

Studienauftrag Rennbahnklinik, Muttenz: Bericht des Beurteilungsgremiums



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele des Studienauftrags	6
1.3	Aufgabenstellung	6
1.4	Umgang mit dem Bestand	6
2	Verfahren	7
2.1	Auftraggeberin	7
2.2	Organisation	7
2.3	Studienauftrag	7
2.4	Entschädigung	7
2.5	Beurteilungsgremium und Experten	7
2.6	Beurteilungskriterien	8
2.7	Beurteilung	9
3	Würdigung	10
4	Empfehlung für die Weiterbearbeitung	10
5	Salathé Architekten Basel AG / Schnetzer Puskas Ingenieure AG Siegerprojekt	12
6	Burckhardt Architektur AG / Ulaga Weiss AG	22
7	jessenvollenweider architektur ag / ZPF Ingenieure AG	32
8	Rahbaran Hürzeler Architekt:innen / ZPF Consulting AG	42
9	SSA Architekten AG / Gruner AG	52
10	Genehmigung	62

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

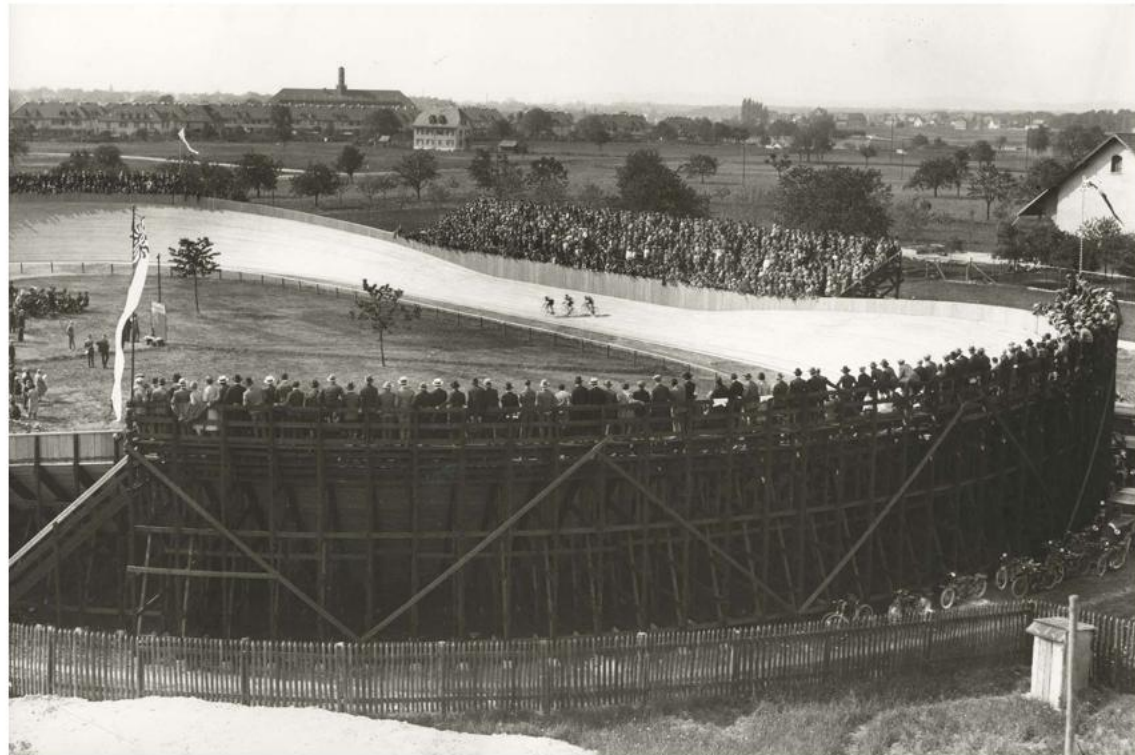


Abb. 1: ehemalige Radrennbahn um 1929; Quelle: www.kgportal.bl.ch; Fotograf: Rolf Jeck, Basel

An der heutigen Kreuzung St. Jakob-Strasse/Birsfelderstrasse in Muttentz stand ursprünglich eine offene Radrennbahn aus Holz mit Tribüne, welche in den Dreissigerjahren zu den schnellsten Radrennbahnen Europas zählte.

Anstelle der Radrennbahn liess die Basler Baugesellschaft in den Jahren 1979/1980 durch den Architekten Walter Wurster den Kopfbau der heutigen Bestandsbauten erstellen. Die Räumlichkeiten wurden 1981 durch die von den Ärzten Bernhard Segesser, Peter Jenoure und Richard Feinstein als erste Institution für Orthopädie und Sportmedizin in der Schweiz gegründeten Praxisklinik Rennbahn bezogen. Der zweite Stock beherbergte die Arztpraxen, Teile des ersten Stocks die Einrichtung der Physiotherapie und Teile des dritten Stocks einen Operationssaal und eine kleine Bettenstation mit fünf Betten. Mit dem Anbau im Jahre 1984 konnte die Bettenstation auf 10 Betten erweitert werden. In den Folgejahren wurden verschiedene betriebliche Anpassungen durchgeführt. Die fest in der Schweizer Kliniklandschaft verankerte Institution profilierte sich als kompetenter Partner für Breiten- und Spitzensportler. In der Folge konnten die bestehenden Räumlichkeiten der steigenden Nachfrage nicht mehr gerecht werden. Im Jahre 2014 zog die Rennbahnklinik in einen modernen Neubau im Polyfeld in Muttentz um.

Die Parzelle der ehemaligen Rennbahnklinik ist heute im Eigentum der Bellerive-Immobilien AG, welche durch die Pensimo Management AG vertreten wird. Um den drohenden Leerstand vorzubeugen, wurde die Liegenschaft nach dem Auszug der Rennbahnklinik in kurzer Zeit mit minimalen Mitteln für studentische Wohnnutzung umgebaut. In zwei Gebäudeteilen wurden sechzig, teils als Wohngemeinschaft, teils als möblierte Einzelräume vermietete Zimmer realisiert. Die Bewilligung für die Zwischennutzung konnte einmalig bis Ende November 2029 verlängert werden.

Das Nachbarareal, das ehemaligen Areal der Möbelfirma Hubacher, wurde aufgrund der Verlagerung der Verkaufsaktivitäten von Möbel Hubacher von Muttentz nach Rothrist nicht

mehr genutzt. Die Firma mettler2invest AG führte in den Jahre 2016 bis 2017 in Zusammenarbeit mit der Pensimo Management AG einen Studienauftrag für die gemeinsame Entwicklung des Hubacher-Areals und des Areals der ehemaligen Rennbahnklinik durch. Auf der Basis des Siegerprojekts von Kägi Schnabel Architekten aus Basel wurde in den Folgejahren der «Quartierplan Rennbahn» entwickelt, welcher 2019 rechtskräftig wurde.



Abb. 2: Luftaufnahme; Quelle: GeoView BL; Bearbeitung: punktb gmbh

- Blau: Perimeter Quartierplan Rennbahn
- Rot: Perimeter Studienauftrag Rennbahnklinik, Muttentz

Der Quartierplan sieht auf der Parzelle Nr. 1890 (ehemalige Rennbahnklinik, Grundstücksfläche: 3'418 m²) zwei Neubauten (Baubereiche C1, C2) mit einer Bruttogeschosfläche BGF von max. 6'300 m² vor. Die Nachbarparzelle 1932 (ehemaliges Hubacher-Areal, Baubereiche A1, A2, B1, B2) wurde gemäss Quartierplanung bebaut, die Wohnhäuser sind inzwischen bezogen.



Abb. 3: Ausschnitt Quartierplan Rennbahn, Muttentz

1.2 Ziele des Studienauftrags

Der Quartierplan Rennbahn von 2019 geht von einem Komplettabriss der Bestandsbauten aus. Aufgrund ihrer Nachhaltigkeitsgrundsätze will die heutige Eigentümerin der ehemaligen Rennbahnklinik die Bestandsbauten der Baubereiche C1 und C2 jedoch mehrheitlich erhalten und aufstocken sowie dort, wo statisch nicht anders machbar, durch einen Neubauteil ergänzen. Die baurechtliche Realisierbarkeit einer Weiterentwicklung der Liegenschaft mit Teilerhalt und Neubauteilen und ohne dass der bestehende Quartierplan angepasst werden muss, wurde mit der Gemeinde Muttenz und dem Kanton Baselland abgeklärt und von Behördenseite als möglich erachtet.

Innerhalb eines Studienauftrags mit fünf eingeladenen Teams wurde das geeignetste Projekt mit Team für die spätere Realisierung gesucht. Ziel war die Transformation und Ergänzung der Bestandsliegenschaft zu einem zeitgemässen, attraktiven und nachhaltigen Wohngebäude, ergänzt mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss. Dabei war ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Bestand in allen Nachhaltigkeitsdimensionen gefragt. Heute bereits vorhandene Qualitäten sollten in das Gesamtkonzept der Erneuerung integriert werden, sodass ein Umfeld mit hohem Identitätswert für zukünftige Bewohner:Innen geschaffen wird.

1.3 Aufgabenstellung

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Eigentümerin zur Reduktion der CO₂-Emissionen verpflichtet. Überall dort, wo es sinnvoll ist, wird bestehende Bausubstanz erhalten, um graue Energie und CO₂-Emissionen einzusparen. Der grösste Hebel zur Erreichung der CO₂ Absenkpfadziele ist die Weiter- bzw. Umnutzung bestehender Gebäude. Ein Kompletterhalt scheint jedoch aufgrund der statischen Rahmenbedingungen und der Vorgabe der maximalen Ausnützung nicht wirtschaftlich realisierbar.

Die verschiedenen Vorstudien zeigten, dass die Bestandsbauten der ehemaligen Rennbahnklinik eine gute Basis für den Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Substanz bieten. Auch die baurechtlichen Abklärungen haben ergeben, dass die Gebäude unter der Einhaltung entsprechender Vorgaben innerhalb des Quartierplans weiterentwickelt werden können.

Für die ehemalige Rennbahnklinik wurde entsprechend eine Transformation angestrebt, welche den maximal sinnvollen Fortbestand der heutigen Bausubstanz und eine Ergänzung durch geeignete Aufstockungen und Ersatzneubauten berücksichtigt. Die notwendigen Massnahmen zur statischen Ertüchtigung der Bestandssubstanz waren wirtschaftlich abzuwägen, und die maximale Ausnützung gemäss Quartierplan zu erreichen. Die Weiterentwicklung der Liegenschaft sollte neuen Wohnraum für ein breites Zielpublikum schaffen und den Quartierplan mit qualitätsvollen Freiräumen vervollständigen.

1.4 Umgang mit dem Bestand

Der Rohbau der ehemaligen Rennbahnklinik eignet sich für die Weiternutzung und eine Aufstockung um ein bis maximal zwei Geschosse. Diese Eingriffstiefe erlaubt den Fortbestand des 1. bis 3. Untergeschosses mit Technik- und Nebenräumen und der heutigen Einstellhalle, ohne dass unwirtschaftliche statische Massnahmen notwendig werden. Die heutige Einstellhalle kann als solche weitergenutzt werden und wird an diejenige auf dem Hubacher-Areal angeschlossen. Die heutige Einstellhallenzufahrt wird aufgehoben. Für den Studienauftrag war entsprechend vom Fortbestand des 1. bis 3. Untergeschosses inkl. Einstellhalle mit neuer Zufahrt über die Einstellhalle Hubacher-Areal auszugehen.

Innerhalb des Studienauftrags war ein Konzept für die Abbruchlinie zu entwickeln, welches eine maximale Ausnützung von 6'300 m² BGF gemäss Quartierplan ermöglicht, optimale Wohnungsgrundrisse schafft und die statischen Ertüchtigungsmassnahmen bei Fortbestand der heutigen Einstellhalle berücksichtigt und diese in einem wirtschaftlichen Rahmen hält.

2 Verfahren

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin des Verfahrens war:

Bellerive-Immobilien AG, vertreten durch
Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305
8031 Zürich

2.2 Organisation

Die Organisation des Studienauftrags erfolgte durch:

punktb gmbh
Bettina Müller
Quellenstrasse 25
8005 Zürich

2.3 Studienauftrag

Zum Studienauftrag wurden die nachfolgend aufgeführten fünf Teams eingeladen:

- Burckhardt Architektur AG, Basel / Ulaga Weiss AG, Basel
- jessenvollenweider architektur ag, Basel / ZPF Ingenieure AG, Basel
- Rahbaran Hürzeler Architekt:innen, Basel / ZPF Consulting AG, Zürich
- Salathé Architekten Basel AG/ Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel
- SSA Architekten AG, Basel / Gruner AG, Basel

Jedem Team stand während dem Verfahren ein Gespräch à max. 2 Stunden für die Besprechung seines Konzeptansatzes mit dem Experten Statik zur Verfügung.

Während des Verfahrens fand ein Werkstattgespräch statt, an welchem jedes Team seinen Projektansatz vorstellte. Innerhalb einer Schlusspräsentation am Beurteilungstag stellten die eingeladenen Teams dem Beurteilungsgremium ihr Projekt vor. Das Verfahren war entsprechend nicht anonym.

2.4 Entschädigung

Die Entschädigung pro Planungsteam für einen innerhalb des Studienauftrags gemäss Programm erarbeiteten sowie vollständig und termingerecht eingereichten Projektvorschlag betrug pauschal CHF 25'000.- (inkl. MWST, inkl. Nebenkosten).

2.5 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Vertretern der Pensimo und externen Fachpersonen zusammen. Es beurteilte die eingereichten Projekte und wählte das zu beauftragende Planungsteam aus.

Das Beurteilungsgremium bestand aus folgenden Mitgliedern:

- Juliane Grüning, Gemeinde Muttenz
- Men Kräuchi, Kräuchi Architekten GmbH, Basel
- Dr. Sara Luzón, Pensimo Management AG, Zürich
- Dominik Schmid, Pensimo Management AG, Zürich
- Martin Schriener, Pensimo Management AG, Zürich
- Norma Tollmann, Architektin, Basel
- Daniel Wentzlaff, Nissen & Wentzlaff Architekten BSA SIA AG, Basel

Pensimo verfolgt mit ihrer Initiative #NextGen@Pensimo insbesondere das Ziel, junge Fachpersonen praxisnah zu qualifizieren und sie eng in anspruchsvolle, qualitätssichernde Prozesse im Immobilien- und Architekturwesen einzubinden. Zur Förderung jüngerer Expert:innen wirken Fachkräfte bis max. 35 Jahre als Volontär:innen ohne Stimmrecht in Beurteilungsgremien mit und erhalten dadurch wertvolle Einblicke in Konkurrenzverfahren. Im vorliegenden Verfahren wirkten folgende Personen mit:

- Claire Kox, WWM Ingenieure AG, Münchenstein
- Katerina Krupickova, zwikr studio gmbh, Basel

Die Projekte wurden innerhalb der Vorprüfung durch die folgenden externen Experten und Expertinnen geprüft:

- Baukosten: Mirjana Kokic, Perita AG
- Baurecht / Einhaltung QP: Stefan Wetter, Ressortleiter, Fachbereich Hochbau, Muttentz
- Bewirtschaftung: Fernanda Balducci, Regimo Basel AG
- Fassadenplanung: Philippe Willareth, Lüchinger Meyer Partner AG
- Nachhaltigkeit: Jörg Lamster, durable Planung und Beratung GmbH
- Statik: Dr. Wendelin Schmidt, Schmidt + Partner Bauingenieure AG
- Wirtschaftlichkeit: Christian Arnet, Wüest Partner AG

2.6 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgte anhand der nachfolgenden Kriterien (Reihenfolge und Anzahl Kriterien ohne Gewichtung). Das Beurteilungsgremium nahm eine Gesamtbewertung vor.

Gesellschaft

- Städtebaulich und architektonisch überzeugender Projektvorschlag
- Gute Integration ins bestehende Siedlungsgefüge
- Architektonische Qualität, Ausdruck, Identitätsbildung und Innovation
- Adressbildung
- Dialog zwischen Gebäude und Aussenraum
- Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des Aussenraums
- Pragmatisches und durchdachtes Konzept im Umgang mit den zu erhaltenen Strukturen, Typologische Vielfalt, Grundrissqualität, Funktionalität, Flexibilität und Variabilität der Wohnungen und des Wohnumfeldes sowie der weiteren Nutzungen
- Barrierefreiheit und hindernisfreie Zugänge
- Parkierung (Langsamverkehr und motorisierter Individualverkehr)

Wirtschaft

- Ausnützung der zulässigen Bruttogeschossfläche
- Erstellungskosten und Ertragspotential
- Flächeneffizienz der Grundrisse
- Langlebigkeit und Gebrauchstauglichkeit der gewählten Struktur, Konstruktionen und Materialien – insbesondere im Hinblick auf Betrieb und Unterhalt

Umwelt

- Suffizienz, Reduktion grauer Energie
- Ressourcenarme und umweltschonende Erstellung
- Emissionen/Verbrauch im Betrieb
- Komplexitätsgrad und Trennbarkeit der gewählten Konstruktionssysteme
- Robuste, langlebige, unterhaltsarme bauliche Strukturen und einfache Gebäudetechnik
- Klimagerechtes Bauen, Massnahmen zur Klimaanpassung und Hitzeminderung
- Konzept Wasser (Retention, Speicherung, Verwendung von Regenwasser)
- Massnahmen zur Förderung der Biodiversität
- Massnahmen für die solare Energieproduktion
- Hoher Weiternutzungsgrad
- Zirkuläre Konstruktion
- Umgang mit Baumbestand

2.7 Beurteilung

Das Beurteilungsgremium tagte am 04. März 2026. Am Vormittag stellten die Teams ihre Projekte anhand der Abgabepläne und des Gipsmodelles vor. Im Anschluss wurden die Resultate der Vorprüfung präsentiert.

Die Vorprüfung hat gezeigt, dass alle fünf Projekte die Anforderungen mehrheitlich einhalten. Die baurechtliche Prüfung hat ergeben, dass vier Projekte die Vorgaben des Quartierplans bis auf wenige Abweichungen einhalten. **Das Projekt von Rahbaran Hürzeler schlägt den kompletten Erhalt der Bestandsbauten vor und stockt diesen im Kopfbau um fünf Geschosse auf. Dieses Volumen greift mit insgesamt rund 1'100 m² über die Mantellinien des Quartierplans hinaus.** In Bezug auf die **Nachhaltigkeit und die Erstellungskosten** liegen die Projekte relativ nahe beieinander.

Gesamthaft konnte die Diskussion im Beurteilungsgremium auf die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung sowie den Umgang mit dem Bestand und die Qualität der Wohnungen fokussiert werden. Die Bewertung der Projekte erfolgte anhand der dem Verfahren zugrundeliegenden Beurteilungskriterien.

Im **ersten Rundgang** wurden die nachfolgenden Projekte ausgeschieden:

Burckhardt Architektur AG: Der Projektvorschlag beabsichtigt, möglichst viel der Bestandsstruktur zu erhalten. Das statische Konzept erscheint durchdacht, jedoch etwas aufwändig. Mit insgesamt rund 5'850 m² Bruttogeschossfläche weist das Projekt die tiefste Ausnützung aus. Die Übernahme der gestaffelten Wandscheiben vom Bestandsbau in den neuen Kopfbau bringt qualitätsvolle Grundrisse, wird jedoch durch die vorgestellten Balkone im architektonischen Ausdruck verunklärt.

Rahbaran Hürzeler Architekt:innen: Das Projekt geht vom kompletten Erhalt der Bestandsbauten aus und extrudiert den Fussabdruck im Kopfbau auf insgesamt acht Geschosse. Trotz leicht vereinfachter horizontaler Staffelung des Volumens in der Aufstockung erscheint der Kopfbau gegenüber dem Längsbau sehr dominant. Die statische Struktur der Aufstockung mit einem Exoskelett wird kritisch bezüglich der vielen Durchdringungen des Dämmperimeters beurteilt. Die Wohnungsgrundrisse weisen trotz der mehrseitigen Orientierung Defizite auf. Als sehr kritisch wurden die Prozessrisiken auf Grund der massiven Überschreitung der gemäss QP definierten Baufelder beurteilt.

SSA Architekten AG: Das Projekt versucht einen Befreiungsschlag, indem der Kopfbau als kompletter Neubau vom Längsbau losgelöst freigestellt wird. Der Bestandsbau wird als Relikt wahrgenommen und verliert an städtebaulicher Bedeutung. Die zwischen den beiden Baukörpern liegende Erschliessungsgasse kann aufgrund der Lage nicht die gewünschten Qualitäten aufzeigen; der im Schatten liegende Aussenraum wird wenig Aufenthaltsqualität aufweisen. Es stellt sich die Frage, ob bei diesem Konzeptansatz nicht auch der Längsbau einem Neubau hätte weichen müssen.

Im **Schlussrundgang** verblieben die Projekte von **jessenvollenweider architektur ag** und **Salathé Architekten Basel AG**. Innerhalb der Diskussion wurden die folgenden Punkte abgewogen:

jessenvollenweider architektur ag: Die Verfasser:innen leiten ihr Projekt aus dem kulturhistorischen Hintergrund der heutigen Rennbahnklinik ab und schlagen ein Gebäudeensemble vor, welches an der Kreuzung St. Jakobs-Strasse/Birsfelderstrasse einen neuen «landmark» schafft. Der Bestandsbau wird mit unterschiedlichen «Add-ons» bis zur Mantellinie des Quartierplans erweitert. Das Volumen ist sensibel ausgestaltet und mit dem Ort verwurzelt. Im Erdgeschoss werden die heutigen Arkaden beibehalten, was architektonisch nachvollzogen, jedoch an diesem Ort in Bezug auf Nutzung und Aufenthaltsqualität als problematisch bewertet wurde. Das Prinzip der punktuellen Erweiterung des Bestandsbaus erweist sich in den Wohnungslayouts im Innern als zu enges «Korsett»: das Potential für die notwendige Aufwertung erscheint nicht gegeben, ohne dass das Konzept stark verändert werden müsste. Bautechnisch werden die zahlreichen Umbauschnittstellen als risikoreich eingestuft.

Salathé Architekten Basel AG: Nach dem Grundsatz «Pragmatic Beauty» entwickeln die Verfasser:innen ein Projekt, welches mit gezielten Mitteln den Bestandsbau und den Neubau in ein Ensemble einbinden. Gekonnt wird das Ensemble auf Stadtniveau in eine **feinfühligke Aussenraumgestaltung** gebettet, welche die **städtebaulich sinnvolle Erschliessung** der beiden Gebäudeteile unterstützt. Das statische Konzept mit klar definierter Abbruchlinie erscheint durchdacht. Im Innern zeigt das Projekt ein vielfältiges und qualitätsvolles Wohnungsangebot auf: im Längsbau werden Maisonette-Wohnungen vorgeschlagen, im Kopfbau sind die kleineren Wohnungen vorgesehen. Mit der geschickten Setzung des neuen Treppenhauses gelingt es, im Kopfbau eine natürlich belichtete Erschliessungszone zu schaffen. Die im Inneren bereits weit ausgearbeiteten Qualitäten werden im äusseren Ausdruck noch zu wenig sichtbar. Es gilt in der weiteren Bearbeitung den Schwerpunkt auf das Verweben zwischen Bestands- und Neubau zu legen und den markanten Standort an der Kreuzung mit einem adäquaten architektonischen Ausdruck zu stärken.

3 Würdigung

Die gestellte Aufgabe verlangte eine möglichst hohe Ausnützung, eine klare Haltung bezüglich Bestandserhalt, die qualitätsvolle Ergänzung des Aussenraums und die Schaffung von zeitgemässen Wohnungen. Die fünf eingeladenen Teams haben sich intensiv mit diesen Anforderungen auseinandergesetzt, sodass die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Konzepte im Beurteilungsgremium diskutiert werden konnten.

Die Diskussionen innerhalb des Beurteilungsgremiums haben gezeigt, dass das sinnvolle Mass des Bestandserhalts nicht aus einem rein theoretischen Ansatz heraus entwickelt werden kann. Vielmehr ist der konkrete Vorschlag, wie der Bestand mit Neubauten ergänzt wird, ausschlaggebend, um einerseits dem Bestand einen adäquaten Fortbestand zu gewähren und andererseits mit wirtschaftlichen Mitteln qualitätsvollen Wohnraum zu schaffen. Die fünf Projekte zeigen unterschiedliche Ansätze, wie dies gelingen könnte. Unter Abwägung aller Beurteilungskriterien gelangte das Beurteilungsgremium einstimmig zum Entscheid, dass das Projekt von Salathé Architekten Basel AG die besten Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Rennbahnklinik mit den gesteckten Zielen aufweist.

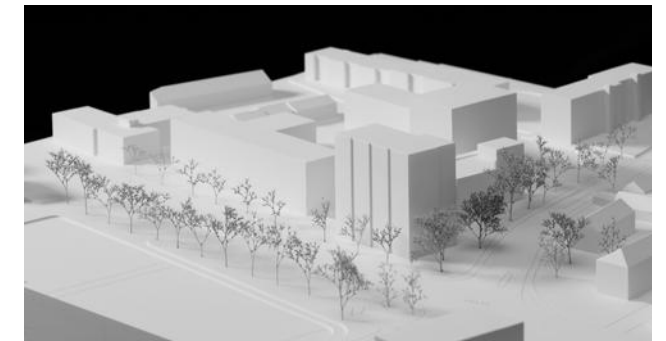
Die Pensimo Management AG als Vertreterin der Eigentümerin bedankt sich bei allen Projektverfasser:innen für die engagierte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung. Alle Teams haben ihre Konzepte, die sie im Werkstattgespräch dem Beurteilungsgremium vorgestellt hatten, weiterverfolgt und vertieft. Die fünf eingereichten Projekte zeigen unterschiedliche Lösungsansätze, welche eine wertvolle und differenzierte Diskussion im Beurteilungsgremium ermöglichten.

4 Empfehlung für die Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Eigentümerin einstimmig, das Projekt von Salathé Architektur Basel AG zur Weiterbearbeitung und Ausführung. Dies unter Berücksichtigung der Hinweise im Projektbeschrieb sowie der nachfolgenden Empfehlungen:

- Klärung der gestalterischen «Verwebung» von Bestand- und Neubau
- Stärkung im architektonischen Ausdruck als «landmark» entlang der St. Jakob-Strasse

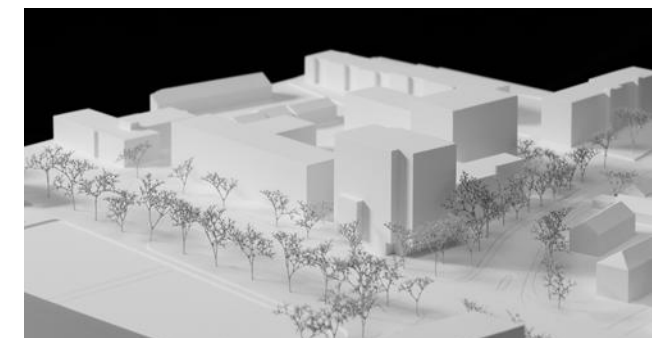
Salathé Architekten Basel AG /
Schnetzer Puskas Ingenieure AG
Siegerprojekt



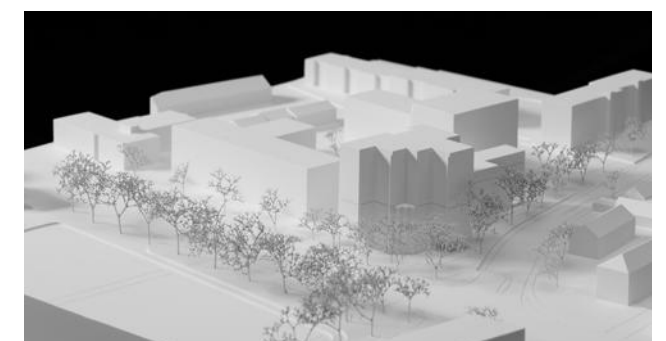
Burckhardt Architektur AG /
Ulaga Weiss AG



jessenvollenweider architektur ag /
ZPF Ingenieure AG



Rahbaran Hürzeler Architekt:innen /
ZPF Consulting AG



SSA Architekten AG /
Gruner AG



5

Salathé Architekten Basel AG / Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Siegerprojekt

Architektur	Salathé Architekten Basel AG Dominique Salathé, Fabian Früh, Jakob Schneider, Zeno Böck, Valentin Fehlmann, Jocelyn Bürke, Thomas Hain, Nils Christen
Bauingenieur	Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel Giotto Messi, Philippe Hilger
Landschaftsarchitektur	Albiez de Tomasi GmbH, Zürich Katja Albiez, Giulia Sperandio
Nachhaltigkeit	Büro für Nachhaltigkeit am Bau Stefan Schrader AG, Zürich Stefan Schrader
Fassadenplaner	Buri Müller Partner GmbH, Burgdorf Beat Müller



Unter dem Oberbegriff «Pragmatic Beauty» verfolgen die Verfasser:innen eine Strategie, die sich durch sorgfältigen Umgang mit der Architektur von Walter Wurster und den sparsamen, zielgenauen Einsatz architektonischer Mittel auszeichnet: «so viel wie nötig, so wenig wie möglich»:

Der Bestand wird dort erhalten, wo seine Funktionalität weiterhin gegeben ist und die Architektur der Rennbahnklinik auch mit der neuen Nutzung ihre Qualitäten ausspielen kann. Im Bereich des Kopfbaus wird der Altbau bis auf das Erdgeschoss zurückgebaut und durch einen Holz-Hybridbau mit einfacher, ökonomischer Grundstruktur ersetzt. Hier sind überwiegend Kleinwohnungen angeordnet, das Treppenhaus an der Nordfassade ist in den oberen Geschossen an der Fassade mit Tageslicht versorgt.

