

REGELWERK

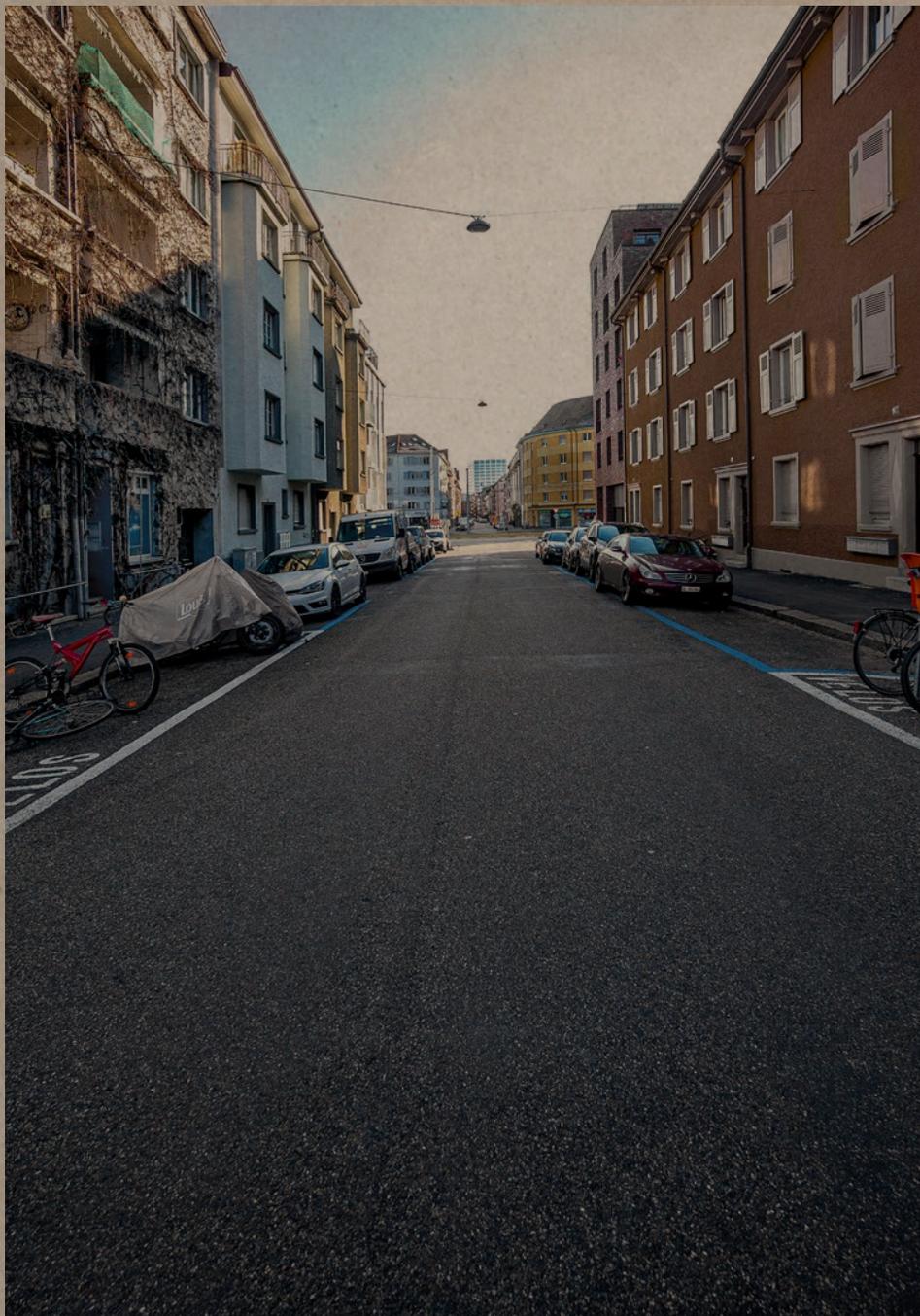
**Volta
Nord.**











REGELWERK

**Volta
Nord.**

1. Viele Baufelder, ein Quartier	8
2. Neue Stadträume	14
3. Die Architektur des öffentlichen Raums	42
4. Zielbilder	50
5. Regelpläne	116

VORWORT	4
----------------	---

1. VIELE BAUFELDER, EIN QUARTIER	8
2. NEUE STADTRÄUME	14
2.1 ZIELSETZUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	16
2.1.1 CHARAKTER UND FUNKTION	16
2.1.2 NUTZUNG	18
2.1.3 MOBILITÄT	18
2.1.4 MATERIALISIERUNG	21
2.1.5 AUSSTATTUNG	21
2.1.6 BELEUCHTUNG	22
2.1.7 VEGETATION	24
2.1.8 ÖKOLOGIE	28
2.2 MÖGLICHE REGELSCHNITTE	30
2.2.1 STRASSEN	30
2.2.2 GASSEN	36
2.2.3 PARK UND PLATZ	38

3. DIE ARCHITEKTUR DES ÖFFENTLICHEN RAUMS	42
--	----

4. ZIELBILDER	50
4.1 BAUFELD 2	52
4.1.1 IDEE	52
4.1.2 BLOCK	55
4.1.3 HOF	58
4.1.4 HAUS	60
4.1.5 SCHWELLENRÄUME	62
4.1.6 MATERIALIEN UND VEGETATION FREIRAUM	70
4.1.7 DACH	71
4.2 BAUFELD 4	74
4.2.1 IDEE	74
4.2.2 BLOCK	76
4.2.3 HAUS	80
4.2.4 HOF	102
4.2.5 DACH	106
4.2.6 FREIRAUM	109
4.3 BAUFELD 5	114
4.3.1 IDEE	114
4.3.2 FREIRAUM	115

5. REGELPLÄNE	116
5.1 BAUFELD 2	118
5.2 BAUFELD 4	126

Auf dem heute gewerblich genutzten Lysbüchel-Areal im nördlichen St. Johann soll in den nächsten Jahren Raum für rund 2 000 bis 2 500 Arbeitsplätze sowie Wohnraum für rund 1 500 bis 2 000 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Nach dem deutlichen Ja des Basler Stimmvolks zum Bebauungsplan VoltaNord im Jahr 2018 haben im Rahmen eines Studienauftrags auf Präqualifikation sieben Planungsteams Vorschläge für ein Bebauungs- und Freiraumkonzept erarbeitet. Auf Basis dieser sieben Arbeiten entschied sich das Beurteilungsgremium für zwei Entwürfe, nämlich denjenigen von jessenvollenweider Architekten mit Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten und den von Studio Dia/Johann Reble mit Schläpfer Carstensen Landschaftsarchitekten. Deren Projektvorschläge geben dem Quartier erstmals ein Gesicht. Grosszügige, zum Strassenraum klar definierte Blockrandbebauungen mit grünen, gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen erweitern das bestehende Wohnquartier St. Johann nach Norden ins ehemalige Gewerbegebiet. Herz des neuen Quartiers wird ein von Bäumen gesäumter Quartierplatz. Daran schliessen die neue Primarschule und das Kultur- und Gewerbehaus ELYS an, die bereits im Herbst 2020 eröffnet werden konnten. Geplant ist, dass die Neubauten auf den übrigen Baufeldern voraussichtlich ab 2025 bezogen werden.

Beide Planerteams haben jeweils eine klare Haltung für die Gebäudevolumetrie, die künftige Architektur und die Ausgestaltung der Freiräume formuliert, ohne deren Gestaltung final zu definieren. Für den Kanton ist es essentiell, dass diese wesentlichen Entwurfsideen aus dem Studienauftrag dokumentiert werden. Als verbindliche Leitplanken sollen sie künftige, noch unbekannt Baurechtsnehmende, Planende und Nutzende bei der Entwicklung ihrer einzelnen Projekte begleiten, sodass ein stimmiges, auf einer gemeinsamen Sprache fussendes Ensemble entsteht.

Das Ergebnis dieser Überlegungen bildet das vorliegende Regelwerk. Es zeigt auf, welche konzeptionellen Absichten bei der Gestaltung der Architektur und des Freiraums zu berücksichtigen sind. Gestaltungshinweise zur Architektur der verschiedenen Baufelder sind im Regelwerk anschaulich dargestellt. Damit ist sichergestellt, dass die Gestaltung der Neubauten auf die Heterogenität vor Ort eingeht und in mancher Hinsicht als Teil des Quartiers St. Johann wahrgenommen wird, dass andererseits aber auch der Übergang

zum grösseren Massstab des ehemaligen Gewerbeareals – als sinnvolle Weiterschreibung der Geschichte des Ortes – dokumentiert wird. Auch für die öffentlichen und privaten Grün- und Freiräume macht das Regelwerk nachvollziehbare Aussagen, sodass diese ihre zentrale Rolle als die verschiedenen Arealteile zusammenbindender Kitt wahrnehmen können.

Das Regelwerk VoltaNord hängt inhaltlich eng mit den gleichnamigen Bebauungsplänen erster und zweiter Stufe zusammen. Während letztere die baurechtlichen Vorgaben für die Baufelder festlegen, definiert das Regelwerk die wichtigsten architektonischen und landschaftsarchitektonischen Ziele und Qualitäten. Es dient somit als ergänzender, qualitätssichernder Leitfaden für die nachfolgenden Planungen.

Den Siegerteams ist es gelungen, die wichtigsten Prinzipien der weiteren Planung sowohl textlich als auch bildhaft mit Plänen, Schnitten und Referenzfotos zu veranschaulichen. An dieser Stelle danke ich herzlich sowohl den Teams als auch der städtebaulichen Begleitgruppe, Astrid Stauffer, Simon Hartmann und Marie-Noëlle Adolph, sowie allen Beteiligten innerhalb der kantonalen Verwaltung. Das Regelwerk bildet den robusten und zugleich inspirierenden Gestaltungsrahmen für die weitere Planung. Damit kommt ihm durchaus Vorbildcharakter für weitere Arealentwicklungen zu.

Beat Aeberhard

Kantonsbaumeister, 11. Dezember 2020



SCHULSTRASSE

Dreirosenbrücke

Johanniterbrücke

**Viele
Baufelder,
ein
Quartier**

1.

Das städtebauliche Konzept für den neuen Stadtteil VoltaNord bildet die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und stadträumlichen Qualitäten ab, welche heute die Identität von St. Johann ausmachen: die vornehmlich von Wohnnutzung geprägte, parzellierte Blocktypologie zum einen und die grossmassstäblichen, heterogenen Bebauungsstrukturen von Gewerbe und Industrie zum anderen. Übergeordnetes Ziel dieses Regelwerks ist es, aus den unterschiedlichen Projekten, Strategien und Kontexten mehr zu machen als die Summe der Teile: die Vermittlung zu einem Ganzen, zu einer Weiterentwicklung des Quartiers St. Johann.

Die Arealentwicklung VoltaNord thematisiert den Übergang von Industrie zu Wohnen auf den verschiedenen Baufeldern jeweils standortbezogen und mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Das Baufeld 1 im Norden ist städtebaulich und typologisch klar auf eine industrielle Nutzung hin ausgelegt. Die künftigen Nutzer sind noch nicht definiert, aber voraussichtlich werden dort grossmassstäbliche Bauvolumen für industrielles und gewerbliches Arbeiten realisiert. Auf Baufeld 3 ist der Übergang von Industrie zu Wohnen durch das Kultur- und Gewerbehaus ELYS sowohl auf der baulichen Ebene als auch durch die künftigen Nutzungen spürbar. Es entstehen attraktive Angebote für die angrenzenden Quartiere und die Stadt, die damit auch den öffentlichen Raum beleben werden. Der Aussenraum der Esplanade zwischen den Baufeldern 3 und 5 mit ihren jeweiligen Publikumsnutzungen ist dabei besonders hervorzuheben. Die Entwicklung auf der Habitat-Parzelle schliesslich bildet eine wichtige Scharnierfunktion zwischen VoltaNord und dem bestehenden Wohnquartier. Durch den Umbau des Weinlagers werden Elemente aus der industriellen Geschichte erhalten. Die neue Blockrandentwicklung mit vielen einzelnen Baugruppen thematisiert dagegen die kleinteilige Parzellierung des Wohnquartiers St. Johann.

Im Fokus des vorliegenden Regelwerks sind die Baufelder 2, 4 und 5. Diese unterscheiden sich sowohl hinsichtlich der Bedeutung ihres urbanen Kontextes als auch in Bezug auf die jeweilige Eigentümerstrategie erheblich. Baufeld 2 zeichnet sich durch eine sehr durchmischte Typologie aus, die grossvolumige Gewerbebauten, gemischt genutzte Gebäude und reine Wohnhäuser integriert. Baufeld 4 ist durchgehend aus städtischen Mietshäusern zusammengesetzt, die von bis zu vier Genossenschaften baulich umgesetzt werden sollen. Auf dem Baufeld 5 entfaltet das neue Primarschulhaus Lysbüchel und der daran anschliessende Kultur- und Dienstleistungstrakt eine öffentliche Ausstrahlung, im Zusammenspiel mit dem auf Baufeld 3 entstehenden Nutzungsschwerpunkt für Gastronomie, Sport und Events, dem ELYS Kultur- und Gewerbehaus. Südlich der Schule soll ebenfalls auf Baufeld 5 ein urbaner Stadtbaustein mit preisgünstigem Wohnraum entstehen, der den neuen Quartierplatz mit der Elsässerstrasse nicht nur räumlich, sondern auch funktional verflechtet.

Entsprechend der grundlegend unterschiedlichen Konzeption der Bebauung auf den unterschiedlichen Baufeldern muss das vorliegende Regelwerk in der Lage sein, sowohl typologisch wie inhaltlich spezifische Festlegungen zuzulassen, als auch unterschiedliche Nutzungen und vielfältige Architekturen zu integrieren. Dieser Ausgangslage tragen die baufeldspezifischen Festlegungen [Zielbilder und Regelpläne] in Kapitel 4 und 5 Rechnung. Städtebaulich von höherer Bedeutung als die Gebäude auf den Baufeldern ist der Freiraum, der öffentliche Raum. Als verbindendes Element zwischen den Stadtbausteinen schafft er Kontinuität und bildet den Zusammenhalt im Quartier. Suchen wir nach Mehrwert zwischen den Teilen, so muss der öffentliche Raum ebenso präzise gedacht, gestaltet und programmiert sein wie die einzelnen Gebäude. Zusätzlich zu den jeweiligen Regeln auf den Baufeldern sind daher zwei weitere Kapitel vorgeschaltet, welche die Freiräume und das grundlegende Verhalten der Gebäude zu diesen neuen öffentlichen Stadträumen beschreiben und so das Quartier zu einer vielfältigen Einheit verbinden.

Folgende Grundprinzipien des städtebaulichen Konzepts, die sich aus dem gründerzeitlichen Wohnquartier ableiten und durch die Logik und Chancen der Transformation von Industrie zu Wohnen erweitert werden, sind festgehalten:

- **Strassenräume weisen eine klare, wiedererkennbare Typologie auf.**
- **Für die Baufelder gelten Blockrandbebauung und Bauen auf der Baulinie mit Vorgärten oder Vorzonen als Regel.**
- **Die Stadtstruktur ist kleinräumig trotz hoher Dichte und zwischen öffentlichem Raum und privaten Innenhöfen porös und durchlässig angelegt.**
- **Die Sockelgeschosse sind funktional zониert: Öffentliche und quartierdienliche Nutzungen liegen aussen, baufeldbezogene, nachbarschaftliche und private Nutzungen sind nach innen orientiert.**
- **Die Adressierung erfolgt von aussen, mit in den Hof durchgehenden Erschliessungsräumen und Veloparkierung innerhalb der Gebäude.**
- **Die Architektur ist charakterisiert durch Vielfalt in der Einheit, sie bildet Schwellenräume aus zwischen öffentlich und privat, ist plastisch gegliedert und zum öffentlichen Raum in der Regel mineralisch materialisiert.**
- **Die Dachlandschaft muss neben anderen Nutzungen auch als kollektiver Rückzugsort für die Hausgemeinschaft zugänglich sein.**

Das Regelwerk ist hierarchisch gegliedert, die Inhalte bauen aufeinander auf. Vom Stadtraum zum Haus werden über drei Kapitel qualitative Beschreibungen formuliert, welche als Grundlagen für die Entwicklung von zukünftigen Planungen und architektonischen Projekten dienen sollen.

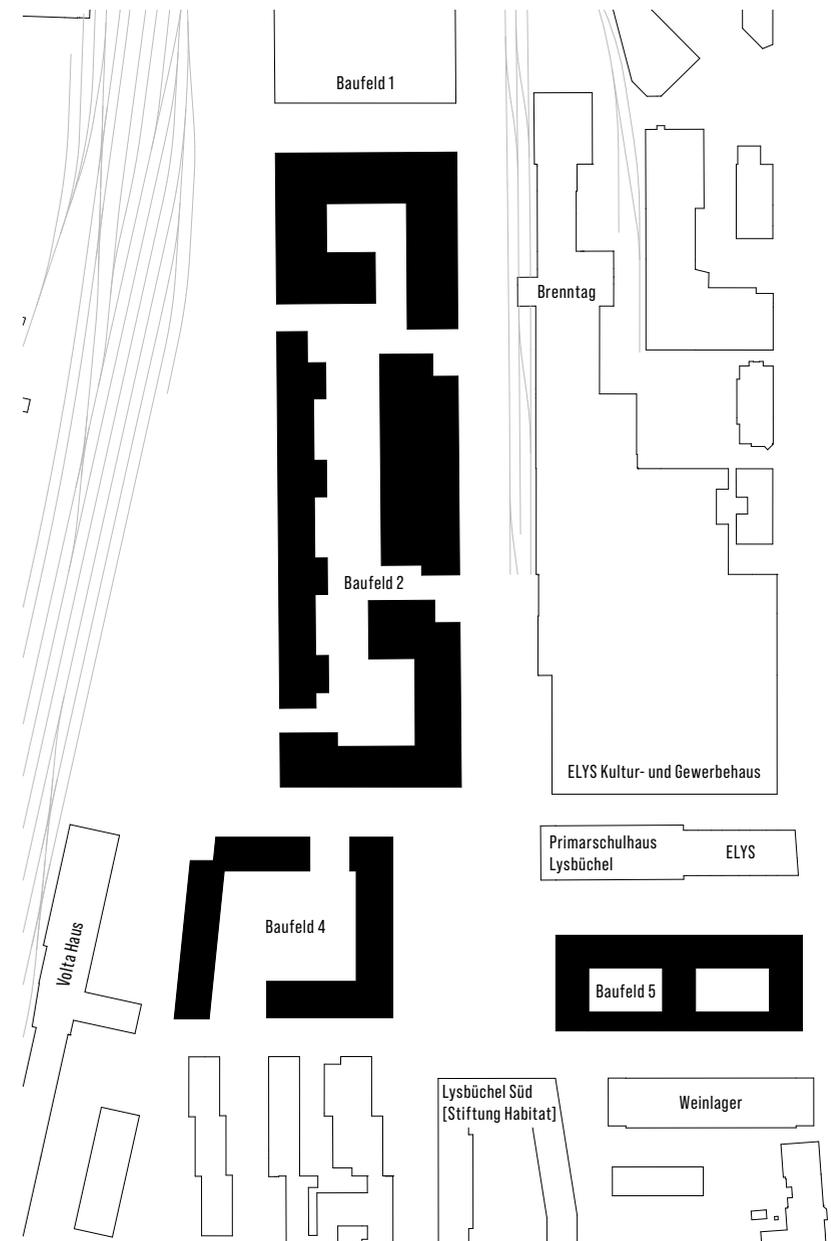


Abbildung 1 › Baufelder

Neue Stadträume

2.

2.1 ZIELSETZUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

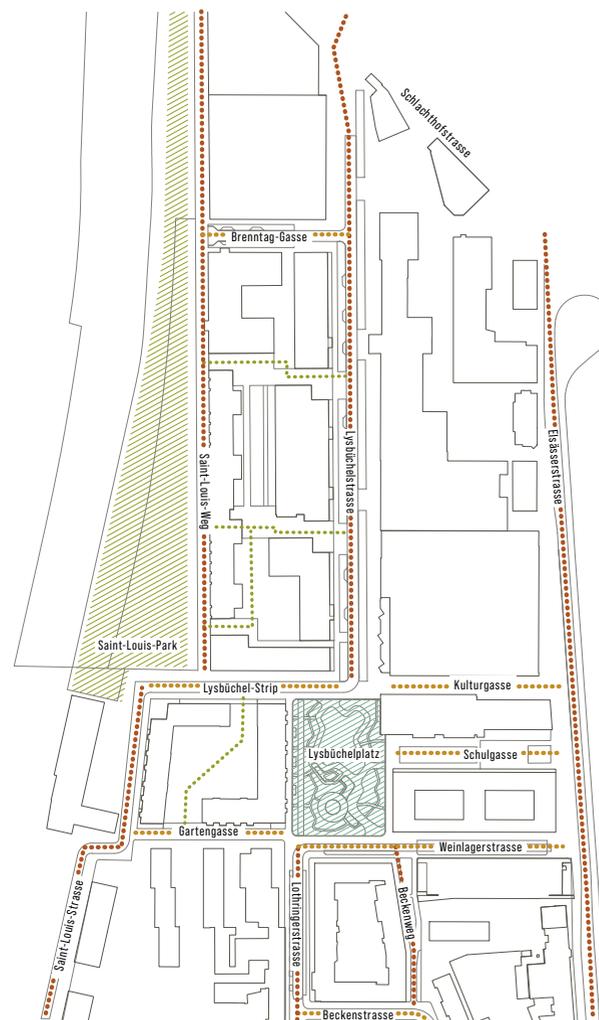
2.1.1 CHARAKTER UND FUNKTION

Hinweis: Kapitel 2 definiert die wichtigsten Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für den öffentlichen Raum verbindlich für die weitere Planung. Die Konzeptpläne und Regelschnitte in diesem Kapitel bilden den aktuellen Wissensstand ab und dienen dem besseren Verständnis der Texte. Sie haben orientierenden Charakter.

Die DNA des zukünftigen öffentlichen Raums im VoltaNord bilden die öffentlichen Freiräume, deren atmosphärische Qualitäten aus dem St. Johann-Quartier abgeleitet werden. Mit seinen ordnenden Raumstrukturen und seinem ortsspezifischen Charakter, dem beständig grünen Ausdruck sowie seiner lebendigen Kultur bildet der öffentliche Raum im Rahmen der Stadterweiterung den Kitt zwischen den Stadtbausteinen [Baufelder] und garantiert deren Zusammenhalt. In dieser Einheit entsteht eine grosse Vielfalt an städtischem Leben.

