



Bericht des Beurteilungsgremiums

Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage

Luzern, 8. August 2017



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung	2
1.1.	Porträt Bauherrschaft	2
1.2.	Ausgangslage	2
1.3.	Aufgabenstellung	4
1.4.	Zielsetzung	5
2.	Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren	6
2.1.	Auftraggeberin	6
2.2.	Art und Zweck des Verfahrens	6
2.3.	Grundlagen und Verbindlichkeit	6
2.4.	Teilnehmer	6
2.5.	Beurteilungsgremium	6
2.6.	Beurteilungskriterien	7
2.7.	Vorprüfung	7
2.8.	Entschädigung	7
2.9.	Termine	7
3.	Beurteilung	8
3.1.	Erster Beurteilungstag	8
3.2.	Zweiter Beurteilungstag	8
4.	Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	9
5.	Würdigung und Dank	9
6.	Genehmigung	10
7.	Projekte	11



1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1. Porträt Bauherrschaft

Die Basellandschaftliche Pensionskasse (BLPK) ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit mit Sitz in Liestal. Sie wurde 1921 gegründet und hat die Aufgabe, die berufliche Vorsorge der Mitarbeitenden des Kantons Basel-Landschaft und der weiteren angeschlossenen Arbeitgebenden durchzuführen. Die BLPK ist seit dem 1. Januar 2015 eine Beitragsprimat-Kasse. Sie wird als Sammeleinrichtung geführt und setzt sich aus einer Vielzahl von Vorsorgewerken zusammen. Die BLPK zählt über 200 angeschlossene Arbeitgebende zu ihren Kunden. Der Kanton Basel-Landschaft ist unser grösster Partner. Weitere namhafte Kunden sind die Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft, die Basellandschaftliche Kantonalbank, die Fachhochschule Nordwestschweiz, die Universität Basel, Spitäler und Altersheime.

Der Anteil der Immobilienanlagen am Anlagevermögen liegt aktuell bei rund 20% bzw. CHF 1.6 Mrd. und wird mittelfristig weiter steigen. Neben zusätzlichen Investitionen liegt das Augenmerk auf der sorgfältigen und nachhaltigen Weiterentwicklung des Immobilienbestandes. Die Adimmo AG als Tochtergesellschaft der BLPK sorgt hierbei für die umfassende Eigentümervertretung und das operative Management des Immobilienportfolios. Auf Basis einer fokussierten Anlagestrategie wird ein mittel- bis langfristiger Investitionsansatz verfolgt, um jederzeit eine positive Anlagerendite mit hoher Wertstabilität zu gewährleisten. Die Anlagestrategie beinhaltet einen breiten Rahmen für die Investitions- und Desinvestitionstätigkeiten, die auch Grundstücksentwicklungen miteinschliesst. In den letzten zehn Jahren wurden auf diesem Weg diverse Grundstücke in sehr zentralen Lagen teilweise mittels einer vollständigen Umnutzung entwickelt und ein Anlagevolumen von rund CHF 400 Mio. auf neuem Baustandard generiert. Die BLPK verfolgt neben den ökonomischen Zielen, das energetische Ziel ohne fossile Brennstoffe in der Heizung und Kühlung der Liegenschaften auszukommen und das Ziel der Nutzerbindung durch ein möglichst flexibles und attraktives Gebäude- und Flächenlayout. Offizielle Baustandards (Zertifizierungen) sind kein primäres Ziel, sondern kritisch zu beleuchten und individuelle Lösung pro Objekt zu definieren.

1.2. Ausgangslage

Die Basellandschaftliche Pensionskasse (BLPK), vertreten durch die Adimmo AG, setzt sich seit längerem mit der weiteren Entwicklung ihrer Liegenschaft «Hochhaus Heuwaage» an der Steinenvorstadt 77/79 (Parzelle 1073) in Basel auseinander. Das Hochhaus Heuwaage wurde Anfang der fünfziger Jahre als erstes Geschäftshochhaus in zentraler Lage erbaut. Damals war die Errichtung eines Hochhauses am Standort Heuwaage aufgrund der Nähe zur Altstadt noch umstritten, heute ist das Hochhaus durch seine selbstverständliche Verankerung im städtebaulichen Kontext akzeptiert und bildet am Schnittpunkt des Birsigtals mit dem Cityring den Auftakt zur Vorstadt.

Mittlerweile vermag das Hochhaus Heuwaage den heutigen Anforderungen nicht mehr zu genügen und müsste, aufgrund des baulichen Zustandes, in den kommenden Jahren einer Totalsanierung unterzogen werden. Die Liegenschaft mit 13 Vollgeschossen ist nicht zonenkonform, das Grundstück befindet sich in der Zone 6 (6-geschossige Wohn- und Gewerbezone) und derzeit liegt kein Bebauungsplan vor. Aus diesem Grund besteht lediglich eine gewisse Besitzstandsgarantie mit entsprechend eingeschränkten baulichen Veränderungsmöglichkeiten. Hinzukommt, dass die Liegenschaft sowohl städtebaulich wie verkehrstechnisch an einer ausgesprochen sensiblen und prägnanten Lage im Kerngebiet der Stadt Basel liegt. Das öffentliche und politische Interesse ist also sehr hoch, umso mehr ist auch dem Umgang mit der baulichen Substanz mit grösster städtebaulicher und architektonischer Sorgfalt zu begegnen.



Im Weiteren stehen im näheren Umfeld der Heuwaage verschiedene Verkehrs-, Landschafts- und Bauprojekte an:

- Der Neubau für das Ozeanium, gegenüber dem Heuwaage-Viadukt, befindet sich zusammen mit der Neugestaltung des angrenzenden Nachtigallenwäldli zurzeit in Planung.
- Ein Projekt für die Reorganisation des Verkehrsknotenpunktes unter dem Viadukt mit Kreisverkehr liegt vor und soll voraussichtlich 2020 umgesetzt werden.
- Eine Aufwertung des direkt an die Heuwaage angrenzenden Birsig-Parkplatzes ist seit längerem im Gespräch. Als Reaktion auf die Volksinitiative "Öffnung des Birsig – eine Rivietta für Basel" hat der Grosse Rat 2011 die Finanzmittel für einen Gestaltungswettbewerb und die anschließende Erarbeitung des Vorprojektes für die Neugestaltung des Birsigparkplatzes genehmigt. Eine Öffnung des Birsig-Bachs, wie von den Initianten vorgeschlagen, ist zwar technisch möglich aber mit hohen Kosten verbunden. Da die Birsig rund 3m unter Terrain verläuft und der Kanalquerschnitt, um den Hochwasserabfluss zu gewährleisten, rechteckig ausgebildet werden muss, kann jedoch dem Wunsch der Initianten, die Birsig erlebbar zu machen, nicht entsprochen werden. Anstelle einer Öffnung des Bachlaufs steht deshalb eine Umgestaltung des Parkplatzes in einen attraktiven Stadtraum für Fussgänger, Velofahrer und Detailhandel/Gastronomie im Vordergrund. Diese Umgestaltung soll aber nicht die Steinen-Vorstadt verdoppeln sondern sinnvoll bereichern. Die Umgestaltung des Parkplatzes ist jedoch eng an die Notwendigkeit geknüpft, die dort bestehenden rund 100 Parkplätze aufheben zu können. Dies soll durch zwei Parkingprojekte, dem Parking unter dem St. Alban-Graben und dem Parking am Erdbeergraben, möglich werden. Solange sich die Realisierung dieser beiden Projekte noch nicht genau terminieren lässt, und somit die Parkplätze nicht aufgehoben werden können, wird mit der Durchführung des Wettbewerbes zugewartet.



- | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| 1 Nachtigallenwäldli | 3 geplante Verkehrslösung mit Kreisel | 5 Birsig-Parkplatz |
| 2 Ozeanium | 4 Hochhaus Heuwaage | 6 Hochhaus Markthalle |



Die städtebauliche Entwicklung rund um die Heuwaage und die eingeschränkten baulichen Möglichkeiten im Rahmen einer Totalsanierung haben die BLPK veranlasst, zusätzlich das Szenario Rückbau-Neubau zu prüfen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks bei einem Neubau zu testen und die Grundlagen für weitere Planungsschritte und Entscheide zu erarbeiten, wurden die Architekten KCAP Architects & Planners, Zürich, im Sommer 2013 mit einer Testplanung beauftragt. Dabei wurden verschiedene städtebauliche Lösungsansätze in Bezug auf Höhenentwicklung, Volumen und Ausnutzung aufgezeigt und mit dem Planungsamt diskutiert. Aufgrund der Ergebnisse aus der Testplanung konnten in Abstimmung mit dem Planungsamt die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Weiterverfolgung des Szenarios festgelegt werden. Im Kontext mit dem nahegelegenen Hochhaus Markthalle wurde eine Gebäudehöhe von 56m als richtungsweisend definiert und aufgrund der Studien eine maximale Ausnutzung von 12 500m² Bruttogeschossfläche festgelegt.

Damit waren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Szenario Rückbau-Neubau geben. Die BLPK hat deshalb beschlossen, das Hochhausprojekt weiterzuverfolgen und zur Erlangung von hochwertigen Lösungsvorschlägen einen Studienauftrag durchzuführen. Der für Hochhausprojekte erforderliche Bebauungsplan soll dann aufgrund des Siegerprojektes erarbeitet werden.

1.3. Aufgabenstellung

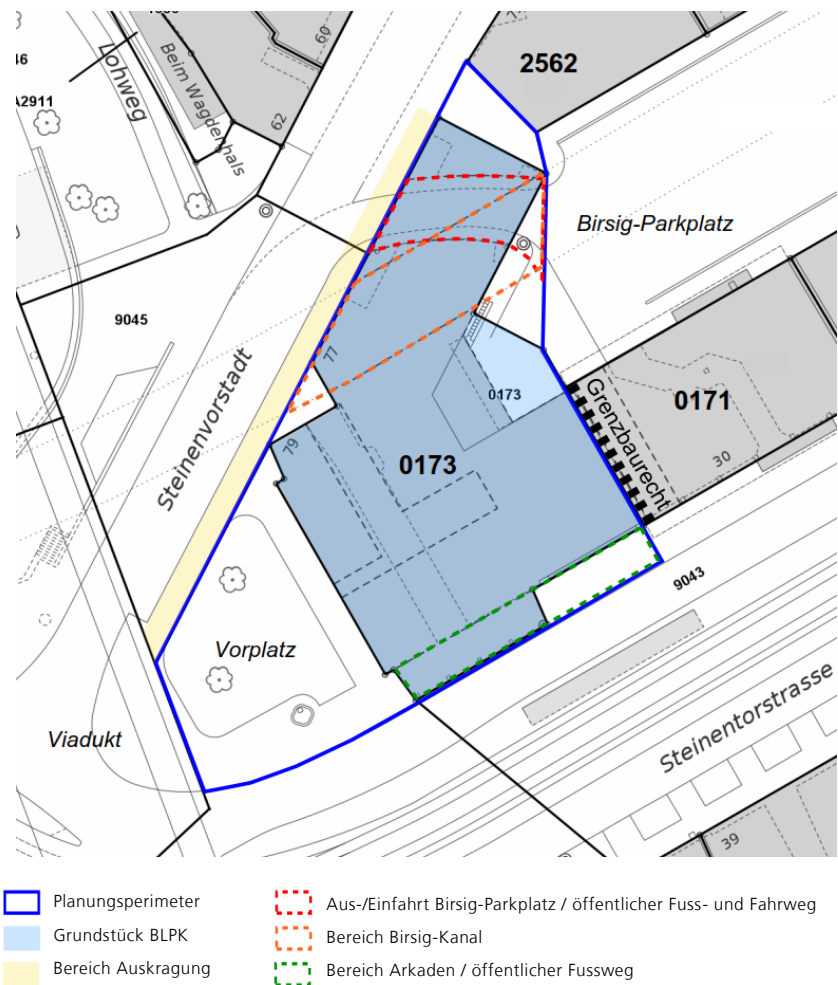
Zu erarbeiten waren Lösungsvorschläge für ein Hochhaus mit einem attraktiven Angebot für Mietwohnungen, Büros und Praxen sowie geeigneter Flächen für Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronutzungen. Die Vorschläge hatten sowohl den erhöhten architektonisch gestalterischen Anforderungen, welche an Hochhausprojekte gestellt werden, als auch den wirtschaftlichen Anforderungen an ein tragfähiges Anlageobjekt Rechnung zu tragen. Das Raumprogramm für die angestrebten Nutzungen wurde lediglich grob umrissen, damit die Nutzungsvorstellungen nach Abschluss des Verfahrens aufgrund des ausgewählten Projektes und der tatsächlichen räumlichen Möglichkeiten weiter konkretisiert werden können. Generell war, um auch in den weiteren Planungsschritten auf geänderte Marktbedingungen oder Mieteranforderungen reagieren zu können, eine möglichst flexible Gebäudekonzeption anzustreben.

Ausgehend von den Erkenntnissen aus der Testplanung und in Abstimmung mit dem Planungsamt sollten im Rahmen des Studienauftrags die städtebaulichen Möglichkeiten nochmals überprüft werden können. Der Planungssperimeter wurde deshalb grösser gefasst und über das Grundstück der BLPK hinaus erweitert und Teilbereiche der angrenzenden Allmend miteinbezogen. Bei der Bearbeitung der Aufgabe war zu beachten, dass die BLPK kein Land dazukaufen möchte. Die bestehende Grundstücksfläche war deshalb beizubehalten, eine Anpassung der Parzellenform innerhalb des Perimeters verbunden mit einer nachfolgenden Arrondierung konnte jedoch vorgeschlagen werden. Ebenso war dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die in den Perimeter miteinbezogene Allmend im Bereich des Vorplatzes zum Viadukt sehr viele Werkleitungen enthält, deren Umlegung kostspielig ist. Eingriffe in diesem Bereich waren deshalb durch eine bessere Gesamtlösung zu begründen. Die Lösungsvorschläge hatten im weiteren die Bestimmungen zum Lichteinfallswinkel und zum 2-Stunden-Schatten einzuhalten und aufgrund der durch Strassenlärm vorbelasteten Lage der Parzelle, war die Lärmsituation sowohl in der Grundrissgestaltung der Wohngeschosse als auch in der Gestaltung der Fassade, für welche konzeptionelle Ansätze zum Lärmschutz aufzuzeigen waren, zu berücksichtigen.

Da sich mit dem Neubau die Chance eröffnet mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zur einer Aufwertung des angrenzenden öffentlichen Raumes beizutragen, waren ebenso Vorschläge für eine Neugestaltung des Vorplatzes unter Einbezug der geplanten neuen Verkehrslösung beim Viadukt und zum heute eher unattraktiven Zugang zum Birsig-Parkplatz auszuarbeiten.



- 1.4. Zielsetzung
- Über den Studienauftrag wurden hochwertige Lösungsvorschläge gesucht, dabei standen folgende Ziele im Vordergrund:
- qualitativ hochwertige städtebauliche und architektonische Lösung als Grundlage für den Bebauungsplan und die weiteren Planungsschritte
 - attraktive Innen- und Aussenräume für die Nutzer
 - für den Betrieb eine funktionale, betrieblich optimale Lösung
 - hohe Flexibilität in der inneren Organisation für spätere Nutzungsanpassungen
 - konstruktiv wirtschaftliche Lösung in Bezug auf die Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten





2. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

- 2.1. Auftraggeberin
Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, vertreten durch die Adimmo AG, 4002 Basel
- 2.2. Art und Zweck des Verfahrens
Die Auftraggeberin führte einen Studienauftrag auf Einladung mit Zwischenbesprechung und Schlusspräsentation unter sechs Architekturbüros durch. Das Verfahren war dem öffentlichen Beschaffungswesen nicht unterstellt. Die Verfahrenssprache war Deutsch. Der Studienauftrag richtete sich nach der Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, die Inhalte der Artikel 17 und 27 waren im Programm jedoch abweichend geregelt.
- 2.3. Grundlagen und Verbindlichkeit
Als Grundlage für den Studienauftrag galt das Programm und die Fragenbeantwortung. Mit Einreichung eines Entwurfes erklärten die Teilnehmer das Programm und die weiteren Unterlagen sowie die Fragenbeantwortung für sich als verbindlich. In gleicher Weise waren diese für die Auftraggeberin bindend.
- 2.4. Teilnehmer
Folgende Architekturbüros waren zur Einreichung eines Projektes eingeladen:
- Buchner Bründler AG, Architekten BSA SIA, Utengasse 19, 4058 Basel
 - Deon AG, dipl. Architekten ETH BSA SIA, Pfistergasse 23, 6003 Luzern
 - jessenvollenweider architektur, Clarastrasse 2, 4058 Basel
 - Miller & Maranta, dipl. Architekten ETH BSA SIA, Schützenmattstrasse 31, 4051 Basel
 - Morger Partner Architekten AG, Spitalstrasse 8, 4056 Basel
 - Staufer & Hasler Architekten AG BSA SIA, Industriestrasse 23, 8500 Frauenfeld
- 2.5. Beurteilungsgremium
Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:
- Sachgremium mit Stimmrecht
Dr. Georg Meier, Adimmo AG (Vorsitz)
Roland Weiss, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal
Prof. Jürgen M. Volm, Drees & Sommer GmbH, Basel
Hansjörg Deppeler, Adimmo AG (Ersatz)
- Fachgremium mit Stimmrecht
Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister
Yves Stump, dipl. Architekt FH BSA, Basel
Christoph Gantenbein, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Basel
Daniele Marques, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Luzern
Jürg Degen, Leiter Abt. Arealentwicklung und Nutzungsplanung, BVD BS (Ersatz)
- Berater und Experten ohne Stimmrecht
Marc Février, Projektleiter Abt. Arealentwicklung und Nutzungsplanung, BVD BS
Roger Gort, Büro für Bauökonomie AG, Luzern (Verfahrensbegleitung/Kosten)
Karin Pfyl, Büro für Bauökonomie AG, Luzern (Verfahrensbegleitung/Kosten)



2.6. Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium beurteilte die Studien nach den folgenden Kriterien:

Städtebau und Architektur

- Einbindung in den städtischen Kontext (Volumetrie, Setzung, Form)
- Architektonisch-gestalterischer Gesamteindruck, räumliche Qualitäten, Flexibilität
- Umgebungsgestaltung (Qualität und Funktionalität der Freiräume)

Wirtschaftlichkeit

- Verhältnis der Investitionskosten zu den Ertragsflächen
- Angemessene Struktur und Konstruktion (Materialisierung)
- Niedriger Unterhalts- und Betriebsaufwand

2.7. Vorprüfung

Die formelle Vorprüfung wurde durch die Büro für Bauökonomie AG vorgenommen. Diese beinhaltete die Bereiche technische Umsetzbarkeit, Einhaltung der rechtlichen und tatsächlichen Vorgaben, sowie die Einhaltung der weiteren Rahmenbedingungen des Studienauftrags. Die Ermittlung der Gesamtbaukosten erfolgte für alle Projekte durch die vorgenannte Firma.

2.8. Entschädigung

Für die Einreichung eines vollständigen, den Vorgaben entsprechenden Konzeptes wurde eine Entschädigung von CHF 30 000.00 jeweils inkl. MWST sowie inkl. Nebenkosten und per Saldo aller Ansprüche ausgerichtet.

