan lag vom 31. August bis 30. September 2022 öffentlich auf und wurde am 27. Juni 2024 vom Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt genehmigt. Mit dem neuen Bebauungsplan wurde der Erhalt des unter Denkmalschutz stehenden 68.0 m hohen Lonza-Hochhauses gesichert und der Bau von zwei neuen, gleich hohen Hochhäusern ermöglicht. Die neuen Hochhäuser sollen sich untereinander in ihrer Form ähneln, gleichzeitig aber vom bestehenden Lonza-Hochhaus differenzieren. Die architektonische Qualität der Körperfigur bleibt dadurch erhalten. Der dicht-grüne Parkrand muss bestehen bleiben und mit zusätzlichen Bäumen ergänzt werden. Der bisher von versiegelten Parkplatz- und Tennisplatzflächen geprägte Kern des Areals soll bezüglich Biodiversität und Klimaverträglichkeit aufgewertet und stärker begrünt werden. Es soll weiter gemäss Bebauungsplan ein öffentlicher Begegnungsraum entstehen, der die umliegenden Strassen und die bestehenden Grünanlagen Rosenfeld- und Christoph Merian-Park ergänzt.

Zur Sicherstellung einer sehr guten Gesamtwirkung mit einer hohen architektonischen und freiräumlichen Qualität waren die beiden neuen Hochhäuser sowie der Freiraum gemäss Bebauungsplan im nun abgeschlossene 3. Schritt gestützt auf ein Varianzverfahren zu entwickeln. D.h. im Rahmen des vorliegenden **Studienauftrags in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143** galt es

innerhalb der gesetzten Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes und vorgegebener Nutzungsprofile **qualitätsvolle, realisierbare und wirtschaftlich tragfähige Projektstudien für die Baufelder B und C und den gesamten Freiraum (inkl. Umgebungsgestaltung Lonza-Hochhaus) als Grundlage für die Projektierung und die Realisierung** zu entwickeln. Vom Verfahren ausgenommen war das bestehende denkmalgeschützte Lonza-Hochhaus im Baufeld A, welches unabhängig vom vorliegenden Verfahren in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege saniert und ertüchtigt werden soll.

Perimeter und Wesen der Aufgabe

2.1 Projektperimeter

Der Projektperimeter umfasste die Parzelle Nr. 4/380 mit einer Fläche von ca. 12'000 m² und damit den ganzen Wirkungsbereich des Bebauungsplanes «Areal Lindenhof» (BP NN)». Zu bearbeiten waren die Baufelder B und C und der gesamte Freiraum (inkl. Anschlussbereiche zu

umgebenden öffentlichen Frei- und Strassenräumen). Vom Verfahren ausgenommen waren die baulichen Massnahmen in Baufeld A (best. Lonza-Hochhaus), welches unabhängig vom vorliegenden Verfahren saniert und ertüchtigt werden soll. Der Projektperimeter war zwingend einzuhalten.

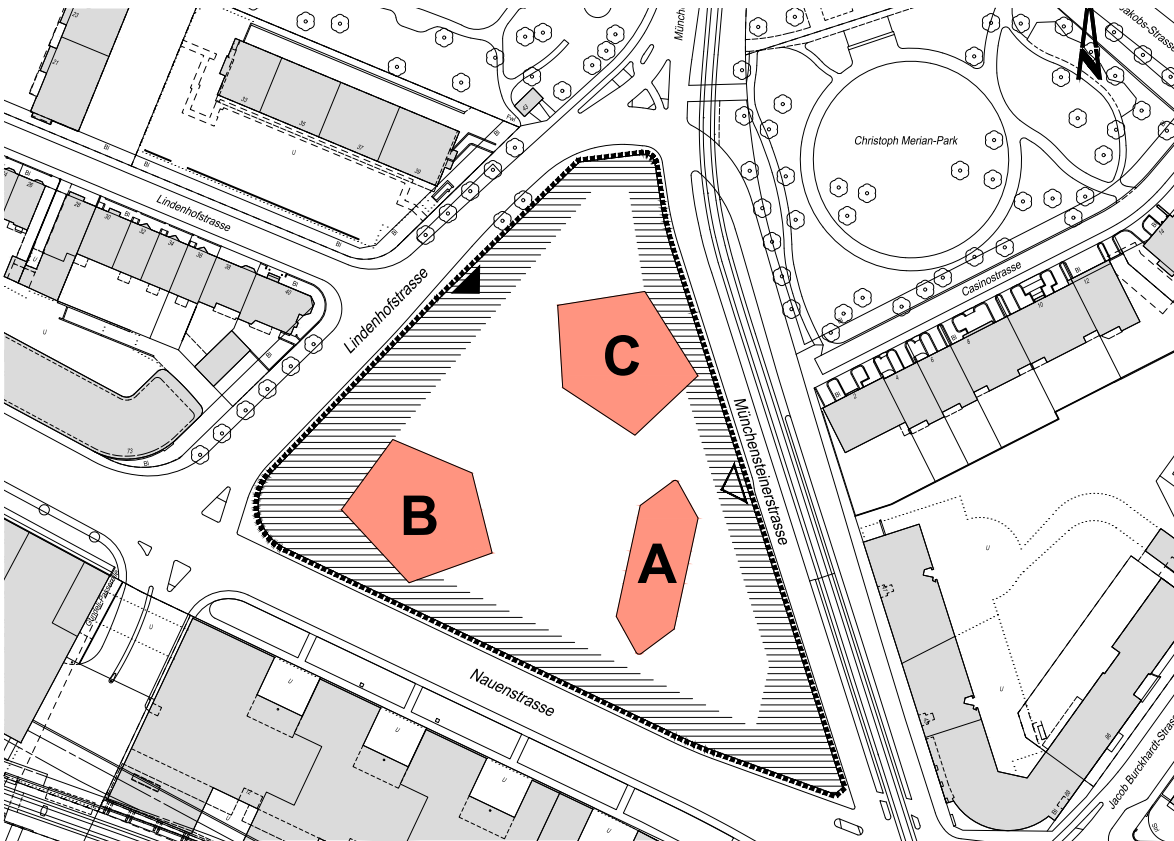


Abb. 1 - Darstellung Projektperimeter mit Baufeldern

2.2 Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibung legte die Erwartungen der Veranstalterin, Investorin und Grundeigentümerin und somit die Anforderungen an die Projektstudien dar.

Der Studienauftrag hatte zum Ziel, auf Basis der vorgegebenen Positionierung und des Nutzungsprofils realisierbare, qualitätsvolle und wirtschaftlich tragbare Projekte für die Baufelder B und C sowie den gesamten Freiraum hervorzubringen, welche die Vorgaben aus dem Bebauungsplan «Areal Lindenhof (Lonza)» architektonisch und betrieblich sowie sozial- und freiräumlich überzeugend umsetzen.

Das Projekt soll zudem einem zeitgemässen Nachhaltigkeitsbegriff gerecht werden, d.h. hinsichtlich Stadt- und Mikroklima, Flächen- und Ressourceneffizienz, Biodiversität, Wohn- und Arbeitsqualität, dem Lärmschutz sowie Nutzungsflexibilität / Adaptionfähigkeit hohe Qualitäten ausweisen, eine stadtgerechte Mobilität fördern sowie die Tragbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsziele der Investorin und Grundeigentümerin als auch der künftigen Mietenden erfüllen.

Bestimmungen zum Verfahren

03

3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin des Verfahrens waren die **HRS Real Estate AG, Basel** (nachfolgend Veranstalterin) im Auftrag der **Swiss Life Asset Management AG**, Zürich als Investorin und der **Lonza AG, Basel** als Grundeigentümerin.

3.2 Art des Verfahrens

Es handelte sich um einen einstufigen (**Projekt-Studienauftrag** (mit Folgeauftrag) in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (Stand 2009) mit Präqualifikation auf Einladung mit sieben Planungsteams. Ziel des Studienauftrags war die Ermittlung freiräumlich und architektonisch hochstehender und wirtschaftlich tragfähiger Projektstudien für die Baufelder B und C und den gesamten Freiraum als Grundlage, für die Projektierung und die Realisierung sowie die Wahl der Planungspartner für deren Umsetzung.

Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Das Verfahren wurde in deutscher Sprache durchgeführt.

3.3 Beurteilungsgremium und Expert:innen

Sachgremium (stimmberechtigt)

- > Andreas Bohrer, Lonza AG
- > Janine Nauer, Swiss Life Asset Management AG
- > Jürgen Friedrichs, Swiss Life Asset Management AG
- > Yves Diacon, HRS Real Estate AG
- > Valentina Nikolla, Swiss Life Asset Management AG (Ersatz)
- > Michael Breitenmoser, HRS Real Estate AG (Ersatz)

Fachgremium (stimmberechtigt)

- > Ute Schneider, Architektin, KCAP, Zürich / Rotterdam (Vorsitz)
- > Andreas Bründler, Architekt, Buchner Bründler Architekten, Basel

- > Regine Leibinger, Architektin, Barkow Leibinger Architekten, Berlin
- > Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister, Leiter Städtebau & Architektur, Kanton Basel-Stadt
- > Katja Albiez, Landschaftsarchitektin, Albiez de Tomasi Landschaftsarchitekten, Zürich
- > Friederike Kluge, Architektin, Alma Maki Architektur, Basel (Ersatz)
- > Jürg Degen, Leiter Städtebau, Kanton Basel-Stadt (Ersatz)

Expertinnen und Experten

(nicht stimmberechtigt)

- > Beata Wackernagel, Neutraler Quartierverein St. Alban-Gellert
- > Gabriela Burkhalter, Neutraler Quartierverein St. Alban-Gellert
- > Hanspeter Dietschi, Lonza AG
- > Michael Stanek, Lonza AG
- > Nils Linsi, Swiss Life Asset Management AG
- > Reto Brunner, Swiss Life Asset Management AG
- > Kai Peter, Swiss Life Asset Management AG
- > Tanja Ulaga, Abt. Städtebau, Kanton Basel-Stadt
- > Klaus Spechtenhauser, Abt. Denkmalpflege, Kanton Basel-Stadt
- > Susanne Brinkforth, Stadtgärtnerei, Kanton Basel-Stadt
- > Samuel Diethelm, Amt. für Mobilität, Kanton Basel-Stadt
- > Neele Schrader, Abt. Stadtraum, Kanton Basel-Stadt
- > Rahel Brito, Abt. Lärmschutz, Kanton Basel-Stadt
- > Philippe Noger, Fachstelle umweltgerechtes Bauen, Kanton Basel-Stadt
- > Clemens Bühler, HRS Real Estate AG (Baukostenplanung)
- > Dominik Renner, HRS Real Estate AG (Entwicklung)

- > Ariel Dunkel, HRS Real Estate AG (Entwicklung)
- > Nico Müller, Wüest Partner AG (Wirtschaftlichkeit + Nutzung)
- > Julia Armbruster, Kopitsis Bauphysik AG (Lärm)
- > Christoph Zurflüh, Trafiko AG (Mobilität + Erschliessung)
- > Martin Kärcher, iccon AG (Nachhaltigkeit + SNBS + Stadtklima)
- > Stephan Diethelm, Amstein + Walthert AG (Brandschutz)
- > Julian Amann, CTRL AG (DBM)
- > Silvio Wullschleger, Battilana AG (FM + Logistik)
- > Philipp Grünenfelder, Büro für Kommunikation (Kommunikation)
- > Cornelia Alb, albprojekte (Partizipation)
- > Manuel Hutter, Kontur Projektmanagement AG, Bern (Verfahrensbegleitung)
- > Basil Stadelmann, Kontur Projektmanagement AG, Bern (Verfahrensbegleitung)

3.4 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Die Teilnahme an der Präqualifikation stand 15 eingeladenen lokalen und regionalen Architekturbüros – davon fünf lokale Nachwuchsbüros – offen (Präqualifikation auf Einladung). Die Zusammensetzung der im Rahmen der Präqualifikation für den darauffolgenden Studienauftrag zu bildende Planungsteams hatte **zwingend** folgende **Kernkompetenzen / Fachrichtungen** zu umfassen:

- > Architektur / Städtebau
- > Landschaftsarchitektur
- > Bauingenieurwesen

Die Bildung von **Arbeitsgemeinschaften** war zulässig. Der Beizug eines **Landschaftsarchitekturbüros** und eines **Bauingenieurbüros** war **zwingend** vorgegeben. Mehrfachbeteiligungen der Landschaftsarchitekturbüros waren **nicht** zulässig. Mehrfachbeteiligungen der Bauingenieurbüros waren aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit zulässig.

Weitere Fachgebiete sowie Spezialist:innen konnten für die Bearbeitung der Aufgabe im

Rahmen des Studienauftrages beigezogen werden. Dies war aber nicht erforderlich. Mehrfachbeteiligungen dieser fakultativ beigezogenen Spezialist:innen waren zulässig.

3.5 Eignungskriterien Präqualifikation

In der Präqualifikation wurde ein Dossier mit einem Kurzbeschrieb der Motivation und des Aufgabenverständnisses sowie Referenzprojekte der zwingenden Fachbereiche verlangt. Voraussetzungen für die Zulassung zur Präqualifikation waren:

- > Fristgerechte und vollständige Abgabe
- > Vollständigkeit der Teambildung

Die zugelassenen Bewerbungen wurden anhand der nachfolgenden Eignungskriterien durch das Beurteilungsgremium beurteilt:

- > Motivation, Aufgabenverständnis und Teambildung (30%)
- > Referenzprojekte Architektur (40 %)
- > Referenzprojekt Landschaftsarchitektur (20%)
- > Referenzprojekt Bauingenieurwesen (10%)

Jedes Kriterium wurde mit einer Notenskala bewertet, wobei die Note 5 als höchste und die Note 0 als tiefste eingesetzt wurden. Die Summe der gewichteten Noten ergab die Wertung. Selektioniert wurden – zusätzlich zum gesetzten Büro Morger Partner Architekten AG, Basel als Urheberin des Richtprojektes – die sechs bestrangierten Teams – davon ein Nachwuchsbüro – durch das Beurteilungsgremium.

3.6 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium beurteilte die Projektstudien nach den nachfolgend aufgeführten Kriterien. Die Reihenfolge der Kriterien entspricht nicht deren Gewichtung. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

- > **Städtebau und Architektur**
 - Qualität Umsetzung Bebauungsplan
 - Verfeinerung der städtebaulichen Qualität (Körnung, Massstäblichkeit, Eingliederung)
 - Architektonische Qualität (Grundriss/Schnitt, Erscheinungsbild, Materialisierung)
 - Qualität der Freiräume (Zonierung, Diversität, Baumbestand und Bepflanzung, Biodiversität; Anschlüsse)
 - Adressbildung, Identität und Atmosphäre
- > **Nutzung und Funktionalität**
 - Qualität und Funktionalität Umsetzung Nutzungsprofile
 - Qualität Nutzungsdurchmischung und -allokation
 - Machbarkeit Preisgünstigkeitsverpflichtung Wohnungen
 - Funktionalität, Effizienz und Konfliktfreiheit der Organisation aller Verkehrsträger
 - Qualität Mobilitätskonzept bzw. der Umsetzung Strategie «Erschliessung / Mobilität»
- > **Wirtschaftlichkeit**
 - Wirtschaftlichkeit, Markttauglichkeit und Adaptionfähigkeit
 - Qualität und Quantität der realisierbaren Flächen
 - Geringe Lebenszykluskosten (Bauten und Anlagen)
 - Adäquater Mitteleinsatz und Kosteneffizienz (insb. Statik, Konstruktion, Materialisierung)
- > **Umwelt**
 - Zielerreichung Nachhaltigkeit (SNBS Gold und SNBS Areal)
 - Tiefer Energiebedarf und hohe Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb
 - Einfachheit und Trennbarkeit der Systeme sowie Langlebigkeit der Bausubstanz
 - Positiver Beitrag zum Stadtklima, Biodiversität und Umgang mit Niederschlagswasser
 - Lösung der Anforderungen Lärmschutz, Brandschutz und Rettung

Ablauf Präqualifikation

4.1 Versand Unterlagen

Es wurden 15 qualifizierte, nationale und lokale Architekturbüros – davon 5 lokale Nachwuchsbüros – zur Präqualifikation eingeladen. Die Unterlagen zur Präqualifikation wurden am **Freitag, 05. Oktober 2023** den eingeladenen Architekturbüros zugestellt.

4.2 Auskünfte und Fragenbeantwortung

Direkte Kontakte zwischen Bewerbenden und den zuständigen Personen der Veranstalterin, Investorin oder der Verfahrensbegleitung sowie dem Beurteilungsgremium waren nicht vorgesehen. Im Rahmen der Präqualifikation fand keine Fragenbeantwortung statt.

4.3 Vorprüfung

Bis zum Eingabetermin am **Montag, 23. Oktober 2023** gingen 12 Bewerbungen ein. Die Vorprüfung der Bewerbungen erfolgte durch die Verfahrensbegleitung. Sie umfasste die formelle Prüfung der Eignungskriterien und wurde von der Verfahrensbegleitung durchgeführt. Die Feststellungen der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium zur Kenntnis gebracht.

4.4 Beurteilung und Präqualifikationsentscheid

Anlässlich der **Präqualifikation** vom **Donnerstag, 26. Oktober 2023** wurden die Bewerbungen durch das Beurteilungsgremium eingehend begutachtet und gemäss den definierten Eignungskriterien beurteilt. Aufgrund der Feststellungen der Vorprüfung wurden sämtliche Bewerbungen zur Präqualifikation zugelassen. Das Beurteilungsgremium zeigte sich zufrieden mit der Anzahl und hohen Qualität der eingegangenen Bewerbungen. Anhand der Eignungskriterien selektionierte das Beurteilungsgremium – in Ergänzung zum gesetzten Büro Morger Partner Architekten AG, Basel – einstimmig folgende sechs Planungsteams – davon ein Nachwuchsbüro – mit der höchsten Punktzahl für den Studienauftrag (in alphabetischer Reihenfolge):

- > **01 ARGE Christ & Gantenbein AG, Basel und Made in Saràl, Genf**
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich
Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure, Zürich
- > **02 E2A / Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG, Zürich**
Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel
- > **03 Studio Gugger, Basel**
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern
ZPF Structure AG, Basel
Raumprozesse GmbH, Zürich
- > **04 Jaeger Koechlin BSA SIA, Basel (Nachwuchsbüro)**
MOFA Studio GmbH SIA BSLA, Zürich
Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel
- > **05 Morger Partner Architekten, Basel**
Skala Landschaft Stadt Raum GmbH, Zürich
Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel
- > **06 Miller & Maranta, Architekten ETH BSA SIA, Basel**
August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Binningen
wh-p Ingenieure, Basel
- > **07 pool Architekten Genossenschaft, Zürich**
Westpol Landschaftsarchitekten GmbH, Basel
Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel

Ablauf Studienauftrag

05

5.1 Versand des Programms

Das **Programm und die Unterlagen** wurden den Teams am **Freitag, 17. November 2023** zugestellt. Die Modellgrundlage wurde an der Startveranstaltung abgegeben.

5.2 Startveranstaltung und Begehung

Am **Montag, 20. November 2023** fand auf dem Areal eine **Startveranstaltung** zur Erläuterung der Aufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung mit anschliessender Begehung des Areals und des Bestandesgebäudes statt.

5.3 Fragenbeantwortungen 01 und 02

Die Teams konnten bis am **Mittwoch, 22. November 2023** bzw. **Freitag, 19. Januar 2023** per Mail **Fragen** zum Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Die **Fragenbeantwortung** erfolgte am **Mittwoch, 03. Januar 2024** bzw. **Mittwoch, 31. Januar 2024** als Ergänzung zum Programm.

5.4 Zwischenbesprechung

Die **Zwischenbesprechungen** wurde am **Freitag, 19. April 2024** für die Teams einzeln durchgeführt. Pro Team standen insgesamt je 60 Min. für die Präsentation und die Diskussion der Arbeiten zur Verfügung. Die Art der Präsentation war frei. Der **Kern der Aufgabe** bestand für die Teams bis zur **Zwischenbesprechung** darin, auf Basis der Vorgaben des auf der Basis des in Beschlussfassung befindlichen Bebauungsplans und des Nutzungsprofils ein GESAMTKONZEPT hinsichtlich Nutzung, Städtebau und Freiraum mit Schwerpunkt auf der Stadtebene sowie erste Projektideen für die Architektur der Neubauten der Baufelder B und C zu entwickeln.

Das Beurteilungsgremium war erfreut über die geleisteten Analysen und konzeptionellen Entwurfsarbeiten der Teams. Gewürdigt wurde besonders, dass sich die Teams auf unterschiedliche Art und Weise – teils durchaus kritisch – mit der Aufgabe, dem Bebauungsplan, dem Nutzungskonzept sowie dem bestehenden Lonza-Hochhaus als Baudenkmal und Wahrzeichen auseinandergesetzt haben. Dies hat – trotz der langen

Planungsgeschichte und dem teils hohen Detaillierungsgrad der Anforderungen und Vorgaben – nochmals interessante, neue Ansätze gefördert und es konnte eine grosse Breite möglicher Lösungsansätze diskutiert werden. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium fundierte Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung der Projektvorschläge treffen sowie **allgemeinverbindliche als auch individuelle Empfehlungen pro Team zur Weiterbearbeitung** als Zwischenkritiken formulieren.

5.5 Fragenbeantwortung 03

Die Teams konnten bis am **Freitag, 22. März 2024** per Mail erneut **Fragen** zum Programm, zur Aufgabenstellung und der Zwischenkritik stellen. Die **Fragenbeantwortung** erfolgte am **Donnerstag, 02. Mai 2024** als Ergänzung zum Programm.

5.6 Vorprüfung

Die **wertungsfreie Vorprüfung** erfolgte von **Donnerstag, 30. Mai 2024** bis **Dienstag, 11. Juni 2024**. Sie umfasste die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und reglementarischen Randbedingungen usw.).

Bis zum **Eingabeschluss am Mittwoch, 29. Mai 2024** wurden sieben Projektdossiers termingerecht eingereicht. Sämtliche Projektdossiers waren vollständig und entsprachen den verlangten Darstellungsvorgaben.

Die Projekte wurden wertungsfrei bezüglich Einhaltung der gesetzten materiellen **Anforderungen und Rahmenbedingungen** geprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch die beteiligten Expert:innen und die Verfahrensbegleitung. Die Feststellungen der Vorprüfung und die Einschätzungen der Expert:innen wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Schlussbeurteilung bekannt gegeben.

5.7 Schlussbeurteilung

Die **Schlussbesprechung und -Beurteilung** fanden am **Mittwoch, 19. Juni 2024** und **Donnerstag, 20. Juni 2024** statt. Die Aufgabe bis zur Schlussbesprechung war es, gestützt auf die Zwischenkritik,

das eigene Gesamtkonzept und Projektideen für die Neubauten und den Freiraum zu qualitätsvollen PROJEKTSTUDIEN weiterzuentwickeln, welche die Vorgaben zu Baurecht und Nutzung überzeugend umsetzen, sich in den Kontext des Baudenkmals und Quartiers einfügen und sich bezüglich Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Nachhaltigkeit auszeichnen.

Zum Auftakt der Schlussbeurteilung erläuterten die Expert:innen dem Beurteilungsgremium die Feststellungen der Vorprüfung und die Erkenntnisse aus der Expertenbeurteilung. Im Rahmen der Vorprüfung wurden lediglich Verstösse festgestellt, die aus Sicht des Beurteilungsgremiums keinen Ausschluss einer der beiden Projektstudien rechtfertigten. **Es genehmigte den Vorprüfungsbericht und beschloss einstimmig, alle Projektstudien zur Schlusspräsentation und -Beurteilung zuzulassen.**

Beschlussfähigkeit

Die **Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums** war an beiden Beurteilungstagen permanent gegeben.

Schlusspräsentationen

Die **Schlusspräsentationen** wurden am **Mittwoch, 19. Juni 2024** und **Donnerstag, 20. Juni 2024** für die Teams einzeln durchgeführt. Pro Team waren je 60 min für die Präsentation und Diskussion der Arbeiten vorgesehen. Die Art der Präsentation war wieder frei.

1. Beurteilungsrundgang

Nach einem Rückblick auf die sieben Schlusspräsentationen und der gemeinsamen Diskussion der Beurteilungsgrundsätze wurden alle Projektstudien im Plenum im Rahmen eines **1. Beurteilungsrundgangs** eingehend besprochen und anhand der vorgegebenen Kriterien aus einer ganzheitlichen Sicht heraus beurteilt. Das Beurteilungsgremium stellte bei allen Projektstudien ganz unterschiedliche Vor- und Nachteile sowie interessante Aspekte sowohl auf der Ebene Städtebau und Freiraum als auch bei den einzelnen Türmen fest. Sämtliche Projektstudien werden der Aufgabenstellung in zahlreichen Punkten gerecht und zeugen von einer äusserst intensiven Auseinandersetzung der Verfasser:innen mit den Vorgaben des Bebauungsplanes, dem Baudenkmal und den spezifischen

Aufgabenstellungen für die beiden neuen Hochhäuser.

Das Beurteilungsgremium **beschloss einstimmig, folgende drei Projektstudien** im Rahmen des 1. Beurteilungsrundganges **ausscheiden zu lassen:**

- > **03 Studio Gugger, Basel**
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern
ZPF Structure AG, Basel
Raumprozesse GmbH, Zürich
- > **05 Morger Partner Architekten, Basel**
Skala Landschaft Stadt Raum GmbH, Zürich
Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel
- > **07 pool Architekten Genossenschaft, Zürich**
Westpol Landschaftsarchitekten GmbH, Basel
Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel

Die ausgeschiedenen Projektvorschläge vermögen – ungeachtet teilweise interessanter und überraschender Ansätze im Umgang mit den Vorgaben des Bebauungsplanes – insbesondere aufgrund des architektonischen Ausdrucks, der Umsetzung des Nutzungsprofils und /oder der freiräumlichen Qualitäten nicht zu überzeugen.

2. Beurteilungsrundgang (Engere Wahl)

Im Somit verblieben im **2. Beurteilungsrundgang** vier Projektbeiträge in der **engeren Wahl**. In den weitergehenden Diskussionen und Bewertungen der verbliebenen Projektbeiträge im Plenum wurden schwergewichtig deren Charakter und Ausdruck, deren Beitrag zur Quartierentwicklung und -vernetzung, dem jeweiligen Stellenwert des Baudenkmals im Ensemble, die Nachhaltigkeit sowie Zweckmässigkeit und Flexibilität der Umsetzung des Nutzungsprofils vertieft diskutiert. Dabei wurde insbesondere, die Projektstudie des Teams 01 aufgrund ihrer im Quervergleich der vier Projektstudien sowie im Vergleich mit der städtebaulichen Grundidee des Bebauungsplanes eigenständigeren und überraschenden Ausformulierung des seitens Lonza-Hochhauses vorgegebenen Hexagons beiden Türme B und C engagiert und intensiv diskutiert.

