

Gemeinde Birsfelden
Kanton Basel-Landschaft



Areal Hardstrasse – Städtebauliche Konzeptstudie

Schlussbericht des Beurteilungsgremiums

Datum
18. September 2019

Inhalt

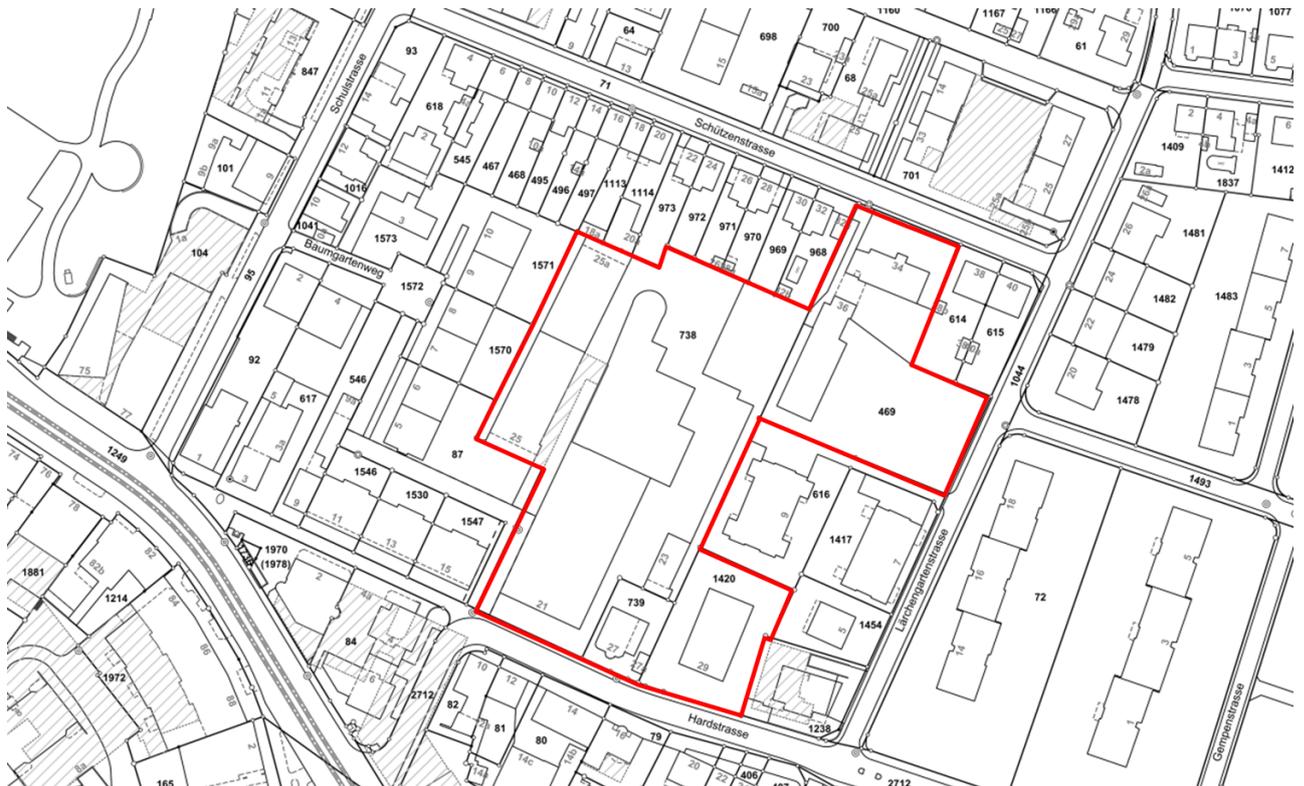
1	Ausgangslage	4
2	Ziele und Anforderungen	5
3	Verfahren	6
4	Ablauf	7
5	Beurteilungsgremium	8
6	Beurteilungskriterien.....	9
7	Qualifikation	10
7.1	Teilnehmende Büros.....	10
7.2	Eignungs- und Zuschlagskriterien	10
7.3	Ablauf der Auswahl.....	10
8	Zwischenbesprechung	12
9	Schlusspräsentation	14
9.1	Team Buol & Zünd	14
9.1.1	Verfasser	14
9.1.2	Projekt.....	14
9.1.3	Beurteilung	17
9.2	Team Focketyn del Rio.....	18
9.2.1	Verfasser	18
9.2.2	Projekt.....	18
9.2.3	Beurteilung	20
9.3	Team Salewski & Kretz.....	21
9.3.1	Verfasser	21
9.3.2	Projekt.....	21
9.3.3	Beurteilung	23
10	Vergleichende Würdigung und Jurierung.....	25
10.1	Vergleichende Würdigung	25
10.2	Jurierung	25

11	Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept.....	26
11.1	Empfehlung zur Weiterbearbeitung	26
11.2	Konzept	27
12	Unterschriften Mitglieder Beurteilungsgremium	29

1 Ausgangslage

Der Gemeinderat von Birsfelden beabsichtigt, die Gemeindeverwaltung im Rahmen der Zentrumsentwicklung vom aktuellen Standort an der Hardstrasse 21 zukünftig ins Ortszentrum zu verlagern. Nach einem Umzug der Gemeindeverwaltung soll zur Steigerung der Standortattraktivität Birsfeldens und zur Erschliessung der Nachverdichtungspotenziale das entsprechende Areal einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Die Gemeinde wird ihr Areal im Eigentum behalten und später im Baurecht abgeben, wobei neben institutionellen Investoren auch gemeinnützige Wohnbauträger, Genossenschaften und Baugruppen als potenzielle Bauherren angesprochen werden sollen.

Für diese Aufgabe war ein konkretes, belastbares und in die Zukunft gerichtetes Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept zu erarbeiten.



Bearbeitungsperimeter (Quelle: www.geoview.bl.ch / bearbeitet)

Die Gemeinde hat mit den Eigentümern der beiden benachbarten Privat-Parzellen (Nr. 739 und Nr. 1420) Gespräche geführt. Die Privat-Parzellen durften in die Planung integriert werden. Ob diese Parzellen in Zukunft tatsächlich für eine Neubebauung zur Verfügung stehen werden, wird in Abhängigkeit der Ergebnisse der hier erarbeitenden Städtebaulichen Konzeptstudie Gegenstand weiterer Verhandlungen sein. Die Planung musste auch auf einen allfälligen Nichteinbezug der Privat-Parzellen robust reagieren können.

2 Ziele und Anforderungen

Mit der Entwicklung des gemeindeeigenen Areals verfolgt die Gemeinde Birsfelden folgende Ziele:

- Realisierung eines generationenübergreifenden, lebenswerten Stadtquartiers, verwurzelt im Hardstrassen-Quartier.
- Schaffung von gemeinnützigem und konventionell finanziertem Wohnraum (je ca. 50 %) in differenzierten Bauträgerschaften (Genossenschaften, Baugruppen, institutionelle Anleger).
- Gewährleistung sozialer, demografischer, ökonomischer Durchmischung auf dem Areal.
- Umsetzung eines Gesamtkonzeptes unter den Aspekten ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Ziele formuliert die Gemeinde Birsfelden die folgenden Anforderungen an die Arealentwicklung Hardstrasse:

- Die zukünftige Überbauung zeichnet sich durch ein einer Kleinstadt entsprechendes, das Umfeld bereicherndes, nachhaltiges und qualitativvolles Wohnraumangebot für eine breite Nutzerschicht aus. Es wird ein Wohnraumangebot für alle Generationen angestrebt.
- Die bestehende Nutzung der Kindertagesstätte und des Kindergartens wird weiterhin ermöglicht. Sie können bei Bedarf neu platziert werden.
- Die Bebauungskonzeption zeichnet sich durch eine hohe stadträumliche Qualität aus und lässt sich für die nachfolgende Evaluation der verschiedenen Bauträgerschaften zweckmässig etappieren.
- Die Überbauung berücksichtigt die Ansätze für eine nachhaltige Entwicklung und schafft optimale Voraussetzungen für eine energieeffiziente und ressourcenschonende Bauweise.
- Die Überbauung qualifiziert sich durch einen nachhaltigen und innovativen Umgang mit den Aussenräumen. Besonderer Wert wird auf eine deutlich erlebbare Beziehung des Erdgeschossbereichs zum Aussenraum gelegt. Daneben sollen auch die Obergeschosse in hohem Masse vom Aussenraum profitieren.
- Die grünen Aussenräume sind qualitativ hochwertige Erlebnis- und Erholungsräume für Jung und Alt. Sie ermöglichen Begegnungen der Bewohnenden und fördern eine gute Nachbarschaft sowie den Bezug des Menschen zu seiner Umwelt. Aus Sicht von Flora und Fauna zeichnen sie sich durch eine hohe Biodiversität aus und leisten einen Beitrag zu den Vernetzungsachsen Rhein-Birs und Rhein-Hardwald. Insgesamt trägt die Aussenraumgestaltung zur hohen Lebensraumqualität und Standortattraktivität bei.
- Die Ausschöpfung des nutzungsplanerischen und ökonomischen Potenzials des Areals erfolgt im respektvollen Umgang mit und unter minimaler Belastung der natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Luft).
- Die auf dem Areal erzielten Baurechtserträge tragen zum langfristig positiven Gemeindehaushalt bei.