Im nördlich angrenzenden Bestandsbau liegen die grösseren Wohnungen, die durch das bestehende Treppenhaus und einen tagesbelichteten Stichgang von Süden erschlossen sind. Das bestehende Erschliessungssystem kann somit beibehalten werden. Die Fassade des Bestands wird ertüchtigt und nur dort verändert, wo gezielte Eingriffe notwendig sind, etwa für Balkonaustritte. Bei den Betonlamellen der abgetreppten Gebäuderücksprünge sind gedeckte Aussenräume angeordnet, die ungedämmten Bauteile behalten so ihren Ausdruck. Auf der Hofseite wird eine Balkonschicht als leichte Stahlstruktur aus Standardprofilen vorgestellt, die laut Verfasser:innen unkompliziert aus Bauteillagern, z.B. aus rückgebauten Industriehallen, bezogen werden können. Die Dachterrasse wird gegliedert

durch dichte Vegetation und eine begrünte Pergola, die das nördliche Ende der Dachterrasse abschliesst.

Das Projekt kommt mit zwei Treppenhäusern aus, die jeweils von Osten und Westen erschlossen sind. Den Verfasser:innen ist es gelungen, den Ergänzungsbau so zu kalibrieren, dass der Bestandsteil seine Wesensmerkmale behalten kann und ein räumlich differenziertes Wohngebäude entsteht. Die ergänzenden Bauteile können pragmatisch und sparsam im Ausdruck angefügt werden.

Die Wohnungen im Kopfbau sind gut organisiert und versprechen eine wirtschaftliche Erstellung bei gutem Wohnwert. Der Rundlauf um die Küche bereichert die kleinen Wohnungen räumlich. Die eingezogenen Loggien werden dem Standort an einer verkehrsreichen Kreuzung gerecht, die zwei schmalen, nur durch eine dünne Wand voneinander getrennten Loggien im Osten des Kopfbaus sind nicht attraktiv.

Das statische Konzept ist durchdacht und stellt eine gute Lösung dar, die Abbruchlinie zwischen Bestand und Neubau ist klar definiert. In Bezug auf die Nachhaltigkeit ist das Projekt ausgewogen und weist im Quervergleich die beste Ökobilanz auf. Die Dimensionierung der PV-Anlagen ist eher knapp und müsste im Hinblick auf die Erfüllung von SBNS nachjustiert werden.

Besonders hervorzuheben ist die sinnstiftende Erschliessung der beiden Treppenhäuser von Osten (Birsfelderstrasse) und Westen (Wohnhof). Mit dieser einfachen, aber sehr wirkungsvollen Massnahme werden die begrünten Freibereiche im Osten und Westen klar als Filterzonen dem Wohnen zugeordnet, während die Südfassade zur St. Jakob-Strasse öffentlichen Charakter hat. Hier löst sich das Trottoir von der Strasse und führt an den Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss vorbei. Ein gutes Beispiel dafür, wie Adressierung eines Gebäudes und Widmung der Freiräume eine selbsterklärende, sinnvolle Symbiose eingehen können.

An den Sockelfassaden des Neubaus sollen Re-Use Bauteile aus dem Bestand eingesetzt werden, in der Fassade der Obergeschosse werden neue Bauteile in Materialität und Farbgebung aus der Architektur der Rennbahnklinik abgeleitet. Bewusst soll eine Dialektik Alt-Neu vermieden werden; angestrebt wird unter dem Leitbegriff der Überformung ein «konglomerates Ganzes», das bestehende Elemente und Neubau selbstverständlich aneinanderfügt. Die leichte Abtrepfung des Neubaus im Süden soll auf die Stufungen der bestehenden Rennbahnklinik verweisen.

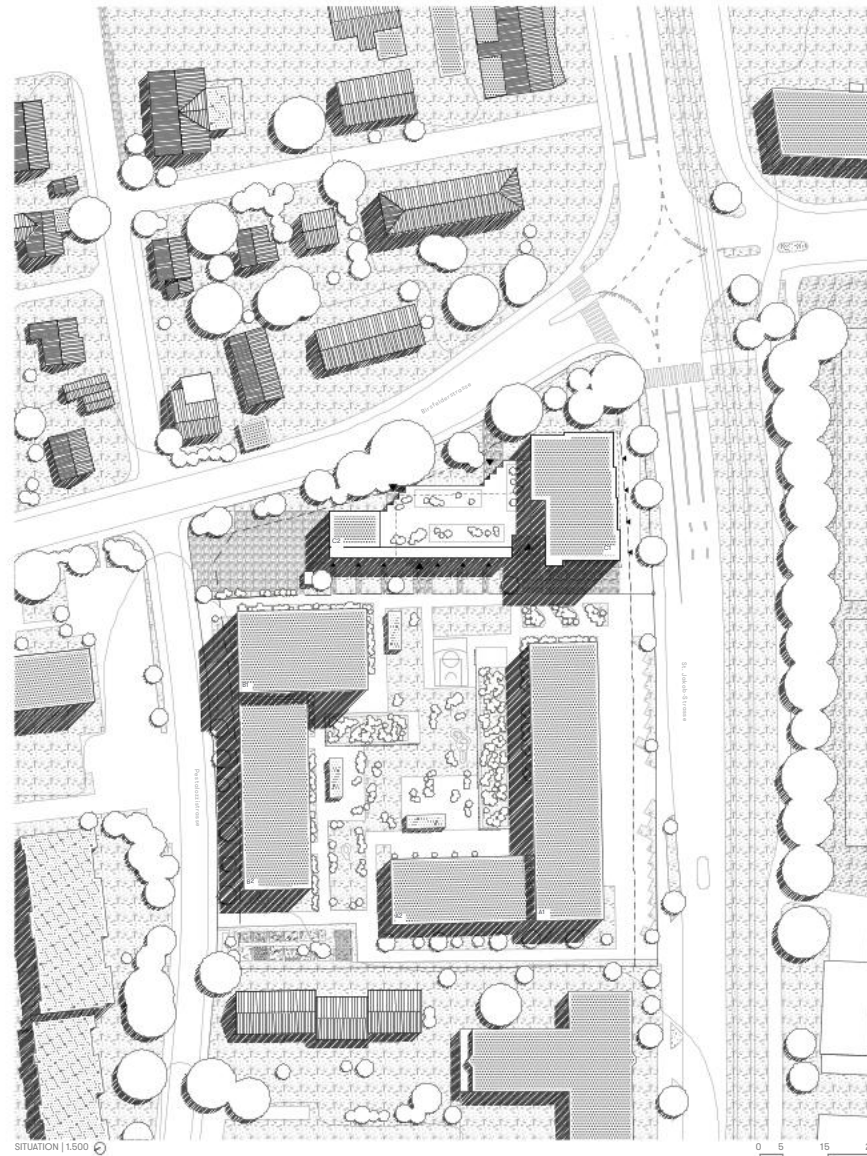
Konzeptionell sind diese Ansätze nachvollziehbar, jedoch in der Umsetzung noch nicht überzeugend dargestellt. Es wird verstanden, dass Bestandteile der Fassade des Neubaus wegen der Weiterverwendung von Bauteilen ähnliche Proportionen wie der Bestand aufweisen sollen, jedoch bleibt das Verhältnis von horizontalen und vertikalen Bauteilen vage, die volumetrische Abtrepfung kaum erfahrbar, der Ausdruck der Fassade noch unspezifisch.

Gesamthaft zeichnet sich das Projekt durch ein profundes Verständnis der Architektur der Rennbahnklinik aus. Die erhaltenden Gebäudeteile können ihre architektonischen und funktionalen Qualitäten weiter ausspielen, die Neubauteile zeugen von bewusstem Einsatz, weniger, zielgenau kalibrierter architektonischer Mittel. Der Kopfbau muss in seinem architektonischen Ausdruck bei einer Weiterbearbeitung noch geschärft werden. Es überrascht nicht, dass das Projekt in der CO2 Bilanz im Quervergleich sehr gut abschneidet.





pragmatic beauty
Studienauftrag Rennbahn, MuttENZ
Salathé Architekten Basel
Schnetzer Puskas Ingenieure
Albiez de Tomasi
Büro für Nachhaltigkeit am Bau Stefan Schröder
Buri Müller Partner

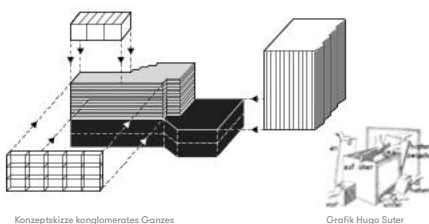


DER ORT
Das Haus an der Kreuzung blickt auf eine reichhaltige Geschichte zurück: von der Kreuzenbahn über die Klinik bis hin zum Studierendenwohnort. Heute etabliert sich der Ort zunehmend als dauerhafter Wohnstandort mit einer starken, gewachsenen Identität. Der Quartierplan stellt anstelle des Gebäudes der Rennbahnklinik einen prägnanten, L-förmigen Ersatzneubau vor. Dieser fasst nach zwei neue Wohnbauten gebildeten Hofraum ostseitig und markiert die Kreuzung mit einem neuengeschossigen Hochpunkt. Auf Anregung der Auftraggeberchaft soll nun aufgeteilt werden, das anstelle eines vollständigen Ersatzneubaus ein Teilhaushalt in Form eines einer Einzel- oder Doppelhauskomplexes entstehen kann. Wir begreifen diese zeitgemäße und bewusste Strategie, die vom Bestand ausgeht, und sind überzeugt, mit unserem Vorschlag einen Mehrwert auf ökologischer, ökonomischer und architektonischer Ebene nachweisen zu können.

DAS KONGLOMERATE GANZE

Entsprechend schlagen wir vor, diesen besonderen Ort selbstverständlich auch dem Bestand heraus weiterzudenken, zu transformieren und zugleich neu zu definieren. Der Bestand wird – soweit sinnvoll – erhalten und die Wohnraum genutzt. An ausgewählten Stellen wird er städtraumlich prägnant ergänzt und neu programmiert. So entsteht ein neues, konglomerates Ganzes, das seine Qualitäten sowohl aus der Kraft und Eigenart des Bestands als auch aus der Effizienz und Präzision der Neubaubereiche entwickelt. Das Zusammenspiel von Umbau und Neubau fügt sich zu einem schlüssigen Ganzen und schafft einen übergeordneten Maßstab.

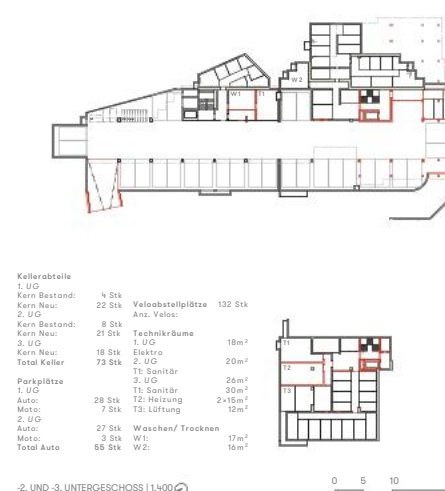
Alle Eingriffe folgen dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit: so viel nötig, so wenig wie möglich. Ziel ist es, in Ergänzung zu den bestehenden Wohnbauten qualitativ hochwertigen Wohnraum an guter Lage zu schaffen.



Die Transformation bestehender Strukturen führt immer wieder zu unerwarteten räumlichen Findungen und damit zu einer Form von innerem Reichtum. Der Bestand geht dabei gewissermaßen in Vorleistung – wir denken ihn weiter und nutzen seine Potenziale.

STATEMENTS

- Der Erhalt eines grossen Teils des Bestands ist Inhalt der Gesamtschutzbemühungen, die insbesondere im Hinblick auf gebundenes CO₂ und Ressourcenschonung.
 - Bestandserhaltung ist kein Selbstzweck, sondern schafft typologische und räumlichen Reichtum.
 - Das Zusammenspiel von Bestand und Neubau – das konglomerate Ganze – erzeugt eine spezifische, identitätsstiftende Qualität.
 - Die effiziente Neubaustruktur schafft gute Voraussetzungen für eine hohe Wirtschaftlichkeit.
- Ausgewählte Abweichungen vom Quartierplan (weitestgehend Außen, Aussernahme im Erdgeschoss) hinterlassen aber trotzdem die räumliche und soziale Mehrwert in zu unseren Augen evident.



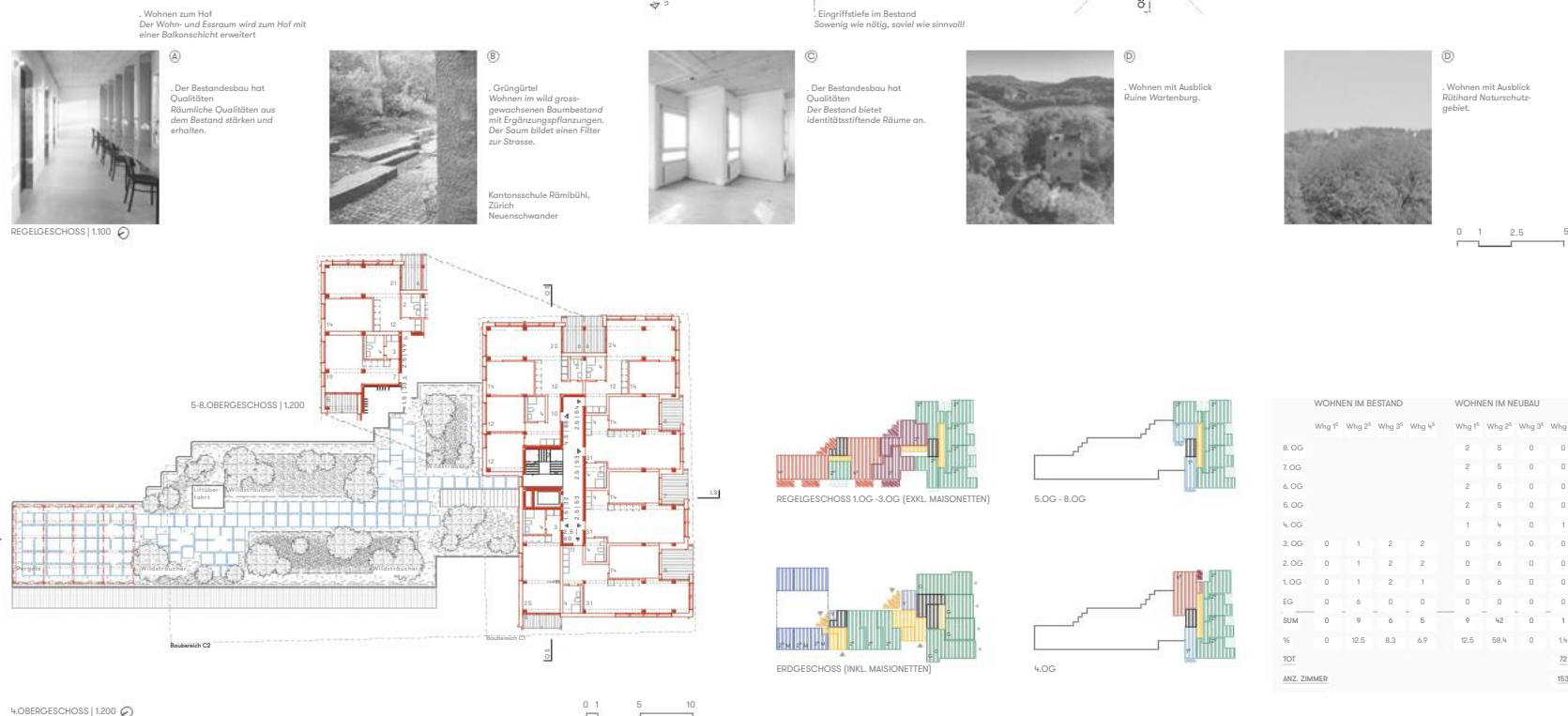
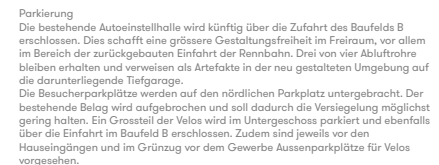
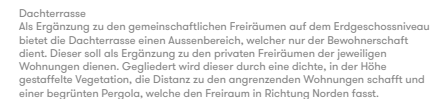
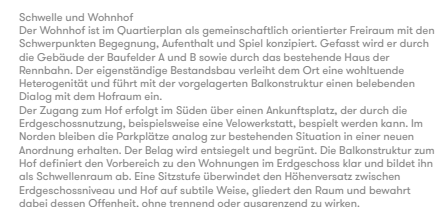
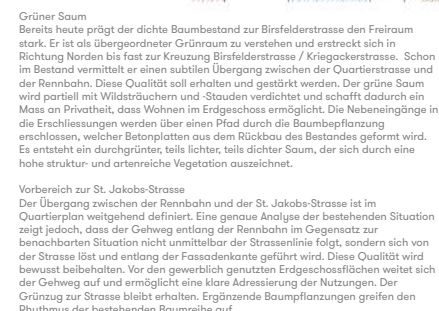
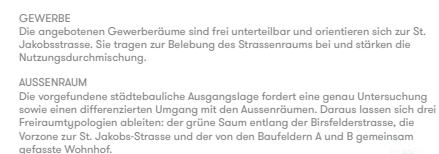
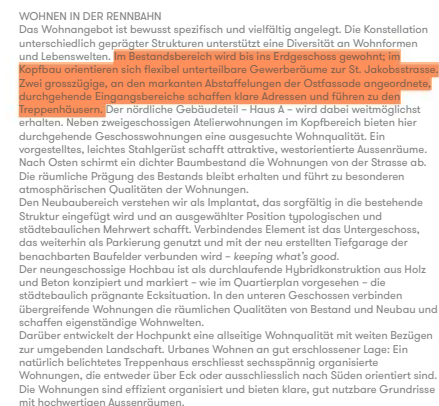
-1. INTERGESCHOSS I 1200

0 1 5 10

BESTAND / ABBRUCH / NEU - REGELGESCHOSS

BESTAND / ABBRUCH / NEU - ERDGESCHOSS







pragmatic beauty
Studienauftrag Rennbahn, MuttENZ
Salathé Architekten Basel
Schwitzer Puskas Ingenieure
Albin de Tomasi
Büro für Nachhaltigkeit am Bau Stefan Schröder
Buri Müller Partner



AUFRITT AN DER KREUZUNG ALS KONGLOMERATES GANZES

RE-USE

Ein möglichst grosser Teil der vorhandenen Bauteile soll vor Ort wiederverwendet werden. Dabei geht es nicht nur um den verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen, sondern auch um die Bewahrung einer kulturellen Identität. Mit dem Prinzip der Überformung entsteht ein Konglomerat aus Bestand und Neubau, dass erlaubt bestehende Elemente und Neubau selbstverständlich zueinander zu fügen. Übergeordnet folgt der Entscheid zum Reuse von Elementen dem Prinzip der Abwägung: Was ist aufwandsmäßig sinnvoll, und wo entsteht ein tatsächlicher Mehrwert?



Domino, Rieken
Salathé Architekten Basel

NACHHALTIGKEIT

Wir sind überzeugt der Auffassung, dass die heutige Rennbahnklinik Qualitäten hat und deren Erhalt für Öffentlichkeit, Bewohner*innen, Umwelt und auch wirtschaftlich Mehrwerte erzeugt. Diese Mehrwerte wollen wir herausarbeiten, erhalten und mit der Transformation und dem Ergänzungsbau stärken.

GESELLSCHAFTLICHE MEHRWERTE

Suffizienz bedeutet Genügsamkeit. Im Bezug auf den Bestand heisst das, sich mit seinen Stärken und Schwächen auseinanderzusetzen. So muss man sich z.B. mit den eher tief sitzenden Störnkanten zufriedengeben, profitiert aber gleichzeitig von hohen Räumen und einem sehr flexiblen Tragwerk. Die Rennbahnklinik ist ein prägnanter und ortsprägender Stadtbaustein in MuttENZ. Dieser Baustein bleibt und wird mit einem Anbau ergänzt. Fehlende private Aussenräume werden gegen Westen in den Hof angebaut und das Dach des Bestands wird zu einem gemeinschaftlichen Dachgarten für alle.

WIRTSCHAFTLICHE MEHRWERTE

Heute baut niemand mehr ein Wohngebäude mit drei Untergeschossen. Solche Einstellhallenplätze können nicht wirtschaftlich vermietet werden, schon gar nicht an einer so gut erschlossenen Lage, wo die Basler Innenstadt in 15 ÖV-Minuten erreichbar ist. Diese Einstellhalle ist ein Luxus, den der Bestand mitbringt.

ÖKOLOGISCHE MEHRWERTE

Der Bestandserhalt ist ökologisch doppelt motiviert: Zum einen steckt in der Konstruktion viel Graue Energie und sie hat viel Treibhausgase emittiert. Diese mit einem Ersatzneubau erneut zu verursachen bringt keinen Mehrwert - Gegenteil: Ein Ersatzneubau gleicher Grösse und Konstruktion wie der sanierte Bestand emittiert in der Erstellung fast viermal mehr CO₂-Emissionen als dessen Sanierung. Der besser isolierte Neubau kann diese Emissionen auch im Betrieb nicht wettmachen. Zum zweiten steht das neue Hochhaus auf den bestehenden UG's. So erreicht das Hochhaus ein extrem gutes Verhältnis EBF/GF und entsprechend sehr gute Ökobilanzkennwerte (wurden im Rahmen des Studienauftrags nicht berechnet)

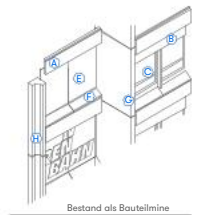
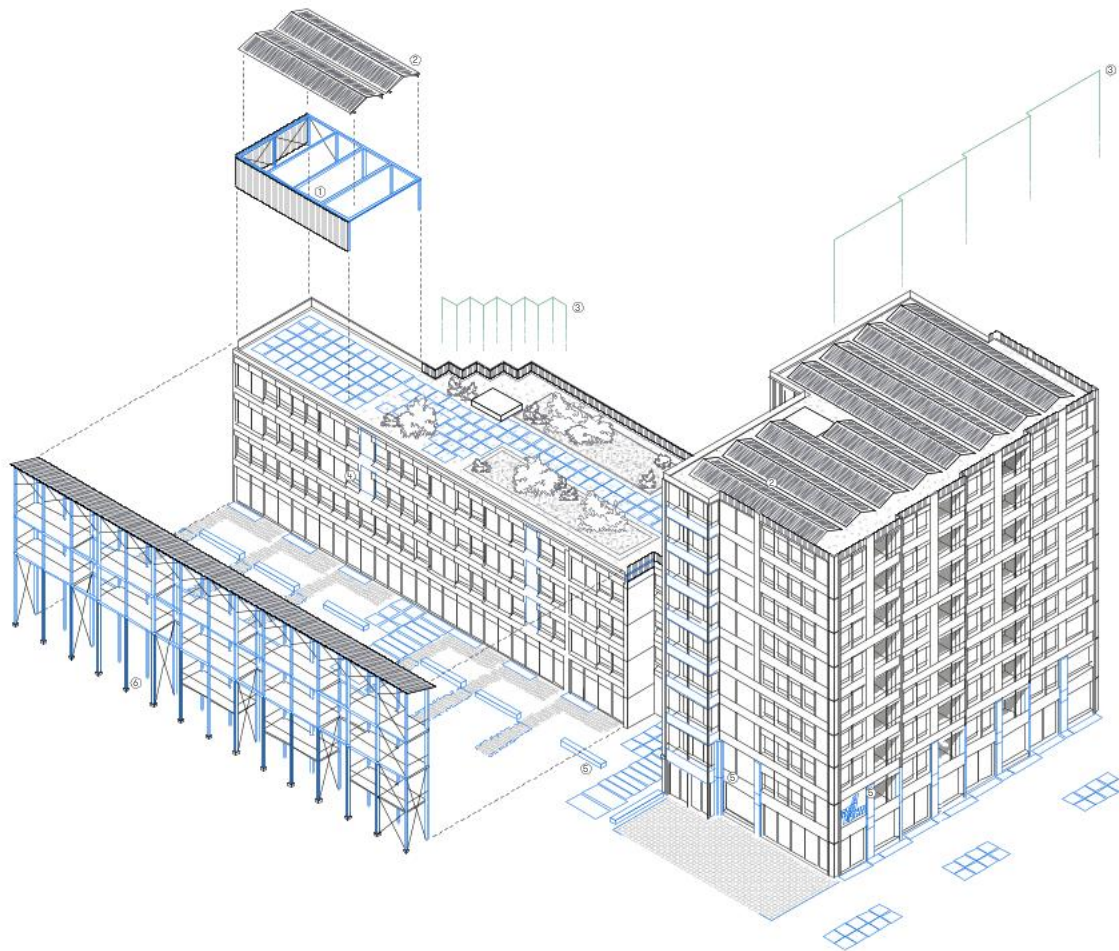


TREIBHAUSGASEMISSIONEN IM VERGLEICH

Der Bestand hat weitere Qualitäten: Er bringt ein sehr effizientes und flexibles Tragwerk mit. Eine erste Transformation zu studentischem Wohnen hat zudem gezeigt: Der Bestand kann das und kann per se als nachhaltig bezeichnet werden. Mit diesen Voraussetzungen können die neuen Bauteile additiv hinzugefügt werden. So sind die Umbaumaassnahmen systemgetrennt und flexibel für weitere Umnutzungen. Ein Teil der hinzugefügten Bauteile stammt als Re-Use vom rückgebauten Bestand: Stützen, Sockel- und Brüstungsbekleidungen am Neubau, Gehwegplatten und Gestaltungselemente in der Umgebung, Innentüren in den Wohnungen. Die PV-Anlagen sind auf dem Dach des Neubaus und auf der Pergola vorgesehen, wo diese konzentriert angeordnet und effizient betrieben werden können. Sie stehen dadurch nicht in Konkurrenz zum gemeinschaftlichem Dachgarten auf dem Bestandsbau.

- 1) GemeinschaftsPergola**
Die Pergola schliesst am nördlichen Ende die Dachterrasse ab. Dadurch entsteht ein neuer Bereich für Begegnung und Aufenthalt.
- 2) Sonnenkollektoren**
Nebst dem Hauptteil der Photovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaus wird auch die Pergola mit einem Dach ausgestattet, das neben Schatten Strom produziert.
- 3) Staffelung Fassade Neubau**
Die Staffelung im Bestand vermittelt zwischen den unterschiedlichen Gebäudetiefen und gliedert das Haus in angenehme Proportionen. Dieses Prinzip wird im Neubau weitergeführt und prägt die Proportionen zur St.-Jakobs-Strasse.
- 4) Eingriffe Bestand**
Zur Erschliessung der neuen Aussenräume der Hofstruktur sind zusätzliche Ausgänge in der bestehenden Fassade vorgesehen. Durch gezielte Eingriffe wird der Bestand weitgehend erhalten.
- 5) Re-Use Bauteile Bestand**
Die beim Rückbau des Bestandes anfallenden Bauteile werden weitgehend vor Ort weiterverwendet. Geeignete Einsatzbereiche sind insbesondere die Umgebungsgestaltung sowie die Fassadenverkleidung. Jedoch können je nach Situation auch Kleinteile wie beispielsweise Türen oder Lampen weiterverwendet werden. Vorrang hat On-Use, gefolgt von Re-Use. Nicht verwendbare Bauteile werden einem Bauteillager zugeführt.
- 6) Hofstruktur**
Die Hofstruktur schafft ein neues Gesicht für den Wohnhof und erweitert die bestehenden Wohnungen um attraktive Aussenräume. Geplant ist eine leichte Stahlstruktur aus Standardprofilen, die unkompliziert aus Bauteillagern, z.B. aus rückgebauten Industriehallen, bezogen werden kann.