Die Grundlage des erweiterten Quartiers bilden die primären Stadträume, bestehend aus Strassenräumen, einem Platz und einer Parkanlage. **Abbildung 2** > Auf untergeordneter Ebene findet eine Ergänzung durch sekundäre Stadträume statt in Form von Verbindungen und Binnenräumen auf den jeweiligen Baufeldern, wodurch die traditionell privaten «Innenhöfe» im neuen Quartier eine Verschiebung ihres Charakters hin zu einem höheren Grad an Öffentlichkeit erfahren. In klarer Abgrenzung zum umgebenden Stadtraum werden sie Teil der fussläufigen Quartiervernetzung, bleiben aber immer baufeldbezogen und stellen in erster Linie ein Angebot für die Bewohner und Benutzer der angrenzenden Gebäude dar.

Das künftige Strassennetz des erweiterten St. Johanns gliedert sich – analog zum bestehenden – in orthogonal geführte Strassenzüge. Während die Nord-Süd ausgerichteten Strassen eine Verbindung zwischen St. Johann und der Grenzzone zu Frankreich ermöglichen, verknüpfen die Ost-West ausgerichteten Strassenräume die Elsässerstrasse mit dem künftigen Park, dem Volta Haus und dem angrenzenden Bahnhof St. Johann. Diese Differenzierung bezüglich Ausrichtung und Verknüpfung wird in die Konzeption der Strassenraumpflanzung übernommen.



Hinweis: Bei den Strassennamen Brenntag-Gasse, Gartengasse, Lysbüchel-Strip, Saint-Louis-Weg, Kulturgasse und Schulgasse handelt es sich um Arbeitsnamen.

- Stadträume der Ost-West-Typologie
- Stadträume der Nord-Süd-Typologie
- Sekundäre Stadträume

2.1.2 NUTZUNG

Die Strassenräume und Vorzonen der angrenzenden Baufelder stehen in einer engen Beziehung mit den jeweiligen Erdgeschossnutzungen, deren Raumprogramm nach aussen gedacht und zur Basis in der weiteren Planung der Stadträume werden soll. **Abbildung 3** ►

2.1.3 MOBILITÄT

Mobilität bedeutet für das VoltaNord ein respektvolles Nebeneinander unterschiedlichster Bewegungsmuster. Klimaschonende, innovative Fortbewegungsmittel und fossilfreie Mobilitätsformen sollen gefördert werden, ohne den motorisierten Verkehr zu verbannen. Eine umsichtige, interdisziplinäre Planung ermöglicht qualitätsvolle, direkte Verkehrskorridore wie auch vom Motorisierten Individualverkehr [MIV] entschleunigte Rückzugsräume, zu welchen neben dem Stadtplatz und der Parkanlage auch die Gassen zählen.

Hinweis: Abbildung dient als Systematik für die anstehende Kuratierung der Erdgeschossnutzungen.



Öffentliche Nutzungen

- Gewerbe/Dienstleistung/Büro/Labor
- Kreativwirtschaft/produzierendes Kleingewerbe/Retail/Dienstleistung
- Kultur/Gewerbe/Freizeit/Sport

- Bildung/Kultur
- Logistik/Dienstleistung
- Quartierdienliche Nutzung [Retail/Gastronomie/Arzt usw.]

Wohnnutzungen

- Baufeldbezogene Nutzungen [Gemeinschaftsraum usw.]
- Wohnatelier [Wohnen und Arbeiten]
- Wohnung [Wohnen im Hochparterre o.Ä.]



- Stadtmobiliar BVD
- Stadtmobiliar BVD, individuell angereichert

2.1.4 MATERIALISIERUNG

Die Materialisierung des öffentlichen Raums soll zur Sicherung der gesamtstädtischen Identität auf den Vorgaben und Normierungen des Bau- und Verkehrsdepartements Basel-Stadt [BVD] basieren. Dies betrifft insbesondere die Verwendung von Natursteinabschlüssen, Asphaltbelägen und gebundenen Kiesflächen [Chaussierung]. Um eine Diversität und kontextuelle Einbindung der neuen Strassenräume zu erreichen, soll das Repertoire innerhalb der Baufelder, des Stadtplatzes und des Parks mit ortsspezifischen Materialien zu einem stimmigen Kanon angereichert werden. Dazu gehören bspw. Pflasterflächen aus Naturstein, Beläge und Umgebungsbauwerke aus Ortbeton oder Naturstein sowie Kiesflächen aus ungebundenen Substraten in diversen Korngrößen.

2.1.5 AUSSTATTUNG

Die Ausstattung im öffentlichen Raum soll zur Sicherung der gesamtstädtischen Identität grundsätzlich auf den Vorgaben und Normierungen des Bau- und Verkehrsdepartements Basel-Stadt basieren. ◀ Abbildung 4 Die notwendigen Infrastrukturelemente liegen traditionell in den Strassenräumen und den tiefen Vorzonen. Sie zeichnen sich durch eine zentrale Lage sowie gute räumliche Einbindung aus. Für die Ausstattung und Möblierung des öffentlichen Raumes gilt der Grundsatz der zurückhaltenden Materialvielfalt. Allfälliges Mobiliar ist nur in Lage und Anordnung zu definieren. Für das Mobiliar [Abfallbehälter, Sitzbänke, Veloständer, Plakatierung o.Ä.] kommen in der Regel Standardtypen der Stadt Basel zum Einsatz. Konzeptionell begründete Abweichungen hiervon sind möglich.

2.1.6 BELEUCHTUNG

Die öffentliche Beleuchtung soll zur Sicherung der gesamtstädtischen Identität auf den Vorgaben und Normierungen der Industriellen Werke [IW] basieren. Hohe Lichtpunkte [ca. 6 m] in den Strassen und mittelhohe Lichtpunkte ca. 3.5 m] in Gassen, auf dem Stadtplatz und im Park fördern den städtischen Ausdruck im öffentlichen Raum. **Abbildung 5** ► Die Grundlage für die Nachtausleuchtung bildet ein effizient eingesetztes, stark funktional geprägtes Licht, welches im Park, auf dem Stadtplatz und in den Höfen mit zusätzlichen, atmosphärischen Lichtakzenten angereichert werden kann.



- hoher Lichtpunkt - 6 m
- mittelhoher Lichtpunkt - 3.5 m
- atmosphärisches Licht

2.1.7 VEGETATION

Auch wenn ihre Setzung tendenziell klassischen Motiven folgt, soll die Vegetation im zukünftigen Quartier VoltaNord innovativ, gesamtheitlich, klimagerecht und nachhaltig gedacht werden. Geplante Vegetationsbilder sind hinsichtlich Entwicklung, Abständen, Wuchsformen, Funktion und Pflegeabläufen zu prüfen und zu einem beständigen, lebenswerten Stadtgrün zusammenzufügen. Misch-Alleen mit aufgesteuten Strassenbäumen in unterschiedlichen Wuchshöhen und -formen können das Vegetationsgerüst der künftigen Strassenräume bilden. Um den nötigen Grad an Einheitlichkeit zu erreichen, wird die Gesamtzahl der verwendeten Arten auf zehn und innerhalb eines Strassenabschnitts auf fünf angestrebt. Um die Ausrichtung der Strassenräume zu differenzieren, werden, falls es die Gegebenheiten zulassen, die Nord-Süd verlaufenden Baumreihen einreihig oder versetztreihig [Lysbüchelstrasse], die Ost-West geführten Reihen hingegen doppelreihig ausgeführt. **Abbildung 6** ➤



- | | | |
|---|---|--|
|  Grosskronige Hochstamm-bäume in Reihe; einheitlich |  Mittl-grosse/grosse Hochstamm-bäume versetzt; Mischform |  Platzbäume in Gruppen; Mischform |
|  Grosskronige Hochstamm-bäume in Reihe[n]; Mischform |  Parkbäume Solitär und in Gruppen; Mischform |  Platzbäume mit Solitärcharakter |
| |  |  Gartengehölze Mischform [Höfe] |



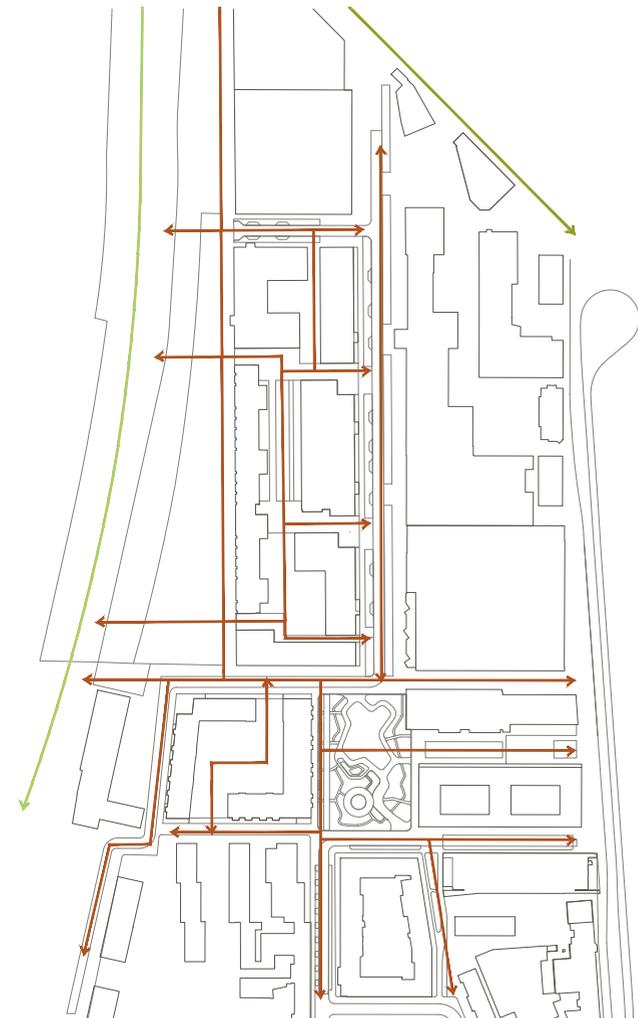
- Genpool trockenwarme Lebensräume [Artenschutz, Biotopverbund und Biodiversität]
- Blühende Stadtnatur [Staudenpflanzung]
- Biomassepool Stadtnatur [Klimaanpassung und Biodiversität]
- Hofnatur [Gartenkultur]
- Funktionale Stadtnatur [Kiesfläche mit Initialansaat]
- Gleisfeld

Unter den Bäumen fördert eine standortgerechte Unterpflanzung ein attraktives Strassenbild und unterstützt die Zonierung. Für die weitere Planung der Unterpflanzungen sind nachhaltige Lösungen im Umgang mit dem anfallenden Meteorwasser [Versickerung und Rückhalt] zu finden. Analog zur Setzung der Bäume soll auch deren Unterpflanzung zur Differenzierung der Strassenräume beitragen: Während für die Nord-Süd ausgerichteten Vegetationsflächen entlang der Verkehrswege eine initial angelegte Ruderalvegetation angedacht ist [Ansaat], werden für die Grünflächen in Ost-West-Richtung attraktive Staudenbepflanzungen [Pflanzung] angestrebt. ◀ Abbildung 7

Abbildung 7 › Vegetationsflächen

2.1.8 ÖKOLOGIE

Für die ökologische Vernetzung bildet die neu zu schaffende Naturschutzzone entlang der Geleise eine wichtige Ausgangslage. **Abbildung 8** > Vorgesehen ist ein Biotopverbund, welcher eine Vernetzung von Westen [Gleisfeld SBB] nach Osten [Gleisstrang Brenntag] und nach Süden über den neuen Stadtplatz ins bestehende Quartier ermöglicht. Die Vernetzung erfolgt über einzelne Trittsteine innerhalb der künftigen Parkfläche, des Stadtplatzes sowie der Höfe des Baufelds 2. Weiter soll auch die Lysbüchelstrasse Trittsteine im Lebensraumverbund anbieten.



↔ Achse 1. Priorität
[Biotopverbundkonzept BS]

↔ Achse 2. Priorität
[Biotopverbundkonzept BS]

↔ ökologische Durchlässigkeit

Hinweis: Die Definition der Leitarten
ist nicht Teil des Regelwerks.

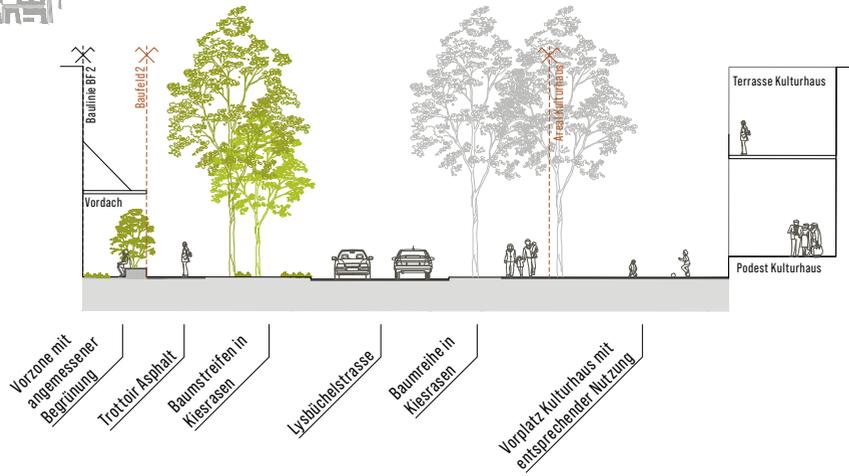
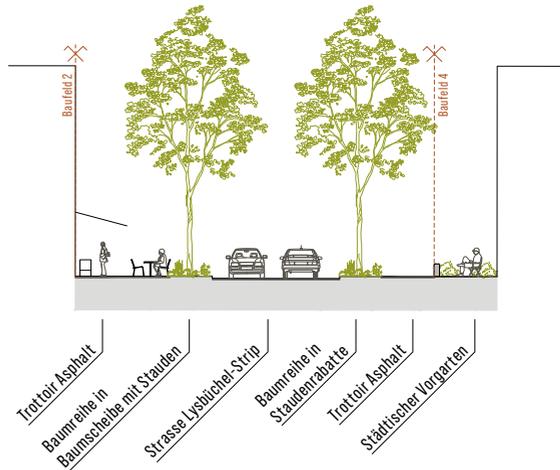


Abbildung 11 › Möglicher Regelschnitt Lysbüchelstrasse – Bereich Kulturhaus
 Abbildung 12 › Möglicher Regelschnitt Lysbüchelstrasse

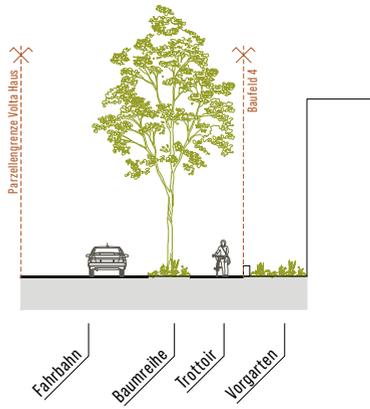


Im Gegensatz zum Nordteil kommt dem Lysbüchel-Strip eine repräsentative Funktion zu. ◀ Abbildung 12 Ein breites mit Grossbäumen angedachtes bestücktes Trottoir ermöglicht eine Erweiterung der publikumsbezogenen Nutzung in den Aussenraum.

Die Aufgabe des südlichen Abschnitts [Saint-Louis-Strasse] liegt in der räumlichen Anbindung des Quartiers in Richtung Vogesenplatz und Bahnhof St. Johann sowie einer verträglichen Annäherung der komplementären Nutzungen im Volta Haus sowie auf dem Baufeld 4. Während der Vorbereich vor dem Volta Haus – eine grossflächige Parkierungs- und Anlieferungsfläche – als Manövriertfläche für LKW benötigt wird, soll der Vorgarten am Westrand des Baufelds 4 attraktives, städtisches Wohnen im Block repräsentieren. Abbildung 13
 ▶ Seite 34 Es werden eine entwicklungsfähige Baumreihe mit genügend Bodenanschluss, ein klassischer Gehweg sowie ein durch eine Vorgartenmauer abgegrenzter Vorgarten für diesen Strassenabschnitt angestrebt.

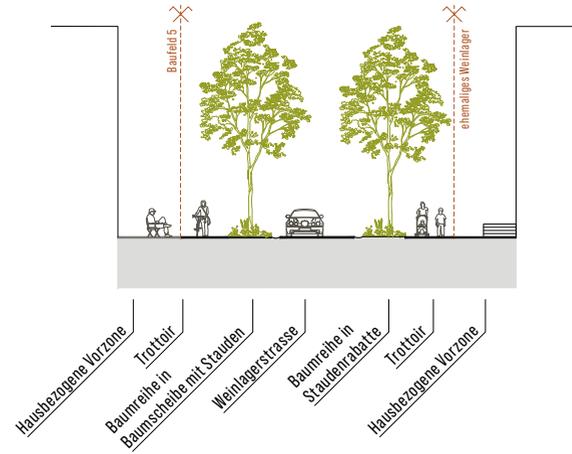
WEINLAGERSTRASSE

Die neue Weinlagerstrasse soll im zukünftigen VoltaNord als durchgehender Strassenraum erkennbar sein und damit die städtische Struktur an dieser wichtigen Schnittstelle mit klaren Raumabfolgen tragen. Zwei angedachte Baumreihen mit genügend Bodenanschluss, darunter liegende Vegetation sowie Vorzonen sollen diese Strasse prägen. Verkehrsberuhigende Massnahmen sollen das Profil der traditionellen Quartierstrasse unterstützen und sich gut eingliedern. Vorgartenzonen sind differenziert zu denken und anzuwenden. Abbildungen 14-15 ▶ Seite 35 Das neue Gebäude auf Baufeld 5 soll zusammen mit dem Weinlager ein Portal ins neue Areal formulieren. Vor der Südfassade von Baufeld 5 ist ein städtischer, in der Vorzone vor dem Weinlager ein gemeinschaftlicher und für den Habitat-Block ein klassischer Vorgarten Ausdruck zu suchen und damit eine abgestufte Dramaturgie der Vorzonen von Ost nach West zu erwirken.



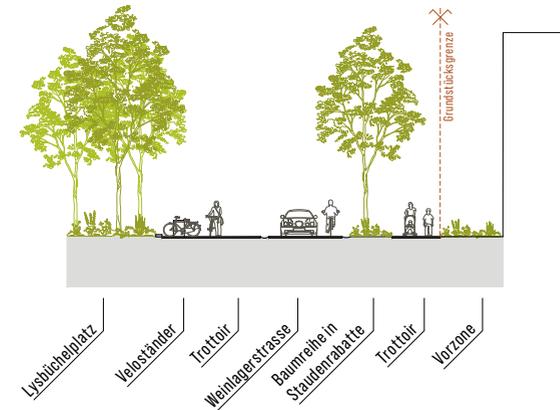
Fahrbahn
Baumreihe
Trottoir
Vorgarten

Abbildung 13 › Möglicher Regelschnitt Baufeld 4 West



Hausbezogene Vorzone
Trottoir
Baumreihe in
Baumscheibe mit Stauden
Weinlagerstrasse
Baumreihe in
Straßentrabatte
Trottoir
Hausbezogene Vorzone

Abbildung 14 › Möglicher Regelschnitt Weinlagerstrasse Ost
Abbildung 15 › Möglicher Regelschnitt Weinlagerstrasse am Lysbüchelplatz



Lysbüchelplatz
Veloständer
Trottoir
Weinlagerstrasse
Baumreihe in
Straßentrabatte
Trottoir
Vorzone



2.2.2 GASSEN

BRENTTAG-GASSE

Zwischen Baufeld 1 und 2 verlaufend ermöglicht die neu geschaffene Brenttag-Gasse eine weitere Querverbindung zwischen dem Saint-Louis-Park und der Lysbüchelstrasse zugunsten der Fussgänger. Mit Blick auf die angrenzenden Arbeitsnutzungen auf beiden Baufeldern bietet sie die nötige Erschliessung für die ebenerdige und hofbezogene Anlieferung auf den angrenzenden Baufeldern. *Abbildung 16* >

KULTURGASSE

Der zwischen Schule und Baufeld 3 liegende Gassenraum soll ein lebendiger, gebäudebezogener Aussenraum sein, welcher die räumliche Verbindung zwischen Elsässerstrasse und Gleisfeld sicherstellt. Die Ausstattung und Vegetation ist tendenziell in Form mobiler Elemente [Töpfe, Skulpturen usw.] vorgesehen.

SCHULGASSE

Als Bestandteil des zentralen Merk- und Orientierungspunktes an der Elsässerstrasse [siehe Elsässerstrasse] ist dieser Zwischenraum als offener, städtischer Zwischenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu formulieren. Bekannte Aussenraumtypologien sind neu zu denken und ortsspezifisch zu interpretieren. Die Vegetation ist als Prozess zu betrachten und die Ausbildung von «Abstandsflächen» ist zu meiden. Auf der Nordseite von Baufeld 5 sind Lösungen mit Grünstrukturen zugunsten einer starken Ausprägung von städtischem Wohnen zu finden.

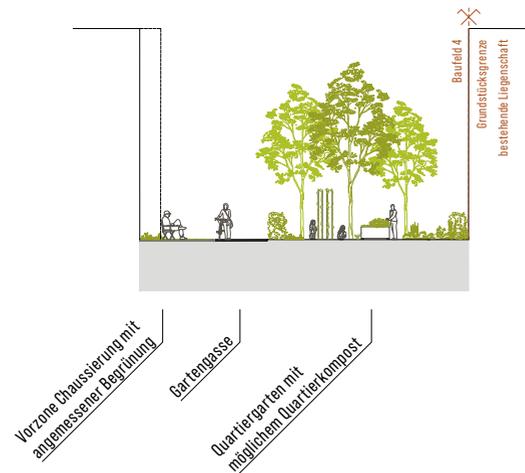
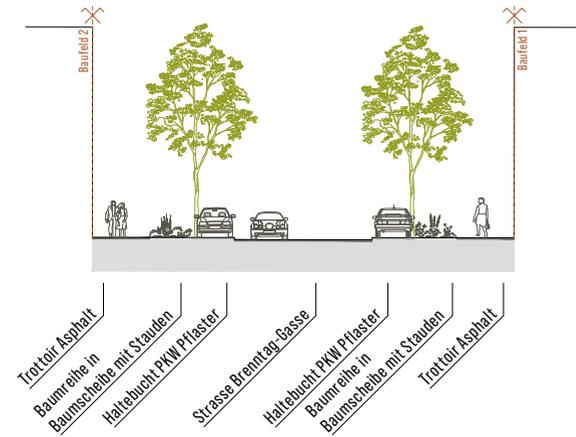


Abbildung 16 › Möglicher Regelschnitt Brenttag-Gasse

Abbildung 17 › Möglicher Regelschnitt Gartengasse



GARTENGASSE

Der im Süden von Baufeld 4 liegende Gassenraum soll als auf Privatparzelle liegender Aussenraum mit öffentlicher Ausstrahlung erscheinen. Als quartierbezogener Garten stellt dieser Ort ein Angebot dar, welches hinsichtlich Öffentlichkeitsgrad und Nutzung zwischen dem Hof auf Baufeld 4 und dem Stadtplatz vermitteln kann. Die Unterteilung in gebäudebezogene Vorzone, Weg und Garten sichert langfristig ein grünes Erscheinungsbild und eine quartierdienliche Ausstrahlung. Seite 37 ◀ **Abbildung 17** Trotz seiner Funktion als Durchwegung für Fussgänger und Velofahrer soll dieser Zwischenraum sein Potenzial als Rückzugs- und Gemeinschaftsraum entfalten können.

