



Basel Dreispitz Nordspitze

Städtebaulicher
Studienauftrag

Bericht des Beurteilungsgremiums
7. November 2017

Christoph Merian Stiftung (Hg.)
Genossenschaft Migros Basel (Hg.)

Transformation Dreispitz Basel-Münchenstein

Transformation der Nordspitze	4
Verfahren	7
Beurteilung	10
Empfehlung des Beurteilungsgremiums	11
Genehmigung des Berichtes	13
Projektverfassende	15
Baukontor Architekten	16
Christ & Gantenbein Architekten	31
Diener & Diener Architekten	44
Herzog & de Meuron	56
Hosoya Schaefer Architects	70
Morger Partner Architekten	85

Transformation der Nordspitze

Ausgangslage Mit der städtebaulichen Studie «Vision Dreispitz»,¹ die sie im Auftrag der Christoph Merian Stiftung (CMS), der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie der Gemeinde Münchenstein erarbeitet hatten, legten die Architekten Herzog & de Meuron 2002 den Grundstein für die Transformation des Dreispitz-Areals in Basel und Münchenstein.

Trotz umfangreicher, intensiver und langer Arbeit an der Nutzungsplanung erwies sich die Komplexität des bikantonalen Vorhabens als zu gross: 2014 wurde deutlich, dass die erarbeitete Nutzungsplanung wirtschaftlich, juristisch und politisch nicht tragfähig war. Die CMS, als Landeigentümerin und Baurechtsgeberin, beschloss daher unter Rückbesinnung auf ihre eigenen Interessen und auf jene der Baurechtsnehmenden, die Transformation den Erfordernissen der Zeit anzupassen und räumlich und zeitlich etappiert durchzuführen. Sie hat hierzu im Dezember 2015 Entwicklungsperspektiven und handlungsleitende Thesen veröffentlicht.² Diese sties- sen auf ein überaus positives Echo bei den Bauberechtigten, bei den Behörden und im Quartier.

Für die nördlichste Spitze des Areals, d. h. das Dreieck von Dornacherstrasse, Reinacherstrasse und Münchensteinerstrasse, standen folgende Themen im Vor- dergrund: Die Nordspitze, die sich grösstenteils im Besitz der Baurechtsnehmerin Migros befindet, soll ein Gebiet mit gemischter Nutzung bei gleichzeitiger Weiterentwicklung des MParcs werden. Dabei dehnt sich das Gundeldingerquartier in den Dreispitz aus und es entsteht ein neues städtisches Quartier (Erweiterung Gundeli Ost). Durch einen hohen Grad der Verdichtung können die vom Quartier gewünschten Freiflächen und ein hoher Wohnanteil ermöglicht werden.

Die Genossenschaft Migros Basel (GMBS) und die Christoph Merian Stiftung gaben in der Folge eine städtebauliche Machbarkeitsstudie in Auftrag, um die Möglichkeiten der Nutzungen, der Vernetzung mit der Nachbarschaft, der Dichte, der Erschliessung und der Etappierbarkeit auszuloten. Die Erkenntnisse wurden anschlies- send mit dem Kanton Basel-Stadt (Bau- und Verkehrsdepartement) validiert, und am 15. Juni 2017 schlossen die drei Partner Christoph Merian Stiftung, Genossenschaft Migros Basel und Kanton Basel-Stadt eine Entwicklungsvereinbarung ab.

Ziele Als Scharnier zwischen der Stadt Basel und der «Birsstadt» sowie als Entwicklungs- und Einkaufsschwerpunkt kommt der Nordspitze nach gemeinsamer Auffassung der Vertragspartner eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Dementsprechend vielfältig sind die Ziele, die mit der Transformation des Areals erreicht werden sollen:

- Etablierung eines attraktiven städtischen Quartiers mit spezifischer Identität und gemischter Nutzung
- hohe bauliche Verdichtung in Relation zur belasteten Verkehrssituation
- Realisierung von «autoarmem» Wohnraum
- Schaffung neuer Wirtschafts- und Gewerbeflächen und somit Schaffung von Arbeitsplätzen

- funktionale Öffnung und räumliche Vernetzung mit der Umgebung
- Schaffung attraktiver Freiräume und Verbindungen für den Langsamverkehr
- Berücksichtigung zeitgemässer Anforderungen an nachhaltiges Bauen.

- Für die Migros massgebend waren und sind darüber hinaus folgende Ziele:
- unternehmerische Weiterentwicklung des MParcs, um für die künftigen Marktverhältnisse und Kundenbedürfnisse gerüstet zu sein
 - möglichst störungsfreier Betrieb des MParcs während der Entwicklung und Realisierung
 - Beibehalten bestehender Verkehrsflächen und der Anzahl Parkplätze für den Verkauf unter Vorbehalt der gesetzlichen Bestimmungen.

Für die CMS war und ist aus städtebaulich-qualitativen ebenso wie aus ökonomi- schen Gründen eine hohe Verdichtung ein vordringliches Planungsziel.

Städtebaulicher Studienauftrag
als Grundlage
für einen Bebauungsplan

Bereits im Frühling 2017 hatten die Christoph Merian Stiftung und die Migros Basel in Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt und Planpartner AG ein umfang- reiches Pflichtenheft für den städtebaulichen Studienauftrag erarbeitet. Der Start des Studienauftrags erfolgte im März, die Zwischenpräsentation fand im Juni statt, die Schlusspräsentation im Oktober und die Beurteilung im November 2017.

Die Migros Basel, die Christoph Merian Stiftung und das Beurteilungsgremium waren beeindruckt von der überaus hohen Qualität der präsentierten und schliesslich eingereichten Studien.

Die zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie von Herzog & de Meuron über- zeugte dabei in mehrfacher Hinsicht am meisten: Im Sinne der Zielsetzungen können grosse Frei- und Grünflächen bei gleichzeitig dichter, aber qualitätsvoller Wohn- nutzung angeboten werden. Die Migros kann sich optimal und zeitlich etappiert ent- wickeln, der Nutzungs- und Wohnungsmix entspricht den heutigen und künftigen Bedürfnissen und jenen des Quartiers.

Der Vorschlag soll nun überarbeitet werden, um gewisse betriebliche Fragen der Migros und insbesondere die Nutzung des Shoppingcenter-Dachs zu klären. Danach wird er die Grundlage für den Bebauungsplan bilden, der durch den Kanton Basel- Stadt bis Mitte 2019 erarbeitet werden soll.

Dank Die Christoph Merian Stiftung und die Migros Basel danken allen beteiligten Teams für ihre qualitativ hochstehenden Eingaben, dem Bau- und Verkehrsdepartement für die konstruktive und kooperative Zusammenarbeit, allen Mitgliedern des Beur- teilungsgremiums für die engagierte und fachlich kompetente Jurierung sowie der Firma Planpartner AG für die hervorragende Organisation des Verfahrens.

Christoph Merian Stiftung – Migros Basel

¹ Herzog & de Meuron, Vision Dreispitz – eine städtebauliche Studie, Christoph Merian Verlag, Basel 2003
² Vgl. Dreispitz-Info Nr. 1, www.dreispitz.ch

Verfahren

Nordspitze Gegenstand des Verfahrens war der nördliche Teil des Dreispitzes, die Nordspitze, wo die Migros die grösste Baurechtsnehmerin ist.

Zielsetzung Ziel des Verfahrens war die Evaluation eines wirtschaftlich tragfähigen Konzepts für die Transformation der Nordspitze. Die städtebauliche Disposition im Massstab 1:500 umfasste im Wesentlichen die Anordnung und Dimension der Hochbauten, die Verteilung der Geschossflächen und Nutzungen, die Lage und Art der Freiräume sowie die Erschliessung.

Es galt mit dem Verfahren aufzuzeigen, inwieweit die Ziele des kantonalen Richtplans bezüglich «Schwerpunkt Mischgebiet» und «Wachstum in die Höhe» (vertikale Verdichtung gemäss Richtplan) erreicht werden können.

Basierend auf dem Ergebnis des Verfahrens soll ein Bebauungsplan erlassen werden, der Planungssicherheit für die Projektierung einzelner Vorhaben und die Realisierung in Etappen schafft.

Eingeladener Studienauftrag mit Zwischenbesprechung

Die Christoph Merian Stiftung und die Genossenschaft Migros Basel haben einen privaten Studienauftrag auf Einladung durchgeführt. Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung fand eine Zwischenbesprechung statt.



