



Sanierung und Verdichtung Wohnüberbauung Apfhalter, MuttENZ – Studienauftrag auf Einladung

Bericht des Beurteilungsgremiums



PLANAR

Impressum

Auftraggeberin

Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS), vertreten durch:

Immobilien Basel-Stadt (IBS)

Fischmarkt 10

Postfach

4001 Basel

Verfahrensbegleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73

8055 Zürich

Inhalt

Vorwort	
1 Ausgangslage	5
1.1 Ausgangslage und Ziele	5
1.2 Workshop-Verfahren	7
2 Projekt- und Betrachtungsperimeter	8
3 Leitsätze der Entwicklung	9
4 Aufgabenstellung und Raumprogramm	10
4.1 Nachhaltigkeit der Entwicklung	10
4.2 Allgemeine Anforderungen	12
4.3 Sanierung und Verdichtung Bestand	13
4.4 Ersatzneubauten / ergänzende Neubauten	15
4.5 Umgebungsgestaltung	15
5 Bestimmungen zum Verfahren	17
5.1 Auftraggeberin und Organisation	17
5.2 Art des Verfahrens	17
5.3 Beurteilungsgremium und Experten	17
5.4 Teilnahmeberechtigung	17
5.5 Beurteilungskriterien	18
6 Ablauf des Verfahrens	19
6.1 Versand der Unterlagen	19
6.2 Begehung	19
6.3 Fragenbeantwortung	19
6.4 Zwischenbesprechung	19
6.5 Abgabe der Studiendossiers	19
6.6 Vorprüfung	19
7 Beurteilung	20
8 Würdigung und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	22
9 Genehmigung	23
9 Projektbeschriebe	24

Vorwort

Die Wohnüberbauung Apfhalter stammt aus den Siebzigerjahren und muss in den kommenden Jahren saniert werden. Die Gebäude wurden in einer Zeit erstellt, als die Schweiz mit 6 Millionen noch rund einen Drittel weniger Einwohner hatte als heute. Entsprechend erscheint die bauliche Dichte der Überbauung aus heutiger Sicht tief. Vor diesem Hintergrund hat die Eigentümerin, die Pensionskasse Basel-Stadt, den Entschluss gefasst, die Überbauung im Zuge der bevorstehenden Sanierung wenn möglich auch zu verdichten.

Bereits die ersten Vorbereitungen der Planung haben uns aber gezeigt, dass die heutige Überbauung viele Qualitäten aufweist, die es im Rahmen der Sanierung unbedingt zu bewahren gilt. So sind die Wohnungen mit ihren familienfreundlichen Grundrissen offensichtlich so zeitlos geplant worden, dass sie sich auch heute noch einer grossen Nachfrage erfreuen. Auch der grosszügige, durchgrünte Innenhof ist nach wie vor ein beliebter Ort des Zusammenkommens.

Angesichts der grossen klimapolitischen Herausforderungen war es uns wichtig, eine Vorgehensweise zu wählen, die es erlaubt, einen hohen Anteil der in den Bestandesbauten verbauten grauen Energie zu bewahren. Zudem sollte die Bauphase so etappierbar sein, dass die heutige Bewohnerschaft durch mögliche Umzüge am Ort bleiben kann und nicht verdrängt wird.

Dieser komplexen Aufgabenstellung haben sich fünf engagierte Planungsbüros gestellt. Sie sind ihr mit unterschiedlichen Strategien und Eingriffstiefen entgegengetreten: vom maximalen Erhalt des Bestandes bis hin zu sehr markanter Eingriffstiefe und einem hohen Neubauanteil. Das gewählte Verfahren hat sich angesichts der Komplexität der Aufgabe als ideal erwiesen. In allen Fällen haben sich die Projekte nach der Zwischenbesprechung mit dem Begleitgremium sehr gut weiterentwickelt. Alle vorliegenden Projekte basieren auf einer spannenden Auseinandersetzung mit dem Ort und seinen Qualitäten und haben das Weiterbauen am Bestand als Leitthema.

Letztendlich hat das Projekt der ARGE Nord GmbH Architekten BSA SIA & Anderegg Partner AG aus Basel, META Landschaftsarchitektur GmbH aus Basel sowie Schmidt + Partner Bauingenieure AG aus Basel überzeugt, da es die Balance zwischen den gestellten Ansprüchen am besten meistert. Mit dem punktuellen Abbruch eines einzigen Gebäudeblocks schafft es das Planerteam, bestehende Defizite der Wohnüberbauung zu beheben und die vorhandenen Qualitäten – insbesondere den durchgrünten Innenhof – stark aufzuwerten. Dank der zweigeschossigen Aufstockung von vier bestehenden Wohnblöcken führt das Projekt zudem zu einer massvollen Verdichtung: Es entstehen doppelt so viele Wohnungen wie bisher.

Im Namen der Ausloberin bedanke ich mich bei allen Involvierten und Teams für die intensive Arbeit und die inspirierenden Projektabgaben.

Jonathan Koellreuter, Leiter Portfoliomanagement,
Immobilien Basel-Stadt

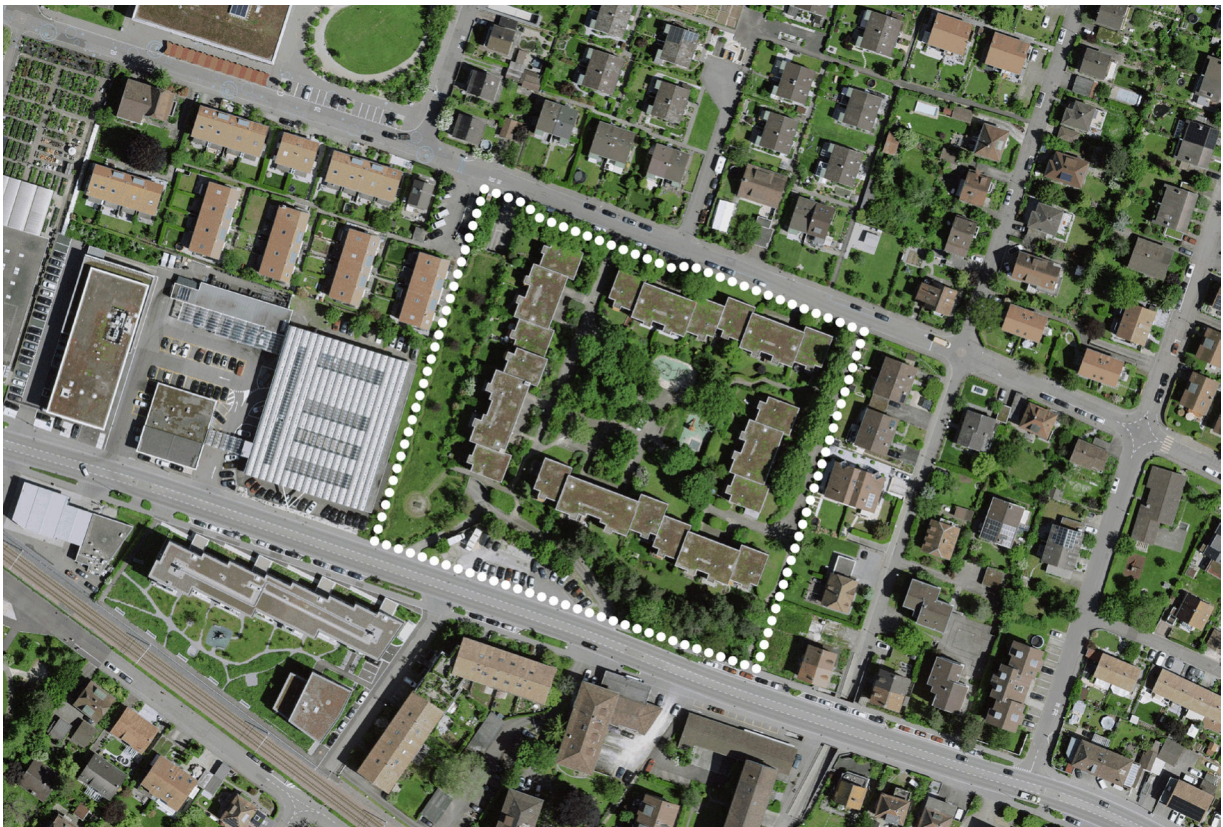
1 Ausgangslage

Die Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS) ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 4896 in Muttenz. Auf dem Areal befindet sich die in den 1970er-Jahren erstellte Wohnüberbauung «Apfhalter». Die bestehenden Wohnbauten entsprechen den heutigen Normen teilweise nicht mehr und sind sanierungsbedürftig. Darüber hinaus weist die Parzelle aus heutigem Gesichtspunkt ein Verdichtungspotenzial auf. Die PKBS beabsichtigt die Siedlung unter Beibehaltung der heutigen Mieterschaft zu sanieren. Gleichzeitig soll das Areal mit An- und/oder Aufbauten sowie sorgfältig gesetzten (Ersatz-)Neubauten gezielt verdichtet werden. Die Schaffung von neuem Wohnraum soll zudem einen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Siedlung leisten. Dem Erhalt und der Stärkung der vorhandenen Qualitäten der Überbauung wird grosse Bedeutung beigemessen. Um die bestmögliche Lösung für die geplante Sanierung und Verdichtung der Wohnsiedlung zu erlangen, führte Immobilien Basel-Stadt (IBS) im Auftrag der PKBS den vorliegenden Studienauftrag mit fünf eingeladenen Planungsteams durch.

1.1 Ausgangslage und Ziele

Die Siedlung «Apfhalter» umfasst acht zweigeschossige und sechs dreigeschossige Wohngebäude (Gartenstrasse 41-67) mit insgesamt 68 Wohnungen sowie eine unterirdische Parkierungsanlage. Die in vier gestaffelte Riegel zusammengebauten Wohngebäude bilden zusammen einen grosszügigen,

begrünzten Innenhof aus, welcher den Bewohnenden als attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsort dient. Das soziale Gefüge in der Siedlung ist gut durchmischt und es liegt ein funktionierendes Quartierleben vor. Für das Grundstück gilt der Quartierplan 44 / QP6 / 0 «Apfhalter» aus dem Jahr 1972.



Wohnüberbauung Apfhalter, Gartenstrasse 41-67 (weiss gepunktete Linie); Quelle Luftbild: GeoView BL, Zugriff: 31.03.2022.

Die Überbauung weist gesamthaft eine überdurchschnittliche Gestaltungsqualität auf, wobei der nicht unterbaute Innenhof mit dem wertvollen Baumbestand und den attraktiven Spiel- und Aufenthaltsbereichen eine besondere Qualität ausmacht. Viele Bauteile der Siedlung stammen jedoch noch aus dem Erstellungsjahr 1972. Entsprechend besteht grosser Sanierungsbedarf. Die Überbauung ist zudem nicht hinderisfrei. Der Zugang zu den Wohnbauten ist nur über Treppen und Schwellen im Aussenraum möglich. Ebenso fehlen Liftanlagen. Auch ist die Erschliessung eher unübersichtlich gelöst, was die Orientierung und die Adressierung der Überbauung erschwert. Darüber hinaus ist die bestehende Ausnützung für heutige Verhältnisse eher gering.

Die Grundeigentümerin plant daher die Wohnüberbauung «Apfhalter» einer Gesamtsanierung zu unterziehen. Die bestehenden Defizite sollen behoben, die Bauten den geltenden Normen angepasst und die Erschliessung geklärt werden. Gleichzeitig wird einer möglichst hohen und sinnvollen Bewahrung des Bestandes eine grosse Bedeutung beigemessen. Die vorhandenen Qualitäten sollen erhalten und gestärkt werden.

Die Sanierung soll zudem als Chance genutzt werden, um durch eine sorgfältig austarierte bauliche Nachverdichtung deutlich mehr Wohnraum auf gleicher Parzellenfläche zu schaffen und das bestehende Wohnangebot zu erweitern. Dabei sind sowohl Ergänzungsbauten und Aufstockungen als auch der gezielte Ersatz von einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen denkbar. Durch die Einführung von öffentlichen Nutzungen an dafür geeigneten Lagen im Erdgeschoss der Neubauten soll das Quartierleben gefördert und belebt werden.

Mit der Sanierung und Verdichtung der Wohnüberbauung «Apfhalter» verfolgt die Grundeigentümerin die nachfolgenden Ziele:

«Die Eigentümerin möchte bei der künftigen Entwicklung ein familienfreundliches Quartier erhalten. Es sollen nach wie vor genügend Familienwohnungen zur Verfügung stehen (zwischen 3 und 5.5 Zimmerwohnungen).

Durch das Beibehalten des Bestandes wird von der Eigentümerschaft angestrebt, dass weiterhin günstiger Wohnraum (für Familien) gehalten werden kann. Durch die Erstellung von neuen und teilweise kleineren Wohneinheiten soll auch im Preissegment eine Durchmischung stattfinden.

Heute befinden sich die niedrigeren Wohnbauten mit den 3- und 4-Zimmerwohnungen im ruhigeren Bereich des Areals bei der Gartenstrasse. Ziel ist es, dass künftig familienfreundliches Wohnen weiterhin eher im ruhigeren Bereich des Areals stattfindet. Dennoch soll eine Durchmischung der Bewohnerschaft stattfinden, so dass ein- bis drei Personenhaushalte oder Wohngemeinschaften ebenso Teil des sozialen Gefüges werden.»

Darüber hinaus ist es der Eigentümerschaft ein grosses Anliegen, dass die heutige Mieterschaft auch zukünftig im Areal bleiben kann (während und nach der Bauzeit). Trotz des absehbaren grossen baulichen Eingriffs sollen die Sanierung und Verdichtung der Siedlung deshalb möglichst in bewohntem Zustand erfolgen. Um eine für alle Betroffenen verträgliche Lösung zu finden, sind die Etappierbarkeit der Bauarbeiten und die Schaffung von allenfalls notwendigen Rochadewohnungen für die bestehende Mieterschaft von Beginn weg mitzudenken.

Um das Sanierungs- und Verdichtungspotenzial vertieft auszuloten und das bestmögliche Projekt für die geplante Sanierung und Verdichtung der Wohnüberbauung Apfhalter zu ermitteln führte Immobilien Basel-Stadt (nachfolgend Auftraggeberin) im Auftrag der PKBS den vorliegenden Studienauftrag auf Einladung mit fünf Planungsteams durch. Die Durchführung des Studienauftrages erfolgte unter Einbezug der Einwohnergemeinde Muttenz.

Die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie dient anschliessend als Grundlage für die Projektierung und Realisierung des Projekts. Der heute rechtskräftige Quartierplan «Apfhalter» lässt die angestrebte Entwicklung bezüglich Art und Mass der Nutzung nicht zu. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt dient daher ebenfalls als Grundlage für die Anpassung der bau- und zonenrechtlichen Vorschriften sowie für die Realisierung der Neubauten.

1.2 Workshop-Verfahren

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

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

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

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

3 Leitsätze der Entwicklung

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

Vision St. Jakob-Strasse

Ausgehend von den Erkenntnissen des Workshop-Verfahrens wurde die folgende Vision zur St. Jakob-Strasse im Sinne eines langfristigen Zielbildes formuliert.

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

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

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

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

Leitsätze der Entwicklung

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

Leitsatz 1: Zwei Schichten – zwei Welten

Leitsatz 2: Rhythmus an der St. Jakob-Strasse

Leitsatz 3: Hohe Häuser schaffen Freiraum an der Strasse

Leitsatz 4: Breite Vorzonen auf öffentlich-privatem Grund

Leitsatz 5: Längs und quer durch die Stadt

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

Die beschriebenen Leitsätze und formulierten Ziele und Anforderungen waren im Rahmen der Entwurfsarbeit innerhalb des Projektperimeters bestmöglich umzusetzen. Es war im Entwurf aufzuzeigen, wie mit dem Projekt ein Beitrag zur Umsetzung der Leitsätze geleistet werden kann.

4 Aufgabenstellung und Raumprogramm

Ziel des Studienauftrags war die Erarbeitung städtebaulich, freiräumlich und architektonisch hochstehender Projekte für die geplante Sanierung und Verdichtung der Wohnüberbauung Apfhalter in Muttenz. Die Aufgabe im Studienauftrag umfasste daher im Wesentlichen drei Aufgaben, welche integral zu bearbeiten waren: die Erarbeitung eines konkreten Projektvorschlags für die Anpassung und Verdichtung des erhaltenen Bestandes z.B. mittels Anbau und/oder Aufstockung, die gezielte Nachverdichtung der Siedlung mit sorgfältig gesetzten (Ersatz-)Neubauten und die Erarbeitung eines Vorschlags für die Weiterentwicklung der Freiräume im Zusammenspiel mit der geplanten Sanierung und Verdichtung. Zentraler Bestandteil der Aufgabenstellung war dabei die Abwägung, inwiefern eine Nachverdichtung ohne Rückbau möglich ist und zu welchem Mass die Erstellung von (Ersatz-)Neubauten der Lösungsfindung zuträglich sind.

Ausgehend von einer Analyse des Ortes und den übergeordneten Leitsätzen der Entwicklung galt es daher die Entwicklungs- und Verdichtungspotenziale der Siedlung vertieft auszuloten und im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzepts aufzuzeigen, welches bis zur Schlussabgabe zu einer konkreten Projektstudie weiterzubearbeiten und zu vertiefen war.

4.1 Nachhaltigkeit der Entwicklung

Die mit der Entwicklung verfolgten Ziele umfassen alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft). Neben der Verbesserung der energetischen Aspekte, soll auf der Parzelle durch gezielte Verdichtung in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität deutlich mehr Wohnfläche entstehen und so ein Beitrag zur vorbildlichen Entwicklung nach Innen geleistet werden. Durch eine qualitätsvolle Aufwertung der Gesamtanlage, eine Verbesserung der Zufahrtsituation sowie der gezielten Einführung von Drittnutzungen an dafür geeigneten Lagen in den Erdgeschoss sollen auch gesellschaftliche Bedürfnisse berücksichtigt werden.

