

Wielandareal Arlesheim - Richtprojekt QP
Januar 2017.



Inhaltverzeichnis

1. Wielandareal Arlesheim, Bebauungstudie auf Einladung
2. Architekturkonzept
 - Entwurfsidee
 - Erschliessung und Parkierung
 - Nutzungsgrad und Etappierungsmöglichkeiten
 - Gebäudetypologie
3. Freiraum- und Landschaftskonzept
 - Freiraumkonzept
 - Vegetationskonzept
 - Materialkonzept
 - Nutzung und Ausstattung
4. Allgemeine Leitlinien zur Gestaltung
5. Pläne
6. Modell 1:100
7. Berechnung der Ausnutzung
8. Wohnungsmix und Parkplatzberechnung

1. Wielandareal Arlesheim, Bebauungstudie auf Einladung

Für die Erarbeitung des Bebauungsvorschlages hat die GSR Wieland-Stiftung einen eingeladenen Studienauftrag als Konkurrenzverfahren durchgeführt.

Auszug aus dem Auslobungstext:

„Das Areal der GSR umfasst 8'182 m² liegt heute in der Wohnzone W2a der Gemeinde. Die Bebauungsziffer beträgt 23%, die Ausnützungsziffer 40%. Das Areal ist durch seine Lage für gehobenen Wohnungsbau begünstigt und soll auch als solches entwickelt werden. Einschränkend wirken sich jedoch der hohe Anteil an steilen Böschungen und schutzenswerten Bäumen aus, welche die frei bebaubare Fläche auf etwas mehr als die Hälfte der Pazellenfläche reduzieren.“

Ziel der Bebauungsstudien ist das Aufzeigen eines städlich angemessenen Bebauungsmusters, welche die schwierige Aufgabe von optimiertem Nutzungsgrad und hochstenender Architektur in überzeugender Weise löst.

Stichworte dazu sind: Erschliessung (Auto, Fussgänger), Nutzungs- und Bau-massenverteilung, Freiraumgestaltung, Nutzungsgrad, Etappierungsmöglichkeit, Wirtschaftlichkeit, etc.

Angedacht sind primär Wohnungen zur Miete. Als Verteilschlüssel gelten deshalb folgende Richtwerte:“

2,5 Zi-Whg = 15%

3,5 Zi-Whg = 35%

4,5 Zi-Whg = 35%

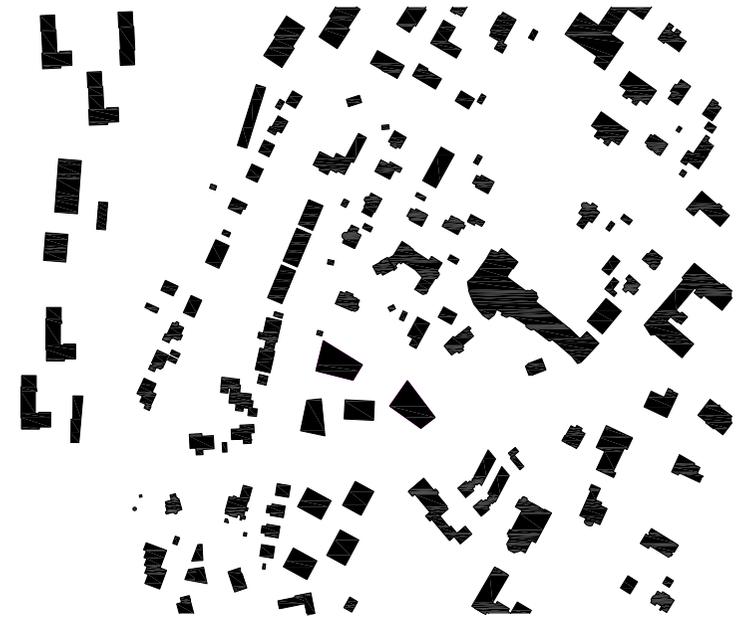
5,5 Zi-Whg = 15%

Das vorliegende Projekt wurde vom Beurteilungsgremium zur Weiterarbeitung empfohlen. Im Anschluss an die Juryentscheidung wurde das Projekt vom Team Nissen Wentzlauff Architekten / Bryum Landschaftsarchitektur unter Begleitung des Beurteilungsgremium weiterentwickelt.

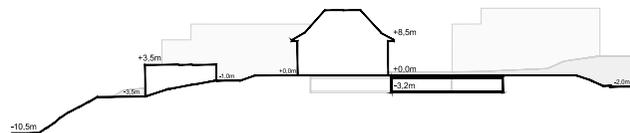
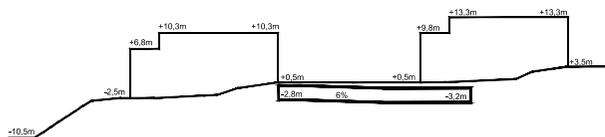


2a. Architektur - Entwurfsidee

Das Entwurfskonzept basiert auf der Idee vom „Wohnen im Park“: Drei Gebäude sind um die bestehende Villa herum frei in den natürlichen Hangverlauf gesetzt. Ihre Geometrie und leichte Verdrehung zueinander ermöglicht vielfältige Durchblicke, die Wohnungen orientieren sich auf die umgebende Landschaft. Indem die Gebäude auf unterschiedlichen Höhen stehen, bleibt die Topografie lesbar und die Parklandschaft prägend für den Gesamteindruck der Bebauung. Die Hangkante ist weitgehend unbebaut, alle Wohnungen sind nach Westen oder Süden ausgerichtet, etwa die Hälfte der Wohnungen verfügen über den direkten Ausblick nach Westen.



