

# ENTWICKLUNG "GALLISACHER OST" SCHLUSSBERICHT ZWEISTUFIGER STUDIENAUFTRAG

Zweistufiger Studienauftrag im Einladungsverfahren

Gemeinde Augst BL | Kanton Basel-Landschaft | Immobilien Basel-Stadt, Swiss Prime Site, F. Hoffmann-La Roche

11. März 2022



**Veranstalter/Verfahrensleitung**

Immobilien Basel-Stadt  
Liegenschaften FV  
Fischmarkt 10  
Postfach  
4001 Basel

Swiss Prime Site Immobilien  
AG (SPS)  
Hardstrasse 201 / Prime Tower  
8005 Zürich

F. Hoffmann-La Roche AG  
Real Estate Management, PSR  
Bau 1 / 25.S35  
4070 Basel

**Beteiligte Stellen**

Gemeinde Augst  
Gemeindeverwaltung  
Poststrasse 1  
4302 Augst

Kanton Basel-Landschaft  
Bau- und Umweltschutzdirektion  
Rheinstrasse 29  
4410 Liestal

**Verfahrensbegleitung**

Panorama AG  
für Raumplanung Architektur und Landschaft  
Fabrikstrasse 20A  
3012 Bern

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Die Aufgabe in Kürze</b>	<b>4</b>
1.1	Kontext und Ausgangslage	4
1.2	Die Aufgabe: Ein robustes Freiraum- und Städtebaukonzept	4
1.3	Arealbeschrieb und Perimeter	5
<b>2.</b>	<b>Organisation und Ablauf Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Formelle Verfahrensart	6
2.2	Auftraggeberin	6
2.3	Entschädigung	6
2.4	Beteiligte	7
2.5	Bearbeitungsteams	8
2.6	Ablauf	8
<b>3.</b>	<b>Beurteilungskriterien</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Erste Stufe mit 6 Teams</b>	<b>10</b>
4.1	Team Camponovo Baumgartner/Felix Eder LA	10
4.2	Team Luca Selva Architekten/NeuLand ArchitekturLandschaft LA	14
4.3	Team op-arch/Kuhn LA	18
4.4	Team Futurafrosch/BRYUM LA	22
4.5	Team Haltmeier Kister Architektur/Hoffmann & Müller LA	25
4.6	Team Helsinkizurich/Westpol LA	28
4.7	Empfehlungen und Zwischenselektion	31
<b>5.</b>	<b>Zweite Stufe mit 3 Teams</b>	<b>32</b>
5.1	Team Haltmeier Kister Architektur/Hoffmann & Müller LA	32
5.2	Team Helsinkizurich/Westpol LA	36
5.3	Team Futurafrosch/BRYUM LA	40
<b>6.</b>	<b>Empfehlung Beurteilungsgremium</b>	<b>45</b>
6.1	Dank und Würdigung des Prozesses	45
6.2	Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	46
6.3	Empfehlungen für den weiteren Prozess	47
<b>7.</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>48</b>

# 1. DIE AUFGABE IN KÜRZE

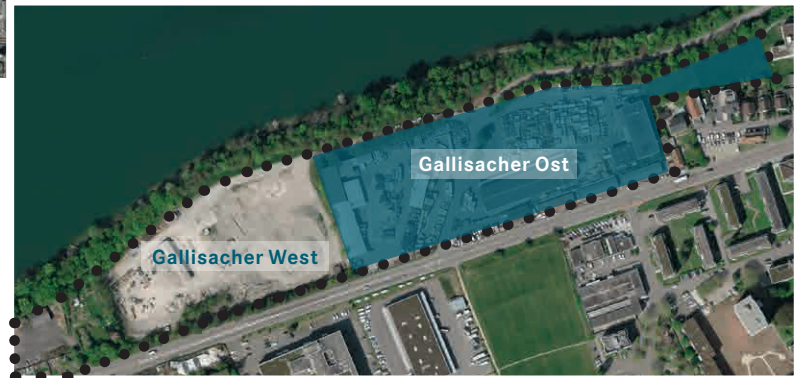
## 1.1 Kontext und Ausgangslage

Im Grossraum Basel stellt das Entwicklungsgebiet Salina Raurica/Gallisacher mit rund 60 ha die flächenmässig grösste Entwicklungsreserve des Kantons Basel-Landschaft dar. Der ca. 6 ha grosse Gallisacher bildet den nördlichen Abschluss der Gesamtentwicklung und erstreckt sich in Ost-West Richtung entlang der Rheinkante rund 17 m über dem Wasserspiegel des Rheins.



Abb. 1: Umgebung und Ausschnitt des Bearbeitungs- (Fläche in blau) und Betrachtungsperimeters (schwarz punktierte Linie) des Varianzverfahrens. Weiss punktierte Linie: Gemeindegrenze Augst

Das Gebiet Gallisacher Ost wird von den drei Grundeigentümern Kanton Basel-Stadt (49 %), Swiss Prime Site Immobilien AG (35 %) und F. Hoffmann-La Roche AG (15 %) gemeinsam entwickelt. Der Gallisacher ist planungsrechtlich in einen Teil Ost



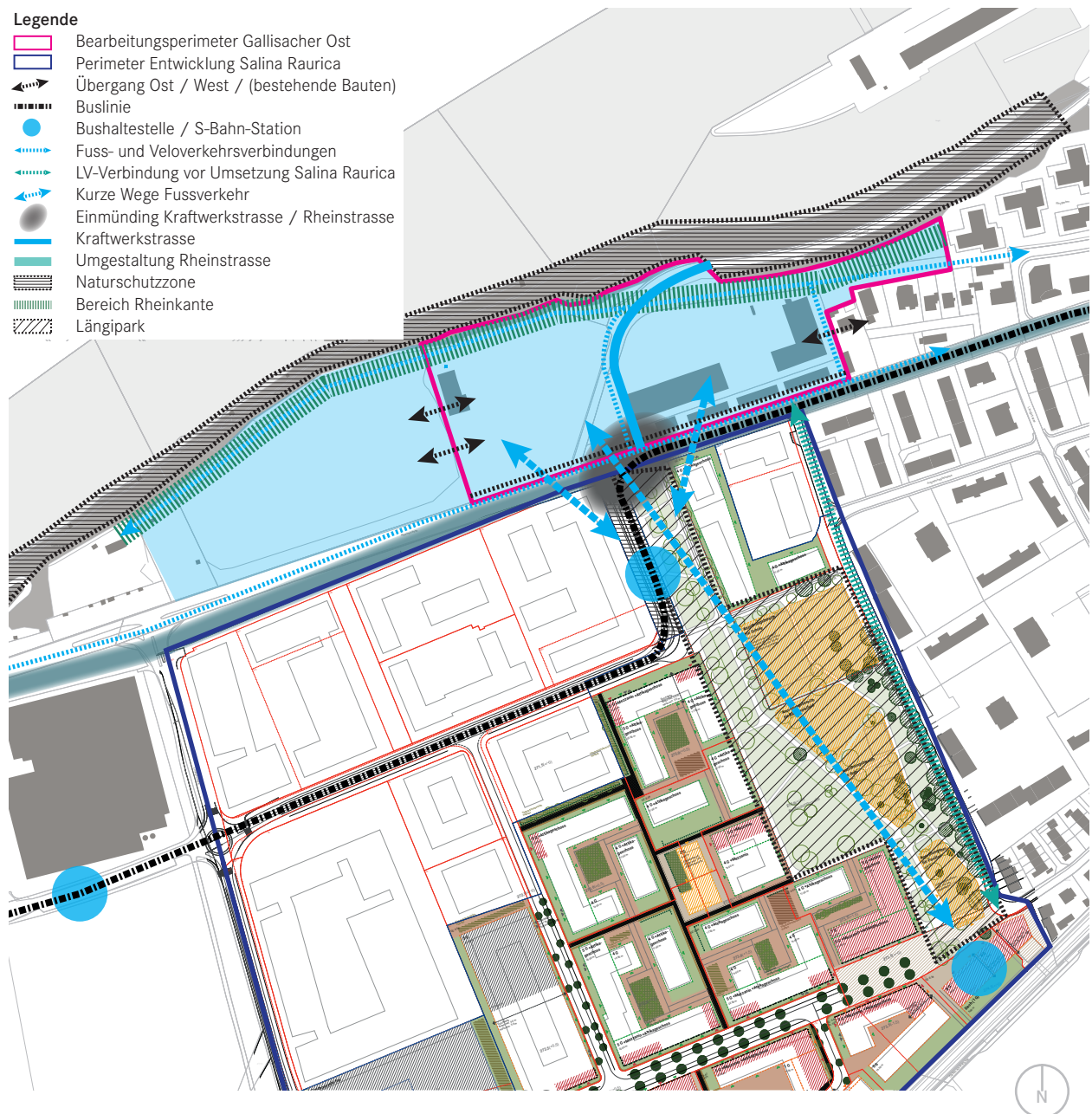
und einen Teil West unterteilt. Geplant ist überwiegend Wohnnutzung. Die je rund 3 ha grossen Entwicklungseinheiten Gallisacher Ost (28'000 m<sup>2</sup> BGF) und West werden zeitlich verzögert (ca. 10 Jahre), aber basierend auf einer zusammenhängenden Grundidee entwickelt.

## 1.2 Die Aufgabe: Ein robustes Freiraum- und Städtebaukonzept

Die Aufgabe des Studienauftrags bestand darin, im Gesamtzusammenhang der angrenzenden Entwicklungen Gallisacher West und Salina Raurica Ost ein stabiles Freiraum- und Städtebaukonzept für den Gallisacher Ost zu entwerfen, welches die örtlichen Qualitäten (Rheinnähe, Erschliessungsgüte, exklusive Randlage zur Entwicklung Salina Raurica Ost, Ruhe) massgeblich in Wert setzen kann und ein Wohnquartier vorsieht, das im Hinblick auf die Zweiteiligkeit (Gallisacher Ost/West) und auf die verschiedenen Grundeigentümer in unterschiedlichen Etappen erbaut werden kann. Eine grosse Herausforderung dieses Prozesses lag darin, dass später ein ganzes, zusammenhängendes Wohnquartier entsteht.

### 1.3 Arealbeschrieb und Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Zone mit Quartierplanpflicht ZQP "Gallisacher Ost". Der Betrachtungsperimeter erstreckt sich über das gesamte Gebiet Gallisacher (inkl. ZQP Gallisacher West). Als Arbeitshinweise wird auf die Transformation im Süden (Salina Raurica inkl. dem neuen Längipark, Umgestaltung Rheinstrasse) und die stabilen, naturnahen Gebiete im Norden verwiesen.



**Abb. 2:** Darstellung der einzelnen Aspekte und Schlüsselstellen der Aufgabe inklusive der angrenzenden Entwicklung Salina Raurica (Regelplan von Hosoya Schäfer Architects AG Zürich, 05.10.2020, editiert).

## 2. ORGANISATION UND ABLAUF VERFAHREN

### 2.1 Formelle Verfahrensart

#### Bezeichnung

Studienauftrag Gallischer Ost

#### Verfahrensart, Sprache und öffentliches Beschaffungswesen

Zweistufiger Studienauftrag (Ideenstudie) in Anlehnung an die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009, auf Einladung. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein hat das Programm vorgeprüft. Mit Ausnahme der folgenden Punkte ist es SIA 143 konform:

- > Zwischenselektion ohne zusätzliche Zwischenbesprechung in den Stufen 1 & 2
- > Bearbeitungszeit zwischen Fragenbeantwortung und Schlussbesprechung 1. Stufe

Das Verfahren unterliegt dem öffentlichen Beschaffungswesen der Stadt Basel (Gesetz über öffentliche Beschaffungen).

### 2.2 Auftraggeberin

Auftraggebende für die Durchführung des Studienauftrags sind die drei gleichberechtigten Grundeigentümerschaften, vertreten durch:

Immobilien Basel-Stadt Liegenschaften FV Fischmarkt 10 Postfach 4001 Basel	Swiss Prime Site Immobilien AG (SPS) Hardstrasse 201/Prime Tower 8005 Zürich	F. Hoffmann-La Roche AG Real Estate Management, PSR Bau 1 / 25.S35 4070 Basel
--	---	--

### 2.3 Entschädigung

Die Entschädigung für die Teilnahme am Studienauftrag betrug:

- > Pauschal: 1. Stufe CHF 20'000.- je Team (6 Teams)
- > Pauschal: 2. Stufe CHF 42'500.- je Team (3 Teams)

Die Grundlage für das Arbeitsmodell wird von der Ausloberin zur Verfügung gestellt. Eine Weiterbearbeitung wurde nicht zugesichert. Denkbar ist, dass ein Bearbeitungsteam oder einzelne Fachvertreter der interdisziplinären Teams Folgeaufträge erhalten. Die Teilnahme am Studienauftrag ist kein Ausschlussgrund für die spätere Teilnahme an qualitätssichernden Verfahren oder für weitere, nachfolgende Bearbeitungsschritte.

