



Bericht des Beurteilungsgremiums

Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage

Luzern, 8. August 2017



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung	2
1.1.	Porträt Bauherrschaft	2
1.2.	Ausgangslage	2
1.3.	Aufgabenstellung	4
1.4.	Zielsetzung	5
2.	Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren	6
2.1.	Auftraggeberin	6
2.2.	Art und Zweck des Verfahrens	6
2.3.	Grundlagen und Verbindlichkeit	6
2.4.	Teilnehmer	6
2.5.	Beurteilungsgremium	6
2.6.	Beurteilungskriterien	7
2.7.	Vorprüfung	7
2.8.	Entschädigung	7
2.9.	Termine	7
3.	Beurteilung	8
3.1.	Erster Beurteilungstag	8
3.2.	Zweiter Beurteilungstag	8
4.	Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	9
5.	Würdigung und Dank	9
6.	Genehmigung	10
7.	Projekte	11



1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1. Porträt Bauherrschaft

Die Basellandschaftliche Pensionskasse (BLPK) ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit mit Sitz in Liestal. Sie wurde 1921 gegründet und hat die Aufgabe, die berufliche Vorsorge der Mitarbeitenden des Kantons Basel-Landschaft und der weiteren angeschlossenen Arbeitgebenden durchzuführen. Die BLPK ist seit dem 1. Januar 2015 eine Beitragsprimat-Kasse. Sie wird als Sammeleinrichtung geführt und setzt sich aus einer Vielzahl von Vorsorgewerken zusammen. Die BLPK zählt über 200 angeschlossene Arbeitgebende zu ihren Kunden. Der Kanton Basel-Landschaft ist unser grösster Partner. Weitere namhafte Kunden sind die Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft, die Basellandschaftliche Kantonalbank, die Fachhochschule Nordwestschweiz, die Universität Basel, Spitäler und Altersheime.

Der Anteil der Immobilienanlagen am Anlagevermögen liegt aktuell bei rund 20% bzw. CHF 1.6 Mrd. und wird mittelfristig weiter steigen. Neben zusätzlichen Investitionen liegt das Augenmerk auf der sorgfältigen und nachhaltigen Weiterentwicklung des Immobilienbestandes. Die Adimmo AG als Tochtergesellschaft der BLPK sorgt hierbei für die umfassende Eigentümervertretung und das operative Management des Immobilienportfolios. Auf Basis einer fokussierten Anlagestrategie wird ein mittel- bis langfristiger Investitionsansatz verfolgt, um jederzeit eine positive Anlagerendite mit hoher Wertstabilität zu gewährleisten. Die Anlagestrategie beinhaltet einen breiten Rahmen für die Investitions- und Desinvestitionstätigkeiten, die auch Grundstücksentwicklungen mit einschliesst. In den letzten zehn Jahren wurden auf diesem Weg diverse Grundstücke in sehr zentralen Lagen teilweise mittels einer vollständigen Umnutzung entwickelt und ein Anlagevolumen von rund CHF 400 Mio. auf neuem Baustandard generiert. Die BLPK verfolgt neben den ökonomischen Zielen, das energetische Ziel ohne fossile Brennstoffe in der Heizung und Kühlung der Liegenschaften auszukommen und das Ziel der Nutzerbindung durch ein möglichst flexibles und attraktives Gebäude- und Flächenlayout. Offizielle Baustandards (Zertifizierungen) sind kein primäres Ziel, sondern kritisch zu beleuchten und individuelle Lösung pro Objekt zu definieren.

1.2. Ausgangslage

Die Basellandschaftliche Pensionskasse (BLPK), vertreten durch die Adimmo AG, setzt sich seit längerem mit der weiteren Entwicklung ihrer Liegenschaft «Hochhaus Heuwaage» an der Steinenvorstadt 77/79 (Parzelle 1073) in Basel auseinander. Das Hochhaus Heuwaage wurde Anfang der fünfziger Jahre als erstes Geschäftshochhaus in zentraler Lage erbaut. Damals war die Errichtung eines Hochhauses am Standort Heuwaage aufgrund der Nähe zur Altstadt noch umstritten, heute ist das Hochhaus durch seine selbstverständliche Verankerung im städtebaulichen Kontext akzeptiert und bildet am Schnittpunkt des Birsigtals mit dem Cityring den Auftakt zur Vorstadt.

Mittlerweile vermag das Hochhaus Heuwaage den heutigen Anforderungen nicht mehr zu genügen und müsste, aufgrund des baulichen Zustandes, in den kommenden Jahren einer Totalsanierung unterzogen werden. Die Liegenschaft mit 13 Vollgeschossen ist nicht zonenkonform, das Grundstück befindet sich in der Zone 6 (6-geschossige Wohn- und Gewerbezone) und derzeit liegt kein Bebauungsplan vor. Aus diesem Grund besteht lediglich eine gewisse Besitzstandsgarantie mit entsprechend eingeschränkten baulichen Veränderungsmöglichkeiten. Hinzukommt, dass die Liegenschaft sowohl städtebaulich wie verkehrstechnisch an einer ausgesprochen sensiblen und prägnanten Lage im Kerngebiet der Stadt Basel liegt. Das öffentliche und politische Interesse ist also sehr hoch, umso mehr ist auch dem Umgang mit der baulichen Substanz mit grösster städtebaulicher und architektonischer Sorgfalt zu begegnen.



Im Weiteren stehen im näheren Umfeld der Heuwaage verschiedene Verkehrs-, Landschafts- und Bauprojekte an:

- Der Neubau für das Ozeanium, gegenüber dem Heuwaage-Viadukt, befindet sich zusammen mit der Neugestaltung des angrenzenden Nachtigallenwäldli zurzeit in Planung.
- Ein Projekt für die Reorganisation des Verkehrsknotenpunktes unter dem Viadukt mit Kreisverkehr liegt vor und soll voraussichtlich 2020 umgesetzt werden.
- Eine Aufwertung des direkt an die Heuwaage angrenzenden Birsig-Parkplatzes ist seit längerem im Gespräch. Als Reaktion auf die Volksinitiative "Öffnung des Birsig – eine Rivietta für Basel" hat der Grosse Rat 2011 die Finanzmittel für einen Gestaltungswettbewerb und die anschließende Erarbeitung des Vorprojektes für die Neugestaltung des Birsigparkplatzes genehmigt. Eine Öffnung des Birsig-Bachs, wie von den Initianten vorgeschlagen, ist zwar technisch möglich aber mit hohen Kosten verbunden. Da die Birsig rund 3m unter Terrain verläuft und der Kanalquerschnitt, um den Hochwasserabfluss zu gewährleisten, rechteckig ausgebildet werden muss, kann jedoch dem Wunsch der Initianten, die Birsig erlebbar zu machen, nicht entsprochen werden. Anstelle einer Öffnung des Bachlaufs steht deshalb eine Umgestaltung des Parkplatzes in einen attraktiven Stadtraum für Fussgänger, Velofahrer und Detailhandel/Gastronomie im Vordergrund. Diese Umgestaltung soll aber nicht die Steinen-Vorstadt verdoppeln sondern sinnvoll bereichern. Die Umgestaltung des Parkplatzes ist jedoch eng an die Notwendigkeit geknüpft, die dort bestehenden rund 100 Parkplätze aufheben zu können. Dies soll durch zwei Parkingprojekte, dem Parking unter dem St. Alban-Graben und dem Parking am Erdbeergraben, möglich werden. Solange sich die Realisierung dieser beiden Projekte noch nicht genau terminieren lässt, und somit die Parkplätze nicht aufgehoben werden können, wird mit der Durchführung des Wettbewerbes zugewartet.



- | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| 1 Nachtigallenwäldli | 3 geplante Verkehrslösung mit Kreisel | 5 Birsig-Parkplatz |
| 2 Ozeanium | 4 Hochhaus Heuwaage | 6 Hochhaus Markthalle |



Die städtebauliche Entwicklung rund um die Heuwaage und die eingeschränkten baulichen Möglichkeiten im Rahmen einer Totalsanierung haben die BLPK veranlasst, zusätzlich das Szenario Rückbau-Neubau zu prüfen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks bei einem Neubau zu testen und die Grundlagen für weitere Planungsschritte und Entscheide zu erarbeiten, wurden die Architekten KCAP Architects & Planners, Zürich, im Sommer 2013 mit einer Testplanung beauftragt. Dabei wurden verschiedene städtebauliche Lösungsansätze in Bezug auf Höhenentwicklung, Volumen und Ausnutzung aufgezeigt und mit dem Planungsamt diskutiert. Aufgrund der Ergebnisse aus der Testplanung konnten in Abstimmung mit dem Planungsamt die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Weiterverfolgung des Szenarios festgelegt werden. Im Kontext mit dem nahegelegenen Hochhaus Markthalle wurde eine Gebäudehöhe von 56m als richtungsweisend definiert und aufgrund der Studien eine maximale Ausnutzung von 12 500m² Bruttogeschossfläche festgelegt.

Damit waren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Szenario Rückbau-Neubau geben. Die BLPK hat deshalb beschlossen, das Hochhausprojekt weiterzuverfolgen und zur Erlangung von hochwertigen Lösungsvorschlägen einen Studienauftrag durchzuführen. Der für Hochhausprojekte erforderliche Bebauungsplan soll dann aufgrund des Siegerprojektes erarbeitet werden.

1.3. Aufgabenstellung

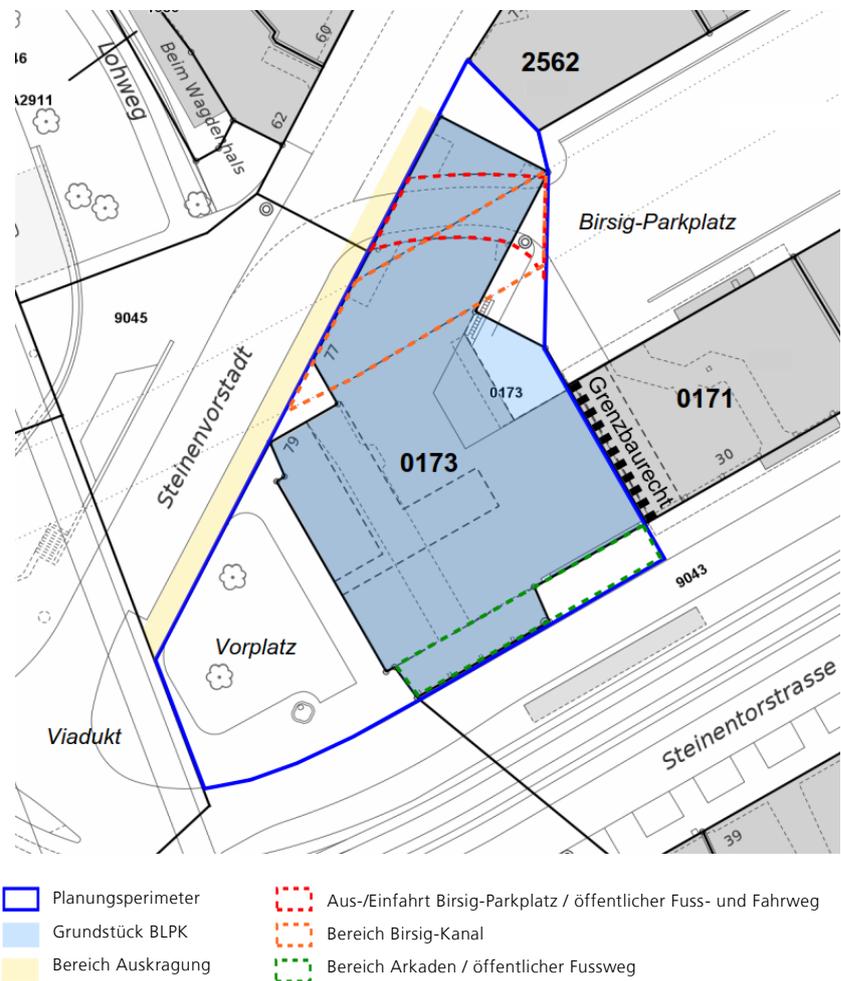
Zu erarbeiten waren Lösungsvorschläge für ein Hochhaus mit einem attraktiven Angebot für Mietwohnungen, Büros und Praxen sowie geeigneter Flächen für Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronutzungen. Die Vorschläge hatten sowohl den erhöhten architektonisch gestalterischen Anforderungen, welche an Hochhausprojekte gestellt werden, als auch den wirtschaftlichen Anforderungen an ein tragfähiges Anlageobjekt Rechnung zu tragen. Das Raumprogramm für die angestrebten Nutzungen wurde lediglich grob umrissen, damit die Nutzungsvorstellungen nach Abschluss des Verfahrens aufgrund des ausgewählten Projektes und der tatsächlichen räumlichen Möglichkeiten weiter konkretisiert werden können. Generell war, um auch in den weiteren Planungsschritten auf geänderte Marktbedingungen oder Mieteranforderungen reagieren zu können, eine möglichst flexible Gebäudekonzeption anzustreben.

Ausgehend von den Erkenntnissen aus der Testplanung und in Abstimmung mit dem Planungsamt sollten im Rahmen des Studienauftrags die städtebaulichen Möglichkeiten nochmals überprüft werden können. Der Planungssperimeter wurde deshalb grösser gefasst und über das Grundstück der BLPK hinaus erweitert und Teilbereiche der angrenzenden Allmend miteinbezogen. Bei der Bearbeitung der Aufgabe war zu beachten, dass die BLPK kein Land dazukaufen möchte. Die bestehende Grundstücksfläche war deshalb beizubehalten, eine Anpassung der Parzellenform innerhalb des Perimeters verbunden mit einer nachfolgenden Arrondierung konnte jedoch vorgeschlagen werden. Ebenso war dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die in den Perimeter miteinbezogene Allmend im Bereich des Vorplatzes zum Viadukt sehr viele Werkleitungen enthält, deren Umlegung kostspielig ist. Eingriffe in diesem Bereich waren deshalb durch eine bessere Gesamtlösung zu begründen. Die Lösungsvorschläge hatten im weiteren die Bestimmungen zum Lichteinfallswinkel und zum 2-Stunden-Schatten einzuhalten und aufgrund der durch Strassenlärm vorbelasteten Lage der Parzelle, war die Lärmsituation sowohl in der Grundrissgestaltung der Wohngeschosse als auch in der Gestaltung der Fassade, für welche konzeptionelle Ansätze zum Lärmschutz aufzuzeigen waren, zu berücksichtigen.

Da sich mit dem Neubau die Chance eröffnet mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zur einer Aufwertung des angrenzenden öffentlichen Raumes beizutragen, waren ebenso Vorschläge für eine Neugestaltung des Vorplatzes unter Einbezug der geplanten neuen Verkehrslösung beim Viadukt und zum heute eher unattraktiven Zugang zum Birsig-Parkplatz auszuarbeiten.



- 1.4. Zielsetzung
- Über den Studienauftrag wurden hochwertige Lösungsvorschläge gesucht, dabei standen folgende Ziele im Vordergrund:
- qualitativ hochwertige städtebauliche und architektonische Lösung als Grundlage für den Bebauungsplan und die weiteren Planungsschritte
 - attraktive Innen- und Aussenräume für die Nutzer
 - für den Betrieb eine funktionale, betrieblich optimale Lösung
 - hohe Flexibilität in der inneren Organisation für spätere Nutzungsanpassungen
 - konstruktiv wirtschaftliche Lösung in Bezug auf die Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten





2. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

- 2.1. Auftraggeberin
Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, vertreten durch die Adimmo AG, 4002 Basel
- 2.2. Art und Zweck des Verfahrens
Die Auftraggeberin führte einen Studienauftrag auf Einladung mit Zwischenbesprechung und Schlusspräsentation unter sechs Architekturbüros durch. Das Verfahren war dem öffentlichen Beschaffungswesen nicht unterstellt. Die Verfahrenssprache war Deutsch. Der Studienauftrag richtete sich nach der Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, die Inhalte der Artikel 17 und 27 waren im Programm jedoch abweichend geregelt.
- 2.3. Grundlagen und Verbindlichkeit
Als Grundlage für den Studienauftrag galt das Programm und die Fragenbeantwortung. Mit Einreichung eines Entwurfes erklärten die Teilnehmer das Programm und die weiteren Unterlagen sowie die Fragenbeantwortung für sich als verbindlich. In gleicher Weise waren diese für die Auftraggeberin bindend.
- 2.4. Teilnehmer
Folgende Architekturbüros waren zur Einreichung eines Projektes eingeladen:
- Buchner Bründler AG, Architekten BSA SIA, Utengasse 19, 4058 Basel
 - Deon AG, dipl. Architekten ETH BSA SIA, Pfistergasse 23, 6003 Luzern
 - jessenvollenweider architektur, Clarastrasse 2, 4058 Basel
 - Miller & Maranta, dipl. Architekten ETH BSA SIA, Schützenmattstrasse 31, 4051 Basel
 - Morger Partner Architekten AG, Spitalstrasse 8, 4056 Basel
 - Stauer & Hasler Architekten AG BSA SIA, Industriestrasse 23, 8500 Frauenfeld
- 2.5. Beurteilungsgremium
Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:
- Sachgremium mit Stimmrecht
Dr. Georg Meier, Adimmo AG (Vorsitz)
Roland Weiss, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal
Prof. Jürgen M. Volm, Drees & Sommer GmbH, Basel
Hansjörg Deppeler, Adimmo AG (Ersatz)
- Fachgremium mit Stimmrecht
Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister
Yves Stump, dipl. Architekt FH BSA, Basel
Christoph Gantenbein, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Basel
Daniele Marques, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Luzern
Jürg Degen, Leiter Abt. Arealentwicklung und Nutzungsplanung, BVD BS (Ersatz)
- Berater und Experten ohne Stimmrecht
Marc Février, Projektleiter Abt. Arealentwicklung und Nutzungsplanung, BVD BS
Roger Gort, Büro für Bauökonomie AG, Luzern (Verfahrensbegleitung/Kosten)
Karin Pfyl, Büro für Bauökonomie AG, Luzern (Verfahrensbegleitung/Kosten)



2.6. Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium beurteilte die Studien nach den folgenden Kriterien:

Städtebau und Architektur

- Einbindung in den städtischen Kontext (Volumetrie, Setzung, Form)
- Architektonisch-gestalterischer Gesamteindruck, räumliche Qualitäten, Flexibilität
- Umgebungsgestaltung (Qualität und Funktionalität der Freiräume)

Wirtschaftlichkeit

- Verhältnis der Investitionskosten zu den Ertragsflächen
- Angemessene Struktur und Konstruktion (Materialisierung)
- Niedriger Unterhalts- und Betriebsaufwand

2.7. Vorprüfung

Die formelle Vorprüfung wurde durch die Büro für Bauökonomie AG vorgenommen. Diese beinhaltete die Bereiche technische Umsetzbarkeit, Einhaltung der rechtlichen und tatsächlichen Vorgaben, sowie die Einhaltung der weiteren Rahmenbedingungen des Studienauftrags. Die Ermittlung der Gesamtbaukosten erfolgte für alle Projekte durch die vorgenannte Firma.

