

Bau- und Verwaltungsgenossenschaft  
Viaduktstrasse 12  
4002 Basel

Tel. 061 284 96 66

Fax 061 284 96 60

[mail@wohnstadt.ch](mailto:mail@wohnstadt.ch)

[www.wohnstadt.ch](http://www.wohnstadt.ch)

ARGE Burgfelderstrasse  
Neue Wohnbaugenossenschaft Basel / Wohngenossenschaft Bündnerstrasse  
Wohnüberbauung Burgfelderstrasse

---

## **Bearbeitungsprogramm – Projektwettbewerb Wohnungsbau mit Ideenteil öffentlicher Freiraum**



22. August 2016

## Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Zielsetzung des Wettbewerbsverfahrens	3
3. Teilnehmer	4
4. Verfahren, Entschädigungen und Prämierungen	4
5. Jury	5
6. Beurteilungskriterien	5
7. Termine	6
8. Grundlagen	6
9. Umfang der Abgaben	6
10. Veröffentlichung	7
11. Absichtserklärungen	8
12. Rechtliches	8
12.1 Projektperimeter	8
12.2 Ideenperimeter	8
13. Rahmenbedingungen	9
13.1 Perimeter	9
13.2 Umfeld und geplante Veränderungen	10
13.3 Zonenvorschriften / Nutzungsmass	10
13.4 Lärmschutz	10
13.5 Parkierung und Erschliessung	10
14. Bearbeitungsprogramm	11
14.1 Projektperimeter	11
14.2 Ideenperimeter	13

## 1. Ausgangslage

Die Regierung des Kantons Basel-Stadt stellt das Areal „Burgfelderstrasse Nord“ für die Erstellung von Genossenschaftswohnungen zur Verfügung. Es umfasst ca. 7500 m<sup>2</sup> und ist der Zone 4 zugewiesen. Ein einfacher Bebauungsplan beinhaltet die notwendigen Regelungen.

Ein Teil der heutigen Freizetgärten entlang der Burgfelderstrasse und im Bereich der Hangkante werden bis Ende März 2017 aufgehoben und rückgebaut. Neben der Bauparzelle (Projektperimeter) soll ein Teil des Freizeigartenareals Milchsuppe neu gestaltet werden (Ideenperimeter). Der engere Bereich der Hangkante ist gemäss Zonenplan Basel-Stadt in der Grünanlagenzone mit partiell überlagerter Landschaftsschutzzone. Dieser ausserhalb der Bauzone liegende Bereich wird dem Ideenperimeter zugeordnet.

Die zwei auslobenden Basler Wohnbaugenossenschaften „Neue Wohnbaugenossenschaft Basel NWG“ und „Wohngenossenschaft Bündnerstrasse“ haben sich zur einfachen Gesellschaft ARGE Burgfelderstrasse zusammengeschlossen und realisieren das Bauprojekt gemeinsam in einem Verhältnis von ca. 50:50. Das Projekt soll gleichwertig aufteilbar und abparzellierbar sein und wird von einer gemeinsamen Baukommission begleitet werden. Für den geplanten öffentlichen Freiraum im Ideenperimeter mit dem Zollhaus und dessen zukünftiger Nutzung ist der Kanton Basel-Stadt, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt und Stadtgärtnerei Basel zuständig.

## 2. Zielsetzung des Wettbewerbsverfahrens

Das Verfahren hat das Ziel, einen städtebaulich und architektonisch überzeugenden Projektvorschlag für die Wohnüberbauung und Ideen für die Umgestaltung der Grünanlagenzone zu ermitteln. Mit der Kombination sollen Synergien zwischen privatem Bauprojekt und angrenzendem öffentlichem Freiraum möglich werden.

### 2.1 Projektperimeter Zone 4

- Förderungswürdige Wohnungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz WRFG BS
- Echt preiswerter Wohnungsbau entsprechend der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger
- städtebaulich / architektonisch überzeugender Projektvorschlag entsprechend der exponierten Lage
- Überzeugende landschaftsarchitektonische Konzeption des geforderten Freiraumes innerhalb der Wohnüberbauung mit entsprechenden Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten.

### 2.2 Ideenperimeter Grünanlagenzone

- Vorschläge zur Konzeption und Gestaltung des neu öffentlichen Grün- und Freiraumes
- Integration des Grün- und Freiraumes in das urbane Umfeld mit Sichtbarmachung der Hangkante (Schotterterrasse) und Wahrung einer Vernetzungsachse im Biotopverbund.
- Überlegungen zur Einbindung der Umgebung des „Zollhauses“ mit dessen zukünftiger zonenkonformen quartierdienlichen und –verträglichen Nutzung in der Grünanlagenzone.
- Anbindung des Freiraumes an das übergeordnete Fuss- und Velonetz, durch Neuschaffung einer Fusswegverbindung parallel zur Burgfelderstrasse, sowie Anbindung an die halböffentlichen Wege des Freizeigartenareals.
- Anbindung des Wegenetzes an den geplanten öffentlichen Kinderspielplatz mitten im Freizeigartenareal (vgl. Abb. S.9 unten).
- Anbindung an das Quartier, insbesondere an die Genossenschaftsüberbauung „Luzernerring“ aus den 90er Jahren (Bungestrasse),

