



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

► Hochbauamt



**Anonymer Gesamtleistungswettbewerb im selektiven
Verfahren**

HIRTENWEG, RIEHEN ERSATZNEUBAUTEN

Bericht des Preisgerichts

April 2019



Inhalt

TITELBILD
Visualisierung Siegerprojekt

BILD LINKS
Gelände, Blick nach Norden

Ausgangslage	
Anlass	3
Ziel	3
Aufgabe	
Perimeter	4
Aufgabenstellung	5
Beurteilungskriterien	6
Informationen zum Verfahren	
Organisation	7
Formelle Bestimmungen	7
Teilnehmende Teams	8
Preisgericht	9
Vorprüfung	9
Beurteilung	10
Empfehlung und Weiterbearbeitung	12
Projekte	13
Würdigung	48
Genehmigung	49

Hirtenweg 24 und 28 von Süden
Hirtenweg 24 und 28 von Norden

(Aufnahmen 2019)



Ausgangslage

Anlass

Basel wächst. Insbesondere die Anzahl der Arbeitsplätze nimmt unaufhörlich zu. Damit Basel nicht zu einer reinen Pendlerstadt wird, will die Regierung in den nächsten Jahrzehnten den Bau von bezahlbaren Wohnungen für 20'000 neue Einwohnerinnen und Einwohner auf dem Kantonsgebiet ermöglichen. Diese sollen durch Verdichtung, Aufzoning und die Umwandlung von nicht mehr benötigten Arbeitsgebieten entstehen.

Am Hirtenweg 16–28 in der Gemeinde Riehen verfügt die Einwohnergemeinde der Stadt Basel über ein geeignetes Areal, auf dem durch massvolle, sozialverträgliche Verdichtung ein Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem, günstigem Wohnraum geleistet werden kann.

Ziel

Mit dem vorliegenden Gesamtleistungswettbewerb soll die weit verbreitete politische Forderung, möglichst schnell weiteren günstigen Wohnraum zu erstellen, auf einem dafür geeigneten Areal erfüllt werden. Innerhalb des Auswahlverfahrens wird ein innovativer städtebaulicher und architektonischer Entwurf gesucht, der ein Ensemble aus den bestehenden konstituierenden Bauten und neuen zeitgemässen Häusern zu gestalten weiss. Gesucht wird ein überzeugendes Konzept für einen zwar einfachen, aber wegweisenden Wohnstandard. Bei einfacher Grunddisposition sollen unterschiedliche Wohnformen und auf geringer Fläche eine hohe Gebrauchstauglichkeit der Wohnräume möglich sein. Privatheit, aktive Nachbarschaft und eine gemeinschaftliche Aneignung der Aussenräume sollen unterstützt werden. Der Gestaltung des Aussenraums sowie dem Naturbezug wird daher ein grosser Stellenwert beigemessen. Es wird eine nachhaltige Bauweise in Holz- oder Hybridbauweise verlangt, die sich durch intelligente Planung, ökologische Materialien, hohen Vorfertigungsgrad, wenig Baulärm, kurze Realisierungszeit und maximale Wirtschaftlichkeit auszeichnet.

Der hohe Termindruck sowie der Wunsch nach Kostensicherheit waren ausschlaggebend für die Ausschreibung eines Gesamtleistungswettbewerbs.

Aufgabe

Perimeter

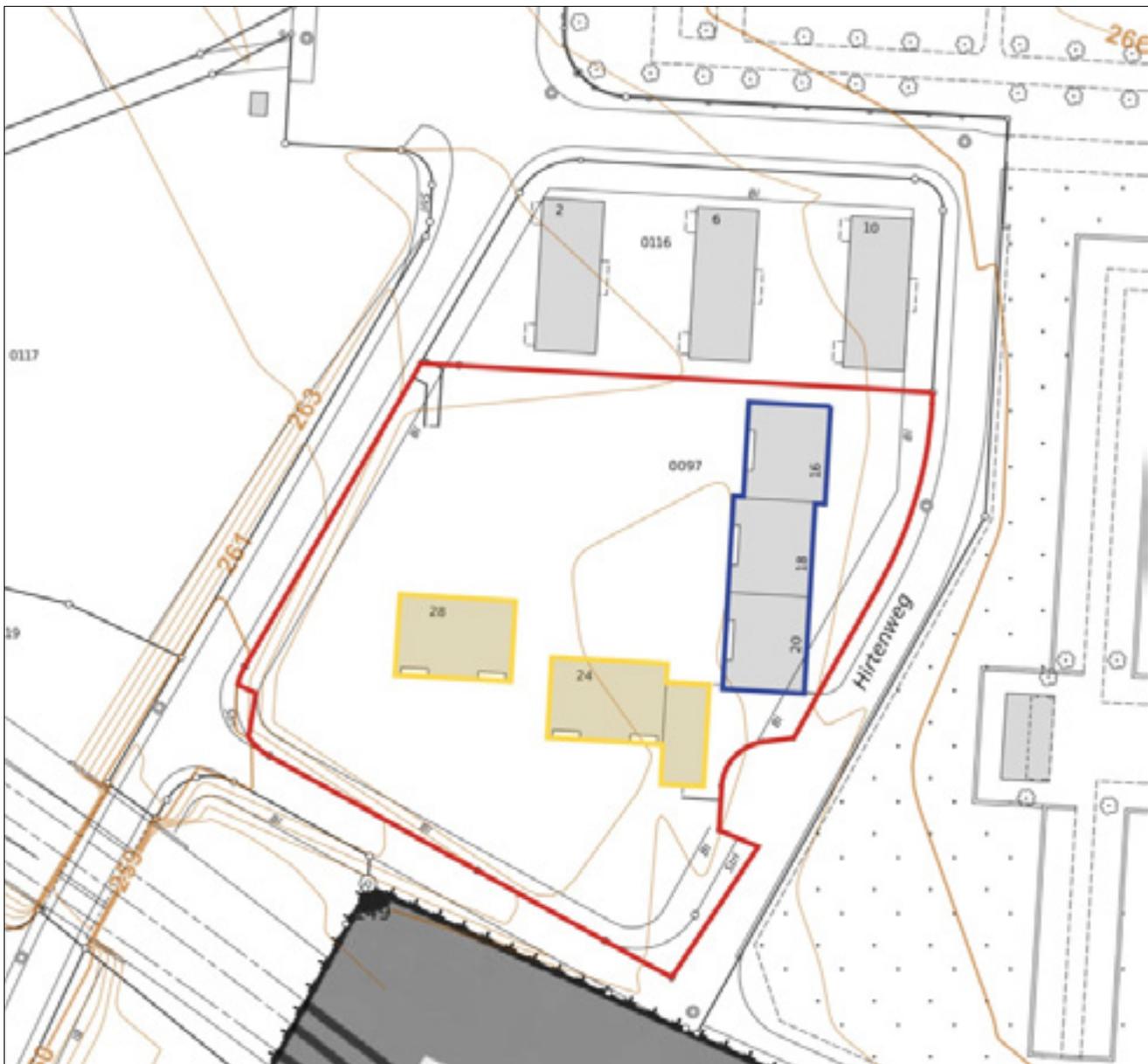
Die Liegenschaften Hirtenweg 16–28 befinden sich auf der Parzelle Nummer 0097, Sektion C, in Riehen. Die Eigentümerin der Parzelle ist die Einwohnergemeinde Basel-Stadt (Finanzvermögen), welche durch Immobilien Basel-Stadt vertreten wird.

Das Grundstück befindet sich in der Zone 3, somit können 3 Geschosse plus Dachgeschoss erstellt werden. Gemäss neuer Zonenverordnung Riehen, handelt es sich um eine Wohn- und Arbeitsmischzone. Die Wettbewerbsaufgabe sieht jedoch nur eine Wohnbebauung vor.

Auf der Parzelle ist eine Randbebauung möglich, gemäss Vergleichsprojekt liegt die zulässige BGF wesentlich höher, als die bestehende Bebauung heute aufweist. Das Potenzial der Parzelle ist damit bei Weitem nicht genutzt.

Wettbewerbsperimeter

- Projektperimeter
- Abriss
- nicht Gegenstand des Wettbewerbs



Aufgabenstellung

Aufgabenstellung

Es ist ein städtebaulicher Vorschlag zu erarbeiten, der den Bestand in seiner konstituierenden Bedeutung zu integrieren weiss, sodass ein tragfähiges, identitätsstiftendes neues Ensemble entsteht. Besondere Beachtung ist dem Gebäudeausdruck zu schenken. Die Qualitäten des bestehenden Ortes sind zu identifizieren und zu stärken.

Der Standort ist innerhalb des vorgegebenen Perimeters frei zu wählen. Es sind lediglich Zonengrenzen, gesetzliche Gebäudeabstände sowie Freiflächen zu berücksichtigen.

Insgesamt befinden sich heute 5 Gebäude auf der Parzelle (Hirtenweg 16, 18, 20, 24 und 28). Die Gebäude 24 und 28 sollen durch Neubauten ersetzt und mit zusätzlichem Wohnraum ergänzt werden. Die Gebäude Hirtenweg 16, 18 und 20 bleiben erhalten. In den nächsten Jahren ist eine Instandsetzung vorgesehen. Sie sind nicht Gegenstand des Gesamtleistungswettbewerbs.

Nutzung und Betrieb

Unter Wahrung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten sind mindestens 40 neue Wohnungen unterschiedlicher Grösse in Etappen mit kurzer Bauzeit, hohem Vorfertigungsgrad in Holz- oder Teilhybridbauweise zu erstellen. Vielfältige Haushalts- und Lebensformen sollen abgedeckt werden und somit Familien, Singles, Junge sowie Senioren gleichermaßen ansprechen.

Wohnungsmix und Wohnungsgrössen

Anzahl Zimmer	Grösse (m ²)	Anzahl	Mix (%)
2–2.5 Zimmer	45–55 m ²	ca. 8	ca. 20%
3–3.5 Zimmer	65–75 m ²	ca. 8	ca. 20%
4–4.5 Zimmer	85–95 m ²	ca. 24	ca. 60%

Umgebungsgestaltung

Wichtiger Bestandteil der Aufgabe ist die Aufwertung der Umgebung auf der gesamten Parzelle und damit die Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Aussenräumen. Unterschiedliche Bereiche für gemeinsame Nutzungen sollen vorgesehen werden. Es sind identitätsstiftende Aussenräume zu entwickeln.

Etappierung

Eine sinnvolle und realisierbare Etappierung muss vorgesehen werden, sodass die Umsiedlung der heutigen Mieter Hirtenweg 24 + 28 (12 × 4,5-Zimmer-Wohnungen) vor Abriss der Gebäude möglich ist.

Wirtschaftlichkeit

Neben der Funktionalität und der Architektur hat die Wirtschaftlichkeit (Verhältnis Mietfläche/Gesamtkosten) für die Bauherrschaft hohe Priorität, trotzdem wird eine hohe Wert- und Qualitätsbeständigkeit der Materialien erwartet.

Energie und Ökologie

Es wird Wert auf eine energie- und ressourcenschonende Ausführung und ein gesundes Wohnklima gelegt. Die Anforderungen gemäss geltendem Energiegesetz sind zu erfüllen.

Die Auftraggeberin legt Wert auf die Verwendung von nachhaltigen ökologischen und rezyklierbaren Baumaterialien mit einem tiefen Anteil an grauer Energie und geringen Treibhausgasemissionen.

Das verwendete Holz muss zu 100% aus legalen, nachhaltig bewirtschafteten Quellen stammen. Der Nachweis ist mittels HSH-Zertifikat (Herkunftszeichen Schweizer Holz) oder anderer gleichwertiger Zertifizierung bzw. gleichwertiger Belege und entsprechender Herkunftsdeklaration zu erbringen.

Beurteilungskriterien

Bewertung der Zuschlagskriterien

Die Bewertung erfolgt für alle Zuschlagskriterien (ZK) anonym.

Die eingereichten Gesamtleistungswettbewerbsprojekte werden vom Preisgericht nach folgenden Zuschlagskriterien (ZK) beurteilt:

ZK01: Qualität städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept (Gewichtung 80%)

Es kommen folgende Beurteilungskriterien zur Anwendung:

- Wirtschaftlichkeit bezüglich Investitionskosten, Betrieb und Unterhalt
- Architektonische und städtebauliche Qualität der Innen- und Aussenräume
- Architektur, materialgerechte Konstruktionen und räumliche Qualitäten
- Effizienz der Grundrisse, Erfüllung des Raumprogramms
- Zukunftsfähigkeit der Gesamtanlage

ZK02: Qualität Projektorganisation (Gewichtung 20%)

- Qualität und Leistungsfähigkeit des Gesamtleisterteams
- Ausbildung + Referenz der Schlüsselpersonen
- Personalstruktur + Grösse des Gesamtleisterteams
- Organisationsstruktur und QS-System

Die Reihenfolge der Kriterien bedeutet keine Gewichtung. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Kriterien eine Gesamtbewertung vornehmen.

Bewertung der Noten aus ZK01 und ZK02

Die Bewertung der Zuschlagskriterien wird nach Noten ermittelt, wobei für die maximal mögliche Gesamtbewertung die Note 5 vergeben werden kann. Eine Notenstufe entspricht 100 Nutzwertpunkten. Zwischennoten sind möglich (Beispiel: Note 4,5 = 450 Nutzwertpunkte).

Der Zuschlag geht an das Team, welches die tiefsten Kosten (m²-Preis vermietbare Fläche) pro Nutzwertpunkt und damit das beste Verhältnis der Qualität zum Preisangebot aufweist.

Beispielberechnung 1

m ² -Preis pro vermietbare Fläche	3'800
Nutzwertpunkte	450
CHF/Nutzwertpunkte	8,4

Beispielberechnung 2

m ² -Preis pro vermietbare Fläche	4'600
Nutzwertpunkte	500
CHF/Nutzwert	9,2

Die Beispielrechnung 1 würde den Zuschlag erhalten.

Rangierung

Rangiert werden die Projekte entsprechend dem erreichten CHF/Nutzwert-Betrag. Das Projekt mit den tiefsten Kosten pro Nutzwertpunkt erreicht den 1. Rang, die weiteren rangierten Projekte werden in aufsteigender Reihenfolge gesetzt.



Teilfassade Hirtenweg 28 von Süden Richtung Westen (Aufnahme 2019)

Informationen zum Verfahren

Organisation

Auftraggeber

**Einwohnergemeinde der Stadt Basel,
vertreten durch:**

Eigentümer-/Nutzervertretung

**Finanzdepartement Basel-Stadt
Immobilien Basel-Stadt**

Baufachvertretung/Federführung

**Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt,
Städtebau & Architektur, Hochbauamt**

Wettbewerbssekretariat und -begleitung

**Simone Wyder, Projektmanagerin, Hochbauamt
Dany Waldner, dany.waldner@ag**

Formelle Bestimmungen

Verfahren

Ziel des Verfahrens war die Evaluierung eines Totalunternehmers mit entsprechender Qualifikation für die Realisierung der Projektziele und die Umsetzung des gewählten, qualitativ hochstehenden Lösungsvorschlags. Zu diesem Zweck wurde ein anonymer Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren (Präqualifikation) durchgeführt. Das Preisgericht wählte in einem ersten Schritt aus 22 eingereichten Bewerbungen 5 Teams zur Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb aus.

Es waren Teilnehmende berechtigt mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat das Gegenrecht gewährt.

Für das Verfahren gilt:

1. Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA, SR 0.632.231.422)
2. Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, SG 914.501)
3. Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Beschaffungsgesetz, SG 914.100, Kanton Basel-Stadt) und Verordnung zum Gesetz über öffentliche Beschaffungen (Beschaffungsverordnung, VöB, SG 914.110, Kanton Basel-Stadt)
4. Wettbewerbsprogramm mit Anhängen (gültig ist das genehmigte Programm Phase 2)
5. Ordnung SIA 142 (2009)

Widersprechen sich einzelne Bestandteile, bestimmt sich ihr Rang nach der Einordnung in die oben stehenden Ziffern.

Zusammensetzung Totalunternehmung

Für die Zulassung zum Verfahren mussten die Totalunternehmungen zwingend Fachleute aus folgenden Bereichen integrieren:

- Federführende Unternehmung
- Architektur
- Bauleitung
- Holzbauingenieur
- Bauingenieur
- Elektroingenieur
- Heizungs-/Lüftungs-/Sanitäringenieur
- Energie- und Bauphysik
- Landschaftsarchitektur

Für die federführende Unternehmung sowie den Architekten waren keine Mehrfachteilnahmen möglich.

Preise und Ankäufe

Für Entschädigungen, Preise und Ankäufe im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs stand dem Preisgericht eine Gesamtpreissumme von 225'000 CHF exkl. MWSt zur Verfügung. Jeder Teilnehmer, der fristgerecht einen vollständigen Wettbewerbsbeitrag eingereicht hat, erhält eine Entschädigung aus der Gesamtpreissumme von 35'000 CHF (exkl. MWSt).

