

WARTENBERGSTRASSE 47 PRATTELN

OFFENER WETTBEWERB
PROGRAMM 02.04.2024



IMPRESSUM

Herausgeberin:

Gewona Nord-West, Basel

Inhalt/Redaktion:

Lelia Bollinger, planzeit GmbH

Fotos:

planzeit GmbH

Zürich 02.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÜBERBLICK	6
2	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	8
2.1	Auftraggeberin, Art und Ziele des Verfahrens	8
2.2	Ausschreibende Stelle	8
2.3	Preisgericht und Vorprüfung	8
2.4	Grundlagen und Rechtsweg	8
2.5	Preise, Ankäufe und Entschädigungen	9
2.6	Anonymität	9
2.7	Eigentums- und Urheberrechte	9
2.8	Bekanntmachung der Ergebnisse	9
2.9	Absichtserklärung und Weiterbearbeitung	9
2.10	Konditionen Planerleistungen	9
2.11	SIA Konformität	10
3	BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB	11
3.1	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	11
3.2	Beurteilungskriterien	11
3.3	Varianten	12
3.4	Termine Projektwettbewerb	13
3.5	Organisatorisches, Ablauf Verfahren	13
3.6	Verzeichnis der ausgegebenen Unterlagen	15
3.7	Allgemeine Angaben zur Darstellung	15
3.8	Einzureichende Unterlagen in Papierform	15
3.9	Einzureichende Unterlagen digital	16
4	AUSGANGSLAGE UND ZIELE	17
4.1	Portrait Bauherrschaft	17
4.2	Ziele	17
4.3	Ausgangslage	17
4.4	Quartierentwicklung	18
4.5	Fotos und Umgebung	19
5	PERIMETER UND AUFGABE	20
5.1	Perimeter	20
5.2	Aufgabenstellung	20
6	RAUMPROGRAMM	22

7	RAHMENBEDINGUNGEN	25
7.1	Massgebende Bauvorschriften	25
7.2	Grundstücksdaten und Bauvorschriften	25
7.3	Zonengemässe Bauvorschriften	25
7.4	Auszug aus dem Zonenreglement Pratteln.....	26
7.5	Weitere baurechtliche Rahmenbedingungen	27
7.6	Archäologische Schutzzone Römische Villa Kästeli	28
7.7	Gefahrenzone Überschwemmung mit mittlerer Gefährdung	28
7.8	Verkehr und Erschliessung	28
7.9	Parkierung	28
7.10	Lärmschutz.....	29
7.11	ISOS.....	29
7.12	Brandschutz.....	29
7.13	Hindernisfreies Bauen	29
7.14	Zivilschutzraum	29
7.15	Geologie und Grundwasser	29
8	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	31



GIS Kanton Basel-Landschaft 2020

1 ÜBERBLICK

Die Genossenschaft für Wohnen und Arbeiten, GEWONA NORD-WEST, konnte 2024 die Parzelle 1172 an der Wartenbergstrasse 47 in Pratteln Basel-Landschaft übernehmen und möchte diese nun entwickeln. Eine im Vorfeld verfasste Studie kam zum Schluss, dass auf dem Areal eine Nutzfläche von ca. 1'000 m² bis 1'300 m² und somit etwa 10-12 Wohnungen realisiert werden können.

Ausgangslage

Die Parzelle 1172 mit einer Grundstücksfläche von 2'374 m² liegt in einem Wohnquartier am Rand des Siedlungsgebiets in unmittelbarer Nähe zum Wald und zum Wartenberg. Das Areal befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone am Übergang zur dreigeschossigen Wohnzone und zur öffentlichen Bauzone. Schule und Kindergarten liegen in der Nachbarschaft. Auf der grossen, üppig bewachsenen Parzelle befindet sich ein im Jahr 1939 erstelltes Einfamilienhaus.

Die Parzelle wird im Norden und Süden durch Strassen begrenzt, im Westen säumen Einfamilienhäuser aus den 1980er Jahren die Parzelle. Nach Osten erweitert sich der bestehende Grünraum auf das Nachbargrundstück. Erschlossen wird die Parzelle von der Wartenbergstrasse im Norden.



Kataster Parzelle 1172, Pratteln



Sicht vom Garten zum Gebäudebestand

Vision «Stöckli»-Wohnen für das ganze Quartier

Die GEWONA NORD-WEST als neue Eigentümerin strebt eine sinnvolle Nachverdichtung und Weiterentwicklung der Bebauung an. Als Vision verfolgt sie die einer zeitgenössischen Form des «Stöckli»-Wohnens.

Ein gemeinschaftliches Wohnangebot für Menschen in der dritten Lebenshälfte soll geschaffen werden. Dabei spielt der Mehrgenerationen-Gedanken eine wichtige Rolle. Es soll ein Ort des Austauschs und sozialen Miteinanders entstehen. Die Bebauung leistet einen Beitrag zur sozialverträglichen Entwicklung des ganzen Quartiers: Umzugszyklen werden geschaffen, damit die Einfamilienhäuser nach der Phase des Familienlebens ihr ursprüngliches Zielpublikum - konkret neue junge Familien - schneller wieder erreichen. Die Qualität des Freiraums soll erhalten und gestärkt werden. Der bestehende Garten wird zentraler und integrativer Teil der neuen Bebauung.

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Auftraggeberin, Art und Ziele des Verfahrens

Die GEWONA NORD-WEST ist eine gemeinnützige Genossenschaft mit rund 370 Wohnungen und diversen Gewerberäumen. Ihre Liegenschaften befinden sich in den Kantonsgebieten von Basel-Stadt und in Basel-Landschaft. Für ihr Areal an der Wartenbergstrasse 47 in Pratteln möchte sie einen offenen, einstufigen Projektwettbewerb für Teams bestehend aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur veranstalten. Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch. Es gilt die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009.

Das Preisgericht wird ein Projekt zur Weiterbearbeitung beziehungsweise zur Ausführung empfehlen. Das Preisgericht kann bei Nichterreichen der Verfahrensziele ein oder mehrere Projekte in einer optionalen Bereinigungsstufe anonym überarbeiten lassen. Die Überarbeitung wird separat entschädigt.

Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung des überzeugendsten Projekts und die Wahl eines Planerteams zu dessen Realisierung.

2.2 Ausschreibende Stelle

Im Auftrag der GEWONA NORD-WEST:
planzeit GmbH
Lelia Bollinger
Ankerstrasse 24, 8004 Zürich
044 201 37 72, lelia.bollinger@planzeit.ch, www.planzeit.ch

2.3 Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisgericht

- Dominique Salathé (Vorsitz) Dipl. Architekt ETH, SIA, BSA, Salathé Architekten, Basel
- Natalia Wespi (Ersatz) Dipl. Architektin FH, Kollektive Architekt, Basel
- Salomé Gohl BSc Landschaftsarchitektin FH, Saum Landschaftsarchitektur, Basel
- Tobias Huber Dipl.- Ing. Bauingenieurwesen, zpf Ingenieure, Basel
- Claudia Visa MSc Architektin, Gemeinde Pratteln

Sachpreisgericht

- Lukas Gruntz Vorstand GEWONA NORD-WEST
- Kai Sängler Vorstand GEWONA NORD-WEST
- Michele Cordasco (Ersatz) Vorstand GEWONA NORD-WEST
- Franziska Geiser-Bedon Vorstand GEWONA NORD-WEST

Vorprüfung und Sekretariat

- Lelia Bollinger, planzeit GmbH

Für die Vorprüfung werden die beratenden Experten und bei Bedarf weitere Fachleute und Amtsstellen beigezogen.

2.4 Grundlagen und Rechtsweg

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggebenden, die Teilnehmenden und das Preisgericht verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese

Grundlagen und den Entscheid des Preisgerichts in Ermessensfragen. Gerichtsstand ist Pratteln, anwendbar ist Schweizerisches Recht.

2.5 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Für Preise, allfällige Ankäufe und Entschädigungen steht eine Preisgeldsumme von CHF 80'000.- (exkl. MWST.) zur Verfügung. Die Gesamtpreisumme wird voll ausgerichtet, höchstens 40 Prozent davon für allfällige Ankäufe. Die Bauherrin beabsichtigt mehrere Preise zu verteilen.

