



Grellingen

TESTPLANUNG Ziegler - Areal

SCHLUSSBERICHT



Grellingen, den 28. Januar 2019



Inhalt

1	Vorwort	3
2	Organisation und formelle Bestimmungen	5
2.1	Beurteilungsgremium	
2.2	Termine	6
2.3	Zwischenpräsentation	
2.4	Schlussabgabe	
3	Beurteilung	7
3.1	Stähelin Partner Architekten AG - Stauffer - Rösch AG Landschaftsarchitekten	8
3.2	CAS Gruppe AG - Mettler Landschaftsarchitektur	12
3.3	Burckhardt + Partner AG Architekten Generalplaner - Pascal Gysin Landschaften GmbH - Zeugin + Gölker Immobilienstrategien GmbH - Kontextplan AG Mobilität und Verkehr	19
3.4	Salathé Architekten Basel AG ETH BSA SIA - Westpol Landschaftsarchitektur - Prof. Christina Schumacher Soziologin	24
4	Schlussbemerkung	29



1 Vorwort

Nach der Stilllegung der Papierfabrikation der Ziegler Papier AG entsteht auf dem ehemaligen Industrie Areal zwischen der Birs, der Kantonsstrasse und dem Bahnhofareal SBB ein grosses Entwicklungsgebiet, das durch Umzonung für eine neue Nutzung mit höherer Wertschöpfung frei wird. Vorgesehen sind Wohnnutzungen und Gewerbe.

Die Grundeigentümerin des Areals beabsichtigt, einen Teil des Areals, d.h. die Parzellen Nr. 1563, 1564 und einen Teil der Parzelle Nr. 1561 zu überbauen. Voraussetzung dafür ist ein Quartierplan. Durch die Testplanung im Varianzverfahren wurde für das betreffende Areal, inkl. der Parzelle Nr. 872 und 1560, die nicht zum Eigentum der Ziegler Papier AG gehört und unverändert bleiben soll (Kraftwerk), ein städtebauliches Gestaltungskonzept gesucht, auf dessen Basis dann der Quartierplan erstellt werden soll. Ausgehend vom Resultat der Testplanung wird eine Vorlage zur Gesamtplanung mit einer künftigen Nutzungsordnung und Erschliessung erarbeitet, die der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Jahr 2019 zur Genehmigung vorgelegt werden soll.

Die Veranstalter sind:

Ziegler Papier AG
Bahnhofstrasse 21
4203 Grellingen

Einwohnergemeinde Grellingen
Baselstrasse 6
4203 Grellingen

Das Test-Planungs-Programm wird von Z+P Architekten und Giuseppe Gerster ausgearbeitet. Diese Unterlagen vom 08. Juni 2018 können bei der Gemeinde-Verwaltung Grellingen eingesehen werden. Die Testplanung wird in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 (Studienauftrag) mit vier Planer-Teams durchgeführt. Das Verfahren ist einstufig und nicht anonym.

Varianten sind bis zur Zwischen-Besprechung zulässig. Bei der Schlussabgabe werden keine Varianten mehr akzeptiert. Das Programm, die Fragebeantwortungen und die Protokolle des Begleitgremiums sind für alle Beteiligten verbindlich.

Auf Grund dieser Test-Planung können die Grundlagen für die geplante Umzonung und das notwendige weitere Vorgehen analysiert, optimiert und erarbeitet werden.

Das Resultat der Testplanung stellt nicht ein realisierbares Überbauungsprojekt dar, sondern schafft die Planungsgrundlagen für die Entwicklung der weiteren Planungsinstrumente.



Eingeladene Teilnehmer:

Salathé Architekten Basel AG ETH BSA SIA
Blauenstrasse 19
4054 Basel

mit

- Westpol Landschaftsarchitektur
 - Prof. Christina Schumacher Soziologin
-

Burckhardt + Partner AG Architekten Generalplaner
Dornacherstrasse 210
4002 Basel

mit

- Pascal Gysin Landschaften GmbH
 - Zeugin + Gölker Immobilienstrategien GmbH
 - Kontextplan AG Mobilität und Verkehr
-

Stähelin Partner Architekten AG
Sperrstrasse 44 Rue de la Jeunesse 2
4057 Basel 2800 Delémont

mit

- Stauffer - Rösch AG Landschaftsarchitekten
-

CAS Gruppe AG
Obergrundstrasse 73
6003 Luzern

mit

- Mettler Landschaftsarchitektur



2 Organisation und formelle Bestimmungen

2.1 Beurteilungsgremium

Für die Realisierung der Testplanung wird ein Beurteilungsgremium eingesetzt.

Vertreter Ziegler Papier AG:

Philipp Kuttler-Frey

Isabel Frey Kuttler

Raymond Cron

Michael Breitenmoser

Einwohnergemeinde Grellingen:

Stephan Pabst

Hanspeter Hänni

Bjarki Zophoniasson

Walter Wagner

Berater, ohne Stimmrecht:

Giuseppe Gerster

Josef Scherrer



2.2 Termine

April 2018	Anfrage an die Planer-Teams.
Juni 2018	Auswahl Entscheid und definitive Einladung der vier Planer-Teams.
08. Juni 2018	Versand des Programms und weiterer Unterlagen an alle Teilnehmer. Das Testplanungsprogramm vom 08. Juni 2018 kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
26. Juni 2018	Gemeinsame obligatorische Begehung des Ziegler-Areals für die vier Planer-Teams.
29. August 2018	Fragen der Planer-Teams und Antworten des Beurteilungsgremiums werden an alle Teilnehmer verteilt.

2.3 Zwischenbesprechung

26. Oktober 2018	Planer - Team 1	14.00 – 14.30 Uhr
	Planer - Team 2	14.45 – 15.15 Uhr
	Planer - Team 3	15.30 – 16.00 Uhr
	Planer - Team 4	16.15 – 16.45Uhr

2.4 Schlussabgabe

13. Dezember 2018	Findet die Schlussabgabe und die Präsentation der Projekte durch die einzelnen Planer-Teams eins – vier statt.
07. Januar 2019	Der Bericht vom 10. Januar 2019 über die Technische Vorprüfung kann bei der Gemeindeverwaltung Grellingen eingesehen werden. Auf Grund der Technischen Vorprüfung wird dem Beurteilungsgremium empfohlen alle vier Testplanungsvorschläge zur definitiven Beurteilung zu zulassen.



3 **Beurteilung**

17. Januar 2019

Anhand der im Testplanungsprogramm festgehaltenen Beurteilungskriterien werden die vier Projekte zur Beurteilung zugelassen.

Die acht Mitglieder des Beurteilungsgremium und die zwei Berater sind während der Beurteilung anwesend.

Als Vertreter des Kantons ist Martin Kolb, Leiter Amt für Raumplanung zur Beurteilung eingeladen worden und ist anwesend.

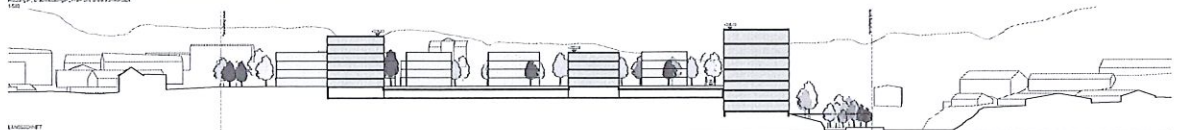
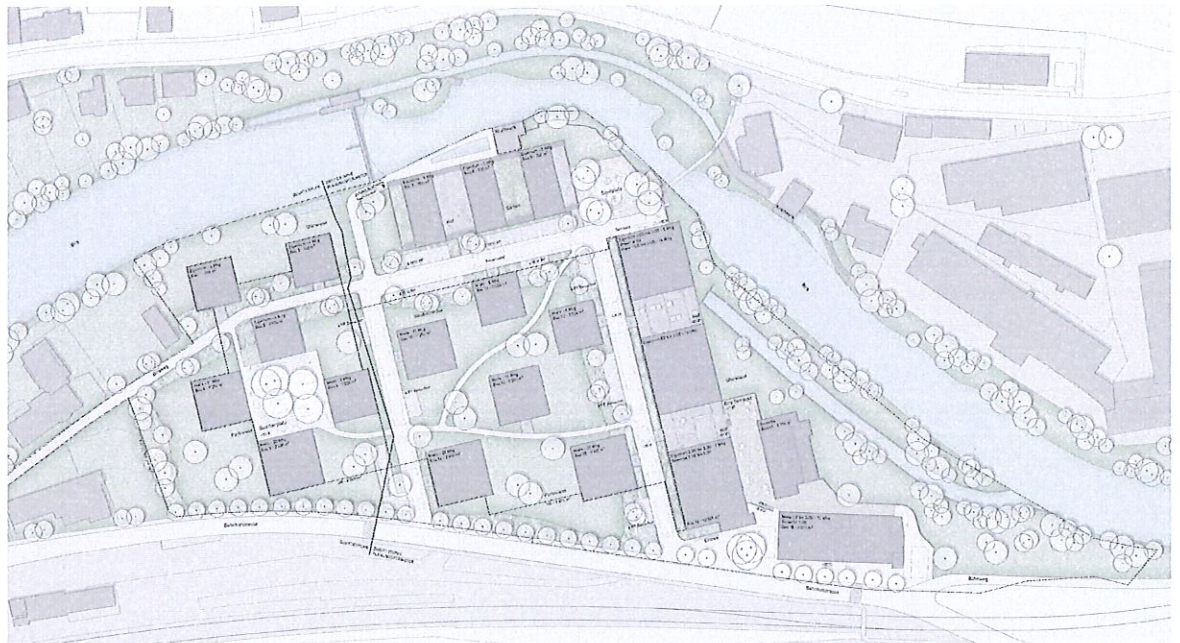
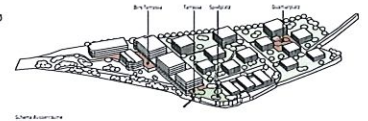
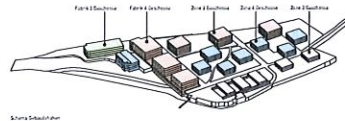
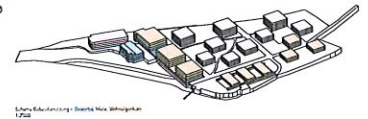


