



Bredella-Areal, Pratteln Baubereich A2

Projektwettbewerb^{kompakt} auf Einladung
in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142



Impressum

Grundeigentümerin

BREDELLA AG
Hohenrainstrasse 10
4133 Pratteln
www.bredella.ch

Investorin

Ina Invest AG
Thurgauerstrasse 101A
8152 Glattpark (Opfikon)
Schweiz

Veranstalterin

Implenia Schweiz AG
Thurgauerstrasse 101A
CH-8152 Glattpark (Opfikon)
Postfach

Verfahrensbegeleitung

Kontur Projektmanagement AG
Pelikanweg 2
4054 Basel
www.konturmanagement.ch

Inhalt

00

01 Einführung	7
02 Perimeter und Wesen der Aufgabe	9
2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter	9
2.2 Wesen der Aufgabe	10
03 Bestimmungen zum Verfahren	12
3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens	12
3.2 Preisgericht und Expert:innengremium	13
3.3 Teilnahmeberechtigung	14
3.4 Eignungskriterien Präqualifikation	14
3.5 Beurteilung und Beurteilungskriterien Studienauftrag	15
04 Ablauf Projektwettbewerb	16
4.1 Versand Wettbewerbsunterlagen	16
4.2 Auftaktveranstaltung und Begehung	16
4.3 Fragenbeantwortungen	16
4.5 Vorprüfung	16
4.6 Beurteilung	16
05 Würdigung und Empfehlung des Preisgerichts	18
5.1 Empfehlung des Preisgerichts	18
5.2 Würdigung des Preisgerichts	19
06 Genehmigung	20
07 Projektbeschriebe	22

Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabe

Die Quartierentwicklung «Bredella» umfasst ein zusammenhängendes Areal von rund 80'000 m² im dynamisch wachsenden Pratteln (→www.bredella.ch). Dieses wird im Norden von der Hohenrainstrasse, im Osten vom Gallenweg, im Süden von der Bahnlinie und Bahnhof sowie im Westen von der Wasen- und der Salinenstrasse begrenzt. Gegenwärtig ist der Perimeter industriell-gewerblich genutzt. An hervorragend erschlossener Lage bietet sich in den kommenden Jahrzehnten die Gelegenheit, schrittweise ein neues, verdichtetes Stadtquartier mit Zentrums- und Begegnungsqualitäten zu entwickeln. Während der östliche Areal-Teil zurzeit noch nicht entwickelt werden kann, steht das Bredella-Areal West in den kommenden Jahren bereits für eine Neunutzung zur Verfügung.

Die Eigentümerin Ina Invest AG, welche das Areal und das Entwicklungsprojekt Bredella Anfang Januar 2022 vom vormaligen Investor Hermann A. Beyeler übernommen hat, beabsichtigt das heute industriell-gewerblich genutzte Areal gemeinsam mit der Gemeinde Pratteln und in Zusammenarbeit mit der Implema Immobilien AG schrittweise in ein neues Stück Stadt zu transformieren. Das Gesamtprojekt versteht sich nicht als Überbauung oder isoliertes Quartier, sondern als einen wichtigen Stadtbaustein in «Pratteln Mitte», welche sich in den nächsten Jahren aufgrund mehrerer, sich ergänzender Entwicklungsvorhaben insgesamt zu einem urbanen und vernetzten Stadtraum entwickeln wird. Entstehen soll ein Nutzungsgemischter Stadtbaustein, schwerpunktmässig bestehend aus Wohnen und einem Mix aus unterschiedlichsten Nutzungen (Gastronomie und Hotellerie, Bildungseinrichtungen, Dienstleistungen, Detailhandel, Freizeitangeboten und Gewerbe).

Dem vorliegend durchgeführte Projektwettbewerb sind diverse Planungsschritte vorausgegangen. Für den Projektperimeter konnten damit bereits wesentliche Anforderungen und Vorgaben festgelegt werden. Diese erlaubten es, das Verfahren in einem klar abgesteckten Rahmen durchzuführen. Um die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung zu schaffen, wurde auf Basis eines Masterplans von Burckhardt + Partner AG und Fontana Landschaftsarchitekten sowie verschiedenen Vertiefungs-, Umwelt- und Nutzungsstudien der Quartierplan (QP) «Bredella-Areal

West» erarbeitet. Während die städtebauliche und nutzungsmässige Zukunft des Bredella-Areal West durch diesen QP klar vorgezeichnet ist, ist diese für das Bredella-Areal Ost, welches erst mittelfristig für eine (Weiter-)Entwicklung zur Verfügung steht, noch offen. Der Masterplan macht zwar erste Aussagen, diese werden jedoch zu gegebener Zeit durch die Eigentümerin validiert und auf den Prüfstand gestellt. Entsprechend sollte die Entwicklung von Bredella-Areal West sowohl im heutigen Kontext bestehen können und gleichzeitig Anknüpfungspunkte für die zukünftige Weiterentwicklung auf dem östlichen Arealteil bieten. Für den Baubereich A2 mit seinen max. 21'300 m² Bruttogeschossfläche (BGF) wurde bereits 2020 zusammen mit dem Baubereich A1 ein Studienauftrag durchgeführt.

Gestützt auf eine Validierung wurde entschieden, vom 2020 zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Projekt Abstand zu nehmen und die Entwicklung des Baubereichs A2 neu aufzusetzen. **Entsprechend sollte im Rahmen des vorliegend durchgeführten Projektwettbewerbskompakt ein neues, gestalterisch hochstehendes, nachhaltiges und wirtschaftlich tragfähiges Projekt für den Baubereich A2 - dem künftigen Auftakt und Schaukasten zum Quartier «Bredella» am Kreisel Salinen-/Hohenrainstrasse («Kunimatt-Kreisel») - sowie ein kompetentes Planungsteam gefunden werden, welches die zentralen Prämissen des Quartierplans sowie der vorgegebenen Positionierung resp. Nutzungsprofils einzulösen vermag.**

1.2 Schwerpunkte Projektwettbewerb^{kompakt}

Im **Projektwettbewerb^{kompakt}** sollten die geforderten Teamzusammensetzungen sowie die verlangten Leistungen auf ein nützliches Minimum – Fokus auf die entscheidungsrelevanten Themen: Ansätze bezgl. Städtebau / Architektur / Freiraum, Nutzungsallokation und -Flexibilität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit – beschränkt sowie auf den Erkenntnissen des Studienauftrages 2020 und den Fachberichten aufgebaut werden. Dies, um einerseits bei knapper Bearbeitungsdauer und angemessenem Aufwand für die teilnehmenden Teams und die Veranstalterin zeitnah zählbare Ergebnisse zu erreichen. Andererseits um stufengerechte Antworten auf die folgenden, zentralen Fragestellungen und Herausforderungen des Baubereichs A2 auf konzeptioneller Ebene («Projekt-DNA») zu erhalten.

Städtebau / Architektur / Freiraum

- Schaffung von volumetrisch differenzierten und architektonisch vielfältigen Baukörpern, welche einerseits die Vielfalt und Vielschichtigkeit der #Vision Bredella bzw. des ganzen Areals «im Kleinen» – unter Inkaufnahme des teils «unperfekten» und der vorhandenen «Brüche» – manifestieren sowie einen identitätsstiftenden Auftakt und interesseweckendes Schaufenster zum Quartier am «Kunimatt-Kreisel» bilden.
- Nutzung der volumetrischen Spielräume der Baubereiche des QP sowie der neuen Spielräume durch den Wegfall der Tankstelle und des Werkhofs im Sektor West des Baubereichs zur Schaffung schlanker, lärmoptimierter und flexibel bespielbaren Bauten.
- Schaffung eines intensiv begrünten Wohnhofes, der auf engstem Raum unterschiedlichste öffentliche, gemeinschaftliche und private (Lebens-)Räume bietet sowie eine starke Verflechtung zwischen Gebäuden und Freiraum schafft.

Nutzungsallokation und -Flexibilität

- Schaffung eines Maximums an qualitätsvollem, flächeneffizientem und vielgestaltigem Wohnraum – nach Möglichkeit bis ins Erdgeschoss (Lärmsituation!) – in unterschiedlichen Angebots- und Eigentumssegmenten.

- Bereitstellung von flexiblen, skalierbaren und vielfältig nutzbaren Flächen für kleinere und mittelgrosse Dienstleistungsunternehmen und Gewerbebetriebe aller Branchen und Sparten (keine Büronutzungen!) sowie Angeboten zur Kombination von Wohnen und Arbeiten an dafür im QP vorgesehenen oder für Wohnen ungeeigneten Lagen in den Erdgeschossen (Lärmsituation!).

Wirtschaftlichkeit

- Ausschöpfung der Maximalausnutzung gem. QP bei maximaler Flächeneffizienz.
- Herstellung eines hohen Nutzen-Kosten-Verhältnisses in Erstellung und Betrieb bei gleichzeitiger Priorisierung des Mitteleinsatzes (wünschbar vs. machbar!).
- Schaffung unterschiedlicher und trennbarer Investitionseinheiten (inkl. Kellerräume / Erschliessung) zur Etablierung einer vielfältigen Eigentümerschaft (ESH ist als separate Einheit zu betrachten).

Nachhaltigkeit

- Identifizierung erfolgsversprechender und wirksamer Entwurfsansätze hinsichtlich Dekarbonisierung, Ressourceneffizienz, Kreislaufwirtschaft, klimagerechtem Bauen und Biodiversität.

Wesen und Herausforderung der Aufgabe

es, die dem eigenen Entwurfsansatz innewohnenden Antworten für die vorstehenden Herausforderungen und Fragestellungen des Baubereichs A2 auf maximal 4 A0-Plänen mittels stufengerechter Darstellungen und prägnanter Kurzbeschreibungen je Thema stufengerecht darzulegen und zu präsentieren.

Perimeter und Aufgabenstellung

2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Der zu bearbeitende Projektperimeter umfasste den nord-westlich gelegenen Baubereich A2 mit dem zugehörigen Hof und den Schnittstellen zum umgebenden öffentlichen Freiraum. Der Projektperimeter war zwingend einzuhalten.

Der Betrachtungsperimeter umfasste je nach Fachbereich – z.B. Mobilität, Höhenentwicklung, Nutzungsverteilung auf Stadtebene – das Gebiet (Nahumgebung Baubereich A2, Bredella-Areal, Pratteln), welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant war.



Legende Freiraum: Freiraum 1 (Mantel); Freiraum 2 (neue Bahnhofstrasse); Freiraum 3 (Talbachpromenade); Freiraum 4 (Gleispromenade); Freiraum 5 (Gasse); Freiraum 6 (Bahnhofplatz); Freiraum 7 (Hallenplatz); Freiraum 8 (Talbachplatz); Freiraum 9 (Platanenwiese); Freiraum 10 (Innenhöfe); Freiraum 11 (Trockenbiotop)

Abb. 1 - Projektperimeter (Basis QP Bredella West)

2.2 Generelle Anforderungen

Nachfolgende Beschreibung legt die generellen Anforderungen und die Erwartungen der Veranstalterin an die Wettbewerbsbeiträge dar.

Planerische Grundlagen und Planungsrechtliche Voraussetzungen

Um die planerischen Grundlagen für die Gesamtentwicklung zu schaffen, wurde basierend auf einem Konzept von Burckhardt + Partner und Fontana Landschaftsarchitektur ein Masterplan ausgearbeitet: Die Industriehallen, benachbarten Areale und umliegenden Strassen bilden dabei die Ausgangs- und Ankerpunkte. Der Städtebau orientiert sich an den Idealen der (europäischen) Stadt. Die öffentlichen Freiräume bilden die Struktur, an welcher sich Verkehrsflüsse, Bebauung und Infrastruktur orientieren und ermöglichen interessante Raumabfolgen. Auf den Bahnhofplatz Nord folgt die neue Bahnhofstrasse. Gassen wechseln sich mit Quartierplätzen und Promenaden für den Langsam- und Zubringerverkehr ab. Hinter den Gebäuden verbergen sich halb-öffentliche Wohnhöfe. Die Gebäude bilden den Rahmen um diese Freiräume.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde gemeinsam mit verschiedenen Vertiefungs-, Umwelt- und Nutzungsstudien, eine Quartierplanung nach §§ 2 – 7 und §§ 37 – 47 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) über den Westteil erarbeitet. Mit den Quartierplanvorschriften (Plan und Reglement) liegen robuste planungsrechtliche Spielregeln für eine schrittweise und qualitätsvolle Entwicklung vor.

Die nötigen Infrastrukturprojekte (Erschliessung, ÖV-Dreschscheibe mit Bushof, B+R, P+R, Velounterführung sowie Anbindung an bestehende Personenunterführung) wurden ebenfalls vertieft bearbeitet und sämtliche Bestandteile in das Agglomerationsprogramm Basel aufgenommen und vertraglich zwischen Gemeinde, Buss Immobilien und Service AG, Bredella AG, SBB und Kanton Basel-Landschaft gesichert. Für den Baubereich A2 waren jedoch keine besonderen Planungsmassnahmen vorgesehen.

Vision Bredella-Areal

Die Ina Invest legt grossen Wert auf die Entwicklung nachhaltiger Wohn-, Arbeits- und

Lebensräume mit Fokus auf hybriden Immobilien, die langfristige Nutzungsflexibilität und Rentabilität gewährleisten. Das Leitbild bzw. die Vision für das ganze Bredella-Areal stützt sich auf vier Leitsätze:

#Adapt and Transform:

Die einzelnen Baufelder sollen so bebaut werden, dass die erstellten Gebäude eine hohe Anpassungsfähigkeit und Langlebigkeit aufweisen.

#RE-RE-RE:

Bestehende Elemente und Material sollen im neuen Areal wieder zur Anwendung kommen und / oder neue Elemente und Material sind auf künftige Wiederverwendungsprozesse auszuweisen.

#Baufeld DNA:

Für jedes Baufeld soll eine eigene Identität und Wiedererkennungsmerkmale entstehen, welche auf die entsprechenden Zielgruppen zugeschnitten sind.

#Biodiversität:

Das Bredella-Areal soll für Menschen, Tiere und Natur die unterschiedlichsten Lebensräume und Aufenthaltsqualitäten bieten.