2.6 Anonymität

Der Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Alle am Verfahren Beteiligten verpflichten sich, das Anonymitätsgebot einzuhalten. Die abzugebenden Unterlagen dürfen keine Hinweise auf die Projektverfassenden enthalten. Sowohl Fragenbeantwortung als auch die Beurteilung erfolgen anonym. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren.

2.7 Eigentums- und Urheberrechte

Die eingereichten Unterlagen gehen mit der Einreichung in das Eigentum der Auftraggeberin über. Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen verbleibt bei den Verfassenden. Die Bauherrschaft darf die Projekte unter Namensnennung der Verfassenden veröffentlichen. Ein gegenseitiges Einverständnis wird vorausgesetzt.

2.8 Bekanntmachung der Ergebnisse

Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden in einem schriftlichen Jurybericht festgehalten und sämtlichen teilnehmenden Teams nach Abschluss des Verfahrens zugänglich gemacht. Die Auftraggeberin wird die Projekte nach Abschluss des Verfahrens ausstellen. Ort und Zeitraum werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben.

2.9 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Bauherrschaft, der GEWONA NORD-WEST. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben. Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit der Projektierung zu beginnen.

Weitere Fachplanende

Diejenigen Fachpersonen, welche am Verfahrenserfolg einen wesentlichen Anteil haben und in den Würdigungen explizit genannt wurden, können unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» im Fall der Auftragserteilung für die weitere Projektbearbeitung beauftragt werden. Der definitive Entscheid über die Beauftragung von Fachplanenden bleibt den Auftraggebenden ausdrücklich vorbehalten.

2.10 Konditionen Planerleistungen

Die Veranstalterin beabsichtigt, mit dem ausgelobten Planungsteam einen Vertrag auf der Grundlage des SIA-Planervertrags mit bis zu 100% Teilleistungen abzuschliessen. Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102 (2020) bzw. 105 (2020). Die Beauftragung erfolgt phasenweise.

Eine separate Vergabe des Baumanagements bleibt vorbehalten. Der Leistungsanteil umfasst dann mindestens 58.5% der Teilleistungen gemäss SIA-Ordnung 102, Ausgabe 2014, respektive 64.5% der Teilleistungen gemäss SIA-Ordnung 105, Ausgabe 2014.

Für die Honorarberechnung werden in Anlehnung an die SIA 102 bzw. 105, Ausgabe 2014 folgende Faktoren als Vertragsbasis zugrunde gelegt:

- Schwierigkeitsgrad Wohnen $n = 1.0$
- Anpassungsfaktor $r = 1.0$
- Teamfaktor $i = 1.0$
- Faktor für Sonderleistungen $s = 1.0$
- Mittlerer Stundenansatz = CHF 140.-

Die Honorierung der erbrachten Leistungen erfolgt nach Phasen und einem Zahlungsplan nach erbrachten Leistungen bzw. Leistungsfortschritt. Zusatzleistungen werden nach den jeweiligen Ordnungen SIA 102 bzw. 105 separat beauftragt. Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

2.11 SIA Konformität

Stellungnahme Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge

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

Die Mehrfachbeteiligung von Landschaftsarchitekt:innen wird die Kommission in Rücksprache mit dem BSLA baldmöglichst diskutieren (*Bemerkung planzeit: für diesen Wettbewerb ist eine Mehrfachbeteiligung möglich*).

Honorarvorgaben sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach Ordnung SIA 142.

3 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

3.1 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Das teilnehmende Team hat zwingend aus folgenden Fachbereichen zu bestehen:

- Architektur
- Landschaftsarchitektur

Die Federführung liegt beim Fachbereich Architektur.

Mehrfachteilnahme

Eine Mehrfachteilnahme des Fachbereichs Landschaftsarchitektur ist zulässig. Landschaftsarchitekturbüros, welche mehrfach am Verfahren teilnehmen, sind darum besorgt, ihre Teammitglieder darüber zu informieren.

Arbeitsgemeinschaften

Es dürfen Arbeitsgemeinschaften gebildet werden. Dabei ist ein federführendes Mitglied zu benennen, über welches die Korrespondenz (Benachrichtigung Ergebnisse/Fragenbeantwortung etc.) abgewickelt werden kann. Die gruppeninterne Aufteilung der Preise und Entschädigungen ist Sache des Bearbeitungsteams.

Im Falle eines siegreichen Projektes einer Arbeitsgemeinschaft wird ein Vertrag mit der Arbeitsgemeinschaft abgeschlossen. Hierfür bilden die Beteiligten eine einfache Gesellschaft und schliessen einen ARGE-Vertrag ab.

Weitere Fachplanende

Den Wettbewerbsteilnehmenden steht es frei, weitere Fachplanende und Fachleute aus Spezialgebieten in die Wettbewerbsbearbeitung einzubeziehen. Eine allfällige Integration in ein nach dem Wettbewerb zu bildendes Team erfolgt unter den in Kapitel 2.09 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung genannten Modalitäten.

Befangenheit und Ausstandsgründe

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die eine gemäss SIA-Ordnung 142, Artikel 12.2, nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Preisgerichts haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied des Preisgerichts (inkl. Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen. Ebenfalls ausgeschlossen sind Personen, welche den Projektwettbewerb begleiten.

Vorbefassung

Die projekt- und ausschreibungsrelevanten Unterlagen sind diesem Wettbewerbsprogramm beigelegt und damit offengelegt (Unterlagen Ausgabe Projektwettbewerb Kapitel 3.6, Unterlage D 09). Den Verfassenden der Vorstudie entsteht kein unzulässiger Vorteil. Daher wird niemand aufgrund einer Vorbefassung von der Teilnahme ausgeschlossen. Das nachfolgende Büro hat folgende Leistungen erbracht: AMJGS Architektur AG, Zürich, Machbarkeitsstudie 2023.

3.2 Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung gelten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vornehmen.

Städtebau, Architektur, Freiraum

- Einbindung in den städtebaulichen und baulichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Qualität und Nutzbarkeit des Freiraumes

- Identitätsstiftende und hochwertige Gestaltung der Aussenräume, Differenzierung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen.
- Qualität und Nutzbarkeit der Übergänge zum gemeinsamen Freiraum
- Umgang mit den bestehenden ökologischen Strukturen im Freiraum inklusive Baumbestand

Betrieb und Gesellschaft

- Einhaltung Raumprogramm und betriebliche Anliegen, Qualität der Grundrisse
- Gebrauchswert der Anlage
- Gemeinschaftliches Zusammenleben

Ökonomie und Umwelt

- Kostengünstige Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nachhaltigkeit bei der Erstellung von Gebäuden und Umgebung
- Umgang mit den Ressourcen
- Ökonomischer Umgang mit den Flächen
- Ökologisch nachhaltige Projekte mit suffizienten Grundrisslayouts
- Niedriger Energiebedarf in Erstellung, Betrieb und Unterhalt
- Bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien
- Systemtrennung

3.3 Varianten

Jedes teilnehmende Team darf nur ein Projekt einreichen, Varianten sind nicht zulässig.

3.4 Termine Projektwettbewerb

Was	Wo	Datum
Publikation	www.espazium.ch www.planzeit.ch/downloads	02.04.2025
Anmeldefrist	per Mail an lelia.bollinger@planzeit.ch Mit vollständig ausgefülltem Anmeldeformular (Unterlagen Ausgabe Beilage A 01)	30.04.2025 bis spätestens 16 Uhr
Besichtigung (obligatorisch)	Wartenbergstrasse 47 in Pratteln	06.05.2025, 10-11 Uhr
Eingabe Fragen	Per Mail an: fragenbeantwortung@planzeit.ch	16.05.2025 bis spätestens 16 Uhr
Antworten	www.planzeit.ch/downloads	30.05.2025 ab 16 Uhr
Ausgabe Einsatzmodelle	Wird den Teams per Mail in der Woche nach Eingang der Anmeldung mitgeteilt	05.05.-09.05.2025
Überprüfen Einsatzmodelle am Modell	Zentrale Pratteln, Gallenweg 8 in Pratteln – EG Eingang seitlich links (Rampe benützen), Eingang beschriftet mit Ausländerdienst Baselland, Anlaufstelle Baselland und Stop Rassismus)	ab dem 26.05.2025 Montag bis Freitag 09-12 Uhr 13-17 Uhr
Abgabe Pläne	Ort wird mit der Fragenbeantwortung versendet Keine Abgabe per Post möglich	25.07.2025 12.00 – 16.00 Uhr
Abgabe Einsatzmodelle	Ort wird mit der Fragenbeantwortung versendet Keine Abgabe per Post möglich	08.08.2025 12.00 – 16.00 Uhr
Jurierung		August / September 2025
Ausstellung Jurybericht	Wird bei gegebener Zeit bekannt gegeben	Oktober 2025

3.5 Organisatorisches, Ablauf Verfahren

Verfahrensadresse

Vermerk «Projektwettbewerb Wartenbergstrasse 47 - Pratteln»
planzeit GmbH, Ankerstrasse 24, 8004 Zürich
lelia.bollinger@planzeit.ch

Publikation

Die Wettbewerbsunterlagen stehen ab dem oben genannten Datum auf www.planzeit.ch/downloads zum Download zur Verfügung.