Die PKBS als Grundeigentümerin formulierte die folgenden Ziele / Visionen für die Entwicklung des Areals, welche wegleitend für die Entwurfsarbeit waren:

Ökologie

- Durch eine bauliche Verdichtung kann mehr Wohnraum auf gleicher Parzellenfläche generiert werden (haushälterischer Umgang mit dem Boden).
- Weitgehender Erhalt von Bestandsgebäuden (Nachhaltiger Umgang mit Ressourcen).
- Minimierung der Betriebsenergie durch die Wahl der Wärmeerzeugung und Erzeugung von Strom mittels Photovoltaik.
- Die Bauherrschaft behält sich vor, die Frage nach einer allfälligen Zertifizierung zu einem späteren Zeitpunkt zu klären.
- Ziel graue Energie: Emissionen aus nichterneuerbaren Primärenergien in Gebäudekonstruktion und technischen Anlagen reduzieren; das Ergebnis der Bilanzierung mittels Tool fließt in die Bewertung mit ein.
- Bestehende qualitativ hochstehende Grünräume, Begegnungsflächen und Spielflächen sind so weit als möglich zu erhalten und zu optimieren (Hitzeanpassung, Biodiversität).
- Sparsamer Umgang mit Wasser (Regenwasserversickerung, Regenwassernutzung).

Ökonomie

- Durch die Sanierung und Verdichtung der Wohnsiedlung soll das Anlagevolumen am Standort in Übereinstimmung mit der hohen Wohnungsnachfrage in Muttenz erhöht werden, wobei bestehender qualitätsvoller Wohnraum so weit als sinnvoll und im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts möglich, bewahrt werden soll.
- Wirtschaftlichkeit im Sinne von flächeneffizienten Grundrissen, einem guten Verhältnis von HNF zu BGF, tiefe Erstellungskosten sowie lange Lebensdauer von Bauteilen. Durch eine kostengünstige Erstellung soll die Grundlage für preisgünstiges Wohnen geschaffen werden.

Gesellschaft

- Die Erschliessungssituation für den motorisierten Individualverkehr ist zu optimieren; der Fuss- und Veloverkehr ist zu priorisieren.
- Durch den Einbezug der Frei- und Strassenräume und das Einführen von öffentlichen Erdgeschossnutzungen an dafür geeigneten Lagen soll der Freiraum attraktiver und belebter werden.
- Die überdurchschnittliche Gestaltungsqualität des Aussenraums und der bestehenden Gebäude soll bestmöglich bewahrt werden. Es sollen Aufenthaltsbereiche für verschiedene Nutzergruppen geschaffen werden.
- Die Adressierung der Siedlung und der bestehenden Wohnbauten ist zu klären und die Zugänglichkeit der Aussenanlagen zu verbessern; so soll ein Beitrag an die Kommunikation und Gemeinschaft innerhalb der Siedlung geleistet werden.
- Durch Neubauten und Aufstockungen sollen Rochadewohnungen geschaffen werden, die der heutigen Mieterschaft zugehalten werden können (keine komplette Entmietung); der durchmischte Mietermix soll bestmöglich bewahrt werden.
- Bestehende Mieter können z.B. durch einen Wohnungswechsel in einen barrierefreien/altersgerechten neuen Wohnbau in der Siedlung bleiben.

4.2 Allgemeine Anforderungen

Energetische Anforderungen

Mit dem Projekt soll das von der Gemeinde Muttenz verfolgte Ziel der Dekarbonisierung bis ins Jahr 2050 unterstützt werden. Auf eine energie- und ressourcenschonende Ausführung wurde und die Verwendung von nachhaltigen ökologischen und rezyklierbaren Baumaterialien wurde daher grosser Wert gelegt. Im Rahmen des Studienauftrags war aufzuzeigen, wie durch die Optimierung der Konstruktion und eine bewusste Materialwahl eine Reduktion der grauen Energie, der Treibhausgase und der Umweltbelastung möglich ist.

Wirtschaftlichkeit

Die Kosten für die Aufstockungen und Neubau(ten) müssen in einem angemessenen Verhältnis zum Mehrnutzen stehen. Entsprechend hatte die Wirtschaftlichkeit für die Auftraggeberin im gesamten Entwicklungsprozess ein grosses Gewicht. Von den Teilnehmenden wurden Lösungen erwartet, welche bezüglich Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten attraktiv sind. Zweckmässige, bewährte und langlebige Lösungen sowie einfache Detaillösungen wurden bevorzugt. Bei der Wahl der Materialien war grosser Wert auf eine hohe Beanspruchungsresistenz, tiefe Unterhaltskosten und lange Lebensdauer zu legen.

Erschliessung / Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr soll auch künftig über die bestehenden Anschlüsse an der St. Jakob-Strasse und der Gartenstrasse erfolgen. Optimierungen der Zufahrten im Zusammenspiel mit den Neubauten waren möglich, die bestehende Tiefgarage sollte jedoch erhalten und weiterhin genutzt werden. Allfällige Erweiterungen der Tiefgarage aufgrund der erzielten Mehrausnutzung waren im Verfahren aufzuzeigen.

Etappierbarkeit

Die Bauarbeiten sollen so weit als möglich in bewohntem Zustand erfolgen. Die Etappierbarkeit der Bauarbeiten und die Bereitstellung von Rochadewohnungen für die bestehende Mieterschaft waren bereits bei der Entwurfsarbeit mitzudenken. Im Rahmen des Studienauftrags wurden konkrete Lösungsvorschläge für die Etappierung der Bauarbeiten (inkl. Rochadeflächen) erwartet.

Wohnangebot und soziale Durchmischung

Über die gesamte Siedlung ist ein ausgewogenes Wohnungsangebot erwünscht, welches Wohnraum für Menschen aus unterschiedlichen Lebenswelten bietet und zu einem durchmischten und angenehmen Zusammenleben innerhalb der Siedlung und im Quartier führt. Für die Bauherrschaft kam ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnprodukten in Frage, welches u.a. Wohngemeinschaften als auch Familienwohnungen und/oder Studiowohnen umfassen kann. Das genaue Wohnungsangebot war durch die Teams projektspezifisch zu bestimmen und aufzuzeigen.

Ausgehend von der Zielsetzung eines ausgewogenen Wohnungsangebots und eines durchmischten Zusammenlebens wurde von den Teilnehmenden eine vertiefte Auseinandersetzung mit sozialräumlichen Fragestellungen erwartet. Die Teams hatten aufzuzeigen, wie und wo die Durchmischung erfolgreich stattfinden kann.

4.3 Sanierung und Verdichtung Bestand

Die ursprüngliche Siedlung Apfhalter umfasst insgesamt vierzehn zusammengebaute Mehrfamilienhäuser. Jeweils zwei Gebäude bilden zusammen einen Wohnblock. Typologisch wiederholen sich zwei ähnliche Grundtypologien mit durchgehenden Grundrissen auf Split-Levels. Die Eingangsbereiche liegen mittig in den Blöcken und befinden sich etwas unter Terrain.

An-/Aufbauten

Im Rahmen des Studienauftrags waren die Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Bestandes zu untersuchen und aufzuzeigen. Mit qualitätsvollen An- und/oder Aufbauten sollte bei ungefähr gleichbleibendem Fussabdruck deutlich mehr Wohnraum generiert werden. Der dadurch entstehende neue Wohnraum sollte den Wohnungsmix der bestehenden Bauten sinnvoll ergänzen. Denkbar waren 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, wobei die Wahl der Wohnungs- und Zimmergrößen zu beschreiben und begründen war.

Optimierung Erschliessung und hindernisfreies Bauen

Im Zusammenhang mit der Verdichtung war die Orientierung innerhalb der Siedlung und die Adressierung der Bauten zu verbessern. Die Erschliessung der erhaltenen Gebäude war zu optimieren und entsprechend den Anforderungen an hindernisfreies Bauen neu zu gestalten. Die bestehenden Gebäude waren entsprechend so weit als sinnvoll und verhältnismässig mit Liften auszustatten. Allenfalls erforderliche Anpassungen am Grundrisslayout zur Gewährleistung der behindertengerechten Gestaltung waren grob aufzuzeigen.

Erhalt und Optimierung Wohnraum

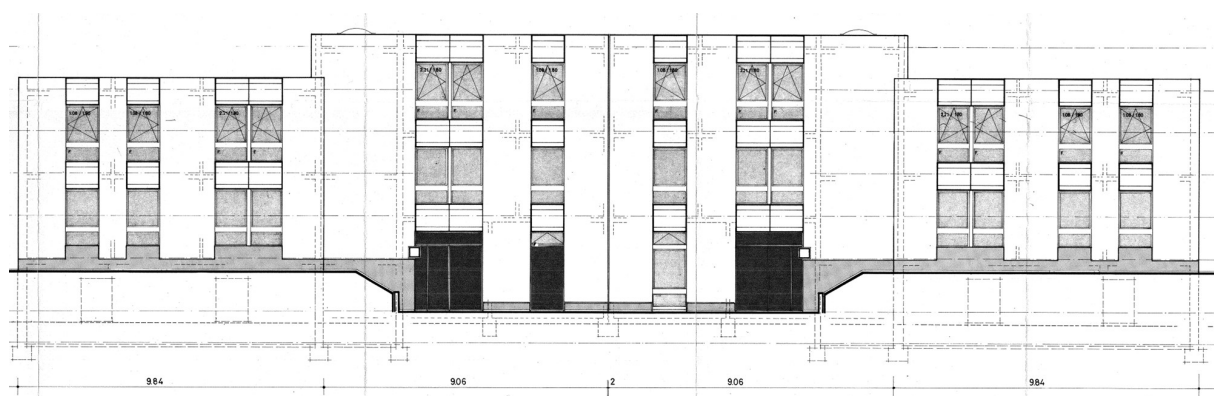
Die Wohnungen der bestehenden Gebäude sind grösstenteils marktkonform. Entsprechend sollte ausreichend und qualitativ guter Wohnraum (insb. grössere Familienwohnungen) bewahrt werden. Bestehende Werte sollten im Sinne der Suffizienz erhalten bleiben, ohne dabei die gewünschte Verdichtung zu verhindern. Einzelne Optimierungen und Anpassungen an den Grundrissen waren möglich, aber so gering als möglich zu halten. Zudem war eine Lösung für die Erweiterung der privaten Aussenräume (Terrassen / Balkone) vorzuschlagen.

Tragkonstruktion / Statik

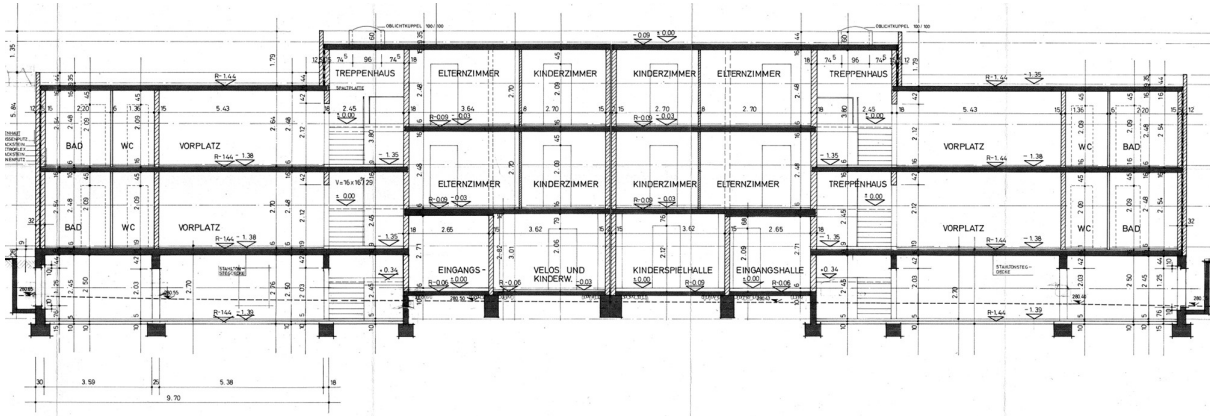
Erwartet wurden hinsichtlich Tragkonstruktion und Statik realisierbare Vorschläge für die Verdichtung des Bestandes. Allenfalls erforderliche Ertüchtigungsmassnahmen und Massnahmen am Tragwerk/Fundation waren aufzuzeigen.

Energetische Sanierung

Die bestehenden Bauten sollen den aktuellen energetischen Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz und -erzeugung angepasst werden. Dazu ist eine Sanierung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Kellerdecke, Ersatz von Fenstern und Türen) erforderlich. Die fossilen Heizungen sollen durch eine Lösung mit 100% erneuerbaren Energieträgern ersetzt werden. Im Studienauftrag waren die Sanierungsmassnahmen an Dachhaut, Fassade und Kellerdecke des Bestandes aufzuzeigen. Auf den Dächern waren PV-Anlagen für die Stromproduktion vorzusehen.



Ansicht Eingangsfassade eines 3-geschossigen Wohnblocks, Burckhardt Architekten, 1972.



Längsschnitt eines 3-geschossigen Wohnblocks, Burckhardt Architekten, 1972.



Modell der bestehenden Wohnüberbauung Apfhalter mit vier dreigeschossigen Wohnblöcken (Nr. 1-4) und vier viergeschossigen Wohnblöcken (Nr. 5-7); (Quelle: Schnetzer Puskas Ingenieure AG, 2022).

4.4 Ersatzneubauten und ergänzende Neubauten

Zur optimalen Ausnutzung des Grundstücks waren neben Aufstockungen Ersatzneubauten oder ergänzenden Neubauten denkbar. Im Verfahren war aufzuzeigen, wie diese den Bestand optimal ergänzen. Sie sollten zusammen mit dem erhaltenen und nachverdichteten Bestand ein gesamthaft stimmiges Ensemble bilden. Dabei sollten der Charakter und die Qualitäten der Siedlung bestmöglich gewahrt und weiterentwickelt und vorhandene Defizite behoben werden. Eine Überbauung des Innenhofs war klar nicht erwünscht.

Nutzungen

Der Schwerpunkt der Nutzung in den Neubauten sollte ebenfalls auf dem Wohnen liegen. In Abhängigkeit der Lage waren in den Erdgeschossen entlang der St. Jakob-Strasse punktuell öffentliche und quartierdienliche Nutzungen denkbar (bspw. Café, Co-Working, Quartierzentrum, Nahversorger).

Für allfällige öffentliche Erdgeschossflächen entlang der St. Jakob-Strasse war eine Raumstruktur vorzusehen, welche unterschiedliche Nutzungen zulässt und möglichst flexibel unterteilbar ist.

Wohnangebot / Zielgruppen

Das bestehende Wohnangebot der Siedlung Apfhalter richtet sich mehrheitlich an klassische Familien sowie Personen, welche die Ruhe und das «Wohnen im Grünen» schätzen. Mit den Neubauten kann das Wohnangebot der bestehenden Bauten ergänzt und so ein Beitrag zur sozialen Durchmischung geleistet werden.

Das neu entstehende Wohnangebot sollte eine lebendige und offene Wohnatmosphäre entstehen lassen. Die unterschiedlichen Nutzungen und Wohnungsgrössen/-formen sollten sich gegenseitig ergänzen und bereichern. Im Rahmen des Studienauftrags waren folgende Wohnungstypen gewünscht:

- Wohngemeinschaften (5-Zimmer-Wohnungen)
- Flexible, barrierefreie Wohnungen (3-Zimmer-Wohnungen)
- Stüdiowohnen mit Gemeinschaftsküche (1 Zimmer-Wohnungen)
- 2-Zimmer-Wohnungen

Rochadeflächen

Die Möglichkeit zur Schaffung von Rochadeflächen für die bestehende Mieterschaft durch die mögliche Realisierung eines Neubaus war im Rahmen des Studienauftrags zu prüfen und aufzuzeigen.

4.5 Umgebungsgestaltung

Der Gestaltung der Freiräume war als verbindendem Element zwischen dem erhaltenen Bestand und den neu entstehenden Bauten besondere Beachtung zu schenken. Von den Teilnehmenden wurde ein Aussenraumkonzept erwartet, welches die Nutzung und Gestaltung der Freiräume im Zusammenspiel mit den Neu- und Bestandsbauten und dem vorgesehenen bzw. bestehenden Nutzungsmix aufzeigt.

Angestrebt wurden Freiräume mit einer hohen gestalterischen und ökologischen Qualität sowie einem hohen Nutzwert. Die Neugestaltung der Freiräume sollte insgesamt zu einem Mehrwert für die Bewohnenden führen. Mit der Neugestaltung der Freiräume war ein Vorschlag für die deutliche Verbesserung der Adressierung und Auffindbarkeit der Siedlung und der einzelnen Gebäude aufzuzeigen.

Ökologie

Durch eine hochwertige und biodiverse Bepflanzung sowie wenig versiegelte Fläche war ein klimagerechter, einladender und offen gestalteter Aussenraum zu entwerfen. Es waren Ansätze erwünscht, die eine übermässige Erhitzung vermeiden (Regenwassermanagement, optimierte mineralische Oberflächen etc.). Der heutige Baumbestand war als besondere Qualität bestmöglich miteinzubeziehen.

Qualität und Nutzbarkeit

Angestrebt werden eine hohe gestalterische und räumliche Qualität und Nutzbarkeit der Freiräume. Die Freiräume waren im gestalterischen und funktionalen Zusammenhang mit den bestehenden und neuen Bauten zu entwickeln. Die Öffentlichkeitsgrade sowie die Übergänge von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen innerhalb der Siedlung waren sorgfältig zu differenzieren.

Besondere Beachtung war den strassenorientierten Vorzonen zu schenken. Entlang der St. Jakob-Strasse sollen die Gebäude im Dialog mit dem Frei- bzw. Strassenraum stehen. Die Nutzbarkeit des Vorraums entlang der Strasse kann dabei wesentlich zur Attraktivität der jeweiligen Nutzflächen beitragen. Die Vorzone war entsprechend auszugestalten (als Aufenthaltsraum, Vorraum für Gewerbe, Parkplatz, Erschliessungsfläche etc.).

Im Rahmen eines Aussenraumkonzepts mussten die Teilnehmenden aufzeigen, wie sie den formulierten Anforderungen an die Gestaltung der Freiräume bestmöglich gerecht werden. Im Konzept waren die Gestaltungsprinzipien, Struktur und Organisation der Freiräume aufzuzeigen und darzustellen.

5 Bestimmungen zum Verfahren

5.1 Auftraggeberin und Organisation

Auftraggeberin des Verfahrens war Immobilien Basel-Stadt (IBS), im Auftrag der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS).

Die Durchführung des Verfahrens erfolgte unter Einbezug der Einwohnergemeinde Muttenz. Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgten durch PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich.

5.2 Art des Verfahrens

Es handelte sich um einen einstufigen, nicht anonymen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) mit 5 eingeladenen Planungsteams.

