

**Basler Versicherungen
Basler Ersatzbauten Aeschengraben**

**Konkurrenzverfahren Baufeld B/C
Schlussbericht des Beurteilungsgremiums**



**Basler Versicherungen
Basler Ersatzbauten Aeschengraben**

**Konkurrenzverfahren Baufeld B/C
Schlussbericht des Beurteilungsgremiums**

Inhalt

Vorwort

1	Ausgangslage und Zielsetzungen	4
2	Organisation und allgemeine Bestimmungen	6
3	Aufgabe und Rahmenbedingungen	8
4	Vorprüfung	12
5	Beurteilung	14
6	Projekte	17

Genehmigung durch das Beurteilungsgremium

Anhang

Vorwort

Verdichtung ist das Leitwort in der heutigen Stadtentwicklung. Aufgrund seiner geografischen Lage macht es in Basel Sinn, in die Höhe zu bauen, um neuen Raum für Wohnen und Arbeiten zu schaffen.

In den 1950er Jahren, als die Idee des Verdichtens in der Schweiz noch revolutionär war, baute die Baloise das damals höchste Gebäude der Stadt. Dank einer Ausnahmegewilligung konnte am Aeschengraben 25 das zehnstöckige Gebäude des Architekten Herrmann Baur realisiert werden, obschon in diesem Quartier lediglich fünf Stockwerke erlaubt gewesen wären. Bis 1989 kaufte die Baloise neben dem "Hilton" weitere Parzellen dazu und bebaute diese Grundstücke zwischen Nauenstrasse und Parkweg mit eigenen Bürogebäuden.

Zwischen 2015 und 2019 werden auf diesem Geviert drei Neubauten und ein öffentlicher Platz entstehen, welche am Eingangstor von Basel das Stadtbild mitprägen werden. Die im Konkurrenzverfahren eingereichten, sehr unterschiedlichen Projekte unterstreichen die Qualität des ursprünglichen Bebauungsplans und die Chancen, welche das Bauprojekt für die Baloise mit sich bringt.

Die geplanten Gebäude werden rund 2 000 Menschen ein zeitgenössisches und innovatives Arbeitsumfeld an hervorragender Lage bieten. Zusammen mit einem fünf Sterne Hotel und dem neu geschaffenen, öffentlichen Platz bringt der Baloise Park neue Impulse für die Entwicklung der Stadt Basel.

Den Planungsteams, der Jury, den Fachexperten der Vorprüfung, der Organisatorin des Konkurrenzverfahrens sowie allen teilnehmenden Architektinnen und Architekten danken wir herzlich für ihre grossartige Arbeit.

Andreas Burckhardt
Verwaltungsratspräsident
Bâloise-Holding

Martin Wenk
Leiter Baloise Asset
Management



Vorwort des Jury-Vorsitzenden

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Vorsitzender der Jury des Konkurrenzverfahrens Baufeld B/C Basler Versicherung möchte ich noch einmal kurz Stellung beziehen, um die Vorgangsweise des Beurteilungsgremiums darzulegen.

Die Ausgangslage des Verfahrens war sehr interessant, jedoch auch kompliziert. Neben den 10 eingeladenen Architekturbüros auf den beiden Baufeldern gab es aus dem Jahr 2011 eine Testplanung, deren Ergebnis dem Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Miller & Maranta folgt.

Aus dieser Vorgabe wurden Bauaufgaben formuliert:

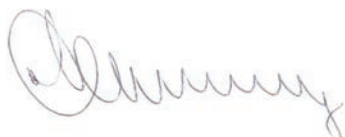
- Hochhaus Hotel
- Konzernsitz Baloise
- Bürogebäude Baloise
- Öffentlicher Stadtplatz

Neben dem Hotelneubau von Miller und Maranta sollte es zwei weitere Gebäude geben, die sich sowohl sinnvoll in die Aufgabe einfügen, als auch jeweils eigenständige Qualitäten aufweisen.

Es wurden im Rahmen der Jurierung aus den Arbeiten der Baufelder B+C zwei Projekte (Baloisforum und Vers), allerdings nur aus einem Baufeld B ausgewählt, da diese beiden Entwürfe zusammen mit dem Projekt des Baufeldes A nach Meinung des gesamten Beurteilungsgremiums die größte Sicherheit gewährleistet, um für eine ganzheitliche Stimmigkeit der Bebauung zu sorgen.

Die Qualität aller eingereichten Arbeiten war überdurchschnittlich hoch, bei sehr unterschiedlichem Fokus der Aufgabenstellung gegenüber. Es ging also nicht ausschließlich um gute Projekte, sondern vor allem um eine wohlformulierte Differenz zwischen den Projekten, die letztendlich zu einer ganzheitlich erkennbaren Qualitätsbalance führen werden.

