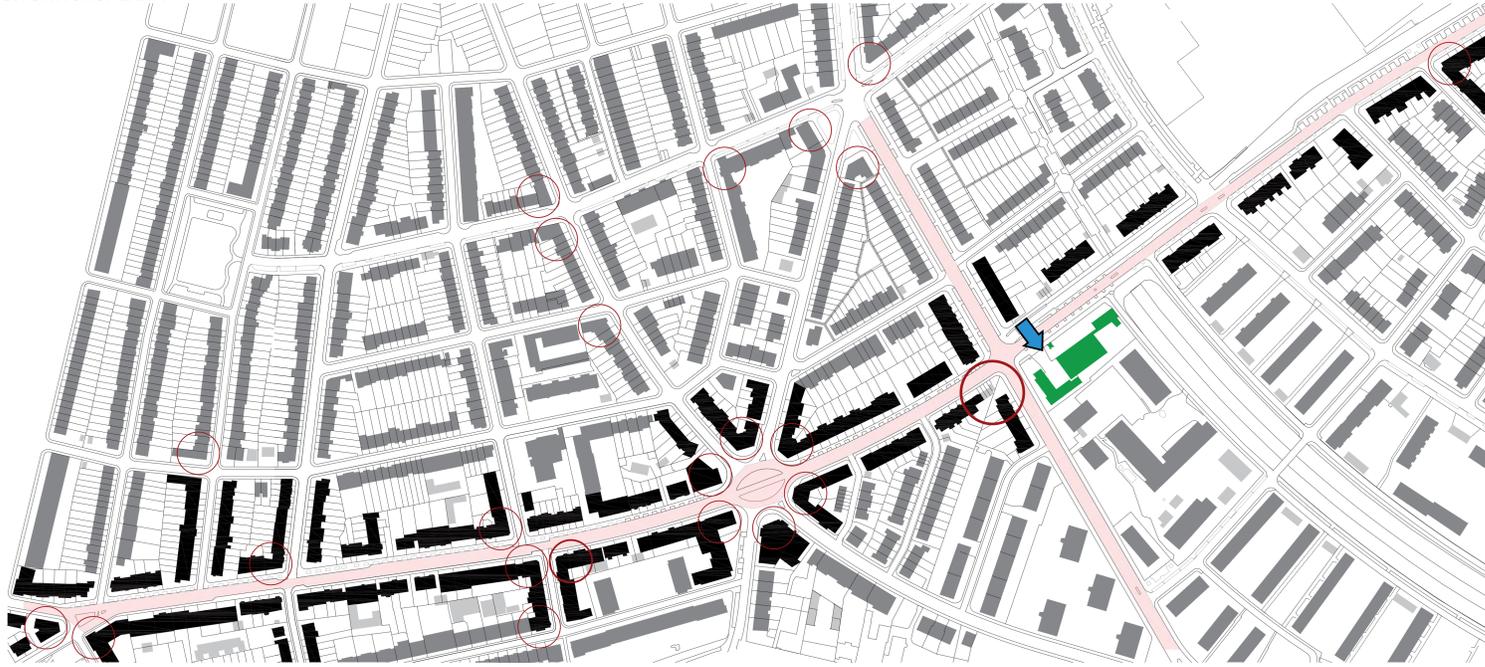


SITUATIONSPLAN 1



Analyse

Beim Situationsplan werden die Blockrandbauten entlang der Neubadstrasse schwarz gekennzeichnet. Die Eckbauten werden zusätzlich mit roten Kreisen markiert. Die denkmalgeschützte Allerheiligen-Kirche von Hermann Baur wird in grün dargestellt. Der blaue Pfeil im Plan stellt den Eingang der Kirche dar, welche sich gegenüber dem Strassenraum mit einem einladenden Vorplatz öffnet. Ebenso durch diese Öffnung, welche an der Neubadstrasse eine Ausnahme bleiben sollte, erhält die Kirche ihre besondere Stellung und Bedeutung in der Stadt. Der offene/öffentliche Charakter wird bei den dahinterliegenden Schulbauten durch die lockere Bebauung fortgeführt. Der Vorplatz der Kirche scheint so, als ob die Kirche das Volk mit offenen Armen empfangen möchte.

