

Neue Mitte Grenzach

Rahmen- und Entwicklungsplan



Begleitet durch die Projektgruppe Neue Mitte Grenzach:

Donato Acocella (Stadt und Regionalentwicklung)

Silke d'Aubert (Öffentlichkeitsarbeit und Wirtschaftsförderung, Gemeinde Grenzach-Wyhlen)

Tobias Benz (Bürgermeister Gemeinde Grenzach-Wyhlen)

Isolde Britz (Stadtbau Lörrach)

Agnes Heller (IBA Basel)

Anselm Laube (Energieagentur, Lörrach)

Dirk Lohaus (IBA Basel)

Kurt Sängler (Rapp Regioplan)

Sabine Schneider (Leiterin Bauamt)

Herausgeber:

Weyell Zipse Architekten (Basel)

Salewski & Kretz Architekten (Zürich)

Atelier Loidl (Berlin)

Inhalt

Einleitung	04
Übersicht	
Situationsplan	05
Einbettung in den lokalen Kontext	06
Städtebauliche Leitlinien	07
Baufelder	08
Nutzungsverteilung	09
Stadthain	10
Basler Straße	11
Referenzbeispiele	12
Masterplan	13
Schnitt Stadthain	14
Qualitätssicherung	15 - 20
Stellplatzkonzept	
Stellplatzkonzept Tiefgarage Stadthain	20
Standortbewertung	21
Kennwerte und Bedarfsermittlung	22
Berechnung Stellplätze	23
Wegfall oberirdischer Parkplätze	24
Steckbriefe Baufelder	
Baufeld A: Fachmarkt im EG, Wohnen in den Obergeschossen	25
Baufeld B: Wohnen und Gewerbe/Ateliers im EG	27
Baufeld K: Erweiterung Kindergarten	28
Baufeld C: Wohnen und Gewerbe/Ateliers im EG	31
Baufeld D:	32
Baufeld E: Optionale Erweiterung	33
Baufeld G: Wohnen und Café	35

Vergleich



Wettbewerb, 2016



Rahmenplan, 2017

Wichtigste Themen

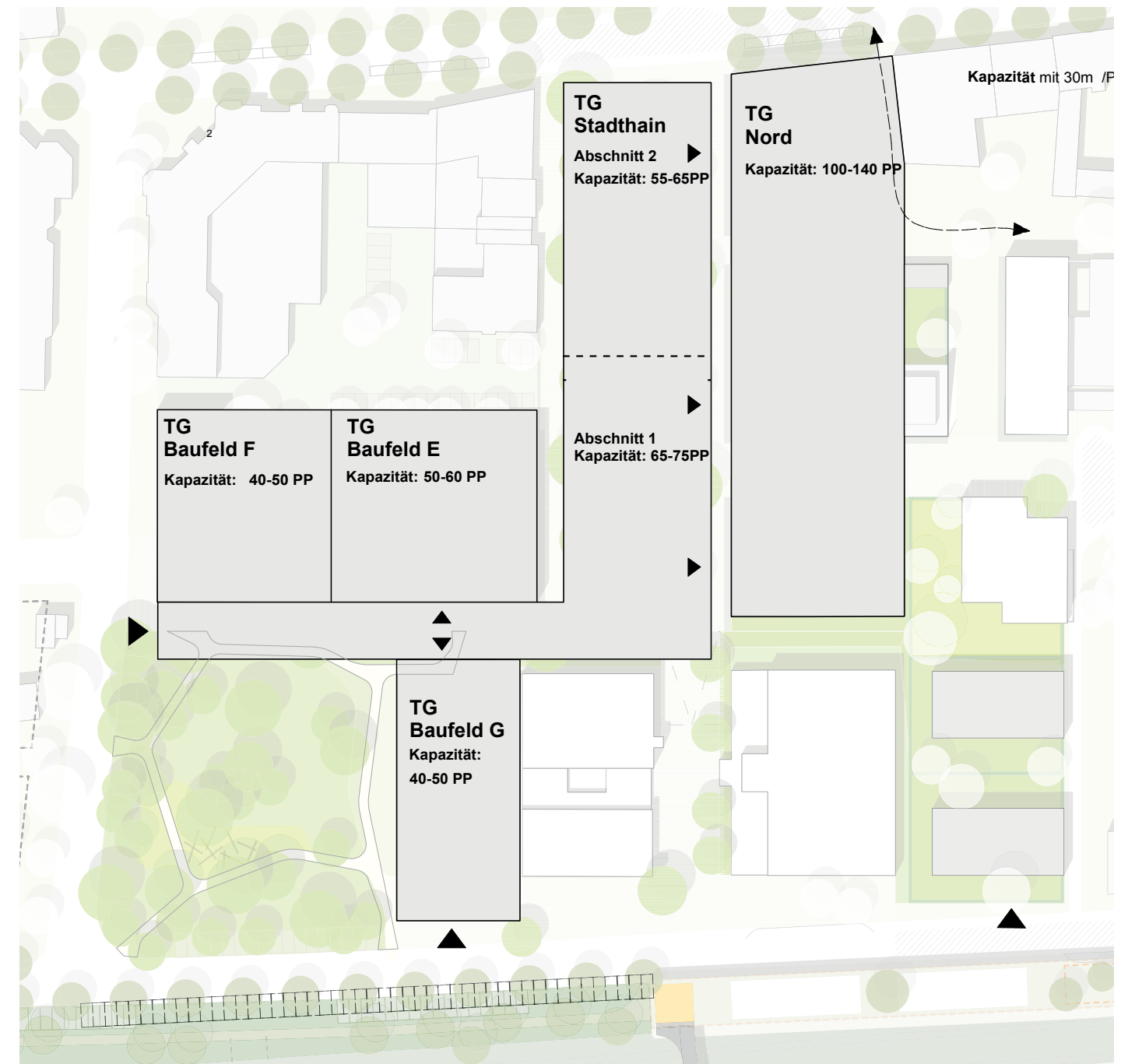
1. Erschliessung und Stellplätze
2. Fachmärkte
3. Kindergarten
4. Baufelder
5. Qualitätssicherung



