Basel, 17. November 2019

Bewerbung, Ausschreibung Baufeld B Walkeweg, Basel

A) ANGABEN ZUR BEWERBERIN

GEWONA NORD-WEST, Genossenschaft, Wartenbergstr. 40, 4052 Basel

Jörg Vitelli, Präsident, Tel. 079 487 29 78, joerg.vitelli@gewona.ch

Projektpartnerschaft mit

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Goldbachweg 8, 4058 Basel

Vedrana Žalac, Präsidentin, Tel. 076 307 84 82, vedrana.zalac@zimmerfreibasel.ch

(siehe separate Bewerbung der Wohngenossenschaft Zimmerfrei)

Die GEWONA NORD-WEST (GNW) ist mit mehreren Liegenschaften an der Dornacherstrasse, Tellplatz, Lehenmattstrasse, Nasenweg - im Gundeldinger-Quartier sowie in der Breite-Lehenmatt seit Jahren verankert. Sie ist darüber hinaus mit den anderen Quartiersgenossenschaften gut vernetzt. Die Statuten sind BWO geprüft und erfüllen die Kriterien auch bezüglich den Randbedingungen für den Baurechtsvertrag+ in Basel-Stadt.

- **Projektorganisation, beabsichtigte Aufteilung des Bauloses sowie der Wohnungen**

  Das Projekt soll in Projektpartnerschaft gemeinsam entwickelt und realisiert werden. Als Vorbild dient das von Neue Wohnbaugenossenschaft und WG Büdnerstrasse an der Burgfelderstrasse umgesetzte Vorhaben. Es ist geplant, das Baufeld im Verhältnis 60% (GNW) zu 40% (Zimmerfrei) aufzuteilen. Die genaue Aufteilung soll abhängig vom Ergebnis des vorgesehenen Studienwettbewerbs definiert werden.

B) INTERESSE/MOTIVATION

- **Visionen/Zielsetzungen**

  Die GNW ist gemäss ihrem *Leitbild* dem Generationenvertrag verpflichtet und strebt eine langfristige Investitionsplanung an. Intendiert wird ein kontinuierliches Wachstum, bei dem gleichzeitig eine gesunde Nähe zu den einzelnen Liegenschaften gepflegt werden kann.

  Die Genossenschaft setzt auf generationenübergreifende Siedlungsstrukturen mit einem Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten, das gleichermassen Jung und Alt, Familien und Singles anspricht. Sie engagiert sich zudem für günstigen Gewerberaum. Wir suchen als Wohngenossenschaft aktiv nach Möglichkeiten, durch Zukauf von Liegenschaften den Anteil an Genossenschaftswohnungen im Gundeldinger-/Breite-Lehenmatt-Quartier zu erhöhen. Dabei ist die Umsetzung eines wegweisenden Neubaus ein erklärtes Ziel der GNW.

- **Motivation**

  Die GNW ist in den letzten Jahren ausschliesslich durch den Erwerb von Bestandesbauten gewachsen. Diese Bauten kennzeichnen überwiegend konventionelle Wohnungsgrundrisse.

  Die Realisierung eines individuell und innovativ geplanten Neubaus ermöglicht die gezielte Diversifizierung unseres Wohnungsangebots, vielleicht sogar durchmischt mit Kleingewerbe. Wir verspüren die Herausforderung, auf die wandelnden Bedürfnisse im genossenschaftlichen Wohnungsbau zu reagieren: Auf demografische Veränderungen (Stichwort: Barrierefreiheit) und neue Formen des Zusammenlebens.

  Laufend erreichen uns Anfragen von Familien, älteren Interessenten und Gruppen. Für den Walkeweg hat uns die Interessengruppe „IG August19“ kontaktiert. Die Gruppe möchte genossenschaftlich zusammenleben und sucht nach einer geeigneten Organisation – und einem geeigneten Objekt. Mit einer weiteren Gruppe, bestehend aus Kunstschaffenden für Wohnateliers, könnte vom Start weg bereits ca. 30% der möglichen Wohnfläche mit wartenden Interessenten belebt werden.