3 Verfahren

Auftraggeberin	Auftraggeberin und Ausloberin des Verfahrens ist die Einwohnergemeinde Birsfelden, vertreten durch den Gemeinderat.
Verfahrensbegleitung	Die Vorbereitung, Organisation und Begleitung der Städtebaulichen Konzeptstudie erfolgten durch die Jermann Ingenieure + Geometer AG aus Arlesheim.
Verfahren	<p>Das Verfahren wurde als Städtebauliche Konzeptstudie durchgeführt. In einer Qualifikation mit 17 eingeladenen Teams wurden drei Projektteams für die Ausarbeitung einer Bebauungsstudie mit einer Zwischen- und einer Schlusspräsentation ausgewählt.</p> <p>Die Verfasser der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Bebauungsstudie wurden mit der Überführung ihrer Arbeit in ein Bauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept mit einem Briefing und einer Schlusspräsentation beauftragt, welches die belastbare Grundlage für das nachfolgende Quartierplan-Verfahren bilden soll.</p>
Programm	<p>Es galten die im Rahmen des Verfahrens formulierten Programmbestimmungen.</p> <p>Das Programm wurde nicht dem SIA zur Prüfung vorgelegt.</p>
Arbeitsgemeinschaften	Es bestand für die Architektur- und Planungsbüros die Möglichkeit, Arbeitsgemeinschaften zu bilden. Im Falle einer Arbeitsgemeinschaft musste zwingend ein Architekturbüro bestimmt werden, welches die Federführung übernahm. Ein/e Landschaftsarchitekt/in war zwingend beizuziehen. Daneben konnten auch Fachleute aus anderen Bereichen beigezogen (Bauökonomie, Bauingenieurwesen, Stadtökologie etc.) und interdisziplinäre Teams gebildet werden.
Entschädigung	Die ausgewählten drei Teams erhalten nach Abschluss des Verfahrens ein Honorar von jeweils pauschal CHF 50'000.- (inkl. MWSt. und Nebenkosten). Für die Überführung der Städtebaulichen Konzeptstudie in das Bauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept erhält das Sieger-Team CHF 25'000.- (inkl. MWSt. und Nebenkosten).
Folgeauftrag	<p>Das Quartierplan-Verfahren soll vom Sieger-Team begleitet werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die Zustimmung zum QP durch die Gemeindeversammlung vorausgesetzt, den/die Baurechtsnehmer zu verpflichten, das Bauprojekt mit dem Sieger-Team auszuarbeiten. Die Verpflichtung sollte ca. ein Drittel des Bauvolumens umfassen.</p> <p>Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde, den Architekten und allenfalls den Landschaftsarchitekten zur Qualitätssicherung mit der beratenden Begleitung bis und mit Realisierung phasenweise zu beauftragen.</p>

4 Ablauf

Genehmigung Programm durch Beurteilungsgremium	02.07.2018
Genehmigung Programm durch Gemeinderat	17.07.2018
Einladung der Teams zur Qualifikation	23.07.2018
Besichtigungstermin und Aufgabenerläuterung	15.08.2018
Einsendung Fragen	24.08.2018
Fragebeantwortung	10.09.2018
Eingang Qualifikationsunterlagen	05.10.2018
Prüfung der eingereichten Qualifikationsunterlagen und Auswahl der Teams	25.10.2018
Bestätigung der Auswahl durch den Gemeinderat	30.10.2018
Benachrichtigung der ausgewählten Teams	31.10.2018
Ausgabe Modell und Versand Unterlagen	05.11.2018
Zwischenbesprechung	18.01.2019
Abgabe Unterlagen Schlusspräsentation	15.03.2019
Vorprüfung Unterlagen	18. - 21.03.2019
Schlusspräsentation mit Modellen	22.03.2019
Briefing mit Sieger-Team betreffend Folgeauftrag	02.05.2019
Schlussbesprechung Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept	20.06.2019

5 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium bestand aus folgenden stimmberechtigten Fach- und Sachpersonen.

Fachpersonen

Timothy O. Nissen, Vorsitz
Architekt BSA/SIA

Prof. Meinrad Morger
Architekt BSA/SIA

Andreas Herbster
Architekt ETH/SIA

Philippe Cabane
Soziologe/Städteplaner

Massimo Fontana
Landschaftsarchitekt HTL/BSLA

Sachpersonen

Christof Hiltmann
Gemeindepräsident Birsfelden

Julia Bobert
Projektleiterin Stadt- und Arealentwicklung der Gemeinde Birsfelden

Heiner Lenzin
Vertreter der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Birsfelden

6 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium beurteilte die erarbeiteten Vorschläge nach folgenden Kriterien. Es konnte eine Gewichtung der Kriterien vornehmen und zusätzliche Kriterien bezeichnen.

Städtebau	<ul style="list-style-type: none">– Identitätsbildender Beitrag für die Entwicklung Birsfeldens– Leitidee zum Ort und zur Aufgabe– Städtebauliche und stadträumliche Qualität des Gesamtkonzepts– Umgang mit Bestandsgebäuden– Integration in den Kontext der Umgebung– Robustheit zur Weiterentwicklung, Etappierung und modularer Realisierung– Berücksichtigung des Mikroklimas
Nutzung	<ul style="list-style-type: none">– Nutzungsdichte und Ausschöpfung der Standortqualitäten– Nutzungsqualitäten– Allokation der Nutzungen Wohnen, (halb-)öffentliche und wohnbegleitende Nutzungen– Funktionsfähigkeit der Nutzungen und der angestrebten Durchmischung– Flexibilität der Nutzungen– Erdgeschossnutzungen in Bezug auf den öffentlichen und halböffentlichen Raum
Wirtschaftlichkeit und Etappierbarkeit	<ul style="list-style-type: none">– Etappierbarkeit und Einteilung in auch einzeln zu realisierende Baufelder / Investitionseinheiten– Wirtschaftlichkeit der einzelnen Etappen, Ausmass der Vorinvestitionen– Marktauglichkeit
Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, gesellschaftlich)	<ul style="list-style-type: none">– Erfüllung der Nachhaltigkeit in ökologischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Dimension (s.a. Nachhaltigkeitskompass des Kantons Basel-Landschaft vom 7. März 2005, Kapitel 6)– Ermöglichung der Erfüllung der 2000-Watt-Kriterien
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none">– Konzeptidee zur landschaftsarchitektonischen Aussenraumgestaltung– Allokation, Flexibilität, Aneignungs- und Funktionsfähigkeit des Aussenraums und seiner verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und Nutzergruppen– Qualität der Grün- und Freiräume bezüglich ihrer ökologischen Werte– Umgang mit Bestand einheimischer Grossbäume– Etappierung
Verkehr	<ul style="list-style-type: none">– Qualität des Erschliessungskonzepts (MIV, Fussgänger, Velos, Notfallfahrzeuge)– Parkierungskonzept (PW, Velos)– Konzept zur Minimierung des ruhenden Verkehrs unter dem Aspekt der absehbaren Verringerung des Parkplatzbedarfs bei derart gut erschlossenen, zentrumsnahen Lagen

7 Qualifikation

7.1 Teilnehmende Büros

Folgende 17 Büros sind schriftlich mit Brief vom 23. Juli 2018 für die Qualifikation eingeladen worden.