2.2.3 PARK UND PLATZ

SAINT-LOUIS-PARK

Der Saint-Louis-Park soll zum naturnahen Erholungsraum des erweiterten St. Johann-Quartiers werden und ist teilweise mit einer Naturschutzzone belegt. Er ergänzt die Bandbreite an Aufenthaltsmöglichkeiten der neuen Strassenräume und des Stadtplatzes. Die Konzeption des Parks ist noch offen und wird durch ein separates Wettbewerbsverfahren mit anschliessender Projektierung definiert.

Zwischen der neuen Parkanlage und dem Baufeld 1 und 2 verläuft der Saint-Louis-Weg, eine künftige Fuss- und Velo-Verbindung, die das VoltaNord mittel- bis langfristig mit der Gemeinde St. Louis verbinden soll. **Abbildungen 18-19** ▶ Neben seiner Funktion als Velo- und Fussweg dient er zur Erschliessung der angrenzenden Baufelder [Gebäudezugänge] und zu deren Höfen im Osten sowie zur Anbindung des parkbezogenen Wegenetzes im Westen. Im Bereich der zugewandten EG-Nutzungen schafft eine höher liegende baufeldbezogene Vorzone [«Schwelle»] einen adäquaten Übergang zum Baufeld 2 [siehe Kapitel 4, ab Seite 52].

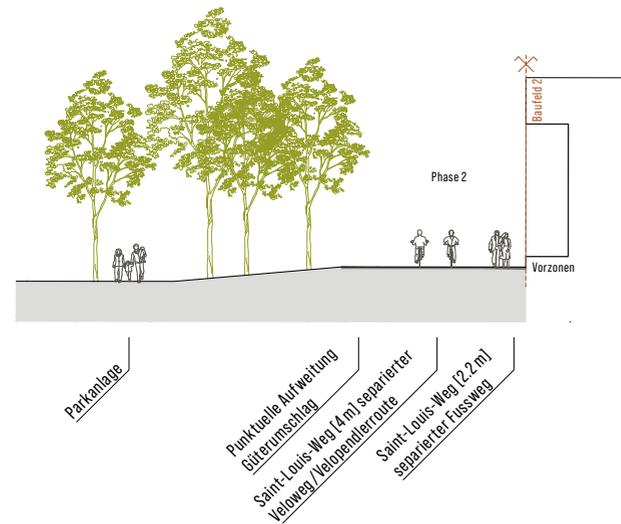
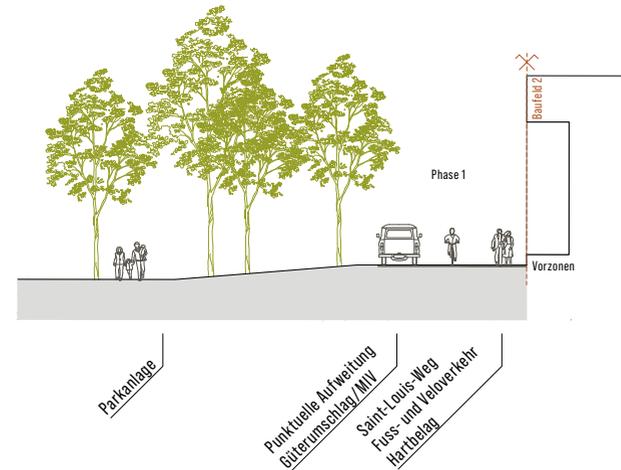


Abbildung 18 · Möglicher Regelschnitt Saint-Louis-Weg ohne Veloschnellroute
Abbildung 19 · Möglicher Regelschnitt Saint-Louis-Weg mit Veloschnellroute



LYSBÜCHELPLATZ

Der neue Lysebüchelplatz versteht sich als klar definierte Platzfläche mit umlaufenden städtischen Erschließungsflächen und Vorzonen, welche situativ auf die angrenzenden Gebäude reagieren. Die Programmierung und Ausgestaltung des Platzes soll dem hohen Anspruch an einen klimagerechten, ökologisch wertvollen und vielfältig nutz- und aneignbaren Stadtbaustein in hohem Mass Rechnung tragen.

Abbildungen 20-21 >

Primäres Ziel der Vegetation ist der schnelle Aufbau einer ökologisch wertigen, kühlenden, stadtklimatauglichen und schattenspendenden Biomasse. Der Aufbau der Vegetation ist prozesshaft sowie als gesamtheitlicher Kreislauf zu betrachten und vorzuschlagen. Die Vegetation des Platzes und der Gasse auf Baufeld 5 reiht sich neben dem Park und seiner Funktion als Genpool somit als substanzieller Biomassenpool in die quartierdienliche Grünstruktur ein.

NUTZUNG LYSBÜCHELPLATZ

Die Programmierung des Platzes soll die Aktivierung seiner Ränder und Ecken fördern. Entsprechende Versorgungsangebote sind somit explizit nicht auf dem Platz, sondern an seinen Rändern zu platzieren. Die Bespielung des Platzes soll den Anforderungen an einen zeitgemässen Stadtplatz Rechnung tragen und zeitlich überlagerte Nutzungen zulassen. Tages- und Abendanlässe im Pavillon, schulische Aktivitäten und Freizeitnutzung auf den Spielflächen sowie eine jahreszeitlich unabhängige Nutzung einer topografischen Vertiefung stehen exemplarisch für die effiziente, ganzheitliche Programmierung des Platzes.

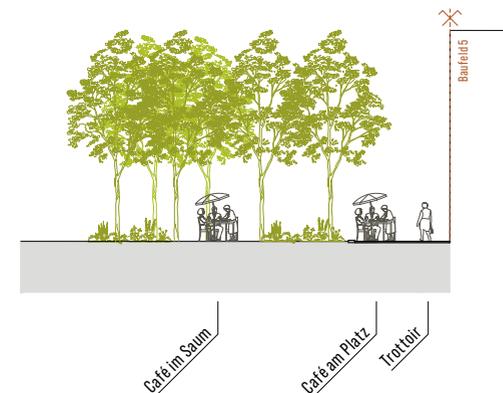
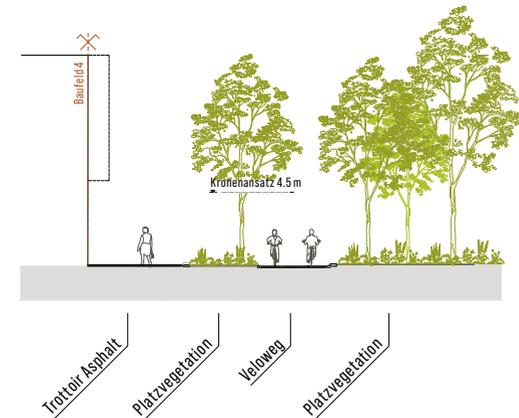


Abbildung 20 · Möglicher Regelschnitt Lysebüchelplatz westlicher Platzrand

Abbildung 21 · Möglicher Regelschnitt Lysebüchelplatz östlicher Platzrand

Die Architektur des öffentlichen Raums

3.

Über die drei Baufelder hinweg werden leitmotivische Themen definiert, die insbesondere den Übergang zwischen öffentlichem Raum und privatem Haus beschreiben und so, gewissermassen als Erweiterung des öffentlichen Raums, eine atmosphärische Kontinuität für das neue Stadtquartier schaffen sollen. Dort, wo ein Haus unten im Strassenraum ankommt, öffnet es sich gleichzeitig nach aussen, bildet seine Zugänge aus und definiert seine Haltung zum öffentlichen Raum. Der Sockel wird zur Schwelle. Für die konsequent urbane Entwicklung des neuen Quartiers ist die Artikulation von glaubwürdigen Schwellenräumen ein zentrales Thema. Die Grösse und damit Ausdehnung der einzelnen Häuser auf den unterschiedlichen Baufeldern variiert erheblich, wiederkehrend soll aber das Motiv des Hauseingangs und damit die Adresse des Hauses deutlich ablesbar sein und so den öffentlichen Raum strukturieren. Eingangssituationen können beispielsweise durch plastische Reaktionen in der Wandebene wie reliefartige Betonungen oder Einzüge, ein- oder zweigeschossig, oder durch additive Elemente wie Vordächer artikuliert sein, die sowohl aus der Tradition des Wohnhauses wie aus dem industriellen Kontext bekannt und ableitbar sind. Mit diesen Strategien auf der Ebene des Baukörpers verbindet sich ein materielles Dispositiv, das den Sockel des Hauses als Schnittstelle zwischen öffentlich und privat weniger als Typus als vielmehr phänomenologisch begreift und damit konstruktive und funktionale Ansprüche miteinander verknüpft. Der städtische Sockel als Ort mit der höchsten physischen Belastung im Übergang zwischen Trottoir oder Strasse und der aufgehenden Wand ist gleichzeitig jener Ort, den wir haptisch erfahren, indem wir ihn anfassen, uns oder das Velo dagegen lehnen können. Dieser Sockel, den wir meinen, ist daher monolithisch und hat eine haptische Qualität. Seine Geometrie und Ausdehnung hängt von den Dimensionen des Hauses, vom Fassadenkonzept und vom Nutzungsszenario des Erdgeschosses ab, er formuliert aber in jedem Fall den konstruktiven Sockelbereich und alle vom Erdgeschoss zugänglichen Schwellen des Hauses.

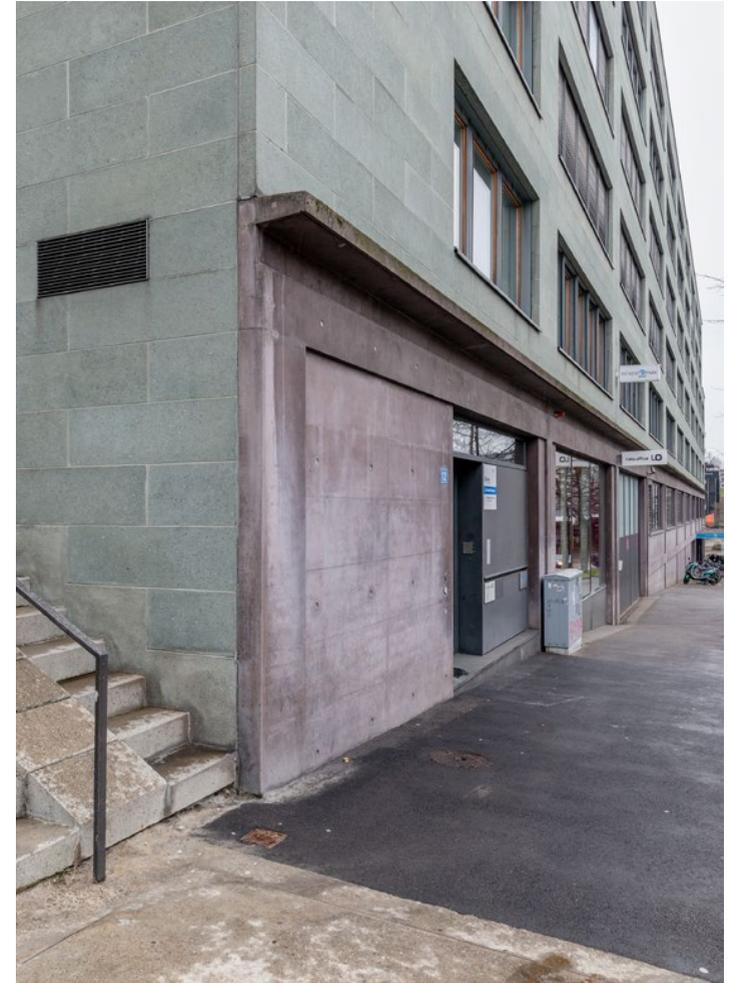
Die Zielbilder für die Fassaden auf den einzelnen Baufeldern unterscheiden sich. Als übergeordnete Idee, die bei allen Brüchen im Einzelnen die angestrebte Kontinuität und den städtischen Charakter für das neue Quartier sicherstellen soll, wird für alle Fassaden der Baufelder 2 und 4 zu öffentlichen Räumen eine mineralische Materialisierung vorgegeben, in denen sekundäre Materialien wie Stahl oder Holz für Fenster oder Umwehrungen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Letztere können auf den Hofseiten eine dominantere Wirkung entfalten. Für Baufeld 5 wird die mineralische Materialisierung der öffentlichen Fassaden als wünschbares Ziel formuliert. Bildreferenzen 1-3 ►





Wohnhaus an der Birmannsgasse 37, Michael Alder, 1997

Bürohaus Fides an der Heuwaage, Diener & Diener, 1990



Zielbilder

4.

Jedes Baufeld soll nach klaren, spezifisch beschriebenen Absichtserklärungen bebaut werden. Dafür liegen zwei Instrumente vor: Als harte Faktoren sind technische Randbedingungen vorgegeben, die einzuhalten sind und die jeweilige städtebauliche Strategie sichern. Ein Regelplan [Kapitel 5] fasst diese Vorgaben für jedes Baufeld zusammen. Ergänzend dazu formulieren wir baufeldspezifische Zielbilder, welche entwerferische Inhalte beschreiben, veranschaulichen und den Rahmen setzen für die weitere Interpretation durch die jeweiligen Architektinnen und Architekten.

4.1 BAUFELD 2

4.1.1 IDEE

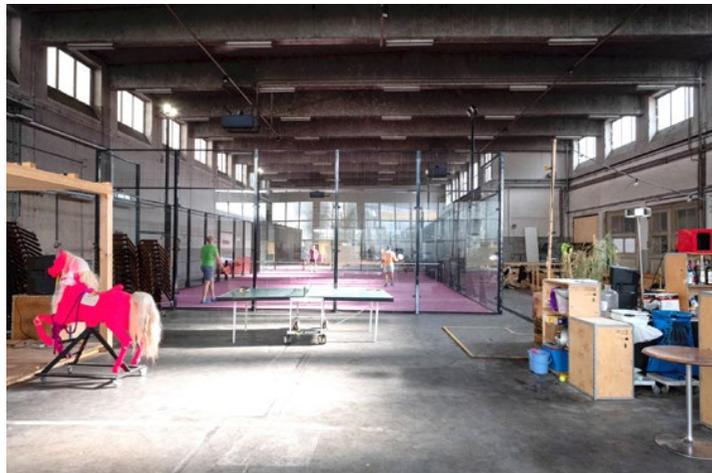
Baufeld 2 ist das grösste der drei Baufelder. Es erstreckt sich vom Lysbüchelplatz parallel zu Gleisfeld und Lysbüchelstrasse über eine Länge von 250 Meter hin zum gewerblich genutzten Baufeld 1 im Norden. Neben der städtebaulichen Schnittstelle zu Baufeld 4 im Süden prägt der grosse Massstab der industriellen Strukturen der benachbarten Firma Brenntag bis auf absehbare Zeit den Kontext. Auch programmatisch definiert Baufeld 2 aufgrund seiner 40 Prozent gewerblichen Nutzung den Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe im Quartier. Entgegen der nach wie vor vorherrschenden Maxime der Trennung unterschiedlicher Nutzungen wird innerhalb von Baufeld 2 nach neuen Kombinationen von Wohnen und Gewerbe gesucht. Bildreferenz 4 ➤ Diese programmatische Hybridität resultiert in einer sehr durchmischten Typologie, die grossvolumige Gewerbebauten, gemischt genutzte Gebäude und reine Wohnhäuser zu einer grossmassstäblichen Blockfigur vereint. Nicht zuletzt lässt die grosse Freiheit in der Wahl unterschiedlicher Typologien die Möglichkeit offen, über ein zeitgemässes Verhältnis von Wohnen und Arbeiten nachzudenken. Bildreferenzen 5-6 ➤ Seite 54





Heterogene Bebauungsstrukturen der Industrie auf dem Lysbüchel-Areal

Offene Strukturen bieten Möglichkeiten zur Aneignung: Padel-Halle als Zwischennutzung



4.1.2 BLOCK

VoltaNord ist geprägt von seiner heterogenen Bebauungsstruktur an der morphologischen Bruchkante zwischen dem Blockrandquartier St. Johann und den angrenzenden Strukturen der Industrie. Die städtebauliche Figur auf Baufeld 2 integriert Qualitäten beider Bezugspunkte, vom Blockrand mit Hof als auch von den industriellen Strukturen und Massstäblichkeiten. Bildreferenzen 7-8 > Seite 56 Anknüpfend an der städtebaulichen Grunddisposition des Blocks stellen sich 28 Meter hohe Hauptbauten an die baufeldbegrenzenden Baulinien. Über einheitliche Traufhöhen bilden sich städtebauliche Kanten zum öffentlichen Raum hin aus. Dies unterstützt einerseits die Wahrnehmung des Blocks als Grossfigur im Stadtraum und fördert zugleich die Kontinuität der Strassen- und Stadträume im Quartier.

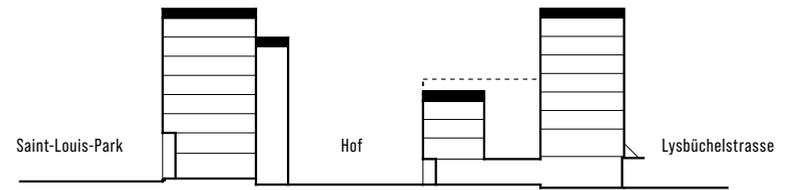
Die städtebauliche Grossfigur des Blocks wird an ihren Längsseiten mehrfach aufgebrochen, was vier grossmassstäbliche Baukörper von unterschiedlichem Typ und unterschiedlicher Gestalt entstehen lässt. Jeweils zwei Baukörper bilden entlang der Lysbüchelstrasse untergeordnete, taschenartige Plätze aus. Sie rhythmisieren den Strassenverlauf und schaffen gegenüber dem grossen industriellen Massstab der Firma Brenntag kleinere identitätsstiftende Orte. Diese Taschenplätze markieren den Auftakt der fussläufigen Quartiervernetzung von der Lysbüchelstrasse quer durch das Baufeld zur Parkanlage entlang der Geleise.

Im Innern des Blocks werden Baubereiche für Anbauten festgelegt. Die Baubereiche sind so ausgebildet, dass grosse Tiefen bespielt und unterschiedliche bauliche Massstäbe und Akteure zum Tragen kommen können. Im Gegensatz zu den harten, äusseren Kanten des Blocks sollen sich die Baukörper nach innen freier entwickeln und sich gegenüber den Hauptbauten abstufen. Dieses Prinzip von Stand- und Spielbein Abbildung 22 > Seite 57 lässt Fixierungen und Flexibilitäten zu. Die Hauptbauten übernehmen die städtebauliche Setzung nach aussen, während die Anbauten nach innen weichere, freier abgestufte Kanten ausbilden und Freiheit in Programm und Typologie garantieren.



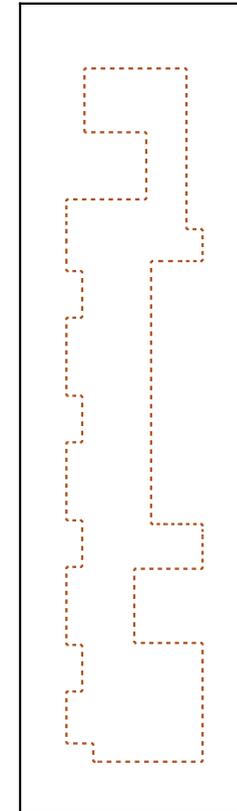
Blockrandbebauung mit einheitlichen Traufhöhen im St. Johann

Massstäbe der Industrie auf dem Lysbüchel-Areal



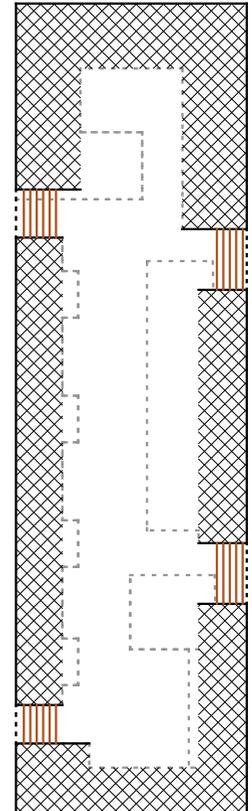
Schnittfigur

- Einheitliche Wandhöhen nach aussen
- Abgestufte Höhen nach innen



Block

- Städtebauliche Grossfigur
- Harte Kanten nach aussen
- Weiche Figur nach innen



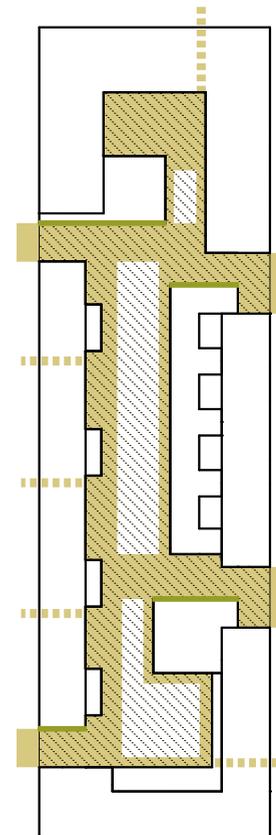
Geviert

- Zerlegen des Blocks in vier Einheiten
- Unterscheidung von Hauptbauten und Anbauten

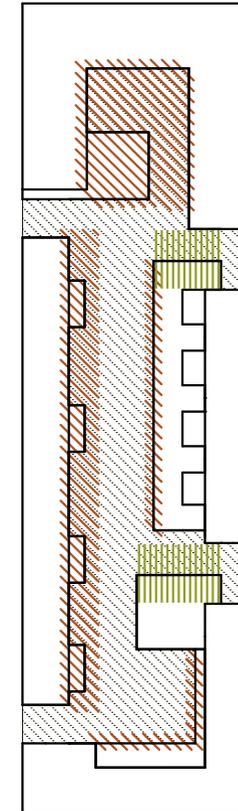
4.1.3 HOF

Der Hof bildet die gemeinsame Mitte des Baufeldes. Der Hofraum ist geprägt von der vielfältigen Nutzung und der unterschiedlichen Masstäblichkeit der Anbauten. Alle Gebäude partizipieren gemeinsam an diesem Raum und stehen in direktem Dialog zu ihm. Die Einheit des Hofes wird unterstrichen durch die Zonierung des Raumes. **Abbildung 23** > Grundsätzlich werden sämtliche unbebauten Flächen Teil der allgemein nutzbaren Freifläche. Spezifische Nutzflächen wie Spielplätze oder Nutzgärten kommen in der Hofmitte zu liegen, während die Randzonen zum Aufenthalt und zur Zirkulation dienen. Die Hofmitte soll als Bereich dienen, wo Pflanzungen von Bäumen mittlerer Größe [bis 20 m] vorgesehen sind. Die Erdgeschosse sind über einen Vegetationssaum mit diesen Flächen verbunden, welcher die Privatheit wahrt, aber auch zur Aneignbarkeit einlädt. Die Verschränkung von unterschiedlichen Strukturen, Freiraum und Nutzer ist ein Leitmotiv, welches im Bereich der baufelddienlichen Nutzungen entlang der öffentlichen Durchwegung in Querrichtung nochmals akzentuiert wird.