C) PROJEKTBESCHREIBUNG

Erste Konzeptideen zur Umsetzung des Grundsatzes „Low Cost – Low Energy“

– Architektur naturnah, einfach, langlebig

– Energie Ziel: Freisetzung von max. 1 Tonne CO_2 pro Jahr/Bewohner inkl. Mobilität

- **Durchmischt innovativ**

  Unsere Vorstellung des Wohnangebots basiert auf dem Wunsch nach Durchmischung. Die stadtnahe, gut erschlossene Lage eignet sich genauso für Familien, Senioren, FCB-Fans und Studierende. Die Wohnungen sollen eine hohe Gebrauchstauglichkeit bei geringem Flächenverbrauch aufweisen. Schwerpunkt der GNW liegt beim Angebot von Kleinwohnungen für Einzelhaushalte und von neuen Formen des Wohnens im Alter als auch Familienwohnungen. Insgesamt soll über das ganze Quartier ein Mehrgenerationen-Gedanken einer durchmischten Nachbarschaft verfolgt werden.

  Im Erdgeschoss, entlang der Wege und am Platz zum Schulhaus, sollen gemeinschaftliche, öffentliche oder kommerzielle Nutzungen integriert werden. Das ist für die Nachbarschaft der Bewohner und die Aktivierung der Aussenräume von grosser Bedeutung. Auf dem Baufeld soll mindestens ein Gemeinschaftsraum realisiert werden. Anzustreben wären zudem Werkstätten, Atelierräume, Kinderbetreuung, Café, Kiosk etc. Mit den künftigen Bewohnern sollen die Wünsche und Bedürfnisse in einem partizipativen Prozess entwickelt und präzisiert werden.

- **Wegweisender Holzbau**

  Am Walkeweg soll ein wegweisender, genossenschaftlicher Holzbau entstehen. Die ökologischen Vorteile des Baustoffs Holz, der eine unschlagbar niedrige CO_2-Bilanz aufweist, sind ganz im Sinne des „low energy“-Ansatzes. Der Holzbau bedingt Regelhaftigkeit und Stringenz – und Einfachheit. Gewisse Spannweiten sollten nicht überschritten werden, tragende Elemente und Steigzonen müssen vertikal möglichst übereinander liegen. Der hohe Grad an Vorfabrikation im Werk, sei es in Element-, Modul- oder Vollholz-Bauweise, sorgt für eine kurze Bauzeit und reduziert die Kosten auf der Baustelle.

  Das Projekt wird den Beweis antreten, dass in Holzbauweise dank kluger Konzeption in frühzeitiger Zusammenarbeit mit einem Holzbauingenieur/Holzbauer preisgünstiger, qualitätsvoller, genossenschaftlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

- **Lebendige Nachbarschaft**

  Die städtebauliche Vorgabe bestehend aus vier Zeilenbauten in Nordost/Südwest-Ausrichtung lässt sich in eine stimmige genossenschaftliche Bebauung umsetzen, wobei den Zwischenräumen und dem Erdgeschoss eine entscheidende Bedeutung zukommt. Die Gestaltung der Freiräume soll die soziale Interaktion fördern. Im Erdgeschoss sollen gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen den Aussenraum beleben.

- **Emissionsfrei wohnen**

  Das Baufeld wird nicht mit Fernwärme versorgt. Für die Wärmeerzeugung wird daher der Einsatz von Erdsonden und Wärmepumpen erwogen, in Verbindung mit Solarthermie und ggf. zusätzlicher Energieerzeugung mittels PV-Anlage. Das Energiekonzept wird mit erfahrenen Fachleuten ausgearbeitet.

- **Mobilität nach Mass**

  Die Füsse, das Velo, nahe gelegene Angebote von öV (Tram, S-Bahn) und Sharing (Velo, Auto) garantieren eine effiziente Mobilität für alle Bewohner. Grosszügige unterirdische Veloabstellplätze attraktivieren die umweltbewusste Fortbewegung und ermöglichen die Reduktion der Einstellplätze für die motorisierten Fahrzeuge auf ein absolutes Minimum.

