Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▶ **Hochbauamt**

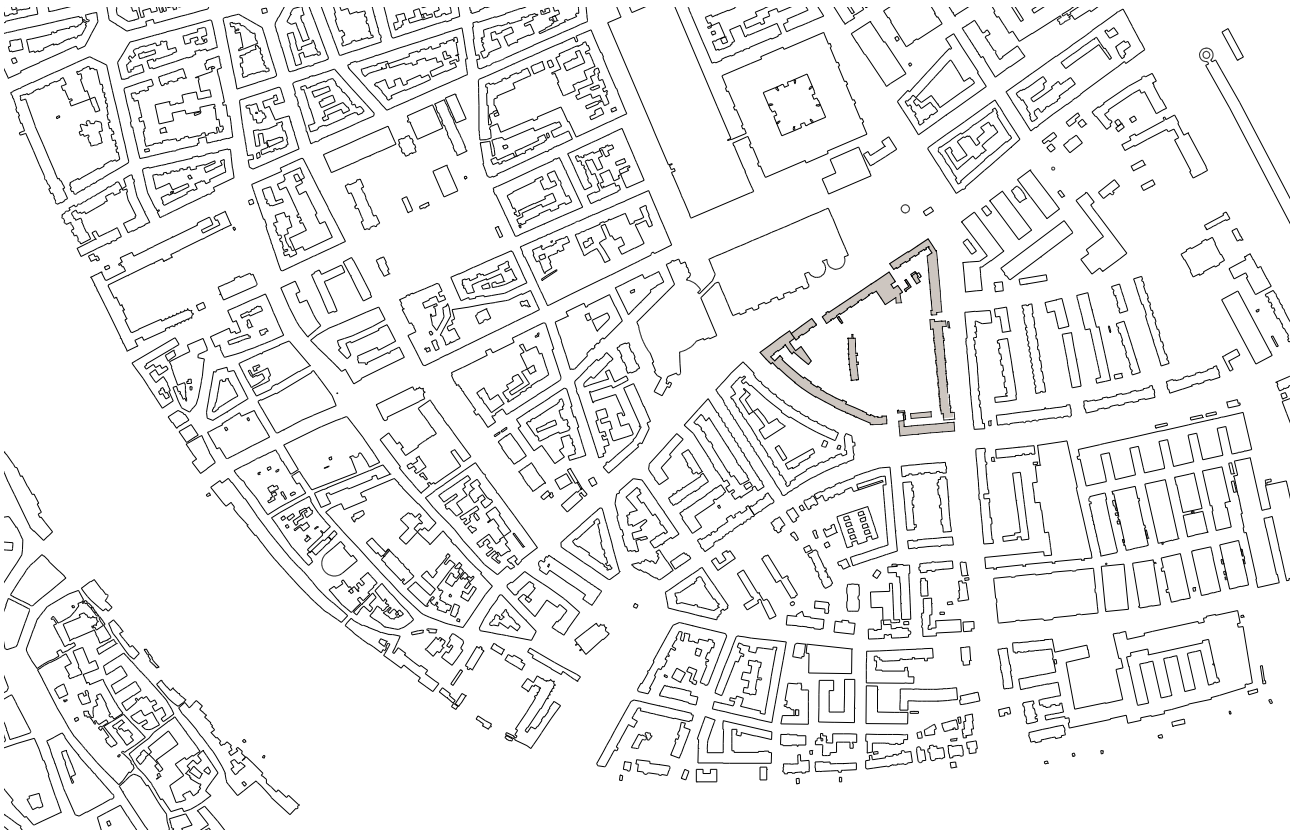
Tribünengebäude Landhof-Areal, 4058 Basel

Machbarkeitsstudie

31.03.2011

Kleinbasel Ost - das Wettsteinquartier

Situation 1:10'000



Inhaltsverzeichnis

1 - Abstract Studieninhalt, Raumangebot, Bestand, Szenarien 5

2 - Auftrag der Studie
2.1 Auftraggeber 6
2.2 Auftragnehmer und Studienverfasser 6
2.3 Ausgangslage und politischer Auftrag 6
2.4 Ziel 6

3 - Grundlagen
3.1 Baugeschichte 8
3.2 Denkmalpflege 8
3.3 Politik und Zeitgeist 9
3.4 Baupläne 10
3.5 Bausubstanz 12
3.6 Erdbebensicherheit 14
3.7 Gebäudestruktur 16

4 - Raumprogramm
4.1 Ausgangslage 18
Nutzflächen des heutigen Bestandes
4.2 ooink ooink Productions (OOP) 20
Nutzflächen in Zahlen und Grafik
4.3 Verein zur Erhaltung des Landhofareals (VEL) 22
Nutzflächen in Zahlen und Grafik
4.4 Basler Freizeitaktion (BFA) 24
Nutzflächen in Worten und Grafik
4.5 zonenkonformes Raumprogramm KOMP 26
Nutzflächen in Zahlen und Grafik
4.6 Gegenüberstellung Sanierung versus Neubau 28
Baukosten
4.7 Referenzobjekte 29
Vergleich von Umfeld, Grösse und Kosten
4.8 Entscheidungsmatrix für den Gebäudeumgang auf dem Landhof 30
Sanierung - Neubau - Unbebaut

5 - Szenarien
5.1 Ausgangslage 32
Grundsatz und rechtliche Grundlagen
5.2 Szenario A: 33
Weiterführung im Bestand - das Tribühnengebäude mit Mehrfachnutzung
5.3 Szenario B: 34
Ersatzneubau - Chancen einer neuen Arealgestaltung
5.4 Szenario C: 35
Landhof als öffentlicher Platz - Tribünengebäude als Mehrwert fürs Quartier

6 - Schlussfolgerung
kurz und bündig, Politik, Planungsverfahren 37

1 - Abstract

Studieninhalt

Die Studie soll das Potential des Tribünengebäudes innerhalb des Landhof-Areals Basel aufzeigen. Die Arbeit behandelt drei Kernfragen, welche im beiliegenden Inhaltsverzeichnis näher umschrieben sind:
1. Realisierbarkeit der Raumbedürfnisse der aktuellen Nutzer innerhalb des bestehenden Raumangebotes
2. Aufzeigen der bestehenden Gebäudesubstanz
3. Szenarien über den Umgang mit dem Tribünengebäude – Sanierung versus Neubau
Auftragnehmer und Verfasser der Studie: von Arx Architekten, Margarethenstrasse 99, 4053 Basel

Raumangebot

Das vorhandene Raumangebot resultiert aus der ursprünglichen Nutzung als Tribüne und Mannschaftsgebäude für den FC Basel. Das Verhältnis von Verkehrsfläche und Sanitärräumen zu effektiv nutzbaren Aufenthaltsräumen für den allgemeinen Gebrauch steht 1:1. Das bestehende, unflexible Raumlayout schränkt die Nutzerschaft ein und bedarf daher einer Neustrukturierung innerhalb der Tragstruktur oder ausserhalb des Tribünengebäudes in Form eines Neubaus.

Bestand

Der bauliche Gebäudezustand ist stark sanierungsbedürftig. Die Tragstruktur aus Eisenbeton bedarf dringend einer Betonsanierung und kann danach für weitere 5 Jahre genutzt werden. Die Hülle muss ebenfalls einer vorgängigen Auffrischung unterzogen werden. Die thermische äussere Schicht fehlt gänzlich. Die Haustechnik funktioniert für die heutigen Bedürfnisse, ist aber veraltet. Die bestehende Beheizung erfolgt über Einzelgas- und Elektroöfen und ist aus energetischer Sicht nicht vertretbar. Die Oberflächen bedürfen dringend einer Auffrischung. Das Raumklima erlaubt im heutigen Zustand ausschliesslich temporäre Nutzungen.

Szenarien

Aus rein baulicher und finanzieller Sicht ist das Tribünengebäude langfristig nicht erhaltenswert. Die Diskussion über seine zukünftige Nutzung muss daher übergeordnet auf einer kulturgesellschaftlichen Ebene geführt werden: Welche Bedeutung soll der Landhof für das östliche Kleinbasel übernehmen? Welchen Mehrwert kann das Tribünengebäude für das Areal leisten? Wie wichtig ist das ehemalige FCB-Haus für den Identifikationswert des Quartiers?
Drei Szenarien versuchen diese Fragen auf unterschiedlicher Flughöhe zu beantworten: A - Weiterführung im Bestand; B - Ersatzneubau; C - Landhof als öffentlicher Platz.

2 - Auftrag der Studie

2.1 Auftraggeber

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Hochbauamt
Münsterplatz 11, 4001 Basel

2.2 Auftragnehmer und Studienverfasser

von Arx
Architekten ETH SIA
Margarethenstrasse 99, 4053 Basel

2.3 Ausgangslage und politischer Auftrag

Das Landhof-Arela im Kleinbasler Wettsteinquartier wurde von 1951-1967 als Heimstadion des FC Basels genutzt. Seit dem Wegzug des Fussballclubs aus dem Areal wird das verbleibende Tribünengebäude mit der angrenzenden Sportanlage als Quartiertreff und für Jugendarbeit genutzt. Die Stadt Basel wollte zum Ziel der Wohnraumschaffung den Landhof bebauen, was aber das Stimmvolk Basel-Stadt im März 2010 ablehnte und stattdessen das Areal in eine Grünzone umwandeln liess. Der heutige Landhof zeigt somit eine Grünanlage von mangelndem öffentlichen Charakter mit einem sanierungsbedürftigen Tribünengebäude.
Der politische Auftrag lautet: „Das vom Volk angenommene Initiativbegehren soll so rasch wie möglich umgesetzt werden..... Der Landhof soll als attraktiver Grün- und Freiraum für die Basler Bevölkerung umgestaltet werden. Das Nutzungsspektrum soll im Hinblick auf den Volksabstimmungsentscheid nochmals geöffnet werden.... Das BVD wird beauftragt, zusammen mit dem FD (IBS) zu prüfen, ob die Tribüne aus Sicherheitsgründen allenfalls sofort zurückgebaut werden muss."
(Quelle: Antrag an den Regierungsrat vom 24.3.10, von H.P. Wessel)

2.4 Ziel

Die Nutzung und Ausgestaltung des Landhofes muss mit seiner Umzonung aktualisiert werden. Dies betrifft einerseits die arealinternen Hochbauten, Freiflächen und allfällige unterirdische Nutzungen. Die Studie hat zum Ziel, eine bauliche Grundlage für zukünftige Entscheide über den Umgang mit dem Areal zu liefern. Sie soll die Machbarkeit, bzw. das Potential des Tribünengebäudes innerhalb des Landhof-Areals Basel aufzeigen und dabei die folgenden drei Themen untersuchen:
1. Realisierbarkeit der Raumbedürfnisse der aktuellen Nutzer innerhalb des Gebäudebestandes
2. Aufzeigen der bestehenden Gebäudesubstanz
3. Szenarien über den Umgang mit dem Tribünengebäude – Sanierung versus Neubau bezüglich der Nutzungqualität sowie der Kosten.

3 - Grundlagen

3.1 Baugeschichte

Der Landhof wurde 1951 als Fussballstadion erstellt. Er gehört heute zu den letzten vier erhaltenen, repräsentativen Fussballstadien der Schweiz aus der Zeit vor dem Grössenwechsel im Stadionbau anlässlich der Weltmeisterschaft von 1954. Alle diese Bauten wurden inzwischen durch eine neue Generation von Stadien (Grossarenen mit Mantelnutzung) ersetzt, so auch das Basler St. Jakob-Stadion durch den 2001 eröffneten St. Jakob-Park. Als Gründungsspielstätte (1893) und langjähriges Heimstadion des FC Basels (bis1967) besitzt der Platz eine über 100 Jahre alte Tradition als Spielort. Die bestehende Anlage ist im Vergleich mit den zeit- und typengleichen Beispielen von überdurchschnittlicher Qualität. Sie wurde von den Architekten Fritz Rickenbacher und Walter Baumann erbaut.

