



Umbau und Sanierung Alterssiedlung Bäumliweg 30, 4125 Riehen

Projektwettbewerb im offenen Verfahren **Programm**



Landpfrundhaus Alterssiedlungen Riehen Bettingen Oberdorfstrasse 15 CH-4125 Riehen

24. März 2019

Inhaltsverzeichnis

Α.	Das Wichtigste in Kurze	4
1.	Verfahren	4
2.	Termine	
3.	Gegenstand	4
4.	Ort / Parzelle	4
В.	Durchführung	5
5.	Auftraggeberin	
6.	Beschaffungsform, Verfahrensart und Rechtsgrundlagen	
7.	Teilnahmeberechtigung	
8. 9.	Preissumme	
	Preisgericht	
	Termine	
	Abgegebene Unterlagen	
	Verlangte Arbeiten	
	Kennzeichnung	
^		44
U.	Aufgabe	11
	-	
15.	Zusammenfassung	11
15. 16.	Zusammenfassung	11 11
15. 16. 17.	Zusammenfassung	11 11 12
15. 16. 17. 18.	Zusammenfassung	11 11 12 14
15. 16. 17. 18. 19.	Zusammenfassung	11 11 12 14
15. 16. 17. 18. 19. 20.	Zusammenfassung	11 12 14 14 14
15. 16. 17. 18. 19. 20.	Zusammenfassung Umschreibung Rahmenbedingungen Lösungsvarianten Beurteilungskriterien Raumprogramm Anhänge zum Wettbewerbsprogramm	11 12 14 14 14
15. 16. 17. 18. 19. 20.	Zusammenfassung Umschreibung Rahmenbedingungen Lösungsvarianten Beurteilungskriterien Raumprogramm Anhänge zum Wettbewerbsprogramm Vorstudien	11 12 14 14 14
15. 16. 17. 18. 19. 20. D. 21.	Zusammenfassung Umschreibung Rahmenbedingungen Lösungsvarianten Beurteilungskriterien Raumprogramm Anhänge zum Wettbewerbsprogramm Vorstudien Berechnungen der Bruttogeschossfläche (BGF)	11 12 14 14 16 16
15. 16. 17. 18. 19. 20. D. 21.	Zusammenfassung Umschreibung Rahmenbedingungen Lösungsvarianten Beurteilungskriterien Raumprogramm Anhänge zum Wettbewerbsprogramm Vorstudien	11 12 14 14 16 16
15. 16. 17. 18. 19. 20. D. 21. 22. 23.	Zusammenfassung Umschreibung Rahmenbedingungen Lösungsvarianten Beurteilungskriterien Raumprogramm Anhänge zum Wettbewerbsprogramm Vorstudien Berechnungen der Bruttogeschossfläche (BGF)	11 12 14 14 16 16
15. 16. 17. 18. 19. 20. D. 21. 22. 23.	Zusammenfassung Umschreibung Rahmenbedingungen Lösungsvarianten Beurteilungskriterien Raumprogramm Anhänge zum Wettbewerbsprogramm Vorstudien Berechnungen der Bruttogeschossfläche (BGF) Richtlinien	11 11 12 14 14 14 16 16 16

A. Das Wichtigste in Kürze

1. Verfahren

Einstufiger Projektwettbewerb im offenen Verfahren für Planerteams mit den Kompetenzen Architektur und Tragwerksplanung.

2. Termine

Publikation SIMAP	30. März 2019
Anmeldung online	
Besichtigung	12. April 2019
Fragenstellung	26. April 2019
Fragenbeantwortung	10. Mai 2019
Abgabe Pläne	12. Juli 2019

3. Gegenstand

Die Alterssiedlung am Bäumliweg 30 in Riehen wurde 1967 gebaut und umfasst 22 Wohnungen mit 2 und 2.5 Zimmern. Sie soll umgebaut und umfassend saniert werden. Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen des Baugesetzes sind zu prüfen. Als Variante ist aufzuzeigen, wie einzelne Kleinwohnungen zu 4.5 bis 5-Zimmerwohnungen zusammengelegt werden können.

