



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

► Hochbauamt



Anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

ERSATZNEUBAU SOCINSTRASSE 9/11, BASEL

Bericht des Preisgerichts

November 2013



Inhalt

TITELBILD
Visualisierung Siegerprojekt

BILD LINKS
Socinstrasse 9/11, Hofseite
(Aufnahme 2013)

Ausgangslage	
Anlass	3
Ziel	3
Aufgabe	
Parzelle	5
Aufgabenstellung	5
Nutzung und Betrieb	6
Beurteilungskriterien	7
Informationen zum Verfahren	
Organisation	8
Formelle Bestimmungen	8
Teilnehmende Teams	9
Preisgericht	9
Vorprüfung	10
Beurteilung	11
Empfehlung und Weiterbearbeitung	12
Projekte	
Rangierte Projekte	13
Weitere Projekte	31
Würdigung	44
Genehmigung	45



Ausgangslage

Anlass

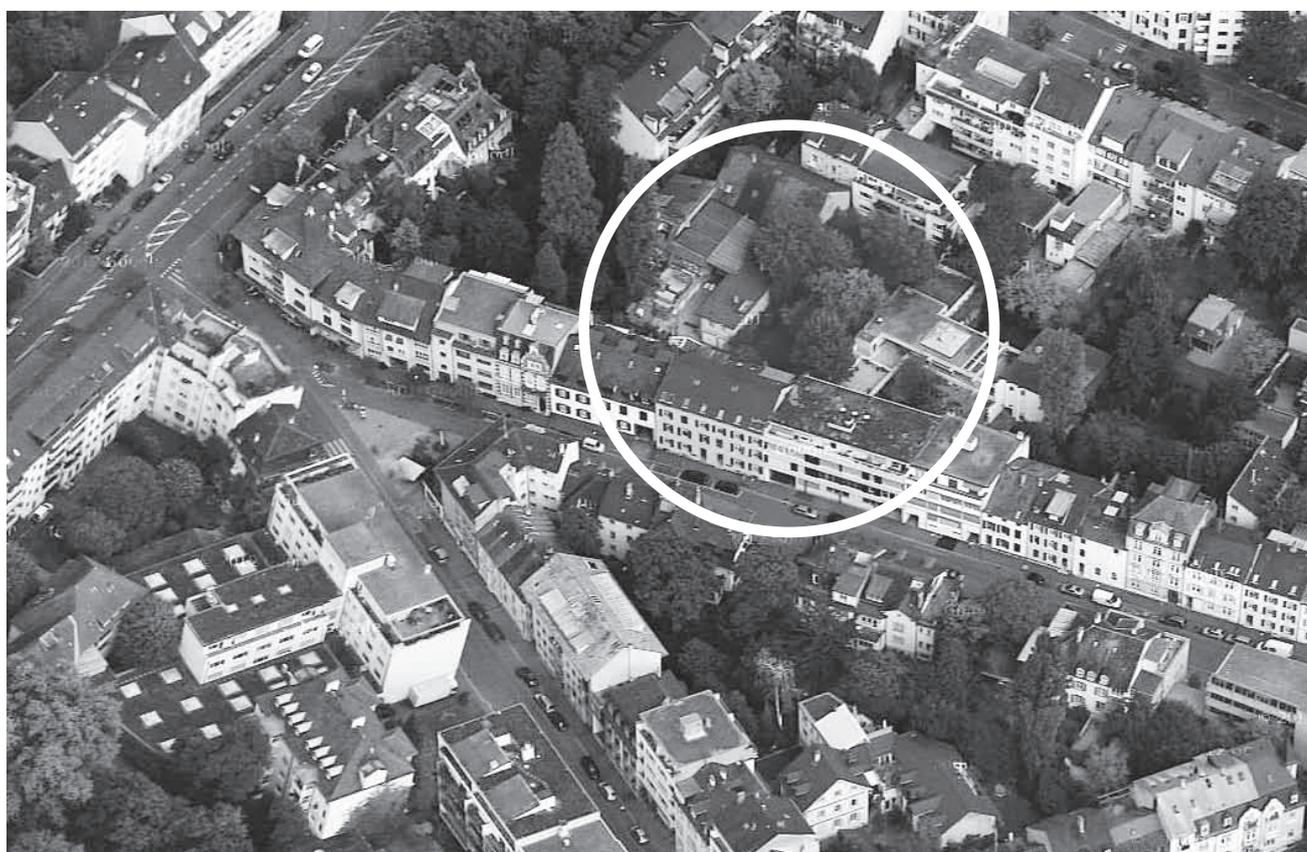
Für die Liegenschaft Socinstrasse 9/11, welche sich an zentraler städtischer Lage befindet, ist ein Ersatzneubau für moderne Familienwohnungen im mittleren bis hohen Segment geplant. Der Entscheid zum Abbruch des Bestandes erfolgte auf Grundlage umfangreicher Untersuchungen zur Bausubstanz und in Übereinkunft mit der kantonalen Denkmalpflege.

Ziel

Das Bauvorhaben orientiert sich an der Immobilienstrategie für das Finanzvermögen der Einwohnergemeinde Basel-Stadt. Dabei berücksichtigt die Immobilien Basel-Stadt als Eigentümervertreterin bei Planung, Erstellung und Betrieb ihrer Liegenschaften die drei Aspekte der Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft. Der geplante Neubau soll sich durch das ausgewogene Miteinander dieser drei Perspektiven auszeichnen.



(Aufnahme 2013)



Parzelle

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, ist Eigentümerin der Liegenschaft Socinstrasse 9/11 in Basel.

Die zugehörige Parzelle Nr. 2/374 umfasst 1000 m².

Aufgabenstellung

Im Sinne der Nachhaltigkeit wurden folgende Anforderungen an das Bauvorhaben gestellt:

Städtebau und Architektur

Der Strassenzug Socinstrasse liegt in einem Kerngebiet des Quartiers am Ring. Das in den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts entstandene Quartier hat – mit Ausnahmen weniger Neubauten – noch weitgehend seinen qualitätsvollen Charakter. Die östliche Strassenseite, an welcher das Bauvorhaben liegt, ist in ihrem architektonischen Wert der westlichen gleichrangig und wird im Rahmen der Zonenplanrevision im Sinne einer Gleichbehandlung auch der Schonzone zugewiesen.

Die Gestaltung der Strassenfassade fordert einen hochwertigen Lösungsvorschlag für die Einpassung in den bestehenden Strassenzug. Die Hoffassade öffnet sich zum grosszügigen Hinterhof, welcher als gemeinsamer Rückzugsort für alle Bewohner genutzt werden kann.

Wohnqualität

Ziel des Bauvorhabens ist die Errichtung von attraktivem und marktgerechtem Wohnungsangebot für Familienhaushalte mit Kindern.

Wirtschaftlichkeit

Das Wohnpreissegment ist im mittleren bis hohen Nachfragesegment für Neubauten anzusiedeln. Der Ausbaustandard und die Materialisierung sollen der Zielgruppe angemessen und von hoher Wert- und Qualitätsbeständigkeit sein.