Der Situationsplan zeigt, dass verschiedene Bebauungsgrundsätze das örtliche Stadtbild prägen und kein einheitliches Bebauungsprinzip herrscht. Dennoch werden die Ecken mehrheitlich mit geschlossenen Baukörpern gelöst.

Betrachtet man die Fassaden entlang dem Laupering, ist auf der rechten Seite der Neubadstrasse eine geschlossene Bebauung zu erkennen. Auf der linken Seite ist anfänglich ebenso eine geschlossene Gebäudereihe zu sehen, die Ecke scheint jedoch unvollständig zu sein. Richtung Holestrasse löst sich das geschlossene Bauprinzip in offene Baukörper auf, welche sich nicht mehr orthogonal an den Laupering orientieren. Auf der anderen Seite der Neubadstrasse befindet sich eine Schutzzone, in der die Bauten ebenso als Blockrand ausgebildet sind, jedoch den damaligen Zeitbedürfnissen entsprechend weniger dicht überbaut worden sind.

Die sieben freien Parzellen an der zu bebauenden Ecke Laupering/Neubadstrasse befinden sich in der Zone 3. In dieser Zone sind Blockrandbauten erlaubt. Ziel war, diese kleinen Parzellen zusammenzufügen, damit eine gesamtheitliche Lösung gesucht werden konnte.

