

Areal Otterbach Süd in Weil am Rhein

Otterbach South Area in Weil am Rhein

wa-ID: wa-2026503

1/4 Wohnbebauung im ländlichen Raum

Auslober/Organizer

Einwohnergemeinde der Stadt Basel

Stadt Weil am Rhein

Koordination/Coordination

Planpartner AG, Zürich

Stadtbau Lörrach, Lörrach

Wettbewerbsart/Type of Competition

Städtebaulicher Studienauftrag mit vorgeschalteter Präqualifikation zur Auswahl von sechs Teilnehmer*innen

Teilnehmer*innen/Participant

Büros für Architektur/Städtebau/Stadtplanung einzeln oder auch als Team mit Landschaftsarchitekt*innen

Beteiligung/Participation

6 Arbeiten

Termine/Schedule

Bewerbungsschluss	19. 06. 2019
Abgabetermin Pläne	14. 02. 2020
Abgabetermin Modell	21. 02. 2020
Preisgerichtssitzung	27. 08. 2020
Bekanntgabe/Ausstellung	28. 11. 2020

Fachpreisrichter*innen/Jury

Prof. Dr. Michael Koch, Zürich/Berlin (Vors.)

Prof. Sophie Wolfrum, München

Rita Mettler, Berlin/Gossau

Mario Flammann, Dortmund/Stuttgart

Prof. Harry Guggler, Basel

Sachpreisrichter*innen

Wolfgang Dietz, OB Stadt Weil am Rhein

Christoph Huber, 1. Bgm. Stadt Weil am Rhein

Dr. Rolf Borner, Immobilien Basel-Stadt

Barbara Rentsch, Immobilien Basel-Stadt

Preisgerichtsempfehlung/

Recommendation by the Jury

Ausgehend von der fachlich gleichwertigen Beurteilung der Vorschläge im 3. Rundgang soll eine abschließende Entscheidung darüber, welche Studie realisiert werden wird, von der politischen Entscheidungsebene getroffen werden. Das Beurteilungsgremium empfiehlt das Team, welches den Zuschlag zur Erarbeitung des Masterplans durch den Gemeinderat der Stadt Weil am Rhein erhält, im Rahmen von Varianzverfahren zur Realisierung von Bauprojekten angemessen zu berücksichtigen.

Wettbewerbsaufgabe

Das Areal Otterbach Süd liegt etwa mittig zwischen den Zentren der Städte Basel (CH) und Weil am Rhein (D), eingeschlossen von Waldflächen im Süden und Nordosten sowie Bahnanlagen im Westen bzw. Osten. Das ehemalige Landesgartenschau-Gelände mit Sport- und Freizeiteinrichtungen, dem trinationalen Umweltzentrum und ausgedehnten Freiraumanlagen befindet sich nördlich in ca. 1 km Entfernung.

Die Städte Weil am Rhein und Basel veranstalten partnerschaftlich einen städtebaulichen Studienauftrag. Gesucht ist ein Lösungsansatz zur baulichen Nutzung, der eine hohe städtebauliche Qualität ausstrahlt und eine ebenfalls hohe Realisierbarkeit aufweist. Es ist ein Gesamtüberbauungskonzept mit möglichen Etappen, einem Konzept für den Freiraum und zweckmässiger Verkehrsarten nachzuweisen. In der Planungsvereinbarung ist festgehalten, das Areal partnerschaftlich für Wohn-/Mischnutzung zu entwickeln. Der Betrachtungsperimeter umfasst ca. 197.640 m².

Folgende Planungsziele wurden festgehalten:

- Geschossflächenziffer rund 1,2
 - überwiegender Wohnanteil von ca. 60-80%
 - städtebauliche Struktur zugunsten kostengünstigen Wohnens (mind. ein Drittel der Wohnfläche für sozialen Wohnungsbau)
 - nachhaltige Siedlungsentwicklung insb. bei den Themen Mobilität, Freiräume sowie städtebauliche und architektonische Attraktivität.
- Das Wohnungsangebot soll verschiedene Bevölkerungsgruppen ansprechen und auf sich ändernde stadgesellschaftliche Rahmenbedingungen reagieren können. Der Schwerpunkt liegt bei frei finanzierten nachhaltigen Miet- und Eigentumswohnungen sowie öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau. Verdichtete Einfamilienhaustypologien sind in den Randlagen denkbar.