Energie/Ökologie

Im Allgemeinen gilt der Anspruch an schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen, sparsamer Umgang mit Energie und Auswahl ökologisch unbedenklicher Materialien. Auf die Nachhaltigkeit wird grossen Wert gelegt. In der Projektweiterbearbeitung wird der Minergie-P-Eco-Standard oder gleichwertig angestrebt.

Die Deckung des Energiebedarfs soll durch erneuerbare Energiequellen erfolgen, was mit dem geplanten Anschluss an das Fernwärmenetz IWB gewährleistet ist. Eine Photovoltaikanlage muss Bestandteil des Gesamtkonzeptes sein, die Anordnung der Elemente soll dargestellt werden.

Erschliessung

Der Standort ist gut mit den ÖV erschlossen. Ebenfalls tangiert das Veloverkehrsnetz das Quartier. Aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen sowie der aktuellen Parksituation vor Ort (genügend Parkplätze in blauer Zone), wird auf eine Autoeinstellhalle verzichtet.

Vorgaben der Stadtgärtnerei Basel-Stadt zum Thema Hinterhof

Der Garten soll zukünftig als Aufenthaltsraum, Spielbereich und Rückzugsort für alle Bewohner genutzt werden können. Die bestehende Durchgrünung des Areals und die zahlreichen, mehrheitlich gem. §3 Baumschutzgesetz geschützten Bäume tragen wesentlich zur hohen Qualität des Gartens bei.

Der naturnahe Charakter des Gartens soll erhalten werden. Für die Gestaltung der Grünräume auf dem Areal sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs überwiegend standortheimische und landschaftstypische Pflanzen zu verwenden.

Hindernisfreies Bauen

Für alle Wohnungen gilt der Grundsatz des hindernisfreien Bauens.

Nutzung und Betrieb

Nutzung

Für die Planung der Wohnungsgrössen und des Raumangebotes wurde von folgenden Richtlinien ausgegangen:

- 2,5-Zi Wohnungen, 65–75 m², mit Bad/WC und W/T (Waschturm), max. 1 WHG
- 3,5-Zi-Wohnungen, 85–95 m², mit Bad/WC; Du/WC und W/T (Waschturm), 2–3 WHG
- 4,5-Zi-Wohnungen, 100–110 m², mit Bad/WC; Du/WC und W/T (Waschturm), 4–5 WHG
- 5,5-Zi-Wohnungen, 115–125 m², mit Bad/WC; Du/WC und W/T (Waschturm), 1–2 WHG
- «Halboffene» Wohnküchen
- Gut möblierbare Schlaf- und Wohnräume
- Grosszügiger, gut möblierbarer Aussenraum
- Raum für Abstellflächen in Wohnungen
- Ausreichend Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen im Eingangsbereich Erdgeschoss
- 1 gemeinsamer Wasch- und Trockenraum
- 1 Hauswartsraum

Beurteilungskriterien

Für die Bewertung der Projekte kamen folgende Beurteilungskriterien zur Anwendung:

- Städtebauliche Qualität
- Architektonische und räumliche Qualität (Wohnqualität)
- Funktionalität Gesamtbetrieb, Erfüllung des Raumprogramms, Flexibilität
- Energieverbrauch und Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit bei Erstellung und Betrieb
- Ökologische Aspekte der Materialisierung

Die Reihenfolge der Kriterien bedeutete keine Gewichtung. Das Preisgericht hat auf Grund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtbewertung vorgenommen.

Informationen zum Verfahren

Organisation

Auftraggeber

Einwohnergemeinde der Stadt Basel,
vertreten durch:

Eigentümer-/Nutzervertretung

Finanzdepartement Basel-Stadt,
Immobilien Basel-Stadt

Baufachvertretung

Bau- und Verkehrsdepartement,
Städtebau & Architektur, Hochbauamt

Wettbewerbsbegleitung

Mathias Schaub, Projekt Manager, Hochbauamt
Monique Chopard, Sekretariat, Hochbauamt

Formelle Bestimmungen

Verfahren

Ziel des Verfahrens war die Evaluierung eines Planerteams mit entsprechender Qualifikation für die Realisierung der Projektziele. Zu diesem Zweck wurde ein einstufiger, anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren (Präqualifikation) durchgeführt. Das Preisgericht hat aufgrund der eingereichten Präqualifikationsunterlagen 11 Teams zur Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassen.

Teilnahmeberechtigung

Die Teilnehmenden mussten zum Zeitpunkt der Bekanntmachung ihren Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen haben, soweit dieser Staat das Gegenrecht gewährte. Der Stichtag für den Nachweis des Domizils war der Publikationstermin vom 25. Mai 2013.

Preise und Ankäufe

Für Preise und allfällige Ankäufe im Rahmen des Projektwettbewerbs stand dem Preisgericht eine Summe von insgesamt CHF 70 000.– exkl. MWSt zur Verfügung.

Teilnehmende Teams

Das Preisgericht hat anlässlich der Jurysitzung vom 27. Juni 2013 aus 38 Bewerbungen folgende Teilnehmer für die Phase 2 ausgewählt (es wird hier die federführende Firma genannt):

- Patrik Linggi Architekten AG, Zürich
- Andreas Zimmermann Architekten AG, Zürich
- Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG, Liestal
- AG Osolin & Plüss Architekten BSA AG/
quade architects, Basel
- englerarchitekten BSA SIA, Basel
- BG Buchner Bründler Architekten/
Lillit Bollinger, Basel
- Mathis Müller Architekt BSA SIA, Basel
- sabarchitekten ag, Basel
- TrinklerStulaPartner Architekten AG, Basel
- BG Architekten Kläy & Weber AG/
Merki Schmid Architekten GmbH, Basel
- HHF architekten GmbH, Basel

Preisgericht

Preisrichter

- **Thomas Fries** (Vorsitz), Architekt, Stv. Leiter Hochbauamt
- **Peter Kaufmann**, Architekt, Leiter Portfoliomanagement FV, Immobilien Basel-Stadt (IBS)
- **Hanspeter Müller**, Architekt, Atelier-Gemeinschaft, Basel
- **Walter Ramseier**, Architekt, A.D.P. Walter Ramseier Partner AG, Zürich

Ersatz

- **Marco Schäublin**, Portfolio Manager, IBS
- **Mathias Schaub**, Projekt Manager, Hochbauamt

Experten (nicht stimmberechtigt)

- **Eric Bertels**, Fachstelle hindernisfreies Bauen, Pro Infirmis, Basel
- **Emir Podrug**, Bauinspektor, Bau- und Gastgewerbeinspektorat, Basel-Stadt
- **Paul Ernst**, Bauökonom AEC, Baukostenplanung Ernst AG, Basel
- **Alan Wakefield**, Nachhaltigkeit, Hochbauamt

Vorprüfung

10 Projekte wurden unter Wahrung der Anonymität fristgerecht eingereicht.

Projekt 01 – MÉTA-MALEVITCH

Projekt 02 – RINGEL

Projekt 03 – ZAUNGAST

Projekt 04 – 131013

Projekt 05 – LÉON LOUISE

Projekt 06 – NEXT DOOR

Projekt 07 – LOLE Y MANUEL

Projekt 08 – SOCIN

Projekt 09 – CARPE DIEM

Projekt 10 – SONETT

Nummerierung der Projekte gemäss Eingang der Beiträge beim Veranstalter.

