



Weil am Rhein (D). Areal Otterbach Süd Städtebaulicher Studienauftrag.

Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 27.8.2020





IMPRESSUM

Auftraggeberin und Veranstalterin

Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt (IBS), Fischmarkt 10, 4001 Basel (CH):
Jonathan Koellreuter, Leiter Entwicklung
Ruedi Koechlin, Portfoliomanager

Veranstalterin

Stadt Weil am Rhein, Rathausplatz 1, 79576 Weil am Rhein (D), vertreten durch das Stadtbauamt:
Christian Renner, Amtsleiter Stadtbauamt
Astrid Loquai, Leiterin Stadt- und Grünplanungsabteilung

Auftragnehmerinnen

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich (CH)
Bearbeitung:
Urs Meier, dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A
Michael Ziegenbein, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung TU Planer FSU

Stadtbau Lörrach GmbH, Schillerstraße 4, 79540 Lörrach (D)

Bearbeitung:
Isolde Britz, Dipl.-Ing. Stadtplanerin DWB

Titelbild

Abb. links: Situationsplan Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter.de Landschaftsarchitekten
Abb. rechts: Situationsplan pool Architekten und Maurus Schifferli Landschaftsarchitektur

(Ablage Bilder: 20532_13A_BeurtBer_Bilder)

INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Absicht / Aufgabe	5
2	Allgemeine Bestimmungen	6
2.1	Veranstalterinnen	6
2.2	Verfahrensart	6
2.3	Beurteilungsgremium und Verfahrenssupport	7
2.4	Ablauf des Verfahrens	8
3	Vorprüfung	9
3.1	Formelles	9
3.2	Materielles	9
3.3	Erkenntnisse	9
3.4	Antrag an das Beurteilungsgremium	9
4	Beurteilung	10
4.1	Beschlussfähigkeit	10
4.2	Ablauf Beurteilung	10
4.3	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	12
5	Fazit und Dank	13
6	Genehmigung des Berichtes	14

A	Anhang – Würdigung der Beiträge	15
	Vorbemerkung	15
A1	Hosoya Schaefer Architects mit Agence Ter.de Landschaftsarchitekten	16
A2	pool Architekten mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten	20
A3	ARGE ISSSresearch&architecture und Octagon Architekturkollektiv mit STUDIO RW Landschaftsarchitektur	24
A4	XM Architekten mit Laboratorium KLA, Rapp Trans Rapp Infra und Zeugin-Gölker Immobilienstrategien	28
A5	agps architecture mit raderschall landschaftsarchitekten	31
A6	ARGE KCAP Architects & Planners und CLARC Architekten mit Westpol Landschaftsarchitektur	34
B	Beilage	37
B1	Pläne Hosoya Schaefer Architects mit Agence Ter.de Landschaftsarchitekten	37
B2	Pläne pool Architekten mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten	38
B3	Pläne ARGE ISSSresearch&architecture und Octagon Architekturkollektiv mit STUDIO RW Landschaftsarchitektur	39
B4	Pläne XM Architekten mit Laboratorium KLA, Rapp Trans Rapp Infra und Zeugin-Gölker Immobilienstrategien	40
B5	Pläne agps architecture mit raderschall landschaftsarchitekten	41
B6	Pläne ARGE KCAP Architects & Planners und CLARC Architekten mit Westpol Landschaftsarchitektur	42

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Eigentumsverhältnisse und Lage	Das Areal Otterbach Süd liegt in der Stadt Weil am Rhein (D), an der Schweizerisch-Deutschen Landesgrenze. Das Areal ist überwiegend im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel (vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, IBS). Es ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.
Planungsvereinbarung	Die Städte Weil am Rhein und Basel haben eine Planungsvereinbarung ¹ getroffen, welche die Entwicklung des Areals als Wohn- und Mischgebiet zum Ziel hat. Dies erfordert die Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen namentlich des „Flächennutzungsplans 2022“ vom 13.7.2006. Dort ist das Areal als gewerbliche Baufläche (in Planung) dargestellt.

1.2 Absicht / Aufgabe

visionäres Gesamtüberbauungskonzept mit hoher Qualität und hoher Realisierbarkeit	Die Städte Weil am Rhein und Basel veranstalteten partnerschaftlich einen städtebaulichen Studienauftrag (Varianzverfahren) mit vorgeschalteter Präqualifikation (Teilnahmewettbewerb). Gesucht war ein Lösungsansatz zur baulichen Nutzung, der eine hohe städtebauliche Qualität ausstrahlt und eine ebenfalls hohe Realisierbarkeit aufweist. Dieser Ansatz soll Grundlage für einen Bebauungsplan sein. Es war ein Gesamtüberbauungskonzept mit möglichen Etappen, einem Konzept für den Freiraum und zweckmässiger Verkehrsanbindung der verschiedenen Verkehrsarten nachzuweisen.
Planungsziele für die partnerschaftliche Arealentwicklung	In der o.g. Planungsvereinbarung ist festgehalten, das Areal partnerschaftlich für die gewünschte Wohn- / Mischnutzung zu entwickeln. Die in der Planungsvereinbarung fixierten Planungsziele wurden von einer unverbindlichen Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017 abgeleitet. Mit dem städtebaulichen Studienauftrag wurden die Planungsziele auf ihre Plausibilität überprüft, dies galt insbesondere für die angestrebte Dichtevorgabe in Höhe einer GFZ von ca. 1,2.

¹ unterzeichnet seitens IBS 24.5.2018 und seitens der Stadt Weil am Rhein am 5.6.2018

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Veranstalterinnen

grenzübergreifende Veranstaltung	Der städtebauliche Studienauftrag wurde partnerschaftlich veranstaltet von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, Schweiz und der Stadt Weil am Rhein, Deutschland.
Auftraggeberin und Projektleitung	Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel war die alleinige Auftraggeberin und wurde vertreten durch Immobilien Basel-Stadt (IBS), Fischmarkt 10, CH - 4001 Basel - Projektleitung: Jonathan Koellreuter, Leiter Entwicklung Ruedi Koechlin, Portfoliomanager

2.2 Verfahrensart

selektives Verfahren nach öffentlichem Beschaffungsrecht	Der Studienauftrag wurde als öffentlich ausgeschriebenes, selektives Verfahren durchgeführt, bei dem in einer Auswahlstufe anhand von Referenzobjekten (Präqualifikation) die folgenden sechs Teams² für die Teilnahme am Studienauftrag bestimmt wurden: - agps architecture und raderschall landschaftsarchitekten - Hosoya Schaefer Architects und Agence Ter.de Landschaftsarchitekten - ISSSresearch&architecture mit Octagon Architekturkollektiv (ARGE) und STUDIO RW Landschaftsarchitektur - KCAP Architects & Planners und CLARC Architekten (ARGE) mit Westpol Landschaftsarchitektur - pool Architekten und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten - XM Architekten und Laboratorium KLA mit Rapp Trans, Rapp Infra und Zeugin-Gölker Immobilienstrategien Der Studienauftrag zur Erarbeitung einer städtebaulichen Studie wurde mit Zwischenbesprechung (Dialog mit dem Beurteilungsgremium) durchgeführt.
Teamzusammensetzung und Federführung	Bewerben konnten sich Büros für Architektur / Städtebau / Stadtplanung einzeln oder auch als Team / Arbeitsgemeinschaft. Es bestand die Pflicht, ein spezialisiertes Büro für Freiraumplanung / Landschaftsarchitektur beizuziehen, sofern diese Aufgabe nicht zu den Kernkompetenzen der sich bewerbenden Büros

² alphabetische Reihenfolge nach dem Namen des jeweils federführenden Büros

zählt. Die Bewerbenden hatten ein Büro als federführend zu bestimmen. Die Zusammenarbeit mit weiteren Spezialisten war freigestellt. Mehrfachbewerbungen waren nicht zulässig.

Entschädigungen	Für die Entschädigungen stehen insgesamt CHF 330 000,– zur Verfügung. Dieser Betrag versteht sich inkl. Nebenkosten und inkl. MwSt.
Präqualifikation	Eine Bewerbung und Einreichung der geforderten Unterlagen im Rahmen der Präqualifikation wurde nicht entschädigt.
Entschädigung städtebaulicher Studienauftrag	Die sechs Teams wurden für eine dem Pflichtenheft entsprechende städtebauliche Studie mit je CHF 40 000,– entschädigt.
Zusatzentschädigung	Als Zusatzentschädigung wurden CHF 90 000,– durch das Beurteilungsgremium verteilt (vgl. Kap. 4.2).

2.3 Beurteilungsgremium und Verfahrenssupport

Zur Beurteilung und Bewertung der Arbeiten wurde ein Beurteilungsgremium (BG) eingesetzt. Dieses wurde von nicht stimmberechtigten Experten unterstützt.

Fachexperten / -expertinnen (mit Stimmrecht)	- Prof. Dr. Michael Koch, yellow z, Zürich / Berlin, Architekt und Stadtplaner - Prof. Sophie Wolfrum, Janson + Wolfrum, München, Stadtplanerin - Rita Mettler, Mettler Landschaftsarchitektur, Berlin / Gossau, Landschaftsarchitektin - Mario Flammann, Pesch Partner Architekten Stadtplaner, Dortmund / Stuttgart, Architekt und Stadtplaner - Prof. Harry Gugger, Harry Gugger Studio, Basel, Architekt
Sachexperten / -expertinnen (mit Stimmrecht)	- Wolfgang Dietz, Oberbürgermeister, Stadt Weil am Rhein - Christoph Huber, erster Bürgermeister, Stadt Weil am Rhein - Dr. Rolf Borner, Geschäftsleiter Immobilien Basel-Stadt - Barbara Rentsch, Leiterin Portfoliomanagement Immobilien Basel-Stadt
beratende Sachexperten / -expertinnen (ohne Stimmrecht)	- Christian Renner, Amtsleiter Stadtbauamt Weil am Rhein (Ersatz für Sachexperten / -expertinnen mit Stimmrecht) - Astrid Loquai, Leiterin Stadt- und Grünplanungsabteilung Weil am Rhein - Thomas Waltert, Planungsamt Basel-Stadt, Leiter Gesamtentwicklung Basel Nord - Armin Kopf, Stadtgärtnerei Basel-Stadt, Leiter Grünplanung - Jonathan Koellreuter, Leiter Entwicklung, Immobilien Basel-Stadt (Ersatz für Sachexperten / -expertinnen mit Stimmrecht)

- Ruedi Koechlin, Portfoliomanager, Immobilien Basel-Stadt
- Florian Krentel, Fichtner Water & Transportation
- Peter Trute, GEO-NET Umweltconsulting

Verfahrensbegleitung und Vorprüfung Die Verfahrensbegleitung und Vorprüfung erfolgte federführend durch die Planpartner AG, Obere Zäune 12, CH-8001 Zürich:

- Urs Meier, dipl. Arch. ETH SIA Planer FSU REG A
- Michael Ziegenbein, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung TU Planer FSU

unter Mitarbeit der Stadtbau Lörrach, Schillerstraße 4, D-79540 Lörrach:

- Isolde Britz, Dipl.-Ing. Stadtplanerin DWB

2.4 Ablauf des Verfahrens

Anpassung des Terminplans Die Schlussbeurteilung der Studien durch das BG war ursprünglich für den 18. März 2020 vorgesehen. Infolge der Covid-19-Pandemie rief der Bundesrat der Schweiz am 16. März 2020 die «ausserordentliche Lage» gemäss Epidemiegesetz aus. Insbesondere aufgrund der damit verbundenen Ansammlungs- und Einreisebeschränkungen wurde die Schlussbeurteilung am 30. März 2020 auf den neuen Termin am 27. August 2020 verschoben.

Präqualifikation	8. Mai 2019:	Publikation formell (simap.ch, ted.europa.eu)
	17. Mai 2019:	Publikation informell (TEC21)
	19. Juni 2019:	Bewerbungsfrist
	28. Juni 2019:	Auswahl der Teams durch das BG
Studienauftrag	25. Juli 2019:	Bereitstellung Arbeitsunterlagen
	20. Aug. 2019:	Briefing mit Begehung und Modellausgabe
	29. Aug. 2019:	Frist für Fragestellung
	12. Sept. 2019:	Fragenbeantwortung
	15. Nov. 2019:	Zwischenbesprechung mit BG und Teams
	4. Dez. 2019:	Rückmeldung BG zur Zwischenbesprechung
	14. Feb. 2020:	Abgabe Planunterlagen
	21. Feb. 2020:	Abgabe Modell
	27. Aug. 2020:	Schlussbeurteilung der Studien

3 VORPRÜFUNG

3.1 Formelles

fristgerechte Eingabe aller Teams	Alle für den Studienauftrag eingeladenen Teams reichten ihre Studien am Freitag, 14. Februar 2020 fristgerecht und vollständig ein. Ebenfalls wurde je Team ein städtebauliches Modell fristgerecht am Freitag, 21. Februar 2020 bei der Eingabestelle abgegeben.
keine Anonymität	Der Studienauftrag war nicht anonym, dementsprechend sind die Projektverfassenden bekannt.

3.2 Materielles

Vorgehen	Die Vorprüfenden sichteten alle Projekte wertfrei bezüglich der Einhaltung der massgebenden Vorgaben und Grundlagen von der Planpartner AG und der Stadtbau Lörrach (Allgemeines, Baurecht), Fichtner Water & Transportation (Verkehr) sowie GEO-NET Umweltconsulting (Nachhaltigkeit / Klimabewusstes Bauen).
----------	--

3.3 Erkenntnisse

Berichterstattung	Die Erkenntnisse der Vorprüfung wurden in einem separaten Bericht vom 12. März 2020 festgehalten. Dieser wurde dem Beurteilungsgremium vorgängig zugestellt und an der Schlussitzung mündlich erläutert.
-------------------	--

3.4 Antrag an das Beurteilungsgremium

Antrag alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen	Alle Projekte weisen gewisse Mängel, Verstösse und / oder Abweichungen auf. Die Vergleichbarkeit der Projekte wurde dadurch nicht entscheidend beeinträchtigt. Die Vorprüfenden beantragten, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen und die Verfasser vollumfänglich zu entschädigen.
---	---

4 BEURTEILUNG

4.1 Beschlussfähigkeit

Schlussbesprechung Das Beurteilungsgremium tagte am 27. August 2020 im Geschäftshaus an der Uferstrasse 90 in Basel.

Beschlussfähigkeit Das Beurteilungsgremium war bis 16.30 Uhr vollständig vertreten. Ab diesem Zeitpunkt war der Stimmberechtigte Dr. Rolf Borner (Geschäftsleiter Immobilien Basel-Stadt) entschuldigt. Jonathan Koellreuter (Leiter Entwicklung, Immobilien Basel-Stadt) wurde als Ersatz das Stimmrecht erteilt. Das Beurteilungsgremium tagte somit jederzeit beschlussfähig.

4.2 Ablauf Beurteilung

Vorprüfung Das Beurteilungsgremium wurde einleitend über das Ergebnis der Vorprüfung informiert. Die einzelnen Verstösse und Mängel wurden diskutiert.

Zulassung zur Beurteilung Das Beurteilungsgremium beschloss, dem Antrag der Vorprüfung zu folgen und die sechs Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Informationsrundgang In einem Informationsrundgang wurden die Projekte eingehend analysiert.

erster Beurteilungsrundgang In einem ersten Beurteilungsrundgang wurden die Projekte diskutiert und verglichen. Dabei erwiesen sich die Projekte der folgenden Teams als jene mit den grössten Potenzialen:

- Hosoya Schaefer Architects mit Agence Ter.de Landschaftsarchitekten
- ARGE ISSSresearch&architecture und Octagon Architekturkollektiv mit STUDIO RW Landschaftsarchitektur
- pool Architekten mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten
- XM Architekten mit Laboratorium KLA, Rapp Trans Rapp Infra und Zeugin-Gölker Immobilienstrategien

Sie alle zeichnen sich durch eine gute städtebauliche Setzung und Dichte sowie Einordnung in die Umgebung aus. Ebenso weisen die Beiträge nachvollziehbar differenzierte Freiräume auf. Die jeweils vorgeschlagenen Nutzungsverteilungen und deren Bezüge zur Etappierung sind ebenfalls glaubhaft. Zudem sind sowohl die Erschliessungsstruktur für die verschiedenen Verkehrsarten durchdacht und logisch auf die jeweilige Etappierung abgestimmt. Im Quervergleich kann der überwiegende Teil der

Vorschläge auch hinsichtlich der stadtklimatischen Belange überzeugen.

Die zwei Projekte der folgenden Teams wurden im ersten Beurteilungsrundgang ausgeschieden, da in ihnen im Quervergleich aller Projekte in allen Belangen deutlich weniger Potenzial zugestanden wurde:

- agps architecture mit raderschall landschaftsarchitekten
- ARGE KCAP Architects & Planners und CLARC Architekten mit Westpol Landschaftsarchitektur.

zweiter Beurteilungsrundgang Im zweiten Beurteilungsrundgang stellten sich die Projekte der folgenden Teams als die Ausgereifteren der verbliebenen Vier heraus:

- Hosoya Schaefer Architects mit Agence Ter.de Landschaftsarchitekten
- pool Architekten mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten

Im Quervergleich der vier Arbeiten stellen die vorgenannten unterschiedliche, aber tragfähige und robuste Konzeptionen dar und sind insbesondere aufgrund ihrer über alle Etappen plausiblen städtebaulichen Konzeption hervorzuheben. Dies gilt auch für die jeweils klare Haltungen zu privaten und gemeinschaftlichen Aussenräumen. Erst genanntes Projekt konnte u.a. mit der Vielfalt der Stadträume und dem Bezug zum Bestand und zweit genanntes insbesondere mit dem Spannungsbogen von mutigem aber feinfühligem Ausdruck überzeugen.

Die zwei Projekte der folgenden Teams wurden im zweiten Beurteilungsrundgang ausgeschieden, da sie insbesondere hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auslegeordnung im Quervergleich nur in Einzelaspekten überzeugen:

- ARGE ISSSresearch&architecture und Octagon Architekturkollektiv mit STUDIO RW Landschaftsarchitektur
- XM Architekten mit Laboratorium KLA, Rapp Trans Rapp Infra und Zeugin-Gölker Immobilienstrategien

dritter Beurteilungsrundgang Die verbliebenden zwei Projekte der Teams **Hosoya Schaefer Architects** und **pool Architekten** wurden einander gegenübergestellt und deren Qualitäten und Defizite sowie Potenziale für die Weiterentwicklung und Realisierung ausführlich im Kontext dieses grenzüberschreitenden Vorhabens erörtert.

Schlussendlich würdigt das Beurteilungsgremium grossmehrheitlich die hohen Qualitäten beider Beiträge in allen beurteilungsrelevanten Kriterien und bestimmt diese zu ex aequo Siegern. Dies wird mit der hälftigen Aufteilung der Zusatzentschä-

digung auf beide Teams unterstrichen. Die Veranstalterinnen können sich eine Realisierung im Sinne der Vorschläge vorstellen, unter Gewährleistung gewisser Voraussetzungen. Grundsätzlich werden beide Projekte als überzeugend beurteilt, um im Rahmen einer Vertiefung (städtebaulicher Rahmenplan unter Federführung der Stadt Weil am Rhein) als Basis für die nächsten planungsrechtlichen Verfahrensschritte – Umwidmung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans – ertüchtigt zu werden.

4.3 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Vorstellung und Diskussion der
Arbeiten im Gemeinderat der
Stadt Weil am Rhein

Im Wissen um die besondere geopolitische Konstellation (Eigentümerschaft von deutschem Grund durch IBS, zentrale Lage im Trinationalen Eurodistrict Basel einerseits und Randlage an der Landes- / EU-Aussengrenze andererseits) und die sensiblen Nachbarschaften ist dem Beurteilungsgremium die besondere politische Tragweite bewusst. Ausgehend von der fachlich gleichwertigen Beurteilung der Vorschläge im dritten Beurteilungsrundgang soll eine abschliessende Entscheidung darüber, welche Studie realisiert werden wird, von der politischen Entscheidungsebene getroffen werden.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt gestützt auf das Pflichtenheft (Kap.3.2), das Team, welches den Zuschlag zur Erarbeitung des Masterplans durch den Gemeinderat der Stadt Weil am Rhein erhält, im Rahmen von Varianzverfahren zur Realisierung von Bauprojekten angemessen zu berücksichtigen.

5 FAZIT UND DANK

Fazit Die Veranstalterinnen und das Beurteilungsgremium zeigten sich erfreut über die eingegangenen Arbeiten, die sich durch eine hohe Qualität auszeichnen. Die Durchführung des Konkurrenzverfahrens war lohnend und gewinnbringend.

Alle sechs Planungsteams zeigten eine rege Auseinandersetzung mit dem Ort und erzielten durch die individuelle Interpretation attraktive Lösungsansätze. Diese führten zu Diskussionen über die gewünschte künftige Entwicklung dieses in anspruchsvollem Kontext gebetteten Gebietes in Weil am Rhein, insbesondere der städtebaulichen Setzung. Nicht nur der städtebauliche Ausdruck, sondern auch die Diskussion über eine zielgruppen-gerechte Konzeption und die Qualitäten des Freiraums spielten in der Beurteilung der Projekte eine wichtige Rolle.

Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium sind überzeugt, mit den Studien der Teams **Hosoya Schaefer Architects mit Agence Ter.de Landschaftsarchitekten** und **pool Architekten mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten** ex aequo Lösungen prämiert zu haben, die die Anforderungen sowohl der Grundeigentümerin als auch der Stadt Weil am Rhein qualitativ umsetzen und eine hochwertige Basis bilden für die weiteren Vertiefungs- und Planungsschritte.

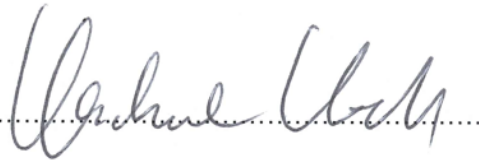
Dank Die Veranstalterinnen bedanken sich herzlich bei den Verfasserinnen und Verfassern der Projekte für die grosse Leistung und beim Beurteilungsgremium für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement.

6 GENEHMIGUNG DES BERICHTES

Basel, den 27. August 2020

Das Beurteilungsgremium:

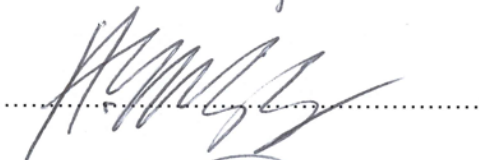
Prof. Dr. Michael Koch



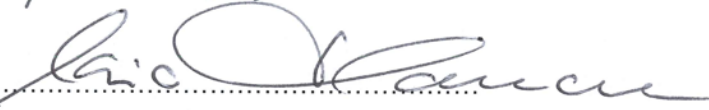
Prof. Sophie Wolfrum



Prof. Harry Gugger



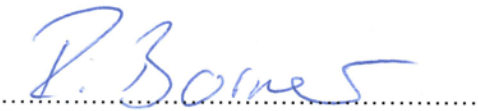
Mario Flammann



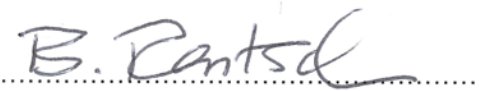
Rita Mettler



Dr. Rolf Borner



Barbara Rentsch



Wolfgang Dietz,
Oberbürgermeister



Christoph Huber,
erster Bürgermeister



A ANHANG – WÜRDIGUNG DER BEITRÄGE

Vorbemerkung

Angaben zu den Verfasserinnen und Verfassern	Namentlich im Schlussbericht erwähnt werden die Verfasserinnen und Verfasser der obligatorischen Fachdisziplinen gemäss Pflichtenheft.
Pläne als Beilage	Die abgegebenen Pläne zu den Projekten sind als Beilage in verkleinertem Format zum Schlussbericht aufgeführt.

A1 Hosoya Schaefer Architects mit Agence Ter.de Landschaftsarchitekten

A1.1 Verfasserinnen und Verfasser

Städtebau / Architektur Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich

Mitarbeit Markus Schäfer, Alexander Kneer, Raphael Disler,
Juris Strangots, Christian Calle und Khalil Mdimagh

Landschaftsarchitektur Agence Ter.de GmbH, Karlsruhe

Mitarbeit Joachim Ehmann, Sarah Gadzalli, Simon Seitz, Yuqi Wang

A1.2 Projektbeschreibung



Abb. 1: Visualisierung Platz am Nachbarschaftsband

Dieser Entwurf gliedert das Neubaugebiet Otterbach in acht auf gleiche Weise polygonal geschnittene Blöcke. Das erscheint auf den ersten Blick fast simpel. Da diese Baublöcke aber eine in der Mitte geblähte – und an den Enden schmaler zulaufende – Form haben und zudem zueinander versetzt sind, ergeben sich vielfältige kleine Stadträume in den Fugen der Blöcke. Dort bilden sich jeweils dreieckige Aufweitungen, welche die Wohnstraße wie eine Folge kleiner Plätze – wechselnd im Norden und Süden – begleiten. Das gleiche Muster formt auch sehr glücklich die Nahtstelle zur alten Otterbacher Siedlung am südlichen Ende der Otterbacher Straße. Hier übernimmt der kleine Dreiecksplatz mit Dienstleistungen, Kita und Nahversorger Aufgaben für ganz Otterbach. Ebenso geschickt nimmt das Wäldchen im Nordosten einen Biergarten und Freizeitaktivitäten auf und verknüpft so die alte mit der neuen Siedlung. Die Autoren verstehen die Nord-Süd gerichteten Fugen zwischen den Blöcken als Grünräume, die – mit kleinen Waldinseln besetzt – die angrenzenden Wälder

in das Quartier hineinführen. Programmatisch in diesem Sinn trägt der Entwurf den Namen «Waldinseln». In Nord-Süd-Richtung gibt es keine klassischen Strassenquerschnitte, auch wenn die Erschliessung sichergestellt wird, sondern Verkehrsflächen sollen den Charakter von Waldwegen haben. Im Norden entstehen so in der letzten Entwicklungsphase Verzahnungen zu dem kleinen Wäldchen, das wiederum an die Waldflächen östlich des Bahndamms anschliesst. Die einladenden Fugen im Süden zum Regionalpark Wiese wirken sich klimatisch günstig aus, so wie auch die Waldatmosphäre innerhalb der Siedlung dem Kleinklima und der Verschattung dienlich ist.