Die Bauherrschaft wünscht eine nachhaltige Sanierung. Die Gebäudehülle und die Haustechnik müssen saniert werden. Die Schottenstruktur muss in Querrichtung zur Erdbebenertüchtigung verstärkt werden. Die Wohnungen weisen aus heutiger Sicht folgende Defizite auf:

- Wohnungen bedingt rollstuhlgängig und nur eingeschränkt hindernisfrei zugänglich
- gefangene Zimmer
- auf den Laubengang orientierte Schlafzimmer
- kleine Küchen
- schlecht möblierbare Terrassen
- schlechte Nutzung des Untergeschosses (Leerstand)
- unattraktive Aussenraumgestaltung

4. Ort / Parzelle

Bäumliweg 30, 4125 Riehen

Parzellennummer / Sektion: 0185 / 01

Zone 2a

B. Durchführung

5. Auftraggeberin

Landpfrundhaus Alterssiedlungen Riehen Bettingen Oberdorfstrasse 15 4125 Riehen

6. Beschaffungsform, Verfahrensart und Rechtsgrundlagen

Es handelt sich um einen einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren gemäss dem kantonalen Gesetz und der Verordnung über öffentliche Beschaffungen.

Die Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 (Ausgabe 2009) gilt subsidiär zu den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen, anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Der Entscheid über die Durchführung und separate Entschädigung für diese Bereinigung wird von der Jury festgelegt. Die Rangierung findet erst nach der optionalen Bereinigungsstufe statt.

Mit der Teilnahme am Wettbewerb anerkennen alle Beteiligten das vorliegende Wettbewerbsprogramm, die Fragenbeantwortung und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Für zivilrechtliche Streitigkeiten gilt der Gerichtsstand Basel-Stadt.

Gegen diese Ausschreibung kann innert 10 Tagen, vom Publikationsdatum an gerechnet, beim Verwaltungsgericht Basel-Stadt, Bäumleingasse 1, 4051 Basel schriftlich Rekurs eingereicht werden. Die Rekursschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

7. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Planerteams mit den Kompetenzen Architektur und Tragwerksplanung mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz, oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen bewerben, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt. Die Teilnahmebedingungen müssen zum Zeitpunkt der Abgabe der Wettbewerbsbeiträge erfüllt sein. Die Teilnahme von Bauingenieuren in mehreren Teams ist nicht zulässig.

Die Trägerschaft Landpfrundhaus hat eine vertiefte Bestandsaufnahme und eine umfangreiche Vorstudie zur Sanierung der Alterssiedlung am Bäumliweg 30 in Auftrag gegeben. Abklärungen haben ergeben, dass sie den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens untersteht. Das Honorar für die Architekturleistungen überschreitet den Schwellenwert für ein freihändiges Verfahren oder ein Einladungsverfahren. Darum

hat sich die Trägerschaft entschieden, einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchzuführen.

Folgende Verfasser der Grundlagen und Vorstudien sind teilnahmeberechtigt:

- Brüderlin Merkle Architekten AG, Riehen
- Gruner Lüem AG, Basel
- Heiniger + Partner Architekten Innenarchitekten GmbH, Basel
- Sprenger & Partner Bauingenieure SIA USIC, Arlesheim
- Gartenmann Engineering AG

Die Grundlagen und Ergebnisse der Vorstudien werden den Teilnehmern in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

Gemäss Art. 12.2 der Ordnung für Wettbewerbe SIA 142 darf am Wettbewerb nicht teilnehmen,

- a) wer beim Auftraggeber, einem Preisrichter oder einem im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Experten angestellt ist;
- b) wer mit einem Preisrichter oder einem im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Experten nahe verwandt ist oder in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht;
- c) wer den Wettbewerb begleitet.

8. Gesamtpreissumme

Die Gesamtpreissumme beträgt CHF 110'000.- exkl. MWST. Es sind 3 - 6 Preise vorgesehen, für allfällige Ankäufe steht maximal 40% der Gesamtpreissumme zur Verfügung. Es besteht kein Anspruch auf eine feste Entschädigung. Preise und Entschädigungen sind nicht Bestandteil eines späteren Honorars.

Das Preisgericht kann auch Wettbewerbsbeiträge, die in wesentlichen Punkten von den Programmbestimmungen abweichen, ankaufen und rangieren. Mit einstimmigem Beschluss kann das Preisgericht einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Weiterbearbeitung empfehlen.