- **Beurteilung der Projektvorgaben, Synergien mit künftigen Bauträgern**

  Wenn die Bebauung Dreispitz Nord realisiert ist, dann gehört der Walkeweg zum Gundeli. Wichtig und positiv ist, dass die Schule vorzeitig gebaut wird. Ein zwingendes Kriterium für Familien, um dort zu wohnen.

Die Erschliessung mit ÖV ist sehr gut. Bezüglich des Velos muss die Infrastruktur zu sicheren Erschliessung stark verbessert werden. Fraglich ist der allenfalls vorgeschriebene Bau einer Autoeinstellhalle, was das Projekt verteuern würde und zu einer Fehlinvestition führen kann. Mit einem Mobilitätskonzept wollen wir die Einstellplätze aufs Minimum reduzieren. Wünschenswert ist eine unterirdische Verbindung der vier Häuser mit grossen Veloräumen, die über zwei grosse Velorampen erschlossen werden. Für eine rasche Umsetzung des Projekts muss auch die Altlastensanierung vorangetrieben werden, ebenso muss der politische Prozess für den Bebauungsplan zeitnah erfolgen.

Etwas kritisch wird ausserdem die gekrümmte Fassade der Zeile gegen Südosten beurteilt. Die bautechnisch aufwändige Biegung der Fassade widerspricht dem „low cost"-Gedanken. Ebenso wird die im Siegerprojekt des Studienauftrags eingezeichnete mittige Fussgängerachse durch die vier Zeilenbauten als wenig sinnvoll betrachtet. Sie konkurrenziert bzw. schwächt die beiden seitlichen Strassenräume. Eine informelle, versetze Wegführung durch das Baufeld wäre denkbar.

D) PROJEKTORGANISATION

- **Erfahrungen in der Projektumsetzung grösserer Bauprojekte**

  Die GEWONA NORD-WEST hat 1995 die Fabrikliegenschaft an der Dornacherstrasse 101 umgenutzt (4.5 Mio). In letzten 25 Jahren wurden grössere Sanierungen in Bestandesbauten realisiert. Aktuell erfolgt bis April 2020 die Sanierung der Häuser am Tellplatz, mit Baukosten von ca. 9.5 Mio CHF. Im Vorstand der GNW sind zwei baukundige Mitglieder vertreten. Mit einer fachlich kompetenten Baukommission und externem Bauherrenberater wurde am Tellplatz ein Studienwettbewerb durchgeführt, um das beste Projekt zu evaluieren. In der Umsetzungsphase begleitet die Baukommission die Architekten als gleichzeitiges „Scharnier" zu den Mieterinnen und Mietern. Diese Erfahrungen stehen für weitere Projekte zur Verfügung.

- **Wettbewerb: Regelwerk und Vielfalt**

  Das hier vorgeschlagene, zweistufige Varianzverfahren soll einerseits der Frage des kostengünstigen Holzbaus besondere Rechnung tragen, andererseits verschiedene, unkonventionelle, experimentelle Lösungsansätze erproben.

  1. Stufe: Selektiver Wettbewerb mit Präqualifikation

  Gesucht wird ein erfahrenes Architekturbüro (Referenzen: Holzbau, Wohnungsbau) in ARGE mit Holzbauingenieur / Holzbauer und Landschaftsarchitekt das folgende Punkte bearbeiten soll.

  - Präzisierung Städtebau
  - Konstruktion
  - Gestaltung Fassade
  - Aussenraum / Erdgeschoss
  - Statisches Konzept
  - Erschliessung

  Ziel dieser 1. Stufe besteht darin, ein Regelwerk zu erarbeiten, dass einen möglichst kostengünstigen Wohnungsbau mit maximalem Anteil an Holz als Baustoff ermöglicht. Ausserdem sollen die städtebaulichen Fragen geklärt werden. Das Gewinnerbüro wird als Generalplaner die Projektierung übernehmen.