Rahmenplan, 2017

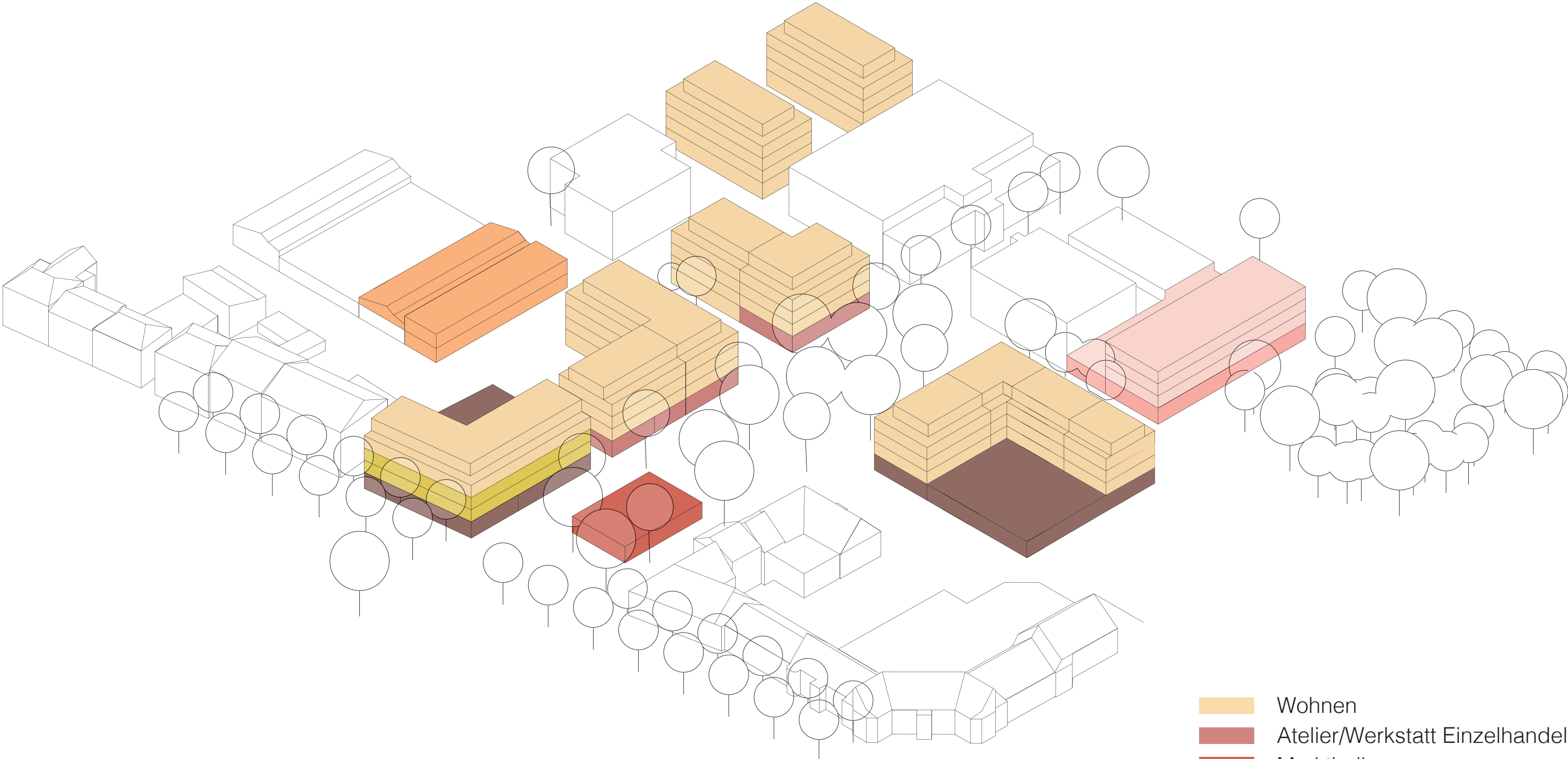
1. Erschliessung und Stellplätze

- Konzept koppelbare Tiefgaragen
- Zentrale Tiefgarage unter dem Stadthain
- Neu: Zufahrt vom Seidenweg
- 1 PP pro Wohneinheit



