Bredella-Areal, Pratteln

BAUBEREICHE A1 / A2 / B1

STUDIENAUFTRAG IM SELEKTIVEN VERFAHREN

in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143

Bericht des Beurteilungsgremiums

BREDELLA

INHALT

EINFÜHRUNG | AUSGANGSLAGE | ZIELSETZUNG	3
PERIMETER UND WESEN DER AUFGABE	6
BESTIMMUNG ZUM VERFAHREN	8
ABLAUF PRÄQUALIFIKATION	12
ABLAUF DES STUDIENAUFTRAGS	14
WÜRDIGUNG UND EMPFEHLUNG	18
GENEHMIGUNG	22
PROJEKTBESCHRIEBE BAUBEREICH A1	24
PROJEKTBESCHRIEBE BAUBEREICH A2	50
IMPRESSUM	82

Einführung

Ausgangslage | Zielsetzung

Ausgangslage und Grundlagen

Die vorgesehene Entwicklung «Bredella» umfasst das zusammenhängende Areal von rund 80 000 m² der ehemaligen Buss AG und der Rohrbogen AG im dynamisch wachsenden Pratteln. Die Bredella AG von Hermann Alexander Beyeler beabsichtigt, das heute industriell-gewerblich genutzte Areal gemeinsam mit der Gemeinde Pratteln und in Zusammenarbeit mit der HRS Real Estate AG schrittweise in ein neues Stück Stadt zu transformieren. Neben dem Schwerpunkt Wohnen soll ein Mix aus unterschiedlichsten Nutzungen (Gastronomie und Hotellerie, Bildungseinrichtungen, medizinischen Dienstleistungen, Detailhandel, Büro und Gewerbe) eine städtische Lebendigkeit sicherstellen. Während der östliche Arealteil zurzeit noch nicht entwickelt werden kann, steht das Bredella-Areal West bereits für eine Neunutzung zur Verfügung.

Um die planerischen Grundlagen für die Entwicklung des Bredella-Areals zu schaffen, wurde basierend auf einem städtebaulichen Konzept von Burckhardt + Partner AG und Fontana Landschaftsarchitektur GmbH ein Masterplan (inkl. Freiraumkonzept) über das ganze Areal ausgearbeitet. Basierend auf dem Masterplan und verschiedenen Vertiefungs-, Umwelt- und Nutzungsstudien wird zurzeit ein Quartierplan (nachfolgend QP) nach §§ 2 – 7 und §§ 37 – 47 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) über den Westteil erarbeitet. Damit liegen robuste städtebauliche und planungsrechtliche Spielregeln für eine schrittweise und qualitätvolle Entwicklung des Gesamtareals vor. Der in Erarbeitung befindliche QP Bredella-Areal West und der Masterplan mit dessen Konzepten und Erläuterungsberichten bilden in der nun anstehenden ersten Phase des Transformationsprozesses (4 bis 8 Jahre) die Grundlage für einzelne Wettbewerbe / Studienaufträge sowie für die Projektierung und Realisierung einzelner Bausteine / Teilprojekte.

Planungsleitsätze

Bei der Planung und Umsetzung der einzelnen Bausteine bilden die nachfolgenden sechs Planungsleitsätze den roten Faden, um eine kohärente Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

Neuer Siedlungsschwerpunkt

Schritt über die Geleise

Stadterneuerung und Vernetzung

Imagewandel räumlich vollziehen

Entwicklung aus dem Kontext und Bestand

Zukunftsorientiertes Stadtquartier

Städtebauliches Konzept – Bausteine des Stadtquartiers

Die bestehenden Strukturen im und um das Areal wie der Bahnhof, erhaltenswerte Industriehallen, benachbarte Entwicklungsareale und umliegende Strassen bilden die Ausgangs- und Ankerpunkte des Städtebaus aus dem Masterplan. Die künftige städtebauliche Struktur des neuen Stadtbausteins orientiert sich an den Idealen der (europäischen) Stadt. Verträgliche Dichte (aber nicht Enge), Vielfalt, Mischnutzung und eine einfache Orientierung sind ebenso wie Strassen, Wege und Plätze, spannende Sichtbeziehungen und abwechslungsreiche öffentliche Freiräume einige dieser städtischen Ideale. Die öffentlichen Freiräume bilden die fixe Struktur, an welcher sich Verkehrsflüsse, Bebauung und Infrastruktur orientieren. Die unterschiedlichen Aufenthaltsräume ermöglichen interessante Raumabfolgen. Auf den grossen Bahnhofplatz Nord folgt die langgezogene neue Bahnhofstrasse. Enge Gassen wechseln sich mit offenen Quartierplätzen und Promenaden für den Langsam- und Zubringerverkehr ab. Hinter den Gebäuden verbergen sich grosszügige, begrünte Wohnhöfe. Die Gebäude auf den einzelnen Baubereichen bilden den Rahmen um diese Freiräume.

Isometrie mit einem möglichen Endausbau des Stadtquartiers «Bredella»

Architektonische Zielvorstellung

Das städtebauliche Konzept in Form des Masterplans bildet die Grundlage für einen vielfältigen und menschenfreundlichen Stadtbaustein – dieser Ansatz soll auch in der Architektur der Gebäude weiterverfolgt werden. Die Vielfalt der Freiräume und die Durchmischung der Nutzungen soll sich in der typologischen und architektonischen Gestaltung der Häuser wiederfinden lassen. Das Ziel ist ein Miteinander von unterschiedlichen Typologien und Architekturen. Die Gestaltung soll auf die jeweils individuellen Lagen, Nutzungsanforderungen und baurechtlichen Einschränkungen der jeweiligen Häuser eingehen. Gesucht wird eine Architektur, welche sich aus den jeweils spezifischen Rahmenbedingungen der einzelnen Baubereiche ableitet und so zu eigenständigen und identitätsstarken Gebäuden führt. Die Architektur soll porös, offen, erfahrbar, haptisch, praktisch und anmutig erscheinen. Eine gehaltvolle und ausdrucksstarke Materialisierung soll diesen Ansatz zusätzlich unterstreichen.

Entwicklung Baubereich A1 und A2

Als Auftakt des ersten Transformationsschrittes sollten, mittels des vorliegenden Studienauftrages, architektonisch-städtebaulich hochstehende und wirtschaftlich tragfähige Projekte, welche die vorgenannten Vorgaben der übergeordneten Planungen überzeugend umsetzen, sowie kompetente Planungsteams für die Baubereiche A1 und A2 evaluiert werden. Weiter wurden für die Baubereiche B1a + B1b – ausgehend von der Nutzungsvorgabe eines Hotels im Baubereich B1b – skizzenhafte Nutzungs- und Gestaltungsideen für den Neubau und die Umnutzung der bestehenden, wertvollen Industriehalle gesucht.

Die Projektstudien für die Baubereiche A1 und A2, die im vorliegenden Verfahren zur Weiterbearbeitung empfohlen wurden, bilden nun die Grundlage zur Ausarbeitung konkreter Projekte mit dem Ziel, im Jahr 2022 mit der Realisierung zu starten. Die Nutzungs- und Gestaltungsideen für den Neubau und die Umnutzung der Halle im Baubereich B1 werden in der Folge zur weiteren Konkretisierung der Nutzungsvorstellungen und Endnutzersuche verwendet.

Perimeter und Wesen der Aufgabe

Projekt- und Ideenperimeter

Der zu bearbeitende Projektperimeter umfasste den Baubereich A1 bzw. A2 (inkl. Anschlussbereiche zum umgebenden öffentlichen Freiraum). Die jeweiligen Projektperimeter (bzw. Baubereiche) waren zwingend einzuhalten.

Der Ideenperimeter umfasste den Baubereich B1a / 1b samt dessen unmittelbar angrenzendem öffentlichen Freiraum. Der Ideenperimeter war ebenfalls verbindlich einzuhalten.

Projektperimeter A2
Projektperimeter A1
Ideenperimeter B1a / B1b
Quartierplanung «Bredella-Areal West»

Betrachtungs-perimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasste je nach Fachbereich – z.B. Mobilität, Höhenentwicklung, Nutzungsverteilung auf Stadtebene – das Gebiet (Nahumgebung Baubereiche, Bredella-Areal, Zentrum von Pratteln), welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant war.

Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibung legt die Erwartungen der Veranstalterin und somit die Anforderungen an die Projektstudien dar.

Der vorliegende Studienauftrag hatte zum Ziel, für die beiden Projektperimeter auf Basis der Baubereichs- und Nutzungsprofile realisierbare und qualitätsvolle Projektvorschläge für die Baubereiche A1 und A2 hervorzubringen, welche die Vorgaben aus der Masterplanung / QP architektonisch und betrieblich überzeugend umsetzen, zeitgemässen Wohnungsbau sowie öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen auf Stadtebene zeigen, sich in den heutigen und künftigen Kontext des bestehenden Industrieareals bzw. der geplanten Stadtentwicklung Bredella optimal einfügen und sich bezüglich Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Nachhaltigkeit auszeichnen.

Im Ideenperimeter sollten – als Grundlage für die weitere Vertiefung des Nutzungskonzeptes – Nutzungsmöglichkeiten und gestalterische und stadträumliche Potenziale aufgezeigt werden, wie im Zusammenspiel von einer Hotelnutzung im Baubereich B1a und der historischen Industriehalle im Baubereich 1b ein attraktiver öffentlicher Quartierbaustein geschaffen werden kann.

Bestimmungen zum Verfahren

Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin war die HRS Real Estate AG, Frauenfeld (nachfolgend Veranstalterin) im Auftrag der Bredella AG, Pratteln als Grundeigentümerin / Investorin.

Es handelte sich einen einstufigen (Projekt-)Studienauftrag für Planungsteams im selektiven Verfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (2009). Im Rahmen einer eingeladenen Präqualifikation wurden 35 Architekturbüros für die Teilnahme angeschrieben. Sie hatten ihre Eignung sowie Erfahrung mit vergleichbaren Aufgaben darzulegen. Für die Selektion von 10 Teams – je 5 pro Baubereich – für die Teilnahme durch das Beurteilungsgremium kamen definierte Eignungskriterien zur Anwendung. Ziel des darauffolgenden Studienauftrags war die Ermittlung der bestmöglichen Projektstudie(n) für die Bebauung der Baubereiche A1 bzw. A2 (Projektteil) und die Wahl der Planungspartner zu deren Realisierung sowie die Gewinnung von skizzenhaften Projekt- und Umsetzungsideen für den Baubereich B1a/B1b (Ideenteil). Es fanden ein Startkolloquium (mit Begehung), eine schriftliche Fragenbeantwortung, eine Zwischenbesprechung mit Präsentation sowie eine Schlussbesprechung mit Präsentation statt.

Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Das Verfahren wurde in deutscher Sprache geführt.

Beurteilungs- und Expertengremium

Der Studienauftrag erfolgte im Dialog mit dem Beurteilungsgremium und externen Experten und Expertinnen.

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

Hermann A. Beyeler	Inhaber & Verwaltungsratspräsident, Bredella AG
Albert Streit	CEO / CFO, Bredella AG
Timo Lochbrunner Odoni	HRS Real Estate AG
Michael Breitenmoser	HRS Real Estate AG
Stephan Burgunder	Gemeindepräsident Pratteln
Philipp Schoch	Gemeinderat Ressort Hochbau (Ersatz ab Juli 2020)

Fachmitglieder (stimmberechtigt)

Daniel Wentzlaff	Nissen Wentzlaff Architekten BSA SIA AG
Jakob Steib	Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG
Marco Frigerio	Kantonsarchitekt BL
Meinrad Morger	Morger Partner Architekten AG
Stefan Rotzler	Landschaftsarchitekt BSLA

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

Ariel Arthur Dunkel	HRS Real Estate AG
Martin Classen	Sachbearbeiter Raumplanung Pratteln
Carlo Pirozzi	Abteilungsleiter Bau-, Verkehr und Umwelt Pratteln
Katharina Hopp	Standortförderung/Arealentwicklung BL
Dominic Wyler	Verkehrsplaner Amt f. öffentlichen Verkehr BL
Anita Fiechter-Hintermann	Vizepräsidium/Marketing, KMU Pratteln
Massimo Fontana	Fontana Landschaftsarchitektur GmbH (Freiraum)
Peter Gustav Zeugin	Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH (Nutzung)
Nico Müller	Wüest Partner AG (Wirtschaftlichkeit)
Robert Müller	Kontextplan AG (Mobilität)
Stephan Glutz	Glaser Saxer Keller AG (Verkehr)
Ralph Christen	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG (QP)
Jörg Lamster	durable Planung und Beratung GmbH (Nachhaltigkeit)
Thomas Leutenegger	EBP Schweiz AG (UVB; Störfall, Gewässer, NIS)
Julia Armbruster	Kopitsis Bauphysik AG (Lärm)
Gebhard Röne	Büro für Bauökonomie AG (Baukosten)
Manuel Hutter	Kontur AG (Verfahrensbegleitung + Moderation)
Hansruedi Jegerlehner	Kontur AG (Verfahrensbegleitung)

Teilnahme-berechtigung und Teambildung

Die Teilnahme an der Präqualifikation stand 35 eingeladenen Architekturbüros offen. Die Zusammensetzung der von diesen zu bildenden Teams mussten zwingend folgende Fachrichtungen umfassen:

- Städtebau / Architektur (federführend)
- Landschaftsarchitektur

Aufgrund der Baubereichsgrössen und im Sinne einer anzustrebenden vielfältigen Architektursprache ausgehend von einer klaren Grundidee je Baubereich waren ARGE's im Fachbereich Städtebau / Architektur möglich und erwünscht. Für die Bearbeitung der Aufgabe war der Beizug weiterer Fachrichtungen (bspw. Bauingenieurwesen, Bauphysik / Akustik, Brandschutz etc.) möglich, aber nicht vorgeschrieben.

Beratung und Dialog

Die von der Veranstalterin beigezogenen ExpertInnen «Verkehr / Mobilität», «Nachhaltigkeit» und «Lärm» standen jedem Planerteam je 5 oder 8 Stunden für Besprechungen und / oder für telefonische Auskünfte sowie für einzelne Machbarkeitsprüfungen beratend zur Verfügung.

Eignungskriterien Präqualifikation

Von den Bewerbenden wurde ein Dossier mit einem Kurzbeschrieb der Motivation und des Aufgabenverständnisses sowie Referenzprojekte verlangt. Die Bewerbungen wurden anhand der nachfolgenden Eignungskriterien durch das Beurteilungsgremium beurteilt:

- Motivation, Aufgabenverständnis, Teamzusammensetzung 30 %
- Qualifikation im Bereich Städtebau 50 %
- Qualifikation im Bereich Freiraum 20 %

Jedes Kriterium wurde mit einer Notenskala bewertet, wobei die Note 5 als höchste und die Note 0 als tiefste eingesetzt wurden. Die Summe der gewichteten Noten ergab die Wertung. Selektioniert wurden die 10 bestrangierten Bearbeitungsteams und durch das Beurteilungsgremium den beiden Baubereichen A1 und A2 zugeteilt.

Beurteilungs-kriterien

Die Projektstudien für die Baubereiche A1 und A2 wurden anhand folgender Beurteilungskriterien aus einer Gesamtsicht heraus beurteilt. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine

Städtebau und Architektur
- Umsetzung Vorgaben Masterplanung und Quartierplan
- Städtebauliche Qualität (Körnung, Massstäblichkeit, Eingliederung in Quartierstruktur)
- Architektonische Qualität (Grundriss / Schnitt, Erscheinungsbild, Materialisierung)
- Qualität der Freiräume (Zonierung, Organisation, Bepflanzung)
- Stadträumliche Vernetzung, Raumfolge und Raumqualität
- Adressbildung, Identität und Atmosphäre
- Beziehung zwischen Freiräumen und Gebäuden

Nutzung und Funktionalität
- Qualität Umsetzung Nutzungsprofil (Anordnung, Zusammenspiel; Wohnqualität)
- Eignung für Zielgruppen und Nutzungen und Erzeugung guter Nachbarschaften
- Nutzungsdurchmischung und -allokation (insb. EG) und daraus resultierende Diversität
- Funktionalität der Erschliessung für den motorisierten-, den Velo- und Fuss-Verkehr
- Betriebliche Funktionalität und Logistik
- Lösung der Lärmproblematik

Wirtschaftlichkeit
- Qualität und Quantität der realisierbaren Flächen
- Markttauglichkeit und Adaptionsfähigkeit
- Nutzungsqualität und Flexibilität
- Geringe Lebenszykluskosten (Bauten und Anlagen)
- Wirtschaftlichkeit

Nachhaltigkeit
- Innovationsgrad und Zielerreichung Nachhaltigkeit / 2000-Watt-Gesellschaft
- C02-Neutralität / Klimaadaption
- Positiver Beitrag zum Stadtklima
- Tiefer Energiebedarf und hohe Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb
- Einfachheit und Trennbarkeit der Systeme sowie Langlebigkeit der Bausubstanz
- Stadtökologie / Biodiversität (Bepflanzung, Regenwassermanagement)

Ablauf Präqualifikation

Anfragen

Am Montag 24. März 2020 wurden 35 Architekturbüros angeschrieben und dazu eingeladen, eine Bewerbung für die Teilnahme am Studienauftrag einzureichen.

Vorprüfung

Bis zum Eingabetermin vom Freitag, 24. April 2020 haben von den angefragten Büros 22 Büros, aufgeteilt auf 19 Teams, eine Bewerbung eingereicht. Die Vorprüfung umfasste die formelle Prüfung der Zulassungskriterien. Die Feststellungen der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Beurteilung der Bewerbungen zur Kenntnis gebracht.

Beurteilung und Präqualifikations-entscheid

Das Beurteilungsgremium zeigte sich zufrieden mit der hohen Qualität der eingegangenen Bewerbungen. Anlässlich der Präqualifikation vom Mittwoch 6. Mai 2020 wurden die Bewerbungen durch das Beurteilungsgremium begutachtet. Aufgrund der Feststellungen der Vorprüfung wurden sämtliche Bewerbungen zur Präqualifikation zugelassen.