KONZEPT UND UMGANG MIT ON-USE, RE-USE UND BAUTEILLAGERUNG



Vorfabr. Stahlbetonelement	
280x65x12	45 / 45 Stk.
140x65x12	6 / 6 Stk.
95x65x12	12 / 12 Stk.
350x65x12	6 / 6 Stk.
320x65x12	12 / 12 Stk.
280x45x12	15 / 15 Stk.
140x45x12	2 / 2 Stk.
15x45x12	4 / 4 Stk.
350x45x12	2 / 2 Stk.
120x45x12	4 / 4 Stk.

Storenkastenblende	
140x31	24 / 31 Stk.
140x61	60 / 60 Stk.
Holz-Metall Fenster 3-Fach IV	
140x180	87 Stk.

Zementgartenplatten	
110x110	142 / 208 Stk.

Fassadenblech, flächig	
140x215	26 / 30 Stk.

Fensterbank	
-140x40	74 / 105 Stk.

Stahlbetonlamellen	
150x300x18	3 Stk.
150x320x18	2 / 6 Stk.
150x340x18	3 Stk.
165x300x18	1 Stk.
165x320x18	2 / 2 Stk.
165x340x18	1 Stk.

Stahlbetondecksstütze	
300	4 / 4 Stk.
320	7 / 8 Stk.
340	4 / 4 Stk.

Standardtüre Zwischennutzung	
Typ 1	56 / 56 Stk.
Typ 2	22 / 22 Stk.
Typ 3	1 / 1 Stk.
Typ 4	11 / 11 Stk.

Pflastersteine	
10x10x10	432m ² / 876m ²



SÜDFASSADE | 1:200

0 1 5 10

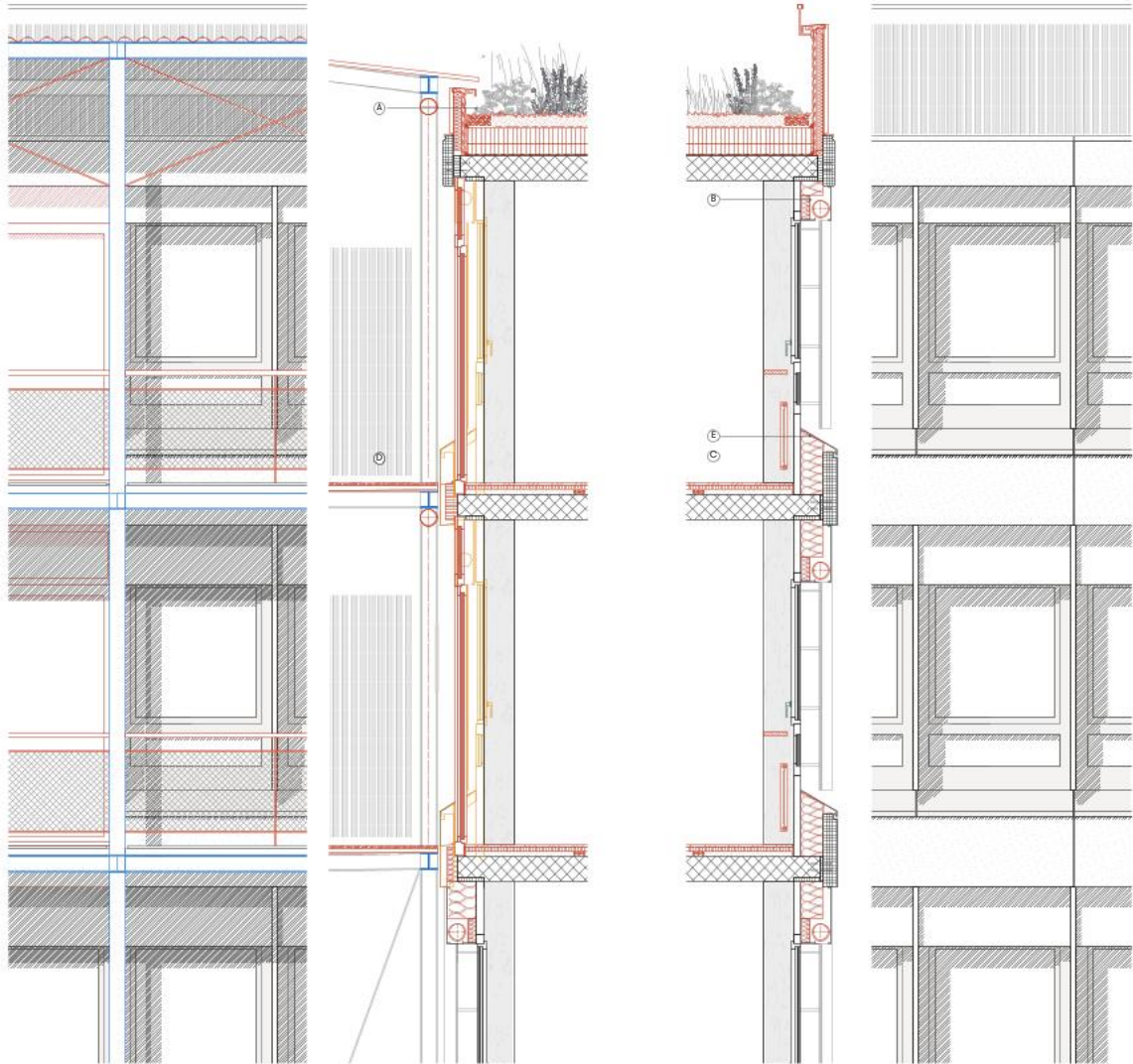
WESTFASSADE | 1:200



0 1 5 10



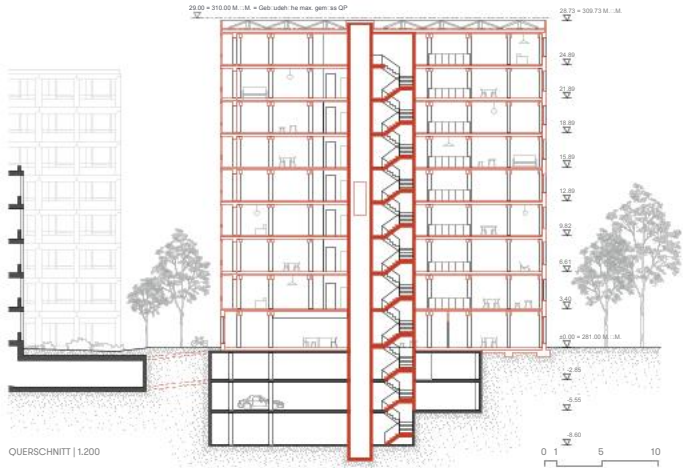
pragmatic beauty
Studienauftrag Rennbahn, MuttENZ
Salathé Architekten Basel
Schwitzer Puskas Ingenieure
Albizzi de Tomasi
Büro für Nachhaltigkeit am Bau Stefan Schröder
Buri Müller Partner



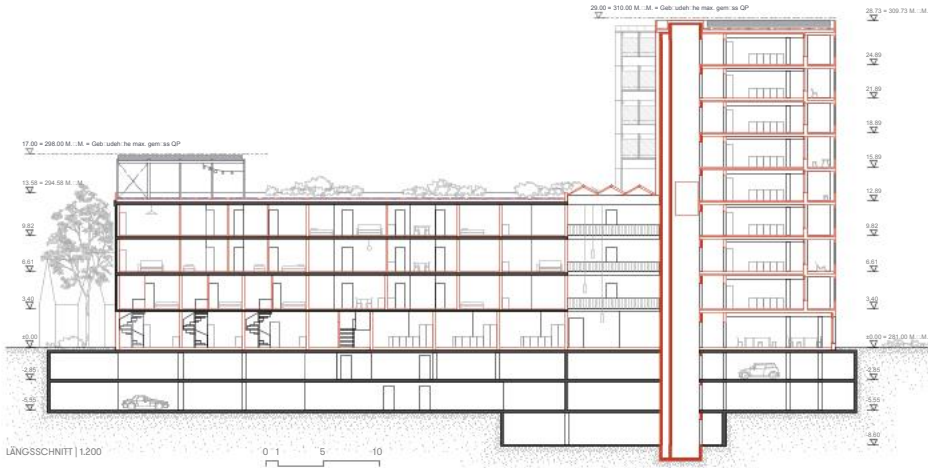
BESTAND STRATEGIE EINGRIFF | 1:20

BESTAND STRATEGIE ERHÜHTIGUNG | 1:20

ERWEITERUNG STRATEGIE SYSTEMREINUNG | 1:20



QUERSCHNITT | 1:200



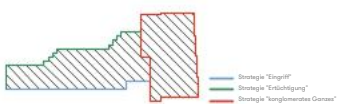
LÄNGSSCHNITT | 1:200



Farbigkeit und Struktur im Bestand
als Grundlage für das Weiterbauen

AUFBAUTEN BESTAND	
A Dachaufbau	
120 mm	Extensivsubstrat, PV-Module / Begrünung
10 mm	Filtervlies
30 mm	Drainagematte
30 mm	Polymerbitumenbahn 2-lagig, wurzelfest
250 - 200 mm	Wärmedämmung, 1,5 % Gefälle
220 mm	Dampfsperre
	Bestehende Betondecke
B Aufbau Sturz	
200 mm	Steinwolle
	Stoßkanten mit Senkrechtmarkise
C Bodenaufbau Trockenestrich	
15 mm	Bodenbelag
35 mm	Trittschalldämmung
50 mm	Ausgleichsschüttung/
220 mm	Installationsebene
	Bestehende Betondecke
D Balkonboden	
30 mm	Holzbohlen, Fichte gebast
40 - 60 mm	Aluminium-Unterkonstruktion
	Wasserführende Blechschicht,
2 mm	1,5 % Gefälle
150 mm	Stahlträger
E Aufbau Brüstungshohlraum	
120 mm	Steinwolle
80 mm	Steinwolle
120 mm	Vorfabriziertes Brüstungselement
AUFBAUTEN NEUBAU	
H Bodenaufbau Regelgeschoss Neubau	
70 mm	Unterlagsboden in Anhydrit
20 mm	Trittschalldämmung
60 mm	Trockenschüttung (inst. Ebene)
	Trennfolie
140 mm	Fertigbetonelement
	Holzträger 16x28cm
I Wandaufbau Neubau	
15 mm	Fassadenverkleidung Re-Use
60 mm	Lattung/ Hinterlüftung
100 mm	Weichfaserplatte, Winddichtigkeit
220 mm	Wärmedämmung Holzwole, Rahmen
	Dampfbremse
40 mm	Schüttung/ Installationslattung/ ausgedämmt
15 mm	Gipsplatte
J Dachaufbau Neubau	
120 mm	Extensivsubstrat, PV-Module / Begrünung
10 mm	Filtervlies
30 mm	Drainagematte
30 mm	Polymerbitumenbahn 2-lagig, wurzelfest
250 - 200 mm	Wärmedämmung, 1,5 % Gefälle
	Dampfbremse
140 mm	Fertigbetonelement
	Holzträger 16x28cm

ARCHITEKTONISCHER AUSDRUCK
Die Idee des konglomeraten Ganzen prägt auch den architektonischen Ausdruck. Die feine Staffelform des Baukörpers zur St. Jakobstrasse nimmt thematisch Bezug auf die prägnanten Betonscheiben des Bestands. Die spezifische, aus dem Bestand abgeleitete Materialität und Farbigkeit verflechtet Neubau und Bestand zu einem neuen, zusammenhängenden Ganzen, dass die Neunutzung selbstbewusst an der Kreuzung verankert.
Mit seinen drei verschiedenen Seiten – Hof, Quartierstrasse und Kantonstrasse – werden auch in der Konstruktion und im Ausdruck unterschiedliche Herangehensweisen verfolgt.



STRATEGIEN KONSTRUKTION

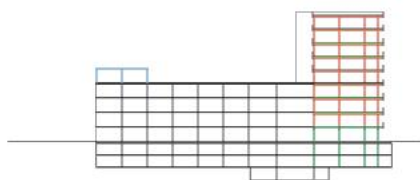
Zur Birsfelderstrasse soll das Gesicht der alten Rennbahn weitgehend erhalten bleiben. Die Fassade wird **erhöht** um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden und bleibt in ihrem Ausdruck und der Farbigkeit unverändert.

Zum Hof wird punktuell **eingegriffen**. Durch die neue Stahlstruktur, welche als grosszügigen Aussenraum der Wohnungen dient, werden punktuell Eingriffe nötig. Dazu wird die Brüstung jeweils auf zwei Raster bodentieft abgeschnitten und eine neue Fenstertüre eingebaut. Es wird in die bestehende Fassade eingegriffen.

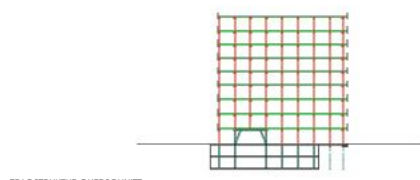
Der Neubau ist in seiner Konstruktionswahl unvoreingenommen. Die Strategie des Entwurfs verfolgt wie bereits erwähnt nicht eine klare Ablesbarkeit zwischen Bestand und Neu, sondern strebt ein konglomerates Ganzes an. So wird auch im Neubau die Verwandtschaft zum Bestand gesucht. Im Ausdruck erscheint der Neubau im Wechsel metallisch und mineralisch. Brüstungsbänder aus rohem gewelltem Faserzement und metallische Bänder, teils verglast, teils opak, welche in zurückhaltenderer Weise die Farbigkeit aus dem Bestand weiterführen. Im Sockel des Neubaus akzentuieren Re-Use Betonelemente, welche aus der Zurückgebauten Fassade kommen, die Zweigeschossigkeit.

TRACWERK
Das Projekt für den Umbau und die Erweiterung der Rennbahnklinik basiert auf einer fundierten Analyse der bestehenden Bausubstanz. Die Tragstruktur des Hauses A wird weitgehend erhalten. Eine vorgestellte, leichte Stahlkonstruktion schafft zusätzliche Aussenräume auf der Westseite. Die Decke über dem Erdgeschoss wird lokal verstärkt, um die Integration einer vertikalen Verbindung zum ersten Obergeschoss zu ermöglichen und die Ausbildung von Maisonettewohnungen zu unterstützen. An der nördlichen Gebäudespitze wird die Dachfläche durch eine Pergola ergänzt und aktiviert, wodurch ein neuer Bereich für Begegnung und Aufenthalt entsteht.

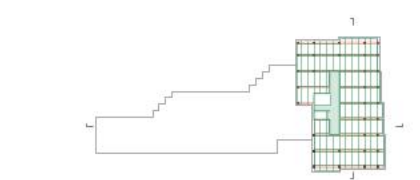
Die wesentliche Flächenvergrößerung erfolgt im Haus B. Der Baubereich C1 ermöglicht die Setzung eines städtebaulichen Akzents in Form eines neugeschossigen Baukörpers. Zur Gewährleistung einer optimalen Erschliessung des neuen Komplexes wird der bestehende Erschliessungskern durch eine neue vertikale Erschliessung ersetzt, welche eine effiziente Anbindung aller Geschosse innerhalb der neuen Volumetrie erlaubt. Nach vertieften Studien wurde entschieden, die verbleibenden oberirdischen Strukturen innerhalb des Fussabdrucks von C1 rückzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen, der über alle Geschosse hinweg optimale strukturelle und funktionale Bedingungen bietet. Die neue Konstruktion zeichnet sich durch eine reduzierte, zugleich jedoch sehr flexible Grundstruktur aus. Mit einem pragmatischen Ansatz konnte ein wirtschaftliches und nachhaltiges Tragwerk entwickelt werden, das gemeinsam mit Haus A ein spannungsvolles Gesamtbild bildet.



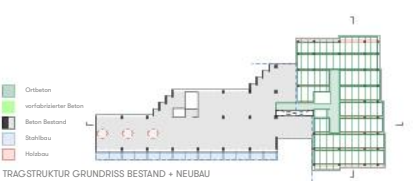
TRAGSTRUKTUR LÄNGSSCHNITT



TRAGSTRUKTUR QUERSCHNITT



TRAGSTRUKTUR GRUNDRISS NEUBAU



TRAGSTRUKTUR GRUNDRISS BESTAND + NEUBAU

Der neue Tragaster übernimmt zwei Querachsen der unterirdischen Bestandskonstruktion und setzt diese in einem regelmässigen Raster von 3,60 m fort. Dadurch kann eine einfache und wirtschaftliche Deckenkonstruktion ausgebildet werden, bestehend aus Primärträgern in Form von Brettschichtholz-Doppelträgern sowie darauf aufgelegten dünnen, vorfabrizierten Betonplatten. Die Betonplatten sind mit einer Stärke von 14 cm dimensioniert und vereinen die bauphysikalischen Vorteile des Massivbaus – thermische Speichermasse, Akustik und Brandschutz – mit deutlich reduzierten Emissionen. Die Stützenachsen sind auf die Tragachsen der bestehenden Autoeinstellhalle abgestimmt.

In der Decke über dem Erdgeschoss wird eine Tragachse durch in Querrichtung gespannte, vorgespannte, springwerkartige Stahlbetonrahmen abgefangen und in die darunterliegenden Stützen abgeleitet. Zusätzliche Stützpunkte werden im Bereich der Autoeinstellhalle im Untergeschoss ergänzt; im nördlichen Gebäudeteil erfolgt die Lastabtragung über eine Wandscheibe im Erdgeschoss in die bestehende Konstruktion. Die bestehenden Stützen der Autoeinstellhalle werden durch neue hochfeste Betonstützen in derselben Dimension ersetzt, und die Fundamente werden zur Aufnahme der zusätzlichen Lasten gezielt verstärkt. Stützen ausserhalb der bestehenden Untergeschosse werden mittels einfacher Tiefgründung in die tragfähigen Bodenschichten fundiert.

Die neuen Erschliessungsflächen sind als kompakter Stahlbetonkern ausgebildet und übernehmen die effiziente Aussteifung des Neubaus. Die Dilatationsfuge zwischen Haus A und Haus B wird geschlossen, sodass ein monolithisches Tragverhalten gegenüber horizontalen Einwirkungen aus Wind und Erdbeben gewährleistet ist.

6 Burckhardt Architektur AG / Ulaga Weiss AG

Architektur	Burckhardt Architektur AG, Basel David Gschwind, Lisa Lais, Nadine Vitorino, Maximilian Kern, Stefan Costache, Neja Gojak, Susanne Stalder
Bauingenieur	Ulaga Weiss AG, Basel Dominik Weiss, Anna Hodel
Landschaftsarchitektur	Eberli Landschaftsarchitektur, Zürich Samuel Eberli
Energie und Nachhaltigkeit	WerkRaumKlima GmbH, Luzern Patrick Ernst
Brandschutz	Kasburg Siemon Ingenieure, Riehen Jörg Kasburg



Unter dem Vorzeichen des weitgehenden Bestandserhalts wird die statische Struktur des Kopfbaus möglichst erhalten. Die Aufstockung und die Ergänzungen der unteren Geschossdecken sind in Holz-Kastenelementen vorgesehen. Im Grundriss werden die abgetrepten Wandscheiben der Architektur von Walter Wurster aufgegriffen und im Kopfbau weitergeführt. Die Abbruchkante ist klar definiert, aus statischer Sicht ist das Gesamtsystem durchdacht und sinnvoll, bedarf jedoch diverser Verstärkungsmassnahmen im Bestand. Die geschlossenen Wandscheiben sollen – als Pendant zum Bestand – mit gewellten Aluminiumplatten verkleidet werden, die horizontalen Brüstungsplatten mit Photovoltaikelementen.

Während die Wandscheiben entlang der Fassade für die Wohnungen eine charakteristische räumliche Wirkung entwickeln, ist ihr Ausdruck in der Fassade nicht nachvollziehbar. Dies beginnt beim Bestandsbau, wo die freistehenden Betonlamellen in die Fassade integriert werden und somit mit Glasanschlüssen und Innendämmung in Licht und Schattenwirkung eine neue Bedeutung annehmen. Ihre Fortsetzung mit aluminiumverkleideten Wandscheiben im Kopfbau vermag keinen Bezug zum Bestand herzustellen, da vorgestellte Loggien eine eigene Architektursprache vermitteln, die eher aus der Gegenwart stammt und ihren Bezug zur Bestandsarchitektur von Walter Wurster noch sucht. In Bezug auf Lärmschutz wird die transparente, offene Gestaltung der Brüstungen in den Loggien hinterfragt.

Es wird verstanden, dass die neuen Gestaltungselemente eine einheitliche Sprache sprechen sollen und somit Loggien gleich ausgebildet werden wie der vorgestellte Laubengang. Da diese Bauteile in der Summe oft vorkommen und in der Fassade eine grosse Präsenz entwickeln, entsteht jedoch ein Gebäude, das seinen Bezug zur heute bestehenden Rennbahnklinik verloren hat und im Ausdruck an diesem städtebaulich wichtigen Ort eher unspezifisch bleibt.

Der Zugang zum Treppenhaus des Punktbaus erfolgt von der St-Jakob-Strasse. Dienstleistungsflächen sind im EG nach Süden zur St. Jakob-Strasse vorgesehen und in ihrem Zuschnitt gut nutzbar. Die Zugangssituation im zentralen Treppenhaus ist verwinkelt und räumlich eher unübersichtlich. Im Osten und Westen des Kopfbaus ist im Erdgeschoss Wohnen angeordnet. Vorgestellte Loggien sollen für die EG-Wohnungen die Privatsphäre bieten, sind jedoch auf der Seite zur Birsfelderstrasse, einer stark befahrenen Strasse mit städtischem Charakter, typologisch eher fremd.

Die Freiraumgestaltung unterscheidet nachvollziehbar drei Bereiche: den öffentlichen Bereich zur St. Jakob-Strasse mit Aufenthaltsbereichen und Sitzbänken, entlang der Birsfelderstrasse dominieren Grünstrukturen aus bestehenden Bäumen und Staudenbereichen. Strauch- und Staudenkörper sollen einen Filter ausbilden zwischen der privaten Wohnungserschliessung und dem gemeinschaftlich genutzten Hof.

Die Anforderungen SNBS werden mit der Einschränkung beim Aspekt «Tageslicht» erfüllt, der Fensteranteil wird als eher hoch eingestuft, was sich negativ auf die Ökobilanz auswirkt. Konstruktiv ist das Projekt gut und glaubwürdig durchgearbeitet, einzelne konstruktive Lösungen lassen Fragen offen, wie z.B. Re-Use Beton-Schüttung in der Hohlkastendecke, und Aussenwand mit nach innen freiliegender Dampfbremse.

Die Wohnungsgrundrisse des Kopfbaus sind mit dem angebotenen Rundlauf räumlich interessant. Das innenliegende, zentrale Treppenhaus ist kompakt ausgebildet. Im Längsbau des Bestands sind die durchgesteckten Wohnungen zwar denkbar, die Laubengangerschliessung bedeutet jedoch auch eine markante Veränderung für die Morphologie des Bestandsbaus. Im Wohnungsmix werden 1.5 Zi Wohnungen vermisst.

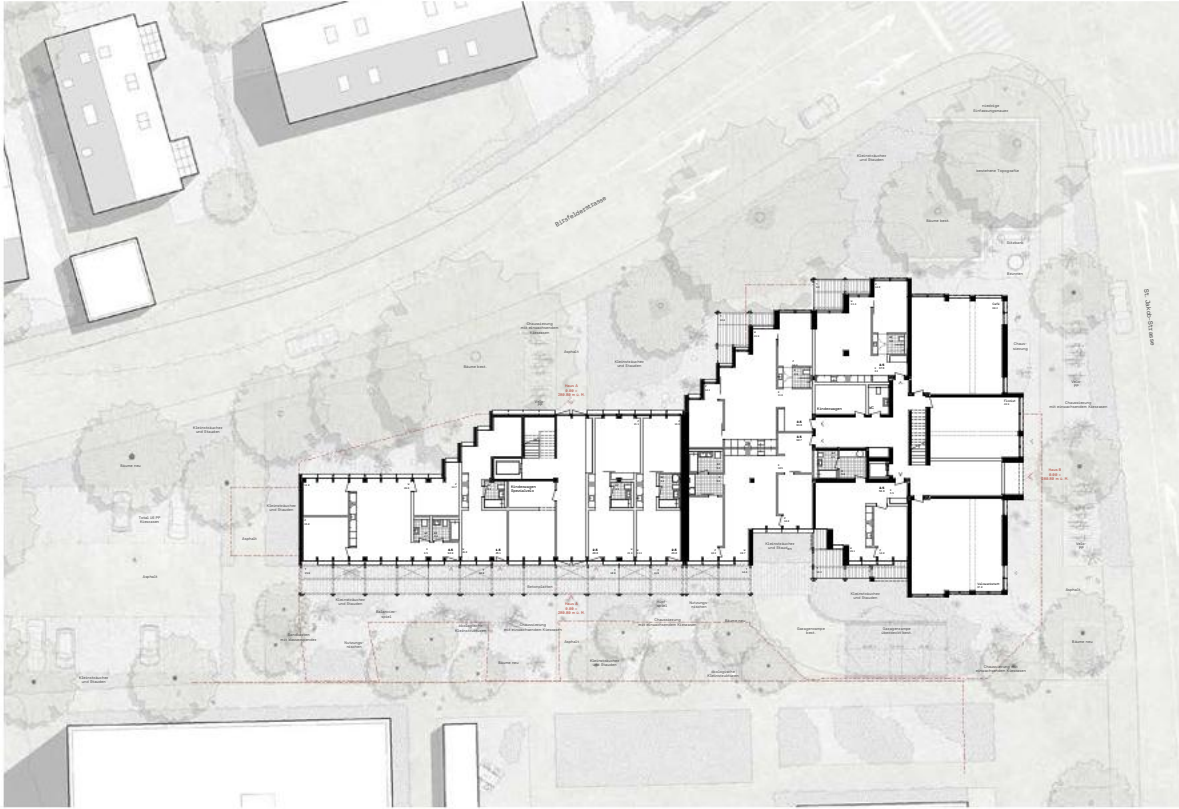
Gesamthaft handelt es sich um ein Projekt, das mit seiner Absicht, die Bestandsstruktur möglichst weitgehend zu erhalten, einen interessanten Beitrag zur Aufgabenstellung leistet. Die gestaffelten Wandscheiben und die Wohnungsgrundrisse des Kopfbaus sind vielversprechend. In der architektonischen Umsetzung bleibt das Projekt jedoch unentschlössen: Der Bezug zu den charakteristischen Wesensmerkmalen der Rennbahnklinik geht verloren und es gelingt den Verfasser:innen nicht, einen neuen architektonischen Ausdruck zu entwickeln, der der Bedeutung des Ortes gerecht wird.



CIRCUIT



Visualisierung
St. Jakob-Strasse



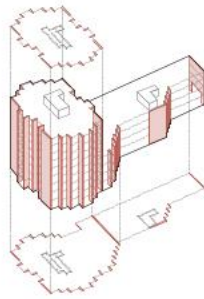
Erdgeschoss
1:200



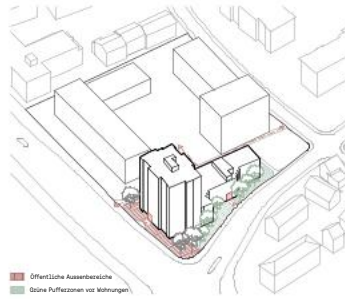
Situationsplan
1:500



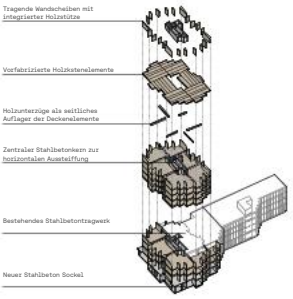
Schwarzplan
1:2000



Konzeptschema
Architektur



Schema
Freiraum



Avonometrie
Tragwerk

Kontext und Städtebau

Am Standort der ehemaligen Rennbahnklinik befand sich eine hölzerne Radrennbahn, welche in den Dreissigerjahren errichtet wurde. 1984 wurde die Klinik vom Basler Architekten Walter Wurster erbaut. Nach rund 40-jährigem Betrieb wurden die Klinikflächen 2021 zu Wohnungen für Studenten mit beschränkter Nutzungsdauer und mit minimalen Eingriffen umgebaut. Die heutige Umgebung weist typische Merkmale einer Agglomerationsiedlung auf. Seit Mitte des 20. Jahrhunderts hat sich das Gebiet sukzessive nachverdichtet und ist daher geprägt von Bauten unterschiedlicher Jahrzehnte, die aufgrund verschiedener Körnungen, Morphologien, Materialien und Farbigkeit ein diverses Erscheinungsbild ergeben. Das Baufeld der Rennbahnklinik ist Bestandteil eines Quartierplans, bei welchem ebenfalls das Hubacher Areal dazugehört, welches das Architekturbüro Kägi Schnabel aus Basel entwickelten. Die beiden winkelförmigen Wohnbauten des Hubacher Areals sind mit den langen Schenkeln (A1 & B2) zu den beiden Strassen platziert. Beide Gebäude bestehen aus je zwei unterschiedlicher Anzahl an Stockwerken. Mit acht Stockwerken bildet das Fragment (B1), welches nordöstlich des Areals an der Pestalozzistrasse liegt, die höchste Erscheinung der bestehenden Siedlung. Das Pendant dazu bildet der Kopfbau des Neubaus (C1) der ehemaligen Rennbahnklinik mit neun Stockwerken und ist mit der längeren Seite zur St. Jakobs-Strasse gerichtet. Der Baubereich C2 bleibt viergeschossig.