Es werden keine Ankäufe getätigt. Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Teilnehmende Teams

Im Rahmen der Präqualifikation wurden im Juni 2018 fünf Teams zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Im Folgenden werden jeweils die federführende Unternehmung sowie die Architekten genannt:

- Renggli AG, Schötz, Sursee (GL)
ARGE Fiechter & Salzmann Architekten, Zürich
und Bellorini Architektur AG, Zürich (Arch)
- ERNE AG Holzbau, Laufenburg (GL)
Harry Gugger Studio AG, Basel (Arch)
- Gross Generalunternehmung AG, Brugg (GL)
Metron Architekten AG, Brugg (Arch)
- HRS Real Estate AG, Frauenfeld (GL)
Steib & Geschwentner Architekten AG, Zürich
und Gmür & Geschwentner Architekten
und Stadtplaner AG, Zürich (Arch)
- Hürzeler Holzbau AG / Atgem AG, Basel (GL)
Müller & Naegelin Architekten BSA, Basel (Arch)
Ateliergeinschaft, Atgem AG

GL Gesamtleitung

Arch Architektur

Preisgericht

Fachpreisgericht

- **Beat Aeberhard (Vorsitz)**, BVD, Städtebau & Architektur, Kantonsbaumeister Basel-Stadt
- **Rolf Mühlethaler**, rolf mühlethaler architekt, Bern
- **Anna Jessen**, jessenvollenweider architektur gmbh, Basel
- **Beat Rösch**, Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten, Basel

Sachpreisrichter

- **Peter Kaufmann**, FD, Immobilien Basel-Stadt, Leiter Finanzvermögen
- **Gerold Perler**, BVD, Städtebau & Architektur, Hochbauamt, Leiter Abteilung Wohnen

Ersatz

- **Jürg Degen**, BVD, Städtebau & Architektur, Planungsamt, Abteilungsleiter Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Experten

- **Karl Sowa**, FD, Immobilien Basel-Stadt, Portfoliomanager
- **Simone Wyder**, BVD, Städtebau & Architektur, Hochbauamt, Projektmanagerin
- **Dany Waldner**, dany waldner ag
- **Sabrina Melera**, Ernst Baukostenplanung AG, Basel
- **Sebastian Olloz**, Leiter Fachbereich Ortsplanung und Umwelt, Gemeinde Riehen
- **Armin Kopf**, BVD, Stadtgärtnerei, Leiter Grünplanung
- **Mark Eitel**, Tragwerksplanung Ernst & Eitel GmbH
- **Lucas Paganelli**, Baumplaner LA
- **Daniel Schmid**, Hecht Holzbau AG
- **Alain Blumer**, Ingenieurbüro Riesen AG

Fünf Projekte wurden unter Wahrung der Anonymität fristgerecht eingereicht.

Projekt 01 – ALLÉE DE BOULEAUX

Projekt 02 – KAPLA

Projekt 03 – MATILDA

Projekt 04 – NOMADA

Projekt 05 – SHEPHERD'S HOME

Nummerierung der Projekte alphabetisch sortiert.

Formelle Vorprüfung

Alle Arbeiten wurden vollständig eingegeben.

Fachliche Vorprüfung

Die eingereichten Projekte wurden, gemäss den im Wettbewerbsprogramm gestellten Anforderungen, durch die im Programm genannten Experten mittels Checkliste geprüft und hinsichtlich Plausibilität untersucht. Dort wo messbare Kriterien anwendbar waren, wurden Mengen und Vollständigkeit nachgerechnet. Flächen und Kosten wurden einer detaillierten Prüfung unterzogen. Es wurden alle Themen und alle Projekte in der gleichen Tiefe geprüft. Die Ergebnisse wurden, gemäss den Kriterien der Ausschreibung, den Mitgliedern des Preisgerichts zur Kenntnis gebracht.

Vorprüfungskriterien

- **Formelles**
- **Einhaltung Wettbewerbsvorgaben**
- **Raumprogramm**
- **Statik/Bauweise/Etappierung**
- **Naturschutz und Umgebung**
- **Gebäudetechnik**
- **Energie/Ökologie**
- **Kosten/Kennzahlen**

Beurteilung

Die Jury traf sich am 19. Februar 2019 zur Bewertung der eingereichten Projekte. Fachpreisrichter Rolf Mühlethaler konnte nicht an der Jurierung teilnehmen, er wurde durch Jürg Degen ersetzt.

Der Vorsitzende Beat Aeberhard erläuterte zu Beginn das Vorgehen und den Ablauf des Jurytages. Einleitend wurden zur Rekapitulation die wichtigsten Punkte des Wettbewerbsprogramms zusammengefasst. Ausgangslage, Ziel und Bewertungskriterien wurden erläutert.

Vorprüfung

Die Vorprüfung wurde durch die Wettbewerbsbegleitung koordiniert. Es wurde ein zusammenfassender Prüfbericht vorgelegt. Die Resultate der Vorprüfung wurden vorgestellt und lassen sich folgendermassen zusammenfassen: Es wurden 5 Angebote mit Entwürfen und Modellen fristgerecht und unter Wahrung der Anonymität abgegeben. Die eingereichten Arbeiten sind im Wesentlichen vollständig. Teilweise fehlen Angaben zu einzelnen technischen Fragestellungen. Die Baubeschriebe sind mehrheitlich rudimentär. Nicht immer stimmen Pläne, Baubeschrieb und Kostenangaben überein.

Das Preisgericht beschloss, alle Beiträge zur Beurteilung zuzulassen.

Individuelles Studium der Arbeiten

Die Projekte wurden von allen Anwesenden individuell gesichtet, so dass ein unvoreingenommener Eindruck entstehen konnte. Anschliessend wurden die Projekte je einem Jurymitglied zum vertieften Studium zugeteilt.

Erster Rundgang, 1. Teil

Die Arbeiten wurden gemeinsam gesichtet und von der dem Projekt zugeordneten Person vorgestellt. Ergänzend wurden anschliessend die Ergebnisse aus den Vorprüfungen aufgeführt.

Erster Rundgang, 2. Teil

Die Projekte wurden hinsichtlich der Zuschlagskriterien diskutiert. Im direkten Vergleich konnten folgende Projekte am wenigsten überzeugen und wurden einstimmig ausgeschieden:

Projekt 03 – MATILDA

Projekt 04 – NOMADA

Zweiter Rundgang

In einem zweiten Rundgang am Nachmittag wurden die verbleibenden drei Projekte nochmals intensiv hinsichtlich des Städtebaus, Grundrissorganisation, Erfüllung des Raumprogramms, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt diskutiert. Folgendes Projekt, das zwar durch einen guten Städtebau überzeugte, leider aber in der engeren Betrachtung im direkten Vergleich Schwächen aufwies, wurde von der weiteren Beurteilung im 2. Rundgang ausgeschieden:

Projekt 01 – ALLÉE DE BOULEAUX

Dritter Rundgang

Im dritten Rundgang wurden die beiden verbleibenden Projekte durch das Gremium vertieft betrachtet. Ebenfalls wurde die Umgebungsgestaltung näher untersucht. Trotz festgestellter Qualitäten und interessanter Gesamtkonzeptionen entschied die Jury, dass folgendes Projekt im direkten Vergleich der verbleibenden Arbeiten Schwächen aufweist und im 3. Rundgang ausgeschieden wird:

Projekt 02 – KAPLA

Benotungsrundgang

In einem weiteren Rundgang wurden die Noten für den Entwurf und die dargelegte Projektorganisation festgelegt. Die Bewertung durch die Jury erfolgte nach Noten (0–5), wobei für die maximal mögliche Gesamtbewertung die Note 5 vergeben werden konnte. Zwischennoten waren dabei möglich. Die Note für den Entwurf wurde mit 80% gewichtet, die Note für die Projektorganisation mit 20%. Die Benotung erfolgte einstimmig.

Rangfolge

Zur Evaluation der Rangierung wurden die Noten in Nutzwertpunkte (1 Note entspricht 100 Nutzwertpunkten) umgerechnet und mit der Wirtschaftlichkeit (m²-Preis vermietbare Fläche) ins Verhältnis gesetzt. Der Wettbewerbsbeitrag mit den tiefsten Kosten pro Nutzwertpunkt erreichte den Rang 1. Somit kann die Rangreihenfolge mit der Preisreihenfolge variieren.

1. Rang/1. Preis SHEPHERD'S HOME		
Nutzwertpunkte		440
m ² -Preis pro vermietbare Fläche	4'481 CHF	
CHF/Nutzwertpunkt		10,2
2. Rang/2. Preis KAPLA		
Nutzwertpunkte		390
m ² -Preis pro vermietbare Fläche	5'585 CHF	
CHF/Nutzwertpunkt		14,3
3. Rang NOMADA		
Nutzwertpunkte		300
m ² -Preis pro vermietbare Fläche	4'573 CHF	
CHF/Nutzwertpunkt		15,2
4. Rang MATILDA		
Nutzwertpunkte		260
m ² -Preis pro vermietbare Fläche	4'260 CHF	
CHF/Nutzwertpunkt		16,4
5. Rang/3. Preis ALLÉE DE BOULEAUX		
Nutzwertpunkte		360
m ² -Preis pro vermietbare Fläche	6'419 CHF	
CHF/Nutzwertpunkt		17,8

Verteilung Preisgeld

Die Jury hat entschieden, die fixe Entschädigung von 25'000 CHF (exkl. MWSt) auf 35'000 CHF (exkl. MWSt) anzuheben. Insgesamt steht dem Preisgericht im Rahmen des Wettbewerbs eine Gesamtpreissumme von 225'000 CHF (exkl. MWSt) zur Verfügung. Abzüglich der fixen Entschädigung verbleibt eine Preissumme von 50'000 CHF (exkl. MWSt), die wie folgt verteilt wird:

1. Preis	SHEPHERD'S HOME	25'000 CHF
2. Preis	KAPLA	18'000 CHF
3. Preis	ALLÉE DE BOULEAUX	7'000 CHF

(jeweils zuzüglich fixer Entschädigung)

Couvertöffnung

Nach erfolgter Rangierung und Aufteilung der Gesamtpreis-summe ergab die Couvertöffnung folgende Verfasser:

SHEPHERD'S HOME
ERNE AG Holzbau, Laufenburg (GL)
Harry Gugger Studio AG, Basel (Arch)

KAPLA
HRS Real Estate AG, Frauenfeld (GL)
Steib & Geschwentner Architekten AG, Zürich, und
Gmür & Geschwentner Architekten und Stadtplaner AG,
Zürich (Arch)

NOMADA
Hürzeler Holzbau AG / Atgem AG, Basel (GL)
Müller & Naegelin Architekten BSA, Basel (Arch)
Ateliergemeinschaft, Atgem AG

MATILDA
Gross Generalunternehmung AG, Brugg (GL)
Metron Architektur AG, Brugg (Arch)

ALLÉE DE BOULEAUX
Renggli AG, Schötz, Sursee (GL)
ARGE Fiechter & Salzmann Architekten und Bellorini
Architekten, Zürich (Arch)

Kein Mitglied des Preisgerichts hat ein bestehendes Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis festgestellt. Somit sind keine Ausstands- bzw. Ausschlussgründe gegeben.

Empfehlung und Weiterbearbeitung

Das Preisgericht empfiehlt das Siegerprojekt SHEPHERD'S HOME einstimmig zur Weiterbearbeitung sowie den Abschluss eines Gesamtleistungsvertrages (TU-Vertrag) zur Erstellung von 43 Wohnungen mit den Projektverfassern auf der Basis des Preisangebotes. Der Verfasser des Projekts SHEPHERD'S HOME schlägt eine Gruppe aus drei Gebäuden vor. Die geschickte Anordnung der Bauten auf dem Grundstück ermöglicht eine Etappierung, die problemlos einen Umzug der Bewohner in die neuen Wohnungen ermöglicht. Alle Gebäude werden in modularer Massivholzbauweise mit einer Teilunterkellerung aus Beton erstellt. Die geplanten Wohnungen zeichnen sich durch sehr effiziente Grundrisse aus. Charakteristisch für die Wohnungen ist ein versetztes Durchwohnprinzip mit dem direkten Eingang in die grosse Wohnküche.

Das Projekt muss inhaltlich und technisch bereinigt werden. Es ist mit der Ausschreibung in folgenden Punkten in Einklang zu bringen:

- Der Baubeschrieb muss an die vorliegenden Pläne angepasst und ergänzt werden.
- Die Dauerhaftigkeit der vorgeschlagenen Fassadenkonstruktion ist nachzuweisen.
- Die Vorgaben des Bau- und Planungsgesetzes sind zu prüfen.
- Die Dachentwässerung ist aufzuzeigen.
- Einzelne Wohnungstypen sind hinsichtlich Belichtung, Zugänglichkeiten, Ausstattung (z.B. zweites WC) zu optimieren.
- Die Dachterrassen müssen konkretisiert aufgezeichnet und beschrieben werden.
- Die Zugänglichkeit des westlichen Teils des Aussenraums für die Allgemeinheit ist zu verbessern.
- Die Planung und Ausführung des Projekts ist mit äusserster Sorgfalt auf die nahegelegene, schützenswerte Böschung zu realisieren.
- Fahrradständer sollen nicht im Bereich von Bäumen erstellt werden.
- Der Verlauf von Wegkanten und Grünflächen ist in Bezug auf Fassadenabstände, Nutzungskonflikte und Raumqualitäten hin zu optimieren.
- Das in der Illustration gezeigte hochwertige Vegetationsbild ist sorgfältig zu planen und zu realisieren. Die Pflanzenwahl soll ein ganzjährig attraktives Bild erzeugen, welches auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt ist. Ein geringer Aufwand für Unterhalt und Pflege ist nachzuweisen.
- Die Aussenraumbelichtung ist nicht ersichtlich und muss gemäss Ausschreibungstext nachgewiesen werden.

Projekte

Projekt 05
1. Rang / 1. Preis

Federführende Unternehmung
ERNE AG Holzbau
Werkstrasse 3, 5080 Laufenburg
Dirk Schneider

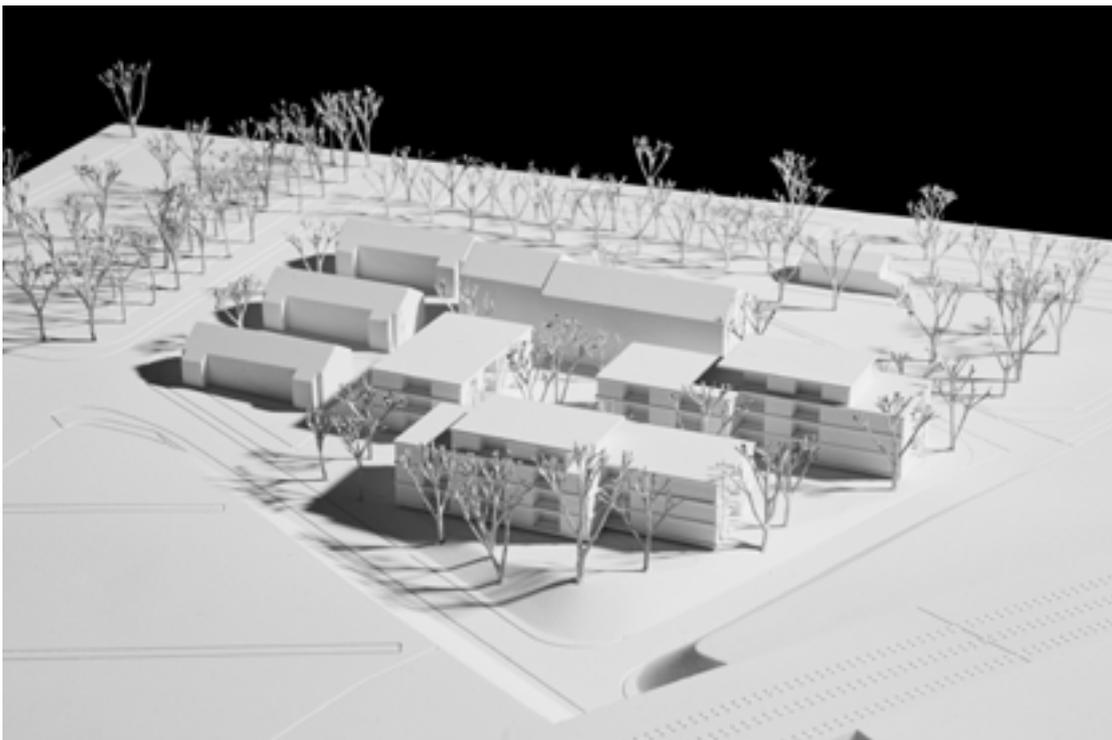
Architektur
Harry Gugger Studio AG
Luftgässlein 4, 4051 Basel
Harry und Henriette Gugger