Competition assignment

The Otterbach South area is located between Basel (CH) and Weil am Rhein (D). Both cities are jointly organizing a study contract for an overall development concept with open spaces and mixed residential use for 197.640 m²:

- residential part 60-80%
- inexpensive housing
- Sustainable settlement development, i.e. mobility, open spaces etc.

Gewinner

Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich

Markus Schaefer · Alexander Kneer

Mitarbeit: Raphael Disler · Juris Strangots

Christian Calle · Khalil Mdimagh

Agence Ter . de GmbH

Landschaftsarchitekten, Karlsruhe

Prof. Henri Bava

Mitarbeit: Joachim Ehmann · Sarah Gadzalli

Simon Seitz · Yuqi Wang

Gewinner

pool architekten, Zürich

Thomas Friberg · Philipp Hirtler

Mitarbeit: Ferdinand Pappenheim

Michael Riker · Marcel Jäggi · Léa Uguen

Emel Özdemir · Christina Cibeira Lachmann

Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Basel

Maurus Schifferli · Jens Müller

Mitarbeit: Melina Kistani · V. Stavrotheodorou

Weiterer Teilnehmer

ISSS research | architecture | urbanism, Berlin

Stephan Schwarz · Ingrid Sabatier-Schwarz

Octagon Architekturkollektiv, Leipzig

Julia Köpper · Henry Fenzlein

STUDIO RW | Ruddigkeit Wiebersinsky

Landschaftsarchitekten PartGmbH, Berlin

Heiko Ruddigkeit · Stefan Wiebersinsky

Weiterer Teilnehmer

XM Architekten GmbH, Basel

Sabine Bachelet · Piotr Brzoza · Daniel Kiss

Monika Dobrakowska · Maja Wrzeszcz

Laboratorium KLA, Zürich

Alberto Grumi · Ioulitta Stavridi · Marina Stavridi

Projektentwicklung: Zeugin-Gölker

Immobilienstrategien GmbH, Zürich

Peter Zeugin

Mobilität: RAPP Trans AG, Basel

Nina Schweizer

Lärmschutz/Akustik: RAPP Infra AG, Basel

Petra Schafroth

Visualisierung: WW Visualisations, Boleslawiec

Lukasz Wolenski

Modell: Pfister Modellbau, Basel

Mathias Pfister

Weiterer Teilnehmer

agps architecture Ltd., Zürich

Manuel Scholl · Matěj Draslar · Cilgia Salzgeber

Félix Dillmann · Aishwarya Mahadevan

raderschallpartner ag

Landschaftsarchitekten, Meilen

Sibylle Aubort Raderschall · Roland Raderschall

Elise Matter · Regula Luder

Weiterer Teilnehmer

KCAP Architects&Planners, Zürich

Ute Schneider

Mitarbeit: Nejc Kugler · Selin Risi

CLARC Architekten, Zürich

Judit Chapallaz · Guillaume Chapallaz

WESTPOL Landschaftsarchitektur, Basel

Andy Schönhöfer

Mitarbeit: Aster Sittoni · Luisa Walterbusch

IBV Hüsler AG Verkehrsplanung, Zürich