2.9. Termine

Die Unterlagen zum Studienauftrag wurden den Teilnehmern am 13. Januar 2017 zugestellt. Die Modelle konnten ab dem 16. Januar 2017 direkt beim Modellbauer bezogen werden und am 19. Januar fand eine gemeinsame örtliche Begehung statt. Die Fragen waren bis am 27. Januar 2017 einzureichen und wurden bis am 10. Februar 2017 beantwortet. Am 4. April 2017 waren die Teilnehmer zu einer individuellen Zwischenpräsentation eingeladen. Die Stellungnahme des Beurteilungsgremiums zu den ersten Lösungsansätzen, bestehend aus allgemeinen Präzisierungen zur Aufgabenstellung und konzeptbezogenen Rückmeldungen, wurden den Teilnehmern am 13. April 2017 zugestellt. Die Planunterlagen waren bis am 12. Mai 2017 und die Modelle bis am 19. Mai 2017 einzureichen. Die Jurierung der Projekte erfolgte am 23. Mai 2017 und am 13. Juni 2017, anlässlich des ersten Jurytages waren die Teilnehmer zu einer individuellen Schlusspräsentation eingeladen.



3. Beurteilung

Das Beurteilungsgremium trat am 23. Mai und am 13. Juni 2017 vollzählig zur Beurteilung der sechs eingereichten Projekte im Beurteilungslokal in Basel zusammen. Anlässlich des ersten Beurteilungstages hatten die Verfasser Gelegenheit ihre Projekte vorzustellen. Die eingereichten Projekte waren mit folgenden Namen versehen (Reihenfolge alphabetisch):

Projekt Nr. 1	Buchner Bründler
Projekt Nr. 2	Deon
Projekt Nr. 3	jessenvollenweider
Projekt Nr. 4	Miller & Maranta
Projekt Nr. 5	Morger Partner
Projekt Nr. 6	Staufer & Hasler

3.1. Erster Beurteilungstag

Zu Beginn des ersten Beurteilungstages wurden die Ergebnisse der Vorprüfung bekanntgegeben und erläutert. Alle sechs Projekte wurden fristgerecht und vollständig eingereicht. Die bei der Vorprüfung festgestellten Abweichungen zu den Programmbestimmungen wurden detailliert festgehalten und besprochen. Keine der Abweichungen rechtfertigte einen Ausschluss von der Beurteilung. Das Beurteilungsgremium beschloss alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen, jedoch bei der Beurteilung die Ergebnisse der Vorprüfung, insbesondere die Abweichungen, angemessen zu berücksichtigen.

Nach Kenntnisnahme der Ergebnisse der Vorprüfung hatten die Projektverfasser die Gelegenheit ihre Projekte vorzustellen. Zwischen den einzelnen Präsentationen wurden die Projekte vom Beurteilungsgremium wertungsfrei diskutiert und analysiert. Im Anschluss an die Präsentationen, welche für das Verständnis und die weitere Beurteilung von hohem Nutzen waren, erfolgte die Beurteilung gemäss den Beurteilungskriterien.

Nach intensiver Auseinandersetzung mit den verschiedenen Lösungsansätzen beschloss das Beurteilungsgremium, keines der Projekte von der weiteren Beurteilung auszuschliessen und bis zum zweiten Beurteilungstag alle Projekte durch die Fachjuroren beschreiben und die funktionalen und betrieblichen Aspekte durch die Auftraggeberin genauer analysieren zu lassen.

3.2. Zweiter Beurteilungstag

Zu Beginn des zweiten Beurteilungstages wurden die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsprüfung bekanntgegeben und erläutert. Die Gesamtbaukosten der Projekte von Buchner Bründler (1), Deon (2) und jessenvollenweider (3) bewegen sich in vergleichbarem Rahmen und im Quervergleich etwas unter dem Durchschnitt der eingereichten Projekte. Die zu erwartenden Kosten des Projekts von Morger Partner (5) liegen etwas und jene der Projekte von Miller & Maranta (4) und Staufer Hasler (6) über dem Durchschnitt, wobei ersteres die höheren Kosten ausweist. Die Ausführungen wurden ergänzt durch die Beiträge der Auftraggeberin zu betrieblichen und funktionalen Aspekten der jeweiligen Projektvorschläge.

Im Anschluss wurden die zwischenzeitlich verfassten Projektberichte der Fachpreisrichter vorgelesen, gegenseitig kommentiert und redigiert. Alle Projekte wurden nochmals vergleichend diskutiert, dabei verlagerte sich der Fokus zusehends auf die Lösungsvorschläge von Bucher Bründler (1) und Miller & Maranta (4). In der Schlussdiskussion vermochte in der ganzheitlichen Betrachtung und unter Einbezug aller Beurteilungskriterien das Projekt von Miller & Maranta (4) am besten zu überzeugen. Das Projekt bietet gute Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Projekt in



Bericht des Beurteilungsgremiums

Bezug auf das angestrebte Nutzungsangebot und in architektonischer, betrieblich-funktionaler sowie wirtschaftlicher Hinsicht. Das Beurteilungsgremium beantragt der Auftraggeberin einstimmig, das Architekturbüro Miller & Maranta aus Basel mit der Weiterbearbeitung ihres Projekts zu beauftragen.

4. Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt in der Weiterbearbeitung des Projekts von Miller & Maranta folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Gebäudeform ist hinsichtlich einer schmaleren Silhouette zu prüfen
- Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnnutzung im obersten Bürogeschoss sind aufzuzeigen
- Die Organisation der Untergeschosse ist im Zusammenhang mit den fehlenden Lagerflächen und dem Traforaum zu überarbeiten
- Die Fassade ist hinsichtlich der brandschutztechnischen Anforderungen und in Bezug auf die Reinigung zu überprüfen

5. Würdigung und Dank

Das Beurteilungsgremium hält fest, dass sich das Verfahren in hohem Masse gelohnt hat. Die eingereichten Vorschläge boten eine interessante Vielfalt von Lösungsmöglichkeiten und erlaubten dem Gremium eine intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung. Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium danken allen teilnehmenden Architekten für die hohe Qualität der eingereichten Arbeiten und die geleistete Arbeit und gratulieren dem ausgewählten Architekturbüro zu ihrem Erfolg.



6. Genehmigung

Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Bericht genehmigt.
Basel, 08. August 2017

Dr. Georg Meier, Adimmo Ag (Vorsitz)

Roland Weiss, Basellandschaftliche Pensionskasse

Prof. Jürgen M. Volm, Drees & Sommer GmbH

Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister

Yves Stump, dipl. Architekt FH BSA, Stadtbildkommission

Christoph Gantenbein, dipl. Architekt ETH SIA BSA

Daniele Marques, dipl. Architekt ETH SIA BSA



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

7. Projekte



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Miller & Maranta

Projekt Nr. 4 / Siegerprojekt

Architektur

Miller & Maranta dipl. Architekten ETH SIA BSA

Schützenmattstrasse 31, 4051 Basel

Quintus Miller

Paola Maranta

Jean-Luc von Aarburg

Nils-Holger Haury,

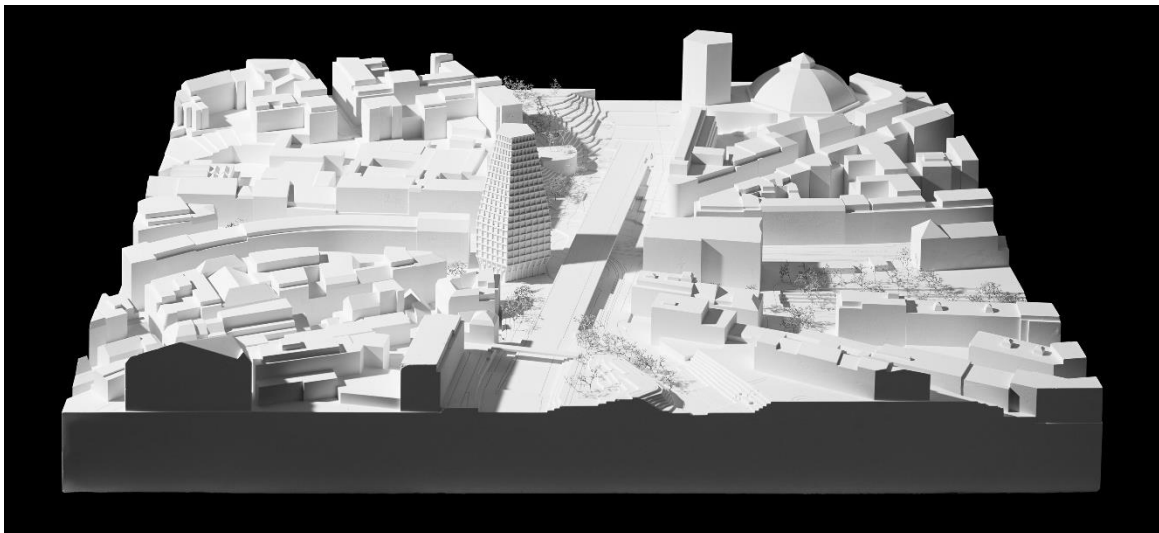
David Capell

Harris Illiadis

Felipe Inauen

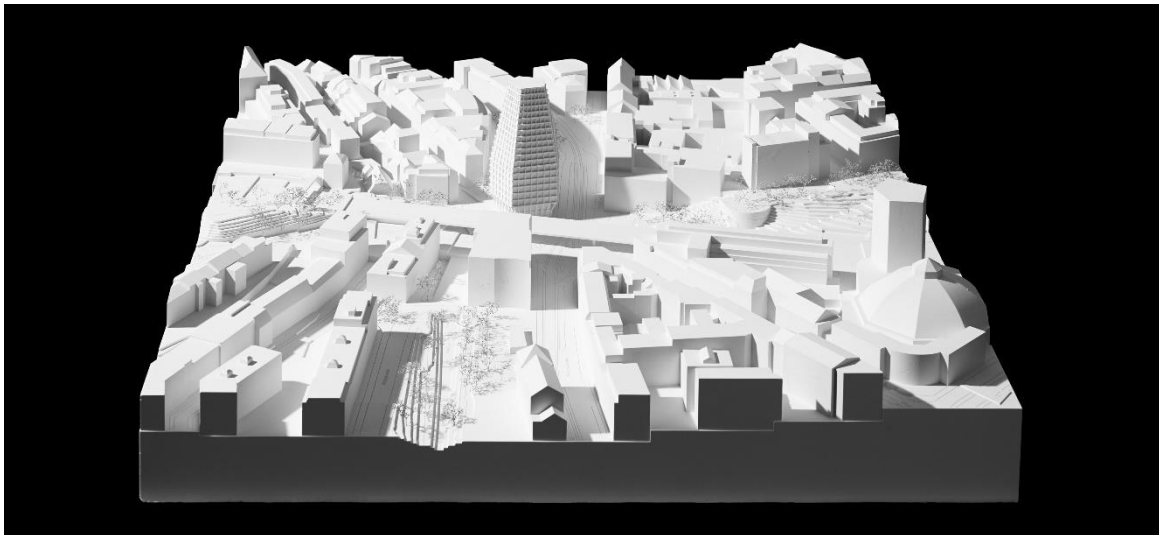
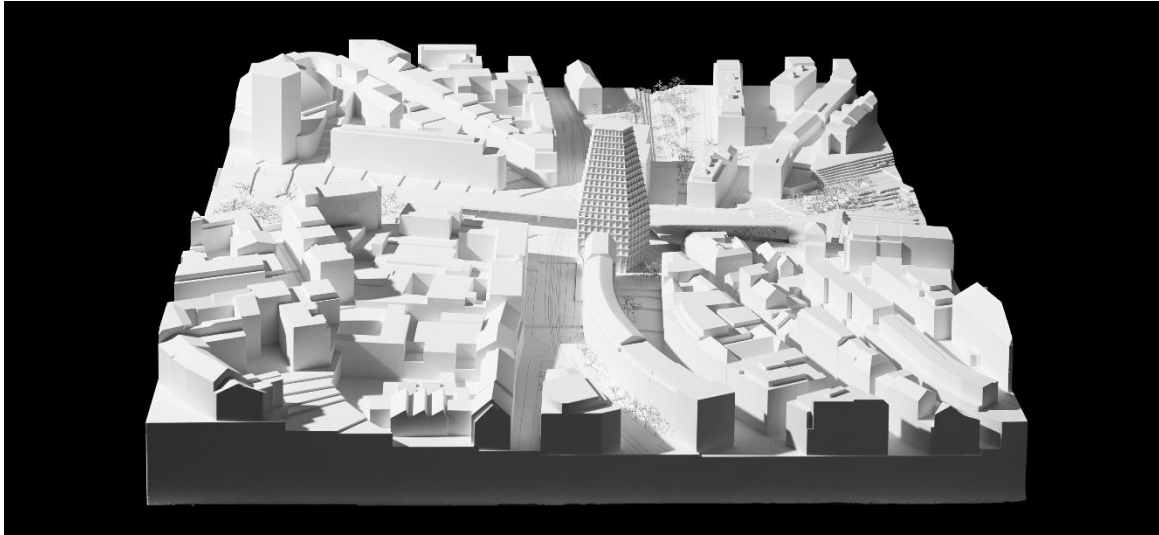
Beverly Engelbrecht

Meike Stübinger





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Aufgrund einer sorgfältigen Analyse der stadträumlichen wie auch der historischen Bezüge und mit dem Ziel den Knotenpunkt Heuwaage, sowohl im engeren Kontext und in der Stadtsilhouette neu zu definieren, wird ein freistehender, autarker Baukörper eingefügt. Obwohl das kräftige, auf einem Fünfeck basierende Volumen rundum gleichförmig reagiert und ausstrahlt, gelingt es mit präziser Setzung und Form allseitig spezifische Qualitäten herauszuschälen: Zusammen mit dem Viadukt, dem neuen Ozeanium und den gegenüberliegenden Kopfbauten am Steinentorberg entstehen subtile Dialoge; auch weiträumlicher zum Markhalle-Hochhaus hin, wird eine stimmige Nachbarschaft erzeugt. Zur Steinenvorstadt hin wird ein schön proportionierter Platz geschaffen, indem der Birsig-Raum geöffnet und der bestehende Kopfbau analog Historie freigestellt wird; der Birsig-Parkplatz erhält eine Initialzündung zur generellen Aufwertung. Seitens Steinentorstrasse und direkt anknüpfender Häuserzeile verlassen sich die Verfasser auf die starke Präsenz des Solitärs, und nicht zuletzt auf die Gewissheit, dass die entstehende „Fuge“ früher oder später eine architektonische Reaktion der direkt benachbarten Liegenschaft (bzw. deren Brandmauer) nach sich zieht oder ziehen muss.

Insofern versteht sich das Haus nicht als Kopf einer Zeile, denn viel mehr als eigenständiges und gleichwertiges Gegenüber vom Ozeanium, das sich ebenfalls durch seine Objektivität auszeichnet. Sich gegenseitig stärkend, definieren die beiden zukünftigen Gebäude ein neues Zentrum, in das sich das Viadukt - statt zu trennen - mit gewisser Selbstverständlichkeit einbindet. Auch mit der dreiteiligen Höhen-Gliederung werden gekonnt feine Bezüge zum Kontext geschaffen: Das Zusammenfassen von Erdgeschoss und Mezzanin generiert eine spannungsvolle stadträumliche Interaktion mit dem Viadukt; die Büroggeschosse zeichnen in sich ruhend die städtische Höhe nach; und mit den zurückgestaffelten Obergeschossen - gemäss Verfasser auch als übergrosses, ziselirtes Dach, interpretierbar - wird erreicht, dass das mächtige „hohe Haus“, den unmittelbaren Luftraum nicht allzu stark dominiert.

Die Grundrisse sind gut austariert. Durch die einfache, stützenfreie Struktur mit tragendem Kern und aussen liegender Statik entsteht eine hohe Nutzungsflexibilität. Mittels Zusammenfassen von Erdgeschoss und Mezzanin wird das Angebot an verkaufsfreundlichen Flächen vergrössert. Das Café, die Läden und der Hauptzugang sind plausibel angeordnet und beleben den Umraum. Die Büros sind attraktiv und vielfältig als zusammengefasste oder kleinere Einheiten nutzbar. Die Wohn-Geschosse ab dem 7. Obergeschoss bieten ein grosses Spektrum an hochwertigen Wohnungen mit spannenden Raumabfolgen. Obwohl sich jedes Geschoss gegen oben verkleinert, ist es gelungen, gut organisierte Layouts mit attraktiven Loggien zu entwerfen. Die zurückgestaffelten Deckenfelder, die vorgelagerte Balkonschicht wie auch das aussenliegende Fassadengitter verstärken die Autonomie und Intimität der Einheiten; und damit die Attraktivität der lichtdurchfluteten Wohnungen hoch über der Stadt. In den obersten, kleineren Geschossen, sind die Wohnungen geradezu spektakulär und entsprechen exklusiven Penthouses im höchsten Mietersegment.

Die gitterartige Konstruktion mit stringenter äusserer Stützenanordnung und Deckenstirnen aus veredeltem Beton, vermitteln eine unverwechselbare Identität; die Differenzierung von Laden-, Büro- und Wohn-geschosse verhelfen der guten Lesbarkeit jeglicher Anonymität. Haustechnik und Statik sind sorgfältig erarbeitet und runden die Ganzheit des Projektes ab. Die konsequente Konstruktion mit äusserer Statik ist anspruchsvoll und bauphysikalisch aufwändig. Die brandschutztechnischen Anforderungen (bez. Feuersprung/Sprinkler, etc.) sind, wie auch die Fassadenreinigung zu überprüfen.

Der Beitrag zeigt auf, wie mittels starker Präsenz und Autonomie eines attraktiven Neubaus, der Ort rund um die Heuwaage neu geformt und gelesen werden kann. Statt die Stimmung des unmittelbaren Kontextes aufzunehmen und sich als Teil der pragmatisch, zurückhaltenden Blockrandzeile zu empfehlen, wird ein „Hotspot“ geschaffen, der neue städtische Qualitäten schafft und sich bis in die Skyline kraftvoll ausdrückt.



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

**Hochhaus Heuwaage
 Stadt**

Städtebauliche Situation
 Die städtebauliche Lage an der Heuwaage hat sich seit dem Bau des Hochhauses durch den Anbau Ödiker stark verändert. Das Hochhaus wurde bei seiner Erstellung als Teilprojekt zur Ergänzung der Stadt betrachtet und nicht als selbständige über dem Platz in Richtung Bruggli Höhe liegende Skulptur durch den Bau der Hochhaus und die angrenzenden Verkehrsstrukturen mit neuen Verkehrsverbindungen für städtische Mobilitätskonzepte wird aber durch einen Baustop weiterhin behindert, der die Baufreize sich jedoch über ein verkehrsmittler und entsprechend städtischer Platz zur Belegung der Hochhaus.

Architektonisches Konzept
 Mit dem vorliegenden Projekt wird durch die vertikale Entzweiung eines hohen Baukörpers eine maximale Öffnung der städtebaulichen Situation ermöglicht, wodurch städtebauliche Lebendigkeit möglich werden.

Das Bauwerk ist nicht als Hochhaus in der Stadtsilhouette zu verstehen, welches sich über einen Hügel in den Stadtraum über dem Boden an dem Standort im Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung einfügt. Durch die spezifische Formgebung und der vertikalen Überhöhung wird aber auch die horizontale Lage in den Stadt überwindet und das Gebäude verbindet die beiden Ebenen zwischen der Straßenebene und dem umgebenen Quartieren mit einem eigenständigen Charakter. Die gläserne Strukturierung des Bauwerks erlaubt eine bessere Durchsicht, was sich von Bruggli in den bestehenden Hauptachsen der Altstadt fortsetzen lässt.



