



ERSATZNEUBAU GESCHÄFTSHAUS  
CENTRALBAHNPLATZ – BASEL

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS



<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>Ausgangslage</b>	<b>6</b>
<b>Porträt Bauherrschaft</b>	<b>6</b>
<b>Aufgabe Projektwettbewerb</b>	<b>6</b>
<b>Perimeter</b>	<b>6</b>
<b>Auftraggeberin und Art des Verfahrens</b>	<b>6</b>
<b>Ziele Studienauftrag</b>	<b>7</b>
<b>Beurteilungskriterien</b>	<b>7</b>
<b>Teilnehmende</b>	<b>8</b>
<b>Beurteilungsgremium</b>	<b>8</b>
<b>Vorprüfung</b>	<b>8</b>
<b>Beurteilung</b>	<b>9</b>
<b>Rangierung</b>	<b>9</b>
<b>Schlussfolgerungen</b>	<b>10</b>
<b>Empfehlungen</b>	<b>11</b>
<b>Impressionen Sitzungen Beurteilungsgremium</b>	<b>12</b>
<b>Genehmigung</b>	<b>13</b>
<b>Projektverfassende</b>	<b>14</b>
<b>Projekte</b>	<b>17</b>

## **Impressum**

Herausgeberin:

Pensionskasse der UBS vertreten durch  
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Inhalt/ Redaktion:

Lelia Bollinger, planzeit  
Isabel Cruz, planzeit

Fotos:

planzeit GmbH



Modellfotos:

planzeit GmbH

Zürich, 18. Januar 2024

Die Pensionskasse der UBS beabsichtigt ihre beiden bestehenden Gebäude am Centralbahnplatz 7+8 in Basel, direkt am Bahnhof SBB, durch ein neues Geschäftshaus zu ersetzen.

Mit dem Studienauftrag wurde ein repräsentatives Architekturprojekt gesucht, welches flexible Büronutzungen in den Regelgeschossen, Raum für Gastronomie und Gewerbe im Erd- und Wohnungen im Dachgeschoss anbietet.

Die Durchführung eines einstufigen Studienauftrages auf Einladung mit sieben Teams hatte das Ziel, ein qualitatives und zeitgemässes Projekt auf den Weg zu bringen. Die Projekte zeigen unterschiedliche Haltungen zum Umgang mit den benachbarten Gebäuden und zur rückwärtigen Passage. Der Bericht des Beurteilungsgremiums dokumentiert diesen spannenden Prozess bis hin zum ausgewählten Projekt, welches der Bauherrschaft zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen wurde.

# Ausgangslage

## Porträt Bauherrschaft

Die Pensionskasse der UBS ist eine von UBS unabhängige Stiftung nach Schweizer Recht mit Sitz in Zürich. Sie wurde am 1. Juli 1999 bei der Fusion des Schweizerischen Bankvereins (SBV) mit der Schweizerischen Bankgesellschaft (SBG) gegründet.

Der Pensionskasse der UBS gehören etwa 20'000 Versicherte und 16'000 Rentenbezügler an. Mit einem Vermögen von insgesamt rund CHF 27,8 Milliarden (Direktanlagen Immobilien Schweiz rund CHF 3,5 Milliarden) per Ende 2022 ist sie eine der grössten Pensionskassen der Schweiz.

## Aufgabe Studienauftrag

Die Bauherrschaft plant den Ersatz ihrer in die Jahre gekommenen Liegenschaften am Centralbahnplatz 7 + 8 in Basel. Im Vorfeld zum Studienauftrag wurden, in einer Potentialstudie verschiedene Bebauungsvarianten untersucht und bewertet. Dabei ist offensichtlich geworden, dass das Areal gegenüber der heutigen Bebauung eine deutlich höhere Ausnützung und somit Potential für eine zukunftsgerichtete Neuentwicklung aufweist.

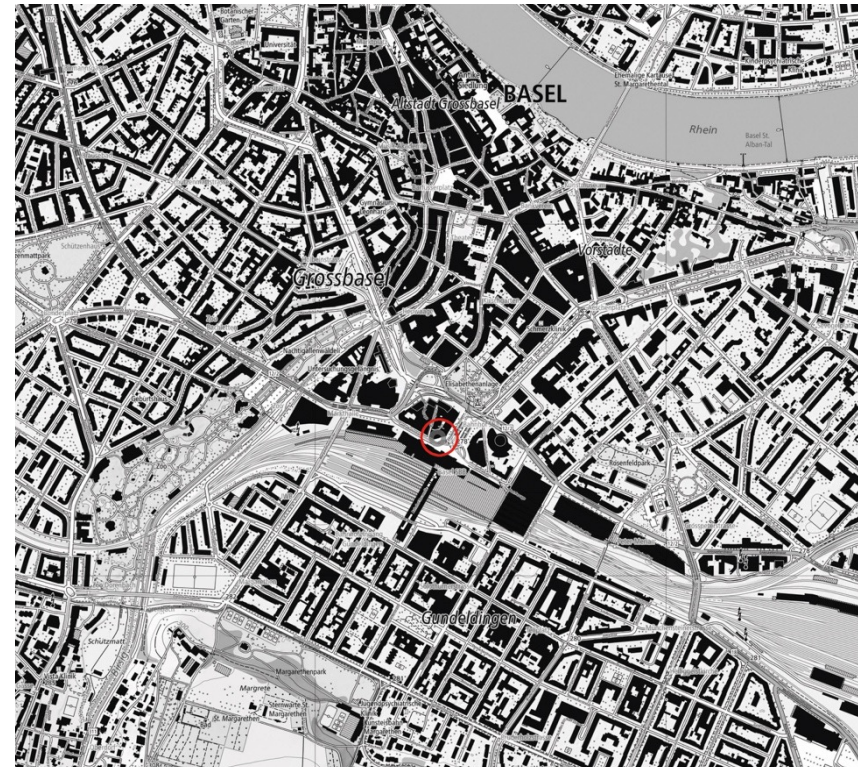
Die bestehenden Bürogebäude befinden sich in einem schlechten Gesamtzustand. Die Bauherrschaft beabsichtigt daher, diese Unzulänglichkeiten mit einem Ersatzneubau zu beheben.

Im Erdgeschoss sollen publikumsnahe Gewerbe, in den Regelgeschossen flexibel nutzbare Bürofläche und im Dach Kleinwohnungen angeboten werden können.

## Perimeter

Das Grundstück befindet sich in erstklassiger, zentraler Lage und umfasst die Parzellen 0275 und 0276. Diese liegen in der Zone 5 und weisen zusammen eine Grösse von 394 m<sup>2</sup> auf. Gemeinsam mit den direkten Nachbargebäuden, bilden die Gebäude eine Blockrandbebauung, die eine wichtige Raumkante des Bahnhof-Vorplatzes (Centralbahnplatz) bildet.

Der Anschluss an den innerstädtischen und regionalen Nahverkehr sowie an das Fusswege- und Velo-Netz ist ideal.



## Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Die Pensionskasse der UBS vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland) AG veranstaltete einen privaten Studienauftrag für Architekturbüros, um Vorschläge für einen Ersatzneubau zu erhalten. Es wurden 7 Büros zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen.

Ziel des Verfahrens war die Ermittlung des überzeugendsten Projekts und die Wahl eines Architekturbüros zu dessen Realisierung.

## Ziele Studienauftrag

### Städtebau

Erwartet wurde eine aus dem ortsbaulichen Kontext herausgearbeitete Bebauung, welche die lagespezifischen Themen wie die Erschliessung, die Bezüge zu den Nachbarbauten und die für den Centralbahnplatz gewünschte Repräsentation bestmöglich erfüllen. Das Resultat sollte sich von marktüblichen Angeboten absetzen und ein lokales Erscheinungsbild generieren.

### Architektur

Gesucht wurde ein Projekt mit sehr gut gestalteten Baukörpern, welche sensibel auf die Bestandesbauten reagieren sowie die Hoflandschaft massgeblich aufwerten. Im Innern waren flexible Strukturen für die gewünschten Nutzungen anzubieten.

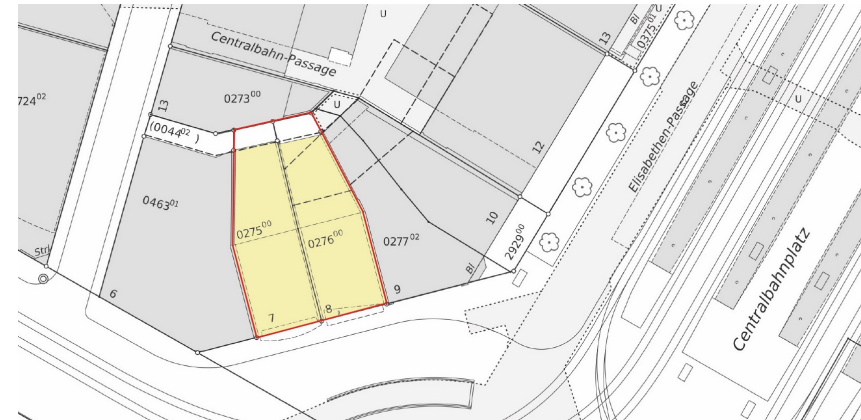
### Gewerbe, Büros und Wohnen

Es sollten Gewerbe- und Büroflächen angeboten werden, welche den Anforderungen an eine flexible Büroorganisation gerecht werden, beziehungsweise eine hochfrequentierte Nutzung im Erdgeschoss zulassen. Die angebotenen Wohnungen sollten den spezifischen Wohnbedürfnissen Singles und Paaren im gehobeneren Segment gerecht werden und einen hohen Gebrauchswert besitzen.

### Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

Das Anlageobjekt musste wirtschaftlich vorbildlich sein und ein gelungenes Gleichgewicht zwischen Gestaltung, Wirtschaftlichkeit und Vermarktung gewährleisten. Als erstklassiges Anlageobjekt sollte es folgende Punkte erfüllen:

- Marktfähige und wirtschaftliche Konzeption
- Kostengünstige Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Investitionsziele der Bauträgerschaft waren einzuhalten – Planungsmodell: Design to Cost
- Nachhaltigkeit bei Gebäuden



## Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung galten die untenstehenden Kriterien. Die Reihenfolge entsprach keiner Gewichtung. Das Beurteilungsgremium hat aufgrund der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vorgenommen.

### Städtebau, Architektur

- Einbindung in den städtebaulichen und architektonischen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Erschliessung und Adressbildung

### Funktionalität

- Einhaltung Raumprogramm und betriebliche Anliegen
- Nutzungsqualität der Gewerbe-, Büroflächen und Wohnungen
- Gebrauchswert der Anlage (Betrieb und Unterhalt)

### Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit

- wirtschaftlich tragbare Projekte
- Ökologisch nachhaltige Projekte, die einen niedrigen Energiebedarf in der Erstellung sowie im Betrieb und Unterhalt aufweisen und die bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien einsetzen (SNBS Gold-Standard).

# Teilnehmende, Beurteilungsgremium, Vorprüfung

## Teilnehmende

- Diener & Diener Architekten AG, Basel
- Sergison Bates architects GmbH, Zürich
- Harry Gugger Studio Ltd, Basel
- Fiechter & Salzmänn Architekten GmbH, Zürich
- Buol & Zünd Architekten BSA GmbH, Basel
- Lukas Raeber GmbH, Basel (Nachwuchsbüro)
- Wallimann Reichen GmbH, Basel (Nachwuchsbüro)

## Beurteilungsgremium

### Bauherrschaft (Intern):

- Patrick Bucher, Head Asset Management der Pensionskasse UBS
- Jürg Meier, Portfoliomanager, UBS Fund Management (Switzerland) AG
- Volker Trommsdorff, Construction & Development, UBS Fund Management (Switzerland) AG

### Expertinnen (Extern):

- Ruth Giger, Partnerin bei Amrein Giger Architekten, Basel
- Sonja Christen, Partnerin bei Luca Selva Architekten, Basel

### Ersatz:

- Tobias Frei, Asset Management, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Vermietung/Vermarktung
- Andrea Steegmüller, Architektin Basel

### Berater / Experten (ohne Stimmrecht):

- Ivan Anton (Wüest Partner AG) Wirtschaftlichkeit
- Werner Abplanalp (2AP Bern) Kosten
- Tobias Frei, Asset Management, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Vermietung/Vermarktung
- Remo Thalmann (zpf Ingenieure Basel) Konstruktion/ Tragwerk & Nachhaltigkeit

### Vorprüfung und Sekretariat:

- Lelia Bollinger, planzeit GmbH
- Karla Pilz, planzeit GmbH

## Vorprüfung

Die sieben eingereichten Projekte wurden gemäss den Anforderungen des Programms beurteilt, folgende Punkte wurden bei der Vorprüfung berücksichtigt:

- Termingerechtigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Vollständigkeit der eingereichten Projektunterlagen
- Einhaltung Perimeter
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben, brandschutztechnische Vorschriften
- Erfüllung Raumprogramm und Funktionalität
- Betriebliche und funktionelle Qualitäten des Projekts
- Grobkostenvergleich
- Nachhaltigkeit
- Überlegungen bezüglich Baustelleninstallationen

Die Vorprüfung beantragte beim Preisgericht, alle sieben Projekte zur Beurteilung zuzulassen.



## **Beurteilung**

Das Beurteilungsgremium tagte am 5. und 11. Dezember 2023. Am ersten Tag nahm das Gremium vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis und konnte feststellen, dass alle Projekte die formalen Kriterien zur Beurteilungszulassung erfüllen. Im Anschluss wurden dem Beurteilungsgremium alle sieben Projektbeiträge durch die jeweiligen Verfasserinnen vorgestellt.

Am zweiten Jurierungstag wurden diverse Vorprüfungsthemen genauer erläutert. Anschliessend wurden die sieben Beiträge dem Gremium durch die Fachjurorinnen nochmals vertieft dargelegt, sowie im Plenum eingehend diskutiert. Dabei wurden die Projekte bezüglich ihrer konzeptionellen Ansätze und Erfüllung der Beurteilungskriterien verglichen und beurteilt.

Nach zwei intensiv geführten Wertungsrundgängen an diesem zweiten Jurierungstag verblieben die beiden Projekte von Buol & Zünd und Harry Gugger Studio in der engeren Wahl.

Nach nochmaliger vertiefter Prüfung und eingehender Diskussion empfiehlt das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt der Verfasser Buol & Zünd Architekten zur weiteren Bearbeitung und Ausführung.

## **Rangierung**

Um den Diskussionsverlauf geeignet abzubilden und die Projekte angemessen zu würdigen hat das Beurteilungsgremium folgende Rangierung vorgenommen:

1. Rang: Buol & Zünd Architekten BSA GmbH, Basel
2. Rang: Harry Gugger Studio Ltd, Basel

Jedes der sieben Teams erhält eine feste Entschädigung von 20'000.- exkl. MwSt.

# Schlussfolgerungen

## Schlussfolgerungen

Die Ausgangslage für einen Ersatzneubau der beiden Gebäude am Centralbahnplatz 7 und 8 ist vielschichtig und äusserst herausfordernd. Die Aufgabenstellung hatte es - trotz ihrer überschaubaren Grösse - in sich:

Aus städtebaulicher Sicht ging es in erster Linie darum, ein neues Passstück für den bestehenden, in seiner typologischen Ausformulierung äusserst heterogenen, Häuserblock zu finden und ein adäquates Gegenüber zum repräsentativen Basler Centralbahnhof mit seiner neobarocken Fassade zu schaffen. Dabei musste von den Projektverfassenden eine Haltung entwickelt werden, ob der Neubau sich in den Bestand grösstmöglich integrieren, zwischen den Häusern vermitteln oder etwas komplett Neues darstellen möchte. Zentrale Themen waren die Fassadengestaltung, die Adressierung des Gebäudes auf den Centralbahnplatz und die Ausformulierung des Gebäudesockels inkl. Ausbildung der Platzkante.

Inhaltlich galt es, in Abwägung zwischen maximaler Dichte und optimaler Belichtung, eine Gebäudestruktur zu entwickeln, welche eine möglichst vielfältige, qualitativ hochstehende Raum-Bespielung und damit einhergehend eine optimale Vermietbarkeit zulässt.

