

# Parzelle A-2517

Studienauftrag



## **Impressum**

Veranstalterin:

Bricks AG

Klybeckstrasse 161, 4057 Basel

Verfahrensbegleitung:

Stierli + Ruggli Ingenieure +

Raumplaner AG

Unterdorfstrasse 38, 4415

Lausen

Redaktion: Noémie Augustin

Modellfotos: Foto Guido Schärli,  
4434 Hölstein

Dieses Dokument ist nur zur  
internen Verwendung und  
Dokumentation bestimmt. Alle  
Konzepte, Ideen, Abbildungen  
oder Teile davon verbleiben  
im Eigentum des Urhebers und  
dürfen nicht ohne die Geneh-  
migung der Urheberrechtsin-  
haber verwendet oder kopiert  
werden.

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| <b>4</b>  | <b>Ausgangslage</b>                |
| <b>8</b>  | <b>Zielsetzung</b>                 |
| <b>10</b> | <b>Organisation des Verfahrens</b> |
| <b>11</b> | <b>Ablauf der Beurteilung</b>      |

### **Beschrieb und Würdigung**

|           |                                                             |
|-----------|-------------------------------------------------------------|
| <b>12</b> | <b>DAHU – Superdraft Studio</b>                             |
| <b>18</b> | <b>Hallo, Nachbar! –<br/>Weyell Zipse Architektur</b>       |
| <b>22</b> | <b>Cour et Couleur –<br/>jessenvollenweider architektur</b> |
| <b>26</b> | <b>FaBiLe – Atelier 061</b>                                 |
| <b>30</b> | <b>Entscheid und Empfehlungen<br/>zur Weiterbearbeitung</b> |
| <b>30</b> | <b>Gesamtwürdigung und Dank</b>                             |
| <b>31</b> | <b>Genehmigung</b>                                          |

# Ausgangslage

Die Bodenschatz AG ist Eigentümerin der Parzelle A-2517 in Allschwil mit einer Fläche von 3333 m<sup>2</sup>. Die Bricks AG wurde mit der Entwicklung des Areals für eine Neunutzung mit Wohnen beauftragt. Die bestehende Gebäudestruktur soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Das Areal befindet sich am südlichen Ende der Fabrikstrasse inmitten eines Gevierts mit kleineren Gewerbebetrieben sowie Wohnhäusern. Die Primar- und Sekundarschule Allschwil sowie mehrere Grossverteiler befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Parzelle ist durch die Nähe zum Kreisverkehr der Binningerstrasse verkehrstechnisch ausgezeichnet angebunden. Auch die Qualität der öV-Erschliessung ist mit den beiden Bushaltestellen Letten und Ziegelei sehr gut (Gütekategorie A). Mit dem Tramverlängerungsprojekt «Tram Letten» wird die Erschliessungsqualität in Richtung Stadt Basel und insbesondere zum Bahnhof SBB nochmals deutlich verbessert.

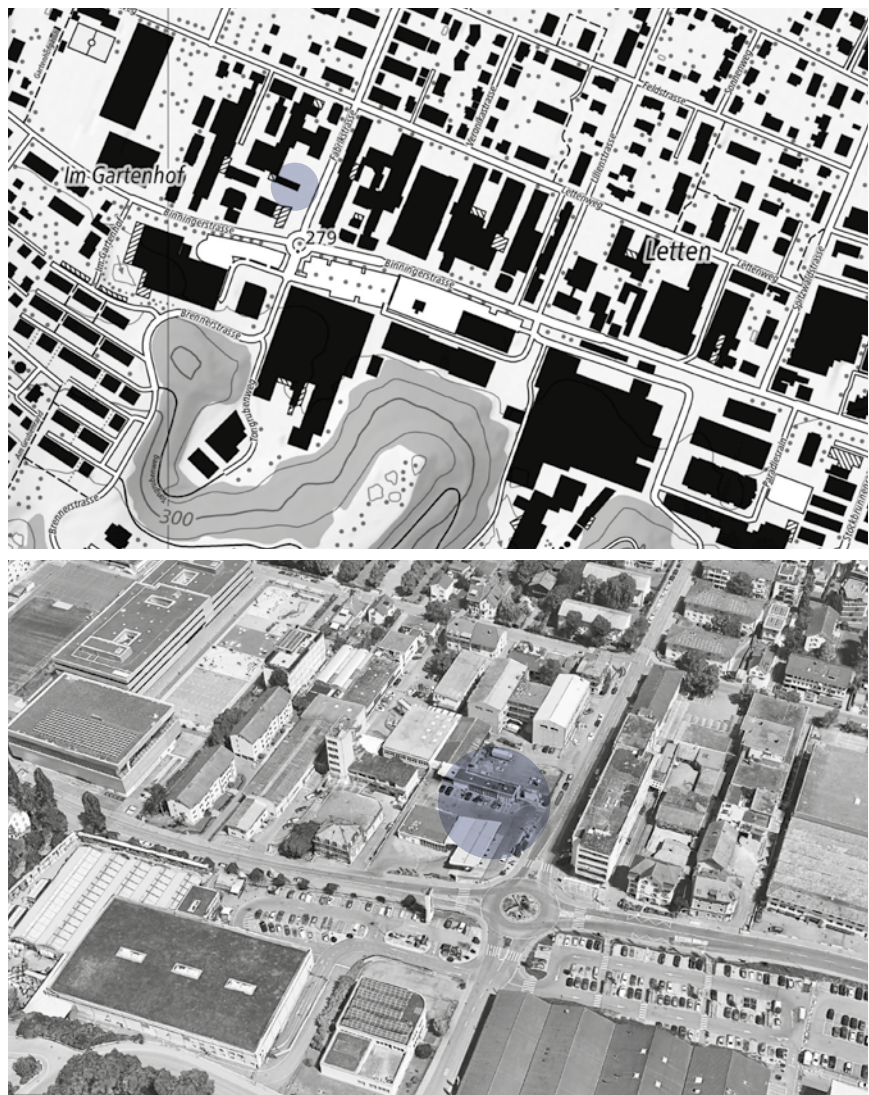
Die Parzelle A-2517 ist im rechtskräftigen Zonenplan Siedlung der Gewerbezone G20 zugeordnet, welche sich beidseitig entlang der Binningerstrasse erstreckt. Die Gemeinde Allschwil strebt für dieses Gebiet eine Aufwertung und differenzierte Weiterentwicklung an und erarbeitete vor diesem Hintergrund einen entsprechenden Masterplan. Der Masterplan «Binningerstrasse» wurde im März 2021 vom Gemeinderat verabschiedet. Die Parzelle A-2517 wird darin dem Gebiet «Letten West» zugeordnet. Vorgesehen ist die Entwicklung des Gebiets «Letten West» zu einem gemischt genutzten, urbanen Quartier mit Wohnnutzung. Der Entwicklungsplanung «Binningerstrasse» ist neben dem «Baselink»-Areal eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete für hochwertige, urbane Mischnutzungen in der Gemeinde Allschwil.

Die Entwicklung der Parzelle A-2517 erfolgt auf der Grundlage eines Studienauftrags. Daran anschliessend wird mit einer Quartierplanung der nutzungsplanerische Rahmen definiert, aufgrund dessen die Realisierung des Neubauprojekts erfolgt. Dazu führt die Bricks AG ein Varianzverfahren in Form eines Studienauftrags durch.



Mit der Arealentwicklung der Parzelle A-2517 werden für diese Parzelle die Entwicklungsabsichten des Masterplans umgesetzt. Da die Parzelle A-2517 im Kataster der belasteten Standorte als sanierungsbedürftig eingetragen ist, erfolgt mit dem Neubauvorhaben gleichzeitig eine Total-sanierung des Baugrunds mittels Aushubverfahren. Die sich daraus ergebenden Möglichkeiten für eine allfällige Nutzung der entstehenden Baugrube sind ebenfalls Bestandteil des vorliegenden Studienauftrags.

Oben: Katasterplan  
Parzelle 2517.  
Unten: Luftbild Be-  
stand Parzelle 2517.







