



NEUBAU WOHNÜBERBAUUNG WOLF AREAL - BAUFELD MF04 - BASEL

PROJEKTWETTBEWERB IM SELEKTIVEN VERFAHREN –
PROGRAMMAUSZUG 31.03.2026

IMPRESSUM

Herausgeberin:
Basler Wohngenossenschaft

Inhalt/Redaktion:
Lelia Bollinger, planzeit GmbH

Fotos: planzeit GmbH

Basel, 31.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÜBERBLICK	5
2	AUSGANGSLAGE UND ZIELE	8
2.1	Portrait Bauherrschaft	8
2.2	Ziele/Zielgruppe der Bauherrschaft	8
2.3	Ausgangslage	8
2.4	Nutzungen auf dem Wolf Areal	9
2.5	Städtebau	9
2.6	Wolfhof	10
2.7	City-Logistik	11
2.8	Wolf-Brücke	11
2.9	St. Jakob-Strasse	11
2.10	Erschliessung Logistik	12
2.11	Nachbarprojekte MFO2, MFO3, MFO5 und MFO6	12
2.12	Fotos	16
3	PERIMETER UND AUFGABE	17
3.1	Perimeter	17
3.2	Aufgabenstellung	18
4	AUSZUG RAUMPROGRAMM (ENTWURF)	22
4.1	<i>Ausnutzung - maximale Bruttogeschossfläche</i>	<i>22</i>
4.2	<i>Wohnungsspiegel und weiteres Raumprogramm</i>	<i>22</i>
5	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	23
5.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens	23
5.2	Ausschreibende Stelle	23
5.3	Grundlagen und Rechtsweg	23
5.4	Jury, Experten und Vorprüfung	24
5.5	Preisgeld und feste Entschädigung	24
5.6	Eigentums- und Urheberrechte	24
5.7	Bekanntmachung der Ergebnisse	24
5.8	Absichtserklärung und Weiterbearbeitung	24
5.9	Konditionen Planerleistungen	25
5.10	BIM	26
6	BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION	27
6.1	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	27
6.2	Zulassungskriterien	27
6.3	Eignungskriterien Präqualifikation	27
6.4	Abgegebene Unterlagen Präqualifikation	28
6.5	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	28
6.6	Termine Präqualifikation und Ablauf	29

7	BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB	31
7.1	Teilnehmende Teams	31
7.2	Beurteilungskriterien.....	31
7.3	Anonymität	31
7.4	Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen (in Bearbeitung)	32
7.5	Einzureichende Unterlagen	32
7.6	Angaben zur Darstellung.....	33
7.7	Termine und Ablauf Projektwettbewerb	34
8	AUSZUG RAHMENBEDINGUNGEN (ENTWURF).....	35
8.1	<i>Grundstücksdaten</i>	35
8.2	<i>Massgebende Bauvorschriften</i>	35
9	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	36

1 ÜBERBLICK

Ausgangslage

Östlich des Bahnhofs Basel SBB liegt das Güterbahnhofsareal «Wolf Basel». Das rund 16.7 Hektaren grosse Areal befindet sich im Eigentum der SBB und beinhaltet heute verschiedene Bahn und bahnahe Nutzungen. Das Areal bietet durch die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Basel SBB ein grosses städtebauliches Entwicklungspotenzial. Das ehemalige Güterareal soll sich zu einem attraktiven urbanen Quartier entwickeln, das Raum für Wohnen, innovative Arbeitsplätze und traditionelles Gewerbe bietet.

«Wolf Basel» basiert auf einem langjährigen, breit abgestützten Planungsprozess mit zahlreichen Akteur:innen. In einem kooperativen Planungsverfahren der Grundeigentümerin SBB und des Kantons Basel-Stadt sind ab 2014 die Rahmenbedingungen und die Entwicklungsziele für das Gebiet ausgelotet worden. Auf Basis dieser Vorgaben wurde 2017 mit vier Planungsteams ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt, um die städtebaulichen, nutzungsspezifischen, verkehrlichen, landschaftlichen und sozialräumlichen Aspekte zu untersuchen und im Rahmen eines Richtprojekts zu präzisieren.

Die Siegerteams des Verfahrens - Christ&Gantenbein mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt und EM2N Architekten - entwickelten das Richtprojekt zu einem städtebaulichen Konzept weiter, welches anschliessend in den 2023 in Kraft gesetzten Bebauungsplan mündete. Vorgabe für die Entwicklung des Wolf Areals für die SBB ist es, mindestens 1/3 an preisgünstigen Wohnungen zu erstellen. Daher wurden die beiden Baufelder MFO1 und MFO4 im Baurecht an gemeinnützige Bauträgerschaften übergeben. Das Baufeld MFO4 wurde der Basler Wohngenossenschaft übertragen.

Vorhaben und Ziele

Die Basler Wohngenossenschaft hat den Zuschlag für das Baufeld MFO4 erhalten auf welchem sich mit 17'215 m² Bruttogeschossfläche ca. 160 zukunftsgerichtete, gesunde und zahlbare Wohnungen realisieren lassen. Auf dem Baufeld MFO1 (nicht Gegenstand dieses Wettbewerbs) erstellt die Vivanta, eine Tochter der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, zirka 120 preisgünstige Wohneinheiten.

Die Konzepte rücken zeitgemässe Wohnformen in den Fokus, die den Anforderungen unterschiedlicher Lebenssituationen und -phasen gerecht werden sollen. Ergänzende Gemeinschaftsräume und soziale Begegnungszonen stärken die Vernetzung innerhalb der Gebäude sowie auf dem Areal und sorgen für ein aktives Quartierleben.

Hinter der baulichen Planung steht ein klares gesellschaftliches Ziel: «Als älteste Basler Genossenschaft ist es unser Kernanliegen, bezahlbaren Wohnraum für die Basler Bevölkerung zu sichern. Auf dem Wolf Areal wollen wir aufzeigen, dass sich nachhaltige Bauweise und preisgünstige Mietzinse nicht ausschliessen müssen».

Verfahren

Selektiver, einstufiger Projektwettbewerb mit 5-7 Generalplanerteams bestehend aus den Fachbereichen Generalplanung, Architektur, Bauingenieurwesen und Baumanagement. Es gilt die Ordnung SIA 142 (2025). Es wird eine Gesamtpreisumme von 220'000 CHF (exkl. MWST.) ausgerichtet. Die feste Entschädigung für jedes vollständig und termingerecht eingereichtes Projekt beträgt 20'000.- CHF. Es ist vorgesehen 3-5 Preise zu vergeben.

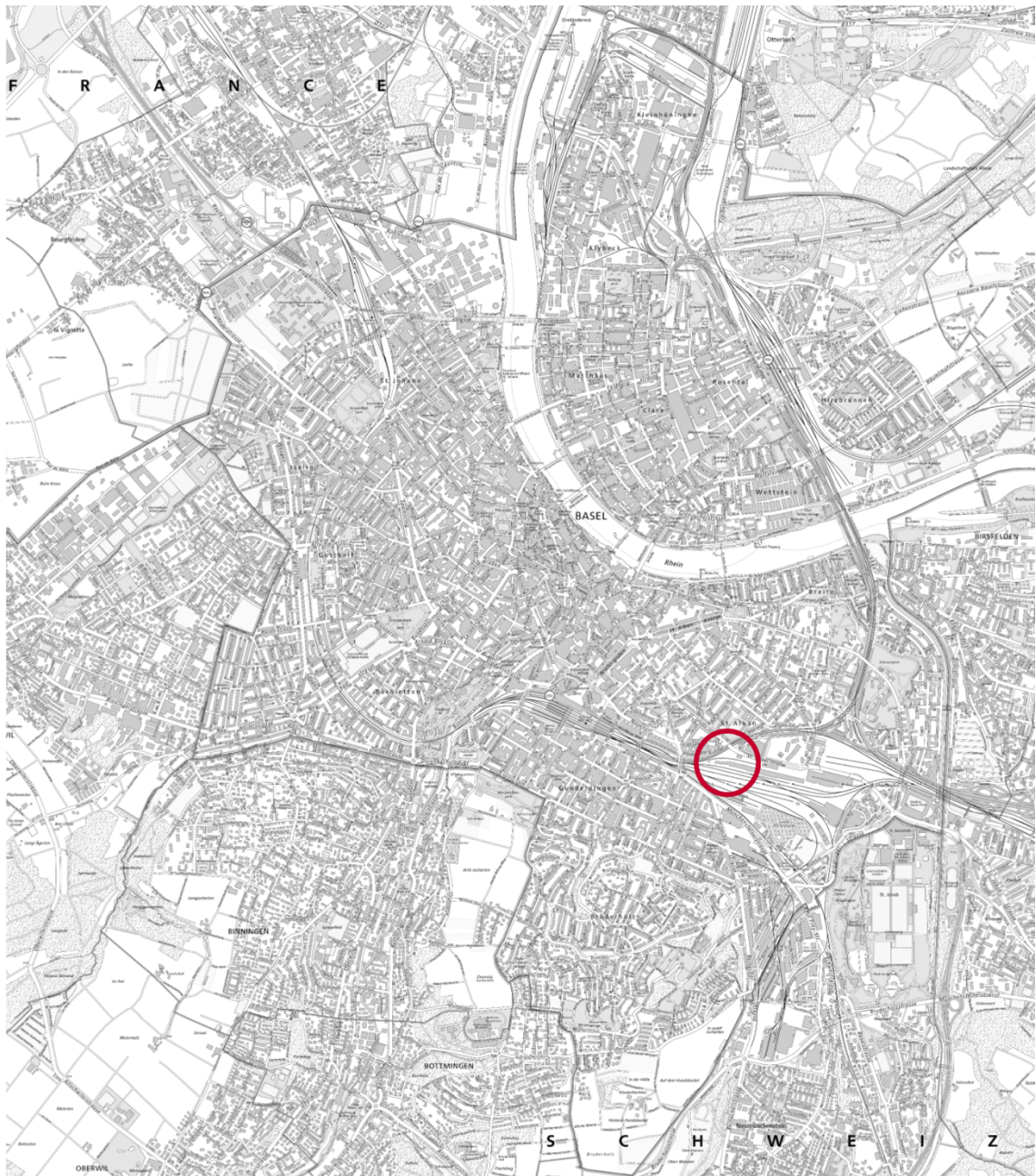
Jury

Fachjury

- Emanuel Christ, Architekt Basel (Vorsitz)
- Marion Clauss, Architektin Basel
- Jürg Degen, Leiter Städtebau Stadt-Basel
- Philippe Esch, Architekt Zürich
- Maurus Schifferli, LA Architekt, Bern
- Andrea Waeger, Architektin Zürich (Ersatz)

Sachjury

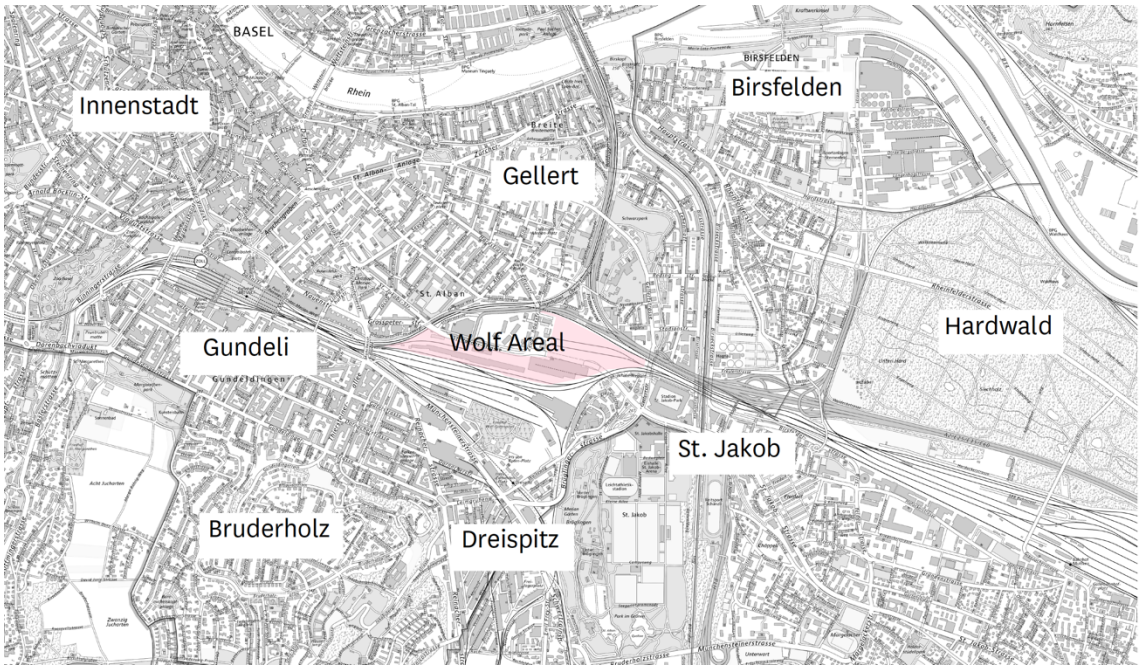
- Noriaki Fujishige VS-Mitglied + Bewohner BWG
- Samuel Pillichody, Projektleitung SBB
- Rudolf Schaub VS-Mitglied + Bewohner BWG (Ersatz)
- Maria Sanchez VS-Mitglied + Bewohnerin BWG
- Silvan Wunderlin, Geschäftsführung BWG