9. Auftrag

Das Preisgericht spricht zuhanden der Auftraggeberin eine Empfehlung aus, insbesondere für die Erteilung eines Auftrages an die Verfasser des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Beitrags. Danach erfolgt der Vergabeentscheid durch die Aufraggeberin.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das vom Preisgericht empfohlene Projekt mit dessen Verfasser bzw. dessen Verfassern zu realisieren. Grundsätzlich soll die Planung zu 100% Teilleistungen (inklusive Phasen 51, 52, 53 gemäss LHO SIA 102 und 103) vergeben werden. Vorbehalten bleiben die rechtlichen und politischen Genehmigungsverfahren. Die Beauftragung der weiteren Planungsschritte erfolgt phasenweise.

Freiwillig beigezogene Fachplaner und Spezialisten können bei einem nachweislich erbrachten Beitrag zur Lösung im freihändigen Verfahren beauftragt werden. Voraussetzung dafür ist die explizite Würdigung der Beiträge dieser Fachplaner im Bericht des Preisgerichts.

Um die im Programm des Wettbewerbs festgelegten Ziele zu erreichen und insbesondere die Ausführungsqualität, Fristen und Kosten zu garantieren, kann der Auftraggeber von unerfahrenen Gewinnern verlangen, sich mit kompetenten Partnern zu verstärken.

9.1 Honorarbedingungen

Für die Weiterbearbeitung gelten folgende Honorarkonditionen:

- Grundleistungen gemäss SIA LHO 102 und 103 Ausgabe 2014
- Die Beauftragung der weiteren Planungsschritte erfolgt phasenweise. Die aufwandbestimmenden Baukosten werden aufgrund des genehmigten Kostenvoranschlags nach Abschluss Bauprojekt angepasst und gelten über das Gesamtprojekt.

Für die Honorarberechnung gelten folgende Faktoren gemäss SIA LHO 102 und 103:

- Koeffizienten Z1/Z2, Werte des Jahres 2017 Architekten: Z1 0.062, Z2 10.58; Bauingenieure: Z1 0.075; Z2 7.23
- Teamfaktor i = 1.0
- Schwierigkeitsgrad n = 1.0 für die Architekturleistungen
- Anpassungsfaktor r = 1.0
- Faktor für Sonderleistungen s = 1.0
- Stundenansatz 130 CHF/h exkl. Mehrwertsteuer

Die Faktoren zur Honorarberechnung gelten für einen Zeitraum von 4 Jahren ab dem Zeitpunkt der Zuschlagsverfügung. Danach können sie neu verhandelt werden.

10. Preisgericht

10.1 Sachpreisrichter

Daniele Agnolazza Präsident Landpfrundhaus

Guy Trächslin Verantwortlicher Bauprojekte, Landpfrundhaus

Andreas Künzi Delegierter Bürgergemeinde Riehen, Landpfrundhaus (Ersatz)

Elisabeth Näf Siedlungsleiterin Landpfrundhaus (Ersatz)

10.2 Fachpreisrichter

Hanspeter Müller Architekt, Müller & Naegelin Architekten, Basel (Präsident)

Matthias Baumann Architekt, Nord Architekten, Basel

Anne-Marie Wagner Architektin, Bachelard Wagner Architekten, Basel Patrick Scheffler Leiter Fachbereich Hochbau, Riehen (Ersatz)

10.3 Experten (ohne Stimmrecht)

Daniel Christen christen Baukosten- und Projektmanagement, Basel

Hans-Peter Frei Dipl. Bauing. ETH, Frei Ingenieure, Basel

10.4 Wettbewerbsbegleitung

Jean-Pierre Wymann Architekt, Wymann Architektur, Basel

11. Termine

Publikation SIMAP 30. März 2019
Anmeldung online
Besichtigung 12. April 2019
Fragenstellung 26. April 2019
Fragenbeantwortung 10. Mai 2019
Abgabe Pläne 12. Juli 2019

11.1 Besichtigung

Es findet eine obligatorische Besichtigung statt. Planerteams, die nicht an der Besichtigung anwesend sind, dürfen nicht am Wettbewerb teilnehmen und werden vom Verfahren ausgeschlossen. Während der Besichtigung werden keine Fragen beantwortet. Die an der Besichtigung anwesenden Teams tragen sich in eine Liste ein und erhalten eine Teilnahmebestätigung, die mit den Berechnungen anonym einzureichen ist. Die Teilnahmebestätigungen sind nummeriert und nicht übertragbar.