**Schulareal  
Gartenstrasse  
Lettenweg**

**Schulareal  
Breite**

**Schulareal  
Gartenhof**

Studienauftrag Parzelle A-2517

**Parzelle  
A-2517**

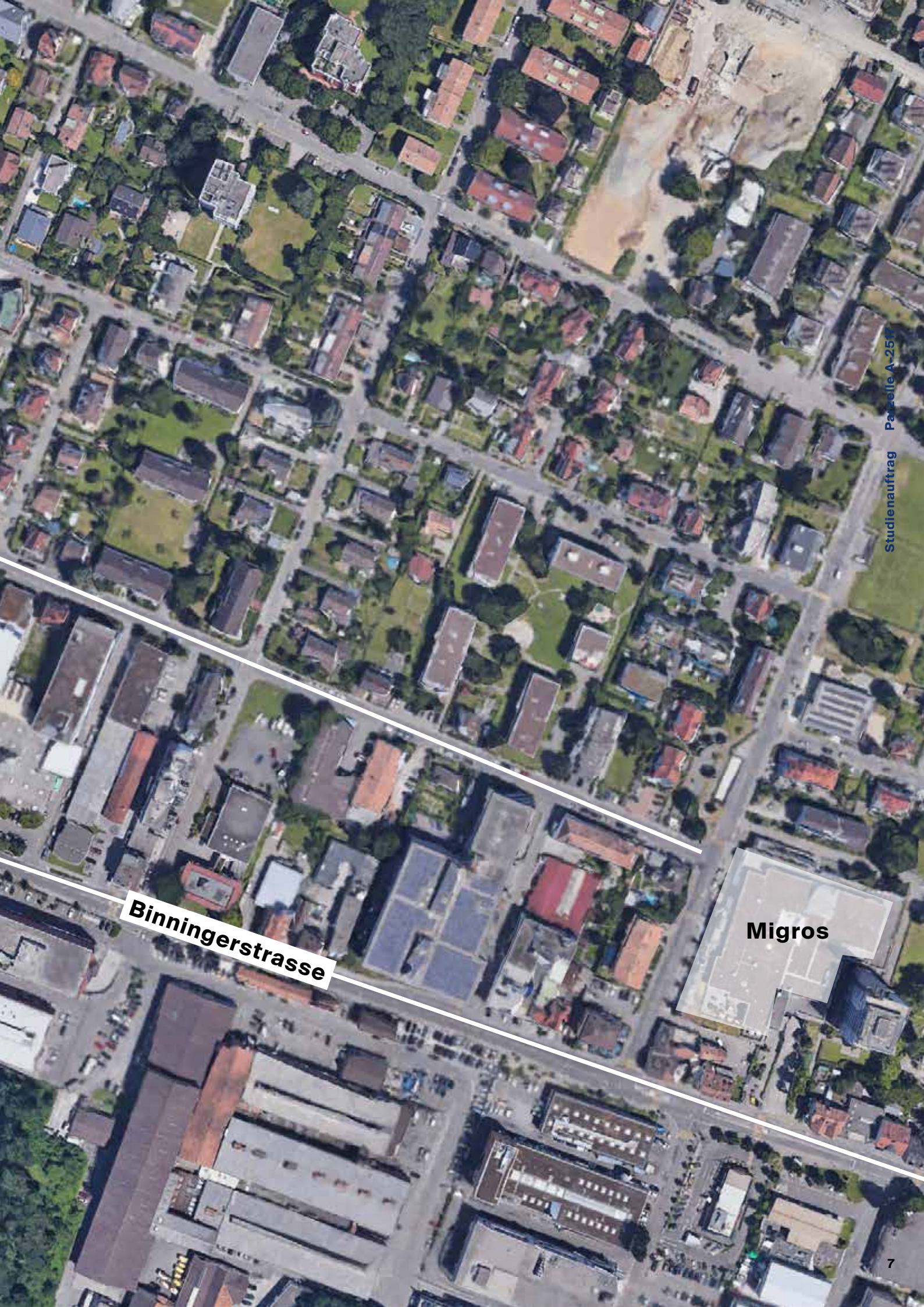
**Jumbo**

**Coop/Aldi**

**Fabrikstrasse**

**Lettenweg**





**Binnerstrasse**

**Migros**



# Zielsetzung

Ziel des Studienauftrages ist es, unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen städtebaulich und architektonisch überzeugende Überbauungsvorschläge für das Areal gemäss dem vorgegebenen Nutzungsziel zu erhalten.

Die Entwicklung der Parzelle A-2517 ist eines der ersten Projekte, welche im Anschluss an die Masterplanung «Binningerstrasse» realisiert wird. Für die Bricks AG und die Gemeinde Allschwil ist es deshalb von zentraler Bedeutung, dass die neue Nutzung der Parzelle A-2517 einen Beitrag zur Entwicklung des Quartiers «Letten West» im Sinne der Entwicklungsvorstellungen des Masterplans leistet. Das Areal soll städtebaulich einen wichtigen Akzent für die Adressbildung des Quartiers setzen.

Das Projekt wird unter dem Konzept lewo ([www.lewo.info](http://www.lewo.info)) entwickelt. Mit lewo wird beabsichtigt, bezahlbare Wohnangebote zu schaffen dank eines Ausgleichs zwischen verschiedenen Wohnformen (bezahlbar, marktkonform, STWE). Vielfalt und Durchmischung sorgen für eine attraktive, lebenswerte Wohnüberbauung und tragen zu einer lebendigen Nachbarschaft bei.

Bezahlbarer Wohnraum gemäss lewo umfasst effiziente Überbauungen, die sich auf das Wesentliche beschränken, jedoch durch hohe Funktionalität bestechen. Bezahlbarer Wohnraum bleibt langfristig bezahlbar, fördert Diversität und schafft Nachhaltigkeit.

Für den vorliegenden Studienauftrag ist das Konzept lewo folgendermassen parametrisiert:

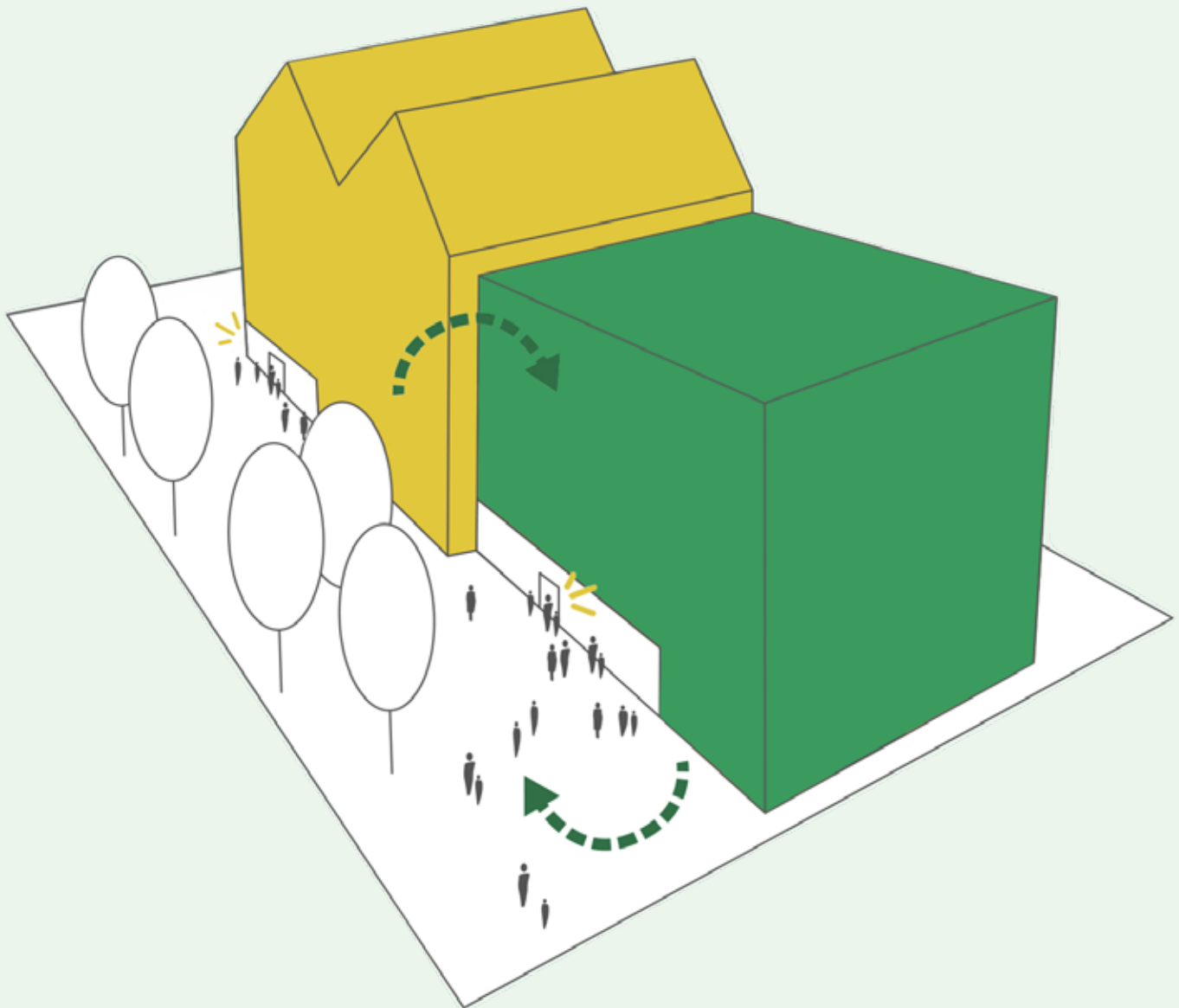
- 40–60% der Wohnungen werden als bezahlbare Stockwerkeigentumswohnungen geplant;
- 40–60% der Wohnungen werden als bezahlbare Mietwohnungen vermarktet; diese Wohnungen sind mit kompakten und effizienten Grundrissen zu planen.
- Clusterwohnungen, Co-Living und andere spezielle Wohnformen in Kombination mit EG-Nutzungen sind zulässig.

