



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

**Städtebau & Architektur**

► Planungsamt



---

**Städtebauliche Studienaufträge**

# AREAL „AM WALKEWEG“

---

**Bericht des Beurteilungsgremiums**

August 2018



# Inhalt

---

TITELBILD  
Visualisierung  
PROJEKT CAMPONOVO BAUMGARTNER ARCHITEKTEN  
BILD LINKS  
Impressionen Areal Walkenweg  
(Aufnahmen 2018)

<b>Ausgangslage</b>	
Anlass .....	3
Ziele .....	3
<b>Aufgabenstellung</b>	
Perimeter .....	4
Aufgabenstellung .....	4
Nutzungsabsichten .....	5
<b>Verfahren, Beteiligte</b>	
Auftraggeber, Ablauf .....	8
Beurteilungsgremium .....	9
Verfahren I .....	10
Verfahren II .....	11
<b>Beurteilung der Teambeiträge aus Verfahren II .....</b>	<b>13</b>
<b>Beurteilung der Teambeiträge aus Verfahren I .....</b>	<b>31</b>
<b>Genehmigung .....</b>	<b>81</b>

- 1 Freizeitgärten Blick Richtung Wolfgottesacker
- 2 Walkweg Blick Richtung St. Jakob

(Aufnahmen 2018)



# Ausgangslage

---

## Anlass

Das Areal „Am Walkeweg“ liegt direkt an der S-Bahn-Haltestelle Dreispitz und zeichnet sich durch seine sehr gute Erschliessung und attraktive Freiraumangebote in der unmittelbaren Umgebung aus (Botanischer Garten Brüglingen, Wolfgottesacker). Das Potenzial des bislang extensiv genutzten Areals liegt in der Kombination von Wohn- und Arbeitsnutzungen, wobei der Fokus primär auf Wohnnutzungen liegt.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse zweier städtebaulichen Studienaufträge zur Entwicklung des gut 6 ha grossen Planungssperimeters. Anlass ist die Absicht, die heute als Freizeitgärten genutzten Flächen, die grösstenteils ab 2021 frei werden, neuen Nutzungen zuzuführen. Das Areal wird von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt (IBS) im Finanzdepartement, geplant. Mit dem Verfahren suchte sie städtebauliche Ansätze, die für die Umsetzung ihrer Eigentümerstrategie und insbesondere den Grundsatz „Low-Cost - Low-Energy“ besonders geeignet sind. „Low-Cost“ zielt v.a. auf die Höhe der monatlichen Mietbelastung der einzelnen Haushalte ab. Dabei wird eine künstliche Verbilligung der Mieten durch reduzierte Baurechtszinsen oder subventionierte Baukosten von vorneherein ausgeschlossen, da die Liegenschaften der Einwohnergemeinde eine marktgerechte Rendite zu erwirtschaften haben. „Low-Energy“ bedeutet eine Minimierung des Wärmebedarfs sowie eine Maximierung des Anteils an regenerativer Energie. Die Realisierung soll später durch Abgabe im Baurecht oder durch Eigeninvestitionen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel erfolgen.

# Aufgabenstellung

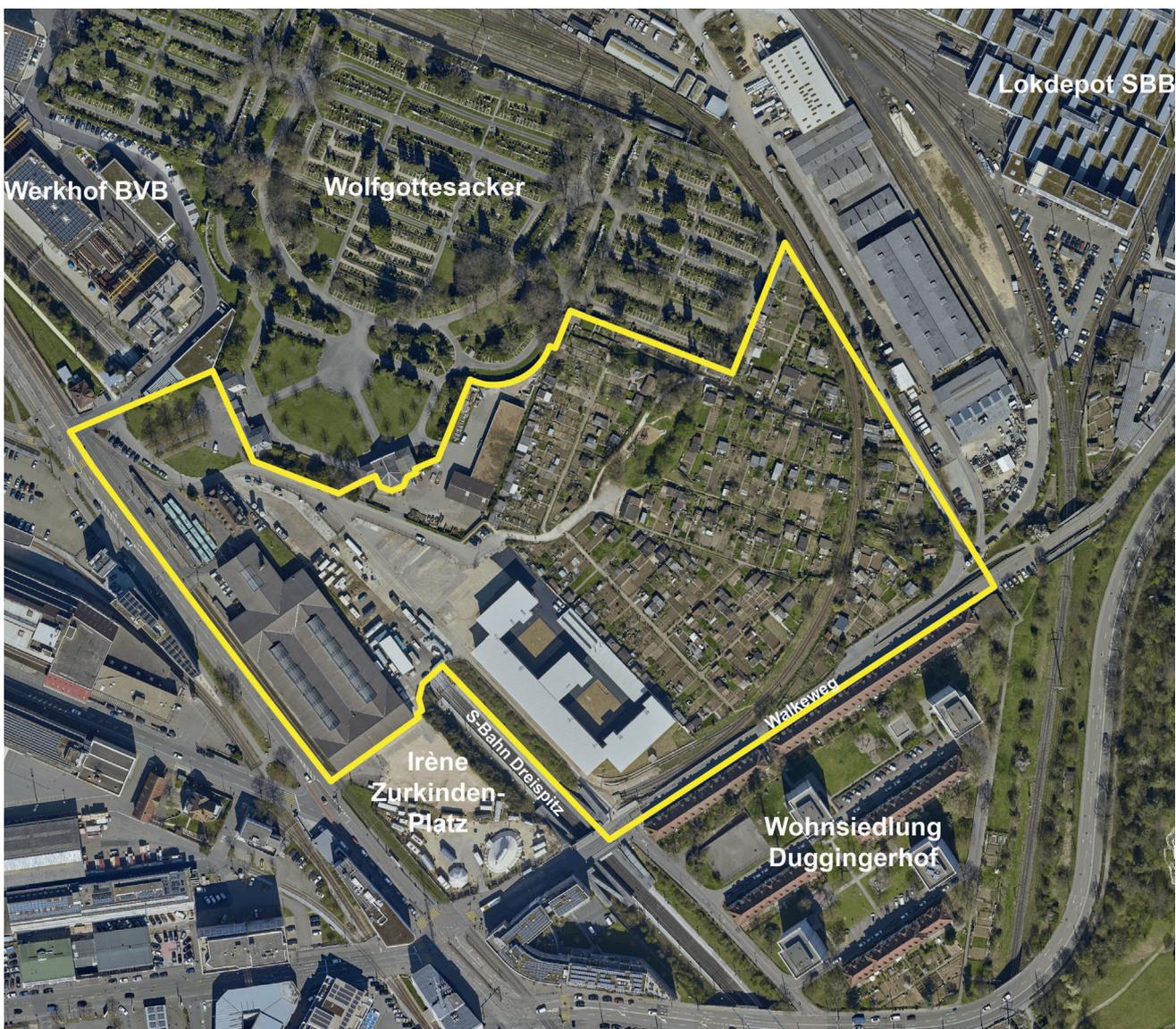
## Perimeter/Eigentum

Der ca. 6.2ha grosse Bearbeitungsperimeter umfasst wesentliche Teile des Perimeters des Bebauungsplans „Am Walkeweg“, den Strassenraum des Walkewegs und die Böschung zur S-Bahn-Haltestelle Dreispitz. Heute bestehen im Perimeter ein Tramdepot, ein Werkhof der Stadtgärtnerei, eine temporäre Wohnanlage für Flüchtlinge sowie Freizeitgärten. Das Land gehört grösstenteils der Einwohnergemeinde Basel.

## Aufgabenstellung

Mit dem Studienauftrag wollten die Auftraggeber Erkenntnisse gewinnen, welche städtebaulichen Entwicklungsansätze für eine nachfolgende Projektierungsplanung zielführend sind. Mit der Bearbeitung waren Nutzung, Bebauung, Freiräume und Erschliessung zu diskutieren und in einem geeigneten städtebaulich-konzeptionellen Gesamtansatz zusammenzuführen. Die Ergebnisse sollten als Grundlage für einen anschliessenden Bebauungsplan dienen.

Bearbeitungsperimeter



## Nutzungsabsichten

Eigentümerstrategie: Leitidee, Zielgruppe und Werte

Das Quartier „Am Walkeweg“ sollte nach dem Willen der Eigentümerin künftig mehrheitlich dem Wohnen dienen. Es sollten unterschiedliche Wohnangebote für Haushalte unterschiedlicher Grösse, Struktur und Einkommen geschaffen werden. Die Überbebauung sollte viel Lebensqualität zu erschwinglichen Mieten ermöglichen. Im städtebaulichen Entwurf sollten folgende Werte zum Ausdruck kommen:

- Lage: Ein spezieller, von Stadtnatur geprägter Ort, zentral gelegen, unerwartet.
- Überbauungsqualität: Ein einzigartiger Lebensraum, mit einer speziellen Stimmung und hohem Identifikationspotenzial.
- Umgebung: Eine grüne Oase, die dank ihrer sorgfältigen Konzeption gleichzeitig Rückzugsmöglichkeit wie nachbarschaftliche Begegnung verspricht.
- Ausdruck: Qualitativ hochwertige Architektur, die auch emotional anspricht und sich weder einer Mode, noch einer Technik unterwirft, sondern das Leben der Bewohner in den Mittelpunkt stellt.
- Wohnungen: Praktische, gut organisierte Wohnungen, die mit minimalem Flächenaufwand ein Maximum an Nutzen für die Bewohner in der Wohnung und beim individuellen Aussenraum zur Verfügung stellen
- Preis/Leistung: Durch den Verzicht auf unnötigen Flächen- und/oder Ausbau-Luxus (Suffizienz-Gedanke) in Kombination mit optimierten Baustrukturen und Planungs- und Bauprozessen ein absolut gutes Preis-/Leistungsverhältnis.

Wohnungsangebot/ Wohnungsmix

Die Entwicklung bezweckte neben dem Ziel „Low-Cost“ auch eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Zielgruppen. Diese Vielfalt sollte durch einen breiten Wohnungsmix, durch unterschiedliche Flächengrössen (pro Wohnungstyp) sowie durch ein diversifiziertes Komfort- und Preisniveau der Wohnungen erreicht werden. Mit den Beiträgen war aufzuzeigen, wie die qualitativen Anforderungen eingelöst werden können und welche besonderen funktionalen Bausteine hierfür besonders geeignet sein könnten.

Investitionseinheiten & Etappierbarkeit

Da die künftige Investorenschaft noch offen steht, gleichwohl aber eine Vergabe an verschiedene Baurechtnehmer angedacht ist, waren die Grösse der Investitions- und Entwicklungseinheiten aufzuzeigen, die mit dem städtebaulichen Ansatz möglich sind. Die Ausloberin zielte dabei für die Grösse der Baufelder resp. Gebäudeeinheiten weder auf zu kleine, noch auf allzu grosse Einheiten (max. 50 bis 100 Wohnungen).

Ergänzende gewerbliche Nutzungen

Ein untergeordneter und kleiner Anteil der Ausnutzung war für sogenannte quartierdienliche oder generell für gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Diese waren innerhalb des Areals derart anzuordnen, dass sie eine optimale Synergie untereinander schaffen und den Charakter des Areals unterstützen und prägen (z.B. in ruhige und belebtere Zonen).

Primarschule, Doppelturnhalle & Kindergarten

Aus den Gesamtansätzen hatte Lage, Grösse, Adressierung und Integration eines Schulstandorts für eine Primarschule in das neue Quartier hervorzugehen, sowie deren Potenzial für eine identitätsstiftende Zentrumsfunktion. Die Schule wird auch Haushalte aus dem östlichen Gundeli und dem Dreispitz-Areal bedienen und sollte von dort für Kinder zu Fuss gut erreichbar sein. Überschlänglich waren vorzusehen:

- Schulnutzung (inkl. Kindergärten und Tagesstruktur) mit ca. 6'200 m<sup>2</sup> GF (Geschossfläche)
- Doppelturnhalle mit ca. 1'700 m<sup>2</sup> GF
- Pausenplatz für die Primarschule mit 1'200-1'700 m<sup>2</sup>, der ausserhalb der Nutzung für den Schulbetrieb der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann, zonierbar für unterschiedliche Altersgruppen
- Pausenplatz für beide Kindergärten mit 300 m<sup>2</sup>

Teilperimeter Nöl: Tramdepot, ehemaliges Dienstgebäude, Bahntunnel

Im Teilperimeter Nöl (Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse) liegen mit dem Tramdepot Dreispitz der BVB (Basler Verkehrsbetriebe) mit Gleisharfe und ehemaligem Dienstgebäude, und mit dem Vorbereich des Wolfgottesackers denkmalrelevante Objekte. Zudem erfolgt durch den Teilperimeter – der von der SBB-Strecke Basel-Delémont unterquert wird – die Zufahrt zum Werkhof der Stadtgärtnerei. Er wird künftig auch eine wichtige Erschliessungsfunktion für die Nordspitze des Dreispitz von der S-Bahnhaltestelle aus wahrnehmen. Der unmittelbare Bereich des Bahn-Tunnels ist grundsätzlich nicht bebaubar.

---

## „Low-Cost“

Mit den Wohnungen und ergänzenden Gewerberäumen sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, dass bei marktgerechter Rendite Monatsmieten angeboten werden können, die für Neubauten im unteren Preissegment liegen und im Vergleich zum Gesamtbestand durchschnittlich oder nur leicht überdurchschnittlich sind. Die Wohnungen sollten dabei die Möglichkeit für einen unterdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum (resp. eine hohe Bewohnerdichte) bieten. Im Fokus standen folgende städtebaulich relevante Aspekte:

- Kompakte Grundrisse (bei hoher Wohnqualität)
- Effiziente Gebäudeerschließung
- Umgang mit tendenziell verteuernenden Elementen und ökonomisch ineffizienten Strukturen (z.B. komplexe Fassadenabwicklung, viele Ausnahmen etc.)
- Realisierungskosten der Gesamtüberbauung

---

## „Low-Energy“

Um dem Auftrag nach „Low-Energy“ sowie den künftigen energiegesetzlichen Vorschriften gerecht zu werden, waren sowohl allgemein geltende Prinzipien zum sparsamen Umgang mit Energie zu berücksichtigen, als auch innovative Ansätze zur Versorgung mit regenerativen Energien vorzusehen. Dabei waren die standortspezifischen Energiepotenziale zu berücksichtigen. Dies meint insbesondere:

- Minimierung der Wärmebedarfe
- Maximierung des Anteils an regenerativer Energie, soweit möglich aus lokal verfügbaren Quellen
- Berücksichtigung der grauen Energie und Treibhausgasrelevanz
- Ein autoreduziertes/ autoarmes Wohnquartier

Im Rahmen einer Potenzialstudie zur energetischen Versorgung wurde ermittelt, welche Versorgungsszenarien für den Perimeter verfolgt werden können. Da ein Fernwärmeanschluss nicht zur Verfügung steht, kommen als regenerative Energieträger im Wesentlichen Holz, Solarthermie sowie die Nutzung von Erdwärme mittels Wärmepumpen in Frage. In diesem städtebaulichen Studienauftrag standen dabei folgende Aspekte im Vordergrund:

- Umgebungsverträglichkeit (z.B. Brennstoffanlieferung, Position Heizzentrale, Brennstofflagerung, Position Abluftkamin beim Szenario Holzverbrennung)
- Kompakte Baukörper
- Solarer Deckungsgrad
- Etappierbarkeit
- erforderliche und verfügbare Flächenbedarfe

---

## Bebauung

### Dichte

Der geltende Bebauungsplan sieht für den Teilperimeter Zone 4 eine maximale Ausnutzung von 48'000 m<sup>2</sup> BGF vor, welche primär für Wohnnutzung vorgesehen war. Es war zu prüfen, ob der Zielwert von 48'000 m<sup>2</sup> BGF Wohnen / Gewerbe (exkl. Schule) auf qualitätsvolle Art erreichbar ist.

### Gebäudehöhen, Lichteinfall und Abstände

Es sind gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan maximal 9 Geschosse zulässig. Zu den Gebäuden südlich des Walkewegs war ein Lichteinfallswinkel von 45° einzuhalten. Hin zum Teilperimeter Zone 7 war ein Lichteinfallswinkel von 60° in Bezug auf eine Baulinie einzuhalten, deren Lage 10m ausserhalb des Bearbeitungsperimeters anzunehmen ist. Mit der Bebauung war zum Teilperimeter Zone 7 mindestens ein Abstand von 10m einzuhalten.

---

## Grün- und Freiraum

Im Fokus stand das funktionale Potenzial der Freiräume unter Berücksichtigung folgender Anforderungen:

- Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren und Freiräumen.
- ökologische Vernetzung, insbesondere die Verbindungen entlang der S-Bahn und vom Gleisfeld zur S-Bahn
- Funktionen der Freiräume für die Nutzenden in unterschiedlichen Altersgruppen aus neuem Quartier und angrenzenden Quartieren
- Umgang mit den bestehenden Naturwerten, insbesondere der flächenmässig und qualitativ gleichwertiger ökologischer Ersatz für nicht vermeidbare Eingriffe in schützenswerte Lebensräume
- Min. 1'500 m<sup>2</sup> grosser, auch von ausserhalb der Überbauung sicher erreichbarer Spielplatz
- Berücksichtigung des angrenzenden Friedhofs

# Verfahren, Beteiligte

---

## Auftraggeber, Ablauf

### Auftraggeber

Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch:

- Eigentümerversammlung: Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt, Portfoliomanagement
- Planungsvertretung: Bau- und Verkehrsdepartement, Städtebau & Architektur, Planungsamt

### Verfahrensdurchführung

Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Städtebau und Architektur, Planungsamt, Abteilung Arealentwicklung und Nutzungsplanung, Axel Schubert (Verfahren I), Steven Cann (Verfahren II)

### Darstellung Gesamtablauf

Dem aktuellen Planungsprozess ging ein Ideenwettbewerb (2009) als Grundlage für eine 2014 beschlossene Ein- und Umzonung voraus. Mit dieser beschloss der Grosse Rat zugleich in einem ersten, städtebaulich noch weitgehend abstrakten Bebauungsplan die wesentlichen Ziele und Eckdaten der Entwicklung. Das aktuelle Verfahren umfasst:



---

## Beurteilungsgremium (BUG)

### Beurteilungsgremium (stimmberechtigt)

- Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister (Vorsitz)
- Manuel Herz, Manuel Herz Architects
- Andreas Hofer, Archipel (bis und mit Verabschiedung des Programms für Verfahren II)
- Andreas Wirz, Archipel (ab Zwischenpräsentation Verfahren II)
- August Künzel, August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten
- Adrian Streich, Adrian Streich Architekten
- Anne Marie Wagner, Bachelard Wagner Architekten
- Barbara Rentsch, Leiterin Portfoliomanagement Immobilien Basel-Stadt
- Regula Küng, Leiterin Wohnraumentwicklung, Kantons- und Stadtentwicklung
- Matthias Nabholz, Leiter Amt für Umwelt und Energie (AUE) (entschuldigt am 1.9./21.9. 2017, Vertretung durch René Etter AUE bei der Zwischen- und Schlusspräsentation Verfahren II)
- Emanuel Trueb, Amtsleiter Stadtgärtnerei (entschuldigt am 1.9./21.9. 2017)

### Ersatz:

- Jürg Degen, Planungsamt, Leiter Abteilung Arealentwicklung und Nutzungsplanung
- Peter Kaufmann, Immobilien Basel-Stadt, Leiter Finanzvermögen (Verfahren I)
- Jonathan Koellreuter, Immobilien Basel-Stadt, Leiter Entwicklung (Verfahren II)

### ExpertInnen (ohne Stimmberechtigung)

- Alain Aschwanden, Planungsgruppe Gundeldingen
- Reto Bieli, Projektleiter kantonale Denkmalpflege (Verfahren II)
- Silke Block, Projektleiterin Freiraumplanung, Stadtgärtnerei
- Bruno Buser, Fuhr Buser Partner (Verfahren II)
- Steven Cann, Projektleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, Planungsamt (Verfahren II)
- Vesna Dengl, Energie-Ingenieurin Ressort Energietechnik, AUE
- Samuel Diethelm, Projektleiter Verkehrsinfrastruktur, Mobilität
- Christian Dietrich, Gartenmann Engineering GAE
- Ulrike Gölker Zeugin, Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH
- Harald Hikel, Abteilungsleiter Lärmschutz, AUE
- Stefan Hug, Leiter Raum und Anlagen, ED (nur Verfahren II)
- Beate Illig, Wiss. Mitarbeiterin Wohnraumentwicklung, Kantons- und Stadtentwicklung
- Peter Kaufmann, Immobilien Basel-Stadt, Leiter Finanzvermögen (Verfahren II)
- Rudolf Koechlin, Portfoliomanager, Immobilien Basel-Stadt
- Jonathan Koellreuter, Immobilien Basel-Stadt, Leiter Entwicklung (Verfahren I)
- Judith Kuhn, Leiterin Fachstelle Schulraum
- Christian Mathys, Ressortleiter Energietechnik, AUE
- Christian Ott, Wohnliches Gundeli Ost
- Jan Pfister, Projektleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, Planungsamt (Verfahren II)
- Axel Schubert, Projektleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung, Planungsamt (Verfahren I)
- Rosario Tumminelli, Anwohner, Abwart Duggingerhof

## Verfahren I

### Verfahren und Entschädigung

Es handelte sich um ein einstufiges Verfahren im Dialog mit den Teams, die im Rahmen einer Präqualifikation selektioniert wurden. Die Teams wurden pauschal mit je 30'000.- CHF entschädigt.

### Teilnehmer

Das Beurteilungsgremium hat anlässlich seiner Sitzung vom 30. Mai 2017 aus 30 formell zugelassenen Bewerbungen folgende acht Planungsbüros resp. Planungsteams ausgewählt:

- T1: ARGE Felippi Wyssen & Caesar Zumthor Architekten, Basel mit META Landschaftsarchitektur GmbH und Thomas Sacchi Baut Utopien
- T2: ARGE pan m Architekten & Johann Reble Architekt, Zürich mit Sima Breer Landschaftsarchitektur und Basler & Hoffmann AG
- T3: camponovo baumgartner architekten GmbH, Zürich mit extra Landschaftsarchitekten und Edelmann Energie
- T4: Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich mit Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH und EK Energiekonzepte AG
- T5: Denkstatt sàrl, Basel mit Baubüro insitu AG
- T6: Luca Selva AG, Basel mit Westpol Landschaftsarchitektur und Martin Lienhard, Akustik
- T7: Salathé Architekten Basel AG, Basel mit Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architekten, Schmid Landschaftsarchitekten GmbH und ZPF Ingenieure AG
- T8: Studio Trachsler Hoffmann GmbH, Zürich mit Caretta Weidmann Baumanagement AG

Verschiedene Teams haben für die Bearbeitung weitere Spezialisten hinzugezogen. Diese sind bei den Beiträgen vermerkt.

### Ablauf & Termine

Publikation Studienauftrag	12. 04. 2017
Entscheid Selektion	30. 05. 2017
Informationsanlass	21. 06. 2017
Fragenbeantwortung	07. 07. 2017
Abgabe, Präsentation & Diskussion	01. 09. 2017
Schlussitzung Beurteilungsgremium	21. 09. 2017

### Präsentation und Sitzung vom 1. September 2017

Am 1. September 2017 präsentierten alle Teams ihre Beiträge vor den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums und der ExpertInnen. Im Anschluss fand in Abwesenheit der Teams durch das BUG und die ExpertInnen ein Durchgang durch die Arbeiten statt.

### Vorprüfung

Vor dem Beurteilungstermin des Beurteilungsgremiums vom 21. September 2017 wurden die Beiträge durch die ExpertInnen einer Vorprüfung unterzogen.

### Formelle Vorprüfung

Alle Beiträge wurden rechtzeitig und vollständig eingereicht. Wenige Ausnahmen konnten geheilt werden (nachgereichte Kennwerttabelle) oder wurden durch Ersatzdarstellungen kompensiert (z.B. Isometrie statt Plandarstellung im geforderten Massstab).

### Inhaltliche Vorprüfung

Bezüglich allgemeiner Programmvorgaben (Höhen, Perimeter etc.), Energie, Mobilität, Schulstandort sowie Freiraum/Ökologie wurden die Vorgaben des Programms geprüft. Allgemein konnte festgehalten werden, dass der Detaillierungsgrad der energetischen Überlegungen niedrig war, und die Themen von Durchwegung und ökologischer Vernetzung eher wenig Aufmerksamkeit erhielten. Aspekte wie Denkmal, Lärm oder Freiraumnutzungen wurden grob geprüft, jedoch schwerpunktmässig im Verfahren II behandelt. Die Vertreter von Quartier- und Nachbarschaft haben insbesondere bezüglich Arealdurchlässigkeit und der Thematisierung von Arealgeschichte und Topographie (Hangkante) bei den meisten Beiträgen noch Defizite ausgemacht.

### Sitzung vom 21. September 2017

Am 21. September kamen das Beurteilungsgremium und die ExpertInnen zusammen, um die Beiträge in Abwesenheit der Teams und in Kenntnis des Vorprüfungsberichts vertieft zu würdigen.

Folgende Beiträge wurden zur Weiterbearbeitung im zweiten Verfahren empfohlen:

- T1: ARGE Felippi Wyssen & Caesar Zumthor Architekten, Basel mit META Landschaftsarchitektur GmbH und Thomas Sacchi Baut Utopien
- T3: camponovo baumgartner architekten GmbH, Zürich mit extra Landschaftsarchitekten, Edelmann Energie und Dencity
- T6: Luca Selva AG, Basel mit Westpol Landschaftsarchitektur und Intep, Integrale Planung GmbH

---

## Verfahren II

### Fokus des Verfahrens

Die unterschiedlichen, sehr wertvollen Beiträge aus Verfahren I zeigten verschiedene Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung des Areals „Am Walkeweg“. Für Verfahren II wurden neben den spezifischen Hinweisen für die jeweiligen Teams folgende allgemeine Themen als besonders relevant eingestuft:

- Weiterentwicklung der städtebaulichen Grundidee
- Umgang mit den Arealrändern (S-Bahn, Walkeweg, Zone 7, Wolfgottesacker)
- Vertiefung des Freiraumkonzepts mit besonderem Fokus auf die Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren und Freiräumen
- Nutzung der Erdgeschosses (v.a. räumliche Verteilung der gewerblichen Nutzungen)
- Öffentlichkeitsgrad der Gebäudevorzonen
- Adressierung
- Etappierung (Gebäude, Freiräume, Erschliessung, Arealinfrastruktur)
- Einfache Regeln zur Sicherstellung eines zusammenhängenden Gesamtbilds bei verschiedenen Bauträgern.

### Verfahren und Entschädigung

Es handelte sich um ein einstufiges Verfahren (mit Zwischenbesprechung) auf Einladung, das im Dialog mit den Teams durchgeführt wurde. Die Teams wurden pauschal mit je 50'000.- CHF entschädigt.

### Teilnehmer

Es wurden die Teams 1, 3 und 6 aufgrund ihrer besonders geeigneten Beiträge im Verfahren I zur Teilnahme am Verfahren II eingeladen.

- T1: ARGE Felippi Wyssen & Caesar Zumthor Architekten, Basel mit META Landschaftsarchitektur GmbH und Thomas Sacchi Baut Utopien
- T3: camponovo baumgartner architekten GmbH, Zürich mit extra Landschaftsarchitekten und Edelmann Energie
- T6: Luca Selva AG, Basel mit Westpol Landschaftsarchitektur und Martin Lienhard, Akustik

### Ablauf & Termine

Startveranstaltung	22. 01. 2018
Fragenbeantwortung	06. 02. 2018
Zwischenpräsentation	16. 03. 2018
Abgabe	08. 06. 2018
Schlusspräsentation	15. 06. 2018
Schlussitzung Beurteilungsgremium	29. 06. 2018

### Zwischenpräsentation vom 16. März 2018

Am 16. März 2018 präsentierten alle Teams ihre Beiträge vor den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums und den ExpertInnen. Anschliessend fand in Anwesenheit der Teams ein Durchgang durch die Arbeiten statt. Das Beurteilungsgremium hielt im Anschluss teamspezifische Hinweise für die Weiterbearbeitung fest, welche am 13. April 2018 den Teams zugestellt wurden.

### Vorprüfung

Vor der Sitzung des Beurteilungsgremiums vom 15. Juni 2018 wurden die Beiträge durch die ExpertInnen einer Vorprüfung unterzogen. Alle Beiträge wurden rechtzeitig und vollständig eingereicht. Die inhaltlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind in die Würdigung der einzelnen Teambeiträge eingeflossen.

### Schlusspräsentation vom 15. Juni 2018,

Sitzung vom 29. Juni 2018

Am 15. Juni 2018 präsentierten alle Teams ihre definitiven Beiträge vor dem Beurteilungsgremium und den ExpertInnen. Die Auswahl eines Entwurfs als Grundlage für den anstehenden Bebauungsplan erfolgte anschliessend in Abwesenheit der Teams am 29. Juni 2018. Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Auftraggebern, das städtebauliche Konzept des Teams Camponovo Baumgartner weiter zu bearbeiten.

---

## Beurteilungskriterien

- Qualität, Funktionalität und Robustheit des städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Ansatzes
- Konzeptionelle Eignung des Ansatzes zur Umsetzung der Ziele der Eigentümerstrategie
- Konzeptionelle Eignung des Ansatzes bezüglich kostengünstigen Bauens und erschwinglichen Wohnens
- Konzeptionelle Eignung des Ansatzes bezüglich der künftigen Realisierung mit einem niedrigen Energieverbrauch bei hohem Anteil lokal-regenerativer Energieversorgung
- Stimmigkeit des Beitrages und Schlüssigkeit der Aussagen.

---

## Erkenntnisse, Empfehlungen

Mit dem Entwurf des Teams 3 Camponovo Baumgartner verfügen die Auftraggeber über eine robuste, ortsbezogene Grundlage für den anstehenden regierungsrätlichen Bebauungsplan zweiter Stufe.

Der Kanton beabsichtigt, die verschiedenen Baufelder jeweils im Baurecht abzugeben oder selber zu realisieren. Um eine hohe architektonische Qualität zu fördern, empfiehlt das Beurteilungsgremium, architektonische Varianzverfahren durchzuführen bzw. von den Baurechtsnehmenden die Durchführung solcher Varianzverfahren einzufordern. Zusätzlich wird die Bildung eines Gestaltungsbeirates bestehend aus einzelnen Mitgliedern des Beurteilungsgremiums empfohlen, der die weitere Planung begleiten und dadurch sicherstellen soll, dass die Grundideen des städtebaulichen Entwurfs auch in der Architektur ihren Niederschlag finden.

