

GLEIS SÜD PRATTELN

RICHTPROJEKT - Oktober 2022 / rev. Mai 2024

IMPRESSUM

Impressum:

Auftraggeber:

HIAG Immobilien Schweiz AG
Löwenstrasse 51
8001 Zürich

Bauherrenvertretung:

Brühlmann Loetscher Architektur + Stadtplanung
Ausstellungsstrasse 21
8005 Zürich

Auftragnehmer:

Städtebau / Architektur
Buchner Bründler Architekten AG
Utengasse 19
4058 Basel

Freiraum
Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten
St. Alban-Tal 40A
4052 Basel

Fachspezialisten:

Verkehr / Mobilität
Rudolf Keller & Partner
Verkehrsingenieure AG
Neue Bahnhofstrasse 160
4132 Muttenz

Störfall / Klima
EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8008 Zürich

Lärm
Ehram Beurret Partner
Oberemattstrasse 35
4133 Pratteln

Nachhaltigkeit
Durable Planung und Beratung GmbH
Binzstrasse 12
CH-8045 Zürich

Nutzungen
intosens ag
urban solutions
Waffenplatzstrasse 54
8002 Zürich

Immobilienmarkt / Wirtschaftlichkeit
Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Kommunikation / Branding
rihm kommunikation gmbh
Turmhaus, Aeschenplatz 2
4051 Basel

Disclaimer:

Das Richtprojekt ist Grundlage für den Quartierplan.
Sämtliche detaillierten Angaben zu Nutzungen, Grundrissen,
Fassaden / Materialisierungen etc. beruhen auf Annahmen
und sind nicht bindend.

INHALT

RICHTPROJEKT

BBARC

BERCHTOLD LENZIN

1.1 DAS AREAL

2.1 UMGEBUNG

3 ANHÄNGE

DAS NEUE AREAL 4

AUSSENRAUM 40

3.1 BAHNGEBÄUDE - OPTION SCHULCAMPUS

NUTZUNGSVERTEILUNG 9

2.2 ORTE

3.2 HOHES HAUS - MASSIVBAU

1.2 GEBÄUDE

EINGANG GÜTERSTRASSE 41

3.3 ETAPPIERUNG - WEST-OST

IDENTITÄTEN 10

WERKGASSE 43

3.4 ETAPPIERUNG - NORD-SÜD

BAHN GEBÄUDE 11

PARK 46

3.5 UNTERGESCHOSSE - ETAPPIERUNG OST

VARIABLES HAUS 13

TRAMPLATZ 49

3.6 NACHWEIS STÄDTEBAULICHE SETZUNG BAHNGEBÄUDE

LANGES HAUS 23

GEMEINSCHAFTSGARTEN 51

3.7 OPTION ABDICHTUNG PARK

HOHES HAUS 26

REFERENZEN 52

EVENT- / KINDERHAUS 29

2.3 SCHEMAS

KLEINE BAUTEN 30

VERKEHR 53

REFERENZEN 31

FEUERWEHR 54

ETAPPIERUNG 32

UNVERSIEGELTE FLÄCHEN 55

UNTERGESCHOSSE 33

ÖKOLOG. AUSGLEICHSFLÄCHE 56

DACHFLÄCHEN 38

BÄUME 57

VERSCHATTUNG 39

SPIELFLÄCHEN 58

DAS NEUE AREAL

SITUATION



[illegible]

Buchner Bründler Architekten | Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten

Gleis Süd Pratteln - Richtprojekt - Oktober 2022 / rev. Mai 2024

DAS NEUE AREAL

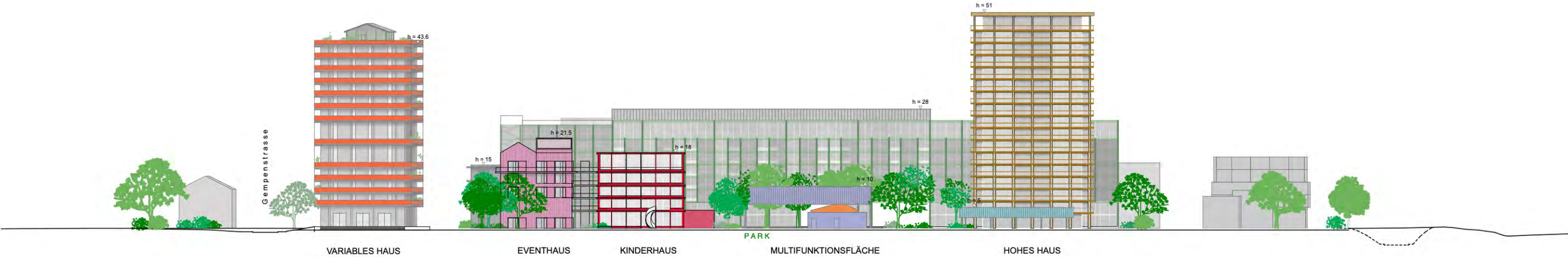
REGELGESCHOSS



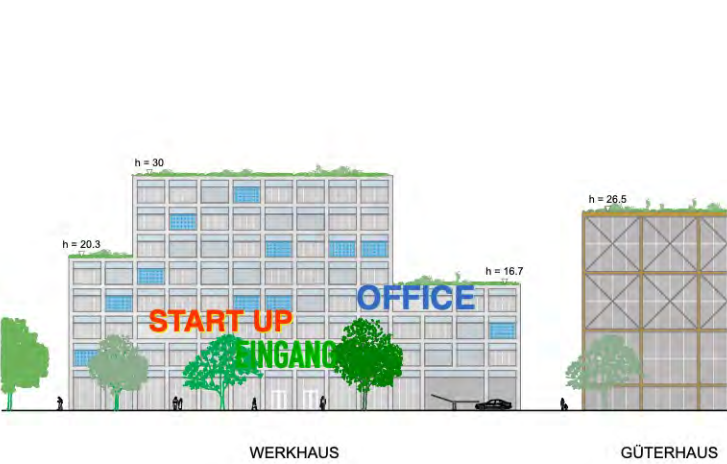
DAS NEUE AREAL

ANSICHTEN UND SCHNITTE

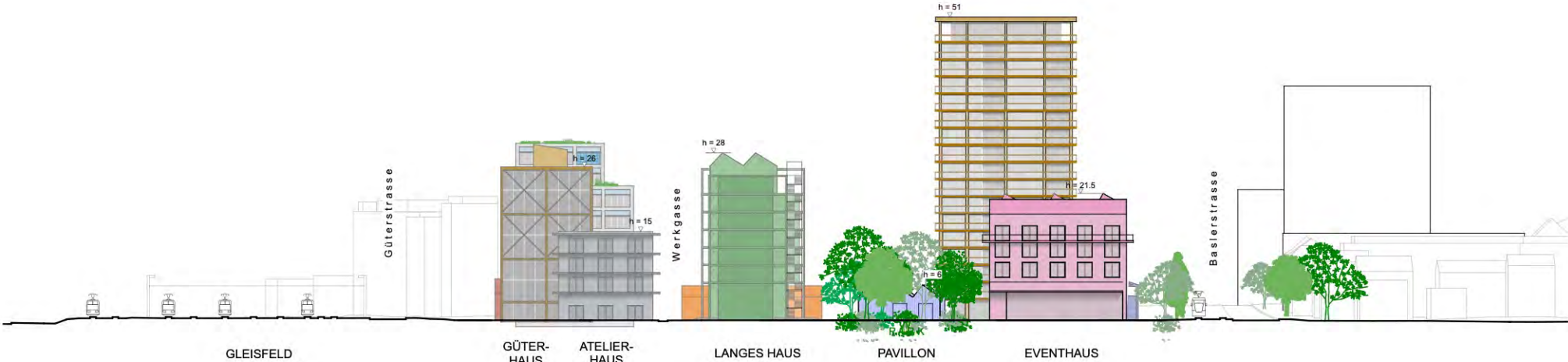
ANSICHT VON SÜDEN - BASLERSTRASSE



ANSICHT VON NORD - GÜTERSTRASSE



ANSICHT VON WESTEN

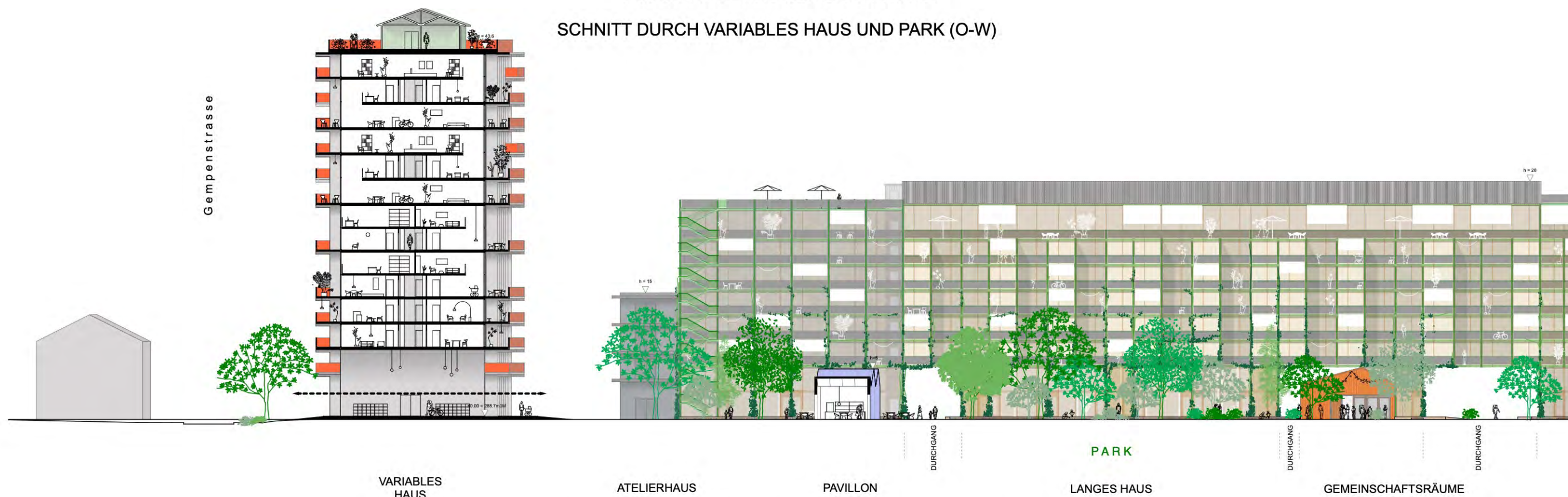


M 1:1000

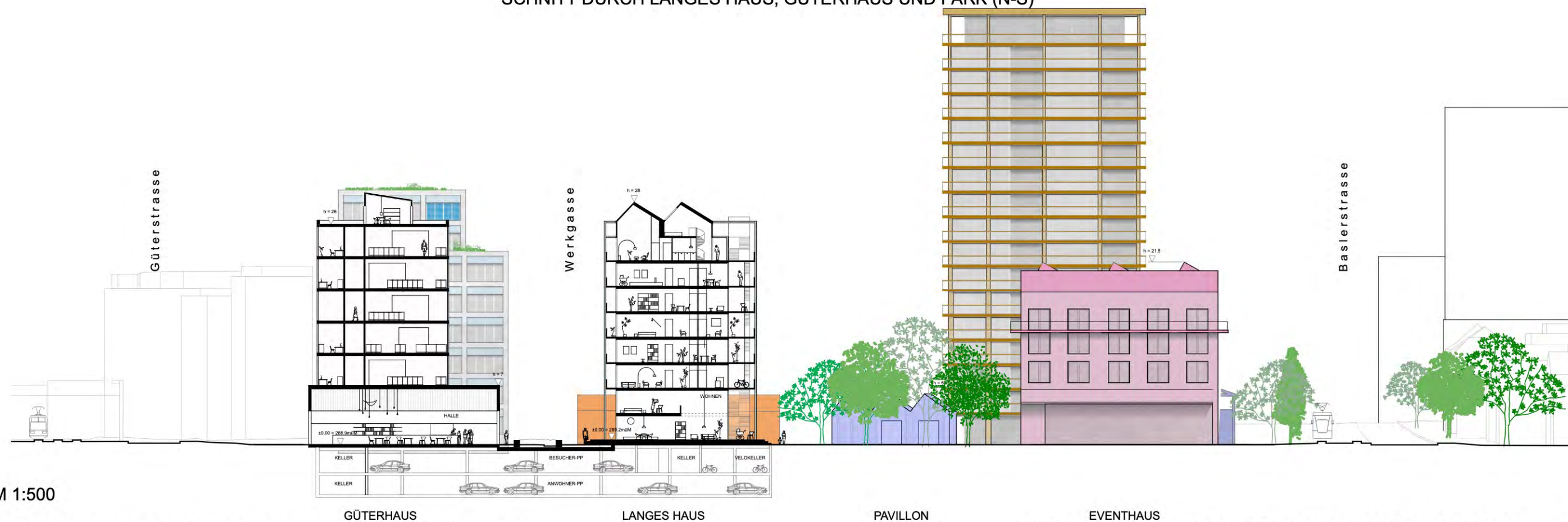
DAS NEUE AREAL

ANSICHTEN UND SCHNITTE

SCHNITT DURCH VARIABLES HAUS UND PARK (O-W)



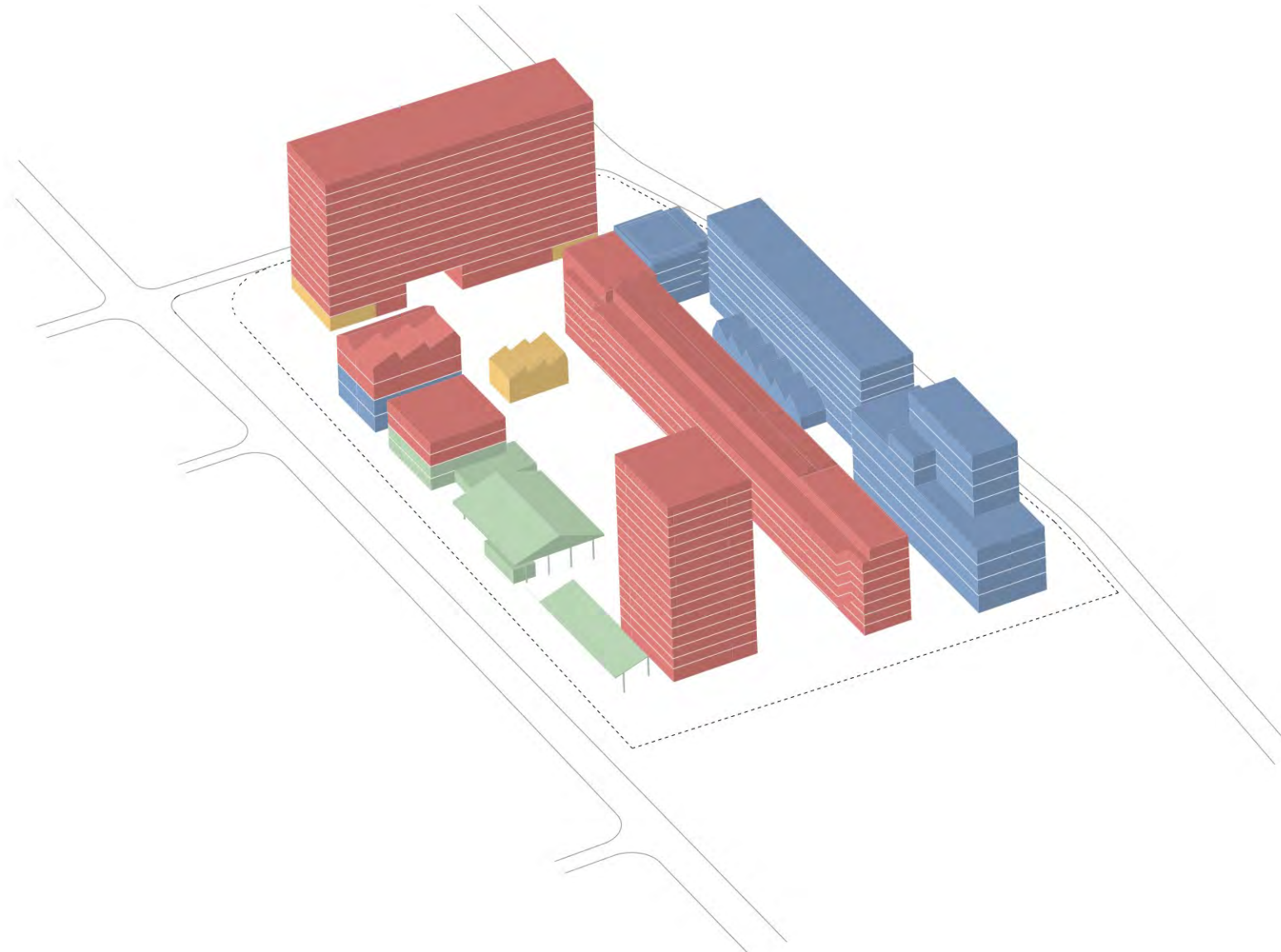
SCHNITT DURCH LANGES HAUS, GÜTERHAUS UND PARK (N-S)



M 1:500

NUTZUNGSVERTEILUNG

RICHTPROJEKT

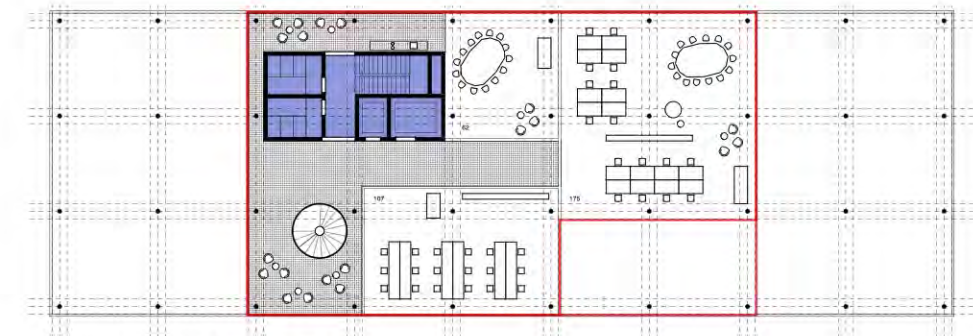
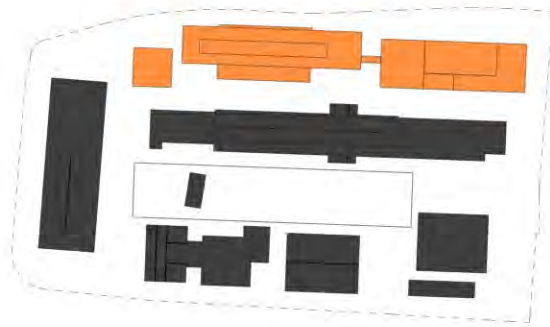


