



VOLTANORD – PARZELLE 1-2756 AREALENTWICKLUNG

Elsässerstrasse 209, 215 / 215a und Lysbüchelplatz 1,
4056 Basel

Das ca. 11,6 ha grosse Areal VoltaNord, auch als Lysbüchel-Areal bekannt, wird seit der unterirdischen Verlegung der Nordtangente 2007 entwickelt. Auf der bisher gewerblich genutzten Fläche soll eine durchmischte, lebendige und zukunftsgerichtete Erweiterung des bestehenden Wohnquartiers St. Johann entstehen, mit rund 2'000 bis 2'500 Arbeitsplätzen sowie Wohnraum für etwa 1'500 bis 2'000 Bewohnerinnen und Bewohner. In einem ersten Entwicklungsschritt hat Immobilien Basel-Stadt nun auf einem Teil des Areals, der Parzelle 1-2756, erste Bausteine für das neue Quartier realisiert.





- 1 SBB Immobilien, Gewerbe
- 2 SBB Immobilien, Gewerbe/Wohnen
- 3 IBS, Kultur- und Gewerbehause ELYS
- 4 IBS, Genossenschaftswohnungen (Baurecht)
- 5 IBS Wohnbauprogramm 1000+
- 6 IBS, Schulhaus/Bürogebäude
- 7 Stiftung Habitat, Lysbüchel Süd, Wohnen/Gewerbe
- 8 Lysbüchelplatz
- 9 Saint-Louis-Park
- 10 Mobilität/Strassenräume

AUSGANGSLAGE / PROJEKTVERLAUF

Der Bebauungsplan VoltaNord thematisiert den Übergang von Industrie zu Wohnen auf den verschiedenen Baufeldern jeweils standortbezogen und mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Der nördliche Bereich von VoltaNord soll Platz für emissionsintensives Gewerbe und weitere gewerbliche Nutzungen bieten. Durch ruhiges Gewerbe und Dienstleistungen abgetrennt, liegt im Süden des Areals der Schwerpunkt auf dem Wohnen, ergänzt durch öffentliche, gewerbliche und kulturelle Nutzungen. Grosszügige Freiräume und Grünflächen tragen zur Lebensqualität im neuen Stadtquartier bei: Der neue Lysbüchelplatz an der Schnittstelle zum bestehenden Quartier wird durch den Saint-Louis-Park im Westen ergänzt, welcher mit einer Naturschutzzone entlang der Bahngleise verzahnt sein soll. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von Norden und Osten, es besteht kein Durchgangsverkehr.

AUFGABE UND STÄDTEBAULICHE ZIELE

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt (IBS), ist seit 2017 Eigentümerin der ca. 34'000m² grossen Parzelle 1-2756 im Areal VoltaNord. Diese war Teil des von Coop als Verteilzentrum genutzten Gebiets zwischen Elsässer- und Lysbüchelstrasse. Sie lag damals in der Zone 7. Den südlichen Teil des Areals erwarb die Stiftung Habitat. Coop gab die Nutzung des Areals Anfang 2017 auf.

Nach der Arealübernahme Mitte 2017 sollte die Parzelle 1-2756 in Vorbereitung auf den in Entstehung begriffenen Bebauungsplan VoltaNord teils zwischengenutzt, teils umgenutzt und entwickelt werden. Nach einer sorgfältigen Bestandsaufnahme der Bauten Elsässerstrasse 170, 207, 209, 211, 213 und 215 wurden differenzierte Objektstrategien erarbeitet und der Planungsprozess initiiert.



Die Umsetzung erfolgt in zwei Schritten, wobei der erste Schritt bereits abgeschlossen ist: Er umfasste auf den Baufeldern 3 und 6 die Umbauten und Sanierungen von Bestandsbauten, mit den *Bauten 209a* (Schulhaus), *209* (Bürogebäude) und *215* (Kultur- und Gewerbehäuser ELYS), sowie den Rückbau von *Bau 207* auf dem Baufeld 5; ausserdem auf dem Baufeld 4 die Zwischennutzung der *Bauten 170* und *211*, das Infrastrukturprojekt der Parzelle und die Realisierung der neuen Aussenräume Esplanade, Umgebung Primarschule und Zwischennutzung *Brache 207*.

