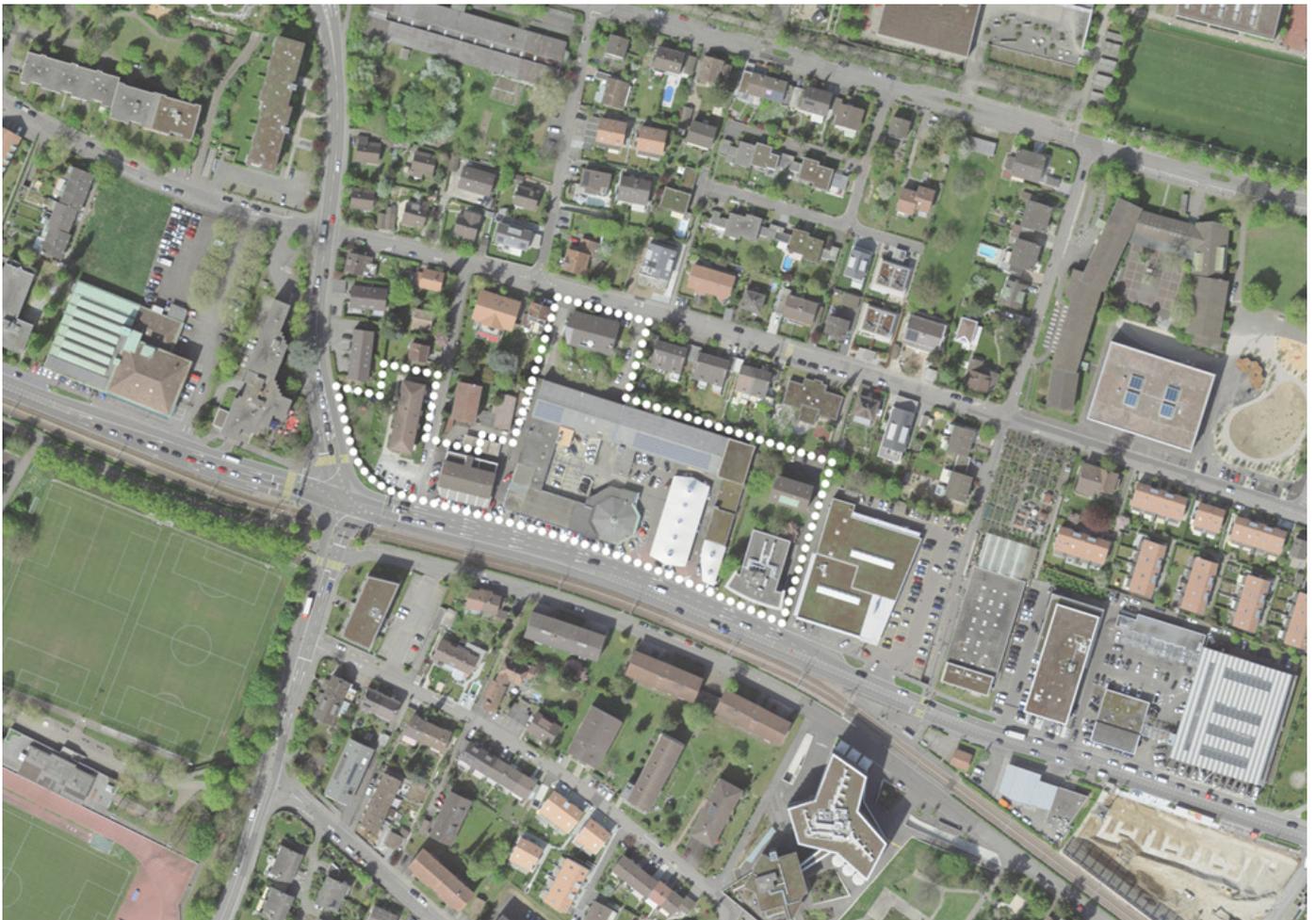


Arealentwicklung Brügglimatt, MuttENZ

Studienauftrag auf Einladung

Bericht des Beurteilungsgremiums



PLANAR

Impressum

Auftraggeberin

Losinger Marazzi AG
Aeschenvorstadt 55
4051 Basel

Verfahrensbegleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Inhalt

1 Ausgangslage	4
1.1 Ausgangslage und Ziele	4
1.2 Workshop-Verfahren	5
2 Perimeter	6
3 Leitsätze der Entwicklung	7
3.1 Vision St. Jakob-Strasse	7
3.2 Leitsätze der Entwicklung	7
4 Aufgabenstellung	8
4.1 Nutzungskonzept	8
4.2 Gesamtkonzept	9
5 Bestimmungen zum Verfahren	11
5.1 Auftraggeberin und Organisation	11
5.2 Art des Verfahrens	11
5.3 Beurteilungsgremium	11
5.4 Teilnahmeberechtigung	12
5.5 Beurteilungskriterien	12
6 Ablauf des Verfahrens	14
6.1 Versand der Unterlagen	14
6.2 Startveranstaltung und Begehung	14
6.3 Fragenbeantwortung	14
6.4 Zwischenbesprechung	14
6.5 Rückkoppelungsgespräche	14
6.6 Abgabe der Studiendossiers	14
7 Vorprüfung	15
8 Beurteilung	16
9 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	18
10 Genehmigung	20
11 Projektbeschriebe	21
Anhang	54

1 Ausgangslage

1.1 Ausgangslage und Ziele

Truststone Real Estate SICAV (kurz: Truststone) und die Patrimonium Anlagestiftung sind gemeinsam Eigentümer und Baurechtnehmer mehrerer zusammenhängender Grundstücke an der St. Jakob-Strasse in Muttenz (vgl. Abb. 1). Auf dem sogenannten Areal Brügglimatt befinden sich eine Autogarage sowie mehrere Wohn- und Gewerbebauten. Truststone und die Patrimonium Anlagestiftung beabsichtigen das Areal in Zusammenarbeit mit der Losinger Marazzi AG, Basel zu entwickeln und einer Neubebauung mit zukunftsfähigem Nutzungsmix zuzuführen. Um die bestmögliche Lösung für die geplante Entwicklung zu ermitteln, führte die Losinger Marazzi AG im Auftrag der Truststone und der Patrimonium Anlagestiftung den vorliegenden Studienauftrag mit vier eingeladenen Planungsteams durch.

Seit den 1960er-Jahren betreibt die Autohaus Wederich-Donà AG ihren Hauptsitz an der St. Jakob-Strasse 90 in Muttenz (Parz. Nrn. 6602, 4005 und BR-Nr. D4241). Neben den Gewerbebauten des Autohauses befindet sich im strassenabgewandten Arealteil ein separates Wohnhaus (Gartenstrasse 115), welches von der Eigentümerin des Autohauses bewohnt und durch einen Büronutzer im Erdgeschoss genutzt wird.

Die Wederich-Donà AG beschloss, ihren Hauptsitz an der St. Jakob-Strasse aufzugeben und das Autohaus an einem neuen Standort neu zu errichten. Im Frühjahr 2021 verkaufte sie ihre Grundstücke (Parz. Nrn. 6602 und 4005) und ihr laufendes Baurecht (BR-Nr. 4241) auf der Parzelle Nr. 531 der Truststone Real Estate SICAV. Durch den Zukauf von weiteren Nachbarsparzellen (Parz. Nrn. 3187, 6446 und 6447) durch die Patrimonium Anlagestiftung, eröffnet sich nun die Chance, das insgesamt rund 12'600 m² grosse Areal Brügglimatt gesamtheitlich zu betrachten und einer Entwicklung mit zukunftsfähiger Nutzung zuzuführen.

Westlich der Grundstücke befindet sich zudem die Parzelle Nr. 533, welche mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut ist und sich im Eigentum Dritter befindet. Das Grundstück sollte im Sinne eines Ideenperimeter miteinbezogen werden.

In den Jahren 2020 bis 2021 prüfte das Büro Morger Partner Architekten, Basel unterschiedliche Machbarkeiten für eine mögliche Neubebauung des Areals. Ebenso wurde durch das Büro Zimraum GmbH aus Zürich eine Nutzungsanalyse durchgeführt. Es zeigte sich, dass das Areal eine gewerbliche Lage mit einer hochwertigen Wohnlage vereint, wobei der Wegzug der grösseren Gewerbebetreiber und die aktuell hohe Wohnungsnachfrage in Muttenz das Areal in Zukunft (noch) attraktiver machen für Wohnnutzungen. Aufgrund der Lage zwischen der stark befahrenen St. Jakob-Strasse und den nördlich angrenzenden ruhigen Wohnquartieren, weist das Areal auf engstem Raum sehr unterschiedliche Mikrolagequalitäten auf, mit welchen unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden können. Die Entwicklung kann somit als Chance genutzt werden, um vielfältigen Wohnraum an besterschlossener Lage in Muttenz zu schaffen.

Um das Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial auf dem Areal Brügglimatt vertieft auszuloten und das bestmögliche Projekt für die geplante Entwicklung zu ermitteln, führte die Losinger Marazzi AG im Auftrag der Grundeigentümerschaft den vorliegenden Studienauftrag auf Einladung mit vier interdisziplinären Planungsteams durch.

Die geltenden bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen lassen die angestrebte Entwicklung bezüglich Art und Mass der Nutzung nicht ohne weiteres zu. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung der bau- und zonenrechtlichen Vorschriften notwendig. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt dient daher als Grundlage für die Erarbeitung eines Quartierplans sowie für die Realisierung der Neubauten.

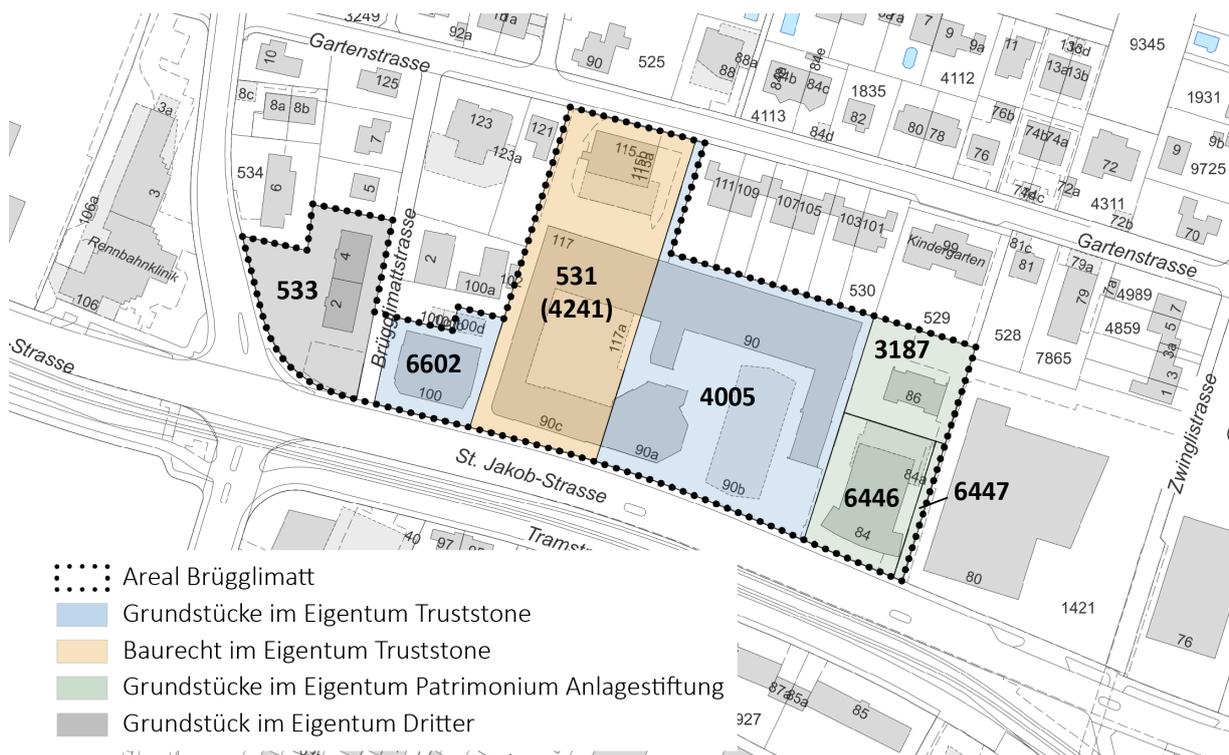


Abb. 1 - Situation Areal Brügglimatt (Quelle AV-Daten: GeoView BL, Zugriff: 17.01.2022)

1.2 Workshop-Verfahren

Dem Studienauftrag ist ein Workshop-Verfahren vorausgegangen, in welchem die städtebauliche Entwicklung über den gesamten Abschnitt der St. Jakob-Strasse im Umfeld des Areals Brügglimatt untersucht wurde. Das Verfahren wurde von der Gemeinde Muttenz in Zusammenarbeit mit der Losinger Marazzi AG und weiteren betroffenen Grundeigentümern durchgeführt. Es konnte im Sommer 2022 abgeschlossen werden.

Ziel des Workshop-Verfahrens war es, die möglichen städtebaulichen Veränderungsstrategien für das Siedlungsgebiet nördlich und südlich der St. Jakob-Strasse im Abschnitt zwischen der Birsfelderstrasse und der Chrischonastrasse auszuloten und die übergeordneten Grundsätze der städtebaulichen Entwicklung gemeinsam zu klären.

Mit der Ausarbeitung der Studie wurde ein interdisziplinäres Planungsteam, bestehend aus den Büros HHF Architekten ETH SIA BSA, Basel (Städtebau / Architektur), META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel (Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung), IBV Hüsler AG, Zürich (Mobilität / Verkehrsplanung) und Zimraum GmbH, Zürich (Nutzungsprofil/ Stadtsoziologie) beauftragt.

Die Erkenntnisse aus dem Verfahren wurden in einem Schlussbericht zusammengefasst und im Sinne von übergeordneten Leitsätzen für die städtebauliche Entwicklung festgehalten. Die erarbeiteten Leitsätze bilden die Grundlage für die weiteren Planungsschritte im untersuchten Gebiet und waren im Studienauftrag zwingend zu berücksichtigen.

2 Perimeter

Aufgrund der Ausgangslage und der Eigentumsverhältnisse wurde der Bearbeitungsperimeter des Studienauftrags in einen Projektperimeter und einen Ideenperimeter mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen und Bearbeitungstiefen unterteilt:

Der Projektperimeter umfasst das Areal Brügglimatt mit einer Fläche von insgesamt 12'591 m² (Abb. 2, rot ausgezogene Linie). Aufgrund des guten Zustands der Gebäude Gartenstrasse 115 (Wohngebäude) und St. Jakob-Strasse 84 (Büronutzung) sollen diese Gebäude vorerst erhalten bleiben. Die übrigen Bauten und Anlagen innerhalb des Projektperimeters werden vollumfänglich zurückgebaut. Für den Projektperimeter war auf Basis des Nutzungskonzepts und der gesetzten Rahmenbedingungen ein konkreter Projektvorschlag zu erarbeiten. Das Projekt, welches im Studienauftrag zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, bildet die Grundlage für die Anpassung der bau- und zonenrechtlichen Vorschriften (Quartierplan) und die Weiterbearbeitung innerhalb des Projektperimeters.

Der Ideenperimeter entspricht der Parzelle Nr. 533 im Eigentum Dritter. Auf Basis der gesetzten Rahmenbedingungen war im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts aufzuzeigen, wie das Areal Brügglimatt durch einen Neubau auf Parzelle 533 sinnvoll ergänzt und weitergeführt werden könnte.

Im Sinne eines übergeordneten Betrachtungsperimeters war darüber hinaus je nach Fragestellung – bspw. Erschliessung, Vernetzung, Höhenentwicklung etc. – das Gebiet in die Überlegungen miteinzubeziehen, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant war (Nahumgebung, Quartier, Gemeinde).

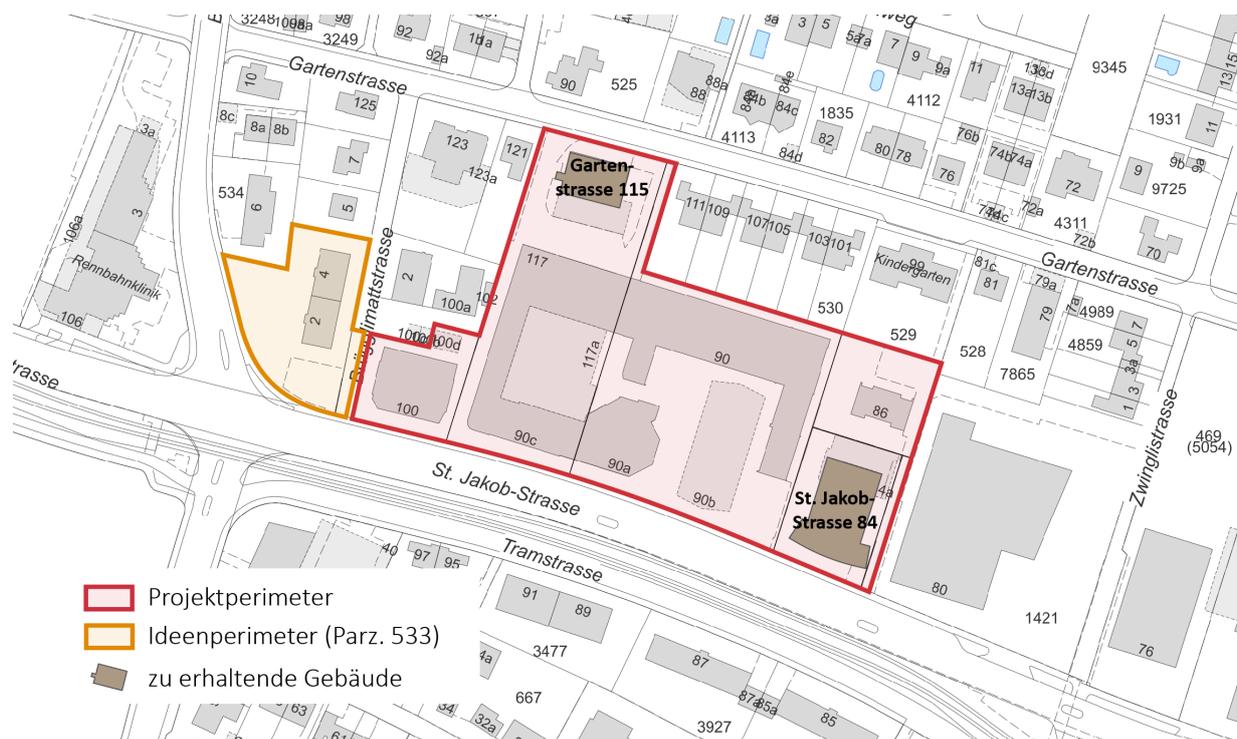


Abb. 2 - Situation Areal Brügglimatt (Quelle AV-Daten: GeoView BL, Zugriff: 17.01.2022)

3 Leitsätze der Entwicklung

3.1 Vision St. Jakob-Strasse

Die nachfolgend beschriebene Vision für die St. Jakob-Strasse und Leitsätze der Entwicklung wurden im Rahmen des Workshop-Verfahrens «Apfhalter-Brügglimatt» gemeinsam mit der Gemeinde Muttenz erarbeitet. Sie waren wegleitend für die Entwicklung des gesamten Abschnitts der St. Jakob-Strasse im Umfeld des Areals Brügglimatt.