Luca Urbani

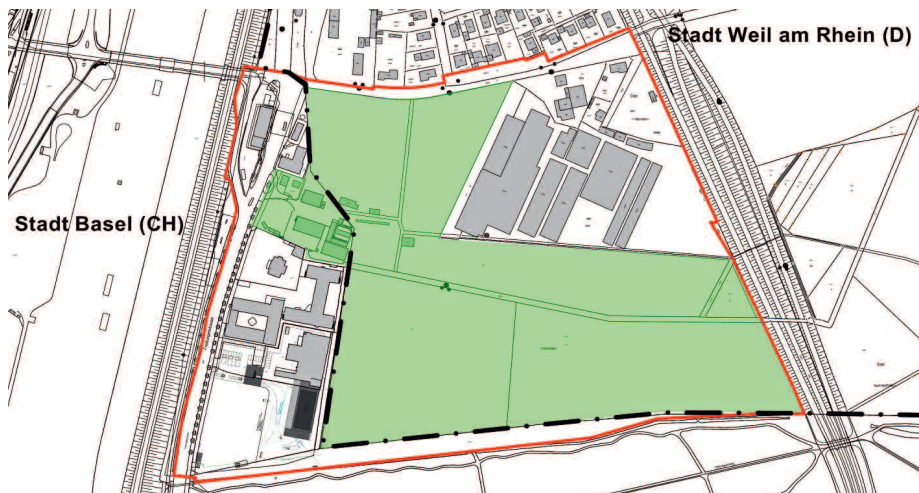
Gartenmann Engineering AG, Basel

Maksut Memis

Energy-Group.CH Engineering by HKG,

Schlieren

Frank Thesseling



Gewinner Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich · Agence Ter . de GmbH, Karlsruhe

Auszug aus der Preisgerichtsbeurteilung

Der Entwurf gliedert das Neubaugebiet Otterbach in acht auf gleiche Weise polygonal geschnittene Blöcke. Das erscheint auf den ersten Blick fast simpel. Da diese Baublöcke aber eine in der Mitte geblähte Form haben und zueinander versetzt sind, ergeben sich vielfältige kleine Stadträume in den Fugen der Blöcke. Dort bilden sich jeweils dreieckige Aufweitungen, welche die Wohnstraße wie eine Folge kleiner Plätze begleiten. Das gleiche Muster formt auch sehr glücklich die Nahtstelle zur alten Otterbacher Siedlung am südlichen Ende der Otterbacher Straße. Hier übernimmt der kleine Dreiecksplatz mit Dienstleistungen, Kita und Nahversorger Aufgaben für ganz Otterbach. Ebenso geschickt nimmt das Wäldchen im Nordosten einen Biergarten und Freizeitaktivitäten auf und verknüpft so die alte mit der neuen Siedlung. Die Verfasser*innen verstehen die Nord-Süd gerichteten Fugen zwischen den Blöcken als Grünräume, die – mit kleinen Waldinseln besetzt – die angrenzenden Wälder in das Quartier hineinführen. Programmatisch in diesem Sinn trägt der Entwurf den Namen „Waldinseln“. In Nord-Süd-Richtung gibt es keine klassischen Straßenquerschnitte, auch wenn die Erschließung sichergestellt wird, sondern Verkehrsflächen sollen den Charakter von Waldwegen haben. Im Norden entstehen so in der letzten Entwicklungsphase Verzahnungen zu dem kleinen Wäldchen, das wiederum an die Waldfläche östlich des Bahndamms anschließt. Die einladenden Fugen im Süden zum Regionalpark Wiese wirken sich klimatisch günstig aus, so wie auch die Waldatmosphäre innerhalb der Siedlung dem Kleinklima dienlich ist.

Sieben dieser Blöcke bieten Baufelder, die jeweils mit unterschiedlichen Wohnungstypen gemischt besetzt werden. Westlich an der Landesgrenze und an der Zufahrt des Gebietes werden Gewerbe und Mischnutzung in Form von Kultur- und Gewerbeblöcken angeboten. Die Baufelder können sukzessive auf Bedürfnisse des Wohnungsmarktes antworten. Die Verfasser*innen schlagen eine gemischte Struktur innerhalb eines jeden Blockes vor, die durch präzise gesetzte Gemeinschaftsräume ergänzt wird. Der Wohnwert wird an jedem Ort sehr hoch sein.