Bachelard Wagner, Basel	Luca Selva, Basel
Buol & Zünd, Basel	Mathias E. Frey, Basel
Burkhalter Sumi, Zürich	Nussbaumer Trüssel, Basel
Esch Sintzel, Zürich	Pool Architekten, Zürich
Focketyn Del Rio, Basel	Rüst & Gerle, Basel
HHF Architekten, Basel	Salewski & Kretz, Zürich
KGruppe, Basel	Superdraft Studio, Basel
Lorenz Architekten, Basel	VolpatoHatz, Birsfelden
Lost Architekten, Basel	

Abgesagt haben folgende Büros:

Bachelard Wagner, Basel	Luca Selva, Basel
Burkhalter Sumi, Zürich	Mathias E. Frey, Basel
Esch Sintzel, Zürich	Pool Architekten, Zürich
Lost Architekten, Basel	

7.2 Eignungs- und Zuschlagskriterien

Auf Grundlage der folgenden Eignungs- und Zuschlagskriterien wurden die Qualifikationsunterlagen bewertet:

Eignungskriterien:

- Nachweis über Berufserfahrungen und Ausbildung der federführenden Personen (Architektur und Landschaftsarchitektur).

Zuschlagskriterien:

- Qualität des aufgezeigten Aufgabenverständnisses
- Qualität der je zwei aufgezeigten städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Referenzprojekte und deren Vergleichbarkeit mit der Aufgabenstellung
- Qualität der gezeigten Referenzprojekte aus den Bereichen Wohnungsbau, öffentliche Bauten etc. und deren Vergleichbarkeit mit der Aufgabenstellung

Der Zuschlagsentscheid wurde nach Genehmigung durch den Gemeinderat allen Teams eröffnet.

7.3 Ablauf der Auswahl

Die Sitzung des Beurteilungsgremiums fand am 25. Oktober 2018 statt. Aufgrund des Programms zur Städtebaulichen Konzeptstudie hatte das Beurteilungsgremium die Aufgabe, aus den zehn eingereich-

ten Bewerbungen drei für das weitere Verfahren auszuwählen. Das Beurteilungsgremium musste anhand der eingereichten Qualifikationsunterlagen die zu erwartende Qualität in Bezug auf die Aufgabenstellung ermitteln. Die Auswahl sollte die gewünschte Varianz sicherstellen. Die Gemeinde wünschte ausdrücklich einen Beitrag von einem im Städtebau noch nicht etablierten Nachwuchsbüro, auch wenn es die Zuschlagskriterien noch nicht erfüllen konnte.

Im Voraus der Sitzung des Beurteilungsgremiums zur Beurteilung der Eingaben zur Qualifikation haben deren Mitglieder die Qualifikationsunterlagen aller zehn sich bewerbender Teams per Post und per E-Mail zugestellt erhalten. An der Sitzung selbst haben sich jeweils Zweiergruppen nochmals intensiv mit zwei, teilweise drei, Bewerbungen auseinandergesetzt. Anschliessend haben die Zweiergruppen die Qualifikationsunterlagen sowie eine Beurteilung dazu dem gesamten Gremium vorgestellt. Nach jeder Vorstellung eines Teams fand eine Diskussion statt.

Nach dieser ersten Diskussionsrunde sind folgende Büros ausgeschieden (in alphabetischer Reihenfolge):

- K-Gruppe, Basel
- Rüst & Gerle Architekten, Basel
- VolpatoHatz, Birsfelden

Ebenfalls wurden in diesem Schritt Lorenz Architekten nicht als Nachwuchs-Team beurteilt, trotz einer entsprechenden Selbstdeklaration.

Anschliessend hatte jedes der sieben Mitglieder des Beurteilungsgremiums vier Stimmen an vier Teams zu vergeben. Nach diesem Schritt sind folgende vier Teams mit den wenigsten Stimmen ausgeschieden (in alphabetischer Reihenfolge):

- HHF Architekten (5 Stimmen)
- Lorenz Architekten (0 Stimmen)
- Nussbaumer Trüssel Architekten und Gestalter (0 Stimmen)
- Superdraft Studio (2 Stimmen)

Folgende drei Teams blieben aufgrund der meisten Stimmen in der Auswahl (in alphabetischer Reihenfolge):

- Buol & Zünd Architekten (7 Stimmen)
- Focketyn del Rio Studio (7 Stimmen)
- Salewski & Kretz Architekten (7 Stimmen)

Aufgrund der erhaltenen Stimmen wurden HHF Architekten angefragt, im Falle eines Rückzugs eines der empfohlenen Teams nachzurücken.

8 Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechung hat am 18. Januar 2019 auf der Gemeindeverwaltung von Birsfelden stattgefunden. Die Teams hatten eine viertel Stunde Zeit für die Vorbereitung und eine Stunde für die Präsentation inkl. der Fragenbeantwortung. Die Zwischenbesprechung erfolgte anhand von einem ausgedruckten Plan A1 und am Arbeitsmodell. Das Team Buol & Zünd hat zusätzlich eine PowerPoint-Präsentation gezeigt.

Die vorgestellten Projekte wurden vom Beurteilungsgremium vor Ort unter Ausschluss der Teams beurteilt. Die Teams haben schriftlich einen Zwischenbericht zu ihrem jeweiligen Projekt erhalten. Neben den individuellen Anregungen hat das Beurteilungsgremium folgende Punkte als elementare Faktoren der Weiterbearbeitung allen Teams mit auf den Weg gegeben.

Zonenvorschriften

Nutzungsplanerisch soll ein Verfahren der Sondernutzungsplanung (im Kanton Basel-Landschaft die Quartierplanung) durchgeführt werden. Das heisst, dass die kommunalen Zonenvorschriften der Gemeinde Birsfelden für das Areal nur insoweit gelten, als es die Nachbarschaft ausserhalb des Quartierplanperimeters betrifft. Innerhalb des Quartierplanperimeters können die Nutzungsvorschriften mit dem zu erstellenden Quartierplanreglement neu definiert werden.

Abstände zur Nachbarschaft

Für begründete Unterschreitungen von Gebäudeabstandsvorschriften zu Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplanperimeters kann die Gemeinde versuchen, entsprechende Näherbaurechte mit den betroffenen Grundeigentümern zu verhandeln. Die Konzepte haben jedoch hinreichend robust zu sein, dass sie auch im Falle einzuhaltender Grenzabstände ihre Qualitäten bewahren.

Feuerwehr

Die Feuerwehrezufahrten sowie die Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind ordnungsgemäss zu gewährleisten und nachzuweisen.

Baumbestand

Gemäss Programm ist dem schonenden Umgang mit den bestehenden Grossbäumen und deren Einordnung in das städtebauliche Konzept besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Im Falle von zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erforderlichen Fällungen ist auf den neu zu gestaltenden Aussenflächen ein adäquater (qualitativer und quantitativer) Ersatz von grosskronigen Bäumen vorzusehen. Dabei sind potenziell grosskronige und langlebige Grossbäume nicht über unterirdischen Bauten zu planen. Dem Umgang mit dieser Vorgabe muss generell noch mehr Beachtung geschenkt werden. Es wird auf die mit den Planungsunterlagen zugestellte Bewertungstabelle zum Baumbestand und den Baumkataster verwiesen.

Bestandsgebäude

Eine allfällige Umnutzung der Bestandsgebäude muss nicht im Detail aufgezeigt werden. Es werden deshalb auch keine detaillierteren Pläne zu den bestehenden Gebäuden versendet. Vielmehr soll eine generelle Haltung im Umgang mit den Gebäuden (vor allem betreffend eine qualifizierte Nutzung) und speziell der Bezug zum Aussenraum (Schnittstelle privat-öffentlich) ausführlicher aufgezeigt und begründet werden. So sind zum Beispiel Aussagen über die Zugänglichkeit zu den Gebäuden, ihre Vorbereiche, die Verbindungen zum Aussenraum und zu den Neubauten zu machen. Die Geländeniveaus stellen dabei eine besondere Herausforderung dar.