Situation 1:500
 Miller & Moranta

Studienauftrag Neubau Hochhaus Heuwaage, Basel, Mai 2017



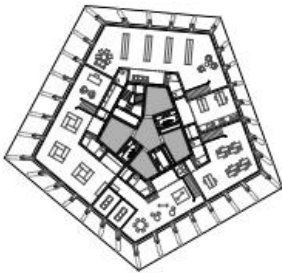
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Hochhaus Heuwaage
Ort

Durch die Forderung des neuen Gebäudeformens wird eine architektonische städtebauliche Situation geschaffen, welche die städtische Qualität des Ortes neu definiert. Der Neubau ist nicht als Weiterführung der heutigen Blockrandbebauung gedacht, sondern zielt auf die Neukonzeption von städtischen Raumstrukturen ab. Die neue städtische Struktur ist eine architektonische Entdeckung dieses Ortes. Die architektonische Gestaltung beruht auf der Suche nach einer Lösung, die die gesamte Ebene der geplanten Gebäude an den Standort anpasst.

Die Lösung liegt nicht auf der Ebene der die Situation wie vor sich zu stellen, sondern auf einer ganzheitlichen Lösung, die das gesamte Umfeld des Gebäudes mit einbezieht.

Grundriss und Form:
Die Grundrisse sind konzentrisch und die Zugänge zu den Ringstrukturen sind über die Mittelgänge, welche teilweise unterirdische Räume für Garagen und Lagerungen im Inneren bilden, zu erreichen. Die neue Grundrisse haben keine Flächen für Innenhof und Innenhöfe. Die neuen Grundrisse werden durch die Ring- und Perimeterstrukturen gebildet. Die neuen Grundrisse sind nicht nur für langfristige Flächen entlang der Ringstruktur, sondern auch für temporäre Flächen, die auch in abgegrenzten Bereichen unterirdisch gebaut werden können. Jeder Grundriss hat sich selbst in Bezug auf die neue Grundrisse orientiert, was eine vollständige Orientierung ermöglicht.



1. Obergeschoss 1:200 Urban & Architekten



2.-6. Obergeschoss 1:200 Büro, Planung, Ingenieurbüro



2.-6. Obergeschoss 1:200 Büro, Planung, Ingenieurbüro



0. Ebene 1:200
Miller & Moranta

Studienauftrag Neubau Hochhaus Heuwaage, Basel, Mai 2017



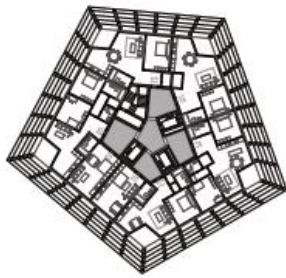
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Hochhaus Heuwaage
Wohnung

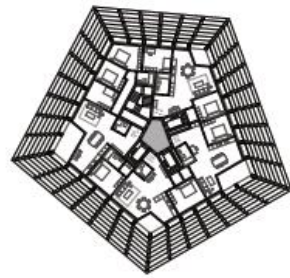
Wohnung
 In den oberen Etagen werden 68 Einzelwohnungen angeordnet, die von der spektakulären Aussicht über die Basellandschaft ausstrahlen.
 Über eine zentrale Halle, verteilt nach der Wohnkategorie. Ein zentrales Erdgeschossbereich werden die Schlafräume und die grossen Wohnräume direkt erschlossen. Ein zentraler und ein separater Eingang, die Schlafräume und eine grosszügige Terrasse sind direkt am zentralen Kern angeordnet.
 Als urbaner Raumkörper verbindet sich die Struktur und Schlafräume zudem entlang der Fassade und markiert die Bewegung entlang der Fassade einleiten.
 Für den Wohnen im Hochhaus, das bezüglich der Beweglichkeit zum Freizeitsport, wird ein spezielles architektonisches Massnahmen ein Topologie entwickelt, welche von der Qualität des benachbarten Lager (Bauweise, Bauweise) sowie zu prüfen und ohne Frage die Höhenangst und Energie mit zu berücksichtigen sind.
 Die Planung der Fassade durch die Bauweise über das Einmaliges Element eines Massstab, der die Wohnlichkeit als Filter vor Innenraum verbindet. Über die Ausgestaltung der verschiedenen Schlafräume und der Wohnräume verbindet eine Raumstruktur, welche einen horizontalen Schnitt nach zu einem vertikalen Übergang in der Höhe führt. Damit wird die Bauweise in der Höhe nicht nur als vertikales Element, sondern auch die Entwicklung einer in Hochhäusern typischen Höhenangst entgegenzusetzen. Zusätzlich wird durch die Ausgestaltung über der geschlossenen Verbindung des Einheitsmaßstab von Bauweise her zu gewährleisten.



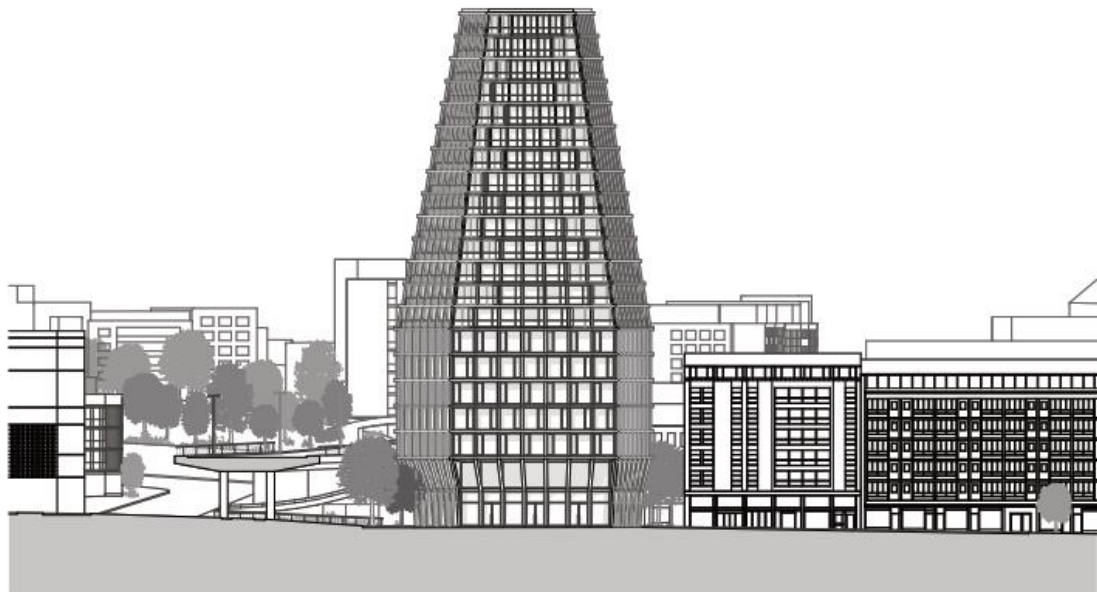
1. Obergeschoss 1:200



11. Obergeschoss 1:200



14. Obergeschoss 1:200



Aussicht Skizzenraum 1:200

Miller & Morantia

Studienauftrag Neubau Hochhaus Heuwaage, Basel, Mai 2017



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Hochhaus Heuwaage
Erscheinung

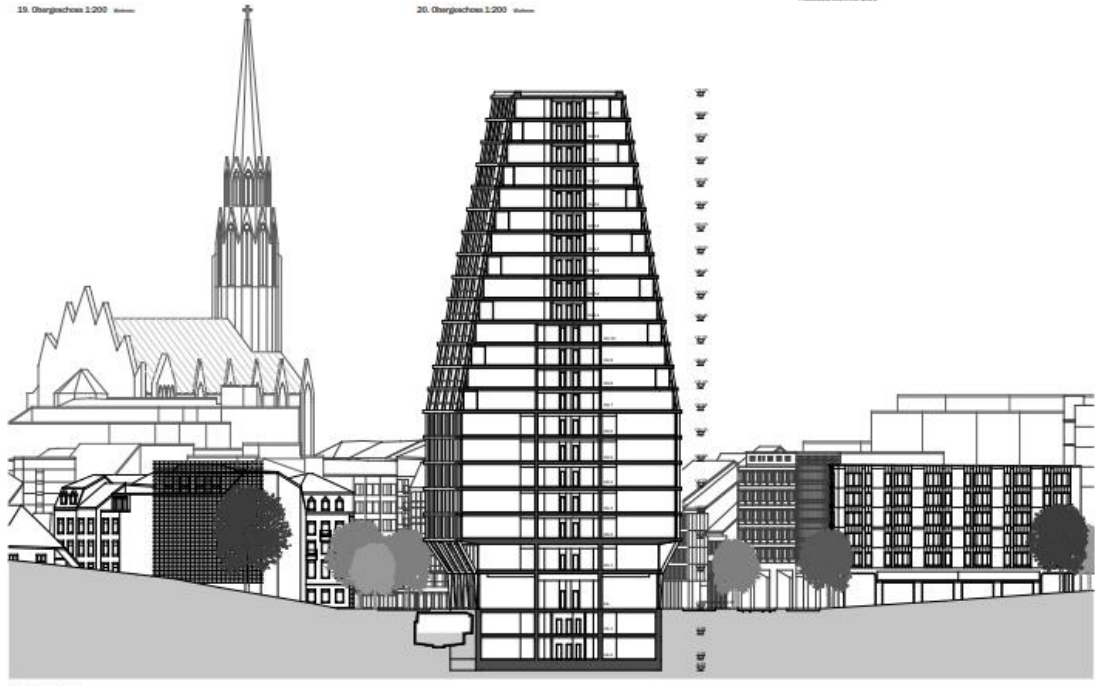
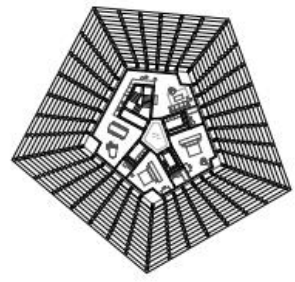
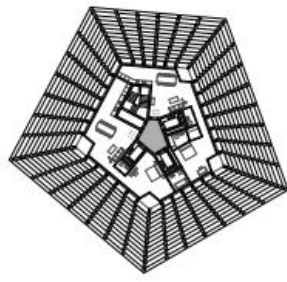
Wertaufklärung
 Über die Wertaufklärung des Gebäudes wird ein wesentlicher Teil, was seine Identität zu schaffen, unverzichtbar. Die wesentlichen, glanzvoller Charakter aus leicht angelegten Bildern zeigt die Struktur des Gebäudes und vornehmlich die Leistungen der Konstruktion. Durch die genaue Nachvollziehbarkeit und eine weiche Kontextualisierung erhält das Gebäude einen wesentlichen Ausdruck.

Strukturelle Konzepte
 Die vertikale Struktur ist das Gebäude, unterteilt in produktiven Konzept der Wohnungen. Die wesentlichen, massive Kern aus Stahlbeton, werden die vertikale Strukturierung der Wohnungen und deren Installationen, während und der wesentlichen Räume aus Stahlbeton entstehen, die Strukturen entlang der Fassaden zu entwickeln, sind bei den vertikalen Strukturen notwendig. Die Strukturen werden in zwei die Fassadenstruktur getrennt.

Kernstruktur
 Vertikale Wohnungen verfügen über eine besondere Kernstruktur, diese für und vertikale im Eingangsraum unter die Fassadenstruktur, während und diese eine abgekehrte Option zu entwickeln werden. Über ein vertikales Lüftungssystem können vertikale Räume und Räume durch ein Fassadenstruktur zu gestalten werden, diese Lüftung in die Strukturen einbringen. Dadurch wird auch die Zugänglichkeit im Inneren zu gewährleisten. Die Fassadenstruktur, die auch der Fassadenstruktur vertikalen Wohnungen ermöglicht, erfolgt über vertikale Kanäle über Dach.

Die Fassadenstruktur, welche ebenfalls vertikale Kanäle enthält, werden über eine separate Lüftungssystem im Eingangsraum des Hochhauses werden. Über die unter dem Bauplan der vertikalen Strukturen, vertikale Fassadenstruktur wird die Luft nicht verpackt, in einer abgekehrten Struktur im Inneren, wird die Luft in dem Bauplanstruktur werden und im Inneren Struktur werden abgeleitet und über die Fassadenstruktur in die Luft abgeleitet.

Mit dem vertikalen Lüftungssystem, diese Fassadenstruktur der Wertaufklärung und die vertikalen Strukturen mit gut geplanten Fassadenstruktur, wenn es möglich, die vertikalen Strukturen zu erhalten.





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Buchner Bründler

Projekt Nr. 1 / engere Wahl

Architektur

Buchner Bründler Architekten AG

Utengasse 19, 4058 Basel

Daniel Buchner

Andreas Bründler

Jon Garbizu Etxaide

Laura Ehme

Aude Soffer

Samuel Schubert

Jonas Schneck

Bauingenieur

Schnetzer Puskas Ingenieure AG

Aeschenvorstadt 48, 4010 Basel

Kevin Rahner

Fassadenplaner

Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG

Limmatstrasse 275, 8005 Zürich

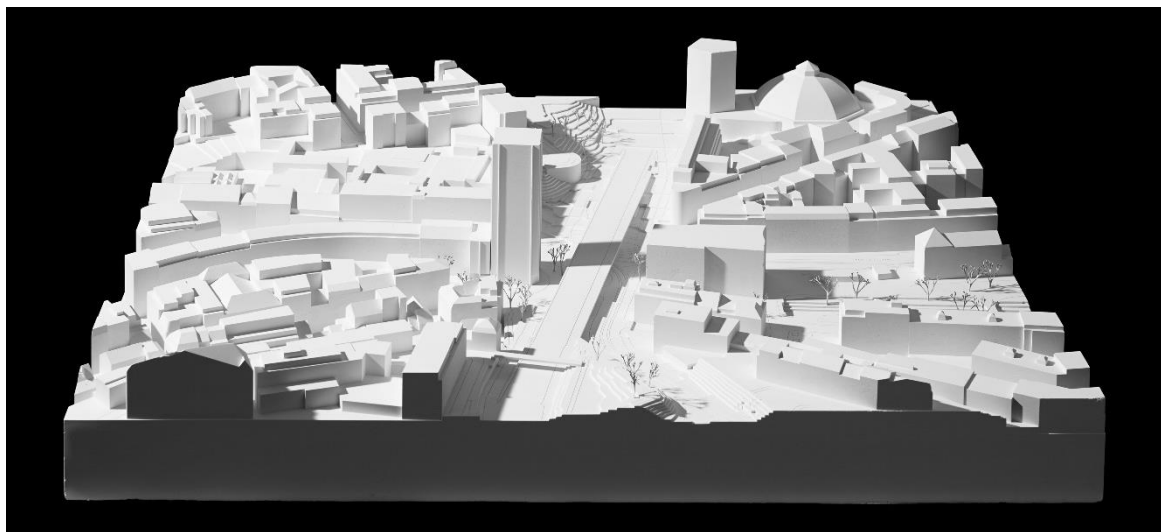
Philippe Willareth

Haustechnik

Waldhauser + Hermann AG

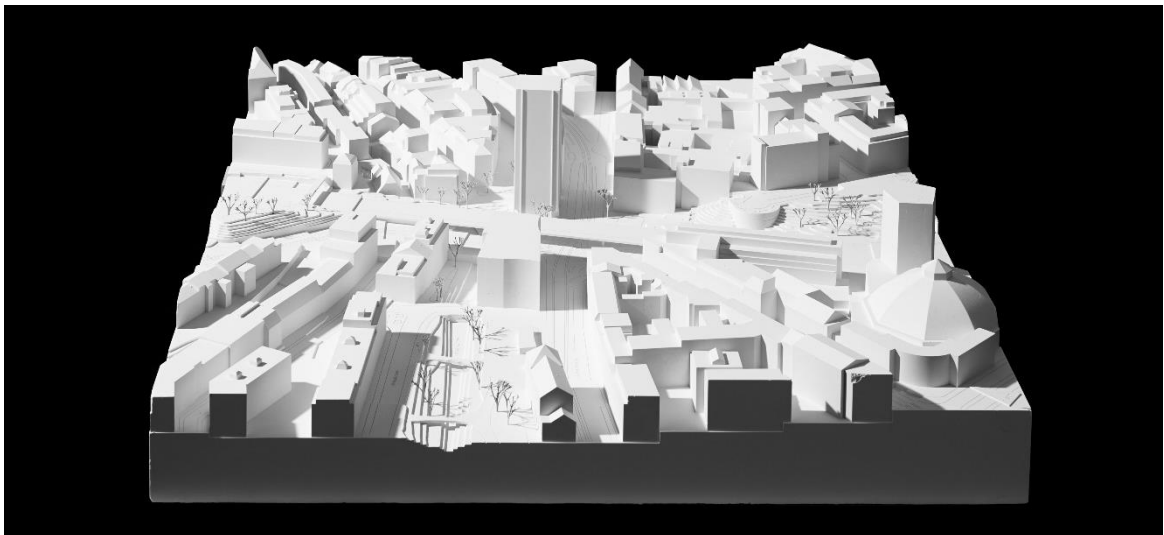
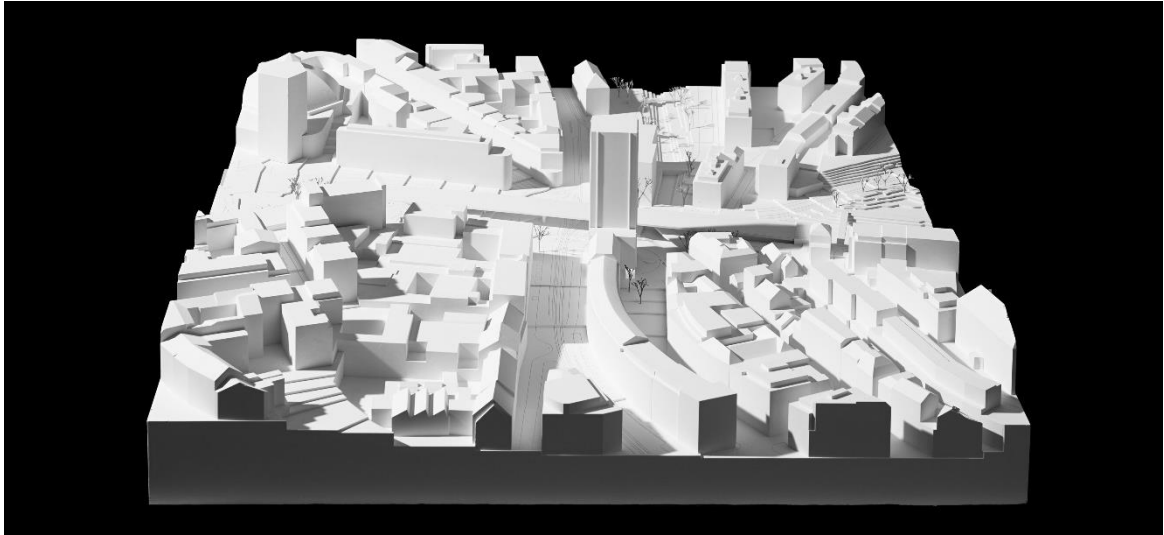
Florenzstrasse 1D, 4142 Münchenstein

Roman Hermann





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Das Projekt „Naissance d'une Galaxie“ verblüfft zunächst aufgrund seiner Einfachheit, Klarheit und Frische mit welcher der Ort rund um die Heuwaage neu interpretiert wird. In der Geometrie und Orthogonalität - und im weitesten Sinne auch im Geiste - des bestehenden Hochhauses wird als Kopf bzw. Abschluss der Steinentorstrasse ein auf quadratischem Grundriss basierender 70 Meter hoher Baukörper eingefügt. Dessen präzise Setzung, die neu entstehende Transparenz in den Birsig-Raum und die Freistellung des einstigen Kopfbaus zwischen Birsigparkplatz und Steinenvorstadt bewirken eine unerwartete, wie auch wirkungsvolle Beruhigung des heterogenen Stadtgefüges. Die neutrale Grundform betont den Kreuzungspunkt von Steinerring und Birsigtal sodass das Hochhaus - ganz im Sinne der Entwerfer - in seiner Zeichenhaftigkeit dem Turm des einstigen Steinentors entspricht. Letzterer gilt auch als Referenz für den angestrebten solitären Ausdruck, wobei geschickt und pragmatisch mittels fünfgeschossigem „Zwischenglied“ der Anschluss an die städtische Zeile gefunden wird. Westseits erweist sich der markante Bau als selbstverständliches Gegenüber vom Ozeanium; aufgrund der neuen Massenverteilung, erscheint gar das Viadukt als „eingebunden“; und mit der städtischen Mehrhöhe von 10 Meter gegenüber dem Markthalle-Hochhaus (das wiederum 10 Meter höher liegt) wird auch dazu ein stimmiger Dialog gefunden, ohne den direkten Bezug zu erzwingen. Auf der Passantenebene entstehen spannende Bezüge und Räume, sodass mit der Auflösung des Parkplatzes beim Ozeanium, dem Raum unter dem Viadukt und dem neuen, grosszügigen Platz über dem Birsig eine attraktive städtische Sequenz geschaffen wird - und somit eine elementare Aufwertung des unmittelbaren, sich bis zum Birsig-Parkplatz ausdehnenden Stadtraumes. Ob die an letzteren, angrenzenden Gebäude (oft Gebäude-Rückseiten!) das adäquate Gesicht und Potential für einen interessanten Ort überhaupt bieten, erfordert eine separate Diskussion. Die den Zwischentrakt durchstossende Passage zur Steinentorstrasse hin erlaubt eine attraktive Verbindung und verhilft zur guten Orientierung und städtischen Transparenz.