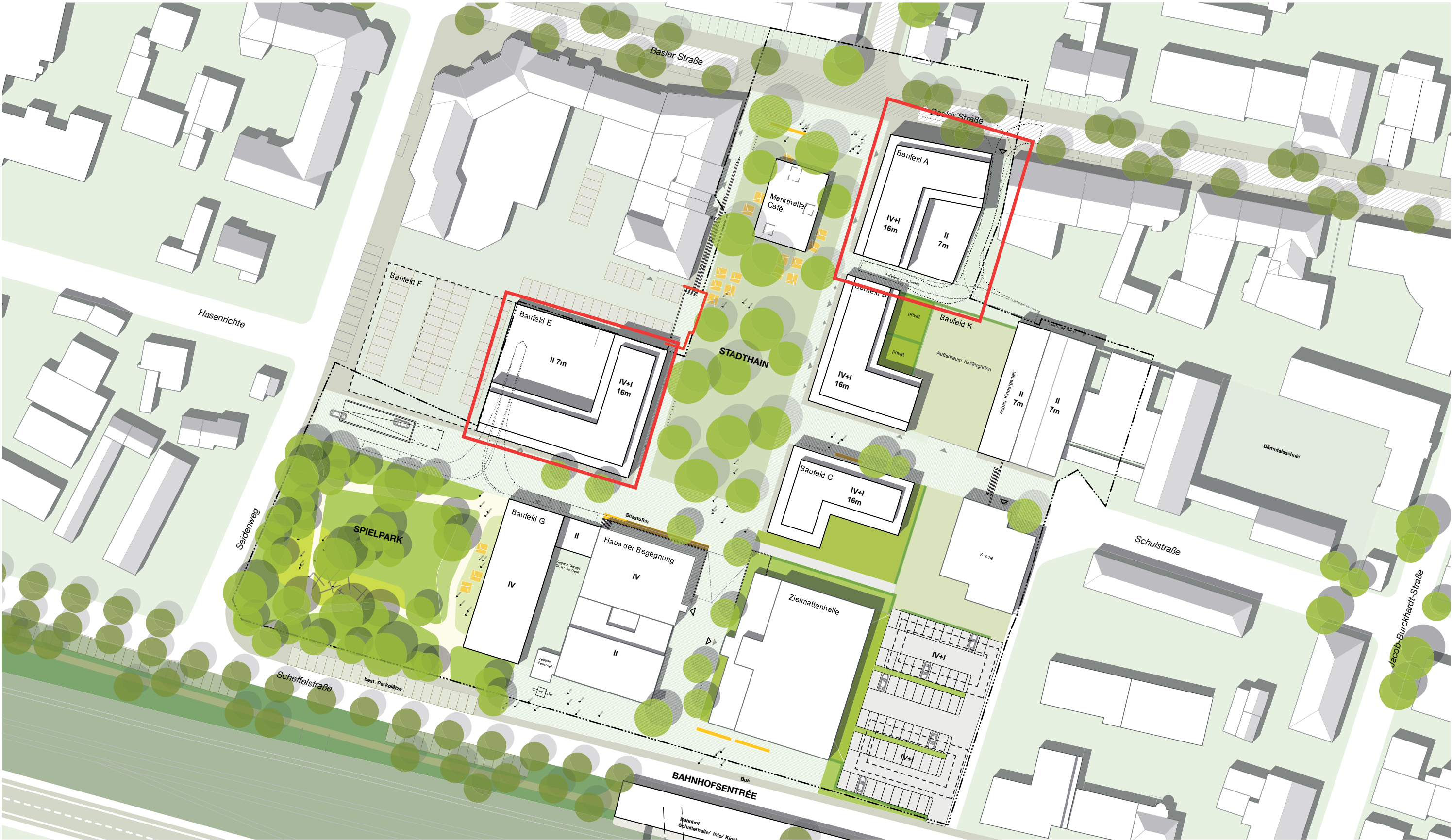
Kapazitäten möglicher Tiefgaragen

2. Nutzungskonzept

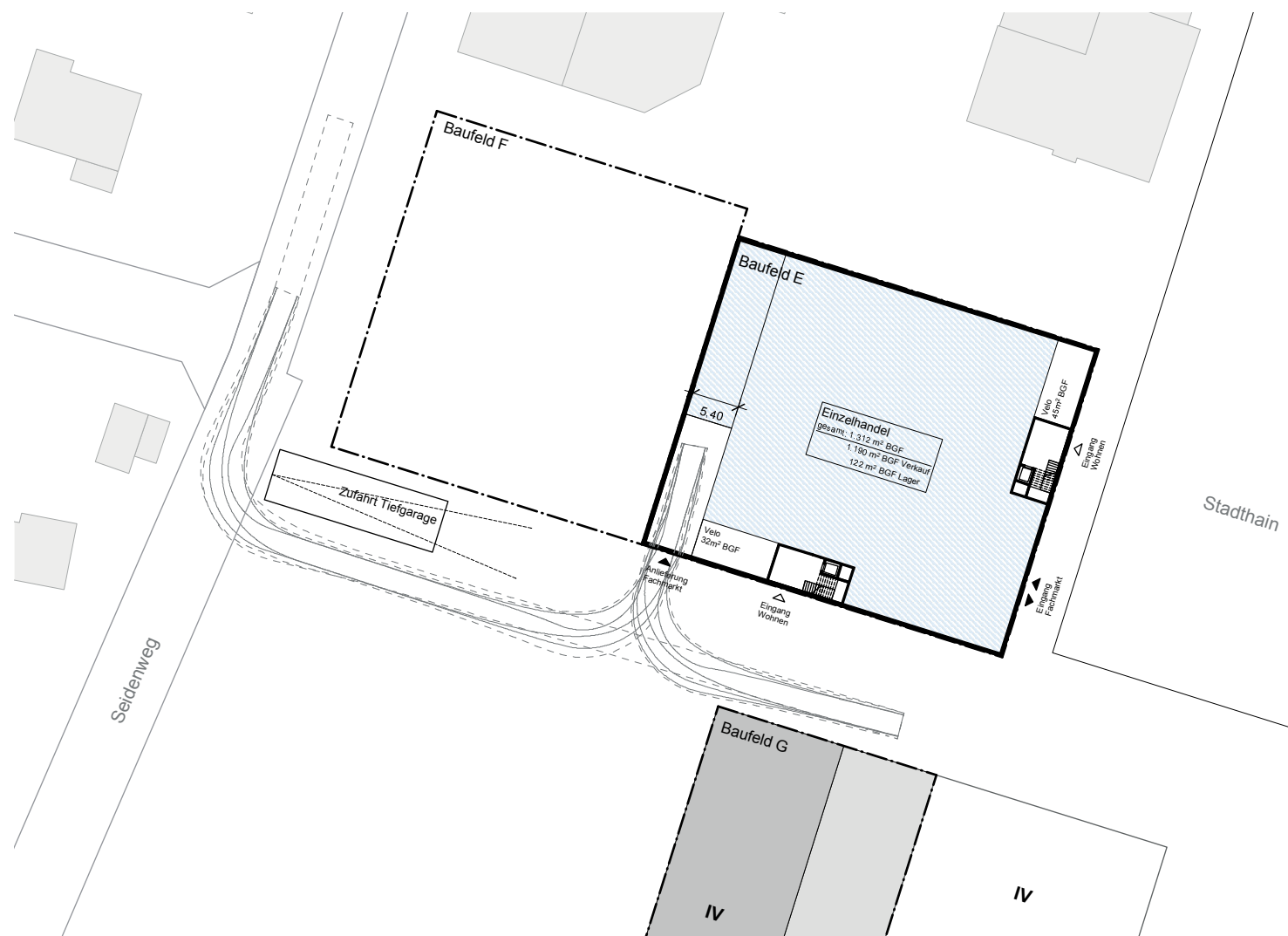


- Wohnen
- Atelier/Werkstatt Einzelhandel
- Markthalle
- Fachmarkt
- Ärztzhaus
- Kindergarten
- Alterswohnen
- Café