IDENTITÄTEN

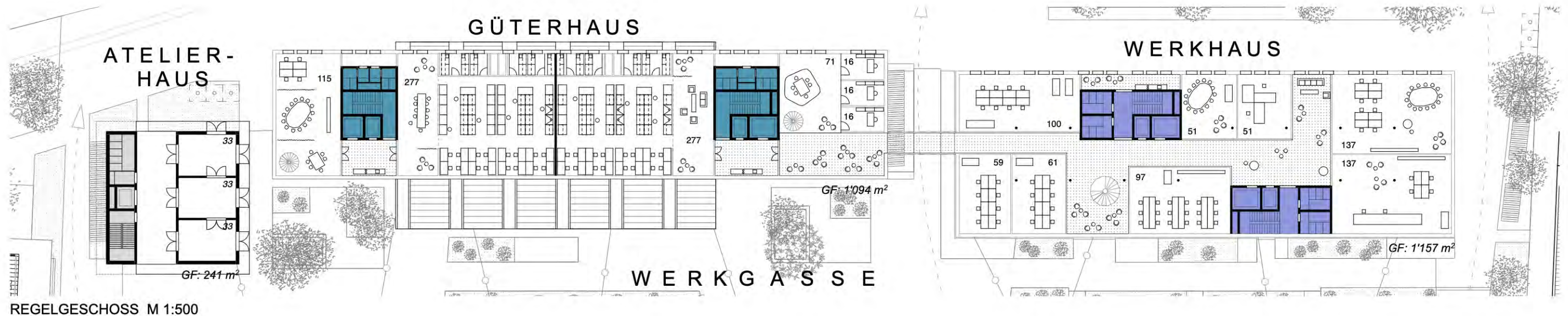


BAHN GEBÄUDE - ATELIERHAUS, GÜTERHAUS, WERKHAUS

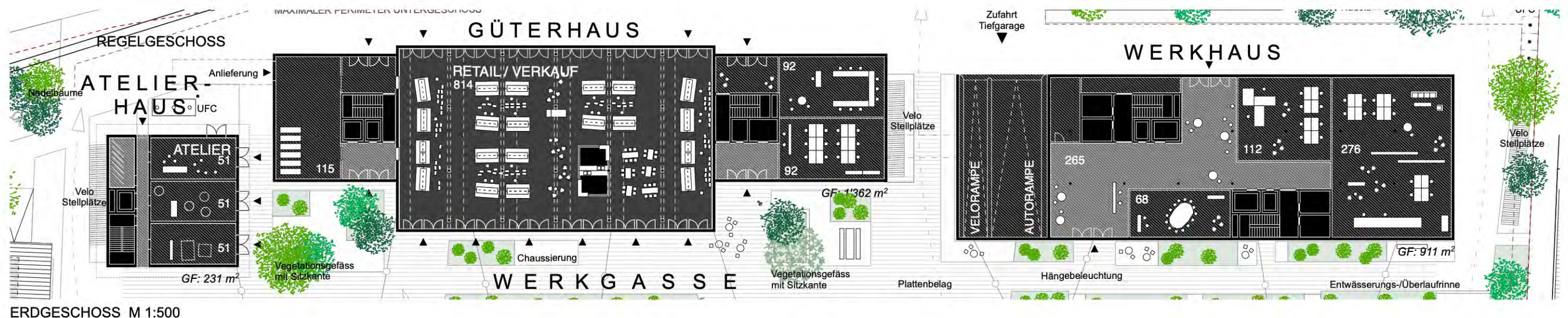
GRUNDRISSSE



OBERGESCHOSS M 1:500



REGELGESCHOSS M 1:500



ERDGESCHOSS M 1:500

BAHN GEBÄUDE - ATELIERHAUS, GÜTERHAUS, WERKHAUS

MATERIALISIERUNG WERKHAUS



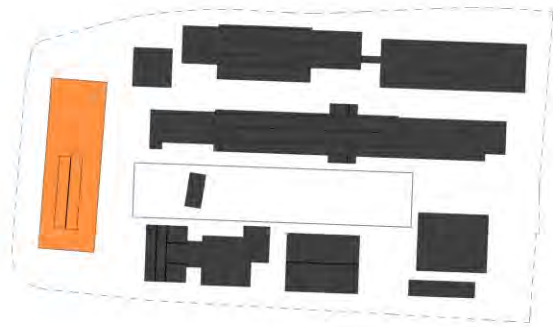
WERKHAUS M 1:200



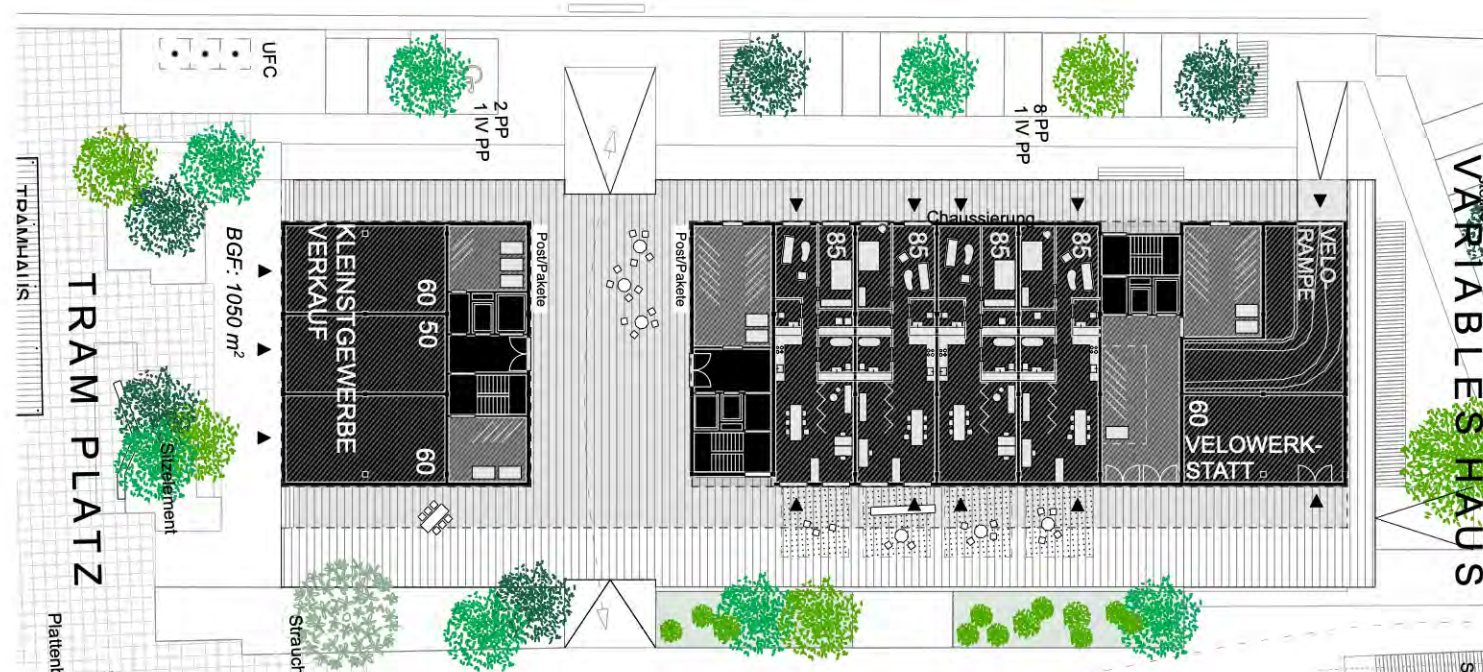
- _Regelmässige Platten-/Stützenstruktur in Massivbauweise
- _Option: Struktur in Hybridbauweise mit engerem Stützenraster
- _Hinterlüftete Fassade kombiniert mit regelmässiger Primärstruktur und gerichteten Füllelementen

VARIABLES HAUS

GRUNDRISSSE BASISVARIANTE



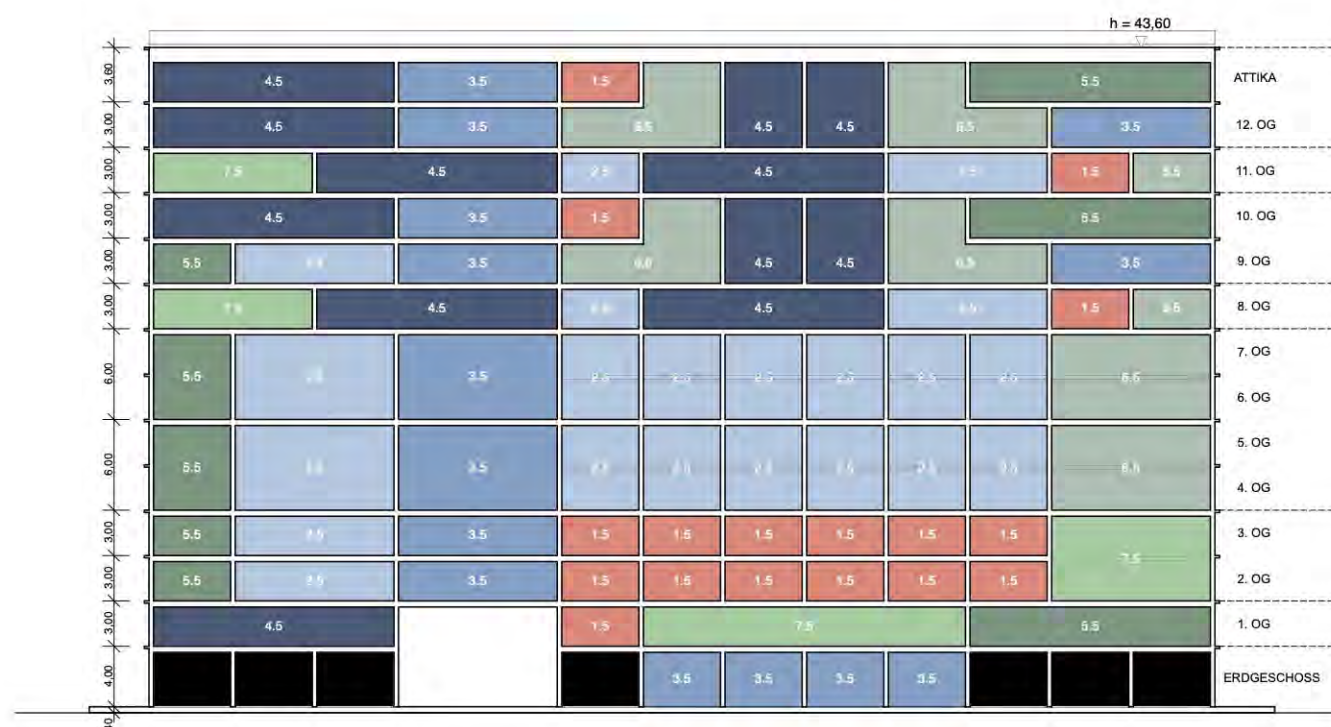
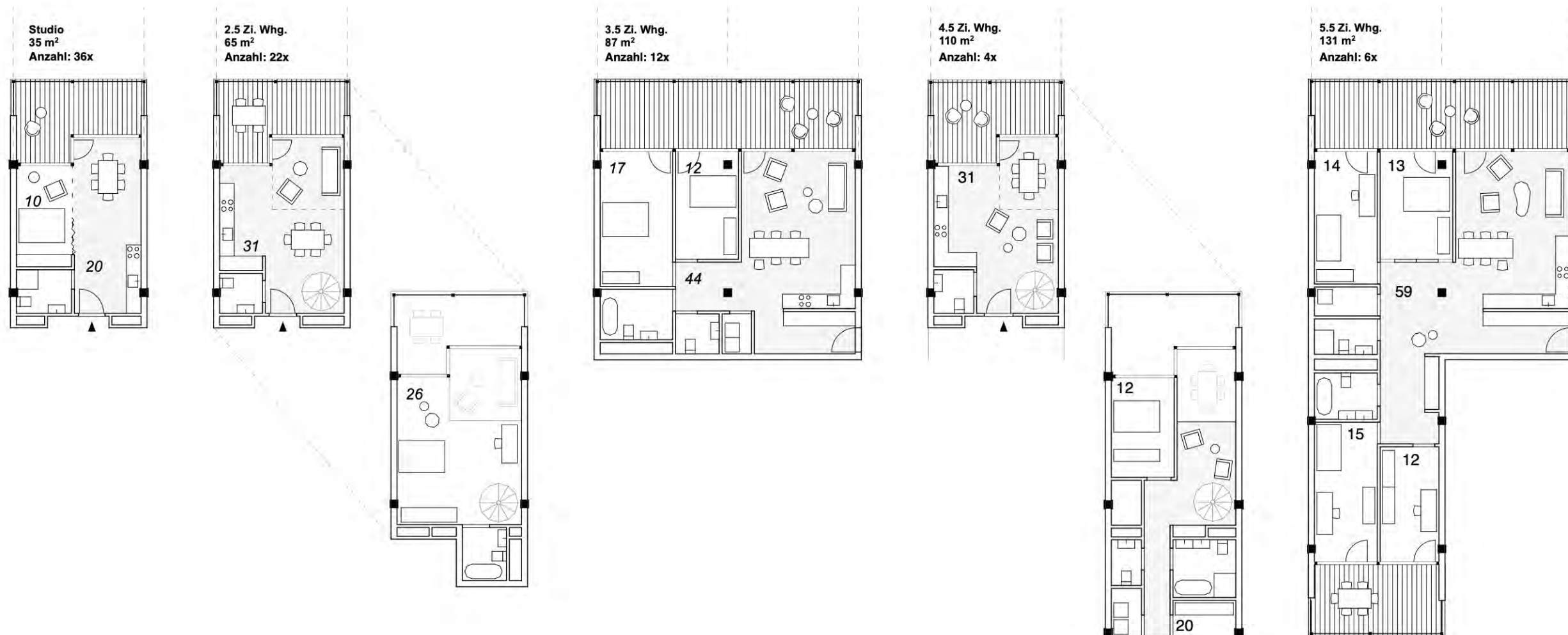
REGELGESCHOSS M 1:500



ERDGESCHOSS M 1:500

VARIABLES HAUS

WOHNUNGSMIX BASISVARIANTE



136 Wohnungen

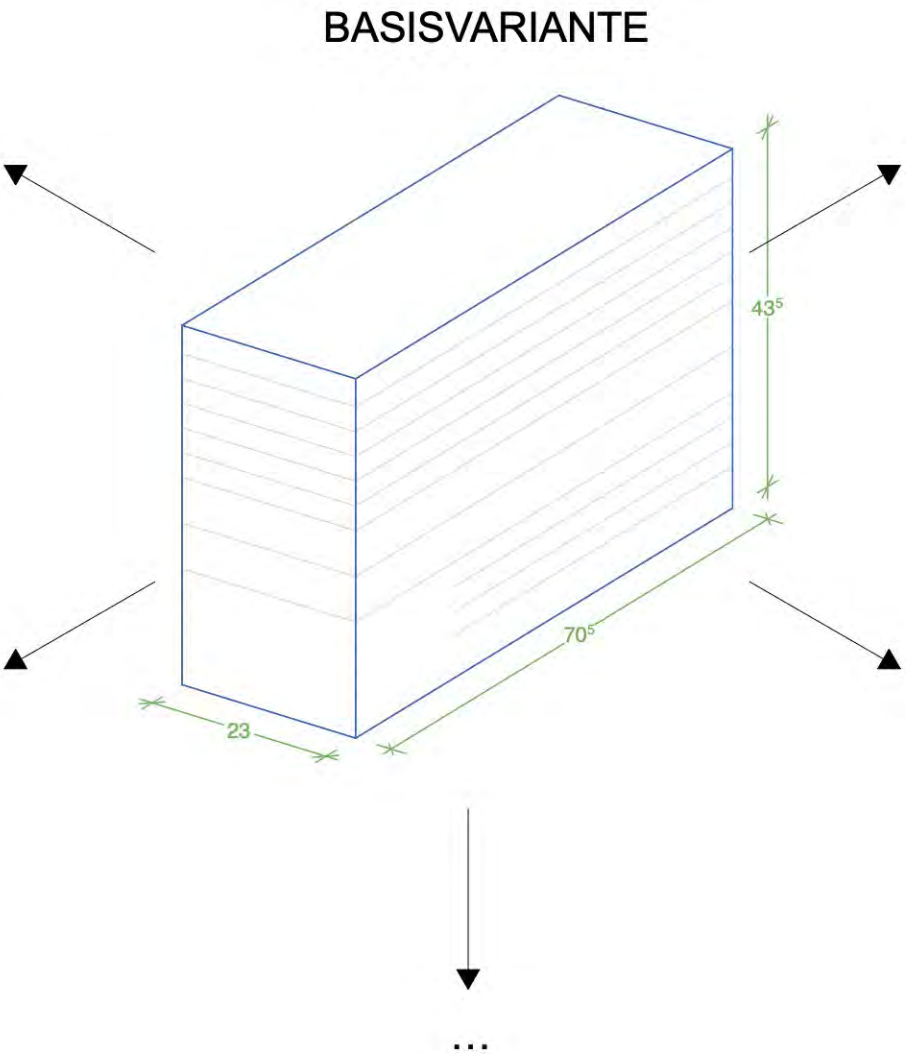
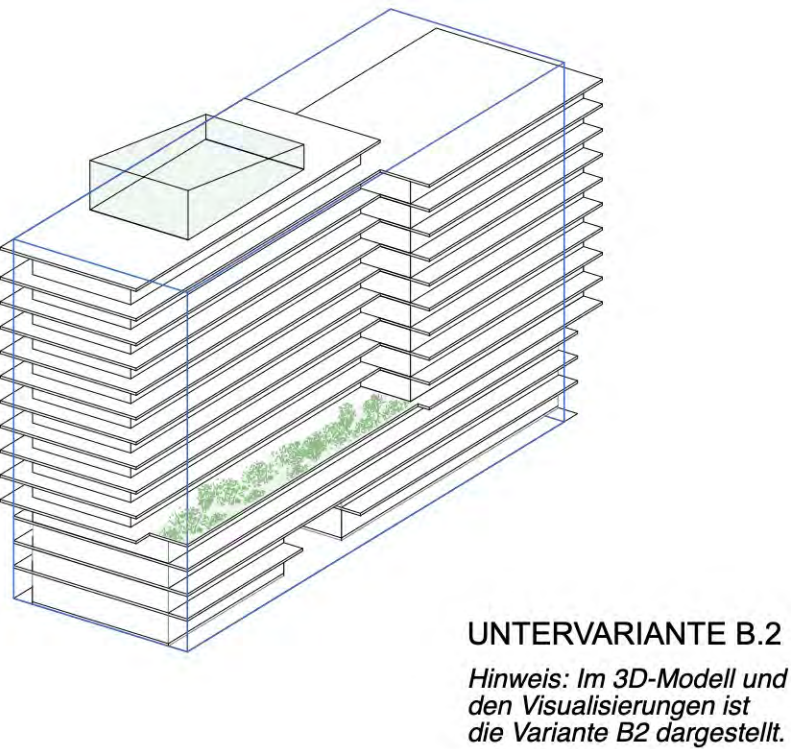
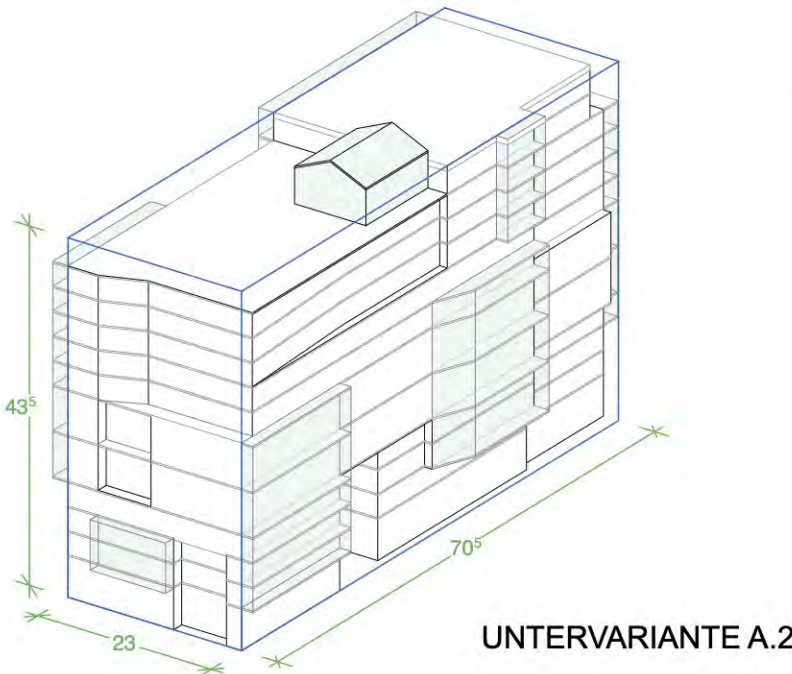
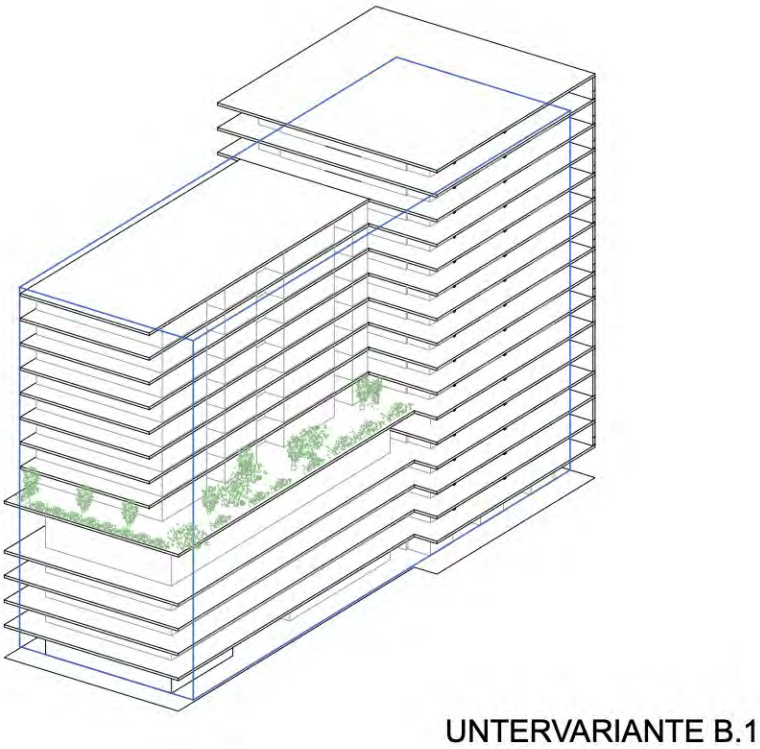
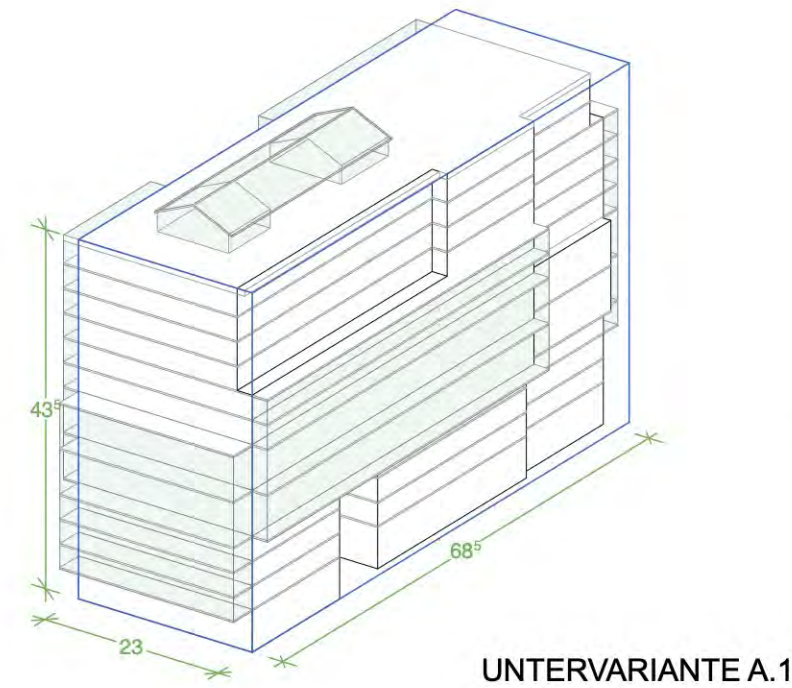
MIETE oder EIGENTUM