## 2.4 Beteiligte

Beurteilungsgremium			
Sachexperten	Andreas Blank	Vertretung Politik	Gemeindepräsident Augst
	Jonathan Koellreuter	Eigentümervertreter	Immobilien Basel-Stadt (IBS)
	Urs Baumann	Eigentümervertreter	Swiss Prime Site Immobilien AG (SPS)
	Claudia Zipperle	Eigentümervertreterin	F. Hoffmann-La Roche AG
	Judith Kessler	Eigentümervertreterin	Hochbauamt Kt. Basel-Landschaft
Fachexperten	Christian Salewski, Vorsitz	Städtebau	Christian Salewski & Simon Kretz Arch., ZH
	Priska Ammann	Städtebau	Ammann Albers StadtWerke, Zürich
	Daniel Wentzlauff	Städtebau	Nissen & Wentzlauff Architekten, Basel
	Thomas Waltert	Raumplaner	Kantonsplaner Basel-Landschaft
	Stefan Rotzler	Landschaftsarchitektur	www.rotzler.land, Gockhausen
	Katrin Pfäffli	Nachhaltigkeit	preisig:pfäffli, Zürich
Experten ohne Stimmrecht	Christina Bronowski	Eigentümervertreterin	Immobilien Basel Stadt (IBS)
	Jasmin Winterer (Ersatz SE)	Eigentümervertreterin	Immobilien Basel Stadt (IBS)
	Drazenka Dragila Salis	Eigentümervertreterin	Swiss Prime Site Immobilien AG (SPS)
	Annette Bohr	Eigentümervertreterin	Swiss Prime Site Immobilien AG (SPS)
	Jessica Eggloff	Eigentümervertreterin	F. Hoffmann-La Roche AG
	Roland Trüssel	Vertretung Verwaltung	Gemeindeverwalter Gemeinde Augst
	Dirk Lohaus	Vertretung Verwaltung	Teamleiter Raumplanung Gde. Pratteln
	Tomas Karel (Ersatz FE)	Experte Verkehr	Rudolf Keller & Partner Verkehrsing. AG
	Oliver Stucki	Vertretung Kanton BL	Kreisplaner
	Martin Schaffer	Vertretung Kanton BL	Tiefbauamt Verkehr
	Cornelia Fässler	Vertretung Kanton BL	Hochbauamt Kanton Basel-Landschaft
	Ralph Christen	Ortsplaner	Ortsplaner, stierli + ruggli
	Verfahrensbegleitung		
	Florian Künti	Verfahrensbegleitung	Panorama AG
	Nicola Meier	Verfahrensbegleitung	Panorama AG
	Anna-Isabel Perracini	Verfahrensbegleitung	Panorama AG
	Tomas Karel	Beratung Verkehr	Rudolf Keller & Partner Verkehrsing. AG

## 2.5 Bearbeitungsteams

Das Verfahren erfolgt auf Einladung. Es werden sechs Teams zur Teilnahme eingeladen (in alphabetischer Reihenfolge):

Eingeladene Architekturbüros
Camponovo Baumgartner Architekten GmbH, Zürich
FuturaFrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich
Haltmeier Kister Architektur GmbH, Zürich
HelsinkiZürich AG, Zürich
Luca Selva Architekten AG, Basel
op-arch AG, Zürich

## 2.6 Ablauf

Der Studienauftrag war wie folgt terminiert:

Ablauf zweistufiger Studienauftrag		
Studienauftrag 1. Stufe	Abgabe Pflichtenheft	29.07.2021
	<b>Startveranstaltung mit Begehung</b>	<b>11.08.2021</b>
	Fragenstellung	27.08.2021
	Fragenbeantwortung	03.09.2021
	<b>Schlussbesprechung Stufe 1</b>	<b>30.09.2021</b>
	Zwischenbericht Stufe 1	07.10.2021
Studienauftrag 2. Stufe	<b>Start Stufe 2 (inkl. Präzisierung Pflichtenheft)</b>	<b>07.10.2021</b>
	Schlussabgabe Stufe 2	17.12.2021
	Vorversand und Vorprüfung	23.12.2021
	<b>Schlusspräsentation Stufe 2</b>	<b>03.02.2022</b>
	Bericht des Beurteilungsgremiums	März 2022



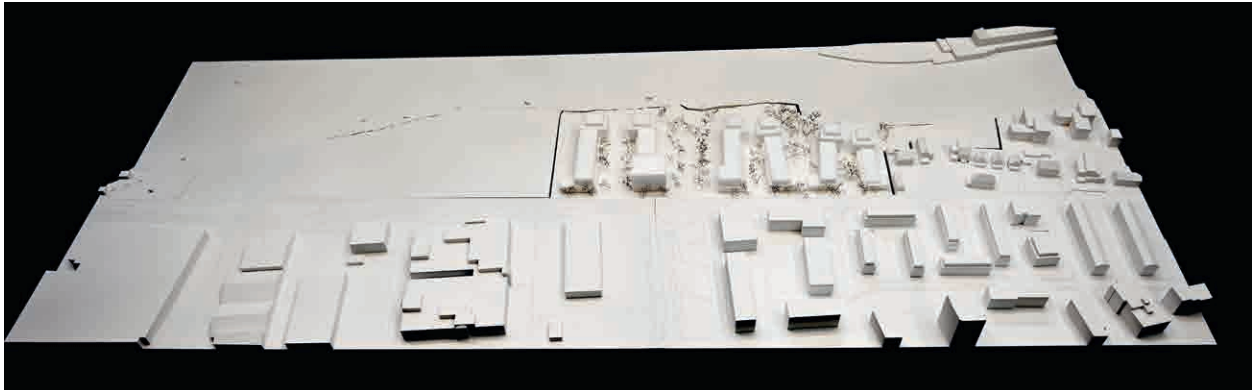
### 3. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Das Beurteilungsgremium prüfte aus einer Gesamtsicht heraus, ob die Beiträge alle Teilbereiche der Aufgabenstellung behandeln und in den für den Beitrag relevanten Bereichen vertieft sowie mittels der abgegebenen Unterlagen greifbar gemacht wurden. Das Beurteilungsgremium stellt bei dieser Gesamtsicht insbesondere auf folgende Leitfragen (ohne Gewichtung) ab und prüft, ob diese in den Städtebau- und Freiraumkonzepten beachtet und erfüllt wurden:

Beurteilungskriterium	Leitfragen
a) Gesamthafte Atmosphäre - Flexible Realisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Qualitäten Städtebau: Sind die Ansprüche an ein vielfältiges, attraktives und lebendiges Wohnquartier erfüllt? Ist die Einbettung in den Kontext/in die Umgebung gegeben?</li> <li>&gt; Ermöglicht das Konzept ein eigenständiges Quartier mit Identität und unabhängigen Entwicklungsschritten?</li> <li>&gt; Sind vielfältige, attraktive Wohnungstypologien möglich?</li> </ul>
b) Qualitätsvolle Aussenräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Wird eine qualitätsvolle Abfolge von privaten, halböffentlichen und allgemeinen Aussenräumen vorgeschlagen?</li> <li>&gt; Ist eine vielfältige, ggf. auch nutzungs offene Aneignung der Aussenräume plausibel?</li> </ul>
c) Nachhaltigkeitsstandard nach SNBS 2.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Werden die (stufengerechten!) Kriterien nach SNBS, insbesondere die Ressourcen-, Energie- und Klimaschonung in Erstellung und Betrieb der Bauten, beherzigt?</li> </ul>
d) Längipark	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Wird ein angemessener Umgang/Abschluss mit dem Längipark gefunden?</li> </ul>
e) Mobilitätskonzept	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Lassen die Konzepte eine effiziente, realisierungsfreundliche Mobilitätsabwicklung zu?</li> </ul>
f) Wege und Plätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Funktioniert das Wegsystem als Erschliessungsträger und als Aussenraum mit Aufenthaltsqualität?</li> </ul>
g) Natur - Landschaft - Ökologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Können die vorhandenen Naturwerte erhalten resp. in Wert gesetzt werden?</li> </ul>

## 4. ERSTE STUFE MIT 6 TEAMS

### 4.1 Team Camponovo Baumgartner/Felix Eder LA



**Abb. 3:** Modellfoto von Süden in Richtung Norden blickend des Projekts "Rheinandern" (ARGE camponovo baumgartner architekten ag & Felix Eder Landschaftsarchitekten).

#### Projektbeschreibung

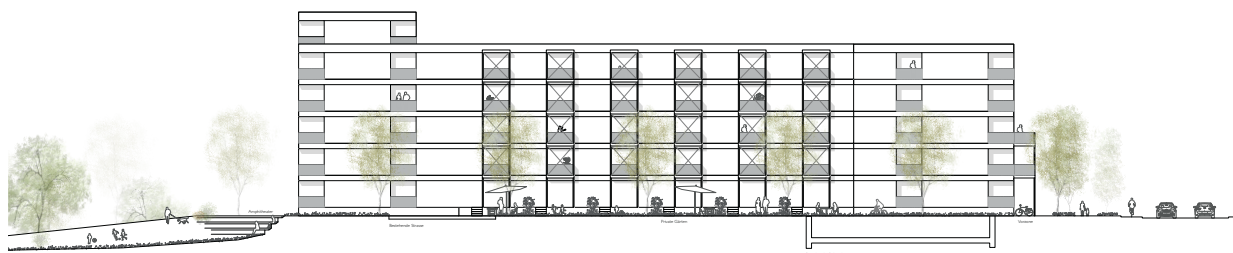
Der Beitrag identifiziert in seiner Analyse eine Rheinebene und eine Landschaftsebene, welche jeweils ihre eigene Herkunftsgeschichte haben und voneinander durch ein Waldpaket getrennt sind. Das bebaubare Areal wird als eine Art Mikrokosmos aus Bauten, Strassen und Flächen verstanden, welches für sich steht und nicht direkt an die Umgebung anknüpft. Das Bebauungskonzept greift das Thema Siedlungsrand auf. Die Bebauung soll durch ihre Dichte eine Interaktion unter den Bewohner\*innen hervorbringen und ein Heimkommen begünstigen.

Die Siedlung ist differenziert in einen Hof im Westen und zwei Höfen im Osten. Dazwischen verläuft die Kraftwerkstrasse. Die drei Höfe, gebildet aus gegenüberliegenden Zeilen mit jeweils einem Kopfbau am Rheinufer, sollen Identität und eine Adressierung bieten. Die Höfe verjüngen sich in Richtung Rheinufer und schaffen dadurch eine gewollt gesuchte Torsituation. Ein freistehender Hochpunkt wird an der Kraftwerkstrasse angeordnet.

Die Wohnungen sind jeweils über die Wohnhöfe erreichbar, welche als Orte des Ankommens intim und entschleunigend wirken sollen. Durch die hohe bauliche Dichte und die Nähe soll ein hoher Grad an Interaktion erreicht werden.. Die Zeilen werden von einer funktionalen Laubengangschicht umflossen. Die Wohnungen an den Köpfen bieten in den obersten Geschossen Ausblick auf den Rhein und den Schwarzwald.

Ein Park umfließt die Bebauung und soll so Siedlung und Grünraum verzahnen. Er ist als Allmend gedacht und nimmt Wege und Spielflächen auf. Der Zugang von der Rheinstrasse her soll jeweils durch die flankierende Bebauung torähnlich inszeniert werden – eine Reminiszenz zum Prospect Park in Brooklyn, New York. Die heutigen Flächen und Beläge sollen bei der späteren Aussenraumgestaltung wegleitend sein. Aufgrund der gegen den Park hin orientierten Hochparterrewohnungen wird auf private Aussenbereiche verzichtet. Die Zonierung der grossen Parkfläche erfolgt durch die Verzahnung mit den Gebäuden. Gegen das Rheinufer nimmt die Öffentlichkeit zu (Eisfeld, Spielflächen). Ein Wegsystem soll die Siedlung porös halten, Gebäudedurchgänge bieten eine Parallele zur Rheinstrasse. Entlang der Rheinstrasse soll eine zweireihige Baumbepflanzung einen Alleecharakter entstehen lassen.

Es wird vorgeschlagen, in den zwei östlichen Wohnhöfen die Zeilen mit einem Mix aus Reihenhäusern, Geschosswohnungen, Maisonettewohnungen mit darüber gestapelten Geschosswohnungen zu bespielen. In den Kopfbauten sollen die Wohnungen über Eck angeordnet werden. Die Projektverfassenden schlagen vor, im westlichen Hof genossenschaftliches Wohnen anzusiedeln und so die Wohnungen hinsichtlich Nutzer und Wohnungstypologien zu differenzieren.



**Abb. 4:** Querschnitt im Massstab 1:200 (ARGE camponovo baumgartner architekten ag & Felix Eder Landschaftsarchitekten).

Der ruhende Verkehr ist in zwei Einstellhallen mit je einer, in die Gebäude integrierten Zufahrt organisiert. Besucher\*innen parkieren an der Rheinstrasse unter den Alleebäumen. Die umlaufenden Lauben fungieren entlang der Rheinstrasse als gedeckte Veloabstellplätze.

## Würdigung

Das Konzept schafft drei Entwicklungseinheiten, welche hinsichtlich der Typologie ortsangemessen reagieren. Die drei Wohnhöfe weisen sorgsam ausdifferenzierte Seiten zu Strasse, Wohnbucht, Gartenhof und Uferlandschaft auf. Die Adressierung über aktive Wohnbuchten ist intuitiv und prägnant. Es wird ein eigenständiger Ansatz mit einer zweigeschossigen Laubenschicht als Filter vorgeschlagen. Die Laubenschicht vermag die gemeinschaftlichen Funktionen glaubhaft aufzunehmen.

Die Verzahnung mit der Landschaft funktioniert mittels den Landschaftstaschen, welche sich gegen die Rheinstrasse hin verjüngen. Dank dem grossen Abstand vom Wald entsteht nördlich eine grosszügige Wiesenlandschaft.

Das Ableiten der künftigen Aussenraumgestaltung aus vorhandenen Spuren, z. B. dem Weiterverwenden der heutigen Kraftwerkstrasse als Platz, ist bemerkenswert. Die Aspekte der Retention und Biodiverstität sind beachtet worden.

Die sorgfältige Analyse weist jedoch einen Bruch zum Konzept auf: Die Grossformen scheinen an dieser Lage nicht angemessen. Die Gebäudetiefen wirken kritisch. Sie führen teilweise zu schlechten Wohnlagen. Die Gebäudeabstände an den Köpfen wirken zu eng. Die Kraftwerkstrasse führt mitten durch den zentralen Gartenhof und wirkt störend, auch weil sie direkt an einer Wohnseite vorbeiführt. Der städtebauliche Schwerpunkt und die Zunahme in der Höhenentwicklung auf sieben Geschossen zum Rheinufer hin wird als kritisch beurteilt. Die arealinteren Durchwegung, welche durch die Gebäude verläuft, wirkt zufällig und endet am östlichen Ende des Areals abrupt.

### Projektteam

camponovo baumgartner architekten ag

- > Luca Camponovo
- > Marianne Baumgartner
- > Blerta AXHija

---

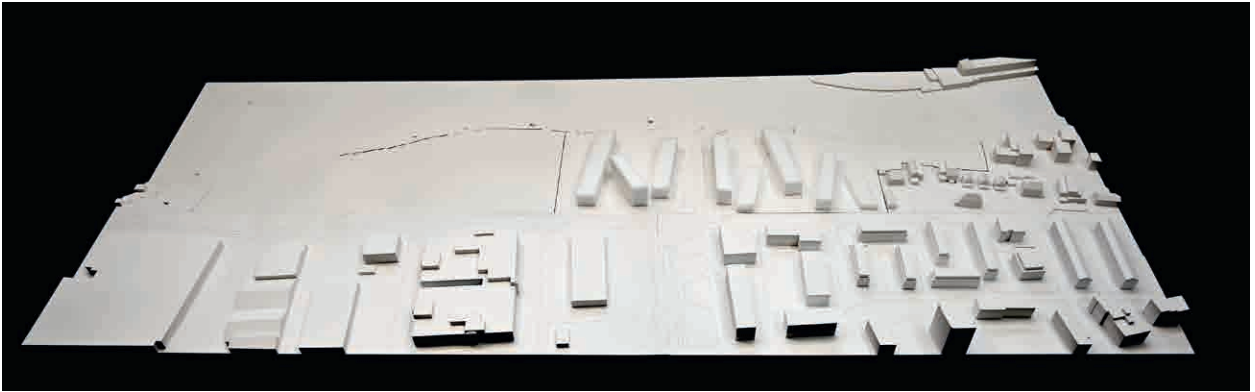
Eder Landschaftsarchitekten

- > Felix Eder
-



**Abb. 5:** Situationsplan im Massstab 1:1'000. (ARGE camponovo baumgartner architekten ag & Felix Eder Landschaftsarchitekten).