Das Beurteilungsgremium beurteilte die Bewerbungen auf der Grundlage der Eignungskriterien und präqualifizierte schliesslich einstimmig die 10 Teams mit der höchsten Punktzahl und teilte sie den beiden Baubereichen A1 und A2 zu:

Baubereich A1

Harry Gugger Studio	Basel
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten	Bern
Lehner + Tomaselli AG (ARGE)	Sissach
Ateliergemeinschaft Müller & Naegelin Architekten BSA (ARGE)	Basel
w+s Landschaftsarchitekten AG	Solothurn
NYX ARCHITECTES GmbH ETH SIA (ARGE)	Zürich
RDR architectes SA (ARGE)	Lausanne
Hager Partner AG	Zürich
wh-p Ingenieure AG	Basel
Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH SIA BSA (ARGE)	Basel
Raumbureau GmbH (ARGE)	Zürich
Carolin Riede Landschaftsarchitektin BSLA/SIA	Dietikon
Stump&Schibli Architekten BSA AG (ARGE)	Basel
Brandenberger Kloter Architektenpartner (ARGE)	Basel
Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten	Basel

Baubereich A2

Burckhardt+Partner AG	Basel
Studio Céline Baumann	Basel
Guscetti, studio d'architettura e pianificazione (ARGE)	Minusio
studio we architekten eth bsa sia (ARGE)	Lugano
Officina del Paesaggio	Lugano
Ingeni AG	Zürich
HHF Architekten GmbH ETH SIA BSA (ARGE)	Basel
Sauter von Moos Architekten ETH SIA GmbH (ARGE)	Basel
META Landschaftsarchitektur	Basel
Luca Selva AG Architekt ETH BSA SIA	Basel
August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG	Binningen
Müller Sigrist Architekten (ARGE)	Zürich
Rapp Architekten AG (ARGE)	Münchenstein
Westpol Landschaftsarchitektur	Basel

Ablauf des Studienauftrags

Versand der Unterlagen
Das Programm und sämtliche Unterlagen wurden den Teilnehmenden am Freitag, 15. Mai 2020 per Mail zugestellt. Die Auslieferung der Modellgrundlagen erfolgte am Mittwoch 27. Mai 2020 per Kurier.

Startkolloquium und Arealbegehung
Bis zum Eingabetermin vom Freitag, Am Mittwoch 27. Mai 2020 fand infolge der Massnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie ein digitales Startkolloquium zur Erläuterung der Aufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin statt.

Die Begehung des Areals fand am Donnerstag, 4. Juni 2020 ebenfalls in Folge der Massnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie mit den Teams einzeln statt.

Fragenbeantwortung
Die Teilnehmenden konnten bis am Freitag 29. Mai 2020 schriftlich Fragen zum Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Die schriftliche Fragenbeantwortung erfolgte am Freitag, 5. Juni 2020 als verbindliche Ergänzung zum Programm.

Zwischenbesprechungen
Der Kern der Aufgabe bestand für die Teams bis zur Zwischenbesprechung darin, auf Basis des Nutzungsprofils und der Vorgaben des Masterplanes sowie des Quartierplanes ein skizzenhaftes ortsbauliches Gesamtkonzept für die Baubereiche A1 bzw. A2 und B1 zu entwickeln, welches die Grundsätze bezüglich Bebauung, Freiräume, Erschliessung und Nutzungsanordnung enthält.

Die Zwischenbesprechungen wurden am Dienstag 11. August 2020 und am Mittwoch 12. August 2020 für die teilnehmenden Teams einzeln durchgeführt. Für jedes Team stand dazu 1 Stunde zur Verfügung, die sich folgendermassen aufteilte: Präsentation der Projekte durch das teilnehmende Planungsteam (30 min), Fragen und Diskussion zur Arbeit mit dem Planungsteam (20 min) und Diskussion der Arbeiten im Beurteilungsgremium (ohne Teilnehmende, 10 min). Die Präsentationsart war freigestellt. Das Beurteilungsgremium war erfreut über die in der kurzen Zeit geleisteten Analysen und konzeptionellen Entwurfsarbeiten für die Baufelder A1 und A2. Gewürdigt wurde insbesondere, dass sich die Teams auf ganz unterschiedliche Art und Weise mit dem Kontext und dem Masterplan / Quartierplan sowie dem komplexen Nutzungs- und Anforderungsprofil auseinandergesetzt sowie verschiedene Zugänge zur Aufgabenstellung gewählt haben. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium fundierte Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung und Lösungsfindung sowohl der einzelnen Projektstudien als auch für die Weiterentwicklung des Quartierplans treffen. Weiter würdigte das Beurteilungsgremium im besonderen Masse die unterschiedlichen und vielfältigen Nutzungs- und Ideenskizzen zur Industriehalle Hotel im Baubereich B1a / 1b. Im Nachgang zu den Zwischenbespre-

chungen hat sich das Team Harry Gugger Studio, Basel (Städtebau / Architektur) und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten, Bern, vom Verfahren aus Kapazitätsgründen zurückgezogen und auf eine Schlussabgabe verzichtet.

Vorprüfung
Die wertungsfreie Vorprüfung erfolgte vom Montag 5. Oktober 2020 bis am Dienstag 20. Oktober 2020. Sie umfasste die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und reglementarischen Randbedingungen usw.).

Formelle Vorprüfung
Alle Projektdossiers und Modelle wurden bis zum Eingabeschluss am Freitag 2. Oktober 2020 (Projektdossiers) bzw. Freitag 16. Oktober 2020 (Modelle) termingerecht eingereicht. Sämtliche Projektedossiers waren vollständig und entsprachen den verlangten Darstellungsvorgaben.

Materielle Vorprüfung
Die Projekte wurden wertungsfrei bezüglich Einhaltung der gesetzten materiellen Anforderungen und Rahmenbedingungen geprüft. Die Vorprüfung der eingereichten Projekte erfolgte durch die beteiligten Expertinnen und Experten sowie der Verfahrensbegleitung.

Verstösse gegen die inhaltlichen Rahmenbedingungen wurden bei allen Projekten festgestellt. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projektstudien beeinträchtigt oder Verstösse, die einem der Teilnehmenden wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt. Die Feststellungen der Vorprüfung und die Einschätzungen der Expertinnen und Experten wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Schlusspräsentationen bekannt gegeben.

Schlusspräsentationen
Die Schlusspräsentationen fanden am Mittwoch 21. Oktober 2020 statt. Im Vorfeld der Präsentationen erläuterten die Experten dem Beurteilungsgremium die Feststellungen der Vorprüfung. Im Rahmen der Vorprüfung wurden nur Verstösse festgestellt, die aus Sicht des Beurteilungsgremiums keinen unmittelbaren Ausschluss eines Projektes rechtfertigten. Es beschloss daher, die Verstösse gegen die Programmvorgaben während eines gemeinsamen Informationsrundgangs vor den Projekten zu diskutieren.

Die Präsentationen für die teilnehmenden Teams wurden einzeln durchgeführt. Für jedes Team standen dazu 30 Minuten zur Verfügung, die sich folgendermassen aufteilten: Präsentation der Projekte durch das teilnehmende Planungsteam (20 min) und Fragen und Diskussion zur Arbeit mit dem Planungsteam (10 min). Die Präsentationsart war freigestellt.

Schlussbeurteilung
Die Schlussbeurteilung der Projektstudien fand am Donnerstag, 22. Oktober 2020 statt. Die Beurteilung erfolgte gemäss den im Programm beschriebenen Kriterien. Das Beurteilungsgremium nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

Beschlussfähigkeit
Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums war an beiden Tagen permanent gegeben.

Informationsrundgang
Nach den Schlusspräsentationen der neun Projektstudien wurde ein gemeinsamer Informationsrundgang im Plenum durchgeführt. Dabei wurden auch die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse gegen die Programmvorgaben besprochen.

Das Beurteilungsgremium beschloss nach dem Informationsrundgang einstimmig, sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen, da sich keines der Teams durch die festgestellten Verstösse einen wesentlichen Vorteil erwirkte oder aber die Verstösse als korrigierbar beurteilt werden. Die Verstösse flossen jedoch in die Beurteilung ein. Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt und verdankt.

Beurteilung I

Nach dem Informationsrundgang wurden alle Projektstudien für die beiden Baubereiche BB A1 und BB A2 im Plenum eingehend besprochen und anhand der im Programm vorgegebenen Kriterien aus einer ganzheitlichen Sicht heraus beurteilt. Das Beurteilungsgremium stellte bei allen Projektstudien ganz unterschiedliche Vor- und Nachteile sowie interessante Aspekte fest. Alle Projektstudien werden der Aufgabenstellung in vielen Punkten gerecht und zeugen von einer äusserst intensiven Auseinandersetzung der Verfassenden mit der Vision des Bredella-Areals, den spezifischen Aufgabenstellungen für die Baubereiche BB A1 und BB A2 und den zahlreichen Rahmenbedingungen, insbesondere dem Nutzungsprofil und den Vorgaben der Master- und Quartierplanung.

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, folgende drei Projektstudien im Rahmen der Beurteilung I ausscheiden zu lassen:

- Arbeitsgemeinschaft Lehner + Tomaselli AG und Ateliergemeinschaft Müller & Naegelin Architekten BSA mit w+s Landschaftsarchitekten AG
- Arbeitsgemeinschaft Stump & Schibli Architekten BSA und Brandenberger Kloter Architektenpartner mit Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten
- Burckhardt + Partner AG mit Studio Celine Baumann

Die ausgeschiedenen Projektvorschläge vermögen – trotz teilweise interessanter und überraschender Ansätze – insbesondere aufgrund von Mängeln bezüglich des architektonischen Ausdrucks, der Umsetzung des Nutzungsprofils und der ortsbaulichen Qualität nicht zu überzeugen.

Beurteilung II

Im Rahmen des zweiten Beurteilungstages wurden die verbleibenden Projektstudien einer vertieften Begutachtung unterzogen und vor jeder Projektstudie nochmals die jeweiligen Vorzüge und Nachteile bzw. Stärken und Schwächen im Quervergleich dargelegt und diskutiert. Parallel dazu prüfte das Beurteilungsgremium die unterschiedlichen möglichen Kombinationen für die Baubereiche BB A1 und BB A2.

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, folgende vier Projektstudien im Rahmen der Beurteilung II ausscheiden zu lassen:

- Arbeitsgemeinschaft RDR architectes SA und NYX Architectes GmbH ETH SIA Reg. A mit Hager Partner AG
- Luca Selva AG Architekt ETH BSA SIA mit August+ Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG
- Arbeitsgemeinschaft HHF architekten GmbH ETH SIA BSA und Sauter von Moos Architekten ETH SIA GmbH mit META Landschaftsarchitektur GmbH
- Arbeitsgemeinschaft Müller Sigrist Architekten AG und Rapp Architekten AG mit Westpol Landschaftsarchitektur GmbH

Diese Projektstudien werden der Aufgabenstellung in vielen Punkten gerecht und zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung der Verfassenden mit der Aufgabe. Die Projekte weisen in verschiedenen Aspekten gute bis sehr gute Lösungsansätze auf, genügen jedoch in der gesamtheitlichen Betrachtung den komplexen gestellten Anforderungen insbesondere hinsichtlich der Qualität der Wohnungen, des architektonischen Ausdrucks und der Integration in das ortsbauliche Umfeld nicht.

Aus einem abschliessenden Vergleich und einer gesamtheitlichen Beurteilung der zentralen Qualitäten sowie Potentiale

empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig die folgenden zwei Projektstudien zur Weiterbearbeitung und Ausführung gemäss den Ausschreibungsbedingungen:

Baubereich BB A1: Projektstudie «Maison Verte» rund um die ARGE Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH SIA BSA und Raumbureau GmbH mit Carolin Riede Landschaftsarchitektin BSLA.

Die Projektstudie überzeugt durch eine hohe Bearbeitungstiefe, eine der Lage zwischen Stadt und Land entsprechenden hybriden Typologie und durch die hohe Qualität der stimmungsvollen Wohnungen und die Flexibilität und Anordnung der Gewerbe- und Ladennutzungen. Die vorgeschlagene, integrale Begrünung löst das Versprechen des Kenntwortes «Maison Verte» ein und schafft Identität für die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen.

Baubereich BB A2: Projektstudie «Ge(schichten)» rund um die ARGE Guscetti, studio d'architettura e pianificazione und studio we architekten eth bsa sia mit Officina del Paesaggio.

Die Projektstudie beeindruckt durch eine mutige volumetrische Setzung und schafft am Eingang zu Pratteln mit einem turmartigen Körper die gesuchte Präsenz. Die horizontale Rhythmisierung und die Materialisierung der geschicheten Fassaden sind von einer umfassenden Analyse des Ortes inspiriert. Die unkonventionelle Gestaltung des Hofes überzeugt durch intelligente Antworten auf den Klimawandel.

Entschädigung

Aufgrund der Erfüllung der Aufgabe sowie der vollständigen Abgabe erhalten alle neun Planungsteams je CHF 35 000.– (inkl. NK und MwSt.) als feste Pauschalentschädigung.

Würdigung und Empfehlung

Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, die Projektstudien der Planungsteams rund um die ARGE Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH SIA BSA (Baubereich BB A1) und um die ARGE Guscetti, studio d'architettura e pianificazione und studio we architekten eth bsa sia (Baubereich BB A2) mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projektes gemäss Programmbestimmungen zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung der Projektstudie «Maison Verte» der ARGE Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH SIA BSA und Raumbureau GmbH mit Carolin Riede Landschaftsarchitektin BSLA (Baubereich A1) sind die im Projektbeschrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten respektive vertieft zu bearbeiten:

» Die Begrünung des Hauses stellt einen unverzichtbaren, einzigartigen Teil der Projektstudie dar und thematisiert aktuelle Fragen zu Stadtklima und Biodiversität. Im Rahmen der weiteren Projektierung sind das Ausmass und der Umfang der privaten und allgemeinen Begrünung unter Einbezug der Unterhalts- und Pflegekosten nochmals zu überprüfen und die Organisation und Sicherstellung von Pflege und Unterhalt zu konkretisieren.

» Die Machbarkeit der vorgeschlagenen Bewirtschaftung und Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung sind vertieft zu prüfen. Dazu gehört auch die Klärung der Fragen rund um den vorgeschlagenen Pool und die darunterliegende Wohnung.

» Der Dachgarten stellt ein attraktives zusätzliches Aussenraumangebot für die Bewohner und Bewohnerinnen dar. Es ist zu prüfen, ob Bereiche des Dachgartens kommerzialisiert werden könnten, z.B. in Form von abgetrennten, zumietbaren Grillplätzen usw..

» Der durchgehend unterbaute Hof bedingt eine aus Sicht der Nachhaltigkeit problematische massive Betondecke. Aus diesem Grund ist zu prüfen, ob durch eine Umorganisation der Untergeschosse ein Erdkörper für die Baumpflanzungen und die Retention geschaffen werden kann.

» Die Gestaltung und Ausstattung des mittigen runden Hofbereiches scheint ausschliessslich auf die Bedürfnisse von Kindern ausgerichtet zu sein. Dies ist im Hinblick auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Altersgruppen zu überdenken.

» Das Projekt umfasst ein qualtitätsvolles Wohnungsangebot mit sehr unterschiedlichen Grundrissen, darunter auch Maisonette- und Split-Level Wohnungen. Ausgehend von der Norm SIA 500 (Hindernisfreies Bauen) und den spezifischen Anforderungen des Kantons Basel Landschaft ist zu kontrollieren, ob die Wohnungen die Anforderungen der Hindernisfreiheit erfüllen.

Modell mit beiden Siegerstudien

» Für die Konstruktion und Gestaltung der Fassaden wird ein System aus einem tragenden Betongerüst und davon unabhängigen, hinterlüfteten Leichtbauelementen vorgeschlagen. Der Vorschlag ist konstruktiv, aber auch hinsichtlich Stimmung, Ausdruck und Farbigkeit weiter zu entwickeln.

» Die Erfüllung der Anforderungen SIA 2040 ist noch nicht gesichert. Der Thematik ist im Rahmen der Weiterbearbeitung hohe Aufmerksamkeit zu schenken.

» Die erforderlichen Veloabstellplätze sind hinsichtlich Anzahl, Lage, Zugänglichkeit und Ausstattung nachzuweisen.

» Zur Erschliessung des Planungsbereichs 8 mittels Laubengängen entlang der zur Bahn orientierten Fassade bestehen aus Sicht der Störfallverordnung Bedenken. Es sind deshalb frühzeitig und in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen Schutzmassnahmen für die geplanten Laubengänge zu prüfen.

Bei der Weiterbearbeitung der Projektstudie «Ge(schichten)» der ARGE Guscetti, studio d'architettura e pianificazione und studio we architekten eth bsa sia mit Officina del Paesaggio (Baubereich A2) sind die im Projektbeschrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten respektive vertieft zu bearbeiten:

» Das Projekt weist eine verhältnismässig kleine Fläche auf. Es ist deshalb zu prüfen, ob für die Gebäudeflügel der Planungsbereiche 2, 3 und 4 eine etwas höhere Tiefe und damit etwas mehr Nutzfläche bzw. mehr Wohnungen denkbar wären.

» Die vorgeschlagenen Wohnungen weisen eine hohe Qualität aus, die Variation an Grundrisstypen ist aber eher tief. Aus diesem Grund ist in einem begrenzten Rahmen die Diversifikation der Wohnungsgrundrisse zu prüfen und der Wohnungsspiegel zu justieren (etwas weniger Kleinwohnungen zugunsten von grösseren Wohnungen).

» Eine Mehrzahl der Individualräume wird über die beidseitigen Loggias der durchgesteckten Wohnungen belichtet. Dieses Prinzip soll beibehalten werden, gleichzeitig sind aber mit geeigneten Massnahmen die Belichtung und der solare Eintrag zu verbessern. Dabei sind auch die gesetzlichen Anforderungen zu beachten.

» Die Gestaltung des Hofes stellt einen eigenständigen, überzeugenden Vorschlag dar. Die Baumarten sind jedoch zu verifizieren und die grosse Tiefe der Pergola auf der Nordseite bzw. vor dem Kindergarten ist zu überdenken.

» Die angedachte Offenlegung des Talbaches ist technisch kaum machbar. Zudem wird der öffentliche Freiraum ausserhalb der Baubereiche nach einem übergeordneten Konzept gestaltet. Es ist aber denkbar, das Thema Wasser in begrenztem Umfang im Hof in geeigneter Weise zu adaptieren.

» Die vorgeschlagene Fassade ist sehr ressourcenintensiv, aber gleichzeitig essentiell für die Tektonik und den Charakter des äusseren Ausdrucks. Um die Erfüllung der Anforderungen SIA 2040 zu erreichen, sind Kompensationsmassnahmen in anderen Bereichen zu prüfen.

» Eine relativ grosse Anzahl an Wohnungen ist ausschliesslich auf die lärmbelastete Salinenstrasse ausgerichtet. Für die bewilligungstechnisch notwendigen Kompensationsmassnahmen ist eine überzeugende Argumentation aufzubauen.