Analog zur städtebaulichen Haltung, ist auch die Architektur zurückhaltend und klar: die Stapelung der Geschosse mit feinen Proportions-Differenzierungen; die markante, aussenliegende Statik; die gegliederte Sekundärstruktur mit sorgfältig gestalteten Fenstern und vorgefertigten Brüstungselementen führen zu einer plastischen Durchbildung der eleganten Fassaden und geben gerade im Zusammenspiel mit den strukturierten Bauten in der Steinentorstrasse ein kohärentes Bild ab. Die Differenzierung der Nutzungen steht nicht im Vordergrund, vielmehr die Neutralität und edle Zurückhaltung eines multifunktionalen Gebildes. Ob die pragmatische Ausbildung des Erdgeschosses als Basis für das Hochhaus genügt und in seiner Höhe dem Viadukt gerecht wird, wird jedoch kritisch hinterfragt. Ein Mezzanin, das auch Ersatz für die geringen erdgeschossigen Ladenflächen sein könnte, scheint sicherlich prüfenswert. Die Grundrisse sind konsequent und einfach durchgestaltet und entsprechen mit rationaler Anordnung der Kerne und Statik der Logik des Gebäudes: Die Dienstleistungsgeschosse verfügen über viel Tageslicht, die Verkehrsfläche ist optimiert - oder gar zu knapp, was die Lifte anbelangt. Die noch abstrakt dargestellten Wohnungs-Grundrisse basieren auf einem 4- bzw. 5-Spanner-System und ermöglichen grundsätzlich verschiedenste Typologien und Dimensionen. Aufgezeigt werden Layouts, die durchaus einem neuzeitlichen „loftartigen“ Wohnen entsprechen können: mittels grossen zentralen Wohn-Hallen - und der Konsequenz, dass diese nur wenig Aussenbezug geniessen und sich nicht leicht möblieren lassen - werden alle Räume erschlossen, d.h. Bad und Küchen liegen an der Fassade und sind natürlich belichtet. Generell wird konstatiert, dass aufgrund der eher kleinen Dimension und Nutzfläche pro Ebene sowohl für die Verkaufs-, Büro- und Wohngeschosse, die Variationen und die Flexibilität eingeschränkt ist. Auch die Geschosshöhen von 2.90 werden als zu gering eingestuft. Statik, Konstruktion und Haustechnik wie auch Bauablauf sind seriös und ganzheitlich erarbeitet und lassen auf eine ökonomische Realisierung schliessen.

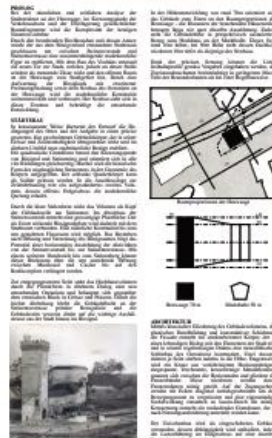
Über alles gesehen besticht das Projekt durch den reduzierten, präzisen Ansatz, sowohl was den Stadtraum, wie auch was die Architektur bis und mit Konstruktion betrifft. Für die Steinentorstrasse wurde ein adäquater Kopf bzw. Abschluss gefunden. Die pragmatische und doch elegante Architektursprache entspricht der Sprödeheit des Ortes, wie auch der sich teilweise im Inventar befindenden Bauten der 50-iger Jahre, die die Nachbarschaft charakterisiert.



NAISSANCE D'UNE GALAXIE
 Hochhaus Heuwaage
 Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
 Bericht des Beurteilungsgremiums, 2. Mai 2017



... Blick aus dem gelben



Die Heuwaage ist ein Projekt, das die Stadt Liestal in Basel neu definiert. Es verbindet die historische Altstadt mit der modernen Stadtentwicklung. Das Gebäude ist ein Beispiel für die Integration von Tradition und Innovation.

Das Heuwaage ist ein Projekt, das die Stadt Liestal in Basel neu definiert. Es verbindet die historische Altstadt mit der modernen Stadtentwicklung. Das Gebäude ist ein Beispiel für die Integration von Tradition und Innovation.



Das Heuwaage ist ein Projekt, das die Stadt Liestal in Basel neu definiert. Es verbindet die historische Altstadt mit der modernen Stadtentwicklung. Das Gebäude ist ein Beispiel für die Integration von Tradition und Innovation.



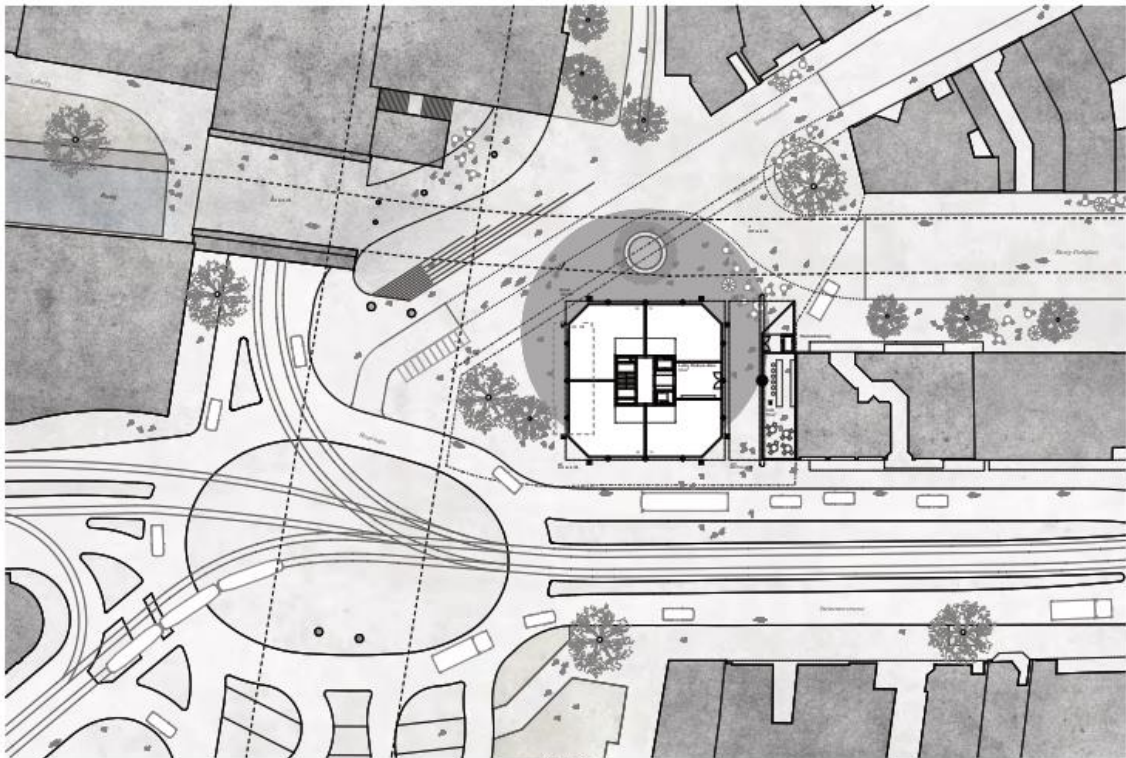


Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

NAISSANCE D'UNE GALAXIE
Ausarbeitung: Basler Heuwaage
Basler Bühler Architekten, 12. Mai 2011



Ausschnitt Sektorenansicht / 200



Aufgussplan / 200



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

NAISSANCE D'UNE GALAXIE

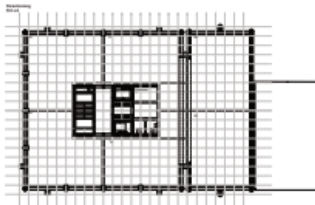
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage
Basel-Stadtliche Architekten, 12. Mai 2017



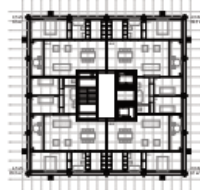
Ausschnitt Heuwaage 1:200

Flächenkategorie

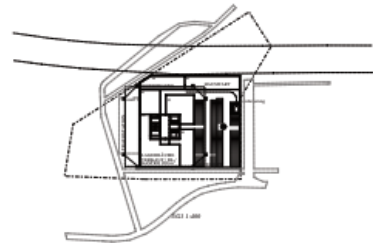
Fl.	1.0 (Erdgeschoss)	22.27 m ²	100.00 %
Fl.	2.0 (Erdgeschoss)	18.27 m ²	100.00 %
* inkl. Flächen nach Anlage 2/10			
** Flächen nach Anlage 2/10			
*** Flächen nach Anlage 2/10			



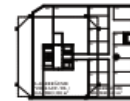
Erdgeschoss (Erdgeschoss) 1:200



1. Etage (1. Etage) 1:200



2. Etage (2. Etage) 1:200



3. Etage (3. Etage) 1:200



4. Etage (4. Etage) 1:200



5. Etage (5. Etage) 1:200



6. Etage (6. Etage) 1:200



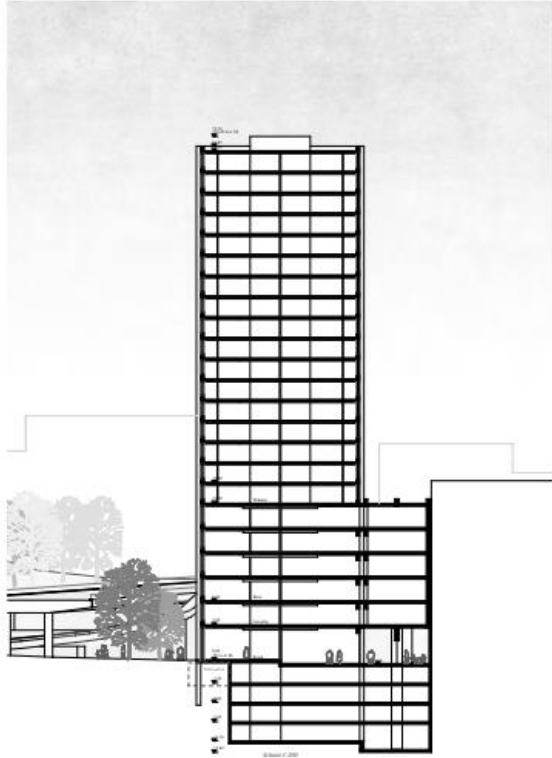
7. Etage (7. Etage) 1:200





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

NAISSANCE D'UNE GALAXIE
 Architekturbüro: Birkhäuser, Basel
 Bauherr: Heuwaage, Liestal, 11. März 2017



Forma
 Die architektonische Gestaltung des Hochhauses ist ein Zusammenspiel aus verschiedenen Faktoren. Ein zentraler Aspekt ist die vertikale Orientierung, die durch die hohe, schmale Form des Gebäudes betont wird. Die Fassade ist durch eine rhythmische Anordnung von Fensterelementen und soliden Wandflächen geprägt, was zu einer visuellen Leichtigkeit und Transparenz beiträgt. Die Innenausstattung folgt dem Prinzip der offenen, flexiblen Nutzung, wobei Materialien wie Beton und Holz für eine warme, zeitlose Atmosphäre sorgen.

Struktur
 Die tragende Struktur des Gebäudes ist ein Stahlbetonskelettsystem, das die hohen Anforderungen an Stabilität und Flexibilität erfüllt. Die vertikalen Stützen sind durchlaufend ausgeführt, was die schlankere Gestalt ermöglicht. Die horizontale Struktur ist durch die Deckensysteme und die Anordnung der Treppenhäuser und Aufzüge definiert.

Technik
 Die technische Ausstattung des Gebäudes ist auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ausgelegt. Dazu gehören eine hochperformante Lüftungstechnik (VAV-Systeme), eine zentrale Kälteanlage sowie eine intelligente Gebäudeleittechnik (GLT), die den Energieverbrauch optimiert. Die Fassade ist mit einer dichten, wärmedämmenden Schicht versehen, um den Wärmehaushalt zu stabilisieren.

Materialien
 Die Wahl der Materialien ist bewusst und zielt auf Langlebigkeit und Ästhetik ab. Der Einsatz von Beton in verschiedenen Oberflächenbehandlungen (glatt, strukturiert, geputzt) verleiht dem Gebäude eine charakteristische Identität. Holz wird in den Innenräumen für Akustik und Wohlfühlwert eingesetzt.

Detailansichten
 Die Detailansichten zeigen die präzise Ausführung der Fassadelemente, die Integration der Fensterrahmen und die sorgfältige Verarbeitung der Bauteile. Besonders hervorgehoben werden die Übergänge zwischen den verschiedenen Ebenen und die Verbindung der vertikalen mit den horizontalen Strukturen.

Grundriss
 Der Grundriss des Gebäudes ist kompakt und rechteckig, was die maximale Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht. Die Anordnung der Räume ist flexibel und lässt sich an die Bedürfnisse der Nutzer anpassen. Die zentrale Lage der Treppenhäuser und Aufzüge optimiert die vertikale Mobilität.

Querschnitt
 Der Querschnitt verdeutlicht die vertikale Ausdehnung des Gebäudes und die gleichmäßige Verteilung der Lasten. Die Anordnung der Räume und die Integration der technischen Anlagen sind hier deutlich zu sehen.

Stufen
 Die Stufen vor dem Gebäude dienen nicht nur der optischen Gestaltung, sondern auch der praktischen Funktion, indem sie den Übergang zwischen den verschiedenen Ebenen erleichtern und einen öffentlichen Aufenthaltsort schaffen.

Struktur
 Die tragende Struktur des Gebäudes ist ein Stahlbetonskelettsystem, das die hohen Anforderungen an Stabilität und Flexibilität erfüllt. Die vertikalen Stützen sind durchlaufend ausgeführt, was die schlankere Gestalt ermöglicht. Die horizontale Struktur ist durch die Deckensysteme und die Anordnung der Treppenhäuser und Aufzüge definiert.

Technik
 Die technische Ausstattung des Gebäudes ist auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz ausgelegt. Dazu gehören eine hochperformante Lüftungstechnik (VAV-Systeme), eine zentrale Kälteanlage sowie eine intelligente Gebäudeleittechnik (GLT), die den Energieverbrauch optimiert. Die Fassade ist mit einer dichten, wärmedämmenden Schicht versehen, um den Wärmehaushalt zu stabilisieren.

Materialien
 Die Wahl der Materialien ist bewusst und zielt auf Langlebigkeit und Ästhetik ab. Der Einsatz von Beton in verschiedenen Oberflächenbehandlungen (glatt, strukturiert, geputzt) verleiht dem Gebäude eine charakteristische Identität. Holz wird in den Innenräumen für Akustik und Wohlfühlwert eingesetzt.

Detailansichten
 Die Detailansichten zeigen die präzise Ausführung der Fassadelemente, die Integration der Fensterrahmen und die sorgfältige Verarbeitung der Bauteile. Besonders hervorgehoben werden die Übergänge zwischen den verschiedenen Ebenen und die Verbindung der vertikalen mit den horizontalen Strukturen.

Grundriss
 Der Grundriss des Gebäudes ist kompakt und rechteckig, was die maximale Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht. Die Anordnung der Räume ist flexibel und lässt sich an die Bedürfnisse der Nutzer anpassen. Die zentrale Lage der Treppenhäuser und Aufzüge optimiert die vertikale Mobilität.

Querschnitt
 Der Querschnitt verdeutlicht die vertikale Ausdehnung des Gebäudes und die gleichmäßige Verteilung der Lasten. Die Anordnung der Räume und die Integration der technischen Anlagen sind hier deutlich zu sehen.

Stufen
 Die Stufen vor dem Gebäude dienen nicht nur der optischen Gestaltung, sondern auch der praktischen Funktion, indem sie den Übergang zwischen den verschiedenen Ebenen erleichtern und einen öffentlichen Aufenthaltsort schaffen.





