

Regelwerk
Erlenmatt Ost
Stiftung Habitat

Regelwerk
Version 1
Stand 08.2013

Unterschriften

Das hier vorliegende Regelwerk ist integraler Bestandteil des Baurechtsvertrages.

Stiftung Habitat

Ort und Datum

BaurechtsnehmerIn

Ort und Datum

Regelwerk

Version 1

Stand 08.2013

Dieses Regelwerk wurde von

Atelier 5

Architekten und
Planer AG
Sandrainstrasse 3
Postfach 5263
CH-3001 Bern

im Auftrag und in enger Zusammenarbeit mit der Stiftung Habitat für die Baufelder H, I und J der Erlenmatt erarbeitet.

Die hier vorliegende Version entspricht dem zum angegebenen Zeitpunkt aktuellen Stand der Planung. Es kann durch die weitere Planung und durch vertiefte Abklärungen mit den zuständigen Behörden des Kantons Basel-Stadt zu Änderungen kommen. Am Ende dieses Dokuments werden sämtliche Änderungen zu der Version davor aufgeführt und es wird auf neue Unterlagen im Anhang verwiesen.



ERLENMATT OST

STIFTUNG HABITAT

Inhalt

9	1. Vorspann	1
10	1.1 Erlenmatt Ost	
12	1.2 Städtebauliches Konzept Erlenmatt Ost	
14	1.3 Zweck und rechtliche Einordnung des Regelwerks	
17	2. Grundsätzliche Aussagen zu Mass und Art der baulichen Nutzung	2
18	2.1 Nutzungsmass	
19	2.2 Nutzungsart	
20	2.3 Gebäudevolumen	
25	3. Gestaltungskoordination	3
26	3.1 Ausgangslage	
27	3.2 Koordiniertes Vorgehen	
29	4. Bauen an der Signalstrasse	4
30	4.1 Allgemeine Themen	
37	4.2 Bausteine 1–6	
67	5. Bauen am Goldbachweg	5
68	5.1 Allgemeine Themen	
75	5.2 Bausteine 7–13	
105	6. Aussenraum	6
106	6.1 Gestaltungskonzept	
108	6.2 Nutzung und damit verbundene Lärmbelastungen	
111	7. Etappierung	7
112	7.1 Hauptetappe 1 auf Baufeld H und I	
112	7.2 Hauptetappe 2 auf Baufeld J (Baurechtsparzelle Nr. 2135)	
115	8. Nachhaltigkeit	8
116	8.1 Energiekonzept/2000 Watt	
117	8.2 Grauwassernutzung/Versickerungskonzept	
118	8.3 Mobilität	
121	9. Glossar und Änderungsprotokoll	9
122	9.1 Glossar	
124	9.2 Änderungsprotokoll	
127	10. Notizen	10
128	Notizen	





1. Vorspann

10	1.1 Erlenmatt Ost
10	1.1.1 Der Stadtteil Erlenmatt Ost
10	1.1.2 Die Leitsätze für Erlenmatt Ost
12	1.2 Städtebauliches Konzept Erlenmatt Ost
14	1.3 Zweck und rechtliche Einordnung des Regelwerks

1.1 Erlenmatt Ost

1.1.1 Der Stadtteil Erlenmatt Ost

2010 hat die Stiftung Habitat die im Osten der Erlenmatt gelegenen drei Baufelder H, I und J erworben. Sie wird diese Baufelder so aufteilen, dass einzelne Baurechtspartellen entstehen, die im Baurecht abgegeben oder von der Stiftung selbst bebaut werden können. Auf mindestens zwei Drittel der Bruttogeschossfläche wird Wohnraum entstehen, daneben sind Gewerbe und öffentlich zugängliche Nutzungen vorgesehen. Das Silo aus dem Jahre 1912 wird baulich erneuert, umgenutzt und in die geplante Überbauung integriert. Der Platz vor dem Silo sowie die beiden Wohnhöfe bleiben als Stammparzelle im Besitz der Stiftung und werden wie die Einstellhalle gemeinschaftlich genutzt.

1.1.2 Die Leitsätze für Erlenmatt Ost

Die folgenden Leitsätze zu den Themenkreisen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beschreiben die übergeordneten Ziele der Stiftung Habitat auf Erlenmatt Ost:

Gesellschaft: Wohnen und Arbeiten in einem lebenswerten Umfeld ermöglichen

Erlenmatt Ost wird ein lebendiger Stadtteil mit hoher Wohnqualität für alle Bevölkerungsschichten. Ein vielfältiges Neben- und Miteinander von Lebensformen und Nachbarschaften, ergänzt mit öffentlichen, sozialen und gewerblichen Nutzungen. Die zukünftigen Nutzenden werden frühzeitig in die an Bedürfnissen orientierte Planung einbezogen. In den Wohnhöfen und auf dem Platz vor dem Silo entsteht gemeinschaftlich genutzter Freiraum für alle Menschen im Quartier.

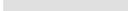
Wirtschaft: Günstigen Wohn- und Arbeitsraum schaffen und langfristig erhalten

Die Stiftung Habitat plant Erlenmatt Ost auf Basis einer ausgewogenen Wirtschaftlichkeit und nach sozialen Grundsätzen. Dank Baurecht schaffen Baugemeinschaften, Genossenschaften und Wohnbauträger mit ähnlichen Werten städtischen Wohn- und Arbeitsraum. Menschen mit unterschiedlichsten finanziellen Möglichkeiten werden darin leben können.

Umwelt: Nach ökologischen Grundsätzen handeln

Die Gebäude und Anlagen auf Erlenmatt Ost werden ressourcenschonend geplant, gebaut, betrieben und erneuert. Ziel ist es, einen grossen Teil der für den Betrieb nötigen Energie vor Ort zu gewinnen. Zu Fuss gehen und Velofahren werden gestärkt, der motorisierte Individualverkehr wird stark beschränkt. Lokale Angebote sorgen für kurze Wege.

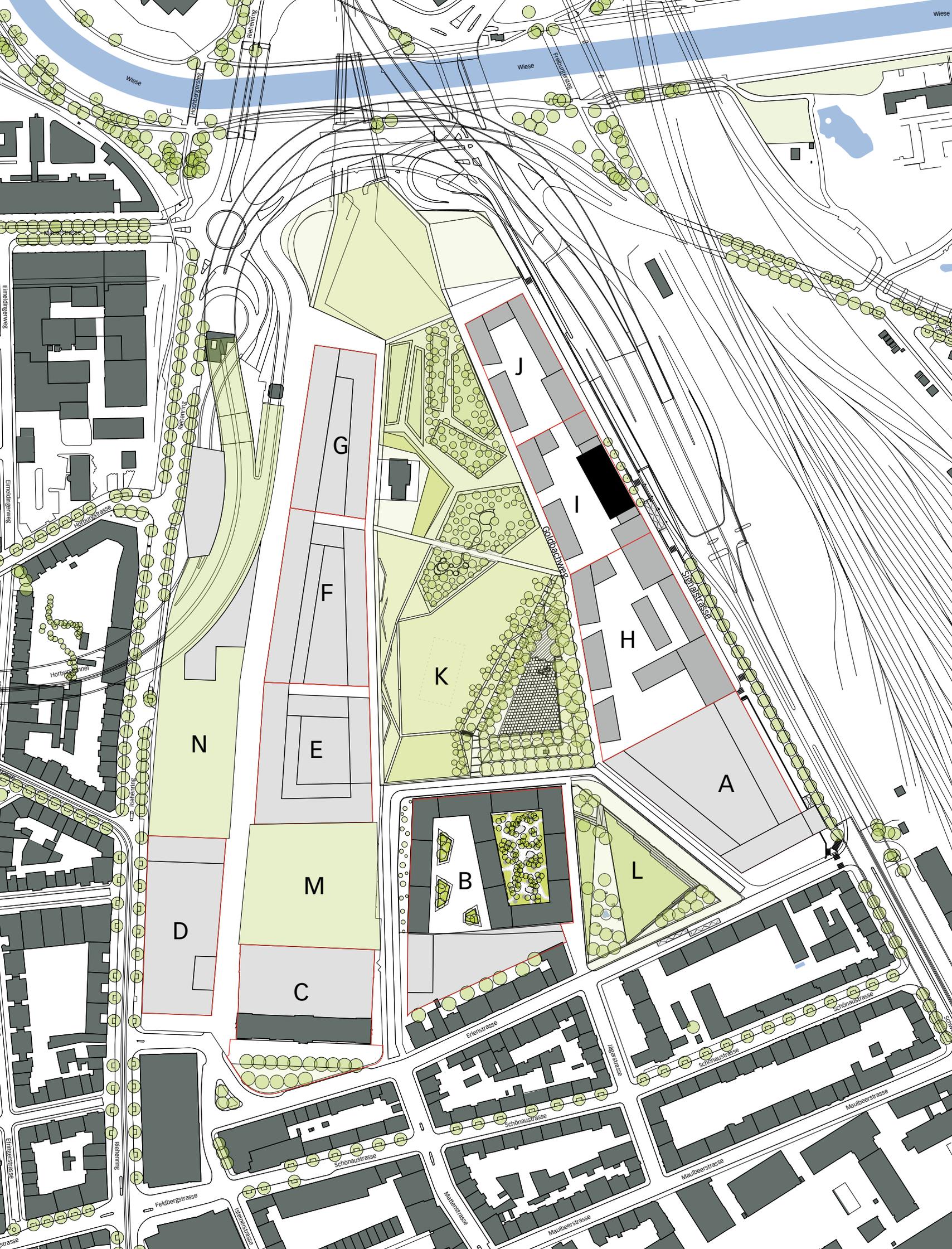
Gesamtübersichtsplan Erlenmatt
Auf Baufeld I sieht man das bestehende Silo-
gebäude im Kontext der geplanten Bebauung.

	Perimeter Baufelder
	Perimeter Freiräume
	bestehende Gebäude
	Projekt Erlenmatt Ost
	Baufelder in Planung
	Baustein 4 – Silo



Massstab 1:3'000

10 50 100 m



1.2 Städtebauliches Konzept Erlenmatt Ost

Ein Ganzes

Die Baufelder H, I und J werden als ein Ganzes betrachtet: Verschiedene Interessenten können hier Projekte im Rahmen eines übergeordneten Gesamtkonzepts realisieren. Die Bausteine wurden so positioniert, dass über die drei Baufelder vergleichbare, im Charakter aber differenzierte Aussenräume entstehen.

«Quartierbildende Parkzeile» und «raumbildender Rücken»

Die Gebäudestellungen basieren auf zwei grundsätzlichen Überlegungen: Im Westen gibt es die Zeile am Park, die mit ihren Winkelbauten drei Gevierte markiert. Im Osten, zur Signalstrasse, wird ein «raumbildender Rücken» gebaut, welcher der Zeile am Park mit seinen Volumen auf unterschiedliche Weise «entgegenkommt» und das Areal vor dem Lärm der Stadtautobahn im Osten schützt.

Silo als Baustein des raumbildenden Rückens

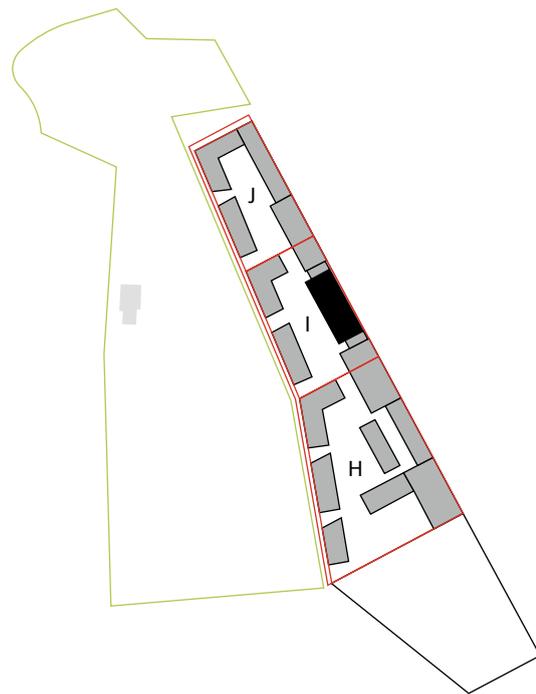
Als ein prominenter Baustein wird das Silogebäude erhalten und in den «raumbildenden Rücken» integriert. Durch das Zurückweichen seiner seitlichen Fugengebäude in der Höhe wird es als charaktervolles, an die Historie des Areals erinnerndes Zentrum in Szene gesetzt.

Raumkontinuum

Zwischen der «quartierbildenden Parkzeile» und dem «raumbildenden Rücken» entsteht ein Kontinuum von unterschiedlichen, miteinander verbundenen Freiräumen, mal gross, mal klein, mal eng, mal weit.

Masstab in verschiedenen Dimensionen

Der durch den Bebauungsplan definierte grosse Masstab auf dem ganzen Gebiet der Erlenmatt erfährt hier eine zusätzliche Dimension. Einschnitte in der «quartierbildenden Parkzeile» führen einen eigenen Takt an dem grossen öffentlichen Grünraum ein. Auch der «raumbildende Rücken» an der Signalstrasse gliedert sich durch seine volumetrische Bewegung auf der Hofseite gleichsam selber.

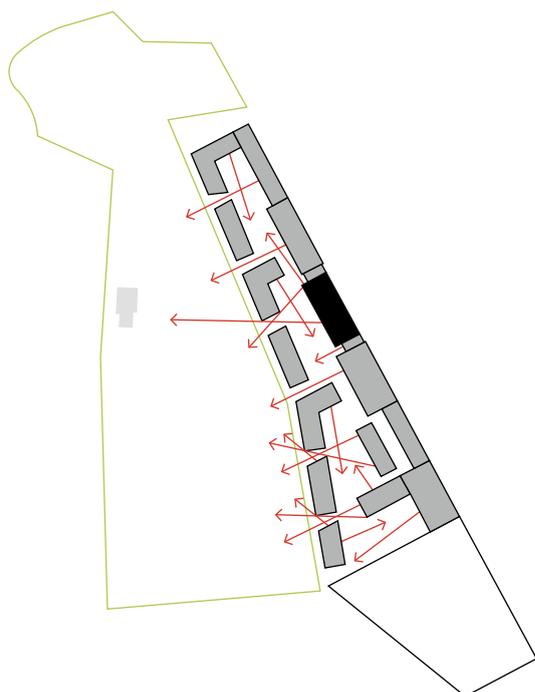


Schema der Gebäudestellungen

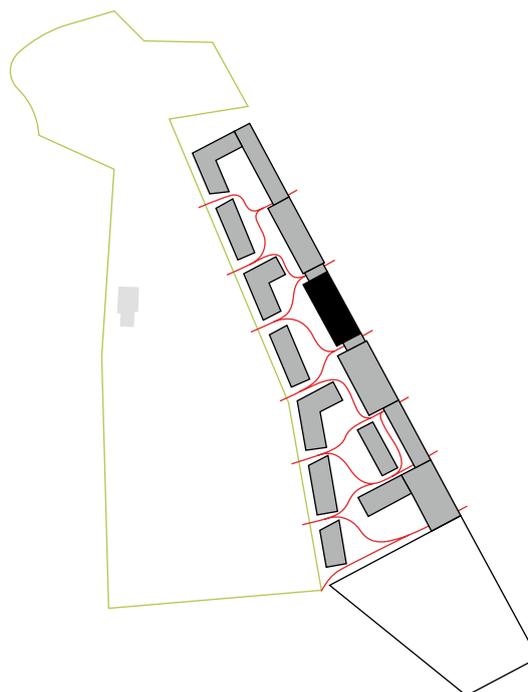


Blickbeziehungen in die Tiefe

Grundsätzlich ermöglichen die Stellungen der Baukörper unterschiedlichste Blickbeziehungen in die verschiedenen Bereiche des urbanen Hofes. Die Einschnitte in der «quartierbildenden Parkzeile» lassen selbst die Gebäude des «raumbildenden Rückens» am Park teilhaben.



Schema der Blickbeziehungen in den unterschiedlichen Aussenräumen



Schema der mannigfaltigen Wegeverbindungen in den Höfen

Hof als Bewegungsvermittler

Ganz bewusst werden die Einschnitte in der «quartierbildenden Parkzeile» nicht auf die Zugänge im «raumbildenden Rücken» an der Signalstrasse bezogen. Dies führt dazu, dass Bewohnerinnen und Besucher über den Hof und nicht nur durch den Hof gehen und ihn beleben.

Erschliessung

Die Gewerbeeinheiten an der Signalstrasse sind von dort erschlossen. Im Gegensatz dazu werden sämtliche Wohneinheiten, sowohl in den Häusern der «quartierbildenden Parkzeile» wie auch die Wohnungen im «raumbildenden Rücken» von Innen, vom Hof aus, zugänglich gemacht.

1.3 Zweck und rechtliche Einordnung des Regelwerks

Planungshilfe

Mit dem privatrechtlichen Regelwerk Erlenmatt Ost (REO), das auch als Gestaltungsplan bezeichnet werden kann, wird ein koordiniertes und dem Gesamtkonzept verpflichtetes Planen und Bauen auf den Baufeldern der Stiftung Habitat angestrebt. Baurechnenden wird es ermöglicht, den Leitsätzen folgend und unter Anwendung des Regelwerkes im Sinne einer Planungshilfe eigene Projekte zu realisieren. Auch die Stiftung Habitat wird selber Bauten nach Massgabe des Regelwerkes erstellen.

Das REO ist dem Baurechtsvertrag der Baurechnenden mit der Stiftung Habitat als Anhang beigelegt und regelt Fragen zur Parzellierung, zu Mass und Art der baulichen Nutzungen, zu übergeordneten Gestaltungsvorgaben, zur Volumetrie der einzelnen Bausteine, zum Lärmschutz, zur Gestaltung und Nutzung der Aussenräume, zur Erschliessung innerhalb des Areals, zur Etappierung, zur Mobilität und zur Nachhaltigkeit.

Dienstbarkeiten

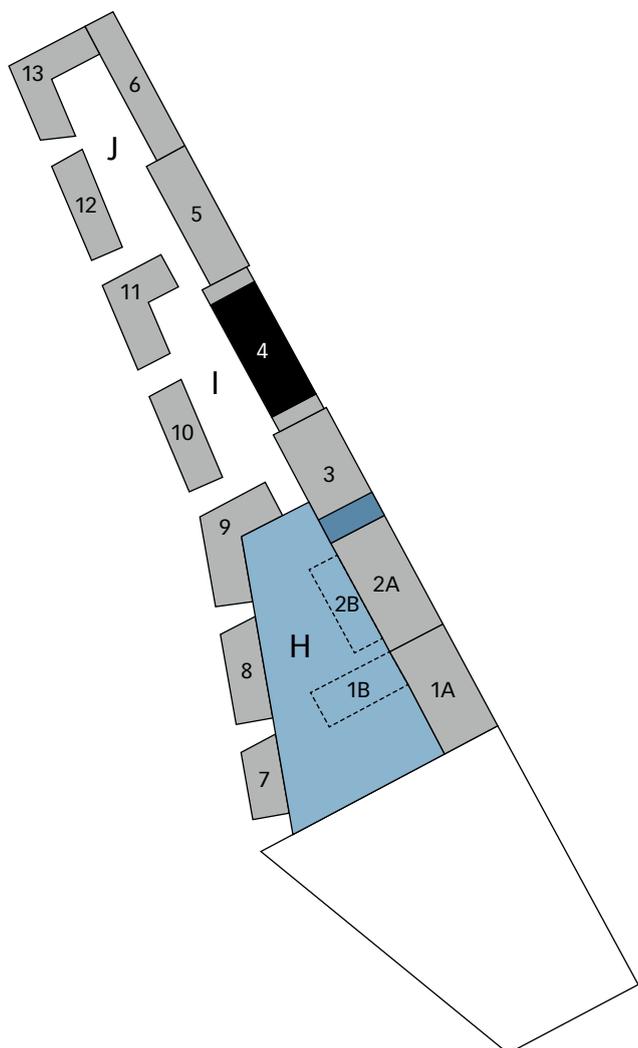
Privatrechtliche Dienstbarkeiten sind im Baurechtsvertrag aufgeführt und werden in einem Servitutsplan dargestellt (Bsp. Wegrechte, Nutzungsrechte Stammparzelle, Baubeschränkungen o. ä.).

Bebauungsplan

Beim Bebauungsplan Nr. 172 für das Gebiet Erlenmatt vom 9. Juni 2004 handelt es sich um spezielle Bauvorschriften, die durch den Grossen Rat des Kantons Basel-Stadt erlassen worden sind. Sie basieren auf den Ergebnissen städtebaulicher Wettbewerbe und definieren auf dem ehemaligen DB-Güterbahnhofareal die mögliche Bebauung mit Neubauten. Die Vorschriften ergänzen die übergeordnete Gesetzgebung (insbesondere das Bau- und Planungsgesetz) und sind somit für alle Bauprojekte auf Erlenmatt massgebend.

Abweichungen

Vom Bebauungsplan abweichende Elemente im vorliegenden Regelwerk wurden mit den Behörden des Kantons Basel-Stadt in einem generellen Baubeglehen vorgängig geprüft (z.B. Bauwischen, Gebäudehöhen der Hofbauten und an der Signalstrasse). Die Bewilligungsbehörden erkennen den Mechanismus des Regelwerks als Planungshilfe an. Übergeordnet bleiben jedoch der Bebauungsplan und die Baugesetzgebung relevant. Insofern bedürfen einzelne Abweichungen vom Bebauungsplan einer Ausnahmegenehmigung. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Bewilligungsbehörden wird empfohlen.



links: Plan Untergeschoss Erlenmatt Ost

- maximale Ausdehnung der Untergeschosse
- Einstellhalle
- Wahrscheinliche Lage der Rampe zur Einstellhalle
- Baustein 4 – Silo

rechts: Übersichtsplan Erlenmatt Ost

- Parzellengrenze H, I und J
- Baurechtsparzellen

Massstab 1:1'500



10 25 50 m



Baustein 13 Ost
13.00, 4 Geschosse

Baustein 13 West
13.00, 4 Geschosse

Baustein 12
13.00, 4 Geschosse

Baustein 11 Ost
13.00, 4 Geschosse

Baustein 11 West
16.00, 5 Geschosse

Baustein 10
16.00, 5 Geschosse

Baustein 9 Ost
16.00, 5 Geschosse

Baustein 9 West
19.00, 6 Geschosse

Baustein 8
19.00, 6 Geschosse

Baustein 7
19.00, 6 Geschosse

Baustein 6
16.00, 4 Geschosse

Baustein 5
16.00, 4 Geschosse

Baustein 4 – Silo
Firsthöhe 20.70, 3 Geschosse

Baustein 3
17.50, max. 5 Geschosse

Baustein 2B
max. 19.00, max. 6 Geschosse

Baustein 2A
17.50, max. 5 Geschosse

Baustein 1B
14.35, 4 Geschosse

Baustein 1A
17.50, max. 5 Geschosse

J

I

H

A

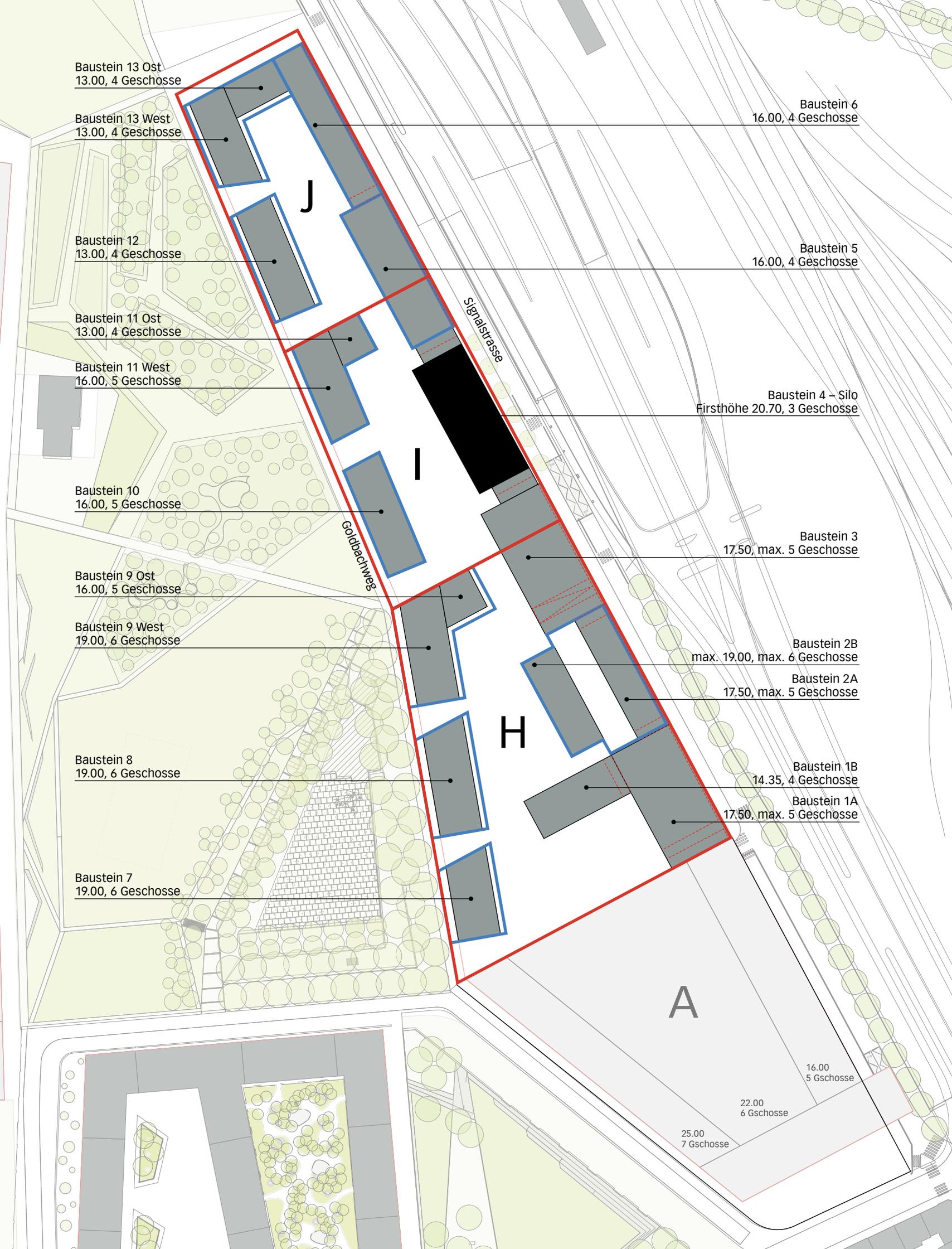
Signalstrasse

Goldbachweg

16.00
5 Geschosse

22.00
6 Geschosse

25.00
7 Geschosse



2. Grundsätzliche Aussagen zu Mass und Art der baulichen Nutzung

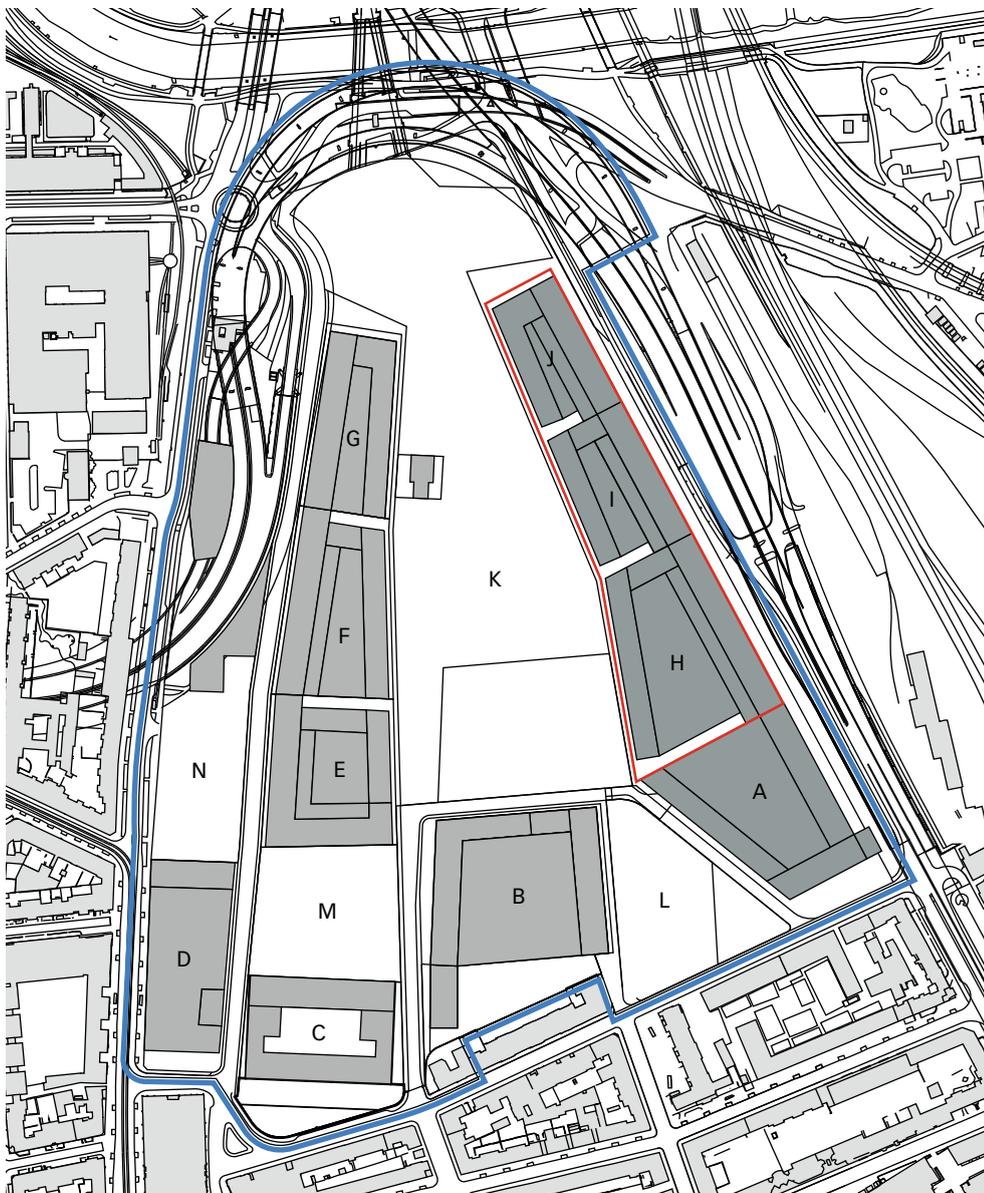
2

18	2.1 Nutzungsmass
19	2.2 Nutzungsart
20	2.3 Mantellinien und Höhen
20	2.3.1 Mantellinien
23	2.3.2 Höhen

2.1 Nutzungsmass

Gemäss Bebauungsplan Nr. 172 vom 9. Juni 2004 sind «in den Baufeldern A, H, I und J insgesamt maximal 81 500 m² BGF zulässig. Davon müssen mindestens 39 000 m² BGF für Wohnen verwendet werden.»

Auf den Baufeldern H, I und J können insgesamt maximal 46 500 m² BGF erstellt werden. Davon sind mindestens 30 250 m² BGF als Wohnnutzungen zu realisieren.



Bebauungsplan Nr. 172, vom 9. Juni 2004
— Perimeter Bebauungsplan
— Parzellengrenze Erlenmatt Ost



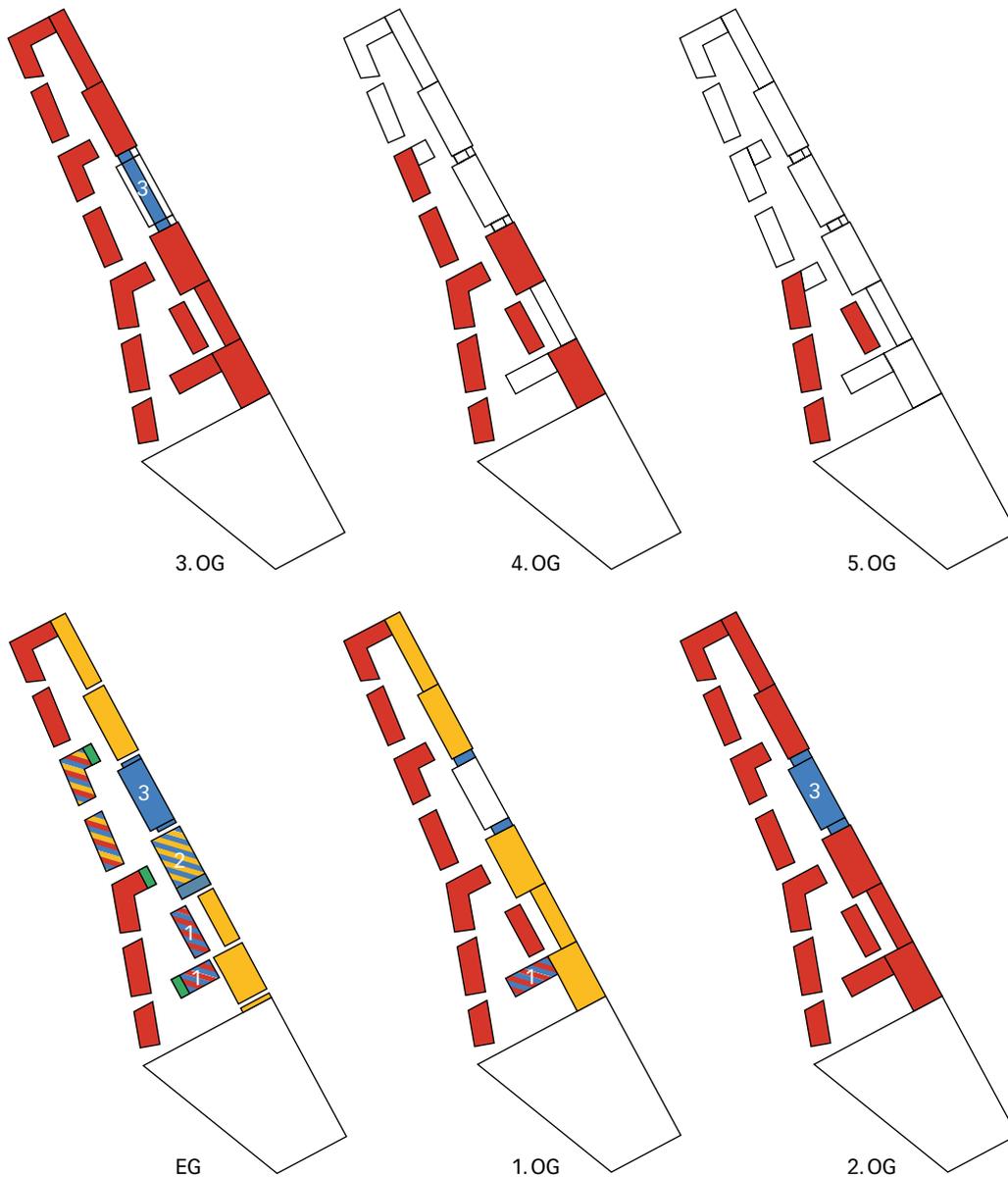
Masstab 1:5'000
50 100 200 m

2.2 Nutzungsart

Die Verortung der öffentlich zugänglichen Nutzungen und der Gemeinschaftsräume entspricht dem Planungsstand der vorliegenden Version des Regelwerks. Hier kann es im weiteren Planungsprozess zu Änderungen kommen.

- öffentlich zugängliche Nutzungen
- 1 Kindertagesstätte/ Kindergarten
- 2 Hallenbad
- 3 Multifunktionshalle/ Restaurant, Kino, o. ä.
- Wohnen
- Gemeinschaftsraum für Bewohnende aller Bausteine
- Dienstleistung/ Gewerbe
- Wahrscheinliche Lage der Rampe zur Einstellhalle

2



2.3 Gebäudevolumen

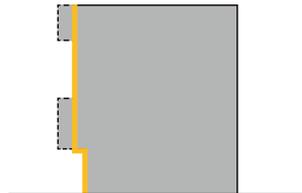
2.3.1 Mantellinien

Die Mantellinien definieren das Gebäudevolumen.

Mantellinien vertikal

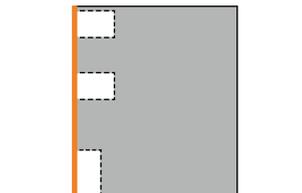
Mantellinie 1 (M1)

M1 ist eine Pflichtbaulinie an der Signalstrasse mit einem definierten Gebäuderücksprung von 1.00 m im Erdgeschoss. Erker in den Obergeschossen können die Pflichtbaulinie um maximal 1.50 m überschreiten, soweit sie sich nicht über mehr als ein Drittel der Fassadenbreite erstrecken (entspricht § 17 BPG). Die Pflichtbaulinie überschreitende, offene Bauteile, weitere Gebäudeeinschnitte und Rücksprünge im Gebäudevolumen sind nicht zulässig.



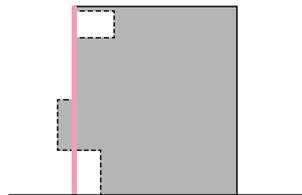
Mantellinie 2 (M2)

M2 ist eine Pflichtbaulinie. Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss und Loggien in den Obergeschossen sind möglich. Die Pflichtbaulinie überschreitende, offene oder geschlossene Bauteile und weitere Rücksprünge im Gebäudevolumen sind nicht zulässig.



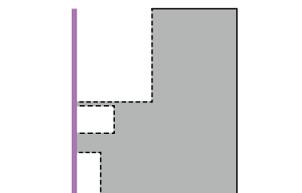
Mantellinie 3 (M3)

M3 ist eine Pflichtbaulinie. Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss und Loggien in den Obergeschossen sind möglich. Zusätzlich sind in den Obergeschossen die Pflichtbaulinie um maximal 1.50 m überschreitende, offene oder geschlossene Bauteile zulässig, wenn das Gebäudevolumen als solches erkennbar bleibt und sie sich nicht über mehr als die Hälfte der Fassadenbreite erstrecken. Weitere Rücksprünge im Gebäudevolumen sind nicht zulässig.



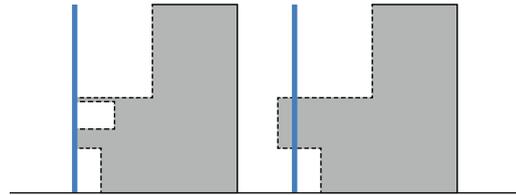
Mantellinie 4 (M4)

M4 ist eine Pflichtbaulinie. Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss und Loggien in den Obergeschossen sind möglich. Zusätzlich sind ab dem 2. Obergeschoss Rücksprünge im Gebäudevolumen zulässig. Die Pflichtbaulinie überschreitende, offene oder geschlossene Bauteile sind nicht möglich.

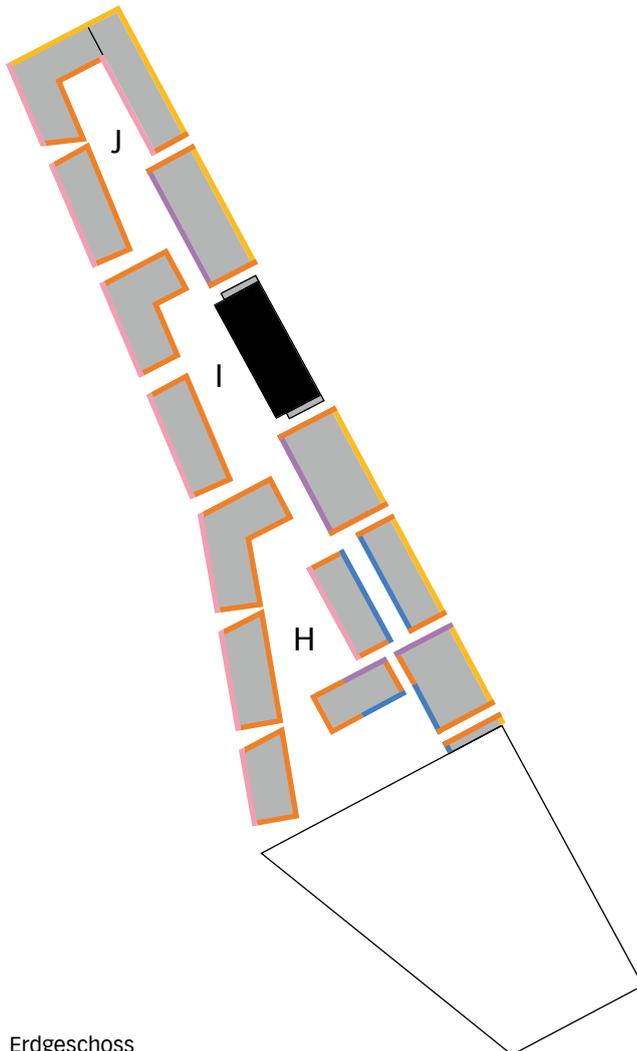


Mantellinie 5 (M5)

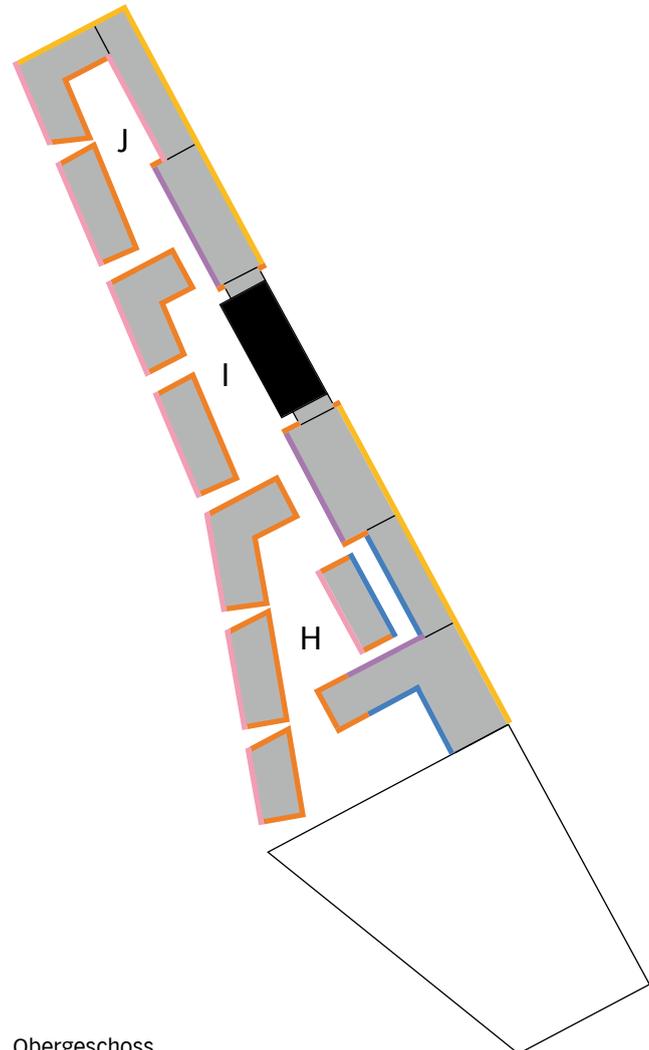
M5 ist eine Pflichtbaulinie. Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss und Loggien in den Obergeschossen sind möglich. Zusätzlich sind in den Obergeschossen die Pflichtbaulinie um maximal 1.50 m überschreitende, offene oder geschlossene Bauteile zulässig, wenn sie sich nicht über mehr als die Hälfte der Fassadenbreite erstrecken. Rücksprünge im Gebäudevolumen sind ab dem 2. Obergeschoss ebenfalls möglich.