VOGELSCHAUPERSPEKTIVE 1

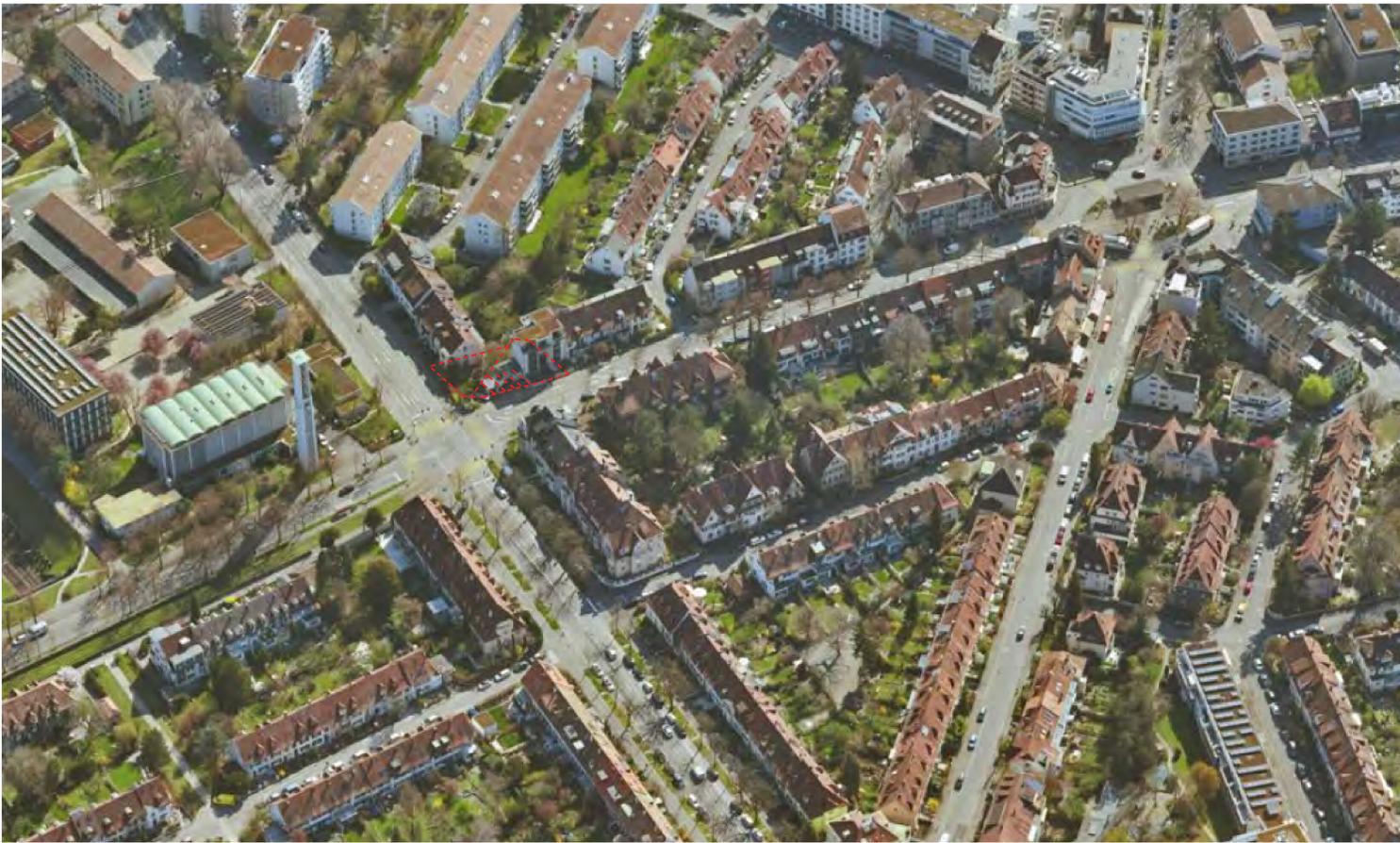


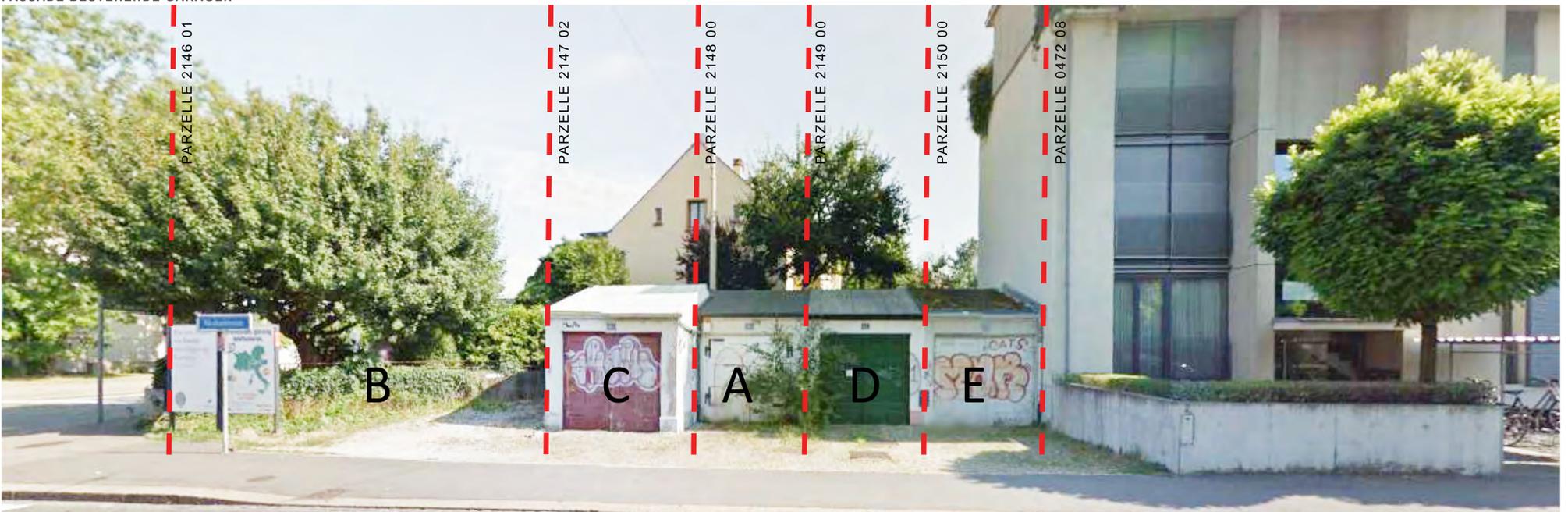
BILD 1



BILD 2



FASSADE BESTEHENDE GARAGEN



FASSADENBILD LAUPERING BESTEHEND



FASSADENBILD NEUBADSTRASSE BESTEHEND



SITUATIONSPLAN 2



Rahmenbedingungen

Für die Umsetzung eines Gesamtprojekts hat Doalpa AG intensive Gespräche mit den Eigentümern der Parzellen B, C, D und E (inklusive Kindes- und Erwachsenenbehörde) geführt und erreicht, dass diese Parzellen unter bestimmten Bedingungen gekauft und / oder überbaut werden dürfen. Die Parzellen sind somit noch nicht erworben. Zu diesen Bedingungen gehören u.a.: (Siehe hierzu «Fassade bestehende Garagen» auf Blatt 1)

Parzelle B:

- Tausch der Parzelle mit zwei Einstellhallenparkplätze insgesamt 6 x 6 M,
- Einfahrt der Einstellhalle soll zwingend an der Neubadstrasse sein
- Fussgängerzugang in die Liegenschaft muss zwingend an der Neubadstrasse sein

Parzelle C:

- Tausch mit einem modernen Einstellhallenparkplatz

Parzelle D + E:

- bestehende Garagen soll durch je neue Garagen ersetzt werden, welche sich am gleichen Ort befinden, (...). Dies bedeutet, dass die Lage der Garagen D+E verbindlich ist.

