Basel, den 18. September 2018

Gemeinde Kaiseraugst
Herr Roger Rehmann
Gemeindeschreiber
Dorfstrasse 17
4303 Kaiseraugst

Teiländerung Nutzungsplanung und Gestaltungsplan Wurmisweg West

Expertenbericht:

Expertentätigkeit am Gestaltungsplan seit April 2018 im Rahmen von regelmässigen Projektbesprechungen und den protokollierten Projektsitzungen und Projektausschusssitzungen.

Erhöhung des Wohnanteils in einer Wohn- und Arbeitszone durch Teiländerung von Nutzungsplanung und Gestaltungsplan.

Ziele der Planung

- Voraussetzung für ein Wohnquartier mit hoher Städtebau- und Wohnqualität schaffen.
- Schaffen einer ausgeprägten Identität mittels Bauvolumen und Freiräumen am Rande des Wohngebietes Kaiseraugst.
- Konfliktarme Organisation der Erschliessung:
Fahrverkehr, Langsamverkehr, Parkierung
- Definieren eines Park/Spielplatz-Areals mit Platz für Gemendekindergarten.

Konzept

Der hier besprochene Gestaltungsplan Wurmisweg West knüpft an der bereits realisierten Bebauung südlich des Weidenweges an:
Dort wurden die drei neuen Baublocks als drei Clusters (1+2) (4+5) (7+8) mit je ca. 100 Wohnungen und einer stark begrenzenden Randbebauung um einen gemeinsamen Innenhof interpretiert.
Diese Prägnanz, auch als Abschluss des Wohngebietes gegenüber den Gewerbearealen gedacht, stiftet eine willkommene Identität für das neue Quartier.

Diese Themata werden für Erweiterungen (6-9-11 und bedingt auch 3) aufgenommen und an die spezifischen Situationen angepasst.

So wird weiter entlang des Wurmisweges und in gestaffelter Form entlang der Landstrasse der Siedlungsrand mit einer geschlossenen Bebauung gestärkt. Dieser bildet gleichzeitig den notwendigen Lärmschutz.

Im inneren Feld erlaubt dies die Entwicklung von zwei weiteren Clustern ähnlich der ersten Etappe.

An der Schnittstelle zur benachbarten Wohnbebauung Junkholzweg-Sagerweg Violahofweg entsteht ein öffentlicher Spielplatz mit ausgewiesener Bebauungsfläche für einen Doppelkindergarten. Ein rechtwinklig angrenzender Grünraum schafft den notwendigen Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe (Solvias).

Bebauung und Freiräume

Im Laufe der Projektbearbeitung wurde die angegangene Thematik vertieft und präzisiert:

- Die geplanten Bauten entlang des Weidenwegs werden vor- und zurückgestaffelt (nicht mehr auf gleiche Flucht gebaut), was die Freiräume nördlich und südlich des Weidenwegs besser und schöner verknüpft.
- die Randgebäude folgen einer ähnlichen Höhe, geringe Abstufungen reagieren auf die speziellen Orte auch in Bezug auf die Nachbarschaft.
- Die dreifache Staffelung entlang der Landstrasse schafft angemessen proportionierte Aussenräume zur Strasse, an deren Rand die geplante, teilweise bestehende Baumreihe einen ruhigen Abschluss bilden.
- Diese Staffelung erlaubt auch, die weiterhin notwendige Erschliessungsstrasse zur Firma "Solvias" zu nutzen aber gleichzeitig den anstossenden neuen Randgebäuden genügend Vorraum zu geben.
- Das innen liegende Baufeld wird mit Gebäuden unterschiedlicher Höhen zu zwei Clustern gruppiert.
- Daraus entstehen grundsätzlich zwei unterschiedliche Freiraumtypen:
Durchgehend verbindende, öffentliche oder halböffentliche Aussenräume, mittels derer die zwei Bauetappen (bestehende und geplante) zu einem neuen Ganzen zusammenwachsen können
Eher geschlossene, intime Begegnungszonen innerhalb der Cluster als ruhige Orte

Erschliessung

als Ergänzung zu den bereits gebauten Fahrzeug-Erschliessungen Weidenweg (als Sackgasse mit Wendeplatz) und Asphofweg wird die Erschliessungsstrasse zur Firma "Solvias" als dritte Fahrstrasse ebenfalls als Sackgasse mit Wendeplatz genutzt.

An dieser befinden sich auch die Einfahrten zu den neuen Autoeinstellhallen.

Die Veloeinstellhallen werden vom Weidenweg her separat erschlossen.

Die oben beschriebenen öffentlichen oder halböffentlichen Aussenräume dienen ausschliesslich dem Fussgänger und dem Langsamverkehr.

Gebäudetypen

Die Bauvolumina wurden mittels Testplanung geprüft und als Volumenperimeter in zwei Typen dargestellt:

- Randgebäude: mit geringer Bautiefe, einseitig orientiert nach Süden oder Westen, als Lärmschutz
- Clustergebäude: mehrseitig orientiert, mit unterschiedlichen Gebäudetiefen und Höhen

Landschaftsarchitektur

Die Landschaftsgestaltung orientiert sich an der bestehenden Bebauung.
Sie schafft private Bereiche entlang der Erdgeschosswohnungen der Cluster-Gebäude,
unterstützt die Durchlässigkeit der verbindenden öffentlichen oder halböffentlichen Aussenräume
und
instrumentiert die Clusterbinnenräume zu ruhigen Orten.
Die südlichen Vorbereiche des Randgebäudes im Norden erhalten als Begegnungszonen
mehrheitlich öffentlichen Charakter .

Fazit

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sind die Voraussetzungen geschaffen, ein prägnantes und
stimmungsvolles Quartier entstehen zu lassen, mit dem sich die zukünftigen Bewohner
identifizieren können.

Die Vielschichtigkeit des Projektes erlaubt den Bewohnern, sich in unterschiedlicher Art und Weise
in ihrem Ort wohl zu fühlen und Kontakt und Austausch mit Nachbarn zu pflegen.

Das Mittel des Gestaltungsplans wird hier korrekt angewendet um Qualitäten zu erzeugen, die mit
der Regelbauweise in dieser Form nicht realisierbar wären.

Ich empfehle deshalb allen Beteiligten, die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans
"Wurmisweg West" und danach dessen sorgfältige Umsetzung.

Bruno Trinkler, dipl. Architekt ETH SIA BSA