### 3. Teilnehmer

Folgende 7 Architekturbüros wurden zur Teilnahme eingeladen:

Bachelard Wagner Architekten SIA BSA, Basel

Kirschgartenstrasse 7, 4051 Basel, 061 556 33 30, [www.bachelard-wagner.ch](http://www.bachelard-wagner.ch)

Burckhardt + Partner AG Architekten

Dornacherstrasse 210 4002 Basel, 061 338 34 34, [www.burckhardtpartner.ch](http://www.burckhardtpartner.ch)

Luca Selva AG Architekten ETH BSA SIA

Viaduktstrasse 12-14, 4051 Basel, 061 280 78 00, [www.selva-arch.ch](http://www.selva-arch.ch)

Nord GmbH, Architekten BSA SIA

Turnerstrasse 32, 4058 Basel, 061 681 35 30, [www.nordarchitekten.ch](http://www.nordarchitekten.ch)

R.I Rüdüsühli Ibach Architekten BSA SIA AG

Heuberg 16 4051 Basel, 061 260 20 90, [www.ri-ag.ch](http://www.ri-ag.ch)

Steinmann Schmid Architektur + Städtebau

Rebgasse 21A, 4058 Basel, 061 686 93 00, [www.steinmann-schmid.ch](http://www.steinmann-schmid.ch)

Raeto Studer Architekten GmbH

Solothurnerstrasse 72, 4053 Basel, 061 683 84 84, [www.raetostuder.ch](http://www.raetostuder.ch)

Die Teilnehmer müssen sich zwingend je mit einem qualifizierten Büro im Bereich Freiraumplanung / Landschaftsarchitektur verstärken. Mehrfachteilnahmen sind nicht möglich. Die Büros sind bis zum Frageabgabetermin am 8. September 2016 an das Wettbewerbssekretariat zu melden ([andreas.herbster@wohnstadt.ch](mailto:andreas.herbster@wohnstadt.ch)).

Der Beizug weiterer Fachleute ist möglich, aber nicht gefordert. Folgeaufträge werden im Rahmen dieses Verfahrens an solche Planer nicht zugesichert.

### 4. Verfahren, Entschädigungen und Prämierungen

Das Verfahren wird anonym durchgeführt. Sämtliche Unterlagen sind mit einem Kennwort zu versehen.

Um die möglichen Synergien zwischen Wohnbau und öffentlichem Freiraum nutzen zu können, kombiniert das Verfahren einen eingeladenen Projektwettbewerb für die Bauparzelle mit einem anonym eingereichten, aber entschädigten Ideenteil für die umgebende Grünanlagenzone. Die SIA 142 sieht eine solche Kombination nicht vor und gilt für das Verfahren nicht als Grundlage. Weitere Abweichungen sind z.B.: die Preissumme, die gleiche Anzahl Fach- und Sachpreisrichter und die Summe der Entschädigungen. Der Entscheid ist zudem nicht beschwerdefähig (vgl. Pkt. 12). Es wird kein Schiedsgericht eingesetzt.

Eine optionale Bereinigung oder die Möglichkeit eines Ankaufs mit Empfehlung zur Ausführung werden nicht ausgeschlossen.

Die Entschädigung setzt sich aus einem Anteil für das Wohnprojekt mit Umgebung und einem Anteil für den Ideenperimeter „öffentliche Grünanlagenzone“ zusammen. Dabei ist berücksichtigt, dass mit der Planungsstudie ein Folgeauftrag, mit dem Ideenteil jedoch kein direkter Folgeauftrag verbunden ist.

Ein Teil der Entschädigungssumme wird pauschal an alle Teilnehmer ausbezahlt. Die Teilnehmer werden für vollständig abgegebene Arbeiten im Projektperimeter je pauschal mit CHF 10'000.- inkl. MwSt. entschädigt. Für die Studienresultate im Rahmen des Ideenperimeters „Grünanlagenzone“ werden die Teilnehmer zusätzlich mit je pauschal CHF 10'000.- inkl. MwSt. entschädigt.

Für Prämierungen im Projektperimeter stehen CHF 60'000.- zur Verfügung.

Die Zahlung erfolgt innert 30 Tagen nach Beurteilung des Wettbewerbs. Einzahlungsscheine sind im Verfasserouvert beizulegen. Die Aufteilung der fixen CHF 20'000.- inkl. MwSt. pro Team ist Sache der Teams.

