

**WORKSHOPVERFAHREN AREALENTWICKLUNG
APFHALTER-BRÜGGLIMATT**

**VISION SIEDLUNGSENTWICKLUNG
IM GEBIET ST. JAKOB-STRASSE / ZUM PARK**

INHALT

EINLEITUNG	1
Ausgangslage	
VISION	1
Von der Autostadt zur Gartenstadt	
LEITSATZ 1	3
Zwei Schichten – zwei Welten	
LEITSATZ 2	4
Rhythmus an der St. Jakob-Strasse	
LEITSATZ 3	5
Höhere Häuser entlasten den Strassenraum	
LEITSATZ 4	6
Breite Vorzonen auf öffentlich-privatem Grund	
LEITSATZ 5	7
Längs und quer durch die Gartenstadt	
LEITSATZ 6	8
Die St. Jakob-Strasse verbindet die Quartiere	
SZENARIO 1	9
Entwicklung im Bestand & Parzellenscharf	
SZENARIO 2	10
Entwicklung Parzellenübergreifend	
SCHWERPUNKT 1	11
Übergang u. Haltestelle "Zum Park"	
SCHWERPUNKT 2	12
Tram fährt durch die Gartenstadt	
ANHÄNGE	14
Analyse-Karten, Qualitäten Gartenstadt	

EINLEITUNG

Ausgangslage

Die Grundeigentümerinnen Pensionskasse Basel-Stadt (vertreten durch Immobilien Basel-Stadt) und Patrimonium (Truststone) planen, auf zwei grösseren Arealen an der St.Jakob-Strasse zu entwickeln und zu realisieren. Die Gemeinde Muttenz unterstützt die beiden Entwicklungsvorhaben, setzt jedoch eine auf die übergeordnete städtebauliche Entwicklung abgestimmte Planung voraus. In einem ersten Schritt werden deshalb eine Gestaltungs- und Nutzungsidee sowie Leitsätze für die Entwicklung erarbeitet. Anhand der Leitsätze werden auf den Grundstücken «Apfhalter» und «Brügglimatt» sowie weiteren Parzellen erste städtebauliche Ideen getestet und beurteilt. Aus den Erkenntnissen werden Anforderungen für die Entwicklungen an der St.Jakob-Strasse abgeleitet.

Die Leitsätze werden aus den Grundlagenarbeiten des Fachplanerteams sowie den Diskussionen mit dem Begleitgremium, bestehend aus Vertretenden der Gemeinde, der Eigentümer sowie Fachpersonen, entwickelt. Sie sollen später für die Kommunikation mit der Öffentlichkeit genutzt werden.

VISION SIEDLUNGSENTWICKLUNG IM GEBIET ST. JAKOB-STRASSE / ZUM PARK

Von der Autostadt zur Gartenstadt

An der St.Jakob-Strasse entsteht eine Grünstadt. Diese zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche und attraktive Vorzone, einen Rhythmus der Gebäude in der Höhe und der unregelmässigen Setzung in der Tiefe sowie Einblickmöglichkeiten in die Gartenstadt aus. Die Grünstadt ist feinmaschig in der Längs- und Querrichtung durchwegt. Mit der Begrünung des Tramtrassees wird die Gartenstadt auf die St.Jakob-Strasse gezogen.

Die St.Jakob-Strasse prägt das Erscheinungsbild der Gemeinde. Sie weist einen anderen Charakter auf als der historische Dorfkern oder das moderne Polyfeld: Das Strassenquartier zeichnet sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus, die je nach Abschnitt eine eigene Ausprägung hat. Die Gemeinde setzt deshalb in der Weiterentwicklung der St.Jakob-Strasse Akzente: Was neu gebaut wird, orientiert sich am Strassenabschnitt und sorgt in der gesamten Betrachtung für ein vielfältiges Strassenbild.

In einer langfristigen Perspektive entwickelt sich die verkehrsorientierte St.Jakob-Strasse zur multifunktionalen Lebensader des Quartiers. Die Gebäude werden in einen aktiven Dialog mit dem Strassenraum und Verkehr gesetzt. Die Stärkung der Vorzone zur Strasse bricht die Dominanz des Durchgangsverkehrs.

Handlungsmöglichkeiten

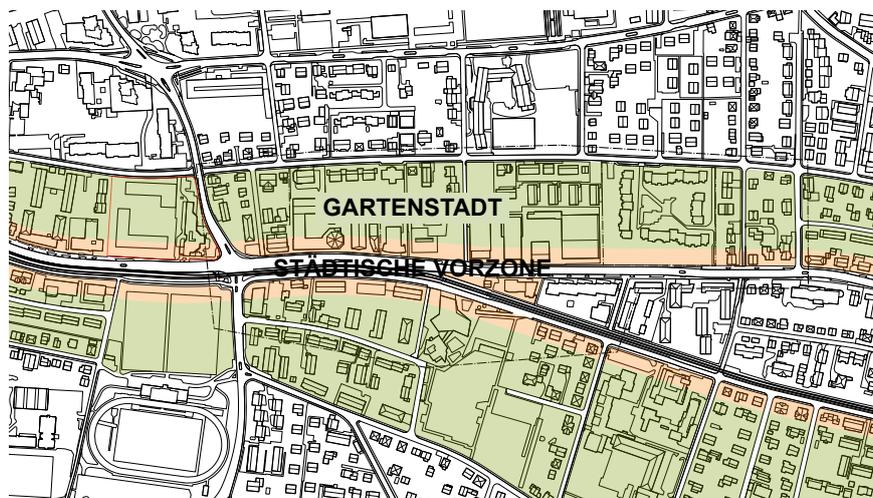
Im Strassenraum gibt es ein Aufwertungs- und Aktivierungspotenzial: Die Aufwertung der Strassenräume ist vor allem eine gestalterische Frage und Aufgabe der jeweils zuständigen öffentlichen Stelle (Kanton / Gemeinde) für den öffentlichen Raum bzw. der Grundeigentümer für den privaten Bereich. Eine Aktivierung des Strassenraumes geht vor allem von den Nutzenden aus. Sie findet über die Programmierung der Gebäude und deren Erdgeschoss und Vorzonen durch die Grundeigentümer statt. Mit der Begrünung der Tramstrasse kann die Gemeinde ab sofort zu einer Aufwertung der Grünstadt beitragen. Zieht der Kanton mit der Begrünung des Tramtrassees nach, ist ein weiterer Meilenstein umgesetzt. Unabhängig davon leisten die Grundeigentümer mit der Umsetzung der Leitsätze ihren Beitrag. Zusätzlich können temporäre Elemente zur Begrünung (Pflanzentröge, Sitzbänke) verwendet werden.



Die St. Jakob-Strasse entwickelt sich mittel- und langfristig zur grünen Strasse mit Aufenthaltsqualität. Neben fahrenden und parkierten Autos dominieren in Zukunft Grünflächen mit Bäumen und weitere unversiegelte Flächen den Strassenraum. Anstatt an der Gartenstadt vorbei, fährt man in Zukunft durch die Gartenstadt hindurch. Das Resultat ist, dass dadurch der Lärmpegel sinkt, die Hitze im Sommer erträglicher wird und Auto, Velo und Fussgänger orientierte Nutzung besser nebeneinander koexistieren.

LEITSATZ 1

Zwei Schichten – zwei Welten



Die St.Jakob-Strasse entwickelt sich in **zwei Nutzungsschichten**: Die erste Nutzungsschicht, die sich an der Strasse orientiert, weist **urbane Qualitäten** auf und wird auch höher bebaut. In der dahinterliegenden Nutzungsschicht befindet sich die **heterogen bebaute durchgrünte Gartenstadt**. Daraus ergeben sich zwei Wohnqualitäten, die in der gemeinsamen Betrachtung ein Angebot für verschiedene Generationen und Zielgruppen bieten.