2.8. Entschädigung

Für die Einreichung eines vollständigen, den Vorgaben entsprechenden Konzeptes wurde eine Entschädigung von CHF 30 000.00 jeweils inkl. MWST sowie inkl. Nebenkosten und per Saldo aller Ansprüche ausgerichtet.

2.9. Termine

Die Unterlagen zum Studienauftrag wurden den Teilnehmern am 13. Januar 2017 zugestellt. Die Modelle konnten ab dem 16. Januar 2017 direkt beim Modellbauer bezogen werden und am 19. Januar fand eine gemeinsame örtliche Begehung statt. Die Fragen waren bis am 27. Januar 2017 einzureichen und wurden bis am 10. Februar 2017 beantwortet. Am 4. April 2017 waren die Teilnehmer zu einer individuellen Zwischenpräsentation eingeladen. Die Stellungnahme des Beurteilungsgremiums zu den ersten Lösungsansätzen, bestehend aus allgemeinen Präzisierungen zur Aufgabenstellung und konzeptbezogenen Rückmeldungen, wurden den Teilnehmern am 13. April 2017 zugestellt. Die Planunterlagen waren bis am 12. Mai 2017 und die Modelle bis am 19. Mai 2017 einzureichen. Die Jurierung der Projekte erfolgte am 23. Mai 2017 und am 13. Juni 2017, anlässlich des ersten Jurytages waren die Teilnehmer zu einer individuellen Schlusspräsentation eingeladen.



Bericht des Beurteilungsgremiums

3. Beurteilung

Das Beurteilungsgremium trat am 23. Mai und am 13. Juni 2017 vollzählig zur Beurteilung der sechs eingereichten Projekte im Beurteilungslokal in Basel zusammen. Anlässlich des ersten Beurteilungstages hatten die Verfasser Gelegenheit ihre Projekte vorzustellen. Die eingereichten Projekte waren mit folgenden Namen versehen (Reihenfolge alphabetisch):

Projekt Nr. 1	Buchner Bründler
Projekt Nr. 2	Deon
Projekt Nr. 3	jessenvollenweider
Projekt Nr. 4	Miller & Maranta
Projekt Nr. 5	Morger Partner
Projekt Nr. 6	Staufer & Hasler

3.1. Erster Beurteilungstag

Zu Beginn des ersten Beurteilungstages wurden die Ergebnisse der Vorprüfung bekanntgegeben und erläutert. Alle sechs Projekte wurden fristgerecht und vollständig eingereicht. Die bei der Vorprüfung festgestellten Abweichungen zu den Programmbestimmungen wurden detailliert festgehalten und besprochen. Keine der Abweichungen rechtfertigte einen Ausschluss von der Beurteilung. Das Beurteilungsgremium beschloss alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen, jedoch bei der Beurteilung die Ergebnisse der Vorprüfung, insbesondere die Abweichungen, angemessen zu berücksichtigen.

Nach Kenntnisnahme der Ergebnisse der Vorprüfung hatten die Projektverfasser die Gelegenheit ihre Projekte vorzustellen. Zwischen den einzelnen Präsentationen wurden die Projekte vom Beurteilungsgremium wertungsfrei diskutiert und analysiert. Im Anschluss an die Präsentationen, welche für das Verständnis und die weitere Beurteilung von hohem Nutzen waren, erfolgte die Beurteilung gemäss den Beurteilungskriterien.

Nach intensiver Auseinandersetzung mit den verschiedenen Lösungsansätzen beschloss das Beurteilungsgremium, keines der Projekte von der weiteren Beurteilung auszuschliessen und bis zum zweiten Beurteilungstag alle Projekte durch die Fachjuroren beschreiben und die funktionalen und betrieblichen Aspekte durch die Auftraggeberin genauer analysieren zu lassen.

3.2. Zweiter Beurteilungstag

Zu Beginn des zweiten Beurteilungstages wurden die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsprüfung bekanntgegeben und erläutert. Die Gesamtbaukosten der Projekte von Buchner Bründler (1), Deon (2) und jessenvollenweider (3) bewegen sich in vergleichbarem Rahmen und im Quervergleich etwas unter dem Durchschnitt der eingereichten Projekte. Die zu erwartenden Kosten des Projekts von Morger Partner (5) liegen etwas und jene der Projekte von Miller & Maranta (4) und Staufer Hasler (6) über dem Durchschnitt, wobei ersteres die höheren Kosten ausweist. Die Ausführungen wurden ergänzt durch die Beiträge der Auftraggeberin zu betrieblichen und funktionalen Aspekten der jeweiligen Projektvorschläge.

Im Anschluss wurden die zwischenzeitlich verfassten Projektberichte der Fachpreisrichter vorgelesen, gegenseitig kommentiert und redigiert. Alle Projekte wurden nochmals vergleichend diskutiert, dabei verlagerte sich der Fokus zusehends auf die Lösungsvorschläge von Bucher Bründler (1) und Miller & Maranta (4). In der Schlussdiskussion vermochte in der ganzheitlichen Betrachtung und unter Einbezug aller Beurteilungskriterien das Projekt von Miller & Maranta (4) am besten zu überzeugen. Das Projekt bietet gute Voraussetzungen für ein qualitativ hochwertiges Projekt in



Bericht des Beurteilungsgremiums

Bezug auf das angestrebte Nutzungsangebot und in architektonischer, betrieblich-funktionaler sowie wirtschaftlicher Hinsicht. Das Beurteilungsgremium beantragt der Auftraggeberin einstimmig, das Architekturbüro Miller & Maranta aus Basel mit der Weiterbearbeitung ihres Projekts zu beauftragen.

4. Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt in der Weiterbearbeitung des Projekts von Miller & Maranta folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Gebäudeform ist hinsichtlich einer schmaleren Silhouette zu prüfen
- Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnnutzung im obersten Bürogeschoss sind aufzuzeigen
- Die Organisation der Untergeschosse ist im Zusammenhang mit den fehlenden Lagerflächen und dem Traforaum zu überarbeiten
- Die Fassade ist hinsichtlich der brandschutztechnischen Anforderungen und in Bezug auf die Reinigung zu überprüfen

5. Würdigung und Dank

Das Beurteilungsgremium hält fest, dass sich das Verfahren in hohem Masse gelohnt hat. Die eingereichten Vorschläge boten eine interessante Vielfalt von Lösungsmöglichkeiten und erlaubten dem Gremium eine intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung. Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium danken allen teilnehmenden Architekten für die hohe Qualität der eingereichten Arbeiten und die geleistete Arbeit und gratulieren dem ausgewählten Architekturbüro zu ihrem Erfolg.



6. Genehmigung

Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Bericht genehmigt.
Basel, 08. August 2017

Dr. Georg Meier, Adimmo Ag (Vorsitz)

Roland Weiss, Basellandschaftliche Pensionskasse

Prof. Jürgen M. Volm, Drees & Sommer GmbH

Beat Aeberhard, Kantonsbaumeister

Yves Stump, dipl. Architekt FH BSA, Stadtbildkommission

Christoph Gantenbein, dipl. Architekt ETH SIA BSA

Daniele Marques, dipl. Architekt ETH SIA BSA



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

7. Projekte



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Miller & Maranta

Projekt Nr. 4 / Siegerprojekt

Architektur

Miller & Maranta dipl. Architekten ETH SIA BSA

Schützenmattstrasse 31, 4051 Basel

Quintus Miller

Paola Maranta

Jean-Luc von Aarburg

Nils-Holger Haury,

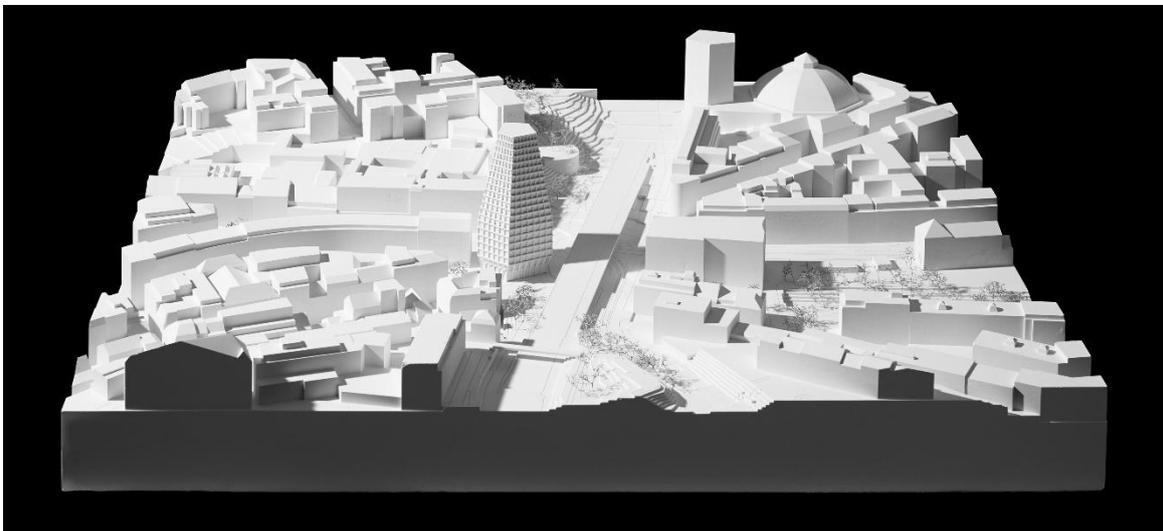
David Capell

Harris Illiadis

Felipe Inauen

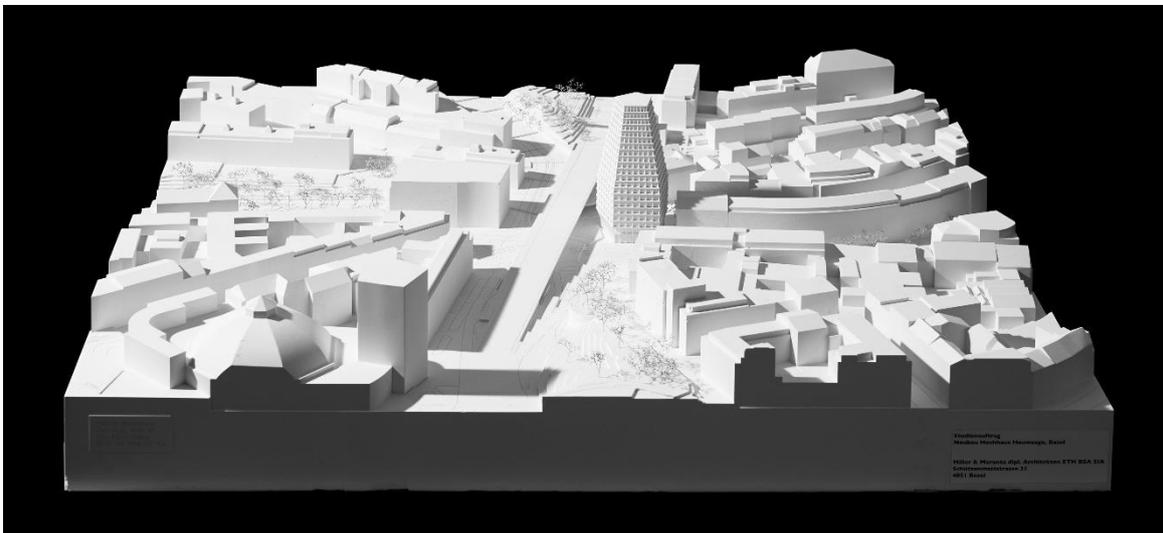
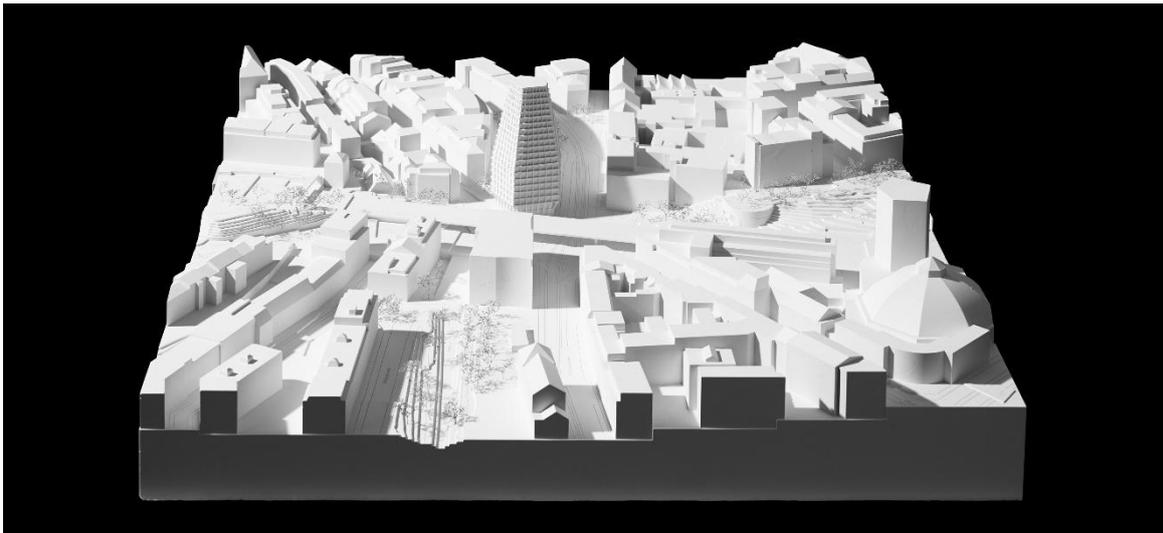
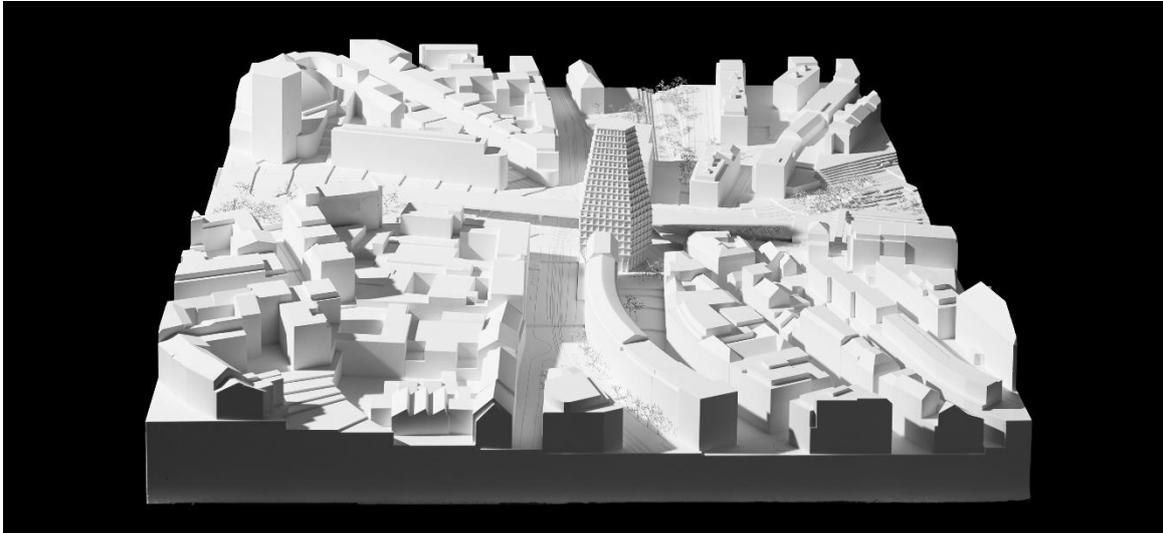
Beverly Engelbrecht

Meike Stübinger





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Aufgrund einer sorgfältigen Analyse der stadträumlichen wie auch der historischen Bezüge und mit dem Ziel den Knotenpunkt Heuwaage, sowohl im engeren Kontext und in der Stadtsilhouette neu zu definieren, wird ein freistehender, autarker Baukörper eingefügt. Obwohl das kräftige, auf einem Fünfeck basierende Volumen rundum gleichförmig reagiert und ausstrahlt, gelingt es mit präziser Setzung und Form allseitig spezifische Qualitäten herauszuschälen: Zusammen mit dem Viadukt, dem neuen Ozeanium und den gegenüberliegenden Kopfbauten am Steinentorberg entstehen subtile Dialoge; auch weiträumlicher zum Markhalle-Hochhaus hin, wird eine stimmige Nachbarschaft erzeugt. Zur Steinenvorstadt hin wird ein schön proportionierter Platz geschaffen, indem der Birsig-Raum geöffnet und der bestehende Kopfbau analog Historie freigestellt wird; der Birsig-Parkplatz erhält eine Initialzündung zur generellen Aufwertung. Seitens Steinentorstrasse und direkt anknüpfender Häuserzeile verlassen sich die Verfasser auf die starke Präsenz des Solitärs, und nicht zuletzt auf die Gewissheit, dass die entstehende „Fuge“ früher oder später eine architektonische Reaktion der direkt benachbarten Liegenschaft (bzw. deren Brandmauer) nach sich zieht oder ziehen muss.

