

Muttenz, Hagnau West, Baubereich D – BirsTower

Digitaler Studienauftrag auf Einladung

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS



Flugbild Siegerbeitrag

Inhaltsverzeichnis

1. Präambel	5
2. Würdigung des Verfahrens	6
3. Ausgangslage und Absicht	8
4. Aufgabenstellung	11
5. Beteiligte	13
6. Termine	16
8. Weitere Rahmenbedingungen	17
9. Vorprüfung	19
10. Beurteilung	20
11. Würdigung der Beiträge	21
Burkhard Meyer Architekten & Lars Ruge Landschaften	21
jessenvollenweider architektur & Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten	28
SSA Architekten & Skala Landschaft Stadt Raum	33
12. Empfehlung	39
13. Genehmigung	42

IMPRESSUM

Herausgeberin:	Halter AG Entwicklungen
Inhalt/Redaktion:	Ligneo GmbH, Dani Ménard
Autorenschaft:	Ariel Dunkel Frank Hoffgaard Hosna Pourhashemi Dani Ménard
Fotos/Abbildungen:	sh. Legenden
Version:	1.2
Ort/Datum:	Zürich, den 8. August 2025

Der vorliegende Bericht ist der besseren Lesbarkeit wegen in der männlichen Form verfasst. Selbstverständlich sind Frauen und alle weiteren Geschlechtsformen im genau gleichen Masse inkludiert.

1. Präambel

Bereits in den vielen Schritten vor diesem Konkurrenzverfahren, insbesondere innerhalb der Entwicklungszeit des Quartierplans, wurden die hohen freiräumlichen, städtebaulichen, architektonischen und nutzungstechnischen Anforderungen an die Arealentwicklung erkannt. Für den Perimeter des Areals an der Birs wurde aufgrund der anspruchsvollen städtebaulichen Rahmenbedingungen ein eingeladenes, einstufiges, qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Die hohe Qualität der Ergebnisse bestätigen die beschriebenen Zielsetzungen und die Vorgehensweise.

HALTER entwickelt im Auftrag der Baurechtnehmerin Rietpark Immobilien den Baubereich D im Quartierplanperimeter Hagnau West. Zentrum des Areals ist ein neuer Platz, der durch drei neue Hochhäuser mit Sockel gefasst wird. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite wird der Quartierplan Hagnau Ost mit einer gespiegelten Grundstruktur entwickelt. Südlich entsteht auf der ehemaligen Pferderennbahn der neue Natur- und Erholungsraum (NER) Schänzli und wird zu einem attraktiven Ort auch für die Quartierbevölkerung.

Auf dem etwa 4'450 m² grossen Grundstück soll ein Hochhaus mit gemischter Nutzung geplant und realisiert werden. Im Rahmen des hier beschriebenen Studienauftrags wird der überzeugendste architektonische Vorschlag inklusive qualitativ und wirtschaftlich herausragenden Nutzungs- und Grundrissdispositionen gesucht.

Der vorliegende «Bericht des Beurteilungsgremiums» schliesst das Studienauftragsverfahren ab. Er beschreibt in aller Knappheit die Ausgangslage, die zur Wahl des Konkurrenzverfahrens geführt hat, zählt kurz die vielfältigen kontextuellen Rahmenbedingungen auf und fasst die wichtigsten Leitgedanken und Ziele zusammen. Er beschreibt grob die Aufgabenstellung, den Prozess des dialogischen Verfahrens und bezeichnet dabei die wichtigsten Akteure. Er benennt die Beurteilungs- und Erfolgskriterien und würdigt auf dieser Basis die einzelnen Beiträge.

Schliesslich dient er der Nachvollziehbarkeit aller Einzelschritte und sichert damit die Qualitäten bezüglich des Inhalts, der Methode, des Prozesses und des Ergebnisses.

Einen Überblick über die zukünftige Gebietsentwicklung bietet die Webseite: www.hagnau-schaenzli.ch

Baurechtgeberin ist die Stiftung Kunsthhaus Baselland, die das vorliegende Verfahren wohlwollend zur Kenntnis nimmt.

2. Würdigung des Verfahrens

Ein Verfahren mit gleichzeitigem Weitblick als auch Tiefgang und einem klaren Ziel vor Augen.

Sowohl bei den Präsentationen als auch bei den anschliessenden Beurteilungen war das gesamte Gremium vollständig vertreten – und das mit erfreulich wachem Blick, gespannter Neugier und hörbarer Lust am Diskurs. Lebendige, lehrreiche Tage, die uns nicht nur durch die Inhalte, sondern auch durch die Haltung der Teams beeindruckten.

In der Phase «Zwischenpräsentation» konnten die Planungsteams ihre Beiträge mit Fokus Ortsanalyse, Aufgabenverständnis, Schlüsselthemen sowie Bearbeitungsausblick präsentieren. Die Bandbreite war, vor allem auch gemessen an den engen Vorgaben, was die städtebauliche Figur anging, gross, der Ton engagiert, der Auftritt leidenschaftlich. Es war ein freudiger Moment für das Gremium, sich auf die unterschiedlichen Handschriften, Analysen, Konzepte und Entwürfe einzulassen – mit allem, was dazugehört: städtebauliche Ausprägung, Freiräume, Erschliessungen, Verkehr, Adressen, Nutzungsverteilungen, architektonischer Ausdruck – inklusive Stimmungen, Atmosphären und Haltung im Umgang mit Ressourcen.

Nach sorgfältiger Diskussion wurden die drei Teams, unterstützt durch jeweilige Rückkopplungsprotokolle in die zweite Phase des Verfahrens eingeladen. Finaliter wurden alle Beiträge mit genügend Vorlauf zur Vorprüfung eingereicht – alle zur Beurteilung zugelassen. Am 24. Juni 2025 wurden die Teams erneut zu einer Präsentation eingeladen

Es war nicht nur die Qualität der Entwürfe, sondern auch der Mut zur eigenen Sprache, die Tiefe der Überlegungen und die spürbare Freude am Erzählen, die das Gremium berührten. Jeder Beitrag war wie eine kleine Reise in eine andere Welt. Und doch führten alle Wege – mit ganz unterschiedlichen Mitteln – zu einem gemeinsamen Ziel: der Suche nach einer stimmigen, klugen und zukunftsfähigen Hochhauslösung für diesen Ort.

Am Ende standen Einordnungen, Einsichten und ein einstimmiger Entscheid: Herzliche Gratulation an das Team bestehend aus Burkard Meyer Architekten sowie Lars Ruge Landschaften!

Ihr Beitrag ist nicht nur sensibel und intelligent, sondern auch robust und richtungsweisend. Städtebaulich überzeugt er durch eine fein abgestimmte Gliederung, durch subtile Höhenstaffelungen, einer klugen Adressbildung, durchdachten Nutzungsverteilung und vielversprechende Wohnprodukte. Das präsente Hochhaus wirkt weder aufgesetzt noch beliebig, sondern wie selbstverständlich – als wäre es schon immer da gewesen.

Architektonisch zeigt sich der Entwurf differenziert, elegant und mit genau dem richtigen Mass an Plastizität. Die Stimmung stimmt, die Sprache ist klar, die Materialien sprechen, die Tektonik trägt. Und auch im Blick auf Nutzung und Funktion bleibt nichts dem Zufall überlassen: Die Ideen sind reif, konkret, überzeugend.

Ein grosses Dankeschön gebührt aber auch den beiden anderen Teams, ihren Fachplanern und Spezialisten. Die Breite der Beiträge, ihre Eigenwilligkeit, ihr Mut und ihre gestalterische Kraft haben dieses Ver-

fahren erst zu dem gemacht, was es war: eine vielschichtige, bunte, offene Auslegeordnung – voller Impulse, Kontraste und Denkangebote. Für das Gremium war es ein Geschenk, diese Vielfalt aufnehmen, einordnen und gemeinsam bewerten zu dürfen.

Und natürlich auch ein herzlicher Dank an alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums und an die zahlreichen Experten: für ihr Wissen, ihre Erfahrung und den kollegialen Geist, mit dem sie dieses Verfahren getragen haben. Die Atmosphäre war nicht nur produktiv, sondern auch inspirierend und menschlich bereichernd.

Schon zu Beginn war klar: Wir suchen nicht einfach eine Lösung – wir suchen eine Konfiguration, die trägt. Eine, die ausgewogen ist, raffiniert, sensibel, wirtschaftlich vielversprechend und kraftvoll zugleich. Jetzt, nach Abschluss des Studienauftrags, liegt genau das vor uns.

Es gilt nun, den prämierten Beitrag weiter zu verfeinern – gemeinsam mit den Autoren, gemeinsam mit der Auftraggeberschaft, gemeinsam mit den Behörden. Der nächste Schritt: die Baugesuchsplanung. Und damit ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zu einer konsolidierten, zukunftsfähigen Entwicklung des Areals.



Visualisierung Siegerbeitrag

3. Ausgangslage und Absicht

Allgemein

Ein Wohnhochhaus direkt an der Birs, das einen spektakulären Ausblick ins weite Basler Panorama bietet, bestens in den Kontext eingebunden ist und optimal erschlossen wird – das ist die Vision.

Veranstalterin des digitalen Studienauftrags ist HALTER, welche diese Rolle als Vertreterin der Baurechtsnehmerin wahrnimmt. Die Ausloberin des Verfahrens ist die Baurechtsnehmerin, die auf dem Areal eine nachhaltige, hochattraktive und wirtschaftliche Projektentwicklung mit Wohnnutzung und ergänzenden Nutzungen in einem vielfältigen und identitätsstiftenden Freiraum plant. HALTER wird das Neubauprojekt entwickeln und realisieren.