Geoportail Kanton Basel-Stadt, http://map.geo.bs.ch/Planpartner_AG

Teilnehmende Architekturbüros	<p>Folgende sechs Architekturbüros nahmen am Studienauftrag teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Baukontor Architekten AG, Zürich – Christ & Gantenbein AG, Basel – Diener & Diener Architekten AG, Basel – Herzog & de Meuron Basel Ltd., Basel – Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich – Morger Partner Architekten AG, Basel 	<ul style="list-style-type: none"> – Christoph Nertz, Kanzlei Neovius, Basel – Raymonde Sauvé, CMS, Projektleiterin Infrastruktur Dreispitz – Martin Suter, Emicon, Lärmexperte – Peter Zeugin, lic. phil. I, Soziologie/Immobilienmarketing – Lars Kundert, Planpartner AG – Seraina Jenal, Planpartner AG
Beurteilungsgremium	Für die Beurteilung der Arbeiten setzten die Veranstalterinnen folgendes Gremium ein:	Für die Beurteilung der Studien gelangten insbesondere folgende Kriterien zur Anwendung (die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung):
<p>Fachexperten (mit Stimmrecht)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Prof. Adrian Meyer, Architekt BSA SIA (Vorsitz) – Dr. Hans-Peter Wessels, Vorsteher Bau- und Verkehrsdepartement Kanton Basel-Stadt – Beat Aeberhard, Leiter Städtebau & Architektur Kanton Basel-Stadt – Jürg Degen, Planungsamt Kanton Basel-Stadt, Leiter Abteilung Arealentwicklung und Nutzungsplanung (Ersatz) – Massimo Fontana, dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA – Luca Selva, dipl. Architekt ETH BSA SIA – Markus Stöcklin, dipl. Bauingenieur ETH VSS SVI 	<p>Gesamtkonzept</p> <ul style="list-style-type: none"> – tragende Entwurfsidee, Integration in Umgebung, Freiraumgestaltung, Orientierung, Erschliessung (Anlieferung, Fuss-/Veloverkehr, Umgang mit Anlieger- und Publikumsverkehr) – Volumengliederung, kubische Erscheinung – Qualität und Angemessenheit der Freiräume sowie Sicherstellung der Durchquerbarkeit (Idee des Gleisbogens) und Anbindung des Areals an das Gundeldingerquartier – Umgang mit der Visibilität der Migros – Funktionalität und Zugang zu Parkieranlagen (Autos und Velos), Adressbildung der Neubauten, Erschliessung Nutzungen – Umgang mit langfristig verfügbaren Parzellen – Ausschöpfung angemessener Lärmschutzmassnahmen im Hinblick auf eine Minimierung von Ausnahmegewilligungen
<p>Sachexperten (mit Stimmrecht)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Dr. Lukas Faesch, CMS, Präsident der Stiftungskommission – Stefano Patrignani, GMBS, Geschäftsleiter – Dr. Beat von Wartburg, CMS, Direktor – Ignaz Walde, GMBS, Leiter Bau/Expansion/Logistik – Martin Weis, CMS, Leiter Abteilung Liegenschaften – Martin Hitz, Hitz AG Bauherrenkompetenz, im Auftrag GMBS 	<p>Wirtschaftlichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> – wirtschaftliche Grundstücksausnutzung, Einfachheit der Gebäudestruktur (Tragkonstruktion, Nutzungsanordnung) – Etappierbarkeit und marktfähige Einheiten – Verhältnis zwischen Geschossfläche und vermietbarer Fläche – erzielbare Erträge im Verhältnis zu den Erstellungskosten (Ermittlung der Bodenrente) – Flächeneffizienz Einstellhalle (Geschossfläche inkl. Erschliessungsfläche pro Parkplatz)
<p>Behördliche Fachstellen (ohne Stimmrecht)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Barbara Auer, Amt für Mobilität, Mobilitätsplanung, Bereichsleiterin Verkehrsinfrastruktur – Marc Février, Planungsamt/Arealentwicklung und Nutzungsplanung, Projektleiter – Armin Kopf, Stadtgärtnerei, Leiter Grünplanung – Martina Münch, Planungsamt/Gestaltung Stadtraum Verkehr, Abteilungsleiterin 	<p>Nutzungskonzept</p> <ul style="list-style-type: none"> – optimales Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsplatznutzungen – Integration Detailhandel/Fitness/Bildung/Gastronomie – Trennung/Übergang von öffentlichen Nutzungen zu privaten Nutzungen
<p>Sachverständige (ohne Stimmrecht)</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Alain Aschwanden, Vertreter Beirat Stadtteilrichtplan Gundeldingen – Barbara Buser, Vertreterin Beirat Stadtteilrichtplan Gundeldingen (Ersatz) – Erich Bucher, Vertreter Beirat Stadtteilrichtplan Gundeldingen – Patrick Dreyfus, Regent Beleuchtungskörper, Vorstandsmitglied IG Dreispitz – Bruno Buser, Fuhr Buser Partner BauOekonomie – Daniel Gebhardt, Kanzlei Neovius, Basel 	<p>Entschädigung</p> <p>Die Abgabe der Studien gemäss den Bestimmungen des Pflichtenheftes wurde je Team pauschal mit CHF 70'000 entschädigt.</p>

Beurteilung

Veranstaltungsort	Die Beurteilung der Studien fand am 25. Oktober und 7. November 2017 im Multifunktionsraum des Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel-Stadt an der Dufourstrasse 40 in Basel statt.
Beschlussfähig	An beiden Tagen fungierte Jürg Degen als stimmberechtigtes Mitglied. Das Beurteilungsgremium tagte somit vollständig und beschlussfähig.
Präsentationen	Eingangs wurde der Vorprüfungsbericht eingehend diskutiert und genehmigt. Das Beurteilungsgremium folgte dem Antrag der Vorprüfung, sämtliche Arbeiten zur Beurteilung zuzulassen. Anschliessend präsentierten die sechs teilnehmenden Teams ihren Vorschlag dem Beurteilungsgremium. Der Präsentation folgten eine Fragerunde sowie eine erste Einschätzung in Abwesenheit der Teams. In einem gemeinsamen Rundgang am Stadtmodell im Massstab 1:1000 wurde die Wirkung der einzelnen Studien im Bezug zum Gesamtkontext überprüft.
Beurteilung	<p>Am zweiten Tag der Beurteilung wurden nach einem individuellen Rundgang die Entwürfe der Projektbeschriebe verlesen. Danach folgte ein Rundgang mit den Einschätzungen durch die Veranstalterinnen. Anschliessend wurden die Vorschläge einander gegenübergestellt und deren Qualitäten und Defizite ausführlich diskutiert.</p> <p>Das Beurteilungsgremium ist tief beeindruckt von dem hohen Niveau der Beiträge und dem ausserordentlichen Engagement der teilnehmenden Teams. Aus dem Studienauftrag sind wertvolle Beiträge hervorgegangen, welche vertiefte Diskussionen über die Entwicklung der Nordspitze ermöglichten und letztlich zu wichtigen Erkenntnissen führten.</p>
Weiterbearbeitung	Gestützt darauf hat das Beurteilungsgremium den Veranstalterinnen einstimmig empfohlen, den Beitrag des Teams um Herzog & de Meuron der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen und als Basis für den erforderlichen Bebauungsplan zu verwenden.

Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Der Vorschlag des Teams um Herzog & de Meuron ist im Sinne eines Richtprojekts als Grundlage für den erforderlichen Bebauungsplan weiterzuentwickeln. Dafür bringt das Beurteilungsgremium folgende Empfehlungen an:

- Die angestrebte hohe Bebauungsdichte wurde in Kombination mit grosszügigen und attraktiven Freiräumen unter Einbezug des Potenzials von Dachflächen beispielhaft umgesetzt. Die in der Gesamtdisposition dafür vorgeschlagene Höhenentwicklung der Hochhäuser wird der neuralgischen Stelle in der Topografie gerecht und soll im Bebauungsplan entsprechend umgesetzt werden.
- Zugunsten der Vernetzung mit der Umgebung ist der Zugang auf die öffentlich zugängliche Dachfläche des MParcs vom Gundeldingerquartier her attraktiver und einladender zu gestalten. In diesem Zusammenhang sind die Volumetrie, die Massstäblichkeit und die Nutzungsanordnung der Erweiterung des MParcs gegenüber dem Gundeli zu überprüfen.
- Die Nutzung der öffentlich zugänglichen Dachfläche ist in Abhängigkeit von den angrenzenden Gebäudeteilen und Nutzflächen zu konkretisieren. Abgestimmt darauf ist die Zugänglichkeit der Dachfläche zu definieren und die Verantwortung für Erstellung, Unterhalt und Betrieb zu klären.
- Die Ersatzflächen für den OBI sind zusammenhängend anzuordnen und haben für den Verkauf von Pflanzen einen Aussenraum aufzuweisen. Mit der erforderlichen Weiterentwicklung ist die Funktionalität des MParcs und dabei insbesondere eine sinnvolle Anordnung der Anlieferung sowie eine Etappierung, welche einen möglichst störungsfreien Betrieb des MParcs während der Transformation garantiert, zu gewährleisten.
- Die bestehende Baumreihe entlang der Münchensteinerstrasse ist, wenn möglich, zu erhalten oder an gleicher Stelle zu ersetzen. Für diese und für möglichst viele der geplanten Bäume der Christoph Merian-Anlage sind nicht unterkellerte Standorte sicherzustellen, sodass sich ein gesunder und grosskroniger Baumbestand entwickeln kann.

Genehmigung des Berichtes

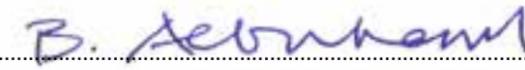
Basel, den 7. November 2017

Das Beurteilungsgremium:

Prof. Adrian Meyer (Vorsitz)