Insofern versteht sich das Haus nicht als Kopf einer Zeile, denn viel mehr als eigenständiges und gleichwertiges Gegenüber vom Ozeanium, das sich ebenfalls durch seine Objektivität auszeichnet. Sich gegenseitig stärkend, definieren die beiden zukünftigen Gebäude ein neues Zentrum, in das sich das Viadukt - statt zu trennen - mit gewisser Selbstverständlichkeit einbindet. Auch mit der dreiteiligen Höhen-Gliederung werden gekonnt feine Bezüge zum Kontext geschaffen: Das Zusammenfassen von Erdgeschoss und Mezzanin generiert eine spannungsvolle stadträumliche Interaktion mit dem Viadukt; die Büroggeschosse zeichnen in sich ruhend die städtische Höhe nach; und mit den zurückgestaffelten Obergeschossen - gemäss Verfasser auch als übergrosses, ziselirtes Dach, interpretierbar - wird erreicht, dass das mächtige „hohe Haus“, den unmittelbaren Luftraum nicht allzu stark dominiert.

Die Grundrisse sind gut austariert. Durch die einfache, stützenfreie Struktur mit tragendem Kern und aussen liegender Statik entsteht eine hohe Nutzungsflexibilität. Mittels Zusammenfassen von Erdgeschoss und Mezzanin wird das Angebot an verkaufsfreundlichen Flächen vergrössert. Das Café, die Läden und der Hauptzugang sind plausibel angeordnet und beleben den Umraum. Die Büros sind attraktiv und vielfältig als zusammengefasste oder kleinere Einheiten nutzbar. Die Wohn-Geschosse ab dem 7. Obergeschoss bieten ein grosses Spektrum an hochwertigen Wohnungen mit spannenden Raumabfolgen. Obwohl sich jedes Geschoss gegen oben verkleinert, ist es gelungen, gut organisierte Layouts mit attraktiven Loggien zu entwerfen. Die zurückgestaffelten Deckenfelder, die vorgelagerte Balkonschicht wie auch das aussenliegende Fassadengitter verstärken die Autonomie und Intimität der Einheiten; und damit die Attraktivität der lichtdurchfluteten Wohnungen hoch über der Stadt. In den obersten, kleineren Geschossen, sind die Wohnungen geradezu spektakulär und entsprechen exklusiven Penthouses im höchsten Mietersegment.

Die gitterartige Konstruktion mit stringenter äusserer Stützenanordnung und Deckenstirnen aus veredeltem Beton, vermitteln eine unverwechselbare Identität; die Differenzierung von Laden-, Büro- und Wohn-geschosse verhelfen der guten Lesbarkeit jeglicher Anonymität. Haustechnik und Statik sind sorgfältig erarbeitet und runden die Ganzheit des Projektes ab. Die konsequente Konstruktion mit äusserer Statik ist anspruchsvoll und bauphysikalisch aufwändig. Die brandschutztechnischen Anforderungen (bez. Feuersprung/Sprinkler, etc.) sind, wie auch die Fassadenreinigung zu überprüfen.

Der Beitrag zeigt auf, wie mittels starker Präsenz und Autonomie eines attraktiven Neubaus, der Ort rund um die Heuwaage neu geformt und gelesen werden kann. Statt die Stimmung des unmittelbaren Kontextes aufzunehmen und sich als Teil der pragmatisch, zurückhaltenden Blockrandzeile zu empfehlen, wird ein „Hotspot“ geschaffen, der neue städtische Qualitäten schafft und sich bis in die Skyline kraftvoll ausdrückt.



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

**Hochhaus Heuwaage
 Stadt**

Städtebauliche Situation
 Die städtebauliche Lage an der Heuwaage hat sich seit dem Bau des Hochhauses durch den Anbau Ökotec stark verändert. Das Hochhaus wurde bei seiner Erstellung als Teilprojekt zur Ergänzung der Stadt betrachtet und nicht als selbständige Ebene über der Platz- in Richtung Böttgeli-Heute. In dieser Situation durch den Bau der Hochhäuser und die entsprechenden Verkehrsleistungen hat sich insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Planungssituation und einer durch einen Baustop weiterhin besteht, der die Diskussion sich jedoch über ein veränderter und entsprechend aktueller Platz vor dem Hintergrund der Heuwaage.

Architektonisches Konzept
 Mit dem vorliegenden Projekt wird durch die vertikale Entlastung eines hohen Baukörpers eine maximale Öffnung der städtebaulichen Situation ermöglicht, wodurch städtebauliche Leistungen möglich werden.

Das Bauwerk ist nicht als Hochhaus in der Stadtsilhouette zu verstehen, welches sich über einen Höhepunkt in den Stadtsilhouette des hohen Baukörpers an dem Standort im Bereich der ehemaligen Stadtsilhouette einfügt. Durch die spezifische Formgebung und der städtebaulichen Überbauung wird aber auch die Integration in die Stadt ermöglicht und das Gebäude verbindet die beiden Ebenen zwischen der Heuwaage und dem umliegenden Quartieren zu einem eigenständigen Charakter. Die gläserne Strukturierung des Bauwerks erlaubt eine gewisse Durchlässigkeit, was sich von der Höhe zu den benachbarten Hauptachsen der Altstadt fortsetzen lässt.



Situation 1:500
 Miller & Moranta

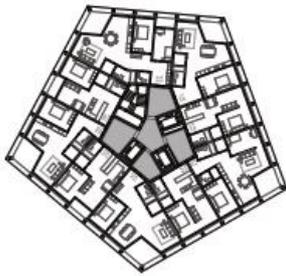
Studienauftrag Neubau Hochhaus Heuwaage, Basel, Mai 2017



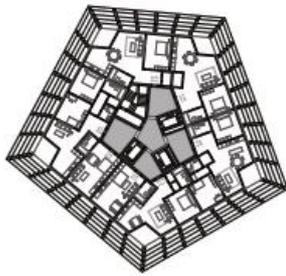
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Hochhaus Heuwaage
Wohnung

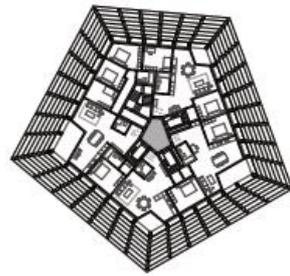
Wohnung
 In den oberen Etagen werden 68 Einzelwohnungen angeordnet, die von der spektakulären Aussicht über die Basellandschaft ausstrahlen.
 Über eine zentrale Auh, verteilt nach der Wohnvorgängigkeit. Ein zentrales Erdgeschossbereich werden die Schlafräume und die grossen Wohnräume direkt erschlossen. Ein zentraler und ein zentraler Treppenturm, die Schlafräume und eine grosszügige Essbereiche sind direkt an zentralen Kern angeschlossen.
 Als zentraler Treppenturm entstehen über die Auh und Schlafräume zudem entlang der Fassade und werden die Bewegung entlang der Fassade erleichtert.
 Für den Wohnen im Hochhaus, das bezüglich der Beweglichkeit zum Freizeitsport, wird ein spezielles architektonisches Massnahmen ein Typologie entwickelt, welche von der Qualität des besonderen Lage (Aussicht, Bewegung) sowie zu profitieren und ohne Freizeitsport wie Höhenangst und Energie mit zu investieren kann.
 Die Planung der Fassade durch die Einseitigkeit über das Einseitige Fliesen einen Massstab, der die Wohnlichkeit als Fiktion vor Augen zu stellen. Über die Ausrichtungen der verschiedenen Richtungen und der Wohnräume zusätzlich eine Fliesenverteilung, welche einen horizontalen Schnitt nach zu einem zentralen Übergang in der Höhe führt. Damit wird die Einseitigkeit in den Höhenlagen weiter ausgedehnt werden und die Entwicklung einer in Hochhäusern typischen Höhenangst entgegenwirken. Zusätzlich wird durch die Ausrichtung über die zentralen Treppentürme das Einseitigkeit von Einseitigkeit bei zu verhindern.



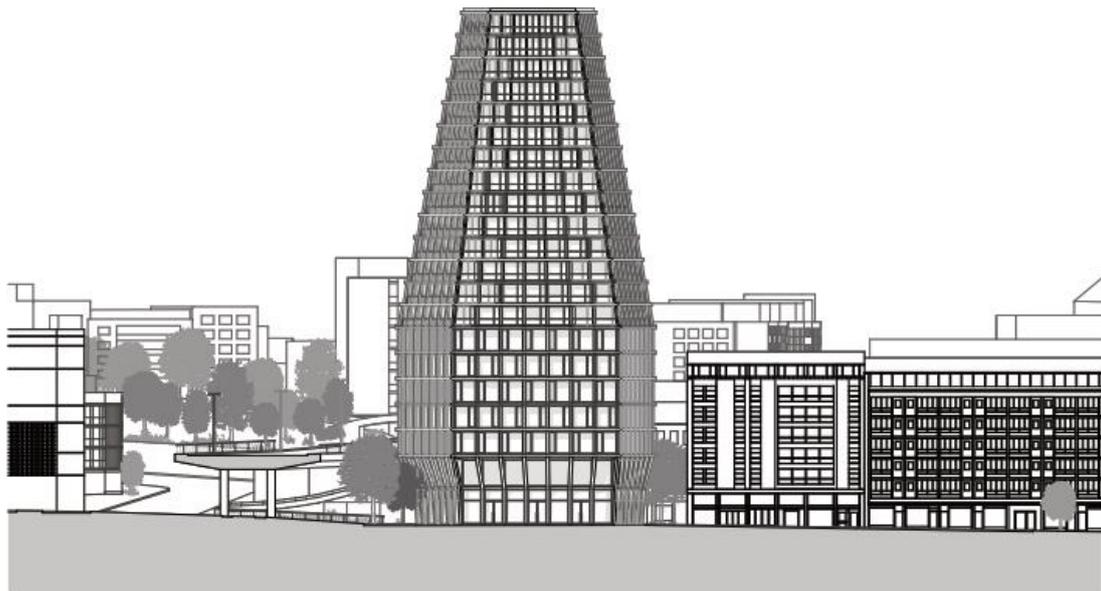
1. Obergeschoss 1:200



11. Obergeschoss 1:200



14. Obergeschoss 1:200



Aussicht Skizzenraum 1:200

Miller & Morantia

Studienauftrag Neubau Hochhaus Heuwaage, Basel, Mai 2017



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Buchner Bründler

Projekt Nr. 1 / engere Wahl

Architektur

Buchner Bründler Architekten AG

Utengasse 19, 4058 Basel

Daniel Buchner

Andreas Bründler

Jon Garbizu Etxaide

Laura Ehme

Aude Soffer

Samuel Schubert

Jonas Schneck

Bauingenieur

Schnetzer Puskas Ingenieure AG

Aeschenvorstadt 48, 4010 Basel

Kevin Rahner

Fassadenplaner

Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG

Limmatstrasse 275, 8005 Zürich

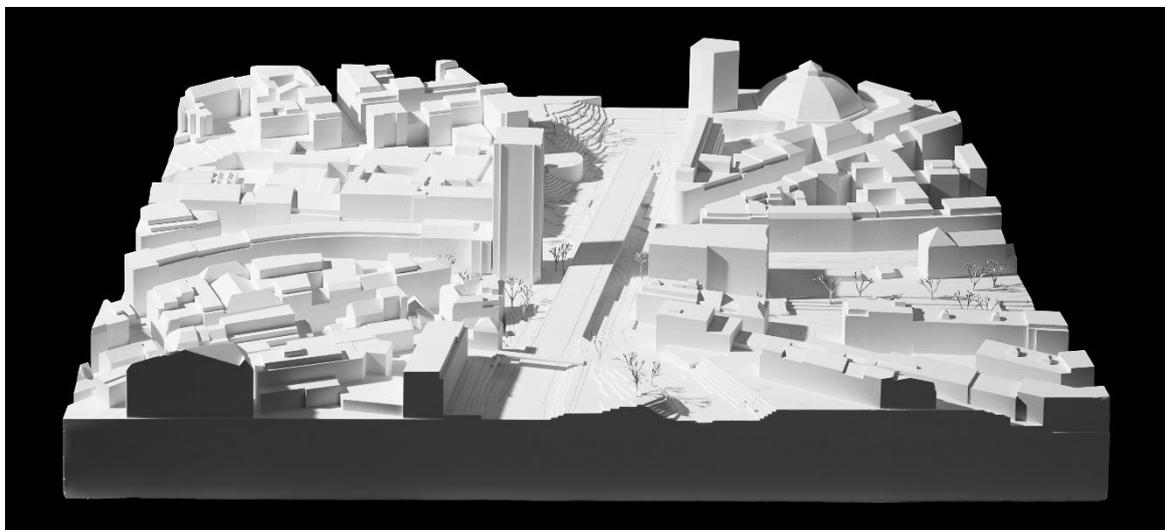
Philippe Willareth

Haustechnik

Waldhauser + Hermann AG

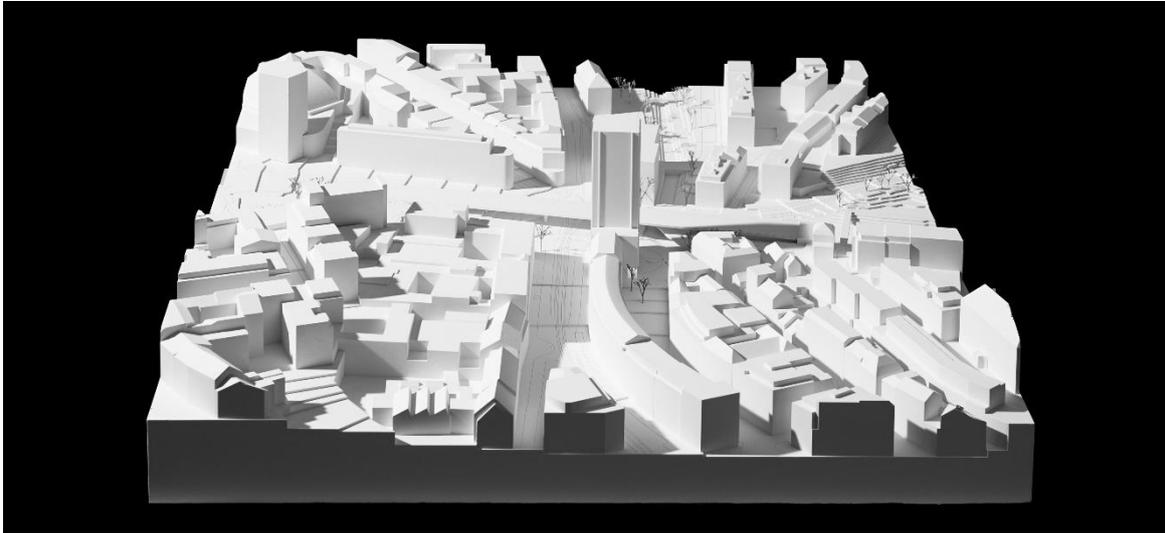
Florenzstrasse 1D, 4142 Münchenstein

Roman Hermann





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Das Projekt „Naissance d'une Galaxie“ verblüfft zunächst aufgrund seiner Einfachheit, Klarheit und Frische mit welcher der Ort rund um die Heuwaage neu interpretiert wird. In der Geometrie und Orthogonalität - und im weitesten Sinne auch im Geiste - des bestehenden Hochhauses wird als Kopf bzw. Abschluss der Steinentorstrasse ein auf quadratischem Grundriss basierender 70 Meter hoher Baukörper eingefügt. Dessen präzise Setzung, die neu entstehende Transparenz in den Birsig-Raum und die Freistellung des einstigen Kopfbaus zwischen Birsigparkplatz und Steinenvorstadt bewirken eine unerwartete, wie auch wirkungsvolle Beruhigung des heterogenen Stadtgefüges. Die neutrale Grundform betont den Kreuzungspunkt von Steinerring und Birsigtal sodass das Hochhaus - ganz im Sinne der Entwerfer - in seiner Zeichenhaftigkeit dem Turm des einstigen Steinentors entspricht. Letzterer gilt auch als Referenz für den angestrebten solitären Ausdruck, wobei geschickt und pragmatisch mittels fünfgeschossigem „Zwischenglied“ der Anschluss an die städtische Zeile gefunden wird. Westseits erweist sich der markante Bau als selbstverständliches Gegenüber vom Ozeanium; aufgrund der neuen Massenverteilung, erscheint gar das Viadukt als „eingebunden“; und mit der städtischen Mehrhöhe von 10 Meter gegenüber dem Markthalle-Hochhaus (das wiederum 10 Meter höher liegt) wird auch dazu ein stimmiger Dialog gefunden, ohne den direkten Bezug zu erzwingen. Auf der Passantenebene entstehen spannende Bezüge und Räume, sodass mit der Auflösung des Parkplatzes beim Ozeanium, dem Raum unter dem Viadukt und dem neuen, grosszügigen Platz über dem Birsig eine attraktive städtische Sequenz geschaffen wird - und somit eine elementare Aufwertung des unmittelbaren, sich bis zum Birsig-Parkplatz ausdehnenden Stadtraumes. Ob die an letzteren, angrenzenden Gebäude (oft Gebäude-Rückseiten!) das adäquate Gesicht und Potential für einen interessanten Ort überhaupt bieten, erfordert eine separate Diskussion. Die den Zwischentrakt durchstossende Passage zur Steinentorstrasse hin erlaubt eine attraktive Verbindung und verhilft zur guten Orientierung und städtischen Transparenz.