37 x 1.5 Zimmer, 35 m ²	35%
30 x 2.5 Zimmer, 65 m ²	26%
23 x 3.5 Zimmer, 80 m ²	12%
22 x 4.5 Zimmer, 100 m ²	13%
9 x 5.5 Zimmer, 125 m ²	9%
10 x 6.5 Zimmer, 140 m ²	5%
5 x 7.5 Zimmer, 140 m ²	5%

VARIABLES HAUS
VARIANTENSTUDIUM

VARIANTE A
ADDITION / SUBSTRAKTION

VARIANTE B
STAPELUNG / FÜGUNG



VARIABLES HAUS

Basisvariante

BASISVARIANTE

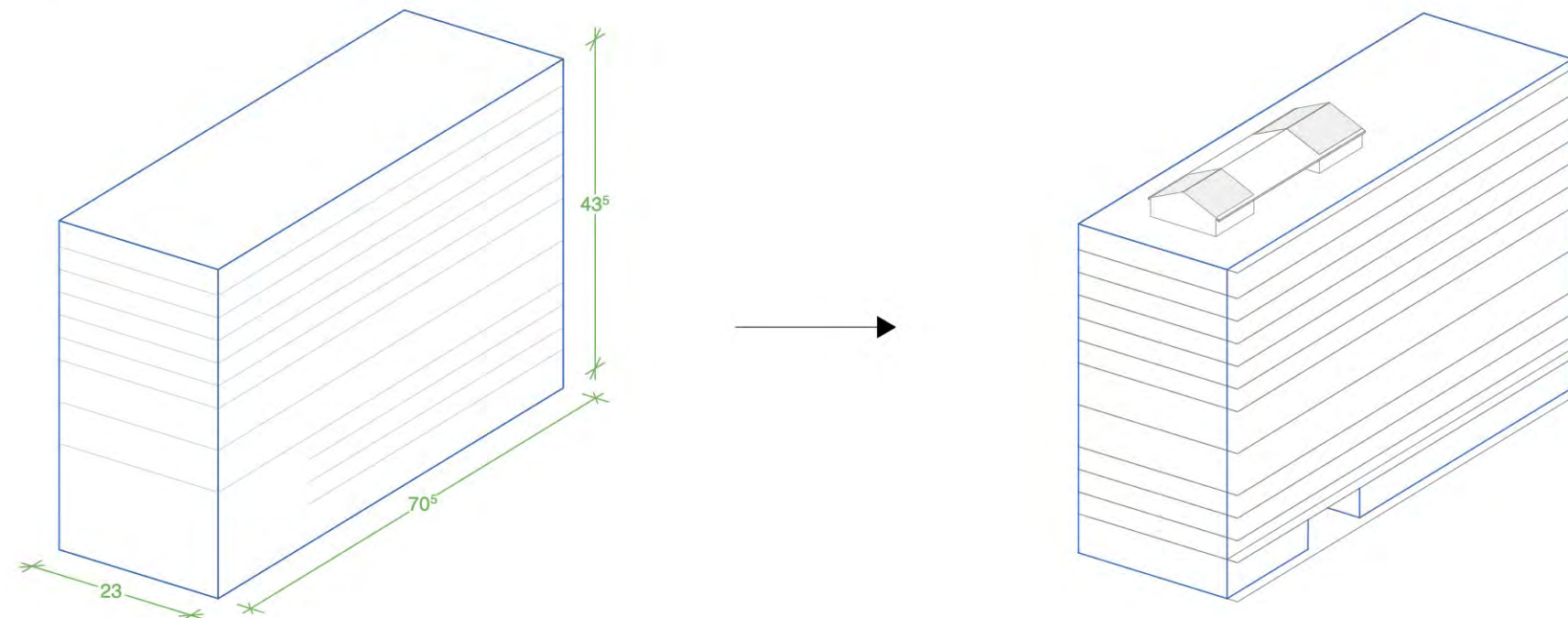
Maximal anrechenbare
Bruttogeschossfläche

BGF_{Basisvariante} = 14'430m²

Die Basisvariante ist Grundlage
für alle Fachgutachten.
Die Varianten A1 bis B2 bilden die
Grundlage den Quartierplan
festzulegen, unter
Berücksichtigung eines
angemessenen Spielraumes für
das zukünftige Varianzverfahren.



Modellfoto Weiterentwicklung
(Variables Haus Variante Basisvariante)
Sicht von Südosten



VARIABLES HAUS

Variante A.1

VARIANTE A1 ADDITION / SUBSTRAKTION

Maximal anrechenbare
Bruttogeschossfläche

$BGF_{\text{Variante A1}} = 14'430\text{m}^2$

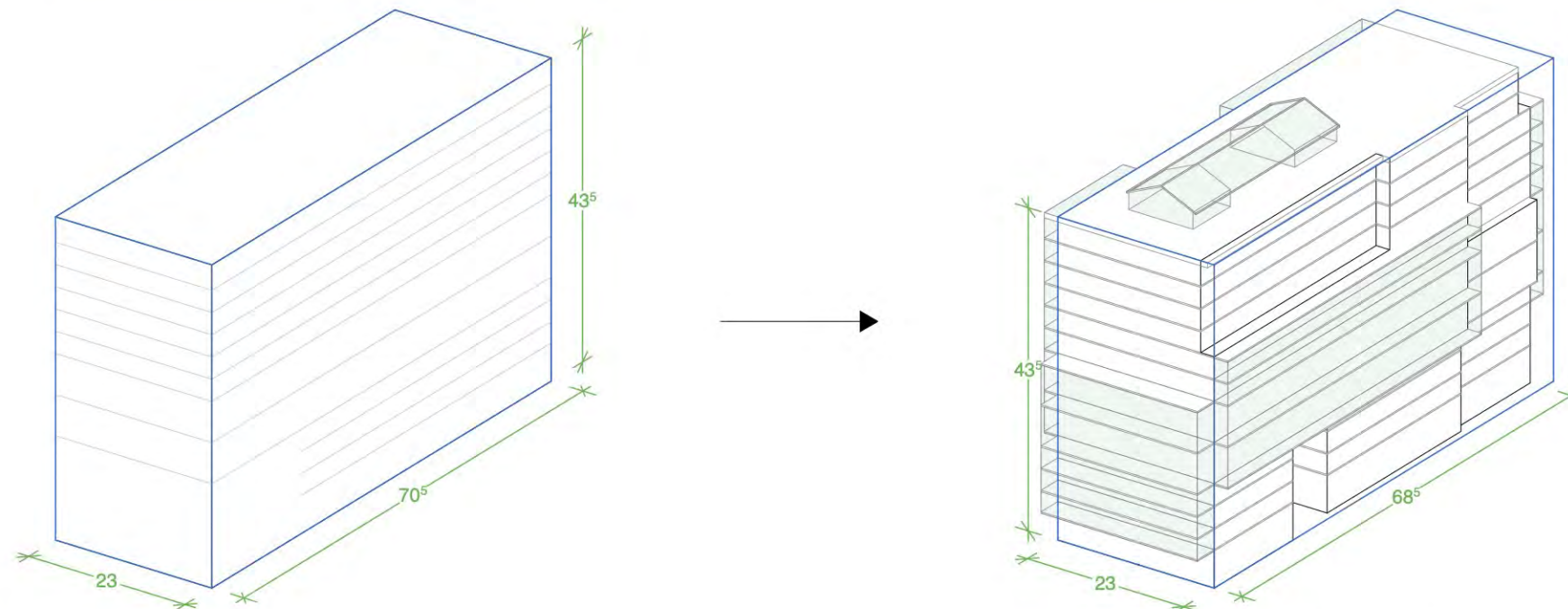
$BGF_{\text{Variante A1}} = BGF_{\text{Basisvariante}}$

Variante A1 und A2:

Die Gliederung des Volumens in mehrere Teile mit möglicher Differenzierung in der Materialisierung führt zu vielfältigerem Ausdruck;
Es sind zahlreiche Lösungsmöglichkeiten denkbar;
Das Konzept folgt dem Baukasten-Prinzip des Gesamtentwurfs;



Modellfoto Weiterentwicklung
(Variables Haus Variante A)
Sicht von Südosten



VARIABLES HAUS

Variante A.2

VARIANTE A2 ADDITION / SUBSTRAKTION

Maximal anrechenbare
Bruttogeschossfläche

$BGF_{\text{Variante A2}} = 14'430\text{m}^2$

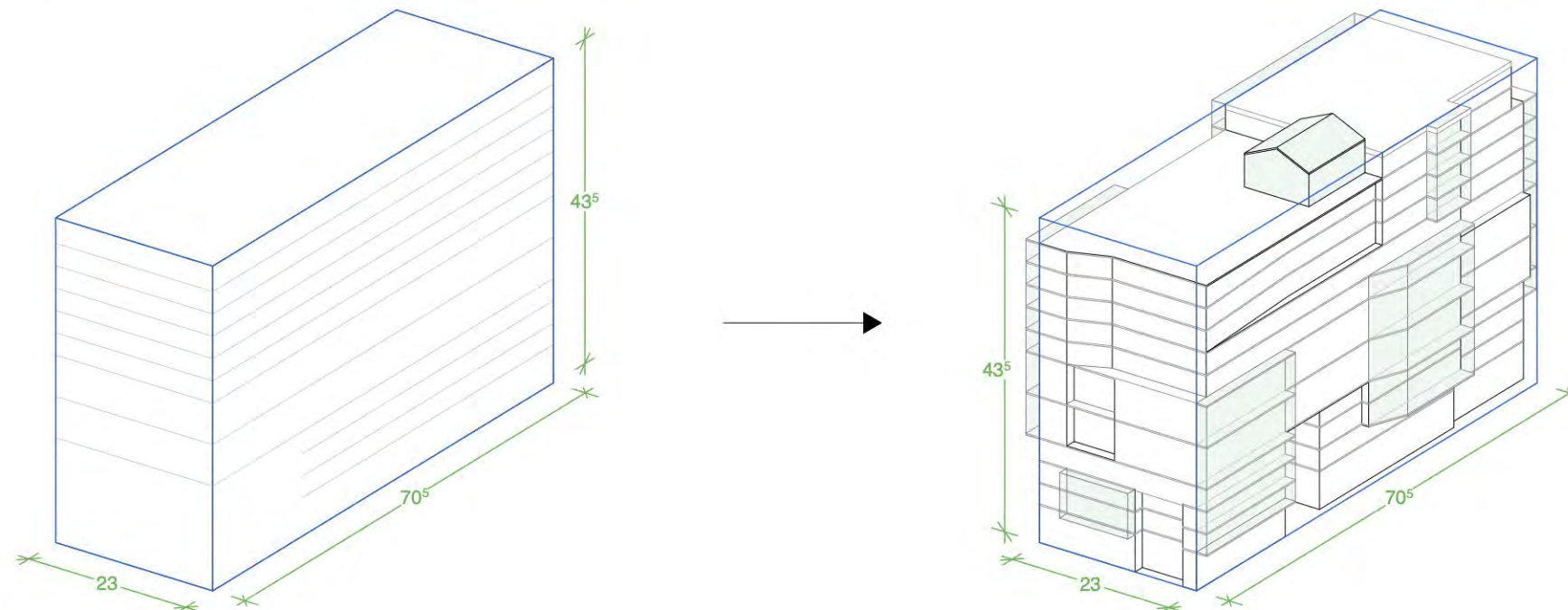
$BGF_{\text{Variante A2}} = BGF_{\text{Basisvariante}}$

Variante A1 und A2:

- _Die Gliederung des Volumens in mehrere Teile mit möglicher Differenzierung in der Materialisierung führt zu vielfältigerem Ausdruck;
- _Es sind zahlreiche Lösungsmöglichkeiten denkbar;
- _Das Konzept folgt dem Baukasten-Prinzip des Gesamtentwurfs;



*Modellfoto Weiterentwicklung
(Variables Haus Variante A)
Sicht von Südosten*



VARIABLES HAUS

Variante B.1

VARIANTE B.1 STAPELUNG / FÜGUNG

Maximal anrechenbare
Bruttogeschossfläche

$BGF_{\text{Variante B1}} = 14'430\text{m}^2$

$BGF_{\text{Variante B1}} = BGF_{\text{Basisvariante}}$

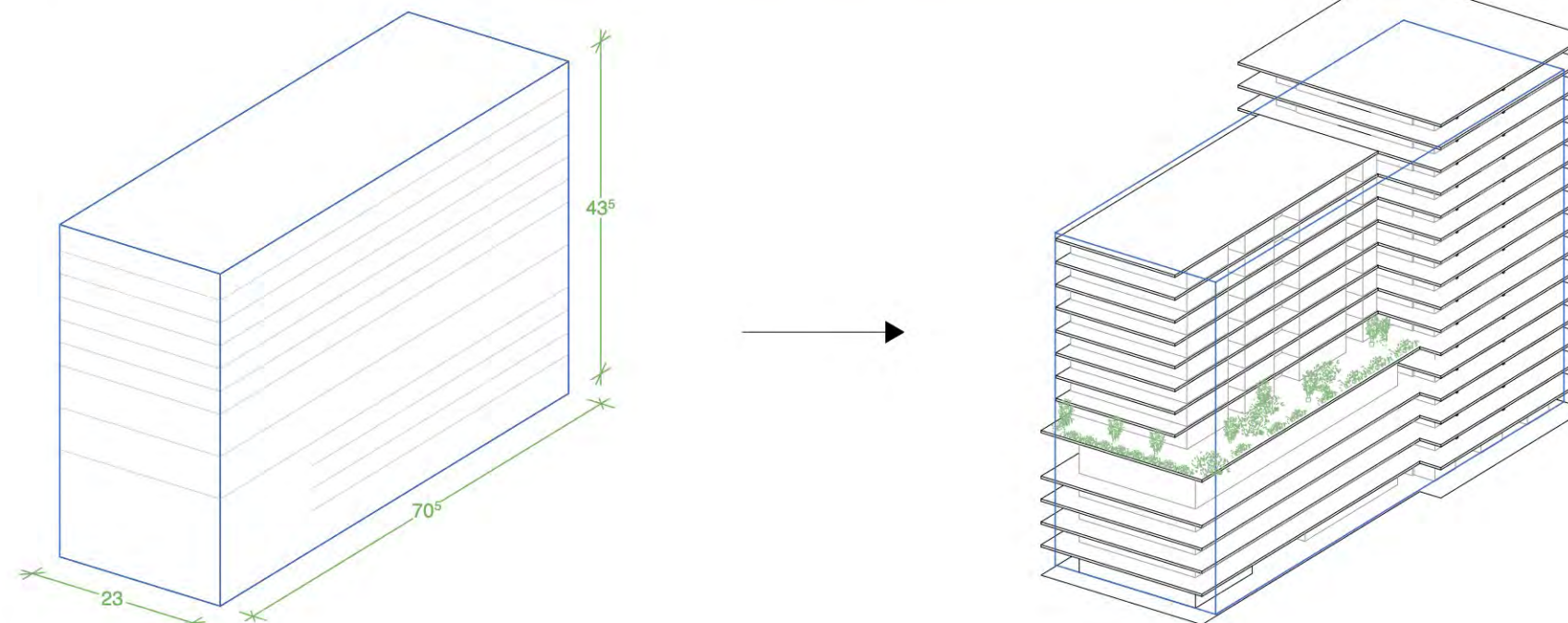
Variante B1 und B2:

_Feingliedrigere Erscheinung des
Gebäudes durch:

- *Splittung des Volumens in zwei bis
drei Teile
- *Versatz zum Park
- *Schmalere Fassade und möglicher
Versatz zum Tramplatz



*Modellfoto Weiterentwicklung
(Variables Haus Variante B.1)
Sicht von Südosten*



VARIABLES HAUS

Variante B.2

VARIANTE B.2 STAPELUNG / FÜGUNG

Maximal anrechenbare
Bruttogeschossfläche

$BGF_{\text{Variante B2}} = 14'430\text{m}^2$

$BGF_{\text{Variante B2}} = BGF_{\text{Basisvariante}}$

Variante B1 und B2:

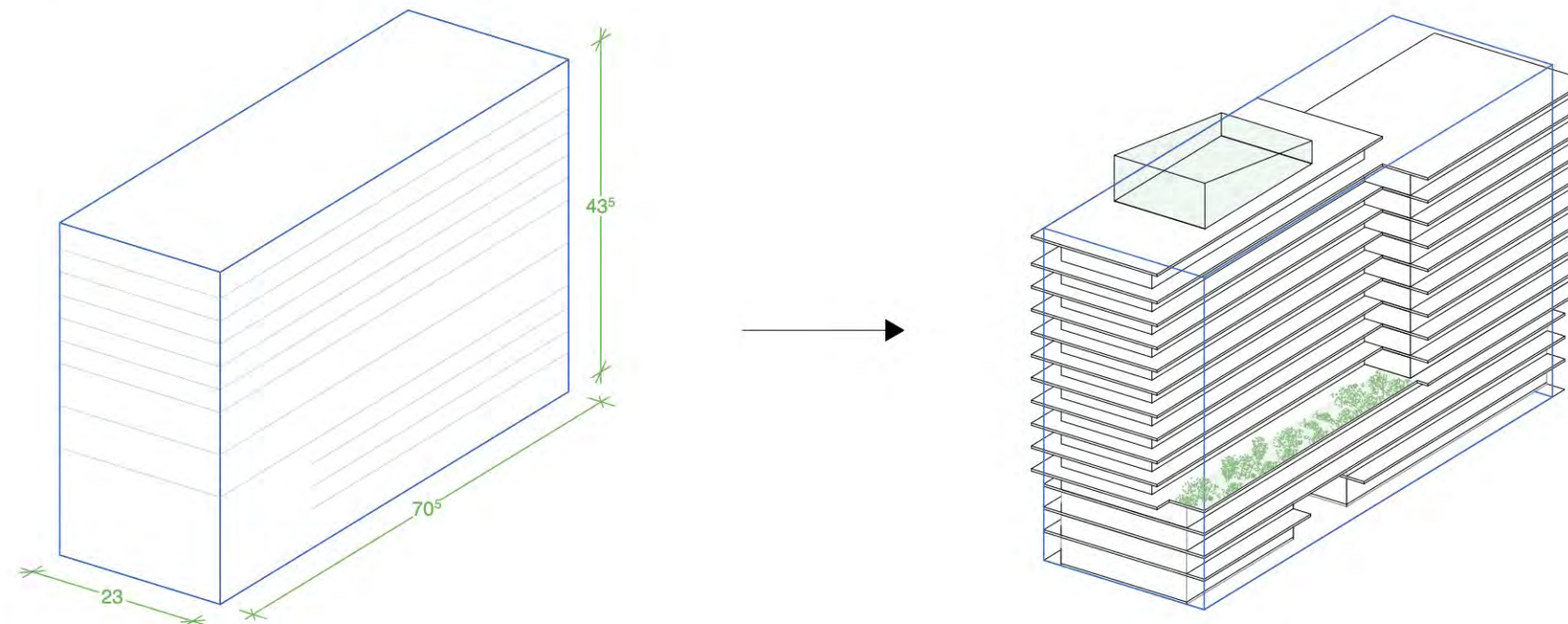
_Feingliedrigere Erscheinung des
Gebäudes durch:

- *Splittung des Volumens in zwei bis
drei Teile
- *Versatz zum Park
- *Schmalere Fassade und möglicher
Versatz zum Tramplatz



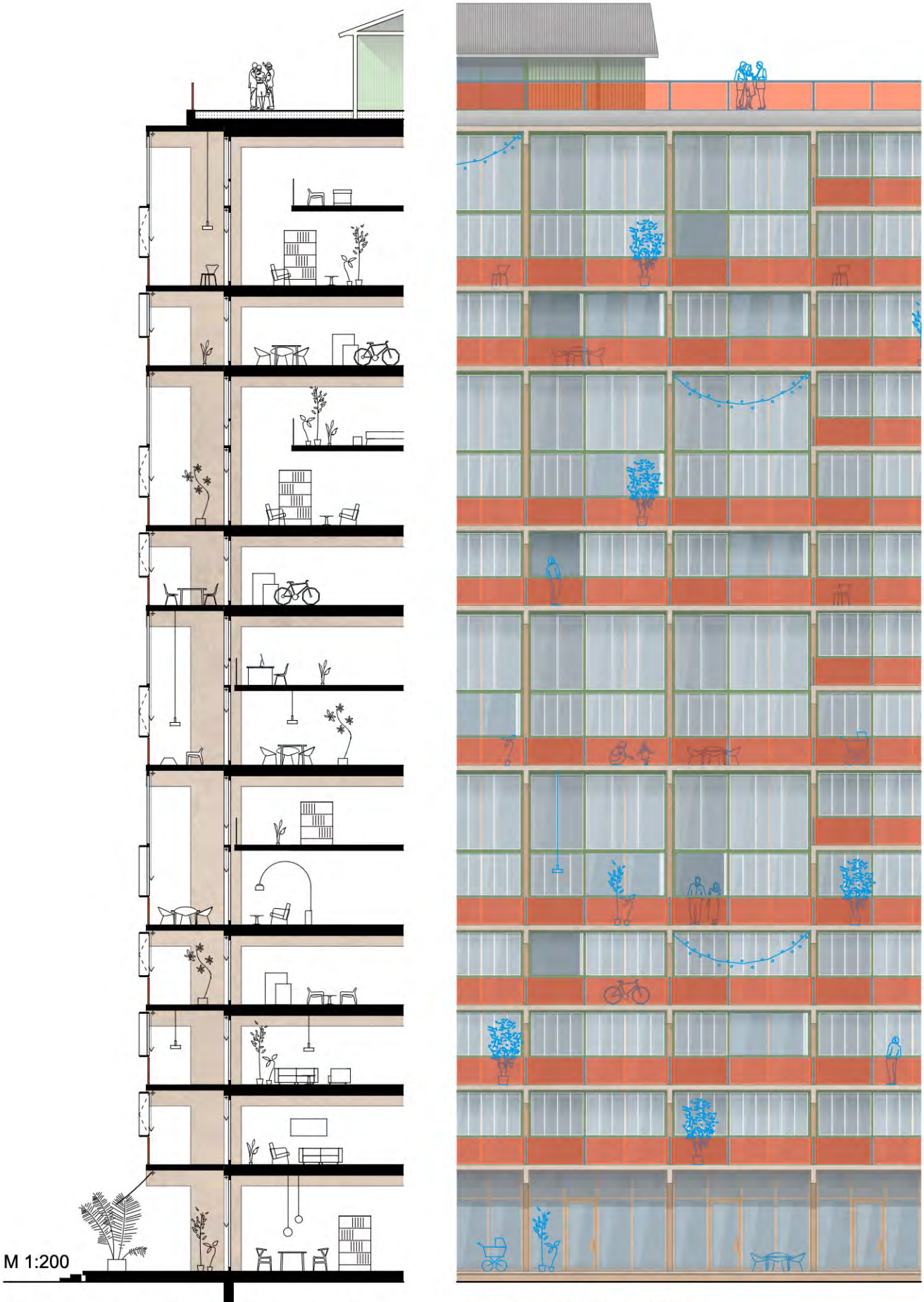
*Hinweis: Im 3D-Modell und
den Visualisierungen ist
die Variante B2 dargestellt.*