Bei der weiteren Planung sind neben den Zielen und Rahmenbedingungen im Kapitel 2 insbesondere folgende Aspekte zu thematisieren:

- Weiterverfolgung der Zielsetzung „Low Cost – Low Energy“
- Lage, Dimensionen und Erdgeschossnutzungen des Solitärbaus auf der SBB-Parzelle
- Gestaltung und Nutzungszuordnung der schulbezogenen Freiflächen sowie Vertiefung der Schnittstellen mit dem Friedhof und dem Werkhof
- Detaillierung des Freiraumkonzepts (Möglichkeiten für einen hohen Grünflächenanteil, Anzahl und Art der Bäume etc.)
- Verteilung der Geschäftsnutzungen
- Lage der Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle

# Beurteilung der Teambeiträge aus Verfahren II

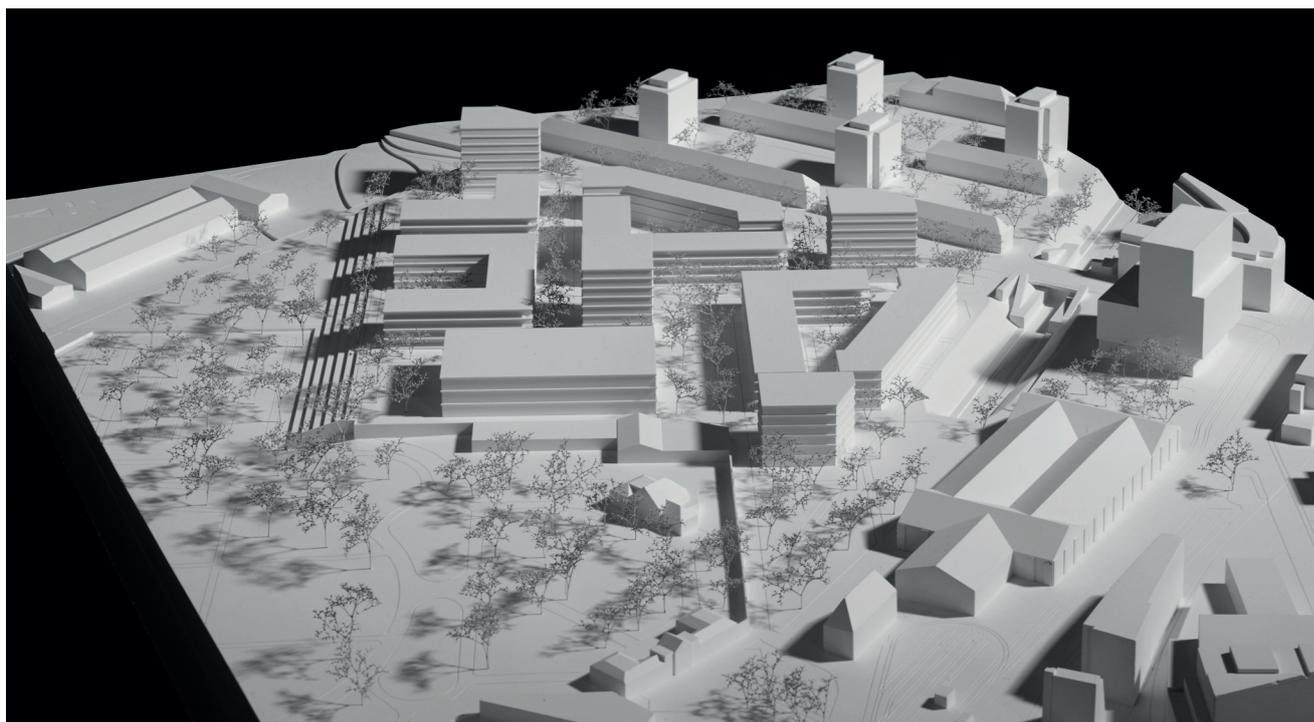
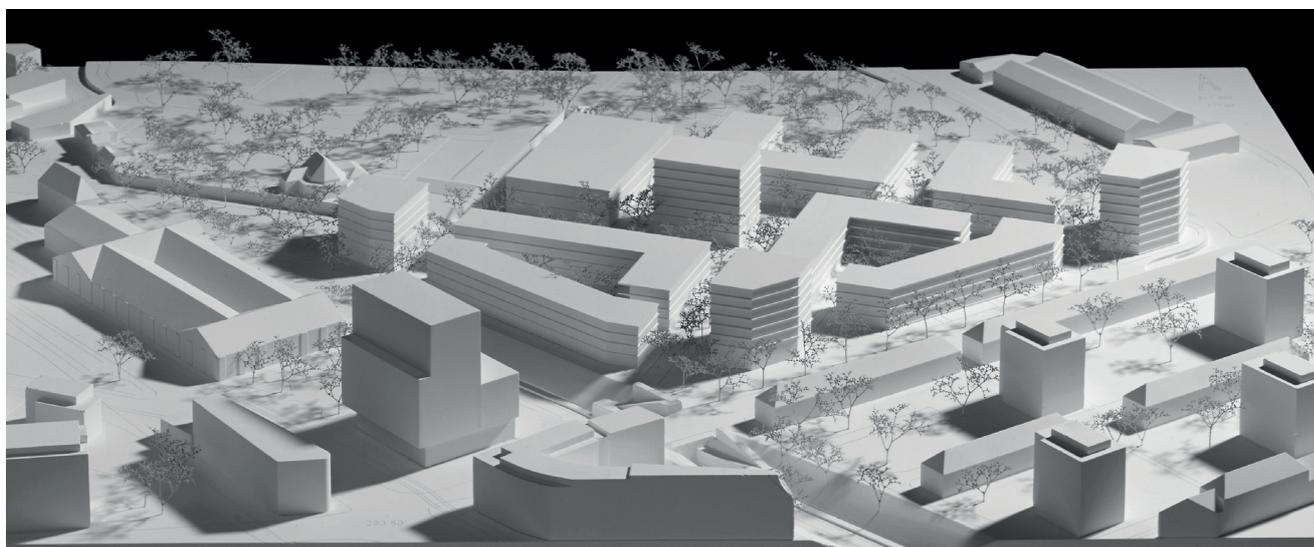
TEAM 1

CINQUE P

ARGE Felippi Wyssen & Caesar Zumthor Architekten, Basel  
META Landschaftsarchitektur  
Thomas Sacchi Baut Utopien  
Studio Durable

Ausnutzung / Dichte

Summe BGF (exkl. Schule) 52'000 m<sup>2</sup>



## Würdigung Städtebau & Gesamtansatz

Das Projekt ist mehrmals stark überarbeitet worden. Es hat grundsätzlich an Qualität gewonnen. Während zur Zwischenpräsentation insbesondere die Gleichförmigkeit der Baukörper kritisiert wurde, ist jetzt ein Entwurf entstanden, der zwei sehr unterschiedliche Gebäudevolumen – Hofbebauung und höhere Punkthäuser – miteinander kombiniert, was dem neuen Projekt eine Stärke gibt. Mit diesen unterschiedlichen Gebäudetypologien können auch unterschiedliche Wohntypologien besser umgesetzt werden. Trotz, oder gerade wegen, der erneuten grundsätzlichen Überarbeitung des Entwurfs stellt sich jedoch die Frage nach den Kernideen der Autoren: Welche Grundkonzepte und städtebaulichen Qualitäten verfolgen die Autoren, und wie lässt sich solch eine städtebauliche Haltung über die einzelnen Neuformulierungen des Entwurfs verfolgen? Welches städtebauliche Konzept ist den Planern, trotz Überarbeitung, von zentraler Bedeutung? Diesbezüglich hat das Beurteilungsgremium gewisse Zweifel, da grundsätzliche städtebauliche Aspekte, wie zum Beispiel die Rolle und Funktion des öffentlichen Raums, sich von Überarbeitung zu Überarbeitung stark gewandelt haben. Es stellt sich daher die Frage, welche Form und Vorstellung von Urbanität an diesem Ort innerhalb des Basler Stadtraums entstehen soll?

Eine der offensichtlichsten Neuerungen im Projekt ist die Einführung einer Geometrie, die sich aus einer Anbindung an das Gundeldinger Quartier ergibt. Die Achse Güterstrasse wird aufgegriffen, über die Nordspitze des Dreispitz geführt und bis auf das Walkeweg-Areal verlängert. Dort gibt die Achse die Hauptorientierung des neuen Quartiers und die Ausrichtung der Baukörper vor. Auch wenn diese Herleitung eine Logik hat und den Versuch unternimmt, das neue Quartier an den bestehenden Basler Stadtraum anzubinden, fragt sich das Beurteilungsgremium in wie weit diese Verbindung spürbar ist, oder ob es sich um eine überwiegend plangrafische Herleitung handelt? Hinzu kommt, dass obwohl der verbindenden Achse eine hohe Bedeutung zugemessen wird, diese Achse am Quartiersplatz relativ unscheinbar auf die Fassade einer Hofbebauung trifft, und dort unvermittelt endet.

Die Güterstrassen-Achse spannt ein Drei-Wege-Netz auf, welches das Quartier definiert. An allen Endpunkten und im zentralen Kreuzungspunkt dieses Drei-Wege-Netzes befinden sich prägnante, hohe Baukörper (Punkthäuser), die eine gewisse öffentliche Qualität haben. An den Endpunkten haben die Punkthäuser eine Tor-Funktion für das Areal. Die Eingänge und die Vernetzung mit dem städtebaulichen Kontext werden dadurch gut hervorgehoben. Die Verdrehung der Geometrie bildet an den Punkthäusern öffentliche Freiflächen und Plätze. Sie sind jedoch, in ihrer zwickelförmigen Geometrie, insbesondere an der südlichen Zugangssituation von der S-Bahn-Station, stadträumlich nicht wirklich überzeugend.

Der übrige Teil der Bebauung wird durch Hofhäuser gebildet, die meist in einer Paarung einen als Wohn-Hof bezeichneten Innenhof erzeugen. In Kombination mit den ebenfalls neu eingeführten privaten Vorzonen der Wohngebäude entsteht somit eine dreiteilige Gliederung der Aussenbereiche in öffentliche Allmendflächen, halb-öffentliche Wohn-Höfe und private Vorzonen bzw. Vorgärten. Diese dreifache Differenzierung der Aussenbereiche stellt eine substantielle Veränderung gegenüber den früheren Entwurfsphasen dar, in denen alle Aussenbereiche kategorisch als öffentlich deklariert wurden. Die neue Vorgartenzone wird landschaftsgestalterisch positiv gesehen. Die Begrenzung zum öffentlichen Raum mit niedrigen Mauern müsste allerdings nochmals überdacht und weiterentwickelt werden. Eine differenzierte Materialauswahl für die grösseren Plätze wäre wünschenswert.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Überarbeitung betrifft die Topografie, die einen hohen Stellenwert erhält. Die Hangkante zur unteren Niederterrasse wird topografisch „rekonstruiert“ und deutlich hervorgehoben. Sie bildet auch die Grenze der Bebauung nach Nordosten. Die Berücksichtigung der bestehenden Hangkante ist positiv und wird als Gelegenheit benutzt, die vorgefundenen wertvollen Trockenrasenstandorte wieder herzustellen und zu erweitern. So kann im Norden eine grössere zusammenhängende ökologische Ausgleichsfläche mit Obstbaumwiese und Familiengärten entstehen und sich mit den angrenzenden Gebieten vernetzen. Durch die topografische und räumliche Trennung erscheint sie aber nicht in das Areal eingebunden. Ihre Qualität im alltäglichen Leben wird vom Beurteilungsgremium angezweifelt. Die ökologische Vernetzung erfolgt nicht mehr durch das Quartier hindurch, sondern folgerichtig entlang der Ränder und entlang der betonten Hangkante.

Durch die Setzung der Bauten entsteht eine einfache Freiraumtypologie mit öffentlichen baumbestandenen Begegnungsflächen, einem zentralen Platz, welcher als Schul- und Quartiersplatz genutzt werden kann, sowie halbprivate Wohnhöfe. Peripher sind sowohl entlang der Süd- als auch der Nordgrenze ökologische Ausgleichs- und Vernetzungsflächen vorgesehen. Zwischen dem Tramdepot und dem Friedhof ist zudem eine grössere Fläche für Freizeiterholung und Spielen als öffentlicher Ort geplant.

Das Vegetationskonzept zeigt auf, wie unterschiedliche Baumarten den verschiedenen Standorten entsprechend verwendet werden können und jeweils den Plätzen sowie Gassen eine positiv prägende Atmosphäre verleihen. Es ist zu hinterfragen, ob die Höfe durch die Verwendung der Linden nicht zu stark verschattet werden. Der Ansatz, dass die Bäume in wassergebundenen Flächen stehen, ist positiv. Die Materialisierung des Zentrumsplatzes müsste allerdings noch differenzierter angedacht sein.

Die Baumarten sind gut gewählt und versprechen ein gutes Mikroklima in der Siedlung. Über die mögliche Verwendung von Sträuchern und Hecken, insbesondere in den Höfen, wird keine Aussage gemacht. Ob beim Tramdepot die Tunneldecke mittels geringen ingenieurtechnischem Aufwand mit Substrat überdeckt und mit Bäumen bepflanzt werden kann, müsste noch vertieft geprüft werden.

Die Bruttogeschossfläche liegt über den Werten der anderen beiden Projekte. Der Zielwert von 48'000 m<sup>2</sup> BGF, welche primär für Wohnnutzung vorgesehen ist, ist leicht übertroffen. Dennoch wirkt das Quartier nicht übermässig dicht. Die Zahl der Baufelder wurde in der letzten Überarbeitung nochmals reduziert und liegt nun bei 8 Baufeldern. Die Grösse der Investitionseinheiten schwankt zwischen 30 bis 104 Wohnungen, was unterschiedlich grosse Bauträger ansprechen kann. Zu einer weiteren Differenzierung des Angebotes tragen die höheren Punktbauten und die viergeschossigen Hofbauten bei. Lage und Anordnung der Baukörper schaffen vielfältige Lagequalitäten, welche die Realisierung unterschiedlicher Wohnangebote unterstützen. Die Baukörper selber wurden dahingehend optimiert, dass die Bedingungen bezüglich Belichtung, einseitig orientierter Wohnungen wie auch die Möglichkeit der Optimierung des Wohnungsmixes verbessert werden konnten.

Mit 482 Wohnungen wird im Vergleich zu den anderen Projekten die höchste Anzahl von Wohnungen erzeugt. Die hohe Zahl an Wohnungen deutet auf knapp geschnittene Grundrisse und kleine Wohnungsgrössen, was grundsätzlich ökonomischen und ökologischen Vorteil hat. Auch die einfache Geometrie der Baukörper und die relativ kompakten Volumina ermöglichen eine Umsetzung der „Low-Energy“ Zielsetzung. Die Baukörper eignen sich für die Erstellung von kompakten Wohnungen. Die Gebäude lassen sich effizient erschliessen. Es ist nachgewiesen, dass innerhalb der Bauvolumen attraktive Wohnungen auf knappem Raum möglich sind.

Die in der Eigentümerstrategie postulierte grüne Oase kann mit dem präsentierten Konzept vermutlich erreicht werden. Unklar ist, wie ein Zusammenhang zwischen der tieferliegenden Gartenzone und der direkt an die Wohnbauten angrenzenden Freiräume erzielt werden kann.

Die Anordnung der Nicht-Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der Punktbauten macht Sinn und scheint den Dimensionen des neuen Quartiers angemessen zu sein. Neu wird deutlich häufiger auch im Erdgeschoss gewohnt, was an dieser Lage grundsätzlich möglich erscheint. Hinterfragt werden muss jedoch die Erdgeschosslösung im höheren Punktbau im Baufeld 1.

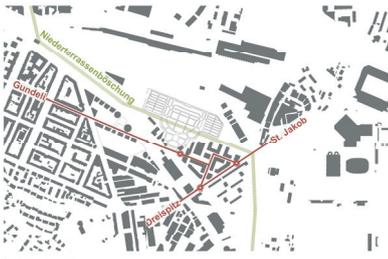
Die Etappierbarkeit des Bauvorhabens ist nachgewiesen. Gezeigt werden jedoch nur zwei Bauetappen, die primär mit der Tiefgarage zusammenhängend erscheinen. Durch die Parkgarage entstehen Vorhaltekosten, wenn die erste Etappe nicht aus einer Hand realisiert wird. Der überarbeitete Vorschlag bietet der Eigentümerin also weiterhin keinen wesentlichen Freiheitsgrad hinsichtlich unterschiedlicher Etappierungslosungen. Die Bebauung der SBB-Parzelle ist mit einer Landumlegung möglich, wozu Dienstbarkeiten nötig sind und Ausgleichszahlungen anfallen. Die Ausnutzung der Einwohnergemeinde ist nicht unabhängig auf ihrer Parzelle realisierbar, sondern sie ist dazu auf die Einräumung von Dienstbarkeiten durch die SBB angewiesen.

Die Umgebung ist einzelnen Baufeldern bzw. Bauträgern nur schwer zuzuordnen. Möglichkeiten, wie die Kosten für die Umgebungspflege reduziert bzw. von den künftigen Nutzern beeinflusst oder „entmonetarisiert“ werden können, sind nicht ersichtlich.

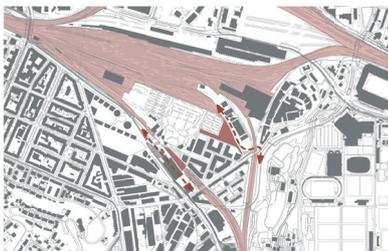
Durch die neu gestaltete Topographie (Rekonstruktion der geomorphologischen Niedertrasse) und die Absicht, vor dem Tramdepot Bäume zu pflanzen, sind zusätzlich zur Verfüllung der Altlastengrube umfangreiche Terrainaufschüttungen vorgesehen. Die Konsequenzen und die potenziellen Mehrkosten sind in den Unterlagen nicht thematisiert.

Das geplante Energiekonzept mit dezentralen Erdsonden und Erdregistern ist innovativ aber technisch und finanziell aufwändig. Durch das Erdkollektorfeld werden die Etappierbarkeit und Flexibilität eingeschränkt. Die Risiken liegen somit im mittleren Bereich, durch die Erdsonden lassen sich diese begrenzen. Die Gebäude sind kompakt. Die Umgebungsverträglichkeit ist gegeben.

Die Lage der Schule im hinteren, geschützten Teil der Parzelle wird grundsätzlich begrüsst. Das grosse Volumen ist organisierbar. Die Belichtung durch die Süd - West Orientierung ist gut. Allerdings beschneidet der Wohnturm auf Feld 4 die Besonnung am Morgen, dies ist nicht optimal. Der Pausenplatz der Schule wird vom Quartierplatz überlagert, die Gebrauchstauglichkeit dieses Konzeptes muss noch vertieft diskutiert werden. Der Eingang der Schule befindet sich nicht am Platz, was man erwarten würde. Die Situation der Schule zum Platz wirkt unentschlossen. Im Norden der Schule ist eine Spielwiese angeordnet, welche den privaten Anteil an der Pausenfläche darstellen könnte. Die Turnhalle ist abgesenkt, wird aber durch das EG belichtet. Der Kindergarten inkl. Aussenraum wird im Erdgeschoss des Wohnhauses auf Feld 7 vorgeschlagen, dies ist möglich.



Geologische Schichtung



Ökologische Verzerrung trockenwarmer Lebenszone



**Südliches A. Architektur**

Dieses Ziel ist es, ein Quartier zu entwickeln, das die Vorteile von einer südlichen Wohn- und Nutzungsmischung zu einem blühenden, offenen Stadtplatz beibringt.

Durch ein offenes Wagnis wird die Wohnkultur in einer vielfältigen, gemeinsamen, lebendigen und sozial vernetzten Umgebung gefördert. Die Quartierstruktur ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert. Die Quartierstruktur ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert.

Die Vorteile von hochwertigen Wohnräumen, verbunden mit einem öffentlichen Raum, sind ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert. Die Quartierstruktur ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert.

**Massenwohnung**

Das Quartier ist ein offenes, lebendes Wohnquartier, das punktförmig ein Quartier und eine Wohnkultur zu einer lebendigen Wohnkultur beibringt.

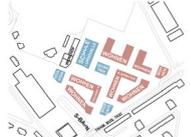
**Schule**

Die Quartierstruktur ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert. Die Quartierstruktur ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert.

**Quartierstruktur & Gestaltung**

In der Lage der südlichen Wohnkultur ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert. Die Quartierstruktur ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert.

**Nutzungserreichendes Erdgeschoss**



**Mindest Erdgeschoss**



**Geomorphologische Prägnanz**

Die topographische Prägnanz der Quartierstruktur ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert. Die Quartierstruktur ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert.

**Ökologische Verzerrung - Nahrungsaufnahme**

Die Verzerrung und Entzerrung der Quartierstruktur ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert. Die Quartierstruktur ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert.

**Vegetationsplanung**

Die Vegetationsplanung ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert. Die Quartierstruktur ist ein zentraler, offener, öffentlicher Raum, der die gesamte Wohnbevölkerung des Quartiers einbezieht und die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern fördert.

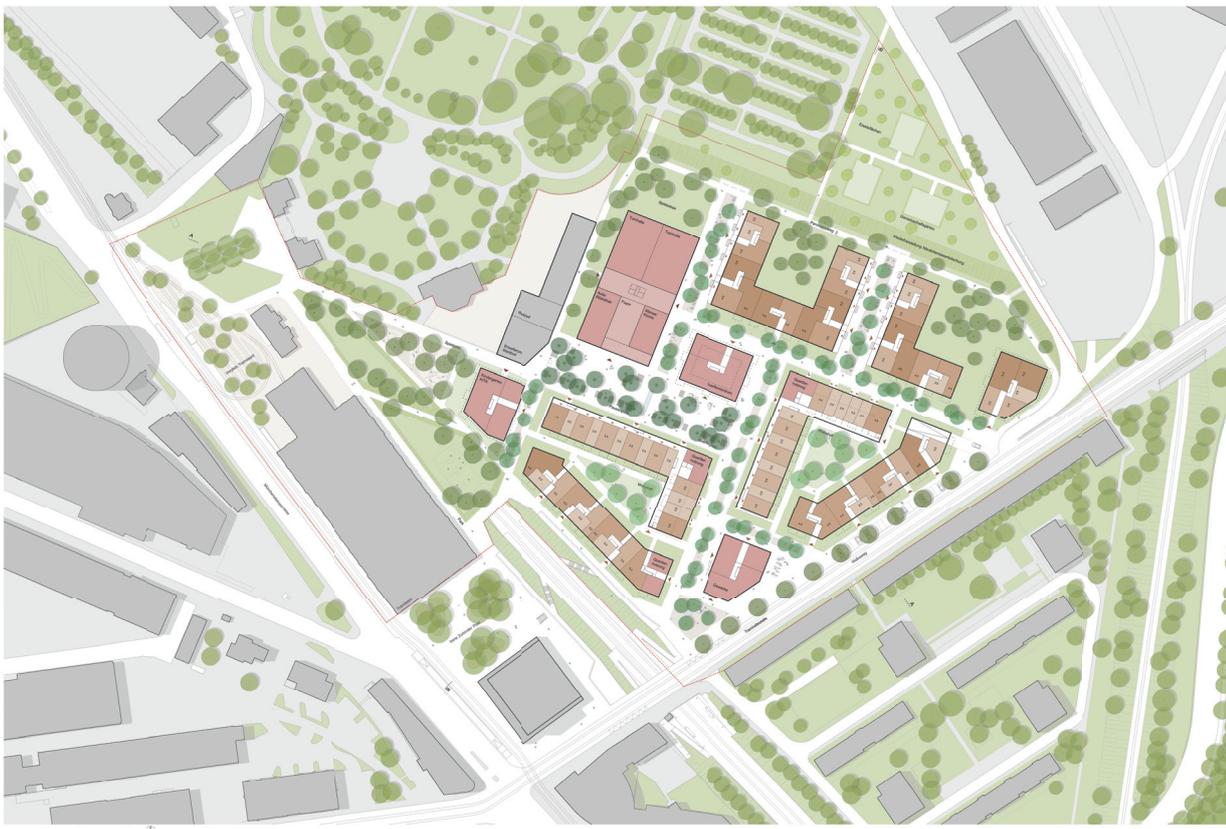
**Freiraum**



**Vegetation**



Südliches Stadtkonzept „Am Walkweg“  
 Felipe Wyss Architekten / Cesar Zumbi Architekten / M&P Landschaftsarchitekten, Basel  
 Thomas Buchli / Beat Duggen / Studio Duggen, Zürich



Südliches Stadtkonzept „Am Walkweg“  
 Felipe Wyss Architekten / Cesar Zumbi Architekten / M&P Landschaftsarchitekten, Basel  
 Thomas Buchli / Beat Duggen / Studio Duggen, Zürich



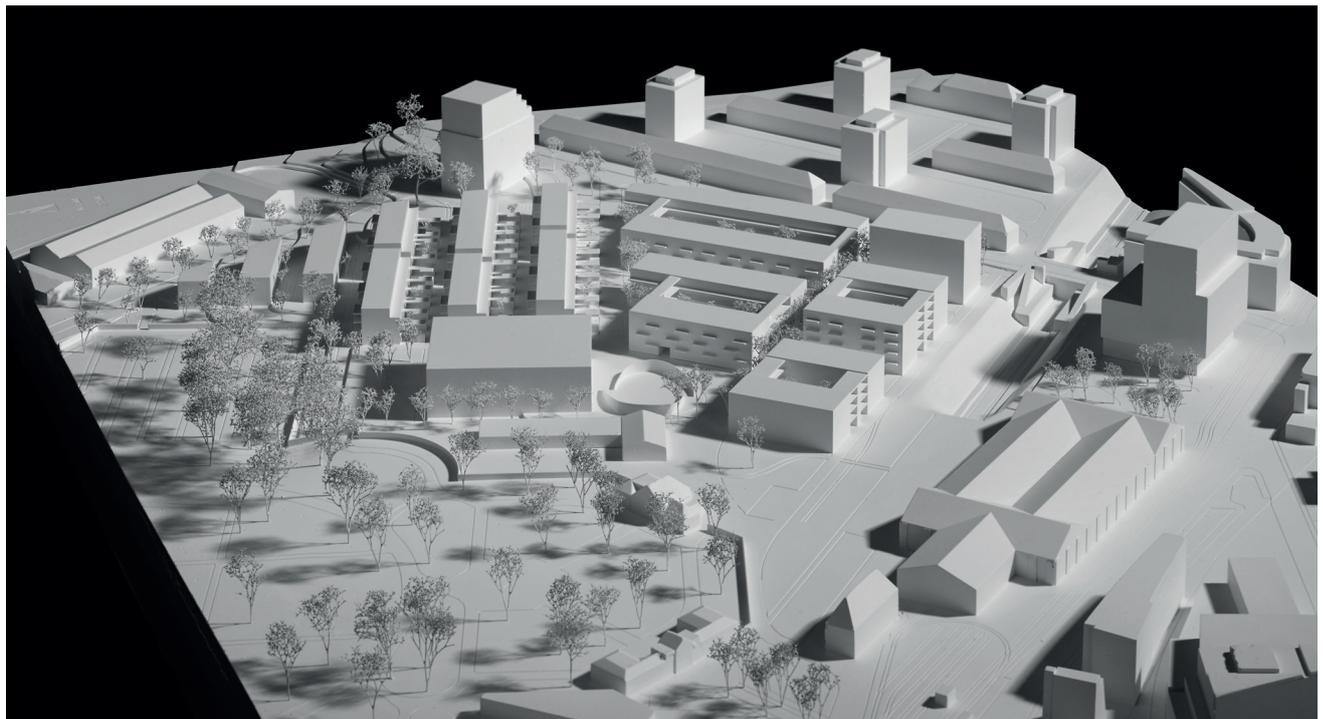
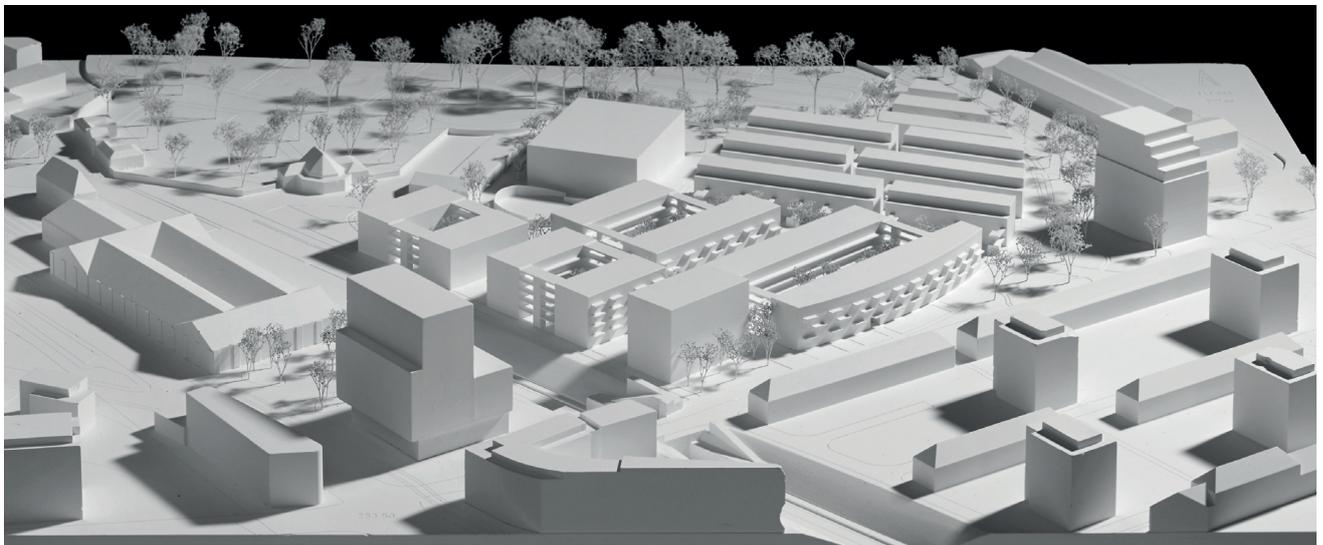


TEAM 3

TRANSFORMATION HINTERHOF

camponovo baumgartner architekten GmbH, Zürich  
extra Landschaftsarchitekten  
Edelmann Energie  
Dencity – Kompetenzbereich Urbane Entwicklung und  
Mobilität, FHB

Ausnutzung / Dichte      Summe BGF (exkl. Schule)    51'000 m<sup>2</sup>



## Würdigung Städtebau & Gesamtansatz

Bereits zu Beginn des Verfahrens haben die Verfasser ihren Entwurf für das Areal Am Walkeweg sorgfältig aus seiner Geschichte hergeleitet. In den aufeinanderfolgenden Arbeitsschritten diente die grundlegende Idee als Wegweiser, um das Projekt kontinuierlich weiterzuentwickeln und zu verfeinern. Gerade diese Kontinuität in der Entwicklung des Projektes zeigt auf, dass die Idee des Entwurfs robust ist. Dies vermittelt dem Beurteilungsgremium ein Versprechen, dass auch die zukünftigen Anforderungen in der weiteren Planung gut in das Projekt eingearbeitet werden können.