## 5. Jury

Beat Aeberhard, Dipl. Architekt ETH/MsAUD, Kantonsbaumeister, Basel-Stadt, 061 267 93 91	Fachpreisrichter, Vorsitz
Sibylle Bucher, Architektin ETH SIA BSA, B.E.R.G. Architekten, Zürich, 044 463 06 88	Fachpreisrichterin
Quintus Miller, Prof. Dipl. Arch. ETH SIA BSA, Miller Maranta Architketen, Basel, 061 260 80 00	Fachpreisrichter
Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA, Meisenrain 75, 8044 Gockhausen, 044 821 77 68	Fachpreisrichter
Barbara Rentsch, Dipl. Arch. ETH / SIA, MSc Real Estate (CUREM) Immobilien Basel-Stadt. Portfoliomanag., 061 367 95 82	Fachpreisrichterin
Stephan Weippert, Präsident WG Bündnerstrasse	Sachpreisrichter
Thomas Lenzin, Vizepräsident WG Bündnerstrasse	Sachpreisrichter
René Brigger, Fachanwalt Bau-/Immobilienrecht, Präsident NWG	Sachpreisrichter
Nicolas Rüst, Dipl. Arch. EPFL, Mitglied Vorstand NWG	Sachpreisrichter
Emanuel Trueb, Amtsleiter, Stadtgärtnerei Basel	Sachpreisrichter
Peter Kaufmann, Dipl. Arch. ETH / SIA, Immobilien Basel-Stadt	Ersatz Sach- oder Fachpreisrichter
Jürg Degen, Dipl. Ing. FH Raumplanung, Planungsamt Basel-Stadt	Ersatz Sach- oder Fachpreisrichter

### Beratend ohne Stimmrecht:

Rudolf Koechlin, Geograph dipl. phil. II, Immobilien Basel-Stadt, Portfoliomanagement

Armin Kopf, Stadtgärtnerei Basel, Leiter Grünplanung

Das Beurteilungsgremium kann weitere Expertinnen oder Experten ohne Stimmrecht beiziehen.

### Verfahrensbegleitung und Wettbewerbssekretariat ohne Stimmrecht:

Andreas Herbster, Dipl. Arch. ETH/SIA,

Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Viaduktstrasse 12, 4002 Basel, 061 284 96 79

## 6. Beurteilungskriterien

Die Bewertung und Beurteilung erfolgt durch das Beurteilungsgremium. Kriterien für die Beurteilung der Beiträge (nicht gewichtete Reihenfolge) sind:

- Qualität der städtebaulichen Setzung
- Qualität der Grün- und Freiräume und gute Anbindung ans Umfeld
- Hohe Lebensqualität für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner
- Architektonische und räumliche Qualität
- Funktionalität
- Kostengünstige wirtschaftliche Umsetzbarkeit Wirtschaftlichkeit
- Erreichen des angestrebten Nutzungsmasses
- Energie und Nachhaltigkeit

## 7. Termine

- Versand Programm und Unterlagen 22. August 2016  
Modelle abholbereit nach Voranmeldung bei Fritz Modellbau, Austrasse 26, 4051 Basel, 061 272 78 00
- Fragen (per Email an info@wohnstadt.ch) 8. September 2016
- Fragenbeantwortung bis 15. September 2016
- Abgabe der Studien  
bei Wohnstadt, Viaduktstr. 12, Basel, Sekretariat Di, 6. Dezember 2016, bis 16.00
- Abgabe Modell  
bei Wohnstadt, Viaduktstr. 12, Basel Sekretariat Di, 20. Dezember 2016, bis 16.00
- Entscheid des Jury voraussichtlich bis Ende Januar 2017

## 8. Grundlagen

Folgende Unterlagen werden für die Bearbeitung des Studienauftrages abgegeben (bis auf das Modell alle elektronisch):

- Vorliegendes Programm
- Situationsplan mit Höhenlinien und Strassenprojekt und Grundrissen Nachbarbauten
- Ortofoto 1:500
- 3D Stadtmodell

- Modellgrundlage 1:500

Die Modellgrundlage kann zu üblichen Arbeitszeiten nach Voranmeldung bei Fritz Modellbau, Austrasse 26, 4051 Basel, 061 272 78 00, gegen Quittung abgeholt werden.

- Ergänzende Materialien, u.a.:

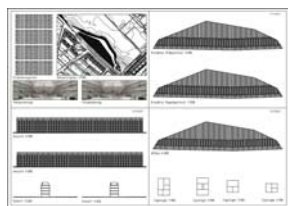
- Bebauungsplan
- Berechnung BGF mittels Vergleichsprojekt und Überprüfung BGF (Testvolumetrien Machbarkeitsstudie)
- Arbeitspapier „Beurteilung Strassenlärm Burgfelderstrasse“ Gruner AG vom 3.12.2015

Die Unterlagen dürfen nur im Zusammenhang mit diesen Verfahren verwendet werden.

## 9. Umfang der Abgaben

Alle Pläne und Unterlagen sind mit einem Kennwort zu beschriften. Erwartet werden folgende Unterlagen: Max. 5 Pläne im Format A0 quer, Erläuterungen stichwortartig auf Plänen, Darstellung in schwarz-weiss genügt, Farbe ist möglich. Pläne sind gerollt abzugeben.

Die Pläne sind so zu orientieren, dass die Burgfelderstrasse „unten“ zu liegen kommt.