**STWE**

**Bezahlbares  
Wohnen**

**Ausgleich  
schaffen**

**Aktivierung  
Quartier**



# Organisation des Verfahrens

## Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin des Studienauftrages ist die Bricks AG. Sie ist für die Entwicklung und Realisierung des Areals zuständig.

Das Programm für den einstufigen Studienauftrag wurde in Zusammenarbeit mit dem Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG und mit der Gemeinde Allschwil erarbeitet. Bei dem Studienauftrag handelt es sich um ein privates Verfahren der Bricks AG. Es orientiert sich an der Ordnung SIA 143 für Studienaufträge und untersteht nicht den öffentlichen Beschaffungsregeln bzw. nicht den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Die Veranstalterin traf die Auswahl der Architekturteams in Absprache mit der Gemeinde und lud diese zur Teilnahme am Studienauftrag ein. Teilnehmende, deren Studie die geforderte Aufgabenstellung erfüllt, termingerecht und vollständig eingereicht und durch das Beurteilungsgremium beurteilt wurde, werden mit CHF 15 000.– (Exkl. 7.7 % MwSt.) entschädigt. Die Bricks AG beabsichtigt zudem, das siegreiche Team mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen (Projektierung und gestalterische Leitung).

## Teilnehmende Architekturbüros

Folgende Architekturbüros nahmen am Studienauftrag teil (in alphabetischer Reihenfolge):

- Atelier 061 GmbH, Baslerstrasse 62, 4123 Allschwil
- jessenvollenweider architektur AG, Clarastrasse 2, 4058 Basel
- Superdraft Studio GmbH, Oberalpstrasse 78, 4054 Basel
- Weyell Zipse Architekten GmbH, Hafenstrasse 25a, 4057 Basel

Den Teilnehmenden war es freigestellt, Fachplaner\*innen resp. Expert\*innen hinzuzuziehen.

## Beurteilungsgremium

Mitglieder des Beurteilungsgremiums:

- Christoph Morat (Gemeinde Allschwil, Gemeinderat Ressort Siedlungsentwicklung)
- Adrian Kramp (Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Boegli Kramp Architekten AG)
- Raphael Frei (pool Architekten Genossenschaft)
- Joëlle Zimmerli (Soziologin und Planerin FSU, Zimraum GmbH)
- Frans Rammaert (Mitglied des Verwaltungsrats lewo AG)
- Christophe Beer (Bauingenieur ETH, Direktor Niederlassung Zürich Bricks AG)
- Philippe Druel (Dipl. Ing/MSc/MA, Direktor Niederlassung Basel Bricks AG)

Expert\*innen (ohne Stimmrecht):

- Thierry Heimgartner (Gemeinde Allschwil, Präsident Bauausschuss)
- Fachbereich Raumplanung: Ralph Christen (Dipl. Ing. Raumplaner FH/FSU, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)
- Fachbereich Verkehr: Tomas Karel (Dipl. Bauingenieur ETH/SVI, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG)
- Fachbereich Bauökonomie: Yllka Öksüz (Dipl. Ing. Architektin, g2y baumanagement GmbH)

Das Beurteilungsgremium wurde präsiert durch Adrian Kramp.

# Ablauf der Beurteilung

## Startveranstaltung

Anlässlich der Startveranstaltung vom 17. August 2021 wurden die Ausgangslage und die Absichten der Bricks AG als Veranstalterin des Studienauftrags sowie die damit verbundene Aufgabenstellung und der Ablauf des Studienauftrags erläutert. Im Weiteren wurde den Teams die Gelegenheit geboten erste Fragen zu stellen. Zudem fand eine gemeinsame Arealbegehung statt.

## Zwischenbesprechung

An der Zwischenbesprechung vom 17. September 2021 wurden die Arbeitsergebnisse erstmals dem Beurteilungsgremium vorgestellt. Die Zwischenbesprechung diente als Austauschgefäss zwischen den Architekturbüros und dem Beurteilungsgremium und bot die Gelegenheit, weitere Fragen zu stellen.

Die an der Zwischenbesprechung diskutierten Inhalte wurden protokollarisch festgehalten und den Teams im Anschluss zugestellt. Die an der Zwischenbesprechung diskutierten Inhalte sind als orientierende Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zu verstehen.

## Schlussabgabe

Die Abgabe der Planunterlagen erfolgte bis zum 15. November 2021; die Modelle mussten bis zum 6. Dezember 2021 abgegeben werden.

## Vorprüfung

Die Vorprüfung der abgegebenen Beiträge in formeller und technischer Hinsicht erfolgte durch die Firma Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG mit Unterstützung durch die Bricks AG (Wohnungstypologien), g2y (Wirtschaftlichkeit / Baukostenschätzung) und Rudolf Keller & Partner (Verkehr). Alle vier Beiträge wurden rechtzeitig, vollständig und im Wesentlichen in der geforderten Darstellungsart abgegeben. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums und den Fachexpert\*innen im Vorfeld der Beurteilungstagung schriftlich zugestellt.

## Beurteilungstagung

Die Beurteilungstagung fand am 10. Dezember 2021 in Allschwil statt. Ziel der Beurteilungstagung war es, den besten Beitrag zum Studienauftrag zu wählen sowie den Rahmen für das weitere Vorgehen zu definieren.

Im ersten Teil am Vormittag wurde den teilnehmenden Projektteams die Möglichkeit gegeben, ihre Beiträge vorzustellen. Pro Team standen je 20 Minuten für die Präsentation und 30 Minuten für die Diskussion und Klärung offener Fragen seitens des Beurteilungsgremiums zur Verfügung.

Im zweiten Teil am Nachmittag wurden die Beiträge nach zusammenfassender Erläuterung der Vorprüfungsergebnisse zunächst einzeln durch das Beurteilungsgremium beraten. Die beiden stärksten Beiträge wurden anschliessend nochmals vergleichend diskutiert, um so das siegreiche Projekt zu eruieren.

Modellfoto von den Projekten: DAHU–Superdraft Studio GmbH; Hallo, Nachbar!–Weyell Zipse Architektur GmbH; Cour et Couleur–jessenvollenweider architektur AG; FaBiLe – Atelier 061 (Uhrzeigerrichtung)



# DAHU – Superdraft Studio

Studienauftrag Parzelle A-2517 DAHU







**«Der hohen Dichte steht eine grosse Diversität und Vielfalt gegenüber. Als Pionier wird somit das Areal Bodenschatz von den zukünftigen Bewohnern als «Dorf im Dorf» erlebt werden können.»**

Superdraft Studio und Andy Schönholzer –  
Westpol Landschafts Architektur



## Architektur / Städtebau

Das Projekt DAHU zeichnet sich durch eine sorgfältige Lesung der umliegenden Nachbarschaft und eine präzise städtebauliche Reaktion darauf aus. Die zwei versetzt zueinander platzierten Gebäudevolumen an der Fabrikstrasse fassen den Strassenraum und bilden auf der Strassenseite einen kleinen Vorplatz aus. Auf der Innenhofseite entstehen dadurch zwei versetzte Aussenraumbereiche von unterschiedlichem Charakter. Die Gebäudesetzung mit zwei separaten Volumen erlaubt eine Durchlässigkeit von der Strasse zum Innenhof und plausibilisiert damit den bereits an der Zwischenbesprechung eingebrachten Gedanken einer Querverbindung durch das gesamte Geviert «Letten West».

Der rasterartige Aufbau der Gebäude wird im Aussenbereich durch eine vorgehängte Stahlkonstruktion verdeutlicht, welche die Balkone und im Falle der Mietwohnungen zugleich die Wohnungerschliessung mittels Laubengängen aufnimmt. Durch bewusst gesetzte Gebäuderücksprünge werden die Baukörper in der Höhe gegliedert und unterschiedliche Blickbeziehungen ermöglicht.

Das Problem der Privatsphäre von erdgeschossgebundenen Wohnungen wird im vorliegenden Vorschlag durch die zum Innenhof orientierten Maisonette-Wohnungen der beiden Hauptbauten elegant gelöst. Die darüberliegenden Wohnungen mit zentralem Erschliessungskern weisen allerdings hinsichtlich der Wohnungsgrundrisse Optimierungspotenzial auf.

In seiner Vielfalt liegt zudem auch die Schwäche des Beitrags: Das im rückwärtigen Bereich vorgeschlagene Hofhaus mit mehrgeschossigen Reihenhauses-Einheiten verweist mit seinem Sheddach auf die gewerbliche Vergangenheit des Areals, fügt dem bereits reichen Dispositiv aber gleichzeitig eine zusätzliche Typologie hinzu und strapaziert den Zusammenhalt und die Lesbarkeit des städtebaulichen Konzepts. Das Beurteilungsgremium ist der Ansicht, dass der Beitrag von einer weiteren Reduktion auf das Wesentliche profitieren kann. Ungeachtet dessen bietet der Vorschlag zahlreiche Anknüpfungspunkte und antizipiert die Entwicklung des Gebiets Letten West zu einem diversen, gemischt genutzten Quartier mit urbanen Qualitäten.