«An der St. Jakob-Strasse entsteht eine Grünstadt. Diese zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche und attraktive Vorzone, einen Rhythmus der Gebäude in der Höhe und der unregelmässigen Setzung in der Tiefe sowie Einblickmöglichkeiten in die Gartenstadt aus. Die Grünstadt ist feinmaschig in der Längs- und Querrichtung durchwegt. Mit der Begrünung des Tramtrassees wird die Gartenstadt auf die St. Jakob-Strasse gezogen.»

Die St. Jakob-Strasse prägt das Erscheinungsbild der Gemeinde. Sie weist einen anderen Charakter auf als der historische Dorfkern oder das moderne Polyfeld: Das Strassenquartier zeichnet sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus, die je nach Abschnitt eine eigene Ausprägung hat. Die Gemeinde setzt deshalb in der Weiterentwicklung der St. Jakob-Strasse Akzente: Was neu gebaut wird, orientiert sich am Strassenabschnitt und sorgt in der gesamten Betrachtung für ein vielfältiges Strassenbild.

In einer langfristigen Perspektive entwickelt sich die verkehrsorientierte St. Jakob-Strasse zur multifunktionalen Lebensader des Quartiers. Die Gebäude werden in einen aktiven Dialog mit dem Strassenraum und Verkehr gesetzt. Die Stärkung der Vorzone zur Strasse bricht die Dominanz des Durchgangsverkehrs.»

Die Aufwertung der öffentlichen Strassenräume ist vor allem eine gestalterische Frage und Aufgabe der jeweils zuständigen öffentlichen Stelle (Kanton / Gemeinde). Die privaten Grundeigentümer können die Aufwertung jedoch unterstützen, indem sie den unmittelbar an den öffentlichen Strassenraum angrenzenden privaten Vorzonen entsprechend ausgestalten. Weiter kann durch die Programmierung der Gebäude und deren Erdgeschosse und Vorzonen ein Beitrag an die Aktivierung des Strassenraumes geleistet werden.

3.2 Leitsätze der Entwicklung

Um die formulierte Vision für die Entwicklung der St. Jakob-Strasse zu erreichen, erarbeitete das Planungsteam gemeinsam mit dem Begleitgremium sechs städtebauliche Leitsätze, welche im Rahmen der weiteren Planungen bestmöglich umzusetzen sind:

Leitsatz 1: Zwei Schichten – zwei Welten

Leitsatz 2: Rhythmus an der St. Jakob-Strasse

Leitsatz 3: Hohe Häuser schaffen Freiraum an der Strasse

Leitsatz 4: Breite Vorzonen auf öffentlich-privatem Grund

Leitsatz 5: Längs und quer durch die Stadt

Leitsatz 6: Die St. Jakob-Strasse verbindet die Quartiere

4 Aufgabenstellung

Der Kern der Aufgabe im Studienauftrag lag in der Erarbeitung eines städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hochstehenden Projektvorschlags für die Neubebauung und Transformation des Areals Brügglimatt auf Basis der übergeordneten Leitsätze der Entwicklung (Kap. 3). Die gesuchten Projekte sollten auf einem auf den Ort zugeschnittenen Nutzungskonzept basieren und dem Areal eine neue Identität verleihen. Die unterschiedlichen Qualitäten innerhalb des Areals waren dabei als Chance zu nutzen, um einen Ort mit vielfältigem Angebot, hohem Identifikationspotenzial und unverwechselbarem Charakter zu schaffen.

Die Projekte sollten die notwendige Flexibilität aufweisen, um auf sich ändernde Bedürfnisse und Marktverhältnisse reagieren zu können. Entsprechend waren flexible Gebäude und Grundrisse zu planen, so dass unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte abbildbar und Anpassungen langfristig möglich sind.

Die nachfolgend beschriebenen Anforderungen und Aufgabenstellungen zur Nutzungskonzeption und zum städtebaulichen Gesamtkonzept dienten den Teilnehmenden als Grundlage für ihre Überlegungen und Entwürfe.

4.1 Nutzungskonzept

Die Aufgabe hinsichtlich der Nutzung lag grundsätzlich in der Schaffung von möglichst viel qualitativ hochstehendem Wohnraum. Darüber hinaus waren das Wohnen ergänzende Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen vorzusehen, welche zu einer Belebung des Quartiers beitragen. Ausgehend von dieser generellen Zielsetzung wurde von den Teilnehmenden eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort, seiner Umgebung und seinen Chancen und Herausforderungen aus sozialräumlicher Sicht und hinsichtlich der Nutzungskonzeption erwartet (Bedürfnisanalyse). Anhand der Erkenntnisse dieser Bedürfnisabklärung war in einem 1. Schritt eine «Vision» für das Areal hinsichtlich des angestrebten Charakters, der Identität und der Nutzungskonzeption zu entwickeln und diese in einem 2. Schritt im Entwurf städtebaulich, architektonisch und freiräumlich überzeugend umzusetzen. Dabei war aufzuzeigen, wie mit der gewählten Nutzungskonzeption ein auf den Ort zugeschnittenes Angebot und ein Mehrwert für die Gemeinde Muttenz geschaffen werden kann.

Im Zuge der Erarbeitung der Nutzungskonzeption war unter anderem zu berücksichtigen, dass das Areal Brügglimatt auf kleinstem Raum eine strassenorientierte, gewerbliche Lage mit einer strassenabgewandten, hochwertigen Wohnlage vereint. Diese besondere Situation bietet die Chance, das Areal in zwei Nutzungsschichten mit unterschiedlichen Eigenschaften und Qualitäten zu entwickeln. Die erste Nutzungsschicht orientiert sich im Sinne einer städtischen Vorzone an der Strasse, die zweite, strassenabgewandte Nutzungsschicht an den begrünten (Wohn-)Quartieren im Norden des Areals. Daraus ergeben sich auf engem Raum zwei unterschiedliche Lagequalitäten, die die Schaffung eines vielfältigen Nutzungsangebots für unterschiedliche Zielgruppen bieten.

Wohnen

Generell sollten die Bauten auf flexible Wohnformen ausgerichtet werden. Dabei wurde ein möglichst breites Spektrum an Wohntypologien angestrebt, welches auf die spezifischen Lagequalitäten Rücksicht nimmt und eine Differenzierung hinsichtlich Grösse, Raumaufteilung sowie Lebens- und Wohnformen erlaubt.

Es waren ausschliesslich Mietwohnungen zu planen. Sämtliche Wohnungen sollten sich durch einen hohen Mieternutzen und Wohnqualität auszeichnen. Reihenhaus-Typologien wurden ausgeschlossen, Townhouses waren in untergeordnetem Mass allenfalls denkbar.

Aufgrund der Lage und Qualitäten des Areals eignet es sich unter anderem zur Umsetzung von generationenübergreifendem Wohnen. Neben unterschiedlichen Zielgruppen und Wohnformen sind durch die spezifischen Lagequalitäten innerhalb des Areals auch unterschiedliche Preissegmente realisierbar.

Neben klassischen Wohnformen waren insbesondere an der Strassenlage auch Wohnnutzungen mit Betreiber oder Nutzungen, welche Wohnen- und Arbeiten kombinieren, denkbar.

Von den Teilnehmenden wurde eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem «richtigen» Wohnungsmix und -Angebot erwartet. Es war ein Vorschlag für eine passende Konzeption aufzuzeigen.

Die spezifischen sozialen Aspekten und Bedürfnissen der angesprochenen Zielgruppen waren im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes, der Gestaltung der Freiräume sowie der architektonischen Bearbeitung der Projekte zu berücksichtigen.

Gewerbe und Dienstleistungen

In den Erdgeschossen entlang der St. Jakob-Strasse sowie an für Wohnnutzungen nicht geeigneten Lagen (bspw. aufgrund Lärmbelastung) waren alternative Nutzungen vorzuschlagen. Diese Nutzungen erfordern eine klare Positionierung und stehen im Idealfall im Bezug zum Quartier. Sie sollten das Wohnen optimal ergänzen, das gemeinschaftliche Zusammenleben der Bewohnerinnen und Bewohner fördern und eine Bereicherung für die Quartierbelebung und -versorgung darstellen.

Besondere Beachtung war den unmittelbar an die Erdgeschossnutzungen angrenzenden Freiräumen zu schenken. Insbesondere entlang der St. Jakob-Strasse sollten die Gebäude im Dialog mit dem Frei- bzw. Strassenraum stehen. Die Nutzbarkeit des Vorraums entlang der Strasse kann dabei wesentlich zur Attraktivität der jeweiligen Nutzflächen beitragen. D.h. der Bezug zum Strassenraum musste gegeben sein und die Vorzone entsprechend ausgestaltet werden (als Aufenthaltsraum, Vorraum für Gewerbe, Parkplatz, Erschliessungsfläche etc.).

Dem Umgang mit den Erdgeschossnutzungen und dem angrenzenden öffentlichen Raum (Vorzone) war daher grosse Beachtung zu schenken. Es wurde eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Gebäudevorzonen und Gehbereichen entlang der St. Jakob-Strasse erwartet.

Basierend auf der Bedürfnisanalyse und der angestrebten «Vision» hatten die Teilnehmenden insbesondere die Art, Lage und Anordnung der Zusatznutzungen aufzuzeigen und in den Plänen darzustellen.

Gartenstrasse 115 und St. Jakob-Strasse 84

Aufgrund des guten Zustands der Gebäude Gartenstrasse 115 sowie St. Jakob-Strasse 84 werden diese erhalten. Ein Ersatz oder eine Ergänzung der Gebäude ist mittel- bis langfristige denkbar.

Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes war sicherzustellen, dass die Neubauten auf dem Areal Brügglimatt sowohl mit den bestehenden Gebäuden Gartenstrasse 115 und St. Jakob-Strasse 84 als auch mit allfälligen Umbauten eine sinnvolle und qualitativ hochstehende städtebauliche Einheit bilden.

4.2 Gesamtkonzept

Basierend auf der erarbeiteten Nutzungskonzeption, den angesprochenen Zielgruppen und deren spezifischen Bedürfnisse war ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten. Dabei waren die nachfolgend aufgeführten Anforderungen zu berücksichtigen.

Städtebau

Entlang der St. Jakob-Strasse ist eine rhythmisierte Abfolge aus tieferen und höheren sowie vor- und rückspringenden Bauten anzustreben. Die Heterogenität des Ortes – zwischen der stark befahrenen St. Jakob-Strasse und grossteiligen Bebauungsstrukturen im Süden und der ruhigen, feingliedrigem Siedlungsstruktur im Norden – sollte daher als Ausgangspunkt gewählt werden, um ein Bebauungsmuster mit einer spannungsvollen Vielfalt, differenzierter Höhenentwicklung und hohem Identifikationspotenzial zu entwickeln. Die Gebäude sollen in der Gesamtlänge variieren und so die Durchlässigkeit in Längs- und Querrichtung sicherstellen. Angestrebt wird ein vielfältiges und belebtes Strassenbild. Gegenüber den nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohnquartieren war eine hinsichtlich Volumetrie und Höhenentwicklung verträgliche Lösung zu suchen. Im Besonderen war die Besonnung der Mehrfamilienhäuser an der Gartenstrasse 101 bis 111 sicherzustellen.

Architektur

Auf Basis eines überzeugenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes waren die jeweiligen Baukörper auszuformulieren. Eine architektonische Vielfalt über das Gesamtareal war ausdrücklich erwünscht.

Die jeweiligen Bauten sollten bestmögliche Voraussetzungen bieten, um das Nutzungskonzept bedürfnisgerecht und flexibel weiterzuentwickeln.

Ebenso wurde grosses Gewicht auf einen verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen über den ganzen Lebenszyklus des Gebäudes und eine einfache Austauschbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Bauteile gelegt (Systemtrennung im Bauwerk).

Freiraum

Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts wurde ein differenziertes Freiraumkonzept erwartet. Gesucht waren Freiräume mit einer hohen gestalterischen und ökologischen Qualität sowie einem hohen Nutzwert. Sie sollten gut nutzbar sein und den künftigen Bewohnenden einen deutlichen Mehrwert und Ort der Begegnung bieten. Durch eine naturnahe Gestaltung und starke Durchgrünung mit standortgerechten Arten sollten sie gleichzeitig einen Beitrag an die Förderung der lokalen Biodiversität und eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung leisten.

Es war zu beachten, dass die Freiräume in einer engen Wechselbeziehung mit den Hochbauten stehen und den Charakter der Überbauung sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität massgeblich bestimmen. Sie waren daher im gestalterischen und funktionalen Zusammenhang mit den Neubauten zu entwickeln. Die Öffentlichkeitsgrade innerhalb des Areals und die Übergänge von öffentlichen zu halb-öffentlichen und privaten Freiräumen waren sorgfältig zu differenzieren.

Entlang der stark befahrenen St. Jakob-Strasse besteht das Potenzial mit entsprechender Adressbildung und unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschosse, einen lebendigen Strassenraum mit vielfältigen Begegnungs- und Aufenthaltsbereichen und hohem Öffentlichkeitsgrad zu schaffen. Die strassenabgewandten Arealteile wiederum, erlauben die Schaffung von ruhigeren Innenwelten, welche sich für qualitativ hochstehende Wohnnutzungen eignen.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr war ab der St. Jakob-Strasse sicherzustellen. Das Innere des Areals war möglichst frei von motorisiertem Verkehr zu halten. Ausgenommen waren die erforderlichen Zufahrten für Not- und Rettungsfahrzeuge sowie Anlieferungen und Transporte (bspw. Umzugswagen).

Sämtliche Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher sowie für Beschäftigte waren in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Abstellplätze für Kundinnen und Kunden waren vorzugsweise an gut zugänglicher Lage oberirdisch anzuordnen.

Der Perimeter war optimal in das bestehende Fuss- und Velowegnetz einzubinden. Eine gute Vernetzung und Durchlässigkeit sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung war sicherzustellen. Das Wegnetz im Innern des Areals war übersichtlich und hindernisfrei zu gestalten. Es soll sowohl der Erschliessung und Durchwegung als auch als Begegnungsraum dienen.

Parzelle 533

Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts war aufzuzeigen, wie das Areal Brügglimatt durch einen Neubau auf der Parzelle 533 (Ideenperimeter) städtebaulich sinnvoll ergänzt und weitergeführt werden könnte. Dabei wurden insbesondere Aussagen zur Typologie, Setzung, Dichte, Körnung und Erschliessung erwartet. Es waren konzeptionelle Grundrisse aufzuzeigen. Da ein Einbezug der Parzelle im weiteren Vorgehen zum Zeitpunkt des Verfahrens noch offen war, war sicherzustellen, dass eine vom Vorhaben innerhalb des Projektperimeters unabhängige Entwicklung möglich ist (unabhängige Erschliessung, Parkierung etc.).

Die Teilnehmenden hatten in ihren Entwürfen aufzuzeigen, wie Sie den formulierten Anforderungen bestmöglich gerecht werden und sich das Areal Brügglimatt zu einem qualitätsvollen neuen Quartierbaustein entwickelt.

5 Bestimmungen zum Verfahren

5.1 Auftraggeberin und Organisation

Auftraggeberin des Verfahrens war die Losinger Marazzi AG, Basel.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgte in Zusammenarbeit mit den beiden Grundeigentümerinnen, Truststone Real Estate SICAV und Patrimonium Anlagestiftung, beide vertreten durch Patrimonium Asset Management AG, und unter Einbezug der Einwohnergemeinde Muttenz.

Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgten durch PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich.

5.2 Art des Verfahrens

Es handelte sich um einen einstufigen Studienauftrag auf Einladung in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) mit vier interdisziplinären Planungsteams.

Es fanden eine Startveranstaltung mit Begehung, drei schriftliche Fragenbeantwortungen, eine Zwischenbesprechung, ein Rückkoppelungsgespräch und eine Schlusspräsentation statt. Ziel des Verfahrens war die Ermittlung des bestmöglichen Projekts für die Entwicklung des Areals Brügglimatt sowie des geeigneten Partners für die Weiterbearbeitung (Projektierung und Realisierung).

Zugunsten der angestrebten architektonischen Vielfalt behielt sich das Beurteilungsgremium vor, der Auftraggeberin mehrere Projekte zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Das Beurteilungsgremium behielt sich zudem vor, das Verfahren um eine optionale Bereinigungsstufe zu verlängern, falls es sich als notwendig erweisen sollte.

5.3 Beurteilungsgremium

Fachgremium (stimmfähig)

- Dani Ménard
mepp, Zürich (Vorsitz / Stichtscheid)
- Andreas Galli
Galli Rudolf Architekten AG, Zürich
- Regine Nyfeler-Flubacher
Flubacher Nyfeler Partner Architekten AG, Basel
- Stefan Rotzler
Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich

Sachgremium (nicht stimmfähig)

- Thomi Jourdan
Gemeinderat, Gemeinde Muttenz
- Christoph Heitz
Bauverwalter, Gemeinde Muttenz
- Hanspeter Berchtold
Geschäftsführer, Truststone SICAV
- Pascal Ryser
Vertretung Losinger Marazzi AG, Basel

Expertinnen und Experten (nicht stimmfähig)

- Julian Pfefferle
Raumplaner, Gemeinde Muttenz
- Markus Bloch
Architekt, Mitglied Bau- und Planungskommission, Gemeinde Muttenz
- Jakob Herzog
Portfoliomanager, Patrimonium Anlagestiftung AG
- Hans-Ulrich Studer
Präsident Bürgergemeinde Muttenz
- Matthieu Gauvin
PL Immobilienentwicklung, Losinger Marazzi AG, Basel
- Peter Zeugin
Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich (Nutzung/Sozialraum)
- Luca Urbani
IBV Hüsler AG, Zürich (Verkehr/Mobilität)
- Marco Kuster
Kuster + Partner AG, Lachen (Lärm)
- Reto Hollenweger
GEOTEST AG, Münchenstein (Statik / Dolinen)
- Noemi Di Chiara, Projektleiterin Landanbindung Nordwestschweiz, Losinger Marazzi AG, Basel
- Daniel Schneider
PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)
- Dominic Schuppli
PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)
- Annina Greter
PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)

5.4 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt waren die vier eingeladenen Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge):

- Burckhardt Architektur AG, Basel
- HHF Architekten ETH SIA BSA, Basel
- Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich
- jessenvollenweider architektur, Basel

Für die Bearbeitung der Aufgabenstellung war der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros obligatorisch.