Die Gebietserschließung erfolgt gleich in der ersten Phase mit einem Loop, der an dem schon erwähnten kleinen Nahversorgungsplatz hängt und inmitten des Gebietes einen weiteren kleinen Platz mit Quartierkaffee und Quartierraum erschließt. Diese reiche Folge kleiner Plätze und Aufweitungen ergibt sich beiläufig und sinnfällig. Nur zwei Gewerbeblöcke, der an der Landesgrenze und ein Baufeld an der westlichen Flanke mit der Nutzung Urbane Produktion, scheren aus diesem konischen Muster der Blöcke aus.

Eine Erwähnung verdient noch die spezielle Lösung für die parkenden Autos. Entlang der Wohnstraße werden jeweils den Köpfen der Baublöcke Parketagen untergeschoben. Diese liegen zur Hälfte über dem 0-Niveau, um nicht ins Grundwasser einzutauchen. Die Innenhöfe sind dann logischerweise um das halbe Parkierungsgeschoss angehoben. Entlang der Wohnstraße ergibt sich in der Folge die Option überhoher Erdgeschosse, die mit Sondernutzungen belegt werden können. In Phase eins wird zudem ein Parkhaus in Ergänzung des Gewerbehouses am Gefängnis vorgeschlagen.

Im Süden und Westen erfolgt durch den hohen Grünanteil eine gute Verknüpfung mit dem Landschaftspark. Im Norden verbinden sich die Straßen- und Platzräume durch die kleinteilige Struktur gut mit dem vorhandenen Einfamilienhausquartier. Selbst im Westen wird der Abschluss/Anschluss zur Villa und zum Gefängnis unspektakulär aber gut gelöst. Die klare Gliederung in öffentliche und halböffentliche Freiräume sowie der Wechsel zwischen Enge und Weite webt die neue Siedlung gut in die Landschaft und in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

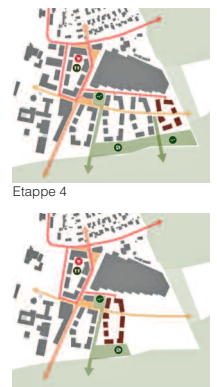
Insgesamt bilden die Hochbauten zusammen mit dem Freiraum ein harmonisches Ganzes. Die neue Siedlung ist gut gliedert und verbindet sich sehr gut mit dem Bestand. Der Entwurf überzeugt mit seinen vielfältigen Stadträumen, die mit einfachen und in der Zeit adaptierbaren Strukturen erzielt werden, und auch mit der intendierten Waldatmosphäre. Ganz besonders wird die Nahtstelle zu der alten Siedlung in Otterbach gewürdigt, die auch für diese einen Gewinn bringen wird.



Schwarzplan



Etappe 1



Etappe 2



Lageplan Etappe 5 M. 1:7.000



Blick vom Platz nach Osten, entlang des Nachbarschaftsbandes

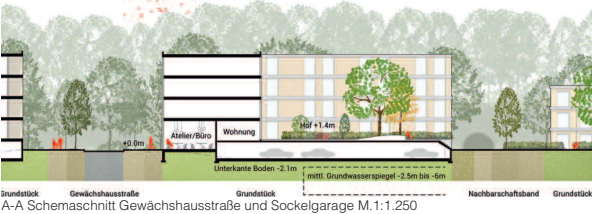


Blick vom Waldweg in die Grünfuge



Nutzungen

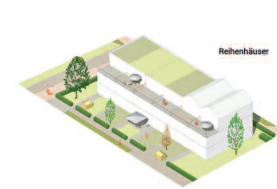
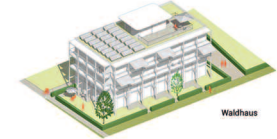
- Publikumsorientierte und kulturelle Nutzung
- Mobilität
- Büro, Dienstleistung und Ateliers
- Wohnen
- Kita und Gemeinschaftsnutzung
- Gewerbe