Die öffentliche Durchwegung ist so angelegt, dass den Fussgängern ein Einblick in diese Hofwelt gewährt wird. Direkte Durchschüsse in Querrichtung werden vermieden. Stattdessen entwickelt sich die Durchwegung entlang einer differenzierten Raumfolge. Ausgehend von den Taschenplätzen an der Lysbüchelstrasse wird der Hof über eine Engstelle betreten, bevor sich der Raum dem Betrachter in Längsrichtung öffnet. Mehrere Grossbäume [Endhöhe über 20 m] begleiten die Durchquerung und tragen zur räumlichen Transparenz innerhalb des Gesamthofes bei. Die beiden Austritte aus dem Hof sind erneut gefasst durch Engstellen zwischen zwei Gebäudeenden. Durch ihren öffentlichen Charakter sind die Querverbindungen in der räumlichen Hierarchie gegenüber dem restlichen Hofraum höhergestellt. Zur Akzentuierung der Verbindungen werden die die Durchgänge flankierenden Fassaden örtlich begrünt. Baufeldbezogene Durchgänge fördern die Porosität zu Park und Strasse. Sie sind projektspezifisch mit den Erschliessungen der Gebäude zu entwickeln.



- Hof als Einheit
- Baufeldbezogene Längsverbindung
- Übergeordnete Quervernetzung
- Akzentuierung der Durchgänge durch grüne Baulinien (Fassadenbegrünung)



- Aktivierung der Querverbindung durch nachbarschaftliche Nutzungen
- Aneignbarkeit/Teilhabe der anliegenden Freiflächen im Hof
- Ausstrahlung und Überlagerung unterschiedlicher Strukturen, Freiräume und Nutzer
- Ausbilden spezifischer Schwellen als Vermittler und Übergang von Hof zu Haus

4.1.4 HAUS

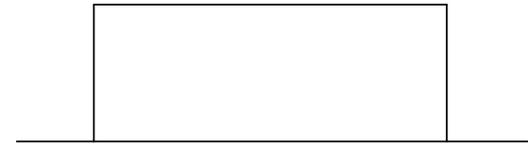
Die vier Gebäude unterscheiden sich sowohl über ihren städtebaulichen Kontext, ihr Programm und ihre Typologie als teilweise auch über ihre zukünftige Eigentümer- und Autorenschaft. Die Häuser auf Baufeld 2 sollen sich über eine vielfältige Architektur auszeichnen – um dennoch einen Zusammenhang unter den Gebäuden herstellen zu können, werden grundlegende entwerferische Themen beschrieben.

Bei den vier Gebäuden auf Baufeld 2 handelt es sich um einzelne Baukörper von unterschiedlichem Charakter und grosser Massstäblichkeit. Im Unterschied zu den städtischen Mietshäusern im klassischen Blockrandgeviert orientieren sie sich in ihrer Grösse an den Strukturen von Industrie und Gewerbe: grosse Gebäude mit gemischter Nutzung und hoher städtebaulicher Präsenz. Entsprechend treten sie als grossmassstäbliche Einheiten in Erscheinung. Ihre Erschliessungsstruktur [Hauseinheiten, Treppenhäuser] tritt nur untergeordnet auf und soll, wo möglich, zusammengefasst werden. Die erhöhte Massstäblichkeit zeigt sich auch in der Gliederung der Hauptfassaden: Die Achtgeschossigkeit soll nach Möglichkeit überspielt werden. Zusammenfassungen von Flächen, das Ausbilden von grossformatigen Feldern in den Fassaden oder Horizontlinien sind mögliche Motive, um zwischen den unterschiedlichen Massstäblichkeiten von Baukörper und Nutzung zu vermitteln. Weniger die klassische Dreiteilung in Sockel, Mittelteil und Dach soll das Ziel sein, sondern eine ausgewogene Balance zwischen Mass und Massstab, Teilen zum Ganzen oder Mensch zu Haus. [Abbildungen 24-25](#) ➤

Die Gestalt der Gebäude soll stark über ihren jeweiligen städtebaulichen Kontext entwickelt werden. Dabei wird insbesondere ein Augenmerk auf das Ausbilden von spezifischen Schwellenräumen im Sockelbereich gelegt: am Übergang vom Haus zum öffentlichen Raum. An der Lysbüchelstrasse beispielsweise ist anstelle eines umlaufenden Sockels eine bewegte Linienführung mit mehrgeschossigen Einlagerungen und einem Spiel unterschiedlicher Tiefen vorstellbar.

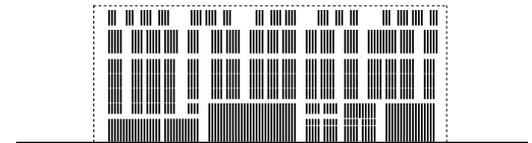
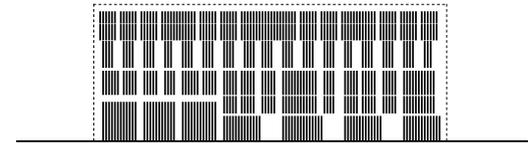
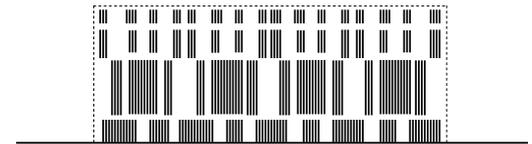
Gebäude

- Grossmassstäbliche Baukörper
- Kein Abzeichnen der Hauseinheit



Gliederung: Mass und Massstab

- Ablesbarkeit der Geschossigkeit vermeiden
- Zusammenfassen/Feldbildungen
- Ausbilden von vermittelnden Zwischenmassstäben



Konturführung

- Aussen: regelmässig
- Innen: variierend

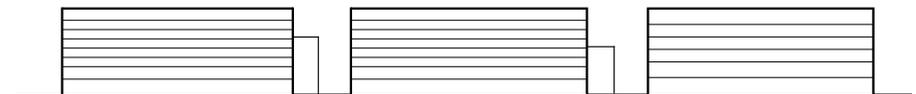


Abbildung 24 › Haus: Mass und Massstab

Abbildung 25 › Haus: aussen und innen

Zur Sicherstellung der angestrebten Kontinuität und zur Betonung des städtischen Charakters des St. Johann-Quartiers folgt die Materialisierung der Gebäude den übergeordneten Vorgaben des Regelwerks, welches mineralische Fassaden zum öffentlichen Raum hin festschreibt. Abbildung 26 ➤ Hofseitig werden bewusst keine Vorgaben gemacht. Hier ist die Materialisierung frei aus dem Entwurf der Gebäude zu entwickeln. Ein Gegenüber von vielfältigen Fassaden und Materialien trägt zur Belebung des Hofes bei.

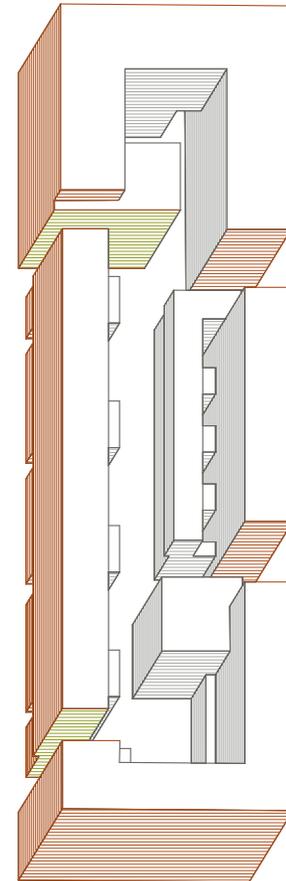
4.1.5 SCHWELLENRÄUME

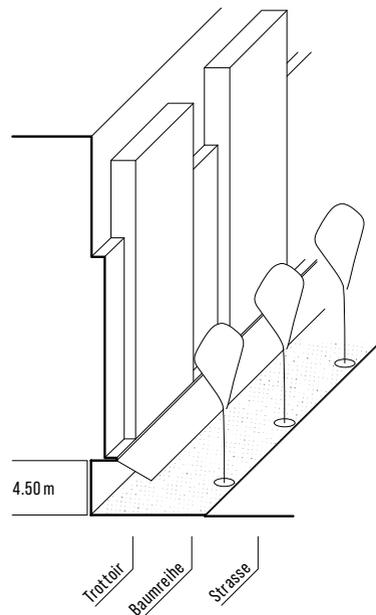
Je nach Seite unterscheidet sich der städtebauliche Kontext an den Rändern von Baufeld 2 stark. Insbesondere in der Lysbüchelstrasse, am Platz und entlang des Saint-Louis-Parks grenzt das Baufeld an wichtige Orte mit spezifischen städtebaulichen Charakteristiken. Die Gebäude sollen durch das Ausbilden von spezifischen Schwellenräumen zum umgebenden städtischen Raum in Dialog treten. Dadurch leisten sie ihren Beitrag zu einem vielfältigen, abwechslungsreichen Stadtquartier.

Die prominente Frontfassade des Blocks repräsentiert über ihre hohe Präsenz und ihren Ausdruck das Baufeld 2 am Platz. Die erhöhte Öffentlichkeit der städtebaulichen Lage zeigt sich durch ein spezifisches Ausbilden der Beziehung von Haus und Stadt: Das breite, vorgelagerte Trottoir findet seine Entsprechung im offen gestalteten Sockelbereich mit Gewerbe und publikumsorientierten Nutzungen, während die Regelgeschosse in eigener Interpretation die erhöhte Plastizität der gegenüberliegenden Erker von Baufeld 4 reflektieren. Abbildung 27 ➤ Seite 64

Materialisierung

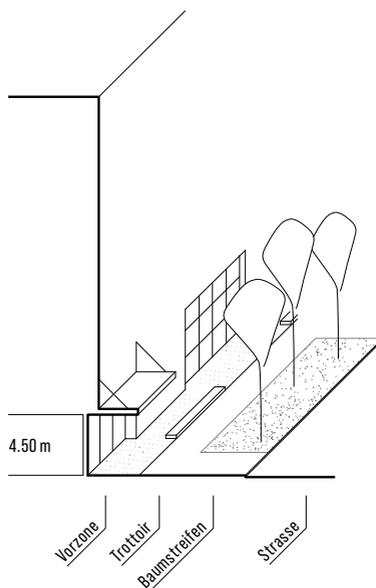
- Primäre Materialien zum öffentlichen Raum [mineralisch]
- Freie Materialwahl zum Hof
- Akzente durch begrünte Fassaden





Lysbüchel-Strip

- Erhöhte Öffentlichkeit
- Publikumsorientierte Nutzung im EG
- Breites Trottoir als Vorzone des Hauses im Strassenraum
- Repräsentation des Blocks am Platz
- Erhöhte Plastizität in der Fassade



Lysbüchelstrasse

- Wohn- und Gewerbestrasse
- Offene Gestaltung der Vorzone: Austausch zwischen Strassenraum und öffentlichem Raum
- Vorzone hauptsächlich befestigt mit grünen Unterbrechungen
- Brechen der Linearität des Strassenraums: lokale Situationen im Sockelbereich, kein durchgehender Sockel
- Vordächer markieren die Hauseingänge

Die Lysbüchelstrasse zeichnet sich aus durch ihr Wesen als Wohn- und Gewerbestrasse, in der sich Anwohner und Gewerbetreibende mischen. < Abbildung 28 Die drei Meter breite Vorzone auf Strassenniveau ist zum Strassenraum offen gestaltet und dient zum Austausch zwischen Erdgeschoss und öffentlichem Raum. Lokale Situationen im Sockelbereich, beispielsweise Doppelgeschossigkeiten oder Laderampen, sowie Aufenthaltsbereiche im breiten Grünstreifen des gewerbebezogenen Strassenraums lassen die Menschen örtlich zur Ruhe kommen. Weite Vordächer im Bereich der Hauseingänge markieren die Zugänge zu den Gebäuden und zonieren die Vorbereiche im Erdgeschoss. Nebst den Vordächern vermittelt ein andersartiger Belagstreifen [bspw. Pflasterung oder Ort beton] den privaten Anspruch der Vorzonen. Mittels Sitzpodesten und Bepflanzungen wird die Vorzone weiter zoniert und die Aneignung durch die Nutzerschaft gefördert.

Der westliche Rand von Baufeld 2 markiert den Übergang zu Park und Gleisfeld und tritt in Beziehung zu den grossmassstäblichen industriellen Strukturen auf der gegenüberliegenden Seite der Eisenbahn. Städtebaulich bildet das lange Wohnhaus parallel zur Baufeldgrenze eine Front zur Weite des Freiraumes, der sich bis zur Brücke des Luzernerings und darüber hinaus erstreckt. Die lange Fassade soll in ihrer Gestalt auf diese einmalige städtebauliche Situation Bezug nehmen. Ihre horizontale Ausdehnung erfordert dabei eine sorgfältige Rhythmisierung, analog zur beschriebenen vertikalen Gliederung der Gebäude an der Lysbüchelstrasse.

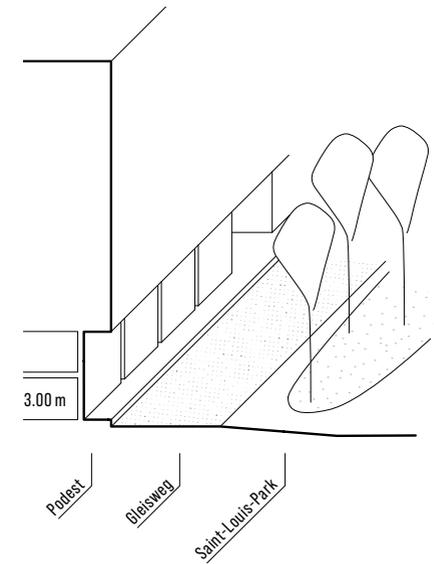
Abbildung 27 › Schwellenräume: situatives Entwerfen – Lysbüchel-Strip
Abbildung 28 › Schwellenräume: situatives Entwerfen – Lysbüchelstrasse

Zwischen dem neuen Saint-Louis-Park und dem Baufeld 2 liegt der Saint-Louis-Weg, ein breit gehaltener Velo- und Fussweg. Zur Gestaltung des Übergangs von Haus zu Park wird dem Wohnhaus ein zweigeschossiger Einzug im Sockelbereich eingeschrieben. *Abbildung 29* ➤ Die 2 Meter breite Schwelle trennt die Wohnräume im Erdgeschoss vom öffentlichen Raum. Leicht erhöht dient sie als Zugang zu den Wohnungen und als Aufenthaltsmöglichkeit für die Bewohner. Dank der leichten Erhöhung entstehen zahlreiche Blickbezüge in den Park und ins Gleisfeld.

Auch die Gestaltung des Hofes basiert, ähnlich wie zur Strasse, auf der Ausbildung von spezifischen Schwellenräumen. Ausgehend von der längsförmigen Hoffigur schafft eine Abfolge von bandförmigen Freiflächen ein mehrschichtiges Freiraumgerüst, welches die Grundlage für die Zonierung und Nutzung des Hofes bildet. Die Schwellenräume knüpfen an der architektonischen Konzeption der EG-Vorzone an. So können beispielsweise bei den wohnbezogenen Nutzungen Einzüge [Loggien beim Haus 2.2] und Podeste [Hochparterre beim Haus 2.3] eine räumliche Abgrenzung der privaten Bereiche bieten. Lockere Gehölz- und Staudenstreifen begrenzen den Schwellenraum in Form eines grünen Filters und schaffen einen Übergang zur Hofmitte, die sich durch eine durchgehende, öffentlich gehaltene Erschliessung und eine gemeinsam genutzte Mitte kennzeichnet. *Abbildungen 30-31* ➤ Seiten 67-68 Im Gegensatz zu den Schwellenräumen ist die Hofmitte eine Aneinanderreihung unterschiedlicher Nutzfelder zugunsten der Hofgemeinschaft. Bei den Schwellenräumen zu den südseitigen EG-Nutzungen im Haus 2.1 [Gewerbe, Gastronomie oder Retail] *Abbildung 32* ➤ Seite 68 oder zur Hofquerung nördlich von Haus 2.1 bzw. Haus 2.2 [baufeldbezogene Nutzung] *Abbildung 33* ➤ Seite 69 erstreckt sich die gebäudebezogene Vorzone in die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen, wo entsprechende Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten einen Austausch mit der Öffentlichkeit ermöglichen.

Wohnhaus zum Saint-Louis-Park

- Städtebauliche Kante zu Park und Gleisraum
- Zweigeschossiger Einzug als Schwelle zwischen Wohnhaus und Park
- Private Vorzone der Wohneinheiten auf erhöhtem Podest



Prinzipienschnitt Hof/Haus 2.3

- Privater Aussenbereich im Hochparterre
- Gehölzsaum als Abgrenzung zum öffentlich gehaltenen Hof
- Nutzflächen Hofgemeinschaft in der Hofmitte, erschlossen über die allgemein nutzbaren Längswege

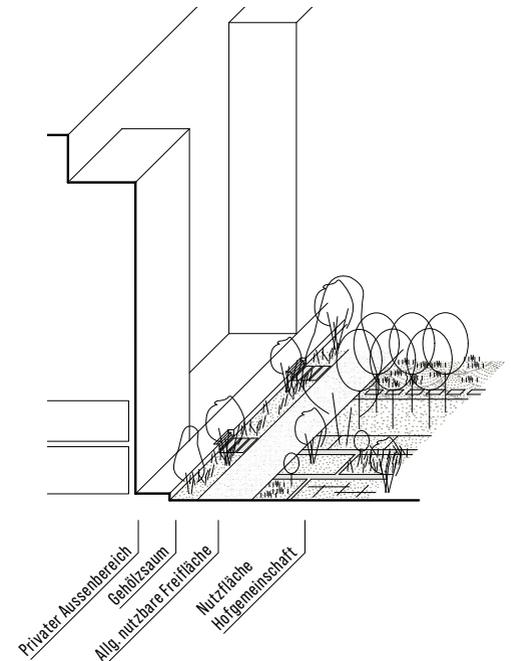
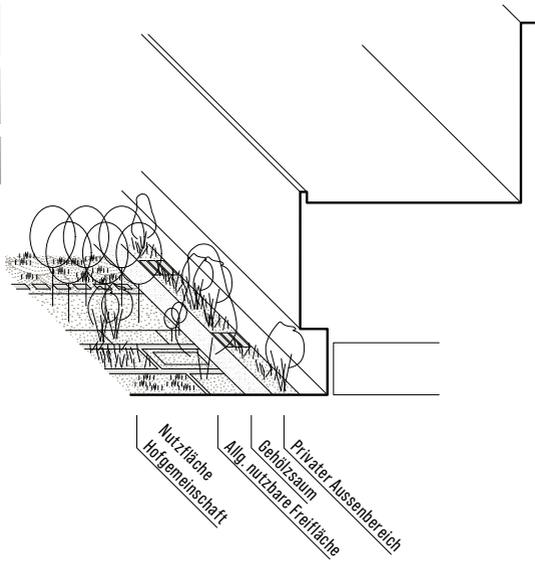
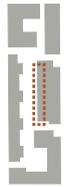


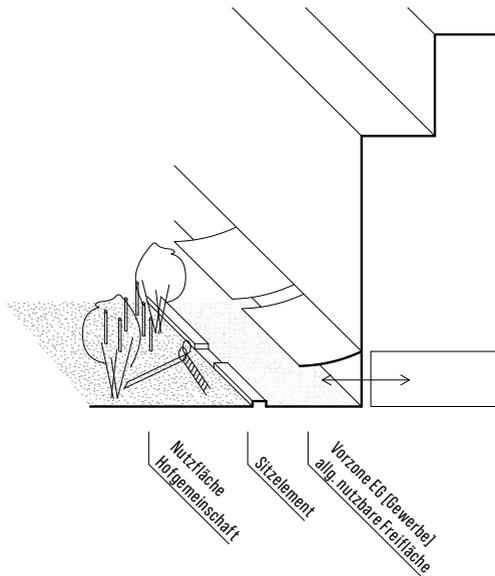
Abbildung 29 › Schwellenräume: situatives Entwerfen - Wohnhaus zum Gleisufer

Abbildung 30 › Schwellenräume: Hof - Haus 2.3



Hof/Haus 2.2

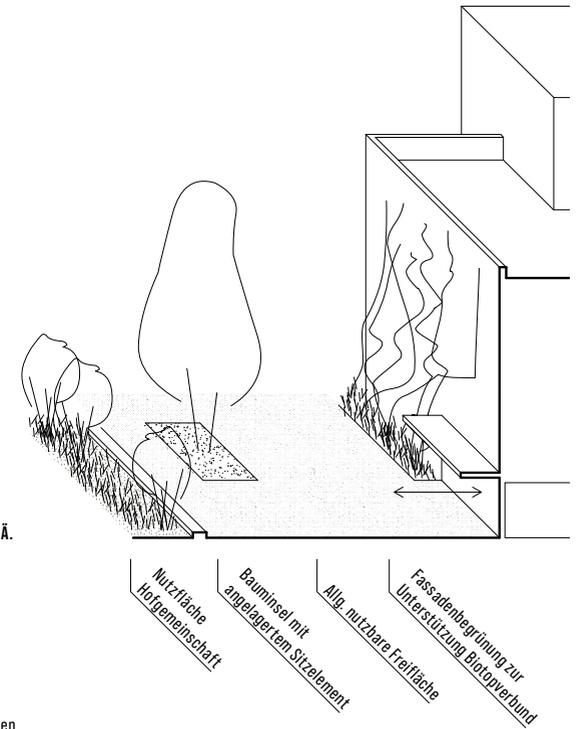
- Eingezogener privater Aussenbereich
- Gehölzsaum als Abgrenzung zum öffentlich gehaltenen Hof
- Nutzflächen Hofgemeinschaft in der Hofmitte, erschlossen über die allgemein nutzbaren Längswege



Hof/Haus 2.1 (Retail/Gastro mit Hofbezug)

- Aussenbereich EG als Teil der südseitigen Hofquerung
- Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeit als Übergang und Abgrenzung zur Hofmitte
- Grosse Solitärbäume zur räumlichen Unterteilung der öffentlichen, platzartigen Durchgänge
- Angrenzende Nutzfläche Hofgemeinschaft abgestimmt auf die Bedürfnisse der EG-Nutzungen

Abbildung 31 › Schwellenräume: Hof - Haus 2.2
Abbildung 32 › Schwellenräume: Hof - Haus 2.1



Hof/Haus 2.1 (Gemeinschaftsraum o.Ä. mit Aussenraumbezug)

- Vordach zwecks Adressierung Gemeinschaftsraum
- Allgemein nutzbare Freifläche als Aussenbereich der Erdgeschossnutzung
- Grosse Solitärbäume zur räumlichen Unterteilung der öffentlichen, platzartigen Durchgänge
- Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten begleiten die Durchgänge

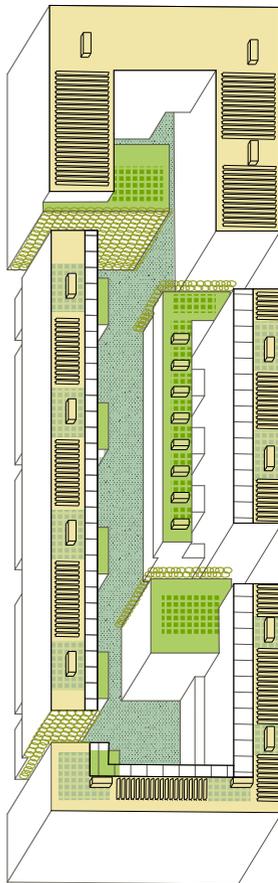
Abbildung 33 › Schwellenräume: Hof - Haus 2.1

4.1.6 MATERIALIEN UND VEGETATION FREIRAUM

Die Gleisfelder und Industrieflächen des ehemaligen Lysbüchel-Areals bilden das Narrativ der Freiraumgestaltung. Robuste, grossformatige Materialien und Bauelemente wie Ort betonplatten, Schalensteine, Sitzmauern, Rampen oder Podeste unterstützen die Gestaltung des Aussenraums und kräftigen dessen Ausdruck gegenüber den grossvolumigen Bauten. Ergänzend dazu sind Materialien, die Spuren und eine Mehrfachnutzung zulassen, wie Kiesflächen, Schotterrasen oder Beläge mit offenen Fugen vorgesehen. Der gemeinschaftlich ausgerichteten Ausstattung soll genügend Wert beige steuert werden, etwa in Form von grosszügig gehaltenen Sitzelementen, massiven Picknicktischen oder durchgehenden Schattenspendern [Vordächer, Loggien]. Sitzmauern, Stufen oder harte Absätze unterstreichen die informelle Nutzung des Geländes. Trockenwarme Gehölz- und Staudenbestände, aus ehemaligen Bahn- und Industriearealen bekannte Vegetationsbilder, prägen den Hof und die Ränder des Baufeldes. In der Hofmitte kommen Inseln aus intensiven Grünflächen wie Nutzgärten oder bepflanzte Retentionsbecken zu liegen. Dank der Fassadenbegrünung findet eine zusätzliche Verschränkung von Gebäude und Aussenraum statt. Zusammen mit der Pflanzung von Grosssträuchern, klein- sowie grosskronigen Bäumen sollen ein angenehmes Mikroklima und eine gebäudeübergreifende Atmosphäre geschaffen werden. Einer dynamischen Vegetationsentwicklung soll genügend Platz eingeräumt werden.