Aufgrund der herausfordernden Baugrundsituation (Dolinen/Erdfallrisiko) wurde den Teilnehmenden der Beizug eines Bauingenieurs empfohlen. Teilnehmende, welche nicht über die zur Bearbeitung der Aufgabenstellung erforderlichen Erfahrungen hinsichtlich Nutzungskonzeption und sozialräumlichen Fragestellungen verfügen, wurde zudem der Beizug einer Fachperson für Nutzungen und sozialräumliche Fragestellungen empfohlen.

Darüber hinaus war es den Teilnehmenden freigestellt, weitere Fachplaner und Spezialisten zur Bearbeitung von spezifischen Fragenstellungen beizuziehen.

Die an den vorangegangenen Arbeiten beteiligten Planungsbüros, waren zur Teilnahme am Verfahren zugelassen, sofern sie nicht anderweitig in das vorliegende Verfahren involviert sind (bspw. als Experten). Namentlich waren dies:

- HHF Architekten ETH SIA BSA, Basel
- META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
- Zimraum GmbH, Zürich

Den Teilnehmenden wurden die Unterlagen und Ergebnisse, welche die beauftragten Büros erarbeitet haben, abgegeben.

5.5 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Projekte erfolgte anhand nachfolgend aufgeführter Beurteilungskriterien. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtwertung im Rahmen seines Ermessens vor. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

Städtebau:

- Entwurfsidee (Konzept) und Umgang mit dem Ort und den Vorgaben
- Städtebauliche Qualität des Projektvorschlages (Dichte, Baumassenverteilung, Massstäblichkeit, Eingliederung und Bezug zum umliegenden Quartier)

Freiraum:

- Freiraumkonzept (Aufenthalts- und Nutzerqualität, Bezug zur Bebauung und Nutzungen)
- sozialräumliche Zonierung und Übergänge / Schwellen zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen
- Aneignbarkeit und Veränderbarkeit
- Räumliche und atmosphärische Qualitäten
- Durchlässigkeit und Durchgängigkeit
- Erschliessung und Zugänge, Adressbildung
- Umgang mit Aspekten der Klimaoptimierung (Hitzeminderung, Durchlässigkeit, Beschattung, Biodiversität, etc.)

Architektur:

- Architektonische Umsetzung der Entwurfsidee
- Qualität der architektonischen Lösung (formale Qualität, Gestaltung / Erscheinungsbild, Grundrisstypologien, Schnitte, Fassaden, Materialisierung)
- Adressbildung und Auffindbarkeit, Zweckmässigkeit der Erschliessung
- Etappierbarkeit

Nutzung:

- Anordnung und Erschliessung der Nutzungen sowie Umsetzung des Nutzungsprofils / Raumprogramms (Zweckmässigkeit, innere Organisation, funktionale Zusammenhänge)
- Qualität und Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen und Grundrisse, Lebensräume und Nachbarschaften
- Sozialräumliche Qualität (Qualität/Funktionalität der gemeinschaftlichen Flächen, Aufenthaltsqualität, Nachbarschaften, Aneignungsmöglichkeiten)
- Nutzerflexibilität, Veränderbarkeit und Anpassbarkeit
- Nutzbarkeit der Aussen- und Grünräume

Wirtschaftlichkeit:

- Gebäudeeffizienz (Kubatur, Nutzflächen, Konstruktion/ Statik und Grundrisstypologien)
- Nutzungsvielfalt (Gebäudestruktur und Materialisierung)
- Baukosten (insb. Verhältnis von HNF zu GV und HNF zu GF)
- Betriebs- und Unterhaltskosten
- Einhaltung der Vorgaben zu Wohnungsmix und Wohnflächen sowie zum angestrebten Nutzungsmass
- Honorarangebot

Nachhaltigkeit / Umgang mit Ressourcen:

- Verwendung und Einsatz von Ressourcen
- Effizienz in Bezug auf den Energie- und Bodenverbrauch (bspw. Tageslichtverhältnisse, Verhältnis unterirdische zu oberirdischen Bauten, Kompaktheit, graue Energie)

6 Ablauf des Verfahrens

6.1 Versand der Unterlagen

Das Programm zum Studienauftrag und die Unterlagen wurden den Teilnehmenden am Montag, 19. September 2022 zugestellt.

6.2 Startveranstaltung und Begehung

Am Donnerstag, 22. September 2022 fand eine Begehung des Projektperimeters und Startveranstaltung mit Vertretern des Beurteilungs- und Expertengremiums statt. Die Startveranstaltung im Anschluss an die Begehung diente der Erläuterung des Programms, der Aufgabenstellung, der Rahmenbedingungen und Anforderungen sowie der Erwartungen der Auftraggeberin.

6.3 Fragenbeantwortung

Es fanden insgesamt drei Fragerunden statt; eine erste Runde zeitnah zum Unterlagenversand und je eine Runde im Nachgang zur Zwischenbesprechung bzw. vor der Schlussabgabe.

Die Teilnehmenden konnten ihre Fragen zum Programm und den abgegebenen Unterlagen jeweils schriftlich an das verfahrensbegleitende Büro stellen. Die Fragen wurden anschliessend durch das Beurteilungsgremium beantwortet. Sämtliche Fragen und Antworten wurden anonymisiert und gleichlautend allen Teilnehmenden zugestellt.

6.4 Zwischenbesprechung

Am Freitag, 11. November 2022 fand eine Zwischenbesprechung mit den teilnehmenden Planungsteams statt. Die Besprechungen wurden mit den jeweiligen Planungsteams einzeln durchgeführt.

Im Vorfeld der Zwischenbesprechung wurden die Entwürfe der Teams durch die beigezogenen Experten hinsichtlich der Einhaltung der Lärmgrenzwerte sowie des Umgangs mit der Baugrundsituation (Dolinen/Erdfall) geprüft. Die hierzu erforderlichen Unterlagen waren bis am Mittwoch, 2. November 2022 bei den jeweiligen Experten einzureichen.

Der Fokus an der Zwischenbesprechung lag auf der Nutzungskonzeption und dem Städtebau. Entsprechend wurde von den Teilnehmenden der Entwurf eines Nutzungskonzepts («Vision») für das Areal und eines darauf aufbauenden städtebaulichen Gesamtkonzepts für den Projektperimeter erwartet. Ebenso sollte bis zur Zwischenbesprechung die maximal ortsverträgliche Dichte und verträgliche Baumassenverteilung im Zusammenspiel mit den umliegenden Quartieren ausgelotet und aufgezeigt werden.

Im Anschluss an die Zwischenbesprechung erhielten sämtliche Teilnehmenden eine individuelle Rückmeldung des Beurteilungsgremiums in Form eines Kurzberichtes. Erkenntnisse mit allgemeiner Gültigkeit wurden allen Teams gleichlautend zugestellt.

6.5 Rückkoppelungsgespräche

Am Mittwoch, 23. November 2022 fanden Rückkoppelungsgespräche mit den teilnehmenden Planungsteams, dem Vorsitzenden des Beurteilungsgremiums sowie einer Vertretung der Auftraggeberin und der Verfahrensbegleitung statt.

Die Gespräche wurden mit den Teilnehmenden einzeln durchgeführt. Sie dienten der mündlichen Erläuterung der Rückmeldungen aus der Zwischenbesprechung und sollten den Teams den Einstieg in die Weiterbearbeitung nach der Zwischenbesprechung erleichtern.

6.6 Abgabe der Studiendossiers

Die vollständigen Studiendossiers und Modelle mussten bis Freitag, 24. März 2023 (Projektstudien) bzw. Donnerstag, 6. April 2023 (Modelle) bei der Verfahrensbegleitung eingetroffen sein.

7 Vorprüfung

Die eingereichten Projektdossiers wurden vor der Beurteilung einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Diese umfasste die Einhaltung der formellen (Fristen, Vollständigkeit, Lesbarkeit und Sprache) und materiellen Bestimmungen (Erfüllung der Aufgabenstellung und Einhaltung der inhaltlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen). Im Rahmen der Vorprüfung wurden die eingereichten Projekte zudem hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit überprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch:

- Losinger Marazzi AG, Basel (Wirtschaftlichkeit, Nutzungsprofil, allgemeine Anforderungen)
- Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH, Zürich (Nutzungskonzeption, Sozialraum)
- IBV Hüsler AG, Zürich (Mobilität)
- Kuster + Partner AG, Lachen (Lärm)
- GEOTEST AG, Münchenstein (Statik/Dolinen)
- PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (formelle Vorprüfung, Baurecht, allgemeine Anforderungen)

Alle Projektdossiers und Modelle wurden fristgerecht eingereicht und waren in den wesentlichen Bestandteilen vollständig.

Leichte Verstöße gegen die materiellen Programmbestimmungen wurden bei allen Projekten festgestellt. Mit Ausnahme des Projektes von Burckhardt Architektur AG wurden bei allen Projekten Verstöße gegen die baurechtlichen Rahmenbedingungen festgestellt. Namentlich waren dies einzelne Unterschreitungen der erforderlichen Grenzabstände.

Die Feststellungen der Vorprüfung wurden in einem Kurzbericht zuhanden des Beurteilungsgremiums festgehalten.

8 Beurteilung

Die Beurteilung der Projekte fand am Donnerstag, 20. April 2023 und Freitag, 21. April 2023 in Muttenz statt. Das Beurteilungsgremium war an beiden Tagen vollzählig, womit die Beschlussfähigkeit an beiden Jurierungstagen gegeben war. Die Beurteilung erfolgte anhand der im Programm festgehaltenen Beurteilungskriterien (Kap. 5.5).

Feststellungen Vorprüfung

Zum Einstieg in den ersten Beurteilungstag wurden die Feststellungen der Vorprüfung durch die beteiligten Expertinnen und Experten erläutert und im Plenum diskutiert. Der Vorprüfungsbericht wurde vom Beurteilungsgremium zur Kenntnis genommen.

Schlusspräsentationen

Nach der Diskussion der Vorprüfungsergebnisse folgten die Schlusspräsentationen durch die Planungsteams. Die Präsentationen fanden mit den Teams einzeln statt. Pro Team standen 25 Minuten für die Präsentation und 25 Minuten für die anschliessende Fragerunde und Diskussion zur Verfügung.

Eintrittsdiskussion und Zulassungsbeschluss

Vor dem Einstieg in die Beurteilung folgte ein Rückblick auf die Präsentationen. Dabei wurden die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse nochmals rekapituliert. Das Beurteilungsgremium entschied einstimmig, sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen, da sich keines der Teams durch die festgestellten Verstösse einen Vorteil erwarke oder aber die Verstösse als korrigierbar beurteilt wurden. Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt.

Erster Beurteilungsrundgang

Im ersten Beurteilungsrundgang wurden alle Projekte im Plenum eingehend diskutiert und anhand der Beurteilungskriterien beurteilt. Dabei wurden insbesondere die erreichten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten und sozialräumliche Aspekte intensiv diskutiert.

Nach Begutachtung aller Projekte beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, die Projekte der folgenden beiden Verfasser Teams von der weiteren Beurteilung auszuschliessen:

- Burckhardt Architektur AG, Basel
- jessenvollenweider architektur, Basel

Die Projekte beider Teams zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung. Trotz interessanter Ansätze in verschiedenen Aspekten und teilweise guter Lösungsvorschläge, vermochten die beiden Projektvorschläge insbesondere aufgrund von städtebaulichen Mängeln, freiräumlicher Defizite und/oder sozialräumlicher Aspekte im Quervergleich nicht vollständig zu überzeugen.

Mit einem Ausblick auf den weiteren Jurierungsprozess wurde der erste Beurteilungstag abgeschlossen.

Rückblick 1. Beurteilungstag

Der zweite Beurteilungstag startete mit einem Rückblick auf den ersten Tag und dem Rekapitulieren der dabei gewonnenen Erkenntnisse und getroffenen Entscheide. Das Beurteilungsgremium bestätigte die bisherigen Entscheide.

In vertiefter Kenntnis aller vier Projekte hielt das Beurteilungsgremium folgende für alle Projekte gültige Erkenntnisse zuhanden des weiteren Jurierungsprozesses fest:

Die Bearbeitungstiefe in Parzelle 533 (Ideenperimeter) fiel sehr unterschiedlich aus. Die Bebauung der Parzelle 533 ist im Falle einer Weiterbearbeitung bei allen Projekten zu vertiefen und weiterzuentwickeln. Allfällige Konsequenzen / Rückwirkungen auf den Projektperimeter sind aufzuzeigen.

Unabhängig von der tatsächlich erreichten Dichte, zeigen alle vier Projekte eine sehr hohe „erlebte“ Dichte auf. Im Besonderen führte, die in allen Projekten aufgezeigte Ballung des Volumens an der St. Jakob-Strasse und die dadurch entstehende „erlebte“ Dichte zu Unsicherheiten. Im Falle einer Weiterbearbeitung bedürfen alle Projekte diesbezüglich einer Überarbeitung.

Engere Wahl

Aufgrund der Ausscheidungen im ersten Beurteilungsrundgang verblieben die Projektstudien folgender zwei Verfasser-teams in der engeren Wahl:

- HHF Architekten ETH SIA BSA, Basel
- Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich

Im zweiten Beurteilungsrundgang diskutierte das Beurteilungsgremium nochmals intensiv die Stärken und Schwächen der beiden Projekte in der engeren Wahl. Schwergewichtig wurden die städtebauliche und freiräumliche Einbettung in die bestehende Quartierstruktur, die Volumetrie, der architektonische Ausdruck, die Adressbildung, die Qualität der vorgeschlagenen Wohnungen sowie die Wirtschaftlichkeit und Funktionalität der Projekte nochmals beurteilt.

Aus einer abschliessenden Gegenüberstellung und gesamtheitlichen Beurteilung anhand der Beurteilungskriterien empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie des Teams rund um das Büro **Hosoya Schaefer Architects AG** aus Zürich zur Weiterbearbeitung.

Den Verfassenden gelingt es auf subtile Weise, die grosse Anzahl an (teilweise widersprüchlichen) Anforderungen und Zielbildern unter einen Hut zu bringen. Dies gelingt auch darum, weil für die verschiedenen Zonen im Gesamtareal spezifische Teilantworten gefunden werden, die in ihrer Gesamtheit ein weitgehend rundes Bild erzeugen. Konkret wird ein ensembleartiger Stadtbaustein gefunden, der sich hinsichtlich Figur, Höhenstaffelung, Proportion, Ausdruck oder Nutzung sensibel in den Kontext einfügt. Eine wichtige Errungenschaft des Beitrags findet sich durch die Einfügung eines Stadtraumes, der als Anger beschrieben wird. Er verleiht der Anlage eine zusätzliche Bedeutung; für die Bewohnenden, aber auch für das Umfeld. Neben der hohen Reife und grossen Robustheit, zeichnet sich der Beitrag des Planungsteams Hosoya Schaefer Architects AG auch durch seine Entwicklungsfähigkeit und Anpassbarkeit aus.

Entschädigung

Aufgrund der vollständigen Abgabe und Erfüllung der Aufgabenstellung hielt das Beurteilungsgremium fest, dass allen Teams die vereinbarte Entschädigung von CHF 35'000 exkl. MwSt. auszurichten ist.

Schlussitzung und Freigabe Siegerprojekt

Aufgrund der vorgenannten allgemeinen Unsicherheiten bezüglich der Bearbeitungstiefe von Parzelle 533 und der „erlebten“ Dichte, entschied das Beurteilungsgremium, das bereinigte Siegerprojekt zur Sicherstellung der Qualität nochmals zu begutachten.

Hierzu tagte das Beurteilungsgremium am Mittwoch, 14. Juni 2023 nochmals (vgl. Anhang auf S. 57 des vorliegenden Berichts).

9 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig das Planungsteam rund um das Büro Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich mit der Weiterbearbeitung ihres Projekts gemäss den Programmbestimmungen zu beauftragen.