Schwarzplan 1:5000



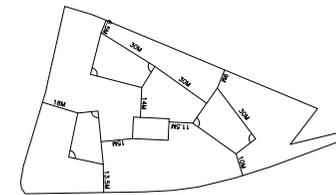
2b. Architektur - Erschliessung, Parkierung

Erschliessung:

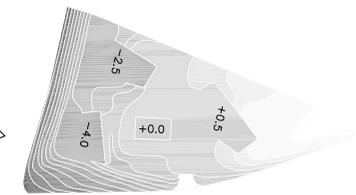
Das Fusswegnetz knüpft an die bestehenden Parkwege des Areals an. Die Wege führen schwellenlos durch die Parklandschaft und verbinden alle Hauszugänge miteinander. Über die heute bestehende Zufahrt von der Stollenrainstrasse ist jedes Gebäude für Anlieferung, Taxi und Besucher erreichbar. Die Autoeinstellhalle (AEH) ist separat, direkt über die Stollenrainstrasse erschlossen. Hauszugänge und Durchwegung des Areales sind so gelegt, dass die Freibereiche der Wohnungen im Erdgeschoss über genügend Privatsphäre verfügen.

Parkierung:

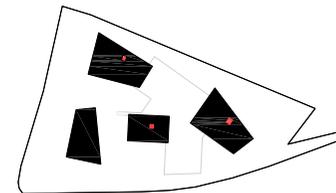
Die Besucherparkplätze sind in der AEH vorgesehen. Die Gebäude A und B, sowie die Villa verfügen über eine direkte Anbindung an die AEH.



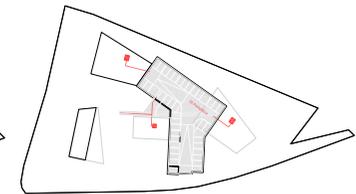
Position der Gebäude



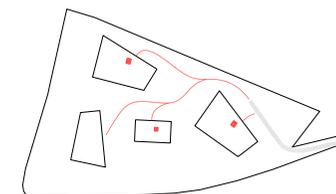
Position der Gebäude - Höhenplan



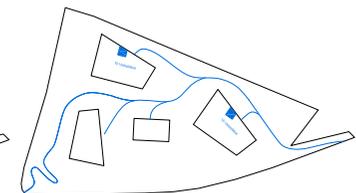
Anbindung der Gebäude zur AEH



Parkplätze AEH, Anzahl PP = 39



Besucher Parkplätze unterirdisch, PP=9



Veloparkplätze in den Gebäuden ,
1VPP/ Wohnung

2c. Architektur - Nutzungsgrad und Etappierungsmöglichkeiten

Nutzungsgrad:

Die Berechnungen richten sich nach dem neuen Zonenreglement Siedlung (Stand Auflage), Gemeinde Arlesheim.

(Siehe Kapitel F. DEFINITIONEN UND BERECHNUNGSARTEN: Überbauungsziffer §24, Ausnützungsziffer §25, Grünflächenziffer §26, Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)§27)

Dank der kompakten Ausbildung der Baukörper bleibt mehr Landschaft unbebaut als zulässig. Indem die Gebäude dem Hang folgend gestaffelt sind, wird die zulässige Gebäudehöhe nach Aussen, zur umgebenden Landschaft kaum überschritten. Die Fassaden treten überwiegend dreigeschossig in Erscheinung.

Etappierungsmöglichkeiten:

Die Einstellhalle ist so platziert, dass bei der Etappierung verschiedene Reihenfolgen möglich sind: Gebäude B Nord-Ost: liegt direkt an Einstellhalleneinfahrt, kann mit unterirdischen Parkplätzen realisiert werden;
Gebäude A, Nord-West und Gebäude C, Süd -West: können in einer zweiten Etappe nach oder mit Gebäude B realisiert werden.

Situationsplan 1:1250



2d. Architektur - Gebäudetypologie

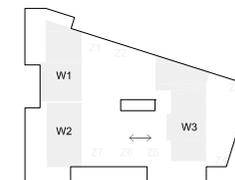
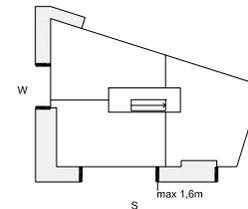
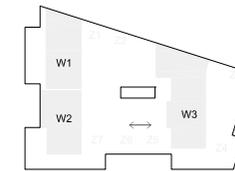
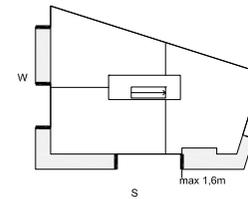
Gebäudetypologie:

Die Gebäude A und B sind als Dreispänner mit je einem zentral liegenden Treppenhause konzipiert, die Gebäudestruktur ist vertikal durchgehend, die Steigzonen liegen übereinander, die Baukörper sind sehr kompakt (günstiges Verhältnis von Aussenhülle zu Volumen). Die Grundrisse sind so organisiert, dass die Wohnungsgrössen durch ein sogenanntes „Schaltzimmer“ grösser oder kleiner sein können, je nach gewünschtem Wohnungsmix. Auf jeweils einem Geschoss pro Gebäude lässt sich der Grundriss auch als Vierspänner organisieren. Um das differenzierte Erscheinungsbild der Gebäude sicherzustellen (das sich u.a. durch das versetzen der Balkone ergibt) ist eine Vereinheitlichung der Geschossgrundrisse zu vermeiden. Das Gebäude C bietet drei Maisonettewohnungen und eine Geschosswohnung mit separaten Wohnungszugängen an. Je nach gewünschtem Wohnungsmix kann die Wohnungsgrösse auch hier durch ein „Schaltzimmer“ variieren. Die Autoeinstallhalle ist kompakt und effizient ausgelegt.