Architektonische Zielvorstellung / Vision der Teilprojekte

Der Masterplan bildet die Grundlage für einen vielfältigen und freundlichen Stadtbaustein. Diese Vielfalt der Freiräume und Durchmischung der Nutzungen soll sich auch in der typologischen und architektonischen Gestaltung wiederfinden. Das Ziel ist ein Miteinander von unterschiedlichen Typologien und Architekturen. Die Gestaltung soll auf die individuellen Lagen, Nutzungen und Einschränkungen der jeweiligen Häuser eingehen. Gesucht wird eine Architektur, welche sich aus den jeweils spezifischen Rahmenbedingungen ableitet und zu eigenständigen und identitätsstarken Gebäuden - einer quartierprägende Block-DNA - führt.

Die Baukörper im Baubereich A2 umfassen im Sinne eines aufgebrochenen Blockrandes einen Innenraum, der als intensiv begrünter Wohnhof für die Bewohnern eine starke Verflechtung zwischen Gebäuden und Freiraum schafft. Durch die unterschiedliche Gliederung und Gestaltung

der Baukörper - welche spezifisch auf die umgebenden, nicht identischen Strassenräume (Salinen- und Hohenrainstrasse, Gasse und Talbachpromenade), die unterschiedlichen Nutzungsprogramme und Lärmexposition reagieren - sowie die integrative Verwendung der Vegetation, wird ein Gebäudekonglomerat gebildet, welches trotz der Verschiedenheit der Teile ein identitätsstiftendes Ganzes schafft.

Geschaffen wird ein vielfältiges Wohnungsangebot in unterschiedlichen Segmenten, mit einem spannenden Umgang mit dem Raum sowie Spielraum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Dieses wird gewinnbringend mit flexibel nutzbaren, kommerziellen Zusatznutzungen «daily services & daily products» und hybriden Kombinationen von Wohnen und Arbeiten (schwergewichtig in den Erdgeschossen) kombiniert.

Es wurde erwartet, dass sich die Teams mit den Vorgaben aus Masterplanung und Quartierplan, mit der Areal-Vision sowie den architektonischen Zielvorstellungen für den Baubereich A2 auseinandersetzen und diese in den Entwürfen spürbar sind. Zudem war dem Thema Nachhaltigkeit und Nutzungsflexibilität hohe Bedeutung beizumessen. Dabei ging es nicht nur um die Voraussetzung zur Erreichung der SNBS-Hochbau Version 2023.1 - Gold Zertifizierung, sondern darum, dass z.B. Überlegungen zur Wiederverwendung von Materialien, ressourcenschonenden Bauweisen, kohlenstoffarmer Materialwahl und ein späteres Transformations- und Adaptionspotenzial in die Entwürfe bzw. Konzepte integriert wird.

Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin war die Implanzia Schweiz AG (Real Estate Development), welche im Auftrag der Grundeigentümerin/Investorin Bredella AG /Ina Invest AG das Areal entwickelt.

Es handelte sich um einen einstufigen, anonymen Projektwettbewerb (mit beabsichtigtem Folgeauftrag) in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 2009) auf Einladung mit vier Planungsteams. Ziel des Projektwettbewerbs war die Ermittlung von qualitativ hochwertigen, städtebaulich und architektonisch hochstehenden sowie wirtschaftlich tragfähigen Projekten für den Baubereich A2 sowie die Wahl der bestgeeigneten Planungspartner.

Das Verfahren unterstand nicht den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GPA/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Der Projektwettbewerb wurde anonym (mit Kennwörtern) durchgeführt. Bei der Wahl des Kennworts (keine Nummern) war das Gebot der Anonymität zu beachten.

Der Projektwettbewerb wurde in deutscher Sprache durchgeführt.

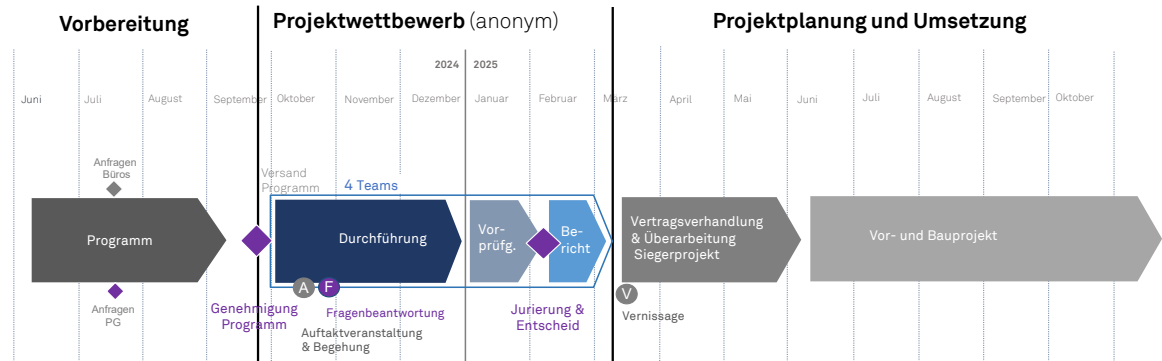


Abb. 2 - Skizze Verfahrensablauf

3.2 Preisgericht und Expertengremium

Sachpreisrichter/-innen (stimmberechtigt)

- > Marc Pointet, Ina Invest AG
- > Marc Lyon, Implenien Schweiz AG (Vorsitz)
- > Hana Tippelt-Rieth, Implenien Schweiz AG
- > Philipp Schoch, Gemeinderat Pratteln, Ressort Hochbau
- > Lorenz Textor, Implenien Schweiz AG (Ersatz)

Fachpreisrichter/-innen (stimmberechtigt)

- > Jonas Häne, Gemeinde Pratteln, Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt
- > Maya Scheibler, Architektin, Scheibler & Villard, Basel
- > Anne-Marie Wagner, Architektin, Bachelard Wagner Architekten, Basel
- > Johannes Heine, Landschaftsarchitekt, BÖE studio, Zürich
- > Dirk Lohaus, Gemeinde Pratteln, Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt (Ersatz)

Expertinnen/Experten (nicht stimmberechtigt)

- > Katja Lässer, Implenien Schweiz AG
- > Benoît Klein, Energie/Nachhaltigkeit/SNBS, Implenien Schweiz AG
- > Nicolas Fries, Energie/Nachhaltigkeit/SNBS, Implenien Schweiz AG
- > Katrin Hauser, Konzeption & Vermarktung, Implenien Schweiz AG
- > Peter Frischknecht, Kostenplanung, PBK AG
- > Andreas Wunderlin, Verkehr / Mobilität, Glaser Saxer Keller AG
- > Julia Armbruster, Lärm, Kopitsis Bauphysik AG
- > Manuel Hutter, Verfahrensbegleitung, Kontur Projektmanagement AG, Bern
- > Basil Stadelmann, Verfahrensbegleitung, Kontur Projektmanagement AG, Basel

Die beigezogenen Expertinnen und Experten hatten beratende Funktion und wurden mehrheitlich im Rahmen der Programmierarbeit sowie der Vorprüfung beigezogen.

3.3 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigtwaren folgende vier Architekturbüros (alphabetische Reihenfolge):

Caesar Zumthor Architekten, Basel

Müller Sigrist Architekten, Zürich

weberbrunner architekten, Zürich

wulf architekten, basel

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften war zulässig. Der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros war zwingend vorgegeben. Mehrfachbeteiligungen der Landschaftsarchitekturbüros ware nicht zulässig.

Der Beizug weiterer Fachgebiete sowie Spezialistinnen und Spezialisten war für die Bearbeitung nicht nötig, aber nicht ausgeschlossen. Mehrfachbeteiligungen der fakultativ beigezogenen Spezialistinnen und Spezialisten waren zulässig.

Mehrere Büros (bspw. Burckhardt Partner AG, Fontana Landschaftsarchitekten, EBP Schweiz AG) hatten in den vorangegangenen Planungsstufen Leistungen erbracht. Alle relevanten Informationen wurden im Rahmen des Wettbewerbs den Teams abgegeben. Die Mitwirkung sowie der Wissensvorsprung und ein allfällig daraus entstehender Wettbewerbsvorteil galten damit als offen gelegt. Es lag somit keine unzulässige Vorbefassung vor.

3.4 Eignungskriterien Präqualifikation

Der Experte «Energie und Nachhaltigkeit», der Experte «Baukosten» und die Expertin «Lärm» standen jedem Team für Besprechungen, Auskünfte sowie für einzelne Machbarkeitsprüfungen beratend zur Verfügung.

3.5 Beurteilungskriterien

Die Beurteilungskriterien legten aus einer Gesamtsicht heraus Wirkungen bzw. Qualitäten und Defizite der Projekte offen. Das Preisgericht nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

- **Städtebau, Freiraum und Architektur**
 - Umsetzung Vorgaben Quartierplan und Block-DNA
 - Städtebauliche Qualität (Körnung, Massstäblichkeit, Eingliederung, Schwerpunktbildung am «Kunimatt-Kreisel»)
 - Architektonische Qualität (Grundriss/Schnitt, Erscheinungsbild, Materialisierung)
 - Qualität der Freiräume (insb. Zonierung, Organisation und Bepflanzung Hof, Platzierung der Durchwegungen)
 - Qualität der Adressbildung, des Auftakt zum Quartier «Bredella» am «Kunimatt-Kreisel», der Identität des Baubereichs und als Schau- fenster zum Quartier, der Atmosphäre und der sozialen Sicherheit
- **Nutzung und Funktionalität**
 - Qualität der Umsetzung von Positionierung, Block-DNA und Nutzungsprofile je Sektor
 - Hohe Nutzungsflexibilität und Adaptionen- fähigkeit (insb. Sektor West und Gewerbe/DL)
 - Vielfalt und Qualität der Grundrisstypologien für diverse Wohnungstypen/-grössen
 - Funktionalität und Qualität der Erschliessung und Infrastruktur für alle Verkehrsträger
 - Lösung der Lärmproblematik
- **Wirtschaftlichkeit**
 - Einhaltung Zielkosten und Maximierung Wohnanteil
 - Wirtschaftlichkeit, Markttauglichkeit und Flächeneffizienz
 - Qualität und Quantität der realisierbaren Flächen
 - Geringe Lebenszyklus- und Unterhaltskosten
 - Effizienter Mitteleinsatz (insb. Konstruktion, Materialisierung) und Potentiale für rationelle Realisierungsmöglichkeiten
 - Parzellier- und Trennbarkeit der einzelne Sektoren / Baukörper und einfache Zuord- nung des UGs (inkl. Zugänglichkeit)
- **Nachhaltigkeit**
 - Zielerreichung Nachhaltigkeit (Grundlage für Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2023.1 auf Niveau Gold)
 - Zielerreichung Dekarbonisierungsstrategie Ina Invest
 - Einfachheit und Trennbarkeit der Systeme aus Sicht der künftigen Wiederverwendung sowie Langlebigkeit der Bausubstanz
 - Positiver Beitrag zum Stadtklima
 - Einhaltung der Vorgaben zu Stadtökologie/ Biodiversität (insb. Bepflanzung und Regen- wassermanagement)

Ablauf Projektwettbewerb

04

4.1 Versand Programm und Unterlagen

Das Wettbewerbsprogramm wurde am Freitag, 04. Oktober 2024 per E-Mail versandt.

4.2 Auftaktveranstaltung und Begehung

Am Montag, 14. Oktober 2024 fand eine Auftaktveranstaltung zur Wettbewerbsaufgabe, zu den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin mit anschliessender Begehung statt. Die Modellgrundlage wurde ebenfalls an der Auftaktveranstaltung abgegeben

4.3 Fragenbeantwortungen 01 und 02

Die Teams konnten unter Wahrung der Anonymität bis am Freitag, 18. Oktober 2024 schriftlich Fragen zum Wettbewerbsprogramm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen mit dem Vermerk «Bredella Baubereich A2» an das Sekretariat stellen. Die schriftliche Fragenbeantwortung erfolgte durch die Experten und das Preisgericht.

Auf Wunsch der Teilnehmenden fand eine zweite Fragerunde statt. Die Teilnehmenden konnten unter Wahrung der Anonymität bis am Mittwoch, 13. November 2024 erneut schriftlich Fragen stellen. Die Fragenbeantwortung erfolgte ebenfalls durch die Experten und das Preisgericht.

4.4 Abgabe der Projekte

Die Projektdossiers waren mit dem Kennwort und dem Vermerk «Bredella Baubereich A2» zu versehen und unter Wahrung der Anonymität bis am Freitag, 20. Dezember 2024 beim Sekretariat einzureichen.

Die Abgabe der Modelle, verpackt in der Originalkiste, erfolgte ebenfalls anonym. Das Modell war mit dem Kennwort und dem Vermerk «Bredella Baubereich A2» zu versehen. Die Abgabe hatte bis Freitag, 31. Januar 2025 zu erfolgen.

4.5 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgte vom Freitag, 20. Dezember 2024 bis am Freitag, 17. Januar 2025. Sie umfasste die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit, Anonymität) sowie Verstösse gegen die gesetzten Anforderungen (Erfüllung Wettbewerbsaufgabe, Einhaltung Randbedingungen usw.). Ebenfalls wurde eine vergleichende

Kostenschätzung sowie eine qualitative und quantitative Nachhaltigkeitsbeurteilung der Projekte erstellt. Die Vorprüfung erfolgte durch die beteiligten Experten.

Formelle Vorprüfung

Bis zum Eingabeschluss am Freitag, 20. Dezember 2024 bzw. Freitag, 31. Januar 2025 wurden erwartungsgemäss vier Projektdossiers und Modelle termingerecht und anonym eingereicht. Sämtliche Projektdossiers und Modelle waren vollständig, entsprachen den Darstellungsvorgaben und liessen eine vergleichende Beurteilung zu.

Materielle Vorprüfung

Die Vorprüfung zeigte, dass bei sämtlichen Projekten Verstösse gegen Programmvorgaben vorlagen. Diese betrafen Verstösse gegen die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des QP sowie Vorgaben des Nutzungsprofils.

Die Feststellungen der Vorprüfung und die Einschätzungen der Experten wurden dem Preisgericht anlässlich der Schlussbeurteilung bekanntgegeben.

4.6 Beurteilung

Die Beurteilung fand am Montag, 03. Februar 2025 statt. Die Beurteilung erfolgte gemäss den beschriebenen Kriterien. Das Preisgericht nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit des Preisgerichts war permanent gegeben.

Zulassung, Rundgänge und Entscheid Siegerprojekt

Die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse rechtfertigten aus Sicht des Preisgerichts keinen unmittelbaren Ausschluss eines Projekts. Das Preisgericht beschloss, diese Verstösse gegen die Programmvorgaben während des gemeinsamen Informationsrundgangs vor den Projekten vertieft zu diskutieren.