Analog zur städtebaulichen Haltung, ist auch die Architektur zurückhaltend und klar: die Stapelung der Geschosse mit feinen Proportions-Differenzierungen; die markante, aussenliegende Statik; die gegliederte Sekundärstruktur mit sorgfältig gestalteten Fenstern und vorgefertigten Brüstungselementen führen zu einer plastischen Durchbildung der eleganten Fassaden und geben gerade im Zusammenspiel mit den strukturierten Bauten in der Steinentorstrasse ein kohärentes Bild ab. Die Differenzierung der Nutzungen steht nicht im Vordergrund, vielmehr die Neutralität und edle Zurückhaltung eines multifunktionalen Gebildes. Ob die pragmatische Ausbildung des Erdgeschosses als Basis für das Hochhaus genügt und in seiner Höhe dem Viadukt gerecht wird, wird jedoch kritisch hinterfragt. Ein Mezzanin, das auch Ersatz für die geringen erdgeschossigen Ladenflächen sein könnte, scheint sicherlich prüfenswert. Die Grundrisse sind konsequent und einfach durchgestaltet und entsprechen mit rationaler Anordnung der Kerne und Statik der Logik des Gebäudes: Die Dienstleistungsgeschosse verfügen über viel Tageslicht, die Verkehrsfläche ist optimiert - oder gar zu knapp, was die Lifte anbelangt. Die noch abstrakt dargestellten Wohnungs-Grundrisse basieren auf einem 4- bzw. 5-Spanner-System und ermöglichen grundsätzlich verschiedenste Typologien und Dimensionen. Aufgezeigt werden Layouts, die durchaus einem neuzeitlichen „loftartigen“ Wohnen entsprechen können: mittels grossen zentralen Wohn-Hallen - und der Konsequenz, dass diese nur wenig Aussenbezug geniessen und sich nicht leicht möblieren lassen - werden alle Räume erschlossen, d.h. Bad und Küchen liegen an der Fassade und sind natürlich belichtet. Generell wird konstatiert, dass aufgrund der eher kleinen Dimension und Nutzfläche pro Ebene sowohl für die Verkaufs-, Büro- und Wohngeschosse, die Variationen und die Flexibilität eingeschränkt ist. Auch die Geschosshöhen von 2.90 werden als zu gering eingestuft. Statik, Konstruktion und Haustechnik wie auch Bauablauf sind seriös und ganzheitlich erarbeitet und lassen auf eine ökonomische Realisierung schliessen.

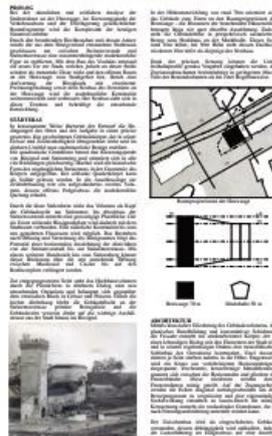
Über alles gesehen besticht das Projekt durch den reduzierten, präzisen Ansatz, sowohl was den Stadtraum, wie auch was die Architektur bis und mit Konstruktion betrifft. Für die Steinentorstrasse wurde ein adäquater Kopf bzw. Abschluss gefunden. Die pragmatische und doch elegante Architektursprache entspricht der Sprödeheit des Ortes, wie auch der sich teilweise im Inventar befindenden Bauten der 50-iger Jahre, die die Nachbarschaft charakterisiert.



NAISSANCE D'UNE GALAXIE
 Hochhaus Heuwaage
 Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal
 Basler Architekten, 2. Mai 2017



... geboren ist aus gelbem



Die Heuwaage ist ein Projekt, das die Stadt Liestal in Basel neu definiert. Es verbindet die historische Altstadt mit der modernen Stadtentwicklung. Das Gebäude ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur.

Das Gebäude ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur. Es verbindet die historische Altstadt mit der modernen Stadtentwicklung. Das Gebäude ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur.



Das Gebäude ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur. Es verbindet die historische Altstadt mit der modernen Stadtentwicklung. Das Gebäude ist ein Beispiel für die Integration von Natur und Architektur.





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

NAISSANCE D'UNE GALAXIE
Ausarbeitung: Basler Heuwaage
Basler Bühler Architekten, 12. Mai 2011



Ausschnitt Sektorenansicht / 200



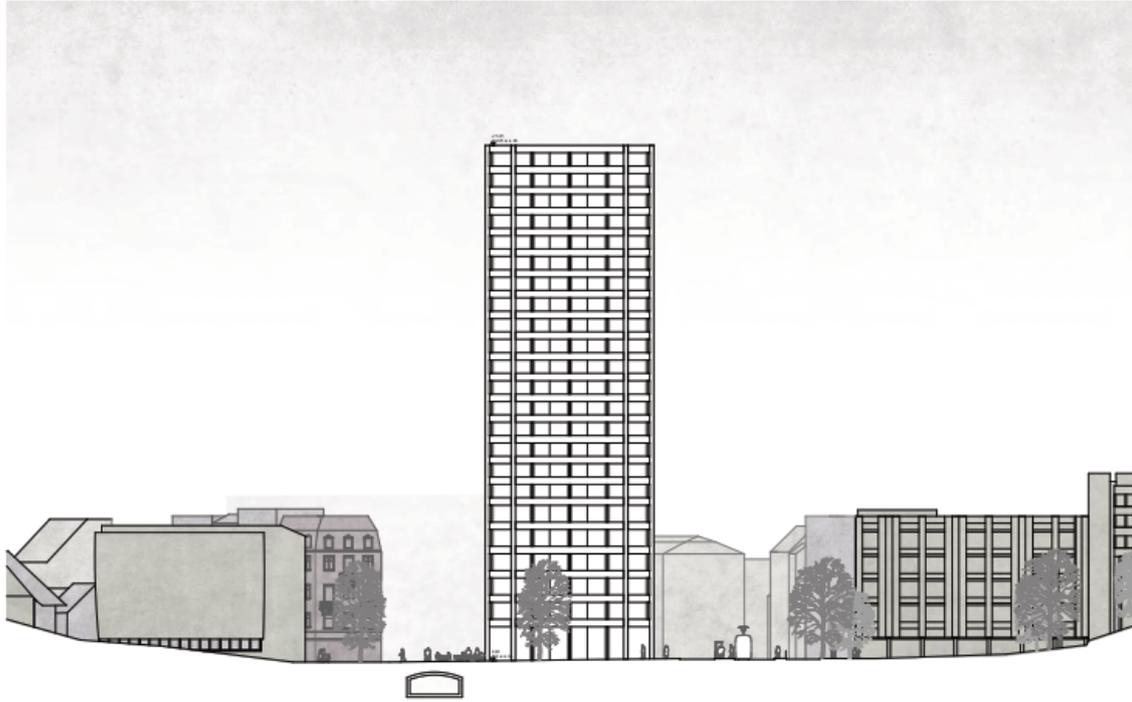
Aufgussplan / 200



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

NAISSANCE D'UNE GALAXIE

Büroausbau Hochhaus Heuwaage
Basel-Stadtliche Architekten, 12. Mai 2017

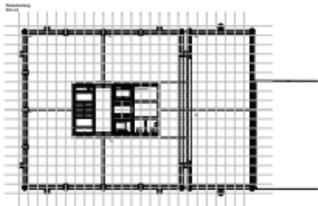


Ausschnitt Heuwaage 1:200

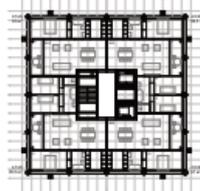
Flächenkenngrößen

Br. 1.0 (Erdgeschoss)	22 27 m ²	100 0,0%
Br. 2.0 (Erdgeschoss)	14 27 m ²	100 0,0%
inkl. Flächen nach Anlage 2/14		
Br. 2.0 (Erdgeschoss)	14 27 m ²	100 0,0%

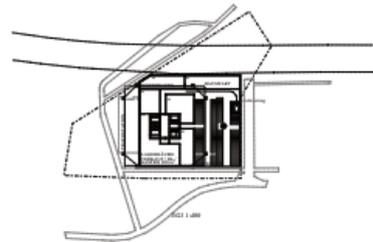
Br. 2.0 (Erdgeschoss)
inkl. Flächen nach Anlage 2/14



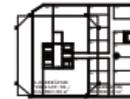
Erdgeschoss (Erdgeschoss) 0,00 1:200



1. Etage (1. Etage) 0,00 1:200



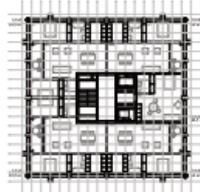
2. Etage 1:200



3. Etage 1:200



4. Etage (4. Etage) 0,00 1:200



5. Etage (5. Etage) 0,00 1:200



6. Etage 1:200



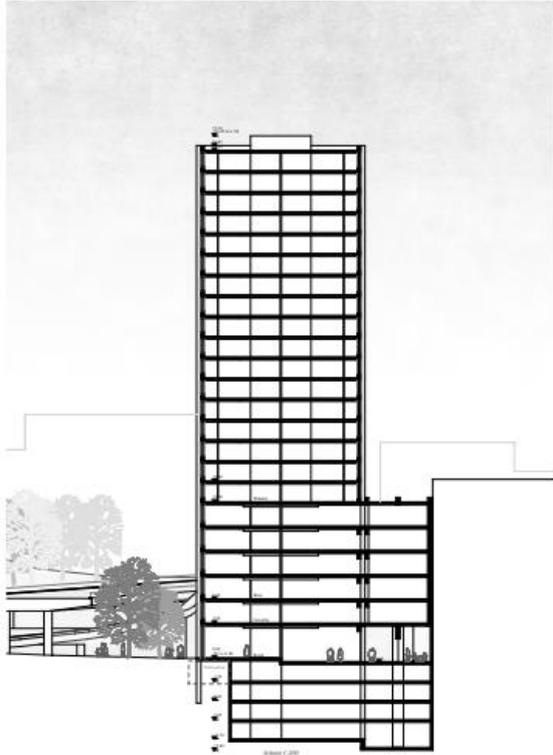
7. Etage 1:200





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

NAISSANCE D'UNE GALAXIE
 Hochhaus Heuwaage | Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal | c/o Adimmo AG, Basel | 2017



Plan
 Die Grundrissentwicklung des Hochhauses ist ein Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen dem Architekten und dem Bauherrn. Die Grundrissentwicklung ist ein Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen dem Architekten und dem Bauherrn. Die Grundrissentwicklung ist ein Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen dem Architekten und dem Bauherrn.

Querschnitt
 Der Querschnitt zeigt die vertikale Struktur des Hochhauses. Die vertikale Struktur des Hochhauses ist ein Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen dem Architekten und dem Bauherrn. Die vertikale Struktur des Hochhauses ist ein Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen dem Architekten und dem Bauherrn.

Struktur
 Die Struktur des Hochhauses ist ein Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen dem Architekten und dem Bauherrn. Die Struktur des Hochhauses ist ein Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen dem Architekten und dem Bauherrn.

Technische Details
 Technische Details des Hochhauses sind ein Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen dem Architekten und dem Bauherrn. Technische Details des Hochhauses sind ein Ergebnis der Zusammenarbeit zwischen dem Architekten und dem Bauherrn.

Architektur und Massingierung 1/20



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Deon

Projekt Nr. 2

Architektur
Deon AG, Dipl. Architekten ETH BSA SIA
Pfistergasse 23, 6003 Luzern
Prof. Luca Deon
Martin Schuler
Matthias Stettler

Landschaftsarchitektur
BRYUM GmbH
Breisacherstrasse 89, 4057 Basel
Michael Oser
Theresia Friedrich
Sebastian Weinsberg

Bauingenieur, Fassadenplaner
Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG
Limmatstrasse 275, 8005 Zürich
Daniel Meyer
Philippe Willareth

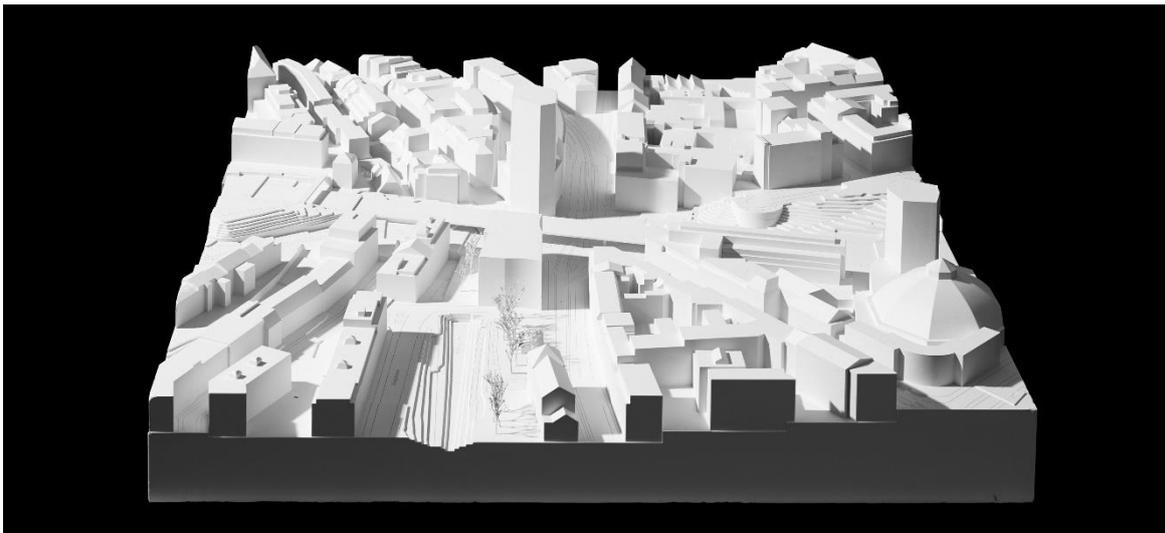
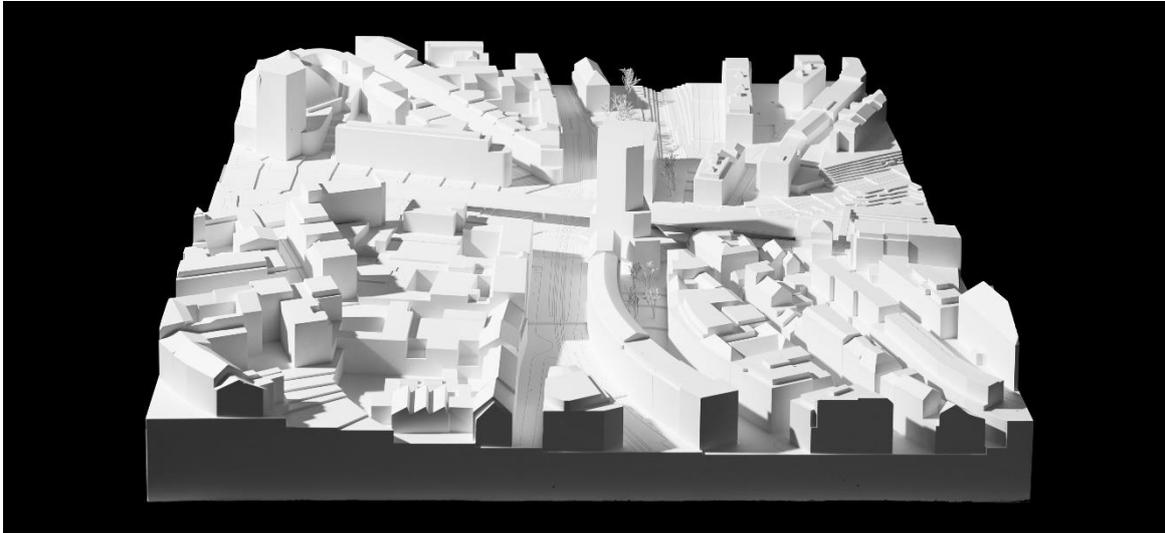
Energie und Nachhaltigkeit
A2CE – Adrian Altenburger Consulting : Engineering
Stutzrain 30, 6005 Luzern
Prof. Adrian Altenburger

Brandschutz
Amstein + Walthert Bern AG
Hodlerstrasse 5, 3001 Bern
Marcel Sommer





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Bericht des Beurteilungsgremiums

Das Projekt besteht in der Setzung eines frei stehenden Volumens, welches den Birsig-Parkplatz, heute nahezu eine Sackgasse, öffnet, sodass es selbst geradezu vom Raum umspült wirkt. Während das Hochhaus als hexagonaler Schaft mit einer Mittelachse symmetrisch in sich ruht, sucht das Gebäude im unteren Bereich mittels unregelmässiger Vor- und Rücksprünge situativ Beziehungen zur Umgebung aufzubauen und den Stadtraum zu formen. Die Stirnseite des Hochhauses orientiert sich dabei zum Zentrum des unter dem Heuwaage-Viadukt gelegenen Platzes und vermeidet so ein direktes Gegenüber zum Ozeanium. Der Hochhausschaft hält dabei den notwendigen Lichteinfallswinkel gegenüber der Bebauung an der Steintorstrasse nicht ein.