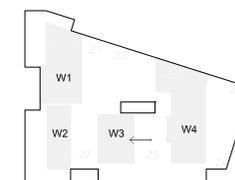
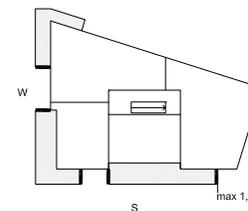
Generell sollen die Aussensitzplätze als Teil der Gebäude und der Fassaden formuliert werden. Dazu sind unterschiedlich tiefe Einschnitte in der Fassade vorgesehen. Die Nutzung der den Erdgeschosswohnungen vorgelagerten Grünflächen als Sitzplätze oder privaten Freibereich ist nicht zulässig.

Gebäude A / B

3-Spänner

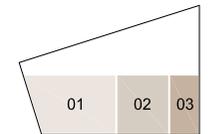
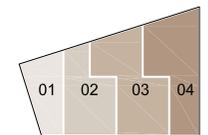


4-Spänner



Gebäude C

3x Maisonettewohnung
+ 1 Geschosswohnung



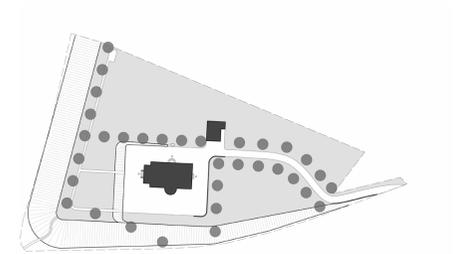
3a. Freiraum- und Landschaftskonzept (Abbildung siehe Kapitel 5. Pläne)

Freiraumkonzept:

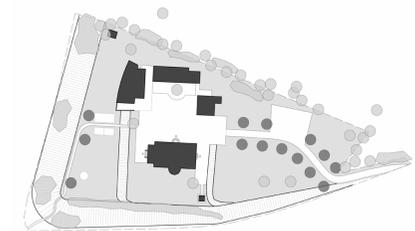
Das Freiraumkonzept interpretiert das Areal Stollenrain als eine zusammenhängende Parklandschaft mit unterschiedlichen Lichtungen. Erschliessung und Vegetationsstruktur orientieren sich deshalb am Bestand und übersetzen diesen in die Funktionalität des Wohnbaus. Basierend auf dem Grün- und Freiraumkonzept Stollenrain wird die Hangkante gegen Süd-West als Wiesenböschung beibehalten. Durch die mit Bäumen gesäumte Böschungskante wird der Parkcharakter des Areals bis an den Rand der Geländeplatte sichtbar und stärkt somit die Identität des gesamten Areals.

Vegetationskonzept:

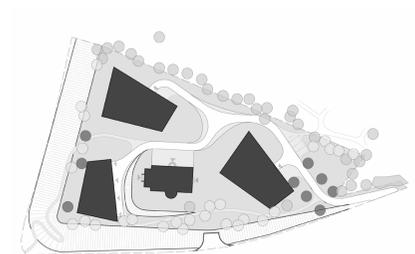
Die bestehende Vegetation wurde weit möglichst in den Entwurf integriert und mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen ergänzt. Als Bodenvegetation ist eine reichhaltige Staudenlandschaft vorgesehen. Die Stauden bilden Raumnischen, unterstützen die Wegführung, lassen gezielte Durchblicke frei und bereichern das Landschaftsbild mit verschiedenen Blütezeiten – und Farben. Bei geringerer Nutzung des Freiraums im Winter können sie zu Gunsten der Aussicht zurückgeschnitten werden.