Es fanden eine Begehung, eine schriftliche Fragenbeantwortung, eine Zwischenbesprechung und eine Schlusspräsentation statt. Ziel des Verfahrens war die Ermittlung des bestmöglichen Projektes für die Sanierung und Verdichtung der Wohnüberbauung Apfhalter und des geeigneten Partners für die Weiterbearbeitung (Projektierung und Realisierung).

Das Verfahren unterstand weder dem öffentlichen Beschaffungswesen nach GATT/ WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften. Es wurde in deutscher Sprache durchgeführt.

5.3 Beurteilungsgremium und Experten

Fachgremium (stimmberechtigt)

- Christian Salewski, Architekt, Salewski Nater Kretz AG, Zürich (Vorsitz)
- Anne Marie Wagner, Architektin, Bachelard Wagner Architekten AG BSA, Basel
- Stefan Meier, Architekt, Wüest Partner AG, Zürich
- Beat Rösch, Landschaftsarchitekt, Stauffer Rösch AG, Basel

Sachgremium (stimmberechtigt)

- Thomi Jourdan, Gemeinderat, Gemeinde Muttenz (bis zur Zwischenbesprechung)
- Christoph Heitz, Bauverwalter, Gemeinde Muttenz
- Bence Szerdahelyi, Leiter Immobiliendirektanlagen PKBS, IBS
- Jonathan Koellreuter, Leiter Portfoliomanagement, IBS

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

- Guerrino Durigan, Bausekretär, Gemeinde Muttenz
- Julian Pfefferle, Hochbau/Planung, Gemeinde Muttenz
- Roland Naegelin, Mitglied Bau- und Planungskommission, Gemeinde Muttenz
- Dan Erb, Portfoliomanager Immobiliendirektanlagen, IBS
- Jasmin Winterer, Portfoliomanagerin Entwicklung, IBS
- Daniel Gerber, Metron Architektur AG, Brugg (Bauökonomie)
- Marco Kuster, Kuster + Partner AG, Zürich (Lärm)
- Giotto Messi, Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel (Statik)
- Remo Thalmann, ZPF Structure AG, Basel (Nachhaltigkeit)
- Dominic Schuppli, PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)
- Annina Greter, PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (Verfahren)

5.4 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind die 5 eingeladenen Generalplaner mit Planerteam (in alphabetischer Reihenfolge):

- Esch Sintzel GmbH Architekten ETH BSA SIA, Zürich
- Luca Selva AG Architekten ETH BSA SIA, Basel
- Nord GmbH Architekten BSA SIA, Basel
- Rosemund + Rieder Architekten BSA SIA AG, Liestal
- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich

Die Planungsteams mussten für den Studienauftrag folgende Fachrichtungen umfassen: Architektur, Generalplanung, Landschaftsarchitektur und Bauingenieurwesen.

Die Leistungen des Generalplaners und des Architekten konnten, mussten aber nicht, vom gleichen Büro erbracht werden. Mehrfachbeteiligungen des Generalplaners, Architekturbüros und des Landschaftsarchitekturbüros waren ausgeschlossen.

Den Teilnehmenden war es freigestellt, weitere Fachplaner und Spezialisten zur Bearbeitung von spezifischen Fragenstellungen beizuziehen. Für die Auftraggeberin entstand daraus jedoch keine Verpflichtung.

Sämtliche am vorangegangenen Workshop-Verfahren beteiligten Planungsbüros waren zur Teilnahme am Verfahren zugelassen. Den Teilnehmenden wurden die Unterlagen und Ergebnisse abgegeben, welche die beteiligten Büros im Rahmen des Workshop-Verfahrens erarbeitet haben.

5.5 Beurteilungskriterien

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

Städtebauliche und architektonische Qualität:

- Entwurfsidee und Umgang mit dem Ort und den Vorgaben
- Städtebauliche Qualität des Projektvorschlages (Dichte, Baumassenverteilung, Massstäblichkeit, Eingliederung und Bezug zum umliegenden Quartier)
- Qualität der architektonischen Lösung (Gestaltung / Erscheinungsbild, Grundrisstypologien, Schnitte, Fassaden, Tragwerk, Konstruktion und Materialisierung)
- Wohnqualität
- Etappierbarkeit der einzelnen Projekte in Bezug auf Rochade bestehender Mieterschaft
- Sozialräumliche Qualität (Qualität/Funktionalität der gemeinschaftlichen Flächen, Aufenthaltsqualität, Nachbarschaften, Aneignungsmöglichkeiten)

Freiraumgestaltung:

- Qualität der Aussen-, Frei- und Grünräume (gestalterische Qualität, Aufenthalts- und Nutzungsqualität, Bezug zur Bebauung und Nutzungen)
- Sozialräumliche Zonierung und Übergänge / Schwellen zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen
- Qualität der Erschliessung und Zugänge im Aussenraum, Adressbildung
- Umgang mit Aspekten der Klimaoptimierung (Hitzeminderung, Durchlässigkeit, Beschattung, Biodiversität, etc.)

Ökologische Nachhaltigkeit / Umgang mit Ressourcen:

- Effizienz in Bezug auf den Energie- und Bodenverbrauch (bspw. Tageslichtverhältnisse, Verhältnis unterirdische zu oberirdischen Bauten, Kompaktheit, graue Energie)
- Verhältnismässigkeit Abriss/Neubau vs. Erhalt
- Gebäudetechnik- und Energiekonzept sowie Wärmeschutz
- Nachhaltigkeit im Umgang und Einsatz von Ressourcen (Konstruktion und Materialwahl)

Wirtschaftlichkeit:

- Gebäude- und Flächeneffizienz (Kubatur, Nutzflächen, Konstruktion/Statik und Grundrisstypologien)
- Robustheit (Langlebigkeit Materialien)
- Ertrags- und Kostenbeurteilung
- Einhaltung der Vorgaben zu Wohnungsmix und Wohnflächen

Honorarofferte:

- Honorarangebot

Die Honorarangebote wurden erst bei den Projekten in der engeren Wahl in die Beurteilung miteinbezogen.

6 Ablauf des Verfahrens

6.1 Versand der Unterlagen

Das Programm zum Studienauftrag und die Unterlagen wurden den Teilnehmenden am Freitag, 2. Dezember 2022 zugestellt.

6.2 Begehung

Am Montag, 12. Dezember 2022 fand eine geführte Begehung des Projektperimeters und der bestehenden Bauten statt.

6.3 Fragenbeantwortung

Fragen zum Programm und den abgegebenen Unterlagen konnten bis am Dienstag, 20. Dezember 2022 an das verfahrensbegleitende Büro gestellt werden. Sämtliche Fragen und Antworten wurden anonymisiert und gleichleitend allen Teilnehmenden am Freitag, 20. Januar 2023 zugestellt.

6.4 Zwischenbesprechung

Am Dienstag, 14. März und Donnerstag, 16. März 2023 fand eine Zwischenbesprechung mit den Planungsteams statt. Die Besprechungen wurden mit den Teams am Dienstag, 14. März 2023 einzeln durchgeführt.

Im Vorfeld der Zwischenbesprechung wurden die Entwürfe auf die Einhaltung der Lärmgrenzwerte geprüft. Die hierzu erforderlichen Unterlagen waren bis am Donnerstag, 2. März 2023 beim beauftragten Lärmexperten einzureichen.

Der Fokus an der Zwischenbesprechung lag auf dem Städtebau sowie dem Umgang mit dem Bestand (Abriss / Neubau). Von den Teilnehmenden wurde bis zur Zwischenbesprechung der Entwurf eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für den Projektperimeter erwartet. Das Konzept sollte die wesentlichen Grundsätze bezüglich städtebaulicher Setzung, Bebauungsstruktur, Erschliessung, Freiraum sowie Nutzungsanordnung / Dichteverteilung beinhalten. Ebenso musste bis zur Zwischenbesprechung die geeignete, ortsverträgliche Dichte im Zusammenspiel mit den umliegenden Quartieren ausgelotet und aufgezeigt werden.

Im Anschluss an die Besprechungen erhielt jedes Planungsteam eine individuelle Rückmeldung des Beurteilungsgremiums in Form eines Kurzberichtes. Erkenntnisse mit allgemeiner Gültigkeit wurden allen Teams gleichlautend zugestellt.

6.5 Abgabe der Studiendossiers

Die vollständigen Studiendossiers und die Modelle mussten bis am Freitag, 30. Juni 2023 (Studiendossiers) bzw. Freitag, 14. Juli 2023 (Modelle) bei der Verfahrensbegleitung eingetroffen sein.

6.6 Vorprüfung

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

- Kuster + Partner AG, Lachen (Lärm)
- Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel (Statik)
- Metron Architektur AG, Brugg (Baukosten)
- Wüest Partner AG, Zürich (Wirtschaftlichkeit)
- ZPF Structure AG, Basel (Nachhaltigkeit)
- PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich (formelle Vorprüfung, Baurecht, allgemeine Anforderungen)

Alle Projektdossiers und Modelle wurden fristgerecht eingereicht und waren in den wesentlichen Bestandteilen vollständig. Ebenso wurden bei allen Projekten Verstösse gegen die materiellen Bestimmungen festgestellt.

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

7 Beurteilung

Die Beurteilung der Projekte fand am 29. August und 31. August 2023 in Muttenz statt.

Aufgrund seines Rücktritts aus dem Gemeinderat der Gemeinde Muttenz musste sich Thomi Jourdan (Sachmitglied Beurteilungsgremium) für die beiden Beurteilungstage entschuldigen. Da seine Nachfolge zum Zeitpunkt der Jurierung noch vakant war, konnte die Gemeinde leider keinen Ersatz zur Verfügung stellen. Um das Verhältnis von Sach- und Fachmitgliedern gemäss Programm zum Studienauftrag zu wahren, beschloss das Beurteilungsgremium, dass Christian Salewski (Fachmitglied und Vorsitzender des Beurteilungsgremiums) im Falle eines nicht einstimmigen Entscheides in den Ausstand tritt.

Die Beurteilung erfolgte anhand der im Programm festgehaltenen Beurteilungskriterien (Kap. 5.5).

Feststellungen Vorprüfung

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

Schlusspräsentationen

Nach der Vorstellung der Vorprüfungsergebnisse folgten die Schlusspräsentationen durch die Planungsteams. Die Präsentationen fanden mit den Teams einzeln statt. Pro Team standen 25 Minuten für die Präsentation und 15 Minuten für die anschliessende Fragerunde zur Verfügung.

Eintrittsdiskussion und Zulassungsbeschluss

Vor dem Einstieg in die Beurteilung folgte ein Rückblick auf die Präsentationen. Das Beurteilungsgremium war erfreut über die bei allen fünf Projekten erkennbaren Weiterentwicklungen seit der Zwischenbesprechung.

In Kenntnis aller Projekte wurden die in der Vorprüfung festgestellten Verstösse nochmals rekapituliert. Das Beurteilungsgremium entschied sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Keines der Teams erwirkte durch die festgestellten Verstösse einen Vorteil oder aber die Verstösse wurden als korrigierbar beurteilt. Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt.

Erster Beurteilungsrundgang

Im ersten Beurteilungsgremium wurden alle Projekte im Plenum diskutiert und einer ersten Beurteilung anhand der Beurteilungskriterien unterzogen. Dabei wurden im Besonderen die erreichten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten intensiv diskutiert.

Nach Begutachtung aller Projekte beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, das Projekt des Teams Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich von der weiteren Beurteilung auszuschliessen. Das Projekt konzentriert das Volumen an der St. Jakob-Strasse und bildet eine dichte, räumliche Schicht mit einem System aus Gassen und Plätzen aus. Diese Grundidee ist zwar spannend, in der Ausarbeitung jedoch nicht gelungen und vermag im Quervergleich nicht zu überzeugen. Darüber hinaus zeigt das Projekt viele, interessante Ansätze und Ideen auf, welche leider nicht konsequent durchgearbeitet wurden und noch Fragen offen lassen.

Zweiter Beurteilungsrundgang

Im zweiten Beurteilungsgremium wurden die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten der vier verbleibenden Projekte nochmals vertieft begutachtet.

Aufgrund der Diskussionen beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, das Projekt des Teams Rosemund + Rieder Architekten BSA SIA AG, Liestal von der weiteren Beurteilung auszuschliessen. Die Grundidee der Konzentration der Neubaumasse an der Strasse bei gleichzeitiger Öffnung des grossen Hofes nach Süden ist schlüssig. Im Quervergleich kann dieser vielversprechende Ansatz aufgrund von städtebaulichen und räumlichen Mängeln in der Umsetzung nicht vollständig überzeugen.

Abschluss erster Jurierungstag

Mit einem Ausblick auf den weiteren Jurierungsprozess und der Formulierung von Arbeitsaufträgen zur Vertiefung der Vorprüfung wurde der erste Beurteilungstag abgeschlossen.

Die vertiefte Vorprüfung umfasste insbesondere die nochmalige detaillierte Prüfung der Abstellflächen für Velos und Motorfahrzeuge und der geforderten Keller-/Technikflächen bei den drei verbleibenden Projekten.

Vertiefte Vorprüfung und Kontrollrundgang

Der zweite Beurteilungstag startete mit einem Rückblick auf den ersten Beurteilungstag und der Information über die Ergebnisse der vertieften Vorprüfung. Alle Projekte weisen Abweichungen von den geforderten Abstellflächen für Velos und Motorfahrzeuge auf. Grössere Abweichungen wurden beim Projekt des Teams Luca Selva AG festgestellt. Die Abweichungen wurden aber als korrigierbar beurteilt, wenn auch mit teilweise grösserem Aufwand. Sämtliche Projekte weisen zudem ausreichend Kellerflächen für die Wohnnutzungen auf. Ebenso zeigen alle Projekte Technikflächen auf. Das effektiv erforderliche Ausmass ist im Falle einer Weiterbearbeitung bei sämtlichen Projekten zu präzisieren.

In Kenntnis der Ergebnisse der vertieften Vorprüfung wurden im Rahmen eines Kontrollrundgangs alle Projekte einer nochmaligen Durchsicht unterzogen und die bisherigen Entscheide des Beurteilungsgremiums reflektiert. Dabei bestätigte das Beurteilungsgremium sämtliche bisher gefällten Entscheide.

Engere Wahl und Empfehlung

Aufgrund der Ausscheidungen in den ersten beiden Beurteilungsrundgängen verblieben somit die Projektstudien folgender Planungsteams in der engeren Wahl:

- Esch Sintzel GmbH Architekten ETH BSA SIA, Zürich
- Luca Selva AG Architekten ETH BSA SIA, Basel
- Nord GmbH Architekten BSA SIA

Alle drei Projekte weisen in sich schlüssige Ansätze auf. Im Besonderen im Umgang mit dem Bestand verfolgen die Projekte jedoch unterschiedliche Strategien, vom maximalen Erhalt und geringstmöglichen Eingriff (Luca Selva AG) bis zu Vorschlägen mit markanter Eingriffstiefe (Esch Sintzel GmbH). Diese erfreuliche Ausgangslage ermöglichte es im Beurteilungsgremium eine fundierte Diskussion über die Chancen und Herausforderungen aller drei Ansätze und die daraus erwachsenden Stärken und Schwächen der Projekte zu führen.

Im dritten Beurteilungsrundgang diskutierte das Beurteilungsgremium schwergewichtig die städtebauliche, freiräumliche und funktionale Einbettung in den Kontext des gesamten Strassenzuges, die Qualität der architektonischen

Lösung, die Wohn- und Nutzungsqualität und die Wirtschaftlichkeit der Projekte. Ebenso setzte sich das Beurteilungsgremium intensiv mit der Angemessenheit und Qualität der Lösung in Bezug auf den Umgang mit dem Bestand auseinander.

Aus einer abschliessenden Gegenüberstellung und in Abwägung aller gestalterischen und technischen Qualitäten gemäss Programm empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt des Teams rund um das Büro Nord GmbH Architekten BSA SIA, Basel zur Weiterbearbeitung.

Mit einer einfachen, aber klaren städtebaulichen Haltung und geschickten, sehr sorgfältigen Eingriffen in den Bestand gelingt es den Verfassenden, eine ausgewogene Balance zwischen dem Bestreben um Verdichtung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung und der Wahrung der bestehenden Qualitäten zu finden. Durch den gestaffelt angeordneten Ersatzneubau entlang der St. Jakob-Strasse bildet das Projekt strassenseitig zudem vielfältige freiräumliche Situationen aus, während der begrünte Innenhof für die Siedlung in seiner Grosszügigkeit und Qualität erhalten wird. Dadurch gelingt es den Verfassenden eine überzeugende Weiterentwicklung aus den Qualitäten des Bestands und ein differenzierter Baustein an der Strasse aufzuzeigen.

Öffnung Honorarangebote

Abschliessend wurden die Honorarangebote geöffnet und gesichtet. Der Einbezug der Honorarangebote in die Beurteilung führte zu keiner Korrektur des Ergebnisses. Das Beurteilungsgremium bestätigte seine Empfehlung einstimmig.

Entschädigung

Aufgrund der vollständigen Abgabe und Erfüllung der Aufgabenstellung hielt das Beurteilungsgremium zudem fest, dass allen Teams die im Programm in Aussicht gestellte fixe Entschädigung von CHF 37'500 exkl. MwSt. vollumfänglich auszurichten ist.

8 Würdigung und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Die Aufgabe im Studienauftrag war vielschichtig, komplex und in Teilen äussert herausfordernd. Das Beurteilungsgremium ist überzeugt, dass mit dem Verfahren ein herausragendes Projekt für die Sanierung und Verdichtung der Siedlung Apfhalter gefunden werden konnte, welches der gestellten Aufgabe in allen Belangen gerecht wird und eine beispielhafte und vorbildliche Lösung im Umgang mit bestehenden Siedlungen im Kontext der heutigen Herausforderungen aufzeigt.

Das Beurteilungsgremium war beeindruckt von der hohen Qualität und der Vielfalt der eingereichten Beiträge, welche von einem grossen Engagement und der intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabenstellung zeugen. Das aufgezeigte Spektrum an Lösungsvorschlägen, sowohl in städtebaulicher, freiräumlicher und architektonischer Hinsicht als auch im Umgang mit dem Bestand, ermöglichte vertiefte und differenzierte Diskussionen im Beurteilungsgremium und trug wesentlich zum erfreulichen Ergebnis bei. Allen Teilnehmenden gebührt daher ein grosser Dank für ihre wertvolle Arbeit.