Beat Aeberhard, Kanton BS



Jürg Degen, Kanton BS



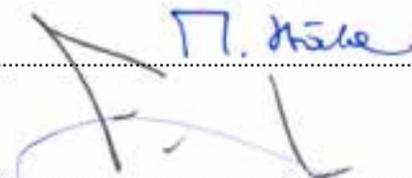
Massimo Fontana



Luca Selva



Markus Stöcklin



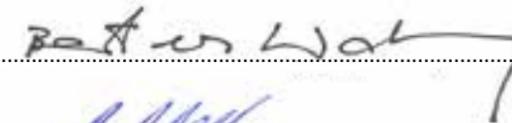
Dr. Lukas Faesch, CMS



Stefano Patrignani, GMBS



Dr. Beat von Wartburg, CMS



Ignaz Walde, GMBS



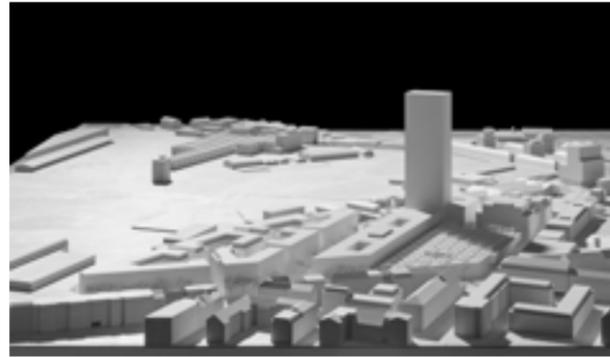
Martin Weis, CMS



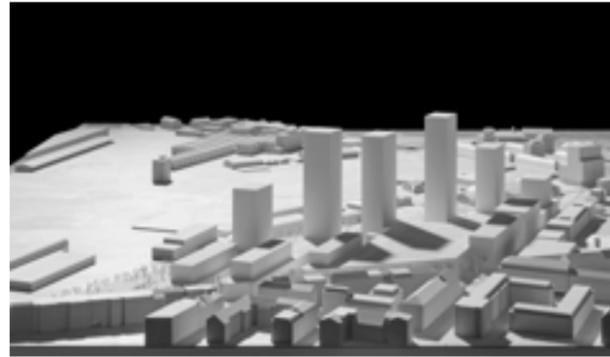
Martin Hitz, i. A. der GMBS



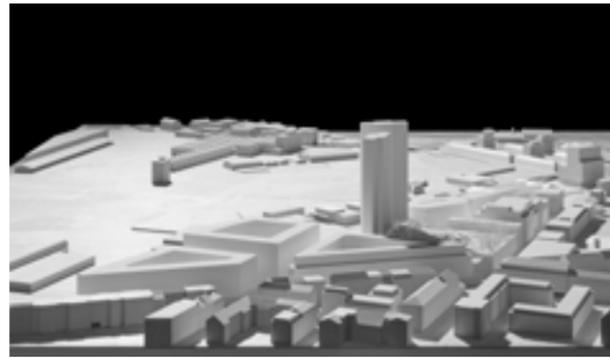
Projektverfassende



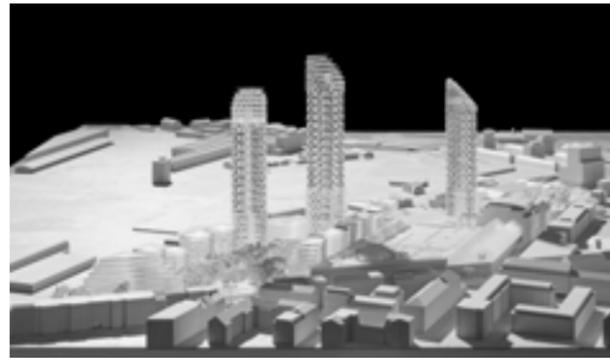
Projekt 1, Baukontor Architekten



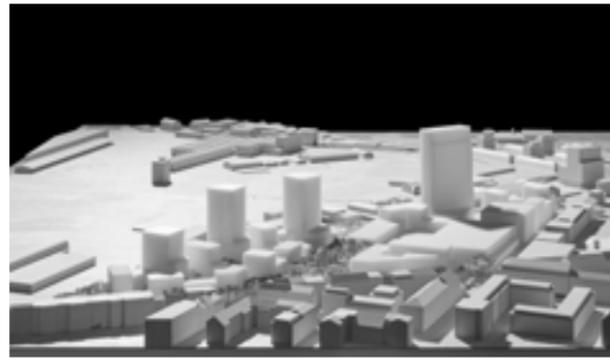
Projekt 2, Christ & Gantenbein Architekten



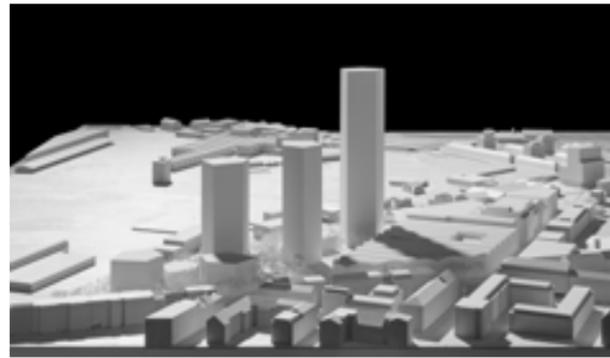
Projekt 3, Diener & Diener Architekten



Projekt 4, Herzog & de Meuron



Projekt 5, Hosoya Schaefer Architects



Projekt 6, Morger Partner Architekten

- Projekt 1
Architektur und Städtebau: Baukontor Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitektur: Stefan Rotzler Landschaftsarchitekt BSLA, Gockhausen
Bauingenieur: Jauslin Stebler AG, Zürich
Verkehrsplanung: EBP Schweiz AG, Zürich
Brandschutzplanung: BDS Security Design AG, Bern
Visualisierung: nightnurse images GmbH, Zürich
- Projekt 2
Architektur und Städtebau: Christ & Gantenbein Architekten, Basel
Landschaftsarchitektur: Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich
Bauingenieur: Jauslin Stebler AG, Muttenz
Verkehrsplaner: Aegerter & Bosshardt AG, Basel
- Projekt 3
Architektur und Städtebau: Diener & Diener Architekten AG, Basel
Landschaftsarchitektur: Stauffer Rösch AG, Basel
Verkehrsplanung: Gruner AG, Basel
- Projekt 4
Architektur und Städtebau: Herzog & de Meuron Basel Ltd., Basel
Landschaftsarchitektur: Michel Desvigne Paysagiste, Paris
Bauingenieur: ZPF Ingenieure AG, Basel
Verkehrsplanung: Rapp Trans AG, Basel
Bauökonomie: Odinga Picononi Hagen AG, Uster
Nachhaltigkeit: Basler & Hofmann West AG, Zollikofen
- Projekt 5
Architektur und Städtebau: Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich
Landschaftsarchitektur: Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich
Bauingenieur: Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich/Basel
Verkehrsplanung: IBV Hüsler AG, Zürich
- Projekt 6
Architektur und Städtebau: Morger Partner Architekten AG, Basel
Landschaftsarchitektur: Westpol Landschaftsarchitekten GmbH, Basel
Verkehrsplanung: Metron AG, Brugg

Baukontor Architekten

Projektbeschreibung

Die Verfasserinnen bauen den Vorschlag als Teil des Gundeldingerquartiers mit Elementen des klassischen Städtebaus auf, die aus einer gut nachvollziehbaren Lektüre des vorgefundenen Bestandes ein selbstverständliches Stück Stadt entstehen lassen, das differenzierte urbane Qualitäten zeigt. Das zentrale räumliche Element ist der zwischen der Reinacher- und der Münchensteinerstrasse durchgehende Stadtpark. Im Süden wird der dem Quartier zugedachte Platz durch ein neu entwickeltes und an den MParc anschliessendes Volumen mit einer erdgeschossigen Arkadenschicht gefasst, während im Norden mit differenziert geformten und zueinander in spannender Beziehung stehenden Wohnhöfen der räumliche Anschluss gefunden wird.

Über diesen Stadtpark werden im Süden der MParc und im Norden weitere kommerzielle Nutzungen erschlossen, wodurch der grosszügig bemessene Quartierplatz mit der zu erwartenden Besucherfrequenz eine dezidierte urbane Qualität zu entwickeln vermag. Das neue südliche Gebäude bindet die bislang autonome Struktur des MParcs in den Stadtkörper ein und unterstützt durch eine bis zur Dornacherstrasse durchgehende Mall den Anschluss des südlichen Gundeli an den Quartierplatz. Im 1. und 2. Obergeschoss werden die zusätzlichen Flächen dem MParc und OBI zugeschlagen, im 3. und 4. Obergeschoss finden sich – beidseitig belichtet – zusätzliche Büronutzungen. An der Münchensteinerstrasse entwickelt sich in der Flucht des fünfgeschossigen Baukörpers ein Hochhaus, das bis auf die Traufhöhe des Quartiers mit Büronutzungen bespielt wird und darüber differenzierte Wohntypologien anbietet. Die vorgelagerte, als Doppelhelix vorgeschlagene Rampenanlage erschliesst nach unten die Parkplätze für die Wohnungen im Hochhaus, nach oben wird auf dem Dach der bestehenden MParc-Struktur die entsprechende Parkierung unter einem Dach von PV-Paneelen angeboten.

Die nördlichen «Nordspitzhöfe» weisen an der Ecke Münchensteiner- und Reinacherstrasse in allen sechs Geschossen Büronutzungen auf. Die Parkierung erfolgt durch eine Zufahrt über die Reinacherstrasse. Im Übrigen sind die weiteren Erdgeschosse für Gewerbe und Dienstleistung vorgesehen, während die darüberliegenden fünf Geschosse ausschliesslich dem Wohnen zugedacht sind. Ein differenziertes System von durchlässigen Gassen und Höfen soll bei hoher Dichte – gemäss den Verfasserinnen – an die Qualitäten der Basler Altstadt erinnern. Eine subtile Verschränkung der sechs Wohnblöcke zueinander schafft trotz der hohen Dichte eine wertvolle Wohnqualität, die insbesondere auch durch die vielfältigen Ausrichtungen der Wohnungen mit differenzierten Blickbeziehungen gestärkt wird.

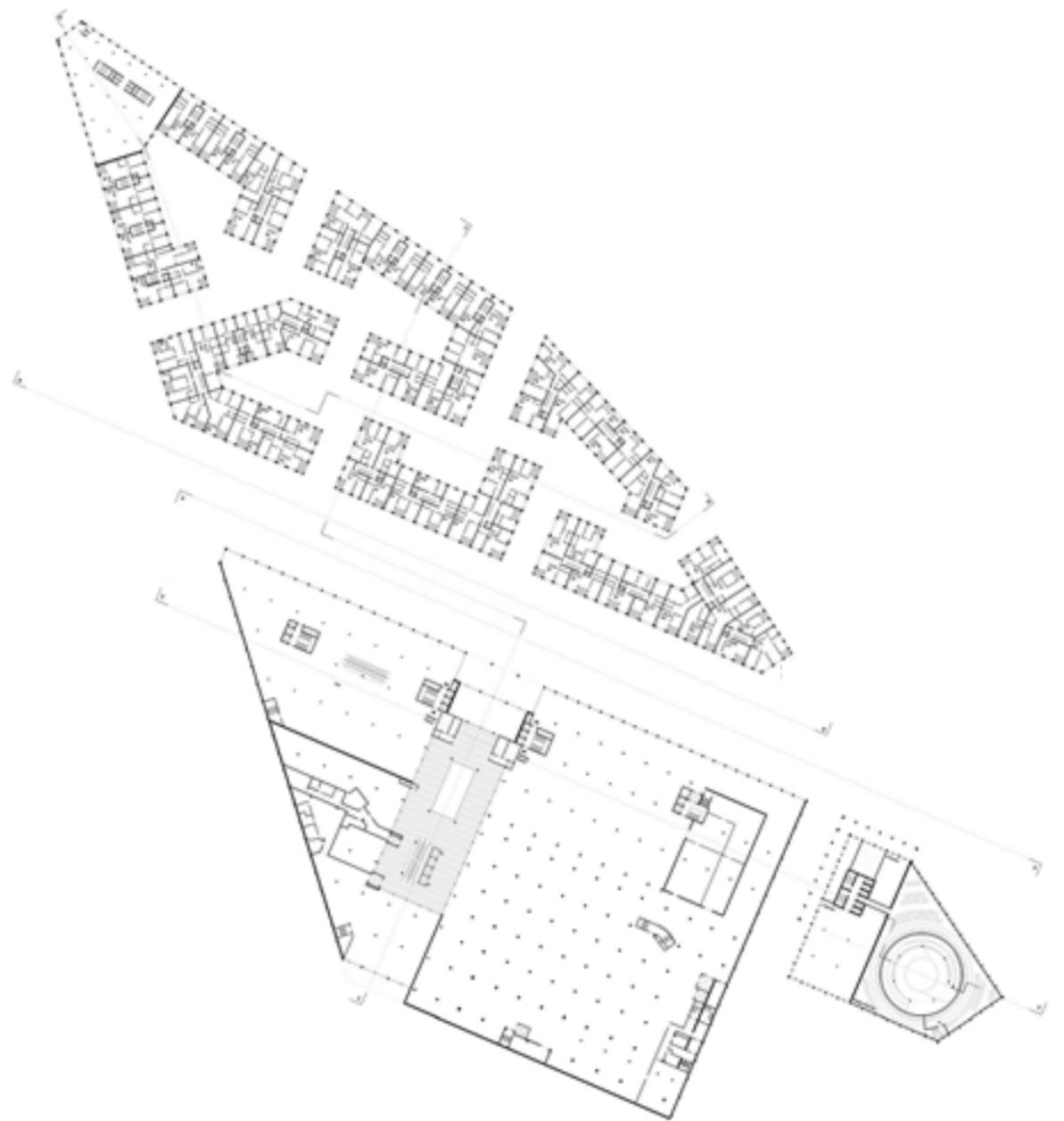
Das Projekt weist eine hohe Qualität der Durchbildung auf, die auf einer sorgfältigen Bearbeitung entlang der formulierten Randbedingungen basiert. Bei einer vertieften qualitativen Betrachtung stellen sich Fragen zur Nutzungsqualität des Stadtparkes, insbesondere auch mit Blick auf die fehlende Fassung zur Münchensteinerstrasse hin, die hohe Lärmimmissionen in den Stadtpark einträgt und räumlich nur bedingt zu befriedigen vermag. Die Parkierungsanlage auf dem Dach des Bestandsgebäudes ist mit einem pragmatischen Ansatz gelöst, der in diesem dichten städtischen Umfeld nicht überzeugt. Die Funktionalität des MParcs ist ansprechend gelöst, es fehlt allerdings die für diesen Programmteil so wichtige Sichtbarkeit. Die notwendigen Aussenflächen für einen Gartenbaumarkt wie OBI sind in der vorgeschlagenen Form aus Sicht der Migros-Genossenschaft nicht denkbar.