Mit besten Grüßen,
Adolf Krischanitz



1 Ausgangslage und Zielsetzungen

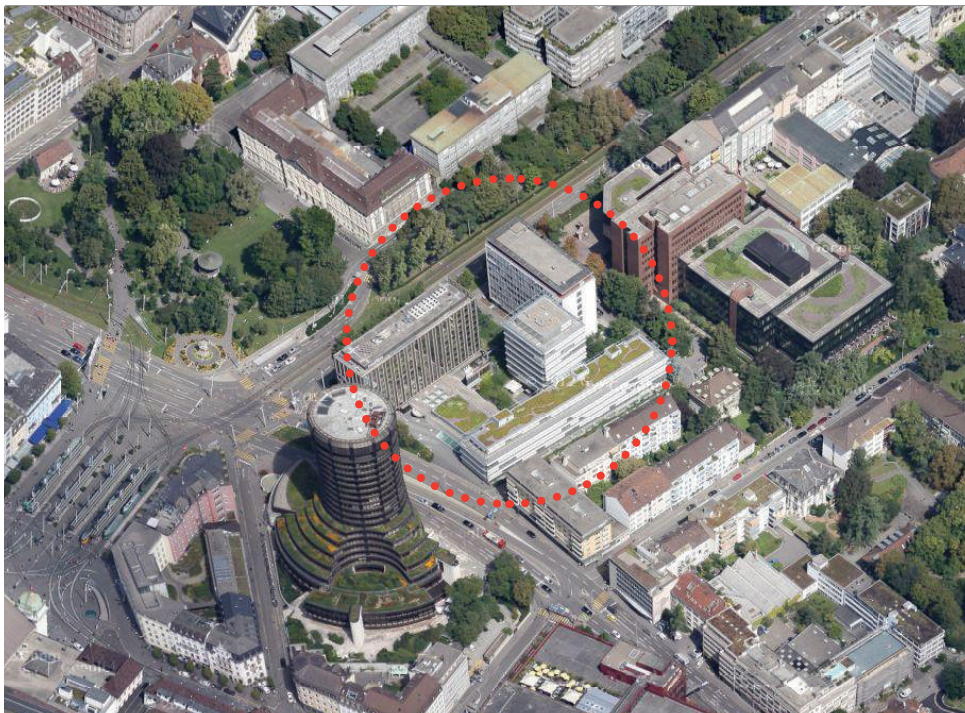
> Ausgangslage

Das Areal und die Gebäude der Basler Versicherungen (Baloise) beim Bahnhof SBB Basel werden in den nächsten Jahren vollständig neu gestaltet. Das sanierungsbedürftige Hotel Hilton soll durch einen Neubau in einem städtebaulich neu ausgerichteten Gesamtensemble ersetzt werden. Die dafür notwendigen Spezialbauvorschriften sind in einem vom Grossen Rat am 19. März 2014 bewilligten Bebauungsplan geregelt.

Basis für den Bebauungsplan ist das Ergebnis einer Testplanung aus dem Jahr 2011, das dem Vorschlag des Architekturbüros Miller & Maranta folgt. Die bestehenden Bürogebäude und das heutige Hotel Hilton werden rückgebaut. Drei neue Gebäude und ein öffentlicher Stadtplatz bilden ein neues Ensemble, welches zusammen mit den bestehenden Freiräumen der Elisabethenanlage und des Centralbahnplatzes einen grosszügigen Freiraum aufspannt.

Das Vorhaben ist aufgeteilt auf mehrere Baufelder, koordiniert durch den Masterplan von Miller & Maranta und August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten:

- Baufeld A, Hochhaus Hotelneubau, Architektur Miller & Maranta
- Baufeld B, Konzernsitz-Gebäude Baloise
- Baufeld C, Bürogebäude Baloise und Dritte, Schulungszentrum Baloise
- Öffentlicher Stadtplatz, Vorprojekt Freiraum, A + M Künzel Landschaftsarchitekten



Situation Areal der Baloise, beim Bahnhof SBB

> **Zielsetzung**

Die hohe Qualität der gesamten Anlage ist entscheidend, nicht nur auf Grund der Verpflichtungen aus dem Bebauungsplan, sondern ebenso sehr aus repräsentativen Gründen. Der Konzernsitz soll seine prominente Bedeutung auch nach aussen zeigen können und trotzdem eine zurückhaltende Wirkung haben.

Die Auftraggeberin erwartete von den Projektbeiträgen, dass diese den nachfolgend gesetzten Zielen entsprechen.

Markenwerte der Baloise

- Schweizerisch
- Innovativ
- Partnerschaftlich
- Vielseitig
- Zurückhaltend
- Verbindlich

Wirtschaftliche Gesamtlösung

- Marktkonformität
- Angemessene Erstellungs- und Unterhaltskosten
- Hohe Gestaltungs- und Bauqualität
- Dauerhaftigkeit
- Flexible Nutzung

Sozialverträglichkeit

- Öffentlichkeitswirksam
- Stadtraumbildend
- Sicherheitsvermittelnd
- Nachhaltig

Ziel ist die Realisierung des gesamten Vorhabens bis 2019. Die Eröffnung des Hotels ist für Ende 2018 vorgesehen, zum gleichen Zeitpunkt sollen die Rohbauten und Fassaden der Baufelder B und C fertiggestellt sein.