### Aussenraum

Die städtebauliche Setzung erlaubt einen relativ grossen, zusammenhängenden Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Zonierung des Aussenraums erfolgt dabei durch bewusst eingesetzte, gestalterische Stilmittel: Die Zugänge von der Fabrikstrasse zum Innenhof und durch diesen hindurch werden durch Ortbetonplatten angezeigt, deren Verlauf durch das Areal hindurchführt und welche auch die notwendige Stabilität für die Noterschliessung aufweisen. Die restlichen Oberflächen werden als mineralisierte Deckschicht mit punktueller Bepflanzung vorgeschlagen; davon abgesetzt befinden sich die als Gebäudevorzonen ausgestalteten, privaten Wohnungszugänge sowie eine kleine Rasenspielfläche im rückwärtigen Bereich des Areals.

Die Typologie des grossformatigen Rasters wird auch in der Aussenraumgestaltung in Form einer zweigeschossigen Pergola übernommen, welche das Angebot an Aussenraumtypen und Aufenthaltsorten im Areal vervielfältigt. In der nordwestlichen Ecke wird die Pergolastruktur weitergeführt und gestaltet damit den Übergang zur überdachten Rampe der unterirdischen Einstellhalle.

### Erschliessung / Parkierung

Die Rampe zur unterirdischen Einstellhalle befindet sich an der nördlichen Parzellengrenze und erschliesst das Areal für den MIV. Oberirdisch wird die Rampe in die Pergolastruktur in der nordwestlichen Ecke des Areals integriert. Für die FussgängerInnen und Velos ist das Areal mittels dreier Zugänge erschlossen. Es handelt sich damit um den Vorschlag mit der höchsten Durchlässigkeit. Der nördliche Zugang übernimmt zugleich die Erschliessung für Ausnahmefahrten.

Die Veloabstellplätze sind hauptsächlich im Aussenraum sowie im Gebäudeinneren im Erdgeschoss angeordnet; ein geringerer Teil im Untergeschoss ist nur über den Lift- / Treppenhaukern zugänglich.

### Wirtschaftlichkeit

Das Projekt erfüllt die gemäss Programm geforderten Anforderungen betreffend Wirtschaftlichkeit (Ausnützungsziffer, HNF/GF). Das vorgeschlagene Raumprogramm erlaubt 5 Gewerbeeinheiten und 50 Wohnungen (28 Miete / 22 STWE) und der Wohnungsmix wird grösstenteils umgesetzt. Während die STWE-Wohnungen im Hofhaus sowie im nördlichen Hauptbau angeordnet sind, werden die Mietwohnungen im südlichen Hauptbau konzentriert. Dies schafft klare Verhältnisse betreffend Erschliessung und vereinfacht damit die Gründung von Stockwerkeigentum, wie dies gemäss dem Finanzierungskonzept lewo vorgesehen ist.

### Nachhaltigkeit

Für die oberirdischen Bauteile wird eine Konstruktion aus Holz-Stahlbeton-Elementen vorgeschlagen. Damit wird der Ressourcenverbrauch im Bau verringert und die Bauzeit verkürzt. Darüber hinaus enthält der Beitrag detaillierte Überlegungen zur Umsetzung einer nachhaltigen Bauweise hinsichtlich Materialisierung, Begrünung, Wassermanagement, Haustechnik etc. und plausibilisiert damit das vorgeschlagene Konzept.

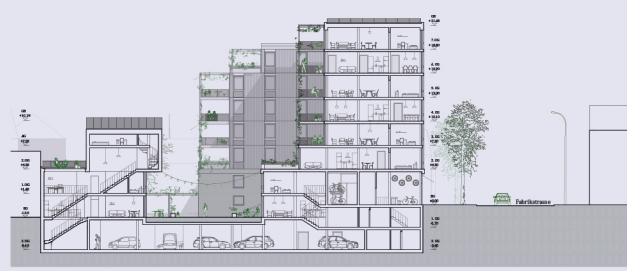
### Fazit

Das Projekt besticht durch eine sensible Antizipation der zukünftig wünschbaren Quartierentwicklung. Trotz der Vielfalt der Ansätze erweisen sich alle daraus abgeleiteten Entwurfsentscheide als äusserst tragfähig, über die Parzellengrenzen hinausweisend und vorbildhaft bezüglich der Anforderungen auf dem Weg zu einer nachhaltigen Gesellschaft. Die architektonische und freiräumliche Gestaltung ist präzise und identitätsstiftend. Gleichzeitig bleibt der Vorschlag durch seine grundsätzlich rationelle Gebäudestruktur entwicklungs offen für die Weiterentwicklung, die insbesondere zur Erreichung von qualitätsvolleren Wohnungsgrundrissen erforderlich sein wird.





Fassadenansicht West



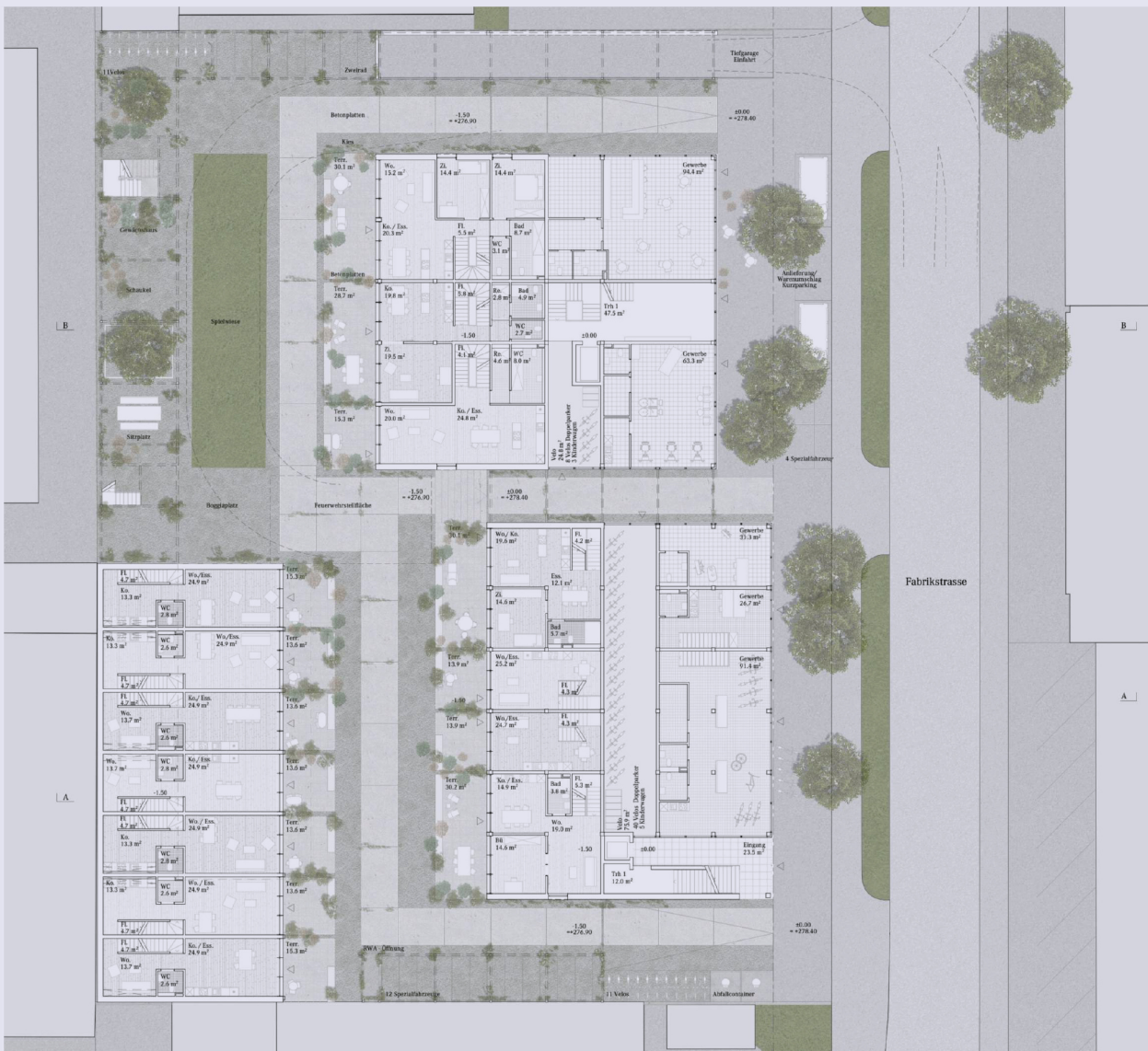
Schnitt A-A: Mietwohnen & Tinyhouse



Fassadenansicht Hof Ost



Fassadenansicht Hof West



DAHU: Aussenraumkonzept  
(Westpol Landschaftsarchitektur GmbH)



# Hallo, Nachbar! — Weyell Zipse Architektur

Studienauftrag Parzelle A-2517 Hallo, Nachbar!