*Beispiel Layout: 4 x A0 quer reicht aus.*

*Perimeter Bebauungsplanareal = 230 x 55m,*

*Perimeter inkl. Grünanlagenzone / Zollhaus / Strassenraum = 320 m x 90 m*

Modell Mst. 1:500 weiss auf Modellgrundlage

- Umgebungs- / Situationsplan 1:500 inkl. Ideenperimeter Grünanlagenzone (inkl. Angabe Lage einer möglichen Erschliessung und Perimeter Autoeinstellhalle)
- Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse 1:200 Ansichten und Schnitte 1:200
- Max. vier Wohnungstypen mit Möblierungsvorschlag im Mst. 1:100
- Nachvollziehbare Darstellung und Erläuterung zum Ideenperimeter (Gestaltung und Nutzungskonzeption)
- Max. zwei Visualisierungen, perspektivische Skizzen, Modellbilder etc. bis ca. A3 sind zulässig. Auf Innenraumvisualisierungen ist zu verzichten.
- notwendige Erläuterungen auf den Plänen inkl. Erläuterung Nutzungskonzept altes Zollhaus

- Nachvollziehbare Berechnung als Beilage
  - GF und AGF pro Geschoss mit Angabe der Hauptmasse sowie Volumen SIA 416 (ohne UG)
  - Wohnungsspiegel und Nettowohnflächen pro Wohnung (Hauptnutzfläche HNF inkl. Reduits in der Wohnung NNF)
  - nachvollziehbare Angabe der Fläche der Fassadenabwicklung über UG
- CD mit pdf-files von Plänen (A-3 Druckfiles) und Berechnungsbeilage
- Die Pläne und alle Unterlagen sind mit dem Kennwort zu versehen
- Verfassercouvert mit Büronamen, Beteiligten und Einzahlungsschein

## **10. Veröffentlichung**

Über das Resultat der Studien werden die Medien informiert. Die Studien werden an geeigneter Stelle während mind. 5 Tagen (ev. beschränkte Öffnungszeiten) öffentlich zugänglich ausgestellt.

## **11. Absichtserklärungen**

### **11.1 Projektperimeter**

Die beiden Bauträger beabsichtigen, mit den Verfassern der ausgesuchten Projektstudie das Projekt, inkl. des Freiraumes weiter zu entwickeln und – unter Vorbehalt der Finanzierbarkeit und der Baubewilligung - zu realisieren. Die Genossenschaften behalten sich vor, die Bauleitung, das Werkvertrags- und Kostenwesen anderweitig zu vergeben (Bauleitungsfirma oder GU). Für die Verfasser verbleiben aber in diesem Fall mind. 50% der Teilleistungen. Angestrebt wird eine Pauschalierung der Honorierung.

Für diese Architektur-Honorarverträge gehen die Auslober von folgenden Parametern aus. Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das gesamte Wohnprojekt auf der Parzelle in der Zone 4. Für die Honorarberechnung des Wohnbauprojektes nach Baukosten gelten als Verhandlungsbasis folgende Faktoren:

- Koeffizienten  $Z1=0.062$ ,  $Z2=10.58$  (SIA-Werte für das Jahr 2015)
- Schwierigkeitsgrad  $n=1.00$  (gemittelter Faktor über alle Anlageteile)
- Anpassungsfaktor  $r=0.90$
- Teamfaktor  $i=1.0$
- maximaler Stundensatz: CHF 130.-/h

Die beiden Bauträger realisieren das Projekt zu ca. 50:50 voraussichtlich auf je eigene Rechnung. Das Projekt wird aber in der gleichen Materialisierung realisiert und durch eine gemeinsame Baukommission gesteuert.

Weitere Aufträge an beteiligte Fachleute werden mit Ausnahme der beteiligten Architekten und der Freiraumplaner / Landschaftsarchitekten im Bereich der Wohnüberbauung nicht in Aussicht gestellt.

### **11.2 Ideenperimeter**

Zuständig für die weitere Bearbeitung ist der Kanton Basel-Stadt vertreten durch Immobilien-Basel-Stadt (Altes Zollhaus) und die Stadtgärtnerei Basel. Der Stadtgärtnerei Basel obliegt die Planungshoheit in der Grünanlagenzone für die weitere Bearbeitung des Ideenperimeters. Über das Wettbewerbsverfahren hinaus gehende Ansprüche bestehen keine.

## **12. Rechtliches**

Die Projektunterlagen der Preisträger und Ankäufe gehen in das Eigentum der Auslober über. Die Teilnehmenden anerkennen mit ihrer Teilnahme das vorliegende Programm, das Verfahren, die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums und die Entscheide der Veranstalter. Der Entscheid ist nicht beschwerdefähig.

### **12.1 Projektperimeter**

Die Urheberrechte bleiben bei den Teilnehmern. Teilnehmer und Genossenschaften haben das Recht zur Veröffentlichung unter Nennung der Verfasser und der Genossenschaften.

### **12.2 Ideenperimeter**

Eigentums- und Immaterialgüterrechte

Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum des Auftraggebers, Kanton Basel-Stadt über. Die Teilnehmer sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Immaterialgüterrechte, verletzt werden.