Architektur und Wohnungen

Entgegen der Annahme des Quartierplans von 2019, in welchem festgelegt wurde, dass das komplette Gebäude rückgebaut werden solle, wurde die Strategie mit Nachhaltigkeitsgrundsätzen überdacht. Es wird ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Bestand angestrebt, mit dem Ziel den

mit dem Ziel den Bestandesbau zu einer zeitgemässen, attraktiven und nachhaltigen Transformation zu überführen. Die bestehende Struktur wird weitestgehend beibehalten und nur minimal angepasst. Beim Bestand werden 80% des Volumens erhalten. Die vorhandene Struktur vieler Wandscheiben, welche von statischer Natur sind, mag dem Wohnhaus zu einer vertikalen Gliederung verhelfen. Auf der Seite Richtung Hubacher Areal wird das Wohnhaus mit einem Laubengang, welcher weitaus mehr als eine Erschliessung ist, versehen. Dieser Aussenraum dient den Bewohnern unter anderem als Begegnungszone und ermöglicht es dem Gebäude die 19 Geschosswohnungen mittels eines bestehenden Treppenhauses maximal effizient zu erschliessen. Weitere 55 Wohnungen werden über ein neu angeordnetes Treppenhaus erreicht. Aufgrund der geringeren Gebäudetiefe im viergeschossigen Bestandesbau (C2) sind alle Wohnungen in eine Ost-West-Richtung orientiert und werden über den vorgelagerten Laubengang erschlossen. Im Bereich C1 befinden sich 6 bzw. 7 Wohnungen pro Geschoss. Die 2,5 Zimmer-Wohnungen sind einfach und dennoch grosszügig konzipiert. Die Anordnung der einzelnen Räume ermöglichen einen Rundgang durch die Wohnung, welcher zur Grosszügigkeit beiträgt. Jede Wohnung verfügt über einen zweiseitig orientierten Aussenraum. Das Treppenhaus von C2 führt nach wie vor auf das bestehende Dach und erschliesst neu eine Pergola mit dazwischen liegendem Vierjahreszimmer, welche für alle Bewohner zur Verfügung steht. Der Schutz vor der Sonne im Sommer wird durch Photovoltaik-Paneele gewährleistet. Die Adressierung des bestehenden Baukörpers von der Birsfelderstrasse vorgenommen, bei welcher eine Durchgängigkeit zum Hubacher Areal ermöglicht wird. Der Kopfbau wird von der St. Jakobs-Strasse aus erschlossen.

Das Gebäude der Rennbahnklinik ist durch spezifische Merkmale geprägt. Die horizontale Gliederung der Fassade, welche sich in Fenster und geschlossenen Metalloberflächen zeigt, soll

zeigt, soll beibehalten werden. Es werden lediglich die Gläser der Fenster und die Beschichtung der metallischen Elemente, welcher der Verkleidung dienen, ersetzt bzw. aufgerichtet werden. Der neugeschossige Kopfbau hingegen wird neu vertikal strukturiert. Die Thematik der Wandscheiben wird aufgegriffen und widerspiegelt sich an den Fassaden. Die geschlossenen Elemente werden - als Pendant zum Bestand - mit gewellten Aluminiumplatten verkleidet. Photovoltaik-Elemente verkleiden die Brüstungen und geben dem Wohnhaus zugleich eine neue Erscheinung. Neu beigefügte metallische Elemente wie Geländer, statische Struktur der Balkone und des Laubengangs erscheinen in einem Bordeauxrot und stellen einen schönen Kontrast zur restlichen Farbpalette her.

Freiraum

Verschiedene Freiraumbereiche umspannen das Gebäude und stehen im Dialog mit den jeweiligen Erdgeschossnutzungen des Gebäudes sowie der angrenzenden Strassen- und Hofbereiche. Entlang der St. Jakob-Strasse, wo sich das Gewerbe im Erdgeschoss befindet, besitzt der Freiraum öffentlichen Charakter. Die Topografie um die bestehenden Bäume bleibt bestehen, wird von einer niedrigen Mauer gefasst und generiert ein Aufenthaltsbereich mit Sitzbank und Brunnen. Ebenfalls sind in diesem Bereich Bäume und Veloparkplätze vorhanden, welche in entsiegelten Bodenbereichen stehen. Auf der Seite der Birsfelderstrasse liegt das Gebäude eingebettet in die Grünstrukturen aus bestehenden Bäumen, Strauch- und Staudenbereichen. Zum Hof hin entwickelt sich ein Freiraumbereich mit unterschiedlichen Funktionen. Strauch- und Staudenkörper besitzen die Funktion eines wohnenden Filters zwischen der privaten Wohnungszerschliessung und dem gemeinschaftlich genutzten Hof. Dazwischen befinden sich chaussierte Bereiche mit einwachsendem Kiesrasen, welche durch die Bewohner

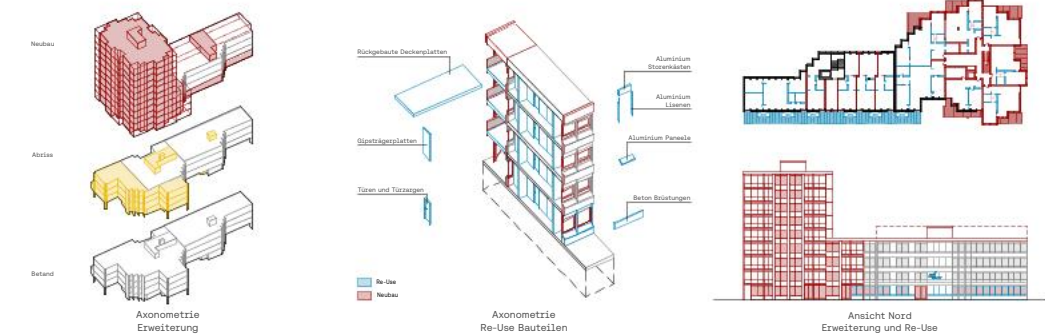
die Bewohner individuell angeeignet werden können und niederschwelliges Kinderspiel bieten. Ebenfalls besitzt dieser Freiraumbereich eine siedlungsökologische Funktion; einheimische Bäume, Sträucher und Stauden sowie ökologischen Kleinstrukturen bieten Nischen für Tiere, Regenwasser wird an Ort und Stelle versickert. Dies schafft ein angenehmes Mikroklima. Der Parkplatzbereich wird von Sträuchern und Bäumen eingefasst, sodass er räumlich in die Vegetation eingebettet wird. Die Parkplätze sind entsiegelt, sodass Regenwasser versickert. Ein Grossteil der Oberflächen ist entsiegelt. Chaussierungen und Kiesrasen lassen Oberflächenwasser versickern oder das Wasser wird über die Schulter in Grünbereiche und offene Baumscheiben geleitet. Mittels Kühlung durch schattenspendende Bäume, durchlässigen Oberflächen und Belägen sowie Wasserelementen wie Brunnen und Wasserspiel bei Sandkisten wird ein angenehmes Mikroklima geschaffen. Viele der bestehenden Bäume können erhalten bleiben. Es wird vorwiegend einheimische Vegetation verwendet, welche in Kombination mit ökologischen Kleinstrukturen einen Mehrwert für Tiere darstellt. Die Chaussierung bietet einen Lebensraum für Kleinbewesen, von den offenen und begrünten Baumscheiben aus entwickelt sich an weniger begangenen Belagsstellen Ruderalvegetation, welche zusätzlichen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bildet.

Tragwerk

Die Struktur des neuen Turms ist als Holzbau konzipiert, mit zentralem Stahlbetonkern. Die Geschossdecken sind Holzkastenelemente mit integrierter Masseschüttung. Peripher liegen sie auf Holzstützen auf. An Stelle der Wohnungstrennwände kommen Abfangunterzüge zum Einsatz. So entsteht rund um den Erschliessungskern ein stützenfreier flexibel nutzbarer Raum. Die Holzkonstruktion des Turms wird ins OG 1 geführt. Nordöstlich des neuen Kerns bleibt der bestehende Sockel



Visualisierung
Birsfelderstrasse



bestehende Sockel aus Stahlbeton teilweise erhalten. Die Holzkonstruktion des Turms fügt sich dort seitlich an den Bestand an. Im erhalten bleibenden Sockelbereich wird die bestehende Tragstruktur punktuell ergänzt und/oder verstärkt (Wandscheiben über der Fahrgasse im UG, Stützen, Unter- oder Überzüge an bestehenden Stahlbetondecken), der neue Stahlbetonkern wird monolithisch in den Bestand erstellt. Die Stabilisierung des Turms erfolgt mit dem neu erstellten Stahlbetonringschlusskern. Im Sockelbereich werden die Kernwände ergänzt durch zusätzliche Stahlbetonwände, der Turm und der nördliche Sockel wirken dadurch als strukturelle Einheit zusammen. Das Gebäude wird auf dem bestehenden Untergeschoss flach fundiert. Neue Gebäudeteile (Turm) und zusätzliche Lasten werden auf Pfählen abgestellt.

Nachhaltiges Weiterbauen mit Weitblick

Das Projekt versteht das Weiterbauen im Bestand als zentrale Ressource für ein verantwortungsvolles, zukunftsfähiges und sozialverträgliches Architekturkonzept. Haus A bleibt in seiner Struktur und Fassadengestalt weitestgehend erhalten, während bei Haus B die tragende Struktur weiterverwendet wird. Dieser bewusste Entscheid zur Erhaltung der bestehenden Substanz ermöglicht es, einen grossen Teil der investierten grauen Energie zu bewahren und gleichzeitig die architektonische Identität des Areals fortzuführen. Die bestehenden Fassaden werden sorgfältig ertüchtigt, die Dämmung in der Fassade verbessert und die Verglasungen ersetzt. Geeignete Fensterrahmen werden für einen weiteren Nutzungszklus aufbereitet und weiterverwendet. Diese ressourcenschonende Vorgehensweise bildet die Grundlage für den gesamten Entwurf. Die neuen baulichen Ergänzungen und Aufstockungen werden konsequent in Holzbauteile realisiert. Die Wahl dieses Materials ermöglicht eine leichte, energiearme Konstruktion mit hervorragender CO

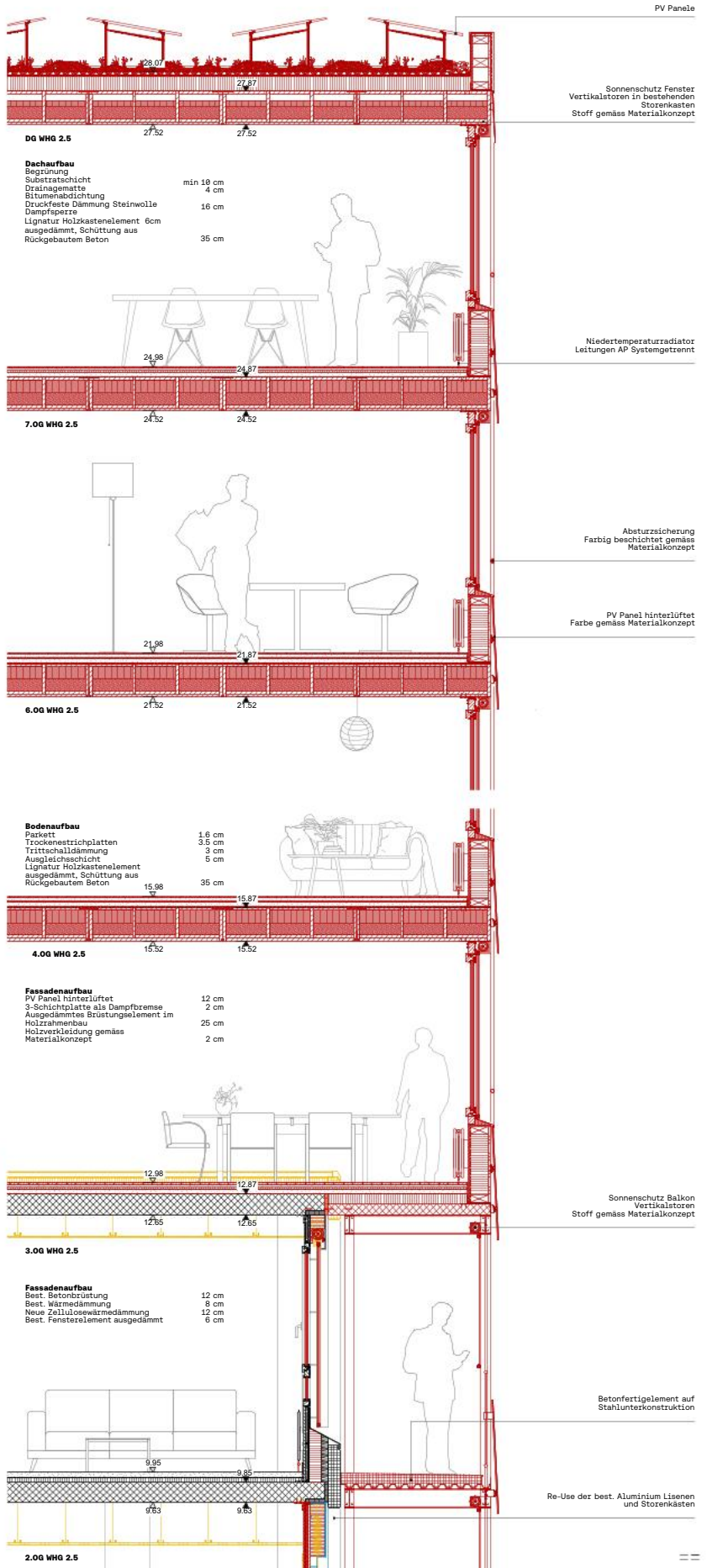
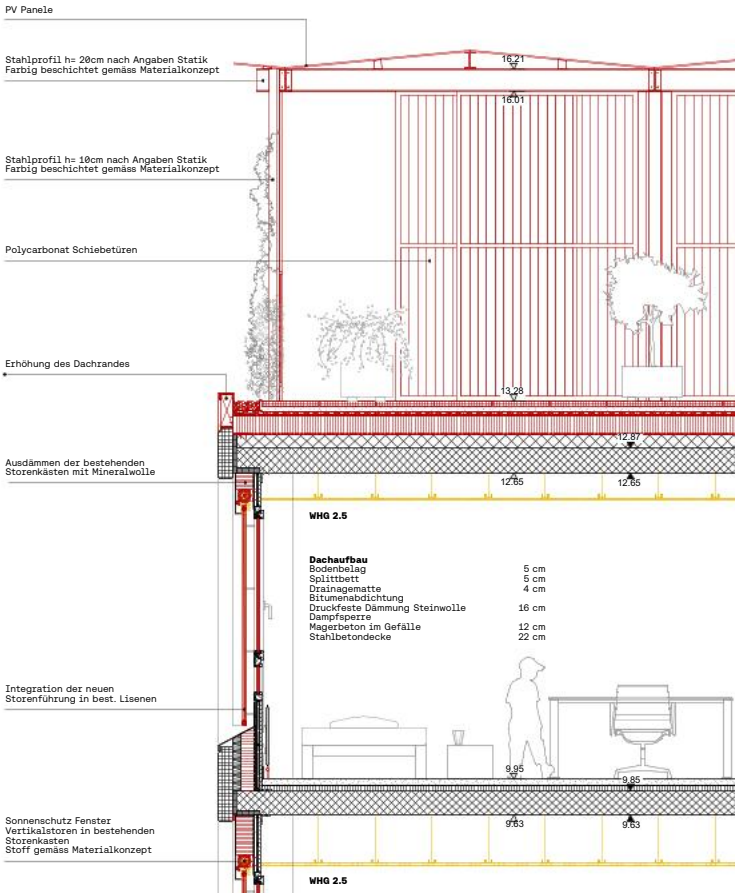
mit hervorragender CO₂-Bilanz und zugleich hoher bauphysikalischer Leistungsfähigkeit. Ein regelmässiger Tragwerksraster ermöglicht einen direkten Lastabtrag und führt zu effizienten, schlanken Bauteilen mit minimalem Materialeinsatz. Die konstruktive Logik des Gebäudes bleibt damit klar erkennbar und unterstützt eine nachhaltige, wirtschaftliche und robuste Bauweise. Das Projekt verfolgt das Prinzip eines maximal flexiblen und zukunftsfähigen Gebäudes. Sämtliche neuen Systeme entsprechen den Regeln des Design for Disassembly. Mechanische Fügungen ermöglichen eine spätere sortenreine Trennung, und alle Bauteilsysteme - Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur - sind klar voneinander getrennt. Die Grundriss profitieren von nicht tragenden Innenwänden, wodurch sich Nutzungen im Laufe der Jahre einfach anpassen lassen. Diese strukturelle Offenheit trägt wesentlich zu reduzierten Lebenszykluskosten und langfristigem Werterhalt bei.

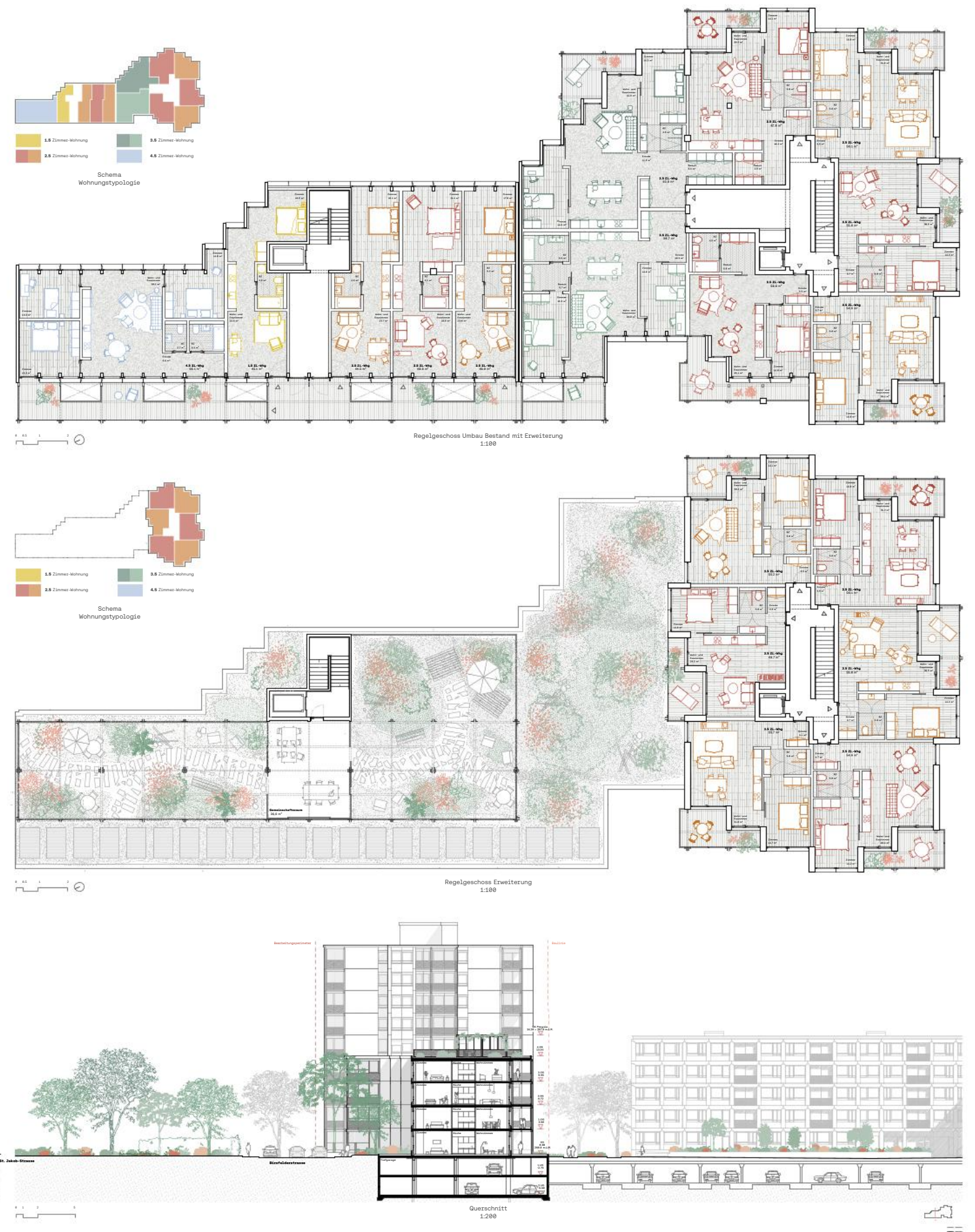
Auch die Gebäudetechnik folgt einer bewusst reduzierten Low-Tech-Strategie. Wohn- und Gewerbezäume werden natürlich belüftet; die Nutzungseinheiten sind entweder durchgesteckt oder über zwei Fassaden lüftbar, wodurch sich eine mechanische Komfortlüftung erübrigt. Nur gefangene Nasszellen erhalten eine einfache Abluftanlage. Durch die konzentrierte Anordnung der Sanitärkern entstehen kompakte und gut zugängliche Leitungsführungen, die langfristig einen wirtschaftlichen Betrieb sicherstellen. Die Haustechnik bleibt nachvollziehbar, wartungsfreundlich und robust, ohne auf Komfort zu verzichten. Die Gebäudehülle wurde sorgfältig hinsichtlich Energieeffizienz, Tageslicht und sommerlichem Wärmeschutz optimiert. Aussenliegender Sonnenschutz ergänzt einen ausgewogen dimensionierten Fensteranteil, der sowohl Überhitzung vermeidet als auch eine hohe Aufenthaltsqualität in den Innenräumen sicherstellt. Alle Räume profitieren von gut mobilisierbaren Flächen entlang

Flächen entlang den Fassaden und einer natürlichen Belichtung. In Kombination mit gezielt eingesetzten Speichermassen entsteht ein angenehm ausgeglichenes Innenraumklima.

Einen wichtigen Beitrag zur Energieversorgung leistet die grossflächig in Dächern und Fassaden integrierte Photovoltaik, die einen prognostizierten Jahresertrag von 150 MWh ermöglicht. Die Solarmodule sind als Teil der Architektur gedacht und vermitteln sichtbar das Bekenntnis zu aktiver, erneuerbarer Energieproduktion auf dem Areal. Gemäss PV-Analyse werden nur Fassadenflächen mit Modulen bestückt, die mehr als 500 kWh/m² Jahresertrag erzielen, sodass sie sich über ihre Lebensdauer energetisch amortisieren. Die Weiterentwicklung des Aussenraums ergänzt das Nachhaltigkeitskonzept. Begrünte Dächer, bepflanzte Fassadenbereiche und klimaaktive Freiräume schaffen ein angenehmes Mikroklima, fördern Biodiversität und verbessern die Aufenthaltsqualität. Regenwasser wird dezentral zurückgehalten und genutzt, wodurch eine wassersensible, klimaresiliente Umgebung entsteht. Materialien mit geringer Aufheizung und gut beschattete Übergänge zwischen Innen- und Aussenräumen vermeiden zusätzliche sommerliche Wärmelasten und stärken die klimatische Robustheit des Projekts.

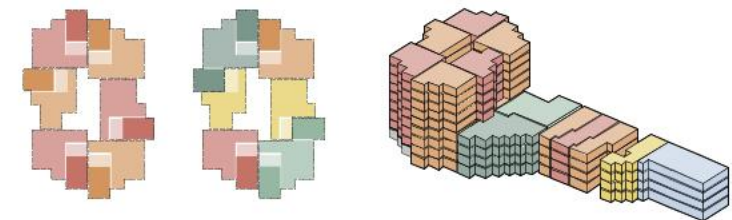
Insgesamt präsentiert sich ein Projekt, das die Potenziale des Bestands mit den Möglichkeiten neuer, leichter Holzbaukonstruktionen verbindet und konsequent auf Kreislaufwirtschaft, Flexibilität und Low-Tech setzt. Es entsteht ein Ensemble, das ressourcenschonend, wirtschaftlich, sozialverträglich und langfristig wandelbar ist. Weiterbauen wird nicht als Kompromiss, sondern als bewusster architektonischer Ansatz verstanden, der den Ort stärkt, seine Geschichte weiterführt und gleichzeitig den Anforderungen einer klimabewussten Zukunft gerecht wird.







Visualisierung
Innenhof



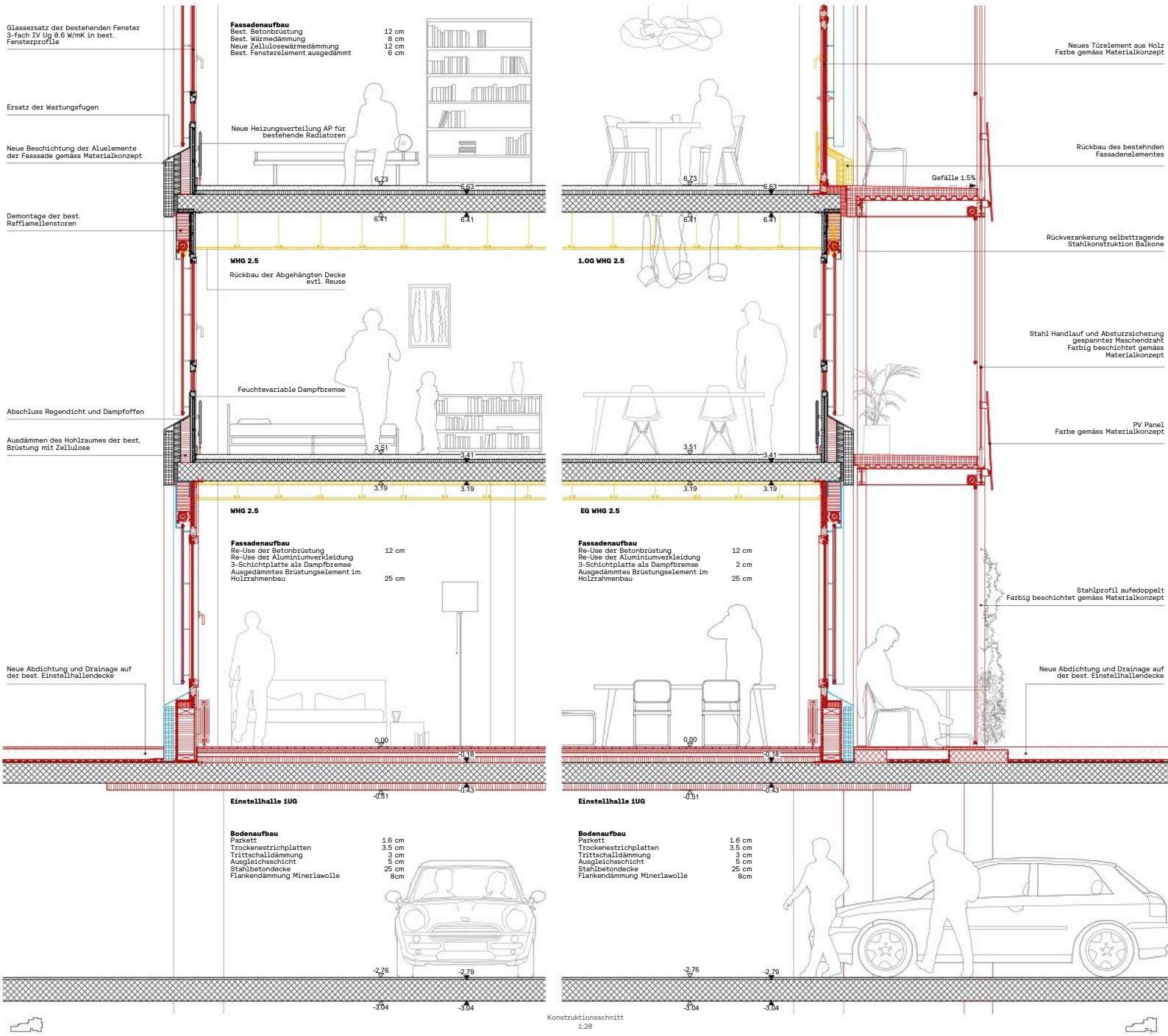
Schema Erweiterung
Flexibilität Wohnungstypologie

Schema
Wohnungspiegel

Wohnungspiegel				
Typologie	Total	IST	SOLL	
1.5 Zimmer-Wohnung	4	5%	5-10%	
2.5 Zimmer-Wohnung	88	78%	75-80%	
3.5 Zimmer-Wohnung	8	11%	5-10%	
4.5 Zimmer-Wohnung	4	5%	5-10%	
	74	100%		



Querschnitt
1:200



Konstruktionschnitt
1:20



Ansicht Süd
1:200

7

jessenvollenweider architektur ag / ZPF Ingenieure AG

Architektur	jessenvollenweider architektur ag, Basel Ingemar Vollenweider, Anna Jessen, Lukas Eilers, Louisa Simon, Etrit Emini, Maximilian Gömann, Edina Begić
Bauingenieur	ZPF Ingenieure AG, Basel Manuel Wehrle
Landschaftsarchitektur	Stauffer Rösch AG, Basel Beat Rösch, Kerstin Marx
Energie + Haustechnik Ingenieure	Waldhauser + Herrmann AG, Münchenstein Marco Waldhauser
Bauphysik Energie Akustik	Kuster + Partner AG, Chur Marco Kuster
Brandschutz	Gruner AG, Basel Sirko Radicke



Die Verfasser:innen leiten ihr Konzept eloquent kulturhistorisch aus der Vergangenheit der Rennbahnklinik ab und schlagen dabei zwei Fliegen mit einer Klappe: einerseits erweisen sie mit dem Weiterbauen der prägnanten, und mit der DNA des Ortes zwischenzeitlich untrennbar verwobenen Architektur von Walter Wurster dem Andenken an die Geschichte überzeugende Referenz, andererseits decken sie damit programmatisch zeitgemässe Ansprüche an die Nachhaltigkeit mit dem Erhalt von möglichst viel Rohbaumasse des Bestands wunderbar ab.