Ausgehend von einer sorgfältigen Recherche vor Ort entwickeln die Verfasser einen überzeugenden Vorschlag für das Areal Am Walkeweg. In einer Art archäologischen Spurensuche werden in den Familiengärten am Walkeweg Wege, Bodenbeläge, Pflanzen, Aktivitäten und Sichtbeziehungen aufgenommen. Aus diesen konkreten, nicht monumentalen Eigenschaften des Ortes wird in einem Bottom-up Verfahren der architektonische Entwurf abgeleitet. Der Bestand zeichnet seine Zukunft sozusagen selbst und die kollektive Erinnerung an den Ort wird in Stein gemisselt, respektive aus Holz gezimmert.

Der Situationsplan scheint ein Abbild eines Viertelkreises des Gartenstadtdiagrammes von Ebenezer Howard zu sein: Eine kreisförmige Figur, Wohnhäuser am Rand, öffentliche Nutzungen in der Mitte und ein Grünraum im Zentrum. Der Gleisbogen rahmt die neue Überbauung und gibt ihr eine erkennbare Form. Zwischen Gleisbogen und Walkeweg öffnet sich ein Grünraum für das Quartier, der mit einem organischen Wegnetz und Baumgruppen zum Gleispark aufgewertet wird. Die Denkmalpflege schätzt den sorgfältig gestalteten Übergang zum Wolfgottesacker. Dank der verästelten Struktur der Bebauung und ihrer angemessenen Distanz zum Friedhof wird die denkmalgeschützte Anlage nicht bedrängt.

Innerhalb des Gleisbogens wird die Struktur der Familiengärten bestehend aus zwei zueinander gedrehten Wegnetzen und der Bereich mit den temporären Bauten am südlichen Rand des Areals getreu übernommen und das Grundstück in gut proportionierte Teile gegliedert.

Entlang den ehemaligen Gartenwegen werden feingliedrige Wohnhäuser angeordnet. Durch die aussenliegenden Treppenhäuser und die offenen Veranden wirken die Wohnhäuser als poröse Strukturen, die sich mit dem Wohnumfeld vernetzen. Auf den einzelnen Feldern werden differenzierte Wohnungstypen angeboten. Die Zeilenbauten weisen eine geringe Tiefe von 12 bis 14 Meter auf. Dank diesen Dimensionen können die Wohnungen durchweg gut belichtet werden. Das Angebot an verschiedenen Wohnungen wird geschätzt. In den kurzen Zeilen des Baufeldes sieht das Beurteilungsgremium Möglichkeiten für exper-

imentellere Wohnformen. Dank der viergeschossigen Bauweise kann grossteils ein bodennahes Wohnen angeboten werden. Dies passt gut zur Geschichte der ehemaligen Familiengärten und bietet für die Wohnlandschaft in Basel eine willkommene Ergänzung und Abwechslung an. In Bezug auf alltägliche Aufgaben wie Entsorgung, Umzug und Feuerwehrezufahrt soll das innere Wegsystem bei einer weiteren Bearbeitung weiterentwickelt werden.

In der Mitte des Areals liegt die Schule, die aus einem einfachen Baukörper besteht. Dank ihrer Lage strahlt sie auf das ganze Quartier aus und zentriert die informelle Anlage auf angemessene Weise. Ihre geschützte Lage wird begrüsst. Die Organisation des grossen Baukörpers wird als anspruchsvoll angesehen. In den Plänen ist das Erdgeschoss und ein Regelgeschoss nachgewiesen. Über Lichthöfe kann die Schule angemessen belichtet werden. Für die Aussenräume besteht etwas wenig Gestaltungsspielraum. Für den Schulhauswettbewerb müsste darum voraussichtlich das Areal der Stadtgärtnerei in den Projektperimeter mit einbezogen werden. Zwischen den Wohnhäusern und der Schule wird ein Quartierplatz ausgespart, der von der Schule auch als Pausenplatz genutzt wird. Die Überlagerung der Quartier- und Schulnutzung ist interessant und grundsätzlich vorstellbar. Bei einer weiteren Bearbeitung sollte das Zusammenspiel der verschiedenen Funktionen auf dem Platz sorgfältig weiterentwickelt werden. Eventuell muss für das Spielfeld ein alternativer Standort gesucht werden. Der Kindergarten könnte beim Quartierplatz im Erdgeschoss eines Wohnhauses platziert werden.

Für das Grundstück der SBB ausserhalb des Gleisbogens schlagen die Verfasser einen 10-geschossigen Solitär vor, der zusammen mit dem Hochhaus auf dem Irène Zurkinden-Platz Anfang und Ende des Walkewegs markiert. Das hohe Haus wird kontrovers diskutiert. Einig ist sich das Beurteilungsgremium, dass in einer weiteren Bearbeitung im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen untergebracht werden sollen, die dem Gleispark dienen. Für die verfügbare Bruttogeschossfläche auf diesem Areal soll die SBB ein eigenes Wettbewerbsverfahren veranstalten. Dabei soll die Grösse des Gleisbogenparks durch die Festsetzung eines Freiflächenanteils geschützt werden.

Die Verfasser sehen für ihren Entwurf unterschiedliche Freiraumtypen vor. So unterscheiden sie in eine generelle Freiraumachse, an der öffentliche Plätze, Spielstrassen und öffentliche Grünflächen wie der Gleisplatz oder der Pausen- und Quartierplatz angesiedelt sind. Weiter unterscheiden sie in halböffentliche begrünte Höfe und private Gärten. Die ökologischen Ausgleichsflächen sind vor allem entlang der Parzellenränder vorgesehen, wobei auch die privaten Gärten und Retentionsflächen mit einbezogen werden. Der vorgesehene ökologische Ausgleich scheint

mit den geplanten Flächen sinnvoll und ergibt eine gute Vernetzung in die benachbarten Gebiete.

Die vorgesehenen Freiraumtypen sind gut nachvollziehbar. Allerdings wird durch die Dichte der Bebauung, welche auf das Muster der vorgefundenen Geschichte Bezug nimmt, sichtbar, dass wohl wertvolle Freiräume entstehen, aber der für die Bebauung wichtige Grünflächenanteil kleiner ausfällt. Insbesondere wird es schwierig, in den Baufeldern D und E eine für das Mikroklima wichtige Baumstruktur aufzubauen. Auch ist zu hinterfragen, ob in der 10 Meter breiten Gasse zwischen den Baufeldern B und C die von den Verfassern vorgesehene Allee möglich ist. Im Freiraum überwiegen vorwiegend die Plätze und Spielstrassen, welche versiegelt sind. Leider werden keine weiteren Angaben über die Aufenthaltsqualität und die Materialisierung gemacht.

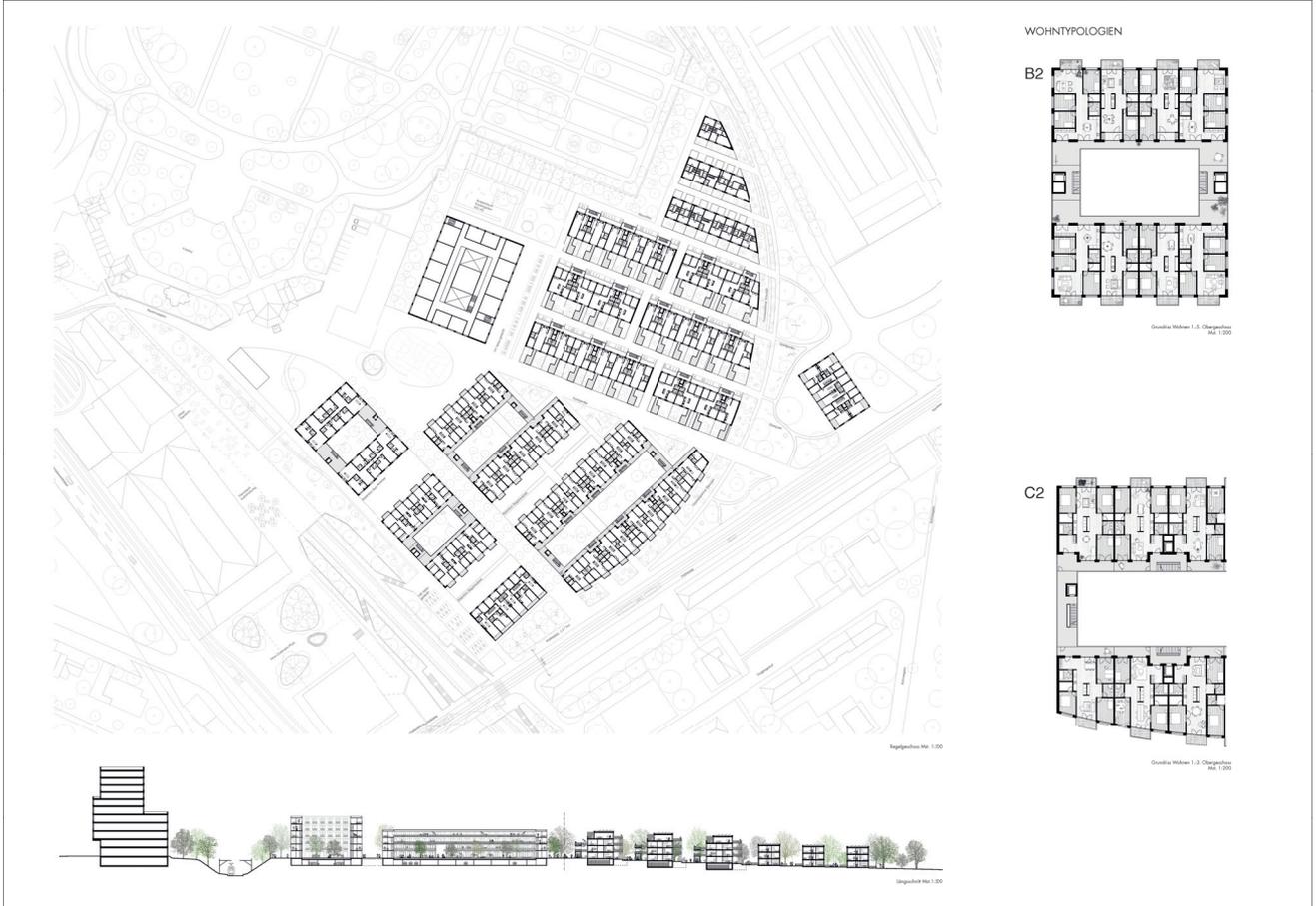
Das Konzept zeigte von Beginn an eine starke Auseinandersetzung mit der Eigentümerstrategie. Der Zielwert von 48'000 m<sup>2</sup> BGF ohne Schule wird leicht übertroffen. Es ermöglicht unterschiedliche Baufeldgrößen und damit die Abgabe an unterschiedlich grosse Baurechtsnehmende. Somit bietet es einen grossen Spielraum zur Umsetzung verschiedener strategischer Ansätze der Eigentümerin. Die Etappierbarkeit des Bauvorhabens ist nachgewiesen. Die Platzierung der Reihenhäuser im vermeintlich schlechtesten Perimeter des Areals mit Belastungen durch das Industrie- und Gewerbegebiet ist geschickt. Auf negative Faktoren wird mit einer Gebäude- und Wohntypologie reagiert, die in städtischen Räumen eine grosse Seltenheit und eine hohe Beliebtheit hat. Gewerblich nutzbare Flächen werden im gesamten Erdgeschoss des Baubereichs B angeboten. Dabei entstehen Gewerbeflächen mit stark unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden: Belebtere im Bereich vom Walkeplatz und der internen Erschliessungsachse, und eher unbelebtere in Richtung S-Bahn. Hier braucht es in einer späteren Phase ein gutes Betriebskonzept, damit diese auch auf eine angemessene Nachfrage treffen. Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde verschoben, was den Walkeplatz mit der Tramhaltestelle aufwertet. Die neu entwickelte Ausfahrt aus der Tiefgarage in Richtung Friedhof soll nicht weiterverfolgt werden.

Dem Thema „Low-Cost - Low-Energy“ begegnen die Verfasser mit wenigen strategischen Festlegungen. Möglichst viele Bauteile werden ausserhalb des Dämmperimeters angeordnet. Die Treppenhäuser werden vor die Wohnhäuser als offene Strukturen gestellt. Trotz der niedrigen Bauweise weist das Projekt ein gutes Verhältnis von Aussenwand zu Geschossfläche auf. Als Bauweise ist eine Kombination aus einer Holzkonstruktion für die Fassaden und einer Holz-Beton-Verbundkonstruktion für die Decken vorgesehen. Das geplante Energiekonzept mit dezentralen Erdsonden ist nicht sonderlich innovativ, dafür aber weitge-

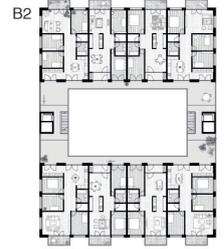
hend risikoarm und gut etappierbar. Die Gebäude sind kompakt, wenn auch etwas weniger kompakt im Vergleich zu den zwei anderen Teams. Die Umgebungsverträglichkeit ist gegeben.

Städtebau bedeutet Zusammenhänge zu schaffen – geschichtliche wie räumliche. Auf überzeugende Weise wird in diesem Projekt die Geschichte des Areals in die Transformation des Areals eingearbeitet. Die Aufteilung des Perimeters in Baufelder mit unterschiedlichen Angeboten bildet das identitätsstiftende Grundgerüst des Entwurfs. Mit dem Gleisbogenpark werden die Topografie und die Geschichte der historischen Erschliessung durch die Bahn lesbar gemacht. Die offene kleinteilige Struktur kann sich gut mit dem Wolfgottesacker vernetzen. Überzeugend wird das ausführliche Energie- und Nachhaltigkeitskonzept dargelegt. Ein cleverer Schachzug ist die Reduktion der beheizten Geschossfläche. Das bodennahe Wohnen und die verschiedenen Wohnformen passen bestens zu dem Gelände der ehemaligen Familiengärten. In den einfachen Wohnzeilen sieht das Beurteilungsgremium eine robuste Grundlage, um in einem Prozess mit weiteren Wettbewerbsverfahren eine vielfältige Wohnlandschaft mit verschiedenen Wohnungstypen für ein breites Publikum entwickeln zu können.

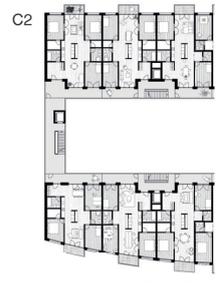




WOHNTYPOLOGIEN



Grundriss Wohnen 1.3, Obergeschoss Maß 1:200



Grundriss Wohnen 1.3, Obergeschoss Maß 1:200



Ansichtsbild Maß 1:200

**D1 + D2**

Grundriss Wohnen 1.2, Obergeschoss Maß 1:200

Grundriss Untergeschoss Maß 1:2000

**KONZEPT ZU ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT**

**ZIELSETZUNG**  
 Das Bauprojekt wird geplant in einer komplexen, detailreichen und durchdachten Weise, die die Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Komfort erfüllt. Die Gebäude werden so geplant, dass sie die besten Möglichkeiten zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bieten. Dies wird durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien, die Optimierung der Gebäudehülle und die Integration erneuerbarer Energien erreicht.

**UMSETZUNG**  
 In diesem Bauprojekt werden die verschiedenen Baugruppen (Gebäudehülle, Haustechnik, Lüftung, etc.) so geplant, dass sie die besten Möglichkeiten zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bieten. Dies wird durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien, die Optimierung der Gebäudehülle und die Integration erneuerbarer Energien erreicht.

**BEREICH**  
 Das Bauprojekt wird geplant in einer komplexen, detailreichen und durchdachten Weise, die die Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Komfort erfüllt. Die Gebäude werden so geplant, dass sie die besten Möglichkeiten zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit bieten. Dies wird durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien, die Optimierung der Gebäudehülle und die Integration erneuerbarer Energien erreicht.

**BAUWEISE**

Grundriss Untergeschoss Maß 1:2000

**F**

Grundriss Wohnen 1.2, Obergeschoss Maß 1:200

**E**

Grundriss Wohnen 1.2, Obergeschoss Maß 1:200

**ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT**

**ENERGIEEFFIZIENZ**  
 Die Gebäude werden so geplant, dass sie die besten Möglichkeiten zur Energieeffizienz bieten. Dies wird durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien, die Optimierung der Gebäudehülle und die Integration erneuerbarer Energien erreicht.

**HAUSTECHNIK**  
 Die Gebäude werden so geplant, dass sie die besten Möglichkeiten zur Energieeffizienz bieten. Dies wird durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien, die Optimierung der Gebäudehülle und die Integration erneuerbarer Energien erreicht.

**HAUSTECHNIK**  
 Die Gebäude werden so geplant, dass sie die besten Möglichkeiten zur Energieeffizienz bieten. Dies wird durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien, die Optimierung der Gebäudehülle und die Integration erneuerbarer Energien erreicht.

**HAUSTECHNIK**  
 Die Gebäude werden so geplant, dass sie die besten Möglichkeiten zur Energieeffizienz bieten. Dies wird durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien, die Optimierung der Gebäudehülle und die Integration erneuerbarer Energien erreicht.

**HAUSTECHNIK**  
 Die Gebäude werden so geplant, dass sie die besten Möglichkeiten zur Energieeffizienz bieten. Dies wird durch die Verwendung von nachhaltigen Materialien, die Optimierung der Gebäudehülle und die Integration erneuerbarer Energien erreicht.

**ENERGIEEFFIZIENZ**

Maßnahme	Umsatz	CO <sub>2</sub> -Einsparung	CO <sub>2</sub> -Einsparung pro m <sup>2</sup>
...	...	...	...

**HAUSTECHNIK**

Maßnahme	Umsatz	CO <sub>2</sub> -Einsparung	CO <sub>2</sub> -Einsparung pro m <sup>2</sup>
...	...	...	...

**HAUSTECHNIK**

Maßnahme	Umsatz	CO <sub>2</sub> -Einsparung	CO <sub>2</sub> -Einsparung pro m <sup>2</sup>
...	...	...	...



TEAM 6

Luca Selva AG, Basel  
Westpol Landschaftsarchitektur  
Intep, Integrale Planung GmbH

Ausnutzung / Dichte      Summe BGF (exkl. Schule)    48'000 m<sup>2</sup>



## Würdigung Städtebau & Gesamtansatz

Der städtebauliche Ansatz des Teams 6 hat sich im Verlauf der Projektentwicklung von einer Referenzierung von klaren identitätsstiftenden Setzungen aus dem Gundeldingerquartier zu einer sehr spezifischen Interpretation hin entwickelt. Das vorliegende Resultat dieser letzten Bearbeitungsphase zeigt eine vielfältige räumliche Ordnung, welche den diversen Situationen entgegenkommt und sich bezüglich des Ausgangsprojekts viel differenzierter zeigt.

Im Wesentlichen hat sich das Projekt durch die neue Platzierung der Schule auf der westlichen Seite des Areals verändert. Sie spannt zusammen mit dem Bernoulli Tramdepot einen neuen urbanen Platz - den Depotplatz - auf und bildet den Übergang der neuen Überbauung zum restlichen Quartier. Diese Seite war bis jetzt ein Rücken, durch die Schule wird es ein öffentlicher, urbaner Ort. Die Turnhalle ist ebenerdig zum Platz vorgeschlagen und bietet - im Sinne der Mehrfachnutzbarkeit - Raum für gedeckte Märkte, öffentliche Veranstaltungen usw. Die Schule versteht sich als öffentlicher Ort. Der Walkehof öffnet sich zum Walkeweg, er wird als Herz der künftigen Bebauung, an den alle Wohngebäude grenzen, ausgebildet und dient als öffentlicher und lebendiger Ankunftsort sowie als Adresse der Wohnnutzung.

Die Abkoppelung von Schule und Hof ist in dieser neuen Interpretation von Ort und Nutzung nachvollziehbar. Kontrovers diskutiert wird die Frage, ob die Verlagerung der Schule dem Hof die Berechtigung wegnimmt, oder ob ein siedlungsbezogener Wohnhof an dieser Stelle und in diesem Massstab angemessener ist. Die Haltung der Verfasser ist klar, es soll eine neue Wohnsiedlung entstehen und das neue Schulhaus mit angrenzendem Platz dient als Bindeglied zur restlichen Stadt. Mit dieser Entscheidung zerfällt das mögliche neue Quartier in zwei Bestandteile: einen Raum mit starkem öffentlichen Charakter um den Depotplatz und eine Wohnüberbauung am Walkeweg. Der öffentliche, quartierbezogene Charakter des Hofes wird geschwächt.

Die Überbauung ist als Ganzes gedacht und als Ganzes zu realisieren. Der Walkehof ist das Herzstück, dieser funktioniert nur, wenn alle Wohnbauten erstellt sind. Eine Etappierung erscheint schwierig.

Die Bedeutung des Walkewegs im Süd-Osten als wichtige Verbindungsachse zum Wolf wird durch das Projekt städtebaulich gestärkt. Die gesamte Überbauung folgt dementsprechend seiner Geometrie und bildet mit der Wohnsiedlung Duggingerhof ein kleines Quartier. Eine breite, chaussierte Promenade entlang dem Walkeweg verbindet ihn mit der Brüglinger Ebene und mit den Hauptankunftsstellen des öffentlichen Verkehrs: Tram, Bus und Zug.

Der Vorschlag bietet nach wie vor Baukörper mit zweckmässiger Gebäudetiefe, welche einen differenzierten Wohnungsmix und eine kostengünstige Bauweise ermöglichen. Die verwinkelten 6- bis 7-geschossigen Baukörper entwickeln sich um und ab dem Walkehof, sie übernehmen dezidiert die gleiche Geometrie und definieren sogenannte Hausgärten. Aus der städtebaulichen Ordnung lassen sich sechs klare Baufelder mit jeweils 50 bis 90 Wohnungen pro Einheit und die Schule ableiten. Die Grösse der möglichen Investitionseinheiten variiert kaum. Die SBB-Parzelle wird auf eines dieser Baufelder umgelagert und ist Teil des Ganzen. Die Tiefe und Dachkote aller Wohnbauten sind einheitlich und die Erschliessung erfolgt primär ab dem Walkehof über Laubengänge.

Es soll eine Wohnsiedlung an einem sehr städtischen Ort mit einem interessanten und vielfältigen Wohnungsangebot für durchmischte Generationen und unterschiedliche Lebensmodelle entstehen. Gemeinschaftliche Räume werden auf den Geschossen in direkter Verbindung mit den vertikalen Erschliessungskernen und den horizontalen Laubengängen angeboten. Die Laubengänge sind sowohl Erschliessungs- als auch Aufenthaltsraum, sie verbinden hausöffentliche und private Nutzungen. Eine Laube führt eine beherrschbare Grösse von 6-7 Wohnungen zu einem gemeinsam verstandenen Raum zusammen, wo auch ohne Intendanz Gemeinsamkeit in all seinen Formen gelebt wird. Die Wohnnutzung beginnt im Erdgeschoss - mit Ausnahmen um den Walkehof - und an den Rändern, sie wird mit einem Hochparterre gelöst. Die gewählte Erschliessungstypologie soll die beheizte Fläche minimieren und den gemeinschaftlichen Charakter der Siedlung fördern. Die Abmessungen der Baukörper erlauben auch andere Typologien oder Erschliessungssysteme. Die Verfasser haben sich aber entschieden, auf die Vielfalt zu Gunsten des Zieles „Low Cost - Low-Energy“ zu verzichten. Diese Gleichförmigkeit trägt dazu bei, dass eine Siedlung mit einer starken Identität entsteht.

Kompakte Bauvolumen mit tiefer Gebäudehüllzahl, ein effizientes Tragsystem und eine unkomplizierte Fassade werden durch ein effizientes Energiekonzept unterstützt. Ein Erdregister im Bereich der ehemaligen Kiesgrube (jeweils neben den Gebäuden) sowie eine auf allen Dächern installierte thermische Photovoltaik-Anlage sorgen für eine 100% lokale und erneuerbare Energiegewinnung. Es handelt sich um einen sehr innovativen Ansatz mit einem einzigen Erdregister, der aber technisch sehr aufwändig und nicht etappierbar ist. Das Risiko ist eher hoch - stimmt der prognostizierte Ertrag nicht, lässt sich kaum etwas korrigieren.

---

Die Konzentration der Wohnfläche in höheren Baukörpern ermöglicht eine Vielzahl an Freiräumen. Das Freiraumkonzept sieht, als Hauptcharakter des Ortes, differenzierte, grosse Grünflächen vor. Der geplante Walkehof ist das Herzstück der Bebauung und wird als starke Adressbildung gelesen. Der Hof sieht unterschiedliche „Vegetationsfelder“ vor, welche den Hof gliedern und eine spezielle Stimmung für die Qualität des Aufenthalts vermitteln sollen. Dem Walkehof ist eine grosszügige Promenade mit wassergebundener Decke und Baumgruppen vorgelagert. Die Schule wird gegenüber dem Tramdepot platziert. Zwischen den beiden Gebäuden entsteht ein grosser Freiraum (Schulhof und Depotplatz), der mehrfach genutzt werden kann.

Die Verfasser sehen weiter zwischen der Bebauung und dem Friedhof einen naturnahen Erholungsraum vor, der auch einen Fuss- und Veloweg als west-östliche Verbindung zu den angrenzenden Gebieten anbieten soll. In den Zwischenräumen der Baukörper entstehen Hausgärten, welche von den Bewohnern genutzt werden können.

Der Walkehof wird zu einem interessanten Aufenthaltsraum mit differenzierten Angeboten, wie Garten, Aufenthalt, Treffpunkt, Spiel etc. Auch die Hausgärten können vielfältig ausgestaltet werden. Solche Freiraumtypologien können sehr wertvoll sein. Sie sind aber durch ein robustes, nachhaltiges System des Unterhalts zu sichern.

Der Standort der Schulgärten im Schatten der Schule ist suboptimal. Die Raumabfolge der Promenade müsste zur Strasse und zu den Parkfeldern noch besser strukturiert sein. Der naturnahe Bereich, welcher als ökologische Ausgleichsfläche zwischen dem Friedhof und der Walkehofbebauung vorgesehen ist, verbindet die angrenzenden Gebiete und wird positiv bewertet. Allerdings ist weniger von einem Park, als vielmehr von ökologisch wertvollen Ausgleichsflächen zu sprechen. Der angedachte Depotplatz mit seiner Mehrfachnutzung wird positiv gesehen. Das differenzierte Baumkonzept trägt zu einem guten Mikroklima der Umgebung bei.

---

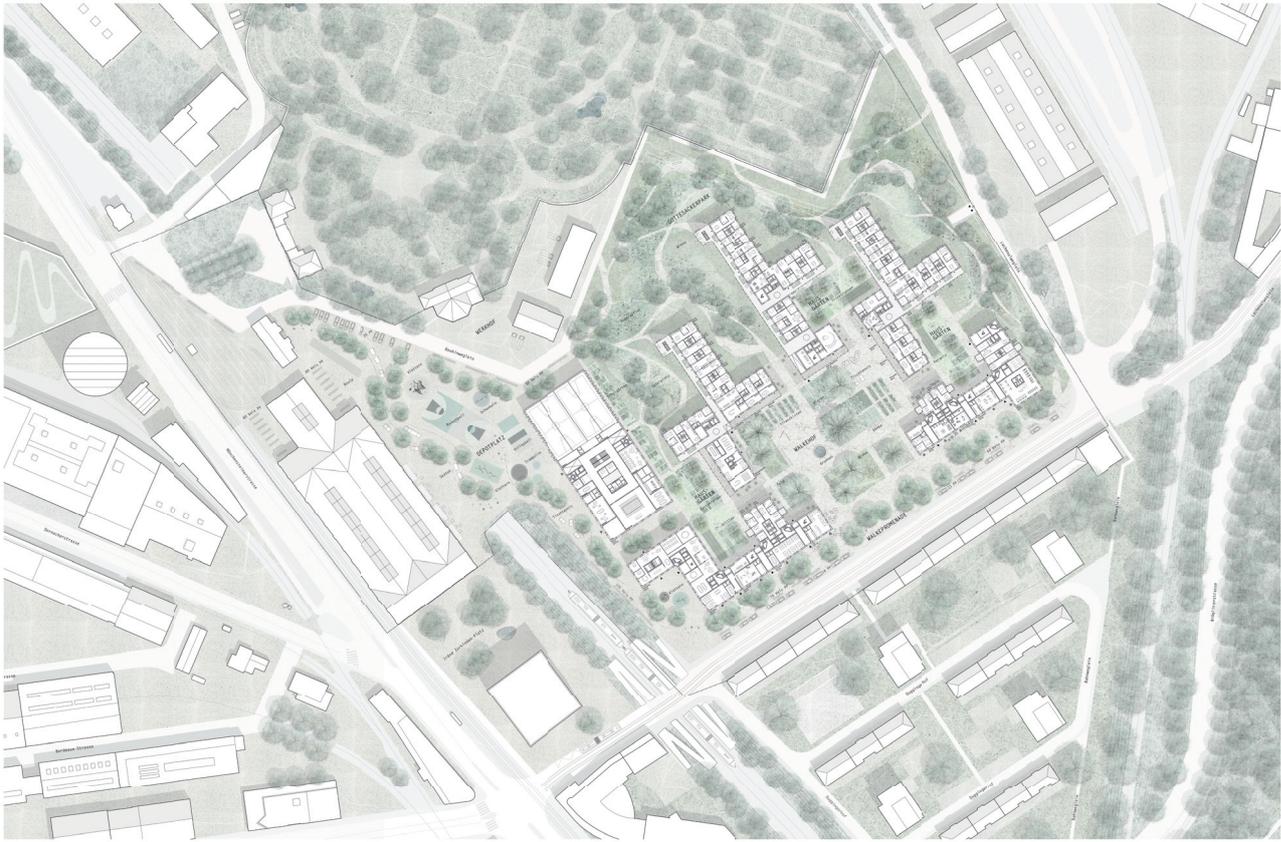
Die Freiraumtypologie ist schlüssig und ergibt eine vielschichtige Aussage mit unterschiedlichen Atmosphären.

In der vorliegenden Fassung des Projektes sind die verschiedenen Anregungen des Beurteilungsgremiums kritisch reflektiert eingeflossen. So zeigt das vorliegende Resultat eine vielfältige räumliche Ordnung, welche auf die diversen städtebaulichen Situationen präzise reagiert und sich bezüglich des Ausgangsprojektes sehr viel differenzierter zeigt. Im Gegensatz dazu sind die fünf Wohnbauten ähnlicher geworden, der öffentliche Hof ist halb-privatisiert, die Schulnutzung an den Rand verschoben worden. Daraus resultiert der städtebauliche Charakter einer Wohnsiedlung und wirkt dem Anspruch ein neues Quartier zu schaffen entgegen.