Anforderungen:

- Eigentümer und Gemeinde klären die Schnittstelle zwischen den Nutzungsschichten projektspezifisch ab, also bis wohin der Bereich verläuft, der auf die Strasse ausgerichtet wird, und ab wann die Gartenstadt beginnt.
- Die Schnittstelle kann vor, hinter oder durch Gebäude verlaufen. Somit kann die erste Bautiefe von beiden Mikrolagequalitäten profitieren: Von der urbanen Lage an der Strasse und vom Blick in Gartenstadt.
- Eigentümer programmieren die Nutzungsschicht an der Strasse zugunsten einer Bepflanzung oder Belebung der Vorzone. Bepflanzung und Belebung können durch eine repräsentative Gestaltung und/oder eine öffentliche, halböffentliche oder private Nutzung erfolgen.
- Eigentümer werten die Gartenstadt durch eine programmatische Aktivierung der (privaten) Grünräume auf. Sie tun dies sowohl im Bestand als auch im Neubau.
- Eigentümer bespielen die Gartenstadt auch durch eine Wohnnutzung mit Gartenzugang.



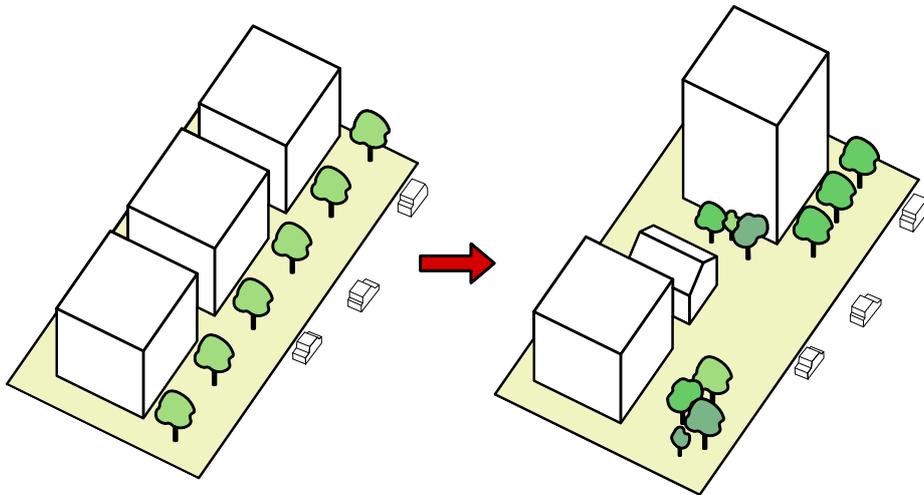
Diversität des Strassen-Vorraums Muttenz erhalten



Qualitäten der Gartenstadt Muttenz erhalten und weiter fördern

LEITSATZ 2

Rhythmus an der St. Jakob-Strasse



Entlang der St. Jakob-Strasse entsteht **ein Rhythmus** aus tieferen und höheren sowie vor- und rück-springenden Bauten, die **im Dialog** mit dem Strassenraum stehen. Der Rhythmus variiert in der gesamten Strassenlänge. Zwischen den Gebäuden sind Einblicke in die Gartenstadt möglich.

Anforderungen:

- Eigentümer realisieren keine monotonen Gebäudezeilen. Längere Zeilen werden mit Durchbrüchen, der Fassadenstruktur, Materialisierung oder Höhenstaffelung aufgelockert.
- Eigentümer gliedern lange Fassaden durch Gebäudeversätze in mehrere Vorraumkammern, in denen etwas passieren kann.
- Eigentümer nutzen offene Balkone oder Laubengänge als Dialogelemente mit der Strasse. Diese vermitteln als halbauskragende, vorspringende oder verbindende Elemente, dass in den Gebäuden gewohnt wird.
- Gesucht werden Gebäudetypologien und Fassaden die trotz der **Lärmproblematik** mit einem gewissen Grad an **Offenheit und Transparenz** reagieren.
- Zwischenräume zwischen Gebäude können gleichzeitig als Terrassen und Lärmschutz benutzt werden.



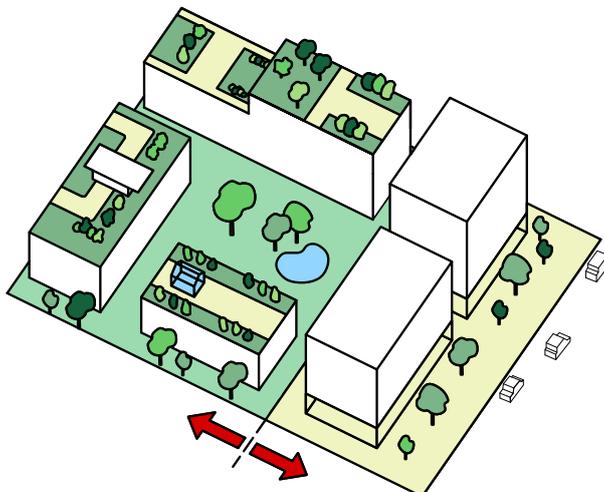
Begrünte Fassade als Lärmfilter zur Strasse



Zwischenräume zwischen Häusern können als Lärmschutz genutzt werden

LEITSATZ 3

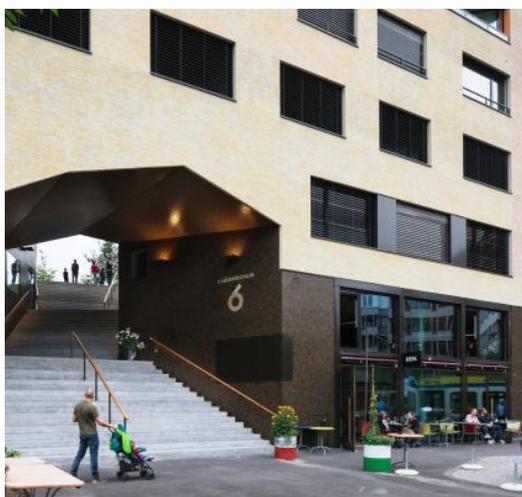
Hohe Häuser schaffen Freiraum an der Strasse



Hohe Häuser sind Teil der vorderen Nutzungsschicht und gliedern sich an der St.Jakob-Strasse ein. **Sie stehen entweder allein oder markieren eine Ecksituation.** Stehen sie allein, rücken sie von der Gebäudekante der nebenstehenden Gebäude zurück und bilden eine halboffene/geschlossene Vorplatzsituation, die durch Erdgeschossnutzungen belebt wird. Definieren sie eine Ecksituation, sind sie zweiseitig von grosszügigen Flächen umgeben.

Anforderungen:

- Hohe Häuser werden nur in die vordere Nutzungsschicht an der St.Jakob-Strasse gesetzt.
- Hohe Häuser sind aus einem städtebaulichen Gesamtkontext hergeleitet und setzen Akzente an neuralgischen Punkten des Quartiers entlang der St. Jakob-Strasse.
- Hohe Häuser können auch an Stellen entstehen, an denen eine grosse Vorzone realisiert werden kann.
- Hohe Häuser sind in der Regel maximal 30 Meter hoch. Sie müssen mit einer besonderen Nutzung oder einem besonderen Beitrag zur Gartenstadt begründet werden.
- Mit der Setzung von Hohen Häusern muss die Massstäblichkeit an der Strasse und zur Gartenstadt gewahrt werden.
- **Schwerpunkte** für hohe Häuser sind: Übergang/Tankstelle "Zum Park" und an den Eckparzellen entlang der zukünftigen Grünverbindung zum Polyfeld (siehe Illustration Seite 11)