Ein weiterer Aspekt war die Aufwertung des Hinterhofes, unwissend, wie sich die anderen Liegenschaften in Zukunft entwickeln werden. Dabei galt es auszuloten, wie nah sich künftig die Gebäude kommen dürfen, ohne das Entwicklungspotential der Nachbar-Liegenschaften einzuschränken.

Das von der Bauherrschaft gewünschte Raumprogramm – Gewerbenutzung im Erdgeschoss, Büronutzung in den Vollgeschossen und Wohnnutzung im Dach - erschien einfach umsetzbar. Die Anordnung der Nutzungen sowie deren Erschliessung erforderte jedoch einiges an Raffinesse und Fingerspitzengefühl. Die Erschliessung und dem angegliedert die Nebenräume mussten passgenau angeordnet werden, um sowohl im Erdgeschoss wie auch in den Obergeschossen eine hohe räumliche Qualität zu erschaffen und die enorme Gebäudetiefe mit geschickten Raumeinteilungen möglichst zu überwinden.

Die sieben auf hohem Niveau ausgearbeiteten Projekte boten trotz der engen Rahmenbedingungen eine Vielfalt an Lösungsvorschlägen und somit eine gute Grundlage für den Jurierungsprozess. In den Diskussionen schälte sich heraus, dass die laterale Positionierung der Erschliessungszone einige Vorteile in Bezug auf die Qualität der Grundrisslayouts bietet. Ebenfalls war man sich einig, dass die neu zulässige erhöhte Dichte an diesem Standort unter der Voraussetzung, dass die Belichtung der Räumlichkeiten gewährleistet wird, konsumiert werden kann. Kontrovers diskutiert wurde die Frage, wie stark die benachbarten Liegenschaften, insbesondere diejenigen, welche nicht UBS gehören, tangiert werden dürfen, um das Projekt zu optimieren. Hauptaspekt der Diskussionen war zudem, welches an diesem Ort ein zeitgemässer Ausdruck der Fassadengestaltung sein kann.

Alle Teams sind die Aufgabenstellung sorgfältig und ganzheitlich angegangen. Erfreulich war, dass die Themen Nachhaltigkeit, Betrieb (-Kosten) und Wirtschaftlichkeit, in den Entwürfen einen vertieften Umgang gefunden haben. Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass das Projekt des Teams Buol & Zünd die Aufgabenstellung am besten gelöst hat.

## **Empfehlungen**

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Bauherrschaft einstimmig, das Projekt von Buol & Zünd, unter der Berücksichtigung der Hinweise im Projektbeschrieb und der nachfolgenden Empfehlungen, zur Weiterbearbeitung und Ausführung:

- Das Fassadenbild ist, im Sinne einer Beruhigung, weiter zu entwickeln. Die vielschichtigen geometrischen Bezüge können durchaus noch vereinfacht werden, an Selbstbewusstsein, Eindeutigkeit sowie Farbigkeit und Glanz darf die Fassade noch gewinnen.
- Im Sockel ist ein kräftigerer Ausdruck und robusterer Übergang auf die Platzkante zu finden. Die Gewerberäume dürfen hier noch offener in Erscheinung treten.
- Im Innern ist die kleinteilige Stahlstruktur noch zu schärfen und Stützen sind zu reduzieren, ebenfalls ist der Flächenbedarf der Nebenräume zu optimieren.
- Die Fluchtwegbreiten sind überall einzuhalten.
- Auf die Wohnungen im 1. Attikageschoss wird zugunsten von Büroflächen verzichtet.
- Die Koten der Geschosse der benachbarten Liegenschaft Centralbahnplatz 6 müssen nicht eins zu eins übernommen werden, dementsprechend sind die Raumhöhen in den Bürogeschossen noch zu überarbeiten.
- Es ist zu prüfen, ob mit einer Optimierung der hofseitigen Fassadenabwicklung die Flächeneffizienz (HNF) in den Obergeschossen verbessert werden kann.

# Impressionen Sitzungen Beurteilungsgremium

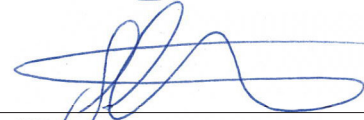


Basel, 11. Dezember 2023 – Das Beurteilungsgremium

Patrick Bucher



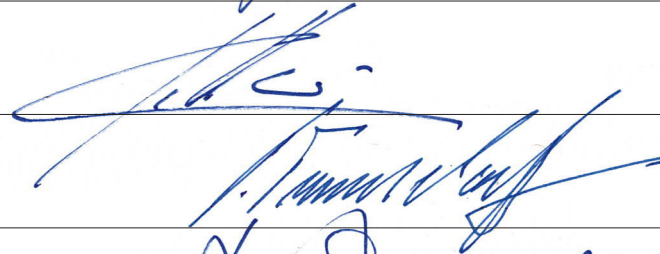
Sonja Christen



Ruth Giger



Jürg Meier



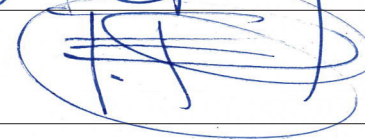
Volker Trommsdorff



Andrea Steegmüller (Ersatz)



Tobias Frei (Ersatz)



# Projektverfassende

## Empfehlung zur Weiterbearbeitung

### 1. Rang

#### Projekt 05

Architektur	<b>Buol &amp; Zünd Architekten BSA, Basel</b>
Verantwortlich	<b>Marco Zünd</b>
Mitarbeit	<b>Gionata Buzzi, Laetitia Blachnio, Alexander Kretzschmar, Lukas Wasem</b>

### 2. Rang

#### Projekt 03

Architektur	<b>Harry Gugger Studio, Basel</b>
Verantwortlich	<b>Harry Gugger</b>
Mitarbeit	<b>Harald Schmidt, Victor Wichrowski</b>
Bauingenieurwesen	<b>Holzprojekt, Basel</b>
Verantwortlich	<b>Andreas Stump</b>
Haustechnik	<b>Kalt &amp; Halbeisen, Basel</b>
Verantwortlich	<b>Haiko Mannschatz</b>
Nachhaltigkeit	<b>Lemon Consult, Basel</b>
Verantwortlich	<b>Thiébaut Parent</b>

## Projekt 01

Architektur	<b>Fiechter &amp; Salzmänn Architekten GmbH, Zürich</b>
Verantwortlich	<b>Caroline Fiechter, René Salzmänn, Chantel Winiger</b>
Mitarbeit	<b>Romina Trunzer, Eric Butty</b>
Bauingenieurwesen	<b>WMM Ingenieure AG, Münchenstein</b>
Verantwortlich	<b>Andreas Bärtsch</b>
Haustechnik	<b>Amstein + Walthert AG, Zürich</b>
Verantwortlich	<b>Patrik Stierli</b>
Holzbau/Brandschutz	<b>Lauber Ingenieure AG, Luzern</b>
Verantwortlich	<b>Balz Jans-Koch</b>
Bauphysik	<b>Kopitisis Bauphysik AG, Wohlen</b>
Verantwortlich	<b>Ronny Bühler</b>

## Projekt 02

Architektur	<b>Sergison Bates architects, Zürich</b>
Verantwortlich	<b>Jonathan Sergison</b>
Mitarbeit	<b>Michael Stettler, Sibe Duijsters, Barthélémy Reuse, Manon Arduino, Elsa Despoix, Natalia Drozdowska</b>
Bauingenieurwesen	<b>Ferrari Gartmann AG, Chur</b>
Verantwortlich	<b>Patrick Gartmann</b>
Haustechnik	<b>Amstein + Walthert AG, Zürich</b>
Verantwortlich	<b>Bruno Mischler</b>
Nachhaltigkeit	<b>iccon AG, Zürich</b>
Verantwortlich	<b>Flavio Bearth</b>

# Projektverfassende

Projekt 04	
Architektur	Lukas Raeber GmbH Architektur ETH SIA, Basel
Verantwortlich	Lukas Raeber
Mitarbeit	Laura Schieferdecker, Lukas Raeber
Bauingenieurwesen	WMM Ingenieure AG, Münchenstein
Verantwortlich	Gilbert Santini
Haustechnik/Nachhaltigkeit	3-Plan AG, Winterthur
Verantwortlich	Stefan Van Velsen
Baumanagement	Proplaning AG, Basel
Verantwortlich	Antonio Vorraro
Brandschutz	B3 Kolb AG, Winterthur
Verantwortlich	Matthias Burger

Projekt 06	
Architektur	Wallimann Reichen GmbH, Basel
Verantwortlich	Christoph Reichen
Mitarbeit	Nicole Maria Wallimann, Christoph Reichen
Bauingenieurwesen	wh-p Ingenieure, Basel
Verantwortlich	Lars Keim
Haustechnik/Nachhaltigkeit	3-Plan AG, Winterthur
Verantwortlich	Stefan Van Velsen
Baumanagement	Perita AG, Basel
Verantwortlich	Philipp Schneider

Projekt 07	
Architektur	Diener & Diener Architekten, Basel
Verantwortlich	Roger Diener
Mitarbeit	Philippine de Varine-Bohan, Thomas Feistl, Artur Gorski, Fabian Kiepenheuer, Signe Larsson, Harun Rashid
Bauingenieurwesen	B+S INGENIEURS SA, Genf
Verantwortlich	Marcio Bichsel
Haustechnik	WALDHAUSER + HERMANN AG, Münchenstein
Verantwortlich	Roman Hermann
Nachhaltigkeit	Gartemann Engineering AG, Basel
Verantwortlich	Johanna Zink
Bauleistik	Rapp AG, Basel
Verantwortlich	Harin Hinkel







<b>Projekt 05</b>	<b>1. Rang / Empfehlung zur Weiterbearbeitung</b>
<b>Architektur</b>	<b>Buol &amp; Zünd, Basel</b>

Dem Projektvorschlag liegt eine umfangreiche, historische Analyse des Ortes sowie die Betrachtung des Entwicklungspotenzials mit den Nachbarliegenschaften zu Grunde.

Das Projekt schafft mit einem clever gesetzten rückseitigen Einschnitt in den Baukörper zur Liegenschaft Centralbahnplatz 6 attraktive Büroflächen mit sehr guten Lichtverhältnissen. Mit diesem «Mehr» an natürlichem Licht werden vielseitige, flexible Grundrissmöglichkeiten mit hoher Qualität aufgezeigt. Es werden zudem mit der Setzung des Einschnitts zur Liegenschaft Nr. 6 - mit gleicher Eigentümerin- mögliche, interessante Zukunftsszenarien entwickelt.

Mit Blick auf die Entwicklung mit der Nachbarliegenschaft wird die Erschliessung im Grundriss lateral entlang der Brandwand gesetzt. Dies ermöglicht in allen Geschossen, insbesondere aber im Erdgeschoss, grosse, zusammenhängende Gewerbeflächen.

Die Fassade fügt sich stark in den Gesamtkontext ein, im Ausdruck und der Gliederung reagiert das Projekt auf die Nachbarliegenschaften und nimmt mit dem verputzten Einsteinmauerwerk die Materialität des Ortes auf. Die selbstverständliche Eingliederung in den Blockrand und die Gestaltung der Fassade als Teil im Ganzen ist bemerkenswert und mit grosser Sorgfalt entwickelt. Die beiden Attikageschosse werden mit geneigten PV-Panels gestalterisch als Dach gelesen, wobei das letzte Vollgeschoss raffiniert in diese Lesart eingebunden wird.

Die Ausgestaltung des Ausdrucks in Zusammenhang mit der Gesamtfassade wurde im Gremium kontrovers diskutiert. In der weiteren Bearbeitung soll das Fassadenbild noch selbstbewusster und eindeutiger ausformuliert werden und darf an Farbigkeit und Glanz gewinnen. Die Gewerbeflächen dürfen im Erdgeschoss noch offener in Erscheinung treten und die Ausformulierung zur Platzkante ist zu schärfen.

Der Projektvorschlag setzt sich intensiv mit der Anbindung an die Nachbarliegenschaft auseinander und übernimmt mit allen Konsequenzen deren Geschosshöhen. Die sich nach oben verringernden Raumhöhen sind nachvollziehbar und interessant. Dass jedoch die daraus resultierenden geringen Geschosshöhen, einer möglichen Anbindung untergeordnet werden, erscheint nicht adäquat. Die Geschosshöhen sind deshalb in der weiteren Projektphase unter Berücksichtigung der angepassten Anbindung zu überarbeiten.

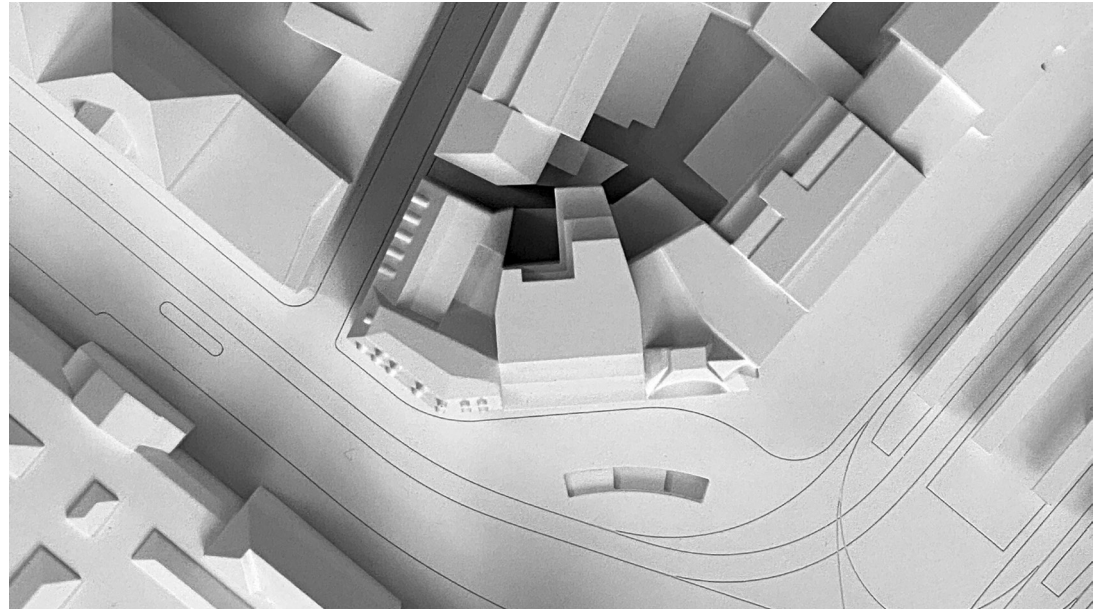
Die hohe räumliche Qualität, die gute Belichtung sowie die Flexibilität der Gewerbeflächen wurden dank dem rückseitigen Gebäudeeinschnitt bewiesen. In der Folge dieses Eingriffs in den Baukörper weist der Projektvorschlag im Vergleich jedoch weniger vermietbare Fläche auf. In der weiteren Bearbeitung soll deshalb die Dimension des Einschnitts optimiert werden.