2 Organisation und allgemeine Bestimmungen

> Verfahren

Die Baloise führte parallel je ein anonymes Konkurrenzverfahren für die Baufelder B und C durch. Dazu luden sie je fünf Architekturbüros zur Teilnahme ein.

> Auftraggeberin

Basler Versicherungen
Bereich Immobilien, vertreten durch Philippe Fürstenberger
Aeschengraben 21, Postfach
4002 Basel, Schweiz

> Begleitung

Beurteilungsgremium

Baloise
Renato Piffaretti, Leiter Immobilien
Philippe Fürstenberger, Leiter Bautreuhand
Marlis Lübcke, Leiterin Gebäudemanagement & Sicherheit, Logistik

Kanton Basel-Stadt
Fritz Schumacher, Bau- und Verkehrsdepartement, Kantonsbaumeister
an Beurteilung vertreten durch
Jürg Degen, Bau- und Verkehrsdepartement, Leiter Areal- und Nutzungsplanung

Fachexpertinnen und -experten
Adolf Krischanitz, Architekt, Wien/Zürich, Vorsitz
Quintus Miller, Architekt, Basel, Partner Miller & Maranta, Projekt Baufeld A,
Koordination Masterplan
Christine Binswanger, Architektin, Basel, Partnerin Herzog & de Meuron
Jörg Koch, Architekt, Zürich, CEO Pensimo Management AG

Beratende Fachexperten

Bau- und Verkehrsdepartement Kanton Basel-Stadt, Planungsamt
Areal- und Nutzungsplanung: Marc Février
Gestaltung Stadtraum Verkehr: Gaetano Castiello

Freiraum
August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, August Künzel

Arbeitsplatzkonzept
Smart in Space, Winterthur, Martin Kleibrink

Generalplaner Team

Tragwerk und Statik: Basler & Hofmann AG, Zürich, Jan Reifler
Gebäudetechnik (HLKS): Haustec Engineering AG, Ostermundigen, Albert Messner
Sicherheit, Brandschutz: HR GmbH, Buckten, Heinz Rüfenacht
Flächen und Volumen: S + B Baumanagement AG, Pratteln, Patrick Berdat
Kosten, Wirtschaftlichkeit: S + B Baumanagement AG, Pratteln, Stefan Rothenanger
Energiekonzept: CSD Ingenieure, Pratteln, Bruno Schletti
Nachhaltigkeit (SNBS): Basler & Hofmann, Zürich, Stefan Wehrli

Bauherrenunterstützung

Aebli Zimmermann AG, Basel, Reto Zimmermann, Judith Mues
Savida AG, Basel, Gerd Voith

Verfahrensbegleitung, Programm, Kontaktstelle

Beatrice Bayer Architekten, Basel, Beatrice Bayer, Elias Rüedi, Annick Schirmer

> **Architekturbüros**

Baufeld B	Baufeld C
Burckhardt + Partner, Basel	Bearth & Deplazes Architekten, Chur/Zürich
Diener & Diener, Basel	Jean-Paul Jaccaud Architectes, Genf
Märkli Architekt, Zürich	Käferstein & Meister, Zürich
Martino Pedrozzi, Mendrisio	Made in, Genf
Valerio Olgiati Architect, Flims	Morger + Dettli Architekten, Basel

Für Konzeptvorschläge waren Fachplaner der Disziplinen Tragwerk/Statik und Gebäudetechnik beizuziehen; die Architekturbüros (Federführung) waren für die Teamzusammensetzung verantwortlich.

> **Zeitplan, Termine**

20. 05. 2014	Startanlass, Kickoff
30. 05. - 12. 06. 2014	Fragenbeantwortung
29. 08. 2014	Abgabe Pläne
12. 09. 2014	Abgabe Modell
22., 23. 09. 2014	Beurteilung
30. 09. 2014	Entscheid Konzernleitung Baloise
25. 11. - 03. 12. 2014	Ausstellung

3 Aufgabe und Rahmenbedingungen

> Auftrag

Bearbeitungsperimeter: Baufelder B und C

Für die Baufelder B und C waren Projekte gemäss den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 210 (19. März 2014) zu erarbeiten:

Gebäude B, Konzernsitz der Baloise

Bruttogeschossfläche (BGF): max. 11 500 m² nach Nutzungstransfer zu Baufeld A
(12 100 m² gemäss Bebauungsplan)