  2. Stufe: Offener Wettbewerb mit Präqualifikation

  Basierend auf dem Regelwerk aus der 1. Stufe und den Resultaten des parallel stattfindenden Mitwirkungsprozesses, sollen in einer zweiten Stufe verschiedene typologisch-architektonische Lösungsansätze erprobt werden.

  - Typologische Entwicklung
  - Entwicklung innovativer Wohntypen
  - Optimierung des Regelwerks
  - maximale Vielfalt an Lösungsansätzen

  Das Ziel der 2. Stufe besteht darin, einen Mix an verschiedenen typologischen Lösungen zu erhalten, die den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen entsprechen. 3 bis 5 weitere Architekturbüros werden als dem Generalplaner unterstellte Planer einzelne Häuser architektonisch ausformulieren.

- **Beabsichtigte Projektorganisation**

  Das Bauvorhaben soll in Projektgemeinschaft entwickelt und umgesetzt werden. Die beiden Bauträger schliessen sich zu einer einfachen Gesellschaft zusammen. Sie entwickeln und setzen das Bauvorhaben bis zur Bauvollendung um. Nach Bauvollendung wird das Baufeld im Stockwerkeigentum aufgeteilt.

  Zimmerfrei hat aktuelle Erfahrungen Bereich Neubau und zudem Erfahrungen im Durchführen von Mitwirkungsprozessen, dem Entwickeln neuer Wohnmodelle sowie der Nachbarschaftsentwicklung ergänzen diese Erfahrungen. Die GNW hat Erfahrungen in der Projektentwicklung, der Finanzierung, der Verankerung im Quartier und im Operativen mit einer eigenen Geschäftsstelle.

  So ergänzen sich die beiden Projektpartner ideal. Gemeinsame Stärken, die zum Erfolg führen.

- **Nutzen einer Projektpartnerschaft**

  Durch die Vorgaben aus dem Bebauungsplan (Geschossigkeit, Durchwegung, unterirdische Einstellhalle) sind die beiden Bauträger auf diesem Baufeld zu einer engen Zusammenarbeit gezwungen. Bei der gemeinsamen Entwicklung sehen wir Synergien in der Umsetzung, aber auch für das spätere nachbarschaftliche Zusammenleben. Wenn zwei Partner sich finden, bei denen die „Chemie“ stimmt, wird bestimmt auch die genossenschaftliche Nachbarschaft funktionieren.

- **Finanzierungsvorstellungen**

  Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt über die klassischen Finanzierungsinstrumente wie Hypotheken (Banken/Pensionskassen), Fonds de roulement, Mitgliederdarlehen aus unserer Darlehenskasse, Anteilscheinkapital. Mit Eigenmitteln können wir mindestens 15% der Finanzierung sicherstellen. Zur Absicherung der nachrangigen Kredite erwägen wir auch die Inanspruchnahme einer Bürgschaft durch den Kanton. Eine solche wurde uns durch den Kanton zur Finanzierung der Sanierung Tellplatz gewährt.

- **Zeitplan**

  Die GEWONA NORD-WEST hat in den letzten beiden Jahresberichten (siehe Beilage) auf das Projekt Walkeweg hingewiesen und an den Generalversammlungen darüber berichtet. Der Vorstand hat mit Grundsatzbeschlüssen festgehalten, am Walkeweg bauen zu wollen. Der Zeitpunkt für das Projekt ist ideal, denn er setzt nach Abschluss der Sanierung Tellplatz ein. Eine verbindliche Projektzusage kann sofort gemacht werden. Ein möglicher Projektablauf für den Walkeweg wurde mit Zimmerfrei erarbeitet.

E) BEILAGEN

- HR-Auszug aktuell
- Statuten und Organisationsreglement, siehe auch Statuten, Leitbild
- Jahresberichte 2017 + 2018 inkl. Jahresrechnung, siehe auch Jahresberichte
- Rating des Dachverbandes WBG Schweiz
- falls vorhanden: Information über das letzte grössere Bau- oder Sanierungsprojekt (Zusammenfassung, keine detaillierten Pläne oder Abrechnungen), siehe auch Sanierung Tellplatz