Besichtigung: Freitag, den 12. April 2019 um 10 Uhr, Dauer ca. 1 ½ Stunden

Treffpunkt: Bäumliweg 30, 4125 Riehen

11.2 Fragenstellung und Fragenbeantwortung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Fragen zum Wettbewerb sind bis 26. April 2019 per E-Mail mit dem Betreff «Projektwettbewerb Alterssiedlung Bäumliweg 30, Riehen, Fragenstellung», die E-Mail-Adresse tobias.betschart@riehen.ch zu richten. Zu spät eingetroffene Fragen werden nicht berücksichtigt und nicht beantwortet. Sämtliche Fragen und Antworten werden allen Teilnehmenden bis 10. Mai 2019 zugestellt.

11.3 Abgabe

Abgabe der Wettbewerbsbeiträge bis Freitag, den 12. Juli 2019 um 16 Uhr

Die Wettbewerbsbeiträge müssen an diesem Datum auf der Gemeindeverwaltung Riehen, Wettsteinstrasse 1, Postfach, 4125 Riehen vorliegen. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend. Die Unterlagen können per Post geschickt oder werktags von 8:00-12:00 Uhr und 14:00-16:00 Uhr direkt beim Empfang der Gemeindeverwaltung im Erdgeschoss abgegeben werden. Sie sind anonym mit der Bezeichnung «Projektwettbewerb Alterssiedlung Bäumliweg 30, Riehen» einzureichen.

Verspätet eingetroffene Angebote werden vom Verfahren ausgeschlossen. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden Angebote, welche per Fax oder E-Mail zugestellt werden.

12. Abgegebene Unterlagen

- a Wettbewerbsprogramm und zur gegebenen Zeit die Fragenbeantwortung
- b Situationsplan 1:500 mit Höhenlinien im DWG-Format
- c Formulare für Berechnungen als Excel-Datei
- d Formular "Verfasserblatt" als Word-Datei
- e Fotos
- f Bestandspläne Alterssiedlung als PDF und DWG
- g Zustandsbeurteilung, September 2015, Brüderlin Merkle Architekten AG
- h IST-Zustand, Gesamtsanierung, 18. Juli 2018
- i Vorstudie Sanierung mit Kostenschätzung, 23. Mai 2018, Heiniger + Partner
- j Bauphysik, 7. Mai 2018, Gartenmann Engineering
- k Erdbebensicherheit, 8. Mai 2018, 20. März 2019, Sprenger & Partner
- I Schadstoffe, 14. Mai 2018, Gruner Lüem AG

13. Verlangte Arbeiten

A Situationsplan 1:500

Die wesentlichen vorhandenen Angaben auf dem abgegebenen Plan (Unterlage b) müssen lesbar bleiben, die Ausrichtung des Planes hat der Vorgabe zu entsprechen (Norden oben, Nordpfeil angeben). Darzustellen sind: Dachaufsicht, Erschliessung durch Personen und Fahrzeuge, Bezeichnung der Eingänge, Höhenkoten über Meer.

- B Grundrisse, Schnitte und Ansichten 1:200
 Sämtliche Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Massstab 1:200 in horizontaler
 Darstellung (nicht genordet oder gedreht). In den Schnitten und Ansichten sind
 Angaben über das bestehende und das künftige Terrain zwingend. In den Schnitten ist das Gebäudeprofil gemäss den Bestimmungen der Zone 2a einzuzeichnen. Im Erdgeschoss sind Gartengestaltung, Materialisierung und Vegetation anzugeben.
- C Wohnungstypen 1:100, Detailschnitte 1:50 Möblierte Grundrisse typischer Wohnungen im Massstab 1:100 sowie typische Fassadenschnitte 1:50 mit Überlegungen zur Rollstuhlgängigkeit.
- D Visualisierungen und Erläuterungen
 Dreidimensionale Darstellungen sind erlaubt, aber nicht zwingend erforderlich.
 Schriftliche Erläuterungen zur Projektidee und zur Materialisierung sind in die
 Pläne zu integrieren. Das Fassadenkonzept ist mit einem Beschrieb und Skizzen
 zu erläutern. Die Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung sind mit einem Text
 und Konzeptskizzen zu erläutern.
- E Couvert 1 mit Berechnungen und Teilnahmebestätigung Besichtigung Berechnungen auf den Formularen (Unterlage c) mit Angabe der zum Verständnis notwendigen Berechnungsschemas. Die Berechnungen und Schemas sind sowohl ausgedruckt wie auch digital abzugeben. Die Teilnahmebestätigung für die Besichtigung ist beizulegen. Sie darf keine Angaben zu den Verfassern enthalten.
- F Couvert 2 mit Angaben zum Verfasser (undurchsichtig, neutral und verschlossen) enthaltend:
 - das ausgefüllte Formular "Verfasserblatt" (Unterlage d)
 - zwei Einzahlungsscheine (Rückerstattung Einschreibegebühr / Preis)