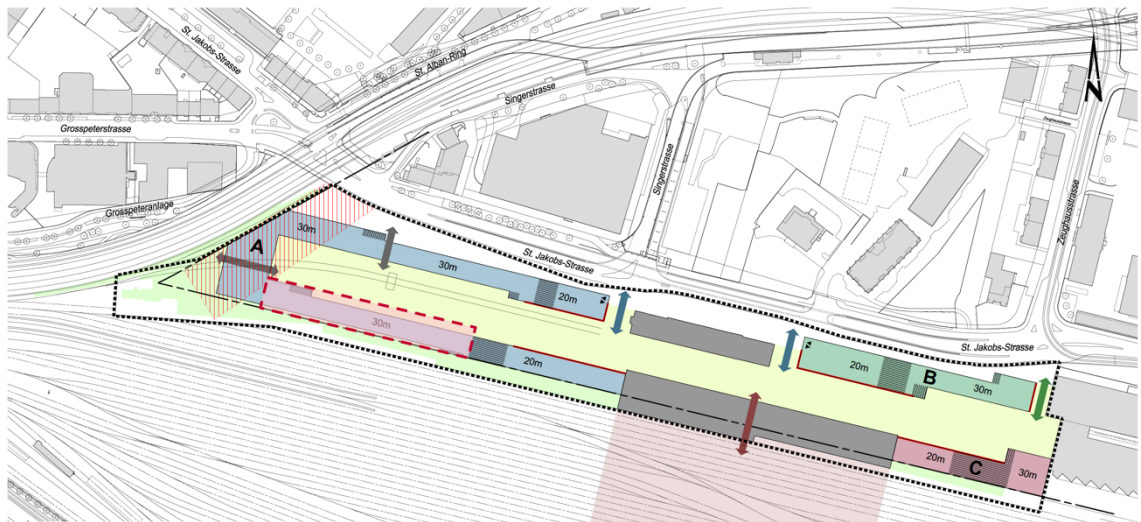
Lage im Stadtgebiet Basel, Geoportal Basel-Stadt

Termine

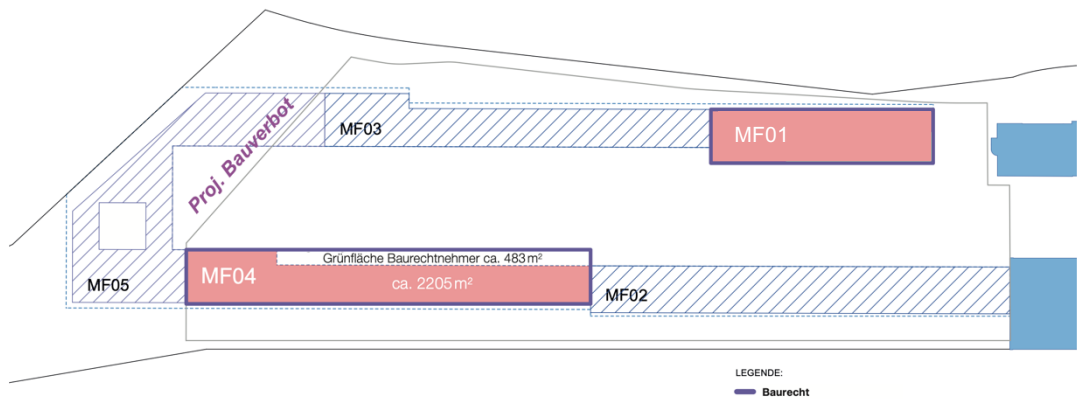
Bezeichnung	Datum	Zeit	Bemerkung
Ausschreibung	01.04.26		planzeit.ch / espazium.ch
Abgabe Bewerbungsunterlagen	05.05.26	bis 16.00	bei der ausschreibenden Stelle
Präqualifikation	Mitte Mai 26		anschliessende Bekanntmachung per Mail
Ausgabe /Arealbesichtigung	Ende Mai		Wird den ausgewählten Teams bekannt gegeben
Fragen	12.06.2026	bis 16.00	bei der ausschreibenden Stelle
Fragenbeantwortung	26.06.2026	bis 16.00	per Mail an alle Teams
Abgabe Pläne	18.09.2026	bis 16.00	bei der ausschreibenden Stelle
Abgabe Modelle	02.10.2026	bis 16.00	wird noch bekannt gegeben
Jurierung			Ende Oktober 2026
Ausstellung			Dezember 2026



Lage Wolf Areal in der Stadt Basel



Bebauungsplan mit Baufeld MF04 (rot gestrichelt)



Ansicht Baufelder MF01 bis MF05

Perimeter Baufeld MF04 (Quelle; SBB); Baufeld MF01 nicht Bestandteil des vorliegenden Wettbewerbs

2 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

2.1 Portrait Bauherrschaft

Mit ihrem Gründungsjahr 1900 ist die Basler Wohngenossenschaft – BWG – eine der ältesten Wohngemeinschaften der Schweiz überhaupt. Diesen Pioniergeist aus dem frühen 20. Jahrhundert möchte sie bewahren und ins 21. Jahrhundert übertragen. Während in den Gründerjahren die Vision darin bestand, guten und preisgünstigen Wohnraum schaffen zu können, liegt der Fokus 125 Jahre später in der bestmöglichen Austarierung von Langfristigkeit (Anlage), Wohnungsmix (Struktur) und Bezahlbarkeit (Mietende). Mit dem Projekt «Wolf Basel» möchte die BWG das fehlende Puzzleteil ihrer Vision schliessen, wonach die Genossenschaftler:innen ihr ganzes Leben wohnlich in der BWG verbringen und sich darin einbringen können.

Ihre inzwischen 61 Siedlungen mit aktuell 505 Wohnungen liegen sowohl in der Stadt Basel wie auch in den Agglomerationsgemeinden Allschwil, Münchenstein, Reinach, Therwil und Ettingen. Die BWG verfolgt einerseits eine Energiestrategie, mit der mittels Bestandessanierungen bis 2050 der Energieverbrauch sämtlicher Gebäude auf ein gutes Niveau gesenkt werden kann. Andererseits möchte sie mit einer sinnvollen Wachstumsstrategie das Portfolio um kleinere Wohnungen und Wohnungen für grosse und gemeinschaftliche Haushalte ergänzen, die zudem barrierefrei zugänglich sind. Aktuell verfügen 46 Gebäude und 334 Wohnungen über keinen Lift.

2.2 Ziele/Zielgruppe der Bauherrschaft

Auf dem Baufeld MFO4 lassen sich ca. 160 zukunftsgerichtete, bezahlbare Wohnungen realisieren. In diesem herausfordernden Bauprojekt möchte die BWG mit gleichgesinnten Partnern aufzeigen, dass sich nachhaltige Bauweise und preisgünstige Mietzinse nicht ausschliessen müssen. Darum liegt ihr oberstes Ziel in der Realisierung eines Projektes, dass eine Kostenmiete von netto CHF 265.- pro m² und Jahr erlaubt.

Der Neubau muss das bestehende Angebot der BWG nachhaltig diversifizieren und soll einem breiten Publikum attraktiv sein; neben der klassischen Familienstruktur sollen auch Alleinstehende, Patchworkfamilien sowie Studierende aus verschiedenen Altersgruppen angesprochen werden. Zudem sollen die hindernisfreien Kleinwohnungen eine Wohnalternative für alternde Genossenschaftler:innen (gerade z.B. aus dem Gundeldingerquartier) darstellen, welche dort in einer inzwischen zu grossen Familienwohnung ohne Lift leben. Im Rahmen des Wettbewerbs möchte die BWG schliesslich Möglichkeit alternativer Wohnformen wie Clusterwohnung oder allfälliger Atelier-Wohnung aufgezeigt erhalten.

2.3 Ausgangslage

1876 wurde vor den Toren der Stadt Basel das Güterbahnhofareal Wolf eingeweiht. Als Teil des industriellen Erbes ist die Anlage in ihrer Gebäudetypologie heute einzigartig für das Eisenbahnwesen.

Das Areal bietet ein grosses städtebauliches Entwicklungspotenzial aufgrund der möglichen räumlichen Verlagerung des internationalen Güterverkehrs in der Region Basel und durch die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Basel. Mit dem Wegzug des internationalen Güterverkehrs bieten sich Möglichkeiten, die heutigen Logistiktutzungen im Areal neu anzuordnen. Aufgrund der angezeigten Veränderungen hat die SBB gemeinsam mit dem Kanton Basel-Stadt in einem kooperativen Planungsverfahren vor rund 10 Jahren das städtebauliche Entwicklungspotenzial des Areals gestartet. Dabei werden die Logistiktutzungen im nordöstlichen Umfeld erhalten bleiben. Die zukünftige Überbauung soll die Identität und den speziellen Charakter des Ortes in der nächsten Nutzungsphase weiterführen.

Für die Arealentwicklung existiert ein Richtprojekt, auf dessen Basis 2023 ein Bebauungsplan beschlossen wurde. In diesem Richtprojekt gruppieren sich verschiedenste, zu den Rändern ansteigende, Gebäudekörper um einen lärmgeschützten Hof. Die historischen Eisenbahnbauten im Zentrum sind in die städtebauliche Figur eingebettet.

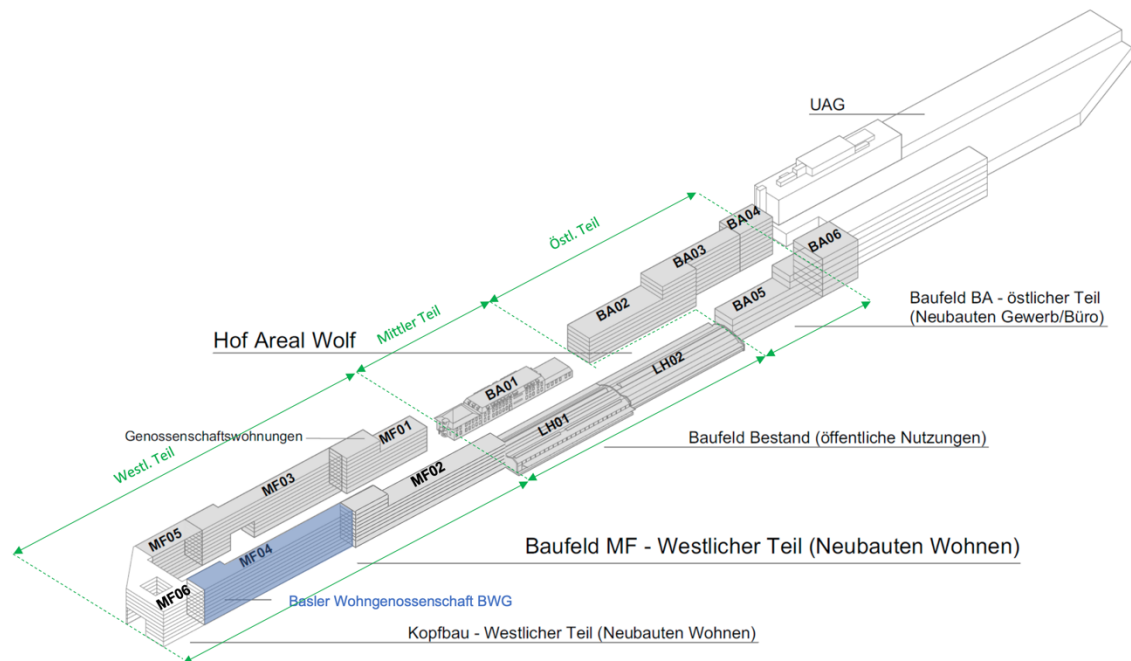
2025 hat die SBB die beiden Baufelder MFO1 und MFO4 im Baurecht an die Anlagestiftung Utilita (MFO1) und an die BWG (MFO4) für 90 Jahre vergeben.

Im zweiten Halbjahr 2025 hat sich die BWG auf verschiedenen Ebenen daher intensiv mit der Projektdefinition für das Neubauprojekt auf dem Wolf befasst und innerhalb von einem Mitwirkungsanlass die Genossenschaftler:innen und sonstige Interessierte am Prozess beteiligt.

2.4 Nutzungen auf dem Wolf Areal

Der westliche Teil des Areals – Baufelder MF – besteht vornehmlich aus Wohn- und wohnnaher Nutzung, während Büro-, Gewerbe- und Logistikräumlichkeiten im östlichen Teil – Baufelder BA – an das bestehende Umschlags AG Gebäude (UAG) anschliessen.

Im Zentrum, in der Nähe des Hauptzugangs zum Hof und der historischen Gebäude – BA01, LHO1, LHO2 – sind vermehrt öffentliche, kommerzielle und gastronomische Einrichtungen vorgesehen.