Die Auftraggeberin und das Gremium sind daher überzeugt, dass sich die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Form eines Studienauftrages gelohnt hat und zum Erhalt der bestmöglichen Lösung für die geplante Sanierung und Verdichtung der Siedlung Apfhalter führte.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig das Planungsteam rund um das Büro Nord GmbH Architekten BSA SIA, Basel mit der Weiterbearbeitung ihres Projekts gemäss den Programmbestimmungen zu beauftragen.


Bei der Weiterbearbeitung des Projekts sind die im Projektbeschrieb erläuterten Kritikpunkte und im Besonderen die nachfolgend aufgeführten Punkte miteinzubeziehen und zu bearbeiten:

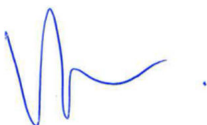
- Die Ergänzung des süd-östlichen Altbaus mit zwei zur Strasse hin gestaffelt angeordneten Neubauten überzeugt. Kontrovers diskutiert wird hingegen das Zusammenbauen von Alt- und Neubauten und der dadurch entstehende rund 110 Meter lange Gebäudekomplex. Während die gestaffelte Setzung der Bauten im Zuge der Weiterbearbeitung weiterzuverfolgen und zu verfeinern ist, ist der Anschluss der Neubauten an den Bestand nochmals zu überprüfen.

- Die Kopfausbildung im Westen der Neubauten führt in der vorliegenden Form zu einer unnötigen Verschattung des hofseitigen Quartierplatzes und ist daher nochmals kritisch zu hinterfragen und zu überarbeiten.
- Während die sorgfältigen Eingriffe in den Bestand und die geschickten Optimierungen im Grundriss überzeugen, wurden die Grundrisse und die Wohnqualität in den Neubauten kontrovers diskutiert. Im Besonderen ist die Belichtung der Wohnungen zu verbessern und die Übernahme der tiefen Raumhöhe der Altbauten in den Neubauten kritisch zu hinterfragen.
- Die aufgezeigte Erdgeschosskonzeption im Neubau überzeugt hinsichtlich Nutzungsanordnung und Dimensionierung noch nicht vollständig und ist- ausgehend von allenfalls alternativen Nutzungskonzepten- zu überprüfen.
- Im Rahmen der Weiterbearbeitung ist das Projekt in Bezug auf die Fassadengestaltung weiter zu differenzieren. Es ist zu untersuchen, ob die Neubauten sich hinsichtlich des architektonischen Ausdrucks womöglich vom Bestand unterscheiden können.
- Ebenso ist das vorgeschlagene Freiraumkonzept weiter zu differenzieren und zu verfeinern. Die Höhenentwicklung im Hof ist sorgfältig zu überprüfen und mit dem Freiraumkonzept abzustimmen. Die aufgezeigte Vorgartensituation vor den Ateliers entlang der St. Jakob-Strasse sind im Zusammenspiel mit der Erdgeschosskonzeption und der Nutzungsanordnung zu überarbeiten.
- Das Beurteilungsgremium ortet ein langfristiges Flächenpotenzial in den nicht aufgestockten Altbauten entlang der Gartenstrasse. Eine Aufstockung der Gebäude an der Gartenstrasse ist im Zuge der Weiterbearbeitung zu untersuchen. Eine entsprechende Reservefläche ist im Quartierplan so weit als möglich vorzusehen.

9 Genehmigung


Der vorliegende Bericht wurde am 14. November 2023 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Christian Salewski 

Anne Marie Wagner 

Beat Rösch 

Stefan Meier 

Christoph Heitz 

Bence Szerdahelyi 

Jonathan Kollreuter 

10 Projektbeschriebe

Nord GmbH Architekten BSA SIA

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

Nord GmbH Architekten BSA SIA
Turnerstrasse 32
4058 Basel

Markus Walser, Matthias Baumann, Tabea Geissberger,
Moritz Birkholz

Generalplanung

ARGE Nord GmbH Architekten BSA SIA & Anderegg Partner AG
Turnerstrasse 32
4058 Basel

Sabir Aliu, Markus Walser, Matthias Baumann

Landschaftsarchitektur

META Landschaftsarchitektur GmbH
Wallstrasse 14
4051 Basel

Lars Uellendahl, Sebastian Weinsberg

Bauingenieurwesen

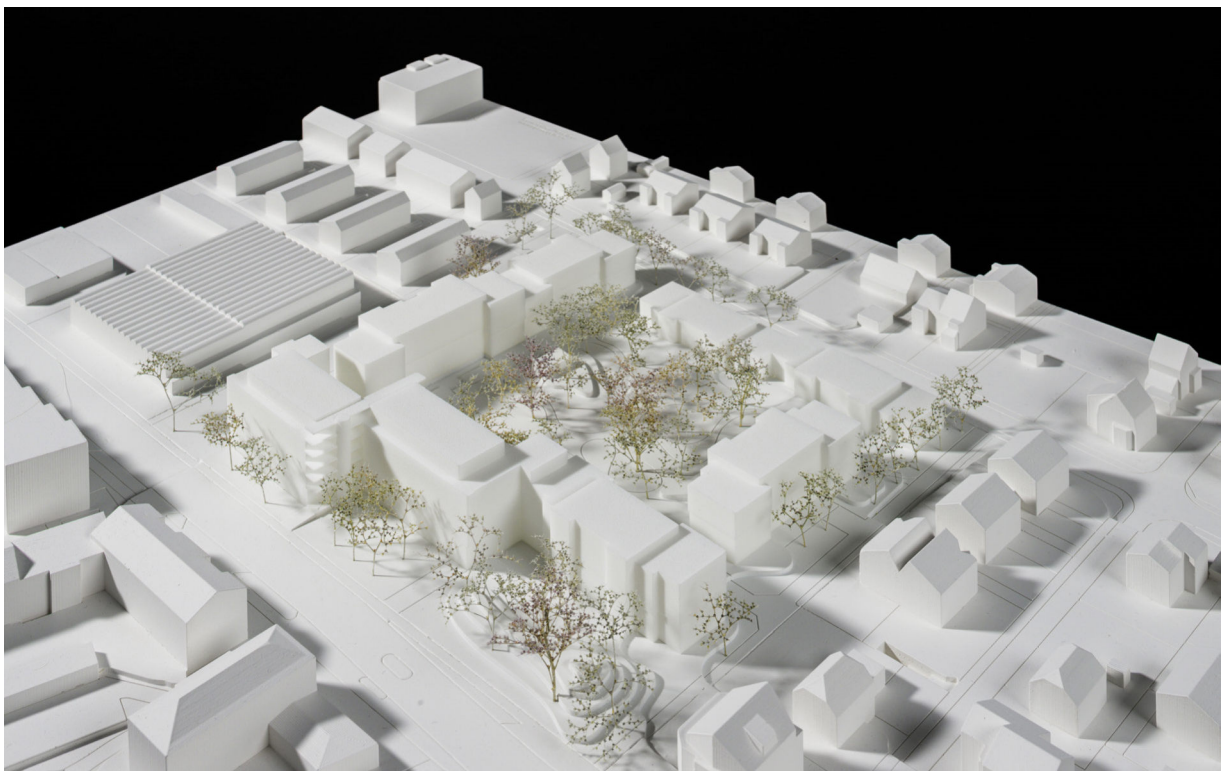
Schmidt + Partner Bauingenieure AG
Bachlettenstrasse 52
4054 Basel

Burkhard Trost

Weitere beigezogene Fachplanende

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

BAKUS Bauphysik & Akustik AG
Oetlingerstrasse 171, 4057 Basel
Clemens Moser



Modellfoto Südost-Ansicht

Das Projekt folgt der einfachen städtebaulichen Idee, die heutigen Qualitäten des grossen gemeinsamen grünen Hofes beizubehalten und zugleich eine ortsangemessene Haltung zu entwickeln, die dem bereits stattfindenden Wandel der St. Jakob-Strasse gerecht wird. Mit dieser Entscheidung gelingt eine plausible Weiterentwicklung aus den Qualitäten des Bestands und ein differenzierter Baustein an der Strasse. Die konsequente Orientierung von Zugangsbalkonen und zusätzlichen Nord- und Ostbalkonen zum Hof stärkt das Zusammenleben. Die gestaffelte Setzung zur Strasse ermöglicht die Ausdifferenzierung dreier unterschiedlicher Bereiche. Der westliche, näher an der Strasse gesetzte Gebäudeteil nimmt die zu erwartende Entwicklung auf den Nachbargrundstücken auf und überzeugt städtebaulich, wenn auch noch nicht im Nutzungskonzept im Erdgeschoss. Im mittleren Teil entsteht ein selbstverständlicher Ankunftsplatz, der nicht zuletzt durch den auch ökologisch vorteilhaften Erhalt des baubestanden Hügels im Osten bereits von Anfang an eine hohe Aufenthaltsqualität verspricht.

Der Apfhalter wird so direkt zum Vermittler zwischen dem Heute und dem Morgen und zwischen der offenen, kleinmassstäblichen Bebauung im Osten und der neuen, grossmassstäblichen Entwicklung im Westen. Ob die Neubauten direkt an den Bestandsbau angebaut werden sollten, so dass ein etwa 110 Meter langer Gebäudekomplex entsteht, wird im Gremium kontrovers diskutiert. Die enge Kopfausbildung im Westen überzeugt zudem wenig und führt zu einer unnötig schattigen Situation auf dem Ankunftsplatz. Ausdrücklich begrüsst wird der öffentliche Weg entlang der Grundstücksgrenze im Westen, der die Hierarchie der öffentlichen Räume klärt und zur Porosität des Quartiers beiträgt.

Das äusserst detailliert ausgearbeitete Freiraumkonzept schafft differenzierte Freiraumqualitäten in dem es die Chancen der städtebaulichen Veränderungen sehr geschickt ausnutzt. Entlang der St. Jakobstrasse werden mit dem Vorgarten, dem Vorplatz und dem Privatgarten drei hausbezogen differenzierte Freiraumtypologien vorgeschlagen, welche jede für sich im Zusammenspiel mit dem Gebäude grundsätzlich plausibel erscheinen. Einzig die privatisierte Vorgartensituation wirft im Zusammenspiel mit der Erdgeschossnutzung noch Fragen auf. Zu klären ist zu-

dem möglicherweise die Beziehung der Freiräume untereinander, sodass strassenbegleitend eine zwar differenzierte, jedoch überzeugende Ganzheit entstehen kann. Entlang der Westseite entsteht neben einer wohl dosierten Durchwegung ein detailliert ausgearbeiteter Siedlungsgarten, welchem das sehr wertvolle Potenzial einer übergeordneten Quartiervernetzung zugesprochen werden kann.

Im Innenhof wird gekonnt zwischen dem grünen, nischenreichen Nordbereich vor den Erdgeschosswohnungen und den offeneren, platzartigen Bereichen im Süden unterschieden. Fragen zur Belichtung der südlichen Freiräume sowie zur Nutzung und den topographischen Übergängen im Südbereich sind in der Weiterbearbeitung zu klären. Mit präzisen Massnahmen gelingt es gekonnt den Innenhof zu «entstauben» und mit «neuem Glanz» zu versehen. Das überraschende Angebot eines Kita-Aussenraums in der Südwestecke an der St. Jakobstrasse ist sehr überzeugend und die quartierdienliche Nutzung unbedingt weiterzufolgen. Das vertiefte Untersuchen und die integralen Umsetzungsvorschläge zur Bodenbeschaffenheit und zum Regenwassermanagement werden sehr geschätzt.

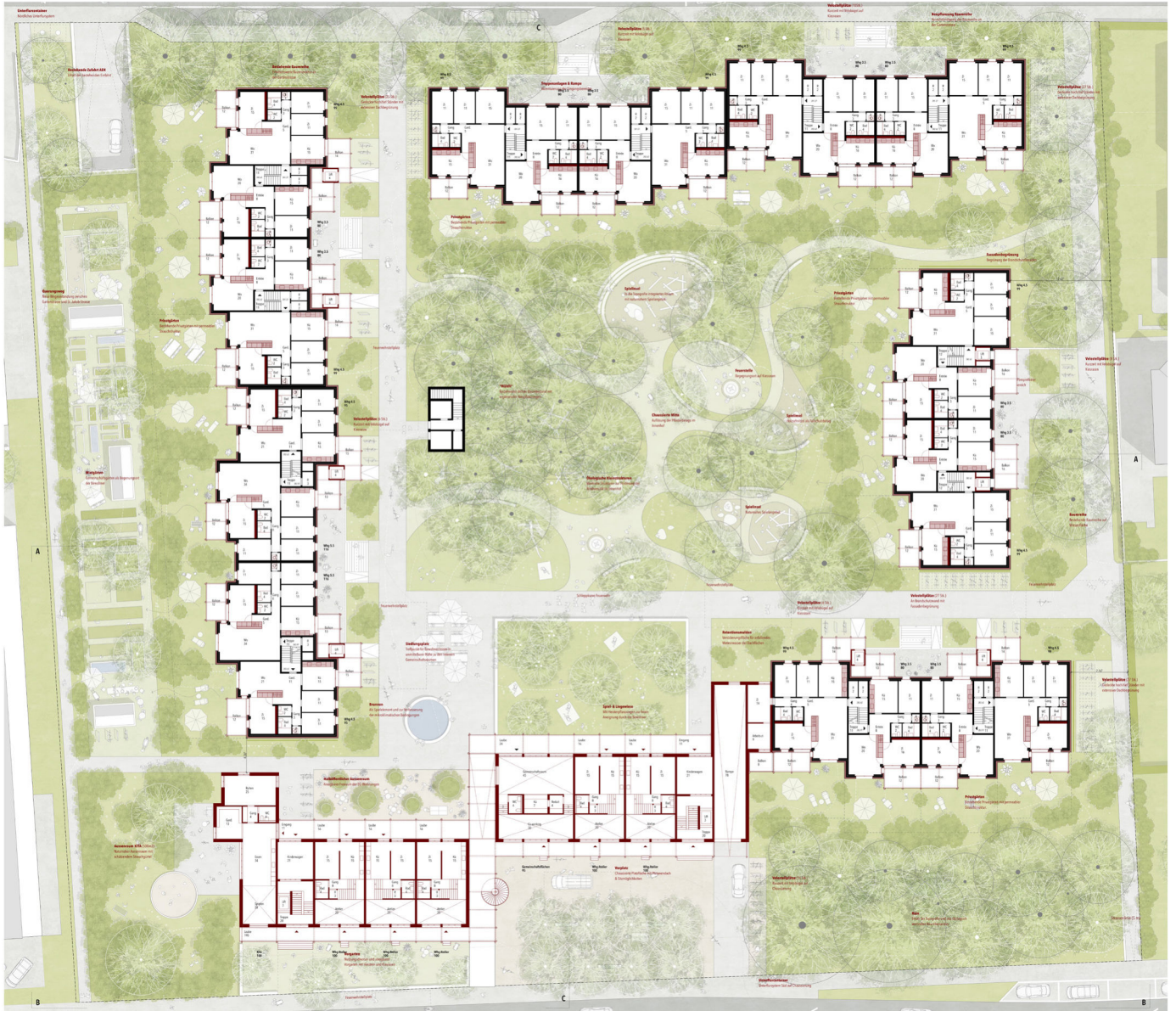
Die Verfassenden schlagen je nach Situation unterschiedliche Eingriffstiefen in den Bestand vor. Der Baukörper entlang der Gartenstrasse wird nicht aufgestockt. Er schafft heute den Übergang zum nord-östlich gelegenen Einfamilienhaus Quartier und bildet gleichzeitig eine Nutzungsreserve für die Zukunft. Der Eingriff in das Gebäude reduziert sich auf die notwendigen Sanierungsmassnahmen und eine Balkonvergrösserung. Ein Einbauschrank, der sowohl als Möbel als auch als Raumtrennelement dient, vervollständigt die Instandsetzung.

Die übrigen erhaltenen Häuser werden zweigeschossig aufgestockt. Ein aussenliegender Aufzug erschliesst alle Wohnungen jeweils über private Balkone. Die Küchen werden zu diesen neuen Eintrittsbalkonen versetzt und dienen dem informellen Eingang in die Wohnung. Diese Wohnungsgrundrisse werden in den neuen, aufgestockten Geschossen wiederholt.

Die vertiefte Studie der bestehenden Typologien führt zu einer sehr überzeugenden und angemessenen Strategie, welche im Apfhalter mit wenigen Mitteln attraktiven Wohnraum für die nächsten Jahrzehnte schafft. Letztlich muss nur ein Gebäude abgebrochen werden, um einen mäandrierenden Neubau zur St. Jakob-Strasse hin zu realisieren, welcher die Siedlung Apfhalter konsequent weiterbaut. Die Absicht des Weiterbauens ist verständlich, führt aber zu unnötigen Zwängen, die das Projekt benachteiligen. Die Übernahme der niedrigen Raumhöhe des Bestandes im Neubau ist nicht zeitgemäss. Die über Laubgänge erschlossenen, tiefen und schmalen Wohnungen mit vorgesetzten Aussenterrassen brauchen eine Grosszügigkeit, die im Schnitt noch fehlt. Die Dimensionierung der Passage, welche den Zutritt zum Hof bildet, ist zu prüfen. Die Objektivität der an der Passage gelegenen Wendeltreppe wirkt anekdotisch und steht dabei im Weg. Die Jury ist der Meinung, dass der Neubau der Architektur des Bestandes in den Fassaden und Schnitten mit dem heutigen Zeitgeist entspannt begegnen kann und sich durchaus eigenständig manifestieren kann.

Bedingt durch den Erhalt eines hohen Anteils an Bestandsflächen resultiert eine moderate Steigerung der Ausnutzung auf dem Gesamtareal. Ein zusätzliches Erweiterungspotenzial gibt es möglicherweise an der Gartenstrasse. Die sorgfältige Abwägung der Interventionen im Altbestand bezüglich des Nutzens und der Kosten führen zu einem überzeugenden, mehrheitlich hindernisfreien Wohnungsangebot. Im Bereich des Neubaus ist die Wohnungsqualität teilweise noch verbesserungsfähig. Insbesondere werden die geringen Geschosshöhen und die Wohnateliers an der St. Jakobsstrasse hinterfragt. Aus dem Verhältnis der unterstellten Mieterträge und der zu erwartenden Kosten ergibt sich eine vergleichsweise gute Wirtschaftlichkeit des Projekts.