14. Kennzeichnung

Zur Einhaltung der Anonymität sind sämtliche eingereichten Bestandteile mit einem Kennwort und der Bezeichnung «Projektwettbewerb Alterssiedlung Bäumliweg 30, Riehen» zu beschriften.

Alle Pläne sind rechts unten mit einem grafischen Massstab (Massstabsleiste) zu versehen. Die Pläne sind zu nummerieren und mit einem Kennwort sowie der Bezeichnung «Projektwettbewerb Alterssiedlung Bäumliweg 30, Riehen» zu kennzeichnen.

Alle Pläne sind im Format A1 quer darzustellen. Es sind maximal 4 Pläne zugelassen. Sie werden für die Beurteilung und Ausstellung in zwei übereinanderliegenden Reihen aufgehängt. Das erste Blatt enthält zwingend den Situationsplan. Die Pläne sind grundsätzlich schwarz auf weissem, mattem und nicht zu starkem Papier einzureichen. Die Darstellungstechnik soll reproduktionsfähig (fotokopierbar) sein. Farbige Darstellungen zur besseren Lesbarkeit und zum einfacheren Verständnis des Projekts sind erlaubt.

Es sind zwei Plansätze ungefaltet in Papierform einzureichen: ein Plansatz in Originalgrösse im Format A1, ein zweiter verkleinert im Format A3 (Verkleinerung 50%, Massstab 1:1'000 bzw. 1:200). Die Pläne sind ungerollt in einer Mappe einzureichen.

Zusätzlich zu den Papierausdrucken sind sämtliche Pläne auch als PDFs in Originalgrösse 100% und als Verkleinerungen 50% einzureichen. Sie können zusammen mit den Berechnungen abgegeben werden (nicht im Verfassercouvert).

C. Aufgabe

15. Zusammenfassung

Die Alterssiedlung am Bäumliweg 30 in Riehen wurde 1967 gebaut und umfasst 22 Wohnungen mit 2 und 2.5 Zimmern. Sie soll umgebaut und umfassend saniert werden. Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen des Baugesetzes sind zu prüfen. Als Variante ist darzustellen, wie einzelne Kleinwohnungen zu 4.5 bis 5-Zimmerwohnungen zusammengelegt werden können.

Die Bauherrschaft wünscht eine nachhaltige Sanierung. Die Gebäudehülle und die Haustechnik müssen saniert werden. Die Schottenstruktur muss in Querrichtung zur Erdbebenertüchtigung verstärkt werden. Die Wohnungen weisen aus heutiger Sicht folgende Defizite auf:

- Wohnungen bedingt rollstuhlgängig und nur eingeschränkt hindernisfrei zugänglich
- gefangene Zimmer
- auf den Laubengang orientierte Schlafzimmer
- kleine Küchen
- schlecht möblierbare Terrassen
- schlechte Nutzung des Untergeschosses (Leerstand)
- unattraktive Aussenraumgestaltung

16. Umschreibung

16.1 Trägerschaft Landpfrundhaus Riehen Bettingen

Das Landpfrundhaus Riehen-Bettingen stellt betagten Riehener und Bettinger Bürgerinnen und Bürgern, sowie Einwohnerinnen und Einwohnern - vor allem an der Oberdorfstrasse und am Bäumliweg - günstigen Wohnraum zur Verfügung.