Die so gestalteten Stadträume bleiben etwas unklar. Vom Birsig-Parkplatz her sind die Öffnungen einerseits zur Steintorstrasse und andererseits zur Steintorstrasse ähnlich präsent und wenig differenziert. Dies ist aber weder topografisch (Verlauf Birsig) noch historisch erklärbar. Und die zweigeschossige Eingangssituation gegenüber der freigespielten Brandwand des Nachbarhauses ist als Adresse für ein Wohn- und Geschäftshochhaus wenig repräsentativ.

Gewisse Ereignisse im Sockelbereich sind plastisch als Auskragungen formuliert, andere tektonisch mit Stützen. Damit sind das Haus als Körper und sein tektonisch nachgezeichneter Kraftverlauf schwer verständlich. Die Materialität der gegliederten Rasterfassade, Bleche aus Rohaluminium, stellt in der Widersprüchlichkeit von Tektonik und Haut wohl eher eine Schwäche als eine raffinierte Brechung dar.

Das Projekt ist im Vergleich effizient, d.h. mit einem relativ kleinen Volumen und niedrigen Erstellungskosten realisiert es verhältnismässig viel Hauptnutzfläche. Die Wohnungen sind radial um den mittigen Kern angeordnet. Einige erreichen eine grosse Tiefe und benötigen in der Folge ausgedehnte innere Erschliessungsflächen. Die Individualzimmer sind fast ausnahmslos schmal und tief. Die Loggien liegen mit ihrer Schmalseite an der Fassade und sind damit aufgrund ihrer Proportion eher Zimmer als Aussenräume. Besonders problematisch sind dabei die Geschosse 5 bis 8, wo der Kern exzentrisch liegt und die genannten Probleme akzentuiert auftreten. Für viele Individualzimmer ist kein Lösungsvorschlag für die Lärmimmission aufgezeigt.

Das Projekt setzt die wichtigen und richtigen Ziele, mit der Umgebung zu kommunizieren und die stadträumliche Disposition neu zu ordnen mit zu wenig Klarheit um. Damit wird das Potential, diesen Ort neu und besser als heute zu bebauen, zu wenig genutzt.



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums



Die Heuwaage und vom Himmelsgewölbe her auf die Baublocke der umliegenden Altstadt für den Abend (links)



Luftbildbild 1.2020



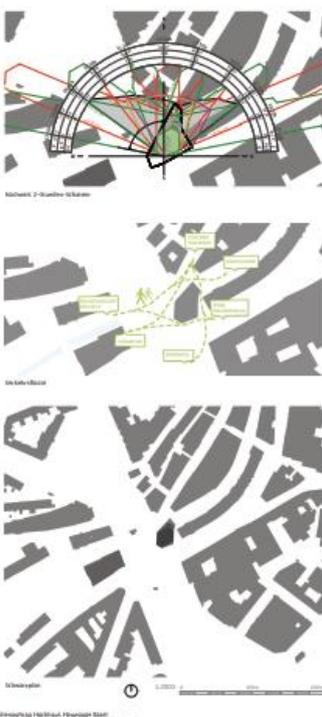
Hauptgasse und Ort
 Der Standort für den Neubau befindet sich im Zentrum der Altstadt und bildet die Hauptgasse und bildet die südliche Achse des Baublockes der Altstadt.

Die Heuwaage
 Die Heuwaage ist ein 20-stöckiges Gebäude mit einer Höhe von 65 Metern. Das Gebäude ist ein Beispiel für die Integration von Nachhaltigkeit und moderner Architektur in die Altstadt.

Die Heuwaage
 In den umliegenden Altstadtbereichen sind die Gebäudehöhen auf 4 bis 5 Stockwerke begrenzt. Die Heuwaage ist ein Beispiel für die Integration von Nachhaltigkeit und moderner Architektur in die Altstadt.

Städtebau
 Die Heuwaage ist ein Beispiel für die Integration von Nachhaltigkeit und moderner Architektur in die Altstadt.

Städtebau
 Die Heuwaage ist ein Beispiel für die Integration von Nachhaltigkeit und moderner Architektur in die Altstadt.



Städtebau/ing HSB/Arch/ Pensionskasse Liestal



Städtebau/ing HSB/Arch/ Pensionskasse Liestal



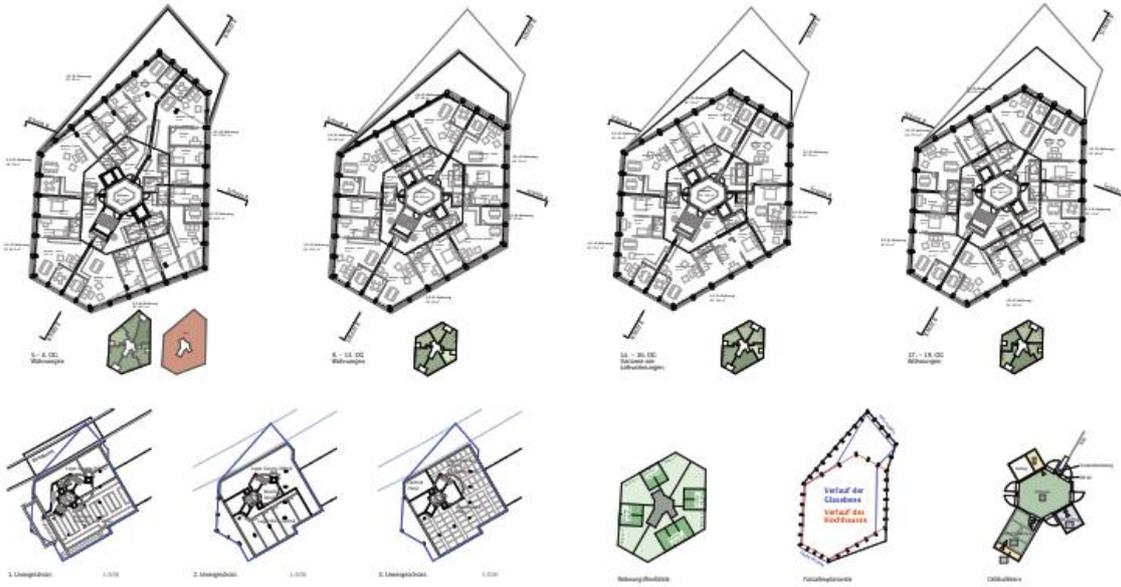
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums



Die vier auch innen überdachte Höfe öffnen sich über einstrahlende Glasverandaen im Erdgeschoss in den Bereich des Innenhofes und des Innenhofes.



Die vertikale Öffnung des Gebäudes in der Höhe ermöglicht die Anbindung und Erschließung des Innenhofes in der Straße.



Stadtplanung Heuwaage, Heuwaage Basel
Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel



decon
Schulhausstrasse 25, 4052 Basel



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

jessenvollenweider

Projekt Nr. 3

Architektur

jessenvollenweider architektur ag
Clarastrasse 2, 4058 Basel
Anna Jessen, Ingemar Vollenweider
Slavcho Kolevichin, Gregor Oyen
Martin Grund, Alexandra Antic
Anna Neuhaus, Anna Nemeth
Clemens Hauptmann, Stefanie Vogel
Daniela Ivanova, Pierre Klein
Sven Kowalewsky

Bauingenieur

Schnetzer Puskas Ingenieure AG
Aeschenvorstadt 48, 4051 Basel

Haustechnik

Waldhauser + Hermann AG
Florenzstrasse 1D, 4142 Münchenstein

Bau- und Raumakustik, Lärmschutz

Martin Lienhard
Hausmattstrasse 11, 4438 Langenbruck

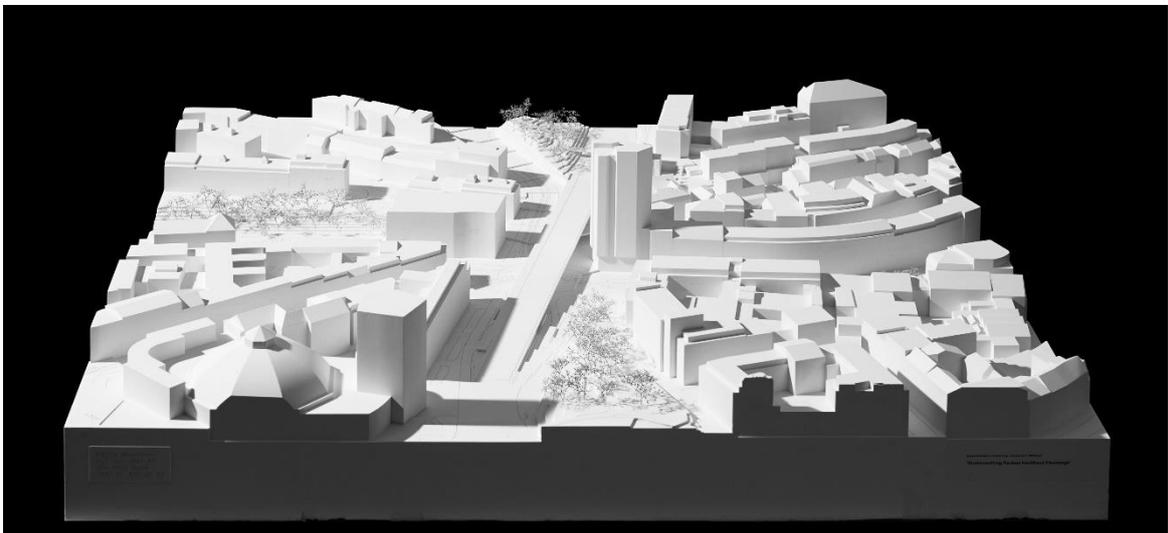
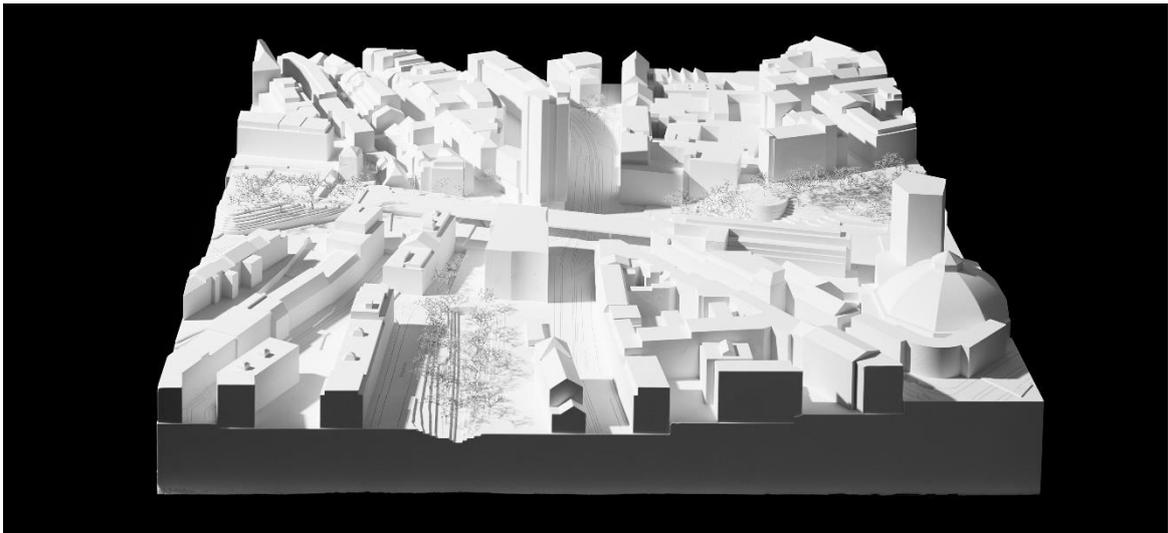
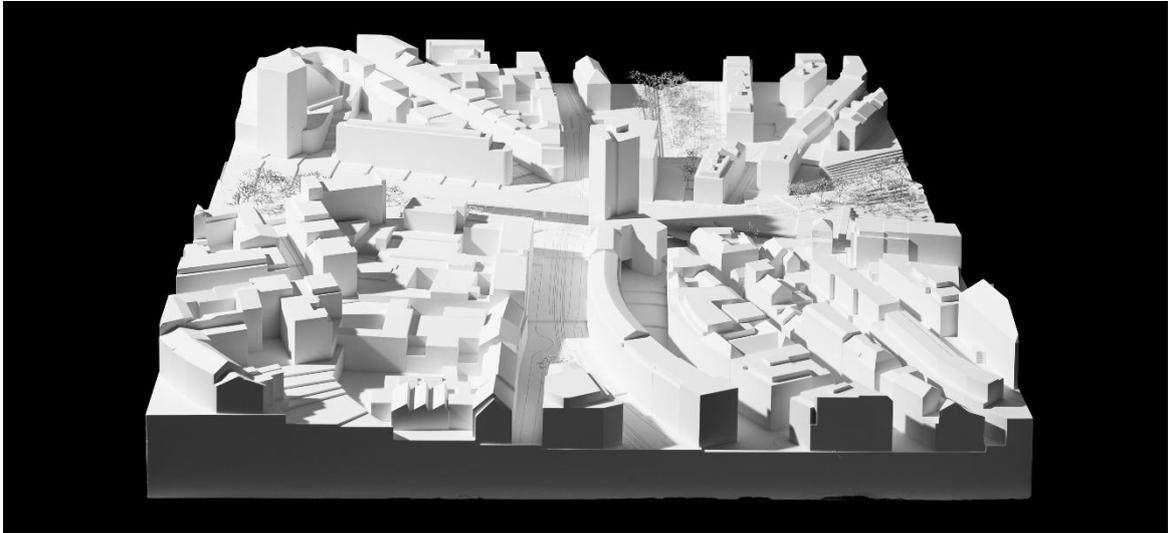
Fassadenplaner

GKP Fassadentechnik AG
Weiernstrasse 26, 8355 Aadorf





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Bericht des Beurteilungsgremiums

Die Verfasser sehen das 66 Meter hohe Hochhaus in Korrespondenz mit dem Hochhaus an der Markthalle und suchen dessen Autonomie durch das Herausschieben des Volumens in Richtung Viadukt. Die Gliederung des Gebäudes sieht einen zweigeschossigen Sockel mit Bezug zur Höhe des Viaduktes vor und über der Auskragung ein von Wohnungsbau geprägtes Volumen. Die Fassaden sind rhythmisiert durch vertikale Einschnitte mit eingezogenen Loggien. Die Ausbildung von zwei Penthouse-Maisonetten erzeugt das Bild eines Clusters mit mehreren Türmen. Die Gesamterscheinung des Hochhauses wird durch die beschriebenen Gestaltungsprinzipien massstäblich in den bestehenden Stadtraum integriert.

Der Aussenraum ist gekennzeichnet durch die Sockelfassade des Hochhauses, welche den Strassenfluchten der Steinenvorstadt sowie der Steinentorstrasse folgen. Eine Öffnung im Bereich des gründerzeitlichen Gebäudes auf der Seite der Steinenvorstadt verbindet den Stadtraum mit der Birsiggasse. Die vorgesehene Passage im Erdgeschoss wird als weitere Verbindung der Strassenräume gesehen.

Im zweigeschossigen Sockel des Gebäudes sind grosszügige Schaufenster eingeschnitten, welche den Blick in die Gastro- und Geschäftsräume lenken. Im zweiten bis fünften Obergeschoss sind Büros und Praxen eingerichtet, welche über die Passage im Erdgeschoss erschlossen sind. Die Wohnungen befinden sich ab dem sechsten Obergeschoss im von der Wohnzeile abgerückten Turmvolumen. Pro Geschoss sind vier Wohnungen um einen erweiterten Erschliessungskern mit ihren Nebenräumen versorgt und gruppieren sich jeweils um den Einschnitt der Loggiaräume.

Die Tragstruktur in Beton sieht einen stabilisierenden Kern vor und im Fassadenbereich Last abtragende Stützen. Die Fassaden sind mit doppelschaligem Beton vorgesehen und sollen fugenlos realisiert werden.

Das Projekt überzeugt mit seiner massstäblichen Eingliederung in den Stadtkörper und mit der architektonisch differenzierten Fassade in Sockel- und Schaftbereich. Die innenräumliche Qualität der Passage sowie der Wohnungen gefällt. Die aussenräumliche homogene Schliessung der Strassenräume belässt den heute stark unterbrochenen Birsigraum und schafft damit wenig Potenzial für eine Entwicklung der Birsiggasse. Die Vernetzung der Strassenräume mit der vorgeschlagenen Passage wird dadurch stark relativiert, dass die Zugänglichkeit über Türen vorgesehen ist und der Passagenraum hauptsächlich als Büroerschliessungsfläche und Anlieferung gedacht ist. Die Ladenflächen im Erdgeschoss sind zur Hauptsache zu den umliegenden Strassen orientiert und weisen kaum eine Durchlässigkeit zum Passagenraum auf. Das Tragwerk wird versteift über einen Kern, welcher in den oberen Etagen durch die Wohnungsnebenräume klar erscheint, im Sockelbereich aber sehr heterogen definiert ist. Die Fassaden in ihrer fugenlosen Anmutung sind konstruktiv wie erstellungsmässig fragwürdig.