## 4.2 Team Luca Selva Architekten/NeuLand ArchitekturLandschaft LA



**Abb. 6:** Modellfoto von Süden in Richtung Norden blickend des Projekts "Exchanger" (ARGE Luca Selva Architekten AG & NeuLand Architektur Landschaft GmbH).

### Projektbeschreibung

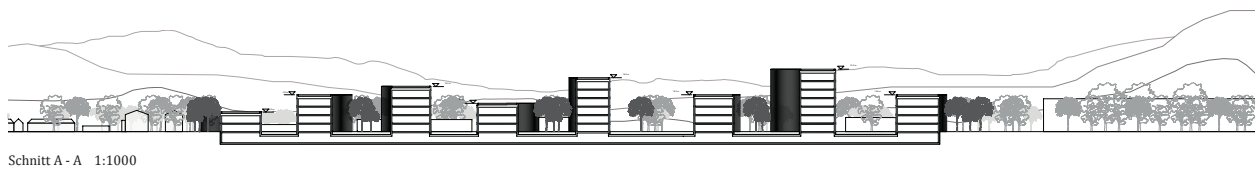
Die städtebauliche Komposition soll eine Siedlung aus vier Gebäudepaaren schaffen, welche jeweils Durchblicke in die umgebenden Landschaften Schwarzwald, Jura und Rhein ermöglichen und so das Spannungsfeld Jura/Schwarzwald spürbar machen. In ihrer Gesamtheit werden die Bauten als geschwungene Grossform verstanden, angelehnt an ein zitiertes Bild der "Fredensborg Häuser" in Elsinore DK von Jørn Utzon. Es soll ein fließender Austausch zwischen Siedlungs- und Naturräumen entstehen und Bewohner\*innen anziehen, welche Grün- und Freiräume suchen.

In die Zwischenräume der geschwungenen Grossform resp. in die Zwischenräume der Gebäude ragen jeweils abwechselnd adressbildende Höfe und Landschaftstaschen. Die Verschränkung des zentralen Gebäudeparks zeichnet sich durch seine Grösse von den anderen ab und nimmt eine zum Platz ausgebildete Kraftwerkstrasse auf. Parallel zur Rheinstrasse verläuft ein Fussweg durch die Siedlung, welcher durch die Gebäudepaare hinweggeführt wird. Dieser unterteilt die Landschaftstaschen: Nördlich davon wird ein gemeinschaftlicher "Rheingarten" mit Naturelementen, Erholungs- und Spielnutzungen vorgeschlagen, südlich davon Magerwiesen und teils private Gärten. Entlang der Rheinkante verläuft ein zweiter Uferweg, welcher den nordseitigen Abschluss des Aussenraums bildet.

Das Siedlungsmuster wird als Entwicklungsprinzip verstanden, wobei die Gebäude stufengerecht weiterentwickelt werden können. Im Vorschlag werden sie bei ähnlichen Tiefen durch ihre Länge und unterschiedliche Höhenentwicklung differenziert: Zwei-

bis dreigeschossige Bauten nehmen bodengebunden Wohnen (Townhouses) auf, ergänzt mit Geschosswohnungen in den obersten Geschossen. Vier- bis fünfgeschossige resp. sechs- bis siebengeschossige Gebäude bieten zwei durchgestreckte Wohnungstypen mit jeweils diagonalem oder zweiseitigem Ausblick auf den Jura und Schwarzwald/Rhein an.

Die Realisierung der Bauten erfolgt paarweise, wobei die Abfolge der Erstellung der Gebäudepaare frei ist. Jedes Gebäudepaar wird von einem Grundeigentümer/einer Grundeigentümerin entwickelt.



**Abb. 7:** Querschnitt im Massstab 1:200 (ARGE Luca Selva Architekten AG & NeuLand Architektur Landschaft GmbH).

Die Zugänge zu den Wohnungen sind jeweils über die Adresshöfe erreichbar. Im Erdgeschoss werden hier auch ergänzende Nutzungen wie Veloabstellräume vorgeschlagen. Eine zentrale Einstellhalle bietet Abstellplätze für Velos und Autos. Sie wird durch zwei, in die Gebäude integrierten Zufahrten erreicht.

## Würdigung

Das Konzept weist eine starke, eigene Identität auf. Die Strategie des Erlebbarmachens der örtlichen Qualitäten als Entwurfsprinzip ist konsequent spürbar. Die Permeabilität zum Rhein hin ist hoch. Es handelt sich um ein gut durchdachtes Siedlungskonzept mit teils sehr guter Wohnqualität und einer ausdifferenzierten Herleitung von Wohnungstypen. Der Beitrag versteht sich stufengerecht als Entwicklungsprinzip und zeichnet sich durch die hohe Flexibilität und eine Vielfalt der Wohnungstypen aus.

Die Gebäudesetzung ist differenziert ausgearbeitet und auf den Aussenraum abgestimmt. Die Höhenentwicklung ist nachvollziehbar. Die Umlegung der Kraftwerkstrasse ist eine Stärke des Konzepts. Die Verbindungen parallel zur Rheinstrasse funktionieren gut. Die Nutzungsaufteilung auf die späteren Grundeigentümerschaften sowie eine Etappierung scheinen problemlos möglich.

Das Konzept wird bewusst als Siedlung positioniert, was im regionalen Kontext kritisch erachtet wird. In diesem Beitrag wird ein markanter Quartiercharakter oder ein Dorfgemütle vermisst. Die Baukörper wirken teilweise zu dicht aufeinander. Die Aussicht ist nur in den oberen Geschossen und den aufgefächerten Gebäudeteilen wirklich möglich. Die Gebäude sind teilweise sehr lang.

Vermisst wird eine Ausdifferenzierung der Stadträume, welche zwischen dem Platzraum an der Kraftwerkstrasse, den Siedlungstaschen oder den propagierten gemeinschaftlichen Clustergärten unterscheidet. Der Längipark verengt sich stark gegen den Rhein hin und wirkt dadurch als Sackgasse.

### Projektteam

Luca Selva Architekten AG

> Luca Selva

> Sonja Christen

> Reinis Salins

> Benedetta Agnello

---

NeuLand Architektur Landschaft GmbH

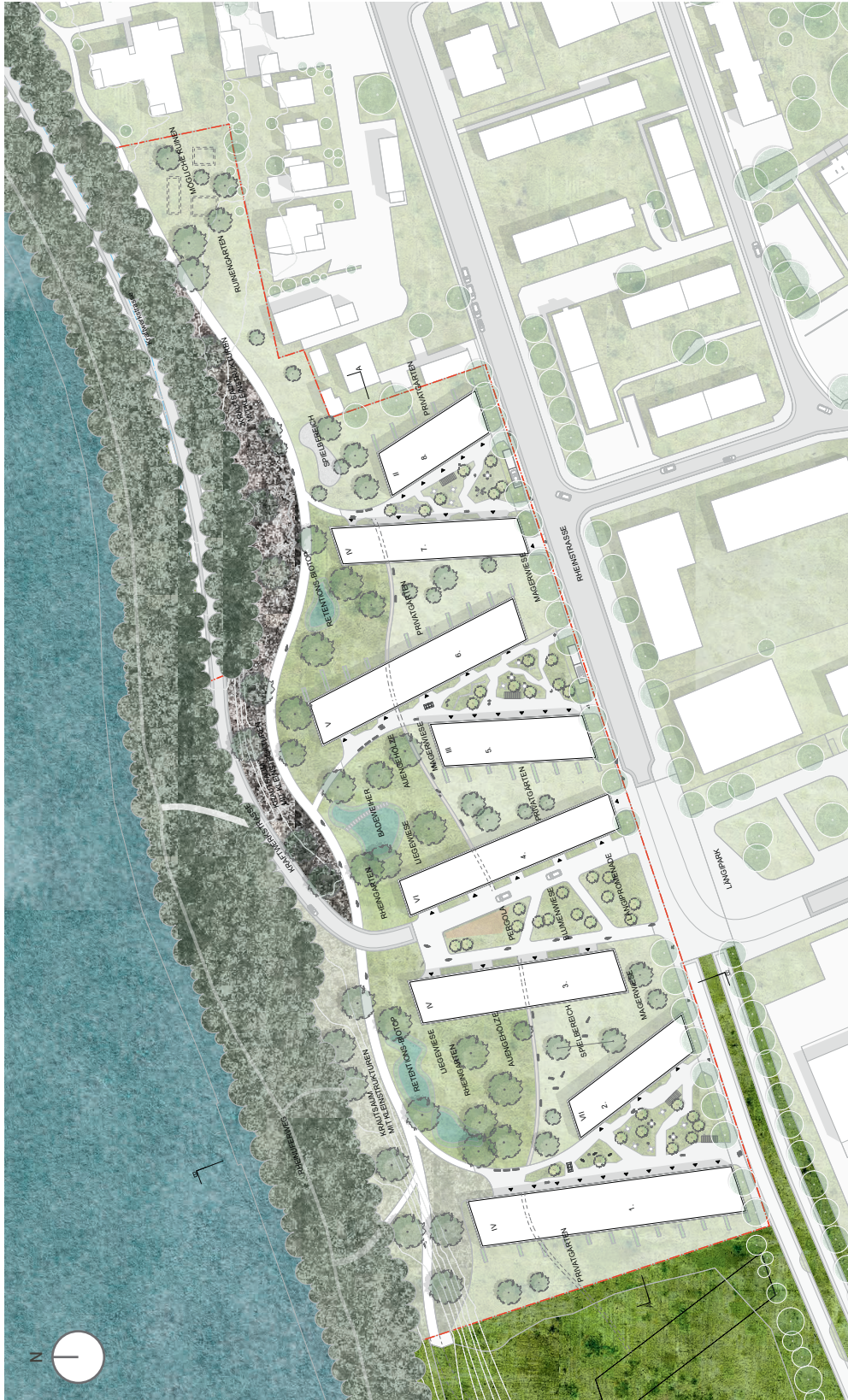
> Maria Viñé

> Leopold Krebs

> Roman Lüssi

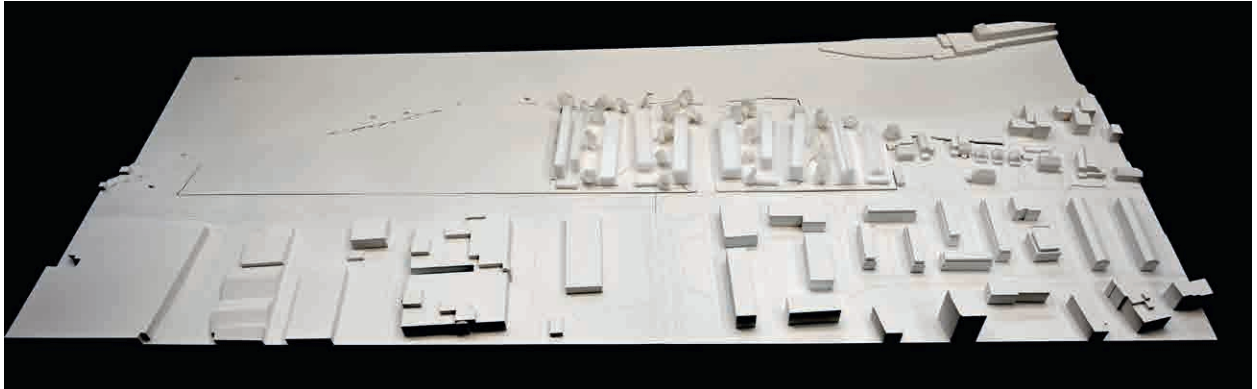
---





**Abb. 8:** Situationsplan im Massstab 1:1'000. (ARGE Luca Selva Architekten AG & NeuLand Architektur Landschaft GmbH).

### 4.3 Team op-arch/Kuhn LA



**Abb. 9:** Modellfoto von Süden in Richtung Norden blickend des Projekts "Tanzende Zeilen im Park" (ARGE op-arch AG & KuhnLandschaftsarchitekten).

#### Projektbeschreibung

Die Projektverfasser reagieren auf die langgestreckte Lage entlang der topografisch geprägten Gemeindegrenze mit einer Siedlungsform, die sie zur "Westerweiterung" des historischen Dorfs Augst zählen. Der östlich angrenzenden Bebauung soll ein weiterer, in sich stimmiger und eigenständiger Teil hinzugefügt werden.

Das Konzept schlägt auf Sockel stehende Zeilenbauten vor, welche jeweils drei bis sechs Geschosse aufweisen und leicht verdreht zueinander in einer Parklandschaft stehen. Das Siedlungsmuster soll dereinst im Entwicklungsgebiet Gallisacher West seine Fortsetzung finden. Zwischen den Zeilen wechseln sich Erschließungs- und Gartenräume ab, so dass die Zeilen eine back-to-back Orientierung aufweisen.

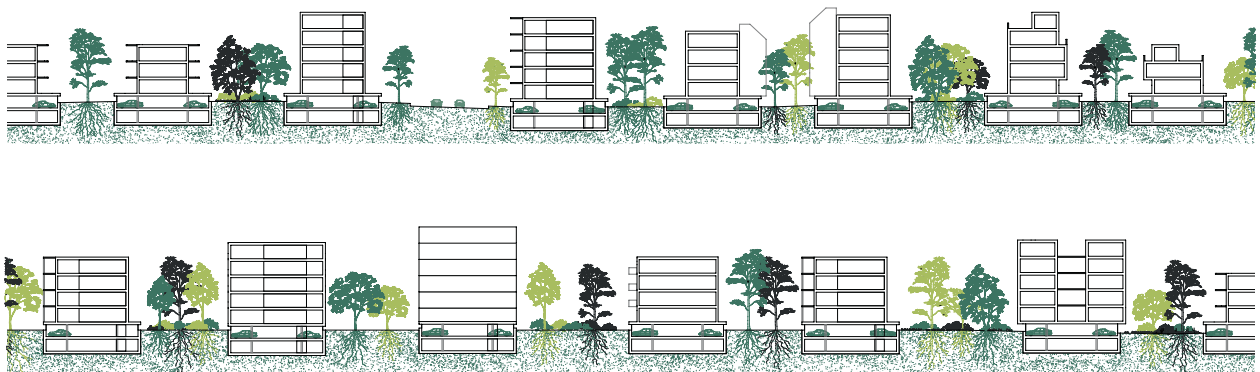
Der Beitrag versteht die Entwicklungsfläche vorab als Grünraum, wo die Bauten durch ihre Sockelgeschosse und Anordnung eine "tanzende Zeile im Park" bilden. Der Park wird durch einen Parkweg gequert. Zur Rheinstrasse hin wechselt der Charakter der Gartenräume hin zu einem gemeinschaftlichen Aussenraum mit Baumbestand. Die Projektverfasser schlagen vor, dass die Bäume als eine Art Vorinvestition und als eine der ersten Massnahmen gepflanzt würden, auch im nachgelagerten Entwicklungsgebiet Gallisacher West.