Unser Angebot

- Wir ermöglichen altersgerechtes Wohnen für ältere Menschen, eingebunden im Quartier
- Wir unterstützen das selbstbestimmte und gemeinsame Gestalten von Lebensräumen.
- Wir fördern ein stabiles soziales Netz Austausch und Begegnung.

Unsere Werthaltung

- Wir begegnen den Bewohnerinnen und Bewohnern wie auch unseren Partnern mit Respekt und Wertschätzung.
- Wir bestärken die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrer Selbständigkeit.
- Wir achten auf einen Ansatz, der die sozialen, kulturellen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte einbezieht.

16.2 Liegenschaft am Bäumliweg 30 in Riehen

Die Alterssiedlung besteht aus zwei nahezu identischen Gebäudekuben. Die Bebauung umfasst ein Sockelgeschoss mit Kellerabteilen und Technikräumen sowie drei Obergeschosse mit insgesamt 22 Alterswohnungen mit 2 und 2.5 Zimmern. Im Mitteltrakt sind eine gemeinsame Halle mit Küche (Aufenthaltsraum), Treppenanlagen und ein Lift

untergebracht, welche den Laubengang im Osten erschliessen. Gegen Westen liegt eine Schicht mit Balkonen. Die Tragkonstruktion besteht aus Schotten aus Backstein in Ost-West-Richtung und Flachdecken in armiertem Beton.

Die Liegenschaft wurde regelmässig unterhalten, befindet sich aber weitgehend im Originalzustand. Die Gebäudehülle und die Haustechnik müssen erneuert werden. Zur Erdbebenertüchtigung muss das Tragwerk in Längsrichtung verstärkt werden, in Querrichtung ist die Erdbebensicherheit erfüllt. Aus bauphysikalischer Sicht wurden keine Bauschäden festgestellt. Aus energetischer Sicht weisen die Gebäude aber Defizite auf. Betreffend Schallschutz können keine Aussagen gemacht werden, da keine Schallmessungen des Ist-Zustandes durchgeführt wurden.

16.3 Bewohnerstruktur

Die Wohnungen richten sich primär an folgende Personengruppen:

- Alleinstehende Personen und Paare ab 60 und Betagte mit niedrigem Einkommen (mehr Hochbetagte/mehr Personen, die ihre Kinder allein erzogen haben).
- Personen und Paare, welche sich bewusst im Alter eine Wohngelegenheit mit integrierten Dienstleistungen suchen.

16.4 Interne und externe Dienstleistungen

- Siedlungsleitung als Ansprechperson für Alltagsprobleme und Anlaufstelle für Vermittlung von weiteren Diensten oder Massnahmen
- Organisierter Mittagstisch (Nutzung bestehender Angebote)
- 24 h Notruf
- Haushaltshilfe (Vermittlung)
- Wäscheservice (externes Angebot)
- Fahrdienst (externes Angebot)
- Pflegedienst vor Ort (externes Angebot)

17. Rahmenbedingungen

17.1 Ziele des Umbaus und der Sanierung

Hindemisfreies Gebäude

Das Gebäude muss hindernisfrei zugänglich sein und die Wohnungen müssen für Personen mit Gehhilfen, Rollatoren und Rollstühlen uneingeschränkt nutzbar sein. Die Zugänge zu sämtlichen Räumen und Terrassen müssen schwellenlos zugänglich und so dimensioniert sein, dass sie mit einem Rollstuhl befahrbar sind.

Belichtung

Die Räume sollen gut mit natürlichem und künstlichem Licht versorgt werden. Es ist zu prüfen, ob das Tageslicht durch das Versetzen der Wohnungseingänge und eine neue Raumaufteilung besser genutzt werden kann.

Orientierung und Raumaufteilung

Schlafzimmer sollen zum Schutz der Privatsphäre nicht auf den Laubengang orientiert sein. Die Terrassen sind so zu dimensionieren, dass sie gut möbliert werden können. Gleichzeitig sollen die dahinterliegenden Wohnräume ausreichend natürlich belichtet werden.

Aussenräume

Balkone sind gerade für gehbehinderte Menschen wichtige Aussenräume. Mit einer durchgehenden Tiefe von 1.40 Metern sind sie nur eingeschränkt nutzbar. Zudem schränken sie die natürliche Belichtung der dahinterliegenden Wohnräume ein. Deshalb sollen die Nutzbarkeit und die Belichtung der Innenräume verbessert werden. Die Gartenanlage soll soweit umgestaltet werden, dass sie besser als heute genutzt werden kann. Dies betrifft die Vorder- wie die Rückseite.