*Modellfoto Weiterentwicklung
(Variables Haus Variante B.2)
Sicht von Südosten*

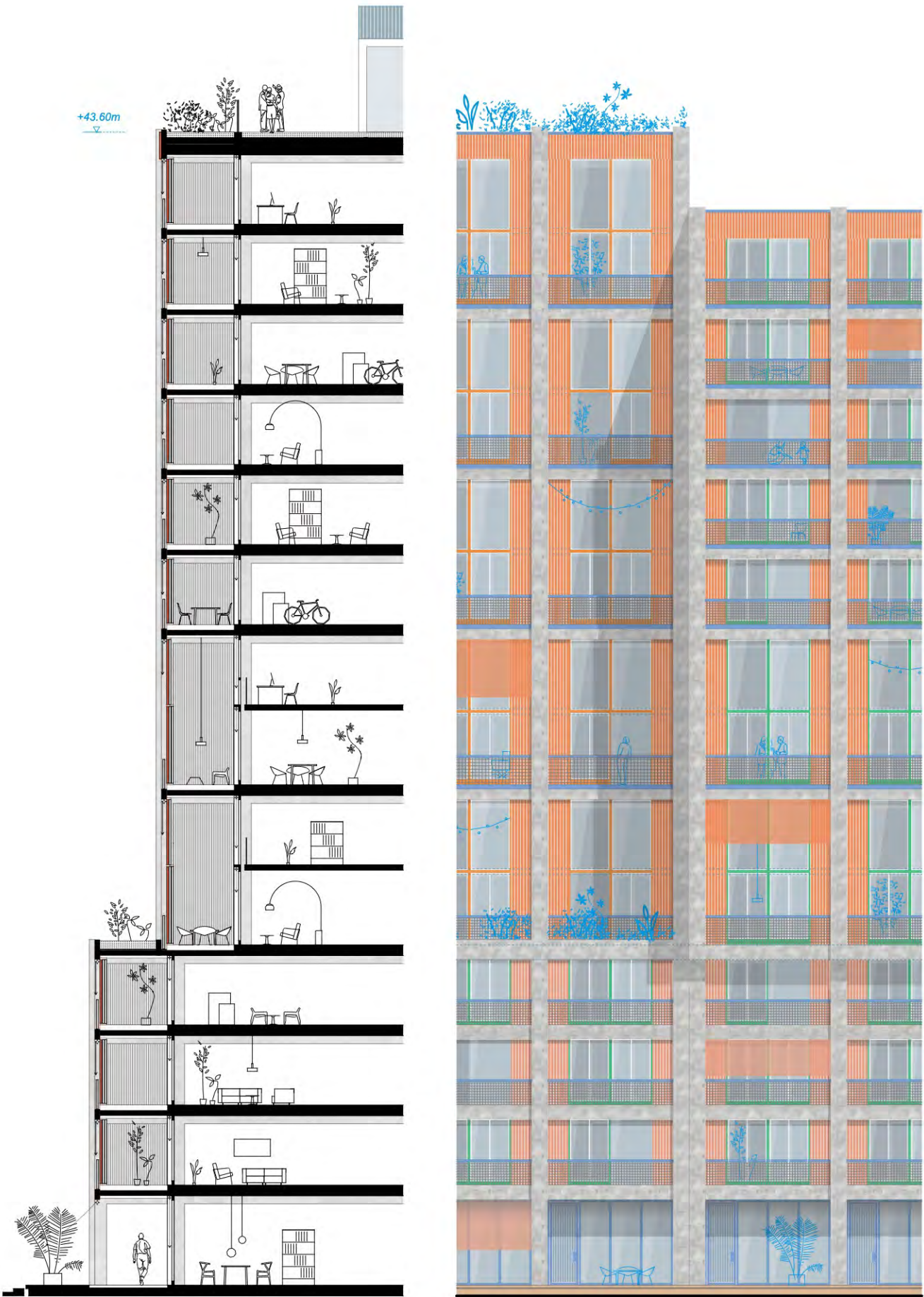


VARIABLES HAUS

ERSCHEINUNGSBILD BASISVARIANTE



ERSCHEINUNGSBILD VARIANTE B2



VARIABLES HAUS

REFERENZEN



BEGRÜNUNG BODENGEBUNDEN
High Line Park
Piet Oudolf
New York



FASSADENGESTALTUNG
Silodam
MVRDV
Amsterdam



FASSADENGESTALTUNG
Wohnüberbauung Tièchestrasse
Buchner Bründler Architekten
Zürich



STAPELUNG VOLUMEN
Wankdorfcity 3
E2A
Bern



BEGRÜNUNG BODENGEBUNDEN
Jugendherberge St. Alban
Buchner Bründler Architekten
Basel



FASSADENGESTALTUNG
Lok123
Robert Neun
Berlin



FASSADENGESTALTUNG
Freilager Zürich
Rolf Mühlethaler
Zürich

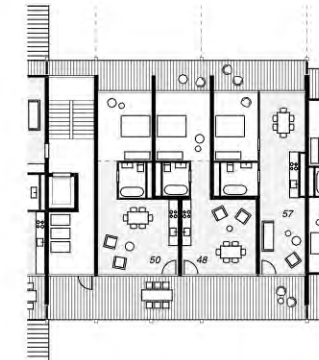
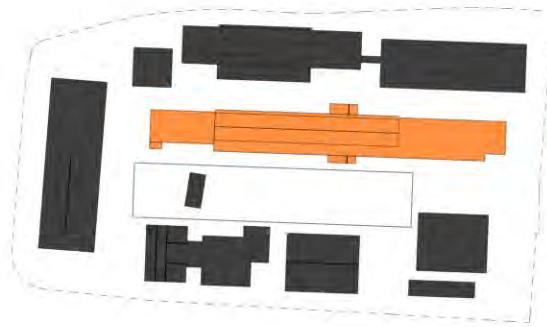


STAPELUNG VOLUMEN
Radio Hotel & Tower
MVRDV
New York

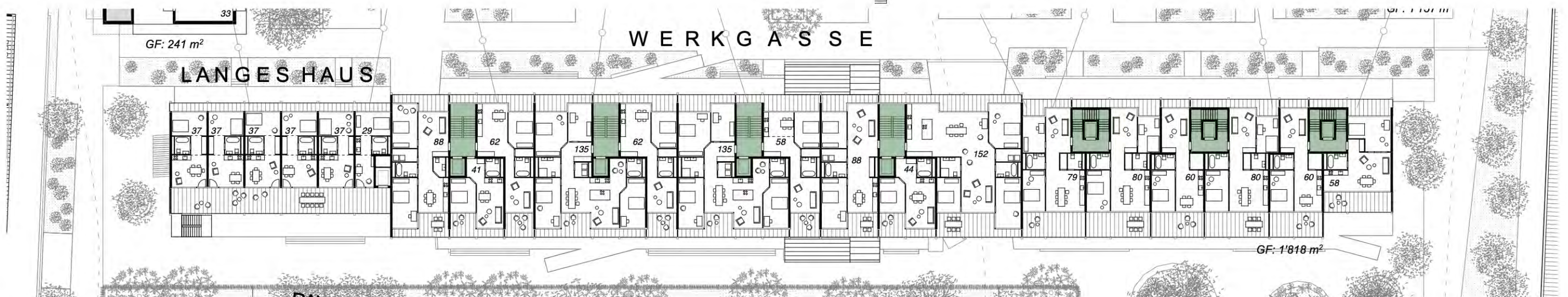
Möglichkeiten zu einer differenzierten Erscheinung mittels unterschiedlichen Material- & Farbwahl, Stapelung von Volumen oder bodengebundenen Begrünung von Terrassen und Fassadenteilen

LANGES HAUS

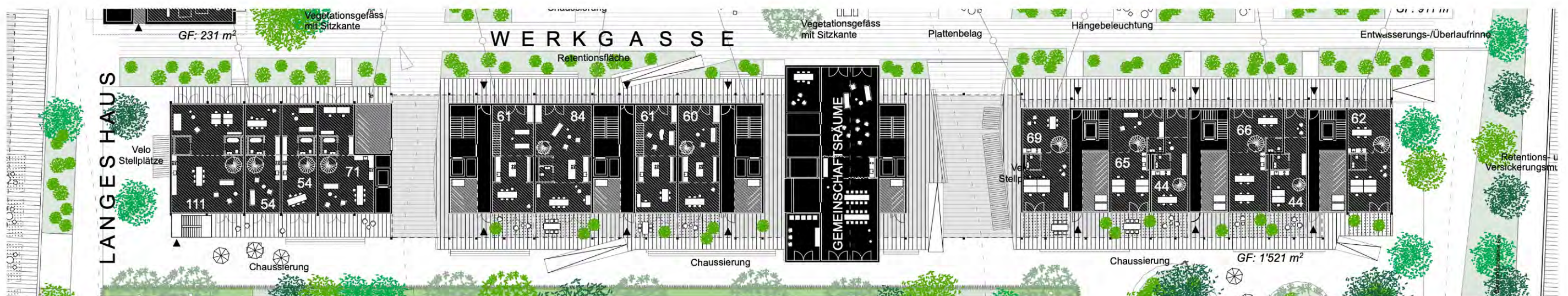
GRUNDRISSE



Alternative: Kleinwohnungen
mit Laubgangerschliessung



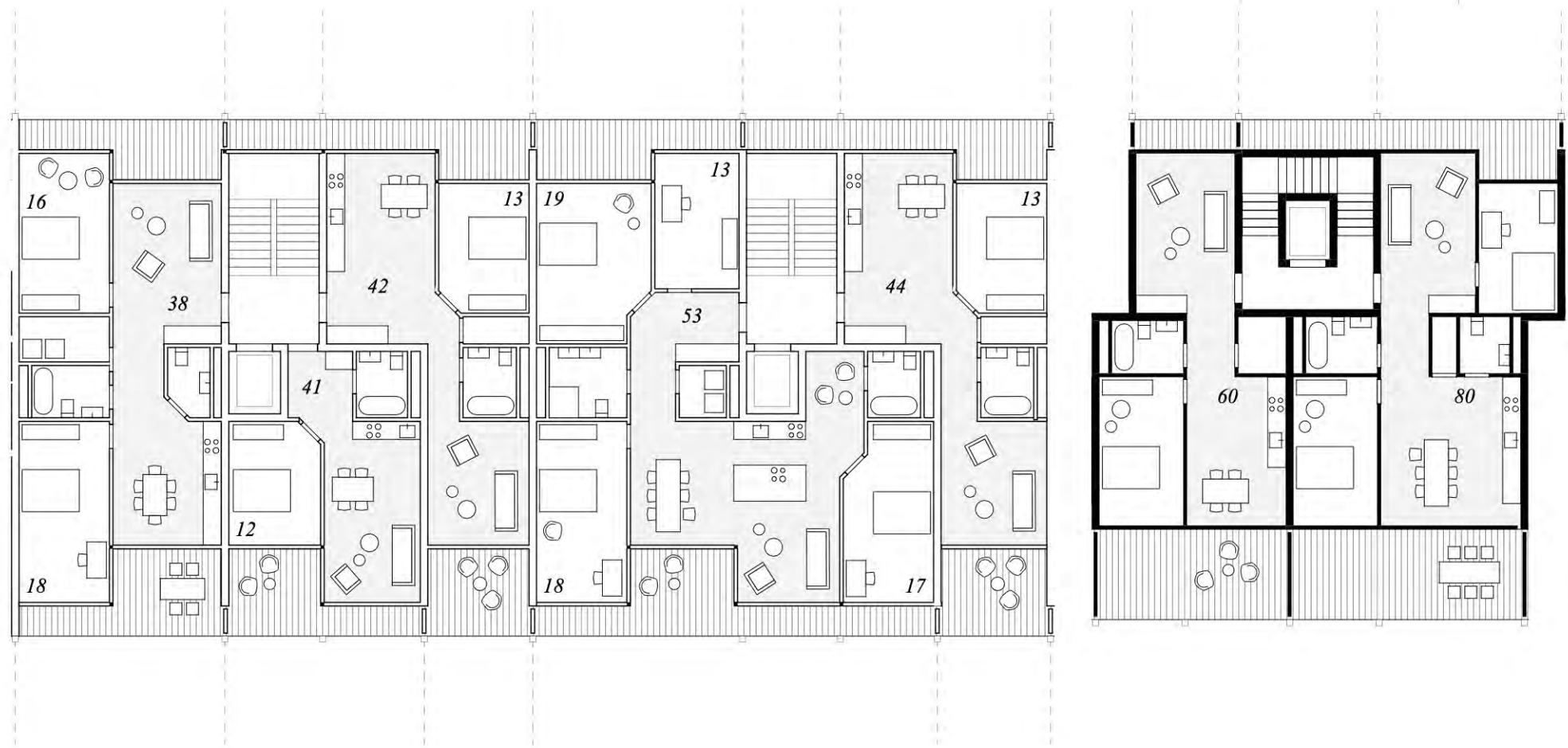
REGELGESCHOSS M 1:500



ERDGESCHOSS M 1:500

LANGES HAUS

WOHNUNGSMIX



139 Wohnungen

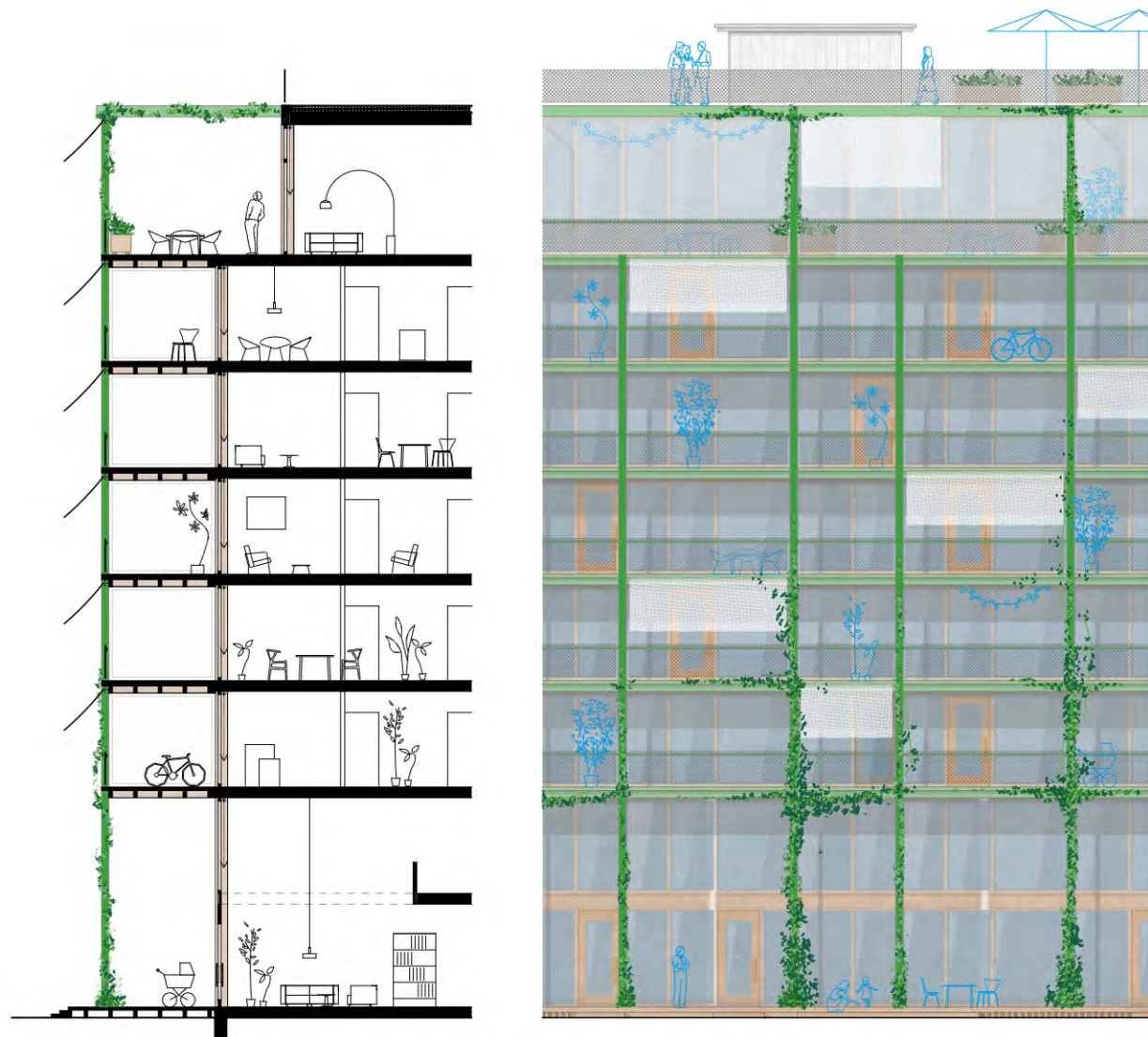
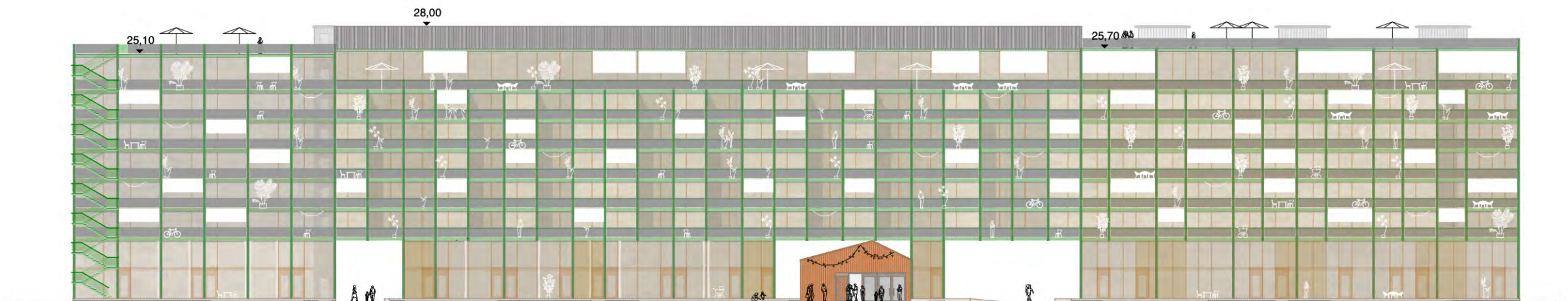
in MIETE

- 44 x 1.5 Zimmer, 35 m² 32%
- 22 x 2.5 Zimmer, 65 m² 16%
- 35 x 3.5 Zimmer, 90 m² 25%
- 23 x 4.5 Zimmer, 110 m² 17%
- 15 x 5.5 Zimmer, 130 m² 10%