## «Wir sind interessiert an der Kultivierung vielfältiger nachbarschaftlicher Beziehungen – auf Ebene des Quartiers, des Hauses und der Wohnung.»

Weyell Zipse Architektur

### Architektur / Städtebau

Der Beitrag Hallo, Nachbar! sticht durch eine herausragende architektonische und typologische Stringenz hervor: Der 7-geschossige Zeilenbau an der Fabrikstrasse wird über den Innenhof durch zwei aussenliegende Treppen erschlossen, von welchen pro Geschoss zwei Lauben als kombinierte Eingangs- und Balkonbereiche abgehen. Das Erschliessungskonzept profitiert damit von den Vorteilen einer Laubengang-Erschliessung und vermag gleichzeitig das Problem des Brandschutzes sowie der fehlenden Privatsphäre zu lösen. Dasselbe Konzept wird in leicht abgewandelter Form auch für die zwei spiegelsymmetrisch angeordneten und aufgebauten Hofhäuser angewandt.

Auch die Grundrisse aller drei Baukörper überzeugen durch ihre ausserordentliche Organisiertheit: Durch die konsequent nach aussen orientierten Zimmerschichten und die nach innen orientierten Wohnräume mit anschliessenden Balkonen resp. Lauben wird das Leben in den Innenhof gelenkt und gleichzeitig das Erfordernis einer wirtschaftlichen Bauweise exemplarisch umgesetzt. Besonders

hervorzuheben ist die elastische Grundrisskonzeption. Die Wohnzimmernische zur Strasse wird dabei als zusätzliches Zimmer oder Homeoffice nutzbar. Ein weiteres Zimmer ist abtrennbar, ohne die Nutzbarkeit der Wohnfläche zu schmälern. Das Eckzimmer mit angrenzendem Bad erzeugt innerhalb der Wohnung eine zusätzliche Qualität und prägt ausserdem die plastische, elegante Erscheinung des Gebäudekörpers nach aussen.

Die konzeptuelle Rigorosität des Vorschlags widerspiegelt sich auch im äusseren Erscheinungsbild der Baukörper, wobei die entwicklungsoffene Aussenraumgestaltung die Strenge des Vorschlags nicht ausreichend zu relativieren vermag. Damit einher geht eine gewisse Austauschbarkeit des städtebaulichen Konzepts, welches sich zwar gut in die umgebenden Strukturen eingepasst, darüber hinaus jedoch eine Reaktion auf den spezifischen Ort vermissen lässt.

### Aussenraum

Das Aussenraumkonzept sieht entlang der Fabrikstrasse eine strassenbegleitende Baumreihe und eine asphaltierte Gebäudevorzone vor. Im halböffentlichen Innenhof schafft das



Aussenraumkonzept einen Kontrast zu den streng durchorganisierten Gebäudekörpern: Je nach Nutzungsdruck und Erfordernissen der Erschliessung sind unterschiedliche Kies- und Erdsubstrate, Schotterrasen oder Mergelbelag geplant. Gegen Norden sind dichter bepflanzte Flächen mit humosem Untergrund angedacht, welche eine Verbindung zu den durchgrünten Wohnquartieren auf der anderen Seite der Lettenstrasse schaffen.

Der Innenhof ist nicht auf eine spezifische Nutzung programmiert und als Spielort für Kinder vorstellbar. Die aus der Erschliessungstypologie resultierende hohe Einsehbarkeit führt allerdings zu geringeren Aufenthaltsqualitäten für die übrige Bewohnerschaft mit wenig Rückzugsmöglichkeiten.

### Erschliessung / Parkierung

Das Projekt schlägt als einziges eine getrennte Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle vor. Das Untergeschoss vereinigt sehr effizient die Parkierung wie auch die Nebenräume inkl. Veloabstellräumlichkeiten auf einer Geschosebene. Da das Projekt allerdings mit einem tieferen Reduktionsfaktor für Wohnungen rechnet, müssen die zurzeit grosszügig dimensionierten Parkplätze wahrscheinlich nochmals redimensioniert werden.

Rund ein Drittel der Veloabstellplätze sind ungedeckt im Aussenraum angeordnet, davon ein Grossteil entlang der Fabrikstrasse. Die gleichzeitige Nutzung der Gebäudevorzone

für die Anlieferung bietet allenfalls Konfliktpotenzial aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse. Die übrigen Veloabstellplätze sind grösstenteils im UG in separaten Abstellräumlichkeiten für Velos untergebracht. Die Zugänglichkeit dieser Veloabstellplätze ist allerdings erschwert, da keine separate Velorampe zur Verfügung gestellt wird.

### Wirtschaftlichkeit

Das Projekt erfüllt die gemäss Programm geforderten Anforderungen betreffend Wirtschaftlichkeit (Ausnützungsziffer, HNF/GF) in exemplarischer Art und Weise. Das vorgeschlagene Raumprogramm erlaubt 4 Gewerbeeinheiten und 48 Wohnungen (24 Miete / 24 STWE) und der Wohnungsmix wird grösstenteils umgesetzt. Die Anordnung der Mietwohnungen in den beiden rückwärtigen Bauten und der STWE-Wohnungen im strassenzugewandten Hauptgebäude schafft klare Verhältnisse betreffend Erschliessung und vereinfacht die Gründung von Stockwerkeigentum, wie dies gemäss dem Finanzierungskonzept lewo vorgesehen ist.

### Nachhaltigkeit

Das Projekt wird als Skelettbau in Massivbauweise vorgeschlagen. Durch die gewählten Spannweiten wird der Ressourcenverbrauch beim Beton minimiert und gleichzeitig die Anforderungen an Akustik, Brandschutz und thermischen Komfort gewährleistet. Das Baukonzept ist damit auf eine Reduktion der technischen Mittel ausgelegt. Durch eine gute Dämmung und eine auf dem Dach und der Südfassade des Vorderhauses vorgeschlagene PV-Anlage wird zudem eine hohe Energieeffizienz mit teilweiser Eigenversorgung erreicht.

### Fazit

Hallo, Nachbar! ist ein äusserst konsequent gedachtes Projekt, das aus einer rationalen Grundidee nahezu kompromisslos entwickelt ist. Darin liegt seine Qualität aber auch seine Begrenztheit. Die einfache Erschliessungs- und Gebäudetypologie schafft grosse Freiheiten für die Gestaltung von zeitgemässen Wohnungsgrundrissen, was auf exemplarische Weise aufgezeigt wird. Gleichzeitig erfordert das konsequent durchgezogene Laubengangkonzept eine Offenheit der Bewohner für Nähe und Nachbarschaft (ergo der Name des Projekts).

Leider vermögen die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten weniger zu überzeugen. Hier erweist sich das Konzept als zu rigide und entwickelt zu wenig Strahlkraft über die Parzellengrenze hinaus.



Die Lauben sind Vorgarten und erweiterter Wohnraum zugleich



Erdgeschoss



Regelgeschoss



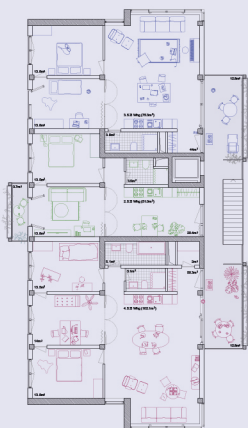
Obergeschoss



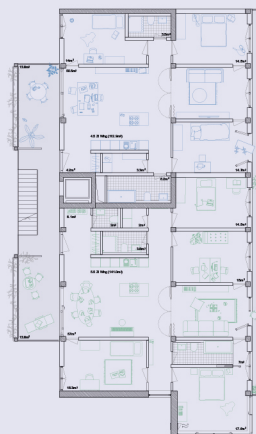
Ansicht Binningerstrasse



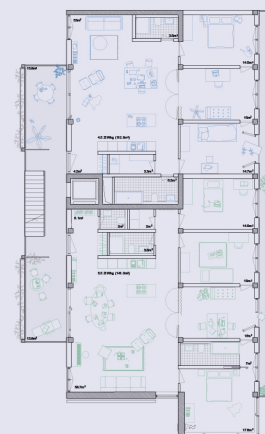
Querschnitt



Wohnungstypen Miete



Wohnungstypen Stockwerkseigentum  
Ausbauvariante A



Wohnungstypen Stockwerkseigentum  
Ausbauvariante B

# Cour et Couleur — jessenvollenweider architektur







## «Aus den drei Haustypen leiten sich differenzierte Wohnangebote ab, die dabei die angestrebte Mischung von Miete und Eigentum glaubwürdig gliedern und strukturieren lassen.»

jessenvollenweider architektur

### Architektur / Städtebau

Das Projekt Cour et Couleur arbeitet geschickt mit dem Terrainverlauf, indem der bestehende Terrainunterschied zwischen Fabrikstrasse und rückwärtigem Teil der Parzelle aufgenommen und intensiviert wird. Dies erlaubt im rückwärtigen Bereich der Parzelle ein Hofhaus mit mehr-geschossigen Reihenhauses-Wohnungen und einem tieferliegenden, privaten Gartenbereich gegen Westen. Die vorgeschlagene Typologie mit Splitlevel-Erschliessung, überhöhten Wohnräumen im Erdgeschoss und privaten Aussenraumbereichen verspricht trotz der Lage im rückwärtigen Parzellenbereich eine hohe Wohnqualität. Der Umgang mit dem rückwärtigen Parzellenteil ist in Cour et Couleur insgesamt sehr elegant gelöst.