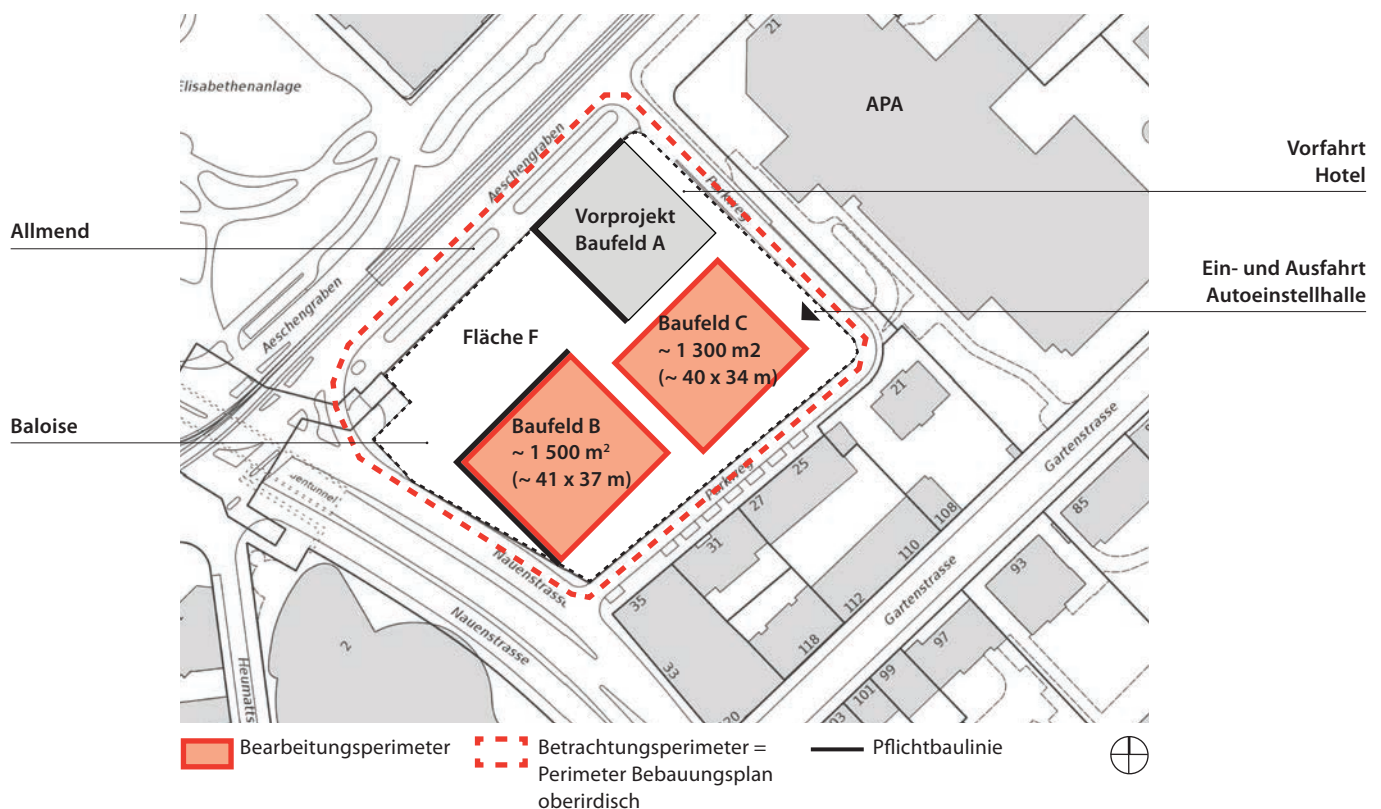
Gebäude C, "Multi-Tenant": Büroflächen der Baloise und Dritter,
Schulungszentrum Baloise

Bruttogeschossfläche (BGF): max. 12 600 m² nach Nutzungstransfer zu Baufeld A
(13 200 m² gemäss Bebauungsplan)

Betrachtungsperimeter

= Perimeter Bebauungsplan oberirdisch: total ~10 000 m²

Die Baufelder B und C waren als Teil des Gesamtensembles gemäss Masterplan zu gestalten.



> **Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen** (Zusammenfassung Programm)

Bebauung

Die Gebäude B und C sollen polyvalent, mit Schwerpunkt Büro, nutzbar sein. Eine Beziehung zwischen Innen und Aussen ist in den Erdgeschossen mittels Einzügen, Arkaden oder ähnlichem herzustellen. Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sollen zur Belebung und Sicherheit des Platzes beitragen. Bei beiden Gebäuden ist die Adressbildung von zentraler Bedeutung.

Das sich heute im Gebäude "Aeschengraben-Parkweg" (APA) befindende "Kunstforum Baloise" soll in das Erdgeschoss des Gebäudes B verlegt werden. Eine offene, doppelgeschossige Begegnungs- und Besprechungs-"Landschaft" ausserhalb des Sicherheitsperimeters und mit direktem Zugang von der Eingangshalle ist vorzusehen.

Der Eingangsbereich im Gebäude C muss auf die Besonderheiten der verschiedenen Nutzungsgruppen Baloise, Schulungszentrum und Dritte eingehen.

Die Materialisierung der Fassaden soll die Ensemblebildung und Integration in den Kontext unterstützen. Die Dachflächen beider Gebäude sind als fünfte Fassade zu gestalten und für die Mitarbeitenden mit Aussenbereichen als Begegnungsort und Erholungszone zu aktivieren.

Freiraum

Die Nahtstellen zum öffentlichen Freiraum sind konkret darzustellen und mögliche Auswirkungen auf das vorhandene Vorprojekt Freiraum darzulegen. Insbesondere die Höhendifferenzen des Platzes sind zu beachten und die im Vorprojekt Freiraum aufgezeigten Höhenkoten auf das projektbezogene Konzept für das Erdgeschoss anzupassen.