Die Zeilenbauten variieren in ihrer Gebäudetiefe und Geschossigkeit respektive Nutzfläche. Der Beitrag zeigt auf, wie dadurch ein breites Spektrum an Wohnungstypen und Bauträgern angeboten werden kann: Vom dreigeschossigen Maisonette über Atrium-

häuser bis zu Kleinwohnungen - von Eigentumswohnungen bis Kostenmiete. Den Wohnungen ist eine Ost-West-Ausrichtung mit Blick in den Grünraum gemeinsam.

Durch die Vorleistungen in den Grünraum und die autarke Bauform der Zeilen ist die Etappierung im Prinzip frei. Die Verfasser schlagen drei Cluster vor, welche von den unterschiedlichen Grundeigentümer\*innen entwickelt werden.

Jeder Zeilenbau verfügt über eine eigene Einstellhalle, welche über eine gebäudeintegrierte Zufahrt von der Rheinstrasse her erreichbar ist. Abhängig von der Wohnungsanzahl wird diese allenfalls zweigeschossig ausgebildet werden müssen, wobei das erste Untergeschoss leicht über das massgebende Terrain hinausragt und so natürlich belüftet werden kann.



**Abb. 10:** Querschnitt im Massstab 1:200 (ARGE op-arch AG & KuhnLandschaftsarchitekten).

## Würdigung

Das Konzept einer Siedlung mit Zeilenbau im Landschaftsraum lässt eine Vielzahl von Gebäudetypologien zu und kommt der Ungewissheit späterer Entwicklungsträger gut entgegen. Durch den Sockel schweben die Gebäude im Park, was dem Aussenraum einen starken Öffentlichkeitscharakter gibt. Mit Ausnahme des vorgeschlagenen Pré-verdissement führt das Konzept zu maximaler Entwicklungsfreiheit, da jedes Gebäude seine Parkierung in den beiden Untergeschossen aufnimmt und autonom entwickelt werden kann. Das Parkierungskonzept ist radikal einfach - was als grosse Stärke aufgefasst wird. Ein vorgeschlagenes städtebauliches Regelwerk sorgt für die Qualitätssicherung und Kohärenz.

Die Aspekte der Nachhaltigkeit manifestieren sich glaubhaft im Konzept der leicht freigelegten Untergeschosse und es besteht Potenzial im Hinblick auf eine zirkuläre Bauwirtschaft und die Wiederverwendung von ganzen Bauten oder Bauteilen.

Der Ansatz ist trotz seiner Eigenständigkeit kontrovers: Es wird befürchtet, dass die vorgeschlagene Zeilendichte die Entstehung eines Quartiers verhindert und die Aussenraumqualität mindert. In Bezug auf die Aussenraumqualität ebenfalls kritisch angesehen, werden die oberirdisch in Erscheinung tretenden Einstellhallen.

Die städteräumliche Gleichförmigkeit und das Fehlen von grösseren Aussenräumen wird bemängelt. Die Räume zwischen den Zeilen sind sehr eng, was die Frage der biologischen Vernetzungsfunktion, der Aufenthaltsqualität (zwischen den freigelegten Untergeschossen) und der Qualität der Wohn- und Freiraumnutzung aufwirft. Sowohl der Längipark als auch die Kraftwerkstrasse scheinen nicht ins Konzept eingebunden. In der Umsetzung ist der Ansatz auf eine starke Qualitätssicherung angewiesen, um nicht in die Einförmigkeit abzudriften.

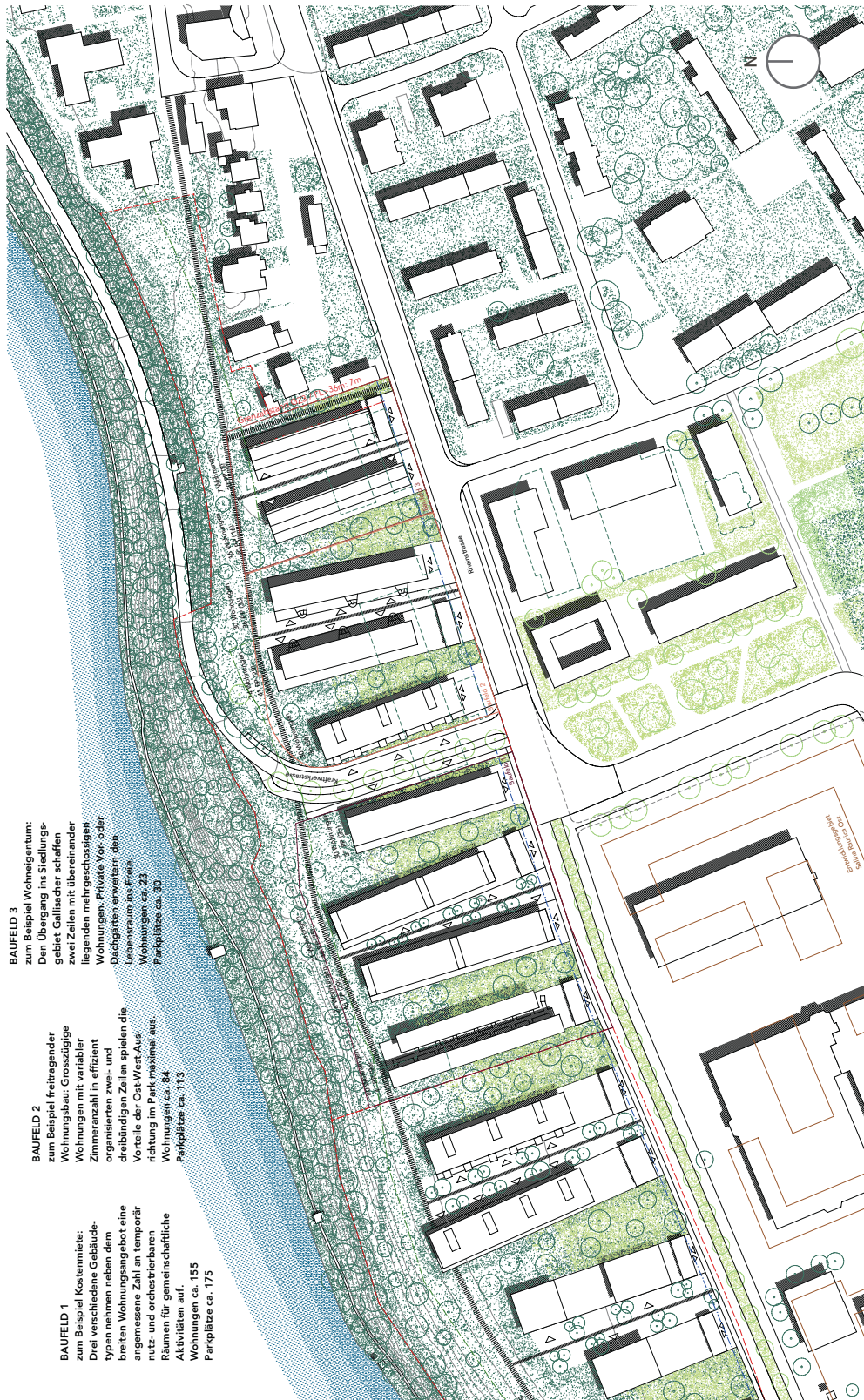
### Projektteam

op-arch ag  
> Denise Ulrich  
> Reto Pfenninger  
> Jasmin Kunst

---

Kuhn Landschaftsarchitekten  
> Stephan Kuhn

---



**BAUFELD 1**  
zum Beispiel Kostennutze:  
Drei verschiedene Gebäudetypen nehmen neben dem breiten Wohnungsangebot eine angemessene Zahl an temporär nutz- und orchestrierbaren Räumen für gemeinschaftliche Aktivitäten auf.  
Wohnungen ca. 155  
Parkplätze ca. 175

**BAUFELD 2**  
zum Beispiel freitragender Wohnungsbau: Grosszügige Wohnungen mit variabler Zimmeranzahl in effizient organisierten zwei- und dreibündigen Zeilen spielen die Vorteile der Ost-West-Ausrichtung im Park maximal aus.  
Wohnungen ca. 84  
Parkplätze ca. 113

**BAUFELD 3**  
zum Beispiel Wohneigentum: Den Übergang ins Siedlungsgebiet Gallischer schaffen zwei Zeilen mit übereinander liegenden mehrgeschossigen Wohnungen, private Vor- oder Dachgärten erweitern den Lebensraum ins Freie.  
Wohnungen ca. 23  
Parkplätze ca. 30

**Abb. 11:** Situationsplan im Massstab 1:1'000. (ARGE op-arch AG & KuhnLandschaftsarchitekten).

#### 4.4 Team Futurafrosch/BRYUM LA

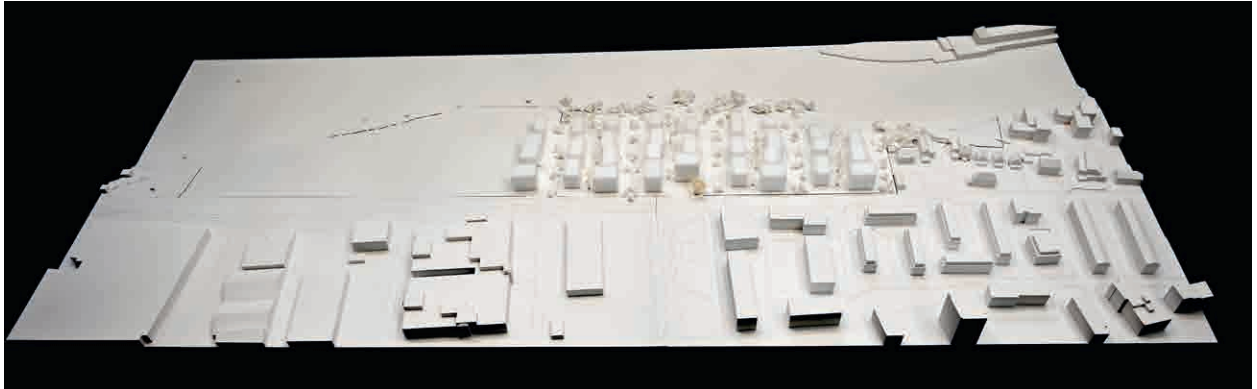


Abb. 12: Modellfoto von Süden in Richtung Norden blickend des Projekts "Grünstadt am Rhein" (ARGE futurafrosch architektur und raumentwicklung gmbh & BRYUM gmbh).

##### Projektbeschreibung

Das Bearbeitungsteam leitet aus seiner Analyse die These her, dass an dieser Stelle ein Quartier entstehen soll, welches sich durch eine starke Durchmischung, Identität und einer hohen Durchlässigkeit für Menschen, Klima und Biodiversität auszeichnen wird. Die Bebauungsstruktur besteht aus einer stark aufgelösten Zeilenstruktur als übergeordnetes Muster, welches aus drei Gebäudetypologien (Punkt, Zeile, Reihe) besteht. Gegen den Rhein hin nehmen die Gebäudehöhen und die Dimensionen der Bauten ab.

Der Bereich entlang des Rheinufer wird als Flusslandschaft verstanden, welche dank den begrünten Wohnstrassen bis zur Rheinstrasse hin erreichbar und erlebbar sein soll. Am Rheinbord finden Spiel- und Grillplätze, Retentionsflächen und -mulden sowie Mietergärten Platz. Das Areal wird durch die mit Bäumen bepflanzten Wohnstrassen gegliedert ("préverdissement"). Zwischen den Zeilen wechseln sich nach dem holländischen Vorbild der "Woonerfs" ausgestaltete Wohnstrassen und Gartenhöfe ab. Die in den Wohnstrassen integrierten Parkplätze sind so angedacht, dass sie später zu Grünräumen umfunktioniert werden können, falls weniger Besucherparkplätze nötig wären. Die Aussenraumgestaltung in den Gartenräumen reagiert auf die Gebäudetypologie: Privatgärten entlang der Reihengebäuden im Norden, baumbestandene Hofgärten entlang der Zeilen und eine städtischere Platzgestaltung rund um die Punktbauten entlang der Rheinstrasse. Der Längspark mündet in einen Platz, der durch die Anordnung von zwei Punktbauten gefasst wird. Um den Platz zu beleben, werden im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. Parallel zur Rheinstrasse werden zwei Wege durch die Siedlung angeboten, welche leicht versetzt geführt werden.



**Abb. 13:** Situationsplan im Massstab 1:1'000. (ARGE futurafrosch architektur und raumentwicklung gmbh & BRYUM gmbh).

Die Reihentypologie besteht aus zweigeschossigen Eigentumswohnungen mit Attika. In den fünfgeschossigen Zeilen befinden sich Maisonettewohnungen mit darüber gestapelten Geschosswohnungen mit Laubengängen. Entlang der Rheinstrasse werden fünf Punktbauten mit je sechs bis sieben Geschossen vorgeschlagen. Darin sind im EG öffentliche Nutzungen vorgesehen, in den Obergeschossen Wohnungen mit teilweise Ausblick über die Gebäude sowie auf den Rhein und in den Schwarzwald.

Der Beitrag schlägt vor, dass zwei bestehende Betriebshallen für Zwischennutzungen verfügbar gemacht werden und so die Entwicklung begünstigt wird. Hierauf wird in der Etappierung Rücksicht zu nehmen sein. Die Verfasser schlagen drei Cluster vor, welche von den unterschiedlichen Grundeigentümer\*innen entwickelt werden.