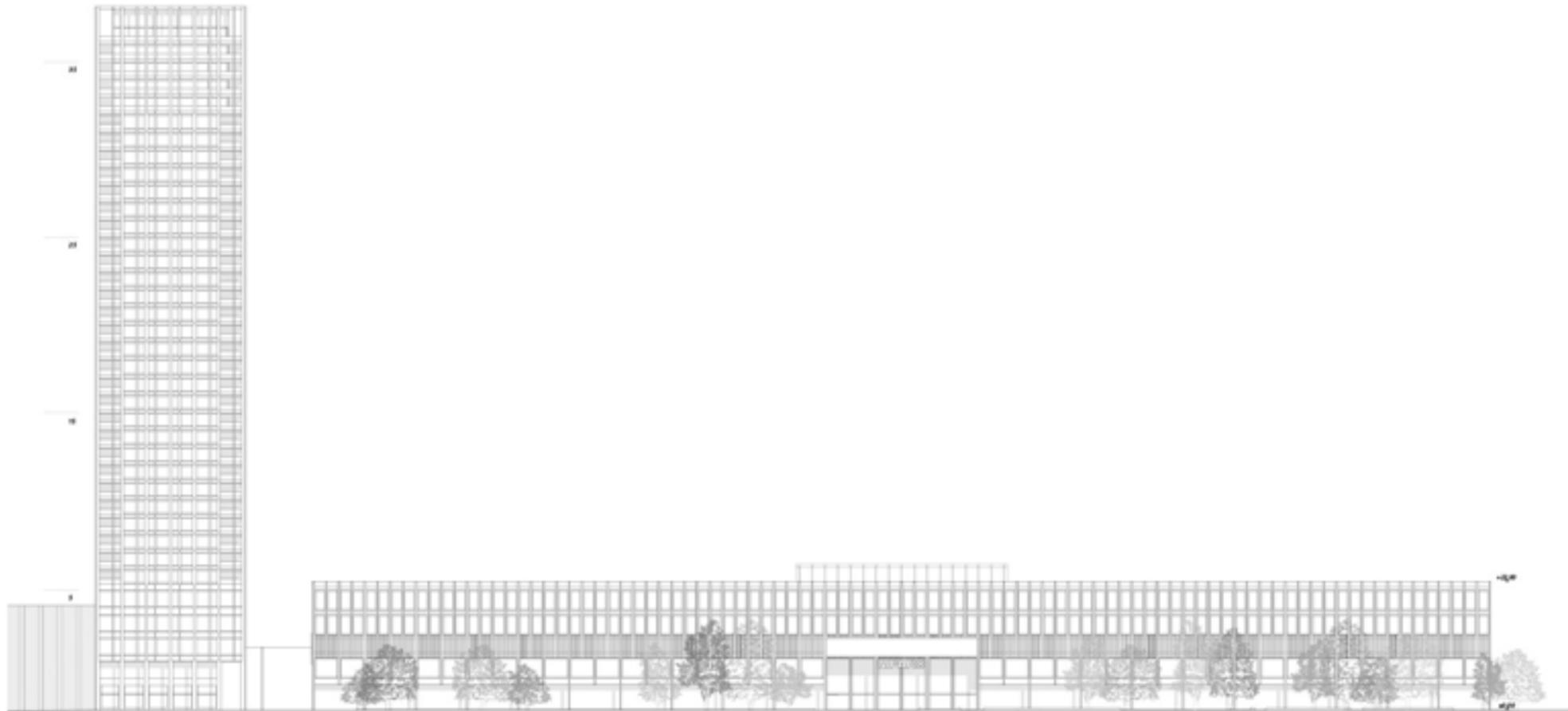
So mischen sich in die hohe städtebauliche Qualität des Ansatzes diverse funktionelle Mängel, die aus Sicht des Beurteilungsgremiums auf der Basis dieses Ansatzes nur bedingt gelöst werden können.













Christ & Gantenbein Architekten

Projektbeschreibung

Als übergeordnete Struktur vermittelt das vorliegende Konzept die Bewegungsrichtung des historischen Bebauungsmusters der Nordspitze des Dreispitz-Areals. Durch die ehemaligen Gleisführungen auf diesem Teil des Areals ergab sich schon seit jeher eine räumliche Verwebung mit der Strassenführung im Gundeldingerquartier. Im Sinne einer Art post-industrieller Überlegung verstehen sich der planerische Ansatz und dessen volumetrische Formulierung als Überhöhung des Grundrasters.

Der MParc wird als grosse, flache, dreiseitig gefasste Figur inszeniert. Durch Abbruch und Neubau entsteht eine neue Organisation zwischen MParc, OBI und angelagerter Drittnutzung. Die Lage des Pick-ups zum Bereich des OBI-Markts ist in der vorgeschlagenen Form ungünstig. Der Bestand wird zusätzlich durch eine dreigeschossige Parkierung im Untergeschoss und eine grossflächige Aufstockung ergänzt.

In Richtung der ehemaligen Gleisanlage werden im Norden zwei und im Südosten in einer späteren Etappe zwei weitere Zeilenbauten vorgeschlagen. Deren Sockelgeschosse sind offene Raumstrukturen, die unterschiedliche Nutzungen mit öffentlichem und halböffentlichem Charakter beherbergen. Diese überhohen Geschosse, die als städtische Räume des Durchgangs und des Aufenthalts verstanden sind, sichern die soziale Durchmischung der Fussgängerebene. Baumhaine mit Pionierbäumen prägen die dreieckigen Platzräume entlang der Münchensteinerstrasse bis ins Innere der Anlage, wo sie sich auf den Plätzen auf der Seite des Gundeli mit den klassischen Platz-Baumarten (Linden und Platanen) verbinden. Ein grosser «urbaner Dachgarten» wird im Sinne eines übergeordneten Grünraums zwischen dem Gundeli und dem Wolfgottesacker angeordnet. Seine fussläufige, öffentliche Anbindung an die Binnenräume und das Gundeli ist in der vorgeschlagenen Form nicht überzeugend.

Auf den Sockelbauten und angelagert an das Plateau des MParcs werden in den unteren Geschossen Familienwohnungen mit unterschiedlichem typologischem Zuschnitt angeordnet und darüber die kleineren Einheiten für die «Stadtnomaden». Diese Disposition mit der sorgfältigen Durcharbeitung der Grundrisse und der Anbindung an die gemeinschaftlichen Dachgärten auf den Sockeln überzeugt.

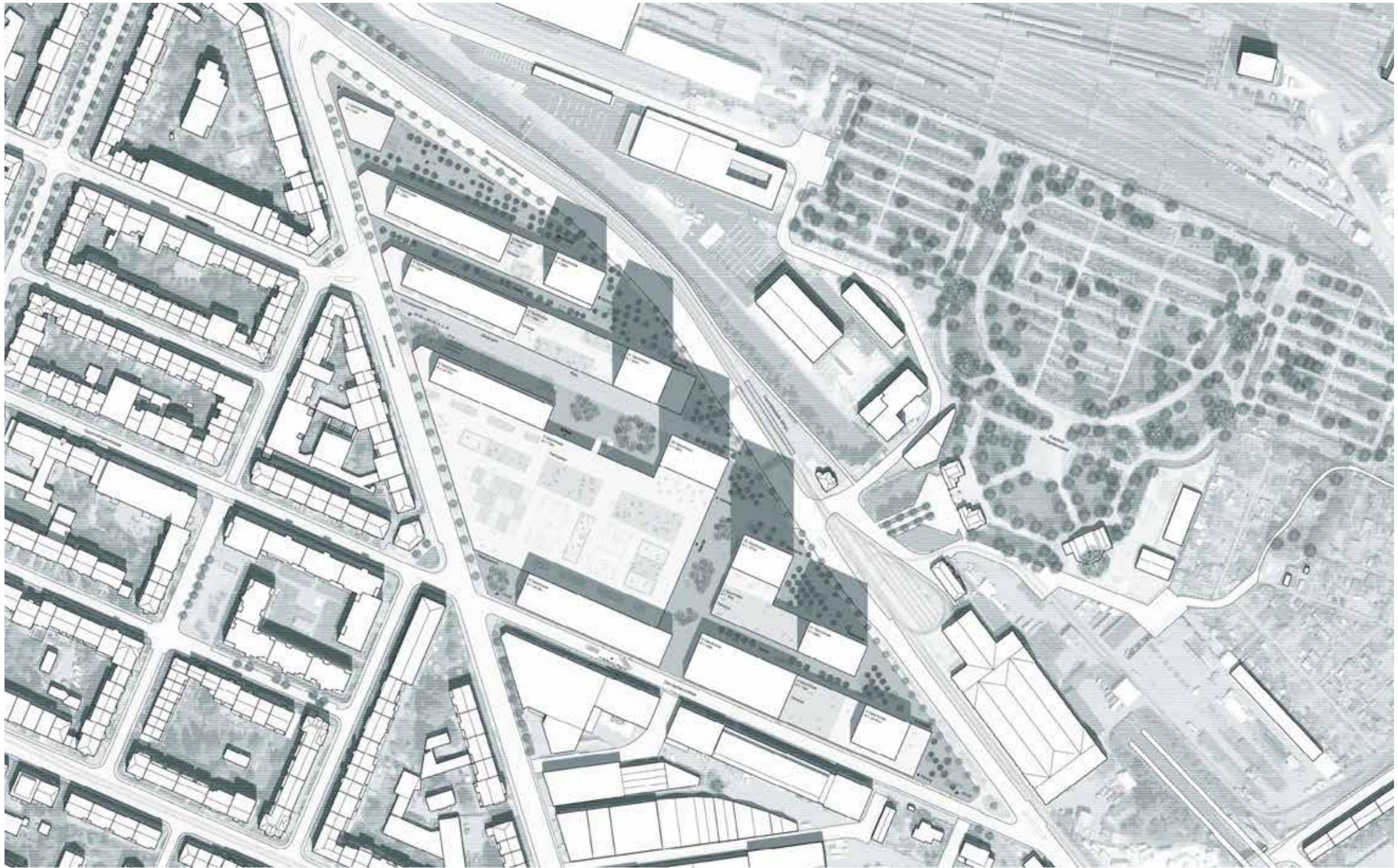
Gegen die Münchensteinerstrasse hin, quasi als volumetrischer Abschluss und Überhöhung des Stadtkörpers, steigen sechs Hochhäuser aus dem Sockel auf. Sie bilden eine in der Höhe differenzierte Silhouette, deren Wahrnehmung sich je nach Sichtwinkel ändert – öffnet oder schliesst. Diese bewusste Setzung im Sinne einer Sichtbarmachung der Kontinuität von bestehenden und neuen Strassenräumen ist das prägende Merkmal des in sich schlüssigen Konzepts.