Bis zur Schlussitzung mit dem Beurteilungsgremium vom Mittwoch, 14. Juni 2023 waren folgende Hinweise und Empfehlungen prioritär zu bearbeiten:

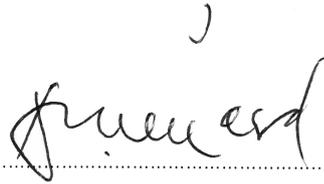
- Während die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des Projektvorschlags in ihrer Gesamtheit überzeugen, bestehen noch Unsicherheiten in Bezug auf die Volumetrik am Ankunftsort an der St. Jakob-Strasse. Das vorgeschlagene Volumen und die Höhen der Bauten erzeugen im Verhältnis zu anderen Orten an der St. Jakob-Strasse eine hohe Gewichtung des Arealzugangs. Aus diesem Grund sind Volumetrie, Geschossigkeit, Proportionen und Versätze nochmals zu prüfen und zu verfeinern. Gleichermassen ist die Dimensionierung des Quartiergartens bezogen auf die Gebäudehöhen und die Verschattung zu überprüfen. Es ist eine Reduktion der «erlebten» Dichte, insbesondere auf der Nordseite zu den vorgeschlagenen Punktbauten hin, zu erreichen. Dass mit einer Reduktion der «erlebten» Dichte eine Reduktion der tatsächlichen Dichte einhergeht, wird akzeptiert.
- Der Entwurf auf Parzelle 533 (Ideenperimeter) ist im Zusammenspiel mit dem Projektvorschlag innerhalb des Projektperimeters weiterzuentwickeln und auf dieselbe Bearbeitungstiefe zu bringen. Allfällige Konsequenzen / Rückwirkungen für die Bebauung innerhalb des Projektperimeter sind zu klären und aufzuzeigen.
- Mit der gewählten Setzung der Volumen und den dazwischen aufgespannten Freiräumen gelingt es den Verfassenden einen vielfältigen Quartierbaustein mit hohem Identifikationspotenzial und hoher Wohnqualität zu schaffen. Die im Entwurf aufgezeigten Fassaden wirken demgegenüber jedoch zu kühl, gleichförmig und wenig einladend. Im Rahmen der Weiterbearbeitung ist das Projekt hinsichtlich der Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbigkeit und des dadurch erzielten architektonischen Ausdrucks zu verfeinern. Angestrebt werden eine freundlichere Stimmung, grössere Vielfalt und wärmere Gestaltung. In allfälligen Visualisierungen sind realistische Darstellungen der zukünftigen Situationen aufzuzeigen. Ebenso sind die notwendigen Erschliessungen sowie Ver- und Entsorgungssituationen (Parkierung Gewerbe, Veloabstellplätze, Entsorgung etc.) objektbezogen, spezifisch und realitätsnah darzustellen.
- Die vorgeschlagene Laubengangerschliessung nördlich des Gebäudes «Hybrid» führt zu keinen erkennbaren Vorteilen. Zusammen mit dem vorgelagerten Treppenturm läuft die Nordseite des Gebäudes inkl. dem zugehörigen Freiraum dadurch zudem Gefahr zur Rückseite zu verkommen. Eine Aufwertung der Nordseite des Gebäudes ist anzustreben. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die Erschliessung des Gebäudes zu überprüfen. Ebenso sind die Abstände gegenüber der nördlich angrenzenden Parzelle zu überprüfen und wo nötig anzupassen.
- Die Organisation und Funktionstauglichkeit der Einstellhalle ist hinsichtlich Wirtschaftlichkeit (Komplexität, Kompaktheit) und Nutzbarkeit (Übersichtlichkeit, Sicherheit) sowie Einhaltung der einschlägigen Normen zu überprüfen und zu verbessern. Eine Vereinfachung ist anzustreben. Dabei sind die Untergeschosse ebenfalls hinsichtlich der benötigten Abstellplätze (insb. rollstuhlgerechte Parkplätze) und der erforderlichen Technikflächen zu überprüfen und wo nötig zu überarbeiten. Ebenfalls ist die unterirdische Anordnung der Veloabstellplätze differenzierter weiterzuentwickeln. Die vorgeschlagenen „Baumwurzelsräume“ werden sehr begrüsst und sollen – wenn auch in ihrer Lage verschoben – beibehalten werden.

Neben den vorgenannten übergeordneten Hinweisen und Empfehlungen, welche bis zur Schlusssitzung mit dem Beurteilungsgremium zu bearbeiten waren, sind im Rahmen der weiteren Bearbeitung (nach Abschluss des Verfahrens) die nachfolgend aufgeführten Erkenntnisse, Hinweise und Empfehlungen zu berücksichtigen:

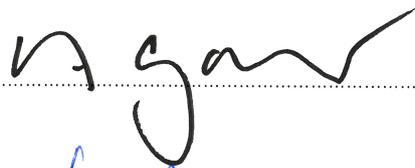
- Der vorgeschlagene Anger schafft an der St. Jakob-Strasse eine eindeutige Adresse mit öffentlichem Charakter für den neuen Quartierbaustein. Mit dem «Brügglimattweg» nördlich der strassenabgewandten Punktbauten erhalten auch diese Bauten eine eigene Adresse. Gleichzeitig wird mit dem Weg ein attraktiver Freiraum geschaffen, welcher das Entstehen einer Rückseite ausschliesst. Die geortete Qualität des «Brügglimattwegs» als Adresse für die strassenabgewandten Wohnbauten und attraktivem Frei- und Begegnungsraum ist im Rahmen der weiteren Bearbeitung beizubehalten und sicherzustellen. Der Weg ist möglichst frei von nicht zwingenden Infrastrukturen zu halten (keine grossflächige Veloparkierung, Entsorgungseinrichtungen u.dgl.).
- Die Aktivierung der Erdgeschossflächen ist im Zusammenspiel mit einer attraktiven und belebenden Gestaltung der privaten und öffentlichen Vorzonen (vgl. Leitsatz 4) entscheidend, damit dass ein qualitätsvoller, lebenswerter und lebendiger Quartierbaustein entstehen kann und im weiteren Vorgehen mit den entsprechenden Massnahmen sicherzustellen (bspw. Subventionierung). Die Frage der Erdgeschossnutzungen und der Vorzonengestaltung ist in der weiteren Entwicklung in Abstimmung mit der Gemeinde Muttenz, der Grundeigentümerschaft und potenziellen Nutzern vertieft zu klären.
- Die Zweiseitigkeit der vorgeschlagenen Wohnungen und die wohlproportionierten Räume werden geschätzt. Der klare Zuschnitt einzelner Grundrisse führt teilweise jedoch zu einer eingeschränkten Nutz- und Möblierbarkeit, welche kontrovers diskutiert wird. Ebenso erscheint die Zuordnung der tendenziell eher kleinen, privaten Aussenräume noch nicht austariert (einige Kleinwohnungen weisen zwei grossen Balkone auf, während grössere Wohnungen teilweise nur über einen kleinen Balkon verfügen). Einzelne Grundrissituationen sind daher zu überprüfen und ggf. anzupassen.
- Das vorgelegte Konzept Meteorwasser wegen der speziellen Geologie nicht zu versickern, sondern in einen Brauchwasserzyklus zu speisen, bedarf der Vertiefung.
- Im Rahmen der Weiterbearbeitung ist sicherzustellen, dass genügend Stellplätze für Zweiräder in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge eingeplant werden.

10 Genehmigung

Dani Ménard (Vorsitz)

Handwritten signature of Dani Ménard in black ink, written on a set of three horizontal lines.

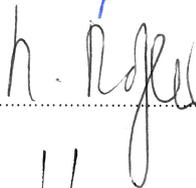
Andreas Galli

Handwritten signature of Andreas Galli in black ink, written on a set of three horizontal lines.

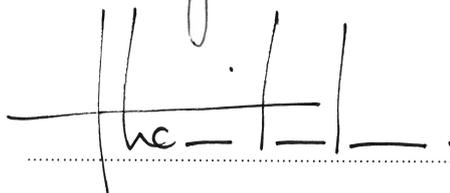
Regine Nyfeler-Flubacher

Handwritten signature of Regine Nyfeler-Flubacher in blue ink, written on a set of three horizontal lines.

Stefan Rotzler

Handwritten signature of Stefan Rotzler in black ink, written on a set of three horizontal lines.

Thomi Jourdan

Handwritten signature of Thomi Jourdan in black ink, written on a set of three horizontal lines.

Christoph Heitz

Handwritten signature of Christoph Heitz in black ink, written on a set of three horizontal lines.

Hanspeter Berchtold

Handwritten signature of Hanspeter Berchtold in blue ink, written on a set of three horizontal lines.

Pascal Rysler

Handwritten signature of Pascal Rysler in blue ink, written on a set of three horizontal lines.

11 Projektbeschriebe

Hosoya Schaefer Architects AG

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

Hosoya Schaefer Architects AG
Flüelastrasse 10
8048 Zürich

Hiromi Hosoya, Markus Schaefer (GL), Valentin Ott,
Martin Glen, Martyna Michalik, Urs Küng, Petra Simões,
Zelal Sari, Niklas Wackerle

Landschaftsarchitektur

Chaves Biedermann GmbH
Vogesenplatz 1
4056 Basel

Miguel Chaves, Matthias Biedermann, Arpi Zorabyan,
Ramon Villarreal

Weitere beigezogene Fachplaner

AFRY Schweiz AG
Herostrasse 12, 8048 Zürich
Simone Cereghetti, Ralph Plennert

TEAMverkehr.zug AG
Zugerstrasse 45, 6330 Cham
David Bomatter, Adrian Arquisch

Waldhauser + Hermann AG
Florenzstrasse 1d, 4142 Münchenstein
Marco Waldhauser

Abicht Zug AG
Industriestrasse 55, 6300 Zug
Elmar Fischer, Katja Schürmann

CABANE PARTNER Urbane Strategien & Entwicklung GmbH
Markgräflerstrasse 34, 4057 Basel
Philippe Cabane



Das Projekt überrascht mit einem überzeugenden städtebaulichen Gesamtkonzept, welches die Charakteristiken des Kontextes aufnimmt und in sich vereint. Die weitgehend austarierte Setzung der Gebäude fügt sich nahezu massgerecht in den Ort ein. Noch nicht schlüssig ist das Projekt auf dem Ideenperimeter. Ansonsten gelingt es, volumetrisch und freiräumlich allseitig Bezüge zu den Nachbarschaften herzustellen. Die volumetrische Überhöhung entlang der St. Jakob-Strasse bildet eine prägende Silhouette. Inwiefern eine Verdichtung zur Arealmitte hinsichtlich der Bedeutung bezogen auf die St. Jakob-Strasse angemessen und erwünscht ist, wurde aus ortsbaulicher Sicht kontrovers diskutiert. Mit den punktförmigen Gartenvillen in der zweiten Reihe gelingt dagegen in die Tiefe des Areals eine angemessene Überleitung zum Einfamilienhausquartier an der Gartenstrasse.

Mit dem orthogonalen Rücksprung der strassenbegleitenden Fassaden am Scheitelpunkt der gebogenen St. Jakob-Strasse entsteht ein langgezogener Vorplatz. Fraglich ist, ob dessen Dimension für den Umschlag der öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss ausreicht. Zur Adressbildung und als Auftakt zum identitätsstiftenden und quartiervernetzenden Anger setzt er ortsbaulich hingegen ein wichtiges Zeichen. Der Anger, in der Bedeutung eines in die Tiefe entwickelten Quartierplatzes mit gemeinschaftlichen Nutzungen wie Kiosk, Kindergarten und Gemeinschaftsraum, generiert auch für die Nachbarschaft nicht nur als Quererschliessung einen enormen Mehrwert. Von hier gelangt man zudem auf den Brügglmattweg, der die villenartigen Punkthäuser von Norden erschliesst und ein Freispiel des Zwischenraums ermöglicht, sodass im Innern der Siedlung ein biotopartiger Grünraum entstehen kann.

Die Stimmung der Fassaden mit den undefinierten Materialien weckt Assoziationen zu monochrom metallisch wirkenden Materialien und überzeugt noch nicht. Die Setzung der Fenster und Loggien erscheinen hingegen ausgewogen. Aufhellend sind die grosszügigen Übereckfenster bei den Punkthäusern. Gestalterisch aus dem Rahmen fällt die als Rückfassade gelesene Laubengangerschliessung beim Kinderspielplatz.

Die Nutzungsverteilung über das gesamte Areal ist überzeugend. Die meisten der 187 Wohnungen sind zweiseitig orientiert und überspannen typologisch ein relativ breites Spektrum. Gewisse Schwachpunkte wie fixe Nutzungszuordnungen oder einschränkende Möblierbarkeit lassen sich beheben. Die Hochparterre-Wohnungen der Punktbauten über ein tiefergelegenes Eckzimmer in Einklang mit dem Garten zu bringen, ist ein exemplarisches Beispiel, wie bei Grossanlagen wohlüberlegte Raffinessen im Feinstofflichen eingebaut werden können. Die öffentlichen und gemeinschaftlich genutzten Räume konzentriert an der St. Jakobstrasse und

beim Anger anzuordnen, ermöglicht mit einem überlegten Erschliessungssystem unerwarteter Weise inmitten der Dichte einen wohltuenden Bereich der Ruhe.

Mit dem von ihnen eingebrachten Begriff «Anger» gelingt es den Verfassern, einen dörflich geprägten Quartierbaustein zu schaffen. Dieser greift in die Tiefe des Raumes, streift den querliegenden inneren Quartiergarten und leitet in die angrenzende, kleinteilige Gartenstadt über. Mit dem Anger werden überschaubare (dörfliche) Nachbarschaften mit gemeinschaftlichen Nutzungen und Einlagerungen referenziert. Diese betreffen den Freiraum genauso wie die Sockelgeschosse angrenzender Bauten. Zur St. Jakob-Strasse hin wird eine Gebäudefront mit urbaner Anmutung vorgeschlagen. Sie wird vom Quartierplatz mit hohem Öffentlichkeitsgrad unterbrochen. Dieser geht sukzessive in den Anger über. Der Quartiergarten ist frei von Erschliessungszwängen, diese erfolgen peripher. Er versteht sich als allmendartiger, nutzungsoffener Raum mit wenig programmatischen Vorgaben; Als Biotop für soziale und naturbezogene Aneignungen. Zur fließenden Identität trägt die Terrainmodellierung wesentlich bei: Sie ermöglicht ansprechende Pflanzungen über der Tiefgarage. Die sozialräumliche Differenzierung innerhalb des Quartiergartens ist fließend: Private Bereiche sind mittels pflanzlicher und topographischer Schwellen markiert. Einen besonderen Mehrwert schaffen Gartenzimmer mit direktem Austritt ins Freie. Als Kompensation zum eher extensiv genutzten Quartiergarten wird im Westen ein intensiv genutzter Spielraum vorgeschlagen. Er zieht sich wie ein kleines «Spieltal» in die Tiefe des Raumes. Das Projekt weist einen verglichen mit anderen Projekten hohen Grünanteil und viel entsiegelte Flächen aus.

Das Projekt umfasst mit 187 Wohnungen am meisten von allen vier Projekten. Ein Fünftel davon verfügen über 4.5 Zimmer und zwei (1%) über 5.5. Zimmer. Dem stehen lediglich 14% Kleinstwohnungen mit 1.5 Zimmern gegenüber. Das neue Quartier erschliesst und gruppiert sich über die drei Freiräume (Quartierplatz, Quartieranger und Quartiergarten). Diese Siedlungsdramaturgie ist einfach fassbar und nachvollziehbar sowie unmissverständlich zu interpretieren: vorne sind Nutzungen, Charakter und Atmosphäre öffentlich, in der Querverbindung halböffentlich und im Hof privat. Die leichte Krümmung der Strasse wird aufgenommen und die Gebäude sind versetzt, was auch sich verändernde Gebäudeabstände generiert. Trotz der klaren Struktur entsteht so ein abwechslungsreicher, aber dennoch differenzierter Gesamteindruck. Die unterschiedlichen Qualitäten sind ebenso augenfällig wie die Absicht, eine eigene Quartiersidentität zu schaffen. Das Gemeinsame verwebt sich mit dem Privaten, z.B. mit Wohnungs-Aussenräumen, die zwar abgesetzt, aber doch in gemeinsame Zonen hineinragen.

Diese Qualitäten machen es den Bewohnenden leicht, sich zu orientieren, Kontakte zu knüpfen und sich in diesem eigenständigen Quartier zuhause zu fühlen. Das Erscheinungsbild allerdings lässt die Bebauung gleichförmiger erscheinen, als sie wirklich ist. Die vorgeschlagenen kommerziellen und publikumsorientierten Nutzungen sind auch in diesem Projekt primär in den Gebäuden an der St. Jakob-Strasse angeordnet.

Kritisch anzumerken sind einige Punkte im Hinblick auf das Funktionieren der kommerziellen Flächen (Toiletten, Lagerflächen) und Wohlbefinden der Bewohnerschaft (Möblierbarkeit, Grösse und Verteilung Balkone).

Die Siedlungs-dramaturgie und die Konzeption der Gebäude und Nutzungen zeigen, dass dem Thema Sozialraum eine grosse Bedeutung beigemessen wurde, auch in der Schnittstelle Wohnung Umgebung. Bei den Wohnungen selber, deren Grundrisse räumlich durchaus interessant sind, wurde der sozialräumlichen Qualität resp. dem Leben darin eher weniger Aufmerksamkeit geschenkt.

Lärmtechnisch erfüllen alle Gebäude die Anforderungen. Die Erdgeschosse mit Gewerbe- und Büronutzungen sind unproblematisch. In den Regelgeschossen haben alle Wohnungen durchgesteckte Wohnzimmer und die Einzelzimmer sind über genügend tiefe Loggien lüftbar. Einzig die zweigeschossigen Loggien bei einem Gebäude sind nochmals genauer zu beurteilen.

Die Tiefgarage müsste noch besser organisiert werden. Dafür haben sich die Verfassenden am ausführlichsten mit der Thematik der Dolinen und den grossräumigen Senkungen auseinandergesetzt (inkl. Versickerung) und mehrere wirksame Massnahmen vorgeschlagen. Ausserdem hat sich das Team Gedanken zur Überwachung gemacht; die Inspektion des Untergrundes soll mittels Kontrollschächten in der Bodenplatte ermöglicht werden.

Die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes ist im Quervergleich gut. Die erreichte Dichte ist im Vergleich zu den anderen Projekten am höchsten. Optimierungen der grossen Hebel (HNF/GFoi Ratio, UG) sind gut möglich ohne die Qualität zu vermindern. Die angebotenen Wohnungen zeigen eine hohe Vielfalt und Qualität, einzelne Erschliessungsformen und Typologien sind aus Marktsicht nochmals zu überdenken.

Mit ortsbaulich überzeugender Gebäudesetzung und quartiervernetzenden Freiräumen ist es den Verfassenden gelungen, einen vielseitigen Quartierbaustein mit hohem Identifikationspotenzial und wertiger Wohnqualität zu schaffen. Wie bei allen Projekten gilt es auch bei diesem Projekt die Dichte im Schwerpunkt der Anlage nochmals kritisch zu überprüfen.

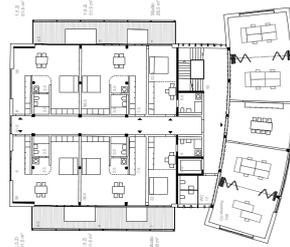


Situationsplan



Grundriss Erdgeschoss

Regelgeschoss



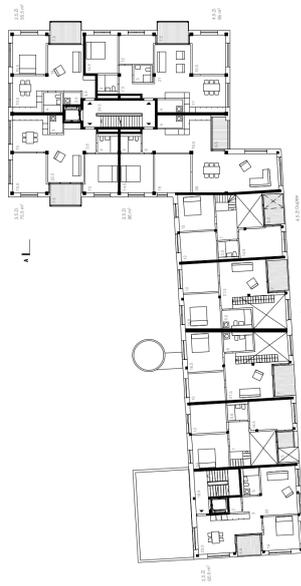
4. OG Gartenriegel



4. OG Attikageschoss Gartenhäuser



6. OG Hybrid



2. & 4. OG Hybrid



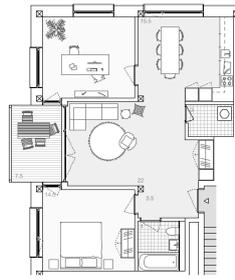
5. OG Strassenriegel



4. OG Gartenriegel



Grundriss Hybrid Maisonette
3.5 Zi.