Fachplaner und Spezialisten
Gruner AG, Basel
R+B engineering AG, Brugg
Kalt+Halbeisen Ingenieurbüro AG, Basel
Bakus Bauphysik GmbH, Zürich
Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Basel

SHEPHERD'S HOME

Architektonische und städtebauliche Qualität der Innen- und Aussenräume

Die Verfasser schlagen ein Nebeneinander aus länglichen Punktbauten und dynamischen Freiräumen vor, das auf den vorgefundenen Qualitäten des Bestands aufbaut. Die vorgeschlagenen Neubauten werden mit grosser Sorgfalt und Rücksicht auf den Baumbestand situiert. Sie heben sich in Körnung, Form und Ausdruck bewusst von den Bestandsbauten ab. Das Zusammenspiel von Alt und Neu führt zu einer bemerkenswerten Durchlässigkeit und Luftigkeit des Areals. Es entsteht zwar ein neues Ensemble mit verwandten Themen wie Hochparterre oder Gebäudeausrichtung, aber die Neuschöpfung setzt sich bewusst von den konstituierenden Zeilenbauten ab. Das zeigt sich etwa an den beiden Attikas, die aber letztlich als Bereicherung des Vorschlags zu werten sind. Bezüglich der Aussenraumgestaltung beschreiben die Verfassenden in einem präzisen und stimmungsvollen Textbeitrag ein dynamisches System aus Belag- und Grünflächen, das durch die Bewohnenden angeeignet und verändert werden soll. Die momentan vorherrschenden Rasenflächen sollen in einen stärker gegliederten und variantenreicheren Landschaftsraum überführt werden. Als Referenz wird die Buntbrache – als subtiler Unterschied zwischen Garten und Wildnis – beigezogen. Den Bezug zum Ort erkennen die Verfassenden in den mageren wertvollen Wiesenbö-



BEURTEILUNG

schungen. Die mäandrierende Formensprache wird vom Preisgericht als probates Mittel zur Strukturierung der ansonsten relativ gleichförmigen Gebäudezwischenräume erkannt. Gleichzeitig fällt es schwer, die gewählte Formensprache mit dem Ort in Bezug zu bringen und das Motiv aus den vorhandenen Wiesenböschungen herzuleiten. Die VerfasserInnen prägen das Areal am Hirtenweg mit der gewählten Formsprache zukunftsweisend neu, was kritisch diskutiert wurde. Um effektiv als Landschaftsraum gelesen zu werden, erscheint die zur Verfügung stehende Fläche als zu klein. Die Massstäblichkeit und die Lage der einzelnen Teilräume sowie der Verlauf der freien Formen sind zu überprüfen und zu schärfen.

Architektur, materialgerechte Konstruktionen und räumliche Qualitäten

Der vorgeschlagene Gebäudeausdruck überzeugt durch seine sorgfältige Gestaltung. Die Proportionen mit der ausgewogenen Fensteranordnung, die tektonische Gliederung und die feine Detaillierung sind an diesem Ort gut vorstellbar. Die Gebäude verfügen über ein leichtes Hochparterre, was die Privatsphäre in den unteren Geschossen positiv beeinflusst. Ein offenes Treppenhaus und eine unbeheizte im Aussenraum angeordnete Erschliessung minimieren den Flächen-(und Energie-)verbrauch. Die Lauben dienen neben dem Aufenthalt auch dem Sonnenschutz. Konstruktiv ist eine modulare Massivholzbauweise vorgesehen. Überzeugend ist daran neben dem Nachhaltigkeitsaspekt, dem präzisen Vorfertigungsgrad, den guten bauphysikalischen Eigenschaften und der sauberen Trennung von Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur insbesondere auch die geringe Lärmemission während der Bauzeit. Die Jury anerkennt diese konsequent durchgearbeitete Arbeit in modularer Holzbauweise. Allerdings kann die vorgeschlagene Fassadenmaterialisierung (Dreischichtplatte) nicht akzeptiert werden. Um die gewünschte Dauerhaftigkeit zu sichern, ist Lärche massiv vorzusehen.

Effizienz der Grundrisse, Erfüllung des Raumprogramms

Die grosse Stärke des Projektvorschlags liegt in den überzeugenden Grundrissen. Es wird eine beachtliche Variabilität an unterschiedlichen Grundrissen angeboten. Dabei wird die Herausforderung, räumlich knappe Flächen in einer rigiden Schottenstruktur in architektonisch herausragende Grundrisse zu übersetzen, bravourös gemeistert. Sämtliche Wohnungen sind nach dem Prinzip des Durchwohnens organisiert, sodass jede Einheit von einer belebteren Eingangsseite und einem ruhigeren Privatbereich profitiert. Das offene Treppenhaus und die jeweils beidseitig angelagerten Lauben bieten Raum zum gemeinschaftlichen Austausch. Die Lauben erlauben mittels einer gut zu möblierenden Nische deren individuelle Aneignung. Die Wohnungen werden direkt im Küchen-Ess-Bereich betreten. Der eigentliche Wohnbereich mit einer von verschiedenen Zimmern betretbaren Loggia ist um eine Achse ver-

setzt angeordnet. Er ist somit von der Laube nicht einsehbar und ermöglicht eine optimale Privatsphäre. Die Wohnungen lassen sich unterschiedlich bespielen. Einzelne Zimmer können privat oder als Erweiterung des Wohnbereichs genutzt werden. Die flexible Raumnutzung, eine Vielschichtigkeit der Bewohnbarkeit sowie interessante Sichtbeziehungen führen zu einer grosszügigen Wohnsituation.

Zukunftsfähigkeit der Gesamtanlage

Die gemäss Wettbewerbsprogramm geforderte Etappierung ist plausibel umsetzbar. In einer ersten Etappe entstehen 9 Wohnungen, in einer zweiten 17, wodurch der Umzug der momentanen Bewohnerschaft gewährleistet und eine sozialverträgliche Verdichtung möglich ist. Auch die Baustelleninstallation dürfte effizient einzurichten sein. Im Hinblick auf eine spätere weitere Entwicklung des Areals lässt der Vorschlag Optionen offen. Allerdings ist augenfällig, dass die Gesamtkomposition ihren ursprünglich rigiden Zeilencharakter zugunsten einer zeitgeistigen, in gewissem Sinne auch suburbanen Siedlungstypologie einbüsst. Diesen Umstand hat die Jury intensiv und durchaus auch kontrovers diskutiert.

Wirtschaftlichkeit bezüglich Investitionskosten, Betrieb und Unterhalt

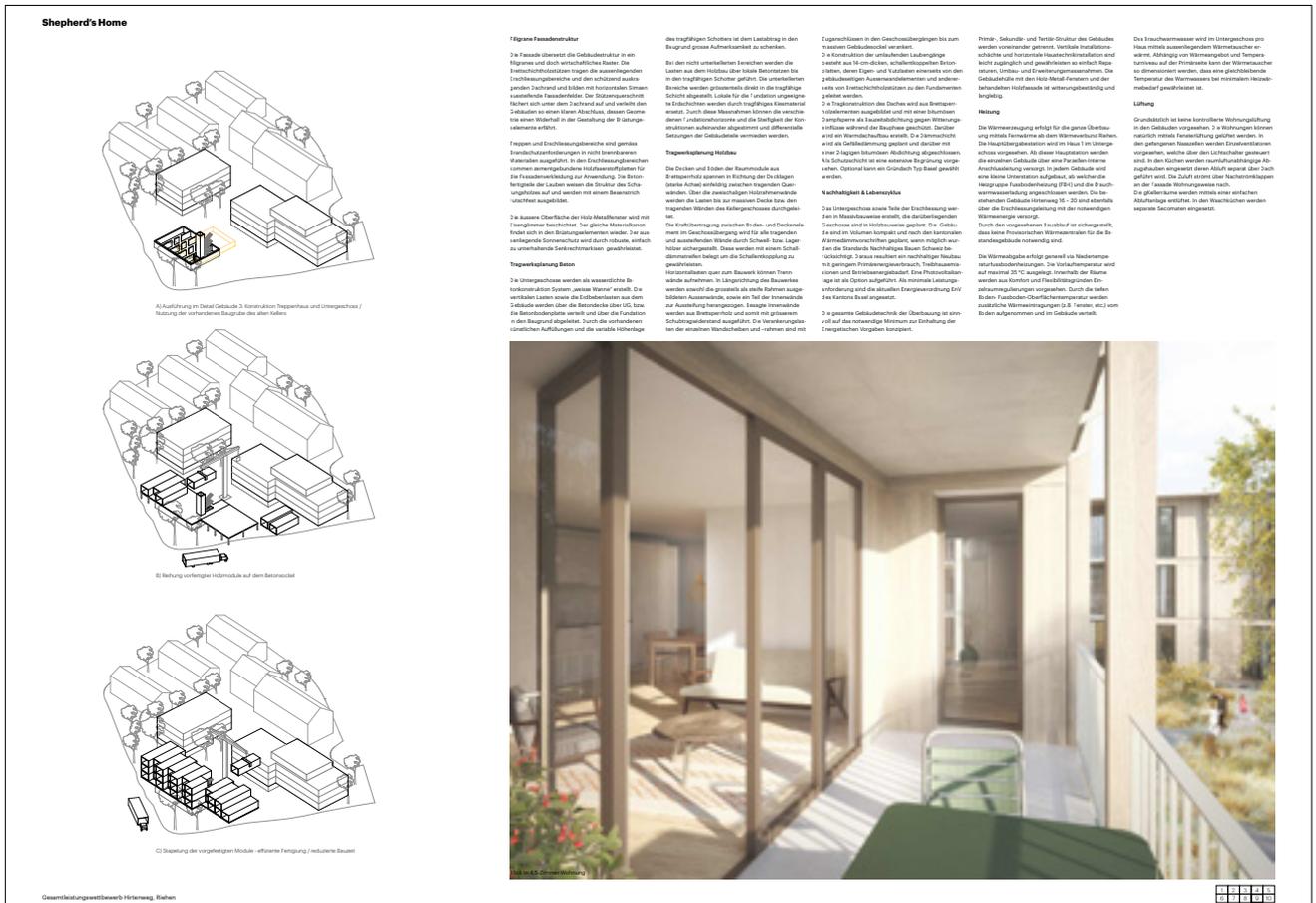
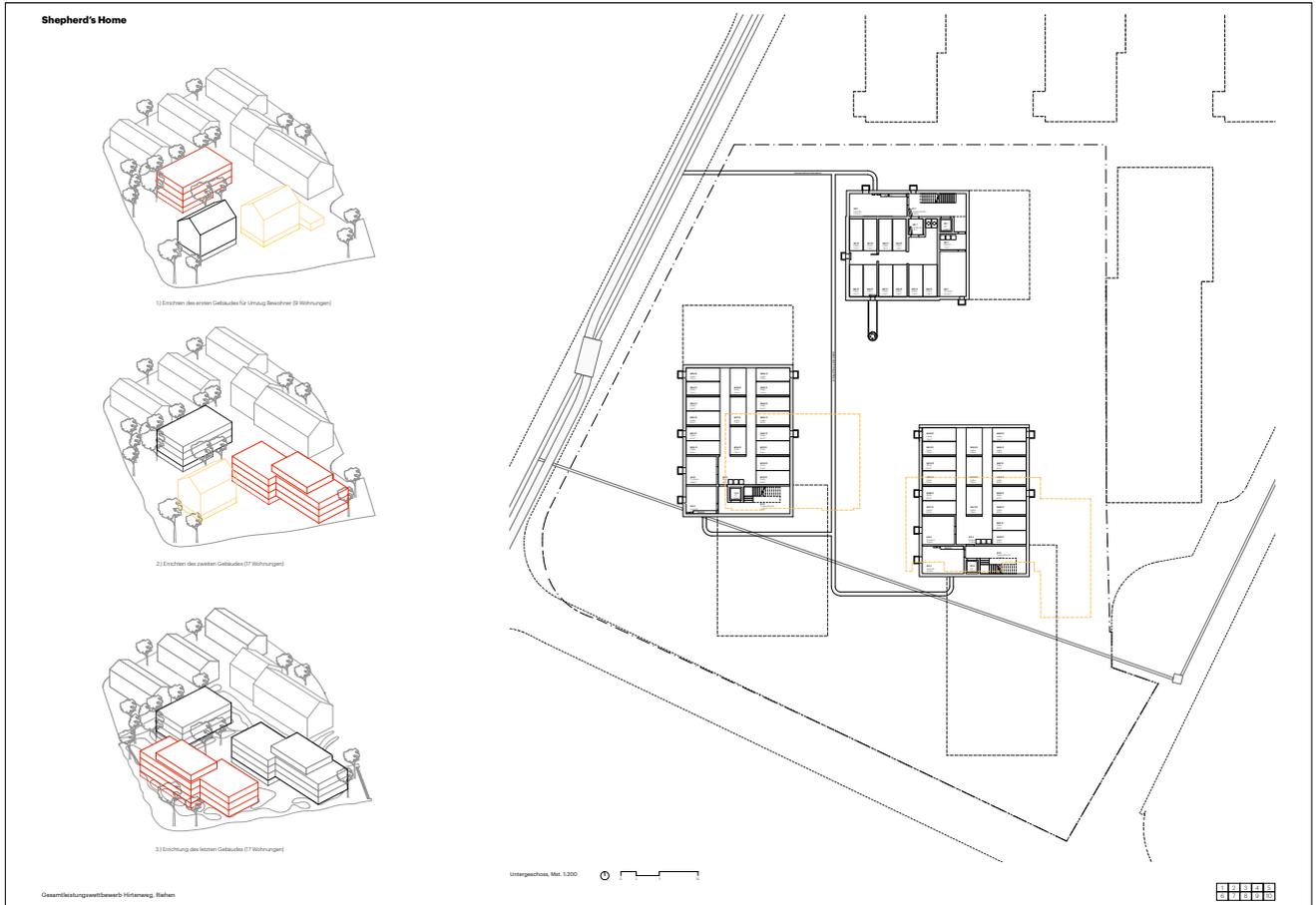
Das Projekt Shepherd's Home weist eine vermietbare Fläche im mittleren Bereich aus. Die Investitionskosten bezogen auf die vermietbare Fläche bewegen sich im zweitgünstigsten Bereich. Vorteilhaft auf die Investitionskosten wirkt sich die Anordnung der Kellergeschosse (in der Grösse optimiert) im Bereich der Baugruben aus, die zwangsläufig durch Abbrüche der Bestandsbauten entstehen. Dies führt zu sehr niedrigen Kosten beim Aushub. Das gewählte einfache Lüftungskonzept lässt die Schlussfolgerung zu, dass sich die Betriebs- und Unterhaltskosten in einem niedrigen Bereich bewegen sollten.

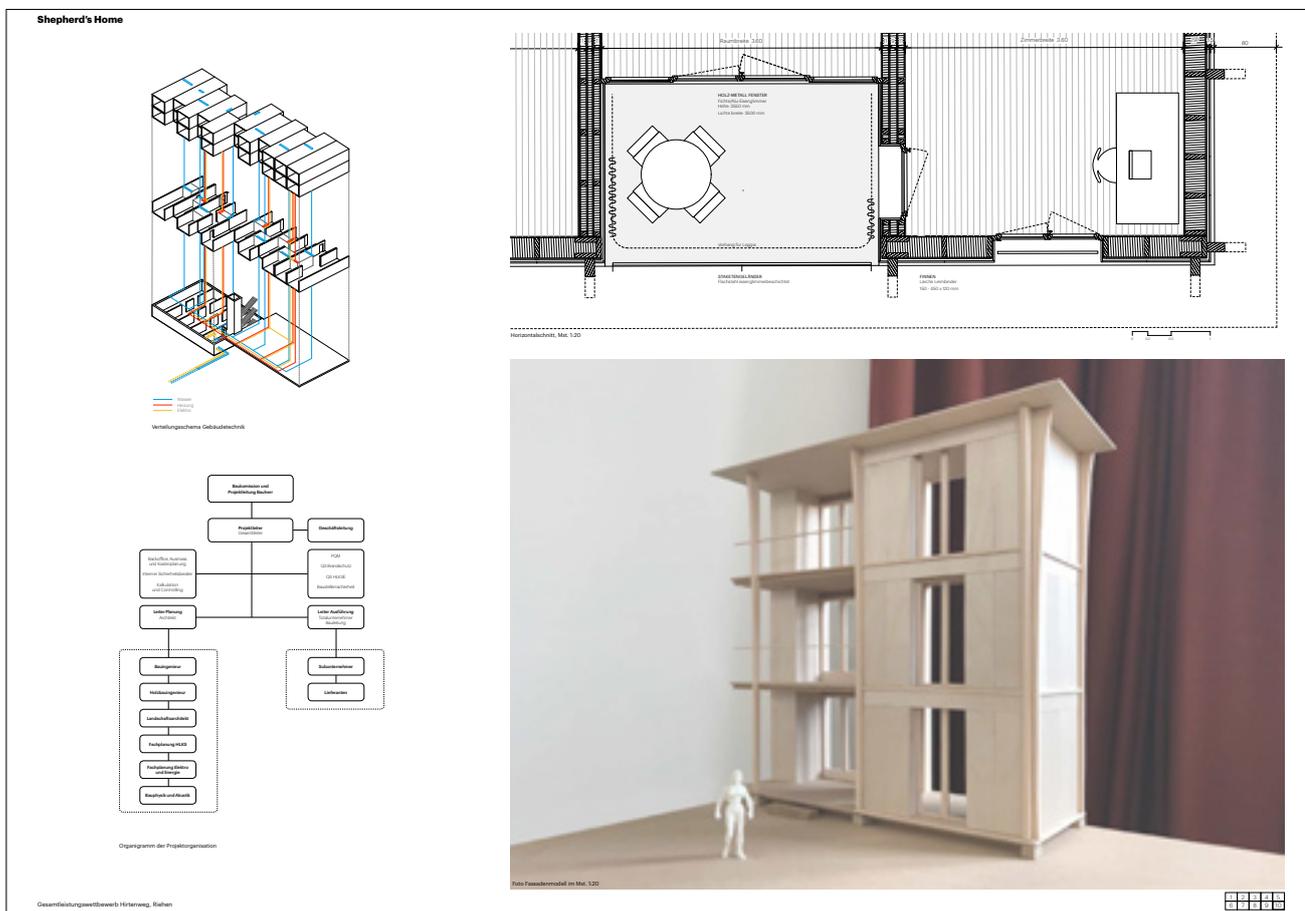
Qualität der Projektorganisation

Die vorgeschlagene Projektorganisation überzeugt. Die architektonische und gestalterische Kompetenz hat innerhalb des Organigramms das notwendige Gewicht, um die Qualität gemäss Ausschreibungsvorgaben zu garantieren.