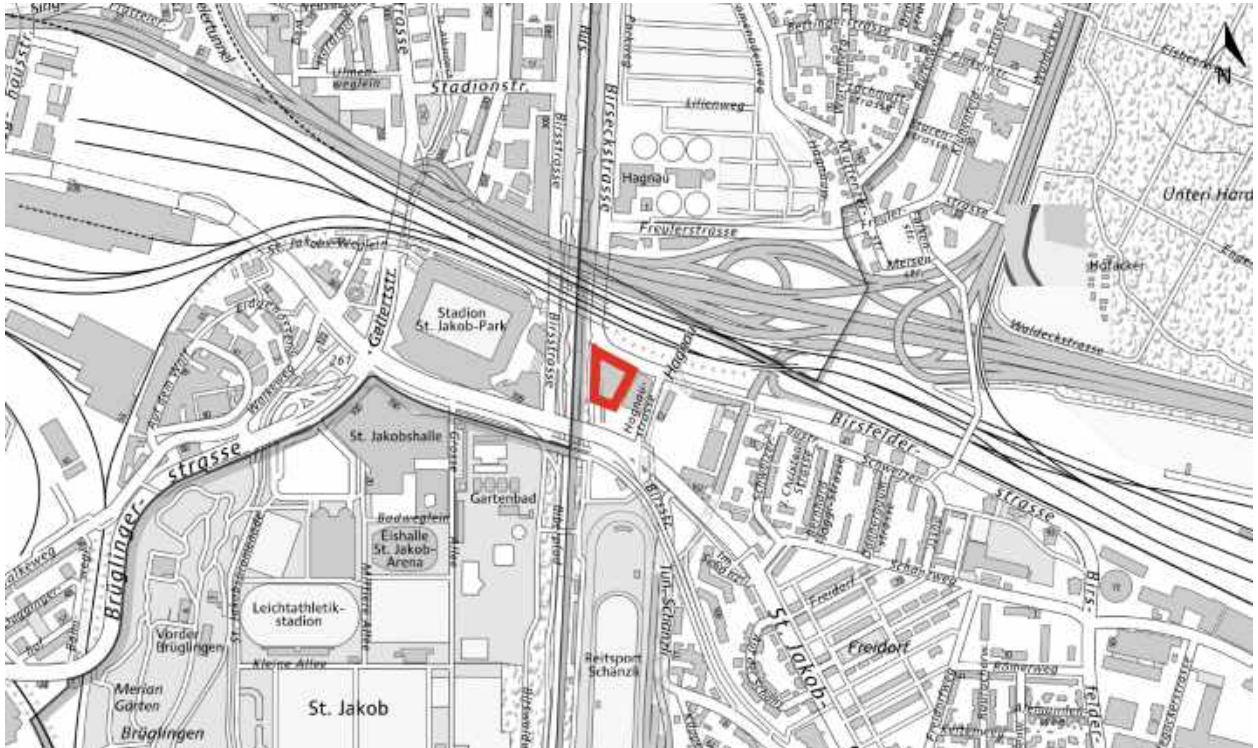
Blick vom neuen NER Schänzli Richtung Norden (Quelle: Burckhardt Architektur AG)

Die Quartierplanvorschriften Hagnau/Schänzli sind seit Ende 2021 rechtsverbindlich. Die Gemeinde Muttenz und die privaten Grundeigentümer Hagnau (darunter die Stiftung Kunsthhaus Baselland) haben sie im Rahmen eines kooperativen Quartierplanungsverfahrens gemeinsam und zusammenhängend entwickelt. Damit wurde insbesondere dem Anspruch Rechnung getragen, Siedlung und Landschaft integral zu denken und zu planen. Auf ihrer Basis erfolgt die Umsetzung der einzelnen Projekte. Die Einwohnergemeinde Muttenz ist am vorliegenden Verfahren direkt beteiligt. Das Varianzverfahren gewährleistet die Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung gemäss Quartierplanreglement (QPR §9 Abs.2) und bildet die Voraussetzung für die anschliessende Projektplanung.

Im Vorfeld des Studienauftrags wurde von HALTER eine Projektstudie erstellt, die das Nutzungspotenzial erörterte. Die Studie wurde den Teams zur Verfügung gestellt und diente als Richtgrösse bei der Beurteilung der Nutzung und anvisierten Grundrisstypologien. Für den südlich gelegenen Baubereich F hat die Eigentümerin, Warteck Invest, durch Burckhardt ein Projekt entwickeln lassen, das den Teilnehmenden

ebenfalls zur Orientierung bereitgestellt wurde. Im nordöstlich gelegenen Baubereich E bleibt der Bestand vorerst erhalten, wobei die Umsetzung des Quartierplans zu einem späteren Zeitpunkt vorbehalten bleibt.

Das Verständnis dieser speziellen Ausgangslage ist entscheidend für eine stimmige Integration des Projekts in seinen Kontext.



Lageplan (Grundkarte: Geodaten Kanton Basel-Stadt, map.geo.bs.ch)

Lage

Der BirsTower liegt direkt am Ufer der Birs, die zugleich die Kantonsgrenze zu Basel-Stadt bildet und das Gelände westlich begrenzt. Über die Birs wird eine neue Brücke für den Fussverkehr errichtet. Im Norden wird das Gelände von der Birsfelderstrasse und dem dahinterliegenden Bahndamm abgeschlossen. Nach Osten öffnet sich das Areal zum Baubereich E und zur Hagnaustrasse, während es sich nach Süden zum Baubereich F und zur St. Jakobs-Strasse erstreckt.

Die Nähe zu Hagnau Ost mit seinen vielfältigen Quartierangeboten, zum NER Schänzli südlich der St. Jakobs-Strasse, zum Stadion St. Jakob mit Einkaufszentrum, zur St. Jakobshalle sowie zu zahlreichen Sport- und Freizeitanlagen – darunter das St. Jakob-Sportfeld, das Freibad und der öffentliche St. Jakob-Park mit seinen Grünflächen und Spazierwegen – macht den Standort besonders attraktiv. Hinzu kommen die hervorragende Anbindung an die Autobahn sowie die nahegelegenen Haltestellen von Tram und Bus.

Erschliessung

Das QP-Areal wird für den motorisierten Individualverkehr über die Hagnaustrasse erschlossen. Eine gemeinschaftlich genutzte Rampe im Baubereich F führt zu einer unterirdischen Einstellhalle, die sich über die Baubereiche F und D erstreckt und zukünftig auf den Baubereich E erweitert werden kann.

Für Veloverkehr, Sonderfahrten, Anlieferungen, Entsorgungsfahrten waren im Rahmen des Wettbewerbs zwei Varianten auf einer Grundlage des Verkehrsplaners darzustellen.

Quartier

Mit der geplanten Entwicklung wird der Standort zu einem neuen städtischen Baustein. Der Gesamterscheinung der sechs Türme auf beiden Seiten der Hagnaustrasse kommt eine hohe Bedeutung zu. Der BirsTower ist daher nicht nur funktional, sondern auch städtebaulich und gestalterisch ein integraler Bestandteil dieses neuen Ensembles.

Ebenso spielt die Abstimmung der Quartierangebote zwischen Ost und West – unter Berücksichtigung des Bestands im Baubereich E – eine zentrale Rolle für die erfolgreiche Umsetzung des Projekts.



Entwicklung Hagnau Ost (Quelle: www.am-schaenzli.ch; HRS Real Estate, Bloomimages)

4. Aufgabenstellung

Ziele

- *Architektonische Projektstudie für ein Wohnhochhaus mit Eigentumseinheiten im Baurecht. Publikumswirksame Erdgeschosse mit flexiblen Dienstleistungs-/Gewerbeflächen, verbunden mit einer attraktiven Freiraumgestaltung, die sich in die bestehende übergeordnete Gestaltung des Areals einfügt.*
- *Ausarbeitung eines Stadtbausteins im Kontext des Gesamtareals, der in Bezug auf Morphologie, Typologie, Tektonik und Architektur dem Ort gerecht wird.*
- *Entwicklung qualitativ hochwertiger, funktionaler, zielgruppengerechter und innovativer Wohnungsgrundrisse mit klugen Nebennutzungen. Die vorgegeben minimale Flächeneffizienz ist zu erreichen.*
- *Ausnutzung des oberirdischen baulichen Potentials von 16'150 m² Bruttogeschossfläche. Im Untergeschoss sind, neben einer Tiefgarage, Velokeller, Kellerräume (in Verbindung mit Schutzräumen), Lagerflächen und Technikräume vorgesehen.*
- *Ein Freiraumkonzept, das sowohl die Dachterrassen als auch die unmittelbare Umgebung des Hochhauses einbezieht und für die jeweiligen Nutzungen im Gebäude einen wahrnehmbaren Mehrwert schafft. Die vorhandene übergeordnete Gestaltung des Freiraums im Areal ist dabei zu berücksichtigen und zu respektieren. Letztere ist nicht Gegenstand des Studienauftrags und wird separat beauftragt. Dafür verdienen Schwellenräumen, die qualitätsvollen Verbindung von Innen und Aussen, besondere Beachtung.*

Anforderungen und Beurteilungskriterien

Die Planung und Realisierung des Bauvorhabens haben unter der Vorgabe einer nachhaltigen Entwicklung zu erfolgen. Das heisst die gestalterischen, gesellschaftlichen, ökologischen und bautechnischen Fragestellungen sind in ausgewogener Qualität unter Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen, der programmatischen Vorgaben und unter Berücksichtigung optimierter Erstellungs- und Unterhaltskosten zu beantworten. Daraus leiten sich folgende Beurteilungskriterien ab.

Die Reihenfolge der Kriterien impliziert keine Gewichtung. Das Beurteilungsgremium bewertet die Konzepte in angemessener Planungstiefe, wobei die architektonische Qualität, die Funktionalität und die Wirtschaftlichkeit im Fokus stehen.

Städtebau, Architektur und Freiraum	Einbindung des Hochhauses in den städtebaulichen Kontext, Bezugnahme zur umliegenden Struktur, Qualität seiner Wirkung als Teil des Ensembles Hagnau West / Hagnau Ost Adressbildung, Identitätswert, Qualität des architektonischen Gesamtkonzepts Architektonischer Ausdruck, Konzeptvorschlag, Regelwerk Fassadengestaltung, Identität im Quartier Integration des Freiraums ins übergeordnete Konzept unter Berücksichtigung des Bestandes im Baubereich E Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten im Innen- und Aussenraum, Wechselwirkung zwischen Erdgeschossnutzungen und Freiraum
Erschliessung	Qualität der Aussenräume im Hinblick auf Stadtökologie Gut auffindbare Gebäude- und effiziente Wohnungs- und Gewerbeerschliessung Übersichtliches und optimiertes Parkierungskonzept für Personenwagen, Velos und Motorräder Auf übergeordnetes Konzept abgestimmte Durchwegung Konzept Anlieferung und Sonderfahrten
Funktionalität Hochbau und Freiraum	Flächenkonzept und Diversifizierung nach Nutzergruppen Flexibilität der Einteilung und Nutzungszuteilung Räumliche Konzepte: Raumabfolge, Raumschichtung Raumqualitäten: Proportionen, Belichtung, Möblierbarkeit Qualität der Aussenräume des Gebäudes. Material- und Pflanzkonzept Interne Erschliessung Anlieferung und Entsorgung

Wohnungen	Einhaltung der Zielvorgaben Qualität der Grundrisse in Bezug auf minimale Erschliessungsflächen und maximalen Nutzen Ausrichtung, Belichtung, Besonnung, Aussicht, Privatsphäre, Raumerlebnis Zimmerformen, Nebenräume, Aussenräume Möblierbarkeit in Varianten, Flexibilität der Grundrisse, nutzungsneutrale Räume Modularität / Wiederholungsfähige Grundrisstypen
Büro-, Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastroflächen im EG	Flächenflexibilität, Funktionalität in der Flächeneinteilung, Zonierung, Möblierbarkeit Optimale Ver- und Entsorgung für den Betrieb Visibilität
Wirtschaftlichkeit	Ertragspotenzial: Flächeneffizienz: optimales Verhältnis zwischen Nutzfläche (Ertragsfläche) und Geschossfläche GF; Minimierung von nicht Ertrag bringenden Flächen und Maximierung der Ertragsflächen – auch hinsichtlich Nutzung nicht anrechenbarer BGF Kompaktheit von Flächen und Bauvolumen; Nutzung von Skaleneffekten in der Erstellung (Systemvereinfachung, Modulbau) Umsetzbarkeit Tragwerkskonzept, Gebäudetechnik-Konzept Gebäudestruktur: Optimiertes Konstruktionskonzept (z.B. übereinanderliegende Nasszellen, optimierte Schächte und Steigzonen) Konstruktionsart und Materialien
Nachhaltigkeit	Nachhaltige, kostengünstige und unterhaltsarme Konstruktionen und Details Plausibilität Nachhaltigkeits- und Energiekonzept Erreichung SNBS Gold: Umsetzbarkeit Nachhaltigkeitslabel SNBS Hochbau 2023.1 Sicherstellung betriebliche Qualitäten Komfortbedingungen und Hitzeminderung für Innen- und Aussenräume Resilienz: Anpassungsfähigkeit / Nutzungsflexibilität / Dauerhaftigkeit Positiver Beitrag zum Mikroklima: Aussenräume, Fassade (Sonnenschutz), Dächer
Bewilligung, Realisierung, Akzeptanz	Bewilligungsfähigkeit, Erfüllung der Vorgaben des Quartierplans Technische und konstruktive Realisierbarkeit Politische Akzeptanz

5. Beteiligte

Auslober und Veranstalter

Die Baurechtsnehmerin, die Rietpark Immobilien AG, fungiert als Ausloberin des Verfahrens. Im Auftrag der Rietpark Immobilien AG organisiert HALTER den Studienauftrag in Zusammenarbeit mit einem fachkundigen Expertenteam und übernimmt die Rolle der Veranstalterin. Die Baurechtsgeberin, die Stiftung Kunsthhaus Baselland, ist zwar nicht am Verfahren beteiligt, nimmt dieses jedoch wohlwollend zur Kenntnis.