Das Team BG Buchner Bründler Architekten/Lillit Bollinger, Basel hat sich nach Ablauf der Eingabefrist vom 14.10.2013 von der Wettbewerbsteilnahme abgemeldet.

Formelle Vorprüfung

Alle Arbeiten wurden rechtzeitig, anonym und vollständig eingegeben.

Fachliche Vorprüfung

Die eingereichten Projekte wurden gemäss den im Wettbewerbsprogramm gestellten Anforderungen durch die im Programm genannten Experten und Sachverständigen detailliert geprüft.

Vorprüfungskriterien

- Planungsrechtliche Prüfung
- Behindertengerechtes Bauen
- Nachhaltigkeit/Energie
- Wirtschaftlichkeit

Beurteilung

Erster Jurytag

Zu Beginn der Sitzung wurden die Ergebnisse der Vorprüfung vorgelegt und erläutert. Das Preisgericht nahm Kenntnis von den Ergebnissen der Vorprüfung und beschloss, alle 10 Projekte zur Beurteilung und zur Preiserteilung zuzulassen.

Danach wurden die Projekte in Gruppen intensiv studiert. Es folgte eine ausführliche Diskussion der Projekte im Plenum.

Erster Rundgang

In einem ersten Wertungsrundgang wurden die folgenden Projekte, welche hinsichtlich mehrerer Beurteilungskriterien im direkten Vergleich am wenigsten überzeugen konnten, ausgeschieden:

Projekt 02 – RINGEL
Projekt 06 – NEXT DOOR
Projekt 09 – CARPE DIEM

Zweiter Rundgang

In einem zweiten Rundgang wurden drei weitere Projekte ausgeschieden, die zwar interessante Teilaspekte beinhalten, jedoch bei einer vertieften Betrachtungsweise nicht zu überzeugen vermochten:

Projekt 01 – MÉTA-MALEVITCH
Projekt 03 – ZAUNGAST
Projekt 10 – SONETT

Engere Wahl

Nach dem ersten Jurytag qualifizierten sich die folgenden vier Projekte für die weitere Beurteilung:

Projekt 04 – 131013
Projekt 05 – LÉON LOUISE
Projekt 07 – LOLE Y MANUEL
Projekt 08 – SOCIN

Zweiter Jurytag

Zum Auftakt des zweiten Jurytages wurde eine gemeinsame Begehung vor Ort durchgeführt, um nochmals die Eindrücke des Blockrandgevierts der Socinstrasse sowie der Hinterhofsituation wirken zu lassen. Es folgte eine individuelle Sichtung aller Beiträge.

Die Jurymitglieder nahmen Kenntnis von der vertieften Vorprüfung durch die Experten. Es wurden Aussagen zu den Themen Baurecht, Nachhaltigkeit sowie Baukosten und Rendite gemacht.

Kontrollrundgang

In einem Kontrollrundgang wurden alle ausgeschiedenen Wettbewerbsbeiträge nochmals diskutiert. Die Entscheidung der beiden Ausscheidungsrunden wurden bestätigt.

Rangfolge und Verteilung Preisgeld

In einem eingehenden Diskurs wurden die zu prämierenden Projekte im Kontext der Ausgangslage aus dem Wettbewerbsprogramm nochmals durchleuchtet. Mit den ausschlaggebenden Richtlinien – dem respektvollen Einfügen in die Schonzone sowie dem Aspekt der Nachhaltigkeit – manifestierte sich durch die zwei grundsätzlich unterschiedlichen Ausdrucksweisen und Haltungen der vier ausgewählten Beiträge eine klare Einstufung.

Nach weitergehender Diskussion und Bewertung im Plenum wurde einstimmig folgende Rangierung und Preisgeldverteilung vorgenommen:

1. Rang / 1. Preis	LOLE Y MANUEL	CHF 25 000.–
2. Rang / 2. Preis	SOCIN	CHF 18 000.–
3. Rang / 3. Preis	131013	CHF 17 000.–
4. Rang / 4. Preis	LÉON LOUISE	CHF 10 000.–

Couvertöffnung

Nach erfolgter Rangierung und der Preisgeldverteilung ergab die Couvertöffnung folgende Verfasser:

Projekt 07 – LOLE Y MANUEL

AG Osolin & Plüss Architekten BSA AG/quade architects,
Basel (Arch./GL)

Projekt 08 – SOCIN

TrinklerStulaPartner Architekten AG, Basel (Arch./GL)

Projekt 04 – 131013

HHF architekten GmbH, Basel (Arch./GL)

Projekt 05 – LÉON LOUISE

sabarchitekten ag, Basel (Arch./GL)

Kein Mitglied des Preisgerichts hatte eine Abhängigkeit zu einem Verfasser dargelegt, welche zu einem Ausschluss hätte führen müssen.

Projekt 07 – LOLE Y MANUEL

Das Preisgericht gibt für die Weiterbearbeitung folgende Empfehlungen ab:

- Der konstruktive Aufbau der Fassade muss bau-physikalisch überprüft werden.
- Die Farbe des Klinkers soll auf die Farbigkeit des Strassenzugs abgestimmt werden.
- Zusammen mit einer Präzisierung der Fensterformate sollen die Lüftungskästen in den Fensterelementen hinterfragt werden.
- Der Dachrandabschluss soll umgestaltet werden.
- Die Balkone sollen bezüglich Privatsphäre optimiert werden.
- Der Eingangs- und Durchgangsbereich soll bezüglich Adressbildung und Funktionalität überarbeitet werden.

Projekte

Rangierte Projekte

Projekt 07
1. Rang/1. Preis

LOLE Y MANUEL

Architektur

AG **Osolin & Plüss Architekten BSA AG/quade architects**

Mattenstrasse 16 A, 4058 Basel

Thomas Osolin, Carmen Quade, Lea Gnöpff

Fachplaner und Spezialisten

Walther Mory Maier Bauingenieure AG, Münchenstein

Eplan AG, Basel

Waldhauser + Hermann AG, Münchenstein

Wenger + Ott, Basel

Primin Jung AG, Weid

Architron GmbH, Zürich

BEURTEILUNG

Das neue Wohnhaus mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss ist innerhalb der maximal möglichen Bautiefe von 15 Metern entwickelt worden. Das Erdgeschoss ist in der Tradition des Strassenzuges leicht erhöht und ermöglicht somit auch in diesem Geschoss Wohnnutzung. Mit Sockel und Dachrand, den Fensterproportionen und der muralen Erscheinung wird das Gebäude in das Quartier eingebunden. Mit einer grossen Eingangshalle wird der Strassenraum mit dem tiefen Garten verbunden. Diese Idee wird begrüsst, hingegen wird der Treppenhauszugang entlang Mieterboxen und Fahrrädern schwer auffindbar. Die Gestaltung der Fassade sowie deren Materialisierung ist als Interpretation des architektonischen Bestandes konzipiert.