Überblick Baufelder und Teilprojekte (Quelle SBB Wettbewerbsprogramm MF02)

Aufteilung der Geschossflächen

Lage	Westlicher Teil	Mittlerer Teil	Östlicher Teil
	Neubau	Bestand	Neubau
Baufelder	MFO1 MFO2 MFO3 MFO4 MFO5 MFO6	BA01 LHO1 LHO2	BA02 BA03 BA04 BA05 BA06
Hauptnutzung	Wohnen	Öffentliche Nutzungen	Büro-, Gewerbe-, und Wohnnutzung
Geschossfläche	73'500 m ²	9'600 m ²	36'500 m ²

2.5 Städtebau

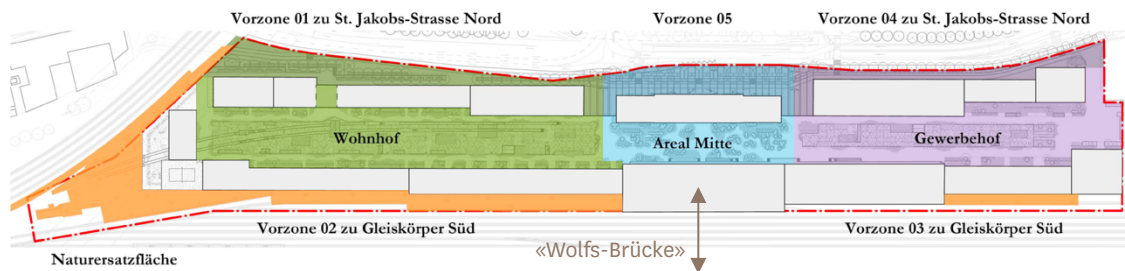
Das Wolf Areal tangiert die Gebiete City-Gate, Gellert, Dreispitz und St-Jakob. Es liegt wie eine Insel zwischen Schienenfeld und der vielbefahrenen St.-Jakobstrasse.

Der Bebauungsplan sieht für die herausfordernde städtebauliche Lage mit den restriktiven Rahmenbedingungen wie Lärm und Störfall eine in Ost-West-Richtung weit ausgedehnte und lärmgeschützte längliche, geschlossene Hofraumfigur vor. Das städtebauliche Zentrum des Areals bilden die erhaltenen historischen Bauten mit Denkmalrelevanz. Von diesem historischen Zentrum aus wächst der Gebäudekörper zu den Rändern hin in die Höhe. Am Rand erreicht die Bebauung eine maximale Gebäudehöhe von 30 Metern.

Das Zusammenspiel der einzelnen Baukörper – bestehend aus rund 700 Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen (36'000 m²) sowie Sondernutzungen und Versorgungsflächen in den Bestandesbauten (10'000 m²) – ist für die neue Hofgemeinschaft prägend: Wohnen, Leben, Verweilen und Arbeiten

werden sich den gemeinsam betriebenen Hof teilen und erzeugen eine belebte Atmosphäre, ohne sich gegenseitig zu stören.

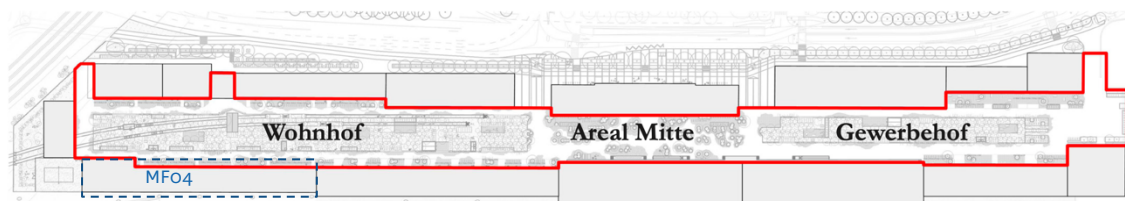
Der begrünte zentrale Hof – der «Wolfhof» – ist Herzstück des Areals und zugleich auch breiter Boulevard zur Verbindung der Wohnnutzungen im westlichen Teil und der Gewerbenutzung im Osten. Durch die geplante Wolfsbrücke, einer neuen Fuss- und Velobrücke, erfährt das neue Stadtquartier eine zusätzliche Aufwertung. Diese Brücke wird eine wichtige Verbindung zwischen den Stadtteilen Dreispitz und Gellert schaffen und somit die Mobilität und Erreichbarkeit innerhalb des Quartiers erheblich verbessern.



Schema Raumordnung; Quelle Konzeption Aussenräume Güterbahnhof Wolf BSGB WOLF – Stand März 2026

2.6 Wolfhof

Der mehr als 570 Meter lange «Wolfhof» innerhalb der Hofraumfigur bildet den zentralen Begegnungs- und Bewegungsort des Areals und ist in die Bereiche «Wohnhof», «Areal Mitte» und «Gewerbehof» unterteilt. Der gesamte Hof nimmt die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzungen in den anliegenden Gebäuden auf und berücksichtigt diese in unterschiedlichen Ausprägungen. Die Hoffläche wird als «offener Durchgangsraum» konzipiert.



Schema Wolfhof; Quelle Konzeption Aussenräume Güterbahnhof Wolf, März 2026; rot Wolfhof, grün Schwellenräume

Der Hofraum gliedert sich in drei Hauptbereiche: Schwellenraum, Erschliessungsraum und Grünraum.

Der Schwellenraum bildet den Übergang zwischen Wohnen bzw. Gewerbe und dem öffentlichen Raum. Sozialräumlich hat er die Aufgabe, den Übergang von öffentlich zu privat so zu gestalten, dass Privatheit nicht gestört, Abschottung jedoch vermieden wird. Als nicht-exklusiv nutzbare Fläche bleibt sie durchlässig und fördert zwanglose nachbarschaftliche Kontakte zwischen den Erdgeschosswohnungen.

Der Erschliessungsstrang ist primär für zu Fuss Gehende und Velofahrende reserviert. Gleichzeitig ermöglicht er die Zufahrt für Schutz und Rettung sowie ausgewählte Ausnahmetransporte.

Die Ausstattung des Grünraums im Wohnhof im Sinne eines öffentlichen Begegnungsortes soll möglichst flexibel, anpassungsfähig und im Dialog mit den Bauträgern und der zukünftigen Bewohnenden gestaltet und betrieben werden.

Der «Wohnhof» dient primär als Freiraum für die dortige Wohnbevölkerung: Beispielsweise können im «Wohnhof» Kinderspielflächen angeordnet oder alte Bahnhöfe als Kaffee, Kinderhort, Bibliothek oder Werkstatt umgenutzt werden. Für die Allgemeinheit soll der Wohnhof Tag und Nacht frei zugänglich sein.

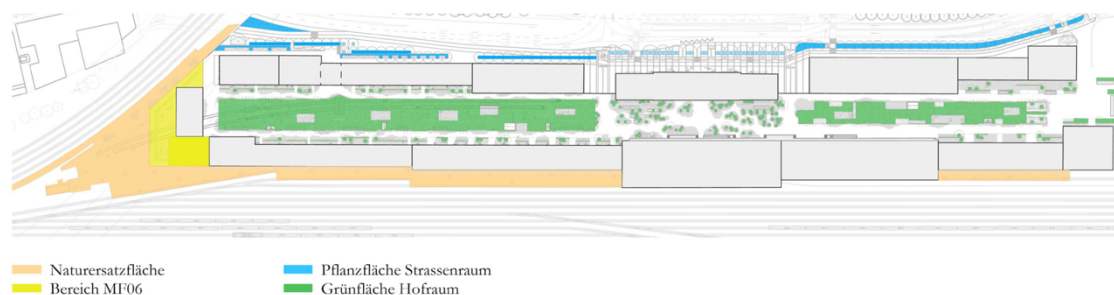
Das «Areal Mitte» soll der Öffentlichkeit als Freiraum dienen. Denkbar sind kommerzielle und nicht-kommerzielle Nutzungen wie Veranstaltungen, Boulevardrestaurants, Verkaufsstände etc. Die

Befahrbarkeit der öffentlich zugänglichen Flächen ist für Velos und für Notfallfahrzeuge zulässig, ebenso für Taxis, für Kiss & Ride, für die Einfahrt in das Parkhaus sowie für die Zwecke der Anlieferung.

Der «Gewerbehof» dient primär als Freiraum und Umschlagsfläche für die dortigen Anstösler. Für die Allgemeinheit soll der «Gewerbehof» grundsätzlich zugänglich sein und als Durchgang zur öffentlich zugänglichen Treppe am östlichen Ende offenstehen, welche eine Verbindung zur Tramhaltestelle Zeughaus gewährleistet.

Der Bereich zwischen der St. Jakobs-Strasse und der Hofraumfigur ist dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten. Die Flächen dienen der Adressierung und dem Zugang zu den Gebäuden, sie werden teilweise asphaltiert (Strasse/ Zugänge) und durch Heckenkörper mit linear angeordneten Bäumen gegliedert.

Entlang der südlichen Aussenseite der Hofraumfigur entsteht eine weitere Freiraumtypologie. Diese offene Ruderalfläche dient der Schaffung eines zusätzlichen Lebensraumes für die heute vorgefundenen Pflanzen- und Tierarten auf dem Areal. Es sind daher keine direkten Zugänge von den Wohngebäuden in diesem Bereich möglich.



Schema Wolfhof; Quelle Konzeption Aussenräume Güterbahnhof Wolf, März 2026

Die Dachflächen auf dem Areal sollen alle begrünt werden. Sie sind ausschliesslich für die thermische Energiegewinnung und zur Erhöhung der Konvektion und Luftkühlung gedacht.

2.7 City-Logistik

Östlich angrenzend an den «Wolfhof» ist ein City-Logistik Hub geplant, welcher ausserhalb des Bebauungsplanperimeters zu liegen kommen wird. Dieser hat die Funktion eines städtischen (Fein-) Güterverteilzentrums für Lieferungen und Abholungen an Adressen, die sich in Basel-Stadt oder in den nahegelegenen Agglomerationsgemeinden befinden. Die Ergebnisse zur Planung liegen im September 2026 vor.

2.8 Wolf-Brücke

Über das südliche Gleisfeld soll eine Fuss- und Velowegbrücke erstellt werden, der Kredit für eine Vorstudie wurde bereits im Januar 2026 gesprochen. Die neue «Wolf-Brücke» wird das Areal Wolf mit den südlich gelegenen Quartieren Dreispitz und Gundeldingen verbinden sowie eine übergeordnete neue Langsamverkehrs-Achse bilden. Die «Wolf-Brücke» soll im Zentrum des Areals Wolf ankommen und über ein Rampenbauwerk nach Möglichkeit in einer der historischen Hallen auf das Areal geführt werden.

2.9 St. Jakob-Strasse

Im Zuge der Arealentwicklung soll die St. Jakobs-Strasse zu einer städtischen Achse entwickelt werden. Die Aufwertung soll durch grosszügige, direkte und sichere Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr und mit einer Begrünung des Strassenraums erfolgen.

Die MIV-Führung bleibt grundsätzlich auf dem heutigen Stand bestehen. Für den Fuss- und Veloverkehr soll parallel zur St. Jakobs-Strasse am nord-westlichen Ende des Areals eine neue Brücke über die SBB-Geleise gebaut werden. Die Fuss- und Veloverbindungen sollen wenn möglich baulich von der St. Jakobs-Strasse abgegrenzt sein und sowohl in Richtung Bahnhof SBB als auch in Richtung St. Jakob direkt entlang des Areals führen.

2.10 Erschliessung Logistik

Die Erschliessung des Logistikteils für den schweren Nutzverkehr erfolgt separiert vom übrigen MIV direkt ab der St. Jakobs-Strasse auf der Höhe der Öffnung in der Überdeckung der Strasse. Die SBB AG strebt die Fertigstellung der Erschliessung vor dem Bezug der ersten Wohnungen auf dem Areal Wolf an.

2.11 Nachbarprojekte MFO2, MFO3, MFO5 und MFO6

Die SBB hat für die Baufelder MFO2 und MFO3 bereits je ein Verfahren abgeschlossen und ist nun daran, diese zu entwickeln. Die aktuellsten Plangrundlagen werden zur Ausgabe bereitgestellt.

Beim Wohngebäude MFO5 wird durch die SBB aktuell ein Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt. Bei diesem Projekt sollen möglichst viele Materialien aus dem Rückbau der Bestandshallen (Kreislaufwirtschaft, Re-Use) zur Verwendung kommen. Die Unterlagen zum Siegerprojekt können bei der Ausgabe bereitgestellt werden.

Das Baufeld MFO1 wird ebenfalls durch ein Wettbewerbsverfahren entwickelt und die Resultate liegen voraussichtlich Ende 2026 vor.

Das Kopfgebäude auf dem Baufeld MFO6 wird in absehbarer Zeit von der SBB entwickelt.