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Deon

Projekt Nr. 2

Architektur
Deon AG, Dipl. Architekten ETH BSA SIA
Pfistergasse 23, 6003 Luzern
Prof. Luca Deon
Martin Schuler
Matthias Stettler

Landschaftsarchitektur
BRYUM GmbH
Breisacherstrasse 89, 4057 Basel
Michael Oser
Theresia Friedrich
Sebastian Weinsberg

Bauingenieur, Fassadenplaner
Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG
Limmatstrasse 275, 8005 Zürich
Daniel Meyer
Philippe Willareth

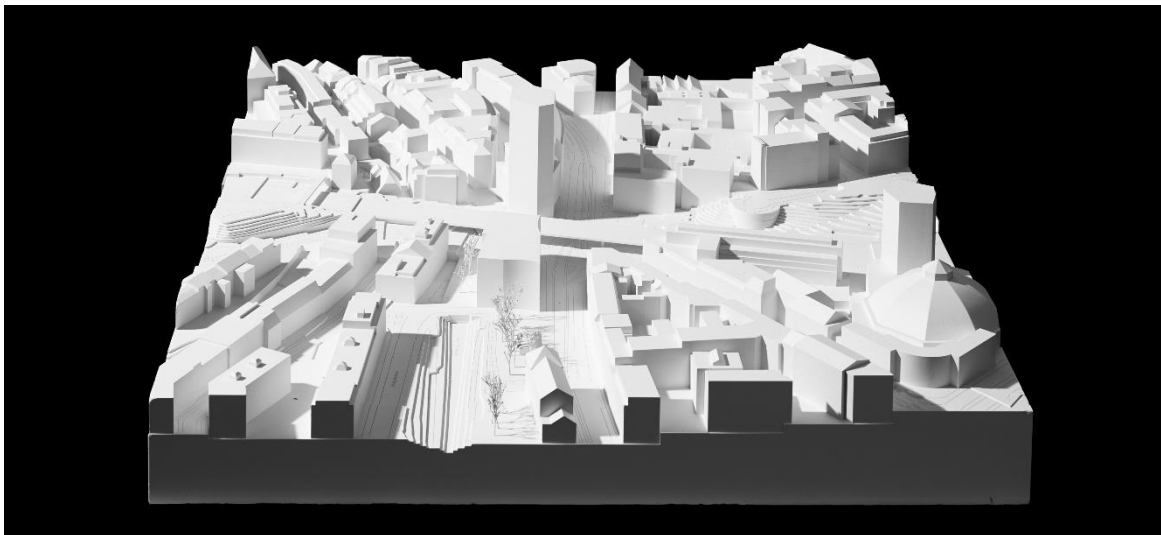
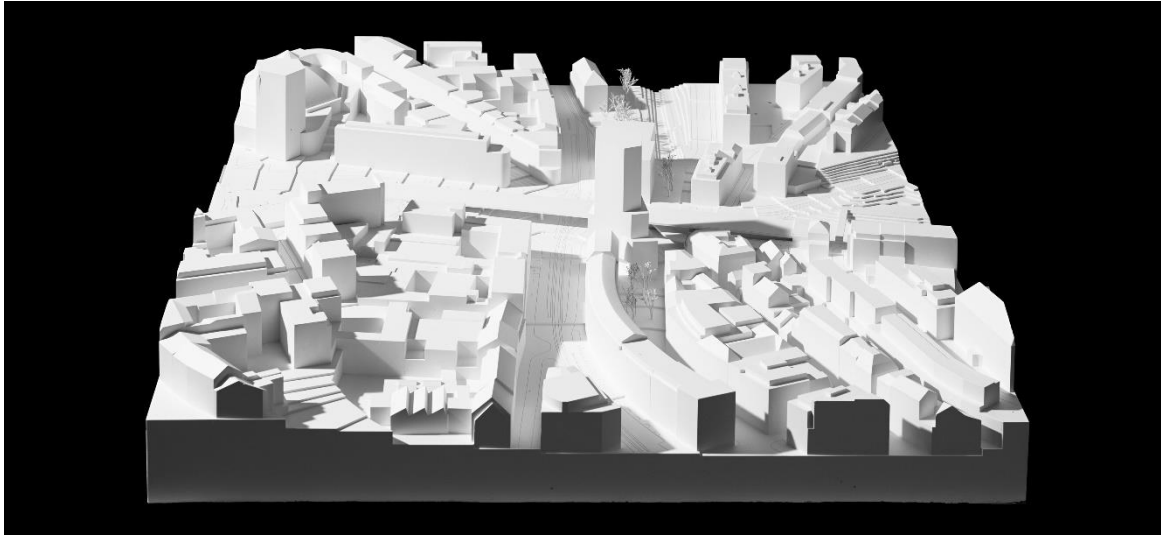
Energie und Nachhaltigkeit
A2CE – Adrian Altenburger Consulting : Engineering
Stutzrain 30, 6005 Luzern
Prof. Adrian Altenburger

Brandschutz
Amstein + Walthert Bern AG
Hodlerstrasse 5, 3001 Bern
Marcel Sommer





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Bericht des Beurteilungsgremiums

Das Projekt besteht in der Setzung eines frei stehenden Volumens, welches den Birsig-Parkplatz, heute nahezu eine Sackgasse, öffnet, sodass es selbst geradezu vom Raum umspült wirkt. Während das Hochhaus als hexagonaler Schaft mit einer Mittelachse symmetrisch in sich ruht, sucht das Gebäude im unteren Bereich mittels unregelmässiger Vor- und Rücksprünge situativ Beziehungen zur Umgebung aufzubauen und den Stadtraum zu formen. Die Stirnseite des Hochhauses orientiert sich dabei zum Zentrum des unter dem Heuwaage-Viadukt gelegenen Platzes und vermeidet so ein direktes Gegenüber zum Ozeanium. Der Hochhausschaft hält dabei den notwendigen Lichteinfallswinkel gegenüber der Bebauung an der Steintorstrasse nicht ein.

Die so gestalteten Stadträume bleiben etwas unklar. Vom Birsig-Parkplatz her sind die Öffnungen einerseits zur Steintorstrasse und andererseits zur Steintorstrasse ähnlich präsent und wenig differenziert. Dies ist aber weder topografisch (Verlauf Birsig) noch historisch erklärbar. Und die zweigeschossige Eingangssituation gegenüber der freigespielten Brandwand des Nachbarhauses ist als Adresse für ein Wohn- und Geschäftshochhaus wenig repräsentativ.

Gewisse Ereignisse im Sockelbereich sind plastisch als Auskragungen formuliert, andere tektonisch mit Stützen. Damit sind das Haus als Körper und sein tektonisch nachgezeichneter Kraftverlauf schwer verständlich. Die Materialität der gegliederten Rasterfassade, Bleche aus Rohaluminium, stellt in der Widersprüchlichkeit von Tektonik und Haut wohl eher eine Schwäche als eine raffinierte Brechung dar.

Das Projekt ist im Vergleich effizient, d.h. mit einem relativ kleinen Volumen und niedrigen Erstellungskosten realisiert es verhältnismässig viel Hauptnutzfläche. Die Wohnungen sind radial um den mittigen Kern angeordnet. Einige erreichen eine grosse Tiefe und benötigen in der Folge ausgedehnte innere Erschliessungsflächen. Die Individualzimmer sind fast ausnahmslos schmal und tief. Die Loggien liegen mit ihrer Schmalseite an der Fassade und sind damit aufgrund ihrer Proportion eher Zimmer als Aussenräume. Besonders problematisch sind dabei die Geschosse 5 bis 8, wo der Kern exzentrisch liegt und die genannten Probleme akzentuiert auftreten. Für viele Individualzimmer ist kein Lösungsvorschlag für die Lärmimmission aufgezeigt.

Das Projekt setzt die wichtigen und richtigen Ziele, mit der Umgebung zu kommunizieren und die stadträumliche Disposition neu zu ordnen mit zu wenig Klarheit um. Damit wird das Potential, diesen Ort neu und besser als heute zu bebauen, zu wenig genutzt.



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums



Die Heuwaage und vom Himmelsgewölbe bis auf die Straßenebene ist vertikales Element für den öffentlichen Raum.



Luftbildbild 1.2020

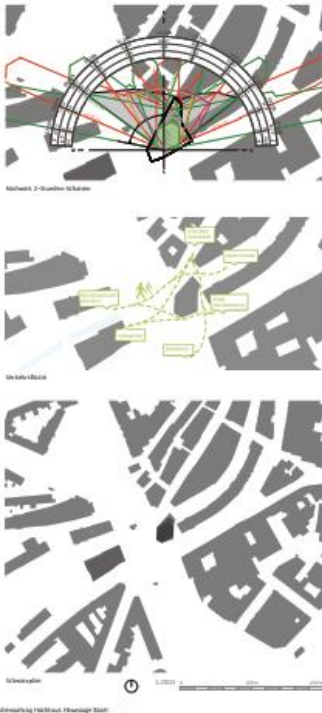


Hauptgedanke und Ziel
 Der Standort für den Neubau ist bereits historisch vorgezeichnet. Die Heuwaage befindet sich im Stadtteil Liestal und ist ein zentraler Standort für den öffentlichen Raum.

Die Heuwaage
 Die Heuwaage ist ein zentraler Standort für den öffentlichen Raum. Sie ist ein zentraler Standort für den öffentlichen Raum.

Die Heuwaage
 Die Heuwaage ist ein zentraler Standort für den öffentlichen Raum. Sie ist ein zentraler Standort für den öffentlichen Raum.

Die Heuwaage
 Die Heuwaage ist ein zentraler Standort für den öffentlichen Raum. Sie ist ein zentraler Standort für den öffentlichen Raum.



Architectural site plan showing building footprints, streets, and green spaces in the Heuwaage area.



Architectural site plan showing building footprints, streets, and green spaces in the Heuwaage area, with a color-coded legend at the bottom.



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
 Bericht des Beurteilungsgremiums



Ansatz der ursprünglichen städtebaulichen Situation des Standorts Heuwaage und des Hochbaus von der Obergeschossigen Gebäudekante abgelesen.



Die überhöhter Anordnung ändert die Stimmungsstruktur vor dem zum bestehenden 10-gliedrige Hochhaus 73, stellt einen neuen und prägnanten Auftakt im Fertigungsgemeinde dar, danach.

Preisbewerlung

Im koronierten Fertigungsgemeinde unter dem Heuwaagehochhaus und zur Innenseite des Bauabschnitts, wird das Hochhaus in die bestehende städtische Struktur eingebettet. Die überhöhten Fertigungsgemeinde wird durch den neuen Hochhauskörper und die Fassade des Fertigungsbaus als Einheit mit dem bestehenden Gebäudekomplex zu einer Einheit zusammengeführt. Die Höhe des Hochhauses ist die Höhe des bestehenden Gebäudes, die Höhe des bestehenden Gebäudes ist die Höhe des bestehenden Gebäudes.

Mehrgeschossigkeit

Das Hochhaus ist ein 10-gliedriges Hochhaus, das die bestehende städtische Struktur einbezieht. Die überhöhten Fertigungsgemeinde wird durch den neuen Hochhauskörper und die Fassade des Fertigungsbaus als Einheit mit dem bestehenden Gebäudekomplex zu einer Einheit zusammengeführt. Die Höhe des Hochhauses ist die Höhe des bestehenden Gebäudes, die Höhe des bestehenden Gebäudes ist die Höhe des bestehenden Gebäudes.

Die überhöhten Fertigungsgemeinde wird durch den neuen Hochhauskörper und die Fassade des Fertigungsbaus als Einheit mit dem bestehenden Gebäudekomplex zu einer Einheit zusammengeführt. Die Höhe des Hochhauses ist die Höhe des bestehenden Gebäudes, die Höhe des bestehenden Gebäudes ist die Höhe des bestehenden Gebäudes.





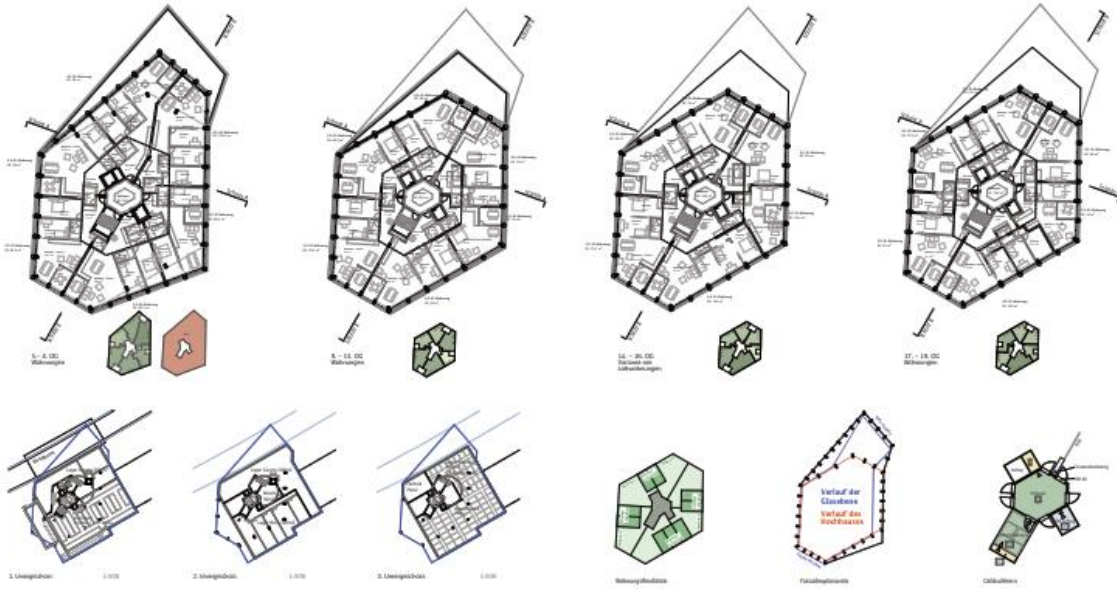
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums



Die vier auch innen über Colonnade mitgeführten Säulen sind angedeutet. Querriegelungen im Erdgeschoss im Südwestbereich sind im Grundriss nicht dargestellt.



Die vertikale Ausrichtung des Gebäudes ist in der Höhe ermöglicht die Anordnung und Bestimmung der neuen Bäume in der Straße.



Stadtplanung Heuwaage, Heuwaage Basel
Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel



decon
Schulhausstrasse 25/27, 4052 Basel



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums



Die Wohnflächen können von über einer geschützten Loggia ausgenutzt werden. Durch die Überdimensionierung ergibt sich eine Förderung einer großzügigen Wohnflächeverteilung.

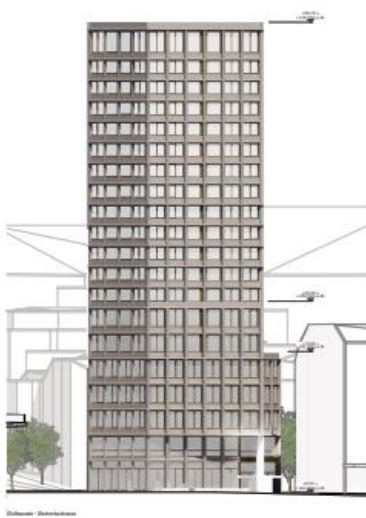


Energie und Nachhaltigkeit
 Die Heuwaage entspricht in Bezug auf den Energie- und Ressourcenverbrauch den höchsten zu realisierenden Kriterien im Rahmen des Schweizer Energieausweises (EAW) für Gebäude. Die Energieeffizienzklasse ist mit A+ (EAW) zu bewerten. Die Gebäudehülle wird durch eine hohe Wärmedämmung (U-Wert 0,10) und für die Klimaregulierung keine Klimaanlage für die Klimaregulierung. Die Gebäudehülle wird durch eine hohe Wärmedämmung (U-Wert 0,10) und für die Klimaregulierung keine Klimaanlage für die Klimaregulierung. Die Gebäudehülle wird durch eine hohe Wärmedämmung (U-Wert 0,10) und für die Klimaregulierung keine Klimaanlage für die Klimaregulierung.

Städtebau
 Die Heuwaage ist ein Beispiel für ein modernes Hochhaus, das in den bestehenden städtischen Kontext integriert ist. Die Gebäudehülle wird durch eine hohe Wärmedämmung (U-Wert 0,10) und für die Klimaregulierung keine Klimaanlage für die Klimaregulierung. Die Gebäudehülle wird durch eine hohe Wärmedämmung (U-Wert 0,10) und für die Klimaregulierung keine Klimaanlage für die Klimaregulierung.



Städtebau
 Die Heuwaage ist ein Beispiel für ein modernes Hochhaus, das in den bestehenden städtischen Kontext integriert ist. Die Gebäudehülle wird durch eine hohe Wärmedämmung (U-Wert 0,10) und für die Klimaregulierung keine Klimaanlage für die Klimaregulierung. Die Gebäudehülle wird durch eine hohe Wärmedämmung (U-Wert 0,10) und für die Klimaregulierung keine Klimaanlage für die Klimaregulierung.



Heuwaage, Heuwaage, Heuwaage

Heuwaage, Heuwaage, Heuwaage

Heuwaage, Heuwaage, Heuwaage





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

jessenvollenweider

Projekt Nr. 3

Architektur

jessenvollenweider architektur ag
Clarastrasse 2, 4058 Basel
Anna Jessen, Ingemar Vollenweider
Slavcho Kolevichin, Gregor Oyen
Martin Grund, Alexandra Antic
Anna Neuhaus, Anna Nemeth
Clemens Hauptmann, Stefanie Vogel
Daniela Ivanova, Pierre Klein
Sven Kowalewsky

Bauingenieur

Schnetzer Puskas Ingenieure AG
Aeschenvorstadt 48, 4051 Basel

Haustechnik

Waldhauser + Hermann AG
Florenzstrasse 1D, 4142 Münchenstein

Bau- und Raumakustik, Lärmschutz

Martin Lienhard
Hausmattstrasse 11, 4438 Langenbruck

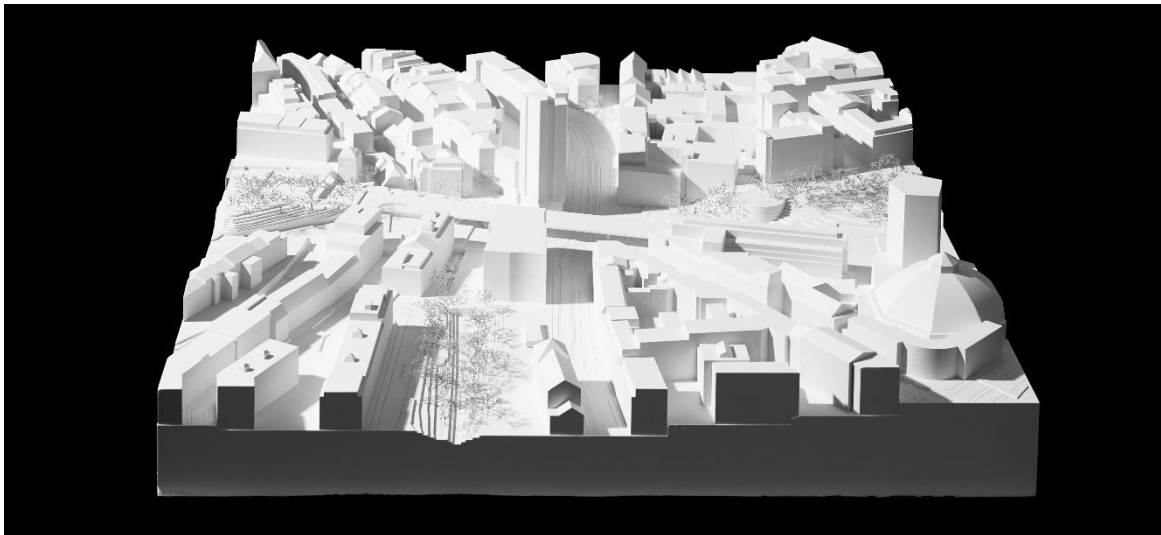
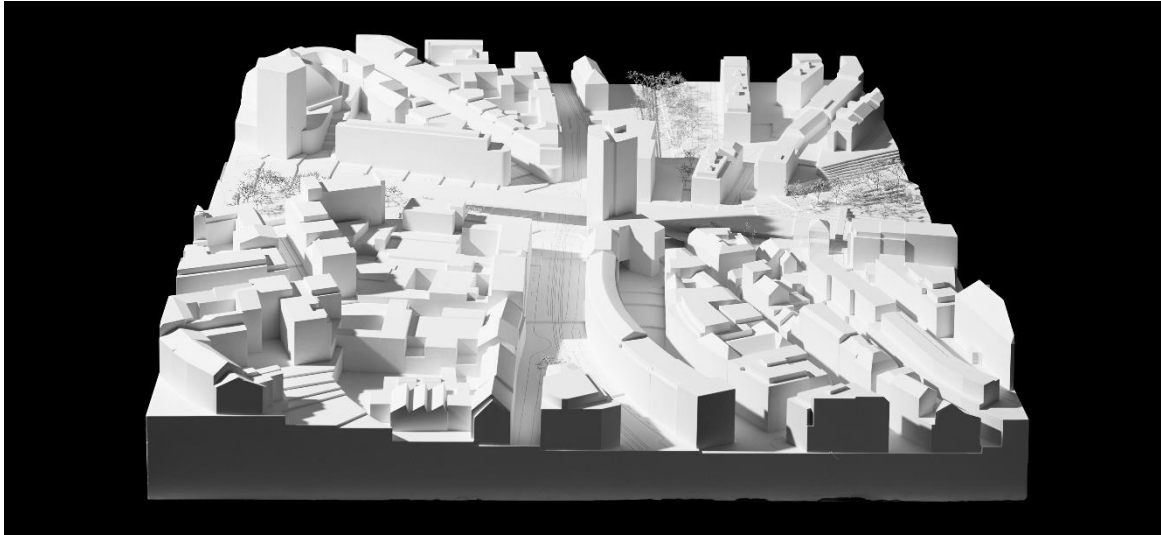
Fassadenplaner

GKP Fassadentechnik AG
Weiernstrasse 26, 8355 Aadorf





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Bericht des Beurteilungsgremiums

Die Verfasser sehen das 66 Meter hohe Hochhaus in Korrespondenz mit dem Hochhaus an der Markthalle und suchen dessen Autonomie durch das Herausschieben des Volumens in Richtung Viadukt. Die Gliederung des Gebäudes sieht einen zweigeschossigen Sockel mit Bezug zur Höhe des Viaduktes vor und über der Auskragung ein von Wohnungsbau geprägtes Volumen. Die Fassaden sind rhythmisiert durch vertikale Einschnitte mit eingezogenen Loggien. Die Ausbildung von zwei Penthouse-Maisonetten erzeugt das Bild eines Clusters mit mehreren Türmen. Die Gesamterscheinung des Hochhauses wird durch die beschriebenen Gestaltungsprinzipien massstäblich in den bestehenden Stadtraum integriert.

