

HOCH HINAUS



01 Weiterbearbeitung, Visualisierung (Morger + Dettli Architekten, Basel)



02



03



04

02 5.–22. OG, Grundriss untere Wohnebene; 03 5.–22. OG, Grundriss obere Wohnebene; 04 Grundriss EG

Die Jury kommt in der Beurteilung des Studienauftrags Warteck-Areal Basel zum Schluss, dass ein Hochhaus für diesen Ort die richtige Lösung ist. Verworfen wurden jene Vorschläge, die die Massstäblichkeit des Wohnquartiers respektierten, wie auch der Versuch, mit drei Wohntürmen die Transformation des Wohnquartiers in ein «Little Manhattan» anzustossen. Das einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlene Hochhaus-Projekt von Morger + Dettli Architekten setzt ein neues markantes Zeichen zum Messeturm und neben die geplante Erweiterung des Messeareals von Herzog & de Meuron.

Die Strategie der Warteck Invest AG ist darauf ausgerichtet, «den Liegenschaftsbestand gezielt zu entwickeln, die Erträge zu optimieren und langfristig zu sichern und damit Mehrwert für die Aktionäre zu schaffen». Sie besitzt mehrere Liegenschaften am Messeplatz in Basel. Der überwiegend ältere Gebäudebestand am Riehenring soll durch eine neue Bebauung mit Wohnen als Hauptnutzung ersetzt werden. Aufgrund eines städtebaulichen Konzepts soll ein Bebauungsplan mit Sondervorschriften erarbeitet

werden. Dazu wurden sechs Architekturbüros zu einem Studienauftrag eingeladen.

BELIEBTE GEGENSÄTZE

Der Entwurf von Morger + Dettli Architekten schliesst die vorhandene Randbebauung und überhöht sie mit einem fast 90 Meter hohen, seitlich angeschrägten Volumen an der Ecke Riehenring/Clarastrasse. Geschickt setzt sich das Hochhaus vom bestehenden Gebäude von Diener Architekten ab und schafft so einen Zugang von der Clarastrasse zum ausgeräumten Innenhof und zu den Obergeschossen. Im Erdgeschoss sind Restaurants geplant, dann folgen bis auf die Höhe der Randbebauung Büroflächen, und darüber sind Wohnungen vorgesehen. Den Abschluss bildet ein überhöhtes Dachgeschoss mit einem Restaurant.

Die äusserst kompakte Erschliessung mit zwei einläufigen, ineinander geschachtelten Treppenläufen und drei Aufzügen tragen zu den guten wirtschaftlichen Kennwerten des Projekts bei. Die Wohnungen werden in jedem zweiten Geschoss über eine Rue intérieure erschlossen und sind zur Hälfte als Maisonettewohnungen ausgelegt. Sie sind zwei- und dreiseitig orientiert und verfügen über gegen Westen orientierte Loggien als

Erweiterung der Wohnräume. Das Beurteilungsgremium empfiehlt, die innere Organisation so zu überarbeiten, dass die herausragende Qualität des städtebaulichen Konzepts auch einem hohen Wohnwert entspricht.

Der architektonische Ausdruck ist zurückhaltend und nüchtern. Die umlaufenden Brüstungsbänder und Bandfenster werden zur Ausbildung des Sockels und des Dachgeschosses lediglich in ihren Proportionen variiert. Beliebte Gegensätze wie Randbebauung und Hochhaus verbinden sich in diesem Entwurf zu einer originären architektonischen Skulptur aus einem Guss.

BLOCKRAND

Die drei Entwürfe von agps.architecture, Buchner Bründler AG und Burkard Meyer Architekten versuchen auf unterschiedliche Weise, den Blockrand zu festigen, zu verdichten und zu überhöhen. Das Beurteilungsgremium vermisse in der städtebaulich exponierten Situation bei allen drei Vorschlägen eine adäquate Präsenz als Reaktion auf die deutlichen Massstabsveränderungen in der Nachbarschaft – insbesondere auf dem Messegelände, aber auch auf dem Rosental- sowie auf dem Roche-Areal.