Die vorgeschlagene Etappierung erscheint logisch und zeigt mögliche, abgerundete Teilschritte. Das Verkehrskonzept, sowohl auf der fussläufigen Seite wie auch beim motorisierten Verkehr, folgt dieser Logik. Die Parkierungen sind dreigeteilt und werden über die Münchensteinerstrasse bzw. die Dornacherstrasse (Baufeld C) erschlossen.

Insgesamt wird der eigenständige und prägnante Beitrag als Grundlage für eine nachhaltige Planung der Nordspitze gewürdigt. Fragen in Bezug auf die Tauglichkeit des Grünraumes auf dem MParc in seiner übergeordneten Öffentlichkeit und auf die Visibilität des MParcs in der vorgeschlagenen Form bleiben offen.













Diener & Diener Architekten

Projektbeschreibung

Die Verfasserinnen verfolgen den Ansatz, die Nordspitze als Scharnier zwischen dem Quartier Gundeldingen und dem Dreispitz auszubilden. Blockränder und grosse Bauten werden in ein Zusammenspiel gebracht und zur Bildung einer Freiraumstruktur eingesetzt, welche sich mit öffentlichen Plätzen und einem Grünraum auch auf die Bedürfnisse des Gundeli ausrichtet.

Die Blockrandstruktur mit verkehrsberuhigten Quartierstrassen in Nachbarschaft zum Gundeli wird als entspannter und schlüssiger Vorschlag betrachtet. Durch die gesteigerten Gebäudehöhen werden sich diese beiden Blockränder hingegen im Ausdruck sehr stark vom Gundeli abheben. Der heute den Ort prägende MParc bleibt auch in Zukunft Wahrzeichen der Nordspitze. Mit der Figur zweier vorgestellter Hochhäuser von 93 und 101 Metern bekommt der zurzeit introvertierte Zweckbau MParc einen städtischen Auftritt. Die beiden schräg zueinander gestellten Hochhäuser definieren dabei einen Abschluss und eine Umlenkung der weitergeführten Achse der Güterstrasse in den Gleisbogen und die künftige Langsamverkehrsachse des Dreispitz-Areals. Auf die wichtige Einfallsachse der Münchensteinerstrasse nehmen sie jedoch keinen Bezug. Diese Projektänderung im Nachgang an die Zwischenbesprechung wird bedauert.

Entlang der Münchensteinerstrasse sind grosse, freistehende Gebäude vorgesehen. Zur Bildung einer Stadtkante entlang der Münchensteinerstrasse ist dieser Ansatz verständlich und die Anordnung von Fitness, Freizeit und Bildung an dieser gut erschlossenen Lage sinnvoll. Im Gegenüber zum axial angelegten Eingangsbereich des Wolfgottesackers liefern die beiden Gebäude durch ihre Massigkeit und Setzung hingegen keine spezifische Antwort und vermögen auch keine qualitätvollen Innenräume um den Gleisbogen zu schaffen.

Die Mall des MParcs leistet neben ihrer kommerziellen Ausrichtung einen Beitrag zur Strukturierung des Areals und bietet eine attraktive Verbindung zwischen Münchensteinerstrasse und Reinacherstrasse.

«Der Parkplatz wird zum Stadtplatz, das Parkdeck zum Dachpark» sind einleuchtende Argumente für die starke Verdichtung und entsprechen einem öffentlichen Interesse. Das vielfältige und differenzierte Freiraumangebot zeugt von einer detaillierten und sorgfältigen Gestaltung und ist in sich sehr stimmig. Es wird allerdings bezweifelt, ob der Park auf dem Dachgeschoss als öffentlicher Raum wahrgenommen und somit von der Öffentlichkeit genutzt wird. Dabei wird nicht so sehr die Höhenlage, sondern vielmehr die Erschliessung über die Spiralrampe und die Beziehung zu den beiden Hochhäusern als problematisch erachtet, da es sich bei der Grünanlage auch um einen halbprivaten Dachgarten für das Wohnen handeln könnte. Als Adresse für die Migros und als multifunktionaler Platz kann der «Nordspitzeplatz» durchaus dienen. Als Quartierplatz scheint er jedoch etwas überdimensioniert, und es mangelt ihm an Aufenthaltsqualität. Es wird bezweifelt, inwiefern sich die hochfrequentierte Parkingzufahrt an der Münchensteinerstrasse durch den kleinen Baumhain kaschieren lässt, insbesondere weil diese Bäume auf unterbautem Raum vorgesehen sind, was die Entwicklung eines langfristigen und gesunden Baumbestands verunmöglicht.

Die Projektverfassenden schlagen für jeden Baustein ein differenziertes Wohnungsangebot mit schönen und spezifischen Grundrissen vor. Über dem OBI sind dies überlagerte Maisonette-Townhouses, welche denn auch an diesem Ort sehr überzeugend sind, umso mehr als dieser Baustein in den unteren Geschossen durch verschlossene Verkaufsnutzungen wenig zur Attraktivität an der Reinacherstrasse beitragen kann. In den beiden Blockrändern befinden sich im Erdgeschoss nachvollziehbar Atelierwohnungen, Verkaufs- und Büroflächen und in den Regelgeschossen aus Lärmgründen auf den Innenhof ausgerichtete Wohnungen. Durch die Anordnung der Wohnküchen gegen aussen ist auch auf den Stadtfassaden eine belebte Wohnatmosphäre sichergestellt. Die in den Hochhäusern bow-window-förmig angeordneten Wohnungen mit dreiseitiger Orientierung versprechen hochwertigstes Wohnen, was bei der gewählten Gebäudeform mit sehr geringer Geschossfläche auch eine kritische ökonomische Bedingung sein wird. Die Etappierflexibilität ist beim Wohnungsbau, bedingt durch die zusammenhängende Tiefgarage, gering und die Bauetappen sind demzufolge gross.

Gewürdigt wird bei diesem Vorschlag insbesondere die vorgeschlagene Stadtstruktur mit einer Weiterführung von Blockrändern aus dem Gundeli und Überführung in die gewerblichen Strukturen des Dreispitzes. Entlang der Münchensteinerstrasse wird diese Selbstverständlichkeit im Abschluss und Übergang zum Wolf jedoch vermisst.











Herzog & de Meuron

Projektbeschreibung

Die Projektverfassenden entwickeln für die Nordspitze – auf der Basis von zwei neuen, quartiermassstäblichen Grünräumen – eine offene Blockrandstruktur mit unterschiedlichen Typologien und einer kompakten Einbindung der bestehenden MParc-Strukturen in die neue räumliche Ordnung. Die Verknüpfung mit dem gründerzeitlichen Gundeldingerquartier resp. mit den neu entstehenden östlichen Erweiterungen mit Bernoulli-Hochhaus und Walkeweg erfolgt über vier präzise definierte Stadtplätze, welche sich auf eine selbstverständliche Art in die vorgefundene räumliche Ordnung einschreiben. Drei Hochhausrotunden markieren diesen topografisch bedeutenden Ort und festigen dessen territoriale Bedeutung im Übergang vom Birs zum Rheintal.

Herzstück des visionären Projektes sind die beiden qualitativ überzeugenden Grünräume, die in jeweils unterschiedlicher Ausbildung – als erdgebundener Stadtplatz oder als schwebende Gärten – zunächst den quartierspezifischen Bedürfnissen nach hochwertigem Grünraum entsprechen. Darüber hinaus aber verweisen die Autoren mit dem aufgeständerten Gottlieb Duttweiler-Feld auf die agrarische Vergangenheit des Ortes, um als Zukunftsvision eine parallele Nutzung dieses Parks für didaktische Lebensmittelproduktion, aber auch für Freizeitaktivitäten wie Beachvolleyball, Kochschulen, Kleinstgewerbe, Kindergärten und Gartenrestaurants in der Tradition des «Heurigen» – also ein Park mit aktivem Tun der Nutzenden – vorzusehen, dies im Gegensatz zur traditionelleren erdgebundenen Christoph Merian-Anlage, die eine Identität als urbaner Stadtgarten zeigt. Die Herausforderung der Erschliessung eines öffentlichen Grünraumes auf rund 10 resp. 15 Metern Höhe über dem Stadtboden wird mit einer hochattraktiven Wegführung als einer überzeugenden Antwort über üppig begrünte Serpentinpfade dargestellt, was für die Plausibilität des Angebotes entscheidend ist – wobei die Definition der Trägerschaft für Erstellung und Betrieb dieses Angebotes eine anspruchsvolle Bedingung in der Entwicklung des Projektes darstellen wird.