3.2 Denkmalpflege

Die Tribüne (eigentlich Sportanlage inklusive Tribünenbau) ist rein fachlich betrachtet als Denkmal einzustufen. Die Erhaltung einer solchen Anlage ist aber praktisch nur in Verbindung mit der ursprünglichen Nutzung (die inzwischen weggefallen ist) machbar; auch hätte eine „zwangsweise" Erhaltung (durch eine Unterschutzstellung) keine realistischen Aussichten: die Rechtsprechung verlangt beim öffentlichen Denkmalschutzinteresse eine gewisse Hochrangigkeit und die Nachvollziehbarkeit für breite Bevölkerungskreise, also nicht nur die Akzeptanz durch einige Fachleute.
Aus diesen und weiteren pragmatischen Gründen haben wir in der zurückliegenden Landhof-Debatte keine Denkmalaspekte eingebracht und folgerichtig auch im soeben abgeschlossenen Inventar schutzwürdiger Basler Bauten der Nachkriegsmoderne auf die Aufnahme des Tribünenbaues in diese Liste verzichtet. Im Sinne von Treu und Glauben kann also bei einem Abbruchvorhaben in 2-3 Jahren ein Denkmalschutzverfahren nicht in Betracht kommen.

(Quelle: Stellungnahme vom 04.02.11 der Denkmalpflege durch Hr. Thomas Kunz)

3.3 Politik und Zeitgeist

Vorgeschichte:

Mit der Fertigstellung des Fussballstadions «St. Jakob-Park» im Frühjahr 2001 entschied der FC Basel, sich definitiv von seiner bisherigen Heimstätte Landhof zu trennen. Damit wurde das Areal frei für eine Umnutzung. Im Jahr 2003 wurde ein Ideenwettbewerb für die Neugestaltung des Areals durchgeführt. Das damals mit dem 1. Preis ausgezeichnete Projekt eines Basler Architekturbüros sah vier Gebäude mit rund 120 Wohnungen vor. In der Folge wurde ein Mitwirkungsverfahren mit Vertreterinnen und Vertretern der Quartierbevölkerung, der Wohnbaugenossenschaften und der offenen Kinder- und Jugendarbeit durchgeführt. Die Resultate dieses Mitwirkungsverfahrens (Reduktion der Gebäude um je ein Stockwerk von sechs auf fünf Geschosse) flossen in die weitere Bearbeitung des Projekts im Rahmen des Planauflageverfahrens im Jahre 2005 ein. Im Jahr 2007 wurde die Initiative «Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün» eingereicht. Sie fordert, dass das gesamte Landhofareal der Grünzone zugewiesen wird.

Kantonale Abstimmung vom 7. März 2010:
Volksinitiative «Für die Umzonung des Landhofs: Der Landhof bleibt grün»

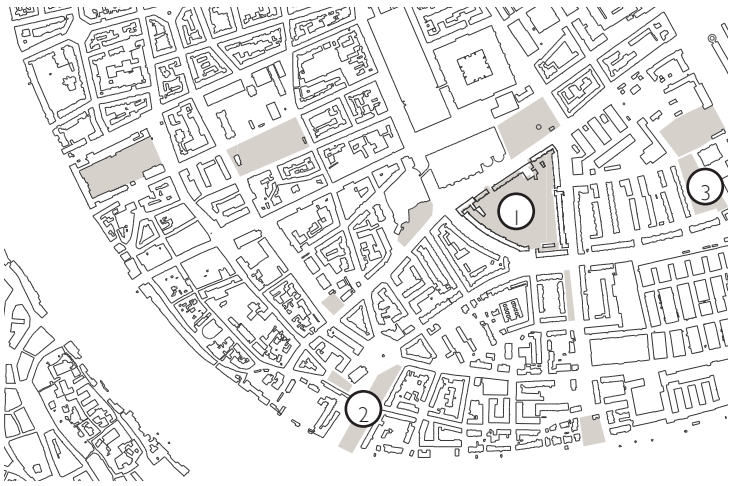
Die Initiative forderte, dass die als Landhof bezeichnete Parzelle, die bisher der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesen ist, in eine Grünzone umgewandelt werde. Die Initiantinnen und Initianten führten auf dem Initiativbogen folgende Gründe für ihr Begehren auf:
- Es gebe im Kleinbasel zu wenig Grünflächen; - Der Landhof solle vor allem für Kinder ein Begegnungsort bleiben; - Der Landhof solle eine Oase bleiben für Spiel und Erholung; - Der Landhof sei ideal zur Schaffung von Grünfläche; - Der Landhof sei kein bevorzugtes Wohngebiet.

Gegenvorschlag des Grossen Rates: «Der Landhof bleibt zu 85 Prozent grün – drei genossenschaftliche Familienwohnbauten mit Quartierparking»

Das Quartier kommt in den Genuss einer aufgewerteten Grünanlage für Spiel und Erholung für Kinder und Jugendliche.
Mit den im Gegenvorschlag zur Initiative vorgesehenen drei Wohnbauten entstehen rund 80 Wohnungen für Familien sowie Seniorinnen und Senioren. Der Kanton gibt das Land den Basler Wohngenossenschaften im Baurecht ab. Die effektiv bebaubare Fläche beträgt dabei lediglich 15 Prozent der Gesamtfläche des Landhofareals. So bleibt genügend Platz für einen grossen, vielfältig nutzbaren Quartierpark anstelle der veralteten Stadionanlage.

Ausgangslage 2011:

Mit der Annahme der Initiative wird der Landhof in eine Grünzone umgewandelt (vgl. Pt.2.3 ,,politischer Auftrag"). Zukünftige Bebauungsformen sind in beschränktem Masse möglich, müssen aber rechtlich verifiziert werden. Für die vorliegende Studie wird daher mit einer maximalen Nettogeschossfläche (NGF) von 776m2, bzw. einer Geschossfläche (GF) von 890m2 gerechnet, was dem heutigen Tribünengebäude entspricht.

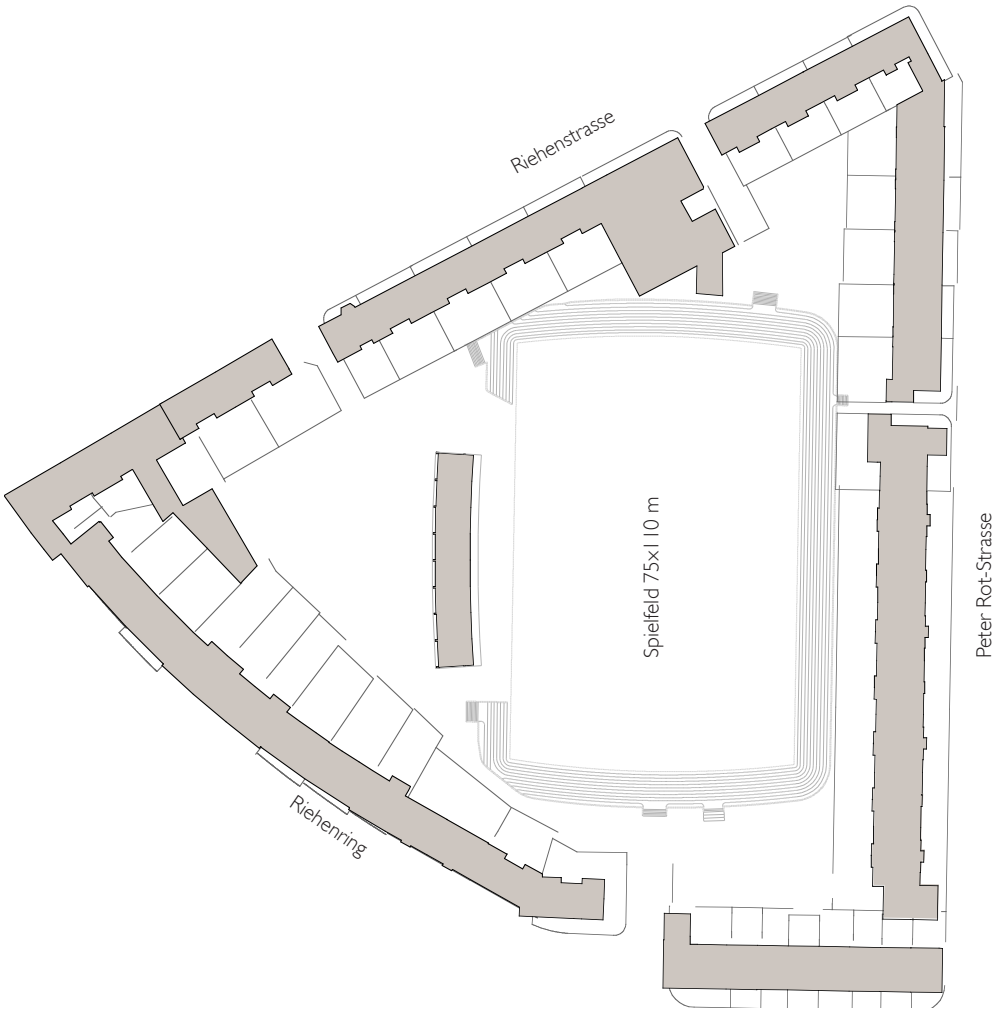


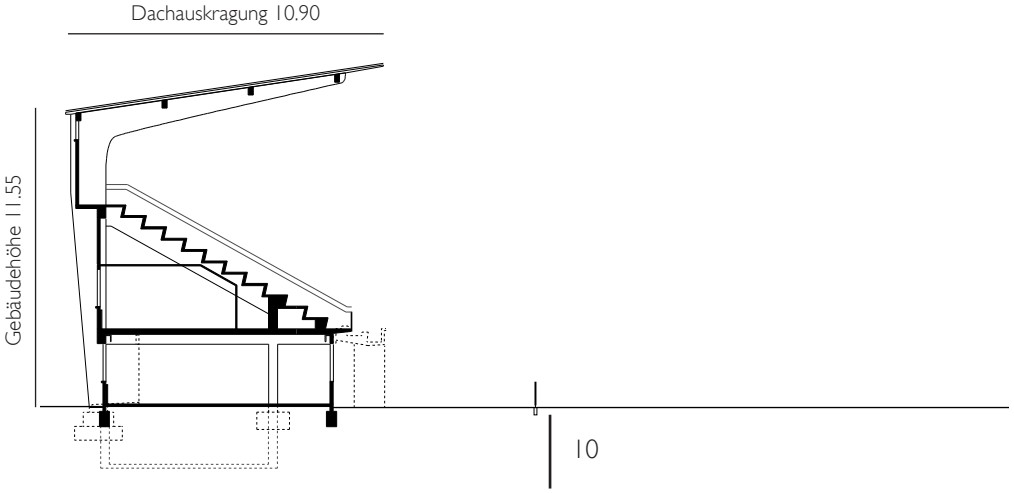
Grünanlagen im Wettsteinquartier:

Der Landhof (1), die Rosentalanlage (2) und die Grünflächen der Sandgrube (3) sind unterschiedlich nutzbar und ergänzen sich: Sportvereine und grössere Spielergruppen finden ausreichend Platz auf der Sandanlage und dem Messeplatz (Trendsport). Zudem finden Kinder auf dem gemäss Gegenvorschlag umgestalteten Landhof einen geschützten Rahmen. Im Umfeld des Landhofs stehen der Bevölkerung noch weitere frei nutzbare, öffentliche Grünanlagen zur Verfügung.
(Quelle: Abstimmungsunterlagen BS vom 7.3.10)