Im zweiten Schritt wird der Rückbau der Bauten auf Baufeld 4 erfolgen, damit diese Flächen im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum abgegeben werden können. Auf der freiwerdenden Fläche ist neben Wohngebäuden der Lysbüchelplatz als neuer Quartiermittelpunkt angelegt; seine Gestaltung erfolgt durch die Stadtgärtnerei. Auf dem Baufeld 5 wird der Kanton selbst preisgünstigen Wohnraum (IBS Wohnbauprogramm 1000+) realisieren, zu diesem Zweck wird über einen offenen Projektwettbewerb ein Bebauungskonzept evaluiert.

PROJEKT

2016 hat die Einwohnergemeinde einen Generalplaner-Auftrag an die Bietergemeinschaft Itten+Brechbühl AG und Baubüro Insitu AG für die Entwicklung der Parzelle 1-2756 und die Umnutzung der bestehenden Gebäude vergeben. Während man damals davon ausging, den *Bau 215* teilweise rückzubauen und dann im Baurecht zur Umnutzung abzugeben, hat die Eigentümerin nach der Ausschreibung entschieden, die Investition in den *Bau 215* selbst zu tätigen. Aus submissionsrechtlichen Gründen konnte jedoch nicht die gesamte Umnutzung im bereits vergebenen GP-Auftrag abgearbeitet werden. Darum wurde die Planung für den Grundausbau und Teile des Mieterausbaus von *Bau 215* neu ausgeschrieben und damit ein zweites Planungsteam unter Federführung von S+B Baumanagement beauftragt.

Esplanade Bauphase (Teilrückbau Bau 215)



Bau 209a / 209 Bauphase

Esplanade nach Fertigstellung



Bau 209a (Schulhaus) / Bau 209 (Bürogebäude) nach Fertigstellung



**PROJEKT
FORTSETZUNG**

Zunächst galt es, die nördlich von *Bau 170* (Parkhaus) und *Bau 209* teilweise oberirdisch verlaufende Fernwärme-Hauptleitung unterirdisch zu verlegen. Daraufhin konnte der *Bau 209* (209 + 209a) durch teilweisen Rückbau der angebauten *Bauten 215* und *207* freigestellt und umgenutzt werden. Realisiert wurden darin je etwa zur Hälfte eine Büro- und eine Schullnutzung. Die Fassaden der *Bauten 209* und *215* wurden ergänzt. Nördlich des *Baus 209* entstand so eine neue Arealerschliessungsstrasse, die «Esplanade», südlich des *Baus 209* ein Aussenraum für die neue Schule. Im *Bau 215* wurde nach Teilabbruch und notwendigen Anpassungsarbeiten das Kultur- und Gewerbehaus ELYS realisiert. Der *Bau 170* (Parkhaus) wird bis zum Abbruch in Etappe 2 weiter betrieben. Die übrigen Bauten wurden mit minimalen Eingriffen für eine temporäre Nutzung vorbereitet.

Kultur- und Gewerbehaus ELYS (Elsässerstrasse 215 + 215a)