Villa mit Umgebung - Historischer Plan 1924



Situationsplan heute



Neuer Situationsplan Plan für den Park mit Villa und drei neuen Gebäuden

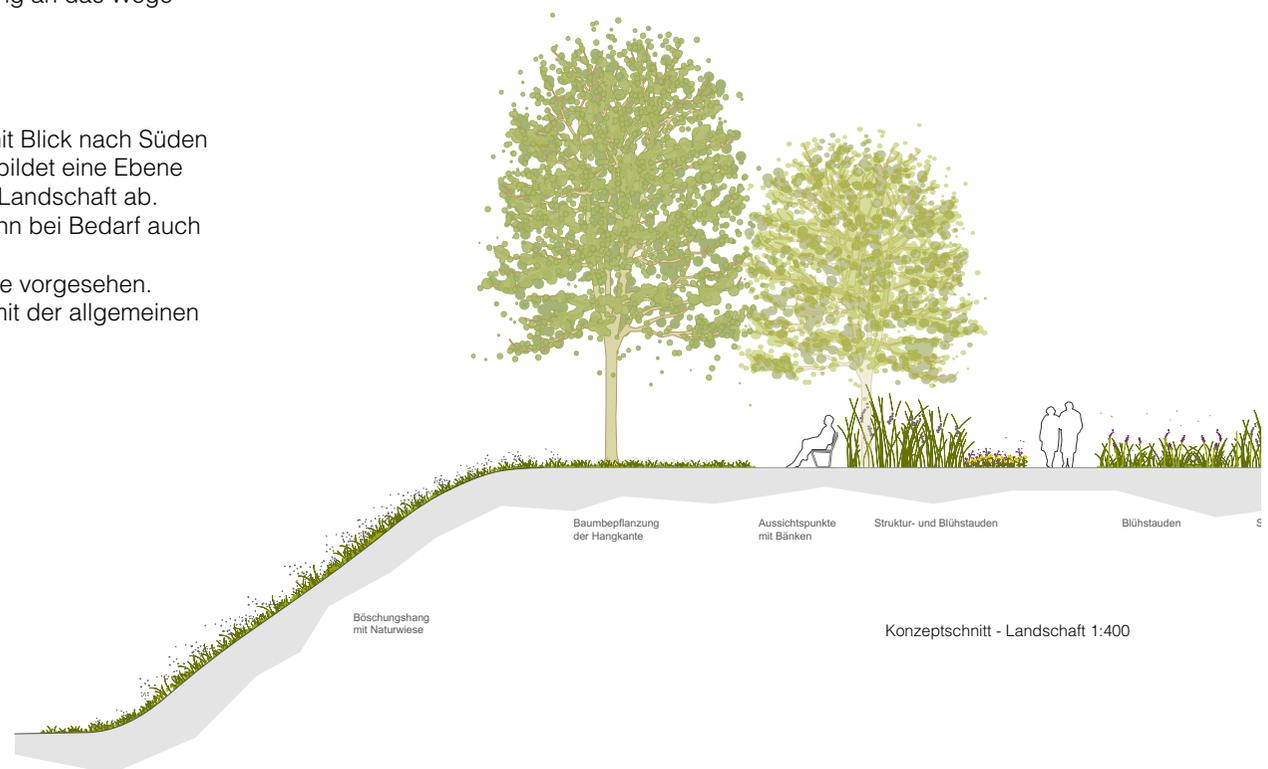
3a. Freiraum- und Landschaftskonzept

Materialkonzept:

Der Haupteintragsweg besteht aus farblosem Asphalt mit sichtbar eingestreutem Rheinkies. Im Zentrum wird dieser gesäumt durch begrünte Schotterrasenflächen. Das sekundäre Wegesystem und die Aufweitungen in den Eingangssituationen der neuen Wohnbauten bestehen aus chaussierten Oberflächen. Die historische Villa wird frontseitig durch eine grosszügige Pflasterung an das Wegesystem angeschlossen.

Nutzung und Ausstattung:

Die Rundwege weisen entlang der Böschungskrone Sitzbänke mit Blick nach Süden und Südwesten auf. Die Wiesenfläche auf der Südseite der Villa bildet eine Ebene aus und setzt sich so von der ansonsten eher sanft modellierten Landschaft ab. Diese bietet die Möglichkeit einer Liege- und Spielweise oder kann bei Bedarf auch als Kinderspielfläche genutzt werden. Für die Erdgeschosswohnungen sind klar definierte Aussenräume vorgesehen. Der Einblickschutz wird mittels der Wegführung in Kombination mit der allgemeinen Staudenvegetation gewährleistet.



4a. Allgemeine Leitlinien für Gestaltung

Gebäude

- Die Neubauten sind der Topographie folgend in den Hang gelegt. Das Erdgeschoss ist mit der jeweiligen Eingangskote festgelegt, und liegt bei jedem Gebäude auf einer anderen Höhenkote.
- Die Gebäudehöhe wird jeweils in Bezug auf das Eingangsgeschoss definiert.
- Da die Gebäude frei in der Parklandschaft stehen, ist keine private Gartenfläche vor den Erdgeschoss Wohnungen vorgesehen – direkte Zugänge von den Balkonen in die Parkanlage sind nicht geplant.
- Ausragende Bauteile (Balkone, etc) dürfen nicht mehr als 1.6m über die Fassade auskragen.
- Balkone sind pro Fassade und Geschoss mind. einmal zu unterbrechen, um eine Differenzierung der Fassade zu erzielen.
- Die bestehende Villa ist auf ein horizontales Plateau gestellt.
- Ausserhalb der vorgesehenen Baubereiche für die Neubauten sind keine weiteren Klein- oder Nebenbauten vorgesehen. Räume für Ver- und Entsorgung, Gartengeräte, gedeckte Veloabstellplätze, Ausgänge aus der Einstellhalle o.ä. sind in die Wohngebäude (oder die unterirdische Einstellhalle) zu integrieren.
- Ein zusätzlicher Ausgang aus der Tiefgarage ist auch ausserhalb der Baubereich zulässig, er muss sich jedoch harmonisch in die Landschaftsgestaltung integrieren. Der fließende Verlauf der Topografie soll möglichst beibehalten werden.

Ver- / Entsorgung

- Die Abfallbeseitigung erfolgt über die AEH
- Das Müllfahrzeug entleert die Container an der Zufahrt der AEH

4b. Architektur - Allgemeine Leitlinien für Gestaltung

Parkierung, Besucher, Velo

- Alle Kraftfahrzeugparkplätze sind in der Tiefgarage untergebracht.
- Gedeckte Veloabstellplätze sind innerhalb der Gebäudehülle oder in der Tiefgarage anzuordnen.

Materialisierung

- Im Zusammenhang mit der bestehenden Villa soll ein harmonisches Gesamtbild entstehen, das aus unserer Zeit stammt und hohe architektonische Qualitäten aufweist.

Besondere Gestaltungsleitlinien Gebäude A/B

- Baubereiche definieren die maximale Ausdehnung, Geometrie und Lage der Gebäude auf der Parzelle
- Die Einbettung der Gebäude in die Umgebung ist mit Höhenkoten an den Eckpunkten der Gebäude festgelegt.
- Das obersten Vollgeschoss „A“ und „B“ der Gebäude ist im Westen mindestens 5.0m und im Süden mindestens 2.5m von der Fassade zurückgesetzt. Somit treten die Gebäude im Zusammenspiel mit der Topographie jeweils nur dreigeschossig in Erscheinung.
- Die maximale Gebäudenhöhe beträgt 9,8m, gemessen ab Kote EG.
- Einfriedungen und Absturzsicherungen von Dachterrassen müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe (*) vom Dachrand zurückversetzt werden. (*) Massgeblich ist die von aussen in Erscheinung tretende Höhe über Fassadenoberkante).
- Die Dachfläche des obersten Vollgeschosses darf nicht begehbar ausgestaltet werden.
- Die Dachflächen müssen freigehalten werden von Technikaufbauten und technischer Infrastruktur. Geschosshohe Dachausstiege sind nicht zulässig. Notwendige Entlüftungsrohe, Kamine, Liftüberfahrten und Solaranlagen müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.