Der Aussenraum ist gekennzeichnet durch die Sockelfassade des Hochhauses, welche den Strassenfluchten der Steinenvorstadt sowie der Steinentorstrasse folgen. Eine Öffnung im Bereich des gründerzeitlichen Gebäudes auf der Seite der Steinenvorstadt verbindet den Stadtraum mit der Birsiggasse. Die vorgesehene Passage im Erdgeschoss wird als weitere Verbindung der Strassenräume gesehen.

Im zweigeschossigen Sockel des Gebäudes sind grosszügige Schaufenster eingeschnitten, welche den Blick in die Gastro- und Geschäftsräume lenken. Im zweiten bis fünften Obergeschoss sind Büros und Praxen eingerichtet, welche über die Passage im Erdgeschoss erschlossen sind. Die Wohnungen befinden sich ab dem sechsten Obergeschoss im von der Wohnzeile abgerückten Turmvolumen. Pro Geschoss sind vier Wohnungen um einen erweiterten Erschliessungskern mit ihren Nebenräumen versorgt und gruppieren sich jeweils um den Einschnitt der Loggiaräume.

Die Tragstruktur in Beton sieht einen stabilisierenden Kern vor und im Fassadenbereich Last abtragende Stützen. Die Fassaden sind mit doppelschaligem Beton vorgesehen und sollen fugenlos realisiert werden.

Das Projekt überzeugt mit seiner massstäblichen Eingliederung in den Stadtkörper und mit der architektonisch differenzierten Fassade in Sockel- und Schaftbereich. Die innenräumliche Qualität der Passage sowie der Wohnungen gefällt. Die aussenräumliche homogene Schliessung der Strassenräume belässt den heute stark unterbrochenen Birsigraum und schafft damit wenig Potenzial für eine Entwicklung der Birsiggasse. Die Vernetzung der Strassenräume mit der vorgeschlagenen Passage wird dadurch stark relativiert, dass die Zugänglichkeit über Türen vorgesehen ist und der Passagenraum hauptsächlich als Büroerschliessungsfläche und Anlieferung gedacht ist. Die Ladenflächen im Erdgeschoss sind zur Hauptsache zu den umliegenden Strassen orientiert und weisen kaum eine Durchlässigkeit zum Passagenraum auf. Das Tragwerk wird versteift über einen Kern, welcher in den oberen Etagen durch die Wohnungsnebenräume klar erscheint, im Sockelbereich aber sehr heterogen definiert ist. Die Fassaden in ihrer fugenlosen Anmutung sind konstruktiv wie erstellungsmässig fragwürdig.



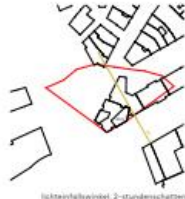
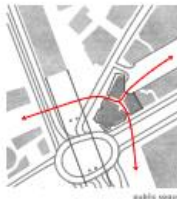
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

heubau hochhaus heuwaage basel

STADT HOCH HAUS

Das ungewöhnliche Hochhaus ist der Himmelsgrenze offen wie ein Haken von rund 80 Metern über den vertikalen Horizont eine Korngrenze zum Horizont an der Hochstraße auf und schließt diese einem spärlicheren vertikalen Bezug zwischen der City in der Stadt und dem höher gelegenen Stadtrand der Bahnhof SBB. Durch das Herausziehen aus der Blockstruktur Richtung Flusstal erlangt das hohe Haus eine angemessene Ausweisung und übernimmt die offene Stadtschäufel am Schattenspieler zwischen Brüggen und Weidmatten. Das unverwundbare Stimmensystem erregt ein unangenehmes Licht, das sich auf Höhe des Horizonts durch die Bedienung der beiden Eingänge, Stufen und schmalen Treppen und durch eine Passage die Struktur des Stimmensystems, der Stimmensysteme und des Ring-Reliefsystems entfaltet. Die Programmierung des schattenspielerischen Lichts ist unangenehm wie die ungewöhnlichen Typologie des Wohnens gestaltet. Jede Hauptkante ist rhythmisiert durch die vertikalen Strukturen der Programmgrenzen, um die sich um die Raumstruktur und die Eisen, Eisen und jeweils Wohnraum in Schichten schichten. Von innen gesehen wird der neue gute Ton ja nach Wohnraum in einem vertikalen Cluster von zwei, drei oder vier schichten Treppen. Zwei dieser Treppen steuern ein eingetragene Pfeilchen über die Höhe des Dachgeschosses, die vertikale die Absicht des Ringpfeils und der Stimmensysteme in die Höhe der Stadt und geben dem Hochhaus ein vertikales Gitter von abwechselnden neuen Ebenen.

Die Nutzungsfunktionen orientieren sich an den verschiedenen Ausblicken des Hochhauses, in den verschiedenen, massiven vertikalen und grossen Schattenspieler an. Insbesondere, die in die Struktur der gemeinsamen Masse und insbesondere können die Zugänge zu öffentlichen Passagen und die ungewöhnliche Punkte ausgebildet. Die Passage ist ein Teil der Struktur des öffentlichen Stimmensystems nach innen das Thema der grossen Schattenspieler hat und integriert beide Zugänge und Passagenstruktur der Bewegung. Diese Elemente können die Struktur des Hochhauses im Inneren locken von der Seite Stimmensysteme. Die Aufhebung mit Materialität und der Zugang zur Höhenlinie erlangt einseitige Bezug über die gesamte Ring-Partikeln auf dem 2. bis 3. Obergeschoss, wenn ein geringfügige Folge der ungewöhnlichen Funktion hat die Strukturierung unterschiedlich grosser Strukturen für Eisen und Eisen über das Eisen nach vertikalen Wohnstrukturen. Die vertikale Wohnstruktur beginnt auf dem 4. Obergeschoss, ähnlich abgesehen von der ungewöhnlichen, Strukturen an die Stimmensysteme des dem vertikalen Hochhausens und einem Schicht mit Strukturen werden für Strukturen, jeweils von über fünf vertikale Wohnstrukturen entstehen. Die Hochhausens Keller sind den gemeinsamen Wohnungsstruktur mit unterschiedlich 2.0. und 2.0. Stimmensystemen ab und sind vertikal orientiert wie eine Struktur von 1.0. und 0.0. Stimmensystem.





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

neubau hochhaus heuwaage basel



©SteinertArchitekten

Fassade: Durch massive Balken soll die Büro- und Wohnfunktion als selbständige Gestaltungsform an die über dem massiven Sockel in den Stadtraum einströmt und dabei die Selbstsuche nach Ausblick, Transparenz und weicher Verbindung mit dem Stadtraum nach einer kraftvollen, urbanen Architektur verdeutlicht. Die veranschaulichte Materialisierung in Stahlbeton verleiht dem Fassaden die Robustheit und verleiht in diesem Kontext auch die Transparenz und eine leichte Prägnanz. Die vertikale Struktur soll mit der vorgesehenen Bauteilgestaltung gegenüber dem Baugewerbe und bildet die Voraussetzung für die angestrebte maximale Durchdringbarkeit. Die über entsprechend sorgfältiger Planung insbesondere der Sockelbereiche können die Hochhaus übertragene Wirkung werden, wenn die Funktion für den Gebäude übertragene Wirkung mehrmals ablesbar ist. Das Detail der weichen, horizontalen Linie im Bereich der angrenzenden Loggia und in der Sockelbereiche verdeutlicht die materialistische Qualität des Bauwerks eine massive Prägnanz, die durch den weichen Füllkörper der bauteilfertigen Plattenstruktur übertragene Wirkung wird.

Energie und Nachhaltigkeit: Die Hausenergiekonzepte ist insbesondere bestimmt durch Lage, der (Hochhaus) und Nutzung des Gebäudes. Zudem werden die Erreichte nach WIRTSCHAFTLICH. Die komplexe Bauebene, die gleichzeitig angestrebte Bauebene, eine hohe Menge und gute Dichtungsfähigkeit der Bauteilverbindungen minimieren den Energieverbrauch und die große Energie. Bei der Auswahl der angestrebten Materialien sind darauf geachtet, dass diese energetisch langfristig und einwandfrei über den Baulebenszyklus möglichst geschützt werden.

Heizung: Das Gebäude wird durch die vertikale Struktur der mit der Wärme für Raumheizung, Lüftung und Trinkwassererwärmung. Aufgrund der vertikalen Überlappungen im Inneren der EWA sind auf einer horizontalen Ebene übertragene Wirkung auf dem Dach zu vermeiden. Die Wärmeabgabe erfolgt in den Wohnungen über eine Niedertemperatur-Flussheizungsanlage mit Vorlauftemperatur 30°C. In den Durchlaufbereichen erfolgt die Wärmeabgabe über ein System der Radiatoren (Heizung / Kühldecken, vertikale Radiatoren, Kaminöfen).

Lüftung: Die Wohnungen werden mechanisch über ein zentrales Lüftungssystem mit frischer Luft versorgt. Die Zuluft wird dabei so angestrichelt, dass die Luftströmung über den gesamten Raum hinweg und davon können Wege möglich sind (Bergungsluft). Die Wohnung kann die Luftmenge über eine Regelbox durch den Nutzer kontrollieren, jedoch nicht komplett abgeschaltet werden (Platzbedarf). Die Regelbox wird in die für Personen zugänglichen, abgehängten Decken des Hausflurs integriert. Die Luftverteilung in den Wohnungen erfolgt über ein zentrales Lüftungssystem. Die Lüftungssysteme werden über ein im EG angeordnetes Zentralsystem mit Luft versorgt. Die Luftverteilung vor jeder so gestaltet, dass die Luftströmung in den Räumen mechanisch gesteuert werden kann. Die Verteilung der Luft erfolgt über die Lüftung in der Decke, abgehängten auf die jeweilige Nutzung. Die Lüftung der Decken (Lüftung und Decke) können neben dem Energieverbrauch (Wärme / Kühlleistung) insbesondere die Luftströmung auf jedem Stockwerk, und verbleibt sich nicht auf die Decke setzen.

jasenovillewieder



eg 2-4 1:200

reichte wohnen eg 2-4 1:250



eg 1:200



eg 1:200





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

neubau hochhaus heuwaage basel



Detail



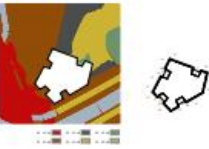
mass with a view



haus-sicht

nutzungsplan

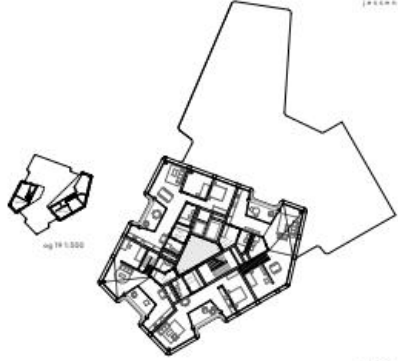
wohnungsplan



emissionsklassifizierung nach 11, 8, 10
 (legende siehe brustung)

Länderkriterien: Strassenkante. Für Büro und die Mietwohnungsmasse (einstufige (1-2-3-4) und 5-6). Für Wohnungen können alle Räume regulär ausserhalb der Strassenkante beauftragt werden. Dieses sind ab dem 10.03.2017 keine Ausnahmen mehr für die Wohnungen. Die und hier die Strassenkante überall eingehalten. Die Wohnungen sind ab 10.03.2017 keine mehr kompakt über die Strassenkante mehr. Jedes einzelne Massnahmen zur Erhaltung und Erhaltung. Die Wohnungen sind ab 10.03.2017 keine mehr zur maximalen Strassenkante der Strassenkante. Jedes einzelne Massnahmen wie z.B. eine kleine vertikale Scherung. Über diese Massnahmen und mehr einzelne Überwachungen ab 10.03.2017 zu erwarten. Dieses können verhindern in den Wohnungen. Die und hier ab 10.03.2017 je ein Zimmer mit einem max. von höchstens 2.0 - 1.8 ab überschritten. Dieses kann regulär alle 8 Räume. Jeder für diese wenigen Räume keine Ausnahmen. Beschreibung erreicht werden können. Alle diese wenigen Wohnungen z.B. zu 1-Zimmer Wohnungen eingepreist werden. Die nachfolgenden Lösung von den Wohnmassen ist gezeichnet.

massenflächenwidder



ab 19.1.2000

grundriss ab 18.1.2000



grundriss wohnen ab 6-11.1.2000



grundriss wohnen ab 8-8.1.2000





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

heubau hochhaus heuwaage basel



wall + fat



passage



tragwerk

hausdeck

Tragwerk Struktur definiert sich als vertikales Tragetlement des Hochhauses durch einen zentralen, stabilisierenden Kern mit umgebenden Wohnungskorridoren und 12 tragenden Treppentürmen. Die horizontalen Tragetlemente sind als 20cm starke Flachdecken ausgebildet, die am Boden zwischen Kern und Fassade einseitig überlagern. Die Kern- und Wanddecken von Stau und die Wohnungsebenen sind über ein System von 400 der Vertikalbewehrung als stabilisierendes Raster ausgedünnt. Wind- und Erdbebenwirkungen Die vertikalen 30% der Vertikalbewehrung werden durch Treppentürme abgefangen, die in allen Stockwerken über dem Sozialbereich gestiegt sind um den Brückenbau nicht zu trennen und einen geringeren Druckabtrag entlang der Innenwände zu ermöglichen.

Spezial zu erwähnen ist die einseitige Beklebungsfassade, die den verbleibenden Regeln und Normen entspricht, die auf Druckkräfte und andere Extremzustände Entlastung miteinander verbunden werden. Die Fassade besteht aus einer Stahlkonstruktion, die direkt auf der Hausdecke im unteren Bereich und parallel zur Hauptfassade gestützt. Die drei Übergangsebenen zwischen im Bauzustand mit einem horizontalen, vertikalen Ringankerprofilen in 8m im Durchmesser mit einer vorgelagerten Spandekel sind in 2,50 und ebenfalls die Übergangsebene mit einer Trageweite von 7, und 2 Übergangsebenen gestützt werden. Durch den korrespondierenden vertikalen Bewehrung, werden Spaltenräume und eine andere Funktion auf dem Park sind ein wesentlicher Faktor im Gebäude.