Projekt 04
2. Rang / 2. Preis

KAPLA

Federführende Unternehmung

HRS Real Estate AG

Walzmühlestrasse 48, 8501 Frauenfeld

Kai Machold

Architektur

Steib & Geschwentner Architekten AG /

Gmür & Geschwentner Architekten und Stadtplaner AG

Flüelastrasse 31a, 8047 Zürich

Jakob Steib, Michael Geschwentner

Patrick Gmür, Michael Geschwentner

Fachplaner und Spezialisten

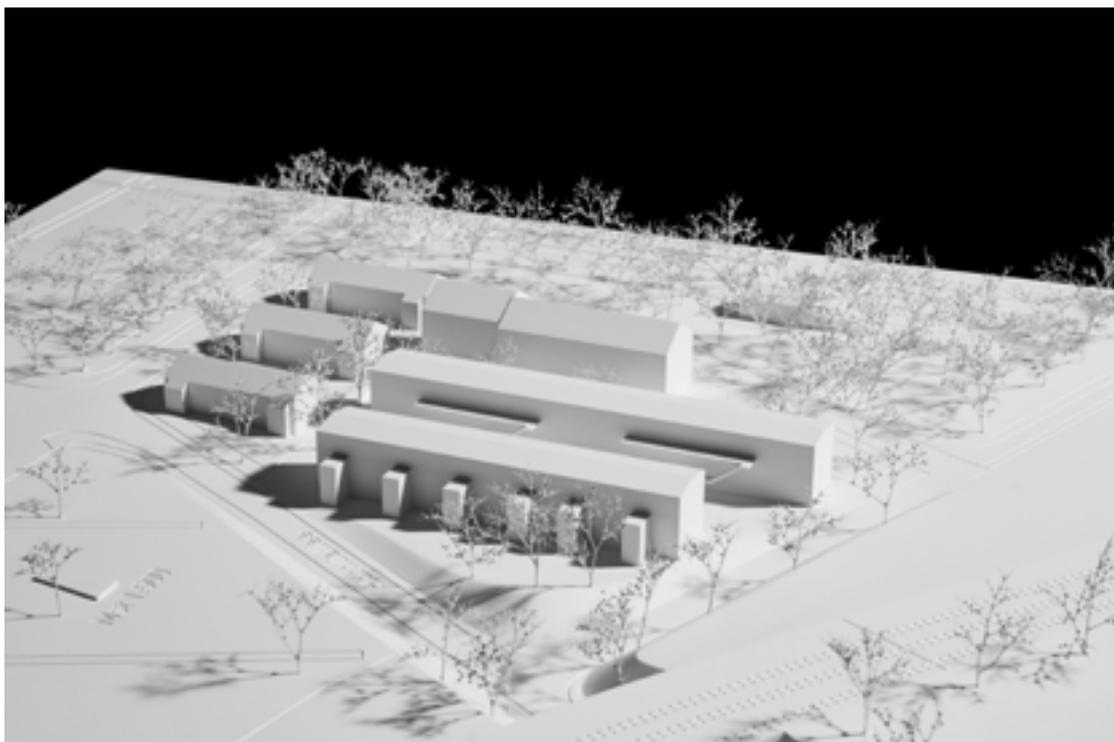
WMM Ingenieure AG, Münchenstein

HKG Engineering AG, Pratteln

Bogenschutz AG, Basel

Pirmin Jung Ingenieure AG, Rain

Albiez de Tomasi GmbH Landschaftsarchitekten, Zürich



BEURTEILUNG

Architektonische und städtebauliche Qualität der Innen- und Aussenräume

Die Verfasser schlagen mit Kapla ein Projekt vor, welches die Qualitäten der Gartenstadt mit der Idee einer urbanen Siedlungsgemeinschaft verbinden soll. Mit dem Abbruch der quergestellten Wohnhäuser und dem Ersatz durch zwei Zeilenbauten erhält das Areal eine neue, selbstverständliche städtebauliche Ausrichtung. Die schlanken, dreigeschossigen Baukörper mit flachem Schrägdach wirken durch ihre Massstäblichkeit im Kontext wohltuend. Ein zwischen den langen Zeilen liegender Erschliessungsraum bildet mit aussen liegenden Treppendispositiven das Herzstück der neuen Siedlungsgemeinschaft. Im Gegensatz zum bestehenden Siedlungscharakter wird dadurch verstärkt der soziale Austausch über den Freiraum gesucht. Im Erdgeschoss ist den privaten Wohnbereichen eine Grünfläche vorgelagert, das Erdgeschoss selber ist leicht angehoben und weist keine direkten Zugänge in die Vorgärten auf.

Analog zur aussen liegenden, von der Fassade losgelösten Laubenerschliessung sind auf der anderen Gebäudeseite die Balkone in Form von Gartenlauben frei vorangestellt, um den Baukörper kompakt und energetisch effizient zu halten. Im nahen Vis-à-vis dieser Gartenlauben zum bestehenden Gebäude im Osten stellt sich die Frage der ausreichenden Privatsphäre für die neuen Bewohner wie für die Nachbarn.

Die Gebäudesetzung schafft differenzierte Aussenräume sowie eine klare Adressbildung. Der Übergang zwischen der kurzen Zeile und dem angrenzenden Strassenraum erscheint als zu knapp bemessen.

Die Klarheit und Einfachheit der Projektidee überzeugt jedoch vor allem auf konzeptioneller Ebene. Die Anordnung der Baukörper verunmöglicht den Erhalt der wesentlichen wertvollen Bäume als wichtige Anforderung im Programm. Zudem lässt sich in einer ersten Etappe nur ein bescheidenes neues Wohnangebot als Rochade für bestehende Mieter erstellen.

Architektur, materialgerechte Konstruktionen und räumliche Qualitäten

Die Neubauten sind als Holzsystembau konzipiert mit Fassaden und Innenwänden austragenden Rahmenbauelementen und Holz-Beton-Verbunddecken. Mit der gestrichenen Holzfassade in Vertikalschalung und dem vorstehenden Dach aus Wellblech wird offensichtlich ein Konnex zu günstigem Wohnraum gesucht. Die Gebäude mit schönen Proportionen und feiner Detaillierung zeugen aber auch von einer sehr noblen Einfachheit, die jedoch im Vergleich nicht zu einem günstigen Werkpreis führt.

Effizienz der Grundrisse, Erfüllung des Raumprogramms

Das Projekt Kapla weist die kleinste Geschossfläche und trotzdem 42 gut geschnittene 2,5 bis 4,5-Zimmer-Wohnungen auf.

Die Grundrisse zeichnen sich durch Effizienz aus, da gänzlich auf spezifische Erschliessungsflächen verzichtet wird. Der kompakte Eingang ist zugleich Zugang zu den Nasszellen, der Wohn- und Essbereich ist von Fassade zu Fassade durchgehend und die Zimmer sind über den Wohnbereich erschlossen. Dieses System stösst nicht einmal bei den Kopfwohnungen an seine Grenzen, wo der Möbliernachweis schlüssig aufzeigt, dass in einer Wand auch drei Zimmerzugänge liegen können.

Zukunftsfähigkeit der Gesamtanlage

Die beiden Zeilen ergänzen die benachbarten Bauten früherer Epochen respektvoll und setzen sie keinem Veränderungsdruck aus. Die Gesamtanlage erfährt durch die Neubauten im Gegenteil eine spezifische Qualität durch drei unterschiedliche Architekturen und Wohnangebote. Dem Beurteilungsgremium stellt sich die Frage zur Verlässlichkeit des zentralen Erschliessungshofes als wesentliches Element der angepriesenen urbanen Siedlungsgemeinschaft. Kapla wird ausdrücklich als konzeptionell überzeugender, letztendlich für den verhältnismässig «kleinen» Ort aber wahrscheinlich zu rigider Ansatz gewertet.

Wirtschaftlichkeit bezüglich Investitionskosten, Betrieb und Unterhalt

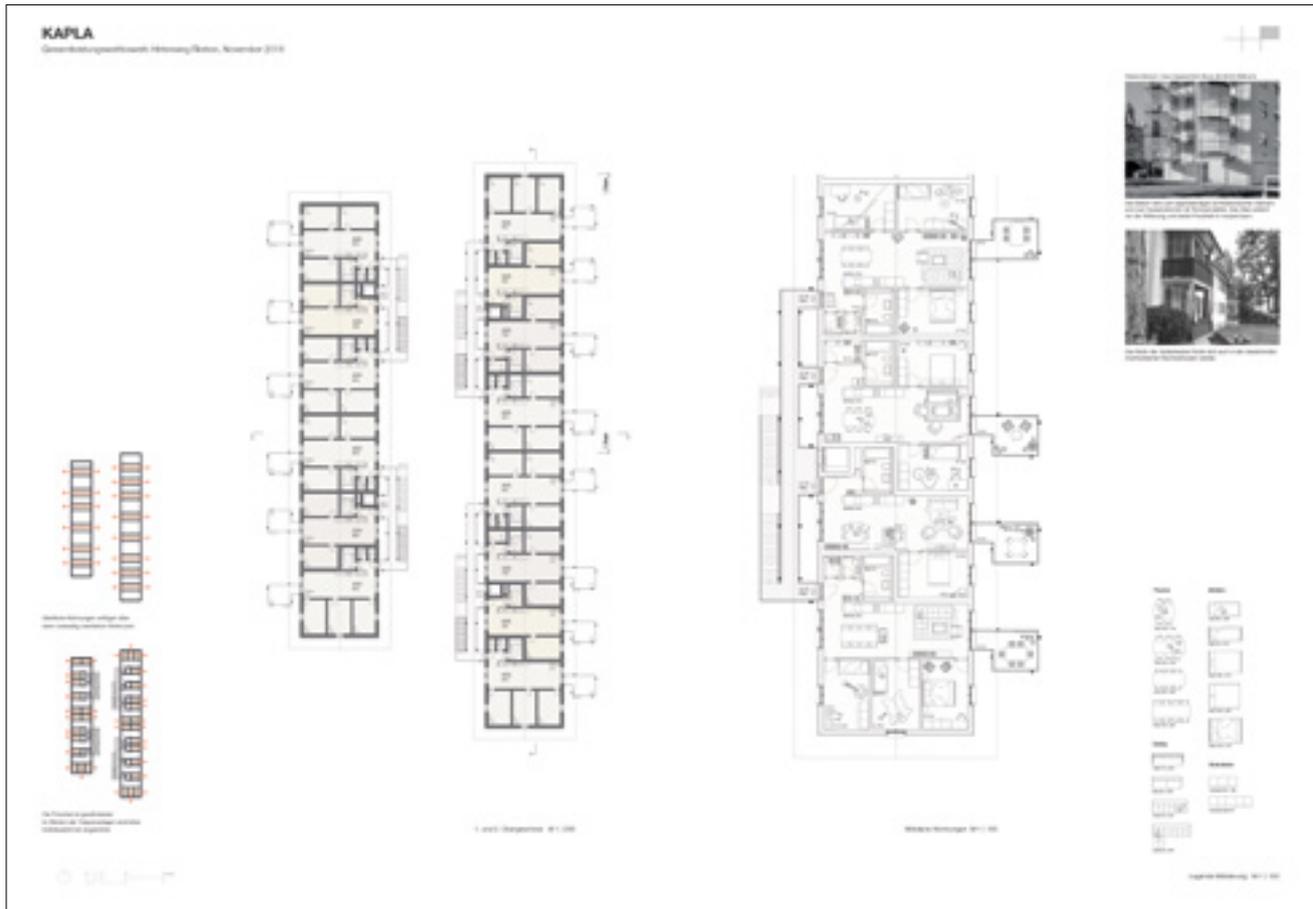
Das Projekt Kapla hat die geringste vermietbare Fläche. Diese steht im Widerspruch zu den Investitionskosten, die im oberen Bereich angesiedelt sind. Aufgrund der reduzierten Formensprache und der einfachen Konstruktion sind die hohen Erstellungskosten nicht nachvollziehbar. Allein im Bereich des gewählten Lüftungskonzepts sind höhere Erstellungskosten erkennbar und nachvollziehbar. Die Betriebs- und Unterhaltskosten sollten sich bedingt durch das gewählte Lüftungskonzept im mittleren Bereich bewegen.

Qualität der Projektorganisation

Die erforderlichen Stellen sind gut dargestellt und die Informationsflüsse eindeutig. Die Zweiteilung in die Teilorganisationen Planung und Ausführung ist sinnvoll. Für die Teilorganisation Planung ist eine Stärkung der gestalterischen Kompetenz auf Stufe Projektleitung Planung wünschenswert.







Projekt 01
3. Rang

NOMADA

Federführende Unternehmung

Hürzeler Holzbau AG / Atgem AG

Unterer Batterieweg 85, 4059 Basel /

St. Alban-Tal 40a, 4052 Basel

Roland Hürzeler

Hanspeter Müller

Architektur

Müller & Naegelin Architekten BSA /

Ateliergemeinschaft, Atgem AG

St. Alban-Tal 40a, 4052 Basel

Hanspeter Müller

Roland Naegelin

Fachplaner und Spezialisten

holzprojekt gmbh ingenieure & planer, Basel

Schmidt + Partner Bauingenieure AG, Basel

Selmoni Ingenieure AG, Basel

ZURFLUH LOTTENBACH GMBH, Luzern

Zimmermann + Leuthe GmbH Bauphysik, Aetigofen

Martin Lienhard Büro für Bau- und Raumakustik,

Lärmschutz, Langenbruck

Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten BSLA, Liestal

Christen Baukosten- und Projektmanagement, Basel



BEURTEILUNG

Architektonische und städtebauliche Qualität der Innen- und Aussenräume

Das Projekt übernimmt die lineare Geometrie der Bauten von der Hörnliallee und nutzt das Nachbargrundstück für einen ebenen Zugang zum Haupteingang. Dieser führt in einen schönen, dreiseitig von Winkelbauten umschlossenen und mit Lauben gefassten Wohnhof. Als Erschliessungs- und Aufenthaltsraum ist der Hof die Mitte der hier versammelten Bewohner. In seiner Introvertiertheit schafft er eine eigene Welt, die soziale Kontakte und soziale Kontrolle fördert. Eine aufgeständerte Passerelle teilt den Hof in zwei Teilräume. Da der Hof mit 14 Metern Breite eher schmal ist, ist die Besonnung der unteren Laubenbereiche und der angrenzenden Räume eingeschränkt. Die Bestandshäuser wirken etwas abgehängt. Von aussen betrachtet beeindruckt die auf der Böschung stehenden dreigeschossigen Hausfronten durch den hohen Dachaufbau, die Länge und Geschlossenheit der Baukörper. Die isolierte Situation wird durch die geschlossene und introvertierte städtebauliche Konfiguration verstärkt.