3.1 **Stähelin Partner Architekten AG** - Stauffer - Rösch AG Landschaftsarchitekten

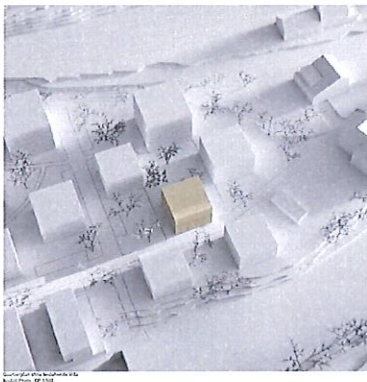
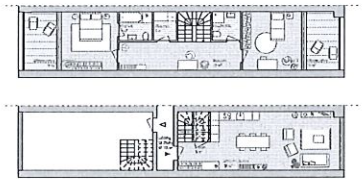
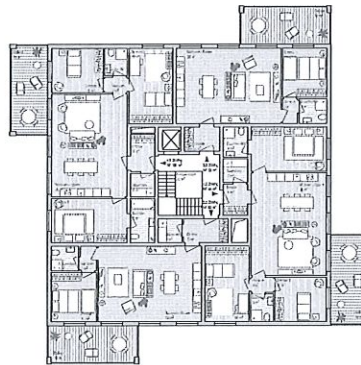
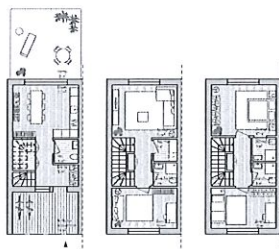
Der Vorschlag ist charakterisiert durch relativ kleine Punktgebäude. Daraus resultiert eine lockere Bebauungsstruktur. Sie stellt einen interessanten städtebaulichen Ansatz dar. Dadurch entsteht ein harmonischer Übergang zur Kernzone. Die Körnung der neuen Überbauung zeigt im Schwarzplan eine Verwandtschaft zur bestehenden Dorfstruktur. Der Erhalt der Villa wird als Variante vorgeschlagen, obwohl für die Schlusspräsentation keine Variante mehr erlaubt ist. Die ehemaligen Industriebauten werden zurück gebaut, mit Ausnahme der ehemaligen Maschinenhalle und zwei weiteren Bauten ganz im Osten des Areals. Diese werden mit Wohnungen und Flächen für gewerbliche Nutzungen umgestaltet. Dadurch fällt der Bezug zur jahrhundertalten Industrie mehrheitlich weg. Eine Ringstrasse erschliesst das ganze Areal in zwei Schritten. Die vom Kanton zu erwartende Bewilligung für zwei Erschliessungen ist vorhanden. Die tiefere GFZ von 1.19 ermöglicht eine lockere Überbauung.

Die Punkthäuser weisen eine grosse Fassadenabwicklung auf. Der Grundriss lässt für mögliche gewerbliche Aktivitäten im Erdgeschoss wenig Flexibilität offen. Die Aussenräume sind wenig differenziert und können Anlass zu Orientierungsschwierigkeiten geben. Der vorgeschlagene Ost-West-Typ im Norden verhindert die Beziehung zum Birsraum. Die unterirdische Einstellhalle ist problematisch und nur mit einer Ein- und Ausfahrt erschlossen.









Fücherschweini
Alte Unterzschweini
Alte Pöck und imk. Käfer im 10

1.Phase (2017/18,19,20)

$$CF1 = \frac{1 \cdot CF}{k + CF}$$
$$CF = 8293 \text{ m}$$

Line-Fung, Monograph, Nebentaxel
Line-Fung 10

$$CF2 = 4719 \text{ m}$$

Line-Fung, Monograph, Nebentaxel
Line-Fung 10

Schweinihörschweini 1.41

Ergonomik-Wsg. ca. 37%
Mehrw. Wsg. ca. 10%

2.Phase

$$CF1 = \frac{1 \cdot CF}{k + CF}$$
$$CF = 9763 \text{ m}$$

Line-Fung, Monograph, Nebentaxel
Line-Fung 10

$$CF2 = 2724 \text{ m}$$

Line-Fung, Monograph, Nebentaxel
Line-Fung 10

Schweinihörschweini 1.41

Ergonomik-Wsg. ca. 40%
Mehrw. Wsg. ca. 10%
Schweini 1.41

TOTAL (1.Phase + 2.Phase)

$$CF1 = \frac{1 \cdot CF}{k + CF}$$
$$CF = 8293 \text{ m}$$

Line-Fung, Monograph, Nebentaxel
Line-Fung 10

$$CF2 = 2724 \text{ m}$$

Line-Fung, Monograph, Nebentaxel
Line-Fung 10

Schweinihörschweini 1.41

Ergonomik-Wsg. ca. 37%
Mehrw. Wsg. ca. 10%
Schweini 1.41

Fücherschweini
Alte Unterzschweini
Alte Pöck und imk. Käfer im 10

1.Phase (2017/18,19,20)

$$CF1 = \frac{1 \cdot CF}{k + CF}$$
$$CF = 7233 \text{ m}$$

Line-Fung

$$CF2 = 4719 \text{ m}$$

Line-Fung, Monograph, Nebentaxel
Line-Fung 10

Schweinihörschweini 1.41

Ergonomik-Wsg. ca. 35%
Mehrw. Wsg. ca. 10%

2.Phase

$$CF1 = \frac{1 \cdot CF}{k + CF}$$
$$CF = 2648 \text{ m}$$

Line-Fung

$$CF2 = 2648 \text{ m}$$

Line-Fung, Monograph, Nebentaxel
Line-Fung 10

Schweinihörschweini 1.41

Ergonomik-Wsg. ca. 35%
Mehrw. Wsg. ca. 10%
Schweini 1.41

TOTAL (1.Phase + 2.Phase)

$$CF1 = \frac{1 \cdot CF}{k + CF}$$
$$CF = 8293 \text{ m}$$

Line-Fung, Monograph, Nebentaxel
Line-Fung 10

$$CF2 = 2724 \text{ m}$$

Line-Fung, Monograph, Nebentaxel
Line-Fung 10

Schweinihörschweini 1.41

Ergonomik-Wsg. ca. 35%
Mehrw. Wsg. ca. 10%
Schweini 1.41

Währungswsg.