LANGES HAUS

MATERIALISIERUNG

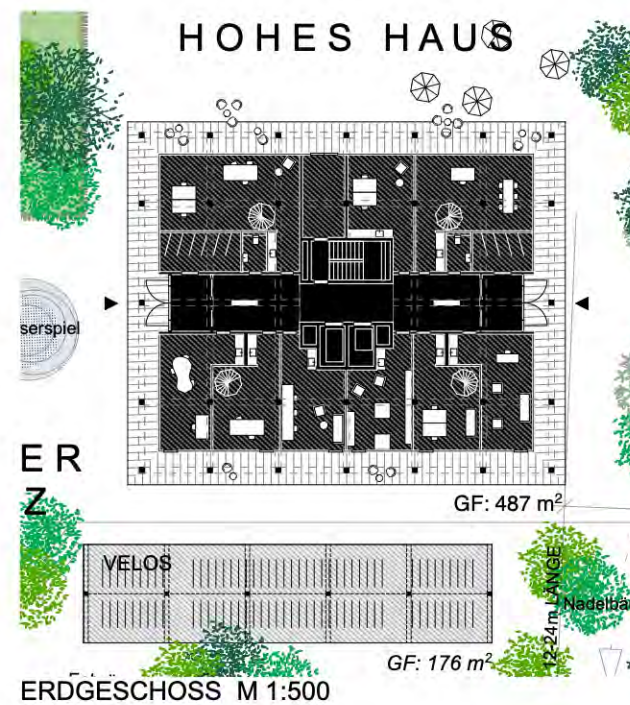
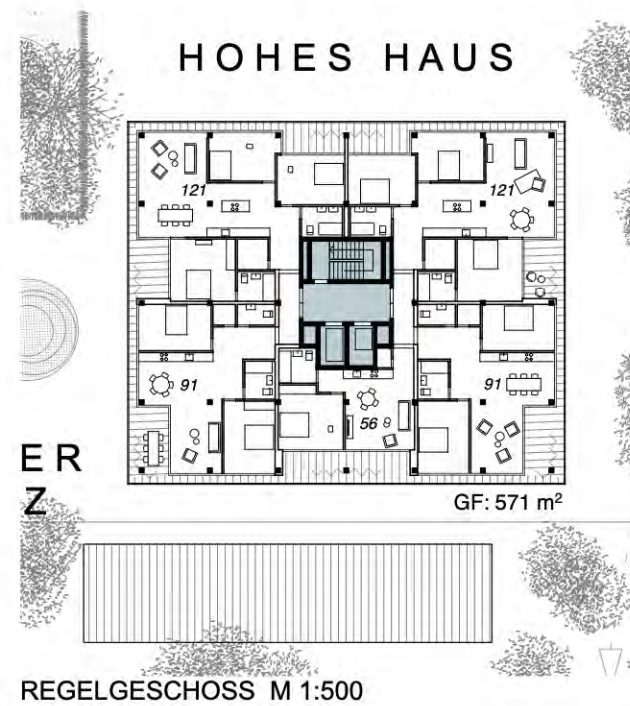
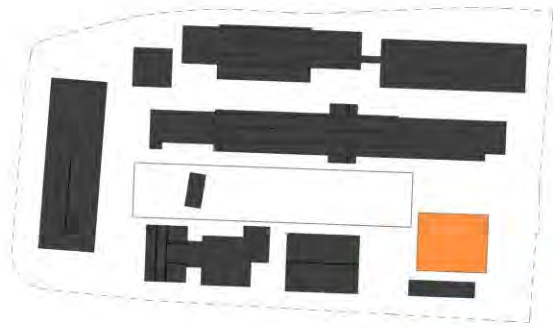


_Massive Schottenbauweise mit vorgesetzter Laubenstruktur in Holz
_Option: Gerichtete Hybridbauweise mit unterschiedlichen Deckenfeldern

LANGES HAUS OST M 1:200

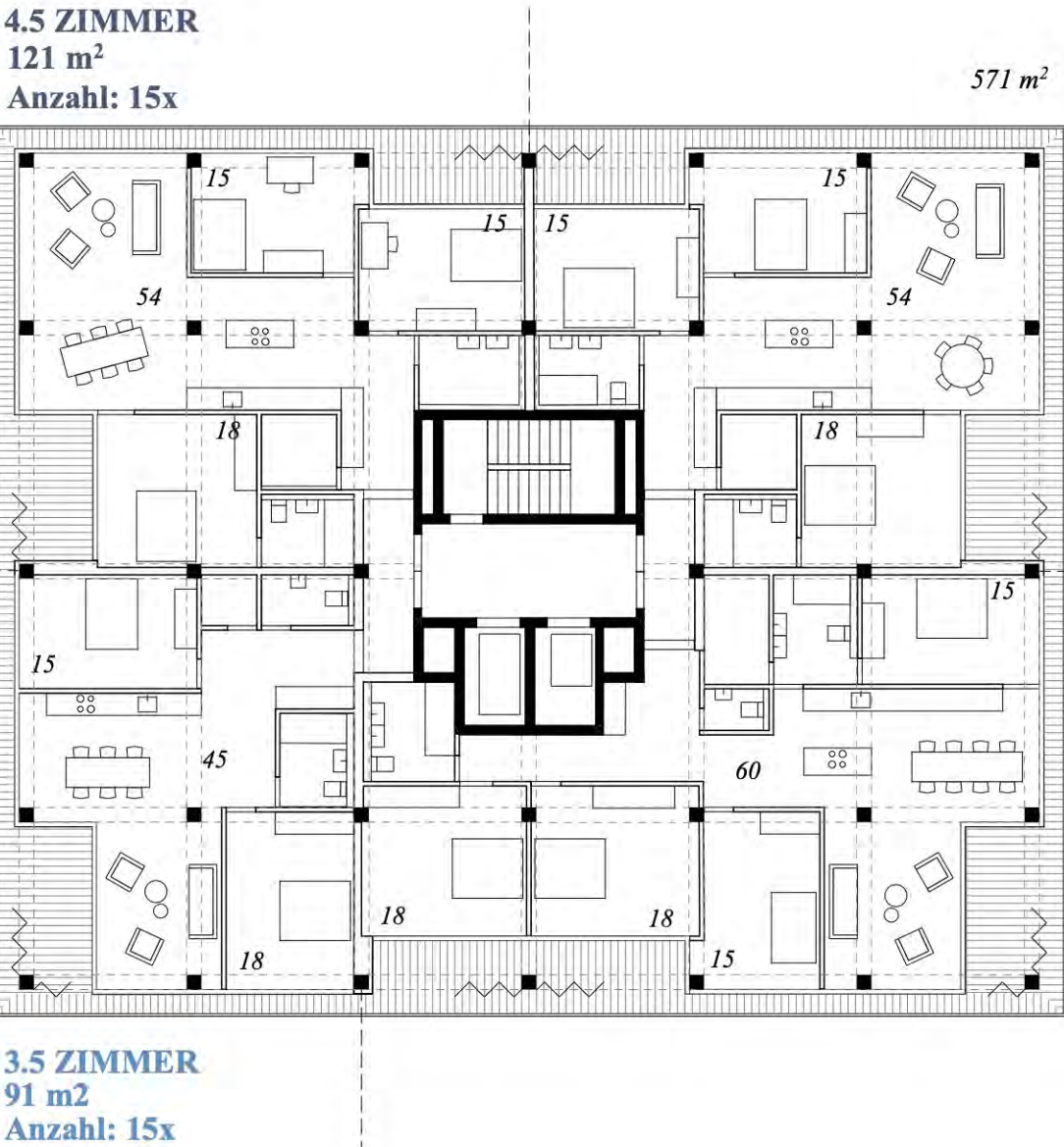
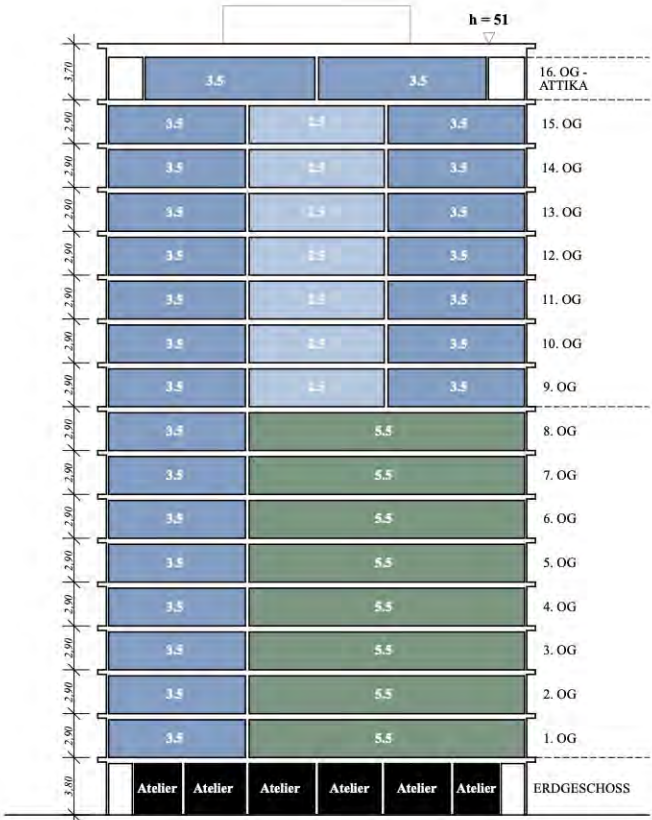
HOHES HAUS

GRUNDRISSE - HOLZ-HYBRID BAUWEISE



HOHES HAUS

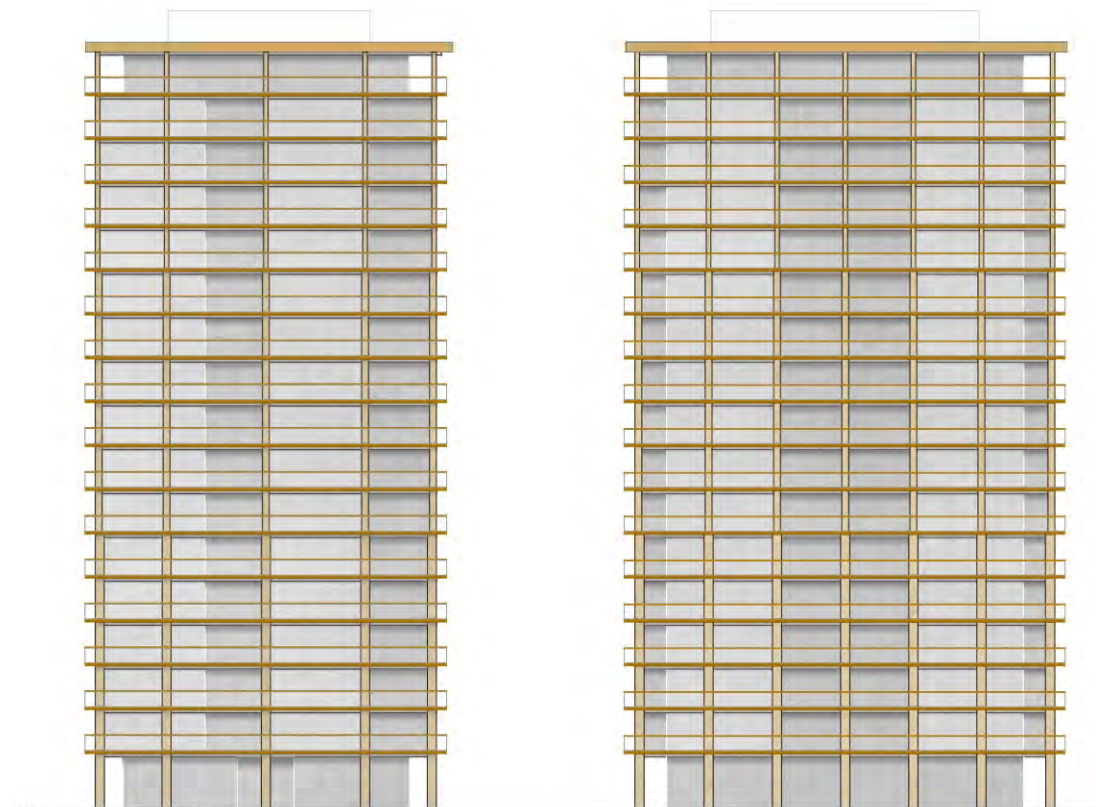
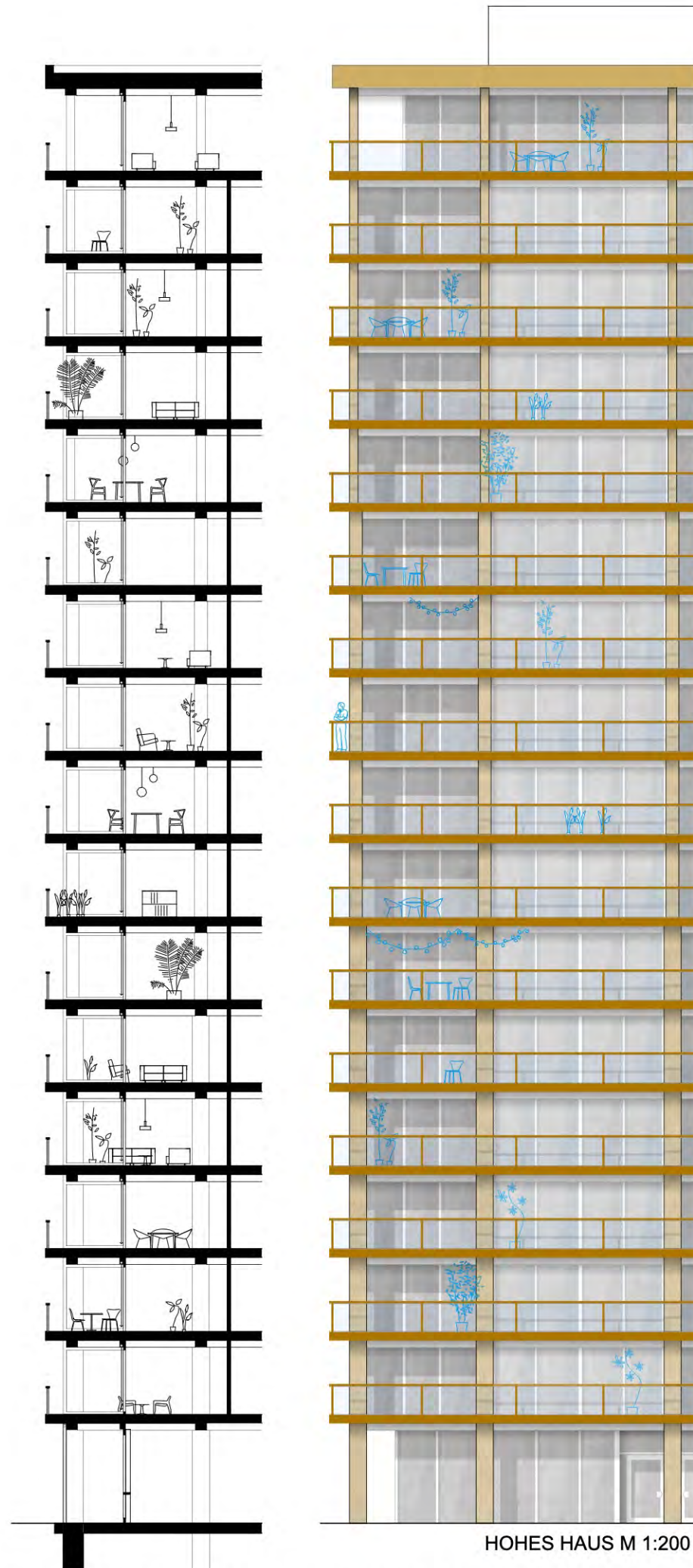
WOHNUNGSMIX



71 Wohnungen		
im EIGENTUM		
7 x 2.5 Zimmer, 56 m ²	10%	
26 x 3.5 Zimmer, 91 m ²	37%	
30 x 4.5 Zimmer, 121 m ²	42%	
8 x 5.5 Zimmer, 151 m ²	11%	

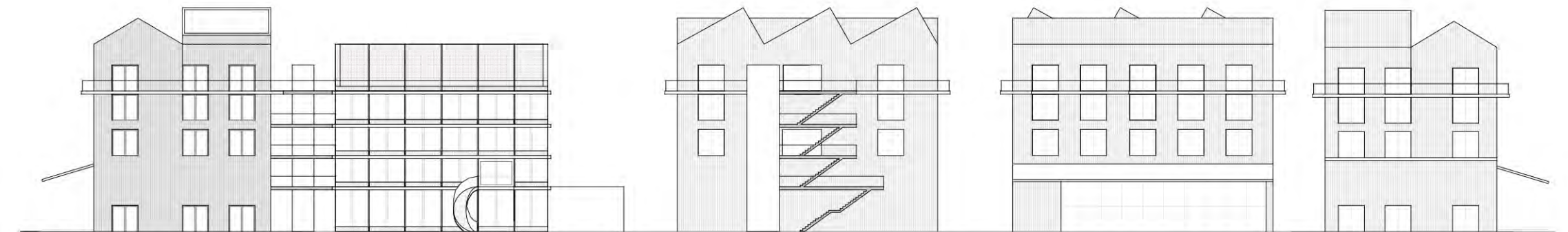
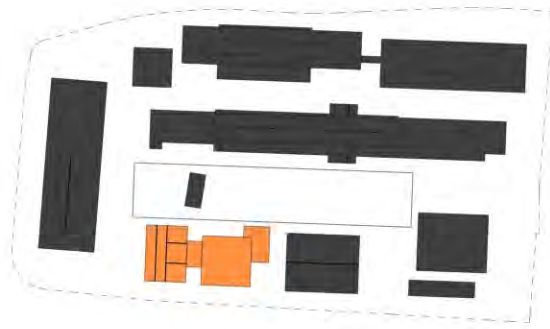
HOHES HAUS

MATERIALISIERUNG

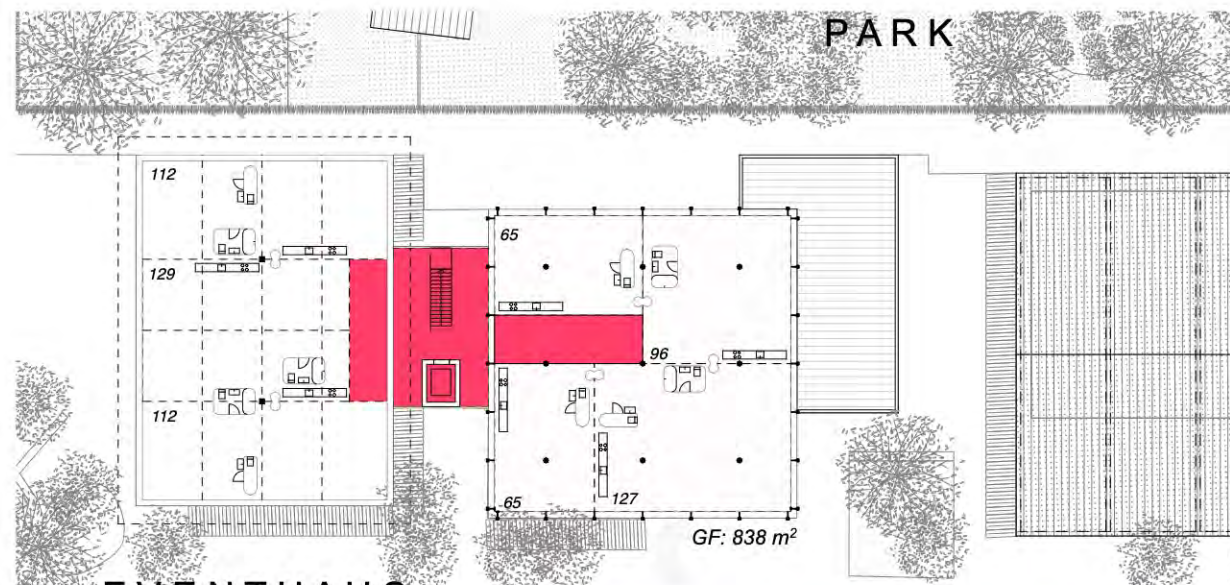


- _Hochhaus in Holzbauweise mit Hybriddecken
- _Massivholzstützen, Querschnitte in der Vertikalen abnehmend
- _Vorfabrizierte Hybriddeckenelemente in Holz mit Überbeton
- _Ausstattung mit Sprinkler zur Reduktion der Brandschutzanforderungen
- _Schiebefenster-Fassade in Holz-Metall