Sieben dieser Blöcke bieten Baufelder, die jeweils mit unterschiedlichen Typen von Wohnungsbau gemischt besetzt werden. Westlich an der Landesgrenze und der an der Zufahrt des Gebietes werden dem Standort angemessen Gewerbe und Mischnutzung in Form von «Kultur- und Gewerbehöfen» angeboten. Die Baufelder können im Zuge der phasenweisen Entwicklung sukzessive auf Bedürfnisse des Wohnungsmarktes antworten. Die Verfasser schlagen aber auf jeden Fall eine gemischte Struktur innerhalb eines jeden Blockes vor, die durch präzise gesetzte Gemeinschaftsräume ergänzt wird. Der Wohnwert wird an jedem Ort sehr hoch sein.

Die Gebietserschliessung erfolgt gleich in der ersten Entwicklungsphase mit einem Loop, der an dem schon erwähnten kleinen Nahversorgungsplatz hängt und inmitten des Gebietes einen weiteren kleinen Platz mit Quartierkaffee und Quartierraum erschliesst. Diese reiche Folge kleiner Plätze und Aufweitungen ergibt sich beiläufig und sinnfällig, ohne überinstrumentiert zu sein. Nur zwei Gewerbeblöcke, der an der Landesgrenze und ein Baufeld an der westlichen Flanke in Nachbarschaft des Gefängnisses mit der Nutzung «Urbane Produktion», scheren aus diesem konischen Muster der Blöcke aus. Aber auch bei diesen führt deren Zuschnitt zu flankierenden Freiflächen, die der Verzahnung mit dem Umfeld dienen.

Eine Erwähnung verdient noch die spezielle Lösung für die parkenden Autos. Entlang der Wohnstrasse werden jeweils den Köpfen der Baublöcke Parketagen untergeschoben. Diese liegen zur Hälfte über dem 0-Niveau, um nicht ins Grundwasser einzutauchen. Die Innenhöfe sind dann logischerweise um das halbe Parkierungsgeschoss angehoben. Entlang der Wohnstrasse ergibt sich in der Folge die Option überhoher Erdgeschosse, die mit Sondernutzungen belegt werden können. In Phase 1 wird zudem ein Parkhaus in Ergänzung des Gewerbehouses am Gefängnis vorgeschlagen. In dieser Kombination wären auch Szenarien der Umnutzung in der Zukunft denkbar.

Im Süden und Westen erfolgt durch den hohen Grünanteil eine gute Verknüpfung mit dem Landschaftspark. Im Norden verbinden sich die Strassen- und Platzräume durch die kleinteilige Struktur gut mit dem vorhandenen Einfamilienhausquartier. Selbst im Westen wird der Abschluss / Anschluss zur Villa und zum Gefängnis unspektakulär aber gut gelöst. Die klare Gliederung in öffentliche und halböffentliche Freiräume sowie der Wechsel zwischen Enge und Weite webt die neue Siedlung gut in die Landschaft und in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Das Wäldchen im Nordosten bleibt erhalten, wird jedoch durch die Erschliessungsstrasse im Osten vom Landschaftspark getrennt. Die zentrale Platzfläche hat eine angemessene Grösse und markiert die Mitte des neuen Quartiers. Das Fusswegenetz ist zu dicht, so dass der befestigte Anteil innerhalb der Grünbereiche relativ hoch ist.

Insgesamt bilden die Hochbauten zusammen mit dem Freiraum ein harmonisches Ganzes. Die neue Siedlung ist gut gliedert und verbindet sich sehr gut mit dem Bestand. Der Entwurf überzeugt mit seinen vielfältigen Stadträumen, die mit einfachen und in der Zeit adaptierbaren Strukturen erzielt werden, und auch mit der intendierten Waldatmosphäre. Ganz besonders wird die sorgfältige Nahtstelle zu der alten Siedlung in Otterbach gewürdigt, die auch für diese einen Gewinn bringen wird.



Abb. 2: Situationsplan Vollausbau (o.M.)

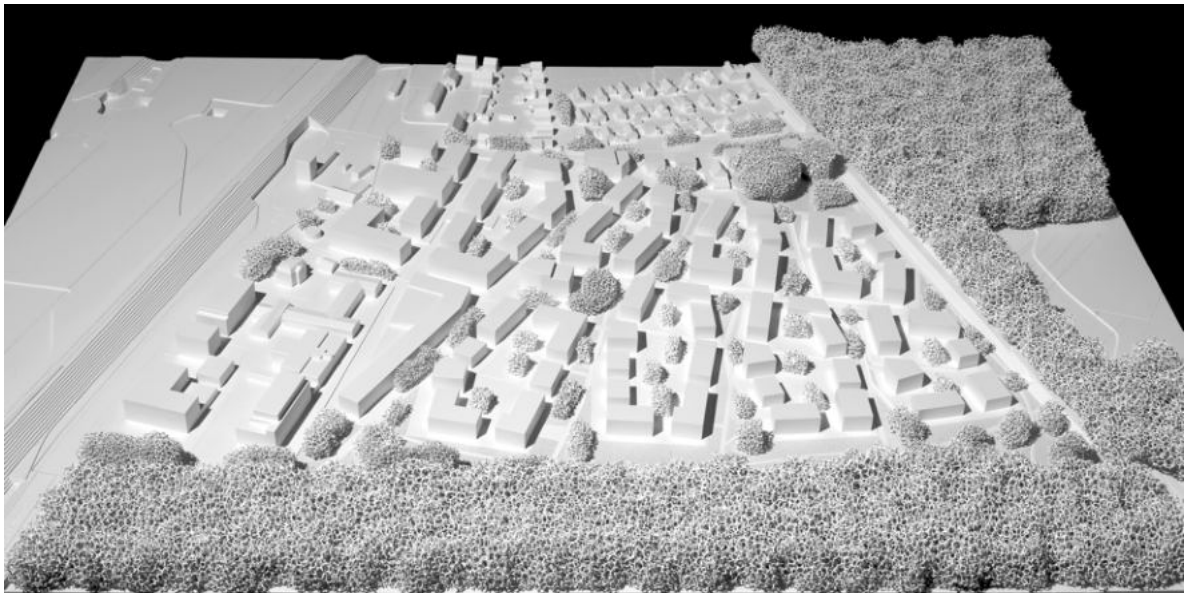


Abb. 3: Modellfoto (Blickrichtung von Süden)

A2 pool Architekten mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten

A2.1 Verfasserinnen und Verfasser

Städtebau / Architektur

pool Architekten, Zürich

Mitarbeit Thomas Friberg, Philipp Hirtler und Ferdinand Pappenheim, Michael Riker, Marcel Jäggi, Léa Uguen, Emel Özdemir, Christina Cibeira Lachmann

Landschaftsarchitektur

Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten, Bern

Mitarbeit Maurus Schifferli, Jens Müller und Melina Kistani, Vasiliki Stavrotheodorou

A2.2 Projektbeschreibung

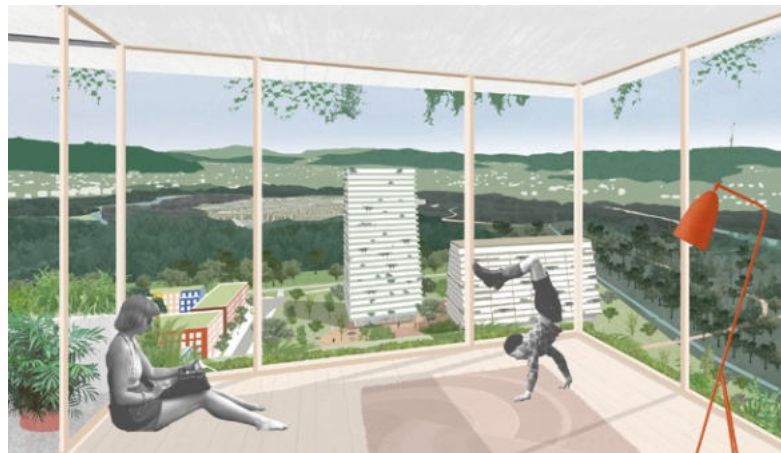


Abb. 4: Visualisierung Ausblick Hochhaus

Das Projekt basiert auf einer territorialen Freiraumanalyse und einer daraus abgeleiteten Freiraumstrategie welche, gerade wegen ihrer übergeordneten Bezüge, in einer überzeugenden städtebaulichen Leitidee für den spezifischen Kontext resultiert. Der Ort wird als der Teil des Landschaftsparks Wiese verstanden, der durch die umgebenden Bahndämme in Tropfenform ausgespart wird. Weiter wird festgestellt, dass diese Tropfenform durch Ost-West orientierte Raumschichten strukturiert wird. Diesen werden vier Freiraumtypologien zugeordnet: Die privaten Gärten der Siedlung 4 Linden, die kollektiven Wohngärten im Baufeld Nord, der Gemeinschaftspark im Baufeld Süd und der anschliessende, waldbestandene Landschaftspark.

Basierend auf diesen Freiraumtypologien werden den Baufeldern die sinnfälligen Bebauungstypologien zugeordnet: Die Gemeinschaftsgärten umschliessende Wohnhöfe im Norden und den Parkraum freispielende solitäre Grossformen im Süden. So

werden die Übergänge in Nord-Süd Richtung kontextuell modelliert. Auf die feingliedrige Struktur der Siedlung 4 Linden folgen morphologisch angepasste Gemeinschaftsstrukturen, die dann übergehen in den Gemeinschaftspark welcher den für Grenzlagen typischen, offenen Landschaftszug reflektiert. Durch die hochstrebenden Strukturen der Grossformen wird der übergeordnete territoriale Bezug gleichzeitig versinnbildlicht und physisch erlebbar gemacht.

Den Autoren ist die potentiell inhärente soziale Segregation der vorgeschlagenen städtebaulichen Disposition durchaus bewusst. Der Gemeinschaftspark soll denn auch ein Publikumspark sein, der allen Bewohnern Otterbachs und der Region zur Verfügung steht. Und die Grossformen sollen als gemeinschaftliches Wohnen von gemeinnützigen Bauträgern realisiert werden.

Es ist offensichtlich, dass durch diese sozioökonomischen Anforderungen Rahmenbedingungen geschaffen werden die auf der Ebene eines städtebaulichen Studienauftrags nicht abschliessend beurteilt werden können. Die mögliche Realisierbarkeit und der Erfolg der vorgeschlagenen städtebaulichen Leitidee ist abhängig von Entwicklungsmechanismen und politischen Prozessen. Der Entwurf muss also an diesen getestet werden.

Hingegen können die stadträumlichen sowie die bau- und nutzungstypologischen Qualitäten verbindlich beurteilt werden. Generell wird festgehalten, dass die Ausarbeitung dieser Qualitäten noch zu schemenhaft erscheint. Die Einfügung der Gemeinschaftshöfe im Baufeld Nord ist z.B. ohne die notwendige Rücksichtnahme auf das «Wäldchen» im Nordosten und die Bezugnahme auf die zentrale Achse der Siedlung 4 Linden, die Otterbachstrasse, vorgenommen worden.

Sodann lassen die Grossformen, die sich auf den Wohnpark Alt-Erlaa von Harry Glück beziehen, noch nicht erkennen, wie die grossen Gebäudetiefen in den unteren Bereichen sinnvoll und gewinnbringend genutzt werden können. Die Jury schätzt aber die sinnfällige Herleitung der abgestuften Grossformen. Diese finden ihre Begründung einerseits im hohen Grundwasserspiegel, und der folglich unmöglichen Unterkellerung, und andererseits in der Verminderung der für Hochhäuser typischen Fallwinde.

Aufbauend auf die Grossstrukturen des Ortes wird ein klares und stringentes Konzept entwickelt. Die Verflechtung mit dem Bestand wird im Süden über die Parklandschaft sehr gut gelöst, im Norden wird im Bereich der Wohnhöfe eine Anbindung an den Bestand vermisst. Die Grenze zwischen Otterbach-Nord und dem neuen Otterbach-Süd wird durch eine breite Strasse und

das Entfernen des Wäldchens im Nordosten deutlich hervorheben. Es fehlt eine gute Verflechtung der beiden «Streifen» Nord und Süd, welche einen Mehrwert sowohl für die bestehende Einfamilienhaussiedlung wie auch für die neue Gartenhof-Siedlung schaffen könnte. Der Wechsel der Wohnhöfe zwischen öffentlichem Raum, Erschliessungsraum mit Vorgärten und den halböffentlichen, kollektiv genutzten Gartenhöfen in den breiteren Bereichen ist attraktiv. Der Gartenhof in den schmalen Bereichen wirkt, auch durch die 4-Geschossigkeit, für diesen Ort zu eng. Die grosszügige Freifläche um die Hochbauten im Süden wird Teil des Landschaftspark Wiese und dadurch sehr gut eingebunden. Die Akzeptanz, Aneignung und Pflege des Areals wird kontrovers diskutiert.

Insgesamt zeigt sich die Jury begeistert von diesem mutigen und gleichzeitig feinfühligem Projekt, das seine Sinnfälligkeit aus der Besonderheit des Ortes bezieht. Heute noch ein «terrain vague» wird dieser Ort, auch mit der vorgeschlagenen Besiedlung, noch ein Echo seiner ursprünglichen Aura ausstrahlen. Gerade in dieser Besonderheit könnte es dem Projekt gelingen das Quartier Otterbach zu einem beliebten und unverkennbaren Wohnort zu machen. Voraussetzung dazu sind aber, wie oben bereits erwähnt, erfolgreiche entwicklungstechnische und politische Prozesse, wie z.B. das notwendige Schüren des Interesses von gemeinnützigen Bauträgern oder die aufwändige Vermittlung von Grossformen an die Bevölkerung.



Abb. 5: Situationsplan Vollausbau (o.M.)

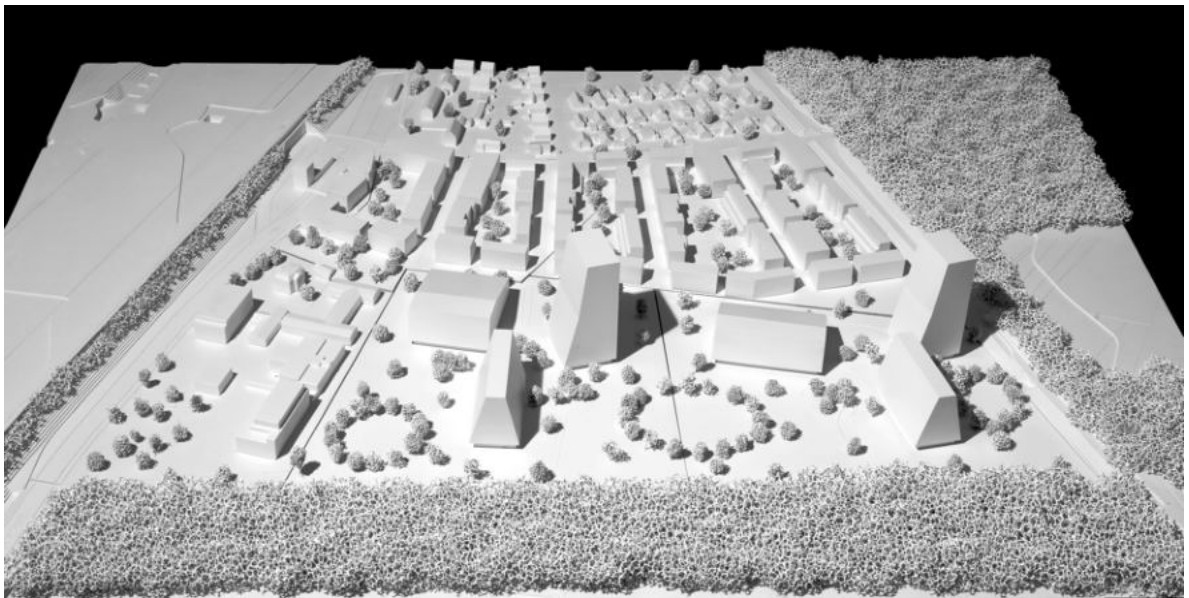


Abb. 6: Modellfoto (Blickrichtung von Süden)

A3 ARGE ISSSresearch&architecture und Octagon Architekturkollektiv mit STUDIO RW Landschaftsarchitektur

A3.1 Verfasserinnen und Verfasser

Städtebau / Architektur ISSSresearch&architecture, Berlin und Octagon Architekturkollektiv, Leipzig

Mitarbeit Stephan Schwarz, Ingrid Sabatier-Schwarz und Julia Köpper, Henry Fenzlein

Landschaftsarchitektur STUDIO RW Landschaftsarchitektur PartGmbH, Berlin

Mitarbeit Heiko Ruddigkeit, Stefan Wiebersinky

A3.2 Projektbeschreibung



Abb. 7: Visualisierungen Quartiermitte

Die Verfasser schlagen für die Neustrukturierung des Plangebiets eine robuste Grundstruktur aus vier, um eine grosszügige grüne Mitte gruppierte Quartiernachbarschaften vor. Mit diesem Konzeptansatz gelingt es, die wichtigen Anknüpfungen an angrenzende Landschaftsräume und Bestandsnutzungen sinnfälliger aufzugreifen und miteinander zu verknüpfen. Insbesondere die Öffnung zur bestehenden Siedlung im Norden – in Verlängerung der Otterbachstraße über einen kleinen Entréeplatz und eine wohlthuend dimensionierte, verkehrsfreie Freiraumfuge mit Aufenthalts- und Spielangeboten schlüssig positioniert – wird als sehr angemessene, einladende und verbindende Geste ins neue Stadtquartier hervorgehoben. Auch die vorgeschlagene Gliederung und Höhenentwicklung entlang der Nonnenholzstraße tragen dafür Sorge, dass die städtebauliche Körnung hier

den baulichen Bestand sensibel, aber zugleich selbstbewusst weiterentwickelt.

Im Quartierinneren können die in sich zwar schlüssig gegliederten, in ihrer starken urbanen Ausprägung im Gesamtkontext jedoch etwas bezugslos wirkenden Nachbarschaften hingegen weniger überzeugen und werden hinsichtlich der vorgeschlagenen Dichte kritisch beurteilt. Für die einzelnen Baufelder werden zwar nachvollziehbare flexible Parzellierungen vorgeschlagen. In ihrer typologischen Komplexität wirken die dargestellten Strukturen jedoch zugleich etwas statisch und wenig differenziert. Der Vorschlag, den südlichen Quartierrand durch einzelne Hochpunkte innerhalb der Baufelder zu akzentuieren kann im Übergang zum Landschaftsraum nicht überzeugen.

Die autofreie Quartiermitte selbst erscheint – trotz ihrer nachgewiesenen freiräumlichen, ökologischen und klimatologischen Qualitäten – bezogen auf das Plangebiet überdimensioniert. Ob der Freiraum das Potenzial einer gemeinsamen Mitte für Otterbach insgesamt wird einlösen können, wird in Frage gestellt. Die von den Verfassern sorgfältig herausgearbeiteten Erdgeschosszonen entlang der Quartiermitte mit differenzierten gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungsangeboten werden hinsichtlich ihres vorgeschlagenen Umfangs und der daraus entstehenden Abhängigkeiten bei der Projektentwicklung kritisch diskutiert. Die räumliche und funktionale Qualität der Quartiermitte wird sich dabei in Gänze erst mit Vervollständigung aller Etappen nach Umstrukturierung der Gärtnereiflächen einstellen können und bleibt vorerst fragmentarisch. Hervorgehoben wird in diesem Zusammenhang der charmante, in seiner Umsetzung aber nicht unkritische Vorschlag, in der Übergangsphase die Südwestseite des Gärtnereibetriebs für eine zur Quartiermitte offene Marktnutzung zu aktivieren.

Die Entscheidung, die Quartierserschliessung verkehrsberuhigt, in der grünen Mitte gar autofrei auszugestalten, wird positiv bewertet. Es gelingt den Verfassern Langsamverkehre und MIV innerhalb des Quartiers mit wenigen Kreuzungsstellen weitgehend störungsfrei zu organisieren. Die vorgeschlagene Ringstrasse mit zwei Anschlüssen an die Nonnenholzstraße kann langfristig diese autoarme Quartierserschliessung sicherstellen - jedoch wird diese Qualität erst mit der langfristigen Umstrukturierung des Gärtnereiareals voll zum Tragen kommen. Die mit multimodalen Mobilitätsangeboten und ergänzenden Nutzungen ausgestatteten Quartiergaragen sind innerhalb der Teilnachbarschaften – auch bezogen auf die einzelnen Etappierungen – plausibel positioniert. Die untergeordneten Wohnstrassen mit reduziertem Querschnitt können mit den angrenzenden Gemeinschaftsbereichen so als wohnungsnahe Kommunikations- und Spielräume

dienen, auch wenn diese in Teilen individuelle räumliche Prägnanz vermissen lassen.

Das prägende Bestandswäldchen im Nordosten des Plangebiets wird folgerichtig erhalten und mit den vorgeschlagenen umgebenden Wohntypologien verwoben. Der öffentliche Charakter dieses Ortes, wie man ihn sich an der Schnittstelle zum Bestandsquartier wünschen würde, geht dabei leider etwas verloren.

Freiraumfugen stellen Verbindungen innerhalb der neuen Siedlung zur Mitte her, wie auch an den Rändern zum Landschaftspark. Die Wohnhöfe sind offen gestaltet und verbinden sich mit der Nachbarschaft. Eine Wasserschleife, gespeist aus Regenwasser und wenn möglich Wasser des Otterbaches, durchzieht die Freiraumfugen von Süden und bereichert diese. Als Pendant zur Wasserschleife durchzieht eine Erschließungsschleife den Freiraum von Norden. Der hohe Anteil und die Vielfalt der Freiräume bieten für jeden etwas. Die Teilung und Unterteilung führt zu einer Kleinteiligkeit und Durchlässigkeit, in denen die Orientierung oder die Ruhe verloren geht. Der Ort wirkt stark aufgeladen.

Insgesamt bietet die Arbeit mit ihrer selbstverständlichen und behutsamen Verknüpfung mit der Siedlung Otterbach einen wichtigen Beitrag und gibt zudem wertvolle und durchdachte Hinweise zur Prozessgestaltung als lernenden, zukunfts offenen Stadtquartiers, kann aber hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur und Dichte nur in Einzelaspekten überzeugen.



Abb. 8: Situationsplan Vollausbau (o.M.)

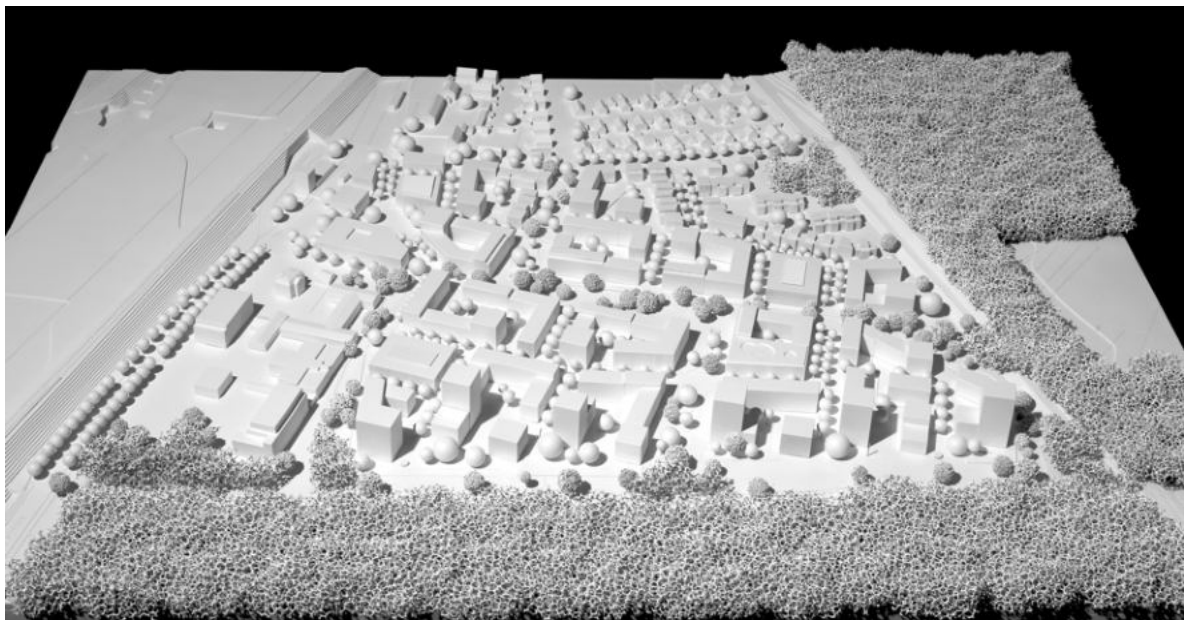


Abb. 9: Modellfoto (Blickrichtung von Süden)

A4 XM Architekten mit Laboratorium KLA, Rapp Trans Rapp Infra und Zeugin-Gölker Immobilienstra- tegien

A4.1 Verfasserinnen und Verfasser

Städtebau / Architektur

XM Architekten, Basel

Mitarbeit Sabine Bachelet, Piotr Brzoza, Monika Dobrakowska, Daniel Kiss, Maja Wrzeszcz

Landschaftsarchitektur

Laboratorium KLA, Zürich

Mitarbeit Alberto Grumi, Ioulitta Stavridi, Marina Stavridi

A4.2 Projektbeschreibung



Abb. 10: Visualisierung Anger / Quartiermitte

Die analytische Auseinandersetzung des Teams mit dem Standort, seiner Entwicklung und seiner städtischen sowie regionalen Einbettung ist beeindruckend, die entsprechenden textlichen und grafischen Erläuterungen sind ansprechend und gut verständlich. Die aus diesem Zutritt heraus entwickelten konzeptionellen Thesen sind ein wertvoller Beitrag zur strategischen Auseinandersetzung mit den komplexen Herausforderungen der Stadtentwicklung an diesem Ort. Die daraus abgeleiteten planerischen, freiräumlichen und städtebaulichen Vorschläge werden ausführlich und klar dargestellt. Die detaillierten Ideen zu strategischen Massnahmen der Qualitätssicherung, zur Entwicklung komplementärer Stadträume für alternative Wohn- und Arbeitsformen, zur Differenzierung von Investitionen und sozialen Nachbarschaften, zum nachhaltigen Bauen sowie zu einer flexiblen Etappierung werden besonders gewürdigt. Sämtliche angesprochenen Ziele sind städtebaulich sorgfältig und detailliert übersetzt worden. Die Nutzungsverteilung mit einer Konzentration von Büros und gewerblicher Nutzung an der Westseite

sowie im späteren Ausbau dann östlich des Angers sind ein interessanter Diskussionsbeitrag. Ebenso sind die Ideen zum auf den vorgeschlagenen Baufeldern möglichen Mix von Bautypologien und unterschiedlicher Lösung der Parkierung wertvolle Überlegungen zur Veranschaulichung von Entwicklungsoptionen und -flexibilitäten.