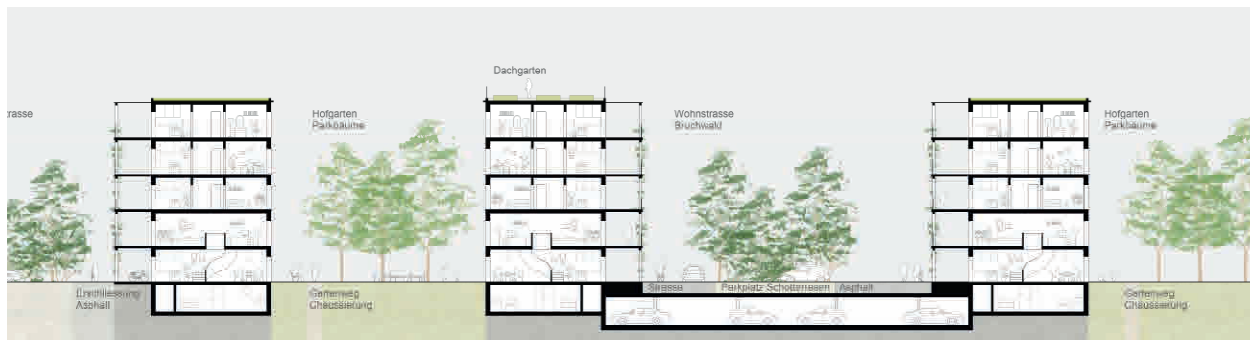


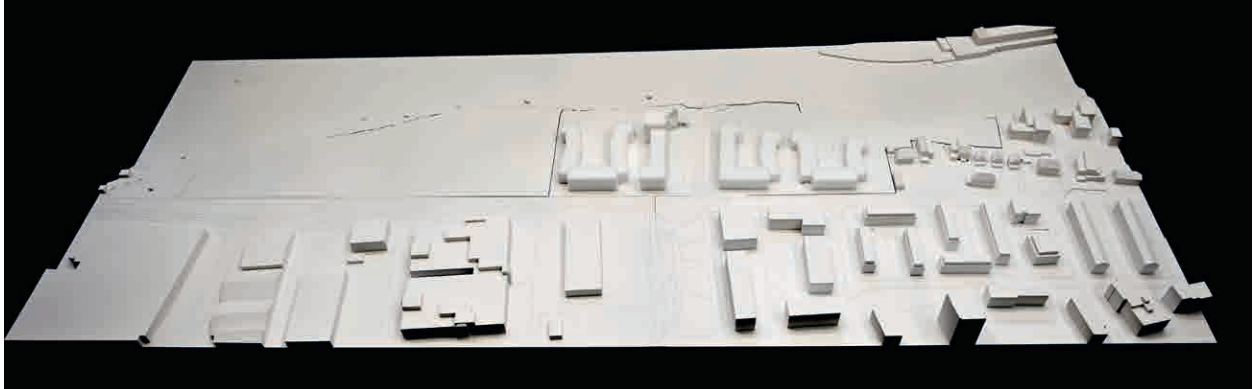
Abb. 14: Querschnitt im Massstab 1:200 (ARGE futurafrosch architektur und raumentwicklung gmbh & BRYUM gmbh).

Unter den Wohnstrassen sind zwei Tiefgaragen angeordnet, welche über Rampen erreicht werden, die in die Punktbauten integriert sind. In den Wohnstrassen werden Veloabstellplätze und Besucherparkplätze unter den Bäumen angeordnet.

**>> Projekt selektiert für die 2. Stufe. Die Würdigung ist im Kapitel 5 zu finden.**



#### 4.5 Team Haltmeier Kister Architektur/Hoffmann & Müller LA



**Abb. 15:** Modellfoto von Süden in Richtung Norden blickend des Projekts "Grünstadt am Rhein" (ARGE HaltmeierKister Architektur GmbH & Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH).

##### Projektbeschreibung

Das Team leitet das städtebauliche Konzept aus einer typologischen Analyse her und ortet in den U-förmigen Baukörpern eine ideale Kombination aus Verzahnung von Grünräumen, Adressierung und Durchblicken. Die Gebäude sollen eine mehrseitige Adressierung hin zu einem Park/Grünhof und einem Wohnhof erhalten. Kopfbauten an den Enden der Gebäudefinger fassen die halböffentlichen Erschliessungshöfe räumlich ein. Die Grünhöfe sollen einen ruhigen Charakter erhalten und sukzessive in den grossen Freiraum entlang des Rheinbords übergehen. An einigen Stellen wird darin im Erdgeschoss Wohnen mit privatem Gartenanteil vorgeschlagen. An den Köpfen der U-Form und entlang der Rheinstrasse sind Hochparterrewohnungen vorgesehen.

Zentrales Element ist die Fortführung des Längiparks entlang der Kraftwerkstrasse zum Rheinbord und ein öffentlicher Rheinpark entlang der Rheinkante. Am Kreuzungspunkt soll ein Platz mit Pavillon eine gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen. Ein Rheinuferweg führt entlang der Rheinkante, ein zweiter Parallelweg topografisch höher zu den Grünhöfen. Die Vernetzung zur Rheinstrasse erfolgt jeweils durch die Wohnhöfe. Die Rheinstrasse soll zum Rheinboulevard aufgewertet werden. Im Osten finden Familiengärten, im Westen ein Skatepark Platz. Die Aussenraumgestaltung geht von einem unveränderten Terrainverlauf aus. Dadurch werden die Köpfe der U-Form zu Hochparterres.

Die Gebäude sind entlang der Rheinstrasse fünfgeschossig, in den parkseitigen Gebäudefingern viergeschossig ausgebildet und werden an der Kraftwerkstrasse mit einem siebengeschossigen Hochpunkt akzentuiert. Die Wohnungen sind als Geschosswohnungen konzipiert. In den Fingern sind gestapelte Wohnungstypologien angedacht.



**Abb. 16:** Situationsplan im Massstab 1:1'000. (ARGE HaltmeierKister Architektur GmbH & Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH).

Gemeinschaftliche Nutzflächen (Waschen, Quartierräume, Veloabstellplätze) liegen jeweils flankierend an den Eingängen zu den Wohnhöfen entlang der Rheinstrasse. Die Bebauung besteht aus drei Entwicklungseinheiten. Die östlich der Kraftwerkstrasse befindliche Einheit besteht aus zwei U-förmigen Gebäudeformen. Die westlich der Kraftwerkstrasse liegende Einheit besteht aus einer U-förmigen Gebäudeform sowie einer Zeile. Die Projektverfassenden zeigen verschiedene Zuteilungen auf, welche auch Gebäude angrenzende Möglichkeiten beinhalten.

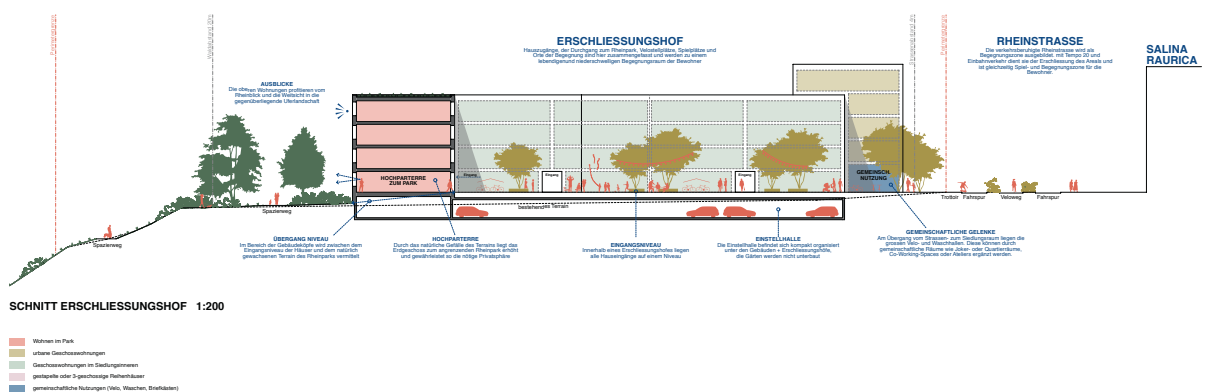
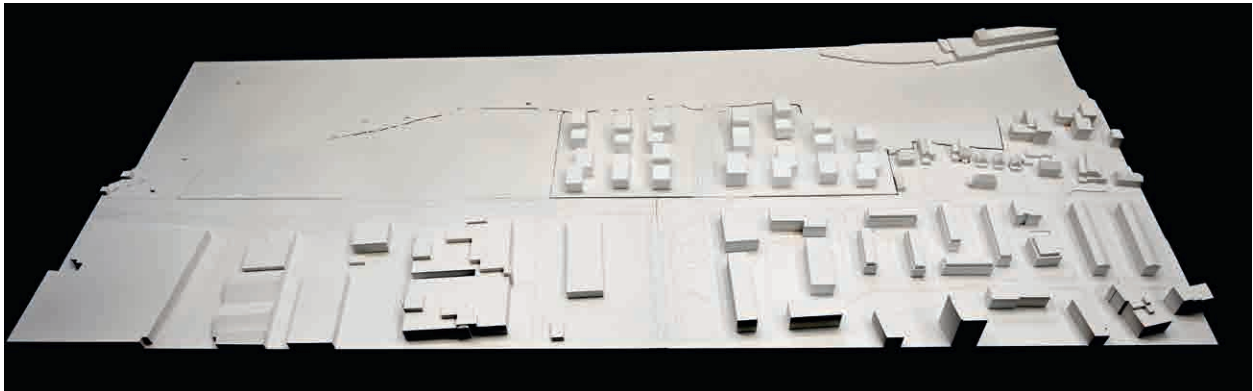


Abb. 17: Querschnitt im Masstab 1:200 (ARGE HaltmeierKister Architektur GmbH & Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH).

Die Wohnungen werden jeweils durch die Wohnhöfe erschlossen. An zwei Stellen wird eine gebäudeintegrierte Einstellhallenzufahrt erreicht. Die Besucherparkplätze sind paketweise entlang der Rheinstrasse angeordnet.

>> Projekt selektiert für die 2. Stufe. Die Würdigung ist im Kapitel 5 zu finden.

## 4.6 Team Helsinkizurich/Westpol LA



**Abb. 18:** Modellfoto von Süden in Richtung Norden blickend des Projekts "Am Rheinpark" (ARGE helsinkizurich & Westpol Landschaftsarchitektur GmbH).

### Projektbeschreibung

Der Beitrag ortet in der Rheinlandschaft den grössten Standortvorteil und hat zum Ziel, diesen stärker spürbar zu machen. Die Strategie soll eine durchlässige Wohnüberbauung schaffen, welche zwischen den bestehenden Siedlungen und dem künftigen Salina Raurica vermittelt. Das Bebauungskonzept besteht aus einer aufgelösten Reihenstruktur, soll Weitblicke schaffen und sämtliche Wohnungen an der Qualität des Rheinraums teilhaben lassen. Die Zeilen werden leicht versetzt und in ihrer Mitte unterbrochen, wodurch ein Quartierweg entsteht, der zur Identitätsbildung beitragen soll.

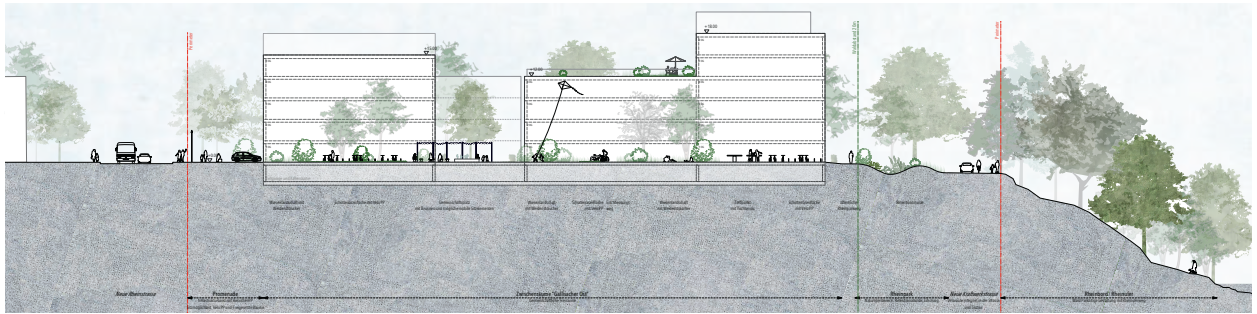
Zwischen den Zeilen wechseln sich Wohnstrassen mit angrenzenden, eher ruderalen Vorzonen mit Gartenbereichen ab. Die Gärten sind teils privat, teils gemeinschaftlich vorgesehen. In diesen gartenseitigen Zwischenbereichen werden Fusswege geführt, welche die zweite Bautiefe an die Rheinstrasse anbinden. Im Norden des Areals soll der Uferbereich zum Rheinpark werden. Der Längipark wird als Allee ans Rheinbord weitergeführt.

Im Beitrag werden sieben aufgelöste Zeilen mit 4 Geschossen vorgeschlagen, welche an der Rheinkante in Hochpunkte von 6 bis 7 Geschossen münden. An der Kreuzung Rheinstrasse/Kraftwerkstrasse wird ein Punktbau als Akzent vorgeschlagen. Die Wohnungen sind durchgehend organisiert, ausser in den Punktbauten, wo eine dreiseitige Orientierung vorgeschlagen wird.



**Abb. 19:** Situationsplan im Massstab 1:1'000. (ARGE helsinkiurich & Westpol Landschaftsarchitektur GmbH).

Die Entwicklung des Gebiets erfolgt je Zeile, wobei eine Zeile jeweils einem Grundeigentümer zugeordnet wird. Die Parkierung erfolgt unterirdisch unter den Zeilen, je Grundeigentümer eine Einstellhalle. Besucherparkplätze finden sich entlang der Rheinstrasse.



**Abb. 20:** Modellfoto von Süden in Richtung Norden blickend des Projekts "Am Rheinpark" (ARGE helsinkizurich & Westpol Landschaftsarchitektur GmbH).

>> Projekt selektiert für die 2. Stufe. Die Würdigung ist im Kapitel 5 zu finden.

#### 4.7 Empfehlungen und Zwischenselektion

Das Beurteilungsgremium stand vor der Herausforderung, aus den reichhaltigen und spannenden Projekten diejenigen zu bestimmen, die in der zweiten Verfahrensstufe weiter vertieft werden sollen. Nach sorgfältigen Abwägungen und Vergleichen wurden die nachfolgenden Teams einstimmig für die weitere Zusammenarbeit in der zweiten Verfahrensstufe bestimmt:

- > Haltmeier Kister Architektur/Hoffmann & Müller LA
- > Helsingizurich/Westpol LA
- > Futurafrosch/Bryum LA

Das Beurteilungsgremium ortet in diesen Beiträgen das Potenzial, ein den örtlichen Gegebenheiten und Massstäblichkeiten angepasstes, attraktives Quartier entstehen zu lassen, welches Identifikation bietet, Interaktivität ermöglicht und eine hohe Lesbarkeit aufweist.