Übersichtspläne



Erdgeschoss

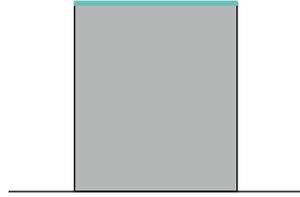


Obergeschoss

Mantellinien horizontal

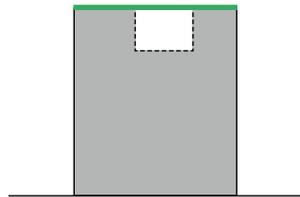
Mantellinie A (MA)

MA ist eine das Gebäudevolumen in der Horizontalen definierende Pflichtbaulinie.



Mantellinie B (MB)

MB ist eine das Gebäudevolumen in der Horizontalen definierende Pflichtbaulinie. Gebäudeeinschnitte über eine beliebige Höhe in der Horizontalen sind möglich.

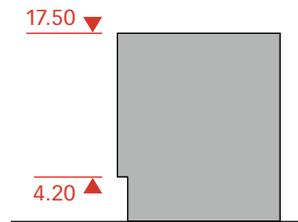


2.3.2 Höhen

Fixierte Höhe fertig (fHf)

fHf sind verbindlich einzuhaltende Volumen- oder Gebäudeteilhöhen im fertigen Zustand. Diese können Traufen und Gebäuderücksprünge sowie Durchgänge zwischen der Signalstrasse und dem Hof betreffen.

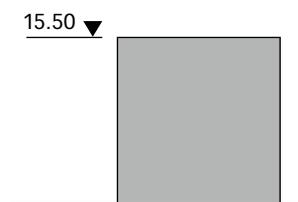
Die Höhenangaben beziehen sich auf die im Kapitel «Bauen an der Signalstrasse» → »Gelände« und im Kapitel «Bauen am Goldbachweg» → »Gelände« definierten Referenzpunkte.



Maximale Höhen fertig (mHf)

Sind maximal mögliche Volumen- oder Gebäudeteilhöhen in fertigem Zustand, die jedoch unterschritten werden können.

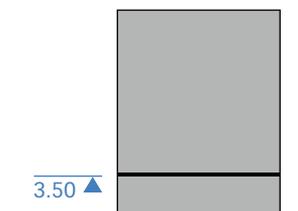
Die Höhenangaben beziehen sich auf die im Kapitel «Bauen an der Signalstrasse» → »Gelände« definierten Referenzpunkte.



Fixierte Höhen roh (fHr)

Sind verbindlich einzuhaltende Höhen in rohem Zustand. Diese betreffen die UK Rohdecke über EG.

Die Höhenangaben beziehen sich auf die im Kapitel «Bauen am Goldbachweg» → »Gelände« definierten Referenzpunkte.



3. Gestaltungs- koordination

- 26 3.1 Ausgangslage
- 27 3.2 Koordiniertes Vorgehen

3.1 Ausgangslage

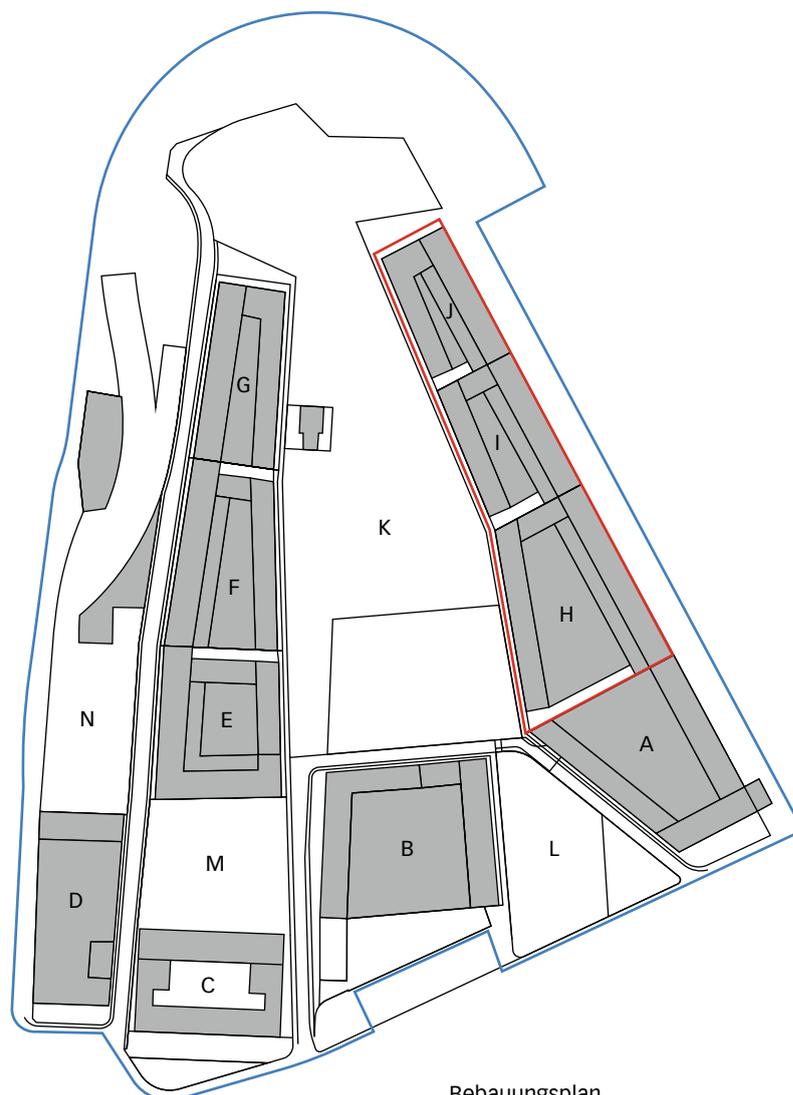
Zieldefinition im Sinne des Bebauungsplans:

Gute Gesamtwirkung

Der Bebauungsplan definiert in seiner Struktur einen grossen Massstab auf dem ganzen Gebiet der Erlenmatt. Mit dem hier vorliegenden Regelwerk wird dieser Grundgedanke um eine weitere Dimension bereichert: Einschnitte in der «quartierbildenden Parkzeile» und die Gliederung des «raumbildenden Rückens» an der Signalstrasse ermöglichen es, selbstständige Bausteine zu bilden. Auf diese Weise können bis zu 13 verschiedene Baugruppen und ihre Planenden auf den Baufeldern H, I und J einen Baustein realisieren. Dabei muss im Zusammenspiel jedoch ein Erscheinungsbild von hoher Qualität mit einer guten Gesamtwirkung entstehen. Diese gute Gesamtwirkung bezieht sich am Goldbachweg insbesondere auf das Erscheinungsbild der Bausteine eines Baufelds, an der Signalstrasse auf die Aussenwirkung des gesamten sogenannten «raumbildenden Rückens».

2000-Watt-Gesellschaft – Auswirkungen auf die Bauweise

Es ist das Ziel, mit dem Areal die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft zu erfüllen. Massgebliche Grösse ist hierbei unter anderem die für die Erstellung der Gebäude erforderliche Primärenergie und die entstehenden Treibhausgasemissionen (siehe auch Kapitel «Nachhaltigkeit»). Dabei ist die Bauweise der Gebäude von grosser Bedeutung, insofern auch die der Fassade.



Bebauungsplan

3.2 Koordiniertes Vorgehen

Koordinierte Projektentwicklung

Um die angestrebte gute Gesamtwirkung zu erzielen wird die Stiftung Habitat das Erscheinungsbild pro Baufeld und Arealseite in der Projektentwicklung und vor der Eingabe der Baugesuche gestalterisch koordinieren. Dafür sind folgende Gruppen vorgesehen:

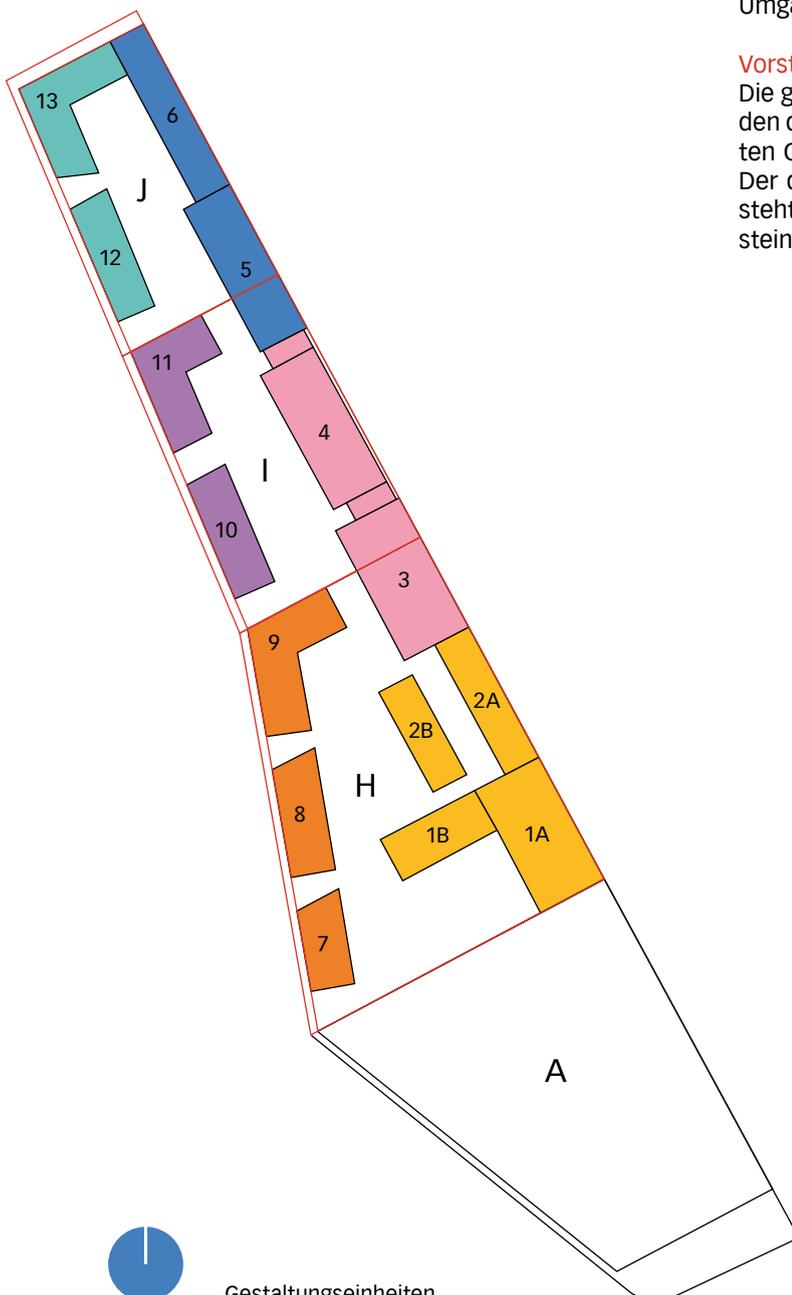
	Baufeld H, Seite Signalstrasse: Bausteine 1 und 2
	Baufeld H, Seite Goldbachweg: Bausteine 7, 8 und 9
	Baufeld I, Seite Signalstrasse: Bausteine 3 und 4
	Baufeld I, Seite Goldbachweg: Bausteine 10 und 11
	Baufeld J, Seite Signalstrasse: Bausteine 5 und 6
	Baufeld J, Seite Goldbachweg: Bausteine 12 und 13

Diese Koordination kann sich auf die Gliederung der Fassaden, die Gestaltung der Aussenräume (Balkone und Loggien), auf die Fassadenmaterialien und -Farben sowie auf den Umgang mit den Fenstern beziehen.

Vorstellung der koordinierten Projekte

Die gestalterisch koordinierten Projekte einer Gruppe werden den Bewilligungsbehörden für eine Beurteilung der guten Gesamtwirkung in ihrer Zusammenschau vorgestellt. Der dann folgende Beurteilungs- und Anpassungsprozess steht vor Eingabe der Baugesuche für die einzelnen Bausteine, die zeitlich unabhängig voneinander erfolgen kann.

3



Gestaltungseinheiten

4. Bauen an der Signalstrasse

30	4.1 Allgemeine Themen
30	4.1.1 Lärm
32	4.1.2 Flächen
32	4.1.3 Nutzungen oberirdisch
34	4.1.4 Erläuterungen zur Berechnung des Lichteinfallswinkels
35	4.1.5 Gelände
37	4.2 Bausteine
37	4.2.1 Baustein 1
43	4.2.2 Baustein 2
49	4.2.3 Baustein 3
53	4.2.4 Baustein 4 – Silo
57	4.2.5 Baustein 5
61	4.2.6 Baustein 6

4.1 Allgemeine Themen

4.1.1 Lärm

Grundlage – Sachverhalt Lärmsituation

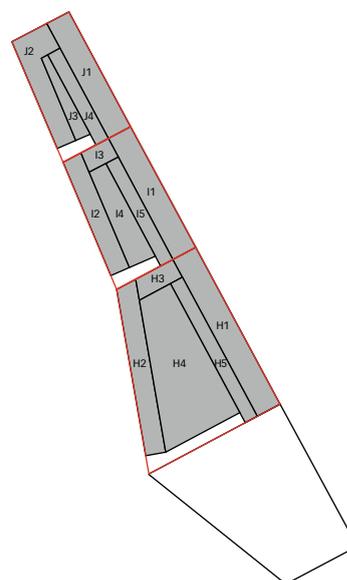
Das Gebiet Erlenmatt wurde früher von der Deutschen Bahn als Güterbahnhof gebraucht und für die Neunutzung zu einer Wohn- und Gewerbezone umgezont. Die Umzonung gilt nicht als Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne des Art. 24 USG. Da das Gebiet jedoch noch nicht «erschlossen» ist, gilt Art. 30 der Lärmschutzverordnung.

Demnach darf das Gebiet «nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.» (LSV, Art. 30)

Um die rechtlichen Bedingungen für eine Erschliessung erfüllen zu können, wurde im Bebauungsplan vorgegeben, dass auf den Baufeldern E, F, G und H, I, J die erste Gebäudezeile jeweils als Lärmriegel auszubilden ist. Auf der Nordseite ist aufgrund der hoch liegenden Lärmquellen (Zufahrtsbrücken zum Horburgtunnel) eine solche planerische Massnahme nicht genügend wirksam, so dass an dieser Stelle emissionsseitige Lärmschutzwände vorgeschrieben wurden.

Gemäss Bebauungsplan müssen «mit der Abnahme der Bauten in den Baubereichen [...] I2, I3, I4 durch das Bauinspektorat, die zur Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III erforderlichen Lärmschutzwände an den Nordtangentebrücken ihre Wirkung vollumfänglich entfalten. Bei der etappenweisen Entwicklung der einzelnen Baufelder in lärmbelasteten Gebieten ist dem Lärmschutz insofern zu genügen, als jeweils diejenigen Elemente des Lärmschutzriegels des nächsten Baufeldes zum Schutz der lärmempfindlichen Nutzungen gleichzeitig zu realisieren sind, welche die Einhaltung der Planungswerte der ES III gewährleisten». (Bebauungsplan Nr. 172, Abschnitt Lärmschutz)

Das ganze Gebiet wurde der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt, es gelten folgende Belastungsgrenzwerte:



	Lärmempfindlichkeitsstufe	Immissionsgrenzwerte IGW (LSV)	
		tags	nachts
Lärmempfindliche Räume (Wohn- und Schlafzimmer, Schulräume, Hotels, Hörsäle, Auditorien u. a.)	ES III	65	55 **
Lärmempfindliche Räume in Betrieben (Geschäftsräume, Büros, Besprechungsräume, Einkaufsläden, Labors, u. a.)	ES III	70 *	– **
Nicht Lärmempfindlich (Bad/WC, Treppenhaus, Restaurant und Einkaufsläden mit erheblichem Eigenlärm)	ES III	–	–

* inkl. Erleichterung von 5 dB für Räume in Betrieben (LSV Art. 42)

** keine Anforderung, wenn nur tags genutzt

Nachweis im Rahmen der Baueingabe

Im Rahmen der Baueingabe muss die Einhaltung der Planungswerte bei den massgebenden Empfangspunkten nachgewiesen werden. Für Teilbereiche kann die Vollzugsbehörde Ausnahmen gestatten.

Alarmwerte überschritten



Schema der Lärmbelastung am Tag

Rahmenbedingung Lärm für die Projektentwicklung

Der sogenannte «raumbildende Rücken» an der Signalstrasse ist in geschlossener Bauweise zu realisieren. In Zusammenarbeit mit dem AUE, Abteilung Lärm, werden die Bedingungen für die eingeschossigen Durchgänge an der Signalstrasse entwickelt.

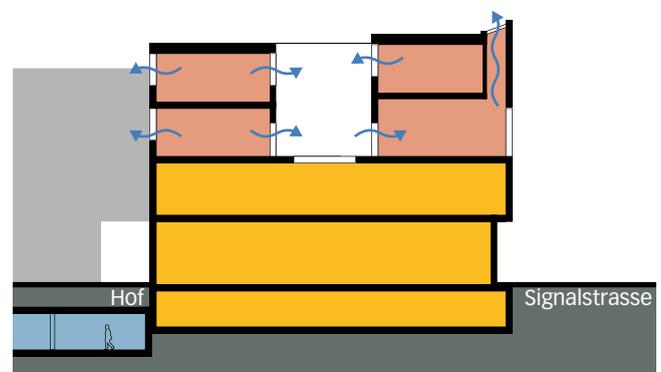
Aufgrund der Lärmsituation sind zur Signalstrasse grundsätzlich keine Fenster (öffnbar), sondern nur transparente Fassaden (nicht öffnbar) im Sinne der LSV zulässig. Wie dies mit den Vorgaben der Feuerwehr zur Personenrettung und Brandbekämpfung vereinbar ist, wird im Rahmen weiterer Abklärungen definiert.

Die Gewerberäume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss müssen neben einer möglichen natürlichen Belüftung über die Westseite zum Hof mechanisch be- und entlüftet werden.

An der Signalstrasse sind die Wohnungsgrundrisse im 2., 3. und ggf. 4. Obergeschoss so zu organisieren, dass alle Individualräume (z. B. Kinderzimmer und Schlafzimmer) zum Hof orientiert sind und von hier aus natürlich belüftet werden können. Wohnräume (z. B. Wohnzimmer und Wohnküchen) sind so anzuordnen, dass auch sie sich natürlich belüften lassen. Hier sind Lüftungskamine möglich, die jedoch nur in der Höhe von einem Geschoss über dem zu belüftenden Raum funktionieren. Tiefe Baukörper an der Signalstrasse (Bausteine 1, 3 und 5) müssen daher in den Obergeschossen zum Hof hin zurückgeschnitten werden oder einen Innenhof aufspannen. Anhaltspunkte für mögliche Lösungen kann die Nutzungsstudie «Wohnen an der Signalstrasse» von Atelier 5 im Anhang aufzeigen.

Es wird den Planenden empfohlen, ihre Projekte frühzeitig durch das AUE, Abteilung Lärm, prüfen zu lassen.

4



Schema einer möglichen Schnittorganisation

- Wohnen, BGF < GF
- Diensteistung/Gewerbe

4.1.2 Flächen

Für die Gebäudezeile an der Signalstrasse, dem sogenannten «raumbildenden Rücken», einschliesslich dem Silo (Bausteine 1 bis 6) stehen 25 240 m² BGF zur Verfügung. Davon sind zwingend mindestens 12 710 m² BGF für Wohnnutzung zu erstellen.

Bei der Darstellung der einzelnen Bausteine werden

- die zugesicherte BGF, also die mindestens zur Verfügung stehende BGF (BGF) und
- die mindestens zu erstellende Fläche für Wohnnutzung (BGF woh) angegeben.

Die präzise Verteilung der BGF auf die einzelnen Bausteine an der Signalstrasse wird dynamisch im weiteren Planungsprozess festgelegt. Aus diesem Grund führt die Stiftung Habitat eine stets aktualisierte BGF Tabelle mit deren Hilfe die schlussendlich realisierbaren Flächen mit den interessierten Baurechtsnehmenden der Bausteine 1 bis 6 fixiert werden.

Hinweis

- Geschosse mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentlich zugängliche Nutzungen (EG und teilweise 1.OG):

Die gesamte GF steht als BGF zur Verfügung. Die öffentlichen Durchgänge sind Teil der BGF.

- Wohngeschosse (2., 3. sowie bei einigen Bausteinen 4. und 5. OG):

Die BGF ist kleiner als die Geschossfläche (GF). Diese Differenzfläche ist als Loggien zu erstellen (entspricht einem Anteil offener Bauteile von 5% gemäss BPG § 17). Weitere 5% offene Bauteile können ohne Anrechnung zur BGF erstellt werden.

Bei tiefen Baukörpern gibt es eine zusätzliche Reduktion, da die Volumen hier zum Hof hin zurückgeschnitten werden oder einen Innenhof aufspannen müssen um die Be- und Entlüftung gewährleisten zu können, «Wohnen, BGF < GF» (Erläuterungen siehe Kapitel «Lärm»).

4.1.3 Nutzungen oberirdisch

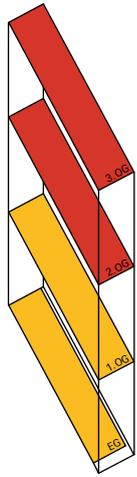
Grundprinzip ausser im Baustein 4 (Silo):

- EG und 1.OG: Gewerbe / Dienstleistung oder öffentlich zugängliche Nutzungen möglich.

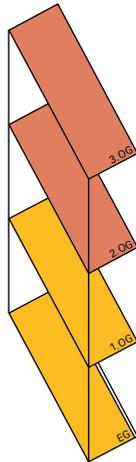
- 2., 3. und ggf. 4. OG: Wohnen.

- Im Baustein 1B ist ein Gemeinschaftsraum vorgesehen. Diese Verortung entspricht dem Planungsstand der vorliegenden Version des Regelwerks. Es kann hier im weiteren Planungsprozess zu Änderungen kommen.

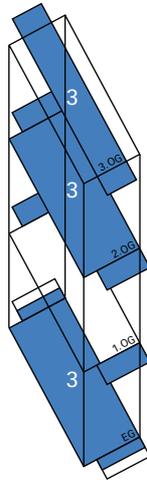
	Wohnen
	Wohnen, BGF < GF
	Gemeinschaftsraum für Bewohnende aller Bausteine
	Dienstleistungen / Gewerbe
	öffentlich zugängliche Nutzungen
	1 Kindertagesstätte / Kindergarten
	2 Hallenbad
	3 Multifunktionshalle / Restaurant, Kino, o. ä.



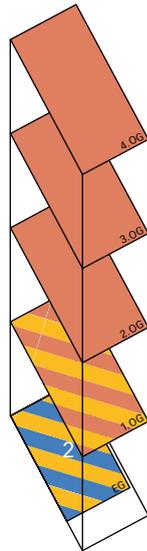
Baustein 6



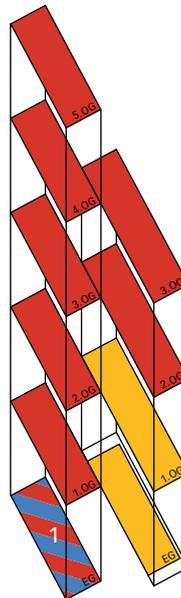
Baustein 5



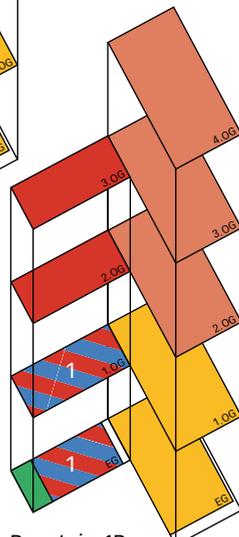
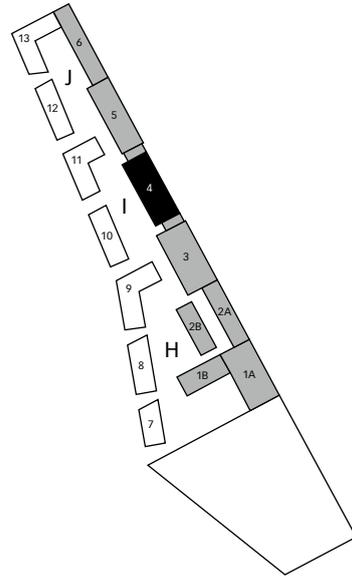
Baustein 4 –
Silo



Baustein 3



Baustein 2B
Baustein 2A



Baustein 1B
Baustein 1A

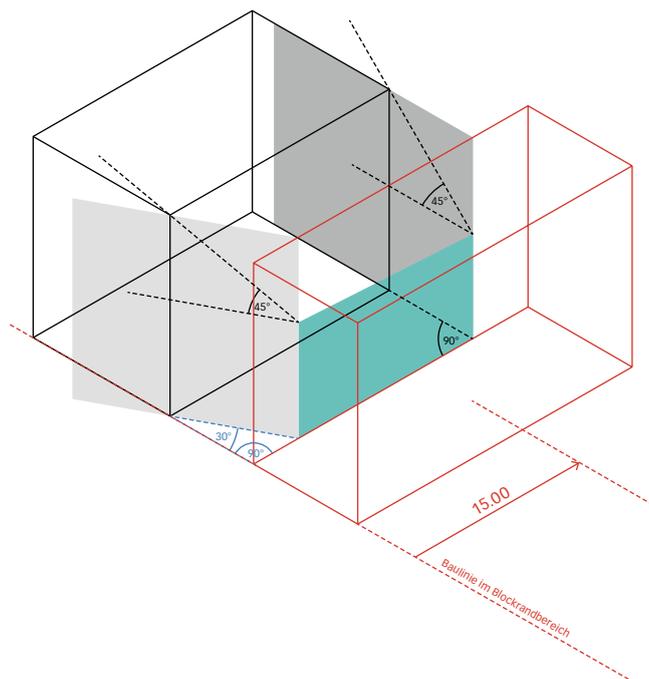
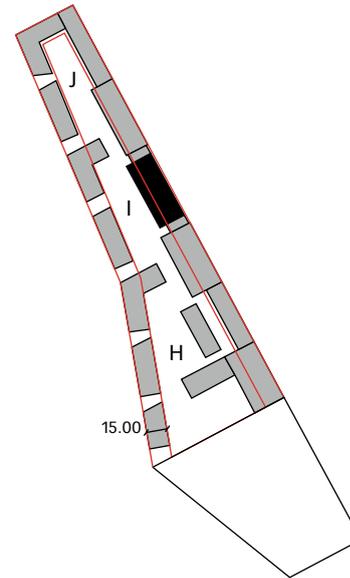
4.1.4 Erläuterungen zur Berechnung des Lichteinfallswinkels

Gemäss § 63 Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt darf die Fensterfläche von Wohn- und Schlafzimmern sowie von Küchen und Wohnküchen nicht kleiner als ein Zehntel der Bodenfläche sein. Anrechenbar sind in der einschlägigen Zone 5a jedoch nur Fenster mit einem Lichteinfallswinkel von 45 Grad zur Horizontalen. Der Lichteinfallswinkel zur Horizontalen muss dabei auf der Höhe des Zimmerbodens eingehalten sein (§ 64 BPG).

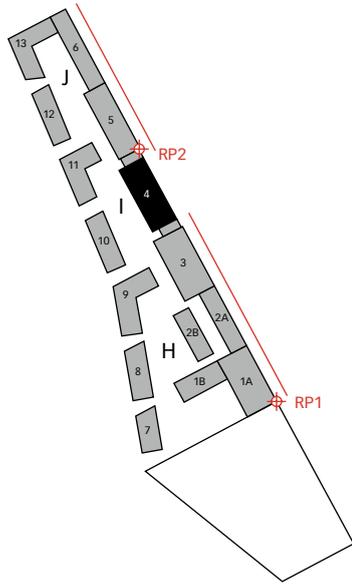
Im Bereich des «Blockrandes» – im Fall Erlenmatt Ost ist dies bis 15.00 m ab Baulinie der Fall – wird auch seitliches Licht angerechnet. In diesem Fall wird die Referenzebene, welche im Regelfall rechtwinklig zum zu berechnenden Gebäude steht, um 30 Grad abgedreht.

Aufgrund der hohen Dichte und der städtebaulichen Setzung der Volumen kommt es in Einzelbereichen an den Fassaden zu einer Einschränkung in der Nutzung. Hier können keine Wohnräume angeordnet werden oder die gesetzlich vorgesehene Belichtung muss über andere Fassadenbereiche erfüllt werden.

Unten wird schematisch die geometrische Ermittlung des Lichteinfallswinkels aufgezeigt.



- zu berechnender Baustein
- Nachbargebäude
- Fassadenabschnitt mit nicht anrechenbarer Fensterfläche
- Referenzebene im Regelfall
- Referenzebene im Blockrandbereich (bis 15.00 m ab Baulinie)

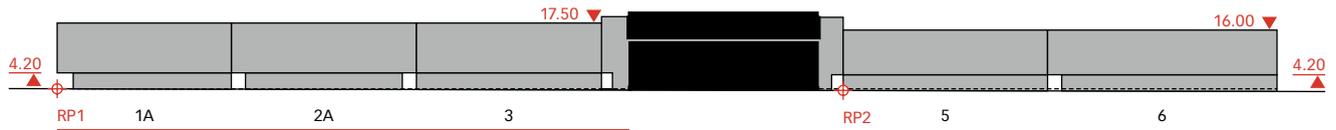


4.1.5 Gelände

Das Gelände Erlenmatt Ost ist gegen Norden leicht abschüssig. Um der Idee der Grossmassstäblichkeit von Bauten mit gleichen Höhen gerecht zu werden, sind die Bausteine zu sinnvollen Gruppen mit dem gleichen definierten Referenzpunkt für den Nullpunkt ± 0.00 zusammengefasst. Auf diese Weise werden pro Gruppe gleichbleibende Traufhöhen gewährleistet.

- RP 1 Referenzpunkt für die Bausteine 1, 2A, 3 und das Fugengebäude Süd
- RP 2 Referenzpunkt für das Fugengebäude Nord und die Bausteine 5 und 6

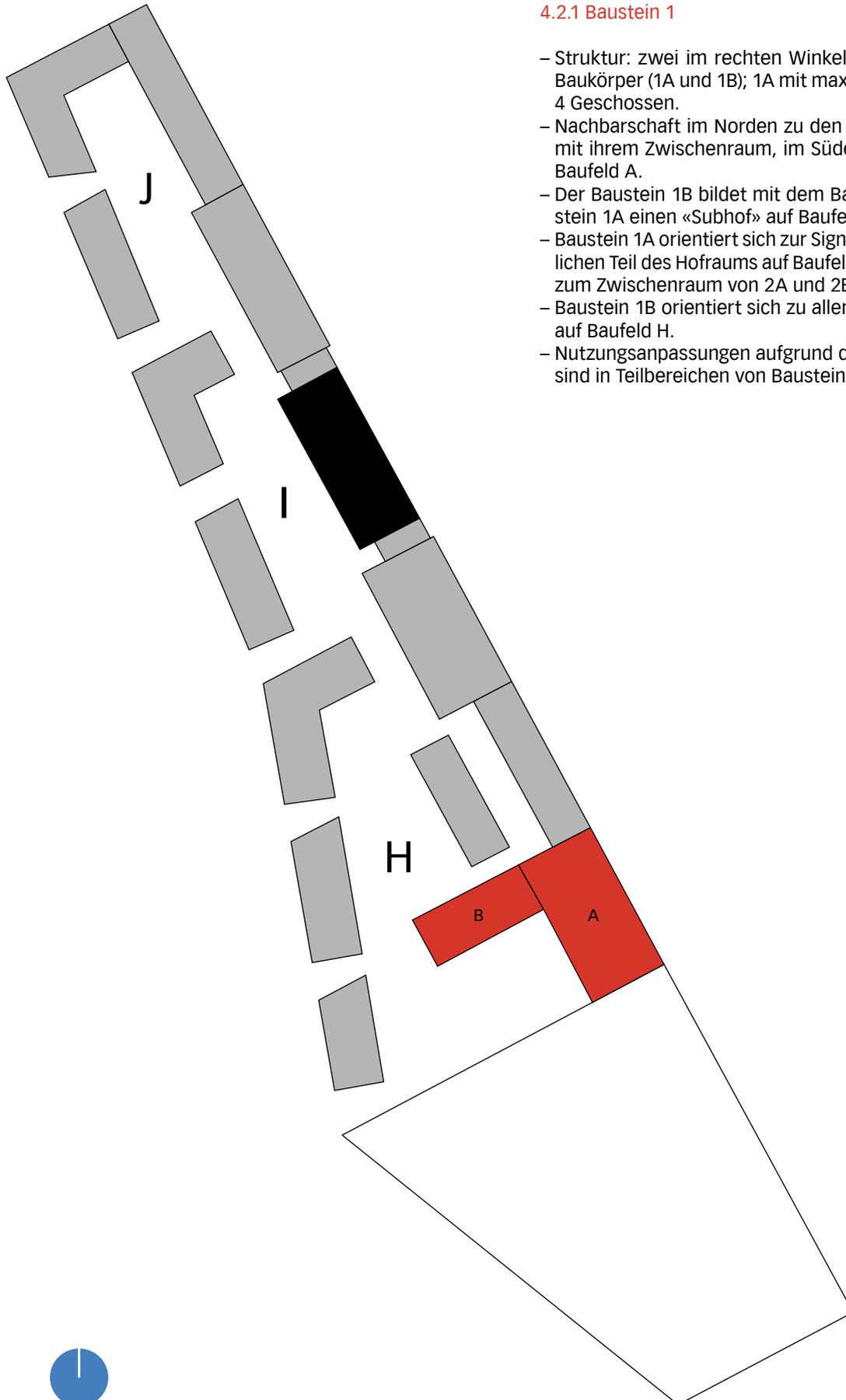
4

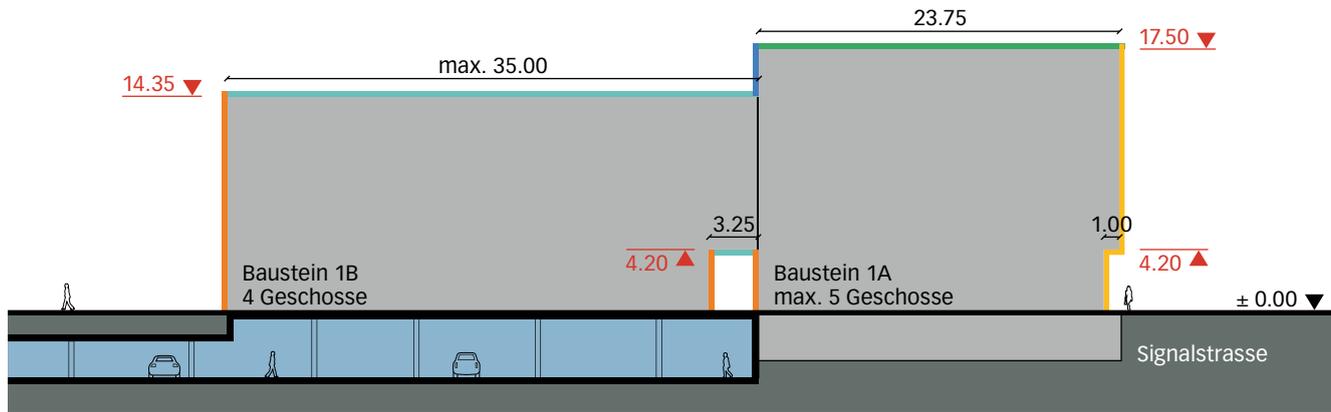
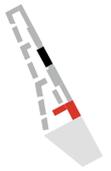


4.2 Bausteine

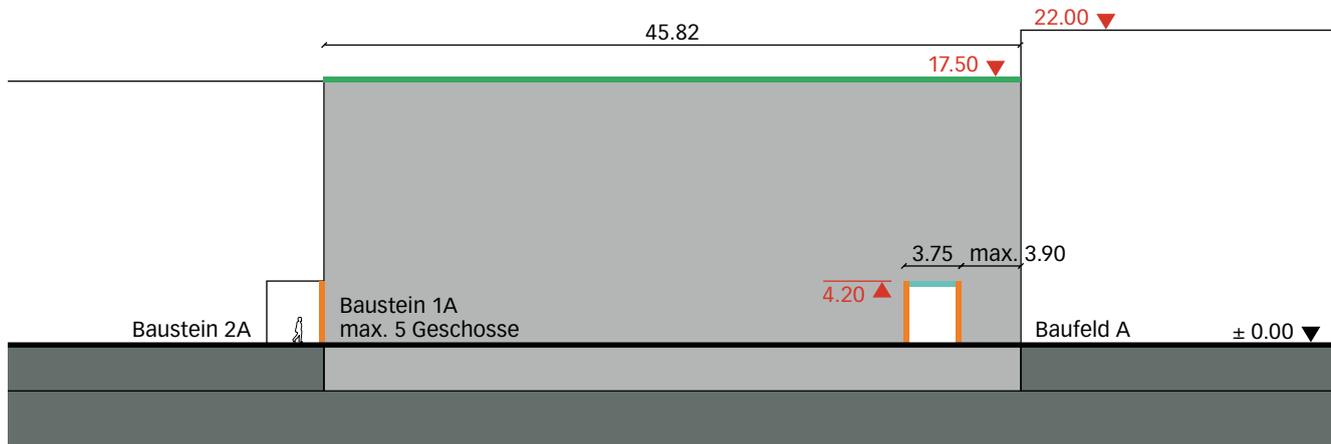
4.2.1 Baustein 1

- Struktur: zwei im rechten Winkel zueinander stehende Baukörper (1A und 1B); 1A mit max. 5 Geschossen, 1B mit 4 Geschossen.
- Nachbarschaft im Norden zu den Bausteinen 2A und 2B mit ihrem Zwischenraum, im Süden Nachbarschaft zum Baufeld A.
- Der Baustein 1B bildet mit dem Baufeld A und dem Baustein 1A einen «Subhof» auf Baufeld H.
- Baustein 1A orientiert sich zur Signalstrasse und zum südlichen Teil des Hofraums auf Baufeld H, hat zudem Kontakt zum Zwischenraum von 2A und 2B.
- Baustein 1B orientiert sich zu allen drei Seiten des Hofes auf Baufeld H.
- Nutzungsanpassungen aufgrund des Lichteinfallswinkels sind in Teilbereichen von Baustein 1B notwendig.