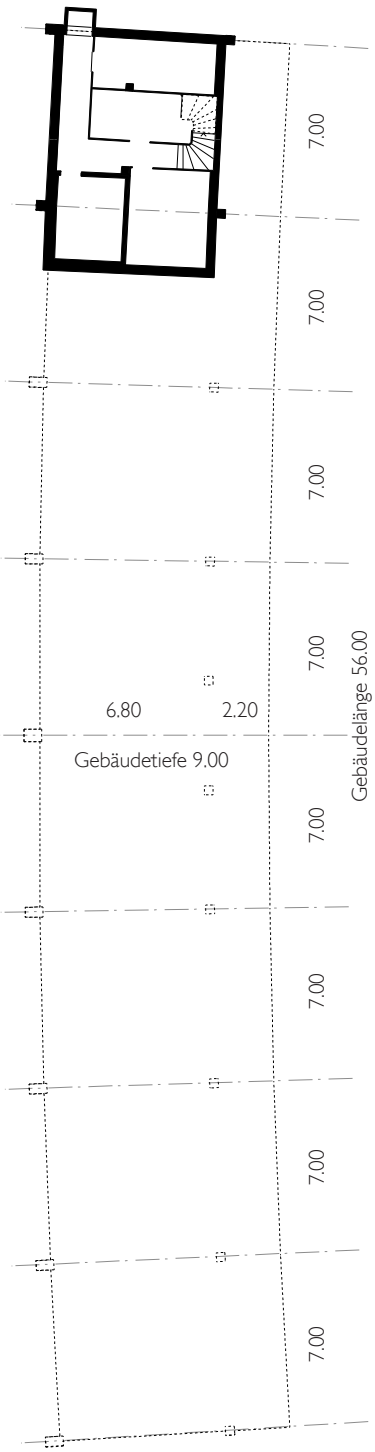
3.4 Baupläne

Situation 1:2000

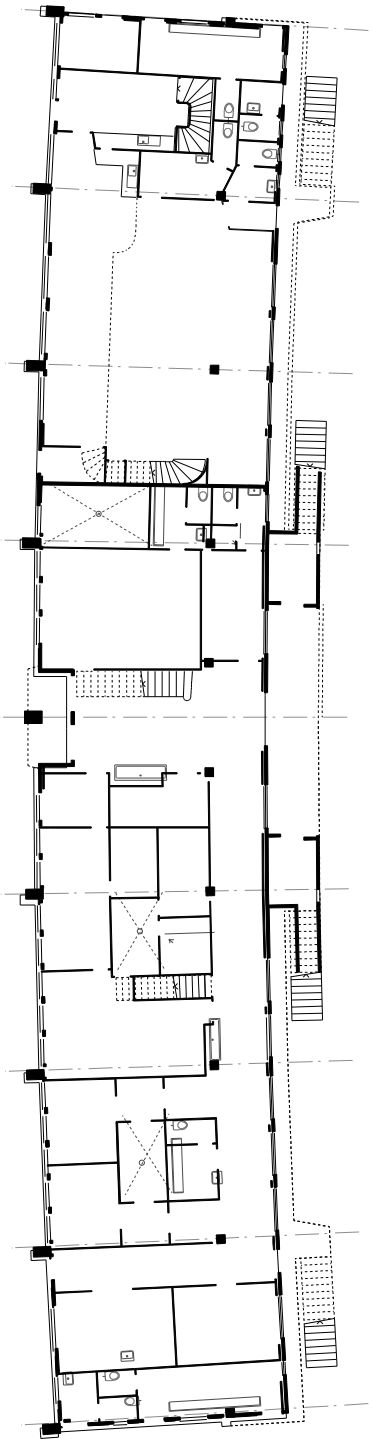




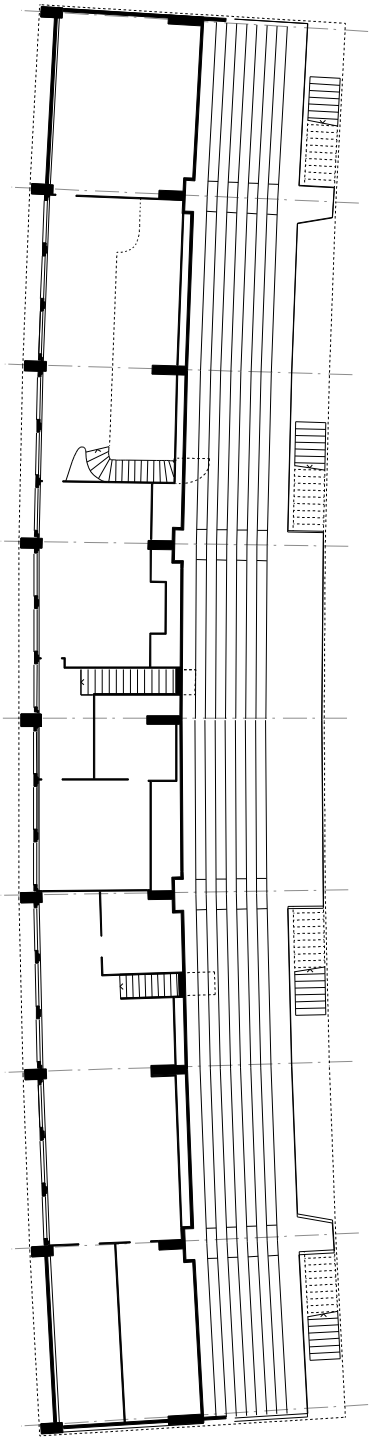
Querschnitt 1:300



Untergeschoss 1:300



Erdgeschoss 1:300



Obergeschoss 1:300

0 5 10

3.5 Bausubstanz

Allgemein:
Der Zustand der bestehenden Bausubstanz verlangt durchwegs einen hohen Sanierungsbedarf, um die heutigen Anforderungen an ein behagliches Aufenthaltsklima erfüllen zu können. Um kurzfristig die Betriebstauglichkeit und Sicherheit des Hauses aufrecht zu erhalten, sind Mittel im Wert von 70'000.-CHF notwendig (vgl. Bericht Tragwerksanalyse vom 25.10.07 durch GSI Bau- und Wirtschaftsingenieure AG). Der Gebäudebestand in seinen einzelnen Elementen wird nur ansatzweise erläutert:

Tragstruktur:
Die Tragkonstruktion ist im Allgemeinen in Ordnung und die Gebrauchstauglichkeit für die kommenden 3-5 Jahre gegeben. Dazu muss aber eine definierte Betonsanierung ausgeführt werden, um die Tragsicherheit zu gewährleisten und Passanten von herunterfallenden Betonteilen zu schützen.

Tribünendach:
Die Dachkonstruktion bedarf einer fachgerechten Sanierung, um die Tribüne bei sporadischen Sportanlässen zugänglich zu machen. Die Dacheindeckung fehlt teilweise, wobei die Leckstellen lediglich mit einer Kunststofffolie abgedeckt sind. Die darunterliegende Holzkonstruktion ist vereinzelt schadhaft.

Fassade:
Die Vertikalfassaden sind in Massivbauweise erstellt und grundsätzlich in gebrauchstauglichem Zustand. Eine zeitgerechte thermische Hülle fehlt jedoch gänzlich. Die Dilatationsfugen sind spröde (PCB) und undicht, was im Innern zu Wasserschäden geführt hat. Gravierende Risse im Mauerwerk sind von aussen nicht erkennbar. Willkürlich gelegte Öffnungen (für Klimageräte, Abluftrohre, etc.) durchlöchern den Bestand.

Dämmperimeter:
Eine thermische Gebäudehülle nach heutigem Energiegesetz fehlt gänzlich - die mit Erdgas erzeugte Raumwärme wird ineffizient genutzt und über die kalte, undichte Aussenhaut ins Freie gespiesen. Ein neu gelegter Dämmperimeter kann unterschiedlich definiert werden:
- „kompakt" innerhalb des ganzen Gebäudevolumens, was infolge der Statik mit erheblichen Wärmebrücken verbunden ist. Folglich wird das Haus einer Gesamtsanierung mit entsprechendem Kostenaufwand unterzogen.
- „partiell" zwischen die Tragstruktur eingeschoben: so gebildete Cluster können durch einfache, bauliche Mittel erstellt und über Elementbauweise auf individuelle Nutzerbedürfnisse angepasst werden (vgl. Pt. 4.5 Grafik). Die Clusterbildung erhöht jedoch die Fassadenabwicklung der Warmräume.

Haustechnik:
Die Gebäudeinstallationen stammen aus der Erstellungszeit und sind veraltet. Sie funktionieren zwar für den heutigen kompromissreichen Gebrauch, entsprechen aber in keiner Weise den heutigen Anforderungen des Energiegesetzes. Die Beheizung erfolgt durch Gas- und Elektroöfen. Die Leitungsführung ist grossenteils unfachmännisch ausgeführt. Ein Brandschutzkonzept fehlt.

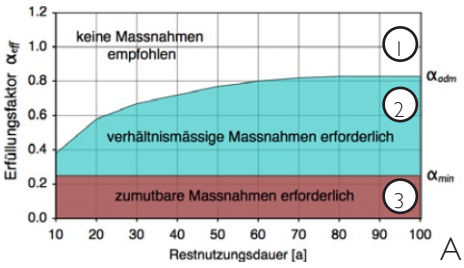
Oberflächen:
Sie entsprechen dem allgemeinen Gebäudezustand. Ehemalige Nasszellen sind grossflächig mit Schimmel befallen und Verputze blättern im Bereich der Spannungsrisse ab. Eine reine Pinselsanierung macht wenig Sinn, um das Haus langfristig weiter zu nutzen.

Schadstoffe:
Das Haus wurde auf die krankheitserregenden Schadstoffe Asbest, PCB und PAK untersucht. Vor allem asbesthaltige Materialien sind in fester und schwach gebundener Form vorhanden und bedingen daher einen fachgerechten Umgang bei Sanierung, bzw. separatem Rückbau bei Abbruch.

3.6 Erdbebensicherheit

Ausgangslage:
Die Prüfung der Erdbebensicherheit erfolgt in zwei Stufen:
A - Grobbeurteilung
B - Ingenieurtechnischer Nachweis der Erdbebensicherheit.
Vorerst wurde nur die Grobbeurteilung durch das Ingenieurbüro ZPF-Ingenieure AG aus Basel erbracht (vgl. „Grobbeurteilung der Erdbebensicherheit; Tribünengebäude des Landhofareals" vom 17.03.11). Die Beurteilung ist fortfolgend zusammengefasst:

Berechnungsgrundlagen:
- Bauwerksklasse gem. SIA 261: II
(grössere Menschenansammlungen wahrscheinlich)
- Gebäudenutzung gem. SIA 261: C3
(Versammlungsflächen für max. 2500 Personen)
- Restnutzungsdauer: mindestens 25 Jahre
- Berechnungsmethode: Ersatzkraftverfahren
- Merkblatt SIA 2018 wonach die Erdbebenertüchtigung in drei Stufen eingeteilt wird: 1. keine Massnahmen; 2. verhältnismässige Massnahmen; 3. zumutbare Massnahmen erforderlich (vgl. Grafik A)

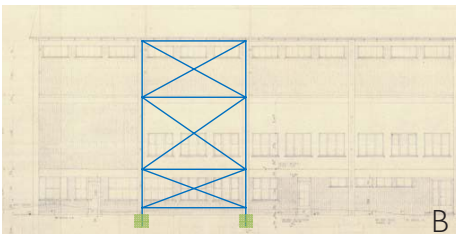


A

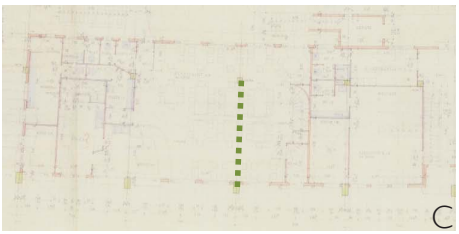
Bestehende Aussteifung der Gebäudestruktur:
- Horizontale Ebene: Im Erdgeschoss erfolgt die Aussteifung mittels der Beton-Bodenplatte und der Decke. Im Obergeschoss wird die Aussteifung des Tribünendaches durch die Eindeckung erbracht (welche jedoch beschädigt ist und somit ihre aussteifende Aufgabe nicht mehr erfüllt).
- Vertikale Ebene: Die Hauptträger sind im Erd- und Obergeschoss in Querrichtung als Rahmen ausgebildet und nehmen derart die Aussteifung wahr. In der Längsrichtung sorgen die Mauerwerkswände in der Fassadenebene für die Aussteifung.