Halter AG, Entwicklungen

Freilager-Platz 4
4142 Münchenstein

Ariel Arthur Dunkel

Telefon: +41 78 732 37 28
E-Mail: ariel.dunkel@halter.ch

Verfahrensbegleitung

Die Veranstalterin wird bei der Durchführung des Studienauftrags durch Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG unterstützt. Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG hat die Rolle des Verfahrenssupports, unterstützt einerseits die Moderation und Steuerung und ist andererseits fachlich für die Einhaltung der planungs- und baurechtlichen Anforderungen zuständig.

Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG

Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen

Ralph Christen

Telefon: +41 61 926 84 36
E-Mail: r.christen@stierli-ruggli.ch

Planungsteams

Drei eingeladene Teams haben ihre Teilnahme am Verfahren bestätigt:

jessenvollenweider architektur, Basel
mit Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten

SSA Architekten, Basel
mit Skala Landschaft Stadt Raum, Zürich

Burkard Meyer Architekten, Baden
mit Lars Ruge Landschaften, Zürich

Beurteilungsgremium

Fachgremium

Dani Ménard, mépp, Vorsitz und Moderation
Hosna Pourhashemi, Landschaftsarchitektin
Susanne Fritz, Susanne Fritz Architekten
Daniel Wentzlaff, Nissen Wentzlaff Architekten

Sachgremium

Doris Rutishauser, Gemeinderätin Departement Hochbau und Planung, Gemeinde MuttENZ
Christoph Heitz, Bauverwalter, Gemeinde MuttENZ
Andreas Campi, Halter AG
Ariel Arthur Dunkel, Halter AG

Experten

Baurecht

Ralph Christen, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG

Vertretung Bau- und Planungskommission

Seymen Schneider-Gökdemir, Mitglied BPK

Übergeordnete Freiraumgestaltung

Massimo Fontana, Landschaftsarchitektur

Entwicklung und Ausführung

Frank Hoffgaard, Halter AG

Agron Noshi, Halter AG

Nachhaltigkeit, SNBS

Marco Bräunling, Halter AG

Bauökonomie, Wirtschaftlichkeit

Patrick Wespi, Halter AG

Anwar Khan, Halter AG

Digitales Verfahren, DPB

Florian Vuillemin, Halter AG

Lärmschutz

Priska Plüss, Gartenmann Engineering AG

Verkehr

Jens Dreyer, F Preisig AG Bauingenieure und Planer

Brandschutz

Dirk Bolt, Hautle Anderegg + Partner AG

Tragwerk, Foundation, Baugrube

Florian Thiele, Halter AG

Fassade

Patrick von Rotz, Halter AG

HLKS

Rilind Selmani, Halter AG

Elektro

Marc Fontanive, Halter AG

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf zusätzliche Experten mit beratender Stimme hinzuzuziehen. Im Falle des Ausfalls eines Mitglieds kann das Gremium entscheiden, dieses zu ersetzen oder auf einen Ersatz zu verzichten.

6. Termine

Legende

B – Beurteilungsgremium

E – Experten

V – Veranstalterin

D – Begleitung Digital Planen und Bauen

S – Verfahrenssupport

P – Planungsteam

<i>Briefing / Programmausgabe</i>	<i>04.02.2025</i>	<i>P / V / E / S</i>
<i>Eingabe Fragen</i>	<i>14.02.2025</i>	<i>P an S</i>
<i>Versand Fragenbeantwortung</i>	<i>21.02.2025</i>	<i>S an P</i>
<i>Vorabzug Modell für 1. Coaching</i>	<i>17.03.2025 (12.00h)</i>	<i>P an D</i>
<i>1. Technisches Coaching</i>	<i>18.03.2025</i>	<i>P / D</i>
<i>Abgabe inkl. Modelle</i>	<i>25.03.2025</i>	<i>P an D</i>
<i>Vor-/Expertenprüfung</i>	<i>bis 01.04.2025</i>	<i>S / E</i>
<i>Zwischenpräsentation</i>	<i>02.04.2025</i>	<i>P / B / V / D / S / (E)</i>
<i>Vorabzug Modell für 2. Coaching</i>	<i>12.05.2025 (12:00h)</i>	<i>P an D</i>
<i>2. Technisches Coaching</i>	<i>14.05.2025</i>	<i>P / D</i>
<i>Eingabe Projekte</i>	<i>05.06.2025</i>	<i>P an S</i>
<i>Vor-/Expertenprüfung</i>	<i>bis 20.06.2025</i>	<i>S / E</i>
<i>Schlusspräsentation</i>	<i>24.06.2025</i>	<i>P / B / V / D / S / (E)</i>
<i>Beurteilung</i>	<i>24.06.2025</i>	<i>B / V / D / S / (E)</i>
<i>Mitteilung Beurteilung</i>	<i>anschliessend</i>	<i>V / S an P</i>

7. Weitere Rahmenbedingungen

Entschädigung

Teilnahmeentschädigung

Die pauschale Entschädigung (inkl. sämtlicher Nebenkosten) für die Teilnahme am Studienauftragsverfahren beträgt je Team nach erfolgter vollständiger Abgabe:

CHF 30'000.- exkl. MwSt.

Weiterbearbeitung

Abwicklungsmodell

Die Ausloberin beabsichtigt, das Vorhaben im Gesamtleisternmodell (Design-Build-Modell) zu entwickeln und zu realisieren und hierfür die Veranstalterin HALTER als Gesamtleister zu beauftragen. Dabei soll u.a. das Ausführungs-Knowhow von Unternehmern (Werkgruppen-Partnern) bereits in frühen Phasen einfließen, indem die Unternehmer der relevanten Gewerke (insbesondere Hoch- und Tiefbau, Gebäudetechnik oder Fassade) bereits in der Engineering-Phase (Phase nach Baueingabe) mit der Konzeption respektive Planung beauftragt und somit den Lead und die Verantwortung übernehmen (entweder unter Beizug der Unternehmer-Internen Engineering- respektive Planungsabteilung oder aber eines externen, durch den Unternehmer zu mitzubestimmenden Fachplaners). Als Grundlage der Beauftragung dient das in Beilage V) zur Verfügung gestellte Dokument 'genereller Leistungsbeschrieb'. Home - Design Build Switzerland

Auftragsumfang

Im Fall eines positiven Investitionsentscheids werden die verfassenden Architekten und Landschaftsarchitekten des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Siegerprojekts unter Voraussetzung einer vertraglichen Einigung mit den Leistungen bis und mit Erreichen der rechtskräftigen Baubewilligung beauftragt.

Zudem beabsichtigen die Ausloberin und HALTER, den verfassenden Architekten und Landschaftsarchitekten nach rechtskräftiger Baubewilligung mit der Ausführungs- respektive Werkplanung bis und mit Fertigstellung zu beauftragen. Die Beauftragung wird phasenweise ausgelöst. Der Stundenaufwand für die Phasen nach Design-Build wird nach Abschluss des Studienauftrags zwischen dem Architekten sowie Landschaftsarchitekten und HALTER definiert. HALTER behält sich, falls keine vertragliche Einigung zustande kommt, vor, diese Leistungen alternativ mit internen Werkplanern oder einem Dritten zu erbringen. In diesem Fall erhält das verfassende Team eine zusätzliche Prämie in Höhe von:

CHF 100'000.- exkl. MwSt.

Zusätzlich – sollte der verfassende Architekt und Landschaftsarchitekt die Werkplanung nicht selbst erbringen – beabsichtigt die Ausloberin und HALTER, diese mit einem QS-Mandat hinsichtlich Sicherstellung des übergeordneten Designs respektive im Sinn und Geist des Projektes zu beauftragen.

Überarbeitung und Entscheide

Sofern keines der eingereichten Projekte den Ansprüchen der Ausloberin genügt, behält sich diese das Recht vor, eine Überarbeitungsrunde (separate Entschädigung) eines oder mehrerer Projekte je Verfahrensstufe durchzuführen. Mit der Teilnahmebestätigung verzichten die Beteiligten darauf, Entscheide des Beurteilungsgremiums und der Veranstalterin anzufechten.

8. Vorprüfung

Die nachfolgenden Aussagen haben für beide Phasen (Zwischenabgabe und Schlussabgabe) Gültigkeit.

Formelle Prüfung

Formell haben alle Teams ihre Beiträge rechtzeitig und vollständig abgegeben.

Digitales Planen und Bauen

Alle Teams haben die Vorgaben umgesetzt, das angebotene Coaching in Anspruch genommen und Modelle abgegeben, die den Modellierungsrichtlinien entsprachen. Alle geplanten Anwendungsfälle konnten dargestellt werden.

Materielle Vorprüfung

Die technische Vorprüfung ergab bei einzelnen Teams leichte Abweichungen zu den Vorgaben aus dem Programm. In der Einschätzung dieser Abweichungen wurde einerseits geprüft, ob sich diese in der weiteren Bearbeitung ohne wesentliche negative Auswirkungen auf den Vorschlag beheben liessen und sich diese im Rahmen eines noch auszuarbeitenden Vorprojektes zu rechtfertigen sind.

Innerhalb der wirtschaftlichen Vorprüfung ergab die Auswertung der Kennzahlen der einzelnen Beiträge, dass die Zielsetzungen bezüglich angestrebter Dichte von den Teams gleichermassen erreicht wurde. Im Zuge der 2. Phase wurden auch detaillierte Berechnungen der Wirtschaftlichkeit (Erträge und Kosten nach eBKP-H) der Beiträge angestellt. Dabei zeigten sich Unterschiede im Ertragspotential. Trotzdem konnte sich das Beurteilungsgremium vor allem den qualitativen Aspekten der Beiträge zuwenden. Auf die Chancen und Risiken bezüglich Wirtschaftlichkeit/Marktfähigkeit und die Umsetzbarkeit wird in der Würdigung der Beiträge spezifisch eingegangen. Zudem wurde die Nachhaltigkeit vorgeprüft. Auch hier zeigten sich spezifische Unterschiede und Eigenheiten.