Das gewählte Ziegelmauerwerk für die äussere Fassade-schicht sowie der massive Betonsockel und die Eichenfenster wie auch die Gliederung der Fassade im Allgemeinen überzeugen, jedoch wird die Kombination und die stark prägende Anwendung von Stahlelementen bei den Fenstereinfassungen und dem Dachrand als nicht überzeugend eingestuft. Die Fensterelemente mit dem zusätzlichen Lüftungsflügel wirken überinstrumentiert. Die strassenseitige Erscheinung des Attikageschosses kann im Zusammenspiel mit der Hauptfassade nicht überzeugen. Im speziellen werden die dominanten Blecheinfassungen in Frage gestellt. Beim Dachrand wird durch die geplanten Blechblenden, welche die Fotovoltaik-elemente abdecken sollen, die gesamte Verblechung zu dominant. Die weitgehend verglaste Hoffassade mit dem vorgelagerten schmalen Steg und dem aussenliegenden Geländer als Verbindung zum tiefen Gartenraum wird als gute Lösung eingestuft.

Die Erschliessung des Wohnhauses erfolgt über ein zentral angeordnetes Treppenhaus, welches im Erdgeschoss mit einer grossen Eingangshalle an den Strassen- und Gartenraum angeschlossen ist. Die Funktionalität und Nutzung dieser Eingangshalle wird positiv eingestuft. Hingegen erscheint der Zugang zum Treppenhaus eng und unattraktiv. Die Verteilung der Wohnungen mit einer 5,5 Zimmer Gartenwohnung im Erdgeschoss und je zwei Wohnungen in den weiteren Geschossen erscheint plausibel. Die Wohnungsgrössen sind eher am oberen Limit. Die einzelnen Wohnungen sind attraktiv organisiert, die innere Erschliessung erfolgt über eine gut proportionierte und nutzbare Eingangshalle. Mit den strassenseitigen Wohnküchen und dem gartenseitigen Wohnraum wird die ganze Gebäudetiefe erlebbar und attraktiv. Die Individualräume sind sowohl strassen- wie auch hofseitig angeordnet und sind folgerichtig ab dem zentralen Bereich erschlossen. Mit einer gut nutzbaren Vorzone zu den strassenseitigen Zimmern und der konsequenten zentralen Anordnung der Nasszellen wird ein schlüssiges Wohnungskonzept angeboten. Leider wird in der Aussenraumgestaltung mit der Lage und Anordnung der Balkone diese Qualität nicht weitergeführt. Die räumliche Nähe der Balkone stellt deren gewünschte Nutzung in Frage.

Die Tragkonstruktion des Neubaus ist aus Stahlbeton und Holz-Beton-Verbunddecken vorgesehen. Mit dem zentralen Kern und Stahlstützen in der Fassadenebene wird ein einfaches Tragsystem und eine hohe Planungsflexibilität erreicht. Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit sind Recycling-Beton und -Stahl sowie Holzverbunddecken geplant. Mit der Planungsflexibilität und der zentralen Anordnung der über alle Geschosse durchgehenden Installationszonen wird ein ökonomisches Gesamtkonzept angeboten. Gemäss Konzeptbeschreibung Heizung/Lüftung wird eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung vorgesehen um auf die Einzelraumregulierung und die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung verzichten zu können. Im Lüftungskonzept wird ebenfalls auf eine hohe technische Installation verzichtet, indem die Abluft kontrolliert gesteuert wird und die Lüftererneuerung über gezielt eingesetzte Nachströmelemente erfolgt. Diese Massnahmen ergänzen das kompakte und einfache Installationskonzept und führen mit den vorgeschlagenen Materialien zu einem nachhaltigen Gesamtkonzept.

Im Hinblick auf die Materialisierung werden mit den Holzverbunddecken, den Lehmbauplatten als Deckenverkleidung zur Feuchteregulation, der Fassadenkonstruktion aus hochgedämmten Holzelementen und der massiven Ziegelsteinfassade, ökologische und nachhaltige Materialien vorgeschlagen.

Der Garten soll durch gezieltes Auslichten des dichten Busch- und Baumbestandes sowie durch ergänzende Bepflanzungen erneuert werden. Es sind für die Bewohner differenzierte Aufenthalts- und Spielbereiche geplant, welche mit einem Spazierweg erschlossen sind.

Insgesamt kann der Projektvorschlag überzeugen. Die Volumetrie, die Proportionen in der Fassadengestaltung sowie das Erscheinungsbild im Strassenzug sind angemessen. In der Materialisierung werden Betonsockel und der massive Ziegelstein als Fassadenverkleidung als guter Beitrag eingestuft. Der grossflächige Einsatz von Stahl- und Metallteilen wird hingegen in Frage gestellt. Die Detailgestaltung des Attikageschosses, im Speziellen die massiven Blechteile im Dachbereich, sind zu überprüfen. Die Adressbildung, respektive die Kombination von Hauseingang und Hofzugang, welcher gleichzeitig Abstellraum für Fahrräder etc. ist, müsste geklärt werden. Die Wohnungsgrundrisse sind sehr gut organisiert, die Zonierung in die Zimmerschichten entlang den beiden Fassaden sowie der Kernbereich mit Eingangshalle und Nasszellen funktioniert gut. Leider weisen die Balkone durch ihre räumliche Nähe nicht die gleichen Qualitäten auf. Mit der Konstruktions- und Materialwahl sowie auch bei den vorgeschlagenen technischen Installationen werden interessante und nachhaltige Lösungen angeboten.



Projekt 08
2. Rang/2. Preis

SOCIN

Architektur

Trinkler Stula Partner Architekten

Sierenzerstrasse 81, 4055 Basel

Darko Stula

Fachplaner und Spezialisten

Jauslin & Stebler Ingenieure AG, Basel

pro engineering ag, Basel

Herrmann + Partner Energietechnik GmbH, Basel

Ehram & Partner AG, Pratteln

BEURTEILUNG

Das Projekt SOCIN übernimmt Gestaltungs- und Konstruktionselemente des bestehenden Strassenzugs und formuliert eine schlichte, ruhige Fassade. Rote Betonsimse erzeugen eine horizontale Wirkung. In die Bandstruktur werden geschosshohe Fenster eingefügt. Es entsteht eine Kombination aus Band- und Lochfassade, welche sich selbstverständlich in die Zeile und in die Umgebung einfügt. Auch die volumetrische Erscheinung ist, bis auf den Dachaufbau, einfach und zurückhaltend. Die Ausgestaltung des Sockels ist jedoch zu massiv ausgefallen. Der torartig ausgebildete Eingangsbereich entspricht einer Typologie der Nachbarhäuser.

Der Eingang ins Gebäude ist zurückversetzt und bietet eine Vorzone, von welcher aus auch der Veloraum separat erschlossen ist. Die Eingangszone führt über eine als Gemeinschaftsraum nutzbare Sommerloggia in den Garten. Die Zugangs- und Erschliessungssituation ist funktionell gut gelöst, ergibt jedoch mit der strukturell bedingten Überhöhung schwierige Raumproportionen.