Der zur Fabrikstrasse hin vorgeschlagene 7-geschossige Baukörper mit winkelförmiger Erweiterung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vermag jedoch nicht in gleicher Weise zu überzeugen. Insbesondere die sich mit der Ecksituation stellenden Herausforderungen in Bezug auf Erschliessung und Wohnungsgrundrisse sind nicht restlos gelöst. In den Wohnungen des strassenzugewand-

ten Baukörpers wird eine präzise formulierte räumliche Strukturierung zwischen Entrée und Wohnbereichen vermisst.

Trotz der durchgesteckten Eingangsbereiche, welche einen Zugang zum Hauptgebäude sowohl von der Strassen- als auch von der Hofseite erlauben, lässt das Projekt Cour et Couleur aber eine optische Durchlässigkeit vermissen. Mit dem gegen Westen abgewinkelten Gebäudeteil schafft der Vorschlag zudem eine problematische Situation zur benachbarten Liegenschaft, welche in unmittelbarer Nähe mit einem baulichen Massstabsprung konfrontiert wird.

### Aussenraum

Das Aussenraumkonzept weiss sich den Terrainunterschied zunutze zu machen und bietet von der Strasse über den Innenhof bis zum tieferliegenden Gartengeschoss eine Abfolge an Aussenraumtypen mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten. Der patchworkartig gestaltete, halböffentliche Innenhof mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten fungiert dabei als Scharnier zwischen der Strasse und dem rückwärtigen Arealbereich, welcher die pri-

vaten Aussenräume aufnimmt und durch den Terrainunterschied abgegrenzt wird. Die Bepflanzung ist gut auf die jeweiligen Aussenraumcharaktere abgestimmt und vermittelt in den Randbereichen zu den benachbarten Grundstücken.

### **Erschliessung / Parkierung**

Die Rampe zur unterirdischen Einstellhalle befindet sich im Nordbereich des Areals und ist in das Gebäude integriert. Das UG kann im vorgeschlagenen Layout zwar mehr Parkplätze als verlangt aufnehmen; ist in seiner Funktionsweise hingegen noch nicht überzeugend. Die Erschliessung der Reihenhauses-Wohnungen aus dem UG erfolgt ausschliesslich über eine Wendeltreppe und ist nicht hindernisfrei begehbar.

Für Velos besteht eine separate Rampe am südlichen Parzellenrand, welche den gemeinsamen, grosszügigen Velokeller im ersten UG erschliesst. Die Rampe selbst ist allerdings relativ schmal und verwinkelt dimensioniert (180°-Kurve) und der Nutzerkomfort somit eingeschränkt. Der Hauptzugang zum Innenhof ist ebenfalls im südlichen Teil der Parzelle angeordnet; das um 1 Niveau tiefer liegende Gartengeschoss wird über eine Wendeltreppe erschlossen.

### **Wirtschaftlichkeit**

Das Projekt erfüllt die gemäss Programm geforderten Anforderungen betreffend Wirtschaftlichkeit (Ausnutzungsziffer, HNF/GF). Das vorgeschlagene Raumprogramm erlaubt

3 Gewerbeeinheiten und 47 Wohnungen (24 Miete / 23 STWE) und der Wohnungsmix wird grösstenteils umgesetzt. Für das Hofhaus und den strassenzugewandten Teil des Hauptbaus sind STWE-Wohnungen vorgesehen, wobei die STWE-Wohnungen im Hauptbau über einen eigenen Erschliessungskern verfügen. Die Mietwohnungen sind im nördlichen und abgewinkelten Teil des Hauptbaus vorgesehen. Die getrennte Erschliessung vereinfacht die Gründung von Stockwerkeigentum, wie dies gemäss dem Finanzierungskonzept von lewo vorgesehen ist.

### **Nachhaltigkeit**

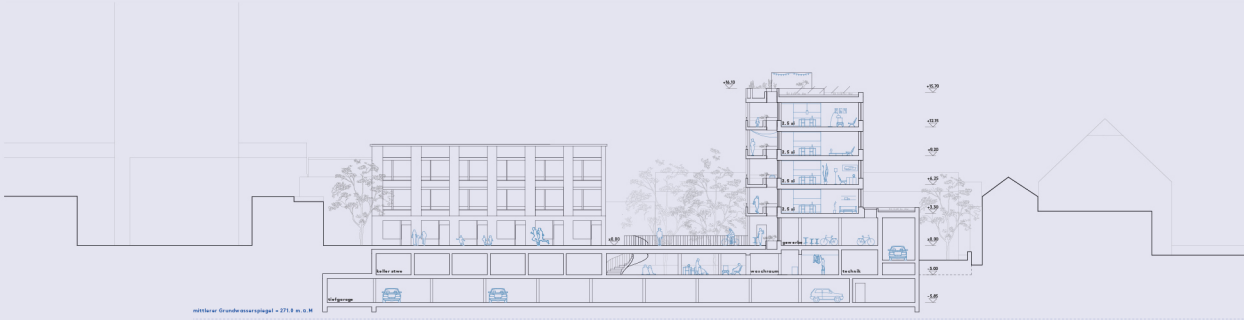
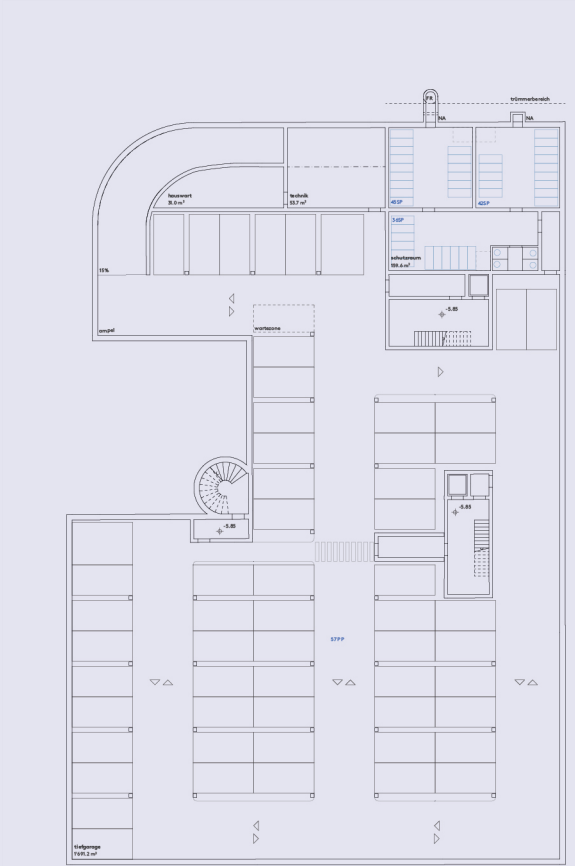
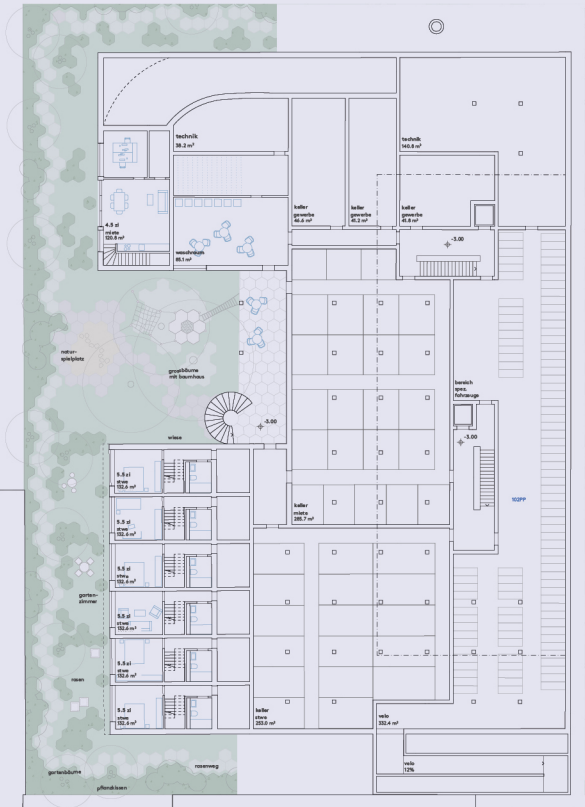
Für die oberirdischen Bauteile wird eine Elementbauweise mit einer hybriden Holz-Betonverbundkonstruktion vorgeschlagen. Damit wird der Ressourcenverbrauch im Bau verringert und die Bauzeit verkürzt. Darüber hinaus macht der Beitrag allerdings wenig Aussagen zur Umsetzung einer nachhaltigen Bauweise.