» Der Bereich Tankstelle / Autowaschanlage ist an die überarbeiteten Anforderungen des Tiefbauamtes Kanton Basel-Landschaft anzupassen.

Würdigung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium, die Grundeigentümerin und die Veranstalterin sind überzeugt, dass sich die Durchführung des Dialogverfahrens in Form eines Studienauftrages gelohnt hat. Mit den Projektstudien der ARGE Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH SIA BSA und Raumbureau GmbH mit Carolin Riede Landschaftsarchitektin BSLA (Baubereich BB A1) und der ARGE Guscetti, studio d'architettura e pianificazione und studio we architekten eth bsa sia mit Officina del Paesaggio (Baubereich BB A2) konnten zwei hervorragende Lösungsvorschläge für eine qualitätsvolle Bebauung der Baubereiche A1 und A2 gefunden und damit der Grundstein für eine erfolgreiche Realisierung des zukünftigen Stadtbausteins Bredella in Prattelns neuer Mitte gelegt werden.

Das Beurteilungsgremium ist sich bewusst, dass die Erarbeitung von optimalen Lösungsvorschlägen für die Baubereich BB A1 und A2 sowohl im baulichen Kontext des sich transformierenden Industrie- und Gewerbequartiers als auch im Rahmen von zahlreichen und komplexen Rahmenbedingungen – u.a. das Nutzungsprofil und die Vorgaben der Master- und Quartierplanung – ausserordentlich anspruchsvoll war. Das Beurteilungsgremium, die Grundeigentümerin und die Veranstalterin schätzen daher besonders die sehr hohe Qualität und Vielfalt der Beiträge der verschiedenen Planungsteams. Gleichzeitig konnte das Beurteilungsgremium bereits zum Zeitpunkt der Zwischenbesprechungen feststellen, dass innerhalb des Quartierplans qualitätsvolle Lösungen möglich sind und begrenzte den Spielraum für nachgeordnete Anpassungen bewusst. Erwartungsgemäss verstossen auch die beiden siegreichen Projektstudien gegen einzelne nachgeordnete Vorgaben des ENTWURF des Quartierplans. Im Rahmen der Weiterbearbeitung geht es nun darum, die Projektstudien und den Quartierplan aufeinander abzustimmen und die notwendigen Feinjustierungen vorzunehmen. Damit bewährt sich auch der eingeschlagene Weg, den Quartierplan erst nach Abschluss des qualitätssichernden Verfahrens öffentlich aufzulegen.

Weiter würdigte das Beurteilungsgremium im besonderen Masse die unterschiedlichen und vielfältigen Nutzungs- und Ideenskizzen zur Industriehalle Hotel im Baubereich BB B1a/1b. Diese loten in einer grossen Breite das gestalterische und stadträumliche Potenzial des Zusammenspieles von einer Hotelnutzung im Baubereich B1a und der historischen Industriehalle im Baubereich 1b aus. Mit der Bearbeitung des Ideenperimeters konnte eine wertvolle Grundlage für die weitere Vertiefung des Nutzungskonzeptes und die Endnutzeransprache bzw. -Suche für den Baubereich geschaffen werden. Der Ideenperimeter war seitens der Teams bis zur Schlussabgabe nicht mehr weiterzubearbeiten.

Sämtlichen Teilnehmenden gebührt für die Abgabe ihrer Beiträge und für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe entsprechend ein grosser Dank. Sie haben dazu beigetragen, intensive und wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, dem Nutzungsprofil und den Rahmenbedingungen im Beurteilungsgremium zu ermöglichen und haben damit massgeblich zum positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

Genehmigung

Vom Beurteilungsgremium genehmigt
Pratteln, 22. Oktober 2020

Hermann A. Beyeler

Albert Streit

Timo Lochbrunner Odoni

Michael Breitenmoser

Stephan Burgunder

Daniel Wentzlaff

Jakob Steib

Marco Frigerio

Meinrad Morger

Stefan Rotzler

Projektbeschriebe

BAUBEREICH A1

MAISON VERTE	*empfohlen*	*24*
DER «WOHNGARTEN»		*32*
FLEUR DE SEL		*38*
ARCADIA		*44*

BAUBEREICH A2

GE(SCHICHTEN)	*empfohlen*	*50*
CONNECT (FOUR)		*58*
COPPEDÈ BREDELLA		*64*
EMIL		*70*
DOMUS		*76*

MAISON VERTE

Arbeitsgemeinschaft Rahbaran Hürzeler Architekten + Raumbureau GmbH und Carolin Riede Landschaftsarchitektin BSLA/SIA

Architektur

Rahbaran Hürzeler Architekten
Hebelstrasse 81, 4056 Basel
Shadi Rahbaran, Ursula Hürzeler, Natacha Batista, Simon Würgler

Raumbureau GmbH
Feldstrasse 133, 8004 Zürich
Frederic Huber, Rolf Jenni, Maximilian Prücklmeier, Tom Weiss

Landschaftsarchitektur

Carolin Riede Landschaftsarchitektin BSLA / SIA
Heimstrasse 12, 8953 Dietikon
Carolin Riede, Mitja Röhrn

Fachplaner

Büro Thomas Boyle + Partner AG
(Tragwerksplanung)
Imfeldstrasse 29, 8037 Zürich
Tomas Boyle

Waldhauser + Hermann AG
(Gebäudetechnik)
Florenzstrasse 10, 4142 Münchenstein
Stefan Waldhauser

Risk & Safety AG
(Störfallvorsorge)
Bahnhofstrasse 92, 5001 Aarau
Sylvie Spahr

Nightnurse Images AG
(Visualisierungen)
Limmatstrasse 291, 8005 Zürich
Jasmin Stricker

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Städtische Talbachpromenade

Das Projekt «Maison Verte» setzt sich präzis mit den historischen und städtebaulichen Bedingungen des Orts auseinander und reagiert gekonnt auf dessen Heterogenität. Dafür entwickeln die Entwerfenden für den Blockrand drei eigenständige Häuser, die über eine interessante Dachpromenade miteinander verbunden sind und sich um einen grosszügigen Hof gruppieren. Diesem gemeinschaftlichen Aussenraum kommt richtigerweise eine hohe Bedeutung zu, was das Beurteilungsgremium lobt. Auch die publikumsorientierten Nutzungen wie Läden oder Kleingewerbe in den Erdgeschossen entlang der Strassen überzeugen. «Gleich, aber anders» lautet ein wichtiges architektonisches Thema, welches den Ausdruck wie auch den Inhalt der drei unterschiedlichen Bauten steuert und von den Entwerfenden kreativ umgesetzt wird. Nicht nur der gemeinschaftliche Hof, sondern auch die intensiv begrünte Dachlandschaft verbindet die unterschiedlichen Häuser zu einem Ganzen und schafft mit diesen privaten Aussenräumen gleichzeitig eine hohe Lebensqualität für die Bewohnenden.

Ausgesprochen gelungen ist zudem die Erschliessung: die Bewohnenden betreten ihre Wohnung immer über einen Aussenraum, der vom gemeinschaftlich genutzten in einen privaten wechselt. Mit dieser bestechenden Idee wird der Wohnungseingang zum Hauseingang, die Wohneinheit zum kleinen Einfamilienhaus. Dieses individuelle Zugangsprinzip passt gut zum heterogenen Umfeld und zum Vorort von Basel. Diese Idee wird auch durch die Erschliessungsschicht entlang der Strassenfassaden unterstrichen, die auch als Begegnungszone fungiert und zu den gemeinschaftlichen Räumen – also Dachlandschaft und Hof – führt. Sie findet ihre Entsprechung sinnigerweise in den zum Hof orientierten privaten Aussenräumen aller Häuser.

Die Architektursprache ist ebenso vielfältig und ähnelt sich dennoch. Es gelingt, die unterschiedlichen Baukörper über die schottenartige Struktur, die Materialisierung und das Grüngut, das sich wie ein grüner Schleier über die gesamte Fassade legt, zu einer Einheit zu verschmelzen. Das Fassadenbild ist lebendig und doch zurückhaltend. Hier offenbart sich aber einer der wenigen Schwachpunkte des Beitrags: Wer unterhält die ausgesprochen intensive Begrünung und wie kostenintensiv ist diese?

Die Wohnungstypen sind variantenreich – sie reichen von «Durchwohnen» über «Town Houses» bis hin zu zweigeschossigen «Maisonette» oder «Ateliers» – und stellen eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft sicher. Die kollektiven Räume sind meist durchwohnend angelegt, während die privaten Räume zum Hof hin ausgerichtet sind. Dieses Prinzip betont die Lebendigkeit der Fassade – auch in der Nacht.

Von Baumvolumen und Grünflächen geprägt, hat der Hof den Charakter einer Oase: hainartig gepflanzte Bäume schaffen einen dichten Blätterhorizont. Die robuste Artenwahl ist an das besonders trockene Basler Klima angepasst. Eingebettet in die leicht überhöhte, modellierte Topographie zeichnet eine runde Sitzmauer die Begrenzung des mittigen Spielbereiches. Die oberste Dachebene ist als gemeinschaftliche, von Brücken verbundene Terrasse ausgebildet, welche von einer raumbildenden Pergola gedeckt und mit einem Swimmingpool attraktiviert zu einem Ort des lebendigen Aufenthalts zu werden verspricht. Ob sich der Pool in das ausgeklügelte System von Retention und Bewässerung integrieren lässt, wird infrage gestellt. Das Beurteilungsgremium würdigt aber die herausragende Durcharbeitung zentraler Aspekte der Grüngestaltung wie Klimawandel, Biodiversität, Aneigenbarkeit. Der gewählte Ansatz verspricht – im besten Sinne des Wortes – «ein Stück Heimat» mit hoher Lebensqualität zu schaffen.

Das Projekt schafft viel Nutzfläche mit einem guten Nutzungsmix. Es werden überdurchschnittlich viele Kleinwohnungen geschaffen, was aber aufgrund der Lage durchaus sinnvoll ist. Bei den Gewerbeflächen schafft das Projekt zwei sehr unterschiedliche Typen von Flächen, woraus eine gute Vermietbarkeit resultiert. Entlang der neuen Bahnhofstrasse gibt es kompakte, zweiseitig ausgerichtete Flächen mit guten Stückgrössen und Proportionen. Die Abtreppung Richtung Kreisel schafft zudem die nötige räumliche Attraktivität. Die Wohnungen verfügen über sehr hohe räumliche Qualitäten, was sich, unterstützt durch die attraktiven Aussen-

räume, in überdurchschnittlichen Mieten niederschlagen wird. Der Dachgarten ist ein weiterer wertvoller Beitrag, der zusätzlichen Mehrwert für die Bebauung bringt und überdurchschnittliche Erträge ermöglichen sollte.

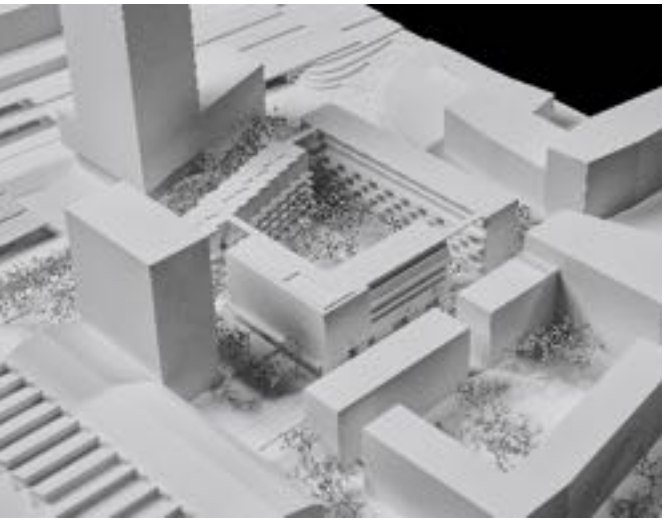
Die Hybridbauten mit sehr ressourcenaufwendigen Fassaden enthalten hinterlüftete, mit schweren Materialien verkleidete Holzelemente, was zu einem hohen Grad an Grauer Energie führt. Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind durch deren intensive Nutzung nur auf den Pergolas realisierbar. Nicht zuletzt leiden Retention und Ressourceneffizienz unter der kompletten Unterbauung des Innenhofs.

Die Grundrisse sind im Schwerpunkt zum Innenhof ausgerichtet. Zimmer, welche entlang der Strasse platziert sind, können über verglaste Loggien belüftet werden. Einzig das südöstliche Eckzimmer in Haus 7 weist in mind. zwei Geschossen noch eine Überschreitung der Grenzwerte durch Bahnlärm auf. Hier wurde bisher noch keine Lösung aufgezeigt.

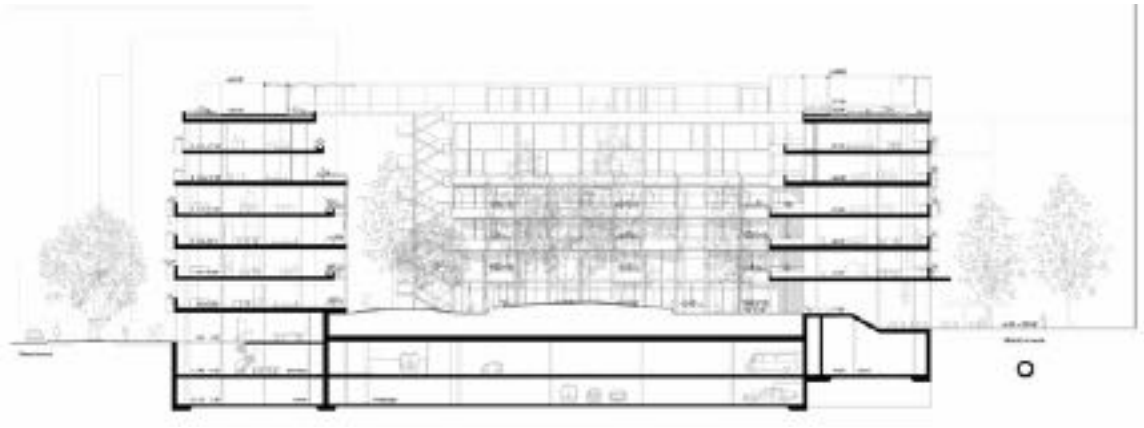
Der Beitrag überzeugt die Jury vollumfänglich. Er gliedert sich als aufgelöster Blockrand städtebaulich hervorragend in das Quartier ein, seine architektonische Formensprache und Materialisierung überzeugen in ihrer Vielfalt und gleichzeitiger Einheitlichkeit, die Wohnungstypen sind variantenreich, gewährleisten eine gute Durchmischung und haben eine grosse Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden, die Erschliessung über den Aussenraum ist innovativ, die Dachlandschaft als Gemeinschaftsraum spannend. Mit anderen Worten: Die «Maison Verte» ist ein in jeder Hinsicht gelungenes Projekt.

Baubereich A1 und Ideenparameter B1

Situationsplan Baubereich A1



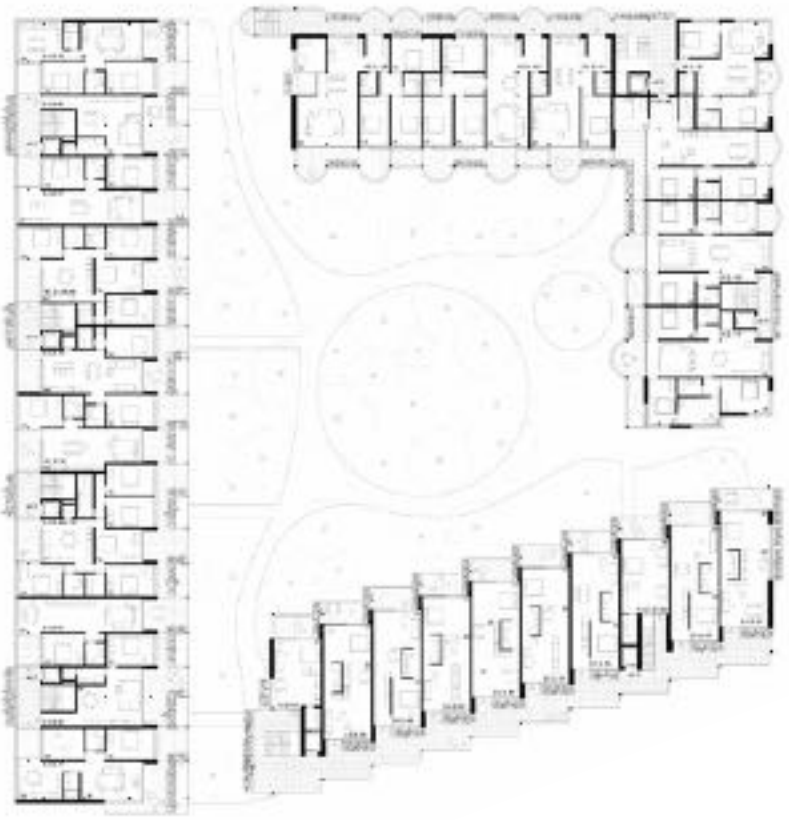
Modellfotos



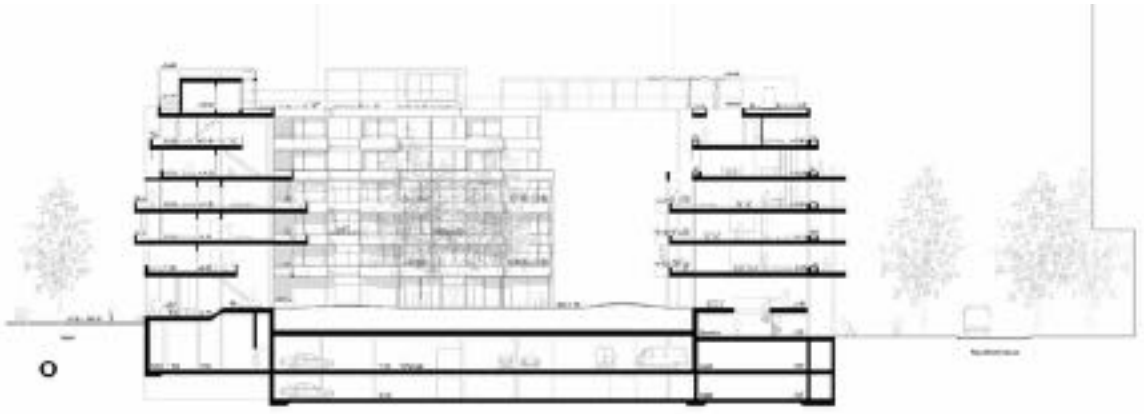
Schnitt A West-Ost

Ansicht Bahnhofstrasse

Erdgeschoss



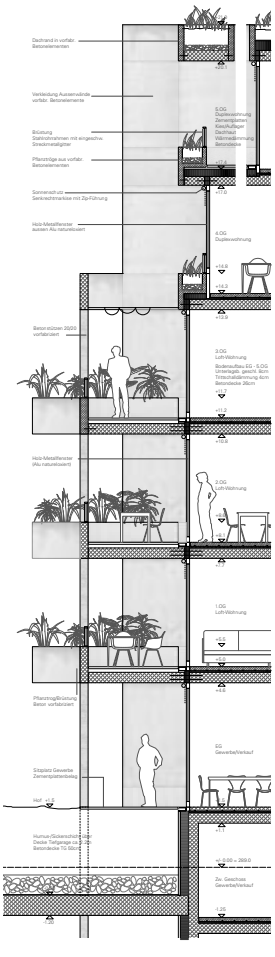
2. + 3. Obergeschoss



Schnitt Nord-Süd

Haus 5

Dachlandschaft mit Pool



Fassadenschnitt Haus B

DER «WOHNGARTEN»