Umgebung

Aus der städtebaulichen Figur heraus entwickelt, entsteht im Innern der Siedlung ein gemeinschaftlicher, reduziert ausgestatteter Hof bestehend aus einer Kiesfläche sowie vertieft eingelegten Grünflächen für die Dachwasserversickerung, einem Sandspiel und einer Pfütze. Die aussen liegenden Freiflächen werden privat zugeordnet. Leider können mit dem vorliegenden Projekt nur sehr wenige Bestandsbäume erhalten werden, was bedauert wird. Gegenüber den Bestandsbauten am Hirtenweg formuliert der Vorschlag einen aus Sicht des Beurteilungsgremiums wenig attraktiven Zwischenraum, welcher bedauerlicherweise zusätzlich mit Hecken unterteilt und durch die Fahrradabstellplätze weiter abgewertet wird. Durch seine lange, entlang der schützenswerten Böschung verlaufende Fassade lässt das Projekt in diesem Bereich Konflikte erwarten. Der Strassenabstand erscheint zu gering.

Architektur, materialgerechte Konstruktionen und räumliche Qualitäten

Der Entwurf orientiert sich am modernen Zeilenbau. Er verfolgt eine reduktive und lineare Entwurfs- und Konstruktionslogik. In Verbindung mit einer einfachen Grundrisszonierung ermöglicht dies einen Elementbau mit hohem Vorfertigungsgrad und schneller Montage. Auch der weitere Ausbau ist standardisiert. Es gibt nur 3 Fenstertypen, 2 Nasszellentypen und 1 Küchentyp. Durch einfaches Knicken der Zeilen wird mit einfachen Mitteln eine starke Raumbildung erreicht. Allerdings resultiert daraus auch die Nordausrichtung der Individualzimmer einiger Wohnungen. Vor Ort sollen nur der Bodenaufbau, das Blechdach und die Fassadenverkleidung erstellt werden. Ergänzt wird die Laubenkonstruktion.

Effizienz der Grundrisse, Erfüllung des Raumprogramms

Die Gebäude sind im Grundriss in drei Nutzungsschichten aufgeteilt. An der gemeinschaftlich genutzten Laube, welche auch als Balkon dient, liegt innerhalb der Wohnung eine Raumschicht mit Küche, Essbereich und Sanitärzellen. Daran schliessen die nach aussen orientierten Individualräume an. Davor verläuft ein schmaler Balkon. Die einfach aufgebauten Grundrisse ermöglichen Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Sie nutzen die zur Verfügung stehende Fläche effizient, die Räume sind flexibel und gut möblierbar. Die Raumschicht mit dem Küchen- und Essbereich verfügt für die 3,5-Zimmer-Wohnungen über eine gute Grösse. Systembedingt ist sie bei den 2,5-Zimmer-Wohnungen etwas eng und bei manchen 4,5-Zimmer-Wohnungen leicht überdimensioniert. Mit 43 Wohnungen ist das Raumprogramm erfüllt.

Zukunftsfähigkeit der Gesamtanlage

Die Jury würdigt die Rationalität und Konsequenz des Vorschlags. Die isolierte Lage des Standortes, die Abschottung des Ensembles nach aussen, die Alternativlosigkeit der Laubenerschliessung sowie die relative Enge des Hofes werden jedoch kontrovers diskutiert und vermögen in der Gesamtheit nicht zu überzeugen.

Wirtschaftlichkeit bezüglich Investitionskosten, Betrieb und Unterhalt

Das Projekt Nomada bietet die zweithöchste vermietbare Fläche an. Die Investitionskosten bezogen auf die vermietbare Fläche bewegen sich im mittleren Bereich. Für die einzelnen Wohnungen wird ein Lüftungssystem angedacht, das in Grundzügen einer kontrollierten Wohnungslüftung mit Einzelgeräten pro Wohnung entspricht. Das gewählte Konzept wird zwangsläufig zu höheren Betriebs- und Unterhaltskosten für die Bewohner führen und entspricht nicht den Anforderungen für günstigen Wohnungsbau. Für die Erschliessung benötigt das Projekt nur einen Lift, was sich positiv auf die Betriebs- und Unterhaltskosten auswirkt.

Qualität der Projektorganisation

Das Organigramm zeigt nicht die innere Organisation des TU, nicht die Stellung und Rolle des Gesamtleiters beim TU im Verhältnis zur Projektleitung Planung und zur Projektleitung Ausführung. Alle Planer und Unternehmer sind Subunternehmer des TU und bekommen Einzelverträge. Es wird nicht klar, welche Aufgaben der TU selber übernimmt.

NEUBAU WOHNGEBÄUDE HIRTENWEG - GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB

NOMADA



Am Rand der Stadt entsteht eine neue Wohnsiedlung, umgeben vom Grün der Friedhofanlage Hömli und den Familiengärten. Aus der Allee heraus führt ein Durchgang in den umschlossenen Innenhof mit seiner eigenen Welt. Hier ist man bereits zuhause. Der Hof ist die Spielfläche der Gemeinschaft. Vom Hof aus führen vielen Weg zu jeder Wohnung. Die Lauben sind über vier Kaskadenterrassen verbunden. Dieser Raum, Treffpunkt, Ort des gemeinsamen Abendessens und Erhellung aller Wohnungen bildet das Kernstück der Siedlung. Die Wohnungen sind in ihrer geringen Tiefe in zwei Schichten geteilt, der an der Laube partizipierenden Küche und der Zimmersuite, als Rückzugsort.

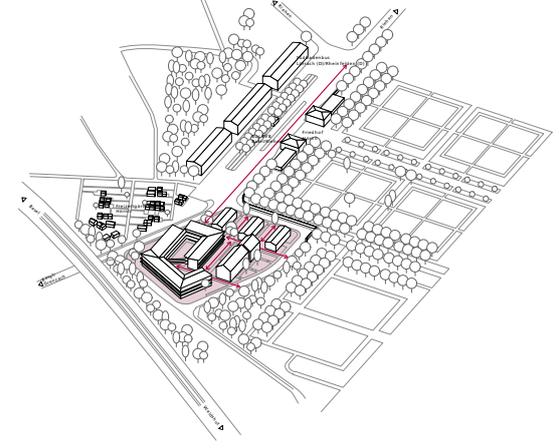
Die städtebauliche Grundlage ist ein Kuriosum aus der Zeit der Friedhofanlage. Hier zwischen Friedhofsaue, Hömliallee und Landesgrenze blieb ein Häuserblock frei. Erst in der Nachkriegszeit entstand hier eine Bebauung. Diese nach dem Prinzip der Nachkriegsmoderne angelegten Ost-West Bauten sticht sich nach der Geometrie der Hömli-Anlage. Die später entstandenen Bauten, die jetzt teils ersetzt werden sind leider von geringer Qualität. Die Identität des Ortes ist heute geprägt durch die Grüne Mitte.

Das Projekt übernimmt die Geometrie der bestehenden Anlage, wandelt jedoch typologisch den modernistischen Zeilenbau in einen Hof um. Die Flucht der Hömliallee wird bewusst nicht aufgenommen, was die zwei einzigen Zugänge zum Stadtraum hervorhebt. Damit entsteht eine klar getrennte Erschliessungsfäche im Innenhof und eine Aussenseite die im Erdgeschoss als Gartenfläche für die Wohnungen dient.

Der Neubau soll einen hohen Vorfabrikationsgrad bekommen. Das dies auch am Pragmatismus des gebauten Hauses ablesbar bleiben darf und zu dessen Charakter führt basinierte uns bei den bestehenden drei Wohnhäusern auf dem Nachkriegsgrundstück. Dieses im „Dübel“-System gebaute Häuser, gegliedert von Hochbaustahl, stellen in ihrer Zeit eine effiziente und in extrem schneller Zeit zu entlassende Konstruktion dar. Das Bild zeigt dem Rohbau, bevor mit den Durchsichtplatten ausgeführt wurde. Die geplante Fassade übernimmt diesen Ausdruck. Die Dreischichtplatten werden mit Deckelstein in einem durch das ganze Projekt laufenden Raster von 62,5cm montiert.

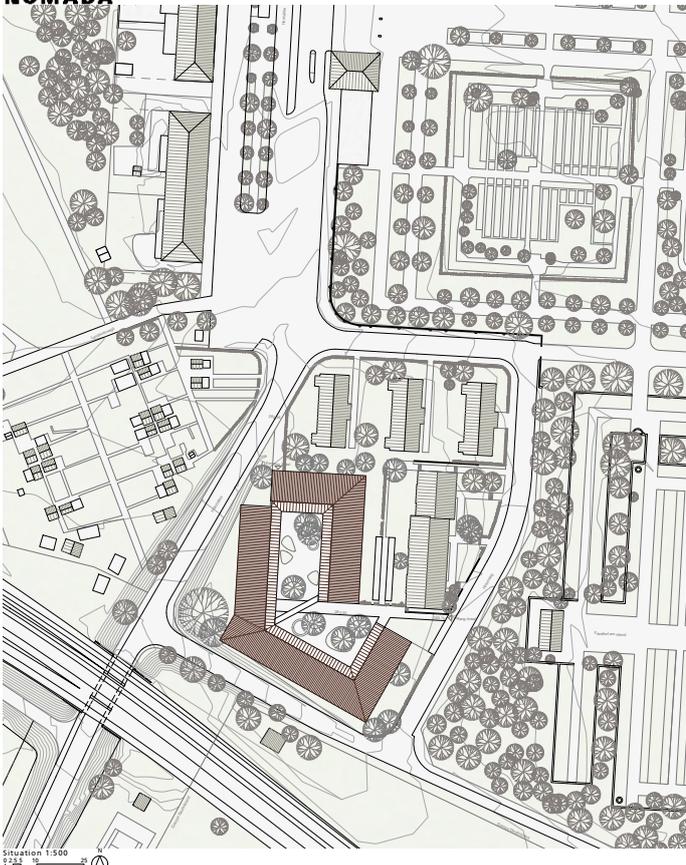
Die Hofseite wird durch die Laube geprägt. Der Hof als Gemeinschafts- und den Wohnungszugang über ein offenes Treppenhaus, das auch als Sitzplatz dient war schon bei den Wohnsiedlungen um 1990 in Zürich ein prägendes Element, wie etwa hier im Bild bei der Hellstrasse von ADP. Die hohe Qualität die diese Siedlungen heute haben ist nicht zuletzt dem Grundriss zu verdanken, bei dem private und halbprivate Räume zusammengefasst sind.

Als Referenz für die den Aufbau der einfachen und pragmatischen Struktur der Laube dienen uns die rauten Bauten im Tessin als Grundlage, wie im Bild eine Laube aus Indemini.



NEUBAU WOHNGEBÄUDE HIRTENWEG - GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB

NOMADA



ERSCHLIESSUNG
Die Anbindung an die Stadt mit dem ÖV erfolgt über die Station Hömli. Die Velofahrt über die Wegstrecke über die Allee ist die Hauptanbindung von der Hömliallee erfolgt. Die Gesamtheit überträgt die den Stadt gebende Hochbegrenzung für einen eigenen Zugang. Der zweite Zugang, auch Postadresse, umfasst das Grundstück vom Hofweg. Beide Zugänge führen zu den verschiedenen Flügeln, die auch als gemeinschaftlicher Treffpunkt der Siedlung fungieren. Über die umlaufende Laube sind die Wohnungen erschlossen. Die Übergangsebene über die Kaskadenterrassen und den vertikalen Lift ergibt, jede Wohnung hat eine direkte Türe nach Aussen zur Stadt ohne ein anonymes Treppenhaus.

NUTZUNGSVERTEILUNG
Auf drei Geschossen verteilt befinden sich 43 Wohnungen. Davon sind 24 4.5-Zimmerwohnungen, 9 3-Zimmerwohnungen und 2 2-Zimmerwohnungen. Als zusätzliche Raumergänzung gibt es in 10 ein Büro- und Gastzimmer das sich als Atelier genutzt werden können. Auch von Hof unter der Laube zugänglich sind die zwei Waschküchen bei den Zugängen, die jeweils für die Hälfte der Wohnungen mit Waschanlagen ausgestattet sind. Alle Kaskadenterrassen tragen unter weichen Neigungen. Der Lift erschließt auch die Kellerkante.

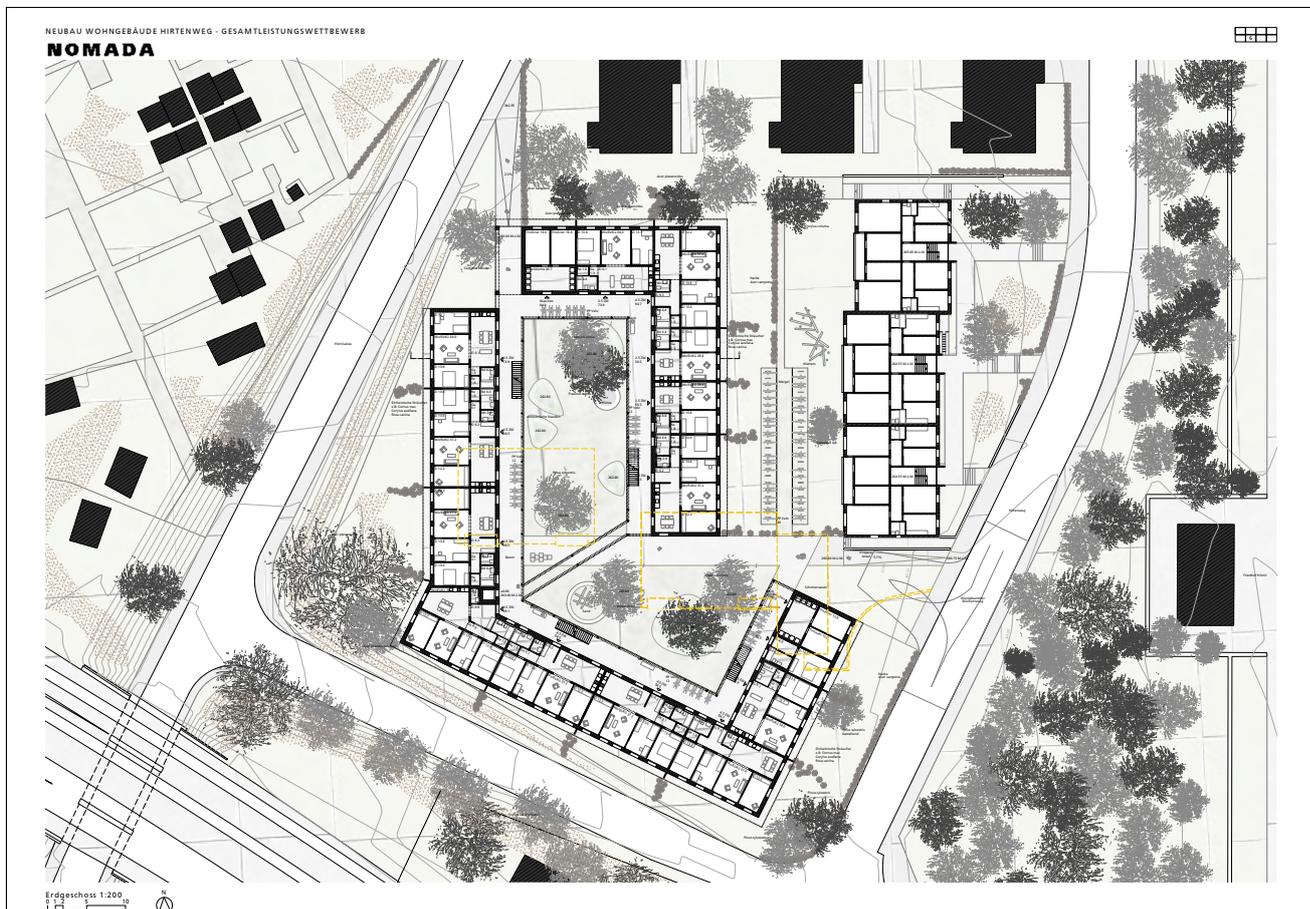
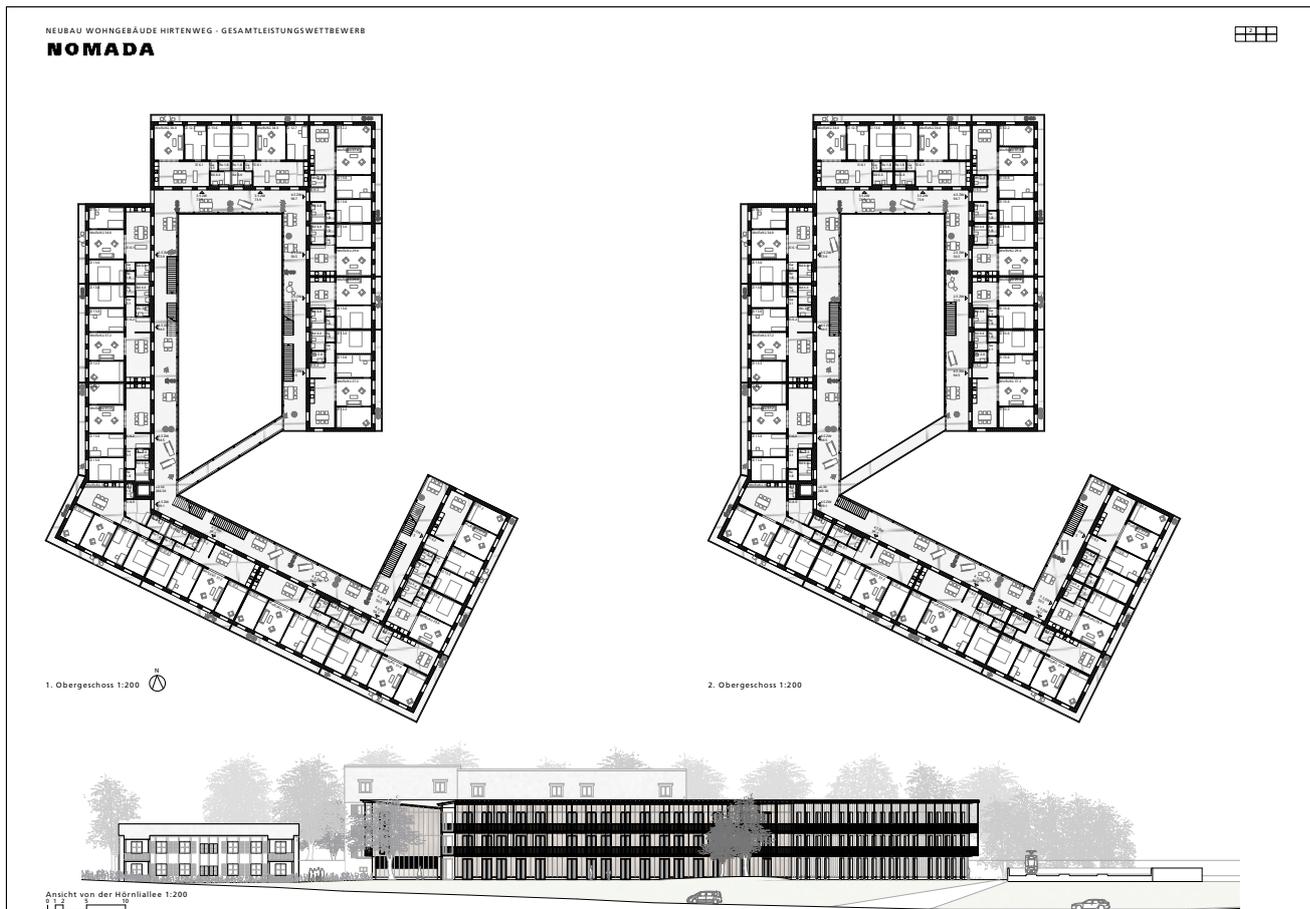
ERSCHLIESSUNGSSchema
Das Erschliessungsschema zeigt die Anbindung der Wohnungen an den Hof und die Stadt über die Hömliallee und den Hofweg. Es zeigt die verschiedenen Zugänge und die Verteilung der Wohnungen auf den verschiedenen Ebenen.