Fazit

Die formelle, materielle, wirtschaftliche und technische Vorprüfung ergab, dass einige Vorschläge der Teams keine oder geringe Verstösse gegen das Studienauftragsprogramm enthielten, jedoch nicht in einem Ausmass, dass ein Ausschluss eines oder mehrerer Beiträge erwogen werden musste. Technische Bemerkungen und Hinweise sind bei einer Weiterbearbeitung des siegreichen Beitrags zu berücksichtigen.

Antrag an das Beurteilungsgremium

Die Vorprüfung schloss mit dem Antrag an das Beurteilungsgremium, jeweils alle Beiträge zur Beurteilung zuzulassen. Dem Antrag wurde vor der eigentlichen Beurteilung der Beiträge jeweils einstimmig stattgegeben.

9. Beurteilung

Das Beurteilungsgremium blickt auf intensive und glückliche Tage mit spannenden Beiträgen zurück. Die abgegebenen Unterlagen wurden zum weiteren individuellen Studium dem Gremium auf einer Serverplattform zur Verfügung gestellt.

Die Schlussbeurteilungen fand am Dienstag, 24. Juni 2025 statt. Vom Vorsitzenden Dani Ménard wurden der Tag folgendermassen strukturiert:

Der Tag startete mit der Präsentation der vielfältigen Vorprüfungserkenntnisse und einer Runde mit Verständnisfragen. Interessant war, dass von den Teams nicht alle Coaching- respektive Fachplanersupportangebote wahrgenommen wurden. Danach erfolgten die drei Präsentationen von jeweils rund 25 Minuten. Im Anschluss konnte das Gremium an die Teams Verständnisfragen stellen. Danach und vor der Beurteilung sowie zum Einstieg wurden die Beurteilungskriterien aus dem Programm zum Studienauftrag in Erinnerung gerufen. Jeweils ein Pate/eine Patin stellte dem Gremium deskriptiv die Beiträge vor, besprach die wichtigsten Erkenntnisse mit dem gesamten Plenum, ordnete ein, durchleuchtete, stellte gegenüber und beurteilte schliesslich. Im weiteren Verlauf wurden die Beiträge intensiv diskutiert und die entsprechenden Qualitäten sowie Potenziale gegenübergestellt. Infolge mehrerer Beurteilungsrunden wurde der schwächste Beitrag zurückgestellt, die beiden anderen weiterbesprochen. Am Schluss wurden Kontrollrundgänge eingeschoben.

Im Anschluss wurde der Entscheid über das Siegerprojekt gefällt, der einstimmig zu Gunsten des Teams um Burkard Meyer Architekten und Lars Ruge Landschaften ausfiel.

In einer abschliessenden Diskussionsrunde wurden stichwortartig die Stärken und Schwächen der Beiträge sowie die Empfehlungen zur Weiterarbeit an das Siegerteam festgehalten.

Am Dienstagabend, zugleich reich beschenkt von den vielen gehaltvollen Inputs der teilnehmenden Planerteams, erschöpft von der anspruchsvollen Juryarbeit und dankbar über den wertschätzenden Austausch mit der Kollegschaft, konnte der Vorsitz des Gremiums auf dem Nachhauseweg nach Zürich die Hauptprotagonisten telefonisch erreichen und sie über das Ergebnis ins Bild setzen.

Am Folgetag wurden die Teilnehmer auch noch von der Veranstalterin via Email in gleicher Weise informiert.

10. Würdigung der Beiträge

Vorbemerkung Freiraum

Der Freiraum bildet im Projekt BirsTower nicht nur das verbindende Element zwischen Architektur, Umgebung und Landschaft, sondern auch einen zentralen Beitrag zur Wohn- und Aufenthaltsqualität in einem hoch verdichteten städtischen Kontext. Die eingereichten Projekte zeigen unterschiedliche Strategien im Umgang mit Raumhierarchien, Atmosphäre, Nutzungsvielfalt und Klimagerechtigkeit. Die nachfolgenden Texte würdigen die freiräumlichen Ansätze der drei Teams und geben Hinweise zur Weiterbearbeitung an das Siegerprojekt.

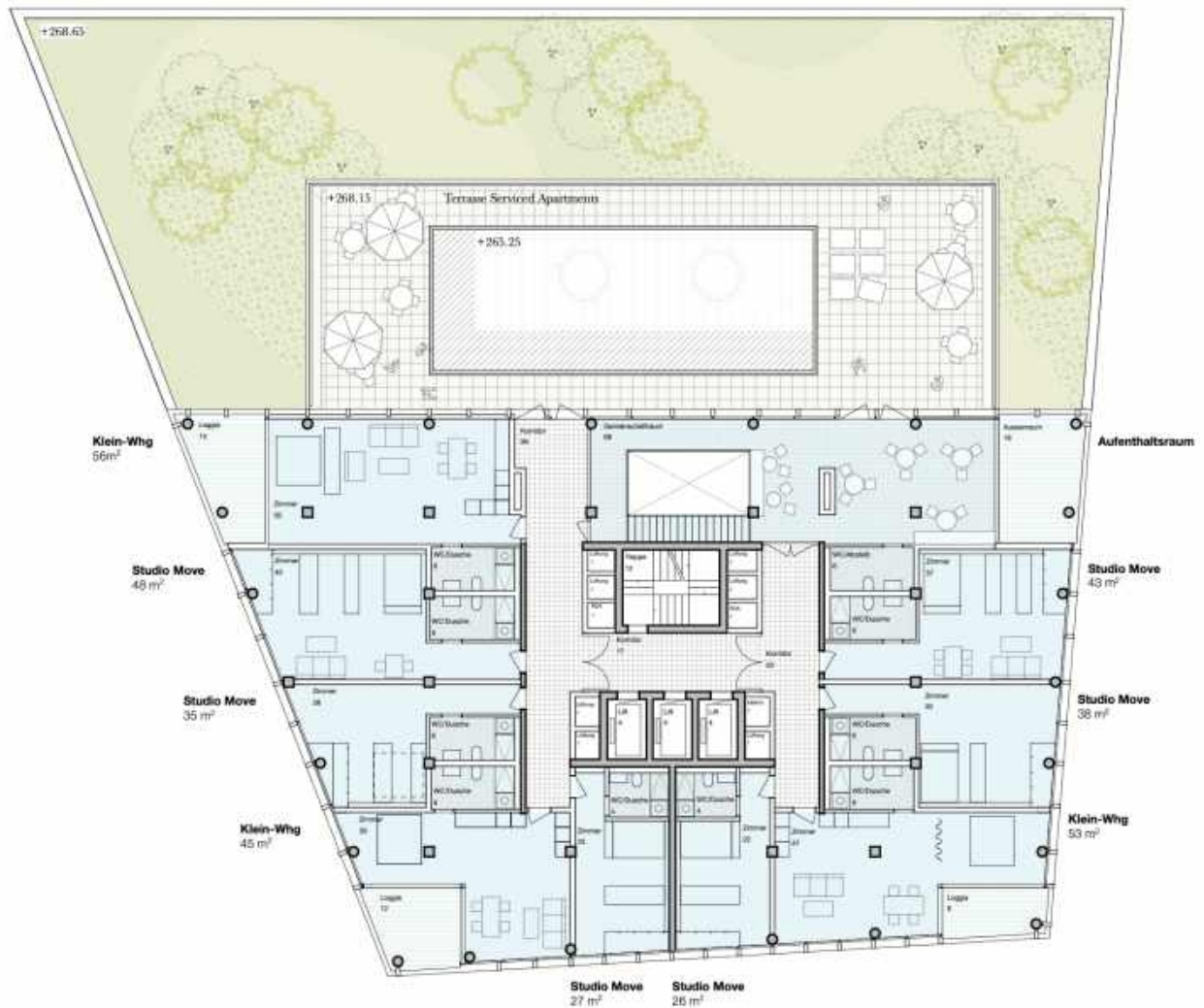
Burkard Meyer Architekten & Lars Ruge Landschaften

Städtebau und Architektur



Situationsplan

Anhand einiger weniger Handskizzen erläutern die Autoren ihren Zugang zur Aufgabe, die dabei gewonnen Einsichten und Erkenntnisse, sowie - ganz zentral - die daraus abgeleiteten Entwurfskonzepte. Daraus deduzieren sich einerseits die zentrale Adressbildung von Süden, eine subtile Durchwegung und Vernetzung mit dem umliegenden Kontext, die eigentliche Gebäudestruktur und wiederum daraus hervorgehend das sehr klare und logische Tragwerk, daran angelehnt die Raumzonierungen und Zimmerformate (inkl. Vierjahreszeitenzimmer) und schliesslich die tektonische Fügung der Fassaden.



Sockelgeschossgrundriss

Durch die Entwicklung eines räumlich klugen sowie flächeneffizienten Vertikalerschliessungskerns, der sowohl in seiner räumlichen Raffinesse als auch feuerpolizeilich, statisch oder haustechnisch überzeugt, gelingt eine geschickte Zonierung sowie vielfältig gute Möglichkeiten, das Regelgeschoss flexibel in unterschiedliche Spännigkeiten zu überführen. Zur Birs hin wird ein Bistro vorgeschlagen, das durch sequentiell über Eck aussenliegende Rundstützen der speziellen Nutzung einen zusätzlich sublim-charmanten Charakter verleihen. Glaubhafte, szenarisch dargelegte Nutzungsideen, gepaart mit einem Atrium im 1. Obergeschoss zeigen auf, wie vielfältig hier in Zukunft gearbeitet, gewohnt und gelebt werden kann. Eine Teilfläche des zweigeschossigen Sockels gegen Norden kann von den Bewohnern als Aussenterrasse genutzt werden.

Ein recht effizientes Parkgaragengeschoss inkl. Veloeinstellhalle sowie alle weiteren nötigen Räume für Keller, Haustechnik etc. sind in den beiden Untergeschossen untergebracht. Der Zugang zum Veloraum funktioniert so wie vorgeschlagen aufgrund von Gewässerschutzlinien noch nicht.

Auf den Regelgeschosse ist fleissig, überzeugend und reichhaltig nachgewiesen, wie eine unterschiedliche Anzahl von Wohnungen organisierbar ist. Dabei sticht positiv ins Auge, wie gut es gelingt, der Mehrzahl der unterschiedlich grossen Wohnungen eine einheitliche Syntax sowie eine gepflegte Grammatik zu verleihen. Ausdruck findet dies z.B. in der klaren sozialräumlichen Gliederung, was Tages- und Nachtzonen angeht, mehrheitlich gut und grosszügig proportionierten Entréezonen, aufgrund guter Raumproportionen vielseitig möblierbare Individualräume, oft diagonal angeordneten Koch-, Ess- und Wohnbereichen, was grosszügige Sichtbezüge und Blickachsen generiert sowie zentral und gebündelt angeordnete Badezimmer, Toiletten oder Reduits, was wiederum zu konzentrierten und zusammengefassten Schachtzonen führt. Durch je einen feinen Splitlevel in den zwei obersten Geschossen, einmal mit ein paar Tritten nach unten, das andere Mal durch eine Deckenerhöhung, werden räumlich noch einmal auf andere Weise grosszügige Wohnungen generiert, die den Esprit einer sublimen urbanen Eleganz atmen. Weitere kluge Teilideen, z.B. bei der Wohnungslüftung im Zusammenhang mit abgehängten Decken vs. Einlagen oder erste Ideen zur Fassadenreinigungsanlage runden den positiven Eindruck ab, dass hier ein reifes, stilles, von viel Klugheit durchdrungenes Entwurfskonzept vorliegt.