Nach einem Rückblick auf die Anforderungen des Projektwettbewerbs und der gemeinsamen Diskussion der Beurteilungsgrundsätze wurden alle Projektstudien im Plenum im Rahmen mehrerer Beurteilungsrundgänge eingehend besprochen

und anhand der vorgegebenen Kriterien aus einer ganzheitlichen Sicht heraus beurteilt. Das Preisgericht stellte bei allen Projektstudien unterschiedliche Vor- und Nachteile sowie interessante Aspekte sowohl auf der Ebene Städtebau und Freiraum als auch bei den einzelnen Wohnungen fest. Sämtliche Projektstudien werden der Aufgabenstellung in zahlreichen Punkten gerecht und zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit den baurechtlichen Vorgaben und den spezifischen räumlich-funktionalen Aufgabenstellungen der Veranstalterin. **Nach Abschluss der intensiven und engagierten Diskussionen und in Abwägung aller Beurteilungskriterien empfahl das Preisgericht einstimmig die Projektstudie:**

Nr. / Kennwort

01 VIELFALT VERBINDET

zur Weiterbearbeitung gemäss den Programmbestimmungen.

Die Projektstudie erfüllt die Erwartungen und überzeugt insbesondere durch die präzise Lesart des Orts, die schlüssige Herleitung einer klaren Vision basierend auf der vorgegebenen Schwerpunktsetzung sowie deren Umsetzung in eine überzeugende und flexible Entwicklungsstrategie. Diese integriert die gewünschte Dichte mit selbstbewussten und schlanken Bauvolumen präzise in den Baubereich, setzt auf einen hochwertigen architektonischen Ausdruck und schafft ein atmosphärisches und diversifiziertes Wohnangebot in Pratteln. Es entsteht ein repräsentativer Auftakt zum Bredella-Areal, das sich markant und attraktiv vom Kunimatt-Kreisel aus präsentiert. Mit dieser Ausgangslage bietet sich grosses Potenzial für die qualitätsvolle Überführung des ehemaligen Industrieareals in einen nutzungsdurchmischten Quartierbaustein mit hoher Lebens- und Arbeitsqualität und ortsangepasster Lebendigkeit für die künftigen Bewohnenden und die Quartierbevölkerung.

Kontrollrundgang

Im Zuge eines Kontrollrundgangs wurden alle Projekteingaben einer nochmaligen Durchsicht unterzogen und der Entscheid des Preisgerichts reflektiert. Dabei beschloss das Preisgericht einstimmig keine Änderungen vorzunehmen.

Entschädigung

Mit dem Entscheid des Siegerprojekts beschloss das Preisgerichts gleichzeitig, dass alle zur Beurteilung zugelassenen Projekte die Voraussetzungen für die in Aussicht gestellte fixe Entschädigung von CHF 20'000.- (inkl. MWST) pro Team erfüllt haben. Eine Rangierung der Projektbeiträge und Preiszuteilung war nicht vorgesehen.

Couvertöffnung

Nach der Formulierung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der siegreichen Projekteingabe ermittelte das Preisgericht mit der Couvertöffnung folgende Projektverfasser:

Nr. / Kennwort	Projektverfasser
01	
VIELFALT VERBINDET	wulf architekten, Basel / chaves bieder mann landschaftsarchitekten, Basel
02	
Miguelito	weberbrunner architekten, Zürich / Quadra, Zürich
03	
PLIE	Müller Sigrist Architekten, Zürich / Westpol Landschaftsarchitektur, Basel
04	
Kuli	Caesar Zumthor Architekten, Basel / Bryum, Basel

Würdigung und Empfehlung des Preisgerichts

5.1 Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, die Projektverfasser des erstrangierten Projekts (wulf architekten, Basel / chaves biedermaier landschaftsarchitekten, Basel) mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projektes gemäss Programmbestimmungen zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung sind die im Projektbeschrieb enthaltenen qualitativen und quantitativen Merkmale des Siegerprojektes sowie insbesondere die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten respektive vertieft zu bearbeiten:

- Das gezeigte Repertoire an Gestaltungselementen der Attikageschosse bietet qualitätsversprechende Variationen hinsichtlich architektonischer Sprache und Ausdruck an. Im Rahmen der Weiterbearbeitung ist die gestalterische Differenzierung der verschiedenen Attikatypen auf Basis des gezeigten – und als Angebot verstandenen – Vokabulars weiter zu konkretisieren, ohne die Ensemblewirkung zu schwächen.
 - Das Preisgericht erkennt die gestalterische Qualität der Ausbildung des Simses als wesentliches Element zur horizontalen Gliederung der Gebäude über dem Erdgeschoss. Er trennt die Erdgeschosse von den Obergeschossen und bindet gleichzeitig die vier Baukörper zu einer Einheit zusammen. Die konkrete architektonische Ausgestaltung des Simses bedarf jedoch noch einer weiteren Ausformulierung. Kritisch bewertet wird ausserdem die angedachte Nutzung des Simses als (halb-)öffentlicher Raum. In der aktuellen Konzeption tritt er in Konkurrenz zu den öffentlichen Freiräumen auf Stadtebene sowie den privaten Balkonen. Ein klarer Mehrwert dieser zusätzlichen Nutzung ist bislang nicht ersichtlich.
 - Die Schnittstelle und Übergänge zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen sind – im Besonderen bei den Erdgeschosswohnungen im Innenhof – stärker auszuformulieren und sorgfältig zu gestalten, um das Verhältnis von Privatheit und Öffentlichkeit bewusst zu steuern. In diesem Zusammenhang gilt es zudem zu prüfen, inwieweit auch die Umgebungsgestaltung entlang der Strassenräume überarbeitet werden muss. Insbesondere die konkrete Ausformulierung
- der Vorzone an der Ecke Hohenrainstrasse / Salinenstrasse bedarf einer erneuten Validierung.
- Es ist weiterhin ein Fokus auf die Gewährleistung der wirtschaftlichen Tragbarkeit, der Kosten- und Flächeneffizienz, der Beibehaltung der hohen Anzahl an Wohneinheiten, deren Vielfalt wie auch deren hohe Grundrissqualität, sowie der Nutzungsflexibilität im Bereich der gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzflächen zu legen und diese zielgerichtet gemeinsam mit der Bauherrschaft weiterzuentwickeln.
 - Die vorgeschlagenen Wohnungsgrundrisse weisen im Grundsatz eine hohe Qualität auf. Im Rahmen der Weiterbearbeitung sind die Adressierungen der einzelnen Wohneinheiten zu klären respektive zu vereinheitlichen. Ebenfalls ist eine weitere Flexibilisierung der Nutzbarkeit und Möblierbarkeit für verschiedene Zielgruppen, sowie eine (noch) genauere Umsetzung der Detailvorgaben pro Wohnungstyp in Zusammenarbeit mit der Veranstalterin und der Investorin zu prüfen. Der Nachweis der Wohnqualität sowie die Flexibilität der Grundrisse und damit verbunden der Aussenwirkung der Fassaden entlang der Hohenrainstrasse ist zu vertiefen.
 - Die Bauherrschaft sieht eine grundsätzliche Optimierung und Reduktion der Untergeschosse aus Gründen der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit vor. Die präsentierte Variante bietet hierfür jedoch eine gute Grundlage.
 - Die gesteckten hohen Nachhaltigkeitsziele stellen (wie bei allen Projektbeiträgen) eine besondere Herausforderung dar. In Zusammenarbeit mit der Veranstalterin und der Investorin ist die Arbeit an der Umsetzung der formulierten hohen Ambitionen fortzusetzen, um insgesamt ein Optimum für den Standort und das Projekt zu erreichen.
 - Um die Qualität der Weiterentwicklung des Siegerprojektes zu sichern, empfiehlt das Preisgericht, eine Preisgerichtdelegation oder einen Qualitätsbeirat einzusetzen, der die Projektierung begleitet. Diesem Gremium sollen zumindest das Vor- und das Bauprojekt zur Begutachtung und Würdigung vorgelegt werden. Die Veranstalterin nimmt diese Möglichkeit bei Ermessensfragen gerne in Anspruch.

05

5.2 Würdigung des Preisgerichts

Das Preisgericht, die Gemeinde Pratteln und die Veranstalterin sind überzeugt, dass sich die Neuaufgabe eines qualitätssichernden Verfahrens für den Baubereich A2 unter der neuen Eigentümerschaft bewährt hat. Das Verfahren bestätigt, dass die umfangreichen planerischen Vorarbeiten sowie der Quartierplan «Bredella-Areal West» eine belastbare und qualitätsfördernde Grundlage für die Transformation dieses Quartiersbausteins bilden. Zudem zeigt es, dass die angestrebte Innenverdichtung und Nutzungsdurchmischung an diesem Standort zur Qualitätssteigerung beiträgt und mit einem einzigartigen Wohnungsangebot Mehrwerte für die gesamte Gemeinde schafft.

Das Siegerprojekt überzeugt durch seine hohe städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualität. Vorbehältlich einer sorgfältigen Weiterbearbeitung und Umsetzung verspricht es eine klare stadträumliche Aufwertung durch einen identitätsstiftenden, verdichteten Quartierbaustein mit hochwertiger Gestaltung und gut zugänglichen Freiräumen. Gleichzeitig schafft es ein spannungsvolles Ensemble. Mit dem in kompakter Weise angelegten Projektwettbewerb wurde somit ein wichtiger Grundstein für eine qualitätsvolle und erfolgreiche Realisierung gelegt.

Allen teilnehmenden Teams gilt grosser Dank für ihre Beiträge. Sie haben wertvolle Diskussionen angestossen und sich intensiv mit der Aufgabenstellung, dem Nutzungsprofil, dem Ort und seiner Identität sowie der zukünftigen Quartiersentwicklung auseinandergesetzt. Dadurch haben sie massgeblich zum positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen. Das Preisgericht würdigte insbesondere die Vielfalt und Innovationskraft der eingereichten Konzepte als Beitrag zu einer gesunden Baukultur.

Genehmigung

06

Vom Preisgericht genehmigt am: Pratteln, 20. März 2025

Marc Pointet



Marc Lyon



Hana Tippelt-Rieth



Lorenz Textor



Philipp Schoch



Jonas Häne



Dirk Lohaus



Maya Scheibler



Anne-Marie Wagner



Johannes Heine



Projektbeschriebe





VIELFALT VERBINDET

EMPFEHLUNG ZUR WEITERBEARBEITUNG

Architektur

wulf architekten gmbh
Breisacherstrasse 66, 4057 Basel

Gabriel Wulf, Ekaterina Limonova, Jos Nöthen,
Tegar Simamora

Landschaftsarchitektur

Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten
GmbH

Jurastrasse 50, 4053 Basel

Miguel Chaves, Isabel Ariza

Projektbeschreibung

Die Verfasser schlagen vor, die vier Bausteine unterschiedlich auszuformulieren, um möglichst vielfältige Zielgruppen anzusprechen. Diese vier Volumen unterscheiden sich in ihrer Grundrisstypologie, Volumetrie, ihrem architektonischen Ausdruck und ihrer Materialisierung. Allerdings wird die architektonische Gestaltung noch zu stark als Abbild des konzeptionellen Ansatzes gelesen und sollte in den weiteren Phasen überarbeitet werden.

Die verschiedenen Gebäudevolumen weisen unterschiedliche Bautiefen auf, besonders auffällig sind jedoch die Dachgeometrien. Durch die Verschiedenartigkeit dieser vier Bausteine wird eine möglichst grosse Durchmischung angestrebt. Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob sich die Bewohner über den einzigen gemeinsamen Raum – den Hof – tatsächlich durchmischen.

Im westlichen Baustein befinden sich die «urbanen Lofts» – freistehende Badezimmer und eine robuste, industrielle Materialisierung unterstreichen diesen Wohnungstyp. Im Norden, abgewandt vom Lärm und gut besonnt an der Südfassade, liegen die Familienwohnungen. Der östliche Baustein wird als «modulare Ateliers» beschrieben, in denen Wohnen und Arbeiten kombiniert werden kann. Der südliche Baustein ist für Eigentumswohnungen vorgesehen und trägt den Vermerk «Wohnen im Grünen».

In den Erdgeschossen sind, wo immer möglich, Wohnungen untergebracht. Im Osten sind gezielt Gewerberäume vorgesehen, während sich die beiden Veloräume hofseitig verteilen. Auf den Dachaufbauten schlagen die Verfasser Stadthäuser (Maisonettes) anstelle eines klassischen Attikageschosses vor. Diese «Reihenhaus-Typologie» zeichnet sich durch ihre Lage in den obersten Geschossen aus und spricht eine zusätzliche Zielgruppe an. Die modularen Grundrisse (Wohnen, wie Gewerbe) eignen sich als Grundlage, um marktgerechte Angebote zu schaffen und geben dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität für die weitere Planung und darüber hinaus für zukünftige Nutzungen. Die Adressierung auf Erdgeschossebene ist weiter zu klären.

Ein offener Blockrand, bestehend aus vier einzelnen Bausteinen, bildet eine einfache und klare städtebauliche Setzung. Über dem Erdgeschoss werden die vier Baukörper durch ein umlaufendes

Band (Sims) zusammengehalten, wodurch ein intimer Innenhof entsteht, der dank grosszügiger Öffnungen dennoch eine gute Durchlässigkeit aufweist. Der grösstenteils nicht unterkellerte Innenhof ermöglicht eine grosszügige Begrünung mit hohen Gehölzen. Diese städtebauliche Haltung überzeugt durch den Kontrast zwischen der grünen Oase im Inneren und der sehr urbanen Umgebung an dieser verkehrsintensiven Lage.

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen werden konsequent eingehalten, aber positiv ausgereizt und durch Mehrwerte ergänzt.

Das vorgeschlagene Freiraumkonzept setzt auf eine kontrastierte Gestaltung der innen- und ausenliegenden Flächen des Blockrandes. Während sich die Aussenflächen auf das Wesentliche konzentrieren, wird im Innenhof ein «Hortus conclusus» geschaffen. Die Ränder des Gartenhofes sind intensiv bepflanzt und bieten mit Abstand zur Fassade Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. In der Mitte dominieren eine freie Spielwiese und Retentionsflächen über einer grossen Aussparung in der Einstellhalle. Ein markanter Solitärbaum und ein Wasserelement unter einem Baumhain vervollständigen den intensiv begrünten, unversiegelten Garten. Unter den gedeckten Bereichen zwischen den Einzelbaukörpern können sich Bewohner und Nachbarn zwischen Aussen- und Innenraum bewegen. Hier befinden sich auch gemeinschaftlich genutzte Innenräume sowie Fahrradabstellplätze. Der Sims im 1. Obergeschoss übernimmt die Funktion der Erschliessung und des Aufenthalts. Zudem trägt der Sims zu einer räumlichen Gliederung der Durchlässigkeit zwischen Innen und Aussen bei. Die vorgeschlagene Nutzung als (halb-)öffentlicher Raum wird im Preisgericht kritisch diskutiert.