Den Kopfbau ergänzen die Verfasser:innen in den Bestandsgeschossen zweiseitig mit Erweiterung der bestehenden Betonstruktur, während das geforderte Zusatzvolumen im Kopfbau als Aufstockung in Holz-/Hybridbauweise vorschlagen wird. Das statische Konzept ist zweckmässig und sinnvoll.

Der damit generierte Hochpunkt ist gut proportioniert, hat eine prägnante Präsenz und wirkt sowohl im Modell wie auch auf den Visualisierungen städtebaulich/skulptural überzeugend durchgearbeitet.

«back on track» liegt bei der Treibhausgasbilanz «Erstellung» gem. Vorprüfung vor der Konkurrenz, was durch die vergleichsweise hohe Bilanz «Betrieb» allerdings wieder

egalisiert wird: In der Gesamtbilanz liegt das Projekt an zweitletzter Stelle, wobei die Unterschiede nicht sehr gross sind. Auch bezüglich Baukosten und -Termine sind die zwangsläufig durch den umfangreichen Erhalt bedingten zahlreichen Speziallösungen (Flankendämmung, EG-Sützen, etc.) eher kritisch zu würdigen.

Architektonisch werden die kräftigen Bestands-Themen übernommen, weiterentwickelt und auch auf die Neubauteile angewendet, um das Gebäude als ein Ganzes zusammenzubinden. Ausgehend von den bestehenden prägnanten Farben bei Walter Wurster wird ein leicht abgeändertes und erweitertes Konzept entwickelt, das gleichzeitig frisch und zeitgenössisch wirkt wie auch unverkennbar an die Rennbahnklinik erinnert.

Diese Idee wirkt grafisch in den Darstellungen der Fassaden gut gelungen. Zur Frage, ob sie auch nach Massstabssprung zur konkreten Materialisierung und Konstruktion noch funktioniert, setzt das Beurteilungsgremium allerdings ein Fragezeichen.

So wegweisend, befreiend und naheliegend sich das Konzept von «back on track» für Städtebau, Identität und architektonische Idee erweist, birgt es für die Entwicklung der Grundrisse etliche Hürden. Das gewählte Konzept übernimmt vieles von der äusseren Gestalt des Vorgängerbaus, inkl. u.a. der prägnanten Schotten. Entsprechend müssen die Grundrisse nun in diesem «Korsett» entwickelt werden. jessenvollenweider machen das geübt und nutzen Nischen und Spezialsituationen geschickt aus, können aber den Eindruck, dass auch im Neubauvolumen quasi ein Gewerbebau umgenutzt wird, was unter dem Strich mehr einengt denn beflügelt, nicht überzeugend ausräumen: Die den Erschliessungszwängen geschuldeten, in den attraktiven Gebäudeecken liegenden Schlafzimmer sind suboptimal, Eingangssituationen sind teils knapp und schwierig möblierbar, statische Bauteile stehen im Weg. Das Potential, diese Schwächen in der Grundrissgestaltung im durch die Verfasser selbstgefassten Rahmen signifikant zu verbessern, schätzt das Beurteilungsgremium als begrenzt ein.

Im Längsbau sind die Wohnungen über einen Laubengang erschlossen, der gleichzeitig auch die privaten Aussenräume umfasst, was die bekannten baurechtlichen Einschränkungen mit sich bringt. Für die bessere Vermarktung wären Balkone vorzuziehen, was jedoch nur mit grösseren Wohnungen und damit einer Abweichung vom geforderten Wohnungsmix lösbar wäre.

Der Wohnungsmix ist im abgegebenen Vorschlag schon fast mustergültig eingehalten. Gemäss Vorprüfung ist einzig die zulässige BGF um rund 100 m² überschritten. Ein Umstand, der in einer Überarbeitung gut zu lösen ist.

Die Umgebungsgestaltung wirkt sehr selbstverständlich und nachvollziehbar. Die Auflagen aus dem Quartierplan werden respektiert. Die Adressierung der beiden Treppenhäuser einmal von der Quartierachse und einmal direkt von der Hauptstrasse her scheint etwas unentschieden. Die Arkaden sind architektonisch/gestalterisch nachvollziehbar, bringen näher betrachtet aber in der vorliegenden Situation wenig Zusatznutzen.

jessenvollenweider präsentieren ein programmatisch attraktiv hergeleitetes Projekt, das städtebaulich architektonisch überzeugt und das man sich für den Ort gerne vorstellen möchte. Demgegenüber stehen die konzeptinhärenten Schwierigkeiten bei der Grundrissgestaltung sowie die komplexen und umfangreichen Umbauschnittstellen, welche sich durch die Ökobilanz gemäss Vorprüfung leider nicht legitimieren lassen.

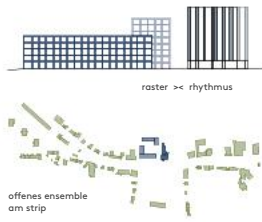


studienauftrag rennbahnklinik muttENZ

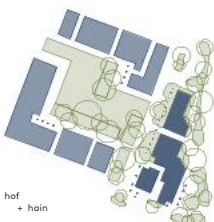


an der st. jakob-strasse

Back on track. Die ehemalige Rennbahnklinik ist ein besonderes Haus an markanter Stelle. Sein für die frühen 1980er Jahre typisches Erscheinungsbild, eine Struktur aus Sichtbeton kombiniert mit Füllungen aus farbig lackierten Fenster- und Wandelementen, ist verbunden mit seiner Geschichte als erste Institution für Sportmedizin in der Schweiz. Prominente Patienten wie der Skirennfahrer Pirmin Zurbriggen, dessen 'Knie der Nation' 1985 nur drei Wochen nach der Operation hier auf wundersame Weise rechtzeitig für WM-Gold in Bormio wieder fit wird, machen MuttENZ und das eigenwillige Haus an der Kreuzung weit über die Grenzen der Schweiz bekannt. 'Back on track' als Credo für die anstehende Transformation ist also schon früh in der DNA des Ortes angelegt.



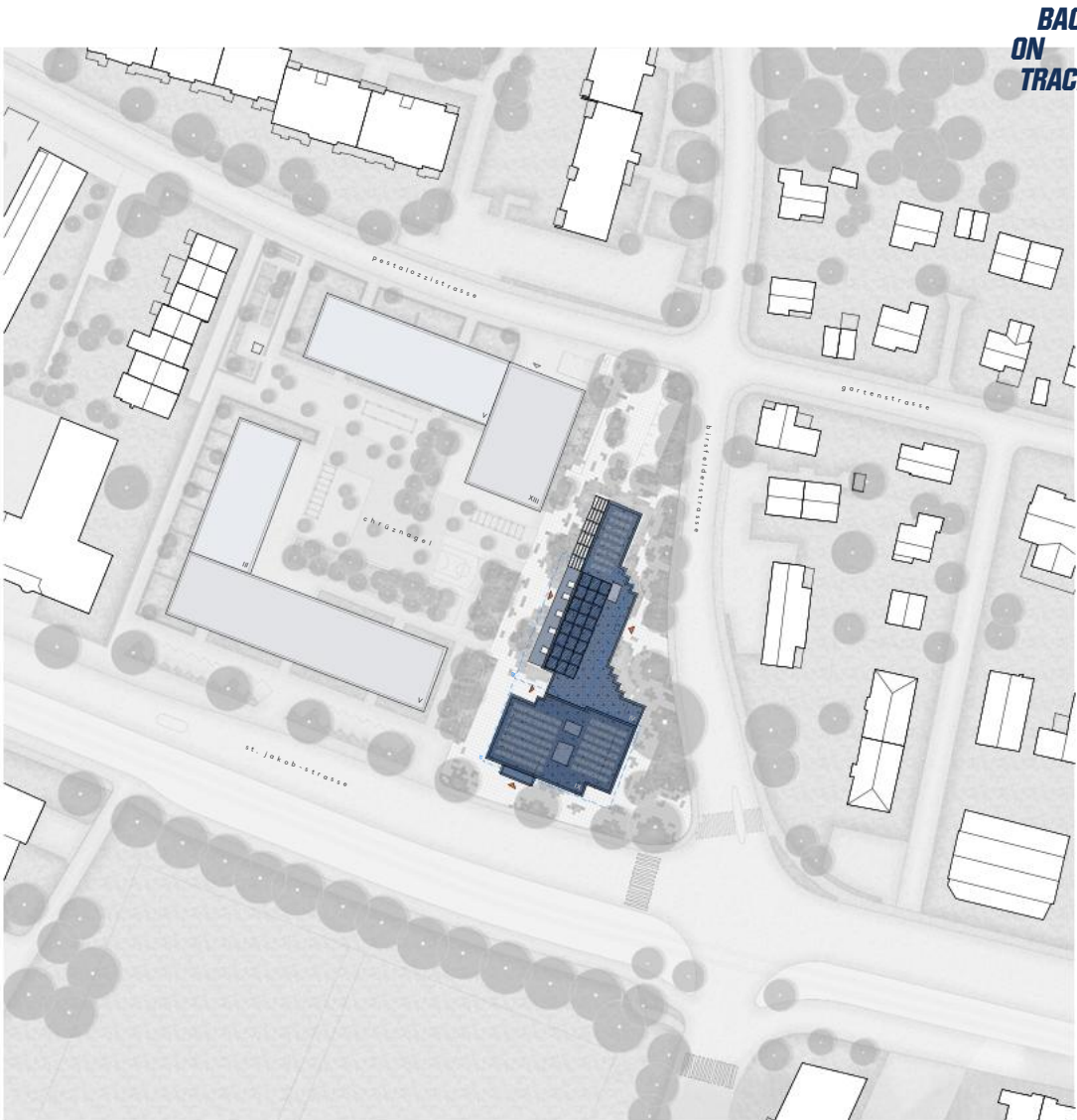
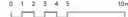
Bestehende Substanz so weit wie möglich weiter zu verwenden, ist heute stark wandelnden St. Jakob-Strasse bietet sie die Chance, eine spezifische Identität weiterzubauen, die in der jüngeren Geschichte von MuttENZ bereits vielfältig ins Gedächtnis der Menschen eingeschrieben ist. Diese Auseinandersetzung führt logischerweise zu einer städtebaulichen Figur, die das Ensemble des Quartiersplans eigenständig komplettiert. Über ihre Geometrie und Schwellenräume ist sie stärker mit dem Aussenraum vernetzt. Die Architektur ist weniger rasterhaft, sondern eher rhythmisch gegliedert und deren Stofflichkeit von einer ressourcenschonenden Materialisierung geprägt, welche die sportiv anmutende Farbigkeit des Bestands selbstbewusst neu interpretiert.



Klare Adressen zur Strasse und durchgesteckte Zugänge zum Hof verorten das neue Haus im Quartier und Ensemble. Die Gewerbeflächen sind teilbar und über eine reduzierte Arkadentiefe gut an den Strassenraum angeschlossen. Ausgehend von den zwei Erschliessungskernen entwickeln sich auf den Hauptgeschossen vielfältige Wohnungstypen, die im Kopfbau und den gestaffelten Übergangszonen des 1.-3. OG mehrheitlich übereck angeordnet sind. Im Mittelbau des Bestands schafft ein kurzer Laubengang die Möglichkeit für durchgesteckte Wohnungen zwischen Strasse und ruhigem Blockinneren. Dieser räumliche Filter nach Westen und die entsprechende Pergola der kollektiven Dachterasse auf dem 4. OG richten den linear aufgespannten Baukörper erlebbar auch zum Hof aus.



ansicht st. jakob-strasse 1:200



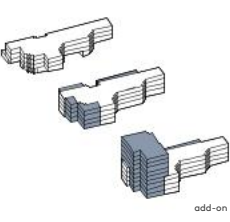
situation 1:500

BACK
ON
TRACK

gestalt schichten



Das 'add-on'-Prinzip der Erweiterung verleiht dem neuen Kopfbau eine klare Kontur und Proportionierung der Baumasse, welche den Massstabspiegel gegenüber Quartier und Ensemble architektonisch gestaltet. Die neuen Fassaden übersetzen die Logik von Struktur und Füllung der bestehenden Fassaden in eine leichtere und ressourcenschonende Materialität. Zwischen die horizontalen Elemente aus mineralischem Fasierzement sind vertikale Wandelemente gestellt, die das Dunkelblau der Stenokäden des Bestands übernehmen und in dieser Farbgebung optional als PV-Module mit feinsproffiertem Industrieglas ausgebildet sein könnten. Das Orange des Logos der Rennbahnklinik wird als Farbe für den äusseren Sonnenschutz zum leitmotivischen Akzent, der alte und neue Fassaden verbindet.



Freiraum. Aufbauend auf dem Bestand und seiner Baumasse, welche das Freiraumkonzept die Sichtbarkeit der 'Neuen Rennbahn' als prägnanten Ort im Stadtraum. Das wiederverwendete pixelartige Belagsmuster bildet ein lebendiges Grünflächenmosaik, das Sukzession, Retention und Hitzeminderung fördert. Durch die Reduktion dichter Strauchschichten tritt das markante Gebäude klarer hervor und wirkt offener zum öffentlichen Raum. Offene Wegestrukturen und leichter Schattenspielen schaffen einen durchlässigen Stadtraum mit öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen. Der Baumbestand wird bestmöglich geschont und durch einheimische, zukunftsfähige Arten ergänzt. Eine private Dachterasse erweitert das gemeinschaftliche Erdgeschoss stimmig.

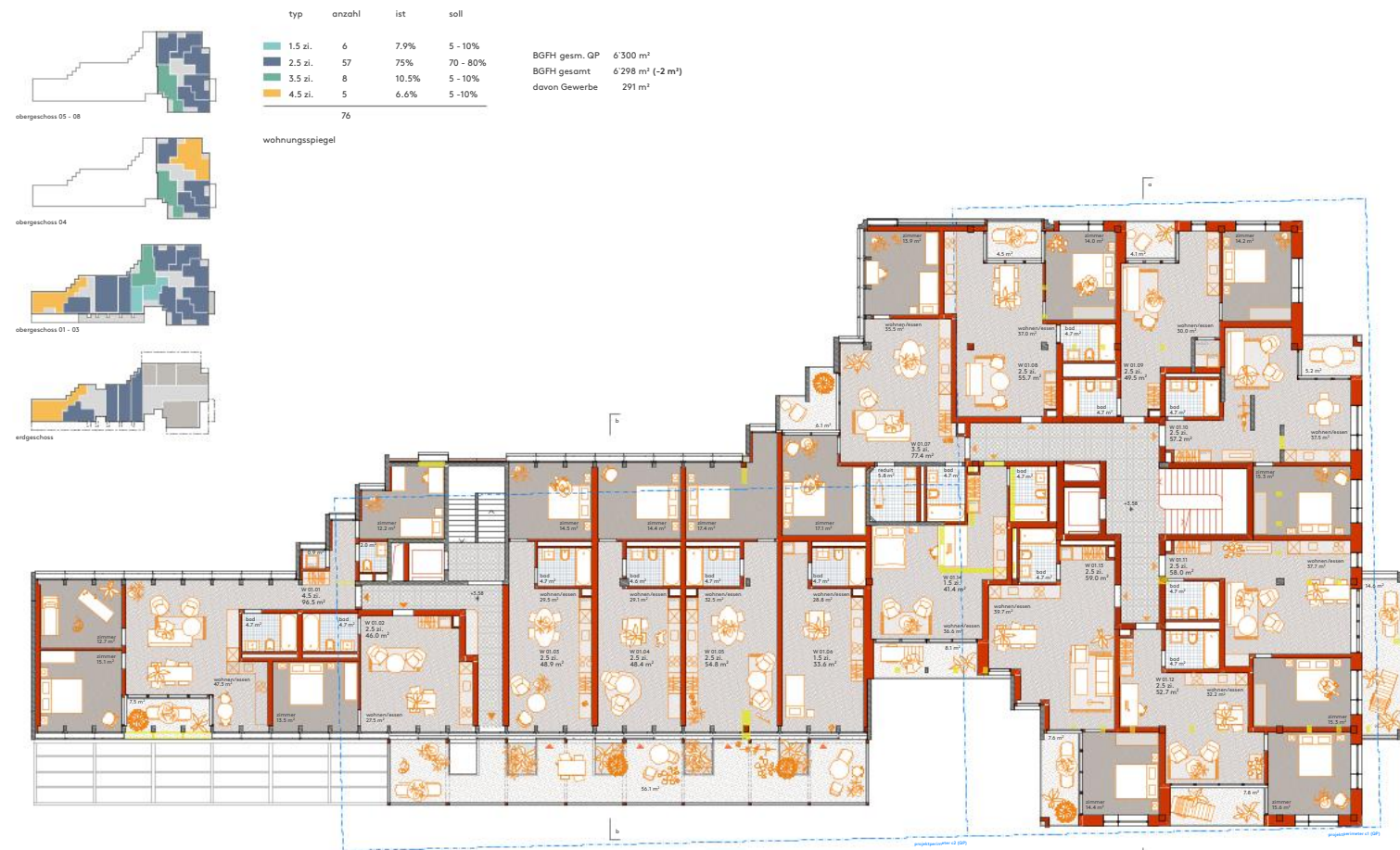


ansicht birsefelderstrasse 1:200

jessenvollenweider | zpf

studienauftrag rennbahnklinik muttENZ

BACK
ON
TRACK

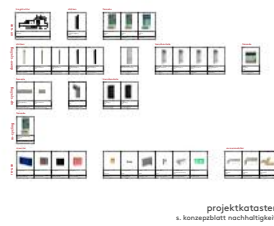


grundriss 1.-3. og 1:100

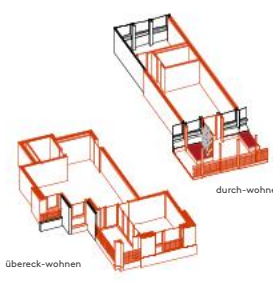


Kreislaufwirtschaft. 'Back on Track' steht für eine konkrete Haltung des Weiterbaus. Das Gebäude der ehemaligen Rennbahnklinik prägt den Ort seit den 1980er Jahren als markanter Orientierungspunkt und wurde bereits erfolgreich transformiert, von der Klinik zum Studentenwohnheim. Diese Geschichte wird nicht unterbrochen, sondern bewusst weitergeschrieben. Die Transformation zum Wohngebäude mit Gewerbenutzung versteht Nachhaltigkeit als Zusammenspiel von städtebaulicher und architektonischer Kontinuität, Ressourcenschonung sowie wirtschaftlicher Vernunft. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Struktur sichern graue Energie, reduzieren CO₂-Emissionen und bewahren den identitätsstiftenden Charakter der Architektur.

Das Projekt führt das Gebäude zurück auf die Spur. Durch Weiterverwendung statt Ersatz, durch Aufstockung statt Abbruch und durch eine Kreislaufstrategie, die Architektur, Konstruktion und Nutzung zu einem zukunftsfähigen Ganzen verbindet. Das Projekt verfolgt konsequent den Grundsatz Erhalt vor Ersatz. Ausgangspunkt des Entwurfs ist die Erkenntnis, dass der grösste Hebel zur Reduktion von grauer Energie und CO₂-Emissionen in der Weiter- und Umnutzung bestehender Bausubstanz liegt. Über den geforderten Erhalt der Untergeschosse hinaus wird dieses Prinzip auf die oberirdischen Geschosse EG bis 3. OG übertragen. Die Differenzierung der Gebäudeteile ermöglicht eine auf die jeweilige Tragfähigkeit abgestimmte Lösung, ohne unnötige Eingriffe in den Bestand.



Bauteilkatalog/Kreislaufwirtschaft. Der erste Schritt im Entwurfsprozess ist eine katalogisierte Aufnahme des Bestands. Der Bauteilkatalog zeigt die konsequente Umsetzung der Kreislaufwirtschaft im Projekt Rennbahnklinik. Ausgangspunkt ist der Erhalt der bestehenden Tragstruktur und der Gebäudehülle zur Reduktion von grauer Energie (ON-USE). Bauteile, die nicht weitergenutzt werden können, werden möglichst hochwertig weiterverwendet (UP-CYCLING) oder gleichwertig recycelt (RE-CYCLING). Erst als letzte Stufe erfolgt die stoffliche Rückführung in den Materialkreislauf (DOWN-CYCLING), u.a. als Recyclingbeton. Der Katalog priorisiert tragende und hüllbildende Bauteile mit hohem CO₂-Hebel gegenüber Ausbau- und Inventartelen.



Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Der weitgehende Erhalt der bestehenden Tragstruktur wirkt sich nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich positiv aus. Im Vergleich zu einem vollständigen Ersatzneubau aller neun oberirdischen Geschosse ergeben sich u.a. deutlich reduzierte Abbruchmengen, verkürzte Abbruch- und Bauphasen, geringere Entsorgungs- und Materialkosten sowie ein minimierter Aufwand für Fundamente und Unterfangungen. Der nachhaltige Umgang mit dem Bestand ermöglicht damit eine wirtschaftlich robuste Lösung, die ökologische Verantwortung, Bauzeit-optimierung und Investitionssicherheit miteinander verbindet.



ansicht chürznelg 1:200



ansicht pestalozziassse 1:200

'Alles ist Umbau. Dabei geht es um die Fortsetzung des Bestandes mit neuen Mitteln, nicht um bloße Simulation.'

Hermann Czech, Architekt, Wien



grundriss 5.-8. og 1:200



grundriss 4. og 1:200



wohnen am chürznelg

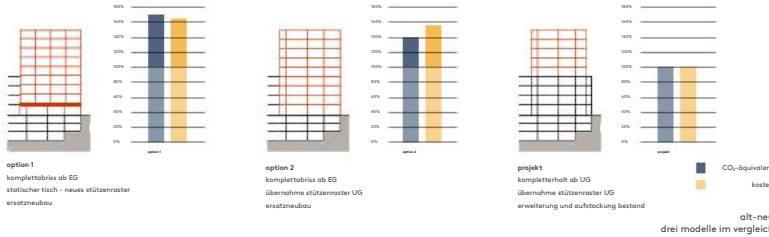
studienauftrag rennbahnklinik muttenz



von der birsfelderstrasse

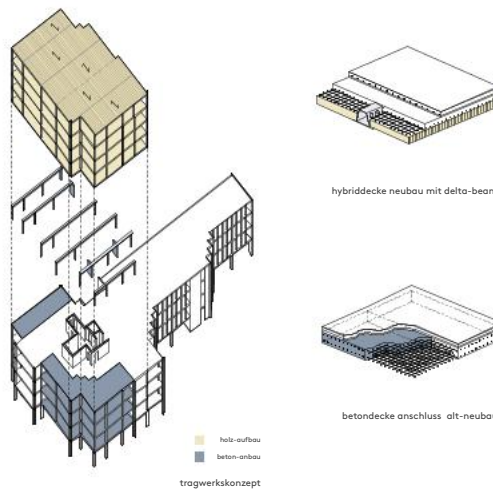
Tragwerk. Die fünfgeschossige Aufstockung im südlichen Gebäudeteil übernimmt das Stützenraster des Bestands. Die begründete Idee der Bauherrschaft, die Untergeschosse bestehen zu lassen und weiter zu nutzen, wird auf die Geschosse EG bis 3. OG übertragen. Dies u.a. aus der Überlegung heraus, dass man hier aufgrund der gegebenen Höhenkoten des nördlichen Bestands die gleiche Bausubstanz erneuert bauen würde, die man zuvor abgebrochen hätte. Weiterbauen statt Abbrechen. Die gegebenen Konstruktionsstärken der Bestandsdecken sind in dieser Abmessung nur in Stahlbeton realisierbar. Die Bestandsdecken müssen grundsätzlich nicht verstärkt werden. Diese müssen im aufgestockten Zustand nicht mehr leisten als aktuell.