Das «Quartier aus einzelnen Häusern» wird entlang den Rändern zu einer lockeren Blockstruktur zusammengefasst. Ein lineares Volumen seitlich des bestehenden MParc-Gebäudes fasst auf selbstverständliche Art den neuen Stadtplatz und verknüpft diesen über eine Arkade mit zusätzlichen kommerziellen Nutzungen. In den Obergeschossen werden Büroangebote bezeichnet, über dem Gottlieb Duttweiler-Feld finden sich Wohnungen in «Stadthäusern» für Familien resp. Wohnungen im mittleren Segment, welche – nach Vorschlag der Verfassenden – beispielsweise durch Wohngenossenschaften entwickelt werden könnten. Entlang der Münchensteiner- und Reinacherstrasse sind über kommerziell genutzten Erdgeschossen ebenfalls (Genossenschafts-)Wohnungen vorgesehen. Die drei Hochhäuser lösen sich über ihre zirkuläre Form aus den Bedingungen des Ortes und bauen die vorerwähnten territorialen Beziehungen auf, dies mit einem nachvollziehbaren Nutzungsmix von Ladenflächen im Erdgeschoss, Büros im unteren Bereich und darüberliegenden hochwertigen Wohnungen. Allen neuen Häusern gemeinsam sollen die aus der Struktur entwickelten, hellen und mineralischen Fassaden sein, die als gemeinsame Gestaltungsmerkmale eine Identität der Bauten über die Autorenschaft hinaus darstellen. Weitere als Solitäre bezeichnete Gebäude bauen eine spezifische Identität des

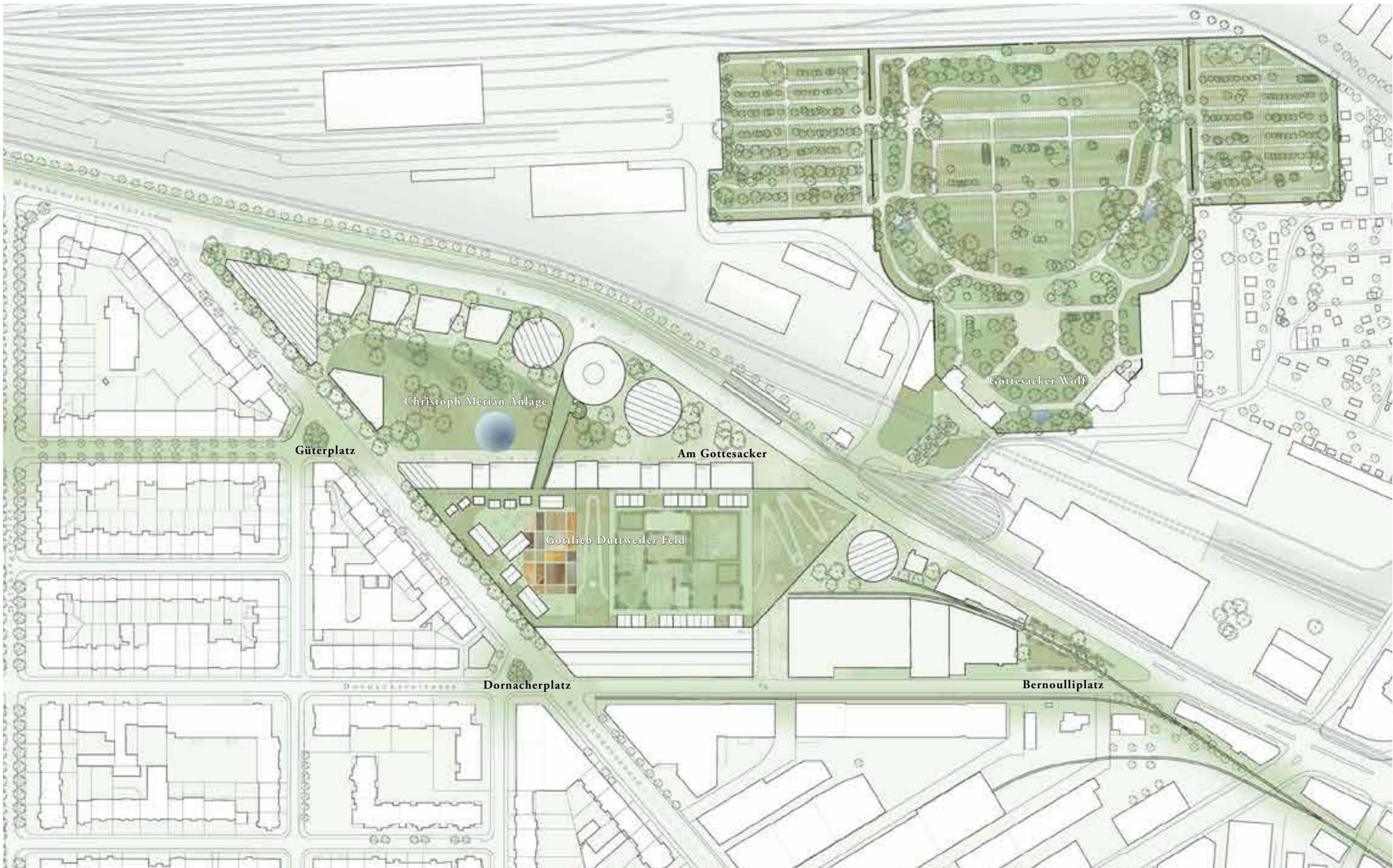
Ortes auf, wie beispielsweise das ebenfalls runde Rampengebäude, das gemäss den Verfassenden in den oberen Geschossen öffentliche Nutzungen aufweisen könnte, oder das Haus am Güterplatz, das in der Funktion eines Quartierzentrums diesen wichtigen Ort als Übergang zur Christoph Merian-Anlage bezeichnet.

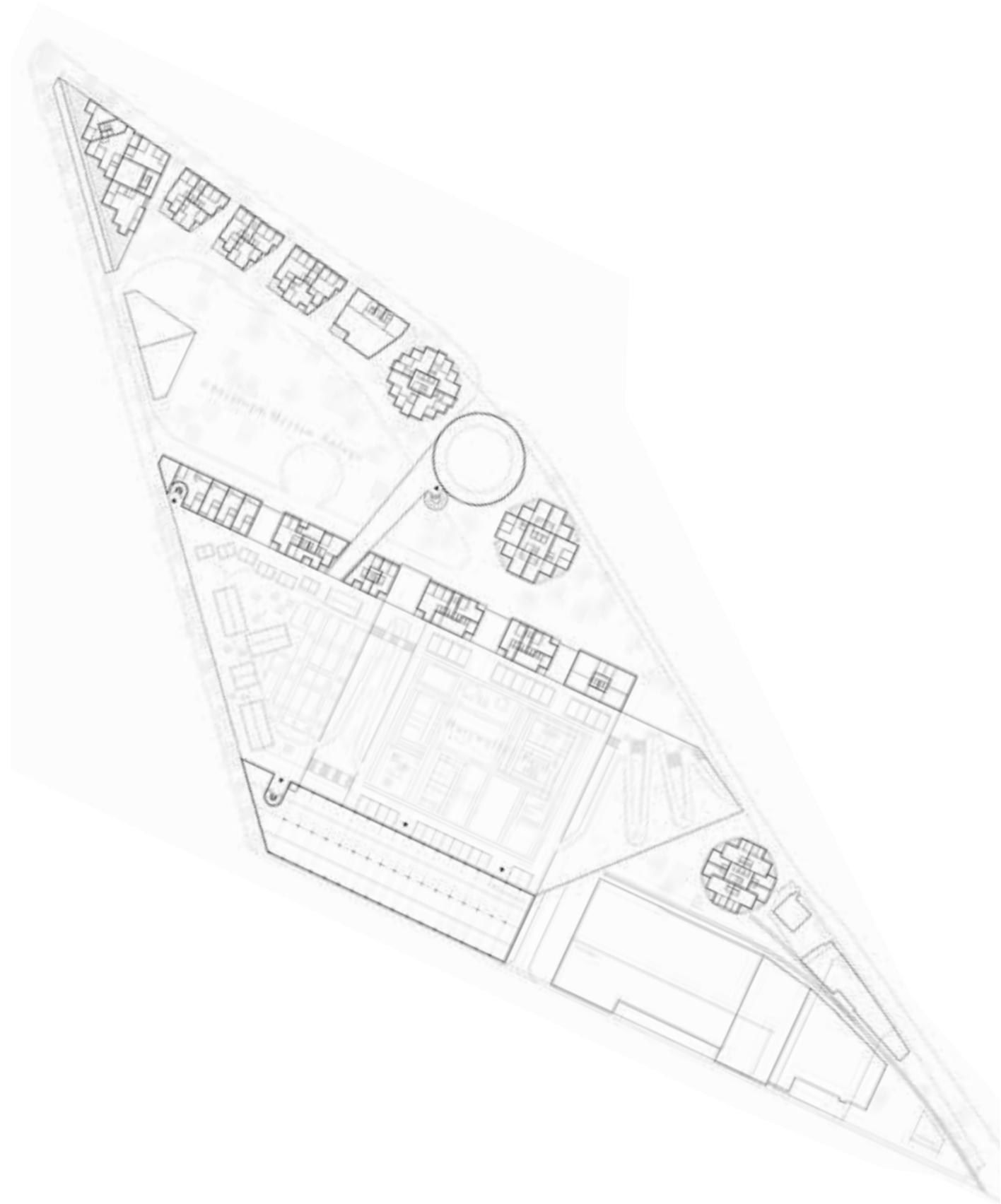
Die Fragen des Verkehrs sind grundsätzlich richtig entlang den Vorgaben gelöst, allenfalls ist die neue Zufahrt an der Reinacherstrasse zu nahe an der Kreuzung zur Münchensteinerstrasse gelegen. Die oberirdische Parkierung für den MParc wird begrüsst, die Anliegen des Langsam- und Fussgängerverkehrs sind umfassend berücksichtigt und finden sich in ausreichenden, sowohl zentralen sowie dezentralen Parkiermöglichkeiten für Velos wieder. Die vorgeschlagene Etappierung wirkt plausibel, die angestrebte Nutzungsdichte aufgrund der gewählten städtebaulichen Strategie verträglich. Aus Sicht der Migros-Genossenschaft ist die Aufteilung des OBI-Marktes auf zwei Stockwerke betrieblich unerwünscht, da dies zu einer Aufweitung der entsprechenden Infrastrukturen führen würde.