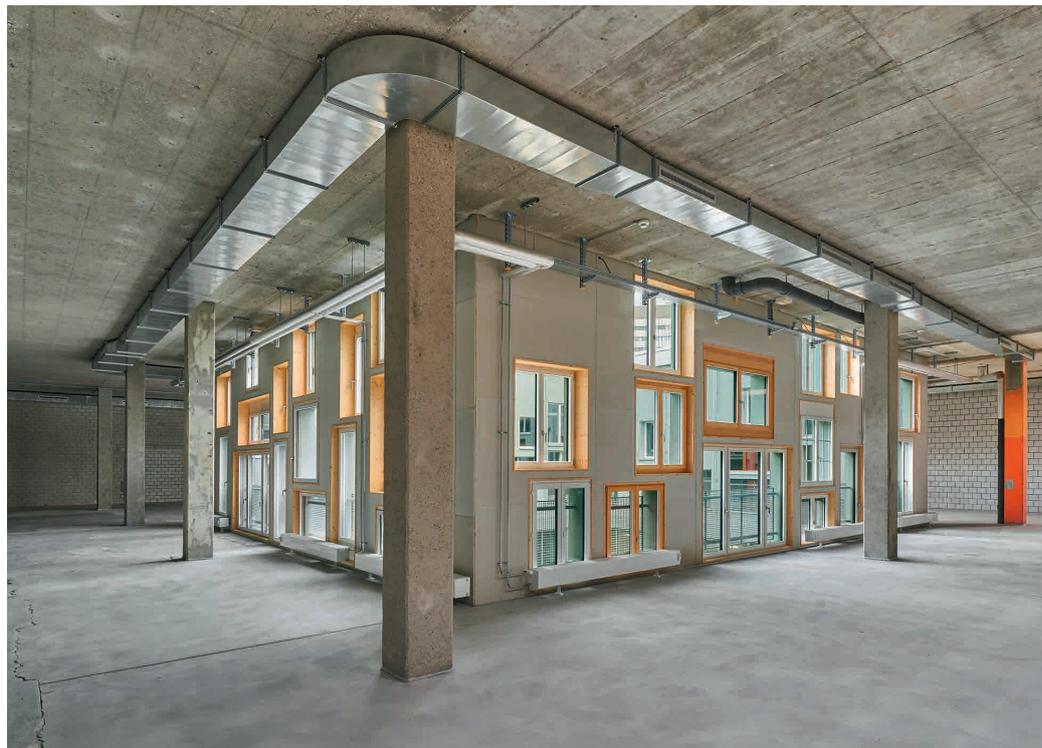
Der *Bau Elsässerstrasse 215* wurde bis Sommer 2017 von Coop als Verteilzentrum genutzt. Darin waren insbesondere die Grossbäckerei und die Konditorei sowie Kühlräume untergebracht. Der Funktion entsprechend waren im gesamten Erdgeschoss diverse LKW-Rampen installiert. Der beheizte Teil des Erdgeschosses lag auf rund +1,40m, während die Fahrbereiche der LKWs auf Niveau null lagen. Der *Bau 215* umfasst eineinhalb Unter- und zwei Obergeschosse mit gesamthaft über 34'000 m² Geschossfläche. Die Geschosshöhen variieren recht stark und reichen von 2,60m bis ca. 6,50m.

Nach dem Entscheid der Eigentümerin, den *Bau Elsässerstrasse 215* in ein Kultur- und Gewerbehaus umzunutzen, konnten sukzessive die Hauptmieter (Boulderloft, Overground, Band Space u.a.) angebunden werden. Ihre Mieterausbauten wurden teilweise durch die Eigentümerin realisiert. Darüber hinaus befinden sich im *Bau 215* zwei Turnhallen für die Primarschule. In den beiden Untergeschossen wurde eine zweigeschossige Einstellhalle mit ca. 130 Stellplätzen realisiert.

Durch den Teilrückbau von *Bau 215* konnte eine neue Belichtungsfassade im ehemaligen Gewerbehaus gewonnen werden. Ausserdem wurde die Fassade von *Bau 209* freigelegt, und der neue Aussenraum «Esplanade» schafft eine fussläufige Verbindung im transformierenden Quartier VoltaNord.