Im Gebäude sind sieben attraktive Wohnungen angeordnet, welche dem angestrebten Segment entsprechen. Im Erdgeschoss befindet sich eine grosszügige 5,5-Zimmer-Wohnung, dank Hochparterre-Lage von Einblicken geschützt. Auf den Obergeschossen sind jeweils zwei Wohnungen unterschiedlicher Grösse angeordnet. Der Wohnungsmix entspricht den Vorstellungen des Auftraggebers.

Die Wohnungen sind dreischichtig aufgebaut. Entlang der Fassade befinden sich Wohn-, Arbeits- und Schlafräume. In einer Mittelschicht sind der Treppen Kern und die Nebenräume angeordnet. Diese Schicht wird auch mittels abgehängter Decke räumlich differenziert. Auch die Tragstruktur folgt diesem Aufbau: tragend sind der Kern und die Fassade. Die Anordnung der Trennwände ist flexibel möglich. Entsprechend werden verschiedene Varianten aufgezeigt. Die unterschiedliche Anordnung (beispielsweise der Küchen) wirkt jedoch unentschlossen und nicht überzeugend. Zudem ist eine Flexibilität in der angebotenen Form bei Mietwohnungen nicht gefragt.

Der Wohnbereich folgt einer klaren Struktur und ist sehr grosszügig bemessen. Die räumliche Verbindung von Ost- und Westfassade ist attraktiv. Die Grosszügigkeit geht jedoch auf Kosten der Zimmer, welche teilweise zu Resträumen verkommen und zu knapp bemessen sind.

Die auf dem Dach vorgeschlagene Terrasse wird mit viel Aufwand erschlossen und entsprechend teuer erkaufte. In Anbetracht des grossen und attraktiven Gartens ist diese Geste nicht angemessen. Zudem werden die möglichen Flächen für Photovoltaik eingeschränkt.

Die gartenseitig vorgelagerte Balkonschicht ist grosszügig und konstruktiv getrennt. Auf der Ebene des Attikageschosses überlagert sie jedoch den Gebäudekörper und die strukturelle Klarheit wird aufgelöst.

Die Konstruktion und die Technik sind zweckmässig und gut durchdacht. Das Volumen ist kompakt, der Dämmperimeter durchgehend, der sommerliche Wärmeschutz gut gelöst und die Gebäudemasse ist aktivierbar. Das Projekt verspricht eine gute Nachhaltigkeit.

Gesamthaft betrachtet ist das Projekt SOCIN ein wertvoller Beitrag. Er setzt sich mit dem Ort auseinander und zeigt eine städtebaulich und architektonisch klare Antwort auf die Situation. Die Wohnungen sind attraktiv und gut organisiert. Die Konstruktion und die Materialisierung sind den Zielen entsprechend korrekt gewählt. Dem gegenüber hat das Projekt jedoch punktuell Schwächen und vermag deshalb nicht restlos zu überzeugen.



Projekt 04
3. Rang / 3. Preis

131013

Architektur
HHF architekten GmbH
Allschwilerstrasse 71A, 4055 Basel
Tilo Herlach

Fachplaner und Spezialisten
Bau-Plenum GmbH, Basel
WMM Ingenieure AG, Münchenstein
Amstein + Walthert AG, Zürich

BEURTEILUNG

Die Projektverfasser argumentieren in ihrer städtebaulichen Analyse mit der Unterschiedlichkeit der Häuser an der Socinstrasse bezüglich repräsentativem Charakter, Höhenentwicklung und Entstehungszeit. Statt sich an den vorherrschenden Fassaden des ausgehenden 19. Jahrhunderts zu orientieren, deren Öffnungskonzepte sich mit stehenden Rechtecken in verschiedenen Ausprägungen präsentieren, wählen sie eine individuelle Architektursprache. Generiert wird diese Sprache durch eine doppelschichtige Fassade, deren innere Schicht aus einer Glashaut besteht. Mit dieser wird die hinter der Baulinie liegende Fassadenflucht des nördlich angrenzenden Gebäudes weitergeführt und dann leicht abgewinkelt an die südlich angrenzende Brandmauer geführt. Die äussere Schicht der aus vertikalen Metall- und einem horizontalen Holzprofil bestehenden Brüstungen verläuft auf der Baulinie. Es entstehen vor den Wohnungen schmale durchlaufende Balkone, welche durch ihre teilweise geringe Tiefe weniger als brauchbare Aussenräume denn als räumliches Übergangselement von den Wohnungen zum öffentlichen Strassenraum verstanden werden müssen. Das präsentierte Erscheinungsbild der Fassade wirft die Frage auf, ob – mit dem eher unruhigen Verlauf der an sich schon unruhig wirkenden Brüstungselemente, der unverständlich davor gestellten Stütze, der Materialisierung und der Raumhaltigkeit der Gebäudeoberfläche – die hohe architektonische Qualität entsteht, die eine sich durch ihre Einmaligkeit von der Umgebung absetzende Fassade rechtfertigen würde.

Die Parkseite ist in ihrer Materialisierung und Oberflächenerscheinung analog zur Strassenfassade. Indem die vertikalen Stäbe der Brüstungen teilweise (im Treppenhausbereich, partiell in den Loggien) über die Geschosshöhen geführt werden, wirkt hier die vorgeschlagene Architektursprache schlüssiger. Geprägt ist die Parkseite aber auch von der klugen Massnahme, das Treppenhaus in die skulptural ausgebildeten Loggien zu integrieren. Es entsteht damit für jede Wohnung der direkte Bezug zum Park. Zudem präsentieren sich diese Loggien als Wohnraumerweiterungen und stellen wertvolle, geschützte Aussenräume dar.