4.1.7 DACH

Den Dachflächen kommt in der Gesamtgestalt des Blocks eine grosse Bedeutung zu. Insbesondere im Hof sind sie in der Wahrnehmung sehr präsent und daher aktiv mit in den architektonischen Entwurf zu integrieren: Privat oder gemeinsam genutzte Dachgärten tragen zu einem positiven Binnenklima bei und beleben das Bild eines aktiven Zusammenlebens. Abbildung 34 ► Seite 72 Die Dachflächen der Hauptbauten werden von unterschiedlichen Akteuren beansprucht: Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten, Dachbegrünung sowie gemeinsam genutzte Dachterrassen müssen koordiniert werden. Dabei sind technische Dachaufbauten generell zulässig, sofern sie vom Stadtboden nicht erkennbar sind. Innerhalb einer Scheitellinie von 13° ab Dachrand ist dies sichergestellt. Abbildung 35 ► Seite 73 Sie sind zudem in ihrer Erscheinung in die Dachgestaltung zu integrieren. Photovoltaikanlagen sind aufgeständert auszuführen und mit einer darunter liegenden extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Auch gemeinschaftsfördernde Infrastruktur ist mit Begrünung zu kombinieren. An der Fassade liegende Treppenhäuser dürfen zur Erschliessung von Dachterrassen über den Dachrand verlängert werden, müssen aber gestalterisch eine durchlaufende Trauflinie auf 28 m ausbilden. Zur Sicherstellung der planerischen Flexibilität kann die maximale Gebäudehöhe von 30 m auf dem gewerblich genutzten Baufeld 2.4 voll ausgeschöpft werden. Allerdings ist die Dachform so zu gestalten, dass die Traufkante auf 28 m sich deutlich abzeichnet. Die Überhöhe kann innerhalb eines Tonnenprofils, gemessen von der Mitte des Baukörpers, erstellt werden.



Differenzierte Vegetationszonen

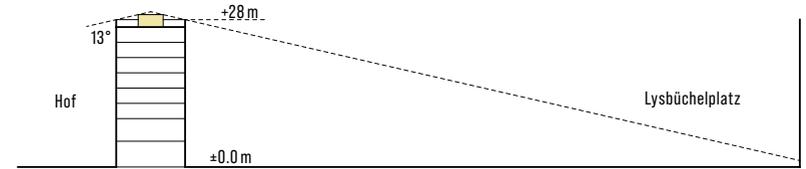
- Hof
- Dächer Anbauten
- Dächer Hauptbauten

Unterschiedliche Akteure

- Menschen
- Pflanzen
- Technik

- Hofebene
- Dachebene Anbauten [Dachausstiege, Dachterrassen, Begrünung intensiv und extensiv 50%]
- Dachebene Hauptbauten [technische Dachaufbauten im 13°-Profil, PV-Anlage, Dachterrassen, Begrünung extensiv]
- ⚡ Fassadenbegrünung

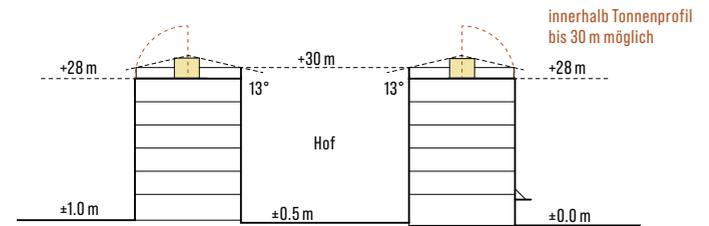
Abbildung 34 › Dach: Vegetationszonen



Baufeld 2.1 / 2.2 / 2.3

Dachaufbauten

- Technische Aufbauten sind zulässig, sofern sie vom Stadtboden nicht sichtbar sind.
- Scheitellinie von 13° ab Traufe



Baufeld 2.4 Gewerbebau

Überhöhe Haus 2.4

- Zur Sicherstellung der nötigen Flexibilität hinsichtlich Raumhöhen darf das Gewerbehaus die maximalen 30 m ausnutzen.
- Oberhalb der Traufhöhe von 28 m ist der Baukörper strassenseitig in ein Tonnprofil einzuschreiben.

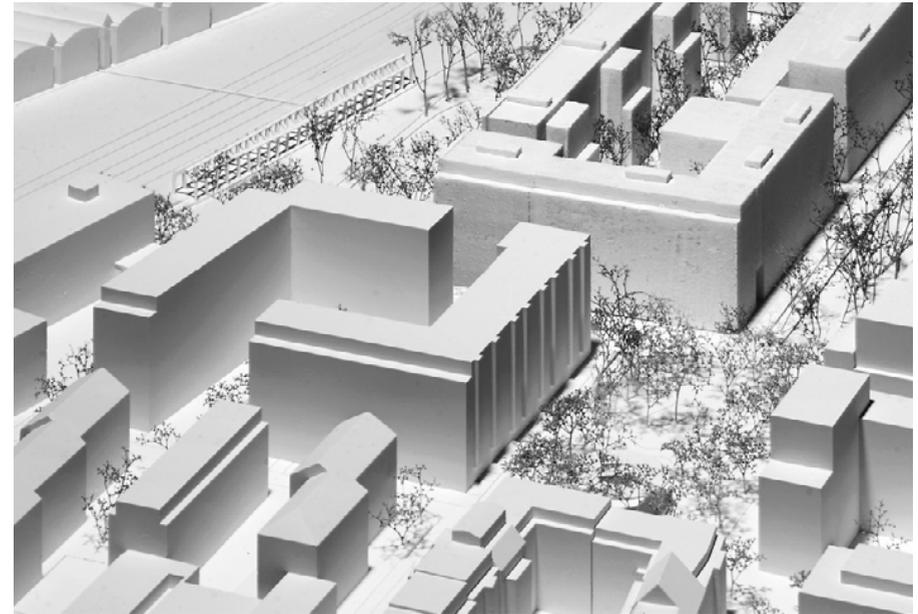
Abbildung 35 › Dachprofile und Dachformen

4.2 BAUFELD 4

4.2.1 IDEE

Im städtebaulichen Konzept VoltaNord nimmt das Baufeld 4 eine zentrale Lage ein und definiert damit wesentliche Schnittstellen und Übergänge zu bestehenden und neu entstehenden Stadträumen und Strukturen. Das Baufeld 4 ist nicht einfach ein Stück anonyme Stadttextrur. In seiner durchaus exponierten Lage und vis-à-vis den sehr unterschiedlichen Situationen, die daran angrenzen, muss es eine eigenständige Kraft und eine erkennbare Identität entwickeln. Gleichzeitig soll es die heterogene, neue Quartierstruktur von VoltaNord an neuralgischer Stelle stabilisieren und daher die dafür notwendige Dialogfähigkeit und Mehrfachlesbarkeit in seiner DNA eingeschrieben haben.

Die Idee der Vermittlung zeigt sich im städtebaulichen Layout einer offenen Blockfigur, der Anspruch der identitätsstiftenden Einheit im architektonischen Regelwerk, das auf dem Prinzip der Ablesbarkeit von einzelnen Hauseinheiten aufbaut. So schreibt das Baufeld 4 die Blocktypologie des St. Johann fort und interpretiert sie neu. [Bildreferenz 9](#) ▶



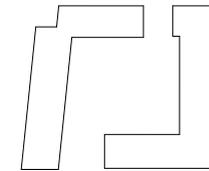
4.2.2 BLOCK

Die Zufälligkeit der historischen Entwicklung im Quartier St. Johann, die in der geschlossenen Blockstruktur des regulativen Städtebaus der Gründerzeit Brüche und charakteristische Situationen hat entstehen lassen, wird auf dem Bau-
feld 4 zur Referenz und mit der Idee des Ensembles in eine städtebauliche Komposition übersetzt.

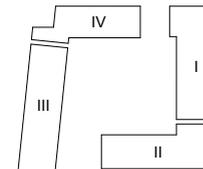
Das offene Blockensemble setzt sich aus zwei winkelförmigen Zeilen zusammen. **Abbildung 36** > Diese können von je maximal zwei Genossenschaften weiter unterteilt sein, sollen aber jeweils als zusammenhängende, winkelförmige Blockfiguren im Stadtraum erkennbar sein. Das Ensemble definiert zwei klare Stadtkanten, im Osten zum neuen Lysbüchelplatz und im Westen zum gewerblich geprägten Volta Haus. In Nord-Süd-Richtung öffnet sich dagegen ein baumbestandener Gartenhof, der durch eine kollektive Mitte und hausbezogene Gärten gegliedert ist.

Die Adressierung erfolgt wie im St. Johann üblich direkt vom öffentlichen Raum her. **Abbildung 37** > Seite 78 Wie dort in den vom Wohnen geprägten Quartierstrassen ist die Baulinie gegenüber der Strasse zurückversetzt. Der so gebildete Offset dient als Puffer zwischen Erdgeschoss und öffentlichem Raum: als nicht private Vorgärten für Erdgeschosswohnungen oder als gewerblich geprägte Vorplätze.

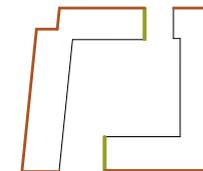
Erdgeschosse sollen möglichst flexibel, aber weitgehend für Wohnnutzungen geeignet sein. Dank überhohen Räumen bzw. Sockelzonen und durchgesteckten Grundrissen wird ein Maximum an Erdgeschosswohnen realisiert. Ecklagen eignen sich aufgrund ihrer einseitigen Orientierung zum öffentlichen Raum nur schwer für Wohnnutzungen. Sie nehmen gewerbliche, gemeinschaftlich genutzte oder quartierdienliche Angebote auf. **Bildreferenzen 10-11** > Seite 79



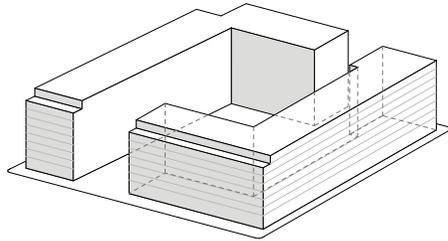
Offenes Blockensemble



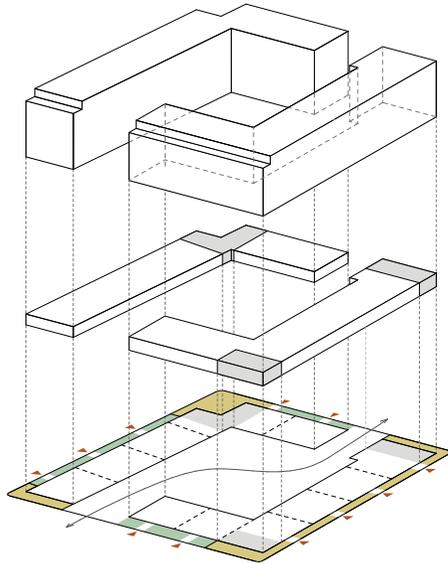
Teilbaufelder



Stadtkanten



2 Blockfiguren



Erdgeschoss

Parzellierung
Adressierung

Nutzungen Erdgeschoss

- Wohnen
- Retail, Gastronomie, Gewerbe, quartierdienlich

Nicht private Vorbereiche/Übergänge

- Vorzone auf Stadtniveau mit öffentlicher Ausstrahlung
- Vorgarten auf Stadtniveau mit hausbezogenem Charakter

Abbildung 37 › Block



Häuser an der Oetlingerstrasse

Baumgartnerhäuser, General Guisan-Strasse, Baumgartner Hindermann, 1927



Bildreferenz 10 › Parzellierter Block
Bildreferenz 11 › Offenes Blockensemble

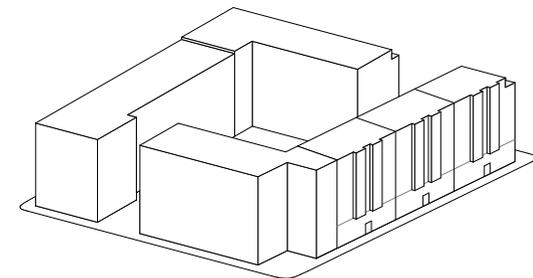
4.2.3 HAUS

Das Prinzip des parzellierten Blocks, das die Massstäblichkeit, den Rhythmus und die vielfältige Einheit des Quartiers St. Johann prägt, wird mit der typologischen Idee von ablesbaren Hauseinheiten systematisiert und in einen neuen Massstab übersetzt. Das Baumgartnerhaus als Prototyp für die frühmoderne Verbindung von parzellierter Bauweise und serieller Hausproduktion wird weitergedacht. Die stehende Proportion als prägende Taktung des Stadtraums bleibt in der expandierten Hausform erhalten. In der Tiefe der Parzelle entwickeln sich aus den unterschiedlichen Lagen und Lärmsituationen des Standortes differenzierte Haustypen als Zwei- und Dreispänner. Je Teilbaufeld ist im Sinne einer Hausgruppe ein Haustyp durchzuhalten, der für Ecklagen variiert wird. Je winkelförmige Blockfigur sind die Haustypen und ihre Elemente aufeinander abzustimmen.

Bestimmte architektonische Themen schaffen eine Korrespondenz über die einzelnen Teilbaufelder und ihre jeweiligen Hauseinheiten hinweg. Grundlegend ist, dass diese Themen und Elemente jeweils zu prägnanten Haustypen verdichtet werden und diese gleichzeitig auf die Wirkung des übergeordneten Blockensembles ausgerichtet sind. Bildreferenz 12 und Abbildung 38 ►



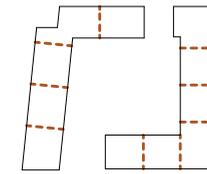
Wohnhäuser an der Waldenburgerstrasse



Bildreferenz 12 > Haus
Abbildung 38 > Haus im Ensemble

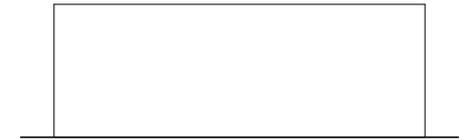
HAUSEINHEIT

Das städtische Wohnhaus der Gründerzeit wird in der Höhe und der Breite neu skaliert. Die Ablesbarkeit der einzelnen Hauseinheit mit immer vertikaler Proportion und einem jeweils deutlich erkennbaren Hauseingang ist wesentlich für die anvisierte städtische Qualität von erlebbarer Dichte sowie Vielfalt in der Einheit. **Abbildung 39** ▶ Die Ablesbarkeit des einzelnen Hauses wird zum Platz und nach Süden auch durch Abstufungen im Terrain und generell durch das integrale Zusammenspiel von Hauseingang, Fenstergruppierung, Erkeranordnung und möglichen vertikalen Gliederungselementen erreicht. Bildreferenzen 13-14 ▶ Seiten 84-85

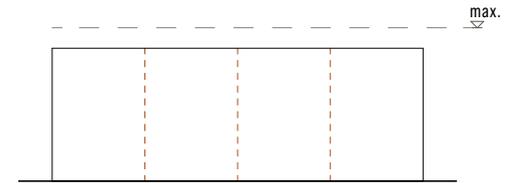


Teilung

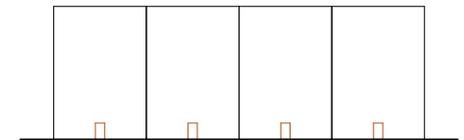
Exemplarisch



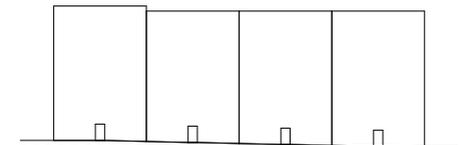
Vertikale Proportion



Ablesbarkeit und Adresse



Im Terrain





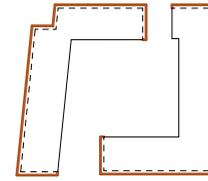
Baumgartnerhäuser, Pruntrutstrasse, Baumgartner Hindermann, 1934



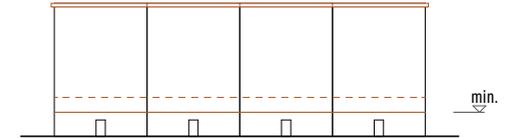
Wohnhaus an der Birmannsgasse 37, Michael Alder, 1997

GLIEDERUNG

Die Dreiteiligkeit von Sockel, Hauptfassade und Dach gliedert die Platz- und Strassenfassaden und bringt damit funktionale und konstruktive Sachverhalte zum Ausdruck. Die Fassaden zum öffentlichen Stadtraum sind durch eine Sockelzone charakterisiert, die mindestens das Erdgeschoss abzeichnet und jeweils in den beiden Blockfiguren durchgeht. In komplementärer Entsprechung sind der Haustyp und damit der Stadtraum zum Himmel durch eine vorspringende Dachkante abgeschlossen. Zwischen Sockel- und Dachlinie spannt sich eine Hauswand, die durch vorspringende Erker plastisch gegliedert ist. [Abbildung 40 und Bildreferenz 15](#) ➤

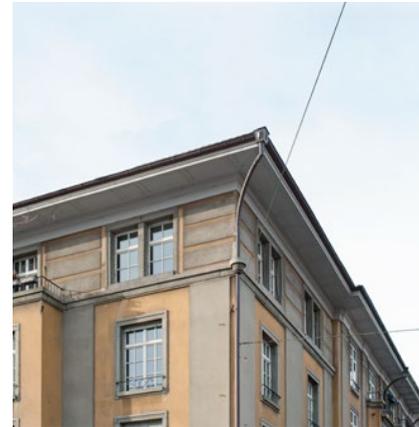


Platz- und Strassenfassaden



Dach und Sockel

Baumgartnerhaus, Peter Rot-Strasse,
Baumgartner Hindermann, 1930

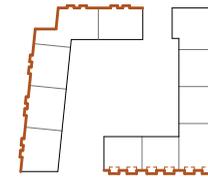


Baumgartnerhaus, Wettsteinallee,
Baumgartner Hindermann, 1930

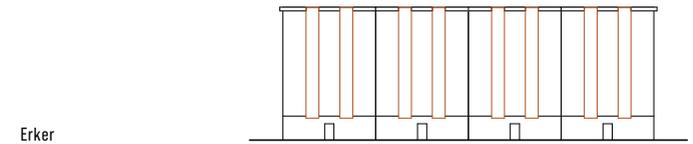


PROFIL

Mit der horizontalen und der vertikalen Profilierung der Strassenfassaden verzahnen sich die privaten Innenräume mit den öffentlichen Stadträumen. Abbildung 41 ► Das plastische Motiv des Erkers rhythmisiert die Strassenfassaden und offeriert für die Wohnräume diagonale Blickbeziehungen in den Stadtraum. Die Erker sind nicht einseitig aus den Wohnungen zu entwickeln, sondern in ihrer ganzheitlichen Wirkung für den Stadtraum zu denken und zu kontrollieren. Sie sind ein zusätzliches Mittel, den acht- und neugeschossigen Häusern im Stadtraum Massstäblichkeit einzuschreiben. Sie sind je Hausgruppe einheitlich ausgebildet und je Blockfigur aufeinander abgestimmt. Erker gehen als vertikale plastische Elemente von ihrem Sockelpunkt kontinuierlich bis zu ihrem oberen Abschluss durch und sind nicht geschossweise versetzt angeordnet. Sie starten im 1. Obergeschoss oder, um ein überhohes Sockelgeschoss auszubilden, im 2. Obergeschoss. Sie reichen mindestens bis zum vorletzten Geschoss unterhalb der Dachkante, erstrecken sich aber auch über eine Höhe von mindestens fünf Geschossen. Enden Erker auf Höhe des Daches, bilden sie die Dachkante mit aus. Bildreferenzen 16-17 ► Seiten 90-91 Balkone oder Loggien sind strassenseitig nur auf der Südseite zulässig.