Die Fussgängerbewegungen zwischen den Gebäuden A, B, C und dem APA, wo sich zentrale Funktionen der Baloise befinden, sind bei der Platzierung der Nutzungen und der Gestaltung der Übergänge zum angrenzenden Freiraum zu berücksichtigen.

Zugang und Sicherheit

Die Gebäude B und C sind in drei Bereiche mit unterschiedlichen Sicherheitsanforderungen einzuteilen und klar voneinander zu trennen:

- Mitarbeitende Baloise
- Besucher/Schulungszentrum
- Dritte/Öffentlich

Der Zugang zu den Bürozonen ist grundsätzlich durch Personenvereinzelnungen zu steuern.

Arbeitsplatzkonzept

Die Büroflächen in den Gebäuden B und C sind mit zukunftsorientierten Arbeitsplatzkonzepten zu gestalten. Im Vordergrund stehen Open Space-Büroflächen, die ohne starke Eingriffe zum von der Baloise angedachten "Flexible Office" mit nicht fest zugewiesenen Arbeitsplätzen ("non-territorial") entwickelbar sind. Einzel- und Mehrpersonnbüros (total ca. 25%) für spezielle Funktionen sollen in derselben Struktur bei Bedarf möglich sein.

Im Open Space ist jeder Arbeitsplatz im Schnitt ca. 12 m² gross und fix zuzuteilen. Zu ergänzen ist er mit ca. 4 m² für informelle Begegnungs- und Pausenzonen, Bereiche für Rückzug, konzentrierte Arbeit, Telefonanrufe oder vertrauliche Gespräche.

Als Richtwerte für das Konkurrenzverfahren können folgende Anzahl Arbeitsplätze pro Gebäude angenommen werden:

- Baufeld B, Konzernsitz der Baloise: ca. 400 Arbeitsplätze
- Baufeld C, "Multi-Tenant": Büroflächen der Baloise und Dritter, Schulungszentrum Baloise: ca. 500 Arbeitsplätze (ca. 300 Baloise/ca. 200 Dritte)

Bürozone

Im Gebäude B ist ein Bereich der Bürozone für den Verwaltungsrat und die Konzernleitung zu reservieren. Für diese besteht ein erhöhter Bedarf an Einzel- und Mehrpersonnbüros, Besprechungszimmern und Servicebereiche. Eine Umwandlung in eine Open Space-Bürolandschaft sollte jedoch möglich sein.

Im Gebäude C ist die Platzierung der Büroflächen für die Baloise und Dritte innerhalb des Gebäudes projektbezogen vorzusehen und aufzuzeigen. Die vermietbare Bürofläche muss in Flächen von je etwa 500 m² aufteilbar sein.

Schulungszentrum

Im Gebäude C ist ein Schulungszentrum für die schweizweite und konzerninterne Nutzung frei zu platzieren und als in sich autonome, von den Bürozone der Baloise getrennte Einheit mit speziellem Zugang (Badge) zu organisieren.

Die Räumlichkeiten sind modular zu planen, um eine Zusammenschaltung verschiedener Räume zu ermöglichen. Aussenräume, besonders Dachterrasse, und spezielle Begegnungszonen für z.B. "Kaminfeuergespräche" sind als Ergänzung des Angebots erwünscht.

Untergeschosse

Die Untergeschoss-Nutzungen der Baufelder B und C sind auf Grund der gewünschten Autonomie dem jeweils darüber liegenden Gebäude zugeordnet. Der bestehende Versorgungstunnel vom Gebäude "Aeschengraben-Parkweg" (APA), der im 2. Untergeschoss des Baufeldes C anschliesst, ist zwingend zu erhalten.

Erschliessung

Die neue Zufahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle (AEH) und LKW-Anlieferung muss über den Parkweg in Gebäude C erfolgen. Die Einfahrt im Gebäude C ist innerhalb eines Bereiches von 10 m leicht variabel und im Konkurrenzverfahren zu präzisieren.

Für die Gebäude B und C sind jeweils eine Vorfahrt vorzusehen und mit den Eingängen der Gebäude abzustimmen.

Tragwerk und Statik

Die Gebäude A, B, C und die Fläche F sollen möglichst voneinander unabhängig sein. Die Tragkonzepte der Gebäude B und C sind bis zur Foundation auszuarbeiten. Die Lage und Kote der Anbindung an die gemeinsame Verkehrserschliessung der Baufelder und die aus dem im Baufeld A liegenden Ballsaal resultierende absolute Kote für das 2. Untergeschoss sind gemäss Masterplan zu berücksichtigen.

Gebäudetechnik

Die Projekte sollen sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) orientieren.

Für ein optimales Raumklima sind eine steuerbare Lüftung und Kühlung, öffnensbare Fenster mit entsprechenden Brüstungshöhen und aussenliegende Fenster-Storen als Sonnenschutz vorzusehen.