Wenn kein Bau über den Garagen möglich ist, hat dies zur Konsequenz, dass man die Parzellen B, C, D und E auch nicht bei der Projektentwicklung berücksichtigen kann. Dies hätte insbesondere folgende negativen Auswirkungen für die Bürger, den Kanton und die Stadtentwicklung:

- Diese Schandecke Basels würde für immer so bleiben, was auch im Zusammenspiel mit der gegenüberliegenden Kirche sowie aus städtebaulicher Sicht nicht anzustreben ist
- man verliert in einer schon in Wohnungsnot befindenen Stadt mindestens 8 Wohnungen. Geplant sind mit dem eingereichten Projekt 15 Wohnungen. Somit würde man bei einem Blockrandverbot nicht im Sinne der Stadt und der Bevölkerung handeln.
- Sowohl einmal Steuereinnahmen durch den Bau und die Handänderung als auch wiederkehrende Steuereinnahmen werden in mehreren Millionenhöhen verhindert.
- Die Parzelle könnte nicht mit einem guten Projekt überbaut werden, da die Geometrie der gesplitteten Parzelle alles andere als ideal ist (siehe mögliche Volumetrie, bei den untenstehenden Bildern und «Grundriss Option Neubau») und das Potential dieser Lage könnte nicht ausgeschöpft werden.