Arbeitsgemeinschaft RDR architectes SA + NYX Architectes GmbH ETH SIA Reg. A und Hager Partner AG

Architektur

RDR architectes SA
Avenue Dapples 54, 1006 Lausanne
Kenneth Ross, Baris Kansu, Gilles Margot

NYX Architectes GmbH ETH SIA Reg. A
Bändlistrasse 31, 8064 Zürich
Nathanael Chollet, Yann Gramegna,
Benjamin Melly, Salvador Bru Hernandez

Landschaftsarchitektur

Hager Partner AG
Bergstrasse 50, 8032 Zürich
Pascal Posset, Isabelle Garcia

Fachplaner

wh-p Ingenieure AG
(Tragwerksplanung)
Malzgasse 20, 4052 Basel
M. Stumpf

eicher + pauli Liestal AG
(Gebäudetechnik)
Eichenweg 6, 4410 Liestal
A. Flückiger, T. Amann

BIKE
WORLD

Die Gebäude der Projektstudie der «WOHNGARTEN» umfassen einen Innenraum, der als intensiv begrünter Wohngarten für die Bewohner eine starke Verflechtung zwischen Haus und Freiraum darstellt. Durch eine unterschiedliche Gliederung der Baukörper und eine integrative Verwendung der Vegetation wird die Massstäblichkeit bewusst differenziert, wodurch die vier nicht identischen Strassenräume je einen spezifischen Ausdruck erhalten. Der Wohngarten wird von drei Seiten erschlossen, die Durchgänge befinden sich an den städteräumlich relevanten Öffnungen. Die Zugänge zu den Wohnungen lassen sich beidseitig, von den angrenzenden Strassen als auch vom Innenhof her erschliessen. Die Unterschiedlichkeit der Gebäudeform liegt mitunter auch an der Verschiedenartigkeit der Wohnungsgrundrisse. Die vielfältigen Typologien entwickeln sich aus dem Programm, der Lage und der Orientierung. Es entstehen räumlich äusserst hochwertige Wohnungen, welche immer über eine wertvolle Integration der Vegetation als vertikales und raumbildendes Element verfügen. Die Loggien bzw. Balkone werden durch ihre Grösse und Lage zu «Gartenräumen», die die Wohnungen erweitern.

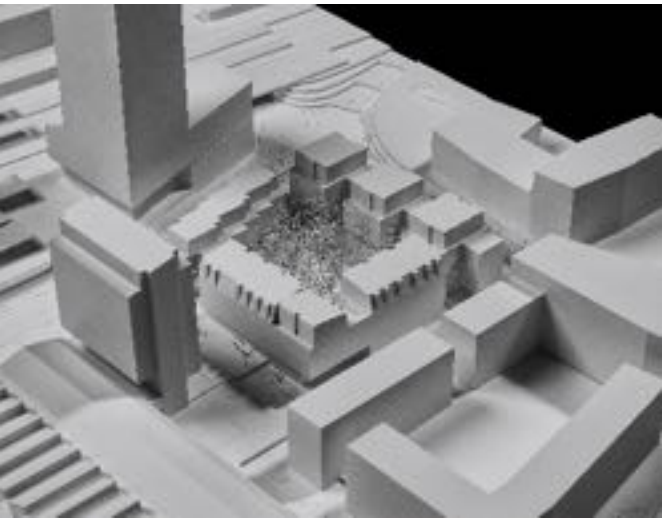
Die volumetrische Gliederung der Fassaden wird primär durch eine starke Zweigliederung bestimmt. Während die Basis-Fassaden aus Sichtmauerwerk, Betonstirnen bei den Balkonen und Loggien und Aluminiumfenstern bestehen, sind die zweigeschossigen Dachaufbauten mit Aluminium-Sandwichpaneelen und Photovoltaik-Fassadenmodulen verkleidet. Die schön materialisierten Fassaden suggerieren aber eine Noblesse, die weder dem Ort noch der angestrebten Mieterschaft gerecht wird.

Das Bild des mittelalterlichen Blumenteppichs dient als Einstieg in die Grundemotion des Projektes: Grün ist tragendes Thema und bildet den weichen, grünen Pelz eines umfassenden Wohngartens, in den die Gebäude eingebettet sind. Grosskronige Bäume bilden im Hof eine dichte Blätterwolke, die das Bild und das Klima des Innenhofes bestimmt. Ihr unterlegt sind vielfältig bespielbare Raumkammern, die von einem weich schwingenden Wegnetz umflossen sind. Drei unterschiedlich gestaltete «Piazette» ermöglichen den Einstieg in die grüne Hofwelt, welche aufgrund der Höhenversätze vielleicht etwas «abgehoben» wirken. Das Beurteilungsgremium schätzt den gewählten Ansatz, mit dem die Klaviatur des Grüns facettenreich durchgespielt wurde.

Das Projekt weist relativ wenig Nutzfläche auf, was sich auch in der Wirtschaftlichkeit niederschlägt. Die durch einen Volumenversatz vor Witterung geschützten Verkaufsflächen entlang der Talbachpromenade sind vorwiegend durchgesteckt und gut vermietbar. Etwas weniger ertragsreich sind die Gewerbeflächen zur neuen Bahnhofstrasse, welche über keinen direkten Zugang von aussen verfügen. Die vielfältigen Wohnungsgrundrisse, die teileweise an bis zu vier Fassaden stossen, sind gut proportioniert und überdurchschnittlich attraktiv. Gleichzeitig hat dieses Prinzip durch eine grosse Fassadenabwicklung und viel Fensterfläche auch höhere Erstellungskosten zur Folge. Durch die mässig kompakten Gebäude und die ressourcenaufwändigen Fassaden weist das Projekt sehr viel Graue Energie auf. Die vollständige Unterbauung des Innenhofs und die fehlende Begrünung der Dächer führt zu niedriger Retention. Geschätzt wird hingegen, dass sich die Dachflächen für die Integration von Photovoltaik eignen.

Das Projekt ist bezüglich Lärmschutz sehr gut ausgearbeitet. Alle Wohnungen weisen einen Zugang zu leisen Fassadenseiten auf und sind somit bewilligungsfähig. Zusammenfassend darf festgestellt werden, dass der Entwurf grundsätzlich einen wichtigen Beitrag zur gestellten Aufgabe leisten kann. Das Wohnungsangebot ist vielfältig, die typologische und räumliche Qualität der Wohnungen gross. Der architektonische Ausdruck stimmt jedoch nicht mit dem Ort und dem Nutzerprofil der Mieterschaft überein.

Situationsplan Baubereich A1

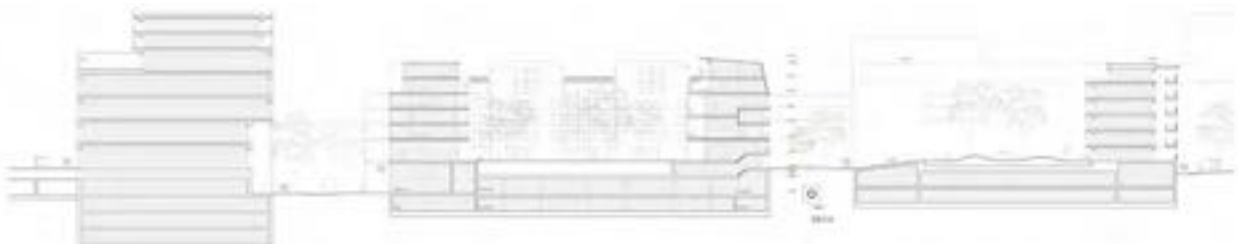


Modellfotos

Erdgeschoss

Obergeschoss

Schnitt A-A



Schnitt B-B

Typologie, Gebäude 5

Typologie, Gebäude 6

Typologie, Gebäude 8

Fassadenschnitt
Gebäude 6 – 7

FLEUR DE SEL

Arbeitsgemeinschaft Stump & Schibli Architekten BSA + Brandenberger Kloter Architektenpartner und Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten

Architektur

Stump & Schibli Architekten BSA
Clarastrasse 6, 4058 Basel
Omar Gonzales, Daniel Huber, Hans Schibli, Yves Stump

Brandenberger Kloter Architektenpartner
Gempenstrasse 10, 4053 Basel
Samuel Borer, Oliver Brandenberger, Daria Domagala, Samuel Kettler, Adrian Kloter, Veronika Mutalova
Bojan Petrovic (freischaffend)

Landschaftsarchitektur

Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten
Dornacherstrasse 192, 4053 Basel
Kerstin Marx, Beat Rösch

Fachplaner

Waldhauser + Hermann AG
(Gebäudetechnik)
Florenzstrasse 1D, 4142 Münchenstein
Roman Hermann

Die Verfassenden des sorgfältig durchgearbeiteten Projektvorschlages «FLEUR DE SEL» haben sich intensiv mit den Wichen, den Öffnungen des aufgebrochenen Blockrandes, auseinandergesetzt und diesen jeweils eine der Funktion entsprechend eigene Bedeutung und Gestaltung gegeben. Lücke als Hauptzugang zum Wohnhof, Tor als Übergang zur Talbachpromenade und Hängende Gärten als durchgrünte Aussenräume für die angrenzenden Wohnungen. Das Gebäudekonglomerat, welches den Wohnhof umschreibt, bildet trotz der Verschiedenheit der Teile ein identitätsstiftendes Ganzes. Gegen aussen sind die Gebäude klar und hart geschnitten, während gegen innen eine gebrochene weiche Fassadenflucht die Verzahnung mit dem Hofraum unterstützt. Die ansprechend proportionierten Fassaden sind als Leichtbau mit Riemchenverkleidung, die Attika mit einer PV-Verkleidung vorgesehen. Die Adressierung der Gebäude erfolgt grundsätzlich gegen das öffentliche Wegenetz. Zum Hof liegen die Nebeneingänge der Häuser und die direkten Ausgänge verschiedener Wohnungen. Bei den Gebäuden 7 und 8 liegen die Zugänge zu den Wirtschaftsflächen aussen, während die Zugänge zu den Wohnungen aus dem Wich 2, dem Tor zum Wohnhof, über zwei gestreckte Eingangshallen erfolgen. So wird die Durchmischung der Wohn- und Gewerbezugänge verhindert.

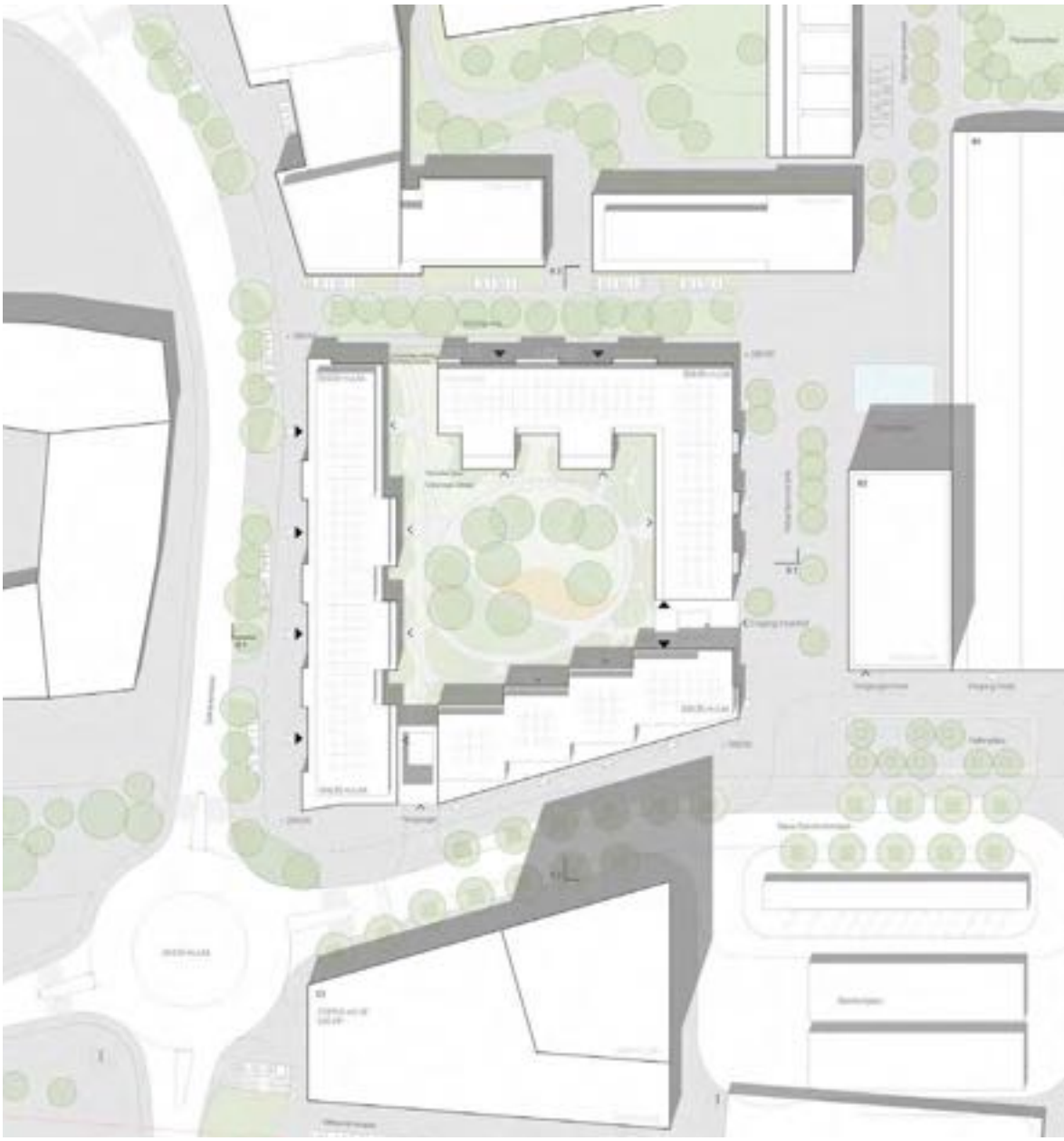
Die Aussenseite von «FLEUR DE SEL» ist hart. Nach innen – zum Hof hin – ist die Raumschicht vor den Wohnungen differenziert und weich: Loggien und Balkone bestimmen das Gesicht der Überbauung. Den Wohnungen im Hochparterre ist eine privat aneigenbare Gartenzone vorgelagert. Zur Mitte hin nimmt der Öffentlichkeitsgrad des Hofgartens zu. Das Ellipsoid des Rundweges sammelt die Hofausgänge der Treppenhäuser und umkreist den kräftigen Baumbestand, die Bäume wurzeln in einem Erdkörper, der die Tiefgarage durchdringt. Verglaste Loggien mit Blumenfenstern und Orangerien vor den Wohnungen bereichern das Angebot an kleinen Freiräumen. Das Beurteilungsgremium fragt sich, ob die Priorisierung von Kindern auf dem zentral gelegenen Spielplatz nicht zu einem Problem für andere Nutzungen führt. Es gelangt zur Auffassung, dass das Angebot an Freiräumen zu wenig spezifisch ist und zu wenig «grüne Power» aufweist.

Durch eine strenge Ordnung schafft es das Projekt, sehr viel Nutzfläche zu generieren. Das kompakte Gebäudevolumen führt zu vergleichsweise niedrigen Erstellungskosten. Die Geschäftsflächen im Erdgeschoss sind attraktiv dank liegenden Räumen mit einem guten Verhältnis zwischen Fenster- und Mietfläche. Die Wohnungen sind nahezu alle nach dem gleichen Prinzip gebildet. In der Folge wird bei dieser Anzahl von Wohnungen die Vermietbarkeit verhältnismässig schwieriger. Als positiv ist die Einschnürung zwischen Wohn- und Ess- / Kochbereich zu werten. Kritisch sind die Maisonettewohnungen mit Wendeltreppen, welche in der Vermietung wegen eingeschränkter Möblierbarkeit schwierig sind.

Die ressourcenoptimierten Fassaden der Hybridbauten sind mit hinterlüfteten und leicht bis mittelschwer verkleideten Holzelementen ausgestattet und eignen sich gut für integrierte Photovoltaikanlagen. Der nicht unterbaute Innenhof und die Dächer sind optimal für Retention und Ressourceneffizienz. Einzig die zu klein dimensionierten Technikräume und die eingeschränkte Durchlüftung des Hofes werden aus Sicht Nachhaltigkeit bemängelt.

Der gewählte Lösungsansatz der Orangerie wird von der zuständigen Lärmschutzfachstelle nicht gutgeheissen. Die formulierten, zwingenden Rahmenbedingungen sind soweit ersichtlich eingeflossen. Eine Bewilligung durch die Behörde ist trotz Einhaltung dieser Rahmenbedingungen nicht zwingend gegeben, da neue Gerichtsurteile alle Fachstellen zwingen, ihre Bewilligungspraxis und ihre Ausnahmeregelungen zu verschärfen.