Ein grüner Anger bildet die Mitte, einen Dorfplatz in Gemeinbesitz. Darum gruppieren sich unterschiedlich dichte Blockrandbauten mit Höfen. Die Mehrheit der Wohnhöfe haben entweder eine direkte Verbindung zum Landschaftspark oder zum Anger. Die Wohnhöfe mit Privatgärten öffnen sich zu Landschaftspark und werden durch unterschiedlich breite Aufweitungen der Wege geteilt. Diese sehr breite Zwischenzone innerhalb der Höfe hebt die klassische Form des Wechsels zwischen öffentlicher Erschliessungsseite und wohnlich ruhiger Gartenseite auf und verliert dadurch an Prägnanz und Schlüssigkeit. Trotz Auseinandersetzung mit dem Bestand wird das bestehende Wäldchen leider entfernt und überbaut.

Leider vermag die städtebauliche Auslegeordnung insgesamt nicht zu überzeugen: Die 1. Etappe entwickelt mit der Nachbarschaft der Gärtnerei und den darauf ausgerichteten Räumen zu wenig Kraft. Der schon mit der 2. Etappe gebildete Quartierplatz kann seine räumliche und funktionale Rolle dannzumal noch nicht überzeugend entfalten. Mit der 3. Etappe wird zwar der Anger räumlich gefasst, aber die Attraktivität dieses Binnenraumes wird durch die Gärtnerei mitbestimmt. Die 4. Etappe komplettiert die Entwicklung im südlichen Perimeter. Die einladende öffentliche Durchwegung der sich zum Wald hin öffnenden Wohnhöfe wird kritisch diskutiert. Die unmittelbare Nachbarschaft von Einfamilien(reihen)häusern und Geschosswohnhäusern in diesen Baufeldern bedeutet eine Herausforderung bei der Ausgestaltung der unmittelbar angrenzenden Freiräume. Die Freiraumfuge in Richtung Süden und Wald, erhält dann zwar mit dem Endausbau auf dem Gärtnerigelände seine konzeptionelle Begründung, stellt jedoch nicht ein ausreichendes Angebot an die Vernetzung mit der Siedlung Otterbach Nord dar. Der Entréeplatz entlang der Strasse vermag das nicht zu heilen. An der Nonnenholzstrasse bedeutet die gewählte Erschliessung samt Bebauung eine zu grosse Zäsur gegenüber zur Siedlung Otterbach Nord. Der durch den Endausbau bedingte Ersatz des kleinen Bestandwäldchens nördlich der Gärtnerei privatisiert diesen östlichen Anstoss an den Freiraum zu sehr.



Abb. 11: Situationsplan Vollausbau (o.M.)



Abb. 12: Modellfoto (Blickrichtung von Süden)

A5 agps architecture mit raderschall landschaftsarchitekten

A5.1 Verfasserinnen und Verfasser

Städtebau / Architektur agps architecture, Zürich

Mitarbeit Manuel Scholl, Matej Draslar, Cilgia Salzgreber, Félix Dillmann, Aishwarya Mahadevan

Landschaftsarchitektur raderschallpartner Landschaftsarchitekten, Meilen

Mitarbeit Sibylle Aubort Raderschall, Roland Raderschall, Elise Matter, Regula Luder

A5.2 Projektbeschreibung



Abb. 13: Visualisierung Parkway

Das Projekt wird logisch hergeleitet über die nach Süden hin aufgefächerte Siedlungs- / Landschaftskammer zwischen den Bahninfrastrukturen. Dabei bieten die bestehenden Nord-Süd und Ost-West-Beziehungen die Anhaltspunkte für die Gliederung mit Clustern und Zwischenräumen. Die Körnigkeit der Baustruktur wird aus der räumlichen Durchlässigkeit abgeleitet, jedoch auf grössere Bauten und Zwischenräume skaliert. Aus der Gliederung der Längs- und Querbeziehungen wird das Erschliessungssystem mit dem zentralen Element eines Parkways abgeleitet, entlang welchem die Autoren eine differenzierte Höhenakzentuierungen vorsehen. Das Erschliessungssystem ist an zwei Punkten an die Nonnenholzstrasse angeschlossen – definitive Ausbildung des östlichen Astes erst im Vollausbau ohne Gärtnerei. Sowohl der mäandrierende Parkway als auch die davon abgehenden Räume mit Quartierstrassen sind als jeweils umlaufendes Einwegsystem mit mittig angeordnetem Freiraum

inkl. Langsamverkehrsverbindungen vorgesehen. Die ab den Kopfbauten am Parkway erschlossenen Tiefgaragen liegen vollständig unterhalb des mit Aushub gestalteten Terrains und je zur Hälfte unterhalb der Erschliessungsstrassen. Für die Ausbaustappe der Gärtnerei werden keine Flächen für Abstellplätze im Plan nachgewiesen. Aus der Nutzungsverteilung mit Gewerbe und flexibler Nutzung zur Freiburgerstrasse und zum Gefängnis resultiert eine plausible Abschirmung gegenüber den materiellen und ideellen Emissionen.

Der Entwurf bleibt im Quervergleich zu schematisch. Dies manifestiert sich auch in den stereotypen Gebäudegruppen. Aus der Ableitung der Körnigkeit wird in der südlichen Hälfte des Perimeters eine wenig überzeugenden Zeilentypologie um als Wohnhöfe bezeichnete Freiräume entwickelt. Eine Qualität des Raumes um den halb realisierten Parkway zwischen Gärtnerei im Norden und den neuen Kopfbauten im Süden (ohne Vollausbau) wird bezweifelt. Die gering differenzierten Freiräume können nicht überzeugen.

Der direkte Bezug zwischen MIV-Erschliessungsflächen und den Erdgeschoss / Hauszugängen sowohl entlang des Parkways als auch an den anderen Erschliessungsstrassen kann nicht überzeugen und korreliert vermutlich mit der erwähnten Bearbeitungstiefe. Das Beurteilungsgremium erkennt keine Qualität in den ohne Vorzone organisierten Bereichen, insbesondere nicht in Bezug zu Wohnnutzungen im EG.

Die Grundidee, Otterbach Süd über eine fächerartige Struktur mit dem Nordteil zu verbinden, wird begrüsst. Der zentrale, ost-west-orientierte Freiraum bildet die Mitte der Anlage. Die mäandrierende Erschliessung sowie die Baumsetzung nimmt den an sich interessanten Raum die Grosszügigkeit und wirkt durch die gleichmässige Setzung seriell. Die neue Struktur ist im Ansatz interessant, reagiert jedoch wenig auf den Bestand und vermag auch keinen inneren Schwerpunkt zu setzen.

In der Summe können weder die stadträumlichen noch die bau- und nutzungstypologischen Eigenschaften der Arbeit überzeugen. Zudem wird das auf den Vollausbau (inkl. Areal der Gärtnerei) ausgerichtete Erschliessungssystem als ungeeignet eingeschätzt.



Abb. 14: Situationsplan Vollausbau (o.M.)

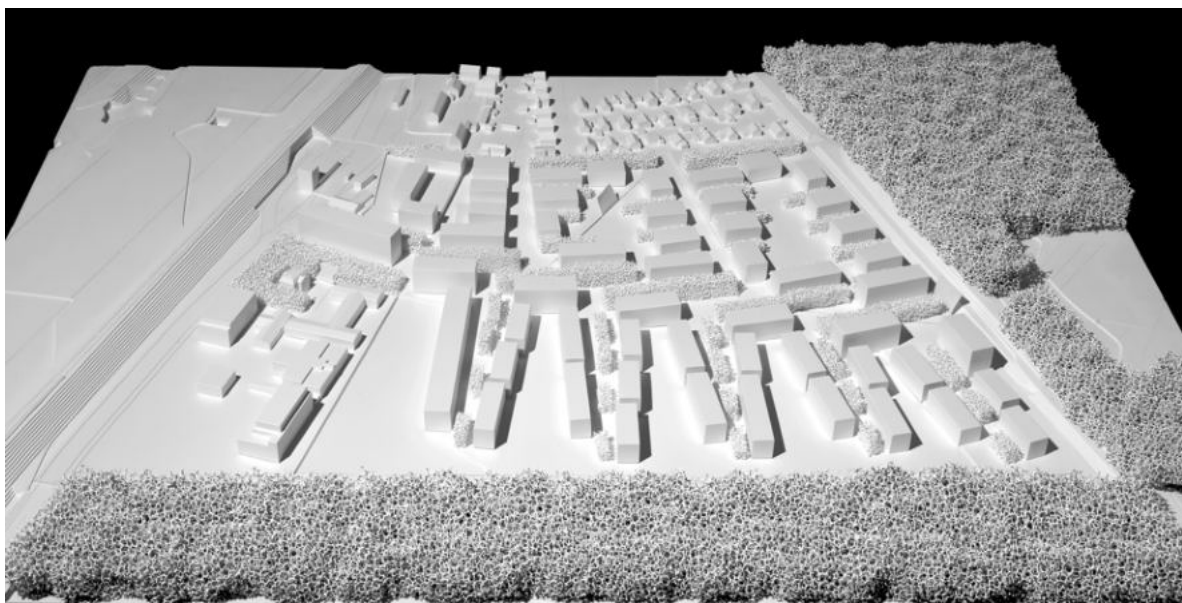


Abb. 15: Modellfoto (Blickrichtung von Süden)

A6 ARGE KCAP Architects & Planners und CLARC Architekten mit Westpol Landschaftsarchitektur

A6.1 Verfasserinnen und Verfasser

Städtebau / Architektur KCAP Architects&Planners, Zürich | CLARC Architekten, Zürich

Mitarbeit Ute Schneider, Nejc Kugler, Selin Risi |
Judit Chapallaz, Guillaume Chapallaz

Landschaftsarchitektur Westpol Landschaftsarchitektur, Basel

Mitarbeit Andy Schönholzer, Aster Sittoni, Luisa Walterbusch

A6.2 Projektbeschreibung



Abb. 16: Visualisierung Quartierplatz

Die Verfasserinnen und Verfasser verstehen ihren Vorschlag im Grundsatz als eine Interpretation von Gartenstadt mit dem Ziel, die örtlichen Qualitäten mit einer neuen dichten und suburbanen Quartiersentwicklung zu kombinieren. Ausgehend von den bestehenden Grenzen und Anknüpfungspunkten des Perimeters werden thematische Korridore bzw. Bänder definiert, welche gleichermassen die Unterteilung der stadtstrukturellen Felder, sogenannte «Character Areas» als auch der Etappierung vorgeben. Im Nordosten werden segmentierte kompakte Blockrandstrukturen um einen Quartierplatz gruppiert. In den zentralen Bereichen in Nord-Süd und Ost-West-Richtung («Grüne Lunge» und «Landwirtschaftsband») sind ebenfalls kompakte Typologien (Punktbauten und Gemeinschaftshaus mit nach innen gerichteter Laubengangerschliessung) in mehrheitlich freifliessendem Freiraum eingebettet. Nach Süden und Nordwesten sind Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser als aufgebrochene, zu den Perimeterrändern geöffnete Blöcke mit privaten und

öffentlichen / halböffentlichen Freiräumen angedacht. Innerhalb der Bänder sind weitere Quartierplätze vorgesehen. Die Höhenstaffelung der Bebauung wird von Nord und Süd zur Mitte hin ansteigend entwickelt. Entsprechend den Typologien werden im Nordwesten gewerbliche Nutzungen (Versorgung und Dienstleistung) konzentriert. Weitere publikumsorientierte Nutzungen wie Kita und Quartiertreffpunkte sind an verschiedenen Orten im Zentrum vorgesehen.

Die Erschliessung des Areals soll ab der Nonnenholzstrasse mit der ersten Etappe von Nordwesten und im Vollausbau über einen zweiten Ast im Osten erfolgen. Mit jeder Etappe sind entsprechende Abstellanlagen für den motorisierten Verkehr (Parkhaus bzw. grossflächige Tiefgaragen) vorgesehen.

Das städtebauliche Auslegeordnung kann nicht auf allen Ebenen überzeugen. Die Achsen sind nicht vollumfänglich nachvollziehbar und die Anzahl der vorgesehenen Zentren erscheint für das Quartier zu hoch. Die vorgeschlagenen gewerblichen Nutzungsangebote werden in der Summe für das Quartier als überdimensioniert eingeschätzt.

Das vorgeschlagene Erschliessungssystem mit zwei Ästen und dessen Abhängigkeit zum Vollausbau wird als defizitär beurteilt, da für die Zwischenetappen mit Qualitätseinbussen zu rechnen ist bzw. der abschliessende Nachweis einer funktionierenden, etappierten Erschliessung nicht erbracht ist.

Der hohe Grünanteil wird gewürdigt. Die «Grüne Lunge» versucht alle Bereiche miteinander zu verbinden, trägt jedoch wenig zur Orientierung oder Adressbildung bei. Die fast gleich grossen Räume werden, mit Ausnahme der ost-west-gerichteten Baumreihen der Strassenräume, alle ähnlich gestaltet und wirken wie ein homogener Teppich. Der wenig differenzierte Freiraum insbesondere im Hinblick auf öffentlich, halböffentlich und privat wird kritisch beurteilt. Insbesondere gilt dies für die den Erdgeschossnutzungen zugeordneten Räumen im Zusammenhang mit den Geschosswohnungen im freifliessenden Freiraum.

Gesamthaft betrachtet können weder das vorgeschlagene städtebaulichen Muster noch die damit verknüpfte Freiraumstruktur überzeugen. Zudem wird das auf den Vollausbau (inkl. Areal der Gärtnerei) ausgerichtete Erschliessungssystem als ungeeignet eingeschätzt.



Abb. 17: Situationsplan Vollausbau (o.M.)

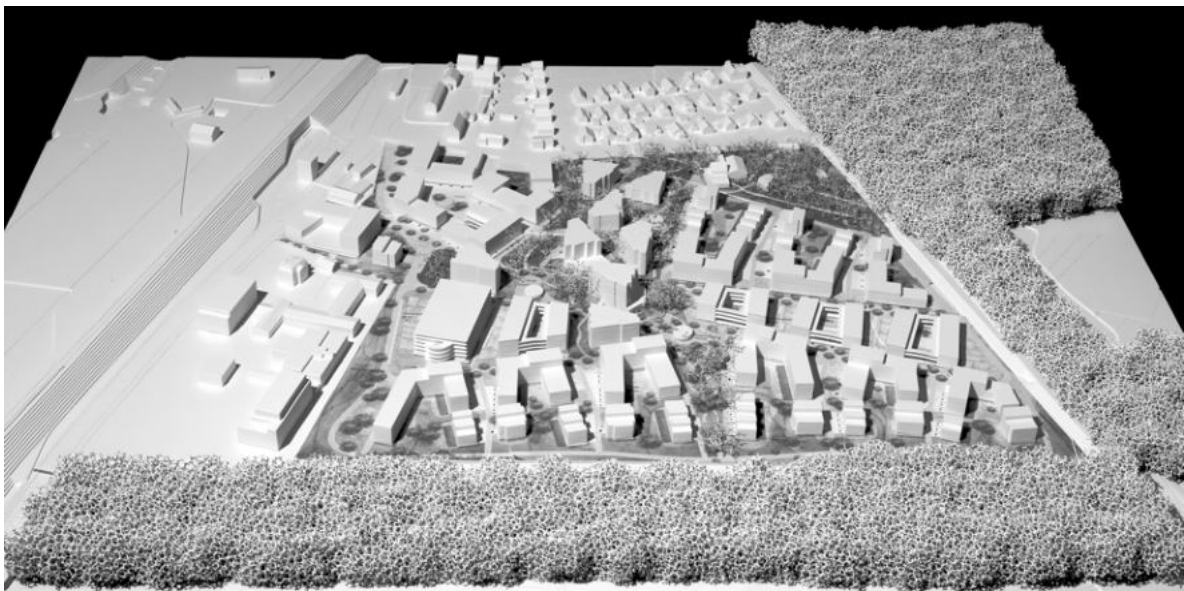


Abb. 18: Modellfoto (Blickrichtung von Süden)

B BEILAGE

**B1 Pläne Hosoya Schaefer Architects mit Agence
Ter.de Landschaftsarchitekten**

Waldinsel Otterbach Süd - Naturverbunden Leben

Das Konzept Waldinsel ist in zweifacher Hinsicht gemeint:

1 - Die offenen, polygonalen Blockstrukturen liegen frei im Landschaftsraum und berühren sich nur vereinzelt, die Blöcke liegen wie Inseln am / im Wald.

Die Baufelder des neuen Quartiers setzen sich mit einer eigenständigen Form und klar definierten Raumkanten und Freiflächen in das Umfeld des großen Gewächshauses und der starken Wald- und Blöschungstypen.

2 - Der Freiraum im Quartier wiederum führt den Wald in Form einzelner Waldfragmente, die für sich wie kleine Waldinseln wirken, ins Quartier hinein und schafft so eine besondere Wohnqualität, eine ökologische, klimatische und kulturelle Vernetzung von Nonneholz und Lange Erlen sowie eine naturnahe, pflegearme Umgebung.

Dieser autofreie, öffentliche Erschließungs- und Grünraum wird als naturnaher Erholungsraum gestaltet, der keine typischen Straßengestaltung hat, sondern sich weitet und verengt und so zu einem besonderen, aufenthaltsorientierten Raum wird.



Bebauungsstruktur und Freiraumform



Blick vom Platz nach Osten, entlang des Nachbarschaftsbandes

Nutzungen

Die Kultur- und Gewerbehöfe am Quartierseingang Freiburgerstraße eröffnen eine Anpassung der Nutzungen an die Marktlage - hier können Wohnbauten, aber auch Büro- und Gewerbebauten entstehen. (In der Berechnung wird von weitgehender Wohnbebauung ausgegangen.) Auf der westlichen Blockseite müssen sie als Lärmschutztypen ausgebildet werden. Der Hof integriert Kita mit zugehörigem Freiraum und an der Bushaltestelle Nonnenholzstraße einen Nahversorger.

Der nordöstliche, gemischt genutzte Hof erlaubt eine Anpassung der Nutzungen an die Marktlage - hier können Wohnbauten, aber auch Büro- und Gewerbebauten entstehen. (In der Berechnung wird von weitgehender Wohnbebauung ausgegangen.) Auf der westlichen Blockseite müssen sie als Lärmschutztypen ausgebildet werden. Der Hof integriert Kita mit zugehörigem Freiraum und an der Bushaltestelle Nonnenholzstraße einen Nahversorger.

Der Gewerbehof für urbane Produktion liegt mit der Quartiersgarage vor dem Gefängnis und bildet einen Puffer zum Wohnquartier. Es ist anzustreben, dass hier auch eine Beschäftigungsmöglichkeit für Inassen oder Flüchtlinge entsteht und er so integrative Wirkung entfaltet.

Entlang der Gewächshausstraße gibt es vereinzelt Büro- und Atelierräume im EG, die auf Straßenniveau liegen. Gleiches gilt für Fahrradräume.

Südlich des Nachbarschaftsbandes hat jeder Block einen Gemeinschaftsraum, der den Zugang zum Hof markiert.

Schwarzplan Weil / Basel 1:5'000



Weil am Rhein
AREAL OTTERBACH SÜD
STUDIENAUFTRAG

Schlussabgabe
14.02.2020



- Publikumsorientierte und kulturelle Nutzung
- Mobilität
- Büro, Dienstleistung und Ateliers
- Wohnen
- Kita und Gemeinschaftsnutzung
- Gewerbe

Team
HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS
AGENCE TER



Etappe 1



Etappe 2



Etappe 3



Etappe 4



Situation Etappe 4
1:1000

Etappe 5

Jede Ausbaustufe ist das Quartier

Das städtebauliche Konzept erlaubt eine viertufige und an die Marktlage angepasste Quartiersentwicklung. Durch die städtebaulich prägnante Ausprägung der einzelnen Baufelder kann hier jede Ausbaustufe schon das Bild eines fertigen Quartiers sein. Das Funktionieren des Quartiers ist so nicht abhängig von der Flächenverfügbarkeit des Gartenbaubetriebs oder der Entwicklung entlang der Grenze.

Die sich weitenden Grünräume zwischen den Baufeldern ermöglichen außerdem eine konfliktarme Etablierung.



Etappe 5



Situation Etappe 5
1:1000

Freiräume

Öffentliche Freiräume

Die öffentlichen Grünflächen zeichnen sich insgesamt durch einen hohen Anteil an naturnah gestalteten Wiesen-, Gehölz- und Staudenflächen aus, die meist nur extensiver Pflege bedürfen. Durch die mögliche Integration von Retentions- und Versickerungsflächen in die Grünflächen und den Waldpark werden diese Flächen zusätzlich für Ökologie und Entwässerung genutzt, was zu einer hohen Flächeneffizienz bei gleichzeitig hohem Freizeitwert führt.

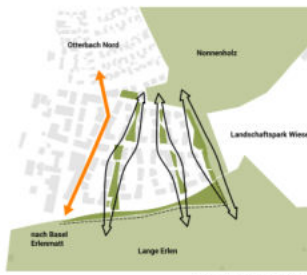
Die von Süden nach Norden verlaufenden Grünflächen ziehen sich großzügig zwischen den Baufeldern durch das Quartier. Mit Baumgruppen, Wiesen- und Retentionsflächen sowie Sitz- und Spielmöglichkeiten sind die Grünflächen aber auch Orte der sozialen Nachbarschaft. In Ost-West-Richtung verlaufen sich die Grünflächen mit dem

Nachbarschaftsband, der Wohnstraße sowie den beiden Parkpromenaden im Norden und Süden.

Im Übergang zum Waldpark bilden Gräsermulden den südlichen Abschluss der Baufelder, dort ist die Versickerung oder Retention von Niederschlagswasser aus vorrangig öffentlichen Flächen denkbar.

Private Freiräume

Der Übergang von privatem zu öffentlichem Raum ist räumlich klar definiert, aber im Sinne einer guten und vielfältigen Nachbarschaften gestaltet. Im Zusammenspiel mit den Gebäuden ergeben sich **gemeinschaftlich nutzbare Gartenhöfe**, die alle direkt niveaugleich oder über Rampen barrierefrei zugänglich sind. Die den Gebäuden vorgelagerten Privatgärten können je nach Typologie unterschiedlich ausgebildet werden.



Landschaftsnetzwerkung

Orte und Nutzungen

Nachbarschaft entsteht durch Kommunikation und strukturelle Freiräume. Das **Quartierszentrum** im Norden und der **Quartiersplatz** sind gut gesetzte und proportionierte Plätze im Quartier. Hier stimmt Frequenzierung und Freiflächenangebot für Arbeitende und Anwohner. Der Quartiersplatz ist mit einem Spielplatz kombiniert.

Der Waldpark im Süden mit einem Wechsel aus Baumgruppen, Wiesen- und Spielflächen bilden den Übergang zum Wald mit vielfacher Anbindung der Wege zum neuen Landschaftspark Wiese.

Mit dem Freizeitwald im Nordosten und den aufgelockerten Baustrukturen entlang der Nonnenholzstrasse wird der Bestand behutsam transformiert und ein guter Übergang zum heutigen Otterbach geschaffen.

Das **Nachbarschaftsband** verbindet die drei großen überlappenden Gartenhöfe der Baufelder südlich der Gewächshausstrasse untereinander. Es ist als großzügiger, autofreier Spazierweg konzipiert, und erschließt die Gartenhöfe für die Anwohner.



Nutzungsstruktur



Blick vom Waldweg in die Grünfläche

MIV und Parkierung

Der Autoverkehr im Quartier wird minimiert. Dazu werden **zwei Quartiersgaragen** vorgesehen, die am Quartierszugang den Verkehr und rund 70% der Parkplätze aufnehmen.

Im Quartier wird an der Grenze zum Gewächshaus eine Quartiersstrasse – die **Gewächshausstrasse** – geführt, an die hüllversenke **Sockelgaragen** angebunden werden. So kann einerseits die Größe der Quartiersgaragen reduziert werden, aber auch unterschiedliche Wohnsegmente angesprochen werden.

Das MIV-Netz besteht aus **zwei Loops**: Ein Loop bindet die Quartiersgaragen an und erschließt Gewerbe- und Büronutzungen, ein zweiter Loop die Sockelgaragen im Quartier. Solange das Gewächshaus noch besteht, ist der zweite Loop eine Stichstrasse. Die Loops sorgen dafür, dass sich der Verkehr im Quartier verteilt, kurze Fahrwege entstehen und man immer möglichst direkt wieder auf die Nonnenholzstrasse zurückgeführt wird.

Etappeierung Parkplätze

Die Parkplätze können über den gesamten Etappierungszeitraum nachfragegerecht nachgewiesen werden. Rund 20% des Bedarfs wird dabei über Kleinstplätze in den jeweiligen Gebäude-EGs versorgt.

In der **ersten Etappe** entsteht die erste Quartiersgarage, die den Bedarf zu diesem Zeitpunkt vollständig deckt. In der **zweiten Etappe** entsteht die erste Sockelgarage, einige fehlende Parkplätze werden offen auf der Brachfläche im Nordwesten vorgesehen. An dieser Stelle wird in **Etappe 3** die zweite Quartiersgarage erstellt, so dass nun wieder alle Parkplätze überdeckt nachgewiesen werden können. Jede **weitere Etappe** deckt ihren eigenen Bedarf über die Sockelgaragen. Für die zukünftige **Etappe 5** (Gewächshaus) wird von einem weiter reduzierten Parkplatzbedarf ausgegangen.