Projekt MFO2

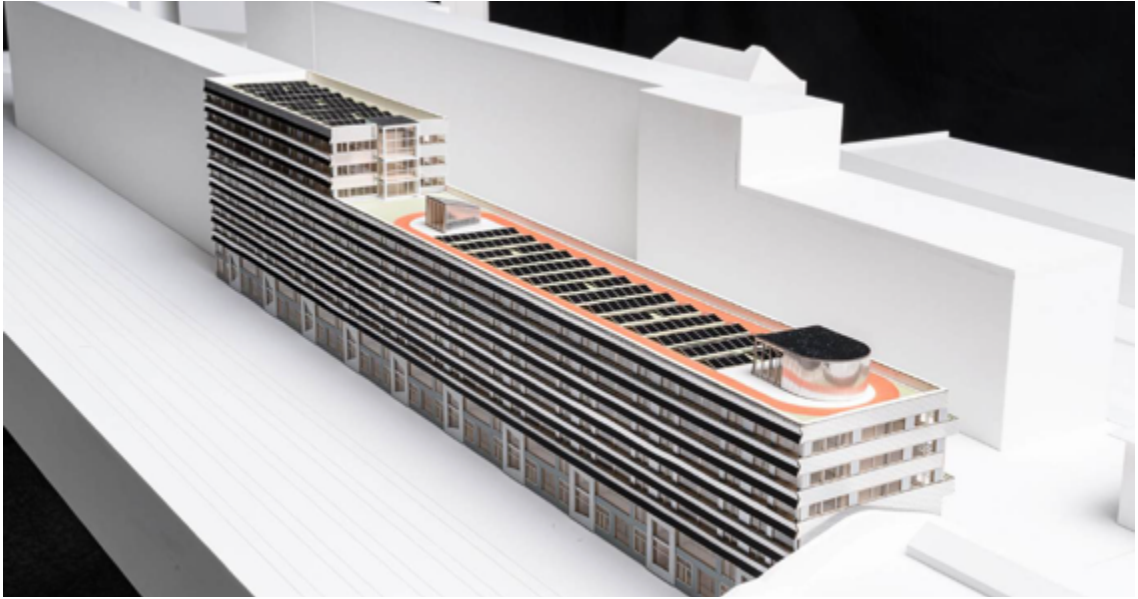
(Siehe auch Verzeichnis abgegebene Unterlagen Kapitel 7.4)



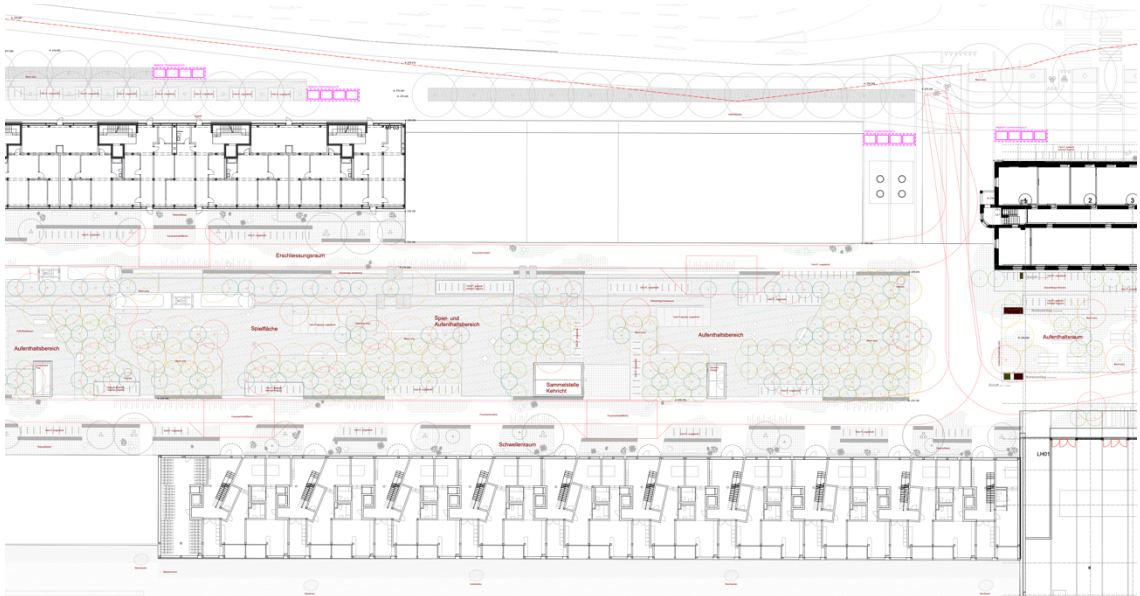
Siegerprojekt MFO2 Janus von ARGE Experience und M—AP architects

Auszug aus dem Jurybericht: Aus dem einstufigen und anonymen selektiven Verfahren hat das Projekt von der ARGE Experience und M—AP architects überzeugt. Das Wohngebäude zum Hofraum und zum Gleisfeld zeigt sein jeweils eigenes Gesicht. Zur Gleisseite hin entsteht eine Fassade mit horizontalen Streifen und zur Hofseite hin eine, die kleiner unterteilt ist. Die Südfassade passt sich den grossen Bahnanlagen an, während die nördliche Hoffassade einem natürlicheren Massstab folgt.

Das Gebäude spielt mit der Bewegung, denn der Sockel der Gleisfassade verfügt über zweistöckige Bereiche mit Öffnungen, die in einer dynamischen Abfolge angeordnet sind und so ein Gefühl von Bewegung vermitteln.



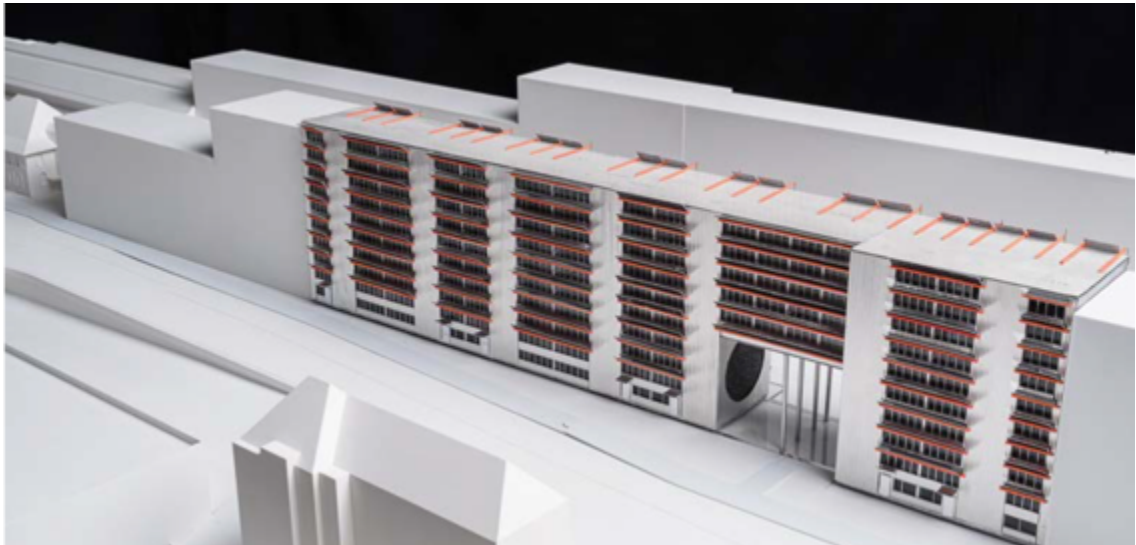
Siegerprojekt MFO2 Janus von ARGE Experience und M—AP architects



Ausschnitt Erdgeschoss Projektstand März 2026 ARGE Experience und M—AP architects

Projekt MFO3

(Siehe auch Verzeichnis abgegebene Unterlagen Kapitel 7.4)



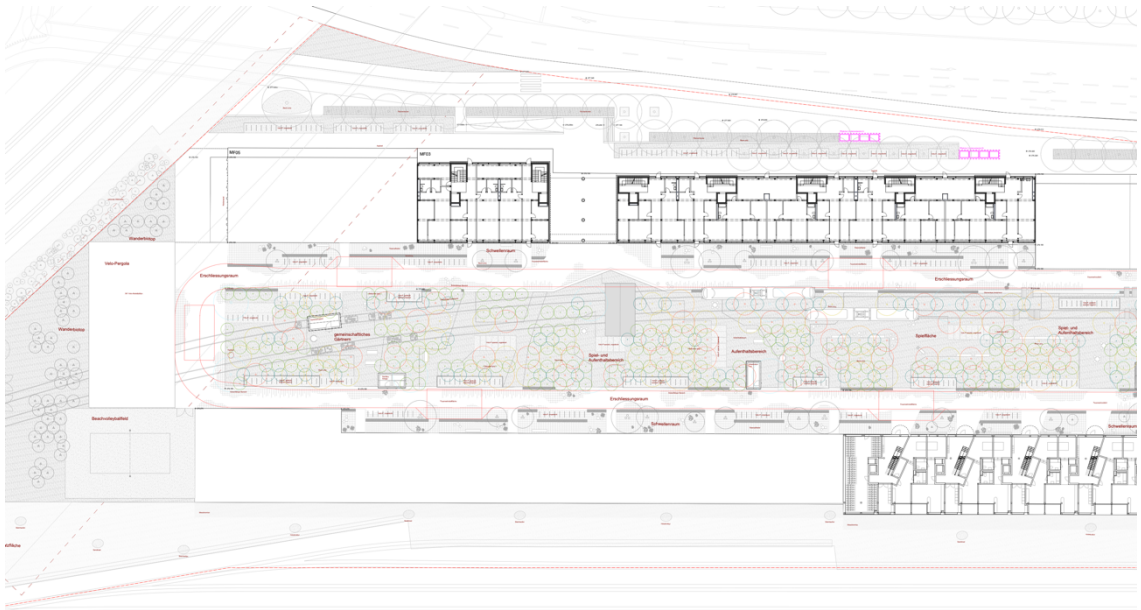
Siegerprojekt Binaria von ARGE Parabase GmbH und Confirm AG

Auszug aus dem Jurybericht: Auf Seiten der Stadt besticht Binaria mit einem metallenen Kleid aus Re-Use-Wellblechen, dazwischen liegen Fensterbänder die mit Akkustikpaneelen zur Lärmsenkung ausgestattet sind. Die vollverglaste Hoffassade lässt Licht in die Wohnungen dringen und die hervortretenden Balkonschichten weisen Pflanzentrage auf.

Die vorgeschlagene Materialisierung und Bauweise mit Re-Use Bauteilen ist überzeugend. Für die Konstruktion des Neubaus sind wiederverwendete und nachwachsende Elemente geplant z.B. besteht die tragende Struktur des Baus aus einem System aus Re-Use-Schienen als Träger, Holzstützen, Re-Use Holzbrettstapel als Platten und vertikalen Kernen aus recyceltem Beton. Eine Primärstruktur, welche hauptsächlich geschraubt oder gesteckt wird, verspricht, auch in Zukunft wiederverwendet werden zu können.



Siegerprojekt Binaria von ARGE Parabase GmbH und Confirm AG



Ausschnitt Erdgeschoss Projektstand März 2026 - ARGE Parabase GmbH und Confirm AG

MFO6

Da das Baufeld MFO6 erst nach den anderen Baufeldern realisiert werden kann muss trotzdem ein Abschluss des Areals gefunden werden: Die gegenwärtigen Einflüsse vom Strassen- und Eisenbahnlärm sind zu hoch, sodass eine rein offene Figur (ohne Westabschluss und ohne jegliche Lärm- und Störfallmassnahmen) nicht ausreichend ist, um eine ruhige, belüftbare Seite für die Wohnungen sicherzustellen. Entsprechende Massnahmen müssen ergriffen werden, damit in dem Wohnhof, wie im Richtprojekt vorgesehen, weiterhin gewohnt werden kann.

Es ist im Rahmen des vorliegenden Wettbewerbs davon auszugehen, dass temporäre Bauten auf dem Baufeld MFO6 zu stehen kommen, um den Wohnhof westlich schliessen zu können. Somit können die umweltrechtlichen Vorgaben insbesondere Lärm und Störfall eingehalten werden und das Areal erhält einen urbanen Anschlusspunkt hin zur Stadt.