Fazit zur Erdbebensicherheit:
Das Gebäude muss bezüglich der Erdbebensicherheit ertüchtigt werden! Das heisst im Einzelnen:

- Längsrichtung: das Gebäude verfügt über ein klar ungenügendes Erdbebenverhalten (Stufe 3 gem. SIA 2018). Es wird vorgeschlagen an der Rückfassade zwei Verstärkungsfachwerke zu montieren (vgl. Schema B).


B

- Querrichtung: In einer nächsten Stufe muss überprüft werden, ob der Schubwiderstand des Betonrahmens im Erdgeschoss den Anforderungen genügt. Als Verstärkungsvorschlag dienen zwei Betonwände als Ausfachung zwischen den Betonrahmenpfeilern (vgl. Schema C).


C

- Horizontale Aussteifung des Daches: Diese ist infolge des beschädigten Daches nicht mehr gewährleistet. Die Dacheindeckung muss ersetzt werden.

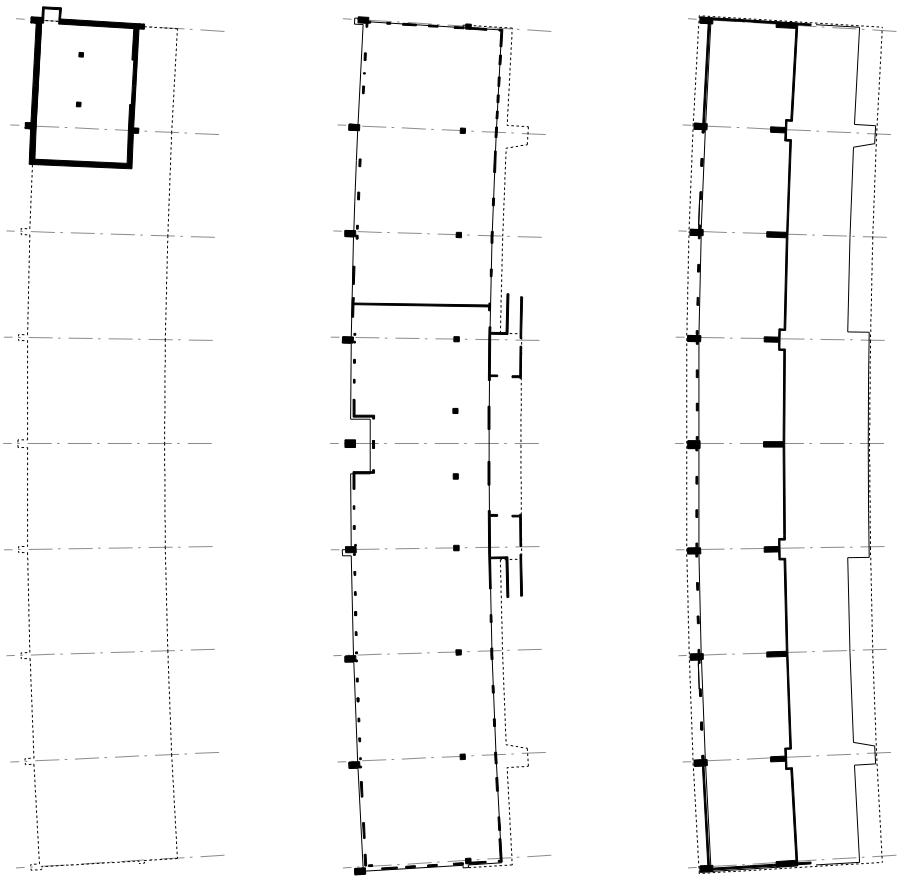
- Kraftübertragung Stahldachträger / Betonrahmen: Dies muss überprüft werden.

- Kosten: Die Grobkostenschätzung (± 25%) beträgt 140'000.-CHF und beinhaltet ausschliesslich folgende Baumeisterarbeiten: Verstärkung der Längsrichtung durch 2 Stahlfachwerke auf der Rückseite des Gebäudes; Verstärkung der Querrichtung durch 2 Beton-Querscheiben; Verstärkung der Fundamente.

3.7 Gebäudestruktur

Statik:
Die Tragstruktur besteht aus 9 Betonhauptträgern, welche das Gebäude gleichmässig durch ein Sprungmass von 7m rythmisieren. Diese Träger sind in Längsrichtung mittels Betonunterzügen und der Zwischendecke verbunden. Die Aussenwand ist als massives Mauerwerk ausgebildet. Die Innenwände sind nicht tragend. Das hölzerne Tribünendach wird über die 11m auskragenden Stahlträger getragen.

Flexibilität:
Die statische Struktur mit den massiven Umfassungswänden lassen bei Entfernung der Leichtbauwände eine neue Raumunterteilung zu, die flexibel auf unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse eingehen kann.



Tragstruktur und
Massivbauwände
Mst. 1:500

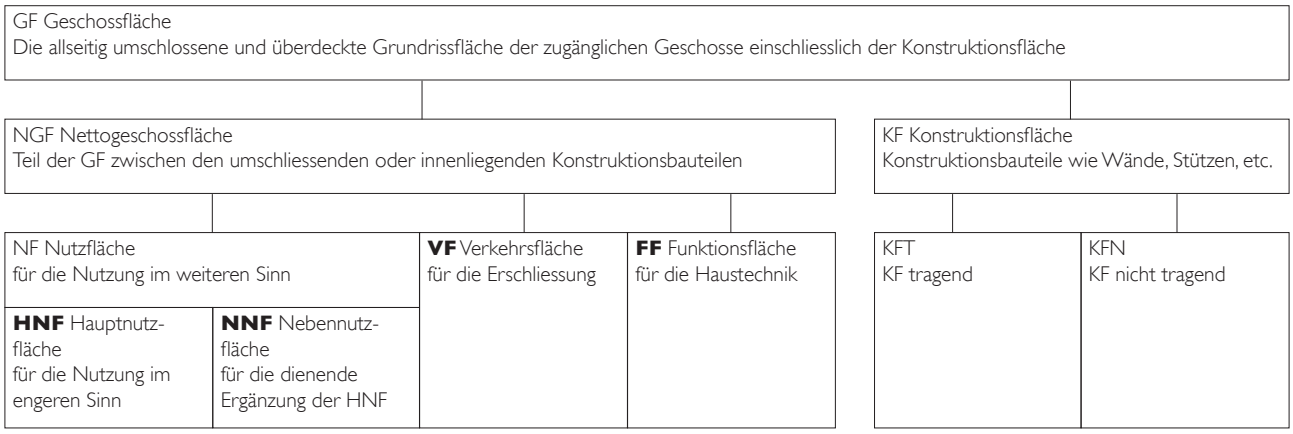
Untergeschoss | Erdgeschoss | Obergeschoss

4 - Raumprogramm

4.1 Ausgangslage

Das aktuelle Raumangebot soll auf Fremdnutzungen untersucht werden. Insbesondere wurde je ein Raumprogramm durch die folgenden drei aktuellen Nutzer gewünscht:
- oink oink Productions (OOP)
- Verein zur Erhaltung des Landhofareals (VEL)
- Basler Freizeitaktion (BFA)

Die Flächenanalyse der Raumprogramme erfolgt nach SIA 416 gemäss unten stehender Gliederung, wobei die Nettogeschossfläche (NGF) in vier Unterkategorien eingeteilt wird (HNF, NNF, VF, FF). Die Aussengeschossfläche (AGF) wird separat behandelt und ist in der Geschossfläche des Gebäudes (GF) nicht enthalten.



Nutzflächen Bestand

Das bestehende Raumangebot zeugt von seiner ursprünglichen Nutzung als Tribünengebäude: die effektiven Hauptnutzräume für ruhende Tätigkeiten stehen im Verhältnis 1:1 zu den Nebennutzflächen, Verkehrs- und Funktionsräumen. Die ursprüngliche Hauptraumnutzung fand vorwiegend auf dem Spielfeld statt - die Räume der Tribüne hatten dafür dienenden Charakter (Duschräume, Lagerflächen, Verkehrsfläche für die Spieler).

	HNF	NNF	VF	FF	total
OG	162	88	10	0	260
EG	248	112	104	0	**464**
UG	0	30	12	10	52
NGF	410	230	126	10	**776**
AGF		30			
GF total					**890**

Raumprogramm Bestand als Grafik

HNF Hauptnutzflächen
NNF Nettonutzflächen
VF Verkehrsflächen
FF Funktionsflächen
AGF Aussengeschossflächen

Nutzungsschema
Mst. 1:500

Untergeschoss | Erdgeschoss | Obergeschoss

0 5 10

4.2 Raumprogramm oinkoink Productions (OOP)

Ausgangslage:
Die OOP gehen bei ihrem Raumprogramm vom bestehenden Gebäude aus - inklusive den heutigen Raumunterteilungen. Die Funktionen entsprechen identisch der heutigen Nutzung. Als zusätzlichen Wunsch äussert OOP drei Unterstände im Aussenraum für zwei Parkplätze und ein Materialdepot. Das folgende Raumprogramm wiederspiegelt somit den heutigen Alltag der Gebäudenutzung:

Aussenraum

A116a - 10m2 - Lager 2 Fahrzeug (im EG)
A117a - 10m2 - Lager 3 Depot (im EG)
A118a - 15m2 - Lager 4 Holz
A119a - 15m2 - Lager 5 Mobiliar
A120a - 7m2 - Lager 6 Spiel (im EG)
A121a - 28m2 - Unterstand 1 Geräte
A122a - 15m2 - Unterstand 2 PP
A123a - 15m2 - Unterstand 3 PP

Erdgeschoss

A101 - 33m2 - Eingangshalle
A102 - 27+10m2 - Gang mit Kastenfronten
A103 - 8m2 - Sportmaterial
A104 - 16m2 - Gard. Lehrer
A105 - 25m2 - Gard. Frau
A106 - 25m2 - Gard. Mann
A107 - 31m2 - MZR
A108 - 11m2 - Lager MZR
A109 - 6m2 - Technik MZR
A110 - 31m2 - Tischtennis
A111 - 14m2 - Schwimmbad
A112 - 7m2 - Sauna
A113 - 24m2 - Werkstatt
A114 - 6m2 - Getränkelager
A115 - 18m2 - Lager 1 Unterhalt

Obergeschoss

A201 - 40m2 - Büro 2 Pers.
A202 - 27m2 - Malraum
A203 - 12m2 - Material Malr.
A204 - 91m2 - Jugendraum
A205 - 24m2 - Lager Jugendr.
A206 - 24m2 - Archiv Jugendr.
A207 - 16m2 - Küche Jugendr.
A208 - 18m2 - Food Jugendr.

Nutzflächen OOP

	HNF	NNF	VF	FF	total
OG	174	78	10	0	262
EG	152	97	70	0	**319**
UG	0	0	0	0	-
NGF	326	175	80	0	**581**
AGF		88			
GF total					**670**

Raumprogramm OOP als Grafik

HNF Hauptnutzflächen
NNF Nettonutzflächen
VF Verkehrsflächen
FF Funktionsflächen
AGF Aussengeschossflächen

Nutzungsschema
Mst. 1:500

Untergeschoss | Erdgeschoss | Obergeschoss

0 5 10

4.3 Raumprogramm Verein zur Erhaltung des Landhofes (VEL)

Ausgangslage:
Die VEL gehen bei ihrem Raumprogramm von einem Neubau aus. Das gewünschte Raumangebot beinhaltet als Kernstück eine 200m2 grosse Aula über zwei Stockwerke und ist durch folgende Hauptvolumen umgeben: Cafeteria mit Gastroküche, Mehrzweckräume, Werkstätten und Büros. Ein Neubau in dieser Grösse könnte politische und rechtliche Schwierigkeiten generieren, weshalb die Nutzräume zwingend auf ihre Zonenkonformität geprüft werden müssen (vgl. Pt. 5.1 „rechtliche Grundlagen").