Lediglich die Bestandsstützen werden verstärkt. Dies ist bei Aufstockungen üblich und ist weder aus statischer noch aus ausführungstechnischer Sicht als Risiko zu bewerten. Der Erhalt der Obergeschosse hat sowohl aus der wirtschaftlichen als auch aus der ökologischen Perspektive heraus einen erheblichen Impact. Die Bilanzen fallen bedeutend positiver aus. Geplant ist, dass die Decken der aufgestockten Geschosse in Verbundbauweise realisiert werden, als mit Beton überlagerte Brettstapelholzdecken, die auf deckengleichen Unterzügen aus Delta-Beam-Trägern aufliegen. Durch die Hybridbauweise werden die Traglasten deutlich gesenkt und die notwendigen Fundamentverstärkungen auf ein Minimum reduziert.



auf der laube

Für die Aussteifung des Gebäudes wird ein neuer Kern aus Stahlbeton realisiert. Der Einsatz von vorfabrizierten Holzbauelementen für die Decken, Wände und Fassaden des Neubaus garantiert eine schnelle und passgenaue Bauausführung und ermöglicht eine stark verkürzte Bauzeit. Der auf das Minimum reduzierte Anteil an Stahlbeton wird komplett in Recyclingbeton realisiert. Auch die geplanten Verstärkungen des Bestands sind in Recyclingbeton umsetzbar. Für die Herstellung des Recyclingbetons wird neben Betonabbruch nachhaltiger Zement verwendet. Das geplante Tragwerk ist eine wirtschaftliche und holzbaugerechte Konstruktion, die die Verwendung von heimischen Holzarten verbunden mit einer regionalen Wertschöpfung ermöglicht. Da die Holzbauteile gut vor Witterung geschützt geplant und erdberührte Bauteile in Stahlbeton ausgeführt sind, wird eine langlebige und dauerhafte Konstruktion erreicht. Dem nördlichen Gebäudeteil vorgelagert ist ein Laubengang in Stahlbauweise mit Betonfertigteilplatten. Auch die auf den Bestand des nördlichen Gebäudeteils aufgesetzte Pergola besteht aus einer leichten Stahlstruktur, idealerweise aus ReUse-Stahlelementen, die ohne grosse geometrische Anpassungen wiederverwendet werden können. Die leichte Konstruktion steht frei auf der obersten Bestandsdecke. Im Bestand sind keine statischen Massnahmen vorgesehen.



tragwerkskonzept

BACK
ON
TRACK



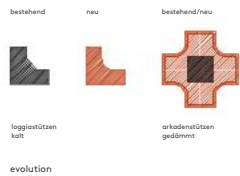
fassadenschnitt und -ansicht bestandsbau 1:20

studienauftrag rennbahnklinik muttENZ

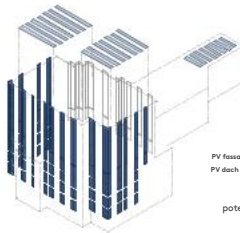


grundriss eg 1:200

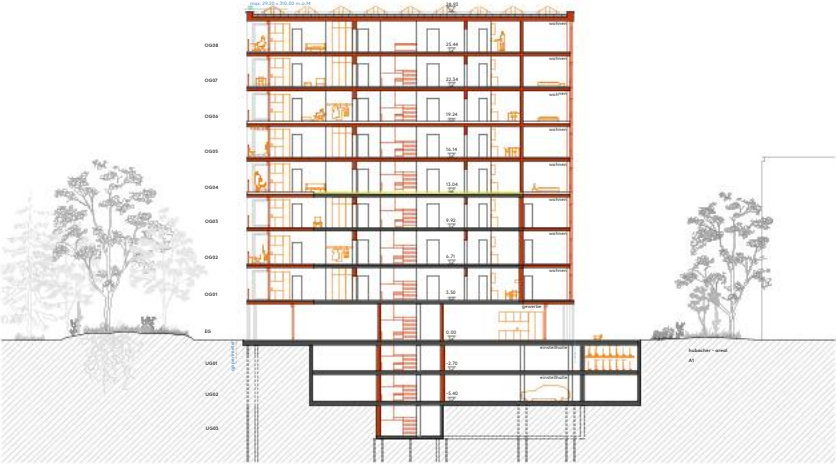
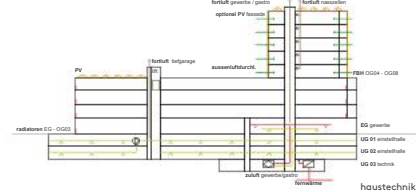
Energie & Haustechnik. Die energetische Sanierung der Gebäudehülle und die Aufstockung ermöglichen eine Effizienzsteigerung der Wärmeverteilung und Abgabe. Im Sanierungsbereich werden die bestehenden Radiatoren weiterverwendet, wobei die minimal notwendige Vorlauftemperatur genau untersucht werden muss. Durch den Anschluss an die Fernwärme gibt es seltenes Erzeugnis dafür einen entsprechenden Spielraum. Die Wohnungen der Aufstockung werden mit einer Niedertemperatur-Fussbodenheizung ausgestattet. Dem einfachen Technikkonzept folgend werden die Wohnungen mit Einzel-Abluftventilatoren in den Nasszellen ausgestattet.



Die Ersatzluft strömt bei Bedarf über Aussenluftdurchlässe in der Fassade nach, die im Bereich der Bestands im Stollenkasten integriert sein könnten. Der Gewerbe- und Gastbereich im Erdgeschoss wird über die vorhandene Lüftungszentrale mit neuen Anlagen bedarfsgerecht versorgt. Die Fassaden der Aufstockung sind nach Süd, West und Ost potenziell als Solarfassaden ausgelegt. Ergänzend stehen Dachflächen für PV-Nutzung zur Verfügung. Die Kombination aus kompakter Baukörpergeometrie, guter Tageslichtversorgung, reduzierter Gebäudetechnik und langlebigen Bauteilen führt zu tiefen Energiekosten und deutlich reduzierten Emissionen im Betrieb.



potential PV

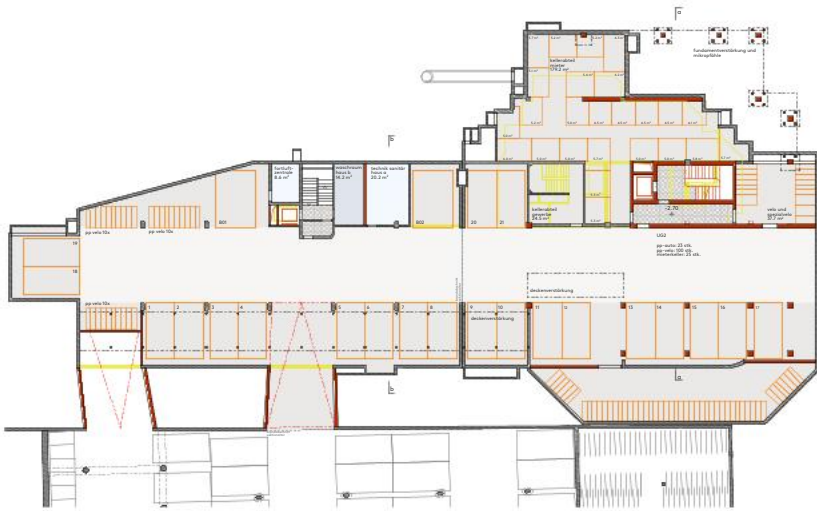


querschnitt turm 1:200

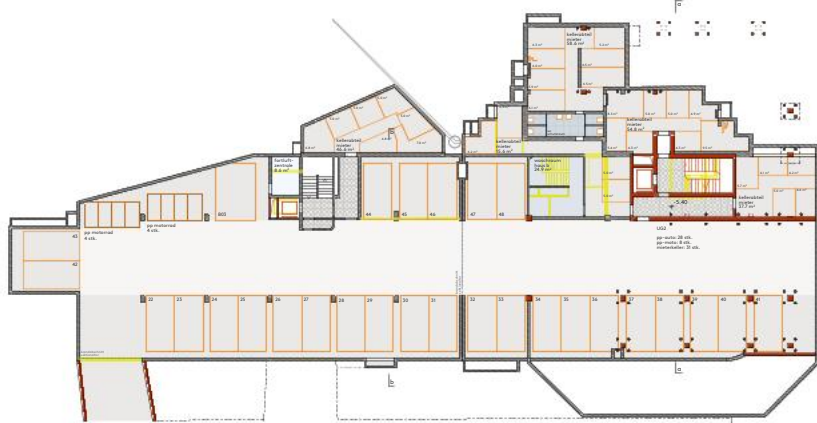


querschnitt bestand 1:200

BACK
ON
TRACK



grundriss 1. ug 1:200



grundriss 2. ug 1:200



grundriss 3. ug 1:200

8 **Rahbaran Hürzeler Architekt:innen / ZPF Consulting AG**

Architektur	Rahbaran Hürzeler Architekt:innen, Basel Ursula Hürzeler, Shadi Rahbaran, Hilma Hulquist
Bauingenieur	ZPF Consulting AG, Zürich Jacqueline Pauli, Duc Thong Tran
Architektur	Hannes Kalau, Architekt, Basel Hannes Kalau
Visualisierung	the image guy, Lugano Matteo Venezian



Dem Projekt «Transformation» liegt die Annahme zu Grunde, dass sich sowohl die städtebauliche Qualität des Quartierplans, die gewünschte Bruttogeschossfläche, als auch die Anforderungen an Suffizienz in Bauweise und Betrieb ohne Teilabbruch des Kopfbaus umsetzen lassen. Das Beurteilungsgremium würdigt die Grundannahme des Projektbeitrags.

Der Entwurf sieht eine fünfgeschossige Aufstockung des Kopf- sowie eine eingeschossige Aufstockung des Längsbaus vor. Die Einstellhalle bleibt erhalten, und lediglich der Kopfbau erhält einen neuen Erschliessungskern.

Die Aufstockung des Kopfbaus nimmt die Staffelung des Bestands in vereinfachter Form auf und führt diese in die Vertikale. Das Beurteilungsgremium kann die Haltung, die städtebauliche Identität des Bestandes mit seinem gestaffelten Kopfbau an der Kreuzung St. Jakob- und Birsfelderstrasse zu bewahren und weiterzuführen, nachvollziehen. Das resultierende Gesamtgebäudevolumen vermag jedoch nicht zu überzeugen.

Die Idee der Adressbildung an der Schnittstelle zwischen Kopf- und Längsbau mit einer gemeinsamen durchgesteckten Erschliessungshalle überzeugt grundsätzlich, auch wenn sie im Rücksprung der Hoffassade des Kopfbaus intuitiver wäre. Bei näherer Betrachtung weist die «One-House-Erschliessung» jedoch nicht nur einen hohen Flächenverbrauch im Erdgeschoss, sondern auch nutzungs- und brandschutztechnische Schwierigkeiten auf.

Die Quantität der Gewerbenutzung im Erdgeschoss scheint dem Standort unangemessen hoch zu sein.

Ein Exoskelett nimmt die Lasten der Aufstockung des Kopfbaus auf und führt diese in Form massiver, der Bestandsfassade vorgesetzter Betonstützen ab. Der fünfgeschossige Neubaukörper mit seinen «langen Beinen» und der vereinfachten Staffelung wirkt recht wuchtig. Die Filigranität der Bestandsfassade wird verstellt und bleibt auf der Strecke. Die konstruktive Lösung des Lastabtrags über ein Exoskelett wird statisch als eher aufwändig eingeschätzt, und die einhergehenden vielen Durchdringungen des Dämmerimeters werden aus bauphysikalischer Sicht kritisch eingestuft. Die feingliedrige rote Struktur der vorgesetzten Balkone versucht den Kopf- mit dem Längsbau, Neu und Alt, im Ausdruck miteinander zu verweben und der Fassade einen neuen Charakter zu verleihen und zu neuer Filigranität und Tiefe zu verhelfen. Die Lösung, dem Exoskelett noch eine weitere strukturelle Schicht vorzusetzen statt dieses für den Lastabtrag der Balkone zu nutzen, ist nicht nachvollziehbar. Der architektonische Ausdruck der Fassade wirkt, trotz schlüssigem On-Use-Konzept der Elemente der Bestandsfassade, überladen.

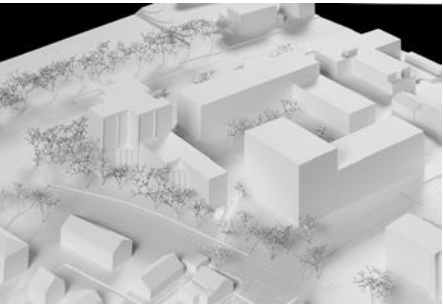
Die Anlage des gestaffelten Baukörpers verspricht die Qualität, dass Wohnungen über Eck angeordnet und Wohnräume somit mehrseitig mit Weitblick orientiert sind. Dieses Versprechen sieht das Beurteilungsgremium jedoch nur bedingt eingelöst, da oftmals nur Individualzimmer von zweiseitiger Orientierung profitieren.

Der Längsbau behält seine vertikale Erschliessung. Auch hier können die möglichen Qualitäten und Grosszügigkeit, die ein verhältnismässig schmaler Längsbau für die Anordnung der Wohnungen verspricht, nicht überzeugend ausgespielt werden. Die identitätsstiftenden gestaffelten Schotten des Bestands können nicht in allen betroffenen Wohnungen zur Qualität des Innenraums beitragen. In einem Fall kommen hier das Réduit und das WC zu liegen.

Der Wunsch den Baumbestand entlang der Birsfelderstrasse zu schützen, geht mit der Strategie des Kompletterhalts einher. Hofseitig wird eine vegetative Filterschicht zwischen Hof und Haus vorgeschlagen, die unterschiedliche Freiraumnutzungen aufnimmt und eine Vorzone ausbildet.

In Hinblick auf die Nachhaltigkeit, kann das Projekt eine sehr gute Nutzfläche pro Person erreichen, was jedoch u. a. einem satten Überhang an 4.5-Zimmerwohnungen gegenüber der Bestellung zuzuschreiben ist. Die CO2-Bilanz in Erstellung und Betrieb ist im Vergleich durchschnittlich und rechtfertigt allein noch nicht den Erhalt des heutigen Bestands. Insgesamt wird die Lösung als ausgewogen eingestuft, auch wenn noch einzelne Fragezeichen offenbleiben. Die zulässige Bruttogeschossfläche ist um 150m² überschritten.

Dem Projekt ist eine erhebliche Überschreitung des Baubereichs (1'095m²) inhärent, es vermag jedoch nicht in Anbetracht aller Beurteilungskriterien in dem Mass zu überzeugen, dass das einhergehende Risiko einer allfälligen Anpassung des Quartierplans gerechtfertigt wäre.



TRANSFORMATION



Blick von Birsfelderstrasse

Städtebau und Umgebung
Die ehemalige Rennbahn-Klinik liegt am Kreuzungspunkt von St. Jakob-Strasse und Birsfelderstrasse in Muttenz und ist geprägt von übergeordneten Infrastrukturen. Der Kontext ist heterogen – hier treffen grossmassstäbliche Verkehrsachsen auf gewachsene Quartierstrukturen. Bestehende Gewerbenutzungen wandeln sich zunehmend zu Wohnnutzungen. Historisch entwickelte sich das Areal von einem offenen Freiraum mit Sportnutzung zu einem gefassten Wohnhof. Diese Transformation bildet die Grundlage des Entwurfs. Die Rennbahn-Klinik wurde 1981 als gestaffelter Klinik-Kopfbau von Walter Würster entworfen und 1984 durch einen schlichteren nördlichen Anbau ergänzt. Dieser markante damals gänzlich freistehende Bau ist heute – 45 Jahre später – im Osten von statischer Vegetation gesäumt, welche einen wirksamen Filter zur Birsfelderstrasse ausbildet. Im Westen auf dem ehemaligen Hubachen-Areal entstand – basierend auf einem Quartiersplan von 2019 – ein geschützter, gemeinschaftlicher Hof

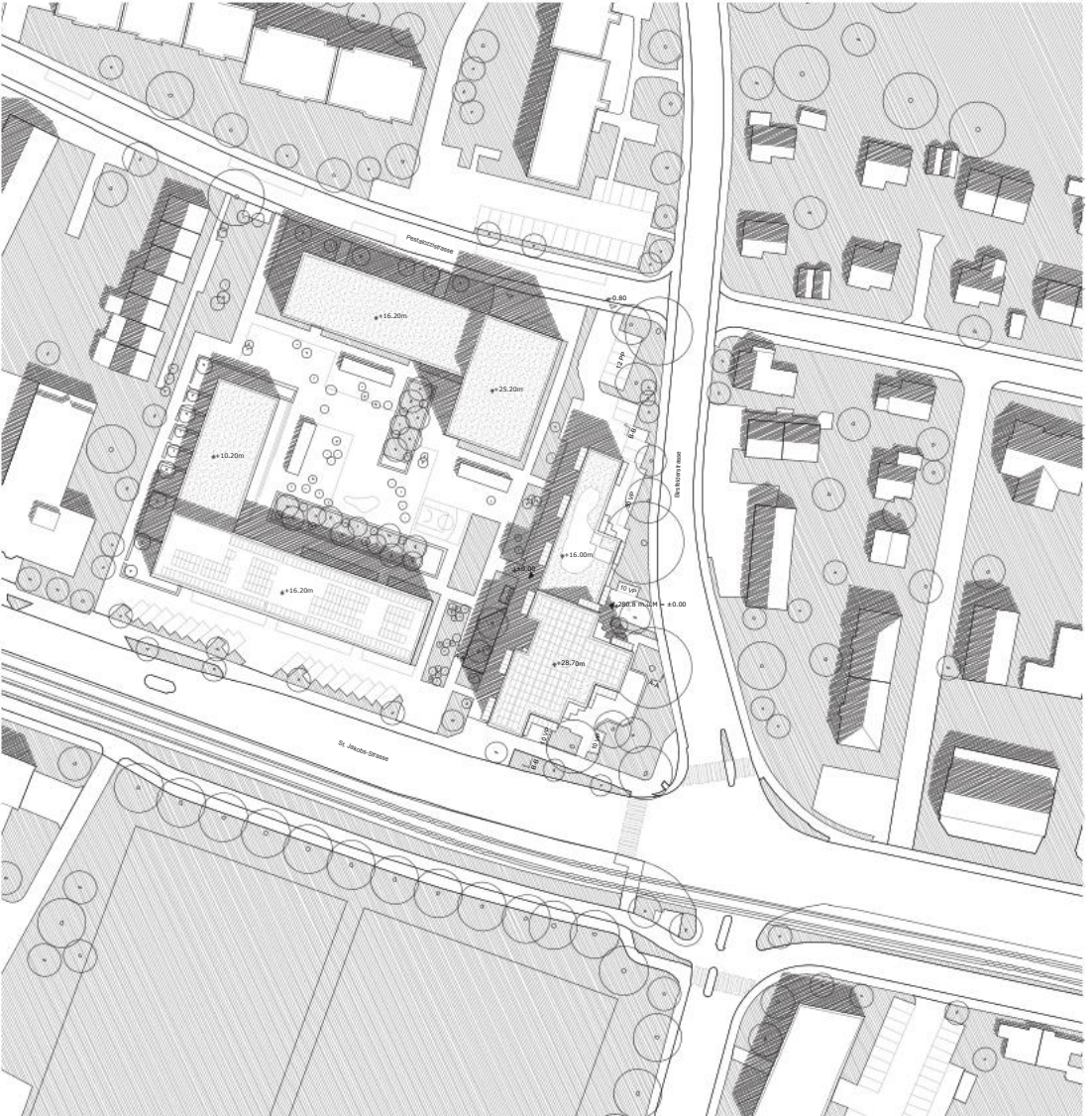
und zwei Neubauten. Teil des Quartiersplans ist auch das Vorhaben für einen gesamthaften Ersatzneubau der Rennbahn-Klinik. Die Qualitäten des Quartiersplans, insbesondere die Figur aus Hof und Hochpunkt, lassen sich auch ohne Abbruch mit dem Bestandsbau qualitativ hochwertig und flächeneffizient umsetzen. Ein kompakter Flächenabtausch gegenüber dem Quartiersplan ermöglicht den Gesamterhalt des Gebäudes und der schützenswerten Bäume. Der 3-Stundenschattennachweis zeigt, dass keine zusätzliche Verschattung für die benachbarte Bebauung entsteht; der Hof behält dabei seine heutige Qualität und Grösse. Der prägnante, architektonisch interessante und Identitätsstiftende Bestand kann erhalten und weitergebaut werden.

Architektur
Ausgangspunkt des Projekts ist der bestehende Baukörper. Die Analyse zeigt eine klare, robuste Struktur mit zwei Stahlbetonkernen und repetitiven

Stützen. Der Bestand wurde in zwei Bauphasen erstellt, welche statisch bedeutsam und architektonisch ablesbar sind. Die Fassade ist nichttragend – Fenster, Balkone und Brüstungen bilden einen Bauteilkatalog mit wenigen Typen und hoher Wiederholung. Statt eines Ersatzneubaus strebt der Projektvorschlag einen Gesamterhalt der Ober- und Untergeschosse an. Um die gewünschte Zielvorgabe einer BGF von 6300m² zu erreichen und den städtebaulichen Hochpunkt zu realisieren wird der südliche Kern gezielt erneuert und um ein vorgestelltes Exoskelett aus Stahlbeton ergänzt. Die Kombination der Eingriffe ermöglicht einen minimalen Rückbau bei gleichzeitiger maximaler Flächengenerierung.

Hülle
Im Umgang mit der Gebäudehülle wird ein Verweben von Neuem und Bestehendem angestrebt. Dazu wird eine neue zusammenhängende Balkonschicht vorgeschaltet/vorgesetzt. Sie bildet eine durchlässige Filterzone

zwischen Innen und Aussen. Diese neue Schicht markiert den Wandel von der früheren Klinik zur heutigen Wohnnutzung und schafft Privatsphäre, Aneignungsmöglichkeiten und ein verbessertes Mikroklima. Der Baukörper erhält dadurch eine spannungsvolle Akzentuierung, insbesondere an den Kipfen. Dabei geht es nicht darum den Bestand und sein Wesen zu verstecken – viel mehr geht es um den charakteristischen Wandel der inneren Nutzung. Von allen Seiten zeigt sich das Gebäude nach der Aufstockung belebter, vielfältiger und stärker differenziert – ein lebendiges und vielfältiges, abwechslungsreiches Wohnen entsteht. Die bestehende Fassade hat gemäss vorliegendem Gutachten eine hohe Qualität. Die Fenster werden punktuell ertüchtigt, die bestehende Dämmung im Bereich der Brüstungen kann innerseitig, dank bestehendem Hohlraum, optimiert werden. Von einer aufwändigen De- und Remontage der Fassade-Betonfertigteile ist somit abzusehen. Im Bereich der neuen Balkone werden analog der Aufstockung neue Holzlester und Balkontüren vorgesehen.



Situationsplan MST 1:500

Wohnen und Erdgeschoss
Der Bestand überzeugt durch seine repetitive, schlanke Struktur, abgestufte Fassaden und vielfältige Blickbeziehungen in Baumkronen und Hof. Diese räumliche Qualität wird bewusst weitergeführt. Durch die Kernverweiterung entsteht ein effizienter Siebensepänner mit gut proportionierten, überwiegend zweiseitig orientierten Wohnungen. Die Böden sind kompakt organisiert, die bestehende Betonstruktur bleibt spürbar, die Räume sind lichtdurchflutet und verfügen über grosszügige Raumhöhen von bis zu 2.85m im Licht. Neben den bestehenden Betondecken werden die Wohnungen durch Holzböden ergänzt. Die darüberliegende Aufstockung in Holzbau übernimmt die Logik der bestehenden Struktur und übersetzt sie materialgerecht weiter. Die Holzdecken erzeugen eine warme Atmosphäre und machen den konstruktiven Unterschied bewusst erlebbar. Alle Wohnungen – ob im Bestand oder in der Aufstockung – profitieren von der charakteristischen Filterschicht und den grosszügigen Balkonen.

Das Erdgeschoss ist durchlässig gestaltet und nicht vollständig umschlossen. In der Gebäudemitte wird eine neue zweigeschossige Halle eingefügt. Als Herzstück wird sie zum nachbarschaftlichen Begegnungsort, zur Erschliessung aller Wohnung und zugleich zur wichtigen Verbindung zwischen Strasse und Hof. Dank separater Fluchtwege aus den Treppen bleibt die Halle brandschutztechnisch nutzungsflexibel und uneingeschränkt bespielbar. Während der Kopfbau im Süden klassische Gewerbenutzungen aufnimmt, ist im nördlichen Teil eine flexible Typologie möglich – sowohl kleinteilige Gewerbe-Einheiten bis hin zu zweigeschossigen Wohnateliers sind denkbar. Der geforderte Wohnungsmix mit 70 mehrheitlich kleinen Wohnungen wird konsequent umgesetzt und um optionale gemeinschaftliche Angebote wie drei Gästezimmer oder einen Waschaunne ergänzt. So entsteht ein vielfältiges und anpassungsfähiges Wohnangebot mit spezifischen und charaktervollen Wohnungen.

Nachhaltigkeit und Statik
Der Gesamterhalt mit Aufstockung erzielt die maximal gewünschte Bruttogeschossfläche von rund 6'300 m² und bildet so einen zentralen Beitrag zur Nachhaltigkeit. Graue Energie wird bewahrt, bestehende Ressourcen weitergenutzt und die Wiederverwendung der Einstellhalle ermöglicht. Die Aufstockung mit Exoskelett und neuem Kern führt zu einer deutlichen Senkung der CO₂-Bilanz und erzielt maximale Einsparungen gegenüber einem vollständigen Abbruch. Die Kombination aus Stahlbeton-Exoskelett und Holzdecken reduziert das Eigengewicht, optimiert den Materialeinsatz und erlaubt eine klare, robuste Lastabtragung. Die Kraftentlastung erfolgt über das Untergeschoss, die bestehende Einstellhalle kann daher weitergenutzt werden. Minimale Erdarbeiten, punktueller Ersatz und vorfabrizierte Elemente im Bereich der Aufstockung lassen eine verkürzte Bauphase erwarten.



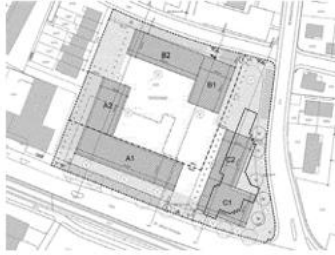
Der gestaffelte Klinik-Kopfbau von Walter Würster wurde 1981 bezogen – 1984 folgt ein schlichter Anbau im Norden. Ein Abriss des Kopfbaus und Erhalt des Anbaus wirft viele Fragen auf.

IDENTITÄT UND ERBE



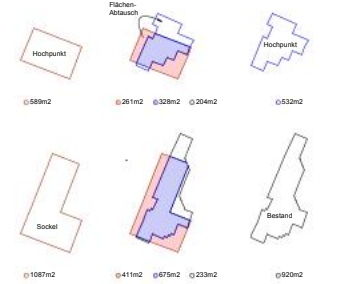
Die Zeitschnitten zeigen neben der baulichen Struktur die Entwicklung der Vegetation. Ein Teilabriss würde den bestehenden grünen Filter zur Birsfelderstrasse deutlich aufs Spiel setzen.

IM WANDEL DER ZEIT



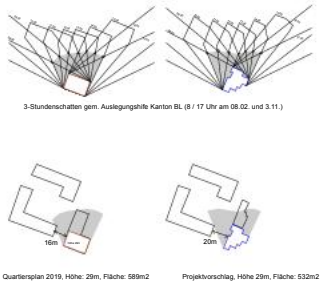
Die Qualitäten des Quartiersplans von 2019 - Hof und Hochpunkt - lassen sich auch ohne Abbruch mit dem Bestandsbau qualitativ hochwertig umsetzen.

HOCHPUNKT UND HOF



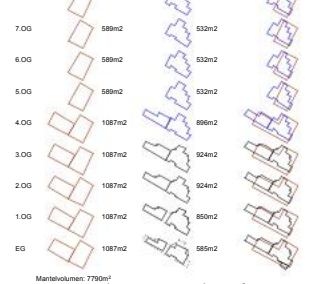
Der Flächenabtausch gegenüber dem Quartiersplan ermöglicht den Gesamterhalt inkl. Bäumen, verhindert eine Verkleinerung des Hofes und lässt eine verkürzte Bauphase erwarten.

ABTAUSCH UND RAUMGEWINN



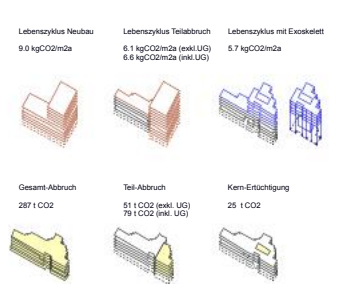
Der 3-Stundenschatten zeigt auf, dass keine zusätzliche Verschattung für die benachbarte Bebauung zu erwarten ist - der Hof behält dabei seine aktuelle Grösse.