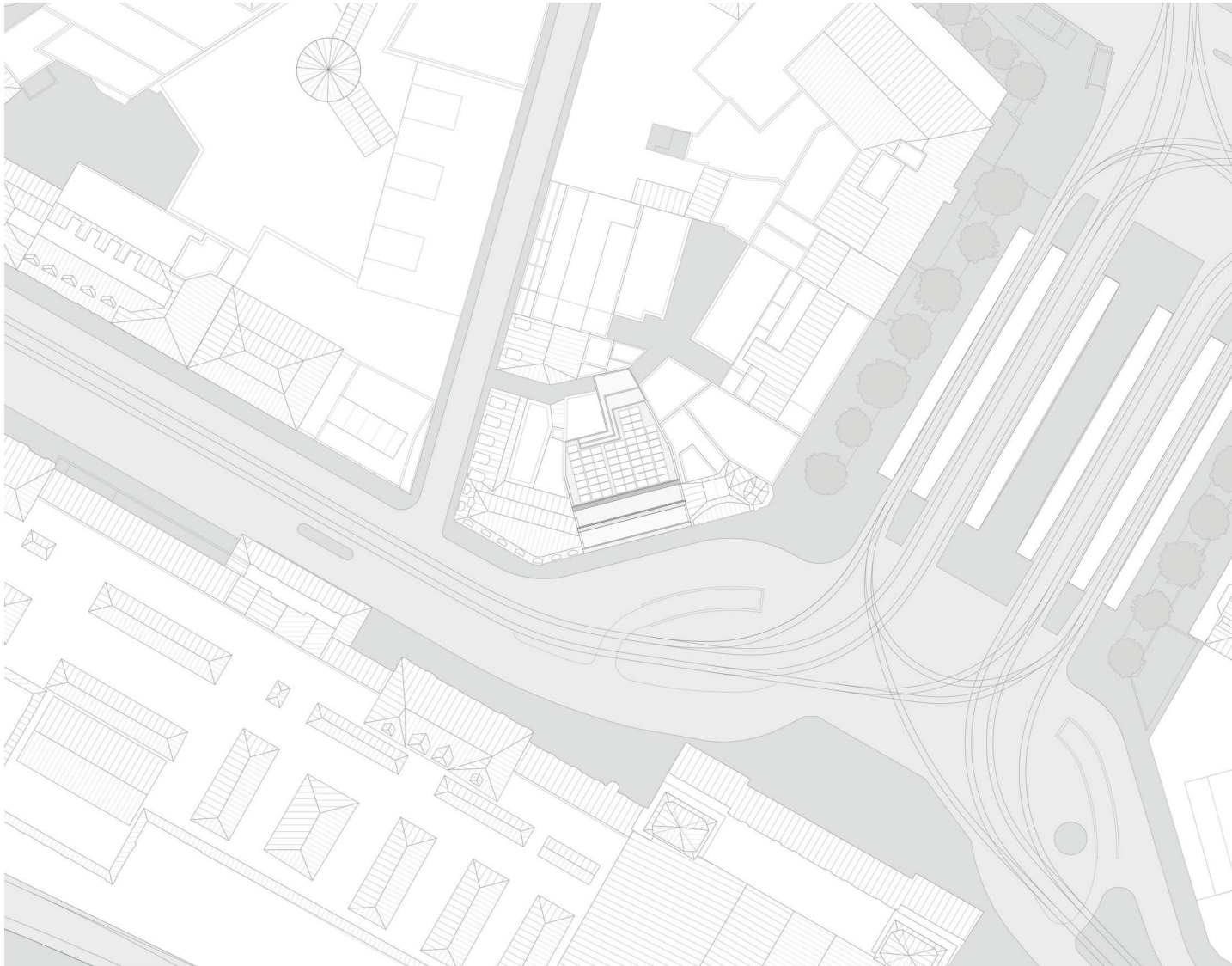
Die lateral gelegenen, grosszügig konzipierten Nebennutzflächen sind im Verhältnis zur vermietbaren Fläche an der oberen Grenze. Die Erschliessung ist teilweise zu schmal und hält die Fluchtwegbreiten nicht ein, die Stahlstruktur mit Brettstapeldecken kann in der Weiterbearbeitung noch optimiert und die Anzahl Stützen minimiert werden.

Mit dem rückseitigen Einsprung im Erdgeschoss und der Anordnung der Entsorgung im gedeckten, geschlossenen Aussenraum wird auf die Situation in der Küchengasse angemessen reagiert.

Der Projektvorschlag hält die geforderten Nachhaltigkeitszielwerte ein, es ist wünschenswert die Grauenenergie in der Erstellung noch zu optimieren.

Auch wenn die Ausarbeitung noch nicht in allen Teilen ausgereift ist, zeigt sich auf überzeugende Weise, dass auf der Basis dieses Konzeptes und der sorgfältigen Architektur, qualitative Räume und eine adäquate Reaktion am Centralbahnplatz geschaffen werden.





Situation 1:1000

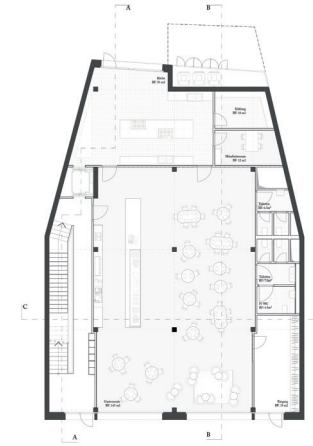


Ansicht Süd 1:500

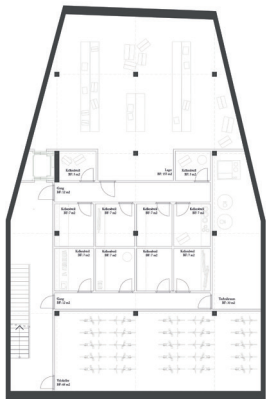




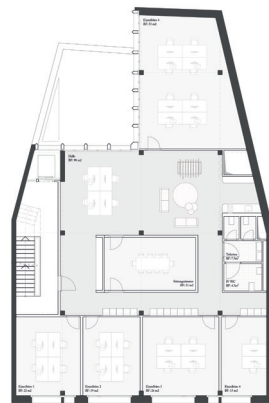
Längsschnitt 1:500



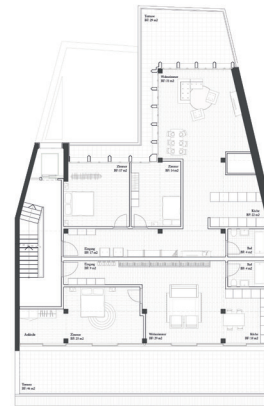
Erdgeschoss 1:500



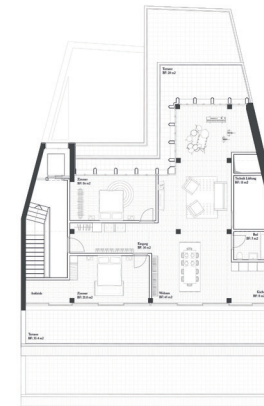
Untergeschoss 1:500



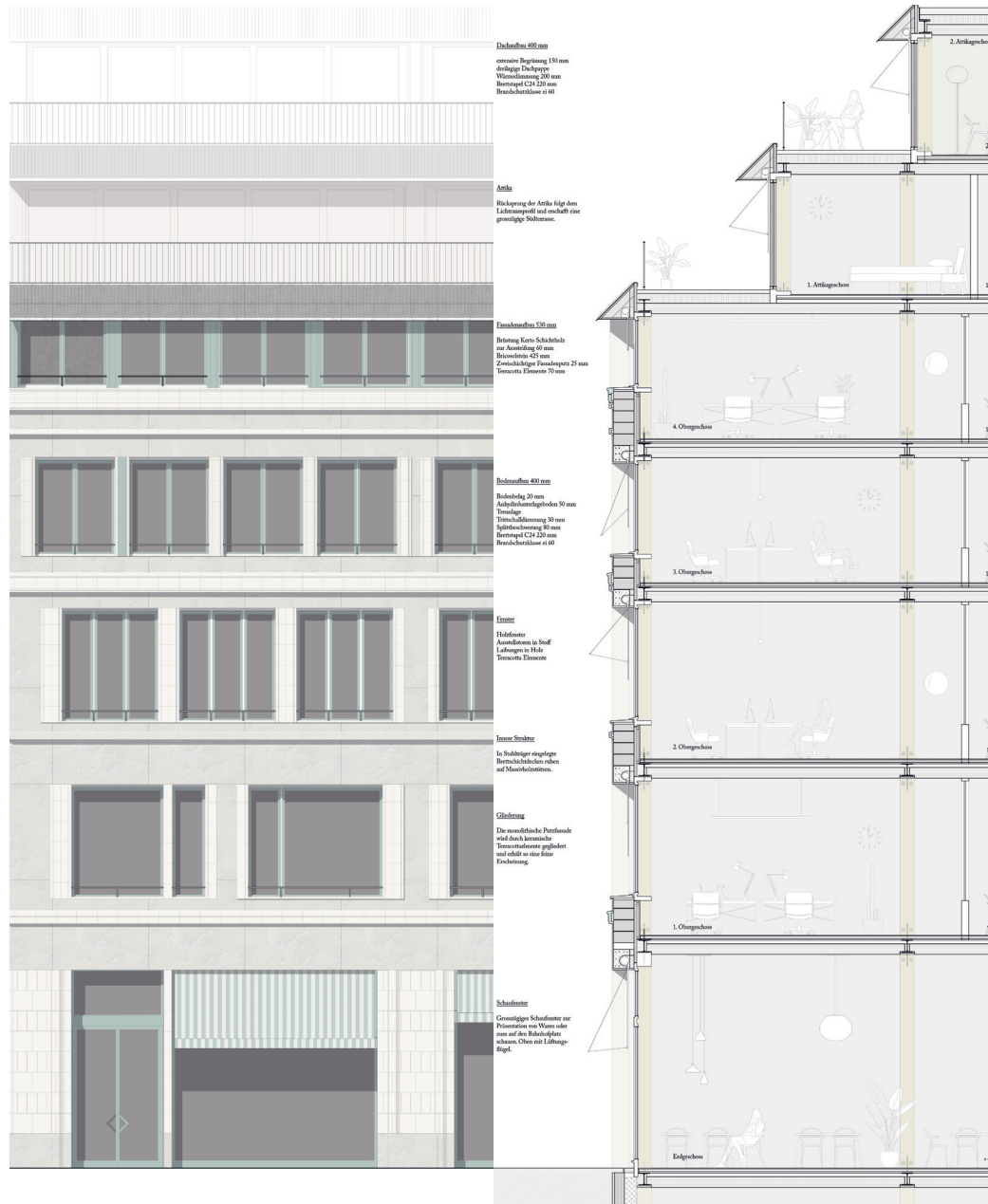
Regelgeschoss 1:500



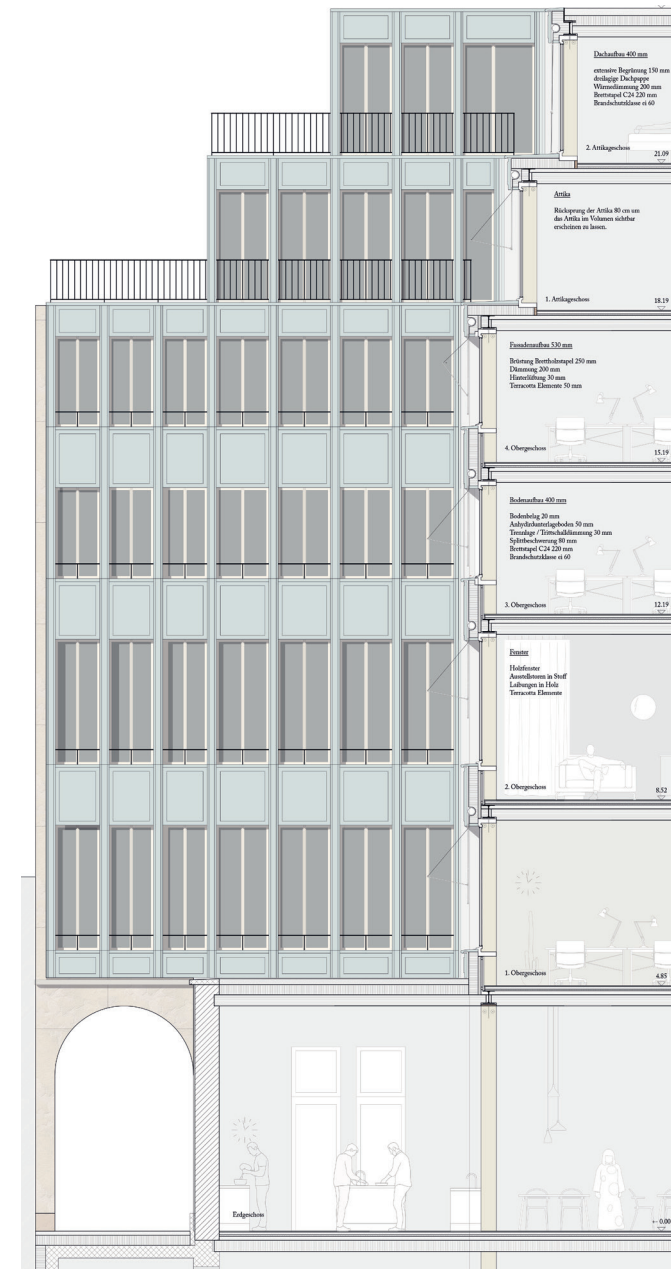
1. Dachgeschoss 1:500



2. Dachgeschoss 1:500



Detailschnitt Fassade 1:150



<b>Projekt 03</b>	<b>2. Rang</b>
<b>Architektur</b>	<b>Harry Gugger Studio, Basel</b>

An prominenter Lage am Bahnhofplatz, eingefasst von zwei historisch geprägten Gebäuden, schaffen die Verfassenden einen innovativen und zeitgemässen Ersatzneubau mit einer ausgewogenen Komposition in Holz. Ein Bild, mit einer repetitiven Lochbefensterung, welches sich selbstverständlich zwischen die Nachbarschaften einfügt.

Der Projektvorschlag nutzt die gesetzlichen geometrischen Parameter horizontal wie vertikal vollumfänglich aus und erzielt mit diesen Massnahmen eine vergleichsweise hohe Gesamtgeschossfläche. Rückseitig wird in den Regalgesschen die sekundäre Erschliessungsgasse bis zur Parzellengrenze überbaut, in den Dachgeschossen folgt das Volumen der baurechtlichen Dachprofilneigung. Das Team schlägt zur Belichtung der tief gestalteten Grundrisse eine seitliche Belichtung mit in der Brandwand liegenden Fenstern vor, welche in den Innenräumen für wohlproportionierte Flächen sorgen und Querbeziehungen im Hof ermöglichen. Diese städtebauliche Absicht zum Hof bringt reizvolle Qualitäten für das Objekt selbst – Ist jedoch aus Sicht des Beurteilungsgremiums im Zusammenhang mit der direkt angrenzenden Nachbarschaft problematisch und insbesondere im gesamtstädtischen Konstrukt des dicht bebauten Hofes sehr ungünstig.