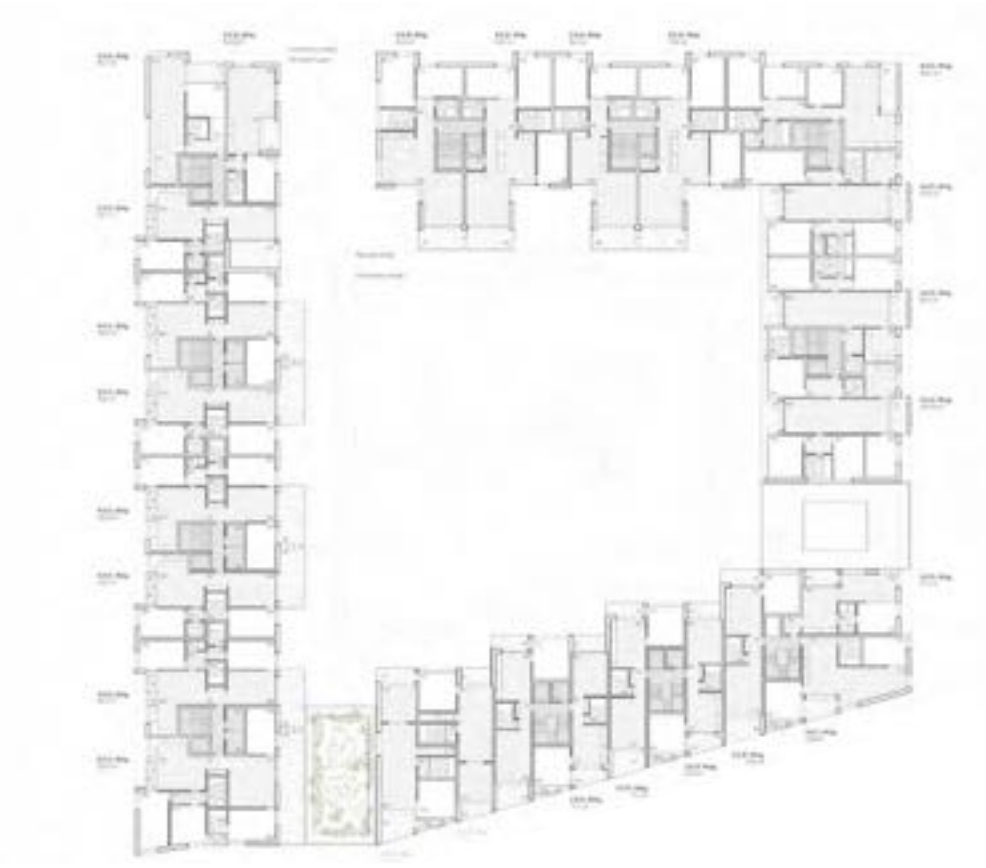
Die Wohnungen sind effizient organisiert, bieten aber wenig Variabilität. Die Trennung der Wohnungszugänge von den Zugängen der Wirtschaftsflächen wird vom Beurteilungsgremium als nachteilig für die Gewerbeflächen beurteilt, welche von einem regen Fussgängerverkehr profitieren würden. Die Lösung der Lärmsituation für die Wohnungen betrachtet das Beurteilungsgremium als für den Projekterfolg kritisch, die Bewilligungsfähigkeit der Blumenfenster (Orangerie) als fraglich.



Situationsplan Baubereich A1

Modellfotos

Erdgeschoss



3.OG / Regelgeschoss

Südansicht Haus 5 und 8

Schnitt Hof 1 / Nordansicht Haus 6 hofseitig

Haus 5 / 5. OG

Haus 7 / 1.– 3. OG

Fassadenschnitt

ARCADIA

Arbeitsgemeinschaft Lehner + Tomaselli AG + Ateliergemeinschaft Müller & Naegelin Architekten BSA und w+s Landschaftsarchitekten AG

Architektur

Lehner + Tomaselli AG
Gelterkinderstrasse 28, 4450 Sissach
Damiana Imhof, Angelo Tomaselli,
Simone Wösch

Ateliergemeinschaft Müller & Naegelin Architekten BSA
Dornacherstrasse 210, 4002 Basel
Gregor Katz, Maria Martinez,
Hanspeter Müller

Landschaftsarchitektur

w+s Landschaftsarchitekten AG
Untere Steingrubenstrasse 19,
4500 Solothurn
David Gadola, Julia Stöppelmann

Fachplaner

Büro für Bau- und Raumakustik, Lärmschutz
(akustische Beratung)
Hausmattstrasse 11, 4438 Langenbruck
Martin Lienhard

Neue Bahnhofstrasse

Anstelle von drei Gebäudevolumen mit drei Öffnungen schlagen die Verfasser der Projektstudie «ARCADIA» zwei winkelförmige Baukörper mit zwei Öffnungen vor: Die Planungsbereiche 5 und 8 werden zusammengefasst, die Öffnung beim Kreisel entfällt somit, die Lücke beim Bahnhofplatz wird auf die Ecke verschoben und bewusst architektonisch inszeniert. Folgerichtig wird eine diagonale Durchwegung des Hofes von Süd-Osten nach Nord-Westen angeboten. Die Treppenhäuser sind konsequent von den öffentlichen Strassen her erschlossen und bieten einen zweiten Ausgang zum Innenhof an. Das Wegenetz führt von jedem Ausgang zur Mitte des Hofes unter das Blätterdach einer Baumgruppe. Die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen bleibt gewahrt. Im Hinblick auf die Gesamtanlage des Bredella-Areales wird im Beurteilungsgremium kritisch hinterfragt, ob die diagonale Durchwegung erwünscht ist: Der halböffentliche Charakter des Hofes steht potentiell im Konflikt mit seiner Rolle als wichtiger Erholungsraum der Mieter und zum Ziel, dass die Strassen des Bredella-Areales einen möglichst hohen Öffentlichkeitsgrad aufweisen.

Mit Zwei- und Dreispänner Grundrissen werden helle mehrseitig orientierte Wohnungen vorgeschlagen. Bemerkenswert ist die Reaktion der Verfassenden auf die Lärmbelastung von Westen her mit einer kammartig in den Hof ragenden Gebäudefigur. Den Erdgeschosswohnungen wird jeweils ein Ausgang in den Hof zugeordnet.

Die Hofgestaltung sieht ein organisch geschwungenes Wegnetz vor, welches alle rückwärtigen Ausgänge der Häuser anbindet und sich durch den Hof schwingt. Die Aussparung in der Tiefgarage ermöglicht die Pflanzung von grosskronigen Bäumen in der Hofmitte. Hausnah sind im Hof private Vorbereiche vorgesehen. Die Freiräume in den Raumtaschen auf der westlichen Seite des Hofes sind allzu stark verschattet. Der kleine Platz am Scharnier zum Bahnhofplatz ist ein interessanter Input, der – angereichert durch Erdgeschossnutzungen – zu einem Hotspot im Quartier werden könnte. Insgesamt löst die vorgeschlagene Gestaltung das Versprechen einer arkadischen Landschaft aber nicht ein und ist etwas lieblos und wenig inspiriert.

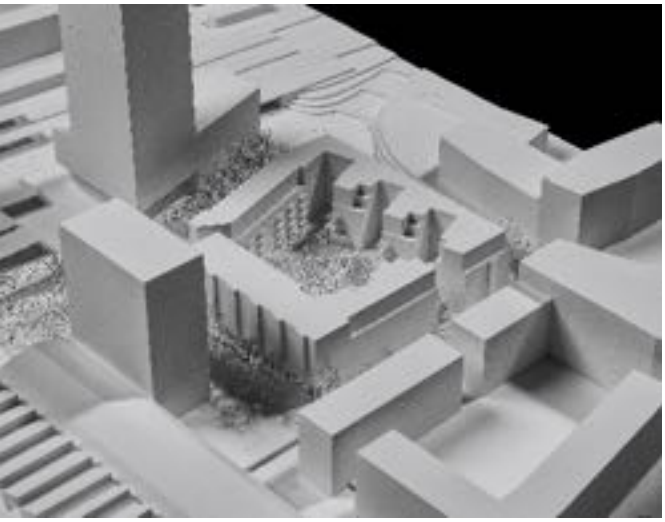
Das Projekt schafft viel Nutzfläche, allerdings verhältnismässig wenige, aber bewusst positionierte Geschäftsflächen. Das Element der Arkade und die Fensterfront zum Innenhof schaffen zusätzliche Attraktivität. Die Wohnungen weisen die notwendige typologische Heterogenität auf und sind attraktiv gestaltet und ausgerichtet. Allerdings muss bei vielen Wohnungen zuerst der private Teil durchschritten werden, um zu den Gemeinschaftsräumen zu gelangen. Die grosse Abwicklung der Fassade dürfte die Kosten treiben.

Die kompakten Gebäude werden mit einer ressourcenaufwändigen Fassade (nach Aussen in Klinker und zum Innenhof in verputztem Mauerwerk) vorgeschlagen. Der angemessene Fensteranteil ermöglicht eine gute Tageslichtdurchflutung, obwohl einzelne Wohnbereiche zu tief im Grundriss liegen. Weiter ist die Durchlüftung des Hofes in NW-SO-Richtung gewährleistet, welcher nicht unterbaut und somit optimal für die Retention und Ressourceneffizienz ist.

Der Grossteil der Grundrisse wurde lärmoptimiert im Gebäude angeordnet. Teilweise müssten noch Verglasungen vorgesehen werden, die grundlegende Typologie ist jedoch aus Lärmschutzsicht gut gewählt.

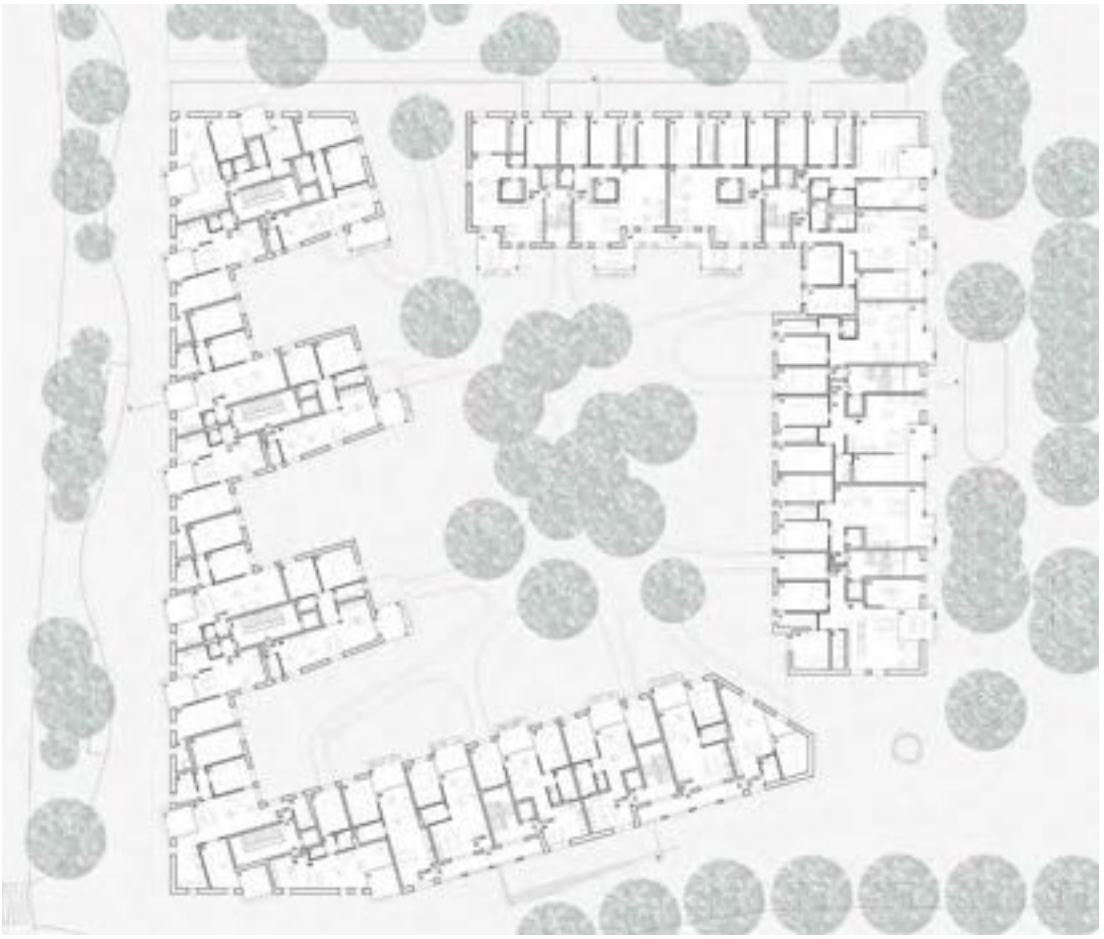
Gesamthaft handelt es sich um ein Projekt, das eine klare Haltung zur gestellten Aufgabe einnimmt und gut durchgearbeitete Wohnungen anbietet. Kritisch hinterfragt wird die hermetische, räumlich geschlossene Wirkung des Innenhofes. Im Ausdruck haben die Verfassenden bewusst eine unaufgeregte, klassische Architektur in Klinker und Verputz gewählt. Die Reaktion auf die Lärmbelastung mit muralen, zum städtischen Kontext weitgehend geschlossenen Baukörpern ist zwar nachvollziehbar, prägt jedoch auch die Ausstrahlung der Architektur. Ein Aspekt, der im Hinblick auf die Bedeutung des Vorhabens als erster Baustein bei der Entwicklung einer neuen Identität für «Bredella» Anlass zu Diskussionen im Beurteilungsgremium war.

Situationsplan Baubereich A1



Modellfotos

Erdgeschoss



1. – 3. Obergeschoss

Schnitt A

Ostfassade

Detailschnitt Hoffassade

GE(SCHICHTEN)

Arbeitsgemeinschaft Studio di architettura Guscetti + studio we architekten eth bsa sia und Officina del Paesaggio

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

Studio di architettura Guscetti
Via Verbano 17, 6648 Minusio
G. Guscetti, R. Huber, N. Zoppi,
M. Canepa

studio we architekten eth bsa sia
Via Soave 8, 6900 Lugano
Felix Wettstein

Landschaftsarchitektur

Officina del Paesaggio
casella postale 6192, 6901 Lugano
Sophie Agata Ambroise

Fachplaner

INGENI AG Zürich
(Tragwerksplanung)
Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich

Gartenmann Engineering AG
(Bauphysik)
Badenerstrasse 415, 8003 Zürich

Der Quartierplan «Bredella» schafft für die Autoren «ein eigenständiges Stück Stadt in Anlehnung an die historische europäische Stadt des 19. Jahrhunderts». Davon ableitend entwerfen sie ein überzeugendes städteräumliches Konzept – Ge(schichten) – das einerseits die grundlegenden Themen einer Blockrand-Typologie in zeitgemässer Form anwendet und andererseits die industrielle Vergangenheit durch intelligente Massnahmen wie Materialität, Massstab und Tektonik nachklingen lässt. Das Blockrandgebäude auf dem Baufeld A2 wird als «Hofhaus» verstanden. Drei grosse Portale öffnen bzw. verbinden den öffentlichen Stadtraum zum halbprivaten Hofraum. Ergänzt werden diese Öffnungen durch eine sich im Attikageschoss befindende «Loggia», die als gedeckter Aussenraum der Gemeinschaft zur Verfügung steht. Entgegen den im Quartierplan festgesetzten Bauwichen, sind diese «Lücken» absichtlich nicht durchgehend geplant. Dank dem «Verstoss» wird der Hofraum homogener gefasst, die Freiraumqualität intimer wahrnehmbar und das Aussen und Innen dank seiner eigenständigen Ausprägung zu einem dialektisch geprägten räumlichen Ereignis.

Tektonische Schichtungen charakterisieren die Gestalt der schön proportionierten und materialisierten Fassaden. Es wird dabei auf eine ausschliesslich geschossweise Gliederung verzichtet. Vielmehr wird in Kombination mit einer Kolossalordnung eine kompositorisch äusserst interessante vertikale Stapelung vorgeschlagen, die im übertragenen Sinne durchaus an Industriearchitekturen denken lässt. Das Sockelgeschoss und die sichtbaren unterschiedlich hohen Deckenstirnen bestehen aus Sichtbeton, die Aussenwände aus einem Isolierbackstein und einer hinterlüfteten Klinkerfassade.

Das Wohnungsangebot wird nicht durch eine Vielzahl an Grundrissen bestimmt, sondern vielmehr über ein paar wenige Wohnungstypen, die jedoch über eine hohe räumliche Qualität verfügen. Zur lärmexponierten Salinenstrasse und zum Hofraum sind einseitig orientierte Wohnungen vorgesehen, die über eine rue corridor erschlossen werden. Auf kleinstem Raum entsteht eine überzeugende Anordnung aus Gemeinschafts- und Individualräumen und zwei kleinen Loggien. An der Hohenrainstrasse sind die Wohnungen als Dreispänner, an der Talbachpromenade bzw. an der Wohngasse als Zweispänner organisiert. In typologisch verwandter Form sind die zweiseitig orientierten Wohnungen aufgebaut. Der durchgesteckte Gemeinschaftsbereich erhält mit beidseitig angeordneten Loggien eine räumliche Erweiterung. Der Individualbereich, je nach Wohnungsgrösse mal grösser, mal kleiner, bekommt in einer separaten aufgebauten Raumschicht seine wohltuende Eigenständigkeit.

Das Hofinnere wird als hügelartige Insel im kiesigen Fluss materialisiert. Im Gegensatz zur Freiraumgestaltung anderer Teilnehmer referenziert die Projektverfasserin weniger die Metapher «grüne Oase» oder «Arkadien», sondern bezieht sich vielmehr auf den realen Ort in der Schwemmebene des Hochrheins. Dieser hat in Urzeiten den kiesigen Untergrund des Landschaftsraums aufgeschüttet und seine Topographie geformt. Auf diese Weise gelingt ein überraschender Bezug zur Geologie, zum kiesigen Boden, auf dem Pratteln steht. Die Kiesinsel im Hof wird von urwüchsiger Vegetation besiedelt. Als schnellwachsende Pionierbäume werden Zitterpappeln angepflanzt und von einem mediterranen Pinienwald untermalt, der dereinst das Gesicht des Hofes bestimmen wird. Zwischen Gebäude und Hofraum vermittelt auf drei Seiten eine leichte Pergola. Sie bildet einen beschatteten Übergangsraum, in dem hausnahe Nutzungen ihre Verortung finden. Das Beurteilungsgremium ist beeindruckt von der Eigenständigkeit des Vorschlags. Die «Kiesinsel im Fluss» trägt als überzeugende und sinnliche Geschichte.