Das Projekt des Teams rund um das Büro Nord GmbH Architekten überzeugt in sehr hohem Mass durch seine hohe städtebauliche Qualität, seine differenzierte Ausarbeitung sowie seine angemessene Reaktion auf die Ausgangslage, die Aufgabe und die gesuchte Quartieridentität.



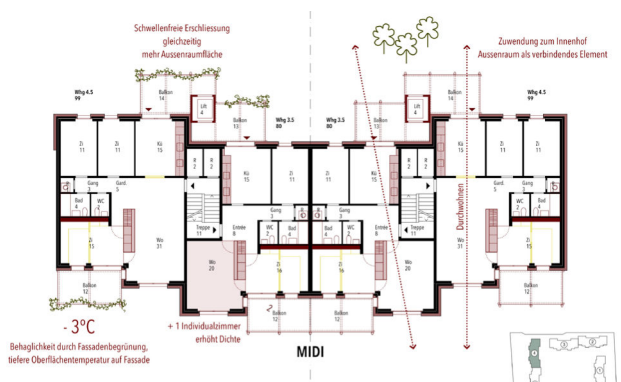
Erdgeschoss mit Umgebung



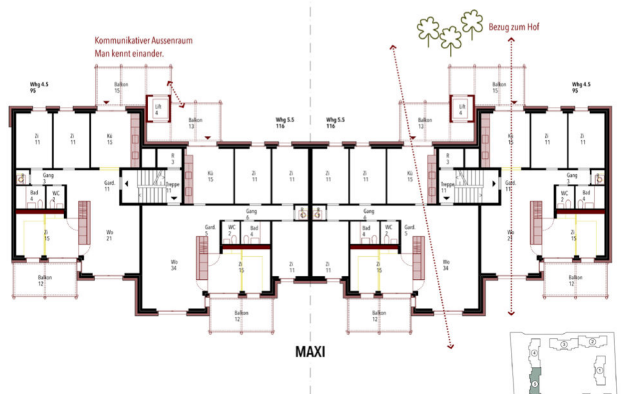
Ansicht B St. Jakob-Strasse



Minimaler Eingriff
Günstige Mieten erhalten.



Aufbauen auf vorhandener Modularität.
Wiederholungen = einfacher bauen >> günstiger bauen + einfacher unterhalten



Bestand und Aufstockung



1. Untergeschoss



Studio



3.5 Zi.-Whg | 4.5 Zi.-Whg | 1. und 2. OG



2.5 Zi.-Whg



3.5 Zi.-Whg | 4.5 Zi.-Whg | 1. - 4./5. OG

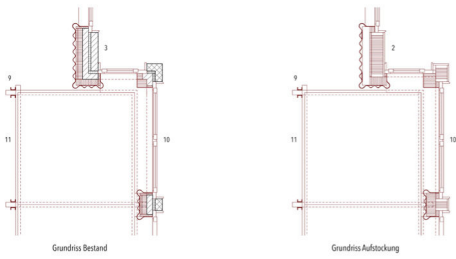


5.5 Zi.-Whg



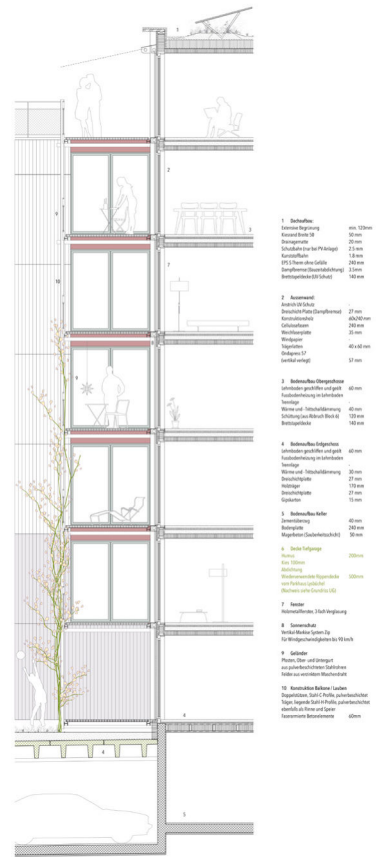
Wohnungstypen Neubau

Wohnungstypen Bestand und Aufstockung



- 1 Flachdecke**
 Extensive Verklebung: min. 120 mm
 Kleband: 50 mm
 Drainageplane: 20 mm
 Schutzbahn (nur bei PV-Anlage): 2,5 mm
 Kunststoffbahn: 1,8 mm
 EPS-Thermisolation Gefälle: 240 mm
 Dampfsperre (Bauteildichtung): 3,5 mm
 Rettungsplanke (UV-Schutz): 140 mm
- 2 Außenwand Aufstockung**
 Ondulgriffertel verlegt: 57 mm
 Trägeranker: 40 x 40 mm
 Hohlwuchtung: 110 mm
 Windsperre: -
 Weichwolle: 40 mm
 Cellularfoam: 240 mm
 Kunststoffbahn: 240/240 mm
 Deutsche Putze (Dampfbremse): 27 mm
 Anstrich UV-Schutz: -
- 3 Außenwand Sanierung**
 Ondulgriffertel verlegt: 57 mm
 Trägeranker Rücklaufanker: 40 x 40 mm
 Hohlwuchtung Cellularfoam: 100/40 mm
 Anstrich: 20 mm
 Backstein: 120 mm
 Innputz: 40 mm
 Backstein: 150 mm
 Innputz: 15 mm
- 4 Rohraußen Aufstockung**
 Lehmbofen geschliffen und geölt
 Fußbodenheizung im Lehmbofen
 Vermauerung: 40 mm
 Wärme- und Trittschalldämmung
 Schüttung (aus Abbruch Block G)
 Rettungsplanke: 140 mm
- 5 Rohraußen Decke best. (Dach)**
 Lehmbofen geschliffen und geölt
 Fußbodenheizung im Lehmbofen
 Vermauerung: 40 mm
 Wärme- und Trittschalldämmung
 Schüttung (aus Abbruch Block G)
 Stahlbeton: 140 mm
- 6 Rohraußen Decke best.**
 Putzbest. neu abstrichen, über
 Unterlagsboden: 10 mm
 Unterlagsboden: 60 mm
 Stahlbeton: 140 mm
- 7 Rohraußen Kellerdecke best.**
 Putzbest. neu abstrichen, über
 Unterlagsboden: 10 mm
 Unterlagsboden: 60 mm
 Stahlbeton: 140 mm
 Kuchenschicht Estrichplatte: 100 mm
- 8 Sockel**
 Putzestrichdämmung: 8 cm
 Abdichtung: -
 Estrichplatte: 7 cm
- 9 Balken**
 Doppelstützen, Stahl-C-Profile, pulverbeschichtet
 Träger, Lagernde Stahl-H-Profile, pulverbeschichtet
 überfalls als Binn- und Spolier
 Facettierte Betonbauteile: 60 mm
- 10 Fenster**
 Holz-Alu-Fenster, 3-fach Verglasung
- 11 Geländer**
 Fliesen, Ober- und Untergurt
 aus pulverbeschichteten Stahlrohren
 Füllde aus verestriertem Mauerwerkstein
- 12 Sonnenraster**
 Vertikal-Markise System Zip
 Für Windgeschwindigkeit bis 90 km/h

Fassadenschnitt Bestand mit Aufstockung



- 1. Schaufenster**
 Rahmen-Verklebung: 40 x 120 mm
 Kleband Best. 18: 30 mm
 Drainageplane: 20 mm
 Schutzbahn (nur bei PV-Anlage): 2,5 mm
 Kunststoffbahn: 1,8 mm
 EPS-Thermisolation: 240 mm
 Dampfsperre (Bauteildichtung): 3,5 mm
 Rettungsplanke (UV-Schutz): 140 mm
- 2. Außenwand**
 Anstrich-Gelände: 27 mm
 Anstrich-Fliesen (Dampfbremse): 40/240 mm
 Kleband: 240 mm
 Schutzbahn: 2,5 mm
 Kunststoffbahn: 1,8 mm
 EPS-Thermisolation: 240 mm
 Dampfsperre (Bauteildichtung): 3,5 mm
 Rettungsplanke (UV-Schutz): 140 mm
- 3. Rohraußen Übergangsbereich**
 Lehmbofen geschliffen und geölt
 Fußbodenheizung im Lehmbofen
 Vermauerung: 40 mm
 Wärme- und Trittschalldämmung
 Schüttung (aus Abbruch Block G)
 Rettungsplanke: 140 mm
- 4. Rohraußen Decke best.**
 Lehmbofen geschliffen und geölt
 Fußbodenheizung im Lehmbofen
 Vermauerung: 40 mm
 Wärme- und Trittschalldämmung
 Schüttung (aus Abbruch Block G)
 Rettungsplanke: 140 mm
- 5. Rohraußen Decke best.**
 Lehmbofen geschliffen und geölt
 Fußbodenheizung im Lehmbofen
 Vermauerung: 40 mm
 Wärme- und Trittschalldämmung
 Schüttung (aus Abbruch Block G)
 Rettungsplanke: 140 mm
- 6. Rohraußen Kellerdecke best.**
 Putzbest. neu abstrichen, über
 Unterlagsboden: 10 mm
 Unterlagsboden: 60 mm
 Stahlbeton: 140 mm
- 7. Sockel**
 Putzestrichdämmung: 8 cm
 Abdichtung: -
 Estrichplatte: 7 cm
- 8. Sonnenraster**
 Vertikal-Markise System Zip
 Für Windgeschwindigkeit bis 90 km/h
- 9. Geländer**
 Fliesen, Ober- und Untergurt
 aus pulverbeschichteten Stahlrohren
 Füllde aus verestriertem Mauerwerkstein
- 10. Rohraußen Balken-Länder**
 Doppelstützen, Stahl-C-Profile, pulverbeschichtet
 Träger, Lagernde Stahl-H-Profile, pulverbeschichtet
 überfalls als Binn- und Spolier
 Facettierte Betonbauteile: 60 mm

Fassadenschnitt Neubau



Schnitt C Ansicht West



Schnitt A Ansicht Nord



Visualisierung Blick in Hof



Visualisierung Vorzone



Modellfoto Norwest-Ansicht



Modellfoto Süd-Ansicht

Esch.Sintzel GmbH

Engere Wahl

Architektur

Esch.Sintzel GmbH
Badenerstrasse 156
8004 Zürich

Christian Ott, Dominik Rinderknecht, Philipp Dopfer, Philipp Esch, Stephan Sintzel, Marco Rickenbacher

Generalplanung

Esch.Sintzel GmbH
Badenerstrasse 156
8004 Zürich

Marco Rickenbacher

Landschaftsarchitektur

Studio Céline Baumann
Bäumleingasse 9
4051 Basel

Céline Baumann, Helin Can

Bauingenieurwesen

Gruner AG
St. Jakobs-Strasse 119
4020 Basel

Sandro Brunella, Maria Hess

Weitere beigezogene Fachplanende

Proplaning AG
Türkheimerstrasse 6, 4009 Basel
Benedikt Lay, Michael Röder

Bogenschütz AG
Grosspeteranlage 29, 4052 Basel
Thomas Laube

maaars architektur visualisierungen
Binzstrasse 23, 8045 Zürich
Lukas Burkhard



Modellfoto Südost-Ansicht

Mit dem Ersatz des südlichen und des südöstlichen Baukörpers zeigt der Entwurf auf, wie eine tiefe erste Gebäudeschicht den Apfhalter mit einer neuen Adresse und neuen Nutzungen zur St. Jakob-Strasse orientieren kann. Der städtebaulich sehr plausible Ansatz mit der strassenbegleitenden Bebauung mit Atelier- und Gastronomienutzungen und dem kleinen Platz zeigt ein attraktives zukünftiges Bild, welches das städtische Potential der St. Jakob-Strasse glaubhaft umsetzt. Nach einer intensiven Diskussion im Gremium wurde die sozialräumliche Umsetzbarkeit für die absehbare Zukunft an diesem Ort jedoch stark infrage gestellt. Die St. Jakob-Strasse wird auch in Zukunft sehr stark mit Verkehr belastet sein und der Apfhalter liegt auch im kleinräumigen Kontext wenig zentral. Mit den langen Fassaden und der fehlende Massstabsvermittlung zur angrenzenden offenen Bebauung erscheint der Schritt zu weit. Es stellen sich zudem Fragen, wie die beiden Welten an der Strasse und um den Hof plausibel verknüpft werden können; die Zugänge der Gebäude sind einseitig nach Süden orientiert. Hingegen wird die vorgeschlagene Anhebung der Gebäudezugänge der Bestandsbauten ausdrücklich als wesentliche Aufwertung sowohl der Häuser als auch des Sozialraums gewürdigt.

Das vorgeschlagene Freiraumkonzept vermittelt sehr glaubwürdig wie die Bestandsqualitäten angereichert und erfolgsversprechend transformiert werden könnten. Die klassisch gehaltenen Vorzonen an der St. Jakobstrasse erscheinen plausibel und gut organisiert. Der vorgeschlagene Platz führt zu einer angemessenen Adressierung von Neubau und Siedlung. Nicht überzeugen kann der Umgang mit der Parkierung auf dem Platz direkt an der Kantonstrasse, welcher die Qualität der offen gehaltenen Platzstruktur schmälert und zu sicherheitsrelevanten Problemen führt.

Der nischenreiche Innenhof verspricht eine hohe Aufenthaltsqualität und Identifikation. Der Umgang mit der rückwärtig sichtbaren Tiefgarageneinfahrt scheint räumlich wenig überzeugend. Der Einsatz von Obstgehölzen zwischen Neubau und Bestand ist ökologisch interessant, jedoch pflanzensoziologisch und räumlich in dieser wichtigen Nahtstelle möglicherweise zu wenig robust.

Die Wohnhäuser, die bestehen bleiben werden hochwertig saniert, umgebaut und aufgestockt. In jedem Treppenhaus wird ein Lift eingeführt und ein ebenerdiger Zugang geschaffen, womit alle Wohnungen barrierefrei erschlossen werden.

Die Eingriffstiefe in den sanierten Wohnungen ist unterschiedlich. Teilweise wird nur die Küchentrennwand entfernt. In anderen Wohnungen wird die Küche in der Mitte der Wohnung oder anstelle eines Zimmers neu angeordnet und Durchwohnen ermöglicht. Jeder Wohnung wird ein L-förmiger Balkon angebaut. Sie wiederholen sich in der Aufstockung und binden die beiden Bauetappen volumetrisch sowie architektonisch zusammen. Die Typologien werden ebenfalls weitergeführt mit Ausnahme an den Gebäudeenden, wo ausgehend von der Überhöhe, welche durch die neu einheitliche Traufhöhe entsteht, eine Verschachtelung der Wohnungen über drei Geschosse vorgeschlagen wird. Der Aufwand, um diese Wohnungen mit unterschiedlichen Geschosshöhen zu realisieren, steht nicht unbedingt im Verhältnis zum gewünschten Wohnstandard.

In den Neubauten wird eine neue Typologie eingeführt: der Wohn-Essraum rückt in die Mitte der Wohnung eingerahmt von einer Zimmerschicht und eingespannt zwischen zwei Loggien, diesen klar definierten Hallenraum dient sowohl als Wohndiele wie als Erschliessungsraum.

Seine Proportionen ändern je nach Wohnungsgrösse. Die Qualität der vorgeschlagenen Wohnungen im Neubauteil und im erhaltenen Bestand wird gewürdigt.

Der Ansatz erreicht eine hohe Nutzfläche bei gleichzeitig moderater Gebäudehöhe. Dies gelingt einerseits durch eine konsequente Aufstockung aller Bestandsbauten und andererseits durch ein erhebliches Neubauvolumen an der St. Jakobsstrasse mit zurückversetztem Solitär. Als Konsequenz wird durchgängig eine innenliegende Lifterschliessung und die räumliche Aufwertung des Bestands und der Aufstockungen verfolgt.

Das Wohnungsangebot in den Neubauten stellt eine qualitativ hochwertige und interessante Ergänzung dar, wobei an verschiedenen Stellen durch die bauliche Dichte die Qualität der Wohnungen eingeschränkt und die Vermietungsrisiken erhöht sind.

Der Mehrwert ist erkennbar, wird aber in Bezug auf die Verhältnismässigkeit zu den hohen Kosten sowie zu den Zielsetzungen eines günstigen Wohnungsangebots und der Beibehaltung der heutigen Mieterschaft kritisch beurteilt.

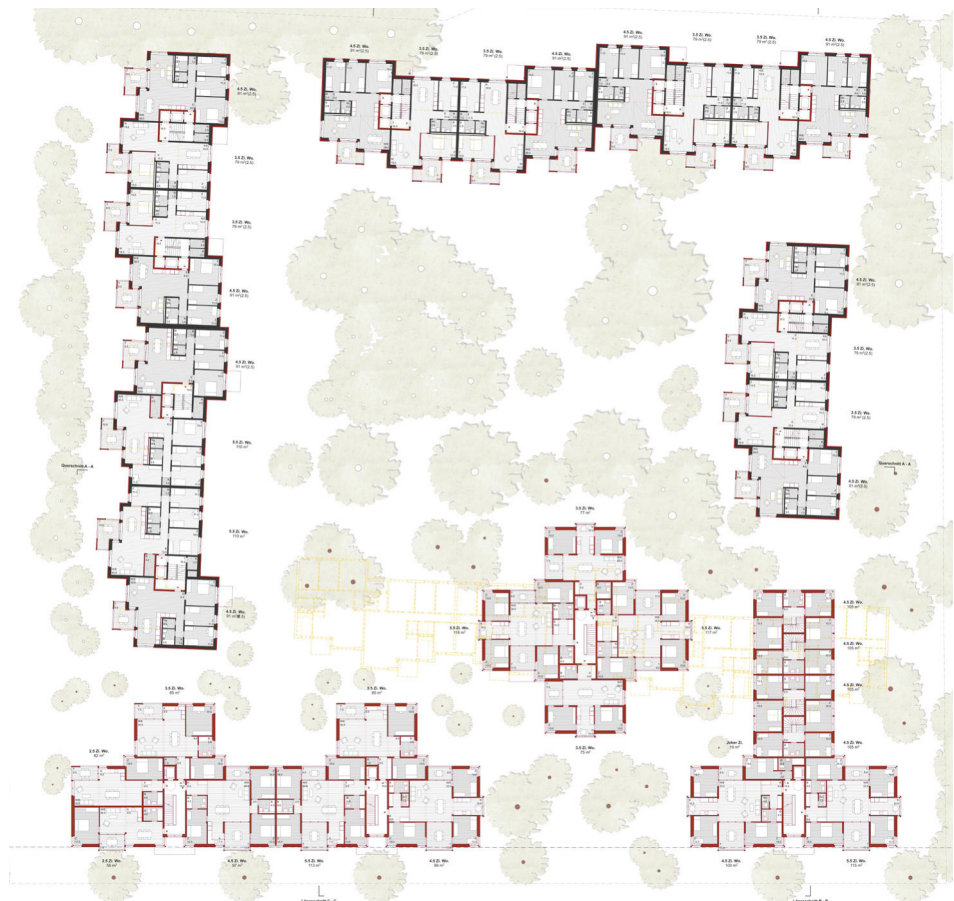
Gesamthaft überzeugt der Beitrag durch die sehr sorgfältige Ausarbeitung und die durchgehend hohe Qualität der einzelnen Projektbestandteile. Offene Fragen zur glaubwürdigen Reaktion auf die realistische Entwicklung der St. Jakob-Strasse sowie die Angemessenheit der umfassenden Eingriffstiefe in sämtlichen Gebäuden führten dazu, dass es dem Projekt im Quervergleich nicht zum Sieg reichte.