Ergonomik-Wsg. 14

15.0% - 16.1%
15.2% - 16.2%
15.3% - 16.3%
15.4% - 16.4%
15.5% - 16.5%

Mehrw. Wsg. 42

15.0% - 16.1%
15.2% - 16.2%
15.3% - 16.3%
15.4% - 16.4%
15.5% - 16.5%
15.6% - 16.6%
15.7% - 16.7%
15.8% - 16.8%
15.9% - 16.9%
16.0% - 17.0%

Total Wsg. 40

Ergonomik-Wsg. 44

15.0% - 16.1%
15.2% - 16.2%
15.3% - 16.3%
15.4% - 16.4%
15.5% - 16.5%
15.6% - 16.6%
15.7% - 16.7%
15.8% - 16.8%
15.9% - 16.9%
16.0% - 17.0%

Mehrw. Wsg. 113

15.0% - 16.1%
15.2% - 16.2%
15.3% - 16.3%
15.4% - 16.4%
15.5% - 16.5%
15.6% - 16.6%
15.7% - 16.7%
15.8% - 16.8%
15.9% - 16.9%
16.0% - 17.0%

Total Wsg. 157

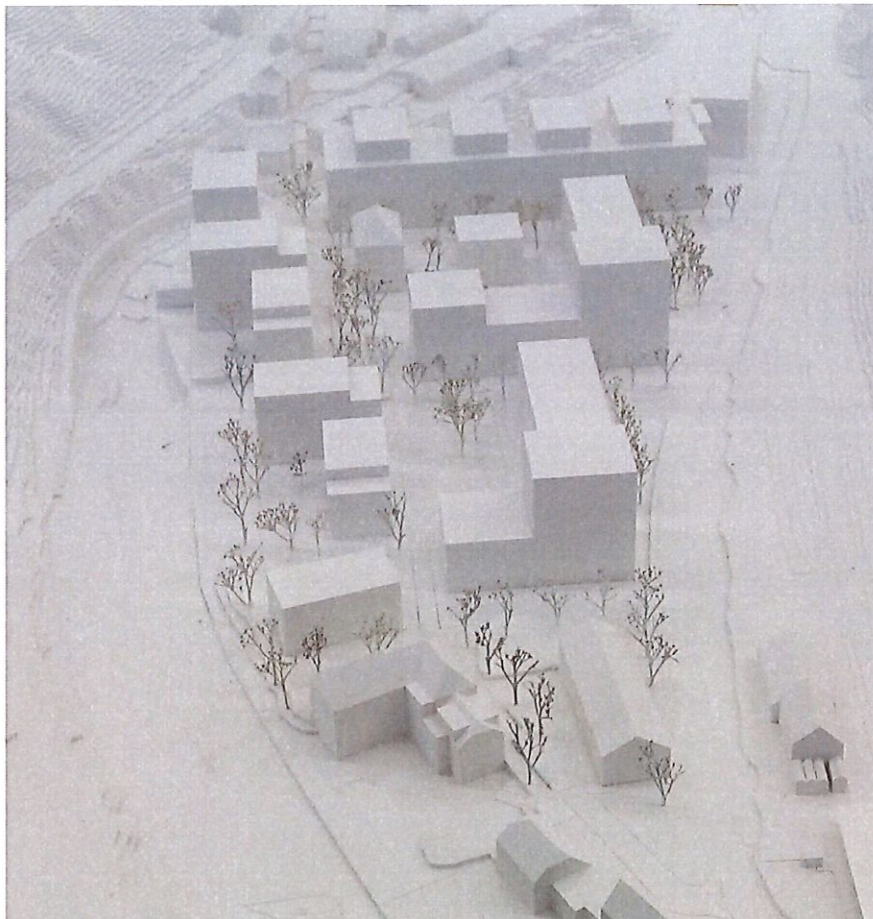


3.2 CAS Gruppe AG - Mettler Landschaftsarchitektur

Die Überarbeitung seit der Zwischenbesprechung hat sich gelohnt. Diese zeigt ein umfassendes Projekt. Mehrere Industriebauten bleiben bestehen. Auf dem ehemaligen Maschinenbau sieht der Vorschlag mehrere Wohnungen mit einem sehr attraktiven Süd-Typ vor. Im Norden weist die Anordnung der höheren Gebäude eine offene Beziehung zum Birsraum auf. Zwei Aussenräume bereichern und definieren die ganze Anlage. Diese weisen einen städtebaulichen, urbanen Charakter auf und stehen im Gegensatz zur Körnung des Dorfes. Die Staffelung der Gebäude längs der Bahnhofstrasse, spiegelt sich im Innern der Gebäudereihe entlang der Birs. Dies ermöglicht eine axiale Öffnung durch das ganze Quartier bis zum bestehenden Birssteg im Nordosten. Sie ermöglicht eine Verbindung des neuen Quartiers zum Dorf und Birsraum.

Die Villa wird in der Planung nicht berücksichtigt. Der Bezug zum Bahnhofareal ist nicht optimal. Der Übergang von der Kernzone zum Ziegler-Areal erfolgt unvermittelt.

Der Gebäudeabstand einiger Volumen an der Bahnhofstrasse ist problematisch und zeigt, dass die vorgegebene GFZ zu überprüfen ist.





Testplanung Grellingen

Schlussabgabe, 13. Dezember 2018



MEHR ALS ARCHITEKTUR

METTLER
Landschaftsarchitektur



SCHWARZPLAN MST: 1:2'000

ANALYSE

Die Analyse des Bestandes zeigt, dass das Areal in der Vergangenheit als Industrie- und Gewerbegebiet genutzt wurde. Die bestehende Infrastruktur ist teilweise veraltet und muss modernisiert werden. Die Analyse zeigt auch, dass das Areal in der Zukunft als Wohn- und Gewerbegebiet genutzt werden soll. Die Analyse zeigt auch, dass das Areal in der Zukunft als Wohn- und Gewerbegebiet genutzt werden soll.

STÄDTEBAU

Die Städtebau-Analyse zeigt, dass das Areal in der Vergangenheit als Industrie- und Gewerbegebiet genutzt wurde. Die bestehende Infrastruktur ist teilweise veraltet und muss modernisiert werden. Die Städtebau-Analyse zeigt auch, dass das Areal in der Zukunft als Wohn- und Gewerbegebiet genutzt werden soll.

Die Städtebau-Analyse zeigt, dass das Areal in der Vergangenheit als Industrie- und Gewerbegebiet genutzt wurde. Die bestehende Infrastruktur ist teilweise veraltet und muss modernisiert werden. Die Städtebau-Analyse zeigt auch, dass das Areal in der Zukunft als Wohn- und Gewerbegebiet genutzt werden soll.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungs-Analyse zeigt, dass das Areal in der Vergangenheit als Industrie- und Gewerbegebiet genutzt wurde. Die bestehende Infrastruktur ist teilweise veraltet und muss modernisiert werden. Die Erschließungs-Analyse zeigt auch, dass das Areal in der Zukunft als Wohn- und Gewerbegebiet genutzt werden soll.