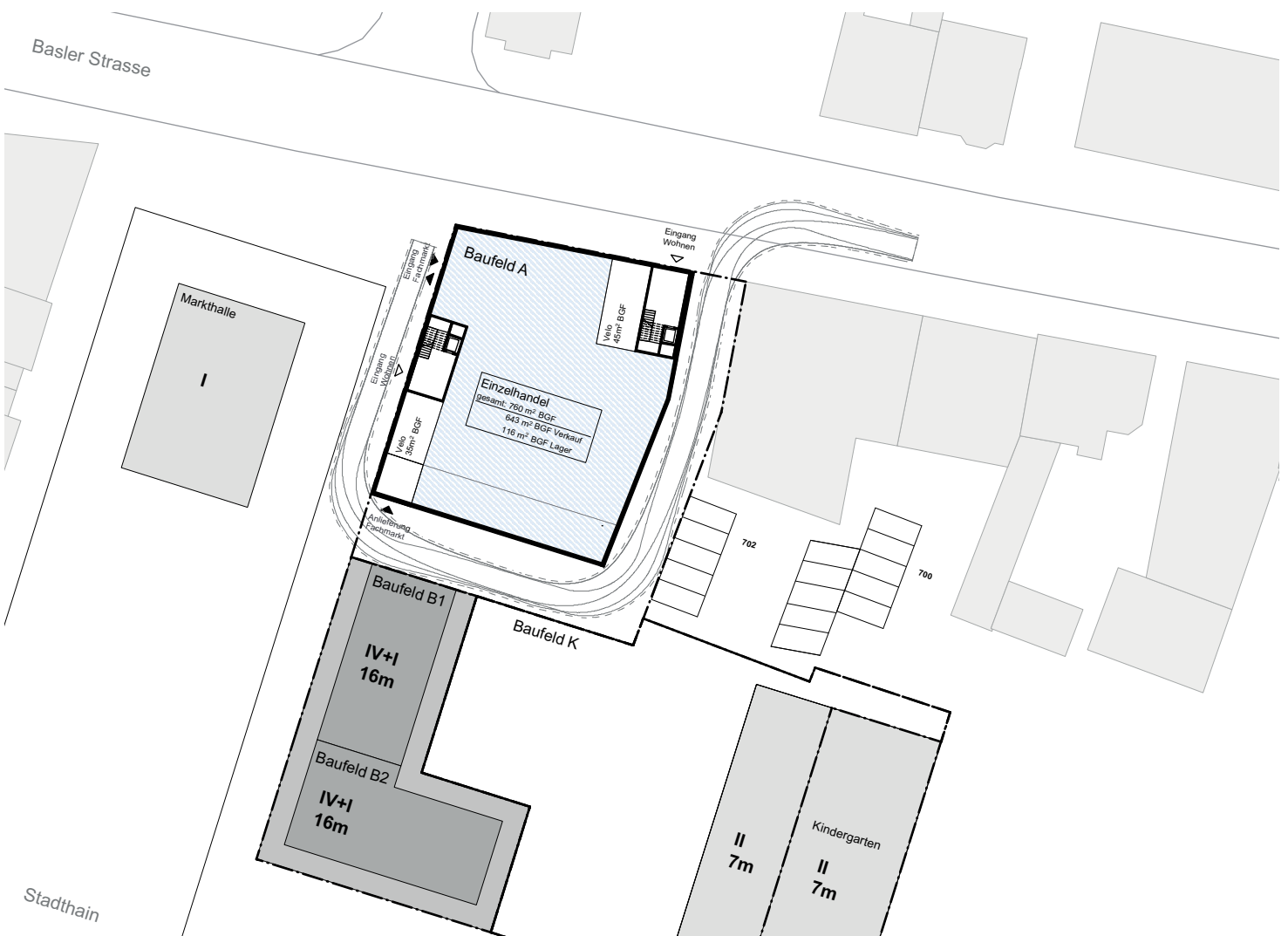
2. Nutzungskonzept - Fachmärkte



2. Nutzungskonzept - Fachmärkte - Anlieferung



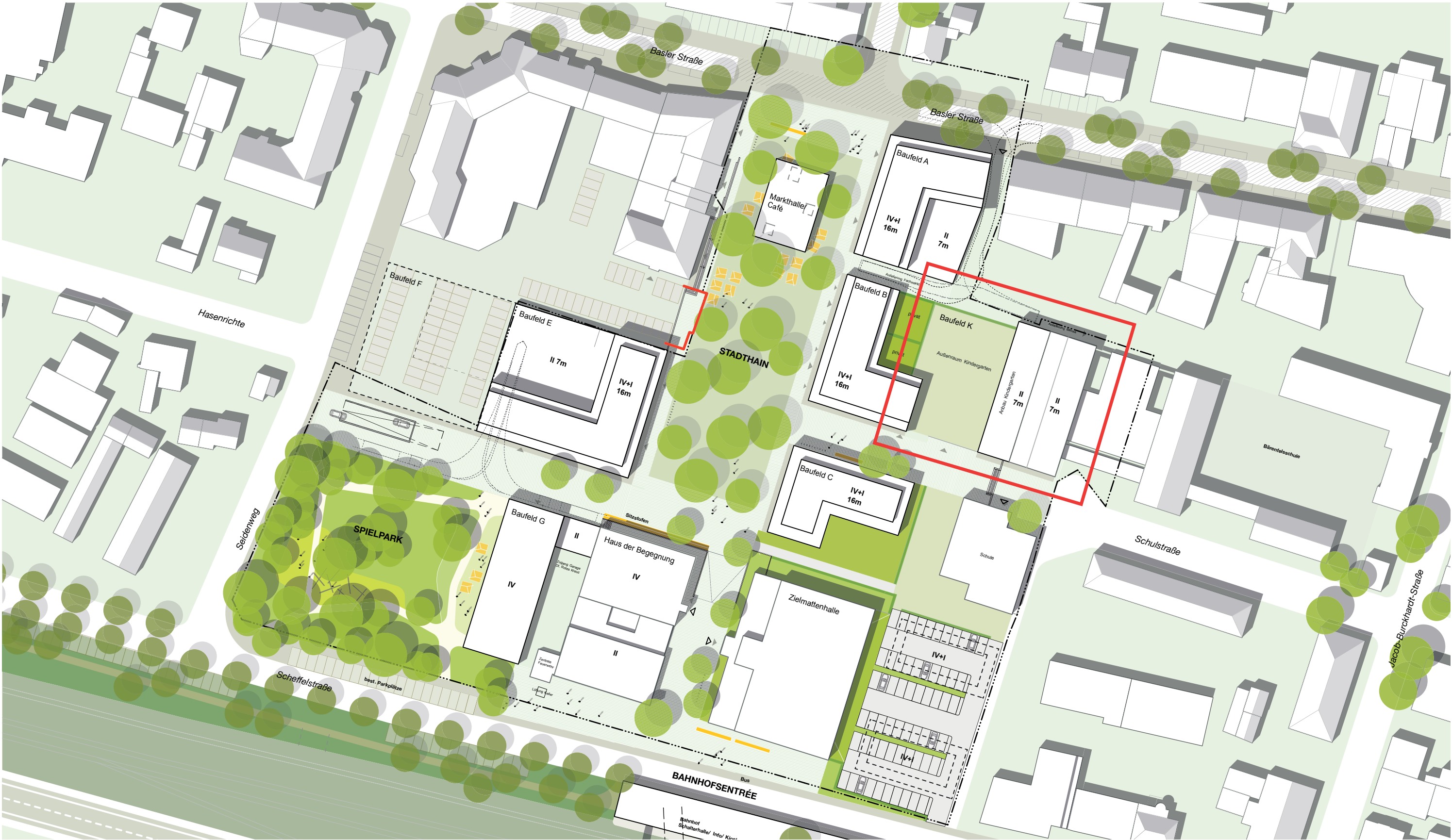