Die Zufahrt erfolgt über die Hohenrainstrasse und führt über eine Rampe in die zweigeschossige Einstellhalle, die im Zweirichtungsverkehr betrieben wird. Das Parkplatzlayout entspricht den Normvorgaben, spezielle Flächen für den Güterumschlag sind nicht vorgesehen. Zahlreiche Veloabstellplätze befinden sich ausserhalb des Perimeters, während im Baubereich 148 Veloabstellplätze vorgesehen sind, die unabhängig vom motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen werden. Insgesamt stellt dies eine gute verkehrstechnische Grundlage für die Weiterbearbeitung dar.

Das vorliegende Projekt weist die grösste Geschossfläche und das grösste Gebäudevolumen auf. Es verfügt über eine grosse Hauptnutzfläche, wobei das Verhältnis von Hauptnutzfläche zur Geschossfläche jedoch eher niedrig ist. Dies liegt an den vergleichsweise grossen Untergeschossen, in denen sich die grösste Anzahl an Parkplätzen des Projekts befindet – insgesamt 161 unterirdische Stellplätze. Die Gebäudeform ist kompakt und weist mit einem Faktor von 0,63 (Ath/Ae) den besten Wert auf. Der Fensteranteil ist mit 35 % relativ niedrig. Hinsichtlich der Kostenkennwerte ergibt sich ein differenziertes Bild: Während die Kosten bezogen auf die Geschossfläche niedrig ausfallen, sind sie in Bezug auf die Hauptnutzfläche leicht erhöht. Insgesamt kam es zu einer Budgetüberschreitung von etwa 38 %.

Die Grundrisse und Nutzungsanordnungen entsprechen grundsätzlich den Vorgaben der Bewilligungsbehörde. Das Projekt benötigt aufgrund der durchgesteckten Grundrisse mit lärmexponierten Fenstern eine Ausnahmegewilligung. Diese wird aufgrund der berücksichtigten Lärmoptimierung der Grundrisse jedoch als unkritisch eingestuft.

Das Bauprojekt überzeugt mit einem soliden Nachhaltigkeitskonzept, das nur wenige kritische Punkte in Bezug auf die SNBS- bzw. Minergie-ECO-Zertifizierung aufweist. Besonders positiv hervorzuheben sind die modulare Bauweise, die eine flexible Nutzung ermöglicht, sowie der hohe Anteil an nicht-versiegelter, unterkellierter Fläche im Innenhof, der zur ökologischen Qualität des Projekts beiträgt. Auch die niedrigen Erstellungsemissionen von 7,5 kg CO₂/m²a, die durch ein durchdachtes Materialisierungskonzept erreicht werden, sind ein klarer Pluspunkt. Die Betriebsemissionen liegen bei lediglich 1,7 kg CO₂/m²a. Verbesserungspotenzial besteht insbesondere bei der geplanten PV-Fläche, die weiter optimiert werden könnte. Zudem sollte die Wahl des Trapezblechs sorgfältig geprüft werden, um sowohl ästhetische als auch nachhaltige Aspekte bestmöglich zu berücksichtigen (Verunreinigung des Grauwassers, Reflexion). Ergänzend könnte ein Konzept für vertikale Begrünung untersucht werden, um die ökologische Wirkung weiter zu steigern.

Das Projekt VIELFALT VERBINDET zeichnet sich durch seine klare städtebauliche Absicht aus. Das konsequent umgesetzte Konzept der

unterschiedlichen Bausteine mit ihren diversen Typologien verspricht eine hohe Vielfalt und eine gut durchmischte Bewohnerschaft. Die flexible Gebäudestruktur, die hybride Konstruktionsweise, der bewusste Einsatz versiegelter Flächen und der umfassende Umgang mit der Nachhaltigkeit bieten eine solide Grundlage für die weiteren Projektphasen. Das Projekt überzeugt durch das integrative Zusammenspiel der beteiligten Disziplinen und vermittelt eine vielversprechende Vorschau auf die Realisierung.



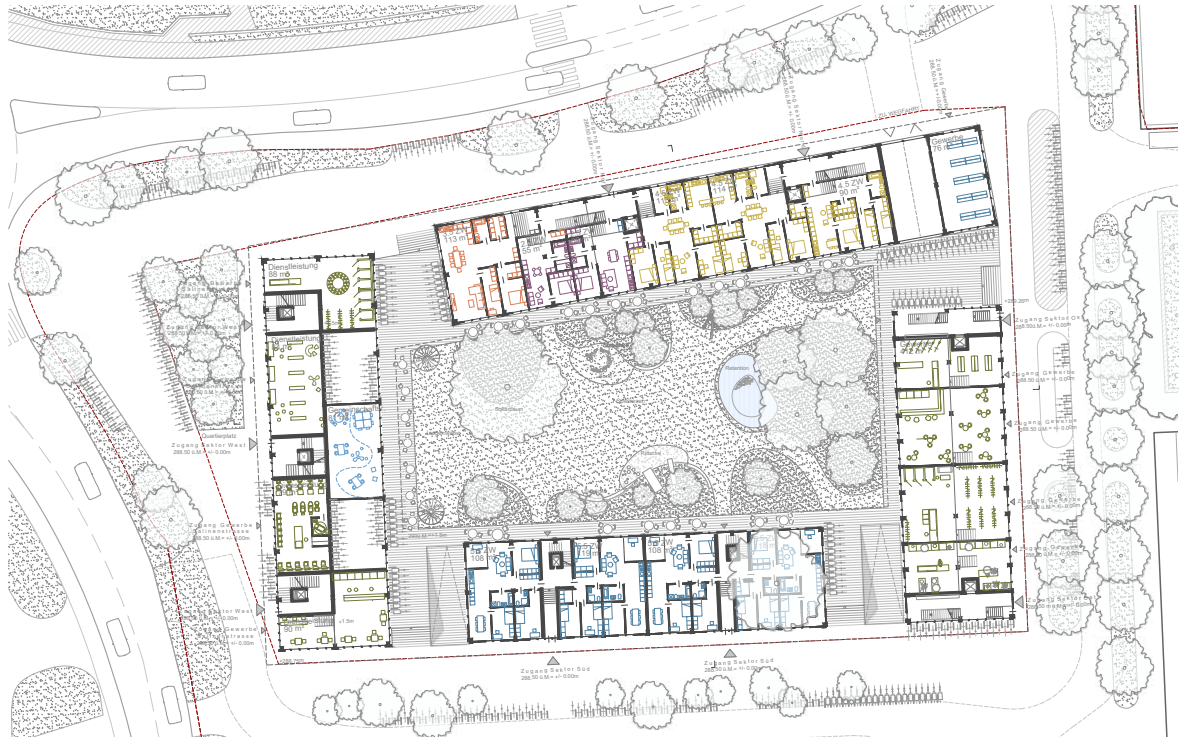
Modellfoto (Perspektive Nord-West)



Modellfoto (Vogelperspektive)



Situationsplan



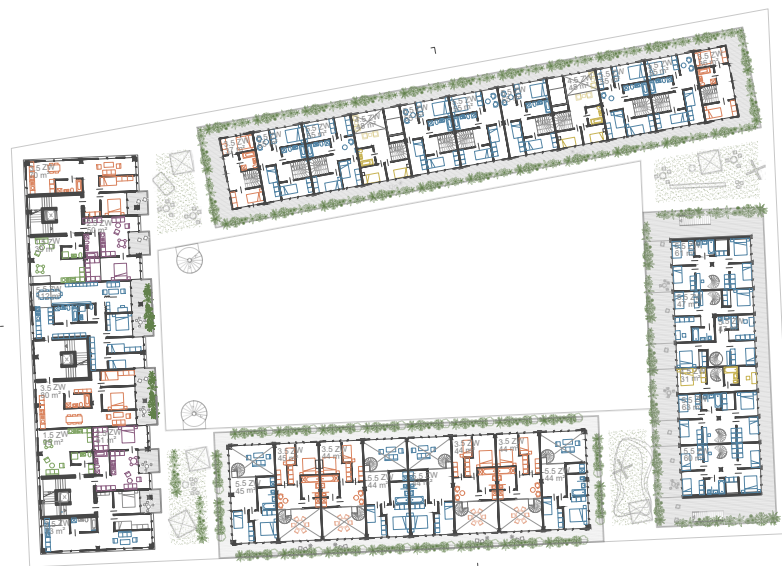
Grundriss EG



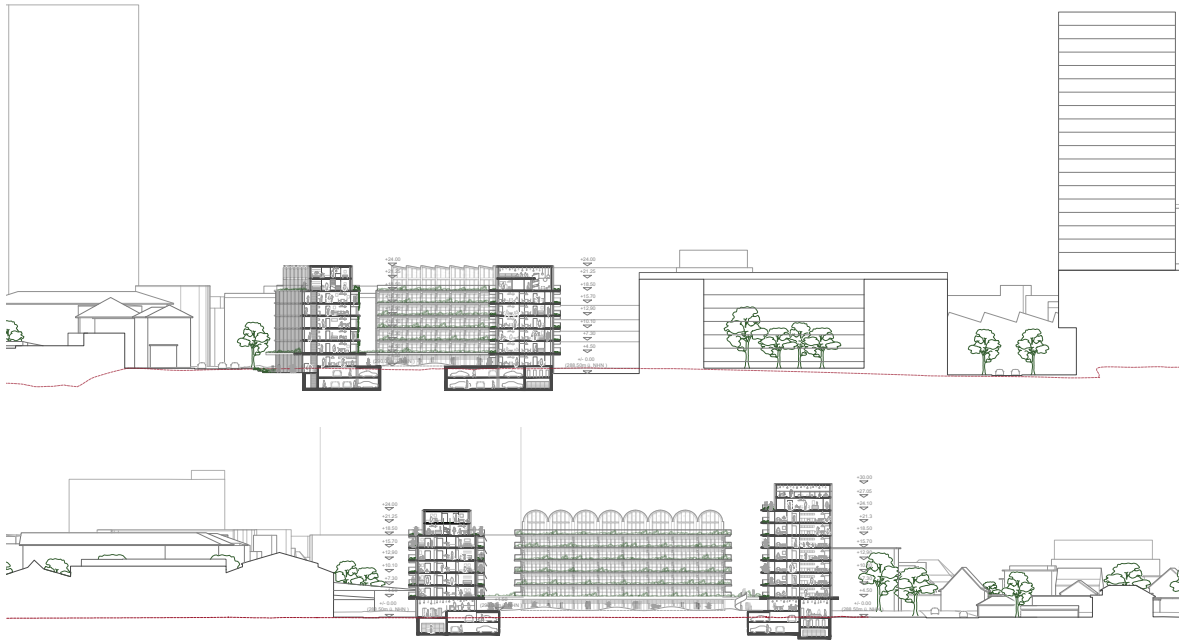
Grundriss 01. - 05. OG



Grundriss 07. OG



Grundriss 07. OG



Längsschnitt (oben) und Querschnitt (unten)



Ansichten Nord, Ost, Süd und West

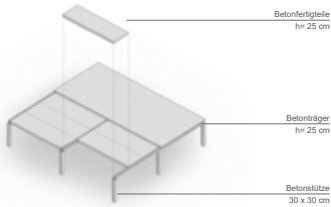
CO2-Ausstoß



Recyclebarkeit



MODUL
6 m x 6,5 m



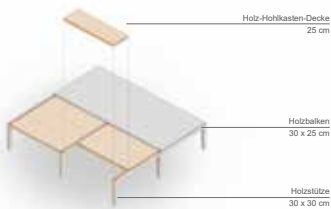
CO2-Ausstoß



Recyclebarkeit



MODUL
6 m x 6,5 m



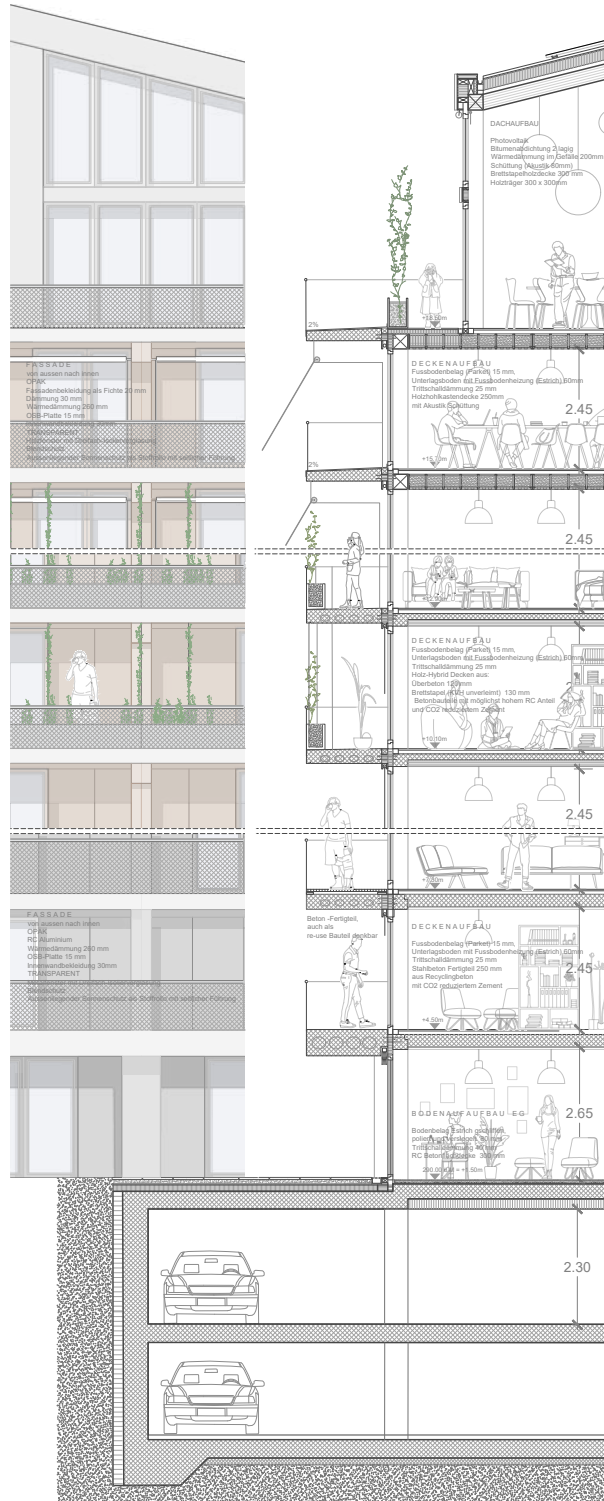
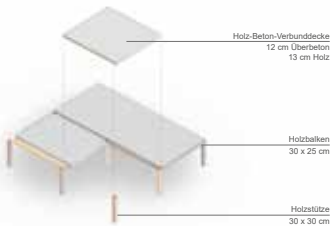
CO2-Ausstoß