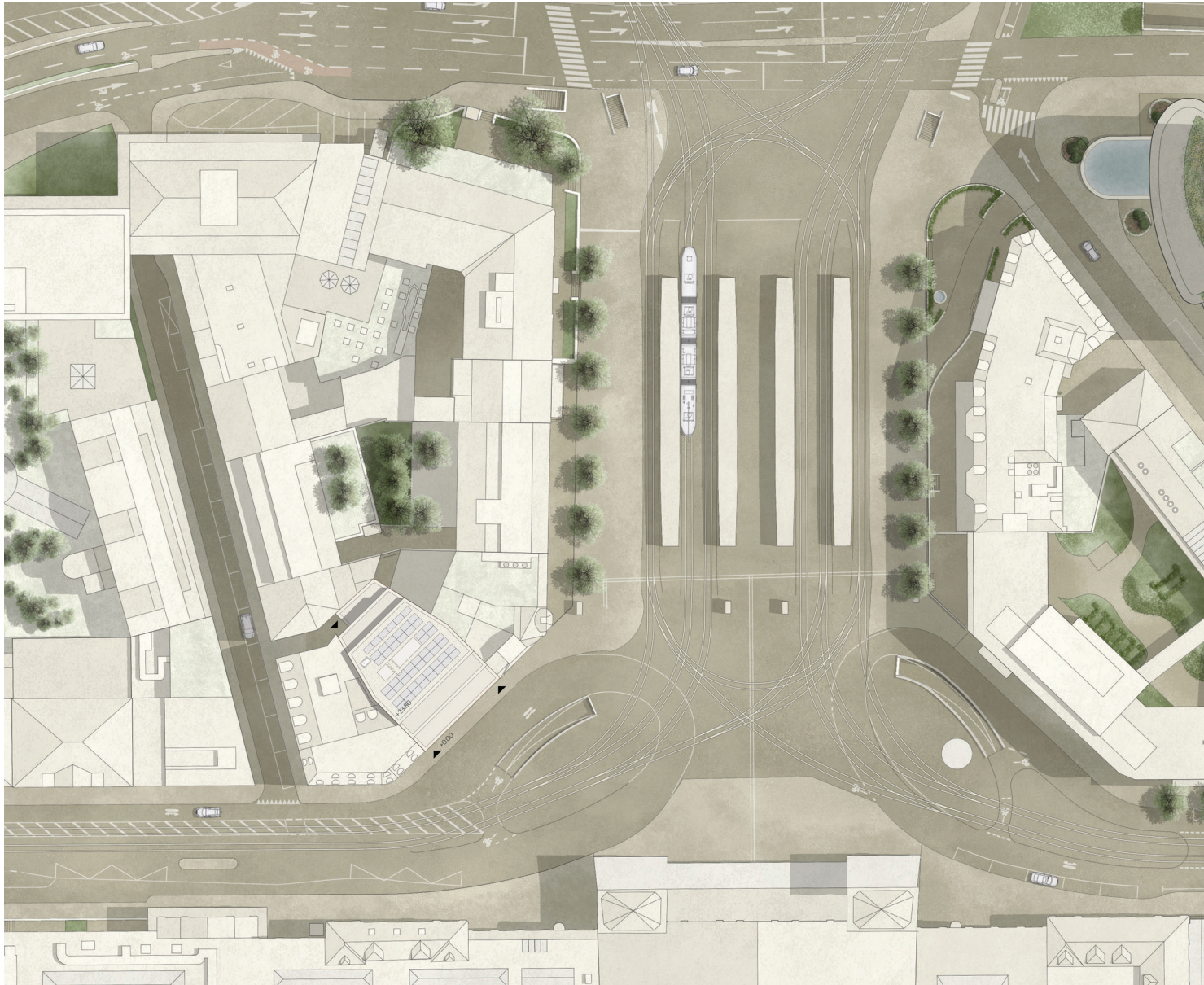
Mit einer minimalen Gebäudestruktur und einer exzentrischen Lage des grosszügigen und zugleich effizient gestalteten Treppenhauskerns wird eine typologische Klarheit wie auch gewünschte Flexibilität und Anbindung an die Nachbarschaft Nr. 6 ermöglicht. Eine kalte Passage im Erdgeschoss beschreibt eine klare Adressierung zum Bahnhof und ist zugleich eine charmante Geste mit grosstäatlichem Flair, welche der Nutzung im Erdgeschoss zu Gute kommt. Die rückseitige Gassenverbreiterung im Erdgeschoss verbessert die heutige unklare Situation und schafft Platz für die Logistik des Alltags.

Konstruktiv wird das Gebäude konsequent und nachhaltig entwickelt – mit dem Ziel robust und wartungsarm zu sein. Mit dem weitestgehenden Erhalt des Untergeschosses und der Wahl einer Holzkonstruktion in Skelettbauweise und Holzrippendecken von Rematter Holz-Lehm-Elementen wird eine kurze Bauzeit im engen Baufeld ermöglicht. Mit dem Justieren zwischen Flächeneffizienz und Materialverbrauch, neben hohen räumlichen Qualitäten zeichnet sich das Projekt in der Ökobilanzbetrachtung im Vergleich besonders gut aus.

Das Beurteilungsgremium würdigt den sorgfältig ausgearbeiteten Projektvorschlag als überzeugende Antwort, wie an exponierter Lage im historisch geprägten Kontext ein wertiger, zeitgemässer und zugleich zeitloserer Ausdruck entstehen kann. Während der Ausdruck und die Innovation überzeugen, bringt der Vorschlag aufgrund der seitlichen Belichtung in der Brandwand unvermeidbare hohe Risiken im Realisierungsprozess im Zusammenhang mit der direkt angrenzenden Nachbarschaft mit sich; ein zukünftiges Weiterbauen wird mit diesem Vorschlag verunmöglicht, Korrekturen in der Grundrissanlage würden zu einer gesamtheitlichen Veränderung führen.







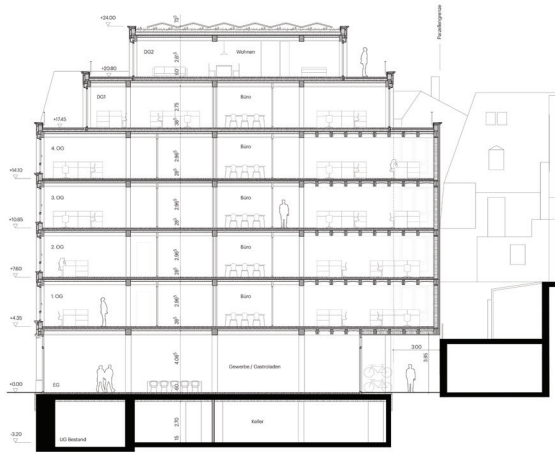
Situation 1:1000



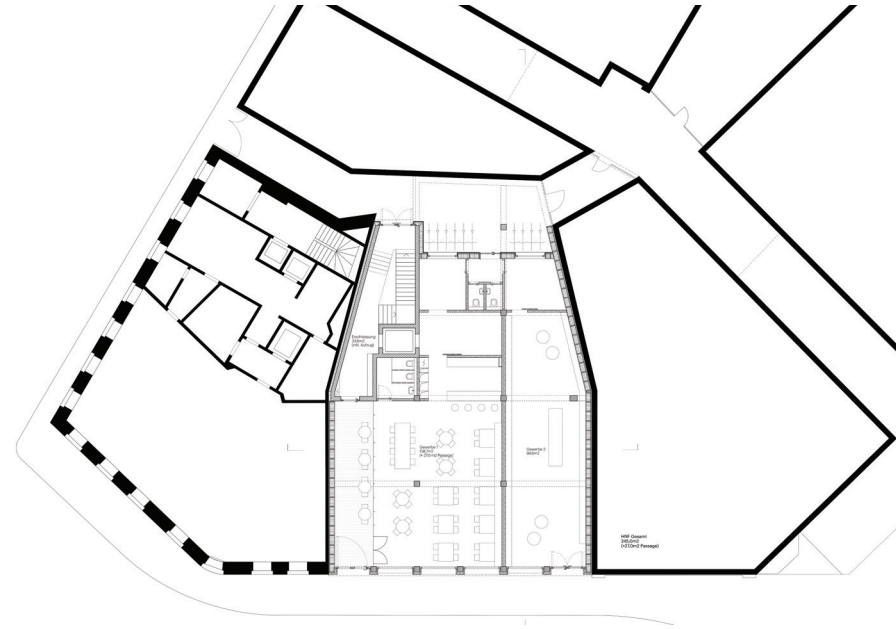
Ansicht Süd 1:500



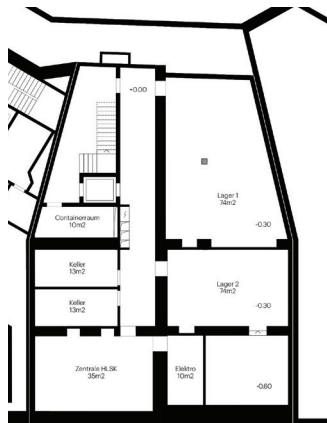
Ansicht Nord 1:500



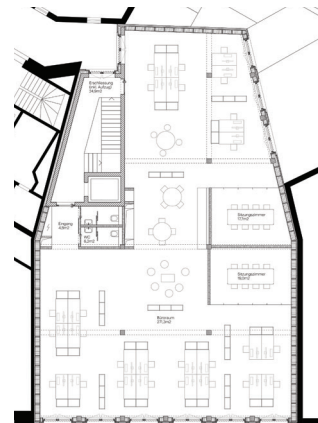
Längsschnitt 1:500



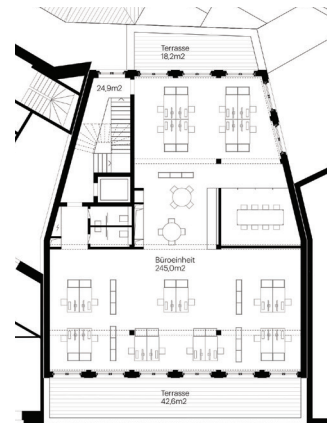
Erdgeschoss 1:500



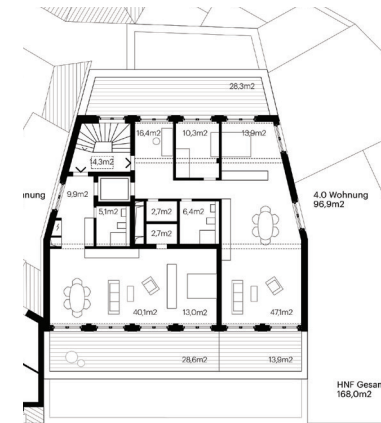
Untergeschoss 1:500



Regelgeschoss 1:500



1. Dachgeschoss 1:500



2. Dachgeschoss 1:500



**Dachaufbau**

50mm Balg, Ander-Gierit  
 30mm Spaltbrett  
 2 x 30mm Dachdichtung, Flumen  
 80-140mm Gafeldämmung  
 20mm Spannlatten & Klebefolie, Bitumen  
 27mm, 3 Schichtplatte  
 140mm Spannlatten zwischen Vollholzträgern 180mm  
 abgehängter Akustikpegel mit Heiz-Kühlfunktion

**Bodenaufbau Obergeschosse**

50mm Lärmschutz  
 20mm Trittschalldämmung, Weichfaserplatte  
 50mm Schutzlage, Schutzschicht  
 -Baumwolle, OSB-Platte  
 27mm, 3 Schichtplatte  
 140mm Spannlatten zwischen Vollholzträgern 180mm  
 abgehängter Akustikpegel mit Heiz-Kühlfunktion

**Fassade Obergeschosse**

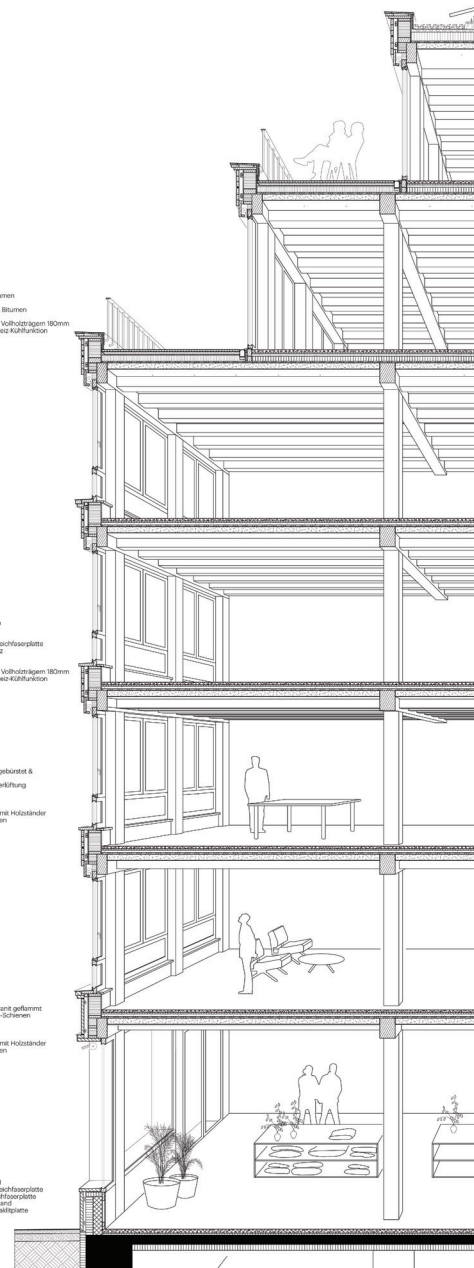
50mm Holzschalung, Acacia gebürstet & geschichtet  
 50mm Korsettung und Hinterlüftung  
 30mm Lattung  
 -Wärmedämmung  
 50mm Lattung  
 240mm Dämmung, Hanffaser mit Holzständer  
 15mm Gipskerleplatte, gestrichen

**Fassade Erdgeschosse**

40mm Verklebung, Ander-Gierit gefirmt  
 30mm Einhängelatten, Hellen-Schieben  
 30mm Lattung, Hinterlüftung  
 -Wärmedämmung  
 15mm Gipskerleplatte  
 240mm Dämmung, Hanffaser mit Holzständer  
 15mm Gipskerleplatte, gestrichen

**Bodenaufbau Erdgeschosse**

50mm Anhydritestrich mit FBH  
 20mm Trittschalldämmung, Weichfaserplatte  
 20mm Wärmedämmung, Weichfaserplatte  
 20mm Bauteiloberfläche Betondeckung  
 140mm Wärmedämmung, Heißeplatte



Detailschnitt Fassade 1:150

---

Projekt 01

---

Architektur

Fiechter & Salzmann Architekten, Zürich

---

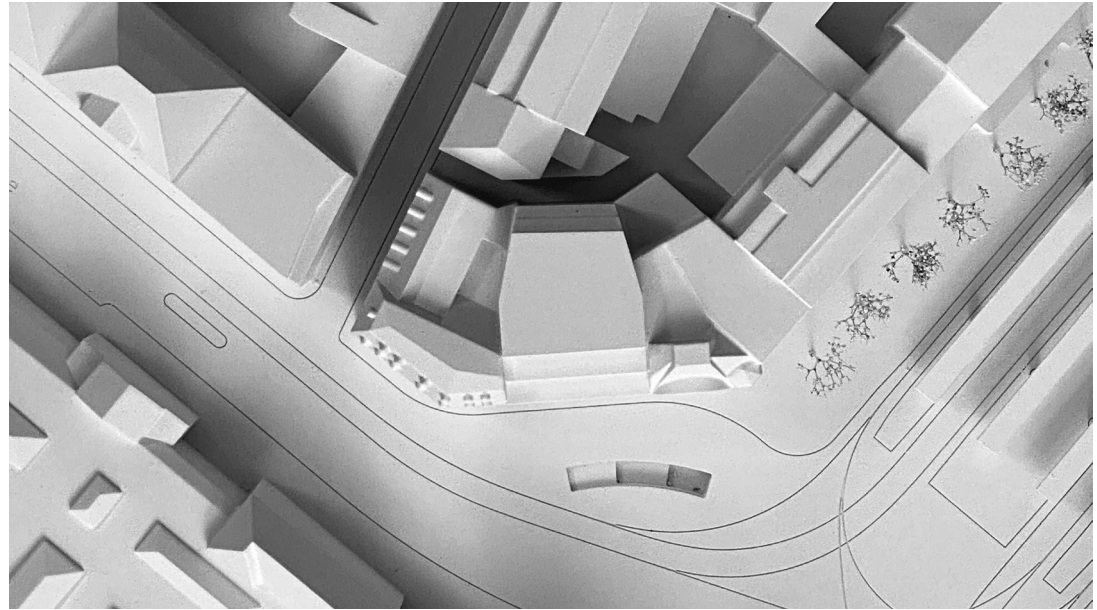
Das Projekt zeichnet sich durch seine präzise und klare Haltung aus. Die fein gegliederte Glasfassade schafft eine gute Präsenz am Bahnhofplatz. Die halbrunden PV-Elemente verzieren als Ornamente die feine Textur und verleihen dem Haus eine freundliche Ausstrahlung.