RÜCKSICHTSVOLLE HOFGEMEINSCHAFT



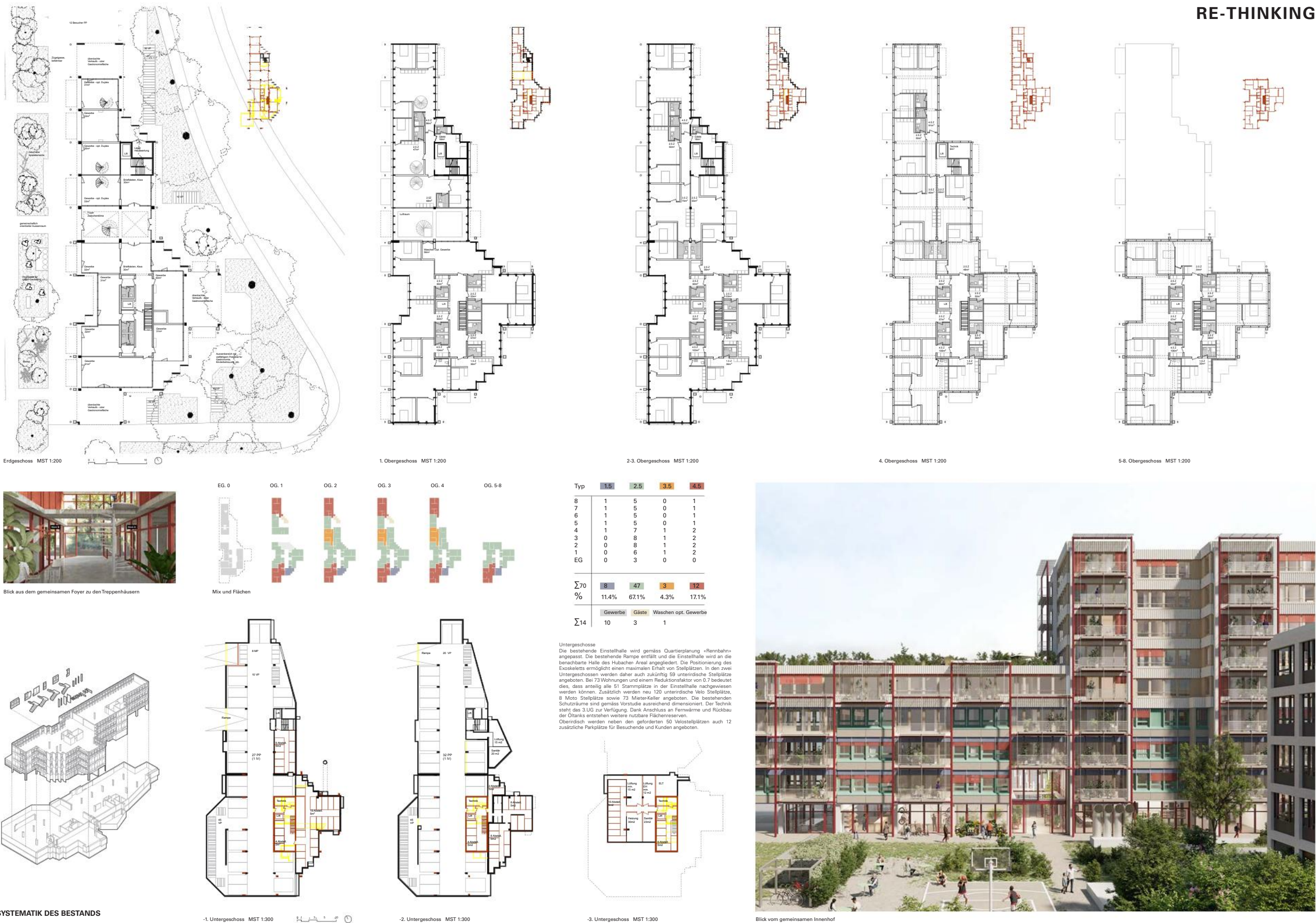
Der Gesamterhalt mit Aufstockung erzielt die maximale gewünschte BGF von 6300m² und ermöglicht die Weiternutzung der Einstellhalle.

MAXIMALE BGF BEI MAXIMALEM ERHALT



Die Aufstockung mit Exoskelett und neuem Kern führt zur Senkung der CO₂-Bilanz und erzielt hohe Einsparungen gegenüber einem Abbruch.

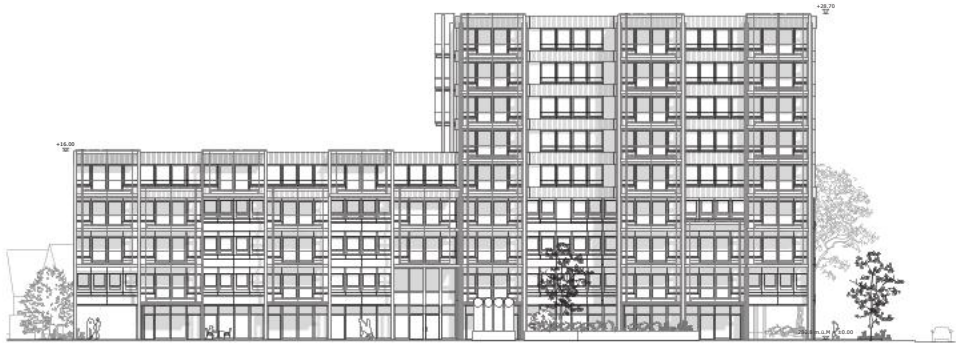
VERGLEICHBARE CO₂ BILANZ



RE-THINKING

SYSTEMATIK DES BESTANDS

KEEPING WHATS GOOD



Ansicht West MST 1:200



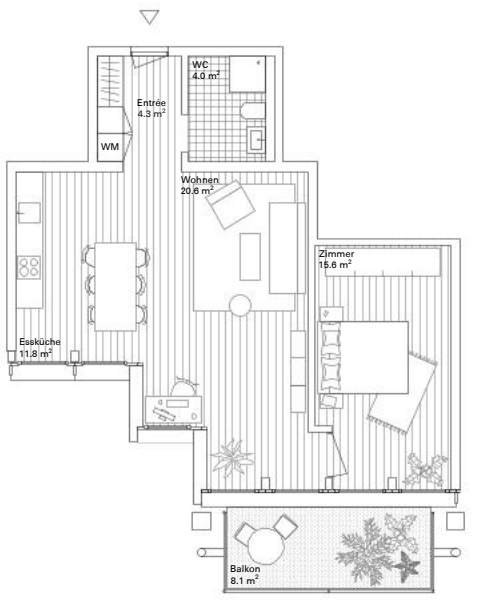
Schnitt A-A MST 1:200



Ansicht Nord MST 1:200

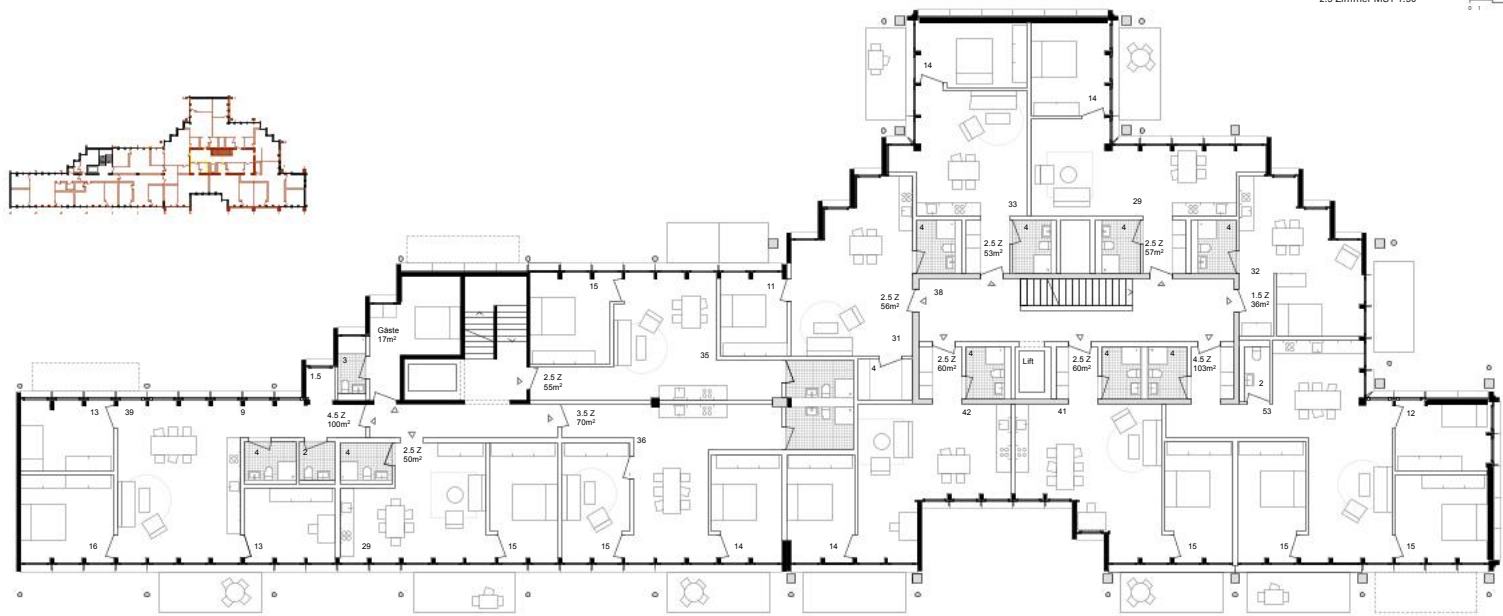
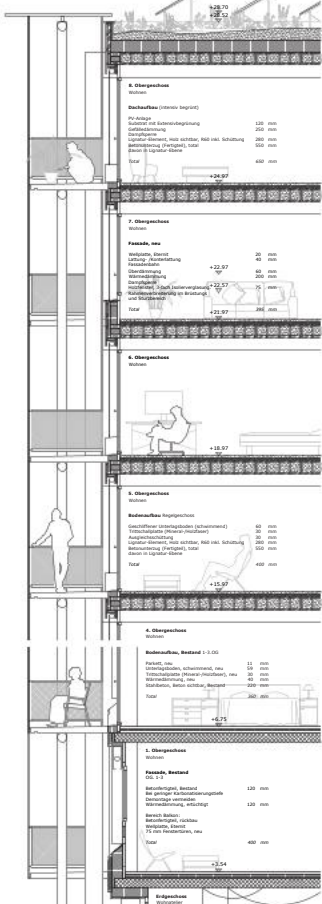


«Der Bestand überzeugt durch seine repetitive, schlanke Struktur, abgestufte Fassaden und vielfältige Blickbeziehungen. Diese räumliche Qualität wird bewusst weitergeführt. Die bestehende Betonstruktur bleibt spürbar und verfügt über grosszügige Raumhöhen von bis zu 2.88m im Lichten. Neben den bestehenden Betondecken werden die Wohnungen durch warme Holzböden ergänzt.»

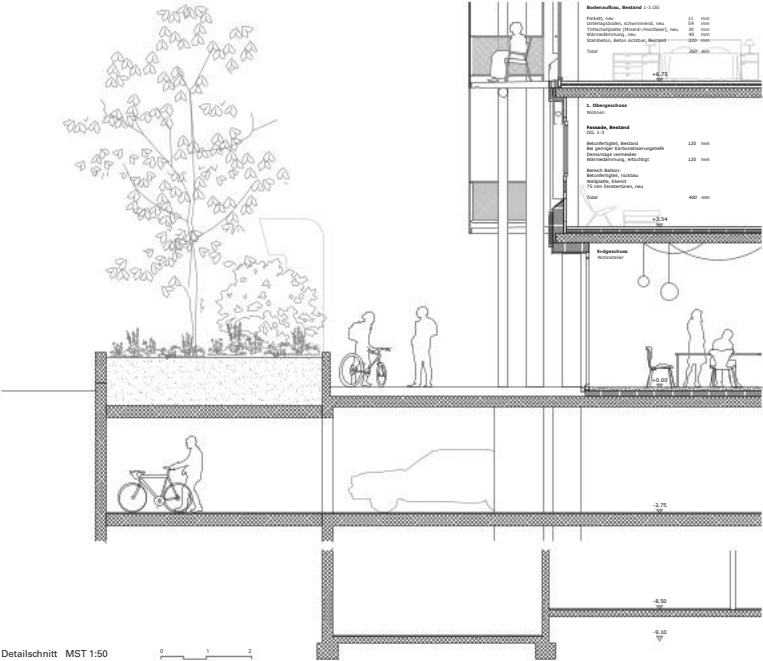


2.5 Zimmer MST 1:50

«Das architektonische und statische Konzept basiert auf wenigen, gut ablesbaren Eingriffen und einer langfristig anpassbaren Struktur. Der Bestand bleibt somit sichtbar und identitätsstiftend – und wird zugleich zukunftsfähig weitergeschrieben.»



2-3. Obergeschoss MST 1:100



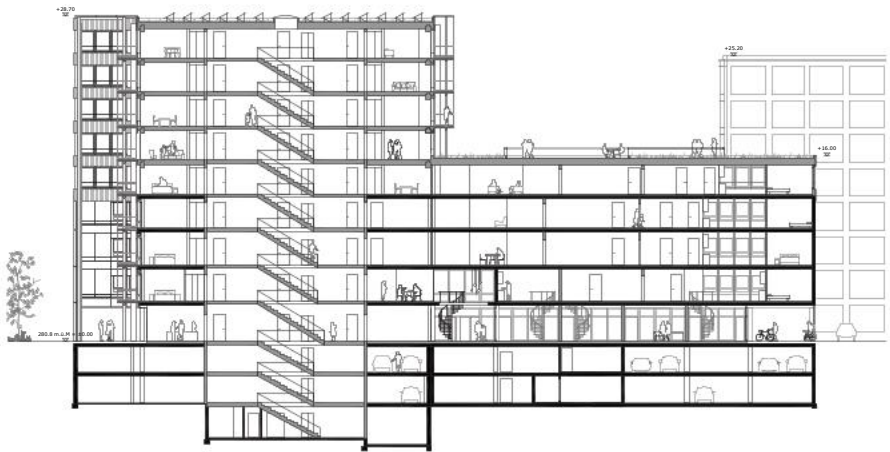
Detailschnitt MST 1:50



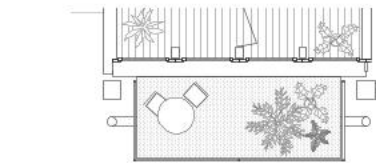
Ansicht Süd MST 1:200



Ansicht Ost MST 1:200



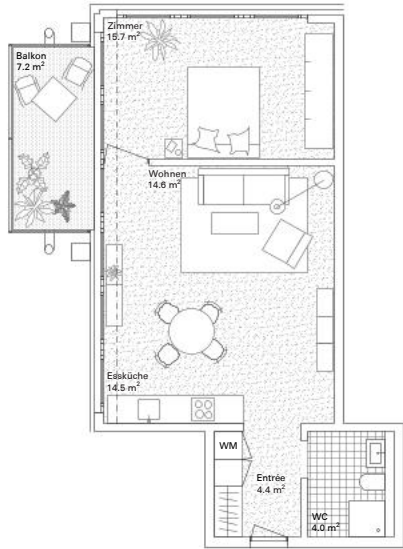
Schnitt B-B MST 1:200



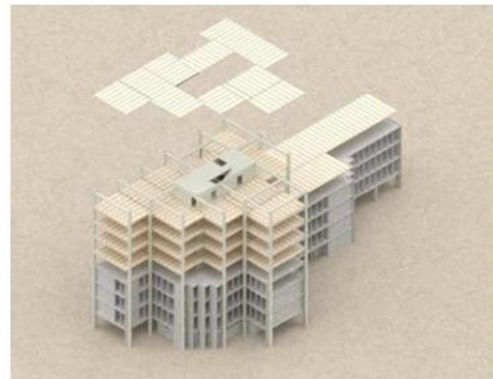
Detaillansicht MST 1:50



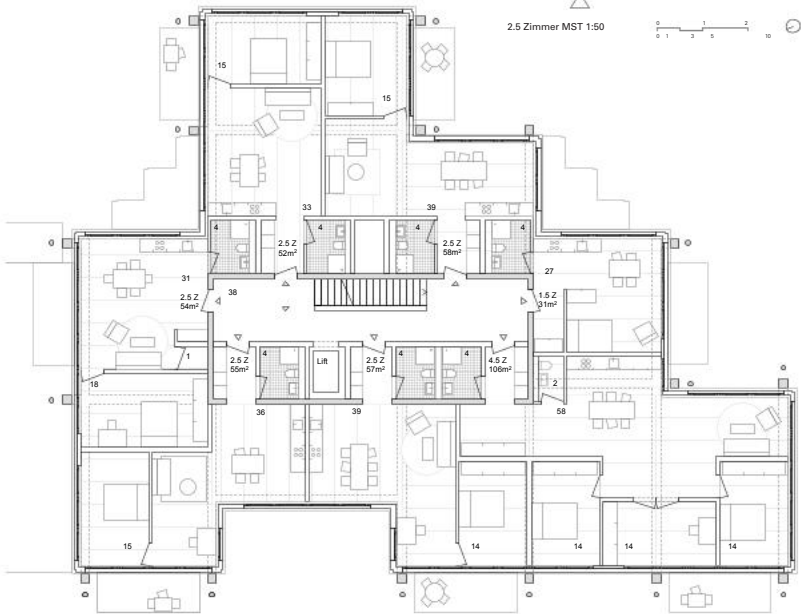
«Die Wohnungen der Aufstockung übernehmen die Logik der bestehenden Struktur und übersetzen sie materialgerecht im Holzbau weiter. Die Holzdecken erzeugen eine warme Atmosphäre und machen den konstruktiven Unterschied bewusst erlebbar. Alle Wohnungen – ob im Bestand oder der Aufstockung – profitieren von der charakteristischen Filterschicht und den grosszügigen Balkonen.»



2.5 Zimmer MST 1:50



«Das vorgeschlagene Exoskelett trägt die Lasten der fünfstöckigen Aufstockung unabhängig von den oberirdischen Ausenstützen ab, sodass auf deren aufwändige Verstärkung verzichtet werden kann. Im inneren Bereich wird der Kern über alle Geschosse neu erstellt, wodurch sowohl der vertikale Lastabtrag im Innenbereich als auch die horizontale Stabilisierung sichergestellt werden. Die Geschossdecken der Aufstockung bestehen aus Hohlkastenelementen mit Spannweiten von bis zu 6.3 m. Diese liegen auf einem Trägerrost auf, welcher die Lasten zwischen dem neuen Kern und den Stützen des Exoskeletts abträgt.»



5-8. Obergeschoss MST 1:100

EXTENDED QUALITIES

9 SSA Architekten AG / Gruner AG

Architektur	SSA Architekten AG, Basel Ibo Aktepe, Alexander Stakelbeck, Ralph Büchel, Christopher Dreher, Thuc Anh Nguyen
Bauingenieur	Gruner AG, Basel Sandro Brunella, Martin Beyeler, Manuel Eisele, Simon Leber
Landschaftsarchitektur	HABITAT Landschaftsarchitektur, Zürich Andreas Hoffmann, Alexandra Kaufmann
Bauen im Kreislauf	Zirkular GmbH, Basel Andreas Oefner



Die Verfasser:innen prüfen verschiedene volumetrische Ansätze auf ihr Potential und konstatieren korrekt, dass die Knacknüsse bei den Schnittstellen von Alt zu Neu liegen. Sie reagieren darauf mit einer Art Befreiungsschlag und definieren den Hochpunkt als abgelösten Neubau, während vom Bestand nur der Längsbau bestehen bleibt und umgenutzt wird. Damit generieren sie einen zum bestehenden Wohnhof hin offenen Zwischenraum, der als Eingang zur Überbauung mit den Hauptgebäudezugängen und einem Café ausgestaltet wird. Beim Kopfbau schaffen sie sich damit strukturell die Freiheiten, einen rationell organisierten «Turmbau» mit zentraler Erschliessung, haustechnisch effizient organisierten Nasszellen und gleichwertigen Wohnungen zu entwickeln.

Diese Öffnung der Gesamtüberbauung hin zur Birsfelderstrasse erachtet das Beurteilungsgremium unter verschiedenen Aspekten als problematisch: der bestehende Wohnhof wird durch die Öffnung geschwächt statt gestärkt und die Überbauung lärmtechnisch von der Birsfelderstrasse nicht mehr abgeschirmt, was zwar den Quartierplan vermutlich nicht verletzt aber kaum in dessen Sinne sein kann. Die neu gebildete Gasse vor dem Hochpunkt ist nach Norden ausgerichtet, wird also den grössten Teil des Tages im mächtigen Schatten des Neubaus liegen, was die in der Visualisierung dargestellte belebte Urbanität ganz grundsätzlich in Frage stellt.

Der Erhalt des kleinen Rumpfstücks an Bestand gegenüber des viel grösseren Neubauvolumens wirkt wenig selbstverständlich. Die im Titel «Risi und Marvulli» angelegte, angesichts der Geschichte des Ortes sinnige Metapher für die gegenseitige Beflügelung des

ungleichen Paares, ist für das Beurteilungsgremium nicht ablesbar.

Der Kopfbau wird ab Decke über UG neu erstellt. Eine Betonabfangkonstruktion im EG trägt einen darüber errichteten Holzbau. Ein Betonkern übernimmt die Erdbebenaussteifung. Das statische Konzept ist schlüssig und wird als sinnvoll beurteilt.

Der Quartierplan ist gemäss den nach den Werkstattgesprächen definierten Leitplanken erfüllt. Allerdings verfehlt das Projekt die zulässige Bruttogeschossfläche um rund 300 bis 400 m².

«Risi und Marvulli» liegt bezüglich Treibhausgasbilanz bedingt durch den umfangreichen Abbruch an letzter Stelle der fünf Vorschläge. Die Aufteilung in zwei Gebäude bewirkt eine eher schlechte Kompaktheit.

Angesichts dieser Schwächen stellt sich das Beurteilungsgremium die Frage, warum beim vorliegend gewählten Konzeptansatz nicht ein kompletter Neubau gemäss Quartierplan vorgeschlagen wurde. Dies hätte erlaubt, die zulässige BGF auszuschöpfen und das gesamte Programm effizient in einem kompakteren Volumen zu organisieren.

Architektonisch wirkt das Vorhaben noch unbestimmt. Es besteht das erklärte Bekenntnis zu einem hohen Wiederverwendungsgrad an Bauteilen. Eine eigentliche Idee für den Ausdruck der beiden Gebäude ist noch nicht erkennbar.

Die Wohngrundrisse sind sowohl im Neubau wie auch im Bestandsbau sorgfältig durchgearbeitet und nicht unattraktiv, allerdings durchwegs eher üppig bemessen, mit teils grossen Erschliessungsflächen. Zusammen mit den fehlenden m² bei der BGF ergibt das eine vergleichsweise geringe Zahl von Wohnungen und den höchsten m²-Anteil pro Bewohner:in.

Die Umgebungsgestaltung ist unter den gegebenen Prämissen sorgfältig ausgearbeitet, die Verwendung von Rohbau-Abbruchteilen für die Pflästerung gut vorstellbar. Ob das in allen Bereichen zielführend ist, müsste detaillierter diskutiert werden (Hindernisfreiheit). Die halbprivate Zone zwischen Bestandsbau und Velounterständen wirkt in der gewählten Ausgestaltung wenig attraktiv. Die prominente zentrale Adressierung der beiden Häuser zusammen mit öffentlichen Nutzungen verströmt urbanen Charme (funktioniert das an dieser Stelle in Muttentz?), ist aber aufgrund der Ausrichtung nach Norden nicht glücklich gewählt.

SSA Architekten versuchen mit ihrem Vorschlag den gordischen Knoten der Schnittstelle von Alt zu Neu zu zerschlagen und präsentieren einen Hochpunkt als Neubau mit Umnutzung von Restbestand. Der kräftige konzeptionelle Entscheid bringt die gesuchte Befreiung von strukturellen Einschränkungen im Bereich des Kopfbaus, führt aus Sicht des Beurteilungsgremiums aber städtebaulich und architektonisch zu Problemstellungen, die von den Verfasser:innen nicht mehr erfolgreich aufgelöst werden konnten.



RISI & MARVULLI

Ausgangslage

Die Eigentümerin der früheren Rennbahnklinik beabsichtigt die Gebäude in den Bereichen C1 und C2 des Quartiersplans teilweise zu erhalten und gleichzeitig baulich zu erweitern. In Zusammenarbeit mit Gemeinde und Kanton wurde festgestellt, dass diese Weiterentwicklung – bestehend aus Teil-Erhalt und Neubau – auch ohne eine Änderung des Quartierplans umgesetzt werden kann. Eine Machbarkeitsstudie bestätigt zudem, dass Umnutzung, Aufstockung und teilweiser Ersatzneubau sowohl technisch als auch rechtlich realisierbar sind. Für die ehemalige Rennbahnklinik wird eine Umnutzung angestrebt; Die bestehende Substanz soll optimal erhalten und mit Aufstockungen oder Neubauten ergänzt werden.

These und Ausblick / Zielsetzungen

Die Transformation der ehemaligen Rennbahnklinik erfordert den Erhalt wertvoller Bausubstanz und nachhaltige bauliche Ergänzungen. Das Quartier soll unterschiedliche Wohnformen sowie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlichem Raum und Privatheit ermöglichen. Die Verbindung von Innen- und Aussenbereichen sowie zugängliche Freiflächen sind zentrale Ziele für ein flexibles, zukunftsfähiges Quartier. Die Entwicklung setzt auf eine ortsverträgliche Gestaltung, fördert vielfältige Nutzergruppen und Nachbarschaft über Grundstücksgrenzen hinweg. Zudem soll das Projekt Klimaziele durch sorgfältigen Gebäudebestand und zirkuläre Rückbaustrategien unterstützen und so die Identität des Areals bewahren.

Im Rahmen einer konzeptionellen Analyse wurden unterschiedliche Szenarien hinsichtlich der baulichen Substanz, der städtebaulichen Gegebenheiten und der programmatischen Anforderungen geprüft. Der erste Ansatz beruht auf einem minimal-invasiven Eingriff in den Bestand. Der vollständige Erhalt der ursprünglichen Bausubstanz mit einer Aufstockung im Kopfbereich wurde jedoch trotz vorhandener räumlicher und struktureller Qualitäten nach Rückmeldung des Auftraggebers aufgrund baurechtlicher und wirtschaftlicher Überlegungen verworfen. Ebenso wurde die Option untersucht, den Kopfbau der ehemaligen Rennbahnklinik in Teilen durch einen Neubau zu ersetzen und an den Bestand anzudocken (A). Diese Variante schafft räumliche Synergien in der Nutzung, führt aber auch zu konstruktiven und belichtungstechnischen Herausforderungen. Eine deutliche räumliche Trennung zwischen Alt- und Neubau wird daher als sinnvoll erachtet, wie eine dritte konzeptionelle Überlegung darlegt (B).

Konstruktiv: Der Teilabbruch erfolgt gezielt entlang einer konstruktiven Fuge und minimiert damit aufwändige und kostenintensive Anschlüsse zwischen Bestand und Neubau.

Strukturell: Die Einfachheit des Neubaus in Form eines Leichtbaus erlaubt eine geschossweise flexible Gesamtstruktur und Variabilität in den Wohnungen und den öffentlichen Nutzungen im EG. Der Bestandsbau wird durch eine Aufstockung gestärkt und erhält einen eigenständigen Ausdruck in seiner volumetrischen Ausformulierung.

Städtebaulich: Die räumliche Trennung der beiden Baukörper fügt sich in das Quartier ein und sorgt für eine durchlässige Gesamtstruktur mit klarer Adressbildung. Dies eröffnet die Möglichkeit einer offenen städtebaulichen Lesart und Gestaltung, die das Areal nicht abschottet, sondern sich volumetrisch in die umliegende Nachbarschaft einfügt.

Quartiersbaustein I Programmierung

Die beiden Baukörper bilden im Sinne eines Quartiersbausteins eine funktionale Einheit aus einem vertikalen und einem horizontalen Gebäudeteil, die jeweils unterschiedliche räumliche Qualitäten im Areal schaffen und vielfältige Nutzungen ermöglichen. Die Wohnungs- und Grundrissgestaltung wird nicht ausschließlich als räumlich-formale Herausforderung betrachtet, sondern in ihrer Funktion als Beitrag zu einem Wohnmodell, das flexibel auf verschiedene Nutzerbedürfnisse reagiert. Das Angebot umfasst erdverbundene Maisonette-Wohnungen, effiziente Geschosswohnungen zwischen 2.5 und 4.5 Zimmern sowie Cluster-wohnungen mit Zugang zu einer gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse. Wesentliche strukturelle Prinzipien sind dabei: 2- bis 3-seitige Belichtung der Wohnungen, Loggien/ Balkone zu privaten und gemeinschaftlichen Außenräumen sowie offene, zentral gelegene Wohn- und Essbereiche mit flexibel nutzbaren Raumfolgen. Je nach Lage und Ausrichtung innerhalb des Erdgeschossbereichs übernehmen die Gebäude differenzierte Funktionen im ortsbaulichen Zusammenhang.

Bestand und Transformation

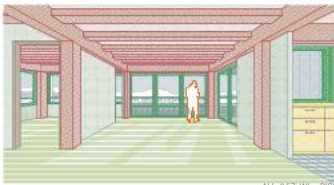
Der bauliche Bestand im Nord-Osten der Parzelle bietet bereits eine gute Grundstruktur für die Konzeption unterschiedlicher Wohntypologien. Die Anordnung einer Wohnnutzung im Erdgeschoss bietet sich im Kontext mit einer vorgelagerten aneignungsfähigen Wohngasse an. Typologisch greifen die Erdgeschosswohnungen die Thematik des urbanen Town-House auf. Sie werden als Maisonette - Wohnungen mit Zugang im Osten ausgebildet. Dadurch entstehen Wohneinheiten innerhalb einer zusammenhängenden Überbauung, die die Qualitäten eines Einfamilienhauses aufweisen. Die Wohnungsgrundrisse in den oberen Geschossen folgen dem ursprünglichen stringenten Raster, bieten dabei Raumsequenzen, die praktisch ohne interne Verkehrsflächen auskommen und ein hohes Mass an Variabilität bieten. Zimmereinheiten können nach Bedarf den zentralen Wohn- Essbereichen zugeschaltet werden.