STÄDTERBAULICHE STUDIE "AM WALKEWEG"

TEAM LUCA SELVA ARCHITETTEN - WESTPOL LANDSCHAFTSARCHITECTUR - INTEP INTEGRALE PLANUNG GMBH

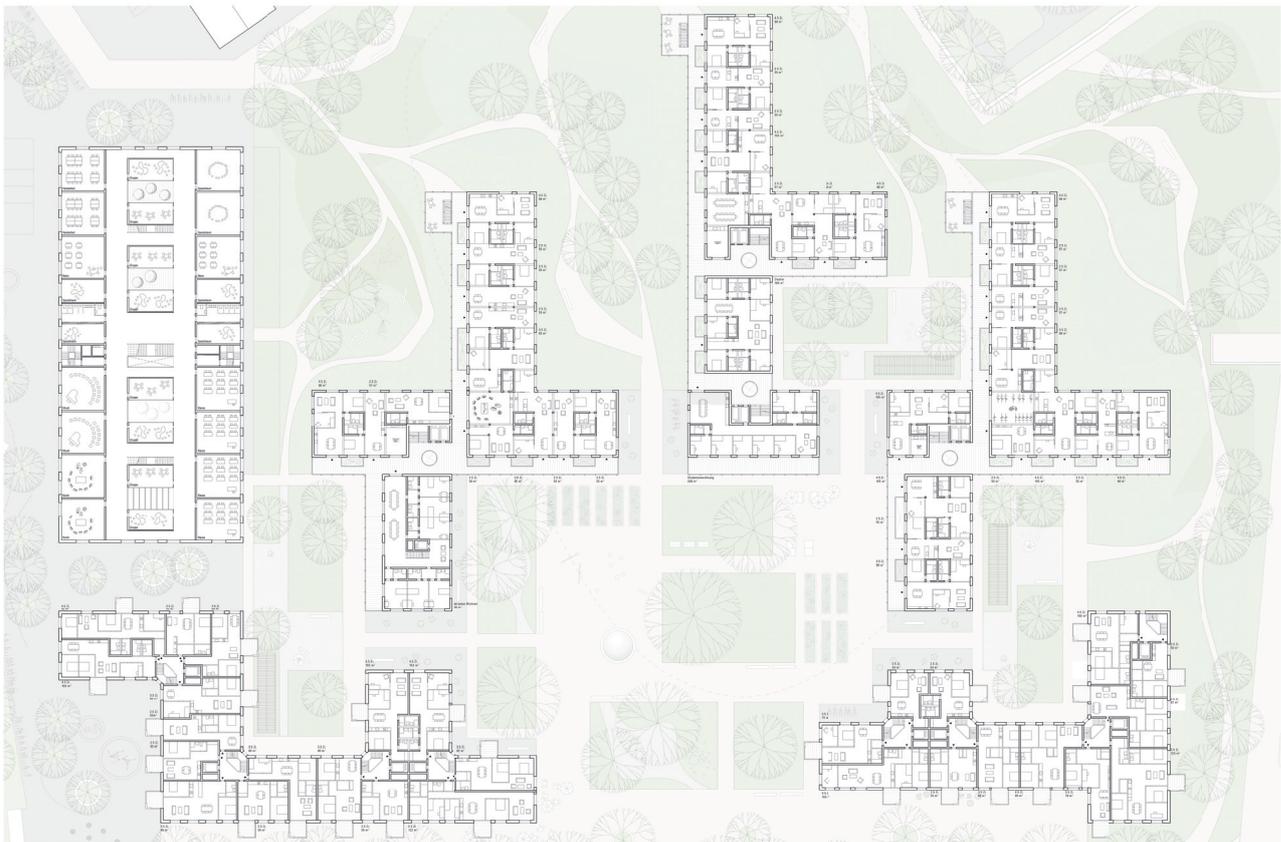


SITUATIONSPLAN 1:500

PLAN No.3.

STÄDTERBAULICHE STUDIE "AM WALKEWEG"

TEAM LUCA SELVA ARCHITETTEN - WESTPOL LANDSCHAFTSARCHITECTUR - INTEP INTEGRALE PLANUNG GMBH



REGELGESCHOSS 1:200

PLAN No.4.



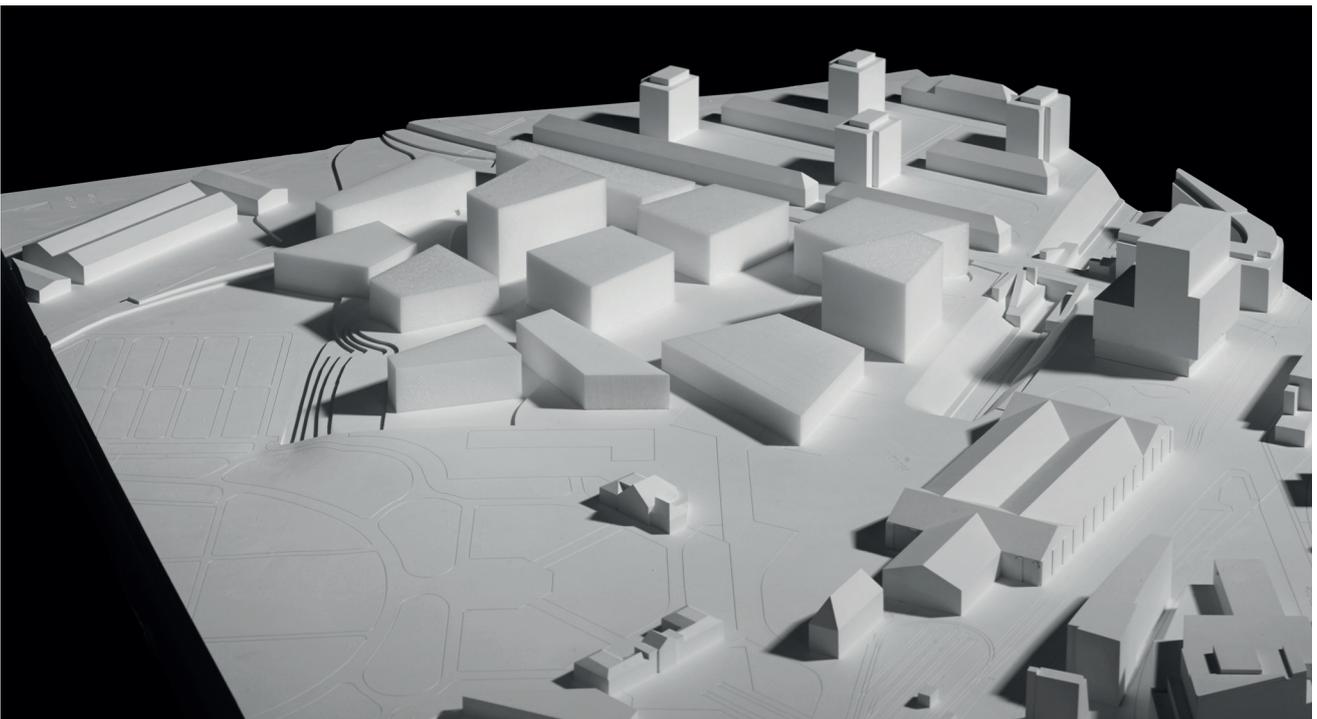
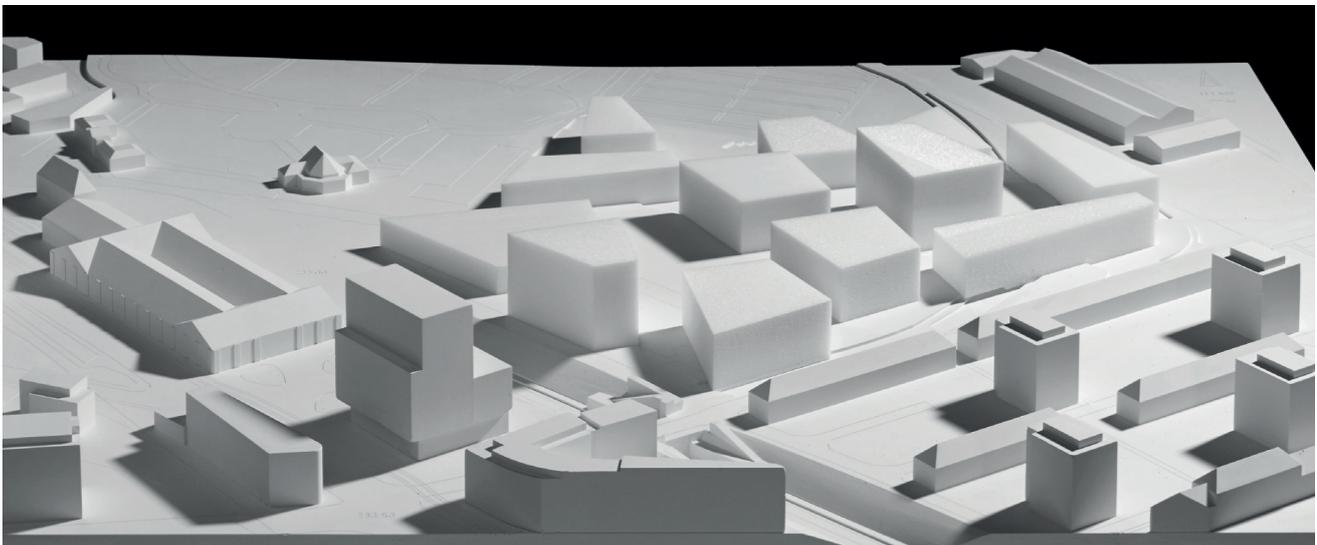
# Beurteilung der Teambeiträge aus Verfahren I

TEAM 1

CINQUE P

ARGE Felippi Wyssen & Caesar Zumthor Architekten, Basel  
META Landschaftsarchitektur GmbH  
Thomas Sacchi Baut Utopien

Ausnutzung / Dichte      Summe BGF (exkl. Schule)    54'000 m<sup>2</sup>



## Würdigung Städtebau & Gesamtansatz

Der städtebauliche Ansatz zeichnet sich durch eine freie, polygonale Formensprache aus, die ein Wegenetz mit Plätzen unterschiedlicher Grösse erzeugt. Insgesamt entsteht somit ein Quartier, das sich einerseits deutlich von seinem Kontext absetzt, aber andererseits auch eine grosse Offenheit aufweist und vielfältige Wegebeziehungen zwischen den benachbarten Quartieren ermöglicht.

Die meisten der vier- bis achtgeschossigen Baukörper haben eine kompakte Form und somit ein günstiges Verhältnis zwischen Hüllfläche und Grundfläche, was von den Entwurfsverfassern als Bedingung für einen reduzierten Energieverbrauch begründet wird. Das Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass es keine Innenhöfe gibt, und somit ausschliesslich öffentliche Aussenräume entstehen. Auch wenn dieser Entwurfsansatz eine gewisse Kompromisslosigkeit und sogar Radikalität darstellt, erkennt das Beurteilungsgremium an, dass dadurch ein lebendiger, belebter Aussenraum entsteht, der durch die Entwurfsverfasser auch in einer Ausführlichkeit und Differenziertheit bearbeitet worden ist. Das Konzept sieht zwei grössere Plätze – einen Quartierplatz gegen das Tramdepot hin und einen grossen, baumbestandenen Platz im Zentrum – vor. Auch die Abfolge von Plätzen und deren Qualität wurde grundsätzlich positiv bewertet, jedoch fehlt diesen Plätzen häufig eine räumliche Präzision. Die offene Durchwegung, die zusätzlichen Pufferzonen und Trittsteine zur Vernetzung des neuen Quartiers mit den angrenzenden Gebieten und die differenzierte Gestaltung des öffentlichen Raums bergen das Potential, dass ein lebendiges und belebtes Stadtquartier entsteht. Unterstützt wird dies dadurch, dass alle Baukörper ein überhöhtes Erdgeschoss aufweisen, das mit seinen ca. 5 Metern Geschosshöhe entweder Gewerbe, Gemeinschaftsbereiche oder zweigeschossiges Wohnen aufnehmen kann, und somit eine hohe Flexibilität aufweist. Dort wo Wohnungen im Erdgeschoss geplant sind, entstehen Vorzonen zu den Gebäudefassaden, welche die nötige Privatsphäre der Bewohner gewährleisten soll.

Kritisch sieht das Beurteilungsgremium zum einen die Schnittstellen mit dem Kontext, sowie die versetzten Räume und Achsen, die aus der freien Geometrie entstehen. Die Abfolge von Vor- und Rücksprüngen entlang des Walkwegs und der S-Bahn Linie erscheinen willkürlich. Es wird nicht deutlich, mit welcher Intention und Raumgestaltung die Entwurfsverfasser auf diese städtebaulichen Situationen reagieren wollen. Ähnlich verwirrend wirkt manche Situation im Inneren des Areals, mit den vielen Versätzen, und der gleichzeitig fast zu dominant wirkenden nördlichen Wegachse.

Die kompakten und freigeformten Grundrisse können eine Herausforderung bei einer architektonischen Umsetzung darstellen.

Insgesamt zeichnet sich der Projektvorschlag durch einen spielerischen Charme aus, der eine hohe Qualität in den Aussenräumen, dem öffentlichen Leben und der Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren verspricht, aber Schwächen in der Umsetzung und an den Randzonen aufweist.

---

## Eigentümerstrategie & Wohnen

Der Entwurf macht mit seinen vielfältigen Aussenräumen einen interessanten Vorschlag zur Umsetzung der geforderten grünen Oase. Aus Optik der zukünftigen Nutzer ist der vollständige Verzicht auf halbprivate und private Rückzugsräume – wie in der Eigentümerstrategie gefordert – allerdings nicht nachvollziehbar.

Der Entwurf sieht für Wohnzwecke 11 ähnliche Baufelder im Gesamtperimeter vor, welche in Lang- und Punkthäuser unterschieden werden. Warum diese so zugeschnitten sind, bleibt offen. Durch die Auflösung in viele unterschiedlich grosse und geometrisch verschiedene Einheiten entstehen schwer identifizierbare Hierarchien und Identitäten. Darunter leidet insbesondere die Adressbildung – und damit auch die Bildung von unterschiedlichen Identitäten im Rahmen einer Gesamtidentität.

Die 11 Baufelder ermöglichen die Abgabe an unterschiedliche und unterschiedlich grosse Bauträger. Dadurch kann der soziale Mix im Gesamtperimeter gefördert werden. Teilweise sind die Investitionseinheiten (15 Wohnungen im Baufeld 10) jedoch eher klein.

Die uneinheitlichen Gebäudeformen, die grosse Fassadenabwicklung und die teilweise ineffiziente Erschliessung über Zweispänner widersprechen der Forderung nach „Low-Cost“. Zudem weisen die Punkthäuser eine grosse Anzahl einseitig orientierter Wohnungen auf, welche zum Teil nach Norden ausgerichtet sind.

Der Vorschlag eines zentralen oberirdischen und unnutzbaren Parkhauses ist im Hinblick auf eine spätere Nachverdichtung bemerkenswert. Allerdings geht die nutzbare BGF der Parkplätze auf Kosten zusätzlicher Wohnungen, was in Anbetracht der bestehenden Wohnungsknappheit in Basel nicht erwünscht ist. Zudem erfordern sowohl Parkhaus als auch die gemeinsame Heizzentrale eine wesentliche Vorinvestition, die möglicherweise durch die Eigentümerin zu leisten ist. Es ist zudem fraglich, inwiefern Umgebung und Erschliessung etappiert erstellt werden können, sodass vermutlich auch in dieser Hinsicht eine Vorinvestition der Eigentümerin notwendig wird (eine Aussage zur Etappierung fehlt). Aufgrund des städtebaulichen Musters erscheint eine Etappierung mit gleichbleibender städtebaulicher Qualität unwägbar. Es wird zudem postuliert, dass die Stadt bzw. eine noch zu bildende Organisation die Verantwortung für die Umgebungsgestaltung übernimmt.

Der Ansatz, durch ein überhohes Erdgeschoss eine gewisse Nutzungsflexibilität zu erhalten, erscheint richtig. Allerdings ist die Programmierung des Erdgeschosses im Kontext der Etappierung zu hinterfragen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Programmierung gesamthaft über das gesamte Areal erfolgt, den einzelnen Bauträgern muss genügend Handlungsfreiheit eingeräumt werden.

Die Positionierung der Schule innerhalb des Ensembles gegenüber dem Tramdepot erscheint sinnvoll.

Die Wohnqualität entlang der Erschliessungsstrasse zur SBB erscheint aufgrund der Strassensituation und der Nähe zur SBB-Parzelle fraglich.

Ob sich das Konzept grundsätzlich dazu eignet, das in der Eigentümerstrategie postulierte hohe Identifikationspotenzial für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu bieten, muss erst noch nachgewiesen werden.

---

## Energie

Das Energiekonzept sieht eine Wärmeversorgung mittels Holzfeuerung unterstützt durch einen Gasspitzenlastkessel vor. Zusätzlich sollen die Dächer zur solaren Stromgewinnung oder Warmwasserbereitung genutzt werden. Damit können die Anforderungen an die Energieversorgung gemäss Studienauftrag auf konzeptioneller Ebene und auch die zukünftigen Anforderungen des Energiegesetzes erfüllt werden.

Die Gebäudevolumen an sich sind kompakt, das Verhältnis von umbautem Volumen zur Energiebezugsfläche ist vor allem in den Atriumbauten aber nicht immer optimal. Die nach Norden ausgerichtete Fassadenfläche erscheint relativ hoch. Dadurch reduzierte solare Gewinne müssten zusätzlich durch eine verbesserte Gebäudehülle kompensiert werden.

Der Standort der Heizzentrale wird benannt, auf Brennstofflagerung und -anlieferung wird jedoch nicht eingegangen.

---

## Schulstandort

Das Schulgebäude befindet sich in optimaler Nähe zu den angrenzenden Quartieren als Eingang zum neuen Quartier, eingebettet zwischen Pausenplatz und Quartierpark. Damit bietet die Schule gute Möglichkeiten für eine identitätsstiftende Zentrumsfunktion. Mit den vorgeschlagenen Erdgeschossnutzungen (Sporthallen, Aula, Tagesstruktur, Bibliothek etc.) wird zudem die Quartierbelegung ausserhalb der Schulzeiten gut unterstützt. Der Kindergarten ist gut platziert direkt im benachbarten Gebäude mit eigenem Aussenraum.



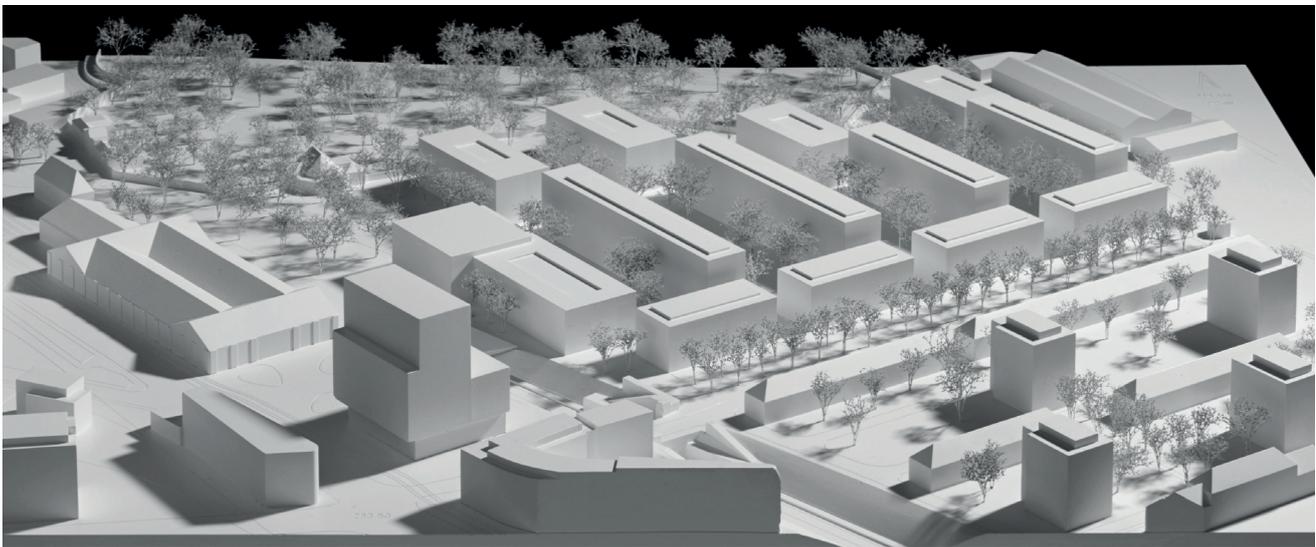


TEAM 2

MAHARAM

ARGE panm Architekten & Johann Reble Architekt, Zürich  
Sima Breer Landschaftsarchitektur  
Basler & Hoffmann AG

Ausnutzung / Dichte      Summe BGF (exkl. Schule)    43'000 m<sup>2</sup>



## Würdigung Städtebau & Gesamtansatz

Die Entwurfsverfasser benutzen eine grosse Bandbreite von Metaphern und urbanen Referenzen, um ein städtebauliches Konzept zu entwickeln. Das reicht von Eisschollen, über ein „Grünes Filet“ bis hin zu Teppichen und den typischen Londoner „Squares“, die ein Leitmotiv für die urbane Qualität bilden sollen. Der Entwurf an sich ist eine kammartige Struktur, die entlang des Walkewegs ausgerichtet ist. Die einzelnen Streifen des Kamms setzen sich aus unterschiedlich langen, linearen Bauten zusammen, die jeweils in einem Kopfbau enden, und die sich parallel zum Walkeweg orientieren. Die von den Entwurfsverfassern als zentral hervorgehobene Metapher des Teppichs wirft im gezeigten Entwurf Fragen auf, da die Baukörper mit ihren vier bis sechs Vollgeschossen eher wie Solitäre wirken und sich weder miteinander, noch mit dem Aussenraum verweben.

Grundsätzlich erscheint dem Beurteilungsgremium die Höhenentwicklung der Bauten sinnvoll, da sie im mittleren Bereich des Areals mit sechs Geschossen die grösste Höhe aufweisen, und jeweils zum Friedhof und zum Walkeweg reduziert werden. Die Höhe entlang des Walkewegs von vier Geschossen scheint stimmig.

Entlang des Walkewegs entsteht ein langgezogener Stadtraum mit einer Allee. Die von den Verfassern beabsichtigte Referenz an die Londoner Squares bleibt fragwürdig, da die Umschlossenheit und Intimität dieser Referenzplätze – und deren qualitative Differenzierung zwischen (meist privat genutzten) Grünflächen und öffentlichem Raum – im vorliegenden Entwurf nicht erkennbar ist. Dieser dennoch wichtige Raum soll für das Quartier Identität stiften und dient gleichzeitig der Adressbildung. Am östlichen Ende der Allee entlang des Walkewegs wird ein Pavillon als Point de Vue gesetzt, der über die tiefer liegenden Geleisanlagen der SBB Aussicht bietet. Zwischen dem Stadtraum am Walkeweg und dem Wolfgottesacker mit den bestehenden mächtigen Bäumen ist ein durchlässiges Geflecht von Stadt- bis Grünraum mit breiten Räumen entlang den längs ausgerichteten Gebäudekörpern vorgesehen.

Die Freiräume lassen eine vielfältige Nutzung zu und fördern die Gemeinschaft (Square). Eine zentral angeordnete Querverbindung wird zur Schnittstelle vom Square zwischen den Langhäusern und dem gegen den Friedhof vorgesehenen Garten- und Parkraum. Dieser Grünraum soll der Erholung und zugleich der Vernetzung der umliegenden Grünräume dienen. Die vorgesehenen grösseren Baumgruppen wachsen aus dem Friedhof heraus und lösen sich gegen den Walkeweg allmählich zu Solitärbäumen auf. Dem Beurteilungsgremium fehlen Aussagen, wie in den Hof- und Gartenbereichen des Areals die Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Flächen, zwischen Innen- und Aussenflächen, und zwischen Wohnungen und

Allgemeinbereichen gestaltet werden soll. Die Entwurfsverfasser beanspruchen, dass im überwiegenden Anteil der Erdgeschosse gewohnt werden kann, bleiben den Beweis jedoch schuldig.

Das Beurteilungsgremium vermisst Aussagen zu den Themen Energie, bzw. Nachhaltigkeit. Bei dem Thema kostengünstigen Bauen und Wohnen berufen sich die Architekten auf die stringente und klare Form der Baukörper, die ein effizientes Bauen ermöglicht. Hier wäre ein innovativerer Ansatz wünschenswert gewesen.

Insgesamt zeichnet sich der Projektvorschlag durch eine grosse Klarheit, die aber auch wenig Überraschung bietet. Die deutliche Ausrichtung zum Walkeweg erzeugt dort – trotz missverständlicher Referenz – eine städtebauliche Qualität, während die Vernetzung mit den übrigen, angrenzenden Quartieren nicht zu überzeugen vermag.

---

## Eigentümerstrategie & Wohnen

Das Projekt sieht – wie in der Eigentümerstrategie postuliert – die Entstehung eines mehrheitlich dem Wohnen dienendem Quartiers vor: In weiten Bereichen wird bis ins Erdgeschoss gewohnt, gewerbliche Nutzungen bzw. Optionen für gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich im Bereich des Walkewegs. Eine wichtige – jedoch wenig realistische – Ausnahme stellt die Realersatzfläche für den Werkhof der Stadtgärtnerei dar.

Die Anknüpfung der Bebauung an den Walkeweg eröffnet eine gute Ausgangslage für die Adressierung der neuen Häuser. Die Entwicklung in die Tiefe lässt unterschiedliche Positionierungen der Gebäude zu und schafft eine gute Basis für die Bildung der angestrebten grünen Oase. Eine bedarfsgerechte Aufteilung in max. 12 Investitionseinheiten ist möglich. Aus Investorensicht interessant dürften die „Häuser im Garten“ sein, welche an der besten Lage innerhalb des Areals die wohl höchste Dichte erzeugen. Die Nachverdichtung durch Aufstockung der Langhäuser wäre nur mit einer vorgängigen Anpassung des Bebauungsplans realisierbar.

Das städtebauliche Grundmuster in die Tiefe des Areals müsste noch überarbeitet, bzw. neu ausformuliert werden. Insgesamt lässt sich eine geometrisch derart klar strukturierte Komposition gut etappieren und parzellieren. Damit entstehen klare Lagen. Allerdings ist die Bildung des „Un-erwarteten“ in den Frei- und Grünräumen aufgrund der etwas starren Geometrie fraglich.

Die Positionierung der Schule mit dem vorgelagerten Freiraum erscheint sinnvoll. Die Qualität wird jedoch durch Zu- und Wegfahrten zum Werkhofrealersatz beeinträchtigt. Der Werkhof wird in diesem Vorschlag abgebrochen.

Die Anbindung an die angrenzenden Quartiere und die Durchwegung des Areals ist durch die recht geschlossene Bauweise mit schmalen Durchgängen an den Parzellenrändern schwierig. Man verbaut hier für einen Teil der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner die Lagequalität der Nähe zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

Das Konzept basiert auf vier unterschiedlichen Baukörper-typologien mit jeweiligen Vor- und Nachteilen: Die Kopfbauten am Walkeweg (Gebäudetiefe 16 Meter) wirken wie Lärmschutzbauten für das dahinterliegende Quartier. Sie sind nach Südosten mit der Vorderseite auf den Walkeweg ausgerichtet und orientieren sich kaum bis gar nicht in Richtung des nordwestlich angrenzenden Quartiers. Die Langhäuser (Gebäudetiefe 14 Meter) sind als Zweispänner konzipiert, erlauben aber auch andere Wohnungsaufteilungen. Die 20 Meter tiefen Häuser im Garten erlauben ein vielseitiges Wohnungsangebot. Aktuell wirken diese – ob gewollt oder nicht – gegenüber den anderen Bauten etwas privilegiert.

Das Konzept setzt sich spürbar mit den Zielen der Eigentümerstrategie auseinander. Es bietet die Basis für das Entstehen eines Wohnquartiers mit verschiedenartigen Umgebungsqualitäten. Eine Aufteilung in unterschiedliche Investitionseinheiten ist – ebenso wie die Etappierung mit kontrollierbarer städtebaulicher Qualität – nachgewiesen. Die Investitionseinheiten weisen jedoch stark unterschiedliche Qualitäten auf. Dem Aspekt „Low-Cost“ wird mit einer kompakten aber dennoch flexiblen Gebäudetypologie entsprochen. Mit der Platzierung der Volumen wird die Durchwegung des Areals beeinträchtigt. Für die künftige Bewohnerschaft verbaut man damit ein wenig die Lagequalitäten.

---

## Energie

Das Energiekonzept sieht eine Versorgung über ein Erdsondenfeld mit dezentraler Wärmepumpe und Gasspitzenlastkessel je Gebäude vor. Hinterfragt wird die Notwendigkeit derart vieler Gaskessel. Alternativ wird die Solarenergienutzung auf Dach und Fassade genannt. Die Gebäudevolumen weisen in ihrer Gesamtheit eine hohe Kompaktheit bei geringer Tiefe auf, wodurch die Erreichung des Arealziels „Low-Energy“ begünstigt wird. Der Abstand der Gebäude untereinander fördert mehrheitlich die natürliche Belichtung und die Solarenergienutzung, welche mit der neuen Energiegesetzgebung gefordert wird.

In Verbindung mit den für die Erdwärmenutzung günstigen Niedertemperatursystemen hätte der Gebäudestandard im Weiteren festgelegt werden sollen. Zudem müsste die wirtschaftliche Notwendigkeit der Gaskessel, oder Alternativen dazu, insbesondere unter Berücksichtigung der Energiegesetzgebung im Kanton Basel-Stadt aufgezeigt werden.

---

## Schulstandort

Aus den Projektunterlagen kann sehr wenig zur Schule ausgesagt werden. Die Lage der Schule ist zentral mit Möglichkeiten einer direkten Anbindung zu den angrenzenden Quartieren. Die Lage des Pausenplatzes führt direkt zur Abdankungshalle. Zum Kindergarten inkl. Pausenplatz kann keine Aussage gemacht werden.



**ARQD Team Architekturbüro, Johann Beike Architekt**  
**Landesplanungsbehörde**  
**Stadt & Hofmann Ingenieurbüro AG**

**Die Struktur der Wohnfläche**  
 Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit. Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit. Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit.

**Südkalische Studie „Am Wilhelmsweg“** MAHARAM

**Das Projekt**  
 Das Projekt besteht aus der Entwicklung eines Wohnkomplexes mit einer Fläche von ca. 10.000 m². Die Entwicklung umfasst die Errichtung von ca. 100 Wohneinheiten, die in einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern untergebracht werden sollen. Die Entwicklung ist in drei Phasen unterteilt: Phase 1 umfasst die Errichtung von ca. 50 Wohneinheiten, Phase 2 umfasst die Errichtung von ca. 30 Wohneinheiten und Phase 3 umfasst die Errichtung von ca. 20 Wohneinheiten.

**Ein langgestreckter Park am Wilhelmsweg**

Als zentrale Achse der Straße fungiert ein langgestreckter Park, der die Wohnblöcke verbindet. Der Park ist in drei Phasen unterteilt: Phase 1 umfasst die Errichtung von ca. 50 Wohneinheiten, Phase 2 umfasst die Errichtung von ca. 30 Wohneinheiten und Phase 3 umfasst die Errichtung von ca. 20 Wohneinheiten.