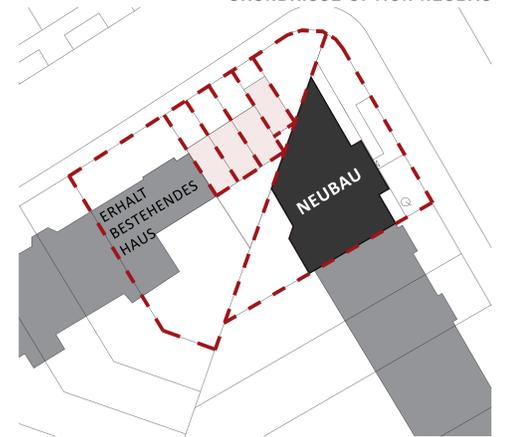
VOGELSCHAUPERSPEKTIVE 2



GRUNDRISSSE OPTION UMBAU



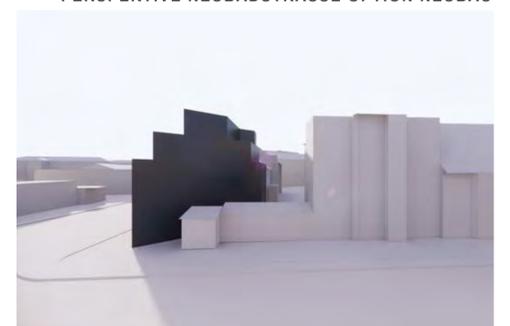
GRUNDRISSSE OPTION NEUBAU



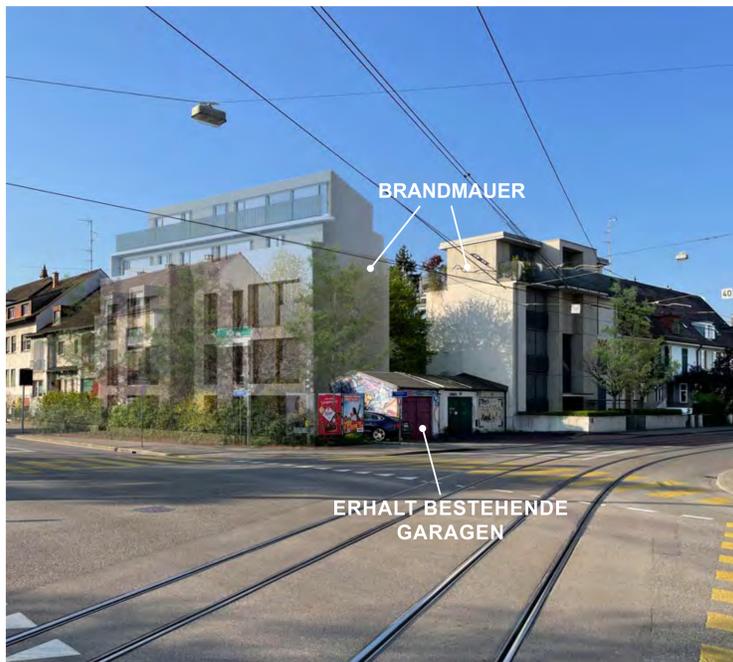
ECKPERSPEKTIVE OPTION NEUBAU



PERSPEKTIVE NEUBADSTRASSE OPTION NEUBAU

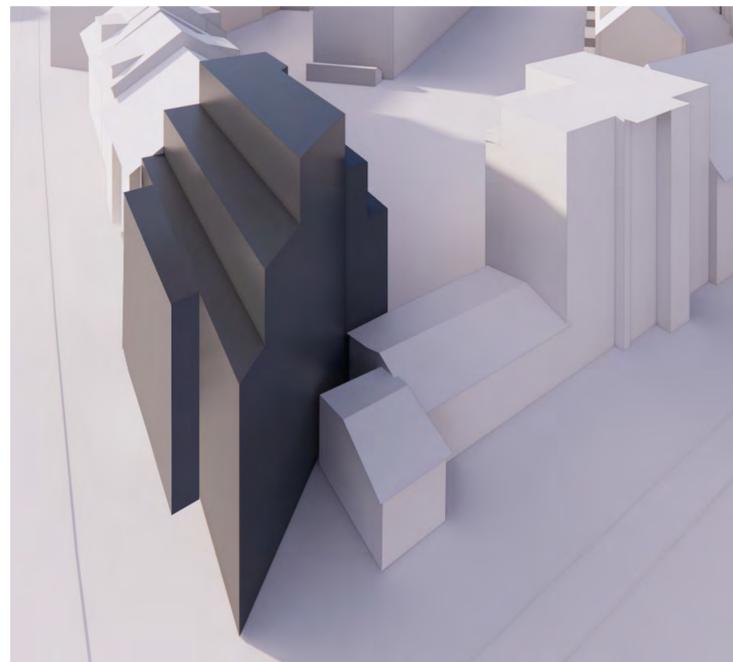


ECKE BEI OFFENER BEBAUUNG OPTION NEUBAU



FASSADENBILD LAUPERING BEI OFFENER BEBAUUNG

VOGELSCHAUPERSPEKTIVE OPTION NEUBAU



FASSADENBILD NEUBADSTRASSE BEI OFFENER BEBAUUNG (PROBLEMATIK BRANDMAUER)