Ein Fernwärmeanschluss ist für das gesamte Areal vorhanden; der entsprechende Schachtquerschnitt ist für eine pro Baufeld dezentrale Energieerzeugung und deren Nutzungsverteilung zu planen. Die Technikflächen sind entsprechend dem Masterplan Untergeschosse von Miller & Maranta und dem projektbezogenen Technikkonzept durch die Fachplaner zu dimensionieren und zu gestalten. Die elektrische Erschliessung der Arbeitsplätze erfolgt via Doppelboden, dieser kann je nach Konzept auch für andere Medien genutzt werden. Pro Baufeld ist ein Traforaum gemäss Lage und Grösse Masterplan Untergeschosse von Miller & Maranta vorzusehen und ein direkter Zugang von aussen jederzeit zu gewährleisten.

Brandschutz

Der Brandschutz ist gemäss Brandschutznorm der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) einzuhalten.

4 Vorprüfung

Die wesentlichen Erkenntnisse wurden in einem Bericht zuhanden der Jury zusammengefasst. Die wichtigsten für die Beurteilung der Projekte relevanten Fakten sind nachfolgend zusammengestellt.

Eingangskontrolle

Alle zehn Projekte wurden fristgerecht und im Wesentlichen vollständig eingereicht.

Bau- und Planungsrecht

Auf dem Baufeld B überschreitet *Quercus* die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) um etwa 700 m² mit einem teilweisen neunten Technik-Geschoss, welches zur BGF zu rechnen ist. Eine Ausnahmegewilligung für ein zusätzliches Geschoss wäre denkbar, falls die BGF eingehalten würde.

Auf dem Baufeld C überschreiten alle Projekte den zulässigen Lichteinfallswinkel gegen den Parkweg, *CH-270.3.000.505-3* und *Der unsichtbare Dritte* um etwa 3 m, *Prunus Dulcis*, *Stanley* und *Urban* um etwa 1 m. Dies müsste jeweils zwingend angepasst werden.

Stanley überschreitet die zulässige Geschosshöhe um zwei Geschosse und die zulässige Bruttogeschossfläche um rund 100 m². Es hält sich aber an die maximal zulässige Gebäudehöhe, mit einer Reduktion der Bruttogeschossfläche auf das zulässige Mass wäre eine Ausnahmegewilligung für mehr Geschosse denkbar.

Raumprogramm

Im Wesentlichen erfüllen alle zehn Projekte das vorgegebene Raumprogramm. Alle weisen in den Bereichen der Sicherheit (Personenvereinzelung), der Organisation der Untergeschosse und der Erschliessung/Anlieferung Verbesserungsbedarf auf. Dies ist mit einer Überarbeitung jedoch jeweils lösbar.

Die Zahl der Autostellplätze ist bei den Projekten auf Baufeld C durchwegs um etwa 1/5 zu klein, bei *Urban* um 1/3.

Kleinere Anpassungen am Konzept Freiraum bewegen sich alle innerhalb des Grundkonzeptes.

Arbeitsplatzkonzept

Auf dem Baufeld B erreichen alle Projekte ausser *Pièce* die im Programm angenommene Richtgrösse von 400 Arbeitsplätzen. *Baloisforum* und *Morandi* entsprechen den Zielvorgaben für eine zukunftsfähige und flexible Büroarbeitswelt. Bei den weiteren Projekte besteht Entwicklungspotenzial, wobei *Vers* eine hohe Dichte aufweist, *Pièce* durch ein grosses Atrium und *Quercus* durch grosse Kernflächen die Nutzungsvielfalt einschränken.

Auf dem Baufeld C bietet *Stanley* deutlich mehr, allerdings sehr dicht platzierte Arbeitsplätze an als die im Programm angenommene Richtzahl von 500. Bei

CH-270.3.000.503-3 und *Prunus Dulcis* gibt es deutliche Abweichungen nach unten, ebenso bei *Der unsichtbare Dritte*, wo jedoch das grosszügige Flächenangebot pro Arbeitsplatz relativierend wirkt, und – abgemildert – auch bei *Urban*. CH-270.3.000.503-3 ist besonders problematisch in Bezug auf die Erschliessung der Arbeitsplätze mit Tageslicht und Sicht ins Freie.

Der Spielraum in den Geschoss- und Raumhöhen ist generell klein und kritisch bei *Pièce* und *Stanley*, ungenügend bei CH-270.3.000.503-3. Die Erfüllung der (arbeitsgesetzlichen) Anforderungen an Mindestraumhöhen hinsichtlich natürlicher Belichtung und Lüftung ist in einer Überarbeitung sorgfältig zu beachten, insbesondere in den grösseren Arbeitsplatzzonen.

Tragwerk und Statik

Die Projekte der beiden Baufelder weisen eine grosse Bandbreite von Tragkonzepten unterschiedlicher Qualität auf. Für das Baufeld B zeigen *Baloisforum* und *Morandi*, für das Baufeld C *Prunus Dulcis*, *Stanley* und *Urban* qualitativ gute, wirtschaftliche und dem engen Terminplan angepasste Konzepte. Bei den anderen ist mit aufwändigeren Konzepten zu rechnen.