Energie und Ökologie

Das Gebäude bleibt weiterhin am Wärmeverbund Riehen angeschlossen und ist mit einer Radiatorenheizung ausgestattet. Die gesetzlichen Vorschriften des Energiegesetzes des Kantons Basel-Stadt vom 16. November 2016 (Stand 1. Oktober 2017) sind einzuhalten. Auf dem Dach ist die Installation einer Photovoltaik-Anlage angedacht.

17.2 Planungsrechtliche Ausgangslage und Bauvorschriften

Es gelten die Bauvorschriften des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) des Kantons Basel-Stadt. Die Parzelle befindet sich in der Wohnzone 2a. Das bestehende Gebäude weist im Bezug zur Bruttogeschossfläche des Vergleichsprojekts eine Reserve von ca. 84 m2 auf.

BGF Vergleichsprojekt:	ca.	1'873	m2
BGF Bestand:	ca.	1'789	m2
BGF Reserve	ca.	84	m2

Innerhalb des Gebäudeprofils der Zone 2a kann das Attikageschoss grundsätzlich um ein zusätzliches Dachgeschoss aufgestockt werden. Das neue Dachgeschoss muss das Gebäudeprofil einhalten. Das Profil setzt im Erd- und Obergeschoss an der Fassadenflucht an. Der mittlere bestehende Teil mit Mehrzweckraum und Lift darf nicht erweitert oder erhöht werden.

Für Auskünfte zu den Bauvorschriften steht der zuständige Bauinspektor Herr Markus Küng zur Verfügung.

Persönliche Sprechstunde von Montag bis Freitag von 11 - 12 Uhr Telefonische Sprechstunde täglich von 10 - 11 Uhr sowie mittwochs von 14 - 15 Uhr Bau- und Gastgewerbeinspektorat, Münsterplatz 11, Basel, +41 61 267 92 10

17.3 Wettbewerbsperimeter

Der Wettbewerbsperimeter umfasst die Parzelle Nr. 0185 in Riehen. Die Gesamtfläche des Perimeters beträgt 1996 m2. Es sind keine Dienstbarkeiten oder Servitute eingetragen.

17.4 Baumschutz

Das Areal befindet sich im engeren Baumschutzgebiet, in dem Bäume ab 50 cm Stammumfang (ca. 16 cm Durchmesser), einen Meter über dem Boden gemessen, geschützt sind (§ 3 Baumschutzgesetz (BSchG)).

17.5 Hindernisfreie Bauten

Es gilt § 62 des Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 01.01.2011 und gemäss dem Normenverzeichnis des Bau- und Gastgewerbeinspektorats die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten, Ausgabe 2009.

17.6 Schallschutz

Bei einem Umbau ist die Einhaltung der Mindestanforderungen gemäss Norm SIA 181 (2006) dann gesetzlich verbindlich, wenn ein Bauteil «umgebaut», ersetzt oder neu eingebaut wird (LSV Art. 32). Weil keine Schallschutzmessungen durchgeführt wurden, können keine Aussagen zur bestehenden Konstruktion gemacht werden.

17.7 Kosten

Das Budget für das Bauvorhaben beträgt ca. CHF 6 Mio. (Gebäudekosten BKP 2, inkl. MWST.). Im Rahmen der Vorprüfung werden die eingereichten Projekte durch einen externen Kostenplaner geprüft und miteinander verglichen. Der Projektvorschlag hat sich nach dem Budget zu richten, dieses ist als Kostendach anzustreben.

17.8 Termine

Das Projekt soll von 2020 bis 2021 in voraussichtlich zwei Etappen ausgeführt werden.

18. Lösungsvarianten

Die Teilnehmenden dürfen nur je einen Lösungsvorschlag einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

19. Beurteilungskriterien

- Städtebau und Qualität der Freiräume
- Architektur und räumliche Qualität
- Funktionalität Gesamtbetrieb, Erfüllung des Raumprogramms
- Umgang mit dem Bestand, Angemessenheit der konstruktiven Eingriffe und hindernisfreies Bauen
- Wirtschaftlichkeit, Investitionskosten, kostengünstiger Betrieb und Unterhalt
- Energie, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
 Die gesetzlichen Vorschriften des Energiegesetzes des Kantons Basel-Stadt vom 16. November 2016 (Stand 1. Oktober 2017) sind einzuhalten.