Von aussen besticht das Hochhaus durch eine einfühlsam differenzierte vertikale Gliederung, die nicht nur die Ideen klassischer Vordenker aufnimmt, sondern gleichwohl auch feine Hinweise zur inneren Nutzung gibt. Durchdachte, bewährte und gleichwohl in die heutige Zeit übersetzte Ideen zur tektonischen Fügung, zur dahinterliegenden Konstruktion, zur Materialisierung oder zu Haptik, Textur oder Farbe verleihen dem Haus einen Ausdruck, der in seiner ruhigen, aber gleichwohl selbstbewusst-sympathischen Art für sich selber steht und gleichzeitig einen selbstverständlichen, souveränen und kultivierten Dialog aufnimmt mit der umliegenden Stadt.



Schnittschema

Freiraum

Das Projekt überzeugt mit einem konzeptionell starken Zugang zum Thema Freiraum. Der neue Birsplatz ist mit der oval gefassten, baumbestandenen Intarsie im Prinzip sorgfältig und poetisch gestaltet. Die

Anlehnung an die Formensprache des Flussraums erzeugt eine hohe atmosphärische Dichte. Die Staffelung von Freiräumen, vom öffentlichen Platz über die gemeinschaftliche Dachfläche des Gebäudesockels bis hin zu privaten Dachterrassen ist nachvollziehbar und differenziert ausgestaltet.

Die geometrische Proportionierung auf dem Birsplatz zeigt noch nicht eine für die Nutzungsorganisation wünschbare Hierarchisierung von Bewegungs- und Aufenthaltsbereichen. Die ausschliessliche Interpretation des Birsplatzes mit Rasenflächen ist aus Sicht der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität fraglich. Die Frage der langfristigen Pflege der Kies-/Schotterflächen ist zu überprüfen. Der Terrassenbereich auf dem Sockelgebäude für Short Stay Wohnungen sowie die Dachterrasse sind noch wenig ansprechend und zu schematisch inszeniert.



6-Spänner | 1:200



5-Spänner | 1:200



7-Spänner | 1:200

Grunderissszenarien



E105 Wohnen | Facilities | 1:200

Die Anbindung zur Birsfelderstrasse bleibt zurückhaltend und räumlich wenig markant. Die Dachterrasse und die Ausformulierung der Dachnutzung sind noch nicht abschliessend gelöst. Die Realisierung der Platzgestaltung mit hohen Bäumen auf der Tiefgarage ist konzeptionell in Zusammenhang mit der Organisation der Tiefgarage durch den Nachweis eines angemessenen Baums substratvolumens zu lösen. Es bleibt die Frage, wie der Birsplatz zukünftig funktional beschattet und gleichzeitig als einladender Ort attraktiver gestaltet werden kann. Der durch die Terrainmodellierung gelöste Velozugang ist an sich interessant, jedoch wie bereits angeführt, baujuristisch nicht machbar. Eine neue, klug integrierte Velorampe ist zu entwickeln.

Ein räumlicher Abschluss zum weiterhin gewerblich genutzten Grundstück im Osten ist nicht zu erkennen und muss noch entwickelt werden.

Nachhaltigkeit

Das vorliegende Projekt erfüllt die Anforderungen für das angestrebte Zertifizierungsniveau Gold. Positiv hervorgehoben wird neben dem schlanken Tragwerkskonzept unter anderem auch die geplante Regenwassernutzung mittels Zisterne zur Sammlung des Regenwassers, um z.B. die Aussenbereiche zu bewässern. Auch die Tageslichtversorgung ist in allen Bereichen gut, wobei im Erdgeschoss Optimierungspotenzial besteht. Hinsichtlich Mobilitätsmassnahmen wird eine Erhöhung der Anzahl Velostellplätze empfohlen.

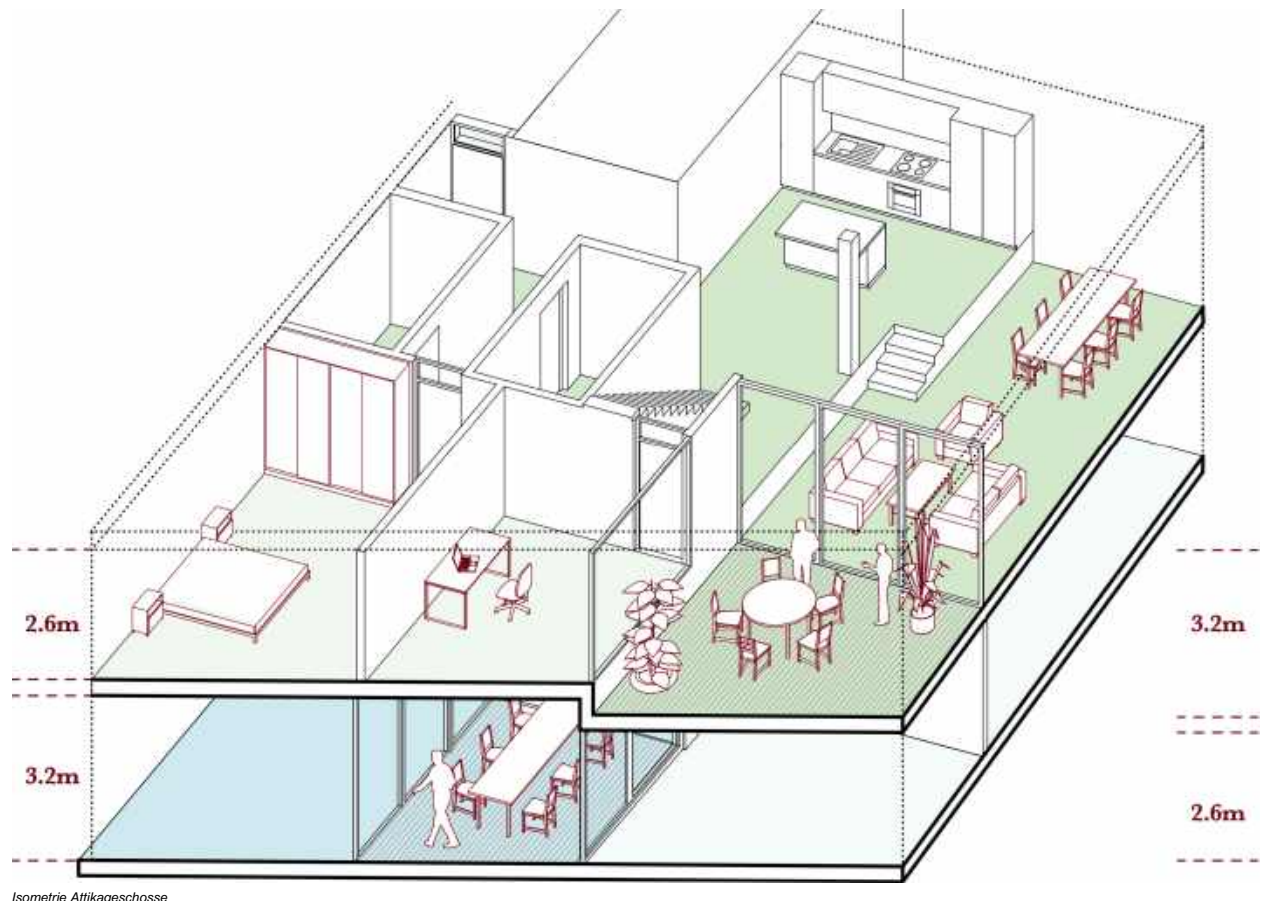


Grundrisse Attika & Fassadenschnitt/Ansicht

Wirtschaftlichkeit

Der Projektvorschlag nutzt das gemäss Quartierplan zulässige Nutzungsmass vollständig. Das Verhältnis von ertragsrelevanten Flächen zur Geschossfläche ist im Turm dank einem gut organisierten Kern gut. Das Angebot an Zwischenklimaräumen wird überzeugend umgesetzt und bringt einen deutlichen Mehrwert für die Wohnungen. Sowohl die Dimensionierung der Erschliessungsflächen als auch die Grundkonzeption der Normgrundrisse lassen die Ausarbeitung von Wohnprodukten in verschiedenen Anspruchskategorien zu. Das Angebot an Short Stay Apartments kann noch optimiert werden, in dem mehr und dafür kleinere Einheiten vorgesehen werden.

Die Organisation der Gewerbeflächen in klar abgetrennten Einheiten im Erdgeschoss ist gelungen. Der Entscheid, die Short Stay Apartments auch im Sockel anzuordnen, hilft der Organisation der Wohnschosse im Turm.



Isometrie Attikageschosse

Fazit

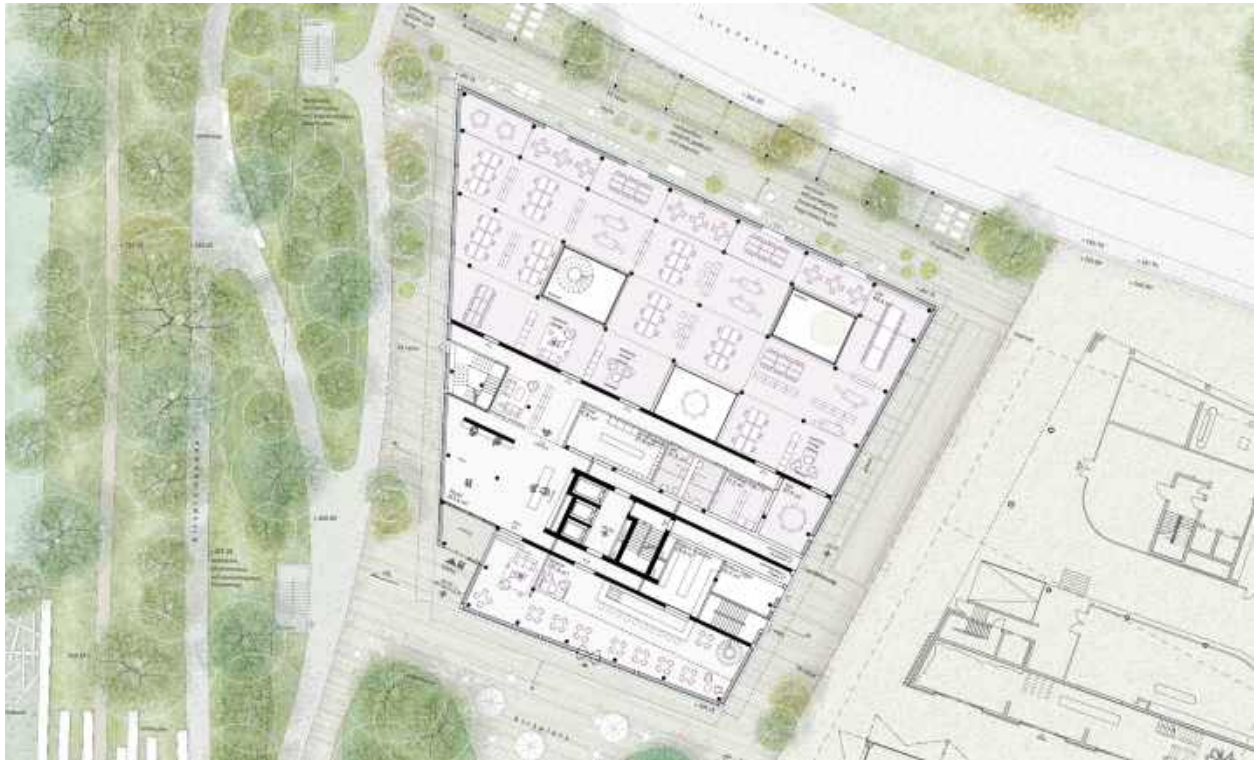
Die unaufgeregte Klarheit der Entwurfsstrategie mündet in einer reifen, auf vielen Ebenen und Einzeldisziplinen durchdrungenen Entwurfsskizze, schafft es aber darüber hinaus, auch im stimmigen Zusammenspiel dieser Einzelaspekte zu überzeugen. Diese Kraft der logischen Gedankengänge war die Grundlage dafür, in diesem Verfahren einen sehr eindeutigen und daher auch einstimmigen Sieger kürten zu dürfen.