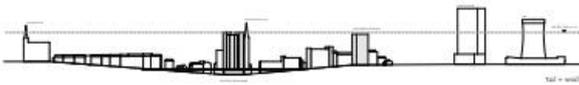
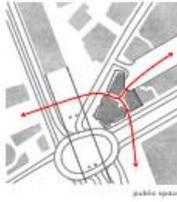
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

heubau hochhaus heuwaage basel

STADT HOCH HAUS

Das ungewöhnliche Hochhaus ist der Himmelsgrenze von einer Höhe von rund 80 Metern über den Stadtkern hinweg eine Korrespondenz zum Hochhaus an der Hauptstrasse und verbindet damit einen spärlicheren stadtstrukturellen Bezug zwischen der City in der Altstadt und dem höher gelegenen Stadtkern der Bahnhofstrasse. Durch das Heranzücken aus der Blockstruktur Richtung Flusstal erlangt das hohe Haus eine angemessene Ausweisung und übernimmt die offene Stadtschleife mit Schauffergasse, erhaltenen Bürgergärten und Marktplatz. Das unverwechselbare Stimmensystem erregt ein ungewöhnliches Licht, das sich auf Höhe des Hochbaus durch die Bekleidung der oberen Loggien, Terrassen und Balkone und durch eine Passage die Stadtkante der Stimmensysteme, der Stimmensysteme und des Ring-Parkeplatzes erheben verbindet. Die Programmierung des Hochbaus ist vornehmlich von der ungewöhnlichen Typologie des Wohnens geprägt. Jede Hauptkassette ist strukturiert durch die vertikalen Ebenen der Loggien, Terrassen, um die sich herum die Raumstrukturen von Küche, Essen und jeweils Wohnraum in Etage schichten. Von innen gesehen wird der neue generative Kern ja nach Wohnknoten in einem vertikalen Cluster von zwei, drei oder vier vertikalen Türmen. Zwei dieser Türme stehen im eingetragenen Hochhaus über die Höhe des Dachgeschosses. Im weiteren die Anordnung des Ringplatzes und der Stimmensysteme in die Höhe der Stadt und geben dem Hochhaus ein vertikales Gitter, einen überdimensionalen neuen Blockbau.

Die Nutzungsfunktionen orientieren sich an den verschiedenen Ausbauebenen des Hochbaus, in den verschiedenen, massiven Stockwerken und grossen Schauffergasse ein. Insbesondere, die in die Struktur der gemeinsamen Masse und insbesondere können die Loggien mit überdimensionaler Passage und die ungewöhnliche Höhe ausgebildet. Die Passage ist als Verbindung des öffentlichen Stimmensystems nach innen des Turms der grossen Schauffergasse fast und integriert beide Zugang und Passagenstruktur der Büroräume. Durch insgesamt können die Strukturen des Hochbaus die gesamte Lobby von der letzten Stimmensysteme. Die Anordnung mit Materialität und der Zugang zur Nutzung erlangt ungewöhnliche Höhe über die gesamte Ring-Parkeplatz auf dem 2. bis 3. Obergeschoss. Diese ein grosszügige Fläche der ungewöhnlichen Flexibilität für die Bewirtschaftung unterschiedlich grosser Büros, für Büro und Praxis oder für Büro nach einzelner Wohnkassette. Die vertikale Wohnkassette beginnt auf dem 4. Obergeschoss. Anhand abgeleitet von der ungewöhnlichen, Materialität an die Stimmensysteme. Das dem vertikalen Hochhaus und einem Block mit Terrassen werden die Strukturen, jeweils von über fünf vertikalen Wohnkassette entstehen. Die Hochkassette bildet einen den gemeinsamen Wohnungsangebot mit unterschiedlich 2,5- und 3,5-Zimmerwohnungen ab und wird vertikal unterteilt von einer Balkonterrasse von 1,5- und 3,5-Zimmerwohnungen.





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

neubau hochhaus heuwaage basel



©SteinertArchitekten

Fassade. Durch massive Balken soll die Büro- und Wohnfunktion als selbstverständliches Merkmal, die über dem massiven Sockel in den Stadtraum eintrifft und dabei die Selbstsicherheit, Ausdauer, Transparenz und gewisse Beharrlichkeit mit dem Stadtbild nach einer behutsamen, urbanen Architektur verbindet. Die vertikal gestrichelte Fassadenstruktur in Stahlbeton verbindet sich mit der vertikalen Struktur der umliegenden Gebäude und verleiht so dem Hochhaus eine gewisse Einbettung in den Stadtbild. Die vertikale Struktur ist von horizontalen Linien durch die Fensterbänder und die Balken durchbrochen. Die vertikale Struktur ist von horizontalen Linien durch die Fensterbänder und die Balken durchbrochen. Die vertikale Struktur ist von horizontalen Linien durch die Fensterbänder und die Balken durchbrochen.

Energie und Nachhaltigkeit. Die Hochhausfassade ist energetisch optimiert durch Lage, der (Fenster-) und -Anordnung des Gebäudes. Zudem werden die Erreichte nach WIRTSCHAFTLICH. Die komplexe Bauweise, die gleichzeitig optimale Sonneneinstrahlung sowie kalte Regen und gute Dämmung beinhalten, der Bauteilwahlkonzepte minimieren den Energieverbrauch und die ganze Energie bei der Auswahl der eingesetzten Materialien und Bauteile gewählt, dass diese energetisch langfristig und wirtschaftlich durch Bauteilwahl möglichst geschützt werden.

Heizung. Das Gebäude wird durch die vertikale Fassade der mit Wärme für Raumheizung, Lüftung und Trinkwassererwärmung. Aufgrund der vertikalen Überlappung im Inneren der EWA sind auf zwei horizontale Ebenen die Wärmeenergie auf dem Dach zu sammeln. Die Wärmeenergie erfolgt in den Wohnungen über eine Heiztemperatur. Technische Heizung mit Vorlauftemperatur > 20°C. In den oberen Stockwerken erfolgt die Wärmeenergie über die vertikale Fassade der mit Wärme für Raumheizung, Lüftung und Trinkwassererwärmung.

Lüftung. Die Wohnungen werden mechanisch über ein Netz, das durch geeignete Lüftungssysteme her- und anfährt. Die Zonen sind dabei so angeordnet, dass die Luftströmung über ein zentrales Netz (Bürozone) für die Lüftung über ein Regelnetz durch den Boden kontrolliert, jedoch nicht komplett ausgenutzt werden (Platzbedarf). Die Regelzone wird in die für Personen zugänglichen, abgehängten innerhalb der Hausfläche platziert. Die Luftverteilung in den Wohnungen erfolgt über ein Netz, das die Luftströmung und nur im Ausnahmefall als Beheizung. Die Lüftungssysteme werden über ein in der Regel zugängliches zentrale mit Luft versorgt. Die Luftverteilung ist dabei so gewählt, dass die Luftströmung in den Wohnungen mechanisch geblasen werden kann. Die Verteilung der Luft erfolgt über ein Netz, das die Luftströmung und nur im Ausnahmefall als Beheizung. Die Lüftungssysteme werden über ein in der Regel zugängliches zentrale mit Luft versorgt. Die Luftverteilung ist dabei so gewählt, dass die Luftströmung in den Wohnungen mechanisch geblasen werden kann.

assessorenwider



eg 2-4 1:200

reichte wohnen eg 2-4 1:200



eg 1:200



eg 1:200





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

neubau hochhaus heuwaage basel



Detail



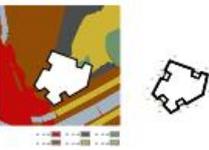
hoch mit 6 view



haus-sicht

nutzungsplan

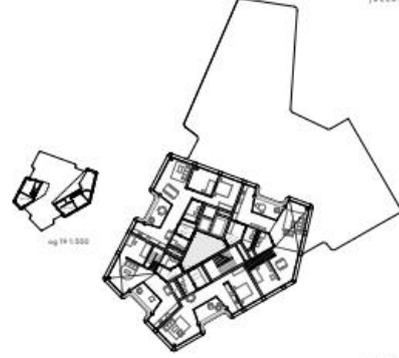
wohnungsplan



emissionsklassifizierung nach 11, 8, 10
 (Legende siehe Brüstung)

Identifizierendes Stimmmerkmal: Für Büro und die Dienstleistungsbereiche (Dienstleistungen, Lager und Archiv). Für Wohnungen können alle Räume regulär ausstehender Baugestaltung erfüllt werden. Dieses sind ab dem 10.03.2017 keine weiteren mehr für die Wohnungen. Das sind hier die Grundrisse überall dargestellt. Die Wohnungen sind ab 1.10.2017 immer mehr kompakter über ein langes belüftetes innen Jahre bestehende Maßnahmen wie Belüftung und Regenwasser. Die Wohnungen sind ab 1.10.2017 benötigt werden zur maximalen Baugestaltung der Bildung der letzten maximalen Baugestaltung wie z.B. eine kleine antilige Teilungslösung. Über diese Baugestaltung und mehrer maximale Überkettungen ab bis zu 2.00 m an einem. Dieses können enthalten in den Wohnungen sind und hier ab 1.10.2017 je ein Zimmer mit einem weiteren, das lediglich 2.0 - 1.5 ab überschrittenen Stimmwert, insgesamt über 8 Räume. Jeder für diese wenigen Räume kann Aussehen. Baugestaltung erreicht werden können. können die besten Wohnungen z.B. zu 1.200 m Wohnungen eingepreist werden, die nachfolgenden Lösung über die Wohnkosten vor geschätzter.

jessensollenweider



ag 19 1.500

grundriss ag 19 1.200



grundriss wohnen ag 6-11 1.200



grundriss wohnen ag 8-8 1.200





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

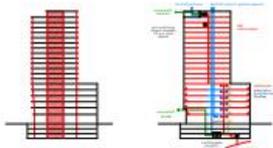
heubau hochhaus heuwaage basel



wall + fal



passage



tragwerk

hausdeck

Tragwerk: Struktur definiert sich als vertikales Tragetlement des Hochhauses durch einen zentralen, stabilisierenden Kern mit umgebenden Wohnungskorridoren und 12 tragenden Treppentürmen. Die horizontalen Tragetlemente sind als 20cm starke Flachdecken ausgebildet, die am Boden zwischen Kern und Fassade einseitig überlagern. Die Kern- und Wanddecken von Stau und die Wohnungsebenen sind über ein System von 400 der Vertikalstützen als stabilisiertes Raster ausgedacht. Wind- und Erdbebenwirkungen die vertikalen 30% der Vertikalstützen werden durch Treppentürme abgefangen, die in allen Stocken über dem Sozialbereich gestiegt sind um den Stützpunkt nicht zu trennen und einen geringen Querschnitt entlang der Innenkorridore zu ermöglichen.

Spezial: Zu erwähnen ist die einseitige Balkenbetondecke, die den vertikaltragenden Regeln und Stützen besteht, die auf Deckenblech mit einer Extremzustand Innefüllung miteinander verbunden werden. Die Füllstoffe besteht aus einer Stahlbetondecke, die direkt auf der Hausdecke im unteren Bereich und parallel zur Stützstruktur gestützt. Die drei Übergangsebene zwischen im Bauzustand mit einem hochbetonierten, vertikalen Ringankerstreifen in 8m Durchmesser mit einer umgebenden Spundwand sind in 2.00 und ebenfalls die Übergangsebene mit einer Spundwand von 7. und 2. Übergangsebene gestützt werden. Durch den korrespondierenden vertikalen Verbindung, werden Spundwände und eine andere Funktion auf dem Park sind ein wesentlicher Bauteil eingebunden.