2.12 Fotos



Gleisfeld



Wolf Areal - Westspitze



heutiger Zustand Baufeld MF



Blick auf das Gleisfeld Richtung Osten



Blick Richtung Gross-Peter Anlage



Westliches Ende Wolf Areal



Heutiger Zugang auf das Areal



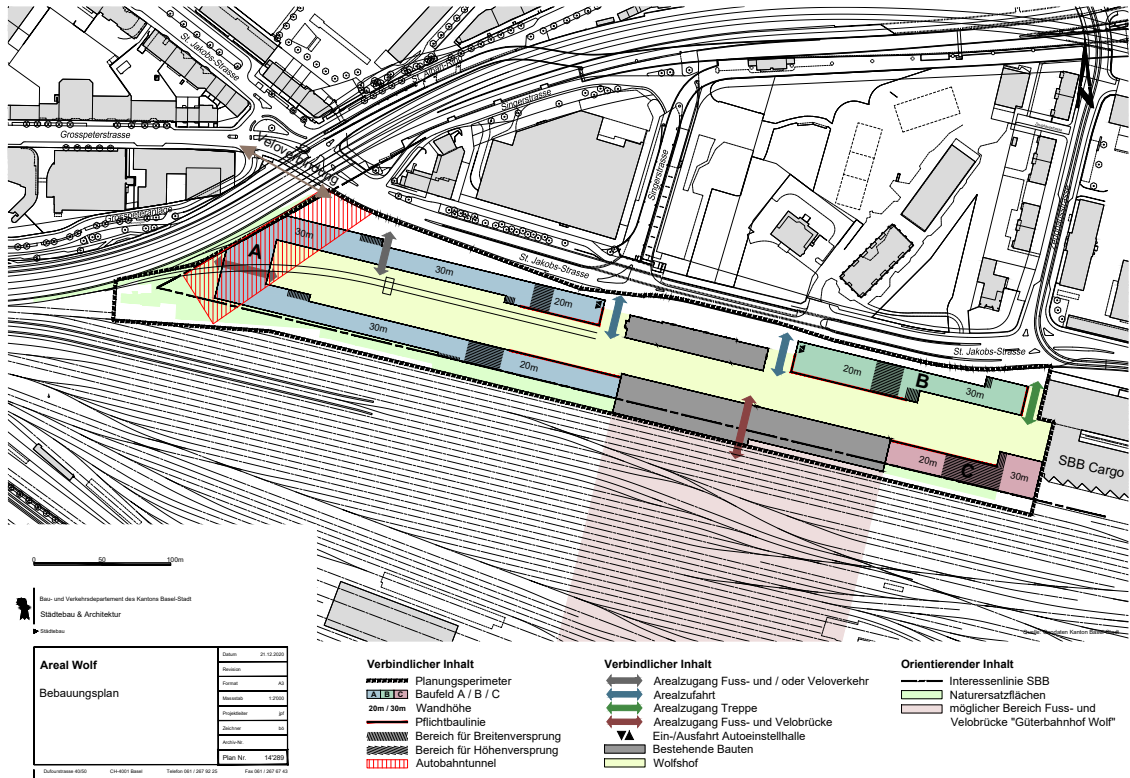
Sicht nach Norden

3 PERIMETER UND AUFGABE

3.1 Perimeter

Allgemein

Der Betrachtungsperimeter berücksichtigt alle Teilprojekte im westlichen Abschnitt, insbesondere aber die Schnittstellen zu den Baufeldern MFO2 und MFO6 sowie die jeweiligen Abhängigkeiten zur Gestaltung des Hofraums. Dies schliesst auch bestehende und in Planung befindliche, städtebauliche Elemente und deren Gegebenheiten mit ein: Gleise, St. Jakobsstrasse, Störfall- und Lärmschutzverordnungen, Einfahrt zur Einstellhalle, etc.

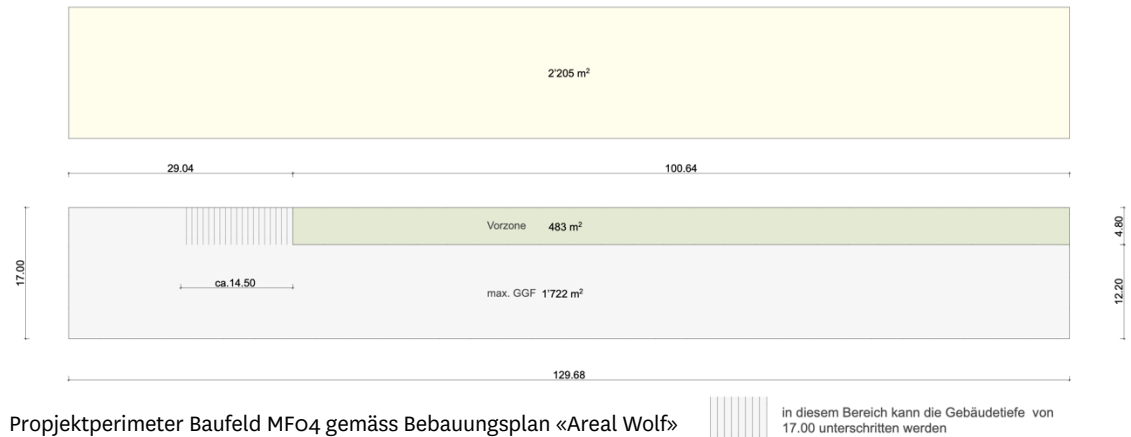


Bebauungsplan 21.12.2020

Im nordöstlichen Bereich ist die Nutzung durch SBB-Cargo vorgegeben. In diesem Bereich wurden im Rahmen des Verfahrens keine städtebaulichen, jedoch aber Erschliessungsüberlegungen im Rahmen der Gesamtkonzeption durchgeführt. Im Süden wird eine Passerelle für Velo und Fussgänger geplant, die die beiden Quartiere «Dreispietz» und das «Areal Wolf» verbinden wird. Im Westen ist eine parallel zur Grosspeter-Brücke verlaufende zusätzliche Velo- und Fusswegverbindung geplant.

Projektperimeter

Der Projektperimeter für MFO4 umfasst oberirdisch die im Schema hellgrau eingefärbte Fläche. Der Footprint des Gebäudes beträgt je nach Ausformulierung des Gebäudekopfes maximal 1'722 m². Die Vorzone, welche nicht überbaut werden darf, ist ca. 480 m² gross und im Schema hellgrün dargestellt. Der unterirdische Projektperimeter ist identisch zum oberirdischen inkl. Vorzone und umfasst total 2'205 m² und ist im Schema hellgelb eingefärbt. Das Untergeschoss ist losgelöst von demjenigen des Gesamtprojektes und ist möglichst gering zu halten.



3.2 Aufgabenstellung

Mit dem Projekt auf dem Wolf sollen auf dem Baufeld MFO4 ca. 160 Wohnungen, attraktive Gemeinschaftsflächen sowie gut nutzbare Übergänge zum zentralen Innenhof realisiert werden. Die BWG hat sich zwecks Erfüllung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan im Baurechtsvertrag dazu verpflichtet, eine Überbauung mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 17'215 m² zu realisieren. Zudem muss sie den Energie- und Nachhaltigkeitsstandard Minergie-P-ECO einhalten und das Gebäude ist nach SNBS-Gold zu erstellen und zu zertifizieren. Die BWG ist verpflichtet, die Anlagekostenlimiten, publiziert vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), einzuhalten.

Städtebau

Städtebaulich handelt es sich beim Wolf Areal um einen gleichmässig länglich umbauten Park mit rhythmisierter Höhen- und Tiefenentwicklung einzelner Bauten. Tieferer Bauten in der Mitte des Areals werden durch zunehmend höhere Gebäude (20m bis 30m) zu den beiden Rändern hin ergänzt und geben der Hofraumfigur über die gesamte Länge des Areals eine Höhenstruktur. Zusätzlich sind einzelne Bauten entlang der Längsseite beidseitig tiefenversetzt und strukturieren damit die äusseren und inneren Gebäudeseiten. Die historischen Gebäude mit Denkmalrelevanz werden in der Mitte des Areals erhalten und in die städtebauliche Figur integriert. Das bestehende UAG-Gebäude wird ebenfalls mit eingebunden.

Das neu zu konzipierende Gebäude auf dem Baufeld MFO4 soll sich als weiterer Baustein in diese Anlage einfügen, dabei übernimmt es die Leitlinien aus dem Bebauungsplan und zeichnet sich durch eine architektonisch qualitätsvolle Gestaltung aus. Im Erdgeschoss knüpft das Gebäude selbstverständlich an den geplanten «Wohnhof» an und überzeugt durch seine Adressbildung sowie Präsenz an dieser Lage.

Identität und Gestaltung

Mit der neuen Überbauung soll eine Situation von hoher räumlicher Identität und Wiedererkennbarkeit geschaffen werden. Für die Bewohnenden ist es wesentlich sich sowohl auf dem Areal als auch im Gebäude leicht orientieren zu können. Dazu bedarf es einer übersichtlichen Wegführung durch das Gebäude und einer hochwertigen Gestaltung. Eine klare Adressierung der verschiedenen öffentlichen und privaten Bereiche ist für eine leichte Auffindbarkeit wichtig.

Zusammenleben und Gemeinschaft fördern

In dem neuen Wohngebäude werden zwischen 300 und 400 Personen leben, daher ist es aus sozialer Sicht essentiell, dass der Neubau auch gemeinschaftlich funktioniert. Dies wird durch gemeinschaftsfördernde Erschliessungssysteme und das zur Verfügung-Stellen von gemeinschaftlich nutzbaren, möglichst zweckoffen konzipierten Räumen an geeigneter Lage (wie z.B. eines Gemeinschaftsraumes mit Gemeinschaftsküche oder räumlich attraktiven Waschalons) ermöglicht.

Aufgrund des von der BWG für ihre Genossenschafter:innen zusammen mit denkstatt sarl durchgeführten Partizipationsanlasses ist auch offensichtlich geworden, dass unterschiedliche Lebensmodelle auf dem Wolf Platz haben sollen. So sollen z.B. neben Familien, älteren Menschen, auch junge, in Ausbildung stehende Personen dort leben können, welche sich unter der Woche weniger aktiv am Gemeinschaftsleben beteiligen können dafür aber am Wochenende gewisse Angebote nutzen werden. Diesem Umstand ist mittels einer geschickten Nutzungsverteilung Rechnung zu tragen: dem Übergang zwischen Wohn- und Allgemeinbereich und von Privat- zu gemeinschaftlicher Nutzung ist besondere Beachtung zu schenken, zudem sind diese Nutzungen vorteilhafterweise 24/7 verfügbar (z.B. Waschküchen).

Der Neubau hat aber explizit nicht den Anspruch, dass Gemeinschaft nur im eigenen Bau gefördert werden soll: diese soll auch zusammen für alle Bewohnenden der Baufelder im mittleren Bereich (Baufelder BA) stattfinden und gelebt werden.

Wohnen

Ein durchmisches Wohnangebot sorgt für eine vielfältige Nachbarschaft. Von Kleinst- bis Grosswohnungen: Die effizienten Wohnungsgrößen und einfachen Ausbaustandards widerspiegeln Genügsamkeit, welche letztlich preisgünstigen Wohnraum ermöglicht. Um eine möglichst hohe Anzahl an Wohnungen zu erreichen, muss Wohnen im Erdgeschoss grundsätzlich möglich sein. Den Übergängen und Schwellenräumen ist dabei besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Unterschiedliche Wohnungstypen sollen in räumlicher Nähe liegen, um verschiedene Generationen sowie Lebensmodelle direkt miteinander in Kontakt zu bringen. Der breite Wohnungsmix von 2 – bis 5 – Zimmerwohnungen sowie speziellen Wohnformen garantieren die angestrebte Durchmischung.

Belegung

Um den pro Kopf Flächenverbrauch zu senken, wird eine Mindestbelegung aller Wohnungen (Anzahl Zimmer minus eins) vorausgesetzt.

Flexibilität der Wohnungen

Die Erfahrung zeigt, dass sich im Laufe des Lebens die Bedürfnisse und Anforderungen an eine Wohnung bzw. an das Wohnen sehr stark verändern. Eine einzelne Wohnung kann diesem Wandel kaum gerecht werden. Aus diesem Grund ist es für die BWG sehr wichtig, wie innerhalb der Siedlung dieser Thematik begegnet werden kann:

- Welche Wohnungslayouts lassen z.B. auch eine vorübergehende «Vollbelegung» zu (Zimmerzahl = Bewohnende), um persönlichen Veränderungen möglichst einfach gerecht zu werden, ohne dass die Wohnung gewechselt werden muss (unter Einhaltung der Lärmvorschriften)
- Können vielleicht in einem Bereich des Neubaus Klein-Wohnungen einfach zu einer grossen zusammengeschaltet werden, um z.B. einer jungen Familie mehr Raum anzubieten?
- Wie können sogenannte Jokerzimmer der einen oder anderen Wohnung zugeteilt werden, um den pubertierenden Teenager «auszuquartieren» oder die zu pflegende Grossmutter nach Hause zu nehmen?

Jokerzimmer / zumietbare Zimmer

Diese Zimmer sollen als zeitgenössische Mansarde zu den Wohnungen temporär dazu gemietet werden können und so sich verändernde Wohn- oder Arbeitsbedürfnisse integrieren. Sie sollen auch eine Nutzung als Zusatzwohnraum oder Gästezimmer ermöglichen.

Cluster

Clusterwohnungen sollen für eine stabile Wohngemeinschaft mit langfristiger Perspektive konzipiert werden. Sie bieten Menschen unterschiedlichen Alters die Möglichkeit in einer Gemeinschaft zu leben und trotzdem einen relativ hohen Wohnkomfort zu haben. Die Individualeinheiten verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer. Die Küche sowie der Ess- und Wohnbereich werden geteilt.

Alterswohnen

Die Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen im Alter hat aufgezeigt, dass grundsätzlich keine spezifischen Wohnungen erstellt werden müssen, welche über den Standard des behindertengängigen Wohnens hinaus gehen.

Erdgeschoss

Allgemein

Gemäss den Festsetzungen des Bebauungsplans muss das Erdgeschoss als überhohes Geschoss für allfällige gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Aufgrund der Gesamtkonzeption mit historischem Zentrum und Gewerbehof sind auf dem Areal bereits viele Gewerbeflächen in Planung. Die BWG muss auf ihrem Areal keine gewerblichen Nutzungen bereitstellen und sieht derzeit auch keinen Bedarf, weitere Nutzungen dieser Art zu realisieren. Die Gestaltung des Erdgeschosses muss daher in erster Linie dem Wohnen dienen (s. auch Kapitel 8.3).