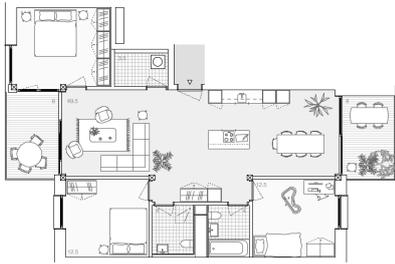
Grundriss Hybrid / Hochpunkt
3.5 Zi.



Grundriss Hybrid / Hochpunkt
2.5 Zi.



Grundriss Strassenriegel
3.5 Zi.



Grundriss Gartenriegel
4.5 Zi.



Grundriss Gartenhaus 2 & 3
4.5 Zi.



Grundriss EG Gartenhaus 1, 2 & 3
3.5 Zi.



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Ansicht Quartieranger



Quartiereingang



Quartieranger

HHF architekten GmbH

2. Rundgang

Architektur

HHF architekten GmbH
Allschwilerstrasse 71 A
4055 Basel

Herlach, Hartmann, Frommenwiler mit Cella Hubei,
Mariana Santana, Margherita Borroni, Iara Praiola,
Romain Barth, Garen Boghossian, Eva Razloznik,
Michael Cardelli, Vinicius leite und Stefan Jurca

Weitere beigezogene Fachplaner

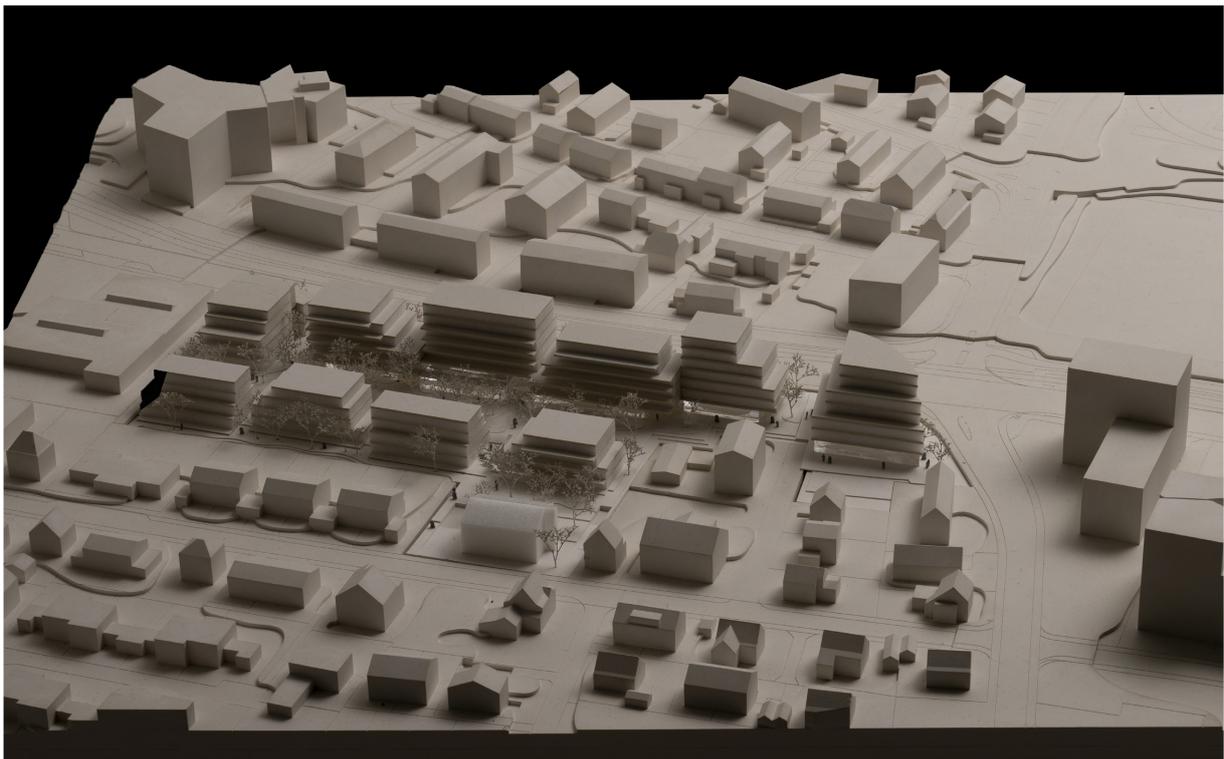
Schnetzer Puskas Ingenieure AG
Aeschenvorstadt 48, 4051 Basel
Giotto Messi

Zimraum GmbH
Müllerstrasse 48, 8004 Zürich
Dr. Joelle Zimmerli

Landschaftsarchitektur

META Landschaftsarchitektur GmbH
Wallstrasse 14
4051 Basel

Lars Uellendahl, Sebastian Weinsberg, Julia Tolopilo



Die zentrale Erfindung des Beitrages folgt konsequent dem Kennwort «Terrasses Vertes», indem sich die Gartenstadt-idee in die Vertikale entwickelt. Städtebaulich bewältigt wird dies durch eine Abfolge zweier Hausreihen, die jeweils aus individuell abterrasierten sowie leicht versetzten, unterschiedlich grossen Einzelvolumen bestehen. Zur Strasse hin sind es eher grossformatigere, eng zueinanderstehende Gebäude, Richtung Norden sind die Volumina kleiner, feiner und mit mehr Abstand untereinander angeordnet. Interessant ist zudem die Tatsache, dass die Einzelvolumen einmal längs und dann wieder quer terrassiert sind. Insgesamt ergibt dies eine verspielt und beschwingt wirkende Gesamtfigur, bei der man aber im Detail nie ganz sicher ist, wie zwingend sie genauso sein muss.

Die «Terrasses Vertes» sind damit nicht nur eine Behauptung, sondern die innere Substanz des Beitrags. Die Stapelung der Gartenstadt auf Terrassen mit intensiver Begrünung ist im Grundsatz ein spannender Ansatz, in der Gemeinde Muttenz allerdings noch unvertraut. Ebenso stellen sich Fragen der Bewirtschaftung und des Unterhaltes der üppigen Begrünung. Sollte diese am Betrieb scheitern, verliert das Projekt einen wesentlichen Bestandteil seiner Qualitäten.

Aus dieser stadträumlichen Anlageordnung und Logik heraus entsteht ein recht intimer, grosser und zusammenhängender Binnenraum, zudem die Mehrzahl der Wohnungen einen direkten Raum- und Sichtbezug hat. Aus dem halböffentlich beschriebenen Gemeinschaftshof erfolgen schlüssig die Adressen zu den Wohnnutzungen.

Insgesamt weist die vorgeschlagene städtebauliche Disposition eine gewisse Beliebigkeit auf und scheint wenig zwingend; folgen die Terrassierungen einem bestimmten Muster oder ist sie völlig offen? Dadurch wirkt die Entwicklungsfähigkeit des Beitrags in den weiteren Planungsschritten schwierig; Optimierbarkeit und Flexibilität werden in Frage gestellt.

Mit ihren «Terrasses Vertes» schlägt die Autorenschaft eine vertikal gestapelte Gartenstadt vor. Die Staffelungen und Vertikalverschiebungen der Gebäude eröffnen eine facettenreiche Palette für Grün am Bau. Mit drei quergelagerten, parallelen Freiräumen werden starke stadträumliche Identitäten geschaffen: Die städtische Vorzone mit Platanenreihe und Grünfilter adressiert die Gebäude und belässt genügend Spielraum für hausnahe Erschliessungsfunktionen. Der mittige Gemeinschaftshof mit weicher Erdmodellierung, viel Grün und freien Wegführungen ist nutzungs offen und gut aneignbar. Die Übergangszone Richtung Gartenstadt adressiert vorwiegend ökologische Themen (Retention / Versickerung, Biodiversität) und schafft einen ungezwungenen Grünfilter zur Nachbarschaft. Das Beurteilungsgremium würdigt das freiräumliche Grunddispositiv und die integrale Begrünung der Gebäude mit ihrem «Hundertwasser-Charme» (Friedens-

reich Hundertwasser, Künstler und Oekopionier). Es weist aber auch auf die zu erwartende bauphysikalische Komplexität verbunden mit erhöhten Bau-, und Unterhaltskosten hin: Ein umfassendes kollektives Unterhalts-, Bewässerungs- und Pflegekonzept wäre zur Qualitätssicherung des Grüns zwingend nötig.

Ein striktes Rasternetz, das über den gesamten Perimeter gelegt wird, organisiert die Anlage auf logische, effiziente und kluge Weise. Darauf aufbauend entwickeln sich das robuste Tragwerk, die individuellen und lagespezifischen Vertikalerschliessungskerne und schliesslich auch die Architektursprache. Auffallend ist dabei ein zur Strasse hin dominanter Sockel, der als eine Art zusammenhängender Tisch ausformuliert wird. Hier sind publikumswirksame Erdgeschossnutzungen untergebracht, die lediglich durch drei unterschiedlich proportionierte Durchgänge gegliedert sind. Geschickt ausformulierte sowie individuell zonierte Schwellenräume um die einzelnen Gebäude verweben die Häuser mosaikartig zu einem Ganzen. Exemplarisch sei hier auf die vier Hofhäuser verwiesen, die zur Einfamilienhaussituation hin geschickt vermittelnde, leicht schwebende Terrassendecks ausformulieren und dadurch das Hochparterre einer traditionellen Gartenstadtsituation adaptieren.

Freundliche Pastelltöne dezenter Nuancierungen, bunte Sonnenschutzelemente, eine Auswahl von Menuiseries, Loggien oder Fensterelemente, kombiniert mit Vertikalbegrünungen runden das beschwingt wirkende Gesamtbild ab.

Das Projekt bietet mit insgesamt 155 am wenigsten Wohnungen, mit rund 30% aber am meisten grössere Wohnungen, während die Kleinstwohnungen lediglich 14 % ausmachen. Die Wohnungen werden in einem kompakten Ensemble von Gebäuden in zwei Reihen angeboten, deren einfache und nachvollziehbare Struktur sich sogleich erschliesst und nachvollziehbar ist: vorne unten ist es am öffentlichsten, hinten oben am privatesten. Dazwischen spannt sich eine grosse Mittelzone in Form eines grossen, vielfältig nutzbaren Frei-/Grünraum auf, die sich über die ganze Breite des Perimeters aufspannt und sich allen Bewohnenden als gemeinsamen Aussenraum anbietet. In der hinteren Zeile verfügen die Wohnungen im Erdgeschoss sowohl über eine Terrasse im Norden sowie einen privaten Gartenbereich im grünen Hof im Süden. Die Vertikalverbindung zur Gartenstrasse hat wie der Hof selber einen sehr privaten Charakter. Der Bereich an der St. Jakob-Strasse ist als Vorzone ausgestaltet und nicht als dominantes, einladendes Eingangstor mit Platz zum Quartier – man soll also eintreten können, wird dazu aber nicht regelrecht aufgefordert. Durch die differenzierte Anordnung und Gestalt der Gebäude wird trotz der letztlich einfachen und offenen Struktur ein lebendiges und vielfältiges Gesamtbild erzielt, das als sinnvolles, zusammengehöriges Quartier erlebt werden kann.

Die kommerziellen Nutzungen werden in der vorderen Reihe platziert. Hier finden sich entlang der städtischen Vorzone Nutzungen, die den Bewohnenden gleichermaßen wie der Bevölkerung zugutekommen. Diese publikumsorientierten Flächen sind lagegerecht dimensioniert und verfügen auch über die notwendigen Nebenräume. Daneben gibt auch drei Angebote vom Typus „Arbeiten und Wohnen unter einem Dach“ sowie zwei Bürobereiche auf Parzelle 6446/6447, die – vor allem der im Erdgeschoss – auch als Shared-Workspace genutzt werden können.

Den Bewohnenden vorbehalten sind drei Gemeinschaftsräume mit Aussenräumen. Das Wohnungsangebot ist vielfältig. Die Wohnungen sind effizient und attraktiv geschnitten, weisen Attribute auf, die den heutigen Konsumentenwünschen entsprechen und verfügen mehrheitlich über gut nutzbare Aussenräume. Die weitgehend gebündelten Erschliessungen (meist aus dem Hof) schaffen Begegnungsmöglichkeiten, die gewählte Konzeption der Laubengänge in der vorderen Reihe stellt die gewünschte Privatsphäre sicher.

Kritisch anzumerken sind lediglich Kleinigkeiten, beispielsweise dass die drei Gemeinschaftsräume sowie die meisten Wohnungen auf der Parzelle 6446/6447 über keinen (gedeckten) Aussenraum verfügen.

Insgesamt bietet das Projekt mannigfaltige Möglichkeiten zu Kontakten, Begegnungen und Nachbarschaft(en) unterschiedlicher Art eine lebenswerte Wohnumgebung, mit der man sich identifizieren und in der man sich zuhause fühlen kann, für eine durchmischte Bewohnerschaft.

Der Umgang mit der Lärmsituation ist gut gelöst. Über die Terrassierung und eine schalldichte Brüstung können an allen Gebäuden die Grenzwerte eingehalten werden. Die dahinterliegenden Gebäude in der zweiten Reihe sind hinsichtlich des Lärms unproblematisch.

Die Ausführungen zu den statischen Fundationsmassnahmen sind noch auf hoher Flughöhe. Erste Gedanken sind aufgeführt, konkrete Massnahmen – insbesondere im Hinblick auf die differentiellen Setzungen – sind jedoch nicht ersichtlich.

Die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes ist im Quervergleich unterdurchschnittlich. Auch die erreichte Dichte ist im Vergleich mit Abstand die geringste und entspricht nicht dem vollständigen Potential des Ortes. Aufgrund der städtebaulichen Setzung wären Optimierungen an den grossen Hebeln (Dichte, HNF/GFoi Ratio, Kompaktheit) schwierig umsetzbar. Obschon die Wohnungen sind auf dem gesamten Areal gleich orientiert, bieten aber eine hohe Qualität und Vielfalt.

Die frische, fröhliche und zukunftsweisende Art, wie der Beitrag insgesamt in Szene gesetzt wird, kann begeistern und in sehr vielen Teilaspekten auch überzeugen. Am Schluss sind die vielseitigen Bedenken und die Frage, ob dieses schöne Versprechen in den anstehenden Phasen (Richtprojekt, Gestaltungsplan, Baugesuch etc.) auch eingelöst werden kann, zu gross.



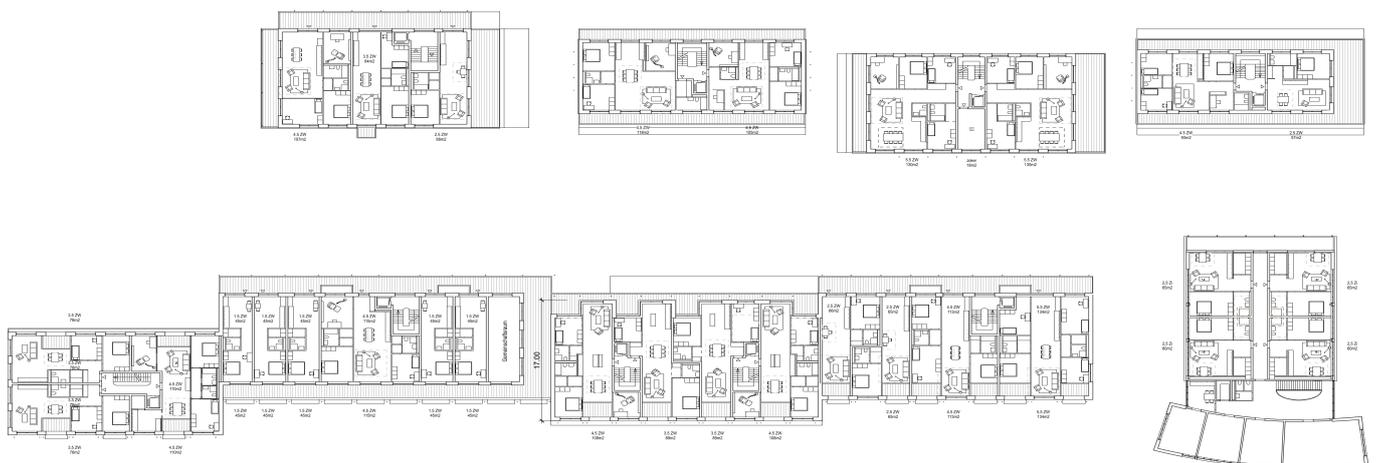
Situationsplan



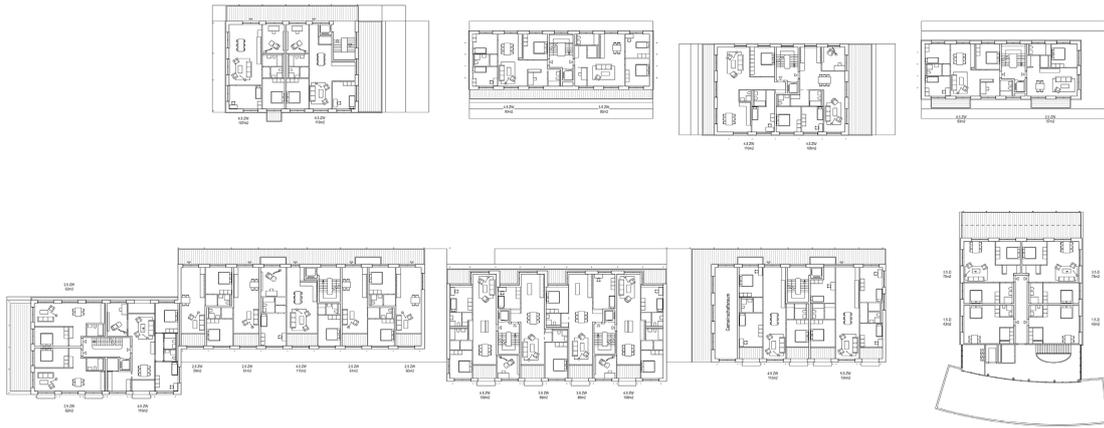
Edgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss mit Clusterwohnung

Durchgestecktes Apartment 115m² / 4.5 Zimmer

Betreten wird das Apartment über einen Laubengang und ein grosszügiges Garderobenzimmer, welches auch als Filter zum gemeinschaftlichen Laubengang hin funktioniert. Direkt daran angeschlossen ist ein ebenfalls zum Laubengang hin orientiertes Arbeitszimmer, welchem Kletterpflanzen vorgelagert sind und für das sich eine Nutzung als Home Office ideal anbietet. Das zentrale Ess- und Wohnzimmer hat eine Loggia nach Süden. Davon abgetrennt befinden sich zu beiden Seiten die Nachträume, jeweils mit eigenem Badezimmer und Reduit.