SCHWARZPLAN | ENTWICKLUNG GRELLINGEN



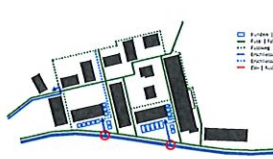
STRASSENRAUM | BAHNHOFPLATZ



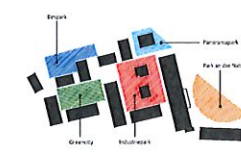
SICHTZÜGE | BAHNHOFPLATZ



BESTAND



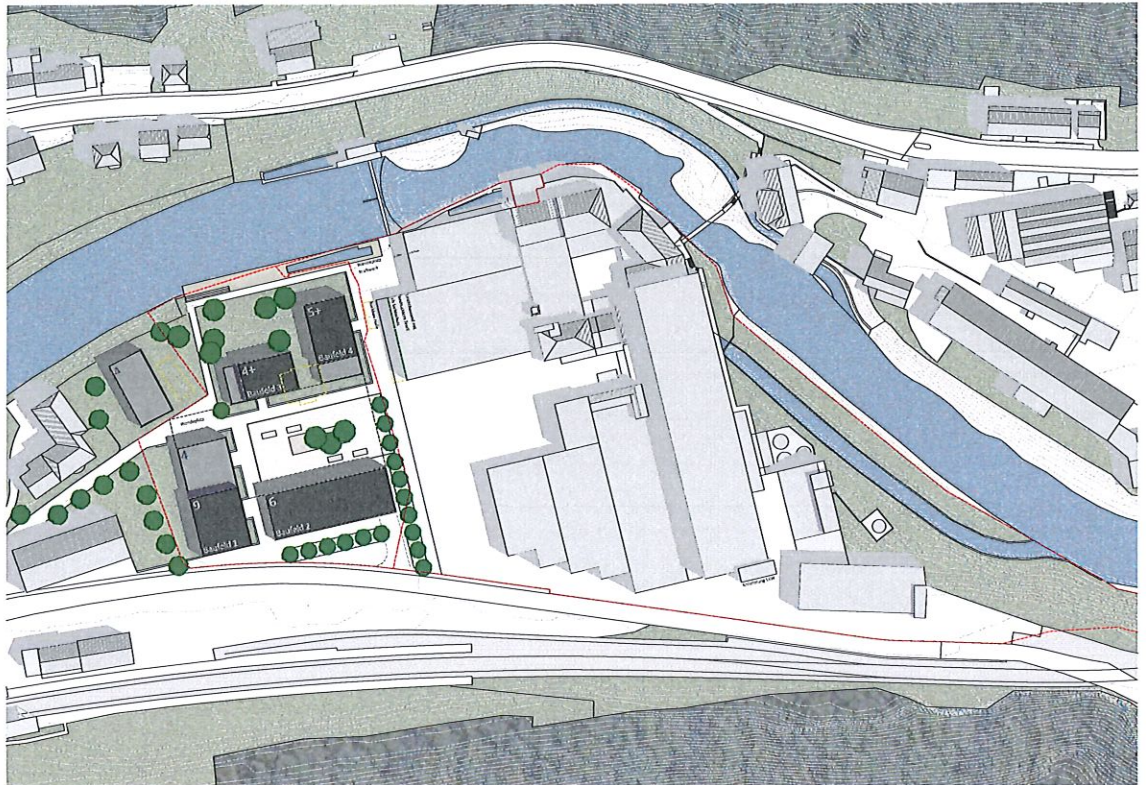
ERSCHLIESSUNG



PLÄTZE | FREIRAUM

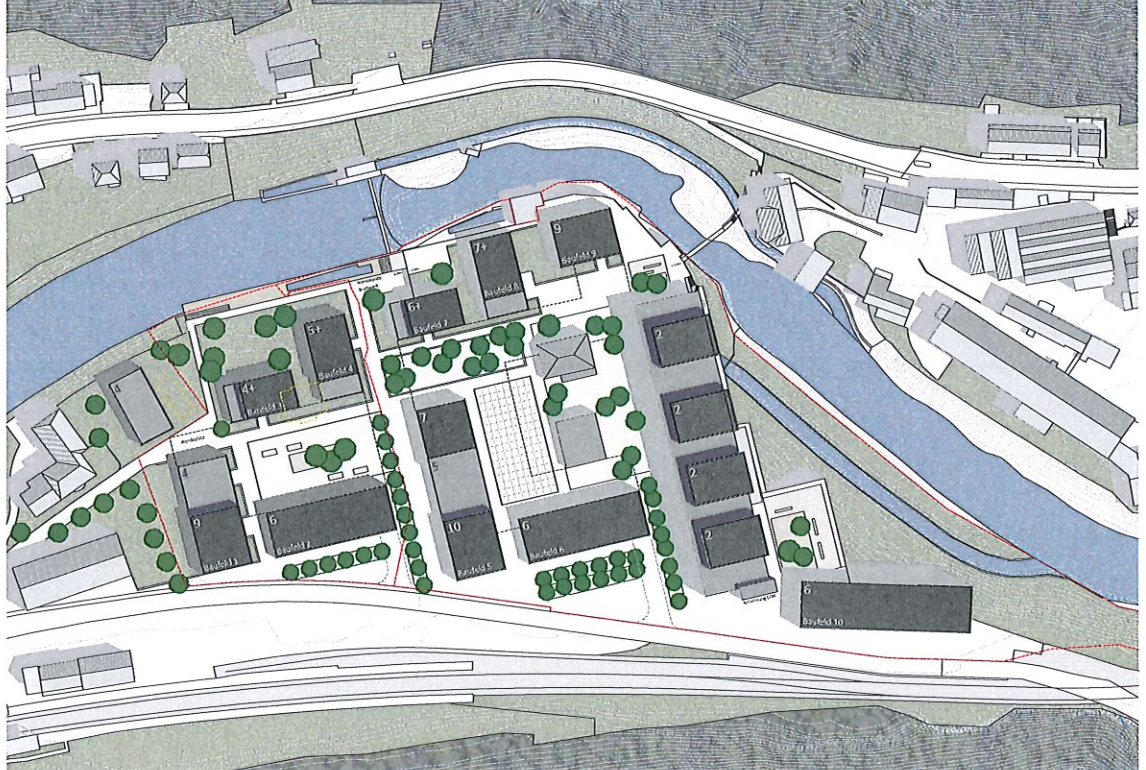


BILDS



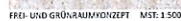
QUARTIERPLANPERIMETER MST. 1:500

PLANUNGSERIMETER MST. 1:500







[illegible][illegible][illegible]



ETAPPIERUNG

Der Entwurf ist in drei Phasen unterteilt: 1. Phase: Konzeption, 2. Phase: Detailplanung, 3. Phase: Ausführung. Die Phase 1 ist die wichtigste, da sie die Grundlage für die gesamte Planung bildet. In der Phase 2 werden die Details der Phase 1 vertieft und in der Phase 3 wird der Entwurf in die Ausführung überführt.

SOZIOLOGIE
Die Phase 1 ist die wichtigste, da sie die Grundlage für die gesamte Planung bildet. In der Phase 2 werden die Details der Phase 1 vertieft und in der Phase 3 wird der Entwurf in die Ausführung überführt.

ÖKONOMIE

Die Phase 1 ist die wichtigste, da sie die Grundlage für die gesamte Planung bildet. In der Phase 2 werden die Details der Phase 1 vertieft und in der Phase 3 wird der Entwurf in die Ausführung überführt.

ÖKOLOGIE

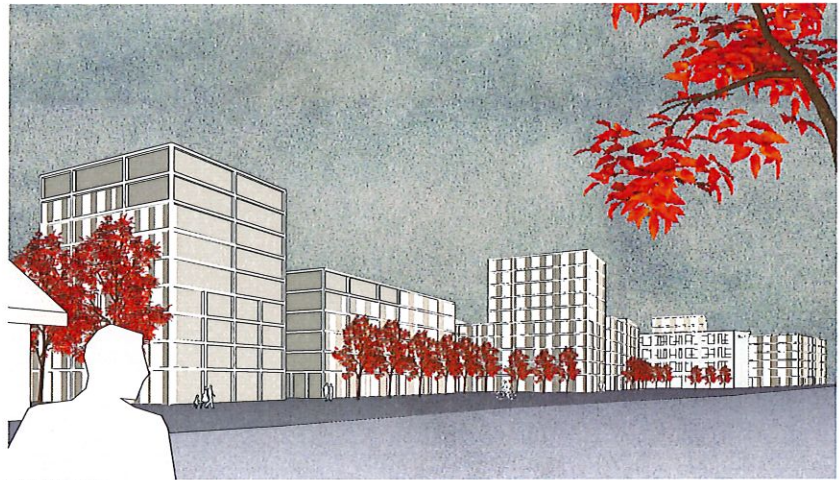
Die Phase 1 ist die wichtigste, da sie die Grundlage für die gesamte Planung bildet. In der Phase 2 werden die Details der Phase 1 vertieft und in der Phase 3 wird der Entwurf in die Ausführung überführt.

GESTALTUNG

Die Phase 1 ist die wichtigste, da sie die Grundlage für die gesamte Planung bildet. In der Phase 2 werden die Details der Phase 1 vertieft und in der Phase 3 wird der Entwurf in die Ausführung überführt.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS DORF GRELLINGEN

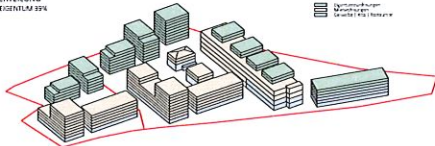
Die Phase 1 ist die wichtigste, da sie die Grundlage für die gesamte Planung bildet. In der Phase 2 werden die Details der Phase 1 vertieft und in der Phase 3 wird der Entwurf in die Ausführung überführt.



PERSPEKTIVE | BAHNHOF

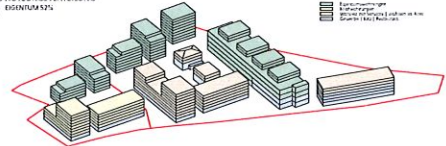
NUTZUNGSVERTEILUNG

MITE 84% | EIGENTUM 59%

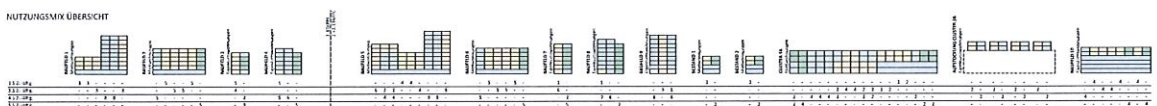


VORSCHLAG NUTZUNGSVERTEILUNG

MITE 45% | EIGENTUM 52%



NUTZUNGSMIX ÜBERSICHT



NUTZUNGSMIX

NUTZUNG	FLÄCHE (m²)	ANZAHL
Wohnen	10000	100
Wohnen	10000	100
Wohnen	10000	100
Wohnen	10000	100
Wohnen	10000	100
Wohnen	10000	100
Wohnen	10000	100
Wohnen	10000	100
Wohnen	10000	100
Wohnen	10000	100

ÜBERSICHT WOHNUNGEN

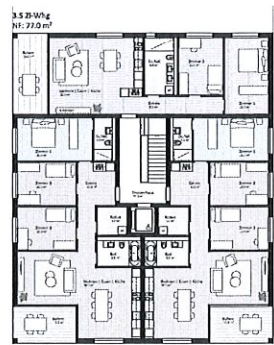
Übersicht über die verschiedenen Wohnungstypen und deren Flächenangaben. Die Tabelle zeigt die Anzahl der Wohnungen und die zugehörige Fläche in Quadratmetern.