ETAPPIERUNGSSchema
Das Etappierungsschema zeigt die zeitliche Abfolge der Bauarbeiten. Es zeigt die verschiedenen Phasen der Baufortschritte und die zeitliche Abfolge der verschiedenen Bauteile.

UMGEBUNG
Der Aussenraum ist auf Gemeinschaft und Durchlässigkeit ausgerichtet. Dementsprechend ist der zentrale Innenhof als großflächig nutzbarer Gemeinschaftsraum ausgeplant. Die Aussen zum Neubau liegenden Freiräume sind privat zugewandt ohne die Durchlässigkeit und damit den Austausch erschweren auszuzeichnen. Die ganze Hoffläche wird als ein zusammenhängendes Ganzes mit den verschiedenen Funktionen zu beherrschen. Die beplanten Mäulen übernehmen die Dachwasser zur Verdunstung. Über keine dieser Belagarten gelangt die Dachwasser oberflächlich von den Kaskaden über Flächen. Die einwirkende, an den trockensten bis wechselfeuchten Standort angepasste Krautschicht bildet eine robuste, optisch begehrte Begrünung. Durch die weiche Ausbreitung und die landschaftlichen Pflanzenarten sind die Vegetationszonen als Holzpflanzung gedacht, die sich entsprechend der Nutzungsintensität überflächig ausbreiten können. Die Landeigenen für die Kleinstädter ist gut einsehbar von allen Laubengängen in der Mitte der Anlage positioniert. Eine einseitige Orientierung mit weichen Vorlaufwegen. 15 m ergibt ein gutes Mittel zum Spielangebot für die Kleinstädter im Gemeinschaftsraum.

ETAPPIERUNG
Der Neubau wird in zwei Etappen erstellt. In einer ersten Etappe werden auf der südlichen Parkettfläche von der Zufahrt vom Hofweg die zwölf Erdgeschosswohnungen gebaut. In dieser Etappe ist auch die Hälfte des Untergeschosses mit der guten Luftschichtanlage enthalten. Damit die erste Etappe während der Bauphase der zweiten Etappe nicht zu einer ungenutzten Treppenhalle umgewandelt wird. Die Erschließung mit Strom und Wasser erfolgt über diese Etappe. Der Anschluss an die Fernwärme kommt mit der zweiten Etappe. Für die Übergangsetappe ist ein Holzparkett Treppenhaus vorgesehen. Die zweite Etappe beginnt mit einer zweiten Bauteilfertigung von der Hömliallee her gleichzeitig. Nach Bebauung der ersten Etappe werden die bestehenden Bauteile danach nachgeliefert und die zwei Etappen verbunden.

UMGEBUNGSSchema
Das Umgebungsschema zeigt die Anbindung der Wohnungen an den Hof und die Stadt über die Hömliallee und den Hofweg. Es zeigt die verschiedenen Zugänge und die Verteilung der Wohnungen auf den verschiedenen Ebenen.



NEUBAU WOHNGEBÄUDE HIRTENWEG - GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB
NOMADA



HEIZUNG
Das Gebäude wird an den Wärmehubfund Erdwärme Bohren angeschlossen. Der Leistungsbedarf für Heizung und Warmwasser beträgt ca. 80 kW. An zentraler Stelle im UG wird eine Übergabestation nach den Vorgaben der Erdwärme Bohrer installiert. Als der Fernwärmenetze wird die Wärme über die Hauptverteilung $t_{1,2} = 40^{\circ}\text{C}$, $t_{2,1} = 30^{\circ}\text{C}$ zu den Heizkreisen geführt. Die Hauptverteilungsleitungen werden auf der Rohboden Ebene EG geführt. Die Anschluss an die Heizkreise wird im Bereich der Decke realisiert. Der Abzug von den Heizkreisen wird ein automatisches Vorrangregelventil/Absperrventil ausgestattet und ist über eine Rückzirkulation (Bedarf EG) zugänglich. In den Wohnungen werden Wohnungsstationen (Zentrale Station M2C) für die Anschluss der Fußbodenheizung ($t_{1,2} = 37^{\circ}\text{C}$, $t_{2,1} = 27^{\circ}\text{C}$) und die Warmwassererwärmung über Wärmetauscher (Flussstromstation) installiert. Die Wohnungsstationen werden direkt an die Fertigungslinie montiert. Die Regelung der Fußbodenheizung und die Verbrauchsmessung von Heizung und Warmwasser werden über die Wohnungsstationen organisiert. Raumtemperatur wird für die Regelung der Fußbodenheizung vorgegeben. Die bestehenden Gebäude Längsschnitt Nr. 16, 20 werden über eine separate Heizgruppe als der Übergabestation mit flexiblen Fernwärmenetzen angeschlossen. Die zentrale befindet sich im Haus Nr. 20.

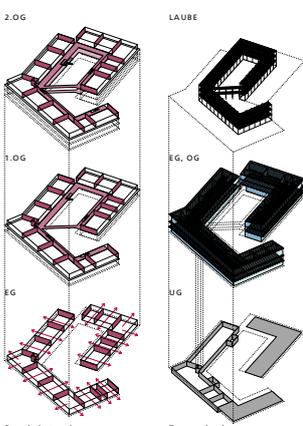
LÜFTUNG
In jeder Wohnung wird ein kleines Luftaustauschgerät installiert. Die Abluft wird über den Nezzaufbau gefasst und zum Luftaustauschgerät geführt. Über die Wärmepumpe (Erdbasische Platztauscher) wird die Luft zufruchtet. Diese wird im Bereich der abgehängten Decke in flexiblen Lüftungen zum Zuluftkanal im Korridor geführt und über ein Gitter eingeleitet. Die Auslegung der Luftstrommenge orientiert sich an den Abluftmengenbereichen. Die Außenluft wird in Stiege über Dach gesaugt und in gedämmten Lüftungen in den Luftaustauschgeräten in den Wohnungen geführt. Die Fortluft wird mit genügend Abstand zur Außenluft wieder über Dach im Freie gelassen. Das Betriebs der Lüftungsanlage erfolgt über einen Betriebswirtschaftslehre/Controlling.

Für die Ba- und Entlüftung der Kellerräume wird im UG ein zentrales Luftaustauschgerät mit Wärmepumpe und Entfeuchterfunktion installiert. Die Lüftung erfolgt über vertikal installierte Lüftungslinien an der Kellerdecke. Mit der Lüftungslinie kann ein mit Luftwechsel garantiert und zu hohe Raumfeuchte verhindert werden. Die Steuerung und Regelung der Anlage ist im Luftaustauschgerät installiert.

SANITÄR
Die Entsorgung der Liegeplätze mit Wasser erfolgt zentral im UG. Als der Verlebung werden gebremste Kalkwasserleitungen zu den Sanitären geführt (sowohl zu den Heizleitungen). Die Verlebung werden auf der Rohboden Ebene EG geführt. Als die Sanitären werden die Wohnungsstationen (Zentrale Einheit M2C) angeschlossen. Das Warmwasser wird über einen Wärmetauscher (Flussstromstation) auf -52°C erwärmt und über Sanitär Bohren zu den Verbrauchern geführt. Das Kältewasser wird ebenfalls über Sanitär Bohren zu den Verbrauchern geführt. Die Verbrauchsmessung des Warmwassers erfolgt in der Wohnungsstation. Die Schlammwasser wird über Fallrohre im Untergeschoss abgeführt und an anschließenden Stellen an die Kanalisation angeschlossen. Die Fallrohröffnung wird über Dach geführt. Die Oberflächwasser wird im Innenaufbau verbleiben. Die Auswahl der Sanitärbohrer für die Fertigungslinie erfolgt auf der Grundlage der Vorgaben im Wettbewerbsprogramm.

BRANDSCHUTZ
Das Gebäude ist weniger als 40 Meter hoch und im Bereich der Balken geringer Höhe. Die Anforderung an die statischen Bauteile ist somit E30. Die in Ordnung ausgeführte Keller ist unabhängig mit zwei Treppen von Außen angeschlossen und bildet einen eigenen Brandschutz. Beim Hochbau bilden die Wohnungsebene und die Decke den jeweiligen Brandschutz. Die Lauben nutzt die Regelung der Treppen an beiden Böden, wodurch die Anforderungen an die Außenwände erfüllt sind und in Höhe von 1,2m. Die nach Innere Bauteile in Höhe von 1,2m bilden bildet die Regel der Deckenfläche in einem Material RFI. Mit den Durchdringungen in die Bauteile. Die Treppen selbst sind im Stahl und als Kalkwasserleitungen ohne Verbleiben geeignet. Auf dem eine Bauteile verbleibe Fluchtwege immer mehr als 1,2m von der breitenbauteile Fassade ansetzen.

2.OG LAUBE



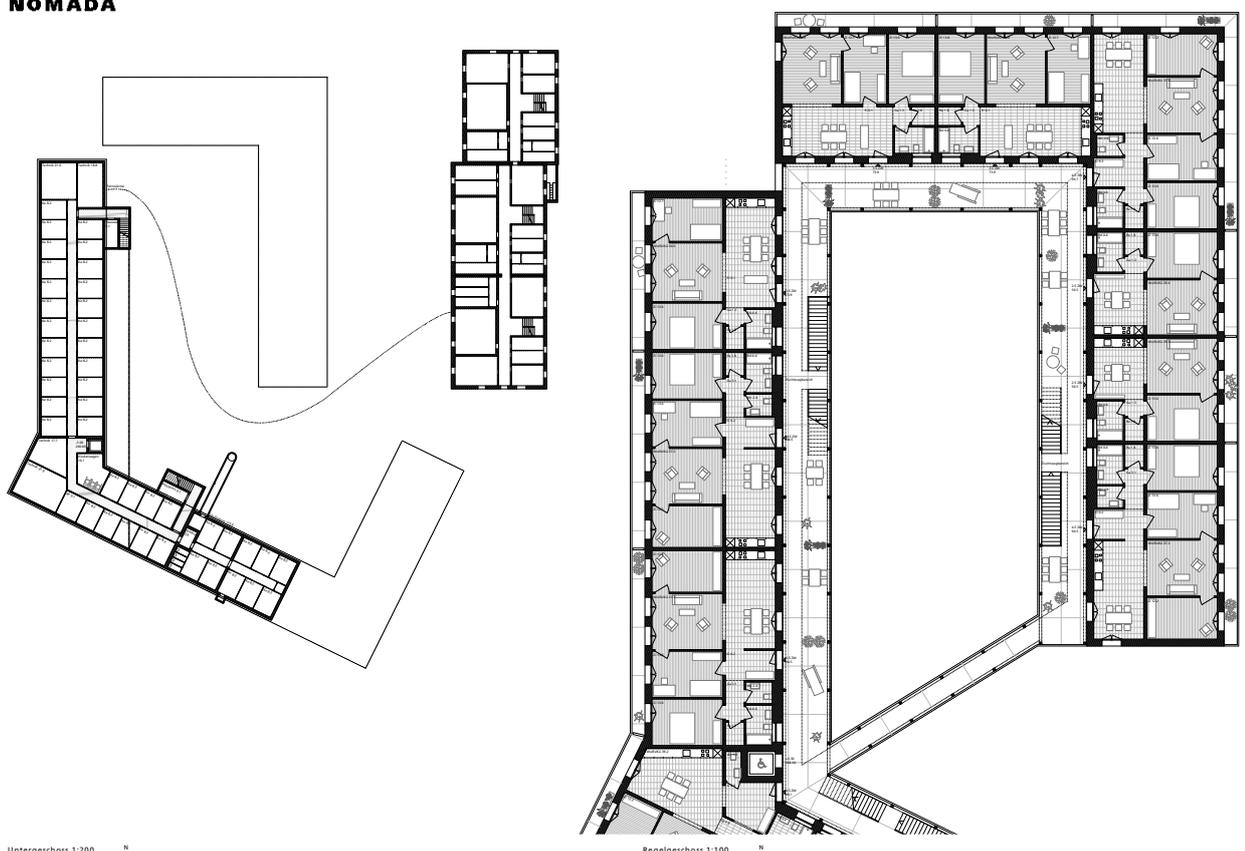
Brandschutzschema
Tragwerksschema

STATIK
Die dreigeschossige Wohnbau wird als der Oberkante Bodenplatte aufwärts in einer Hochbauweise ausgeführt. Der hohe Verlebungswert und die Verlebungswertigkeiten Funktionen ermöglichen eine kurze Bodenplatte und eine genaue Planung der Termine. Die geringe Tiefe und das einfache Volumen ohne Vor- und Rückgrünge umfassen die Wirtschaftlichkeit der Konstruktion. Die Wände werden dabei in Wohnbauweise ausgeführt und auf der Bauteile nur noch mit der Stützhaltung Außen belastet. Die Geschosshöhen sind an Rippendecken in Störzonen auf jeweils die genaue Maßstäbe ausgeführt und überlegen nach den statischen Eigenschaften nach mit guten Hauptbauteilen, sprich elastischen Eigenschaften. Der schnelle vorgefertigte und eingebaute Balken trägt den Kernfall eines kantensicheren Lösung. Die horizontale Ausdehnung des Gebäudes geschieht in Längsrichtung über die Außenwände und in Querrichtung über die Wohnungsstationen. Die Längsrichtung wird über die Deckenbauteile gewährleistet. Das Dach besteht aus vorgefertigten Stahlbeton, welche bereits ausgedünnt und mit fertigen Oberflächen auf der Unterseite gefertigt und montiert werden. Der horizontale Längsrichtung wird ebenfalls in Höhebauteile erstellt. Das ermöglicht ein einheitliches Maßstabkonzept, welche alle Brandschutzanforderungen berücksichtigt. Die Längsrichtung in Höhe und die Treppenanlage in Wohnbauweise sowie die Waben FlächenInnen und Außen erzeugen ein angenehmes und geschlossenes Bauteile.