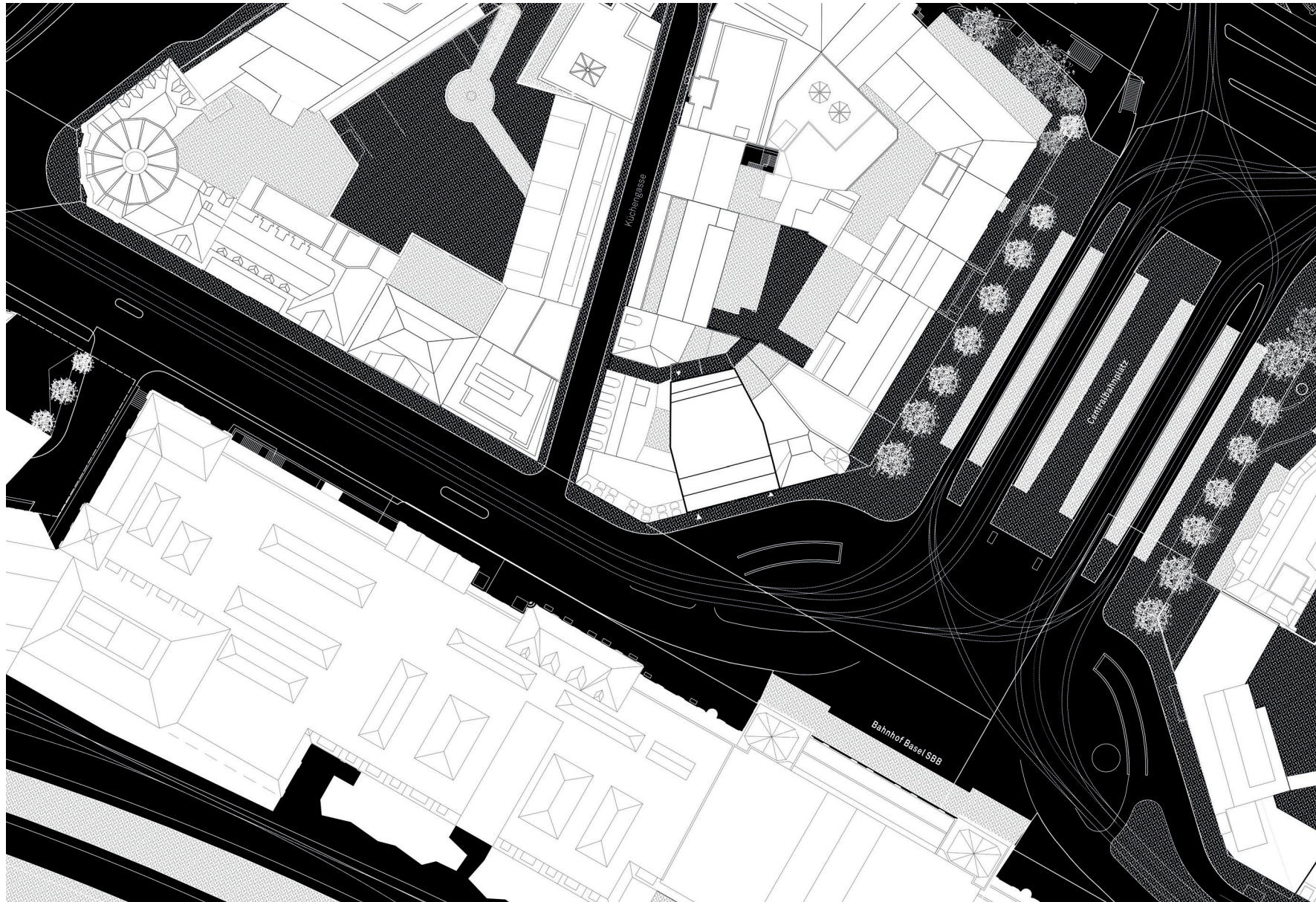
Der einfach strukturierte Grundriss verspricht eine gute Flexibilität in der Nutzung. Das Treppenhaus ist bewusst an der Brandmauer zum Haus Nr. 6 gelegen. Dadurch wird die erwünschte Verbindung zum Bestandsbau auf einfache Weise angeboten. Das Treppenhaus ist gut dimensioniert. Der Lift ist für den Transport der Velos zu gering dimensioniert und die Anzahl der Stellplätze genügt nicht. Es werden überzeugend verschiedene Szenarien für eine Büronutzung aufgezeigt. Das Angebot an Toiletten ist eher knapp bemessen und das IV-WC im Erdgeschoss ohne Vorzone ist nicht attraktiv. Die ausgewiesenen Steigzonen sind je nach Nutzung der Ladenfläche bescheiden. Die beiden Wohnungen im 2. Attikageschoss weisen zur Anzahl Zimmer grosse Flächen aus. Das überhohe Erdgeschoss hat einen gut dimensionierten, gedeckten Eingang zu den Obergeschossen und unterstützt mit dieser Geste eine gute Adressbildung. Die Gewerbeflächen sind direkt vom Trottoir zugänglich. Die gesamte Nutzfläche lässt sich gut in zwei Einheiten unterteilen.

Die hofseitige Fassade rückt über alle Geschosse um drei Meter von der Parzellengrenze ab. Dadurch entstehen sehr tiefe Grundrisse mit Mittelzonen die wenig bis kein Tageslicht erhalten. Die zum Hof hin ebenfalls voll verglaste Fassade soll eine gute Belichtung der Innenräume gewährleisten. Dies wird in Frage gestellt. Der enge Innenhof wird zukünftig durch die Nachbarparzellen eher noch stärker bedrängt.

Das Gebäude ist ein Hybrid mit neuem massivem Untergeschoss und einer primären Tragstruktur in Stahl, sowie Holz-Betonverbunddecken. Die sichtbaren Rippendecken in Holz prägen die Atmosphäre der Räume stark und sind durch die transparente Glasfassade von weitem erkennbar. Die vorgeschlagene Konstruktion ist auf einem holzbaugerechten Raster aufgebaut. Bloss zwei Stützen sind pro Geschoss erforderlich, was eine gute Flexibilität für eine Raumunterteilung erlaubt. Der Zielwert der Emissionen «Erstellung» wird überschritten und ist mit der gewählten Konstruktion zu begründen. Hingegen wird der Zielwert «Erstellung & Betrieb» deutlich unterschritten.

Beim Projekt handelt es sich um ein sorgfältig ausgearbeitetes Haus, das eine hohe Aufenthaltsqualität verspricht. Die robuste Gebäudestruktur ermöglicht eine hohe Flexibilität zur individuellen Nutzung, jedoch sind die pro Geschoss notwendigen Nebenräume und Funktionsflächen noch sehr minimal gehalten. Die Erschliessung mit der guten Anbindung an die Nachbarschaft wird geschätzt. Die Glasfassade wird jedoch als problematisch angesehen. Die gute Einsicht in die Geschosse vom Bahnhofausgang her ist kritisch zu bewerten und der hohe Wärmeeintrag im Sommer widerspricht einem behaglichen Raumklima. Die äussere Erscheinung wird wohl die meiste Zeit geprägt durch den geschlossenen textilen Sonnenschutz, was wiederum an dieser Lage keine adäquate Geste auf den Centralbahnplatz sein kann.



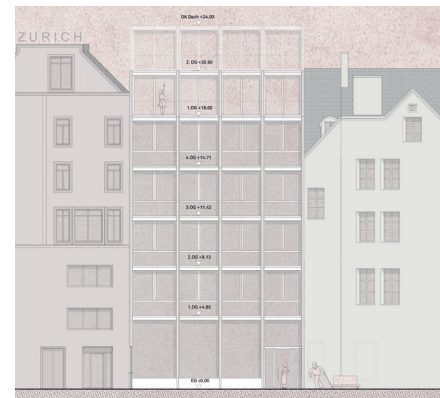


Situation 1:1000

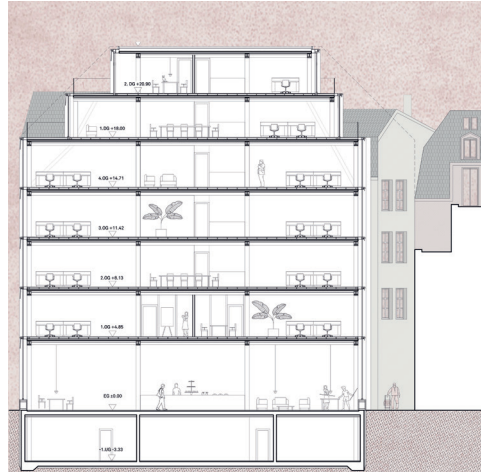




Ansicht Süd 1:500



Ansicht Nord 1:500



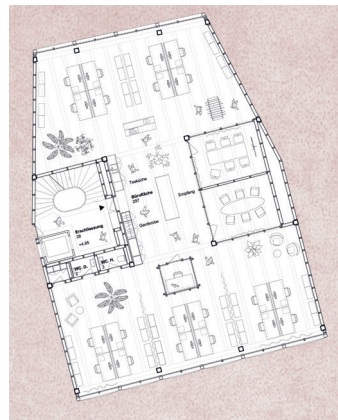
Längsschnitt 1:500



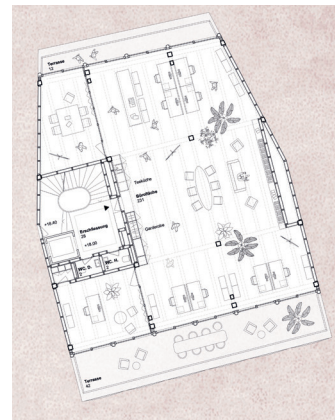
Erdgeschoss 1:500



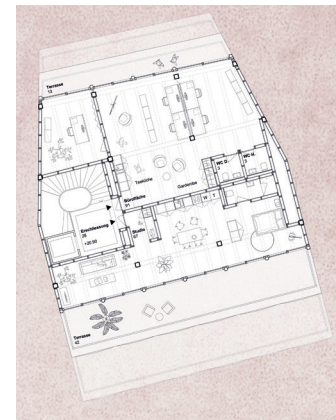
Untergeschoss 1:500



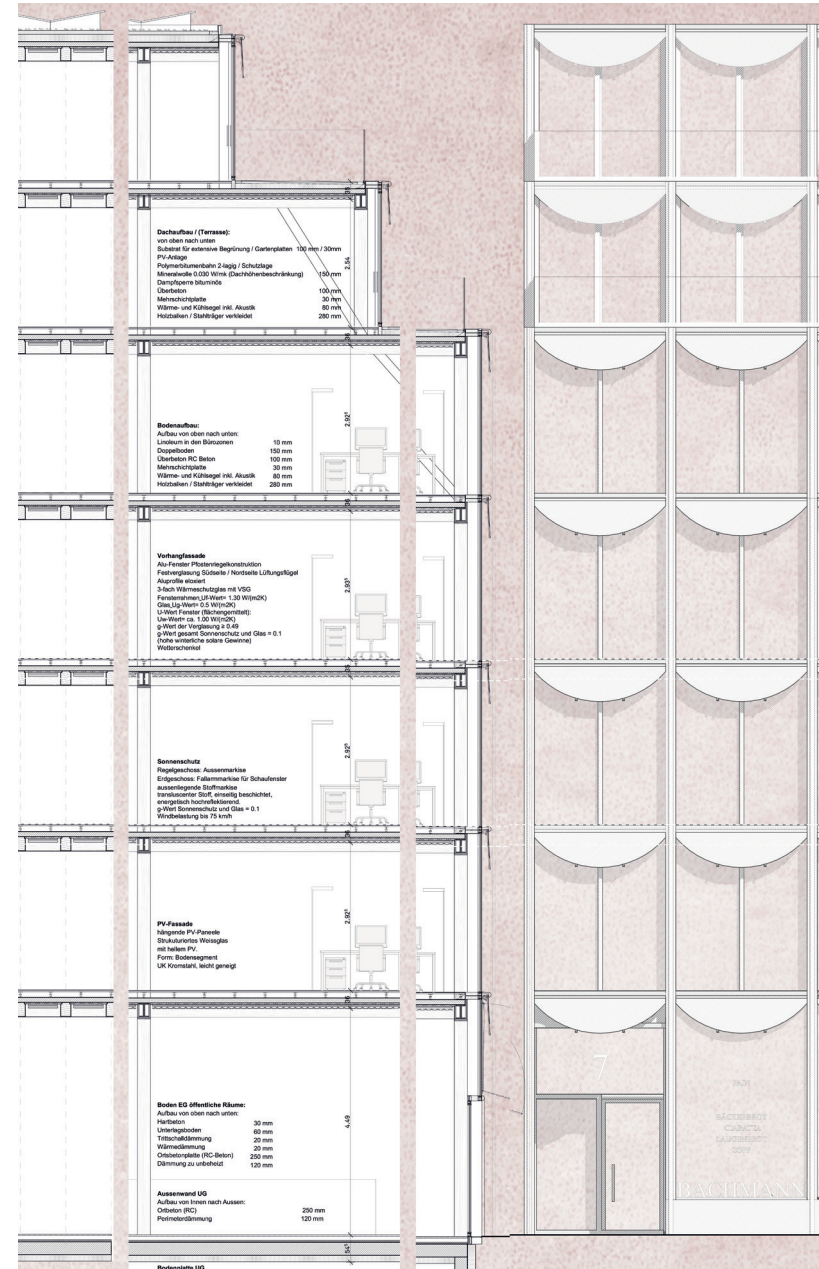
Regelgeschoss 1:500



1. Dachgeschoss 1:500



2. Dachgeschoss 1:500



Detailschnitt Fassade 1:150

---

Projekt 02

---

Architektur

Sergison Bates architects, Zürich

---

Die Projektverfassenden sehen den vorgeschlagenen Neubau als Teil des Blockrands, welcher die Dreiteiligkeit sowie die Geschossigkeit der Nachbarbauten aufnimmt und selbstbewusst, markant ausformuliert. Bemerkenswert ist die vertiefte Auseinandersetzung mit der Fassadengestaltung und dem architektonischen Ausdruck zum Centralbahnplatz als eigenständiger Akteur.

Die prägende Idee, die Fassade vielschichtig in die Tiefe zu entwickeln, ist interessant und fungiert für die Gewerberäume als nutzbarer Filter zum Centralbahnplatz. Das Spiel mit den unterschiedlichen Ebenen sowie dem nach oben verringerten Öffnungsverhalten in Reaktion auf die jeweilige Nutzung ist äusserst interessant und wird gewürdigt.

Die feingliedrige Darstellung der Fassade im Modell konnte das Beurteilungsgremium schwer mit dem Ausdruck auf den Visualisierungen und Plänen zusammenbringen. Durch die Dreiteilung der ehemaligen Doppelfassade entstehen liegende Proportionen, welche zudem in der Materialität mit einem rot eingefärbten Sichtbeton betont werden und sich selbstbewusst von der Nachbarschaft abheben. Das Gremium kommt zum Schluss, dass die Ausformulierung, wie sie im Projektvorschlag gezeigt wird nicht die erwünschte adäquate Antwort im Umgang mit dem Kontext an dieser Lage ist.

Der Treppenkerne mit den Nebennutzräumen und Steigzonen ist mittig angeordnet, was für die Unterteilung in kleinere Gewerbeeinheiten sowie die Längsteilung in Ost- und Westeinheiten ein Vorteil ist. Für grössere zusammenhängende Gewerbeflächen, insbesondere im Erdgeschoss wurde diese Platzierung eher als hinderlich besprochen.

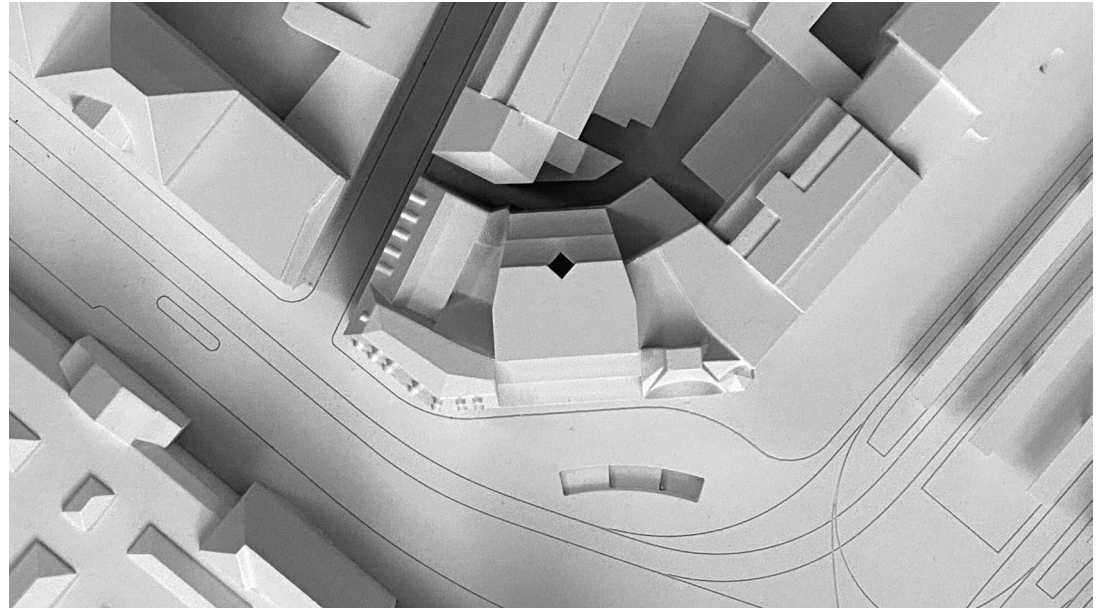
Mit der Lage des Treppenkerne mittig des Baukörpers ist eine zukünftige Anbindung an die Nachbarliegenschaft Nr. 6 nicht ohne Verlust von vermietbarer Fläche zu bewerkstelligen.