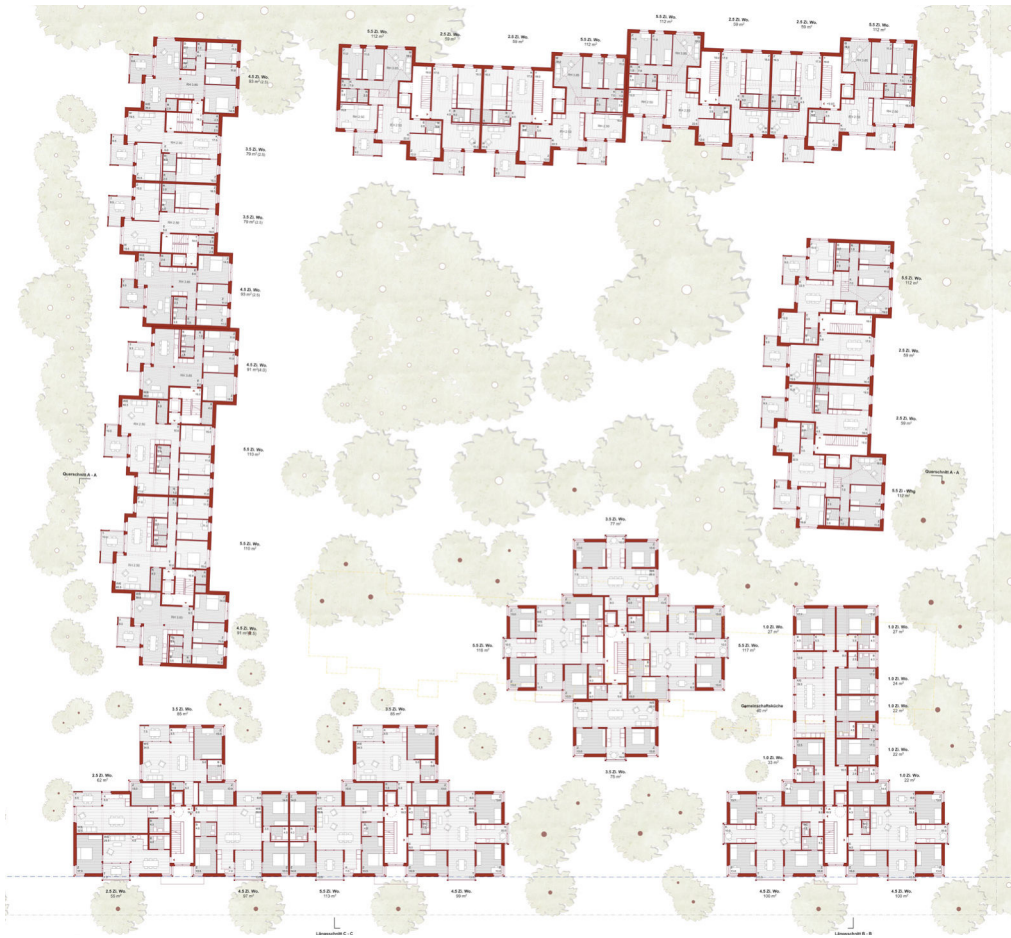
Situationsplan mit Dachaufsicht und Umgebung



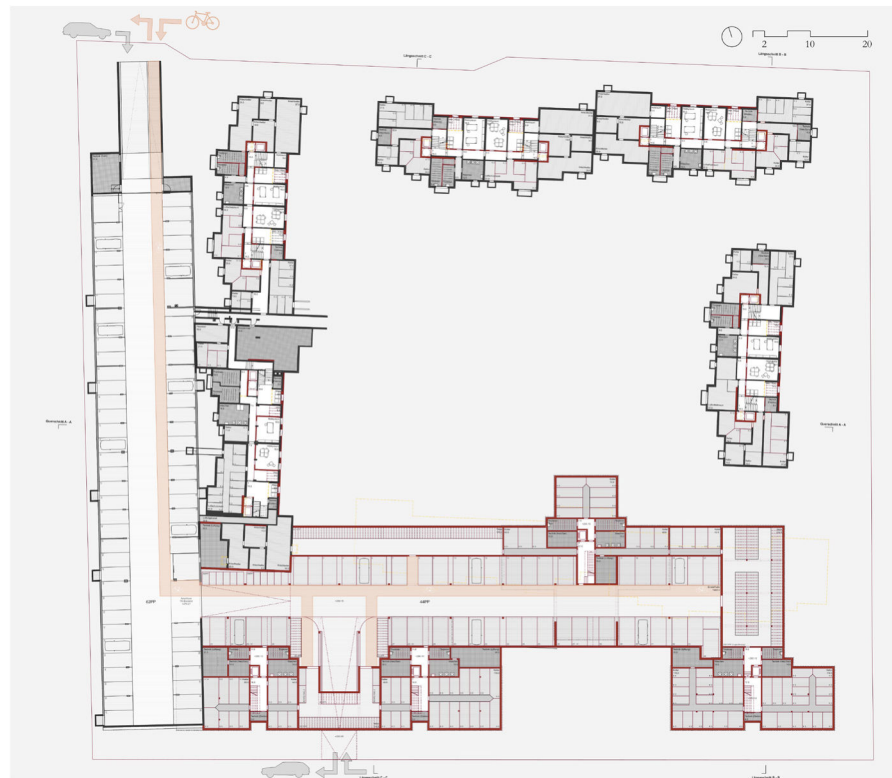
Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss



Untergeschoss



Grundriss 2. bis 4. OG



Grundriss 1. OG Bestand



Grundriss 2. OG Aufstockung



Grundriss 3. OG Aufstockung



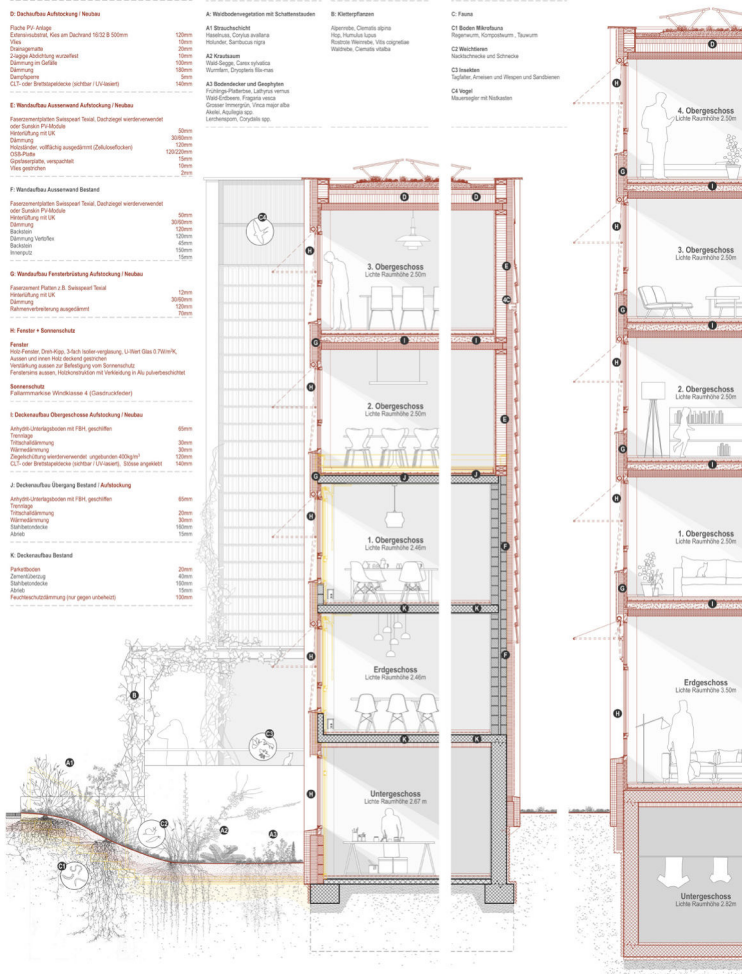
Ansicht von der St. Jakobs-Strasse



Ansicht von der Gartenstrasse



Schnitt A längs zur Gartenstrasse



Fassadenschnitt Bestand und Neubauten



Schnitt B quer zur Gartenstrasse



Schnitt C quer zur Gartenstrasse



Visualisierung Hof



Visualisierung Quartierplatz



Modellfoto Norwest-Ansicht



Modellfoto Süd-Ansicht

Luca Selva Architekten

Engere Wahl

Architektur

Luca Selva Architekten
Viaduktstrasse 12-14
4051 Basel

Sonja Christen, Anna Diacewicz, Katherine Pazmino Romero,
Luca Selva, Julia Specker, Kelvin Trummer

Landschaftsarchitektur

Baumplaner Landschaftsarchitektur | Baumpflege
Lindenberg 23
4058 Basel

Lucas Paganelli, Salome Gohl

Generalplanung

Luca Selva Architekten
Viaduktstrasse 12-14
4051 Basel

Sonja Christen, Luca Selva

Bauingenieurwesen

Ulaga Weiss AG
Hutgasse 1
4001 Basel
Tomaz Ulaga



Modellfoto Südost-Ansicht

Das Projekt des Teams rund um Luca Selva Architekten zeigt im Kontext der aktuellen Diskussionen auf, wie der Apfhalter unter maximaler Beibehaltung des Bestands und minimaler Eingriffstiefe verdichtet werden könnte. Diese Versuchsanordnung ist äusserst relevant und ein kluger Ansatz, der im Gremium sehr geschätzt und intensiv diskutiert wurde. In der Ausarbeitung zeigen sich jedoch die systemisch bedingten Nachteile. Städtebaulich bleibt der Apfhalter zwangsläufig im status quo des spätmodernen, funktionalistisch geprägten «Wohnen im Grünen», das mehr auf die einzelne Wohnung als auf ein Zusammenleben im Quartier ausgerichtet ist. Die heutige defensive Haltung zum Strassenraum wird zwar durch den Kopfbau gemildert, dieser entfaltet jedoch aufgrund der punktuellen Setzung nur eine geringe Wirkung. Aufgrund der heutigen Setzung ist das Verdichtungspotential durch die Tragfähigkeit des Bestands limitiert, was Fragen zur haushälterischen Bodennutzung aufwirft.

Unverständlicherweise wird der kluge Ansatz der Beibehaltung des Bestands im Aussenraum nicht fortgeführt und mit teilweise nicht nachvollziehbaren Massnahmen gar konterkariert. Das grosse Potential des minimal invasiven Eingriffs im Aussenraum und damit die absolute Stärkung der Gesamtabsicht bleibt damit ungenutzt. Der auf der Westseite vorgeschlagene Gemeinschaftsgarten überzeugt durch seine nischenreiche Gestaltung sowie die anregenden Elemente. Der Erhalt des Baumhains an der St. Jakobstrasse wird grundsätzlich verstanden. Der formale und programmatische Umgang mit der Ausgangslage vermag jedoch nicht zu überzeugen. Die im Innenhof vorgeschlagenen Elemente und Nutzungen führen zu einer bedauernden Verarmung der qualitätsvollen Bestandsstrukturen und damit zu einem Verlust der wertvollen Eigenidentität.

Die bestehenden Wohnungen werden konsequent mit wenigen Mitteln saniert und optimiert. Durch das Entfernen der Küchentrennwand, die Einführung einer Garderobe und die Verbreiterung der Balkone wird die Wohnqualität gesteigert. Einem Treppenhaus pro Block wird ein Lift angedockt.

Diese Vertikalerschliessung dient zusätzlich den zwei aufgestockten Geschossen. Trotz einheitlicher Erschliessung über einen Laubengang sind die neu entstehenden Wohnungen unterschiedlich organisiert. Leider sind zu oft Zimmer auf den Laubengang ausgerichtet. Die vorgeschlagenen Lichtschächte zwischen Fassade und gemeinsamer Erschliessung reicht nicht, um die Privatsphäre der Bewohnenden ausreichend zu wahren. Der Entscheid das Dach der Zeilen zu begradigen, produziert an der Schnittstelle mit dem Bestand einen speziellen Lofttypus, der nicht unbedingt gewünscht ist. Viele Wohnungen bleiben nicht hindernisfrei, weshalb die Frage der Bewilligungsfähigkeit des gesamten Projektes intensiv diskutiert wurde: Aufstockungsprojekt - Neubau versus darunterliegende Geschosse – Sanierung; wie weit gilt baurechtlich der Bestandschutz einer Bausubstanz unter einem Neubau?

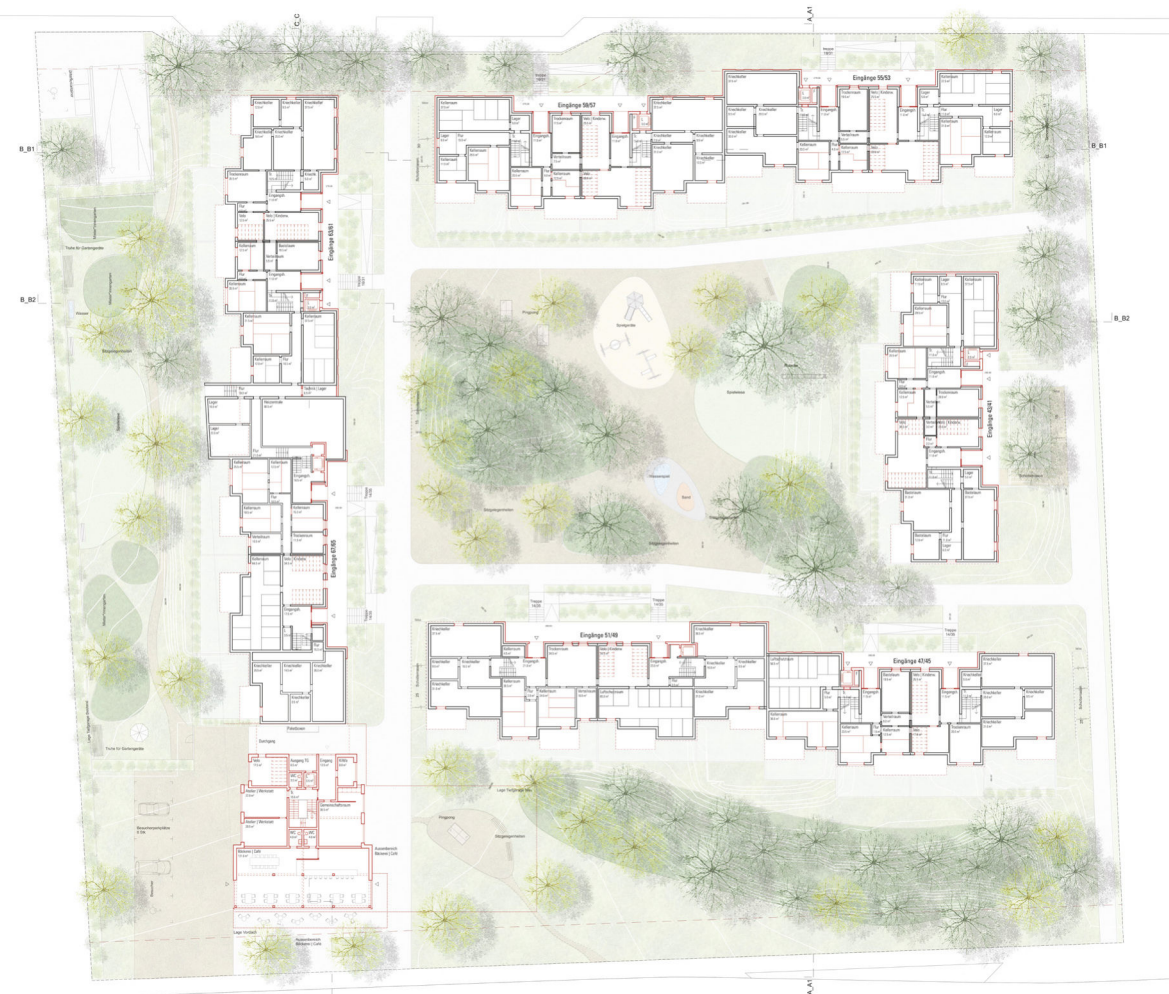
Im Kopfbau werden grosse Wohnungen mit einer räumlichen Überhöhung oder einer Vertiefung vorgeschlagen. Die daraus resultierende Fassade an der St. Jakob-Strasse mit sehr grossen fixen Verglasungen wirkt im Kontext fremd und massstabslos.

Der Vorschlag verfolgt den vollständigen Erhalt des Bestands und die durchgängige Aufstockung bei gleichzeitig optimierter Eingriffstiefe. Damit kann eine massvolle Steigerung des Wohnraums erzielt werden. Das günstige Verhältnis aus Ertrag und Kosten bedeutet kurzfristig eine gute Wirtschaftlichkeit und die Chance auf den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum. Auf mittlere und lange Frist stellt sich die Frage, inwiefern sich die qualitativen Einschränkungen in Bezug auf die übrigen Zielsetzungen des Verfahrens auch auf die Wirtschaftlichkeit auswirken.

Gesamthaft stellt der Beitrag eine sehr relevante, zeitgemässe Arbeit dar, welche im Beurteilungsgremium intensiv diskutiert und sehr geschätzt wurde. Leider zeigte der Quervergleich zu weiteren erfolgsversprechenden Strategien auch die Grenzen und Schwächen des gewählten Ansatzes auf.