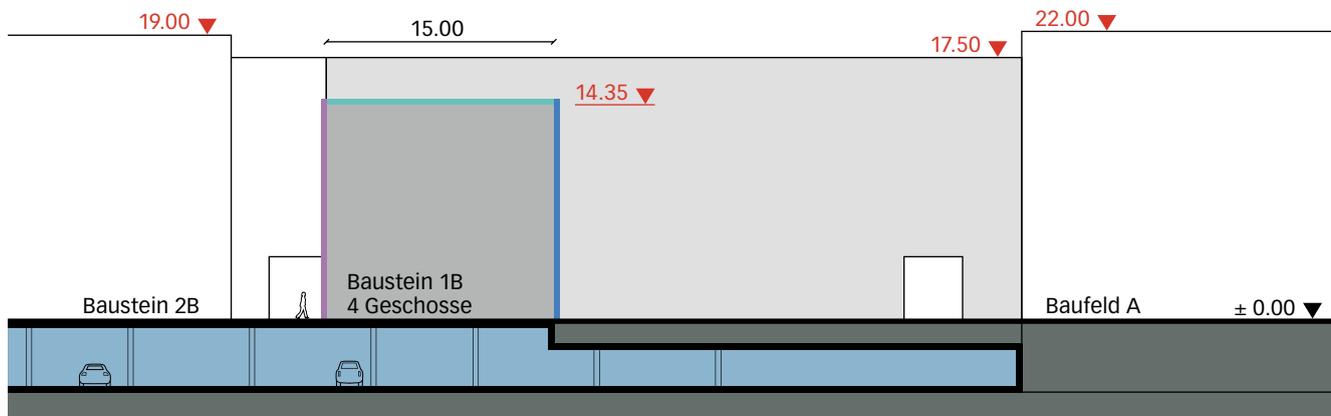




Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C

Masstab 1 : 500

1 5 10 m



Baustein 1

Baustein 2

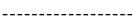
Baustein 3

Baustein 4

Baustein 5

Baustein 6



-  Baustein
-  Baustein ohne Untergeschoss
-  Nachbargebäude
-  Einstellhalle
-  wahrscheinliche Lage der Rampe zur Einstellhalle
-  M1
-  M2
-  M3
-  M4
-  M5
-  MA
-  MB
-  fHf

Masstab 1:1'000
 1 5 10 20 m



4. Obergeschoss

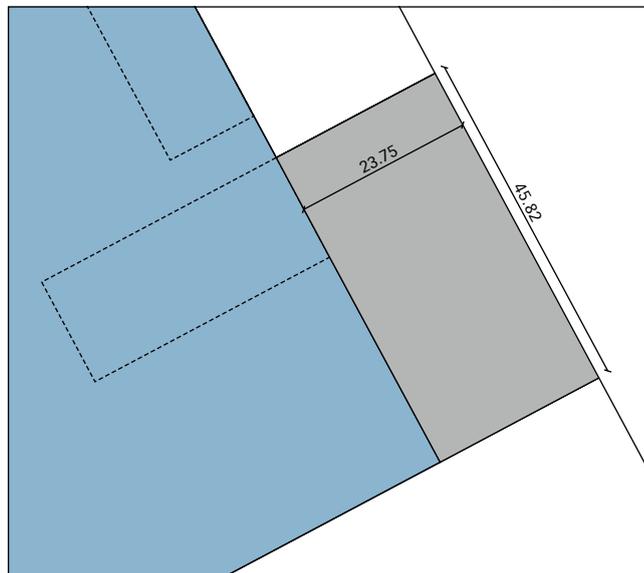


4

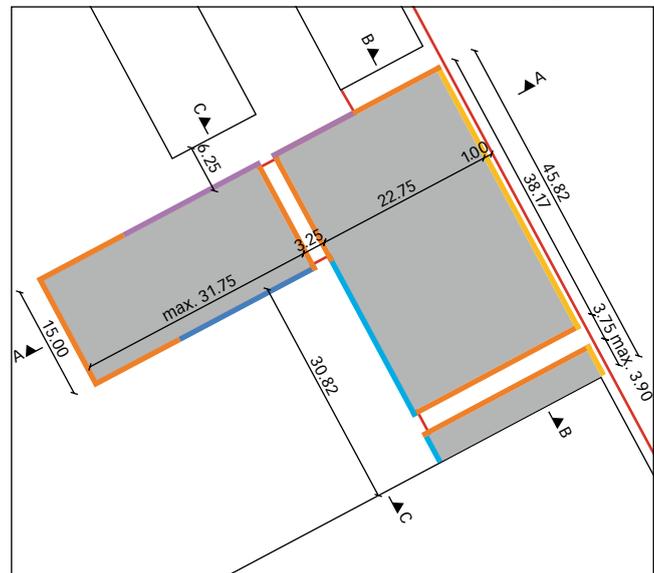
1.-3. Obergeschoss



Untergeschoss



Erdgeschoss





Baustein 1A

Flächen und Nutzungen

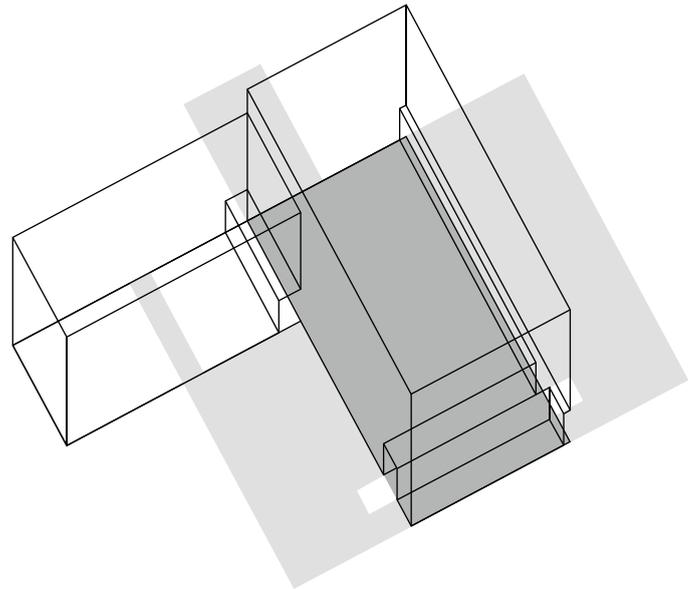
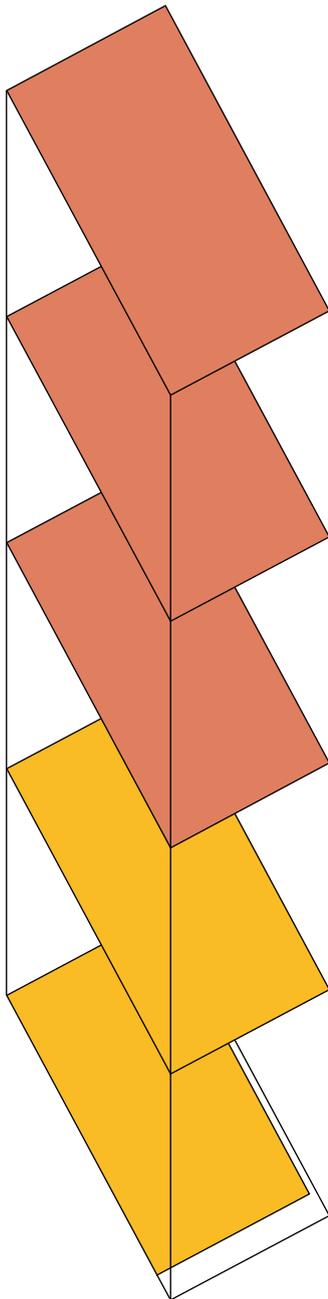
BGF: 3'810 m²

BGF woh: 1'780 m²

Ein Flächentransfer zwischen den Bausteinen 1A und 1B ist möglich.

Lichteinfallswinkel

Es bestehen keine Einschränkungen.

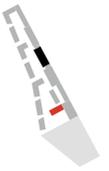


oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel

- Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche
- Fassadenabwicklung

links: Nutzungen

- Wohnen, BGF < GF
- Dienstleistung / Gewerbe



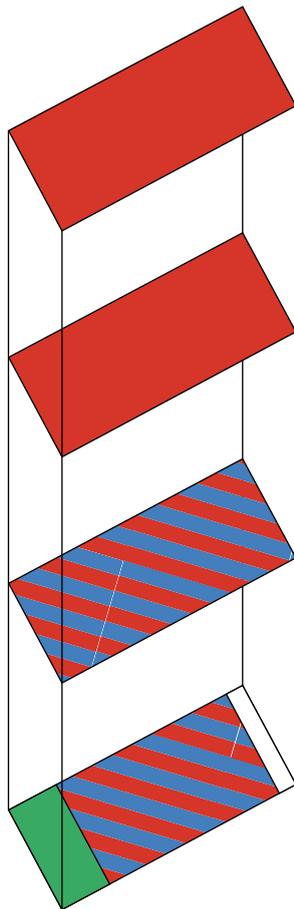
Baustein 1B

Flächen und Nutzungen

BGF: 2'020 m²

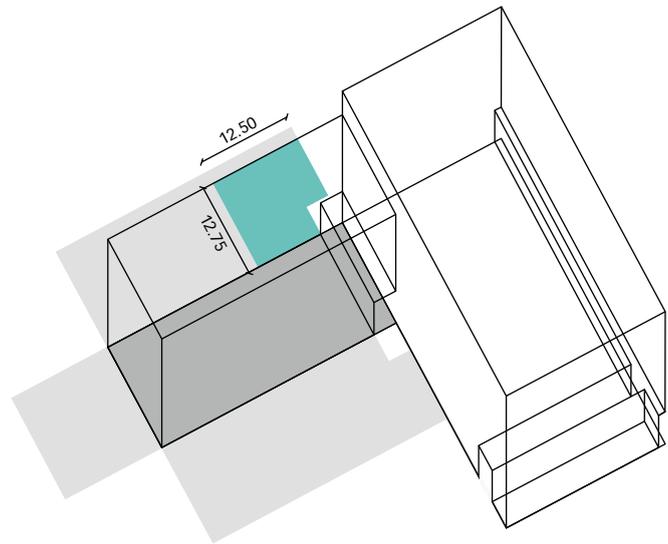
BGF woh: 1'040 m²

Ein Flächentransfer zwischen den Bausteinen 1A und 1B ist möglich.



Lichteinfallswinkel

Einschränkungen gemäss Zeichnung.



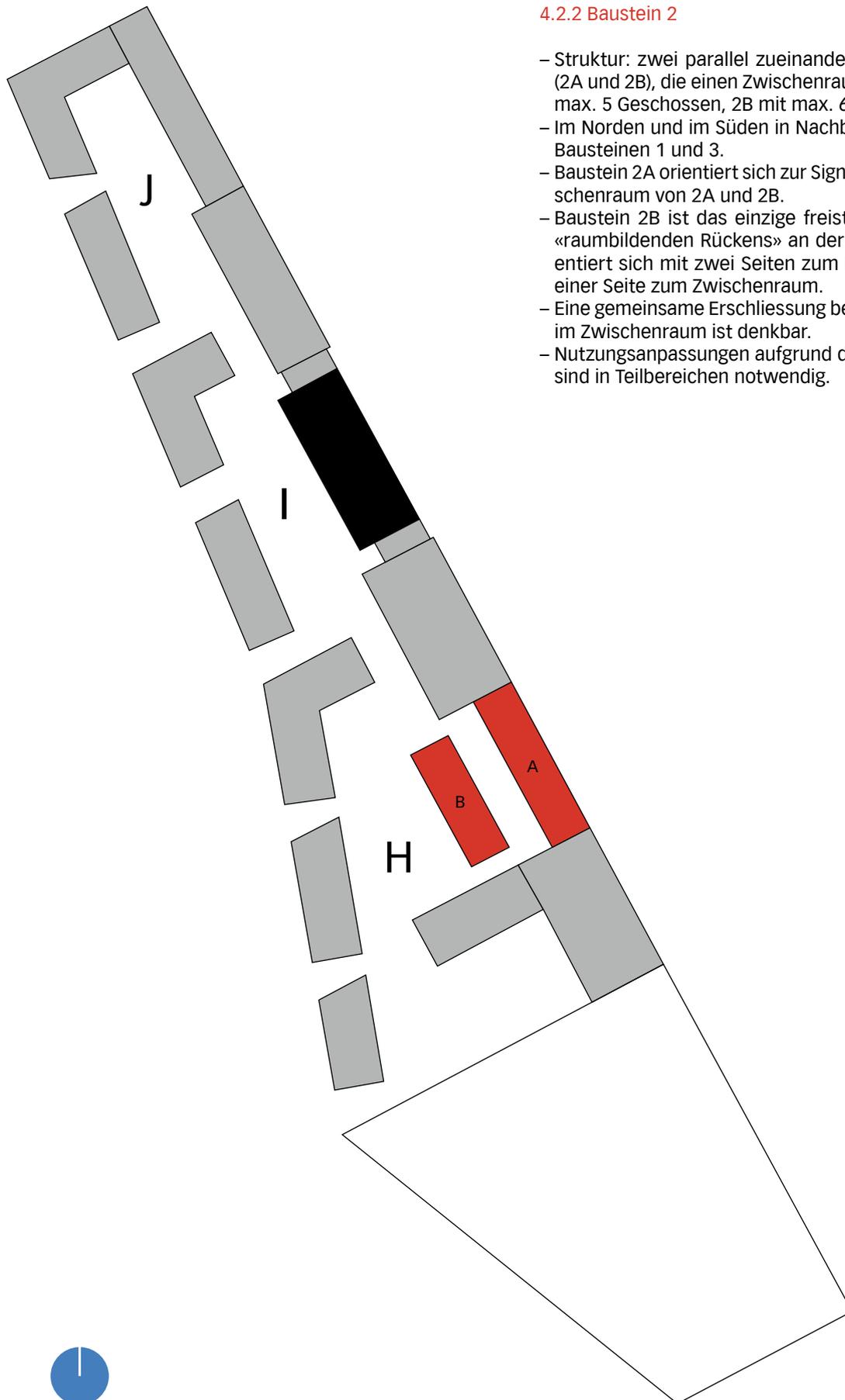
4

oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel

- Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche
- Fassadenabwicklung

links: Nutzungen

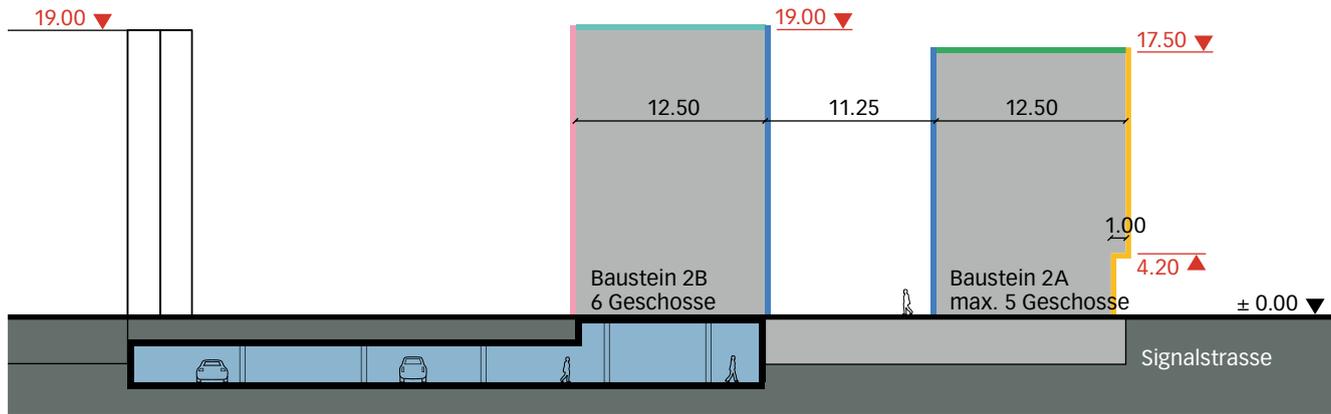
- Wohnen
- öffentlich zugängliche Nutzungen
- Gemeinschaftsraum für Bewohnende aller Bausteine



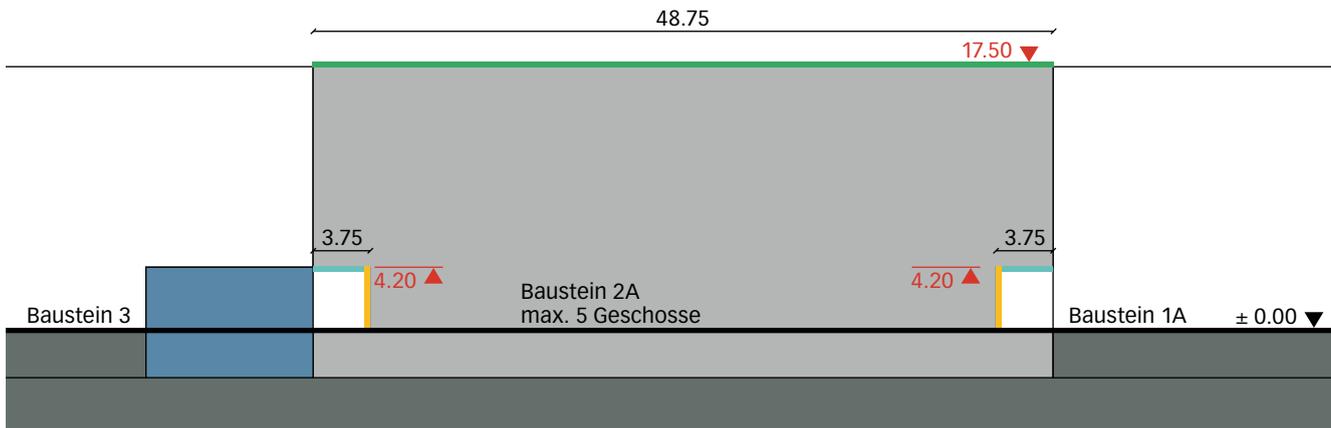
4.2.2 Baustein 2

- Struktur: zwei parallel zueinander stehende Baukörper (2A und 2B), die einen Zwischenraum aufspannen. 2A mit max. 5 Geschossen, 2B mit max. 6 Geschossen.
- Im Norden und im Süden in Nachbarschaft zu den tiefen Bausteinen 1 und 3.
- Baustein 2A orientiert sich zur Signalstrasse und zum Zwischenraum von 2A und 2B.
- Baustein 2B ist das einzige freistehende Gebäude des «raumbildenden Rückens» an der Signalstrasse und orientiert sich mit zwei Seiten zum Hof auf Baufeld H, mit einer Seite zum Zwischenraum.
- Eine gemeinsame Erschliessung beider Gebäudevolumen im Zwischenraum ist denkbar.
- Nutzungsanpassungen aufgrund des Lichteinfallswinkels sind in Teilbereichen notwendig.

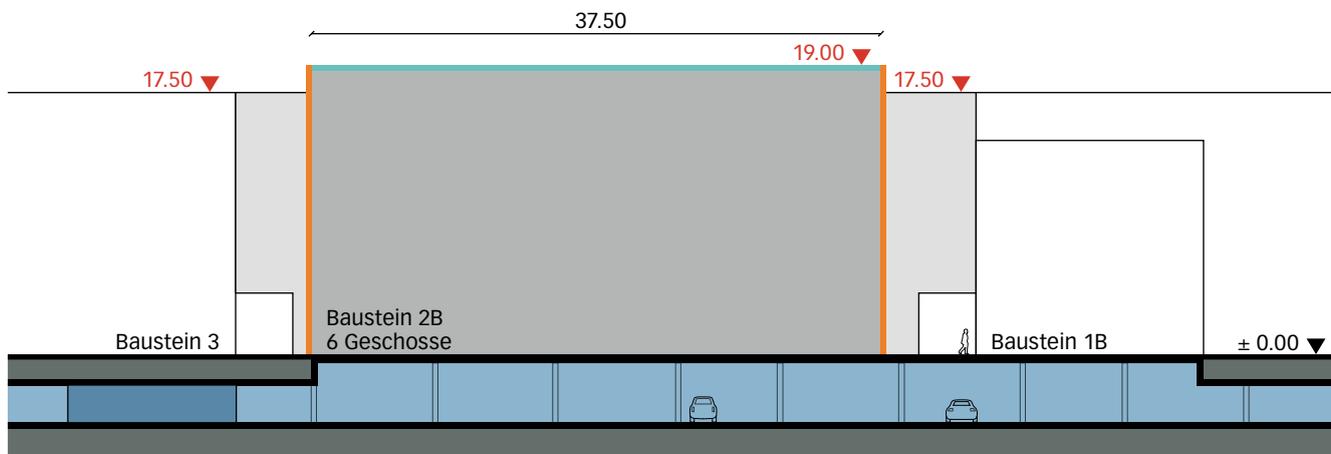




Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C



Baustein 1

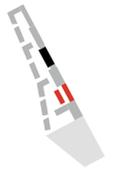
Baustein 2

Baustein 3

Baustein 4

Baustein 5

Baustein 6



-  Baustein
-  Baustein ohne Untergeschoss
-  Nachbargebäude
-  Einstellhalle
-  wahrscheinliche Lage der Rampe zur Einstellhalle
-  M1
-  M2
-  M3
-  M4
-  M5
-  MA
-  MB
-  fHf

Masstab 1 : 1'000
 1 5 10 20 m



5. Obergeschoss

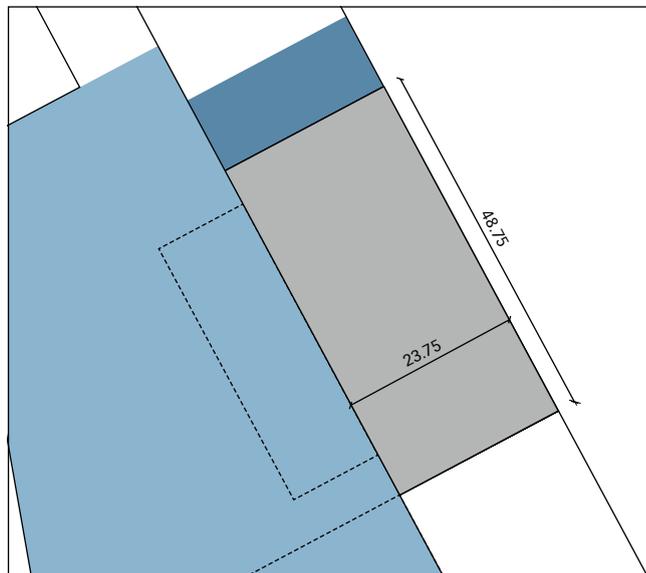


4

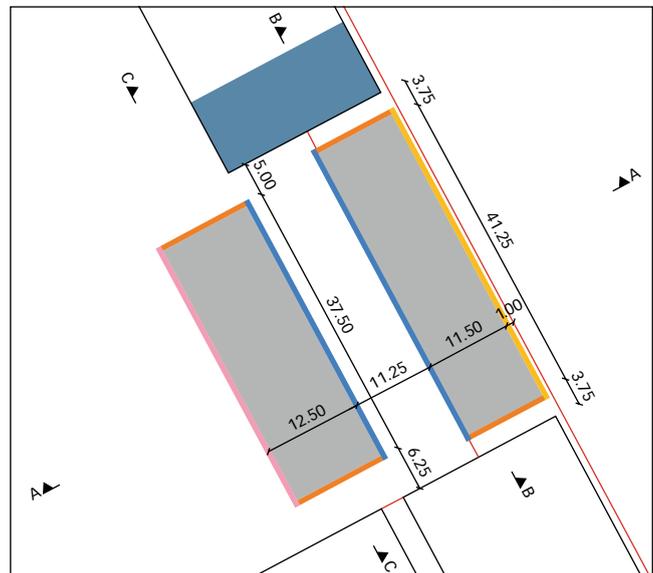
1.-4. Obergeschoss

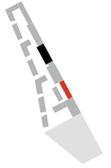


Untergeschoss

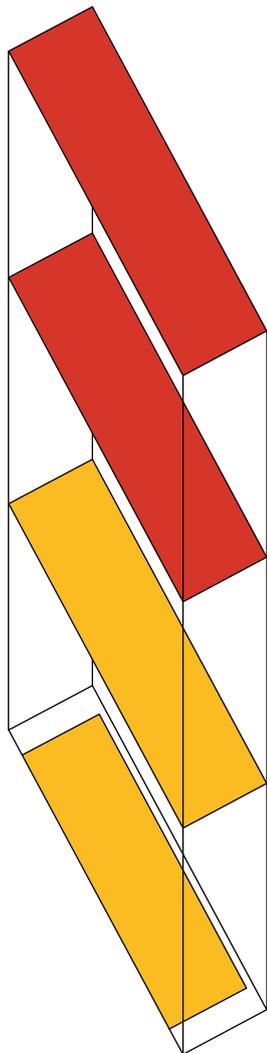


Erdgeschoss

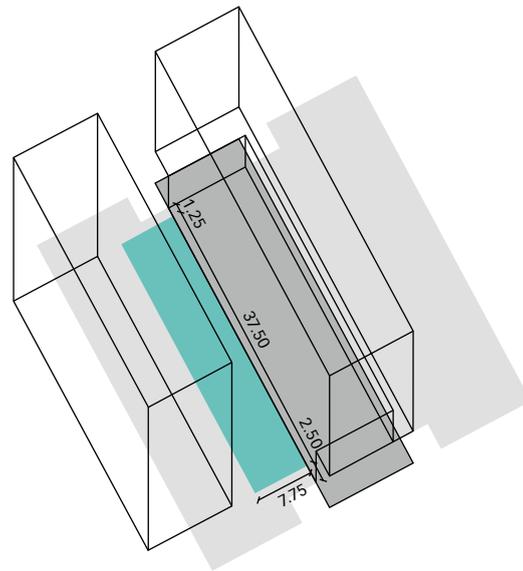




Baustein 2A
Flächen und Nutzungen
 BGF: 2'330 m²
 BGF woh: 1'260 m²

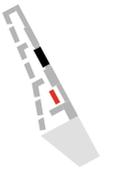


Lichteinfallswinkel
 Einschränkungen gemäss Zeichnung.



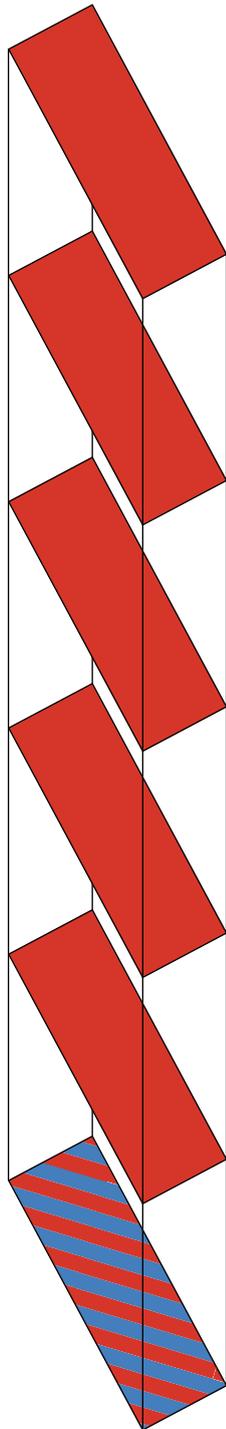
oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel
 Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche
 Fassadenabwicklung

links: Nutzungen
 Wohnen
 Dienstleistung / Gewerbe



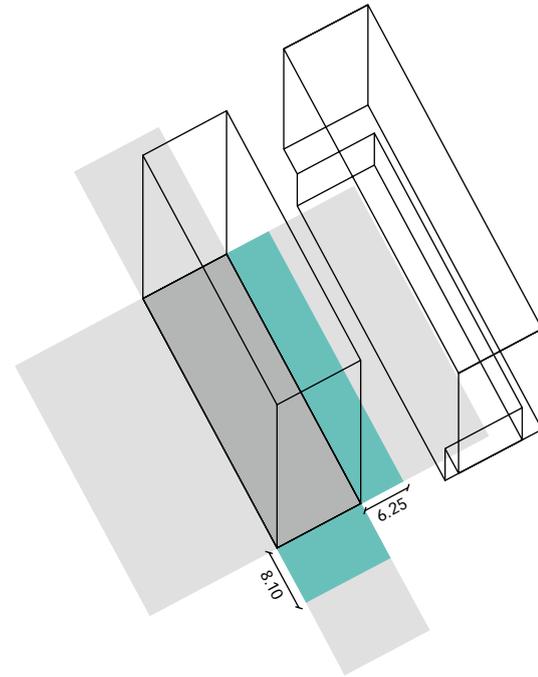
Baustein 2B

Flächen und Nutzungen

BGF: 2'810 m²BGF woh: 2'360 m²

Lichteinfallswinkel

Einschränkungen gemäss Zeichnung.



4

oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel

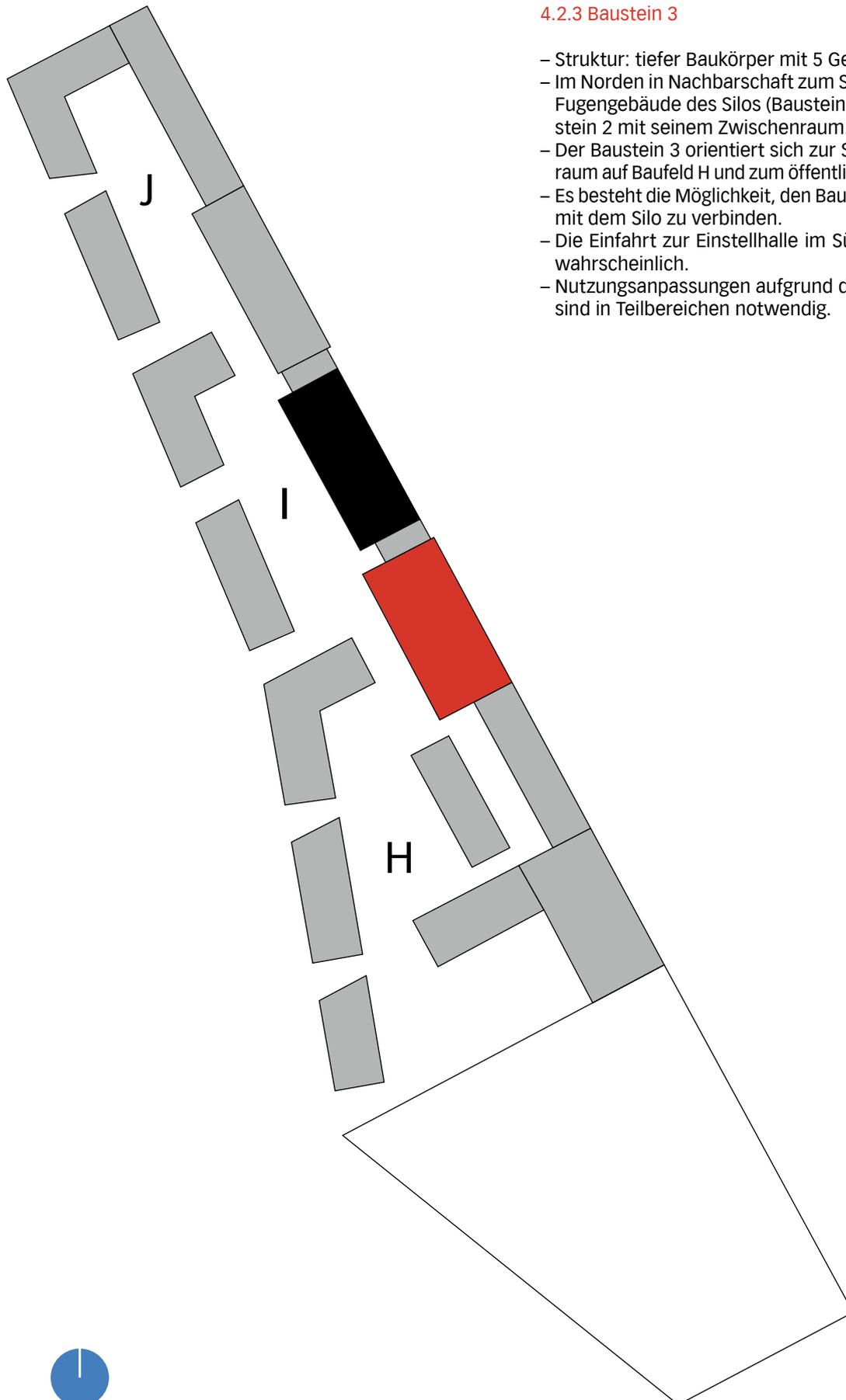
 Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche

 Fassadenabwicklung

links: Nutzungen

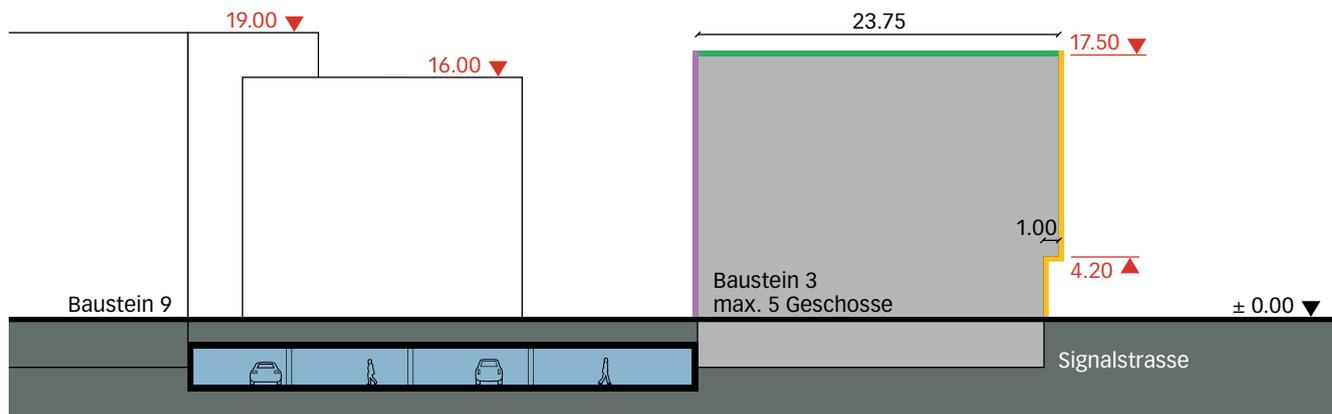
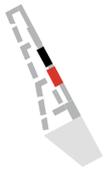
 Wohnen

 öffentlich zugängliche Nutzungen

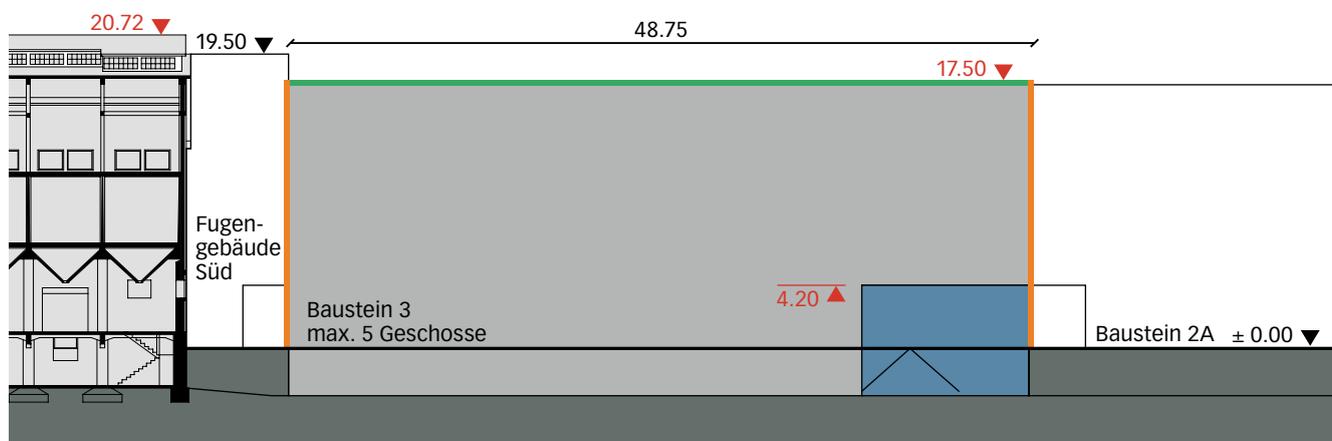


4.2.3 Baustein 3

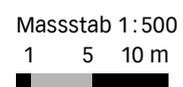
- Struktur: tiefer Baukörper mit 5 Geschossen.
- Im Norden in Nachbarschaft zum Silo bzw. zum südlichen Fugengebäude des Silos (Baustein 4), im Süden zum Baustein 2 mit seinem Zwischenraum.
- Der Baustein 3 orientiert sich zur Signalstrasse, zum Hofraum auf Baufeld H und zum öffentlichen Platz auf Baufeld I.
- Es besteht die Möglichkeit, den Baustein im Untergeschoss mit dem Silo zu verbinden.
- Die Einfahrt zur Einstellhalle im Süden des Bausteins ist wahrscheinlich.
- Nutzungsanpassungen aufgrund des Lichteinfallswinkels sind in Teilbereichen notwendig.



Schnitt A

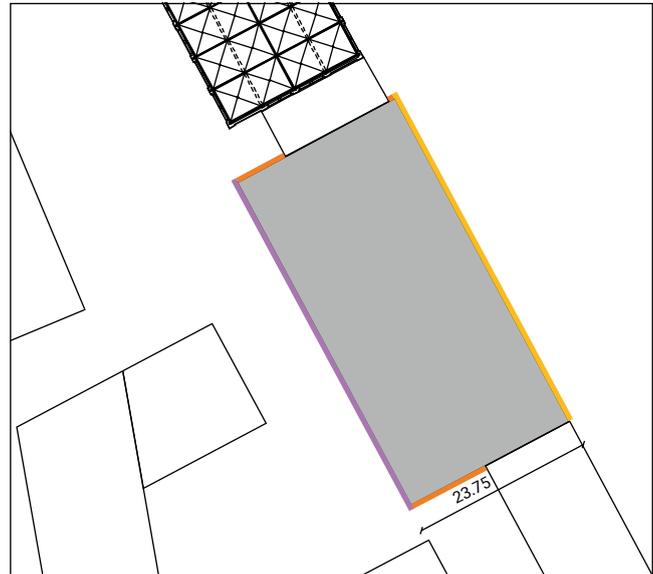


Schnitt B





1.-4. Obergeschoss



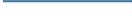
4

Erdgeschoss



Untergeschoss



-  Baustein
-  Baustein ohne Untergeschoss
-  Nachbargebäude
-  Einstellhalle
-  wahrscheinliche Lage der Rampe zur Einstellhalle
-  M1
-  M2
-  M3
-  M4
-  M5
-  MA
-  MB
-  fHf

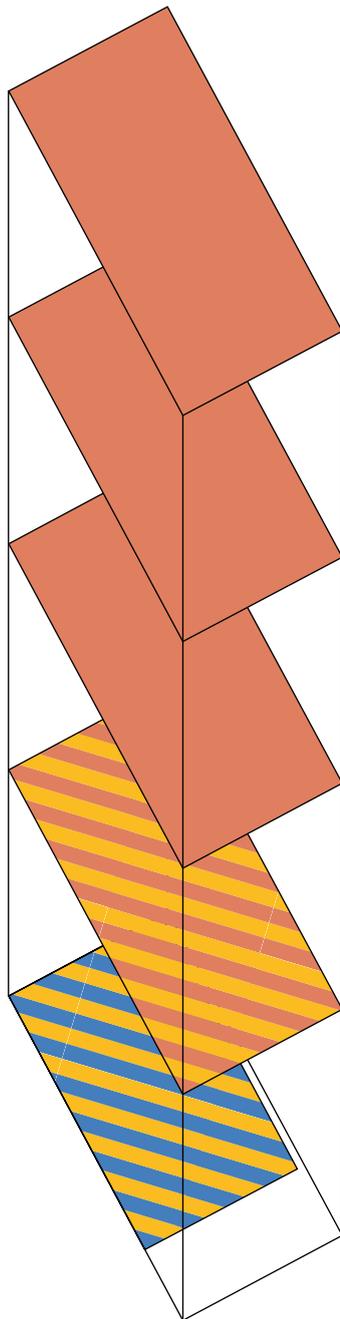




Flächen und Nutzungen

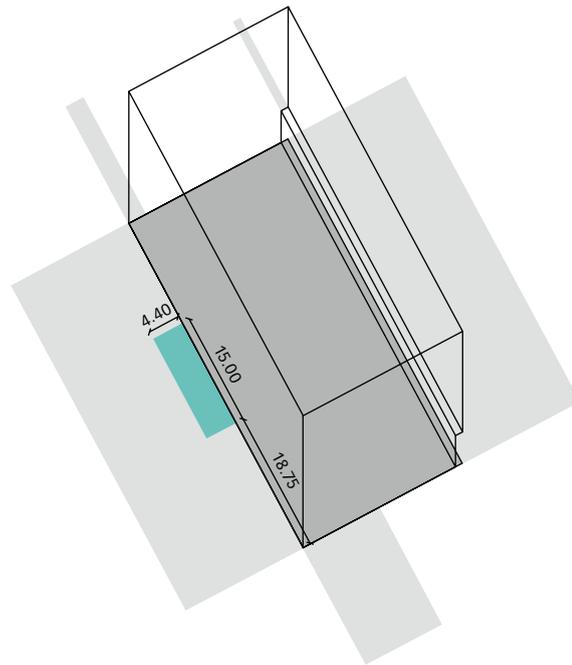
BGF max: 4'680 m²

BGF woh: 3'340 m²



Lichteinfallswinkel

Einschränkungen gemäss Zeichnung. Für Nordfassade Einschränkungen je nach Ausbildung Fugengebäude Süd prüfen.

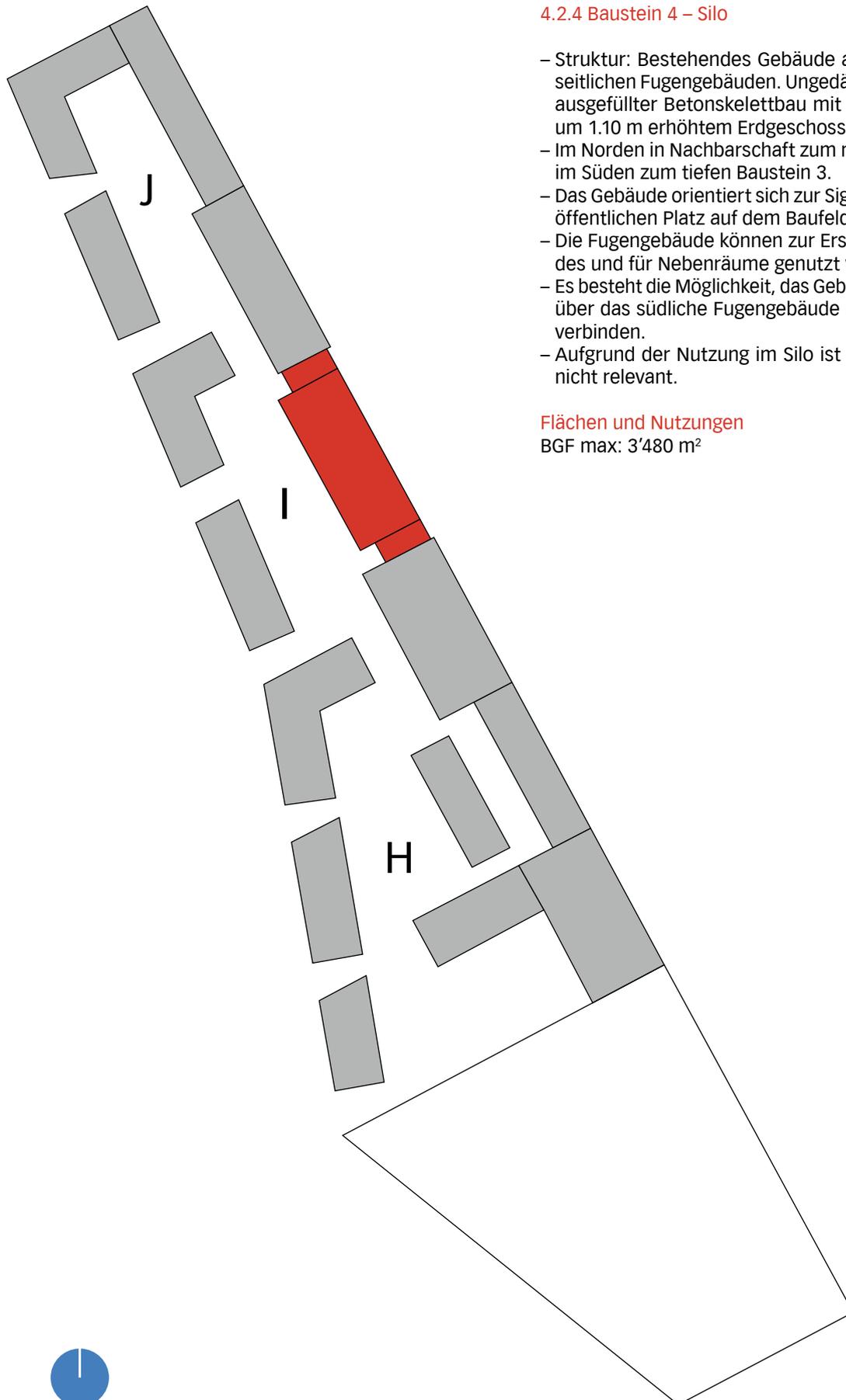


oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel

- Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche
- Fassadenabwicklung

links: Nutzungen

- Wohnen, BGF < GF
- öffentlich zugängliche Nutzungen
- Dienstleistung/Gewerbe



4.2.4 Baustein 4 – Silo

- Struktur: Bestehendes Gebäude aus dem Jahr 1912 mit seitlichen Fugengebäuden. Ungedämmter mit Mauerwerk ausgefüllter Betonskelettbau mit Trichtereinbauten und um 1.10 m erhöhtem Erdgeschoss.
- Im Norden in Nachbarschaft zum mitteltiefen Baustein 5, im Süden zum tiefen Baustein 3.
- Das Gebäude orientiert sich zur Signalstrasse und zu dem öffentlichen Platz auf dem Baufeld I.
- Die Fugengebäude können zur Erschliessung des Gebäudes und für Nebenräume genutzt werden.
- Es besteht die Möglichkeit, das Gebäude im Untergeschoss über das südliche Fugengebäude mit dem Baustein 3 zu verbinden.
- Aufgrund der Nutzung im Silo ist der Lichteinfallswinkel nicht relevant.