GESCHOSSFLÄCHENZIFFER

GESCHOSS	FLÄCHE (m²)	ANZAHL
1. OG	10000	100
2. OG	10000	100
3. OG	10000	100
4. OG	10000	100
5. OG	10000	100
6. OG	10000	100
7. OG	10000	100
8. OG	10000	100
9. OG	10000	100
10. OG	10000	100



GRUNDRISSVORSCHLAG EIGENTUM MST: 1:100



GRUNDRISSVORSCHLAG M+TE MST: 1:100



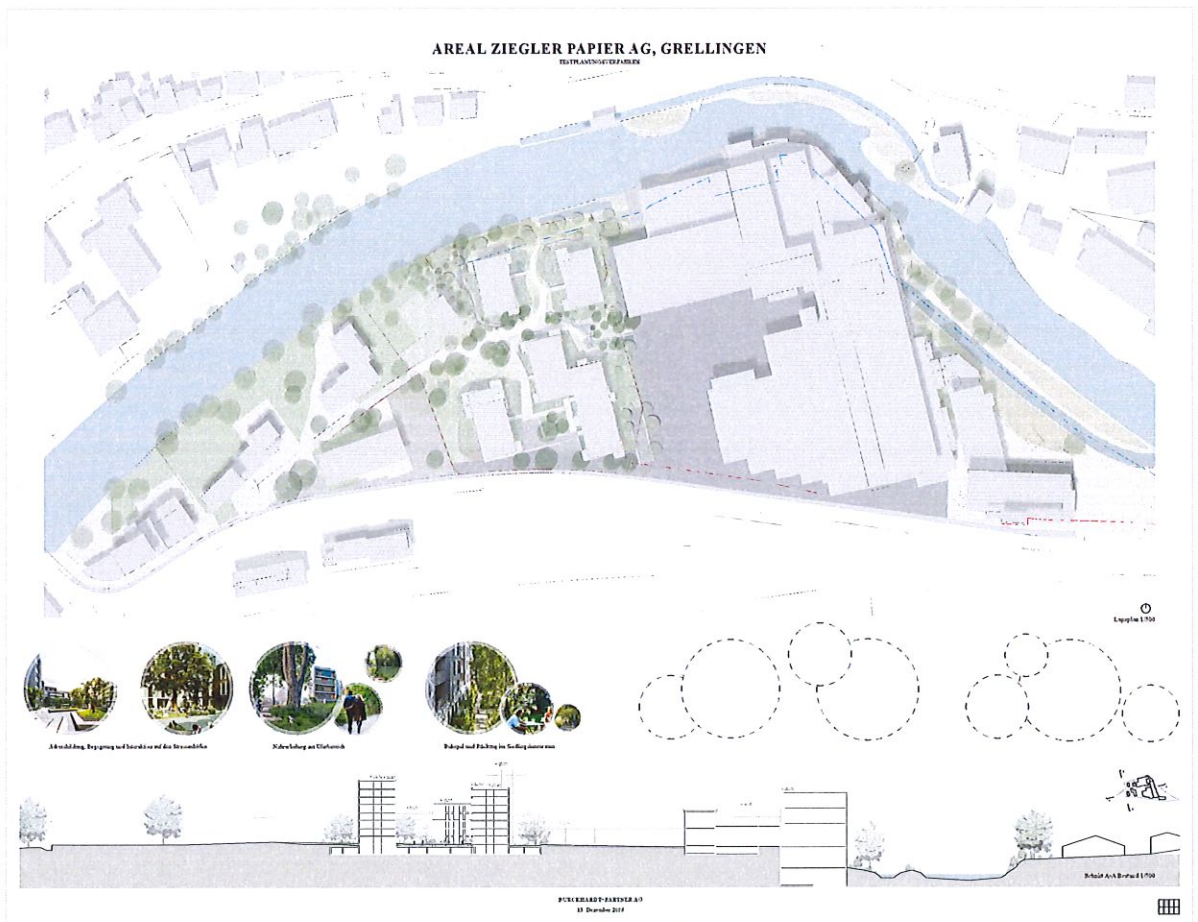
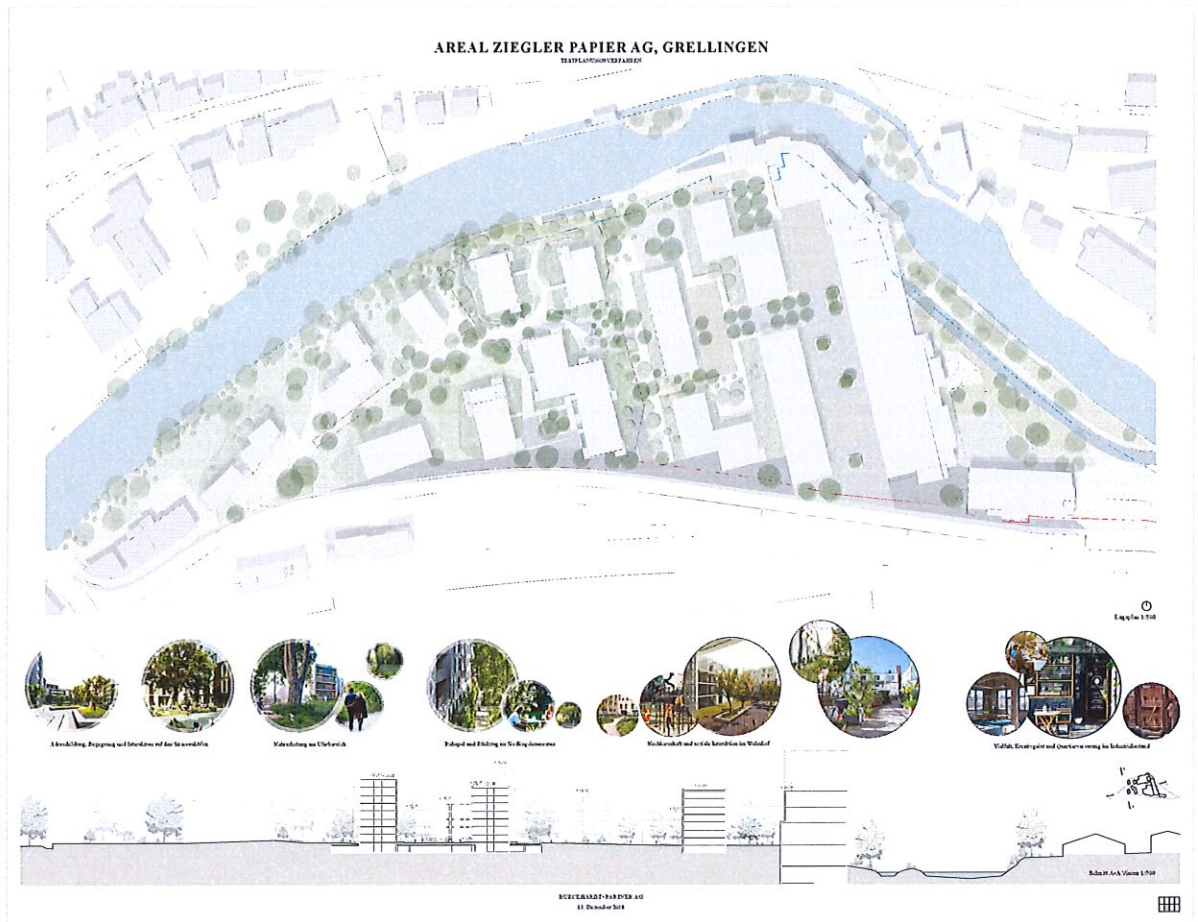
3.3 **Burckhardt + Partner AG Architekten Generalplaner**

- Pascal Gysin Landschaften GmbH
- Zeugin + Gölker Immobilienstrategien GmbH
- Kontextplan AG Mobilität und Verkehr

Der Vorschlag übernimmt die Lage des ehemaligen Maschinengebäudes und schafft eine Sequenz mit Nord-Süd orientierten Korridoren. Dadurch entstehen Ost-West orientierte Wohnungstypen. Die Nord-Süd Verbindungen lassen den Blick frei für alle Wohnungen sowohl zum Birsraum wie auch zum südlich gelegenen Dorfteil. Im vorgeschlagenen Projekt wird die erste Etappe detailliert dargestellt. Der vorgeschlagene Tunnel durch ein ehemaliges Industriegebäude im Osten bis zum bestehenden Steg ist ein guter Vorschlag. Die Wohnungstypen basieren auf einem Rastersystem, das eine grosse Flexibilität offen lässt. Die Aussenräume sind sehr sorgfältig ausgearbeitet und bilden eine Bereicherung für die zukünftige Siedlung.