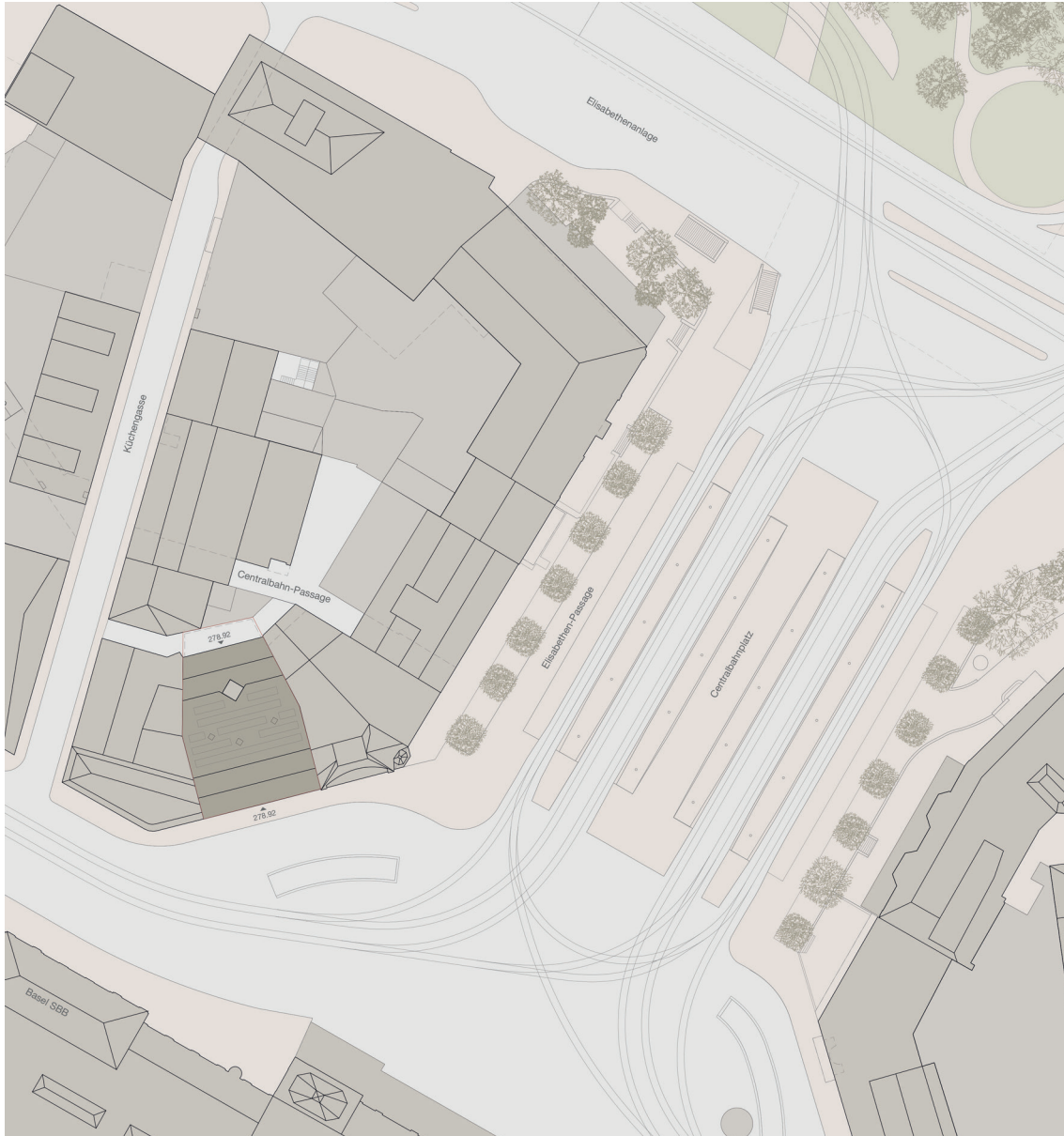
Aufgrund der Ausdehnung des Baukörpers bis zur rückseitigen Abstandslinie, entstehen tiefe Grundrisse mit im Verhältnis wenig Tageslicht. Die Projektverfassenden schlagen deshalb einen Lichthof bis in das 2. Obergeschoss vor. Ob die Dimension des kleinen, quadratischen, vollverglasteten Lichthofs - nebst den technischen Herausforderungen - die gewünschte Wirkung und Qualität für die Gewerberäume erzielt, wird im Beurteilungsgremium angezweifelt. Die Flexibilität der Gewerberäume wird aufgezeigt und die Arbeitsplätze entlang der Platzfassade mit den vorgelagerten kleinen Balkonen sind von hoher Qualität.

Die zurückversetzten Zugänge im Erdgeschoss geben eine adäquate Antwort auf die Frage zur Reaktion auf die Platzkante. Durch die vorgelagerten, südseitigen Balkone wird der sommerliche Wärmeschutz konstruktiv, architektonisch mitentwickelt und Massnahmen zur Nachtauskühlung wurden angedacht. Trotzdem werden die Zielwerte zur Ökobilanz nur knapp eingehalten.

Das Gremium würdigt die sorgfältige Bearbeitung der Aufgabenstellung insbesondere den erkannten Schwerpunkten Erscheinung, Adressierung, Erschliessung, und Belichtung.

Leider weist der Lösungsansatz auch Schwächen auf. Der Lichthof, die Ausformulierung der Platzfassade und die Lage des Treppenkerne konnten nicht überzeugen.





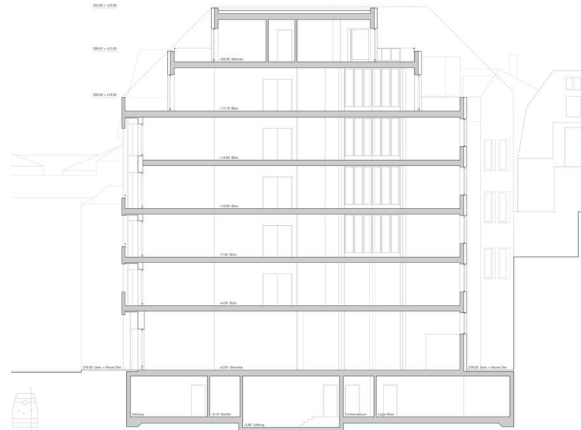
Situation 1:1000



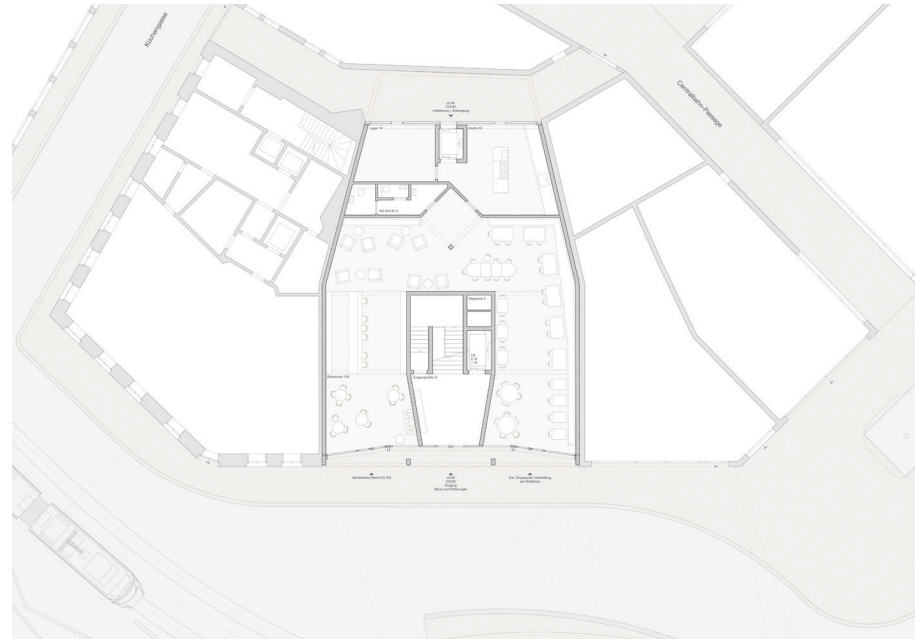
Ansicht Süd 1:500



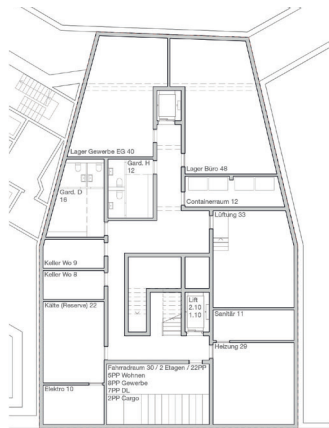
Ansicht Nord 1:500



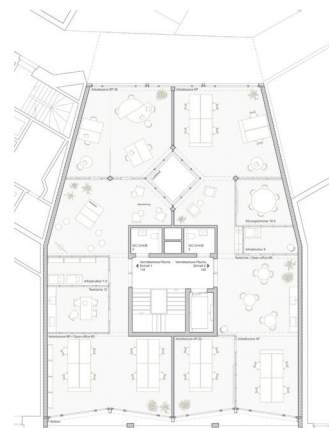
Längsschnitt 1:500



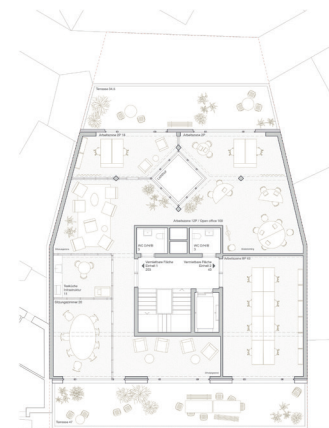
Erdgeschoss 1:500



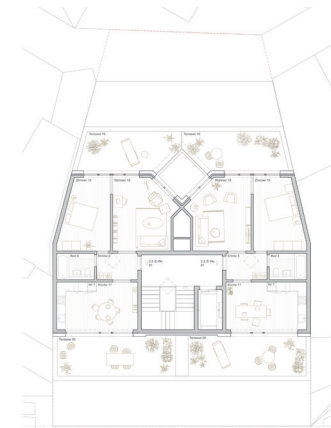
Untergeschoss 1:500



Regelgeschoss 1:500

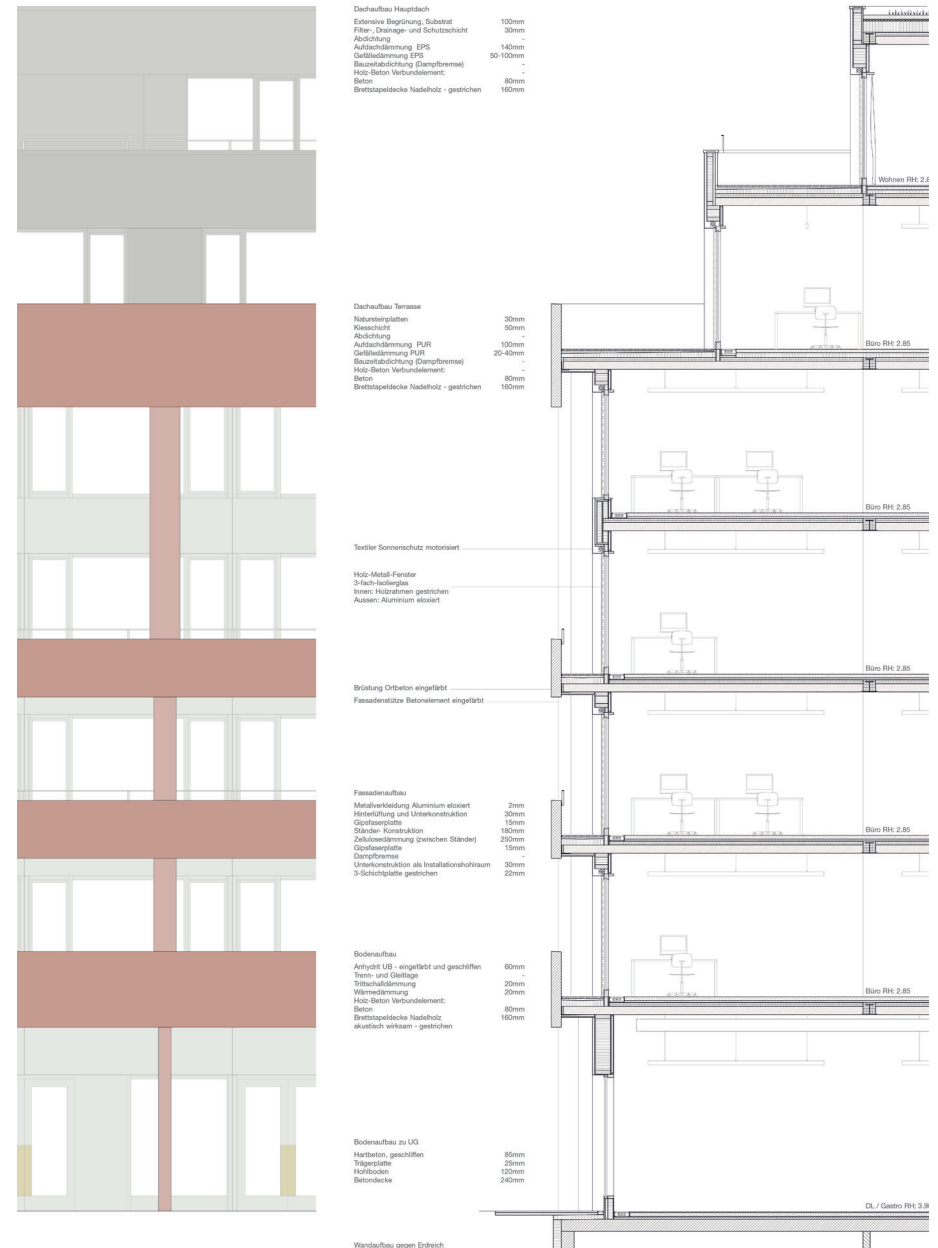


1. Dachgeschoss 1:500



2. Dachgeschoss 1:500





Detailschnitt Fassade 1:150

---

Projekt 04

---

Architektur

Lukas Raeber Architektur, Basel

---

Die Verfassenden wählen eine zentral symmetrische Anlage, die Erschliessung mit den Nasszellen, wird mittig im Gebäude angeordnet. Das Haus Nr. 6 kann somit nicht angebunden werden. Der Eingangsbereich für die Obergeschosse liegt demzufolge mittig an der Platzfassade und bildet eine sehr prominente Adresse und dominiert das Erdgeschoss. Die Ladenfläche ist dadurch zwingend zweigeteilt und nicht als eine Mieteinheit nutzbar.

Hofseitig wird die Küchengasse überdeckt und eine Terrasse geschaffen, was überzeugt. Die Hoffassade wird terrassiert jeweils durch die Abstufung von zwei Geschossen auf dieselbe Flucht. Vorgehängte Metallroste als Balkone werden als grüne Gärten vorgeschlagen. Die Begrünung wirkt attraktiv und der Innenhof gewinnt räumlich durch den abgestuften Baukörper. Allerdings wird eine Begrünung kritisch gesehen für eine wenig besonnte Nordseite und ohne Erdkontakt wäre eine Bewässerung notwendig.