Flächen und Nutzungen

BGF max: 3'480 m²

Baustein 1

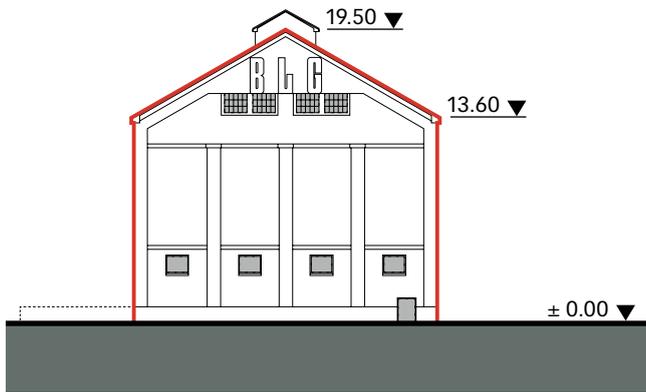
Baustein 2

Baustein 3

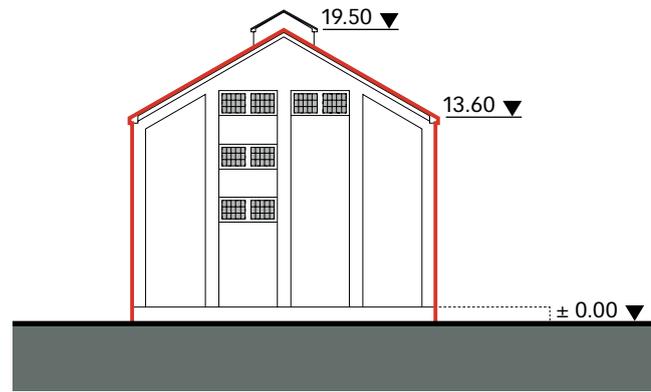
Baustein 4

Baustein 5

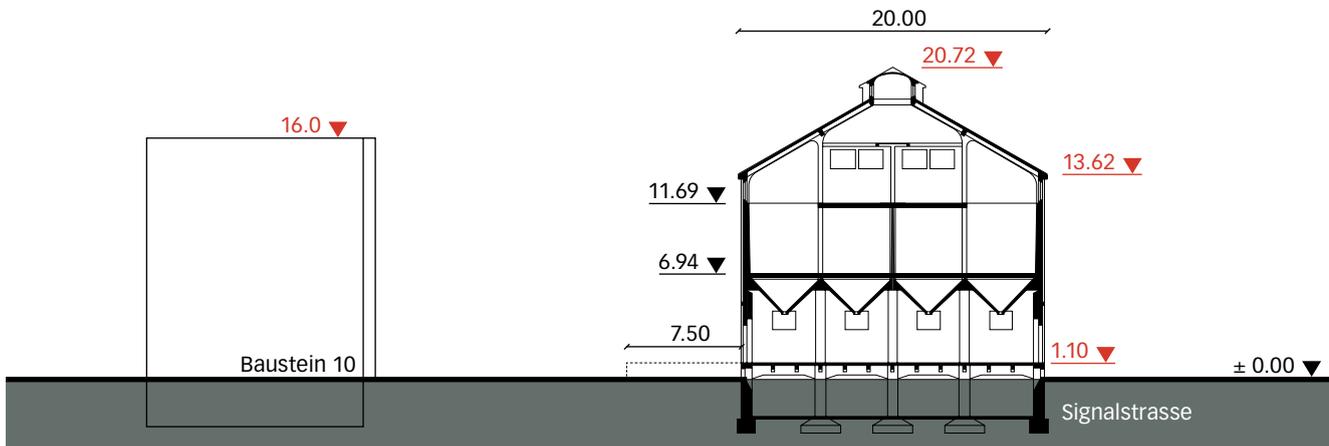
Baustein 6



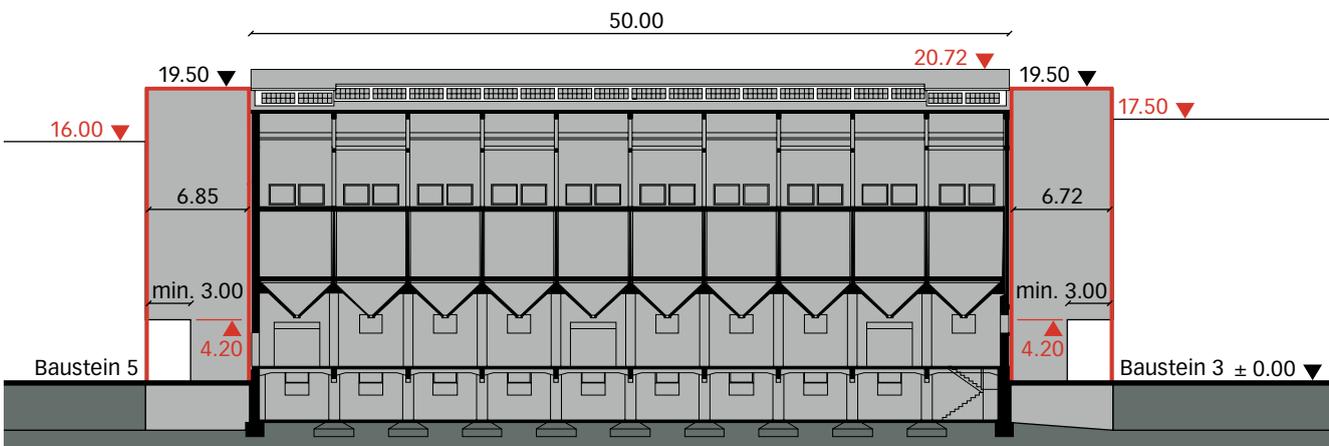
Ansicht Süd



Ansicht Nord



Schnitt A



Schnitt B

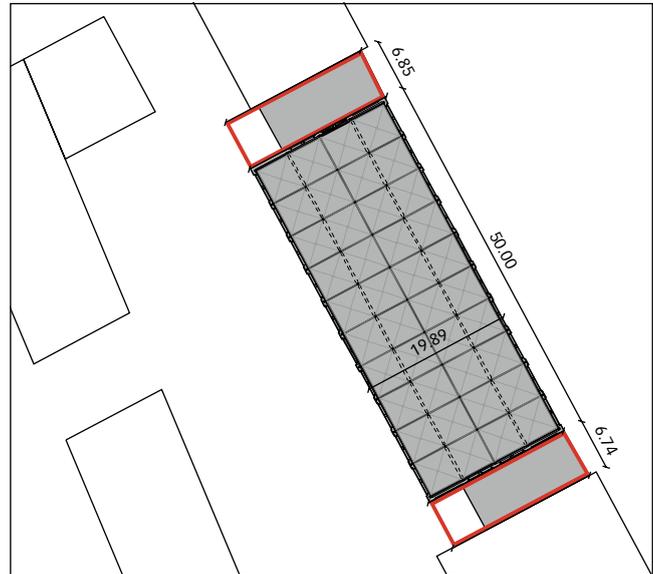
Masstab 1:500

1 5 10 m



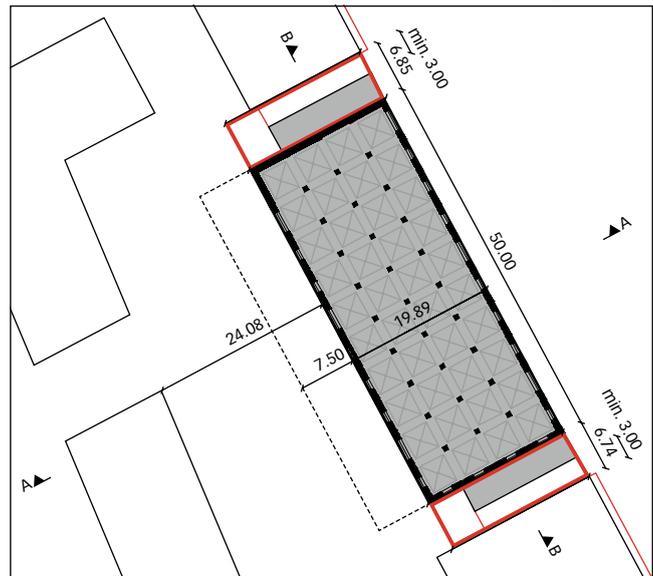


1. Obergeschoss

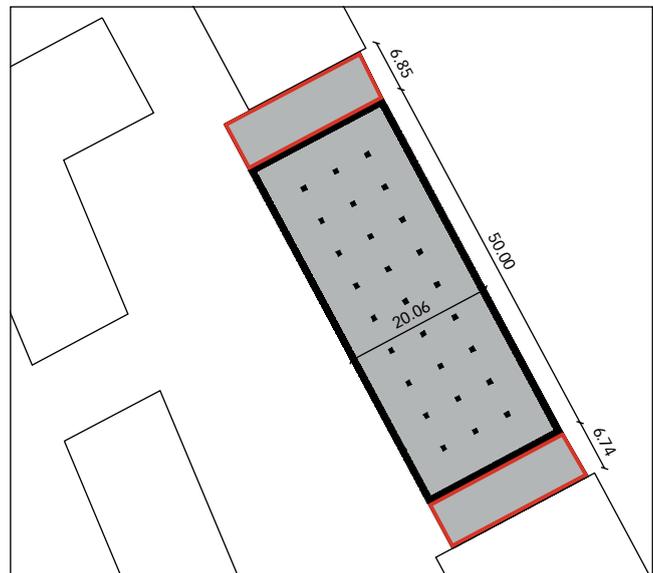


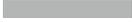
4

Erdgeschoss



Untergeschoss

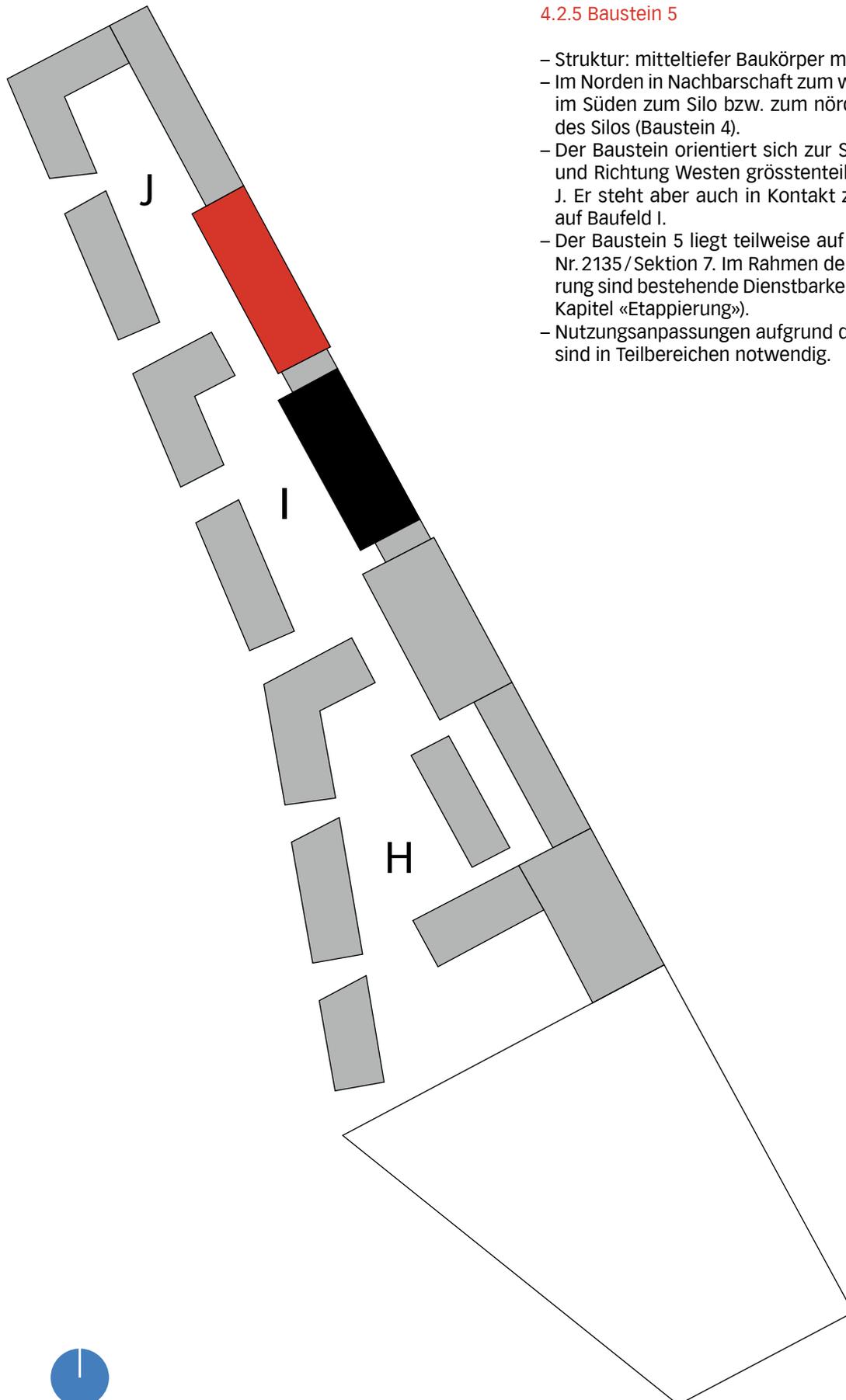


-  Baustein 4 inkl. Fugengebäude
-  Nachbargebäude
-  Max. Ausdehnung der Fugengebäude
-  fHf
-  mHf



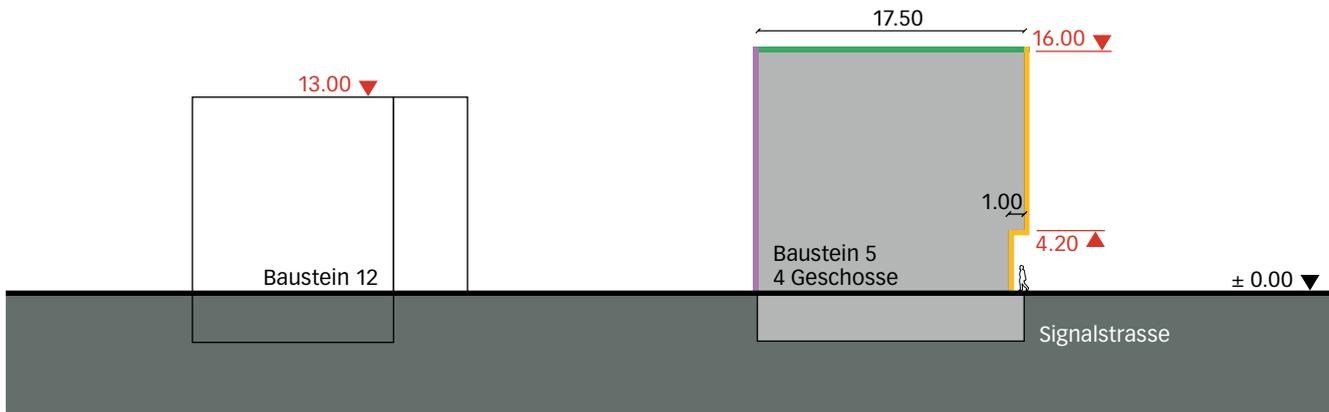
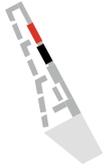
Masstab 1 : 1'000
1 5 10 20 m



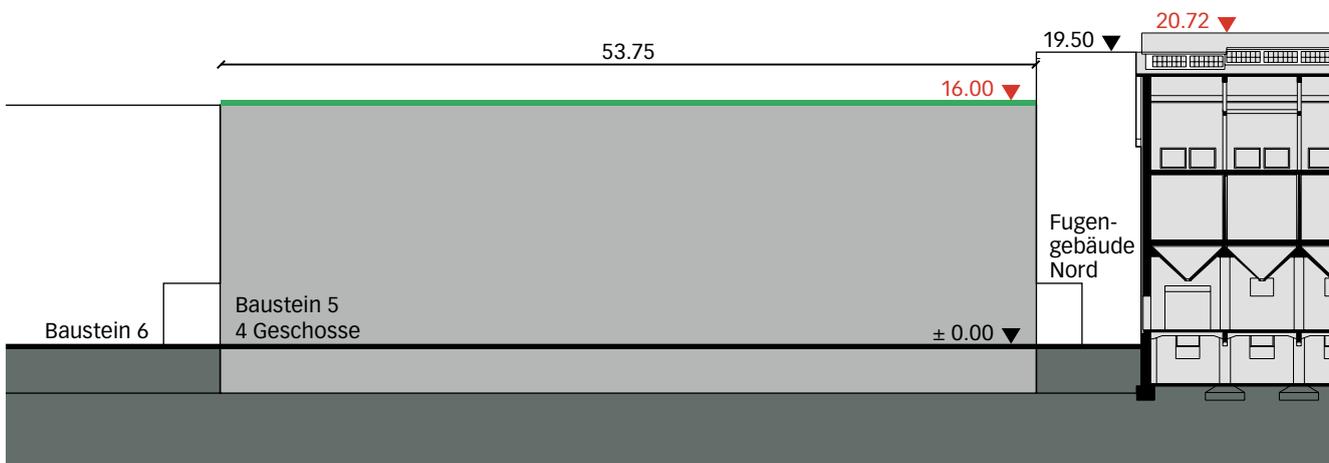


4.2.5 Baustein 5

- Struktur: mitteltiefer Baukörper mit 4 Geschossen.
- Im Norden in Nachbarschaft zum wenig tiefen Baustein 6, im Süden zum Silo bzw. zum nördlichen Fugengebäude des Silos (Baustein 4).
- Der Baustein orientiert sich zur Signalstrasse im Osten und Richtung Westen grösstenteils zum Hof auf Baufeld J. Er steht aber auch in Kontakt zum öffentlichen Platz auf Baufeld I.
- Der Baustein 5 liegt teilweise auf der Baurechtsparzelle Nr. 2135/Sektion 7. Im Rahmen der Planung und Realisierung sind bestehende Dienstbarkeiten zu beachten (siehe Kapitel «Etappierung»).
- Nutzungsanpassungen aufgrund des Lichteinfallswinkels sind in Teilbereichen notwendig.

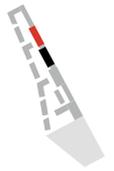


Schnitt A

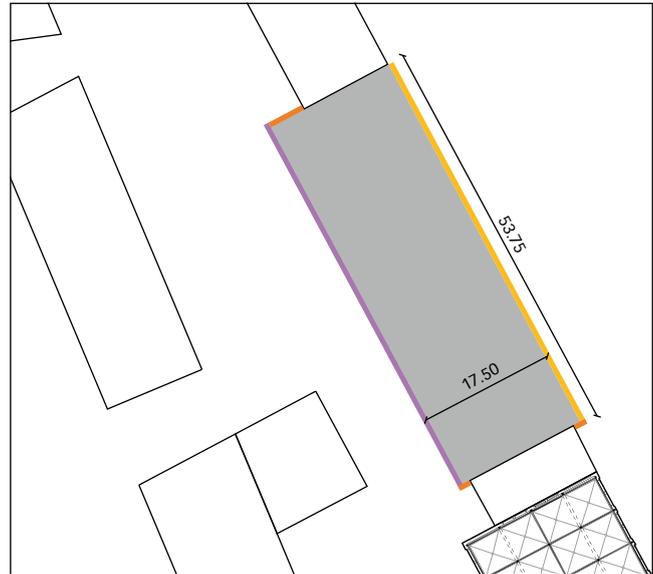


Schnitt B





1.-3. Obergeschoss

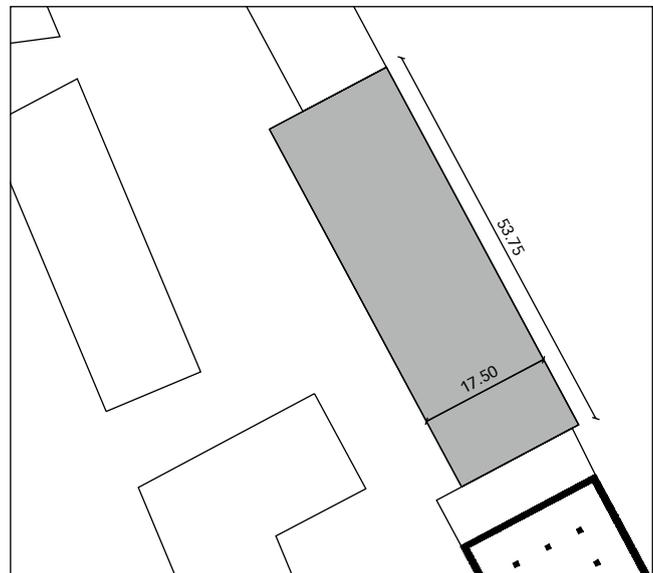


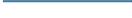
4

Erdgeschoss



Untergeschoss

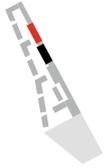


-  Baustein
-  Baustein ohne Untergeschoss
-  Nachbargebäude
-  Einstellhalle
-  wahrscheinliche Lage der Rampe zur Einstellhalle
-  M1
-  M2
-  M3
-  M4
-  M5
-  MA
-  MB
-  fHf



Masstab 1 : 1'000
1 5 10 20 m

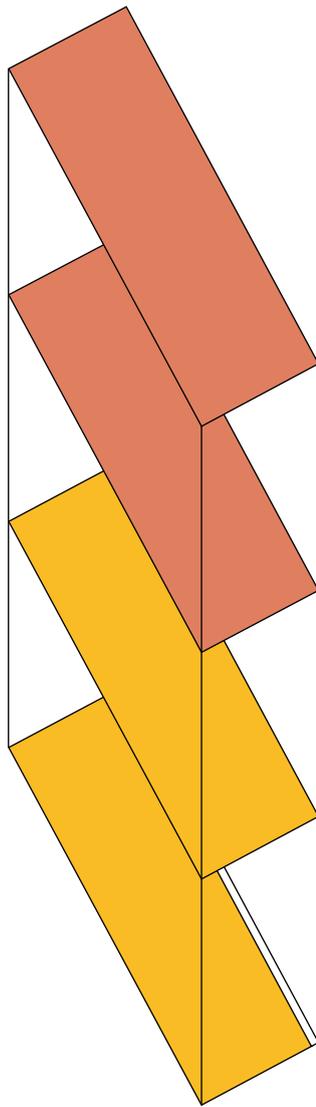




Flächen und Nutzungen

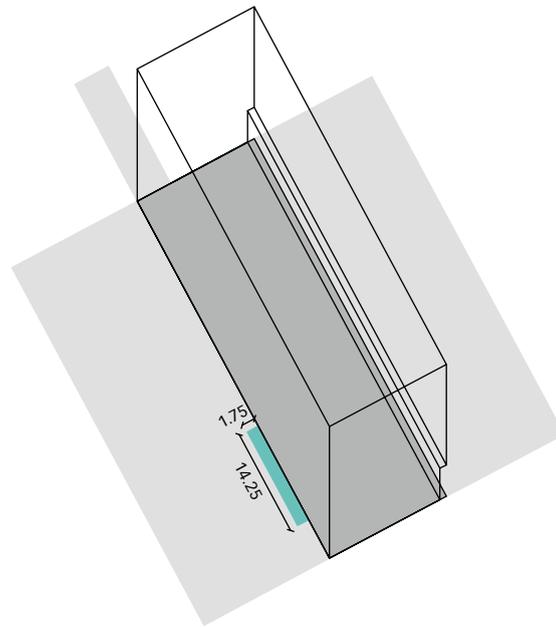
BGF: 3'240 m²

BGF woh: 1'450 m²



Lichteinfallswinkel

Einschränkungen gemäss Zeichnung. Für Südfassade Einschränkungen je nach Ausbildung Fugengebäude Nord prüfen.



oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel

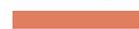


Fassadenabschnitt mit *nicht*
anrechenbarer Fensterfläche



Fassadenabwicklung

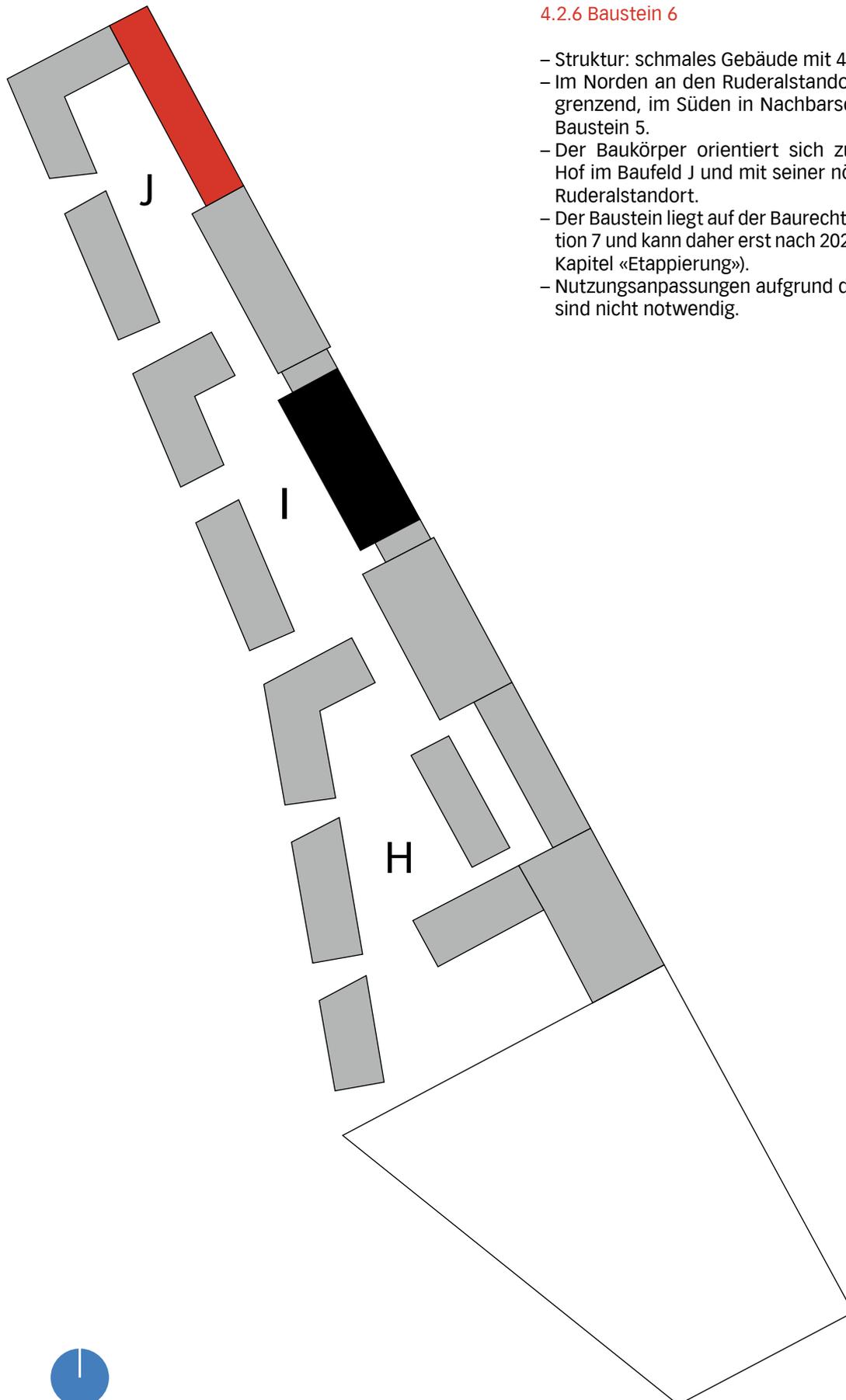
links: Nutzungen



Wohnen, BGF < GF

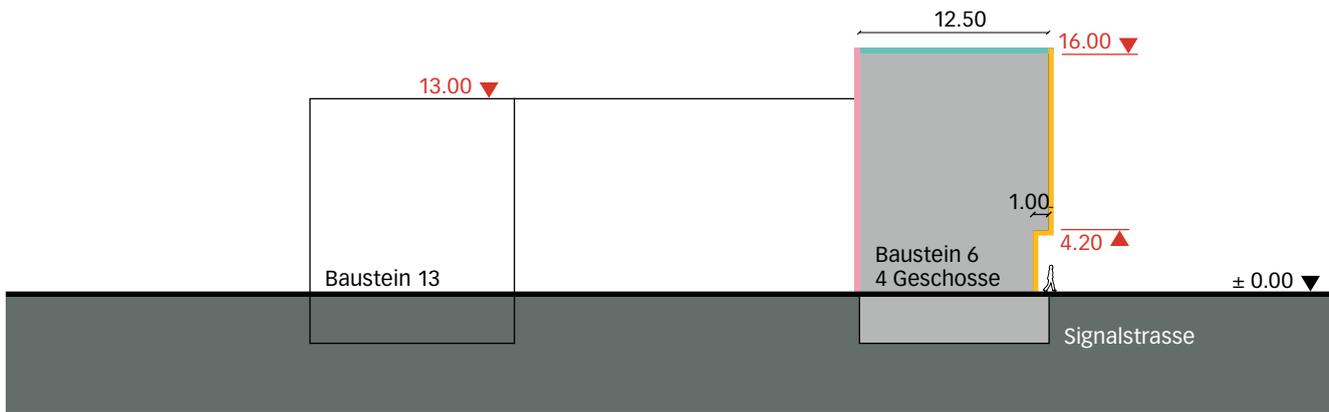
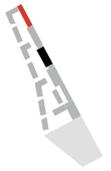


Dienstleistung/Gewerbe



4.2.6 Baustein 6

- Struktur: schmales Gebäude mit 4 Geschossen.
- Im Norden an den Ruderalstandort Erlenmatt Nord angrenzend, im Süden in Nachbarschaft zum mitteltiefen Baustein 5.
- Der Baukörper orientiert sich zur Signalstrasse, zum Hof im Baufeld J und mit seiner nördlichen Fassade zum Ruderalstandort.
- Der Baustein liegt auf der Baurechtsparzelle Nr. 2135 / Sektion 7 und kann daher erst nach 2023 erbaut werden (siehe Kapitel «Etappierung»).
- Nutzungsanpassungen aufgrund des Lichteinfallswinkels sind nicht notwendig.



Schnitt A



Schnitt B

Massstab 1 : 500

1 5 10 m



Baustein 1

Baustein 2

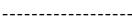
Baustein 3

Baustein 4

Baustein 5

Baustein 6

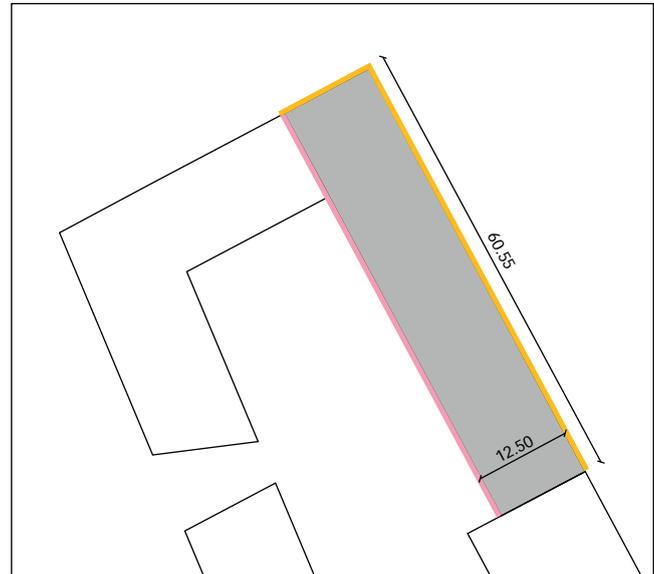


-  Baustein
-  Baustein ohne Untergeschoss
-  Nachbargebäude
-  Einstellhalle
-  wahrscheinliche Lage der Rampe zur Einstellhalle
-  M1
-  M2
-  M3
-  M4
-  M5
-  MA
-  MB
-  fHf

Masstab 1:1'000
 1 5 10 20 m

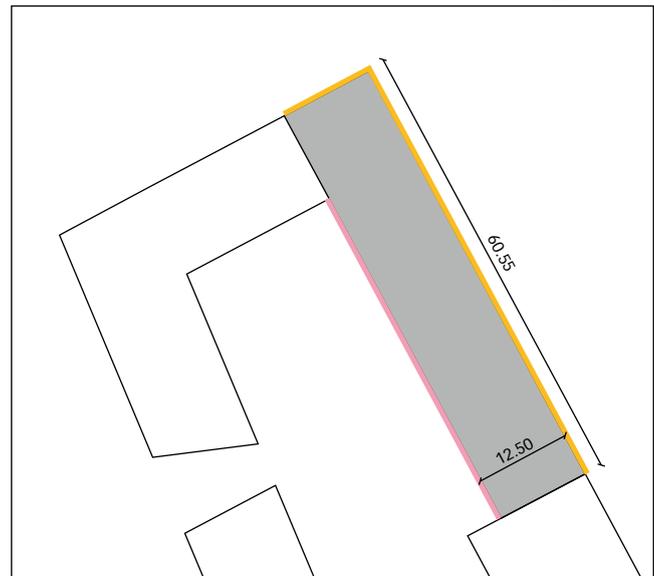


3. Obergeschoss

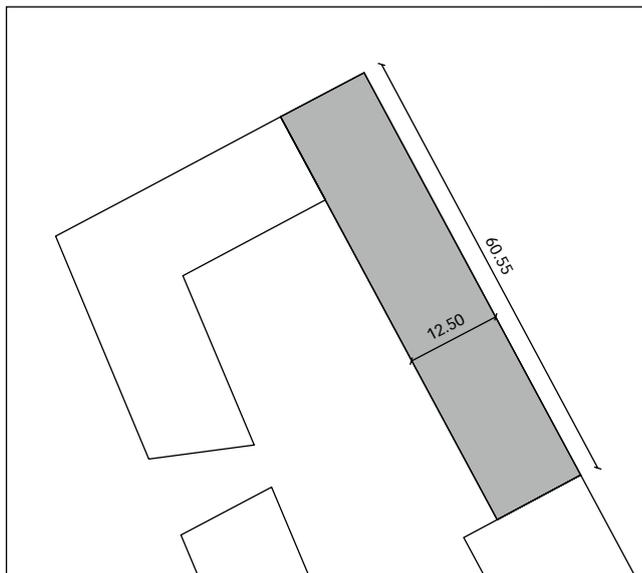


4

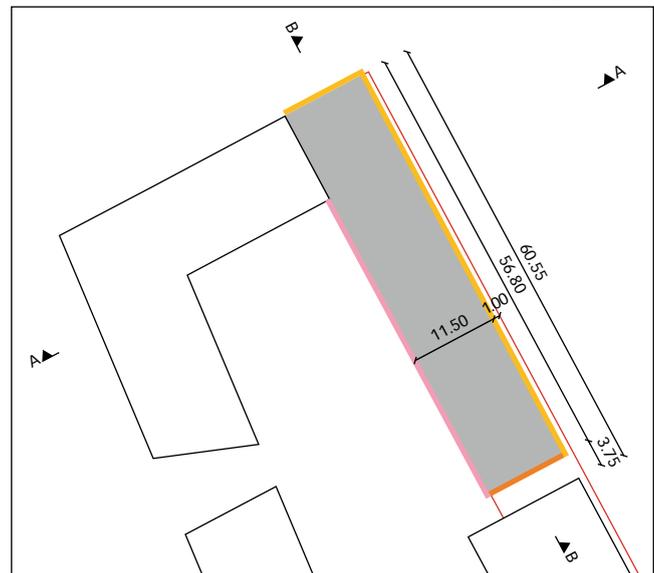
1. und 2. Obergeschoss

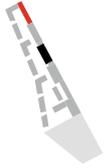


Untergeschoss



Erdgeschoss

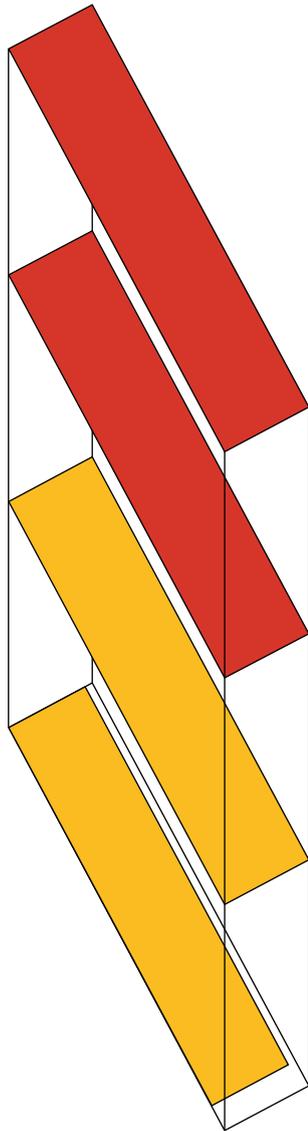




Flächen und Nutzungen

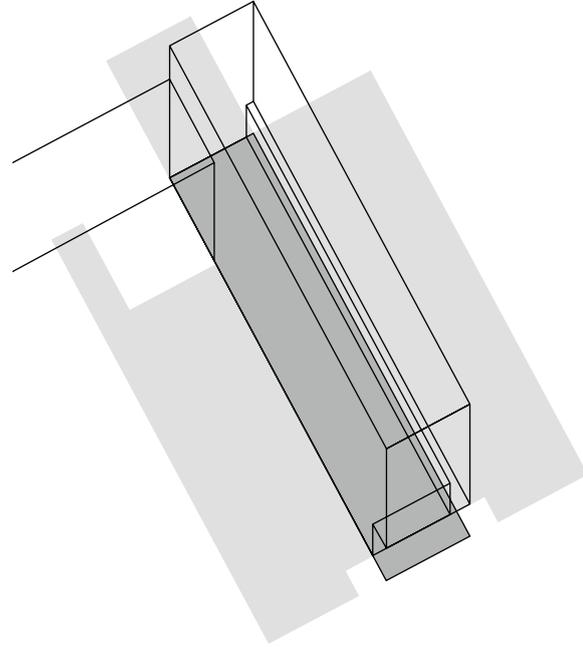
BGF: 2'870 m²

BGF woh: 1'480 m²



Lichteinfallswinkel

Es bestehen keine Einschränkungen.



oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel

- Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche
- Fassadenabwicklung

links: Nutzungen

- Wohnen
- Dienstleistung / Gewerbe



5. Bauen am Goldbachweg

68	5.1 Allgemeine Themen
68	5.1.1 Vorzonen und Umgang mit dem Erdgeschoss
70	5.1.2 Flächen
70	5.1.3 Nutzungen oberirdisch
72	5.1.4 Erläuterungen zur Berechnung des Lichteinfallswinkels
73	5.1.5 Gelände
75	5.2 Bausteine
75	5.2.1 Baustein 7
79	5.2.2 Baustein 8
83	5.2.3 Baustein 9
87	5.2.4 Baustein 10
91	5.2.5 Baustein 11
95	5.2.6 Baustein 12
99	5.2.7 Baustein 13

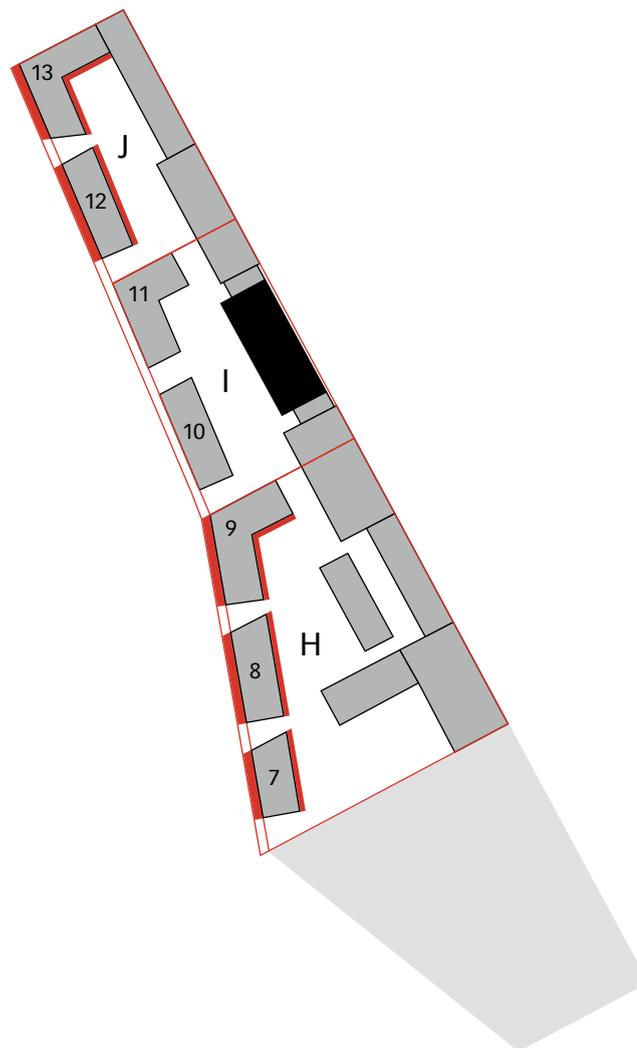
5.1 Allgemeine Themen

5.1.1 Vorzonen und Umgang mit dem Erdgeschoss

Am Goldbachweg haben sämtliche Bausteine auf den Bau-
feldern H und J (Bausteine 7 bis 9 sowie 12 und 13) hofseitig
2.00 m und zum Park orientiert 3.00 m breite Vorzonen. Die
parkseitigen Vorzonen sind private Vorgärten oder Vorhöfe,
mit – vom Goldbachweg aus gemessen – maximal 1.90 m
hohen und maximal 0.30 m tiefen Begrenzungen. Diese
haben die Funktion, die Bebauung am Park im Sinne einer
guten Gesamtwirkung optisch zu verbinden und bewerk-
stelligen zugleich den Schutz der Privatsphäre in den Erd-
geschosswohnungen. Die präzise Höhe und die Gestaltung
dieses räumlichen Abschlusses wird nach der Auswertung
eines Studienauftrags über die Aussenraumplanung defi-
niert. Weitere Informationen zur Nutzung und Gestaltung
der Vorzonen sind im Kapitel «Aussenraum» zu finden.