Besondere Gestaltungsleitlinien Gebäude C

- Das Dach über dem obersten Vollgeschoss darf nicht für Terrassen genutzt werden.
- Die maximale Gebäudenhöhe beträgt 4,5m, gemessen ab Kote EG.
- Die Dachflächen müssen freigehalten werden von Technikaufbauten und technischer Infrastruktur. Geschosshohe Dachausstiege sind nicht zulässig. Notwendige Entlüftungsrohe, Kamine, Liftüberfahrten und Solaranlagen müssen um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.

5. Pläne

5. Freiraum- und Landschaftskonzept - Eingangsgeschoss 1:500



5a. Sockelgeschoss / Garage 1:500



5b. Eingangsgeschoss 1:500



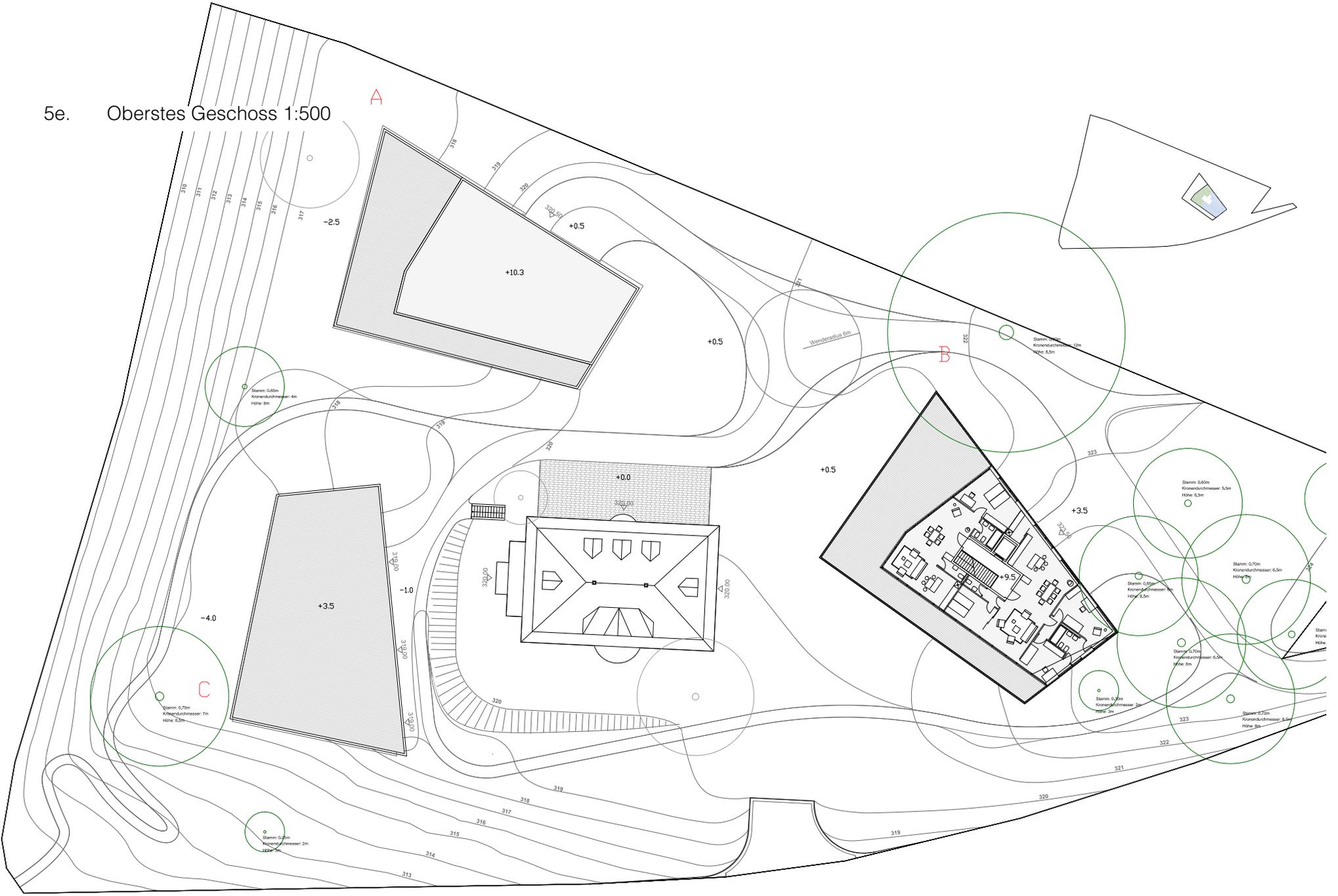
5c. Obergeschoss 1:500



5d. Oberstes Geschoss 1:500



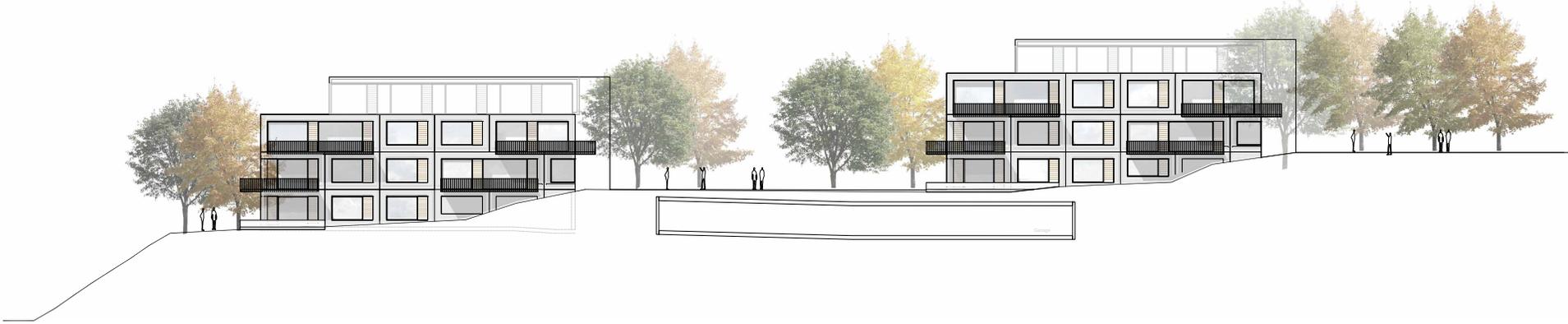
5e. Oberstes Geschoss 1:500



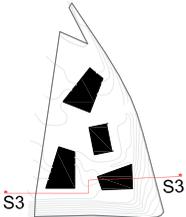
5f. Schnitt S1, Ansicht Süd 1:500



5g. Schnitt S2, Ansicht Süd 1:500



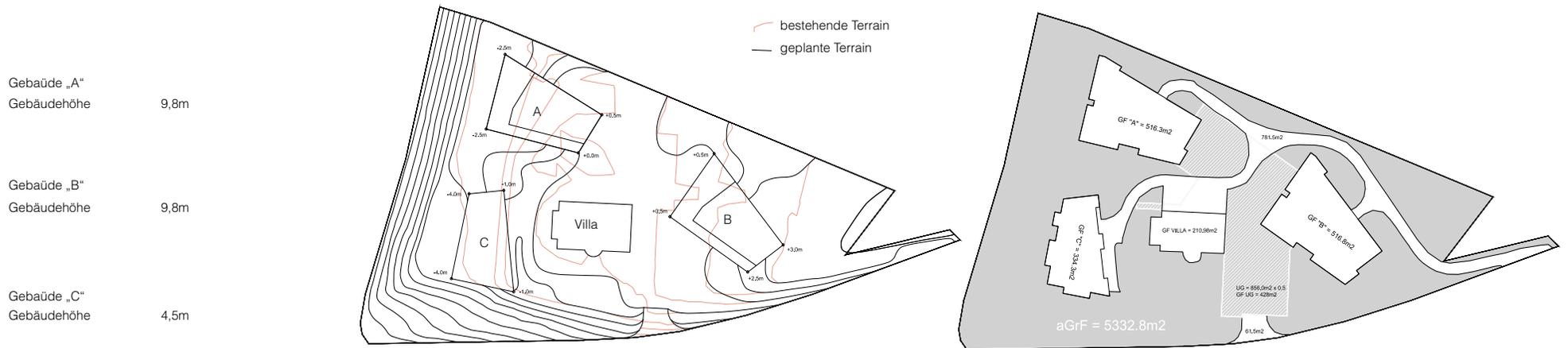
5h. Schnitt S3, Ansicht West 1:500



6. Modell 1:100