Anmeldefrist

Für die Anmeldung ist durch das federführende Teammitglied das vollständig ausgefüllte, eingescannte Anmeldeformular (Unterlagen Ausgabe Beilage A 01) der externen Wettbewerbsbegleitung **per Mail bis spätestens oben genanntes Datum (Poststempel ist nicht massgebend)** zuzustellen.

Spätere Anmeldung

Es sind keine späteren Anmeldungen möglich.

Besichtigung

Das Areal kann nur an oben aufgeführtem Datum besichtigt werden und ist für alle Teilnehmenden obligatorisch. Danach darf das Areal zur Wahrung der Privatsphäre nicht mehr betreten werden. Wir bitten alle Teams sich daran zu halten. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass es untersagt ist, mit der Bewohnerin in Verbindung zu treten.

Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Fragen zum Verfahren und Inhalten des Programms können **anonym bis obiges Datum per Mail an fragenbeantwortung@planzeit.ch** gestellt werden. Die Fragen werden anonymisiert.

Das Dokument der Fragenbeantwortung wird ab oben genanntem Datum auf www.planzeit.ch/downloads zum Download bereitgestellt.

Ausgabe der Einsatzmodelle

Je nach Anzahl Anmeldungen werden die Einsatzmodelle den Teams per Post zugesendet. Die Wettbewerbsbegleitung wird in der Woche nach Anmeldefrist die Teams nochmals genau informieren.

Die Voraussetzung für die Ausgabe ist das der ausschreibenden Stelle vorliegende, rechtsgültig unterzeichnete Anmeldeformular.

Für die Jurierung stehen dann einzelne Grundlagenmodelle zur Verfügung, wo die Einsatzmodelle eingefügt und beurteilt werden können.

Überprüfen Einsatzmodelle am Modell

Im Eingangsbereich der Zentrale Pratteln am Gallenweg 8 in Pratteln steht ein Grundlagenmodell bereit, um das Einsatzmodell zu überprüfen. Wir bitten alle, die davon Gebrauch machen wollen, darum bemüht zu sein, dass kein Wissenstransfer unter den Teams stattfindet und die Anonymität gewährleistet bleibt.

Abgabe der Pläne

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit einem **Kennwort** und dem Vermerk «**Projektwettbewerb Wartenbergstrasse 47 Pratteln**» versehen abzugeben.

Die Abgaben sind vom jeweiligen Team so zu organisieren, dass die Anonymität zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist (z.B. Abgabe durch Kurier).

Abgabe der Modelle

Die Modelle sind mit dem gleichen **Kennwort** und dem Vermerk «**Projektwettbewerb Wartenbergstrasse 47 Pratteln**» versehen abzugeben.

Die Abgaben sind vom jeweiligen Team so zu organisieren, dass die Anonymität zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist (z.B. Abgabe durch Kurier).

3.6 Verzeichnis der ausgegebenen Unterlagen

Bezeichnung / Inhalt		Massstab	Format
A	Allgemeine Unterlagen		
O1	Anmeldeformular		.doc/.pdf
O2	Programm Projektwettbewerb		.pdf
O3	Luftbild des Areals	1:2000	.pdf
O4	Kennzahlen (HNF/ BGF etc.)		.xls/.pdf
O5	Teilnahmeformular		.doc/.pdf
B	Planunterlagen		
O6	Katasterplan	1:500	.dwg
C	Modellunterlagen		
O7	Einsatzmodell	1:500	
O8	Modellpläne (mit der Fragenbeantwortung)		.dwg
D	Berichte, weitere Unterlagen		
O9	Machbarkeitsstudie AMJGS 2023		.pdf
O10	Wohnungs-Bewertungs-System WBS Ausgabe 2015		.pdf
O11	Baumgutachten 2025 (mit der Fragenbeantwortung)		.pdf
O12	Bestandespläne (mit der Fragenbeantwortung)		.pdf

3.7 Allgemeine Angaben zur Darstellung

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich und anonymisiert mit einem **Kennwort** zu kennzeichnen und mit dem Vermerk «**Projektwettbewerb Wartenbergstrasse 47 Pratteln**» in einer verschlossenen Mappe einzureichen. Willentliche Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren. Zusätzlich abgegebene, nicht geforderte Unterlagen werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

- Maximal 2 Pläne im Format DIN A1 hoch sind im Doppel abzugeben.
- Die Pläne sind ungefaltet und ungerollt zu verpacken.
- Die Planunterlagen sind gut lesbar auf weissem Papier darzustellen.
- Die Grundrisspläne sind einheitlich zu orientieren (Norden ist oben), die Lage der Schnitte ist anzugeben.
- Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben.
- Die Reihenfolge und die Darstellung der Pläne sind projektabhängig und frei. Sie wird berücksichtigt, wenn sie klar ersichtlich ist (Markierung auf den Plänen).
- In den Schnitten und Ansichten sind sowohl das gewachsene wie auch das projektierte Terrain einzutragen.
- Erläuterungen sowie räumliche Darstellungen sind auf den Plänen zu integrieren.
- Darstellung des Projektvorschlages im Massstab 1:500 im Modell: Das Einsatz-Modell ist für die Eingabe weiss zu gestalten.

3.8 Einzureichende Unterlagen in Papierform

Pläne (im Doppel)

- Situationsplan (genordet) im Massstab 1:500 mit den projektierten Bauten inkl. eingezeichneter unterirdischer Bauten und dem übergeordneten Konzept zur Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten und Parzellengrenzen zu enthalten.

- Erdgeschoss (genordet) mit näherer Umgebung im Massstab 1:200. Dabei sind im Erdgeschoss die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen.
- Alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen.
- Sämtliche Räume sind mit den projektierten Raumflächen (m² HNF) und der entsprechenden Raumbezeichnung zu beschriften. Für die Wohnungen sind die projektierten Flächen (m² HNF total) mit der entsprechenden Wohnungsbezeichnung anzugeben und die erforderlichen Schächte einzutragen.
- Fassadenausschnitt/Konstruktionsschnitt (Schnitt und Ansicht) im Massstab 1:50 mit Angaben zum vorgesehenen Schichtaufbau, zur Materialisierung und Dimensionierung
- Darstellung eines wesentlichen Wohnungstyps im Massstab 1:100 mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen.
- Gefordert wird ein Bild, ein Idiogramm oder eine Konzeptskizze die sinnbildlich die wesentliche Wohnidee und/oder die konzeptionelle Verbindung zwischen Garten und Haus aufzeigt.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen mit Angaben zum Gesamtkonzept, Erschliessung, Architektur, Freiraum, Nachhaltigkeit, Konstruktion sowie Materialisierung.

Weitere einzureichende Dokumente

- Sämtliche Pläne sind zusätzlich auf Format DIN A3 verkleinert einfach abzugeben.

Verschlossenes mit Kennwort versehenes Verfassercouvert

- Ausgefülltes, und unterzeichnetes Teilnahmeformular (Unterlage A 05 verwenden).