Das Beurteilungsgremium schied nach eingehender Diskussion folgende drei Projektbeiträge der engeren Wahl aus:

- › **01 ARGE Christ & Gantenbein AG, Basel und Made in Sàrl, Genf**
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich
Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure, Zürich
- › **02 E2A / Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG, Zürich**
Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel
- › **04 Jaeger Koechlin BSA SIA, Basel (Nachwuchsbüro)**
MOFA Studio GmbH SIA BSLA, Zürich
Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel

und hat nach Abschluss der intensiven und engagierten Diskussionen und in Abwägung aller Beurteilungskriterien die Projektstudie von:

- › **06 Miller & Maranta, Architekten ETH BSA SIA, Basel**
August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Binningen
wh-p Ingenieure, Basel

einstimmig zur Weiterbearbeitung gemäss den Ausschreibungsbedingungen empfohlen. Die Projektstudie erfüllt die Erwartungen und überzeugt insbesondere durch die stimmige Lesart des Orts und dessen historischer Entwicklung, der Herleitung einer klaren Vision, welche sich stark auf den grösseren (frei-)räumlichen und verkehrlichen Kontext bezieht, sowie deren Umsetzung in eine überzeugende Entwicklungsstrategie die auf eine Transformation und subtilen Integration des Bestandes, eine hohe Aufenthaltsqualität innerhalb der vielseitig nutzbaren Sockelebene und Freiräume, einen sorgfältigen und wertigen Ausdruck sowie stimmungsvolle Wohn- und Arbeitsräume setzt. Der Ansatz reagiert auf die vielen räumlichen und funktionalen Spezifitäten auf der «verkehrsmtosten Insel» des Lindenhofareals. Er schreibt die Geschichte des Orts selbstverständlich und gekonnt weiter. Mit den neuen Bausteinen bietet sich ein grosses Potenzial für die qualitätsvolle Überführung des heute primär gewerblich genutzten Areals in einen nutzungsdurchmischten Quartierbaustein mit hoher Lebens- und

Arbeitsqualität und ortsangepasster Lebendigkeit für die künftigen Bewohner:innen, die Lonza sowie die Quartierbevölkerung.

Gleichzeitig beschloss das Beurteilungsgremium aufgrund der Erfüllung der Aufgabe sowie der vollständigen Abgabe den sieben Teams die feste **Pauschalentschädigung** von je CHF 75'000.- (inkl. NK und MwSt.) für ihre Schlussabgabe auszusahlen.

Empfehlungen und Würdigung des Beurteilungsgremiums

6.1 Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Projektträgerschaft einstimmig, das Team Miller & Maranta, Architekten ETH BSA SIA, Basel, August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Binningen, wh-p Ingenieure, Basel mit der Weiterbearbeitung des Lindenhofareals gemäss den Ausschreibungsbedingungen zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung der Projektstudie sind die im Projektbescrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten respektive vertieft zu bearbeiten:

- › Die von sämtlichen Teams adressierten Herausforderungen des Bebauungsplanes wurden anerkannt. Die sich daraus ergebenden Ermessensspielräume sollen genutzt werden. Der **Bebauungsplan** ist in der weiteren Bearbeitung als gegeben zu betrachten sowie die im Rahmen der parallel zum Studienauftrag erfolgten Beschlussfassung eingebrachten Anpassungen sind zu integrieren (bspw. Erhöhung Anteil Preisgünstiger Wohnraum). Das zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Projekt bietet hierzu beste Voraussetzungen.
- › Die **wirtschaftliche Tragbarkeit** des Gesamtvorhabens ist noch nicht sichergestellt. Es ist in Zusammenarbeit mit der Veranstalterin, der Investorin und der Grundeigentümerin in der Weiterbearbeitung daher ein besonderer Fokus auf die Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragbarkeit in Erstellung und Betrieb zu legen (z.B. im Bereich Flächeneffizienz, Untergeschosse, Fensterflächen, Tragwerks-, Fassaden- und Deckensysteme).
- › Die vorgeschlagenen **Wohnungsgrundrisse** weisen im Grundsatz eine hohe Qualität aus. Im Rahmen der Weiterbearbeitung sind eine Reduktion oder ein Verzicht auf Maisonette-Wohnungen sowie Wohnungen mit reiner Nordausrichtung, eine weitere Flexibilisierung der Nutzbarkeit und Möblierbarkeit für verschiedene Zielgruppen, sowie eine (noch) genauere Umsetzung der Detailvorgaben je Wohnungstyp in Zusammenarbeit mit der Veranstalterin, der Investorin und der Grundeigentümerin zu prüfen.
- › Das **Tragwerk** ist dahingehend weiterzuentwickeln, dass die Nutzungsflexibilität in den Ober-, Erd- sowie insbesondere auch in den Untergeschossen sichergestellt und die künftige Anpassbarkeit – wo angezeigt – verbessert wird. Weiter bedarf die Primärstruktur des Skelettbbaus und der Flachfundation einer konzeptionellen Überprüfung zugunsten einer verbesserten (Kosten-)Effizienz.
- › Die **Einbettung ins übergeordnete Strassen- und Velonetz** ist mit den zuständigen kantonalen Stellen abzustimmen.
- › Da das Projekt mit dem **Nachhaltigkeitslabel SNBS Gold** zertifiziert werden soll, sind im weiteren Projektverlauf Änderungen in den SNBS-Prüf- und Bewertungskriterien miteinzubeziehen. Es gilt im Besonderen zu gewährleisten, dass die Zielwerte in Bezug auf die indirekten Treibhausgasemissionen gemäss SNBS eingehalten werden.
- › Um die Qualität der Weiterentwicklung des Siegerprojektes zum Bauprojekt zu gewährleisten, empfiehlt das Beurteilungsgremium, eine Delegation (Fachbereich Architektur und Landschaftsarchitektur) aus seinen Reihen einzusetzen, welche den weiteren Planungsprozess begleitet und der zumindest das Bauprojekt vor Eingabe des Baugesuchs zur Begutachtung vorgelegt wird. Die Veranstalterin, die Investorin und die Grundeigentümerin nehmen dieses Angebot gerne an.

6.2 Würdigung

Das Beurteilungsgremium und die Projektträgerschaft sind überzeugt, dass die Durchführung des Studienauftrags zielführend war und sich gelohnt hat. Das gewählte Verfahren hat bestätigt, dass die umfangreichen planerischen Vorarbeiten, welche die Lonza AG, die SwissLife und der Kanton Basel-Stadt im Rahmen vorhergehender Planungsschritte leisteten, eine qualitätsfördernde und belastbare Grundlage für eine langfristige qualitätsvolle bauliche und freiräumliche Neugestaltung des Lindenhof-Areals und der Integration des Lonza-Turms als Baudenkmal darstellen. Trotz anfänglicher Skepsis gegenüber den eng gesteckten Rahmenbedingungen wurde eine hohe

Varianz qualitativ hochwertiger Lösungsvorschläge erreicht, welche die Vorgaben des Bebauungsplans, die denkmalpflegerischen Schutzmassnahmen und die zahlreichen weiteren Anforderungen vollumfänglich und gekonnt erfüllen können.

Mit dem siegreichen Beitrag konnte eine hervorragende Projektstudie und tragfähige Grundlage für die Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden, welche den Bebauungsplan städtebaulich-architektonisch, landschafts- und sozialraumplanerisch sowie betrieblich-funktional überzeugend umsetzen und gleichzeitig dem Baudenkmal den nötigen Respekt zollt und dieses gekonnt integriert. Die Projektstudie weist grosses Potenzial auf, um einen identitätsstiftenden und belebtem Stadtbaustein mit hoher Qualität hinsichtlich des Aufenthalts, der Ökologie, des Stadtklimas und der Ästhetik zu schaffen und zeigt den Mehrwert, welcher durch die zwei neuen Türme und die Öffnung des Areals für die Stadt als auch die Lonza entsteht, exemplarisch auf. Der Lösungsvorschlag fügt sich optimal in den heutigen Kontext ein, integriert und vernetzt ihn mit den umliegenden Quartieren und trägt zu einer stadträumlichen Klärung des Gebiets entlang der Nauenstrasse als Auftakt zur Stadt Basel bei.

Das Beurteilungsgremium und die Projektträger-schaft schätzen die hohe Qualität und Vielfalt der Beiträge aller Teams. Sämtlichen teilnehmenden Teams gebührt für die Abgabe ihrer Beiträge, die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe und die allseits aussergewöhnlich hohe Detaillierung und Durcharbeitung ihrer Beiträge entsprechend ein grosser Dank. Alle Teams haben dazu beigetragen, intensive und wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, dem Baudenkmal, dem Anforderungsprofil und den Rahmenbedingungen im Beurteilungsgremium zu ermöglichen und haben damit massgeblich zum positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

Vor dem Hintergrund der hohen Komplexität der Aufgabenstellung, dem gesuchten Innovationsgehalt und dem angestrebten Zusammenspiel verschiedener Nutzungen bietet der vorliegende Studienauftrag die bestmöglichen Voraussetzungen für die Weiterarbeit. Die geforderten gestalterischen und atmosphärischen Aspekte und Qualitäten werden erfüllt und sollen in der notwendigen Detaillierung auf Projektebene gesichert werden.

Genehmigung

07

Vom Beurteilungsgremium genehmigt am: Basel, 23. September 2024

Andreas Bohrer



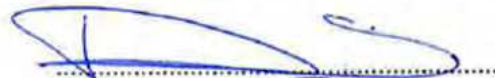
Janine Nauer



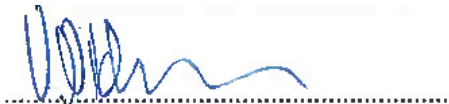
Jürgen Friedrichs

J. Friedrichs

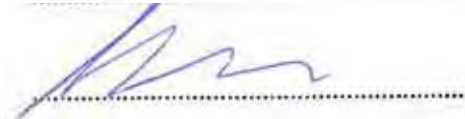
Yves Diacon



Valentina Nikolla



Michael Breitenmoser



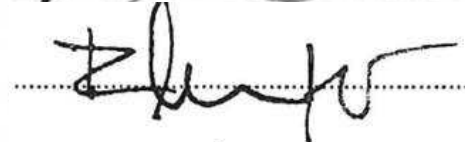
Ute Schneider



Andreas Bründler



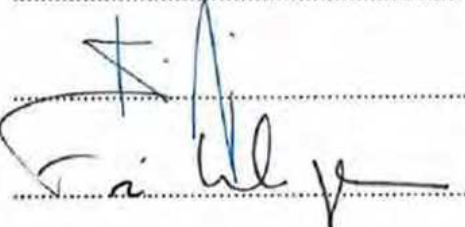
Regine Leibinger



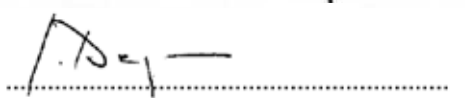
Beat Aeberhard

B. Aeberhard

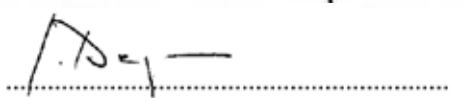
Katja Albiez



Friederike Kluge



Jürg Degen



Projektbeschriebe





Miller & Maranta

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

Miller & Maranta AG
Schützenmattstrasse 31, 4051 Basel

Quintus Miller, Paola Maranta, Jean-Luc von Aarburg, Nils-Holger Haury, Harris Iliadis, Flavio Higelin, Florian Happes, Viola Müller, Philippine de Varine-Bohan, Anna Adam, Louis Koch

Landschaftsarchitektur

August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG
Schweissbergweg 34, 4102 Binningen

Margrith Künzel, Lorenz Siegenthaler, Laura Zimmermann, Leo Senn

Bauingenieur

wh-p Ingenieure AG
Malzgasse 20, 4052 Basel
Martin Stump, Florian Kaim

Brandschutz

Amstein + Walthert AG
Andreasstrasse 5, 8050 Zürich
Erich Füglistner

Projektbeschreibung

Der Entwurf überzeugt durch eine umfassende Gesamtlösung, die neben der detaillierten Ausarbeitung zweier neuer Arealbausteine auch die übergeordnete Integration und Vernetzung des gesamten Areals vorsieht. Die neuen Hochhäuser entstehen in präziser Abstimmung mit dem Baudenkmal und lassen ein atmosphärisch ausgewogenes Ensemble entstehen, welches die Solitärwirkung des Bestandes erhält. Mit einer eigenständigen Freiraumtypologie werden die benachbarten Parkanlagen spannungsvoll ergänzt. Unter der Prämisse der vorgegebenen Grundfigur liegt der Fokus des Entwurfs auf dem Potential des Freiraums sowie der integralen Einbindung und übergeordneten Bedeutung des Ortes für die Stadt. Wesentliche Idee hierbei ist die Schaffung einer offenen, multikodierten Mitte, welche die Gebäude miteinander verbindet. Hinsichtlich der Multikodierung der Ergänzungsbauten wird aus der Parktypologie ein hybrides Raumkonzept entwickelt, dessen Dramaturgie spannungsvoll zwischen grosszügiger Plaza und locker besiedelter Baumhalle oszilliert. Wichtig ist dabei die unabhängig von der Bebauung gedachte Erschliessung zum Zentrum. Präzise verortete öffentliche Nutzungen können so die grüne Mitte erweitern, Innen und Aussen gehen fast nahtlos ineinander über. Die grosszügigen, fliessenden Räume des Forums im Turm B erstrecken sich vom Herzen des Parks hufeisenförmig auf eine zweite Ebene und über einen Verbindungssteg gelingt die Anbindung an die Stadt. Auch im Turm C verbinden die öffentlichen Nutzungen das Haus mit dem Zentrum, entsprechend sind Kindertagesstätte und Grundversorger präzise platziert, um den Freiraum zu aktivieren. Die Würdigung des Baudenkmals erfolgt neben der Fortführung der Offenheit im Erdgeschoss auch typologisch durch die Übernahme der orthogonalen Logik in die innere Raumorganisation. Es bilden sich Kernzonen mit einem zentralen Vorraum, der sich je nach Nutzung in Längsrichtung weitet. Die Wohnungen organisieren sich von hier jeweils um einen orthogonalen Hauptraum, die seitlich dazu angeordneten Loggien und Schlafräume nehmen in ihrer Geometrie den polygonalen Fassadenverlauf auf. Durch die offene Kernorganisation entstehen in den Bürogeschossen Raumzonen unterschiedlicher Grösse und Ausprägung. Die Überlagerung einer aus der Mitte des Kerns gedachten

Raumlogik mit der jeweiligen polygonalen Fassade erzeugt ein Momentum der Drehung, hin zur Stadt. In der Aussengestaltung werden die architektonischen Grundmotive der Lisenen und Brüstungsbänder zeitgemäss weiterentwickelt. Diese sind im Gegensatz zum historischen Hochhaus nicht flächig angeordnet, sondern falten und staffeln sich zu einer tiefen und porösen Fassade. Besonders über Eck wirkt dadurch die volumetrische Masse aufgelöst.

Die vertiefte übergeordnete, stadträumliche Analyse freiräumlicher und topografischer Sequenzen bildet die Grundlage des Freiraumkonzepts. Die Parkanlagen Rosenfeld und Christoph Merian sowie der Lindenhof fügen sich sinnfällig zu einem kohärenten Parkensemble für das Quartier zusammen. Mit grosser Sorgfalt und Disziplin erfolgt die Auseinandersetzung mit den umgebenden Quartieren und deren Verknüpfung mit dem Areal. Eine eigenständige Formensprache, bestehend aus einem Geflecht von Wegen, Plätzen und Vegetation, prägt den Ort und konsolidiert sich in der Mitte zu einem Platzgefüge. Die eiszeitliche Niederterrassenkante formt ein markantes Landschaftsrelief. Diese wird elegant durch den Fussgängersteg von der Nauenstrasse überwunden, welcher in den Turm B führt oder mittels einer Treppenanlage den Zugang zur Mitte gewährleistet. Es entsteht ein subtiler und beiläufiger Dialog zwischen Architektur und Freiraum. Die differenzieren Beläge, deren klare Hierarchisierung die Bewegungsflächen definiert, fliessen harmonisch in die Innenräume und tragen somit atmosphärisch den Freiraum in die Gebäude, wodurch dieser optisch erweitert wird. Baumschleier, robuste Heckenkörper und vielfältige Pflanzengesellschaften in unterschiedlichen Arten und Strukturen werden zu einer geordneten und logischen Vegetationsstratifikation zusammengeführt. Die Gestaltung folgt überzeugend der Strategie der blau-grünen Infrastruktur und integriert diese zu einem parkartigen Gesamtbild.

Die Erdgeschossgestaltung beider neuen Türme wird für die vorgesehenen Nutzungen als sehr positiv und gut vermietbar angesehen. Die Anordnung der verschiedenen Nutzungen sowie deren Flexibilität wird als sehr hoch bewertet. Gleiches gilt für die Büronutzung in den Obergeschossen im Turm B. Die Attraktivität und Vermietbarkeit

der Wohnungen weist ebenfalls bereits einen sehr hohen Stand auf, hat an einzelnen Stellen jedoch noch Verbesserungspotential (insb. Reduktion Maisonette-Wohnungen und Wohnungen mit reiner Nordausrichtung, Optimierung Grössen Schlafzimmer und Loggien). In den Gewerbeflächen wird im Quervergleich eine hohe Vermietbarkeit sowie eine hohe Marktgängigkeit prognostiziert. Die Vermietbarkeit der Wohnungen wird bereits als hoch angesehen, kann jedoch durch Berücksichtigung der vorgenannten Korrekturen nochmals verbessert werden.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche in den Neubauten wird ausgeschöpft. Das Projekt liegt im Vergleich der Flächeneffizienz leicht unter dem Median der eingereichten Projektstudien und erreicht die Zielwerte erst knapp. Beim Haustechnikkonzept sind in der Anordnung und Anzahl von Steigzonen oder Schächten mittlere Defizite vorhanden. Teilweise fehlen bei Wohnungen die Steigzonen oder diese sind nicht optimal zugänglich. Dies führt zu Verlust von vermietbarer Fläche. Das Deckensystem erlaubt keine Einlagen von Haustechnikleitungen, weshalb der Positionierung und der Zugänglichkeit der Technikzonen mehr Beachtung geschenkt werden muss. Die geschätzten Baukosten pro Quadratmeter GF befinden sich (noch) über den Zielkosten. Ein wenig effizienter Untergeschosskasten, eine aufwändige Geschossdeckenkonstruktion, ein hoher Fensteranteil und eine kostenintensive Fassadenkonstruktion mit abgewinkelten Fassadenelementen sind die primären Kostentreiber.

Die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes ist plausibel und sehr benutzerfreundlich. Das Planungsteam hat sich im gesamten Prozess sehr detailliert mit dem Thema Mobilität auseinandergesetzt. Dies zeigt sich beispielsweise bei der Anordnung der Veloabstellplätze inkl. Zufahrt (im Freiraum und den Untergeschossen), der zentralen Zufahrt mit Wendemöglichkeit oder dem gelungenen Arealzugang (inkl. hindernisfreien Zugang) an der südwestlichen Ecke. Auch die quantitativen Vorgaben wurden mehrheitlich eingehalten. Jedoch gibt es kleinere qualitative Mängel beim Anschluss ans städtische Velonetz. So ist die Lage der Velorampe mit dem Anschluss an die Münchensteinerstrasse weiter abzugleichen. Die Anlieferung

und Entsorgung des Areals sind pragmatisch über einen zentralen Wendehammer zwischen den drei Türmen gelöst. Dieser Lösungsansatz überzeugt durch seine Einfachheit. Die Verteilung der Anlieferungsgüter kann sowohl über den Freiraum wie auch über die Untergeschosse erfolgen. Im Baufeld B und C ist jeweils ein Warenlift vorgesehen. Eine Anlieferung mit Sprintern über das erste Untergeschoss ist aufgrund der gewählten Kote von ca. -4.60 m realisierbar und es können sämtliche Baufelder angefahren werden. Im weiteren Projektverlauf ist zu prüfen, ob durch eine rein oberirdische Anlieferung die Höhe des ersten Untergeschosses reduziert und somit die Kompaktheit der unterirdischen Bauten erhöht werden kann. Die logistische Anbindung des Baufeldes A ist auf allen Geschossen ausgewiesen und schwellenlos dargestellt. Die effektiven Höhenkoten bedingen jedoch noch einer vertieften Validierung.

Das Projekt sieht einen unterzugsfreien Skelettbau mit einem hohen Vorfabrikationsgrad vor, was den Bauablauf beschleunigen kann. Die Auseinandersetzung mit unterschiedlichsten Systemen und der Versuch, unkonventionelle Wege zu gehen, wird positiv bewertet. Die Stützen werden bis ins Erdgeschoss konsequent übereinanderstehend nach unten geführt, in den Untergeschossen sind sie jedoch nicht (abschliessend) dargestellt und könnten mit der vorgeschlagenen Nutzung kollidieren. Das Deckensystem mit Delta-Beam-Trägern und Hohlblechenelementen sowie Ortbetonstreifen ist aufgrund der gewählten Spannrichtung und der Spannweiten wenig effizient. Die präsentierte Reversibilität der Elemente wäre wünschenswert, ist angesichts aller planerischen Anforderungen an die Decken aus anderen Disziplinen heraus – beispielsweise Steigzonen und Brandschutz – jedoch nur bedingt praktikabel und ev. auch nicht zweckmässig. Das Projekt mit vier Untergeschossen reicht tief in den Untergrund und erzeugt ein grosses Aushubvolumen. Die Primärstruktur muss in der Weiterbearbeitung überarbeitet werden, damit es deutlich kosteneffizienter wird, ohne dabei Einbussen bei der Nachhaltigkeit zu erleiden. Zum bestehenden Hochhaus soll ein Zwischenraum geschaffen werden, um Konflikte mit dessen Fundation und Aussenschächten zu vermeiden.

Eine vollständige Beurteilung des Entwurfs aus Perspektive des Lärmschutzes kann noch nicht vorgenommen werden. Die teils vorgeschlagenen zweigeschossigen Balkone entsprechen keinen bereits umgesetzten Lösungen, daher fehlen Erfahrungswerte zur erzielbaren Wirkung bzw. ist die lärmreduzierende Wirkung der Balkone im oberen Maisonettgeschoss mittels geeigneter Simulationen zu erhärten. Es muss sichergestellt sein, dass die Abmessung und Ausformulierung der Balkone die notwendige Abschirmung sicher gewährleisten. Die Untersichten sind zwingend absorbierend auszuführen, um Rückreflexionen zu vermeiden.

Das Projekt erfüllt stufengerecht die Zielvorgabe der Zertifizierbarkeit nach SNBS-Areal respektive nach SNBS-Hochbau auf Stufe Gold. Primär- und Sekundärstrukturen werden systematisch getrennt, gut zugänglich sind die Gebäudetechnikinstallationen. Die Dach-PV-Anlage entspricht der Anforderung. Die optionale Fassaden-PV-Anlage wird in Form von – ohnehin vorgesehenen – Brise Soleil gelöst. Bezüglich des Tragwerksystems sind die vorhergehenden Hinweise aus dem Bereich Baugrund und Tragwerk zu beachten: Grundsätzlich muss auch mit den vorzunehmenden Änderungen eine Deckenstärke von maximal 20 cm erreicht

werden. Die Fassadenmaterialisierung sollte ebenfalls validiert und weiter optimiert werden (bspw. Stahlplattenverkleidung; Materialisierung Brise Soleil). Festzuhalten ist, dass die durchgehenden Bandfenster zu Überhitzungsproblemen führen können.

Mit ausserordentlicher Leidenschaft und Sorgfalt widmeten sich die Verfasser:innen der Analyse und Interpretation des Ortes sowie der Transformation und subtilen Integration des Bestandes. Dadurch gelingt es, die «verkehrs-umspülte grüne Insel» mit dem ikonografischen Lonza-Hochhaus zeitgemäss weiterzuentwickeln und einen echten Mehrwert für die Nutzenden als auch die Quartierbevölkerung zu schaffen. Die minimalistische Erscheinung des Baudenkmals wird auf die Neubauten übertragen und gewinnt durch deren Transformation dennoch eine Eigenständigkeit. So entsteht ein fein austariertes Verhältnis von Nähe und Distanz zum Baudenkmal, um dessen Alleinstellungsmerkmal auch für die Zukunft würdig zu stärken und zu behaupten. Weiter entsteht eine einladende und sinnlich erfahrbare Parkanlage, die durch differenziert gestaltete Aufenthalts- und Begegnungsräume inmitten pflanzlicher Elemente charakterisiert ist.