### **Fazit**

Trotz gut konzipierter Aussenräume mit differenzierten Nutzungsangeboten erweist sich die städtebauliche Grunddisposition als Handicap in der Weiterentwicklung des Projekts. Der kompakte Winkelbau verhindert die Durchlässigkeit zur Strasse und erschwert die stadträumliche Weiterentwicklung zur Nachbarparzelle in Richtung Norden. Es zeigt sich zudem, dass mit dem gewählten Gebäudeumriss die erwünschten Qualitäten der Wohnungsgrundrisse schwer zu erreichen sind.

Strassenraum

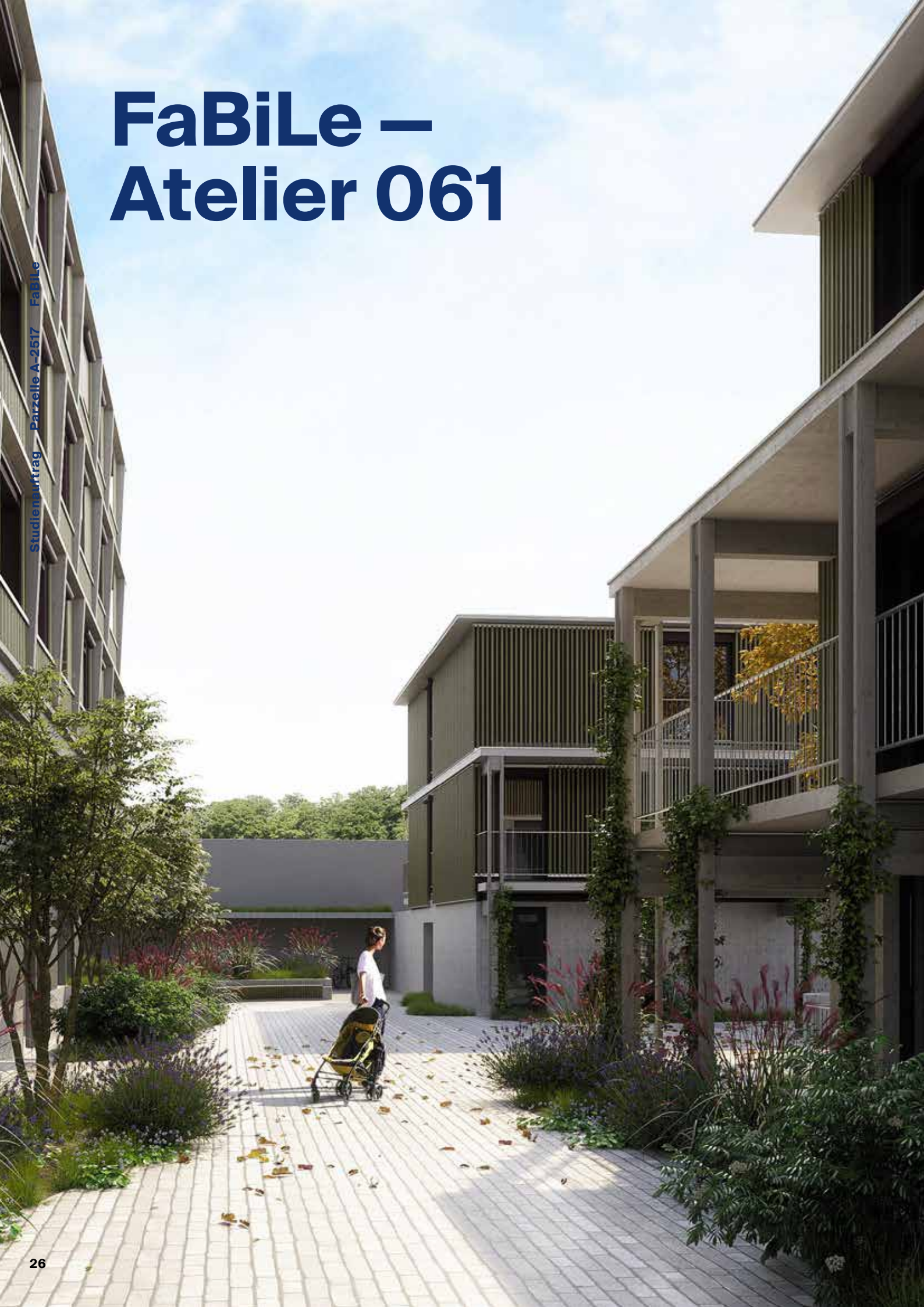






# FaBiLe – Atelier 061

Studienauftrag – Parzelle A-2517 – FaBiLe





## «Mit FaBiLe entstand ein Projekt im Sinne der Masterplanentwicklung Binningerstrasse für eine nachhaltige Verdichtung in konsequenter Holzbauweise mit einem vielfältigen Raumangebot für Gewerbe, Wohnen, Arbeit und Freizeit.»

Atelier 061

### Architektur / Städtebau

Das Projekt FaBiLe schlägt an der Fabrikstrasse einen prominenten, 6-geschossigen Baukörper mit überhohem Erdgeschoss für Geschäftsnutzungen und darüberliegenden Wohngeschossen vor. Die obersten zwei Geschosse weisen im rückwärtigen Bereich einen Rücksprung um je eine Tragwerksbreite auf.

Im Erdgeschoss weist das Gebäude einen zentralen Durchgang auf, welcher dem Zugang zum Innenhof dient und von welchem die interne Erschliessung des Hauptbaus abgeht. Der Hauptbau beherbergt in den unteren Wohngeschossen Mietwohnungen und in den obersten zwei Geschossen STWE-Wohnungen. Die Wohnungen sind mit zwei zentralen Erschliessungskernen erschlossen und in der Anordnung flexibel.

Im rückwärtigen Bereich des Areals sind zusätzlich zwei kleinere Hofbauten vorgesehen, welche im Erdgeschoss Veloabstellplätze sowie Atelier- / Loftwohnungen und in den zwei Obergeschossen grössere Maisonette-Wohnungen im Reihenhausstil bieten.

Der Projektvorschlag enthält detaillierte Vorschläge zur Umsetzung der Bauten in Holzbauweise und zeichnet sich durch eine gründliche Analyse von möglichen Fassadentypologien aus. Die für den Bau vorgeschlagene Fassadentypologie ist in der gezeigten Visualisierung stimmig umgesetzt.

### Aussenraum

Das Aussenraumkonzept sieht entlang der Fabrikstrasse eine strassenbegleitende Bepflanzung mit Rabatten und Bäumen vor. Durch das zurückspringende Erdgeschoss wird die Vorzone zum Hauptgebäude vergrössert; der Platzgewinn wird allerdings durch den Niveausprung nach unten zu den Erdgeschossflächen relativiert. Der zentrale Gebäudedurchgang bietet einen direkten Zugang zum Innenhof, ist allerdings nicht ausreichend grosszügig dimensioniert. Er vermag weder die Durchlässigkeit zum Innenhof noch eine repräsentative Adressbildung zu leisten.

Der rückwärtige Aussenraumbereich mit zentralem Aufenthaltsort scheint grundsätzlich plausibel, die Qualität und Nutzungen in den Randbereichen bleiben allerdings diffus. Ne-



ben der unglücklich in Gebäudenähe platzierten Einstellhallenrampe fällt auf, dass relativ viel Aussenraumfläche für Erschliessungszwecke vergeben wird. Dies geht auf Kosten der Nutzungsangebote im Aussenraum. Lediglich an den Rändern und auf dem Dach der ESH-Rampe sind Bepflanzungen vorgesehen.

### **Erschliessung / Parkierung**

Das Projekt verfügt über eine getrennte Erschliessung für MIV (Einstellhallenrampe), Velos und Anlieferung / Ausnahmefahrten. Die in unmittelbarer Nähe zum Gebäude angeordnete Rampe zur unterirdischen Einstellhalle ist sowohl in Hinblick auf die Qualität der darüberliegenden Wohnungen wie auch bezüglich der Auswirkungen auf die Aussenraumqualität ungünstig angeordnet.

Die im Norden der Parzelle angeordnete Anlieferung ist zwar ausreichend gross dimensioniert, führt allerdings zu Konflikten mit der vorgeschlagenen KiTa-Nutzung im rückwärtigen Arealbereich (Wendemanöver). Zudem ist nicht ersichtlich, wie die Anlieferung der Gewerbeflächen auf der strassenzugewandten Seite gewährleistet wird.

### **Wirtschaftlichkeit**

Das Projekt erfüllt die gemäss Programm geforderten Anforderungen betreffend Wirtschaftlichkeit (Ausnützungsziffer, HNF/GF). Der grosse Anteil an Gewerbeflächen geht allerdings zu Lasten der Anzahl Wohnungen, übersteigt wahrscheinlich die vorhandene Nachfrage und schmälert gleichzeitig die zu erwartende Ren-

dite aus den Wohnungen. Das vorgeschlagene Raumprogramm erlaubt 9 Gewerbeeinheiten und 39 Wohnungen (26 Miete / 13 STWE). Das vorgegebene Verhältnis von 40–60% Miet- resp. STWE-Wohnungen wird damit nicht erreicht. Durch die horizontale Schichtung von Miet- und STWE-Wohnungen im Hauptbau werden zudem die Bedingungen für die Gründung von Stockwerkeigentum erschwert.