Das vorgeschlagene Projekt schafft viel Nutzfläche, allerdings entfallen rund 9% der Flächen auf Lager. Dementsprechend fällt der potenzielle Mietertrag eher tief aus. Die grosse Qualität aus Sicht der Wirtschaftlichkeit ist die einzigartige Monumentalität, welche es schafft, dem Projekt eine Identität zu verleihen. Dies vereinfacht die Vermarktbarkeit aller Flächen innerhalb des Projektes. Der geschaffene Wohnungstyp ist von der Raumdisposition und Organisation her attraktiv und stellenweise geradezu luxuriös (Eigentumsstandard), was zu einer guten Vermietbarkeit führt. Etwas problematisch

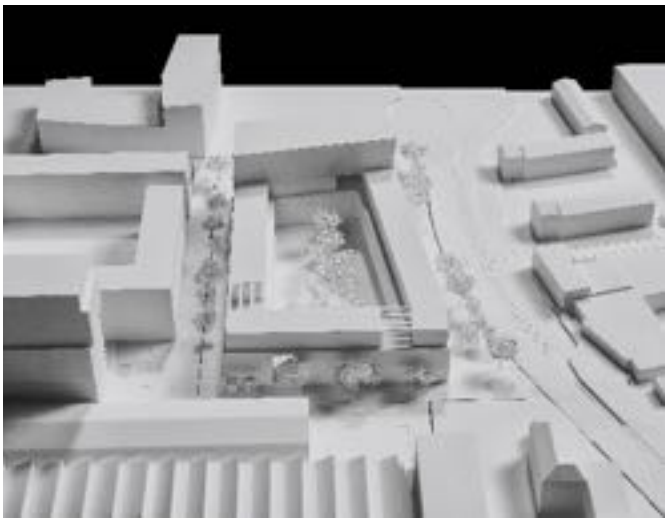
werden könnte die fehlende Varietät innerhalb des Gesamtangebots. Bei einzelnen Wohnungen gibt es zudem Zimmer, welche nur via Loggia beleuchtet werden, was sich als nachteilig bei der Vermietung zeigen könnte.

Die mässige Kompaktheit der Gebäude und die ressourcenintensive Fassade, die keine Integration von Photovoltaikanlagen vorsieht, fallen eher negativ ins Gewicht. Positiv hervorgehoben wird jedoch, dass sich die Dächer für ebendiese Anlagen eignen und zusammen mit dem nur teilweise unterbauten Innenhof gute Voraussetzungen für Retention und Ressourceneffizienz vorliegen.

Der Entwurf sieht für alle lärmempfindlichen Räume ein Lüftungsfenster vor. Für diejenigen Wohnungen, welche allseitig lärmbelastet sind, muss für das Gesamtprojekt eine grundlegende Qualität und Kompensationsflächen (z.B. die halbprivaten «Loggias» im Attikageschoss) aufgezeigt werden. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese Praxis in absehbarer Zukunft verschärft wird, ist in einem frühen Projektstadium der Kontakt zur Fachstelle zu suchen.

Der Entwurf leistet einen exzellenten Beitrag durch seine intelligente zeitgemässe Interpretation einer allgemein gültigen Blockrandtypologie und durch eine subtile Lesung der spezifischen Geschichte des Ortes. Deren symbiotische Verschmelzung bietet die Grundlage für die Entwicklung und Entstehung äusserst überraschender und lebenswerter Freiräume, attraktiver Wohnungen und Kommerzbereiche und einer Architektur, die gerade durch die Verweigerung kurzlebiger modischer Aperçus, im übergeordneten Sinne nachhaltig sein kann.

Sitationsplan Baubereich A2

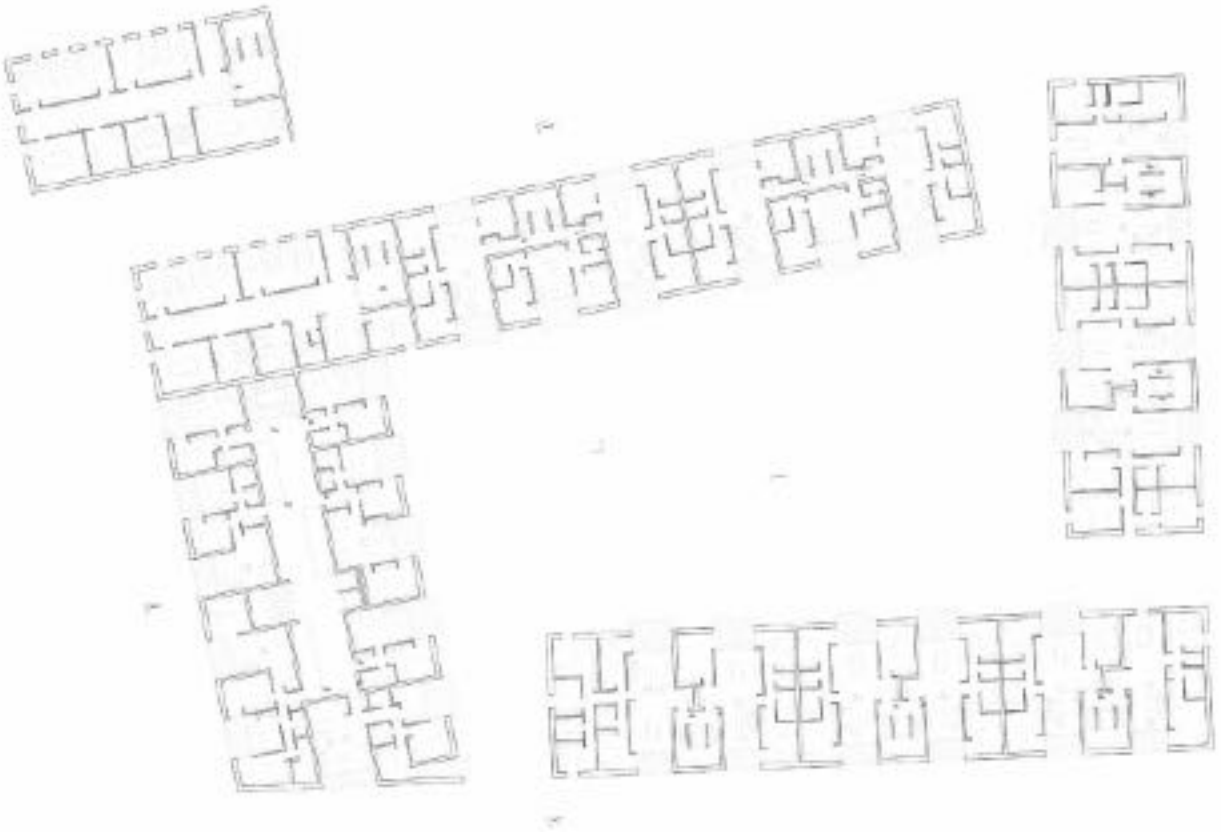


Modellfotos

Fassade Nord

Langschnitt

Erdgeschoss



1. – 3. Geschoss

4. – 5. Geschoss

Fassade Süd

Fassadenschnitt

CONNECT (FOUR)

Luca Selva AG Architekt ETH BSA SIA und August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG

Architektur

Luca Selva AG Architekt ETH BSA SIA
Viaduktstrasse 12 - 14, 4051 Basel
Luca Selva, Roger Braccini, Héloïse Mathey-Doret, Lydra Hoxha, Cecilia Ambrois, Sina Ringeisen, Jonas Häring

Landschaftsarchitektur

August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG
Schweissbergweg 34, 4102 Binningen
Margrith Künzel, Lorenz Siegenthaler, Martin Zwahlen

Der Projektvorschlag «CONNECT (FOUR)» thematisiert aufgrund der anspruchsvollen Rahmenbedingungen des Baubereichs A2 die Spannung zwischen der harten Schale gegen das lärmbelastete Aussen und dem weichen Kern gegenüber dem üppig durchgrünten Innenhof. Dieser Logik entsprechend wird die Materialisierung der Fassaden entwickelt, welche zum Kreisel hin eine Betonfassade vorsieht. In den Attikageschossen, an der ruhigeren Ostfassade und zum Innenhof hingegen dominiert Holz das ansprechende Bild. Die Wirtschaftsflächen sind interessant gestaltet und bemessen sowie folgerichtig zur Hohenrain- und Salinenstrasse hin orientiert. Die Erschliessungen der Wohnungen liegen alle am öffentlichen Wegnetz. Mit Ausnahme des Hauses an der Salinenstrasse führen für alle Häuser die Nebenzugänge zum Hof.

Der Hofraum wird durch die Gliederung der Volumen und die eingeschobenen Flächen verengt und verliert dadurch an Grosszügigkeit. Die Verfassenden streben durch die Reduktion der Anzahl der Erschliessungskerne eine gute Wirtschaftlichkeit an. Die Folge dieser Drei- bis Siebenspänner sind teilweise komplexe Grundrisse, welche die Flexibilität in der Weiterentwicklung bremsen und einen anspruchsvollen Bauablauf und erschwerte Vermietung erwarten lassen. Gleichzeitig beeinträchtigen die langen Gänge und die Überecksituationen Effizienz und Qualität vieler Wohnungen.

In Assoziation an die Morphologie des nahgelegenen Juras bildet die Topographie die Basis für die Gestaltung des Hofes. Hügelig bis wellenartig modelliert schafft sie nicht nur räumlich sondern auch ökologisch unterschiedlichste Qualitäten. In Anlehnung an den lokalen Eichen- und Hainbuchenwald strukturieren lockere Baumgruppen den Hof und schaffen so ein spannungsvolles Spiel zwischen offenen und geschützten Bereichen. Ein «myzelförmiges» Wegenetz führt durch die bewegte Landschaft und erschliesst alle Zugänge sowie die Nutzungen im EG. Lokal weitet sich das Wegenetz zu kleinen Plätzen, die Spiel- und Aufenthaltsbereiche aufnehmen. Der Entwurf zeugt von einer guten Balance zwischen räumlicher und atmosphärischer Qualität sowie einer pragmatischen Funktionalität. Damit gelingt es den Verfassenden, einen eigenständigen und ganzheitlich gedachten Raum zu schaffen.

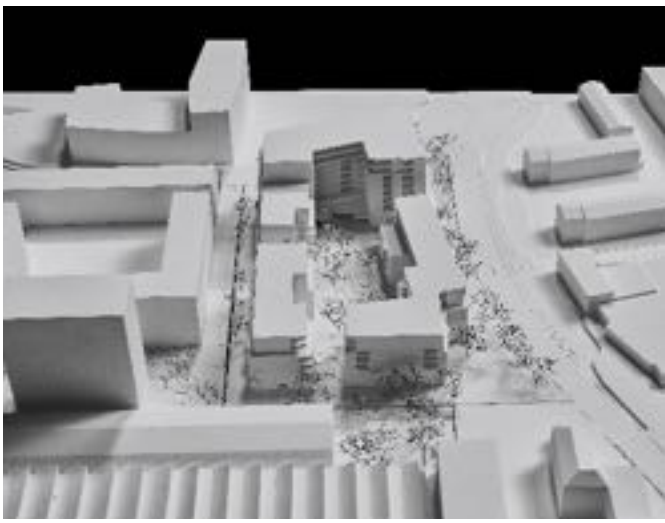
Das Projekt schafft viel Nutzfläche bei einem ausgewogenen Mix. Die Geschäftsflächen sind mit überhohen Räumen und Fensterflächen zum Innenhof grundsätzlich attraktiv gestaltet. Die Erschliessungskerne sind sehr kompakt gestaltet. Allerdings entsteht gleichzeitig sehr viel Verkehrsfläche innerhalb der Wohnungen in Form von längeren Gängen. Vereinzelt gibt es auch Wohnungen, welche ausschliesslich nach Norden ausgerichtet sind, zusätzlich zur Ausrichtung auf die stark befahrene Hohenrainstrasse. Insgesamt dürfte sich die Vermietbarkeit der Wohnungen generell eher schwierig gestalten. Durch sehr viele individuelle Grundrisse fehlt zudem die Serialität, was die Baukosten in die Höhe treiben dürfte.

Die Betonwände der kompakten Hybridbauten werden in den Regelgeschossen von innen gedämmt und mit Brettstapeln imprägniert, während in den Attikageschossen Holzelemente vorgesehen sind. Photovoltaikanlagen im Bereich der Fassaden sind nicht angedacht. Die Dächer sind als begrünte Retentionsflächen vorgesehen und die Durchlüftung des Hofes ist in allen Richtungen gewährleistet.

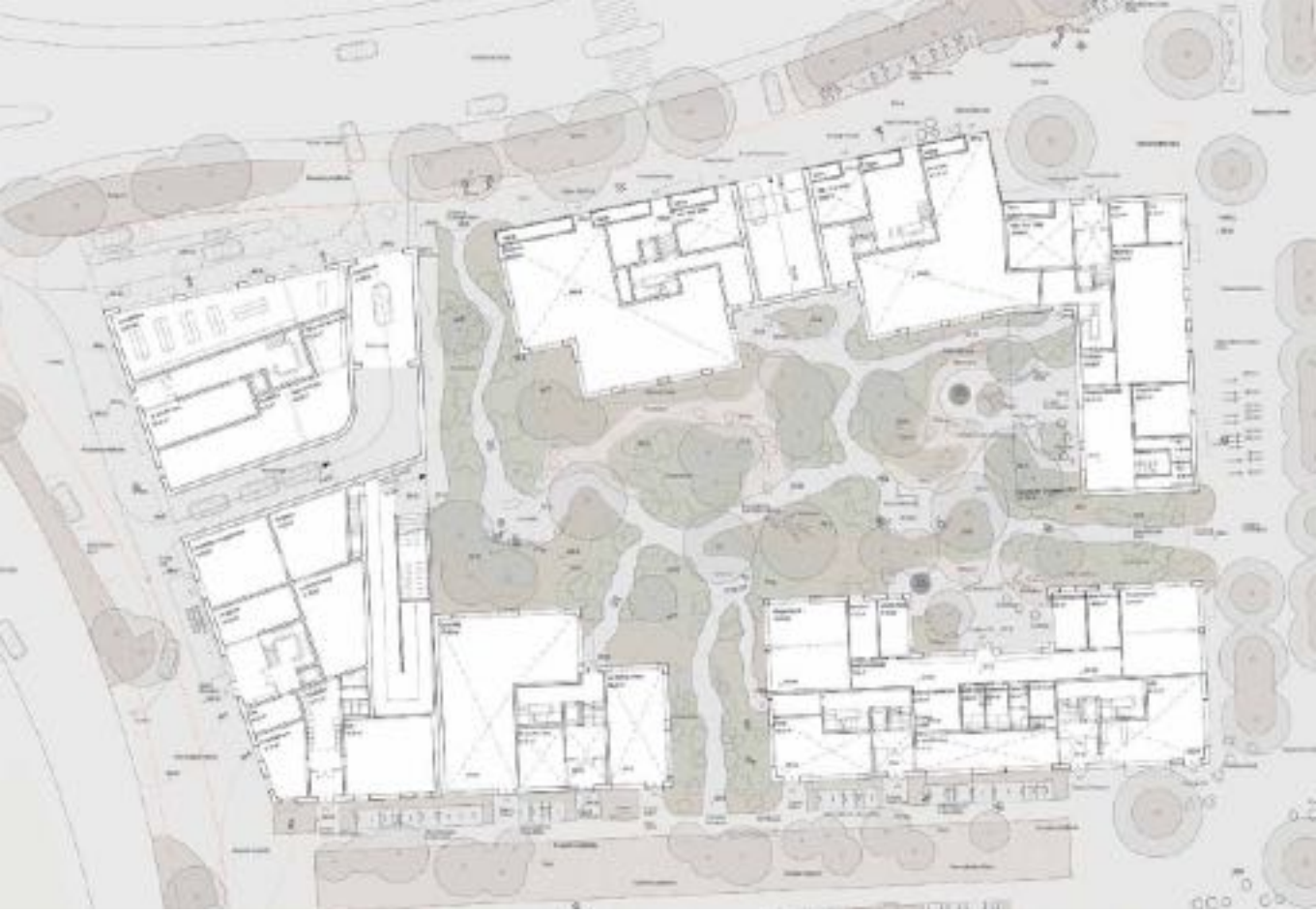
Der Entwurf sieht für alle lärmempfindlichen Räume ein Lüftungsfenster vor. Für diejenigen Wohnungen, welche allseitig lärmbelastet sind, müssen für das Gesamtprojekt eine grundlegende Qualität und Kompensationsflächen aufgezeigt werden. Kompensationsmöglichkeiten wurden bisher noch nicht aufgezeigt, zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Praxis in absehbarer Zukunft verschärft wird.

Das Beurteilungsgremium würdigt den dem Entwurf zugrundegelegte Leitgedanke «Harte Schale – weicher Kern» als tragfähig für die spezifischen, teilweise unwirtlichen Rahmenbedingungen des Bauberiches A2. Ebenso schätzt es den Anspruch, innerhalb der komplexen Geometrie eine Vielzahl effizient erschlossener Wohnungen zu schaffen. Leider weist eine hohe Anzahl dieser Wohnungen noch nicht die gewünschte Qualität auf.