Die Industriebauten wurden in der zweiten Phase nicht überarbeitet und weiterentwickelt. Die Gebäude im Situationsplan sind nicht weiter detailliert. Die interne Erschliessung zwischen den Parzellen 872 und 1564 muss optimiert werden. Es sind keine Besucherparkplätze ausgewiesen. Die Villa wird zurückgebaut. Das eindeutige Nord-Süd Konzept wird durch drei, in die Aussenräume eingesetzte Bauten, nicht konsequent angewendet. Dadurch wird die Verbindung zwischen dem Dorf und der Birs unterbrochen. Dies zeigt, dass die vorgegebene GFZ von 1.6 zu überprüfen ist.







AREAL ZIEGLER PAPIER AG, GRELLINGEN

STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

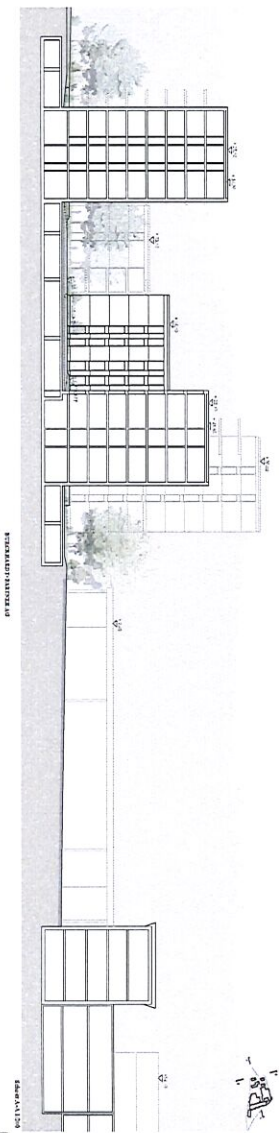


STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR



AREAL ZIEGLER PAPIER AG, GRELLINGEN

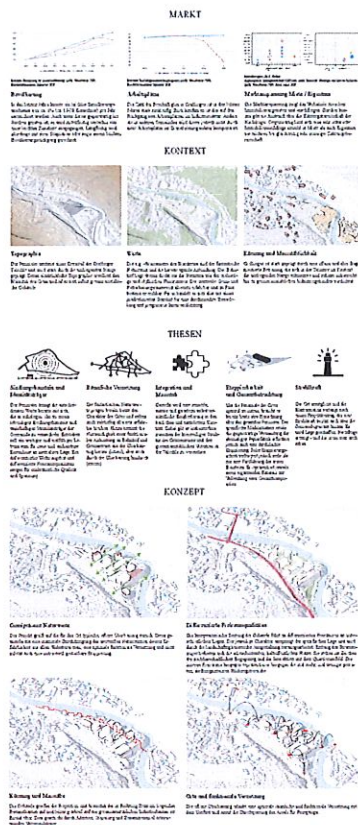
STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR



STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR



AREAL ZIEGLER PAPIER AG, GRELLINGEN
TEXTILANLAGE-INTERFAKTE



©
Schwartzman & 2000

ETAPPIERUNG



Example 3.4

Etape 3.2

Days 21

Exercice 2.1

Die Ergebnisse
des 2. und 3. Teils
werden in der
Folgende Seite
veröffentlicht.

Excerpt

2019-2020
 2020-2021
 2021-2022
 2022-2023

Dr. Andrew
Wong is the
chief and the
founder of

BECKMANN-DEUTSCH AG

AREAL ZIEGLER PAPIER AG, GRELLINGEN
 TESTPLANUNG/VERFAHREN



Logos 1704

Unit A-4 Volume 1-500

AREAL ZIEGLER PAPIER AG, GRELLINGEN
TESTPLANUNG-ZUSAMMENFASSUNG

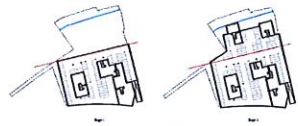
TEST PLAN SUMMARY TABLE

FLEXIBILITÄT



Die Druckkosten werden auf einem reduzierten Preissatz auf Basis der 1. Ausgabe festgeschrieben und vom Empfänger auf dem Druckauftrag zu bestätigen. Bei Änderungen der Druckaufträge ist der Druckauftrag zu aktualisieren. Bei Änderungen der Druckaufträge ist der Druckauftrag zu aktualisieren. Bei Änderungen der Druckaufträge ist der Druckauftrag zu aktualisieren.

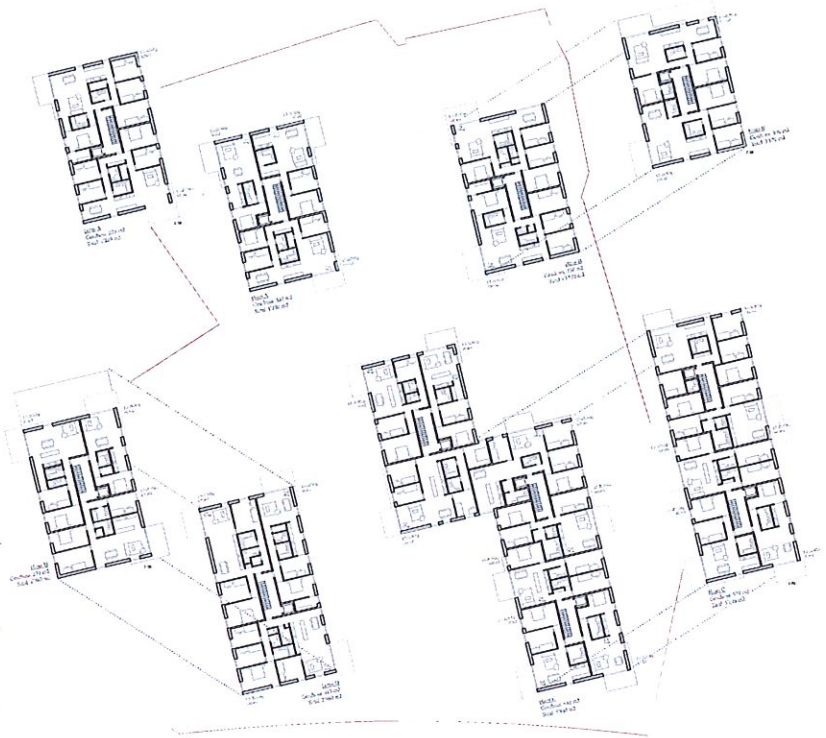
AUTOEINSTELLHALLE



WOHNUNGSMIX

[illegible]

AUSNUTZUNG

[illegible]

BURKHARDT+PARTNER AG
13. Dezember 2018

1. O.G. Quar. J. 1714



AREAL ZIEGLER PAPIER AG, GRELLINGEN
TUSTPLASUNGVERFAHREN

TESTPLANUNG ODER FACHKUNDE



Bulk as Perspective



BOEHRINGER-INGELHEIM AG
11. Dezember 2014

Adult Ed 1284



3.4 **Salathé Architekten Basel AG ETH BSA SIA**

- Westpol Landschaftsarchitektur
- Prof. Christina Schumacher Soziologin

Dieser Vorschlag integriert alle wesentlichen Aspekte des Dorfes. Das Projekt weist ein positives Entwicklungspotential auf. Der Übergang vom Dorf zum neuen Quartier mit den ansteigenden Gebäudevolumen bildet einen interessanten Aspekt auf der Südseite des Areals, entlang der Bahnhofstrasse. Die Aussenräume sind hierarchisch gegliedert. Die Dreiteilung des westlichen Areals mit «Wohnen an der Birs», «Wohnen am Bahnhof» und «Wohnen im Park» ermöglicht eine positive Weiterentwicklung. Die Verbindung zur Kernzone ist im Westen gut ausgearbeitet und mit dem zusätzlichen Steg wird eine neue Verbindung zum Dorf vorgeschlagen. Die Verbindung zum bestehenden Steg und die vorgeschlagene Öffnung im Osten wird durch einen Ost-West Bau beeinträchtigt.

Die Villa ist das Herz des Quartiers und bildet ein wichtiges Identifikationselement und der Erhalt entspricht dem am 15. Oktober 2018 entschiedenen Wunsch des Gemeinderates.

Teile der Werkhallen bleiben erhalten. Der Abstand zu einigen Bauten ist knapp, dies zeigt, dass die angestrebte GFZ von 1.6 zu überprüfen ist.