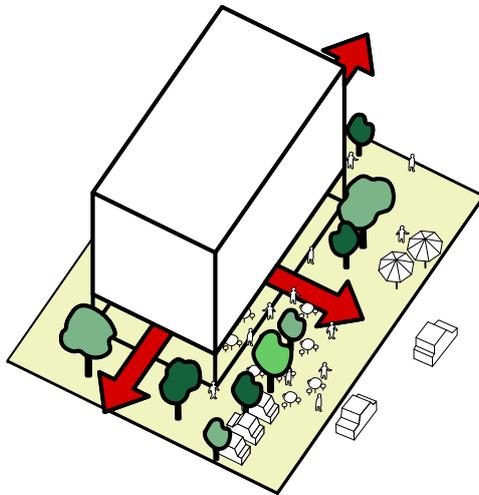
Öffentlicher Zugang zum lärmgeschützten Hof, Kalkbreite Zürich



In der hinteren Nutzungsschicht der Gartenstadt sind unterschiedliche hochverdichtete Wohntypologien vorstellbar, die im Erdgeschoss Wohnen mit Bezug zur Umgebung ermöglichen

LEITSATZ 4

Breite Vorzonen auf öffentlich-privatem Grund



Entlang der St.Jakob-Strasse entstehen Vorzonen, die den Erdgeschossnutzern eine Aneignungsmöglichkeit bieten oder einen repräsentativen Charakter verleihen. Die Vorzonen bestehen aus dem **öffentlichen Trottoir** sowie einem **Streifen auf privatem Grund**, der öffentlich zugänglich ist. Die strassenbegleitende Raumschicht nimmt mit der Adressierung und Erdgeschossnutzung Bezug zur Strasse.

Anforderungen

- Eigentümer tragen mit einem **öffentlich zugänglichen Bereich** zur breiteren Vorzone bei.
- Eigentümer realisieren entlang der St.Jakob-Strasse unterschiedliche Vorzonen-Profile und schaffen ein vielfältiges Strassenbild. Beispielhaft sind die Strassenprofile „Ateliers und Quartiersdienstleistungen“, „Strassenorientiertes Gewerbe“ und „Wohnen an der Strasse“.
- Die Gebäudeerschliessung erfolgt, wenn möglich, über die Vorzone.
- Eigentümer und Gemeinde **begrünen**, wenn möglich, die privat/öffentliche Vorzone und realisieren **versickerungsfähige** Flächen. Zusätzlich können **temporäre Elemente** zur Begrünung (Pflanzentröge, Sitzbänke) verwendet werden.
- Monofunktionale Nutzungen in den Gebäuden sind über längere Abschnitte nicht erwünscht.



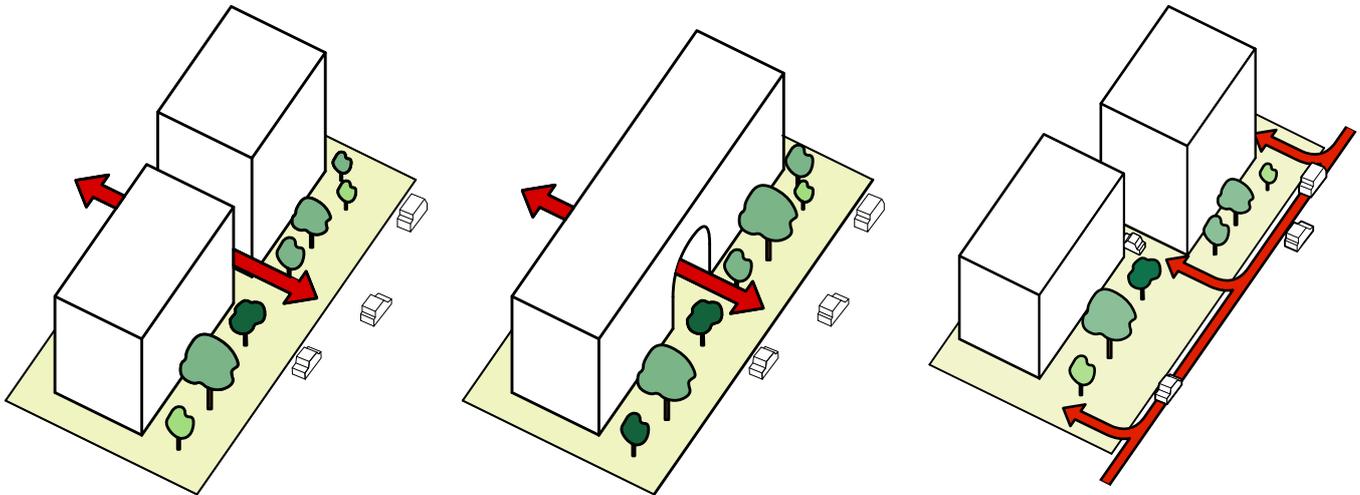
Quartiersdienstleistungen



Verkehrsberuhigte Vorzone / Trottoir mit hohem Anteil an unversiegelten Flächen

LEITSATZ 5

Längs und quer durch die Gartenstadt



Die Gartenstadt zeichnet sich durch unterschiedliche Körnungen und eine Durchlässigkeit in **Längs- und Querrichtung** aus. Es gibt sowohl Bereiche mit Einfamilienhäusern als auch grössere Siedlungen mit Gartenstadtcharakter. Öffentlich begehbare Querungen sichern den Durchgang sowohl in die Tiefe als auch parallel zur St.Jakob-Strasse.

Anforderungen:

- Gemeinde und Eigentümer sichern mit den Entwicklungen ein feines Wegnetz sowohl in der Quer- als auch Längsverbinding mit einem öffentlichen Wegrecht.
- Eigentümer vermeiden geschlossen wirkende Grossformen und Höfe in der Gartenstadt.
- Eigentümer verbinden kleinteilige Nischen, Gärten und Plätze mit einem feinen privaten, und wo möglich, öffentlichen Wegnetz.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude nimmt in die Tiefe der Gartenstadt ab.
- Die **Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV)** soll wenn immer möglich **über die St. Jakob-Strasse** erfolgen, die Quartierstrassen werden so nicht stärker belastet.



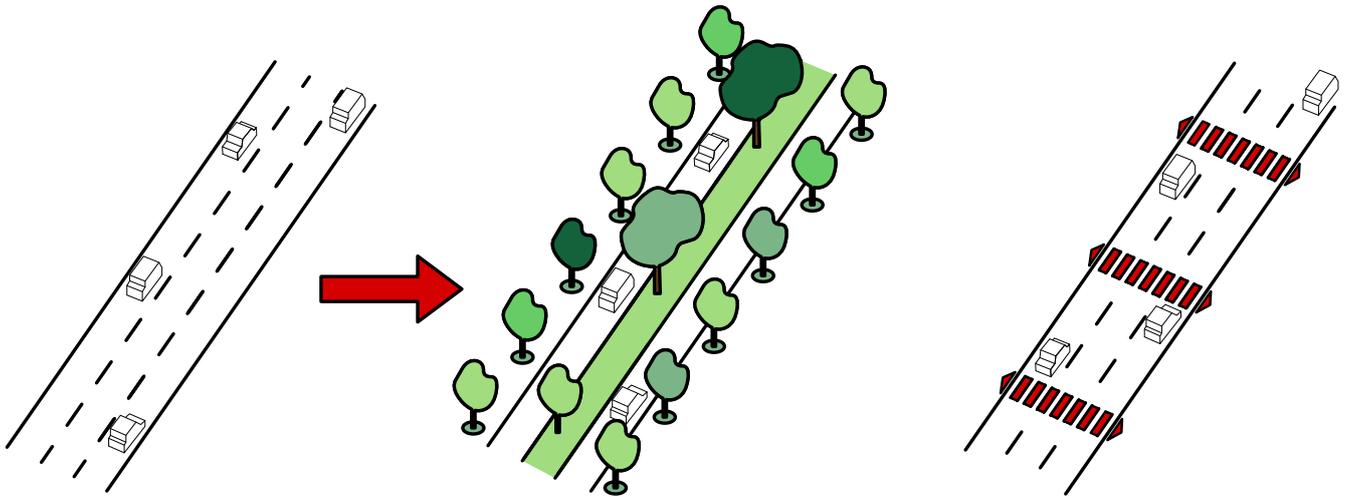
Bereits bestehendes Wegnetz in Muttenz soll weiter ausgebaut werden



Öffentlicher Weg durch die Davisboden-Siedlung, Basel

LEITSATZ 6

Die St. Jakob-Strasse verbindet die Quartiere



Umbauarbeiten an der St. Jakob-Strasse tragen dazu bei, dass die **Quartiere rechts und links stärker verbunden werden** und sich Atmosphäre und Aufenthaltsqualität verbessern: Sei es über die Gestaltung, Temporeduktion, **Querungsmöglichkeiten**, Bepflanzung mit Bäumen oder Begrünung. Als Vision entsteht eine beruhigte und **begrünte Strasse**.