Visualisierung Wohnen



Modell Ansicht Süd



Modell Ansicht Nord



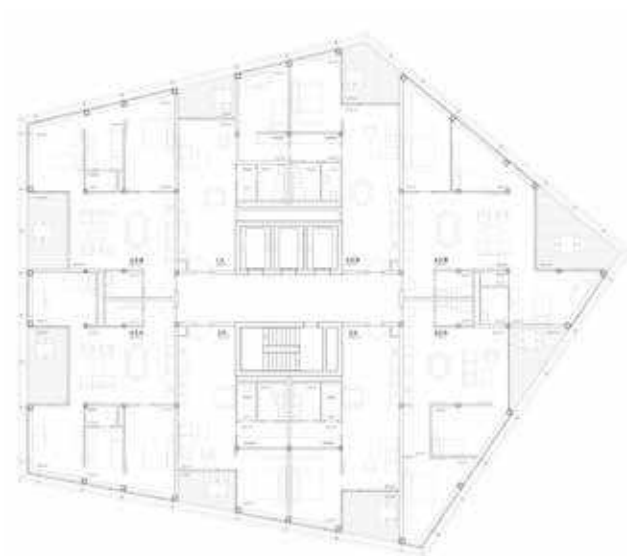
Situationsplan



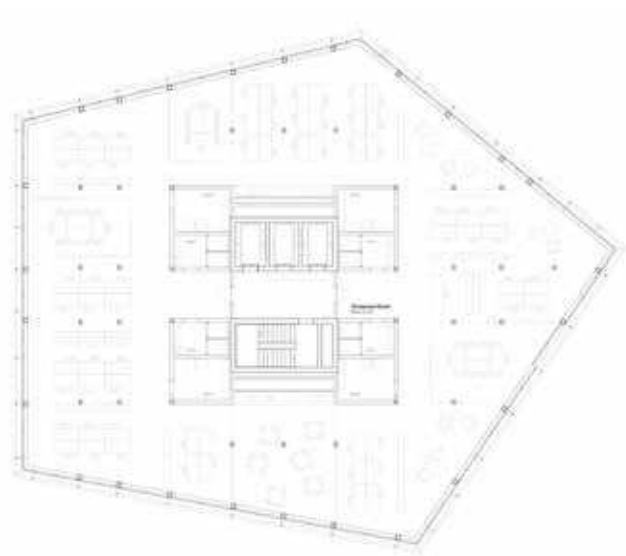
Visualisierung Foyer



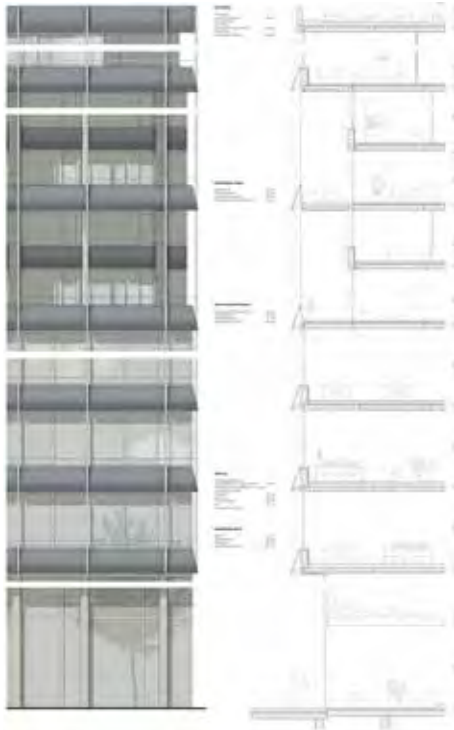
Querschnitt Baufeld B



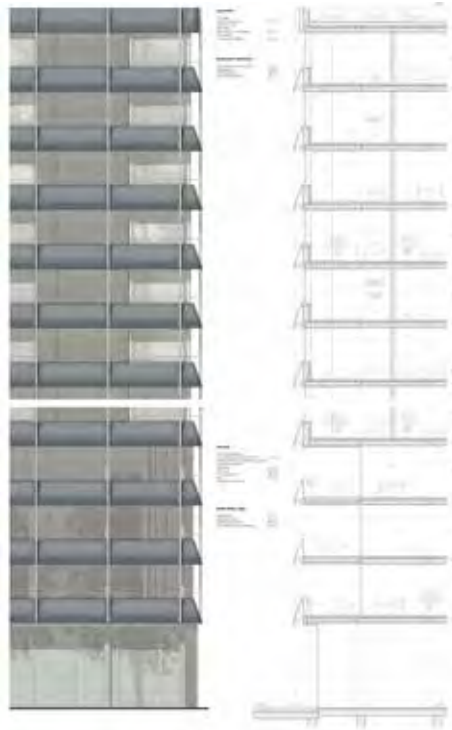
Grundriss Wohnen Baufeld B (17. OG)



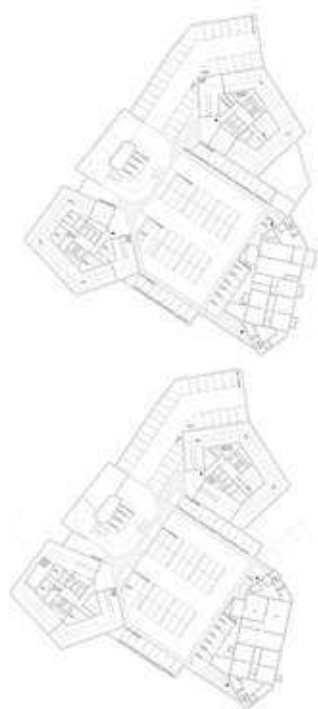
Grundriss Grossraumbüro Baufeld B (2.-8. OG)



Fassadenansicht und -Schnitt Baufeld B



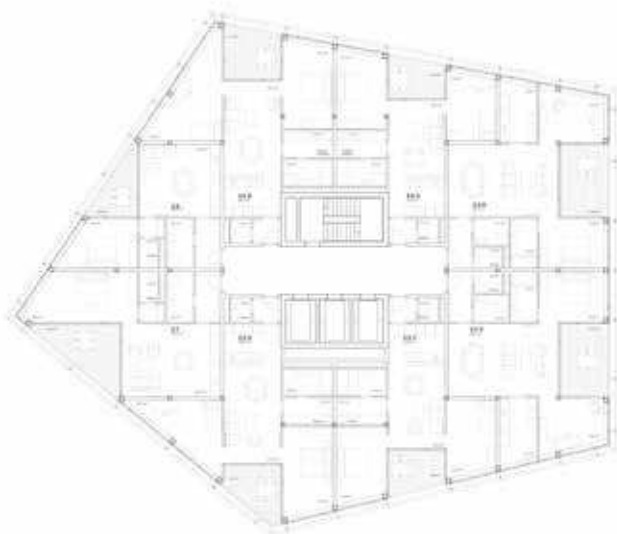
Fassadenansicht und -Schnitt Baufeld C



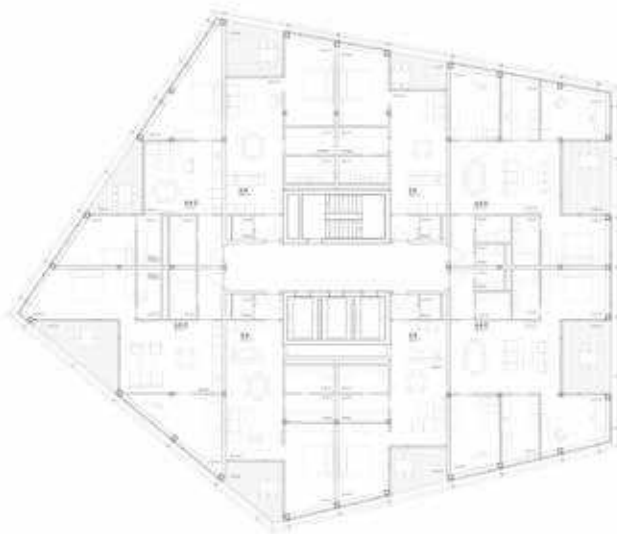
Untergeschosse



Querschnitt Baufeld C



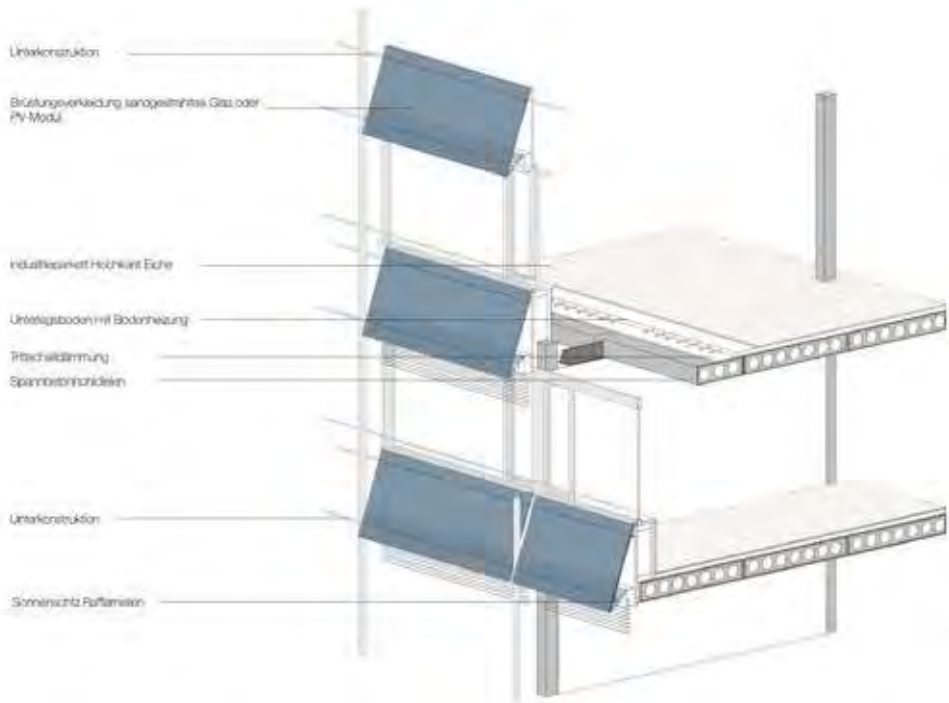
Grundrisse Wohnen Baufeld C (17.-21. OG)



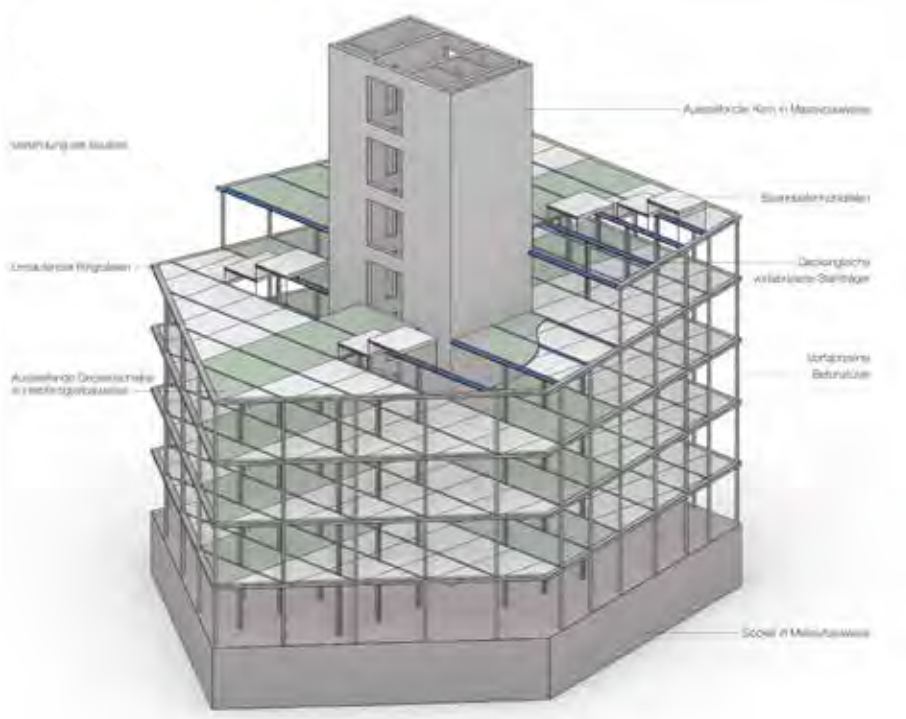
Grundrisse Wohnen Baufeld C (12.-16. OG)



Erdgeschoss und Umgebung



Fassadenaufbau



Tragwerkskonzept





Christ & Gantenbein und Made in

Engere Wahl

Architektur (ARGE)

Christ & Gantenbein AG
Spitalstrasse 12, 4056 Basel

Emanuel Christ, Christoph Gantenbein, Moisés García, Marina Gracia, Simone Fagini, Daniela Ivanova, Ludwig Hochleitner, Niels Morsten

Made in Saràl
Rue du Clos 12, 1211 Genf

François Charbonnet, Patrick Heiz, Nicolas König, Natalie Donat-Cattin

Landschaftsarchitektur

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG
Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich

Lukas Schweingruber, Ursa Habic, Raphael Kleindienst, Rahel Lütolf

Bauingenieur / Fassadenplanung

Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure AG
Limmatstrasse 275, 8005 Zürich

Daniel Meyer, Andrea Gianoli, Borja Herraiz, Andrea Hauenstein, Jon Erice, Philippe Willareth

HLK / FK / Gebäudeautomation

Waldhauser + Hermann AG
Florenz-Strasse 1d, 4142 Münchenstein

Roman Hermann, Lars Köppke (GA)

Brandschutzplanung

Aegerter & Bosshardt AG
Lautengartenstrasse 6, 4052 Basel

Catarina Kohler

Projektbeschreibung

Die Verfasser:innen haben in der Weiterbearbeitung seit der Zwischenbesprechung eine geschickte Strategie erarbeitet, um mit den zwei neuen Bauvolumen zusammen mit dem Lonza Hochhaus ein städtebaulich, volumetrisch und räumlich überzeugendes Ensemble zu schaffen. Die Türme B und C mit ihren eigenständigen Ausformulierungen des seitens Lonza-Hochhaus vorgegebenen Hexagons erlauben es, für die neuen Zufügungen eine jeweils eigenständige Volumetrie auszuformulieren, die das Denkmals würdig ergänzen, ohne diesem seine Präsenz streitig zu machen. Jeder Turm erhält seine eigene Identität. Gemeinsam bilden sie ein Ensemble und wie die Verfasser:innen selbst formulieren entsteht ein «urbaner Tanz zu Dritt». Die Volumen schaffen eine innere Mitte, die gut proportioniert ist und Raum für unterschiedliche Nutzungen bietet. Mittels auskragenden Balkon-Geometrien werden die Gebäudestempel auf die Baufelder des Bebauungsplans reduziert und damit unterschiedliche Figuren der beiden Hochhäuser ermöglicht. Sowohl die Geometrie der Volumen als auch ihre stadträumlichen Bezüge, die einer stringenten orthogonalen und auf das Baudenkmal bezugnehmenden Logik folgen, werden positiv gewürdigt. Die aus den formalen und geometrischen Überlegungen folgenden Konsequenzen wurden später auf diversen Ebenen kontrovers diskutiert – etwa in Bezug darauf, dass die den Wohnungen zugeordnete Aussenräume oft nicht in Relation zu den Wohnungsgrössen stehen und teilweise schwer bespielbar / möblierbar sind.

Das Weiterstricken der unter Denkmalschutz stehenden geometrischen Freiraumfiguren mit neuen Materialien kann nachvollzogen werden, führt allerdings bei näherer Betrachtung an einigen Stellen zu Zwängen, die Fragen aufwerfen. So gelungen die Beziehung des Turms B mit dem Lonza Haus zwischen den Gebäuden ist, der Zugang zum Turm B, mit der Brücke seitens Nauenstrasse wirkt zu starr. Diese axiale Beziehung zum Lonza Hochhaus erlaubt eine lineare auf diesen zugehende Durchwegung. Diese bleibt primär Erschliessungsfläche und bietet wenig qualitative, räumliche Weite auf den beiden Erdgeschoss-Niveaus. Die die Brücke begleitende Treppe, führt auf das untere Erdgeschossniveau zu einem Zugang zur Gastronomie,

und um den Turm B herum in die Quartiersmitte. Auch im Turm C bleibt diese Beziehung mehr Weg-Raum ohne die im Denkmal so prägnante Aufweitung des Raumes in die Tiefe. Der Eingang Nord in direkter Nähe zum Rosenfeldpark und Christian Marian-Park wirkt durch die Aussenraumgeometrie formal und wenig einladend. Neben dem wiederum axialen Zugang zum Turm C, befindet sich eine Velorampe zum Parking im Untergeschoss, die von einer sehr grossen, oberirdischen Velo-Abstellanlage begleitet wird. Dieser im Stadtgefüge zentrale Zugangsbereich wird durch diese Elemente stark okkupiert und ist quer nicht durchwegbar.

Die neuen Hochhäuser stehen durch ihre Disposition mit dem Lonza-Turm in einer unabdingbaren Beziehung zueinander: Eine starke freiräumliche Mitte entsteht. Auf Stadtebene stützt der bestehende Vegetationsgürtel, der klug ergänzt und bis an die äusseren Fassaden gezogen wird, die Kraft der entstandenen «Lichtung». Verführerisch wird von zwei hierarchisch gleichwertigen Wegsystemen erzählt: einem formellen und einem informellen. Um der postulierten Gleichwertigkeit gerecht zu werden, fehlt es der informellen, mäandrierenden Wegführung jedoch schlicht an Raum. Die Durchwegung für die Öffentlichkeit wird dadurch empfindlich geschwächt, wohingegen das formelle, orthogonale Wegsystem die Bewohner:innen und Arbeitenden klar und direkt adressiert. Unter Einbezug der übergeordneten Wichtigkeit der Niederterrasse wird an der richtigen Stelle respektvoll eine Fussgängerbrücke zur Ecke Nauenstrasse und Lindenhofstrasse angelegt, welche wiederum primär die Arealnutzenden oder die Hausgemeinschaft adressiert, aber die Wegführung für die Öffentlichkeit verunklärt. Stimmig werden kleinere Aufenthaltsbereiche in den Vegetationsgürtel gelegt. Die «Lichtung» wird als leise Parklandschaft verstanden. Die darin eingeschriebene Anlieferungsfläche mindert jedoch die Qualität gravierend. Mit der Reduktion versiegelter Flächen, strategisch geplanten Rückhaltebecken für ein effizientes Wassermanagement und einer struktur- und artenreichen Vegetation werden die stadtklimatischen Verhältnisse verbessert.

Das Erdgeschoss im Turm B wird aus Vermarktungssicht als attraktiv bewertet. Die Gastronomieflächen mit offenbaren Faltfenstern wird

begrüsst. Die Büroflächen im Turm B sind bis auf einzelne Nebenräume gut gelöst. Die Auflösung der Balkonböden bei gleichzeitiger Fortführung der äusseren Fassade führt zu einer wenig vorteilhaften Verschattung. Das Stützenraster der Obergeschosse führt in den Wohnungen zu einer eingeschränkten Möblierbarkeit und beeinflusst die Vermietbarkeit negativ. Die Übersetzung des vorgegebenen Fussabdrucks in das Gebäudevolumen führt in den Wohnungen zu sehr heterogenen, teilweise in der Grösse nicht den Wohnungen entsprechenden Aussenräumen. Die spitzen Winkel in diesen erschweren zudem die Nutzbarkeit. Trotz der Kompaktheit der Volumina in Turm B und C können nur eher geringe Mieten pro m² veranschlagt werden. Dies liegt zum einen an den Grundrissen (Stützen, Aussenräume), zum anderen an den verhältnismässig grossen Wohnungen in Turm C, was die Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum erschwert.

Die zulässige Bruttogeschossfläche wird um ca. 320 m² unterschritten. Das Projekt liegt beim Vergleich der Flächeneffizienz im Median der Projekte und erreicht auf den ersten Blick die Zielwerte. Das Haustechnikkonzept weist jedoch in der Anordnung und Anzahl von Steigzonen /Schächten grössere Defizite auf und dem Haustechnik-Flächenbedarf wurde (noch) nicht ausreichend Rechnung getragen. Dies führt zu einem Verlust von vermietbarer Fläche. Das vorgeschlagene Deckensystem erlaubt keine Einlagen von Haustechnikleitungen, weshalb der Positionierung und der Zugänglichkeit, der Technikzonen mehr Beachtung geschenkt werden muss. Die geschätzten Baukosten befinden sich (noch) deutlich über den Zielkosten. Der Untergeschosskasten, eine aufwändige Foundation, zwei unterschiedliche Fassadensysteme beim Turm B und C sowie diverse Grundrisslayouts mit Speziallösungen sind hier die primären Kostentreiber.

Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts ist grundsätzlich plausibel. Das Team hat sich gut mit dem Thema Mobilität auseinandergesetzt. Die quantitativen Vorgaben wurden mehrheitlich eingehalten. Die Anzahl Abstellplätze wurde mit 30 Parkplätzen jedoch klar unterschritten. Kritisch beurteilt wird auch aus der Optik Mobilität der Areal-Hauptzugang bzw. das Primäre-Wegesystem für die

Fussgänger:innen durch die Gebäude. Einerseits wird so die gewünschte Öffnung des Areals nicht vollumfänglich erreicht, andererseits können diese Durchgänge kaum 24/7 gewährleistet werden und die sekundären Wege keinen gleichwertigen Ersatz bieten. Positiv ist die Veloparkierungsanlage im Norden. Hingegen sind die Veloabstellplätze im Süden nicht optimal erschlossen. Zudem bestehen qualitative Mängel beim Anschluss ans städtische Velonetz. Beim MIV müssten die zwei parallelen Ausfahrten bei der Lindenhofstrasse vertieft geprüft werden. Die Anlieferung und Entsorgung sind pragmatisch über die Setzung der UFC bei der Arealeinfahrt Lindenhofstrasse sowie eines zentralen Wendehammers gelöst. Eine Anlieferung mit Sprintern über das 1. Untergeschoss ist realisierbar. Welche Bereiche angefahren werden können, ist nicht definiert. Für die Anbindung des Turm A an die Einstellhalle sind Treppenstufen ausgewiesen. Für logistische Abläufe und für die Behindertentauglichkeit wären hier zusätzliche Massnahmen notwendig.

Für beide Hochhausgrundrisse werden symmetrische Sechsecke in Massivbauweise in schlanker Skelettbauweise vorgesehen. Dies zwingt zu einer Tragwerkskonstruktion ohne tragende Fassadenstützen im Erdgeschoss. In einem Fall werden die überstehenden Eckenbereiche mittels tragender Betonbrüstungen auf die nächstgelegenen durchgehenden Stützen abgetragen. Im anderen Fall sind die Fassadenstützen am Dach aufgehängt und die Lasten werden dort mittels vorgespannter Decke nach innen geleitet. Beide Lösungen sind sehr aufwändig, widersprechen den Grundsätzen eines einfachen, robusten und direkten Lastabtrags und bieten grosse Herausforderungen in Planung und Ausführung (bspw. Bauphysik, Brandschutz, Deformationen, Bauablauf). Die Stützenpositionen in einzelnen Räumen werden kontrovers beurteilt. Demgegenüber ist das effiziente Deckensystem mit pilzartiger Verstärkung nach oben und einem adäquaten Stützenraster lobenswert. Gegenüber dem bestehenden Hochhaus wurde ein entsprechender Abstand gewählt, damit die bestehende Konstruktion und die Foundation nicht tangiert werden.

Das Grundkonzept bezüglich lärmoptimierter Anordnung ist gut erkennbar. Die gewählte Grundrissanordnung benötigt durch die Fenster an den Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen Ausnahmegenehmigungen. Das Bewilligungsrisiko hierfür wird als moderat eingestuft.

Das Projekt erfüllt stufengerecht die Zielvorgabe der Zertifizierbarkeit nach SNBS-Areal respektive nach SNBS-Hochbau auf Stufe Gold. Die gemeinsam nutzbaren Innen- und Aussenräume wurden detailliert und vielfältig bearbeitet. Die Systemtrennung wird aufgezeigt, allerdings fehlt ein genauer Beschrieb der einzelnen Massnahmen. Der Vorschlag für die Fassaden-PV beschränkt sich auf den Turm B, ist dort aber sehr plausibel gelöst. Die Fassadenverkleidung mit feuerverzinktem Stahl ist nicht zulässig und auch aus Sicht der grauen Energie nicht zielführend. Das Deckensystem ist durchdacht und bezüglich der geforderten Optimierung der Erstellungswerte geeignet. Nicht genügend ist die Lüftungslösung im Wohnbereich: Die vorgesehenen Aussenluftdurchlässe an den Fassaden wurden im Programm explizit ausgeschlossen, eine vertikale Lüftungsverteilung wurde

nicht nachgewiesen. Der sommerliche Wärmeschutz wird mit den geplanten aussenliegenden, windstabilen Markisen oder Rafflamellenstoren eingehalten.

Sowohl die Setzung und die eloquente Transformation des Hexagons in zwei verschiedenartige Volumina, die mit dem Lonza-Turm in Dialog treten, ohne ihm seine Präsenz streitig zu machen, als auch die Strategie der «freien Lichtung» im dichten Grün, werden am vorliegenden Entwurf positiv gewürdigt. Ebenso besticht das konsequente Weiterziehen des denkmalpflegerisch relevanten Freiraumraumlays, bei gleichzeitiger Adaptierung der Materialisierung an heutige Bedürfnisse. Die durch die Setzung resultierenden Kompromisse und Zwänge - insbesondere hinsichtlich der Nutzbarkeit und Verhältnismässigkeit der Balkone und Aussenräume - sowie die teils kritische Adressierung und die insbesondere für die gewünschte Öffnung des Areals wenig dienlichen Wegsysteme auf Stadtebene konnten das Gremium schlussendlich nicht vollständig überzeugen.