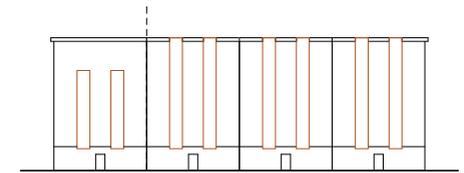


Verzahnung

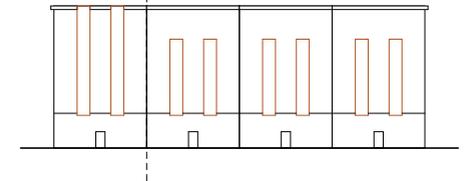


Erker

Variationen
8 Geschosse



Variationen
9 Geschosse



Regel und Variation



Wohnhäuser «Am Viadukt», Pelikanweg, Rudolf Linder, 1915

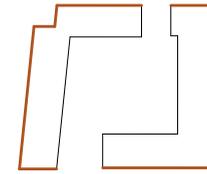
Johanniterhof, St. Johans-Rheinweg



ÖFFNUNG

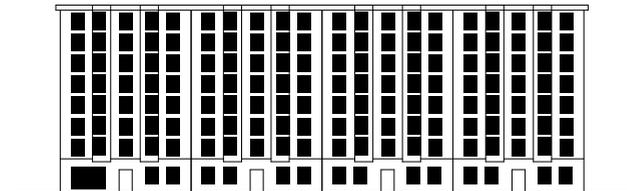
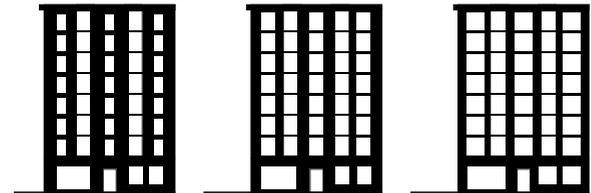
Mit einem Öffnungsmass kleiner als 50 Prozent für die Fenster der den Stadtraum definierenden Fassaden wird deren Wandhaltigkeit gestärkt und die Basis gelegt für einen vernünftigen Energiehaushalt der architektonischen Hülle.

Abbildung 42 ➤ Gegenüber den grossformatigen Öffnungen im Sockel für die gewerblichen und quartierdienlichen Nutzungen in Ecklagen betonen die stehenden Proportionen der Wohnungsfenster den vertikalen Charakter der Hauseinheit. Bildreferenzen 18-21 ➤ Seiten 94-95



Platz- und Strassenfassaden

max. 50%

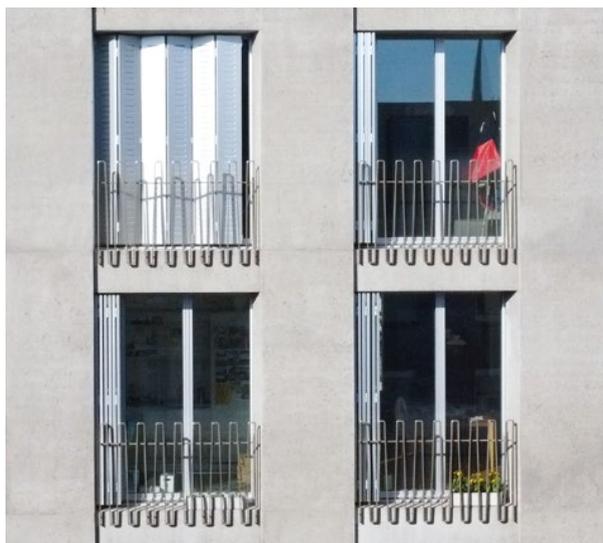


Öffnungsmass
Fenster

Wohnhaus an der Waldenburgerstrasse



Baumgartnerhaus, Pruntrutstrasse, Baumgartner Hindermann, 1934



Haus an der Feldbergstrasse 47, Stump & Schibli, 2018

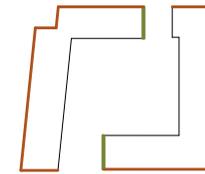


Wohnhaus an der Birmannsgasse 37, Michael Alder, 1997

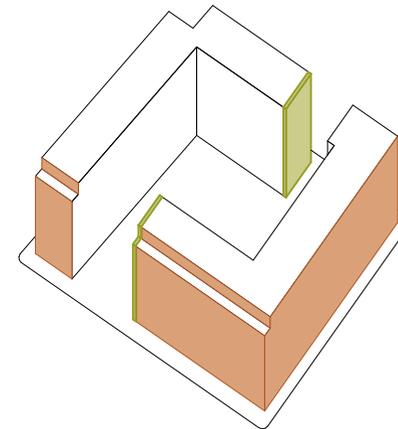
MATERIALISIERUNG

Konstruktion und Erscheinung sind aufeinander bezogen und prägen als solche wesentlich die wahrnehmbare Qualität der Stadträume. Die nachhaltige Materialisierung mit wenigen elementaren Baustoffen soll eine zeitlose, durch den Gebrauch schön alternde Architektur mit einer klaren, urbanen Ausstrahlung schaffen. **Abbildung 43** ➤ Die Strategie der Differenzierung von primären und sekundären Materialien hierarchisiert die öffentlichen Stadträume und die privateren Hofräume und bietet Spielraum für individuelle Interpretation. Die Strassenfassaden inklusive Erker sollen mineralisch in Stein, Keramik, dickschichtigem und durchgefärbtem Putz oder eingefärbtem Beton materialisiert sein. **Bildreferenzen 22-25** ➤ **Seite 98** Die Balkone zum öffentlichen Stadtraum nach Süden sind als integrale Elemente der Hauptfassaden mit einem monolithischen Tragwerk auszubilden. Auch die Materialisierung des aussen liegenden Sonnenschutzes betont die Atmosphäre des städtischen Wohnens.

Der vorgegebene Farbkanon für die Fassaden von Grün- und Erdtönen unterstützt die Identitätsbildung des Blocks. **Abbildung 44** ➤ **Seite 99** Dieser ist individuell interpretierbar, mit dem Ziel, im Ganzen eine leitmotivische Stimmung zu entfalten und in der einzelnen Situation Hausfiguren, Reihen oder Ensembles abzeichnen zu lassen. **Bildreferenz 26** ➤ **Seiten 100-101**



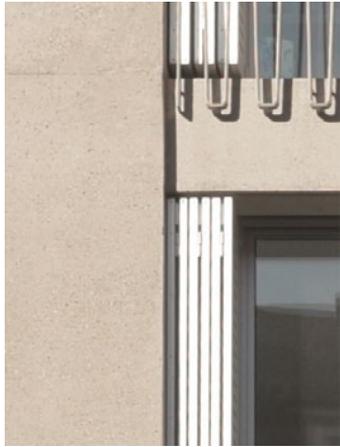
Öffentlich - Privat



- Primär [mineralisch]
- Sekundär
- Begrünung



Wohnhaus an der Waldenburgerstrasse



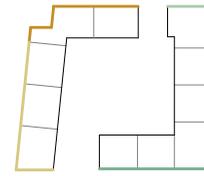
Haus an der Feldbergstrasse 47,
Stump & Schibli, 2018



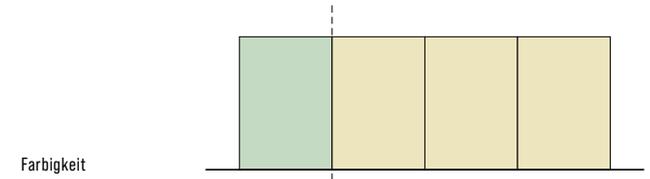
Wohnhäuser «Am Viadukt», Rudolf Linder, 1915



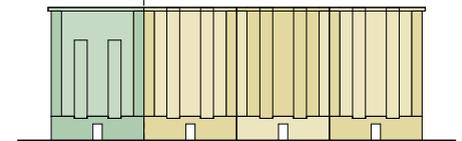
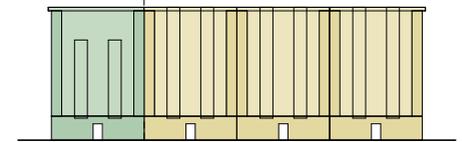
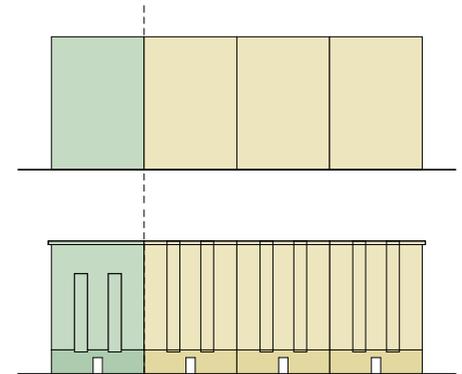
Baumgartnerhaus, Pruntrutstrasse,
Baumgartner Hindermann, 1934



Ensemblebildung



Farbigkeit



Farbspektrum

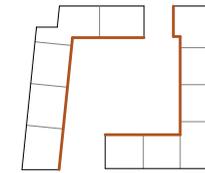




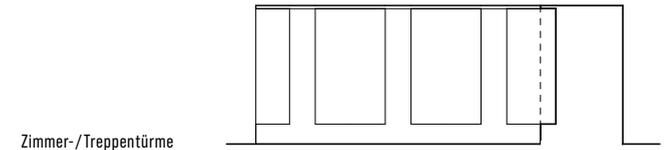
Baumgartnerhäuser, Meltingerstrasse, Baumgartner Hindermann, 1931

4.2.4 HOF

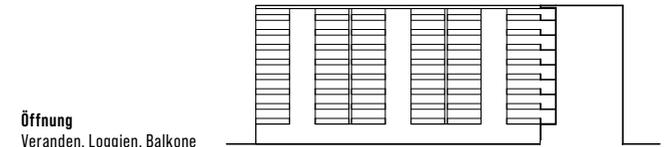
Gegenüber den wandhaltigen Fassaden zu den öffentlichen Strassen- und Platzräumen bilden die Hoffassaden mit tiefen Loggien und Balkonen eine poröse Qualität aus. Bildreferenzen 27-28 ➤ Seiten 104-105 Die Ablesbarkeit einzelner Hauseinheiten ist relativiert. Die Hofatmosphäre ist vielmehr vom plastischen Spiel von voll und leer, von Treppenhaus- und Zimmertürmen und dazwischen gespannten Veranden geprägt. Abbildung 45 ➤ Die unterschiedlichen Rhythmen auf den einzelnen Hofseiten machen die vier Teilbaufelder und deren differenzierte Ausrichtungen in den Aussenraum ablesbar. Die im Regelplan mit grünen Baulinien bezeichneten Fassaden in den Durchgängen zum Hof sind zwingend zu begrünen. Die Hofzugänge leiten sich aus dem jeweiligen Typus der Haupteinschliessung des jeweiligen Teilbaufeldes ab: entweder über am Hof liegende Treppenhäuser, oder über kollektive Räume wie Veloräume oder Waschküchen. Eine umlaufende, schmale Zone vermittelt als grüner Puffer oder als genossenschaftliche Terrasse zwischen hausbezogenem Erdgeschoss und grosser gemeinschaftlicher Mitte.



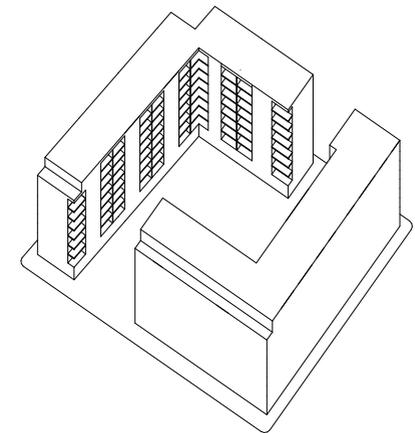
Poröse Hoffassaden



Zimmer-/Treppentürme



Öffnung
Veranden, Loggien, Balkone



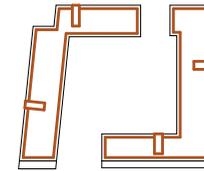
Baumgartnerhäuser, Dachsfelderstrasse, Baumgartner Hindermann, 1930



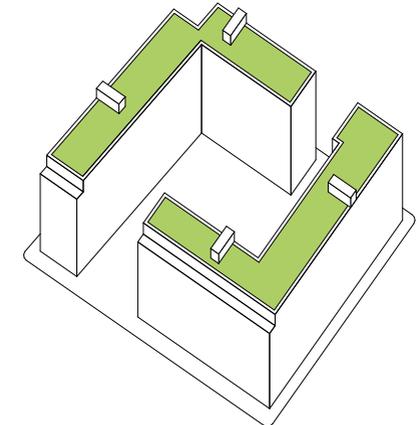
Baumgartnerhäuser, Gotthelfstrasse, Baumgartner Hindermann, 1928

4.2.5 DACH

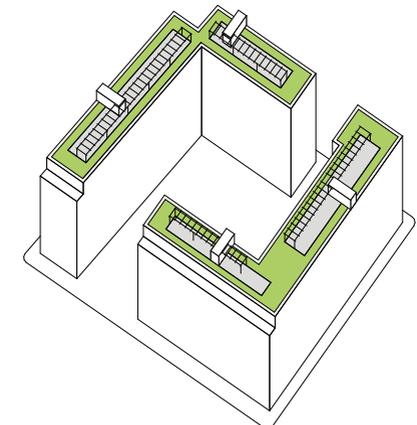
Die vorgeschlagene Nutzung der Dachflächen als Dachgärten erweitert das Modell des gründerzeitlichen Blocks und verbindet die Ablesbarkeit einzelner Hausidentitäten mit der genossenschaftlichen Idee von kollektiv aneignungsfähigen Räumen. Drei Szenarien überlagern sich: intensive Begrünung an den Rändern, zwischen den Erschliessungskernen kollektive Nutzung der zentralen Zonen und darüber Photovoltaiksegel zur Eigenstromproduktion und als schatten-spendende Pergolen. **Abbildung 46** ➤ Im Zusammenspiel mit den Erschliessungskernen prägen die Dachgärten die Silhouette des Blocks und sind daher konsequent in den architektonischen Entwurf zu integrieren. Technische Dachaufbauten sind generell zulässig, sofern sie vom Stadtboden nicht erkennbar sind. Sie sind zudem in ihrer Erscheinung in die Dachgestaltung zu integrieren. **Bildreferenz 29** ➤ Seite 108



Kollektive Nutzung



Dachbegrünung/Kollektorfläche
intensiv, extensiv



Überdeckte Pergolen
max. 25% der Gesamtdachfläche



Wohnhäuser Hammerstrasse, Diener & Diener, 1981

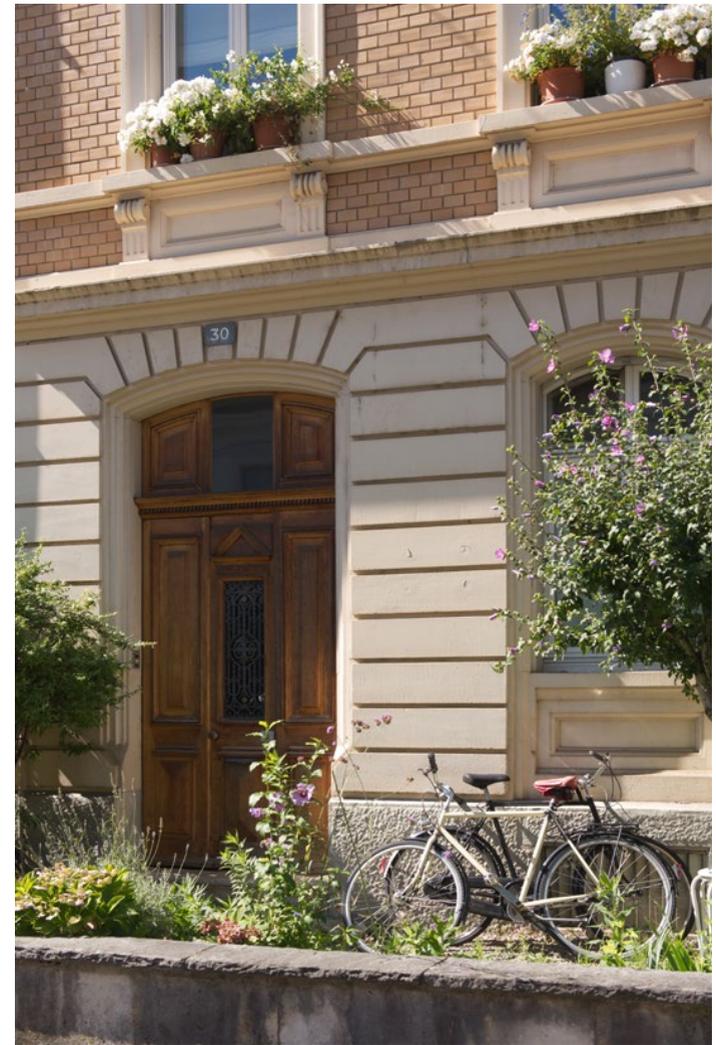
4.2.6 FREIRAUM

Basierend auf der Strategie Nomaden-Gemeinschaft entstehen an definierten Orten Freiräume, welche in Abhängigkeit von Jahreszeiten und als Resultat des sozialen Gefüges bespielt werden sollen. Das definierte räumliche und atmosphärische Gerüst sichert unabhängig vom Engagement der Bewohner und von der sozialen Durchmischung die langfristige Qualität der städtebaulichen Idee respektive der Ausseräume. Es verhindert, dass der Freiraum als Ganzes trotz hohem Mass an Dynamik und Selbstbestimmung zum unkontrollierbaren Experiment wird. Eine reichhaltige Dachlandschaft, den öffentlichen Raum belebende Vorbereiche sowie ein grüner Hof sind als grundsätzliche Freiraumtypologie angelegt.

VORZONEN

Die angelegten Vorzonen unterstützen primär eine attraktive Erscheinung der Häuser und des öffentlichen Raums. Die vorgeschriebene Lage dieser Vorzone auf Strassenniveau folgt bekannten Beispielen aus dem St. Johann-Quartier. Gegenüber dem Strassenraum reagieren die Vorzonen unterschiedlich. Während gegenüber dem Platz im Osten und der Gasse im Süden eine offene Gestalt resp. ein offener Übergang zwischen Allmend und Vorzone vorgegeben sind, können entlang der strassenbegleitenden Nord- und Westfassaden bauliche Übergänge [Bsp. Vorgartenmauern] eingeführt werden, welche sich jedoch in Dimension und Materialität an den Vorbildern im St. Johann-Quartier orientieren. Die Ecksituationen der Gebäude sollen eine übergangslose Bespielung der Vorbereiche auf zwei Seiten ermöglichen. Die Oberflächentextur der Vorzonen orientiert sich am jeweiligen angrenzenden Raum und sichert so eine adressierende Ausrichtung des Blocks an seinem Umfeld. Gegenüber dem südlichen Quartiergarten sollen die hausnahen Oberflächen

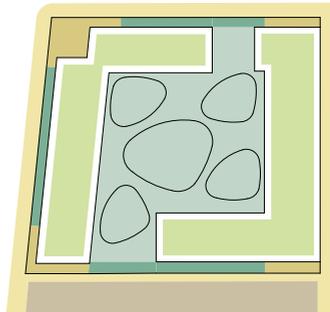
den dort erwünschten «gartenähnlichen» Ausdruck dieses Raumes stärken. Zum Platz versteht sich die Vorzone als Teil eines Begegnungsraums zwischen dem Platz und der Gebäudefassade. Die Materialität soll wertig und zonierend sein. Im Norden und im Westen ist das Bild eines städtischen Vorgartens gesucht, welches typisch für Basel ist: Eine wertige Vorgartenmauer nach bekannten Vorbildern und eine dahinterliegende Zone auf Stadtebene, welche eine nutzungsbezogene grau-grüne Varianz aufweisen darf. Bildreferenz 30 > Bezüglich Materialität sollen sich die Belagsflächen an der Wertigkeit der Ostseite und die Vegetation tendenziell an einer «einheitlichen» Ausdrucksweise orientieren. Die nördliche Ausdrucksweise trägt dabei der tendenziell «unwirtlichen» Nordlage Rechnung.



Wohnhaus an der Waldenburgerstrasse



Wohn- und Geschäftshäuser Riehenring, Diener & Diener, 1985



- Öffentlicher Raum
- Vorzonen mit öffentlichem Charakter
- Vorzonen mit hausbezogenem Charakter
- Gemeinschaftshof mit Möglichkeitsfeldern
- Dachterrassen
- Quartiergarten

Bildreferenz 31 › Hof
Abbildung 47 › Freiraum

HOF

Diverse Möglichkeitsfelder für genossenschaftliches Zusammenleben, ein klares Wegsystem sowie ein raumstrukturierendes, beständiges Vegetationskonzept prägen den Hof für die Genossenschaften, welcher im Gegensatz zum öffentlichen Quartierplatz primär den Nutzern der Häuser vorbehalten sein soll. Die räumliche Basis dafür bilden die auf mehrheitlich nicht unterkellerten Standorten wachsenden stadtklimatauglichen Bäume, welche den Masstab der umliegenden Bebauung vermittelnd aufnehmen und in ein schützendes Dach als Grundlage für die Aufenthaltsqualität übersetzen können. Die weitere Vegetationsstruktur soll in engem Dialog mit den Genossenschaften und auf deren Bedürfnisse abgestimmt entwickelt und angelegt werden. Gerade aufgrund der gewünschten Dynamik durch die Genossenschaften erscheint es sinnvoll, diese räumliche Struktur aus einer Hand entwerfen zu lassen. ◀ Bildreferenz 31 und Abbildung 47

GASSE/SÜDLICHE PARZELLENFLÄCHE

Entsprechend dem Konzept Nomaden-Gemeinschaft soll im Süden des Baufelds ein quartierdienlicher, vermittelnder Baustein entwickelt werden, welcher einerseits die Plausibilität des der Genossenschaft vorbehaltenen Hofraumes stärkt und andererseits einen Beitrag an die Quartiergemeinschaft leistet. Das so entstehende Möglichkeitsfeld, welches beispielsweise ein Quartiergarten darstellen könnte, fungiert primär als sozialräumlicher Übergang zwischen Stadtraum und Hofgemeinschaft. Es leistet jedoch auch ein weiteres Angebot und entlastet damit möglicherweise den Lysbüchelplatz von allenfalls erforderlichen Quartiernutzungen.

4.3 BAUFELD 5

4.3.1 IDEE

Als Rückgrat des St. Johann-Quartiers und der gesamten städtebaulichen Entwicklung bis nach Saint-Louis ist die Elsässerstrasse typologisch in verschiedene Abschnitte differenziert. Am Lysbüchel bis zur Grenze beginnt ein Industriekorridor, der wie alle anderen Abschnitte seinen eigenen Regeln folgt: Ausbildung als Allee, von der Strasse zurückversetzte Baulinien und eine offene Bauweise im industriellen Massstab. In Zukunft werden neue Menschen und Bauten diesen Stadtraum prägen. Es werden sich moderne Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnformen etablieren und den Sozialraum Elsässerstrasse mit neuen Arbeits- und Lebensformen charakterisieren. VoltaNord zu entwickeln, kann nicht ausschliesslich bedeuten, die neue Weinlagerstrasse als Fortsetzung der gründerzeitlich und sozialräumlich geprägten Lothringerstrasse zu planen. Die Entwicklung VoltaNord muss sich auch der Zukunft stellen, und die findet an der Elsässerstrasse, ihrem historischen Ursprung, statt. Transformationspotenziale im Umfeld mitzudenken, mit VoltaNord eine Marke zu setzen und damit einen proaktiven Beitrag für die Zukunft zu leisten, wird die Herausforderung dieser Entwicklung sein.