Anforderungen

- Der Kanton setzt eine **grüne Mittelinsel** um. Er realisiert einen Strassenraum mit zwei Fahrspuren, Velostreifen und durchgehendem (begrünem) Multifunktionsstreifen.
- Eigentümer, Gemeinde und Kanton setzen die Prinzipien der Schwammstadt um. Meteorwasser wird gespeichert und wo möglich über **nicht versiegelte Flächen** in der Gartenstadt oder der Vorzone versickert.
- Die Tiefbauämter der Gemeinde und des Kantons nutzen Gelegenheiten, die Ränder mit (grosskronigen) **Bäumen** zu bepflanzen.
- **Das Tramtrasse wird begrünt.** Die Tram wirkt nicht mehr als Barriere, sondern wird von einer Überlandbahn zum städtischen Tram.
- Die Gemeinde begrünt die Tramstrasse.



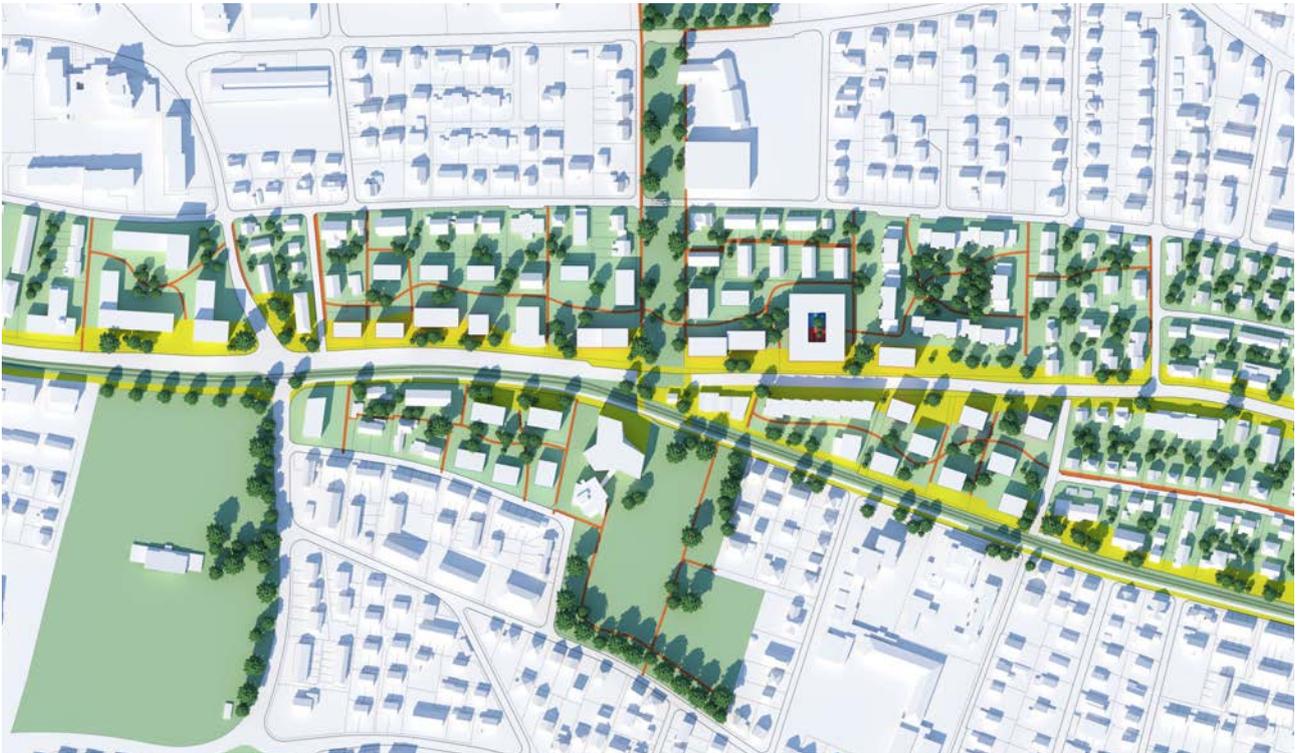
Begrünte Tramleiße



Nebeneinander von unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern

SZENARIO 1

Entwicklung im Bestand & Parzellenscharf

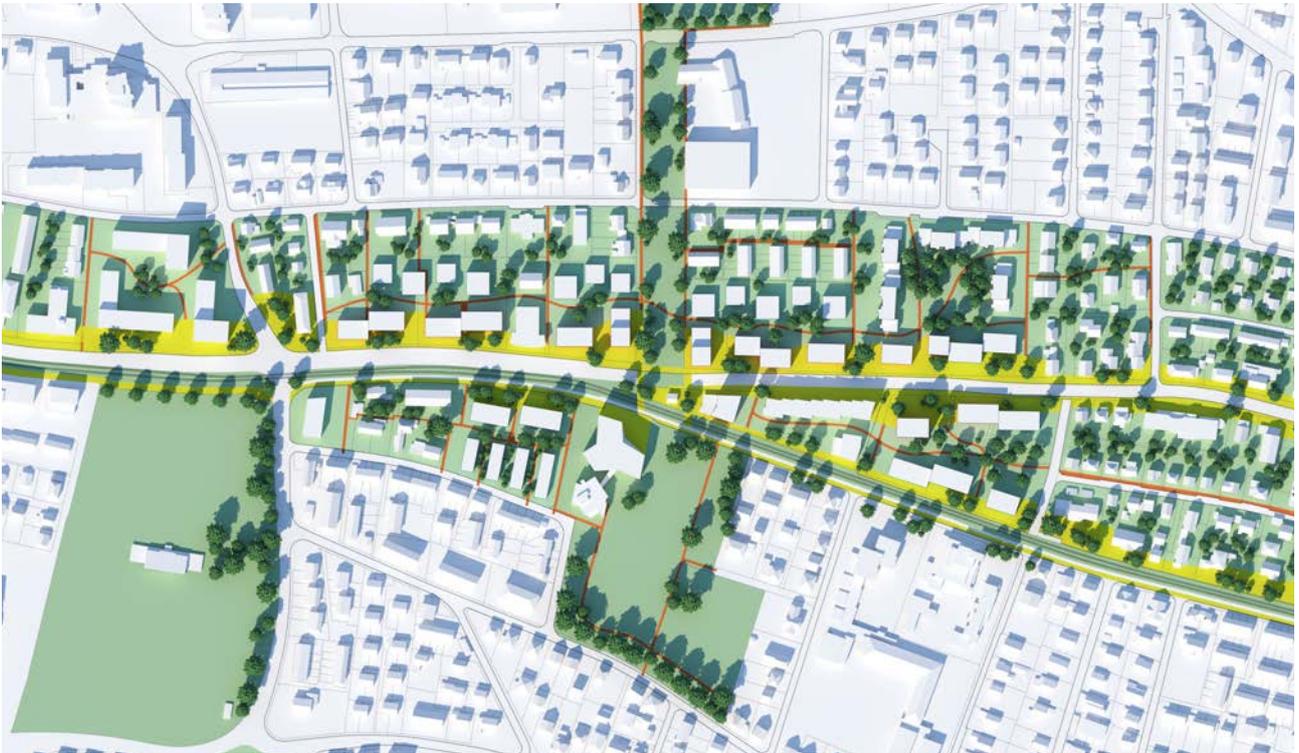


- | | | |
|---|---|---|
|  VORZONEN |  GEWERBLICHE ODER ÖFF. NUTZUNG IM EG |  PARKING |
|  DURCHWEGUNG GARTENSTADT |  WOHNEN IM EG | |