Untergeschoss

B001 - 100m2 - Gardeobe
B002 - 40m2 - Sanitär
B003 - 20m2 - Gard.Kästli
B004 - 160m2 - Lager
B005 - 240m2 - MZR (Schallschutz)
B006 - 40m2 - Tischtennis
B007 - 40m2 - Technik
B008 - 60m2 - Verkehrsfläche

Erdgeschoss

B101 - 90m2 - Café
B102 - 30m2 - Gastroküche
B103 - 200m2 - Saal 2-geschossig
B104 - 80m2 - Spielräume
B105 - 10m2 - Anlieferung
B106 - 10m2 - Sanitär
B107 - 10m2 - Werkstatt
B108 - 50m2 - Lager
B109 - 110m2 - Verkehrsfläche

Obergeschoss

B103 - 200m2 - Saal 2-geschossig
B201 - 100m2 - MZR 1
B201 - 100m2 - MZR 2
B203 - 100m2 - Atelier
B204 - 20m2 - Küche
B205 - 60m2 - Büro
B206 - 20m2 - Sitzungsraum
B207 - 40m2 - Lager
B208 - 60m2 - Verkehrsfläche

Grobkosten und Nutzflächen VEL

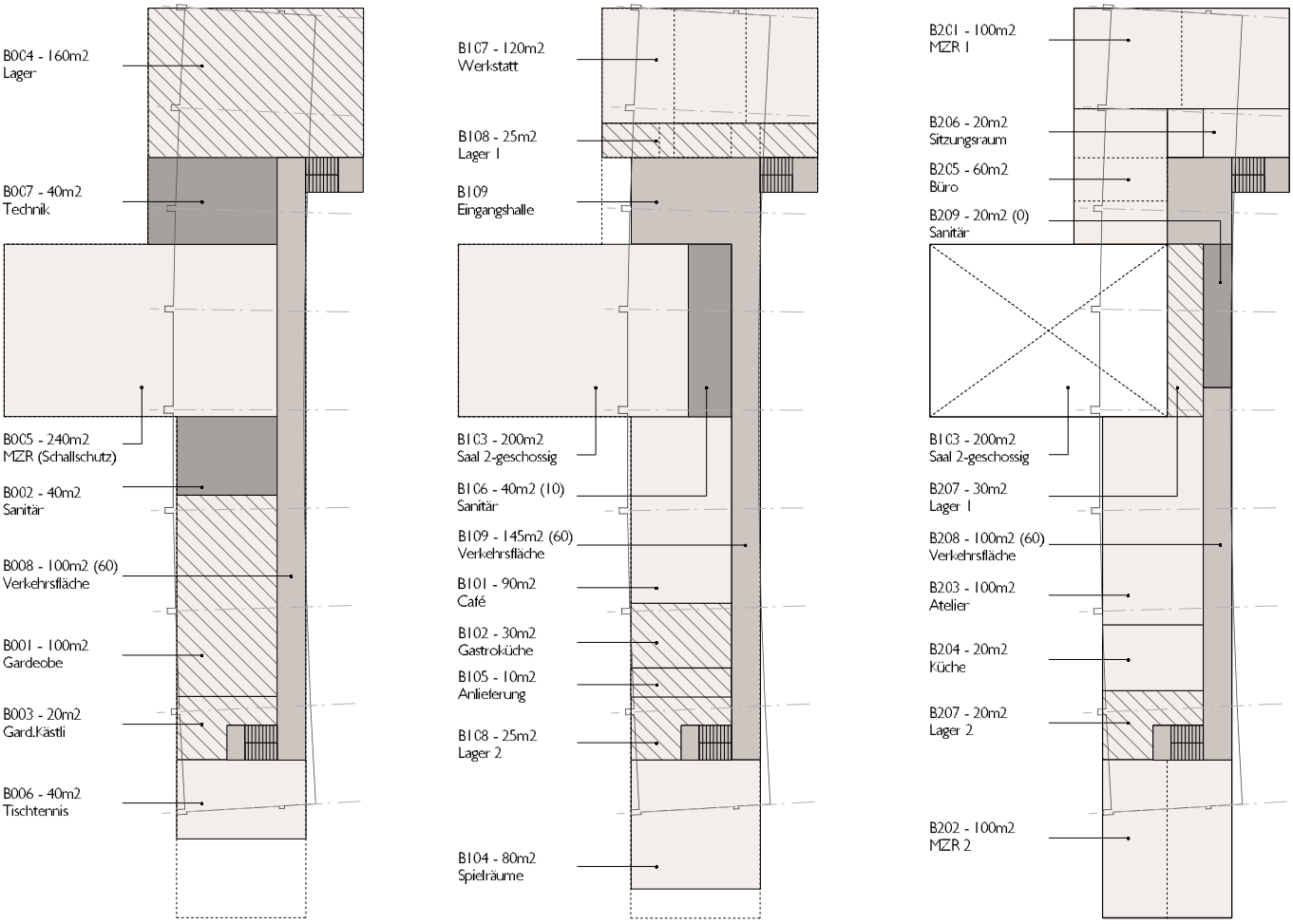
Gebäudemasse	Geschosszahl		3
	m2 Geschossfläche (GF)		2'360
	m1 Raumhöhe		3.5
	m3 Bauvolumen		8'260
Baukosten BKP 2,3	CHF / m3		820
	CHF / m2 GF		2'869
	BKP 2		6'770'000

Erstellungskosten			
BKP 1	Abbruch	2%	130'000
BKP 2	Neubau Minergie Eco	86%	6'770'000
BKP 3		0%	0
BKP 4	Nahumgebung Gebäude	4%	310'000
BKP 5	Mwst+Honorar in BKP 2	4%	310'000
BKP 6	Reserve	4%	310'000
BKP 7		0%	0
BKP 8		0%	0
BKP 9		0%	0
		100%	7'830'000

	HNF	NNF	VF	FF	total
OG	400	90	100	0	590
EG	490	90	150	0	**730**
UG	280	315	100	40	735
NGF	1170	495	350	40	**2055**
AGF					
GF total					**2360**

Raumprogramm VEL als Grafik

HNF Hauptnutzflächen
NNF Nettonutzflächen
VF Verkehrsflächen
FF Funktionsflächen
AGF Aussengeschossflächen



Nutzungsschema
Mst. 1:500

Untergeschoss | Erdgeschoss | Obergeschoss

0 5 10

4.4 Raumprogramm des Vereins Basler Freizeitaktion (BFA)

Ausgangslage:
Die Grundhaltung des Vereins BFA geht von einem Neubau aus: zwei Stockwerke mit Unterkellerung, bei jetzigem Umriss der Tribüne. Das Raumprogramm wird nicht klassisch in Quadratmetern wiedergegeben, sonder eher über eine funktionale Beschreibung erläutert. Dabei sind Handlungsräume aufgezeichnet, welche durch den Neubau ermöglicht oder idealerweise generiert werden:

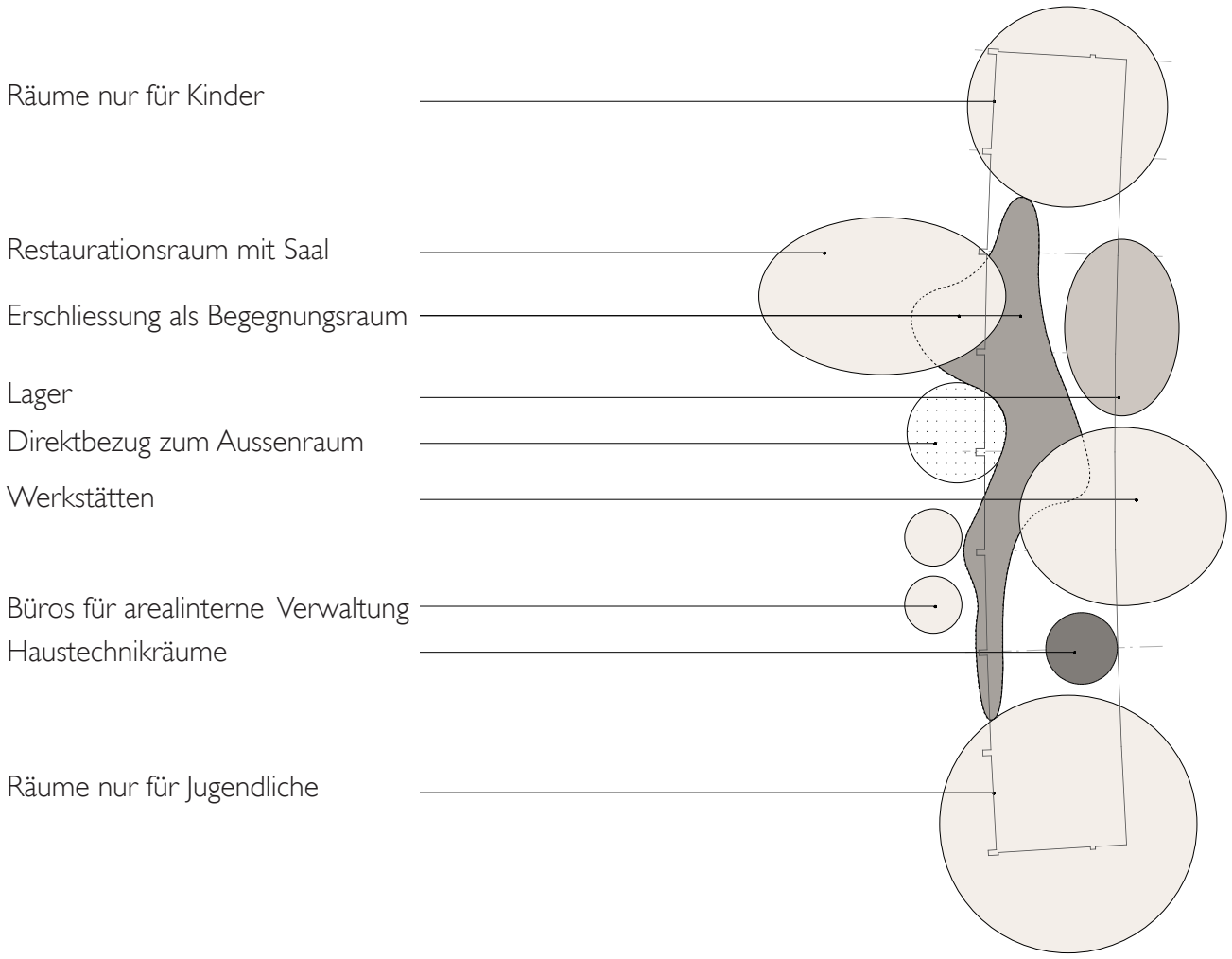
Vision:
„Der Landhof soll als offener, weiter Raum, für die ganze Bevölkerung zugänglich sein"
- Kinder- und Jugendarbeit im städtischen Kultur- und Freizeitzentrum
- Bildungs- und Animationsangebot für die Entwicklung der Persönlichkeit, zur Stärkung der Resilienz und Förderung der Sozialkompetenz.
- Der Landhof als Schnittstelle unterschiedlicher Quartiere, sowie als Bindeglied und Förderer der Integration von verschiedenen Lebenswelten und Kulturen.
- Der Freiraum soll animieren sich zu bewegen.
- Mehrfachnutzung zu unterschiedlichen Tageszeiten.

Bauliche Massnahmen im Aussenraum:
- Grüne Wiese zur multifunktionalen Nutzungen durch Kinder, Jugendliche und Familien
- Spielfeld als Gummiboden (Basketball)
- Parcour mit Beweglichkeitsgeräten
- Skateelemente
- Erhalt der umfassenden Stehrampe als Entdeckungsort und räumliche Trennung zu den Nachbargebäuden.
- Zugänge offen und einladend gestalten.