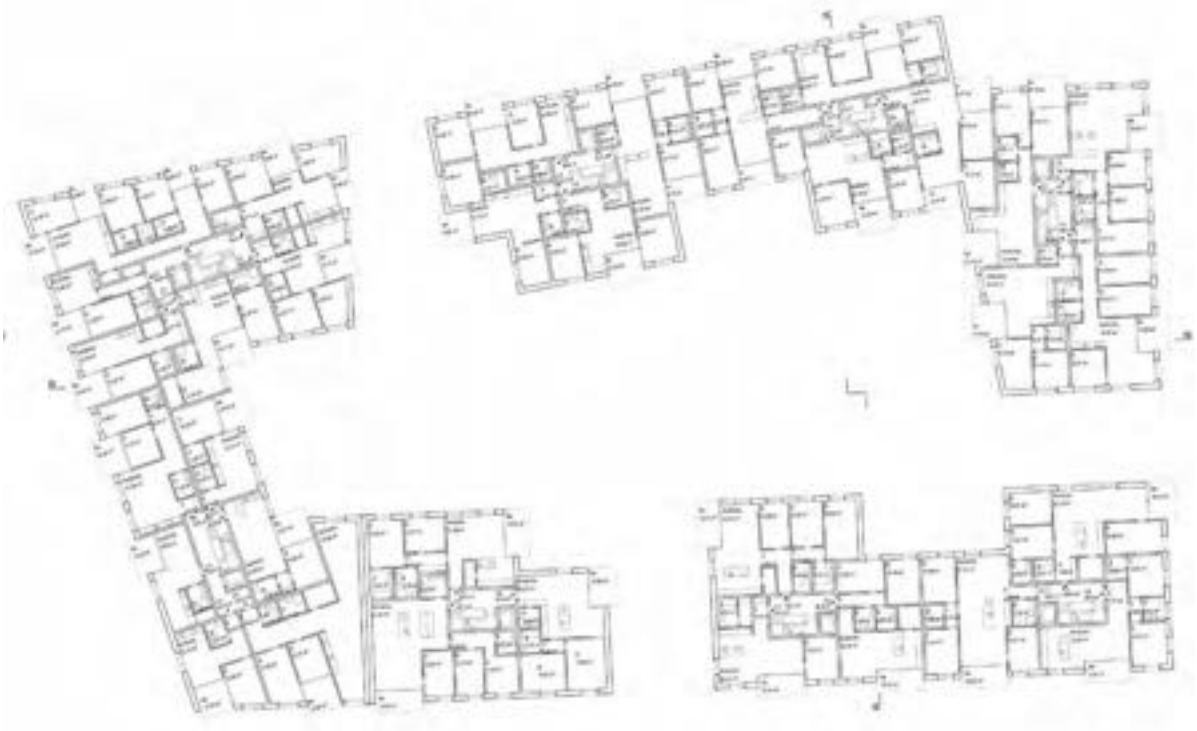
Situationsplan Baubereich A2



Modellfotos



Erdgeschoss

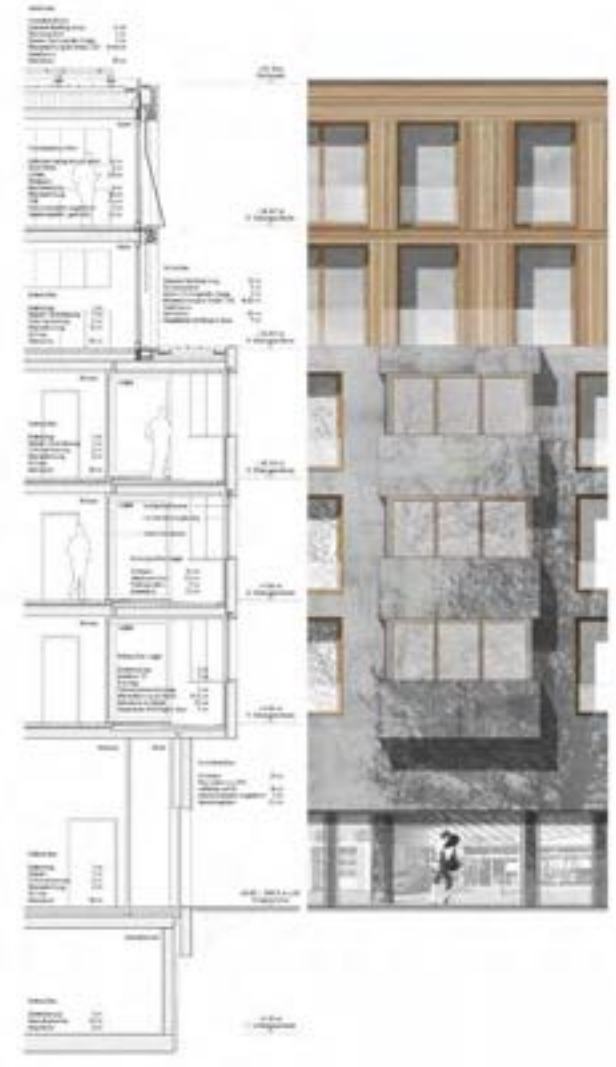


Obergeschoss 2 – 3

Nordfassade

Schnitt BB

Innenhof



Fassadenschnitt Baubereich 1

COPPEDÈ BREDELLA

Arbeitsgemeinschaft HHF architekten GmbH ETH SIA BSA + Sauter von Moos Architekten ETH SIA GmbH und META Landschaftsarchitektur GmbH

Architektur

HHF architekten GmbH ETH SIA BSA
Allschwilerstrasse 71 A, 4055 Basel
Mariana Santana, Chiara Cirrone, Maria Esteban Macayo, Elias Bey, Lucio Luque, Santiago Saucedo

Sauter von Moos Architekten ETH SIA GmbH
Spalentorweg 13, 4051 Basel
Charlotte von Moos, Florian Sauter von Moos

Landschaftsarchitektur

META Landschaftsarchitektur GmbH
Wallstrasse 14, 4051 Basel
Sonja Müller, Lars Uellendahl

Die Projektstudie «Coppedè Bredella» knüpft an die Heterogenität seiner Nachbarschaft an. Der Einstieg in die Aufgabe ist dabei eigenständig gewählt: So werden eine Tankstelle als städtebaulicher, ikonographischer Auftakt, eine Glasmembran, die als Lärmschutz zu den beiden stark befahrenen Strassen hin fungiert, und die Wohnhäuser, die dahinter zu liegen kommen, zu einem stimmigen Bild zusammengefügt, welches sich ausgesprochen gut in das spezifische Milieu des Ortes einpasst. Das Geviert mit vier unterschiedlichen Häusern – Kopfbau, Laubengänger, Familienwohnhaus und Stadthäuser – berücksichtigt die im Quartierplan geforderten Durchgänge, die den Strassen- mit dem Hofraum verbinden und bespielt diese mit anregenden geometrischen Formen. Mit diesem räumlichen Experiment gelingt es, die Nachbarschaften der verschiedenen Häuser des Gevierts an diesen «Nahtstellen» miteinander zu verbinden und gleichzeitig das Zusammenleben zu fördern.

Auch die Konstruktion und die Materialien sind kohärent gewählt und beziehen sich auf die Vielfalt des Orts. Durch die vorgelagerte Glasmembran, welche die Hauptkörper zur Mitte zwingt, gerät der Hofraum unter argen räumlichen Druck. Auch das Flächenangebot kommt dadurch, verglichen mit den anderen Beiträgen, eher unter dem Durchschnitt zu liegen. Nicht überzeugend ist zudem die architektonische Lösung zwischen Glasmembran und Laubengängen: Der Übergang wirkt beengend und die unteren Wohnungen verfügen über keine Aussicht, was letztlich der Lebensqualität abträglich ist. Die Wohnungen sind im Kontrast zur mutigen Situationsidee auffällig konventionell konzipiert und bieten nur wenige unterschiedliche Wohnungstypen an. Auch wenn die Zugänge zu den Wohnungen spannend gelöst sind, knüpfen die Wohnungen selbst nicht an die unkonventionelle, aber auch urbane Aussenwirkung des Gevierts an und halten im Innern das Versprechen eines vielfältigen Ganzen nicht ein.

Im Innenhof bilden Grosssträucher und Bäume einen vegetativen Filter in der dichten Bebauung, bieten angenehmen Schatten und schaffen den Vordergrund für eine stimmungsvolle Tiefenstaffelung. Erleben kann man all dies über ein feines Wegenetz aus Ortbetonplatten, die sich lokal zu kleinen Plätzen aufweiten. Spiel- und Aufenthaltsflächen sind stimmig in das dichte Grün eingebettet. Zwischen der Lärmschutzwand und dem Gebäude dienen Grüne Patios als stimmungsvolle Aufenthaltsbereiche. Die gewählte Einfachheit und Direktheit schaffen ein starkes und charakteristisches Bild, in das man gerne eintaucht, mit Nachbarn plaudert, oder im kühlen Schatten ein Buch liest. Zugänge, Patios und Terrassen runden das Angebot an Freiräumen überzeugend ab.

Das vorgeschlagene Projekt weist verhältnismässig wenig Nutzfläche auf und die Anzahl Wohnungen ist klar unterdurchschnittlich. Das Projekt schafft mit der aussergewöhnlichen Fassade eine einzigartige Identität, welche sich auch vermarkten lässt. Dies dürfte sich vor allem sehr positiv auf die Geschäftsflächen auswirken. Das Projekt bietet unterschiedliche Wohnungstypen, welche verschiedene Lebensformen aufnehmen können. Gleichzeitig entstehen hinter der Lärmschutzwand Wohnungen, welche wohl für Durchschnittsbürger eher ungeeignet sind. Die Erstellungskosten dürften aufgrund der vielen Sonderlösungen tendenziell überdurchschnittlich ausfallen, womit die Gesamtwirtschaftlichkeit in Frage gestellt wird.

Der Innenhof scheint fast vollständig unterbaut zu sein, was für die Retention und Ressourceneffizienz problematisch ist. Aus Sicht der Nachhaltigkeit positiv gewertet werden die ressourcenneutrale Fassade, die Holzelementbauten als Ganzes sowie die als Retentionsflächen vorgesehenen Dächer.

Das Projekt ist bezüglich Lärmschutz sehr gut ausgearbeitet. Mit der Glasmembran wurde eine Vielzahl an lärmberuhigten Fassadenflächen geschaffen, von denen die meisten Wohnungen profitieren.

Alles in allem ein mutiger, inspirierender Beitrag, der es jedoch nicht schafft, die Idee des angezielten Bildes und die Vielschichtigkeit des Ganzen auf die Wohneinheiten im Innern zu übertragen und überzeugend umzusetzen.

Sitationsplan Baubereich A2

Modellfoto

Erdgeschoss

2. Obergeschoss

Schnitt AA

Schnitt CC

Fassade Gebäude 2

Vogelperspektive von Südost

EMIL

Arbeitsgemeinschaft Müller Sigrist Architekten AG + Rapp Architekten AG und Westpol Landschaftsarchitektur GmbH

Architektur

Müller Sigrist Architekten AG
Weststrasse 7 4, 8003 Zürich
Pascal Müller, Antonia Pramschüfer,
Vincent François, Robin Zeidler,
Matthias Kamber, Magdalena Haslinger,
Melina Sehn

Rapp Architekten AG
Freilager-Platz 4, 4142 Münchenstein
Thomas Stegmaier, Gonçalo Duarte

Landschaftsarchitektur

Westpol Landschaftsarchitektur GmbH
Hammerstrasse 123, 4057 Basel
Andy Schönholzer, Aster Sittoni,
Anna Müller

Fachplaner

loomn architekturkommunikation
(Visualisierungen)
Blessenstätte 38, D-33330 Gütersloh
Nico Flötotto

BREDELLA

Die Verfassenden der Projektstudie «Emil» haben auf die Kritik anlässlich der Zwischenbesprechung reagiert und die bisher stark individualisierten vier Planungsbereiche zu einer prägnanten Gesamtfigur zusammengefasst. Die Bereiche 1, 2 und 3 bilden dabei eine grosse Klammer, die den Wohnhof – unter Verzicht der Baulücke an der Hohenrainstrasse – vor dem Strassenlärm schützt. Der prominent am Kunimatt-Kreisel gelegene Gebäudekörper wird mit einem zusätzlichen Geschoss und einer markant gegliederten Fassade ausgezeichnet. Der Bereich 4 komplettiert den Blockrand und vermittelt zwischen den an der Wohngasse und dem Talbachplatz gelegenen Baulücken. Das geforderte Nutzungsprofil wurde konsequent umgesetzt: Einrichtungen für die Verkehrsinfrastruktur, Gewerbe und KIGA / KITA im Erdgeschoss und Wohnnutzungen ab dem 1. OG. Die vielfältigen Wohnungsgrundrisse werden mehrheitlich über Dreispänner erschlossen, profitieren von vielfältigen Raum- und Sichtbezügen und sind vielfach zweiseitig orientiert. Einen interessanten Ansatz bilden in diesem Zusammenhang die von Fassade zu Fassade durchgesteckten Loggias der Wohnungen an der Hohenrainstrasse. Hinsichtlich der Erschliessung bildet der Planungsbereich 1, wo bis zu 11 Wohnungen pro Geschoss über eine lichtdurchflutete, vertikale Halle erschlossen werden, eine Ausnahme.

Im grünen Wohnhof schmiegen sich zwei Heckenkörper um die detailliert geplanten Aussenbereiche der KITA und des KIGA und schaffen so eine klare räumliche Trennung zum restlichen Hof. Eine Serie von Grün- und Spielflächen charakterisieren den allgemeinen Teil. Darüber erstreckt sich eine lockere Baumgruppe, die im engen Hof als stimmungsvoller Filter dient. Der robuste und selbstverständlich anmutende Ansatz bildet zwar die Basis für eine klare Zonierung, potentielle Synergien zwischen den Bereichen der KITA und des KIGA und dem Rest des Hofes sind aber nicht erkennbar, was im Kontext der räumlichen Knappheit bedauerlich ist. Zudem weisen die vorgeschlagenen Grünflächen nur geringe räumliche wie funktionale Qualitäten auf. Trotz einer sorgfältigen Darstellung kann das Freiraumkonzept nicht überzeugen.

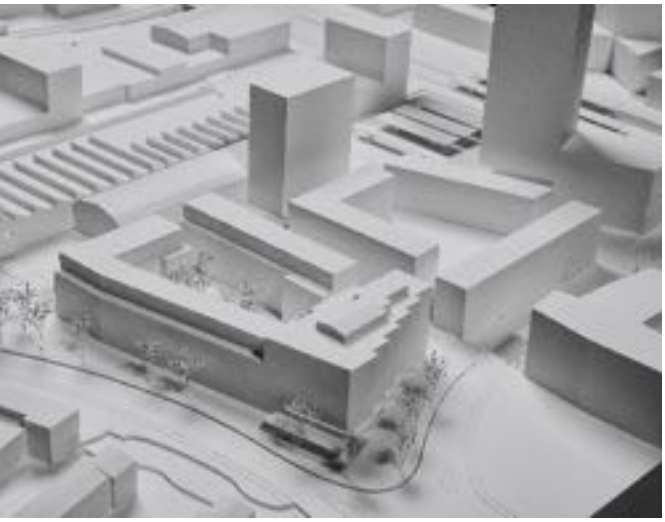
Die Bebauungsstruktur schafft überdurchschnittlich viel Nutzfläche. Sowohl der Nutzungs- als auch der Wohnungsmix sind ausgeglichen. Die Gewerbeflächen verfügen über sinnvolle Proportionen, gute Möblierbarkeit, grosse Fensterflächen und sind gut vermietbar. Das Angebot an Wohnungen ist differenziert und jede Wohneinheit stösst an mindestens zwei Fassaden. Besonders vorteilhaft gestaltet ist der tiefe Baukörper mit gelungenen Kleinwohnungen und verhältnismässig effizienter Erschliessung, allerdings mit dem Preis von ausschliesslich nach Norden ausgerichteter Wohnungen.

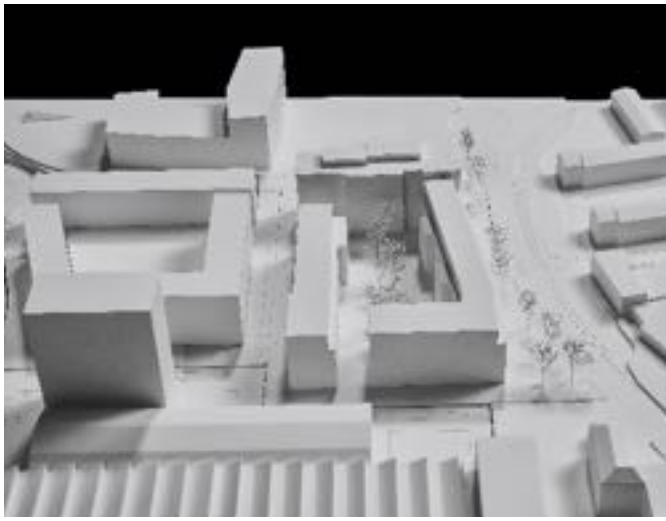
Ein kompakter Gebäudekörper, für Photovoltaik geeignete Dächer und Fassaden (Attika), ein nicht vollständig überbauter Hof und ein angemessener Fensteranteil beeinflussen die Umsetzbarkeit der Anforderungen SIA 2040 positiv. Eher problematisch sind hingegen die suboptimale Belichtung von zahlreichen Wohnbereichen (zu tief im Grundriss) und die eingeschränkte Durchlüftung des Hofes.

Die Projektstudie sieht für alle lärmempfindlichen Räume ein Lüftungsfenster vor. Für die Wohnungen, welche allseitig lärmbelastet sind, müssen eine grundlegende Qualität und Kompensationsflächen nachgewiesen werden (z.B. der Zugang zum lärmberuhigten Lichthof und zum Dachgarten mit Gemeinschaftsraum). Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass diese Praxis in absehbarer Zukunft verschärft wird.

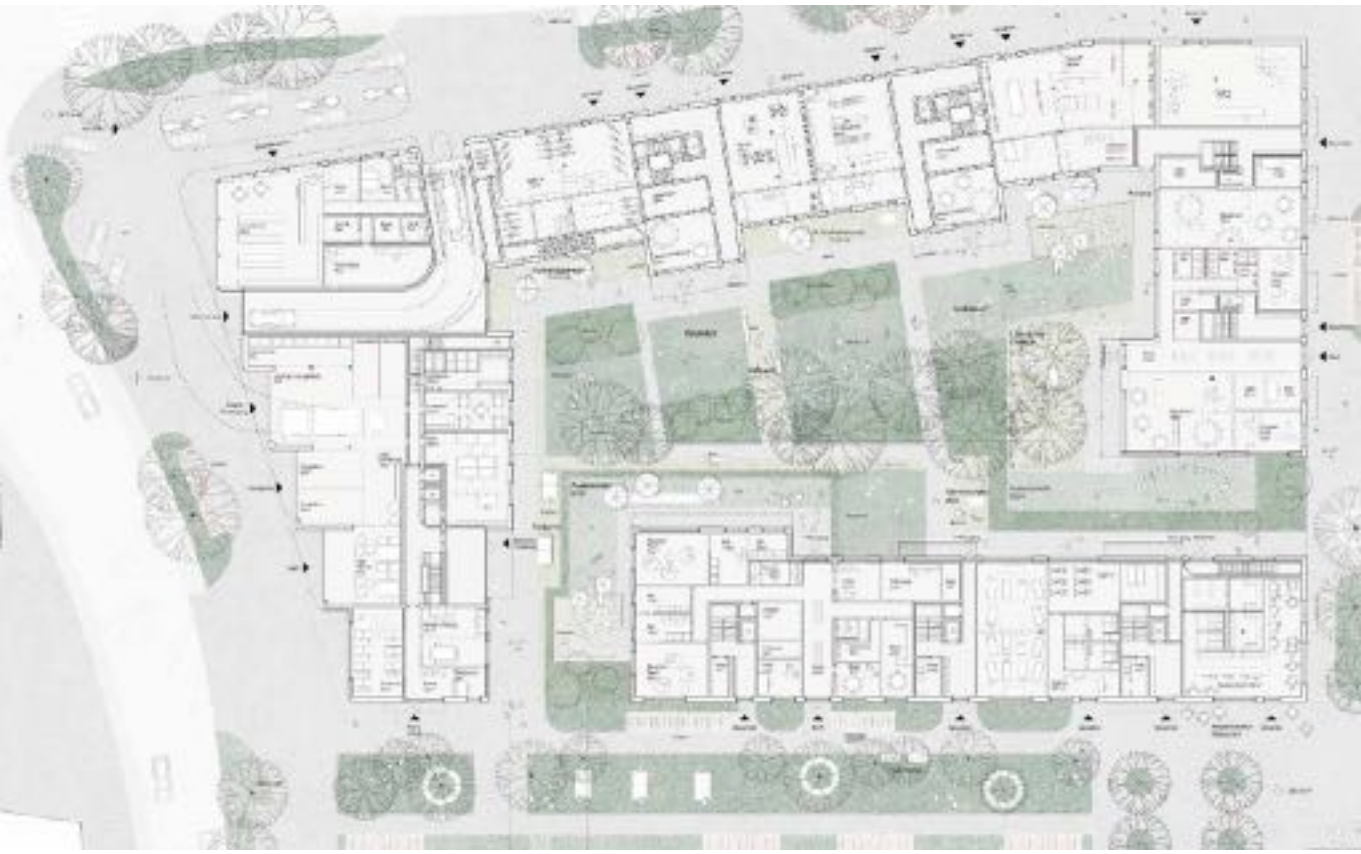
Das Beurteilungsgremium würdigt die Auseinandersetzung des Teams mit der im Rahmen der Zwischenbesprechung geäusserten Kritik. Die städtebauliche Ausformulierung des Gebäudekörpers hat dadurch wieder an Klarheit und Prägnanz gewonnen. Ebenso geschätzt wird die intensive Beschäftigung mit dem Nutzungsprofil. Mit wenigen Ausnahmen verfügen die Wohnungen über gute Qualitäten. Leider korrespondiert die Qualität im Innern in keiner Weise mit dem äusseren Ausdruck der Fassaden, sowohl gegenüber dem öffentlichen Raum als auch im Hof. Stimmung, Ausdruck und Materialisierung der Fassaden können die notwendige Identität für diese strategische Lage am Ortseingang von Pratteln nicht schaffen.