Mögliches Entwicklungsszenario unter Berücksichtigung der heutigen Parzellenstruktur

SZENARIO 2

Entwicklung Parzellenübergreifend



- | | |
|---|---|
|  VORZONEN |  GEWERBLICHE ODER ÖFF. NUTZUNG IM EG |
|  DURCHWEGUNG GARTENSTADT |  WOHNEN IM EG |

Durch das Zusammenlegen benachbarter Parzellen können längerfristig und präziser die räumlichen Qualitäten gestärkt werden

SCHWERPUNKT 1

Übergang und Haltestelle "Zum Park"



- VORZONE
- GEWERBLICHE ODER ÖFF. NUTZUNG IM EG
- DURCHWEGUNG GARTENSTADT
- WOHNEN IM EG

Der Übergang zwischen der Tramhaltestelle "Zum Park" an der Gabelung zwischen Tramstrasse und St. Jakob-Strasse stellt ein signifikantes Querungselement öffentlicher Grünräume dar. Es ermöglicht eine kontinuierliche Fuss- und Veloanbindung zum Polyfeld und der FHNW und ist neben dem Bahnhof Muttenz die zweitwichtigste Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

SCHWERPUNKT 2

Tram fährt durch die Gartenstadt



- VORZONEN
- DURCHWEGUNG GARTENSTADT
- GEWERBLICHE ODER ÖFF. NUTZUNG IM EG
- WOHNEN IM EG

Mit einem gemeinsamen Effort der Gemeinde und des Kantons kann die Südseite der St. Jakob-Strasse in einen Strassenraum mit erhöhter Aufenthaltsqualität umgewandelt werden. Die Tram fährt durch die Gartenstadt Muttenz anstatt an ihr vorbei. Nicht eine asphaltierte Strasse dominiert den öffentlichen Raum, sondern eine urbane Grünfläche mit Bäumen und Bänken. Der Lärmpegel sinkt und im Sommer wird die Hitze reduziert.