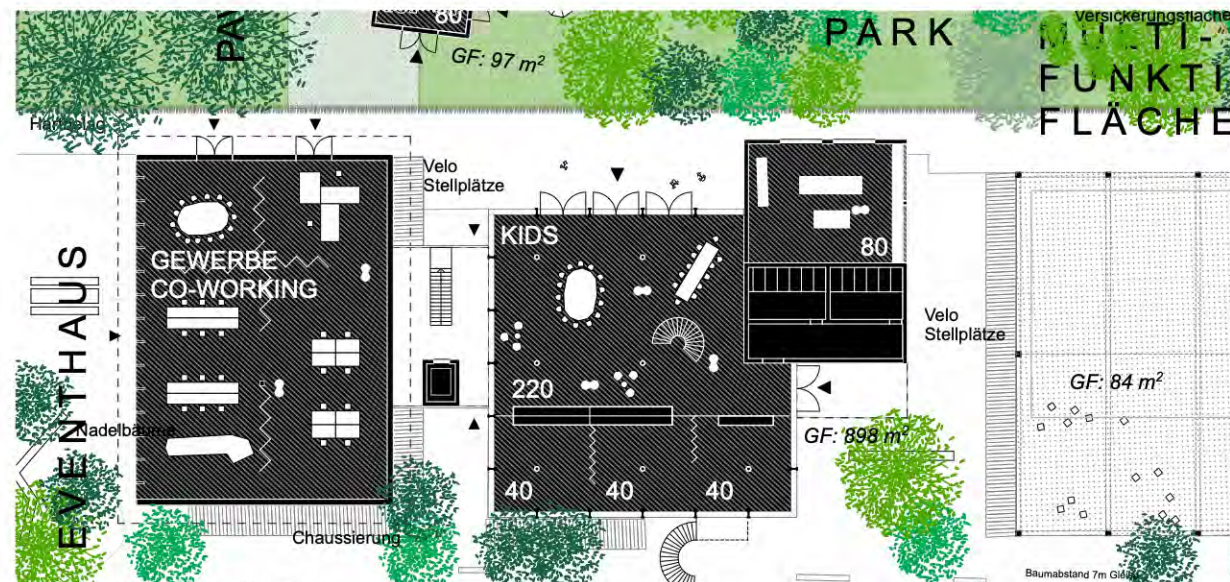
EVENTHAUS, KINDERHAUS PLÄNE



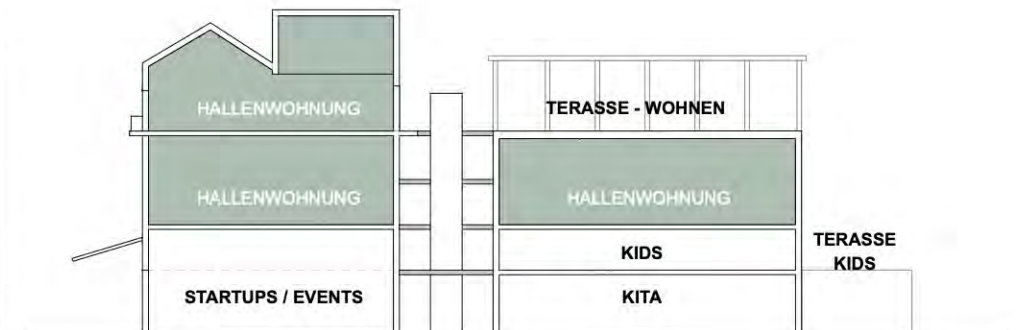
FASSADEN M 1:500



REGELGESCHOSS M 1:500



ERDGESCHOSS M 1:500

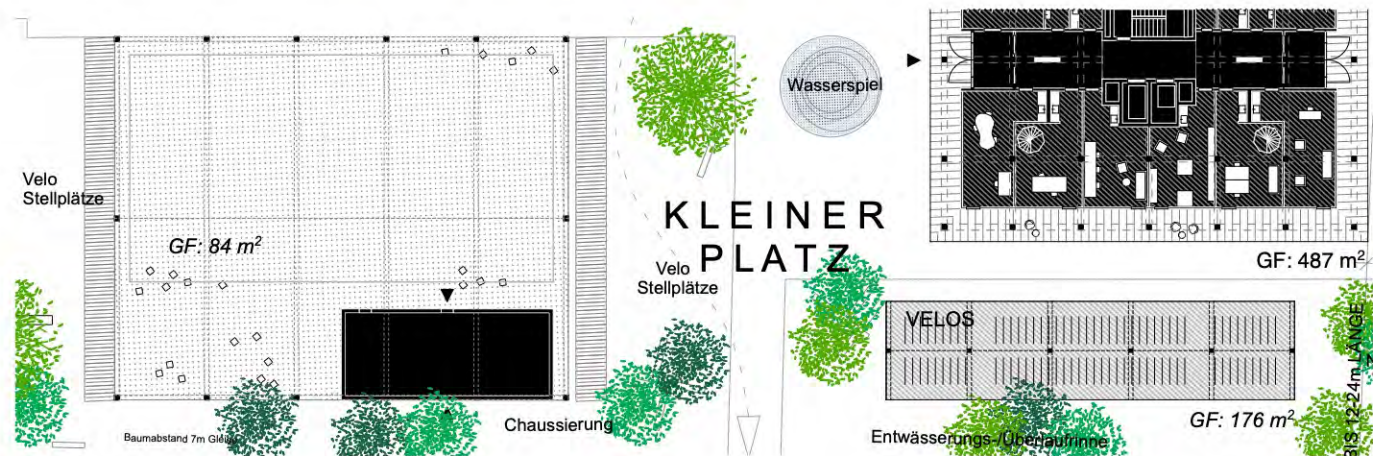
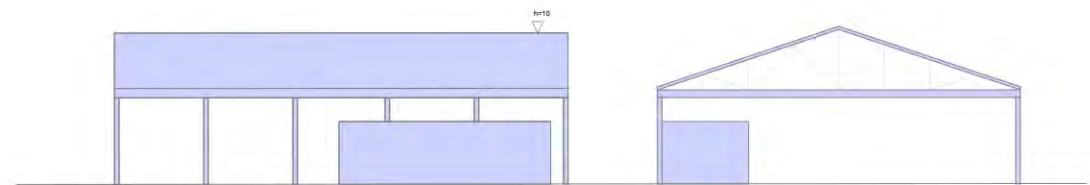
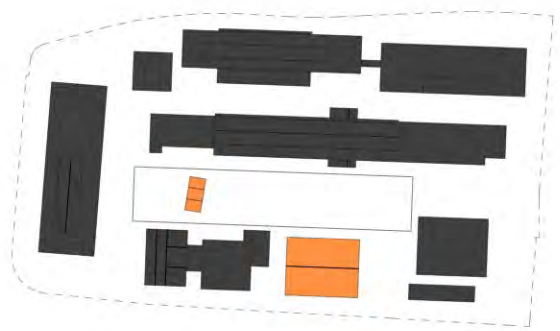


3 Hallenwohnungen

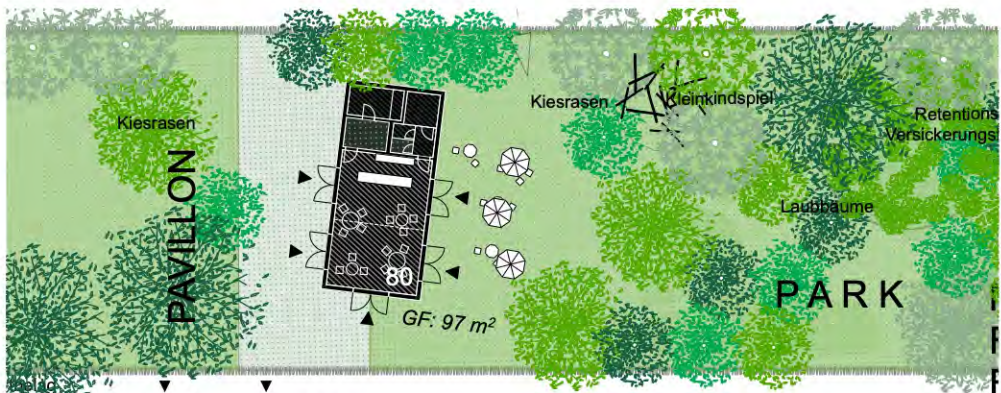
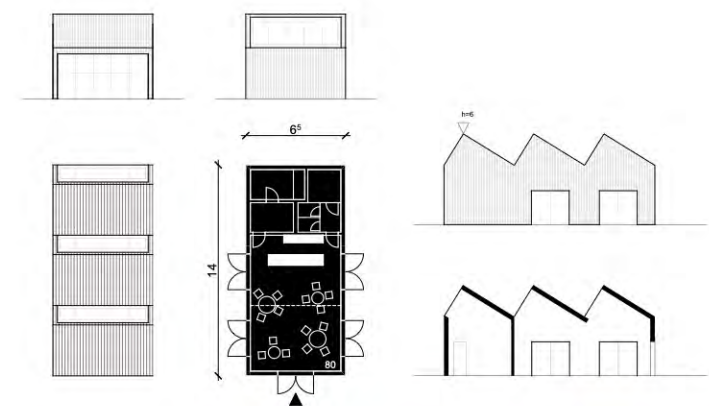
in MIETE

3 x Hallenwohnung, je ca. 400 m²

KLEINE BAUTEN



MULTIFUNKTIONSFLÄCHE M 1:500



PAVILLON IM PARK M 1:500

REFERENZEN AREAL



Lacaton Vassal:
Bordeaux



Rolf Mühlethaler:
Zollfreilager



Esch Sintzel:
Maiengasse



Adrian Streich:
Spinnerei



:mlzd FAB



Buchner Bründler:
Stadterle



:mlzd FAB



Buchner Bründler:
Stadterle

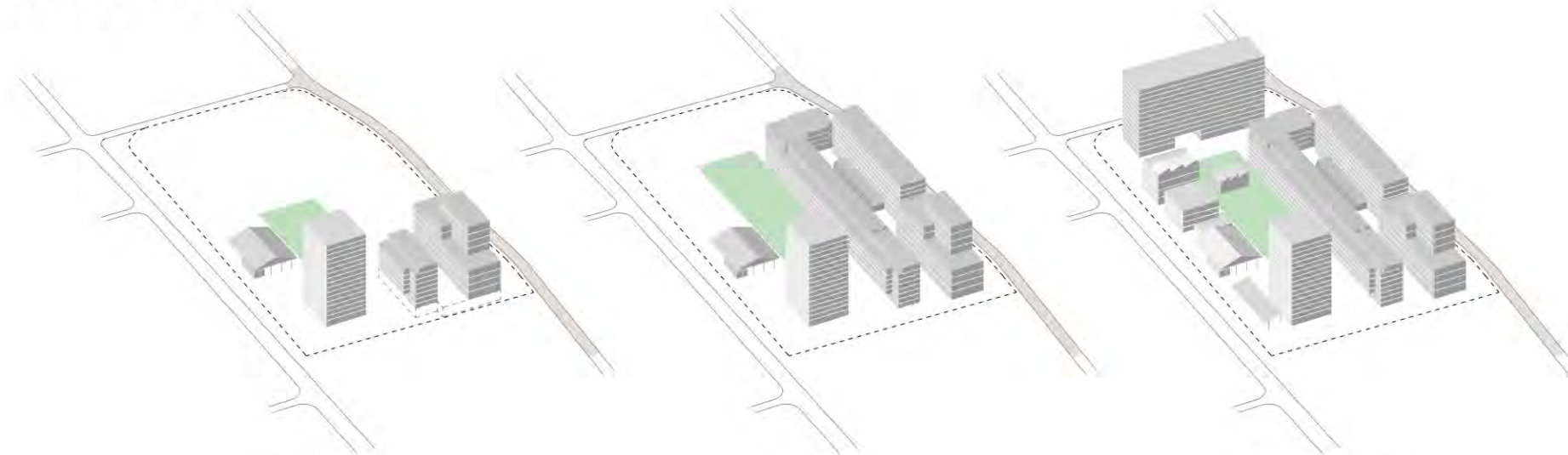


Degelo:
Erlenmatt

ETAPPIERUNG

OST-WEST

Ost - West



1. Etappe

Güterstrasse
Langes Haus Ost
Werkhaus
Hohes Haus - Eigentum
mit Tiefgarage Ost
und Park Ost, Sporthalle

2. Etappe

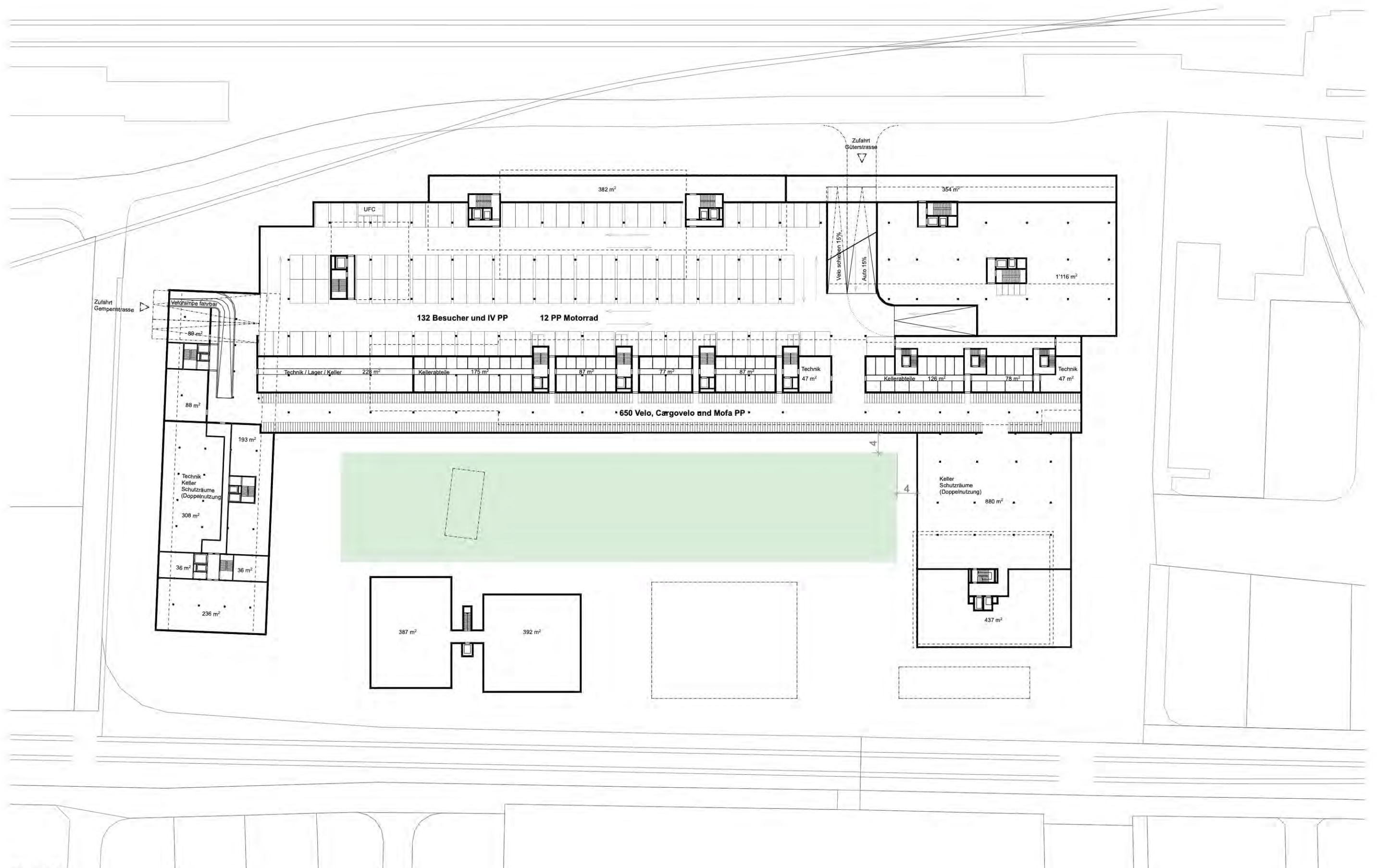
Langes Haus West
Güterhaus
Atelierhaus
Park West
mit Tiefgarage Mitte

3. Etappe

Variables Haus
Eventhaus
Kinderhaus
Pavillon
Tiefgarage West

UNTERGESCHOSS 1

MAXIMALVARIANTE 485PP



M 1:750

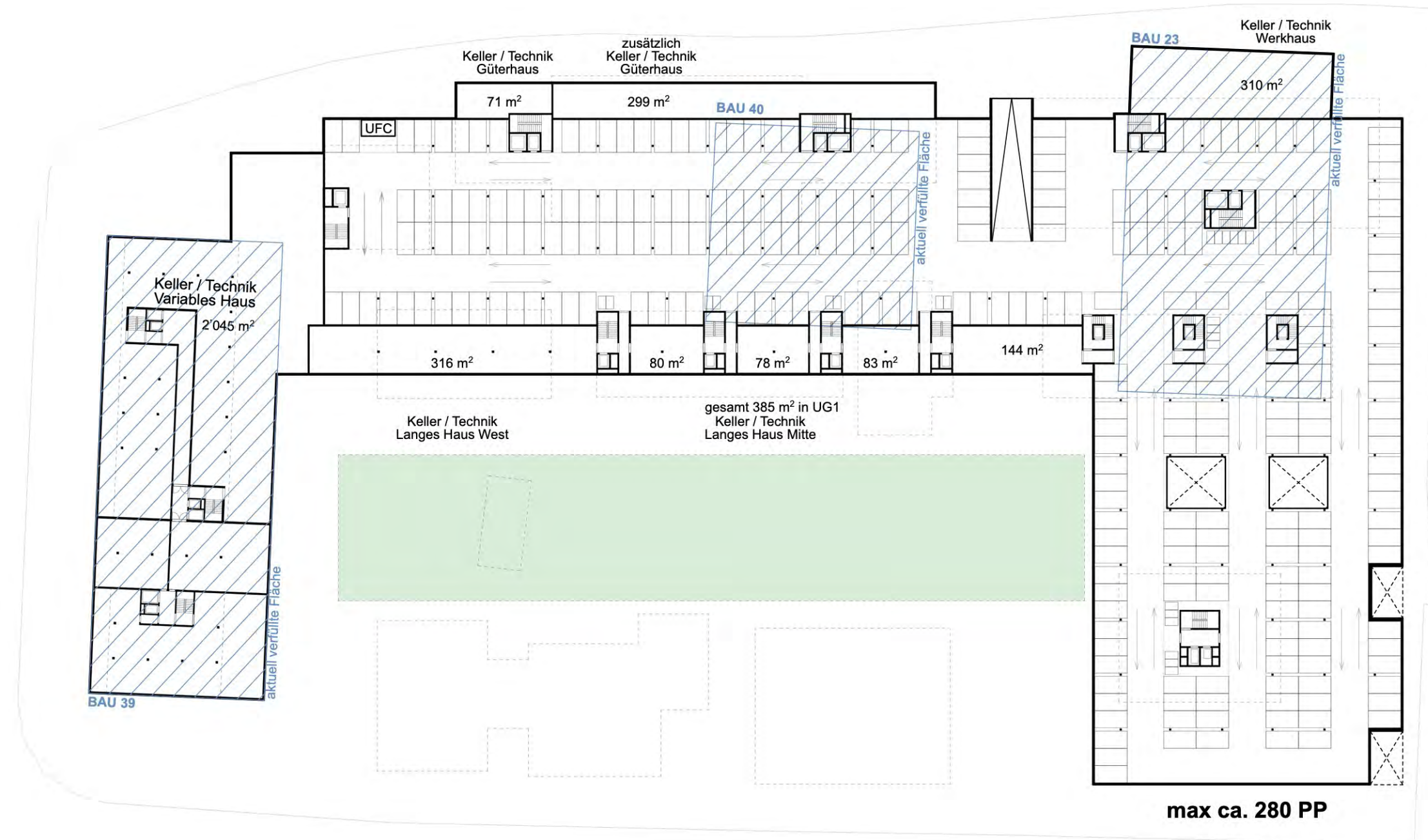
UNTERGESCHOSS 2 MAXIMALVARIANTE 485PP



M 1:750

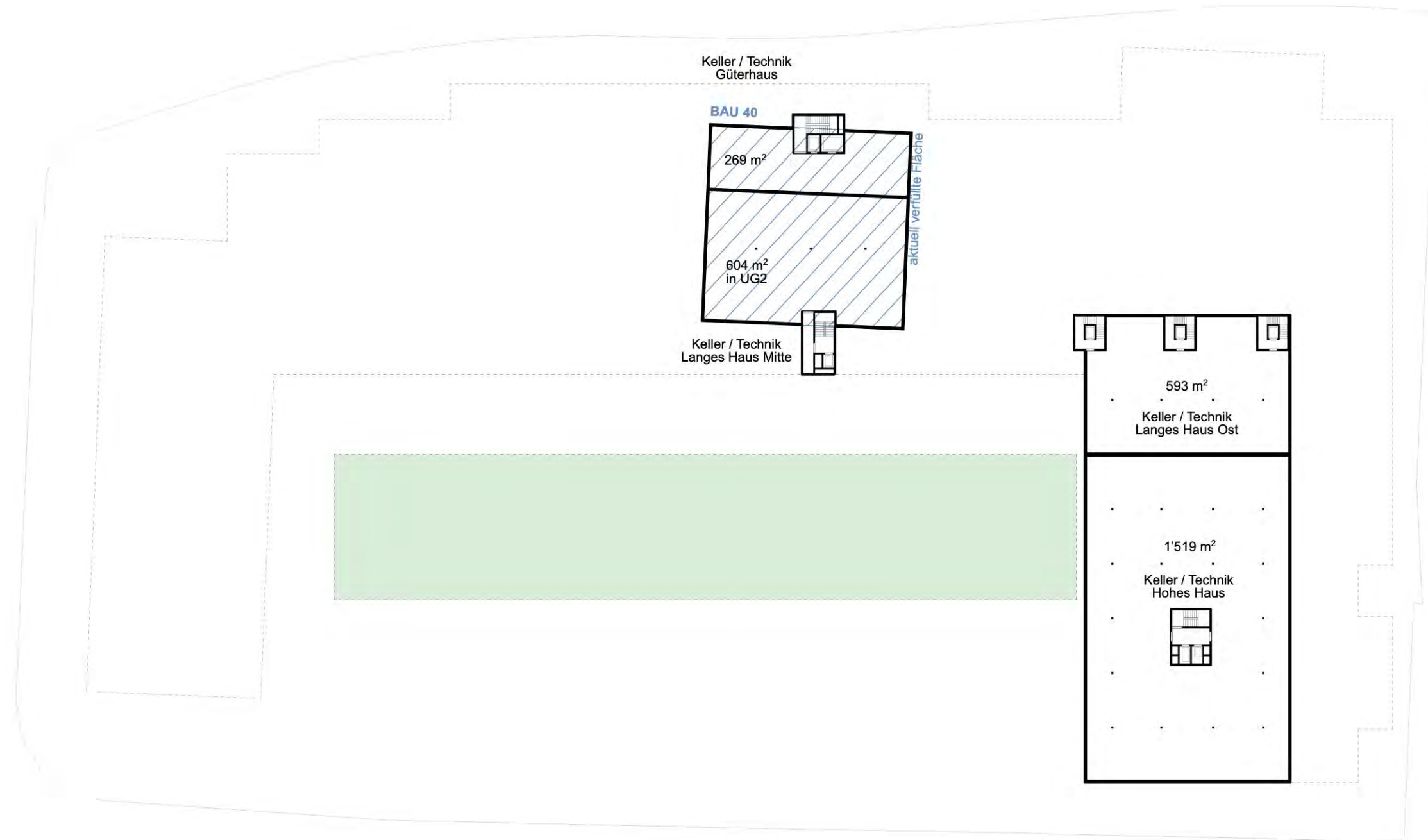
UNTERGESCHOSS 1

MINIMALVARIANTE 280PP



UNTERGESCHOSS 2

MINIMALVARIANTE 280PP



ERDGESCHOSS

MINIMALVARIANTE 280PP (UG1)