Vernetzung Fuß- und Radverkehr

Die **Waldwege (1)** werden ins Quartier weitergeführt und in der letzten Etappe nach Norden durchgebunden. Das Quartier wird so ein selbstverständlicher Teil des Waldwegenetzes.

Die von Norden aus dem **Wohnquartier** kommende **Otterbachstrasse (2)** wird ins Quartier hineinverlegt und so entlang der Grundstücksgrenze des Gewächshauses geführt, dass sie eine möglichst direkte Anbindung in Richtung Basel (Erlern) ermöglicht („Pendlerstrasse“). Hier befinden sich alle zentralen Einrichtungen, von der Kita bis zum Nahversorger, sowie besondere EG-Nutzungen. Mit dieser Verlängerung und der möglichen Radroute auf dem Bahndamm

werden **neue regionale Radrouten** geschaffen und vielfach und direkt an das Quartierswegenetz angebunden.

In Ost-West-Richtung wird der bestehende Weg zum **Nachbarschaftsband (3)**, das alle Blöcke quert und fußläufig erschließt. Er führt entlang der Parkersockel vom Kulturhof über den Quartiersplatz durch das Quartier, dann weiter unter dem Bahndamm durch zum Landschaftspark Wiese oder nach Weil am Rhein. Nördlich der Blöcke der letzten Etappe wird eine **weitere Querverbindung (4)** durch den Damm vorgeschlagen – diese stellt eine ideale Vernetzung von Basel-Kleinhöfen zum Landschaftspark Wiese dar.

Freiraumpiktogramm



Weil am Rhein
AREAL OTTERBACH SÜD
STUDIENAUFTRAG

Schlussabgabe
14.02.2020



Team
HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS
AGENCE TER



Dichte und Bauland

Mittlere Dichte am Waldband

Otterbach Süd besitzt sowohl die Zentralität einer gut vernetzten Innenstadtrandlage – besonders in Bezug auf die Velolandbindung – als auch die Durchgrünung und den Freizeitwert eines eher landschaftlich geprägten Wohnquartiers. Entsprechend wird eine mittlere Dichte angestrebt, die dem Wert und der Lage Rechnung trägt.

Übersicht GFZ

GFZ Gewerbe / Garagen	1.8
GFZ Wohngebiet	1.4
GFZ Gesamt	1.5
AZ Schweiz (mittl. Teil)	1.0

Das Quartier weist in Etappe 4 (ohne Entwicklung Gewächshaus) rund 62% Nettobauland auf.



Nutzungen

Ein Wohnblock im Detail

Die polygonalen Blöcke werden vom Nachbarschaftsband, das bereits heute als Weg durch den Damm zum Landschaftspark Wiese führt, begrenzt.

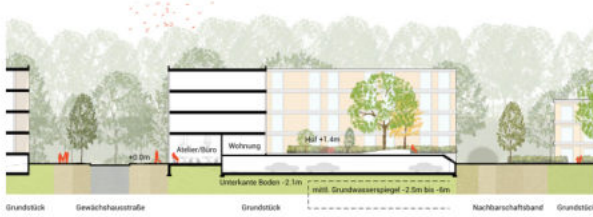
Nördlich wird das Band von den halb versenkten Sockelgaragen begrenzt, die oben eine Wohnterrasse auf 1.4m über dem Gelände bilden. Die Wohnterrassen öffnen sich nach Süden. An das Nachbarschaftsband angrenzend befindet sich jeweils (pro Block) ein Gemeinschaftsraum.

Der südlich des Bandes gelegene Blockteil wird vom gemeinschaftlichen Hof erschlossen, wobei alle Gebäude beidseitige Aus- und Zugänge besitzen.



Sockelgeschoss 1:500

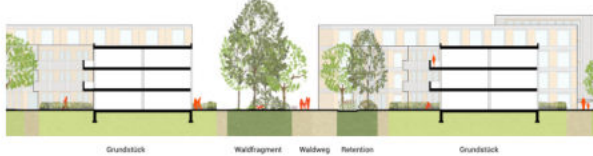
Schemaschnitt Gewächshausstraße und Sockelgarage A-A, 1:250



Schemaschnitt Hof B-B, 1:250



Schemaschnitt Waldfreiraum B-B, 1:250

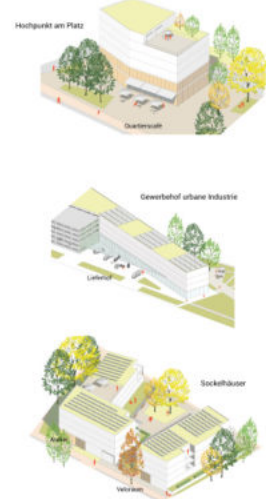


Typologien

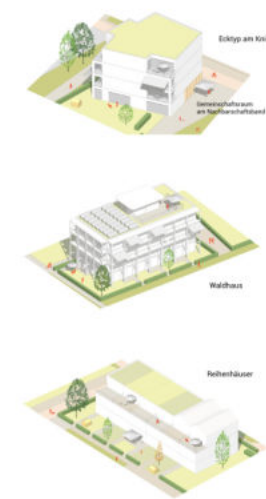
Die offenen Blockstrukturen werden von sich wiederholenden Typologien gebildet, die flexibel entwickelt werden können.

Für jeden Typ werden bestimmte Anforderungen und Gestaltungsrichtlinien festgeschrieben, beider architektonischen Entwicklung und der exakten Volumetrie sollte jedoch ein Spektrum bestehen.

Gemischte Typen



Wohntypen



Lageplan 1:500



Querschnitt B-B 1:500

B2 Pläne pool Architekten mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten

Otterbach Süd, Weil am Rhein
Städtebaulicher Studienauftrag

pool Architekten & Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten





Landschaftspark Wieser
Der Landschaftspark Wieser formt einen 400 Hektaren grossen Grünraum im grenzübergreifenden Siedlungsgebiet von Basel, Riehen, Weil am Rhein und Lörach. Dieser Landschaftspark entlang des Flusses Wieser ist von verschiedenen landschaftlichen und architektonischen Ereignissen sowie von diversen Freizeitmöglichkeiten geprägt. Der Landschaftspark ist für die angrenzenden Siedlungs- und Einzugsgebiete ein beliebter Naherholungsraum. Er dient vielen Tieren und Pflanzenarten als Lebens- und Rückzugsraum und ist wildlandschaftlich bestanden. Zudem ist der Landschaftspark einer der wichtigsten Produktionsräume von Insekten für die angrenzenden Gemeinden. In seinem Vorschlag und wie besteht die ökologische Gleichgewichte mit

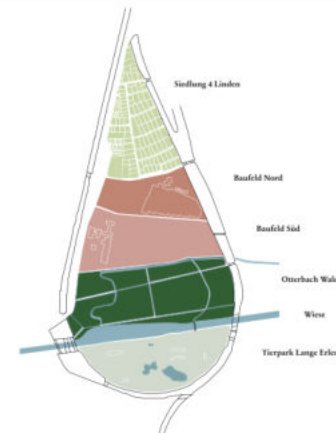
[illegible]

Schmitt-Balderson, Large Erlenmeyer, ETHZ



Bismarck-Landolfpark Wien, +25.000

Topographie des Bodensystems, Quelle: Lang, Erwin Atlas, ETHZ



Lesart können Gewinne oder Verluste aus

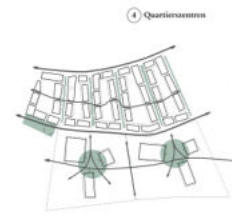
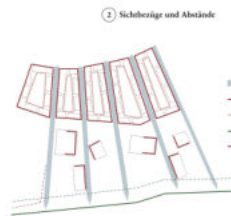
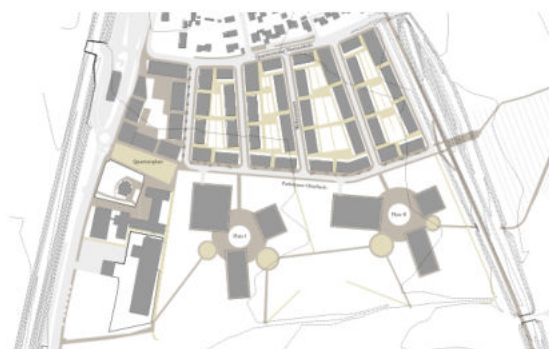


Konzeption: Gestaltung: Landschaft am Tropfen

Horizonte
Der Horizont der Bausteine des Bahndammes und des Wehllängers sind ein grauer Tropfen spärlich. Diese beiden Landschaftselemente bleiben in unseren Beobachtungsfeldern meistens unentdeckt. Der Höhe von ca. 25 m schenken einem Horizont, in dem sich die Bewegung kontinuierlich verläuft. Die benachbarten Einflüsse sind die neue Wehllinie im Norden verläuft innerhalb der Baustrecke und in dieser Nachschau. Der Wehllinie der Passagiere fällt durch die begrenzten Straßenbreite direkt in die Landschaft. Im Süden wachen die Gebäude über den Horizont hinaus und suchen den Reiz in die Weite. Hier nicht aus dem städtischen Rand der Landschaft, sondern im Kontext mit den Wehllinien der Schienenbahn und den hohen Industriehäusern am Rheinhafen.

[illegible]

Schweizer et al., 1999)

[illegible][illegible]

Strassen, Wege und Plätze

- Strasse, versiegelt (Asphalt)
- Belagte, rickerfähig (Pflaster, Stabbelsteinbelag)
- Unbelagte, rickerfähig (Kieswege, Hohlwege)



Grünflächen Gärten und Park

- Private Gärten der Einflänschblaus und Hofbauern
- Gemeinschaftliche Gärten und Mauer der Hölde
- Insuläre Magazene "Grasheide" des Parks, Baurechtszonen
- Waldkammungen, Magazene
- Externer Dachbegrenzung



Wald und Bäume

- Hochbäume (vorwiegend Obste- und Nadelbäume, auch Ziergehölze)
- Hochbäume (verschobene Eichen)
- Sonderbäume Heide (Fichte, Wald-Eiche)
- Affenbäume (Klimazonengleich)
- Wald und Bäume an Lärmschutzwand

Bewegungsflüsse und Öffentlichkeit

Erhellung
Die Bewegungsfelder durch das Quartier verlaufen hauptsächlich entlang der Fußwege- und Radwegeachsen. Der Fußwegverlauf und die Zufahrt für den motorisierten Verkehr bleiben unberührt. Eine neue geschwungene Achse, ähnlich einer Parkspur, erschließt die beiden neuen Baublocke auf dem Areal Süd. Während der Baublock Nord über bestehende Wohnmassen mit Bushaltestellen und Parkplätzen für die Anwohner verfügt, ist die südliche Quartier vollständig für die Fußwege freigelegt. Sanfteste Parkplätze werden in zwei neuen Wohnmassen konzentriert und vom Parkweg direkt erschlossen. In der Phase der Wohnmassen entstehen sich im Süden zwei Plätze die in ein neues Netzwerk an Fußwegen münden und so die Wagnisse des Landschaftsbaus anknüpfen.

Nutzungsverteilung
Im Folgenden werden entlang der Nutzungsverläufe, des Parkwegs und bei den anderen Plätzen der Baublock Süd Neuanlagen für die Quartieranwohner (Läden, Kinderkrippe, Café, Pizzeria, Bank, etc.), Gewerbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Wohnmassen vorgeschlagen. Im Baublock Süd werden im Folgenden zusätzlich Gemeinschaftsbauwerke und Vereinsgebäude geplant die das Potenzial haben den Park zu bereichern. Im Baublock Nord wird im Folgenden entlang der Wohnmassen bodennah geplante Vergnügen wie Wohnmassen bilden einen Punkt. In den Übergangsbereichen profitieren alle Wohnmassen von den durchgezogenen Wohnmassen. Jeder Mensch kann sich an den belebten Gärten beteiligen. Im Baublock Süd wird ab dem 1. Übergangsbereich geplant. Auf dem Durchlauf der beiden Gebäude mit den unterschiedlichen Parkhäusern befindet sich ein Pool, der für das ganze Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Schwimmhalle und Aneinander für alle.



Klima und Ökologie

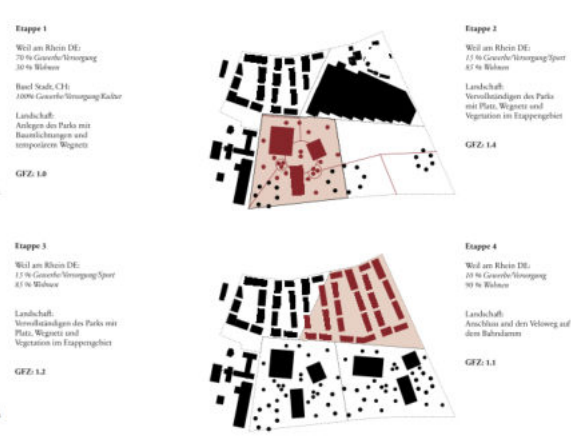
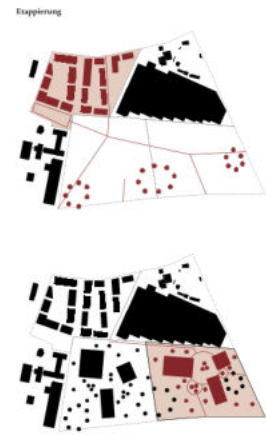
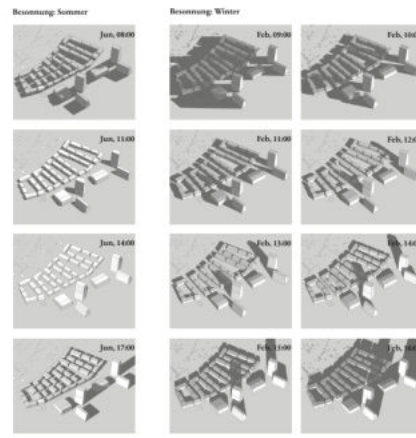
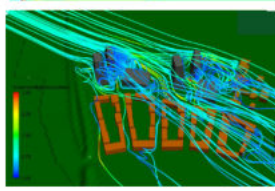
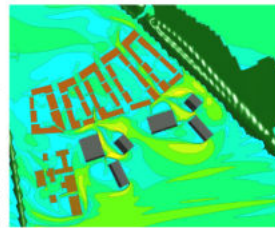
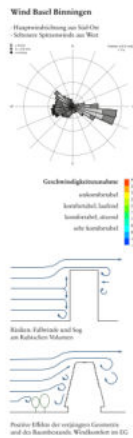
Windkomfort
Im Gebiet Otterbach Süd treten Winde mit einer bis mittleren Geschwindigkeit vorwiegend aus Süd-Osten auf. Winde aus hoher Geschwindigkeit kommen hingegen hauptsächlich aus westlicher Richtung. Aufgrund von Sonneneinstrahlung werden generell im Folgenden und den anderen Plätzen die Pläne gegenüber dem Wind in der Höhe liegen. Zusätzlich wird in der Planung ein Baumfeld angeordnet, damit eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet werden kann. Mit der Nutzung der Gebäude können sich die umliegenden Winde mit ausreichendem Raum ausbreiten. Die sich verjüngenden Gebäudeformen helfen die Winde in die Höhe, wo sie mit niedrigen Geschwindigkeiten verwehen.

Baumung
Im Baublock Nord ermöglichen die unterschiedlichen Nutzungsverläufe und geringeren bebauten Fläche eine gute Baumung. Die Baublocke im Baublock Süd sind so geplant, dass sie sich gegenseitig wie auch die Baublocke nördlich durch mögliche maximal beschatten. Die Tageslichtverhältnisse zeigen, dass im Winter (1. Februar) alle Gebäude ausreichend besonnt sind.

Klimasensitiver Baue
Mit den durchgezogenen Wohnmassen auf dem Baublock Nord, den Grünmassen mit relativem Füllfaktor im Landschaftpark, mit möglichen wenig versiegelten Flächen und begünstigten Dächern wird ein klimasensitiver Baue erreicht.

Etappe

Entwicklung in 4 Schritten
Es wird eine Entwicklung in 4 Etappen vorgeschlagen. Der Landschaftspark auf dem Baublock Süd soll schon bei der Realisierung der Etappe 1 einen gewissen Nutzen für die Anwohner haben. Der Landschaftspark wird mit den prägenden Elementen, den Liegenzügen und den ersten Baumgruppen, die sich mit dem Landschaftspark verbinden, ausgestattet. Bei der Realisierung der Grünmassen in der Etappe 2 und 3 wird der Landschaftspark mit Plätzen, Bäumen und weiteren Baumgruppen verbunden.



Baufeld Nord: Kollektive Wohngärten

Es wird eine ringschichtige Wohnung vorgeschlagen, die sich mit der Einfließenlassung des Windes der Sommerströmung gut ventiliert und eigenständig in Entschattung versetzt. Die Wohntürme mit dem Blick in den Landschaftsraum sind die dachgesen Gartenebene bieten allen Mietern eine hohe Wohnqualität. Im Erdgeschoss wird landwirtschaftlich genutzt. In den Obergeschossen verfügen die über integrierte Terrassen und können an den landwirtschaftlichen Gärten teilnehmen. Mit dem kollektiven Garten wird der Austausch mit den Nachbarn gefördert und der Gemeinschaftscharakter gestärkt. Die flächendeckende Pflanzung ermöglicht sehr vielen Bewohnern unterschiedliche Wohnkonzepte nach ihren Vorstellungen umzusetzen. Dieses Wohnkonzept mit Dachterrassen, Balkonen über vier Stockwerke, Terrassenhöfen, Anbauwohnungen, Wohngemeinschaften mit Gemeinschaftsräumen, etc. Mit der Realisierung wird unterschiedlichen Baustrategien wird eine Dachanbindung der Realisierungsmöglichkeiten ermöglicht.



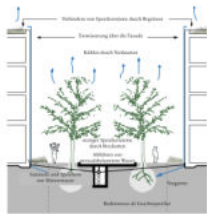
Gemeinschaftshof 'Tennis House' London



Blick in die kollektiven Gartenebene



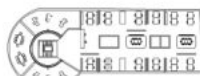
Blick entlang der Wohntürme in den Parkraum



Schnitt West-Ost, 1:200



Großschnitt und Schnitt Park & Gartenebene, 1:200



Übersichtsanlage für Parkraum, 1:200



Schnitt Gemeinschafts- und Typologien, 1:200



Baufeld Süd: Gemeinschaft im Park

Drei unterschiedliche Gebäudegruppen gruppieren sich jeweils um einen zentralen Platz. Die langgestreckten, schalenartigen Strukturen für die Quartiervergangenheit, Gewerbetraum, Dienstleistungsbereich sowie Gemeinschaftsraum und Vereinbarkeit der das Potenzial haben den Park zu begleiten. Dieses Baufeld ist Teil des Landschaftsprojekts Wiese. Die zentrale Funktion der Gebäudegruppen ermöglicht es, aus der Landschaftspark alle Bewohner von Ostwacht zur Verfügung steht und das Quartier überblickt sich in einem lebendigen Wohnort entwickelt. Mit dem zentralen Platz besteht sich das niedrige Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite auf dem Baufeld Süd. Das zentralisierte Parkhaus übersteigt zentrale Parkfläche und das Baufeld Süd kann vollständig verkehrslos gehalten werden. Die beiden anderen Gebäude wachsen über dem Hausstand des Wachs hinaus und suchen den Berg in die Wiese. Hier steht eine am südlichen Rand des Landschaftsprojekts im Kontext mit den Wohnbaustrukturen der Schenkenstraße und den hohen Industriehäusern am Rhein. Jede Wohnung verfügt über einen logierten Anbau. Die auf der Trasse zentral angeordneten Gemeinschaftsraum, Verein, Club- und Hobbyräume fördern die Nachbarschaften. Es ist empfehlenswert, dass der Baufeld im Süden von gemeinsamen Räumen realisiert werden, die sich dem gemeinschaftlichen Wohnen verpflichten können.



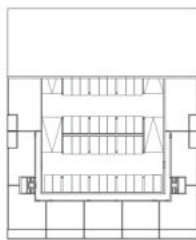
Waldpark, Altes Haus, Hans G. W. 1972



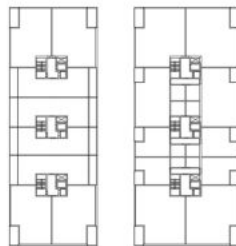
Blick in den Hochhaus in der Landschaftspark



Blick vom Quartierhaus über den Fächerbau in der Wiese



Wohnungen von der Parkhaus, 1:100



Die Wiese (Quartierhaus) Wohnen über dem Raum, 1:100



Wohnbauhaus mit Ansicht in die Landschaft, 1:100



Wohnbau mit integrierendem Parkhaus und lebendigen Schichten, 1:100

Die Wiese (Quartierhaus) Wohnen über dem Raum, 1:100

Wohnbauhaus mit Ansicht in die Landschaft, 1:100



Freigezeugsplan, 1:100

B3 Pläne ARGE ISSSresearch&architecture und Octagon Architekturkollektiv mit STUDIO RW Landschaftsarchitektur

OTTERBACHER NACHBARSCHAFTEN



RÄUMLICHES LEITBILD

KONZEPT

ZENTRUM AUSBILDEN

Ein zentraler Grün- und Freiraum bildet die neue autofreie Quartiersmitte mit Gastronomie- und Versorgungsangeboten des täglichen Bedarfs im Zentrum der vier Nachbarschaften die gemeinsam das neue Stadtquartier am Otterbach bilden.



FREIRÄUME VERNETZEN

Das neue Stadtquartier nimmt die bestehende Morphologie auf und verknüpft die übergeordneten Freiräume des Landschaftsparks Wiese und die Nachbarschaft im Norden der Nonnenholzstraße durch grüne Fugen mit der neuen grünen Quartiersmitte.



RÄNDER QUALIFIZIEREN

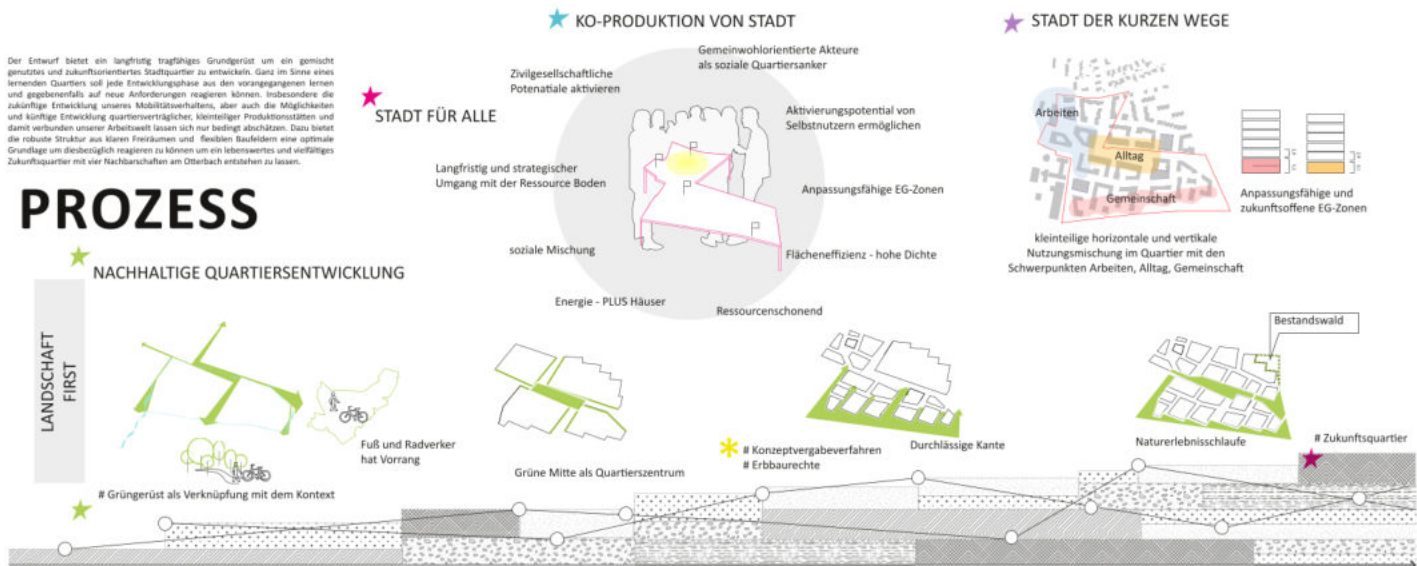
Die Ränder des neuen Quartiers reagieren auf die unterschiedlichen Begehrtheiten im Bestand – Lärmschutz im Westen, sensiblen gegenüber im Norden und Versahren durch kleinteilige Durchlässigkeit im Osten und Süden – und schaffen so differenzierte Freiraumqualitäten.



VIelfalt GESTALTEN

Die robuste Grundstruktur bietet eine hohe Flexibilität auf Baufeldern und schafft so eine optimale Grundlage für das Entstehen eines zukunftsorientierten, vielfältigen und kleinteilig gemischten Stadtquartiers im Sinne einer Stadt der kurzen Wege mit hoher Lebensqualität.









MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG 1_1.000

MOBILITÄT

Eine ebenso intuitiv einfach wie effiziente Ringerschließung bildet das Rückgrat der Erschließung für den MIX, Entzogen sowie An- und Ablieferung im Quartier. An dieser Ringerschließung, die mit den unterschiedlichen Projektphasen mitwachsen kann, befindet sich in jeder Nachbarschaft eine Quartiersgarage mit Mobilitätsstation in der verschiedene Sharing-Angebote Platz finden, aber auch E-Bike Ladestationen, Fahrradwerkstätten, Packstationen und weitere Angebote auf Nachbarschaftsebene gebündelt werden.