Die Bausteine 10 und 11 gegenüber dem Silo auf dem Bau-
feld I haben keine Vorzonen.

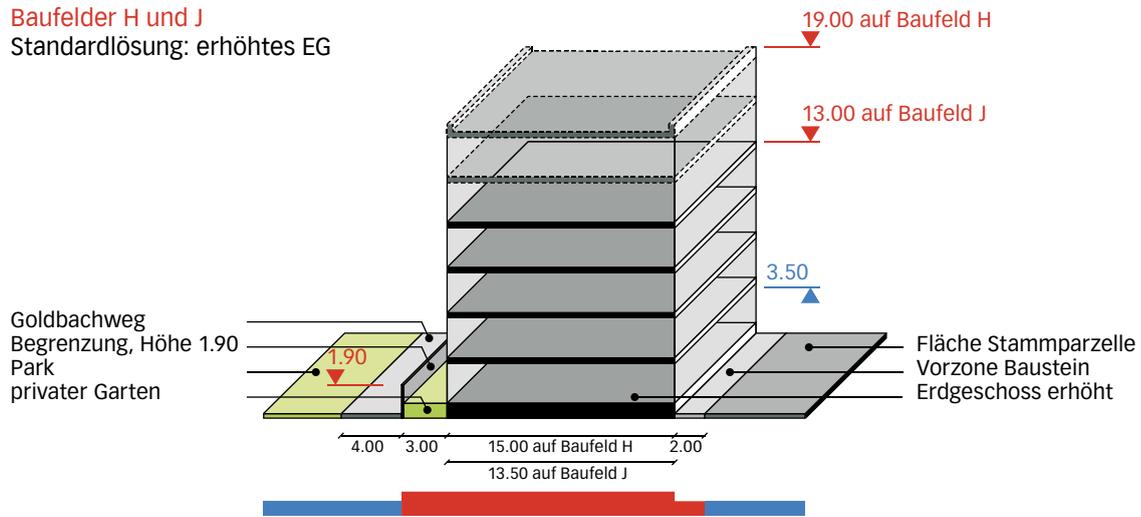
Die Unterkante der Rohdecke über dem Erdgeschoss liegt
bei allen Bausteinen am Goldbachweg (7 bis 13) bei 3.50 m
über dem definierten Referenzpunkt (siehe Kapitel «Bauen
am Goldbachweg» → «Gelände»). Die Baurechnenden
der Bausteine auf den Bau-
feldern H und J (Bausteine 7 bis 9 sowie 12 und 13)
haben die Möglichkeit, ein hohes Erdge-
schoss oder ein Hochparterre mit einer maximalen Höhe
des Fertigbodens von 1.00 m über dem Referenzpunkt zu
erstellen. Der Fertigboden des Erdgeschosses der Bausteine
10 und 11 auf dem Bau-
feld I liegt auf Niveau des Platzes
bzw. des Goldbachwegs.



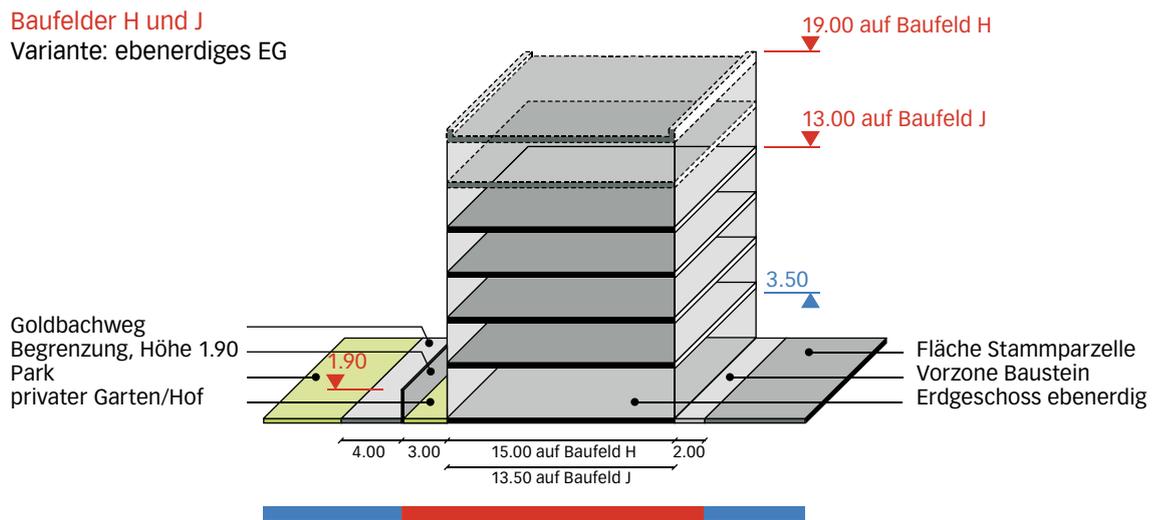
Übersichtsplan mit markierten Vorzonen

rechts
privat
öffentlich

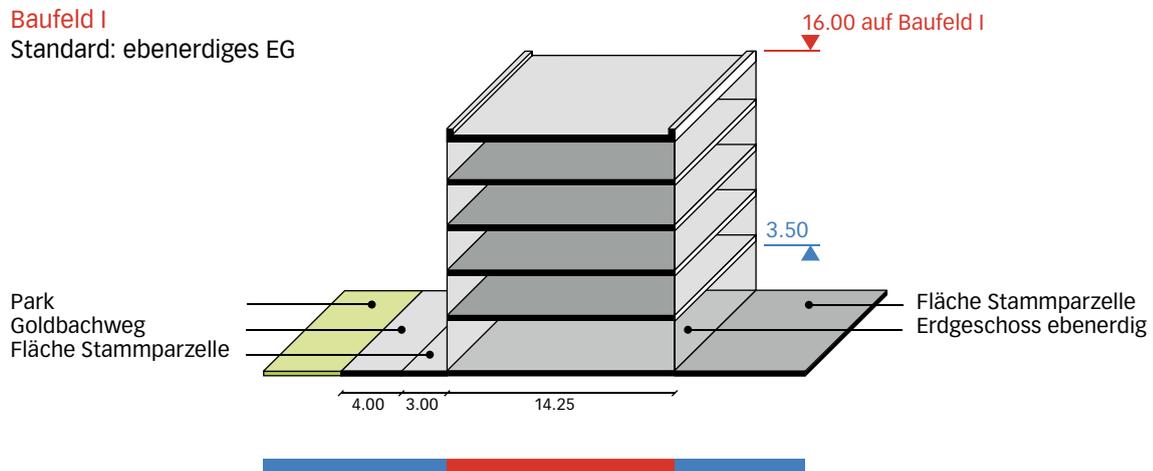
Baufelder H und J
Standardlösung: erhöhtes EG



Baufelder H und J
Variante: ebenerdiges EG



Baufeld I
Standard: ebenerdiges EG



5.1.2 Flächen

Für die Gebäude am Goldbachweg (Bausteine 7 bis 13) stehen 21 240 m² BGF zur Verfügung. Davon sind zwingend mindestens 19 040 m² BGF für Wohnnutzung zu erstellen.

Bei der Darstellung der einzelnen Bausteine werden

- die maximal zur Verfügung stehende BGF, (BGF max) und
- die mindestens zu erstellende Fläche für Wohnnutzung (BGF woh) angegeben.

Hinweis

– Wohngeschosse:

Die BGF max ist kleiner als die Geschossfläche (GF). Diese Differenzfläche ist als Loggien zu erstellen (entspricht einem Anteil offener Bauteile von 5% gemäss BPG § 17). Weitere 5% offene Bauteile können ohne Anrechnung zur BGF erstellt werden.

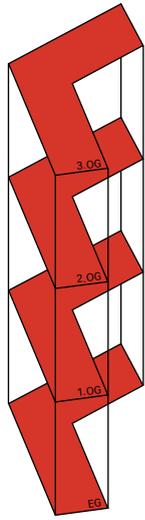
– Erdgeschoss der Bausteine 10 und 11:

Die gesamte GF steht als BGF zur Verfügung, da hier stille Gewerbe, Dienstleistungsnutzungen oder öffentlich zugängliche Nutzungen situiert sind (siehe Kapitel «Bauen am Goldbachweg» «Nutzungen oberirdisch»).

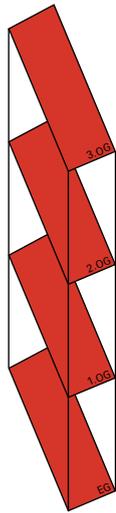
5.1.3 Nutzungen oberirdisch

- In den Baufeldern H und J ist Wohnen über alle Geschosse verpflichtend.
- Im Baufeld I ist Wohnen in den Obergeschossen verpflichtend. Im Erdgeschoss ist hier ein stilles Gewerbe/Dienstleistung oder eine öffentlich zugängliche Nutzung möglich. Voraussetzung ist jedoch, dass die Lärmschutzvorgaben eingehalten werden (siehe Kapitel «Aussenraum» → «Nutzungen – Lärm»).
- In den Bausteinen 9 Ost und 11 Ost ist ein Gemeinschaftsraum vorgesehen. Diese Verortung entspricht dem Planungsstand der vorliegenden Version des Regelwerks. Hier kann es im weiteren Planungsprozess zu Änderungen kommen.

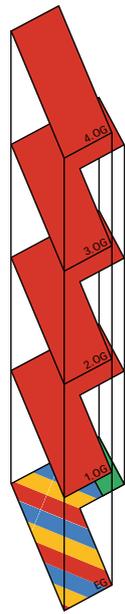
	Wohnen
	Gemeinschaftsraum für Bewohnende aller Bausteine
	Dienstleistungen/Gewerbe
	öffentlich zugängliche Nutzungen



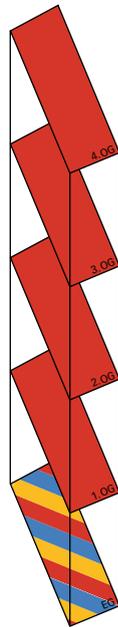
Baustein 13



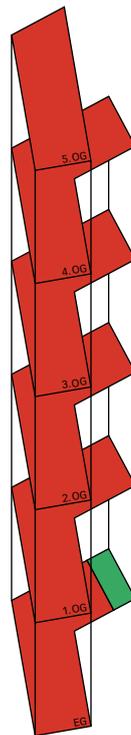
Baustein 12



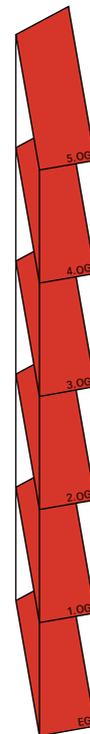
Baustein 11



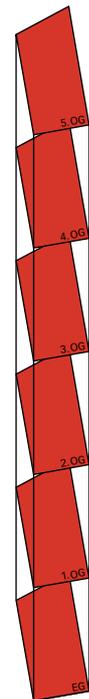
Baustein 10



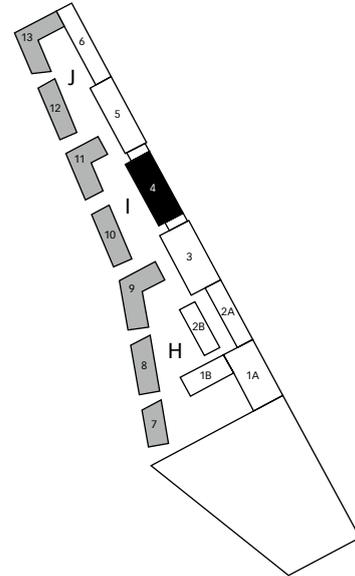
Baustein 9



Baustein 8



Baustein 7



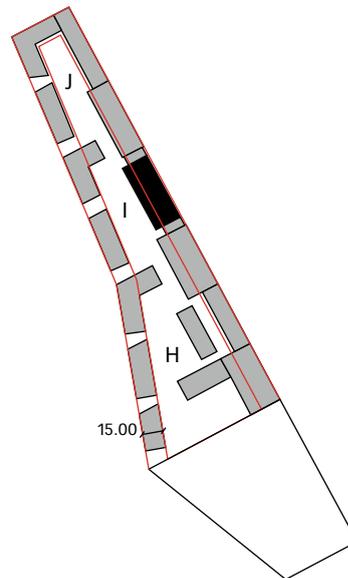
5.1.4 Erläuterungen zur Berechnung des Lichteinfallswinkels

Gemäss § 63 Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt (BPG) darf die Fensterfläche von Wohn- und Schlafzimmern sowie von Küchen und Wohnküchen nicht kleiner als ein Zehntel der Bodenfläche sein. Anrechenbar sind in der einschlägigen Zone 5a jedoch nur Fenster mit einem Lichteinfallswinkel von 45 Grad zur Horizontalen. Der Lichteinfallswinkel zur Horizontalen muss dabei auf der Höhe des Zimmerbodens eingehalten sein (§ 64 BPG).

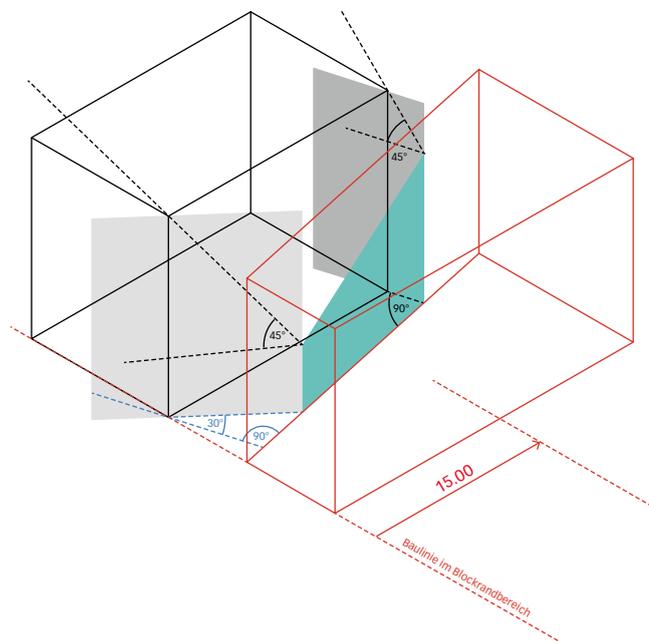
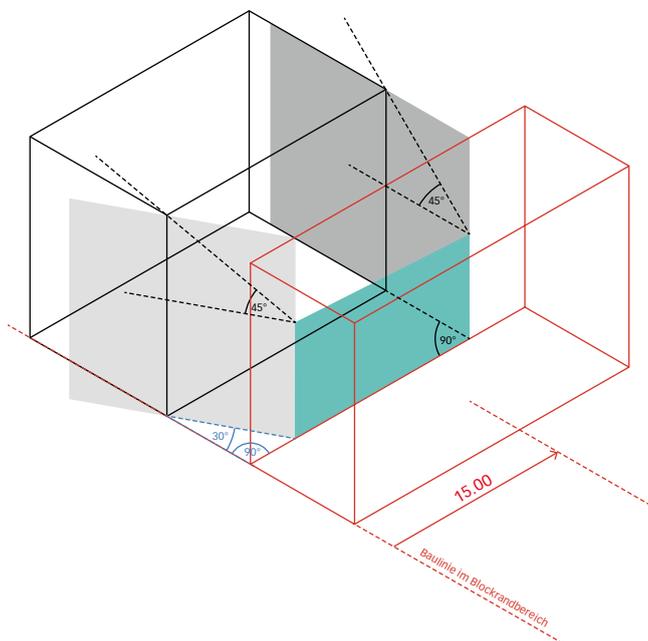
Im Bereich des «Blockrandes» – im Fall Erlenmatt Ost ist dies bis 15.00 m ab Baulinie der Fall – wird auch seitliches Licht angerechnet. In diesem Fall wird die Referenzebene, welche im Regelfall rechtwinklig zu dem betrachteten Gebäude steht, um 30 Grad abgedreht.

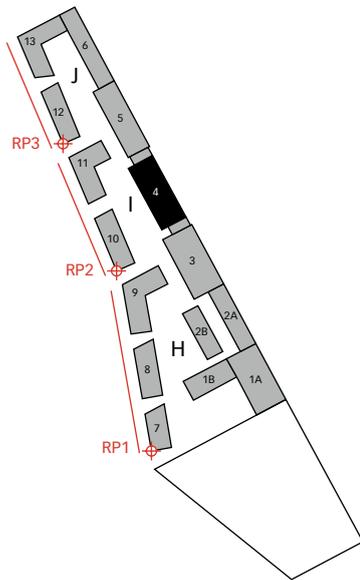
Aufgrund der hohen Dichte und der städtebaulichen Setzung der Volumen im Gebiet Erlenmatt Ost kommt es in Einzelbereichen an den Fassaden zu einer Einschränkung in der Nutzung. Hier können keine Wohnräume angeordnet werden oder die gesetzlich vorgesehene Belichtung muss über andere Fassadenbereiche erfüllt werden.

Im Folgenden wird die geometrische Ermittlung des Lichteinfallswinkels schematisch aufgezeigt.



- (red line) unten links: Fassaden der Baukörper sind parallel zu berechnender Baustein
- (black line) unten: Fassaden der Baukörper sind nicht parallel
- (teal) Fassadenabschnitt mit nicht anrechenbarer Fensterfläche
- (grey) Referenzebene im Regelfall
- (light grey) Referenzebene im Blockrandbereich (bis 15.00 m ab Baulinie)

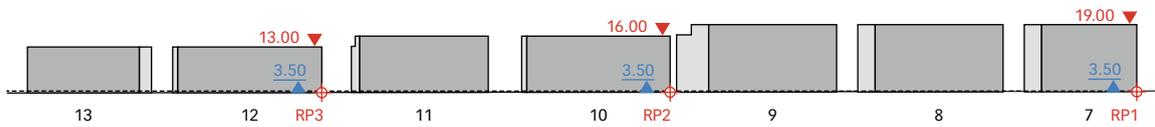




5.1.5 Gelände

Das Gelände Erlenmatt Ost ist gegen Norden leicht abschüssig. Um der Idee der Grossmassstäblichkeit von Bauten mit gleichen Höhen gerecht zu werden, sind die Bausteine zu sinnvollen Gruppen mit dem gleichen definierten Referenzpunkt für den Nullpunkt ± 0.00 zusammengefasst. Auf diese Weise werden am Goldbachweg pro Gruppe bzw. pro Baufeld gleichbleibende Traufhöhen gewährleistet.

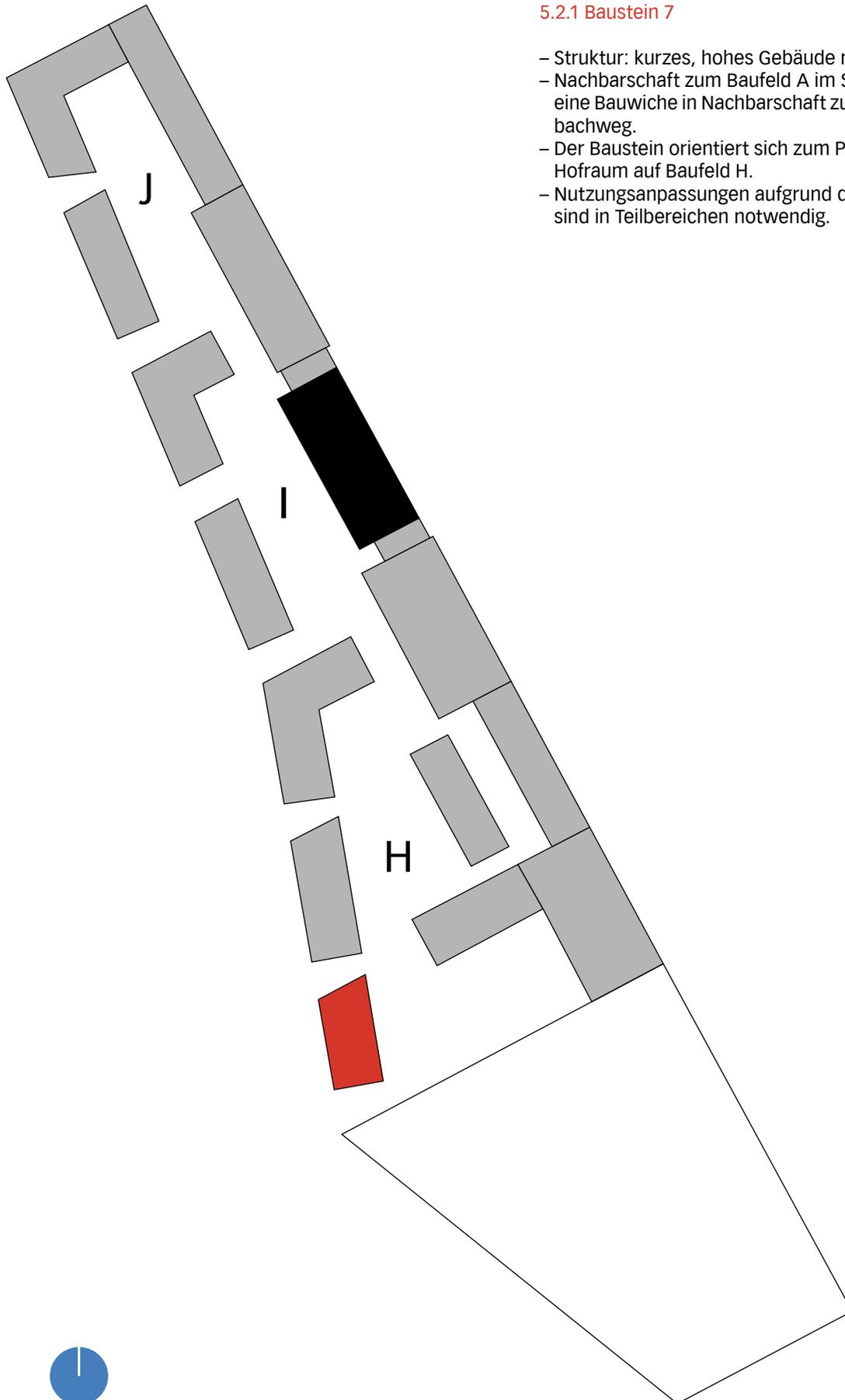
- RP 1 Referenzpunkt für die Bausteine 7–9
- RP 2 Referenzpunkt für die Bausteine 10–11
- RP 3 Referenzpunkt für die Bausteine 12–13

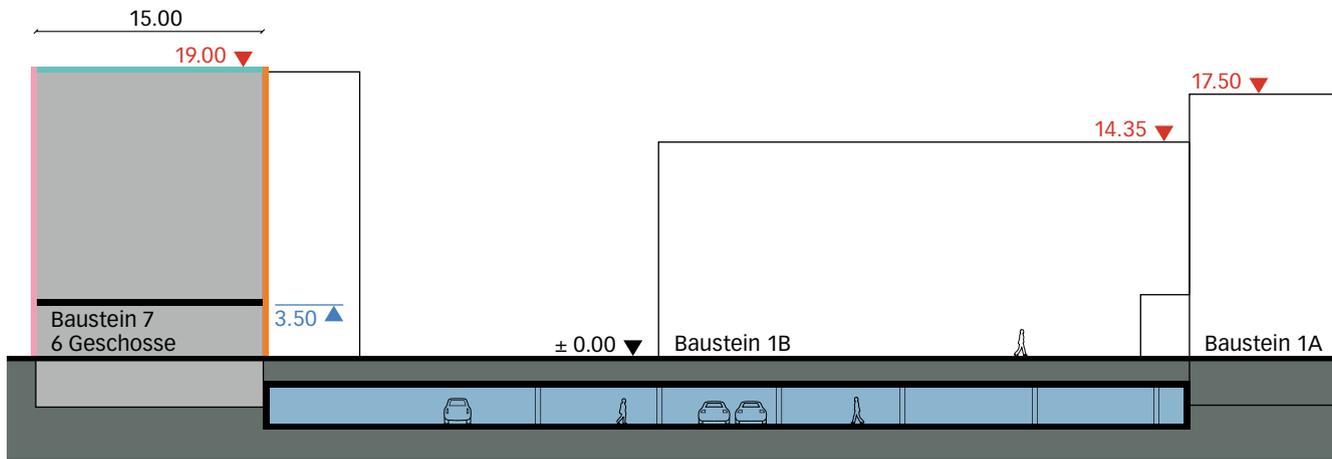


5.2 Bausteine

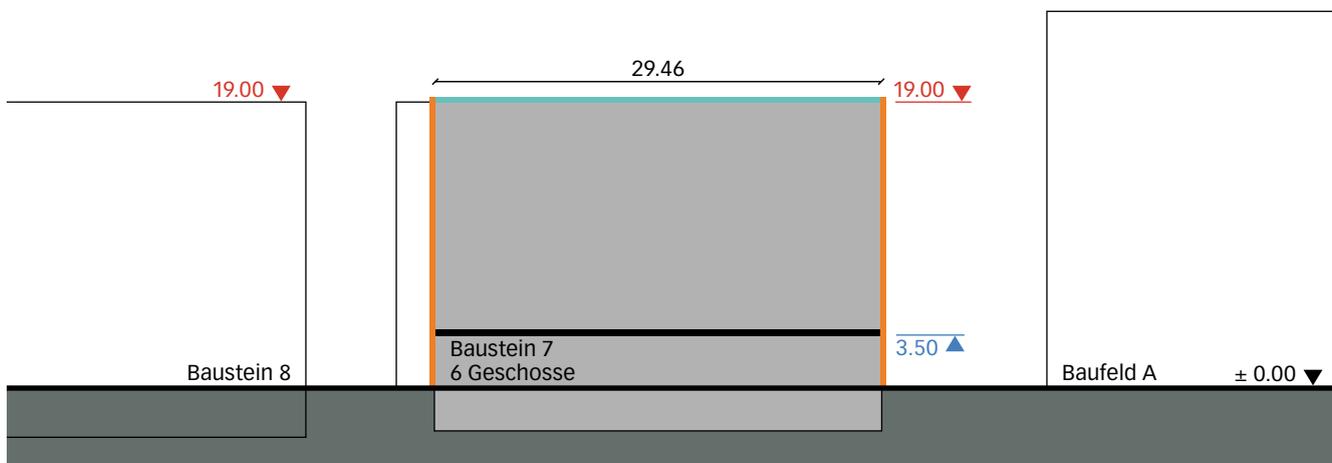
5.2.1 Baustein 7

- Struktur: kurzes, hohes Gebäude mit 6 Geschossen.
- Nachbarschaft zum Baufeld A im Süden, im Norden über eine Bauwiche in Nachbarschaft zum Baustein 8 am Goldbachweg.
- Der Baustein orientiert sich zum Park und zum südlichen Hofraum auf Baufeld H.
- Nutzungsanpassungen aufgrund des Lichteinfallswinkels sind in Teilbereichen notwendig.





Schnitt A

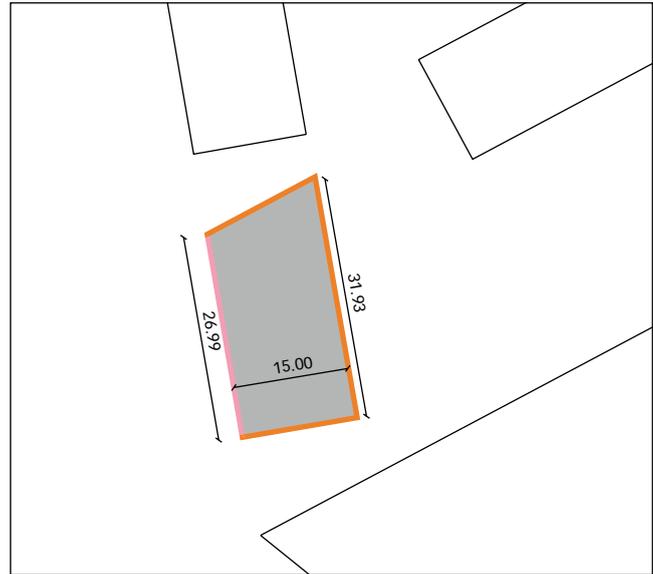


Schnitt B

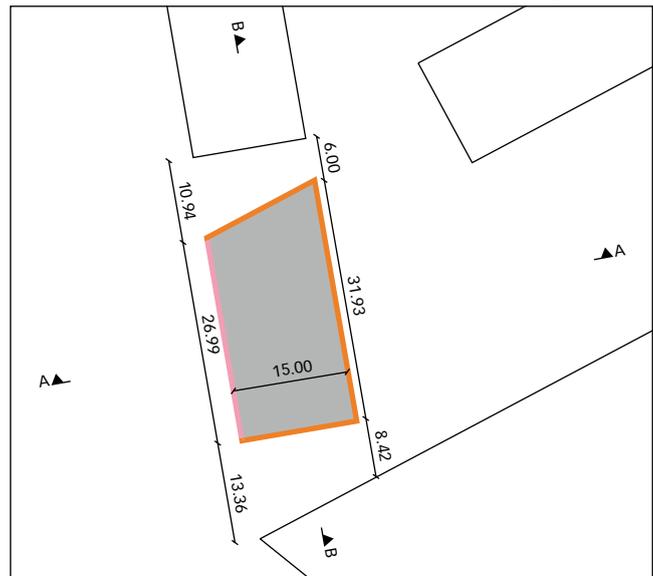




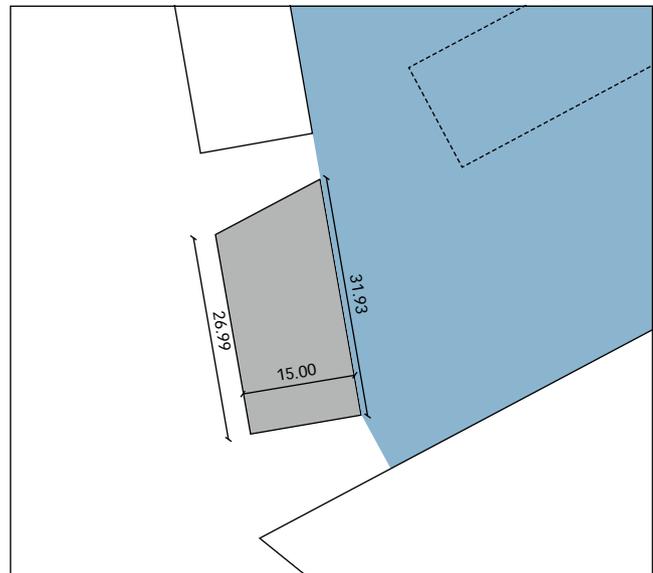
1.-5. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



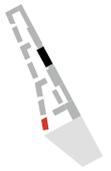
5

- Baustein
- Nachbargebäude
- Einstellhalle
- wahrscheinliche Lage der Rampe zur Einstellhalle
- M1
- M2
- M3
- M4
- MA
- fHf
- fHr



Masstab 1:1'000
1 5 10 20 m

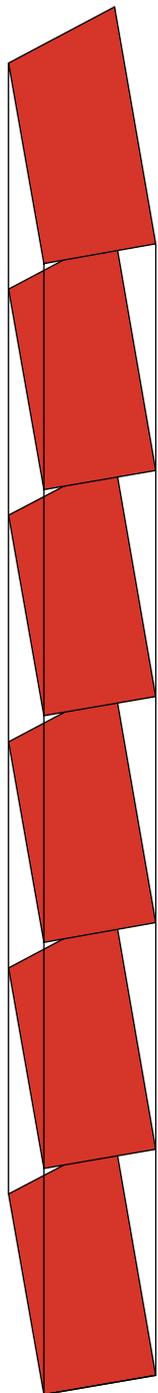




Flächen und Nutzungen

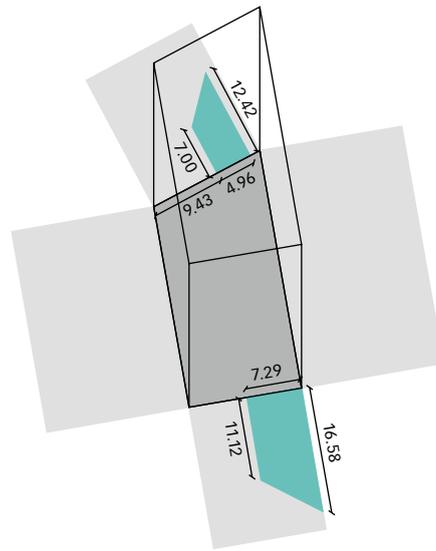
BGF max: 2'520 m²

BGF woh: 2'400 m²



Lichteinfallswinkel

Einschränkungen gemäss Zeichnung. Die Berechnung des Lichteinfallswinkels auf der Südfassade basiert auf der maximal zulässigen Gebäudehöhe (25.00 m) des Baufeldes A. Wird auf dem Baufeld A nicht die Maximalhöhe erstellt, so verringert sich die Fläche der Einschränkung dementsprechend.

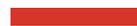


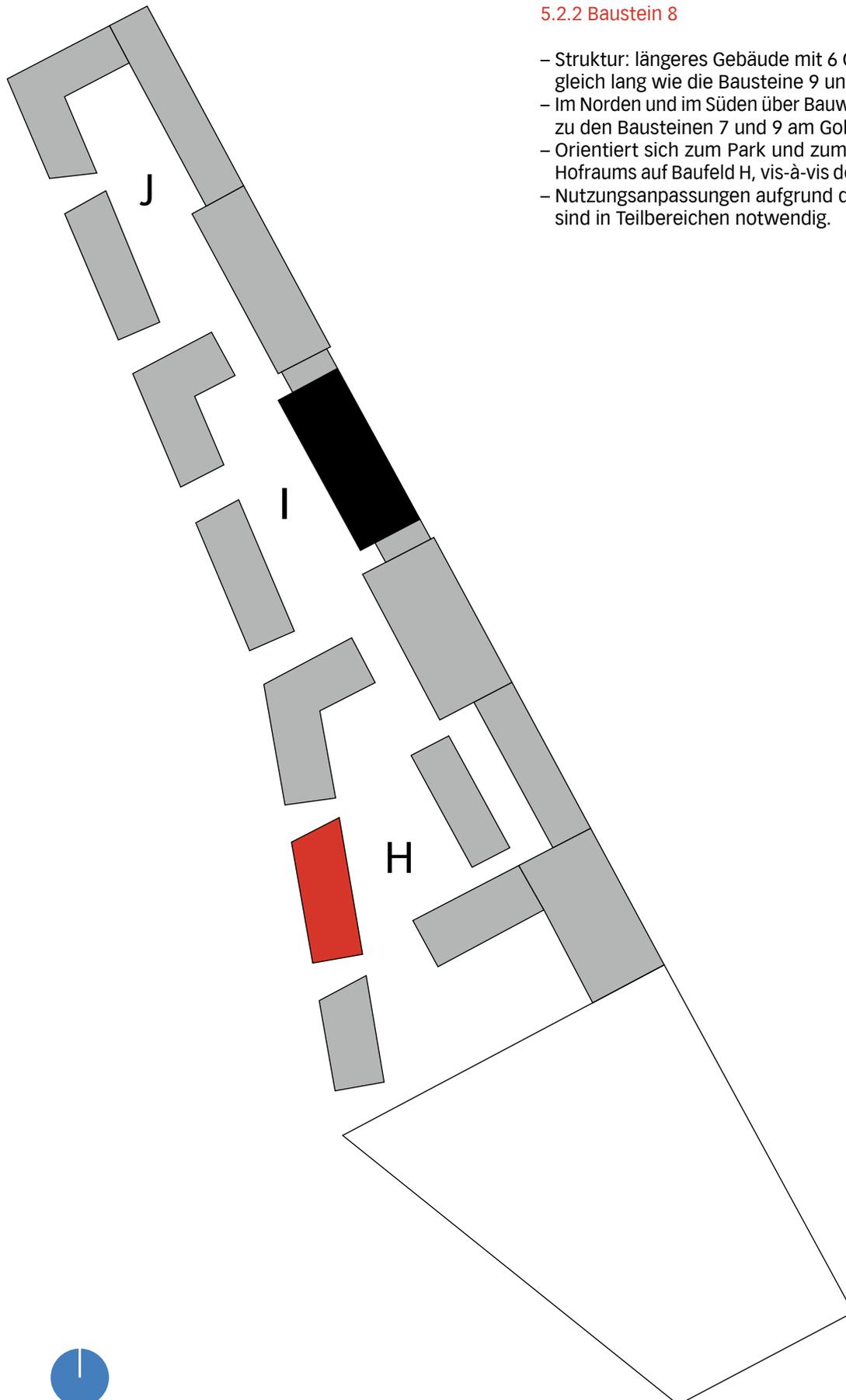
oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel

 Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche

 Fassadenabwicklung

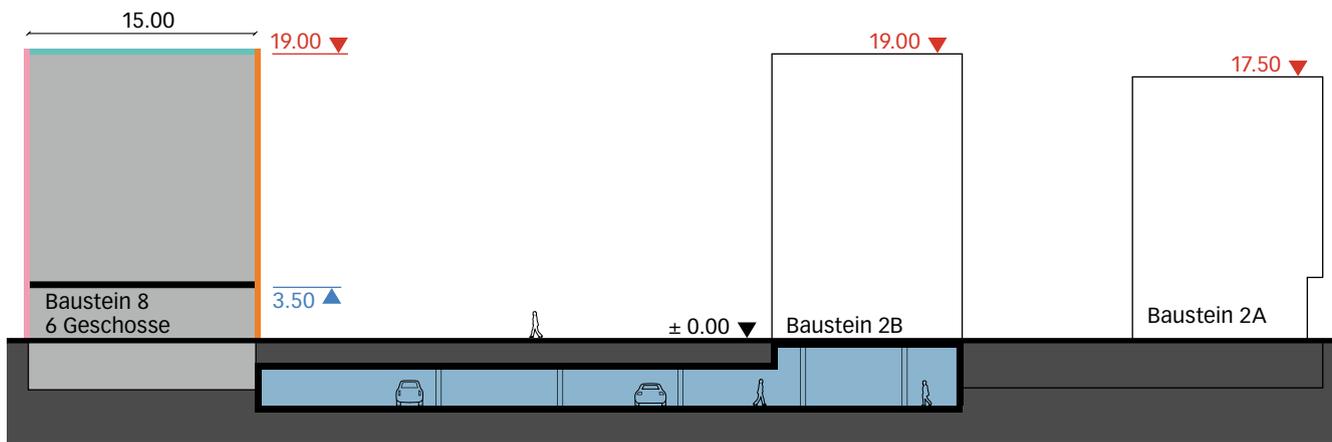
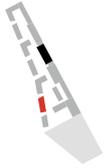
links: Nutzungen

 Wohnen

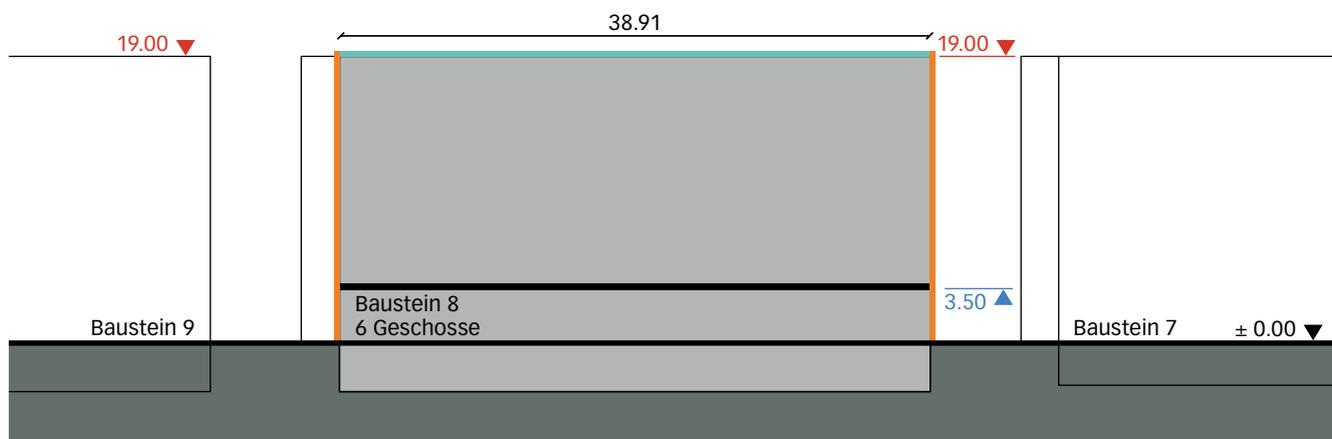


5.2.2 Baustein 8

- Struktur: längeres Gebäude mit 6 Geschossen, parkseitig gleich lang wie die Bausteine 9 und 11.
- Im Norden und im Süden über Bauwischen in Nachbarschaft zu den Bausteinen 7 und 9 am Goldbachweg.
- Orientiert sich zum Park und zum mittleren Bereich des Hofraums auf Baufeld H, vis-à-vis der Bausteine 1B und 2B.
- Nutzungsanpassungen aufgrund des Lichteinfallswinkels sind in Teilbereichen notwendig.