Recyclebarkeit

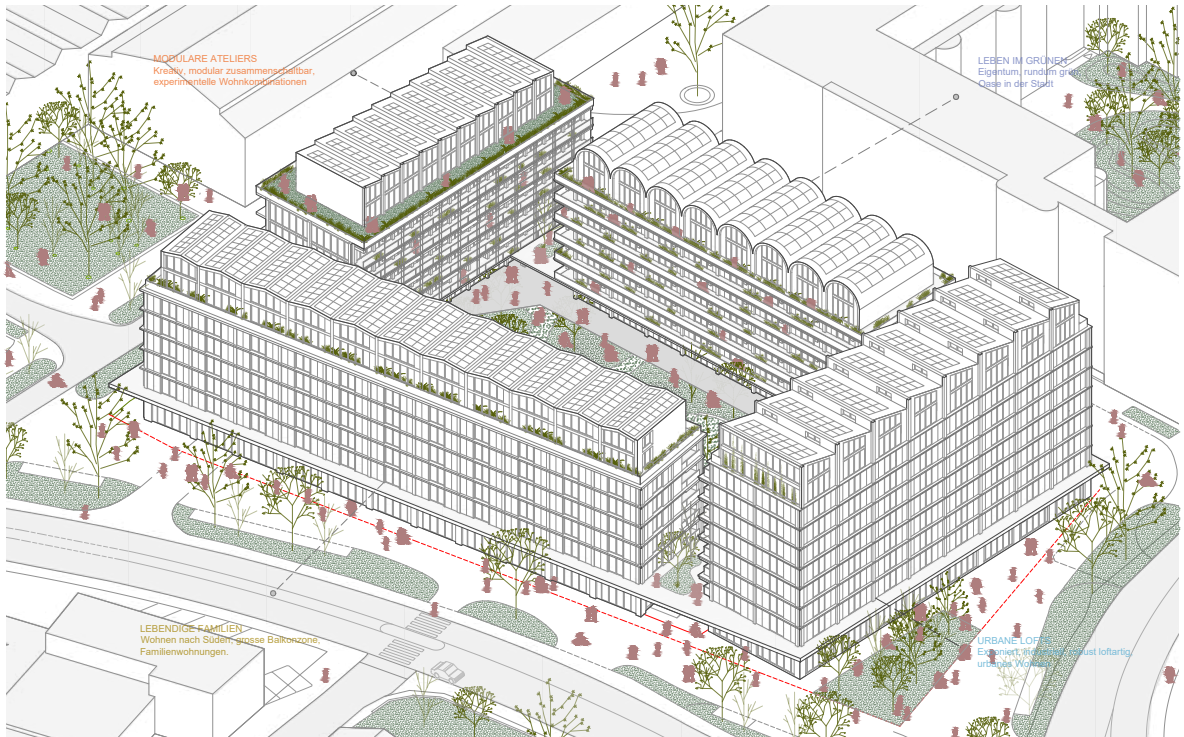


MODUL
6 m x 6,5 m

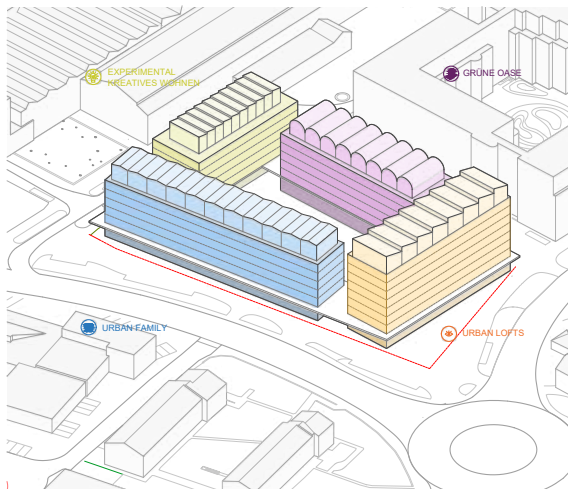


Module Tragwerk

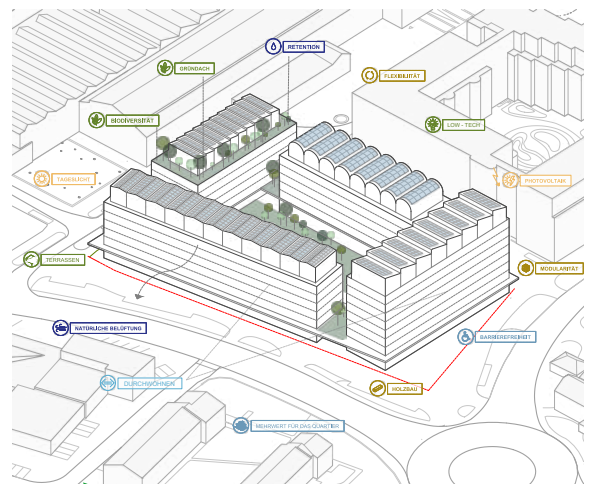
Detail- und Konstruktionsschnitt



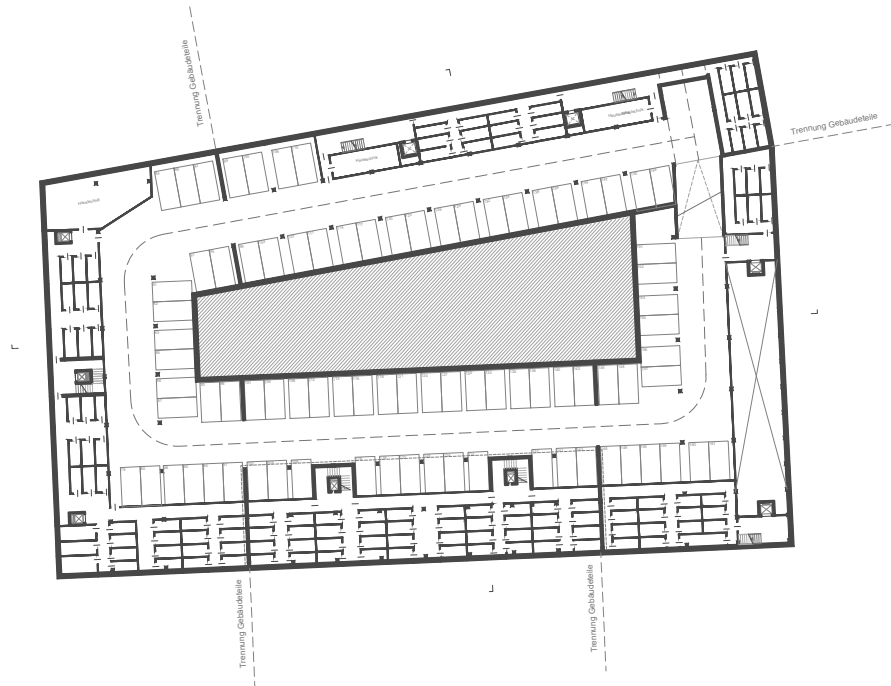
Isometrie



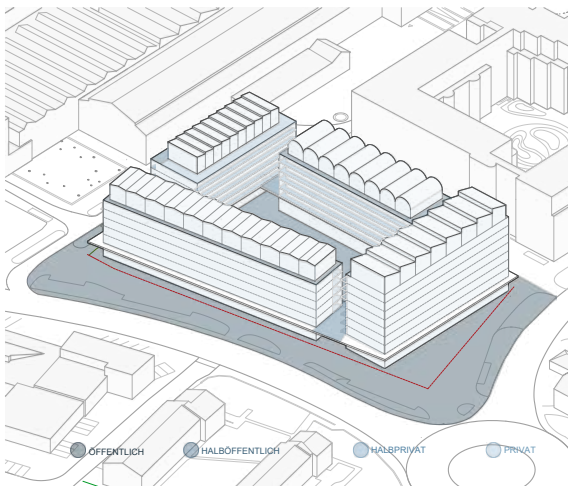
Vielfalt



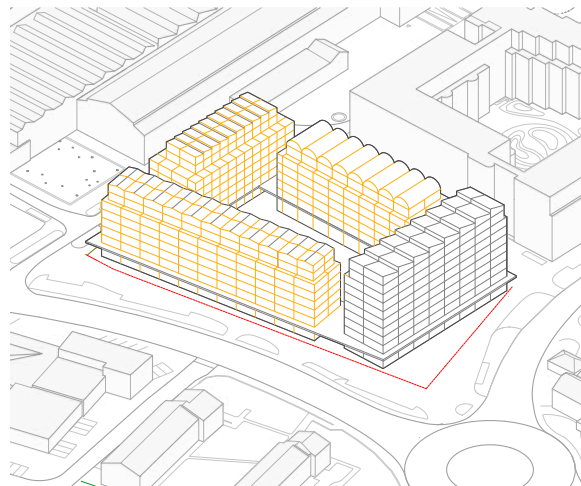
Nachhaltigkeit



Grundriss UG 01.

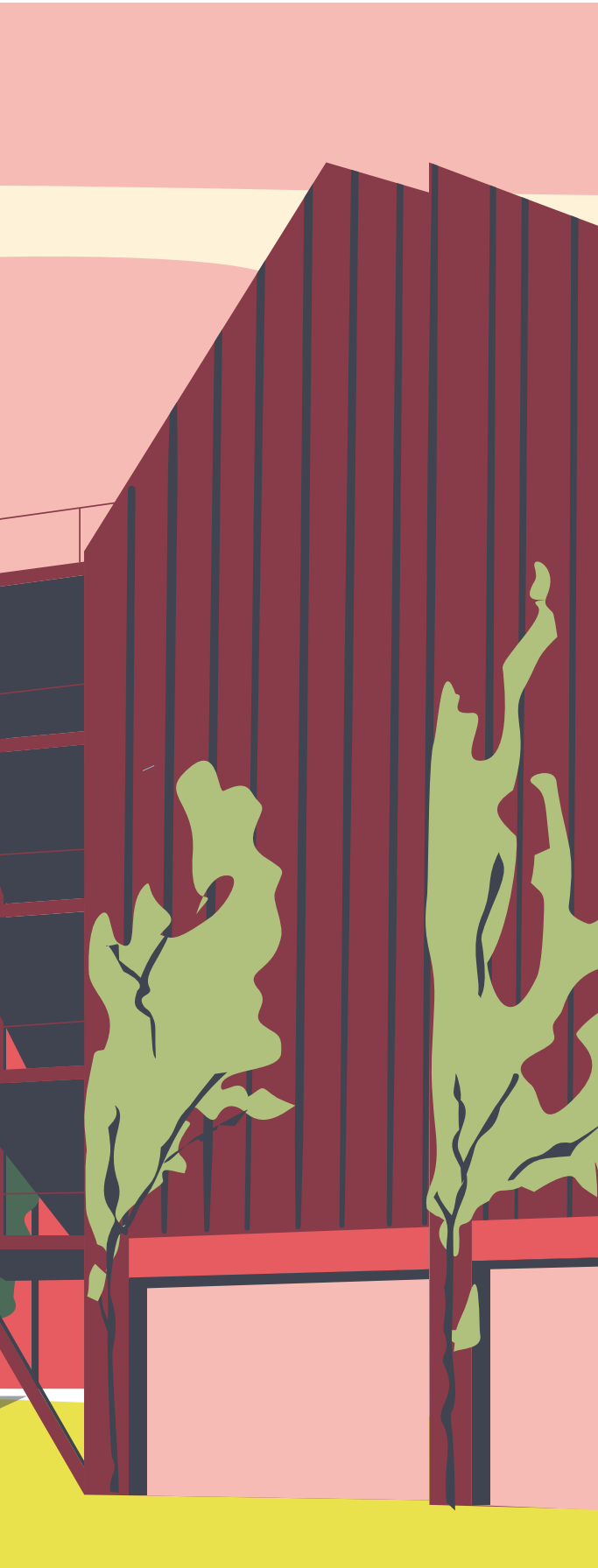


Öffentlichkeit



Modularität





Migueltio

WEITERE BEITRÄGE

Architektur

weberbrunner architekten ag
Binzstrasse 23, 8045 Zürich

Boris Brunner, Pablo De Sola Montiel, Luis
Betancort, Olga Tomaszewska

Landschaftsarchitektur

Quadra GmbH
Rötelstrasse 84, 8057 Zürich

Elodie Rué, Marta Fernández Cortés

Holzbau

Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG
Ausstellungsstrasse 36, 8005 Zürich

Ciril Stadler

Projektbeschreibung

Reuse First: Das Bauteil als Ausgangspunkt. Aufbauend auf wiederverwendbaren Bauteilen geht der Entwurf davon aus, dass neue Bauteile addiert werden und nicht umgekehrt. Drei unterschiedliche Bausteine umzingeln den Hof: eine dünne, lange Zeile an der nördlichen Parzellenseite, ein L-förmiges Volumen im Südwesten und eine abgezackte Zeile im Westen. Die Verfasser schlagen vor, den Blockrand an drei Stellen zu öffnen. Diese «Tore» laden die Fussgänger ein, den Hof zu betreten. Die grösste Öffnung befindet sich im Südwesten, um eine möglichst gute Besonnung des Hofes zu ermöglichen. In diesem Wohnhof soll Wohnen für alle Lebenssituationen angeboten werden und somit das Arbeiten dem Wohnen näherbringen. Das Quartier zu öffnen und die Wohnung zu erweitern – das klingt grundsätzlich gut. Die Nachbarschaft wird als zentrales Element beschrieben und soll durch flexibel zuschaltbare Zimmer den Bewohnenden eine möglichst lange Wohnzeit an diesem Ort bieten. Es fragt sich jedoch, inwiefern dem nachbarschaftlichen Leben in diesen Erschliessungstypologien Rechnung getragen wird. So wird im Norden ein Laubengang an einer stark befahrenen Strasse vorgeschlagen, und in den beiden anderen Bausteinen werden jeweils Zweispänner vorgeschlagen.

In den Erdgeschossen befinden sich mehrheitlich Maisonetteeinheiten und Atelierwohnungen. Das Gewerbe befindet sich im östlichen Flügel und das Kleingewerbe in der westlichen Ecke. Die Wohnungen zeichnen sich durch ihre neutralen Räume aus, denen durch ihre gleichmässige Flächenverteilung keine klare Nutzung zugewiesen werden kann, was zu einem hierarchiefreien Grundriss führt. Die Lärmproblematik wird über die städtebauliche Setzung, wie auch die Grundrisstypologien und Reaktionen wie geschlossene Brüstungen bei den Laubengängen im Norden beantwortet.

Das Projekt schlägt eine gleichmässig zonierte und gestaltete Hoftypologie vor, die verbindenden Charakter haben soll. Drei Öffnungen in der Bebauung laden ein, den Hof zu betreten. Es wird dabei nicht ersichtlich, ob der Hof an allen drei Öffnungen barrierefrei erschlossen werden kann. Ruderale Schotterflächen dominieren die Gesamterscheinung und lassen vielfältige Durchwegungen zu, die die hofseitigen Nebeneingänge anbinden. Das grösste Potenzial für private Ausserräume entsteht hofseitig am nördlichen Riegel.

Grossbaumpflanzungen beschränken sich auf die verhältnismässig kleinen Aussparungen im Untergeschoss, während weitere Kleinbäume auf Hügeln die raumprägende Bepflanzung vervollständigen. Ein Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen lädt zur menschlichen Nutzung des sonst natürlich gestalteten Freiraums ein. Ausserhalb des Hofes wird eine pragmatische und hauptsächlich versiegelte Gestaltung vorgeschlagen. Der Vorschlag verschreibt sich einer ökologischen Stadtnatur im Innern, die von grösseren Aussparungen im Untergeschoss profitieren würde. Ein lobenswerter Ansatz, der in der Zonierung und Ausformulierung nicht gänzlich überzeugen mag.

Die Zufahrt erfolgt über die Hohenrainstrasse und führt über eine einspurige, lichtsignalgeregelte Rampe in die zweigeschossige Einstellhalle. Das Parkplatzlayout ist nicht optimal, da einige Parkplätze nur mit Komforteinbussen befahrbar oder ausschliesslich für Kleinfahrzeuge nutzbar sind. Spezielle Flächen für den Güterumschlag sind nicht vorgesehen. Die Veloabstellplätze im Baubereich sind unabhängig vom MIV erschlossen, was eine gute Lösung darstellt. Die Rampen werden von Fussgängern und Velofahrern gemeinsam genutzt.

Dieses Projekt ist im Vergleich eher klein, sowohl in Bezug auf die Geschossfläche als auch auf das Gebäudevolumen und die Hauptnutzfläche. Allerdings weist es ein hohes Verhältnis von Hauptnutzfläche zur Geschossfläche auf, was auf eine effiziente Flächennutzung hinweist. Die Gebäudeform ist weniger kompakt, mit einem Ath/Ae-Faktor von 0,66. Der Fensteranteil liegt mit 40 % im mittleren Bereich. Die Kostenkennwerte zeigen ein gemischtes Bild: Bezogen auf die Geschossfläche sind die Kosten eher hoch, während sie in Bezug auf die Hauptnutzfläche leicht unterdurchschnittlich ausfallen. Insgesamt kam es zu einer Budgetüberschreitung von rund 32 %.

Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung ist eine gewerbliche Nutzung der Ateliers im Erdgeschoss erforderlich. Wohn-Ateliers sind aufgrund der einseitigen Raumorientierung nicht realisierbar. Die Zimmer sind lärmabgewandt angeordnet, und die Wohnräume können durch teilverglaste Balkone zur Strassenseite hin abgeschirmt werden. Vorabklärungen mit der Fachstelle bestätigen die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Massnahme. Das Bewilligungsrisiko wird als gering eingeschätzt.

Das Projekt weist ein solides Nachhaltigkeitskonzept auf und zeigt nur wenige kritische Punkte in Bezug auf die SNBS- bzw. Minergie-ECO-Zertifizierung. Besonders positiv sind die überzeugenden Reuse-Ansätze, die zur Ressourcenschonung beitragen, sowie die niedrigen Erstellungsemissionen von 8,3 kg CO₂/m²a und die geringen Betriebsemissionen von 1,5 kg CO₂/m²a. Auch das unkonventionelle Materialisierungskonzept mit Zellulosedämmung und Lehmwänden hebt sich positiv hervor und trägt zur ökologischen Qualität des Projekts bei. Verbesserungspotential besteht hinsichtlich der Flexibilität der Nutzung, da tragende Innenwände Anpassungen erschweren. Zudem könnten die PV-Flächen optimiert werden, um die Eigenstromproduktion weiter zu steigern. Insgesamt zeigt das Projekt eine durchdachte nachhaltige Ausrichtung mit innovativen Ansätzen, weist aber in bestimmten Bereichen noch Optimierungspotential auf.

Das Projekt zeichnet sich durch seine intensive Auseinandersetzung und die konsequente Anwendung der Wiederverwendbarkeit aus. Diese klare Haltung wird geschätzt. Typologisch wie auch städtebaulich wirft das Projekt aber auch zahlreiche unbeantwortete Fragen auf. Beispielsweise wird das Versprechen, das Quartier zu öffnen und die Wohnungen zu erweitern, in der tieferen Betrachtung der Grundrisse und Erschliessungstypologien nicht erfüllt. Eine abschliessende Begutachtung einzelner Aspekte des Beitrags war aufgrund der stellenweise etwas ungenauen Darstellung auf den Plänen ausserdem schwierig.



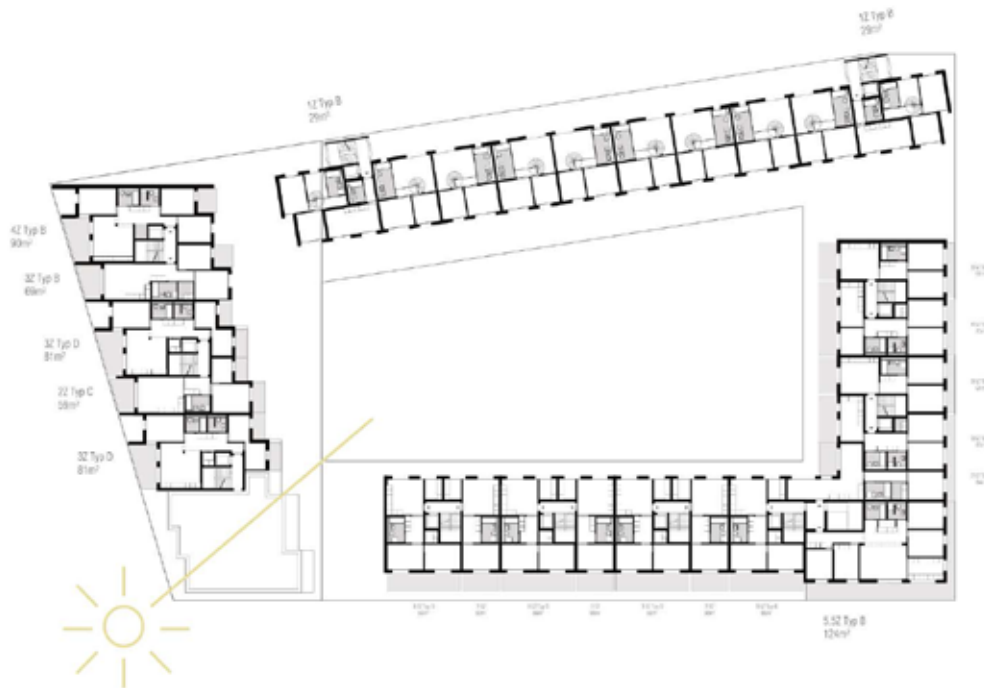
Modellfoto (Perspektive Nord-West)



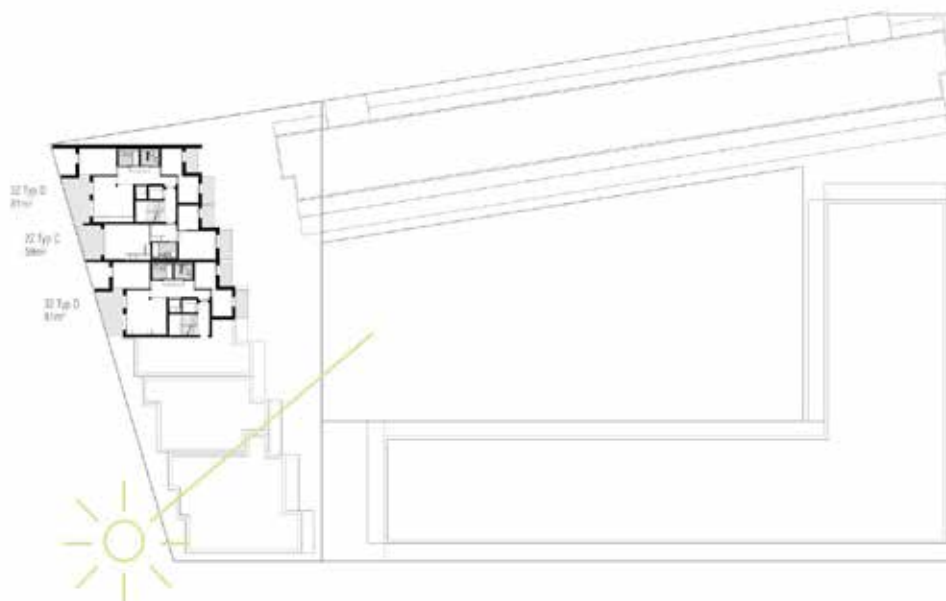
Modellfoto (Vogelperspektive)



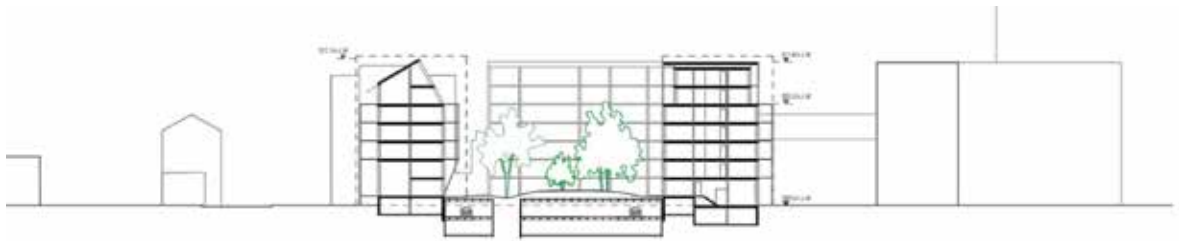
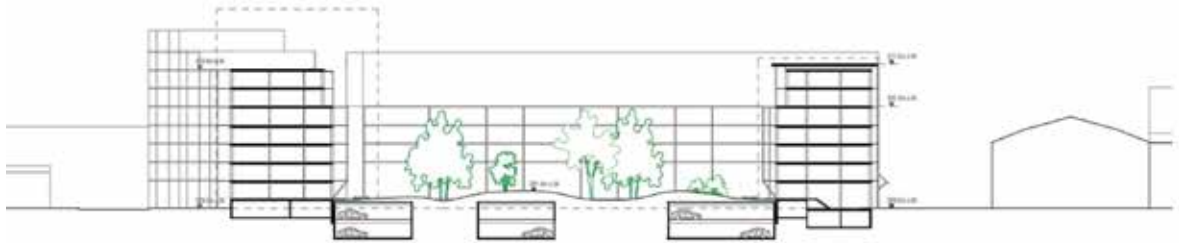
Situationsplan



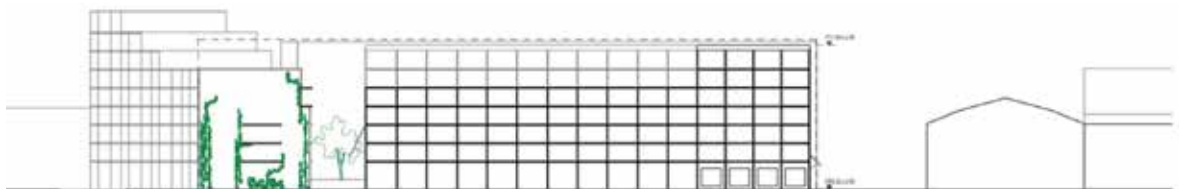
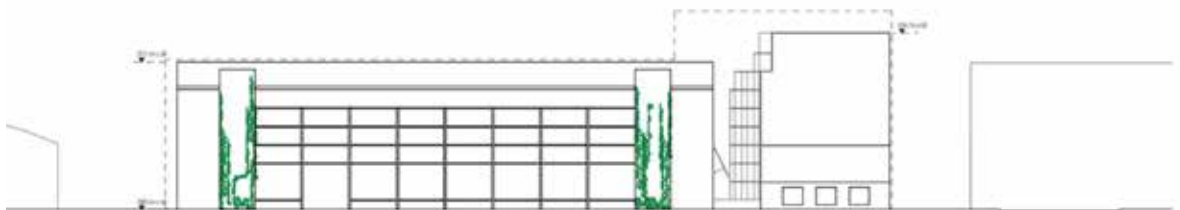
Grundriss 06. OG