Raumrelevante, pädagogische Reflexionen:
- Jugendbereich mit separatem Eingang.
Dadurch wird die Niederschwelligkeit des Zugangs gewahrt und es eröffnen sich Identitfikationsmöglichkeiten für die Jugendlichen, wenn Sie sich Räume aneignen können und gestalten dürfen.
- Gefahr bei Mehrfachnutzungen.
Grundsätzlich befürwortet der BFA multifunktionale Nutzungen, weist aber darauf hin, dass bei Mehrfachnutzungen die Funktionalität des Raumes im Vordergrund steht und kaum gestalterische Freiheiten zulässt.
- Räumliche Trennung.
Die Kinder- und Erwachsenenbereiche sollen in grösstmöglicher, räumlicher Distanz zum Jugendbereich stehen. Eine altersgerechte Heranführung an die Lebenswelt der Erwachsenen wird beiläufig geschehen, indem andere Räume (Werkstätten, Tanzräume, Cafeteria etc.) aufgesucht werden.

Raumprogramm BFA als Grafik

HNF Hauptnutzflächen
NNF Nettonutzflächen
VF Verkehrsflächen
FF Funktionsflächen
AGF Aussengeschossflächen



Nutzungsschema
mit Raumbezügen

4.5 zonenkonformes Raumprogramm KOMP aufgrund einer Komprimierung des Raumprogrammes VEL

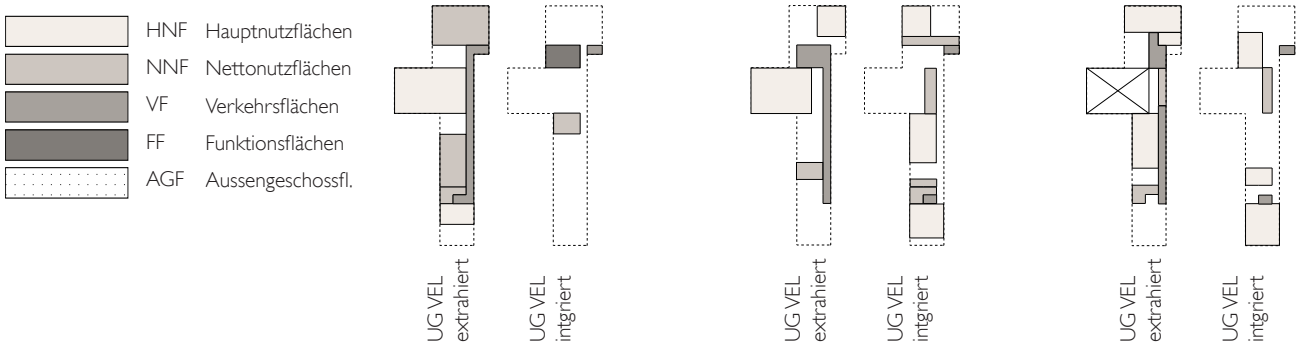
Ausgangslage:
Das Raumprogramm der VEL gilt nach ersten Abklärungen innerhalb der Grünzone als nicht zonenkonform (u.a. aufgrund zum Teil fehlender Standortgebundenheit) und wäre somit mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht in dieser Form realisierbar. Die Raumliste VEL wird deshalb folgend auf jene Volumen reduziert, welche für den Betrieb eines öffentlichen Gebäudes im heutigen Sinn auf dem Landhof notwendig sind. Dazu gehören Nutzungen wie kleiner Restaurationsbetrieb, Mehrzweckräume für verschiedene Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene), Werkstätten und Administrationsräume. Die in der fortfolgenden Liste durchgestrichenen Räume sind aus dem Raumprogramm VEL „extrahiert" (vgl. Schema auf fortfolgender Seite: ...VEL integriert /...VEL extrahiert). Das Ergebnis gilt somit als Extrakt aus den unterschiedlichen Nutzerwünschen (OOP, VEL und BFA).
Durch einen Rückbau des Tribünengebäudes auf die Rohbausubstanz, ermöglicht ein „plan libre" eine freie Einfügung von kostengünstigen Warmräumen innerhalb der Tragstruktur, wobei die Zwischenräume einerseits als gedeckte Aussenräume dienen und zugleich das Gesamtareal durchlässig wird, ohne seine momentane Zonierung aufzugeben (vgl. auch Pt. 5.4 Schnitt Szenario C).

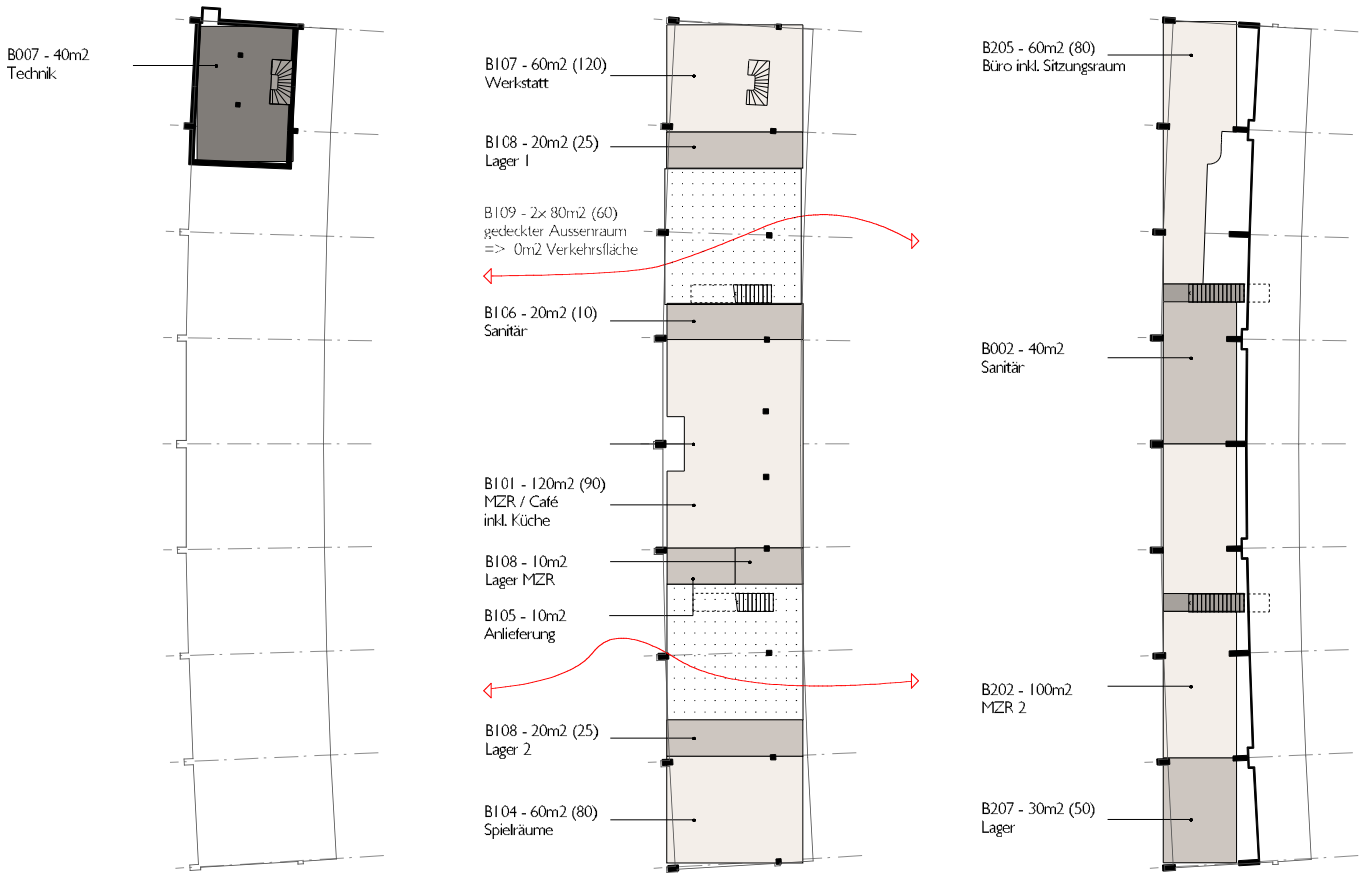
Untergeschoss	Erdgeschoss	Obergeschoss
~~B001 - 100m2 - Gardeobe~~	B101 - 110m2 - Café (90)	~~B103 - 200m2 - Saal 2-geschossig~~
B002 - 40m2 - Sanitär	~~B102 - 30m2 - Gastroküche~~	~~B201 - 100m2 - MZR 1~~
~~B003 - 20m2 - Gard.Kästli~~	~~B103 - 200m2 - Saal 2-geschossig~~	B201 - 100m2 - MZR 2
~~B004 - 160m2 - Lager~~	B104 - 60m2 - Spielräume (80)	~~B203 - 100m2 - Atelier~~
~~B005 - 240m2 - MZR (Schallschutz)~~	B105 - 10m2 - Anlieferung	~~B204 - 20m2 - Küche~~
~~B006 - 40m2 - Tischtennis~~	B106 - 10m2 - Sanitär	B205 - 60m2 - Büro
B007 - 40m2 - Technik	B107 - 60m2 - Werkstatt (120)	~~B206 - 20m2 - Sitzungsraum~~
~~B008 - 60m2 - Verkehrsfläche~~	B108 - 50m2 - Lager	B207 - 40m2 - Lager
	~~B109 - 110m2 - Verkehrsfläche~~	~~B208 - 60m2 - Verkehrsfläche~~

Nutzflächen KOMP

	HNF	NNF	VF	FF	total
OG	160	70	10	0	240
EG	240	80	***160**	6	**486**
UG	0	0	10	40	50
NGF	400	150	180	46	**776**
AGF			***160**		
GF total = GF best.					**890**

Raumprogramm KOMP als Grafik innerhalb des Tribünengebäudes





Nutzungsschema
Mst. 1:500

Untergeschoss | Erdgeschoss | Obergeschoss

0 5 10

4.6 Gegenüberstellung Sanierung versus Neubau
A - Sanierung des Bestandes und Umbau
B - Neubau mit gleicher NGF wie A; inkl. Tribünenabbruch

Grundlagen:
Das Tribünengebäude mit der heutigen Raumeinteilung zu sanieren macht infolge der zu spezifischen Raumeinteilung (vgl. Kapitel Gebäudestruktur) und dem baulichen Zustand (vgl. Kapitel Bausubstanz) keinen Sinn. Fortfolgend werden daher die beiden Varianten A und B auf ihre verursachenden Kosten untersucht. Als Grundlage für die Kostenermittlung gilt das Raumprogramm KOMP und die folgenden Annahmen, was zu einer Kostenneutralität von A und B führt.