7a. Berechnung der Ausnutzung / Gebäudehöhe, Fassadenhöhe und Diagramme

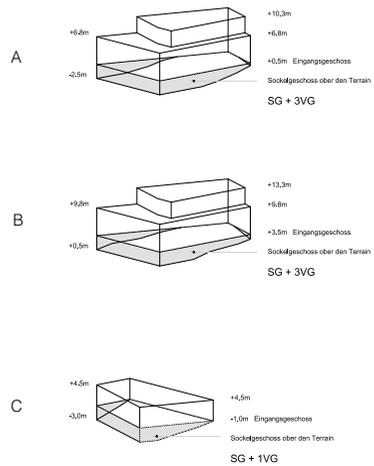


Gebäude „A“
Gebäudehöhe 9,8m

Gebäude „B“
Gebäudehöhe 9,8m

Gebäude „C“
Gebäudehöhe 4,5m

Terrainveränderungen Diagramme und Fassadenfläche Diagramme:



Grundstücksfläche Diagramme:

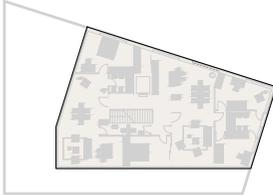
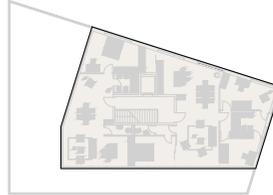
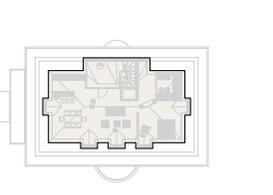
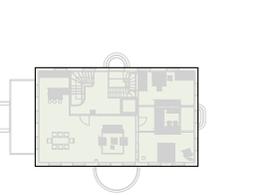
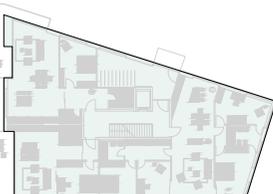
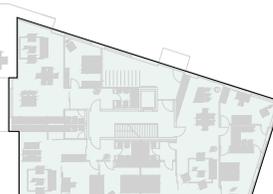
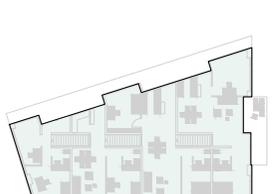
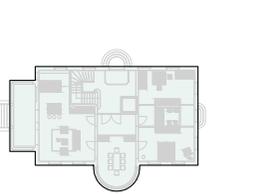
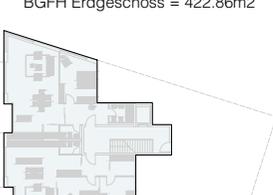
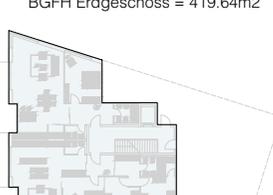
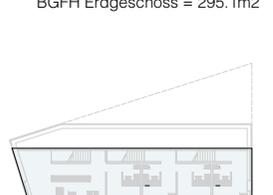
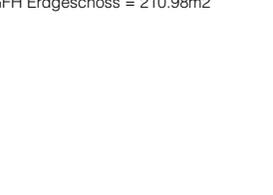
aGrF = 8'182.0m² (GSF) - 516.3m² (GGF"A") - 516.7m² (GGF"B") - 334.3m² (GGF"C") - 210.9m² (GGF"Villa") - 781.5m² (Fläche „Primäre Wege“) - 61.5m² (Fläche „Eingang zum Garage“) - 428.0 m² (Fläche "Untergeschoss " x 0,5 koef.) = 5'332.8 m²