schnitt wa 1:200



ugl m 1:750



ugl m 1:750



ugl m 1:750

jesensvillenwieder



fassadenansicht 1:50



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Morger Partner

Projekt Nr. 5

Architektur

Morger Partner Architekten AG

Spitalstrasse 8, 4056 Basel

Meinrad Morger

Martin Klein

Henning König

Steffen Kunkel

Matthias Welp

Eleni Zaparta

Christoph Brandt

Rebecca Aldinger

Jakob Lilienthal

Lukas Jahn

Silvio Hoffmann

Bauingenieur

wh-p Ingenieure AG

Malzgasse 20, 4052 Basel

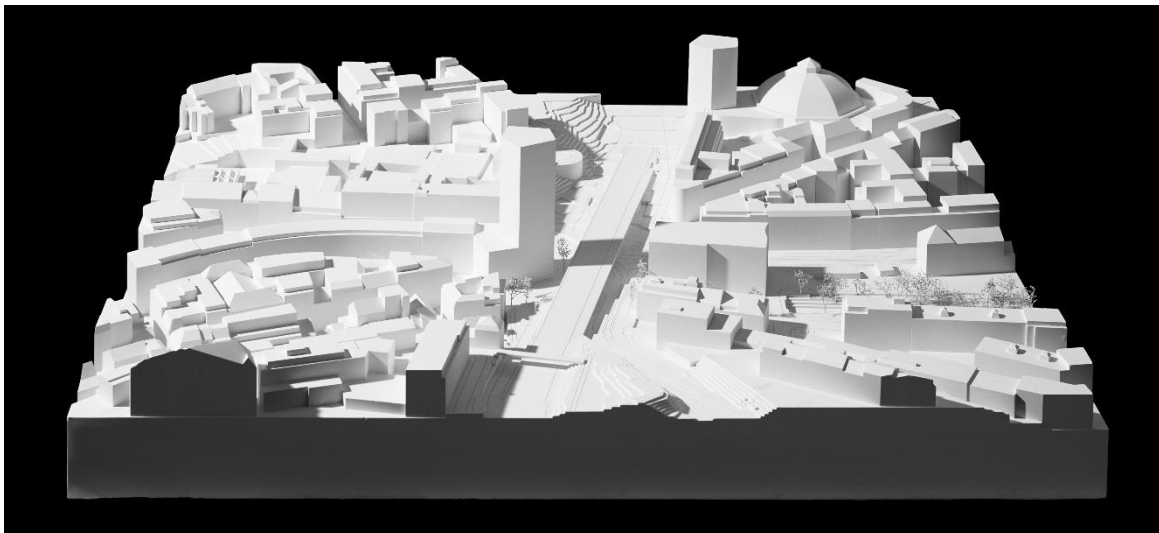
Martin Stumpf

Brandschutz

Quantum Brandschutz

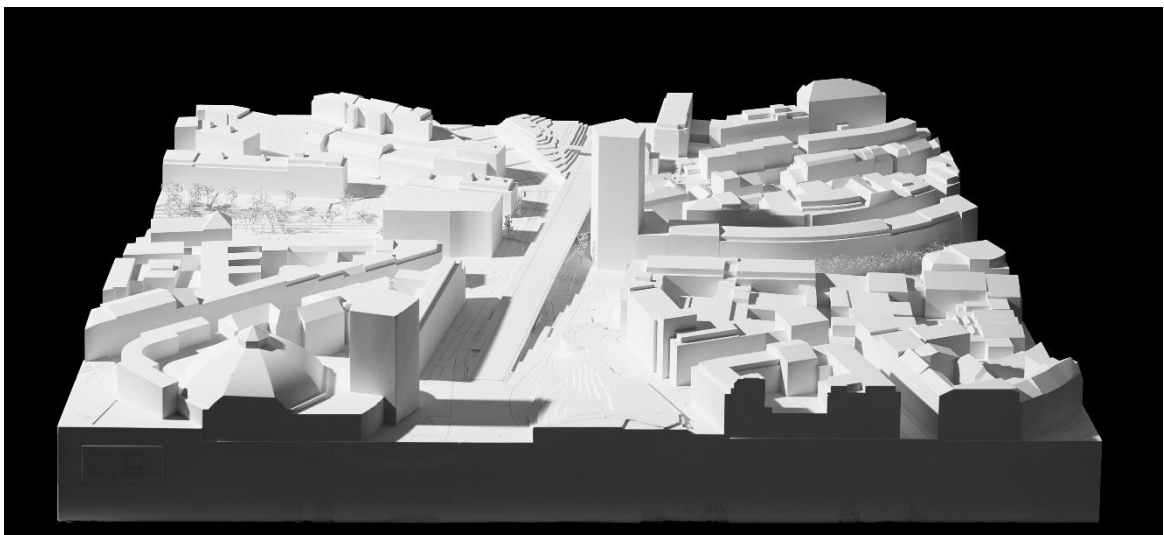
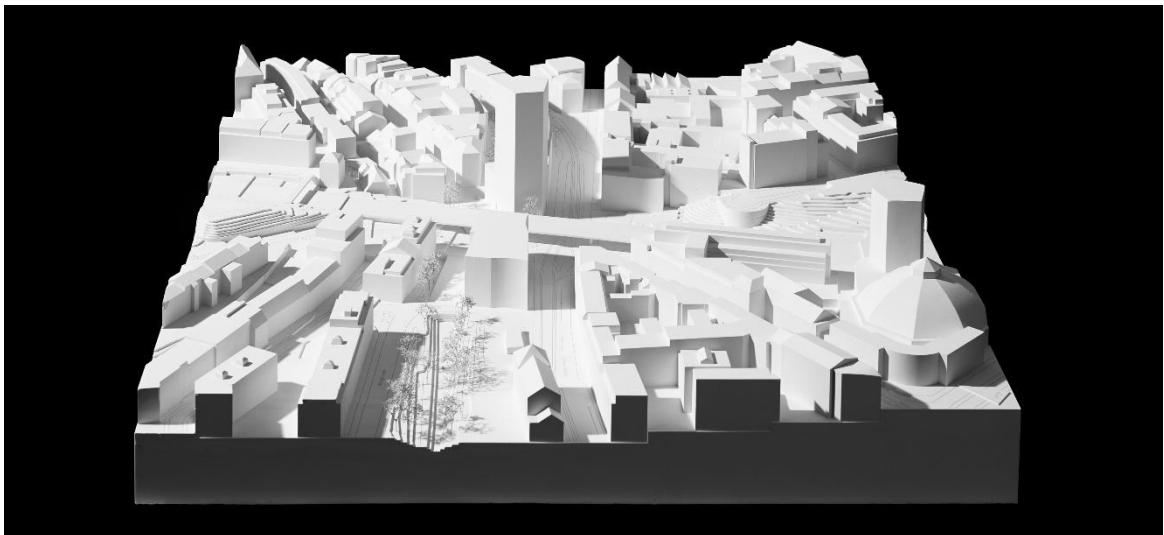
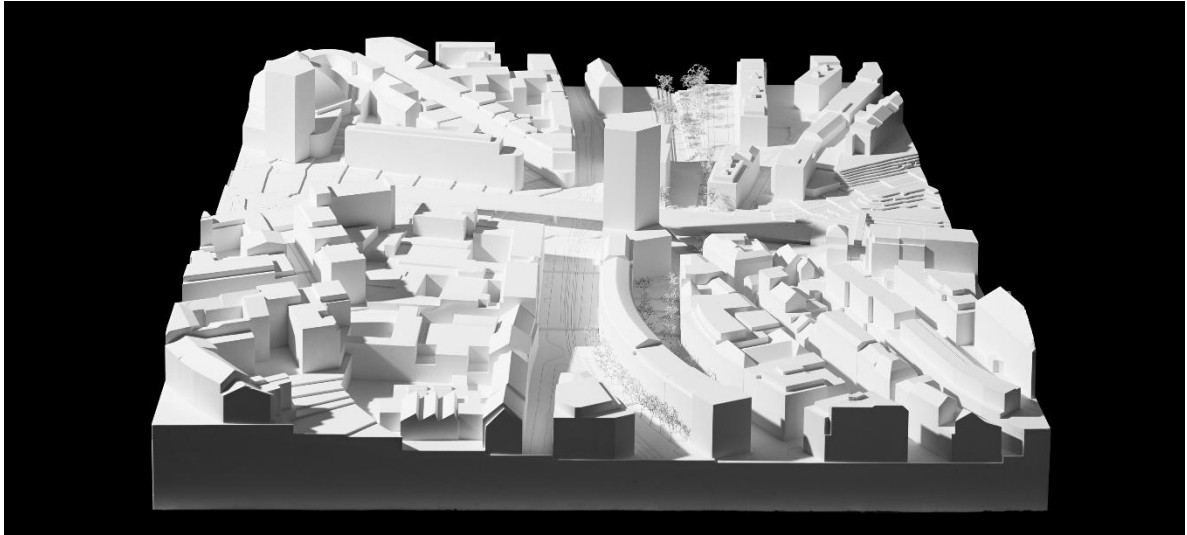
Mittlere Strasse 2, 4056 Basel

Sebastian Metzger





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Bericht des Beurteilungsgremiums

Das Projekt besteht in einem sehr körperhaften, in seiner Sprache bewusst massiv, einfach und primär gestalteten Hochhaus mit einem niedrigen Körper, welcher die Anbindung an die Häuserzeile an der Steinentorstrasse schafft. In seiner fünfeckigen Grundform bildet der Turm einen Kopf, der mit dem Markthallenturm, den beiden abgerundeten Fronten der Geschäftshäuser an der Inneren Margarethenstrasse und dem geplanten Ozeanium eine Gruppe rund um die Heuwaage und den Viadukt bildet. Über die Materialisierung mit einer grünen Keramikfassade sucht es explizit eine Beziehung zu den beiden Bauten von Diener & Diener.

Gegenüber der heutigen Situation werden Birsig-Parkplatz und Steinenvorstadt grosszügiger miteinander verbunden und damit eine mögliche Aufwertung des ersteren ermöglicht. Das vorgeschlagene Café an der Ecke zwischen diesen beiden Räumen ist glaubwürdig.

Wohnungen und Büros haben einen zentralen Eingang am neuen Heuwaagekreisel, während sich eine passagenartige Halle mit zentraler Wendeltreppe, welche das erste Obergeschoss an die Verkaufsflächen im Erdgeschoss anbindet, von der Steinentorstrasse bis zur Steinvorstadt erstreckt.

Über dem Sockel, der sich in seiner Höhe an der angrenzenden Bebauung orientiert, erhebt sich der gesamthaft 22 Geschosse und rund 73 Meter hohe Turm. Dieser ist als ungleichseitiges, axialsymmetrisches Fünfeck im Inneren mit einem rechteckigen Kern und davon ausgehenden rechtwinkligen Grundrissen effizient organisiert. Jede der fünf Fassaden hat pro Geschoss nur eine oder zwei Öffnungen. Dies führt zum gesichtshaften Ausdruck des Gebäudes hin zum Heuwaage-Viadukt und zu einer Art Rückseite Richtung Altstadt. Die Sparsamkeit in Bezug auf den Einsatz von Fassadenöffnungen macht die Organisation der Wohnungen rund um eine Loggia notwendig, über welche oft bis zu drei Räume belichtet und belüftet werden. Diese Introvertiertheit formuliert die kritischen Lärmbedingungen an diesem Ort auf eine unnötig explizite Art und ist sowohl in Bezug auf den Charakter des Gebäudes als auch auf die Qualität der Wohnungen, insbesondere deren Belichtung, nicht von Vorteil.

Das Projekt ist ein sehr disziplinierter, im kommerziellen wie architektonischen Sinn ökonomischer Vorschlag, der mit einem prägnanten Volumen dem Ort ein neues Wahrzeichen geben könnte. Er lässt aber eine gewisse urbane Raffinesse vermissen, welche angesichts der Lage am Rande der mittelalterlichen Stadt einen Dialog zu den historischen Bauten in der unmittelbaren Umgebung etablieren könnte.



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

berger
 partner
 architects
 Neubau Hochhaus Heuwaage, Basel



Der Entwurf ist Ergebnis eines interdisziplinären Leitens des Bauwerks und hat die Aufgabe, die Hochhaus-Regelungen zu erfüllen und die Anforderungen an die Bauelemente zu erfüllen. Die Hochhaus-Regelungen sind in der Schweiz durch das Hochhausgesetz geregelt, das die Anforderungen an die Bauelemente festlegt. Die Hochhaus-Regelungen sind in der Schweiz durch das Hochhausgesetz geregelt, das die Anforderungen an die Bauelemente festlegt. Die Hochhaus-Regelungen sind in der Schweiz durch das Hochhausgesetz geregelt, das die Anforderungen an die Bauelemente festlegt.

Die Hochhaus-Regelungen sind in der Schweiz durch das Hochhausgesetz geregelt, das die Anforderungen an die Bauelemente festlegt. Die Hochhaus-Regelungen sind in der Schweiz durch das Hochhausgesetz geregelt, das die Anforderungen an die Bauelemente festlegt. Die Hochhaus-Regelungen sind in der Schweiz durch das Hochhausgesetz geregelt, das die Anforderungen an die Bauelemente festlegt.

Die Hochhaus-Regelungen sind in der Schweiz durch das Hochhausgesetz geregelt, das die Anforderungen an die Bauelemente festlegt. Die Hochhaus-Regelungen sind in der Schweiz durch das Hochhausgesetz geregelt, das die Anforderungen an die Bauelemente festlegt. Die Hochhaus-Regelungen sind in der Schweiz durch das Hochhausgesetz geregelt, das die Anforderungen an die Bauelemente festlegt.





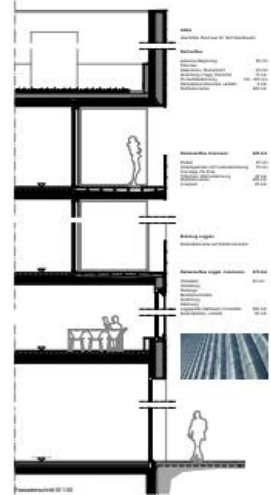
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

wagner
partner
architekten
Neubau Hochhaus Heuwaage, Basel



7-10 Obergeschoss - 14.0.00.00 Wohnen M 1.200



10-17 Obergeschoss - 03.0.00.00 Wohnen M 1.200



18-21 Obergeschoss - 03.0.00.00 Wohnen M 1.200

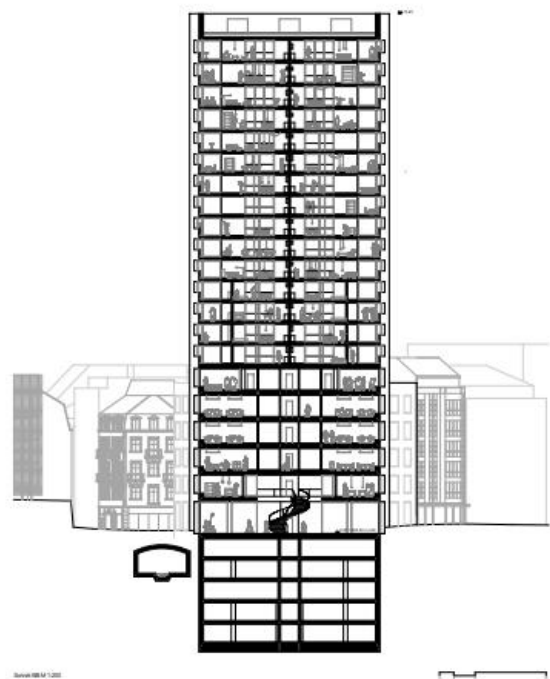
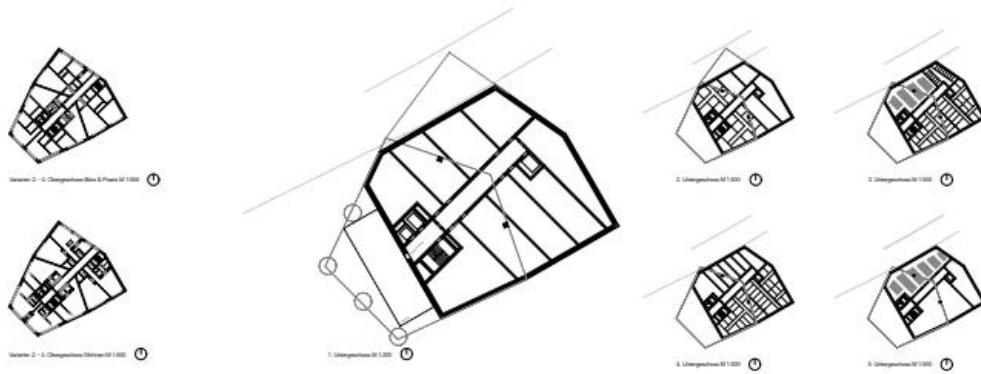
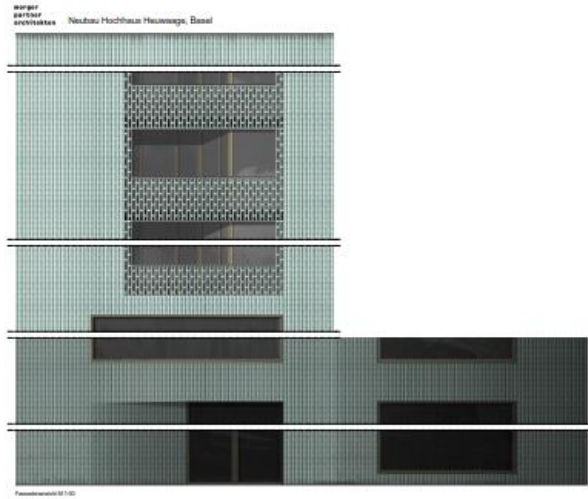


Basel, Basel M 1.200





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Stauer & Hasler

Projekt Nr. 6

Architektur

Stauer & Hasler Architekten AG
Industriestrasse 23, 8500 Frauenfeld
Astrid Stauer
Manuel Maibach
Tobias Mocka
Anina Schmid

Bauingenieur

Conzett Bronzini Partner AG
Bahnhofstrasse 3, 7000 Chur
Gianfranco Bronzini

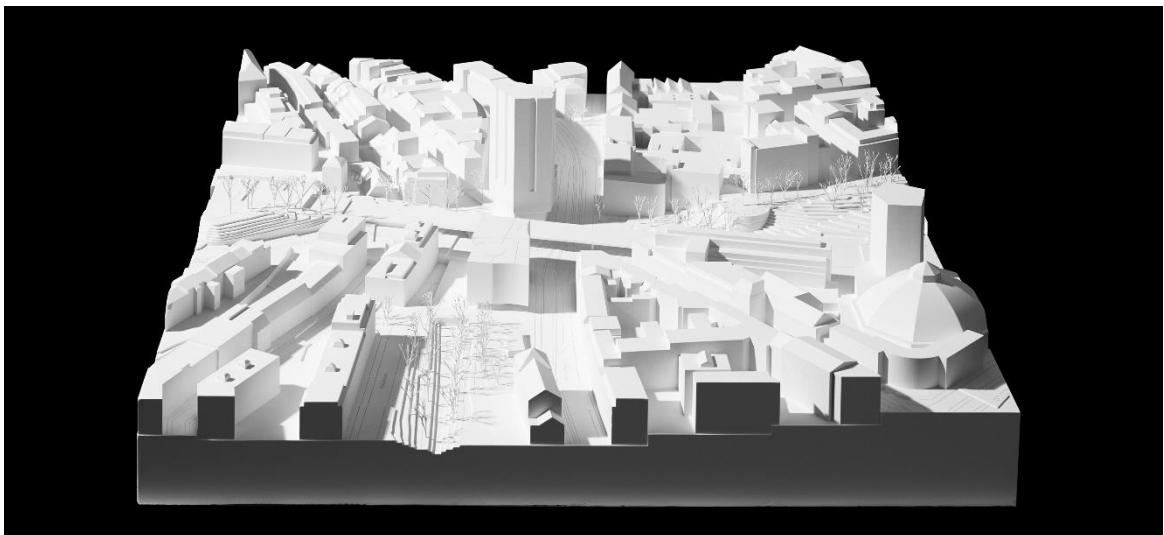
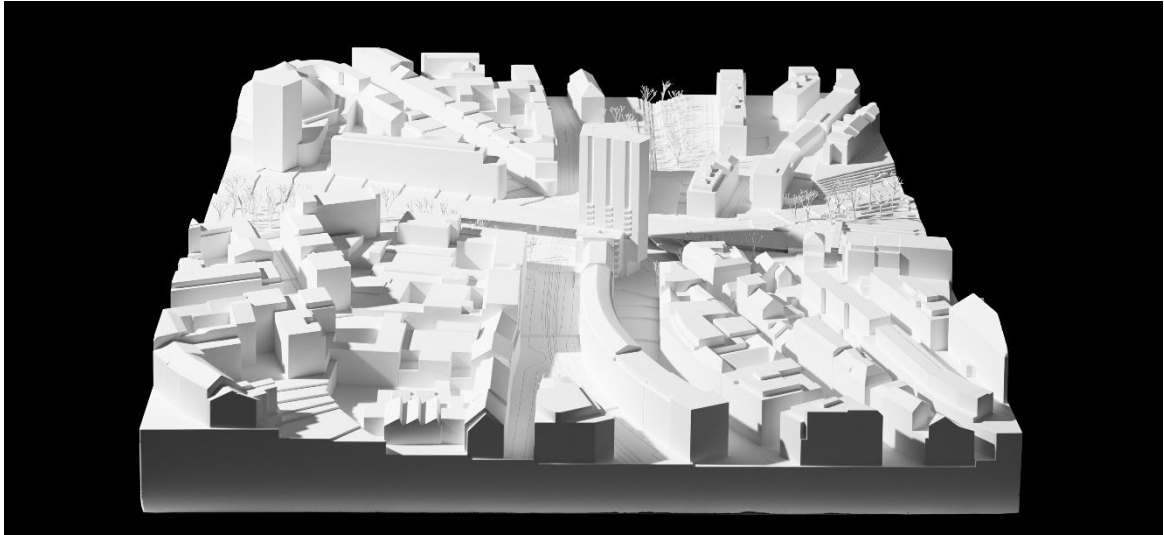
Landschaftsarchitektur

Krebs und Herde GmbH
Lagerplatz 21, 8400 Winterthur
Matthias Krebs





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Bericht des Beurteilungsgremiums

Die Verfasser sehen den bedeutungsvollen Ort am Rande der Altstadt mit seinem sternförmigen Platz und gelegen am Birsigraum durch die Errichtung des Hochhauses und des Viaduktes in den 1960er Jahren in seiner räumlichen Qualität stark gestört. Das Projekt bezieht sich differenziert auf die verschiedenen Massstäblichkeiten der angrenzenden Bebauungen, verarbeitet die Wahrnehmung aus den sternförmig angeordneten Strassenräumen und reagiert in seiner vertikalen Gliederung auf die zwei vorhandenen Stadtebenen Altstadt und Viadukt.