03



04



05



06



07



08

03 Morger + Dettli Architekten, Basel; 04 agps.architecture, Zürich; 05 Buchner Bründler, Basel; 06 Burkard Meyer Architekten, Baden; 07 Gigon/Guyer Architekten, Zürich; 08 Patrick Gmür Architekten, Zürich

LITTLE MANHATTAN

Gigon/Guyer Architekten schlagen drei schlanke Wohntürme vor, die auf einem Sockel mit Gastronomie- und Dienstleistungsfächen stehen. Damit übertragen sie die Verdichtung des Messegeländes auf das benachbarte Wohnquartier und initiieren über dem Sockel der Randbebauung eine neue Stadtstruktur zwischen Enge und Durchlässigkeit. Die Wohnungen mit Fernblick sind mit 2.60 Meter Raumhöhe grosszügig geschnitten. Durch die Nähe der drei Hochhäuser entsteht gleichzeitig eine enge nachbarschaftliche Beziehung zwischen den einzelnen Wohnungen. Das Verhältnis von Gebäudehülle und vermietbaren Flächen lässt trotz hoher Bebauungsdichte nur eine mittlere Wirtschaftlichkeit erwarten. Das Beurteilungsgremium attestiert dem Projekt eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort, befürchtet aber, dass mit dem Vorschlag ein Erosionsprozess im Quartier eingeleitet und dieses destabilisiert werden könnte.

MISSING LINK

Hoch hinaus geht der Vorschlag von Patrick Gmür Architekten mit einem 96 Meter hohen Doppelhaus. Im Erdgeschoss sind Restaurants vorgesehen. Darüber findet man ein

vielfältiges Wohnungsangebot mit Lofts, Geschosswohnungen sowie ein Penthouse. Ein zweigeschossiger Portikus am Riehering akzentuiert subtil die Zugänge zu den beiden Erschliessungskernen im Erdgeschoss über ein durchgängiges Foyer mit Blick zum Hof. Die Wohnungen sind sorgfältig gestaltet, zwei- oder dreiseitig orientiert und gut möblierbar. Trotz den unbestrittenen Qualitäten der Zugänge und der Wohnungen vermochte der Entwurf als Missing link zwischen Messegelände und Wohngebiet das Beurteilungsgremium nicht restlos zu überzeugen: Das Hochhaus wirke als «spürbar erratischer Block zum traditionellen Nachbarschaftsgefüge».

Jean-Pierre Wymann, wymann@wymann.org

ZUR WEITERBEARBEITUNG EMPFOHLEN

Morger + Dettli Architekten, Basel; Vogt Landschaftsarchitekten; Rapp AG; Wüest & Partner; Conzett, Bronzini, Gartmann

WEITERE TEILNEHMENDE

agps.architecture, Zürich; Beat Nipkow; Metron Brugg; SPG Intercity; Walt & Galmarini Buchner Bründler, Basel; Rotzler Krebs Partner; Gruner Ingenieure und Planer; Spiegel Wagner Partner; Hanspeter Frei; H. Näf

Burkard Meyer Architekten, Baden; 4d Landschaftsarchitekten BSLA; Ernst Basler + Partner; Andre Roth; Synaxis Gigon/Guyer Architekten, Zürich; Schweingruber Zulauf, Enz & Partner; Rhombus Bindella; Aerni + Aerni Patrick Gmür Architekten, Zürich; Vetsch Nipkow Partner; EWP Ernst Winkler + Partner; SPG Intercity; WGG Schnetzer Puskas Ingenieure SIA/USIC

BEURTEILUNGSGREMIUM

FachexpertInnen: Prof. Dr. Michael Koch, Büro Z, Zürich; Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister, Basel-Stadt; Sabina Hubacher, Haerle Hubacher, Zürich; Prof. Hannelore Deubzer, TU München (beratend, Ersatz) SachexpertInnen: Dr. Christoph M. Müller, Präsident VR Warteck Invest, Küssnach a.R.; Daniel Petitjean, Geschäftsführer Warteck Invest, Basel; Peter Zeugin, Zeugin-Gölker Immobilienstrategie, Zürich (beratend, Ersatz)

BERATENDE EXPERTEN UND VORPRÜFUNG

Walter Graf und Roger Gort, Büro für Bauökonomie, Luzern (Kosten); Robert Stern, Hochbau- und Planungsamt, Basel (Planungs- und Baurecht); Peter Zeugin (Wohnungsqualität); Beatrice Bayer, Architektin, Basel (Koordination)