**Ausschnitt Süd vom Wilhelmsweg, M=1:500**

**Ausschnitt Nord vom Wilhelmsweg, M=1:500**

**Schnitt Sings, M=1:500**

**ARQD Team Architekturbüro, Johann Beike Architekt**  
**Landesplanungsbehörde**  
**Stadt & Hofmann Ingenieurbüro AG**

**Einbindung der Dächer, Option #1**

**Einbindung der Dächer, Option #2**

**Neigungsanforderung**

**Südkalische Studie „Am Wilhelmsweg“** MAHARAM

**Die Struktur der Wohnfläche**  
 Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit. Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit.

**Die Struktur der Wohnfläche**  
 Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit. Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit.

**Die Struktur der Wohnfläche**  
 Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit. Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit.

**Die Struktur der Wohnfläche**  
 Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit. Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit.

**Die Struktur der Wohnfläche**  
 Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit. Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit.

**Die Struktur der Wohnfläche**  
 Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit. Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit.

**Die Struktur der Wohnfläche**  
 Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit. Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit.

**Die Struktur der Wohnfläche**  
 Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit. Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit.

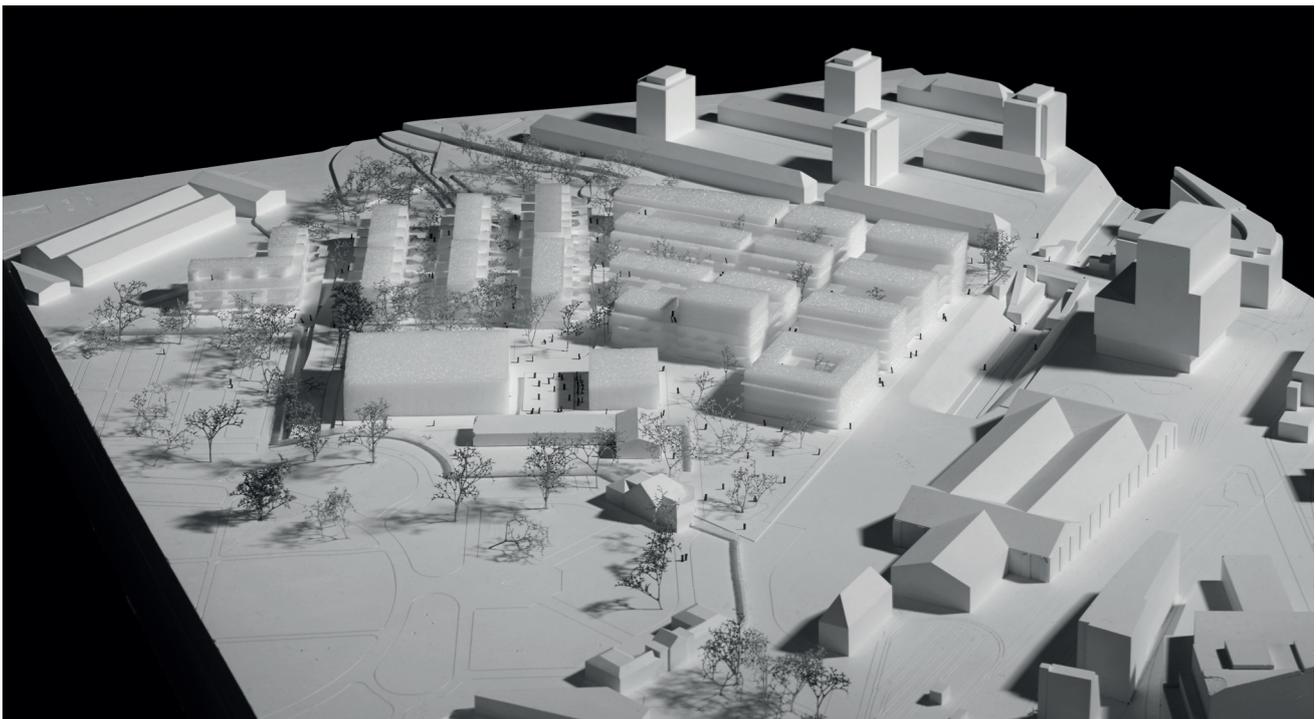
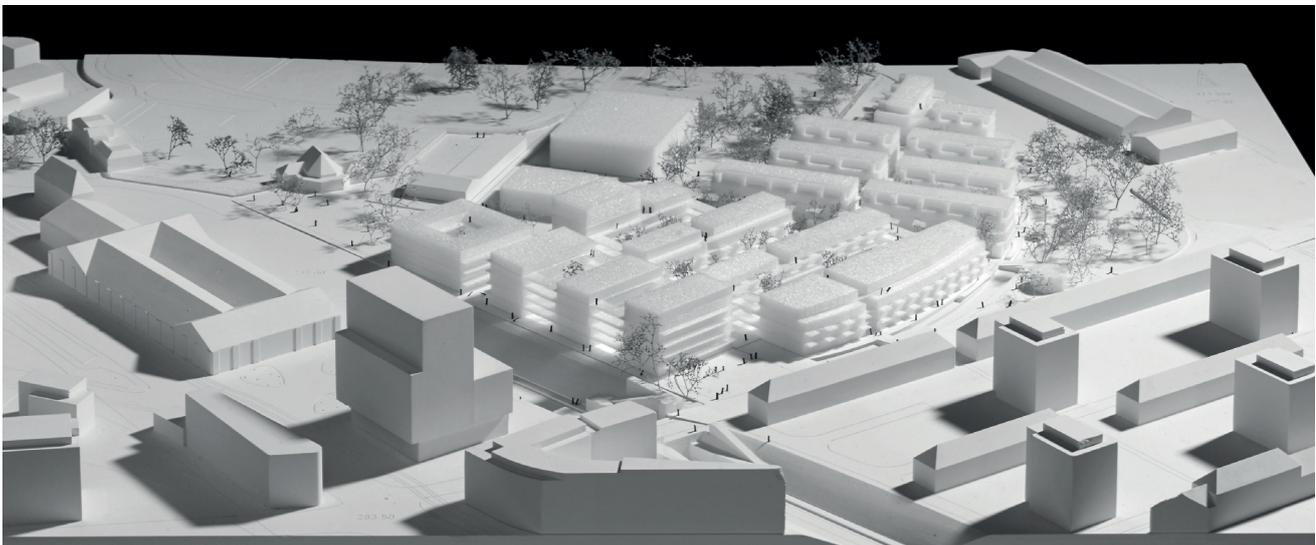
**Die Struktur der Wohnfläche**  
 Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit. Die Struktur der Wohnfläche hat sich im Verlauf der 20-jährigen Entwicklung der Baugruppen der Wohnfläche entwickelt. Heute zeigen die in den vergangenen Jahrzehnten oder Jahrzehnten entwickelten Wohnflächen eine gewisse Regelmäßigkeit.

TEAM 3

TRANSFORMATION HINTERHOF

camponovo baumgartner architekten GmbH, Zürich  
extra Landschaftsarchitekten  
Edelmann Energie  
Dencity – Kompetenzbereich Urbane Entwicklung und Mobilität, FHB

Ausnutzung / Dichte      Summe BGF (exkl. Schule)    40'000 m<sup>2</sup>



## Würdigung Städtebau & Gesamtansatz

Ausgehend von einer sorgfältigen Recherche vor Ort entwickeln die Verfasser einen überzeugenden Vorschlag. In einer Art archäologischen Spurensuche werden in den Familiengärten am Walkeweg Wege, Bodenbeläge, Pflanzen, Aktivitäten, Sichtbeziehungen und die Topografie aufgenommen. Aus diesen konkreten, nicht monumentalen Eigenschaften des Ortes wird in einem Bottom-up Verfahren der städtebauliche Entwurf abgeleitet. Der Bestand zeichnet seine Zukunft sozusagen selbst und die kollektive Erinnerung an den Ort wird in Stein gemeißelt respektive aus Holz gezimmert.

Der Situationsplan scheint ein Abbild eines Viertelkreises des Gartenstadtdiagrammes von Ebenezer Howard zu sein: Eine kreisförmige Figur, Wohnhäuser am Rand, öffentliche Nutzungen in der Mitte und ein Grünraum im Zentrum. Der Gleisbogen rahmt die neue Überbauung und gibt ihr eine erkennbare Form. Zwischen Gleisbogen und Walkeweg öffnet sich ein Grünraum für das Quartier. Innerhalb des Gleisbogens wird die Struktur der Familiengärten bestehend aus zwei zueinander gedrehten Wegnetzen und der Bereich mit den temporären Bauten am südlichen Rand des Areals getreu übernommen und das Grundstück in gut proportionierte Teile gegliedert. Die Schule und der Werkhof der Stadtgärtnerei, welcher für das Quartier neu geöffnet werden soll, stehen im Zentrum des neuen Quartiers und bilden zugleich den öffentlichen Raum bis zum Tramdepot hin. Die Schule besteht aus zwei einfachen Baukörpern. Dazwischen spannen diese gelassen einen Pausenplatz auf. Dank ihrer Lage strahlt die Schule auf das ganze Quartier aus und zentriert die informelle Anlage auf angemessene Weise. Entlang den ehemaligen Gartenwegen werden feingliedrige Wohnhäuser angeordnet. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gartenwege wird eine Richtungsänderung in der Bebauungsstruktur vorgesehen. Diese Massnahme ermöglicht es im Quartier unterschiedliche Wohnformen mit entsprechenden Typen von Freiräumen zu generieren. Durch die aussenliegenden Treppenhäuser und die offenen Veranden wirken die Wohnhäuser als poröse Strukturen, die sich mit dem Wohnumfeld vernetzen. Dank der viergeschossigen Bauweise kann grossteils ein bodennahes Wohnen angeboten werden, das gut zu den ehemaligen Familiengärten passt.

Auf den einzelnen Feldern werden differenzierte Wohnungstypen, Grünräume, Strassen und Gassen mit unterschiedlichen Atmosphären angeboten. Die Wohnungsgrundrisse sind für den Arbeitsstand einer städtebaulichen Studie bereits sorgfältig entworfen und schön proportioniert. Die Grundtypen im nördlichen Baufeld sind zweiseitig orientiert und robust ausgelegt. Bei den diversen Hof-typen ist die Jury auf die weitere Entwicklung der Grundrisse gespannt. Das Angebot an verschiedenen Wohnungen wird geschätzt. Dass daraus auch eine klar bestimmte

Bewohnerschaft vorhergesagt wird, widerspricht dem sonst so leichtfüssig dargelegten Entwurf, der eben nicht determiniert, sondern ableitet.

Dem Thema „Low-Cost - Low-Energy“ begegnen die Verfasser mit wenigen strategischen Festlegungen. Möglichst viele Bauteile werden ausserhalb des Dämmperimeters angeordnet. Die Treppenhäuser werden vor die Wohnhäuser als offene Strukturen gestellt. Die Abstellräume werden oberirdisch in den Veranden angeordnet. Untergeschosse für die Keller entfallen. Als Bauweise ist eine Kombination aus einer Holzkonstruktion für die Fassaden und einer Holz-Beton-Verbundkonstruktion für die Decken vorgesehen.

---

## Eigentümerstrategie & Wohnen

Es ist erstaunlich, wie der Vorschlag durch die Weiterentwicklung vorhandener Strukturen, deren Erhalt im Programm absichtlich nicht gefordert wurde, eine klare Strukturierung mit unterschiedlichen Lagequalitäten von Häusern und Aussenraum und einfacher Orientierung schafft, die sich weitgehend mit den Zielen der Eigentümerstrategie als kompatibel erweist. Dazu trägt insbesondere die Setzung der Schule bei. Diese wird ins Zentrum des neuen Quartiers gesetzt und durch die Verknüpfung mit dem Werkhof in ihrer Bedeutung noch gestärkt. Die Schule wird dadurch von einer „Nebennutzung“ zu einem der zentralen Elemente des neuen Quartiers. Es entsteht ein gut nachvollziehbares Ensemble öffentlicher Nutzungen. Die Anbindung ans Quartier erscheint gelöst. Wichtige Erschliessungsachsen werden aufgenommen und Sichtbezüge hergestellt.

Auch die aufgezeigte Verdichtung vom Gleisbogen hin zum Dreispitz unterstützt den Zusammenhang des neuen Quartiers. Die Gestaltung der Aussenräume ist vielfältig. Sie bildet eine gute Grundlage für die Parzellierung zu einzelnen Baurechtspartellen und öffentlichen Räumen. Das bodennahe Wohnen im östlichen Teil des Areals entspricht einem spürbaren Bedürfnis. Mit dem Konzept kann den angestrebten Rückzugsmöglichkeiten Rechnung getragen werden. Das Projekt verfügt zudem über mehrere gut proportionierte Aussen- und Grünräume, die dem „Unerwarteten“ Raum bieten können.

Die unterschiedlichen Baufeldgrössen ermöglichen die Abgabe an verschiedene Bauträger. Dies unterstützt die Entstehung der sozialen Durchmischung.

Der Erhalt des Gleisbogens als identitätsstiftendes Element ist interessant, die Historie des Ortes wird dadurch erlebbar gemacht. Es stellt sich die Frage, ob der Gleisbogen als städtebauliche Grenze dienen kann und den verbleibenden „Spickel“ in dieser Form als „Restraum“ definieren soll.

In weiten Bereichen des neu entstehenden Quartiers wird bis ins Erdgeschoss gewohnt. Gewerbliche Nutzungen werden weitgehend entlang der Achsen der wichtigen Fussgängerverbindungen angeordnet. Eine Ausnahme stellt das Baufeld E dar. Die Attraktivität des Erdgeschosses für gewerbliche Nutzungen wird an diesem Standort angezweifelt.

Die durchgängig aussenliegende Erschliessung wird stark zum Charakter eines lebendigen Wohnumfeldes beitragen.

Das Konzept zeigt eine intensive Auseinandersetzung mit der Eigentümerstrategie. Alle dort erwähnten Ziele finden - in unterschiedlicher Ausprägung - Berücksichtigung. Die Platzierung der Schule stärkt den erwünschten Charakter

eines Wohnquartiers. Die Aussenraumgestaltung ist vielfältig und lässt das postulierte Entstehen einer grünen Oase erwarten. Vielfältig – und für städtische Verhältnisse auch unerwartet – ist das Wohnungsangebot. Das Konzept ist stark aus dem Bestand entwickelt und lässt ein hohes Identifikationspotenzial erwarten.

---

## Energie

Das Konzept beinhaltet relativ kompakte Bauformen und eine Versorgung über dezentrale Erdsondenwärmepumpen mit der Möglichkeit der Regeneration des Erdreiches über solarthermische Anlagen. Die Wärmepumpen sollen über PV betrieben werden. Eine Wärmerückgewinnung aus der Abluft ist vorgesehen.

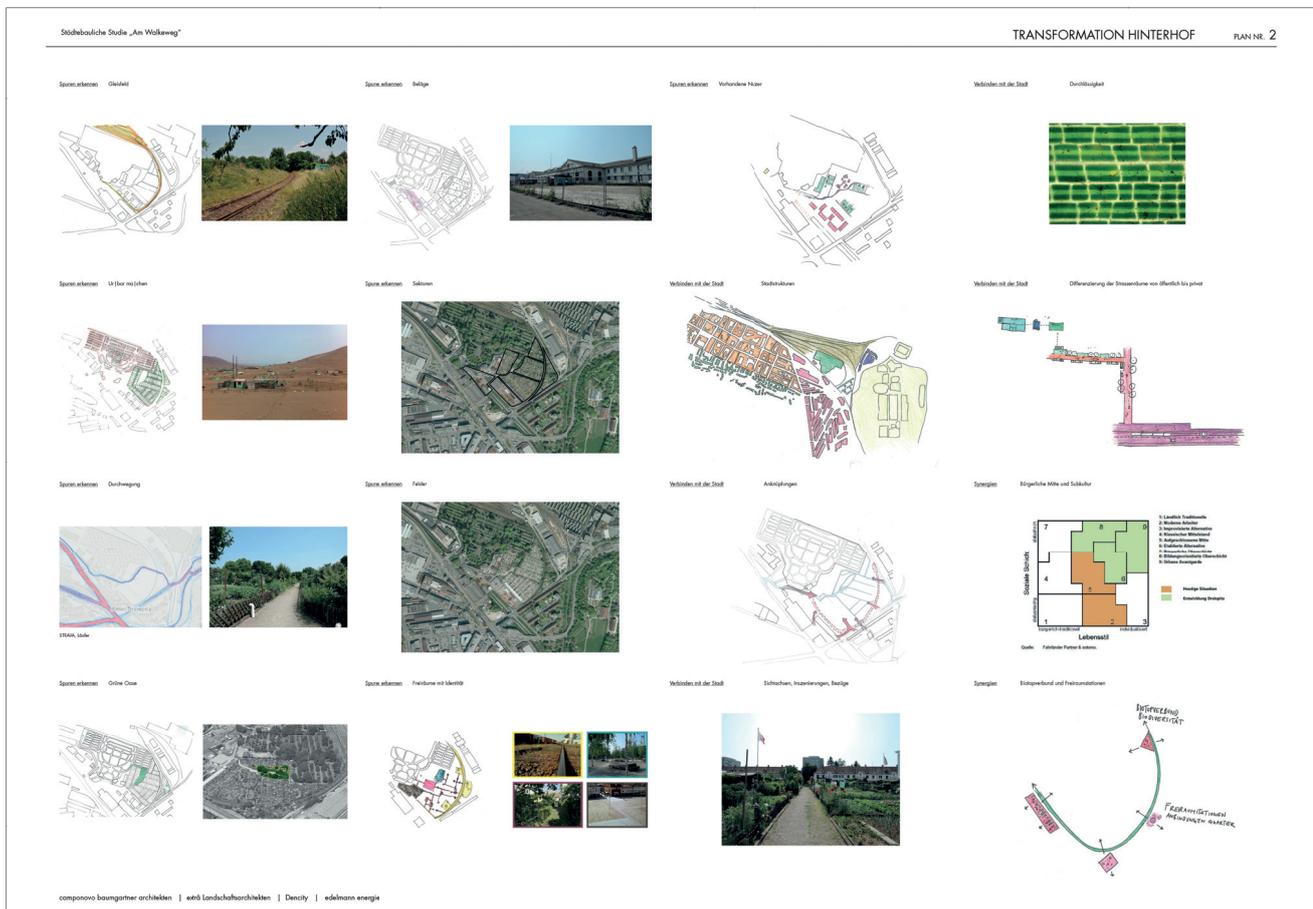
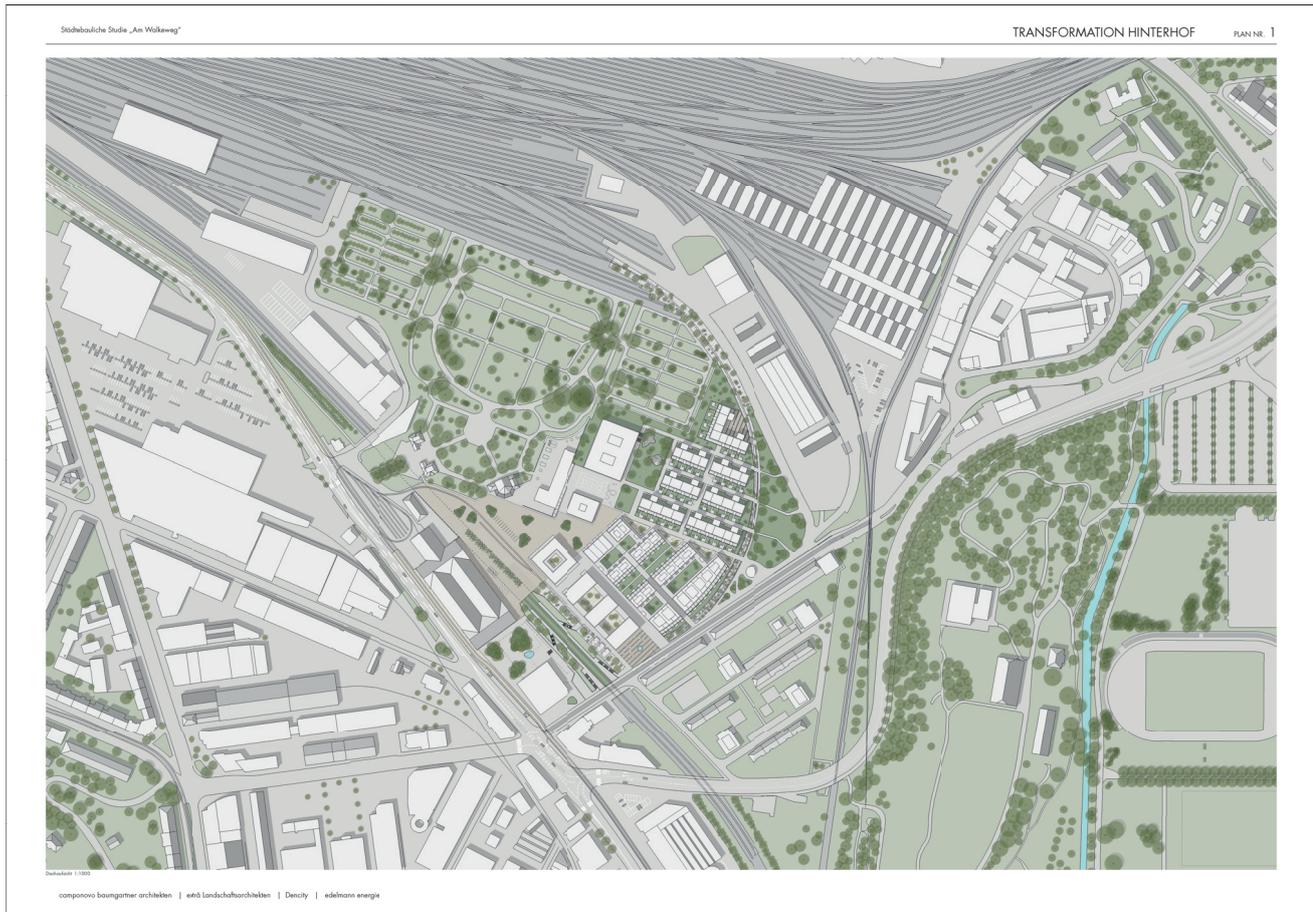
Zur Einhaltung der energiegelsetzlichen Anforderungen für die Eigenstromversorgung stehen genügend Dachflächen zu Verfügung. Auch eine energetische Nutzung der südseitigen Fassaden wird im Konzept angestrebt.

Die vollständige Dezentralisierung des Versorgungskonzeptes begünstigt eine flexible Etappierung der Arealüberbauung und minimiert Verteilverluste. Durch die grossflächigen, aussen liegenden Erschliessungen können solare Gewinne im Winter reduziert werden, weshalb trotz der guten Kompaktheit mit einem sehr guten Dämmstandard gerechnet werden muss.

---

## Schulstandort

Das Schulgebäude verbindet die 4 Etappen entlang der Stadtgärtnerei und des Friedhofes, eingebettet in grosszügige Grünflächen. Die Anbindung der benachbarten Quartiere ist über das Tramdepot gewährleistet. Die Schule ist aufgeteilt in zwei Gebäude, dem eigentlichen Schult-rakt inkl. Turnhalle und einem zweigeschossigen Schulpavillon. Der Schulpavillon bildet mit der Aula und der Tagesstruktur für das Quartier eine klare, identitätsstiftende Zentrumsfunktion. Die Lage des Kindergartens inkl. Aussenraum ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.



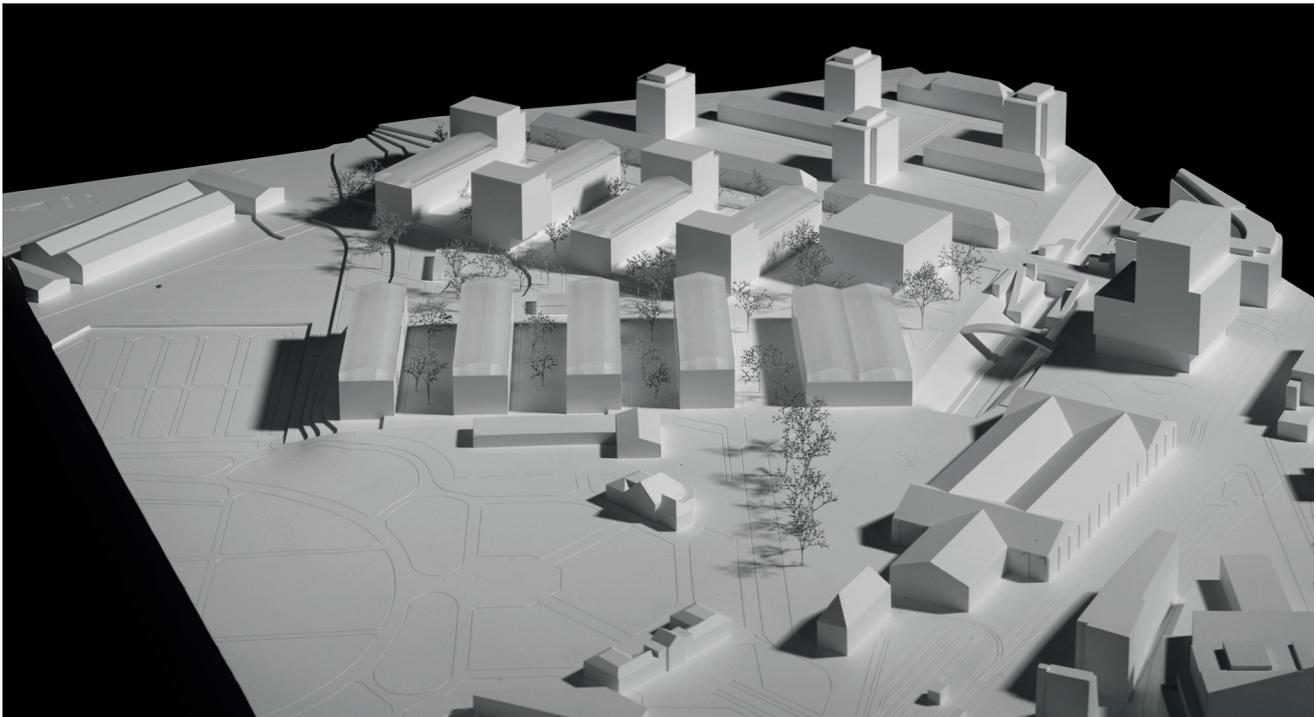
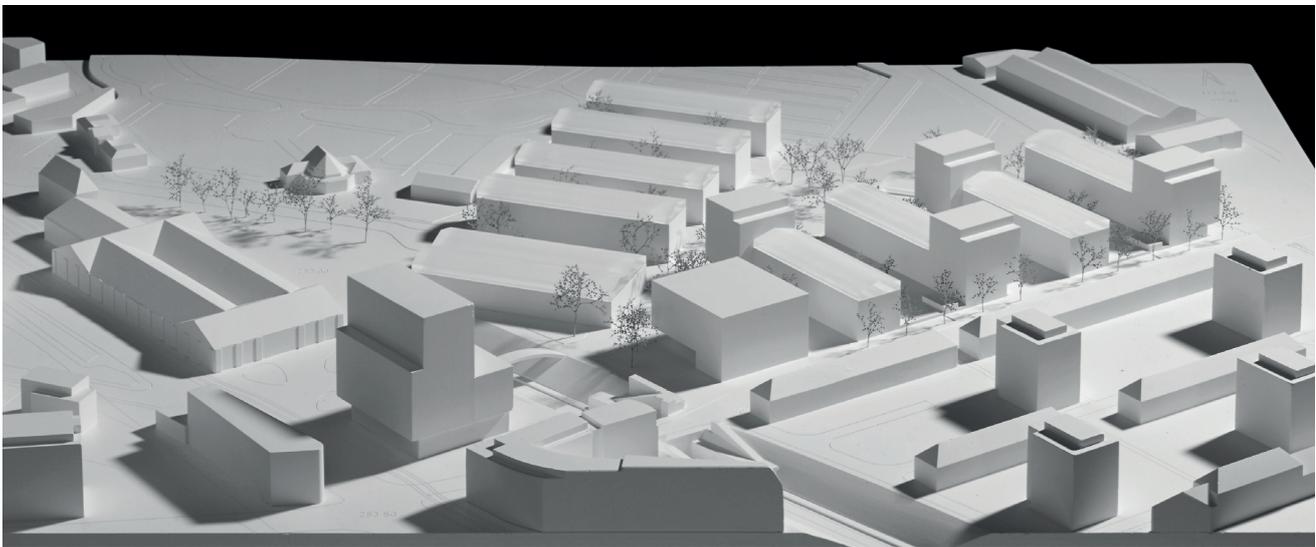


TEAM 4

STADT-WERK-GARTEN

Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich  
Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH  
EK Energiekonzepte AG

Ausnutzung / Dichte      Summe BGF (exkl. Schule)    49'000 m<sup>2</sup>



## Würdigung Städtebau & Gesamtansatz

Mit der Umwandlung der Familiengärten am Walkeweg in ein urbanes Wohnquartier geht bewirtschafteter Boden verloren. Aus dieser Feststellung entwickeln die Verfasser einen Vorschlag für das Areal Am Walkeweg, der aus einem städtebaulichen Projekt und aus Produktionsanlagen für die Selbstversorgung mit Früchten, Gemüse und Fisch besteht. Beim Vergleich des konkreten räumlichen Entwurfs und der sozialpolitischen Idee fehlen verbindende Elemente, die beide Bestandteile des Vorschlages zu einem zusammenhängenden Ganzen verknüpfen.

Entlang des Walkewegs und der Einfassung des Wolfgottesackers stehen jeweils vier Hauszeilen in regelmässigen Abständen zueinander. Die südlichen Wohnhäuser liegen gut auffindbar am Walkeweg. Das nördliche Zeilenfeld hingegen liegt verloren zwischen Friedhof und mittlerem Freiraum. Eine artikulierte Adresse für diesen Teil der Bebauung fehlt. Die Schule und die Turnhalle schliessen die beiden Felder aus Zeilen zum Bahneinschnitt am südwestlichen Ende des Areals ab. Obwohl das Schulhaus und die Turnhalle am Kopf der Baufelder als städtebauliche Akzente wirken, fehlt den beiden Schulbauten eine gemeinsame Wirkung, welche die Bedeutung einer Schulanlage erzeugen würde. Die Schule wird zweigeteilt und ist für die Schulkinder und Passanten nicht als zusammenhängende öffentliche Institution erlebbar. Eine gestalterische Identität erhalten die einfach gehaltenen Baukörper durch die gläsernen Aufbauten für die Aquaponic-Anlagen.

Der „Agrikulturplatz“ spannt sich zwischen den zwei Gebäudegruppen auf und dient der für das Gesamtkonzept als wichtig empfundenen urbanen Lebensmittelproduktion. Er bietet eine spannende Lage für den Kindergarten. Der knappe Vorplatz für die Schule entlang der S-Bahn wirkt hingegen beengend und ist schlicht zu klein für einen Schulhausplatz. Da durch die Umwandlung der Familiengärten in ein Wohnquartier bewirtschaftbarer Boden verloren geht, schlagen die Verfasser auf allen Dächern der einfachen Baukörper Glashäuser für die effiziente Lebensmittelproduktion vor. Die Anbindung und Vernetzung der angrenzenden Gebiete wird durch ein klares Wegsystem sichergestellt. Im Gegensatz zum grossen dreieckigen „Agrikulturplatz“ sollen zwischen den Langhäusern grüne „Gassen“ und Höfe entstehen. Die Atmosphäre wird vor allem durch die Absicht von der urbanen Lebensmittelproduktion am Boden und auf den Gebäuden geprägt. Insgesamt wird der gesamte Konzeptentwurf eher als eine Aneinanderreihung von Einzelräumen anstatt einer Gesamtanlage gelesen.