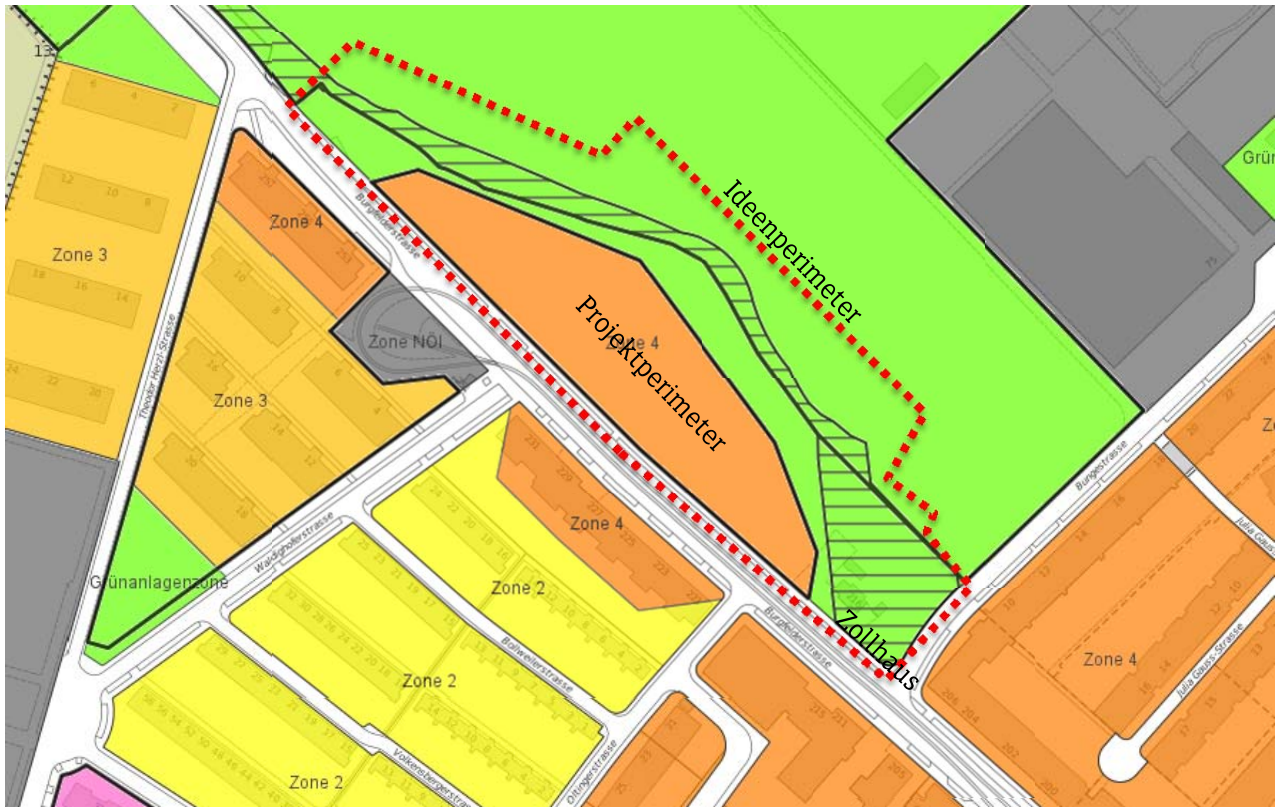
Die Immaterialgüterrechte an den Beiträgen verbleiben bei den Teilnehmern. Der Auftraggeber hat allerdings unter Namensnennung der Urheber das Recht zur Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung der Beiträge.



### 13. Rahmenbedingungen

#### 13.1 Perimeter

Darstellung Projekt- und Ideenperimeter



Der Projektperimeter bzw. die künftige Parzelle bildet die als Zone 4 bezeichnete Fläche nördlich der Burgfelderstrasse. Der Ideenperimeter „An- und Einbindung Freiraum“ umfasst die umliegende Grünanlagenzone mit überlagerter Landschaftsschutzzone „Geländekante“ bzw. die aufzuhebenden Gärten, sowie das bestehende Zollhaus(vgl. unten)



Plan Stadtgärtnerei Basel: aufzuhebende Freizeitgärten. Die hellgrün angelegten Gärten ausserhalb des Ideenperimeters bleiben bestehen.

### 13.2 Umfeld und geplante Veränderungen

Das Areal befindet sich am Stadtrand ausserhalb des äusseren Rings. Mit dem 3erTram ist man in 7 Minuten bei der Universität und in 10 Minuten am Barfüsserplatz. Mit dem Velo oder zu Fuss sind es 2 Kilometer zur historischen Innenstadt. Die Burgfelderstrasse führt weiter zu den Betrieben des Bürgerspitals, Rehab sowie über die Grenze nach Bourgfelden, eines Teiles der Stadt St. Louis. 2016 und 2017 wird die Tramlinie 3 nach St. Louis verlängert. Die best. Tramwendeschleufe wird aufgehoben. Die Strassengestaltung der Burgfelderstrasse wird angepasst, die Allee erneuert. Das angrenzende Familiengartenareal wird „offener“ und in Teilen des Wegnetzes durchlässiger gestaltet, als es sich aktuell präsentiert.

### 13.3 Zonenvorschriften / Nutzungsmass

Das Areal ist der Zone 4 zugewiesen, d.h. es sind 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss möglich. Es besteht ein einfacher Bebauungsplan.

Gegenüber der Grünanlagenzone kann von einem Grenzbaurecht mit Fenstern ausgegangen werden.

Das Vergleichsprojekt mit einer angenommenen Baulinie mit 5 m Abstand zu Strasse ergibt zwischen 14'800 m<sup>2</sup> und 15'000 m<sup>2</sup> anrechenbare BGF. Diese kann hinter einer noch festzulegenden Baulinie innerhalb des Zonenprofils frei angeordnet werden, wobei der Freiflächenanteil hinter der Baulinie mind. 50% betragen muss, <sup>2</sup>/<sub>3</sub> davon als Grünfläche. Die Baulinie wird später im Verfahren festgelegt. Die Bauten können bis an die Strassenlinie geplant werden. Dem Quartiercharakter ist Rechnung zu tragen.