SITUATIONSPLAN 3



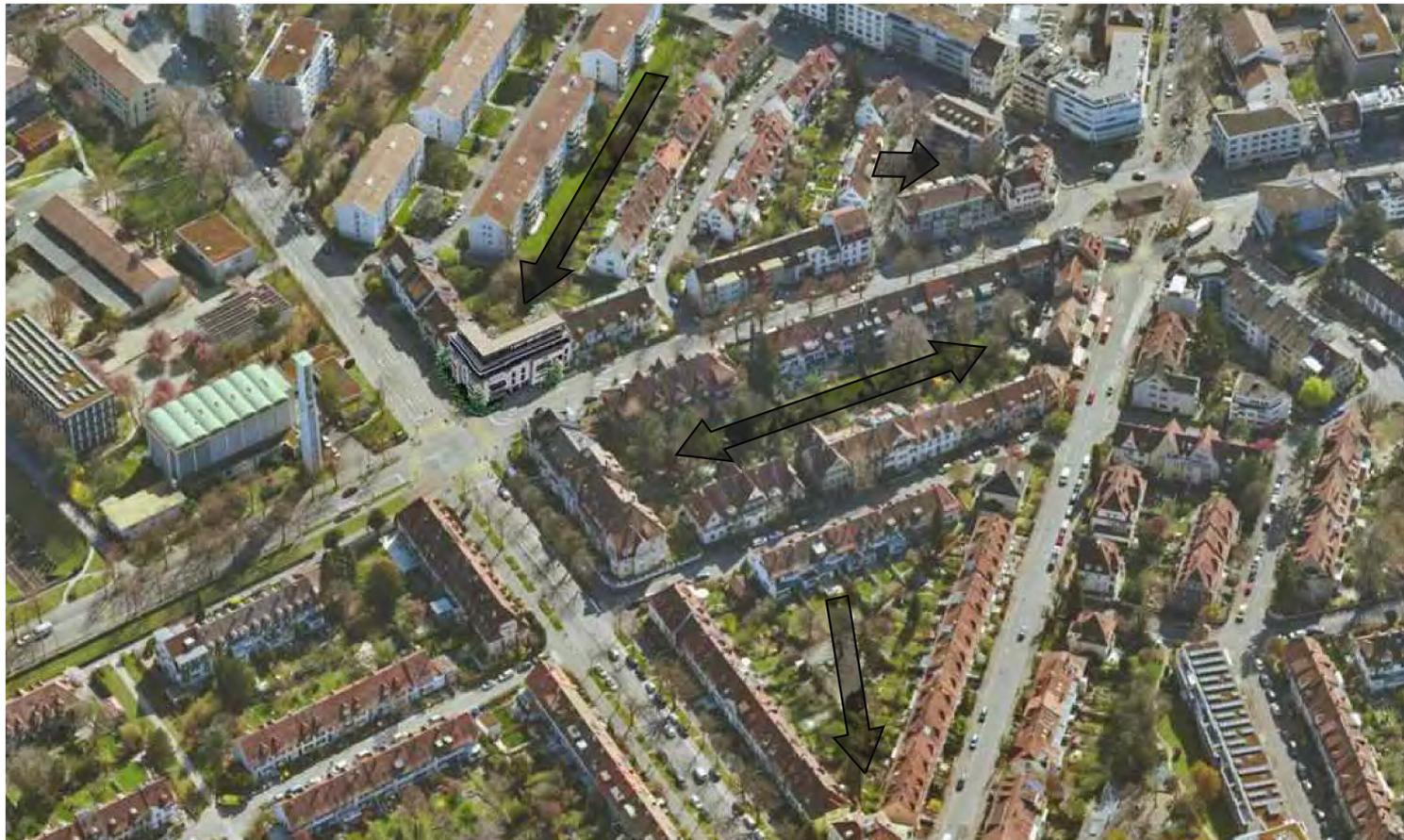
Integration

Der Situationsplan und die Vogelschauerspektive im dritten Layout verdeutlichen, wo Blockrandbauten und wo offene Bebauungen situiert sind. Die Pfeile im Plan verdeutlichen diese Feststellung. Sowohl bei der Vogelschauerspektive im ersten Blatt als auch bei den zwei Strassenbildern (Bild 1+ 2) erkennt man, dass die Ecke Laupering/Neubadstrasse unvollständig ist und geschlossen werden soll. Der geplante Neubau schöpft beinahe das mögliche Potenzial der Parzelle mit der erlaubten und zonenplanerisch gewollten dichten Bebauung aus. Durch die Differenzierung der dichter Bebauung gegenüber den gegenüberliegenden Liegenschaften erhalten diese letzteren einen höheren Stellenwert, da bekanntlich undichte Bauweisen in einer solchen Lage auch als Sinnbild für Wohlstand angesehen werden. Der Neubau unterstützt mit der Übernahme der Blockrandbebauung die Ziele des Wohnbauförderungsgesetzes. Städtebaulich schliesst das Neubauprojekt die Eckbaulücke alleseitig und übernimmt eine Schutzfunktion für die dahinter liegenden Liegenschaften. Dabei werden Lärm und Immissionen des Strassenraums abgewehrt und eingedämmt, sodass eine bessere Wohnqualität und Hygiene entstehen. Die Lichtverhältnisse unter den Bauten bleiben optimal. Sowohl das Fassadenbild am Laupering als auch dasjenige an der Neubadstrasse zeigen, wie harmonisch sich das neue Projekt in die Umgebung eingliedert. Durch