Gemischte Typen



Wohntypen

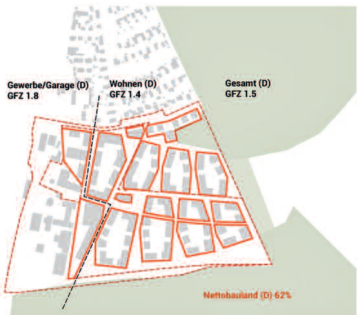


Mittlere Dichte am Waldrand

Otterbach Süd besitzt sowohl die Zentralität einer gut vernetzten Innenstadtrandlage – besonders in Bezug auf die Veloanbindung – als auch die Durchgrünung und den Freizeitwert eines eher landschaftlich geprägten Wohnquartiers. Entsprechend wird eine mittlere Dichte angestrebt, die dem Wert und der Lage Rechnung trägt.

Übersicht GFZ

GFZ Gewerbe / Garagen	1.8
GFZ Wohngebiet	1.4
GFZ Gesamt	1.5
AZ Schweiz (mittl. Teil)	1.0
Das Quartier weist in Etappe 4 (ohne Entwicklung Gewächshaus) rund 62% Nettobauland auf.	



Lageplan M.1:2.500

Gewinner pool architekten, Zürich · Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Basel

Auszug aus der Preisgerichtsbeurteilung

Das Projekt basiert auf einer territorialen Freiraumanalyse und einer daraus abgeleiteten Freiraumstrategie welche, gerade wegen ihrer übergeordneten Bezüge, in einer überzeugenden städtebaulichen Leitidee für den spezifischen Kontext resultiert. Der Ort wird als der Teil des Landschaftsparks Wiese verstanden, der durch die umgebenden Bahndämme in Tropfenform ausgespart wird. Weiter wird festgestellt, dass diese Tropfenform durch Ost-West orientierte Raumschichten strukturiert wird. Diesen werden vier Freiraumtypologien zugeordnet: Die privaten Gärten der Siedlung 4 Linden, die kollektiven Wohngärten im Baufeld Nord, der Gemeinschaftspark im Baufeld Süd und der waldbestandene Landschaftspark.

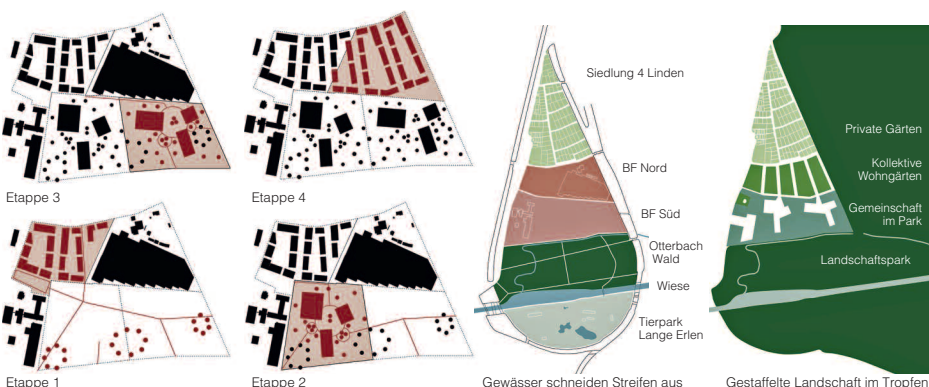
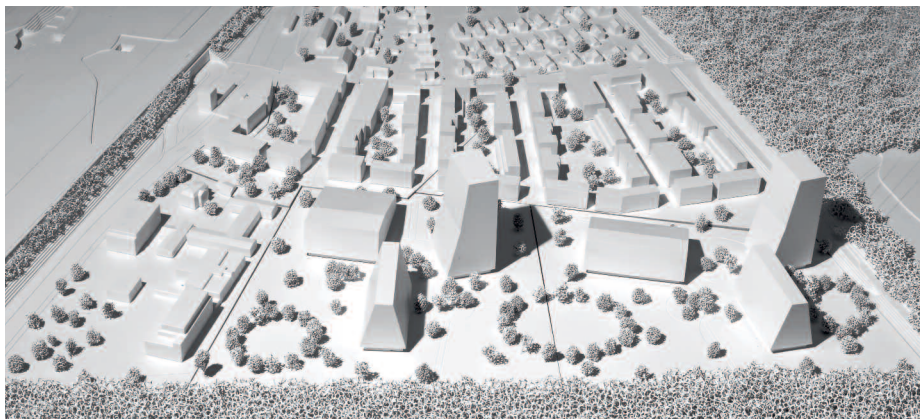
Basierend auf diesen Freiraumtypologien werden den Baufeldern die sinnfälligen Bebauungstypologien zugeordnet: Die Gemeinschaftsgärten umschliessende Wohnhöfe im Norden und den Parkraum freispielernde solitäre Großformen im Süden. So werden die Übergänge in Nord-Süd Richtung kontextuell moderiert. Auf die feingliedrige Struktur der Siedlung 4 Linden folgen morphologisch angepasste Gemeinschaftsstrukturen, die dann übergehen in den Gemeinschaftspark welcher den für Grenzlagen typischen, offenen Landschaftszug reflektiert. Durch die hochstrebenden Strukturen der Großformen wird der übergeordnete territoriale Bezug versinnbildlicht und physisch erlebbar gemacht. Den Autoren ist die potentiell inhärente soziale Segregation der vorgeschlagenen städtebaulichen Disposition durchaus bewusst. Der Gemeinschaftspark soll denn auch ein Publikumspark sein, der allen Bewohner*innen Otterbachs und der Region zur Verfügung steht. Und die Großformen sollen als gemeinschaftliches Wohnen von gemeinnützigen Bauträgern realisiert werden. Es ist offensichtlich, dass durch diese sozioökonomischen Anforderungen Rahmenbedingungen geschaffen werden die auf der Ebene eines städtebaulichen Studienauftrags nicht abschliessend beurteilt werden können. Die mögliche Realisierbarkeit und der Erfolg der Leitidee ist abhängig von Entwicklungsmechanismen und politischen Prozessen.