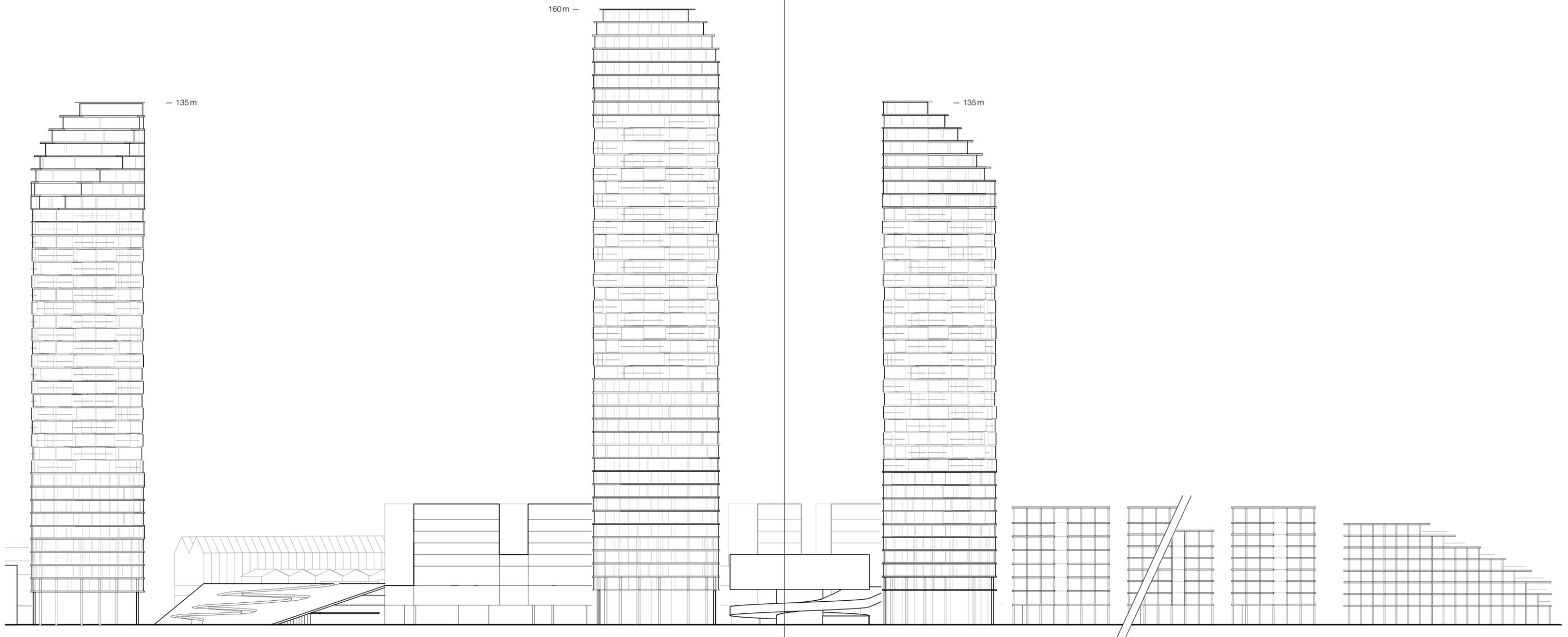
Das vorliegende Projekt vermag mit einer unerwarteten Leichtigkeit die scheinbar divergierenden Ansprüche an eine sehr hohe Dichte mit jenen einer hochfrequentierten Detailhandelsstruktur und qualitativ hochwertigen Freiräumen für das Quartier zu verbinden. Die Plausibilität des Vorschlages ist insbesondere auch über die grosse Freiheit in den Prozessen hoch und verspricht eine überzeugende, durch eine Vielzahl von Akteuren entstehende Urbanität.











— 135m

160m —

— 135m



Hosoya Schaefer Architects

Projektbeschreibung

Die Verfasserinnen schlagen, entlang einer mittigen Achse – der sogenannten Gleispromenade – zwei Plätze als Orientierungspunkte im Gemenge des neuen Quartiers vor. An dieser Promenade, die von der Güterstrasse im Gundeldingerquartier bis in die Münchensteinerstrasse führt, sind alle wesentlichen fussläufigen Erschliessungen im Sinne von räumlichen Sequenzen von Enge und Weite vorgesehen. Ein baumbestandener Quartierplatz soll die unterschiedlichen Typologien und deren ebenso unterschiedlichen Massstäbe miteinander verknüpfen – ausdifferenzierte Wohnhöfe im Nordwesten ebenso wie den neu konzipierten und breit gelagerten MParc und das angrenzende Gundeli. Im Südosten dominiert eine Hochhausscheibe den von den Verfasserinnen so benannten Stadtplatz mitsamt dem axialen Zugang des Wolfgottesackers. Der MParc wird über eine L-förmige Verlängerung der Mall bis an die Münchensteinerstrasse geführt, sodass eine verstärkte Visibilität des MParcs über das Quartier hinaus in die Region gesichert werden soll. Der MParc selbst erfährt über eine Anlagerung und Aufstockung eine neue Erscheinungsform und Organisation. Der OBI-Markt wird auf der Westseite an die Mall angedockt, das MParc-Restaurant und die Klubschule im Osten. Eine dreigeschossige Parkierung auf dem Dach wird konzeptionell als rückbaubar behandelt. Zusätzlich sind darum herum Fitness- und Sportanlagen vorgesehen.

Die vorgeschlagenen Wohncluster beziehen sich weder in ihrer volumetrischen Setzung oder ihrem Layout auf die geschlossene Struktur des Gundeli noch auf das ursprüngliche Gewebe des durch Gleisanschlüsse geprägten Areals. Eine solche Haltung ist grundsätzlich denkbar, sie verlangt allerdings nach einer eigenständigen Prägung, nach einer baulich deutlichen Identität. Deren Massstab sollte sich sowohl auf ein grösseres Ganzes beziehen als auch umgekehrt das Grosse wiederum auf das Kleine. Die vorgeschlagene Porosität der einzelnen Cluster mit ihren stark bewegten Silhouetten und den turmähnlichen Akzenten führt zu einer an diesem Ort wenig schlüssigen Typologie. Es entsteht im Zusammenwirken ein Konglomerat, das an diesem spezifischen Ort seltsam fremd bleibt.

Die an sich schöne Idee der Sequenz öffentlicher und halböffentlicher Räume sowie der Versuch, beim Wohnen Identität über einen aneigenbaren Massstab zu erreichen oder der Gefahr zu grosser Masse mit sozial kontrollierbaren Einheiten zu begegnen, werden gewürdigt.

Das Verkehrsregime folgt der Logik des gesamten städtebaulichen Konzepts. Fussgänger und Fahrräder werden folgerichtig auf den inneren Haupt- und Nebenachsen sowie entlang der lateral angrenzenden Strassen geführt. Zusammen mit einem feinen Netz aus Querachsen ist das Quartier übersichtlich erschlossen. Der motorisierte Verkehr wird ebenfalls lateral geführt. Er erschliesst vier dezentrale, unterschiedliche Parkierungen und überdies die drei Parkdecks auf dem MParc.

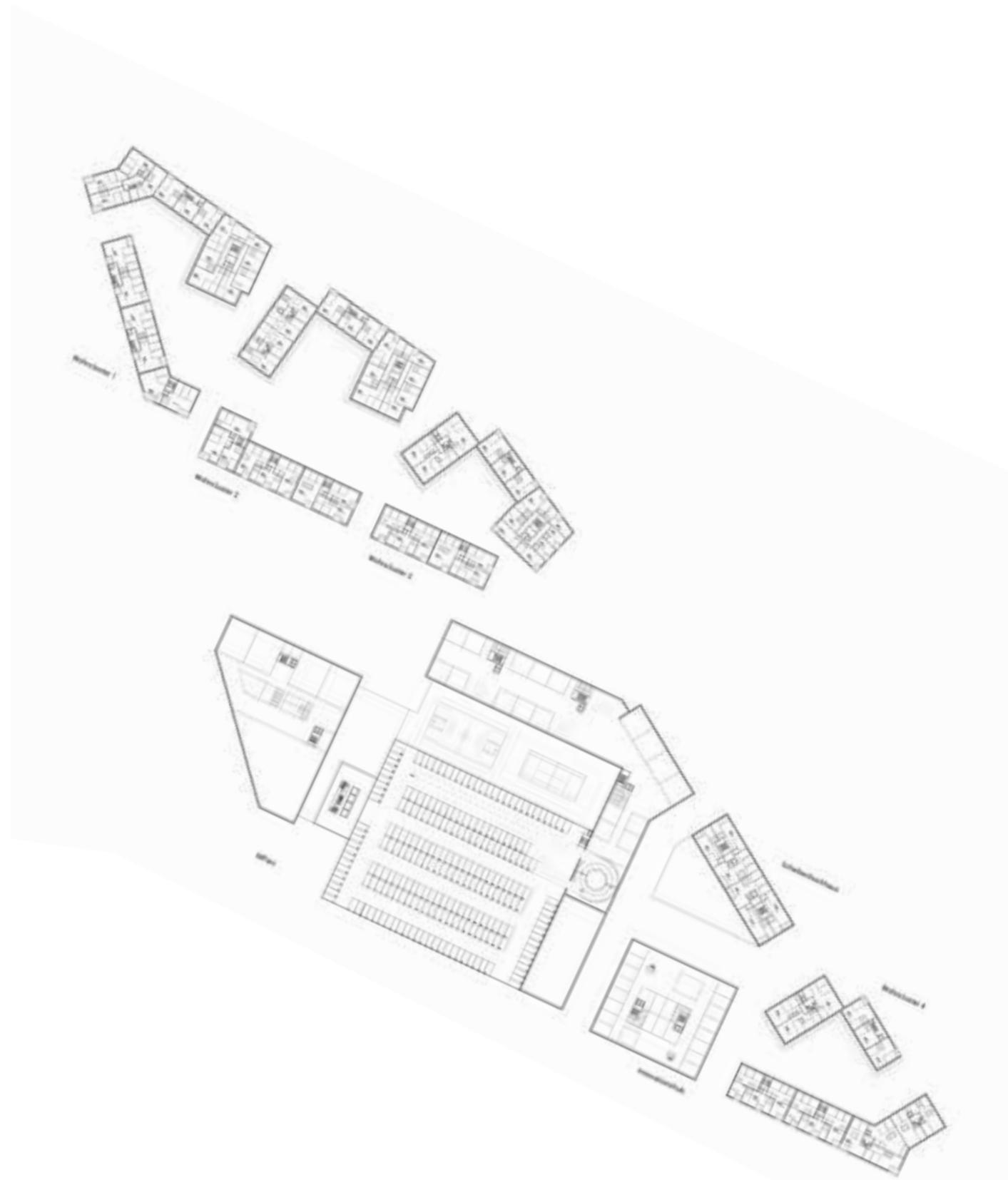
Die gesamte Etappierung ist schlüssig und ermöglicht grössere und kleinere Phasen der Realisierung.