Die Aufstockung mit einem Shed Dach schafft eine zusätzliche, grosszügig belichtete Raumsequenz, die mit vielfältigen Wohnszenarien bespielt werden kann. In der aktuellen Betrachtung werden Cluster-wohnungen mit einer gemeinsam genutzten Dachterrasse als Wohnmodell formuliert. Private Aussenräume werden als vorgelagerte Metallbalkone fassadenbildend angeordnet.

Neuer Kopfbau I Auftakt ins Quartier

Der ergänzende Neubau als markanter Baukörper an der Hauptstrasse dient als Auftakt Quartier und bietet in der Erdgeschosssebene eine nutzungsflexible und offene Struktur für publikumsintensivere Nutzungen. Die Differenzierung folgt der vertikalen Gliederung der Geschossebenen: Die Nutzungs Offenheit des Sockelgeschosses wird durch eine Geschosshöhe von 3.50m gestärkt, um sowohl Dienstleistung als auch Gewerbe die Option der Umnutzung zu ermöglichen, wobei der Hochpunkt der Wohnnutzung vorbehalten ist. Die durch Gewerbe und Gemeinschaftsfunktionen belegten Erdgeschossbereiche dienen der Belebung der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume der Überbauung mit quartierdienlichen Nutzungen und Gewerbeflächen.

Die strukturelle Grundlage bildet dabei ein statisches System, dass eine Lastübertragung der Leichtbaukonstruktion über das Erdgeschoss als Transfer Ebene in den Bestand ermöglicht. Das Stützensystem der oberen Geschosse bietet eine flexible Grundlage für die Anordnung verschiedenster Wohnungstypologien, die in der aktuellen Betrachtung vor allem die erforderlichen 2.5 Zimmer Wohnungen abbildet.

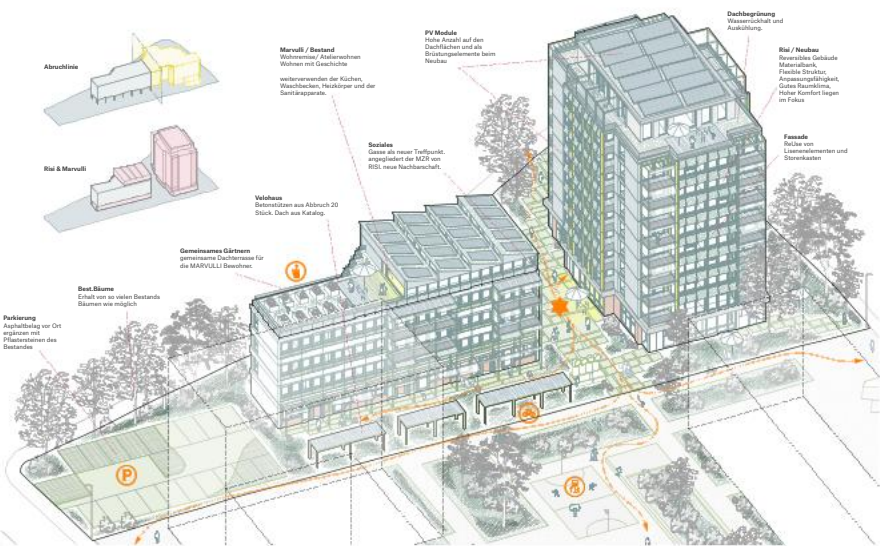


Durch die strukturelle Einfachheit lässt sich eine Anpassung zu größeren Wohneinheiten in unterschiedlichen Situationen realisieren. Charakteristisch für die kompakten Wohnungen sind offene Wohn- Essbereiche mit variabel zuschaltbaren Zimmereinheiten und minimierte interne Verkehrsflächen. Die strukturelle Ausformulierung des Gebäudes mit vorspringenden Gebäudeteilen schafft eine optimale Belichtungssituation und eine differenzierte schlanke Volumetrie in der perspektivischen Wahrnehmung. Selbsttragende Balkenelemente bilden sich dabei feingliedrig in der Fassade ab. Photovoltaikmodule werden stirnseitig als Brüstungselemente fassadenbildend eingesetzt.

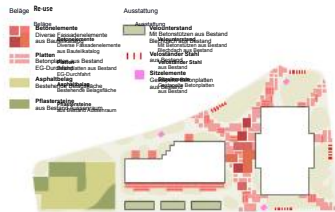
Ein zentrales Entwurfsprinzip für die Gestaltung ist die Hierarchisierung, systematische Trennung und optimierte Zugänglichkeit der Bauteile. Die Komponenten sind so konzipiert, dass sie unter Berücksichtigung unterschiedlicher Lebenszyklen fachgerecht rückgebaut werden können.



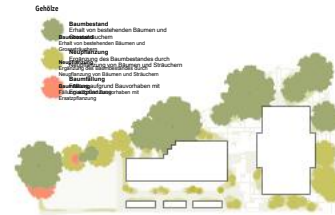
Situationsplan 1_500



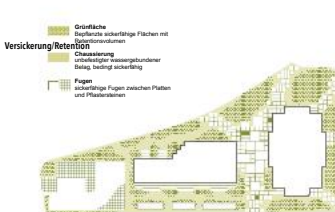
Konzepterläuterung



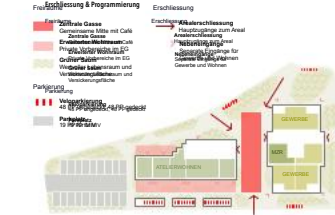
Reuse: Aus dem Bestand werden die verschiedenen Betonelemente als Bodenbelag verwendet. Beim Parkplatz ergibt sich ein Muster aus dem vorhandenen Asphalt, der mit den wiederverwendeten Pflastersteinen ergänzt wird.



Gebäude: An der Birsfeldstrasse kann der Baumbestand grösstenteils erhalten bleiben. Dieser wird ergänzt durch heimische und klimaresiliente Bäume.



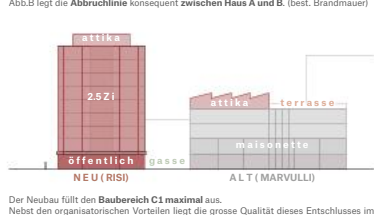
Versickerung/Retention: Die Bäume sind grösstenteils sicherfähig (Chausierung, begrünte Fugen bei den Platten). In dem grünen Saum wird das Regenwasser in sanft modulierten Mulden versickert.



Frei- und Programmierung: Die zentrale Gasse ist über verschiedene Zugänge erschlossen. An dieser Gasse sind die Hauptzugänge angeschlossen und machen die Gasse so zu einem Ort der Begegnung. Die Parkierung der Velos und Autos ist peripher angeordnet.



Abbruchlinie: Der Neubau erhält mehr Bestand (209m2 BestandsGF und 321m Fassade mehr als Vv.B). Weist aber eine höhere Fassadenabwicklung auf. Es werden 3 unterschiedliche Gebäude miteinander verbunden (A/B und Neubau). Diese Komplexität wird verstärkt bei: Erschliessung, Belichtung und Organisation der Wohnungen, Brandschutz, Schallschutz und Statik sind mit hohem Aufwand in Planung und Ausführung zu erfüllen.



Der Neubau fügt den Baubereich C1 maximal aus. Nebst den organisatorischen Vorteilen liegt die grosse Qualität dieses Entschlusses im Städtebau. Anstelle der Grossform entstehen 2 Gebäude, welche die Körnung des Quartiers respektieren. RISI: Hochpunkt zur St. Jakobstrasse. MARVULLI: Bestandsgebäude als Vermittler mit der Umgebung. Es entsteht eine Durchlässigkeit welche die Adressierung der Gebäude klärt und einen Aussenraum von Bedeutung schafft. Der Holzbau für die Zukunft und das Bestandsgebäude, als Zeuge der Baukultur. Im Neubau sind aktuell alle 2.5 Zi/Whg und in der Wohnweise die unterschiedlichen Wohnformen.

1. Klarheit / Städtebau

Es gibt ein Bestandsgebäude und ein Neubau. Der Zwischenraum (Gassenplatz) erschliesst die beiden Gebäudetypen. Alt und Neu ergänzen sich. Generieren differenzierte Atmosphären, Wohnformen und Aussenräume.

2. Einfachheit / Bauweise

Neubau: EG als statische Teller, mit den öffentlichen Nutzungen. Darüber 8 identische Geschossen (48 2.5 Zi Wohnungen) Leichtbau/ Holzbau. Allseitig orientiert. Bestand: Wohnen im Bestand. Maximaler Erhalt (Alt und ReUse) zur Identifikation. Gemeinsame Dachterrasse.

3. Freiheit / Nutzung

Die beiden Gebäude können unabhängig voneinander entwickelt und angepasst werden. Die flexible Struktur des Neubaus erlaubt es Wohneinheiten einfach zusammenzuschliessen. In Zukunft kann die Nutzung der Gebäude/ Geschosse variieren.

4. Gemeinsamkeit / Umgebung

Durch das Einarbeiten der Elemente des Abbruchs verbindet die Landschaft sowohl die beiden Gebäude als auch die Vergangenheit und die Zukunft miteinander. Die Gasse erschliesst und öffnet das Areal nach aussen und innen. Eine neue Nachbarschaft. Mit Treffpunkt zentrale Gasse.

5. Gelassenheit / Ausdruck

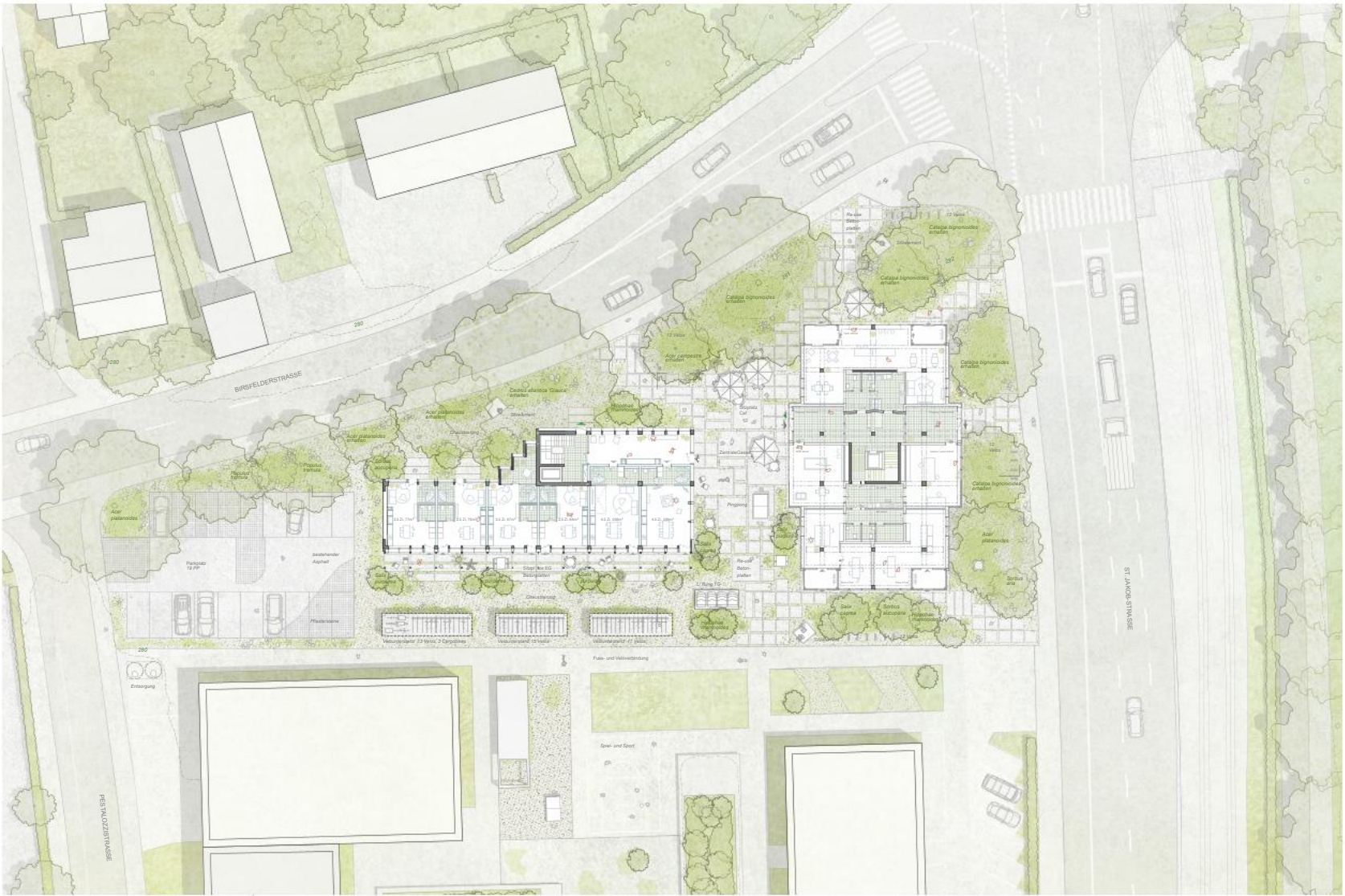
Das Konzept der 2 Gebäude vereinfacht vieles. Die Setzung und die Körnung wirken zusammengefasst klar, direkt, einfach, offen und fröhlich.

> Risi und Marvulli, zwei unterschiedliche Charaktere und ein starkes DUO. Am Ende wirkt es fast selbstverständlich.

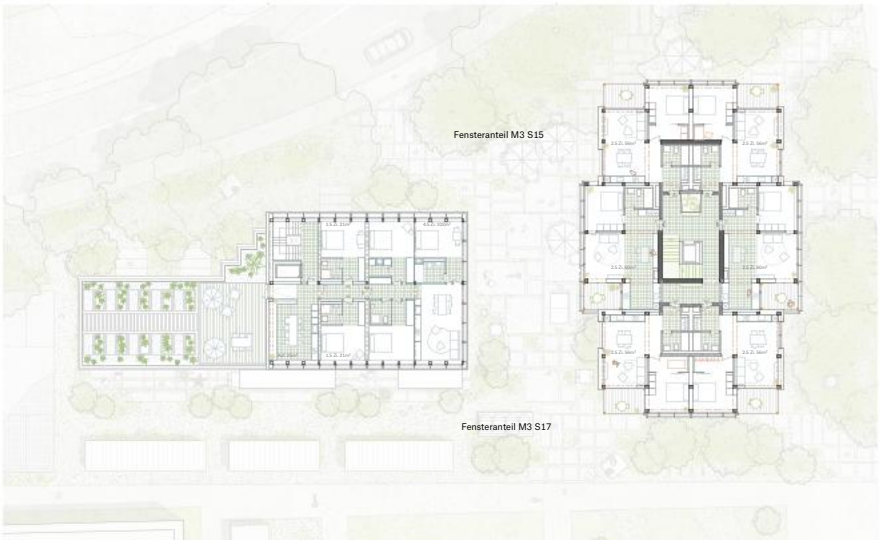


DNA 5 Punkte

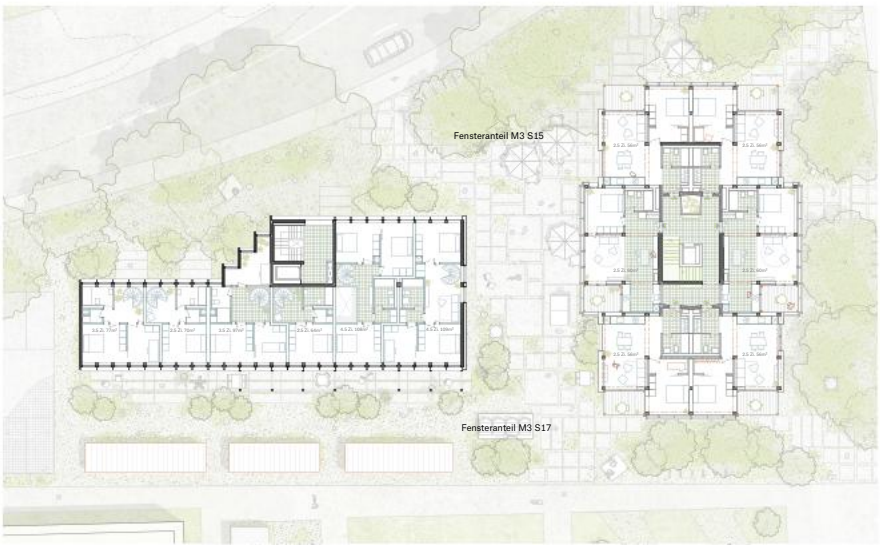
RISI & MARVULLI



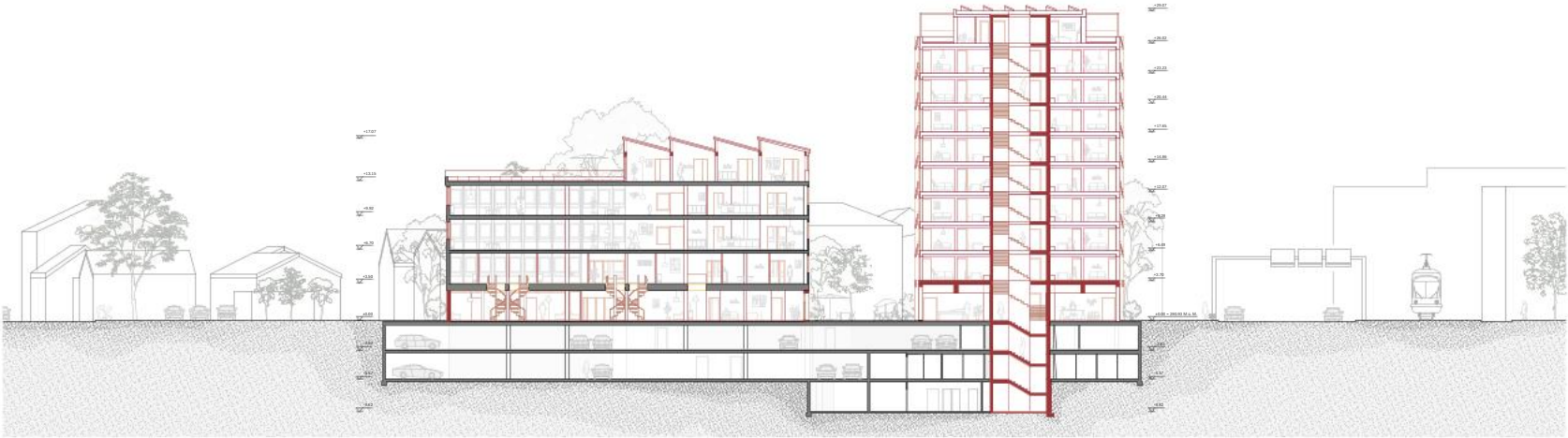
Erdgeschoss 1_200



4. Obergeschoss 1_200



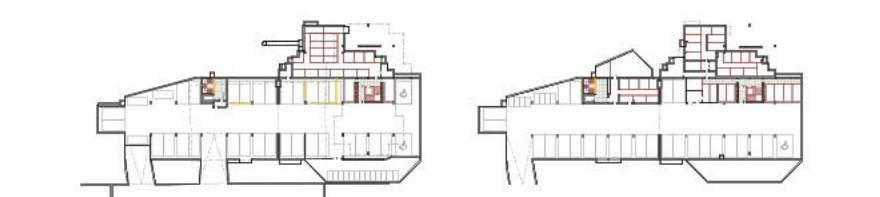
1. Obergeschoss 1_200



Schnitt A-A 1_200



Nutzungsflexibilität 1_333



1.-2. Untergeschoss 1_500

RISI & MARVULLI

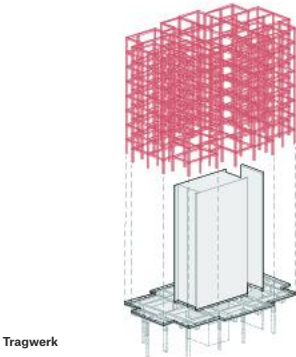


Landschaft

Das gesamte Areal wird visuell und für den Fussverkehr durchlässiger gestaltet und bekommt durch die Re-use-Beläge und die Bepflanzung einen ganz eigenen Charakter. Mit dem Erhalt der bestehenden, grossen Bäume und die Neupflanzungen entsteht ein Blätterdach, unter dem man sich hindurchbewegen und aufhalten kann. Ein grüner Saum aus Stauden und niedrigen Sträuchern ermöglicht die direkte Sicht auf der Fussgängerebene, schafft aber dennoch eine feine Zonierung und schützt den Wurzelraum der bestehenden Bäume. Die vorwiegend heimischen Pflanzen haben einen hohen Wert für die Biodiversität und diese Flächen dienen auch der Versickerung des anfallenden Regenwassers.

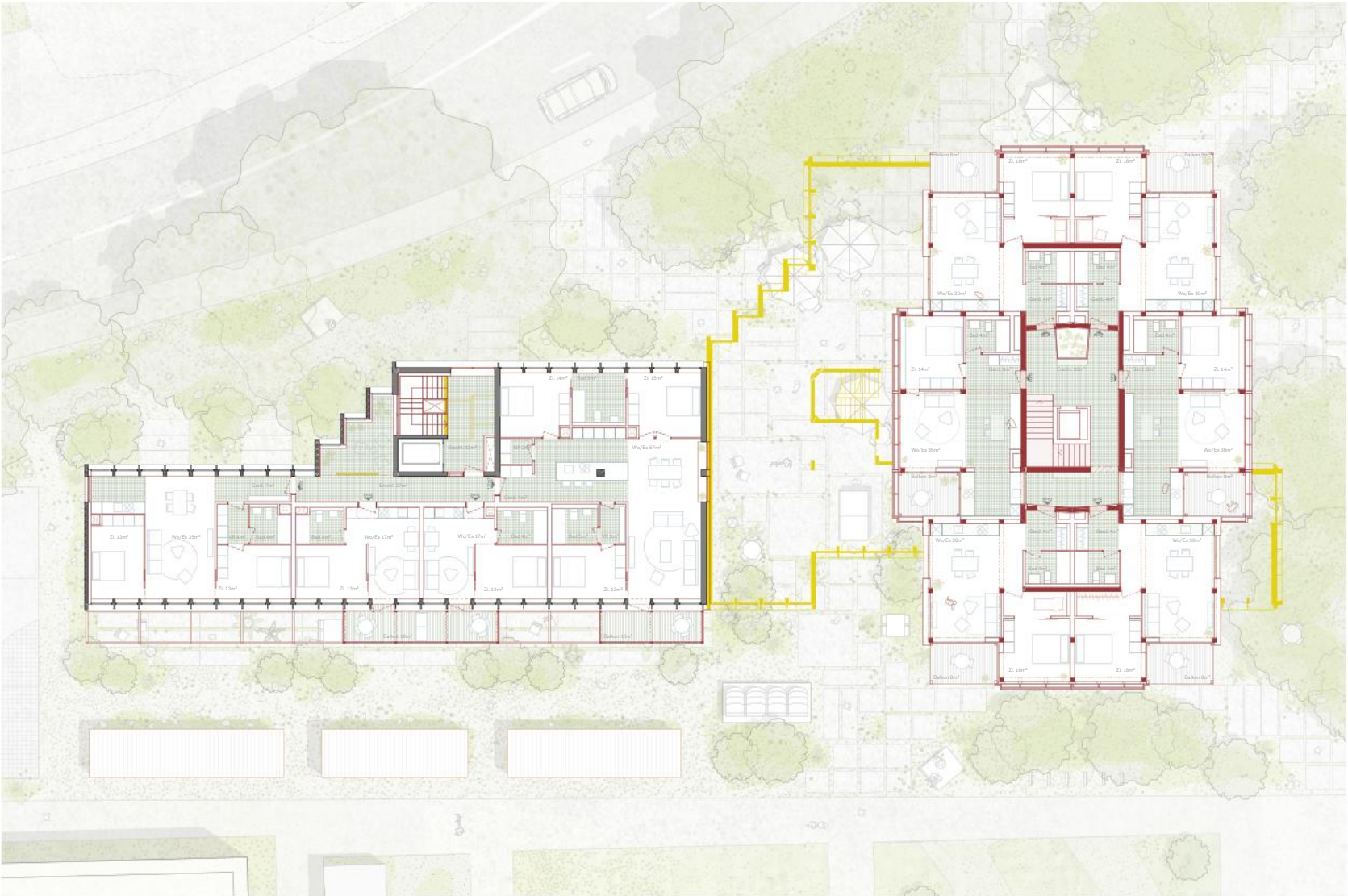
Die zentrale Gasse zwischen dem Neubau und dem Bestandesgebäude dient der Erschliessung der beiden Gebäude und des grossen Innenhofs. Zudem wird diese Gasse zu einem belebten Begegnungsort. Einerseits als Ort der niederschweligen Begegnung beim Weg der Bewohnenden nach Hause und aber auch als Aussenraum für die Gastronutzung im Erdgeschoss des Neubaus. Der Belag aus wiederverwendeten Betonelementen mit begrünten Fugen prägt das Bild der Gasse und gibt ihr einen speziellen Charakter.

Beim Bestandesgebäude bekommen die Wohnungen im Erdgeschoss einen privaten Sitzplatz zum grossen Innenhof. Dieser ist durch die Velodächer etwas abgeschirmt vom Fussweg und dem lebendigen Treiben auf den gemeinschaftlichen Spielflächen im grossen Innenhof. Auf dem Dachgeschoss haben die Bewohnenden die Möglichkeit gemeinsam zu feiern, zu Grillen und zu Gärtnern. So entsteht auf kleinem Raum durch die Re-use-Beläge und die Bepflanzung ein Areal mit einer besonderen Stimmung. Wichtige Themen wie der Umgang mit dem Regenwasser, dem Re-use von vorhandenen Materialien und der Biodiversität werden so in diesem Projekt miteinander verwoben und es entsteht ein neues Ganzes.



Tragwerk

Das Tragwerk des Neubaus basiert auf einer logischen Entwicklung aus zwei unterschiedlichen Richtungen. Die lastabtragenden Elemente in den Untergeschossen werden strikt an die Möglichkeiten des Bestandes angepasst, um invasive Eingriffe möglichst zu minimieren. Die andere Betrachtungsrichtung - von oben nach unten - verlangt eine an einen Holzbau angepasste Struktur mit kurzen Spannweiten um die Konstruktion möglichst leicht, material- und kosteneffizient ausführen zu können. Die Überlagerung dieser beiden Konzepte erfolgt in der Transferebene des Erdgeschosses, in der die beiden Tragstrukturen ineinander geführt werden.

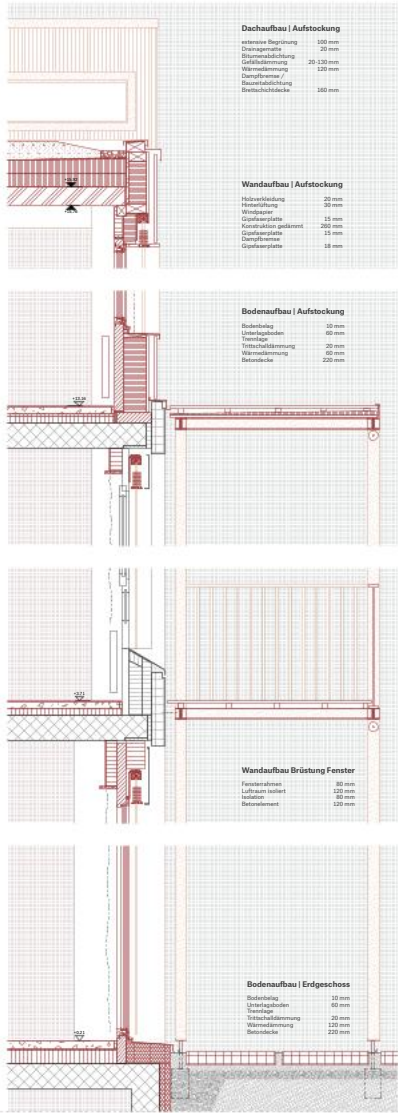


Regelgeschoss 1_100



Ansicht West 1_200

RISI & MARVULLI



10 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde von der Auftraggeberin und dem Beurteilungsgremium genehmigt.

Zürich, 04.03.2026

Juliane Grüning

Men Kräuchi

Dr. Sara Luzón

Dominik Schmid

Martin Schriener

Norma Tollmann

Daniel Wentzlaff