## 5. ZWEITE STUFE MIT 3 TEAMS

### 5.1 Team Haltmeier Kister Architektur/Hoffmann & Müller LA

#### Beschrieb Weiterentwicklung

Das Team hat seinen Beitrag in den folgenden Punkten wesentlich geschärft:

- > Die Anzahl der Gebäudefinger wird von sieben auf sechs reduziert, was eine strin-  
gente Abfolge (Rhythmus) von Erschliessungs- und Grünhöfen ermöglicht.
- > Das Spiel von Kopf- und Zeilenbau wurde weiterentwickelt und so der Abschluss ge-  
genüber dem Rheinpark aufgelockert.
- > Die urbane Hoftypologie wird mit der Bildung von Lücken situativ aufgelöst, wo-  
durch neu vier statt fünf Baukörper angedacht sind. Dies ermöglicht auch eine ein-  
fachere Etappierung zwischen den Perimetern der Zonen mit Quartierplanpflicht.
- > Die Fortsetzung des Längiparks erhält mehr Raum. Der Längipark im Süden wird  
durch einen Winkelbau klarer gefasst.
- > Das Team zeigt zudem auf, wie es in der späteren Etappe im Westen auf die neu ge-  
staltete Rheinstrasse zu reagieren gedenkt: Eine Neuausrichtung schafft mehr  
Raum für den Rheinpark.
- > Durch eine Poolnutzung der Einstellhalle sollen die oberirdischen Besucherpark-  
plätze um zwei Drittel reduziert werden.

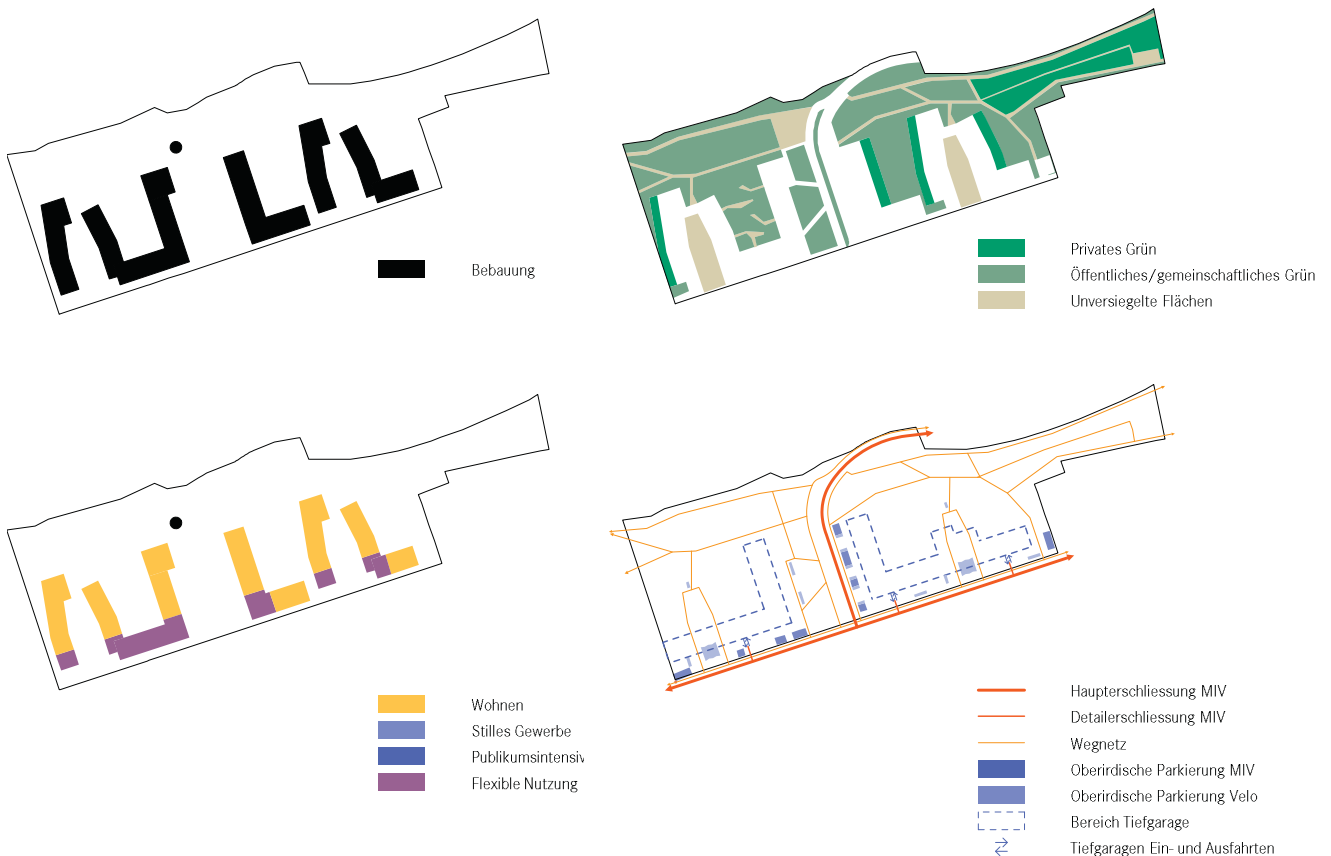


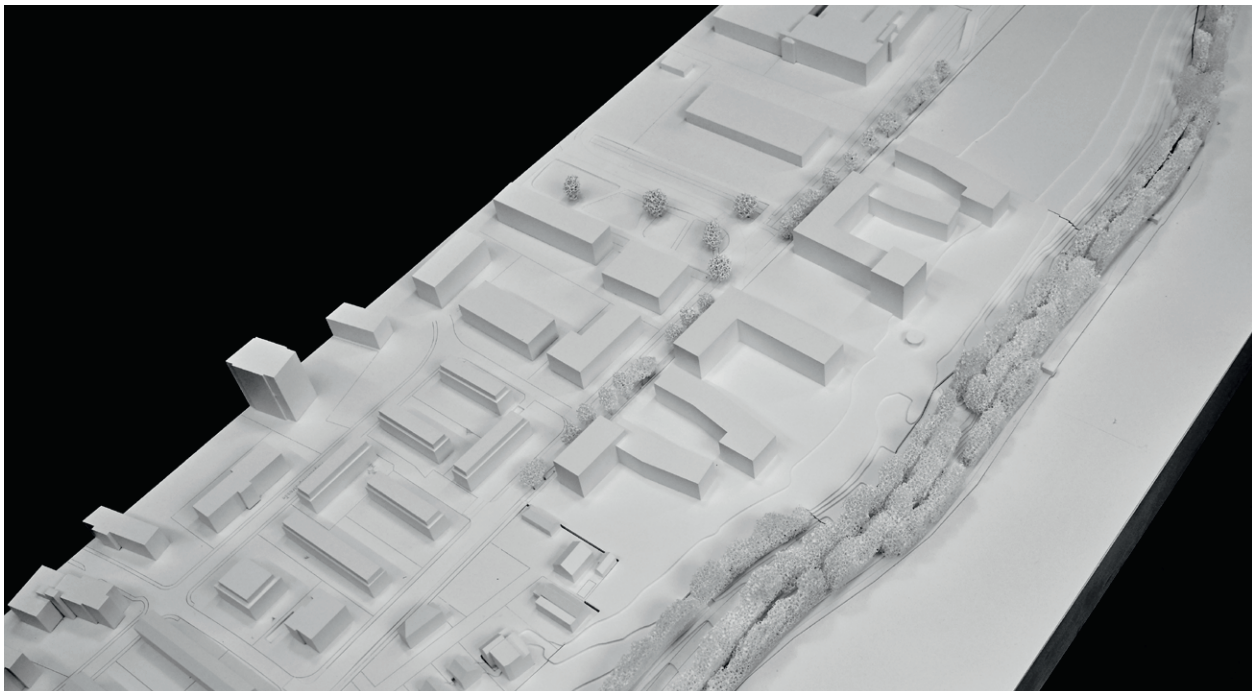
Abb. 21: Schematische Darstellung Teambeitrag der 2. Stufe aus der Vorprüfung (Panorama AG)



### Würdigung

Eine einfache und überzeugende Grundstruktur vermittelt zwischen angrenzenden Räumen. Der urbane Siedlungstyp ist städtebaulich markant und ermöglicht starke und klar abgegrenzte Strassen- und Hofräume. Die niedrige, angemessene Geschossigkeit ist nach Lage gut differenziert. Der Verzicht auf Attikageschosse ermöglicht klare Gebäudeabschlüsse und -kanten. Es erfolgt keine "Verklärung". Das Projekt sucht die grossen städtebaulichen Gesten und besticht durch eine sehr hohe Kompaktheit. Dies wird aus ökologischer Sicht sehr begrüsst.

Der grosse Rheinpark wird freigehalten und als sehr attraktiv wahrgenommen. Die Gebäude mit grossem Abstand zum Waldabstand ermöglichen einen grosszügigen öffentlichen Bereich in West-Ost-Richtung und spannen nordseitig eine Klammer über das ganze Konzept. Die Zuordnung der Aussenräume hinsichtlich ihrer Funktion ist einfach lesbar. Die Erschliessungshöfe versprechen eine belebte Atmosphäre und fördern den zwischenmenschlichen Kontakt.



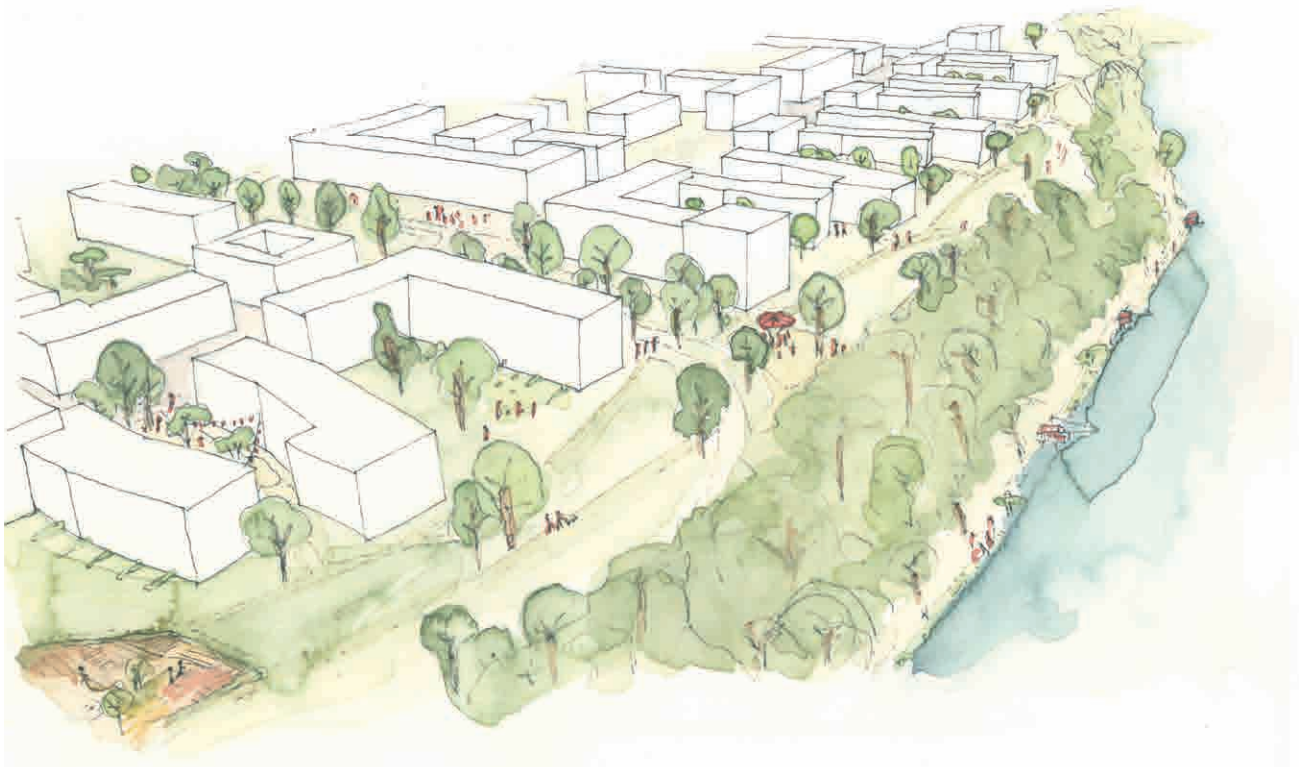
**Abb. 22:** Modellfoto von Nordosten in Richtung Südwesten blickend des Projekts "Grünstadt am Rhein" (ARGE HaltmeierKister Architektur GmbH & Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH).



**Abb. 23:** Situationsplan des Projekts "Grünstadt am Rhein" (ARGE HaltmeierKister Architektur GmbH & Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH).

Die gewählte Gebäudetiefe ermöglicht Wohnraum in hoher Qualität, fördert ein bodenbezogenes, gemeinschaftsorientiertes Wohnen und akzentuiert die unterschiedlichen Qualitäten der beiden Seiten. Wohnen ist in einer breiten Varianz vorgesehen. Es liegt eine hohe Ausdifferenzierung und Flexibilität der Wohnungstypen vor. Die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss sind an den richtigen Stellen angedacht. Die Adressierung wird als sehr klar und prägnant wahrgenommen («Wohnen an Rheinstrasse, am Längipark, an einem der Innenhöfe»). Ein Nachhausekommen am Abend (subjektive Sicherheit) scheint unproblematisch.

Der Ansatz führt trotz sorgfältiger Dimensionierung zur Frage, ob das Projekt nicht zu urban für den Standort ist, insbesondere auch hinsichtlich Dimensionierung und Ausgestaltung der Höfe: Die Proportionen Höhe zu Weite der Erschließungshöfe scheint noch nicht gänzlich geklärt. Das Vorland zur Rheinstrasse ist hinsichtlich Funktion und Qualitätssicherung anspruchsvoll, insbesondere wenn die Rheinstrasse nicht die erwünschte prominente Ausgestaltung erhält. Die Gebäudeecken der strassenbegleitenden Bebauung schränken die Wohnqualität und Ausrichtung ein. Aufgrund der gross-



**Abb. 24:** Skizze der Atmosphäre des Projekts "Grünstadt am Rhein" (ARGE HaltmeierKister Architektur GmbH & Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH).

massstäblichen Bauten bestehen Bedenken in Bezug auf die Flexibilität in der Etappierung sowie hinsichtlich Qualitätssicherung aufgrund der starken Abhängigkeit von der Architektur.

#### Projektteam

Haltmeier Kister Architektur GmbH

> Liliane Haltmeier

> Luise Kister

> Sara Staudt

---

Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur

> Andreas Hoffmann

## 5.2 Team Helsinkizurich/Westpol LA

### Beschrieb Weiterentwicklung

Aus der Überarbeitung des Konzepts sind vor allem folgende Punkte hervorstreichend:

- > Die Bauten entlang der Rheinstrasse haben eine Kopf-Typologie entwickelt, können als Mehrspanner genutzt werden und sind dafür einheitlich viergeschossig.
- > Die baulichen Akzente sind nun einheitlich sechsgeschossig und als mehrgeschossige Attikas ausgebildet.
- > Westlich der Kraftwerkstrasse wird die Abfolge Wohnstrasse/Gartenschichten getauscht, wobei die Parkierung im Untergrund unverändert in Kammform funktioniert.
- > An der Verschränkung Kraftwerkstrasse/Rheinstrasse wird als städtebauliche Geste ein Platz vorgesehen und die Rheinstrasse mit Bauten von sechs Geschossen akzentuiert.