Der ruhende Verkehr wird in den Quartiersgaragen abgewinkt um im öffentlichen Raum eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen zu garantieren. Ein autoarmes Quartier bedeutet dass im öffentlichen Raum keine Stellplätze, außer Behindertenparkplätze, eine geringe Anzahl Kurzzeit Besucherparkplätze, sowie Kiosk&Go Stellplätze vor der Kita angeboten werden. Fußgänger und Radfahrer sowie eine verbesserte ÖPNV Anbindung haben im neuen Stadtquartier Priorität.

Im öffentlichen Raum, aber insbesondere in unmittelbarer Wohnungsnähe befinden sich Fahrradstellplätze um die Nutzung derselben zu erleichtern. Durch die kleinteilige Nutzungsmischung, insbesondere der Dienstleistung und Nahversorgung, aber auch zukünftiger Arbeitsplätze wird zudem ein Anreiz geschaffen im Alltag auf die Nutzung des Autos zu verzichten, da alle nötigen Bedarfe des täglichen Lebens fußläufig oder per Fahrrad erreicht werden können.



2 NATIONEN PLATZ UND QUARTIERSENTREE 1_500



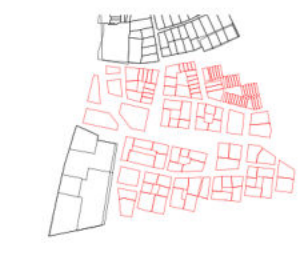
ÜBERGEORDNETE ANBINDUNG



STELLPLÄTZE



LUNCH TIME AM 2 NATIONEN PLATZ

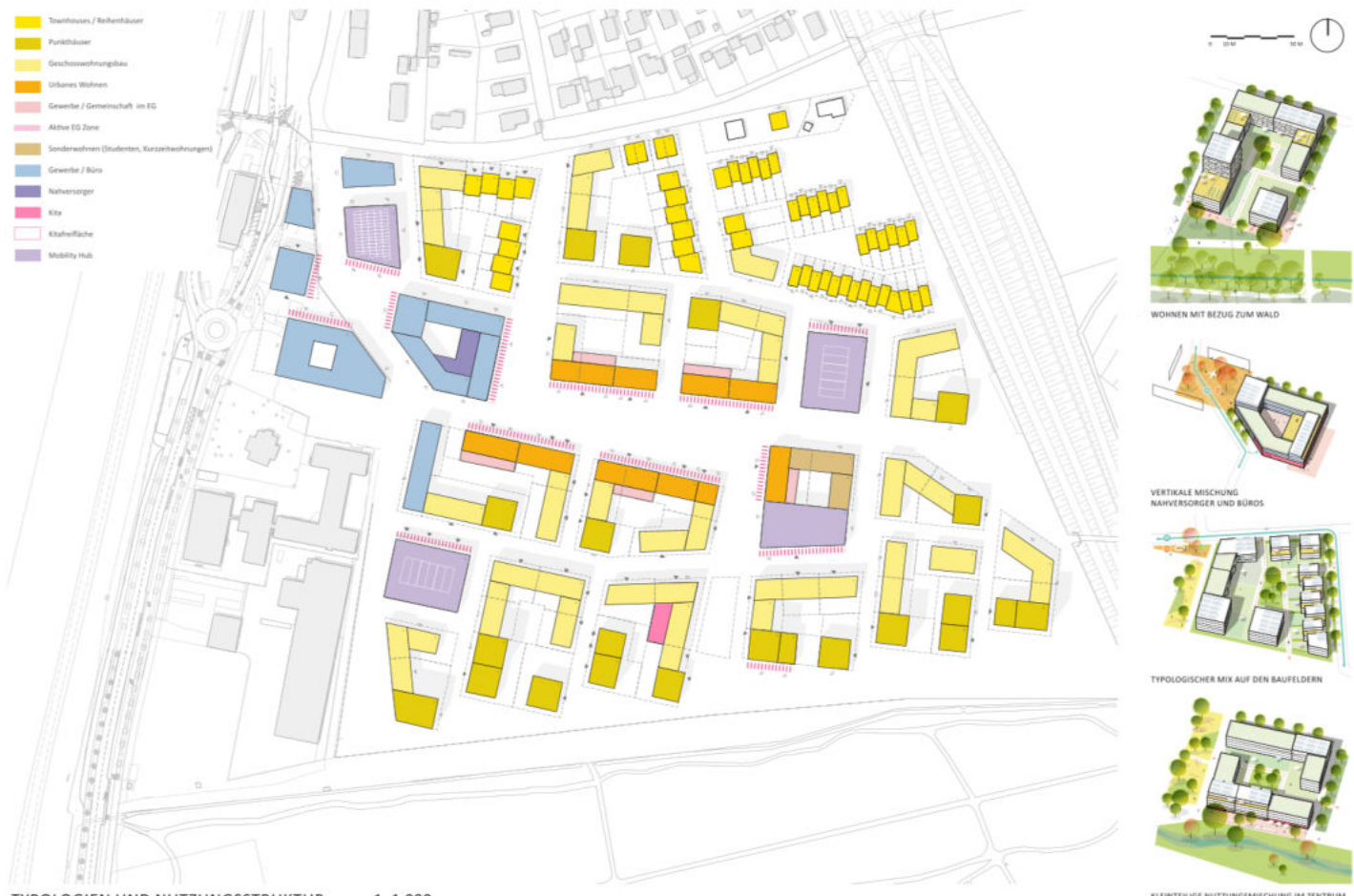


PARZELLIERUNG



SCHNITT OST-WEST 1_500





TYPLOGIEN UND NUTZUNGSSTRUKTUR 1_1.000

BEBAUUNGSSTRUKTUR



WOHNEN AM WALDRAND UND LANDSCHAFTSENTREE 1_500

Die städtebauliche Grundfigur besteht aus einem räumlich gelassenen Zentrum und vier Nachbarschaften, deren Zeichenskizze wiederum durch grüne Fugen gebildet werden. Die Ausbildung einzelner Nachbarschaften ermöglicht eine verstärkte sozial-räumliche Zonierung und damit auch Identifikation mit dem direkten Wohnumfeld und trägt somit auch zum sozialen Zusammenhalt im Quartier bei. Die soziale Durchmischung des Quartiers bildet sich auch in den einzelnen Nachbarschaften und noch eine Stufe kleinteiliger auf den einzelnen Baufeldern ab. Diese zeichnen sich durch eine hohe Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung aus und ermöglichen einen vielfältigen typologischen Mix im Sinne einer kleinteiligen Mischung. Die einzelnen Baufelder, die in den

Nachbarschaften ausgebildet werden bieten eine hohe Flexibilität hinsichtlich der einzelnen Parzellenschnitte und ermöglichen so eine hohe Vielfalt verschiedener Bauprogramme um eine große Vielfalt unterschiedlicher Wohnqualitäten anbieten zu können. Die Höhenentwicklung des neuen Stadtquartiers schließt im Norden beinahe an die bestehende Bebauung an, bildet im Zentrum eine gleichmäßige klare räumliche Fassung aus und bildet am Waldrand im Süden punktierte Hochpunkte aus. Dements Logik folgend werden im Zentrum klare Raumkanten ausgebildet, während die Bebauung hin zu den übergründeten Freiräumen im Osten und Süden zunehmend als offene und durchlässige Struktur ausformuliert ist.



HÖHENENTWICKLUNG



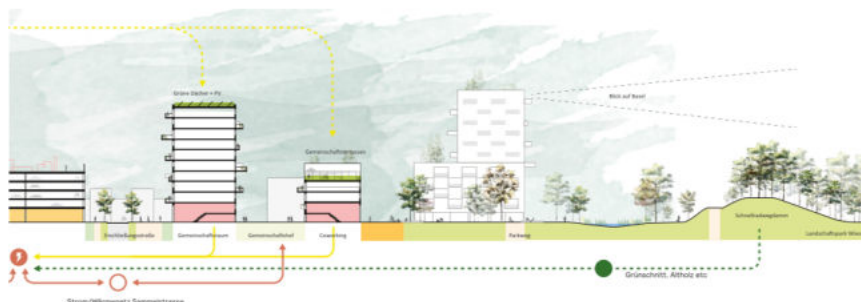
ABSTANDSFLÄCHEN



WOHNEN AM WALDRAND



SOZIALE MISCUNG 1/3 - 1/3 - 1/3



SCHNITT NORD-SÜD

1_500





FREIRAUM UND NACHHALTIGKEIT 1_1.000

FREIRAUM

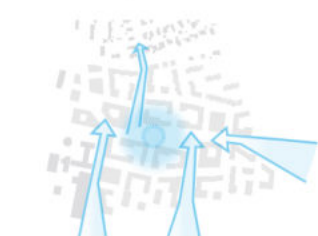
Ein zentraler, grüner Freiraum mit aktiven Kanten bildet die Quartiersmitte im Zentrum des neuen Stadtquartiers. Diese schafft durch ihre zentrale Lage und gute Erreichbarkeit zudem einen Treffpunkt für die angrenzenden Nachbarschaften. Ein ringartiges Grünsystem verbindet das Quartierszentrum mit dem südlich verlaufenden Otterbach und dem angrenzenden Naherholungsgebiet. Diese „Naturerlebnisachse“ verbindet nachhaltiges Regenwassermanagement mit einem ökologischen Parkdesign.

Durch die Nutzung des anfallenden Regenwassers können hier Feuchtbiopte mit einer besonderen Flora und Fauna entstehen. Zusätzlich muss überprüft werden, ob die neue Gewässerschleife, ggf. vom Otterbach gespeist werden und somit als ständig feuchtes Gewässer durch das neue Quartier fließen kann. An den beiden grünen Kanten im Norden und Süden befindet sich ein vielfältiges Angebot zur generationsübergreifenden Freizeinnutzung wie Kinderspielfläche, Aufenthaltsbereiche und informelle Sportangebote. Die Kitafreiräume sind sinnfällige in dieses System eingegliedert.

Die Wohnwege innerhalb des Quartiers sind durchweg begrünt und können somit Regenwasser vor Ort dezentral versickern. Überschüssiges Regenwasser wird in die Grünschleife geleitet und dort durch einen Retentionsbodenfilter gereinigt, zurückgehalten und erlebbar gemacht und in den Otterbach geleitet. Die Gehölzstruktur folgt einer klimangepassten Baumartenwahl. An den Plätzen und der Sonnenterrasse werden zur Akzentuierung Klimabäume mit besonderen Farbeigenschaften gepflanzt: Wald-Tupelo, Eiche, Tulpenbaum, Französischer Ahorn, Schirmpalm und weißer Maulbeere. In den Feuchtbereichen wird eine standortgerechte Auswahl von Weiden und Erlen vorgeschlagen.



QUARTIERSMITTE 1_500



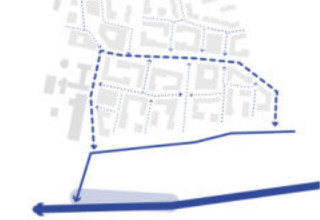
FRISCHLUFT IM QUARTIER



LOKALES ENERGIENETZ



QUARTIERSMITTE



REGENWASSERMANAGEMENT



B4 Pläne XM Architekten mit Laboratorium KLA, Rapp Trans Rapp Infra und Zeugin-Gölker Immobilienstrate- gien

Analyse des konfus organisierten Grenzgebiets

Naherholung einer inneren Peripherie

In der metropolitanen Topologie betrachtet, weist das Areal Otterbach Süd die Qualitäten einer inneren Peripherie auf. Liegt es zwar mitten drin im Basler Metropolitaneum, ist es peripher sowohl zu Basel, als auch zu Weil am Rhein. Es sorgen hier die langfristige Abfolge von Spill-overs und die durch Infrastrukturbarrieren zerschaltene Landschaft für ein ungenutztes Grenzgebiet.

Genauer betrachtet liegt Otterbach aber auch an der angrenzenden einer wichtigen externen Zentralität der Städte Basel und Weil - dem Naherholungsgebiet Wiese mit diversen Freizeiten und Kulturlandschaften, wie verschiedene Bäder, der Torpark Lange Erlen, oder die Fondation Beyeler. Wichtige Verbindungen zwischen Basel Nord und dem Naturraum führen durch das Gebiet, sind aber durch Infrastrukturbarrieren unterbrochen.

Die Dichotomie von Naturidylle und Infrastruktur aller Art kann man auch im kleinsten Massstab des Areals beobachten. Wälder und Acker befeuchten sich hier in engem Nebeneinander mit Einfamilienhausquartieren, dem Gefängnis Bäumleberg, der Zulfanlage, Bazernhöfen, Gewächshäusern, Gewerbe- und Infrastrukturräumen. Von Westen die Bahn- und Autobahnlinien Basel Freiburg, während von Osten der stillgelegte Bahnhalt des ehemaligen Otterbachs grenzen Otterbach ab.

Der Nutzungsplan des Grenzgebiets zeigt die historisch radial abfallende Planung der Gemeinden auf. Nutzungen die in der Kernstadt unerwünscht waren, haben über lange Zeit ihren Raum in dieser Peripherie gefunden. So findet man hier jenseitig Schwerindustrie, den Hafen, die Kehrkehrverwerungsanlage und das Gefängnis. In jüngerer Zeit ist der massive Ausbau der Einkaufsinfrastruktur dazu gekommen, getrieben von der Landesgrenze und dem Schweizer Einkaufsboom. Weitere wichtige Phänomene ist die Kompartimentalisierung der Nutzungen in einem auf den ersten Blick als sehr diverses wahrgenommenen Gebiet.

Die Kulturlandschaft Wiese

Ein wichtiger Kontext für die Entwicklung von Otterbach ist die grüne Lunge zwischen Weil am Rhein, Birmen und Basel. Der Landschaftspark Wiese ist nicht nur einer der bedeutendsten Naherholungsgebiete der Metropolregion, sondern auch die wichtigste Produktionsstätte von Trinkwasser für die angrenzenden Gemeinden. Darüber hinaus wird er von Landwirtschaft und Reibhaus bewirtschaftet.

Einerseits ist seine hohe Qualität als Erholungs- und produktiven Grünraum eine wichtige kontextuelle Ausgangslage für die Zukunft Otterbachs, andererseits ist seine historische Planung und Aufrechterhaltung ein interessantes Beispiel für grenzübergreifende Massnahmen, die immer mehr zum städtebaulichen Paradigma der Gegenwart gehören.

Wald und Fluss waren hier historisch als landschaftliche Elemente vorhanden, die seit dem 19. Jahrhundert grazil in Kulturlandschaften umgewandelt worden sind durch deren Ergänzung mit Transport-, Wasser- Industrie- und Erholungsinfrastrukturen.

Urbanisierungsschub im Grenzgebiet

Die heutige urbane Topologie des Grenzgebiets steht vor massiver Veränderung. Es sind Gruppierungen in Basel Nord im Gange, welche alte Industriezonen urbanisieren, aber gleichzeitig den Hafen auch ausbauen. Diese Entwicklung verstärkt die grüne Kluft zwischen Basel Nord und dem Naherholungsgebiet Wiese weiter. Es werden auch neue Arbeitsstätten in grosser Menge in Klybeck und Kleinhöningen entstehen, welche Otterbach für deutsche Pendler noch attraktiver machen.

Dabei müssen ÖV-Anbindungsdefizite des Ortes erwähnt werden. Obwohl die Erschliessungsqualität des Grenzgebiets in letzter Zeit mittels grenzübergreifenden Ausbau der Strassenbahninfrastruktur deutlich verbessert worden, hat Otterbach davon aber wenig profitiert. Neben der Taktverbesserung der Baslinie S5 könnte man auch die Einführung einer neuen tangentialen Linie zwischen Weil und dem Rhein in Klybeck überlegen, mit Anschluss zur Tramlinie 8 in Klybeck.

Otterbach als innere Peripherie der Metropolregion | 1:20000



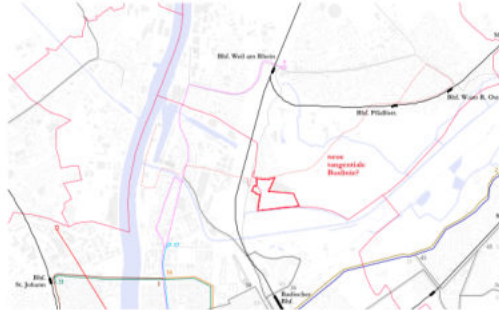
Radikal verändernde urbane Topologie in Basel-Nord | 1:20000



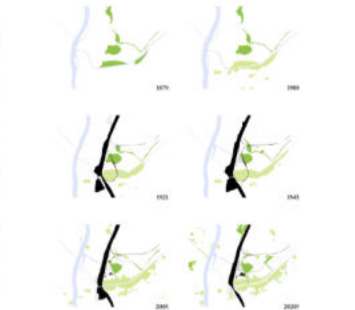
Dichotomie des Ortes: Infrastrukturlandschaft und Naturidylle



Nutzungen im Grenzgebiet: radial abfallende Planungslogik | 1:20000



Erschliessungsqualitäten im Grenzgebiet | 1:20000



Entstehung der Kulturlandschaft Wiese

Zukunftsvision: Angerquartier Otterbach



These 1 zur Urbanisierung der inneren Peripherie

Vernetzung und Placemaking

Wenn Otterbach städtebaulich in Wert gesetzt werden soll, muss die Fragmentierung des Grenzgebiets angepackt werden. Das Areal Otterbach Süd muss im Zuge des neuesten Urbanisierungsschubs in der trinationalen Metropolitanregion neu qualifiziert, lokal besser vernetzt, in den produktiven Kulturlandschaft eingebunden und von den Lärmquellen vollständig geschützt werden. Otterbach soll aus der unmittelbaren Nähe zum regionalen Grünraum und dem boomenden Wirtschaftsstandort Basel profitieren. Unsere langfristige Vision ist ein Quartier mit erlebbarer Differenz, hoher Wohnqualität und kurzen Wegen zu den angrenzenden Stadtteilen.

Als Ergänzung der bestehenden Kulturlandschaften schlagen wir einen axiatischen öffentlichen Freiraum vor und verwenden dazu den historischen Raumtyp des Dorfkerns, welcher als strukturelles Rückgrat und grüne Mitte dem neu zu entstehenden Quartier dienen soll. Er soll so kultiviert werden, dass er als identitätsstiftendes Element der einmündigen und sozialen Kohäsion des neu zu entstehenden Quartiers dient, aber die angrenzenden großräumlichen Freiräume nicht konkurrenziert. Darüber hinaus gewährleistet er eine wichtige West-Verbindung für den Langsamverkehr, die Otterbach mit Basel und dem Naherholungsgebiet Wiene verknüpft. Das neue Quartier kann dann stufenweise durch den graduellen Ausbau der Strasseninfrastruktur um diesen Ager entstehen.

Für die Stärkung der tangentialen Verbindungen, und somit der Erschließungsqualitäten Otterbachs, schlagen wir eine deutlich verbesserte Radverbindung, wie auch eine neue Buslinie in Richtung Stadtzentrum Weil am Rhein und Kitchel-Kleinbühlungen vor.

Optional könnten wir uns auch die Inkubierung des stillgelegten Bahndamms für den Langsamverkehr vorstellen, eventuell sogar als möglicher angenehmer Ersatz der jetzigen Doppeltrasse entlang der Teilbergstrasse. Die Baumgrenze würde wir dann mit Rampen aus beiden Richtungen mit dem zentralen Ager und, dementsprechend mit der neuen Ost-West Radachse verbinden.

Die Nonnenholzstrasse ist nicht nur als Haupterschließung für den motorisierten Verkehr und "Arrivée" ins neue Quartier wichtig, sondern könnte langfristig auch zum wichtigen kollaborativen Element und Ort der Interaktion zwischen den beiden Teilquartieren Otterbach Nord und Süd werden.

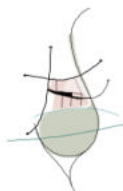
Wir schlagen demgemäß eine Urbanisierung dieser Teilbereiche mittels Townhouse reihe, Ergänzung der Baumreihe, neuer Bushaltestelle und punktueller publikumsorientierter Nutzungen vor, mit einer baulichen Dichte, die passend zu den Einfamilienhausquartieren jenseits der Strasse ist.



Arrivée in Otterbach



Städtebauliche Grunddisposition und Teilquartiere



Konzeptdiagramm



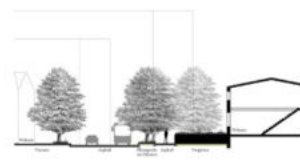
Verbesserte ÖV-Erschließung



Morphologische Kontextualisierung | 1:5000



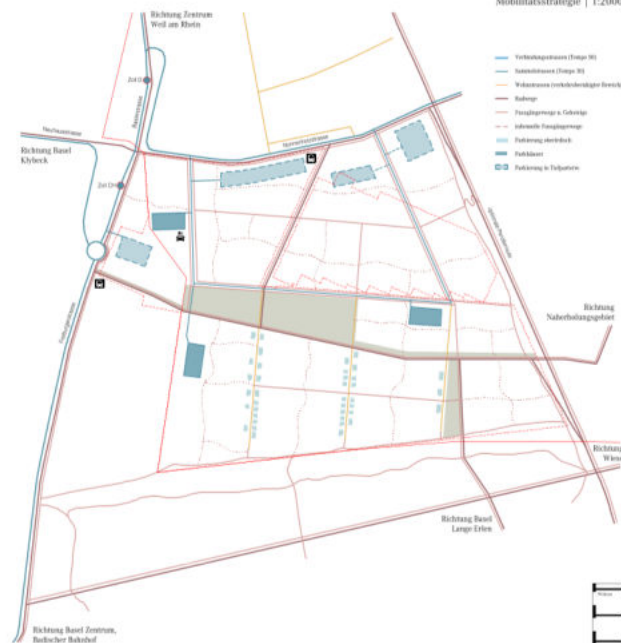
Schnitt Sammelstrasse (Tempe 30) | 1:200



Schnitt Nonnenholzstrasse (Tempe 50) | 1:200



Übersicht Strasseninfrastruktur | 1:2000



Mobilitätsstrategie | 1:2000

Städtebauliche Grunddisposition und Teilquartiere

Im Herzen des Quartiers soll ein öffentliches Zentrum mit dem Quartiersplatz, Spiel- und Picknickwiese, Quartiersversorgung und Gastronomie entstehen. An dieser Stelle wird auch die zentrale Infrastruktur der Nachbarschaft ausgebaut in der Form einer Kindertagesstätte und eines Quartierszentrums. Weitere punktuell Kleingeschäfte sind entlang der Nonnenholzstrasse vorstellbar. Langfristig sollen um den zentralen Ager vier Arten von Teilquartieren entstehen:

- 1) Zwischen der Nonnenholzstrasse und dem Ager ein autofreies Wohnquartier mit grossen, überwiegend gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen.
- 2) Südlich des Agers ein weiteres Wohnquartier mit guten Waldrand offenen Blocken, vernetzt mit bodentiefen Wäldern und teils privaten Gärten.
- 3) Werkhöfe als Puffer- und komplementäre Räume für neue Wohn- und Arbeitsformen.
- 4) Innovationspark für gewerbliche Nutzungen gleich am Grenzübergang, mit sehr guten Erschließungsqualitäten.

Jedes Bauland hat mindestens eine Adresse an einer öffentlichen Infrastruktur und praktisch alle einen direkten Bezug entweder zum Ager oder zum Wald. Die Waldgrenze selbst werden in öffentlicher Nutzung erhalten.

Konzept Strasseninfrastruktur und Parkierung

Das Konzept für den motorisierten Verkehr basiert auf einer gabelförmigen Erschließung des Areals. Das Quartier wird für den Autoverkehr mittels einer Sammelstrasse erschlossen, welche langfristig zur Form einer Schlinge ergänzt werden kann. Die Wohngebiete im städtischen Bereich werden durch parallelen Wohnstrassen erschlossen, die auch als Spielraum verwendet werden können. Der Ager, inklusive Radweg, öffnet das Quartier für den Langsamverkehr von der Freiburgerstrasse aus und verbindet es mit dem Naherholungsgebiet Wiene.

Das Parkierungskonzept kombiniert drei Parkierungstypen: Parkgaragen in Teilquartieren bei den Bauländern entlang der Nonnenholzstrasse wo es ohnehin in Hochquartieren gewohnt wird, überdachte Parkhäuser, sowie Parkierung auf dem eigenen Bauland, vor allem bei Einfamilienhäusern.

Die drei vorgeschlagenen zentralen Parkhäuser können etappenweise und je nach Bedarf gebaut, ausgebaut, zurückgebaut oder umgenutzt werden (siehe mehr detailliert bei These 5). In den ersten Bauphasen, solange die zentralen Parkhäuser noch nicht entstanden sind, können provisorische Parkplätze auf Nachbargrundstücken angeboten werden.



Schnitt über den Quartiersplatz | 1:200

These 2 zu strategischen Massnahmen

Sicherung der städtebaulichen Qualität

Die vorgesehene urbane Transformation deckt einen langen Zeithorizont ab und kann, je nach Änderungen der sozio-ökonomischen und politischen Situation, in im Detail variierenden Formen ablaufen. Deshalb müssen einige grundlegende strategische Massnahmen (öffentliche und regulative Aufgaben) definiert werden, die die Zielqualitäten des Projektes unter allen Umständen sichern können. Damit soll ein urbanes Hauptgerüst entstehen, das dann genügend Flexibilität für die restliche Entwicklung bietet. Investitionen in die öffentlichen Räume, wie auch deren Unterhaltskosten können bei den Landpachtverträgen berücksichtigt und somit grösstenteils von den privaten Investoren getragen werden.

Der zentrale Anger
soll als Verbindungsrückgrat, grüne Mitte, identitätsstiftender Ort und anreizgebender Freiraum mit hohen Aufenthaltsqualitäten gestaltet und gebaut werden.

Die Haupterschliessungsstrasse
des Quartiers soll eine somografisch gestaltete Einfahrt in Richtung Quartiersmitte gewährleisten (Sichtbezug zum Platz) und gleichzeitig als qualitativer Strassenraum mit Baumalleen gestaltet werden.

Die Ränder
müssen strategisch geplant werden um von den bestehenden Qualitäten, beispielsweise dem Bezug zum Wald, maximal profitieren zu können und, andererseits, um komplexe Nachbarschaften, wie zum Gefängnis und zum Gewächshaus zu lösen. (Siehe mehr hierzu unter These 3).