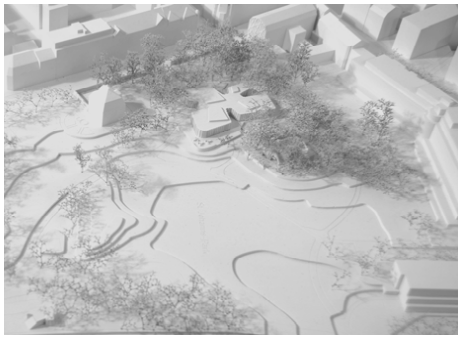
- A . SANIERUNG: die bestehende Tragstruktur wird allseitig als Schutzhülle genutzt, wodurch die Einbauten von einer kostengünstigen, äusseren Fassadenschicht profitieren können; die aufwenidge Rohbausanierung ist jedoch unwirtschaftlich. Zudem ist die verbaute Masse zwar kleiner als bei B, es bedarf aber einer ständigen Anpassung auf den Bestand was im Vergleich zu B einen höheren m3-Preis und einen grösseren Reservebetrag bewirkt.
- B . NEUBAU: Durch den Neubau wird mehr Baumasse als bei A verarbeitet (inkl. Abbruch des Bestandes). Dies wird jedoch durch eine ökonomische Bau- und Planungsart (Kompaktvolumen, Konstruktion, Materialien, Haustechnik) kompensiert, was sich durch einen tieferen m3-Preis als bei B abzeichnet.
- LIEGENSCHAFTSKOSTEN: Die Grobkosten beziehen sich auf die reinen Erstellungskosten. Betriebs- und Unterhaltskosten sind nicht einberechnet. Grundsätzlich bilanziert ein Neubau auf dem heutigen Stand der Technik und Wissen aus betrieblicher Sicht besser als ein saniertes, 60-jähriges Gebäude.
- VOLUMENVERMINDERUNG: Die Erstellungskosten senken sich sowohl bei A, wie auch bei B nicht linear zu einer Flächenkürzung, weil gewisse Grundinvestitionen einer Gebäudeerstellung nur bedingt gekürzt werden können. Eine Volumenreduktion verschärft die Unwirtschaftlichkeit von A im Verhältnis zu B zusätzlich, weil ein Grossteil der Sanierungskosten nur begrenzt reduziert werden kann (Statik, Hülle, Haustechnik).

Kostengenauigkeit ±20%			A			B
Gebäudemasse	Geschosszahl		2			2
	m2 Geschossfläche (GF)		890			890
	m1 Raumhöhe		2.8			3.7
	m3 Bauvolumen		2'492			3'293
Baukosten BKP 2,3	CHF / m3		910			850
	CHF / m2 GF		2'551			3'146
	BKP 2		2'270'000			2'800'000
Erstellungskosten						
BKP 1	Schadstoffe	2%	60'000	Abbruch	4%	130'000
BKP 2	Sanierung nach Energiegesetz	74%	2'270'000	Neubau Minergie Eco	83%	2'800'000
	Erdbebensicherheit	5%	150'000			
	Betonsanierung	1%	30'000			
	Reparatur Tribüne mit Dach	2%	60'000			
BKP 3		0%	0		0%	0
BKP 4	Nahumgebung Gebäude	4%	110'000	Nahumgebung Gebäude	4%	130'000
BKP 5	Mwst+Honorar in BKP 2	5%	150'000	Mwst+Honorar in BKP2	5%	170'000
BKP 6	Reserve / Unvorhersebares	7%	210'000	Reserve	4%	130'000
BKP 7		0%	0		0%	0
BKP 8		0%	0		0%	0
BKP 9		0%	0		0%	0
		100%	3'040'000		100%	3'360'000

4.7 Referenzobjekte

Sanierung - Tribünengeäude Brühl, Grenchen
Bauart und Baujahr: Betondach als Faltwerkkonstrution, 1963
Eigentümer: Stadt Grenchen
Nutzung: öffentliches Tribünengebäue für Sportanlässe
Baumassnahmen: äussere Betonsanierung Tragstruktur, 1990

Neubau - Pavillon St. Johanns-Park, Basel
Bauart und Baujahr: Holzkonstruktion auf Betonplatte, 2012
Eigentümer: Christoph Merian Stiftung, Basel
Nutzung: öffentlicher Pavillon für das Quartier St. Johann
Baumassnahmen: Neubau, 2012



Neubau - Pavillon Voltamatte, Basel
Bauart und Baujahr: Holzkonstruktion auf Betonplatte, 2011
Eigentümer: Basel-Stadt
Nutzung: öffentlicher Pavillon mit Quartierspielplatz
Baumassnahmen: Neubau, 2011

Neubau - Pavillon Schützenmattpark, Basel
Bauart und Baujahr: Holzkonstruktion auf Betonplatte, 2003
Eigentümer: Basel-Stadt und Christoph Merian Stiftung
Nutzung: öffentlicher Pavillon mit Parknutzung
Baumassnahmen: Neubau, 2003

4.8 Entscheidungsmatrix für den Gebäudeumgang auf dem Landhof Sanierung - Neubau - Unbebaut

In der folgenden Auflistung sind die Vor- und Nachteile von drei unterschiedlichen Ansätzen A, B, C für den Umgang mit Baukörpern auf dem Landhof dargestellt. Dabei wird den Varianten Sanierung des Tribünengebäudes (A) und Neubau (B) die Option Grünfläche ohne Hochbauten (C) gegenübergestellt. Die Beurteilungskriterien unterliegen dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung für den Landhof - „nachhaltig" im Sinne, dass das Areal innerhalb eines ökonomischen und ökologischen Umfeldes derart genutzt werden kann, dass ein gesellschaftlicher Mehrwert für Areal und Quartier dauerhaft entsteht.

A - Sanierung des Bestandes und Umbau; gemäss Ausführungen Pt. 4.6
B - Neubau mit gleicher NGF wie A; inkl. Tribünenabbruch; gemäss Ausführungen Pt. 4.6
C - Unbebaute Grünfläche mit minimalsten Infrastrukturen wie Kiosk und arealinternen Toiletten (ersatzloser Abbruch des Tribünengebäudes)
Bewertungslegende: - negativ . 0 neutral . + positiv

		A Sanierung	B Neubau	C Unbebaut
Ökonomie	Gebäudeerstellungskosten (Sanierung, Abbruch, Neubau)	0	0	+
	Betriebskosten (Versorgung, Reinigung, Administration, Abgaben)	-	0	+
	Rückstellungskosten (für grosszyklische Erneuerungen)	-	0	+
	Umgebungskosten (Unterhalt Grün- und Hartflächen)	0	0	0
Funktionalität	Bausubstanz (vgl. Pt.3.5)	-	+	0
	Flexibilität Raumprogramm (vgl. Pt. 3.7)	0	+	-
	Erdbebensicherheit (vgl. Pt. 3.6)	-	+	0
	Erschliessung (Zugänglichkeit, Rollstuhlfähigkeit)	0	+	0
Ökologie	Ressourcenumgang (Substanzerhaltung, Grauenergie)	0	-	+
	Bauökologie (Raumklima, Schadstoffe, Materialwahl)	-	0	+
	Landnutzung (Bodenverbrauch Gebäudegrundfläche und Zugang)	-	0	+
	Energiebedarf (Haustechnik, Wärmedämmung, Energiekonzept)	-	0	+
Gesellschaft	Denkmalpflegerische Bedeutung (vgl. Pt. 3.2)	0	-	-
	Potential Arealgestaltung (vgl. Pt. 5 „Rechtslage", „Szenarien")	-	+	0
	Potential Arealnutzung (Vielfalt durch Infrastrukturbauten)	0	+	-
	Naherholungswert (Mehrwert fürs Quartier)	0	+	-

Auswertung:
Der Gesamtheitliche Blick zeigt, dass die Sanierung des Tribünengebäudes eine mittelmässige und eher unwirtschaftliche Lösung darstellt und zudem der Arealnutzung bauliche Schranken setzt. Ein ökonomischer und betrieblich optimierter Neubau kann durch geschickte Gebäudesetzung das Areal optimal benutzbar machen und so einen maximalen Mehrwert fürs Quartier schaffen. Die reine Grünfläche ohne Ersatzbau des Tribünengebäudes ist zwar rein finanziell und ökologisch positiv zu bewerten, verpasst aber die Chance einer aktiven Arealnutzung und Quartierbelebung.

Enjoy
Coca-Cola
Coke
MARQUES DEPOSEES
Hier
gekühlte
Getränke

5 - Szenarien

5.1 Ausgangslage

Grundsatz

Das Tribünengebäude kann nicht vom Areal isoliert betrachtet werden, sondern muss innerhalb einer übergeordneten Strategie für den gesamten Landhof inmitten des östlichen Kleinbasels beurteilt werden.
In einer ersten Phase versuchen die folgenden Szenarien keine baulichen Vorschläge zu fixieren, sondern Gedanken zu skizzieren, welche innerhalb der Projektleitungsgruppe zum Weiterdenken anregen sollen (Brainstorming). Die zweite Phase dient dazu, die Rahmenbedingungen genauer zu untersuchen (Stakeholder-Analyse), um eine Vision mit einem möglichen Szenario für den Landhof entwickeln zu können. Für die strategische Positionierung kann ein geeignetes Planungsverfahren hilfreich sein (vgl. Pt. 6).
Für die Entwicklung einer Vision steht die zentrale Frage nach der gesellschaftlichen Wertschöpfung des Landhof-Areals im Fordergrund. Fortfolgend werden drei Postulate vorgestellt, wobei jedes mit unterschiedlichen, baulichen Ansätzen visualisiert wird. Dabei haben die skizzierten Bauvorhaben schematischen Charakter und sind nicht zwingend an das jeweilige Szenario gebunden.

Rechtliche Grundlagen

Durch den Volksentscheid vom 7.3.10 wird der Landhof aus der Zone für öffentliche Bauten in die Grünzone eingeteilt. In Grünzonen sind Gebäude nur zur Erschliessung, Ausstattung und Ausschmückung zulässig (vgl. BPG BS § 40). Zukünftige Nutzungen und Neubauten müssen dieser Rechtsordnung folgen. Somit sind die unter „Raumprogramme“ beschriebenen Bedürfnisse auf ihre Zonenkomformität zu prüfen.

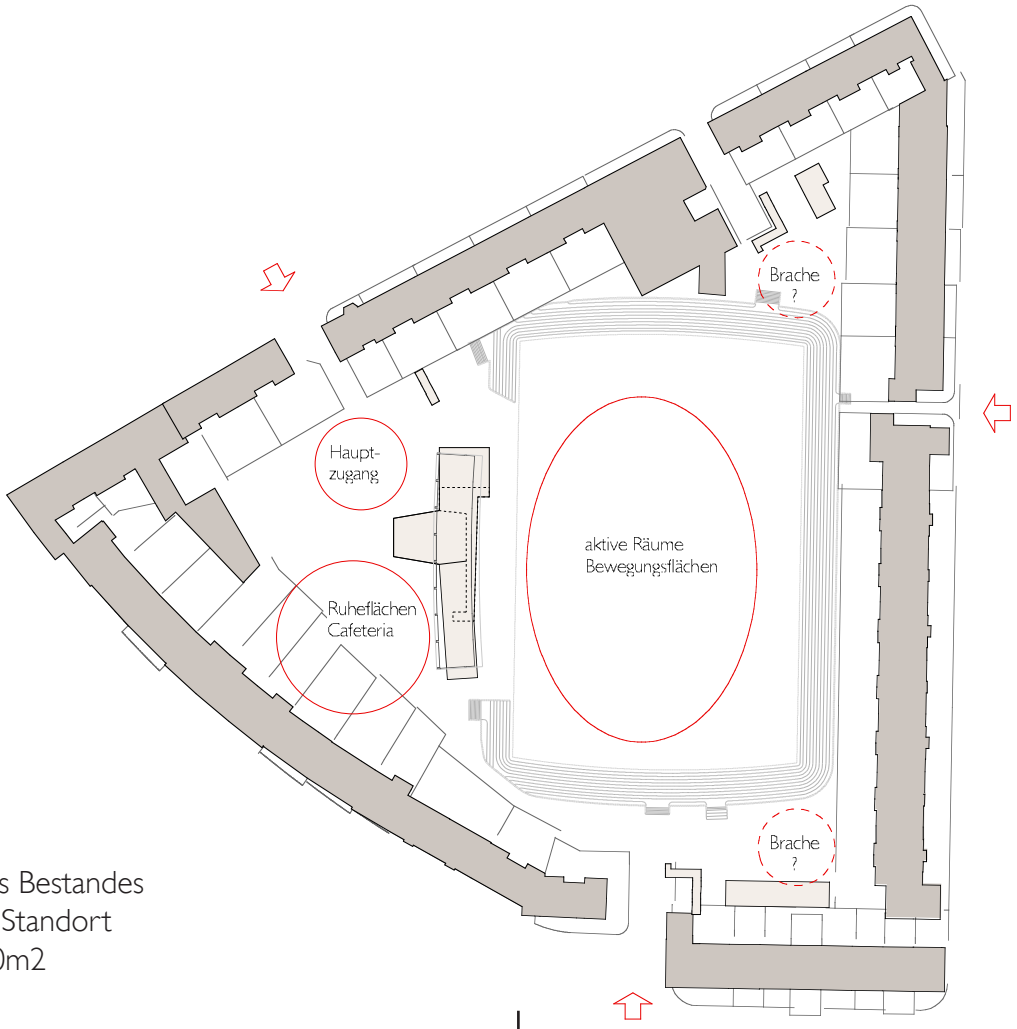
Auszug aus dem BPG Basel Stadt - VI. Grünzone: 1. Grünanlagen § 40. Grünanlagen sind der Ausstattung des Baugebietes dienende Grünflächen, besonders Parkanlagen, Sportplätze und Gartenareale. 2 In Grünanlagen sind zulässig: a) die zur Erschliessung, Ausstattung und Ausschmückung von Grünanlagen üblichen Bauten und Anlagen; b) unterirdische Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse, die die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen.

Die Rechtslage wurde aufgrund des Informationsstandes vom 4.3.11 durch den Rechtsdienst Basel-Stadt eingeschätzt und liegt den Ausführungen der vorliegenden Studie zugrunde.

5.2 Szenario A Weiterführung im Bestand

Das Areal wird momentan weit unter seinem Nutzungspotential bewirtschaftet: drei auserlesene Vereine geniessen das Privileg, das Areal für ihre Zwecke auf ökonomische Weise zu gebrauchen. Zukünftige Nutzer sollen durch anreizorientierte Lenkungsmassnahmen (Möglichkeiten für Subventionsbezüge, Gewinnaussichten, Mitbestimmung, etc.) zu mehr Engagement bezüglich der Arealnutzung und dessen Unterhaltes motiviert werden. Das bestehende Raumgefüge soll derart modifiziert werden, dass Mehrfachnutzungen zu allen Tageszeiten durch unterschiedliche Nutzer erfolgen können. Das Sanierungskonzept gemäss KOMP könnte für dieses Szenario als Grundlage dienen.

Zeithorizont: 5-10 Jahre

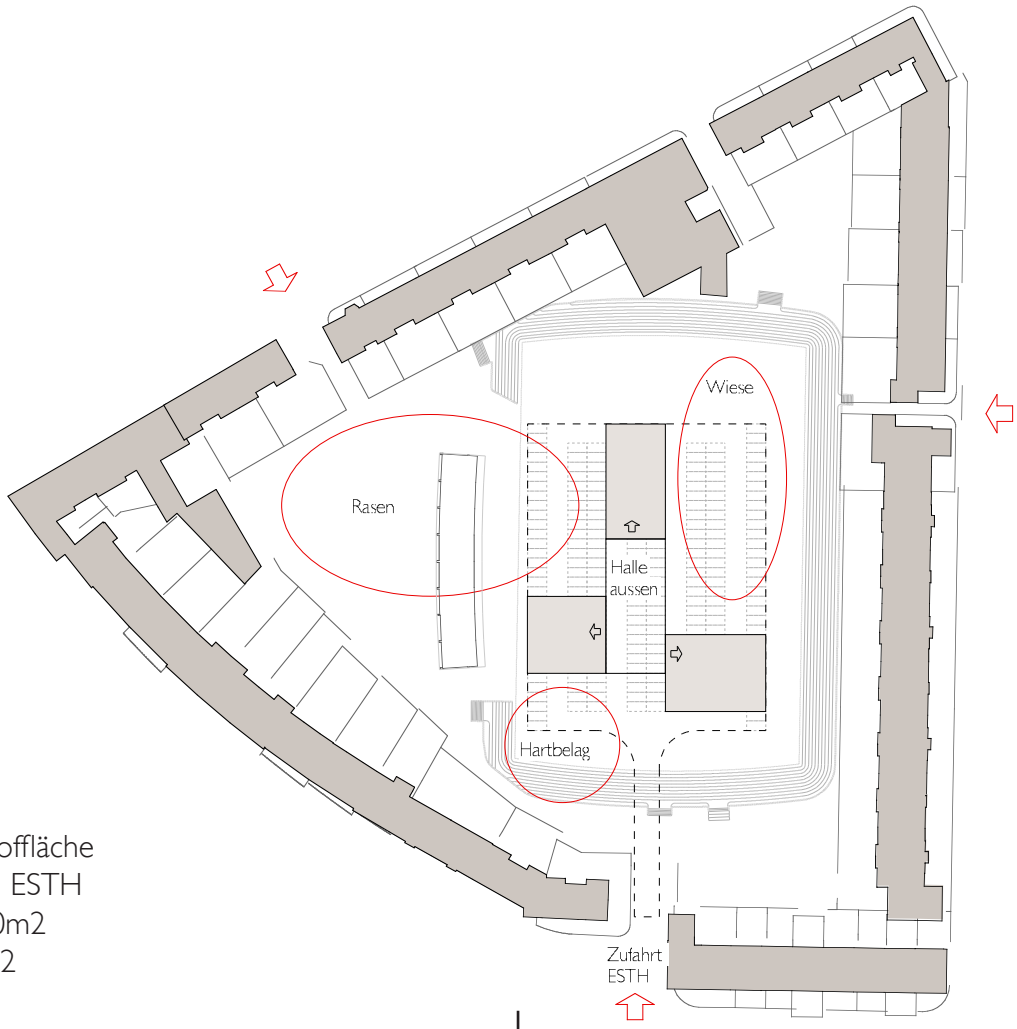


Umbau / Erweiterung des Bestandes
oder Neubau am selben Standort
Gebäudegrundfläche 800m2
Situation 1:2000

5.3 Szenario B Ersatzneubau

Um ein Raumangebot nach heutigen Bedürfnissen schaffen zu können, überzeugt aus ökonomischer Sicht der Neubau bei gleichzeitigem Abriss des Tribünengebäudes. Die Grösse und der Ausbau des neuen Volumens wird die Entwicklung des Areals massgeblich beeinflussen (Raum- und Nutzungsangebot generiert Nachfrage). Die Chance des Neubaus ist, die schroffe Grenze zwischen Vorder- und Rückseite der Tribüne zu entschärfen, ohne die bestehenden Qualitäten der Aussenraumzonierung zu negieren. Eine allfällige unterirdische Autoeinstellhalle wird das Erscheinungsbild der Grünanlage infolge beschränkter Bepflanzungsmöglichkeiten (Bäume) beeinflussen. Die starre Parkierungsstruktur einer Einstellhalle muss in der Statik einer oberirdischen Bebauung berücksichtigt werden. Der infolge einer Parkierungsanlage zunehmende MIV ist auf Vor- und Nachteile bezüglich der Quartierverträglichkeit zu prüfen. Eine derartige Markt- und Standortanalyse ist nicht Gegenstand der vorliegenden Studie.

Zeithorizont: 30 Jahre



Neudefinition der Landhoffläche
Neubau von Pavillon und ESTH
Gebäudegrundfläche 800m2
ESTH 230 PP auf 5000m2
Situation 1:2000

5.4 Szenario C Landhof als öffentlicher Platz

Das Areal ist im Bewusstsein der städtischen Bevölkerung wenig verankert. Die unscheinbaren Zugänge unterstützen diesen Umstand. Die politische Geschichte des Areals in den vergangen 10 Jahren zeugen aber von einem öffentlichen Willen zum Wandel des Landhofes: von einem halbprivaten Aussenraum innerhalb eines Blockrandes zu einem urbanen Ort für die Öffentlichkeit - ein frei zugänglicher Raum, der auch als solcher erkennbar ist. Da das Stimmvolk Basel-Stadt sich gegen eine Wohnüberbauung ausgesprochen hat, stellt sich die Frage, wie aus der Grünfläche ein gesellschaftlicher Mehrwert für das östliche Kleinbasel geschaffen werden kann: Durch erhöhte Präsenz verankert sich der Ort im Bewusstsein der Stadtbevölkerung. Die zunehmende Publizität als öffentlicher Platz stärkt die Identifikation mit dem östlichen Stadtteil von Kleinbasel. So könnten zum Beispiel Grossanlässe (Tatoo, Openair, Schauspiel, Theater, Ausstellungen, etc.) den Landhof durchs ganze Jahr auf unterschiedliche Weise für variables Zielpublikum beleben.
Die räumlichen Themen von Szenario A und B sind im „Landhof als öffentlicher Platz" zu integrieren: Eine nachhaltige Arealnutzung (im Sinne von Pt. 4.8) kann sowohl mit dem bestehenden Tribünengebäude, als auch mit einem Neubau geschehen. Entscheidend ist, was der Bau und dessen Nutzung innerhalb und um das Areal bewirken kann.

Zeithorizont: 30 Jahre

Rucksack-Anbauten als rückseitige Erweiterung und Wiederbelebung der Tribüne.
Das EG als überdeckter Aussenraum mit hoher Durchlässigkeit zum rückseitigem Grünbereich.
Schnitt 1:500

TOURNAMENT OF BOLOGNA CH
XVI EDITION
"BOLOGNA IS BACK"

6 - Schlussfolgerung

kurz und bündig

Das Tribünengebäude befindet sich heute im einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und ist aus denkmalpflegerischer Sicht infolge der verlorengegangenen Ursprungsnutzung von untergeordneter Bedeutung . Ein Um- oder Neubau darf mit dem heutigen Informationsstand als kostenneutral bezeichnet werden. Die rechtliche Situation des Landhofes als Grünzone lässt ein Bauvolumen im heutigen Umfang zu. Somit ist der Entscheid Sanierung / Transformation / Neubau aus einer übergeordneten Betrachtungsweise zu fällen.

Politik

Der Umgang mit dem Tribünengebäude bedarf einer Vision, welche sich über das Landhofareal hinaus orientiert und einen kulturellen Beitrag für das Kleinbasler Wettsteinquartier schafft. Die Rechtslage bietet einen gewissen Spielraum in der baulichen Umsetzung, was als Chance für den Landhof genutzt werden kann. Mit einsetzender Öffentlichkeitsarbeit sollten die bestehenden Nutzer, sowie die Bevölkerung für dieses Umdenken kontinuierlich sensibilisiert werden. Klassische Nutzungsbegriffe aus dem Dienst- und Gewerbebetrieb (Büro, Atlier, Werkstatt, Gastroküche) sind daher durch ,,zonenkonforme'' Begriffe zu ersetzen, um eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung zu erreichen - eine Akzeptanz für einen ,,Landhof als offener, weiter Raum für die ganze Bevölkerung'' (Zitat aus dem Nutzungsbeschrieb des Raumprogrammes vom 9.12.10 des Vereins Basler Freizeitaktion).

Empfehlung Planungsverfahren

Das zukünftige Vorgehen ist in zwei Phasen zu gliedern:
Phase 1 Strategiefindung: Diese könnte durch eine vertiefte Machbarkeitsstudie mit Einzelplaner, ein Varianzverfahren oder durch einen öffentlichen Ideenwettbewerb erreicht werden. Letztere Möglichkeit ist mit der Anforderung an ein Nutzer-, Betreiber- und Finanzierungskonzept zu koppeln, was das Potential des Landhofes auslotet und die Öffentlichkeit miteinbezieht.
Phase 2 Projektfindung: Aufgrund der Erkenntnisse der Phase 1 ist ein Projektwettbewerb auszuschreiben, dessen Resultat als zonenkonformes Bauvorhaben umgesetzt werden kann.

Oder in anderen Worten: das Planungsverfahren muss derart gewählt werden, dass sowohl für das Landhof-Areal, als auch für das Quartier ein grösstmöglicher, kultureller Mehrwert entstehen kann.

Basel, 31.3.11 - Michael von Arx