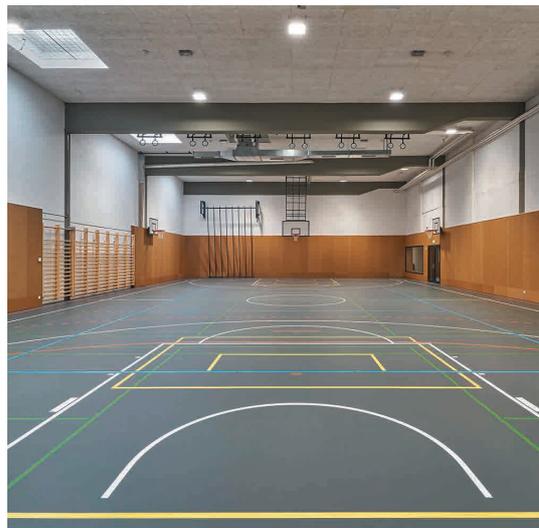
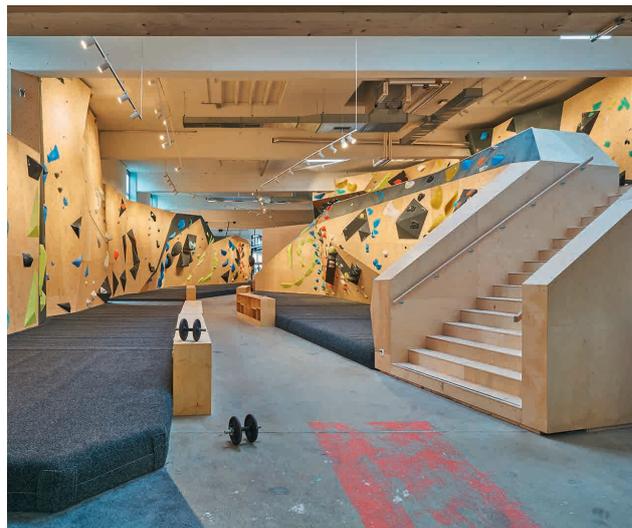
Kultur- und Gewerbehäus ELYS (Elsässerstrasse 215 + 215a)

1. Obergeschoss, Blick in Lichthof



Neuer Lichthof Bauphase

Neuer Lichthof nach Fertigstellung



Boulderhalle

Eventhalle

Sporthalle

Aufgrund der grossen Gebäudetiefe wurde ein neuer, zweigeschossiger Lichthof realisiert. Auf diese Weise konnten die dunklen Bereiche, die zuvor für Logistik und Kühlräume genutzt wurden, in attraktive Mietflächen umgewandelt werden.

Besonderes Augenmerk galt den übergeordneten Projektzielen Suffizienz, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, sowohl in der Projektierung als auch in der Realisierung. Folgende Zielvorgaben wurden umgesetzt:

- Die neuen Nutzungen berücksichtigen in ihrer Anordnung vorhandene Raumqualitäten.
- Der Grundausbau für die neu geschaffenen Räume ist robust, langfristig und für verschiedene Mieter flexibel nutzbar.
- Die Eingriffstiefe war so gering wie möglich. Möglichst viel bestehende Bausubstanz wurde erhalten und weiter genutzt, um Abfall zu vermeiden und graue Energien einzusparen.
- Spezifische Mieterausbauten sind reversibel geplant und ausgeführt.
- Dank der Optimierung von Investitions- und Betriebskosten können günstige Mietzinse angeboten werden.

Primarschule Lysbüchel (Lysbüchelplatz 1, ehemals Bau 209a)

Aufstockung 4./5. Obergeschoss, Bauzeit

Aufstockung 4./5. Obergeschoss nach Fertigstellung (neue Aula)

Klassenzimmer

Gangzone



Kindergarten

Kletterturm

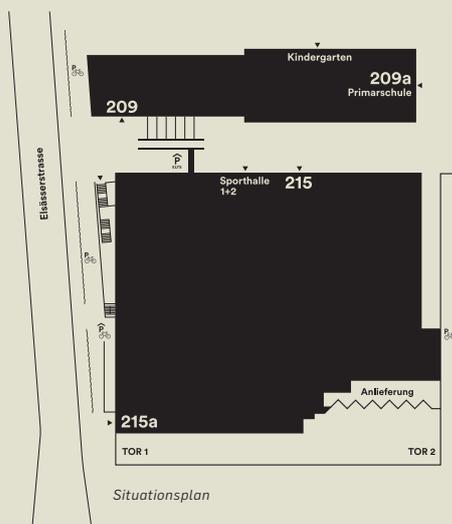
Pausenhof auf dem Dach

Primarschule Lysbüchel (Lysbüchelplatz 1, ehemals Bau 209a)