Den Anforderungen für eine kostengünstige Bauweise wird mit einfachen kompakten Gebäudeformen entsprochen. Mit den aufwendigen Gewächshäusern für die Aquaponic-Anlagen, die durchgehend bewirtschaftbare Flachdächer und eine dieser Funktion entsprechende Erschlie-

ssung bedingen, wird die einfache Grundstruktur aber durch teure Bauteile bedrängt.

Es handelt sich insgesamt um einen interessanten Ansatz, der jedoch in der städtebaulichen Umsetzung nicht zu überzeugen vermag.

---

## Eigentümerstrategie & Wohnen

Mit der vorgeschlagenen Gebäudeanordnung wird ein V-förmiger Freiraum für urbane Agrikultur ausgeschieden, der sich zur Industriezone und den Gleisfeldern hin öffnet. Dieser Freiraum bietet für interessierte Bewohner ein hohes Identifikationspotenzial, insbesondere in Anbetracht der vorgesehenen Nutzungen. Die Lage des Kindergartens in der urbanen Agrikultur wird positiv beurteilt. Das Potenzial des grossen Freiraums geht allerdings auf Kosten der restlichen Freiräume, insbesondere der Zeilenzwischenräume oder der schmalen Vorzone zum Walkeweg. Die hier entstehenden Räume wirken bezüglich Privatheit/Öffentlichkeit und Aufenthaltsqualität sehr undifferenziert und qualitativ nicht sehr hochwertig. Die an den Walkeweg anstossenden vier Gebäude sind vergleichsweise einfach weiter entwickelbar und gut adressierbar. Demgegenüber fehlt den vier auf die Geometrie der Schule ausgelegten Gebäuden die Möglichkeit für eine klare Verortung im Raum.

Das „Low-Energy“-Prinzip nicht mit einem noch ausgeklügelteren energetischen System umzusetzen, sondern durch Massnahmen im Bereich des noch (zu) wenig beachteten Energieverbrauchs im Nahrungsbereich, ist ein spannender Ansatz. Er mag auf volkswirtschaftlicher Ebene richtig sein oder in einem abgeschlossenen System wie dem Einfamilienhaus. Bei Mehrfamilienhäusern bedarf es jedoch eines ausgefeilten vertraglichen Systems, um die angedachten Synergien zwischen Mieter/Nutzer, Produzent, Investor und Eigentümer sicherzustellen. Der damit verbundene Steuerungsaufwand durch die Eigentümerschaft – weit über die Abgabe- und Erstellungsphase hinaus – wird kritisch beurteilt.

Ebenfalls kritisch zu beurteilen ist die Tatsache, dass die die 9'000 m<sup>2</sup> BGF der urbanen Nahrungsproduktion letztlich zu Lasten von mehr urbaner (und flächen- und mobilitätssparender) Wohnnutzung gehen.

Die vorgeschlagenen Baukörper lassen eine Abgabe an unterschiedliche Bauträger und effiziente Grundrissorganisationen zu. Ob die rigide und einheitliche Struktur auch der angestrebten Vielfalt an Grundrissen und Nutzungen gerecht wird, ist fragwürdig.

Der wichtigste Konzeptansatz geht weit über die Ziele der Eigentümerstrategie hinaus. „Low-Energy“ wird hier nicht als eine Frage der Gebäudetechnik, Energiebezugsfläche etc. verstanden, sondern im Kontext des Energieverbrauchs im Nahrungsbereich diskutiert. Damit wird ein Ziel der Eigentümerstrategie übertroffen, andere werden jedoch vernachlässigt.

So stellt sich beispielsweise die Frage nach der zukünftigen Identität des Quartiers. Dieses wird durch „urban bike park“, Turnhalle und Schulhaus abgetrennt und in eine Art

Hinterhofsituation verlagert. Wenn eine Quartieridentität entsteht, so entsteht sie über die Dachnutzungen bzw. über den grossen, für urbane Agrikultur nutzbaren Freiraum.

Die Baukörper lassen grundsätzlich eine Abgabe an unterschiedliche Bauträger zu, das Konzept setzt jedoch voraus, dass diese an urbaner Lebensmittelproduktion interessiert sein müssen. Unklar bzw. offen bleibt die Frage nach Synergien oder auch Antagonien zwischen der Wohnnutzung und der urbanen Lebensmittelproduktion. Das Konzept zeigt einen Etappierungsansatz, diskutiert diesen jedoch nur auf einer städtebaulichen Ebene und nicht im Kontext von betriebswirtschaftlichen Voraussetzungen (Mindestanbaufläche etc.) der Lebensmittelproduktion.

---

## Energie

Das Projekt besitzt sehr kompakte Bauvolumen, welches der Einhaltung der Zielvorgaben des Areals entgegenkommt. Als Wärmeversorgung wird eine Holzheizung mit Angabe über deren Verortung genannt, jedoch planerisch nicht dargestellt. Brennstofflagerung und Anlieferung sind nicht klar. Dies darzustellen, war Inhalt des Studienauftrages. Eine solarenergetische Nutzung auf den Dächern ist aufgrund des Urban Farming mehrheitlich nicht möglich.

Die Idee und der Mut zur Urbanen Agrikultur an sich ist anerkennenswert, sie hätte aber in Kombination beispielsweise mit fassadenintegrierten Lösungen zur solarenergetischen Nutzung kombiniert werden dürfen und dies unter Berücksichtigung der zukünftigen Gesetzgebung in Basel-Stadt auch müssen. Diesbezüglich müsste auch die Nutzung der Dächer der 4 Kopfbauten einen Beitrag leisten.

---

## Schulstandort

Schul- und Turnhallegebäude sind im Anschlussbereich entlang der S-Bahnstation vorgesehen. Der direkte an das Schulgebäude angrenzende Pausenplatz ist mit 1100 m<sup>2</sup> etwas zu klein. Dafür wird im Anschluss an das Turnhallegebäude ein Aussensportplatz (erweiterter Pausenplatz) angeboten. Ein Anbindung der Nachbarquartiere ist durch die zentrale Lage (bei der S-Bahn Station) gut erreicht. Die Lage des Kindergartens im Zentrum des neuen Quartiers und im „Spickel“ des Agrikulturparks ist aus Schulsicht sowohl für Schule wie auch für den Kindergarten sehr attraktiv und bietet spannende Möglichkeiten für die Schule.

**SCHWARZ | ARCHITEKTEN**  
**Stadt-Werk-Garten**

Das urbane Umfeld ist durch die hohe Dichte an Gebäuden und die fehlende Grünstruktur geprägt. Die Planung zielt darauf ab, die bestehende Struktur zu öffnen und neue Freizeitmöglichkeiten zu schaffen. Durch die Integration von Grünflächen und die Schaffung von öffentlichen Räumen soll die Lebensqualität im Stadtteil verbessert werden. Die Architektur soll sich in die Umgebung einfügen und gleichzeitig neue Akzente setzen. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und die Anforderungen der Stadtentwicklung. Die Umsetzung der Planung wird in Zusammenarbeit mit den Behörden und den Anwohnern erfolgen.




**Städtebaulicher Kontext 1:500**  
**Etappierung 1:2500**

**Etappierung**  
 Die Entwicklung des Areals erfolgt in vier Phasen. In der ersten Phase wird der zentrale Bereich mit den höchsten Dichten bebaut. In den folgenden Phasen werden die angrenzenden Bereiche schrittweise erschlossen. Die Planung berücksichtigt die Verkehrsinfrastruktur und die Integration von Grünflächen in die städtische Struktur.

**Mobilität**  
 Die Planung zielt darauf ab, die Mobilität der Bewohner zu verbessern. Durch die Schaffung von Fußwegen, Radwegen und öffentlichen Verkehrsmitteln soll der Verkehr im Stadtteil erleichtert werden. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der verschiedenen Verkehrsmittel und die Integration von Grünflächen in die Verkehrsinfrastruktur.

**Mass der Dichte**  
 Die Planung berücksichtigt die verschiedenen Dichten im Stadtteil. Durch die Schaffung von unterschiedlichen Gebäudetypen und die Integration von Grünflächen soll die Dichte im Stadtteil verbessert werden. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der verschiedenen Gebäudetypen und die Integration von Grünflächen in die städtische Struktur.



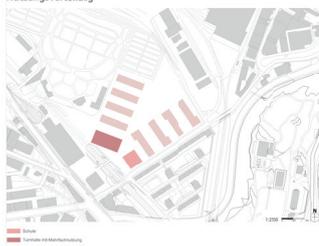
**Landschaftsarchitektonischer Ansatz**



**Erschließungsansatz**



**Nutzungsverteilung**



**Situationsplan 1:500 - Erdgeschoss**  
**Schnitt 1:50**



### Low Cost

Wohnungen die nur einen Teil in geschützter Ökonomie realisieren können, sind für die meisten Menschen nicht realisierbar. Die meisten Menschen können sich weder leisten, einen eigenen Garten zu besitzen, noch einen eigenen Garten zu besitzen. Die meisten Menschen können sich weder leisten, einen eigenen Garten zu besitzen, noch einen eigenen Garten zu besitzen.

### Low Energie

Einzelne Bauteile sind oft energieeffizient, aber die Gesamtheit ist nicht energieeffizient. Die meisten Menschen können sich weder leisten, einen eigenen Garten zu besitzen, noch einen eigenen Garten zu besitzen.

### Urbane Agrikultur

Die meisten Menschen können sich weder leisten, einen eigenen Garten zu besitzen, noch einen eigenen Garten zu besitzen.

Parameter	Value	Parameter	Value
Fläche	10.000 m²	Wohnfläche	10.000 m²
Wohnfläche	10.000 m²	Wohnfläche	10.000 m²
Wohnfläche	10.000 m²	Wohnfläche	10.000 m²
Wohnfläche	10.000 m²	Wohnfläche	10.000 m²

Strukturplanung 1.500 - Dachgeschoss  
Schritt 1.500

### 5 Stärken

- Integriertes Stadtgefüge**

### Gebäudetypologien 1:200

Zeilenhaus 1:200 - Grundris Endgeschoss

Zeilenhaus 1:200 - Grundris Regelgeschoss

Turmhaus 1:200 - Grundris Endgeschoss

Turmhaus 1:200 - Grundris Regelgeschoss

Turmhaus 1:200 - Grundris Endgeschoss - Wohngemeinschaften

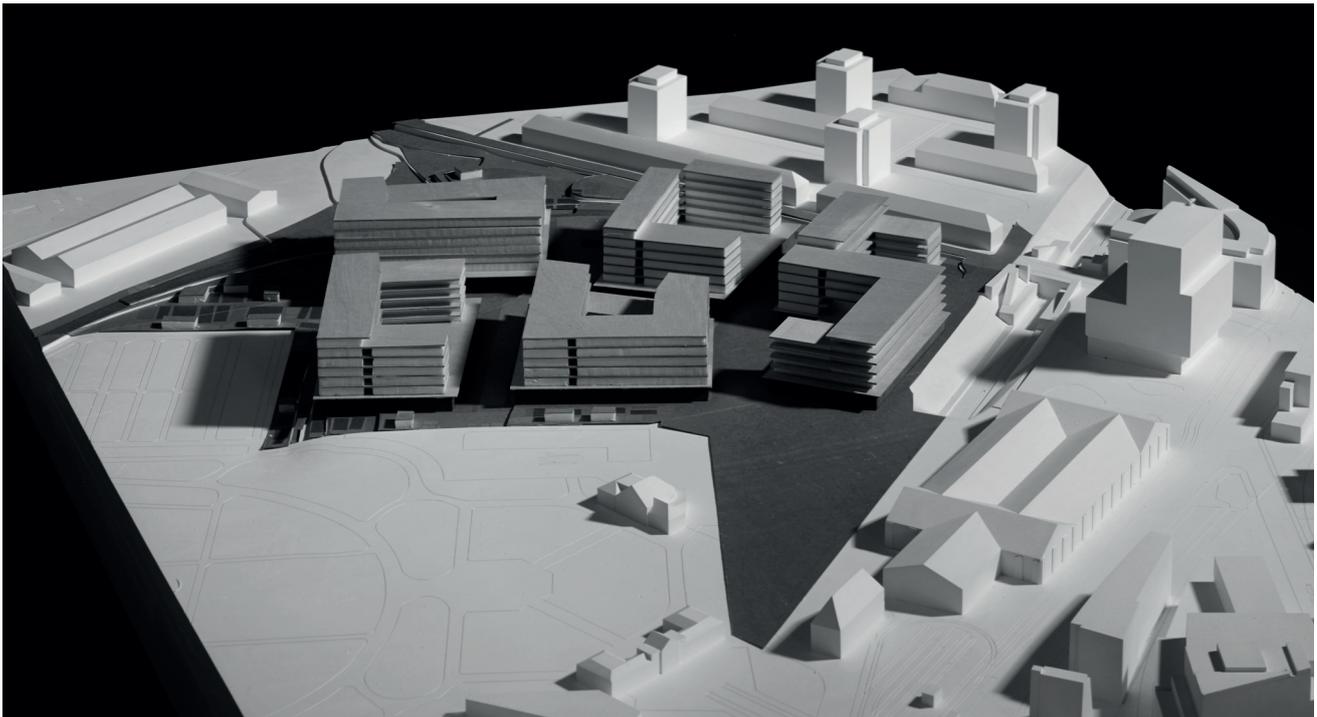
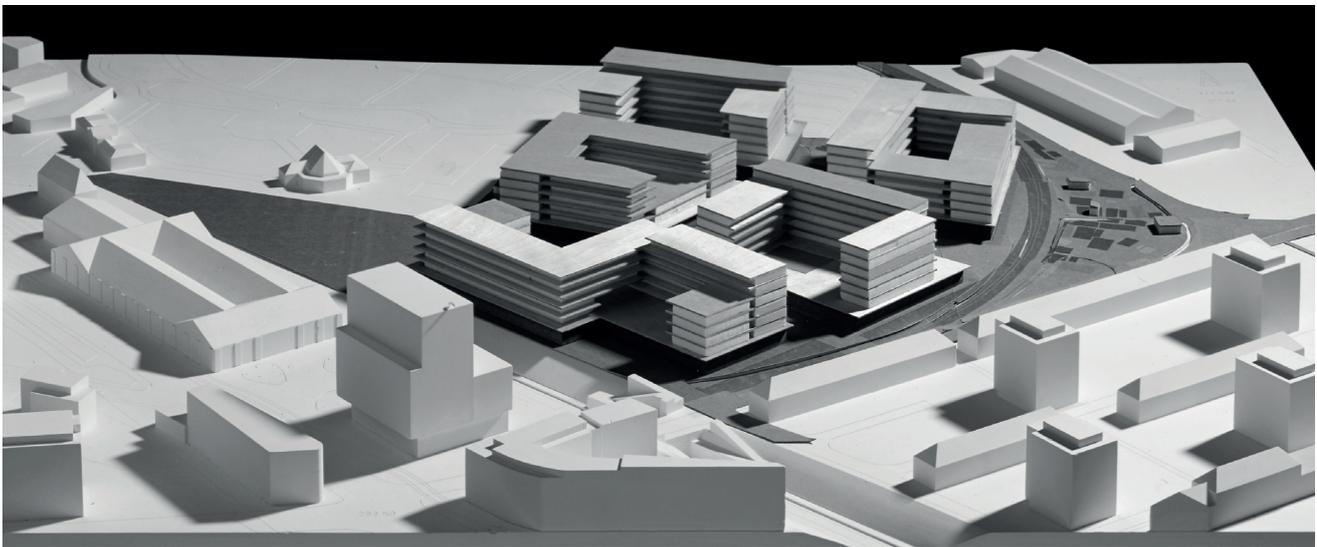
Turmhaus 1:200 - Grundris Regelgeschoss - Wohngemeinschaften

TEAM 5

LOW-LINE

Denkstatt sàrl, Basel  
Baubüro insitu AG

Ausnutzung / Dichte      Summe BGF (exkl. Schule)    69'000 m<sup>2</sup>



## Würdigung Städtebau & Gesamtansatz

Das Projekt basiert sowohl auf einer Analyse des physischen Kontextes als auch – und vor allem – auf der Analyse sozio-ökonomischer Parameter. Die Ausnutzungsziffer des Areals wird letztlich von der zu erreichenden Bruttorendite hergeleitet. Es wird aufgezeigt, dass eine AZ von 1.75 eine Bruttorendite von 4.5% ergibt. Konsequenterweise beträgt die BGF des Projektes low-line auf dem Areal ca. 76'000 m<sup>2</sup>.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Anhebung der Untergeschosse vor, indem mittels 5.4m hohen „Tischen“ ein „zweiter Boden“ geschaffen wird. Die Tische nehmen die Massstäblichkeit der Gundeldinger Blockrandbebauung auf, womit ein Ensemble von Betonhallen entsteht, auf denen fünfgeschossige Holzhäuser die Ränder besetzen. Das Muster wird vom bestehenden Gleisbogen begrenzt. Es wird beabsichtigt, den Gundeli-Blockrand weiterzuschreiben und mit Hybridnutzungen zu bespielen.

Der im Ergebnis der hohen Ausnutzungsziffer entstehende Zwischenraum zwischen den einzelnen Gebäudevolumen wird als Allmend propagiert. Der Aussenraum wird in drei Zonen geteilt (Grünraum, Schule, Allmend) und funktional entsprechend definiert: für Gemüse-Produktion, Bricolage, für Sport, Events, Bildung, Kultur sowie für Begegnung. Alle öffentlichen oder gemeinsamen Nutzungen – wie Schule, Turnhalle, Kindergarten, Einstellhalle, Werkstätten – werden in den „Tischen“ untergebracht. Es entstehen im Erdgeschoss zwischen den Gebäuden mehrheitlich versiegelte Flächen. Umgekehrt können auf den sogenannten Tischen der Gebäude im ersten Obergeschoss und in den Höfen vielfältige Grüninseln entstehen. Weiter sieht das Konzept zwischen der Tramlinie und dem Friedhof mehrheitlich öffentliche Freiräume sowie gegen das Gleisfeld der SBB einen Grünraum als Entdeckungsort vor. Da sich das Konzept als „Baukasten“ versteht, ist der Aussenraum relativ vage umschrieben.

Die Eingänge sind allseitig und je nach Bedürfnis platziert. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über Treppenhäuser, welche die Betonhallen durchdringen sowie über Passerellen auf 5.40m Höhe zwischen den Blöcken. In jedem Block wird nur ein Lift geplant, Laubengänge führen zu den einzelnen Wohnungen.

Die Wärmegewinnung funktioniert über Erdsonden und die Dächer sind mit PV-Anlagen gedeckt.

Die Herangehensweise des Teams Denkstatt überzeugt wirtschaftlich. Das Projekt zeigt Lösungen für die Finanzierung und somit auch die Belebung der Erdgeschossflächen auf.

Der Einbezug aller Akteure in der Konzeptionsphase ist bemerkenswert, z.B. bezüglich der Mitwirkung der zukünftigen

ge Baurechtnehmer bei der Gestaltung der Aussenräume: hier sollen die gegenüberliegenden Liegenschaften ein Baurecht bilden, womit eine Verschränkung über die Zwischenräume hinweg bezweckt wird.

Der vorgeschlagene Baukasten ist nicht mit vertrauten städtebaulichen Begriffen gefüllt, sondern mit komplexen Strategien. Das Projekt wirft neue Fragen auf: Kann man den Baurechtnehmern zutrauen, dass die erwarteten städtebaulichen Qualitäten Realität werden? Welche baurechtlichen Instrumente können dies sichern? Wer hat das letzte Wort in einer kooperativen Planung – die Stadt als Interessensvertreterin der Gesellschaft oder die privaten Hauseigentümer? Ist eine Dichte, die nur mathematisch definiert ist, auch im realen Kontext richtig?

Im Modell wirkt die Referenz zum Gundeli-Blockrand weitergeholt. Die fehlende Stringenz in der Geometrie, in der Stellung der Blöcke und die wilden Fassadenfronten erinnern mehr an eine zufällige Gruppierung von aufgestockten Hallen. Die spezifischen Nutzungen werden vollständig neutralisiert – eine Schule und ein Parkhaus finden in der gleichen Struktur Platz. Alles ist möglich, weil nichts städtebaulich signifikant sein will. Die Zwischenräume und Ränder des Quartiers sind undefiniert, es gibt keine Strassen, keine Plätze, keine Parks und keine Höfe, sondern einen undefinierten Freiraum rund um die Blöcke für spätere Bedürfnisse. Das Identifikationspotential vom erhaltenen Gleisfeld ist nicht genutzt und der Bogen wirkt einschränkend. Das Gebiet zwischen Walkeweg und neuer Überbauung bleibt Restfläche.

Im Modell überzeugt der Städtebau nicht. Auch wenn die Partizipation aller Akteure in der Entstehung eines neuen Quartiers wichtig ist, ist noch erheblich an den räumlichen Qualitäten zu arbeiten. Dabei ist lesbar zu machen und festzuhalten, worin die spezifischen Absichten des Beirats auch in Bezug auf den Stadtraum liegen.

---

## Eigentümerstrategie & Wohnen

Das vorgestellte Projekt ist mehr Manifest der Projektentwicklung als städtebaulicher Vorschlag. Die im Folgenden beurteilten Punkte beziehen sich – im Sinne der Gleichbehandlung aller Projekte – auf das konkrete Projekt und nicht auf die mit dem vorgestellten Baukasten möglichen Dispositionen.

Das Projekt soll – nach Aussage der Verfasser – zukünftig als Teil von Gundeldingen gelesen werden. Aktuell werden jedoch eher die Nachteile von Gundeldingen – wie z.B. die fehlende Versorgung mit Grünflächen im öffentlichen Raum – als die Vorteile auf das Areal am Walkeweg projiziert.

Der Forderung der Eigentümerstrategie, dass hier ein spezieller, unerwarteter Ort entstehen soll, wird entsprochen. Es stellen sich jedoch Fragen nach der Qualität und der Quantität des „Unerwarteten“.

Die der Öffentlichkeit zugänglichen Freiflächen auf Stadtebene bieten wenig Identifikationspotenzial, sie bestehen im Wesentlichen aus einem mehrfach nutzbaren Schulvorplatz und einem Allmend-Spielplatz. Auf den restlichen Freiflächen sind weiterhin Familiengärten vorgesehen, sie sind entsprechend nur Wenigen zur Nutzung vorenthalten. In diesem Sinne ist die niedrige Quantität und Qualität öffentlicher Freiflächen mit der von der Eigentümerin grundsätzlich begrüßten Erhöhung der Ausnutzungsdichte nicht kompatibel.

Auch die Qualität der Freiflächen auf der zweiten Ebene – auf dem Tisch – wird durch die notwendige Belichtung der darunterliegenden Nutzungen stark eingeschränkt. Die Flächen erscheinen zudem im Vergleich zu den Baukörpern sehr klein und gedrängt. Sie bieten kaum grosses Identifikations- bzw. Nutzungspotenzial.

Die gestellten Anforderungen an eine grüne Oase und autofreie Aussenräume werden mit dem Konzept der „Tische“ und der flächigen Verteilung von Gewerberäumen auf dem Areal nicht eingelöst. Die Anbindung ans Quartier erscheint noch nicht gelöst. Es ist kaum Bezug zu vorhandenen Erschliessungsachsen vorhanden.

Die Adressbildung der einzelnen Baukörper variiert stark. Während die beiden westlich liegenden Baukörper sowohl ab Walkeweg als auch via Gottesacker gut auffindbar sind, scheint die Erschliessung der dahinter liegenden Gebäude, insbesondere des Haus Caravan im Osten, nur schwer nachvollziehbar.

Spannend wird der Vorschlag gewertet, Investitionseinheiten über mehrere Gebäude hinweg mit dem dazwischen liegenden Aussenraum zu bilden. Allerdings sind die vorgesehenen Instrumente der Baurechtsabgabe nicht dafür eingerichtet.

Die Anordnung der Schule an der S-Bahnlinie erscheint plausibel. Die Aufteilung der Schulfunktionen auf mehrere Baukörper hingegen wird kritisch beurteilt. Dies insbesondere auch in Hinblick auf Themen der Etappierung, Projektierung und Bewirtschaftung. Es gilt zu beachten, dass sich Schulen in der Regel im Verwaltungsvermögen des Kantons befinden und ihre Realisierung und Betrieb anderen Regeln unterworfen ist als Liegenschaften des Finanzvermögens.

Die vorgeschlagenen Baukörper lassen bezüglich Zimmeranzahl einen breiten Wohnungsmix zu. Die Reduktion auf die Laubengangtypologie schränkt die Breite der Wohnungstypen allerdings stark ein. Die skizzierten Wohnungen sind äusserst knapp bemessen, entsprechen damit jedoch dem geforderten „Low-Cost“-Ansatz.

Der angedachte „Gebäudetisch“ mit darüber liegenden, abgekoppelten Gebäuden birgt sowohl hinsichtlich Erstellung als Betrieb eine hohe Komplexität. Die damit verbundene Regulierungsdichte wirkt sich einschränkend auf die Auswahl möglicher Bauträger aus, womit sich die Frage stellt, ob ausreichend Bauträger gefunden werden können, die dazu bereit sind, sich auf ein derartiges Experiment einzulassen. Grundsätzlich wird bezweifelt, dass sich die Idee der vergünstigten Flächen in den „Tischen“ über den Bebauungsplan und den Baurechtsvertrag regeln und kontrollieren lassen.

Das Team schlägt vor, die Dichte zu erhöhen und den Mehrwert in eine Vergünstigung der Nutzflächen in den Tischen zu stecken. Dass mit zunehmender Dichte der Landanteil einer Bebauung abnimmt, ist allgemein bekannt. Das Berechnungsmodell für den Baurechtszins im in Basel verwendeten partnerschaftlichen Baurechtsvertrag reagiert jedoch sehr träge auf eine Erhöhung der Ausnutzung. Es resultiert nicht unmittelbar eine Erhöhung des Baurechtszinses. Vielmehr fällt ein wesentlicher Teil des Mehrwertes beim Baurechtsnehmer an. Das vorgeschlagene Umlegungsprinzip zur Vergünstigung der Erdgeschossflächen müsste somit vor allem auf Projektebene geregelt werden und nicht über eine Reduktion des Baurechtszinses.

Grundsätzlich skizziert das Team einen innovativen Ansatz für ein Experiment, welches jedoch eher stimmig für die Transformation eines ehemaligen Gewerbe- bzw. Industriareals erscheint, als für die Neubepflanzung des Areals am Walkeweg.

---

## Energie

Das Konzept verfolgt grundsätzlich die richtigen Ansätze, um dem Arealziel gerecht zu werden. Vorgesehen sind kompakte Volumen und die Wärmeversorgung über Erdsonden. Zusätzlich sind Solardächer und Solarfassaden angedacht. Zwei Erdsondenfelder begünstigen eine allfällige Etappierung. Im Entwurf erscheint die bauliche Verschattung relativ hoch, was die Solarenergienutzung insbesondere im Winter erschwert. Insgesamt lässt das Konzept aufgrund seines modularen Charakters vieles offen. Der sommerliche Wärmeschutz in Verbindung mit der genannten Klimafassade müsste detailliert werden, um einen hohen Automatisierungsgrad für die notwendige natürliche Belüftung unabhängig von der Nutzung zu vermeiden.

---

## Schulstandort

Die Schulnutzung ist im Sockel (unter dem Tisch) der drei Gebäude im Anschluss an die S-Bahn Station vorgesehen. Die Anbindung der benachbarten Quartiere ist durch die vorgesehene zentrale Lage gegeben. Die Idee der Schule als Sockelnutzung führt dazu, dass die Schule grossflächig auf 3 Gebäude verteilt wird. Dies hat für den Betrieb der Schule lange Wege und schwierige Identifikation des Ortes Schule zur Folge. Auch bezüglich der Pausenplatz-Situation ergeben sich aus Schulsicht Unklarheiten. Der Pausenplatz des Schulgebäudes ist auf dem Deckel/Tisch des jeweiligen Gebäudes vorgesehen. Die Zugangssituation ist unklar (nur über Schulgebäude?).

Städtebauliche Studie „Am Walkweg“ | Phase 2

# low-line

Analysen & Methoden

Städtebauliche Studie „Am Walkweg“ | Phase 2

# low-line

Handlungsstrategien & Bauformeln

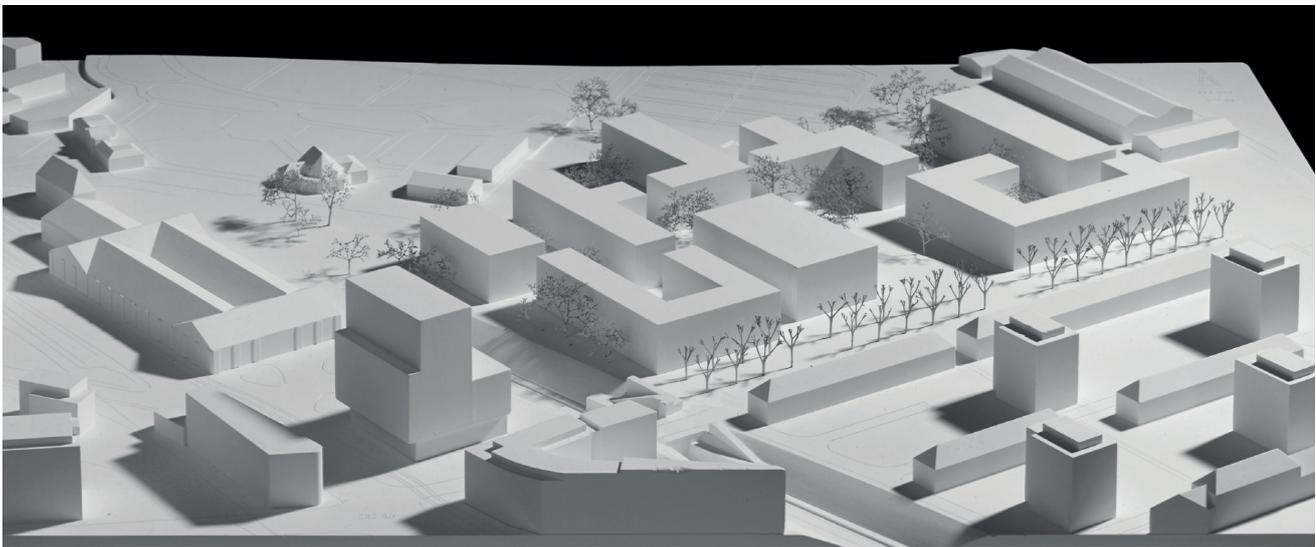
»Ja, das möchte: Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vom die Osten hinein die Friedhofstraße; in schöner Aussicht, ländlich-walden, vom Badzimmer ist in Zigarette zu sehr – aber abends zum Kino hat das nicht viel. Das Ganze schick, voller Beschleunigung: Neun Zimmer – nein, doch lieber zehn! Ein Dachgarten, wo die Eichen runtersteht, Radio, Zentralheizung, Badkammer...«  
Kurt Tucholsky



TEAM 6

Luca Selva AG, Basel  
Westpol Landschaftsarchitektur  
Intep, Integrale Planung GmbH

Ausnutzung / Dichte      Summe BGF (exkl. Schule)    46'000 m<sup>2</sup>



## Würdigung Städtebau & Gesamtansatz

Das Projekt Walkehof, das sich als Teil des Gundelis versteht, referenziert auf spezifische, im Gundeli als Ausnahme vorhandene Bebauungsmuster wie dem zur Strasse geöffneten Halbhof und dem Schulhaus als Solitär auf einem öffentlichen Platz.