Die max. Fassadenhöhen und die Attikaregelungen gelten innerhalb des gesamten Perimeters.

Neben Wohnen sind nur „quartierdienende“ Nutzungen zulässig.

Es gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes, des Bau- und Planungsgesetz BS und der zugehörigen Verordnungen. Es wird auf die Arbeitshilfe zum Bau- und Planungsgesetz verwiesen:

[http://www.bi-bs.ch/content/cmscontent/100109\\_arbeitshilfe-bpg\\_vers.1.0\\_070823.pdf](http://www.bi-bs.ch/content/cmscontent/100109_arbeitshilfe-bpg_vers.1.0_070823.pdf)

### 13.4 Lärmschutz

Das Areal ist der ES III zugeteilt. Es gelten die Planungsgrenzwerte. Die Strasse ist v.a. zu Stosszeiten stark befahren, die Tramwendeschleufe wird aufgehoben und durch eine Kap-Haltestelle ersetzt. Spezielle Auswirkungen betreffend technische Lärmschutzanforderungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Die Grundlagenabklärungen zur Lärmsituation zeigen, dass die massgebenden Planungswerte der ES III im Bereich des EGs an der Strassenlinie knapp überschritten werden. Bei 3 m Abstand zur Parzellengrenze sind keine Überschreitungen mehr zu erwarten. (vgl. Beilage)

### 13.5 Parkierung und Erschliessung

Das Areal kann für Motorfahrzeuge an der südöstlichen Ecke oder ca. 100m weiter Richtung Grenze ab der Burgfelderstrasse erschlossen werden. Eine Erschliessung im Bereich der Tramhaltestelle ist nicht vorzusehen. Eine Erschliessung in der nordöstlichen Ecke der Bauparzelle müsste aufgrund der Höhenverhältnisse in Abhängigkeit des Projektvorschlages genauer geprüft werden.

Eine minimale Parkplatzanzahl für Autos gibt es nicht, eine solche existiert nur für Velos.

*Art. 73 Abs. 4 BPG: Bei Neubauten, welche mehr als 4'000m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche aufweisen, ist die VSS-Norm betreffend Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen einzuhalten*

(VSS-Norm 640 065). **Das ergibt je nach Projekt zwischen 380 bis 450 Veloabstellplätze.**

**Etwa 10 Autoabstellplätze sind oberirdisch anzuordnen.** Diese dienen für ev. Car-Sharing oder andere Spezialfahrzeuge sowie für Menschen mit Behinderungen.

**In einer unterirdischen Tiefgarage sollen ca. 40 Parkplätze angeboten werden können.** Die benachbarte genossenschaftliche Überbauung „Luzernerring“ an der Bungestrasse weist aktuell ein Überangebot an Einstellplätzen (um die 30-40) auf, die durch eine attraktive fussläufige Anbindung genutzt werden können.

## 14. Bearbeitungsprogramm

### 14.1 Projektperimeter

a) **Zielpublikum:** Auf ein Beschrieb der Zielpublikums wird verzichtet.

#### b) Wohnungsmix und Wohnungsgrössen

Folgender Wohnungsmix und folgende Wohnungsflächen sind vorzusehen.

2 Zimmer	ca. 25%	60 m <sup>2</sup> HNF + NNF in Whg.
3 Zimmer	ca. 35 %	80 m <sup>2</sup>
4 Zimmer	ca. 35%	100 m <sup>2</sup>
5 Zimmer	ca. 5%	115 m <sup>2</sup>
Spezialwohnungen	sehr wenige Studios/Kleinstwohnungen sind denkbar. Grössere Wohn-Cluster sind nicht vorzusehen.	

In der Wohnraumförderungsverordnung §10, Abs. 2 WRFV sind folgende, zu erfüllende Auflagen formuliert:

2 Die Leistungsempfängerinnen und -empfänger sind zu verpflichten, dass die geförderten Objekte die folgenden Anforderungen erfüllen:

a) Sie sind nach wirtschaftlichen Grundsätzen, in städtebaulich und architektonisch guter Qualität und in einem energetisch zeitgemässen Standard zu realisieren;

b) Die Summe der Nutzflächen des darin enthaltenen Wohnraums darf die Summe der Nutzflächen nicht übersteigen, die das Objekt hätte, wenn seine Wohnungen in Abhängigkeit der Zimmerzahl die folgenden Grössen aufwiesen:

1. 1-Zimmer-Whg. 37 m<sup>2</sup>; 2. 2-Zimmer-Whg. 61 m<sup>2</sup>; 3. 3-Zimmer-Whg. 83 m<sup>2</sup>; 4. 4-Zimmer-Whg. 110 m<sup>2</sup>; 5. 5-Zimmer-Whg. 142 m<sup>2</sup>

Die Nutzfläche, die innerhalb der Wohnung liegt, ist gemäss der Norm SIA 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden» zu bemessen. Nicht mitgezählt werden Flächen von Räumen mit einer geringeren Raumhöhe als 1.80 Meter. Gemeinschaftsräume mit einer erweiterten Wohnnutzung werden an die Summe der Nutzflächen angerechnet.