Dieser Typ bietet sich für Familien, Wohngemeinschaften oder einem externen Betreiber an.



Dachgarten Apartment 62m² / 2.5 Zimmer

Kleine, helle Wohnung mit zwei grossen Räumen und einem Eingangsbereich mit Garderobe, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Schlafzimmer sind alle direkt und ebenerdig mit der grossen Dachterrasse verbunden. Der Dachgarten nach Süd-Westen ist optimal belichtet, begrünt und erweitert den Innenraum visuell auch im Winter.

Dieser Typ ist für eine alleinlebende Person jeglichen Alters geeignet.



Maisonette-Wohnung 86m² / 3.5 Zimmer

Die Maisonette-Wohnung ist zu beiden Seiten geprägt von einem privaten Grün- und Aussenraum. Betreten wird sie wie ein Einfamilienhaus direkt im Erdgeschoss und über einen Küchenraum, der zum Wohlfühl hin orientiert ist. Der Raum geht nach Süden nahtlos ins Wohnzimmer über. Dem Wohnzimmer vorgelagert ist eine breite Terrasse, die ökologisch reichhaltige Grünlische bietet Privatsphäre. Eine Treppe im mittleren Bereich führt zu zwei privaten Räumen im 1. Obergeschoss. Auch hier verfügt die Wohnung nochmals über eine begrünzte Terrasse.

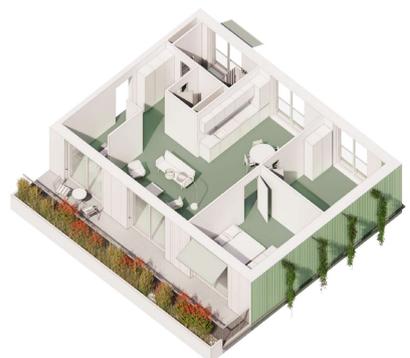
Dieser Typ ist sowohl für eine kleine Familie, wie auch ein kinderloses Paar oder eine alleinlebende Person geeignet.



Pavillon-Wohnung 92m² / 3.5 Zimmer

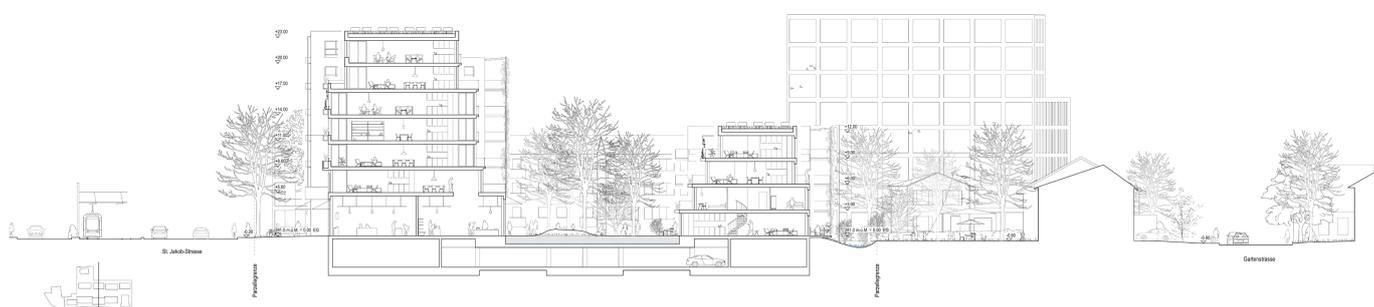
Die Pavillon-Wohnung ist ein grosszügiges und schön geschnittenes Apartment mit einem durchgesteckten Wohn-, Esszimmer, das gleichzeitig den Blick ins Grüne nach Süden und Norden ermöglicht. Es hat ein attraktives, grosses Bad mit viel Tageslicht und zwei Schlafzimmern die separat oder durch eine zusätzliche Türe als Einheit benutzt werden können. Der Abstellraum und die Arbeitsnische betonen den grosszügigen und praktischen Charakter der Wohnung. Vorgelagert ist ein langer Dachbalkon mit integrierter Begrünung.

Dieser Typ eignet sich für ein älteres Paar oder eine alleinlebende Person, die sich nach den Annehmlichkeiten einer zeitgenössischen Wohnung sehnt, aber nicht mag eine grössere Wohnfläche zu bewirtschaften.





Querschnitt



Querschnitt



Südfassaden der Pavionhäuser



Ansicht der Wohnungen entlang der St. Jakob-Strasse



Ansicht entlang der St. Jakob-Strasse



Begrünter Innenhof

Burckhardt Architektur AG

1. Rundgang

Architektur

Burckhardt Architektur AG
Dornacherstrasse 210
4002 Basel

Samuel Schultze, Christoph Jantos, Julio Munoz,
Migle Beinortaite, Eduardo Gamez, Pablo Alcalde

Weitere beigezogene Fachplaner

wh-p Ingenieure AG
Malzgasse 20, 4052 Basel
Martin Stumpf, Giuseppe Morlino, Meran Hassan

Urbane Dörfer
Effingerstrasse 10, 3011 Bern
Matthias Tobler

Landschaftsarchitektur

Studio Celine Baumann GmbH
Bäumleingasse 9
4051 Basel

Celine Baumann, Nadia Nika



Das Autorenteam nimmt die Kritik des Beurteilungsgremiums aus der Zwischenpräsentation ernst und startet seinen Entwurf noch einmal bei null. Aus den Rückmeldungen des Gremiums erwuchs eine Reihe von Fragen, die zum Ausgangspunkt des Neustarts führt: Was bestimmt den Ort? Wieviel Einheit liegt in der Vielfalt? Ist weniger mehr? Die grosse Arbeit und der Effort des Teams wurden geschätzt und gewürdigt.

Der neue Entwurf zeigt eine Konfiguration aus einer Reihe von sehr unterschiedlichen Gebäudetypen, die jeweils versuchen, für die spezifische Lage eine sensitive sowie kluge Antwort zu geben. Die Inspiration zu den einzelnen Haustypen wird dabei sinnstiftend aus dem umliegenden Quartier im Bestand gefunden. Aus dieser Idee entsteht ein ensembleartiger Quartierbaustein, der aus mehrheitlich orthogonal zueinanderstehenden Prismen sowie zwei Sonderformen an den Rändern des Planungssperimeters bestehen. Die recht regelmässige Verteilung der Volumina (ein «Hochpunkt», zwei «Duplexhäuser», zwei «Gartenhäuser» und zwei «Zeilenbauten») erzeugt eine Reihe von ebenfalls unterschiedlichen Freiraumtypologien, -zonen sowie klare Orte. Drei Gebäude zur St. Jakob-Strasse hin stehen ungefähr auf der Baulinie, einzig das hohe Volumen bildet durch eine Rückstaffelung einen Vorplatz.

Die Autorenschaft schlägt unter dem Titel «Grünstadt Brügglimatt» ein heterogenes Nebeneinander von städtebaulichen und freiräumlichen Typologien vor. Fokuslinie bildet die Wohngasse mit Brügglimitte, die in die Tiefe des Raumes führt. Sie bildet die Quartiermitte mit gemeinschaftlichen Nutzungen und einem Fokus auf Urban gardening. Zusammen mit Werkgasse und Spielgasse schafft sie eine halböffentliche, hufeisenförmige Raumstruktur. Von dieser eingefasst ist das privatisierte Wohnen mit stark strukturierten Privatgärten. Das mittige sozialräumlich privilegierte Gartenfeld irritiert, weil es zu einer starken Kompartimentierung und voraussichtlich auch zu Konflikten führen dürfte. Der Re-use des heutigen Autopavillons als berankerter Pavillon für festliche Aktivitäten bildet eine eigenwillige Reminiszenz und einen attraktiven Fokus im neuen Quartier.

Auf der Basis eines so klaren als auch stringenten Tragwerk-rasters wird eine Architektursprache gefunden, welche die Holzhybridstruktur tektonisch sowie konstruktiv an die Fassaden projiziert. Das Fassadenprinzip ist inspiriert von vorgefundenen Elementen der Bestandesbauten aus dem näheren Kontext. Die Bauten an der Strasse haben liegende, die Gebäude im Garten eher stehende Fensterformate. Bei allen Haustypen sind einzelne Räume so angeordnet, dass sie zwei verschiedenen Wohnungen zugeschlagen werden können, was auf kluge Weise die Flexibilität erhöht.

Der architektonische Ausdruck der Häuser zeigt gleichzeitig eine übergeordnete Verwandtschaft als auch Individualität. Insgesamt entsteht dadurch eine fröhliche Leichtigkeit.

Das Projekt umfasst 186 Wohnungen (am zweitmeisten). Rund 1/4 davon haben 4.5-Zimmer oder mehr, was insgesamt Raum für unterschiedlichste Haushaltstypen schafft. Daraus resultiert eine Siedlungs-dramaturgie, die im Kontext mit dem Hochhaus eine hohe Dichte bzw. sehr städtische Ambiance vermittelt.

Ein Instrument dazu ist das markante höhere Haus, das zusammen mit dem dazugehörigen Platz den Eingang zum neuen Quartier markiert und so nach aussen den Charakter des Quartiers prägen wird. Hier soll eine eigene, junge und extrovertierte Welt für Ein- und Zweipersonenhaushalte entstehen mit Gastronomiebetrieb im Haus und Laden im Nachbargebäude. Im Inneren des neuen Quartiers entsteht dagegen mit den Gebäuden um den privaten Garten entlang der Wohn-gasse eine weitere, diesmal explizit introvertierte Welt für Familien bzw. familienaffine Menschen. Die Konzentration bestimmter Haushaltstypen wird generell und explizit gesucht, wodurch ein abwechslungsreiches Gesamtbild entsteht.

Angestrebt wird so etwas wie eine Gemeinschaft der Gemeinschaften, die durch die Erdgeschossnutzungen und den Aussenraum zusammengebunden werden soll. Vermutlich nicht zuletzt deshalb wurde bei der Aussenraumgestaltung ein Ansatz gewählt, der zum einen möglichst viel Frei- und Grünraum und zum anderen möglichst grosse Distanzen zwischen den Gebäuden bieten will, um so einem möglichen Eindruck von Enge oder dem doch eher städtischen (ersten) Eindruck an der St. Jakob-Strasse entgegenzuwirken.

Wie schwierig dieser Anspruch im Alltag umgesetzt werden kann, zeigt sich an verschiedenen Stellen, wo die einzelnen, eigentlich unterschiedlichen Welten an gemeinsame Aussenbereiche stossen, z.B. bei der Brügglimitte, wo sich direkt neben der Einfamilienhaus-Familien-Welt Ateliers, das Re-Use-Festzelt, ein Gemeinschaftsraum und auch der damit verbundene Gastronomieraum befinden. Dies kann Synergien bewirken, aber im Alltag auch zu einer Erweiterung des Gastronomiebereichs bis zum Re-Use-Festzelt führen.

Auch bei den Wohnungen stellen sich Fragen, die mit sozialen Aspekten zu tun haben, zum Beispiel mit effektivem (gut) nutzbarem Raum für die Bewohnenden oder mit der Möglichkeit Besuch zu empfangen, was sich auf das Sich-Wohlfühlen und somit die Stimmung im Quartier generell auswirken kann. Bei den Gewerberäumen, die einen Beitrag zur Wohnumfeldqualität leisten können, stellt sich die Frage, ob diese wie gezeigt funktionieren können.

Auf so kleinem Raum ausgesprochen differenzierte Wohnangebote für unterschiedliche Haushaltstypen und Lebensstile zu machen und gleichzeitig mit der Umgebungsgestaltung eine gemeinsame Quartiersidentität schaffen zu wollen, birgt einige Risiken in sich, wie z.B. sich unbehaglich fühlen, Rückzug in die eigene Welt, Konflikte zwischen stark unterschiedlichen Werten und Lebensstilen, die dank der Ballung in Welten auch geballt ausgelebt werden und zum Ausdruck kommen.

Die Gebäude entlang der St. Jakob-Strasse sind strassenseitig und ggf. auch an den seitlichen Fassaden von Überschreitungen der Lärmgrenzwerte betroffen. Die Gewerberäume im Erdgeschoss benötigen keine Massnahmen. In den Regalgeschossen wären die Loggien etwas tiefer (2m) zu wählen, damit alle Räume ohne Ausnahmegenehmigung baubewilligungsfähig sind. Die vier dahinterliegenden Gebäude halten die Grenzwerte ein.

Die Ausführungen zu den statischen Fundationsmassnahmen sind noch auf hoher Flughöhe. Erste Gedanken sind aufgeführt, konkrete Massnahmen – insbesondere im Hinblick auf die differentiellen Setzungen – fehlen im Entwurf jedoch.

Die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes ist im Quervergleich mit am Besten. Zudem sind die grossen Hebel (HNF /Gfoi Ratio, UG,) in der weiteren Entwicklung optimierbar, ohne die Qualität zu vermindern. Die angebotenen Wohnungen haben eine hohe Marktfähigkeit, die hohe Anzahl Townhäuser sollte nochmals überdacht werden.

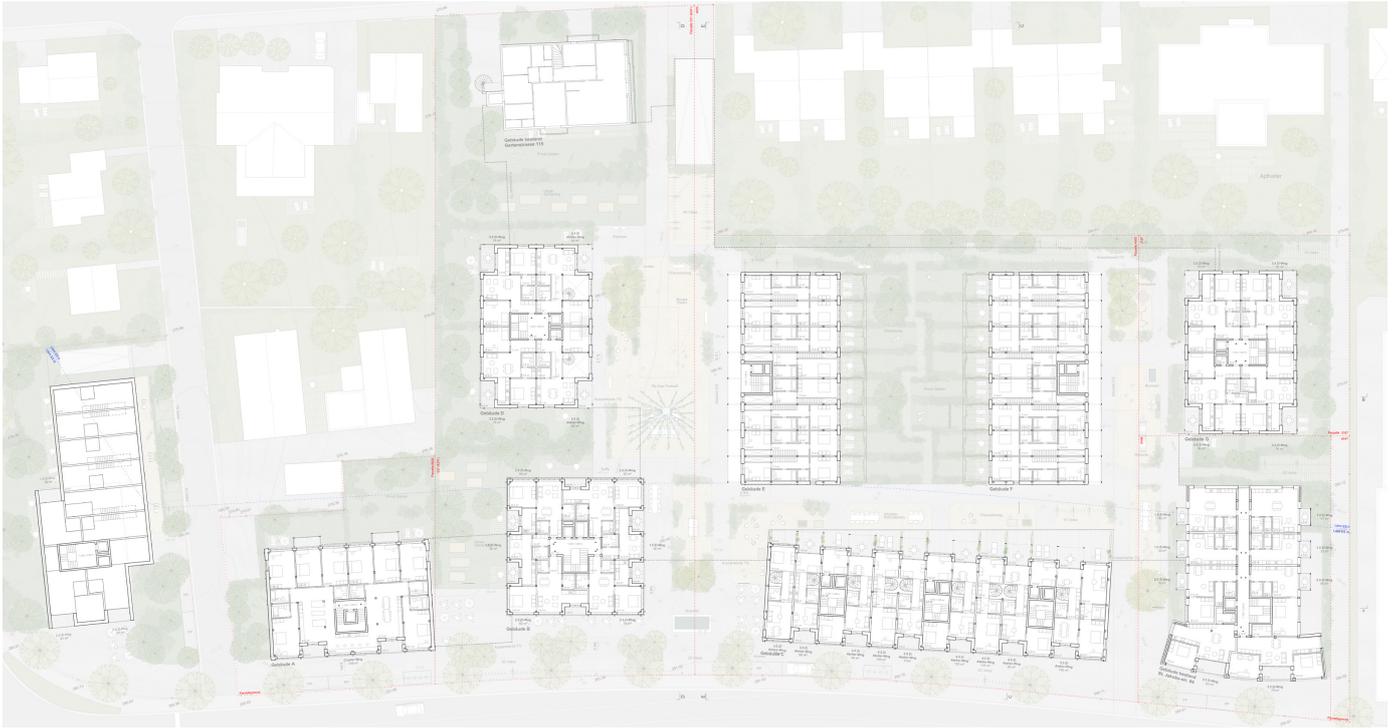
Der Beitrag macht im Grundansatz Vieles richtig. Gescheitert ist er am Schluss an der Tatsache, dass sich die Einzelteile nicht zu einem schlüssigen sowie runden Ganzen fügen und Elemente wie die zwei gespiegelten Garten-Duplex-Reihenhäuserzeilen weder räumlich noch sozial oder marketingmässig funktionieren können.