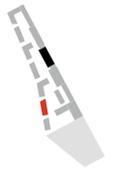


Schnitt A

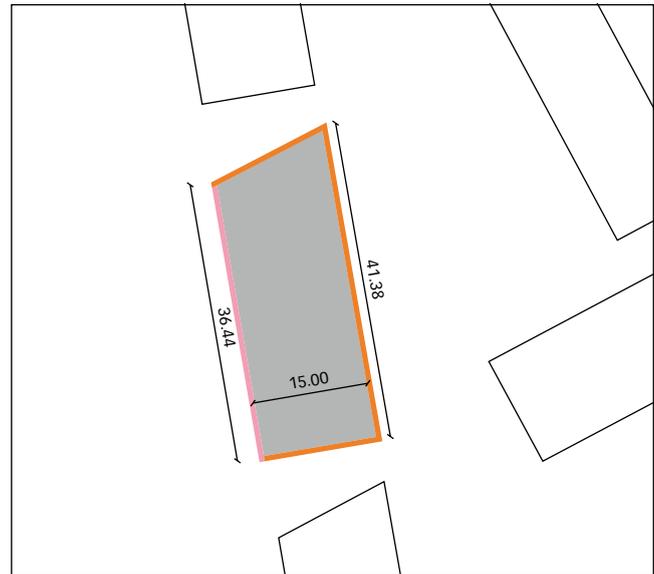


Schnitt B

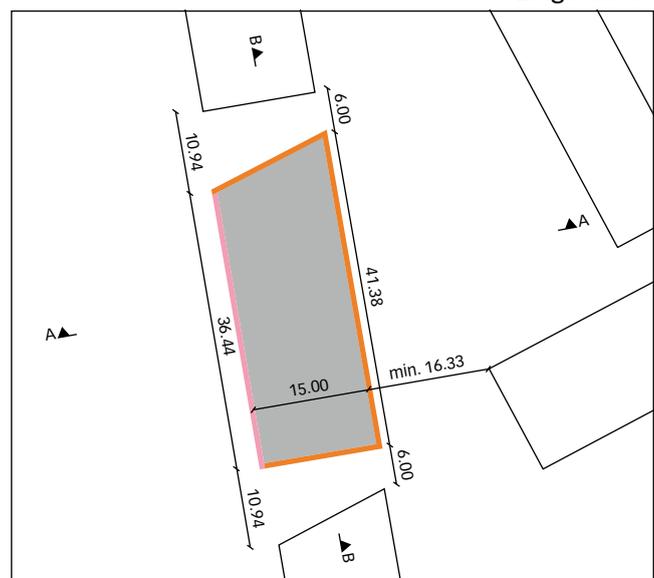




1.-5. Obergeschoss

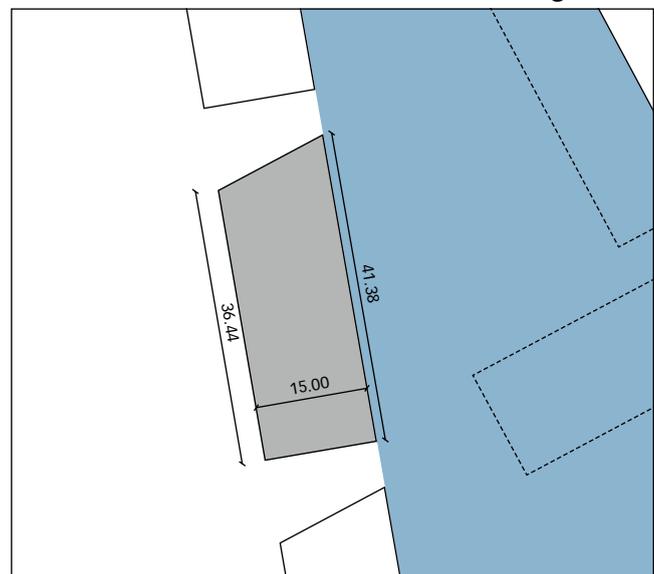


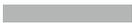
Erdgeschoss



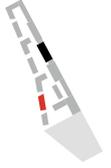
5

Untergeschoss



-  Baustein
-  Nachbargebäude
-  Einstellhalle
-  wahrscheinliche Lage der Rampe zur Einstellhalle
-  M1
-  M2
-  M3
-  M4
-  MA
-  fHf
-  fHr

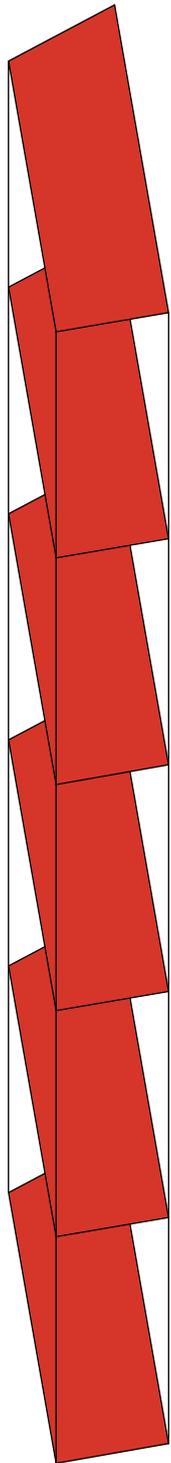




Flächen und Nutzungen

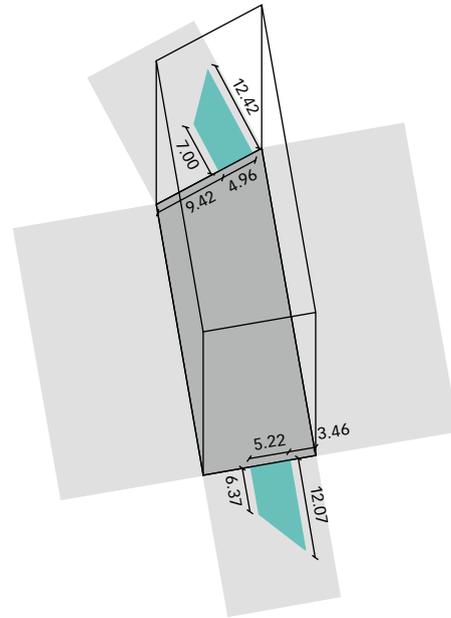
BGF max: 3'330 m²

BGF woh: 3'170 m²



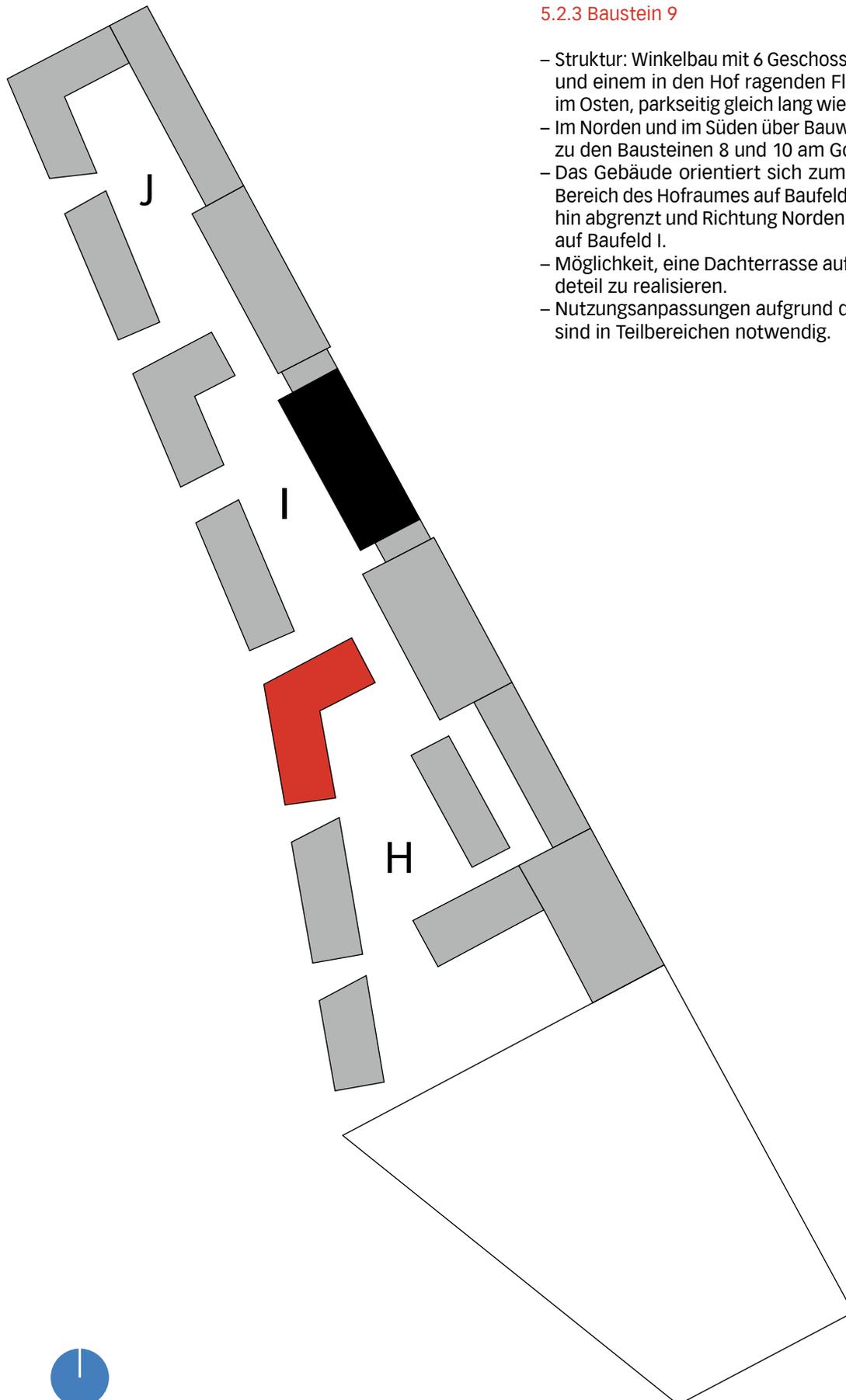
Lichteinfallswinkel

Einschränkungen gemäss Zeichnung.



oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel
 Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche
 Fassadenabwicklung

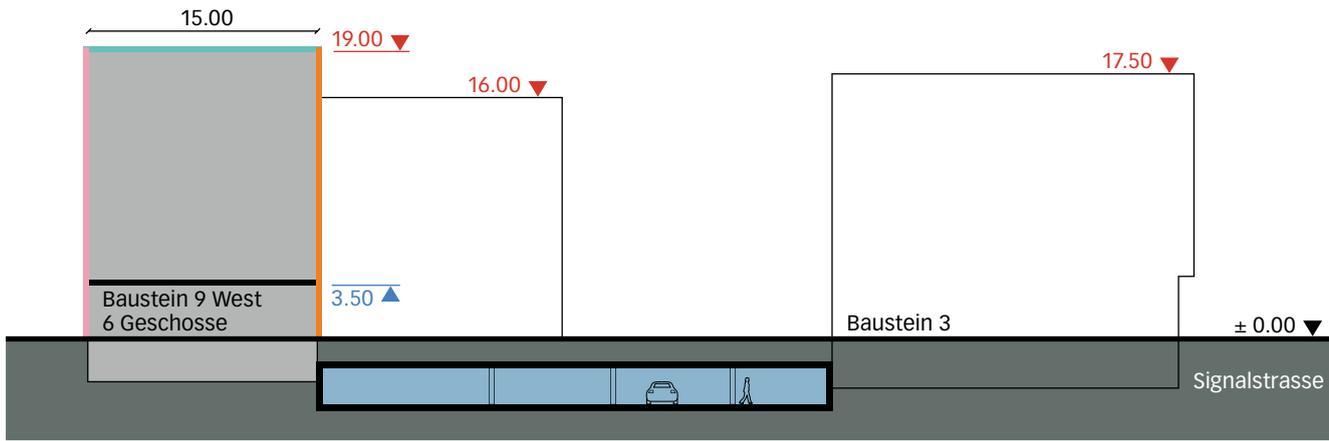
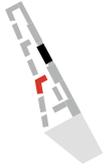
links: Nutzungen
 Wohnen



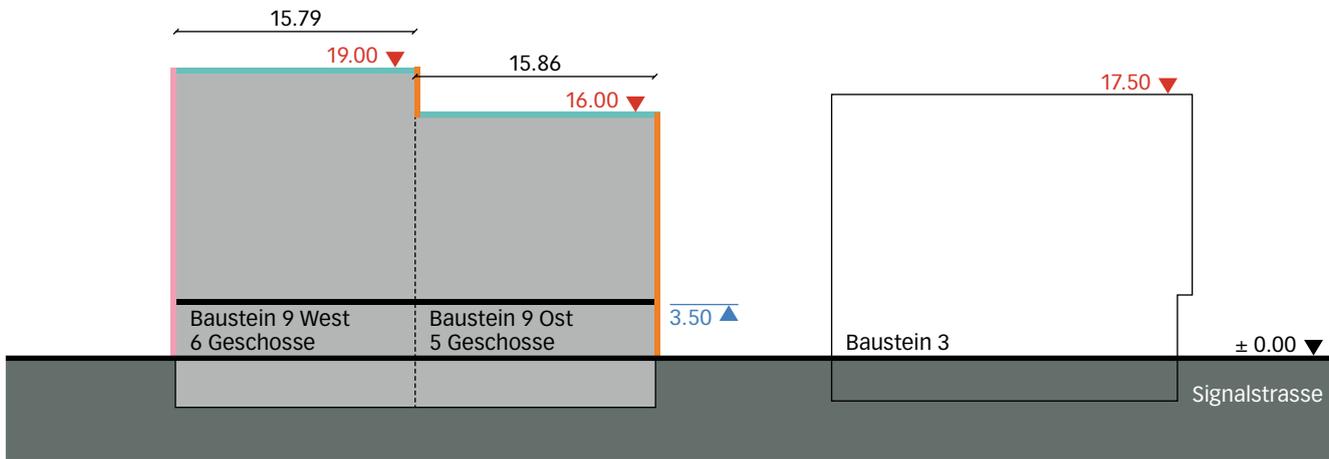
5.2.3 Baustein 9

- Struktur: Winkelbau mit 6 Geschossen zum Park im Westen und einem in den Hof ragenden Flügel mit 5 Geschossen im Osten, parkseitig gleich lang wie die Bausteine 8 und 11.
- Im Norden und im Süden über Bauwischen in Nachbarschaft zu den Bausteinen 8 und 10 am Goldbachweg.
- Das Gebäude orientiert sich zum Park, zum nördlichen Bereich des Hofraumes auf Baufeld H, den es nach Norden hin abgrenzt und Richtung Norden zum Platz vor dem Silo auf Baufeld I.
- Möglichkeit, eine Dachterrasse auf dem östlichen Gebäudeteil zu realisieren.
- Nutzungsanpassungen aufgrund des Lichteinfallswinkels sind in Teilbereichen notwendig.

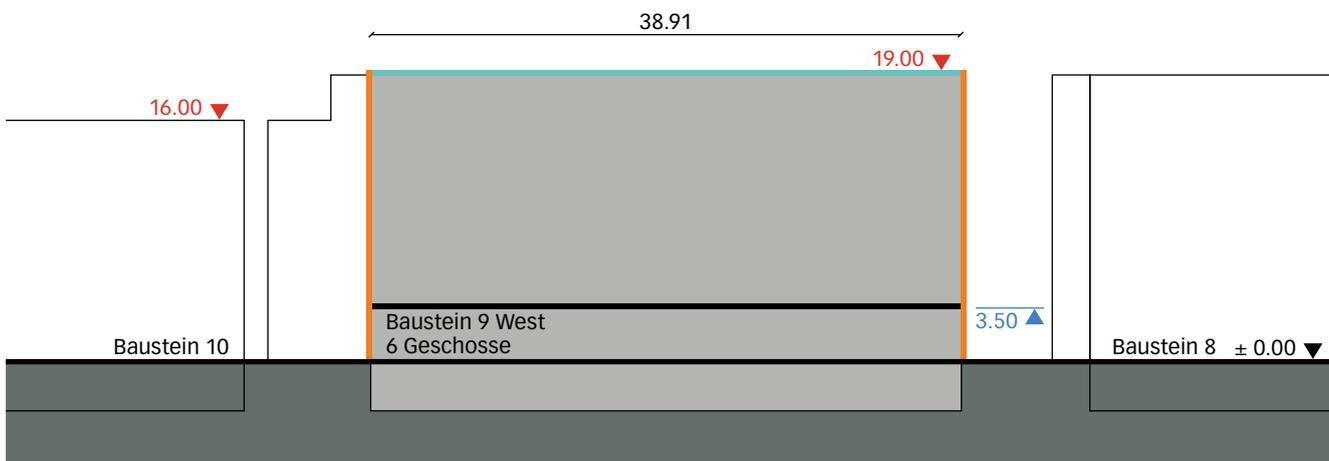




Schnitt A



Schnitt B

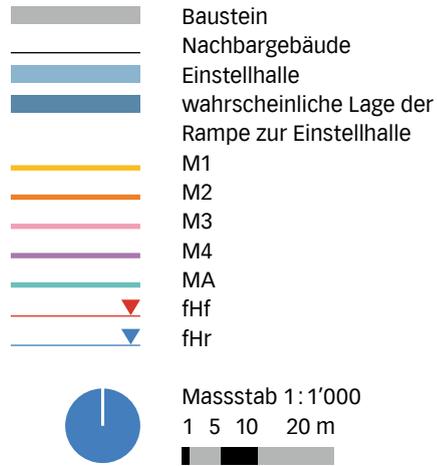


Schnitt C

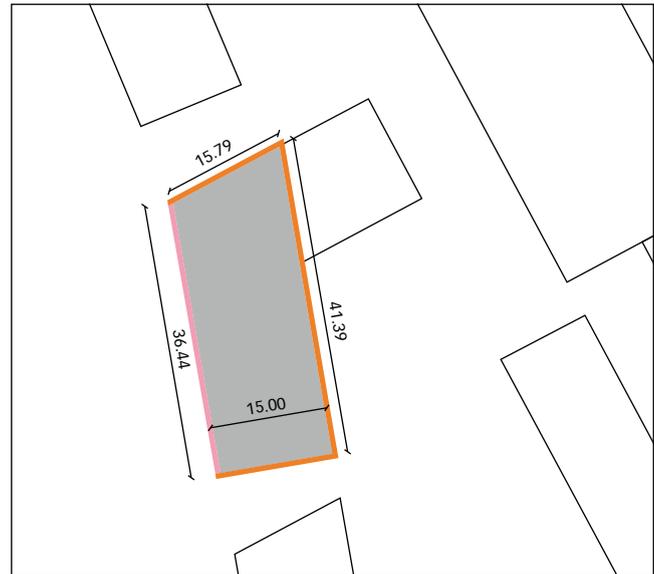
Massstab 1:500

1 5 10 m

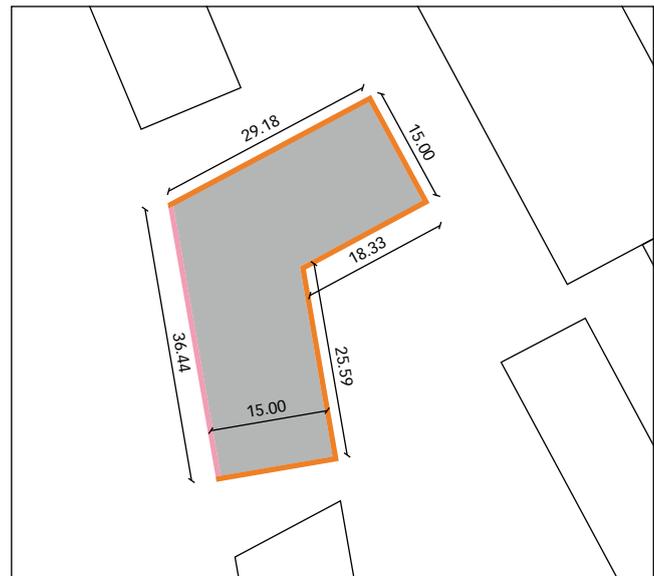




5. Obergeschoss

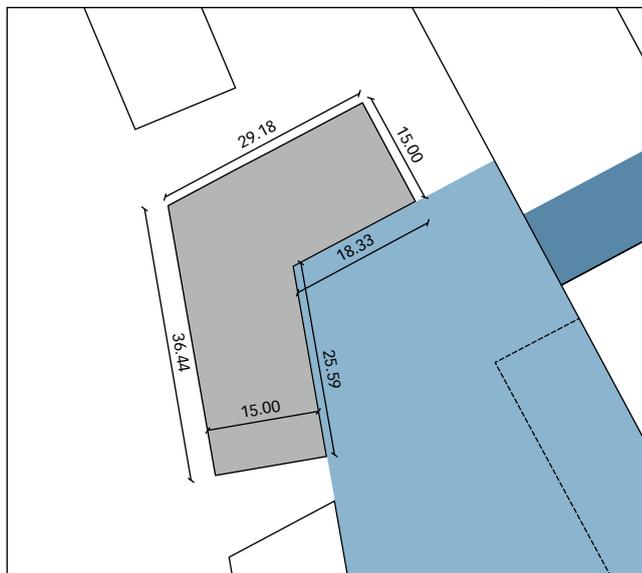


1.-4. Obergeschoss



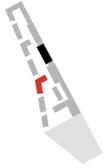
5

Untergeschoss



Erdgeschoss

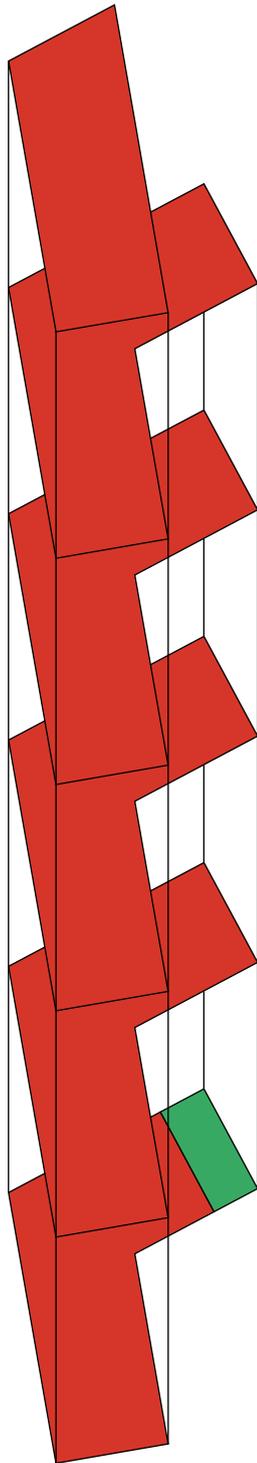




Flächen und Nutzungen

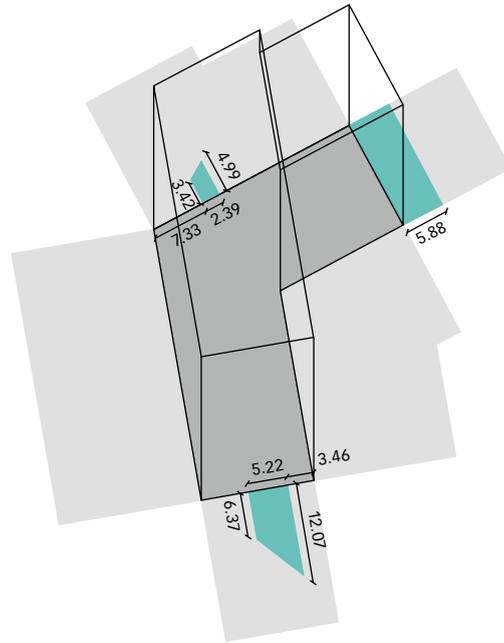
BGF max: 4'460 m²

BGF woh: 4'250 m²



Lichteinfallswinkel

Einschränkungen gemäss Zeichnung.

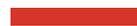


oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel

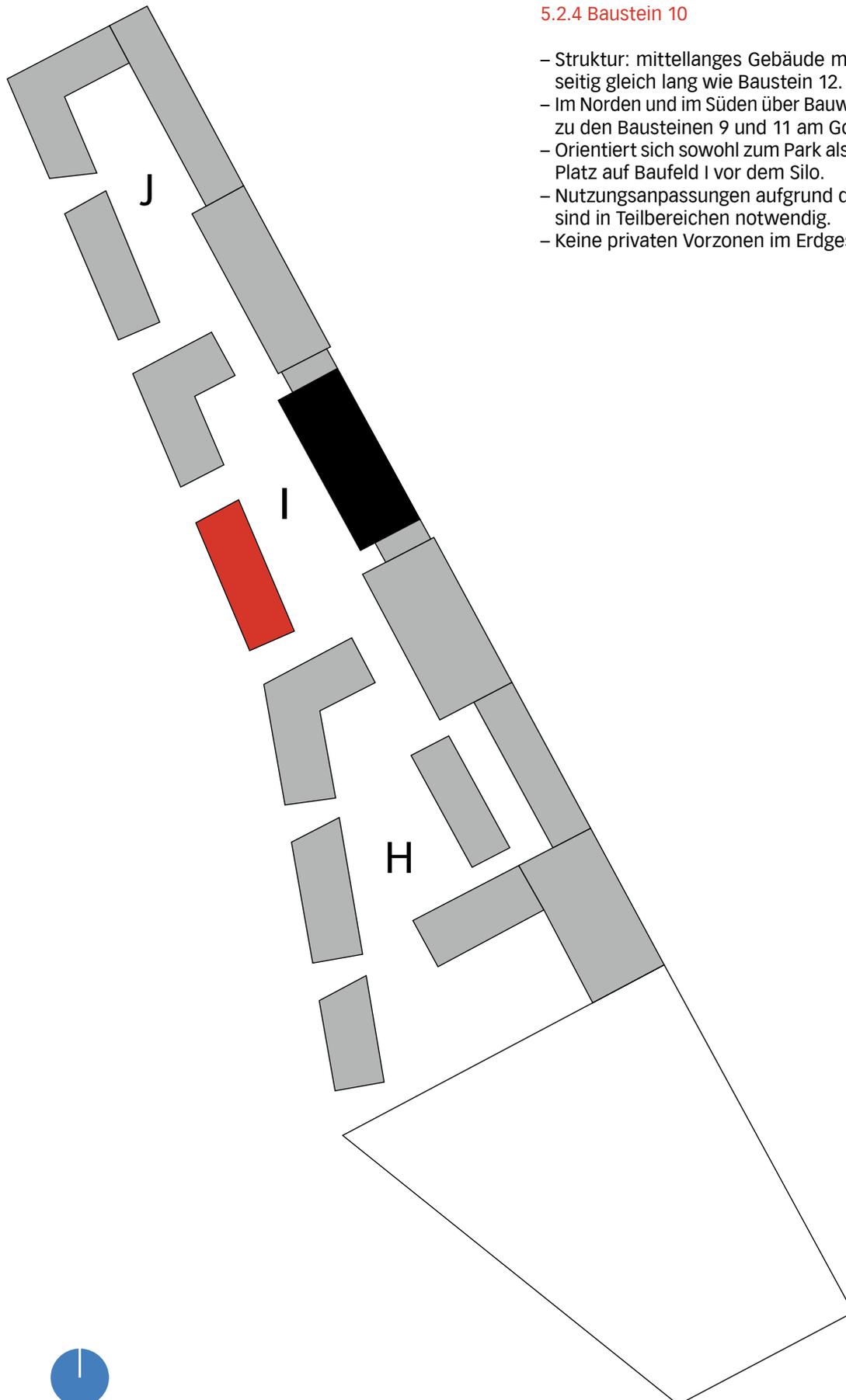
 Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche

 Fassadenabwicklung

links: Nutzungen

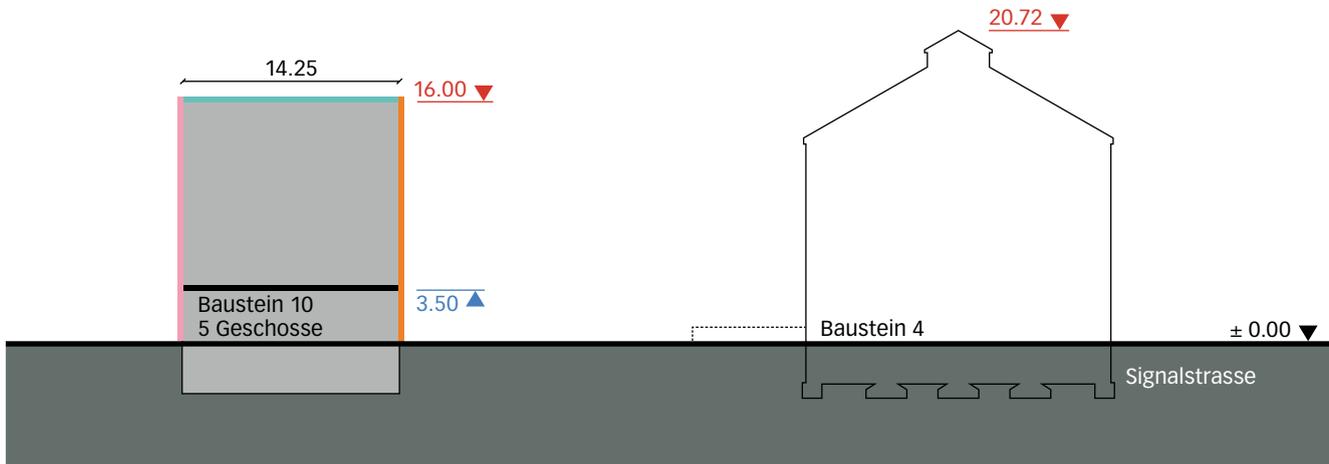
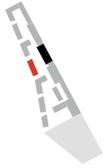
 Wohnen

 Gemeinschaftsraum für
Bewohnende aller Bausteine

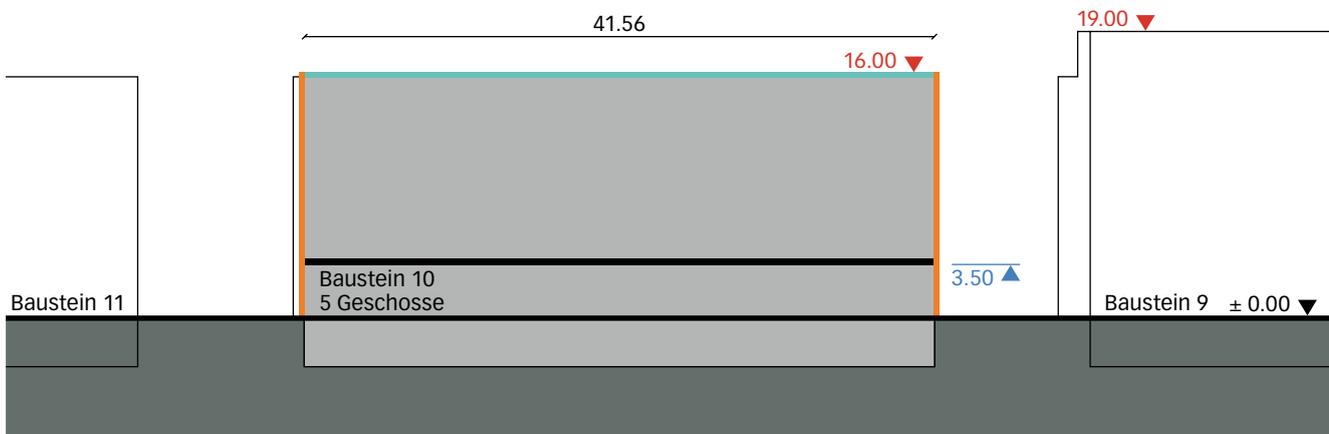


5.2.4 Baustein 10

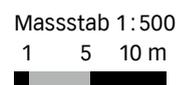
- Struktur: mittellanges Gebäude mit 5 Geschossen, parkseitig gleich lang wie Baustein 12.
- Im Norden und im Süden über Bauwischen in Nachbarschaft zu den Bausteinen 9 und 11 am Goldbachweg.
- Orientiert sich sowohl zum Park als auch zum öffentlichen Platz auf Baufeld I vor dem Silo.
- Nutzungsanpassungen aufgrund des Lichteinfallswinkels sind in Teilbereichen notwendig.
- Keine privaten Vorzonen im Erdgeschoss.



Schnitt A

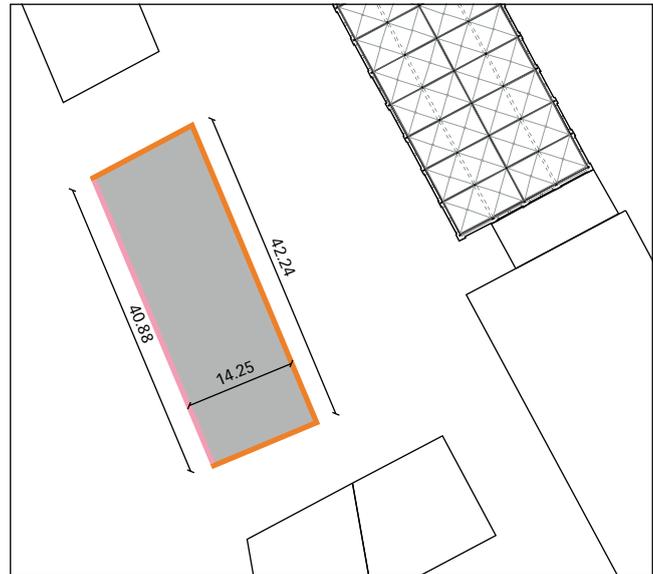


Schnitt B

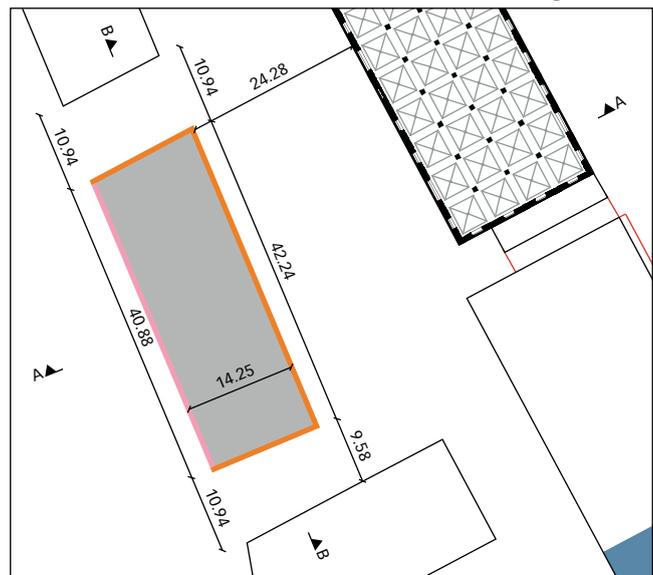




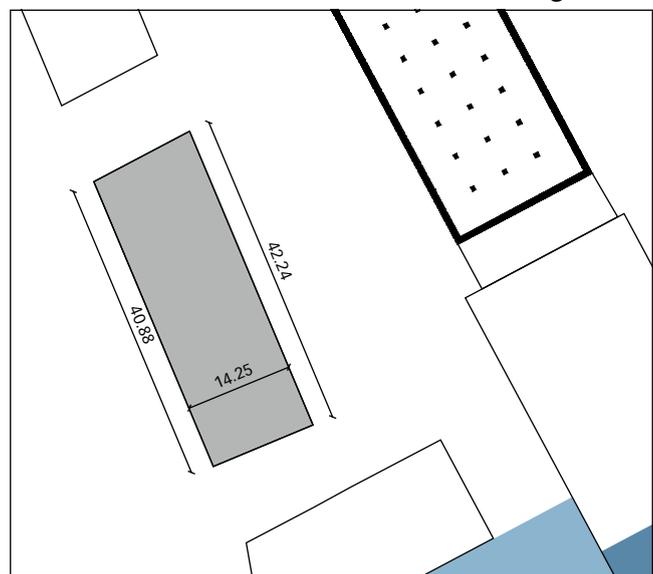
1.-4. Obergeschoss

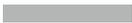


Erdgeschoss



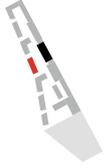
Untergeschoss



-  Baustein
-  Nachbargebäude
-  Einstellhalle
-  wahrscheinliche Lage der Rampe zur Einstellhalle
-  M1
-  M2
-  M3
-  M4
-  MA
-  fHf
-  fHr



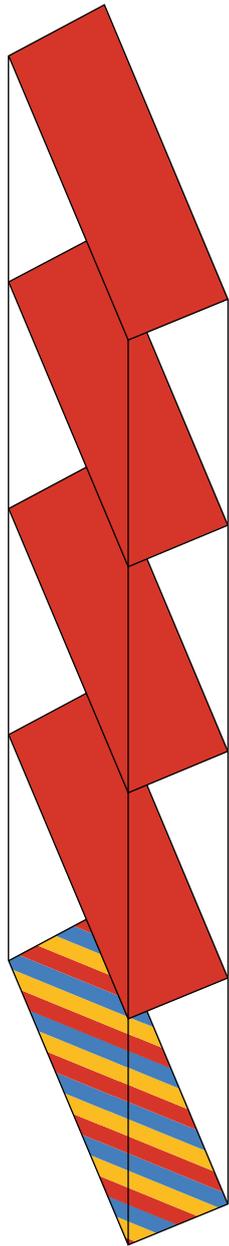
5



Flächen und Nutzungen

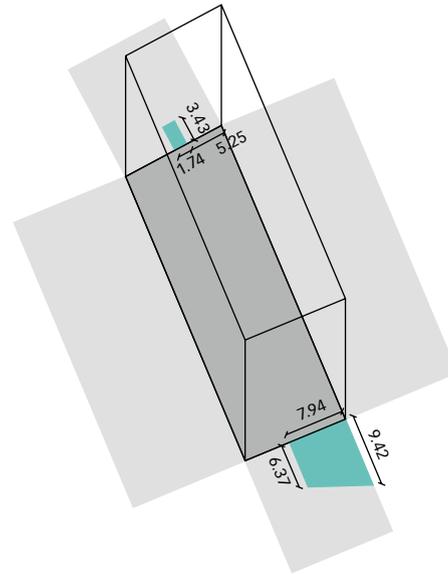
BGF max: 2'850 m²

BGF woh: 2'160 m²



Lichteinfallswinkel

Einschränkungen gemäss Zeichnung.

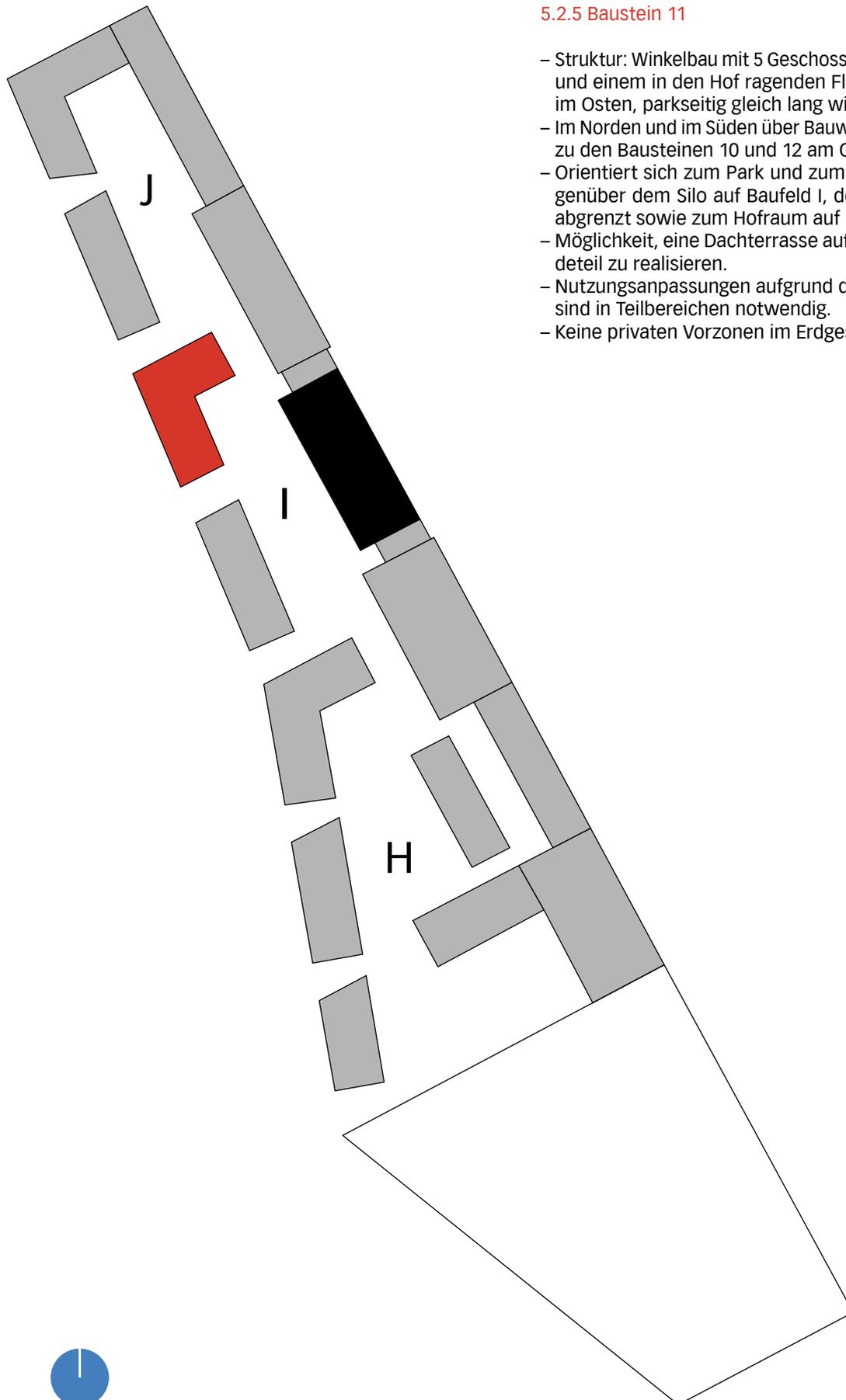


oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel

- Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche
- Fassadenabwicklung

links: Nutzungen

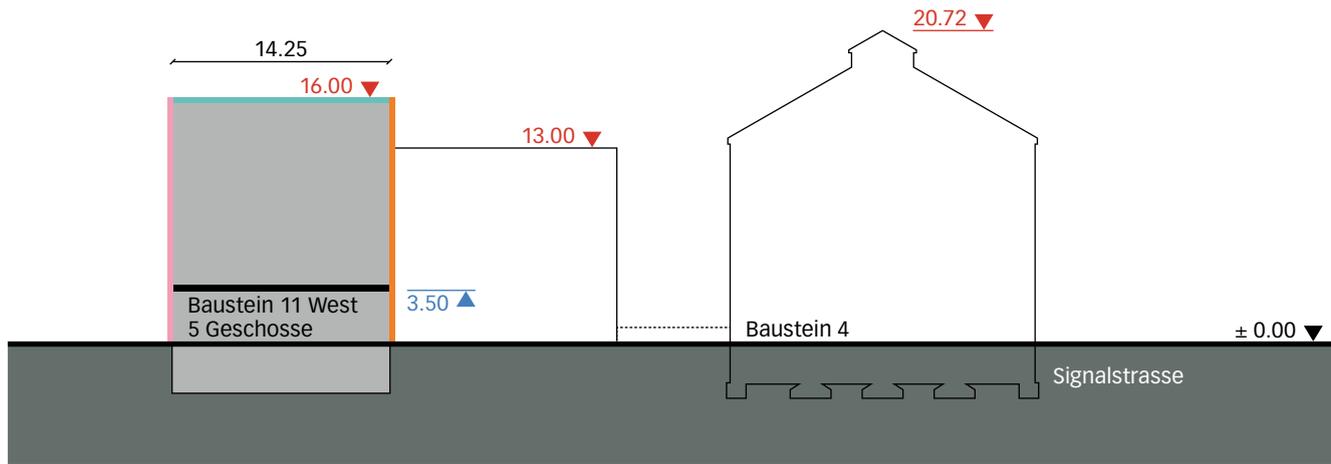
- Wohnen
- öffentlich zugängliche Nutzungen
- Dienstleistung/Gewerbe



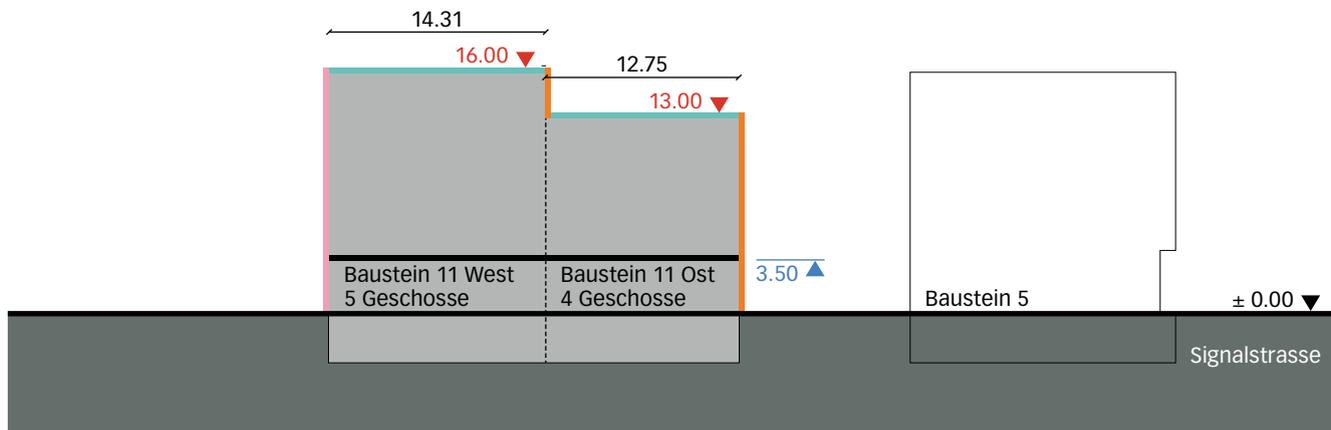
5.2.5 Baustein 11

- Struktur: Winkelbau mit 5 Geschossen zum Park im Westen und einem in den Hof ragenden Flügel mit 4 Geschossen im Osten, parkseitig gleich lang wie Bausteine 8 und 9.
- Im Norden und im Süden über Bauwischen in Nachbarschaft zu den Bausteinen 10 und 12 am Goldbachweg.
- Orientiert sich zum Park und zum öffentlichen Platz, gegenüber dem Silo auf Baufeld I, den er nach Norden hin abgrenzt sowie zum Hofraum auf Baufeld J.
- Möglichkeit, eine Dachterrasse auf dem östlichen Gebäudeteil zu realisieren.
- Nutzungsanpassungen aufgrund des Lichteinfallswinkels sind in Teilbereichen notwendig.
- Keine privaten Vorzonen im Erdgeschoss.