Das mögliche Nutzungsmass sollte zu mind. 97% ausgeschöpft werden.

#### c) Kriterien Wohnungsgestaltung

Im Sinne der Zielsetzung, vergleichsweise günstige Mietzinsen anbieten zu können, sind zu grossflächige Wohnungen zu vermeiden. Gefragt ist Grosszügigkeit in der Erscheinung sowie eine gute Möblierbarkeit.

Ausstattung:

- ein Individualzimmer mind. 15 m<sup>2</sup>, kleinstes Individualzimmer mind. ca. 10 m<sup>2</sup>
- Der Bereich Kochen – Essen ist wichtig und sollte einigermaßen grosszügig bemessen sein.
- Nasszellen:
  - 2-Zimmer: Eine Nasszelle mit Dusche/WC/Waschtisch
  - 3-Zimmer: Eine Nasszelle mit Dusche/WC/Waschtisch, ev. WC mit kleinem Waschtisch separat
  - 4 Zimmer: 2 Nasszellen 1 x Bad/WC/Waschtisch und 1 x WC/Waschtisch
  - 5 Zimmer: 2 Nasszellen (1 x Bad/WC/Waschtisch und 1 x Dusche/WC/Waschtisch)
- Waschen: Es sind Gemeinschaftswaschküchen (oder Waschsaloons) vorzusehen.
- Balkon: Alle Wohnungen verfügen über einen gut nutzbaren, gedeckten Balkon, wobei auf ausreichende Tagesbelichtung der dahinterliegenden Räume zu achten ist. Gemäss Baugesetz sind 10% der zulässigen BGF ohne Anrechnung möglich.
- Neben den Abstellflächen im UG sind in jeder Wohnung Flächen für Schränke oder ein Reduit erwünscht.

#### d) Gemeinschaftseinrichtungen

„Quartierdienende“ Nutzungen sind innerhalb des Projektperimeters nicht vorzusehen. Der Anteil an Flächen für „Nicht-Wohn-Nutzungen“ ist nur minimal an wohnungeeigneten Stellen im EG oder in belichteten Sockelgeschossen denkbar (z.B: günstige Arbeits-/Hobbyräume für Bewohnende).

Es kann davon ausgegangen werden, dass das alte Zollhaus und der Ideenperimeter einen Teil solcher siedlungsdienenden gemeinschaftlicher Flächen und Nutzungen abdecken kann und gleichzeitig ein Bindeglied der neuen zu bestehenden genossenschaftlichen Wohnüberbauung Bungestrasse / Burgfelderstrasse / Julia-Gaus-Strasse bildet. Dies insofern die Nutzungen zonenkonform (Grünanlagenzone), bzw. bewilligungsfähig sind (keine Gewerbe- oder Wohnnutzung). Es werden für den Ideenperimeter und

das Zollhaus tragfähige Nutzungskonzeptionen erwartet, die im gesamten Zusammenhang des zukünftigen Quartierteils gedacht sind.

#### **e) Untergeschosse und Parkierung**

Die Ausarbeitung eines UG-Planes wird nicht explizit verlangt.

Die Lage von 380 bis 450 Veloabstellplätzen, oberirdischen 10 Autoabstellplätze sowie die Erschliessung und Lage von 40 unterirdischen Parkplätzen kann in einem, kleinerem Massstab, im Situationsplan oder als Erläuterung nachgewiesen werden. Es wird davon ausgegangen, dass in jedem Projekt die notwendigen Abstell-, Technik- und weiteren Räumen organisierbar sind. Weiter ist anzunehmen, dass aus Kostengründen das Untergeschoss ausserhalb des Dämmperimeters zu liegen kommen wird.

#### **f) Umgebungsgestaltung und Arealerschliessung**

Gefragt sind Aussenräume mit hoher Nutzqualität, Aneignbarkeit und Aufenthaltsqualität mit freier Durchgängigkeit für die künftigen Bewohner.

In den Überlegungen zum Angebot ist zu berücksichtigen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft Freizeitgärten angeboten werden können. Die Art und Ausrichtung der Freizeitgartenangebote der Stadt sind aufgrund der veränderten Nachfrage im Wandel begriffen. In einigen Jahren sind „modernisierte“ Angebote zu erwarten, welche für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner des Areals eine interessante Option darstellen können.

Flächen für Spielangebote für Kinder sind entsprechend den geltenden Anforderungen des Bau- und Planungsgesetzes vorzusehen.

#### **g) Anforderungen an die Baukörper: Materialisierung, Wirtschaftlichkeit**

Konstruktion und Materialisierungsidee müssen eine risikoarme, langlebige und unterhaltsfreundliche Realisierung zulassen. Eine kostengünstige Umsetzung muss möglich sein. Nachweise sind nicht zu erbringen.

Eingangssituationen bieten sich an als Begegnungszonen. Aufzüge: Alle Klein- und der allergrösste Teil der grösseren Wohnungen sowie das UG sind mit Lift zu erschliessen (Kabine 110 x 140cm).