die Schliessung der Ecke und die daraus resultierende Differenzierung des Öffnungsgrades wird verhindert, dass der geplante Neubau die umliegenden Bauten konkurrenziert. Gegenüber dem Strassenraum wird das Projekt mit einer abschliessenden, schützenden Betonfassade ausgebildet. Hierzu gibt es jedoch verschiedene Varianten, welche den Öffnungsgrad unterscheiden. Gegenüber dem Hofraum hingegen soll sich das projektierte MFH mit einer leichten Glas-Metallfassade öffnen.

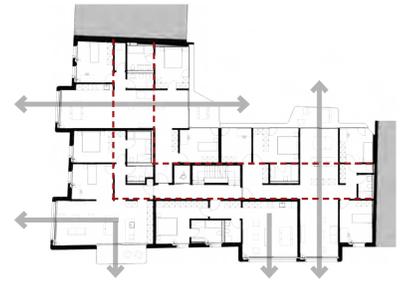
Fassadenvarianten

Die architektonische Ausgestaltung der umliegenden Bauten ist vielfältig und erlaubt mehrere Haltungen und architektonische Umsetzungen. Nicht nur die Ausbildung der Volumina mit den verschiedenen Dachformen und Geschosshöhen sind vielfältig. Ebenso bei der Wahl von Materialien sind im Neubadquartier die verschiedensten Lösungen zu finden: massive Bauweisen mit Stein-, Beton- und verputzte Fassaden, Glasbauten, Bauten mit Metallfassaden usw. Insgesamt werden 6 Geometrievarianten dargestellt, welche wiederum jeweils in zwei Farben ausgeführt werden können. Auf der linken Seite werden die Metallbauteile der Fassaden mit einem Bronzeton ausgeführt. Dieser will die Wärme des Wohnungsbaus vermitteln. Auf der rechten Seite der jeweiligen Layouts hingegen wird die Fassade farblos gestaltet, dies um dem Betonton nahe zu bleiben. Durch den vermiedenen Kontrast erhält die Liegenschaft einen einheitlichen Charakter.