Gebäudetechnik und Brandschutz

Die Projekte zeigen unterschiedliche Stärken und Schwächen, aber gesamthaft keine massgebenden Unterschiede. Grundzüge sind ersichtlich oder erkennbar, jedoch keine Details. In einer Überarbeitung wären folgenden Punkte anzupassen und/oder zu entwickeln:

- Horizontalerschliessungen (Raumhöhen knapp bis problematisch, Doppelboden)
- Abstimmung Platzbedarf Steigzonen im Gesamtarealkonzept
- Abstimmung Heiz/Kühl- und Lüftungskonzepte im Gesamtarealkonzept
- Platz für Rückkühlung auf dem Dach
- Treppenhausüberdrucklüftung (RDA)
- Rauch- und Wärmeabzug (RWA)

Nachhaltigkeit

Die Projekte weisen im Grundsatz ausreichende bis gute Lösungsansätze mit Optimierungspotential auf und lassen sich diesbezüglich weiterentwickeln.

Flächen und Volumen, Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die Flächenkennzahlen zeigen keine markanten Unterschiede und bewegen sich im üblichen Rahmen.

Die Kosten wurden mit einem Einheitspreis pro Volumen gerechnet, was einen ersten Richtwert, entsprechend dem vorgegebenen Rahmen des Masterplans jedoch eine relativ kleine Bandbreite zwischen den Projekten ergibt. Weitere Einflussfaktoren und kostentreibende Elemente sind besonders in den Konzepten zu Tragwerk/Statik, Gebäudetechnik, Fassaden und Materialität zu finden.

5 Beurteilung

> Beurteilungskriterien

- Ensemblebildung
- Architektonisches Erscheinungsbild
- Verkehrserschliessung: Zufahrt und Anlieferung
- Bezug zu Vorprojekt Freiraum
- Funktionalität, Betriebskonzept:
Nutzungsplatzierung und Gebäudeorganisation, Flexibilität für Umnutzungen
Arbeitsplatz, Statik, Gebäudetechnik
- Wirtschaftlichkeit: Kosten Investition, Betrieb, Unterhalt

> Beurteilung

Vor der Beurteilung studieren alle Jurymitglieder individuell die Projekte.

Erster Rundgang

Die zehn Projekte werden durch die Jurymitglieder präsentiert und mit den wesentlichen Fakten der Vorprüfung ergänzt. Darauf basierend folgt die Diskussion im Schwerpunkt den drei ausschlaggebenden Beurteilungskriterien Ensemblebildung, architektonisches Erscheinungsbild und Funktionalität. Folgende Projekte werden einstimmig in die engere Wahl genommen:

Baufeld B: *Baloiseforum, Morandi, Pièce, Vers*

Baufeld C: *CH-270.3.000.505-3, Urban*

Zweiter Rundgang

Die Projekte in der engeren Wahl werden einzeln intensiv diskutiert und deren Qualitäten und Mängel abgewogen. In der Diskussion tritt der herausragende Gesamteindruck beim Projekt *Baloiseforum* in den Vordergrund. Die Funktionalität des Projekts *Urban* wird gewürdigt. Das Projekt *Pièce* vermag trotz seinen Qualitäten nicht zu überzeugen und wird ausgeschieden.

Im Anschluss an diese Diskussion werden die Beschriebe für sämtliche Projekte erstellt.

Dritter Rundgang

Die Projektbeschriebe werden im Kreise der Gesamtjury vorgelesen. Die Jury evaluiert nochmals ausführlich Qualitäten und Mängel der einzelnen Projektvorschläge. Besonders intensiv werden das Projekt *Vers* (wegen seiner gesamthaft hervorragenden Qualität und seiner innovativen und überzeugenden Typologie) und das

Projekt *CH-270.3.000.505-3* (wegen seiner städtebaulichen Innovativität) diskutiert. Bei letzterem wird aber ebenso auf die erheblichen funktionalen Mängel hingewiesen.

> **Ergebnis der Beurteilung**

Baufeld B

Die Jury empfiehlt einstimmig das Projekt *Baloiseforum* zur Weiterbearbeitung.

Baufeld C

Weil letztlich keines der Projekte vollumfänglich überzeugt, entscheidet die Jury einstimmig, aus dem Baufeld C kein Projekt zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Das Varianzverfahren hat aufgezeigt, dass das Ensemble der Neubauten der Baloise durch die Unterschiedlichkeit dreier eigenständiger, selbstbewusster Gebäude massgeblich gewinnt. Sie empfiehlt deshalb der Auftraggeberin, die Verfasser des Projektes *Vers* für das Baufeld B mit einem Direktauftrag für das Baufeld C zu beauftragen. Wie im Projektbeschrieb nachzulesen ist, weist dieses Projekt eine hohe architektonische Eigenständigkeit auf und verspricht ein innovatives, zukunftsgerichtetes Bürogebäude zu werden. Die Jury ist der Ansicht, dass sich dieses Konzept auf das Baufeld C übertragen lässt.

> **Empfehlungen für die Weiterbearbeitung**

Für die Weiterbearbeitung sind neben dem Projektbeschrieb besonders die folgenden Punkte zu beachten.