Hindernisfreie Bauweise: Mit wenigen begründeten Ausnahmen sind Wohnungen sowie alle Gebäude und Zugänge bzw. Umgebung sind nach Norm SN 521 500 behindertengerecht auszuführen. Die Wohnungen müssen mit geringfügigen Anpassungen auch für vollständig rollstuhlabhängige Personen nutzbar gemacht werden können.

Neben vernünftigen Wohnflächen und einem guten Verhältnis Nettowohnfläche (= vermietbare Fläche) und Bruttogeschossfläche bzw. Volumen sind strukturelle Überlegungen (Fassadenabwicklung, einfache Statik und Leitungsführung, hoher Wiederholungsfaktor für die Wirtschaftlichkeit entscheidend. Damit die Neubauwohnungen preisgünstig angeboten werden können und Investitionen in eine nachhaltige Bauweise möglich sind, sind alle relevanten Faktoren zu optimieren.

#### **h) Anforderungen an die Baukörper: Energie**

Die Überbauung wird mit Fernwärme versorgt. Eine Ausführung im Minergie P Standard sollte möglich sein. Eine kompakte Gebäudehülle und eine sinnvolle Befensterung sind wirtschaftlich und energetisch sinnvoll. Ebenfalls ist der sommerliche Wärmeschutz zu beachten.

Die Überbauung wird im Rahmen der weiteren Projektierung auf die Einhaltung gemäss Effizienzpfad Energie sia 2040 überprüft werden.

Ob ein Label eingeholt wird, ist aktuell offen.

## 14.2 Ideenperimeter

Die Freizeitgartenparzellen im Ideenperimeter werden Anfangs 2017 geräumt, d.h. alle oberirdischen Bauten, Wege, Materialien und Bepflanzungen werden entsorgt. Der von der Freizeitgartennutzung stark beanspruchte Oberboden wird, je nach Belastung, ebenfalls entsorgt oder gereinigt. Die Fläche wird bis zur Neugestaltung eingesäht.

### a) Anforderungen an die Gestaltung:

- Einbindung einer öffentlichen Fusswegverbindung von der Bungestrasse entlang der Hangkante mit Anschluss an die Burgfelderstrasse auf Höhe Theodor Herzl-Strasse. Eine Wegeführung innerhalb der Böschung ist nicht erwünscht. Kleinere Aufweitungen mit Sitzmöglichkeiten sind in Lage und Anzahl zu überprüfen, evtl. als Aussichtsplattform sollte die Wegeführung im oberen Teil angedacht werden.
- Die Wegeführung ist behindertengerecht auszuführen.
- Für den Übergang zum öffentlichen Freiraum / Grünanlagenzone Freizeitgartenareal im Bereich der Hangkante ist folgendes zu beachten: Die einzuplanende öffentliche Fusswegeverbindung ist so auszuformulieren, dass ein Konfliktpotenzial Fussweg – Wohnüberbauung möglichst ausgeschlossen werden kann. Eine Abgrenzung mittels einer Einfriedung ist nicht vorgesehen.
- Sichtbarmachung der Hangkante; Umsetzung der Landschaftsschutzzone im Sinne eines trocken-warmen Standortes für Flora und Fauna. Den naturschützerischen Aspekten ist Vorrang einzuräumen. Gestalterische und vegetabile Verzahnung mit der Umgebungsgestaltung der Wohnüberbauung, wobei eine Ausformulierung von intensiver zu extensiver Ausprägung gefordert wird.

### b) Altes Zollgebäude

Die unmittelbaren Umgebung des alten Zollhaus sollte eine besondere Aufmerksamkeit erfahren. Geplant ist, die in der Hangkante, unterhalb des alten Zollgebäudes, liegenden Gebäude (Materiallager Freizeitgartenverein) abzubauen und auf den Freizeitgarten-Parzellen 6266.2 / 6292 / 6261 und 6262 neu auszurichten. Die bestehende oberirdische Wertstoffsammelstelle vor dem Zollhaus an der Burgfelderstrasse soll, so die momentane Planung, unterirdisch im Kreuzungsbereich Bungestrasse – Burgfelderstrasse eingebaut werden, die Standortfrage kann aber neu gestellt werden im Sinne einer Gesamtbetrachtung Umgebungsplanung Zollgebäude. Für die Umgebung wird eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität als öffentlicher Raum erwartet, im Sinne einer Platz- und/oder Grünanlagengestaltung.

Es werden tragfähige Nutzungskonzeptionen erwartet, die zonenkonform und bewilligungsfähig sind.

### c) Zonendefinitionen

Grünanlagenzonen sind einerseits durch vorwiegend unversiegelte Flächen und durch Vegetation geprägt. Die Grünanlagenzonen dienen der Ausstattung des Baugebiets, vor allem zum Zweck von Erholung, Begegnung, Sport, Spiel und Bewegung.

Natur- und Landschaftsschutzzonen bezeichnen diejenigen Gebiete, die von Bauten und Anlagen generell frei bleiben sollen. Darin sind auch Veränderungen des Reliefs mit eingeschlossen. Als Bauten und Anlagen gelten dabei alle bewilligungspflichtigen Vorhaben (gemäss § 26 BPV). Dazu gehören auch fundierte Zäune und massive Einfriedungen mit Pflanzen, die das Landschaftsbild massgeblich beeinflussen können.



Vogelschau von Westen auf das Areal