Autoeinstellhallen und Velo-Parking

Betreffend Autoeinstellhallen wird eine Aufteilung in mindestens zwei voneinander unabhängigen Einheiten begrüsst. Lage, Mass und Geschossigkeit der Einstellhallen sind genauer aufzuzeigen.

Für die Besucher- und die Anwohner-Parkings für Velos (und Accessoires wie Anhänger etc.) ist eine dem Aussenraum und der Gebäudenutzung entsprechende Lösung aufzuzeigen.

Quartiernutzungen

Ein Raumprogramm für allfällige Quartiernutzungen ist nicht lieferbar und auch noch nicht beabsichtigt. Die Flexibilität bezüglich solcher Nutzungen soll so lange wie möglich aufrechterhalten bleiben. Die Nachfrage wird eher gering sein. Trotzdem sind an geeigneten Standorten entsprechende Räume vorzusehen.

Erdgeschossnutzungen

Die Nutzung der Erdgeschosse durch Gewerbe ist im Programm nicht vorgesehen. Es werden lediglich die erwähnten kleineren Flächen für quartierdienliche Nutzungen und Begegnungsorte erwartet, die den sozialen Zusammenhalt in der Nachbarschaft stärken. Da der überwiegende Teil der Erdgeschossflächen Wohnen sein wird, sind die Konzepte einem «Stresstest» zu unterziehen. Es ist aufzuzeigen, wie ein Maximum von Erdgeschosswohnen realisiert werden kann. Den Grenzen und Übergängen zwischen öffentlich und privat ist dabei besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Zusammensetzung Bauträger

Die Parzellen der Gemeinde werden im Eigentum der Gemeinde bleiben. Die Gemeinde wird Baufelder festlegen und verschiedenen Bauträgern (Genossenschaften, institutionellen Anlegern, Bau-gruppen) über ein qualifiziertes Verfahren im Baurecht abgeben. Die Gemeinde wird nicht selber als Bauherrschaft auftreten. Da das Schicksal der privaten Parzellen ist noch nicht bestimmt ist, werden drei mögliche Entwicklungsszenarien gesehen: 1) Die privaten Parzellen bleiben in privater Hand und werden Teil der Entwicklung, 2) die Gemeinde übernimmt sie und sie werden Teil der Entwicklung oder 3) sie scheiden aus dem Perimeter aus. Die Konzepte sind dahingehend robust zu gestalten, dass sie in jedem der beschriebenen Fälle bestehen.

Etappierung und Parzellierung

Das Programm verlangt, dass verschiedene Bauträgerschaften auf dem Areal aktiv werden sollen. Es sind entsprechend zweckmässige Etappierungsmöglichkeiten und entsprechende Parzellierungen vorzuschlagen. Die Vorinvestitionen für zentrale Anlagen (z.B. Parkierung, allfällige Heizzentrale) müssen betrieblich und wirtschaftlich ins Etappierungskonzept einbezogen werden.

9 Schlusspräsentation

Die Teams mussten bis zum 15. März 2019 alle einzureichenden Unterlagen gemäss Programm zweifach ausgedruckt auf Papier und digital auf einem USB-Stick als pdf-Dateien und alle Pläne zusätzlich verkleinert auf A3 und als dxf-Dateien der Ausloberin abgeben. Die Einsätze zum Modell haben die Teams an die Schlusspräsentation mitgebracht.

Vom 18. bis 21. März 2019 fand die Vorprüfung statt. Die Teams haben die Vorgaben gemäss Programm überwiegend eingehalten, so dass alle für die Schlusspräsentation zugelassen wurden.

Die Schlusspräsentation fand am 22. März 2019 auf der Gemeindeverwaltung von Birsfelden statt. Die Teams hatten wiederum eine viertel Stunde Zeit für die Vorbereitung sowie eine Stunde für die Präsentation inkl. Verständnisfragen. Die Präsentation erfolgte anhand der Abgabepläne und des Modells. Eine PowerPoint-Präsentation wurde ausdrücklich nicht erwünscht.

9.1 Team Buol & Zünd

9.1.1 Verfasser

Buol & Zünd Architekten BSA GmbH

Marco Zünd

Srdjan Zlokapa

Nina Hajizadeh

Mathieu Senk

Greifengasse 1

CH-4058 Basel

Ghiggi Paesaggi Landschaft und Städtebau GmbH

Dominique Ghiggi

Andi Gantenbein

Cramerstrasse 17

CH-8004 Zürich

9.1.2 Projekt

Der Vorschlag orientiert sich an den heutigen heterogenen Bebauungsstrukturen in der Gemeinde Birsfelden und sieht die Chance des Areals in der grossen Bandbreite an möglichen Nutzern mit unterschiedlichsten Bedürfnissen und der Etablierung verschiedener Wohnformen. Mannigfache Hausformen mit den dazugehörigen Nutzungen sollen ein heterogenes Gebiet formen, das die Verfasser des Projekts eine «Typologie-Collage» bezeichnen.

Die Verfasser gehen von der oberirdischen Erschliessung / Durchwegung des Areals aus, die durch einen orthogonalen Langsamverkehrsweg erfolgt, der die Hardstrasse mit der Lärchengartenstrasse verbindet und die neuen Bebauungen an sich gliedert.

Als verwendbare Substanz und weil sich solch ein Volumen an dieser Stelle nicht mehr realisieren lasse, bezeichnen die Verfasser das Gewerbegebäude, das als Gewerbe- und Wohnhaus zu dienen vermag. Beim Gewerbegebäude wird die Fassade zur Haupteinschliessung um rund 4 Meter tiefer geöffnet, so dass das heutige Untergeschoss zu einem etwas tiefergelegten Erdgeschoss mutiert und ein Vorraum in Form eines vorgelagerten Vorgartens geschaffen wird.

Aus historischen Überlegungen soll das bestehende Kindergartengebäude an der Schützenstrasse ebenfalls erhalten bleiben.

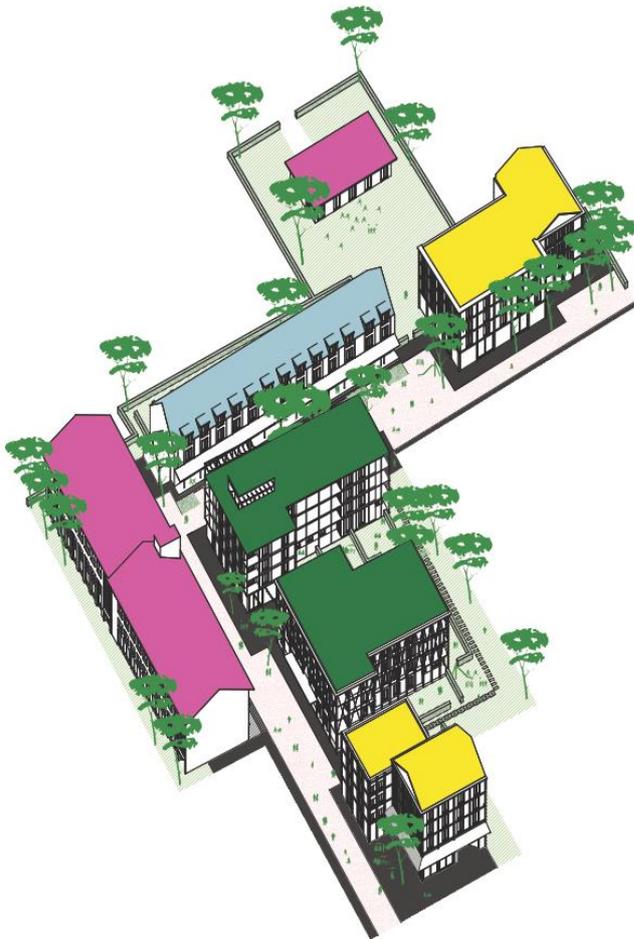
Als Auftakt zum Geviert sind an den Eingängen zum Areal an der Hardstrasse und Lärchengartenstrasse «Portalbauten» mit kompaktem Wohnen und publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen geplant.