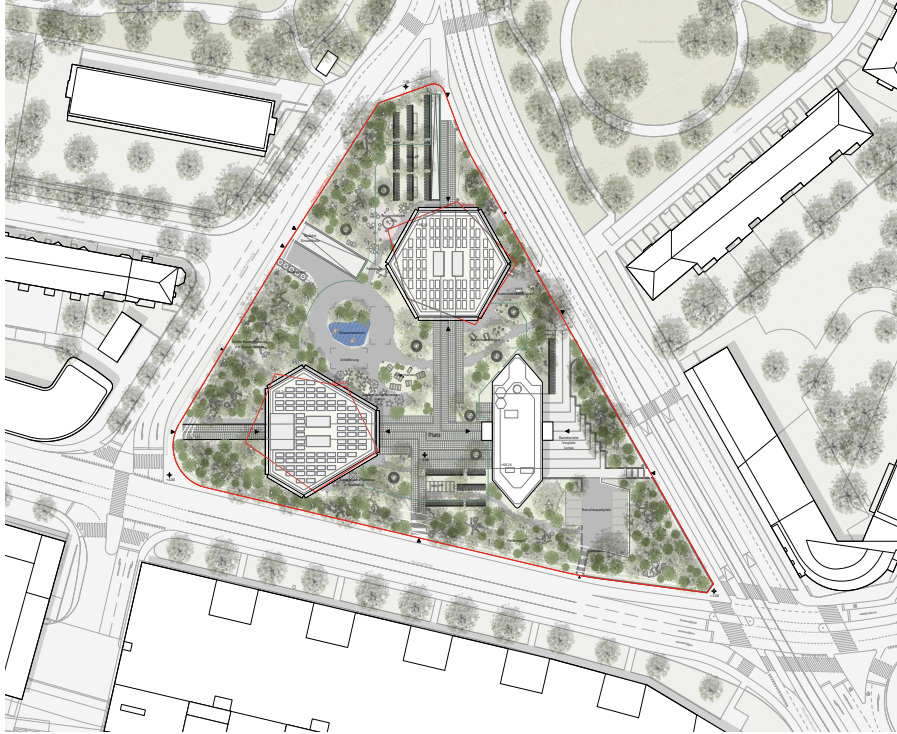
Visualisierung Wohnen



Modell Ansicht Süd



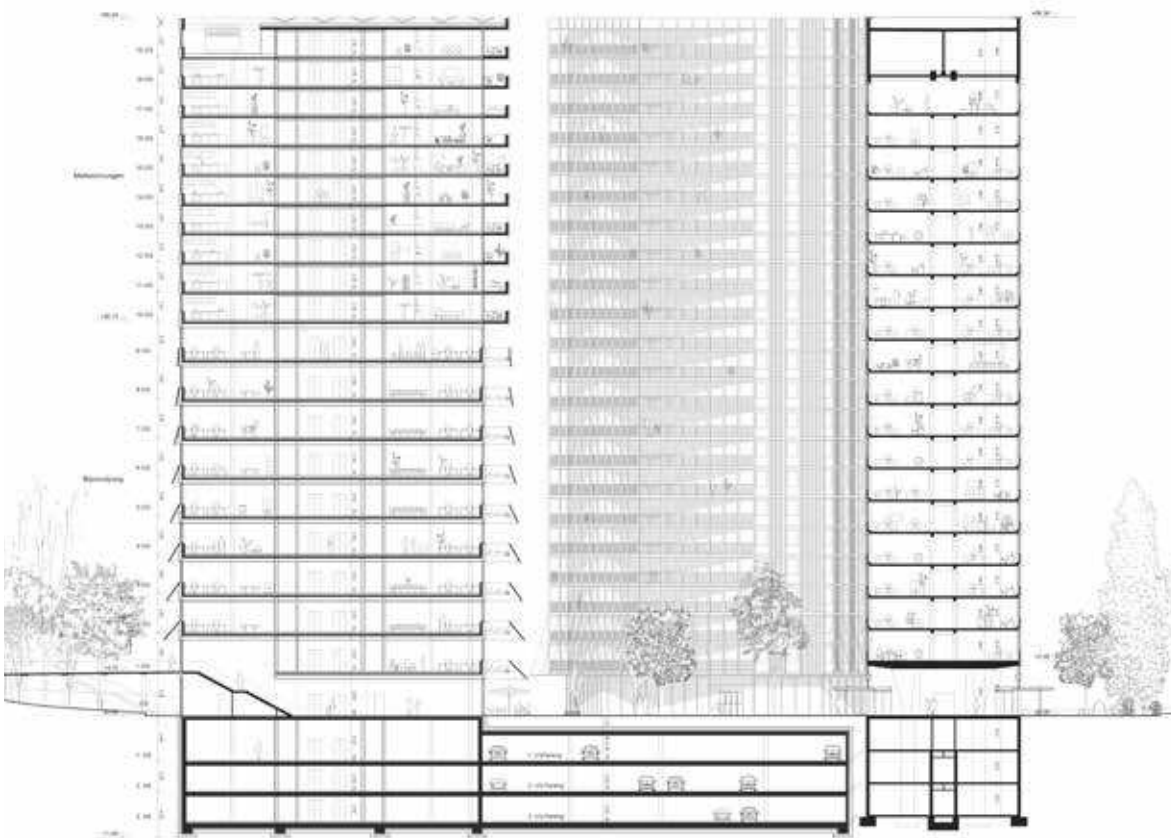
Modell Ansicht Nord



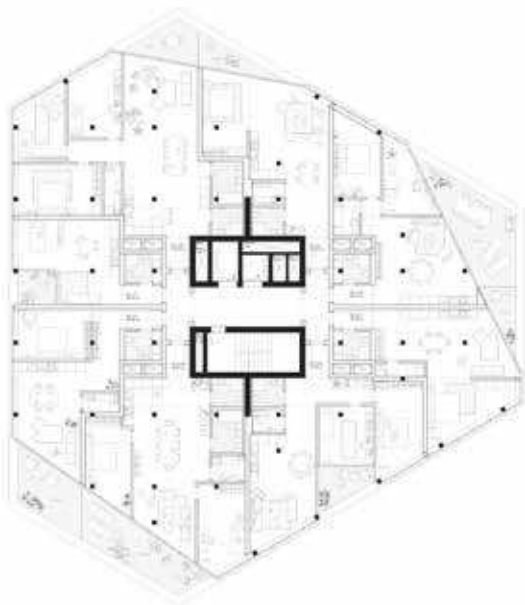
Situationsplan



Visualisierung Restaurant



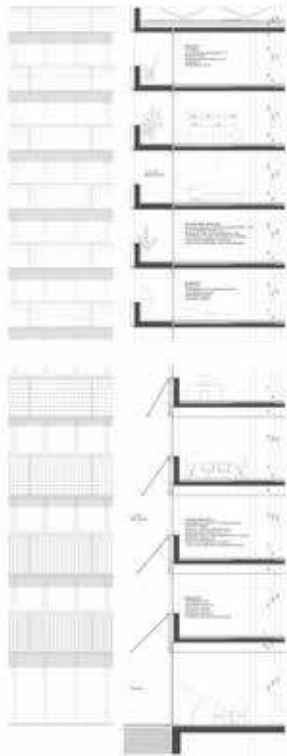
Querschnitt Baufeld B



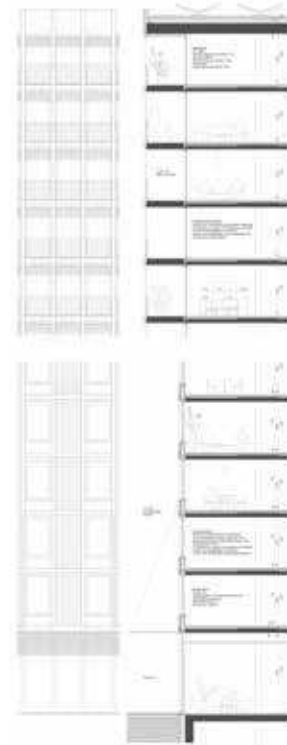
Grundriss Wohnen Baufeld B (14-19. OG)



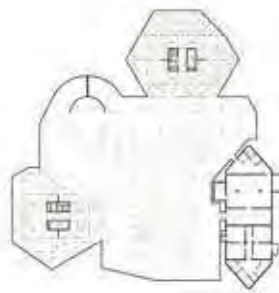
Grundriss Grossraumbüro Baufeld B (1.-9. OG)



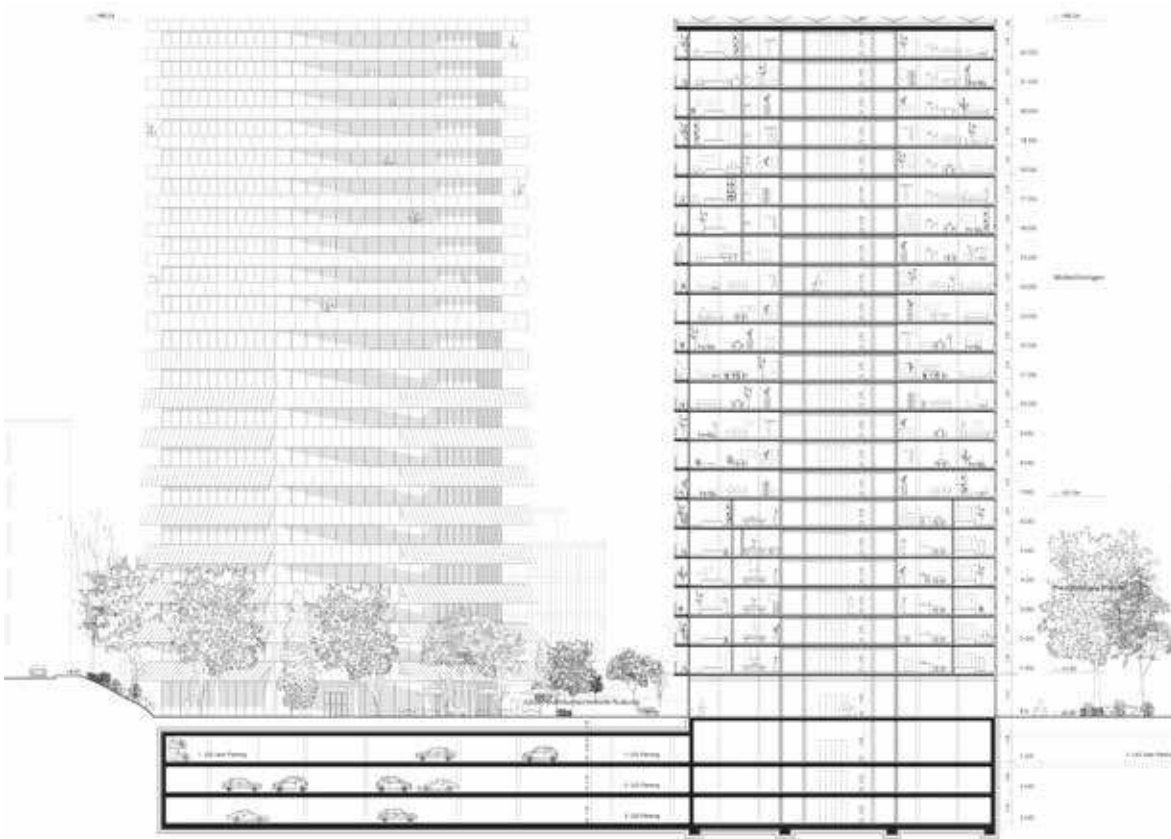
Fassadenansicht und -Schnitt Baufeld B



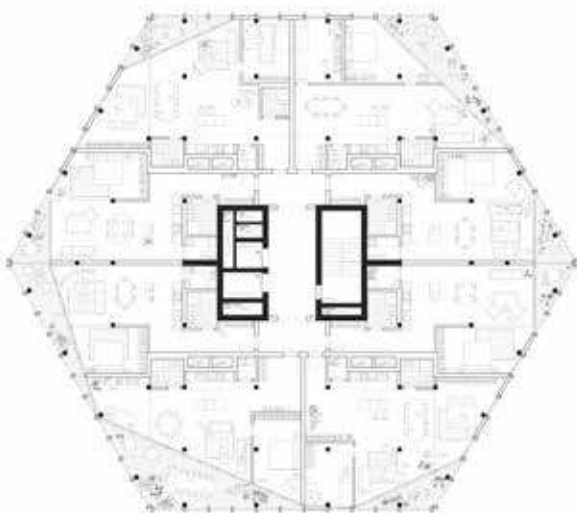
Fassadenansicht und -Schnitt Baufeld C



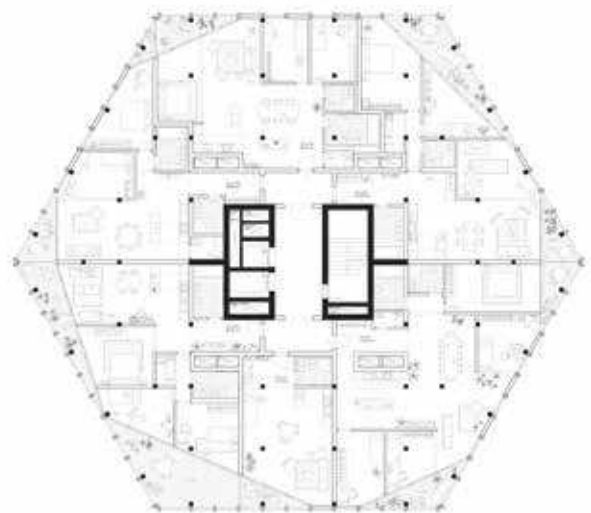
Untergeschosse



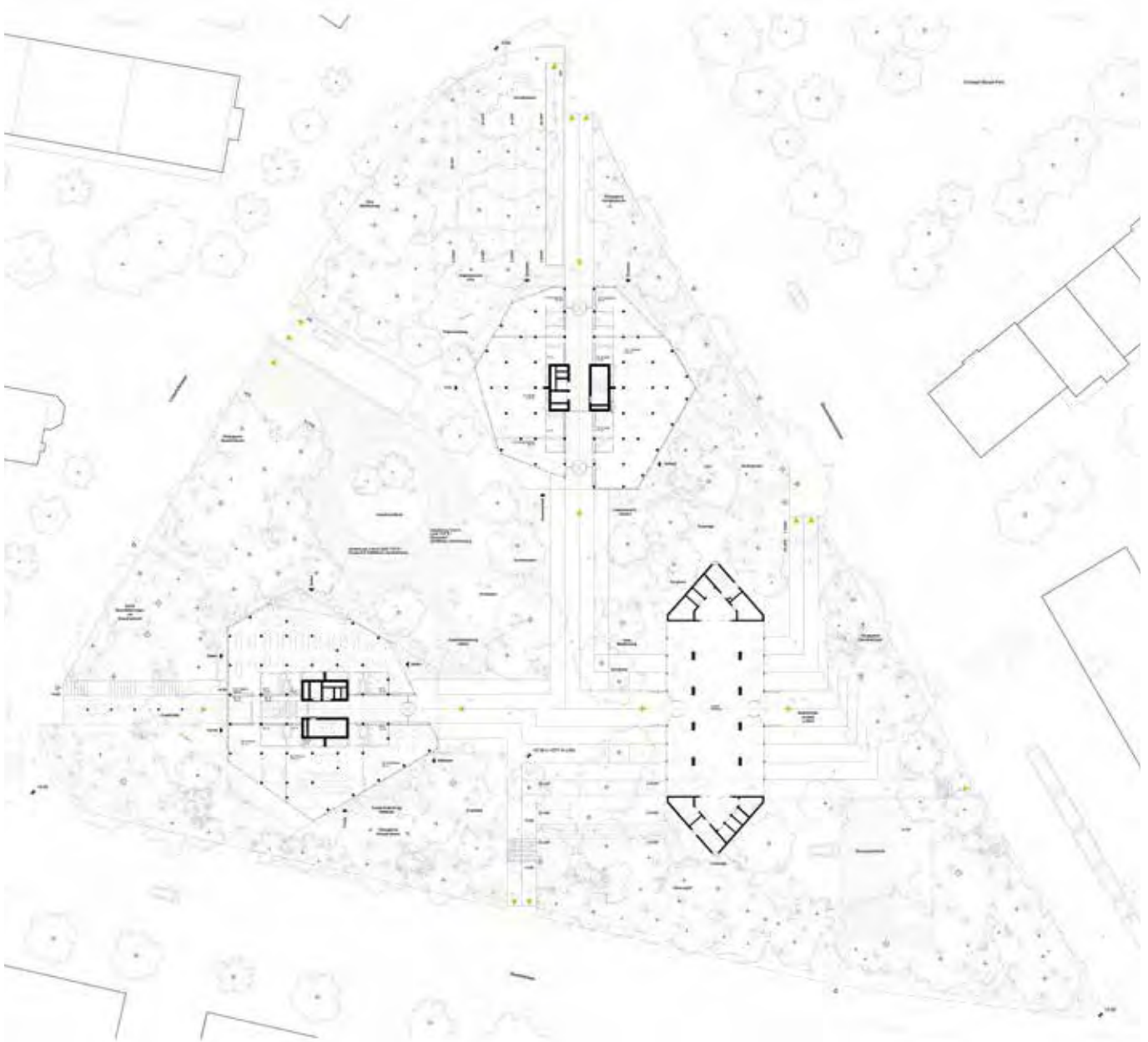
Querschnitt Baufeld C



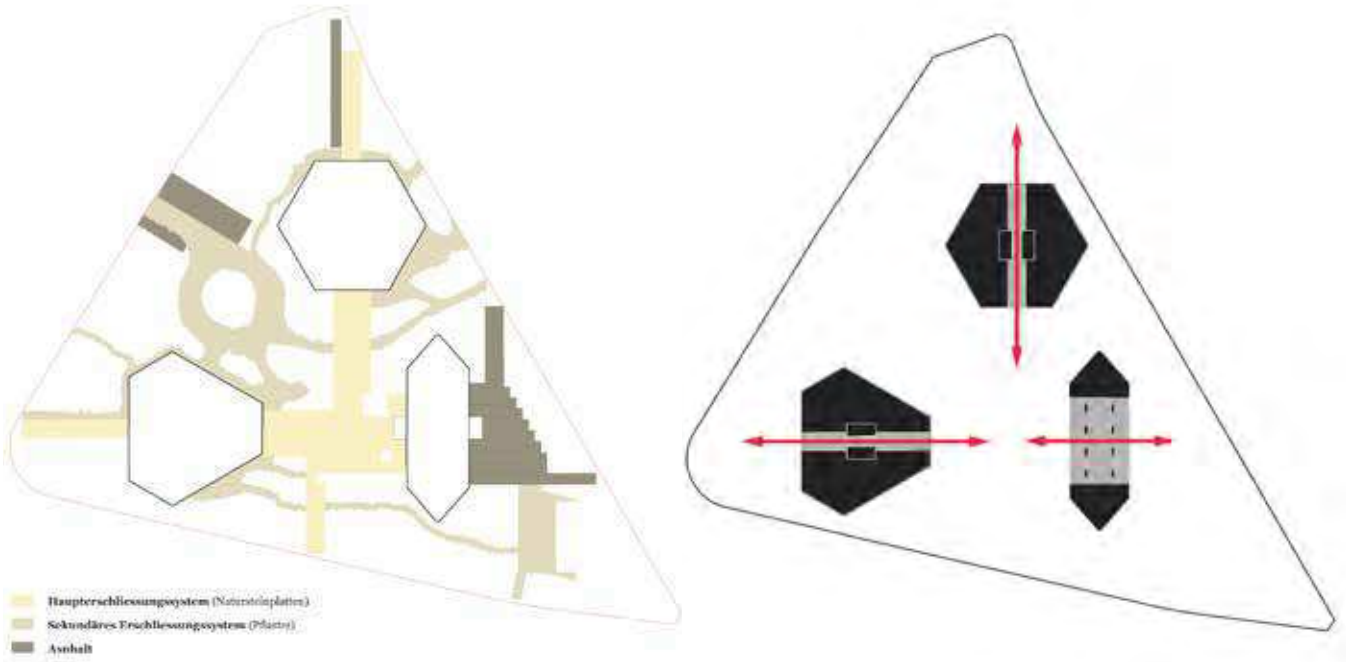
Grundriss Wohnen Baufeld C (15-22. OG)



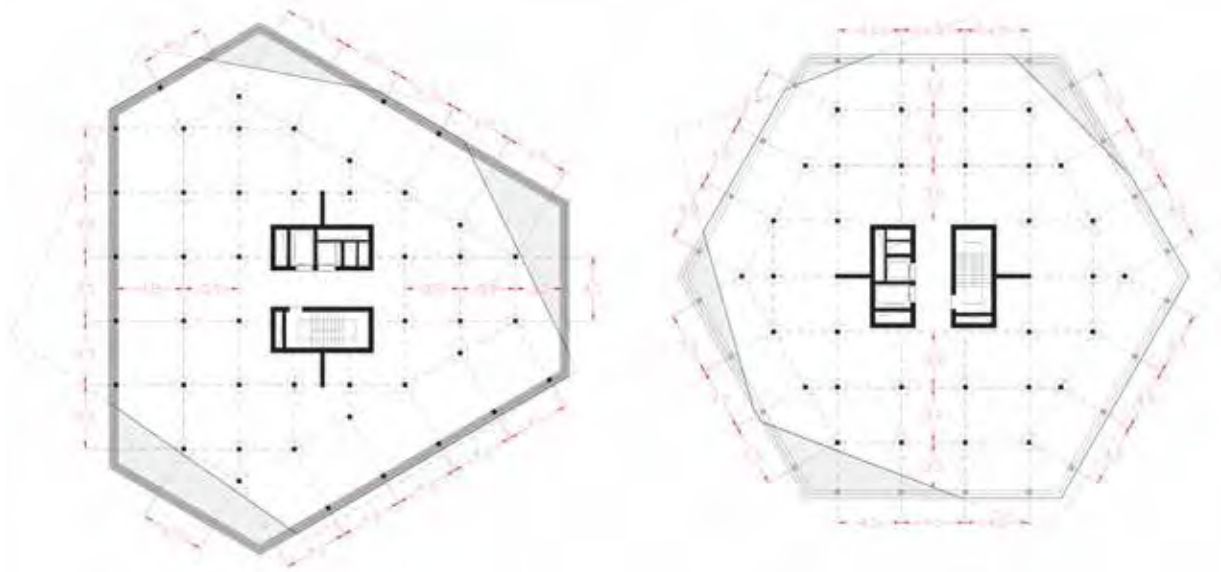
Grundriss Grossraumbüro Baufeld C (7.-14. OG)



Erdgeschoss und Umgebung



Schemata Bodenbeläge und Erschliessung



Tragwerk





E2A

Engere Wahl

Architektur

E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG
Buckhauserstrasse 34, 8048 Zürich

Piet Eckert, Wim Eckert, Félix Mayaux, Samuele Bertoni, Alexandra Fassoula, Aga Halas, Federico Pellegrini, Carolina Moura, Sedo Jang, Hugo Sanguin

Landschaftsarchitektur

Fontana Landschaftsarchitektur GmbH
Murbacherstrasse 34, 4056 Basel

Massimo Fontana, Xin Wen

Bauingenieur

Schnetzer Puskas Ingenieure AG
Aeschenvorstadt 48, 4010 Basel

Kevin Rahner

HLKKSE

Amstein + Walthert AG
Andreasstrasse 5, 8050 Zürich

Mario Kuvacs

Projektbeschreibung

Im Bewusstsein der Bedeutung des Baudenkmals innerhalb des weitläufigen Grüngürtels schlagen die Verfasser:innen eine Straffung der städtebaulichen Figur vor und begreifen die neuen Gebäude als «gleichwertige» Baukörper. Die Grundformen werden angeglichen und die Fassadenseiten durch ein übergeordnetes Raster regelmässig ausgebildet. Durch die Fortführung der wiederkehrenden Fassadengliederung fügen sich die Baukörper zu einer Gebäudegruppe zusammen. Aus dem bestehenden Hochhaus wird eine dreiteilige Gliederung herausgelesen, die in die Fassadentektonik der beiden neuen Baukörper (Turm B und C) übersetzt wird. Zum einen zeigt sich dies in einem überhohen Sockel mit integriertem Staffelgeschoss, zum anderen in einem abschließenden offenen Pergolakranz im Dachbereich mit jeweiligen Dachgärten. Der pentagonalen Form wird ein gleichartiger Kernbereich eingeschrieben, wodurch eine ringförmige Raumtypologie entsteht, die sich effizient organisieren lässt. Das Forum im gemischt genutzten Turm B wird als zweigeschossige Halle verstanden, die sich über eine Tribünenanlage zu einem Teilmezzanin erweitert und so neben der räumlichen Grosszügigkeit auch direkte Rückzugsmöglichkeiten bietet. Dadurch entsteht ein allseitig orientiertes Raumerlebnis, die Erschließung der Häuser kann direkt darunter erfolgen. In ähnlicher Weise werden die Sondernutzungen Verkauf und Kinderkrippe im Turm C ebenfalls grosszügig gestaltet. Der Hauszugang wird um einen Wohnraum erweitert, der sich zu einer offenen Galerie mit Gemeinschaftsraum entwickelt. Diese Raumorganisation ermöglicht die weitgehend orthogonale Ausbildung von Individualräumen und Loggien auf den Wohngeschossen. Eingang, Küche und Hauptwohnraum übernehmen dabei eine Scharnierfunktion und staffeln sich in die Tiefe. Die so entstehenden Typologien lassen interessante Raumbezüge entstehen. In vergleichbarer Weise lassen sich aus der ringförmigen Raumorganisation in den Dienstleistungsgeschossen unterschiedlich organisierbare Bürogrundrisse entwickeln. Durch die weitgehende Gleichbehandlung der Fassadenseiten entsteht eine sich wiederholende Ordnung, die sich nur durch die unregelmässig gesetzten Loggien der Wohngeschosse variiert und in der Tiefe gegliedert wird. Mit der Übernahme architektonischer Elemente wie den vertikal durchlaufenden Lisenen

sowie den flächigen Brüstungsbändern soll dem Ausdruck des Baudenkmals Rechnung getragen werden. Profilierte Glaspaneele und rohes Aluminium transportieren dabei die Materialisierung in zeitgemässer Form in die Gegenwart.

Das Narrativ der grünen Insel mit eingebetteten Hochhäusern wird durch die Verdichtung des geschützten grünen Saums gestärkt. Die sorgfältige Auseinandersetzung mit der Vegetationsstratifikation schafft einen robusten Rahmen und postuliert das freiräumliche Konzept eines dichten Rands mit offener Mitte. Die Gestaltung der Lichtung knüpft stimmig an die denkmalgeschützten Gartenelemente des Lonza-Hochhauses an und schafft einen identitätsstiftenden Ort mit dem subtil eingeflochtenen Baumhain. Des Weiteren wird in dieser Lichtung eine offene Spielwiese vorgeschlagen, die von einer modellierten Topografie umgeben wird, deren Funktion unter anderem dem Lärmschutz dient. Dies wird als raumwirksam stimmiges Element gelesen, jedoch schwächt es in der Addition zum dichten Vegetationssaum und den eingeschränkten Platzverhältnissen das Bild der Lichtung eher. Sehr formal und pragmatisch wirkt das Einschreiben des Wegnetzes und der Platzausweitungen.

Das Projekt überzeugt im Quervergleich in der Qualität, der Positionierung und in der Umsetzung der Programmvorgaben der Ausgestaltung der öffentlichen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen. Die Doppelgeschossigkeit, geschaffen durch die integrierten Holzstrukturen sowie auch die verschiedenen öffentlichen und gewerblich genutzten Flächen sind attraktiv und flexibel nutzbar. Die Vermietbarkeit wird als hoch angesehen. Die Büroflächen weisen kompakte Kerne in Kombination mit grosszügigen, flexiblen Nutzflächen auf. Die Grundrisse zeugen von einer hohen Effizienz, werden aber gleichzeitig auch als flexibel möblierbar und gut vermietbar angesehen. Die Anzahl Loggien könnte aus Vermietungssicht gegebenenfalls auf eine Loggia pro Wohnung reduziert werden. Die Dachgärten werden für die Vermarktung als positiv bewertet. Das Projekt weist im Quervergleich durch eine hohe Flächeneffizienz, eine sehr hohe Mietfläche und hohem prognostizierten Mietertrag im Wohnen eine gute Wirtschaftlichkeit auf.

Die maximale zulässige Bruttogeschossfläche wird annähernd ausgeschöpft. Das Projekt liegt im Vergleich der Flächeneffizienz leicht über dem Median der eingereichten Projektstudien und erreicht die Zielwerte gemäss Programm. Beim Haustechnikkonzept sind in der Anordnung und Anzahl von Steigzonen oder Schächten kleinere bis mittlere Defizite vorhanden. Teilweise fehlen bei Wohnungen die Steigzonen. Dies führt zu Verlust von vermietbarer Fläche. Das vorgeschlagene Deckensystem erlaubt keine Einlagen von Haustechnikleitungen, weshalb der Positionierung und der Zugänglichkeit der Technikzonen mehr Beachtung geschenkt werden muss. Die geschätzten Baukosten pro Quadratmeter befinden sich (noch) deutlich über den Zielkosten. Der leicht überdimensionierter Untergeschosskasten, eine aufwändige Geschossdeckenkonstruktion, zwei private Aussenräume pro Wohnung (ab 3.5 Zimmer-Wohnung), eine sehr hochwertige Fassadenbekleidung sowie je ein Dachgarten mit Pergola und Intensivbegrünung beim Baufeld B und Baufeld C, sind die primären Kostentreiber.

Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts ist plausibel und benutzerfreundlich. Das Team sehr detailliert mit dem Thema Mobilität auseinandergesetzt. Die quantitativen Vorgaben wurden mehrheitlich eingehalten. Die Anzahl Abstellplätze im Aussenraum ist mit 2 Parkplätzen nur minimal. Kritisch wird die Vorzone beim Turm C betrachtet, wo viele Wege und Nutzungen sich überlagern. Speziell die Tiefgaragen-Einfahrt am Ende des Gebäudes ist aus verkehrlicher Sicht nicht ideal, da der gesamte MIV über den Platz fahren muss. Weiter gibt es kleinere qualitative Mängel beim Anschluss ans städtische Velonetz. Zudem müsste der Zufahrtspunkt ab der Münchensteinerstrasse möglichst als gemeinsame Ein- und Ausfahrt vorgesehen werden, damit dieser mit dem neuen Verkehrsprojekt vereinbar ist. Jedes Baufeld verfügt über eine eigene Anlieferungszone. Die Anlieferungszone zum Baufeld A inklusive der UFC-Gewerbenutzung wird über die Münchensteinerstrasse erschlossen. Diese Lösung hat gewisse bewilligungstechnische Risiken. Die Anlieferungszone zum Baufeld C, inkl. Anfahrt der UFC-Wohnnutzung bedingt Rückwärtsfahrten. Dies ist in Wohnsiedlungen und im Bereich einer Kindertagesstätte eher kritisch zu

betrachten. Die Anlieferungszone zum Baufeld B sowie die Entflechtung von Logistik und Personenströmen im Erdgeschoss überzeugen aus logistischer Sicht. Die Anfahrt der Anlieferungszone bedingt ebenso Rückwärtsfahrten mit den entsprechenden Risiken. Unter der Vernachlässigung der Rückwärtsfahrten bei den Anlieferungen der Baufelder B und C sowie dem bewilligungstechnischen Risiko der Anlieferung des Baufelds A ist die Logistik im Erdgeschoss überzeugend gelöst. Eine Anlieferung mit Sprintern über das erste Untergeschoss ist realisierbar, doch in der Plandarstellung nicht weiter ausgearbeitet. Für die Anbindung des Baufeldes A an die Einstellhalle sind Treppenstufen sowie eine Hebebühne im ersten Untergeschoss ausgewiesen. Aus logistischer Sicht müsste man die Setzung der Hebebühne sowie die möglichen Stellplätzen von Sprintern in der Einstellhalle kritisch überprüfen.

Die Hochhäuser erhalten ein konsequentes Stützenraster, der einen direkten Lastabtrag bis auf die Foundation ermöglicht. Die Deckenstärke ist sehr schlank gehalten und beträgt nur 20 cm. Die Decken bestehen aus linienartigen Trägern (Delta-Beam) in Kombination mit Ortbetondecken bzw. Hohldielelementen. Das System ist sehr materialsparend und geometrisch aufs Minimum reduziert, was in allen Belangen der Nachhaltigkeit dient. In einer Weiterplanung dürften sich die Stützenabstände als zu grosszügig oder die Deckenstärke als zu gering erweisen, was als korrigierbar beurteilt wird. In den Geschossen ist für eine Systemtrennung gesorgt. Der entsprechende Platzbedarf ist im höheren Bodenaufbau ausgewiesen. Das Team verzichtet folgerichtig auf die thermische Trennung zwischen Innendecken und Loggiadecken und sorgt damit für ein langlebiges, einfach gehaltenes Tragwerk mit flexibler Nutzbarkeit. Gegenüber dem bestehenden Hochhaus wurde kein genügender Abstand gewahrt, um Konflikte mit Aussenschächten und der Foundation zu vermeiden.

Der Grundgedanke bezüglich lärmoptimierter Anordnung ist erkennbar. Die gewählte Grundrisanordnung benötigt durch die Fenster an den Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen Ausnahmegewilligungen. Das Bewilligungsrisiko hierfür wird als moderat eingestuft.

Das Projekt erfüllt stufengerecht die Zielvorgabe der Zertifizierbarkeit nach SNBS-Areal respektive nach SNBS-Hochbau auf Stufe Gold. Insgesamt wurde das Nachhaltigkeitsthema sehr detailliert und kenntnisreich bearbeitet. Hervorzuheben ist der spannende Beitrag eines gemeinschaftlich nutzbaren Dachgartens. Sehr interessant sind die Vordächer über dem Erdgeschoss, welche die Aufenthaltsqualität bezüglich Fallwinde verbessern können. Die Systemtrennung wurde mit den vorgefertigten Fassadenelementen gut gelöst, wobei die äusseren Stützen von der Fassade konsequent getrennt wurden. Mit dem geplanten PV-Dach über den Dachgärten wird die Kombination von PV und Dachgrün innovativ und überzeugend gelöst. Die Integration von PV an den Fassaden wurde mit Modulen hinter der Glasfassade gut gelöst. Die Optimierung der grauen Energie wird auf der Stufe des Tragsystems gut umgesetzt. Nicht optimal ist die Fassadenverkleidung mit Walzglas. Festzuhalten ist, dass die durchgehenden Bandfenster zu Überhitzungsproblemen führen dürften.

Der Entwurf ist ein wichtiger Beitrag der engeren Wahl, da er alle relevanten Themen präzise beantwortet und insbesondere durch die ergänzenden Freiflächen auf den Dächern der Neubauten zusätzliche Sozialräume bietet. In der Gesamtbetrachtung wirken die Neubauten jedoch zu dominierend und es stellt sich abschliessend die Frage, ob die bewusste Angleichung und Wiederholung einzelner Motive nicht zu einer gewissen Hermetik führt und dadurch die Alleinstellungsmerkmale des schlanken Lonza-Hochhauses vor allem im Laufe der Zeit verblassen lassen. Das Freiraum-Narrativ wird mit allen Konsequenzen verfolgt und vermittelt eine starke, identitätsstiftende «Lonza-Welt». Klar und systematisch werden Räume geschaffen und gegliedert. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird jedoch auf der Stadtebene in Form von stärker einladenden Gesten etwas vermisst.



Visualisierung Dachgarten



Modell Ansicht Süd



Modell Ansicht Nord



Situationsplan



Visualisierung Wohnen



Querschnitt Baufelder B + A



Grundriss Wohnen Baufeld B (15-18. OG)



Grundriss Grossraumbüro Baufeld B (1.-8. OG)



Fassadenansicht und -Schnitt



Untergeschosse



Querschnitt Baufeld C



Ansicht West



Grundriss Wohnen Baufeld C (7.-17. OG)



Grundriss Wohnen Baufeld C (7.-17. OG)



Erdgeschoss und Umgebung





Jaeger Koechlin

Nachwuchsbüro

Engere Wahl

Architektur

Jaeger Koechlin Architekten GmbH
Zwingerstrasse 10, 4053 Basel

Patrick Jaeger, Ariel Koechlin, Andreas Widmer,
Markus Leixner, Benedikt Wider, Talissa Weder,
Timea Summermatter

Landschaftsarchitektur

MØFA urban landscape studio GmbH SIA
Landenbergstrasse 19 Hofpavillion, 8037 Zürich

Fujan Fahmi, Michael Mosch, Janic Fotsch

Bauingenieur

Schnetzer Puskas Ingenieure AG
Aeschenvorstadt 48, 4051 Basel

Kevin Rahner, Zacharias Chavoulas

Brandschutz

B3 Kolb AG
Marktgasse 50, 3011 Bern

Markus Edelmann

Projektbeschreibung

Die beiden neu geplanten Türme B und C bewegen sich in ihrer Grundfläche nahe am Bebauungsplan und unterscheiden sich vor allem in der Abfolge der Geschosshöhen und den Loggien in den Wohngeschossen. Die Gebäude und der zentrale Ort, der als einladender Park verstanden wird, werden über gut durchdachte Zugänge und klar getrennte Wege für Fahrzeuge, Velos und Fussgänger erschlossen. Arkaden im Erdgeschoss sollen die Adressierung und den Bezug zum Aussenraum verbessern. Leider kann dies städtebaulich nicht vollends überzeugen und bringt zudem im Detail konstruktive Herausforderungen mit sich. Die tief liegenden Eingänge zu den Erschliessungskernen werden kritisch betrachtet, ebenso wie die fehlende Adressierung des Lonza-Areals vom Bahnhof SBB, bzw. der Nauenstrasse aus. Die Organisation der neuen Hochhäuser durch die Erschliessungskerne ist flächenmässig effizient, räumlich interessant und bietet Spielraum für die Grundrissgestaltung. Die Programmierung der Türme folgt den Vorgaben. Lärmbelastungen werden durch Loggien und zweiseitige Ausrichtung der Wohnräume gelöst; wo dies nicht möglich ist, werden Ateliers statt Wohnungen angeboten. Die Mischung von Wohn- mit Gewerbeflächen und deren Erschliessung über denselben Korridor kann jedoch zu Konflikten führen. Die Belichtung und Blickbezüge der meisten Wohnräume zu zwei Gebäudeseiten ist attraktiv und verleiht den Wohnungen eine überzeugende Grosszügigkeit. Der Verzicht auf Kragplattenanschlüsse, um flexibel auf zukünftige Nutzungsänderungen reagieren zu können, wird positiv gewertet. Im obersten Geschoss bietet jeweils eine kleinere Dachterrasse zusätzlichen sozialen und räumlichen Mehrwert. Die Materialisierung und die Bandfassaden der Neubauten greifen die Gestaltung des geschützten Lonza-Hochhauses auf und stärken die Ensemblewirkung. Über den Fensterbändern werden Brise Soleil als Ergänzung zum Sonnenschutz und als belebendes Fassadenelement vorgeschlagen. Damit soll im Sommer verschattet und im Winter Licht ins Haus gelassen werden. Ihre Notwendigkeit in allen Himmelsrichtungen ist jedoch fraglich, da diese konstruktiv aufwändig und nicht ressourcenschonend sind. Der hohe Glasanteil wird kritisch gesehen.

Die Freiraumgestaltung umfasst ein organisch geformtes Weg-Platz-Kontinuum, das sich ausweitet und verengt, eine deutliche Arealmitte suggeriert und die Hochhäuser adressiert. Eine innere Mitte mit attraktiven Aufenthalts- und Spielbereichen entsteht. Baumpflanzungen sind aufgrund der Unterbauungen nur durch Anhögelungen möglich, was, zusammen mit der Tiefgaragenabfahrt, die innere Mitte segmentiert und einengt. Die Integration schutzwürdiger Freiraumelemente wird durch die undulierende Gestaltung des Boschettos überzeichnet und verliert an Wirkung. Strategisch gut platzierte Zugänge unterbrechen den baumbestandenen Saum und vernetzen das Areal mit dem Quartier. Diese Auftaktbereiche sind kohärent gestaltet. Park-Fenster schaffen visuelle Bezüge zwischen dem baumbestandenen Saum und dem Quartier, jedoch wird die Notwendigkeit der Baumrodungen für diese Park-Fenster stark in Frage gestellt. Neupflanzungen auf unterschiedlichen Bodentypen und -tiefen haben hohen ökologischen Wert. Die Bodenbeläge sind, wo möglich, durchlässig. Sorgfältig ausgearbeitete Topview-Visualisierungen versprechen eine atmosphärisch hochwertige Oase, die das Mikroklima fördert und eine klimafreundliche, ganzheitliche Urbanität schafft.

Die Verschiebung der Kindertagesstätte in den Turm B (gegenüber dem Programm im Turm C) führt zu einer Neuverortung des Restaurants im 1. OG des Turms B. Die neue Verortung des Restaurants mindert die Zugänglichkeit für Passant:innen des Areals und damit einhergehend auch die Ertragskraft dieser Fläche. Attraktiver wären ein einfacher Zugang sowie Aussenflächen im Erdgeschoss. Die Gewerbeflächen des Turms C werden als gut vermietbar und attraktiv bewertet. Die Bürogoschosse werden mit ihrem kompakten Kern und ihrer flexiblen Nutzbarkeit als gut vermietbar bewertet. Die Wohnungen sind durch ihre meist zweiseitige Belichtung der Wohn-/Essbereiche sehr attraktiv. Alle Zielgruppen werden adäquat angesprochen. Die Wirtschaftlichkeit und Markt-gängigkeit der gewerblichen Flächen wird in beiden Türmen im Quervergleich als gut angesehen. Die geringen Wohnungsgrössen, deren Effizienz sowie die attraktive Gestaltung der Grundrisse lässt ebenfalls auf eine gute Vermietbarkeit und Wirtschaftlichkeit schliessen.

Die maximale Bruttogeschossfläche wird ausgeschöpft. Das Projekt liegt im Vergleich der Flächeneffizienz leicht unter dem Median aller Projektstudien und erreicht die Zielwerte annähernd. Beim Haustechnikkonzept sind in der Anordnung und Anzahl von Steigzonen oder Schächten kleinere bis mittlere Defizite vorhanden. Teilweise fehlen bei Wohnungen die Steigzonen, die Grösse der Schächte ist zu klein oder diese sind nicht optimal zugänglich. Dies führt zu Verlust von vermietbarer Fläche. Das vorgeschlagene Deckensystem erlaubt keine Einlagen von Haustechnikleitungen, weshalb der Positionierung und der Zugänglichkeit, der Technikzonen mehr Beachtung geschenkt werden muss. Die geschätzten Baukosten pro Quadratmeter befinden sich (noch) über den Zielkosten. Der mässig effiziente Untergeschosskasten, eine aufwändige Geschossdeckenkonstruktion, ein überdurchschnittlich hoher Fensteranteil, eine kostenintensive Fassadenkonstruktion mit rundumlaufender Brise Soleil auf jedem Geschoss sowie die Dachgärten, sind die primären Kostentreiber.

Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts ist plausibel und benutzerfreundlich. Das Team hat sich detailliert mit dem Thema Mobilität auseinandergesetzt. Die quantitativen Vorgaben wurden mehrheitlich eingehalten. Einzig bei den Veloabstellplätzen ist es nicht prüfbar, die Flächen sind aber vorhanden. Die Veloabstellplätze entlang der Hauptstrasse sind problematisch. Zudem ist der Veloraum von Lonza nur über die Tiefgarage erreichbar. Weiter gibt es kleinere qualitative Mängel beim Anschluss ans städtische Velonetz. Ausserdem müsste der Zufahrtspunkt ab der Münchensteinerstrasse möglichst als gemeinsame Ein- und Ausfahrt vorgesehen werden, damit dieser mit Verkehrsprojekt vereinbar ist. Das Projekt sieht eine Anlieferung mit LKW für das Baufeld A und C ab der Münchensteinerstrasse vor. Bei diesem Anlieferungsbereich sind auch die UFC-Anlagen geplant. Diese Lösung hat gewisse bewilligungstechnische Risiken. Für das Baufeld B ist eine zusätzliche Anlieferung geplant. Die Anlieferungszone Baufeld B, bedingt Rückwärtsfahrten. Dies ist in Wohnsiedlungen und im Bereich einer Kindertagesstätte eher kritisch zu betrachten. Eine Anlieferung mit Sprintern über das erste Untergeschoss

ist aufgrund der gewählten Kote von -3.33 m eher nicht realisierbar. Die logistische Anbindung des Baufeldes A erfolgt nur im ersten Untergeschoss. Aufgrund der Kote ist der Zugang ohne Höhenversatz. Das Projekt sieht einen zusätzlichen Warenlift im Bereich der Einstellhallenrampe vor. Dadurch kann logistisch die Nichtrealisierbarkeit der Einfahrt mit Sprintern in die Einstellhalle teilweise kompensiert werden.

Die Hochhäuser sind mit einem durchgehenden Stützenraster bis auf die Foundation konzipiert. Der direkte Lastabtrag ist gewährleistet. Die versetzten Stützen im Gebäude B zwischen Büro und Wohnen sind wahrscheinlich einer vertauschten Plangrafik geschuldet. Die Anordnung eines inneren Stützenrings ist nachvollziehbar und ermöglicht schlanke Decken, die mit 20 cm eher knapp dimensioniert sind. Das Deckensystem ist vielfältig gestaltet durch Bereiche mit Elementplatten und Überbeton, Hohldielendecken sowie Ortbetonstreifen. Der Anteil der Hohldielendecken dürfte deutlich reduziert werden müssen wegen des Schubflusses in den Decken, die aufgrund der weichen, deckengleichen Rand- und Innenträger für Hohldielen nicht beherrschbar sind. Trotzdem wird mit den Hohldielen eine Reduktion des Betonverbrauchs erreicht und verbessert die CO₂-Bilanz. Das Niveau der Bodenplatte liegt vergleichsweise hoch, was der knapp konzipierten Aufbauhöhe des Substrats über der Einstellhalle zuzuschreiben ist. Ein Hochhaus sollte für eine Flachfundation auf einer einheitlichen Kote gegründet sein. Bei einer Weiterbearbeitung müsste ein Zwischenraum gegenüber dem bestehenden Hochhaus geschaffen werden, um Konflikte mit dessen Foundation und Aussenschächten zu vermeiden.

Der Grundgedanke bezüglich lärmoptimierter Anordnung ist erkennbar. Die gewählte Grundrisanordnung benötigt durch die Fenster an den Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen Ausnahmegenehmigungen. Das Bewilligungsrisiko hierfür wird als moderat eingestuft.

Das Projekt erfüllt stufengerecht die Zielvorgabe der Zertifizierbarkeit nach SNBS-Areal respektive nach SNBS-Hochbau auf Stufe Gold. Insgesamt wurde das Nachhaltigkeitsthema detailliert und kenntnisreich bearbeitet. Primär- und

Sekundärstrukturen werden getrennt, die Gebäudetechnikinstallationen sind gut zugänglich. Auf den Dächern sind jeweils 300 m² PV-Modulfläche vorgesehene. Optional sind weitere 4'500 m² Fläche auf Brise Soleil geplant. Hier ist die horizontale Ausrichtung – speziell in Ost- und Westrichtung – nicht ideal. Das Tragsystem ist komplex, die Materialisierung, Spannweiten und Deckenstärken ergeben aber insgesamt gute Ergebnisse. Ebenfalls gut ist der gewählte Fassadenaufbau mit gekapselten Holzfassadenelementen. Einleuchtend sind die getroffenen Massnahmen zur Klimaadaptation. Die Lüftung der Wohnungen erfüllt die gestellten Anforderungen. Festzuhalten ist, dass die durchgehenden Bandfenster zu Überhitzungsproblemen führen dürften.

Der Entwurf ist ein wichtiger Beitrag der engeren Wahl. Die sorgfältig ausgearbeiteten zwei neuen Türme, die überwiegend zweiseitig belichteten Wohnungen sowie die wirtschaftlich und sozial durchdachten Räume überzeugen. Städtebaulich bleiben jedoch Fragen offen, etwa zur Adressierung der Gebäude sowie zur Ausgestaltung des Sockels. Auch die Fassadengestaltung vermag nicht ganz zu überzeugen. Die subtil ausgearbeitete Freiraumgestaltung verspricht eine gute Erkennbarkeit im Quartier und integriert die umliegenden Freiräume harmonisch. Eine Reduktion der hügeligen Mitte müsste in Erwägung gezogen werden, um den beengenden Verhältnissen entgegenzuwirken.



Visualisierung Townhall



Modell Ansicht Süd



Modell Ansicht Nord



Situationsplan



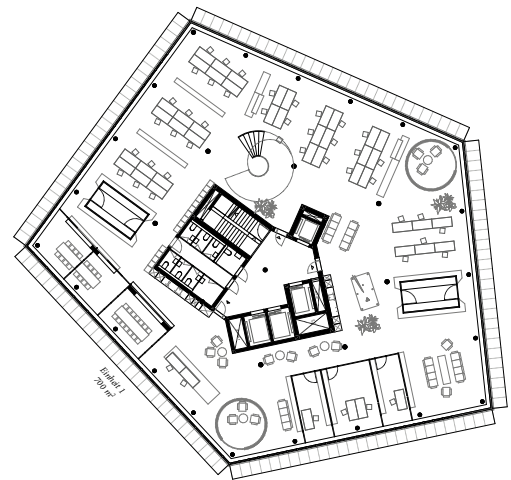
Visualisierung Wohnen



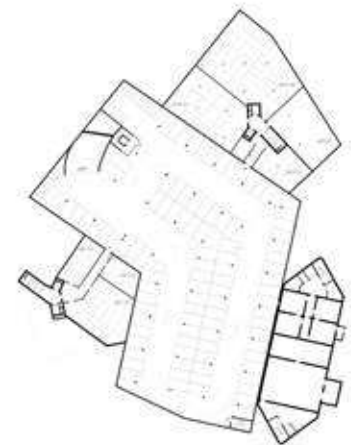
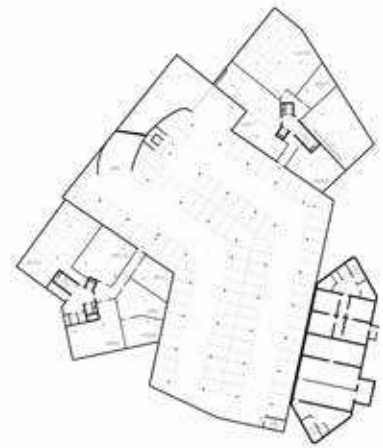
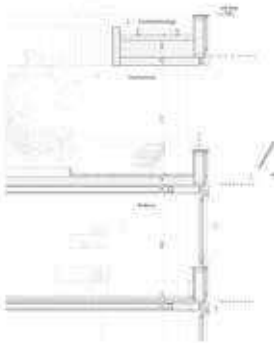
Querschnitt Baufelder B + C



Grundriss Wohnen Baufeld B (12.-17. OG)

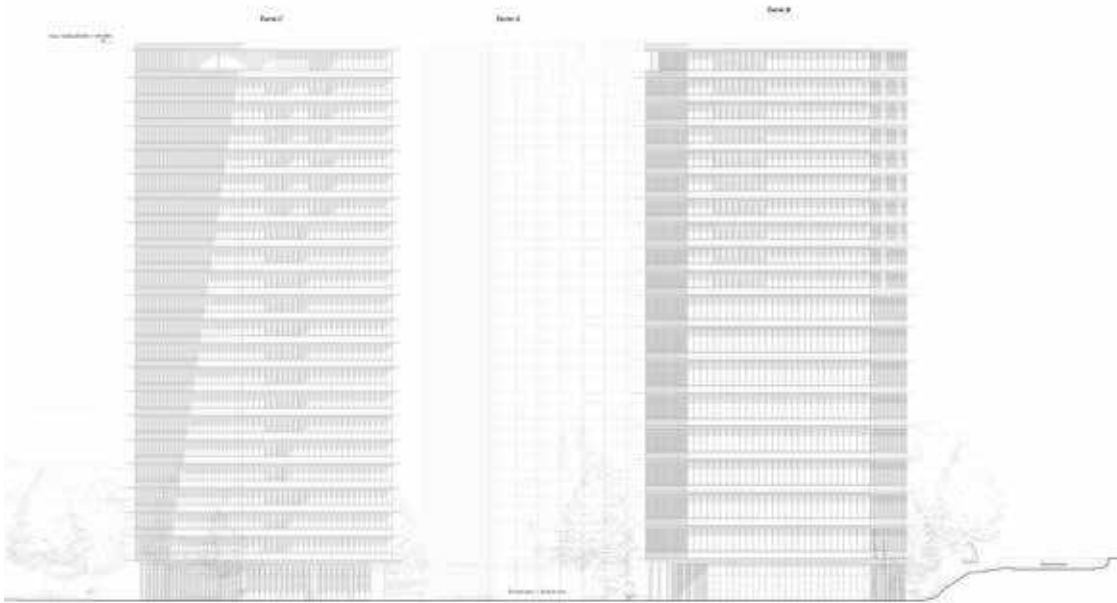


Grundriss Grossraumbüro Baufeld B (2.-8. OG)



Fassadenansicht und -Schnitt

Untergeschosse



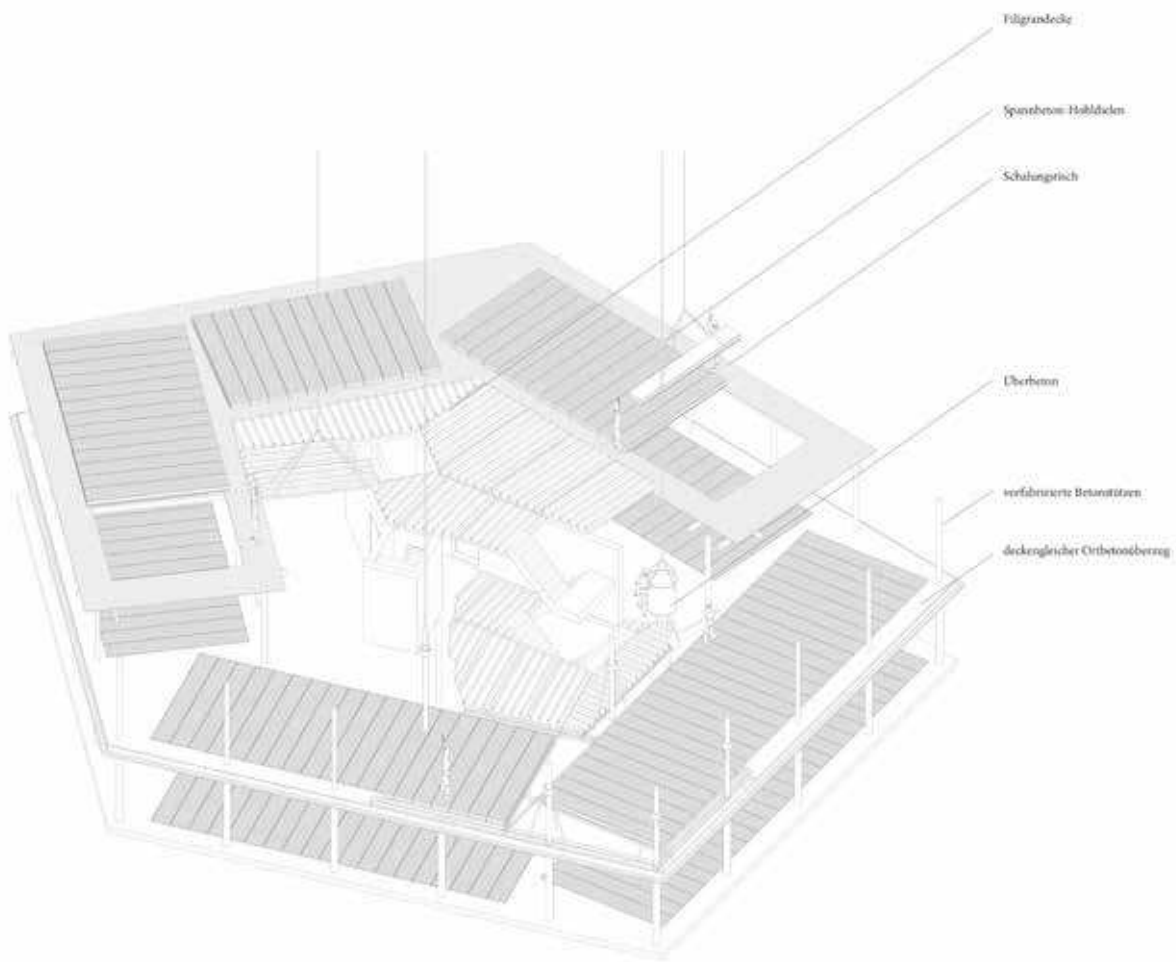
Ansicht West



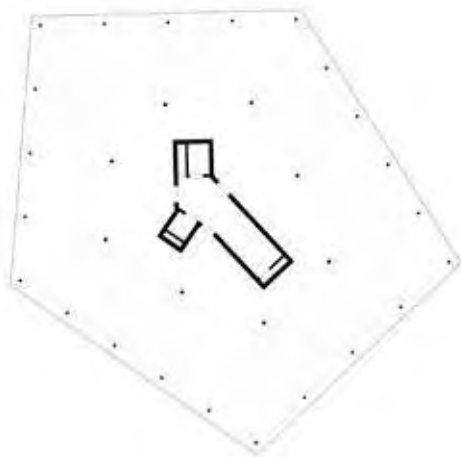
Grundriss Wohnen Baufeld C (7.-14. OG)