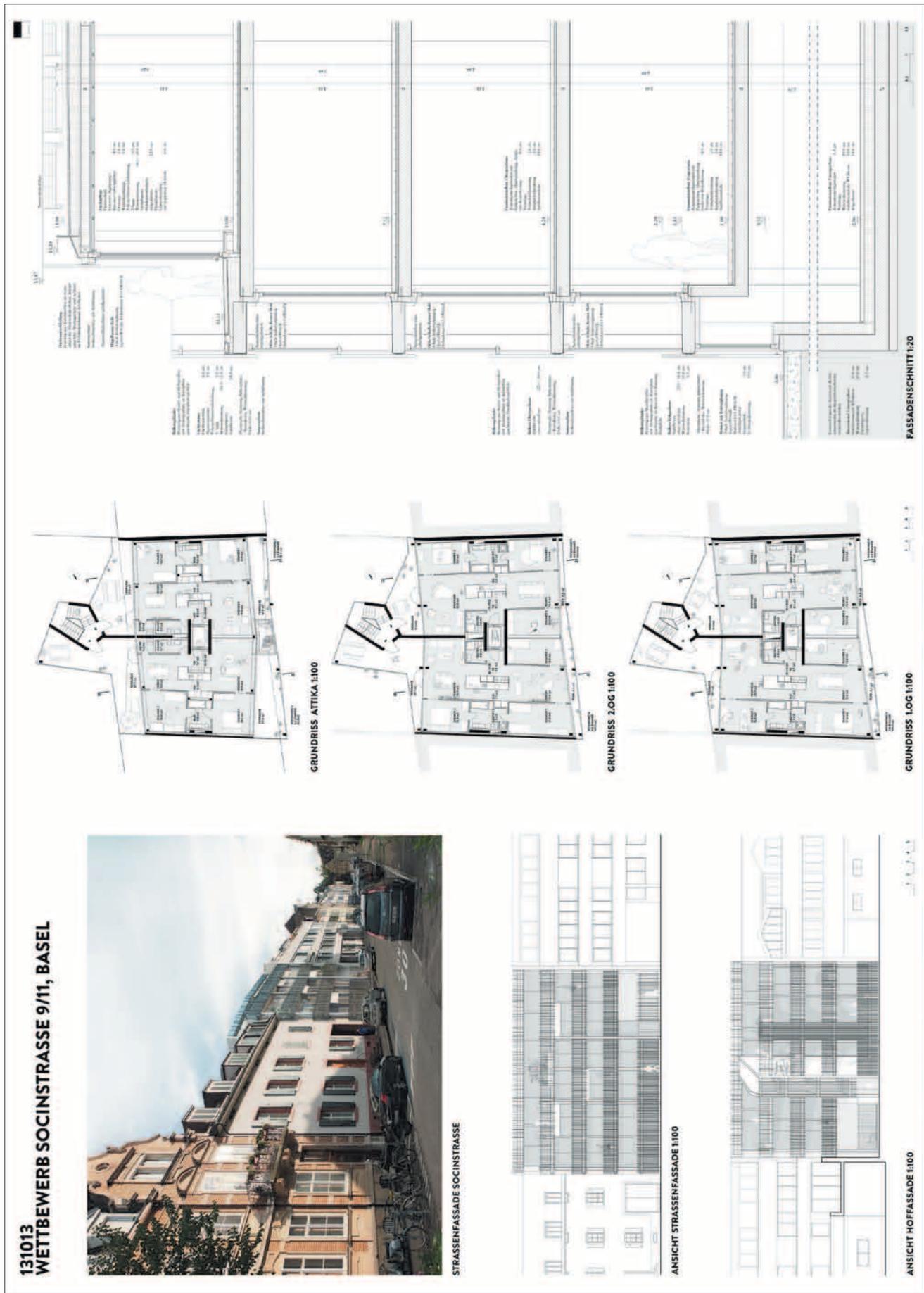
Die Eingangssituation ist räumlich schön gegliedert und der grosszügige Durchgang zum Hof stellt einen vielfach nutzbaren Bereich dar. Einher mit dem angemessen präsentierten Gebäudezugang geht die interessante Lösung der Hochparterresituation, mit welcher sinnvollerweise auch die Untergeschossräume natürlich belichtet werden können. Mit der selbstverständlichen Materialisierung der Gartenanlage und den in die Tiefe des Aussenraums gegliederten Nutzungsbereiche entsteht ein an dieser städtischen Lage wichtiger Erholungsraum von hoher Qualität.

Indem die beiden Vertikalerschliessungselemente Lift und Treppe voneinander getrennt werden, entstehen für die Grundrissbildung Freiheiten, welche von den Projektverfassern geschickt wahrgenommen werden. Die von der Strassenseite zum Garten durchgehend organisierten Gemeinschaftsbereiche werden direkt aus dem Lift, über einen sinnvoll gestalteten Eingangsbereich betreten. Hier befindet sich richtig angeordnet ein kleines WC mit Dusche. Ebenso die gut situierte, im raumgliedernden Küchenmöbel untergebrachte Garderobe. Es wird überzeugend dargelegt, wie die ansprechend proportionierten Wohnraumbereiche je nach Familienkonstellation und Belegungsart der Wohnungen genutzt werden können. Ebenso flexibel und unterschiedlich können die Individualbereiche, welche in klaren Raumschichten entlang den Brandmauern organisiert sind, genutzt werden. Die beiden mittleren, strassenseitig gelegenen Zimmer in den Normalgeschossen bilden bezüglich Nutzungsmöglichkeiten eine gute Ergänzung. Deren Zugang ausschliesslich durch die Schiebetüre an der Fassade verhindert allerdings eine kurze Beziehung zu einer der Nassräume und es stellt sich die Frage, ob eine Zugangslösung wie bei der Erdgeschosswohnung oder eine direkte Verbindung zum Eingangsbereich und somit zum dort gelegenen WC nicht sinnvoll wäre.

Konstruktiv ist das Gebäude konventionell als Stützen-Plattenkonstruktion in Stahlbeton durchgebildet, das Dach über dem Attikageschoss wird sinnvollerweise in Holzkonstruktion vorgeschlagen. Mit diesem Bausystem entsteht eine Umbaufähigkeit in gewissen Grenzen.

Die mittlere Kompaktheit des Gebäudes, der hohe Glasanteil und die Verschattung durch die raumhaltige Fassade und die Loggien auf der Parkseite wirken sich bezüglich Nachhaltigkeit nachteilig aus.

Das Projekt 131013 besticht bezüglich des zu erwartenden Wohnwerts. Die Idee, die Treppe aus der Gebäudemitte auszugliedern und in den Loggienbereich zu integrieren, führt zu Freiheiten in der Grundrissbildung und deshalb zu qualitativ hochstehenden Wohnungen mit geschützten, vorgelegerten Loggien. Zusammen mit dem gut angebundnen und ansprechend gestalteten Aussenraum entsteht eine attraktive und stimmige städtische Wohnsituation. Hingegen bleiben bezüglich Erscheinungsbild des vorgeschlagenen Neubaus, der sich gemäss Aufgabenstellung «respektvoll in die vorhandene Bebauungsstruktur» des «mit Ausnahmen weniger Neubauten noch weitgehend seinen qualitätsvollen Charakter» aufweisenden Quartiers einpassen soll, zu viele Fragen offen.