Sitationsplan Baubereich A2





Modellfoto



Erdgeschoss

Regelgeschoss

Ansicht Nord – Hohenrainstrasse

Längsschnitt A – Hof

Attika Baubereich 2

Regelgeschoss Baubereich 2

Fassadenschnitt und Südansicht

DOMUS

Burckhardt + Partner AG und Studio Celine Baumann

Architektur

Burckhardt + Partner AG
Dornacherstrasse 210, 4002 Basel
Samuel Schultze, Andreas Schröder,
Christoph Jantos, Samuel Seiler,
Luis Grossberger, Joanne Kaehlin,
Valeria Spinelli, Andre Manso, Jiyoung In,
Camilla Roudanovski

Landschaftsarchitektur

Studio Celine Baumann
Metzerstrasse 33, 4056 Basel
Celine Baumann

Fachplaner

wh-p Ingenieure AG
(Tragwerksplanung)
Malzgasse 20, 4052 Basel
Martin Stumpf, Lars Keim

Gartenmann Engineering AG
(Bauphysik)
St. Jakobs-Strasse 54, 4052 Basel
Christian Dietrich, Lisa Haller

Waldhauser + Hermann AG
(Gebäudetechnik)
Florenzstrasse 1D, 4142 Münchenstein
Roman Hermann

Die Verfassenden der Projektstudie «domus» interpretieren das Baufeld als einen Blockrand: Die Gebäudetiefe soll einheitlich in Erscheinung treten, die zulässigen Traufhöhen werden mit sechs Geschossen ausgeschöpft. Innerhalb des Formenkanons eines Ensembles werden drei Baukörper formuliert: Der Kopfbau im Westen ist mit zwei Treppenhäusern als Fünfspänner erschlossen. Dadurch werden zwar die Verkehrsflächen optimiert, gleichzeitig entstehen aber problematische, langgezogene und verwinkelte Wohnungsgrundrisse. Ein übergeordnetes System ist nur schwer erkennbar. Der nördlich gelegene Baukörper ist als Zweispänner mit durchgesteckten Wohnungen konzipiert. «Gartenzimmer» sollen den Aussenraumbezug stärken. Ihre grosse Tiefe als vollwertige Zimmer hat zur Folge, dass die Schlafzimmer weit im Gebäudeinneren liegen. Es entstehen so tiefe Wohnungen, die räumliche Qualitäten aufweisen, aber rein Nord-Süd orientiert bleiben. Der südlich gelegene dritte Baukörper ist ebenfalls als Zweispänner räumlich attraktiver, grosszügiger Wohnungen ausgebildet.

Vertikal durchlaufende Wandflächen geben den Fassadenrhythmus vor, dazwischen sind jeweils Fenster und horizontale Deckenstirnen eingesetzt. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums kann sich das Fassadenkonzept nur schwer mit der inneren Gebäudestruktur verbinden. So werden beispielweise speziell auf die Situation zugeschnittene Raumideen, wie die Eingangsloggia als Lärmschleuse und Vorplatz der Wohnung in der Fassade als normales «Fenster» behandelt, während der angrenzende Treppenhausturm mit runden Öffnungen betont wird. Im Kopf-Gebäude am Kreisel gelingt es nicht, die innere Gebäudeorganisation eines Fünfspänners mit der äusseren Erscheinung zu einem unverwechselbaren Ausdruck zu verbinden.

Der als Rückzugs- und Lebensraum bezeichnete Hof steht mit seiner natürlich anmutenden Gestaltung im Gegensatz zum urbanen Umfeld. Zwei ineinander übergehende Zonen, der «grüne Saum» und die «Hofmitte», bilden die räumliche Basis: Gräser- und Staudenflächen säumen die Vorzone zu den Gebäuden, in die die privaten Freiräume sowie die Aussenbereiche für KIGA und KITA eingebettet sind. Der Saum bildet den räumlichen Rahmen für die offene Mitte mit den beiden elliptischen Grünflächen. Dort stehen die Gemeinschaft, die Erholung sowie das Spiel im Vordergrund. Grosse schattenspendende Bäume, Wiesenflächen und Kieswege prägen den Raum. Der romantisch anmutende Ansatz überzeugt durch einen hohen ökologischen Wert. Im Kontext der Gebäudehöhen scheint eine private Nutzung im Aussenraum allerdings nur bedingt erfolgversprechend.

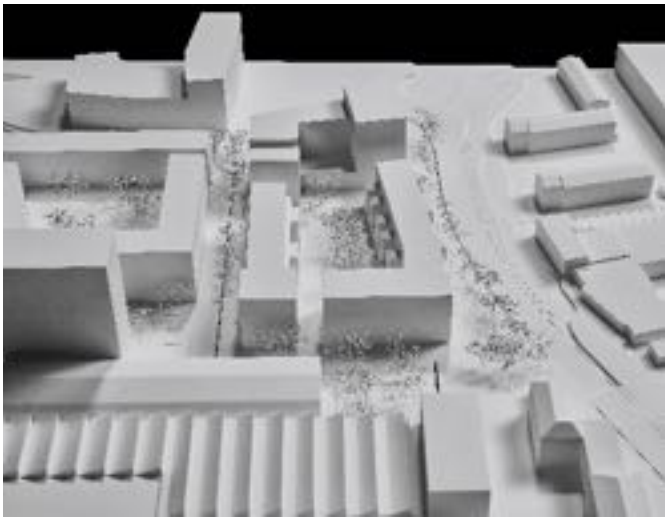
Das Projekt kreiert verhältnismässig wenig Fläche, wobei ein Grossteil auf das Wohnen (viele Grosswohnungen) entfällt. Die Gewerbeflächen funktionieren grösstenteils gut dank der zweiseitigen Ausrichtung, der Raumhöhe und der Ausformulierung der Zugänge (Seite Hohenrainstrasse). Es wird eine Vielzahl an unterschiedlichen Wohnungen vorgeschlagen, allerdings weisen viele Wohnungen grundlegende Mängel in Form von zu geringen Achsbreiten oder ungewöhnlich proportionierten Räumen auf. Zudem sind viele Aussenräume schlecht möblierbar. Insgesamt wird sich die Vermarktung der Wohnungen als schwierig gestalten.

Die Hybridbauten aus Holz-Beton-Verbunddecken sind mit hinterlüfteten Betonaussenwänden bekleidet und sehen keine Integration von Photovoltaikanlagen vor. Auf den Dächern der Attika lassen sich solche anordnen, allgemein sind die Dächer als begrünte Retentionsflächen vorgesehen, was positiv gewürdigt wird.

Der Entwurf sieht für alle lärmempfindlichen Räume ein Lüftungsfenster vor. Wohnungen, welche allseitig lärmbelastet sind, können bezüglich der Bewilligung problematisch sein, da dafür im Rahmen der aktuellen Bewilligungspraxis eine grundlegende Qualität und Kompensationsflächen nachgewiesen werden müssen.

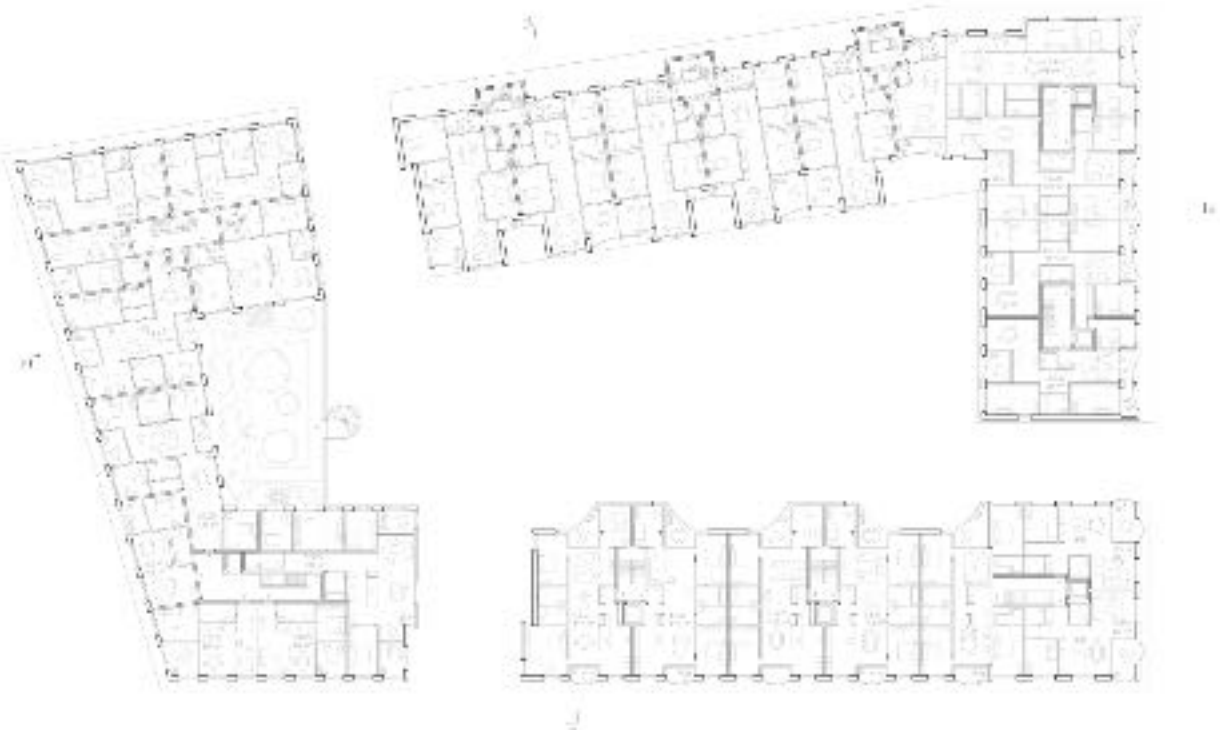
Zusammenfassend handelt es sich um ein detailliert durchgearbeitetes Projekt. Trotz der angestrebten Wertigkeit in der Materialisierung bleibt die Bebauung gegenüber dem städtischen Kontext eher unspezifisch und wird der besonderen Bedeutung des Ortes als Auftakt und Adresse des Bredella-Areales nicht gerecht.

Sitationsplan Baubereich A2

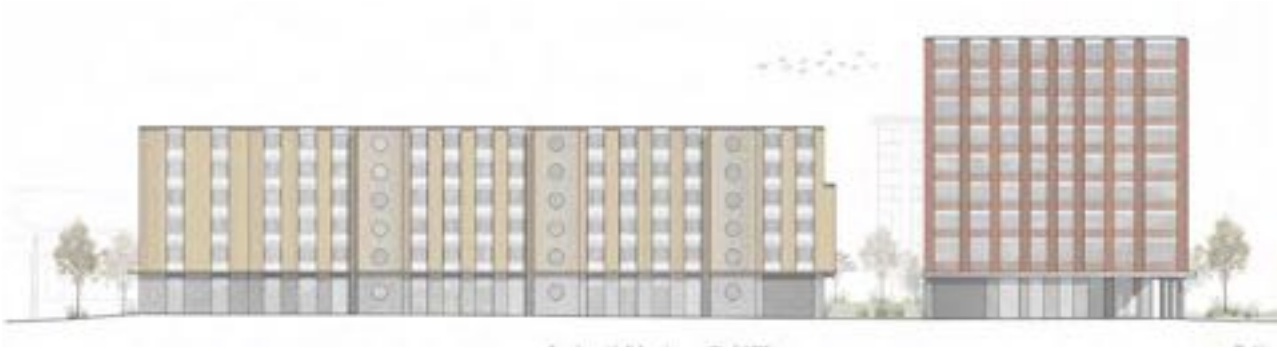


Modellfotos

Erdgeschoss



2. – 3. Obergeschoss (Regelgeschoss)



Fassadenansicht Hohenrainstrasse (Nord)

Schnitt BB

Gasse

Exemplarischer Fassadenschnitt

Impressum

Grundeigentümer / Investorin

Bredella AG, Pratteln

Veranstalterin

HRS Real Estate AG
Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld
www.hrs.ch

Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG
Museumsstrasse 10, Postfach 255, 3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

KONTUR

Konzept und Gestaltung

diffrent design gmbh, Pratteln

Redaktion

Kontur Projektmanagment AG, Bern

Druck

Druckerei Dürrenberger AG, Arlesheim

Bildnachweis

Modellfotos:
Damian Poffet
Fotograf SBF | SWB
Vidmarhallen
Könizstrasse 161
3097 Bern-Liebefeld
info@damianpoffet.com
www.damianpoffet.com

Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

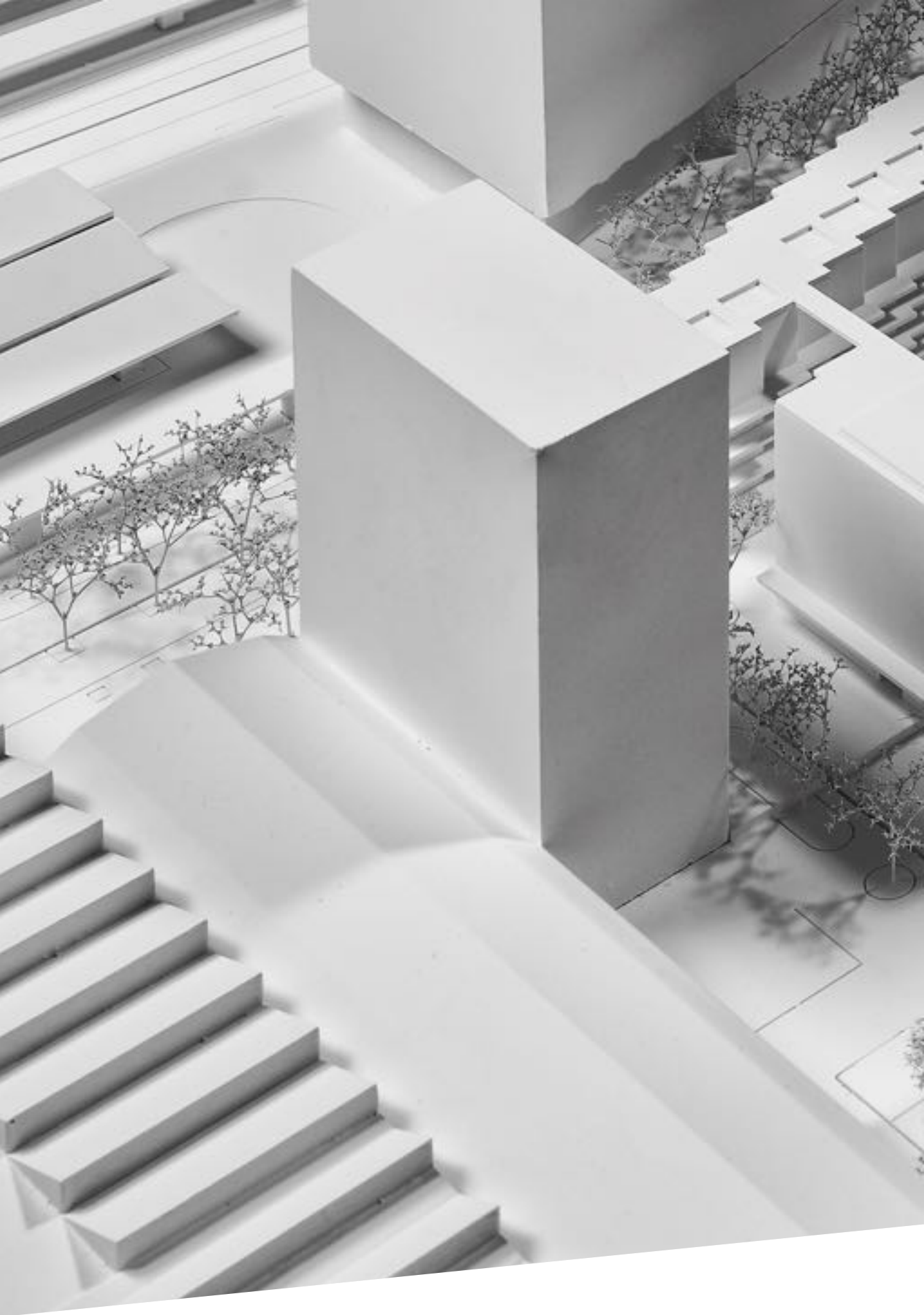
printed in switzerland

myclimate neutral Drucksache 01-19-363117 myclimate.org

BREDELLA AG

Hohenrainstrasse 10
4133 Pratteln

+41 61 825 66 33
mail@bredella.ch
www.bredella.ch



www.bredella.ch