Baloiseforum

Das rundum durchwegs gut durchgearbeitete Projekt verlangt nach Überarbeitung und Überprüfung, vor allem des Sicherheitskonzepts mit Personenvereinzelung und der Entfluchtung ("Burggraben").

Im Zuge der weiteren Überarbeitung ergeben sich automatisch entsprechende Anpassungen wie z.B. die Leitungsführung und Verteilung der Haustechnik über die Geschosse. Ebenso ist zu klären, wie die Fassaden gereinigt werden sollen, die Möglichkeit der Reinigung vom Boden aus ist zu prüfen.

Vers

Die Umwandlung des Projektes von Baufeld B zu Baufeld C erfordert die Einhaltung der Vorgaben für das neue Baufeld C, die im Programm des Konkurrenzverfahrens festgelegt sind. Neben der Einhaltung dieses Raum- und Funktionsprogramms geht es darum, bereits im Projekt Baufeld B gewonnene Entwurfsprinzipien auf das neu zu bearbeitende Gebäude zu übertragen. Die Jury gelangte zur Ansicht, dass die

in diesem Projekt erarbeiteten Qualitäten, wie aussenliegende für die jeweiligen Nutzergruppen spezifischen Kerne, der Duktus der Fassade, die Aufrechterhaltung des Atriums etc., nicht verloren gehen sollten. Ein weiterer Nachweis hat über die statische Wirkungsweise und Detailausprägung der einzelnen Stützen zu erfolgen, ebenso ist die Wirkungsweise der Haustechnik (Heizung, Kühlung, Lüftung) zu überprüfen beziehungsweise zu überarbeiten. Ein besonderer Augenmerk ist auf die "kalten Deckstirnen" zu richten. Des Weiteren sind die Vorgaben über Arbeitsplatzgrössen, Sicherheitskonzept und Freiräume auf dem Dach einzuarbeiten. Eine besondere Beachtung benötigt der zwingend einzuhaltende Lichteinfallswinkel gemäss Bebauungsplan.

> **Projektverfasser**

Baufeld B

Baloiseforum

Morandi

Pièce

Quercus

Vers

Diener & Diener Architekten, Basel

Märkli Architekt, Zürich

Martino Pedrozzi, Mendrisio

Burckhardt + Partner AG Architekten, Basel

Valerio Olgiati, Flims

Baufeld C

CH-270.3.000.505-3

Der unsichtbare Dritte

Prunus Dulcis

Stanley

Urban

Made in, Genf

Bearth & Deplazes AG, Chur

Käferstein & Meister Architekten, Zürich

Jean-Paul Jaccaud Architectes, Genf

Morger + Dettli Architekten, Basel

> **Weiteres Vorgehen**

Der Entscheid der Konzernleitung am 30. September folgt den Empfehlungen der Jury und dem Ergebnis des Verfahrens.

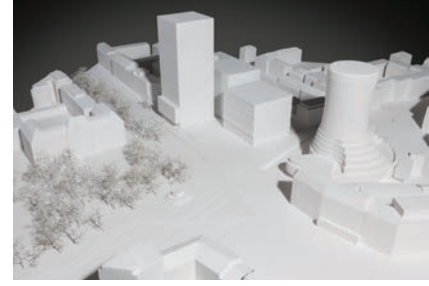
Im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung werden alle Projekte vom 25. November - 03. Dezember 2014 der Öffentlichkeit präsentiert und gewürdigt.

6 Projekte

> Baufeld B

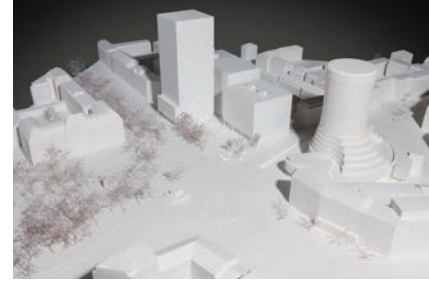
Baloiseforum

Diener & Diener Architekten,
Basel



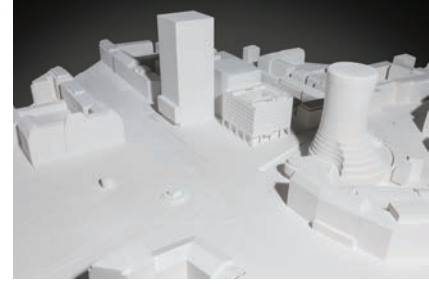
Morandi

Märkli Architekt,
Zürich



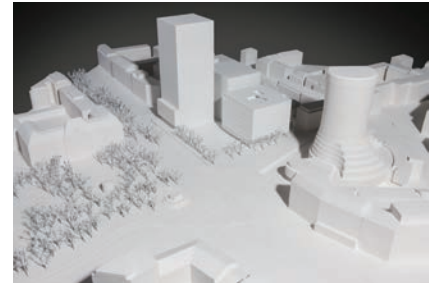
Pièce

Martino Pedrozzi,
Mendrisio



Quercus

Burckhardt + Partner AG
Architekten, Basel



Vers

Valerio Olgiati,
Flims