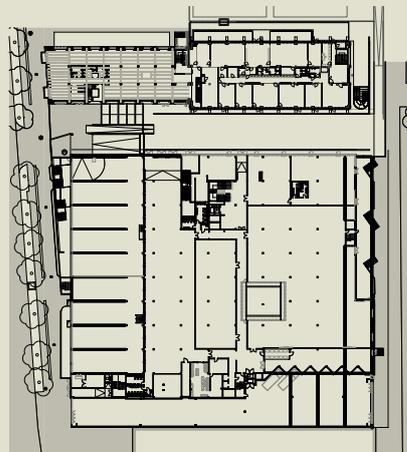
Das ehemalige Lagergebäude aus den 1950er-Jahren wurde zu einer Schule umgenutzt. Das neue Lysbüchel-Schulhaus umfasst eine Primarschule mit zwölf Klassen samt Spezial- und Nebenräumen, dazu im Erdgeschoss einen Doppelkindergarten sowie eine Tagesstruktur für rund 100 Kinder. Die grosse Aula, welche auch dem Quartier zur Verfügung steht, befindet sich im 4. und 5. Obergeschoss.

Auch bei diesem Teilprojekt waren Nachhaltigkeit und Suffizienz zentrale Anliegen. Vom Gebäudebestand mit seiner robusten Tragstruktur blieb der Rohbau erhalten (2. UG–3. OG), zwei Geschosse wurden «aufgestockt». Aus der gut gedämmten neuen Gebäudehülle in Kombination mit der kompakten Gebäudeform resultiert ein niedriger Energiebedarf. Zudem ist der Landverbrauch sehr gering, da die Haupt-Pausenfläche auf dem Dach angeordnet ist.

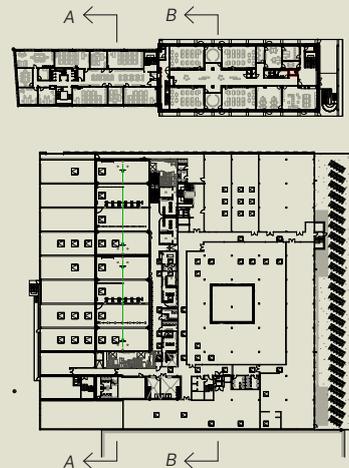
Ergänzt wurden umlaufende Laubengänge, welche an den Längsseiten als horizontale Fluchtwege dienen. Damit konnte eine grosse Gestaltungsfreiheit für die Gangzonen erreicht werden. Diese werden als Lern- und Begegnungsorte sehr gerne und vielseitig genutzt.