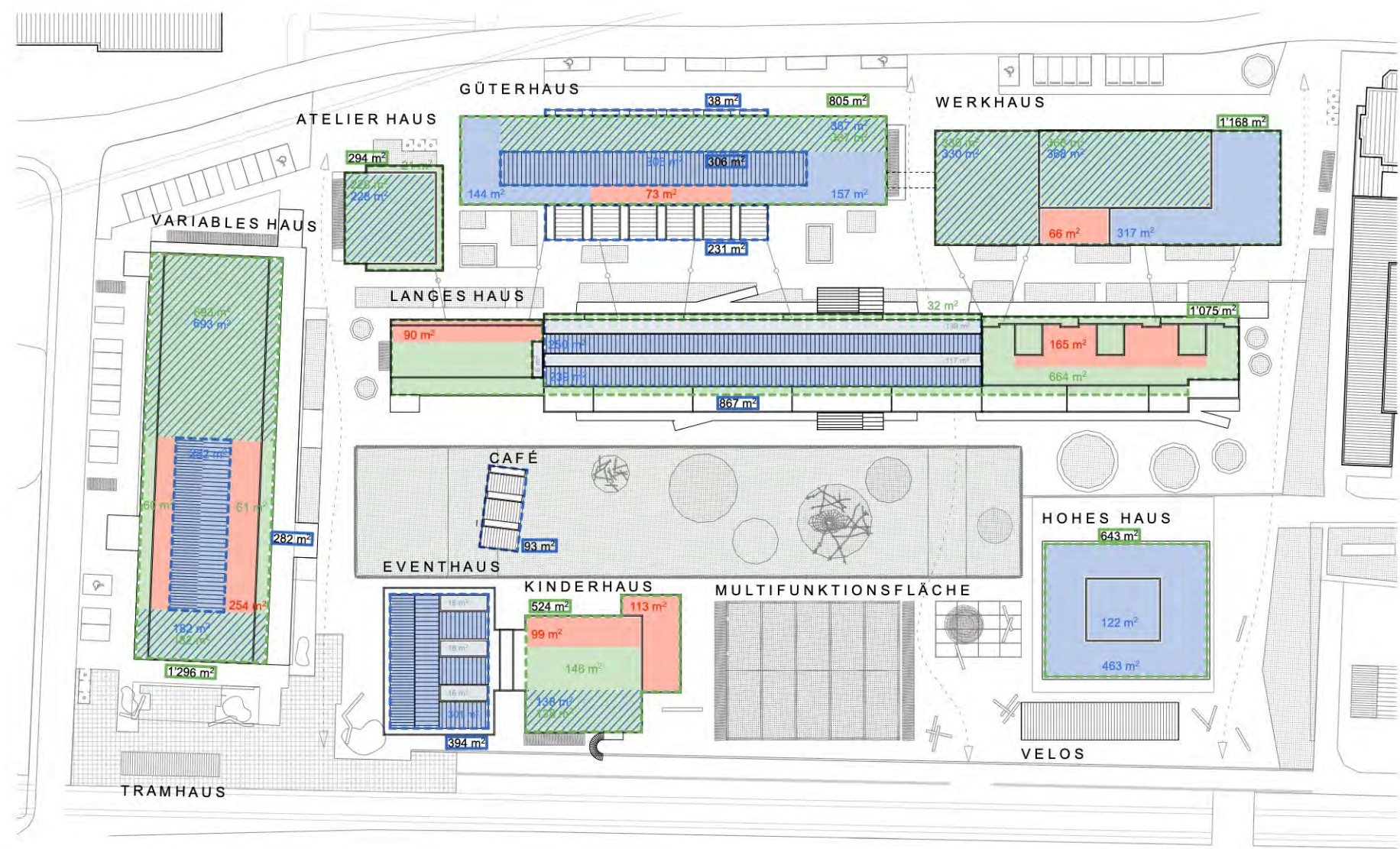
VELOPARKING IM EG



M 1:750

DACHFLÄCHEN

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG



Energiegewinnung

	Flachdach	5'805 m ²	
	Schrägdach	2'211 m ²	
	Total Dachflächen	8'016 m²	100 %
	PV auf Flachdach	1'203 m ²	
	PV auf Flachdach begrünt	2'326 m ²	
	PV auf Schrägdach	1'378 m ²	
	Total PV	4'907 m²	61%

Dachterrasse / nutzbar

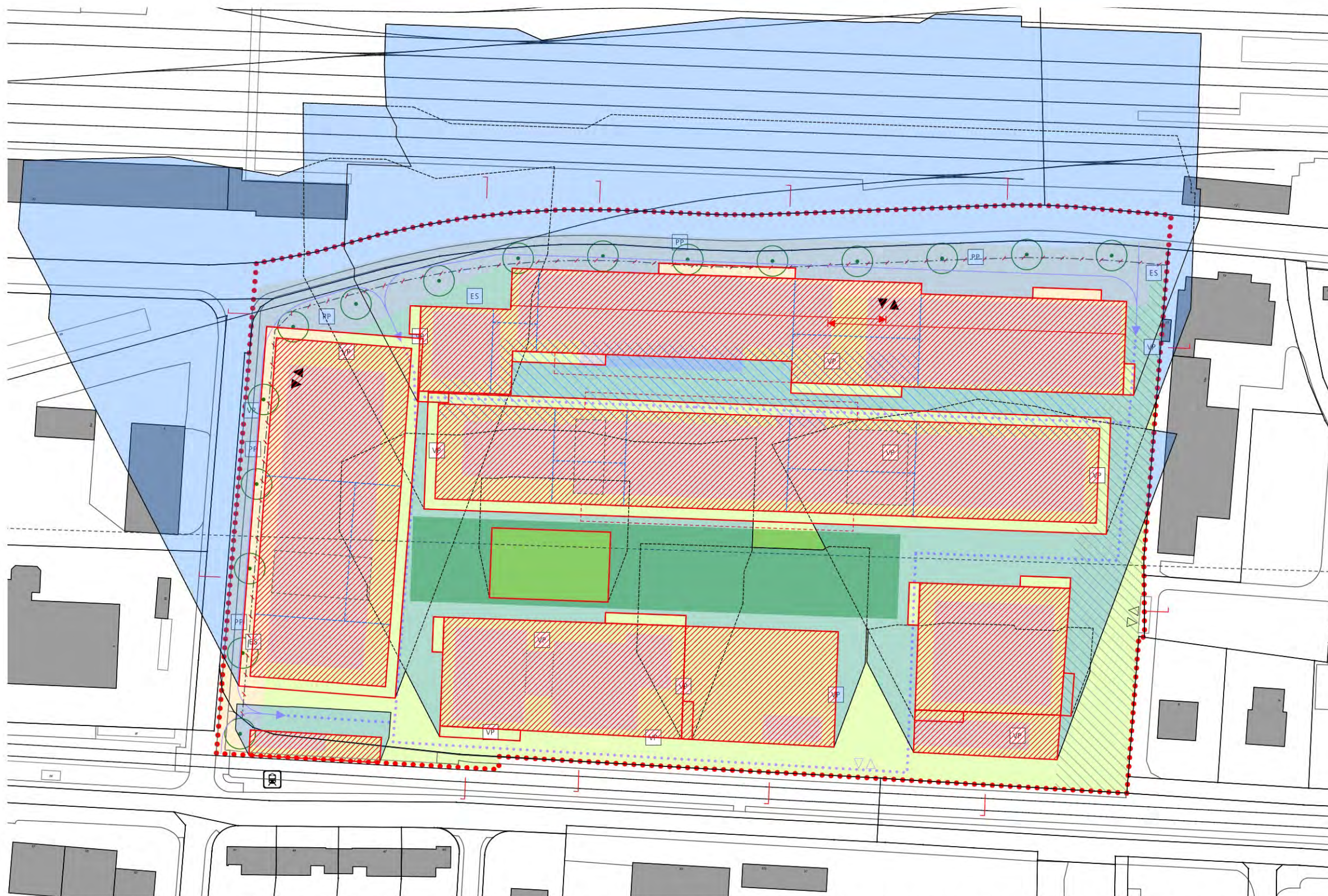
	Flachdach	5'805 m ²	100 %
	begehbar / nutzbar	860 m²	14.8 %

Begrünung

	Flachdach	5'805 m ²	
	Flachdach begehbar / nutzbar	860 m ²	
	Flachdach nicht begehbar / nutzbar	4'945 m ²	100 %
	Flachdach begrünt	984 m ²	
	Flachdach begrünt mit PV	2'326 m ²	
	Total begrünt	3'310 m²	67 %

VERSCHATTUNG

NACHWEIS 3 STUNDEN-SCHATTEN GEMÄSS RBG



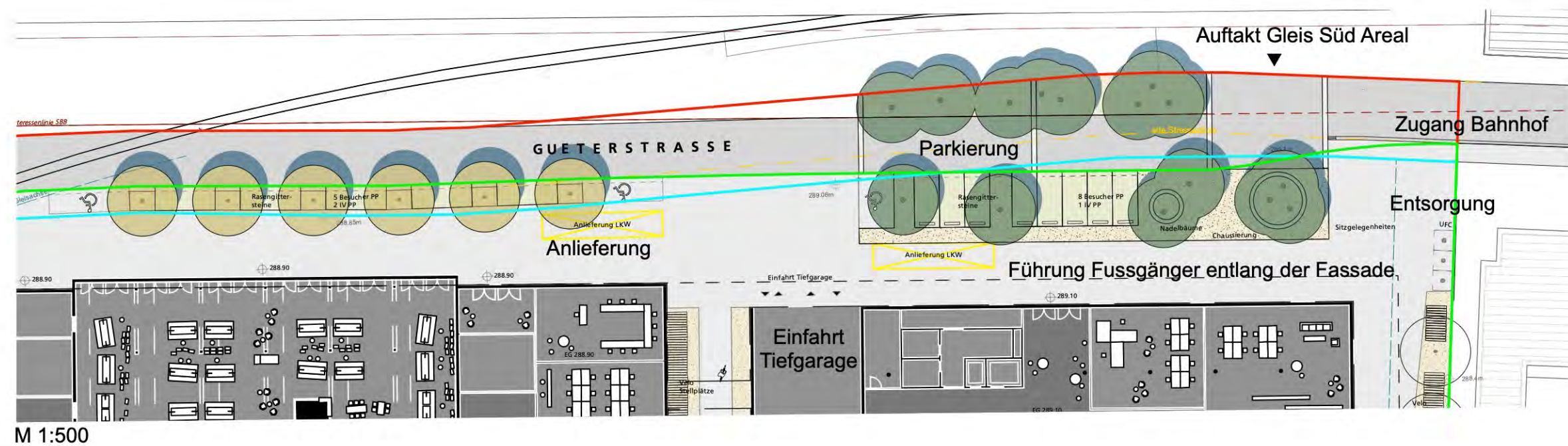
- Auf Basis des kant. Merkblatts zum Schattenwurf und im Sinne des „worst-case“ wurden bei den Volumen die ganzen Baubereiche mit theoretisch möglichen Dachaufbauten (ohne technische Aufbauten gemäss §18, Abs. 4 und 5) berücksichtigt.
- Auf Grund von Vorschriften im QP-Reglement zu max. BGF, Abständen, Durchbrüchen, max. Gebäudeflächen sowie max. Flächen von Dachaufbauten sind die tatsächlich realisierbaren Volumen deutlich kleiner als diese Maximalvolumen.
- Für die Lage von Balkonen, die gemäss Reglement die Baubereiche überschreiten können, wurde eine Annahme getroffen (im Plan gezeichnet).
- Koordinaten 47°31'19.1"N 7°41'18.1"E, Datum 08.02.2017- 8:00-17:00

AUSSENRAUM SITUATION

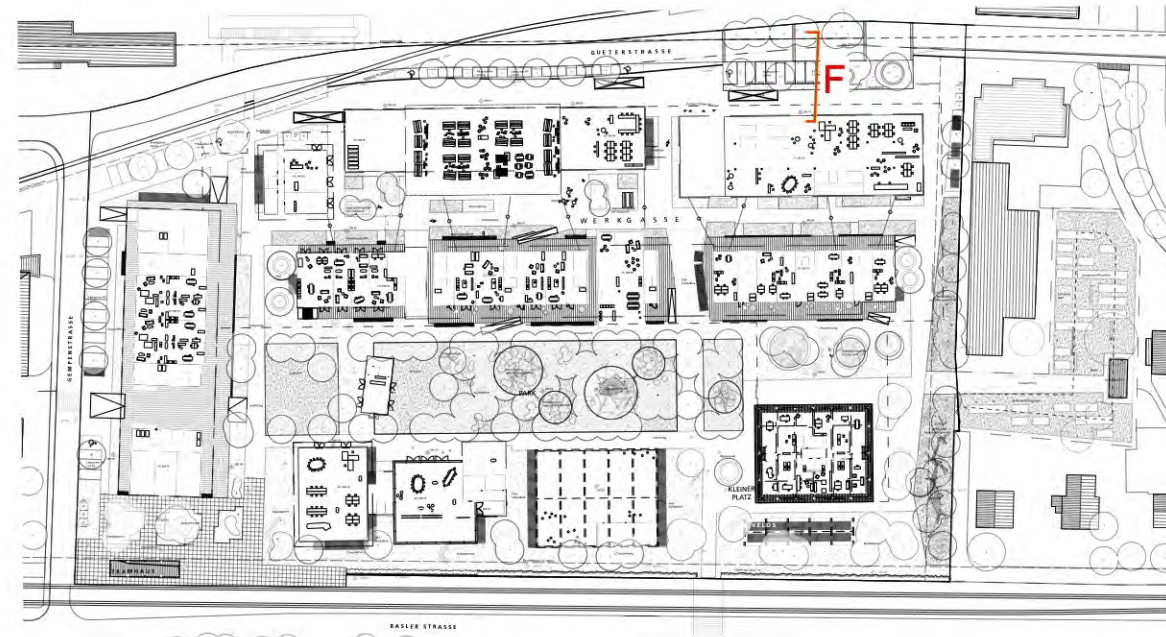


M 1:1000

EINGANG GÜTERSTRASSE



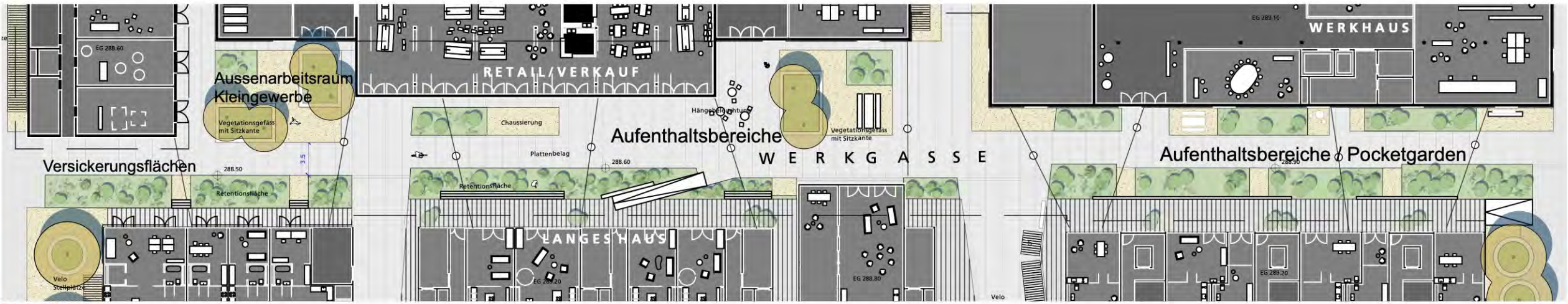
EINGANG GÜTERSTRASSE



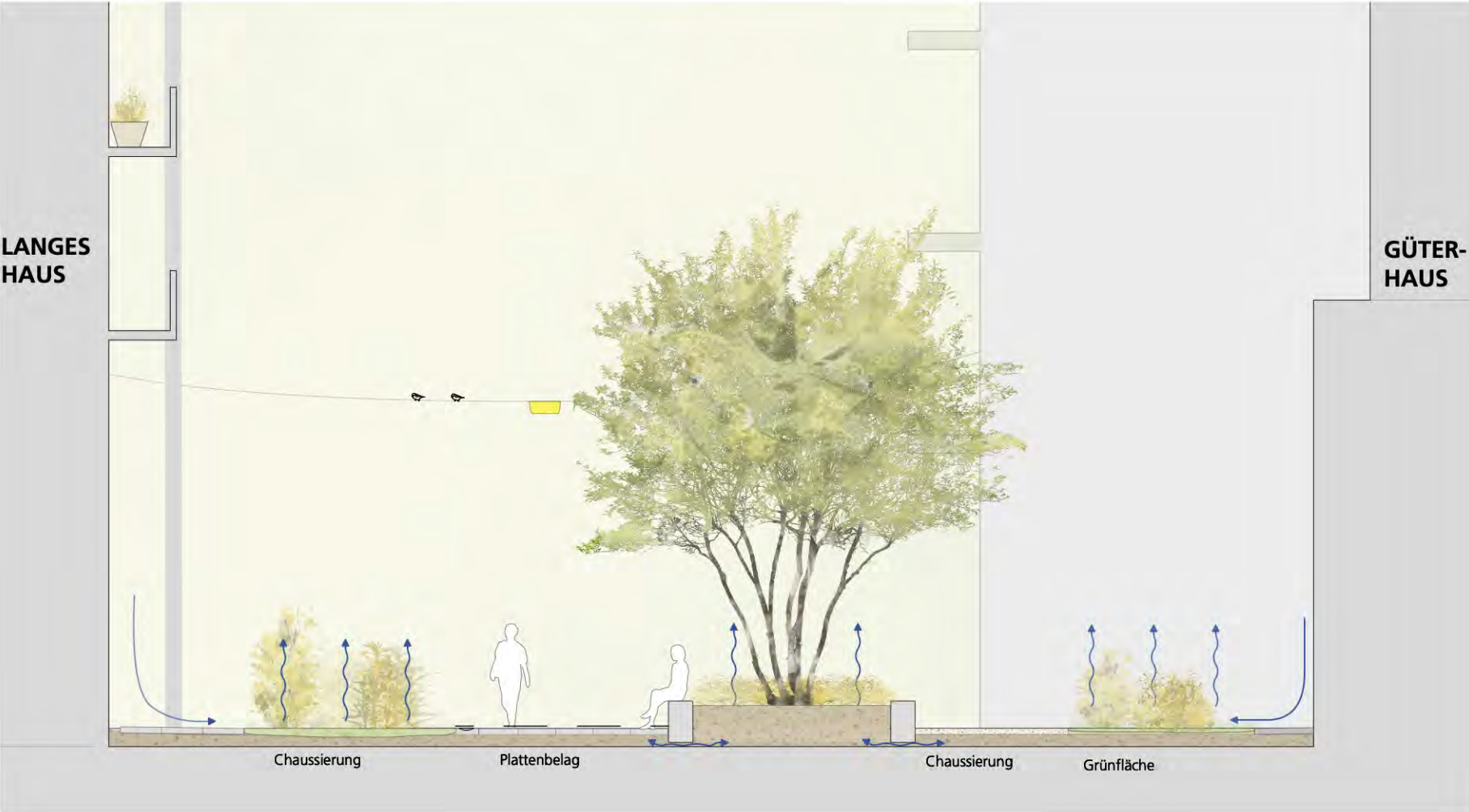
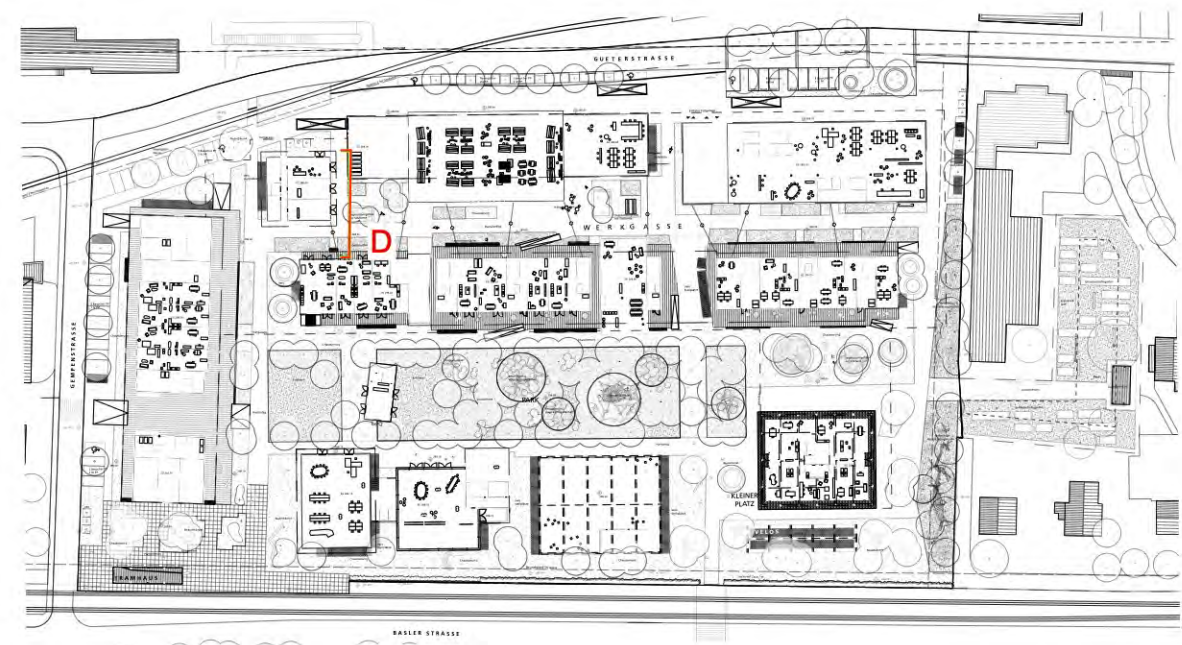
M 1:100