3.9 Einzureichende Unterlagen digital

Folgende Unterlagen sind zum Zwecke der Vorprüfung sowie für den Jurybericht zusätzlich in digitaler Form per Stick zusammen mit dem Projekt einzureichen:

- Alle Planunterlagen (aus 3.8) in digitaler Form (.pdf), geeignet für den Ausdruck auf Format DIN A1 (in Originalgrösse und massstabsgetreu).
- Planunterlagen in digitaler Form mit reduzierter Datenmenge (.pdf) maximal **10 MB** alle Pläne zusammen für die weitere Verarbeitung Jurybericht (massstabsgetreu)
- Text von den Plänen in digitaler Form (.pdf)
- allfällige Visualisierungen separat im jpg-Format (300 dpi und CMYK)
- Ausgefülltes Mengenblatt in digitaler Form (.xls) und (.pdf) inkl. überprüfbarer schematischer und massstäblicher Darstellung Flächen nach SIA 416 sowie Angabe zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (.pdf)

Alle Dateien sind zu anonymisieren und die Dateinamen müssen das **Kennwort** enthalten. Versteckte Hinweise auf die Verfassenden in elektronischen Daten können vermieden werden, wenn die letzte Speicherung der Excel-Datei und die Erstellung der PDF-Dokumente auf einem Endgerät vorgenommen wird, dessen Einstellungen nicht auf die Verfassenden schliessen lassen.

4 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

4.1 Portrait Bauherrschaft

Die GEWONA NORD-WEST ist im Jahr 2015 durch die Fusion der beiden Genossenschaften Baugenossenschaft NORD-WEST und GEWONA entstanden. Die gemeinnützige Genossenschaft bietet an 29 Standorten in Basel und der Region rund 370 Wohnungen und diverse Büro- oder Gewerberäume an. Ihre vielfältigen Liegenschaften befinden sich in den Kantonsgebieten von Basel-Stadt und Basel-Landschaft. In Pratteln beteiligt sie sich mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern am Neubauprojekt Zentrale Pratteln. Sie baut dort den Gewerberiegel um und errichtet ein neues Mehrfamilienhaus. In Basel entwickelt sie derzeit zusammen mit der Genossenschaft Zimmerfrei das Areal WÄLKE, wo rund 120 neue Wohnungen entstehen sollen. Abgesehen von Neubauprojekten engagiert sie sich auch für die «soziale Nachlassplanung» von Wohnhäusern, die damit der Spekulation entzogen und den Bewohnenden somit als langfristiges Zuhause gesichert werden können. Die GEWONA NORD-WEST steht allen Menschen offen, unabhängig von deren Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. Sie versteht sich als lebendige und vielfältige Gemeinschaft, in der man sich mit Respekt, Toleranz und Wertschätzung begegnet. Zudem wird eine sozial nachhaltige Entwicklung der Siedlungen mit einer guten Durchmischung der Bewohnerschaft angestrebt.

4.2 Ziele

Die Genossenschaft sieht an dieser wohnlichen Lage ein Gebäudeensemble als zeitgenössische Umsetzung des «Stöckli»-Wohnens vor: Die neue Bebauung leistet einen aktiven Beitrag zur sozialverträglichen Entwicklung des Quartiers, indem Umzugsmöglichkeiten von «unterbelegten» Einfamilienhäusern in eine altersgerechte Wohnung geschaffen werden und somit die Einfamilienhäuser ihr ursprüngliches Zielpublikum wieder erreichen können. Dabei soll ein gemeinschaftliches Wohnangebot für Menschen in der zweiten Lebenshälfte entstehen.

Die Qualität des Freiraums soll erhalten und gestärkt werden. Der bestehende Garten wird integrativer Teil der neuen Bebauung. Die Disposition der Gebäude sowie die Ausgestaltung des Freiraumes fördern eine aktive Begegnung unter den Bewohnenden und das gemeinschaftliche Zusammenleben. Dieses soll möglichst selbstverantwortlich erfolgen – man hilft sich gegenseitig, man kümmert sich umeinander.

Eine einfache und langlebige Bauweise ermöglicht in Kombination mit moderaten Ausbaustandards und geringem individuellem Flächenverbrauch, preisgünstigen Wohnraum. Ökologisch nachhaltiges Bauen steht im Vordergrund. Es ist eine innovative Bauweise vorzusehen, welche einen verbrauchsarmen Betrieb und den Bewohnenden einen möglichst nachhaltigen Lebensstil ermöglicht.

4.3 Ausgangslage

Lage und Umfeld

Das 2'374 m² grosse Areal befindet sich einem familienfreundlichen Wohnquartier am Rand des südwestlichen Siedlungsgebiets. Es liegt in der zweigeschossigen Wohnzone - am Übergang zur dreigeschossigen Wohnzone und zur öffentlichen Bauzone. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Kindergarten und die Primarschule Aegelmatt. Zusammen mit der Nachbarparzelle bildet die Parzelle mit der geringen Bebauung und den üppigen Gärten eine Insel mit viel Grünraum im Quartier. Erschlossen ist die Parzelle von der Wartenbergstrasse her. Seit 1939 ist sie mit einem Einfamilienhaus bebaut. Damals lag es noch inmitten grüner Wiesen am unverbauten Waldrand. Heute wird sie nach Norden und Süden und teilweise auch nach Westen von Strassen begrenzt. Nach Osten erweitert sich der Garten ins Nachbargrundstück. Der prächtige, wilde Garten charakterisiert die Parzelle und soll auch bei einer neuen Bebauung erhalten und mit einbezogen werden.

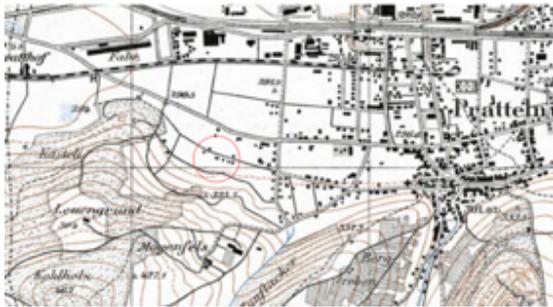
Die Parzelle wird im Norden und Süden durch Strassen begrenzt, im Westen säumen Einfamilienhäuser aus den 1980er Jahren die Parzelle. Nach Osten erweitert sich der bestehende Grünraum auf das Nachbargrundstück. Erschlossen wird die Parzelle von der Wartenbergstrasse im Norden.

Bestand

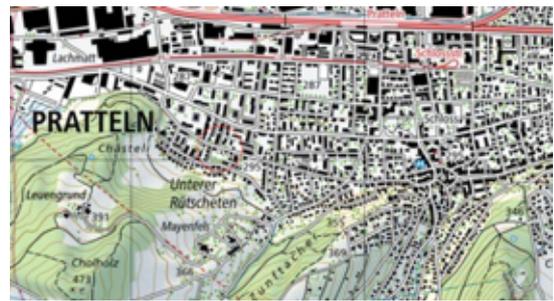
Ziel ist es an diesem Ort möglichst viele Wohnungen, welche auch für mobil eingeschränkte, bzw. ältere Menschen, einfach nutzbar sind, zu erstellen. Für die Bauherrschaft steht der Erhalt der bestehenden Liegenschaft nicht im Fokus.

4.4 Quartierentwicklung

Bei der Erstellung des Wohngebäudes 1939 lag die Parzelle komplett frei am Wald- und Feldrand Prattelns. Über die letzten 90 Jahre hat sich die Bebauung Prattelns sehr stark ausgedehnt, einerseits aufgrund des entlang der Bahnlinie entstandenen Industriegebiets, andererseits durch neue Wohnquartiere. Heute liegt die Wartenbergstrasse inmitten eines Wohnquartiers, welches sich in den 1980er Jahren entwickelt hat.



1939



heute

4.5 Fotos und Umgebung



Wartenbergstrasse



Nachbarschaft



Wartenbergstrasse 47



Privatstrasse Nachbarn



Privatstrasse Nachbarn



Unterer Rütshetenweg



Unmittelbare Umgebung nördlich vom Perimeter



Unmittelbare Umgebung nördlich vom Perimeter

5 PERIMETER UND AUFGABE

5.1 Perimeter

Die Parzelle 1172 wird im Norden von der Wartenbergstrasse und im Süden vom Unteren Rütshetenweg begrenzt. Im Westen säumen Einfamilienhäuser aus den 1980er Jahren und im Osten ein bauähnliches Einfamilienhaus mit grossem Garten die Parzelle.