### **Nachhaltigkeit**

Das Projekt wird in Holzbauweise vorgeschlagen und leistet damit einen Beitrag an eine klimaneutrale Bauweise. Auch für den Gebäudebetrieb werden verschiedene Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz angedacht.

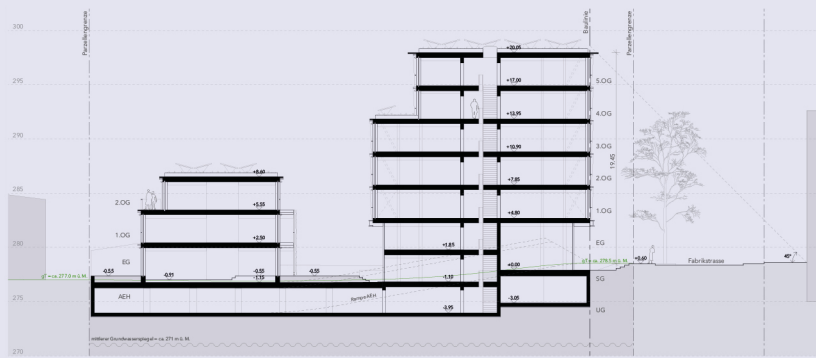
### **Fazit**

Die Gebäudesetzung mit einem starken Volumen an der Fabrikstrasse ist eine nachvollziehbare Reaktion auf die bauliche Umgebung und die für das Areal vorgegebenen Rahmenbedingungen. Die Kombination des grossen Volumens mit den beiden hofseitigen Bauten fällt doch sehr unterschiedlich aus und vermag im Beurteilungsgremium nicht restlos zu überzeugen. Insbesondere ist der städtebauliche Bezug zwischen den beiden Hofbauten im rückwärtigen Bereich der Parzelle und dem prominenten strassenseitigen Gebäudevolumen schwer lesbar. Obwohl das Projekt im Verlauf des durchgeführten Verfahrens eine lobenswerte Entwicklung und Konkretisierung erfuhr, leidet die Gesamtkomposition an den zu wenig austarierten Gebäudevolumen.

Visualisierung Innenhof







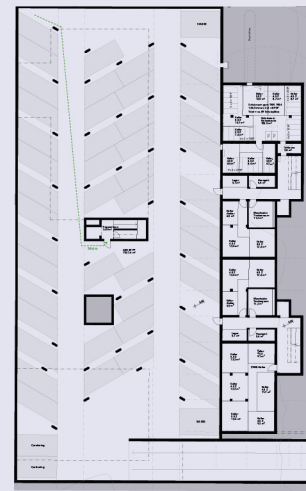
Querschnitt



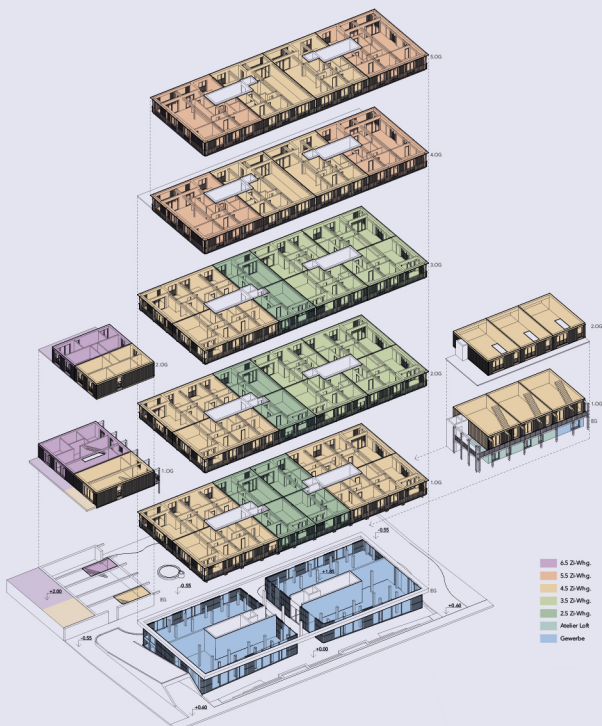
Erdgeschoss  
Umgebungsplan  
Beyeler + Trueb Landschaftsarchitekten GmbH



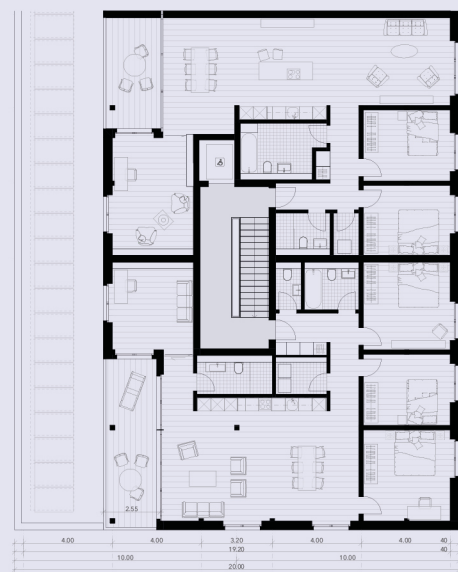
Sockelgeschoss



Untergeschoss



Disposition der Wohnungen



STWE - Wohnungen 4.5 Z / 5.5 Z

# Entscheid und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt das Projekt DAHU von Superdraft Studio einstimmig zur Weiterbearbeitung. Das Projekt besticht dank dem präzisen Umgang mit der Nachbarschaft und der Tatsache, dass es sich trotz der hohen Nutzungsdichte wie selbstverständlich in die bauliche Umgebung einpasst. Gleichzeitig antizipiert das Projekt eine zukünftige bauliche Entwicklung und Veränderung der Nachbarschaft, indem es dank der Möglichkeit einer künftigen Ost-West-Durchwegung quer durch das Gebiet «Letten West» durchlässig wird.

In Hinblick auf die Optimierung des Projekts DAHU für die nachfolgende Quartierplanung empfiehlt das Beurteilungsgremium, folgende Aspekte genauer zu untersuchen (nicht abschliessend):

- Optimierung Wohnungstypologien (Umsetzung Anforderungen lewo, Grundrisse Haus Nord, Nachweis Funktionsfähigkeit tiny houses)
- Integration einer öffentlichen Zusatznutzung im EG untersuchen (Bibliothek o.ä.)
- Möblierung Aussenraum überprüfen (Pergola)

- Überprüfung Hofhaus (Gestaltung, Typologie)
- Überprüfung Wohnungerschliessung (innere Treppenhaus Haus Nord sowie Laubengänge)
- Schärfung und Vereinheitlichung der architektonischen Mittel

Die genaue Definition der zu vertiefenden Aspekte erfolgt durch die Auftraggeberin in Zusammenarbeit einer Delegation des Beurteilungsgremiums. Die weitere Optimierungsphase wird begleitet durch den Präsidenten des Beurteilungsgremiums.

Auf Basis des optimierten Projekts wird für die Parzelle A-2517 eine Quartierplanung erstellt und somit der planungsrechtliche Rahmen für die Transformation des Areals geschaffen. Die kennzeichnenden Charakteristiken des Siegerprojekts in Bezug auf Städtebau, Architektur und Freiraum sollen im Quartierplan festgeschrieben werden.

## Gesamtwürdigung und Dank

Aufgrund der Rolle der Parzelle A-2517 als erster Entwicklungsbaustein in der schrittweisen Transformation und Diversifizierung des Entwicklungsgebiets «Binnerstrasse» sowie aufgrund der wirtschaftlichen Anforderungen zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen ergab sich für die teilnehmenden Teams eine anspruchsvolle Aufgabe. Alle vier eingereichten Beiträge weisen jeweils spezifische Qualitäten auf und ergaben in ihrer Gesamtheit einen Fächer an möglichen Entwicklungsrichtungen für die Parzelle A-2517. Die Veranstalterin dankt allen Teilnehmenden herzlich für ihre wertvollen Beiträge.

Das Beurteilungsgremium begrüsst das positive Ergebnis des Studienauftrags. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt von Superdraft Studio GmbH zeigt exemplarisch auf, wie mit einer präzisen Reaktion auf die bauliche Umgebung auch eine hohe Nutzungsdichte und gleichzeitig die Anforderungen an einen attraktiven Wohnungsbau umgesetzt werden können. Die Jury ist überzeugt, dass das Projekt mit der empfohlenen Optimierungsphase weiter an Qualität gewinnen und ein adäquates Erstprojekt im Entwicklungsgebiet Binnerstrasse darstellen wird.

**Genehmigung durch  
das Beurteilungsgremium**

Christoph Morat

Adrian Kramp

Raphael Frei

Joelle Zimmerli

Frans Rammaert

Christophe Beer

Philippe Druel

**BRICKS**

le **lebenswertes**  
wo **WOHNEN**

 **S**  
Sierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG