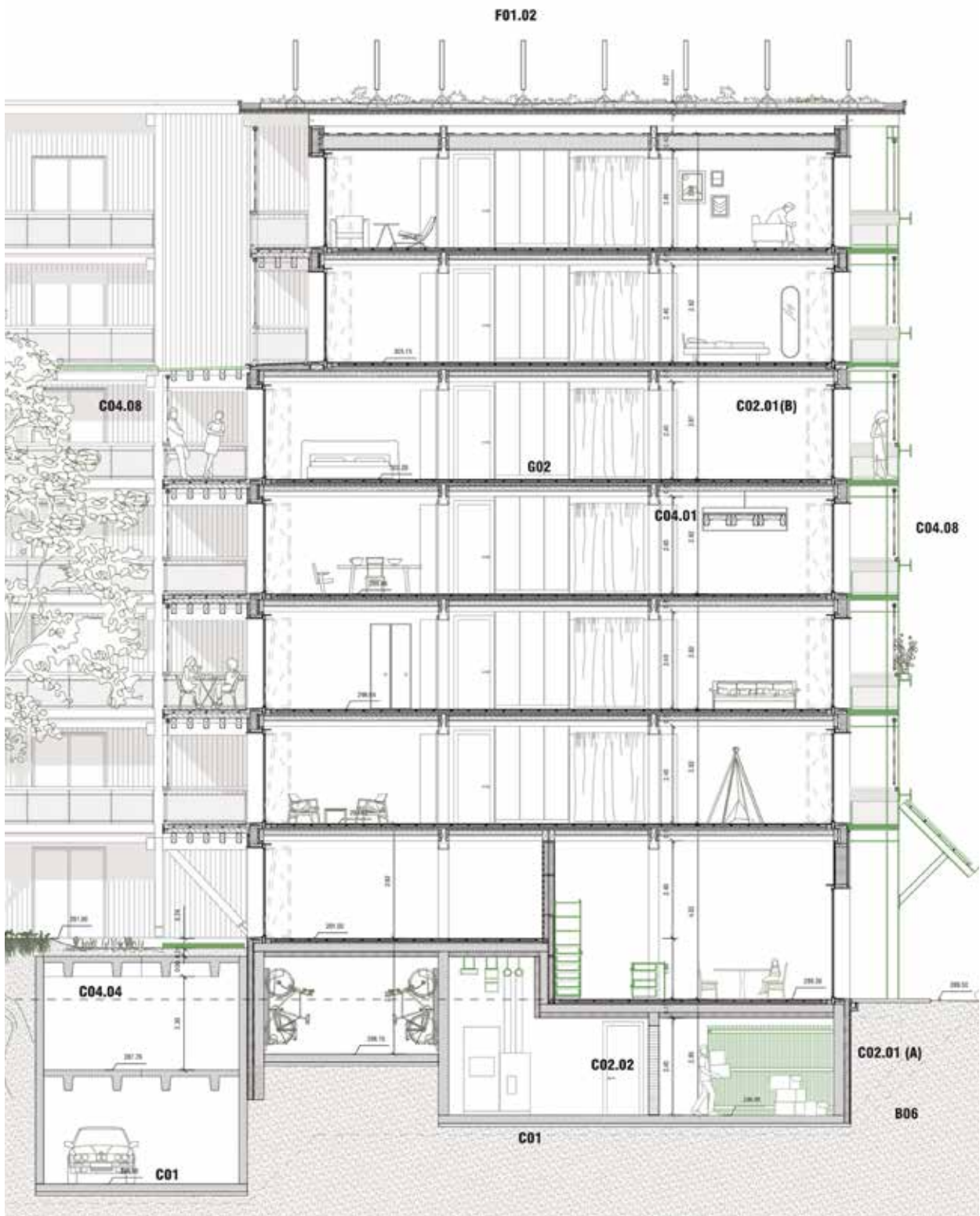
Grundriss 07. OG



Längsschnitt (oben) und Querschnitt (unten)



Ansichten Nord, Ost, Süd und West



Detail- und Konstruktionsschnitt





PLIE

WEITERE BEITRÄGE

Architektur

Müller Sigrist Architekten
Weststrasse 74, 8003 Zürich

Pascal Müller, Jan Honegger, Nina Tsonidi, Gina Bollinger

Landschaftsarchitektur

Westpol Landschaftsarchitektur
Hammerstrasse 123, 4057 Basel

Andy Schönholzer, Francesca Gobbetti, Aster Sittoni

Visualisierung

Individual AG
Zweierstrasse 25, 8004 Zürich

Miro Eichelberger

Projektbeschreibung

Ein städtischer Block, zusammengesetzt aus Einzelbauten, bildet die städtebauliche Ausgangslage des Projekts Plie. Er definiert einen geschützten Hof, weist zwei Fugen auf – eine im Nordosten und eine im Südwesten – und öffnet sich nur mit einer Passage nach aussen zur Talbachpromenade. Die starke Gesamtfigur betont ihre Präsenz am Kreisel mit einem markanten Knick in der Nordwest-Ecke. Der Gebäudeteil an der Salinenstrasse folgt der Geometrie der Strasse und staffelt sich orthogonal zum Hof, während die Fassade im Inneren senkrecht zur Baufeldgeometrie bleibt. Es entsteht ein achtgeschossiges Kopfgebäude, das sich über Eck streckt und unterschiedliche Tiefen aufweist. Die Hofrandbebauung ist im Norden und Süden sechsgeschossig, während ein siebengeschossiger Bau an der Talbachpromenade räumlich die zukünftige Platanenwiese begrenzt.

Zu den stark befahrenen Strassen entlang des Kunimatt-Kreisels wird ein klarer Sockel gebildet, dreigeschossig im Westen und viergeschossig im Norden. Diese volumetrische Gliederung stärkt zwar den Blockrandcharakter, spiegelt jedoch die dahinterliegenden Nutzungen nicht wider. Spätestens ab dem ersten Obergeschoss wird nämlich durchgehend gewohnt. Die Einzelbauten sind auf Stadtebene ausserdem nicht als solche ablesbar, sondern bilden als Eckbau eine Einheit. Das unklare Verhältnis von architektonischem Ausdruck und dahinterliegender Nutzungsabsicht wird im Preisgericht kontrovers bis kritisch diskutiert.

Die Verfasser betonen die Bedeutung des Innenhofs durch eine präzise Gestaltung und detaillierte Ausarbeitung. Aussen wird die markante Eck-situation am Kreisel mit einem Terrassenbereich akzentuiert. Der Innenhof als zentrales Element ist öffentlich zugänglich, jedoch nur von Osten her, während er ansonsten geschlossen und lediglich durch Treppenhäuser erreichbar ist. Folgerichtig ist der Gemeinschaftsraum an dieser einzigen Öffnung platziert und erhält einen Aufenthaltsbereich im Hof. Die Randbereiche des Hofes sind privaten Aussenbereichen vorbehalten, während in der Mitte ein zusammenhängender Raum mit drei thematisch unterschiedlichen Spielbereichen entsteht. Die Verfasser unterstreichen die Glaubwürdigkeit dieser Zonierung mit einer gelungenen Staffelung der Bepflanzung. Die Grossbäume stehen über einer zusammenhängenden Aussparung im Untergeschoss. Der geringe Versiegelungsgrad

und die vorgeschlagenen Konzepte zur Schwammstadt vervollständigen die Gestaltung des Innenhofs. Auch das Freiraumkonzept ist über die Fassade und das Dach hinweg präzise formuliert und gut umsetzbar.

Im Erdgeschoss an der Salinenstrasse befinden sich Gewerbeflächen, während zum Hof hin zwei kleinere Wohnungen angeordnet sind. Zur Hohenrainstrasse und Wohngasse wird bis ins Erdgeschoss gewohnt, teils im Hochparterre. Der Gebäudeteil an der Talbachpromenade umfasst wie vorgesehen Gewerbeflächen und Kleinwohnungen zum Hof hin.

In den Nord- und Südteilen werden konventionelle Zweispänner mit durchgesteckten Wohnungen angeboten. Im Osten ist ein sehr effizienter achtspänniger Block organisiert. Im Westen werden verschiedene Wohnungstypologien in den unterschiedlichen Tiefen und Geometrien des Gebäudes vorgeschlagen, die sich mit geschlossenen Loggien vom Lärm abschirmen und möglichst zum Hof hin orientieren. Allerdings führen die Abmessungen und Geometrien der Ecken zu schwierigen Lichtverhältnissen, die die räumliche Qualität der Wohnungen beeinträchtigen. Eine Flexibilität für die weitere Bearbeitung ist anhand der Grundrisse nicht ablesbar.

Die Wohnräume und zur Strasse orientierten Zimmer werden durch teilweise verglaste Balkone abgeschirmt. Laut Vorabklärungen mit der Fachstelle ist diese Massnahme grundsätzlich zulässig. Aufgrund des gewählten Layouts sind jedoch zusätzliche Verglasungen in allen Geschossen erforderlich, um Grenzwerte einzuhalten. Das Bewilligungsrisiko wird als gering eingeschätzt.

Die Zufahrt erfolgt über die Hohenrainstrasse und führt über eine Rampe in die zweigeschossige Einstellhalle, die im Zweirichtungsverkehr betrieben werden soll. Das Parkplatzlayout entspricht den Normen, spezielle Flächen für den Güterumschlag sind jedoch nicht vorgesehen. Ein grosser, zentraler Veloabstellraum im Westen ist über eine eigene Rampe unabhängig vom motorisierten Individualverkehr erschlossen. Insgesamt stellt dies eine gute verkehrstechnische Grundlage für die Weiterbearbeitung dar.

Das Projekt gehört zu den grösseren Einreichungen, sowohl hinsichtlich der Geschossfläche als

auch des Gebäudevolumens. Es verfügt über eine grosse Hauptnutzfläche, wobei das Verhältnis von Hauptnutzfläche zur Geschossfläche im mittleren Bereich liegt. Die kompakte Gebäudeform weist mit einem Ath/Ae-Faktor von 0,69 einen guten Wert auf. Der Fensteranteil beträgt 43 % und liegt damit leicht über dem Durchschnitt, aber noch im üblichen Rahmen. Die Kostenkennwerte sind sowohl in Bezug auf die Geschossfläche als auch auf die Hauptnutzfläche eher hoch. Insgesamt kam es zu einer Budgetüberschreitung von rund 40 %.

Das Projekt weist ein solides Nachhaltigkeitskonzept auf, zeigt jedoch einige Schwachstellen im Hinblick auf die SNBS- und Minergie-ECO-Zertifizierung. Herausforderungen bestehen insbesondere in den Bereichen Versickerung, Mikroklima, der Flexibilität aufgrund tragender Innenwände sowie der begrenzten Trennbarkeit der Bauteile. Die Erstellungsemissionen liegen mit 9,8 kg CO₂/m²a nahe am Grenzwert, was vor allem auf die Metallfassade und die Untergeschosse zurückzuführen ist. Positiv zu bewerten sind hingegen die sehr niedrigen Betriebsemissionen von 1,2 kg CO₂/m²a, die langfristig zu einer guten CO₂-Bilanz beitragen. Das Materialisierungskonzept enthält im Vergleich zu anderen Projekteinreichungen nur wenige erneuerbare und CO₂-arme Materialien, wodurch weiteres Optimierungspotenzial besteht. Besonders hervorzuheben ist das durchdachte Konzept zur vertikalen Begrünung, das zur ökologischen Qualität des Projekts beiträgt und einen positiven gestalterischen Akzent setzt.

Die klar städtische und blockhafte Haltung des Projekts zeigt sich in der einheitlichen Gestaltung der Fassaden und der markanten Geste der aufgeschnittenen Ecke. Der Freiraum besticht durch eine durchdachte Konzeption und glaubwürdige Umsetzung. Allerdings könnte die Gesamtfigur stärker mit der Umgebung und der eigenen Innenwelt in Beziehung treten, um eine einladende Atmosphäre und klar lesbare Räume zu schaffen. Aufgrund dieser Zweifel an der Wohnlichkeit und der ausreichenden Integration des Blockrands in das Quartier kann dieses Projekt das Preisgericht nicht vollumfänglich überzeugen.



Modellfoto (Perspektive Nord-West)



Modellfoto (Vogelperspektive)



Situationsplan



Grundriss EG



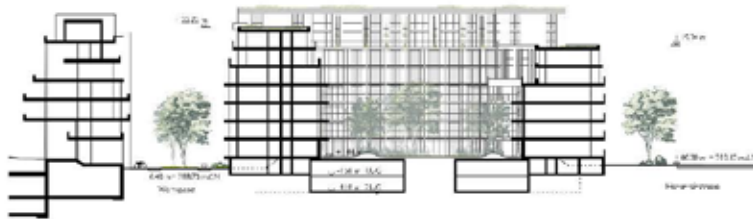
Grundriss 01.OG



Grundriss 03. OG und Umgebung



Grundriss 06. OG



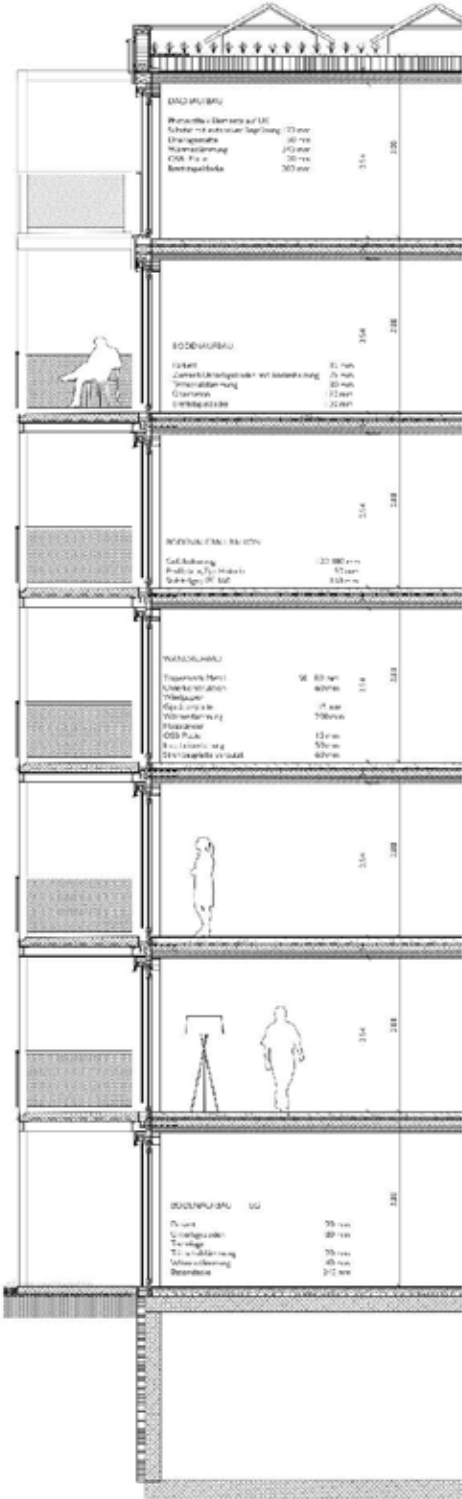
Längsschnitt Detail (oben) und Querschnitt (unten)



Ansichten Nord, Ost, Süd und West



Fassadenansichten Ost, West und Süd



Fassadenschnitt Ost





Kuli

WEITERE BEITRÄGE

Architektur

Caesar Zumthor Architekten
Holbeinstrasse 16, 4051 Basel

Caesar Zumthor, Ines Nopper, Agata
Suchcicka, Michael Rogucki

Landschaftsarchitektur

BRYUM
Breisacherstrasse 89, 4057 Basel

Michael Oser, Simone Trauner

Projektbeschreibung

Das Projekt Kuli folgt der städtebaulichen Vorgabe eines aufgelockerten Blockrandes mit drei unterschiedlichen Baukörpern, die um einen gemeinsamen Hof gruppiert sind. Eine übergeordnete, aussenliegende Erschliessung im zweiten Obergeschoss verbindet die Baukörper und schafft einen halböffentlichen Begegnungsraum.