Lageplan

5.2 Aufgabenstellung

Städtebau und Architektur

Die Wartenbergstrasse 47 liegt direkt an der Zonengrenze zur etwas dichteren Wohn-Bebauung im Norden (W3). Es gilt daher das Neubausensemble in das gewachsene, heterogene Umfeld städtebaulich einzuordnen und dabei den Charakter vom durchgrüntem Wohnquartier zu sichern.

Die GEWONA NORD-WEST strebt einerseits eine bessere städtebauliche und architektonische Gestaltungsmöglichkeit und eine bessere bauliche Eingliederung in die Umgebung (Siedlungs- und Landschaftsbild), als dies das Zonenreglement zulassen würde an und andererseits möchte sie möglichst viel neuen Wohnraum an dieser Lage schaffen. Daher ist eine Ausnahmebebauung gemäss Art. 12 des Zonenreglements Prattelns umzusetzen.

Ausnahmebebauungen bezwecken eine haushälterische Nutzung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Überbauungskonzepte nach diesen Verfahren erfordern dafür eine architektonisch überdurchschnittliche Gestaltung, eine verkehrstechnisch zweckmäßige Erschliessung sowie eine hohe Wohnqualität.

Freiraum

Der heute äusserst vielfältige und wilde Garten kann in dieser Form kaum vollständig erhalten bleiben. Ziel soll es jedoch sein, den Freiraum mit der neuen Wohnanlage so zu verbinden, dass Aussenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzungen entstehen: Sowohl gemeinschaftlich nutzbare Flächen für alle Hausbewohnenden, als auch eher private Bereiche als Rückzugsorte für Einzelne. Ein weiterer Teil soll als Gemeinschaftsgarten genutzt werden können. Zudem ist ein Spielbereich für Kinder in den Freiraum zu integrieren. Die heute bestehende Linde muss erhalten bleiben

(siehe auch Baumgutachten Unterlage D 11). Eine flächige Verdichtung der oberen Bodenschicht ist beim Bauen unbedingt zu vermeiden (Baucontainer etc.).

Identifikation

Mit der neuen Überbauung soll eine Situation von hoher räumlicher Identität und Gemeinschaftlichkeit geschaffen werden. Insbesondere für die älteren Bewohnenden ist es wesentlich sich sowohl auf dem Areal als auch im Gebäude gut orientieren zu können.

Zusammenleben / Gemeinschaft fördern

Das Neubauprojekt soll als Hausgemeinschaft verstanden werden, in welcher verschiedene Generationen und unterschiedliche Lebensformen zusammenkommen. Es sind Kleinwohnungen für Alleinstehende und grössere Wohnungen für Familien oder Wohngemeinschaften vorgesehen. Die Anlage soll das Gemeinschaftliche fördern, Beziehungen unter Bewohnenden ermöglichen, aber auch private Rückzugsmöglichkeiten schaffen.

Wohnen

Die effizienten Wohnungsgrössen und einfachen Ausbaustandards ermöglichen preisgünstigen Wohnraum. Um eine möglichst hohe Anzahl an Wohnungen zu erreichen, soll Wohnen im Erdgeschoss möglich sein. Den Übergängen und Schwellenräumen ist dabei besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Bei der Gestaltung der Wohnungen ist zu beachten, dass die Zimmer nutzungsneutral ausformuliert sein sollen. Mindestens ein Zimmer weist eine bewohnbare Fläche von mindestens 14 m² auf.

Belegung

In den Statuten der Genossenschaft ist festgelegt, dass die Wohnungsgrösse und die Zahl der Benutzenden in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen sollen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohnenden um eins überschreiten. Das heisst beispielsweise, dass ein Paar bzw. zwei Personen in eine 3-Zimmer-Wohnung einziehen dürfen.

Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Überbauung soll preisgünstig erstellt werden. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Die Wohnungsgrössen richten sich nach den Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) Dabei ist auf eine effiziente Gestaltung der Grundrisslayouts zu achten. Der anzustrebende Benchmark der Baukosten (BKP 1-5, inkl. MwSt.) liegt bei rund 5'500 CHF/ m² HNF (exkl. Tiefgarage und Zusatzräume). Die Bauherrschaft behält sich vor, Bundeshilfen gemäss WFG (Wohnbauförderungsgesetz) in Anspruch zu nehmen. Die erforderlichen Anlagekostenlimiten werden damit eingehalten.

Ökologische und energetische Nachhaltigkeit

Im Projekt ist darauf zu achten, dass grundsätzliche Regeln des klimagerechten Bauens eingehalten werden, wie z.B. die gute Durchlüftung des Areals, Verschattung von wesentlichen Teilen des Aussenraums und Vermeidung der Versiegelung des Bodens. Es ist ein vorbildliches Projekt anzustreben, das einen Ausgleich zu den ökologischen und klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens schafft. Diese Anforderungen gelten als verbindlich für die Wettbewerbsphase. Die Zielwerte der SIA 390/1 «Klimapfad - Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden» sind einzuhalten.

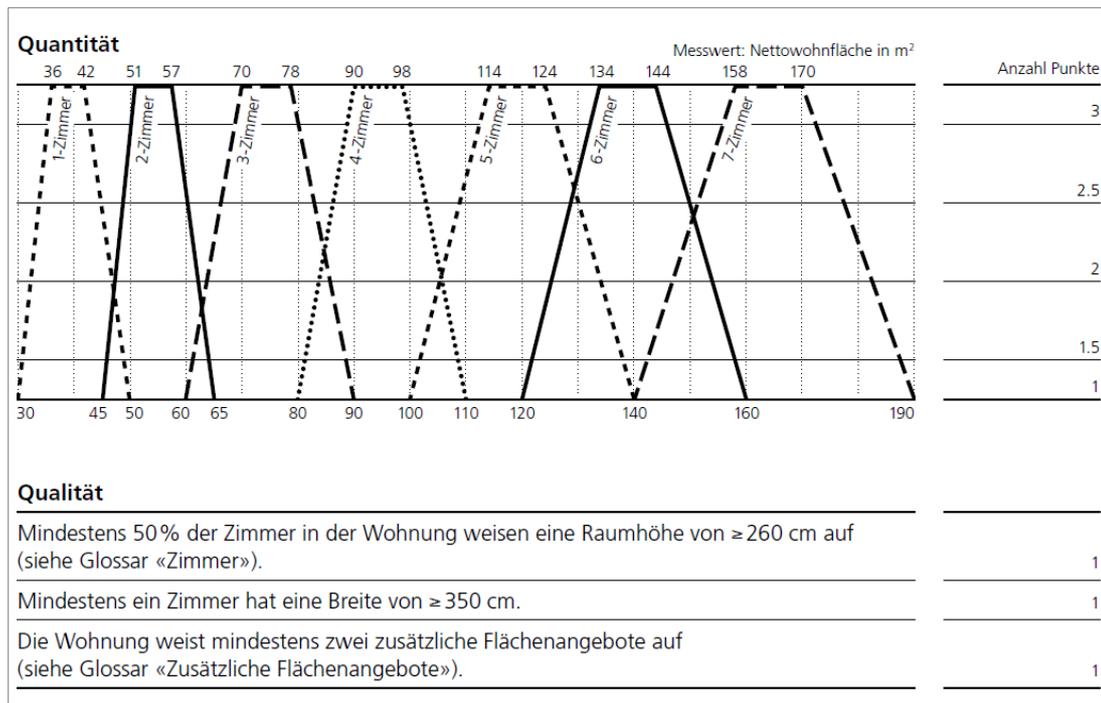
6 RAUMPROGRAMM

Es ist den Teams überlassen, einen für diesen Ort geeigneten Wohnungsmix mit dem Fokus auf altersgerechtes Wohnen zu erarbeiten. Die Wohnungsgrößen und deren Grundrisslayouts sollen sich nach dem Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) richten, damit das Projekt die Förderungsgrundsätze des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) einhält.

https://www.wbs.admin.ch/sites/default/files/wbs_broschuere_de_web.pdf

Nettowohnfläche

Die Nettowohnflächen liegen im Bereich der untenstehenden Grafik. Je kompakter die Wohnungsgrundrisse ausfallen, umso positiver fällt die Punktzahl aus und somit die Bewertung der Projekte. Zur Nettowohnfläche zählen sämtliche begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Wohnung ab einer Raumhöhe von 150 cm.