Situation



Erdgeschoss



Obergeschoss 1



Obergeschoss 4



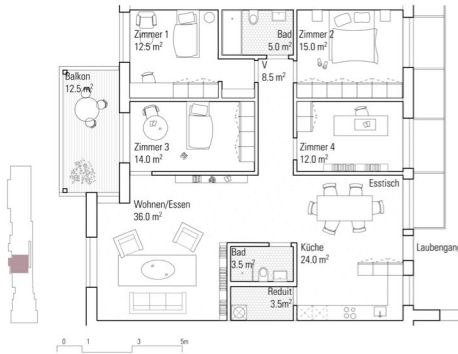
Untergechoss



Ansicht Süd



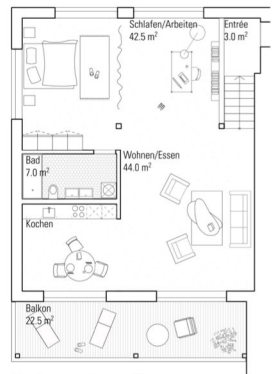
Schnitt



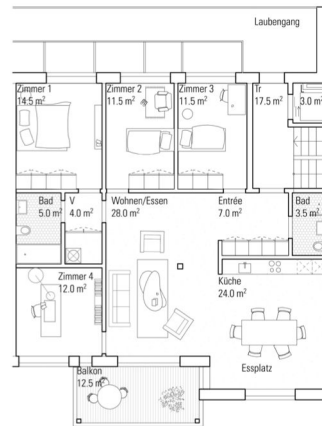
5.5 Zimmer-Wohnung
Aufstockung 1/2 1:100



4.5 Zimmer-Wohnung
Sanierung Bestand 1/2/3 OG 1:100



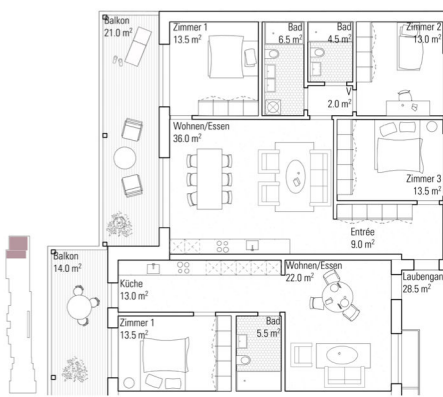
Loft
Aufstockung 1 1:100



5.5 Zimmer-Wohnung
Aufstockung 1/2 1:100



5.5 Zimmer-Wohnung
Neubau 3/6 OG 1:100



2.5/4.5 Zimmer-Wohnung
Aufstockung 1:100



Visualisierung Sicht ab St. Jakob-Strasse



Visualisierung Blick in Hof



Modellfoto Norwest-Ansicht



Modellfoto Süd-Ansicht

Rosemund + Rieder Architekten BSA SIA AG

2. Rundgang

Architektur

Rosemund + Rieder Architekten BSA SIA AG
Gerberstrasse 5
4410 Liestal

Raoul Rosenmund, Lukas Pfeil, Pascal Galmarini, Noah Ulrich

Bauingenieurwesen / Bauphysik / Akustik

Ehram Beurret Partner AG Ingenieure und Planer SIA USIC
Obermattstrasse 35
4133 Pratteln

Réne Ehram, Beatrice Rabenstein

Generalplanung

Rosemund+ Rieder Architekten BSA SIA AG
Gerberstrasse 5
4410 Liestal

Raoul Rosenmund, Lukas Pfeil, Pascal Galmarini, Noah Ulrich

Weitere beigezogene Fachplanende

graf ingenieure AG
Adlerstrasse 23, 4052 Basel
Stefan Graf, Philipp Aerni

Landschaftsarchitektur

pg landschaften GmbH
Gerbergässlein 1
4450 Sissach

Pascal Gysin, Anita Willers, Silas Ebner



Modellfoto Südost-Ansicht

Das Projekt untersucht den Ersatz des zurückliegenden Baus an der St. Jakob-Strasse durch vier quer zur Strasse orientierte Häuser. Die Grundidee der Konzentration der Neubau-masse an der Strasse bei gleichzeitiger Öffnung des grossen Hofes nach Süden ist schlüssig und vielversprechend. Jedoch zeigt die Ausarbeitung, dass die Setzung der im Kontext hohen und langen Baukörper als zu eng empfunden wird. Mit dem Verbindungsbau zwischen den beiden mittleren Bauten wird zudem der Grundidee der Öffnung widersprochen. Die Entwicklung einer intensiv genutzten städtischen Vorzone mit Grossverteiler und Restaurant illustriert eine durchaus reizvolle Idee einer autoorientierten Zentralität in der Agglomeration, die an diesem Ort jedoch hinterfragt wird. Die Teilaufstockung der rückwärtigen Bestandsbauten erscheint als formale Idee, deren erheblichen Nachteile keine nennenswerten Vorteile gegenüberstehen.

Diese alternierenden Aufbauten schaffen eine neue Silhouette und führen zu einer unterschiedlichen Behandlung der Vertikalerschliessung. Nur jedes zweite Treppenhaus bekommt einen ebenerdigen Eingang, einen Lift und die Aufstockung. Die bestehende Wohntypologie wird bis auf die Entfernung einer Trennwand im Tagesbereich zwischen Küche und Wohn-Essbereich übernommen und in den zwei neuen Geschossen weitergeführt. In den Wohnungen, in welche der Lift hineinragt, rückt die Küche in die Mitte ohne Durchwohnen. Der dadurch entstehende Mehrwert für die Bewohnenden nach der Sanierung und dem Umbau ist bescheiden.

Das Freiraumkonzept führt ausgehend vom an der St. Jakob-Strasse vorgeschlagenen Parkplatz eine starke innere Wegachse ein, von welcher sich der grosszügige grüne Innenhof erreichen lässt. Die sinnstiftenden Wegbeziehungen sowie die daraus entstehenden Freiraumzonierungen werden geschätzt. Der grosszügige Innenhof wird glaubhaft transformiert und behutsam umgestaltet, sodass differenzierte Raumstimmungen und Nischen entstehen können. Die Situ-

ierung der Tiefgarage an der Peripherie lässt zudem langfristig wertvolle Baumstandorte erwarten. Der Übergang vom Siedlungsfreiraum zu den Erdgeschossen bleibt sehr schematisch. Bedauert wird das ungenutzte Potential des westlichen Freiraums über der bestehenden Tiefgarage.

Typologisch sind die Neubauten als Punkthäuser aufgebaut. Es handelt sich um konventionelle Fünfspänner mit einer zentralen Erschliessung über einen inneren Gang. Der gemeinsamen Nenner der Wohnungen ist die zweiseitige Orientierung um eine Eckloggia. Diese Logik zieht sich rund um das Gebäude mit nur minimalen kontextuellen Anpassungen um den Wohnungsmix zu erreichen, jedoch ohne Berücksichtigung der Himmelsrichtung oder der Lärmbelastung. Vollständig verglaste Südloggien, als Resultat, sind als Lärmschutzmassnahme klar zu vermeiden.

Mit einem hohen Anteil Neubauvolumen an der St. Jakob-Strasse wird die Ausnützung deutlich gesteigert. Im Gegenzug wird der Bestand nur partiell aufgestockt, womit die Eingriffstiefe teilweise reduziert werden kann. Die Wohnungen sind sowohl im Neubau als auch beim Bestand punkto Grösse und Nutzwert gut konzipiert und marktgängig. Kritisch diskutiert werden die Gewerbeflächen im Erdgeschoss, die an dieser Stelle zahlreiche Parkierungs- und Anlieferungsflächen erfordern. Das Projekt liegt punkto Wirtschaftlichkeit im Mittelfeld der Projekteingaben. Aus dem städtebaulichen Konzept ergibt sich weder in Bezug auf die Wohnungsqualität noch in Bezug auf den Innenhof ein überraschender Zusatznutzen.

Gesamthaft handelt es sich um einen detailliert ausgearbeiteten Beitrag, welcher eine konsequente Grundhaltung mit interessanten Teilaspekten und grosszügigen Freiräumen vermittelt. Im Quervergleich schafft es der Beitrag jedoch nicht eine gesamthaft überzeugende Antwort auf die gesuchte neue Quartieridentität zu geben.



Situation



Ansicht St. Jakob-Strasse



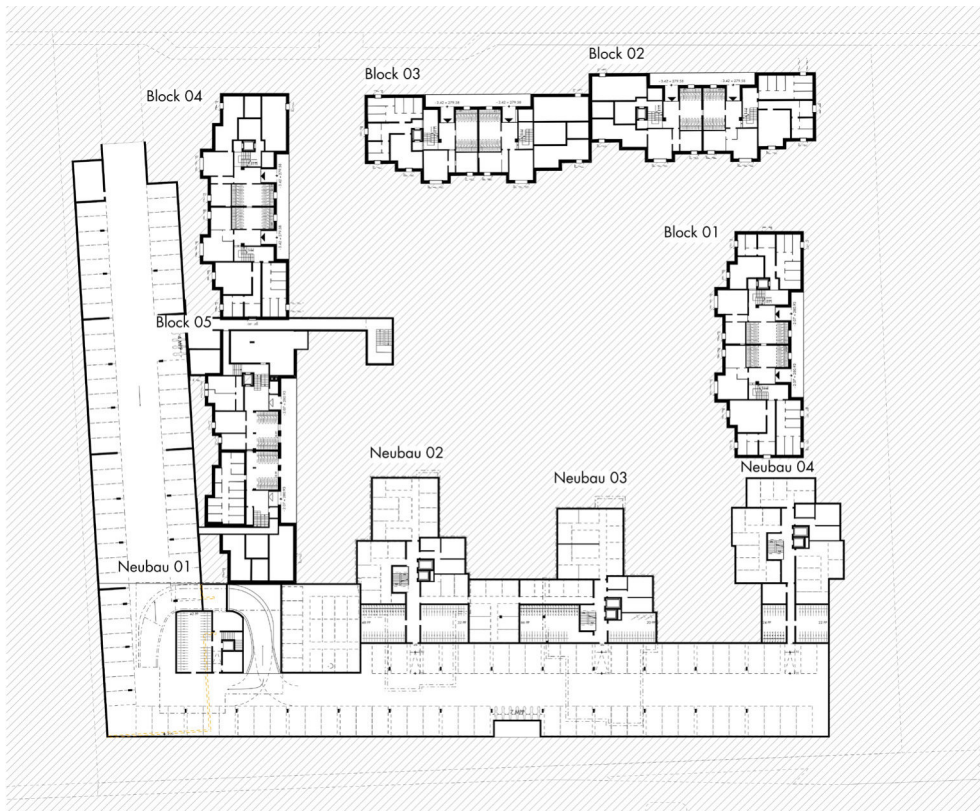
Grundriss Erdgeschoss



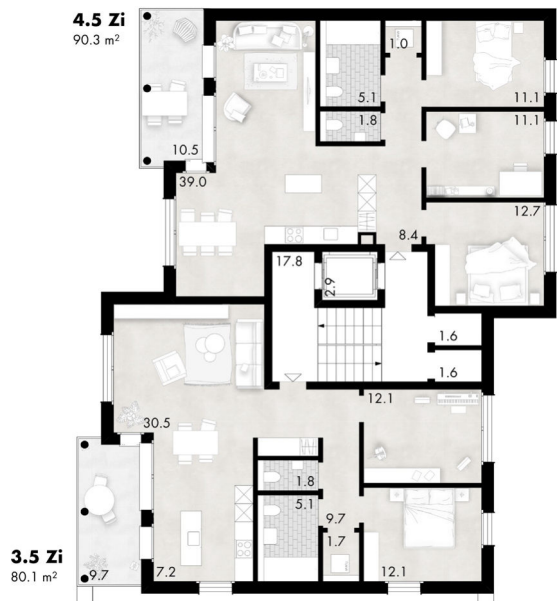
Grundriss 1. Obergeschoss



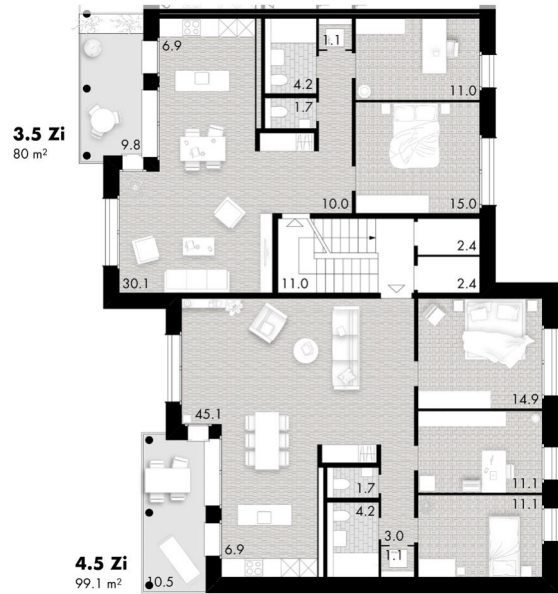
Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Grundriss Block 04, Aufstockung



Grundriss Block 04, Sanierung



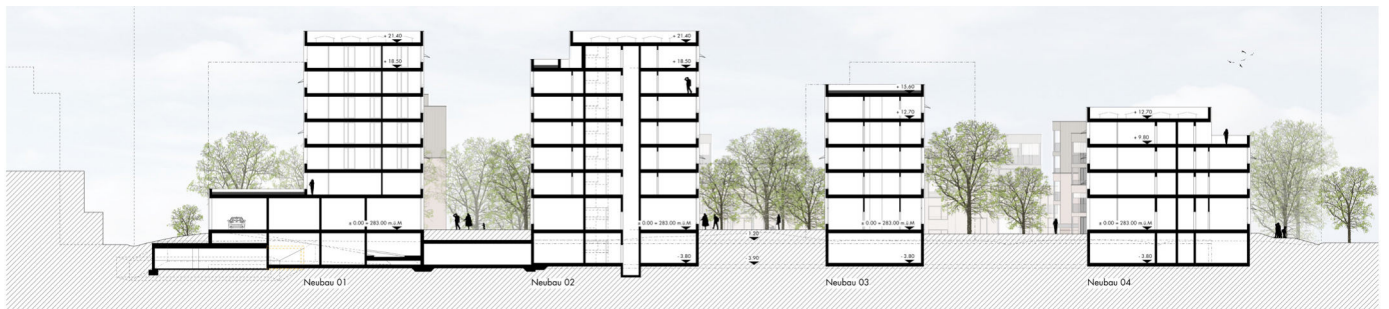
Grundriss Neubau 02



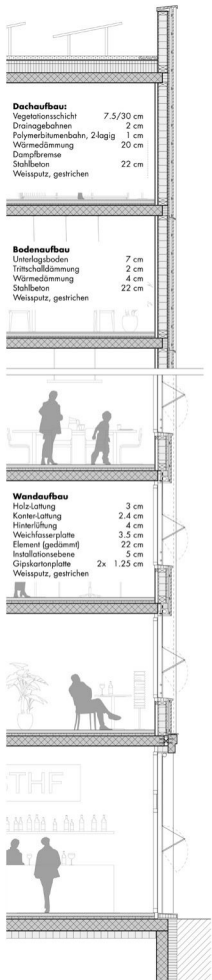
Grundriss Neubau 03



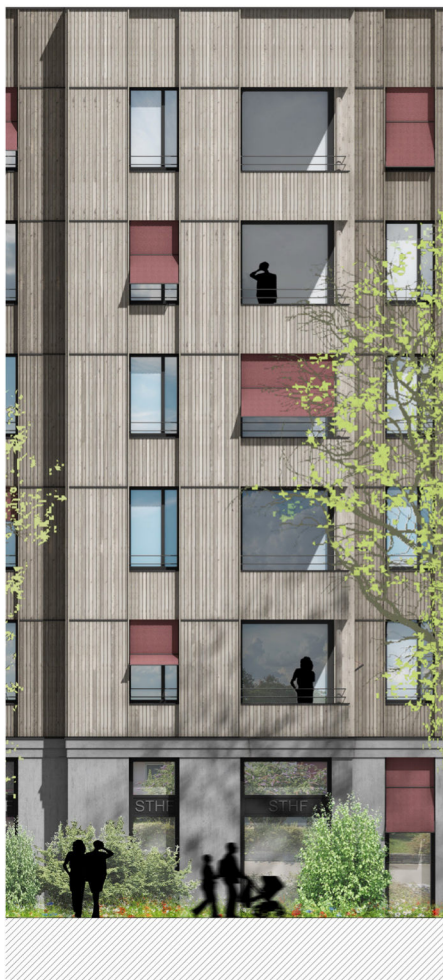
Schnitt 01



Schnitt 02



Fassade Neubau



Fassade Bestand / Aufstockung



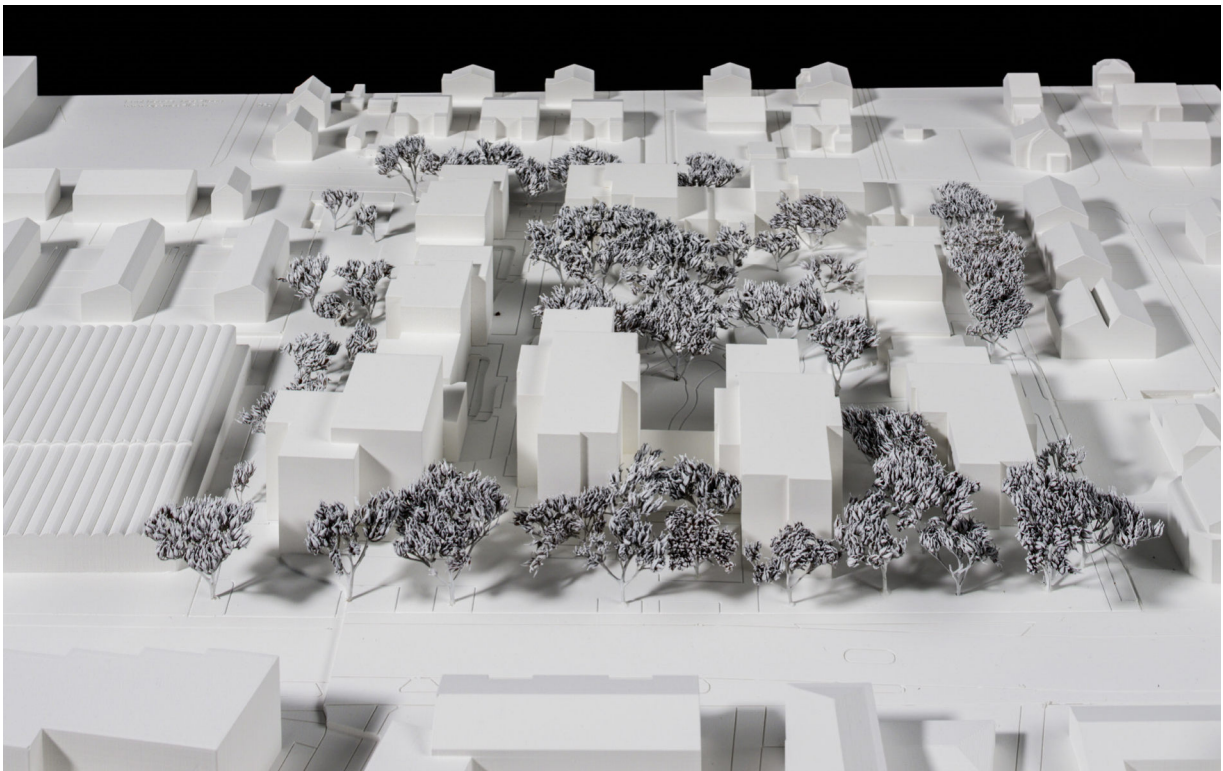
Visualisierung Hof



Visualisierung Vorzone St. Jakob-Strasse



Modellfoto Norwest-Ansicht



Modellfoto Süd-Ansicht

Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

1. Rundgang

Architektur

Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG
Limmatstrasse 65
8005 Zürich