Die Peripherie
der Baufelder muss für Durchwegungen und Sichtbezüge mittels Bebauungsregeln (beispielsweise mit maximierten Fassadenlängen, Wegerücken, etc.) sichergestellt werden. Die Einfriedungs- und Umhüllungskontexte der zentralen kollektiven Räume im städtischen Teilquartier können von Eigentümern der umliegenden Immobilien getragen werden.

Optimale Hochpunkte
können an den zwei, strategisch ausgewählten Stellen erlaubt werden um eine bessere Orientierung zu fördern und für die städtebauliche Hierarchie wichtige Orte zu kennzeichnen.



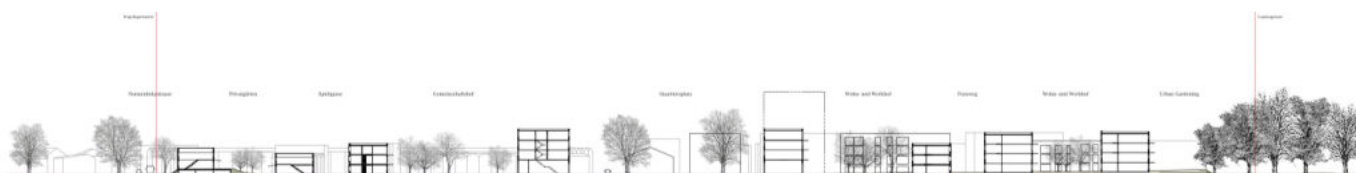
Konzeptdiagramm strategische Massnahmen



Mischgenutzter Werkhof



Der Anger, die öffentliche Mitte des Quartiers



Querschnitt Nord-Süd | 1:500



Übersicht öffentlicher, semi-privater und privater Räume | 1:2000



Übersicht der Erdgeschossnutzungen | 1:2000

Freiraumstrategie

Die Bodennutzungsstrategie basiert auf einer klaren Unterscheidung zwischen Baufeldern, privaten, gemeinschaftlichen, sowie öffentlichem Freiraum. Diese weisen verschiedene Grade der Öffentlichkeit bzw. Privatsphäre auf, wodurch sie den Raum strukturieren. Darüber hinaus sorgen deren Abwechslungen für räumliche Diversität.

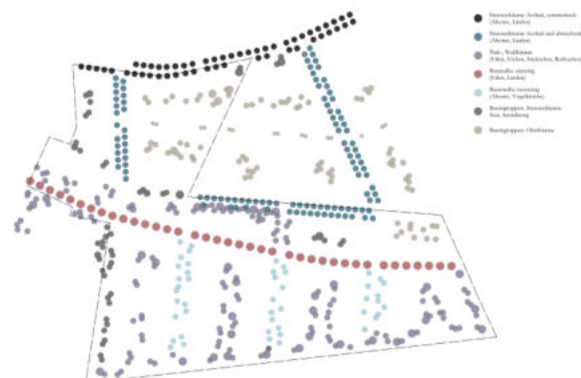
Jedes Baufeld hat eine klare Front in Richtung Öffentlichkeit – und wird auch über diese erschlossen, wie auch eine Rückseite zur abschaltungsreichen Innenseite der privaten und Gemeinschaftsräume.

Um das für den Ort bestimmende Element des Wassers zu referenzieren, werden Vegetationsflächen, welche die öffentlichen Räume (Balkone und die Promenade am Bach) begrenzen, mit tiefer, dichter, leichter Übervegetation gestaltet. Dazwischen werden Flächen die Vorzonen, bzw. Wohnzonen definieren, teilweise mit "schwereren", erdbeertragenden Pflanzungen bepflanzt. Durch das Selbst Pflücken und Selber Pflanzen werden die Bewohner dazu eingeladen die eigene Identität von ihrem Wohnraum mitzugestalten und sich das neue Wohnquartier anzueignen. Andererseits soll somit die Wohnlandschaft einen höheren Produktivitätsgrad aufweisen.

Baumfunktionsstrategie

Um das Potential des Naherholungsgebietes an der Amalgamgrenze zu nutzen, wurde als Ziel festgesetzt eine durchgehende visuelle Verbindung mit diesem zu gewährleisten. In der Strategie der Baumfunktionsplanung werden Baumkommentationen priorisiert, die von der Faszinierungsperspektive als Erweiterung der Waldstruktur des Lange Erben Parks gelesen werden können. Die Bepflanzung entlang der Haupterschliessungsachsen ist als abwechslungsreiche Reihen von Strassenbäumen geplant mit und bis zur Allee entlang der Ost-West Fahrtrasse im Anger. Südlich des Angers, wie auch in allen Wohnhöfen sind die Räume freier auf den gemeinschaftlichen Flächen bepflanzt. Baumgruppen verstärken den Charakter des Platzes im Anger und an der Landesgrenze zwischen dem Innovationspark und der Stadtvilla an der Freizeigrasse.

Um das Konzept der Öffentlichkeit und die Beziehung zum Wasser zu stärken, werden Baumarten verwendet, die mit Flusslandschaften verwandt sind. Im südlichen Teilquartier sollen die neu gesetzten Bäume des Wald und den Bach in die Wohnhöfe hineinziehen und, ähnlich zur organisch gewachsenen Waldrand, die Höfe sukzessive bepflanzen. Nördlich des Angers ändert sich die Bepflanzung der kollektiven Wohnhöfe. Um die Produktivität der Landschaft zu fördern und Identitätsfindende Elemente zu schaffen, sind diese mit Obstbäumen bepflanzt.



Baumfunktionsstrategie | 1:2000

These 3 zur Systematisierung komplexer Nachbarschaften

Komplementäre Stadträume für alternative Wohn- und Arbeitsformen

Entscheidend für den Erfolg der Entwicklung ist die Bewältigung der komplexen Nachbarschaften mittels strategischer Planung. Wir führen hierzu urbane Sondertypen ein. Vis-à-vis dem Gefängnis Bässlergut, dem Gewächshaus Bosshard und dem neu zu entstehenden Innovationspark stellen Werkhöfe mit Mischnutzung nicht nur Pufferzonen bereit, sondern auch ein komplementäres Angebot für alternative Wohn- und Arbeitsformen. Diese Höfe integrieren auch die zentralisierte Parkierungsmöglichkeiten und werden von lokal eingebetteten, produktiven Ökonomien gemeinschaftlicher Art aktiviert (etwa wie Werkstätten, Ateliers, Quartierstreff, Kulturräume, Gemeinschaftsgärten und lokale Nahrungsmittelproduktion).

Diese sowohl sozio-ökonomisch, als auch räumlich wichtige komplementäre Räume können teils durch die öffentliche Hand entwickelt werden, weitere Teile können an Genossenschaften und alternative Baugruppen in Baurecht abgegeben werden.

Wichtig ist es, dass diese Sonderräume zum angrenzenden Wohnquartier zugewiesen sind und den lokalen Einwohnern die Möglichkeit anbieten alternative Arbeitsformen zu kultivieren. Externe Firmen sind nur im Gewerbegebiet vorgesehen. Somit wird sichergestellt, dass an diesen Stellen nur emissionsfreie, leise Produktionsarten vorkommen, welche zur Intensivierung des lokalen Alltagslebens beitragen.

Die weiteren Ränder werden auch sorgfältig gestaltet. Eine unwillkürliche typologische Abgrenzung zum existierenden Quartier nördlich der Nannenbahntrasse gewährleistet einen sanften Übergang ohne massiver Verdichtung.

Die Potenziale der Waldgründe östlich und südlich des Quartiers werden auf verschiedene Arten und Weise aktiviert. Die offene Bebauungsstruktur in deren Richtung schenkt großem Teil des Wohnquartiers einen direkten Sichtzugang zum Wald, räumlich strukturiert können die wichtigen Innenhöfe als Atrium des Waldes gesehen werden und es wird ein angenehmes Mikroklima geschaffen mittels Luft aus dem Wald.



Konzeptdiagramm Ränder



Mischgenutzter Werkhof



Gewerbe an lärmexponierter Stelle

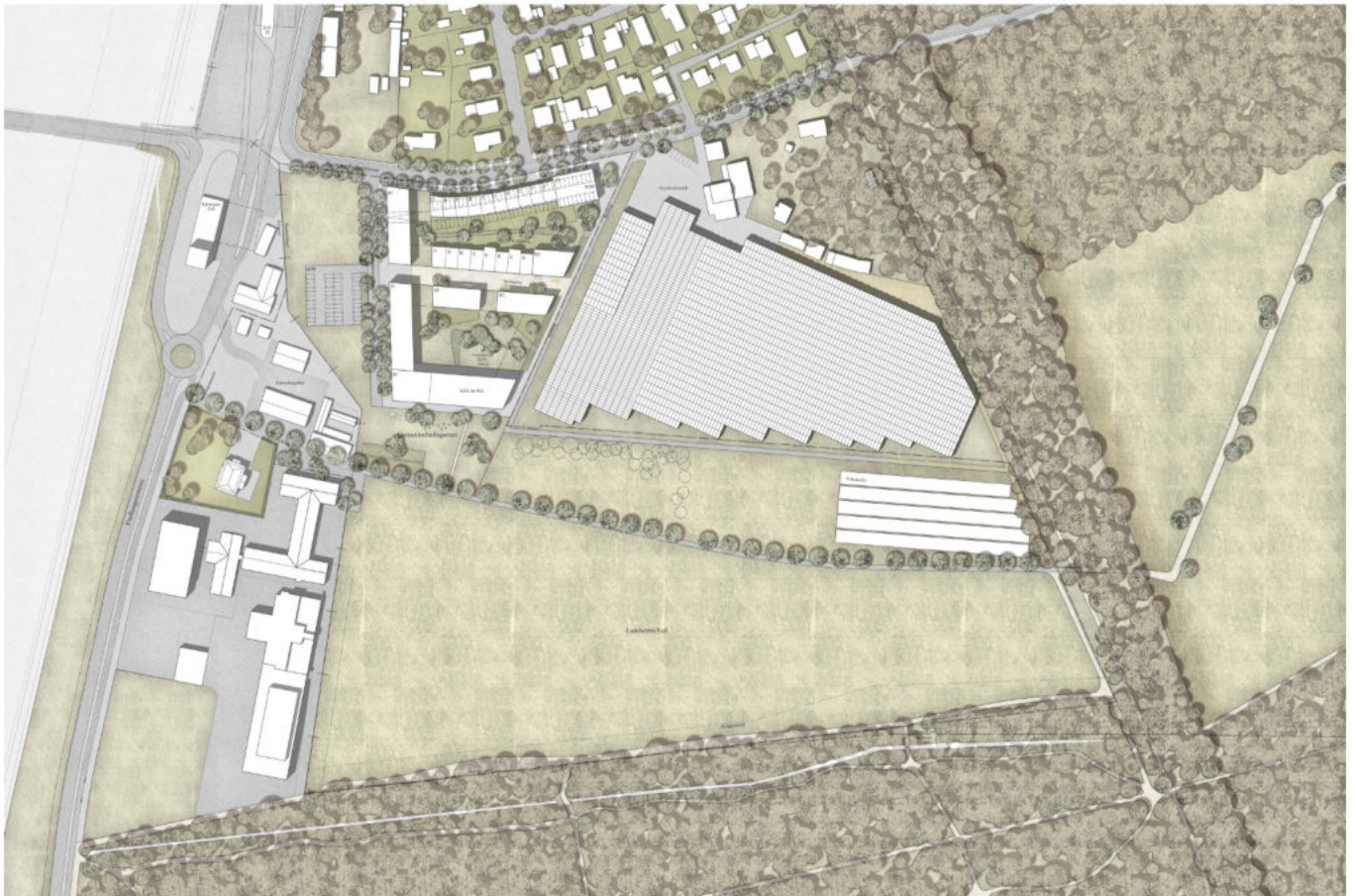


Langfristiger Teilumbau eines Parkhauses



Längsschnitt West-Ost über die Landesgrenze | 1:500

Masterplan der ersten Pionieretappe | 1:1000



These 4 zur Diversität im kleinsten Massstab

Investitionsvielfalt und erlebbare Differenz

Das Projekt zielt auf eine möglichst weitgehende soziale Durchmischung ab. Um dies zu gewährleisten ermöglicht die Bebauungspolitik für jedes Baufeld ein Vielfalt unterschiedlicher Bautypen, sodass diverse Lebensformen und, dementsprechend, eine soziale Pluralität entstehen können. Investitionsvielfalt soll mittels Parzellendiversität gewährleistet werden. Die Werkhöfe ergänzen das Wohnprogramm mit komplexen-tären, gemeinschaftlichen Nutzungen, welche Massnahme zur Heterogenität und erlebbaren Differenz beiträgt.

Neben sozialer Schichtzugehörigkeit bezieht sich die soziale Durchmischung auch auf die Alterszusammensetzung und damit auf die Haushaltsstrukturen. Um Heterogenität auch in diesem Sinne zu erzeugen, können an strategisch ausgewählten Stellen vertraglich abgesicherte Nutzungszuweisungen verwendet werden, beispielsweise für Alterswohnungen, Kleinstwohnungen, Mischformen für Wohnen und Heimarbeit, wie auch für Familienwohnungen.

Die Verwendung dreier Hoftypen sorgt für erlebbare Differenz: Wohnhöfe mit privaten Gärten wechseln sich mit kollektiv genutzten Wohn- und mischgenutzten Werkhöfen ab.

Parzellen angrenzend an den wichtigen öffentlichen Räumen, wie etwa den Anger und den Waldtränken, sind von grösseren Bautypen besetzt, während dazwischen eine gemischte, teils kleinkörnigere Typologie vorgesehen wird.

Während die Baufelder vergleichbar gross sind und damit einen hohen Grad an Flexibilität für die Entwicklung aufweisen, schlagen wir eine sehr diversifizierte Parzellierung vor, welche Investitionsvielfalt zu Folge haben soll. Dementsprechend sollen Nutzungen, Bautypen und Wohnformen im kleinsten Massstab miteinander gemischt entstehen. Grössere Parzellen grenzen die wichtigen öffentlichen Räume an, wie den Anger und den Waldtränke, dazwischen ist aber auch eine teils kleinkörnigere Struktur vorgesehen.

Es sind auch verschiedene Investitionstypen vorstellbar. Die Realisierung kann über die Vergabe von Baurechten oder die Veräußerung mittels Investitionswettbewerben, wie auch in weiteren (Misch)formen stattfinden. Wir gehen davon aus, dass die Stadt Weil am Rhein eine zentrale Rolle spielen könnte nicht nur als Entwicklerin preisgünstiger Wohnungen, sondern auch als Hauptmieterin und Koordinatorin der restlichen Entwicklung. Wir finden die Einrichtung einer planungs- und entwicklungsberatenden Stelle zielführend.



Vielfalt von Lebensformen in engem Nebeneinander | 1:200

Diversität der Bautypen und Wohnformen | 1:2000



Investitionsvielfalt mittels Parzellendiversität | 1:2000

Verzahnte Erdgeschoss- und Freiraumnutzungen | 1:500

XM Architekten | Laboratorium KJA | RAPP Team | RAPP Infra | Zeugin-Göller



Aggregierter Örtlichkeit | Städtebaulicher Studienauftrag | Areal Otterbach-Süd | Weil am Rhein | 14. Februar 2020 | Blatt 5

These 5 zum nachhaltigen, klimabewussten Bauen

Die städtebauliche Grunddisposition, die vorgeschlagene urbane Morphologie, die Bodenmaterialitätsstrategie und das Mobilitätskonzept erzielen ein angenehmes Mikroklima, verbesserte Bodenökologie, wie auch soziale und ökologische Nachhaltigkeit.

Angenehmes Mikroklima

Die Morphologie erlaubt eine gute Durchströmung des Quartiers, dank Porosität und Windschneisen in Ost-West-Richtung. Die Öffnung der Blöcke zum Waldrand sorgt für ein angenehmes Mikroklima, da die Kaltluft aus dem Wald relativ tief ins Quartier greifen kann. Die Baum- und Pflanzungsstrategie bietet genug Schatten in den öffentlichen, kollektiven und privaten Freiräumen.

Versickerung und Bodenökologie

Die Minimierung des Hartbelags führt zu einem hohen Anteil von durchlässigen Böden für eine möglichst unkomplizierte Versickerung des Regenwassers und eine verbesserte Bodenökologie.

Flexibilität und Anpassungsfähigkeit

Die vorgeschlagene Grundstruktur weist einen hohen Grad an Elastizität auf. Freiräume sind Ausgrenzung- und Anpassungs-fähig für verschiedene Nutzungen, die Geometrie der Baufelder erlaubt eine flexible Bebauung und hat zum Teil hohen Umzäunungspotenzial.

Nachhaltige Mobilitätsstrategie

Der vorgeschlagene Ausbau des Angebots im Segment öffentlicher Verkehr (neue Buslinie, Car-Sharing Station), wie auch die Verbesserung der Erschließungsqualitäten für den Langsamverkehr führen zu einer Verschiebung des modal Splits und der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

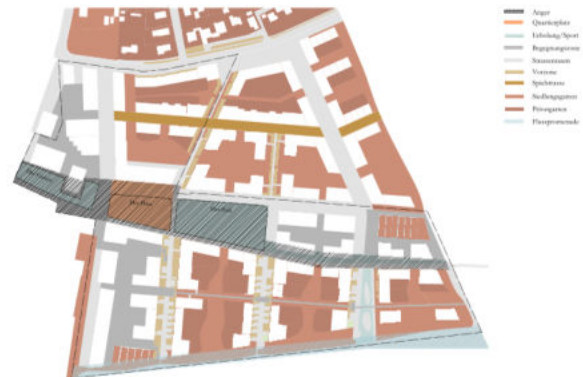
Die geplante oberirdische Parkhäuser können etappenweise ausgebaut, in der ferneren Zukunft aber auch umgenutzt oder rückgebaut werden. Beispielsweise können die obersten Geschosse für Büros oder Wohnungen und das Erdgeschoss als Gewerkeraum neuverwendet werden, während in den Zwischengeschossen weiterhin parkiert werden kann.



Konzeptdiagramm klimabewusster Städtebau

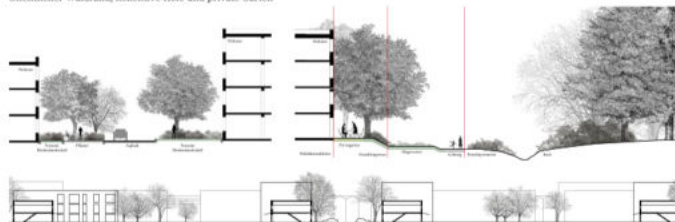


Öffentlicher Waldrand, kollektive Höfe und private Gärten



Querschnitt Wohnstrasse u. Siedlungsrand | 1:200

Freiraumtypologie und Bodenmaterialität | 1:2000



Längsschnitt West-Ost durch Wohnhöfen | 1:500

Masterplan des Projektperimeters | 1:1000



These 6 zur flexiblen Etappierung des Transformationsprozesses

Sukzessiver Ausbau des öffentlichen Geräts

Die Strasseninfrastruktur kann etappenweise ausgebaut werden, wodurch auch die sukzessive Erschliessung der Baufelder je nach Zielsetzung der Gemeinden und Nachfrage des Markts flexibel phasiert werden kann. Die Diversität innerhalb der einzelnen Baufelder und deren Unabhängigkeit bezüglich Lärmschutz sorgen dafür, dass die Grösse der Etappen frei gewählt und eine Heterogenität nichtdestotrotz gewährleistet werden kann. Der geplante Innovationspark kann auch zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden, da für das angrenzende Wohnquartier eine Westfront mit architektonischen Lärmschutzmassnahmen gebaut wird.

1. Pionieretappe: Neuplanifizierung als Wohnraum

In einer alternativen Etappe können die zwei Baufelder zwischen der Nonnenholzstrasse und dem zukünftigen Anger erschlossen und bebaut werden. In dieser Phase soll eine erste kurze Strasse der Sommerstrasse und der Gehsteig entlang der Nonnenholzstrasse gebaut werden. Wir schlagen vor, dass der komplette Ost-West-Radweg bereits eröffnet wird inkl. Pflanzung der begleitenden Baumreihe (Qualifizierungs-massnahme). Der existierende Garten am zukünftigen Ort des Quartiersplatzes kann öffentlich zugänglich gemacht und als Gemeinschaftsgarten aktiviert werden. Im Erdgeschoss des angrenzenden Blocks kann die Kindertagesstätte bereits eröffnet und ein privatisches Quartiersteil, wie auch eine planungs- und entwicklungs- begleitende Beratungsstelle erstellt werden. An der Nonnenholzstrasse wäre die Errichtung eines kleinen Lebensmittelgeschäfts bereits in dieser Etappe möglich. Es kann eine breite Palette unterschiedlicher Wohnformen für sämtliche Zielgruppen bereitgestellt werden. Bürgerhäuser an der Nonnenholzstrasse, preisgünstige Wohnungen in der zweiten Reihenhausreihe und Gemeinschaftswohnungen im Block an der Sommerstrasse. Es kann ein Mix privater und kollektiver Gärten in den Höfen entstehen (inkl. Aussenraum der KITA). Die Parkierung wird in der Tiefgarage an der Nonnenholzstrasse und provisorisch auf der Parzelle des zukünftigen Innovationsparks gelöst.

2. Erste Entwicklungsetappe jenseits des Angers

Durch den Bau der ersten Wohnstrasse kann der südwestliche Teil des Quartiers erschlossen und für die Entwicklung vorbereitet werden. Somit kann der erste Werkhof an der Grenze zum Gefällsgraben und weitere neue Wohlfelder entstehen. Dies bietet weiterhin einen hohen Grad an Diversität und nach dieser Etappe sind drei verschiedene Milieus im engen Nebeneinander vorgesehen. Nun kann der zukünftige Quartiersplatz zumindest provisorisch gestaltet werden (mit dem Erhalt des alten Baumbestandes). Nach dieser Bauphase sind ca. 750 Einwohner in Oberbach-Stil zu realisieren. Das erste oberirdische Parkhaus wird am Werkhof auch gebaut.

3. Sukzessive Quartierserweiterung nach Osten

Zusätzlich können durch den Ausbau der zweiten Wohnstrasse weitere Baufelder erschlossen werden und somit zieht sich das neu zu entstehende Wohnquartier sukzessiv nach Osten. In dieser Etappe entsteht auch ein weiterer Teil des Angers, wie auch der zweite Werkhof angrenzend dem Gewächshaus. Das zweite oberirdische Parkhaus wird auch gebaut.

4. Entwicklung bis zum öffentlichen Waldraum

Mit dem Ausbau der letzten Wohnstrasse werden die restlichen Baufelder erschlossen. Somit kann das Wohnquartier innerhalb des Projektperimeters komplettiert werden. Knapp 1300 neue Einwohner werden mit Baubeginn der Gesamtentwicklung zugewonnen haben. In dieser Etappe entsteht die direkte Rad-Verbindung in Richtung Lange Erlen. Die Waldrinde werden auch neugestaltet und der öffentliche Weg dort vervollständigt.

5. Aufbau des Innovationsparks

Mehr oder weniger unabhängig vom zeitlichen Ablauf der Entwicklung des Wohnquartiers kann der Innovationspark, je nach Bedarf, zu jeder Zeit erschlossen und gebaut werden. Eine Hagenmiete, wie auch mehrere kleinere Firmen sind auch vorstellbar. Der Ausbau der Schweizer Seite ist nochmals unabhängig, die Parzellen sind bereits erschlossen, aber so lange die Entwicklung nicht anfängt, können die existierenden Betriebe weiterhin erschaffen werden. Im Schweizer Teilgebiet wird keine Wohnnutzung vorgesehen wegen fehlender Versorgung und schlechter Standortqualität für das Wohnen.

Pionieretappe



Etappe 2



Etappe 3



B5 Pläne agps architecture mit raderschall landschaftsarchitekten

Grossmassstäbliche Anknüpfung

Faktor

Das fächerartige, von den Bahnhöfen umgrenzte Grundraster des Quartiers Otterbach wird im Areal Süd vorgegeben. Die Hauptverkehrsachse als wichtiges Quartierstrasse und Zubehörmassstrasse erhält eine funktionale und räumliche Stärkung und wird durch eine zentrale, ebenfalls langfristig genutzbare Freizeitanlage in Süden ergänzt. Die bestehende grüne Struktur und Gebäude richten sich radial auf einen zentralen Punkt im Norden aus. So kann sich das Neue in selbstverständlicher Art und Weise in den Bestand einfügen.



Cluster Bildung und Zeichenraum

Der Wandelung des Areals durch die Straffestigkeit entsprechend werden Gebäudecluster gebildet, die sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und dem Bezug zum Umland abgrenzen. Die südliche Reihe öffnet sich zum Waldrand, in der mittleren Reihe gruppieren sich die Gebäude um einen zentralen Freiraum.



Abkantung der Körnung

Trotz markanter höherer Dichte im Neubaugebiet wird ein breiter, funktionaler Übergang zwischen dem bestehenden Quartier und dem neuen Areal geschaffen. Die markanten Gebäude bilden eine Brücke zwischen den bestehenden und dem neuen Areal.



Gewerbehäuser Freiburgstraße
Ein prägnanter Baukörper als Aufbauelement des Areals an der Freiburgstraße.



Gewerbeculuster
Ein Cluster für Dienstleistungen und Gewerbe mit Gewerbestellen als zentrale Erschließung.



Wohnen am Gartenhof
Die Häuser gruppieren sich um einen gemeinsamen, zentralen Innenhof.



Wohnen am Parkway
Wohnen mit Aussicht entlang der zentralen Hauptachse.



Wohnen am Waldrand
Gemeinschaftliche Wohnhöfe und weite Wasserbänke prägen das Wohnen in den Langhäusern.



Strukturkonzept

Geometrie und Raum

Der neue, von West nach Ost verlaufende, Freiraum bildet das eigentliche Rückgrat des gesamten Areals. Anknüpfend an die Freizeitanlagen der Ort, von großformatigen Baulandparzellen und in Kleinteile unterteilt, nach Osten bis zum Bahnhofsareal und knüpft darüber hinaus an den überörtlichen Landschaftsraum an. Die Zufahrtsstraßen von Norden verbinden den zentralen Raum mit der Rheinschleife, nach Süden schließen sich Wohnstraßen an.