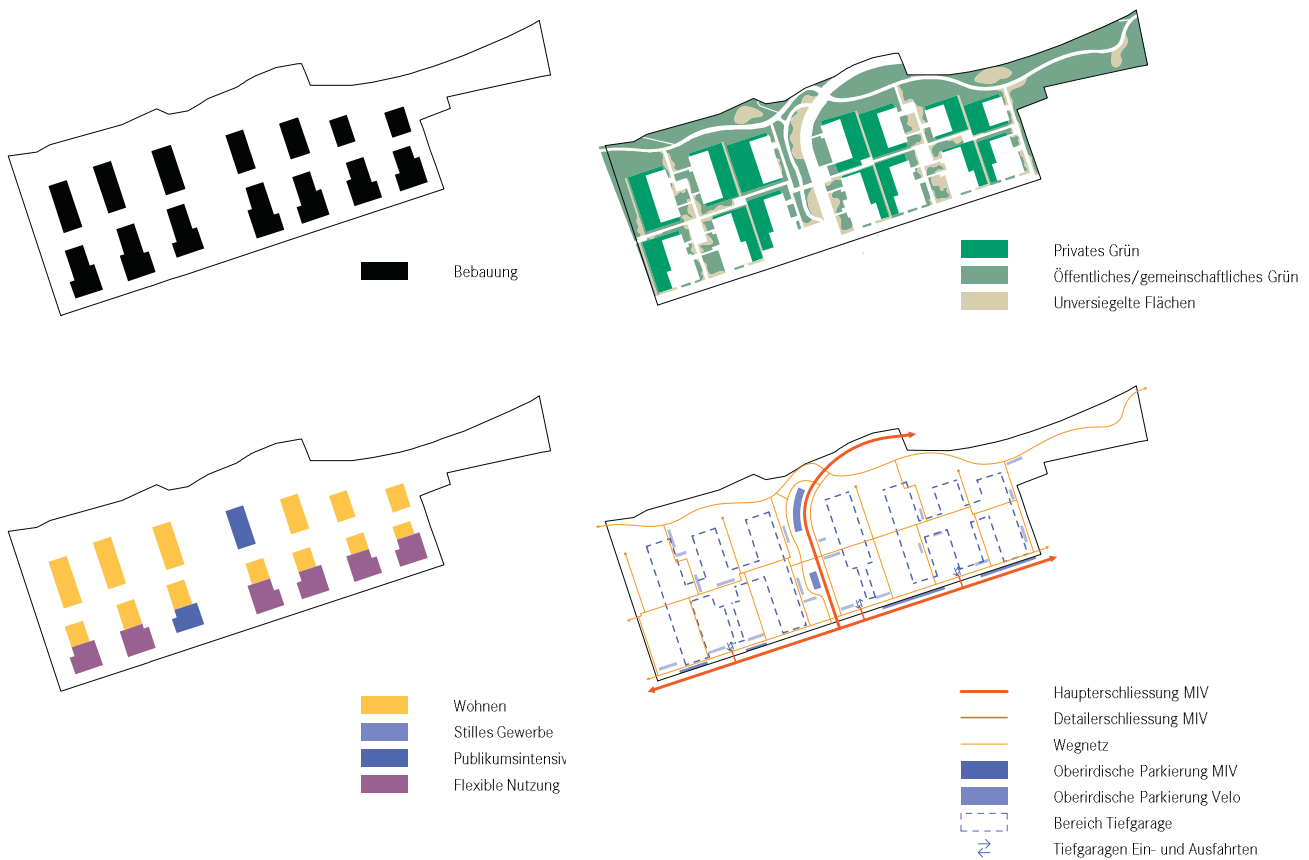
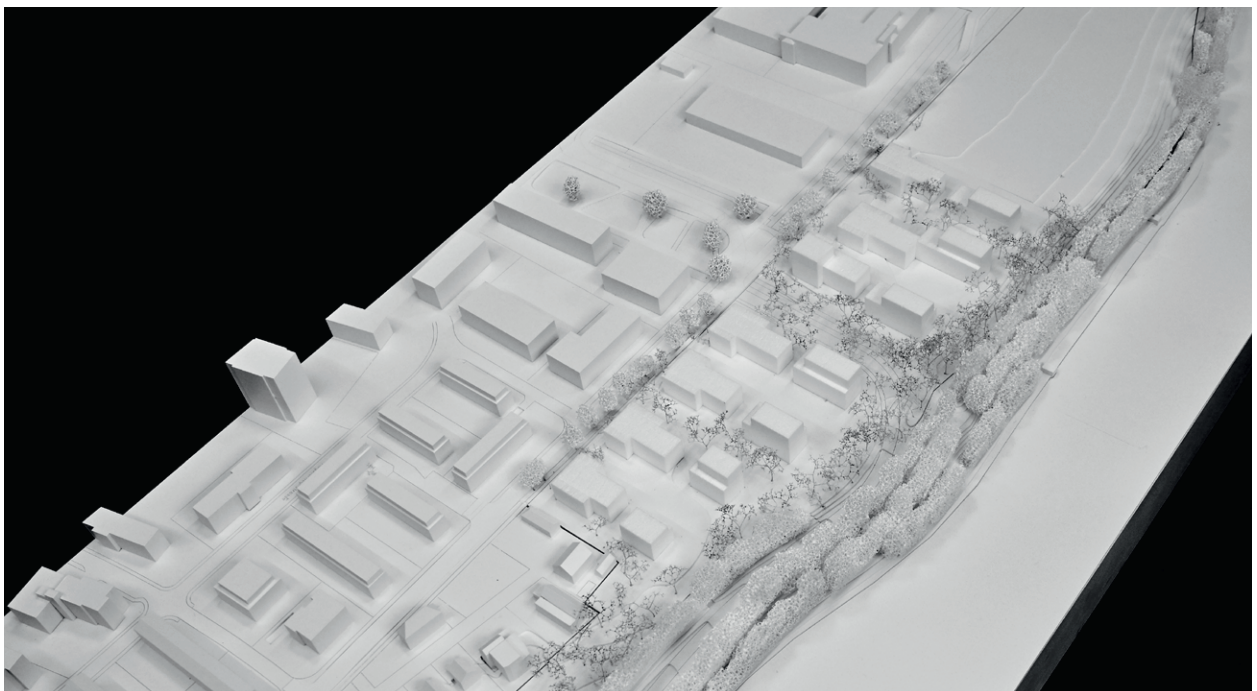


Abb. 25: Schematische Darstellung Teambeitrag der 2. Stufe aus der Vorprüfung (Panorama AG)

### Würdigung

Das Projekt weist in einem sehr heterogenen Kontext (Bestandesbauten im Osten, Salina Raurica im Süden) mit verschiedensten Massstäben eine einfache städtebauliche Typologie auf. Das pragmatische und robuste Siedlungskonzept mit gelungener Reduzierung der Gebäudelängen strahlt eine gewisse Gelassenheit aus. Die Einfachheit und Kleinteiligkeit wirken für den Standort Augst BL angemessen.

Der Längipark findet Anschluss zum Rhein, wodurch der Rhein spürbar wird. Das "gartenquartierartige" Frei- und Aussenraumkonzept ist in den Rückbereichen sehr attraktiv und ortsangemessen und in der Detailschärfe sehr weit fortgeschritten. Das Bebauen des Grundstücks bis zum Waldabstand ermöglicht grosszügige Freiräume im Siedlungsbereich. Die ausdifferenzierte, aufgelöste Zeilentypologie mit back-to-back Erschliessung und leichten Versätzen und Kopfausbildung ermöglicht eine hohe Wohnqualität und eine Diversität. Mit der Kopfbildung der Gebäude entlang der Rheinstrasse entsteht eine klare Kante. Die in West-Ost-Richtung verlaufende Mittelachse ist ein interessanter Ansatz, welche die Durchlässigkeit des Quartiers erhöht. Die hohen



**Abb. 26:** Modellfoto von Nordosten in Richtung Südwesten blickend des Projekts "Am Rheinpark" (ARGE helsinkizurich & Westpol Landschaftsarchitektur GmbH).



**Abb. 27:** Situationsplan des Projekts "Am Rheinpark" (ARGE helsinkizurich & Westpol Landschaftsarchitektur GmbH).

Gebäude im Norden am Rhein mit bis zu sieben Geschossen an bester Lagequalität ermöglichen eine hohe Aussichtsqualität mit mutmasslich schönen Weitblicken im Winter. Durch die Platzierung der hohen Gebäude am nördlichen Rand des Areals wird die Verschattungsproblematik entschärft. Das Muster ist für eine flexible Etappierung sehr robust und ermöglicht den Grundeigenetümer\*innen eine weitgehend unabhängige Realisierung.

Die in der 1. Stufe kritisierte geringe städtebauliche Ausdifferenzierung der Zwischenräume und der Typologie, welche zu einer repetitiven Gleichförmigkeit führt, ist nach wie vor vorhanden. Das Bebauungskonzept wirkt seriell aufgebaut, weshalb der Eindruck entsteht, dass es sich um eine Siedlung handelt und nicht um ein Quartier. Die Optimierung ausgehend von der Wohnqualität birgt das Risiko der Beliebigkeit/Banalität.

Der Freiraum muss zudem sehr viel leisten. Die Zwischenräume im Aussenraum sind sehr ähnlich, was eine Orientierung im Raum schwierig macht. Die geringe Hierarchisierung der Freiräume schränkt die Adressbildung der zweiten Bautiefe ein, wodurch Fragen zu Auffindbarkeit und Sicherheitsgefühl auftauchen. Die Fernwirkung und der



**Abb. 28:** Skizze der Atmosphäre des Projekts "Am Rheinpark" (ARGE helsinkiurich & Westpol Landschaftsarchitektur GmbH).

Schwerpunkt der Höhenentwicklung im Areal sowie entlang des Rheins im Norden des Areals ist von der ersten zur zweiten Stufe verfeinert worden, aber noch nicht restlos geklärt. Das Projekt stellt in seiner Umsetzung vor allem die Frage nach der Qualitätssicherung im Aussenraum und in der Architektur, da die Gleichförmigkeit des Grundkonzepts keine genügende Rückfallebene bietet.

Die Gebäudetypen weisen aufgrund ihrer hohen Kompaktheit Fragen zur Flexibilität in den Wohnungsgrössen auf. Der in West-Ost-Richtung verlaufende Weg ist sehr breit. Es wird vermutet, dass dieser dadurch dem "Boulevard" entlang der Rheinstrasse zu starke Konkurrenz macht.

#### Projektteam

helsinkiurich  
 > Tommi Mäkynen  
 > Mirjam Niemeyer  
 > Paula Cruzado

Westpol Landschaftsarchitektur GmbH  
 > Anna Müller  
 > Andy Schönholzer

### 5.3 Team Futurafrosch/BRYUM LA

#### Beschrieb Weiterentwicklung

Die wichtigsten Akzentuierungen des Beitrags im Rahmen der zweiten Stufe sind:

- > Die Projektverfasser unterstreichen in der neuen Setzung das Bestreben, das "Dorf" Augst weiterzubauen.
- > An zwei Stellen entstehen neue Punkthäuser.
- > Das Rheinufer wird als Naturraum verstanden. Die Bebauung und die Nutzung ziehen sich bewusst zurück zu Gunsten der Ökologie (z. B. Fledermaushabitate).
- > Der Baukasten der einzelnen Gebäudetypen wurde weiterentwickelt und die örtliche Verteilung darauf ausgerichtet, die Aussenräume zu unterstützen. Es sollen keine Aussenbereiche ohne klare Adressierung entstehen.
- > Das Parkierungskonzept sieht eine deutlich reduzierte Einstellhalle vor. Es soll "fit" dafür sein, dass künftig die Stellplatzanzahl baurechtlich reduziert werden kann und in den Wohnstrassen Parkplätze frei werden.