Situationsplan



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



4. Obergeschoss

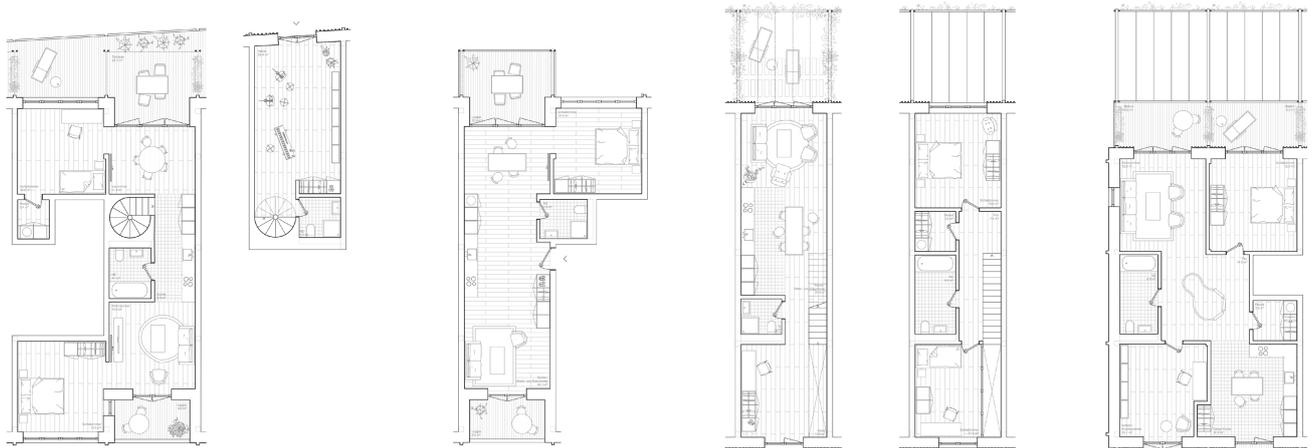


Geb B 1.5 ZWg
1:100

Geb B 4.5 ZWg
1:100

Geb D 1 OG 3.5 ZWg
1:100

Geb D 2.5 ZWg
1:100



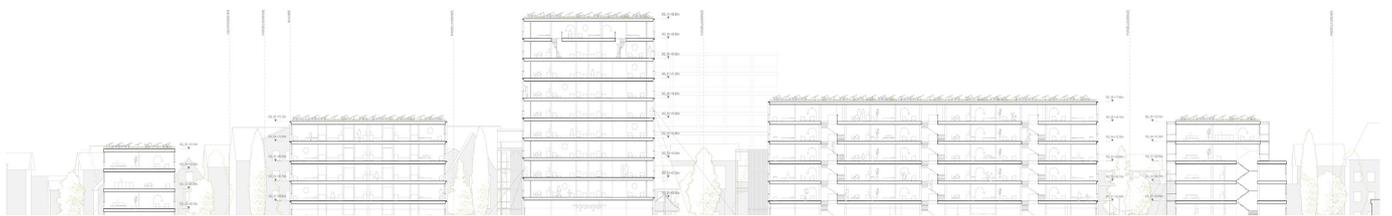
Geb C 1.0G 4.5 ZWg
1:100

Geb C EG 4.5 ZWg
1:100

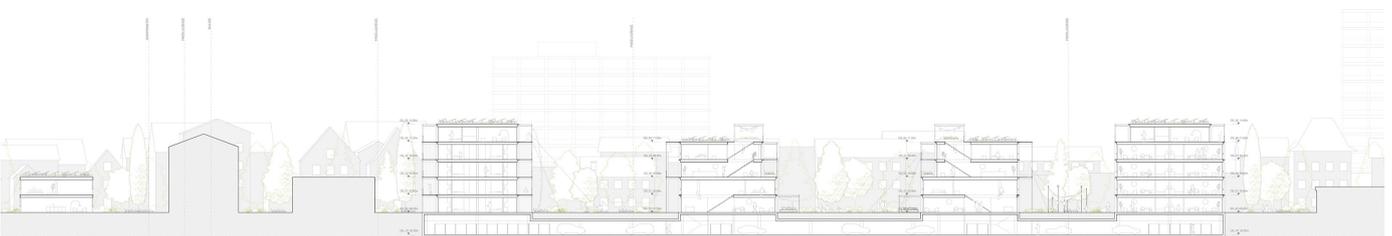
Geb C 2.0G 2.5 ZWg
1:100

Geb E+F EG 1.0G 4.5 ZWg
1:100

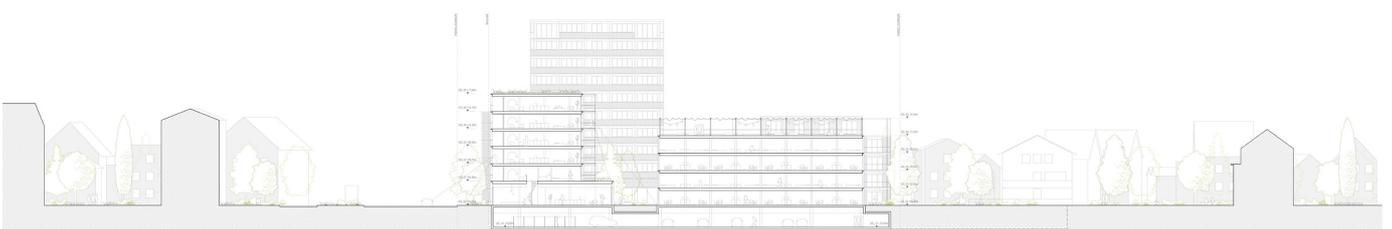
Geb E+F 2./3. OG 4.5 ZWg
Option Geschosswohnung
1:100



Schnitt A-A



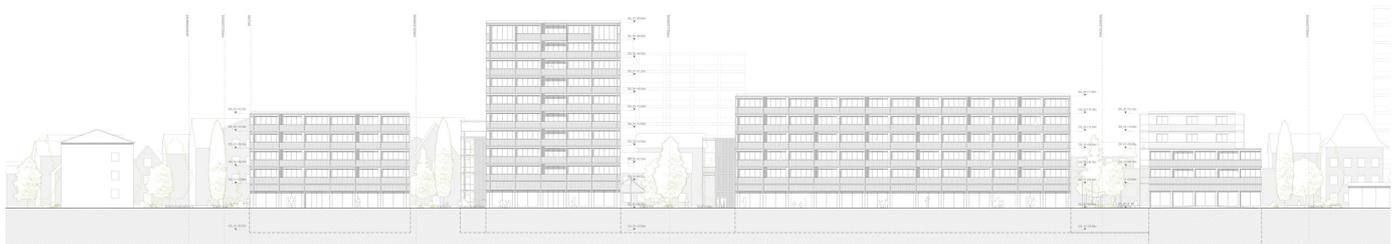
Schnitt B-B



Schnitt C-C



Westansicht D-D - Quartiersmitte



Ansicht St. Jakob-Strasse



Ostansicht E-E - Quartiersmitte



Blick St. Jakob-Strasse



Blick Quartiermitte

Jessenvollenweider architektur AG

1. Rundgang

Architektur

jessenvollenweider architektur AG
Clarastrasse 2
4058 Basel

Ingemar Vollenweider, Anna Jessen, Fabiana Troy,
Amos Heyl, Armin Klica, Johannes Reimann,
Stephanie Kowalewsky, Ronja Zehnder

Landschaftsarchitektur

Stauffer Rösch AG
Dornacherstrasse 192 / Halle 2 West
4056 Basel

Beat Rösch, Kerstin Marx

Weitere beigezogene Fachplaner

Schnetzer Puskas Ingenieure AG
Aeschenvorstadt 48, 4010 Basel
Tivadar Puskas

raumlink
Vorachstrasse 51a, 6890 Lustenau – A
Eva Lingg-Grabher

Pestalozzi & Stäheli GmbH
Aeschenplatz 2, 4052 Basel
Christian Pestalozzi



Die Autorenschaft präsentiert eine in sich schlüssige Weiterentwicklung ihrer porösen städtebaulichen Setzung, die eine in die Tiefe des Areals aufgespannte Textur schafft und geprägt ist vom Wechsel zwischen Hauszeilen und differenzierten Freiräumen. Entlang der St. Jakob-Strasse bilden die zur Baulinie konkav zurückversetzten höheren und tieferen Kopfbauten eine lebendige Silhouette, welche sich im gesamten Strassenprofil rhythmisch einbettet. Im Übergang zwischen Strasse und zurückgestaffelten Kopfbauten bildet der neue Corso als grüner Filter eine attraktive, gut bespielbare öffentliche Vorzone sowie Vorfahrt für die kleingewerblich genutzten Sockelgeschosse. Differenzierte Wohnwelten spannen sich zwischen den prismatischen Kopf- und Zeilenbauten auf und werden nuanciert an den öffentlichen Corso an der St. Jakob-Strasse angebunden.

Neben den vielen Qualitäten lässt die offene Gebäudestruktur eine hohe gefühlte Dichte entstehen und ermöglicht gleichzeitig wenig Spielraum für Anpassungen oder Optimierungen. Das Bebauungsmuster aus volumetrisch verschränkten Prismen Paaren schafft einen eigenständigen Baustein, der gut an die St. Jakob-Strasse angebunden ist, sich räumlich und typologisch aber nicht mit der Gartenstadt verwebt. Die Orientierung der Zeilenbauten in die eigenen Wohnwelten lässt die Grosszügigkeit der kommunizierenden Aussenräume einer Gartenstadt vermissen. Ebenso fehlt für die Erschliessung des Langsamverkehrs, der primär über die Gartenstrasse erfolgt, eine eindeutige Adressierung der Hauszugänge von Norden.

Die nachhaltige und einheitliche Baustruktur mit mineralischen, robusten Fassaden zum Corso und dem Wechsel zu Holzfassaden bei den Gartenzeilen ist stimmig und überzeugend. Die tektonische Gliederung der Fassaden sowie das differenzierte Auszeichnen der 2-geschossigen Gewerbenutzung am Corso unterstützen die Lebendigkeit und charakteristische Urbanität der Überbauung. Die grosszügigen Loggien ob eingeschrieben, herausgeschoben oder überdeck verleihen den Volumen eine zusätzliche, wohltuende Plastizität sowie Offenheit und leisten einen entscheidenden Beitrag zur Identität und Wohnlichkeit.

Es werden eine Vielzahl an interessanten Wohnungstypen für einen bunten Bewohnermix angeboten und lagespezifische Grundrisse entwickelt, die eine innenräumliche Grosszügigkeit und gute Variabilität in der Möblierung erlauben. Einige Erdgeschoss Wohnungen liegen dabei etwas exponiert. Die Wohnqualität der Studios in der transformierten Bestandsliegenschaft im Osten wird dagegen hinterfragt. Ebenso ist die periphere Anordnung der AEH-Einfahrt im Osten nicht möglich.

Die Themen der bodenbezogenen Freiraumplanung sind im Projekt insgesamt solide durchgearbeitet. An der St. Jakob-Strasse ist die Idee des Corso Verde weiterentwickelt und verstärkt worden: Unter grosskronigen Bäumen entstehen grosszügige Raumnischen, die den Übergang in die Wohnwelten akzentuieren. Drei parallele Scharnierräume mit viel Grün greifen in die Tiefe des Raums und vermitteln zur rückwärtigen Gartenstadt: Spielgasse, Gartenhof, Wohngasse. Allerdings teilen sie das Areal nach Ansicht des Beurteilungsgremiums allzu stark in separierte Wohnwelten auf. An der Spielgasse sind die gemeinschaftlichen Nutzungen konzentriert; Der mittige Gartenhof ist als baumbeständenes Raumgefäss ausgebildet. Rückwärtig schafft der grüne Natursaum einen wohltuenden Vorhang und Filter zur Gartenstadt hin.

Das Wohnungsangebot besteht mehrheitlich aus Kleinwohnungen. Das Projekt richtet sich somit in erster Linie an kleine Haushalte. Vorgeschlagen wird ein Zwei-Welten-Konzept mit einer Welt «Strasse» für Haushalte mit einer kürzeren Aufenthaltsdauer und einer Welt «Gartenstadt» für längere Aufenthaltsabsichten. Quer dazu werden die drei quer zur St. Jakob-Strasse liegenden Erschliessungsräume als spezifische Wohnbereiche «Spielgasse», «Gartenhof» und «Wohngasse» ausgestaltet, womit die beiden mittleren Gebäude von zwei unterschiedlich konzipierten Aussenräumen profitieren können. Die Trennung durch die mittleren beiden, nicht durchquerbaren Gebäude führt allerdings dazu, dass der Aussenraum kaum als zusammengehöriger Lebensraum wahrgenommen werden wird. Auch Gemeinschaftsräume gibt es lediglich zwei, nämlich einen Waschsalon und eine Quartierlobby mit dazugehöriger Werkstatt.

Die Wohnungen selber sind in der Tendenz gross und grosszügig sowie oft mit zwei Aussenräumen ausgestattet. Die als Startkonfiguration gezeigten kommerziellen und publikumsorientierten Nutzungen sind für interne wie externe Klienten attraktiv, sinnvoll konzipiert (z.B. Kombination Bar mit Service-/Anlaufstelle) und funktional (Erschliessung, Nebenräume usw.).

Die unterschiedlichen Setzungen, Formen, Höhen und Ausdrucksweisen der Gebäude ergeben grundsätzlich ein vielfältiges Gesamtbild, das - da anders als andere - als attraktiv wahrgenommen werden wird.

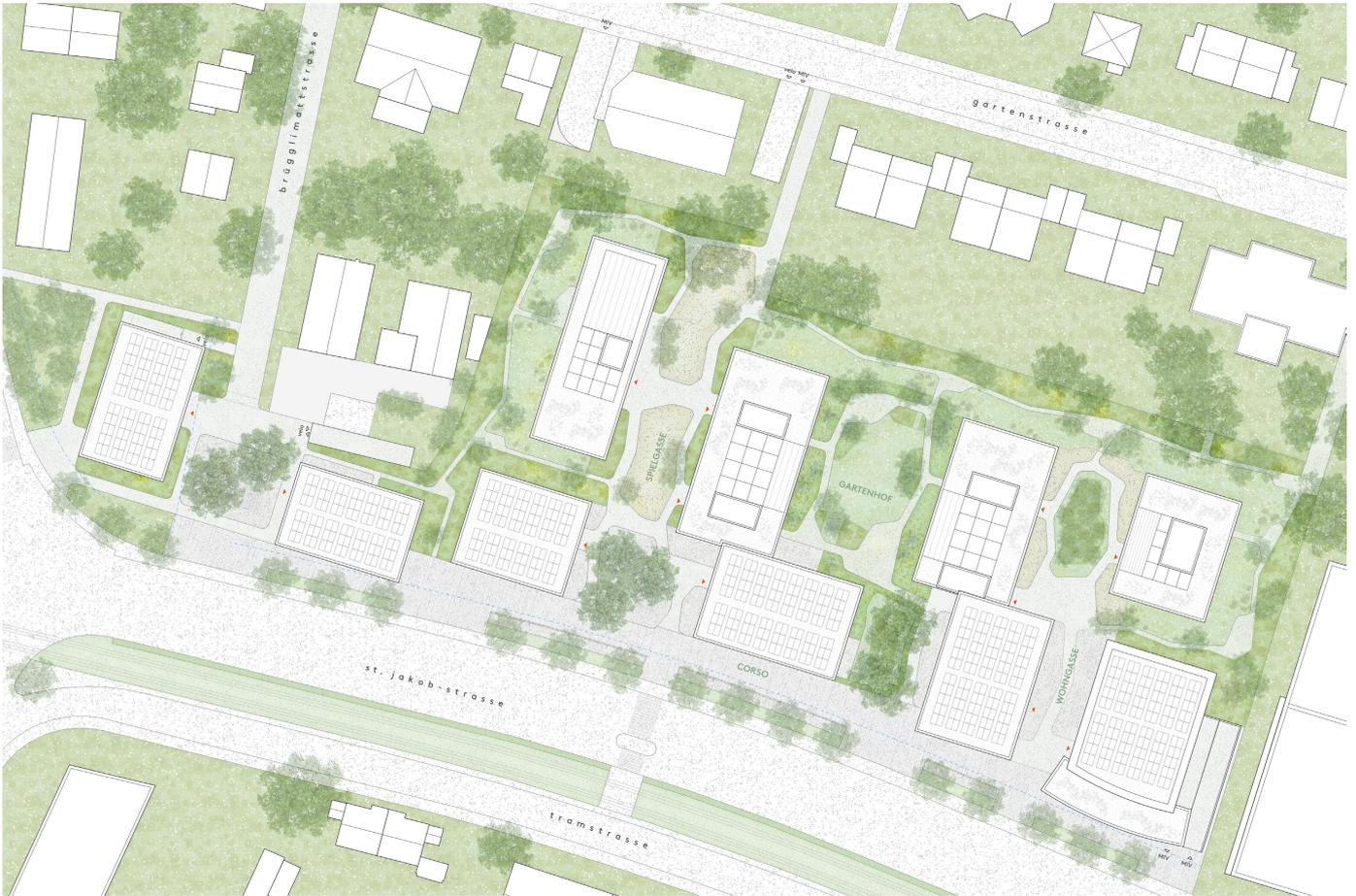
Kaum als solche wahrnehmbare Welten und die umständliche Durchquerbarkeit Ost-West machen die Orientierung, soziale Kontakte, das Zusammenleben und die Identifikation - weder mit den Welten noch dem Quartier als Ganzes - nicht gerade einfach. Die Wohnqualität an sich wird hingegen hoch sein. Die aufgrund der Wohnungsgrössen anzunehmenden Mietzinse werden dazu führen, dass letztlich eine ruhige Wohnanlage für Individualisten resultieren wird.

Entlang der Strassenfassaden ist mit Überschreitungen der Lärmgrenzwerte zu rechnen. Mit den entsprechenden Massnahmen (Lüftung über Loggien und lärmabgewandte Fassaden) können die Anforderungen jedoch auch an den kritischen Fassadenteilen erfüllt werden.

Die Ausführungen zu den statischen Fundationsmassnahmen sind noch auf hoher Flughöhe. Erste Gedanken sind aufgeführt, konkrete Massnahmen – insbesondere im Hinblick auf die differentiellen Setzungen – sind jedoch nicht ersichtlich.

Die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes ist im Quervergleich unterdurchschnittlich. Die grossen Hebel (Dichte, HNF/GFoi Ratio, Kompaktheit) sind in der weiteren Entwicklung eher schwierig zu optimieren, da die städtebauliche Figur relativ klare Setzungen hat. Die Wohnungen haben eine hohe Qualität, sind teilweise aber durch Zweispänner erschlossen, was sich negativ auf die Gesamtwirtschaftlichkeit auswirkt.