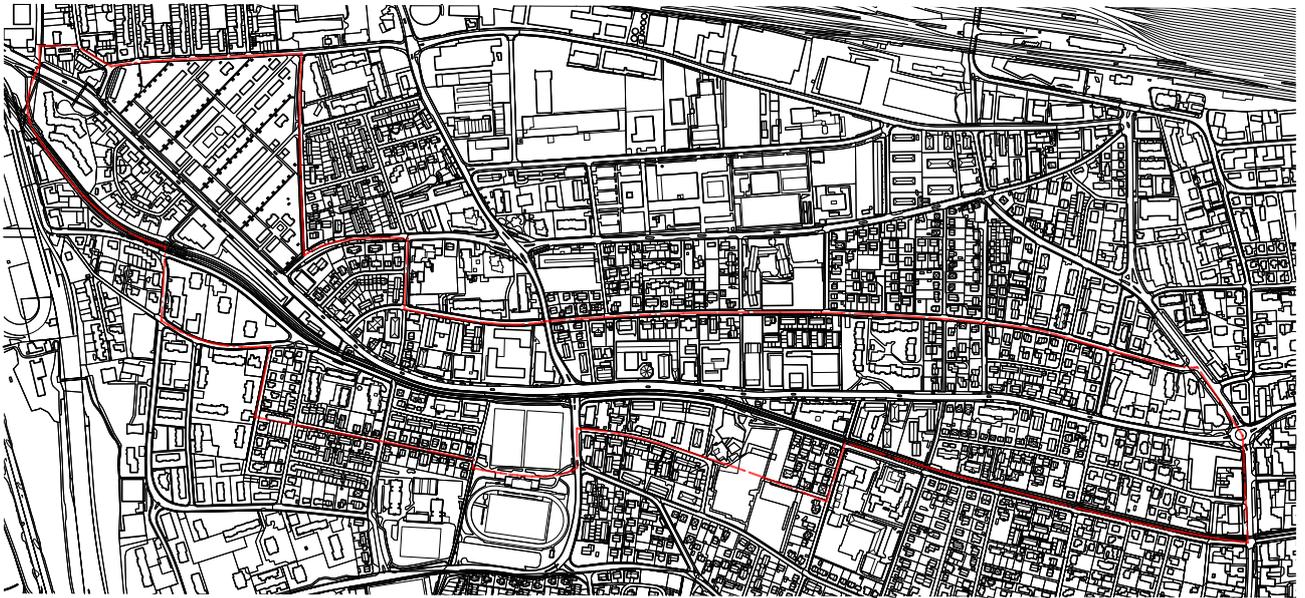
WORKSHOPVERFAHREN AREALENTWICKLUNG APFHALTER-BRÜGGLIMATT

ANHÄNGE

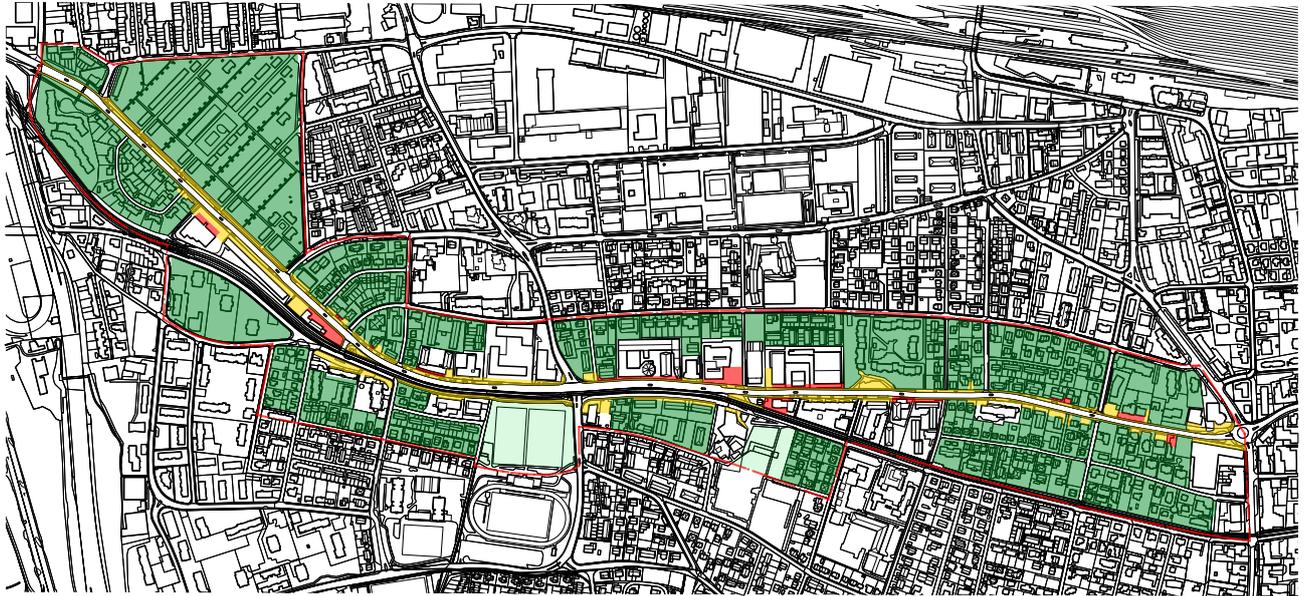
WORKSHOPVERFAHREN AREALENTWICKLUNG APFHALTER-BRÜGGLIMATT

ANHANG 1

Analyse-Karten

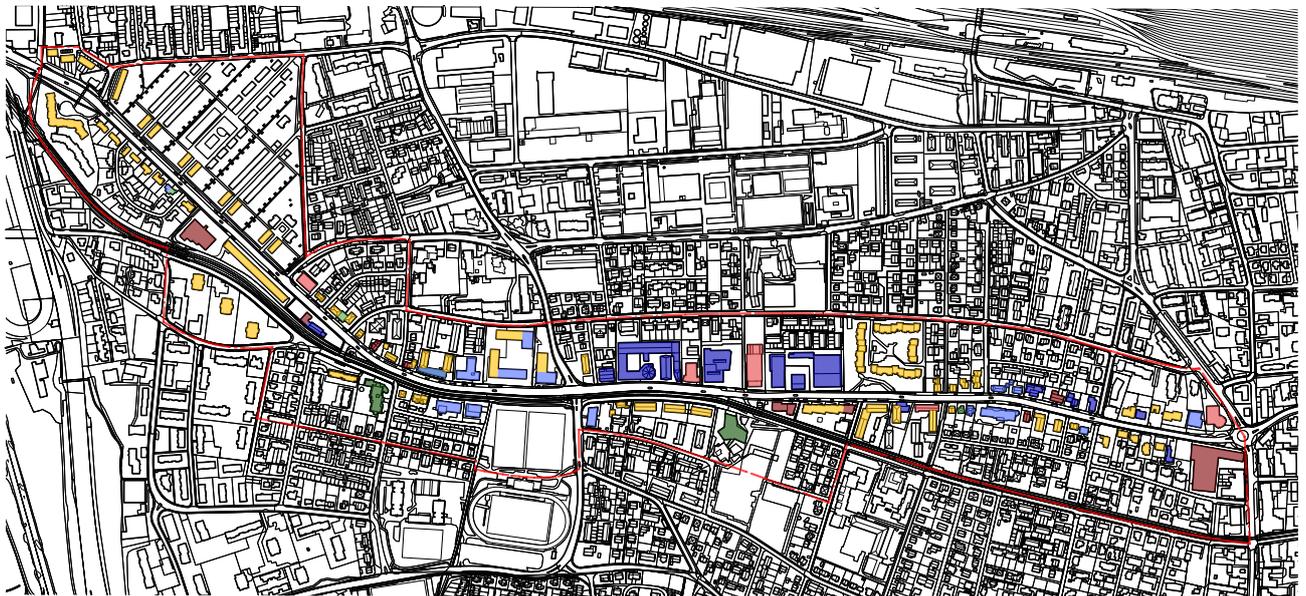


Erweiterter Perimeter



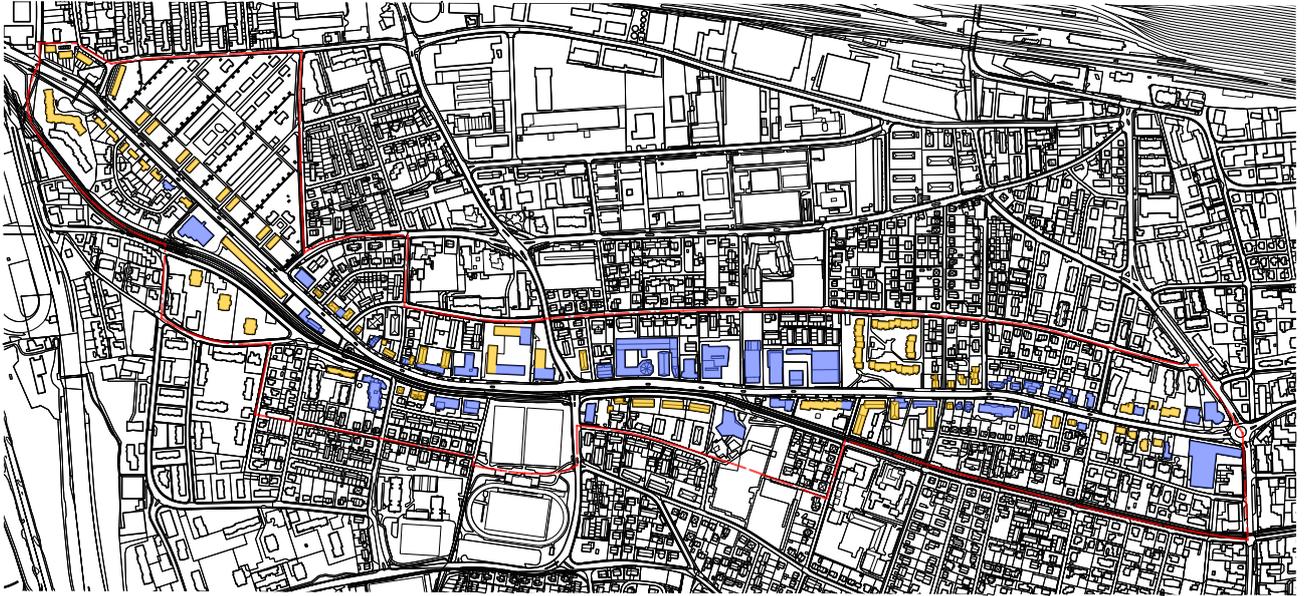
- Parkflächen
- Erschließungsraum
- Gewerberaum
- Gartenstadt
- qualitätsvoller Aufenthaltsraum

Vorzonen und Gartenstadt



- Wohnen
- regionales Gewerbe
- Nahversorgung
- Gesundheit/ Pflege
- Hotellerie/ Gastronomie
- sonstiges Gewerbe
- autobezogenes Gewerbe