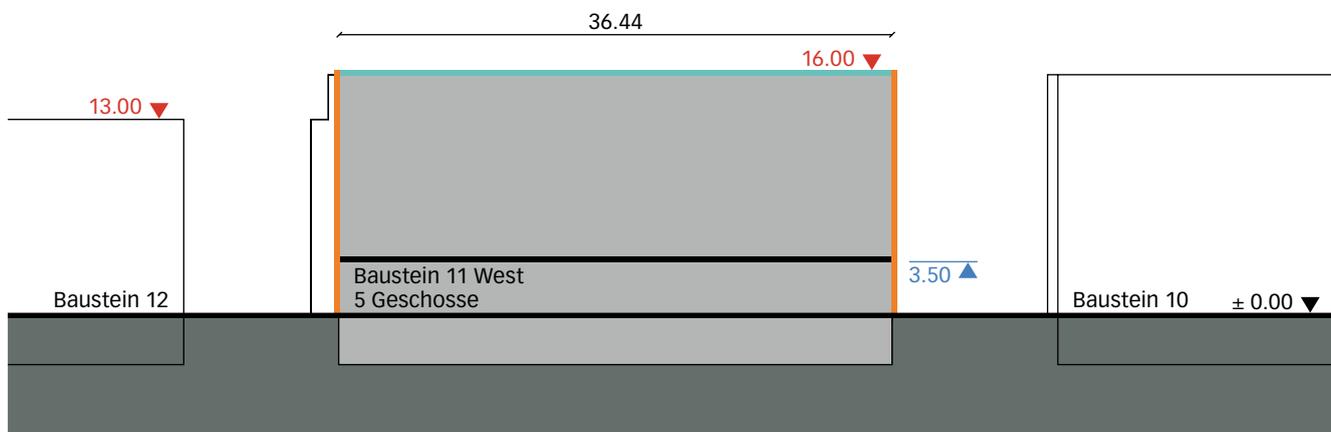




Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C

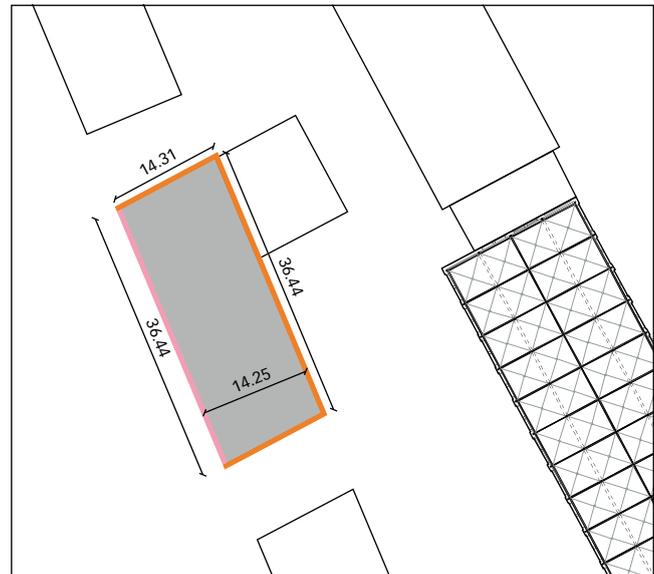
Masstab 1 : 500

1 5 10 m

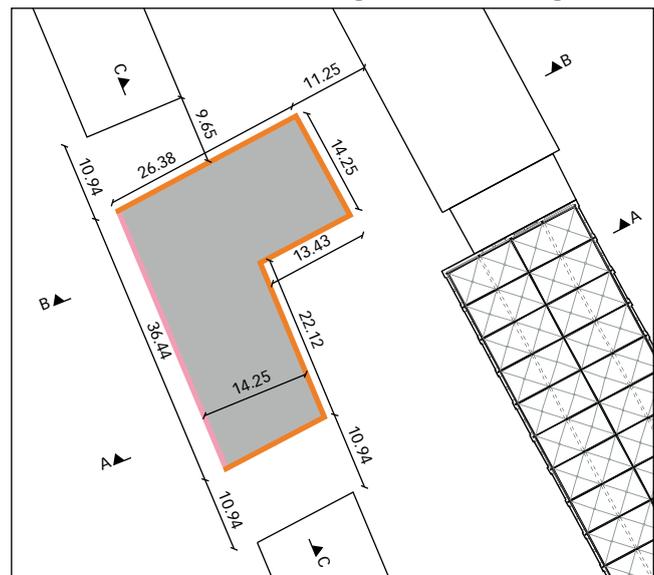




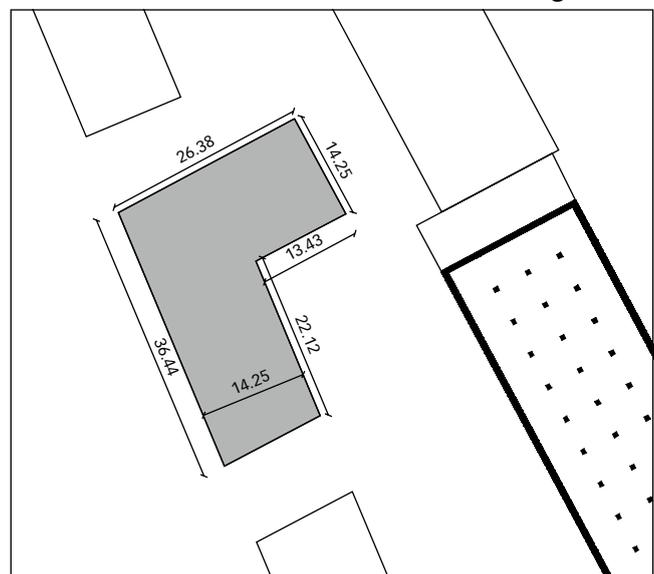
4. Obergeschoss



Erdgeschoss-3. Obergeschoss



Untergeschoss



- Baustein
- Nachbargebäude
- Einstellhalle
- wahrscheinliche Lage der Rampe zur Einstellhalle
- M1
- M2
- M3
- M4
- MA
- fHf
- fHr



Masstab 1 : 1'000
1 5 10 20 m

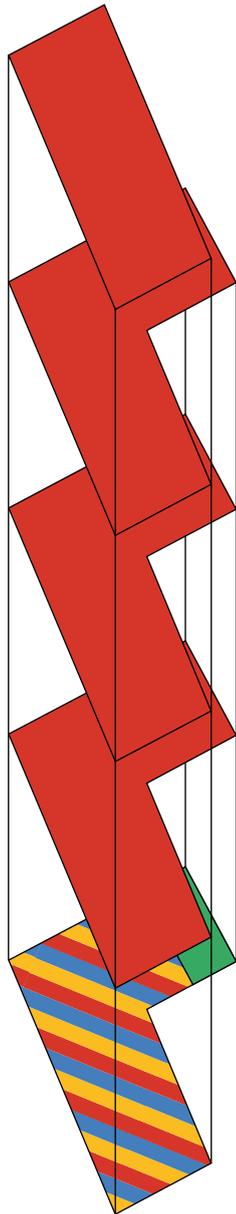




Flächen und Nutzungen

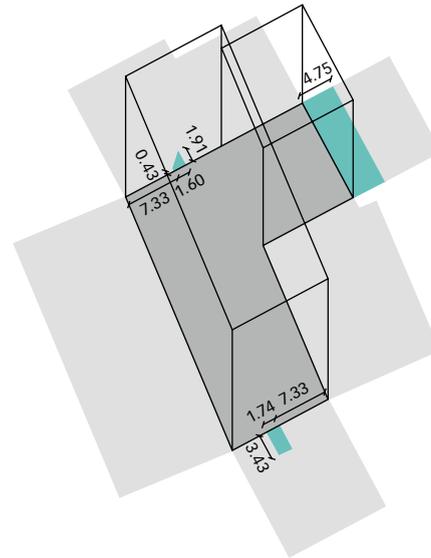
BGF max: 3'200 m²

BGF woh: 2'410 m²



Lichteinfallswinkel

Einschränkungen gemäss Zeichnung.

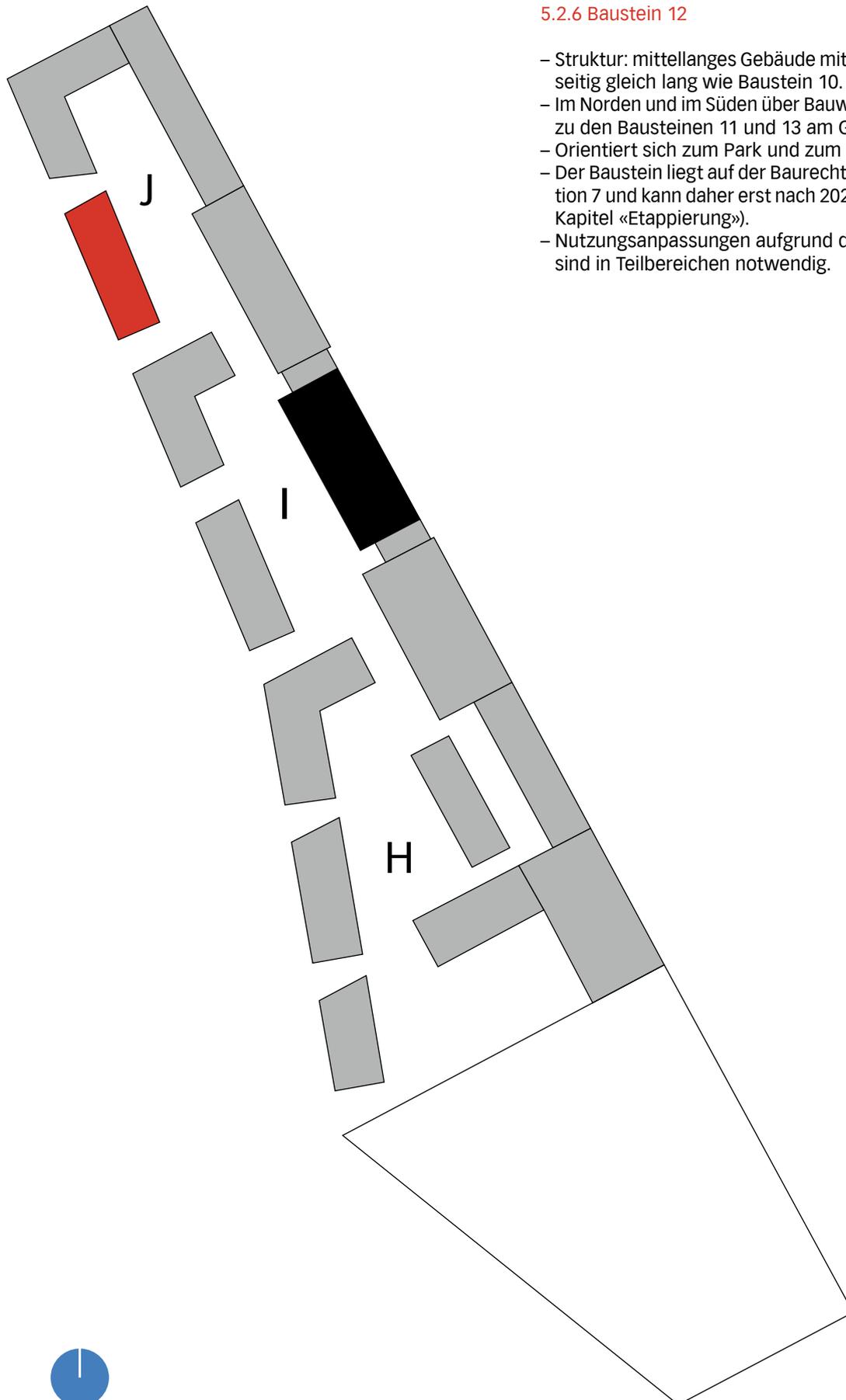


oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel

- Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche
- Fassadenabwicklung

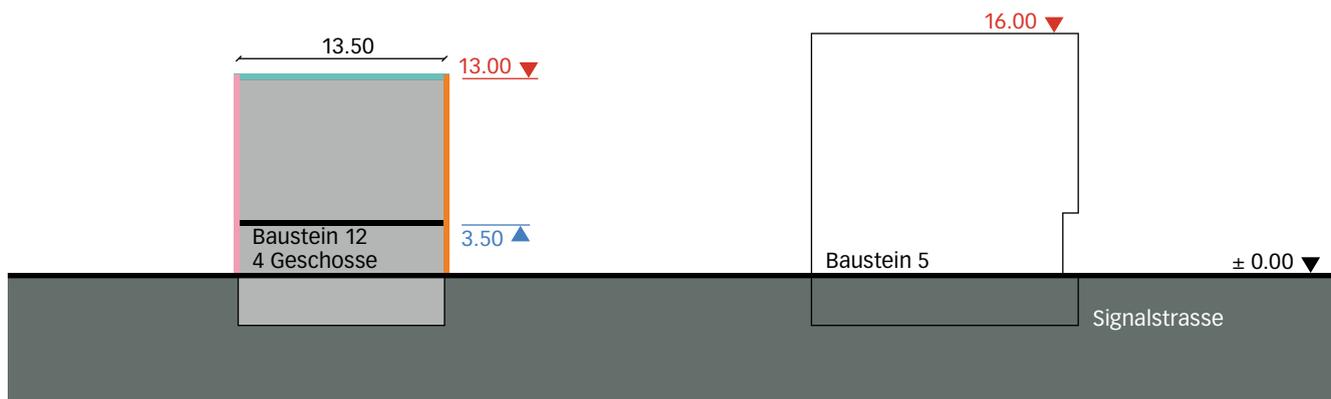
links: Nutzungen

- Wohnen
- öffentlich zugängliche Nutzungen
- Dienstleistung/Gewerbe
- Gemeinschaftsraum für Bewohnende aller Bausteine

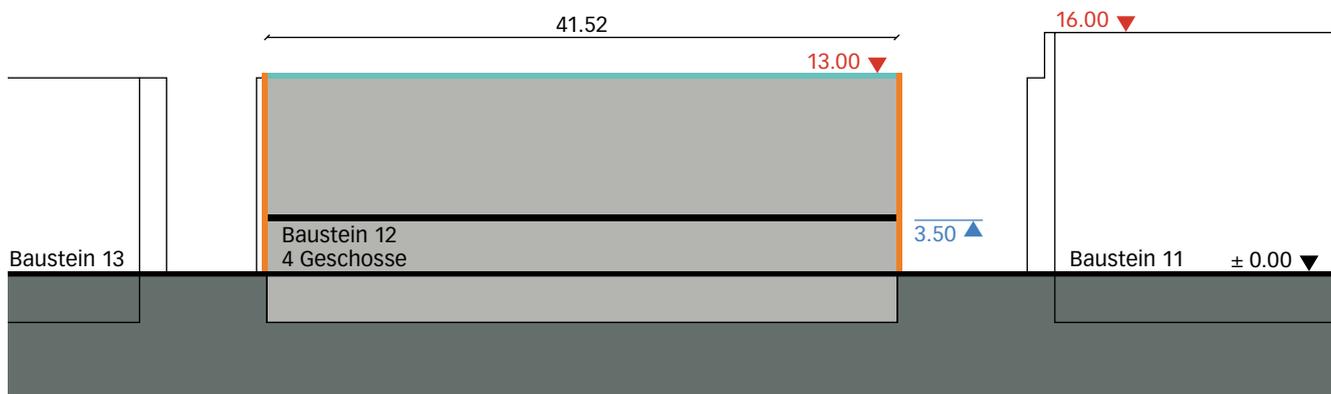


5.2.6 Baustein 12

- Struktur: mittellanges Gebäude mit vier Geschossen, parkseitig gleich lang wie Baustein 10.
- Im Norden und im Süden über Bauwischen in Nachbarschaft zu den Bausteinen 11 und 13 am Goldbachweg.
- Orientiert sich zum Park und zum Hofraum auf Baufeld J.
- Der Baustein liegt auf der Baurechtsparzelle Nr. 2135 / Sektion 7 und kann daher erst nach 2023 erbaut werden (siehe Kapitel «Etappierung»).
- Nutzungsanpassungen aufgrund des Lichteinfallswinkels sind in Teilbereichen notwendig.



Schnitt A



Schnitt B

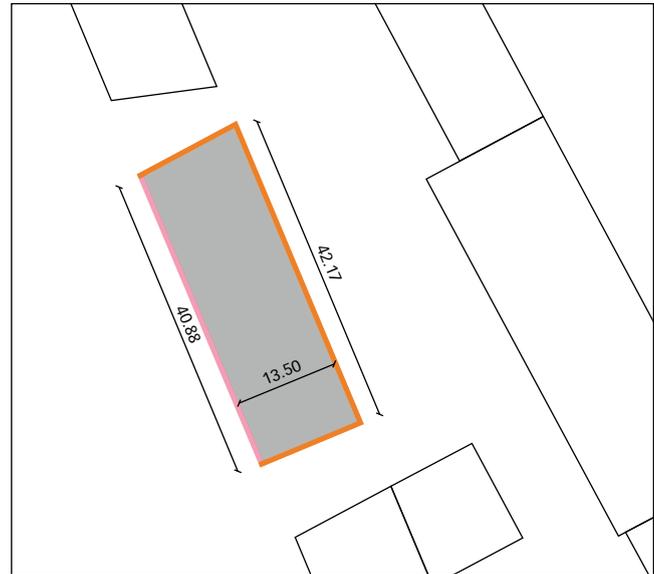
Massstab 1:500

1 5 10 m





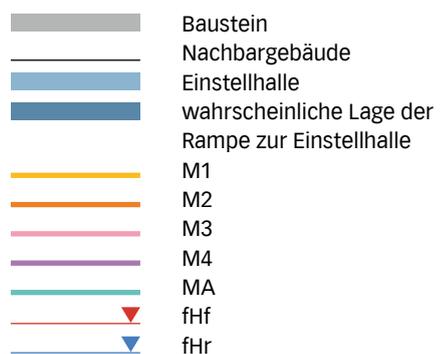
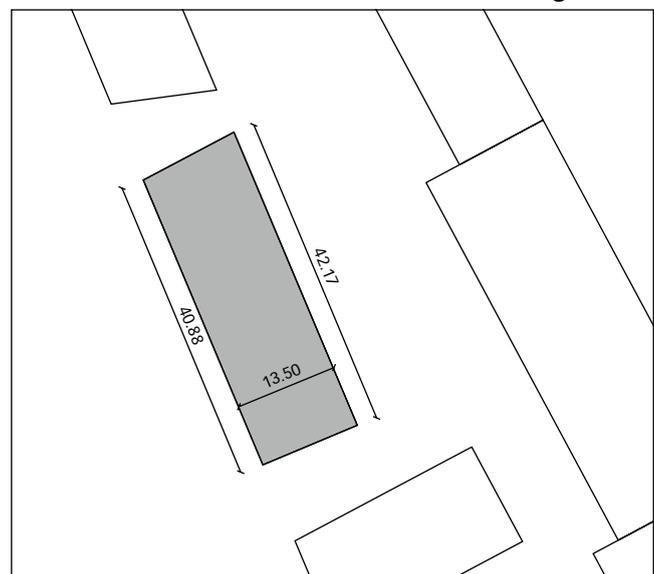
1.-3.Obergeschoss



Erdgeschoss

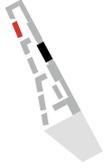


Untergeschoss



Masstab 1:1'000
1 5 10 20 m

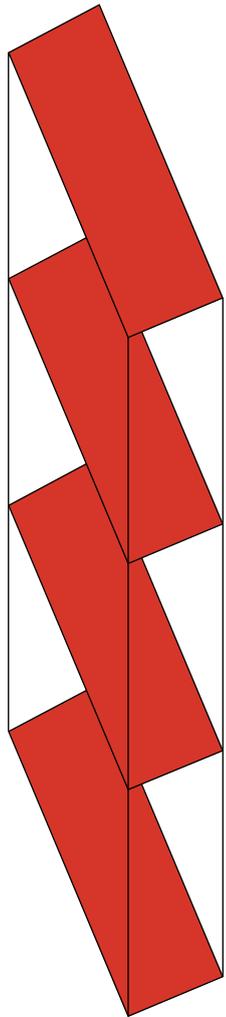




Flächen und Nutzungen

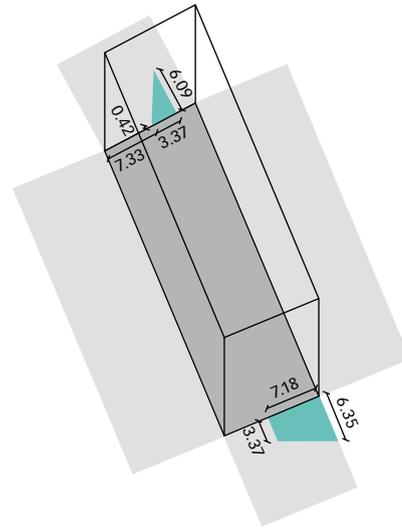
BGF max: 2'130 m²

BGF woh: 2'030 m²



Lichteinfallswinkel

Einschränkungen gemäss Zeichnung.



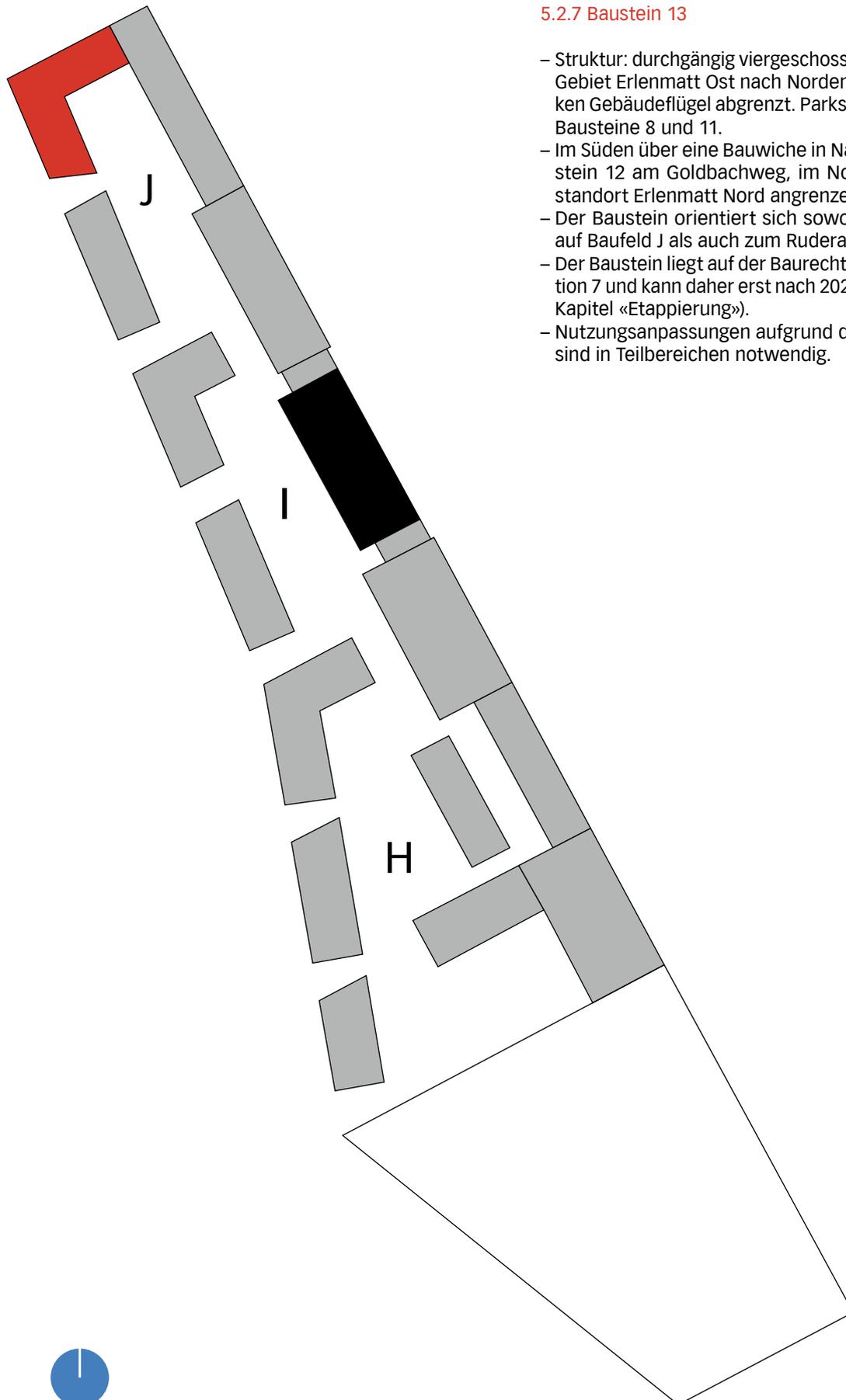
oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel

 Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche

 Fassadenabwicklung

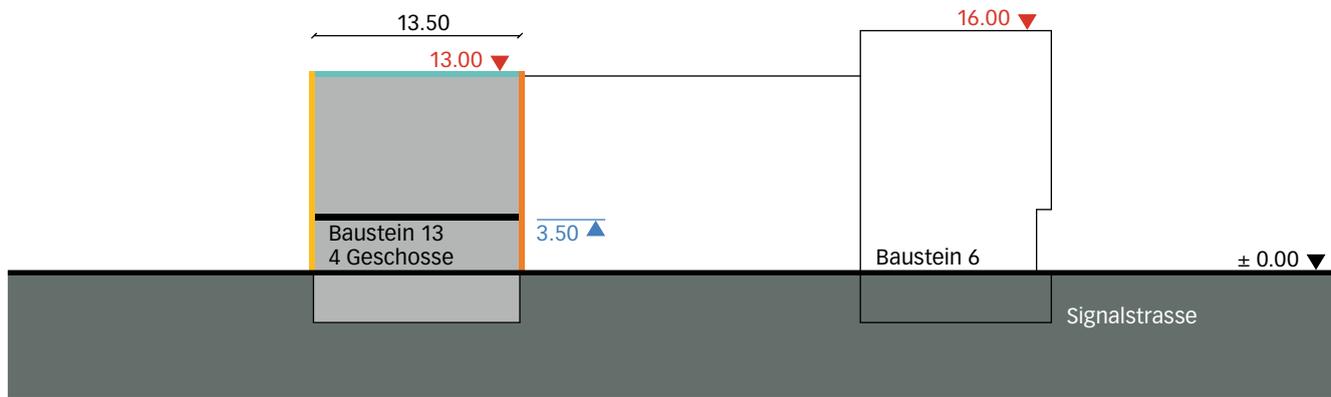
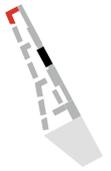
links: Nutzungen

 Wohnen

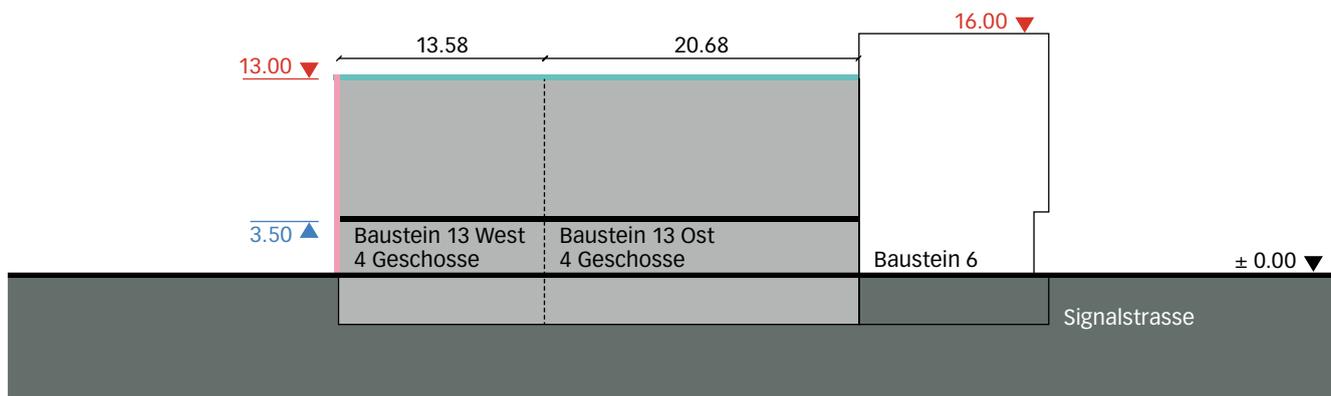


5.2.7 Baustein 13

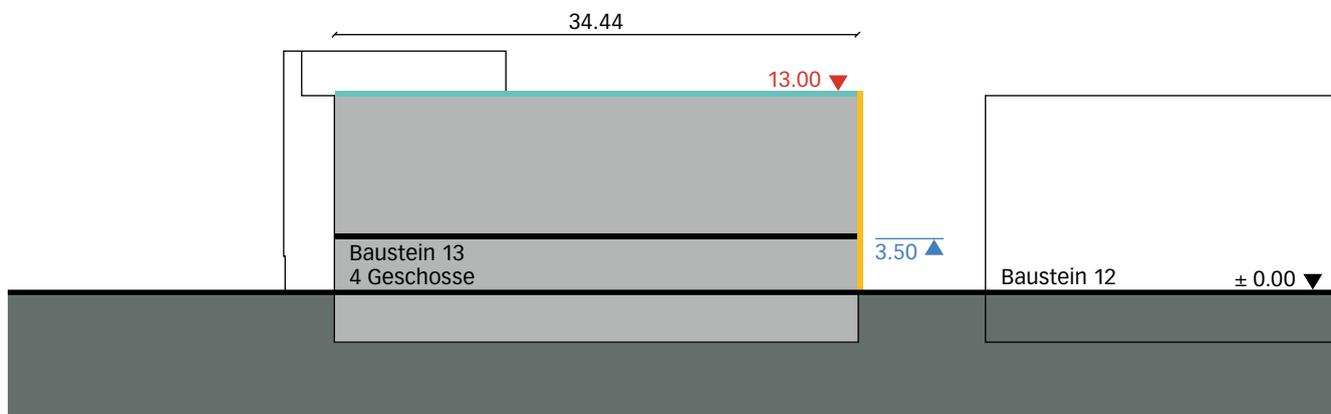
- Struktur: durchgängig viergeschossiger Winkelbau, der das Gebiet Erlenmatt Ost nach Norden hin mit einem schlanken Gebäudeflügel abgrenzt. Parkseitig gleich lang wie die Bausteine 8 und 11.
- Im Süden über eine Bauwiche in Nachbarschaft zum Baustein 12 am Goldbachweg, im Norden an den Ruderalstandort Erlenmatt Nord angrenzend.
- Der Baustein orientiert sich sowohl zum Park, zum Hof auf Baufeld J als auch zum Ruderalstandort im Norden.
- Der Baustein liegt auf der Baurechtspartzele Nr. 2135/Sektion 7 und kann daher erst nach 2023 erbaut werden (siehe Kapitel «Etappierung»).
- Nutzungsanpassungen aufgrund des Lichteinfallswinkels sind in Teilbereichen notwendig.



Schnitt A



Schnitt B

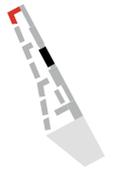


Schnitt C

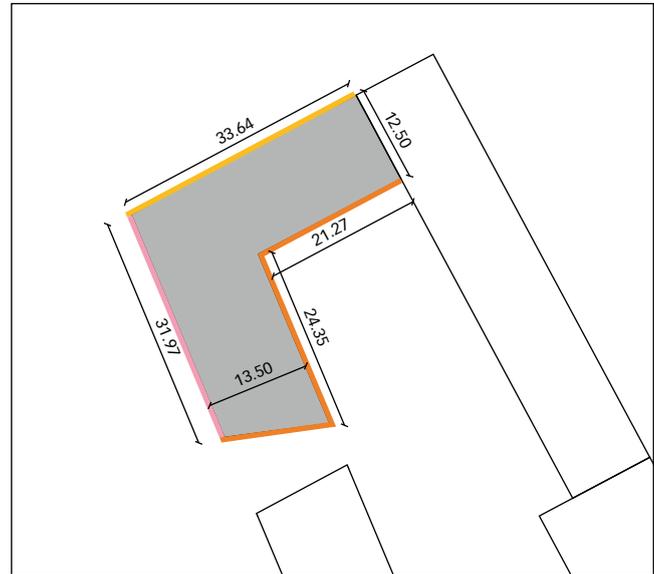
Massstab 1 : 500

1 5 10 m

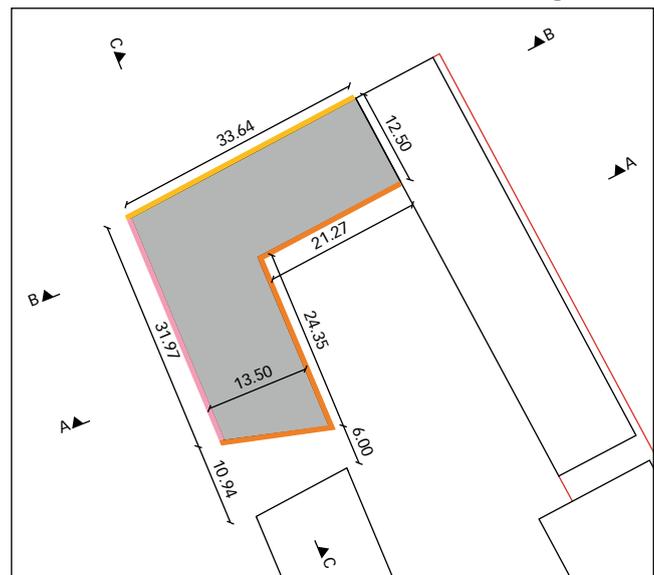




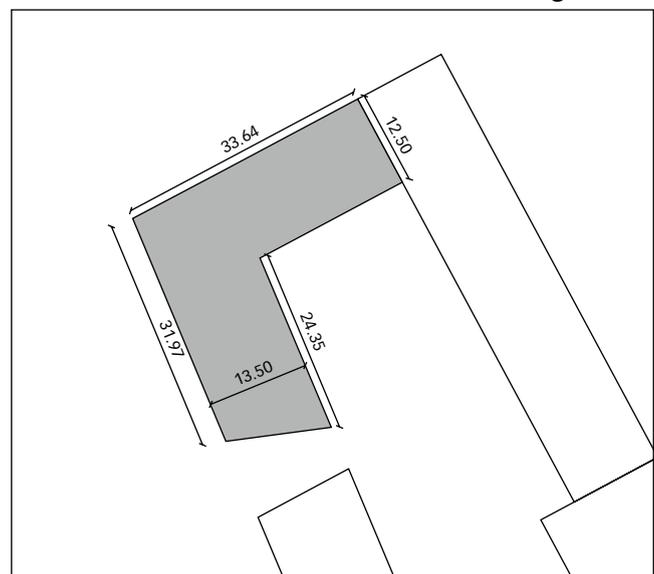
1.-3. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



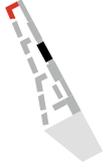
- Baustein
- Nachbargebäude
- Einstellhalle
- wahrscheinliche Lage der Rampe zur Einstellhalle
- M1
- M2
- M3
- M4
- MA
- fHf
- fHr



Masstab 1:1'000
1 5 10 20 m



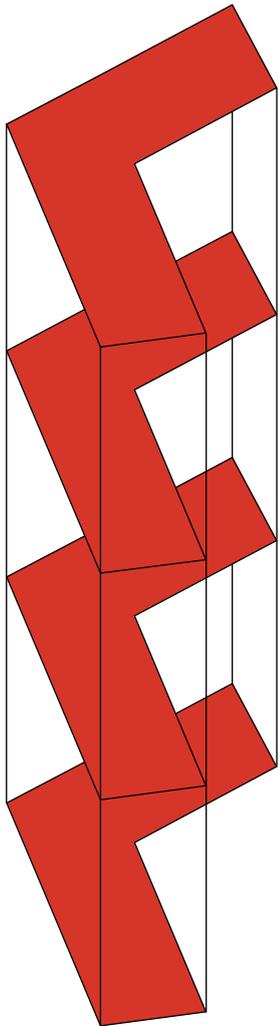
5



Flächen und Nutzungen

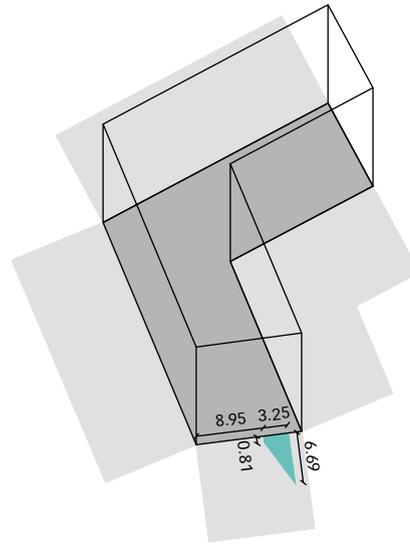
BGF max: 2'750 m²

BGF woh: 2'620 m²



Lichteinfallswinkel

Einschränkungen gemäss Zeichnung.



oben: Einschränkung durch Lichteinfallswinkel

- Fassadenabschnitt mit *nicht* anrechenbarer Fensterfläche
- Fassadenabwicklung

links: Nutzungen

- Wohnen



6. Aussenraum

- 106 6.1 Gestaltungskonzept
- 108 6.2 Nutzung und damit verbundene
Lärmbelastungen

6.1 Gestaltungskonzept

Konzept Stammparzelle

Die unbebaute Fläche auf Erlenmatt Ost, insbesondere die drei Höfe der Baufelder H, I und J bilden die sogenannte Stammparzelle. Sie bleibt im Besitz der Stiftung Habitat und wird von ihr gestaltet. Der Unterhalt erfolgt durch die Stiftung Habitat aus Mitteln der allgemeinen Unterhaltsabgabe (siehe «Allgemeine Unterhaltsabgabe» im Baurechtsvertrag).

Auf den Baufeldern H und J werden Wohnhöfe entstehen, während der Hof im Baufeld I den Charakter eines öffentlichen Platzes entfalten wird, der ganz wesentlich von den Nutzungen im Silo und im Erdgeschoss der Bauten gegenüber am Park geprägt wird.

Die Höfe sind öffentlich und allen BewohnerInnen und NutzerInnen jederzeit zugänglich, ohne Anspruch auf privatisierte Grundflächen (siehe Dienstbarkeiten im Baurechtsvertrag).

Erschliessung

Alle Wohnungen und das Silo werden über die Höfe erschlossen. Das Gewerbe entlang der Signalstrasse wird von dort zugänglich gemacht. Die Höfe und der Goldbachweg sind ausschliesslich für Notfallfahrzeuge und Velos befahrbar. Für die BewohnerInnen erstellt die Stiftung Habitat in den Höfen Veloabstellplätze. Im Bereich des Baufelds H wird die Einstellhalle über den Hof be- und entlüftet.