Die Charaktere der Baukörper werden durch ihre Lage und Ausrichtung bestimmt:

- An der Salinenstrasse im Westen steht ein neugeschossiges Haus mit gestaffeltem Volumen. Ein zweigeschossiger Sockel trennt sich klar durch die aussenliegende Erschliessung vom oberen Baukörper. Die Gewerbenutzung beschränkt sich auf eine Ecke zur Hohenrainstrasse, während sonst Wohnnutzung vorherrscht. Loggien zur Strasse und hofseitige Balkone prägen die Fassadengestaltung.
- Der Baukörper im Norden an der Hohenrainstrasse folgt der Geometrie der Strasse und nimmt mit einer abgetreppten Struktur Rücksicht auf den Bestand. Die Tiefgarageneinfahrt ist in der Nähe des Kreisels im Westen platziert, was jedoch nicht baurechtlichen Vorgaben entspricht. Wohn-Ateliers im Erdgeschoss und ein zweigeschossiges Attikageschoss bestimmen die Nutzung.
- Der siebengeschossige, L-förmige Baukörper im Osten und Süden definiert klare städtebauliche Orte und beinhaltet Gewerbeflächen an den zentralen Plätzen. Er ist vor allem für Familienwohnungen geeignet, mit verschachtelten Maisonette-Wohnungen als besondere Typologie.

Alle Baukörper weisen eine eigene Architektur auf. Das Fassadenmaterial, die Gliederung der Geschosse und die Proportion der Öffnungen unterscheiden sich stark. Um die Einheit des Blockrandes wiederherzustellen, wird im zweiten Obergeschoss ein aussenliegender Rundgang gestaltet. Er läuft hofseitig entlang des L-förmigen Baukörpers im Osten und Süden, durchquert dann die beiden Baukörper im Norden und Westen und verläuft an diesen exponierten Lagen strassenseitig. Der Ringlauf dient als Laubengang aber auch als möglicher Begegnungsraum.

Diese Geste erzeugt gleichzeitig eine zweigeschossige Sockelbildung, welche mit der orthogonalen Staffelung der Baukörper entlang der Strassen einen klaren Abschluss schafft. Jedoch überzeugt

der städtische Ausdruck nicht vollends – insbesondere da die starke volumetrische Teilung im zweiten Obergeschoss mit den internen Nutzungen nicht übereinstimmt.

Die Absicht der Eigentümerschaft, an diesem Ort eine hochwertige Wohnqualität zu implementieren, wird zumindest in den ersten Geschossen nicht gänzlich erfüllt. Die Komplexität der verschiedenen Erschliessungstypologien überfordert und verkompliziert unnötig. Sie erzeugt zudem eine grosse Fassadenabwicklung statt der geforderten kompakten Baukörper.

Die Laubengangstruktur der Fassade zur Hohenrainstrasse widerspiegelt die Lärmproblematik, erscheint als Aufenthaltsort aber allzu exponiert und wenig attraktiv. Die einheitliche begrünte Balkonstruktion im Hof wird positiv bewertet, steht jedoch teils im Widerspruch zum postulierten Konzept der verschiedenen Architektursprachen. Trotz der verständlichen Gliederung und Durchwegung des Innenhofs sowie des Versuchs, alle angrenzenden Freiräume gleichberechtigt einzubeziehen, mindert die Gestaltung der Vorzonen den Gesamteindruck.

Das Freiraumkonzept betont den Innenhof als zentrale Oase. Entlang der Fassaden befinden sich private Gärten, die Mitte ist intensiv bepflanzt, und ein verbindendes Wegesystem gliedert den Raum. Drei Zugänge erschliessen den Hof, darunter eine Treppenanlage über der Einstellhallenzufahrt. Eine Aussparung in den Untergeschossen ermöglicht Baumpflanzungen, wobei der Grossteil der Bäume mit einer Absenkung oder unterbauten Flächen auskommen muss. Aufenthalts- und Spielbereiche sind zentral angeordnet. Entlang der Salinenstrasse und der Hohenrainstrasse dominieren Besucherparkplätze und Velostellplätze, wodurch die Fussgängerfreundlichkeit insbesondere an der Hohenrainstrasse fraglich erscheint. Der Innenhof ist gut an bestehende Freiräume angebunden, insbesondere über die Wohngasse zum Talbachplatz und zur Platanenwiese.

Die Wohnräume an den Strassen werden durch teilweise verglaste Balkone und Laubgänge abgeschirmt. Vorabklärungen mit der Fachstelle ergaben, dass diese Massnahme grundsätzlich zulässig ist. Aufgrund des Layouts sind diese Verglasungen in allen Geschossen mit Grenzwertüberschreitungen zwingend erforderlich, das

Bewilligungsrisiko wird aber als gering eingeschätzt.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Hohenrainstrasse und führt in eine zweigeschossige Einstellhalle mit normgerechtem Parkplatzlayout. Zusätzliche oberirdische Parkplätze widersprechen dem Quartierplan. Spezielle Flächen für den Güterumschlag fehlen. Kritisiert werden zudem die westwärtige Verlegung der Tiefgarageneinfahrt sowie der Mischverkehr im eigentlich für den Langsamverkehr vorgesehenen Trottoirbereich entlang der Hohenrainstrasse.

Das Projekt weist trotz der kleinsten Geschossfläche ein hohes Bauvolumen auf. Die Hauptnutzfläche ist vergleichsweise gross, das Verhältnis von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche hoch. Die geringe Kompaktheit durch Vor- und Rücksprünge sowie grosse Geschosshöhen führt zu einem Ath/Ae-Faktor von 0,84. Der Fensteranteil liegt mit 31 % niedriger als bei vergleichbaren Projekten. Die Baukosten überschreiten das Budget um rund 32 %.

Das Nachhaltigkeitskonzept zeigt Schwächen in der SNBS- und Minergie-ECO-Zertifizierung. Die Erstellungsemissionen betragen 10,8 kg CO₂/m²a und liegen leicht über dem Grenzwert. Die grossflächige Unterkellerung und geringe Kompaktheit erhöhen den Ressourcenverbrauch. Die Materialwahl berücksichtigt nur begrenzt erneuerbare Baustoffe, sodass Optimierungspotenzial besteht. Positiv hervorzuheben ist der Rundgang im zweiten Obergeschoss, der Begegnungszonen schafft und zur Aufenthaltsqualität beiträgt.

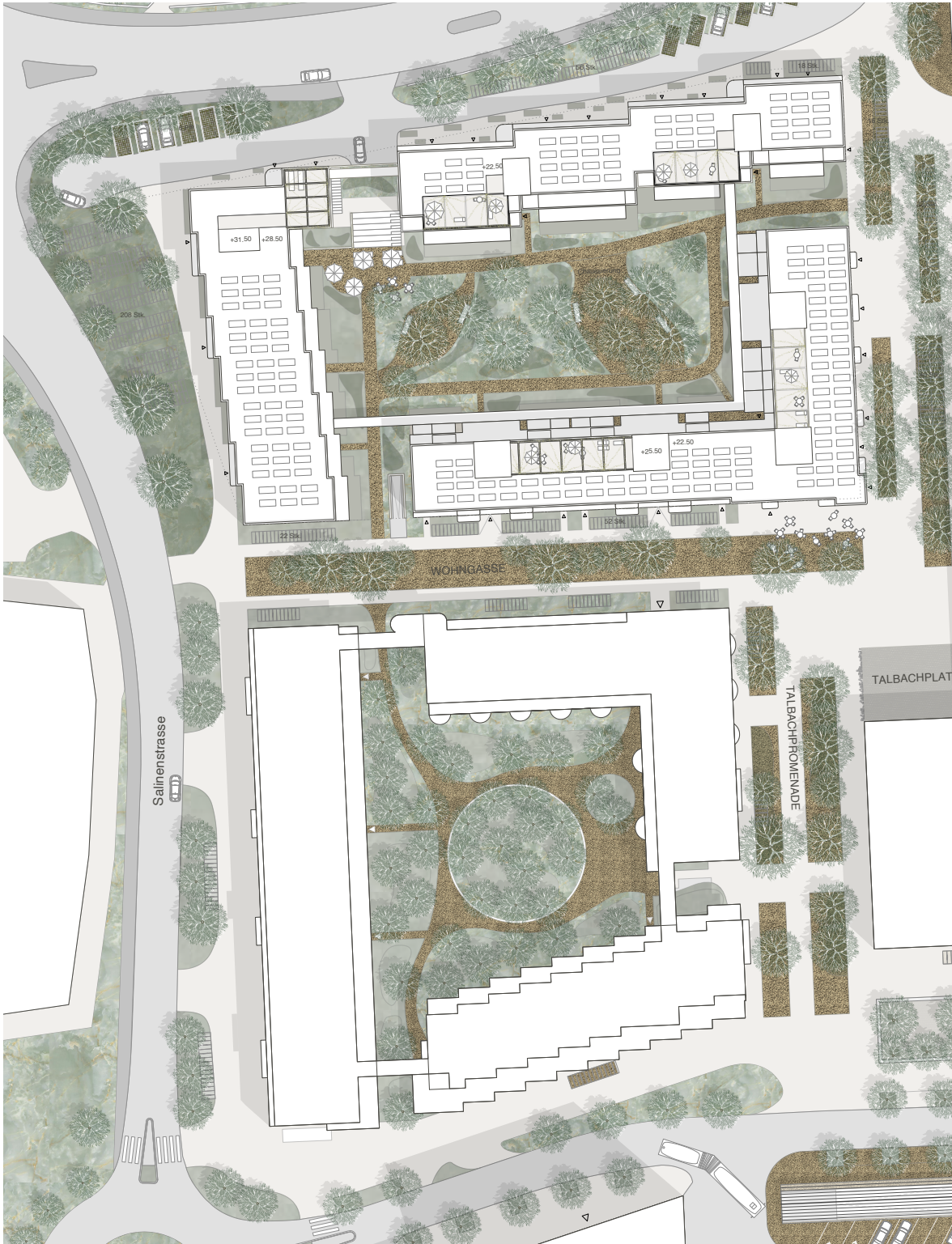
Das Projekt *Kuli* verfolgt ein ambitioniertes Konzept, das verschiedene Baukörper in einen offenen Blockrand integriert. Trotz durchdachter Ansätze gelingt es nicht durchgängig, die Balance zwischen Komplexität und Kompliziertheit zu wahren. Während einige Elemente architektonisch und freiraumplanerisch überzeugen, bestehen Widersprüche in der Gestaltung und inneren Organisation. Diese beeinträchtigen die angestrebte Wohn- und Aufenthaltsqualität. Letztlich konnten diese Unstimmigkeiten das Preisgericht nicht überzeugen.



Modellfoto (Perspektive Nord-West)



Modellfoto (Vogelperspektive)



Situationsplan



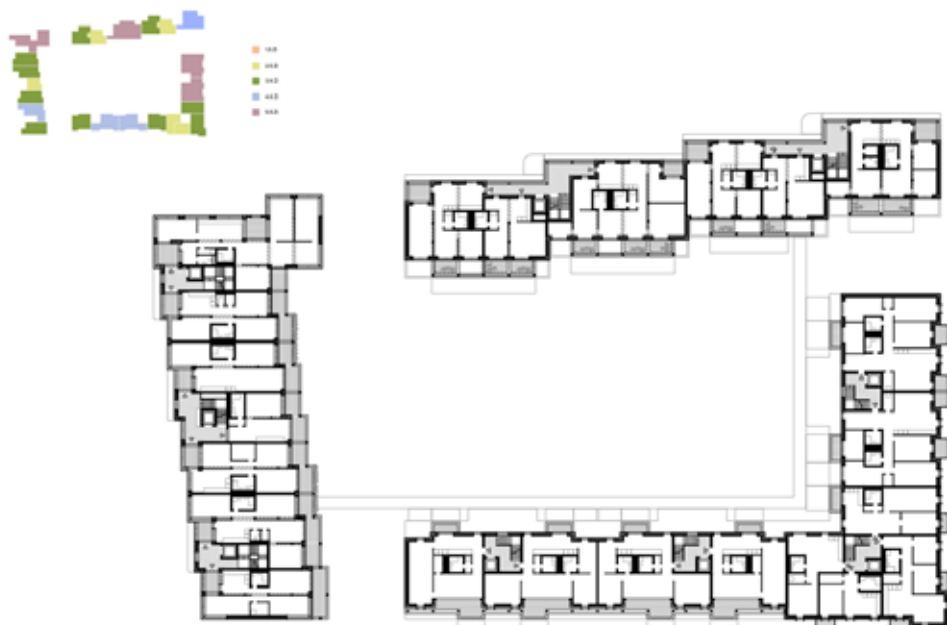
Grundriss EG



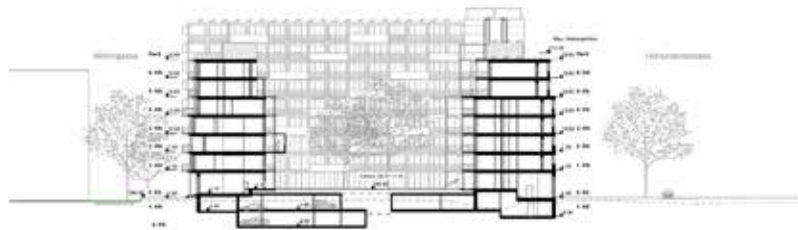
Grundriss 01. OG



Grundriss 02. OG



Grundriss 06. OG



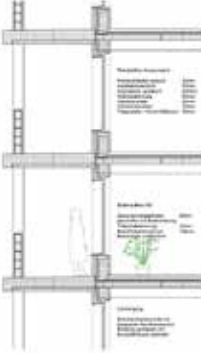
Längsschnitt (oben) und Querschnitt (unten)



Ansichten Nord, Ost, Süd und West



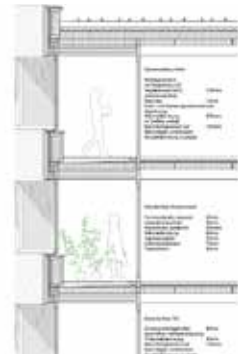
Sektor Süd (Wohngasse)



Sektor Nord (Strasse)



Sektor West (Strasse)



Sektor West (Hof)



Sektor West (Sockel)



Sektor Süd (Hof)