Das neue Quartier richtet sich nach dem vorhandenen Strassenraum des Walkewegs und verbreitert diesen mit einer Baumallee wodurch eine klare Adressierung für alle sieben Baukörper geschaffen wird. Der Strassenraum erweitert sich in einem öffentlichen Halbhof, auf dem das Schulhaus Platz findet. Die Anreihung der Baukörper entlang einer mäandrierenden Linie teilt die Überbauung in eine eindeutige Strassen- und in eine Gartenseite. Die Aussenraumgestaltung unterstreicht diese Dichotomie. Die Parklandschaft mit Spielplätzen, Baumgruppen, Wiesen und privaten Gärten ist kaum öffentlich erschlossen und fast nur grün, wohingegen Strasse, Allee und Platz grosszügig dimensioniert und befestigt oder chaussiert sind.

Entlang des Walkewegs ist eine Allee mit grosskronigen Platanen und Parkplätzen vorgesehen. Mit dieser Geste wird eine Anbindung zur Nachbarschaft gesucht. Die Setzung der sieben einfach ausgebildeten Baukörper um den neu geschaffenen „Walkehof“ lassen differenzierte Aussenräume mit hohen Qualitäten entstehen. Einmal ist der Freiraum eher Allmend oder hausbezogener Hausgarten, umgekehrt entstehen auch siedlungsöffentliche gemeinschaftlich entwickelte Aussenräume. Weiter sehen die Verfasser in den Aussenräumen ein grosses Potenzial der Mehrfachnutzung vor. So kann sich zum Beispiel der Pausenhof zum Spielplatz oder der Parkplatz unter den Platanen zum Marktplatz verwandeln. Wo Wohnungen im Erdgeschoss vorgesehen sind, können Aussenräume entstehen, welche die Inanspruchnahme der hausnahen Räume klar regelt. Bei der Anbindung an die umliegenden Quartiere und der neuen Schule besteht die Frage, ob das vorgesehene Wegenetz dies in genügender Weise erfüllen kann.

Die Baukörper weisen unterschiedliche Formen auf und können eine Vielfalt an Typologien beherbergen. Sie sind alle fünfgeschossig, das Schulhaus ist viergeschossig aber gleich hoch. Acht Baukörperparzellen werden definiert. Zu jedem Wohnhaus gehört gartenseitig ein Aussenraum. Der Schule wird ein Grossteil des Halbhofes zugewiesen.

Es ist keine Tiefgarage vorgesehen, die nötigen Parkplätze befinden sich unter den Bäumen der Allee. Die energetische Versorgung wird mit Holzschnittel und Erdgas abgedeckt.

Um den Entwicklungsprozess des neuen Quartiers zu begleiten, soll die Rolle eines Intendanten eingeführt werden, der verschiedene Projekte und Bauträger koordiniert und steuert und schlussendlich für das Gelingen des städtebaulichen Gesamtwerkes verantwortlich ist.

Dieses Projekt zeigt eindeutige städtebauliche Qualitäten, die Proportion der Aussenräume zur Überbauung ist im richtigen Verhältnis. Bauten und Freiräume sind ausgewogen, es entstehen verschiedene klar definierte Aussenräume, die einen mehr als private Höfe, die anderen mehr als Gartenlandschaft lesbar. Die Anbindung am Walkeweg als Hauptzugangsachse ist überzeugend, der Strassenraum wird wesentlich aufgewertet.

Im Modell sind die Baukörper in ihrer Volumetrie neutral, kompakt gehalten und wirken ruhig. Auf dem Plan mit spannenden Beispieltypologien werden jedoch sehr gebrochene Volumen dargestellt, welche aus der Addition der Wohnungsgrundrisse entstehen. Die Typologie der Wohnungen gibt die Gebäudeform, die Morphologie vor. Diese Art, den Fokus auf die Vielfalt zu legen, ist nicht ungefährlich. Sie stellt die Frage, wie stark sich die Baukörper hinsichtlich des städtebaulichen Entwurfs unterscheiden können.

Die dichotome Aussenraumgestaltung verhindert jene nötigen Ausnahmen, welche eine optimale Durchwegung von allen Seiten gewährleisten müsste – vor allem vom Gundeli her ist die Schule optimal zu erreichen.

Die Frage, inwiefern Kosten und Energie gespart werden können, ist nur im Text ersichtlich. Das Projekt zeigt diesbezüglich keine besondere, konkrete Innovation.

## Eigentümerstrategie & Wohnen

Das Projekt hat sich zum Ziel gesetzt, als Teil von Gündelungen gelesen zu werden. Dafür wird auf bewährte und vertraute Bebauungsstrukturen zurückgegriffen. Dies begünstigt die Entstehung einer fast selbstverständlichen Identität des „Vertrauten“, schafft jedoch noch keine eigene Identität.

Die Vorzone mit der zentralen Schule am Walkeweg bietet ein hohes Identifikationspotenzial für die Bebauung als Ganzes. In den Erdgeschossen am Walkeweg und um den „Walkehof“ sind gewerbliche Nutzungen angedacht, ansonsten wird bis ins Erdgeschoss gewohnt. Die Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen – insbesondere an visuell nicht prägnanten Lagen am „Walkehof“ – wird stark hinterfragt.

Die projektierten Freiflächen sind bezüglich Privatheit und Nutzung stark differenziert. Sie bieten sowohl den Bewohnenden als auch dem umliegenden Quartier einen grossen Mehrwert.

Die vorgeschlagenen Baufelder bieten mindestens sieben unterschiedliche Investitionseinheiten. In den vorgeschlagenen Baukörpern ist ein vielfältiger, marktgerechter Wohnungsmix realisierbar.

In der Vorzone und entlang des Walkewegs ist eine klare Adressbildung vorhanden. Das Gebäude A an der Hangkante hingegen ist für Dritte schwer auffindbar. Dieses Gebäude A wird grundsätzlich als kritisch eingestuft. Es befindet sich in der „zweiten Reihe“ und fällt vom Ensemble ab.

Die Anordnung der Schule mitten in der Überbauung erfordert diverse Schnittstellen. Da Schule und Wohnbauten voraussichtlich unabhängig voneinander weiter entwickelt werden, könnten sich diese Schnittstellen als problematisch erweisen. Die Anordnung der Schule lässt auch ein gewisses Konfliktpotenzial mit der angrenzenden Wohnnutzung erwarten.

Die Anbindung ans Quartier erscheint durch die geöffnete Bauweise gelöst. Wichtige Erschliessungsachsen werden aufgenommen und Sichtbezüge hergestellt.

Intendanz vs. Freiheit: Die vorgeschlagene Intendanz sieht einen gesamtheitlich gelenkten Prozess vor – auch nach der Abgabe an den/die Bauträger. Es ist unklar, ob und weshalb dies nötig wird. Wichtiger erscheint die klare Regelung von Pflichten und Schnittstellen im Vorfeld der Abgabe, bzw. im Baurechtsvertrag.

Das Team ist der Ansicht, dass das Thema „Low-Cost“ in der Vertiefung/Materialisierung des Projektes und insbesondere in der betrieblichen Ausgestaltung zu behandeln ist. Entsprechend werden Aussagen zu „Low-Cost“ auf einer sehr hohen Flughöhe behandelt.

Das Projekt bleibt im Kontext der Eigentümerstrategie noch eher vage und lässt einen grossen Interpretationsspielraum zu. Es wird ein Eingehen auf alle Ziele der Eigentümerstrategie angedeutet, jedoch auf wenige präzise eingegangen. Sicher ist, dass die Freiraumgestaltung das Potenzial bietet, eine grüne Oase entstehen zu lassen. Sicher ist auch, dass der Charakter eines Wohnquartieres, welches durch unterschiedliche Bauträger erstellt werden kann - entstehen kann. Offen bleiben alle konkreten Fragen nach den Themenbereichen „Low Cost - Low-Energy“.

---

## Energie

Der Beitrag lässt hinsichtlich des Energiekonzepts alles offen. Es wird darauf verwiesen, dass alle im Studienauftrag beschriebenen Szenarien möglich seien. Ob dem Ansatz „Low Cost – Low Energy“ wirklich Rechnung getragen wurde, ist nicht ablesbar resp. nicht nachvollziehbar. Im Beitrag wird textlich zwar auf kompakte Bauformen hingewiesen, die gezeigten Beispiele für die unterschiedlichen Gebäudetypologien zeigen davon aber deutlich abweichende Ansätze. Hier besteht der Bedarf einer Bereinigung des Gesamtkonzeptes in einer allfälligen Weiterbearbeitung.

---

## Schulstandort

Das Schulgebäude ist als kompaktes und prominentes Gebäude am Walkeweg in der neu geschaffenen, grossen „Hof-Situation“ gegenüber dem Duggingerhof platziert. Damit bildet die Schule das Zentrum des neuen Quartiers und bietet ein hohes Potential an identitätsstiftenden Zentrumsfunktionen. Für die benachbarten Quartiere ergeben sich für die Schüler dadurch minimal längere Wege. Das kompakte Schulgebäude ist 4-geschossig und beinhaltet alle benötigten Bereiche und bietet auch die benötigten Pausenplatz-Flächen.

STÄDTBAULICHE STUDIE "AM WALKEWEG"

TEAM LUCA SELVA, WESTPOL LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, INTER INTEGRALS PLANUNG GMBH



SITUAZIONEPLAN 1:1000

GERÄUSCH-UND-SCHALLSITUATION
In dem Projekt sind die Auswirkungen der Geräuschbelastung durch den Verkehr zu berücksichtigen...

Kern an der in der bestehenden Bebauung, die gutausgerüstet ist, ist ein zentraler Kern, der die gesamte Entwicklung...

ENERGETISCHE RESSOURCEN-ERSTELLUNG
Die Green Energy, wie der Ausdruck im Titel, ist ein zentraler Kern, der die gesamte Entwicklung...

ENERGIEVERSORGUNG
Alle in der Projektstudie zur energetischen Versorgung der Stadt empfohlenen Varianten...

MOBILITÄT
Die in der Projektstudie zur energetischen Versorgung der Stadt empfohlenen Varianten...

ROHE NUTZUNGSRECHT
Die in der Projektstudie zur energetischen Versorgung der Stadt empfohlenen Varianten...

INTERDISZIPLINÄRE
Die in der Projektstudie zur energetischen Versorgung der Stadt empfohlenen Varianten...

RECHTSPERSONEN
Die in der Projektstudie zur energetischen Versorgung der Stadt empfohlenen Varianten...

SOZIALE RESSOURCEN
Die in der Projektstudie zur energetischen Versorgung der Stadt empfohlenen Varianten...

RECHTSPERSONEN
Die in der Projektstudie zur energetischen Versorgung der Stadt empfohlenen Varianten...

RECHTSPERSONEN
Die in der Projektstudie zur energetischen Versorgung der Stadt empfohlenen Varianten...

RECHTSPERSONEN
Die in der Projektstudie zur energetischen Versorgung der Stadt empfohlenen Varianten...

RECHTSPERSONEN

SOZIALE RESSOURCEN

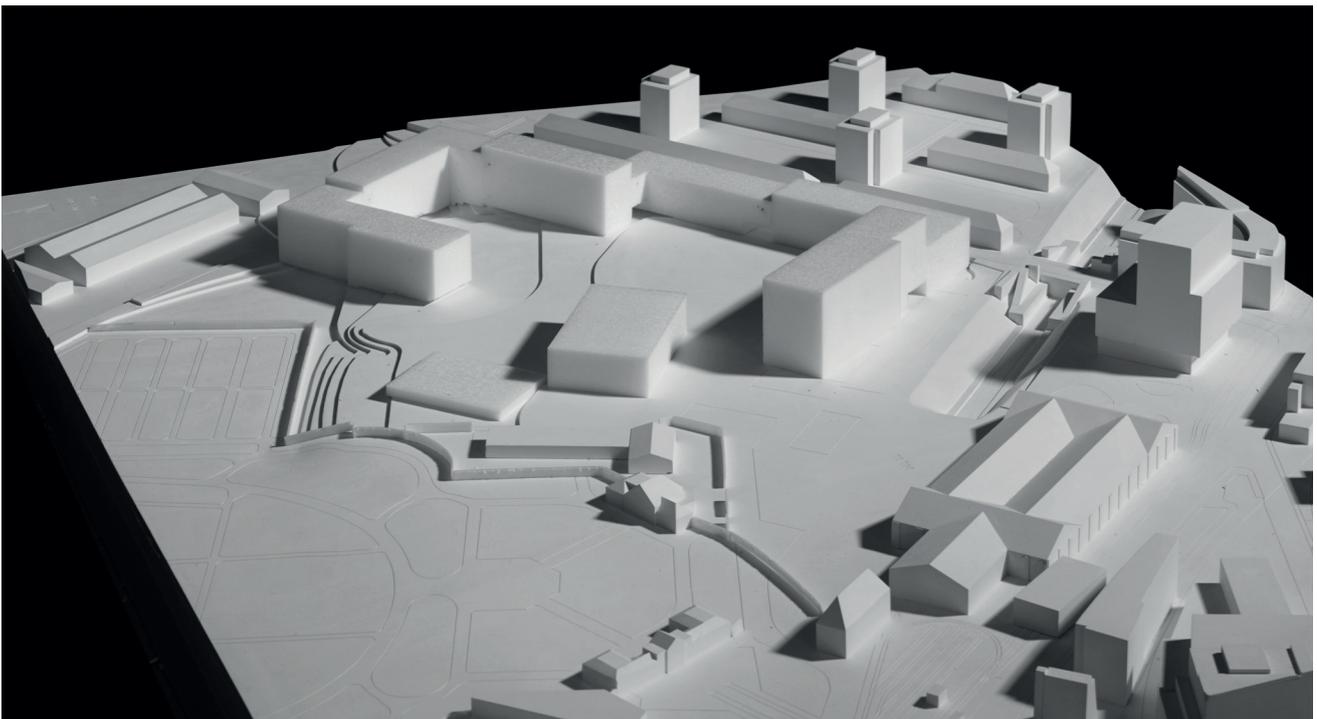
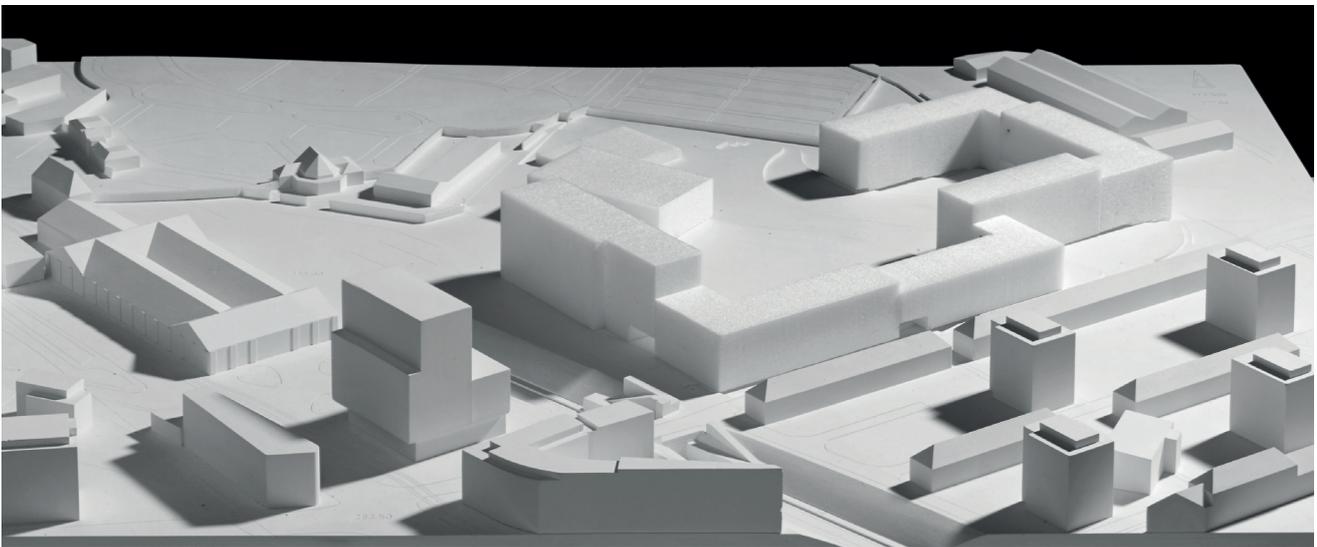
RECHTSPERSONEN



## TEAM 7

Salathé Architekten Basel AG, Basel  
Hanspeter Oester Reto Pfenninger Architekten  
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH  
ZPF Ingenieure AG  
Keoto, Architecture & Energy design, Zürich  
Prof. Christina Schumacher, Soziologin

Ausnutzung / Dichte      Summe BGF (exkl. Schule)    43'000 m<sup>2</sup>



## Würdigung Städtebau & Gesamtansatz

Die Verfasser schlagen ein Gebäude als Grossform vor, das, abgesehen von der Schule, das ganze Raumprogramm aufnimmt. Ein mit Pflichtbaulinien gegen aussen definierter Blockrand, der sich am Walkeweg ausrichtet, gegen Nordosten von der Strasse zurückweicht und sich zum Friedhof hin öffnet. In dieser Öffnung bilden in freier Anordnung Schule und Werkhof ein Ensemble. Das Volumen der Grossform ist in der Höhe und mit Rücksprüngen gegliedert. Es beginnt gegen die S-Bahn mächtig mit neun Geschossen, treppt entlang des Walkewegs bis auf 4 Geschosse ab und setzt im nördlichen Teil wieder einen Akzent.

Im Erdgeschoss liegen Wohnnebennutzungen (Erschliessung, Fahrradparkierung), „kollektive Räume“, der Kindergarten und wenige Gewerbeflächen. Drei eingeschossige Durchgänge machen den Innenhof zugänglich. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt ausschliesslich von aussen, was im nördlichen, zur Bahn abfallenden Bereich zu langen und unattraktiven Wegen um den Block führt. Es bleibt unverständlich, weshalb der grosse Innenhof nicht direkt aus den Häusern zugänglich ist.

Über dem Erdgeschoss wird eine „Referenzebene“ eingeführt, von der sich die Gebäude nach unten und oben entwickeln sollen. Es ist schade, dass diese Referenzebene keine Aussagen zum Umgang mit der Topographie macht. Im nördlichen Bereich liegt sie im dritten Obergeschoss, ihr Einfluss auf die Zugänglichkeit der Gebäude und die Gestaltung des Erdgeschosses bleibt unklar. Zusammen mit der Referenzebene regeln Brandwände und ein parametrisiertes 3-dimensionales Gerüst sowohl die Etappierung wie auch die Aufteilung des Gebäudes auf mehrere Bauräger. Die Aufteilung scheint machbar, wobei der Mehrwert, den unterschiedliche Bauräger generieren, nicht nachgewiesen wird. In den relativ tiefen Baukörpern sind mehrheitlich, durch innenliegende Treppenhäuser erschlossene, durchgesteckte Wohnungen dargestellt. Obwohl auch Laubengangtypologien vorgeschlagen werden, entsteht keine Idee für den mächtigen Baukörper, im besten Fall, reihen sich verschiedene Projekte aneinander.

Das Konzept sieht durch die überzeitliche robuste Grossform des Gebäudes die Chance, den Freiraum als einzigartige Atmosphäre und Weite für urbanes Wohnen zu nutzen. Es soll ein öffentlicher Park entstehen, in dem auch die Schule Platz haben wird. Diese leistet einen wesentlichen Baustein zur Gemeinschaft und soll an der öffentlichen Durchwegung angebunden sein.

Leider werden keine weiteren wesentlichen Aussagen zur Aussenraumgestaltung aufgeführt, sondern darauf hingewiesen, dass es sich um einen strategischen Ansatz handelt, der weiter entwickelt werden muss. Die Schule und der Werkhof als Gebäudegruppe in einem parkartigen Raum sind denkbar, die Wegbeziehungen Richtung Brüglinger Ebene sind aber schwach. Das Verhältnis von Innen und Aussen, die Zugänglichkeit zu den Gebäuden und die Gestaltung des grossen Freiraums im Innern der Grossform sind schematisch. Das mutige Projekt löst die Hoffnung, eine starke Community in einem starken Volumen zu bilden, nicht ein, oder weist dies zumindest nicht genügend nach.

Zu „Low Cost - Low-Energy“ machen die Autoren richtige, wenn auch allgemeine und wenig auf das Projekt bezogene Aussagen. Dies gilt auch für Aussenraumgestaltung und weitere konstruktive und gestalterische Prinzipien.

So selbstverständlich und erfrischend die Grossform im Schwarzplan erscheint, wirft das Projekt bei näherer Betrachtung zu viele Fragen auf, bleibt zu vage und in zu vielen Punkten widersprüchlich.

---

## Eigentümerstrategie & Wohnen

Die Grossform ist grundsätzlich günstig für die Umsetzung der verfolgten Eigentümerstrategie und in der Regel sinnvoll etappierbar, wie die Ausführungen der Autoren ebenfalls zeigen. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum der Entwurf einen wesentlichen Teil der Nutzfläche gegen das immissionsschwangere Gleisfeld ausrichtet (für den dort liegenden Gebäudeteil ist auch kaum eine attraktive Adresse erzeugbar), wohingegen der attraktivste Teil des Areals durch eine Schule samt deren Aussenraum besetzt wird, deren genaue Lage und Dimensionen nicht nachvollziehbar sind.

Das Projekt bleibt bezüglich der Ziele der Eigentümerstrategie sehr offen. Die Aussagen zu „Low Cost - Low-Energy“ sind auf einem allgemeinen Niveau und machen wenig spezifische Aussagen für das Areal am Walkeweg. Eine spezifische Aussage zur angestrebten Quartieridentität erfolgt nicht. Diese entsteht über die gewählte Grossform und den Freiraum. Aussagen zur Qualität des Freiraumes – der im Grunde genommen ein sehr grosses Potenzial bieten könnte - bleiben leider jedoch ebenfalls auf einem sehr allgemeinen Niveau. Das Projekt lässt die Möglichkeit für ein vielfältiges Wohnungsangebot erahnen, bleibt aber auch dort zu vage. Unklar bleibt ebenfalls die Rolle und Bedeutung des „Quartier- bzw. Gebietsmanagements“.

---

## Energie

Der Beitrag beinhaltet die Idee einer Erdwärme- und Solar-energienutzung und entspricht damit im Grundsatz den Anforderungen des Studienauftrages und in Verbindung mit der sehr hohen Kompaktheit der Grossform auch den Arealzielen. Es werden richtige energetische Ansätze genannt, allerdings sind diese im Entwurf nicht greifbar dargestellt. Sie müssten daher detailliert werden.

Hervorgehoben werden muss die im Vergleich zu anderen Beiträgen hohe Kompaktheit der Grossform. Durch die mehrheitlich geringe bauliche Verschattung werden eine natürliche Belichtung und auch eine verhältnismässig schlanke Konstruktion begünstigt.

---

## Schulstandort

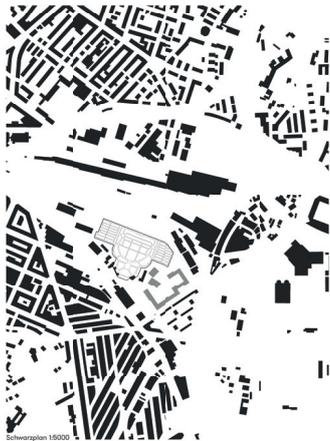
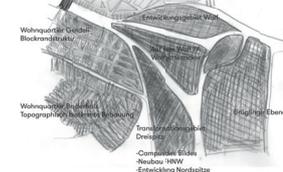
Schul- und Turnhallegebäude sind im Anschluss an die Gebäude der Stadtgärtnerei vorgesehen. Die Lage der beiden vorgesehenen Schulgebäude ist zentral und für die benachbarten Quartiere gut erreichbar. Die Integration der Schule ins Areal vermag jedoch nicht zu überzeugen. Die Turnhalle ist zusätzlich mit einem Sportplatz ausgewiesen. Betreffend Potential für identitätsstiftende Zentrumsfunktion kann aufgrund der wenigen Angaben keine klare Aussage gemacht werden. Aufgrund der Lage in der Blockrand-Bebauung kann der Schule Zentrumsfunktion attestiert werden. Betreffend Kindergarten und dazugehörigem Pausenplatz gibt es keine Aussage. Zum Pausenplatz der Schule liegt keine Aussage vor.

## Ruhe bewahren

### LOW-COST & LOW-ENERGY

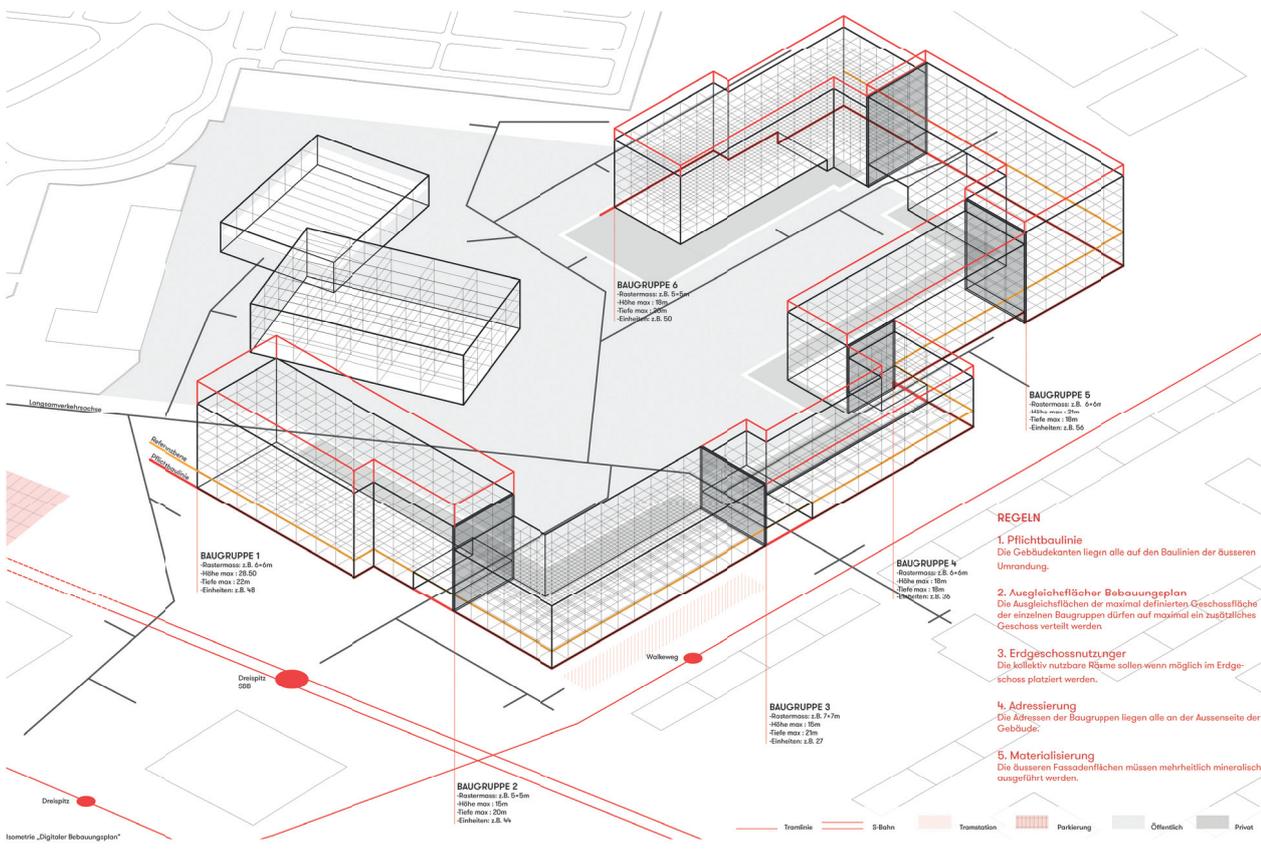
Die Chance, ressourcenbewusst zu planen, verstehen wir umfassend. Wir schlagen vor, auch mit den Zeitrressourcen sämtlicher am Projekt beteiligter Akteure bewusst umgehen. Um Kosten und Energie gleicher Art zu sparen, legt das Projekt einen Schwerpunkt auf das Management des ganzen Prozesses. Vom Konzept über den Entwurf, die Umsetzung und den Betrieb bis zur Mitwirkung. Wie das ganze Projekt steht unter dem Motto: So viel wie nötig, so wenig wie möglich. Über den engeren Entwurfs- und Bauprozess hinaus ist auch die Schaffung von sozialer Verbindlichkeit und Akzeptanz ein wesentlicher Faktor des low Energy Konzepts. Mitwirkung soll an präzisen Stellen mit hoehersachlicher Kompetenz in den Prozess eingebaut werden.

Das Areal hinter der S-Bahnstation ist mit seinen höchst unterschiedlichen non- und ferräumlichen Bezügen ein hoch-spezifischer Ort. Auf dem zwischen der geschichtstüchtigen Parklandschaft des Friehofes, die Weite des Infrastrukturrums Gleisfeld und die urbanen Hotspots Dreispitz und Gütebahnaeral Wolfen gespannter Perimeter mit Blickachsen zur Silhouette von Basel und in das Birstal wollen wir Ruhe bewahren und Platz für vieles fassen. Deswegen schlagen wir eine urbane Grossform vor. Sie bietet die unaufgeregte Grundlage, um eine vielseitig orientierte Gemeinschaft entstehen zu lassen.