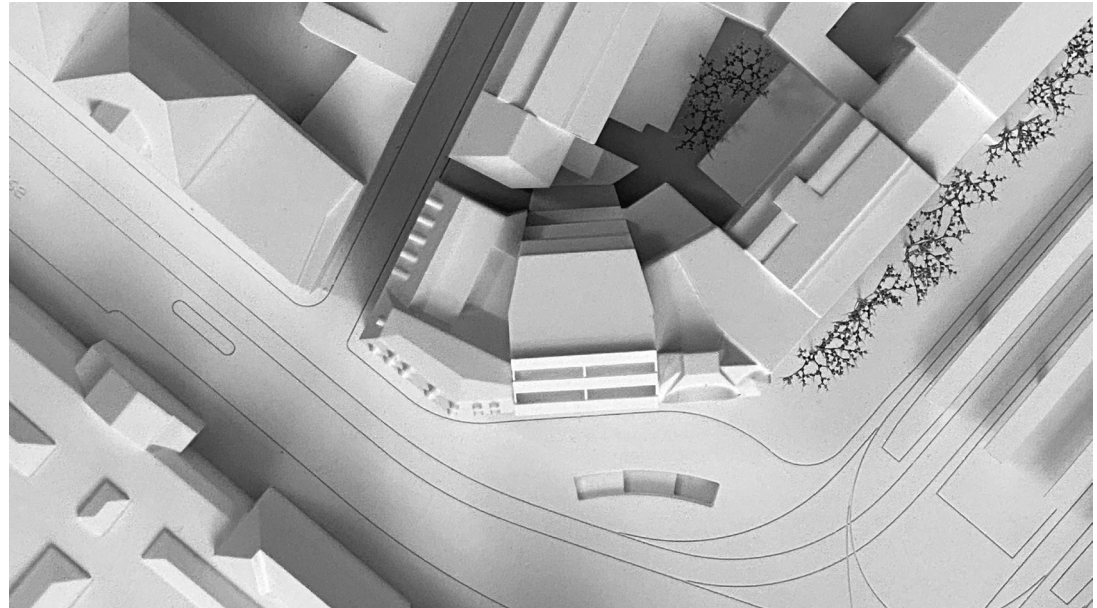
Der Erschliessungskern gliedert den Grundriss in den Obergeschossen. Es werden verschiedene Szenarien für eine Möblierung, Open Space oder Einzelbüros, aufgezeigt. Interessant ist auch das Zukunftsszenario einer Wohnnutzung, allerdings fehlen teilweise die notwendigen Aussenräume. Eine Unterteilung in zwei Nutzungseinheiten, Ost und West, bietet sich an. Jede Nutzungseinheit hat jeweils auch eine ruhige Hofseite. Das Geschoss wird durch den Kern stark geteilt und erschwert die Nutzung als Gesamtfläche. Die ausgewiesenen Steigzonen sind für eine flexible Nutzung der Ladenfläche zu knapp bemessen. Die beiden Dreizimmer Wohnungen im Attikageschoss sind angemessen.

Das Gebäude ist ein Hybrid mit einem massiven Inneren aus Recyclingbeton, die Brandwände sind aus Beton-Stützen und mit Lehmziegeln ausgefacht. Das bestehende Untergeschoss wird belassen. Der Zielwert der Grauen Energie für

die Erstellung wird eingehalten. Das Projekt schneidet in der Ökobilanzbetrachtung allgemein besonders gut ab. Der Emissionswert für den Betrieb fällt auffallend gering aus. Nebst dem geringen Heizwärmebedarf können die Emissionen durch die Leistung der grossen PV-Fläche stark reduziert werden. Die massive Ausführung in Beton ergibt eine längere Bauzeit. Dies wirkt sich an diesem Standort auf die Baukosten ungünstig aus durch das längere Vorhalten der Baustelleninstallation.

Die Fassade zum Platz spielt mit Elementen aus den 1970er Jahren. Die starke horizontale Gliederung wird durch die dunklen PV-Elemente unterstützt. Das Zugangsportal wird mit einer Stütze zusätzlich akzentuiert. Die darüber mittig angeordneten pilasterförmigen Elemente verstärken die kräftige Erscheinung. Die Verfassenden suchen bewusst nicht die Nähe und Einbindung zum Bestand, sondern gestalten «ein aus der Textur gelöstes modernes Stadtgebäude». Die vorgeschlagene Fassadenverkleidung in Kunststoffplatten aus rezyklierten Plastik ist in der Wertigkeit für diesen Standort jedoch fraglich. Die Fassade wirkt insgesamt zu wuchtig und sprengt sich zwischen die Nachbarbauten.

Das Gremium würdigt die Auseinandersetzung mit der Aufwertung des Hinterhofs und die Suche nach einer heute, in von der Klimakrise geprägten Zeit, adäquaten Fassadengestaltung. Leider vermochte der Projektvorschlag in seiner Gesamtheit jedoch nicht restlos zu überzeugen.





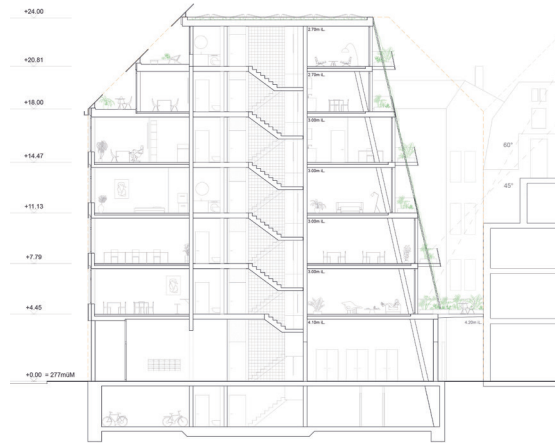
Situation 1:1000



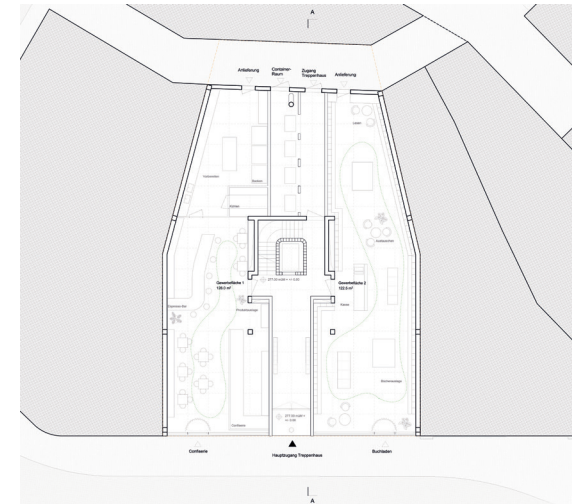
Ansicht Süd 1:500



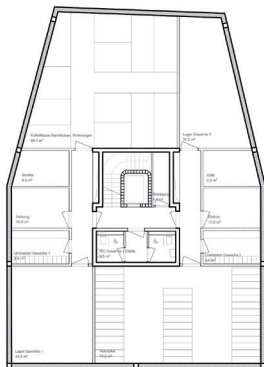
Ansicht Nord 1:500



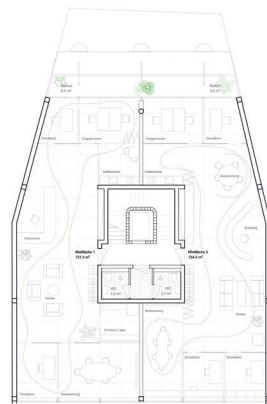
Längsschnitt 1:500



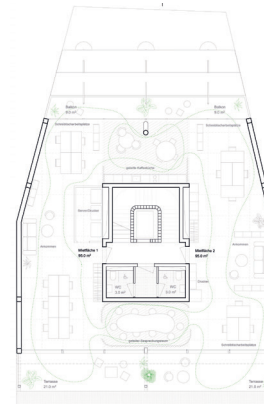
Erdgeschoss 1:500



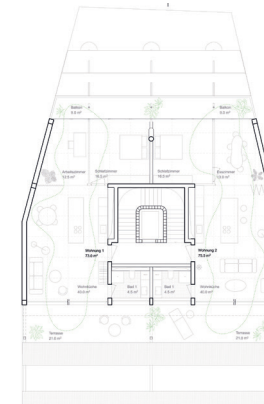
Untergeschoss 1:500



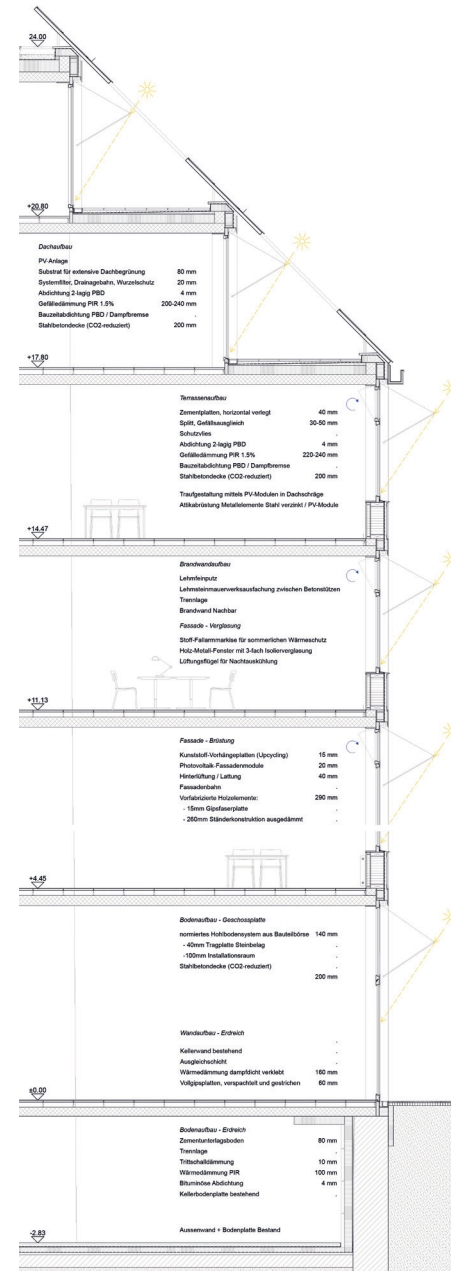
Regelgeschoss 1:500



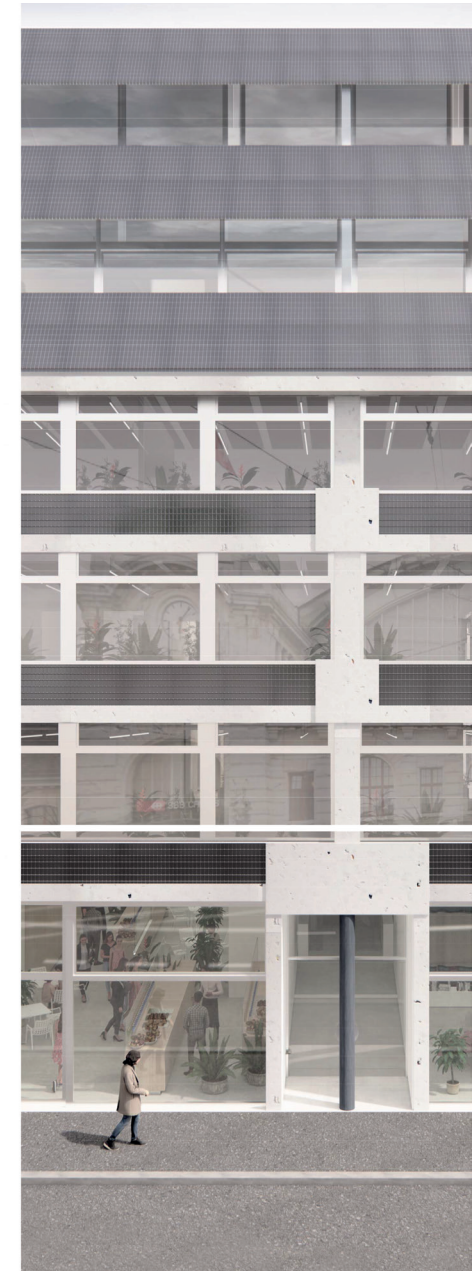
1. Dachgeschoss 1:500



2. Dachgeschoss 1:500



Detailschnitt Fassade 1:150



---

Projekt 06

---

Architektur

Wallimann Reichen, Basel

---

Der erfrischende projektierte Ansatz sieht ein sechs geschossiges Ersatzgebäude mit einer Bebauung bis zur Parzellengrenze und einem Mindestabstand von drei Meter zur rückseitigen Küchengasse vor, von wo sich der Baukörper in die Höhe entwickelt. Ein geradliniges Zurückspringen liefert dem Projekt eine zweiseitige Belichtung in einer tiefen Grundrissanlage - aus Sicht des Beurteilungsgremiums jedoch keine konkrete Antwort auf einen zukunftsorientierten Umgang mit den Nachbarschaften im Hof.

Die Anzahl der Geschosse, resultierend aus der Kombination von Referenzhöhen im Sockel und einer Aufteilung von angemessenen Raumhöhen in der vorgeschlagenen Gebäudetiefe mit einer Open-Spaces Typologie schafft gute Lichtverhältnisse in der Gebäudemitte. Zum Bahnhofplatz führt die reduzierte Geschosshöhe mit einer «verfrühten» Staffelung des Baukörpers zu einer volumetrischen Angleichung im gesamtstädtischen Kontext, in der Gesamtbilanz jedoch zu geringeren nutzbaren Flächen im Quervergleich. Trotz hohen gestalterischen annähernden Absichten, mit übernahmen von Sturz- und Brüstungslinien, betrachtet die Jury den Fassadenausdruck einer beschriebenen Integration und einer dargestellten Eigenständigkeit im Gesamtensemble im Widerspruch. Im stark von Lochfenstern geprägten Kontext wirkt das verglaste horizontalgegliederte Fassadenkleid mit Bandfenstern und leicht schräg ausgestellten Solarpanelen zu eigenständig als integrativ ergänzend.

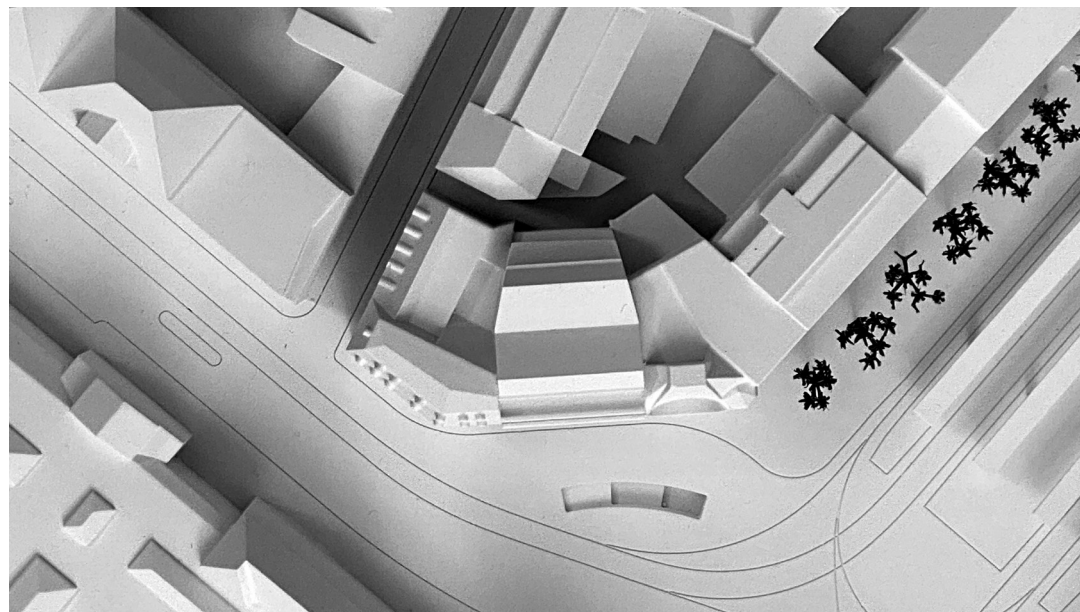
Die Absicht der gestalteten Dachlandschaft wirkt primär innenräumlich kraftvoll und interessant, doch empfindet das Beurteilungsgremium die starken Verformungen in den bereits exquisit gestalteten Dachwohnungen als unverhältnismässig. Der mittig, leicht dezentral gesetzte Kern führt einerseits in den Regelgeschossen zu schön proportionierten Räumen mit Nord-Süd Belichtung und einer gewünschten Flexibilität in den Obergeschossen. Andererseits schränkt

diese Lage die Nutzungsflexibilität der Gewerbeflächen im Erdgeschoss ein und schliesst eine zukünftig gewünschte direkte Anbindung an das Haus Nr. 6 aus. Zum Bahnhofplatz absorbiert die zentrale Adressbildung und Erschliessung der Büroggeschosse viel Gewerbehauptnutzfläche und nimmt eine dominante Stellung ein, welche jedoch neben den publikumsorientierten Verkaufsflächen eher in zweitrangige Erscheinung treten sollte.