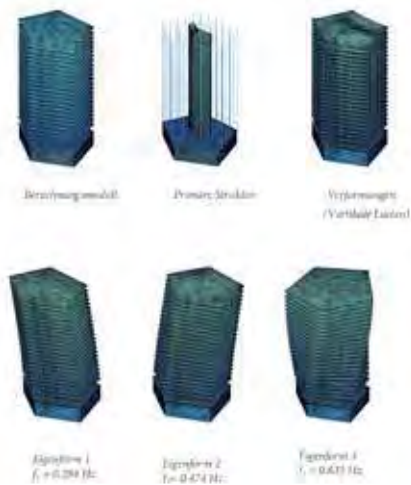
Grundriss PGW Baufeld C (3.0G)



Konstruktion und Bauablauf



Tragstruktur



Statisches Modell





Studio Gugger

Architektur

Studio Gugger AG
Luftgässlein 4, 4051 Basel

Victor Wichrowski, Kyra Ahier, Chris Blackbee,
Silke D'Haenen, Harry Gugger

Landschaftsarchitektur

Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG
Amthausgasse 5, 3011 Bern

Maurus Schifferli, Jens Müller, Gabriel Fürst,
Melina Kistani

Bauingenieur

ZPF Structure AG
Kohlenberggasse 1, 4051 Basel

Tobias Huber, Raphael Schär

Brandschutz

Quantum Brandschutz GmbH
Mittlere Strasse 2, 4056 Basel

Philipp Knopp

HLKS

Waldhauser + Hermann AG
Florenz-Strasse 1d, 4142 Münchenstein

Marco Waldhauser

Raumplanung / Verkehr

RaumProzesse GmbH
Guthirtstrasse 10, 8037 Zürich

Pascal Stolz

Bauphysik und SNBS

Lemon Consult AG
Picassoplatz 4, 4052 Basel

Thiébaud Parent

Lärmschutz

Gartenmann Engineering AG
St. Jakobs-Strasse 54, 4052 Basel

Priska Plüss

Projektbeschreibung

Mit ihrem Entwurf für das Lindenhofareal haben die Verfasser:innen eine schlüssige Standortanalyse und einen architektonisch fundierten Ansatz präsentiert, der sich weniger isoliert und formalistisch im Vergleich zur Zwischenpräsentation zeigt. Die Integration des Bestands und die Vernetzung innerhalb des Areals wurden durch die Überarbeitung auf der Stadtebene grundsätzlich optimiert. Die typologische Verwandtschaft zwischen dem Lonza-Turm und den beiden ergänzenden Neubauten ist prinzipiell klug analysiert, hergeleitet und in Grundrissfigur, Struktur und Konstruktion nachvollziehbar umgesetzt. Strukturell und konstruktiv zeichnen sich die Türme B und C entsprechend durch eine hohe Effizienz aus. Inwiefern die vorgeschlagene siebeneckige Form für die Neubauten B und C eine bessere «Paraphrasierung des bestehenden Hochhauses» sein soll, als der Bebauungsplan vorsieht, erscheint im städtebaulichen Kontext jedoch fragwürdig und wurde kontrovers diskutiert. Nach Einschätzung des Preisgerichts bietet die Abweichung von den Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. dessen eingeschriebenen polygonalen Gesamtkonzeption keine wesentlichen stadträumlichen Vorteile – eher im Gegenteil. Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Ensemblewirkung mit dem Bestand, zusätzlich verstärkt durch die aus Gründen des Lärmschutzes neu hinzugefügten Balkone.

Der bestehende, wertvolle Vegetationssaum umrahmt einen kaleidoskopischen Garten, dessen Raumsequenzen von offenen über dichten zu ruhigen Bereichen übergehen und eine Vegetation präsentieren, die an die prähistorischen Landschaften der Region Basel erinnert. Das Konzept ist kohärent und überzeugend. Stattliche Sumpfympressen gedeihen an den Ufern von Spiegelteichen, umgeben von Magnolien, Tupelobäumen, Riesenschachtelhalmen und Farnen und säumen ein fein mäandrierendes Wegenetz. Diese Pflanzengesellschaft und Art des Gartens erwecken jedoch den Eindruck eines Ortes, der ausschliesslich den Bewohner:innen und Arbeitnehmenden des Areals vorbehalten ist und von der Öffentlichkeit ausgeschlossen bleibt. Die primären Zugangsorte an den Arealspitzen, insbesondere zu den Hausadressen von Turm B und C, wirken in ihrer Gestaltung und Orientierung sehr unterschiedlich und

eher fragil. Der Beitrag setzt sich sehr lobenswert mit der Handhabung des unverschmutzten Oberflächenwassers auseinander. Aussagen über eine struktur- und artenreiche Vegetation sowie über unterschiedliche Habitate für Fauna und Flora fehlen jedoch.

Die öffentlichen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossflächen des Turms B weisen im Rahmen der Flexibilität sowie in Ihrer Logistik noch Verbesserungspotential auf. Beispielhaft ist hier die Anlieferung der Küche zu nennen, welche über den Haupteingang erfolgt. Die gewerblichen Nutzungen im Turm C werden als attraktiv angesehen. Die Gebäudeform unterstützt die Unterteilung in verschiedene gewerbliche Nutzungen. Die Büroflächen weisen teils hohe Raumtiefen aus, dies hat zur Folge, dass viel potenzielle Fläche für Arbeitsplätze zugunsten von öffentlichen Bereichen und Nebennutzungen verwendet werden müsste. Die Flexibilität zur Unterteilung der Bürogeschosse in bis zu drei Mieteinheiten ist derzeit nur bedingt ersichtlich. Die Balkonflächen auch in den Bürogeschossen werden als attraktiv angesehen. Der Wohnungsmix sowie die Grundrisse der Wohnungen werden aus Vermietungssicht als attraktiv und gut vermietbar bewertet. Die Ausgestaltung der mehrgeschossig offenen Erschliessungszonen vor den Wohnungen wird gewürdigt, nutzen jedoch Flächen, welche andernfalls den Wohnungen zugeschlagen werden könnten. Im Turm C finden sich derzeit noch einzelne Nordwohnungen, welche in der Vermietung herausfordernd wären. Die Markttauglichkeit hat im Quervergleich aufgrund der kleinen Wohnungen und wenig Verkehrsflächen eine gute Ausgangslage. Im Vergleich zu anderen Projekten wird jedoch insgesamt die geringste Anzahl Wohnungen und die geringste Mietfläche bezogen auf Wohnungen ausgewiesen, was sich negativ auf den Ertrag im Verhältnis zu anderen Projekten auswirkt.

Die maximale Bruttogeschossfläche wird um rund 470 m² unterschritten. Die Vorgaben im Programm zur Verteilung der Bruttogeschossfläche auf die Baufelder, ist nicht korrekt umgesetzt. Das Projekt liegt im Vergleich der Flächeneffizienz leicht unter dem Median der eingereichten Projektstudien und erreicht die Zielwerte nur annähernd. Beim Haustechnikkonzept sind in der Anordnung

und Anzahl von Steigzonen oder Schächten kleinere Defizite vorhanden. Bei gewissen Wohnungen müssen die Steigzonen ergänzt oder überarbeitet werden. Dieses Projekt verfügt über ein mehrheitlich funktionierendes Haustechnikkonzept. Dies führt zu einem geringeren Verlust von vermietbarer Fläche, im Vergleich zu den übrigen Projektstudien. Das vorgeschlagene Deckensystem erlaubt keine Einlagen von Haustechnikleitungen, weshalb der Positionierung und der Zugänglichkeit, der Technikzonen erhöhte Beachtung geschenkt wurde. Die geschätzten Baukosten pro Quadratmeter befinden sich über den Zielkosten. Der leicht überdimensionierte Untergeschosskasten, eine aufwändige Geschossdeckenkonstruktion, eine kostenintensive Fassadenkonstruktion mit hochwertiger Fassadenbekleidung sowie die Freiraumgestaltung sind die primären Kostentreiber.

Die Umsetzung des Mobilitätskonzept ist plausibel und benutzerfreundlich. Das Team hat sich detailliert mit dem Thema Mobilität auseinandergesetzt. Die quantitativen Vorgaben wurden mehrheitlich eingehalten. Hervorzuheben ist die sehr gute Einbindung von MIV, Velo- und Fussverkehr ins vorhandene Verkehrsnetz. Der Vorschlag eines indirekten Linksabbiegens von Velos an der Nordspitze wäre mit dem Kanton abzustimmen. Jedes einzelne Baufeld kann mit Sprintern im Erdgeschoss angefahren werden. Beim Baufeld C befindet sich die Anlieferung für LKW sowie der Standort für die UFC Wohnnutzung. Die Anbindung der Baufelder A und B erfolgt über das erste Untergeschoss. Dafür ist auf dem Baufeld C ein Warenlift inkl. Zwischenlagerungsmöglichkeit vorgesehen. Diese Lösung überzeugt aus logistischer Sicht und ermöglicht ein nahezu verkehrsfreies Zentrum. Die notwendigen Logistikachsen im ersten Untergeschoss sind nicht weiter ausformuliert. Die Setzung der UFC-Gewerbenutzung beim Haupteingang des Gebäudes A ist logistisch denkbar, doch aus bewilligungstechnischer Sicht sowie aus Gestaltungsgründen kritischer zu beurteilen. Eine Anlieferung mit Sprintern über das erste Untergeschoss bedingt aufgrund der gewählten Kote von -3.88 m eine vertiefte Analyse bezüglich Machbarkeit. Die Stellplätze sind unmittelbar bei der Einfahrtsrampe geplant. Die logistische Anbindung des Baufeldes A erfolgt über zwei redundante Lifthanlagen

inkl. Vorzone, resp. Sicherheitsabschluss. Dieser Lösungsansatz ist überzeugend.

Das Tragwerk ist mehrheitlich in Beton-Elementbauweise konzipiert. Während der Kernbereich noch in Ortbeton erstellt wird, sind für die äusseren Deckenbereiche vorgefabrizierte Betonträger und Elementplatten mit Überbeton vorgesehen, womit grossflächig auf eine Deckenschalung verzichtet werden kann. Der Stützenraster ist in beide Richtungen eng gehalten und wird konsequent bis auf die Foundation geführt. Das Tragwerk ist dadurch sehr materialsparend durchgebildet und weist eine gute Umweltbilanz auf. Die vorgefabrizierten Balkone auf Stahlkonsolen liegend sind bestechend einfach gelöst. Ob die Lösung gesamtheitlich zu überzeugen vermag, technisch wirklich umgesetzt und als dauerhaft eingestuft werden kann, müsste in der weiteren Planung verifiziert werden.

Je lärmbelastetem Geschoss ergeben sich zwei Wohnungen, welche im Sinne der Formulierungen der «Bauen-im-Lärm» nicht als lärmoptimiert einzustufen sind. Die Wohnungen sind allseitig lärmbelastet und können einzig durch Loggien pro Zimmer ein Fenster mit eingehaltenem Grenzwert erzielen. Gemäss Rückmeldung der kantonalen Lärmschutzfachstelle wird das Bewilligungsrisiko hier eher hoch eingestuft.

Das Projekt erfüllt stufengerecht die Zielvorgabe der Zertifizierbarkeit nach SNBS-Areal respektive nach SNBS-Hochbau auf Stufe Gold. Insgesamt wurde das Nachhaltigkeitsthema sehr kompetent bearbeitet. Die geforderte Systemtrennung wird konsequent umgesetzt, Installationsschächte sind vollständig zugänglich ausgelegt. Auf den Dächern sind jeweils ca. 400 m² PV-Module vorgesehen. Die PV-Fassaden-Option wird mit Brüstungsbändern gelöst, welche nach Bedarf die sonst vorgesehenen Gussglas-Paneele ersetzen können – eine ausgesprochen zielführende Lösung. Bezüglich der Optimierung der Treibhausgase aus der Erstellung wurde mit Decken mit geringen Spannweiten und Plattendecken mit Unterzügen eine sehr gute Lösung gefunden. Sowohl die Lüftung als auch der sommerliche Wärmeschutz erfüllen stufengerecht die gestellten Anforderungen.

Besonders positiv hervorzuheben ist die aus der analytischen Übersetzung des Bestands auf Ebenen Struktur und Konstruktion abgeleitete effiziente und wirtschaftliche Gebäudestruktur der beiden Hochhaus-Neubauten, die eine ressourcenschonende Bauweise mit reduziertem Materialeinsatz und hohem Vorfertigungsgrad ermöglicht. Jedoch weist die vorgeschlagene Gesamtkonzeption wesentliche stadträumliche Nachteile gegenüber der genuinen

städtebaulichen Grundidee aus der vorangegangenen Testplanung auf, ohne wesentliche (neue) Mehrwerte zu schaffen. Die in sich stimmige Gartenanlage mit ihren skurrilen Habitaten, Luftwurzeln und dem intensiven Farbenspiel der Vegetation sowie der feingliedrigen Wegführung in der eingesäumten Mitte vermag weiter den Schritt aus dem Inseldasein in die Öffentlichkeit (noch) nicht ganz zu überwinden.



Visualisierung Münchensteinerstrasse



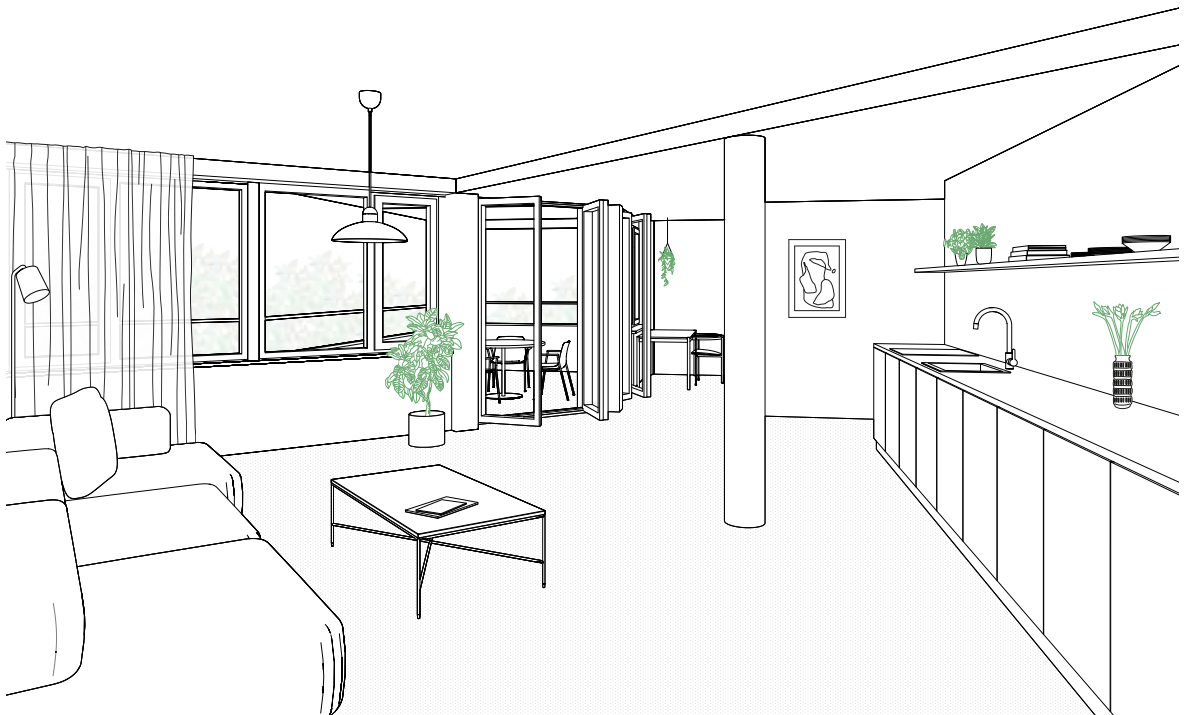
Modell Ansicht Süd



Modell Ansicht Nord



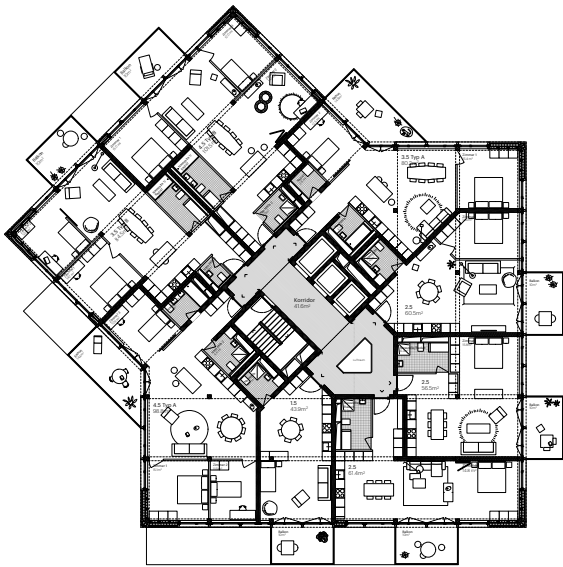
Situationsplan



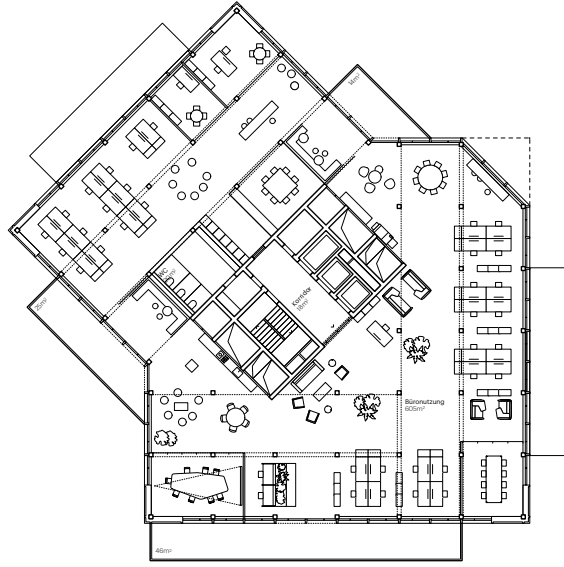
Darstellung Wohnen



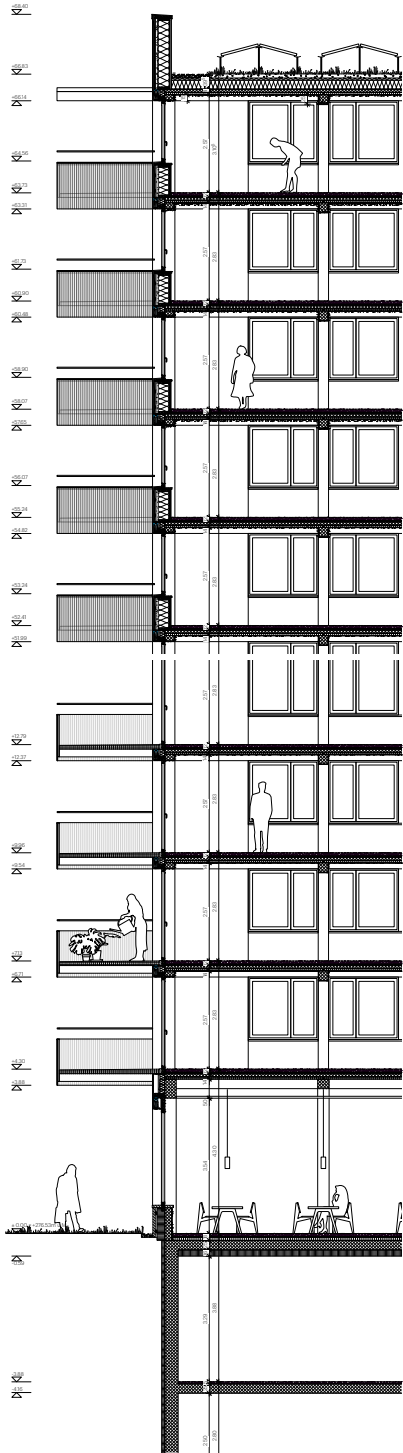
Querschnitt Nordwest



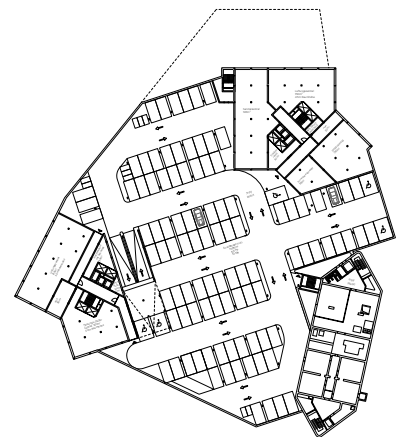
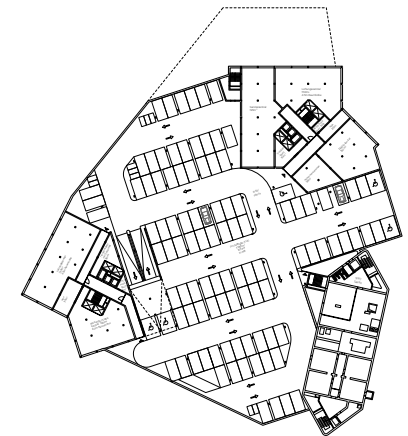
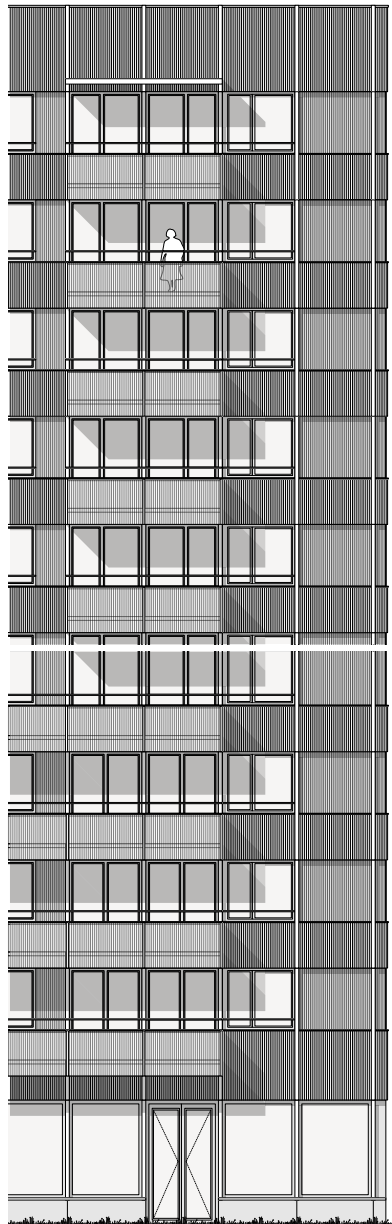
Grundriss Wohnen Baufeld B (14.-18. OG)



Grundriss Grossraumbüro Baufeld B (1.-9. OG)



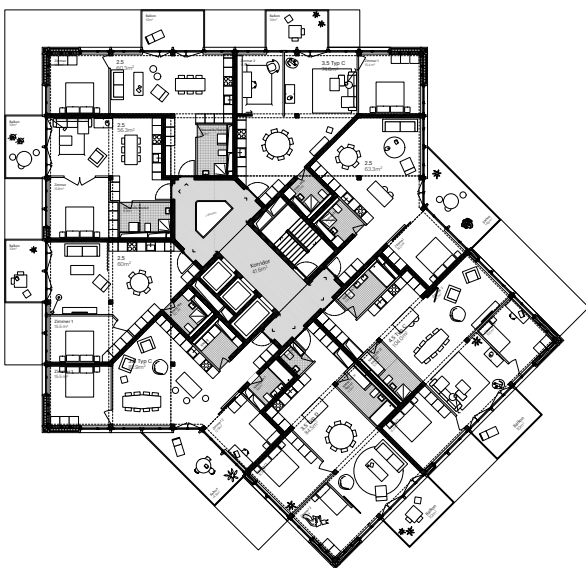
Fassadenansicht und -Schnitt



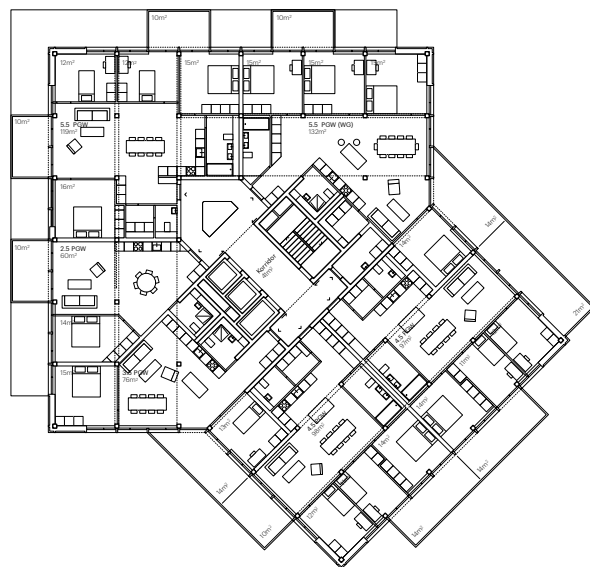
Untergeschosse



Ansicht Südost



Grundriss Wohnen Baufeld C (15.-21. OG)



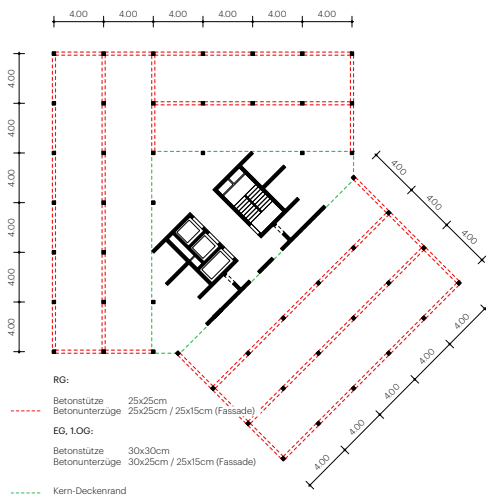
Grundriss PGW Baufeld C (1.-4. OG)



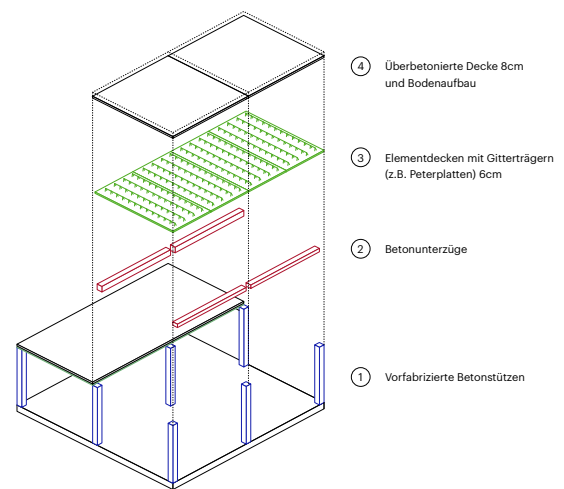
Regelgeschosse und Umgebung



Axonometrie



Tragwerk



Deckenkonstruktion und Bauablauf



Lonza



Morger Partner

Architektur

Morger Partner Architekten AG
Spitalstrasse 8, 4056 Basel

Meinrad Morger, Matthias Welp, Annette Ger-
teiser, Xuan Wang, Martin Klein, Henning König

Landschaftsarchitektur

Skala Landschaft Stadt Raum GmbH
Rüdigerstrasse 10, 8045 Zürich

Julie Holmok, Samuel Eberli

Bauingenieur

Schnetzer Puskas Ingenieure AG
Aeschenvorstadt 48, 4010 Basel

Tivadar Puskas, Philippe Hilger

Haustechnik

Amstein + Walthert Basel AG
Henric Petri-Strasse 15, 4051 Basel

Maruan Matjak, Stefan Oesterle

Projektbeschreibung

Die Verfasser:innen streben eine Einheit des neuen Ensembles an. Über eine Präzisierung der Geometrie, die Betonung der Ecken und eine einprägsame tektonische Ordnung formulieren sie eine strukturelle Verwandtschaft zum bestehenden Lonza-Hochhaus. Dabei verfolgen sie eine analytische Transformation des Bestands, den sie in eine eigenständige Sprache der neuen Hochhäuser überführen. Dadurch soll zum einen das Ensemble gestärkt und zum anderen die Einzigartigkeit des Denkmals herausgeschält werden. Die beiden neuen Türme werden in einen klaren Sockel, einen eleganten Schaft und eine zweigeschossige Krone gegliedert. Horizontale, anthrazit gehaltene Stahlprofile sowie Profilglasbrüstungen suchen eine einprägsame Dialektik zum Bestand. Überraschend ist die durchgehende Auflösung der Ecken der neuen Türme. Das Konzept der Verwandtschaft der drei Türme wird dadurch empfindlich geschwächt. Das Lonza Hochhaus erzielt seine plastische Stärke gerade in den radikal geschlossenen Gebäudeecken. Irritierend ist im Ausdruck auch der Umstand, dass die zusätzlichen Hochhäuser in ihrem Fassadenausdruck scheinbar keinen Unterschied machen zwischen Wohn- und Arbeitsnutzungen. Auf der Stadtebene wird eine zweigeschossige Sockelwelt vorgeschlagen. Im Gegensatz zum Lonza Hochhaus, wo die Fassade störungsfrei in den Boden läuft, faltet sich die Fassade der Neubauten im Stadtraum über dem Erdgeschoss auf und schafft dadurch geschützte Vorbereiche. Diese verweben in unterschiedlicher Tiefe den Innen- mit dem Aussenraum. Für die gewünschten Zusatznutzungen wird eine gute Positionierung wie auch ein tragfähiger Nutzungsmix vorgeschlagen. Dabei scheint die Einführung der Mezzanine geschickt gewählt. Im Turm B etwa ist das über eine offene Wendeltreppe erschlossene 1. Obergeschoss in seinem halböffentlich gedachten Charakter mit Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen sehr glaubwürdig. Einzig Anlass zu kontroversen Diskussionen gibt die Anordnung des Restaurants zur Lindenhofstrasse hin. Auch die Allokation der Arbeitsflächen ist so weit plausibel. Die minimierten Kerne erlauben eine rationelle und übersichtliche Erschliessung sowohl der Büro- wie auch der Wohngeschosse.