Im Norden des Areals gegenüber den schon bestehenden Doppelfamilienhäusern sind dreigeschossige Reihenhäuser vorgesehen.

In der Mitte des Areals werden zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

An die Durchwegung schliessen private, halb-öffentliche und öffentliche Räume, die den Aussenraum bilden. Der Baumbestand kann gemäss Verfasser grösstenteils erhalten bleiben.

Die Tiefgarage besteht aus zwei unabhängigen Einheiten mit je einer Ein-/Ausfahrt an der Hardstrasse bzw. an der Lärchengartenstrasse. Dadurch werden die Möglichkeiten der Etappierbarkeit erhöht. Die Ein-/Ausfahrten werden in die beiden Portalgebäude integriert. Bis auf die Reihenhäuser und das Gewerbegebäude verfügen sämtliche Gebäude über einen direkten Zugang in die Tiefgaragen. Zwei Aufgänge ermöglichen den Zugang zur Einstellhalle direkt von den öffentlichen Flächen aus.





Section AA 1:200



9.1.3 Beurteilung

Konzept

Die Bebauungsstruktur stellt aufgrund seiner verschiedenen vorgeschlagenen Typologien einen interessanten und eigenständigen Beitrag dar. Die Einheitlichkeit der Konzeption wird zwar gesucht, zu grosse Homogenität aber gleichzeitig auch vermieden. Die Höhen der Gebäude sind ausgewogen, das Konzept wirkt ruhig. Eine Differenzierung findet erst in den Grundrissen statt. Es wird nicht der grosse gemeinsame Raum gesucht. Operiert wird stattdessen mit informellen Zwischenräumen und Privatgärten, die in ihrer Ausprägung etwas monoton wirken. Hier findet der individuelle Lebensraum seinen «Platz». Für das öffentliche Leben (Durchgang, Treffpunkt, Aufenthalt) wird ein Gassenraum entwickelt, der prinzipiell ein gewinnbringendes Element darstellt. Die gewählte Strategie liesse auch eine Minderung der Dichte zu.

Bebauung und Nutzung

Die Bauten folgen eng aufeinander, weil der Entscheid für vier Geschosse mehr Fläche für die Bebauung beansprucht und dadurch weniger Aussenraum zulässt. Das südliche Mehrfamilienhaus ist aufgrund seiner etwas bedrängten Lage zwischen den Nachbargebäuden im Norden und Süden bezüglich Wohnhygiene, Nachbarschaft und Belichtung nicht ideal situiert. Die Reiheneinfamilienhaus-Zeile und die Situierung ihrer Gärten im Norden sind nicht optimal, weil optisch der Raum bis zu den privaten Einfamilienhäusern vis-à-vis zwar vorhanden ist, er für eine effektive Nutzung der Gärten jedoch fehlt. Die qualitätsvolle Aktivierung des Sockelgeschosses im Gewerbebau ist bestechend gelöst.

Aussenraum

Die Anordnung von Gebäuden und des Aussenraums ist für die gestellte Aufgabe, dass man mit mehreren Bauträgern arbeiten will, geeignet. Teilweise sind der dargestellte Erhalt oder die Neupflanzung von Bäumen aufgrund der Nähe zu Bauten oder der Unterkellerung unrealistisch. Die wertvolle Traubeneiche z.B. würde die entworfene Bebauung nicht überleben. Der gewünschte sorgfältige Umgang mit Bäumen wird vermisst. Der Aussenraum wäre im Hinblick auf die vorhandene Beengtheit und fehlende Nutzbarkeit zu verbessern, allenfalls auf Kosten von Nutzung und Dichte. Die Privatisierung der Aussenräume ist eine logische Konsequenz der Bebauungskonzeption.

9.2 Team Focketyn del Rio

9.2.1 Verfasser

Focketyn del Rio Studio GmbH Hans Focketyn Letizia Fürer Südquaistrasse 14 CH-4057 Basel	Neuland ArchitekturLandschaft GmbH Buckhauserstrasse 34 CH-8048 Zürich
Samuel Leuenberger Kultur Fachplaner	Aljoscha Lanz Graphic Design & Communication

9.2.2 Projekt

Die Bebauung nimmt Bezug zu den umliegenden Gebäudetypologien. Ausser dem Kindergartenbau an der Schützenstrasse werden alle Gebäude abgebrochen, auch das Gewerbegebäude.

Von der Hardstrasse zur Schützenstrasse nehmen die Gebäudehöhen von sechs auf drei Stockwerke ab. Der Fussabdruck wird ebenfalls deutlich geringer von Süden nach Norden. Für die Neubauten werden sieben Baukörper vorgeschlagen in zwei Gebäudetypologien. Drei Gebäude südlich mit 20 m Tiefe und vier Gebäude mit 14 m im Innern des Gevierts.

Die Gebäudegeometrien werden durch eine jeweilige Verschiebung der Hauptvolumen und die Errichtung von ein- oder zweigeschossigen Attika gebildet. Damit entsteht eine kleinere Massstäblichkeit und eine Vielzahl von sehr unterschiedlich grossen Freiräumen. Die unterschiedliche Ausgestaltung der Bauten ist nach Auffassung der Verfasser mit den vorgeschlagenen Volumensetzungen und Spielregeln möglich.

Die Bauten werden von der Hardstrasse und der Schützenstrasse her erschlossen und adressiert. Das Areal ist für ortskundige Fussgänger aber durchlässig konzipiert.

Die alten Baumbestände werden weitgehend erhalten, dadurch entstehen zwei Freiräume in der Mitte und am östlichen Rand des Perimeters.

Es werden zwei voneinander unabhängige Autoeinstellhallen vorgeschlagen, die beide von der Hardstrasse her angebunden sind.

9.2.3 Beurteilung

Konzept

Die Anordnung der Kuben folgt dem Perimeter und den definierten Regeln, schafft aber eine gewisse Beliebigkeit. Der Freiraum ist nicht konsequent konzipiert, so dass Lesbarkeit und Orientierung verloren gehen.

Bebauung und Nutzung

Der Verzicht auf den Gewerbebau, der dem Ort einerseits Identität verleiht und andererseits aufgrund der Besitzstandsgarantie viel Ausnützung am Rand bietet, bringt keinerlei Mehrwert. Der gewählte Abbruch scheint einen bequemeren Weg bezüglich Volumenverwandtschaft darzustellen. Damit wird eine Chance vertan.

Problematisch ist die Nutzungsverteilung. Die Strategie lässt keine Minderung der Dichte zu, im Gegenteil müsste das Konzept an Dichte gewinnen. Die beiden privaten Parzellen innerhalb des Bearbeitungsperimeters nehmen eine zu hohe Dichte ein, die verloren ginge, wenn diese nicht in die weitere Planung einbezogen werden können. Demgegenüber ist die Parzelle Nr. 486 zu wenig dicht konzipiert, obwohl diese Parzelle mit Sicherheit bebaut werden könnte. Die Abhängigkeiten zu den in die Betrachtung einbezogenen Privatparzellen ist zu gross. Die sehr unterschiedliche Dichteverteilung lässt im südlichen Teil betreffend Wohnqualität schwierige Situationen entstehen, ohne dass im Nordteil mit Ausnahme des Baumerhalts spezielle Qualitäten angeboten werden können.

Aussenraum

Im Sinne der Erhaltung des Baumbestands ist das Projekt zufriedenstellend, da viele Bäume erhalten bleiben. Der Aussenraum ist bezüglich Fragen des Eigentums schwierig zu organisieren, da die Abgrenzungen der einzelnen Räume sowie die Zuteilung der Gebäude und des Aussenraums nicht sinnvoll zu vollziehen sind. Für die Aufgabe, dass man mit mehreren Bauträgern arbeiten will, ist der Vorschlag nicht geeignet. Die Einfahrt zur Autoeinstellhalle an der Hardstrasse ist für eine attraktive Eingangssituation zum Areal nicht optimal platziert.