Schema HLK

Ansicht 1:200

NEUBAU WOHNGEBÄUDE HIRTENWEG - GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB
NOMADA



Untergeschoss 1:200

Regelgeschoss 1:100

NEUBAU WOHNGEBÄUDE HIRTENWEG - GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB

NOMADA

4,5 Zimmerwohnung 1:50

KONSTRUKTION
 Die Konstruktion ist stark abhängig von der strengen kurzen Bauzeit. Diese fordert einen maximalen Vorkonstruktionsgrad. Die Umsetzungsmaßnahme wird auf die gesamte Baueinheit und technisch notwendigen Räume reduziert. Dies reduziert die Ortstarifbelastung in allen Gebäudeschichten auf die Bodenplatte. Der Restbau über Baugruben und Fundamenten ist vorfabriziert hergestellt. Die Wände und Decken kommen fertig mit allen Replierungen auf die Baustelle. Die geringe Baueiefe und die kleine Trennung bei den Baueinheiten in einzelnen Gebäudeschichten ermöglichen Bauabläufe mit geringem Baueinsatz. Vor Ort wird nur die Bodenplatte sowie die Fassadenverkleidung und das Blechdach erstellt. Die Sanitärarmaturen werden mit fertigen Baueinheiten geliefert und montiert. Mit dem Vorkonstruktionsgrad werden die Baueinheiten und einen Kuchensatz sind die Einbauten auf die Mischraum reduziert.

TYPOLOGIE
 Der Neubau bietet einen Hof wieder als Aufenthalts- und Gemeinschaftsraum dient. Das Gebäude ist im Grundriss in Nutzungsebenen aufgeteilt. Auf der Hofseite liegt die Laube als Erholungs-, Kommunikations- und Begegnungsort. Die Kolumennengruppen verbinden die Geschosse untereinander. Das Gebäude ist in zwei Schichten unterteilt. An der Laube anliegend sind die Küche mit dem Essbereich und die Newelless. Die von der Laube abgehende Raumhöhe wird von dem privaten Raum befreit. Vor der Zimmerhöhe befindet sich ein schmaler Balkon. Dieser private Balkon ermöglicht weitere Wege im Grundriss und lässt die kleinen geschlossenen Wohnungen großzügiger erscheinen. Durch die Lage am Stadtrand und dem nicht allzu starken Verkehr der Straße und S-Bahnlinie ist die Umkehrung des Blockrandes mit den ruhigen Räumen nach Außen möglich.

Schnitt A 1:200



NEUBAU WOHNGEBÄUDE HIRTENWEG - GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB

NOMADA

Detailschnitt 1:20

Teilansicht Hoffassade 1:20

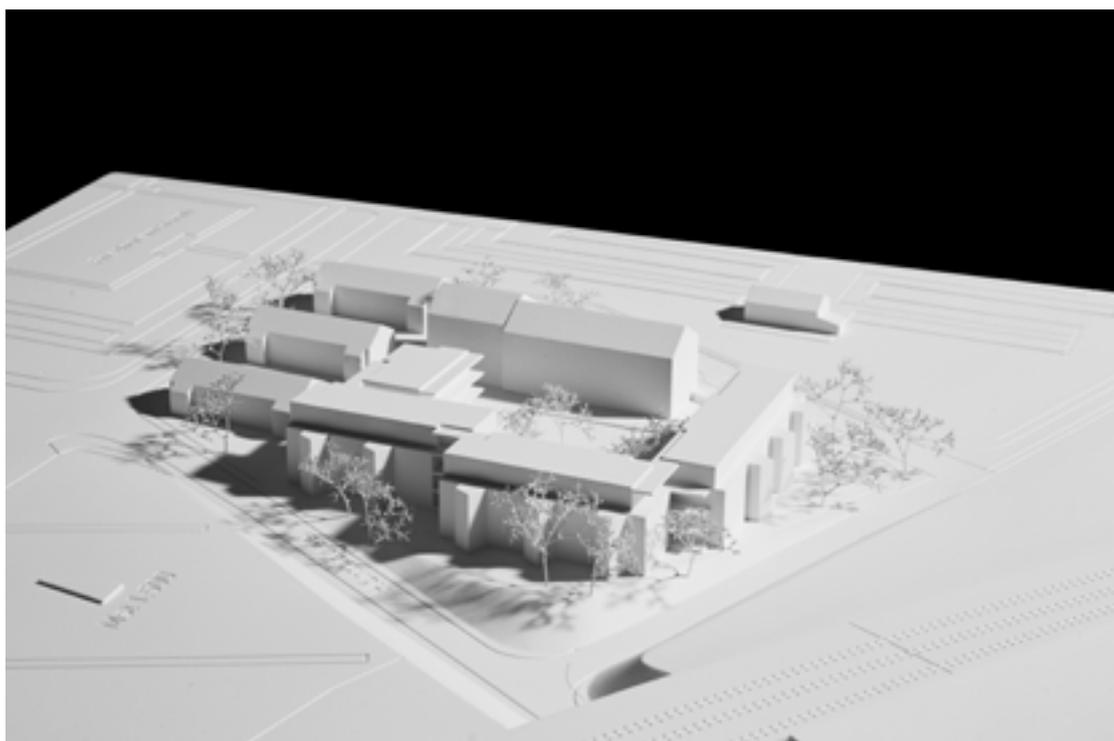
Projekt 03
4. Rang

MATILDA

Federführende Unternehmung
Gross Generalunternehmung AG
Kirchgasse 7, 5200 Brugg
Harald Hoppe, Alain Müller

Architektur
Metron Architektur AG
Stahlrain 2, 5200 Brugg
Roger Trottmann

Fachplaner und Spezialisten
K2S Bauingenieure AG, Wallisellen
R+B engineering ag, Basel
Triplan Gebäudetechnik AG, Reinach
Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, Baden
ryffel + ryffel ag, Uster
Pirmin Jung Ingenieure AG, Rain
MCS & Partner AG, Wettingen



BEURTEILUNG

Architektonische und städtebauliche Qualität der Innen- und Aussenräume

Die Verfasser formulieren mit Matilda einen Endpunkt im städtebaulichen Gefüge des Friedhofs Hörnli, dessen Kraft in einem Ensemble mit zentralem Hof liegt. Der städtebauliche Ansatz geht von der Bildung einer Art Hofrandbebauung im Endzustand aus. Die Verfasser sprechen dabei von einem «Gartenhof», welcher als Treffpunkt des gemeinschaftlichen Lebens dient. Die Erschliessung erfolgt mehrheitlich über den Hof, welcher durch diverse Schichten unterschiedlicher Öffentlichkeitsgrade und Nutzungsmöglichkeiten ausformuliert wird. Zu den Strassen hin wird beruhigt in den Grünraum gewohnt.

Der Projektvorschlag formuliert differenzierte und nachvollziehbare Aussenräume, welche sehr detailliert und sorgfältig entworfen sind. Die Adressierung der Siedlung überzeugt und die Erschliessungswege sind attraktiv mit den Aufenthaltsräumen verwoben. Leider kann der Projektvorschlag nur ganz wenige Bestandsbäume erhalten. Der Übergang zwischen den östlichen Bestandsbauten und dem neuen Hof erscheint verführerisch. Das Versprechen wirft aufgrund der markanten Höhenunterschiede zwischen den Erdgeschosswohnungen der Bestandsbauten und dem Hofniveau jedoch Fragen hinsichtlich Nutzung und Interaktion auf.

Die Neubauten sind vom Prinzip her als Laubengangtypen ausformuliert, wobei mit der Erschliessung der Wohnungen von den Ecken her die Problematik dieses Erschliessungstyps relativiert werden soll. Es entstehen damit quasi öffentliche Aussenbereiche, die aber doch den jeweiligen Wohnungen zugeordnet werden können. Die Wohnungen der Attikageschosse verfügen zur West- und Südseite über Aussenräume mit geringer Tiefe, zur Hofseite aber über solche mit vergrößerter Tiefe.

Architektur, materialgerechte Konstruktionen und räumliche Qualitäten

Die Neubauten sind mit einer Betonskelettkonstruktion mit massiven Kernen und vorgefertigten Holzrahmenelementen gedacht. Der Ausdruck der Gebäude ist klar und unprätentiös. Die Ausformulierung der Balkone zu West- und Südseite ist von der Formensprache her freier, die Balkonflächen sind gut möblierbar.

Aussenwände sowie die Attikageschosse sind komplett in Holzelementbauweise vorgeschlagen. Der Sonnenschutz erfolgt mittels Faltschiebeläden.

Die Neubauten sind vollumfänglich unterkellert. Nicht vollends erschlossen hat sich das Prinzip der Tragstruktur mit den in den Grundrissen angedeuteten Stützen.

Effizienz der Grundrisse, Erfüllung des Raumprogramms

Die Grundrisse werden durch die systematische Tragstruktur und um innen liegende Nasszellen strukturiert. Es wird ein Durchwohnen angeboten. Man betritt die Wohnungen mehrheitlich durch den Wohn-/Essbereich. Mitunter kommt es aufgrund des Systems bei einzelnen Wohnungen zu Resträumen, die der Flächeneffizienz nicht zuträglich sind. Die Balkone zur Westseite sind mehrheitlich dem Wohn-/Essbereich, teilweise aber auch einzelnen Schlafzimmern zugeordnet.

Das Projekt bietet seiner Bewohnerschaft ein hohes Mass an Aussenräumen.

Zukunftsfähigkeit der Gesamtanlage

Die Geschlossenheit der Gesamtanlage bietet für Familien in einer bestimmten Lebensphase zwar Aufenthaltsqualitäten, aber es stellt sich auch die Frage der Eignung für verschiedene Lebensentwürfe der Bewohnerschaft. Der städtebauliche Entwurf führt auch zu einer stark introvertierten bzw. hermetischen Situation mit wenig Durchlässigkeit, die an diesem Ort als fremd erscheint.

Aufgrund der Gesamtfigur, welche in der geometrischen Ausrichtung der Bestandesbebauung die Parzelle weit ausnutzt, leistet sich das Projekt eine Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes zur nördlichen Parzelle sowie der nötigen Grünfläche.

Wirtschaftlichkeit bezüglich Investitionskosten, Betrieb und Unterhalt

Das Projekt Matilda bietet die höchste vermietbare Fläche und die grösste Anzahl an Wohnungen an. Aus der Formensprache und der hybriden Konstruktion (Stahlbetonskelett und Wandelemente aus Holz) resultieren die niedrigsten Investitionskosten in Bezug auf die vermietbare Fläche. Das Lüftungskonzept der Wohnungen ist nicht beurteilbar, da keine Aussagen zum System getroffen worden sind. Dadurch ist es auch nicht möglich, eine Aussage über die möglichen Betriebs- und Unterhaltskosten zu machen.

Qualität der Projektorganisation

Das Organigramm weist alle nötigen Funktionen und Rollen aus. Es zeigt zudem die Sitzungsgefässe. Allerdings ist die Stelle der Projektleitung TU nicht im direkten Informationsfluss mit den Planern und dem Bauherrn und auch nicht Teilnehmer an diesen Sitzungen. Erwünscht wäre eine zentrale Stelle Projektleitung TU mit einem grösstmöglichen Anteil an direkter Information.





«Matilda»
Gesamtleistungswettbewerb Hirtenweg, Riehen
1 2 3 4
5 6 7 8



«Matilda»
Gesamtleistungswettbewerb Hirtenweg, Riehen
1 2 3 4
5 6 7 8



Ansicht Nord I (ca. 2000)



Ansicht Ost I (ca. 2000)



Ansicht Nord II (ca. 2000)



Ansicht Ost II (ca. 2000)



Ansicht West I (ca. 2000)



Ansicht West II (ca. 2000)



Ansicht Nord III (ca. 2000)



Ansicht West III (ca. 2000)

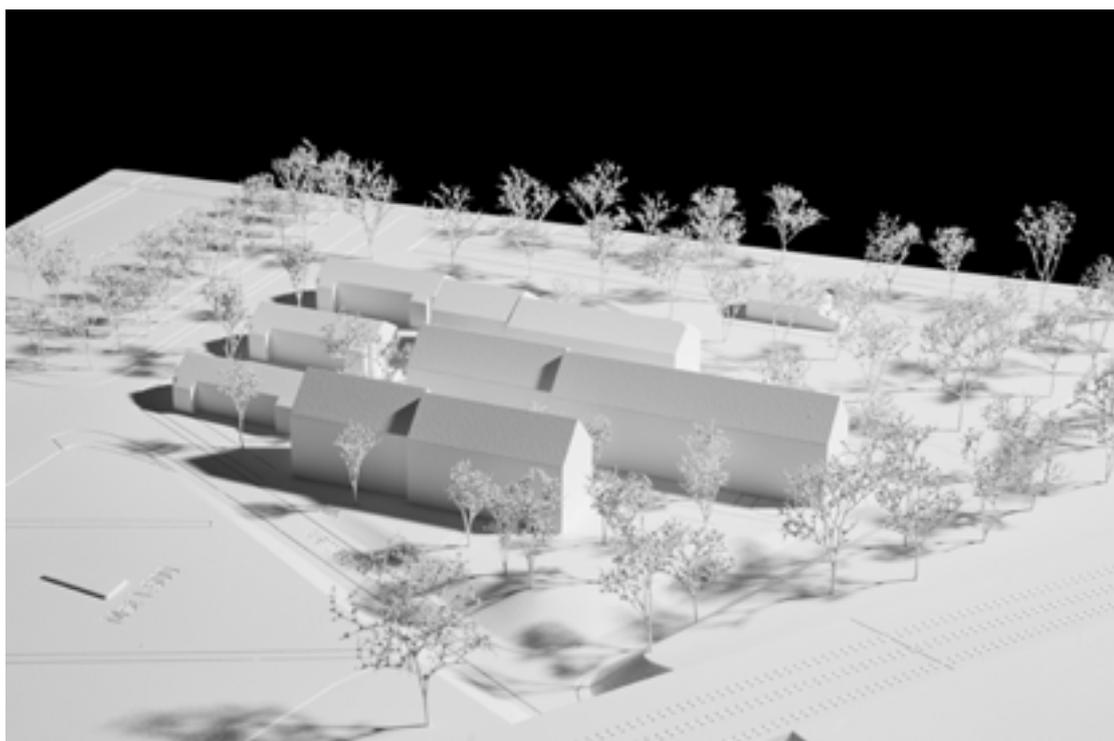
Projekt 01
5. Rang / 3. Preis

ALLÉE DE BOULEAUX

Federführende Unternehmung
Renggli AG, Schötz
St. Georgstrasse 2, 6210 Sursee
Sandro Lanfranchi

Architektur
**ARGE Fiechter & Salzmann Architekten GmbH /
Bellorini Architekten AG**
Kernstrasse 37, 8004 Zürich /
Wasserwerkstrasse 6a, 3011 Bern
Caroline Fiechter, René Salzmann
Pascale Bellorini

Fachplaner und Spezialisten
WMM Ingenieure AG, Münchenstein
HEFTI.HESS.MARTIGNONI. Basel AG, Basel
energie⁴ AG, Zürich
Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich



BEURTEILUNG

Architektonische und städtebauliche Qualität der Innen- und Aussenräume

Das Projekt entwickelt städtebaulich eine sehr schöne und sensible Situation, indem es sich konkret auf die verbleibenden, bestehenden Bauten bezieht und diese leicht modifiziert mit zwei weiteren gebrochenen Längsbauten dupliziert. Es entsteht ein Zwischen- und Aussenraum, der in seiner Grösse und Dimension sehr angemessen ist. Bestand und Neubau vermögen sich im Modell gut zu einem Gesamtensemble verbinden, das auch im grösseren Kontext schlüssig wirkt.

Die daraus resultierenden attraktiven Aussenraumabfolgen münden in einem überzeugenden städtebaulichen Ganzen. Die landschaftsarchitektonischen Motive Birkenallee, Abenteuerspielplatz und Sonnenfänger wirken verführerisch, bleiben in der Ausgestaltung jedoch leider sehr schematisch. Um die Konsequenzen des klassischen Siedlungsbaus zu vermeiden, in dem es eine eindeutige Eingangs- und Gartenseite gibt, sind die Eingänge und Loggien durchgesteckt und wechselnd beidseitig angeordnet und der Aussenraum umgehend annähernd gleich behandelt. Hier ist die Differenz in den Höhenniveaus nur bedingt ausgearbeitet. Die Adressierung vermag hier nur in Teilen zu überzeugen. Die Anbindung im Norden ist schlüssig gelöst. Die langen Erschliessungswege zur Hörniallee wirken wenig attraktiv. Die südliche Anbindung zulasten der Anbindung an den Wendeplatz am Hirtenweg überzeugt nicht. Der Baumbestand kann leider nur sehr vereinzelt erhalten bleiben.