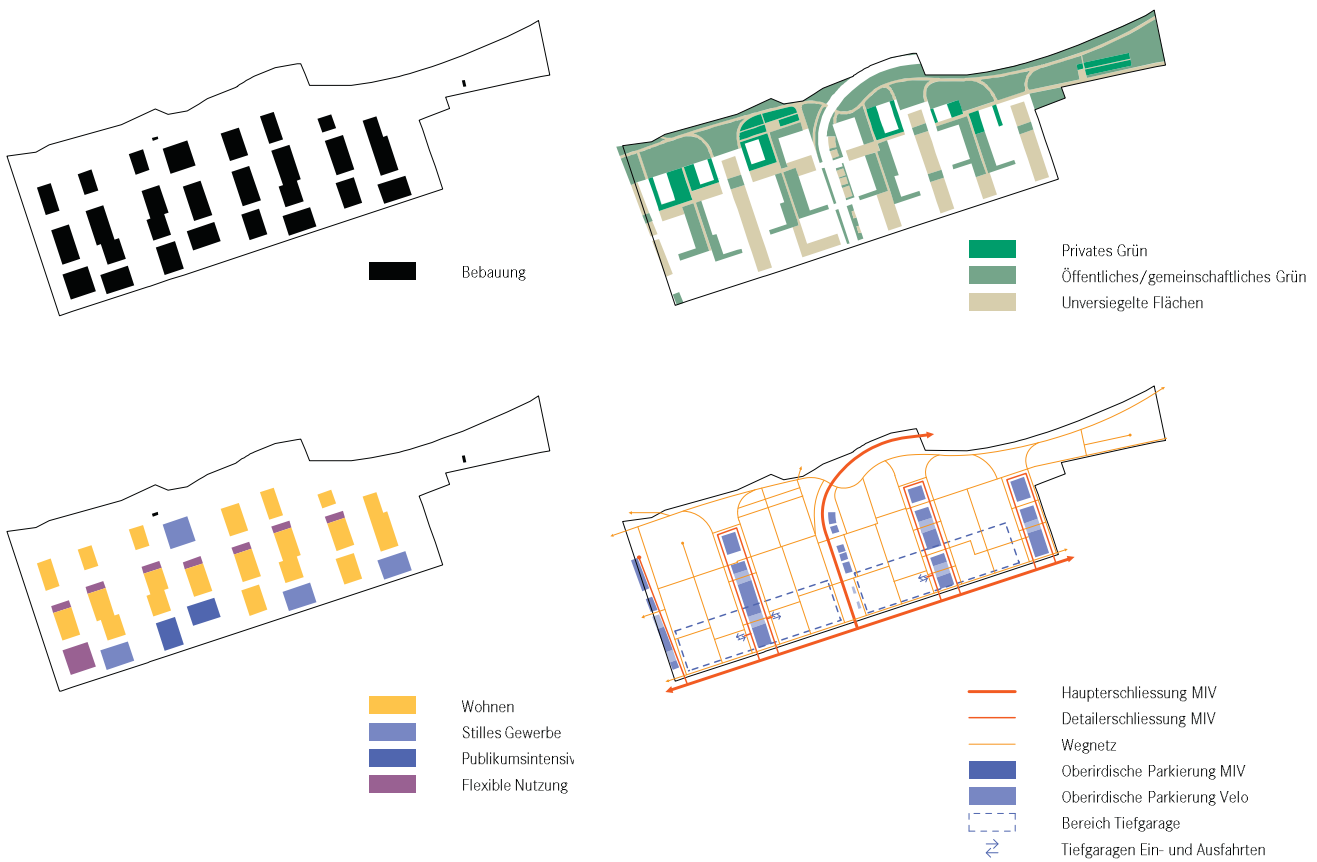


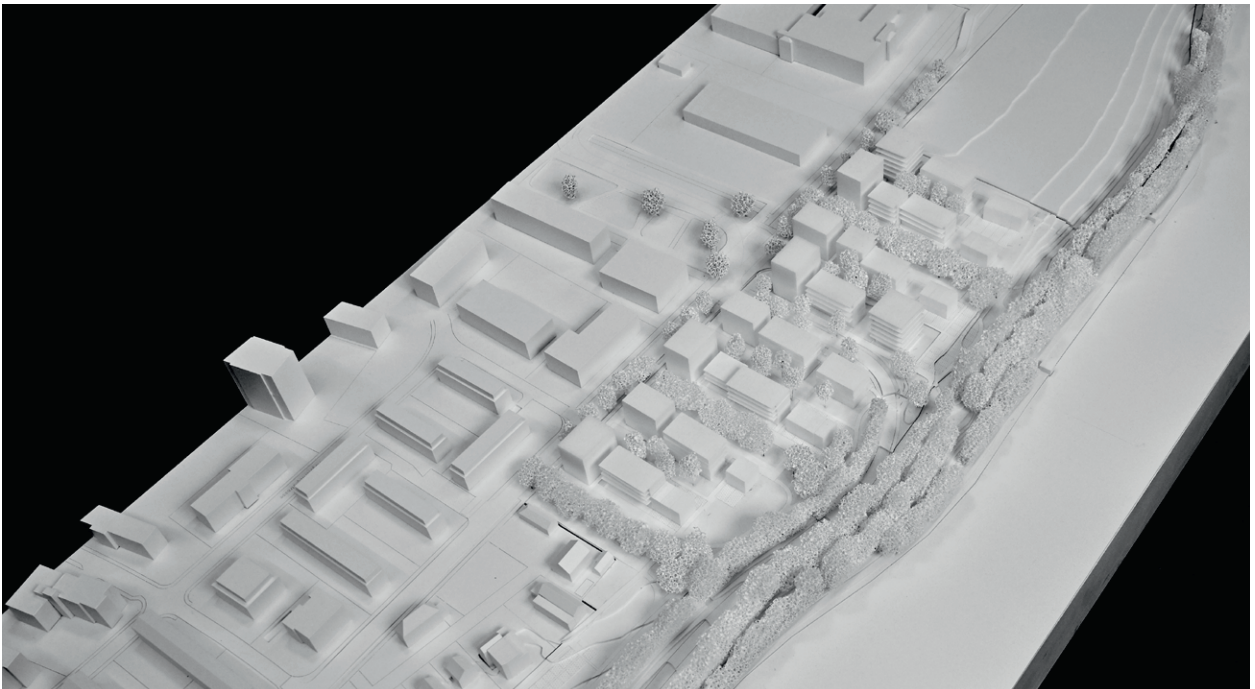
Abb. 29: Schematische Darstellung Teambeitrag der 2. Stufe aus der Vorprüfung (Panorama AG)



## Würdigung

Das Projekt wird als «Baukastensystem» (Städtebauliche Typologien) mit einem strukturierten Rahmen (Aussenraum) verstanden. Dem Projekt wird zugesprochen, dass es die Innovationskraft und das Potential hat, die «Aufgaben der heutigen Zeit» bewältigen zu können. Der vorgeschlagene Ansatz wird angesichts der Themen Biodiversität, Mikroklima (Durchlüftung, natürliche Beschattung), co-habitation als zukunftsgerichtet wahrgenommen. Die Gebäudetypologien treffen die Massstäblichkeit des Ortes sehr gut. Die vielfältige Gebäudetypologie (Punkt, Zeile, Reihe) und die aufgelöste Zeilenstruktur quer zur Rheinstrasse mit abfallenden Höhen zum Rhein ermöglicht einen menschlichen Massstab und die Bildung eines Quartiers. Die vorgeschlagenen Gebäudetypologien scheinen stimmig und identitätsbildend.

Die Wohnstrassen werden mit Bäumen strukturiert (in Anlehnung an ein Préverdissement). Die ökologischen und biologischen Qualitäten des Rheinufer werden beachtet und sinnvoll integriert. Die Begrünung wird vom Rheinufer bis an die Rheinstrasse gezogen. Die Freiraumsituation scheint im Grundsatz gelöst. Es liegt eine hohe Permeabilität für Menschen, Klima, Biodiversität vor.



**Abb. 30:** Modellfoto von Nordosten in Richtung Südwesten blickend des Projekts "Grünstadt am Rhein" (ARGE futurafrosch architektur und raumentwicklung gmbh & BRYUM gmbh).



**Abb. 31:** Situationsplan des Projekts "Grünstadt am Rhein" (ARGE futuorafrosch architektur und raumentwicklung gmbh & BRYUM gmbh).

Die starke Unterscheidung der adressbildenden Seiten als "woonerf" (Wohnstrasse) mit wild-landschaftlich gestalteten Besucherparkplätzen schliessen Nachbarschaften zusammen. Die Platzgestaltung "Längiplatz" am Auftakt zum Längipark mit quartierdienlichen Nutzungen im Erdgeschoss ist sorgfältig entwickelt. Die Retentionsflächen tragen zu einem guten Mikroklima bei.

Die vielfältige Gebäudetypologie ermöglicht ein starkes Ausdifferenzieren der Wohnungen. Das oberirdische Parkierungskonzept mit mehrfach nutzbaren und umnutzbaren Parkfeldern ist attraktiv gelöst.

Der kritisierte Abschluss zum Rheinufer mit den Reihenhäusern und den Wohnstrassen sind von der ersten zur zweiten Stufe präzisiert worden. Die Gebäudetiefen von 13 Metern ermöglichen eine gute Belichtung der Wohnräume. Aufgrund der Nähe der Gebäude wird aber vermutet, dass es zu Konflikten kommen wird hinsichtlich der Wohnqualität (Lärm, Einsehbarkeit Wohnungen). Die Kompaktheit ist in Bezug auf die Nachhaltigkeit noch nicht befriedigend. Das Projekt zeigt aufgrund seiner Kleinteiligkeit eine sehr ungünstige Ausgangslage hinsichtlich Ressourcenaufwand und Betriebsenergie



**Abb. 32:** Skizze der Atmosphäre des Projekts "Grünstadt am Rhein" (ARGE futurafrosch architektur und raumentwicklung gmbh & BRYUM gmbh).

und weist sowohl über Terrain als auch unter Terrain einen verhältnismässig grossen Fussabdruck auf. Es stellt sich daher die Frage, ob die Kompaktheit der Bebauung zu Gunsten der Nachhaltigkeit, des subjektiven Dichteempfindens und grosszügigeren Aussenräumen erhöht werden könnte.

Der mit der Vermeidung einer Zäsur begründete Verzicht auf den Längipark überzeugt noch nicht vollends: Zumindest eine Hierarchisierung der Wohnstrassen und ein "Fenster zum Rhein" für die Öffentlichkeit scheinen möglich und erstrebenswert.

#### Projektteam

futurafrosch architektur und raumentwicklung gmbh

- > Kornelia Gysel
- > Jeannine Jordi
- > Tom Schöps

BRYUM gmbh

- > Daniel Baur
- > Pascal Hofmann
- > Sabrina Fuchs
- > Noëlle Sarah Bollinger



## 6. EMPFEHLUNG BEURTEILUNGSGREMIUM

### 6.1 Dank und Würdigung des Prozesses

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teams für die engagierten und sorgfältigen Arbeiten und die verständlichen Erläuterungen anhand des Modells und der Plakate. Sowohl die Beiträge der ersten wie der zweiten Stufe waren von durchgehend hoher Qualität, vollständig und prägnant.

An der Schlussbesprechung der Stufe 1 hat das Beurteilungsgremium nach sorgfältigen Abwägungen und Vergleichen jene Beiträge selektioniert, welche das grösste Potenzial zur Entstehung eines Quartiers aufwiesen.

Aufgrund der intensiven Diskussion an der Schlusspräsentation der Stufe 2 hat das Beurteilungsgremium einstimmig empfohlen, den Quartierplan auf der Basis des Beitrags Futurafrosch/BRYUM zu erarbeiten. Dazu sollen die Stärken des Konzepts grundeigentümergebunden verankert werden:

- > Verankerung und Überführung der sorgfältigen Auseinandersetzung mit dem Ort und die davon abgeleitete Grundideen «natürliches Rheinufer» und «Dorf/Nähe/Gemeinschaft» als Leitthemen
- > Festsetzung des Grundsatzes der Co-Habitation als zeitgemässes Entwurfsprinzip
- > Stärkung der Rheinstrasse als Dorfstrasse und Anknüpfungspunkt
- > Sicherstellung städtebauliche Qualitäten und breitgefächerter Wohnungsmix durch Baukasten mit unterschiedlichen Gebäudetypen
- > Innovatives Parkierungssystem mit Potenzial zur Anpassung hin zu autoreduziertem Wohnen
- > Arealinterne Durchwegungen

## 6.2 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium ist der Ansicht, dass der Beitrag geschärft und in Teilen überarbeitet werden muss, damit er als Referenzkonzept für den Quartierplan dient. Zu untersuchen sind insbesondere:

- a. Kompaktheit und Körnung sowie Wohnhygiene und Abstände: Die Reduktion um eine Baureihe/Zeile ist zu prüfen (bei gleichbleibender Ausnutzung). Gleichzeitig kann die Kompaktheit sowie die ökologische Nachhaltigkeit der Gebäude (Erstellungs- und Betriebsenergie) überprüft und geschärft werden.
- b. Gewichtung der Verbindung Längipark zum Rheinufer: Grosszügigere Verbindung, respektive eine klare wahrnehmbare Verbindung des Längiparks zum Rheinufer ist wünschenswert
- c. Variabilität - Baukasten der Gebäudetypen: Vertiefung der Entwicklungseinheiten (Bauetappen sowie Baubereiche) und Bautypen in Abstimmung mit den Grundeigentümerschaften (Angemessenheit der Reihenhaustypologie und Laubengänge und Prüfung Austauschbarkeit einzelner Typologien in der städtebaulichen Setzung)
- d. Flexibilität: «Spielraum» in Bezug auf die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer\*innen ausloten.
- e. Vertiefung der ober- und unterirdischen Verteilung und Anzahl der Besucher- und Anwohnerparkplätzen. Prüfung der vorgeschlagenen Überdeckung der Einstellhalle sowie aufzeigen von Alternativen.

### 6.3 Empfehlungen für den weiteren Prozess

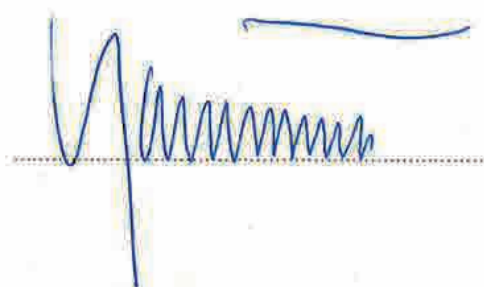
Das Beurteilungsgremium rät zudem den Gemeinden Augst und Pratteln, dass aus den Erkenntnissen des Beitrags die Rückschlüsse/Schnittstellen für die übergeordnete Gebietsentwicklung in Form eines «Planungswegweisers» gewonnen werden und die einzelnen Planungen (Rheinstrasse, Salina Raurica Ost, REK Pratteln, Gallisacher Ost und West etc.) darin zu einer Gesamtsicht verwoben werden. Vorgeschlagen wird ein schlankes, räumliches Leitbild, das durch den Abgleich beziehungsweise das Zusammenziehen der bestehenden Planungen im Gebiet eine Einordnung des Gallisachers und der weiteren laufenden Planungen in den Gesamtentwicklungsprozess ermöglicht. Dieses Hilfsmittel dient den nachfolgenden Planungsinstrumenten als Argumentationsbasis und Kommunikationsmittel.

## 7. GENEHMIGUNG

Vom Beurteilungsgremium genehmigt  
Basel, den 11.03.2022:

Sachexperten

Urs Baumann,  
Swiss Prime Site Immobilien AG

Handwritten signature of Urs Baumann in blue ink, written over a horizontal dotted line.

Andreas Blank,  
Gemeindepräsident Augst

Handwritten signature of Andreas Blank in blue ink, written over a horizontal dotted line.

Judith Kessler,  
Hochbauamt Kanton Basel-Landschaft

Handwritten signature of Judith Kessler in blue ink, written over a horizontal dotted line.

Jonathan Koellreuter,  
Immobilien Basel Stadt

Handwritten signature of Jonathan Koellreuter in blue ink, written over a horizontal dotted line.

Claudia Zipperle,  
F. Hoffmann-La Roche AG

Handwritten signature of Claudia Zipperle in blue ink, written over a horizontal dotted line.



Unabhängige  
Fachexperten

Christian Salewski (Vorsitz)  
Christian Salewski & Simon Kretz Archi-  
tekten, Zürich



.....

Priska Ammann  
Ammann Albers StadtWerke, Zürich



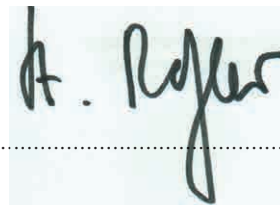
.....

Katrin Pfäffli  
preisig:pfäffli, Zürich



.....

Stefan Rotzler  
Landschaftsarchitekt BSLA, Gockhau-  
sen



.....

Daniel Wentzlauff  
Nissen & Wentzlauff Architekten,  
Basel



.....

Thomas Waltert  
Kantonsplaner Basel-Landschaft



.....