Quartierdienliche Nutzung

Im Baurechtsvertrag des MFO4 ist explizit keine quartierdienliche, gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Gemeinschaftliche Nutzung

Die Zugänge im Erdgeschoss sollen u.a. auch mit gemeinschaftsfördernden Nutzungen belegt werden, um nicht nur das Innere des Gebäudes sondern auch den Hof mit zu beleben. Die Bewohnenden sollen sich hier (aber nicht ausschliesslich) einfach und ungezwungen begegnen können und auch Raum finden, um sich auszutauschen.

Wohnen im Erdgeschoss

Die Erdgeschosswohnungen können differenzierter ausfallen als die Regelgeschosswohnungen. Aufgrund der exponierteren Lage im Erdgeschoss ist es denkbar, neben konventionellen Wohnungen auch Atelierwohnungen oder Maisonnetten über zwei Geschosse zu planen. Da sie sich inmitten des Wohnhofs befinden, sind jedoch nur lärmarme Arbeiten in kleinem Umfang realistisch.

Freiraum

Innenhof und Vorzonen

Der mit den anderen Bauträgern (SBB/ Utilita) gemeinsam genutzte Innenhof ist nicht Bestandteil der vorliegenden Aufgabenstellung. Der geplante Freiraum stellt jedoch einen wichtigen Sozialraum dar und zusammen mit den gemeinschaftlich genutzten Räumen des Gebäudes der BWG dient er der An eignung der Bewohnenden. Im Rahmen des Wettbewerbs sind die Übergänge vom Gebäude zum gemeinsam genutzten Aussenraum sichtbar zu machen.

Begrünung

Die Anforderungen an die Begrünung und Gebäudeentwässerung sind im «Blau-Grüner-Masterplan» festgehalten. Siehe Kapitel 8 Rahmenbedingungen.

Tragstruktur, Haustechnik & Konstruktion

Gesucht sind Projekte mit einer statisch und installationstechnisch wirtschaftlichen Struktur, deren Konstruktion den Grundsätzen der Systemtrennung (Primär-, Sekundär- und Tertiärsystem) entspricht.

Kosten und Wirtschaftlichkeit

Das Baufeld MFO4 ist qualitativ und preiswert zu überbauen. Die BWG hat sich zum Ziel gesetzt, eine durchschnittliche Kostenmiete von CHF 265.- pro m² und Jahr zu erreichen. Alle Bauteile und Installationen des Neubaus müssen unterhaltsarm konzipiert werden. Die zu erzielende Preiswertigkeit stellt eines der wichtigsten Ziele der BWG dar.

Sie strebt eine Unterschreitung des Anlagekostenlimits der BWO um 5 bis 10 % an.

Nachhaltigkeit als gesamthaftes Modell

Gesucht werden ökologisch, ökonomisch und gesellschaftlich nachhaltige Projekte, die ein optimales Verhältnis von Kosten und Nutzen aufweisen sowie geringe Betriebs- und Unterhaltskosten gewährleisten. Für die ökologische Nachhaltigkeit sind dauerhafte und kompakte Gebäudehüllen, CO₂-neutrale Energieerzeugung und sinnvolle Energie-Verteilung innerhalb der Gebäude zukunftsweisende Mobilitätskonzepte, Minimierung der Treibhausgasemissionen, Arealklima und Wassermanagement (Schwammstadt) gefragt.

Die Genossenschaft als Baurechtsnehmerin hat zudem den Energie- und Nachhaltigkeitsstandard Minergie-P-ECO einzuhalten und das Gebäude nach SNBS-Gold zu erstellen und zu zertifizieren.

Lebensqualität

Im Weiteren wird das gesamte Areal Wolf beim Thema Lebensqualität und dem System der Geschützten Bedürfnisse als erstes Pilot-Projekt in der Schweiz wissenschaftlich von der Universität Basel und novatlantis begleitet. Lebensqualität findet dynamisch und zukunfts offen und dennoch operationalisiert Eingang in die Entwicklung des Wolf-Areals (s. auch Kapitel 6 Rahmenbedingungen).

4 AUSZUG RAUMPROGRAMM (ENTWURF)

4.1 Ausnutzung - maximale Bruttogeschossfläche

Laut dem Bebauungsplan 240 umfasst das Baufeld A eine Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 73'500 m², wobei ein Mindestwohnanteil von 80 % festgelegt ist. Im Fall des MFO4 beträgt die maximal zulässige BGF (Bruttogeschossfläche) 17'215 m².

Folgende Zielwerte sollen beim Entwurf berücksichtigt werden:
Verhältnis HNF / GF oberirdisch: > 0.75 (SIA 416)

Die BWG hat das Ziel, sowohl wirtschaftliche als auch behagliche Wohnräume zu realisieren. Die Projekt-BGF darf deshalb geringfügig von der zulässigen BGF abweichen, sofern sich dadurch die Wohnqualität in Bezug auf Belichtung, Belüftung, Aussenraumnutzung, Erdgeschossnutzung usw. optimieren lässt. Trotz der Lärmsituation und der weiteren engen Rahmenbedingungen werden Grundrissgestaltungen erwartet, die hohen Qualitätsansprüchen genügen.

4.2 Wohnungsspiegel und weiteres Raumprogramm

Gemäss der Ausnützungskalkulation sind rund 160 Wohnungen zu erwarten. Es müssen mindestens 150 Wohnungen geplant werden. Die Werte in der untenstehenden Tabelle sind Zielwerte. Zur Erreichung einer guten Gesamtlösung kann auch davon abgewichen werden. Die Erfüllung der Anforderungen des Raumprogramms sind nachzuweisen. Die Abweichung zur Aufteilungsvorgabe darf 5% nicht überschreiten. Die Angaben zu den Wohnungsgrössen sind aber einzuhalten (min. bis max) einzuhalten.

Zudem sind noch gemeinschaftliche Räume wie im Raumprogramm dargelegt, einzuplanen. Diese dürfen nicht mehr als die geforderten Flächen aufweisen.

Raumprogramm BWG Beispiel										Total HNF	Total GF OI	HNF/GF		
Grösse	m2	1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi	6 Zi	Cluster	Wohnateller					
		35	60	80	105	120	140	150	110		12'739	17'215	74%	
BWG	m2	0	3'717	2'478	3'717	1'239	0	1'239	0		12'389			
	%	0%	30%	20%	30%	10%	0%	10%	0%		100%			
	Anzahl WHG	0	62	31	35	10	0	8	0		147			
Weitere, denkbare Nutzungen		Gem.-Rraum		Joker										
		100		25										
	m2	100		250								350		
	%	-		-										
	Anzahl WHG	-		10										

Entwurf Tabelle Raumprogramm MFO4 In Bearbeitung – siehe auch Kapitel 7.4 Verzeichnis abgegebene Unterlagen

5 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

5.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die BWG veranstaltet einen Projektwettbewerb im selektiven, einstufigen Verfahren für 5-7 Generalplanerteams bestehend aus den Fachbereichen

- Generalplanung
- Architektur
- Bauingenieurwesen
- Baumanagement

um Vorschläge für einen Neubau mit ca. 160 Wohnungen auf dem Areal Wolf in Basel zu erhalten.

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

Das Ziel einen qualitativen und kostengünstigen Neubau zu erstellen soll nicht im Widerspruch zu innovativen und nachhaltigen Konstruktionssystemen stehen. Die Bauherrschaft schliesst eine Holzkonstruktion nicht aus, setzt diese aber nicht voraus.

Die Jury wird ein Projekt zur Weiterbearbeitung beziehungsweise zur Ausführung empfehlen.

Die Jury kann bei Nichterreichen der Verfahrensziele ein oder mehrere Projekte in einer optionalen Bereinigungsstufe anonym überarbeiten lassen. Die Überarbeitung wird separat entschädigt und das Vorgehen richtet sich nach den Regeln und Grundsätzen des SIA (vgl. Wegleitung 142i-403d, Optionale Bereinigungsstufe).

5.2 Ausschreibende Stelle

Im Auftrag der Basler Wohngenossenschaft:

planzeit GmbH

Lelia Bollinger

Ankerstrasse 24, 8004 Zürich

044 201 37 72

lelia.bollinger@planzeit.ch

www.planzeit.ch

5.3 Grundlagen und Rechtsweg

Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Der Wettbewerb erfolgt in Anwendung der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 (Ausgabe 2025). Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Auftraggebenden, die Teilnehmenden und die Jury verbindlich. Durch die Abgabe eines Projektes anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid der Jury in Ermessensfragen.

Die Veranstaltenden behalten sich vor, zwischen der Präqualifikationsphase und der Ausgabe des Projektwettbewerbs und bei einer allfälligen optionalen Bereinigungsstufe, Präzisierungen des Programmes (insbesondere Kapitel 4 und 8) vorzunehmen.

Gerichtsstand ist Basel anwendbar ist Schweizerisches Recht. Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

5.4 Jury, Experten und Vorprüfung

Fachjury

- Emanuel Christ, Architekt Basel (Vorsitz)
- Marion Claus, Architektin Basel
- Jürg Degen, Leiter Städtebau Stadt-Basel
- Philipp Esch, Architekt Zürich
- Maurus Schifferli, LA Architekt, Bern
- Andrea Waeger, Architektin Zürich (Ersatz)

Sachjury

- Noriaki Fujishige VS-Mitglied + Bewohner BWG
- Samuel Pillichody, Projektleitung SBB
- Maria Sanchez VS-Mitglied + Bewohnerin BWG
- Rudolf Schaub VS-Mitglied + Bewohner BWG (Ersatz)
- Silvan Wunderlin, Geschäftsführung BWG

Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht):

- Kantonale bau- und planungsrechtliche Begleitung, Jan Pfister, BVD Basel-Stadt
- Nachhaltigkeit: Jörg Lamster, durable
- Lärm: noch offen
- Kosten: Röne Gebhard, Büro für Bauökonomie

Vorprüfung und Sekretariat:

- Lelia Bollinger, planzeit GmbH
- Britta Bökenkamp, planzeit GmbH

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

5.5 Preisgeld und feste Entschädigung

Für Preise und Entschädigungen steht eine Preisgeldsumme von CHF 220'000.- (exkl. MWST.) zur Verfügung. Es ist vorgesehen 3 bis 5 Preise zu vergeben. Jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt erhält eine pauschale Entschädigung von je CHF 20'000 (exkl. MWST.) Es werden keine Ankäufe ausgerichtet.

5.6 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 spezielles Einverständnis der Autor:innen dazu ist nicht nötig.

5.7 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 Ergebnisse der Fachpresse bekannt geben und die Projekte nach Abschluss des Verfahrens in geeigneter Weise öffentlich zugänglich machen.

5.8 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Bauherrschaft, der BWG. Sie beabsichtigt, die weitere Projektbearbeitung entsprechend der Empfehlung der Jury zu vergeben.

Das Siegerteam wird mit all seinen Fachplanenden als Generalplanerenteam beauftragt. Das Team muss in der Lage sein, neben den geforderten Leistungen

- Generalplanung
- Architektur
- Bauingenieurwesen
- Baumanagement

sämtliche zu erwartenden Planungsleistungen termingerecht abzudecken. Neben den genannten Disziplinen müssen insbesondere auch die Leistungen für Bauphysik, Gebäudetechnik (HLKSE), Nachhaltigkeit und Brandschutz erbracht werden.

Es wird empfohlen, aufgrund der Lärmthematik bereits im Rahmen des Wettbewerbs ein Bauphysikbüro beizuziehen.

Vorbehalte

Einflussnahme auf Generalplanerteam

Die Auftraggeberin behält sich vor, in begründeten Fällen und in Absprache mit dem siegreichen Team Einfluss auf die Zusammensetzung des weiteren, noch nicht zwingend geforderten Planungsteams zu nehmen. Ausgenommen hiervon sind allfällig beigezogene Fachplanungsteams, die einen wesentlichen, von der Jury entsprechend gewürdigten Beitrag an den Verfahrenserfolg geleistet haben, siehe weiter unten weitere Fachplanende.

Weitere Fachplanende

Falls allfällig beigezogene Fachplanende einen wesentlichen Teil am Verfahrenserfolg haben, werden diese von der Jury im Bericht entsprechend gewürdigt und unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» beauftragt.

GU-Mandat

Aufgrund der Projektgrösse sowie der klaren terminlichen und preislichen Konditionen ist die BWG grundsätzlich an einem Projektentwicklungsmodell interessiert, bei dem das Generalplanerteam das Projekt bis zum Abschluss der Bauprojektphase begleitet und im Anschluss das Baumanagement im Planerteam zu einem Generalunternehmer entwickelt. Die Auftraggeberin behält sich daher vor, das Projekt im Generalunternehmermandat zu realisieren.