Architektur, materialgerechte Konstruktionen und räumliche Qualitäten

Schlüssigerweise übernimmt das Projekt die Giebelfassaden und das Schrägdach des Bestandes. Die zur Belichtung notwendigen Gauben und die als Baukörper vorgestellten Terrassenkörper wirken als neue Elemente im Ganzen jedoch architektonisch unbewältigt und unverständlich aufwendig detailliert.

Die fein gegliederte Holzfassade geht in ein verzinktes Blechdach über. Das Dachranddetail ist sehr voluminös detailliert und wird vom Terrassenzugang aus den Gauben unschön unterbrochen. Fragen der Regenwasserableitung sind nur bedingt gelöst. Die Schleppegauben bieten für die dahinter liegenden Zimmer nur wenig Belichtung und erzeugen über das Ganze keinen schönen Rhythmus im Baukörper.

Effizienz der Grundrisse, Erfüllung des Raumprogramms

Die Grundrisse sind einfach durchgesteckte 3,5 und 4,5 Zimmer-Wohnungen mit einer schönen Eingangshalle. Die in der Halle nachgewiesene Schrankfläche, die das Reduit ersetzt, ist jedoch ungenügend. Das Wohnzimmer ist sehr schmal. Hinter dem Lift entsteht ein grosses, tagesbelichtetes WC, das umständlich zugänglich ist. Der sehr grosse gemeinsame Vorraum im Treppenbereich zur Waschküche erzeugt wenig Mehrwert.

Zukunftsfähigkeit der Gesamtanlage

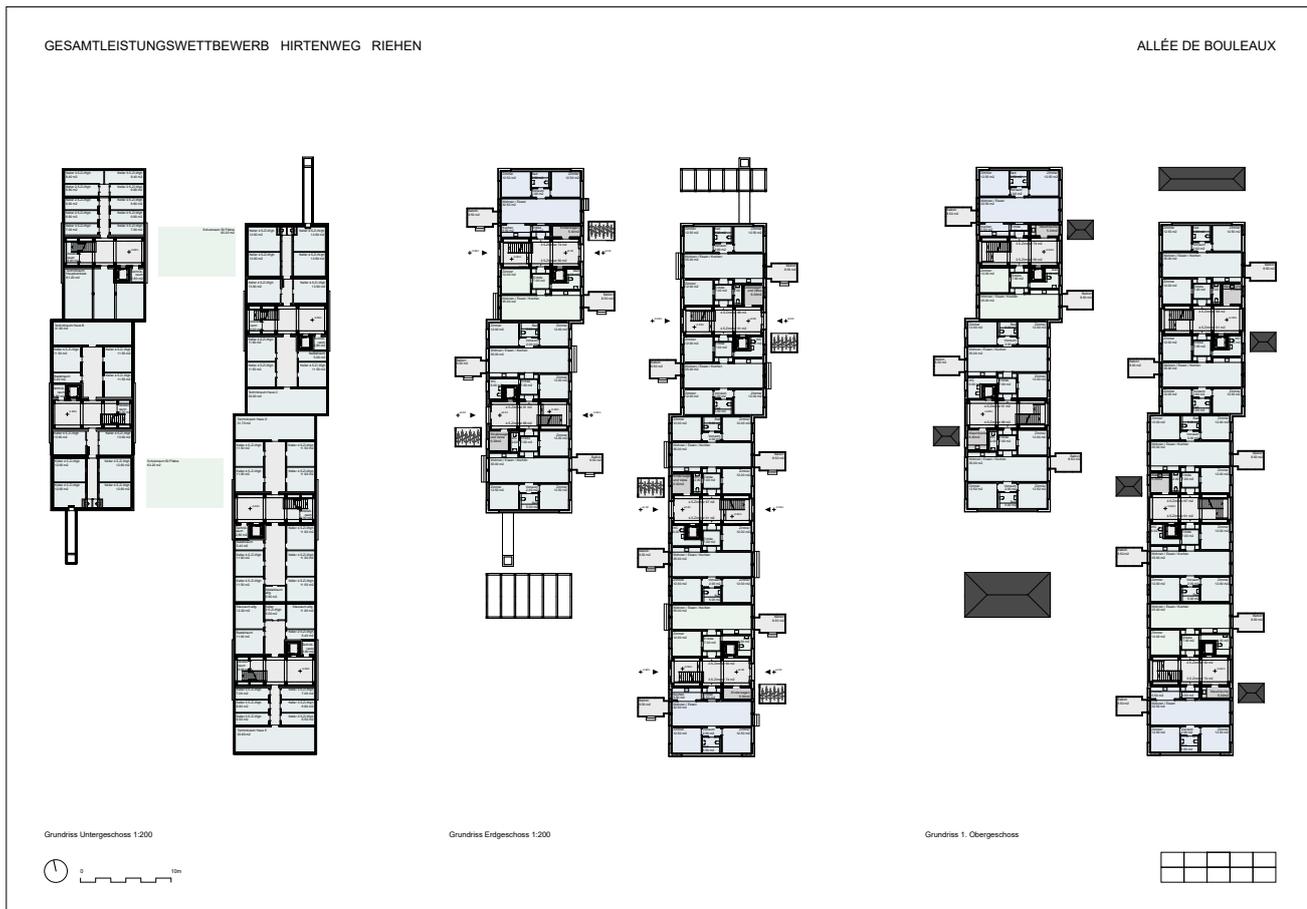
In ihrem Grundgedanken leistet die entwickelte Anlage viel und könnte ein hohes Mass an Nutzungsflexibilität bieten. Strukturelle und architektonische Fragen bleiben jedoch ungelöst und es kann sich kein zufriedenstellendes Bild über das Ganze entwickeln.

Wirtschaftlichkeit bezüglich Investitionskosten, Betrieb und Unterhalt

Das Projekt Allée de Bouleaux weist eine vermietbare Fläche im mittleren Bereich aus. Die Investitionskosten bezogen auf die vermietbare Fläche sind mit Abstand die höchsten aller Beiträge und würden damit hohe Mietansätze erzeugen, was der gestellten Aufgabe widerspricht. Aufgrund der Formensprache und der Konstruktion sind die hohen Erstellungskosten nicht nachvollziehbar. Das Gleiche gilt für das einfache Lüftungskonzept mit Nachströmung über eine Frischluftklappe. Das Gesamtsystem sollte zu Betriebs- Unterhaltskosten in einem entsprechenden niedrigen Bereich führen.

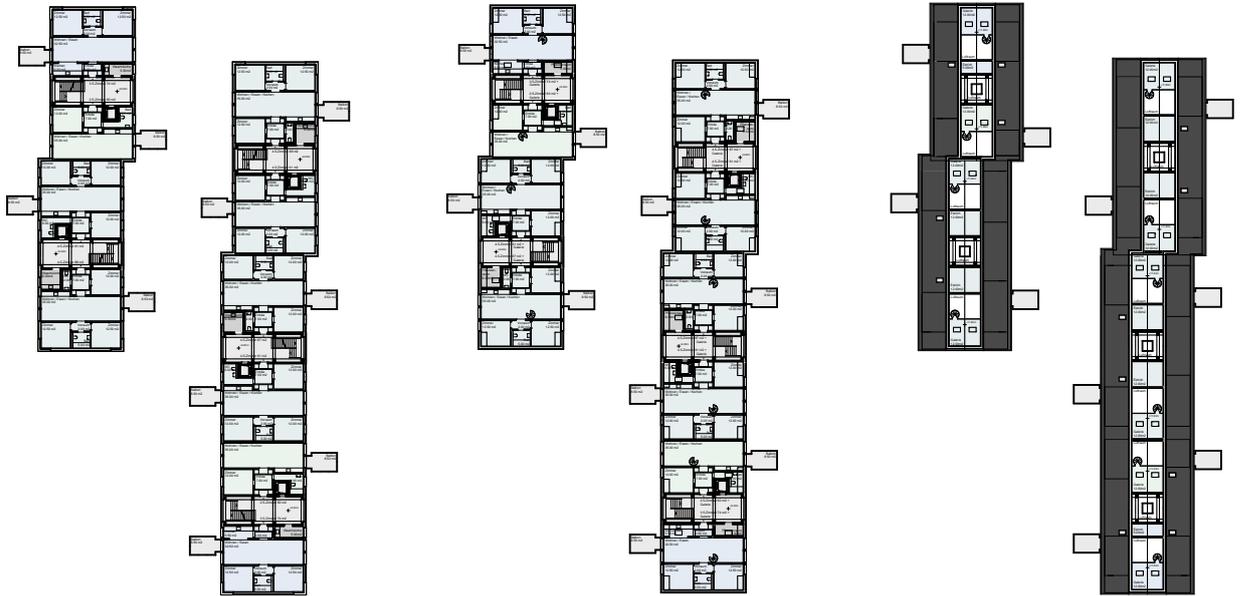
Qualität der Projektorganisation

Die erforderlichen Stellen sind gut dargestellt und die Informationsflüsse eindeutig. Die Zweiteilung in die Teilorganisationen Planung und Ausführung ist sinnvoll. Für die Teilorganisation Planung sind die gestalterischen Kompetenzen auf der richtigen Stufe dargestellt. In der Teilorganisation Ausführung ist die Stelle Bauleitung optimal eingesetzt.



GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB HIRTENWEG RIEHEN

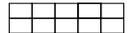
ALLÉE DE BOULEAUX



Grundriss 2. Obergeschoss 1:200

Grundriss 3. Obergeschoss 1:200

Grundriss Dachgeschoss 1:200

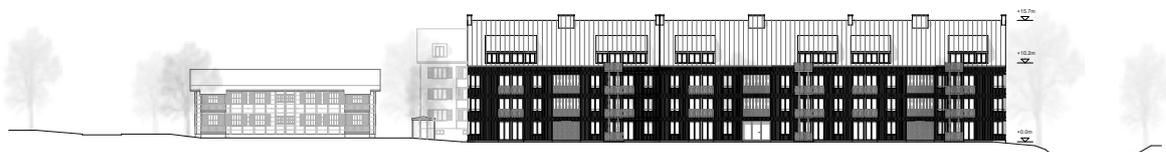


GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB HIRTENWEG RIEHEN

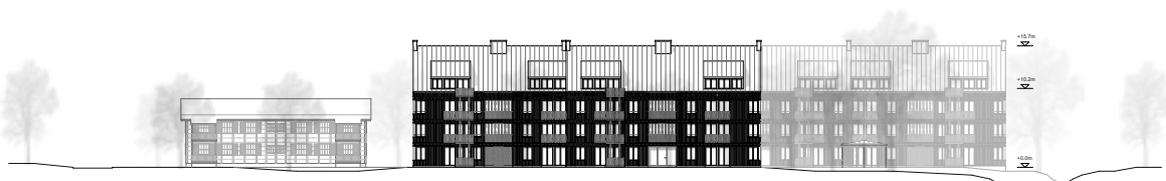
ALLÉE DE BOULEAUX



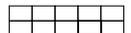
Ansicht Ost 1:200



Ansicht West Langes Haus 1:200



Ansicht West Kurzes Haus 1:200



Die Aufgabenstellung des Gesamtleistungswettbewerbs am Hirtenweg vereinigt verschiedene, zum Teil drängende Fragestellungen, welche die Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum im heutigen städtischen Kontext berühren. Aufgrund der wohnpolitischen Fragen der Zeit ist es offensichtlich, dass im Rahmen der anstehenden Sanierung der Liegenschaften am Hirtenweg das ausgewiesene Potenzial zur Schaffung von zusätzlichem erschwinglichem Wohnraum genutzt werden soll. Dabei gilt es, mit einer Verdichtung eine nachhaltige städtebauliche Antwort in diesem Kontext mit seinen heterogenen und wenig klar definierten städtischen Räumen am Übergang von Stadt zu Grünräumen zu finden. Gefordert ist ein neues Ensemble mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen, das in verträglichem Mass die bestehenden Bauten zu integrieren weiss, sodass für die bereits ansässige und die zukünftige Bewohnerschaft ein Mehrwert generiert werden kann.

Die Qualität der neuen Bebauung und die Erschwinglichkeit der Wohnungen sind wesentliche, aber nicht die einzigen Fragestellungen für diesen Wettbewerb. Ein wichtiges Thema ist die Sozialverträglichkeit von baulichen Massnahmen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. So wurde eine Etappierung gefordert, die eine bauliche Verdichtung ermöglicht, ohne dass bereits ansässige Bewohnerinnen und Bewohner wegziehen müssen. Der bereits ansässige und zukünftige Bewohnerschaft kann denn nun ein Ergebnis präsentiert werden, das die anstehenden Anstrengungen in der Durchführung dieses Projektes rechtfertigt.

Neben der Berücksichtigung dieser wichtigen sozialpolitischen Vorgaben wurde im vorliegenden Verfahren auch ein Vorschlag für eine nachhaltige Bauweise in Holz verlangt, die sich durch intelligente Planung, einen hohen Vorfertigungsgrad, wenig Baulärm und eine kurze Realisierungszeit sowie eine maximale Wirtschaftlichkeit auszeichnen sollte.

Dieser Wettbewerb wurde in enger Abstimmung zwischen Immobilien Basel-Stadt und der Dienststelle Städtebau & Architektur des Bau- und Verkehrsdepartementes durchgeführt. Die Ausschreibung in Form eines anonymen Gesamtleistungswettbewerbs ist dem Anspruch geschuldet, verlässlich nachgewiesene Grundlagen mit einem hohen Mass an Verbindlichkeit zur zeitnahen Schaffung von erschwinglichem Wohnraum zu erhalten. Die Auswahl der interdisziplinären Teams, die aufgrund der Bewerbungen getroffen werden konnte, ist dabei sehr zufriedenstellend ausgefallen. So konnten auf den Ebenen von Städtebau und Architektur, aber auch bezüglich baufachlicher Fragen und der Ökonomie gute Ergebnisse angenommen werden. Die eingereichten Projekte und die damit ermöglichte Wahl des siegreichen Projektes haben diese Annahme letztlich bestätigt. Es freut uns, dass das Preisgericht nach sorgfältiger Abwägung ein Siegerteam auswählen konnte, das die Aufgabenstellung bravourös gemeistert hat. Dem siegreichen Projektvorschlag der Planergemeinschaft Harry Gugger und Erne AG Holzbau gelingt es, am Hirtenweg ein neues städtebauliches Ensemble zu schaffen, das mit zwar einfachem, aber attraktivem und zeitgemäsem Wohnstandard überzeugt. Dabei werden Vorgaben nach unterschiedlichen Wohnformen und einer auf beschränkter Fläche hohen Gebrauchstauglichkeit der Wohnräume maximal erfüllt. Der Entwurf bietet die glaubwürdige Grundlage, damit die Notwendigkeit ressourcenschonenden und wegweisenden Bauens mittels eines innovativen Konzepts eingelöst werden kann. Dem ausgewählten Planerteam gratulieren wir herzlich zu seinem Erfolg.

Immobilien Basel-Stadt bedankt sich für den engagierten Einsatz der teilnehmenden Teams und deren durchwegs professionell ausgearbeiteten Projekte. Sie haben es der eingesetzten Jury ermöglicht, eine fachlich hochstehende Diskussion zu führen und mit grosser Gewissheit einen nachvollziehbaren und belastbaren Entscheid zu fällen. Der Jury aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur sowie aus der Verwaltung der Gemeinde Riehen sei an dieser Stelle ebenfalls für die engagierte Diskussion und Unterstützung in der Entscheidungsfindung ganz herzlich gedankt.

Beat Aeberhard
Kantonsbaumeister Basel-Stadt
Vorsitzender des Preisgerichts

und

Peter Kaufmann
Leiter Finanzvermögen

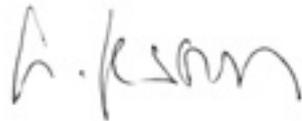
Genehmigung

Das Preisgericht hat den Bericht in der vorliegenden Form am 2. April 2019 genehmigt.

Beat Aeberhard
Vorsitz



Anna Jessen



Beat Rösch



Peter Kaufmann



Gerold Perler



Jürg Degen



BILD RECHTS
Gelände, Blick nach Norden

© 2019
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Hochbauamt

Redaktion
Simone Wyder, Projektmanagerin Hochbauamt

Gestaltungskonzept
Porto Libro, Beath Roth, Basel

Gestaltung und Realisation
programm.ch, Kelterborn & Hildbrand, Basel

Druck
Buysite AG, Basel

Bezug
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Hochbauamt
Münsterplatz 11, 4001 Basel
Telefon +41 (0)61 267 94 36

Schutzgebühr CHF 10.–
Basel, im April 2019

Papier 100% Recycling,
FSC-zertifiziert und CO₂-neutral



Ersatzneubauten Hirtenweg Riehen



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur, Hochbauamt
Münsterplatz 11, 4001 Basel
Telefon +41 (0)61 267 94 36
www.bvd.bs.ch