Grünflächenanteil auf der Stammparzelle

Auf der gesamten Stammparzelle muss den gesetzlichen Vorgaben (§ 52 BPG) entsprechend ein Grünflächenanteil von $\frac{2}{3}$ der Freifläche realisiert werden (ungenutzte, naturnahe Begrünung). Die Stiftung Habitat wird im Rahmen eines Baugesuchs klären, wie die Höfe einen städtischen Charakter entfalten können und gleichzeitig den verlangten Grünflächenanteil erhalten. Fassadenbegrünungen sind an allen Fassaden denkbar, zählen jedoch nicht zum erforderlichen Grünflächenanteil.

Mitwirkung an der Gestaltung der Höfe

Es ist das Ziel der Stiftung Habitat, die BewohnerInnen und die NutzerInnen an der Gestaltung der Höfe zu beteiligen. In diesem Sinne werden die Höfe zunächst nur mit den wesentlichen Grundelementen wie Bäume, hindernisfreie Wegverbindungen, Beleuchtung, Veloabstellplätze, Zugänge zur Einstellhalle usw. ausgestattet.

Im Verlauf der Besiedelung, jedoch frühestens, wenn alle Bauten an einem Hof bezogen sind, werden in einem von der Stiftung Habitat organisierten und moderierten partizipativen Prozess die Art und die Anordnung von Spielbereichen, Tischen und Stühlen, Pergolen, Kräuterbeeten, Strauchpflanzungen usw. bestimmt. Die Stiftung Habitat wird darum besorgt sein, die Resultate des Beteiligungsprozesses umzusetzen.

Vorzonen der Bausteine am Park

Am Goldbachweg haben sämtliche Bausteine auf den Baufeldern H und J hofseitig 2.00 m und zum Park hin 3.00 m breite Vorzonen. Die Vorzonen auf der Seite zum Hof können von den Baurechtsnehmenden selbst gestaltet und privat genutzt werden. Nicht erlaubt sind Velodächer, Kleinbauten und Einfriedungen. Auch auf diesen Flächen ist der Grünflächenanteil von $\frac{2}{3}$ der Freifläche zu gewährleisten.

Die parkseitigen Vorzonen sind private Vorgärten oder Vorhöfe, mit – vom Goldbachweg aus gemessen – maximal 1.90 m hohen und maximal 0.30 m tiefen Begrenzungen. Als Teil der übergeordneten Gestaltung wird dieser räumliche Abschluss von der Stiftung Habitat erstellt und/oder finanziert.

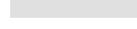
Standorte der Unterflurcontainer

Je Baufeld wird ein zentraler Standort für Unterflurcontainer zur Entsorgung des Hauskehrichts eingerichtet. Diese Anlagen werden auf der Stammparzelle platziert und von der Stiftung Habitat erstellt. Die Stadtreinigung stellt eine regelmässige Leerung sicher (siehe Dienstbarkeiten im Baurechtsvertrag).

Feuerwehr und Rettung

Das Konzept für die Zufahrten und die Aufstellflächen der Feuerwehr sowie die Anfahrt von Sanitätsfahrzeugen ist in Bearbeitung.

Schemaplan Aussenraum

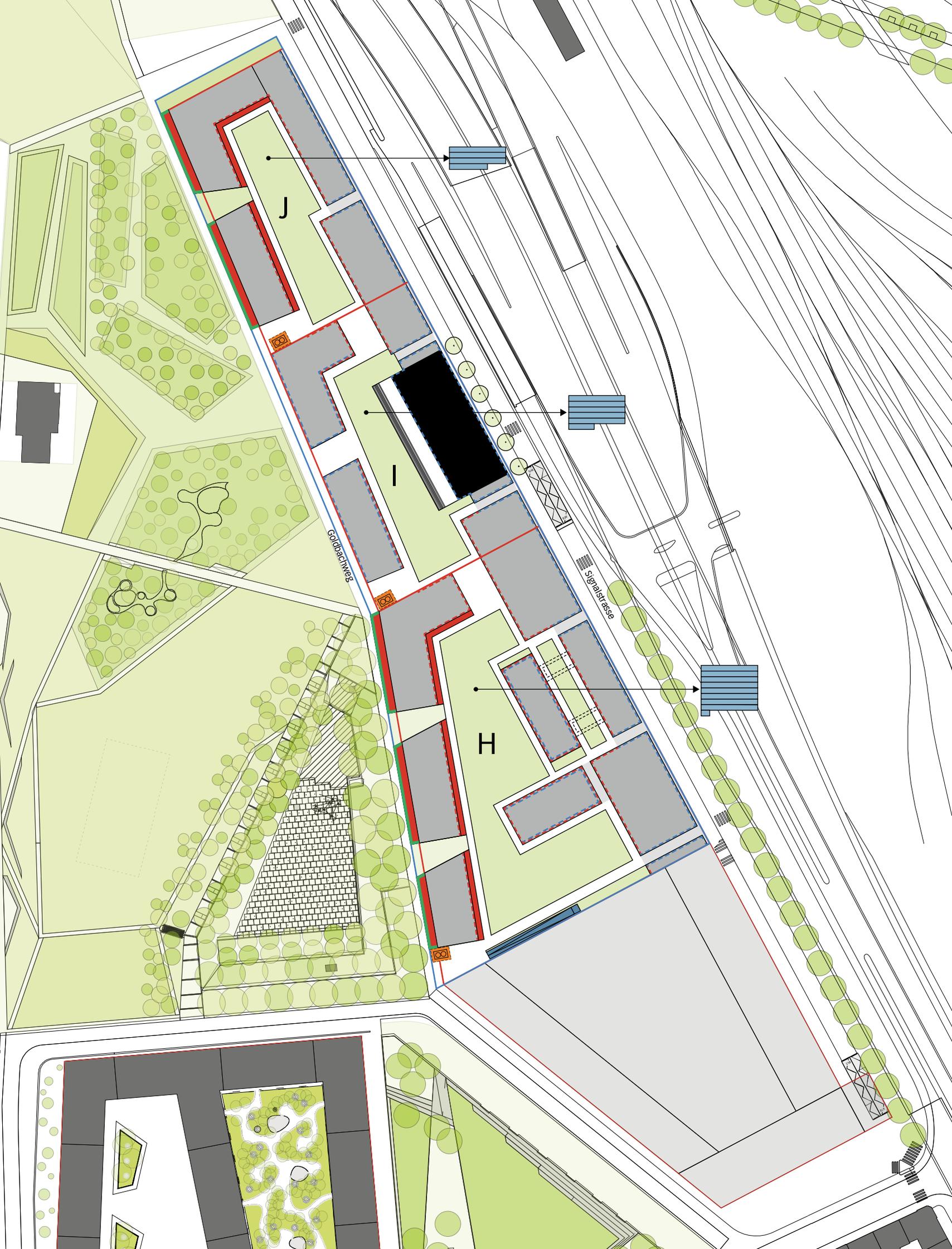
-  Stammparzelle Habitat
-  Baufelder des Bebauungsplans
-  Bausteine Erdgeschoss
-  Bausteine Obergeschoss
-  Eingänge Wohnungen
-  Eingänge Gewerbe, Dienstleistung, öffentlich zugängliche Nutzungen
-  projektierte Bäume vor dem Silo
-  Velorampe zur Einstellhalle
-  benötigte Fläche Veloabstellplätze (VAP) pro Baufeld in den Höfen
-  mögliche Standorte Unterflurcontainer
-  Grünfläche
-  Aussenfläche BRP
-  max. 1.90 m hohe Begrenzung



Massstab 1 : 1'500

10 25 50 m





J

I

H

Golbacherweg

Sieghartstrasse

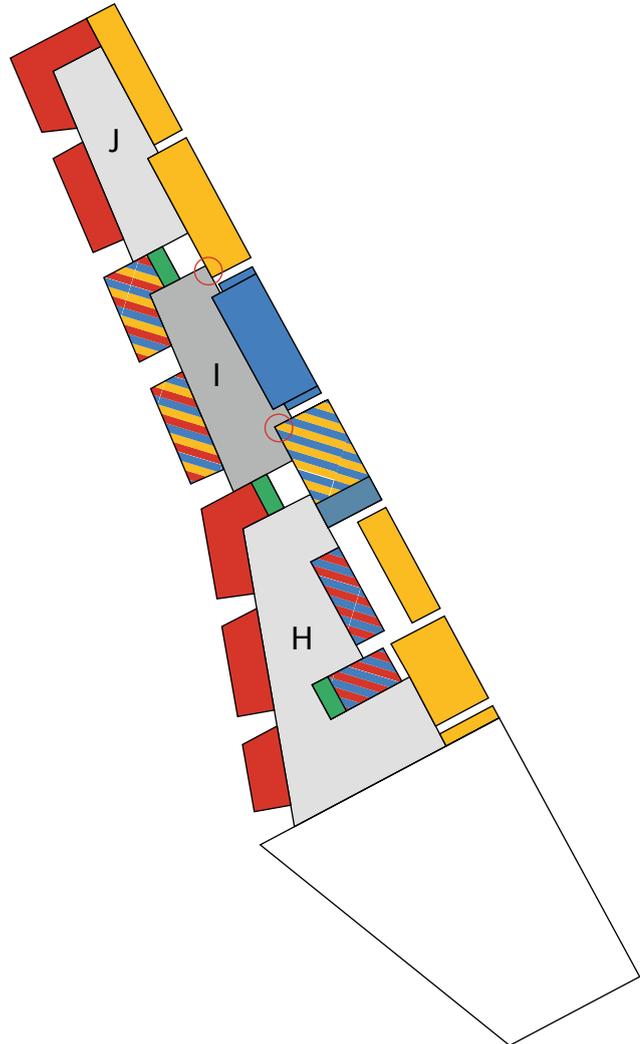
6.2 Nutzung und damit verbundene Lärmbelastungen

Im bestehenden Silo werden kulturelle und öffentliche Nutzungen Platz finden. Um Konflikte zwischen diesen Nutzungen und den Nutzungen im Erdgeschoss der gegenüberliegenden Gebäude am Goldbachweg (Bausteine 10 und 11) zu vermeiden, ist es dort ebenfalls möglich, öffentlich zugängliche Nutzungen, aber auch Dienstleistungen oder spezielle Formen des Wohnens anzuordnen.

Denkbaren Gastronomiebetrieben soll die Möglichkeit einer Aussenraumbewirtschaftung eingeräumt werden. Gemeinsam mit dem Amt für Umwelt und Energie wurde für die Öffnungszeiten von Aussenrestaurants in Anlehnung an den Boulevardplan Innenstadt der Stadt Basel und auf Basis von Baurekursentscheiden folgendes definiert (siehe Anhang «Aussenbewirtung, Aktennotiz AUE, 22.05.2012»):

- Aussenbereiche der Baufelder H und J:
«geschlossene Hinterhofsituationen mit Wohnanteil»
mögliche Öffnungszeiten
werktags 7:00–20:00 Uhr
Sonn- und Feiertage 10:00–20:00 Uhr
- Aussenbereich des Baufelds I:
«relativ offene Gebäudeanordnung»
mögliche Öffnungszeiten
täglich 7:00–22:00 Uhr

Damit wird für alle Beteiligten im Sinne einer Konfliktvermeidung von Beginn an transparent dargelegt, welches Mass an Öffentlichkeit sie später in den Höfen erwartet.



Plan Nutzungen im EG betreffend
Aussenbewirtung

-  täglich 7:00–22:00 Uhr
idealer Aussenbereich für
Gastronomie
-  Werktags 7:00–20:00 Uhr
Sonn- und Feiertage
10:00–20:00 Uhr
-  besonders exponierte
Bereiche
-  Wahrscheinliche Lage der
Rampe zur Einstellhalle
-  öffentlich zugängliche
Nutzungen
-  Wohnen
-  Gemeinschaftsraum für
Bewohnende aller Bausteine
-  Dienstleistung / Gewerbe





7. Etappierung

- 112 7.1 Hauptetappe 1 auf Baufeld H und I
- 112 7.2 Hauptetappe 2 auf Baufeld J
(Baurechtsparzelle Nr. 2135)

7.1 Hauptetappe 1 auf Baufeld H und I

Bebauungsfolge

Die Gesamtüberbauung Erlenmatt Ost soll in zwei Hauptetappen realisiert werden. In einer ersten Hauptetappe werden im Zeitraum Mitte 2014 bis Ende 2017 die Bauten auf den Baufeldern H und I in Süd-Nord-Richtung entstehen.

Zwischennutzungen

Der nördliche Teil des Baufeldes H (Bereich Baustein 3 und Baustein 9) ist bis Ende September 2014 mit einem Schulhausprovisorium des Bläsischulhauses belegt. In der westlichen Zone des Baufeldes I (Bereich Baustein 10) steht bis Mitte 2015 ein Kindergartenprovisorium.

Baustellenerschliessung

Die Baustellenerschliessung für die jeweiligen Bauprojekte soll primär über die Signalstrasse erfolgen. Auf eine Baustellenerschliessung über den Goldbachweg oder über die am Park liegenden Bausteine soll aus Gründen der Rücksichtnahme auf den Erholungsraum verzichtet werden.

Für den genauen Planungsablauf siehe Anhang «Etappierung».

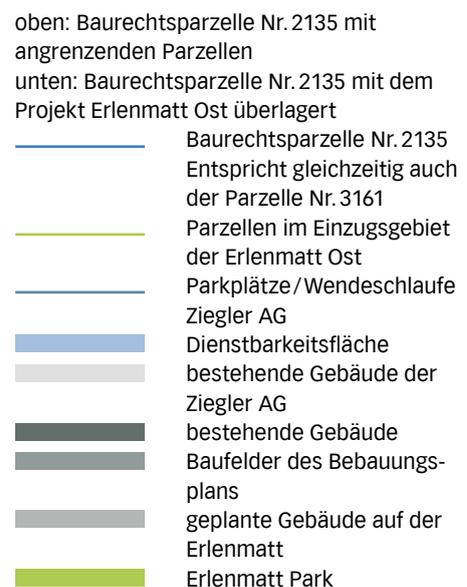
7.2 Hauptetappe 2 auf Baufeld J (Baurechtsparzelle Nr. 2135)

Während der zweiten Hauptetappe, sobald das Baurecht Nr. 2135 im Jahr 2023 ausläuft, werden die auf dem Baufeld J liegenden Bausteine gebaut.

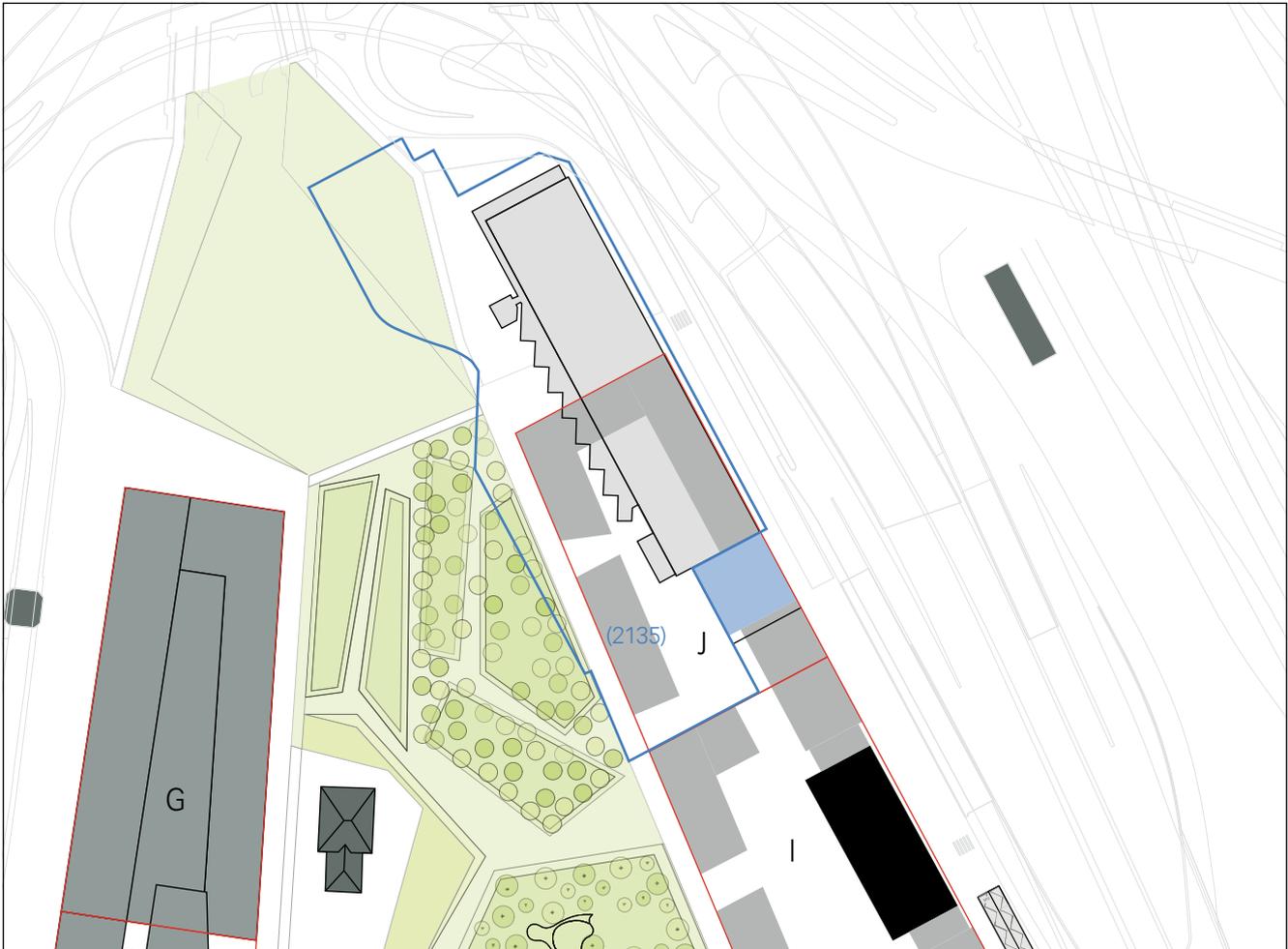
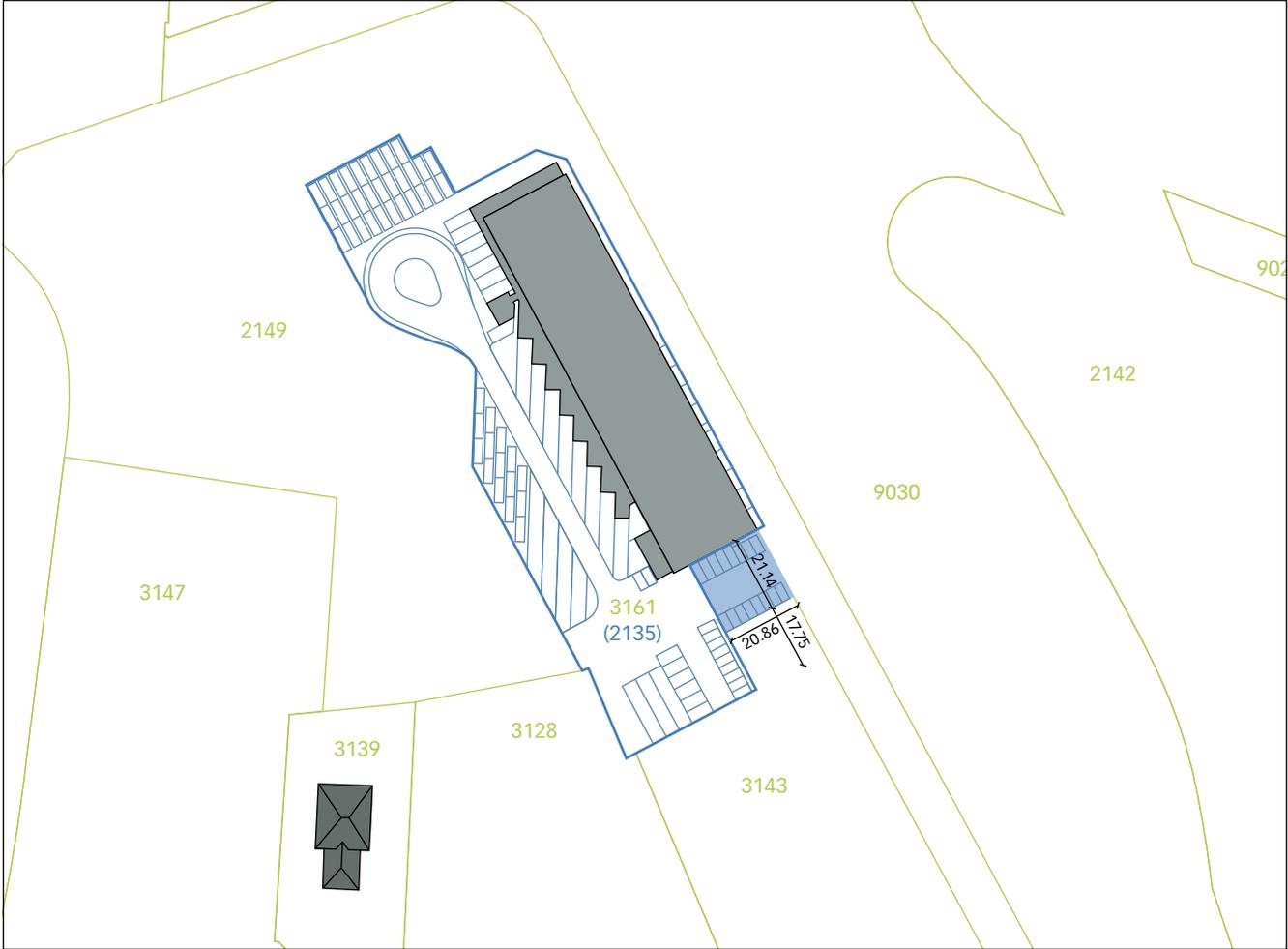
Der über das Baufeld J im Norden hinausragende Teil der Baurechtsparzelle 2135 wird dann dem Kanton Basel-Stadt übertragen und von diesem in naturnahe Flächen umgewandelt.

Die Fläche in der süd-östlichen Ecke des Baufeldes J kann bereits in den nächsten Jahren überbaut werden (siehe hierzu auch Anhang «Etappierung, Bauetappe V»). Die Erschliessung des Lagerhauses der Logistikfirma Ziegler AG wird dabei über eine ca. 20×20 m grosse Dienstbarkeitsfläche geregelt. Es ist aber zu jedem Zeitpunkt, also auch während möglicher Baumassnahmen, sicherzustellen, dass der Betrieb der Logistikfirma, bzw. die Befahrbarkeit der Baurechtsparzelle Nr. 2135 mit LKW gewährleistet ist.

Weitergehende Unterlagen zur Baurechtsparzelle Nr. 2135 liegen der Stiftung Habitat vor und können dort eingesehen werden.



Massstab 1:2'000
10 25 50 m



8. Nachhaltigkeit

116	8.1 Energiekonzept/2000 Watt
116	8.1.1 Energiezentrale/PV-Anlagen
117	8.2 Grauwassernutzung/Versickerungskonzept
118	8.3 Mobilität
118	8.3.1 Energiezentrale/PV-Anlagen
119	8.3.2 Verteilung PP und VAP

8.1 Energiekonzept / 2000 Watt

Zieldefinition

Das gesamte Areal Erlenmatt Ost wird im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt und bebaut. In der weiteren Planung wird dazu mit den Behörden ein Zielvereinbarungsprozess in die Wege geleitet. Es soll erreicht werden, dass die Baurechtsnehmenden innerhalb des vereinbarten Rahmens eigene und auf die einzelnen Projekte bezogene Lösungen entwickeln können.

Ausgangslage

Die Ausgangslage für das Erreichen der 2000-Watt Ziele ist auf Erlenmatt Ost ideal. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Schulen auch in Gehdistanz, die Nähe zum Park und zum Naherholungsgebiet Lange Erlen fördern bereits ein energiereduziertes Verhalten. Zudem tragen die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, die Ergänzung durch Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Sport und Gastronomie sowie die Präsenz von sozialen Institutionen und Einrichtungen zu kurzen Wegen und einem gesellschaftlich nachhaltigen Umfeld bei.

Gebäude

Die Gebäude werden ressourcenschonend geplant, gebaut und betrieben. Auch eine zukünftige Erneuerung soll bei der Planung bereits jetzt berücksichtigt werden (z. B. gut zugängliche Leitungsschächte). Im Vorentscheid zum Generellen Baubegehren vom 29.11.2012 stellte das Amt für Umwelt und Energie (AUE) in Aussicht, im Rahmen einer Zielvereinbarung 2000-Watt eine Erleichterung für den Zielwert $Q_{h,li}$ (nach SIA 380/1) auf 75% statt 60% des Grenzwertes zu gewähren, bei gleichzeitiger Einhaltung des CO_2 -Zielwertes für Heizung und Warmwasser. Das heisst, dass von den strengen Vorgaben des Bebauungsplanes für die Gebäudehülle abgewichen werden kann, falls andere Bedingungen innerhalb der Zielvereinbarung erfüllt sind.

Betrieb

Ein grosser Teil der für den Betrieb nötigen Energie soll vor Ort gewonnen werden. Der CO_2 -Ausstoss für den Heizwärmebedarf, die Warmwasseraufbereitung, die Elektrizität und die Mobilität soll minimiert werden.

Mobilität

Zu Fuss gehen und Velofahren werden gestärkt, der motorisierte Individualverkehr wird durch ein stark reduziertes Angebot an Abstellplätzen beschränkt. Lokale Angebote sorgen für kurze Wege. Das übergeordnete Mobilitätskonzept ist eine verbindliche Grundlage für alle Bauprojekte.

Planungsprozess

Damit in diesem «Gesamtorganismus» die für Erlenmatt Ost gesetzten und mit dem Kanton vereinbarten Ziele erreicht werden können, wird der weitere Prozess während der Planungs- und Bauzeit durch ein Fachgremium begleitet (Planung, Controlling, Monitoring). In Zusammenarbeit mit diesem Fachgremium werden im Verlauf des Jahres 2013 die detaillierten Vorgaben erarbeitet, die in der Projektentwicklung berücksichtigt werden müssen. Diese Vorgaben und die Berechnungen zum Gesamtareal werden als ergänzender Anhang zum REO periodisch erstellt. Es werden zudem Pflichtenhefte für die involvierten Planungsfirmen erarbeitet.

8.1.1 Energiezentrale / PV-Anlagen

Die Energiegewinnung für Heizung und Warmwasser erfolgt über eine zentrale Anlage, welche die Stiftung Habitat (oder ein Energiedienstleister im Contracting) als Nahwärmenetz erstellt und betreibt (siehe auch Punkt «Energiekonzept» im Baurechtsvertrag).

Geplant ist die Nutzung von Grundwasser für die Wärmeergänzung mittels Wärmepumpen mit hohem Wirkungsgrad. Der CO_2 -neutrale Betrieb der Wärmepumpen wird durch Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern ermöglicht. Eine Ergänzung der Wärmepumpen durch den Einsatz einer Brennstoffzelle für die Nachheizung des Warmwassers im Winter (Wärmeerkoppelung, betrieben mit Bioethanol) wäre ein Pilotprojekt und könnte saisonale Schwankungen auffangen.

Für Heizung und Warmwasser kann so der für Erlenmatt Ost definierte Zielwert 0 kg CO_2 /Person/Jahr knapp und der Grenzwert maximal 100 kg CO_2 /Person/Jahr gut erreicht werden.

Die Machbarkeit der Anlage hängt von diversen Faktoren ab, die zurzeit umfassend geprüft werden. Falls eine Grundwassernutzung nicht möglich ist, kann das Areal an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen werden. Der Bebauungsplan gibt Auskunft über die Rahmenbedingungen und über die Möglichkeit, in diesem Fall eigene Energiekonzepte zu verfolgen.

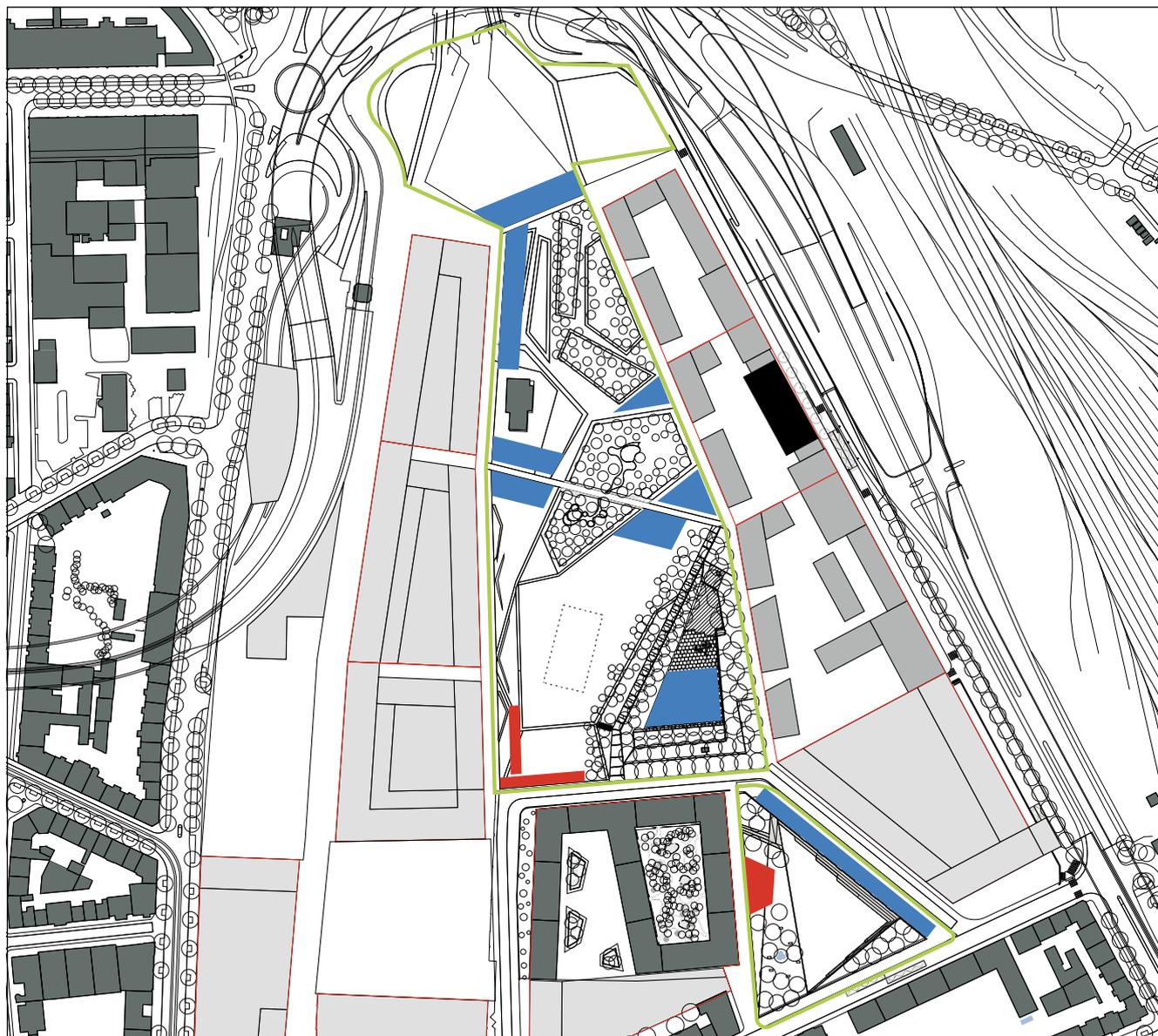
8.2 Grauwassernutzung / Versickerungskonzept

Auszug aus dem Bebauungsplan: «Stadtentwässerung: Überall, wo es technisch und wirtschaftlich möglich ist, sind Installationen für eine Grauwassernutzung vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist das anfallende Meteorwasser versickern zu lassen. Falls dies auf den Baufeldern nicht möglich ist, können dazu auch öffentliche Teilflächen genutzt werden.»

Zum heutigen Zeitpunkt ist noch kein Gesamtkonzept auf dem Areal Erlenmatt Ost erarbeitet. Dieses wird Gegenstand von Planungen im Jahre 2013 sein, unter Berücksichtigung der unterirdischen Bauten, der Grundwassernutzung und der voraussichtlich anfallenden Niederschlagsmengen auf den Dächern und in den Höfen. Die Bauherrschaften auf Erlenmatt Ost werden dazu aufgefordert, eine Grauwassernutzung zu prüfen.

- Versickerungsanlagen
-  mögliche Standorte für Versickerungen
 -  geplante Versickerungen
 -  Grünzone

Übersicht möglicher Standorte von Versickerungsanlagen auf der Erlenmatt
Plan der Stadtgärtnerei BS vom 22.12.2006, Nr. 515-12a



8.3 Mobilität

Zieldefinition

Die Mobilität ist ein wichtiger Teilaspekt der Zielvereinbarung mit dem Kanton zur 2000-Watt-Gesellschaft. Die Stiftung Habitat ist deshalb bestrebt, den motorisierten Individualverkehr (MIV) für das Areal Erlenmatt Ost im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft zu minimieren und gleichzeitig das Velofahren zu fördern. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die Parkierung von Autos und Velos auf Erlenmatt Ost nachfolgend verbindlich geregelt.

Situation

Das Areal Erlenmatt liegt am nordöstlichen Rand von Basel, gut erschlossen durch mehrere Linien des öffentlichen Verkehrs (aktueller Stand Planung siehe Kanton) und durch lokale und nationale Strassennetze. Der MIV ist lediglich um die Erlenmatt, auf der Erlenmattstrasse und Westschollenstrasse zugelassen. Die inneren Arealstrassen und -wege, wie zum Beispiel der Goldbachweg, sind dem Langsamverkehr vorbehalten und verbinden Kleinbasel mit dem Naherholungsgebiet Lange Erlen. Notfall- und Entsorgungsfahrzeuge sind auch auf diesen Arealstrassen zugelassen, für Behinderte und Umzüge müssen Ausnahmen beantragt werden.

Autofreiheit

Erlenmatt Ost wird autofrei, eine stark reduzierte Anzahl von Autoabstellplätzen (PP) für die Wohn- Gewerbe- und öffentlichen Nutzungen wird jedoch erstellt. Das Mobilitätskonzept für Erlenmatt Ost sieht vor, auf neun Zehntel der gesetzlich für Wohnbauten zulässigen PP zu verzichten. Das bedeutet, dass lediglich ein PP für zehn Wohnungen erstellt wird. Die für Gewerbe erlaubte Anzahl PP wird um 40% unterschritten, der Richtwert der für öffentliche Nutzungen zugelassene Zahl an PP wird aufgrund guter Verkehrslage auf 20% reduziert. Insgesamt werden ca. 90 PP in der Einstellhalle gebaut und in Maximalkontingenten auf die Bausteine verteilt.

Veloförderung

Ein vergleichsweise grosszügiges Angebot an Veloabstellplätzen (VAP) ist wegen der Autofreiheit von Erlenmatt Ost sinnvoll. Gemäss Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS), und wie in der zukünftigen Velo Parkplatzverordnung (VeloPPV) des Kantons Basel Stadt vorgesehen, wird mit einem VAP pro Zimmer gerechnet. Insgesamt werden ca. 1270 VAP erstellt, die exakte Zahl ist von den konkreten Planungen abhängig. Die VAP verteilen sich nach folgendem Schlüssel:

- 40% in den Häusern, möglichst in den Erdgeschossen, durch die jeweiligen Baurechtsnehmenden erstellt.
- 30% in den Höfen, auf der Stammparzelle der Stiftung Habitat und durch diese erstellt.
- 30% in der Einstellhalle, unter Baufeld H, durch die Stiftung Habitat erstellt und verwaltet.

8.3.1 Einstellhalle

Für die verbleibenden 90 PP und für 30% aller VAP wird die Stiftung Habitat unter dem Baufeld H eine kostenpflichtige, von Autos und Velos nutzbare, nichtöffentliche Einstellhalle erstellen. Diese wird eine Ein- und Ausfahrt für Autos und Velos zur Signalstrasse erhalten. Geplant ist zudem eine Ein- und Ausfahrt für Velos zum Goldbachweg. Zudem sind Ausgänge in den Hof des Baufelds H geplant (Treppen, Lift, die auch als Notausgänge aus der Einstellhalle dienen).

Einnahmen aus der PP-Vermietung in der Einstellhalle werden die dortigen VAP und andere, der umweltfreundlichen Mobilität der BewohnerInnen dienliche Angebote vergünstigen.

Auf Baufeld J kann wegen des Baurechts Nr.2135 erst nach 2023 gebaut werden. Deshalb können die diesem Baufeld zugeteilten PP bis zu diesem Zeitpunkt befristet an andere BewohnerInnen oder NutzerInnen auf Erlenmatt Ost vermietet werden.

8.3.2 Verteilung PP und VAP

	PP Einstellhalle Gewerbe/ Dienstleistung	PP Einstellhalle Wohnen	VAP Einstellhalle (30% Anteil)	VAP Höfe (30% Anteil)	VAP inhouse (40% Anteil)	Anzahl*	Platz- bedarf**
Baustein 1A	14	1	20	20	26	62 m ²	
Baustein 1B	1	1	10	10	15	37 m ²	
Baustein 2A	6	1	21	21	28	66 m ²	
Baustein 2B	1	2	24	24	33	78 m ²	
Baustein 3	3	3	31	31	41	96 m ²	
Baustein 4	13	-	-	88	-	-	
Baustein 5	8	1	21	21	28	66 m ²	
Baustein 6	7	1	20	20	23	56 m ²	
Baustein 7	-	2	25	25	33	78 m ²	
Baustein 8	-	3	33	33	44	102 m ²	
Baustein 9	-	4	45	45	59	134 m ²	
Baustein 10	3	2	26	26	36	85 m ²	
Baustein 11	4	2	26	26	36	85 m ²	
Baustein 12	-	2	24	24	31	74 m ²	
Baustein 13	-	2	29	29	39	91 m ²	
Total	60	27	354	442	477		
Total aller PP/VAP	90 inkl. 3 Reserve		1'273				
Erstellt durch	Stiftung Habitat	Stiftung Habitat	Stiftung Habitat	Stiftung Habitat	Baurechtsnehmende		
Kostenpflichtig	ja	ja	ja	nein	-		

Diese Angaben sind Schätzungen und sind in der jeweiligen Planung durch die tatsächlichen Zahlen und Gegebenheiten zu ersetzen.

* Berechnungsgrundlage VAP Wohnen: 30000 m² Wohnen = 300 Wohnungen à 100 m² und 3.5 Zimmer. Die effektive Anzahl einzuplanender VAP hängt von der tatsächlichen Anzahl Zimmer ab.

** Berechnung nach Handbuch Astra «Veloparkierung» 2008, S. 86 Platzbedarf (Annahmen: einstöckig, Senkrechtparkierung, 20% Spezialvelos).

9. Glossar und Änderungsprotokoll

122	9.1 Glossar
124	9.2 Änderungsprotokoll

9.1 Glossar

Allgemein

	Baufelder H, I und J	Im Bebauungsplan Nr. 172 definiert. Sind nicht mit den Parzellen Nr. 3143, resp. Nr. 3135 identisch.
	zurückgezogenes Erdgeschoss	Rücksprung des Erdgeschosses entlang der Signalstrasse um 1.00 m mit einer Höhe von 4.20 m. Im Kapitel «Grundsätzliche Aussage zu Art und Mass der baulichen Nutzung → Gebäudevolumen» erläutert.
	Vorzone	In den Kapiteln «Bauen am Goldbachweg → Vorzonen und Umgang mit dem Erdgeschoss» und «Aussenraum → Gestaltungskonzept» erläutert.
	Stammparzelle	Parzelle Nr. 3143 im Besitz der Stiftung Habitat. Darauf werden Baurechtspartellen ausgeschieden. Siehe «Aussenraum → Gestaltungskonzept»
AUE	Amt für Umwelt und Energie Basel-Stadt	

Übergeordnete Vorschriften

BPG BS	Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel Stadt	
USG	Umweltschutzgesetz	Für Kapitel «Bauen an der Signalstrasse → Lärm» massgebend.
LSV	Lärmschutzverordnung	Für Kapitel «Bauen an der Signalstrasse → Lärm» massgebend.
	Lichteinfallswinkel	Im BPG BS definiert. In den Kapiteln «Bauen an der Signalstrasse» resp. «Bauen am Goldbachweg → Erläuterung zu Berechnung des Lichteinfallswinkels» erläutert.

Gebäudevolumen (Masszahlen in den Darstellungen in Meter)

M1-5	Mantellinie 1-5	Vertikale Mantellinien.
MA, MB	Mantellinie A, B	Horizontale Mantellinien.
fHf	fixierte Höhe fertig	Übliche technische Dachaufbauten sind möglich und beziehen sich nicht auf die maximale Höhe fertig.
mHf	maximale Höhe fertig	
fHr	fixierte Höhe roh	

Flächen

GF	Geschossfläche	Die Geschossfläche ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsfläche. In der SIA Norm 416 definiert.
BGF	Bruttogeschossfläche	Baurechtliche Fläche zur Ermittlung des Masses der baulichen Nutzung. Im BPG § 8 definiert.
BGF max	maximal zur Verfügung stehende BGF	Im Kapitel «Bauen am Goldbachweg → Flächen» definiert.
BGF woh	mindestens zu erstellende BGF an Wohnnutzung	Im Kapitel «Bauen an der Signalstrasse → Flächen», resp. «Bauen am Goldbachweg → Flächen» definiert.
BGF < GF	BGF kleiner als GF	Im Kapitel «Bauen an der Signalstrasse → Flächen», resp. «Bauen am Goldbachweg → Flächen» erläutert.
Nachhaltigkeit		
	2000-Watt-Gesellschaft	www.2000watt.ch , www.novatlantis.ch
Qh,li nach SIA 380/1	Qh li ist der Grenzwert für den Heizwärmebedarf, gemessen in MJ/qm	
Mobilität		
MIV	motorisierter Individualverkehr	
PP	Parkplätze (für Mfz)	
EH	Einstellhalle	
VAP	Veloabstellplätze	

9.2 Änderungsprotokoll

Datum	Änderung	Kapitel	gezeichnet
-------	----------	---------	------------



10. Notizen

128 **Notizen**

Notizen

Impressum

Autorenschaft

Atelier 5
Architekten und
Planer AG
Sandrainstrasse 3
Postfach 5263
3001 Bern

Herausgeberin

Stiftung Habitat
Rheingasse 31/33
4058 Basel

Fotos

Raphael Schicker, Stiftung Habitat
S. 6/7: Atelier 5
S. 103: Michael Fritschi, www.foto-werk.ch

Gestaltung

Atelier Bundi AG

Druck

Ediprim AG

Auflage

250 Exemplare, 1. Auflage Version 1 Stand 08.2013
mit Anhängen A, B, C