Roman Züst, Gonçalo Magalhães, Joshua Ziegler, Manuel Bräm, Marie Jourdant, Dirk Tausend

Generalplanung

Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG
Limmatstrasse 65
8005 Zürich

Andrea Gambetti, Roman Züst, Gonçalo Magalhães, Joshua Ziegler, Manuel Bräm, Marie Jourdant, Dirk Tausend

Landschaftsarchitektur

USUS Landschaftsarchitektur AG
Bäckerstrasse 40
8004 Zürich

Roger Keller, Ana Olalquiaga

Bauingenieurwesen

WaltGalmarini AG
Drahtzugstrasse 18
8008 Zürich

Andreas Galmarini

Weitere beigezogene Fachplanende

EK Energiekonzepte AG
Josefstrasse 53, 8005 Zürich
Anna Scholz



Modellfoto Südost-Ansicht

Die städtebauliche Grundidee trennt den Apfhalter in eine dicht bebaute Schicht zur St. Jakob-Strasse und die durch Aufstockungen und Teilersatz behutsam verdichtete lockere Setzung um den grossen grünen Hof. Die durch den Städtebau erreichte freiräumlich differenzierte Ausgangslage wirkt vielversprechend. Leider gelingt es nicht diese gute Ausgangslage mit den vorhandenen Qualitäten des Bestands überzeugend weiterzuentwickeln.

Entlang der St. Jakob-Strasse schlägt das Projekt eine schematisch gehaltene, jedoch realistische Vorzone mit dem Gewerbe dienenden Parkplätzen vor. Der vorgeschlagene Platz erscheint gut proportioniert. Vermisst wird an dieser Stelle die Auseinandersetzung mit dem wertvollen Baumbestand. Der vorgeschlagene Innenhof verzahnt sich gut mit dem ankommenden Gassensystem sowie den vorgeschlagenen Gärten. Nicht verstanden wird die vorgeschlagene, wenig überzeugende Addition der Freiraumelemente sowie die umfassenden Eingriffe in die Topografie, welche zu einer starken Entfremdung der zentralen Identität dieses Ortes führen.

Das teils etwas eng wirkende Platz-Gassensystem mit Höfen und Durchgängen, das sich hinter der ersten Gebäudetiefe entwickelt, überzeugt trotz seiner interessanten räumlichen Sequenzen wenig. Da es sich auf der Nordseite befindet, wird die Belichtung teils als kritisch beurteilt. Aufgrund der zu erwartenden geringen Personendichte im Apfhalter stellen sich zudem wesentliche Fragen zur sozialen Kontrolle und damit einhergehend einer Einschränkung der empfundenen Sicherheit. Die zusätzlich angebotenen Laubengänge und Gemeinschaftsterrassen bieten teils spannende Momente und schöne Ausblicke, doch auch für sie gilt, dass die notwendige Belebung als schwierig zu erreichen beurteilt wird.

Die Aufstockungen im nördlichen Bereich wirken noch nicht schlüssig entwickelt, die Sinnhaftigkeit der Ersatzbauten erschliesst sich nicht. Trotz der einheitlichen Fassade und wiederkehrender architektonischer Elemente wird die starke Differenzierung der beiden Teilbereiche als problematisch für den sozialräumlichen Zusammenhalt des Apfhalters beurteilt.

Die bestehenden Wohnungen werden saniert und umgebaut, um ein Durchwohnen zu ermöglichen. Sie sind mit einem zusätzlichen privaten Balkon bereichert. Dort wo Aufstockungen stattfinden, wird ein Lift anstelle der Reduits angeordnet. Diese Massnahmen sind nachvollziehbar und bringen einen Mehrwert.

Es werden unterschiedliche Wohnformen in den Neubauten vorgeschlagen. Zur St. Jakob-Strasse wird aus der Lärmschutzproblematik eine Typologie entwickelt: ein Laubengang zur Strasse mit Ausbuchtungen für private Aussenräume und Eingänge erschliesst 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, welche zum Laubengang hin nach Süden eine Schicht mit Nassräumen, Küchen und Eingangsbereichen aufweisen. Die Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sind zur lärmabgewandten Seite nach Norden orientiert. Die Belichtung in der Tiefe dieser Räume ist problematisch. Die Übertragung dieser Typologie in die Hofgebäude ist nicht verständlich. Die Wohnqualität, besonders von dem Karabiner-Zimmer, ist leider nicht überzeugend.

Der Fokus liegt auf einem hohen Anteil Neubauvolumen und viel Bestandsabbruch. Die Mehrheit der übrigbleibenden Bestandsbauten wird in der Folge ohne Aufstockung und Lifteinbauten mit Mass erneuert. Die strukturellen Anpassungen ermöglichen das Durchwohnen und der Anbau von grosszügigen privaten Aussenräumen. Damit werden deutliche Verbesserungen erreicht. Die Zielsetzungen eines günstigen Wohnungsangebots unter Beibehaltung der heutigen Mieterschaft können damit im Bereich der Bestandswohnungen erreicht werden. Bei den Neubauten stehen die teilweise geschmälerte Wohnungsqualität und der hohe Anteil Gewerbeflächen im Bereich der grossen Bautiefe an der St. Jakobsstrasse im Kontrast zu den hohen Baukosten. Damit ist das Projekt aus wirtschaftlichen Überlegungen insgesamt nicht überzeugend.

Gesamthaft wird der Beitrag für den Versuch der räumlichen Staffelung von der St. Jakobstrasse zur Gartenstrasse geschätzt. Leider gelingt es nicht diese Ausgangslage zu einem unverwechselbaren und in seiner Gesamtheit überzeugenden Projektvorschlag auszuarbeiten.



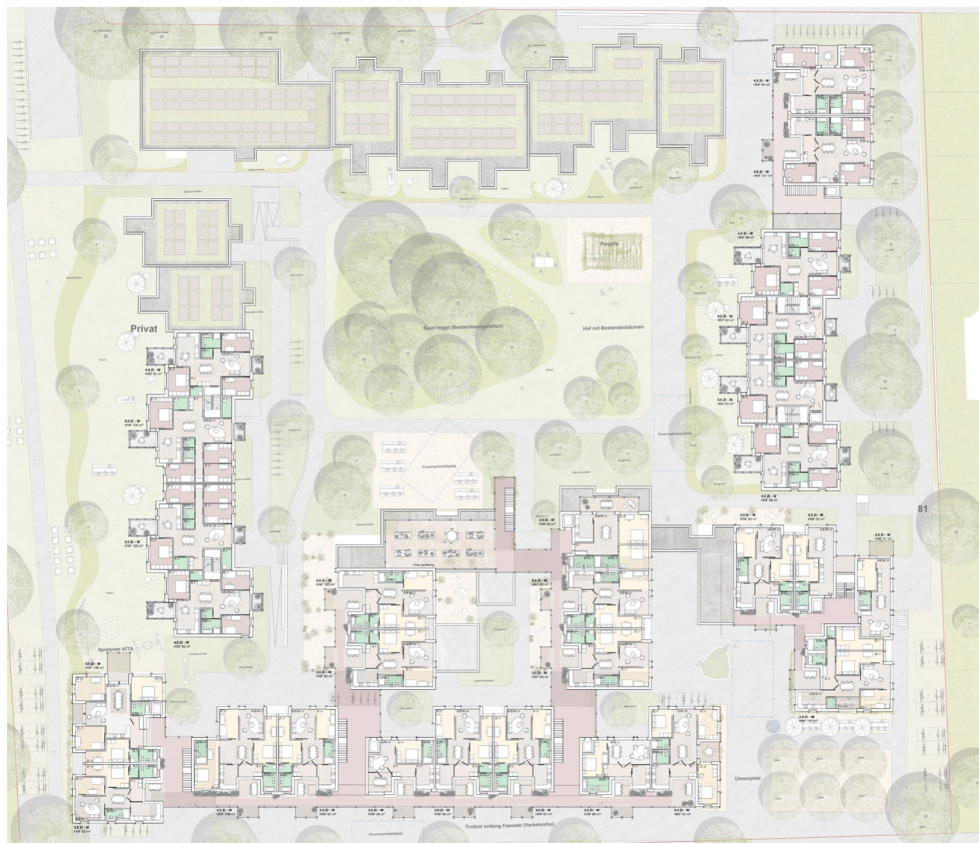
Situationsplan



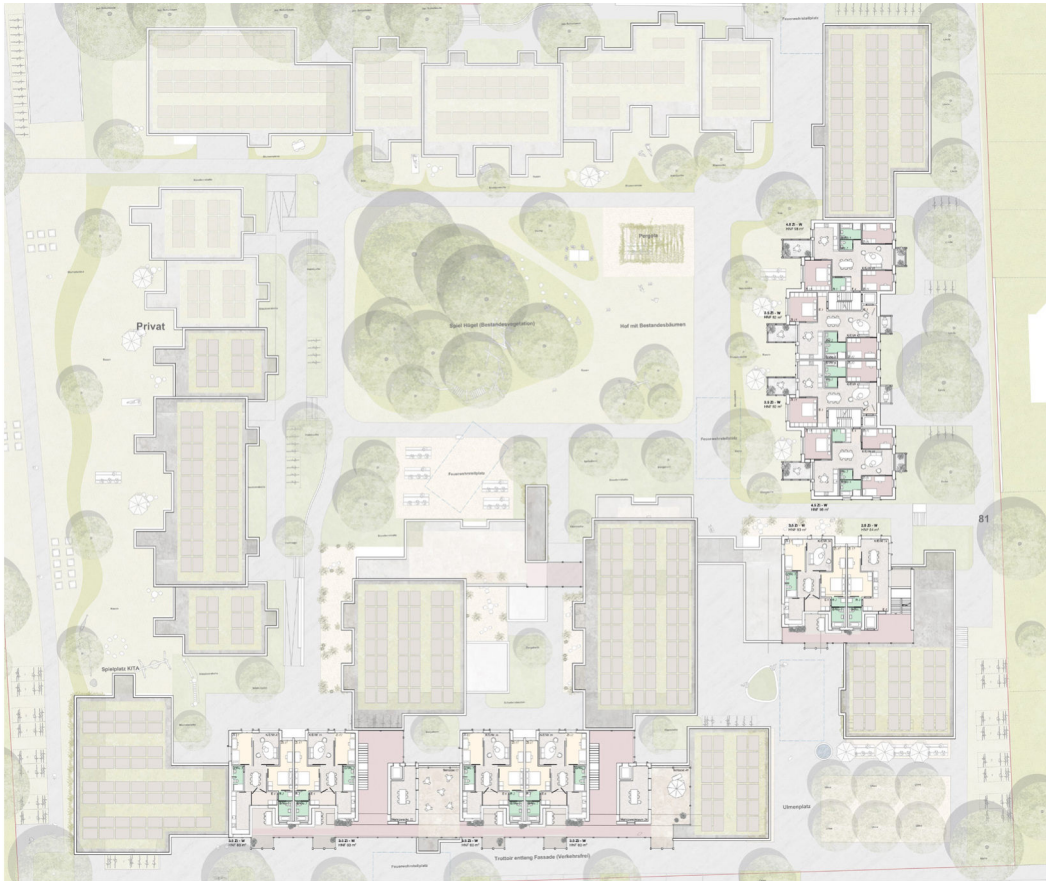
Erdgeschoss



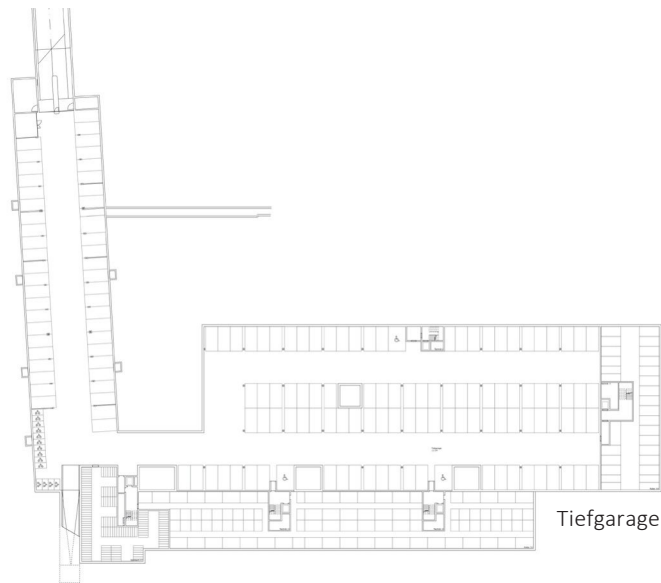
Regelgeschoss (1. - 2.OG)



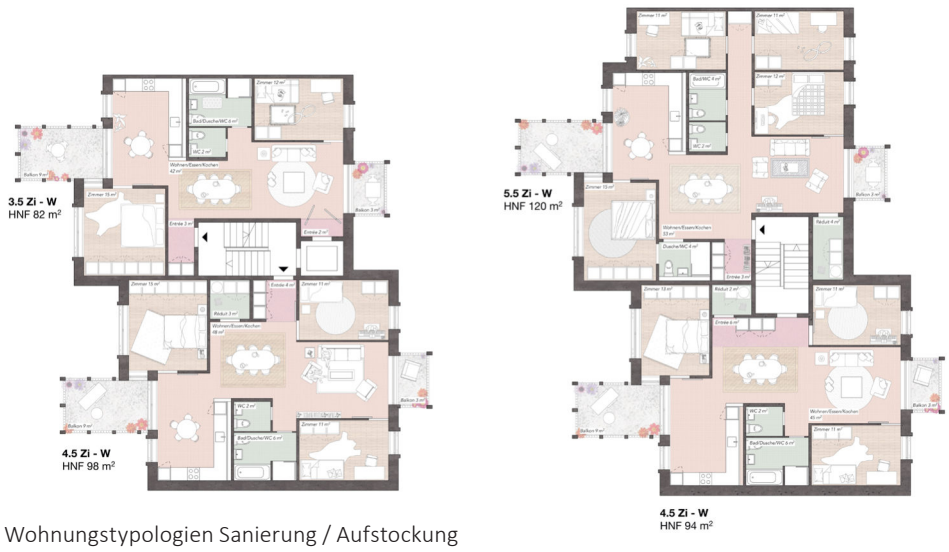
3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



Ansicht St. Jakobs-Strasse



Wohnungstypologien Sanierung / Aufstockung



Wohnungstypologien Neubau



Wohnatelier

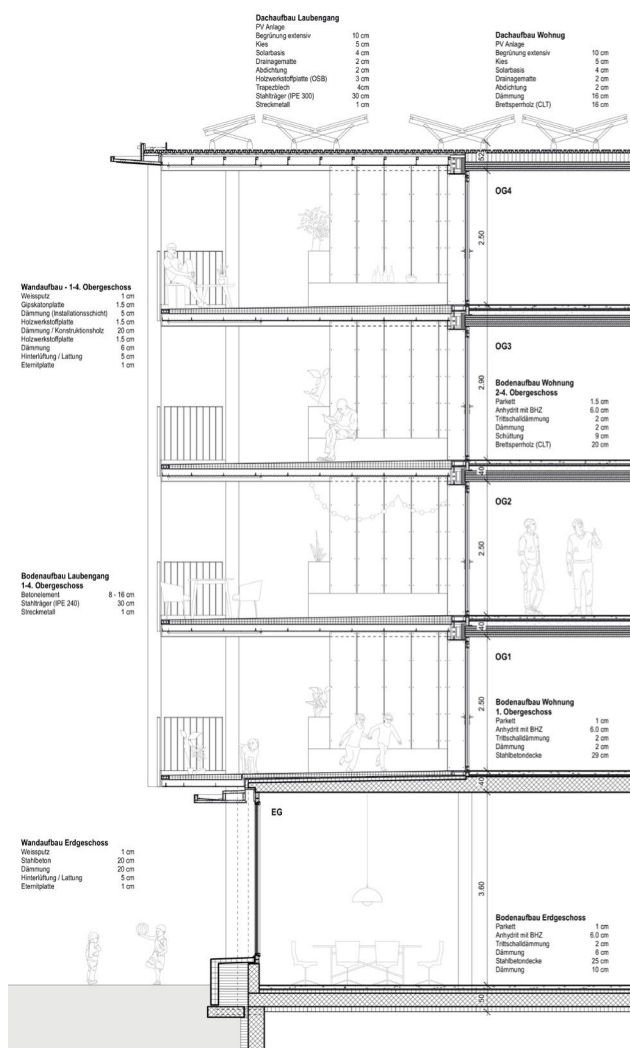
Studiowohnungen



Schnitt



Schnitt



Fassade Detailschnitt und - Ansicht



Visualisierung Hof



Visualisierung St. Jakob-Strasse



Modellfoto Norwest-Ansicht



Modellfoto Süd-Ansicht