Quelle: Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen - Wohnungs-Bewertungs-System WBS Ausgabe 2015

Grundausrüstung

Für die Planung und Beurteilung von Wohnbauten wird eine angemessene Grundausrüstung vorausgesetzt. In der nachfolgenden Tabelle werden Zimmer, Nutzungsbereiche und entsprechende Ausstattungen definiert. Prinzipiell ist die Grundausrüstung für Wohnbauten nach dem WBS einzuhalten. Kann die Grundausrüstung in einzelnen Bereichen nicht nachgewiesen werden, besteht die Möglichkeit, dies durch innovative und qualitätsvolle Lösungsansätze zu kompensieren.

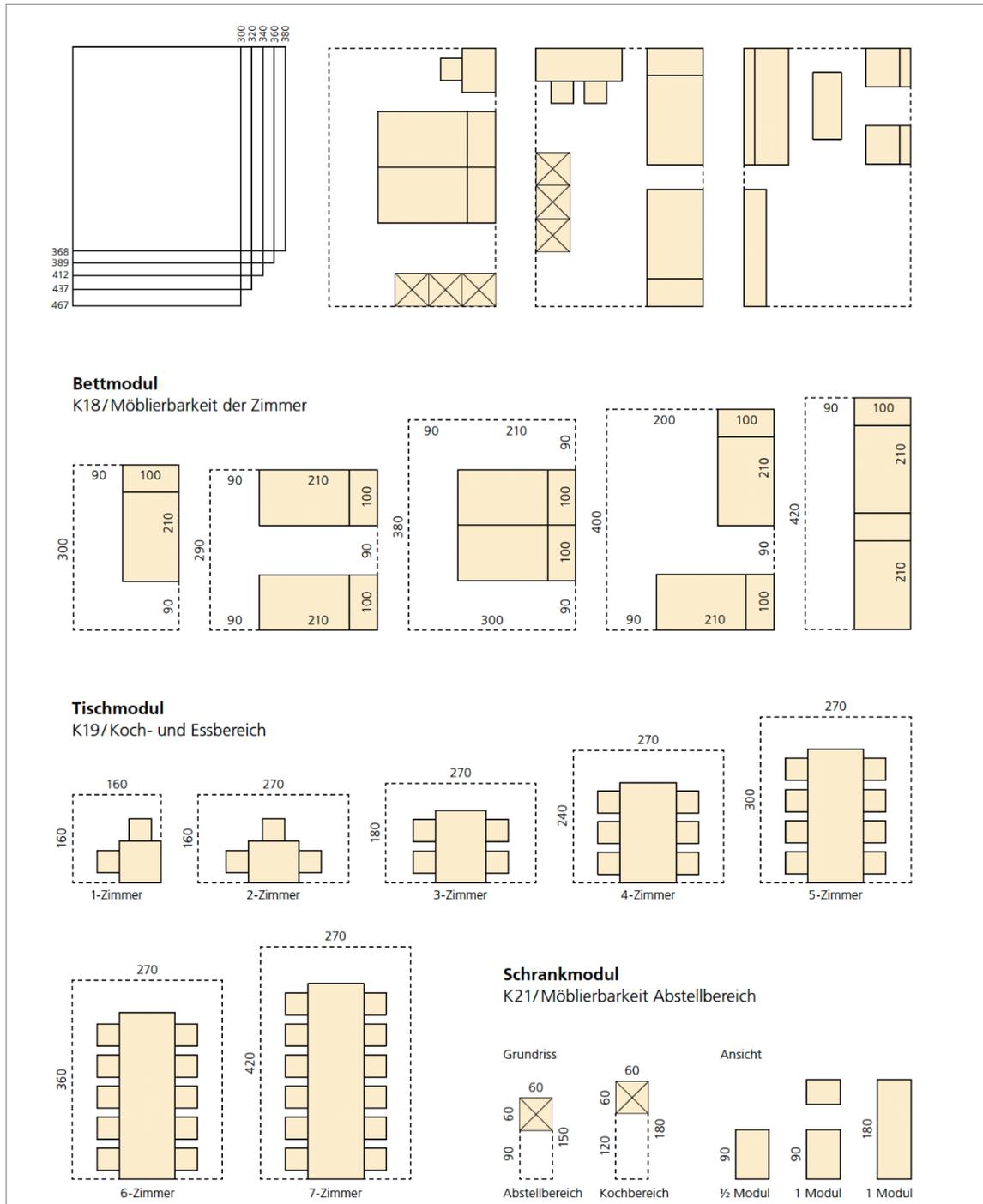
Grösse der Wohnung							
	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6-Zimmer	7-Zimmer
Zimmer (Anzahl Zimmer definiert die Grösse der Wohnung)							
Fläche (m ²)	≥14	≥14	≥14	≥14	≥14	≥14	≥14
							
		≥10	≥10	≥10	≥10	≥10	≥10
							
Nettowohnfläche (m²)	30	45	60	80	100	120	140
Erschliessungszone	Breite 90 cm Kehrplatz 120×120 cm vor Zimmertür						
Kochbereich							
Anzahl Module	4.5	4.5	5.5	5.5	6.5	6.5	7.5
Fläche (m ²)	5	5	6	6	7	7	8
							
Essbereich							
Anzahl Sitzplätze	2	3	4	6	8	10	12
Dimension (cm)	160×160	160×270	180×270	240×270	300×270	360×270	420×270
Fläche (m ²)	2.5	4.5	5	6.5	8	10	11.5
							
Sanitärbereich							
Anzahl Räume	1	1	1	2	2	2	3
Fläche (m ²)	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8
							
				2	2	2	2
							
Abstellbereich							
Anzahl Module	2	2	3	4	5	6	7
Fläche (m ²)	2	2	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5
							
Aussenbereich (m²)							
	3	3	4	4	5	5	6
							

Quelle: Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen - Wohnungs-Bewertungs-System WBS Ausgabe 2015

Flächenmodule/ Schablonen

Vielfältig nutzbare Zimmer lassen sich für diverse Bedürfnisse einrichten. Die Flexibilität von Nutzungen soll nicht nur durch die Grösse und Proportion, sondern auch durch eine sinnvolle Anordnung der Tür- und Fensteröffnungen eines Zimmers ermöglicht werden.

Ebenfalls unterstützt eine vielseitige Möblierbarkeit die individuellen Bedürfnisse der Bewohnerschaft.



Quelle: Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen - Wohnungs-Bewertungs-System WBS Ausgabe 2015

7 RAHMENBEDINGUNGEN

7.1 Massgebende Bauvorschriften

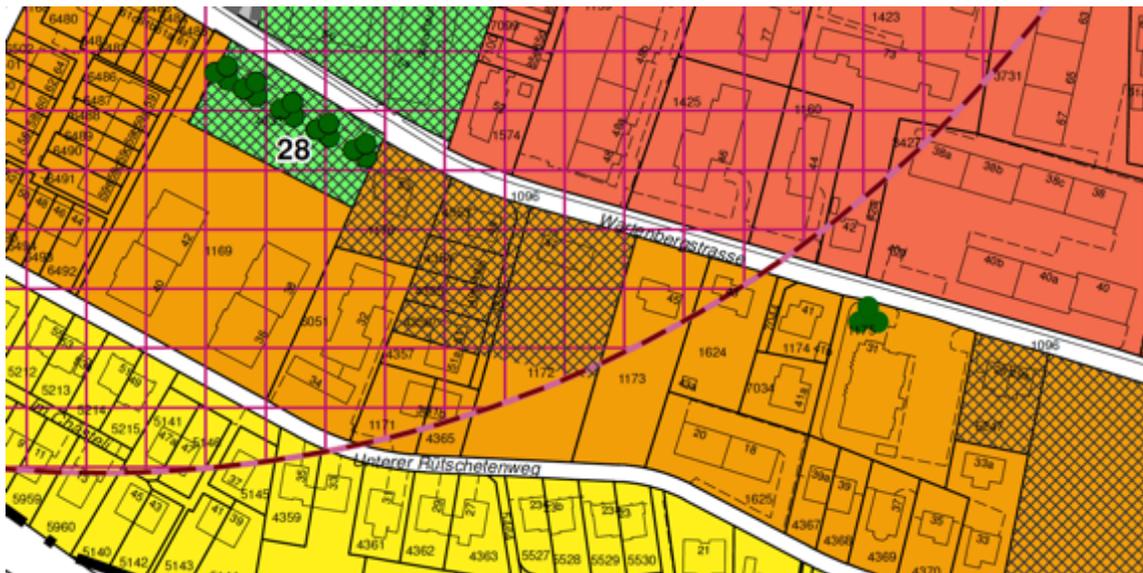
Es kommen folgende Bauvorschriften zur Anwendung:

- Raumplanungs- und Baugesetz Baselland (RBG, Stand 01. Januar 2024)
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV, Stand 01. Januar 2024)
- Zonenreglement Pratteln (24.03.2014)

Die Parzelle liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2b. Mit 2'374 m² ist sie theoretisch gross genug für eine Quartierplanung. Gemäss Vorabklärung bei der Gemeinde Pratteln wird das Planungsinstrument Quartierplan ausgeschlossen. Eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan im Rahmen des regulären Genehmigungsverfahrens ist möglich. Das Grundstück liegt in der arch. Schutzzone Römische Villa Kästeli und in der Gefahrenzone Überschwemmung mit mittlerer Gefährdung.