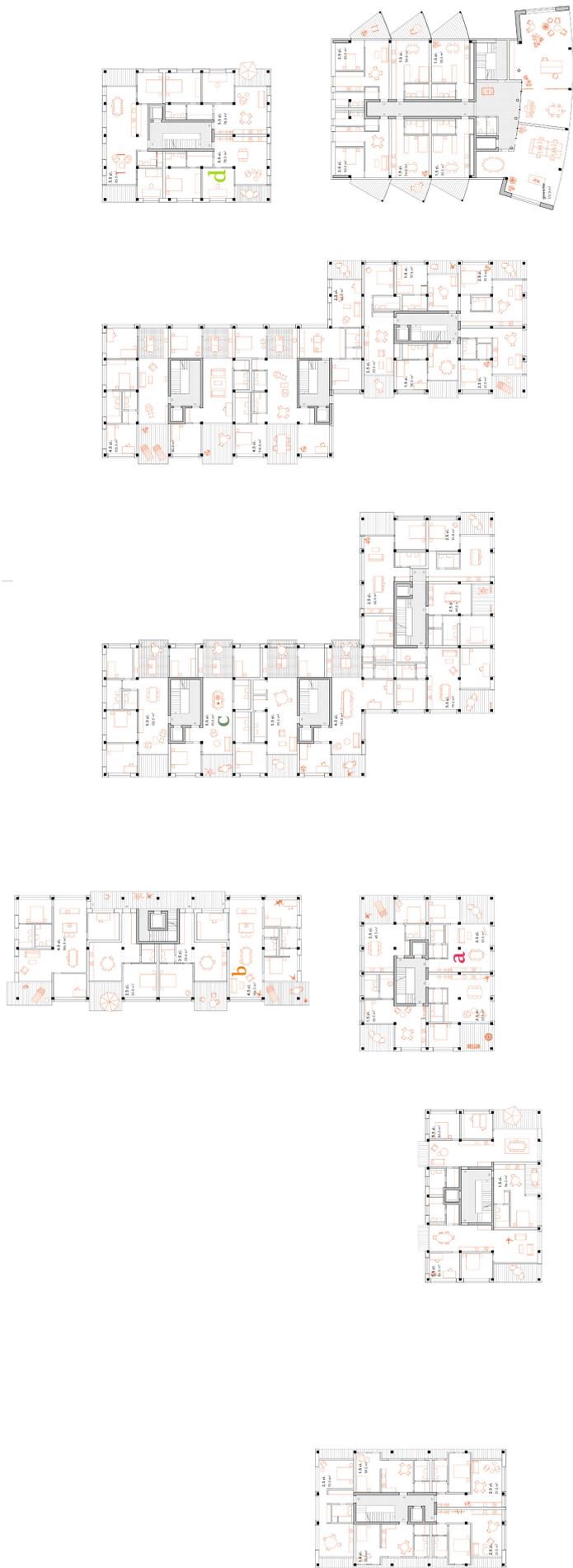
Das Verfassersteam hat mit der offenen Bebauungsstruktur und Kopfbauten zur St. Jakob-Strasse sowie einer in die Tiefe des Areals aufgespannten Textur von Hauszeilen und Freiräumen einen im Vergleich komplett anderen städtebaulichen Ansatz entwickelt. In der Diskussion und Projektgegenüberstellung leistete der Projektbeitrag wertvolle Erkenntnisse bezüglich Scharnier- und Schwellenräumen sowie der Anbindung und Vernetzung von Gartenstadt und St. Jakob-Strasse. Der eigenständige Ansatz weist viele Qualitäten und eine sorgfältige Bearbeitung aus. Am Schluss konnte die städtebauliche Porosität und eher trennende Zeilenstruktur nicht überzeugen.



Situationsplan

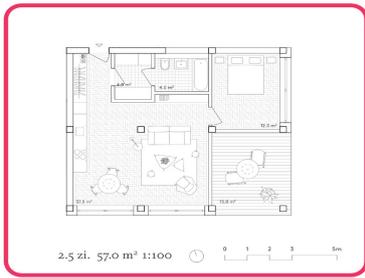


Erdgeschoss

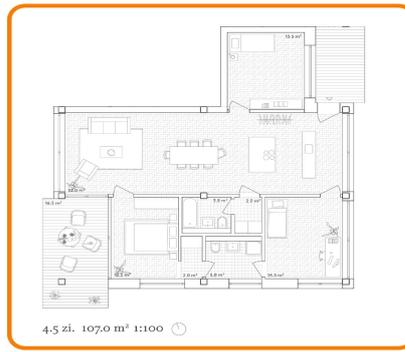


Regelgeschoss

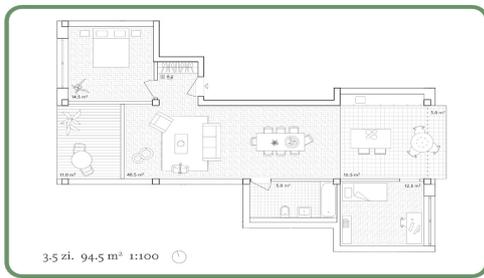
wohnumfeld a



wohnumfeld b



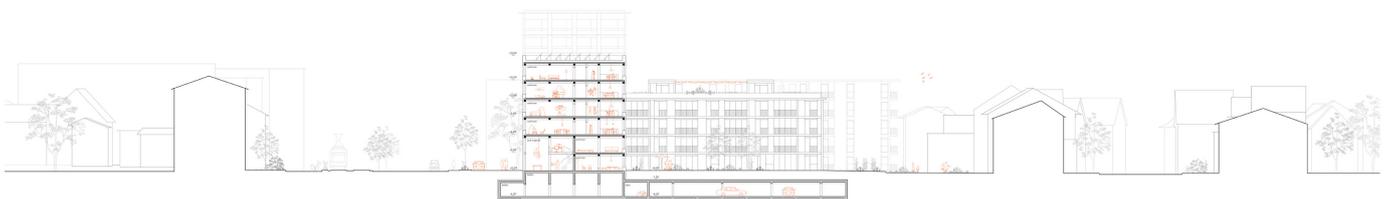
wohnumfeld c



wohnumfeld d



Längsschnitt B-B



Querschnitt A-A



Ansicht Süd



An der St. Jakob-Strasse



Im Gartenhof

Anhang

Ausgangslage

Die Beurteilung der Projekte fand am Donnerstag, 20. April 2023 und Freitag, 21. April 2023 statt. Der intensive und ergebnisfokussierte Diskurs führte innerhalb des Beurteilungsgremiums zu einem einstimmigen Entscheid zugunsten des Teams um Hosoya Schaefer Architects AG aus Zürich.

Im Anschluss an die Beurteilung formulierte das Gremium zuhanden des siegreichen Planerteams «Empfehlungen zur Weiterbearbeitung», welche – hier zusammenfassend aufgeführt – folgende Punkte umfassten, die es zu prüfen und vertiefen galt:

- Städtebauliche Figur; Körnung, Volumetrie, Höhenstaffelung, Silhouette, Geschossigkeit, Proportionen, Versätze, Verschattung, Dichte, Quartiergarten
- Detaillierung Ideenperimeter (Parz. 533)
- Fassadengestaltung; Materialisierung, Farbigkeit, Ausdruck, Stimmung, Anmutung
- Laubengangerschliessung
- Einstellhalle; Organisation, Funktionalität, Komplexität, Kompaktheit, Übersichtlichkeit, Sicherheit
- Weitere Hinweise, die es Richtung Vorprojekt zu behandeln gilt (werden hier nicht aufgeführt)

In den Monaten Mai und Juni 2023 fanden anschliessend mehrere Workshops statt, in denen sich der Eigentümer, der Projektentwickler und die Gemeinde mit dem Planungsteam austauschten.

Präsentation Überarbeitung

Am Nachmittag des 14. Juni 2023 tagte das beinahe vollzählige Beurteilungsgremium noch einmal, um die Überarbeitung zwischen Planerteam und Beurteilungsgremium zu diskutieren, zu würdigen und zu einer definitiven stadtfigürlichen Schlussfassung zu gelangen.

Das Planungsteam fasste die insgesamt 13 Themenfelder aus der Rückmeldung des Gremiums geschickt und sorgfältig zusammen und investierte innerhalb dieser Optimierungsrunde noch einmal gut sichtbar viel Energie und Zeit.

Für die finale Präsentation entstanden seitens Autorenschaft vier übergeordnete Haupttitel:

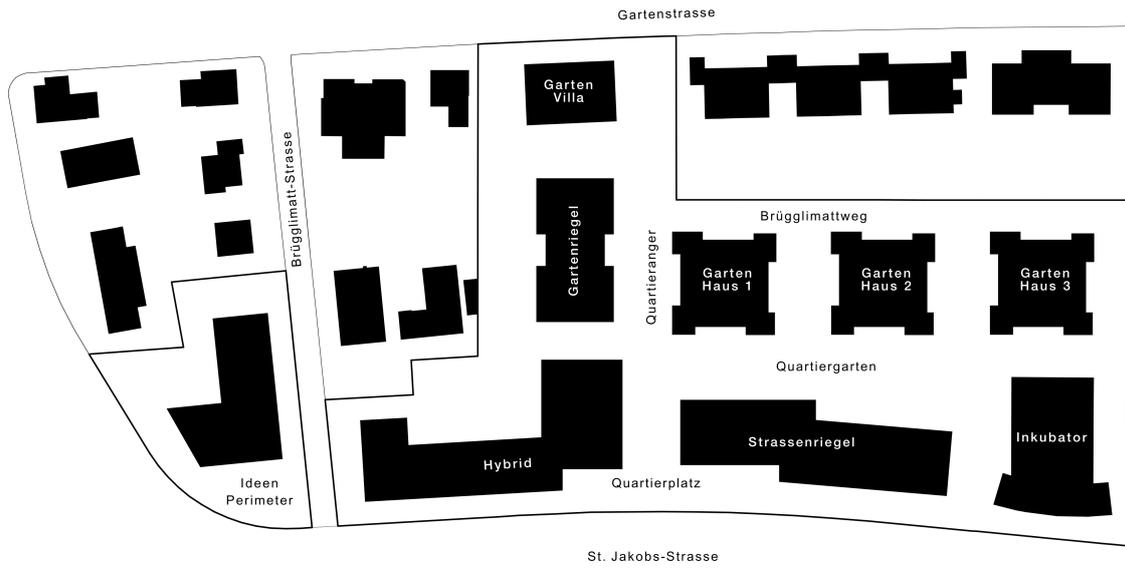
- Adressierung
- Stadtfigur
- Architektonischer Ausdruck
- Plananpassungen

Die vertiefte Beschäftigung mit den obgenannten Fragestellungen führte zu einem Variantenvergleich, der es erst möglich machte, die entsprechenden Vor- und Nachteile herauszuschälen, zu überprüfen, gegenüberzustellen sowie zu evaluieren. Die gezeigten Varianten untersuchten im Detail das Höhenspiel der vier Volumen an der St. Jakob-Strasse; einerseits hinsichtlich der Höhenstaffelung und Abfolge von Geschossen untereinander, andererseits in Bezug zum übergeordneten Gesamtkontext (Stadtsilhouette) der Kantonsstrasse entlang. Innerhalb eines lebendigen Fachdiskurses wurden die verschiedenen Ansätze und Ideen genauer untersucht, dialektisch verglichen und kritisch gewürdigt.

Die intensive Diskussion am physischen Modell, bei der auch noch einmal neue Thesen beleuchtet wurden, führte in einem beispielhaft teamartig vollzogenen Prozess zwischen Besteller, Planer, Politik, Behörden und Gremium zu spannenden, vielversprechenden und robusten Erkenntnissen, Überzeugungen und Beschlüssen. Im Mittelpunkt des vollzogenen Dialogs stand dabei die Frage, mit welchem Einzolvolumen es am besten gelingt, eine Balance zu erreichen zwischen der Gesamtkomposition des neuen Stadtbausteins und seinen unmittelbaren Nachbarschaften. Zudem interessierte, was dabei die Auswirkungen sind auf die Freiräume, wie sich der neue Stadtteil in den grösseren Kontext einbettet, welches die verträgliche Dichte ist, was die Auswirkungen auf Exposition, Besonnung oder Beschattung sind, wie sich dabei die vielen verschiedenen Nutzungsansprüche in den Gebäuden sowie im Freiraum mit gegenseitigen Gewinn organisieren lassen, wie sich mittels sensibel-subtiler Gestaltungsansätze für die Häuser eine Anmutung, Atmosphäre sowie das gewünschte Identifikationspotential generieren lässt und wie hier in Zukunft einmal pulsierendes Leben zwischen Arbeiten, Wohnen und Freizeit stattfinden kann.

Konklusion

Sämtliche Beteiligte sind sehr erfreut, dass es innerhalb dieses aufwändigen, sorgfältigen, hochprofessionellen und menschlich geführten Entwicklungsprozesses gelungen ist, gemeinsam mit allen Anspruchsgruppen einen derart vielversprechenden und eindrücklichen Konsens zu finden. Dieser mündete in einer Komposition, die sich bezogen auf die Gebäude entlang der St. Jakob-Strasse durch eine Geschossabfolge von 5 – 9 – 4 – 6 bildet. Man darf gleichzeitig gespannt, neugierig und dankbar sein auf die weiteren Schritte, die es noch braucht, bis in diesem Teil von Muttenz Leben einkehrt.



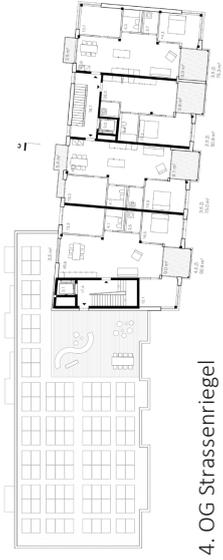
Übersichtskarte



Situationsplan



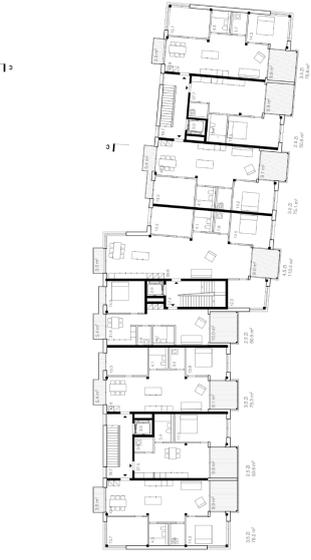
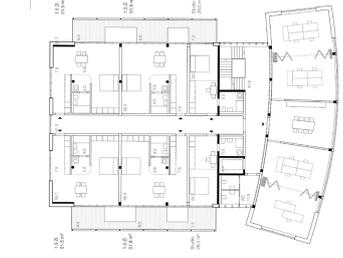
Grundriss Erdgeschoss



4. OG Strassenriegel



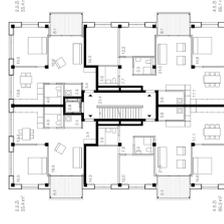
4. OG Gartenriegel



Regelgeschoss



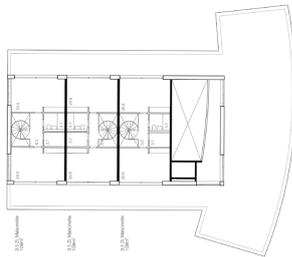
4. OG Gartenriegel



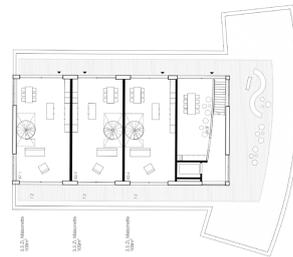
5. OG - 8. OG Hybrid



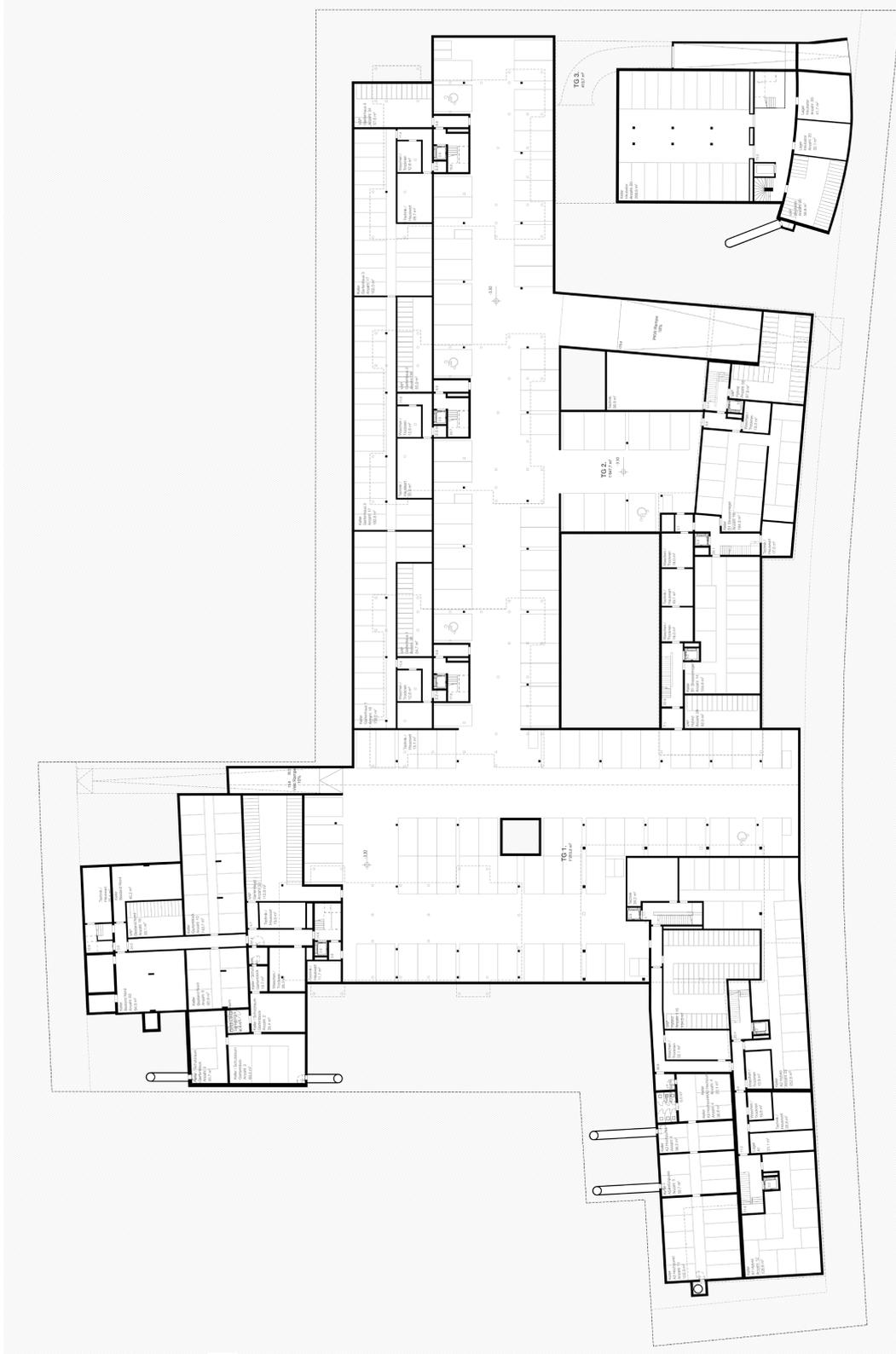
4. OG Attikageschoss Gartenhäuser



4. OG Inkubator



3. OG Inkubator



Untergeschoss



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Ansicht Quartieranger



Ansicht St. Jakobs-Strasse



St. Jakobs-Strasse



Quartieranger



Quartiersgarten



Wohnen im Garten