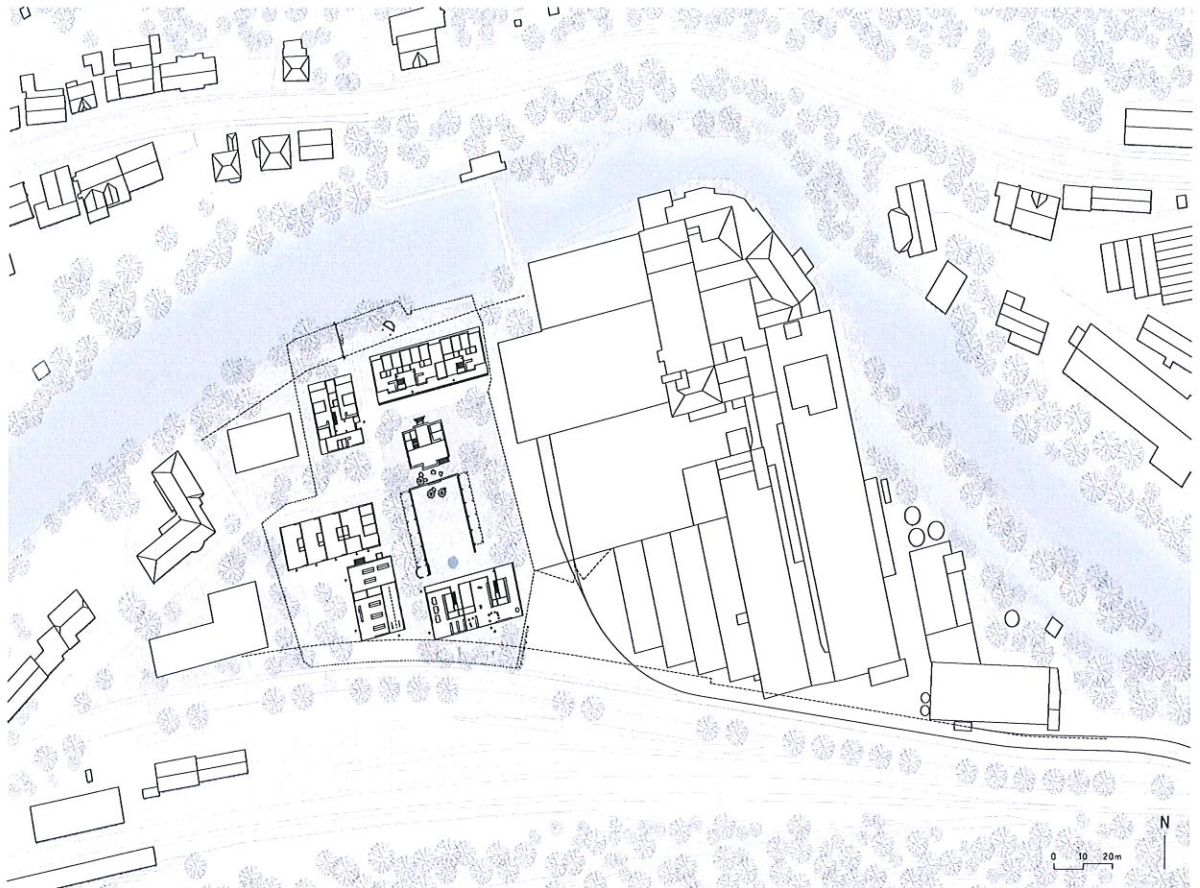
Auf dem ehemaligen Maschinengebäude sieht das Projekt Ost-West orientierte Wohnungen vor. Auf dem Dach des im westlich gelegenen ehemaligen Industriegebäude wird eine Gartenanlage zugunsten der Mietwohnungen vorgeschlagen. Für eine sinnvolle Etappierung muss die Erschliessung optimiert werden. In der Zwischenabgabe wurden bereits mögliche Lösungen aufgezeigt. Das Projekt schliesst im Osten an der Bahnhofstrasse mit einem hohen L-förmigen Gebäude, als Abschluss und Auftakt, das Areal ab. In der weiteren Überarbeitung soll die Höhe, das Volumen und die L-Form des Baukörpers überprüft werden. Die vorteilhafte Orientierung der Wohnungen, die unterschiedlichen Typologien und die gute Etappierbarkeit weisen ein hohes Entwicklungspotenzial auf.

Es fehlen die oberirdischen Besucherparkplätze. Das Projekt sieht drei Erschliessungsanschlüsse vor, wobei der Kanton offenbar nur zwei Anschlüsse akzeptiert. Die geforderte Zufahrt zum Kraftwerk fehlt.