7.2 Grundstücksdaten und Bauvorschriften

Parzelle Kat-Nr.:	1172
Grundstücksfläche	2'374 m ²
Zone:	W2b
Quartierplanung	nein
Ausnahmeüberbauung nach einheitl. Plan	ja



Ausschnitt Zonenplan (Stand: XXX)

7.3 Zonengemässe Bauvorschriften

Vollgeschosse max.	2
Zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	keine Beschränkung
Zulässige Bebauungsziffer Art. 16 Zonenreglement	28%
Zulässige Nutzungsziffer Art. 17 Zonenreglement	55%
Zulässige Fassadenhöhe Art. 22 Zonenreglement	8m
Zulässige Gebäudehöhe Art. 22+23 Zonenreglement	11.5m
Zulässige Gebäudelänge Art. 24	35
Zulässige Dachform Art. 22.+25	Frei – bei geneigten Dächern min. 20%
Regelung der Dachaufbauten und Attikagesch. Art. 26	Zulässig (max. 60% des darunter liegenden Geschosses)

7.4 Auszug aus dem Zonenreglement Pratteln

(nicht abschliessend)

Ausnahmebebauung nach einheitlichem Plan

Art. 12 Zonenreglement Pratteln

¹ Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan bezwecken eine haushälterische Nutzung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Überbauungskonzepte nach diesen Verfahren sind architektonisch überdurchschnittlich gestaltet, verkehrstechnisch zweckmässig erschlossen und bieten eine hohe Wohnqualität.

² Mehrnutzung in den Wohnzonen und den Wohn- und Geschäftszonen

Der Gemeinderat kann nach Anhörung des Bauausschusses für neue Bebauungen in den W- und WG-Zonen, welche auf Arealen von mehr als 2'000 m² erstellt werden, Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt gestatten:

Planungs- verfahren	Maximale Mehrnutzung, welche durch den Gemeinderat bei Vorliegen von Überbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 50 RBG im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden kann:					
	Bebauungs- ziffer absolut	Nutzungs- ziffer absolut	Gebäude- länge	Fassaden- höhe	Gebäude- höhe	Wohnungs- zahl
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in W1a / W1b	+ 5 %	+ 5 %	+ 30 %	-	-	+ 1
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in den übrigen W und WG-Zonen	+ 2 %	+ 6 %	+ 30 %	-	-	+ 1

Bebauungsziffer

Art. 16 Zonenreglement

¹ Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung der überbauten Fläche gilt der Umriss der Bauten.

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- Dachvorsprünge bis zu 1.00 m Ausladung
- aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- Pergolen
- Aussenwandstärken von mehr als 25 cm
- Nebenbauten bis zu einer Gesamtfläche von max. 8 % der massgebenden Parzellenfläche
- unterirdische oder in den Hang gebaute Bauten, die wenig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Freifläche dienen

³ Werden Garagen im Vollgeschoss eines Hauptbaukörpers untergebracht, so erhöht sich die bebaubare Fläche um die durch die Vollgeschosszahl dividierte Garagenfläche. Die bebaubare Fläche für Nebenbauten reduziert sich entsprechend.

Nutzungsziffer

Art. 17 Zonenreglement

¹ Die Nutzungsziffer (NZ) bestimmt als Prozentsatz der massgebenden Parzellenfläche die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF).

² Als Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte bis zu einer Aussenwandstärke von 25 cm.

³Davon werden alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder verwendbaren Flächen nicht angerechnet wie zum Beispiel:

- a) zu Wohnungen gehörende Keller, Estrich- oder Trockenräume sowie Waschküchen
 - b) Brennstofflager / Heizräume
 - c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
 - d) Bastelräume im Untergeschoss
 - e) Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 1,50 m beträgt
 - f) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
 - g) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - h) offene Erdgeschosshallen
 - i) überdeckte offene Dachterrassen und Sitzplätze
 - j) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen
 - k) Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen
- c) dabei darf der fertige Boden des darüber liegenden Vollgeschosses höher als 1 m über dem gewachsenen Boden längs der Gebäudeaussenseiten liegen.

Terrainveränderungen

Art. 32 Zonenreglement

Aufschüttungen: max. 1.5m in der Ebene.

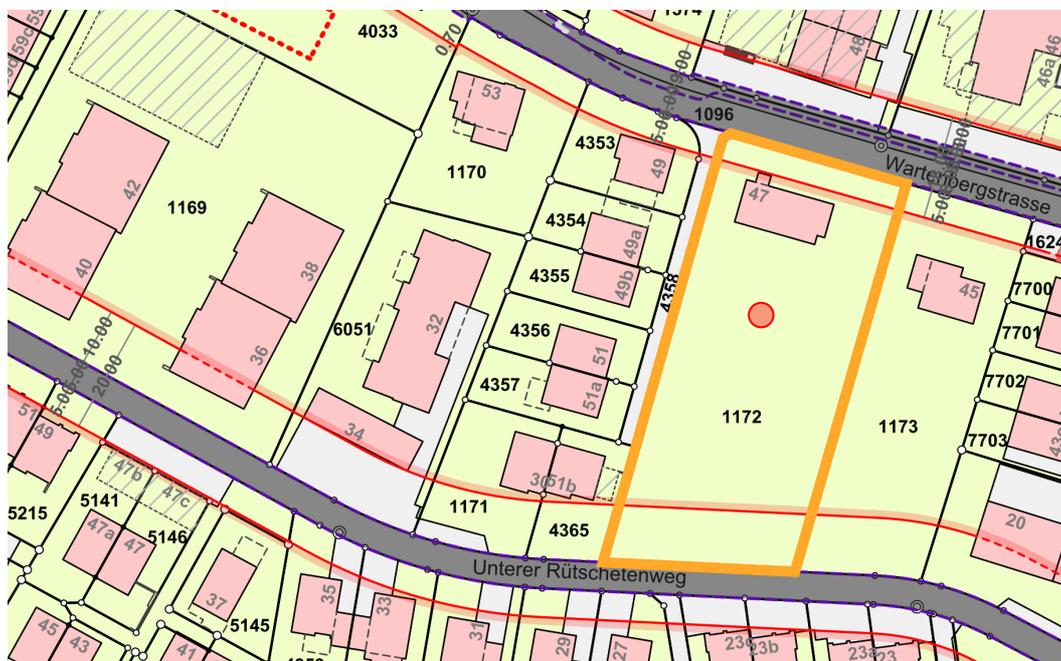
Abgrabungen: 1.5M auf max. 1/3 des Gebäudeumfangs.

7.5 Weitere baurechtliche Rahmenbedingungen

(nicht abschliessend)

Baulinien

Zum südlich gelegenen Unteren Rüschetenweg ist eine Baulinie mit einem Strassenabstand von 10 m.
Zur nördlichen Wartenbergstrasse ist eine Baulinie mit einem Strassenabstand von 5 m vorhanden.



Abstände

Die Abstände gelten gemäss Art. 52 RBV. Diese sind abhängig von der Fassadenlänge FL, Fassadenhöhe FH und Geschosszahl GZ.