Städtebauliche Studie „Am Walkweg“  
Präsentation Konzeptstudie, 01.09.17

Städtebauliche Studie „Am Walkweg“  
Präsentation Konzeptstudie, 01.09.17



## Stärken

- 1. KRAFT UND FLEXIBILITÄT**  
 Die überaus robuste Grossform hat sich bewährt. Vor zehn Jahren entwickelt, heute überarbeitet, erregt sie Interesse und Überraschung neu genutzt. Bietet als ebener Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte wie für häufig benötigte Nutzungen. Um dies zu schaffen braucht es gemeinsame Regeln für Planung und Betrieb.
- 2. LANDSCHAFT MIT WEITE**  
 Qualitäten des Ortes ausschöpfen  
 Der Ort ist geprägt von grossen baulichen und freiräumlichen Strukturen, die wie Flosse im weissen Feld der Glasanlagen tauchen. Es gilt diese einseitige räumliche Anordnung und Weite für ein ruhiges Wohnen zu nutzen. Im kollektiven Freiraum werden die heterogenen Quartalle gebildet. Ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsebenen wie Schule, Wohnen und öffentlicher Dienst ist unentbehrlicher Nachbarschaft zum Gottesacker geben dem Ort seine spezifische, entspannte Note.
- 3. SCHULE IM GRÜNEN**  
 Teil eines Quartiers  
 Die Schule bildet einen wesentlichen Baustein der Gemeinschaft und öffnet sie zugleich gegen aussen. Im Innern des Quartiers gesetzt über die öffentliche Durchwegung angegeschlossen. Ist sie Aktivator für das Leben innerhalb der urbanen Gemeinschaft und sorgt für den Anschluss an das gesunden Quartier.
- 4. GROSSFORM IM KONTEXT**  
 Gemeinsam aber individuell  
 Das Ensemble aus sechs verschiedenen Baugruppen und einem gemeinsamen Freiraum schafft einen Ort mit eigener Identität. Dennoch, durch eine präzise Anordnung an den Standort erregt die Grossform nicht Vereinheitlichung, sondern sorgt für Differenzierung unter einem Dach. Sie bildet unterschiedliche Adressen, bietet Orientierung und hält ganz selbstverständlich den Lärm vom Freiraum fern.
- 5. ADAPTIERBARE EINFACHHEIT**  
 Ein Ort, der sich leicht anpassen lässt  
 Das vorgeschlagene Prinzip auf Basis der sechs Baugruppen referenziert auf den Blockrand der Gründerzeit: ein bewährtes additives Prinzip mit Blockrand, integrierter und nutzungsneutraler. Es ist erzieht den Blockrand ohne Abhängigkeiten in Etagenbau und es sport. Es schafft so wenig Ausschüsse wie möglich, verwendet keine unterschiedlichen Parkierungen und verzichtet, angepasst an selbstverständliche technische Möglichkeiten und Komfortanforderungen, auf Kellergaragen zugunsten kollektiver Erdgeschoss mit gemeinsamer Waschküche und Vorküchen. Die verbleibenden unterschiedlichen Lageräume werden kostenspezifisch in den freien Wohnraumkonzepten platziert.

## Herausforderungen

- 1. DIE STADT UND IHR BODEN**  
 Bauschutz vor Neubauten mit unterschiedlichen Bodennutzungen.
- 2. SCHNITTSTELLE FREIRAUM - GEWÄUDE**  
 Kollektiv nutzbare Räume sollen nach Möglichkeit im Erdgeschoss von den angrenzenden Freiräumen profitieren. Publikumsnutzungen auf dem Dach sind hingegen nicht vorgesehen. Übergänge zwischen Gebäude, privatisierten Aussenräumen, städtebaulichen Flächen und Vorzonen sowie dem öffentlichen Park sind sorgfältig zu gestalten. Der Anbau von Freizeitanlagen sowie der Herstellung und Wahrung des Ortes zum angrenzenden Freiraum ist besondere Beachtung zu schenken. Sinnvolle Übergänge sind im Erdgeschoss zu realisieren und sollten sich an den umgebenden Positionen von innen nach aussen und umgekehrt.
- 3. PLANUNGSPOZESS**  
 Der Ort mit seiner Präzision wird der Planungsprozess organisiert. Die Erfahrungsgänge, dass im Lebenszyklus eines Gebäudes 20% des eingesetzten Kapitals auf die Erstellung entfallen und 80% auf den Betrieb. Vor diesem Hintergrund und mit dieser Präzision sollte der Planungsprozess so gestaltet werden, dass zum einen im „Gebietstracker“ den gesellschaftlichen Blick auf die Entwicklung des Ansatz hat. Zum anderen benötigt die Gebietstracker ein Werkzeug, mit dem ein etabliertes gebietsspezifisches Wissen über z.B. Konstruktion, Materialität oder auch zum Beispiel vorgelagert, architektonisch und nutzungsneutral angewendet werden kann. Ein mit modernen Tools (z.B. Building Information Modelling) aufgearbeiteter digitaler dreidimensionaler Informationsdienst herbei ist der Architekturmensch. Dieses Instrument ermöglicht über die Zeit eine angepasste Planungsform, die gleichzeitiger Kontrolle über Kosten und Qualität.
- 4. LOKALE RESSOURCEN**  
 Nicht das Energiesparen alleine führt zu einer kostengünstigen und CO2-freien Lösung. Vielmehr ist es wichtig, die vorhandenen lokalen Ressourcen so zu nutzen, dass diese Ressourcen aus konstruktiver, technischer und Umweltlicher auf dem Ansatz gebildete Potentiale schon maximal genutzt und ins Gesamtkonzept integriert werden. Ein Ansatz ermöglicht es, mit einer kostengünstigen, erneuerbaren Beschichtung von Wänden und Kellern, Aquifere können genutzt werden, um thermische Energie langfristig zu speichern und bei so zum Beispiel oder Kälte von Gebäuden verfügbar zu machen. Dazu wird warmes Wasser aus einem Aquifer z.B. im Winter zum Heizen von Gebäuden verwendet und kühltes Wasser im Sommer wiederum der Gebäudekühlung dienen. Darüber hinaus sollen auf den Dächern PV-Anlagen installiert werden. Diese liefern um einen bei direkter Verwendung den benötigten Strom für den Betrieb der Gebäude durch z.B. Wärmepumpen. Zum anderen können bei Überschuss im Sommer E-Mobility Fahrzeuge geladen werden. Damit reduziert sich lokal die Mobilität. Solarstrom wird mittels PV-Modulen so viel Strom verbraucht wie zum Betrieb des Wärmepumpen benötigt wird. In der Jahresbilanz entsteht dann das äquivalente CO2 mehr. Neben dieser Systemintegration spielt auch der Anteil des Mikroklimas eine grosse Rolle. Dieser Systemintegration erhöht und somit erhöht sich nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern auch die menschenbäuerliche Luftqualität.
- 5. KONSTRUKTION, SYSTEM UND MOBILITÄT**  
 Die Digitalisierung in der Bauwirtschaft schreitet rasant voran. Die Chancen dieser Entwicklung sollen auf dem Ansatz genutzt und umgesetzt werden. Das gelingt zum einen durch die Parametrisierung von Architektur, Bauteilen und Systemen und zum anderen durch die schon in der Grundstruktur festgelegte Möglichkeit, einer hohen Vorfertigungsrate zu erreichen. Mit der Parametrisierung wird zum einen eine hohe Individualisierung möglich, zum anderen können über noch konkretere durch die auf die Produktion abgestimmte Vorzüge erreicht werden. Basis dieser Parametrisierung ist die enge Verzahnung von Primär- und Sekundärstruktur. Selbstverständlich werden „intelligente“ Systeme integriert, die den Betrieb des Ansatz effizient ermöglichen und darüber hinaus die Flexibilität erhöhen. Als Beispiel ist das „Smart Energy Control“ System zu nennen, welches sowohl den Betrieb wie auch die E-Mobilität (Autos, E-Bikes) zusammenfasst und nachhaltig steuert.

## Schemas

### GROSSFORMEN

### MASS DER DICHTE

Objekt	Geschossfläche
Baugruppe 1	11277 m²
Baugruppe 2	9787 m²
Baugruppe 3	9795 m²
Baugruppe 4	8742 m²
Baugruppe 5	8723 m²
<b>Subtotal</b>	<b>47724 m²</b>
Schulhaus	2320 m²
Landschaft	1700 m²
Stützpunkt	735 m²
<b>Total</b>	<b>52500 m²</b>

Grundstückfläche: 42500 m²    AZ Gesamtzahl: 176

### RESSOURCEN

### ETAPIERUNG

Städtebauliche Studie „Am Walkweg“  
Präsentation Konzeptstudie, 01.09.17

**Beispiel Erdgeschoss**

**Beispiel Regalgeschoss**

**Beispiel Regalgeschoss**

**Beispiel Ansicht**

privater Aussenraum

Erschliessungszone

Versorgungsschacht

Brandmauer

Veloparking

kollektive Räume

Velowertart

Kindergarten & Schulhaus

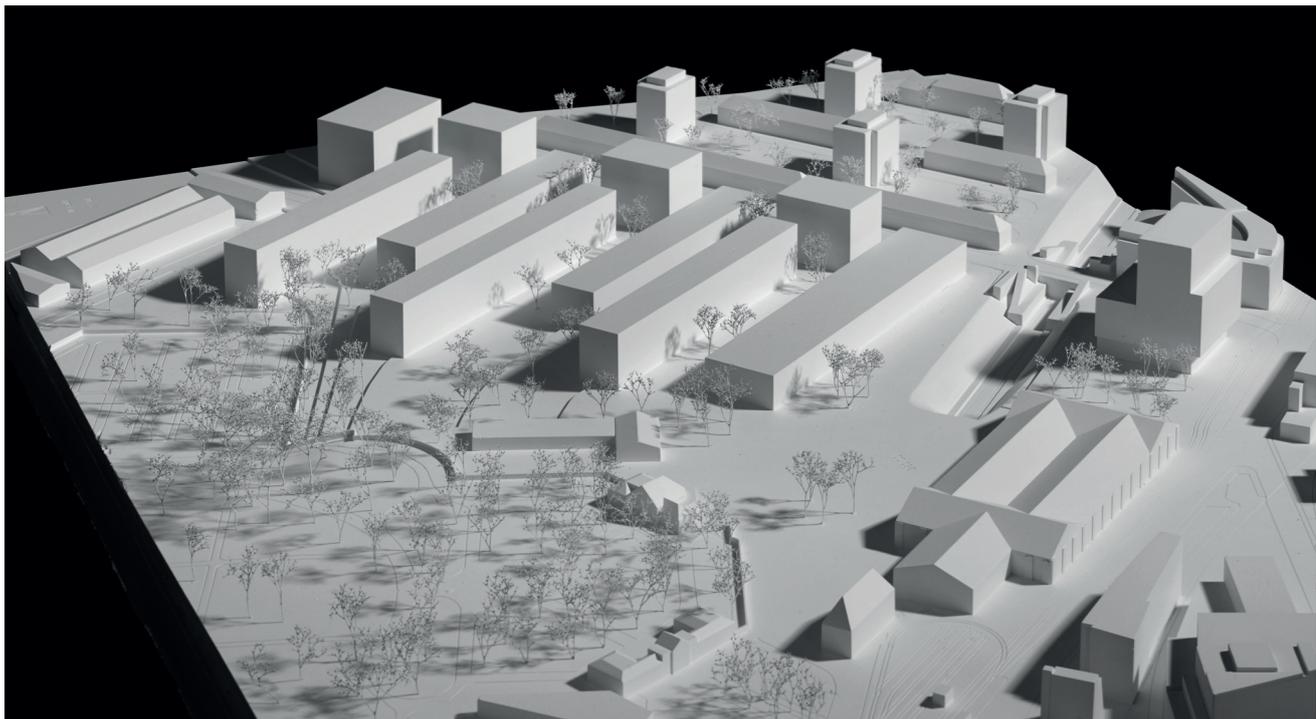
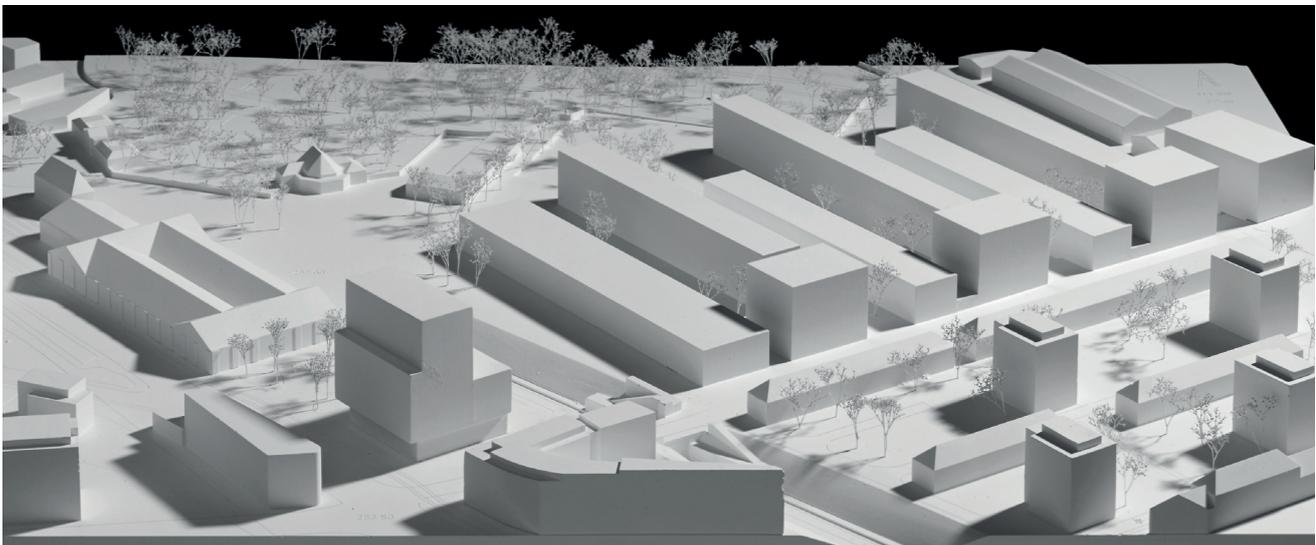
Pflichtboule

Vorzone

TEAM 8

Studio Trachsler Hoffmann GmbH, Zürich  
Caretta Weidmann Baumanagement AG  
Mettler Landschaftsarchitekten  
Denkgebäude AG

Ausnutzung / Dichte      Summe BGF (exkl. Schule)    53'000 m<sup>2</sup>



## Würdigung Städtebau & Gesamtansatz

Schwerpunkte am Walkeweg und die Teilhabe möglichst vieler Wohnungen am Ausblick nach Nordwesten in den Grünraum und über den Friedhof – dies sind die einfachen Zutaten, die folgerichtig mit Schule, Kopfbauten und fünf gleichgerichteten Wohnzeilen die städtebauliche Figur bilden.

Den urbanen Auftakt am Irène Zurkinden-Platz macht die zur Zeile gestreckte Schule. Dahinter folgen parallel die Wohnzeilen. Das abfallende Gelände im Norden wird für ein Sockelbauwerk genutzt, in dem die Tiefgarage liegt. Hier wird ausserhalb des Bearbeitungsperimeters ein Kopfbau an der Brücke vorgeschlagen.

Grosse Eingangsdächer verbinden die Punktbauten entlang des Walkewegs mit jeweils einer Wohnzeile. Dies gliedert die gesamte Anlage in drei grüne und zwei härtere Erschliessungshöfe. Gegen den Grünraum und den Friedhof strecken sich die Wohnzeilen unterschiedlich weit. Dies verzahnt die Wohnzeilen mit dem Aussenraum, führt aber zu unpräzisen Abschlüssen der Erschliessungshöfe und stellt sie bei den Köpfen der Wohnzeilen in Frage. Überhaupt ist die Ausrichtung der südwestlich orientierten Wohnzeilen ambivalent. Insbesondere eine Realisierung durch unterschiedliche Bauträger führt zu unklaren Zusammenhängen der Wohnzeilen und Höfe. Die Zeilen sind in zwei Typen differenziert. Bei den sechsgeschossigen erfolgt die Erschliessung von Nordosten und die Wohnungen öffnen sich gegen Südwesten. Diese Zeilen treffen unangenehm eng auf die Baukörper am Walkeweg. Bei den schwierigeren Typen, bei denen der Garten im Nordosten liegt, werden Maisonnettewohnungen, die sich ins Untergeschoss entwickeln vorgeschlagen. Diese Zeilen sind fünfgeschossig und ragen bis an den Walkeweg. Für eine wird – nicht unproblematisch – ein Laubengang im Südwesten vorgeschlagen.

Die Autoren versprechen Identität in der Vielfalt. Während die Vielfalt auf der Ebene der Wohnungstypen glaubhaft ist, ist die gesamte Anlage schematisch und die Identität durch die unklaren Bezüge der Baukörper in Frage gestellt.

Das Grünkonzept sieht vor, dass sich der Grünraum des Gottesackers über die Mauern hinweg mit den neuen vorgesehenen Baukörpern verzahnt. Als Grundmuster wird eine ökologisch grosszügige Wiesenfläche vorgesehen, die grössere Baumgruppen und Solitärbäume aufnehmen kann. Ein chaussierter Weg soll die Verbindung zwischen dem Platz am Tramdepot und dem Werkhof zum Wolf bewerkstelligen. Weiter ist geplant, dass vom Walkeweg mit dem adressbildenden Eingangsbereich über die halböffentlichen Siedlungsgassen mit Spielstrassen-Charakter und den dazugehörenden Höfen, bis hin zum ökologischen Grünkorridor entlang der Friedhofmauer eine differenzierte Abfolge von unterschiedlichsten Räumen entstehen kann. So ist der Strassenbereich am Walkeweg als ein grosszügiger Vorplatz angedacht. Im Gegensatz dazu stehen die schmalen Wegverbindungen, welche den parkähnlichen Freiraum durchqueren und erschliessen. Der Aussenraum wirkt ein wenig uniform und es ist fraglich, ob der grosszügige Vorplatz am Walkeweg und die Spielstrassen zur Adressbildung beitragen sowie ob der Grünraum die geforderte Qualität aufweist. Die Erschliessungshöfe sind Teil des übergeordneten Wegnetzes. Es bestehen aber Zweifel, ob sie diese Funktion wahrnehmen können. Vor allem die wichtige diagonale Beziehung vom Gundeli Richtung Brüglinger Ebene ist gestört.

Die lineare Organisation der Schule ist funktional nicht optimal.

Ein ressourcenschonender und ökonomischer Bau des Projekts ist denkbar. Die Themen „Low-Cost - Low-Energy“ sind aber nicht entwurfsbestimmend und Hinweise auf projektspezifische Qualitäten und Konzepte fehlen.

Das Projekt gibt dem Walkeweg eine Bedeutung, die er weder städtebaulich noch funktional tragen kann. Dem Innern fehlt in der Folge jegliches Potential für öffentlichere Orte und räumliche Hierarchien. Die Wohnzeilen werden zur Siedlung um enge Höfe, deren Qualität eingeschränkt ist.

## Eigentümerstrategie & Wohnen

Das Konzept versucht den Zielen der Eigentümerstrategie auf unterschiedlichen Ebenen gerecht zu werden: Für die zukünftigen Bewohner kann tatsächlich eine „grüne Oase“ entstehen, in der sich nachbarschaftliche Beziehungen pflegen lassen. Es entstehen mindestens acht Investitionseinheiten mit unterschiedlichen Wohnangeboten. Die Verfasser weisen nach, dass auch bei sehr haushälterischem Flächenumgang qualitätsvolle Wohnungen entstehen können.

Der Entwurf bietet die Möglichkeit für eine klare Adressierung am Walkeweg und die vorteilhafte Ausgestaltung der angestrebten „grünen Oase“ im Inneren des Areals. In diesem Zusammenhang werden Wohnbedürfnisse wie der Wechsel von Wohnstrassen und Gärten sowie teilweise bodennahes Wohnen umgesetzt. Es sind diverse Etappierungs- und Aufteilungsmöglichkeiten denkbar, die jedoch durch die Grösse und die Anlage der Tiefgarage eingeschränkt werden.

Die Effizienz (HNF zu GF) der hohen Häuser am Walkeweg mit ihren grosszügigen Innenhöfen erscheint kritisch.

Angezweifelt wird die Qualität der kürzeren Längsgebäude, die ihren Garten gegen Nordosten haben, sowie die Qualität des Gebäudes am Gleisfeld, das ein schwieriges Erdgeschoss und eine möglicherweise wenig attraktive Adressierung aufweist.

Der Fussabdruck der Schule lässt lediglich die Realisierung von zwei Einzelturnhallen, nicht aber einer Doppelturnhalle zu.

Gewerbliche und quartierdienliche Nutzungen werden am Walkeweg konzentriert, was im Inneren des Areals zu einer fast reinen Wohnnutzung führt. Die langen Gassen und Gartenbereiche lassen jedoch eher eine Identifikation mit der jeweiligen Gasse, als mit dem ganzen Ensemble erwarten.

Teilweise werden Erschliessungsachsen aufgenommen und Sichtbezüge hergestellt. Im Gegensatz dazu gibt es lange geschlossene Baukörper, die keine Durchlässigkeit zum angrenzenden Quartier ermöglichen. Dieser Entwurf bietet überdurchschnittlich viel Wohnraum. Die sehr hohe Ausnutzung würde einen weiteren Grossratsbeschluss erfordern.

Das Konzept zeigt eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den Zielen der Eigentümerstrategie. Forderungen nach unterschiedlichen Investitionseinheiten, einem vielfältigen Wohnungsmix und auch nach „Low-Cost - Low-Energy“ finden im Konzept Berücksichtigung. Weniger deutlich wurde mit den weicheren Zielen der Eigentümerstrategie umgegangen: Die postulierte grüne Oase ist noch stark interpretationsbedürftig und das Identifikationspotenzial mit der Gesamtanlage wird bezweifelt. Identifikationspotenzial wurde durchaus geschaffen. Dieses liegt jedoch eher im Bereich der einzelnen Gassen und Gärten als beim Gesamtensemble.

---

## Energie

Der Beitrag setzt hinsichtlich Energieversorgung auf Erdsonden mit einer solarthermischen Regeneration und auf Photovoltaik. Damit entspricht es den ausgeschriebenen Arealanforderungen auf konzeptioneller Ebene und bildet eine gute Basis. Kompakte Gebäudevolumen mit geringer Raumentiefe werden angedacht. Gebäudeabstände und die Anordnung der Balkone und Laubengänge führen aber zu einer leichten Reduktion der solaren Gewinne, was durch die Dimensionierung der Gebäudehülle kompensiert werden muss.

---

## Schulstandort

Das Schulgebäude ist zentral am Anfang des Walkewegs entlang der S-Bahn platziert. Der Pausenplatz liegt auf der Seite der S-Bahn und schützt die Wohnbereiche vor den Lärmmissionen. Die Pausenplatzfläche öffnet sich gegen ein zusätzliches Aussensportfeld entlang des Tramdepots. Der lange, 3-geschossige Baukörper beinhaltet eine halbversenkte Turnhalle sowie sämtliche geforderten Schulnutzungen. Die Lage des Schulgebäudes und des Pausenplatzes mit zusätzlichem Sportfeld beim Tramdepot bieten eine gute Ausgangslage für eine identitätsstiftende Zentrumsfunktion als Scharnier zu den benachbarten Quartieren. Zum Kindergarten (Platzierung/Aussenraum) wird keine Aussage gemacht.

# Städtische Freiräume als Chance

## LINEARE BAUTEN WERDEN ZWISCHEN DEN UNVERBAUBAREN STÄDTISCHEN FREIRÄUMEN AUFGESPANNT

Die architektonische Gestaltung der Wohnungsbauten ist durch die besonderen Freiräume zwischen den unverbauten städtischen Freiräumen aufgespannt. Die Bauten sind als lineare Strukturen zwischen den Freiräumen aufgespannt. Die Bauten sind als lineare Strukturen zwischen den Freiräumen aufgespannt.



## ALLE WOHNUNGEN PROFITIEREN VON DER GROSSMASSTÄBLICHEN WEITE.

Die Wohnungen profitieren von der grossmassstäblichen Weite. Die Wohnungen profitieren von der grossmassstäblichen Weite. Die Wohnungen profitieren von der grossmassstäblichen Weite.



## BEZAHLBAREN WOHNRAUM IM STÄDTEBAU VERANKERN.

Der bezahlbare Wohnraum im Städtebau verankern. Der bezahlbare Wohnraum im Städtebau verankern. Der bezahlbare Wohnraum im Städtebau verankern.

## LOW-ENERGY

Low-energy buildings. Low-energy buildings. Low-energy buildings. Low-energy buildings. Low-energy buildings.



studio tracheal hoffmann

0 100 200 300 400

Städtebauliche Studie „Am Walkweg“

# Identität in der Vielfalt

## VIelfALT VON ORTEN

Vielfalt von Orten. Vielfalt von Orten. Vielfalt von Orten. Vielfalt von Orten. Vielfalt von Orten.



## VIelfALT AN TEILNEHMERN DURCH VIelfALTIGES ANGEBOt

Vielfalt an Teilnehmern durch vielfältiges Angebot. Vielfalt an Teilnehmern durch vielfältiges Angebot. Vielfalt an Teilnehmern durch vielfältiges Angebot.

## NUTZUNGSDICHTE KONZENTRIEREN

Nutzungsdichte konzentrieren. Nutzungsdichte konzentrieren. Nutzungsdichte konzentrieren. Nutzungsdichte konzentrieren.



## HERAUSFORDERUNG:

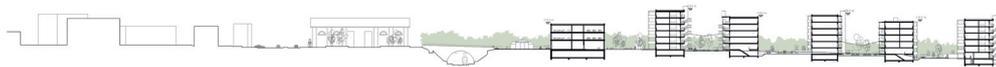
Welchen Beitrag kann die städtische Entwicklung zur Reduktion der Wohnkosten leisten?

## HERAUSFORDERUNG:

Welche Rolle spielen die weiteren planerischen, rechtlichen, politischen, sozialen, ökonomischen Faktoren?

## BEGEGNUNGSDICHTE

Begegnungsdichte. Begegnungsdichte. Begegnungsdichte. Begegnungsdichte. Begegnungsdichte.

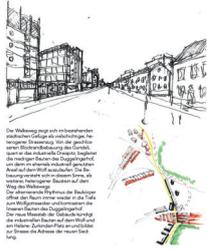


studio tracheal hoffmann

Städtebauliche Studie „Am Walkweg“

# Adresse: „Am Walkeweg“

WALKEWEG 2020



**NATURPARK AM WOLFGOTTESACKER**

Die Naturpark-Entwicklung ist ein zentraler Bestandteil des Projekts. Sie verbindet die Stadt mit der Natur und schafft einen grünen Korridor durch den Stadtblock. Die Naturpark-Entwicklung ist ein zentraler Bestandteil des Projekts, der die Verbindung zwischen Stadt und Natur darstellt.

**SCHULE AM BERNOULLEIDEPOT**

Die Schule ist ein zentraler Bestandteil des Projekts. Sie verbindet die Stadt mit der Natur und schafft einen grünen Korridor durch den Stadtblock. Die Schule ist ein zentraler Bestandteil des Projekts, der die Verbindung zwischen Stadt und Natur darstellt.

**WERKHOFF ZUM WOLF**

Das Werkhoff zum Wolf ist ein zentraler Bestandteil des Projekts. Es verbindet die Stadt mit der Natur und schafft einen grünen Korridor durch den Stadtblock. Das Werkhoff zum Wolf ist ein zentraler Bestandteil des Projekts, der die Verbindung zwischen Stadt und Natur darstellt.

**HERAUSFORDERUNG:**

Abwägung der Planung im Kontext von 200 Ansat und Wochenschlaf mit den weiteren Stadtplanungsvorgängen.

**FREIRAUMKONZEPT**

Das Freiraumkonzept ist ein zentraler Bestandteil des Projekts. Es verbindet die Stadt mit der Natur und schafft einen grünen Korridor durch den Stadtblock. Das Freiraumkonzept ist ein zentraler Bestandteil des Projekts, der die Verbindung zwischen Stadt und Natur darstellt.



studio trachele hoffmann

Sichtbühne 1000

# Dichte Bauen

**BAULICHE DICHT**

Die bauliche Dichte ist ein zentraler Bestandteil des Projekts. Sie verbindet die Stadt mit der Natur und schafft einen grünen Korridor durch den Stadtblock. Die bauliche Dichte ist ein zentraler Bestandteil des Projekts, der die Verbindung zwischen Stadt und Natur darstellt.

**BEWOHNER DICHT**

Die Bewohner-Dichte ist ein zentraler Bestandteil des Projekts. Sie verbindet die Stadt mit der Natur und schafft einen grünen Korridor durch den Stadtblock. Die Bewohner-Dichte ist ein zentraler Bestandteil des Projekts, der die Verbindung zwischen Stadt und Natur darstellt.



**FILTER ALS DICHTEAUSGLEICH?**

Die Filter als Dichteausgleich ist ein zentraler Bestandteil des Projekts. Sie verbindet die Stadt mit der Natur und schafft einen grünen Korridor durch den Stadtblock. Die Filter als Dichteausgleich ist ein zentraler Bestandteil des Projekts, der die Verbindung zwischen Stadt und Natur darstellt.

**HERAUSFORDERUNG:**

Neu-entwerfen und alte Elemente in einem nachhaltigen Maßstab zu integrieren.



studio trachele hoffmann

Sichtbühne 1000



# Genehmigung

---

Das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Bericht im August 2018 genehmigt.

Beat Aeberhard  
Vorsitz

B. Aeberhard

Manuel Herz

M Herz

Regula Küng

Regula Küng

August Künzel

A. Künzel

Matthias Nabholz

M. Nabholz

Barbara Rentsch

B. Rentsch

Adrian Streich

A. Streich

Emanuel Trueb

E. Trueb

Anne Marie Wagner

A. M. Wagner

Andreas Wirz

A. Wirz

Jürg Degen  
Ersatz

J. Degen

Jonathan Koellreuter  
Ersatz

J. Koellreuter

BILD RECHTS  
Impressionen Areal Walkenweg  
(Aufnahmen 2018)

© 2018  
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Städtebau & Architektur, Planungsamt

Redaktion  
Steven Cann, Projektleiter, Planungsamt  
Axel Schubert, Projektleiter, Planungsamt  
Jan Pfister, Projektleiter, Planungsamt

Gestaltung und Realisation  
Steven Cann, Projektleiter, Planungsamt  
Jan Pfister, Projektleiter, Planungsamt

Druck  
buysite AG

Bezug  
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Städtebau & Architektur, Planungsamt  
Dufourstrasse 40/50, 4001 Basel  
Telefon +41 (0)61 267 92 25

Papier 100% Recycling,  
FSC zertifiziert und CO<sub>2</sub> neutral



Der ca. 6.2ha grosse Bearbeitungsperimeter liegt direkt an der S-Bahn-Haltestelle Dreispitz und zeichnet sich durch seine sehr gute Erschliessung und attraktive Freiraumangebote in der unmittelbaren Umgebung aus (Botanischer Garten Brüglingen, Wolfgottesacker). Heute bestehen im Perimeter ein Tramdepot, ein Werkhof der Stadtgärtnerei, eine temporäre Wohnanlage für Flüchtlinge sowie Freizeitgärten.



Perimeter

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Städtebau & Architektur, Planungsamt  
Dufourstrasse 40/50, 4001 Basel  
Telefon +41 (0)61 267 92 25  
[www.bvd.bs.ch](http://www.bvd.bs.ch)