Auf dem Baufeld 5 soll ein urbaner Stadtbaustein mit qualifiziertem Programm und öffentlicher Ausstrahlung entstehen, der den neuen Lysbüchelplatz mit der Elsässerstrasse nicht nur räumlich, sondern auch funktional verflechtet. Das Profil und die nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen dieses Bausteins berücksichtigen den Standort an der Tramhaltestelle sowie die Entwicklungspotenziale bei Bell und Novartis. Als Baustein ist er auf allen Seiten an den urbanen Stadtraum angeschlossen und unterstreicht damit zusammen mit den Bestandesbauten 209 und 215, dem ELYS Kultur- und Gewerbehäuser sowie der Schule, deren öffentliche Bedeutung als Trittstein zwischen Elsässerstrasse und Lysbüchelplatz. Auf

seinen Fussabdruck reduziert fördert und fordert er die Koexistenz von dichtem Wohnen mit gebäudebezogenen Aussenräumen. Begründet durch das definierte Verhältnis von Baufeldgrösse und zulässiger Geschossfläche sowie im Sinne der städtischen Verdichtung soll sich die Bebauung prägnant und stimmig in den Kontext integrieren. Sie soll ihre Kontur aus einem präzisen Zuschnitt stadträumlicher Beziehungen und Raumabfolgen erhalten und den öffentlichen Raum stärken. Ihr äusserer Ausdruck initiiert glaubhaft ein neues städtisches Subzentrum und ihre wohnlich inspirierte Mitte öffnet als Stadtoase eine überraschende Qualität als zukunftsweisenden Beitrag zu lebenswertem, preisgünstigem Wohnungsbau in der dichten Stadt.

4.3.2 FREIRAUM

Gesucht ist ein allseitig städtischer Ausdruck von Bebauung und Freiraum, der durchaus differieren kann und soll. Bekannte Aussenraumtypologien sind neu zu denken und ortsspezifisch zu interpretieren. Während die südliche Vorzone in einen Dialog mit der offenen Vorzone des Weinlagers treten soll, sind auf dem restlichen Baufeld 5 Lösungen für dem städtischen Wohngefühl dienende Grünstrukturen zu finden, in die auf der Nordseite der Schulhof integriert ist.

Im Rahmen eines Varianzverfahrens soll zusammen mit dem städtebaulichen Vorschlag an diesem Ort eine dichte, preisgünstige und trotzdem hohe städtische Wohn- und Aussenraumqualität entstehen.

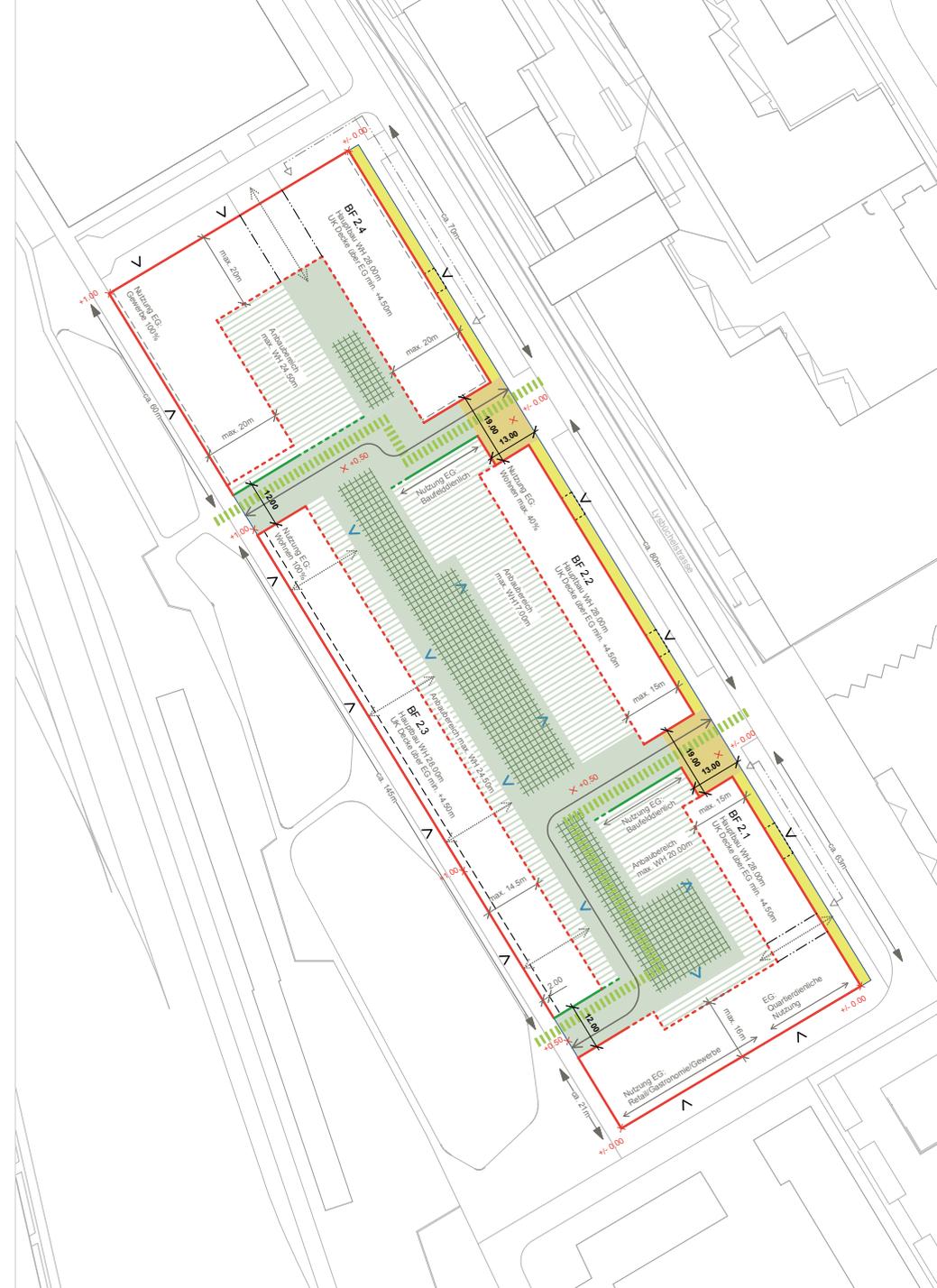
Regelpläne

5.

5.1 Baufeld 2

Legende

- Pflichtbaulinie
- - - Grüne Baulinie [mit Anbaupflicht/ohne Anbaupflicht]
- - - - - Rücksprung Sockel
- - - - - Max. Dachprofilinie Baufeld 2.4
- - - - - Durchgang EG
- - - - - Vordächer, Auskragung
- ||||| Biotopverbund
- Baufeldgrenze
- Baubereich Hauptbau
- Baubereich Anbau
- Allgemein nutzbare Freifläche
- Nutzflächen Hofgemeinschaft
- Hausbezogene Vorzone auf Strassenniveau [Wohn- und Gewerbestrasse]
- Taschenplätze mit öffentlicher Ausstrahlung
- ↔ Durchwegung
- ↔ Baufeldbezogene Durchgänge
- ↔ Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage
- < Adressen
- < Nebeneingang [min. 1x pro Haus]
- x^{+/- 0.00} Anschlusskote Terrain



1. Art und Mass der Nutzung

Auf dem Baufeld 2 VoltaNord gilt ein Nutzungsmass von maximal 63 000 m² oberirdischer Bruttogeschossfläche. Davon sind mindestens 40% für Arbeitsnutzung zu verwenden. Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximale oberirdische Bruttogeschossflächen und minimale Arbeitsnutzungen:

- Baufeld 2.1:** maximale oberirdische Bruttogeschossfläche 15 770 m²; minimale Arbeitsnutzung ca. 3 590 m², Retail/Publikumsorientiert/quartierdienlich ca. 650 m².
- Baufeld 2.2:** maximale oberirdische Bruttogeschossfläche 11 460 m²; minimale Arbeitsnutzung 600 m².
- Baufeld 2.3:** maximale oberirdische Bruttogeschossfläche 14 550 m²; minimale Arbeitsnutzung 0 m².
- Baufeld 2.4:** maximale oberirdische Bruttogeschossfläche 21 220 m²; keine Wohnnutzung.

Die Übertragung von maximal 5% der zulässigen Nutzung eines Baufeldes auf ein anderes Baufeld ist zulässig, sofern die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

2. Baubereiche, Baulinien

2.1 Baubereiche

Die Baubereiche definieren die maximal zulässige bebaubare Fläche. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften und dem erlaubten Lichteinfallswinkel [45°] vor. Kleinbauten zur Gartenbewirtschaftung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, es gelten die unter 7.6 festgeschriebenen Einschränkungen. Es werden Bereiche für Hauptbauten entlang der Baulinien und Anbauten im Hof unterschieden.

2.2 Pflichtbaulinien

Pflichtbaulinien definieren Gebäudefluchten, an die gebaut werden muss. Vordächer dürfen die Pflichtbaulinie strassenseitig bis zur Baufeldgrenze überragen.

2.3 Grüne Baulinie

Die grünen Baulinien definieren wie Pflichtbaulinien Gebäudefluchten, an die gebaut werden muss, und kennzeichnen gleichzeitig Fassaden, die zwingend zu begrünen sind. Die Art der Begrünung ist frei.

3. Massgebendes Terrain, Wandhöhen, Geschosse, Aufbauten

3.1 Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain für die einzelnen Baubereiche entspricht den im Plan festgelegten Koten.

3.2 Wand- und Geschosshöhen

Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen maximalen Wandhöhen. Die maximale Wandhöhe wird immer ab der im Plan festgelegten Kote +/- 0.00 gemessen. Die Hauptbauten haben entlang der Pflichtbaulinien eine durchlaufende Trauflinie von 28m ab +/- 0.00 einzuhalten. Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan eingetragenen minimalen Höhen UK Decke über EG. Bei Nebenräumen [z.B. WC, Lager] und Veloräumen kann die Höhe unterschritten werden.

3.3 Geschosse

Die maximale Geschoszahl der Hauptbauten beträgt 8 Vollgeschosse. Zusätzliche Dachgeschosse sind nicht erlaubt. Die maximale Geschoszahl der Anbauten ist nicht beschränkt.

3.4 Technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten [z.B. Monoblocks] sind innerhalb eines 13°-Profils auf den Dächern zulässig. Je nach Aufteilung der Geschosse käme man bspw. auf 2.60m max. Höhe bei 5m max. Breite. Die Länge ist frei. Das 13°-Profil gewährleistet die Einbettung der technischen Aufbauten in der Gesamtvolumetrie vom Lysbüchelplatz aus sowie aus den oberen Geschossen der Nachbarbebauung.

3.5 Dachausstiege

Dachausstiege zur Erschliessung von Dachterrassen sind zulässig. Gestalterisch ist eine durchlaufende Trauflinie auf 28m auszubilden.

3.6 Dachform Baufeld 2.4

Gemäss unten stehendem Schnitt ist innerhalb eines Tonnenprofils eine max. Gebäudehöhe von 30m zulässig. Gestalterisch ist eine durchlaufende Trauflinie auf 28m auszubilden.

4. Erdgeschossnutzungen

Die Belegung der Erdgeschossflächen von VoltaNord wird übergeordnet unter Beteiligung aller Grundeigentümer und der Stadt kuratiert und festgelegt. Für Baufeld 2 gilt weiter:

4.1 Baufeld 2.1

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss zwingend Retail/Gastronomie/Gewerbe, quartierdienliche Nutzung und baufelddienliche Nutzung anzuordnen.

4.2 Baufeld 2.2

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen ist im Erdgeschoss zwingend baufelddienliche Nutzung anzuordnen. Im Erdgeschoss sind max. 40% Wohnen zulässig.

4.3 Baufeld 2.3

Im gesamten Erdgeschoss ist zwingend Wohnen anzuordnen.

4.4 Baufeld 2.4

Im gesamten Erdgeschoss ist zwingend Gewerbe anzuordnen.

5. Nutzung Dachflächen

Die Dachflächen müssen den Bewohnern als Erholungsraum zur Verfügung gestellt, begrünt und zur Eigenstromerzeugung genutzt werden.

5.1 Dachflächen Anbauten

Die Dachflächen der Anbauten im Hof sind entweder als genutzte Terrassen oder als begrünte Flächen [extensiv oder intensiv] zu erstellen. Genutzte Terrassen sind mit Begrünung zu kombinieren. Es sind Ausstiege, aber keine technischen Aufbauten erlaubt.

5.2 Dachflächen Hauptbauten

Die Dachflächen der Hauptbauten, die nicht zur Eigenstromerzeugung gemäss Energiegesetz benötigt werden, sind entweder als genutzte Dachterrassen oder als begrünte Flächen [extensiv oder intensiv] zu erstellen. Genutzte Terrassen sind mit Begrünung zu kombinieren. Die mit Dachterrassenbelag belegte Dachfläche darf 40% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Photovoltaikanlagen sind aufgeständert in Kombination mit einer darunter liegenden extensiven Dachbegrünung auszuführen.

6. Gestaltung der Bauten

6.1 Regelwerk VoltaNord

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Bauten sind im Regelwerk VoltaNord beschrieben. Das Regelwerk hat bindenden Charakter und dessen Einhaltung ist durch ein Fachgremium zu beurteilen.

6.2 Adressen

Die Hauptzugänge [Adressen] zu den Häusern sind immer strassenseitig angeordnet. Jedes Haus hat mindestens einen hofseitigen Nebeneingang.

6.3 Sockelausbildung

Die Haupteingänge entlang der Lysbüchelstrasse sind auf allen Baufeldern mit Vordächern, die 3 m über die Pflichtbaulinie [bis zur Baufeldgrenze] auskragen, zu markieren. Im Baufeld 2.3 hat der Sockel zweigeschossig von der Pflichtbaulinie um 2 m zurückzuspringen, dies gilt für die gesamte Länge der Pflichtbaulinie. Das Erdgeschoss ist projektspezifisch in den im Plan bezeichneten Bereichen in Kombination mit Gebäudeerschliessungen oder Durchgängen durchlässig auszubilden. Die Beziehung von Hof und Park/Strasse muss in diesen Bereichen gewährleistet sein.

6.4 Zufahrt Tiefgarage

Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind in den im Plan bezeichneten Bereichen zu erstellen. Es sind maximal zwei Ein- und Ausfahrten zulässig.

7. Aussenräume

7.1 Regelwerk VoltaNord

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Aussenräume sind im Regelwerk VoltaNord beschrieben. Das Regelwerk hat bindenden Charakter und dessen Einhaltung ist durch ein Fachgremium zu beurteilen.

7.2 Taschenplätze und Fussgängerverbindung

Die Dimensionen der Taschenplätze sind wie im Plan ersichtlich festgeschrieben. Deren Position kann im Zusammenhang mit den übergeordneten Querverbindungen im Bereich von 10 m entlang der Achse Lysbüchelstrasse verschoben werden. Die Taschenplätze dürfen nicht unterkellert werden.

7.3 Vorzonen Wohn-/Gewerbestrasse

Die Vorzonen Wohn-/Gewerbestrasse sind die der Nutzung im Erdgeschoss zugeordneten Aussenflächen, welche fliessend in die Quartierstrassen übergehen. Eine vom Trottoirbelag differenzierte Belagsgestaltung sowie ein Vordach signalisieren den Schwellenraum gegenüber dem Strassenraum.

7.4 Unbebaute Fläche

Die unbebaute Fläche wird ab der rechtlichen Baulinie feldeinwärts gerechnet.

7.5 Grünflächenanteil

Der Grünflächenanteil muss mind. 50% der unbebauten Fläche betragen. Als Grünflächen gelten Vegetationsflächen sowie Schotterrasenbeläge ohne motorisierte Nutzung.

7.6 Nicht unterbauter Bereich

Der Anteil nicht unterbauter Aussenflächen muss mind. 35% der unbebauten Fläche betragen und sollte zu mind. $\frac{2}{3}$ in der Hofmitte zu liegen kommen.

7.7 Allgemein nutzbare Freiflächen

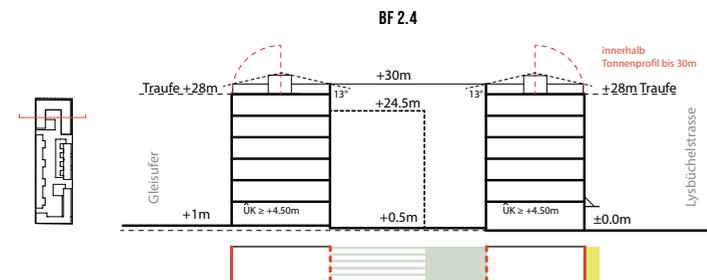
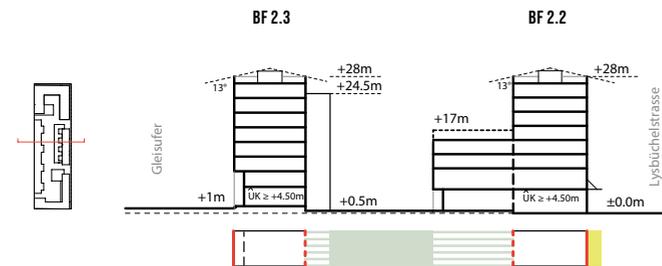
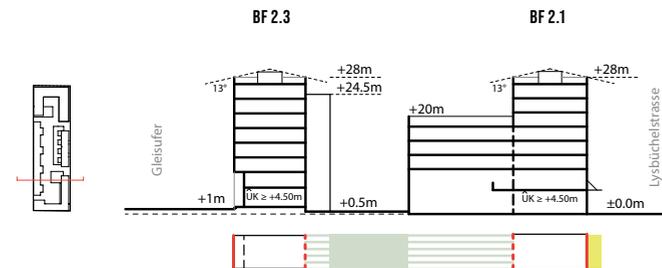
Die allgemein nutzbaren Freiflächen beinhalten sämtliche unbebauten Flächen im Hof. Sie dienen namentlich der baufeldbezogenen Hoferschliessung und dem Aufenthalt und fördern den Austausch zwischen Erdgeschossen und Freiflächen im Hof.

7.8 Nutzflächen Hofgemeinschaft

Die Nutzflächen Hofgemeinschaft sind zugunsten der Hofgemeinschaft gestaltete Bereiche wie z.B. Nutzgärten, Sand- und Kinder- oder Rasenspiel. Der Anteil zu den unbebauten Flächen muss mind. 20% betragen und zu mind. $\frac{1}{3}$ als Spielplatzfläche gestaltet sein.

7.9 Biotopverbund

Sicherstellung von Biotop-Inseln zugunsten der ökologischen Vernetzung.



5.2 Baufeld 4

Legende

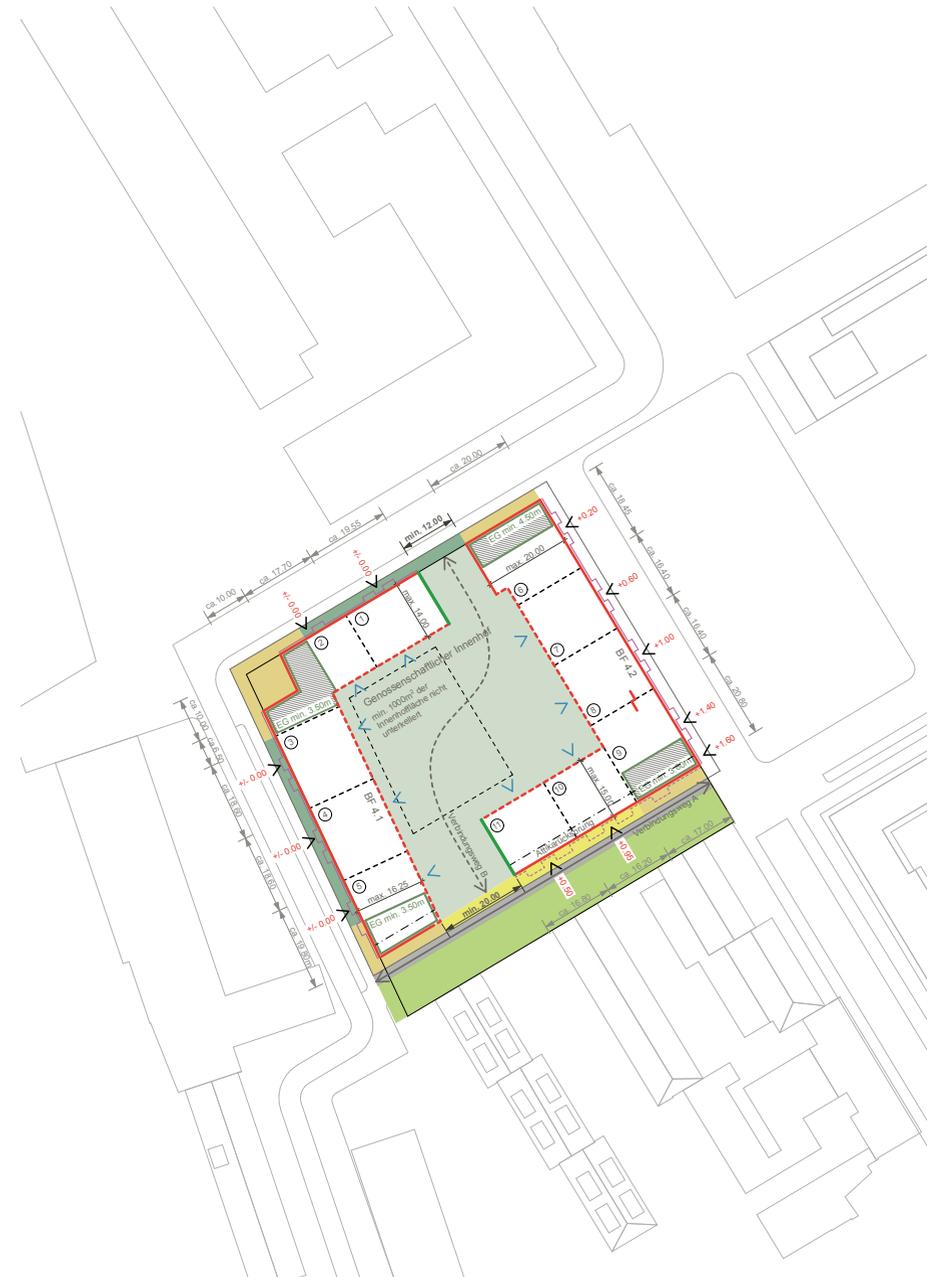
- Pflichtbaulinie
- Grüne Baulinie
- - - Baubereich Baufelder
- - - Hauseinheiten
- - - Bereich Balkone/Veranden/Loggien
- Bereich Erker
- Höhengsprung Baukörper
- Öffentliche Verbindung/Erschließung
- Gemeinschaftliche Freiraumnutzung
- Quartierdienliche Freiraumnutzung
- Hausbezogene Vorzone auf Stadtniveau mit öffentlicher Ausstrahlung
- Hausbezogene Vorzone auf Stadtniveau
- Hausbezogener Vorgarten auf Stadtniveau
- Erdgeschoss: vorgegebene lichte Mindestraumhöhe
- Nutzung Erdgeschoss: Retail/Gastronomie/Gewerbe/quartierdienlich
- < Adressen
- < Nebeneingänge

Baufeld 4.1

- ⊖ - ⊕ - Eingangsniveau ±0.00
- UK Decke über Eingangsniveau min. 3.50m
- max. WH 29.50m

Baufeld 4.2

- ⊕ - Eingangsniveau +0.20m
- UK Decke über Eingangsniveau min. 4.50m
- max. WH 28.50m
- ⊖ - Eingangsniveau +0.60m
- max. WH 28.50m
- ⊕ - Eingangsniveau +1.00m
- max. WH 28.50m
- ⊕ - Eingangsniveau Wohnen +1.40m
- Eingangsniveau öffentl. EG-Nutzung +1.60m
- UK Decke über Eingangsniveau öffentl. EG-Nutzung min. 3.80m
- max. WH 28.50m
- ⊖ - Eingangsniveau +0.95m
- max. WH 28.50m
- ⊕ - Eingangsniveau +0.50m
- max. WH 28.50m



1. Art und Mass der Nutzung

Auf dem Baufeld 4 VoltaNord gilt ein Nutzungsmass von maximal 24 000m² oberirdischer Bruttogeschossfläche. Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximale oberirdische Bruttogeschossflächen:

Baufeld 4.1: maximale oberirdische Bruttogeschossfläche 11 220m²

Baufeld 4.2: maximale oberirdische Bruttogeschossfläche 12 780m²

2. Baulinien, Baubereiche

2.1 Baulinien

Die Baulinien begrenzen ein Baufeld und definieren die maximal zulässige bebaubare Fläche. Auf der Nordseite und im Hof ist ein Lichteinfallswinkel von 60° zulässig. Die Baubereichtiefen sind zur Hofseite unter Einhaltung der maximalen Bruttogeschossfläche variierend möglich. Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig. Ausnahme bildet die Mindestfläche, die von Unterkellerung freizuhalten ist.