	GZ 1	GZ 2
	FH bis 4,5 m	FH 4,5–8 m
FL bis 6 m	2,0	2,5
FL über 6–12 m	2,5	3,0
FL über 12–24 m	3,0	4,0
FL über 24–36 m	3,0	5,0

Hindernisfreie Bauweise

Art. 108 RBG

Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen muss hindernisfrei anpassbar geplant werden.

Gewachsenes Terrain

Art. 8 RBV

Seit mindestens 30 Jahren bestehender Terrainverlauf gilt als gewachsenes Terrain.

Spielbereiche

Die Regelung gemäss Art. 29 RBV sieht einen oder mehrere Spielbereiche von insgesamt ca. 100 m² vor. Teile davon können auch im Innenbereich sein.

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der vorliegenden Aufgabenstellung um eine Wohnsiedlung für mehrheitlich ältere Menschen handelt, kann die Vorgabe gelockert werden und der Spielbereich auch kleiner ausfallen. Zudem soll er behutsam und naturnah in den bestehenden Freiraum integriert werden.

7.6 Archäologische Schutzzone Römische Villa Kästeli

Der Umstand, dass das Areal in der Schutzzone liegt, hat keinen Einfluss auf das Wettbewerbsverfahren. Im Rahmen des Baugesuches wird eine Auflage für die Begleitung des Aushubs durch die Archäologie Basel-Landschaft erfolgen.

7.7 Gefahrenzone Überschwemmung mit mittlerer Gefährdung

Die Parzelle liegt im Überschwemmungsbereich mittlerer Gefährdung. Das bedeutet, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Massnahmen zum Schutz von Hochwasser aufzuzeigen sind. Im Rahmen des Wettbewerbs kann auf eine Vertiefung dieses Themas verzichtet werden.

7.8 Verkehr und Erschliessung

Das Grundstück ist von der Wartenbergstrasse oder vom Unteren Rüschetenweg erschliessbar.

Auf der Wartenbergstrasse gibt es nur ein einseitiges Trottoir, welches auf der gegenüberliegenden Strassenseite verläuft. Die Haltestelle Rüscheten des Ortsbus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Grundstück an der Wartenbergstrasse. Die Nationalen Velorouten 2 und 3 verlaufen entlang der Mutterzenerstrasse, welche eine Parallelstrasse zur Wartenbergstrasse ist und stellen eine direkte Veloverbindung ins Zentrum Basels dar.

7.9 Parkierung

Parkierung MIV

Die Bauherrschaft möchte den Bau einer Tiefgarage unbedingt vermeiden. Sie geht davon aus, dass die gemäss Art. 70 RBV gesetzlich erforderliche Anzahl PP inklusive der Besuchenden Parkplätze auf 0.5 reduziert werden kann. Dies ist die Berechnungsgrundlage für diesen Wettbewerb.

Art. 70 RBV: Ein Parkplatz pro Wohnung und 0.3 Parkplätze für Besucher pro Wohnung.

Rechnungsbeispiel: Bei 10 Wohnungen sind maximal 5 PP notwendig.

Abstellplätze für Velos und Motorräder

Die Veloparkierung richtet sich nach dem Handbuch «Veloparkierung» des Astras und der VSS Norm 640065-2019. Es ist pro Zimmer ein Veloparkplatz zu erstellen. In dieser Zahl sind die Veloparkplätze für Besuchende enthalten.

7.10 Lärmschutz

Das Gebiet befindet sich in der ES II. Somit gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW)

IGW ES II tags: 60 dBA

IGW ES II nachts: 50 dBA

Die Parzelle befindet sich in einem Wohngebiet, ohne besonders auffällige Lärmquellen. Für den Wettbewerb kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der ES II auf der gesamten Parzelle eingehalten werden können.

7.11 ISOS

Pratteln ist im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung aufgeführt. Die Wartenbergstrasse und das umliegende Quartier finden keine Erwähnung.

7.12 Brandschutz

Es gelten die Brandschutznorm und Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) in ihrer aktuellsten Fassung sowie die Weisungen der Gebäudeversicherung des Kantons Baselland (BGV). Gebäudeversicherung des Kantons Baselland, <https://bgv.ch/>

Für die Feuerwehrezufahrten und Stellflächen gelten die [Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen](#).

7.13 Hindernisfreies Bauen

Wohnbauten und deren Nahumgebung sind nach der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» (insbesondere Kategorie II: Bauten mit Wohnungen, Kapitel 9 und 10) hindernisfrei zu projektieren. Somit sollen Hauszugänge, Erdgeschosswohnungen, Nebenräume wie gemeinsame Abstellräume oder Trocknungsräume sowie mit Aufzügen erschlossene Obergeschosse hindernisfrei erreichbar sein. Die Mindestmasse für die Erschliessung sollen in allen Wohnungen berücksichtigt werden.

Mindestens ein Sanitärraum in der Wohnung hat die Dimension und Apparateanordnung «hindernisfrei» gemäss Norm SIA 500 (Kapitel 10.2) zu erfüllen. In einer mehrgeschossigen Wohnung muss sich der hindernisfreie Sanitärraum auf dem Wohngeschoss befinden.

Zudem sind für Kleinwohnungen die Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» der Fachstelle Hindernisfreie Architektur (Minimalanforderungen der Planungsrichtlinien) wichtige Grundlagen.

https://hindernisfreie-architektur.ch/wp-content/uploads/2016/08/gestaltung_von_altersgerechten_wohnbauten.pdf

7.14 Zivilschutzraum

Gemäss Zivilschutzverordnung (ZVS) Art. 70 vom 11. November 2020 besteht die Pflicht für Wohnbauten Schutzplätze erst ab 38 Zimmern zu erstellen. Wir gehen davon aus, dass für dieses Projekt keine Schutzräume erforderlich sind.

7.15 Geologie und Grundwasser

Gewässerschutz/ Grundwasser

Das Grundstück liegt zwar im Gewässerschutzbereich A_u, aber ausserhalb des effektiven Grundwasserleiters bei Mittelwasserstand. Man kann daher davon ausgehen, dass bei Mittelwasser kein

Grundwasser vorhanden ist. Im Formular «Deklaration Boden – Abfall – Grundwasser», das mit dem Baugesuch eingereicht werden muss, kann unter «Grundwasser vorhanden?» das Kästchen «Nein» ankreuzen. Eine Ausnahmegewilligung wird nicht nötig sein.

Es handelt sich bei den Angaben der Grundwasserkarte allerdings um Annäherungswerte, die von der Realität abweichen können. Die Abklärung der Grundwasserverhältnisse bei höheren Wasserständen oder der lokalen Situation ist Sache der Bauherrschaft. Falls beim Bau Grundwasser angetroffen wird, wird die Gemeinde gegebenenfalls Massnahmen zur Baustellenentwässerung und zum Schutze des Grundwassers fordern.

Erdwärme

Eine Wärmenutzung durch Erdsonden auf der Parzelle ist nicht zulässig.

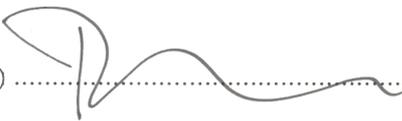
Altlasten

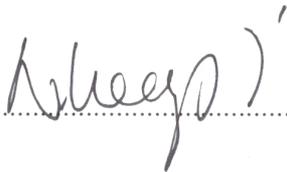
Das Grundstück befindet sich nicht im Kataster der belasteten Standorte.

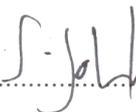
8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Dieses Programm zum Projektwettbewerb wurde vom Preisgericht genehmigt.
Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 142.

Basel, 21.03.2025 - das Preisgericht

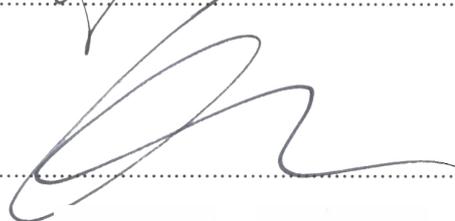
Dominique Salathé (Vorsitz) 

Natalia Wespi (Ersatz) 

Salomé Gohl 

Tobias Huber 

Claudia Visa 

Lukas Gruntz 

Kai Sänger 

Franziska Geiser -Bedon 

Michele Cordasco (Ersatz) 