Gebäudefläche Diagramme:



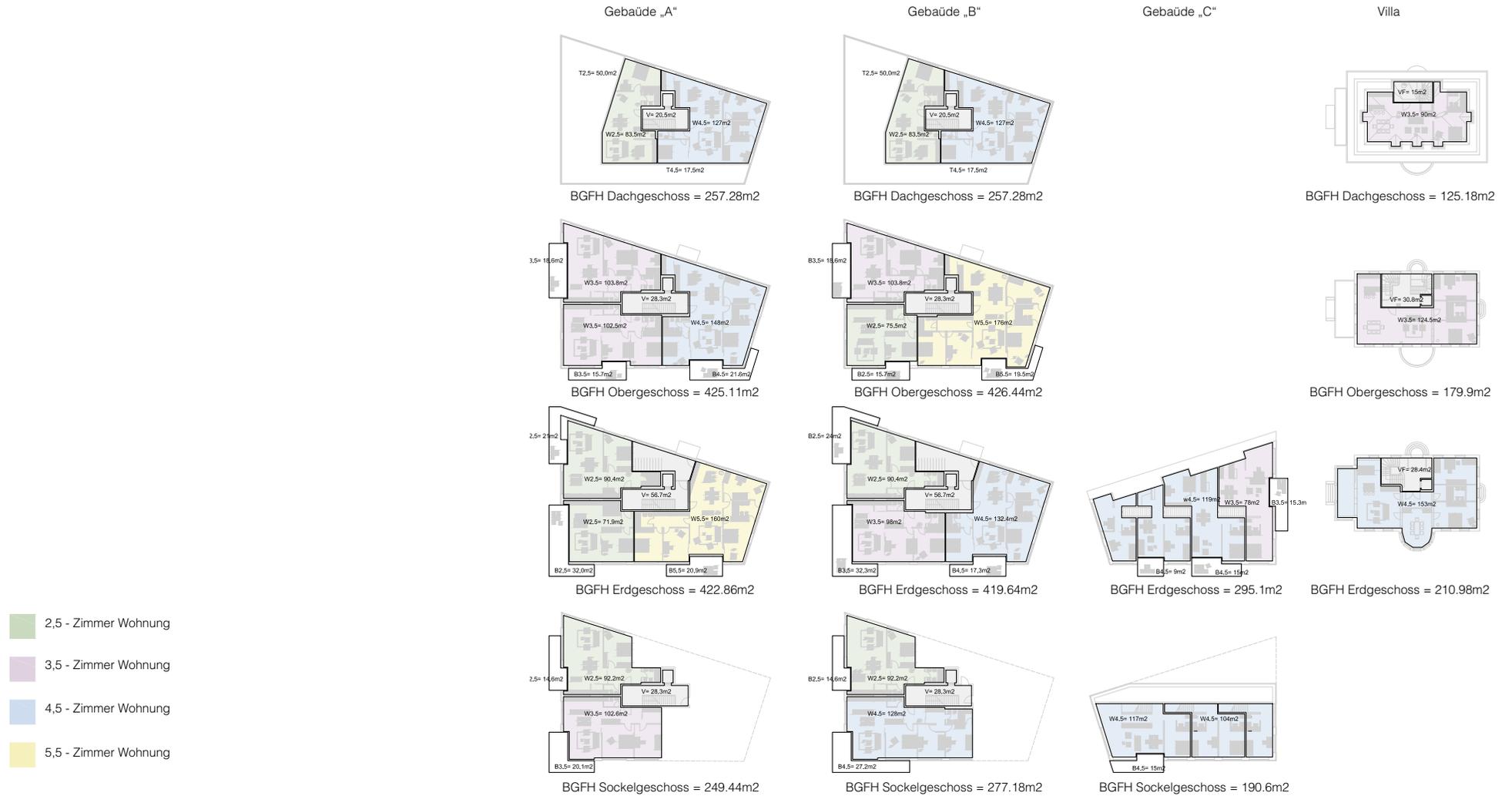
7b. Berechnung der Ausnutzung / Bruttogeschossfläche der Hauptbauten, Ausnutzungsziffer, Überbauungsziffer, Gebäudefläche, Grünflächenziffer