Schnitt F

WERKGASSE

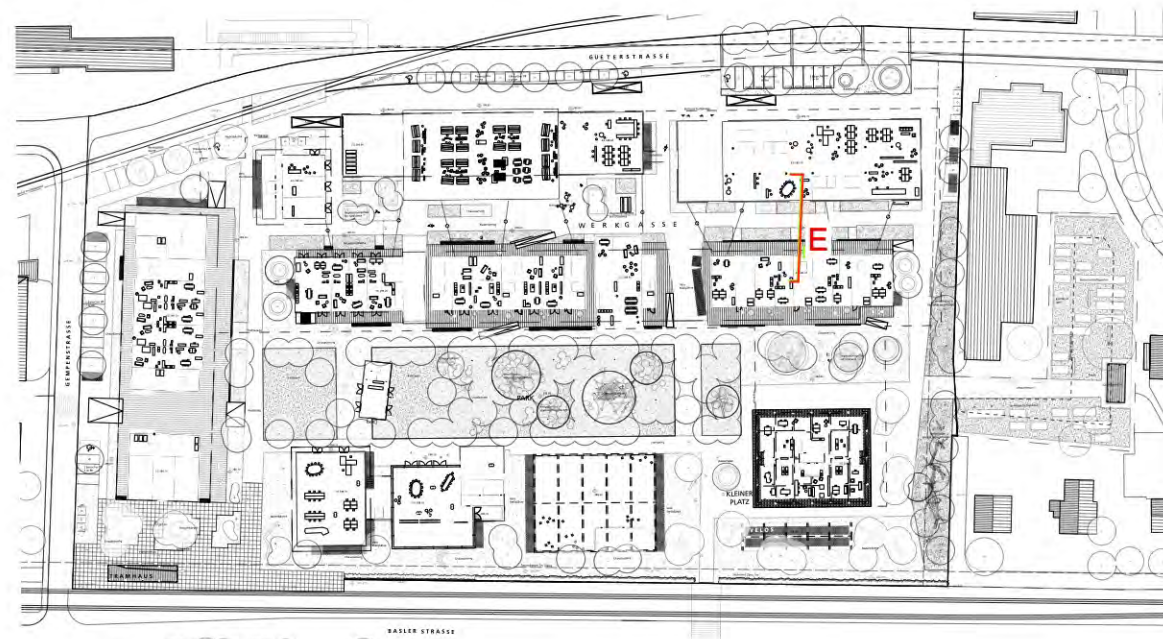


WERKGASSE



M 1:100

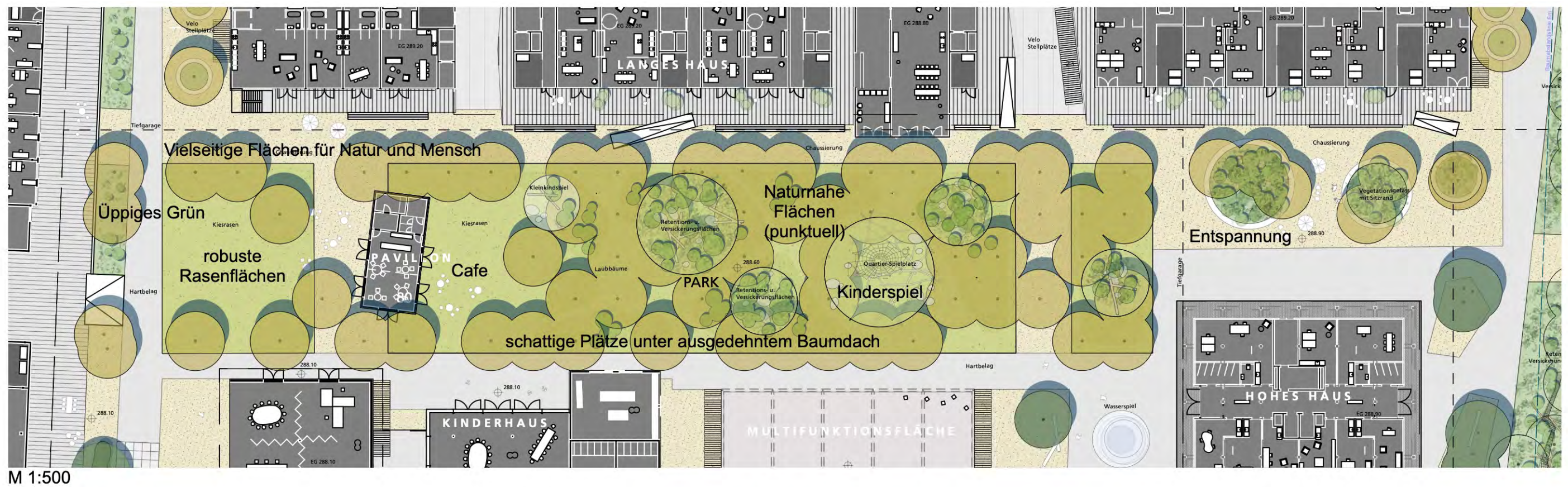
WERKGASSE



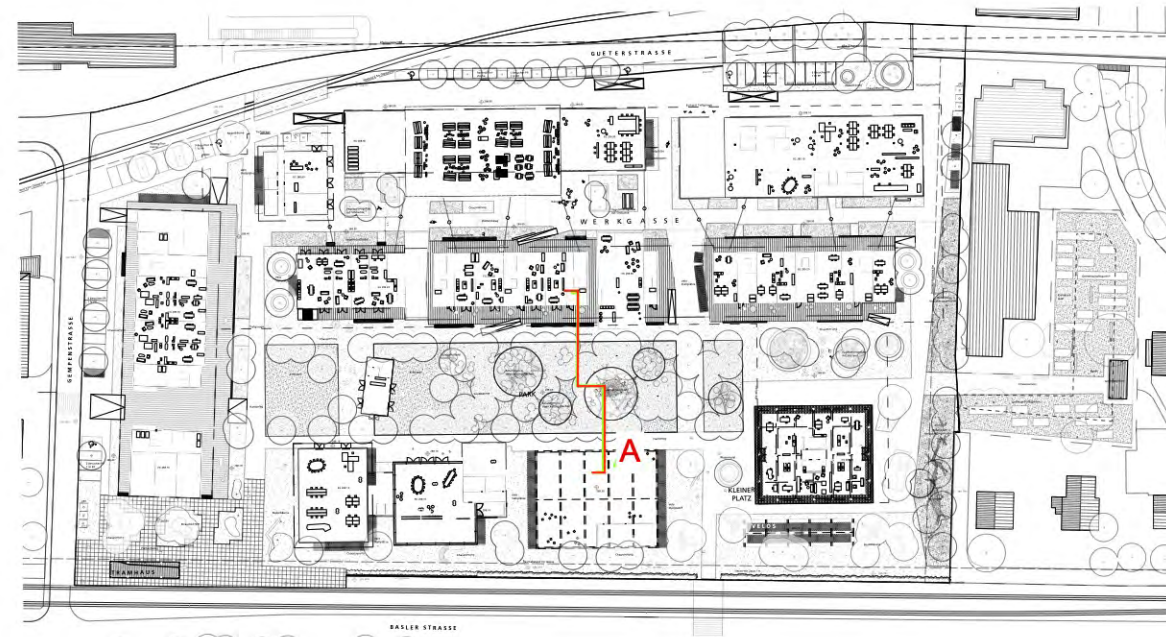
Schnitt E

M 1:100

PARK



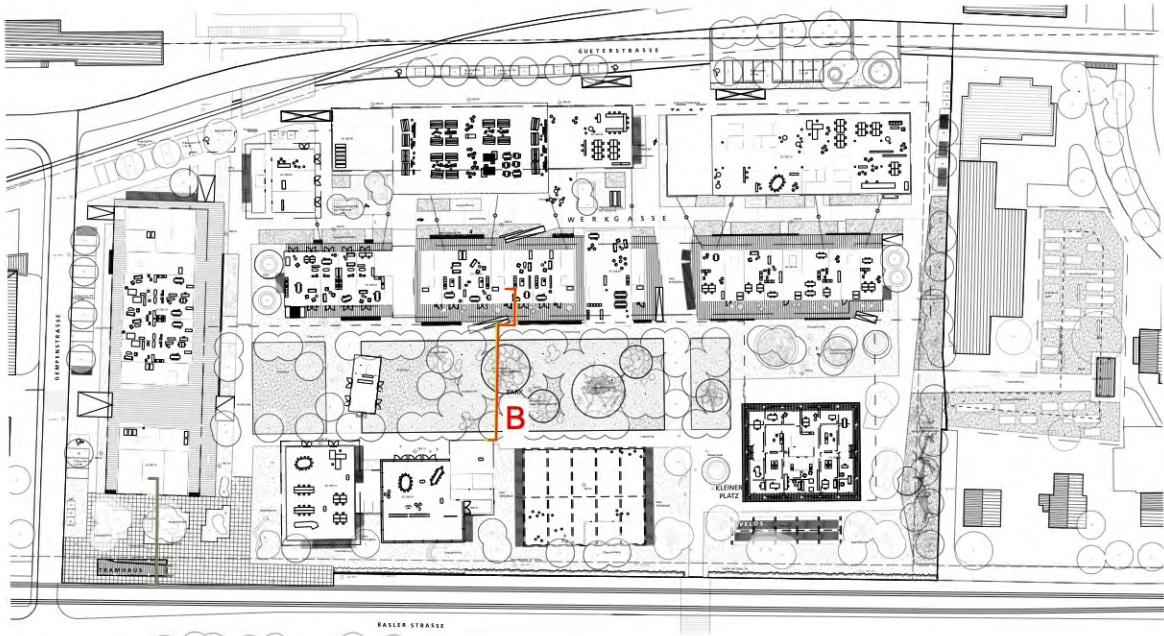
PARK



M 1:100

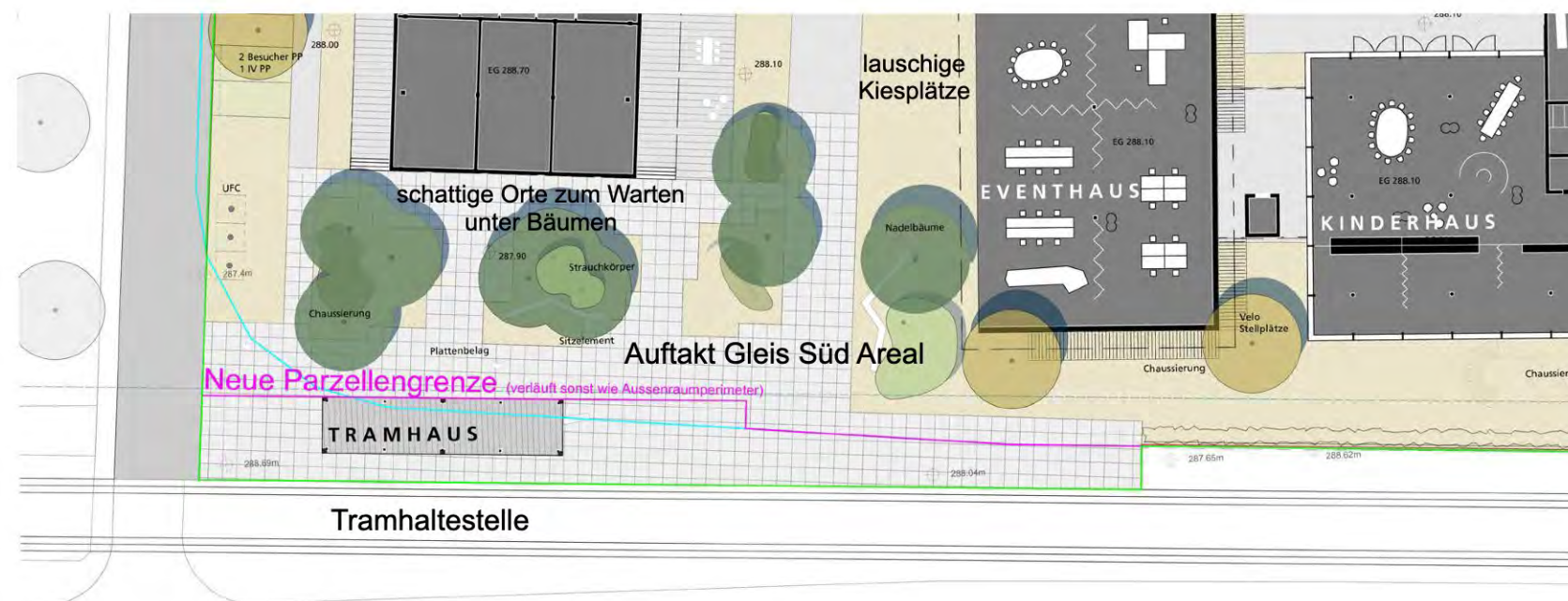
Schnitt A

PARK



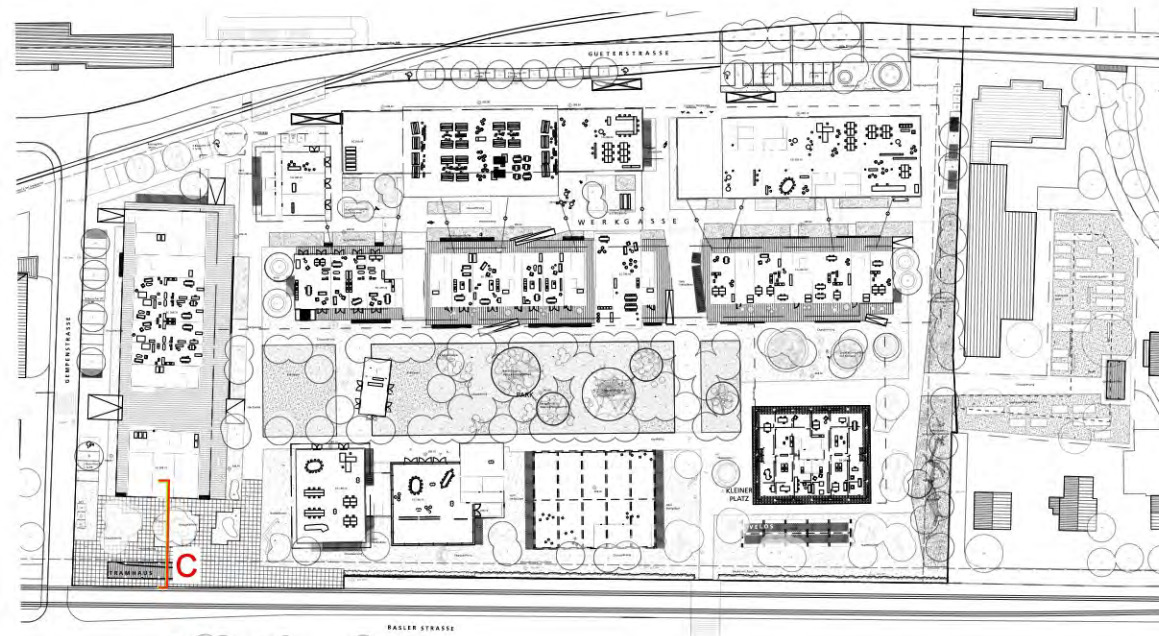
M 1:100 Schnitt B

TRAMPLATZ



M 1:500

TRAMPLATZ



Schnitt C

M 1:100

GEMEINSCHAFTSGARTEN



**Zwischennutzung /
Option ausserhalb Hauptparzelle**

M 1:500

REFERENZEN



AM PARK
Common Gies:
Freiburg



RETENTIONSFLÄCHE
Vogt Landschaftsarch:
Novartis Basel



WERKGASSE
Carles Enrich Studio:
Cal Metre Path, Gironella



IM PARK
Luitpold Park:
München



GEMEINSCHAFTSGARTEN
Prinzessinnengarten:
Berlin



VERSICKERUNGSFLÄCHE



QUARTIERSPIELPLATZ
Volta Matte:
Basel

VERKEHR

Verkehrsplan // Parkplätze

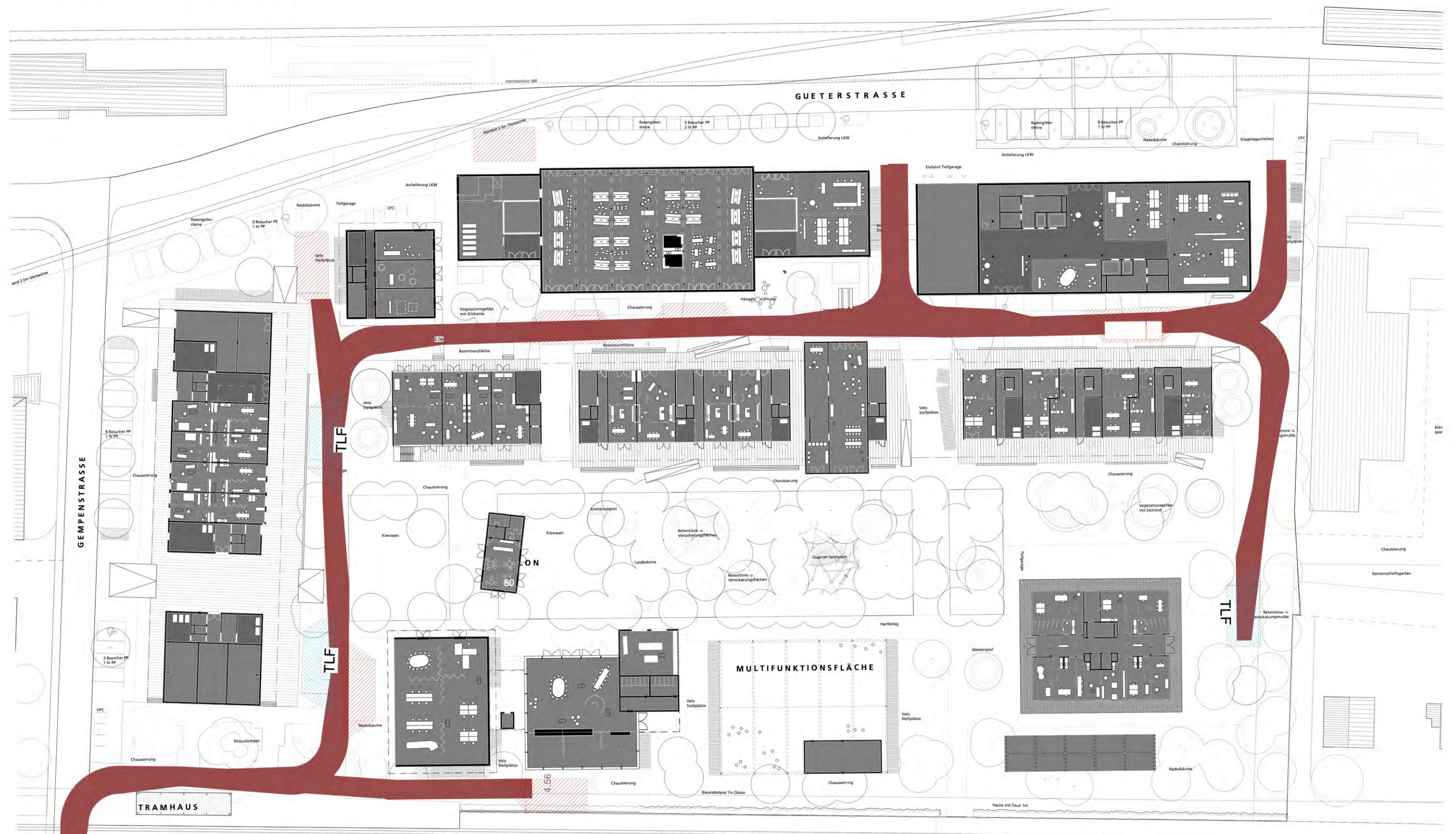
- 32 PP
- 5 PP IV
- 460 Velos aussen
- 3 Anlieferung LKW

Anlieferung auf HIAG Grundstück

- Anlieferung bis 3.5T
- Anlieferung mit LKW
- Fussgänger
- TG Ein- Ausfahrt



FEUERWEHR



UNVERSIEGELTE FLÄCHEN

- Vegetationsfläche 1'492m²
- Rasengittersteine 433m²
- Kiesrasen 2'232m²
- Gebäude 10'357m²
- Hartbelag ohne Straße 6'276m²
- Chaussierung 5'856m²

Stand Richtprojekt
 Summe aller unversiegelten Flächen 10'013m²
 = ca. 62% des Aussenraumperimeters

Mindestvorgabe
 40% Gesamtaußenfläche: 6'516m²

Aussenraumperimeter (ohne Gebäude):
 26'646m² - 10'357m² = 16'289m²



ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Flächen mit ökologischer Qualität
(inkl. Kleinstrukturen z.b. Steinhaufen
usw.) 832m²

extensiv begrünte Dachfläche 3'310 m²
30% = 993m²

Hecke 117 m² 30% = 35m²

→ möglicher Standort
Turmfalken Nistplatz 2m²

grosskronige Bäume
61 Stk * 25m² = 1'525m²
Bäume 60 Stk * 10 = 600m²

extensiv begrünte unterbaute Flächen
628m² 30% = 188m²

Stand Richtprojekt
Summe Ausgleichsflächen: 4175m²
= ca. 26% des Aussenraumperimeters

Mindestvorgabe
20% des Aussenraumperimeters = 3'258m²

Aussenraumperimeter - Gebäude:
26'646m² - 10'357m² = 16'289m²



BÄUME

Mittel- bis großkronige Bäume

- 82 Laubbäume
- 53 Nadelbäume
- 23 kleinkronige Bäume

Stand Richtprojekt
158 Bäume

Mindestvorgabe
16'289m2 Perimeter : 500m2 = 33 Bäume

Aussenraumperimeter (ohne Gebäude):
26'646m2 - 10'357m2 = 16'289m2



SPIELFLÄCHEN

Spielflächen

- Spielplätze 1'023m²
- Sportflächen 719m²

Stand Richtprojekt
Spielflächen: 1'742m²

Mindestvorgabe
1.5% der BGF 54'000m²= 810m²

Aussenraumperimeter - Gebäude:
26'646m² - 10'357m² = 16'289m²