Individuen

Die vielen Einzelbauten lassen sich je nach ihrem Bezug zueinander wie auch zu den Freizeitanlagen in verschiedene Gruppen einteilen. In der südlichen Hälfte des Areals prägen sich die Gebäude an drei Stellen, die verschiedene Gruppen bilden: zum einen mit durchgehenden Längsreihen, zum anderen mit zwei Gebäudegruppen, die sich gegenseitig umarmen. Im südlichen Teil verlaufen sich längere Reihen in der Richtung der Freizeitanlagen, abwechselnd mit Siedlungsbildung und Freizeitanlagen. Die Bauten entlang der Rheinschleife bilden zusammen wiederum eine Reihe, die mit Staffung und Variation das neue Quartier an das bestehende anknüpft. Die Bauten in der Mitte des Areals wiederum können auch als eigenständige Kopfzeilen gesehen werden, welche gemeinsam den zentralen Raum dominieren und durch ihre jeweiligen Clusterung zugänglich sind. Das hohe Gebäude an der Freizeitanlage ist gleichzeitig Signal wie auch ein weiterer Kopfzeil.



Höhenverlauf und Akzente

Die Höhen der Gebäudevolumen werden über das gesamte Areal differenziert modelliert. Der zentraler Teil ist der höchste im Übergang zum Bestand mit vier Geschossen am höchsten, in Richtung Süden nehmen die Gebäudehöhen wieder ab und dann wieder ab. Auch in der West-Richtung verändern sich die Gebäudehöhen. Die mit sieben Geschossen höchsten Gebäude finden sich am westlichen und südlichen Rand des Areals, von wo die Sicht über die Dächer in die Landschaft, nach West am Rhein und nach Süd nach.



- Wohnen
- Gewerbe
- Freizeit
- Neubau



Gewerbehaus Freiburgerstraße



Gewerbecluster



Wohnen am Gartenhof



Wohnen am Parkway



Wohnen am Waldrand

Skizzenarchitektur 1:1000

1

Ansicht Süd, gesamte Areal 1:1000



Organisation und Nutzungsverteilung

Wellensegmente

Die geforderten Wohnrauminhalte können auf verschiedene Weise im Gebiet verteilt werden, sei es nach Straßenzügen gegliedert, nach Blockfluren oder auch nach Etappen. In der dargestellten Verteilung werden mehrere Gebäude einem Segment zugeordnet und diese Segmentgruppen so verteilt, dass eine Durchmischung entsteht und mehrere Segmentgruppen sich auf jeweils einen gemeinsamen Freizeitsbereich beziehen. In der weiteren Planung ist die sozialräumliche Profil zu präzisieren und allenfalls die Grundflächen der Gebäude, die eine Aufteilung in verschiedene Wohnungsformen zulassen, zu bestimmen.



- getriebenes Wohnen
- mittleres Segment
- ohne Zielgruppenbindung

Nutzungen Erdgeschoss

Die der Gesamtwirtschaft zugeordneten Flächen sind grundsätzlich im Wesen des Ansa, primär zur Fragergebnisse und zur Neuanalysestrategie angeordnet. Die Abgrenzung ist durch den Ertrag daran bis in die Tiefe des Ansa, in den Ertragsbereich des Isale Diagramm nachfolgend und publizierten zugeordneten Flächen auch in den weiteren Bereichen vorgesehen. Sie besitzen höhere Räume und können je nach Bedarf als Gesamtwirtschaft, Landwirtschaft oder aber auch als Abgrenzungsbereich genutzt werden.

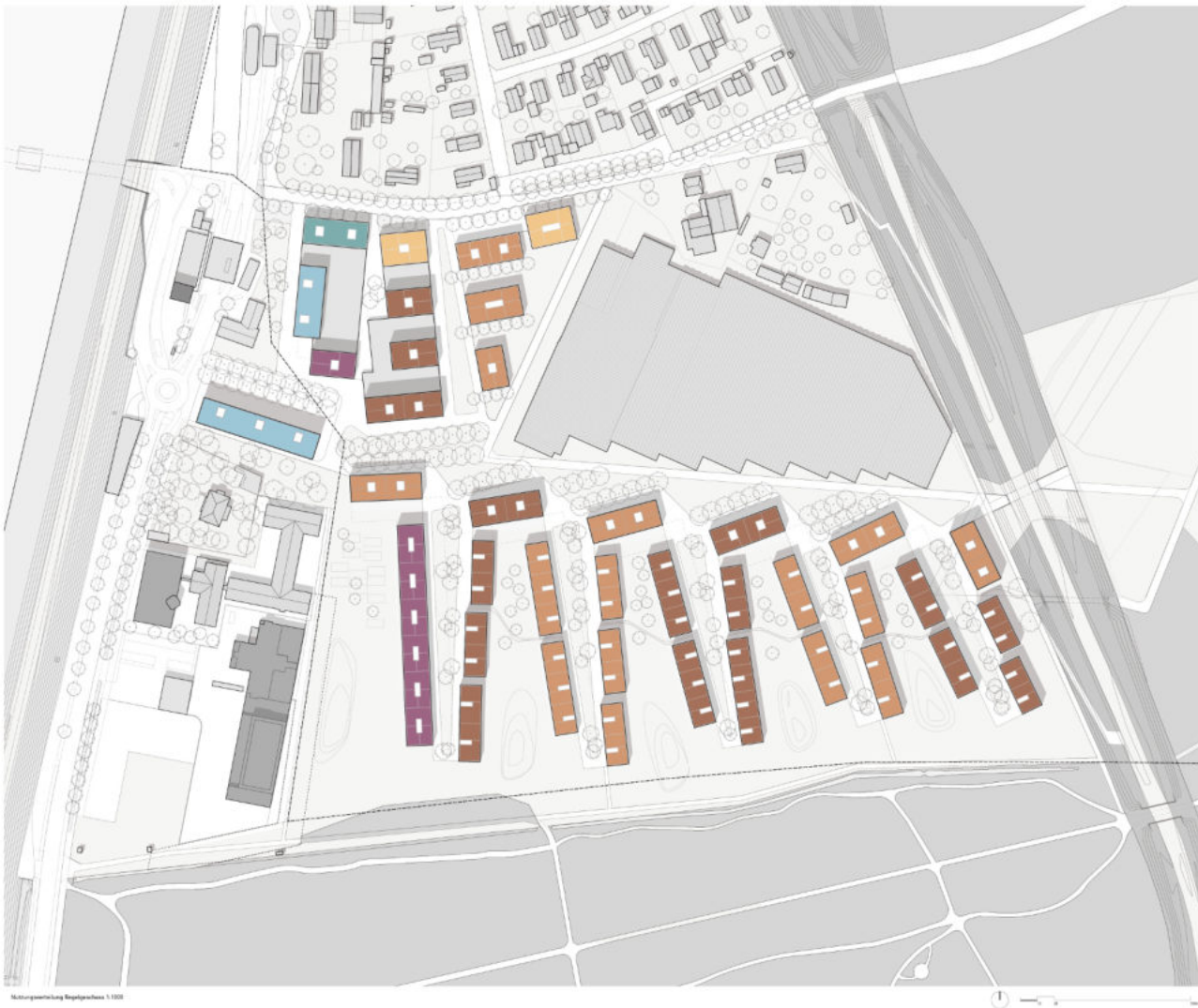
Der stufenweise Langbau ist als spezieller Gebäudeform angeordnet, der als flexible Struktur mit stufenweisen Geschossen eine Durchschneidung von Ansa, Gewerbe, Wohnen in Lärz oder Burea ermöglicht.



- Dienstleistungen
- Gewerbe
- flexibel
- Wohnen

Erschließung und Parkierung

Die Errichtung des Areals für motorisierte Fahrzeuge erfolgt über die Stichrammen von der Nannenheidestrasse her. Mäandrierende Fahrbereiche führen im zentralen Parkway den Ziel- und Quäbberkehr im Einbahnsystem zu den Souffleuren und den in den Kopfbauken integrierten Einfahrten der Einzelhäuser. Die Einzelhäuser liegen grundsätzlich in Teilparzellen, deren Schalen über dem Grundwasserpiegel angesetzt sind. Das darauf liegende Erdgeschossniveau bildet eine neue Referenzhöhe, die mit Ausbaumaterial modernisiert wird.



Gewerbehaus Freiburgerstraße



Gewerbecluster



Wohnen am Gartenhof



Wohnen am Parkway



Wohnen am Waldrand



Schritt und Grundriss 1:1.500

Punktbauten mit Garten, zentraler Mäander, Wohnhöhle und Waldrand

Etappeurung

Struktur und Rhythmus der Ensembles bilden einen hohen Grad an Flexibilität für die Entwicklung des Ortes. Es wird grundsätzlich eine Regenerierung von West nach Ost und von Nord nach Süd angestrebt, in dem Hinblick eine Anbindung an die bestehende Siedlung gewährleistet ist. Jede der abgebildeten Etappen kann zudem auch in kleinere Einheiten aufgeteilt werden.



1

Weil am Rhein

GF Wohnen	14.700 m²
geflüchtet	4.200 m²
mittleres Lagerland	5.700 m²
ohne Zerstörung	4.200 m²
GF Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel	1.170 m²
PP	186
VP	570



2

Weil am Rhein

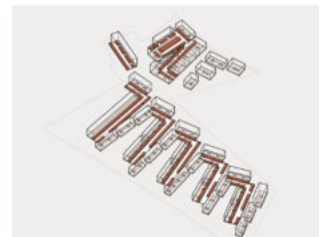
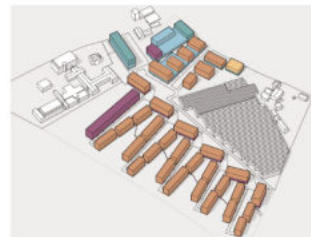
GF Wohnen	20.400 m²
geflüchtet	9.700 m²
mittleres Lagerland	14.700 m²
ohne Zerstörung	4.200 m²
GF Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel	4.900 m²
PP	234
VP	854



3

Weil am Rhein

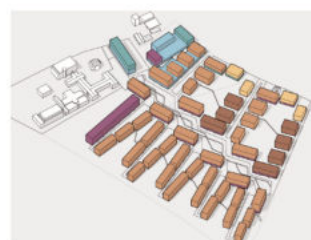
GF Wohnen	20.400 m²
geflüchtet	20.700 m²
mittleres Lagerland	17.400 m²
ohne Zerstörung	0 m²
GF Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel	1.000 m²
PP	242
VP	1.130



4

Weil am Rhein

GF Wohnen	32.400 m²
geflüchtet	17.300 m²
mittleres Lagerland	14.200 m²
ohne Zerstörung	4.200 m²
GF Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel	3.800 m²
PP	249
VP	340



Reiseplan Waldland Bach



Reiseplan Waldland Bach



Landschaftsfinger Wohnhof Landschaftsfinger Wohnhof Landschaftsfinger Wohnhof



Schnitt und Grundriss: 1:1.000 Wohnhof und Landschaftsfinger

**B6 Pläne ARGE KCAP Architects & Planners und
CLARC Architekten mit Westpol Landschaftsarchitek-
tur**

Grüne Lunge - Otterbach Süd

'The Connected Garden City'

Vogelperspektive



STRATEGIE
Das Konzept 'Grüne Lunge - Otterbach Süd' folgt der Idee eines integrativen Planungsansatzes, welcher die bestehenden Strukturen vor Ort mit Neuem verbindet, die vorhandenen Qualitäten stärkt und eine neue suburbane verdichtete Quartiersentwicklung mit den vorhandenen landschaftlichen Qualitäten vermischt.

Im Grünen Wohnen, und trotzdem nah am pulsierenden Herz der Stadt Basel, der Stadt Weil am Rhein, den Qualitäten der Region Elzand zu sein. Bis dato lag Otterbach eher am Rande, in Zukunft wird es sich einbetten mitten in diesem Netz der grenzüberschreitenden polyzentrischen Entwicklung der Region. Draußen im Grünen - und dennoch nah an der Stadt, nah am Flughafen und in direkter Nähe zu den anstehenden Entwicklungen im Hafen, den 'breeding grounds' von morgen.

Die 'Grüne Lunge - Otterbach Süd' ist eine aktive Stadt, welche den Bewohnern einen aktiven und gesunden Lebensstil ermöglicht. Wohnen in und mit der Natur, Bewegung und Sport sind zentral, die alltäglichen Bedürfnisse können im Quartier gedeckt werden, es bleibt Zeit und es ist Raum vorhanden um 'Well Being' und 'Well Living' zu unterstützen.

In die integrative Entwicklung wird der bestehende Teil von Otterbach wie selbstverständlich integriert und erweitert, und über Fußgänger- und Fahrradwege an den urbanen wie landschaftsräumlich hochwertigen Kontext angebunden. Die bestehenden Waldstrukturen werden als verbindendes Grünes Band in der Quartiersmitte weitergeführt. Dieser zentrale Freiraum verbindet Landschaftsraum mit Siedlungsraum sowie das bestehende Quartier mit den neuen Nachbarschaften und Wohnformen und öffnet sich gegenüber zum West Landschaftspark, sodass durch diese Verbindung zwischen Bestand und Neu ein Ort für alle entsteht.

INTEGRATION VON ALT UND NEU
Das bestehende Wohnquartier Otterbach, der Bauernhof, das Gewächshaus, die bestehenden baulichen Strukturen an Zoll und Baslerstrasse sowie die

umliegende Landschaft mit den weitläufigen Feldern Richtung Weil am Rhein, den grossen Wäldchen aber allen voran dem Naherholungsraum des Wieseparks mit dem direkt am Areal angrenzenden Otterbach bieten eine exzellente Ausgangslage für eine Erweiterung von Otterbach nach Süden.

DICHT UND DIVERS
Um die wertvollen Grünflächen zu maximieren, werden unterschiedlich dichte Wohncluster geschaffen. Dies führt dazu, dass die öffentlichen Räume innerhalb der Cluster kleiner und familiärer werden, was dem Charakter des Gebiets besser entspricht. Die sie umspülenden grosszügigen Freiraumbänder (Eco-Korridor/Grüne Lunge, Grenz-Korridor, Aktivitätskorridor und Landschaftsband) strukturieren und vernetzen mit den angrenzenden Bestandsstrukturen und Landschaftsräumen, bilden notwendige Pufferzonen oder verbinden unter oder über vorhandenen baulichen, infrastrukturelle wie politische Grenzen. Das ganze Quartier wird besser zu Fuss durchquerbar, die angrenzenden hochattraktiven Naherholungsräume der Region (Wiesepark, Lange Erlen, Dreiländergarten) sind in fußläufiger Distanz von jeder Wohnung gut zu erreichen.

Die Verdichtung erfolgt nach Innen und kleinere Typologien zu den Rändern vermitteln zum Bestand als auch Landschaftsraum. Die Kombination unterschiedlicher Typologien sowie der unterschiedlichen offenen oder geschlossener kompakter Zwischenräume schafft sehr unterschiedliche Raumqualitäten.

ENTWURF AUF AUGENHÖHE, FÜR MENSCHEN UND GEMEINSCHAFTEN
Das dichte Netz von Fuss- und Velowegen und öffentlichem Verkehr bildet sowohl am Quartierszugang als auch über das gesamte Quartier eine hohe Vernetzung. Am Eingang zum Quartier werden kommerzielle sowie quartiersrelevante Serviceleistungen bereits in den ersten Bauteppen entlang der Konnektivstrasse und im Dorf um den Marktplatz angeordnet. Diese Nutzungen sind vor allem die Bewohner von Otterbach Süd und Nord gedacht, so dass darüber hinaus kein zusätzliche Frequenzen generiert werden. Öffentliche Plätze sollen Nährboden für eine Siedlungsgemeinschaft

bilden. Ergänzt durch Quartierstreff, Kita, Biergarten und Jugendtreff im Eco-Korridor soll Begegnung und Gemeinschaft hier in der Quartiersmitte gefördert werden. Dort trifft sich, wer zur Schule geht, zum Bus, unterwegs zur Arbeit ist oder 'posten' geht. Damit sich aus dem flüchtigen Kreuzen von Wegen Begegnungen entwickeln, schaffen wir einladende Räume um den Dorfbereichen, welche Kinder zum Spielen einladen und Erwachsene zum Verweilen. Neben den quartierübergreifenden Angeboten um den Marktplatz werden in den anderen Clustern, eingebettet in die Grüne Lunge des Eco-Korridors, diverse quartiersbezogene Gemeinschaftsräume angeboten, für alltägliche Aktivitäten als auch spezielle Veranstaltungen: ein Quartierstreff, Gemeinschaftsgärten sowie arbeitsbare Gärten, Spielplätze, Veloverkstatt, ein Jugendtreff, ein Quartiers SPA.

ATTRAKTIVE WOHNANGEBOTE
Wir bieten ein diverses Angebot an Wohnräumen in unterschiedlichen Typologien. Eine Mischung aus grösseren und kleineren Einheiten, Clusterwohnungen, Sozialwohnungen, Genossenschaften und Wohnungen für den freien Markt, teilweise im gleichen Gebäudekomplex bzw. einem Wohncluster, stellt dies eine soziale Durchmischung sicher, aber auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit und Robustheit.

FLEXIBILITÄT, MODULARITÄT UND ANPASSUNGSFÄHIGKEIT
Das städtebauliche Konzept birgt die Möglichkeit der graduellen Umsetzung, sodass das Projekt in Etappen realisiert werden kann, mit jeweils in sich funktionierenden Clustern. Es lässt genügend Spielraum, um das Projekt an sich ändernde Bedürfnisse anpassen zu können. Unsere Prinzipien der offenen und vernetzten Stadt sowie die robuste städtebauliche und architektonische Struktur schaffen ein Gerüst, das sich peu à peu in den urbanen und teils stark landschaftlich geprägten Kontext einbettet, und dessen Qualität potenziert und gleichzeitig maximal davon profitiert. Dieses Konzept ist als architektonisch bei den einzelnen Gebäuden umzusetzen, damit diese in Zukunft auch umgenutzt werden können. Die Typologien im Zentrumscluster am Eingang seitens Baslerstrasse lassen ebenso wie die Typologien zu Otterbach unterschiedliche Einfüllungen zu und können somit

auf die Nachfrage am Markt reagieren. Die vorgeschlagenen architektonischen Typologien bieten den Wunsch nach einem Wohnungstypus mit verschiedenen Bevölkerungsgruppen anpricht in den geforderte Mischungen als, kann aber auf sich verändernde städtebauliche Rahmenbedingungen reagieren.

Die angebotene breite Palette an typologischen Möglichkeiten ist sowohl für kleine und grosse Immobilienentwickler, als auch für unterschiedlichste Nutzer und Wohnformen geeignet, fördert eine Mieter und Eigentümerdiversität im Quartier und erhöht neben der Flexibilität am Markt und damit Wirtschaftlichkeit, eine ausgewogene soziale Durchmischung. Abwechslungsreiche Charakter Areas bzw. Nachbarschaften werden durch unterschiedliche Typologien, Dichten und Freiräume geformt. Die städtebauliche Grundstruktur orientiert sich am gewachsenen Kontext als auch den vorgefunden hochwertigen Freiraum und Waldstrukturen. Es werden diverse Typologien entwickelt entsprechend der jeweiligen Lage zum Stadtraum wie Landschaftsraum, um sich zu diesem zu öffnen und einen maximalen Zugang zu diesem ermöglichen. Die Robustheit der städtebaulichen als auch architektonischen Typologien erlaubt es auf Markt und Bedarfänderungen zu reagieren und generiert via seine typologische Vielfalt ein buntes sozial durchmischtes Stadtquartier.

OTTERBACH-MOBIIL
Die angestrebte Dynamik und Dichte des Areals impliziert die Notwendigkeit von besonders hohen Pendelbewegungen, die durch die Lage als auch politische Grenzen heute nicht erreicht werden. Mehrere Netze (öffentliche Verkehrsmittel als auch individuelle) kooperieren momentan nebeneinander, sind aber schlecht verbunden. Die Strategie des Mobilitätskonzeptes sieht vor an die bestehenden umliegenden Netze anzubinden und beispielsweise ehemalige Infrastrukturen wieder einzusetzen. Otterbach Süd, langfristig eventuell auch mittels einer On-Demand E-Shuttle-Verbindung zu reaktivieren. Die Nutzung dieser Trasse als Langsamverkehrsverbindung Richtung Elfernt und Basler Bahnhof wird die Erreichbarkeit des Wieseparks noch erhöhen. Das Quartier Otterbach Süd profitiert mit, unterstützt durch die Verbesserung einer gemeinsamen und übergreifenden Mobilitätsstrategie für bessere, grenzüberschreitende Verbindungen, kann Otterbach ein Beispiel im Trinationalen Eurodistrikt sein, das Schule macht.

Das Quartier soll, entgegen den heutigen Gepflogenheiten in Otterbach Nord, weitestgehend autofrei funktionieren. Für notwendige Fahrten wie Anlieferung, Limousinen, Krankenfahrten und Feuerwehr sind die Wege befahrbar und der Loop bietet eine effiziente innere Erschliessung bei Bedarf. Der Fokus liegt dementsprechend massgeblich auf einem hochwertigen Angebot für den Langsamverkehr und dessen komfortable und attraktive Anbindung, an die räumlich bestehenden öffentlichen Verkehrsangebote. Dies wird erreicht durch ein engmaschiges Wegenetz innerhalb des Gebietes. Direkte Verbindungen von den vorhandenen Anknüpfungspunkten ans angrenzende Verkehrsnetz ins Quartiersinnere gewährleisten eine gute Erschliessung, Orientierung und kurze Wege - insbesondere mit dem Velo und zu Fuss. Etwa 25% der Wohnungen sind autofrei. Für alle Bewohner und Nutzer stehen ausreichende und qualitativ hochwertige Velostellanlagen zur Verfügung. Diese sind jeweils unmittelbar in der Nähe zu den Hauseingängen organisiert. Like Sharing Stationen werden bei der Veloverkstatt als auch beim Jugendtreff und Quartierstreff angeboten, wo auch spezielle Fahrräder (Elektrik, Cargo, Anhänger) für spontane Bewegung sowie Kleintiertransporte im Quartier bereitgestellt werden.

Eine Paketstation am Eingang des Quartiers erleichtert E-Commerce und die analanetische Fernverteilung kann von dort aus mit innovativen Verkehrsmitteln (Cargo-bikes) organisiert werden. Mit einem Car-Sharing Angebot in den Sammelgaragen werden die idealen Verkehrsmittel (PKW, sowie Kleintiertransporter) als flexible Ergänzung zum ÖV zur Verfügung stehen. In Zukunft können hier auch 'on-demand' Dienste mit Elektrofahrzeugen angeboten werden.

Die Parkierungsanlagen sind dementsprechend an den Rändern organisiert. Hier werden zwei bzw. in der letzten, vierten Etappe eine dritte falls notwendig unterirdische Parkierungsanlage, oberhalb des Grundwasserspiegels organisiert. Im Westen, direkt angrenzend an das Aktivitätsband wird eine Hochgarage geplant, die im Erdgeschoss zusätzlich eine Velostation und Werkstatt anbietet.

Freiraumkonzept übergeordnet | M 1:15000



Verknüpfungen öffentlicher Verkehr | M 1:15000



'Connected Village' im Trinationalen Eurodistrikt | M 1:15000



Perfekte Integration

Im Grünen Wohnen - Gut eingebunden im 3LänderEck

Situationsplan | M 1:5000



Schwarzplan | M 1:5000



Grenzen und Verknüpfungen



Das Stadtweiterungsprojekt Otterbach Süd grenzt direkt an das bestehende Quartier Otterbach (Nord), an und wird dieses als auch den landschaftlich qualitativ hochwertigen Kontext maximal integrieren. Die ebenfalls angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Zonen als auch die unmittelbare Nähe des Naherholungsgebietes Wiespark mit dem direkt an das Areal angrenzenden Otterbach bieten enormes Entwicklungs- als auch Verdichtungspotenzial.

Bänder



Landschaftsbänder und Korridore definieren die Eingänge zum Quartier, verbinden optimal an die bestehenden bauliche Nachbarschaften und verknüpfen die umliegenden qualitativ hochwertigen Frei- und Grünräume über infrastrukturelle sowie politische Barrieren hinweg.

Bewegungsfüsse - Vernetzung



Die Personenströme und Wegebeziehungen durch das Areal werden maximiert in einem übergreifenden Wegenetz, das das bis dato sehr einsam erscheinende Areal wesentlich stärker mit seinem Kontext vernetzt. Aus einer recht abgeschnittenen Enklave an der Grenze, wird ein gut angebundenes Wohn- und Arbeitsquartier im Grünen, das infrastrukturelle Barrieren als auch Landesgrenzen elegant überwindet.

'Character Areas' - Identitäten



Ein Quartier aus unterschiedlichen Teildensitäten
Der Stadtteil Otterbach Süd besteht aus vier Entwicklungsphasen, die durch unterschiedliche Typologien und Cluster unterschiedlichen Qualitäten und Atmosphären geprägt werden. Jedes der Quartiere bzw. Typologie Cluster bildet eine Einheit in sich, sodass in dem neuen Stadtteil überschaubare Nachbarschaften entstehen, die Schritt für Schritt entwickelt werden können.

Maximierung der Sichtbezüge



Die einzelnen Character Areas bzw. Typologie Cluster sind in städtebaulichen wie auch architektonischen Typologien so entwickelt, dass sie sowohl untereinander als auch Richtung Landschaftsraum maximale Sichtbeziehungen erlauben. Sowohl die visuellen Verbindungen aus dem Quartier in den es umgebenden qualitativ hochwertigen Grünraum, als die Bezüge aus den jeweiligen Wohnungen in dieses Umfeld und die ihnen direkt vorgelagerten Gartenzonen, folgen dem Prinzip 'Eyes on the street'.

Wasser



Das Element Wasser, sehr präsent mit Otterbach und Wiese sind prägendes Element im Freiraum- wie Erholungskonzept. Diese enorme Qualität für Freiraum als auch Stadtklima wird ins Quartier hineingelesen. Die Gewässerabstände, Oberflächen- und Dachwasserquellennah versickert. Die großflächigen Freiraumbänder bieten ausreichend Flächen zur Versickerung und bilden gleichzeitig gestalterisch attraktive Pufferzonen.