schnitt wa 1:200



ugl m 1:750



ugl m 1:750



ugl m 1:750

jesensvillenwieder



fassadenaufricht 1:50



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Morger Partner

Projekt Nr. 5

Architektur

Morger Partner Architekten AG

Spitalstrasse 8, 4056 Basel

Meinrad Morger

Martin Klein

Henning König

Steffen Kunkel

Matthias Welp

Eleni Zaparta

Christoph Brandt

Rebecca Aldinger

Jakob Lilienthal

Lukas Jahn

Silvio Hoffmann

Bauingenieur

wh-p Ingenieure AG

Malzgasse 20, 4052 Basel

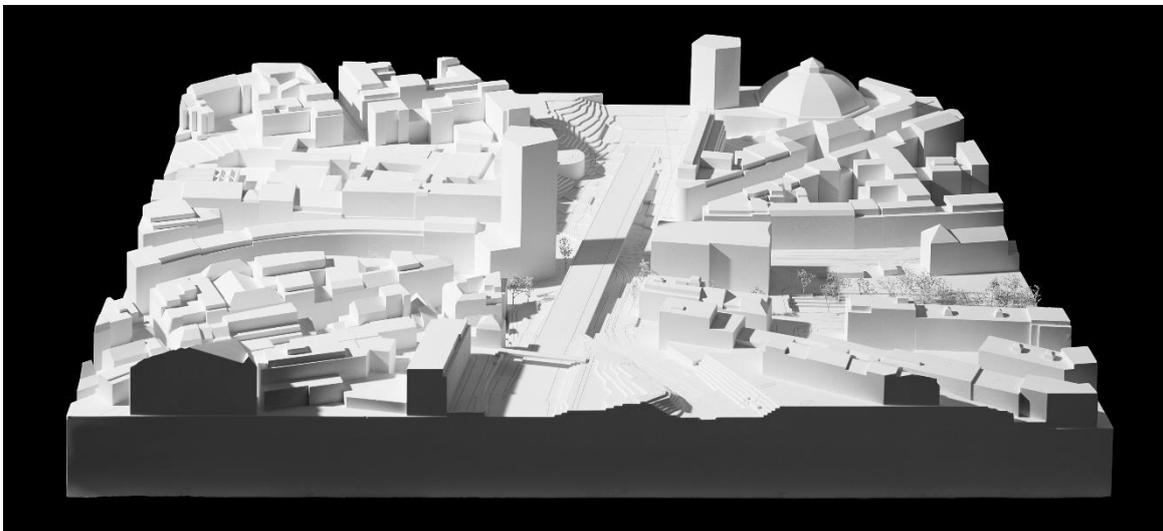
Martin Stumpf

Brandschutz

Quantum Brandschutz

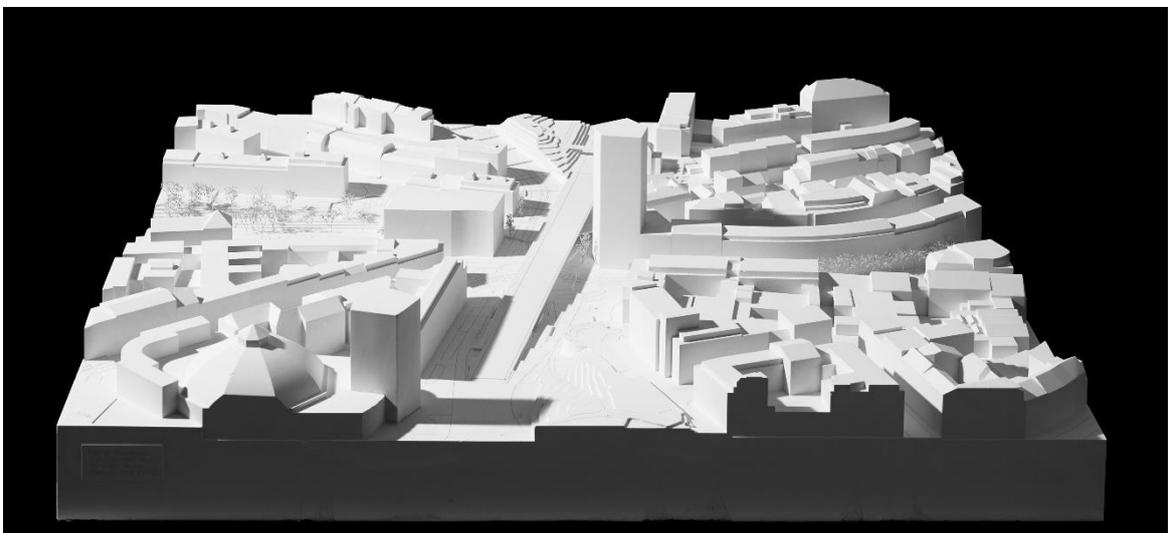
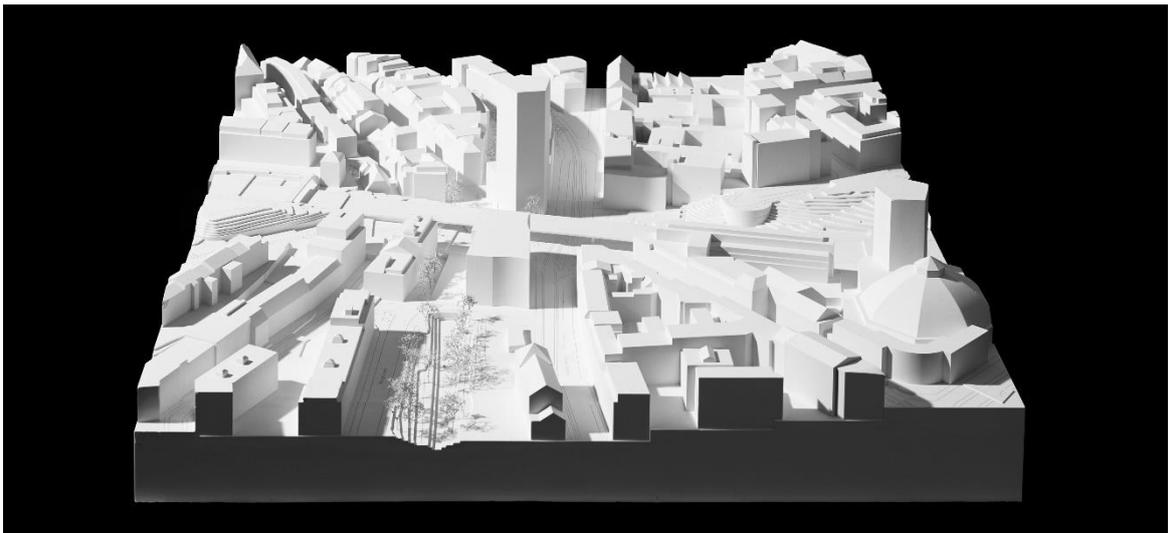
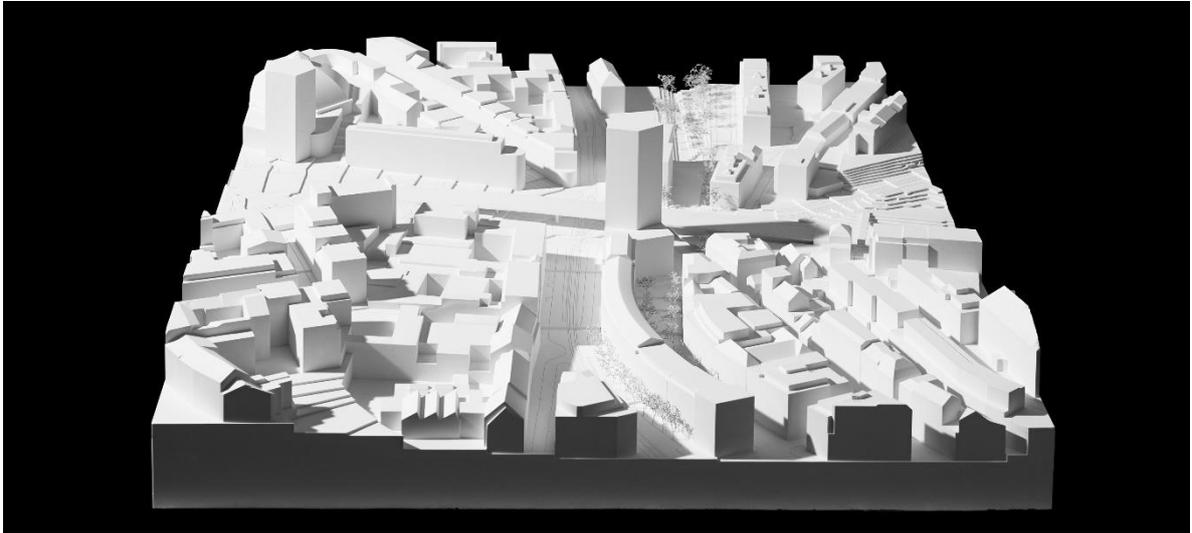
Mittlere Strasse 2, 4056 Basel

Sebastian Metzger





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Bericht des Beurteilungsgremiums

Das Projekt besteht in einem sehr körperhaften, in seiner Sprache bewusst massiv, einfach und primär gestalteten Hochhaus mit einem niedrigen Körper, welcher die Anbindung an die Häuserzeile an der Steinentorstrasse schafft. In seiner fünfeckigen Grundform bildet der Turm einen Kopf, der mit dem Markthallenturm, den beiden abgerundeten Fronten der Geschäftshäuser an der Inneren Margarethenstrasse und dem geplanten Ozeanium eine Gruppe rund um die Heuwaage und den Viadukt bildet. Über die Materialisierung mit einer grünen Keramikfassade sucht es explizit eine Beziehung zu den beiden Bauten von Diener & Diener.

Gegenüber der heutigen Situation werden Birsig-Parkplatz und Steinenvorstadt grosszügiger miteinander verbunden und damit eine mögliche Aufwertung des ersteren ermöglicht. Das vorgeschlagene Café an der Ecke zwischen diesen beiden Räumen ist glaubwürdig.

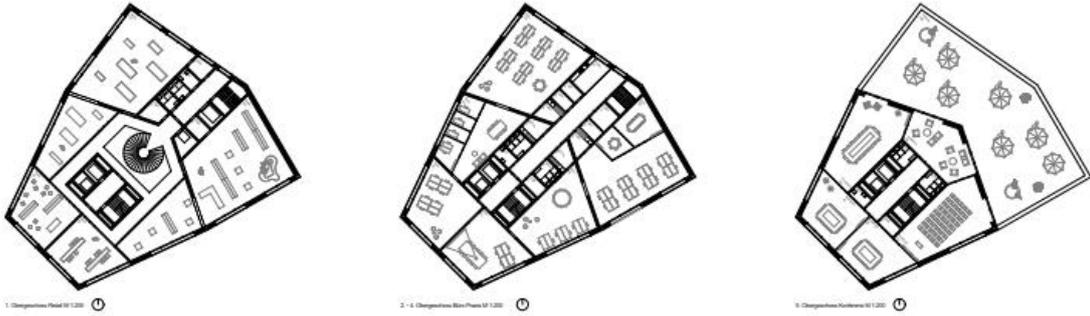
Wohnungen und Büros haben einen zentralen Eingang am neuen Heuwaagekreisel, während sich eine passagenartige Halle mit zentraler Wendeltreppe, welche das erste Obergeschoss an die Verkaufsflächen im Erdgeschoss anbindet, von der Steinentorstrasse bis zur Steinvorstadt erstreckt.

Über dem Sockel, der sich in seiner Höhe an der angrenzenden Bebauung orientiert, erhebt sich der gesamthaft 22 Geschosse und rund 73 Meter hohe Turm. Dieser ist als ungleichseitiges, axialsymmetrisches Fünfeck im Inneren mit einem rechteckigen Kern und davon ausgehenden rechtwinkligen Grundrissen effizient organisiert. Jede der fünf Fassaden hat pro Geschoss nur eine oder zwei Öffnungen. Dies führt zum gesichtshaften Ausdruck des Gebäudes hin zum Heuwaage-Viadukt und zu einer Art Rückseite Richtung Altstadt. Die Sparsamkeit in Bezug auf den Einsatz von Fassadenöffnungen macht die Organisation der Wohnungen rund um eine Loggia notwendig, über welche oft bis zu drei Räume belichtet und belüftet werden. Diese Introvertiertheit formuliert die kritischen Lärmbedingungen an diesem Ort auf eine unnötig explizite Art und ist sowohl in Bezug auf den Charakter des Gebäudes als auch auf die Qualität der Wohnungen, insbesondere deren Belichtung, nicht von Vorteil.

Das Projekt ist ein sehr disziplinierter, im kommerziellen wie architektonischen Sinn ökonomischer Vorschlag, der mit einem prägnanten Volumen dem Ort ein neues Wahrzeichen geben könnte. Er lässt aber eine gewisse urbane Raffinesse vermissen, welche angesichts der Lage am Rande der mittelalterlichen Stadt einen Dialog zu den historischen Bauten in der unmittelbaren Umgebung etablieren könnte.



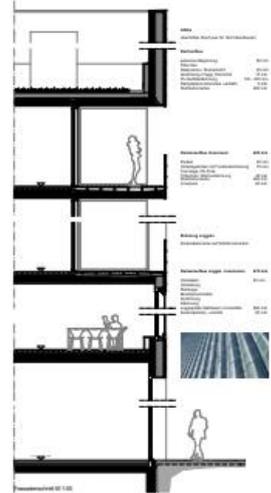
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums



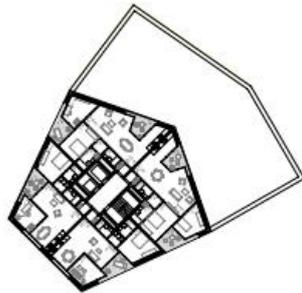


Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

wagner
partner
architekten
Neubau Hochhaus Heuwaage, Basel



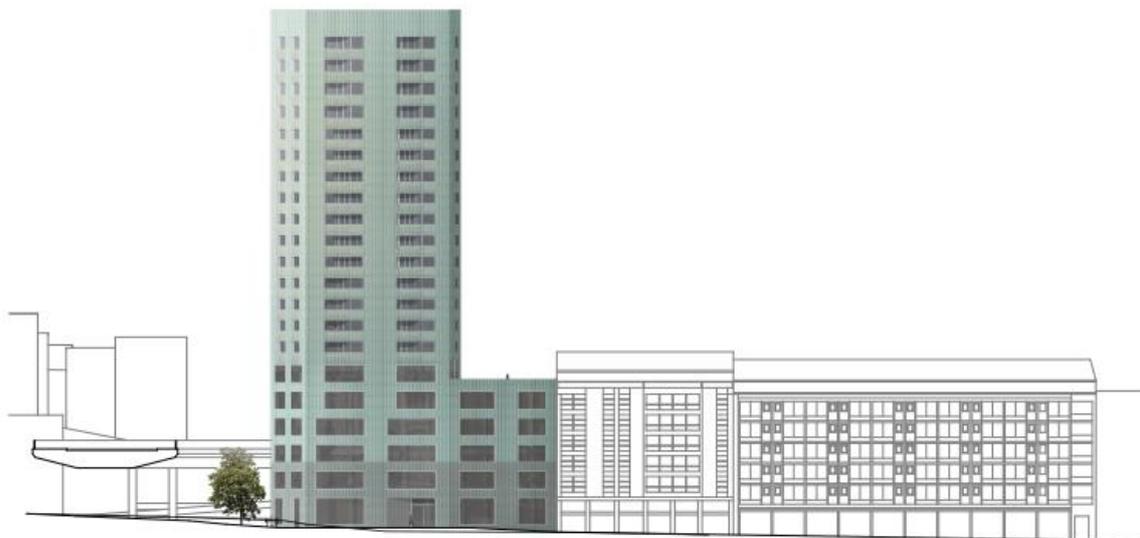
7-10 Obergeschoss - 14.0.00.00.00 Wohnen M 1.200



10-17 Obergeschoss - 03.0.00.00.00 Wohnen M 1.200



18-21 Obergeschoss - 03.0.00.00.00 Wohnen M 1.200

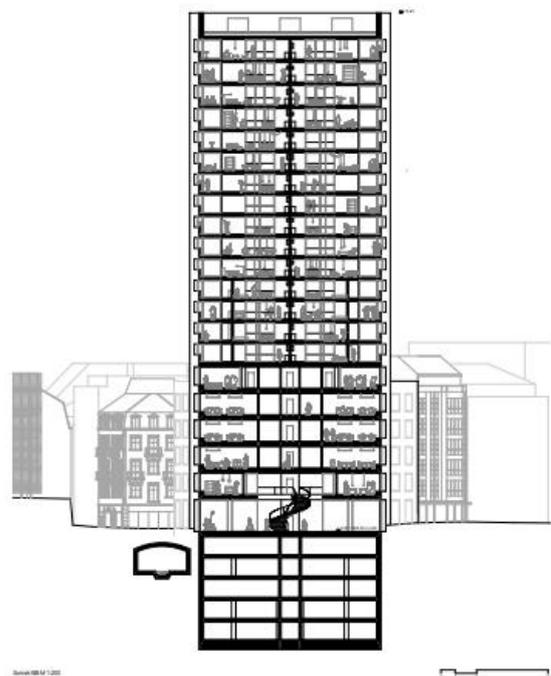
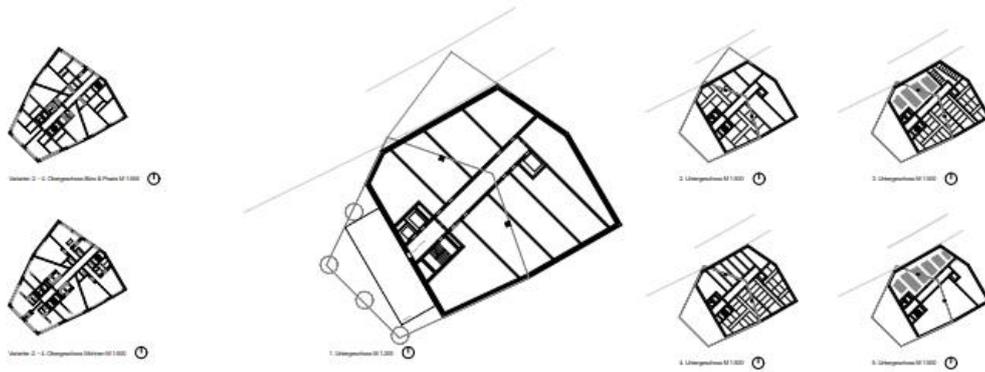
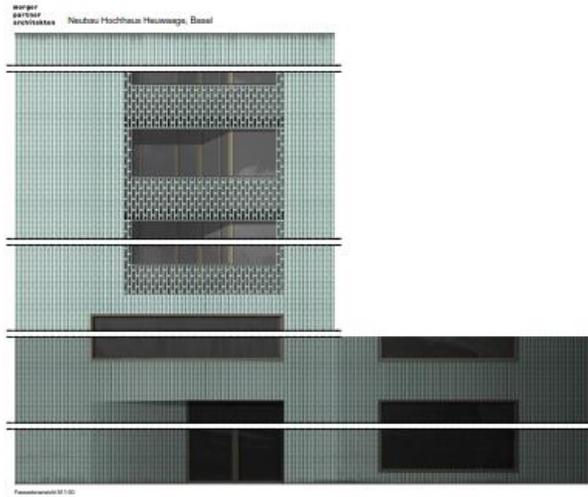


Heuwaage M 1.200





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Stauer & Hasler

Projekt Nr. 6

Architektur

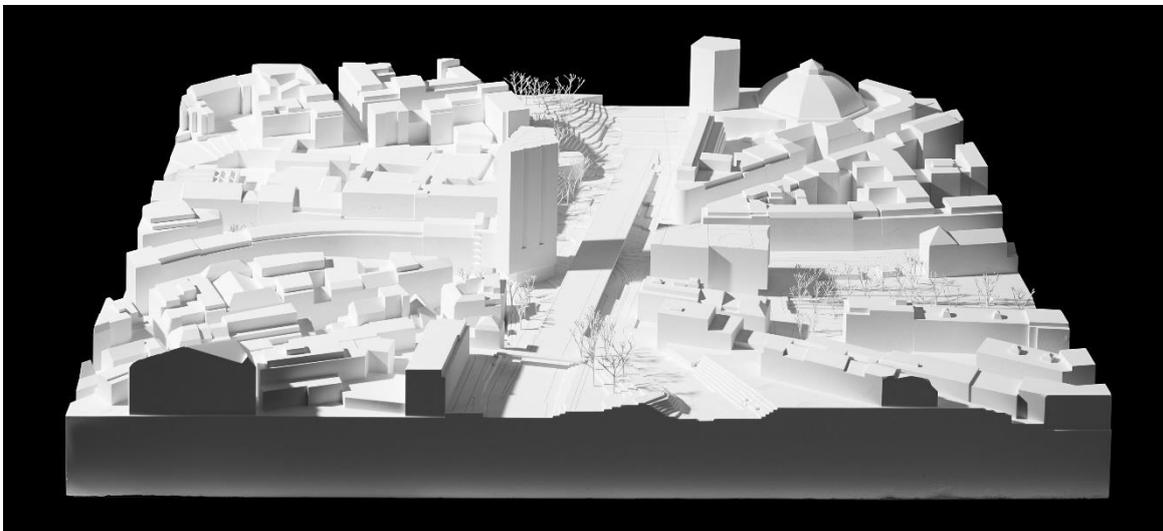
Stauer & Hasler Architekten AG
Industriestrasse 23, 8500 Frauenfeld
Astrid Stauer
Manuel Maibach
Tobias Mocka
Anina Schmid

Bauingenieur

Conzett Bronzini Partner AG
Bahnhofstrasse 3, 7000 Chur
Gianfranco Bronzini

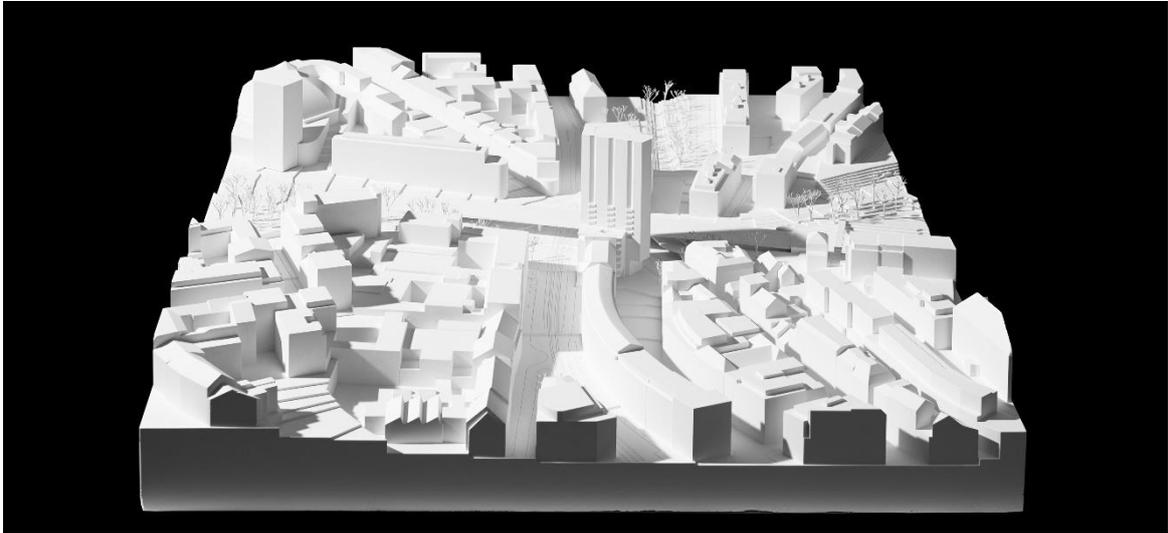
Landschaftsarchitektur

Krebs und Herde GmbH
Lagerplatz 21, 8400 Winterthur
Matthias Krebs





Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums





Bericht des Beurteilungsgremiums

Die Verfasser sehen den bedeutungsvollen Ort am Rande der Altstadt mit seinem sternförmigen Platz und gelegen am Birsigraum durch die Errichtung des Hochhauses und des Viaduktes in den 1960er Jahren in seiner räumlichen Qualität stark gestört. Das Projekt bezieht sich differenziert auf die verschiedenen Massstäblichkeiten der angrenzenden Bebauungen, verarbeitet die Wahrnehmung aus den sternförmig angeordneten Strassenräumen und reagiert in seiner vertikalen Gliederung auf die zwei vorhandenen Stadtebenen Altstadt und Viadukt.