Angelehnt an das Paradigma der geomorphologischen Vergangenheit des Ortes wird die rheinische Niederterrasse thematisch aufgegriffen. Prägnante Naturbilder, die durch die eiszeitliche Vergangenheit geprägt sind, illustrieren fünf atmosphärisch kontrastierende Aufenthaltsbereiche. Wasser fungiert als transformierendes Element, erscheint in vielfältigen Ausformulierungen und wird seitlich am Rand des vegetativen Saums in die Aufenthaltsbereiche integriert. Ein Wegnetz aus Schollen strukturiert die grüne Mitte. Die vorgeschlagenen grossformatigen Hartbelagschollen und begrünten Fugen schaffen eine interessante Haptik und Durchlässigkeit. Jedoch konkurriert das umfangreiche Angebot der fünf Aufenthaltsbereiche zu stark mit der grünen Mitte. Die räumlichen Gegebenheiten werden teils überschätzt, und die notwendige Sorgfalt bei den Übergängen, insbesondere zu den schützenswerten Elementen des Lonza-Hochhauses, wird vermisst. Die Vielfalt und die intensive Auseinandersetzung mit einer struktur- und artenreichen Vegetation sowie der blau-grünen Infrastruktur zeugen von einer klaren Haltung. Pflanzliche Elemente tragen zur Schaffung eines vielfältigen Parkensembles bei.

Die geforderte Flexibilität der öffentlichen Flächen im Erdgeschoss des Turms B wäre verbesserungsfähig. Ein Beispiel hierfür ist die Abtrennung des Forums vom Restaurant durch die horizontale Erschliessung des Kerns. Die Gewerbeflächen des Turm C entsprechen dem Nutzungsprofil und werden positiv bewertet. Die Attraktivität und Flexibilität der Büroflächen sind gegeben. In den Bürogeschossen wirkt sich die Anordnung der Nasszellen ausserhalb der Kernzone negativ auf die Wirtschaftlichkeit aus, da hierfür Flächen verwendet werden, welche sonst der Mietflächen zugeschlagen werden könnten. Weiter sollte auf eine Durchmischung von Büro- und Wohngeschossen verzichtet werden. Die Wohnungen vermögen nicht zu überzeugen. Die Positionierung der Wohnungstrennwände in den Ecken führt zu sehr tiefen Wohnbereichen und grossen Verkehrsflächen. Das polygonale Raumkontinuum wirkt insgesamt wenig beherrscht. Es ist überdies schwierig zu möblieren. Im preisgünstigen Bereich ist die Ausgangslage noch erschwert. Die in der Tiefe der Grundrisse angeordneten Kücheninseln liegen hinter einem mittig angeordneten Zimmer.

Sie leiden dadurch unter einer schlechten Belichtung. Hinzu kommt der Umstand, dass das sich über beide Türme durchziehende Motiv der Eckloggien zu wenig praktikablen Aussenräumen führt. Die Eckloggien werden fast durchwegs von zwei Wohnungen geteilt. Sie sind dadurch zu klein, im Zuschnitt wenig benutzbar und dürften kaum über die gewünschte Privatsphäre verfügen, was sich im Quervergleich gemeinsam mit dem vorgenannten negativ auf die Vermietbarkeit und die Wirtschaftlichkeit auswirken. Maisonettewohnungen werden aus Vermietungssicht als schwierig angesehen und wären nach Möglichkeit weiter zu reduzieren.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird um 820m² überschritten. Das Projekt liegt im Vergleich der Flächeneffizienz etwas unter dem Median aller Projekte und erreicht die Zielwerte nicht vollständig. Das Haustechnikkonzept weist in der Anordnung und Anzahl von Steigzonen oder Schächten grössere Defizite auf. Teilweise fehlen Steigzonen, die Grösse der Schächte ist zu klein oder diese sind nicht optimal zugänglich. Dem Haustechnik-Flächenbedarf wird nicht ausreichend Rechnung getragen. Dies führt zwangsweise zu Verlust von vermietbarer Fläche. Das vorgeschlagene Deckensystem erlaubt keine Einlagen von Haustechnikleitungen, weshalb der Positionierung und der Zugänglichkeit, der Technikzonen mehr Beachtung geschenkt werden muss. Die geschätzten Baukosten pro Quadratmeter befinden sich (noch) deutlich über den Zielkosten. Ein überdimensionierter Untergeschosskasten, ein überdurchschnittlich hoher Fensteranteil, eine kostenintensive Fassade als doppelschichtige Konstruktion und ein auskragender Fassadenabschluss beim Sockelgeschoss sind die primären Kostentreiber.

Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts ist plausibel und benutzerfreundlich. Das Team hat sich detailliert mit dem Thema Mobilität auseinandergesetzt. Das zeigt sich zum Beispiel an der guten Verteilachse im Untergeschoss. Die quantitativen Vorgaben wurden eingehalten. Die dritte Zufahrt für den MIV ist seitens Kanton aufgrund des Flächenverbrauchs und aus gestalterischen sowie Verkehrssicherheitsgründen nicht wünschenswert. Weiter gibt es kleinere qualitative Mängel beim Anschluss ans städtische Velonetz. Die

Anlieferung mit LKW sowie die Standorte der UFC-Anlagen sind als Durchfahrt beim Haus C geplant. Damit wird erreicht, dass das Zentrum der Anlage verkehrsfrei ist. Die Anbindung der Baufelder A und B erfolgt über das 1. Untergeschoss. Dafür ist ein Warenlift geplant. In der Einstellhalle sind im 1. Untergeschoss logistische Verbindungsachsen zwischen den Baufeldern vorgesehen. Eine Anlieferung mit Sprintern über das 1. Untergeschoss ist realisierbar. Die Stellplätze sind unmittelbar bei der Einfahrtsrampe geplant. Für die Anbindung des Baufeldes A an die Einstellhalle sind Treppenstufen sowie eine Hebebühne ausgewiesen.

Die Hochhäuser besitzen in den Regelgeschossen einen sehr effizienten Stützenraster, welcher sehr schlanke Ortbetondecken (18 cm) und entsprechende CO₂-Einsparungen ermöglicht. Für die Aufweitung des Stützenrasters im Erdgeschoss werden robuste und einfache Systeme mittels Abfangscheiben eingesetzt. Der direkte Lastabtrag ist zwar nicht eingehalten, allerdings ist die Lösung effizient und einfach umsetzbar. Gemäss Beschreibung sollen die Eckloggien vorgefertigt werden und ohne Eckstützen auskommen. Dies wird als kritisch bis nicht machbar eingestuft. Der Neubau nimmt einen gebührenden Abstand zum bestehenden Hochhaus und verhindert so grössere Konflikte bei der Foundation. Gesamtheitlich handelt es sich um ein gut durchdachtes und mit der Architektur abgestimmtes Projekt.

Der Grundgedanke bezüglich lärmoptimierter Anordnung ist erkennbar. Die gewählte Grundrisanordnung benötigt durch die Fenster an den Fassaden mit Grenzwertüberschreitungen Ausnahmegenehmigungen. Das Bewilligungsrisiko hierfür wird als moderat eingestuft. Die Nicht-Wohnnutzung im am stärksten lärmbelasteten Gebäudebereich wurden von der kantonalen Lärmschutzfachstelle positiv erwähnt.

Das Projekt erfüllt stufengerecht die Zielvorgabe der Zertifizierbarkeit nach SNBS-Areal respektive nach SNBS-Hochbau auf Stufe Gold. Vorgesehen ist eine klare Trennung Primär- und Sekundärsystem – mit Stützen im Innenraum vor der Fassade. Die vorgesehene PV-Anlage auf den Dächern erfüllt die Anforderung. PV-Module an den Fassaden werden in die Brüstungsbänder angeordnet

und ersetzen das sonst vorgesehene Strukturglas. Die Optimierung der grauen Energie erfolgt über sehr schlanke Ortbetondecken und vorfabrizierten Fassadenelementen, welche als ausgedämmten Holzständerkonstruktion ausgeführt werden. Vordächer über dem Erdgeschoss schaffen eine Teilverschattung und bieten Schutz vor Fallwinden von gebäudenahen Sitzbereichen. Im Aussenraum sind diverse Wasserelemente geplant, bezüglich dem künstlichen Bach ergeben sich aus Nachhaltigkeitssicht dann aber doch auch Fragezeichen. Die Bandfenster sind bezüglich des sommerlichen Wärmeschutzes im Grundsatz kritisch, wobei die eingezogenen Eckloggien das Problem entschärfen.

Insgesamt zeichnet sich der Projektbeitrag durch eine konzise Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen des Bebauungsplans und der Aufgabenstellung aus.

Das Freiraumkonzept folgt stringent den Alleinstellungs- und Wiedererkennungsmerkmalen referenzierter Naturräume, deren Artenvielfalt durch freiwachsende Vegetation, Materialität und Texturen verstärkt wird. Das differenzierte Angebot verschiedener Wasserspiele ist jedoch aufwändig und anspruchsvoll im Unterhalt. Der spannungsvolle, kontrastreiche Dialog zwischen Architektur und Freiraum scheint ausserdem nicht ganz zu gelingen; viel mehr werden zwei parallele Monologe geführt. Der gewählte Gebäudeausdruck in seiner Dreiteilung Basis, Schaft und Krone vermag einen nachvollziehbaren Bezug zum geschützten Lonza-Turm herzustellen. Allerdings zeigt der Entwurf in den vorgeschlagenen (Wohnungs-)Grundrissen Schwächen, die sich auch in einer Überarbeitung kaum in gewünschtem Mass bereinigen liessen.



Visualisierung Socket



Modell Ansicht Süd



Modell Ansicht Nord



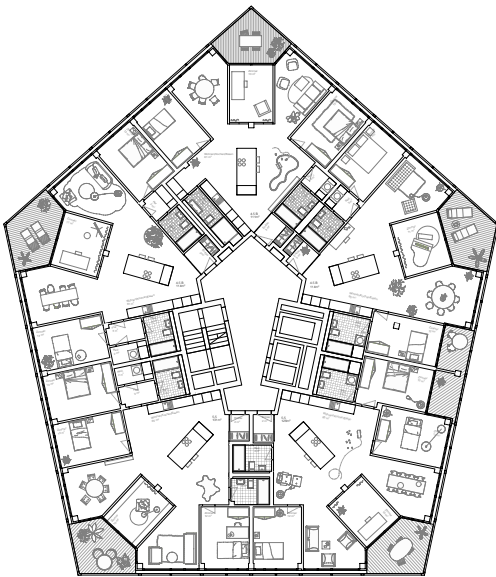
Situationsplan



Darstellung Wohnen



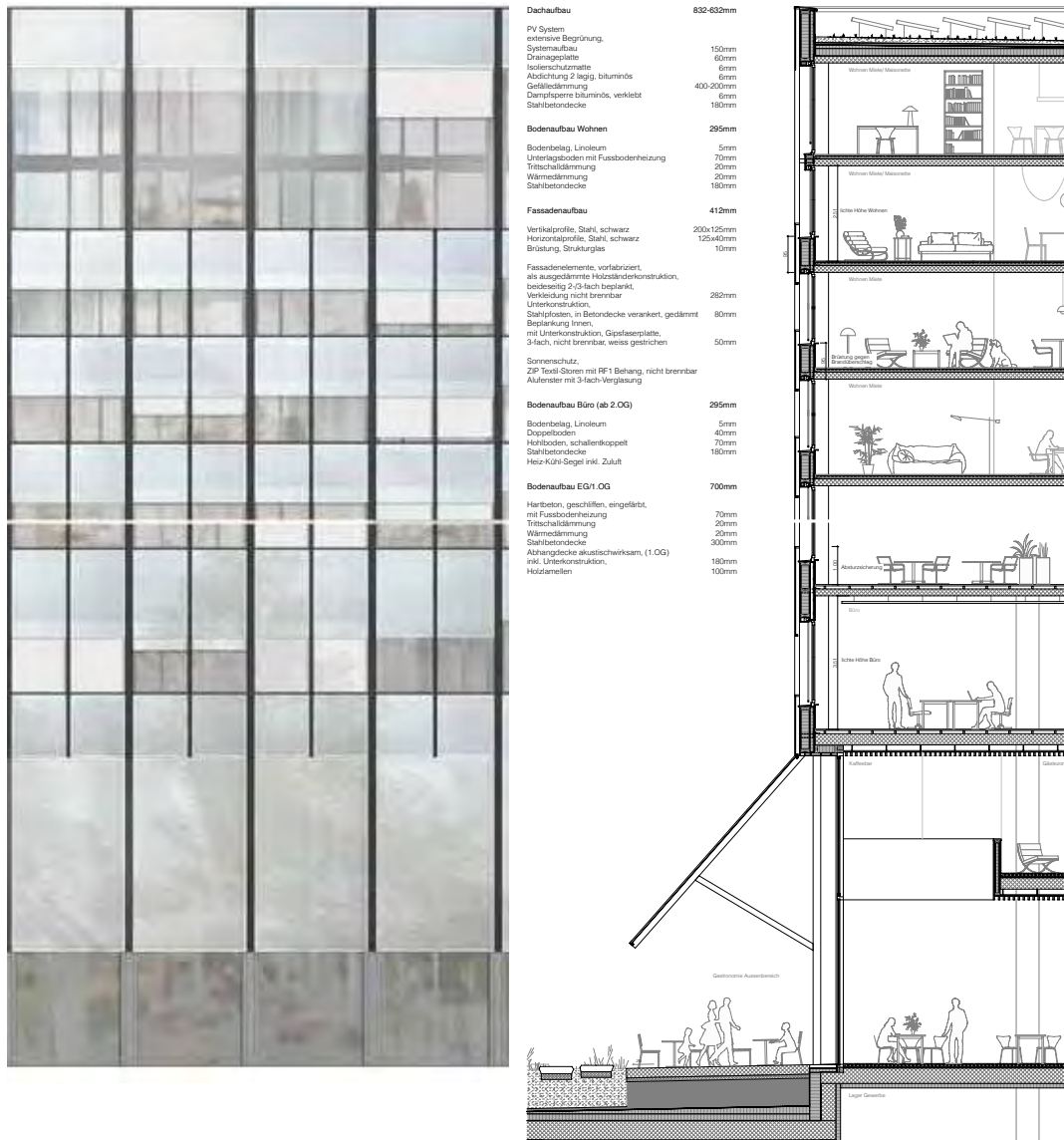
Querschnitt Baufelder C + A



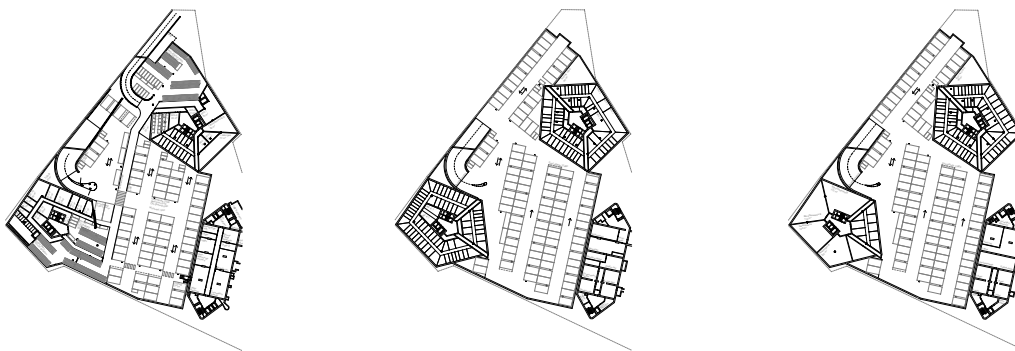
Regelgeschoss Wohnen Baufeld B



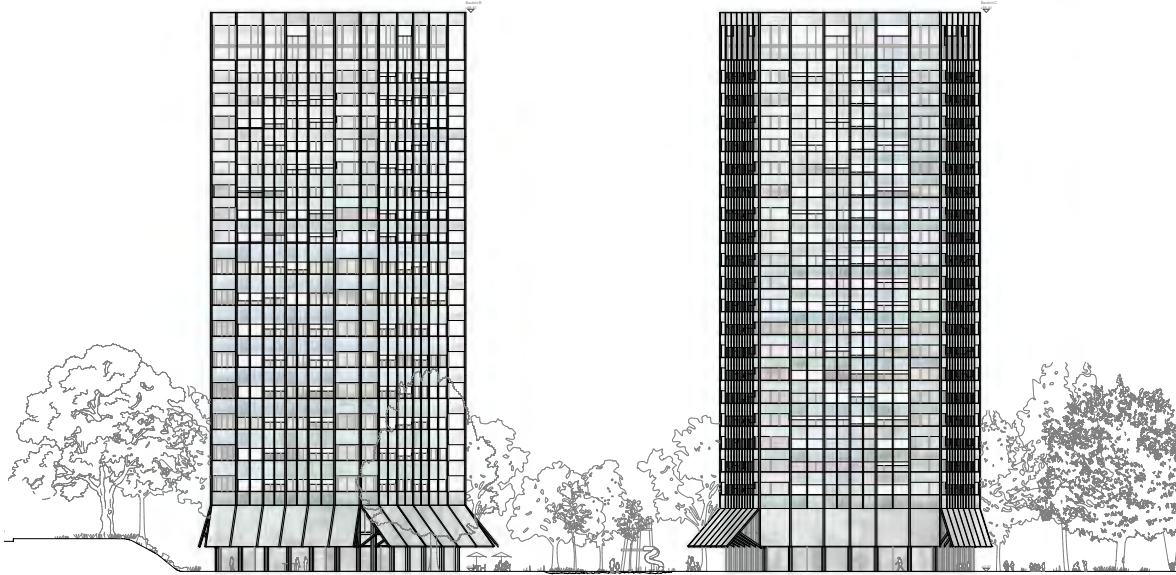
Grundriss Grossraumbüro Baufeld B (5.-9. OG)



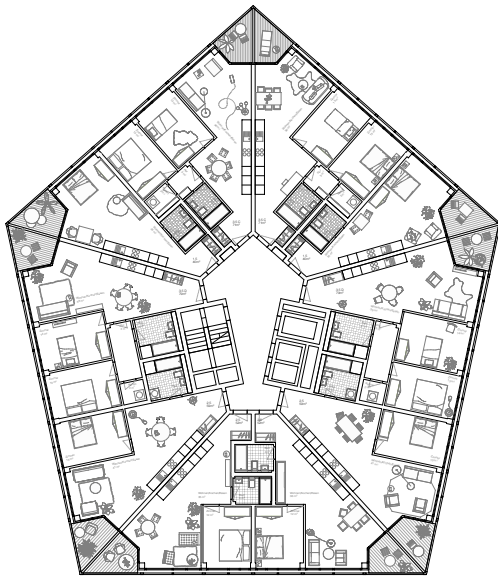
Fassadenansicht und -Schnitt



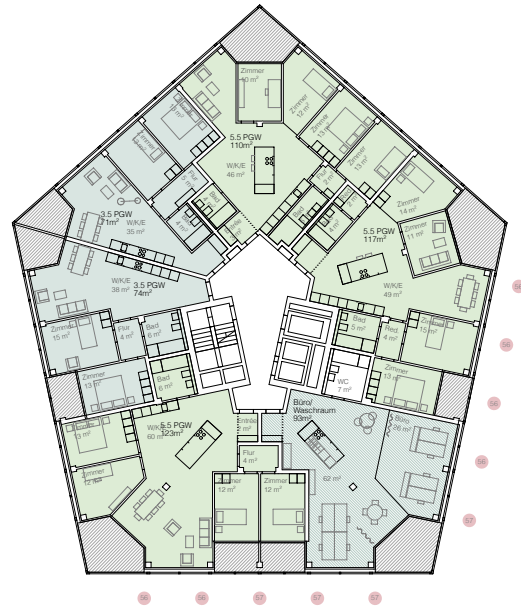
Untergeschosse



Ansicht Südost



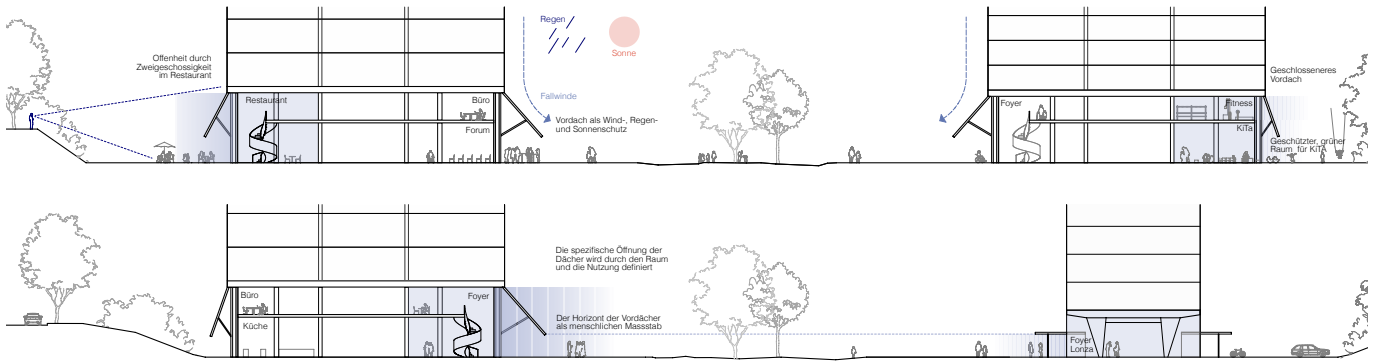
Regelgeschoss Wohnen Baufeld C



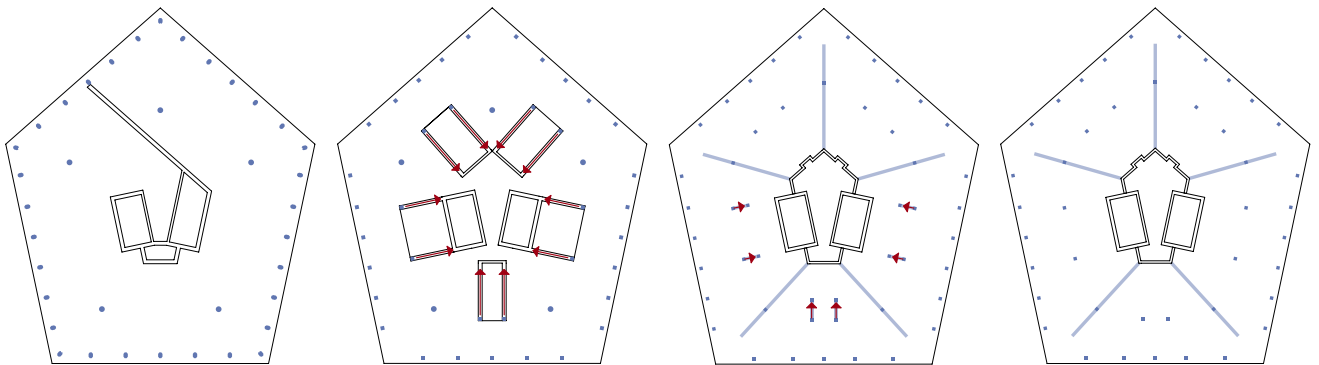
Grundriss PGW Baufeld C (2.+3. OG)



Erdgeschoss und Umgebung



Sockelzone



Tragwerkskonzept





pool Architekten

Architektur

pool Architekten Genossenschaft
Bremgartnerstrasse 7, 8003 Zürich

Mathias Heinz, David Leuthold, Florence Gilbert, Ferdinand Pappenheim, Lluís Fernández Vila, Jacob Tung, Christoph Zille, Alessandro Roda, Marta Fernández, Joris Allemann

Landschaftsarchitektur

Westpol Landschaftsarchitektur
Hammerstrasse 123

Jan Schmid, Andy Schönholzer

Bauingenieur

Schnetzer Puskas Ingenieure AG
Zweierstrasse 100, 8003 Zürich

Stefan Bänziger

Haustechnik

Kalt+Halbeisen Ingenieurbüro AG
Albulastrasse 47, 8048 Zürich

Roger Rotzer, Roland Graf

Projektbeschreibung

Der Entwurf baut der Idee auf ein Ensemble zu bilden, in welchem das Lonza-Hochhaus ein Individuum bleibt. Mittels zweier neuer prismatischer Baukörper, abgeleitet aus der Formensprache des Denkmals wird dieses Ensemble gebildet. Die Auflösung der Neubauten in aufgefächerte Prismen erlauben eine allseitige Orientierung und eine trotz tiefer Baukörper optimale und gut geschnittene Wohn- als auch Bürogrundrisse, die mehrseitige Ausblicke und gut beispielbare Balkone und Loggias bieten. In Bezug zu der seitens der Verfasser:innen herausgestellten Einfachheit des geometrischen Baukörpers der Lonza, setzen sich die beiden Neubauten, durch den gezielten Wechsel von vertikalen und horizontalen Elementen, die die Prismen gliedern, und den Dialog mit dem Bestand bilden sollen, jedoch recht stark von dessen Einfachheit ab. Transparente, überhöhte, im Turm B die beiden Erdgeschossenebenen verbindenden Bereiche, übernehmen das Konzept der zweiseitigen Zugänglichkeit und Transparenz des Bestandes. Die Brückenverbindung von der Nauenstrasse in Turm B erlaubt zusätzlich eine direkte Anbindung der öffentlicheren Bereiche an den Stadtraum und eine Verbindung der beiden Ebenen. Die Aussentreppe landet leider etwas lateral. Das Weiterstricken der unter Denkmalschutz stehenden Aussenraumgeometrien um alle Baukörper, ist in der vorliegenden Form weniger überzeugend. Die Beziehung zwischen Aussen und Innen, die sie im Lonza Turm exzellent ermöglicht, wird bei beiden Neubauten leider vermisst. Die jeweils den Gebäuden vorgelagerten Freiräume bauen wenig Beziehung untereinander auf. Diese wird vor allem zwischen Turm A und B vermisst, da sie funktional doch einen starken Bezug untereinander aufweisen. Die beiden Türme B und C suchen den Dialog mit dem ikonischen Lonza-Turm, schaffen diesen Dialog zur bestehenden Corporate Architektur jedoch nur bedingt. Die selbst beschriebene Klarheit der Figur-Qualität des Lonza-Hochhauses kann durch die Auflösung in die vielschichtigen Prismen-Strukturen nicht wirklich erreicht werden. Die begrünten Balkone im Turm B in den Büroetagen werden kontrovers diskutiert. Ebenso das Erscheinungsbild der Fassade zur Nauenstrasse, die durch den Wechsel von horizontalen Grünbalkonen und den Lisenen der vertikalen Fassade, ein sehr heterogenes Fassadenbild generiert, das

sich doch recht stark von der klaren Einfachheit und Eleganz der Corporate Architektur des Lonza Hochhauses absetzt und hierdurch ebenso wie Turm C (zu stark) den architektonischen Charakter eines Wohnhochhauses ausstrahlt.