9.3 Team Salewski & Kretz

9.3.1 Verfasser

Salewski & Kretz Architekten GmbH

Christian Salewski
Simon Kretz
Fareyah Kaukab
Michael Stirnemann
Louis Wangler

Weststrasse 74
CH-8003 Zürich

Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH

Jonas Beglinger
Jeremy Bryan

Herdernstrasse 63
CH-8004 Zürich

9.3.2 Projekt

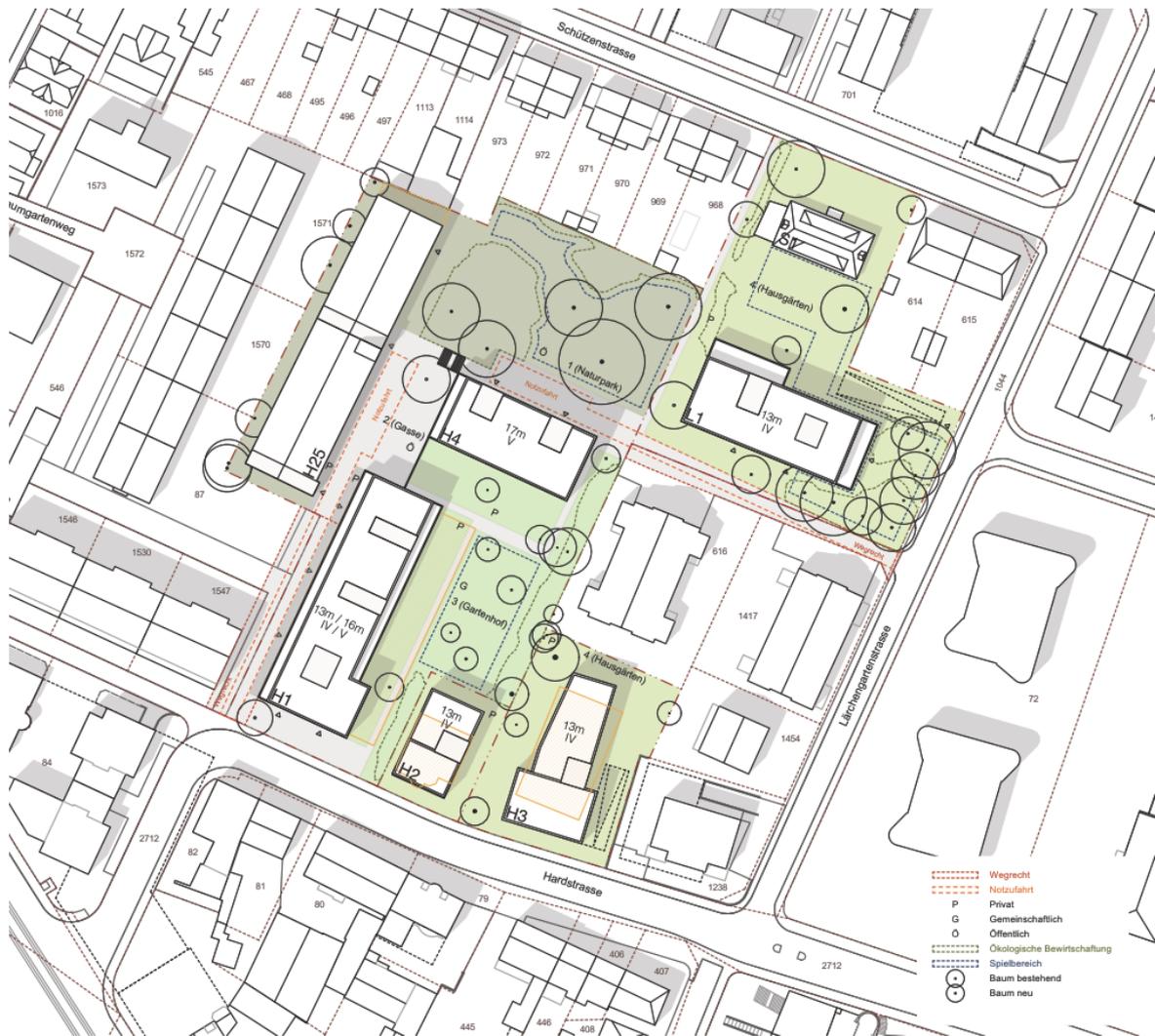
Die Verfasser nehmen die umliegende Wohnzone W4 als Ausgangspunkt. Die bestehenden Wege werden übernommen und zu einem Wegnetz ergänzt. Zentrales Element wird dabei die «Gasse», welche die Hardstrasse mit der Lärchengartenstrasse verbindet. Sie ist als zusammenhängender, verbindender Frei- und Erschliessungsraum mit seitlichen, leicht abgesetzten Vorflächen konzipiert. Von der «Gasse» führt ein Stichweg zur Schützenstrasse.

Das Gewerbegebäude bleibt erhalten, in dem im nördlichen Bereich Quartiernutzungen untergebracht werden sollen, welche die angrenzende Grünfläche – den «Naturpark» – als Aussenraum nutzen können. Das Gebäude des bestehenden Kindergartens an der Schützenstrasse bleibt ebenfalls erhalten und kann weiterhin als Kindergarten genutzt werden.

Daneben entstehen drei neue Gebäude auf der Parzelle der Gemeinde: das «Haus an der Gasse» (H1), das «Haus am Park» (H4) und das «Haus im Garten» (L1). Die Gebäude sind vier- bis fünfgeschossig. Auf den beiden privaten Parzellen können je ein weiteres viergeschossiges Gebäude (H2 und H3) erstellt werden, so dass die Privatparzellen unabhängig entwickelbar sind. Beim «Haus an der Gasse» wird an der Hardstrasse eine Kopfsituation gebildet, in dem Gewerbe oder quartierdienliche Nutzungen etabliert werden können. Das «Haus im Garten» beheimatet im Erdgeschoss einen zweiten möglichen Kindergarten.

Der Aussenraum weist vier Bereiche auf. Die L-förmige «Gasse» bildet die Haupteerschliessung des Areals. Sie soll durch die Nutzungen in den Erdgeschossen, die leicht erhöht sind, belebt werden. Am Winkel der «Gasse» werden zwischen dem Gewerbegebäude und den beiden Neubauten ein kleiner Platz für Aufenthalt sowie im Norden – angrenzend an die Parzellen mit Doppel-einfamilienhäusern – der öffentliche «Naturpark» gebildet. In der Mitte der vier neuen Gebäude im südlichen Bereich des Areals entsteht der «Gartenhof», der an den «Naturpark» und die Hardstrasse angebunden ist, und der gemeinschaftlich durch nachbarschaftliche Aneignung genutzt werden soll. Die «Hausgärten» sind an die angrenzenden Nutzungen gebunden und bilden ein gemäss Verfasser «mehrparteiliches Garten-Konglomerat».

Der Innenbereich des Areals ist verkehrsfrei gedacht. Zwei unabhängige Autoeinstellhallen werden von der Hardstrasse bzw. der Lärchengartenstrasse befahren.



9.3.3 Beurteilung

Konzept

Die Verfasser übernehmen die umliegende Wohnzone W4 als städtebaulichen Anhaltspunkt, wodurch die Einbettung des neuen Quartiers in die Umgebung gesichert ist. Die Durchgängigkeit der Gebäudehöhen ist für diese Lage ein sinnvoller Ansatz.

Der bestehende Gewerbebau und der Kindergartenbau werden beibehalten. Mit einem klaren Konzept werden neue Baufelder ausgeschieden, welche durch eine einfache, aber in ihrer Ausgestaltung abwechslungsreichen Durchwegung erschlossen sind. An ihr liegen alle Gebäudeeingänge mit Ausnahme der künftigen Kindertagesstätte.

Das Konzept ist sehr präzise und fundiert ausgearbeitet, aber «glatt». Der top/down-Prozess ist erkennbar, der Städtebau ist solide. Der Homogenität des Konzeptes fehlen Spielräume für reizvolle Abweichungen und Überraschungen. Die Belebung mit lebendiger Architektur wird für den Erfolg des Projekts essentiell sein. Engere, urbane Räume werden durch weite, grüne Räume geschickt kompensiert. Die Vorschläge zur allfälligen späteren Integration der Parzellen Nr. 739 und Nr. 1420 sind kohärent mit dem Gesamtkonzept.

Die Flexibilität des Parkierungskonzeptes kann mögliche Verminderungen der erforderlichen Parkplatzanzahl gut auffangen.