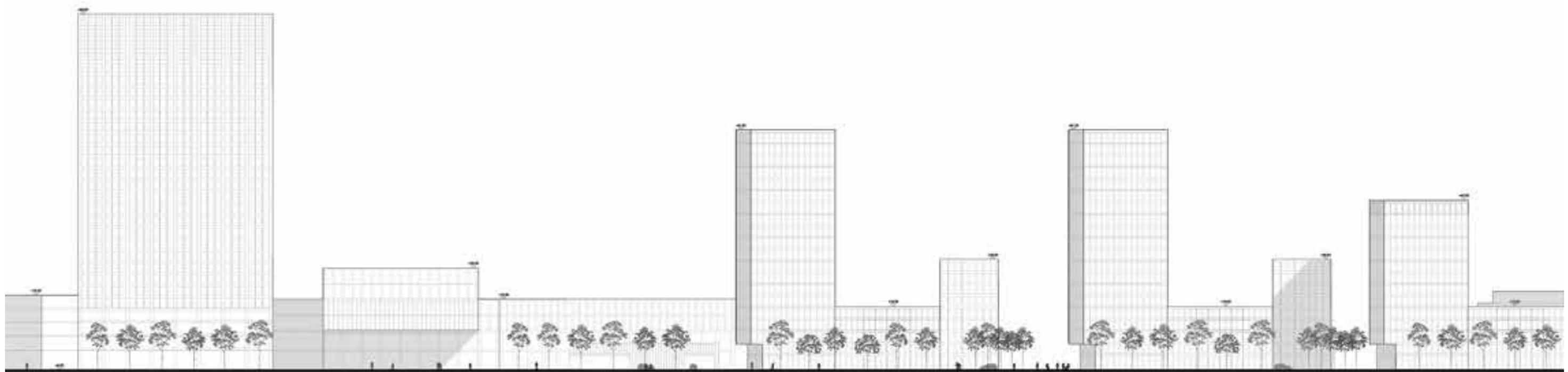
In vielen Teilbereichen, von der Gleisbogenallee bis zur Organisation des neuen MParcs, von der Anordnung der Wohnhöfe bis zur Etappierung und der Verkehrsführung, zeigt das Konzept kluge Ansätze und in sich nachvollziehbare Lösungen. In der städtebaulichen Zusammenwirkung, in der Auseinandersetzung mit der Geschichte des Ortes und dessen Umgebung und den daraus resultierenden wuchtigen Massstabssprüngen fehlt der Arbeit eine erkennbare, übergeordnete und trotzdem adaptierbare Idee. Alle Teile stehen miteinander in einer gewissen Korrespondenz, aber es entsteht kein eigentliches Ensemble als Grundlage für ein nachhaltiges Planungskonzept.













Morger Partner Architekten

Projektbeschreibung

Die Projektverfassenden nehmen eine klare Unterteilung der Nordspitze vor. Den nördlichen Arealteil besetzen sie in lockerer Komposition mit sieben im Grundriss nahezu gleich grossen, unregelmässigen, fünfeckigen Türmen. Diese unterschiedlich hohen Gebäude beherbergen in den Erdgeschoss Quartiernutzungen, darüber wenige Bürogeschosse sowie rund 900 Wohnungen. Die Türme stehen auf einer städtischen Platte, die gemäss den Projektautoren als «Forum» funktionieren und die Bauten zusammenfassen soll. Als Referenz verweisen die Projektverfassenden auf das paradigmatische Bild der Torres de Satélite von Luis Barragán und Mathias Goeritz, die in ihrer skulpturalen Anmutung damals zum Wahrzeichen eines neuen Stadtteils avancierten. Die «Birsstadt» findet am Kopf des Dreispitzes mit dem programmatischen Anspruch des Entwurfs ihren Abschluss in einer prägnanten und eigenständigen Ausformulierung. Diese Haltung hat eine kontroverse Diskussion über das richtige Auftreten an diesem Ort erlaubt, was gerade in Anbetracht der kurzen Entstehungszeit des Konzepts ausdrücklich zu würdigen ist.

Auf dem südlichen Teil wird der MParc sinnvoll konsolidiert. Weitere Verkaufsflächen, Gewerbe und Migros-Sondernutzungen wie die Klubschule und das Fitnessangebot werden hier angesiedelt. Der OBI befindet sich im Untergeschoss. Dadurch wird seine direkte Anbindung an die unterirdische Parkierung gewährleistet. Auf dem Dach soll ein Freizeitzentrum untergebracht werden. Dieses vermittelt ein interessantes Bild von neuen halbkommerziellen Nutzungen und könnte wohl bei geglückter Ein- und Anbindung tatsächlich zu einem verbindenden sozialen Angebot im Quartier mit Ausstrahlung werden. Zu klären bliebe dabei die Frage nach dem Betreiber.

Die Teilung des Areals in zwei Bereiche erfolgt in der Weiterführung der Güterstrasse, was im Prinzip eine gute Anbindung an das Gundeli gewährleistet. Der Vorteil der expliziten Zweiteiligkeit wird letztlich aber zu wenig genutzt. Im Gegenteil: Das Zusammentreffen der Konsumwelt im MParc mit dem hybriden, von den Projektverfassenden als «informell» bezeichneten Forum überzeugt nicht. Der Freiraum des Forums scheint sich zwischen den unterschiedlich hohen Bauten etwas zu verlieren, und trotz ihrer sauberen Präsentation tragen die Bilder leider wenig zur Klärung der Entwurfsabsicht der Freiräume bei.

Die zweigeschossige Tiefgarage bedeutet eine Herausforderung, und die Beschränkung auf lediglich eine Einfahrt oder die Konzentration der Veloflächen sind konzeptuell schwierig. Auch wenn in der städtebaulichen Phase noch keine statischen Antworten gefordert sind, dürfte die Lastabtragung der Hochhausgeometrie zu einer Reduktion der komplexen Parkierungsflächen führen.

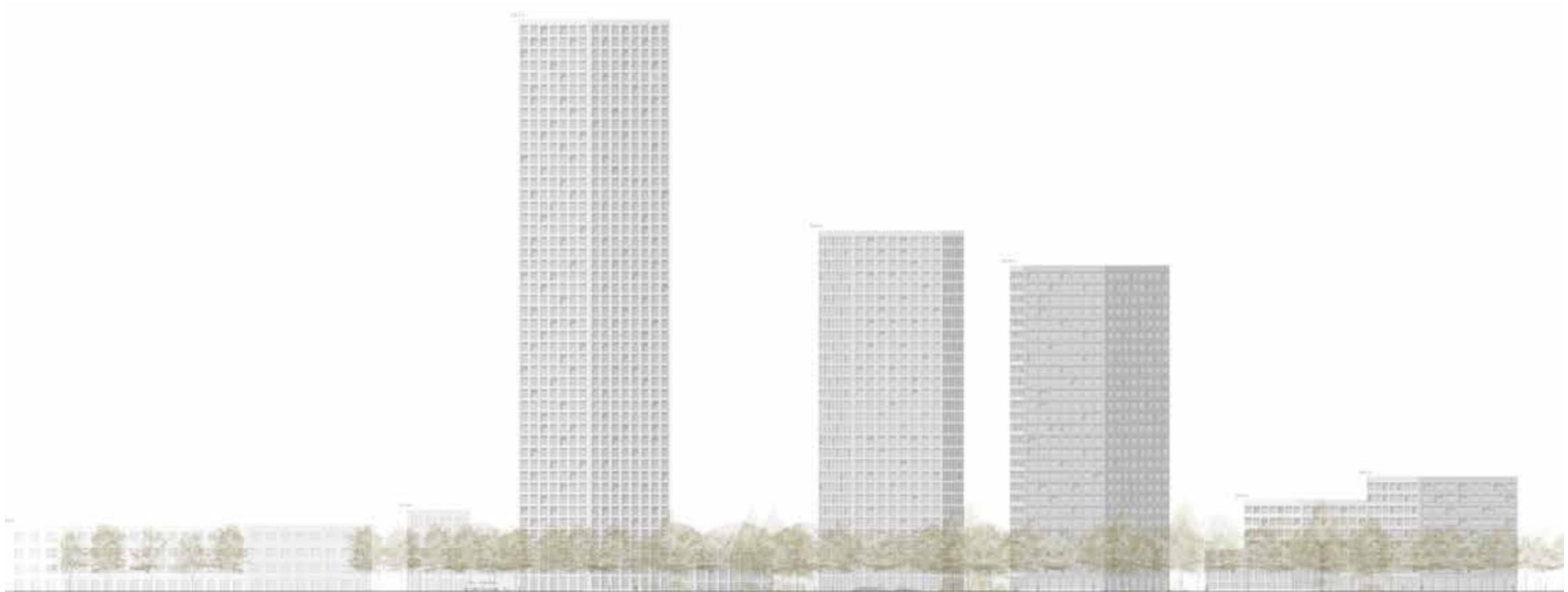
Die in den Türmen vorgeschlagenen Wohnungen sind von hoher Qualität. Sie sind gut geschnitten, profitieren von unterschiedlichen Ausrichtungen und einem weiten Blick. Aufgrund des ausnahmslos vorherrschenden Typus «Turmwohnen» besteht allerdings die Befürchtung, dass eine stadtsoziologisch unerwünschte Monokultur entstehen könnte. Familien, Wohngruppen, aber auch Angebote in unterschiedlichen Preissegmenten dürften kaum erreicht werden. – Insgesamt würdigt das Beurteilungsgremium den Vorschlag in seiner klaren und prägnanten Formulierung. Es bleibt allerdings fraglich, ob der Entwurf die Integration der Nordspitze als lebendigen und atmosphärisch dichten Teil ins Stadtgefüge bewerkstelligen könnte.













© Christoph Merian Stiftung, Basel und Genossenschaft Migros Basel, 2017

Auftraggeberinnen
Christoph Merian Stiftung, St. Alban-Vorstadt 12, Postfach, CH-4002 Basel
vertreten durch: Martin Weis, Leiter Abteilung Liegenschaften

Genossenschaft Migros Basel, Ruchfeldstrasse 15, CH-4142 Münchenstein
vertreten durch: Ignaz Walde, Leiter Bau/Expansion/Logistik

Redaktion
Planpartner AG, Zürich – Lars Kundert und Seraina Jenal

Korrekturat
Rosmarie Anzenberger, Basel

Gestaltung
Beat Keusch Visuelle Kommunikation, Basel

Modellfotos
foto-werk gmbh, Basel – Michael Fritschi

Druckerei
Schwabe AG, Muttenz

Titelbild
Visualisierung Herzog & de Meuron