Attikageschosswohnen

jessenvollenweider architektur & Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten

Städtebau und Architektur



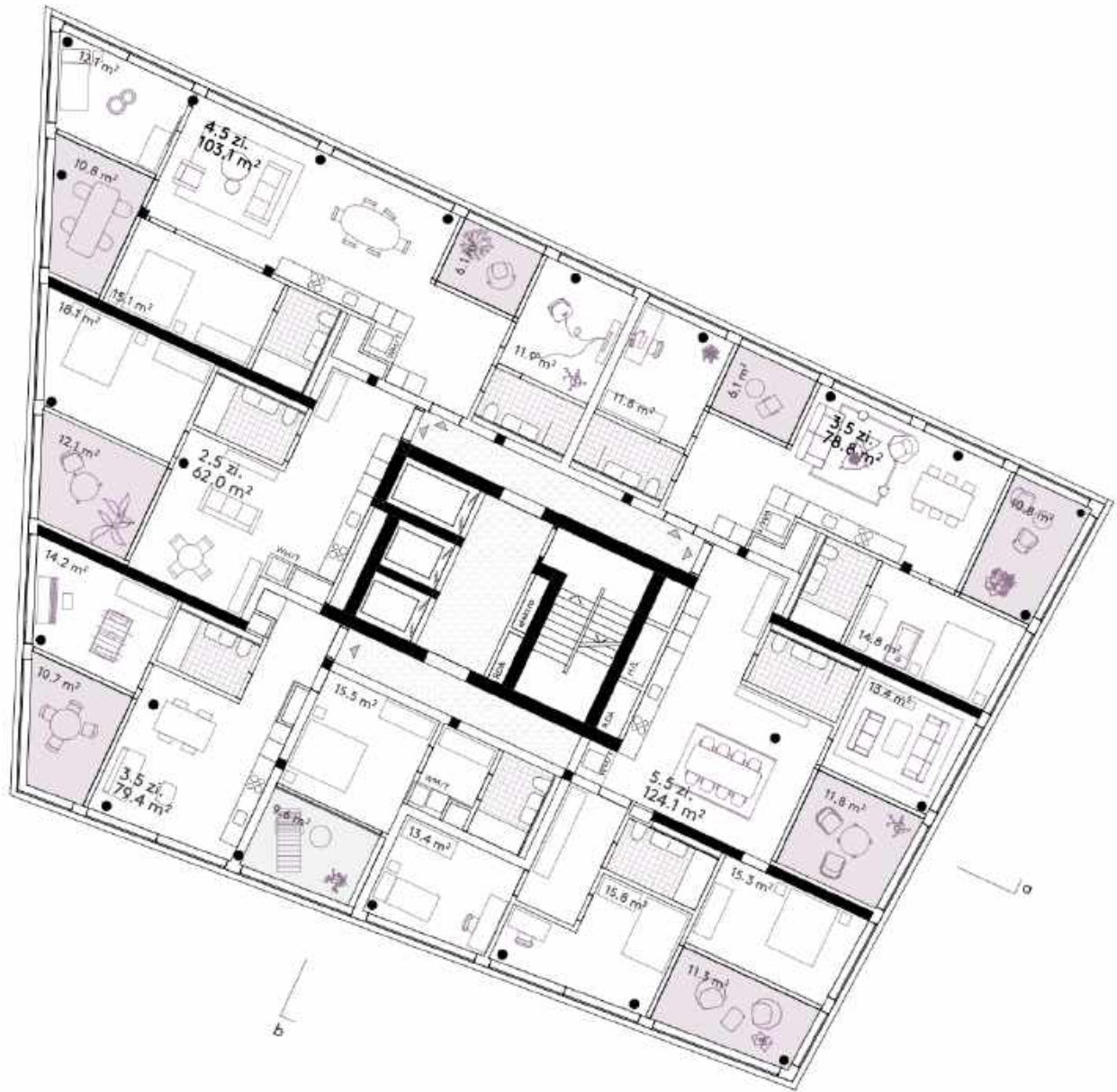
Situationsplan

Das so sattelfeste als auch sympathische Präsentationsduo erzählt anhand von schlüssigen und hoch-ästhetischen Folien, die aufgrund der weissen Strichfarbe auf schwarzem Grund spontan an die epochalen Comics «La Linea» von Osvaldo Cavandoli erinnern und vielleicht auch gerade darum wie an einem Faden, aus einem Strich sowie aus einem Guss, leicht nachvollziehbar sowie stringent erzählt werden, überzeugen, ihre Geschichte und den Entwicklungsprozess dazu. Dabei wird sofort klar, wie seriös und ernsthaft auf die Kritik aus dem Rückkopplungsprotokoll vom 10. April 2025 eingegangen wurde. Statisches Achsraster, Fassadenabwicklung oder auch Freiraumansätze wurden noch einmal fundamental neu – und anders – gedacht.

Daraus resultiert insgesamt ein disziplinierter, intelligenter und lustvoller Entwurf von hoher Intelligenz. Zeigen tut sich dies beispielsweise bei den vielschichtigen Ideen zum Erdgeschossgrundriss, mit dem es gelingt, tradierte, robuste Ideen zum Vertikalerschliessungskern geistreich zu kombinieren mit dem Haupteingang über Eck, einer mondänen zweigeschossigen Empfangshalle, klugen sowie effizienten Erschliessungsstrukturen oder aber den drei verspielt positionierten Atrien. Aufgrund der breit verortbaren Folgerichtigkeiten kann es nicht überraschen, wie viele sinnvolle und marktaugliche Unterteilungs- oder Nutzungsoptionen möglich sind.

Die beiden Untergeschosse nehmen Autoparkplätze und solche für Motorräder sowie Fahrräder auf und beherbergen zudem die Technikräume und Keller. Noch nicht ganz schlüssig positioniert ist die an der

östlichen Aussenseite positionierte Velorampe; hier kommt es zu Nutzungskonflikten mit der Logistik des Nachbarn.



5-spänniger Regelgrundriss

Die Regelgeschosse können in 5-, 6- oder 7-Spänner organisiert werden, wobei dies auf beiden Seiten des Kerns je eine lateral angeordnete Gangzone benötigt. Die beiden obersten Geschosse werden mit Duplexmaissonetten bespielt; acht an der Zahl.

Die Wohnungsgrundrisse sind mehrheitlich knapp geschnitten, was u.a. einen baurechtlichen Kontext mit der ausgestellten Photovoltaikfassade haben dürfte. Dies, im Zusammenhang mit der Art der externen Wohnungerschliessung, könnte der Grund dafür sein, dass die bestellten Kochinseln nicht, oder nur



Fassadenschnitt/Ansicht

schwer zu platzieren sind. Die Mehrzahl der Wohnungsgrundrisse sind klar sowie diszipliniert einheitlich durchdekliniert, schiessen aber aufgrund ihrer eher genossenschaftlich ausgerichteten Raumbeziehungen teilweise am beabsichtigten Stockwerkeigentümersegement vorbei. Die Penthousewohnungen überzeugen in ihrer Flächenlogik und den Raumbeziehungen noch nicht vollends, ebenso die Waschtürme in den Wand-schränken, die (fehlenden) Kochinseln oder die ungünstigen Nutzungsgliederungen des Zwischengesosses.

Interessant, kreativ und ausdrucksstark wurde die Fassade entwickelt; aus einem innovativen Zusammenspiel von PV-Elementen, Mineralwolle, Holzständer, Gipsplatte und Innenputz werden die vielfältigen Anforderungen an Statik, Brandschutz, Dichtigkeit, Plastizität, Thermik oder Energiegewinnung gelöst. Die gewebeartige Fügung, sich horizontal und vertikal sprungweise verschränkten Banelemente steckt das Haus in ein nobilitiertes Gewand, was ihm den Ausdruck eines eleganten Kleides verleiht.

Die differenzierte Auseinandersetzung mit dem Erscheinungsbild und die Suche nach einer eigenständigen Identität innerhalb des Ensembles und des übergeordneten städtebaulichen Kontexts sind sehr gelungen. Die Chancen und besonderen Qualitäten des Wohnens im Turm halten mit diesem Anspruch jedoch nicht mit. Die wohnungsbezogenen Aspekte wirken unterentwickelt; räumliche Vielfalt, funktionale Differenzierung und innenräumliche Qualität bleiben zurückhaltend und teilweise unpräzise. Insgesamt gelingt es dem Beitrag nur teilweise, die hohe gestalterische Ambition in überzeugende Wohnqualitäten zu übersetzen.

Freiraum

Das Projekt zeigt eine starke landschaftliche Verankerung entlang der Birs. Besonders positiv hervorzuheben ist die sanft geschwungene Wegführung zwischen Hochhaus und Flusssufer sowie die Integration des Vegetationskonzepts mit Uferarten und klimaresistenten, zukunftsfähigen Exoten. Der Platz rund um

das Hochhaus wird durch baumbestandene Inseln gegliedert, die nach dem Prinzip der «Schwammstadt» ausgebildet sind. Die Dachfläche des Gebäudesockels sowie die private Dachterrasse mit Blick in die Landschaft wirken atmosphärisch dicht und sind räumlich gut eingebunden.



Flugbild

Die Hierarchie der Freiräume auf der Südseite verbleibt teilweise unklar. Die Übergänge zwischen Aufenthalts- und Bewegungszonen sowie zwischen öffentlichen und halböffentlichen Bereichen wirken wenig differenziert respektive wenig hierarchisiert. Die Geometrie des Freiraums folgt einem organischen Duktus, dessen funktionale Lesbarkeit jedoch nicht überall eindeutig ist. Die Lage der Velorampe entlang der Ostfassade wird aus verkehrsplanerischer Sicht sowie aufgrund des Konflikts mit dem Werkverkehr auf der Parzelle 1502, kritisch gesehen. Die privaten Aussenräume in den Obergeschossen sind eher knapp bemessen.