Typologien



Abwechslungsreiche Stadträume werden durch unterschiedliche Typologien, Dichten und Freiraum- wie Erholungskonzept. Die städtebauliche Grundstruktur orientiert sich am gewachsenen Kontext als auch den vorgefunden hochwertigen Freiraum und Waldstrukturen. Es werden diverse Typologien entwickelt entsprechend der jeweiligen Lage zum Stadtraum wie Landschaftsraum, um sich zu diesem zu öffnen und einen maximalen Zugang zu diesem ermöglichen. Die typologische Vielfalt erlaubt ein buntes sozial durchmischtes Stadtquartier.

Das Grüne Mitte mit Service- und Quartiersnutzungen



An der Nahtstelle von Zofl, Quartierseingang und Grenzsituation gruppieren sich rund um den Marktplatz im 'Dörfli' die zentralen Dienstleistungs-, Service- und publikumsmatrakten Quartiersnutzungen. Sie werden vornehmlich von Seite der Nonnenholzstrasse erschlossen und bilden sowohl baulich wie programmatisch ein Gelenk zwischen gewachsenem und neuem Quartier. In des weiteren Cluster, eingebettet in die Grüne Lunge, werden zusätzlich diverse quartiersbezogene Gemeinschaftsbildende Räume angeboten.

Freiraumkonzept

Wiesepark, Otterbach + umgebende Waldlandschaft verzahnen sich mit dem Quartier

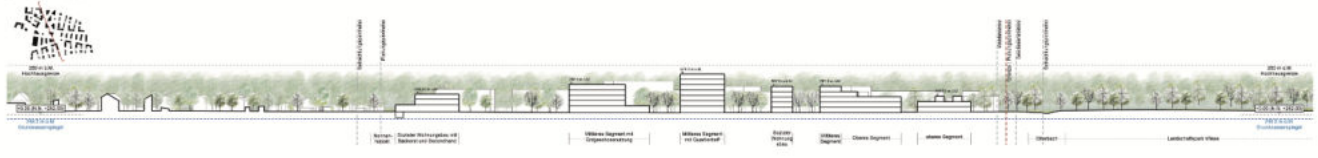
Freiraum mit Dachaufsicht | M 1:1000



Schnitt | M 1:1000



Schnitt | M 1:1000



Eco-Korridor | M 1:3500



Der Eco-Korridor verbindet das Quartier mit der umliegenden Waldlandschaft und bietet eine grüne Verbindung für Tiere und Pflanzen sowie hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Der Wald dehnt sich in Nord-Süd-Richtung durch das Quartier aus und verbindet großräumig Richtung Otterbach und Wiesepark. Gemeinschaftszugänge befinden sich weitestgehend in bzw. an diesen Bereich angelegt in Teilen der Erdgeschoss. Die großräumige Verbindung und Parkaktivierung vernetzt mit Otterbach Nord sowie dem umgebenden Landschaftsraum und verbindet Quartiersterne mit umgebenden Freiräumen.

Grenzkorridor und Aktivitätskorridor | M 1:3500



Die seitlichen Anschlüsse an die bestehende Grenzbauweise zur Baslerstrasse als auch zum stützgelegten Bahngelände östlich des Areals erfolgen mittels Grenzkorridors bzw. Aktivitätskorridors auf dem Gleisdamm, die jeweils qualifiziert und aktiviert werden. Der Grenzkorridor formt ein Filterband aus Retentionsflächen und bietet Raum für Bewegung, Spiel sowie Besucherstellplätze und bildet einen natürlichen Puffer Richtung Vollzugsanstalt und Asylzentrum, die für beide Seiten eine Attraktivierung bietet. Die bestehenden Bahntrasse als übergeordnete Verbindung zwischen neuem Stadtquartier und Umgebung.

Landwirtschaftsband mit Nutz- und Gemeinschaftsgärten | M 1:3500



Die Querspanne Ost-West nimmt die Agrar- und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen auf. Die vorhandene Öffnung des Waldes entlang der Bahnlinie, schafft ein "Fenster" Richtung Quartier, welches mit den Themen Leben in der Gemeinschaft und Gemeinschaftsgärten belegt wird. Die gemeinschaftlichen Wohngegenden in diesem Bereich beinhalten neben gemeinsamem gärtnerischen auch die Themen Nahrungsmittelproduktion am Standort, die auch gemeinsam mit dem angrenzenden Bauernhof und seiner Gewächshausproduktion Synergien bilden sollen und können.

Otterbach - Wassermanagement | M 1:3500



Der Otterbach ist für das Quartier von vorrangiger Bedeutung - von hier aus als auch in umgekehrter Richtung erweitert sich ein Wasserrückhaltegestern für die gesamte Nachbarschaft. Diese sogenannte Grün-Blau-Infrastruktur erfüllt sowohl technische wie klimatische Funktionen und bietet parallel hierzu Freiräume und Freizeitmöglichkeiten und trägt somit maßgeblich für ein gesundes Stadtklima sowie attraktive Aufenthaltsqualität bei.

Städtebauliche Struktur

Unterschiedliche Character Areas und Identitäten bilden mit Otterbach Nord eine Einheit

Strukturplan | M 1:1000



Kennwerttabelle

Indikator	Phase 1A	Phase 1B	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Total
Fläche (m²)	11951	10996	20795	20772	20772	106485
Strassen (m²)	1075	0	308	21	1327	2811
Weg (m²)	4521	390	7972	3904	4278	20965
Platz (m²)	4413	2027	9479	4477	7441	23837
Grundstücksfläche (m²)	11592	3076	28196	24225	25561	127650
Grundfläche (m²)	6145	2403	10402	7813	8181	25944
GRZ	1.8	2.5	1.8	1.3	1.1	1.8
GRZ	0.5	0.8	0.4	0.3	0.3	0.4
Wohnfläche (m²)	404	185	880	776	724	3229
Wohnfläche (m²)	5	977	10264	0	0	11241
Grundfläche (m²)	4385	429	1148	0	1338	5912
Gewerbe (m²)	2383	5432	0	0	0	8795
Wohnfläche (m²)	357	21	1083	810	615	3186
geford. Wohnfläche (m²)	5659	0	10979	8738	1403	21134
Wohnfläche (m²)	5424	724	1981	1783	8784	20896
Wohnfläche (m²)	1116	0	1116	10491	14722	28410
Total (m²)	12403	724	32004	21764	20711	87612
Total (m²)	20612	9504	43981	28332	28241	136210
Wohnfläche	116	7	701	804	298	1926
Wohnfläche	281	16	701	702	679	2379

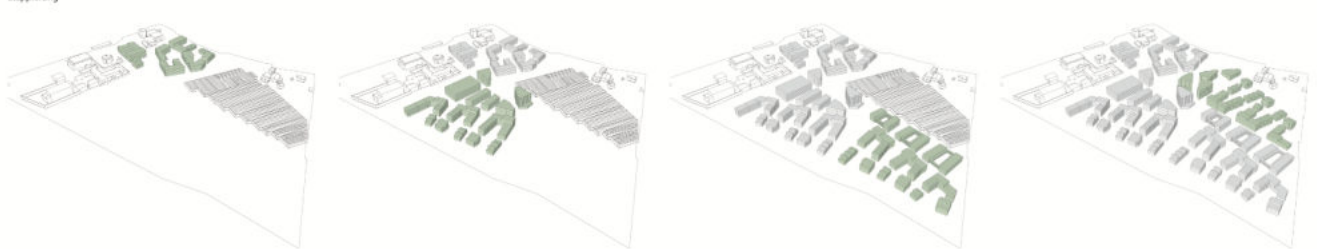
Freiräume auf Baufeldern

Gemeinschaftsflächen	2338 m²	42%
private Gärten	3155 m²	58%
Total	5493 m²	

Städtebauliches Regiewerk | M 1:2000



Etapplierung



ETAPPE 1A + ETAPPE 1B

GRZ: 1.9

43% geförd. Wohnungsbau

49% mittleres Segment

9% o. Zielgruppenbindung

GRZ: 0.6

49% Wohnen

18% Dienstleistung

33% Gewerbe

ETAPPE 2

GRZ: 1.6

34% geförd. Wohnungsbau

31% mittleres Segment

35% o. Zielgruppenbindung

GRZ: 0.4

95% Wohnen

5% Dienstleistung

0% Gewerbe

ETAPPE 3

GRZ: 1.1

33% geförd. Wohnungsbau

23% mittleres Segment

44% o. Zielgruppenbindung

GRZ: 0.3

100% Wohnen

0% Dienstleistung

0% Gewerbe

ETAPPE 4

GRZ: 1.1

33% geförd. Wohnungsbau

32% mittleres Segment

35% o. Zielgruppenbindung

GRZ: 0.3

95% Wohnen

5% Dienstleistung

0% Gewerbe

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND HÖHENENTWICKLUNG

Die Bebauung ist im Zentrum des neuen Stadtteils am höchsten und nimmt rückschrittlich zu den Rändern hin ab. Nach Norden zur bewachsenen kleinteiligen Bebauung Otterbach Nord sowie zu den weiteren Rändern als Reaktion und Verzahnung mit den angrenzenden Grünräumen sowie kleinteiligen und kleinschaligeren gewachsenen Strukturen, territorialisieren sich die Gebäude und bilden grosszügige Dachterrassen. Diese Höhenmodulationen erlauben einem Grossteil der Wohnungen Sichtbeziehungen in die jeweils vorgelagerten Freiräume.

An besonders prägenden Orten im Stadtraum sind Akzente durch höhere Gebäude möglich. Diese sind gut sichtbar Orientierungspunkte und markieren spezielle städtebauliche Situationen. Diese Akzente können öffentlichkeitswirksame Funktionen aufnehmen und sind im Erdgeschoss mit publikumsattraktiven Quartiersnutzungen sowie quartiersübergreifenden Nutzungen belegt. Den Gebäudeprofilen liegen einfache Prinzipien zugrunde. Durchgehende Wohnungen zwischen 12 und 14m Tiefe hauptsächlich Ost-West orientiert bieten optimale Belichtung und Belüftung. Die Gebäude reagieren typologisch auf Lärm und Orientierung zur Sonne.

Das Wohnungsgesamt ist vielfältig. Unterschiedliche Grössen, Lagen und Typologien fördern die soziale Durchmischung. Die Adressbildung findet sich an den Hauptwegen und weitgehend an den Rändern der jeweiligen Quartiere und Wohnhöfe. Hierdurch entsteht eine klare Differenzierung zwischen öffentlichen, halb-öffentlichen bzw. privaten Bereichen.

Die lateralen Zugewänge der Parkierungsanlagen führen zum zentralen Loop, der bei Bedarf befahren werden kann.

Im Bereich des Loops werden Gemeinschaftstypologien angeboten, deren Erschliessung sich um eine gemeinsamen Erschliessungshof organisiert, in welchem Begrünung Austausch stattfindet.

Das Dörfli, Verbund des Quartiers an den Nonnenholzstrasse, arrangiert L- bzw. U-förmige Typologien jeweils um kleine Hof- und Platzsituationen, die gemeinsam eine zentralen Quartiersplatz bilden. In dieser ersten Etappe werden die wesentlichen Service- und Versorgungsnutzungen versorgt, um von Beginn an den wesentlichen alltäglichen Bedarf decken zu können.

Die einzelnen Baukörperstaffelung jeweils in der Höhe, um zur Nonnenholzstrasse den Dialog mit dem gewachsenen Quartier zu suchen, zur Badstrasse eine Lärmbauung zu formen und Richtung Süden langsam die Höhe zu steigern. Die Bauvolumen sind so platziert, dass auch in diesem Bereich ein grosser Prozentsatz an Wohnen realisiert werden kann. Der ruhende Verkehr wird unter den Gebäudevolumen untergebracht und erlaubt substantielle Baumfunktions- und Versickerungskoeffizient im Zentrum.

In Etappe 1 kann parallel oder unabhängig von Etappe 1a die Parzelle auf Schweizer Grund realisiert werden (1b). Hier eine Hotelnutzung vorgeschlagen, welche gemeinsam mit einer Stadtvilla ein Ensemble bildet mit den Typologien 'Dörfli' und der bestehenden Villa. Die hier notwendigen Zielplätze werden in einer Einstellhalle im EG organisiert. Ein wesentlicher Aspekt der städtebaulichen Struktur ist eine maximale Ost-Westvernetzung zur Badstrasse, zur Bushaltestelle als auch der Verbindungsschneise Richtung Hafen und Kleinhöfen.

In Etappe 2 werden sowohl erste Stadtvillen, eine Gemeinschaftstypologie, das Parthaus als auch die ersten Wohnhöfe Richtung Lange Erlen realisiert. Die aus unterschiedlichen architektonischen Typen aufgebauten Wohnhöfe zur Lange Erlen 'umarmen' einen grosszügigen Innenhof, der die Ausserraumqualitäten des vorgelagerten Freiraums ins sie hineinzieht. Typologien und Höhenstaffelung erlauben allen Wohnheiten einen adäquaten Ausblick zu diesem vorgelagerten Grünraum.

In Etappe 3 werden die Gemeinschaftstypologien zum Gewächshaus realisiert, mit Einstellhalle oberhalb des Grundwasserpiegels im UG, die über Patios natürlich belüftet und belichtet wird, sowie der zweite Teil der Wohnhöfe zur Lange Erlen.

Sollte die Nutzung des Gewächshauses langfristig abgelehnt werden kann Etappe 4 umgesetzt werden. Weitere Wohnhöfe sowie ein Ensemble aus kompakten Stadtvillen integrieren die Bestandsgebäude und vermitteln so den umliegenden Wohnknoten.

Jede Etappe ist so konzipiert, dass sie in sich eine Einheit formt und jeweils eine gesunde typologische als auch Bauwerkdurchmischung beinhaltet.

A horizontal number line with vertical tick marks at intervals of 1, labeled from 0 to 10. The tick mark for the number 5 is shaded with a solid black rectangle.

Architectural site plan of the 'Parken' development in M 1:1000 scale. The plan shows five development stages: Stage 1A (top left), Stage 1B (bottom left), Stage 2 (center), Stage 3 (bottom right), and Stage 4 (top right). A legend in the top right corner defines symbols for parking spaces, building footprints, green spaces, roads, and water features. A north arrow and scale bar are located in the bottom right corner.

Legend:

- Einzelplatz
- Außenparkplätze
- Grünfläche
- Grün
- Wasser und Fließgewässer
- Einzelbaufläche

Stages:

- Stappe 1A: 1. Bauabschnitt (2.2.2014) 2. Bauabschnitt (2.2.2014) 3. Bauabschnitt (2.2.2014)
- Stappe 1B: 1. Bauabschnitt (2.2.2014) 2. Bauabschnitt (2.2.2014) 3. Bauabschnitt (2.2.2014)
- Stappe 2: 1. Bauabschnitt (2.2.2014) 2. Bauabschnitt (2.2.2014) 3. Bauabschnitt (2.2.2014)
- Stappe 3: 1. Bauabschnitt (2.2.2014) 2. Bauabschnitt (2.2.2014) 3. Bauabschnitt (2.2.2014)
- Stappe 4: 1. Bauabschnitt (2.2.2014) 2. Bauabschnitt (2.2.2014) 3. Bauabschnitt (2.2.2014)

Other labels: Parken, Grünfläche, Grün, Wasser und Fließgewässer, Einzelbaufläche.

[illegible]

Nutzungen - Endgeschoß | M 1:3500

Legende:

- Handelsgeschäfte
- Gastronomie
- Hotels
- Sportanlagen
- Freizeit

Utnutzung Tief- bzw. Hochgaragen isometrisch | M 1:1500

Phase I

Phase II

Um ein nahezu autofreies Quartier gewährleisten zu können, sind die Parkungsanlagen an den Rändern organisiert. Hier werden zwei bzw. in der letzten, vierten Etage eine dritte, falls notwendig unterirdische Parkungsanlage, oberhalb des Grundwasserspiegels organisiert. Im Westen, direkt angrenzend an den Grand-Korridor wird eine Hochgarage geplant, die im Erdgeschoss zusätzlich eine Velostation/Werkstatt anbietet.

Die gesetzlichen Parkierungsanforderungen sind nachgewiesen unter Anwendung der möglichen Reduktionen durch Maximierung der Velostellplätze. Im Sinne einer langfristigen zukunftsfähigen Mobilität sind die geplanten unterirdischen Stellplätze zu großen Teilen durch das Einschneiden von weiteren Tiefhöfen, die oberirdische Parkungsanlage durch Teilrückbau komplett unnutzbar.

In den oberen Geschossen befinden sich weitestgehend Wohnnutzungen. Entlang der Baslerstrasse, werden Büronutzungen angeordnet welche im Profilbereich technisch belüftet werden können. Diese Kopfbauten und das Parkhaus schirmen die neuen Wohngebäude von der Lärmquelle ab. Die Gebäude gegenüber der Vollzugsanstalt sind mit Loggien versehen, so dass bei einer Überschreitung der Grenzwerte um max 3 dB die Zimmer über diese Loggien gelüftet werden können.

Wir betrachten die städtebauliche Entwicklung von Otterbach-Süd als typologische Gemeinschaft von unterschiedlichen nachhaltigen Gebäudelösungen. Vernetzt durch ein in Etappen realisierbares Multi-Energy-Grid ermöglicht diese Perspektive eine nachhaltige, auf die Zukunft gerichtete Realisierung einer differenzierten Entwicklung einzelner Gebäude/Bereiche hinzu einem Areal mit minimalem ökologischem Fußabdruck ohne Einschränkungen des individuellen Gebäudecharakters ist Prämissen des Konzeptes.

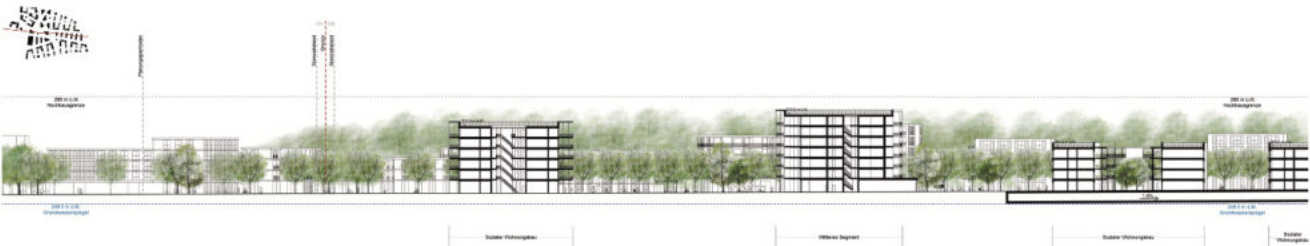
Wohnen im Grünen

Draussen im Grünen - und doch mittendrin!

Vertiefungsbereich Erdgeschoss | M 1:500



Schnitt | M 1:500



Strassenprofile | M 1:1000



KCAP Architects&Planners • CLARC Architekten • WESTPOL • IBV • GARTENMANN • ENERGY-GROUP

WEIL AM RHEIN, Areal Otterbach Süd. Studienauftrag

Architektur | Typologien

Typologien reagieren spezifisch auf ihren Kontext

Rendering Innenraum



WOHNEN AM PARK

Zu Otterbach und Wiespark öffnen sich aufgetrochene und in der Höhe differenzierte Wohnhoftypologien grosszügig zum vorgelagerten Grünraum und lassen die Landschaft und das Wasser sozusagen in die Baufelder fliessen. Dabei entstehen automatisch spannende und qualitätsvolle Zwischenräume. Sie eignen sich für private als auch gemeinschaftlich genutzte Gärten, kleine, versetzt durchgehende in Querschnitt erlaubende eine Sekundärdurchwegung für Bewohner und steigern die Permeabilität als auch Typologievielfalt.

WOHNEN IN DER GEMEINSCHAFT

Diese Bauvorgehensweise eignet sich besonders für den sozialen Förderweg. Die sehr stark an gemeinschaftlichen Prinzipien angelegte Typologie übernimmt die Themen der Landwirtschaft und lokalen Food-Produktion, Gemeinschaft, Sharing, nachhaltiges Wirtschaften sind wesentliche Bestandteile des sozialen Miteinanders und stehen hier im Vordergrund. Idee ist, bis zur Realisierung der Etappe 4, das Gemeinschaftshaus, sowie langfristig den Bauernhof ins Konzept zu integrieren.

WOHNEN IM ECO-KORRIDOR IM ZENTRUM DES QUARTIERS

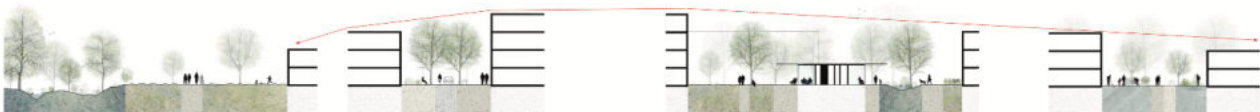
Im Zentrum und Herz des neuen Quartiers bilden verdichtete Punktbauten in Form von 6 Spännern ein Ensemble. Diese höheren Häuser generieren durch ihren dreieckigen Footprints sowie durch ihre Position zueinander ein Ensemble und gewähren vielfältige Ausblicke ins Grüne.

Teilweise bilden sie einen erweiterten Sockelbereich, welcher Gemeinschaftsfunktionen beherbergt, die ihre zentrale Lage betonen. Hierin befinden sich z.B. ein Quartierzentrum welches für Kindergeburtstage und andere Anlässe gemietet werden kann oder einen Yogaraum mit einem Quartier SPA.

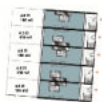
WOHNEN IM 'DÖRFLE'

An der Nahtstelle zwischen Otterbach Nord wird der Übergang zum bestehenden Quartier sanft mit 2-3 geschossigen Bauten aufgenommen und die Höhenentwicklung verdichtet sich langsam, in Abstufungen nach Innen zum Zentrum des sogenannten 'Dörfle'.

Die neuen Dichten und Körnungen gehen infolge dieser Staffelung einen selbstverständlichen Dialog mit den Höhen der Bestandsbauten von Otterbach Nord ein. Die grosszügigen Freiräume im neuen Quartier erlauben eine Differenzierung und Verdichtung nach Innen.



Reihenhäuser



Das Gemeinschaftshaus



Bijoux



Vertikale Gartencity



Eine behutsame Abstaffelung und Auflösung der Volumen als auch Höhen am Übergang zu Otterbach und Wiespark, erlaubt grosszügige Hof- und Terrassensituationen und gewährt auch den Bewohnern in der zweiten Reihe Durchblicke und Ausblicke.

Stadtvielfalt sowie Reihenhäuser bieten unterschiedliche Angebote und Formen von verdichteten Einfamilienhausausprägungen, mit Privatgärten, grosszügigen Dachterrassen aber auch sich zum Park hin öffnenden grosszügigen gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen.

Die absolut flexible Typologie der Wohnungen wird auf kein bestimmtes Marktsegment ausgerichtet sondern kann nach Bedarf auf alle Marktbedarfsänderungen reagieren. Das Herz jeder Einheit bildet die gemeinschaftlich genutzte Fläche des Laubgangs. Dieser ist durch Lufträume zwischen den Wohnungseingängen von der Eingangsfaszade abgelöst und bietet hierdurch eine gewisse Distanzzone zu den direkt hieran angrenzenden Räumen. Auf jedem Geschoss werden Schlafzimmer angelegt, die zusätzlich dazugemietet werden können.

Eine kostengünstige, effiziente und modulare Bauweise erlaubt eine wirtschaftliche Erschließung. Die Tragstruktur sowie die Decken werden in konventioneller (Passivbauweise) ausgeführt. Gedämmte Holzelemente bieten eine wohltuende und warme Haptik und den psychologischen Wohlfühl Effekt von „Well Being“. Die Laubgänge als Herz des Gebäudes werden mit Pflanzen flankiert.

Hier wird die Thematik der verdichteten Stadtvillen verfolgt. Der Typus erlaubt es über einen gemeinsamen Kern hocheffizient sehr viele Einheiten zu erschliessen. Gleichzeitig bietet er aufgrund der Trapezform, die Möglichkeit der Verdichtung unter Gewährleistung hoher Aussichts-, Aussenraumbegriffs- als auch Belüftungsqualitäten.

Durch die Komposition der Stadtvillen entsteht im Zentrum des neuen Quartiers, trotz des Solitärcharakters der Einzeile ein zusammenhängendes Ensemble, welches zwischen den umliegenden Wohnclustern vermittelt. So können Vorteile des individuellen Wohnens einer Stadtvilla, mit dem sozialen Zusammenhalt einer Siedlungsstruktur verbunden werden.

Zwei Treppenhäuser erschliessen ein heterogenes Haus, welches eine grosse Wohnungsvielfalt anbietet.

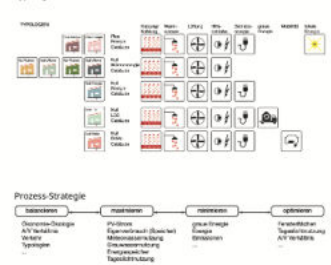
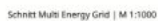
Die Urbanität wird nach dem Zwiebelprinzip bis in die Wohnung geholt. Über das Erdgeschoss bis hinauf in die Laubgänge trifft man die „erweiterte Familie“.

Über den gemeinsame Treppenkern gelangt man auf den Laubgang welcher als „jardin vertical“ fungiert. Die begrünten Laubgänge dienen zum einen als Einsichtschutz und bieten gleichzeitig Sonnenschutz.

Die Wohnungen im Kopfbau sind über Eck angeordnet und bieten über die abgestufte Fassade Möglichkeiten für seitliche Belüftung bzw. Querlüftung.

--	--	--	--	--	--	--	--

Winddiagramm und Wassermanagement | M 1:1000



Der Baumbestand wird entsprechend der Thematik der einzelnen Freiraumbänder gewählt. Baumart wie Stellung sind urbaner, naturnaher etc. und unterstützen hierdurch die räumliche Differenzierung sowie Atmosphäre der jeweiligen Raumkategorien und trägt mit zur Orientierung bei.