Variante Anlieferung Baufeld E



Variante Anlieferung Baufeld A

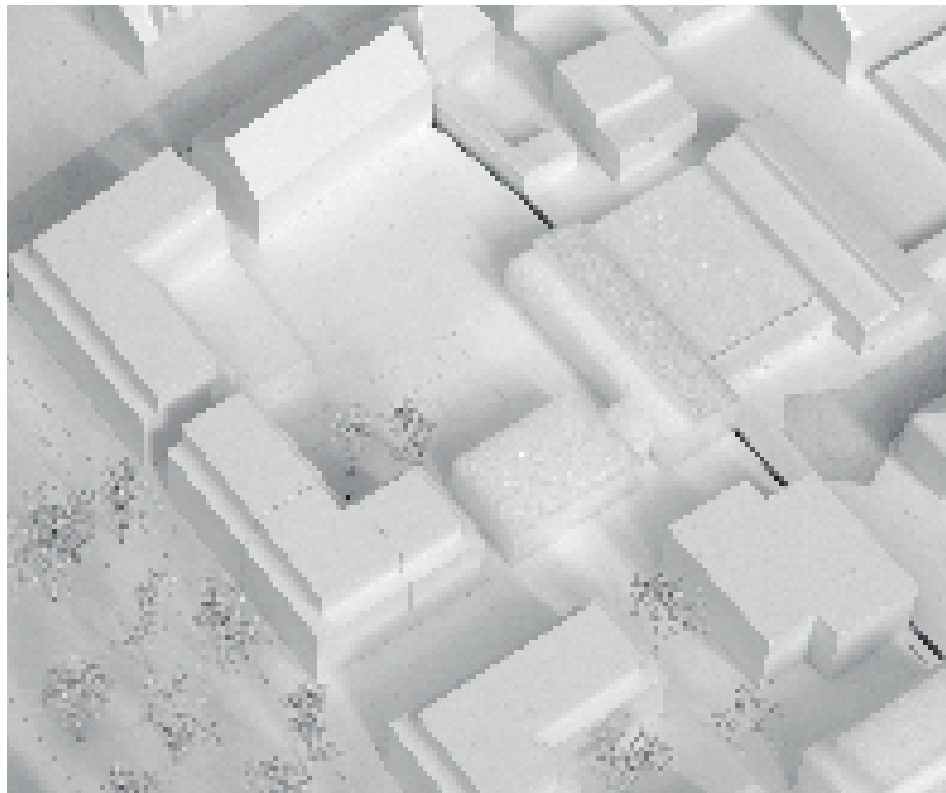
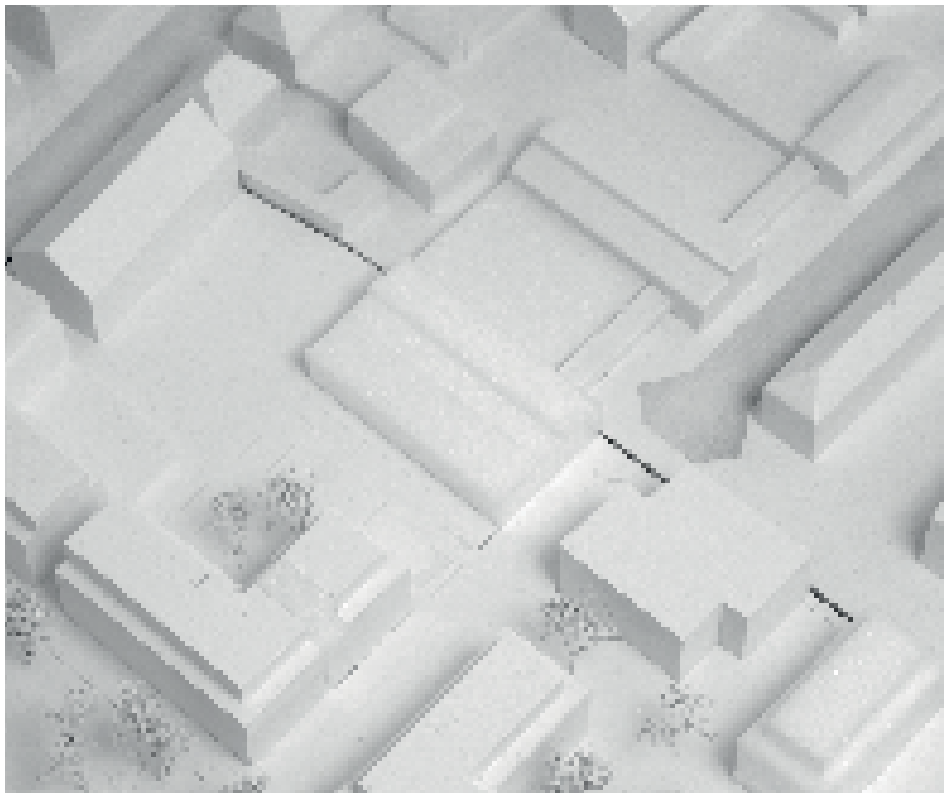
Fläche Fachmarkt