Ein effizientes Primärtragwerk in Stahl mit ausgefachten Holz- und Lehmdecken charakterisiert die Räumlichkeiten und reagiert in einer Elementbauweise zugleich auf die beengten Platzverhältnisse. Mit dem Einsatz einer zirkulären und emissionsarmen Konstruktion und dem Erhalt des Untergeschosses werden die aus dem SIA - Energieeffizienzpfad SIA 2040 geforderten Zielwerte für die Erstellung sowie den Betrieb eingehalten. Der vergleichsweise etwas höhere Anteil der Emissionen ist dem grossen Fensteranteil zuzuschreiben.

Ausgehend von vertieften Auseinandersetzungen mit den vorhandenen Gegebenheiten, formulieren die Projektverfassenden einen identitätsstiftenden Projektentwurf mit erfrischendem und mutigem Ansatz, welcher vom Beurteilungsgremium sehr gewürdigt wird, jedoch nicht in allen Teilen überzeugen konnte.



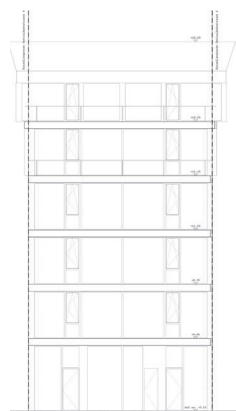




Situation 1:1000

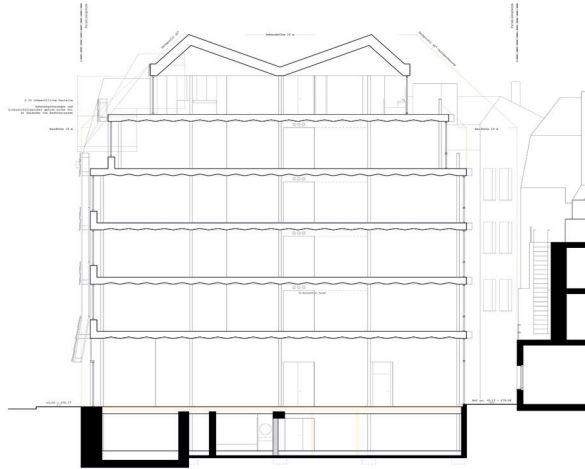


Ansicht Süd 1:500

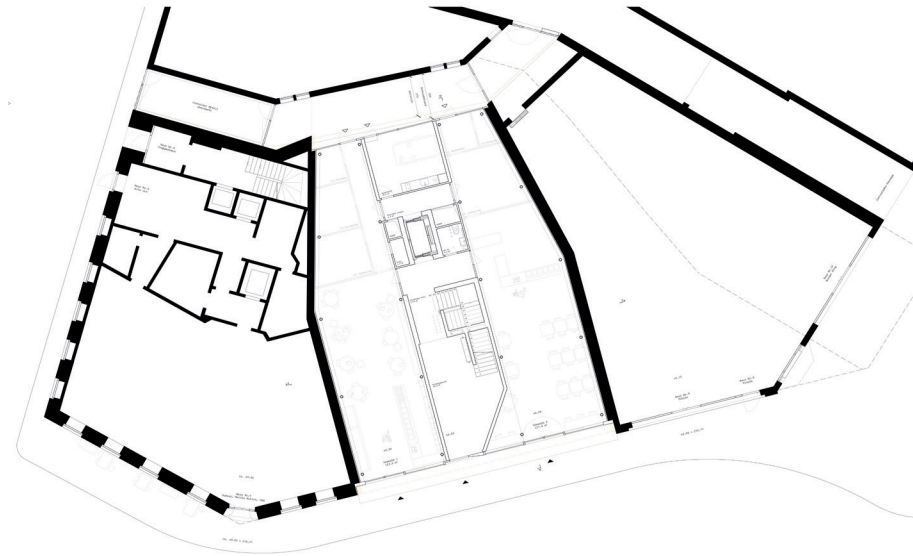


Ansicht Nord 1:500





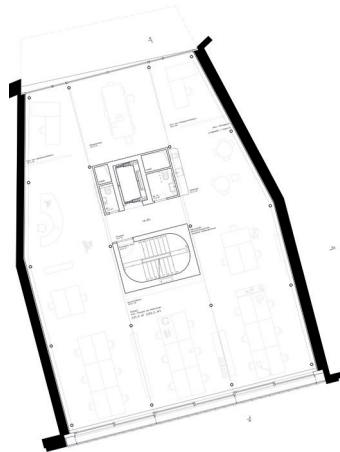
Längsschnitt 1:500



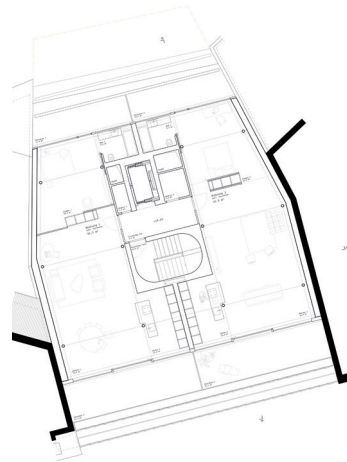
Erdgeschoss 1:500



Untergeschoss 1:500



Regelgeschoss 1:500



Dachgeschoss 1:500



---

Projekt 07

---

Architektur

Diener & Diener, Basel

---

Der Projektvorschlag wird als ein Teil der Gesamtarchitektur der Stadt verstanden. Klassische örtliche Gestaltungsregeln zum Ausdruck einer Ruhe, Zeitlosigkeit und Repräsentation werden aktiviert.

Diese Attribute, sowie die historische Entwicklung der Fensteröffnungen im Kontext, prägen den Entwurf und werden detailreich mit grosser Sorgfalt im Ausdruck der Platzfassade aufgezeigt.

Der durch das Zusammenlegen der beiden Grundstücke resultierenden liegenden Fassadenproportion wird mit plastischen, stehenden Fenstern begegnet. Das Spiel mit Plastizität und Proportion wird durch das Beurteilungsgremium hoch gewürdigt.

Die Materialität in selbsttragenden Naturstein setzt den Neubau in Verbindung mit dem Bahnhofsgebäude und gibt ihm einen adäquaten, selbstbewussten Auftritt. Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass die Fassade auch kommerziellen Beschriftungen und Monitoren standhält.

Der Projektvorschlag nimmt die Geschossigkeit der Nachbarliegenschaften auf und verzichtet in der Konsequenz auf ein Vollgeschoss. Zudem wird das Flächenpotenzial der Zone 5 in der Parzellentiefe nicht in Anspruch genommen und reduziert gar die Gebäudetiefe in den oberen Geschossen. Dadurch weist der Neubau im Vergleich eine beträchtlich kleinere vermietbare Fläche auf, was sich nachvollziehbarerweise auf die Wirtschaftlichkeit aber auch auf die Ökobilanz negativ auswirkt.

Die Erschliessung liegt lateral an der Brandmauer zur Liegenschaft Nr. 9, die Treppe wird an der Fassade zum Centralbahnplatz platziert und nimmt so nicht nur wertvolle Fassadenfläche in Anspruch, sondern generiert gleichzeitig eine

Ausnahme, des als Laterne entwickelten Kastenfensters. Die Nebenräume sind knapp konzipiert und doch ist das Flächenverhältnis zur Hauptnutzfläche nicht optimal.

Die Organisation im Erdgeschoss mit drei Treppenanlagen und einem zusätzlichen Warenlift scheint ineffizient und nicht überzeugend.

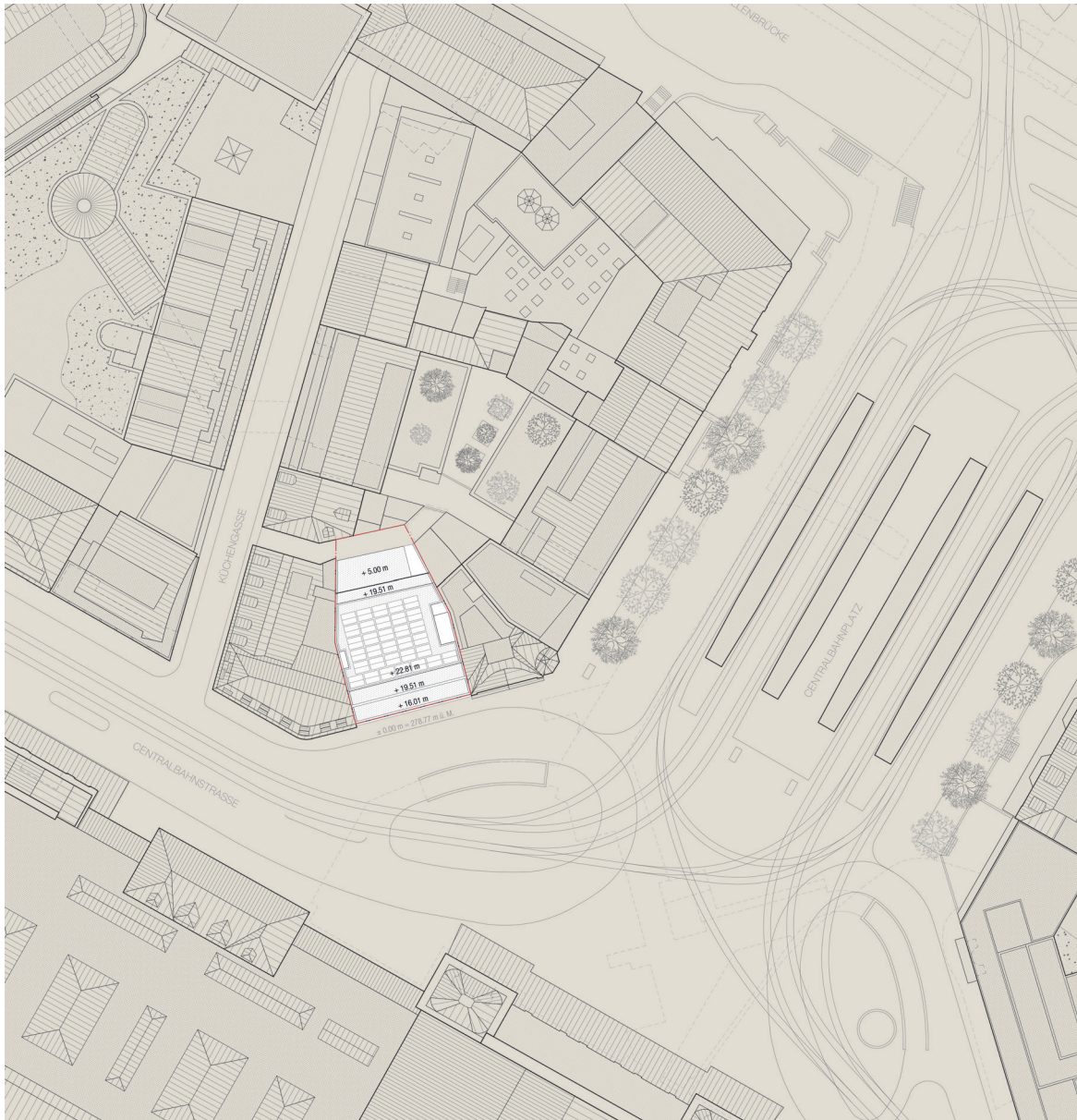
Die Raumhöhen in den Gewerbegeschossen konnten aufgrund des Verzichts auf ein Vollgeschoss, grosszügig konzipiert werden. Durch die geringe Gebäudetiefe und den üppigen Geschosshöhen können Gewerberäume mit hoher Qualität und idealen Tageslichtverhältnissen geschaffen werden.

Die Flexibilität der Gewerbegrundrisse wird angedeutet und kann, dem lateralen Erschliessungskern geschuldet, nur in Nord-/Südeinheiten geteilt werden.

Die Projektverfassenden haben sich vertieft mit der Ökobilanz auseinandergesetzt und gute Vorschläge erarbeitet. Leider werden die Zielwerte aufgrund der geringen Energiebezugsfläche im Verhältnis zum gebauten Volumen nicht eingehalten.

Die sorgfältige Ausgestaltung der Platzfassade, die Plastizität der Fenster und die Materialisierung in selbsttragenden Naturstein haben dem Projekt sehr viel Wertschätzung zuteilwerden lassen. Allerdings konnten die Grundrisse, insbesondere die Erschliessung mit den Nebennutzflächen und die Organisation im Erdgeschoss nicht überzeugen. Dies und die nicht ausreichende Flächeneffizienz aufgrund der lediglich vier Vollgeschosse mit geringer Gebäudetiefe konnten den Erwartungen nicht entsprechen.





Situation 1:1000





Ansicht Süd 1:500



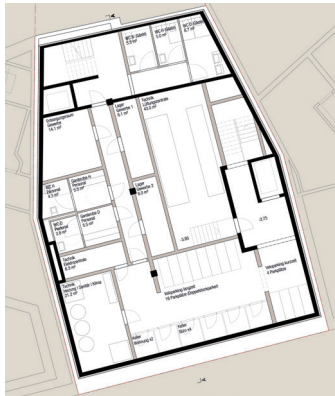
Ansicht Nord 1:500



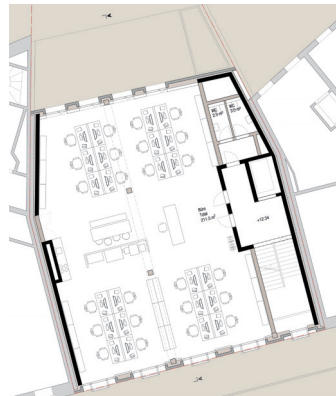
Längsschnitt 1:500



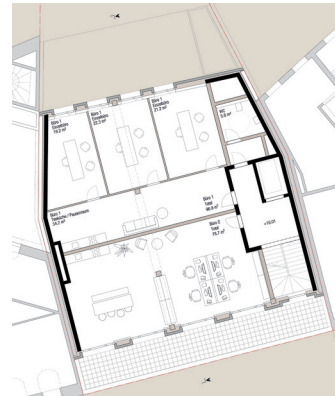
Erdgeschoss 1:500



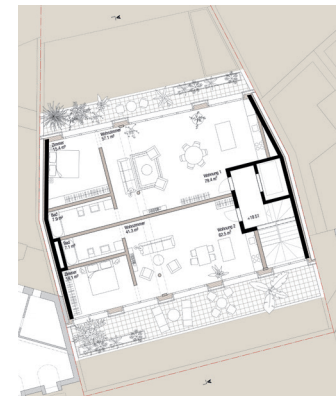
Untergeschoss 1:500



Regelgeschoss 1:500



4. Obergeschoss 1:500



Dachgeschoss 1:500



Detailschnitt Fassade 1:150

plan

zeit

planzeit GmbH

**Bauherrenberatung**  
**Projektentwicklung**  
**Baukommunikation**

Ankerstrasse 24  
8004 Zürich  
Telefon 044 201 37 70

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