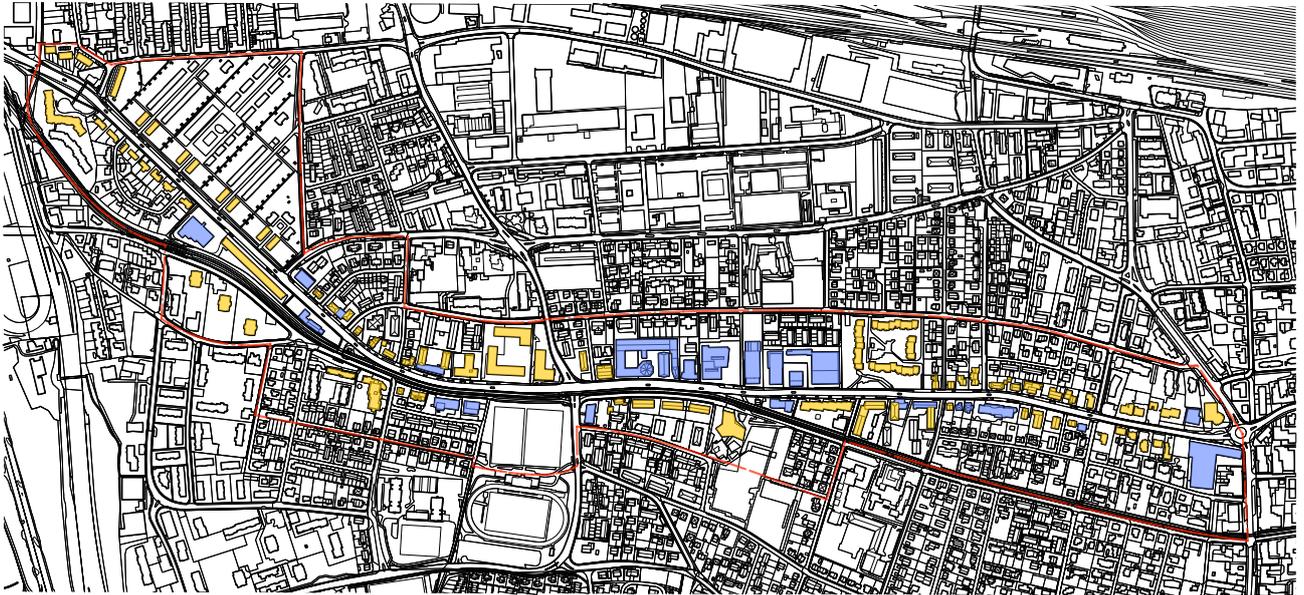
Erdgeschossnutzung



Wohnen

Gewerbe

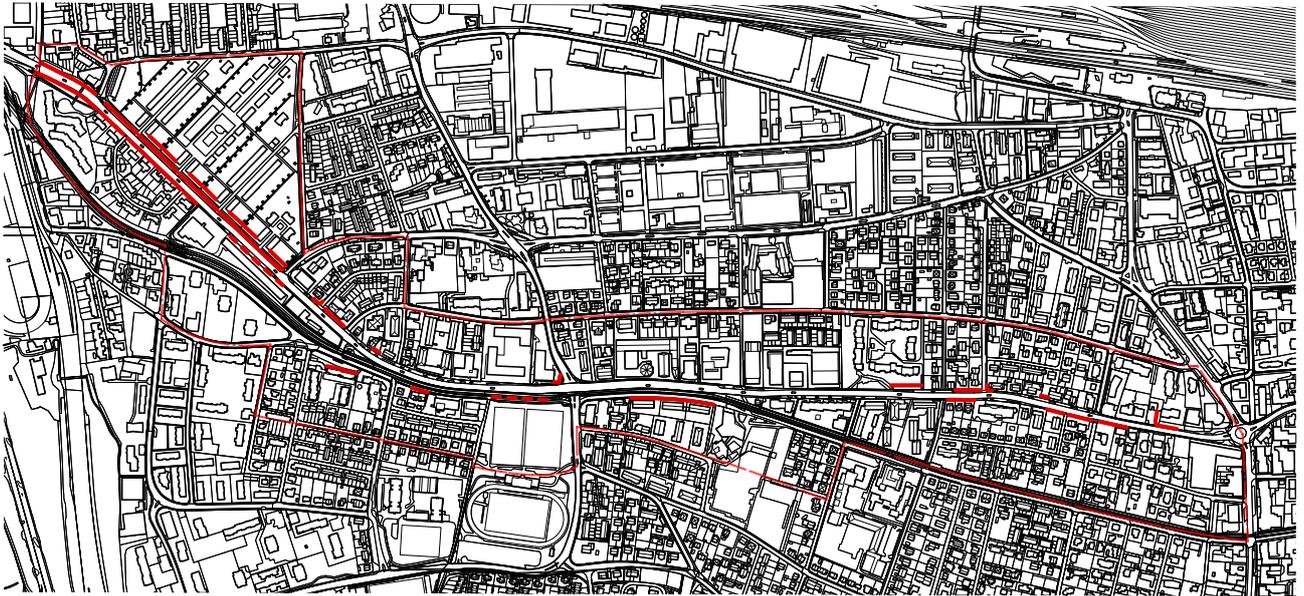
Erdgeschossnutzung



Wohnen

Gewerbe

Gebäudenutzung obere Geschosse

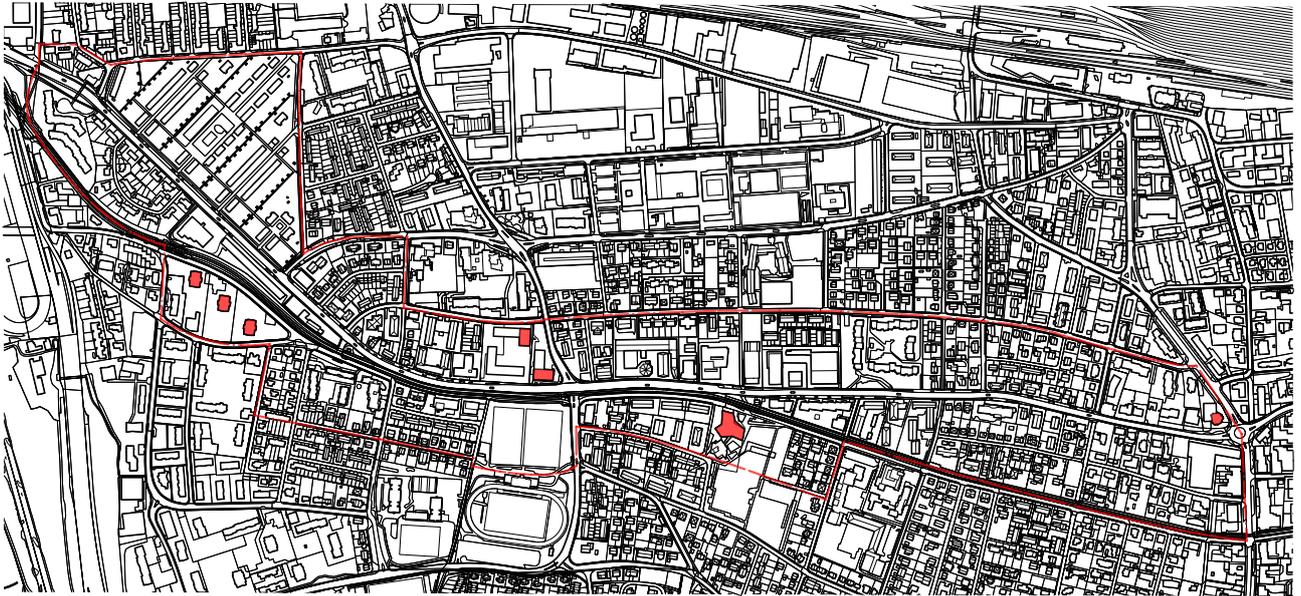


Visuelle Begrenzung

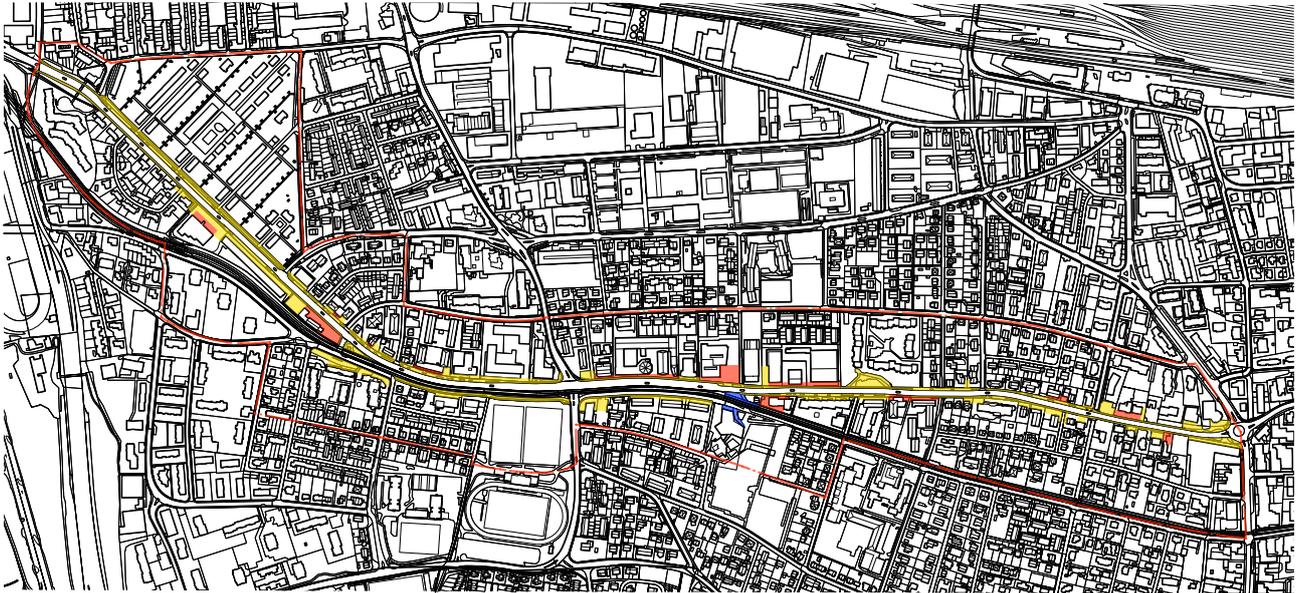


■ Zug ■ Tram ■ Bus

öV- Haltestellen

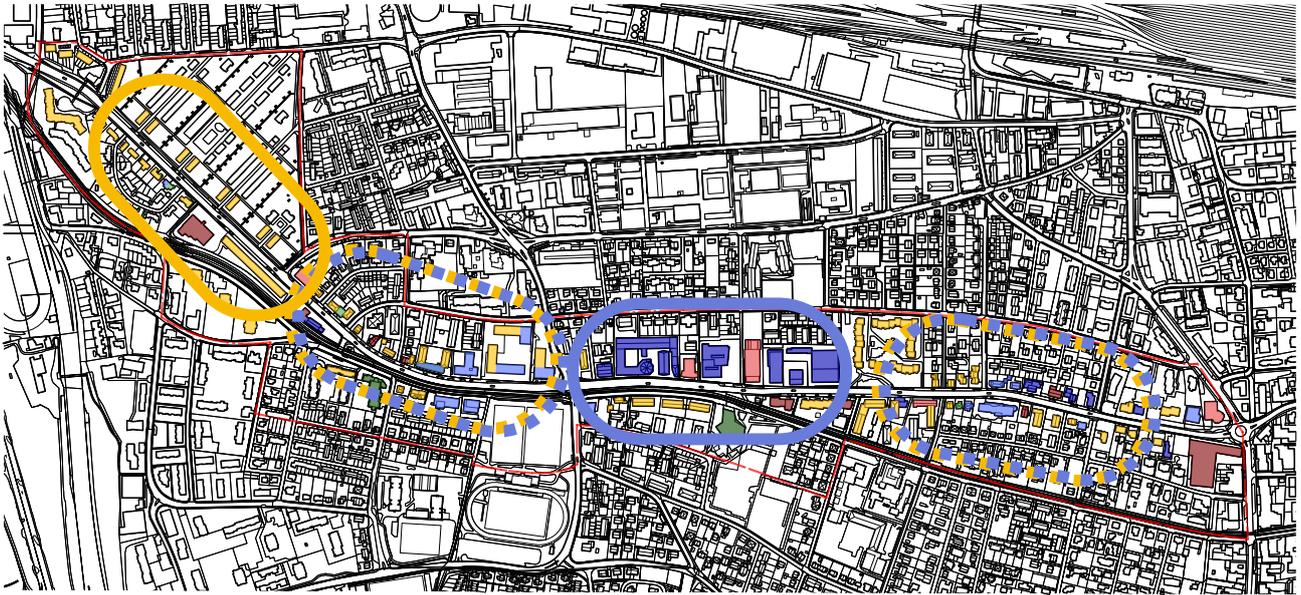


Hochpunkte



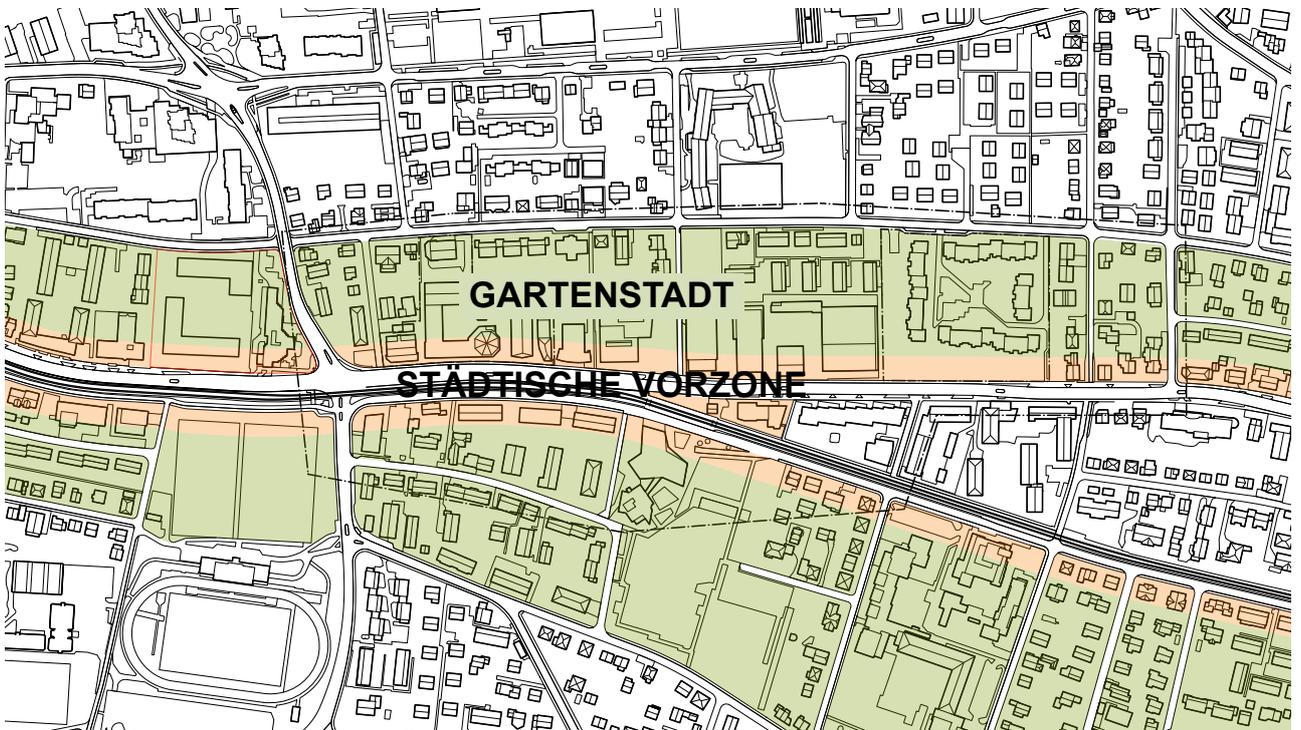
- qualitätsvoller Aufenthaltsraum
- Erschließungsraum
- Gewerbe

Vorzonen



- Wohnen
- regionales Gewerbe
- Gesundheit/ Pflege
- sonstiges Gewerbe
- Nahversorgung
- Hotellerie/ Gastronomie
- autobezogenes Gewerbe

Nutzungscluster





■ grossteilig
 ■ kleinteilig

Parzellenstruktur



Potentialorte

WORKSHOPVERFAHREN AREALENTWICKLUNG APFHALTER-BRÜGGLIMATT

ANHANG 2

Qualitäten der Gartenstadt



Bodennahes Wohnen



Gartenstadtstrasse



Feines Wegnetz



Hohe Nutzerdichte



Masstabstaffelung



Aktivierungspotential Strassenraum



Aufwertungspotential Freiraum



Aufwertungspotential Strassenraum

PLANUNGSTEAM

HHF ARCHITEKTEN ETH SIA BSA
ALLSCHWILERSTRASSE 71 A, 4055 BASEL

ZIMRAUM GMBH
MÜLLERSTRASSE 48, 8004 ZÜRICH

IBV HÜSLER AG
OLGASTRASSE 4, 8001 ZÜRICH

META LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH
HABSBURGERSTRASSE 36, 4055 BASEL

SCHNETZER PUSKAS INGENIEURE AG
AESCHENVORSTADT 48, 4010 BASEL