Der zweigeschossige Erdgeschossbereich beherbergt Gastro- und Geschäftsnutzungen und weist eine Passage zwischen der Steinentorstrasse und der Birsiggasse auf. Diese attraktive und gut zugängliche Zone des Gebäudes verlängert den Birsigraum über den kleinen Platz hin zur Birsiggasse und lässt den historischen Topos der Birsig wiederaufleben. Das gründerzeitliche Gebäude am kleinen Platz profitiert von dieser Aufweitung und es entsteht ein spannungsvoller Kontrast zwischen dem kleinen Massstab der Häuser an der Steinenvorstadt und deren Abschluss am südlichen Ende mit dem schmalstirnigen neuen Turm. Die auf der Höhe der Brückenuntersicht auskragenden oberen Geschosse beinhalten auf vier Geschossen in einem Verbindungsbau zur angrenzenden Bebauung grosszügig einteilbare Räume für Praxen und Büros. Im fünften Geschoss gleichen Zuschnitts sind zwei grössere Atelierwohnungen mit Atrien vorgesehen. Im Bereich des Hochhauscharakters sind Kleinwohnungen untergebracht, welche alle über Loggien verfügen und über diesen Aussenraum lärmgeschützt gelüftet werden können. Die Typologie der Wohnungen verfolgt die interessante Idee einer Raumfolge in der Diagonalen, ausgehend von einer grosszügigen Eingangshalle, vorbei an einer Küche mit Fenster zu einer bepflanzten Loggia und hin zum grossen Wohnzimmer.

Die Tragstruktur des Gebäudes erhält die Steifigkeit über einen zentral angeordneten Kern, und die Stützen im Fassadenbereich tragen die Lasten ab. Die Materialisierung ist für die Fassade mit Betonelementen gedacht, die Untersichten farbig gestaltet. Die Einschnitte der Loggien kannelieren die fünf polygonal angeordneten Fassadenabschnitte und schaffen eine starke Vertikalität.

Das Projekt besteht in seiner differenzierten Gestaltung als Reaktion auf die unterschiedlich angrenzenden Stadtquartiere sowie in der vertikalen Gliederung mit Bezug auf die zwei Ebenen der historischen Stadt und des Viaduktes. Die Gestaltung des Aussenraumes und der Raumfluss des Birsig sowie die Vernetzung der Strassenräume mittels der vorgeschlagenen Passage überzeugen. Die Wahrnehmung des Gebäudes aus den Strassenräumen der Steinentorstrasse sowie der Birsiggasse wird jedoch durch die zu massive Erscheinung der Nordostfassade empfindlich gestört. Die Typologien der Wohnungen sind in ihrem Prinzip der Diagonalen interessant, allerdings trifft diese Qualität auf nur wenige Wohnungen zu, da die Unregelmässigkeit des Gesamtgrundrisses bei sehr vielen Wohnungen diese Raumqualität entscheidend vermindert.



VIELGESTALT

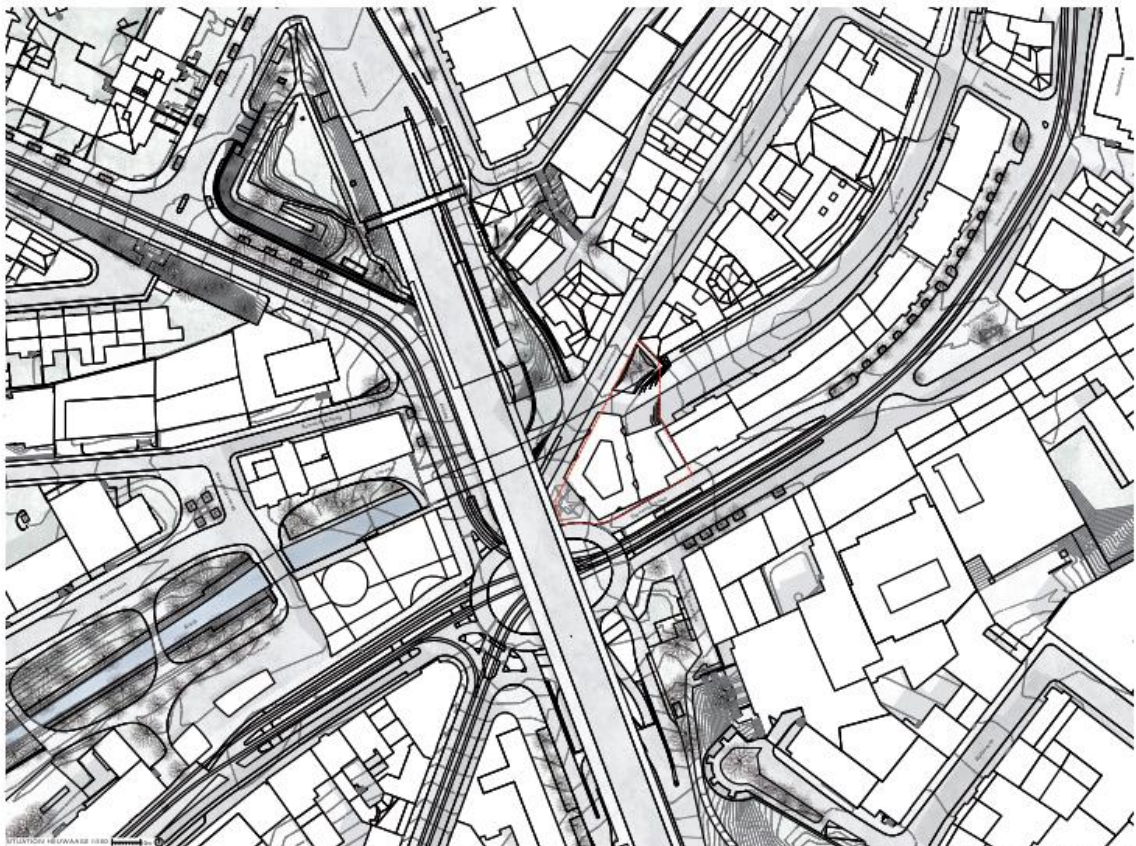
«Das Hochhaus über» eine Einheit, was sagt – nachweislich über das lokale Umfeld hinaus»

Eine neue Bilanz für die Heuwaage

Unter dem Titel 'Die Heuwaage' ist ein Konzept für ein neues Hochhaus in der Tradition des Bauhauses und der Heuwaage in Basel, das die Umgebung übersteigt. Die Heuwaage ist ein Beispiel für die Integration von Architektur und Landschaft. Das Gebäude ist ein Produkt der Zusammenarbeit zwischen Architektur und Landschaft. Die Heuwaage ist ein Produkt der Zusammenarbeit zwischen Architektur und Landschaft. Die Heuwaage ist ein Produkt der Zusammenarbeit zwischen Architektur und Landschaft. Die Heuwaage ist ein Produkt der Zusammenarbeit zwischen Architektur und Landschaft.

Bemerkung zum Begriffsverständnis: Quartierbau und Genossenschaft

Das Heuwaage ist ein Produkt der Zusammenarbeit zwischen Architektur und Landschaft. Die Heuwaage ist ein Produkt der Zusammenarbeit zwischen Architektur und Landschaft. Die Heuwaage ist ein Produkt der Zusammenarbeit zwischen Architektur und Landschaft. Die Heuwaage ist ein Produkt der Zusammenarbeit zwischen Architektur und Landschaft. Die Heuwaage ist ein Produkt der Zusammenarbeit zwischen Architektur und Landschaft. Die Heuwaage ist ein Produkt der Zusammenarbeit zwischen Architektur und Landschaft.





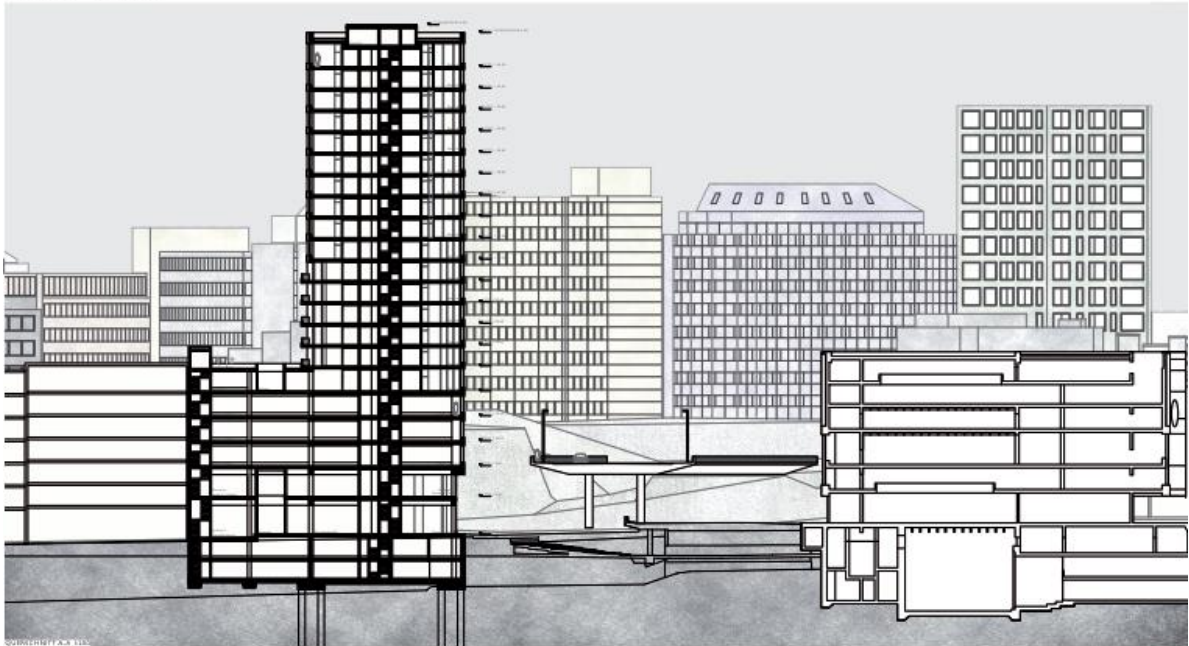
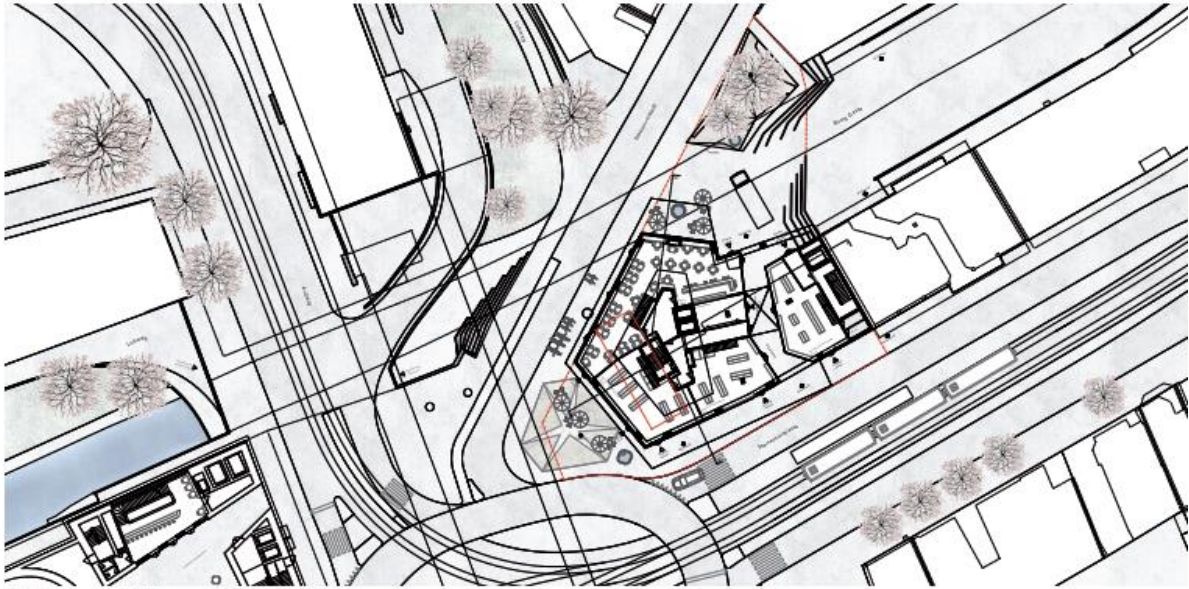
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums



Öffentlichkeit setzen und Wirkung zeigen
 Entscheidend ist nicht nur die Wirkung des Gebäudes im Inneren, sondern auch die Wirkung nach außen. Die Fassade ist ein zentraler Bestandteil des Erscheinungsbildes und trägt zur Identifizierung des Gebäudes bei. Die Fassade sollte eine klare Sprache sprechen und die Qualität der Architektur verdeutlichen. Dies wird durch die Verwendung von Materialien, die die Qualität der Architektur verdeutlichen, erreicht. Die Fassade sollte eine klare Sprache sprechen und die Qualität der Architektur verdeutlichen. Dies wird durch die Verwendung von Materialien, die die Qualität der Architektur verdeutlichen, erreicht.

Platzliche Verankerung im Ausdruck
 Ein Gebäude sollte sich in seiner Umgebung verankern und nicht als isoliertes Objekt erscheinen. Dies wird durch die Verwendung von Materialien, die die Qualität der Architektur verdeutlichen, erreicht. Die Fassade sollte eine klare Sprache sprechen und die Qualität der Architektur verdeutlichen. Dies wird durch die Verwendung von Materialien, die die Qualität der Architektur verdeutlichen, erreicht.

Formen, Größenordnung und Adressierung
 Die Form eines Gebäudes ist ein zentraler Bestandteil des Erscheinungsbildes und trägt zur Identifizierung des Gebäudes bei. Die Fassade sollte eine klare Sprache sprechen und die Qualität der Architektur verdeutlichen. Dies wird durch die Verwendung von Materialien, die die Qualität der Architektur verdeutlichen, erreicht.



STAUFER & HÄBLER | ARCHITECTEN

Studienauftrag Hochhaus Heuwaage



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums



Nutzungsanforderungen, Lärm- und Energieanforderungen und Haustechnikbeschreibung
 Über dem Erdgeschoss erstreckt sich die überhöhte Geschossfläche eines dritten Stockwerks unter Berücksichtigung der Merkmale umhüllter von drei verschiedenen Gebäuden, um die Gebäude zu verbinden. Die überhöhte Geschossfläche ist als Teil des Gebäudes zu verstehen, welches die Gebäude zu verbinden. Die überhöhte Geschossfläche ist als Teil des Gebäudes zu verstehen, welches die Gebäude zu verbinden. Die überhöhte Geschossfläche ist als Teil des Gebäudes zu verstehen, welches die Gebäude zu verbinden.

Schattenwurf, Lichtverhältnisse und Brandschutz
 Das Schattensystem ist auf die überhöhte Geschossfläche zu übertragen, was die überhöhte Geschossfläche zu verbinden. Die überhöhte Geschossfläche ist als Teil des Gebäudes zu verstehen, welches die Gebäude zu verbinden. Die überhöhte Geschossfläche ist als Teil des Gebäudes zu verstehen, welches die Gebäude zu verbinden.



MEZZANIN 1.000



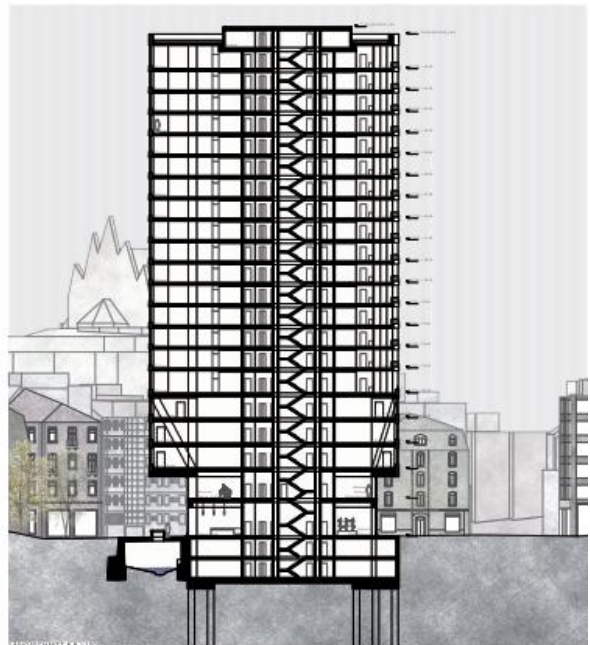
2.-3. OBERGESCHOSS 1.000



4. OBERGESCHOSS 1.000



STAUFER & HASLER | ARCHITECTEN



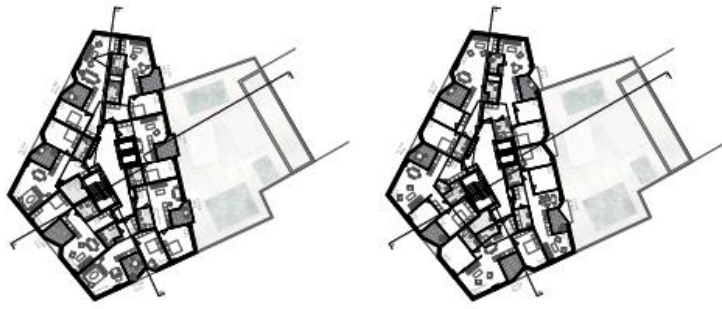
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Tagewerk, Untergeschoss und Fundament

Das neue Wohnhaus Heuwaage ist in Basler Traditionen eingebettet und ist als ein Beispiel für die Integration von Nachhaltigkeit in die Architektur zu verstehen. Die Aufgabe war es, ein Gebäude zu entwerfen, das nicht nur die Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllt, sondern auch die Bedürfnisse der Bewohner erfüllt. Die Aufgabe war es, ein Gebäude zu entwerfen, das nicht nur die Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllt, sondern auch die Bedürfnisse der Bewohner erfüllt. Die Aufgabe war es, ein Gebäude zu entwerfen, das nicht nur die Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllt, sondern auch die Bedürfnisse der Bewohner erfüllt.

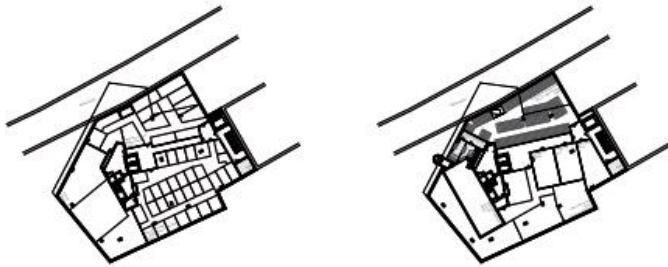


MITTELGESCHOSS 1:100

OBERGESCHOSS 1:100



1.3 ZWISCHENWOHNLEVEL 1:1



UNTERGESCHOSS 2:1:00

UNTERGESCHOSS 1:1:00



SCHNITT 1:50