Projekt 05
4. Rang/4. Preis

LÉON LOUISE

Architektur

sabarchitekten ag

Blauenstrasse 19, 4054 Basel

Andreas Reuter, Dominique Salathe, Valerie Koch,

Hanna Zielinska

Fachplaner und Spezialisten

Eigenmann Partner, Muttenz

ZPF Ingenieure, Basel

Herzog Kull Group, Pratteln

Heivi AG, Basel

Bakus GmbH, Zürich

BEURTEILUNG

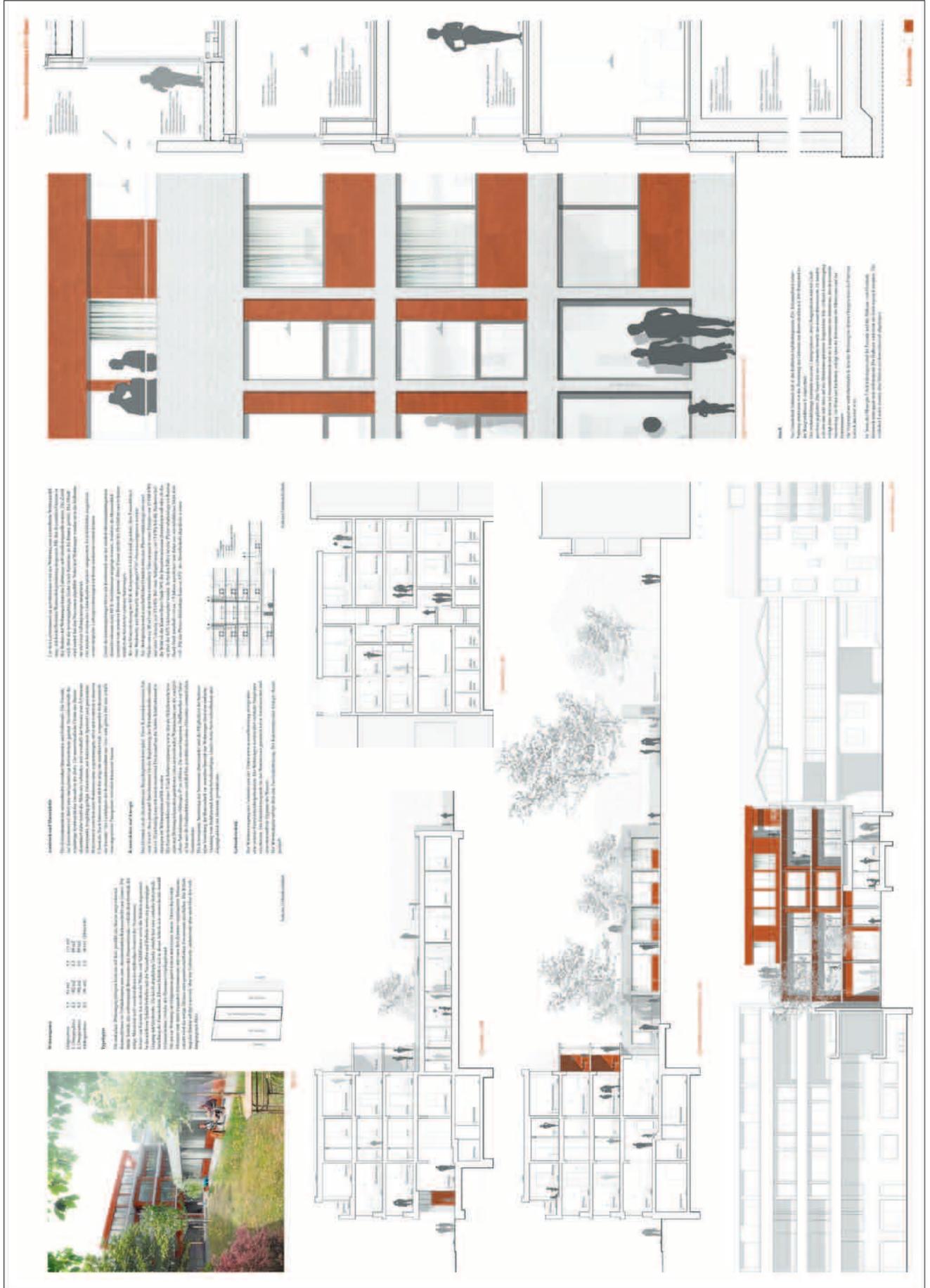
Die Verfasser weisen in ihrer städtebaulichen Analyse auf die im Geviert zahlreich vorhandenen Hofbebauungen, die – ehemals gewerblich genutzt – zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Auf dieser Basis schlagen die Projektverfasser eine bauliche Struktur vor, die sich strukturell an diese über die vergangenen Jahrzehnte entwickelten Bauten anlehnt und neu interpretiert.

Die Architektursprache der Fassade, vorgeschlagen als gitterartige Betonstruktur mit Fassadenelementen aus bakelisierten Multiplexplatten, lehnt sich formal stärker an die vorhandenen Bauten der 60/70er Jahre an als an die für die Schonzone massgebenden Bauten des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Es wird erklärermassen eine ausgesprochene Schliessung der Fassadenflucht angestrebt. Die Formulierung des Erdgeschosses mit der stark ausragenden Eingangssituation wirkt in der perspektivischen Darstellung überzeugender als im städtebaulichen Modell. Durch Proportionierung, Materialisierung und Farbgebung wird ein gewisses Mass an Stimmigkeit erreicht. Im Strassenzug würde zusammen mit dem Nachbargebäude aber eine noch stärkere Zäsur entstehen, was vom Stadtbild her als fragwürdig beurteilt wird. Es stellt sich vor dem Hintergrund der Aufgabenstellung hinsichtlich des Städtebaus in einer Schonzone die Frage des richtigen architektonischen Bezugs.

Die Eingangssituation ist massvoll abgestimmt und bietet eine gute Qualität der darin vorgeschlagenen gemeinschaftlichen Nutzungen. Die Wohngrundrisse des Hauptbaus sind von ihren Abläufen her gut durchdacht und grundsätzlich sorgfältig ausformuliert. Es wird eine zwei-bündige Raumstruktur entlang einer internen Kernzone vorgeschlagen, deren Ausformulierung straff durchexerziert wird, im Detail aber noch hinterfragt werden kann. Ohne die Qualitäten der Struktur aufgeben zu müssen, wäre eine Konzentration der strukturierenden Räume in einer Weiterbearbeitung aber wohl möglich. Der Preis für diese Struktur ist aber unter anderem eine Dimensionierung des Gangbereichs, welche die Einhaltung der Richtlinien für behindertengerechtes Bauen nicht gewährleistet. Die sich aus der Struktur ergebende mögliche Flexibilität und die zu erwartende Wohnqualität sind aber insgesamt als hoch einzustufen und entsprechen damit der Aufgabenstellung vollumfänglich. Die hofseitige Balkonschicht ist eine qualitätsvolle Erweiterung des Wohnraums hin zum Grünbereich und wird durch das mit Tageslicht belichtete, mittig und offen zur Hofseite orientierte Treppenhaus sinnvoll und selbstverständlich zoniert. Die Ausbildung des Dachgeschosses wirft die Frage nach der Qualität der damit geschaffenen Restfläche auf.

Der eingeschossige Hofbau ist in den Hof entwickelt, der damit bis in die Mitte besetzt wird. Das Dach wird als begehbare Terrasse vorgeschlagen, die offen zugänglich ist. Daraus ergeben sich Fragen betreffend Einsicht und damit fehlender Intimität und Privatheit. Das gilt vor allem für die Wohnnutzung des eingeschossigen Hofbaus, beeinträchtigt aber auch die gemeinschaftliche Nutzung des Hofes wesentlich. Eine Gemeinschaftsnutzung wäre für den gut proportionierten Körper besser verträglich, was aber im Rahmen der gestellten Aufgabe nicht vorgesehen ist. Aufgrund der Gliederung, Abwicklung und Effizienz steht der Projektvorschlag gegenüber einer kompakten Bebauung hinsichtlich Baukosten, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit klar im Nachteil. Insgesamt werden diese Defizite durch die vorgeschlagenen baulichen und technischen Massnahmen, u. a. der hohen Speichermasse des Betonkörpers in Recyclingbeton, aber kaum kompensiert und somit als nachteilig beurteilt.

Insgesamt ein stringent und gekonnt durchgearbeiteter Projektvorschlag hoher formaler und architektonischer Qualität, der aber unüberwindbare Konflikte in der vorgesehenen reinen Wohnnutzung im Hof in sich trägt und in seinem Erscheinungsbild im Strassenzug als Ersatzneubau im einer Schonzone keine schlüssige Antwort bringt.