Die Verfasser erfüllen fast alle Voraussetzungen des Programms.

Bebauung und Nutzung

Die aufgezeigten neuen Gebäudevolumina auf der einen und die Aussenraumflächen auf der anderen Seite werden als gute Mischung von Dichte und Freiraum bewertet. Die Bebauung wirkt noch etwas uniform. Ein gewisses Charisma und das Unberechenbare werden noch vermisst. Um nicht Gefahr zu laufen, dass gängige Investorenarchitektur entsteht, sind die geforderten Qualitäten der Gebäude konzeptionell sicherzustellen.

Der Umgang mit dem Terrain ist geschickt und kann Vorteile generieren. Erdgeschoss-Wohnungen an der Gasse trotz Hochparterre-Lage mit direktem Kontakt zu den grossen öffentlichen Räumen könnten für die Bewohnenden zur Belastung werden, weil dort Durchgang und Aufenthalt stattfinden. Die Vermarktung dieser Wohnungen könnte sich als schwierig erweisen. Hingegen ist die Nutzung an der Ecke des Gewerbebestands gut platziert, da sie sich zum Naturpark hin öffnet und der Park dadurch direkt belebt wird. Die Qualität der Belichtung und Besonnung der westlichsten Wohnung im EG Niveau Naturpark des Gebäudes H4 wird hinterfragt.

Die Visualisierung suggeriert die Übertragung der Gestaltungsprinzipien des Gewerbebaus auf das Gebäude H1, mit einem Balkondach gleich dem Vordach des Gewerbebaus und mit ähnlicher Bestückung durch Stufen und Rampen. Das schwächt die Einmaligkeit des Gewerbebaus. Das Haus an der Gasse soll nicht die Kopie des Gewerbebestands sein. Den Kindergarten im Wohnhaus unterzubringen wird nicht als Problem betrachtet. Dass keine Dachnutzungen vorgesehen werden, ist nicht von grosser Tragweite, weil guter und genügender Aussenraum in der Fläche angeboten wird.

Aussenraum

Eine L-förmige Gasse führt durch das Areal, verbindet die Hardstrasse mit der Lärchengartenstrasse und gewährleistet so eine ideale Vernetzung mit dem umliegenden Quartier. Sämtliche Bauten werden über die Gasse erschlossen, was eine gute Basis für einen belebten Bewegungs- und Begegnungsraum darstellt und so zur eigentlichen Adresse des Areals werden kann.

Im Zentrum des Areals akzentuiert ein kleiner Platz den markanten Höhengsprung im Areal. Von dort aus gelangt man über eine grosszügige Treppe auf den tiefer liegenden Teil des Areals oder über einen geschwungenen Rampenweg in und durch den Naturpark. Dieser ist so positioniert und dimensioniert, dass die Mehrheit der Bestandsbäume integriert und somit erhalten werden können. Der Park dient nicht nur den Bewohnern des Areals, sondern auch den Bewohnern des umliegenden Quartiers.

Der Höhengsprung vom Platz zu einem Privatgarten wird als kritisch beurteilt. Der Garten wird aufgrund der Verschattung und der Einsicht nicht von hoher Qualität sein.

Ein weiterer grosser Freiraum ist der Gartenhof, welcher sich im Süden des Areals befindet und den Bewohnern als gemeinschaftlich nutzbarer Garten dienen kann. Den EG-Wohnungen in den Zeilenbauten werden privat nutzbare «Hausgärten» vorgelagert und so die gewünschte Privatsphäre gewährleistet. Dem Kindergarten und den Häusern an der Hardstrasse werden private Gärten zugeordnet.

Das städtebauliche Konzept überzeugt durch eine klare Strukturierung und dem Schaffen von grosszügigen, vielfältigen und äusserst spezifischen Freiräumen, die im direkten Dialog zu den Bauten stehen.

10 Vergleichende Würdigung und Jurierung

10.1 Vergleichende Würdigung

Das Team Focketyn del Rio schlägt Punktbauten vor und versucht eine grosse Freifläche zu schaffen. Das Team Buol & Zünd entwirft Punktbauten und Reihenhäuser, aber keine grosse Freifläche. Das Team Salewski & Kretz schafft vier- bis fünfgeschossige Zeilenbauten und einen grossen Grünraum. Das Konzept von Salewski & Kretz kommt abgesehen vom Bestandsbau des Kindergartens mit vier Gebäuden aus, was wirtschaftlicher ist als sechs oder mehr Bauten und zudem mehr Aussenraum freispielt. Die Freiheiten eines Quartierplans werden von Salewski & Kretz gut genutzt. Es entsteht ein viel grösserer Anteil an Aussen- und Grünraum. Erfahrungsgemäss funktioniert das sehr gut. Politisch und ökonomisch ist das Konzept mit fünfgeschossigen Zeilenbauten und dem damit verbundenen grosszügigen Aussenraum mit dem Naturpark besser zu vermitteln als eine Ansammlung von Punktbauten oder Reiheneinfamilienhäuser. Salewski & Kretz haben die Problematik der Abstände zu den bestehenden privaten Einfamilienhäusern am besten gelöst. Die Erhaltung des Gewerbebaus wird als die bessere Lösung betrachtet als deren Ersatz. Das Potenzial dieses Bestandsgebäudes wird als gross betrachtet. Ein Erhalt stützt das Bedürfnis nach Beibehaltung eines Identitätsmerkmals und ist überdies nachhaltig. Der Abbruch und die Erstellung von Ersatzneubauten haben sich als nicht geeignet herausgestellt. Da die Gemeinde Eigentümerin des Areals ist, wird es wahrscheinlich von der Bevölkerung erwartet, dass die öffentlichen Räume im Eigentum der Gemeinde bleiben und von ihr bewirtschaftet werden. Das Konzept von Salewski & Kretz kann diesen Wunsch am besten erfüllen.

10.2 Jurierung

In der ersten Runde wird der Beitrag von Focketyn del Rio einstimmig ausgeschieden. Die Konzepte von Buol & Zünd und von Salewski & Kretz sind zwei in sich stringente Konzepte. In der zweiten Runde wird der Beitrag von Buol & Zünd einstimmig ausgeschieden.

11 Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept

11.1 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Team Salewski & Kretz wird mit der Weiterbearbeitung seines Entwurfes und der Erstellung des Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzepts beauftragt. Folgende Empfehlungen hat das Beurteilungsgremium in einem Briefing vom 2. Mai 2019 auf den Weg gegeben.

Atmosphäre

Das Team wird beauftragt, ihrer Konzeption die anhaftende Gleichschaltung der Bauten zu nehmen.

Gestaltungsspielräume

Das Team soll Spielräume für eine verspieltere Bebauung einbauen und die Spielräume für die architektonische Umsetzung in der Konzeption offener gestalten. Diese sind für die Bewerbung des Areals im Rahmen der Evaluation der Investoren und Architekten bedeutend.

Gestaltungskonzept

Um den gewünschten minimalen Grad an Einheitlichkeit auf dem Areal dennoch zu gewährleisten, soll das Team parallel zum Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept ein Gestaltungskonzept für die gestalterische Umsetzung entwerfen, der von der Quartierplanung über die Baurechtsverträge bis zur Realisierungsphase allen Beteiligten als roter Faden dient. Es ist wichtig, dass es sich dabei um einen gestalterischen und nicht etwa architektonischen Rahmen handelt. Der Gewerbebestand muss in das Gestaltungskonzept einbezogen werden und darf nicht als Solitär stehen.

Positionierung der Bauten

Die Überschneidung des Gebäudes H1 und des Gewerbegebäudes H25 ist nochmals zu prüfen. Der Raum zwischen dem Gebäude H1 und dem Gebäude H4 ist ebenfalls nochmals zu überdenken, da die Wohnungen zu diesem Raum hin unattraktiv werden könnten. Der Winkel beim Gebäude H1 an der Hardstrasse über der Einfahrt zur Autoeinstellhalle ist im Hinblick auf seine Funktion zu überprüfen.