Nachhaltigkeit

Der Projektentwurf erreicht in der SNBS-Vorbewertung die Anforderungen für die Zertifizierungsstufe Gold. In den weiteren Phasen ist insbesondere der Bereich Mikroklima vertieft zu bearbeiten. Der sommerliche Wärmeschutz weist in exponierten Wohnräumen Defizite auf und erfordert eine ergänzende Simulation. Auch die Tageslichtversorgung in den Gewerbeflächen ist tendenziell kritisch zu beurteilen, insbesondere im Zusammenhang mit der vorgesehenen Beschattung. Die geplanten PV-Flächen an der Ost- und Nordfassade zeigen aufgrund von Verschattung und Ausrichtung noch Optimierungspotenziale. Die Anforderungen im Bereich Mobilität wurden knapp erfüllt.

Wirtschaftlichkeit

Der Projektvorschlag beansprucht das gesamte gemäss Quartierplan zulässige Nutzungsmass. Das Verhältnis von ertragsrelevanten Flächen zur Geschossfläche ist im Turm aufgrund der Kernorganisation mit zwei parallelen Korridoren nicht genügend. Der im Vergleich zu den anderen Projekten auffällig starke Fassadenaufbau schränkt den Planungsspielraum ein und belastet die Flächeneffizienz erheblich. Die

nicht zur Ausnützung gezählten Zwischenklimaräume werden hingegen wirkungsvoll in die Wohnungsgrundrisse eingepflegt. Die Wohngrundrisse bilden aber die geforderten Vorgaben (Inselkonfiguration der Küche, Schrankflächen in den Zimmern) nur teilweise ab, was sich mit dem angestrebten Segment im Wohneigentum nicht verträgt. Das Angebot an Short Stay Apartments entspricht bezüglich Anzahl und Grösse der Einheiten den Vorgaben. Die klare Gliederung der Nutzungseinheiten im Sockel sind ein Vorteil in diesem Projektvorschlag.

Fazit

Der schöne Entwurf erzählt in vielerlei Hinsicht von der sehr engagierten Auseinandersetzung mit dem Ort, der Aufgabenstellung und der Rückkopplung aus der Zwischenpräsentation. Die Hinweise des Beurteilungsgremiums, die Komplexität zu reduzieren, wurden ernst genommen. Viele Dinge wurden vereinfacht, ohne die robusten Ursprungsideen zu verlieren. Die architektonische Idee ist gut und stringent durchgearbeitet. Die Dachfläche und die Umgebung sind sehr sorgfältig geplant. Der Entwurf bietet dadurch eigenständige Ansätze mit spürbarem Mehrwert. Gleichwohl lässt der Beitrag in verschiedenen Aspekten noch Fragen offen. So überzeugend die architektonische Gestaltung von aussen wirkt, so wenig wird sie im Inneren konsequent weitergeführt. Die Qualität der vorgeschlagenen Wohnwelten bleibt hinter dem Versprechen der Hülle zurück.



Bistro zur Birs im Erdgeschoss

SSA Architekten & Skala Landschaft Stadt Raum

Städtebau und Architektur

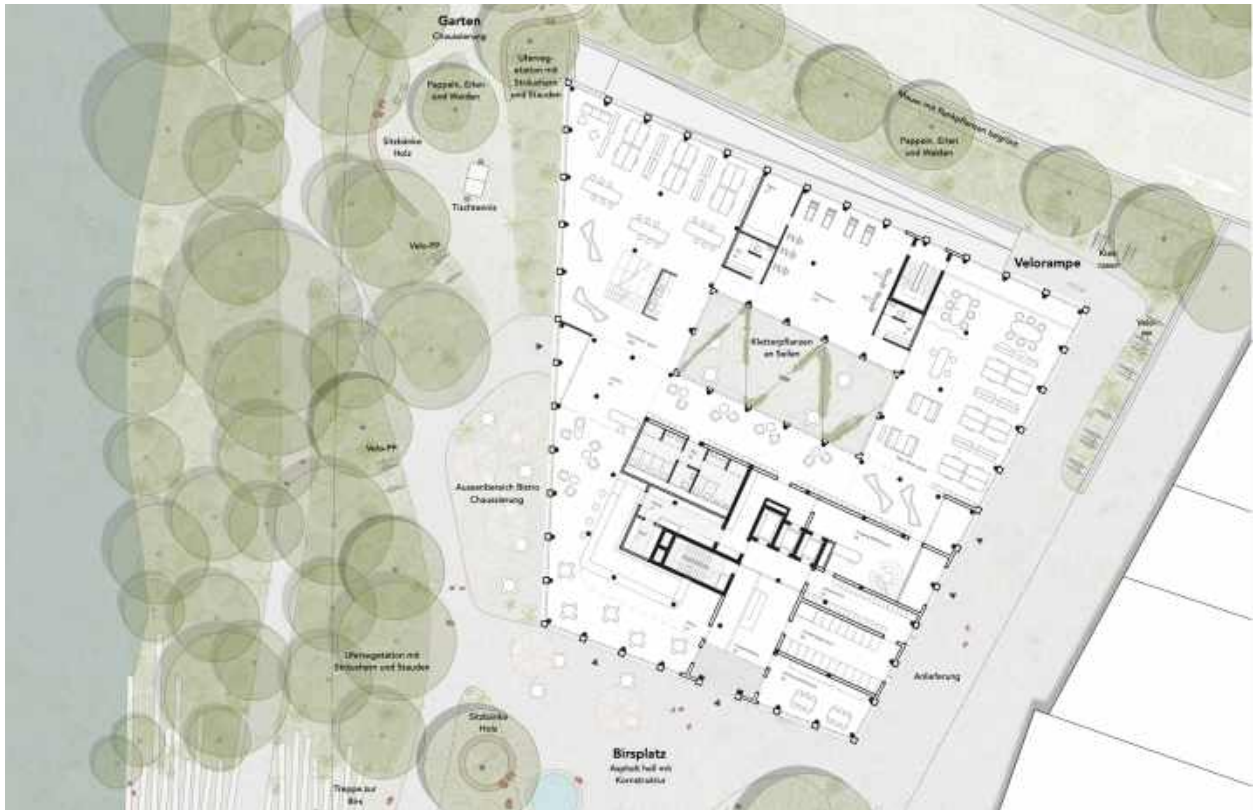


Situationsplan

Das breit aufgestellte Planerteam ruft bei der Schlusspräsentation noch einmal löblich in Erinnerung, wie bunt der Reigen an – in unmittelbarer Nähe zum Planungssperimeter liegenden – Facilitäten ist und leitet daraus hervorgehend eine Reihe zentraler Fragen an den Ort ab: Wo kommt man an? Wer wird hier leben? Wie vielfältig kann man da wohnen?

Diese didaktisch grundsätzlich nachvollziehbare Herangehensweise mündet in einem Entwurf, der in zu vielerlei Hinsicht im Schematischen bleibt. Erkennbar wird dies z.B. in einem ziemlich wilden Tragwerk, das sich auszeichnet durch generelle Unregelmässigkeiten, changierenden Stützenabständen oder einen eigentümlich kompliziert gemachten Vertikalerschliessungskern. Auch dem Grundrisslayout in Erd- und 1. Obergeschoss fehlt es an Klarheit. Kann die zentral angelegte und leicht eingezogene Hauptadresse in ihrer Ausformulierung noch gut verstanden werden, lösen die beiden viel zu üppig dimensionierten Nebeneingänge – sie konkurrieren den Hauptzugang, weil sie sich nicht hierarchisch einordnen – Irritation aus. Die Idee des Lichthofs ist grundsätzlich gut, seine Lage, Dimension oder Bespielung überzeugen noch nicht ganz.

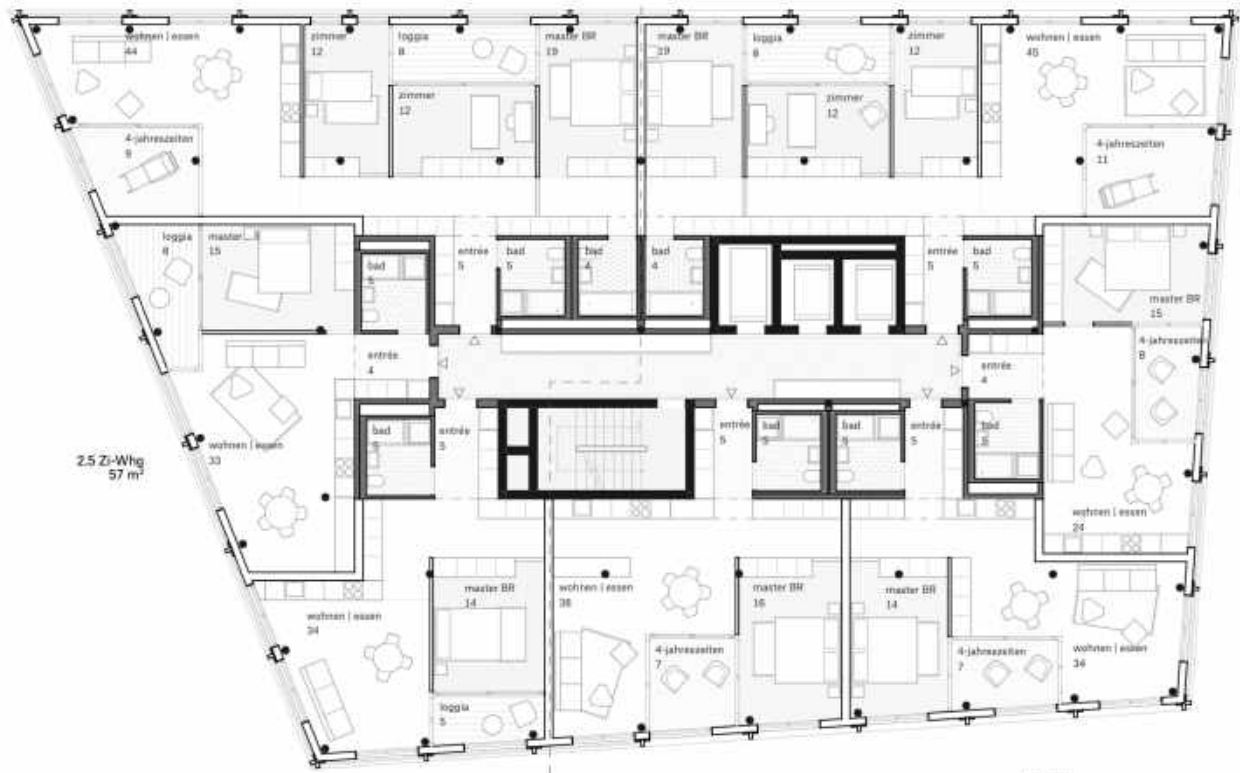
Für die Regelgeschosse gibt es eine Prinzipskizze unter dem Titel «Konzept Organisation», die mehr Fragen aufwirft als Antworten liefert. Spür- und sichtbar wird diese spätestens beim beengend wirkenden Gang zwischen Liftanlage und Fluchttreppenhaus oder bei den Grundrissen mit teilweise langen Flurzonen, was die Wohnprodukte etwas langweilig erscheinen lässt.