Weitere Projekte

Projekt 01

MÉTA-MALEVITCH

Architektur

Andreas Zimmermann Architekten AG

Badenerstrasse 585, 8048 Zürich

Andreas Zimmermann

Fachplaner und Spezialisten

Heyer Kaufmann Partner Bauingenieure AG, Zürich

pro engineering ag, Basel

Waldhauser + Hermann AG, Münchenstein

Martinelli + Menti Bauphysik und Akustik, Luzern

Holzbaubüro Reusser, Winterthur

Projekt 02

RINGEL

Architektur

Patrik Linggi Architekten AG

Kanzleistrasse 127, 8004 Zürich

Patrik Linggi, Björn Eichenberg

Fachplaner und Spezialisten

Reto Brawand, Bauleitung, Zürich

ZPF Ingenieure AG, Basel

3-Plan Haustechnik AG, Winterthur

Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich



Projekt 03

ZAUNGAST

Architektur

Mathis Müller Architekt BSA SIA

Güterstrasse 144, 4053 Basel

Mathis Müller

Fachplaner und Spezialisten

Schnetzer Puskas Bauingenieure AG, Basel

Waldhauser + Hermann AG, Münchenstein

Grand Paysage, Basel

Projekt 06

NEXT DOOR

Architektur

Rosenmund + Rieder Architekten

Gerberstrasse 5/2, 4410 Liestal

Raoul Rosenmund, Alex Gstöhl, Lukas Wallmeier,

Regula Kaiser

Fachplaner und Spezialisten

Sulzer + Buzzi Baumanagement AG, Pratteln

Berchtold + Tosoni AG, Sissach

Enerpeak Salzmänn electrical engineering, Baden

Sanplan Ingenieure AG, Liestal

Ehram & Partner AG, Pratteln

Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten, Liestal/Zürich

Projekt 09

CARPE DIEM

Architektur

englerarchitekten BSA SIA

Gemsberg 7A, 4051 Basel

Uwe Hellwig, Thorsten Kuhny, Daniela Pauli,

Hans Ruedi Engler, Noemi Di Sannio

Fachplaner und Spezialisten

Ulmann Kunz Bauingenieure, Basel

edeco AG, Aesch

Ingenieurbüro Stefan Graf, Basel

Gartenmann Engineering, Basel

Festa Engineering GmbH, Basel

Projekt 10

SONETT

Architektur

BG Architekten Kläy & Weber AG /

Merki Schmid Architekten GmbH

p. Adr. Socinstrasse 35 A, 4051 Basel

Herbert Schmid, Luigi Middea,

Walter Kläy

Fachplaner und Spezialisten

Lüem AG, Basel

Eplan AG, Basel

Beat Joss & Partner, Basel

Wenger & Ott, Basel

Zimmermann & Leuthe, Aetigkofen

Maaars Architektur Visualisierungen, Zürich

Im Frühjahr 2013 konkretisierte sich die Notwendigkeit, für die Liegenschaft an der Socinstrasse 9/11 die Projektierung für einen Ersatzneubau auszuschreiben. Dies, nachdem aus bautechnischer Beurteilung klar wurde, dass der Bestandesbau nicht mehr sanierungsfähig ist. Es galt, Antworten zu zwei inhaltlichen Schwerpunktthemen zu finden: es sollen langfristig ausgerichtete familientaugliche Stadtwohnungen geschaffen, bzw. ersetzt werden, die der Strategie von Immobilien Basel-Stadt entsprechen und dies in einer zeitgenössischen Architektursprache, die es auch vermag, eine überzeugende architektonische Antwort für die Integration eines Ersatzneubaus in der örtlichen Schonzone zu geben.

Die Aufgabenstellung gestaltete sich offenbar als nicht einfach. Wohl auch aufgrund der zeitgenössischen Anforderungen an die Bautechnik, den Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit sowie in energetischer Hinsicht wurde es den Verfassern offensichtlich nicht leicht gemacht, rundum überzeugende städtebauliche Lösungen zu finden. Anhand der vielfältigen vorgeschlagenen Grundrissformulierungen lässt sich die Suche nach gut funktionierenden und qualitätsvollen Wohnungskonzepten mit guten Raumzuschnitten ablesen. Dies mag auch dem geometrischen Zuschnitt und der Dimensionierung des Grundstücks geschuldet sein. Es zeigte sich, dass der Entwurf guter zeitgenössischer Wohnungen, die in allen geforderten Belangen genügen und langfristig Akzeptanz finden können, immer wieder eine neue Herausforderung darstellt. Somit war die Jurierung der eingereichten Vorschläge ebenfalls nicht einfach.

Letztendlich konnte mit dem getroffenen Entscheid ein Projekt gewählt werden, welches die Qualitäten aufweist, einerseits langfristig attraktive und nachhaltige Wohnungen zu schaffen sowie andererseits einen guten städtebaulichen Beitrag innerhalb des zu beachtenden Strassenbildes in der Schonzone zu leisten.

Immobilien Basel-Stadt dankt allen teilnehmenden Teams für ihre hochwertigen und offensichtlich mit viel Begeisterung und Kreativität ausgearbeiteten und eingereichten Projektvorschläge. Damit wurde der einberufenen Jury die Möglichkeit geschaffen, aus einer breiten Auswahl einen gut fundierten Entscheid treffen zu können, auf dessen solider Grundlage nun ein gutes Projekt realisiert werden kann. Das Mittel des Architekturwettbewerbs hat sich ein weiteres Mal als überaus taugliches Mittel zur Qualitätssicherung erwiesen.

Genehmigung

Das Preisgericht hat den Bericht in der vorliegenden Form
am 12. November 2013 genehmigt.

Thomas Fries
Vorsitz



Peter Kaufmann



Hanspeter Müller



Walter Ramseier



Marco Schäublin
Ersatz



Mathias Schaub
Ersatz



BILD RECHTS
Socinstrasse 9/11, Hofseite
(Aufnahme 2013)

© 2013
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Hochbauamt

Redaktion
Mathias Schaub, Projekt Manager, Hochbauamt

Gestaltung und Realisation
Porto Libro, Beat Roth, Basel

Druck
buysite AG, Basel

Bezug
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Hochbauamt
Münsterplatz 11, 4001 Basel
Telefon +41 (0)61 267 94 36

Schutzgebühr CHF 10.–
Basel, im November 2013

Papier 100% Recycling,
FSC zertifiziert und CO₂ neutral



Für die Liegenschaft Socinstrasse 9/11, welche sich an zentraler städtischer Lage befindet, ist ein Ersatzneubau für moderne Familienwohnungen im mittleren bis hohen Segment geplant. Der Entscheid zum Abbruch des Bestandes erfolgte auf Grundlage umfangreicher Untersuchungen zur Bausubstanz und in Übereinkunft mit der kantonalen Denkmalpflege.



Ersatzneubau Socinstrasse

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Hochbauamt
Münsterplatz 11, 4001 Basel
Telefon +41 (0)61 267 94 36
www.bvd.bs.ch