Bruttogeschossfläche der Hauptbauten Diagramme:

| | | | | Gebäude „A“ | Gebäude „B“ | Gebäude „C“ | Villa |
|--|--------|------------------------|--------------------|--|---|---|---|
| Grundstücksfläche | (GSF) | 8'182m ² | |  |  |  |  |
| Gebäude „A“ Bruttogeschossfläche der Hauptbauten | (BGFH) | 1'354.69m ² | | BGFH Dachgeschoss = 257.28m ² | BGFH Dachgeschoss = 257.28m ² | | BGFH Dachgeschoss = 125.18m ² |
| Gebäudefläche | (GGF) | 516.3m ² | | | | | |
| Gebäude „B“ Bruttogeschossfläche der Hauptbauten | (BGFH) | 1'380.54m ² | |  |  | |  |
| Gebäudefläche | (GGF) | 516.8m ² | | BGFH Obergeschoss = 425.11m ² | BGFH Obergeschoss = 426.44m ² | | BGFH Obergeschoss = 179.9m ² |
| Gebäude „C“ Bruttogeschossfläche der Hauptbauten | (BGFH) | 485.10m ² | |  |  |  |  |
| Gebäudefläche | (GGF) | 334.3m ² | | BGFH Erdgeschoss = 422.86m ² | BGFH Erdgeschoss = 419.64m ² | BGFH Erdgeschoss = 295.1m ² | BGFH Erdgeschoss = 210.98m ² |
| Villa Bruttogeschossfläche der Hauptbauten | (BGFH) | 516.06m ² | |  |  |  |  |
| Gebäudefläche | (GGF) | 210.9m ² | | BGFH Sockelgeschoss = 249.44m ² | BGFH Sockelgeschoss = 277.18m ² | BGFH Sockelgeschoss = 190.6m ² | |
| Bruttogeschossfläche der Hauptbauten | (BGFH) | 3'736.4m ² | | | | | |
| Gebäudefläche | (GbF) | 1'578.3m ² | | | | | |
| Ausnutzungsziffer (AZ) | | 0.46 | (BGFH Total / GSF) | | | | |
| Überbauungsziffer (ÜZ) | | 0.19 | (GGF Total / GSF) | | | | |
| Grünfläche | (GrF) | 5'332.8m ² | | | | | |
| Grünflächenziffer (GZ) | | 0.65 | (GrF / GSF) | | | | |

8a. Wohnungsmix (Vorschlag im Pläne) / Geschossfläche, Verkehrsfläche (VF), Hauptnutzfläche (HNF) - Wohnungen

Verkehrsfläche (VF), Hauptnutzfläche (HNF) - Wohnungen Diagramme:



8b. Wohnungsmix (maximum Wohnungen) und Parkplatzberechnung

| Gesamtflächen | |
|---|-------|
| Grundstücksfläche (GSF) | 8'182 |
| Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGHF) | 3'737 |
| Hauptnutzfläche Total | 2'966 |
| Gebäudefläche (GGF) Total | 1'578 |
| Ausnutzungsziffer | 0.46 |
| Überbauungsziffer | 19% |

Gebäudevolumen Neubau (GV neu)
Gebäudevolumen Villa (GV Villa)

| Wohnungen | Anzahl | Anteil % |
|--------------|-----------|----------|
| 2.5 Zi | 11 | 38% |
| 3.5 Zi | 9 | 31% |
| 4.5 Zi | 8 | 28% |
| 5.5 Zi | 1 | 3% |
| Total | 29 | |

Parkplatzberechnung:

| | | |
|--|---|--------------|
| Wohnungen max | | 29 Wo |
| PP x1 x Wohnungen | | 29 PP |
| PP (Besucher) x 0.3 x Wohnungen | + | 10 PP |
| PP | | 39 PP |

Gebäude A

| Geschoss | GF | VF | HNF |
|--|--------------|-------|--------|
| ATG | 257 | 20.5 | 210.5 |
| 1.OG | 425 | 28.3 | 354.3 |
| EG | 423 | 56.7 | 322.3 |
| SG | 249 | 28.3 | 194.6 |
| Hauptnutzfläche Total | | 133.8 | 1081.7 |
| Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) | 1'355 | | |
| Gebäudefläche (GGF) | 516 | | |

| Wohnungen | Anzahl | m2 |
|-----------|--------|-----|
| 2.5 Zi | 5 | 390 |
| 3.5 Zi | 4 | 417 |
| 4.5 Zi | 2 | 275 |
| 5.5 Zi | 0 | |

Gebäude B

| Geschoss | GF | VF | HNF |
|--|--------------|-------|--------|
| ATG | 257 | 20.5 | 210.5 |
| 1.OG | 426 | 28.3 | 355.3 |
| EG | 420 | 56.7 | 320.8 |
| SG | 277 | 28.3 | 220.2 |
| Hauptnutzfläche Total | | 133.8 | 1106.8 |
| Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) | 1'381 | | |
| Gebäudefläche (GGF) | 517 | | |

| Wohnungen | Anzahl | m2 |
|-----------|--------|-------|
| 2.5 Zi | 6 | 465.5 |
| 3.5 Zi | 2 | 213.8 |
| 4.5 Zi | 2 | 255 |
| 5.5 Zi | 1 | 176 |

Gebäude C

| Geschoss | GF | VF | HNF |
|--|------------|----|-----|
| EG | 295 | 0 | 247 |
| SG | 190 | 0 | 163 |
| Hauptnutzfläche Total | | 0 | 410 |
| Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) | 485 | | |
| Gebäudefläche (GGF) | 334 | | |

| Wohnungen | Anzahl | m2 |
|-----------|--------|-----|
| 2.5 Zi | 0 | |
| 3.5 Zi | 1 | 78 |
| 4.5 Zi | 3 | 340 |
| 5.5 Zi | 0 | |

Villa

| Geschoss | GF | VF | HNF |
|--|------------|------|-------|
| DG | 125 | 15 | 90 |
| 1.OG | 180 | 30.8 | 124.5 |
| EG | 211 | 28.4 | 153 |
| Hauptnutzfläche Total | | | 367.5 |
| Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) | 516 | | |
| Gebäudefläche (GGF) | 211 | | |

| Wohnungen | Anzahl | m2 |
|-----------|--------|-------|
| 2.5 Zi | 0 | |
| 3.5 Zi | 2 | 214.5 |
| 4.5 Zi | 1 | 153 |
| 5.5 Zi | 0 | |