Hingegen können die stadträumlichen sowie die bauqualitäten verbindlich beurteilt werden. Generell wird festgehalten, dass die Ausarbeitung noch zu schemenhaft erscheint. Die Einfügung der Gemeinschaftshöfe im Baufeld Nord ist ohne die notwendige Rücksichtnahme auf das Wäldchen im Nordosten und die Bezugnahme auf die zentrale Achse der Siedlung 4 Linden, die Otterbachstraße, vorgenommen worden.

Sodann lassen die Großformen, die sich auf den Wohnpark Alt-Erlaa (Harry Glück) beziehen, noch nicht erkennen, wie die großen Gebäudetiefen in den unteren Bereichen sinnvoll und gewinnbringend genutzt werden können. Die Jury schätzt aber die sinnfällige Herleitung der abgestuften Großformen.

Aufbauend auf die Großstrukturen des Ortes wird ein klares und stringentes Konzept entwickelt. Die Verflechtung mit dem Bestand wird im Süden über die Parklandschaft sehr gut gelöst, im Norden wird im Bereich der Wohnhöfe eine Anbindung an den Bestand vermisst. Die Grenze zwischen Otterbach-Nord und dem neuen Otterbach-Süd wird durch eine breite Straße und das Entfernen des Wäldchens im Nordosten deutlich hervorgehoben. Es fehlt eine gute Verflechtung der beiden „Streifen“ Nord und Süd. Der Wechsel der Wohnhöfe zwischen öffentlichem Raum, Erschließungsraum mit Vorgärten und den halböffentlichen Gartenhöfen in den breiteren Bereichen ist attraktiv. Der Gartenhof in den schmalen Bereichen wirkt, auch durch die 4-Geschossigkeit, für diesen Ort zu eng. Die großzügige Freifläche um die Hochbauten im Süden wird Teil des Landschaftsparks Wiese und dadurch sehr gut eingebunden. Die Akzeptanz, Aneignung und Pflege des Areals wird kontrovers diskutiert.