Die Reihenfolge der Kriterien bedeutet keine Gewichtung der Kriterien. Das Preisgericht wird auf Grund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtbewertung vornehmen.

20. Raumprogramm

Die Alterssiedlung Bäumliweg 30 umfasst 22 Kleinwohnungen.

Angestrebt wird die Beibehaltung der Anzahl Wohnungen. Im Rahmen des Baugesetzes soll das Angebot erweitert werden, insofern dies wirtschaftlich und sinnvoll ist. Die grösseren Wohnungen sollen über ein Reduit verfügen. Alle Wohnungen, insbesondere die Sanitärräume, sind so zu dimensionieren, dass sie mit einem Rollstuhl befahrbar sind.

Als Variante ist aufzuzeigen, wie einzelne Kleinwohnungen zu 4.5 bis 5-Zimmerwohnungen zusammengelegt werden können.

Im Untergeschoss sind Technikräume, eine allgemeine Waschküche mit Trockenräumen sowie ein Kellerabteil pro Wohnung vorzusehen. Das zusätzliche vorhandene grosszügige Raumvolumen soll multifunktional genutzt werden können, sodass verschiedene Aktivitäten und Nutzungen möglich sind. Die Räume sollen über Licht, Wasser (Kalt- und Warm) Elektro- und Netzwerkanschlüsse verfügen und beheizbar sein. Es ist ein allgemeiner WC- und Duschraum vorzusehen.



		Netto- wohnflächen	Total
Typ A Typ B1 Typ B2 Typ C Typ D	6 Stk 4 Stk 4 Stk 2 Stk 6 Stk	59 m2/ Whg 45 m2/ Whg 45 m2/ Whg 59 m2/ Whg 53 m2/ Whg	354 m2 180 m2 180 m2 118 m2 318 m2 1'150 m2

D. Anhänge zum Wettbewerbsprogramm

21. Vorstudien

- Zustandsbeurteilung, Brüderlin Merkle Architekten AG, September 2015
- Vorstudie Sanierung, Heiniger + Partner Architekten GmbH, Mai 2018
- Erdbebensicherheit, Sprenger & Partner Bauingenieure, 8. Mai 2018, 20. März 2019
- Bauphysik, Gartenmann Engineering, 7. Mai 2018
- Bauschadstoffe Asbest, PCB/CP und PAK, Gruner Lüem AG, 14. Mai 2018

22. Berechnungen der Bruttogeschossfläche (BGF)

- BGF nach Ausnutzungsziffer
- BGF mit Vergleichsprojekt
- BGF bestehend

23. Gesetzliche Vorgaben

- Bau- und Planungsgesetz vom 17.11.1999, Version 01.01.2001
- Das Bau- und Planungsgesetz (BPG) Basel-Stadt und seine Anwendung,
 Arbeitshilfe, Januar 2019
- Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten, Ausgabe 2009
- Norm SIA 181 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2006
- VKF-Brandschutznorm und VKF-Brandschutzrichtlinien

Die Liste ist nicht abschliessend. Es sind nur die wichtigsten gesetzlichen Vorgaben aufgeführt.

24. Richtlinien und Empfehlungen

- Altersgerechte Wohnbauten, Planungsrichtlinien, September 2014, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Felix Bohn

E. Genehmigung und Begutachtung

25. Genehmigung durch das Preisgericht

Das Preisgericht genehmigt das vorliegende Programm am 27. Februar 2019.

Daniele Agnolazza

Matthias Baumann

Andreas Künzi

Hanspeter Müller

Elisabeth Näf

Patrick Scheffler

Guy Trächslin

Anne Marie Wagner

26. Programmbegutachtung durch den SIA

Die Kommission für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142/143 hat das Programm geprüft. Es stimmt mit den Grundsätzen der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 (Ausgabe 2009) überein. (Genehmigung vom 21.03.2019)

Die Honorarbedingungen unter Punkt 10.1 dieses Programms sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO (Wettbewerbskommission des Bundes).