Der zweigeschossige Erdgeschossbereich beherbergt Gastro- und Geschäftsnutzungen und weist eine Passage zwischen der Steinentorstrasse und der Birsiggasse auf. Diese attraktive und gut zugängliche Zone des Gebäudes verlängert den Birsigraum über den kleinen Platz hin zur Birsiggasse und lässt den historischen Topos der Birsig wiederaufleben. Das gründerzeitliche Gebäude am kleinen Platz profitiert von dieser Aufweitung und es entsteht ein spannungsvoller Kontrast zwischen dem kleinen Massstab der Häuser an der Steinenvorstadt und deren Abschluss am südlichen Ende mit dem schmalstirnigen neuen Turm. Die auf der Höhe der Brückenuntersicht auskragenden oberen Geschosse beinhalten auf vier Geschossen in einem Verbindungsbau zur angrenzenden Bebauung grosszügig einteilbare Räume für Praxen und Büros. Im fünften Geschoss gleichen Zuschnitts sind zwei grössere Atelierwohnungen mit Atrien vorgesehen. Im Bereich des Hochhauscharakters sind Kleinwohnungen untergebracht, welche alle über Loggien verfügen und über diesen Aussenraum lärmgeschützt gelüftet werden können. Die Typologie der Wohnungen verfolgt die interessante Idee einer Raumfolge in der Diagonalen, ausgehend von einer grosszügigen Eingangshalle, vorbei an einer Küche mit Fenster zu einer bepflanzten Loggia und hin zum grossen Wohnzimmer.

Die Tragstruktur des Gebäudes erhält die Steifigkeit über einen zentral angeordneten Kern, und die Stützen im Fassadenbereich tragen die Lasten ab. Die Materialisierung ist für die Fassade mit Betonelementen gedacht, die Untersichten farbig gestaltet. Die Einschnitte der Loggien kannelieren die fünf polygonal angeordneten Fassadenabschnitte und schaffen eine starke Vertikalität.

Das Projekt besteht in seiner differenzierten Gestaltung als Reaktion auf die unterschiedlich angrenzenden Stadtquartiere sowie in der vertikalen Gliederung mit Bezug auf die zwei Ebenen der historischen Stadt und des Viaduktes. Die Gestaltung des Aussenraumes und der Raumfluss des Birsig sowie die Vernetzung der Strassenräume mittels der vorgeschlagenen Passage überzeugen. Die Wahrnehmung des Gebäudes aus den Strassenräumen der Steinentorstrasse sowie der Birsiggasse wird jedoch durch die zu massive Erscheinung der Nordostfassade empfindlich gestört. Die Typologien der Wohnungen sind in ihrem Prinzip der Diagonalen interessant, allerdings trifft diese Qualität auf nur wenige Wohnungen zu, da die Unregelmässigkeit des Gesamtgrundrisses bei sehr vielen Wohnungen diese Raumqualität entscheidend vermindert.



VIELGESTALT

«Das Hochhaus steht – eine Einheit, ein Ganzes – nahezu bestürmt die vertikale Dimension.»
Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, 2016, S. 20

Eine neue Bilanz für die Heuwaage

Stiller regnet auf die Chaux, ein neuer Bauraum durch ermöglicht zur Höhe und Bewegung eine ungeliebte architektonische Einseitigkeit entgegen zu stehen und in Folge der Höhenlage die vertikale Dimension des Ortes in der 1980er Jahre durch den Bau des Kerkens und des Heuwaage Hochhauses, einem Aufbruch in vertikale Dimensionen zu sein. Die Höhe ist nicht nur eine Frage der Dimension und Einseitigkeit der Form, sondern auch der vertikalen Dimension und des Ortes. Die Höhe ist nicht nur eine Frage der Dimension und Einseitigkeit der Form, sondern auch der vertikalen Dimension und des Ortes. Die Höhe ist nicht nur eine Frage der Dimension und Einseitigkeit der Form, sondern auch der vertikalen Dimension und des Ortes.

Verzahnung mehr Bauglieder: Quartierbau und Gesamtheit

Die Höhe in Form der Gesamtheit, von Ort und ein Stadtbild hat eine hohe Eigenheit offengelegt, aber auch ein eigenes Bild der Stadt zu machen. Die Höhe ist nicht nur eine Frage der Dimension und Einseitigkeit der Form, sondern auch der vertikalen Dimension und des Ortes. Die Höhe ist nicht nur eine Frage der Dimension und Einseitigkeit der Form, sondern auch der vertikalen Dimension und des Ortes.





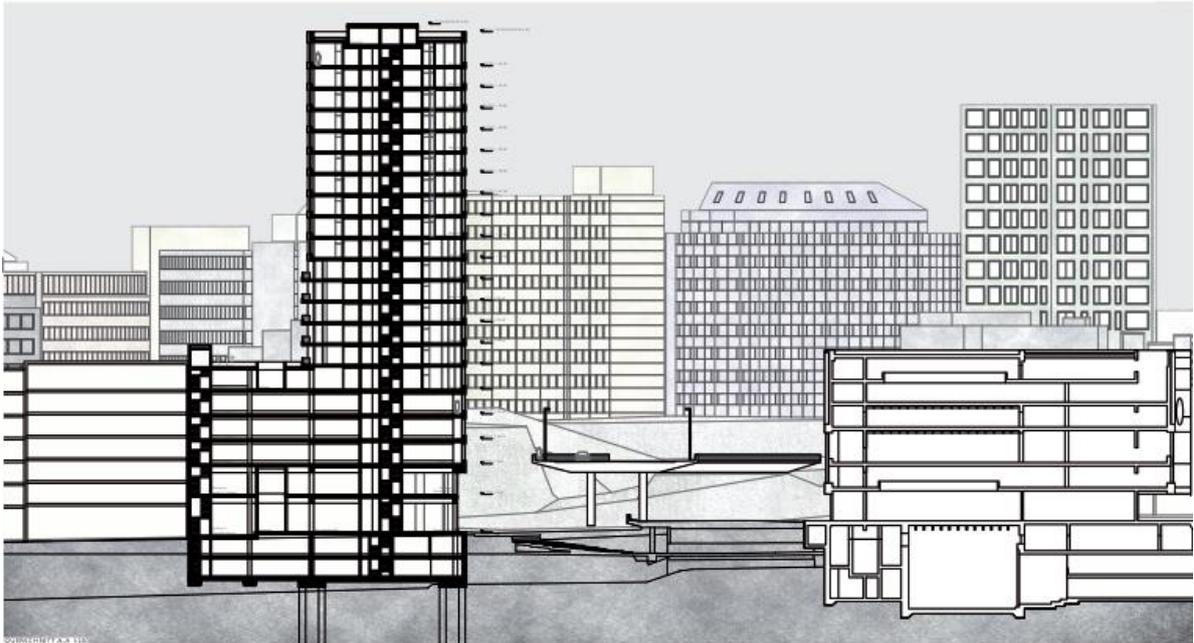
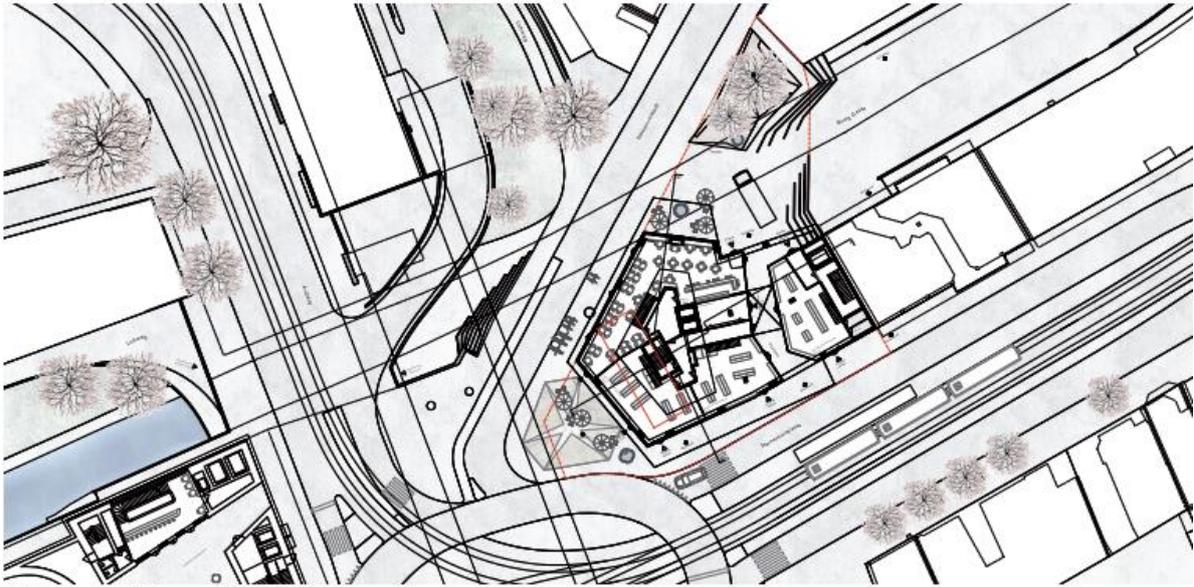
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums



Öffentlichkeit setzen und Volgenschaft ebnen
 Entscheidend ist nicht nur die Gestaltung des öffentlichen Raums, sondern vor allem die Qualität der öffentlichen Räume. Entscheidend ist die Qualität der öffentlichen Räume, die durch die Gestaltung der öffentlichen Räume erreicht werden. Es geht um die Qualität der öffentlichen Räume, die durch die Gestaltung der öffentlichen Räume erreicht werden. Es geht um die Qualität der öffentlichen Räume, die durch die Gestaltung der öffentlichen Räume erreicht werden.

Platzliche Verortung im Ausdruck
 Aus der Formel des Bauens als abstrakte Gestalt zu verhalten und zu nach Perspektiven in ihrer Zahl zu unterscheiden. Es geht um die Qualität der öffentlichen Räume, die durch die Gestaltung der öffentlichen Räume erreicht werden. Es geht um die Qualität der öffentlichen Räume, die durch die Gestaltung der öffentlichen Räume erreicht werden.

Formen, Größenordnung und Adressierung
 Die Qualität der öffentlichen Räume, die durch die Gestaltung der öffentlichen Räume erreicht werden. Es geht um die Qualität der öffentlichen Räume, die durch die Gestaltung der öffentlichen Räume erreicht werden. Es geht um die Qualität der öffentlichen Räume, die durch die Gestaltung der öffentlichen Räume erreicht werden.



STAUFER & HÄBLER | ARCHITEKTEN

Studienauftrag Hochhaus Heuwaage

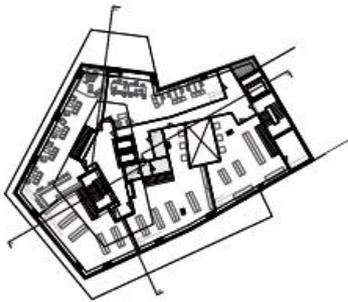


Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums



Nutzungsanfragen, Lärmforderungen und Haustechnikrückmeldung
 Über dem Erdgeschoss ermöglicht die vertikale Markierung des ersten Stockwerks eine flexible Nutzung unter Berücksichtigung der Statik und der Anforderungen an die Haustechnik. Die Nutzung des ersten Stockwerks ist flexibel einsetzbar und kann für verschiedene Zwecke genutzt werden. Die Nutzung des ersten Stockwerks ist flexibel einsetzbar und kann für verschiedene Zwecke genutzt werden. Die Nutzung des ersten Stockwerks ist flexibel einsetzbar und kann für verschiedene Zwecke genutzt werden.

Schattenwurf, Lichtverhältnisse und Brandschutz
 Die Schattenwurfprognose auf dem benachbarten Grundstück ist zu berücksichtigen. Die Schattenwurfprognose ist zu berücksichtigen.



MEZZANIN 1.005



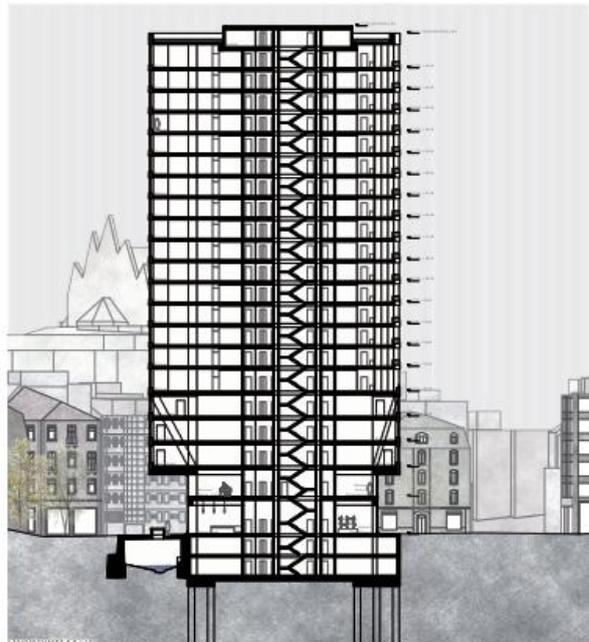
2. OBERGESCHOSS 1.005



3. OBERGESCHOSS 1.005



STAUFER & HÄBLER | ARCHITEKTEN



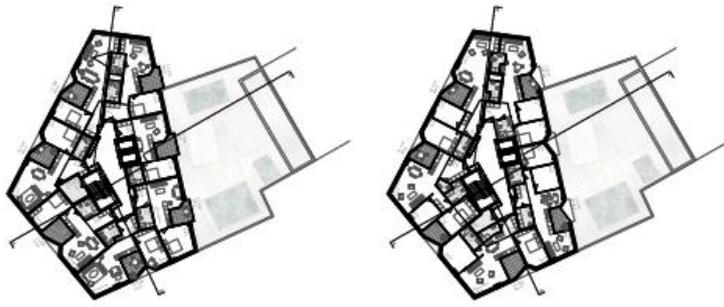
Studienauftrag Hochhaus Heuwaage



Studienauftrag Hochhaus Heuwaage, Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal, c/o Adimmo AG, Basel
Bericht des Beurteilungsgremiums

Tagewerk, Untergeschosse und Fundament

Das neue Wohnhaus Heuwaage ist in Basler Traditionen eingebettet und ist ein architektonisch anspruchsvolles Bauwerk, das auf die Anforderungen der Pensionskasse Liestal abgestimmt ist. Die Grundrissgestaltung ist ein Zusammenspiel von architektonischer und funktionaler Gestaltung. Die Anforderungen an die Grundrissgestaltung sind vielfältig und erfordern eine sorgfältige Abstimmung zwischen den verschiedenen Beteiligten. Die Grundrissgestaltung ist ein Zusammenspiel von architektonischer und funktionaler Gestaltung. Die Anforderungen an die Grundrissgestaltung sind vielfältig und erfordern eine sorgfältige Abstimmung zwischen den verschiedenen Beteiligten.

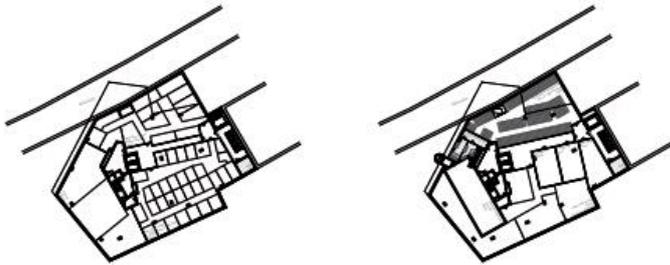


MITTELGESCHOSS 1.1.200

OBERGECHOSS > 1.200



1.3 ZWISCHENWOHNLEVEL



UNTERGESCHOSS 2.1.200

UNTERGESCHOSS 1.1.200



SCHNITT 1.80