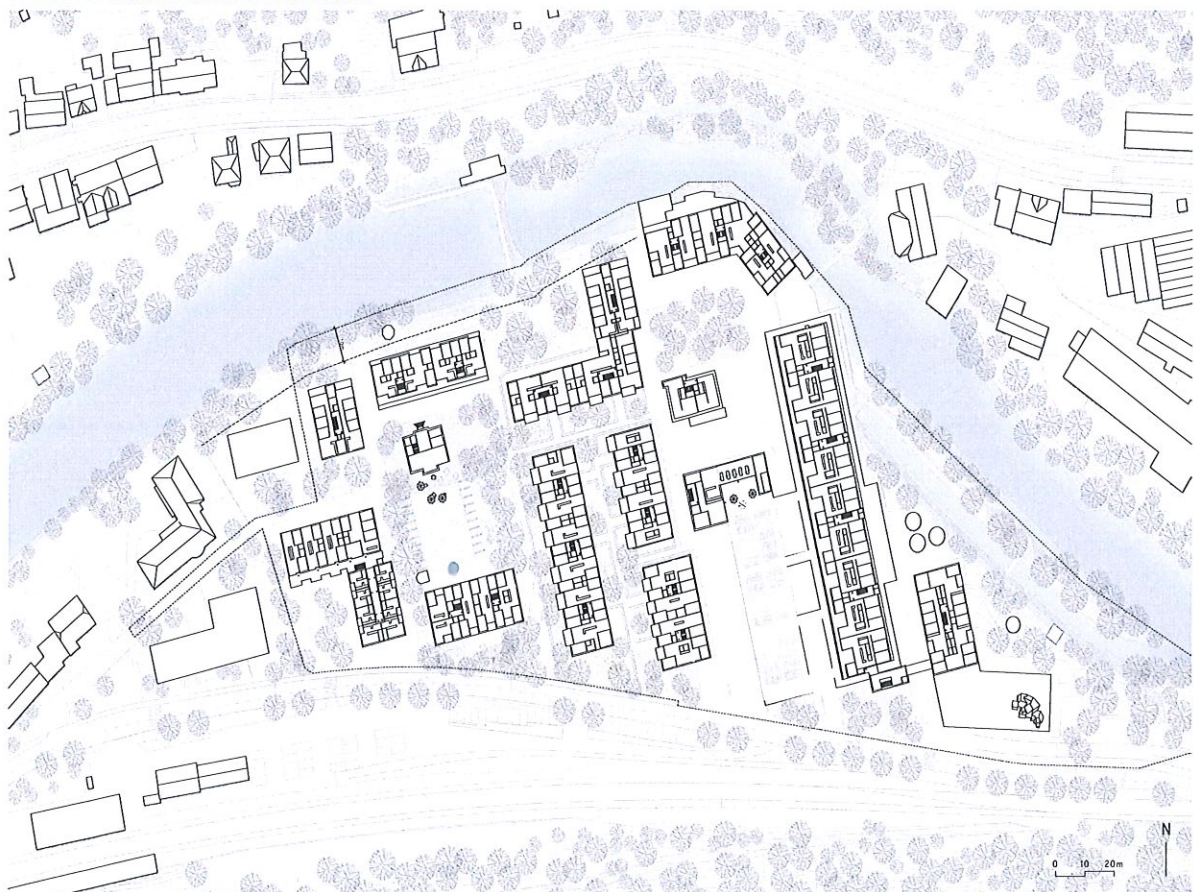




QUARTIERPLAN ERDGESCHOSS 1:500

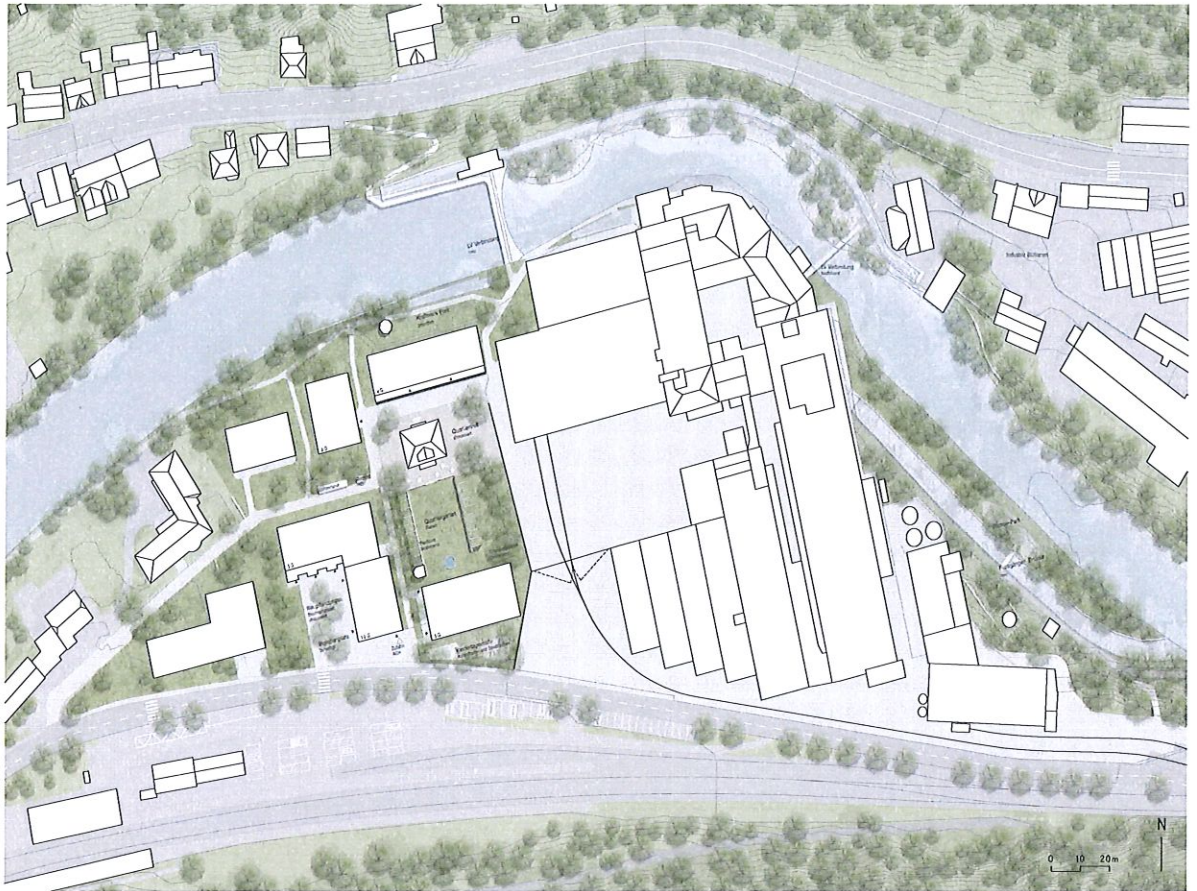


PLANUNGSPERIMETER REGELGESCHOSS 1:500

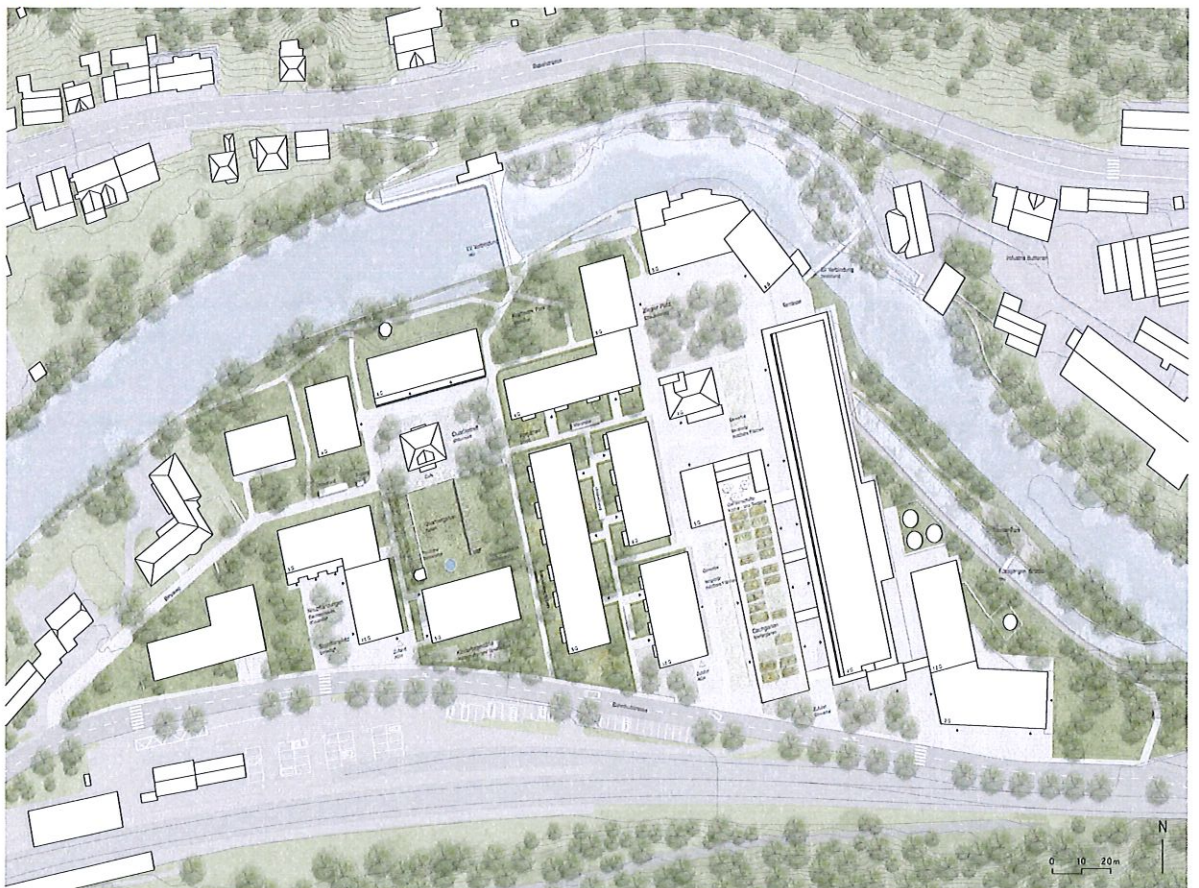




QUARTIERPLAN 1:500



PLANUNGSPERIMETER 1:500





4 Schlussbemerkung

Erster Beurteilungsrundgang

Nach dem ersten Rundgang entscheidet das Begleitgremium einstimmig, das Projekt Stähelin Partner Architekten AG / Stauffer - Rösch Landschaftsarchitekten, Basel und Delémont, als Grundlage für die weitere Arealentwicklung nicht zu berücksichtigen.

Zweiter Beurteilungsrundgang

Bei Burckhardt + Partner AG Architekten / Pascal Gysin Landschaften GmbH / Zeugin + Gölker Immobilienstrategien GmbH / Kontexplan AG Mobilität und Verkehr, Basel, fehlen überarbeitete Vorschläge für den Ostteil.

Das Projekt der CAS Gruppe AG / Mettler Landschaftsarchitektur, Luzern, wirkt für Grellingen zu urban.

Das Beurteilungsgremium entscheidet, das Projekt Salathé Architekten Basel AG / Westpol Landschaftsarchitektur / Prof. C. Schumacher Soziologin, Basel mit sieben zu einer Stimme als Grundlage für die Entwicklung der Planungsinstrumente einzusetzen.

Abschlussbemerkungen und Empfehlungen

Grundsätzlich stellt das Beurteilungsgremium fest, dass keines der Projekte das Ziel vollständig erreicht hat.

Die vorgegebene GFZ von 1.6 ist relativ hoch und muss überprüft werden. Dabei ist der Vorgabe des Kantons der verdichteten Bauweise weiterhin Rechnung zu tragen.

Das Beurteilungsgremium ist positiv überrascht über die Vielfalt der Vorschläge und über die Qualität der vorgeschlagenen Lösungsansätze.

Es dankt den vier Planer-Teams für den grossen Einsatz. Ihre Leistungen bilden einen wichtigen Beitrag zur Lösungsfindung der sehr anspruchsvollen Planungsarbeit.

Die Testplanung ist somit abgeschlossen.



Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde vom Beurteilungsgremium am 28. Januar 2019 genehmigt.

Für die Grundeigentümer
Ziegler Papier AG

Philipp Kuttler-Frey

Isabel Frey Kuttler

Raymond Cron

Michael Breitenmoser

Für die Einwohnergemeinde Grellingen:

Stephan Papst

Hanspeter Hänni

Bjarki Zophoniasson

Walter Wagner