Nutzung

Die Körnung und Baufeldeinteilung ist im Hinblick auf unterschiedliche Investoren zu prüfen. Für die Wohnungen in den Erdgeschossen sind bezüglich den Konflikten zwischen öffentlich und privat die nötigen Regeln aufzustellen. Die räumliche Teilung der Kindergärten in zwei Gebäude mit dem Resultat einer vis-à-vis-Situation der Kindergärten ist zu prüfen. Die Gemeinde weiss noch nicht fundiert genug, ob effektiv ein zweiter Kindergarten benötigt wird, weshalb nur sicherheitshalber ein zweiter Kindergarten eingeplant werden soll.

Aussenraum

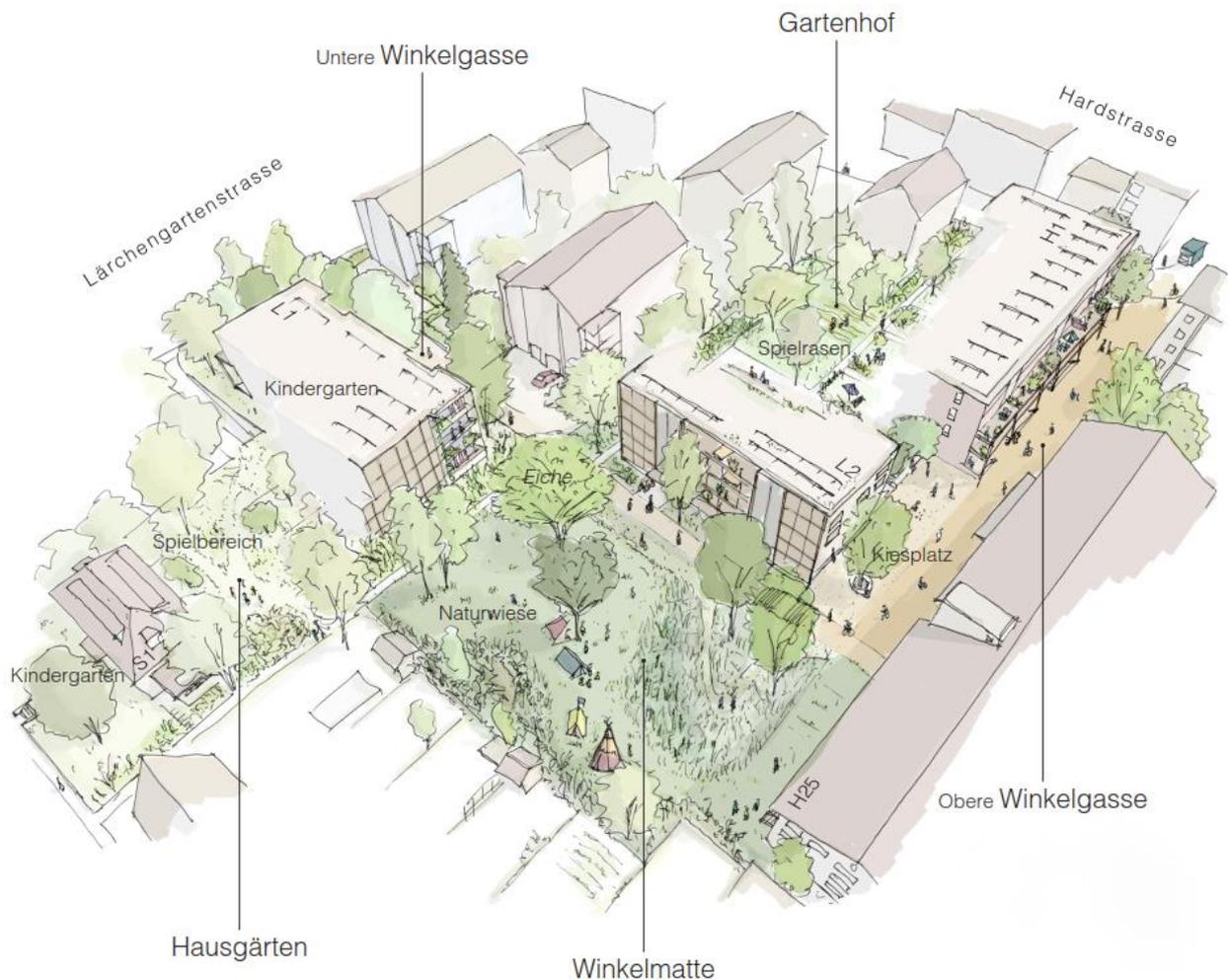
Der Vorplatzbereich beim Gebäude H1 zur Hardstrasse hin ist im Sinne der Schaffung einer attraktiven Eingangssituation zum Areal zu verbessern. Der Raum zwischen Bestandsbaute mit Kindergarten und Neubau mit Kindergarten ist betreffend Nutzung und Gestaltung des Aussenraums zu prüfen.

Baupolygone

Die Baupolygone müssen innerhalb der Parzelle Platz finden. Der Grenzabstand des Gebäudes H1 zur Nachbarparzelle wird über Strassenbaulinien gelöst.

11.2 Konzept

Am 22. Juni 2019 hat das Team Salewski & Kretz folgendes Konzept präsentiert.



Das Konzept berücksichtigt die beiden privaten Parzellen nicht mehr. Diese können separat bebaut werden. Die Ein-/Ausfahrt zur Einstellhalle – um Raum zu sparen neu einspurig – ist deshalb neu im Gebäude an der Hardstrasse angebracht und ersetzt quasi den Kopfbau. Die Obere Winkelgasse wird etwas breiter konzipiert, wo Seilleuchten von Fassade zu Fassade vorgesehen sind. Die untere Winkelgasse wird etwas schmaler vorgesehen, wo Kandelaber die Art der Gasse unterstreichen sollen. Insgesamt wird dadurch die Obere Winkelgasse stärker gewichtet. Die Gebäude rücken ein wenig von der Winkelgasse ab und stehen nun etwas stärker in den Freiräumen, werden aber immer noch von der Winkelgasse her adressiert.

Das Konzept definiert einerseits architektonisch-volumetrische Spielräume für die Hauptgebäude anhand von Baufeldern mit bebaubaren Flächen und andererseits Pflichtbaulinien entlang der Oberen Winkelgasse. Die städtebauliche Grunddisposition soll zwar die prinzipielle Gestalt des Projekts festlegen, interessante und raffinierte spezifische Lösungen jedoch nicht unnötig unterbinden.

Weiter bestimmt das Konzept neben dem Freiraumgerüst die Öffentlichkeitsgrade respektive Unterhaltsverantwortlichkeiten, was eine fein abgestufte «sozial-räumliche Topografie» fördern soll. Zusätzlich werden Vorzonen, Schwellenräume und Übergänge definiert. Die Schwellenräume zwischen Innen und Aussen und zwischen Austausch und Rückzug werden als zentrale räumliche Faktoren für ein be-

ziehungsreiches und sinnvolles Miteinander gesehen. Das Konzept unterscheidet vier Schwellentypen: ökologische Puffer entlang der Schleichwege, sozial aktive Schwellenräume mit Hauseingängen entlang der Winkelgasse und einsehbare Vorgärten samt Gartentoren für den Nachbarschaftsschwatz entlang des Gartenhofs und der Hausgärten. Auch enthält das Konzept ein Gestaltungskonzept für die Gasse. Das Konzept macht ebenfalls Vorschläge betreffend die Bausteine zu Planung, Erstellung und Betrieb.



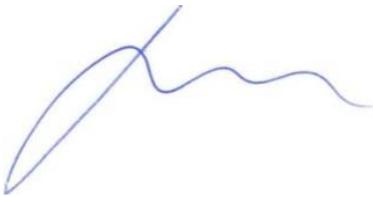
12 Unterschriften Mitglieder Beurteilungsgremium



Timothy Nissen, Vorsitz



Meinrad Morger



Andreas Herbster



Massimo Fontana



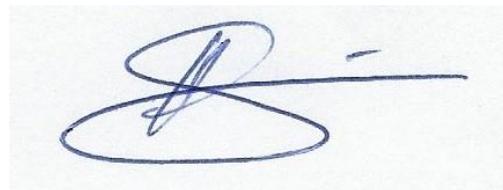
Philippe Cabane



Christof Hiltmann



Julia Bobert



Heiner Lenzin