Abgrenzung zum Gesamtprojekt Wolf Areal

Die Entwicklung des Areal Wolfs mit den Baufeldern BA, LH und MF liegt in der Verantwortung der SBB. Die Gesamtleitung obliegt dem GP-Team Hofraum. Die einzelnen Baufelder werden jeweils von einem anderen Projektteam projektiert. Aufgrund der verschiedenen Baufelder und unterschiedlichen Teams pro Baufeld, hat die SBB ein Schnittstellenpapier erarbeitet, welches die Abgrenzungen pro Baufeld definiert.

Für das Generalplanerteam des siegreichen Projektes des Baufeldes MF04 bedeutet dies, Abstimmungen im Rahmen der Planung und Realisierung zu den angrenzenden Baufeldern vorzunehmen. Noch offen ist, ob die Realisierung des Aussenbereichs des MF04 im Zuständigkeitsbereich des Projektteam MF04 oder des GP-Team Hofraum sein wird.

Grobtermine und Meilensteine

Die vertraglich festgehaltene Milestones Planung sieht folgende Termine verbindlich vor:

Beginn Vorprojekt	Januar 2027/Mai 2027
Beginn Bauprojekt	Juni 2027/Dezember 2027
Baueingabe	Februar 2028
Baubeginn	Februar 2029
Fertigstellung Rohbau 2	September 2030
Geplanter Bezugstermin	Ende 2031

5.9 Konditionen Planerleistungen

Allgemein

Die Grundleistungen sind gemäss SIA Ordnung 102 Ausgabe 2020 (Architektur) 103 (Tragwerk) und 108, (Haustechnik) Ausgabe 2020 zu erbringen. Das Honorar des Generalplaners wird zusätzlich vergütet

(Generalplanerzuschlag) und beträgt 3-5% der Grundleistungen des Gesamtauftrags (ohne Zusatzleistungen).

Die Honorierung der erbrachten Leistungen erfolgt nach Phasen und einem Zahlungsplan nach Leistungsfortschritt. Zusatzleistungen werden nach den jeweiligen Ordnungen SIA 102 (Architektur), 103 (Tragwerk) und 108 (Haustechnik) abgerechnet.

Eventuelle Zusatzleistungen aufgrund Abstimmungen mit dem GP-Areal und der SBB müssen noch bis zum Vertragsabschluss geklärt werden. Allfällige Reisekosten und Spesen werden nicht zusätzlich vergütet.

Konditionen

Für die Honorarberechnung der Baukosten gilt als Verhandlungsbasis in Anlehnung an die SIA 102 bzw. 103 und 108, Ausgabe 2014 bzw. K 2018:

Faktoren	Architektur, Baumanagement, Generalplanung	Bauingenieur- wesen	HLKSE
Schwierigkeitsgrad	1.0	0.85	HSE>0.8, LK 0.9
Anpassungsfaktor	1.0	1.0	1.0
Teamfaktor i	1.0	1.0	1.0
Sonderleistungen s	1.0	1.0	1.0
Stundensatz CHF	140.--	140.--	140.--
Koeffizient Z1 (2018)	0.062	0.075	0.066
Koeffizient Z2 (2018)	10.58	7.23	11.28
Generalplanerzuschlag	3-5%		

5.10 BIM

Die BWG ist verpflichtet, die Gebäude ab dem Vorprojekt konsequent digital mit BIM (Building Information Modelling) zu entwickeln. Die Schnittstellenkoordination der einzelnen Teilprojekte mit der Penzel Valier AG als Generalplaner des Areals Wolf erfolgt über BIM. Die Eingliederung in die Arealorganisation ist durch die BWG sicherzustellen.

Mit der Teilnahme am vorliegenden Verfahren bestätigen die Planungsteams, entsprechende Fachkenntnisse und Erfahrungen in der Anwendung der BIM Methodik und OpenBIM vorweisen zu können, und bei Beauftragung gemäss den Vorgaben umsetzen zu können. Für die Wettbewerbsphase werden keine BIM Modelle eingefordert.

6 BESTIMMUNGEN ZUR PRÄQUALIFIKATION

6.1 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Aufgrund der eingereichten Bewerbungsunterlagen nimmt die Jury eine Selektion nach Eignung vor. Es werden als Zielgrösse 5, max. 7 Teams zum Projektwettbewerb zugelassen, davon mindestens ein Nachwuchsteam.

Teilnahmeberechtigt sind Generalplanerteams bestehend aus den Fachbereichen:

- Generalplanung
- Architektur
- Bauingenieurwesen
- Baumanagement

Mehrfachteilnahme

Eine Mehrfachteilnahme in den Bereichen Generalplanung und Architektur ist nicht zulässig. Der Generalplanende kann jedoch in seiner Bewerbung selbst eine oder mehrere geforderte Disziplinen abdecken. Für alle anderen Fachbereiche, u.a. auch Baumanagement sind Mehrfachnennungen erlaubt, sofern diese nicht durch den Generalplanenden abgedeckt werden.

Arbeitsgemeinschaften

Die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft aus mehreren Architekturbüros (ARGE) ist nicht möglich.

Weitere Fachplanende

Siehe auch Kapitel 5.8.

Die weiteren Mitglieder des Generalplanungsteams können fakultativ bereits während dem Wettbewerb zur fachlichen Unterstützung hinzugezogen werden.

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 der Jury haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Fachleute, die bei der Auftraggeberin oder einem Mitglied der Jury (inkl. Experten) angestellt sind, sowie Fachleute, die mit einem Mitglied der Jury nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen. Ebenfalls ausgeschlossen sind Personen, welche den Projektwettbewerb begleiten.

6.2 Zulassungskriterien

Für die Zulassung der Teilnahmeanträge zur Beurteilung müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Termingerechte Einreichung der Unterlagen
- Vollständige Einreichung der Unterlagen
- Erfüllung der Teilnahmeberechtigung
- Rechtsgültig unterzeichnete Verfasserangaben

6.3 Eignungskriterien Präqualifikation

Die Präselektion erfolgt gemäss den Eignungskriterien durch die Jury.

Projektierungs- und Ausführungskompetenz (Qualität der Referenzprojekte)

- Beurteilt wird die Kompetenz und das Potential, funktionale und nachhaltige Bauten in hoher städtebaulicher, architektonischer Qualität zu projektieren und auszuführen.
- Qualität der Referenzprojekte mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität (nach Möglichkeit Erfahrung im Bereich gemeinnützigem Wohnungsbau)

Organisatorische Eignung/Projektmanagement (Grundlage Selbstdeklaration)

- Bewertet wird die Fähigkeit die anstehende Aufgabe sach-, zeit- und kostengerecht planen, aus-schreiben und die Baurealisierung leiten zu können.
- Qualität der Referenzprojekte mit vergleichbarer Aufgabenstellung und Komplexität des Bauma-nagements

Nachwuchsförderung

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, Nachwuchsbüro(s) aus dem Fachbereich Architektur zur Teilnahme am Projektwettbewerb auszuwählen. Ein in der Selbstdeklaration als Nachwuchs bezeichnetes Büro muss sich jedoch zwingend mit einem erfahrenen Baumanagementbüro und einem erfahrenen Bauingenieurbüro verstärken. Für die Disziplin Generalplanung ist **keine** Bewerbung als Nachwuchsbüro möglich.

Bei Nachwuchsbewerbungen wird das nachgewiesene Potential gegenüber dem Leistungsausweis (z.B. noch keine realisierten Projekte, oder keine Referenzen im Bereich Wohnungsbau etc.) höher gewichtet. Nachwuchsteams können auch bei Nichterfüllung der Eignungskriterien zur Teilnahme eingeladen werden. Das Alter der federführenden Personen ist nicht entscheidend. Es liegt jedoch im Ermessen der Jury, ob ein Team als Nachwuchs oder als reguläres Team bewertet wird.

6.4 Abgegebene Unterlagen Präqualifikation

Bezeichnung / Inhalt	Format
A Allgemeine Unterlagen	
1. Programmauszug Projektwettbewerb Stand 31.3.2026	.pdf
2. Selbstdeklaration	.pdf
3. Formular «Einreichung digitale Abgabe»	.docx / .pdf
B Planunterlagen	
4. Bebauungsplan mit Projektperimeter	.pdf
5. Luftbild	.pdf

6.5 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

Angabe Verfassende – Selbstdeklaration (A4 hoch, einseitig)

Die Teams, bestehend aus den Fachbereichen Generalplanung, Architektur, Bauingenieurwesen, und Baumanagement haben **für jedes Teammitglied eine separat ausgefüllte und unterschriebene Selbstdeklaration** mit dem Nachweis einer ausreichenden fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit einzureichen.

Nachwuchsbüros müssen sich als solche in ihrer Selbstdeklaration ausweisen.

Die angegebenen **Referenzprojekte in der Selbstdeklaration** zum Nachweis der fachlichen und organisatorischen Eignung sollen mit den **dargestellten Referenzprojekten** auf den A3-Eingaben übereinstimmen.

Referenzprojekte Architektur (A3 quer, einseitig)

Von den Fachleuten aus dem Bereich Architektur werden **zwei Referenzen auf zwei A3-Seiten quer**, vorzugsweise im Bereich (gemeinschaftlichem) Wohnungsbau oder von Projekten vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität verlangt. Die Unterlagen sollen Referenzgrundrisse in gut lesbarer Qualität und einen städtebaulich aussagekräftigen Situationsplan enthalten. Von den eingereichten Referenzprojekten muss mindestens ein Projekt, in den letzten 5 Jahren, realisiert bzw. mindestens in Ausführung sein.

Referenzobjekt Bauingenieurwesen (A3 quer, einseitig)

Von den Fachleuten aus dem Bereich Bauingenieurwesen wird **eine Referenz auf einer A3-Seite quer**, vorzugsweise im Bereich Wohnungsbau oder von Projekten vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität verlangt. Die Unterlagen sollen Referenzgrundrisse in gut lesbarer und mindestens ein Detail zur Konstruktion enthalten. Das eingereichte Referenzprojekt muss, in den letzten 5 Jahren, realisiert bzw. mindestens in Ausführung sein.

Referenzprojekt Baumanagement (A3 quer, einseitig)

Von den Fachleuten aus dem Bereich Baumanagement wird **eine Referenz auf einer A3-Seite quer**, vorzugsweise im Bereich Wohnungsbau oder von Projekten vergleichbarer Grössenordnung und Komplexität verlangt. Die Unterlagen sollen Referenzgrundrisse in gut lesbarer Qualität und einen städtebaulich aussagekräftigen Situationsplan enthalten. Das eingereichte Referenzprojekt muss, in den letzten 5 Jahren, realisiert bzw. mindestens in Ausführung sein.

Die weiteren Fachbereiche benennen ihre Referenzen in der Selbstdeklaration. Es werden keine A3 – Blätter gefordert. **Allfällige eingereichte Referenzblätter werden nicht berücksichtigt.**

Abgabeform

1. Referenz Architektur
2. Referenz Architektur
Referenz Bauingenieurbüro
Referenz Baumanagementbüro

Die A3-Referenzen sind als **Lepporello DIN A3** quer gefaltet abzugeben. Die Selbstdeklarationen DIN A4 hoch sind einzeln abzugeben.

Selbstdekl. Architektur	Selbstdekl. Bauingenieur- wesen	Selbstdekl. Bau- management	Digitale Abgabe mit QR Code
----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

6.6 Termine Präqualifikation und Ablauf

Bezeichnung	Datum	Zeit	Notiz
Ausschreibung	01.04.2026		espazium.ch, planzeit.ch
Abgabe Bewerbungsunterlagen A3 quer und A4 hoch; inkl. QR- Code oder Stick	05.05.2026	bis 16.00	bei der ausschreibenden Stelle, siehe unten
Benachrichtigung Teams	Mitte Mai		

Bezug der Unterlagen

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

Eingabe der Bewerbungen

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich zu kennzeichnen und ungefaltet auf Papier und in digitaler Form als PDF, mittels QR-Code oder Stick mit dem Vermerk **«Neubau Wohnüberbauung Wolf, Baufeld MFO4»** einzureichen. Der QR-Code ist auf das beiliegende Formular «Einreichung digitale Abgabe» zu übertragen und ausgedruckt im Format A4 mit den übrigen Unterlagen abzugeben.

(Detaillierte Hinweise zum Upload sind dem «Formular digitale Abgabe», zu entnehmen.) **Das Datum des Poststempels ist für die Fristwahrung nicht massgeblich.** Zu spät eingereichte Teilnahmeanträge können nicht mehr berücksichtigt werden. Die Verantwortung für die rechtzeitige Eingabe liegt bei den Bewerbenden.