Sockelgeschossgrundriss

Die Strukturierung der Fassaden scheint weitgehend geglückt, was die vertikale Segmentierung, das Mass der Befensterung, das tektonische Gefüge oder den architektonischen Ausdruck betrifft. Zu reden gegeben hat aber die Konstruktion im Schnitt, die aufgrund sehr magerer Dimensionierung der Geschossdecken ein Geschoss mehr vorschlägt als die Mitbewerber. Die auf diese Weise gegen oben verlagerten Nutzflächen werden in den unteren Geschossen mit überdimensionierten Aussenflächen kompensiert. Bei genauerer Betrachtung scheint diese Idee nicht zu funktionieren.

Der Anspruch auf Effizienz und die löbliche Suche nach wirtschaftlichen Lösungen ist im Beitrag erkennbar und prägt die Grundhaltung des Projekts. Die besonderen Qualitäten des Wohnens im Turm wurden dabei jedoch zu wenig entwickelt – räumliche Vielfalt, Differenzierung und Identität sind nur ansatzweise sichtbar. Wesentliche Chancen, etwa in Bezug auf Adressbildung, Freiraumbezug und Typologie, werden nicht ausreichend genutzt.



7-spänniger Regelgrundriss

Freiraum

Das Projekt überzeugt mit einer klaren Grundstruktur und guter funktionaler Organisation. Der Birsplatz ist durch Elemente wie Brunnen, Sitzgelegenheiten und Schatten spendende Bäume atmosphärisch aufgewertet. Der vorgelagerte Gartenbereich beim Bistro schafft eine wohltuende Nische im halböffentlichen Raum. Die Verbindung von Freiraum und Erdgeschossnutzungen ist insgesamt stimmig gedacht.

Die Adressbildung über den Birsplatz ist im Prinzip ortsbezogen und klar. Der Platz wirkt als Auftakt mit Aufenthaltsqualität. Die interessante Idee einer Differenzierung der Adressen ist im Prinzip ein guter Vorschlag, bleibt jedoch in ihrer Inszenierung im Detail wenig präzise. Der Innenhof bleibt in seiner Nutzung und räumlichen Interpretierbarkeit unklar. Die Velorampe direkt entlang der nördlichen Fassade wird aus dem Blickwinkel der Flexibilität und Nachhaltigkeit kritisch gesehen. Die privaten Aussenräume in den Obergeschossen sind klein dimensioniert. Die südliche Fassade wird freiräumlich zu wenig aktiviert. Die Gestaltung der Dachterrasse ist nicht vorhanden.

Der Abschluss zum östlichen gewerblich benutzten Grundstück mit seinem Werkverkehr scheint noch wenig definiert.



Flugbild

Nachhaltigkeit

Das Projekt erreicht die Anforderungen für das Zertifizierungsniveau SNBS-Gold. Positiv wirken sich die schlanken Betondecken und das reduzierte Untergeschoss auf die Treibhausgasemissionen in der Erstellung aus – ermöglicht durch das Lüftungskonzept mit Verbundlüftern, das Deckeneinlagen überflüssig macht. Im Bereich Mobilität wird lediglich eine ungenügende Bewertung erzielt, da u.a. die Anzahl Velo-stellplätze als zu gering erscheint. Der sommerliche Wärmeschutz zeigt in exponierten Wohnräumen Defizite und muss mittels Simulation vertieft überprüft werden. Die Tageslichtversorgung erreicht hingegen einen hohen Erfüllungsgrad.

Wirtschaftlichkeit

Der Projektvorschlag setzt das gemäss Quartierplan zulässige Nutzungsmass gesamthaft um. Die Verteilung auf 25 Vollgeschosse bedeutet aber in der Konsequenz mehr Kosten, ohne dafür ein zusätzliches Ertragspotenzial zu schaffen. Das Verhältnis von ertragsrelevanten Flächen zur Geschossfläche wirkt im Turm zwar dank einem sehr knapp geschnittenen Kern gut; die Lösung entspricht aber in der Umsetzung wegen sehr engen Raumverhältnissen in der Erschliessung nicht dem angesprochenen Segment. Die sehr schlank aufgebaute Fassade, die auch die Zwischenklimaräume umfasst, hilft der Flächeneffizienz.

Die Wohnungsgrundrisse entsprechen den Vorgaben nur teilweise und eignen sich im abgegebenen Planungsstand (noch) nicht für das angestrebte Marktsegment.

In den Geschossen mit Short Stay Apartments wirken die überdimensionierten Aussenflächen der Effizienz entgegen, ohne einen Mehrwert zu erzeugen. Die Einheiten selber erfüllen die Vorgaben. Die freie Anordnung der Nutzungen im Sockel erschwert die Vermarktung. Die für Büronutzung vorgesehen Flächen weisen sehr unterschiedliche und teils ungenügende Qualitäten auf.

FASSADE & SCHNITT

Dachaufbau

- Platten
- Stelzlager
- Drainagematte
- 2-Lagige Bitumenabdichtung
- Gefälledämmung
- Wärmedämmung
- Dampfsperre
- Betondecke
- Innenputz

Deckenaufbau unbeheizt gegen gegen beheizt

- Bodenbelag
- Unterlagsboden
- Trennlage
- Trittschalldämmung
- Schüttung
- Betondecke
- Wärmedämmung
- Verputzt

Wandaufbau Loggia/Zwischenraumklima

- PV Modul
- Hinterlüftungsebene
- Unterkonstruktion
- Rahmen
- Innereverkleidung

Wandaufbau Regelgeschoss

- PV Modul
- Hinterlüftungsebene
- Windpapier
- Wärmedämmung
- Fensterrahmen
- Innereverkleidung

Bodenaufbau Regelgeschoss

- Bodenbelag
- Unterlagsboden
- Trennlage
- Trittschalldämmung
- Schüttung
- Betondecke
- Innenputz



Fassadenschnitt/Ansicht

Fazit

Die vielen guten Einzelideen schaffen es leider nicht, sich zu einem schlüssigen sowie überzeugenden Grossenganzen zu fügen. Dabei bleiben zu viel Fragen offen.



Visualisierung von der Birs aus

11. Empfehlung

Erkenntnisse und Schlussfolgerungen

Das Beurteilungsgremium dankt noch einmal allen Teams für ihre Eingaben. Die sehr unterschiedlich ausgeprägten, tief bearbeiteten und anregenden Studienbeiträge haben die Basis für eine fundierte Diskussion gelegt, um über eine zeitgenössische Transformation des Ortes und die neuartige Programmierung nachdenken zu dürfen.

Die beiden Beurteilungen haben gezeigt, dass das Gremium nach langer und intensiver Diskussion einstimmig (ohne Gegenstimmen, ohne Enthaltungen) einen eindeutigen Sieger bestimmen konnte. Der Beitrag des Teams Burkard Meyer Architekten aus Baden, zusammen mit den Landschaftsarchitekten Lars Ruge Landschaften aus Zürich zeichnet sich aus durch:

- *sehr breit abgestützte sowie thematisch relevante Analysen*
- *kluge Um- und Übersetzungen in einen bunten Reigen von Entwurfsstrategien*
- *vielpersprechende interdisziplinäre Entwurfsideen*
- *die Beteiligung vielseitigster Expertisen im Planerteam*
- *eine hochrobuste städtebauliche Setzung und Figur*
- *kluge Einbindungen der freiräumlichen Anliegen inklusive Verkehr, Mobilität und Adressierung*
- *gute Nutzungs- und Produkteideen*
- *breite Angebote für diversifizierte Zielgruppen*
- *Etablierung starker Orte und vielfältig bunter Lebenswelten*
- *hoher Grad an Aneignbarkeit und damit Identifikationspotential*
- *schöne Ideen zum architektonischen Ausdruck und zur emotionalen Anmutung*
- *herausragende Formeffizienzen, kombiniert mit hochwertigen Lebenswelten*

Sämtliche Teams haben mit den Fragen der Wirtschaftlichkeit erfolgreich gerungen. Den meisten Teams ist eine hohe Dichte ohne qualitative Kompromisse gelungen. Alle drei Teams haben vollständige und gut durchgearbeitete Projektstudien eingereicht. Die Entschädigung ist allen Teams auszurichten.

Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt das Siegerprojekt einstimmig und mit Überzeugung zur Weiterbearbeitung aus folgenden Gründen:

- *Angemessenheit, Dimensionen und Finesse der städtebaulichen Figur*
- *Stimmigkeit der Architektur*
- *Robustheit des Freiraumgerüsts und seiner Orte*
- *System der Durchwegungen, Verkehrsführungen und Adressbildungen*
- *Idee und Lage publikumswirksamer Erdgeschossnutzungen*
- *Konzept und Umsetzung des Quartierplatzes sowie der Räume zur Birs*

- *Klang und Melodie, welche der Beitrag zu sublimierter Präsenz bringt*
- *Anmut, Texturen, Materialität, tektonische Fügungen, Stimmung*
- *Vielseitige Potenziale, was die Weiterentwicklung der Wohnprodukte angeht*

In der Weiterbearbeitung sind folgende Aspekte zu vertiefen. Seitens Gremiums werden diese Anliegen als Fragen formuliert:

- *Gibt es für die Velorampe eine neue Idee, welche die Gewässerschutzlinie berücksichtigt?*
- *Wie sieht ein Abschluss zur östlichen Parzelle aus, der den Gassenraum definiert und den Werkverkehr abschirmt?*
- *Können die Attikaterassen in ihrer Grösse optimiert werden?*
- *Was ist der realistische Perimeter für den eigenen Landschaftsarchitekten? Wie werden die Schnittstellen mit den Nachbarn gelöst? Ist das Konzept hinsichtlich der sehr unterschiedlichen Kontexteinflüsse schon schlüssig? Kann es geschärft werden?*
- *Wie können die Logistikanliegen im Zusammenhang mit den Schleppkurven ohne Nutzungskonflikte auf der Ostseite gelöst werden?*
- *Welche Pflanzenarten sind hinsichtlich Verschattung, Bodenüberdeckung, Retention praxistauglich?*
- *Sind in den beiden Attikageschossen auch Maisonnettetypen denkbar?*
- *Lässt sich die Fassadenkonstruktion wirtschaftlich optimieren?*



Dreisplatz, 29. Mai 2018 um 8:10 Uhr

12. Genehmigung

Der vorliegende Bericht des Beurteilungsgremiums wurde von den stimmberechtigten Mitgliedern des Beurteilungsgremiums auf dem Zirkularweg am 8. August 2025 genehmigt.

Mitglieder mit Stimmrecht

Dani Ménard, Vorsitzender Fachexperte

Hosna Pourhashemi, Fachexpertin

Susanne Fritz, Fachexpertin

Daniel Wentzlaff, Fachexperte

Doris Rutishauser, Sachexpertin, Gemeinderätin MuttENZ

Christoph Heitz, Sachexperte, Bauverwalter MuttENZ

Andreas Campi, Sachexperte, Baurechtsnehmervertreter, Halter AG Entwicklungen

Ariel Arthur Dunkel, Sachexperte, Halter AG Entwicklungen