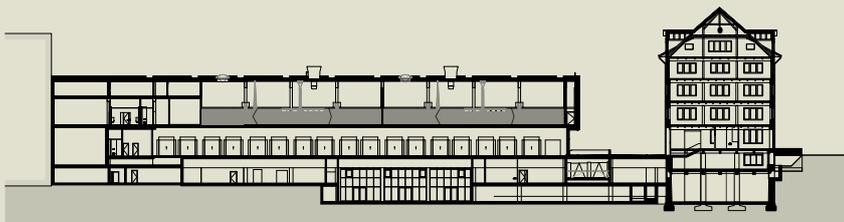
Situationsplan



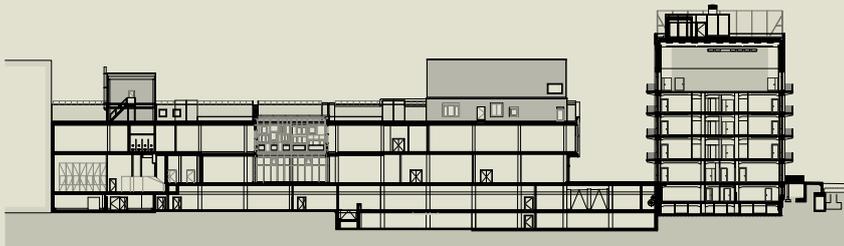
Grundrisse Erdgeschoss



Grundrisse Obergeschoss



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Bei der Materialisierung wurde auf Robustheit sowie einen geringen Unterhaltsaufwand geachtet. Man verzichtete bewusst auf einen hohen Automatisierungsgrad des Gebäudes. Alle technischen Installationen sind sichtbar und zugänglich montiert.

Die Aussenflächen sind vielfältig und urban gestaltet: Der grosse Pausenplatz mit viel Platz zum Toben und Rennen befindet sich auf dem Dach. In Richtung Lysbüchelplatz liegen gedeckte Pausenflächen sowie ein dreigeschossiger Kletterturm. Ein «grüner» Aussenbereich mit grossen Büschen im Erdgeschoss macht die Veränderungen der Jahreszeiten für die Kinder erlebbar.

Die Primerschule Lysbüchel hat auch eine eigene Stimme bekommen: Der herkömmliche Pausengang wurde durch eine klangliche und musikalische Intervention ersetzt, welche Räume, Aussenräume und Stockwerke miteinander verbindet. Für DINGDANGDINGDONG, 2020 hat Hannah Weinberger mit verschiedenen Musikinstrumenten Sequenzen eingespielt, die über einen Algorithmus zu einem sich verändernden Kanon zusammengefügt werden. Auf diese Weise verwandelt sich das Pausenzeichen immer wieder auch in ein kleines Musikstück.

KENNZAHLEN

VOLTANORD – PARZELLE 1-2756

AREALENTWICKLUNG

OBJEKT	GEWERBE-/KULTURHAUS ELYS
Anschrift	Elsässerstrasse 215/215a, 4056 Basel
Eigentümer	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
vertreten durch	Immobilien Basel-Stadt
Projektleiterin Bauherr	Tina Oshiro, Städtebau & Architektur
Fachspezialisten Bauherr	Matthias Dreier, Marcel Weber, Roger Jaggi, Städtebau & Architektur
Nutzer	Immobilien Basel-Stadt, Dritte

PROJEKTORGANISATION

Gesamtleitung	Baubüro Insitu, Basel (Hülle), S+B Baumanagement, Pratteln (Innen)
Architektur	Baubüro Insitu, Basel (Hülle), S+B Baumanagement, Pratteln (Innen)
Bauingenieur	Jauslin + Stebler AG, Basel
Rückbau/Entkernung	Rapp Infra AG, Basel
Elektroplanung	Pro Engineering AG, Basel
HLS-Planung	Haustec Engineering AG, Liestal
Bauphysik	Gruner AG, Basel
Brandschutzplanung	Peter Deubelbeiss AG, Diegten
RWA-Planung	Foppa AG, Zizers
Liftplanung	DieAufzugBerater, Lörrach
Signaletik	Lengsfeld designkonzepte GmbH, Basel
Verkehrsplanung	Keller Rudolf & Partner, Muttenz

TERMINE

Planerwahlverfahren	Generalplanersubmission November 2015
Übernahme Areal & Start Rückbau	Juli 2017
Kreditbeschluss	Mai 2018
Baubeginn	Oktober 2018
Bezug	Dezember 2020

RAUMPROGRAMM

	m ²
Mietfläche	20'932
Einstellhalle, Anlieferung	6'223
Erschliessung (Treppen/Lifte)	3'168
Technikräume, WCs	2'077
TOTAL	32'400