Abgaben per Post oder direkt:
planzeit GmbH
Ankerstrasse 24
8004 Zürich

Öffnungszeiten am Abgabetag:
10.00–12.00
14.00–16.00
(3. Obergeschoss; Lift vorhanden)

7 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

7.1 Teilnehmende Teams

Folgende Teams wurden durch die Jury zur Teilnahme ausgewählt:

- Team 01
- Team 02
- Team 03
- Team 04
- Team 05
- Team 06
- Team 07

7.2 Beurteilungskriterien

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

Städtebau, Architektur, Freiraum

- Einbindung in den städtebaulichen und baulichen Kontext (Übergang zum Baufeld MFO2 und später erstellten MFO6)
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Klare, identitätsstiftende Adressierung
- Qualität der Übergänge in den Hof

Betrieb und Gesellschaft

- Einhaltung Raumprogramm und betriebliche Anliegen
- Nutzungsqualität der Wohnungen und gemeinschaftlichen Räume
- Klare, attraktive Erschliessung und Verteilung im Gebäude
- Lebensqualität

Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlich vorbildliche Projekte in Hinblick auf Erstellungskosten, Betrieb und Unterhalt
- Effizienz in der statischen und haustechnischen Struktur
- effizientes Verhältnis von HNF zu GF, Fensterfläche zu Fassadenfläche, geringe Fassadenabwicklung etc.
- Berücksichtigung der Kostenziele der BWG (gemäss Kapitel 3.3 / Aufgabenstellung)

Umwelt

- Berücksichtigung der SNBS- und Minergie-Vorgaben gemäss Baurechtsvertrag.
- Berücksichtigung der Vorgaben betr. Begrünung / Entwässerung und Freiraumkonzept
- Komplexitätsgrad und Trennbarkeit der gewählten Konstruktionssysteme
- Kreislauffähigkeit (design for disassembly) und Ressourcenschonung
- Kompakte Baukörper und Effizienz

7.3 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.

7.4 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen (in Bearbeitung)

A	Allgemeine Unterlagen	Mst.	Format
1.	Teilnahmeformular		.doc/.pdf
2.	Programm Projektwettbewerb		.pdf
3.	Formular «Einreichung digitale Abgabe»		.doc/.pdf
4.	Luftbild des Areals	1:2000	.pdf
5.	Mengenblatt/Raumprogramm		.xls/.pdf
B	Planunterlagen		
6.	Katasterplan mit Höhenkurven, Werkleitungen und Layer	1:500	.dwg
7.	Fassaden, Schnitte, Grundrisse Nachbarbauten	1:100	.dwg
C	Modellunterlagen		
8.	Einsatzmodell mit Grundplatten	1:200	
9.	Modellpläne		.dwg
D	Berichte, weitere Unterlagen		
10.	Wolf Areal- Schlussbericht Studienauftrag und Richtprojekt, 20.2.2019		.pdf
11.	Ratschlag «Areal Wolf», 12.01.2023 mit folgenden Plänen: – Bebauungsplan Nr. 14'289 und zugehörige Vorschriften – Bau- und Strassenlinienplan Nr. 14'290 – Wohnanteiländerungsplan Nr. 14'294 – Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Nr. 14'296		.pdf
12.	Konzept Aussenräume Stand 13.03.2026		.pdf
13.	Projektpläne, Grundlagen Nachbarprojekte	1:200	.pdf/ .dwg
14.	Störfallgutachten, EBP 05.07.2023		.pdf
15.	Lärmgutachten, EBP 04.11.2024 inkl. «Rahmenbedingungen Lärmschutz» (fehlt noch)		.pdf
16.	Ev. Dossier Partizipationsanlass BWG, Wolf wie wohnst Du? denkstatt sarl, 01.03.2026		.pdf

7.5 Einzureichende Unterlagen

Es darf nur **ein Projekt** eingereicht werden, Varianten sind nicht zulässig. Am unter Kapitel 7.7 festgelegten Abgabetermin sind folgende Unterlagen mit den genannten Inhalten einzureichen:

A) Verfassercouvert (mit Kennwort versehen)

- Ausgefülltes, und **unterzeichnetes** Teilnahmeformular (Unterlage A. 1. Verwenden).

B) Pläne DIN A0 in Papierform (im Doppel)

- Situationsplan 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 mit näherer Umgebung im Massstab 1:200. Dabei sind im Erdgeschoss die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen,
- Alle relevanten Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200. In den Grundrissen sind die Schächte, in den Schnitten und Fassaden 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.

- Fassadenausschnitt/Konstruktionsschnitt (Schnitt und Ansicht) im Massstab 1:50 mit Angaben zum vorgesehenen Schichtaufbau, zur Materialisierung und Dimensionierung
- Darstellung der wesentlichen Wohnungstypen im Massstab 1:100 mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen.
- Erläuterungsbericht auf den Plänen mit Angaben zum Gesamtkonzept, Erschliessungskonzept, Architektur, Freiraumkonzept, Lärm, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Konstruktion, Materialisierung und Gebäudetechnik.
- Perspektivische Darstellungen sind zulässig.

C) Weitere einzureichende Dokumente in Papierform

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

D) Einzureichende Unterlagen digital mittels QR – Code oder Stick

- Abgabe Pläne AO gemäss untenstehender Beschreibung, **Format: pdf**
- Tabelle zur Erfassung der Kenngrössen für den Nachweis Bauökonomie und Nachhaltigkeit, gemäss SIA 416 (Unterlage A.5. verwenden), **Format: Excel und pdf**
- Nachvollziehbare, schematische Darstellung der im Mengenblatt geforderten Flächen gem. SIA 416 (A4/A3) inkl. Angabe zur maximalen Bruttogeschossfläche, **Format: pdf**

Zum Zwecke der Vorprüfung sowie zur Dokumentation sind die Pläne, Tabellen und Dokumente mittels QR-Codes einzureichen. Dieser QR- Code ist auf das beiliegende Formular (Unterlage A. 3. «Einreichung digitale Abgabe» zu übertragen und ausgedruckt im Format A4 mit den übrigen Dokumenten abzugeben. (Detaillierte Hinweise zum Upload sind dem Formular «Einreichung digitale Abgabe» zu entnehmen.)

Hinweis zur digitalen Abgabe

Alle Dateien sind zu anonymisieren und die Dateinamen müssen das **Kennwort** enthalten. Zusätzlich ist Folgendes zu beachten:

- Planunterlagen in digitaler Form (.pdf), geeignet für den Ausdruck auf Format DIN A0
- (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 (.doc und .pdf)
- allfällige Bilder/Visualisierungen separat im jpg-Format (300 dpi, CMYK)

E) Modell

Das Modell ist mit dem **Kennwort** und dem Vermerk «**Neubau Wohnüberbauung Wolf, Baufeld MFO4**» einzureichen.

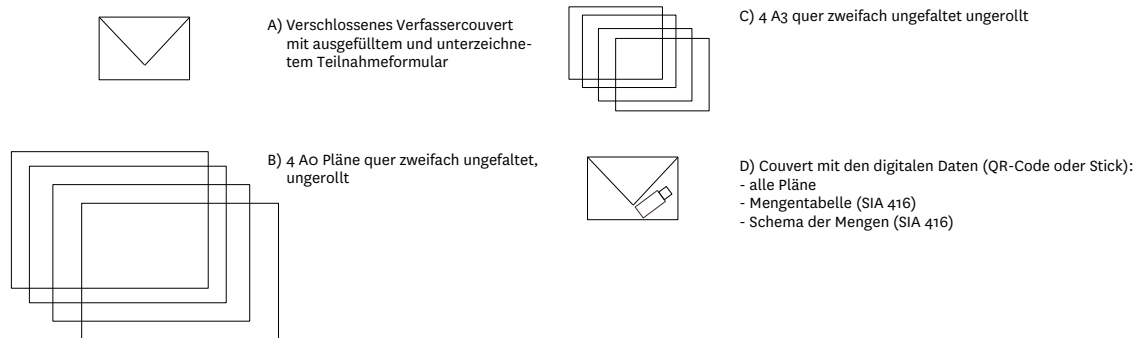
7.6 Angaben zur Darstellung

Sämtliche Unterlagen sind einheitlich und anonymisiert mit einem **Kennwort** zu kennzeichnen und mit dem Vermerk «**Neubau Wohnüberbauung Wolf, Baufeld MFO4**» in einer verschlossenen Mappe einzureichen.

- Maximal 4 Pläne im Format DIN A0 quer sind im Doppel abzugeben. (Ein Satz zur Vorprüfung auf dünnem Papier)
- Die Pläne werden auf Tafeln 120 x 180 (hochkant) aufgehängt. Die Reihenfolge und die Darstellung der Pläne sind projektabhängig und frei. Sie wird berücksichtigt, wenn sie klar ersichtlich ist (Markierung auf den Plänen).
- Die Pläne sind ungefaltet und ungerollt zu verpacken.
- Die Planunterlagen sind gut lesbar auf weissem Papier darzustellen.
- Die Situations- und Grundrisspläne sind einheitlich zu orientieren (Norden ist oben)
- Die Lage der Schnitte ist in den Grundrissen anzugeben.
- Der Massstab ist grafisch mittels Massstabsleiste auf allen Plänen anzugeben.
- 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

Zusätzlich abgegebene, nicht geforderte Unterlagen werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

Grafische Darstellung der in einer Mappe einzureichenden Unterlagen:



7.7 Termine und Ablauf Projektwettbewerb

Termine Projektwettbewerb

Bezeichnung	Datum	Zeit	Notiz
Ausgabe /Arealbesichtigung	Ende Mai		wird den ausgewählten Teams bekannt gegeben
Fragen	12.06.2026	bis 16.00	bei der ausschreibenden Stelle
Fragenbeantwortung	26.06.2026	bis 16.00	per Mail an alle Teams
Abgabe Pläne	18.09.2026	bis 16.00	bei der ausschreibenden Stelle
Abgabe Modelle	02.10.2026	bis 16.00	wird noch bekannt gegeben
Jurierung			Ende Oktober 2026
Ausstellung			Dezember 2026

Ausgabe der Unterlagen und Modelle

Sämtliche Verfahrensunterlagen werden anlässlich einer Informationsveranstaltung mit anschliessender Arealbegehung den teilnehmenden Teams abgegeben. Die Teilnahme ist obligatorisch.

Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Fragen zum Verfahren und Inhalten des Programms können **anonym, schriftlich per Post oder per E-Mail** fragenbeantwortung@planzeit.ch gestellt werden. Das Dokument der Fragenbeantwortung wird dem federführenden Mitglied der teilnehmenden Teams per E-Mail zugesandt. Das federführende Mitglied des Teams ist dafür verantwortlich, die Fragenbeantwortung seinen Teammitgliedern zukommen zu lassen.

Postadresse

planzeit GmbH, Lelia Bollinger, Ankerstrasse 24, CH-8004 Zürich

Abgabe der Planunterlagen

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind mit einem **Kenntwort** und dem Vermerk «**Neubau Wohnüberbauung Wolf, Baufeld MFO4**» versehen bei der ausschreibenden Stelle einzureichen.

Persönliche Abgaben sind durch eine neutrale Person des teilnehmenden Teams oder einen Kurier vorzunehmen.

planzeit GmbH
 Ankerstrasse 24
 8004 Zürich

Öffnungszeiten am Abgabetag:
 10.00–12.00
 14.00–16.00

Abgabe der Modelle

Die Modelle sind mit dem gleichen **Kenntwort** wie die Pläne am genannten Datum abzugeben. Der Abgabeort wird noch bekanntgegeben

8 AUSZUG RAHMENBEDINGUNGEN (ENTWURF)

8.1 Grundstücksdaten

<i>Baufeld:</i>	<i>MFO4</i>
<i>Grundstücks- bzw. Perimeterfläche:</i>	<i>2'205 m²</i>
<i>davon Gebäudegrundfläche GGF:</i>	<i>1'722 m²</i>
<i>davon Umgebungsfläche:</i>	<i>483 m²</i>
<i>Zone:</i>	<i>Wo der Bebauungsplan 240 «Areal Wolf» nichts vorgibt gelten die Vorgaben der Zone 5.</i>
<i>Lärmempfindlichkeitsstufe:</i>	<i>ES III</i>

8.2 Massgebende Bauvorschriften

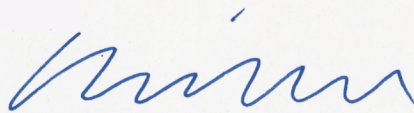
Grundsätzlich gilt das BPG (Bau- und Planungsgesetz), wo der Bebauungsplan keine anderen Vorgaben macht. Sämtliche gültigen Vorgaben sind auf MapBS oder im OEREB-Kataster aufgeschaltet.

9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Dieser Programmauszug zum Projektwettbewerb wurde von der Jury genehmigt. Es gilt die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 142.

Basel, 26.03.2026 die Jury


Emanuel Christ



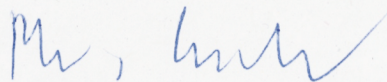
Marion Clauss



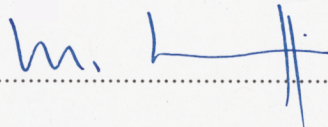
Jürg Degen



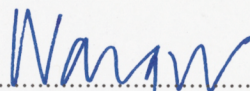
Philipp Esch



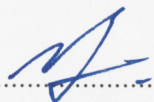
Maurus Schifferli



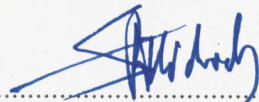
Andrea Waeger



Noriaki Fujishige



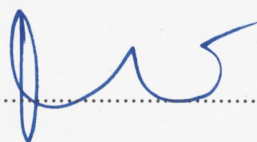
Samuel Pillichody



Rudolf Schaub



Maria Sanchez



Silvan Wunderlin