3. Erweiterung Kindergarten



Situationsplan

3. Erweiterung Kindergarten - Varianten

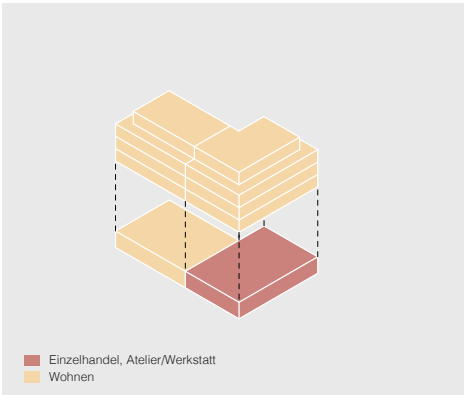


4. Baufelder- Übersicht



4. Baufelder- Steckbriefe

Steckbrief Baufeld C - Kleinteiliges Gewerbe und Wohnen



Nördlich der Zielmattenhalle am unteren Ende des Stadthains liegt das Baufeld C. Im Erdgeschoss ist entlang des Stadthains keine Wohnnutzung vorgesehen. Stattdessen sollen kleinteilige, kommerziell- oder dienstleistungsorientierte Nutzungen angesiedelt werden. Um dies sicherzustellen werden die maximalen Mieten dieser Gewerbeflächen entsprechend begrenzt. Entlang der Schulstrasse ist eine Wohnnutzung im EG oder Hochparterre vorstellbar.

Das Baufeld würde sich für eine genossenschaftliche Wohnnutzung welche die Bespielung der Erdgeschosse integriert eignen.

Nutzungskonzept:

EG: Kleinteiliges Gewerbe oder Dienstleistungen
EG: OK - OK mind. 4.00m
OG 1-3: Wohnungen
Attika: Wohnungen

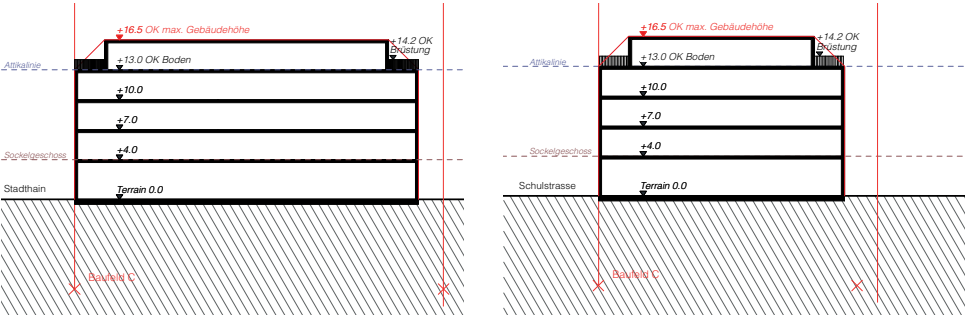
Abhängigkeiten:

- Ein öffentlicher Aufgang aus der Tiefgarage unter dem Stadthain ist gegebenenfalls in das Gebäude zu integrieren

Kennwerte Baufeld D:

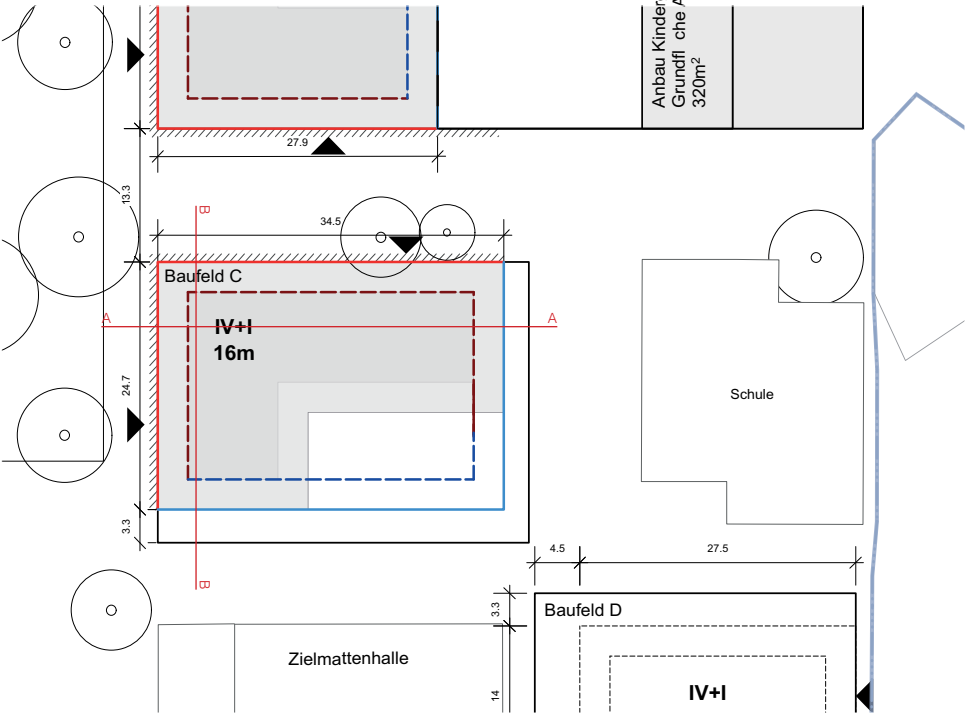
Baufeld	1036 m²
Baufläche	662 m²
Bruttogeschossfläche:	2'991 m²
Hauptnutzfläche:	2'304 m²
Anzahl Wohnungen (3 1/2 Zi.):	26
Anzahl Geschosse:	4 + Attika
Anzahl Parkplätze:	29-30 PP
Parkplatzfläche:	900 m²
Anzahl Fahrradabstellplätze:	97 VP