GRUNDMENGEN SIA 416

		GESAMTFLÄCHE
Geschossfläche total GF	m ²	32'400
– <i>Geschossfläche beheizt EBF</i>	m ²	14'857
Aussenwandfläche total AWF	m ²	5'007
Dachfläche gegen Aussenluft DAF	m ²	7'547
Aufzüge/Transportanlagen AT	Anzahl	3
Hauptnutzfläche HNF	m ²	20'932
Gebäudevolumen GV	m ³	146'000

OBJEKT	PRIMARSCHULE LYSBÜCHEL
Anschrift	Lysbüchelplatz 1, 4056 Basel
Eigentümer	Einwohnergemeinde der Stadt Basel
vertreten durch	Immobilien Basel-Stadt
Projektleiterin Bauherr	Anne-Katrin Hubert, Städtebau & Architektur
Fachspezialisten Bauherr	Matthias Dreier, Marcel Weber, Roger Jaggi, Städtebau & Architektur
Nutzer	Erziehungsdepartement Basel-Stadt

PROJEKTORGANISATION

Gesamtleitung	Itten+Brechbühl AG, Basel
Architektur	Itten+Brechbühl AG, Basel
Bauingenieur	Jauslin + Stebler AG, Basel
Landschaftsarchitektur	Bryum GmbH, Basel
Elektroplanung	HKG Engineering AG, Pratteln
HLK-Planung	RMB Engineering AG, Basel
MSR-Planung	HKG Consulting AG, Pratteln
Sanitärplanung	RMB Engineering AG, Basel
Bauphysik	Prona AG, Basel
Brandschutzplanung	Prona AG, Basel

TERMINE

Planerwahlverfahren	Generalplanersubmission November 2015
Übernahme Areal & Start Rückbau	Juli 2017
Kreditbeschluss (Ausgabenbewilligung, Ratschlag Anteil VV)	Mai 2018
Baubeginn	Oktober 2018
Bezug	Oktober 2020

RAUMPROGRAMM

	m ²
1./2. UG: Psychomotorik, Werken, Lager, Technik	1'814
EG: Kindergarten, Tagesstruktur incl. Küche	1'054
1.-3. OG: je 4 Klassenzimmer, Spezialräume, Verwaltung	3'162
4./5. OG: Aula, Bibliothek, Musik	1'604
6. OG: Zugang Pausenplatz	181
TOTAL	7'815

GRUNDMENGEN SIA 416

		GESAMTFLÄCHE
Geschossfläche total GF	m ²	7'815
– <i>Geschossfläche beheizt EBF</i>	m ²	7'225
Aussenwandfläche total AWF	m ²	4'999
– <i>Aussenwandfläche gegen Erdreicht AWU</i>	m ²	3'101
– <i>Aussenwandfläche geschlossen zu Aussenluft AWO</i>	m ²	464
– <i>Fenster und übrige Verglasungen FEN</i>	m ²	1'434
Dachfläche gegen Aussenluft DAF	m ²	1'096
– <i>Dachfläche gegen Aussenluft DAFO</i>	m ²	1'096
Aufzüge/Transportanlagen AT	Anzahl	1
Hauptnutzfläche HNF	m ²	4'043
Gebäudevolumen GV	m ³	36'667

IMPRESSUM

© Bau- und Verkehrsdepartement
Basel-Stadt, Städtebau & Architektur

REDAKTION

Städtebau & Architektur:
Mauro Pausa, Urs Rudin

FOTOGRAFIE

Matin Zeller, Gelterkinder
Luftaufnahmen: Erich Meyer, Hasel (DE)

GESTALTUNG UND REALISATION

Susanne Krieg Grafik-Design, Basel

KORREKTORAT

Rosmarie Anzenberger, Basel

DRUCK

Stuedler Press AG, Basel

AUFLAGE

400 Exemplare

BEZUG

Bau- und Verkehrsdepartement
Basel-Stadt, Städtebau & Architektur,
Münsterplatz 11, 4001 Basel
Tel. 061 267 94 36

Basel, Januar 2022

www.hochbauamt.bs.ch