Insgesamt zeigt sich die Jury begeistert von diesem mutigen und gleichzeitig feinfühligem Projekt, das seine Sinnfälligkeit aus der Besonderheit des Ortes bezieht. Heute noch ein „terrain vague“ wird dieser Ort, auch mit der vorgeschlagenen Besiedlung, noch ein Echo seiner ursprünglichen Aura ausstrahlen. Gerade in dieser Besonderheit könnte es dem Projekt gelingen das Quartier Otterbach zu einem beliebten und unverkennbaren Wohnort zu machen.



Situationsplan M. 1:7.000



Osten: Landschaftspark Wiese M. 1:7.000



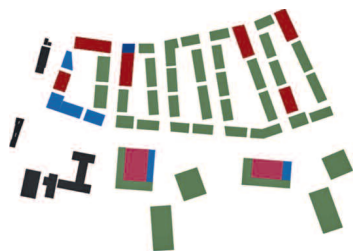
Blick in die kollektiven Gartenhöfe



Blick entlang der Wohnstraße in den Parkraum

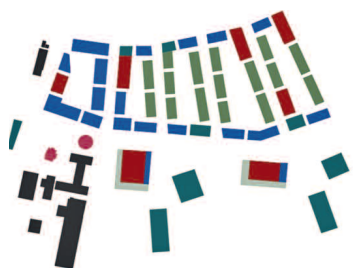


Blick aus dem Hochhaus in die Landschaft



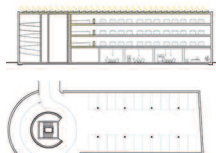
Nutzungsverteilung OG

- Wohnen
- Arbeiten/Gewerbe
- Sport (Schwimbäder)
- Parken



Nutzungsverteilung EG

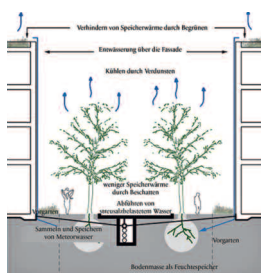
- Bodennahes Wohnen
- Nebennutzung Wohnen
- Quartiersversorgung
- Arbeiten/Gewerbe
- Sport & Kultur
- Parkhäuser
- Sondernutzungen
Zoll/Justiz/Migration



Grundriss und Schnitt
Park & Gewerbehause M.1:2.500



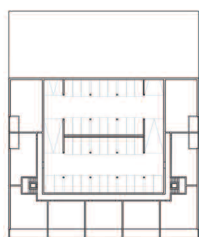
Umnutzungskonzept Parkhaus M.1:2.500



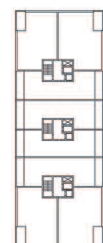
Schnitt Straßenökologie



Erdgeschossplan M.1:2.500



Wohnungen um das Parkhaus
M.1:2.500



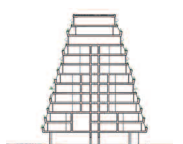
Ost-West orientiertes
Wohnen über den
Bäumen M.1:2.500



Wohnhochhaus mit Aussicht
in die Landschaft M.1:2.500



Wohnhaus mit innenliegendem Parkhaus
und kollektivem Schwimmbad M.1:2.500



Ost-West orientiertes Wohnen
über den Bäumen M.1:2.500



Wohnhochhaus mit Aussicht
in die Landschaft M.1:2.500



Schnitte Gemeinschaftshöfe und Typologievarianten M.1:2.500

Weitere Teilnehmer

ISSS research | architecture | urbanism, Berlin
 Octagon Architekturkollektiv, Leipzig · STUDIO RW, Berlin



Lageplan M. 1:8.500

agps architecture Ltd., Zürich
 raderschallpartner ag Landschaftsarchitekten, Meilen



Lageplan M. 1:8.500

XM Architekten GmbH, Basel
 Laboratorium KLA, Zürich



Lageplan M. 1:8.500

KCAP Architects&Planners, Zürich
 WESTPOL Landschaftsarchitektur, Basel



Lageplan M. 1:8.500