- Baufeld
- bebaubare Fläche
- Balkone/Erker max. 80cm auskragend
- Eingang



Schnitt AA, M 1:500

Schnitt BB, M 1:500



Lageplan Baufeld, M 1:500

5. Qualitätssicherung

I Begleitgruppe Stadthain

- Fachpersonen und Vertreter aus Gemeinde und Verwaltung
- Gewährleistet Kontinuität
- Überprüft Qualität im Planungsprozess

II Baufeldvergabe und qualitätssichernde Verfahren

- Bebauungsplan
- Verpflichtungen beim Kaufvertrag
- Wettbewerb (Investoren, Architektur)

III Betrieb und Nutzung

- Spielregeln für den Betrieb

IV Erschliessung und Parkplätze

- Stadthain und Spielpark autofrei
- notwendige Stellplätze in Tiefgaragen

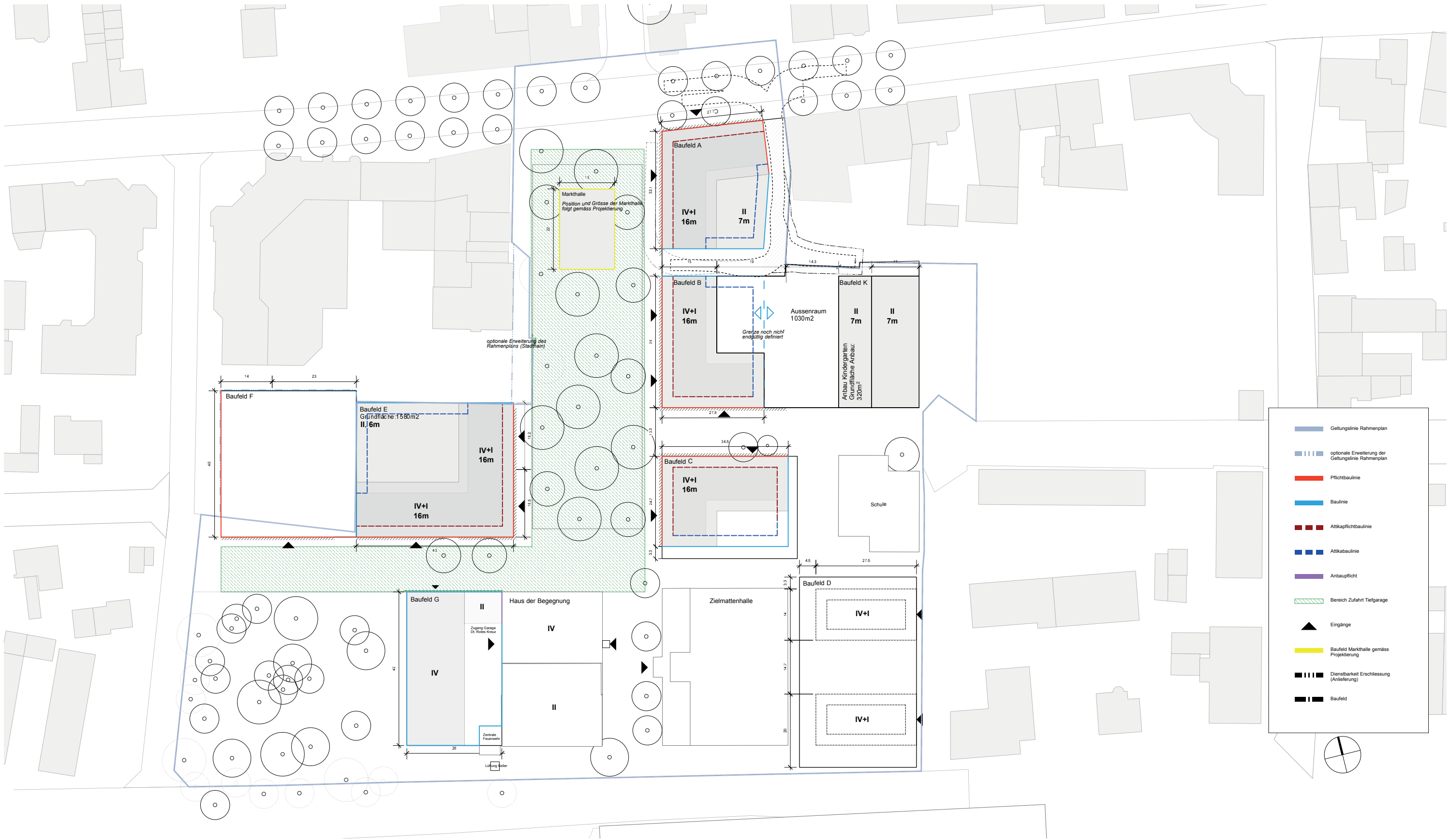
V Werbeanlagen

- Spielregeln definieren

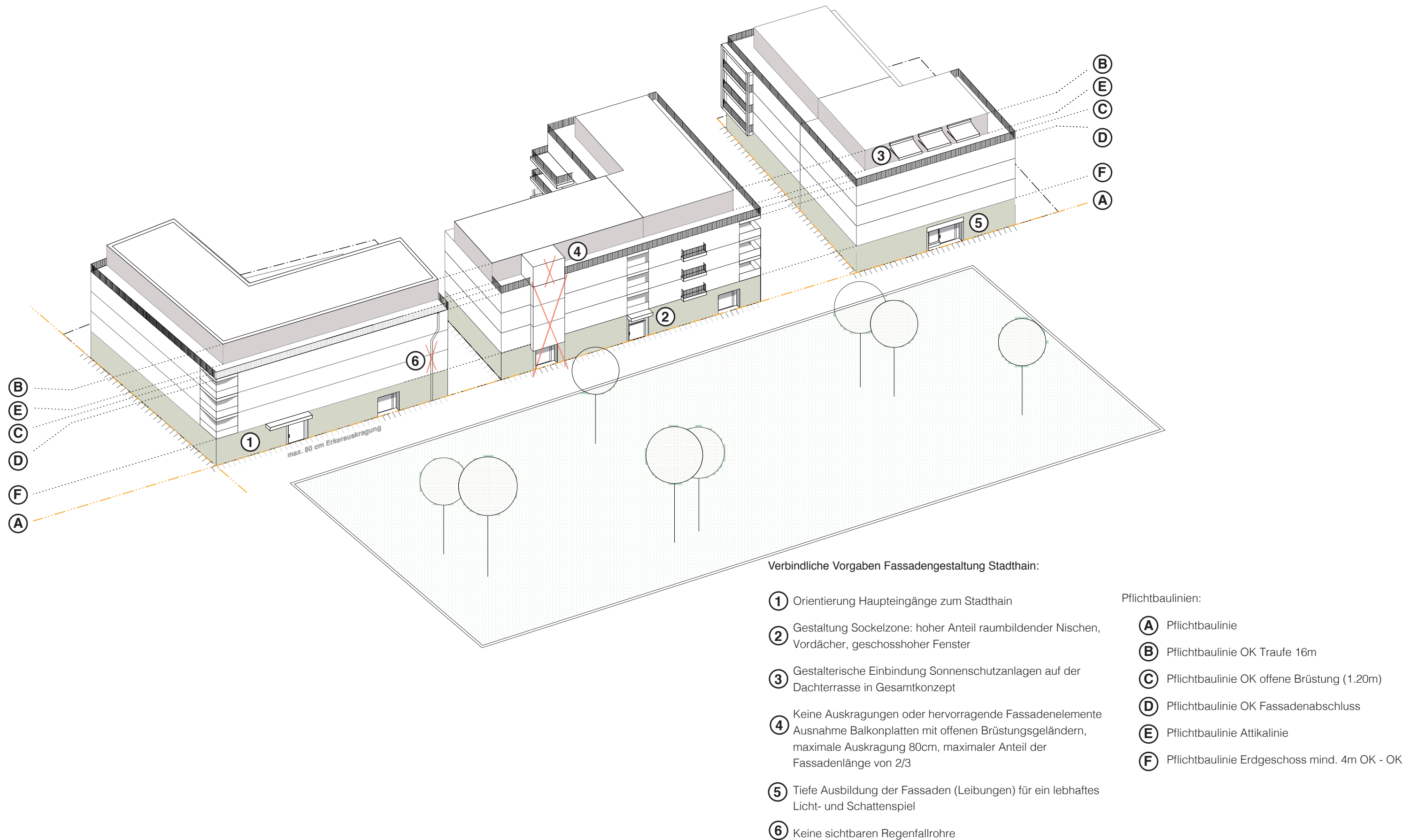
VI Gestaltung

- Regelwerk zur Gestaltung der Gebäude

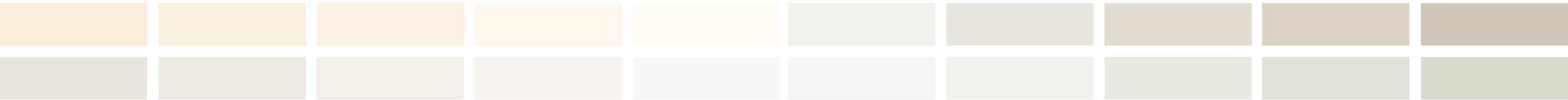
5. Qualitätssicherung - Gestaltungsregeln



5. Qualitätssicherung - Gestaltungsregeln



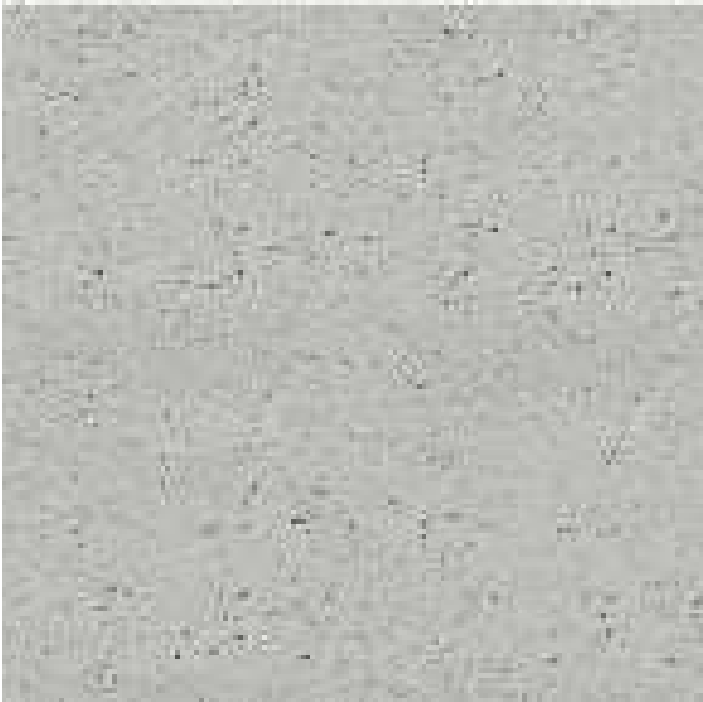
5. Qualitätssicherung - Empfehlungen Materialisierung



Naturstein Verde Spluga



Kalkstein



Beton abgesäuert



Beispielmuster Beton gestockt



Travertin Classico



Sandstein



Beton gewaschen



Beton geschliffen

Neue Mitte Grenzach

Rahmen- und Entwicklungsplan