Das freiräumliche Konzept basiert auf den bestehenden örtlichen Strukturen und erweitert diese um sinnvolle Ergänzungen. Es soll ein Parkensemble bestehend aus Rosenfeldpark, Christoph Merian-Park und Areal Lindenhof entstehen, das als durchlässiger Raum mit hoher Aufenthaltsqualität für Besucher:innen und Bewohner:innen konzipiert ist. Die durch die Niederterrasse entstandene Geländekante erzeugt einen topografischen Versatz, der die Anlage eines abgesenkten Gartens ermöglicht. Der vegetative Saum wird erweitert und rahmt die offene Mitte ein, wodurch ein ökologischer Ort im urbanen Kontext geschaffen wird, der Lebensraum für Flora und Fauna bietet. Die «Lonza-Wiese» bildet die zentrale offene Mitte und adressiert die Hochhäuser. Der schützenswerte Bodenbelag des Lonza-Turms wird aufgegriffen und in die Gestaltung der Zugänge zu den Hochhäusern integriert. Diese in sich stimmige Idee verfehlt jedoch den Dialog mit den Eingangsbereichen. Das Wegenetz wird übergeordnet und logisch hierarchisiert. Der fussläufige Verbindungssteg von der Nauenstrasse knüpft sinnvoll an den Zugang des Hochhauses an, endet jedoch über eine Aussentreppe verloren am Fuss der Niederterrassenkante. Insgesamt wirkt das sekundäre Wegenetz überdimensioniert und wenig nachvollziehbar.

Die Erdgeschosse weisen eine gute Flexibilität und Attraktivität für die Vermietung auf. Die Bürogeschosse werden ebenso positiv bewertet. Die kompakten Kerne bieten eine hohe Flexibilität sowie eine hohe Ausnutzung der Geschosse. Die Prismen-Strukturen erlauben weiter sehr qualitätsvolle und funktionalen Wohnungen mit zweiseitiger Ausrichtung, die trotz der Tiefe der Gebäude Grundrisslayouts erlauben, die sowohl funktional als auch räumlich sehr positiv bewertet werden. Die Zusammenfassung der Aussenbereiche zweier Wohnungen zu jeweils einer Loggia reduziert die Privatsphäre der einzelnen Mietparteien. Das Projekt weist die grösste vermietbare Fläche im Gewerbebereich unter allen Projekten auf. Hier

bestünde noch Optimierungspotential. Die attraktiven Wohnungsgrundrisse, die gute Möblierbarkeit gepaart mit kompakt gestalteten Wohnungen resultiert in einer im Quervergleich besseren Wirtschaftlichkeit der Mietflächen.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird um rund 480 m² unterschritten. Das Projekt liegt im Vergleich der Flächeneffizienz leicht unter dem Median und erreicht die Zielwerte nur annähernd. Das Projekt verfügt über ein mehrheitlich funktionierendes Haustechnikkonzept. In der Anordnung und Anzahl von Steigzonen oder Schächten sind jedoch noch kleinere bis mittlere Defizite vorhanden. Teilweise fehlen bei Wohnungen die Steigzonen. Dies führt zu Verlust von vermietbarer Fläche. Das vorgeschlagene Deckensystem erlaubt keine Einlagen von Haustechnikleitungen, weshalb der Positionierung und der Zugänglichkeit, der Technikzonen mehr Beachtung geschenkt werden müsste. Die geschätzten Baukosten pro Quadratmeter GF befinden sich (noch) über den Zielkosten. Ein leicht überdimensionierter Untergeschosskasten, eine aufwändige Foundation, eine aufwändige Geschossdeckenkonstruktion, ein erhöhter Anteil tragender Wände, eine kostenintensive Fassadenkonstruktion mit vorgehängten Pflanzentrögen sind die primären Kostentreiber.

Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts ist plausibel und benutzerfreundlich. Das Team hat sich detailliert mit dem Thema auseinandergesetzt. Das zeigt sich zum Beispiel an den zwei gut gewählten Velorampe im Norden und Süden. Die quantitativen Vorgaben wurden eingehalten. Die Veloabstellplätze entlang der Hauptstrasse sind jedoch problematisch. Auch gibt es kleinere qualitative Mängel beim Anschluss ans städtische Velonetz. Für das Baufeld C ist eine eigene Anlieferung geplant. Diese Anlieferungszone bedingt Rückwärtsfahrten. Dies ist in Wohnsiedlungen und im Bereich einer Kindertagesstätte eher kritisch. Die Anlieferung mit LKW für das Baufeld A und B ist beim Bau Feld B geplant. Der Warentransport zum Bau Feld A erfolgt über die Untergeschosse. Entsprechend ist hier ein Warenlift geplant. Die Unterflurcontainer sind auf dem Anfahrtsweg zur Anlieferung Bau Feld B aufgestellt und befinden sich in unmittelbarer Nähe der Einstellhal-Leinrampe. Dies ist aus Sicherheitsgründen bei

der Leerung kritisch. Die Anfahrt der Anlieferung B bedingt Rückwärtsfahrten. Dies ist bezüglich Bewilligungsfähigkeit wie auch sicherheitstechnisch kritisch. Die Anordnung eines Wendehammers vor dem Bau Feld B könnte in einer weiteren Bearbeitung die entsprechend notwendige Konsequenz sein. Eine Anlieferung mit Sprintern über das 1. Untergeschoss ist realisierbar und es können sämtliche Bau Felder angefahren werden. Für die Anbindung des Bau Felds A an die Einstellhalle sind Treppenstufen sowie Hebebühnen ausgewiesen.

Das Team setzt beim gewählten Skelettbau auf bewährte Baumethoden mit Ortbetondecken, die architektonisch neutral in Erscheinung treten. Der kleine Stützenraster ermöglicht schlanke Decken. Die Stützen sind etwas ungeordnet verteilt und die Durchgängigkeit der Stützen bis auf die Foundation ist in den verschiedenen Grundrissen noch nicht eingehalten. Die vielen Versprünge in der Fassade und die einspringenden Loggien in Kombination mit Kragplattenanschlüssen und dezentralen Steigschächten könnte mit der punktgelagerten Decke an gewissen Stellen statisch herausfordernd werden. Das zwischengeschaltete Technikgeschoss zwischen Büro und Wohnen ermöglicht den horizontalen Leitungstransfer von unterschiedlichen Steigzonenpositionen. Gegenüber dem bestehenden Hochhaus wurde kein genügender Abstand gewahrt, um Konflikte mit Aussenschächten und der Foundation zu vermeiden.

Je lärmbelastetem Geschoss ergeben sich zwei Wohnungen, welche im Sinne der Formulierungen der «Bauen-im-Lärm» nicht als lärmoptimiert einzustufen sind. Die Wohnungen sind allseitig lärmbelastet und können einzig durch Loggien pro Zimmer ein Fenster mit eingehaltenem Grenzwert erzielen. Gemäss Rückmeldung der Lärmschutzfachstelle wird das Bewilligungsrisiko hier eher hoch eingestuft.

Das Projekt erfüllt stufengerecht die Zielvorgabe der Zertifizierbarkeit nach SNBS-Areal respektive nach SNBS-Hochbau auf Stufe Gold. Primär- und Sekundärstrukturen werden systematisch getrennt, gut zugänglich sind die Gebäudetechnikinstallationen. Der Fassadenaufbau erfolgt mit Holzelementen und ist einfach demontier- und ersetzbar. Stützen stehen dabei raumseitig vor der

Aussenwand. Die Dach-Photovoltaikanlage entspricht den Mindestanforderungen. Die Option Fassaden-PV wird in Kombination mit Glaspaneelen ausgeführt. Bei dieser Lösung wäre ein Verzicht auf PV nicht zielführend. Die Gebäudehüllzahl mit den verschiedenen Einschnitten ist höher als bei anderen Projekten. Insgesamt ist das Tragwerk mit relativ kleinem Stützenraster und schlanken Decken gut gelöst. Effizient ist auch der Fassadenaufbau. Der sommerliche Wärmeschutz wird stufengerecht gut umgesetzt. Bezüglich der Schaffung von Schwellenräumen im Bereich der Wohngeschosse sind die Wohnungsvorzoneen sehr interessant, ebenfalls die «geteilten» Balkone schaffen Austauschmöglichkeiten.

Die Weiterentwicklung der Prismen des Lonza-Hochhauses in ein Konzept des Individuums im

Ensemble wird gewürdigt, kann allerdings in der Ausformulierung nicht überzeugen. Die Horizontalität und Vertikalität der Risalite spielt zwar mit den Elementen des Lonza-Turmes, führt aber zu einem Erscheinungsbild, das sowohl im Turm C als auch B eher den Charakter eines Wohnhochhauses aufweist, der mit dem Denkmal nur bedingt ein Ensemble erzeugen kann. Die Qualität der Wohngrundrisse ist dank der anderweitig kontrovers diskutierten Facettierung der Gebäudevolumen sehr gut und wird gewürdigt. Das Freiraumkonzept ist nachvollziehbar. Bei näherer Betrachtung verschwimmt jedoch die ursprüngliche Konzeptidee und die stimmungsvollen und atmosphärischen Elemente wirken etwas konturlos oder werden ganz vermisst. Die aktuellen Themen der Biodiversität und der blau-grünen Infrastruktur werden gut berücksichtigt.



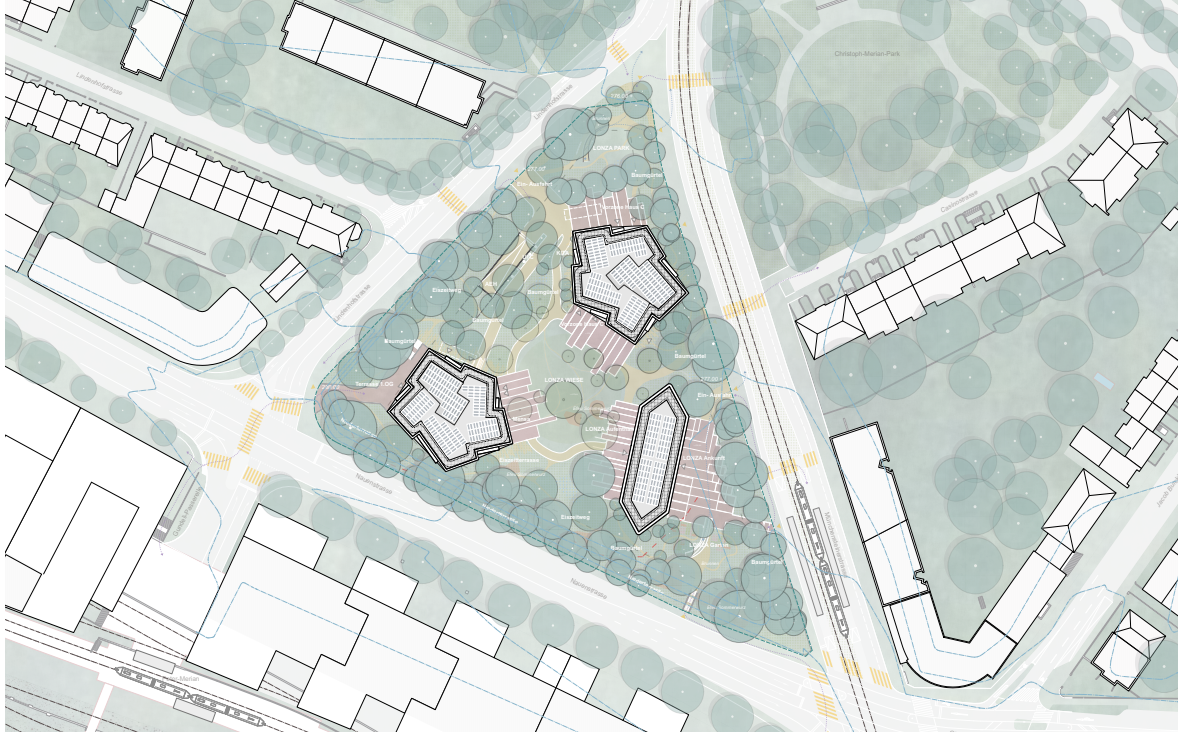
Visualisierung Restaurant & Cafe



Modell Ansicht Süd



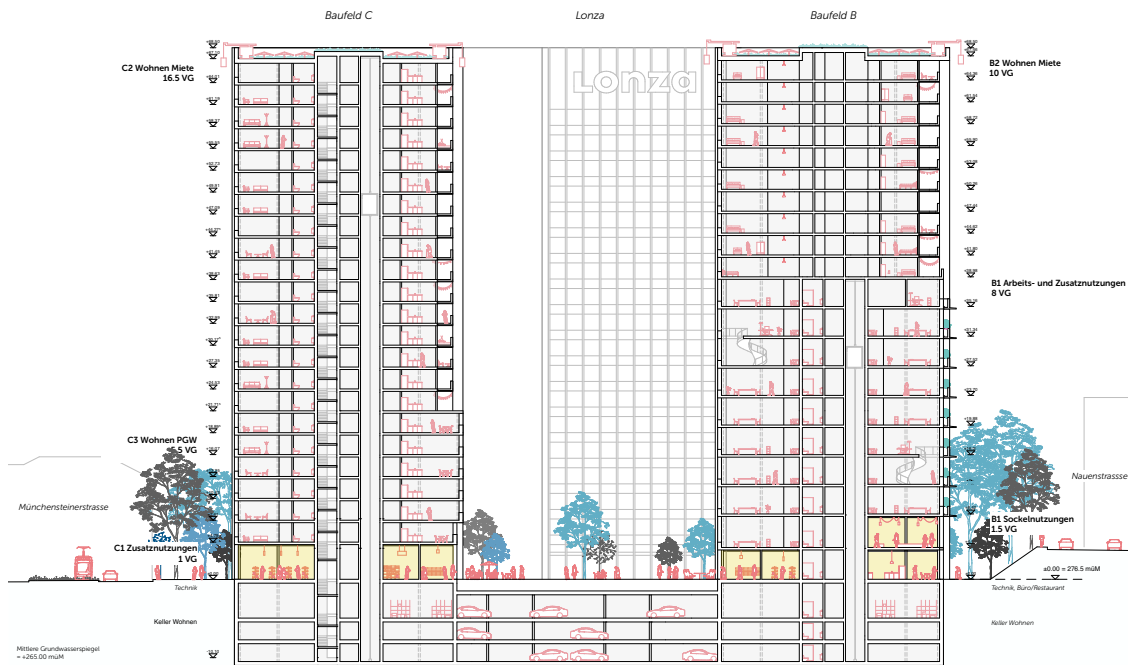
Modell Ansicht Nord



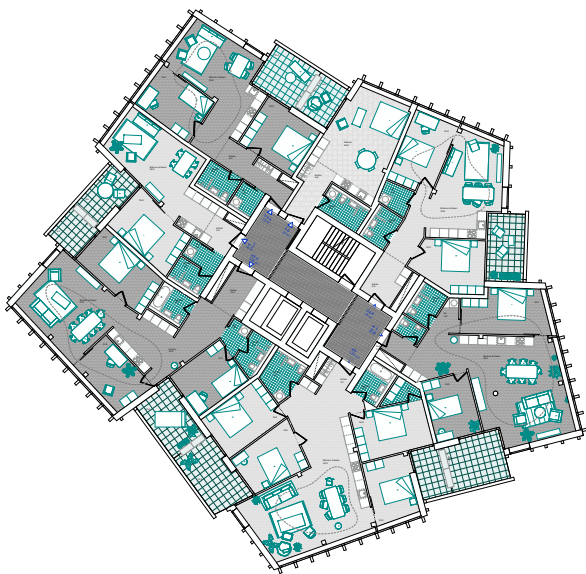
Situationsplan



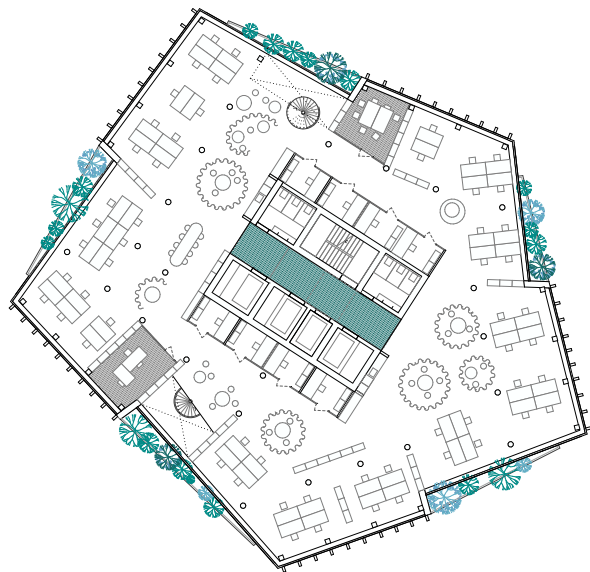
Visualisierung Wohnen



Querschnitt Baufelder B + C



Regelgeschoss Wohnen Baufeld B



Regelgeschoss Grossraumbüro Baufeld B



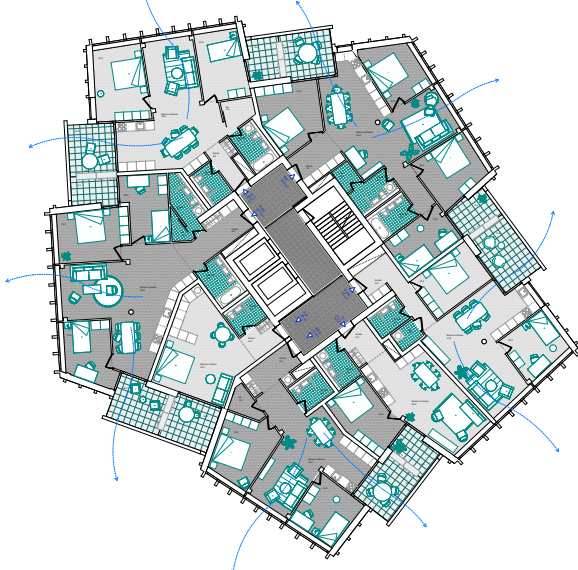
Fassadenansicht und -Schnitt



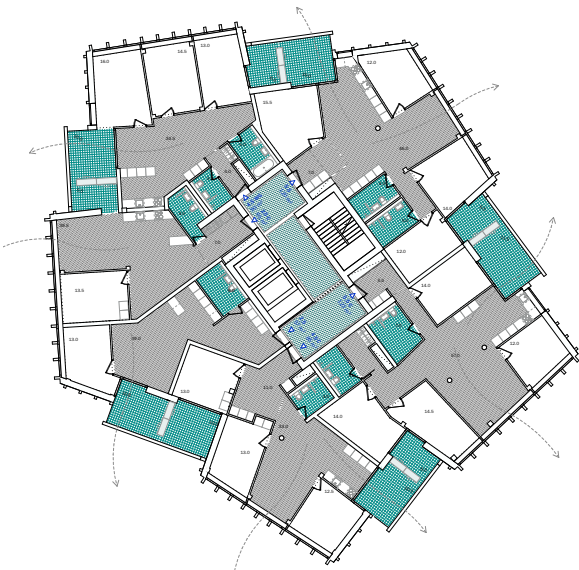
Untergeschosse



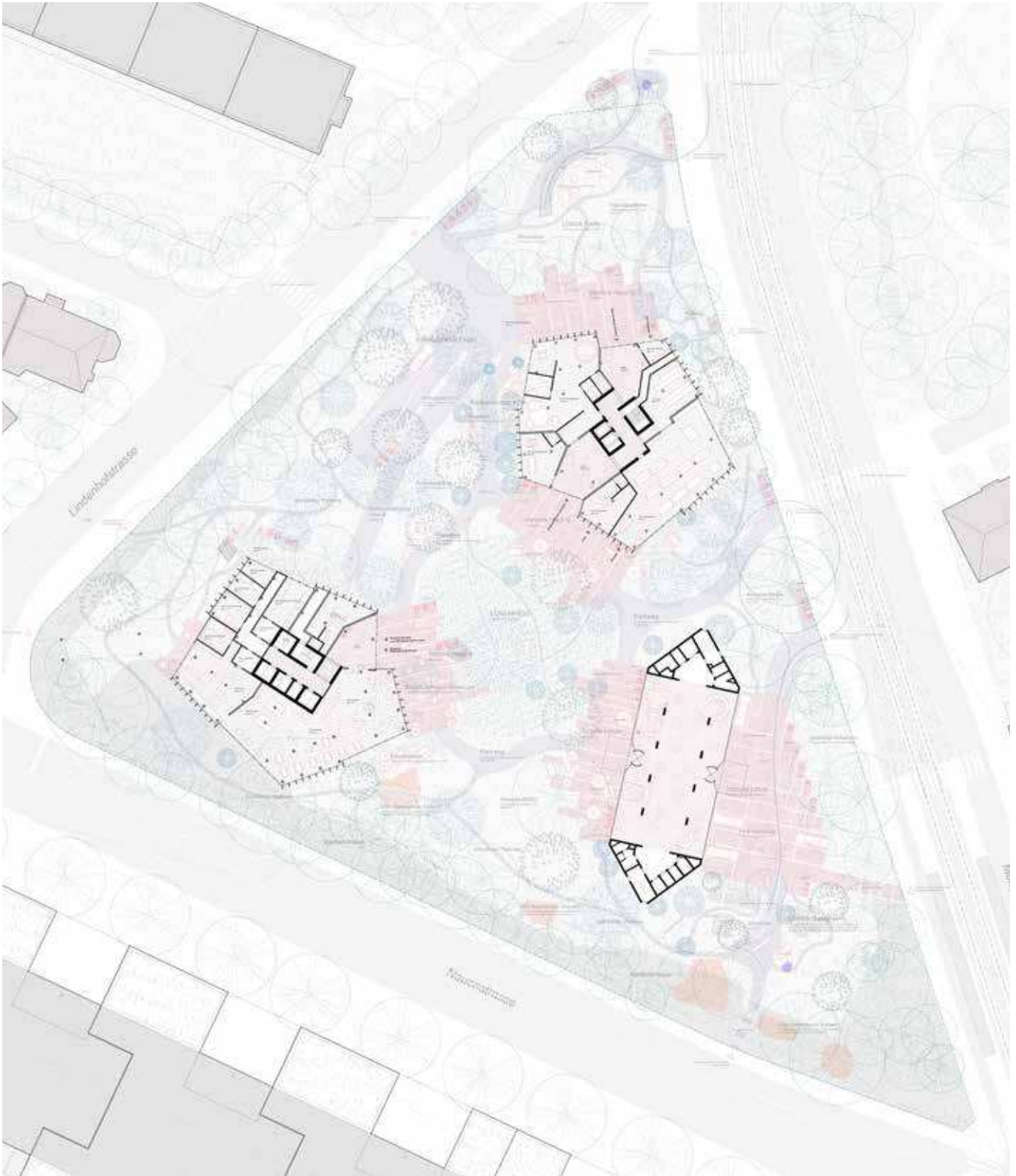
Ansicht Süd-Ost



Regelgeschoss Wohnen Baufeld C



Grundriss PGW Baufeld B (2.+3. OG)



Erdgeschoss und Umgebung



Schema Statik



Schema Grundrissstruktur