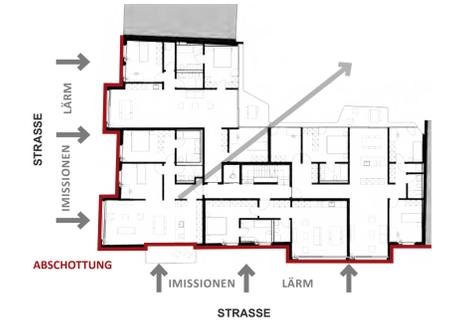
VOGELSCHAUPERSPEKTIVE 3



GRUNDRISS 1 + 2 OG



GRUNDRISS 1 + 2 OG



FASSADE NEUBADSTRASSE



FASSADE LAUPERING



ECKPERSPEKTIVE STRASSE



PERSPEKTIVE INNENHOF



FASSADENBILD LAUPERING



FASSADENBILD NEUBADSTRASSE



Grundsätzlich wird bei dieser Variante die Idee der massiven Gebäudehülle (Beton) auf der Strassenseite und einer leichten Fassade auf der Hofseite dargestellt. Die Betonfassade wird im Erdgeschoss fortgesetzt und die Öffnungen werden in dieser als Lochfassade ebenso bei den Garagen ausgebildet. Die Einteilung der oberen Geschoße übernimmt die Geometrie des Erdgeschosses. Die Verzierungen in der Fassade werden als Betonrelief (Matrizen) ausgebildet.

ANSICHT NEUBADSTRASSE

BRONZE



ANSICHT NEUBADSTRASSE

GRAU



ANSICHT LAUPENRING



ANSICHT LAUPENRING



ANSICHT INNENHOF



ANSICHT INNENHOF



Die Variante 2 entspricht der Geometrie der Variante 1. Bei dieser werden anstatt Matrizen im Beton Aluminiumwellbleche eingesetzt.

ANSICHT NEUBADSTRASSE

BRONZE



ANSICHT NEUBADSTRASSE

GRAU



ANSICHT LAUPENRING



ANSICHT LAUPENRING



ANSICHT INNENHOF



ANSICHT INNENHOF



Variante 3 ähnelt Variante 2. Der einzige Unterschied ist lediglich im Erdgeschoss der Neubadstrasse zu finden. Die Betonpfeiler werden bei diesem aufgelöst. Die Fluchten der Garagentore bleiben hingegen erhalten, damit die Gesamtordnung nicht gestört wird.

ANSICHT NEUBADSTRASSE

BRONZE



ANSICHT NEUBADSTRASSE

GRAU



ANSICHT LAUPENRING



ANSICHT LAUPENRING



ANSICHT INNENHOF



ANSICHT INNENHOF



Grundsätzlich wird bei dieser Variante ebenso eine massive Betonfassade auf der Strassenseite und eine leichte Fassade auf der Hofseite ausgeführt. Die Betonhülle wird im Erdgeschoss an der Neubadstrasse aufgelöst. Auch hier folgt die Einteilung der oberen Geschoße den Linien des Erdgeschosses.

ANSICHT NEUBADSTRASSE

BRONZE



ANSICHT NEUBADSTRASSE

GRAU



ANSICHT LAUPENRING



ANSICHT LAUPENRING



ANSICHT FASSADE INNENHOF



ANSICHT INNENHOF



MFH NEUBADSTRASSE

BASEL

In Gegensatz zu Variante 4 werden anstatt Betonmatrizen Wellbleche eingesetzt, dies um der Fassadengeometrie eine gesamtheitliche Ordnung zu erteilen.

ANSICHT NEUBADSTRASSE

BRONZE



ANSICHT NEUBADSTRASSE

GRAU



ANSICHT LAUPENRING



ANSICHT LAUPENRING



ANSICHT INNENHOF



ANSICHT INNENHOF



Bei dieser Variante wird die Betonfassade im Strassenbereich mehrheitlich aufgelöst, sodass der Neubau in einzelne Gebäudeteile gegliedert wird. Bei den linken Bildern erhält man das Gefühl, dass mit dem Farbunterschied, dass das Gebäude durch die betonte Gliederung kleiner wirkt.

ANSICHT NEUBADSTRASSE

BRONZE



ANSICHT NEUBADSTRASSE

GRAU



ANSICHT LAUPENRING



ANSICHT LAUPENRING



ANSICHT INNENHOF



ANSICHT INNENHOF