2.2 Abgrenzung Hauseinheiten

Die Baufelder sind in Hauseinheiten unterteilt, als Baubereiche mit unterschiedlichen Festlegungen. Die Hauseinheiten müssen in der Fassadengestaltung zum Strassenraum hin ablesbar sein.

2.3 Pflichtbaulinien

Pflichtbaulinien definieren die Gebäudeflucht, an die gebaut werden muss.

2.4 Grüne Baulinie

Die grünen Baulinien kennzeichnen die Fassaden, die zwingend zu begrünen sind. Die Art der Begrünung ist frei.

2.5 Kleinbauten

Eingeschossige Kleinbauten zur gemeinschaftlichen Nutzung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie Teil des Freiraumkonzepts sind.

3. Massgebendes Terrain, Wand- und Geschosshöhen, Geschosse, Aufbauten

3.1 Massgebendes Terrain

Die massgebenden Terrainhöhen für die einzelnen Baubereiche ergeben sich aus der Freiraumgestaltung und entsprechen den in der Legende festgelegten Koten für die Eingangsniveaus vom Strassenraum her. Die Koten beziehen sich auf den Projektnullpunkt an der Lysbüchelstrasse. Im Rahmen der Allmendplanung können sich die Koten noch in geringem Masse verändern.

3.2 Wand- und Geschosshöhen

Für die einzelnen Baubereiche gelten die in der Legende eingetragenen maximalen Wandhöhen [WH] ab Projektnullpunkt. In Bereichen ohne Niveausprünge sind Traufkanten durchlaufend auszubilden. Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Plan und in der Legende eingetragenen minimalen Höhen der UK Decke über dem Eingangsniveau. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen ist die angegebene minimale Geschosshöhe im EG auszubilden. In den restlichen EG-Bereichen kann auch ein Hochparterre ausgebildet werden.

3.3 Geschosse

Für die einzelnen Baufelder gelten die folgenden maximalen Geschossezahlen:

Baufeld 4.1: die maximale Geschossezahl beträgt 9 Vollgeschosse

Baufeld 4.2: die maximale Geschossezahl beträgt 8 Vollgeschosse

3.4 Höhengsprünge Hauseinheiten

Die einzelnen Hauseinheiten auf BF 4.2 können Höhengsprünge dem Terrainverlauf [Koten Eingangsniveaus] entsprechend ausbilden. Werden Höhengsprünge nicht bei jeder einzelnen Hauseinheit ausgeführt, ist an der gekennzeichneten Stelle die Ausbildung eines Höhengsprungs in der Bebauung verpflichtend.

3.5 Dachaufbauten

Über Dach geführte Treppenhäuser sind auch an der Aussenfassade möglich und dürfen die maximale Wandhöhe überschreiten. Mit Solarnutzung überdeckte Pergolen auf dem Dach sind zulässig. Die so überdeckte Fläche wird nicht in die Bruttogeschossfläche [BGF] eingerechnet. Technische Dachaufbauten sind generell zulässig, sofern sie in die Dachgestaltung integriert sind.

4. Erdgeschossnutzungen

In den im Plan gekennzeichneten Flächen sind im Erdgeschoss zwingend Retail/Gastronomie/Gewerbe oder quartierdienliche Nutzungen anzuordnen. Die Belegung ist unter Beteiligung der Grundeigentümer und der Stadt zu kuratieren und festzulegen.

5. Nutzung Dachflächen

Die Dachflächen müssen den Bewohnern als Erholungsraum zugänglich gemacht werden. Um neben dem hohen Flächenbedarf der Solarnutzung Fläche für Dachterrassennutzung zu gewinnen, können Solarelemente als Verschattung der Dachterrassen ausgebildet werden [überdeckte Pergolen]. Dies jedoch nur zu maximal 25% der Gesamtdachfläche und vom Dachrand abgerückt. Die mit Dachterrassenbelag belegte Dachfläche darf 40% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Photovoltaikanlagen direkt auf der Dachoberfläche sind aufgeständert in Kombination mit einer darunter liegenden, extensiven Dachbegrünung auszuführen.

6. Gestaltung der Bauten

6.1 Regelwerk VoltaNord

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Bauten sind im Regelwerk VoltaNord beschrieben. Das Regelwerk hat bindenden Charakter und dessen Einhaltung ist durch ein Fachgremium zu beurteilen.

6.2 Sockelausbildung

Entlang der Pflichtbaulinien ist mit der Fassadenmaterialisierung ein Sockel auszubilden. Dieser nimmt zumindest die komplette Höhe des Erdgeschosses ein, kann aber auch das 1.OG mit einschliessen. Wohnungen in den Sockelgeschossen können keine Erker ausbilden.

6.3 Erker-, Balkon- und Verandausbildung

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sollen zwingend Erker, aber keine Balkone angeordnet werden. Erker dürfen die Baulinie überragen und sollen zwischen 20% und 40% der Fassadenbreite beanspruchen. Die Erkertiefe muss mindestens 1m, die Erkerbreite ca. 3m betragen. Erker liegen vertikal in einer Linie übereinander. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen im südöstlichen Teil von Baufeld 4.2 sollen Balkone/Veranden/Loggien angeordnet werden. Die Einzelbreiten dürfen maximal 4.50m betragen.

6.4 Adressen

Die Hauptzugänge [Adressen] zu den Häusern sind immer strassenseitig angeordnet. Die Hauseinheiten haben an den gekennzeichneten Stellen mindestens einen hofseitigen Nebeneingang.

7. Gestaltung der Aussenräume

7.1 Regelwerk VoltaNord

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Aussenräume sind im Regelwerk VoltaNord und im Regelplan beschrieben. Das Regelwerk und der Plan haben bindenden Charakter und deren Einhaltung ist durch ein Fachgremium zu beurteilen.

7.2 Genossenschaftlicher Innenhof

Der genossenschaftliche Innenhof soll zwingend für eine gemeinschaftliche Nutzung gestaltet werden. Um die Möglichkeit zur Pflanzung grosskroniger Bäume sicherzustellen, ist dort eine nicht unterkellerte Fläche von mindestens 1 000 m² freizuhalten. $\frac{2}{3}$ der Hoffläche sind als Grün- oder Gartenfläche zu gestalten.

7.3 Vorzonen und Vorgärten

Gegen Norden und Westen sind 3m breite Vorzonen auf Privatgrund anzulegen. Die zwischen der Bau- und der Strassenlinie liegende Grundstücksfläche ist als dem attraktiven Strassenbild dienende Fläche auszugestalten und durch eine max. 50cm hohe Vorgartenmauer nach Vorbildern des St. Johann-Quartiers vom öffentlichen Grund abzugrenzen, sofern sie nicht als Zugang dient. Die Höhenkote der Vorzone muss derjenigen des angrenzenden Strassenraums entsprechen. Bauten und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie einen attraktiven, belebten, quartiertypischen Strassenraum unterstützen. Mit Ausnahme der Vorgartenmauer sind Einfriedungen jeglicher Art nicht zulässig. Gegen Osten schliesst der Stadtplatz direkt an die Fassade an. Entsprechend sind keine privaten Vorzonen und keine der Privatparzelle dienenden Bauten und Installationen zulässig. Im Süden hat die Gestaltung der Vorzone die Offenheit der angrenzenden Hofräume zu unterstützen. An den Ecken sollen belebte Vorzonen übergangslos und zweiseitig an den Strassenraum anschliessen.

7.4 Verbindungswege A und B

Die Fussgängerverbindungen sind im Plan prinzipiell festgeschrieben.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Gesamtentwicklung Basel Nord
Dufourstrasse 40/50, Postfach, 4001 Basel,
<https://www.staedtebau-architektur.bs.ch/>

AUTOREN

Studio Dia/Johann Reble mit Schläpfer Carstensen Landschaftsarchitekten
jessenvollenweider architektur mit Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten

STÄDTEBAULICHE BEGLEITGRUPPE

Beat Aeberhard, Marie-Noëlle Adolph, Simon Hartmann, Barbara Rentsch,
Astrid Stauffer, Armin Vonwil

WEITERE PROJEKT BETEILIGTE

Städtebau & Architektur
Beat Aeberhard, Martin Sandtner, Thomas Waltert, Steven Cann [Projektleitung],
Dirk Leutenegger, Tobias von Grebmer

Stadtgärtnerei
Armin Kopf, Silke Block

Amt für Mobilität
Samuel Diethelm

SBB Immobilien
Anja Krasselt, Christian Märki, Simone Brönnimann

Immobilien Basel-Stadt
Peter Kaufmann, Diego Galliker, Rudolf Koechlin

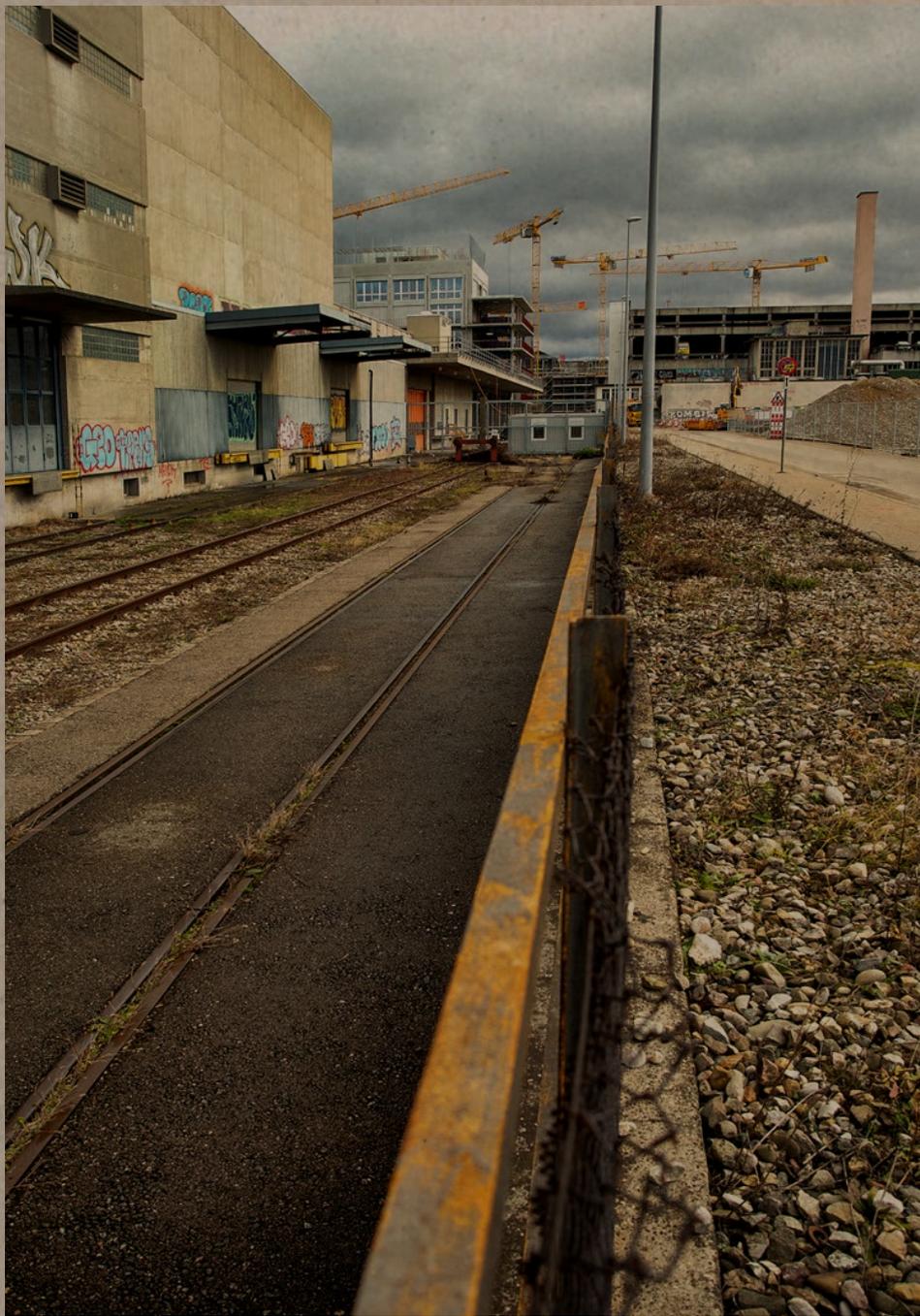
VISUELLES KONZEPT UND GESTALTUNG

Vera Pechel & Silvia Wolff

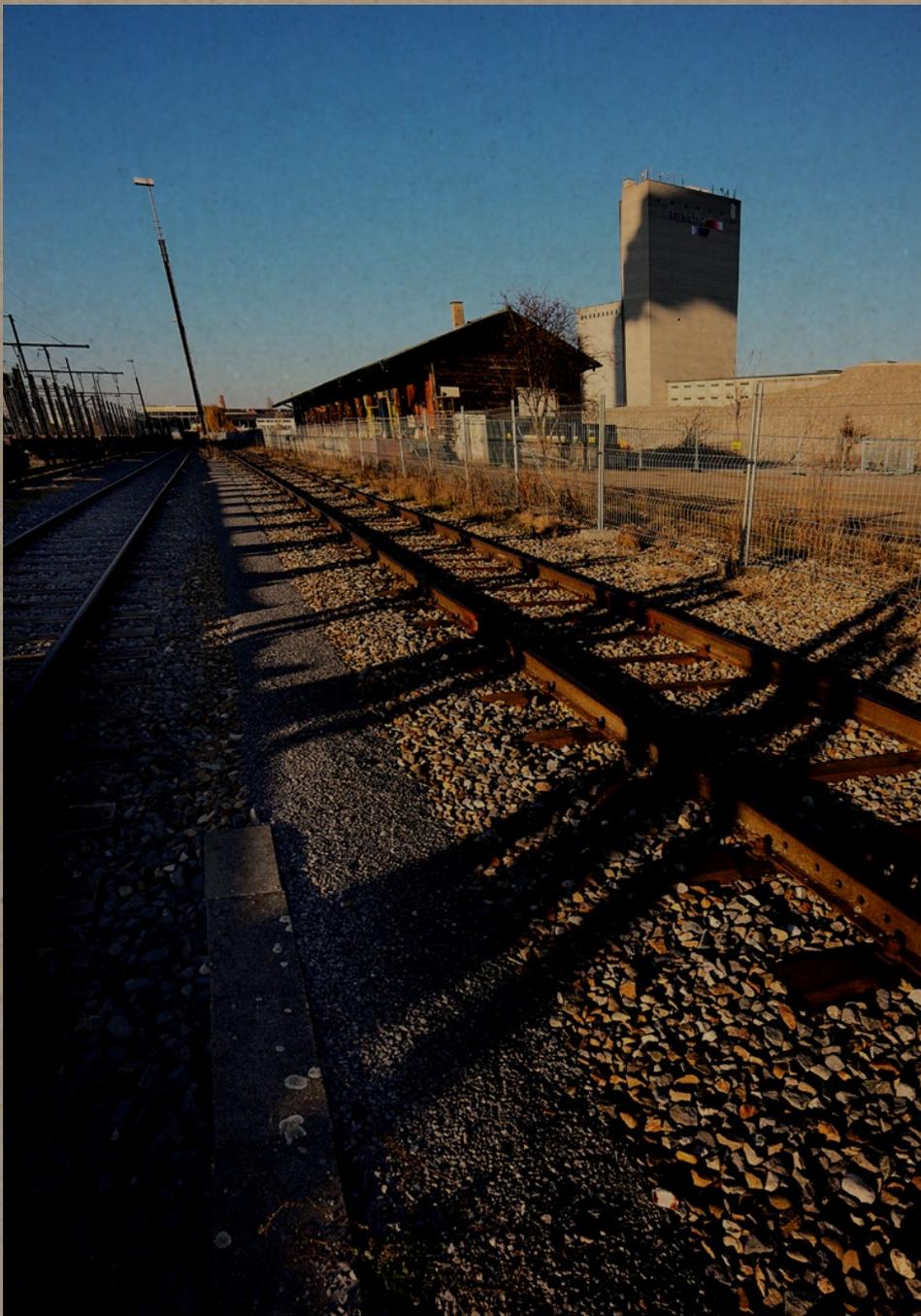
FOTOGRAFIEN

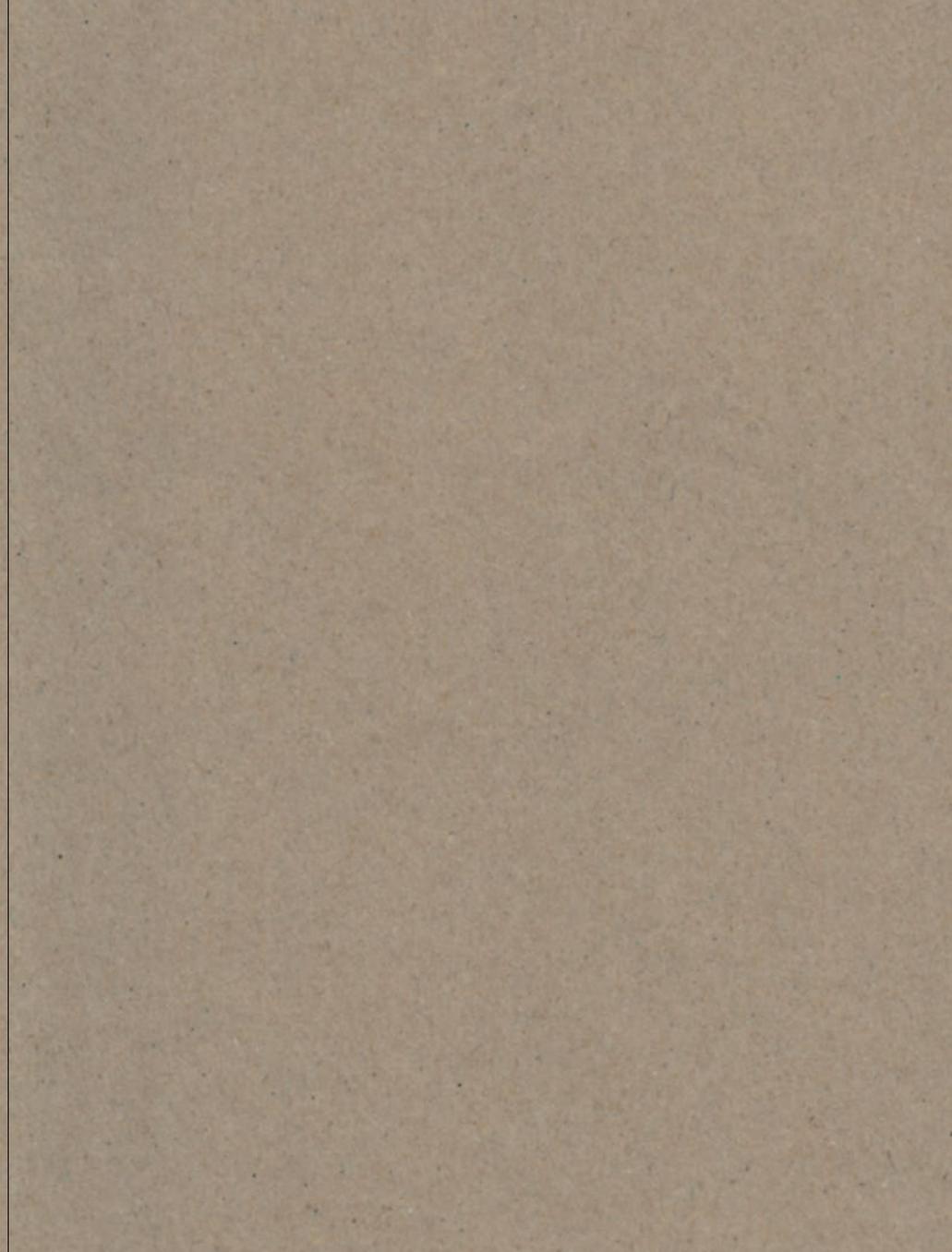
Umschlagserie VoltaNord [vorne/hinten]: Beat Presser
Kap. 3: jessenvollenweider, Philip Heckhausen [S. 48-49]
Kap. 4.1: Leon Faust, Ruedi Walti [S. 53]
Kap. 4.2: jessenvollenweider, Ruedi Walti [S. 75], Cilla Jecklin [S. 85],
Conrad Kersting [S. 108]













Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur