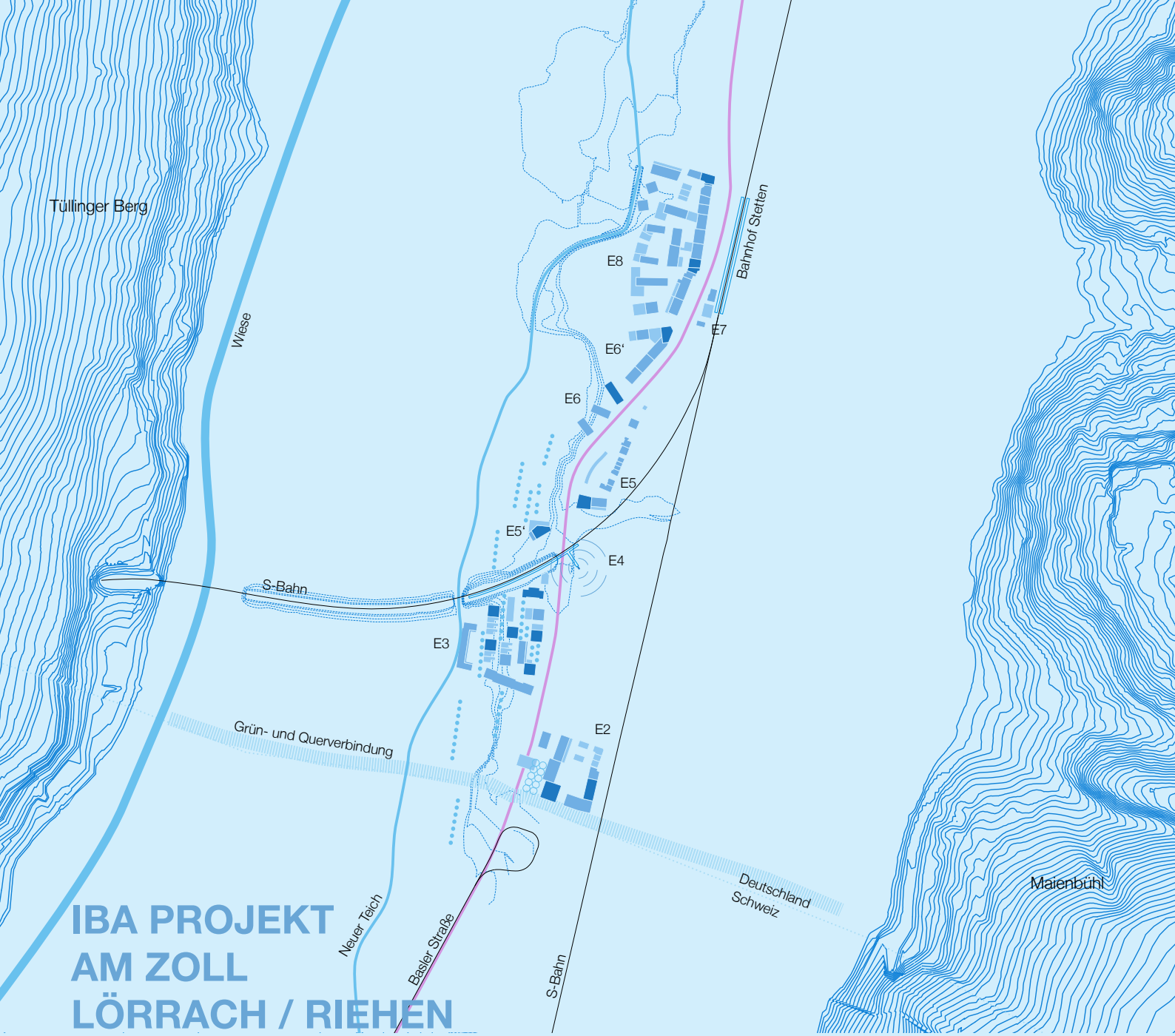



# IBA PROJEKT AM ZOLL LÖRRACH / RIEHEN

# STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN BASLER STRASSE

**STAND Juni 2022**

# IMPRESSUM


## HERAUSGEBERIN
STADT LÖRRACH

Lörrach

## AUTORINNEN

Lörrach

StudioVlayStreeruwitz ZT-GMBH

YEWO LANDSCAPES

## KOORDINATION

roller architekten

yellow z

Zimraum
Raum + Gesellschaft

Wien / Lörrach 2022

# INHALT

EINLEITUNG

WETTBEWERB

ÜBERARBEITUNG RAHMENPLAN

PRÄAMBEL BASLER STRASSE

9 TEILBEREICHE
- E8 – BEIM BAHNHOF STETTEN
- E7 – UNTER DEM DACH
- E6' – TULLA CORNER
- E6 – VORHANG AUF!
- E5' – DAMMSTRASSE
- E5 – AM HANG
- E4 – IBA-FERN-SEH-TURM
- E3 – LES TERRASSES DE BIJOU
- E2 – ENSEMBLE AM ZOLLHAIN

RAHMENPLAN ÜBERSICHT

# ÜBERSICHT

atmosphärische Darstellung

# 9 TEILBEREICHE

E8 – BEIM BAHNHOF STETTEN
E7 – UNTER DEM DACH
E6' – TULLA CORNER
E6 – VORHANG AUF!
E5' – DAMMSTRASSE
E5 – AM HANG
E4 – IBA-FERN-SEH-TURM
E3 – LES TERRASSES DE BIJOU
E2 – ENSEMBLE AM ZOLLHAIN

# längs & quer / Straße der Möglichkeiten

Neugestaltung der Basler Straße in Lörrach 526301

■□□□□□

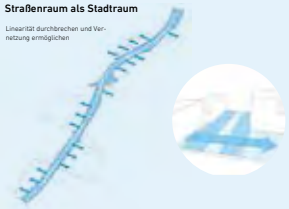
## PRINZIPIEN ZUR LEBENDIGEN UND RESILIENTEN STRASSE

**Raum für Möglichkeiten**

Eine optimierte Fahrspur maximiert den Aufenthaltsraum

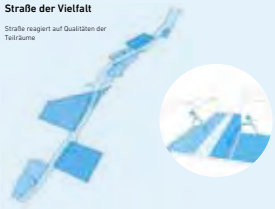
**Straßenraum als Stadtraum**

Linearität durchbrechen und Vernetzung ermöglichen



**Straße der Vielfalt**

Straße reagiert auf Qualitäten der Teilräume



**Ankerpunkte des Besonderen**

Straße als attraktiver und lebendiger Stadtboden

**Nachhaltigkeit & Klimaresilienz**

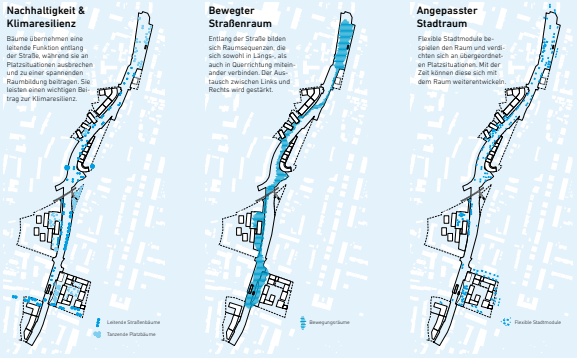
Bäume übernehmen eine lahende Funktion entlang der Straße, während sie an Platzsituationen ausbrechen und zu einer spannenden Raumbildung beitragen. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaresilienz.

**Bewegter Straßenraum**

Entlang der Straße bilden sich Raumsequenzen, die sich sowohl in Längs-, als auch in Querrichtung miteinander verbinden. Der Austausch zwischen Links und Rechts wird gestärkt.

**Angepasster Stadtraum**

Flexible Stadtmodule bespielen den Raum und verdichten sich an übergeordneten Platzsituationen. Mit der Zeit können diese sich mit dem Raum weiterentwickeln.




**Acht Wunderwelten an der Basler Straße**

Acht städtebauliche Entwürfe entdecken das, was bereits da ist neu: jeder für sich ein charakteristischer Ort. Gleichzeitig wirken sie komplementär zum Entwurf im Straßenraum: Sie inszenieren als signifikante „Sequenz von Raumszenen" die Basler Straße neu. Ein doppelter Genius Loci.

**Quartiere als Nährboden für Stadtboden**

Während sich der Stadtraum nach und nach entwickelt, stellt die Basler Straße ein starkes adaptierbares Grundgerüst dar, das Veränderungen zulässt. Ein Mitwachsen des Straßenraumes ist möglich und lässt Aktivierungen der einzelnen Räume zu. Gleichzeitig hat die Straße eine wichtige verbindene Funktion zwischen den identitätsstiftenden Orten. Der hohe Grünanteil lädt ein, das Gebiet zu Fuß zu durchqueren und die Nachbarschaft zu erleben. Aktivierende und flexible Stadtmodule machen den Straßenraum zu einem Stadtraum in dem man sich begegnet. Ganz nach der Devise: Die Stadt auf die Straße bringen!

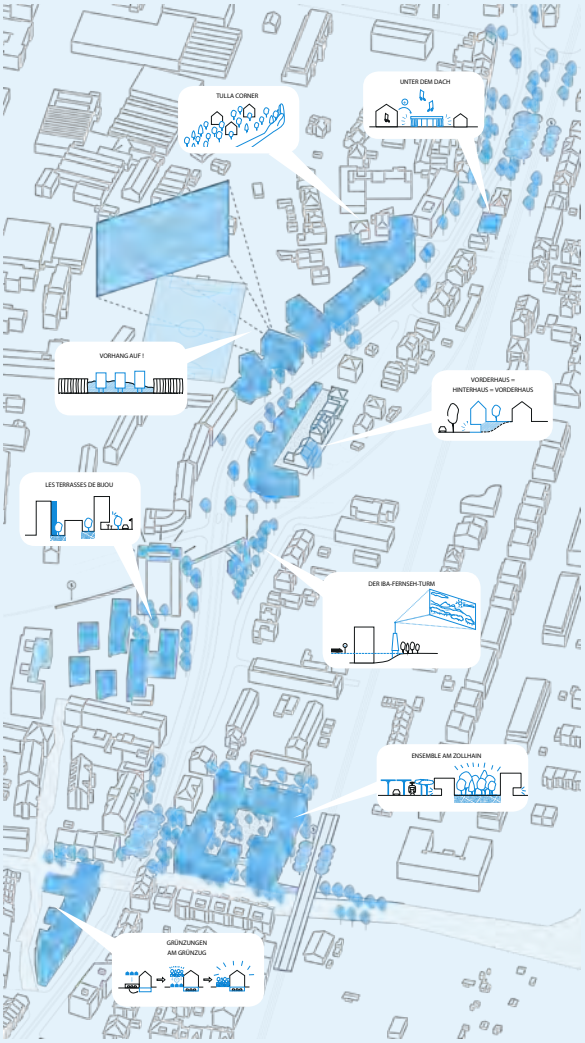
**Kleine Orte / Große Bezüge**

**Obstbaumband im westlichen Hinterland**

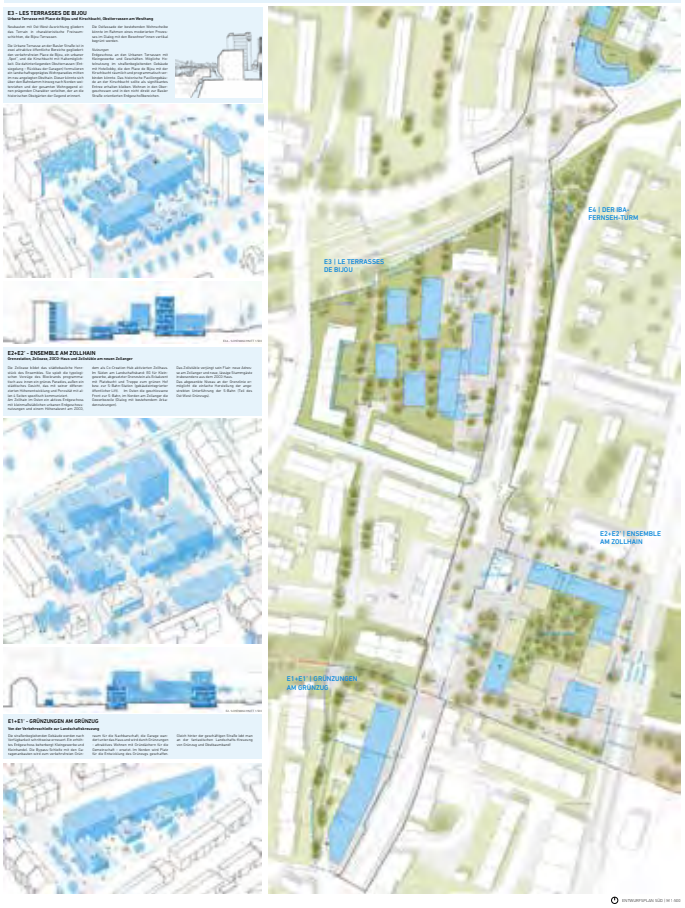
Die Qualität der sanften Tallage mit ihren rahmenden Hügelzügen wird durch städtebauliche und landschaftsplanerische Setzungen verstärkt: im grünen Band zwischen den Nord-Süd Strängen „Wiese", „neuer Teich" und Basler Straße werden schrittweise Obstbaumreihen gepflanzt. Sie werten das grüne Hinterland doppelt auf: Sie erinnern an traditionelle Obstbauwiesen und setzen es mit dem Zauber der großmaßstäblichen Landschaft in Bezug.



## KONZEPTSCHEMA

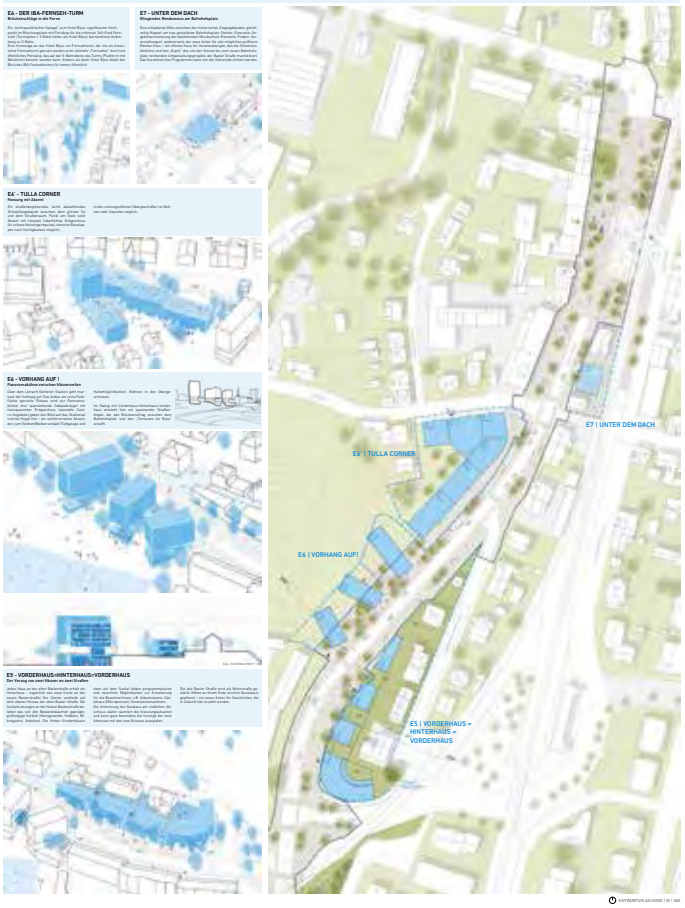


# längs & quer/Straße der Möglichkeiten






# längs & quer/Straße der Möglichkeiten

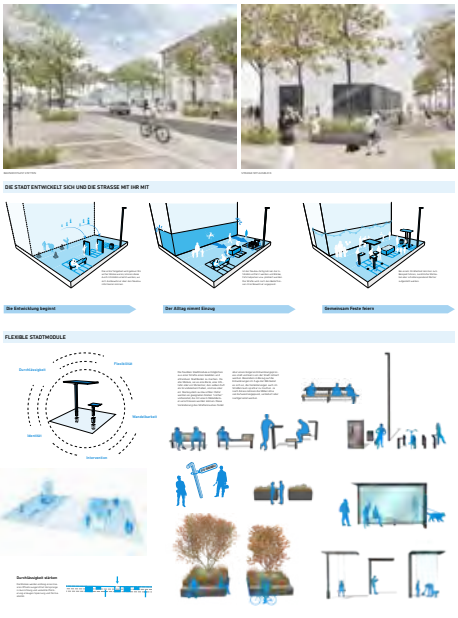





# längs & quer/Straße der Möglichkeiten

# längs & quer/Straße der Möglichkeiten

# längs & quer/Straße der Möglichkeiten



# IBA-PROJEKT AM ZOLL LÖRRACH / RIEHEN – NEUGESTALTUNG DER BASLER STRASSE

## VOM WETTBEWERB

Acht städtebauliche Entwürfe entdecken das, was bereits da ist neu: jeder für sich ein charakteristischer Ort. Gleichzeitig wirken sie komplementär zum Entwurf im Straßenraum:

Sie inszenieren als signifikante „Sequenz von Raumszenen“ die Basler Straße neu. Ein doppelter Genius Loci.

### AUSZÜGE AUS DEM JURYPROTOKOLL

**E1 / E2**
**„Die vorgeschlagene städtebauliche Verdichtung auf beiden Seiten der Grenze ist an dieser Stelle überzeugend gelöst.“**

**E3**
**„Hier stellt sich die Frage, wie viel Öffentlichkeit, in welcher Sequenz die Basler Straße zu beleben vermag. Vor diesem Hintergrund scheint die Platzfigur beim Hotel Bijou zu grosszügig und die reine Parkierung im südlichen Teil rechtfertigt die städtebauliche Geste nicht.“**

**E5 / E6**
**„Bei der Kreuzung Basler Straße / Dammstrasse und dem Belvedere zu den Sportfeldern werden die jeweiligen topographischen Gegebenheiten geschickt genutzt, um spezifische Stadträume zu schaffen, welche die Strasse auf das notwendige Mass zurückdrängen und so grosszügige Vorzonen für die neu angeordneten Nutzungen gewähren.“**

**E7 / Bahnhof Stetten**
**„Dieser langgezogene Raum ist, im Zusammenspiel mit den Bestandsbauten, durch die Anordnung von Perrondächern, einer offenen Halle für Veranstaltungen und den notwendigen Aufenthalts- und Parkierflächen gut strukturiert.“**

# ZUM RAHMENPLAN

- Im Verlauf der Ausarbeitung des Rahmenplans wurden neue Teilbereich dazu genommen (E8, E5‘ - Entwicklungsanfragen) und andere ausgeschlossen (E1, da nicht auf Lörracher Gemarkung). So behandelt der Rahmenplan nun 9 Teilbereiche.

- Öffentliche Vorstellung des Wettbewerbsbeitrags mit Feedbackmöglichkeit von Anrainer*innen (Fragebögen zur Erhebung einer Grundsatztendenz, ohne Details oder Gestaltungsoptionen des Projektes)

- Einzelgespräche mit Schlüsseleigentümer*innen (E2, E3, E8) ergab detailliertere, aber z.T. auch abweichende Anforderungen. Vertiefung und Adaption des Rahmenplans in Varianten

- Berücksichtigung des Juryprotokolls bei der weiteren Planung

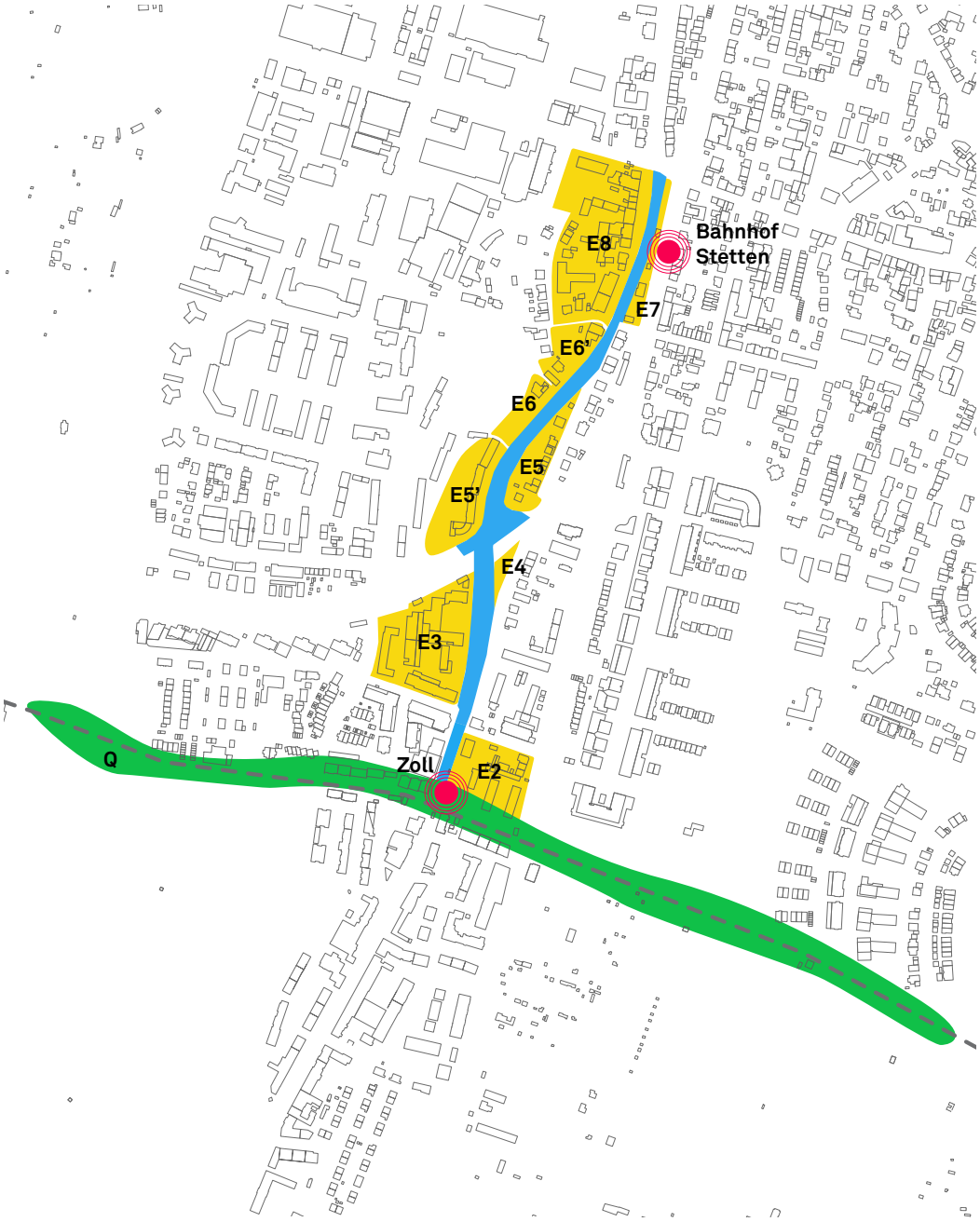
- Erweiterung des Bearbeitungsgebietes: Grundstück E5' Dammstraße und E8 Beim Bahnhof Stetten erforderten in Teilbereichen neue Bewertung des Wettbewerbsbeitrags und neue städtebauliche Kompositionen

- Parallele Vertiefung der Straßenplanung (Abgabe Vorplanung März 2021) machten Anpassungen des Rahmenplans an äußere Rahmenparameter notwendig (Tram-Haltestellen, Grundstückszufahrten & Freiraumgestaltung, Vermessung)

- Eine gesamte Vermessung der Bearbeitungsbereiche konnte nicht durchgeführt werden, wodurch sich weiterhin eine grundlagenbedingte Unschärfe in der Planung ergibt

- Über einen Zeitraum von 1 1/2 Jahren wurden die Planungsstände ausführlich mit der Stadt Lörrach (Fachbereich Stadtplanung, Fachbereich Tiefbau ), den verfahrensbegleitenden Büros (Roller Architekten, YellowZ) und weiteren Akteuren (Feuerwehr, Anrainer*innen, Gestaltungsbeirat) abgestimmt und kontinuierlich weiterentwickelt.

# PRÄAMBEL




Übersicht städtebaulicher Rahmenplan (c)YellowZ

[1]Dieses Gesamtprojekt „Am Zoll Lörrach / Riehen“ verfolgt die Stadt Lörrach seit 2017 und war damit auch Teil der IBA Basel 2020. Aufgenommen in das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ und dadurch mit 5,3 Mio. Euro gefördert, sieht der Fördergeldgeber in dem Projekt beispielhafte und herausragende Lösungen und Prozessqualitäten für aktuelle Herausforderungen der Stadtentwicklung.

## VON DER ZWISCHENSTADT ZUR PERLENKETTE

Die Basler Straße von Basel über Riehen nach Lörrach ist ein historisch wichtiger Verkehrs- und Entwicklungsraum.
Entlang der Basler Straße hat sich eine für den Lörracher Stadtteil Stetten und darüber hinaus wichtige Zentralität entwickelt. Das Stadtteilzentrum Stetten mit Geschäften und Gastronomie sowie Dienstleistungen befindet sich in der Hauptstraße. Verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs konzentrieren sich am Bahnhof Stetten, aber auch Gastronomie, Hotelgewerbe und Kleingewerbe finden sich entlang des Straßenabschnitts bis zum Grenzübergang. Mit der Entscheidung für ein neues Hauptzollamt an der Zollstation ist auch zukünftig die Basler Straße eine wichtige Achse mit zusätzlichen Arbeitsplätzen.
Durch die vormalige Ausrichtung der Straßengestaltung auf den MIV-Verkehr und die damit verbundene hohe Transitbelastung, wirkt der Straßenabschnitt unzusammenhängend und könnte als „zwischenstadt"-ähnlich charakterisiert werden. Entlang der Basler Straße entstand somit eine Bandstadt mit einer Abfolge von unterschiedlichen Verdichtungspunkten.
Durch den Bau einer Umgehungsstraße, und in Folge Verringerung des Durchgangsverkehrs, entsteht jedoch ein hohes Potenzial für Verkehrsberuhigung und qualitative Aufwertung des Straßenraums als Aufenthaltsraum für die Anwohner*innen. Die Möglichkeit einer zukünftigen verlängerten Tramlinie aus Basel unterstreicht dieses Entwicklungspotenzial. Auch um eine weitere Zersiedlung des Umlandes zu vermeiden ist es langfristig wichtig, entlang der wichtigen ÖPNV-Infrastrukturen (S-Bahn) zu verdichten und eine ausgewogene Mischung aus Wohnen und ergänzenden Nutzungen zu schaffen.

Die Stadt Lörrach hat sich vor diesem Hintergrund zum Ziel gesetzt, den Stadtraum vom Grenzübergang Riehen bis zum Bahnhof Stetten verkehrlich, städtebaulich und freiräumlich aufzuwerten. Der Umbau des Straßenraums der Basler Straße zum Lebensraum, die Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der Straßen/Schienen-Trasse und damit der Zugänglichkeit der angrenzenden Landschaftsräume sowie die städtebauliche Reparatur der anliegenden Quartiere sind dabei die drei zentralen Handlungsfelder und sollen – zusammenhängend geplant und grenzüberschreitend gedacht – die Grundlage für eine nachhaltige Transformation im Süden der Stadt Lörrach darstellen[1].

Dabei visiert die Stadt Lörrach an, den Umbau des Straßenraums der Basler Straße als Erstes (voraussichtlich ab 2023) umzusetzen. Die städtebauliche Reparatur der anliegenden Quartiere, die Dank der Aufwertung der Verkehrs- und Freiflächen anschließend möglich wird, soll durch den vorliegenden Städtebaulichen Rahmenplan einer gemeinsamen konzeptionellen Richtschnur folgen. Er soll als Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht dienen.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung in Bezug auf den Ausbau des Nahverkehrsystems (Bus, Tram) schlägt der Rahmenplan in den überplanten Teilbereichen einen Stellplatzschlüssel von 0,7 vor. (Abweichung von der LBO: 1,0 notwendige Stellplätze pro Wohneinheit). Die Verwaltung sieht die Reduktion als sinnvoll an.
Die Reduktion ist über die Bebauungspläne zu regeln inkl. der Begründung mittels eines Mobilitätskonzepts.

# TERRITORIALER MASSSTAB

## TERRITORIALER MASSSTAB

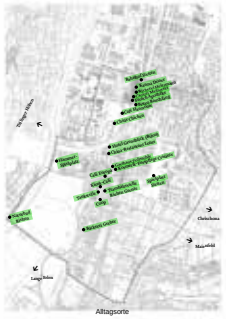
Landschaftlich eingebettet zwischen den zwei Erhebungen „Tüllinger Berg“ und „Maienbühl“ verläuft die Basler Straße annähernd parallel zum urzeitlichen Tal des Flusses „Wiese“. Immer wieder nähert sich die mäandrierende Hangkante dem Straßenverlauf und es entsteht ein territorialer Dialog zwischen der Basler Straße, der topographischen Hangkante und dem „Neuen Teich“, einem ehemaligen Gewerbekanal des Flusses Wiese. Der städtebauliche Rahmenplan zwischen der Deutsch-Schweizer Grenze und dem Bahnhof Stetten nimmt diese Bezüge auf und verortet die Basler Straße wieder im übergeordneten Landschaftsraum.

## NEUN TEILBEREICHE AN DER BASLER STRASSE

Neun städtebauliche Entwürfe entdecken das, was bereits da ist neu: jeder für sich ein charakteristischer Ort. Gleichzeitig wirken sie komplementär zum Entwurf im Straßenraum: Sie inszenieren als signifikante „Sequenz von Raumszenen“ die Basler Straße neu. Ein doppelter Genius Loci.

## AUSZUG: OPEN END IBA KATALOG

- Bezug zu lokalen Eigenheiten




8

A

**Alltagsorte /** Unser aller Alltag setzt sich zusammen aus sich wiederholenden Mustern und gleichförmigen Abläufen von Arbeit und Arbeitswegen, Konsum, Freizeit, sozialer sowie kultureller Betätigung, Arztbesuchen und Ähnlichem. Diese Tätigkeiten spielen sich jeweils an verschiedenen Orten ab. Durch unsere Beobachtungen und Interviews liessen sich für den Grenzbereich Lörrach/Riehen verschiedene soziale Treffpunkte ausmachen, an denen alltägliche Interaktionen stattfinden, wo die BewohnerInnen sich treffen, warten, sich fortbewegen, arbeiten, verweilen und sich ausruhen, spazieren, einkaufen, essen usw. Diese Orte formen das Leben der BewohnerInnen und sind Teil einer eigenen differenzierten und angereicherten Kultur.

9

→ Dérive
→ Interviews
→ Teilnehmende Beobachtung

**Flanieren und Spazieren /** Eine langsame und gemütliche Form des Gehens. Die unmittelbare **Nähe zur Natur** ist für viele der Bewohner einer der Hauptgründe, weshalb sie diesen Ort so schätzen. Das meiste Leben – zumindest in der Freizeit – spielt sich dann auch in der Natur ab, ob es sich dabei um einen Spaziergang ins **Maienbühl** oder der **Wiese** entlang, eine Wanderung die **Chrischona** oder die **Tüllinger Höhen** hinauf oder einen Ausflug an **die Lange Erlen** oder ins **Naturbad** handelt. Dies alles sind wichtige Orte für die Lörracherinnen und Riehenerinnen.

«Ich schätze die Landschaft hinten raus und die Chrischona.»

«Früher lief ich täglich im Wald, ging ins Maiebühl oder die Chrischona hinauf.»

«Ich schätze die Naturverbundenheit.»

«Hier ist es grün und ruhig.»

«Hier hat es viel Wald, man ist sofort in der Natur.»

«Man ist schnell in der Natur und es ist sehr ruhig.»

«Draussen in der Natur ist es am Schönsten.»

«Ich mag das Naherholungsgebiet. Gerade wenn man wie ich einen Hund hat ist das sehr toll. Aber auch für mich.»

→ Bewegen (sich oder etwas)
→ Wasser

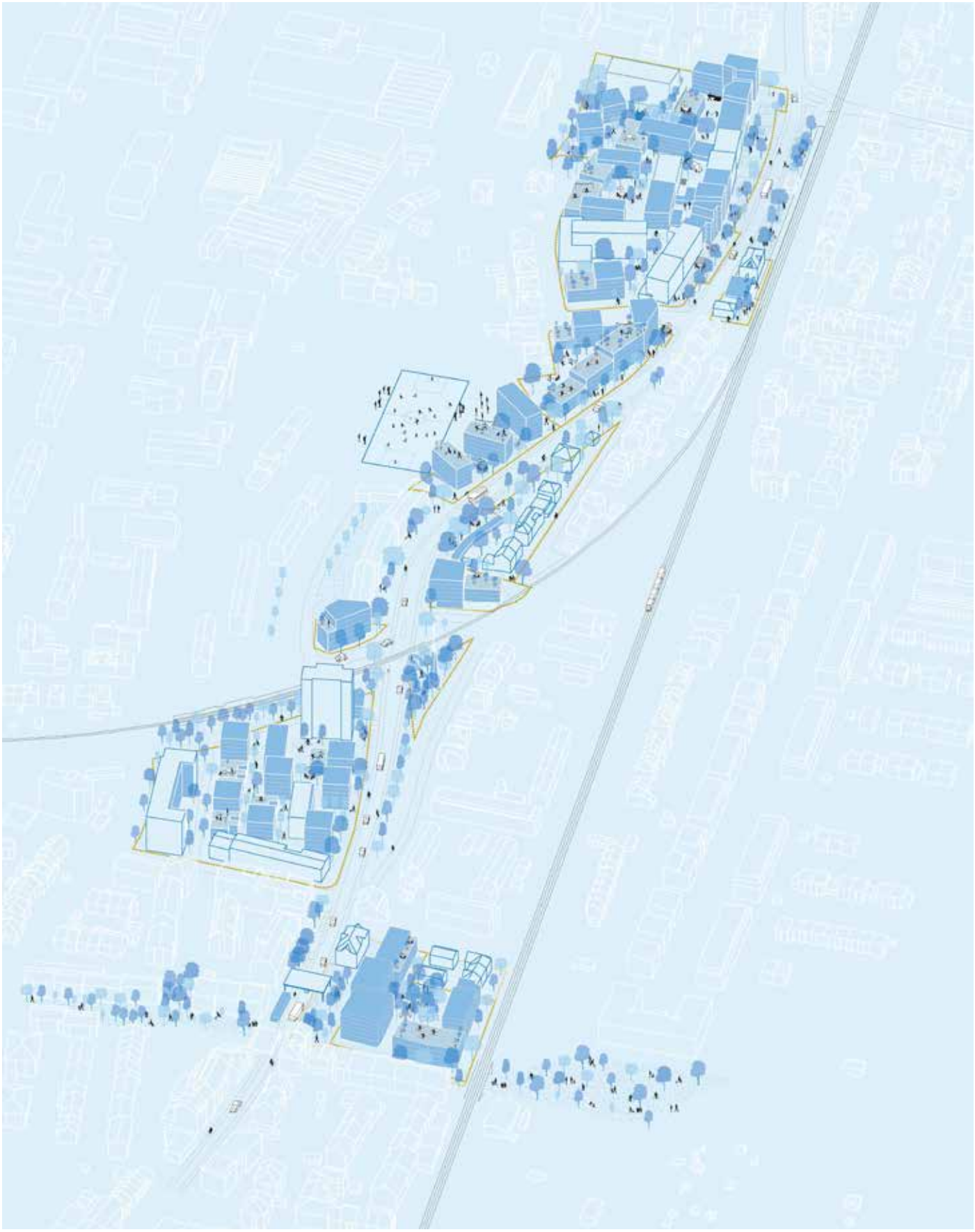
26

G

**Gegensätze /** Der Grenzbereich Lörrach / Riehen ist ein Ort der Gegensätze. Naturnähe trifft auf Urbanität, Ruhe auf Lärm, Weite auf Enge und Hintertreffen auf Vorderansichten. Besonders die **Nähe zur Natur** und zugleich zur Urbanität – also der Stadt Basel – wird von allen Bewohnern sehr geschätzt.

27

# ENTLANG DER BASLER STRASSE
## RÄUMLICHE SEQUENZ



atmosphärische Darstellung

## RÄUMLICHE SEQUENZ UND BAULICHE AKZENTE

Als Auftakt an der Schweizerisch-Deutschen Grenze öffnet sich die Piazza des baumbestandenen Zollhains am alten Zollhaus und bindet an die großzügige, die Basler Straße kreuzende Freiraumquerung Q an. Eine kompakte Hofbebauung mit Höhenakzentuierungen (bis zu sechs Geschossen) schirmt die grüne Zolloase vom lebendigen Platzbereich ab, erlaubt dabei aber Einblicke und Durchgänge zur Querung Q, zum Bahndamm und dem “Alten Zollweg“.

Vor dem Bijou-Hochhaus zeichnet sich entlang der Basler Straße das neue Quartier der „Terraces de Bijou“ mit einem auf die Topographie reagierendem Höhenspiel ab (Punktgebäude fünf bis acht-geschossig). Die poröse Straßenbebauung mit dem zurückspringenden Bijou-Platz erlaubt zudem eine hohe fußläufige Durchwegung entlang von grünen Kapillaren bis zum „Neuen Teich“.

Die dreieckige Grünfläche als Mikro-Park zu attraktivieren bietet zusätzliche Naherholungsqualitäten für die angestammten als auch neuen Bewohner*innen der Nachbarschaft und ermöglichen eine zukünftige Anbindung an die S-Bahnstation.

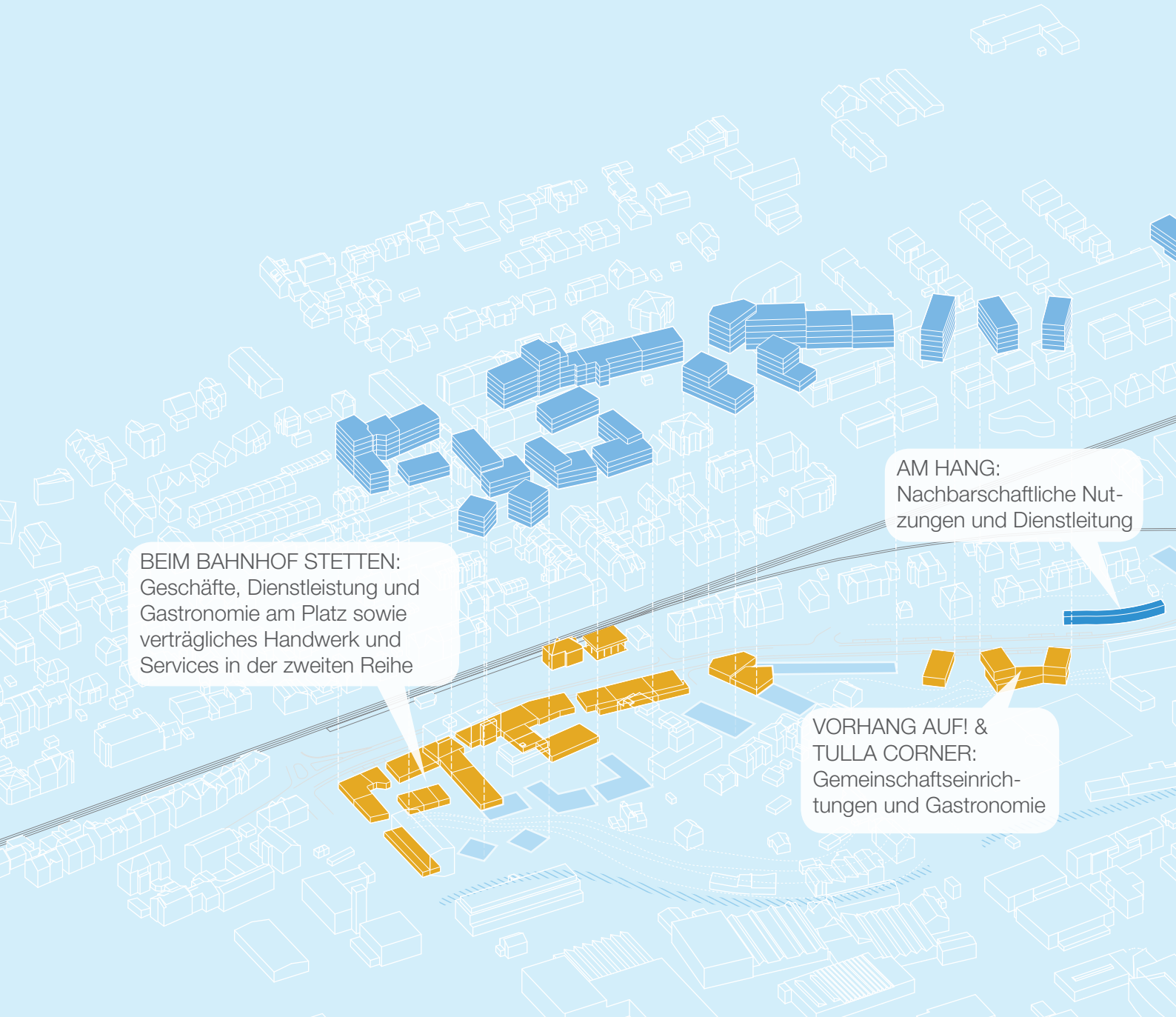
An der Kreuzung Dammstraße/Basler Straße gliedert sich das neue Eckgebäude (sechs-geschossig) in die bauliche Dramaturgie entlang der S-Bahnstrecke von/nach Weil am Reihen und stellt über die Bahntrasse einen Anschluss zum Bijou-Hochhaus her. Gemeinsam mit der Akzentuierung des Kreuzungsbereiches (sechsgeschossig zur Basler Straße) an der Basler Straße / Obere Riehenstraße werden die räumlich getrennten Abschnitte der nördlichen und südlichen Basler Straße wieder miteinander in Beziehung gesetzt. Entlang der Bushaltestelle öffnet sich parallel zur Straße ein Pocketplatz unter den großen Bestandsbäumen als Nachbarschaftstreffpunkt mit Gartenmauer als Funktionsergänzung und Lärmschutz zu den angrenzenden Privatgärten.

Dem Anstieg der Basler Straße folgend ergibt sich nach Westen der Blick in die Landschaft durch die schräggestellten freistehenden Baukörper (sechs- und siebengeschossig). Es entsteht ein Platzbalkon über dem Sportplatz.

Die darauffolgende zurückgesetzte Randbebauung mündet an der Tullastraße in ein erhöhtes Eckgebäude (sechs-geschossig), welches den Auftakt/Abschluss des erweiterten Bahnhofbereiches markiert.

Am Stettener Bahnhof definiert die neue Straßenfront (fünf-geschossig) die platzartige Aufweitung des Bahnhofsbereiches. Zwei bauliche Akzentuierungen von bis zu acht Geschossen markieren den nördlichen Auftakt an der Weiler Straße sowie die markante Richtungsänderung von der Alten Basler Straße Nord und der Basler Straße.

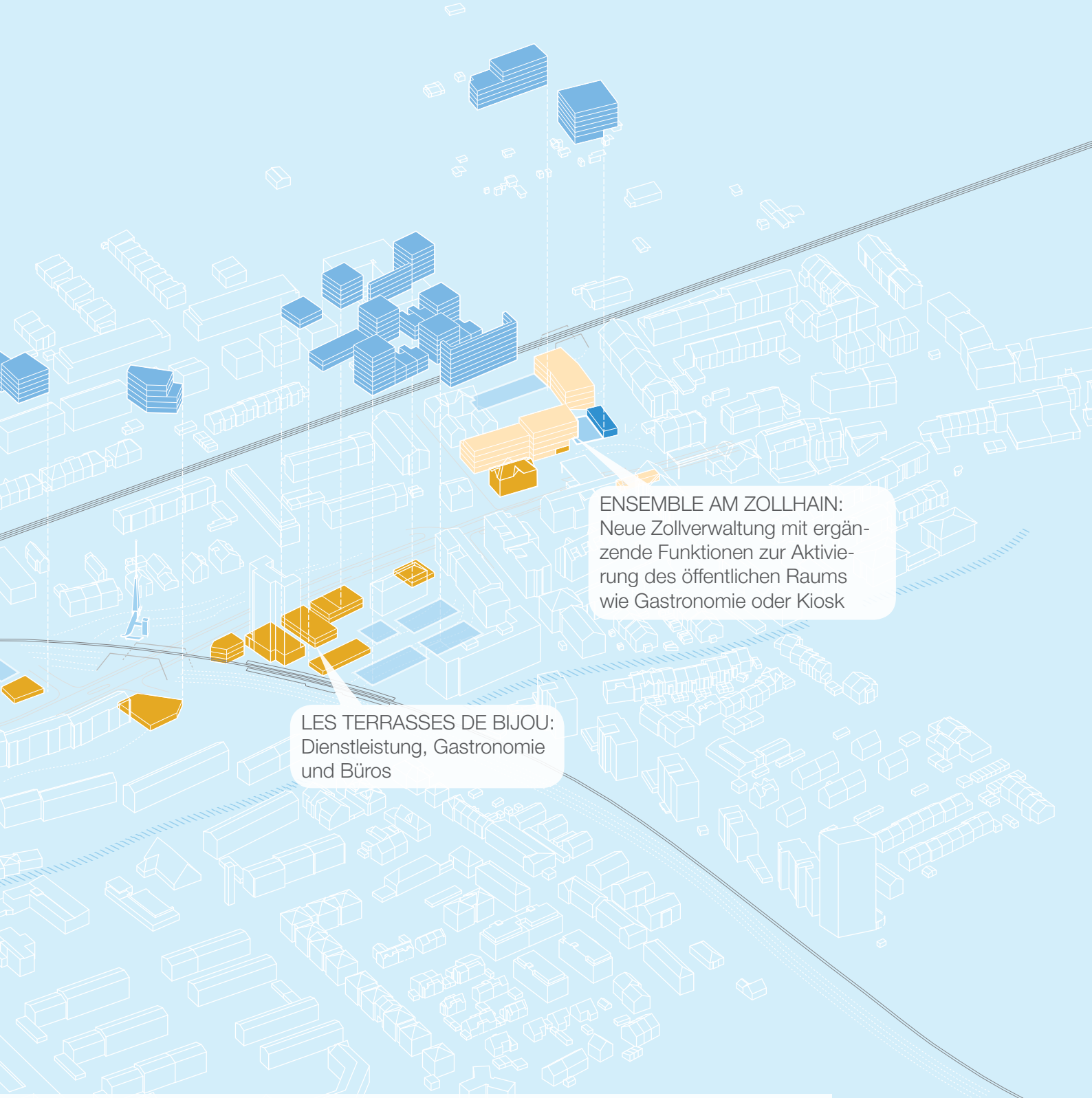
# ÜBERSICHT NUTZUNGSVERTEILUNG
## NUTZUNGSSCHWERPUNKTE




atmosphärische Darstellung

**OST-WEST GLIEDERUNG**

Ein besonderes Augenmerk gilt der städtebaulichen Verzahnung in die Tiefe der Entwicklungsfelder. Großzügige Durchgänge erlauben Nutzungen in der zweiten Reihe, Vorplätze und feingliedrige, öffentlich gehaltenen Durchwegungen schaffen eine abstufende Hierarchisierung der Öffentlichkeit in die Teilbereiche hinein und erlauben auch den dahinterliegenden Bestandsstrukturen eine Anbindung an die Basler Straße. So entstehen auch in der „zweiten Reihe“ vielfältige und lebhafte Höfe und Freiräume, die auf lange Sicht attraktiv bleiben.



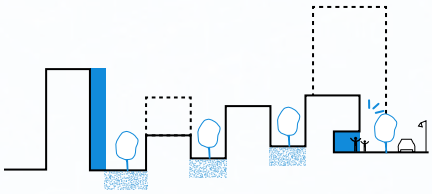

**ERDGESCHOSSZONE UND NUTZUNGSSCHWERPUNKTE**

Entlang der Basler Straße soll in der Erdgeschosszone eine hohe Transparenz entstehen, was durch ein Minimieren der Nebenräume an den Erdgeschossfronten erreicht werden kann. Da die Nutzung der Erdgeschosse nur bedingt beeinflusst werden kann, sollten die Erdgeschosszonen insgesamt flexibel nutzbar gestaltet werden. Dies gelingt insbesondere mit einer großzügigen Geschoßhöhe, die so zu wählen ist, dass eine zweite Ebene im Sinne einer Empore jederzeit eingezogen werden kann. Dies weitet den Stadtraum, zieht Gewerbe sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs an.

Um die Aktivierung der Erdgeschosszone auch im Hinblick auf das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Lörrach sinnvoll zu gestalten, schlägt der Rahmenplan eine Abfolge von verschiedene Nutzungsschwerpunkten vor (siehe Grafik), die sich an den bereits bestehenden und möglichen Nutzungen orientiert.

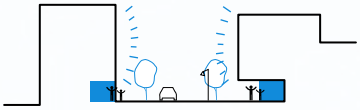
# TEILBEREICHE
## RÄUMLICHE SEQUENZ UND BAULICHE AKZENTE

**E3**
**LES TERRASSES DE BIJOU**



Urbane Terrasse mit Place de Bijou und Kirschbucht

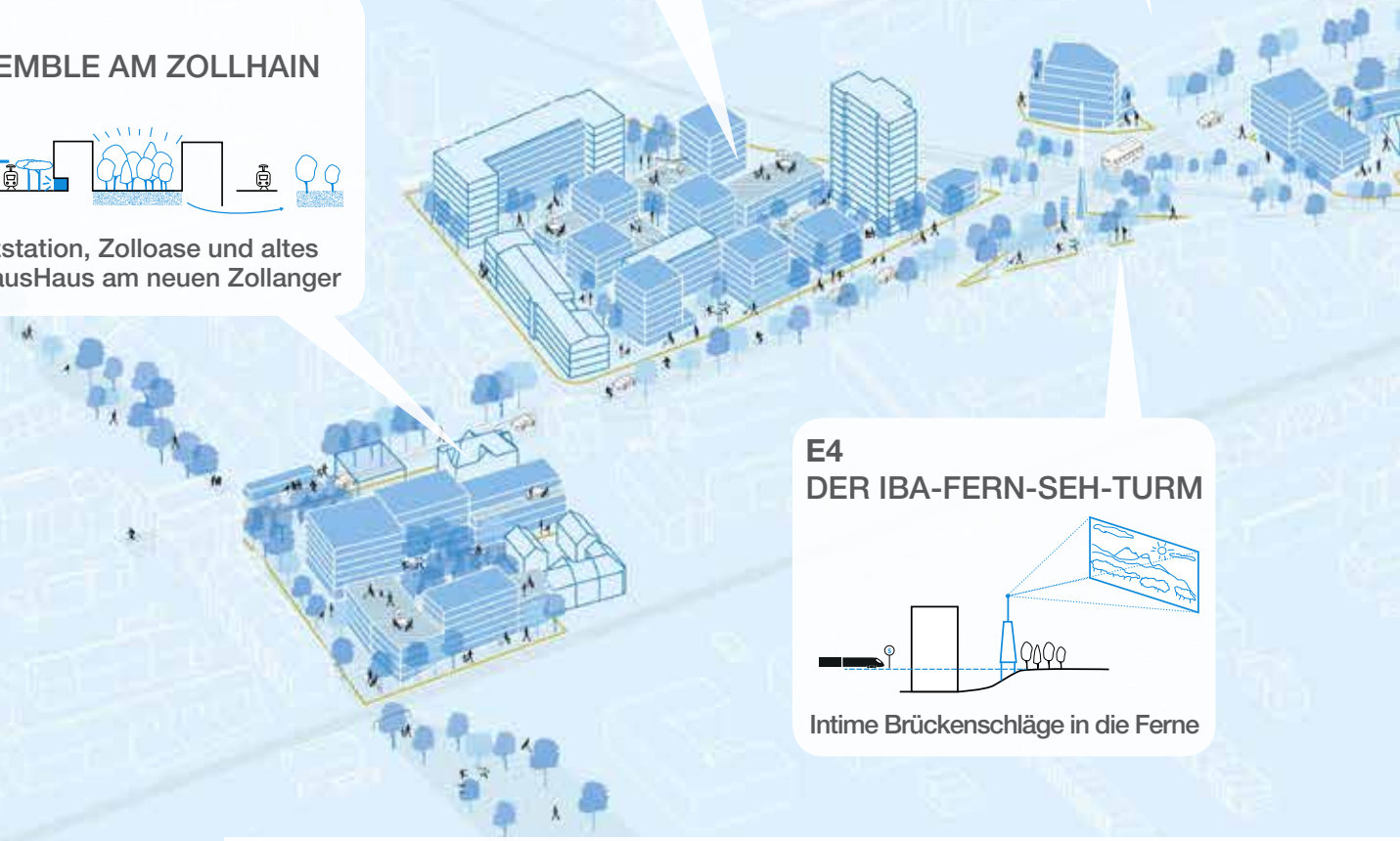
**E5'**
**KREUZUNG DAMMSTRASSE**



Akzente an der Kreuzung

**E2**
**ENSEMBLE AM ZOLLHAIN**

Grenzstation, Zolloase und altes ZollhausHaus am neuen Zollanger



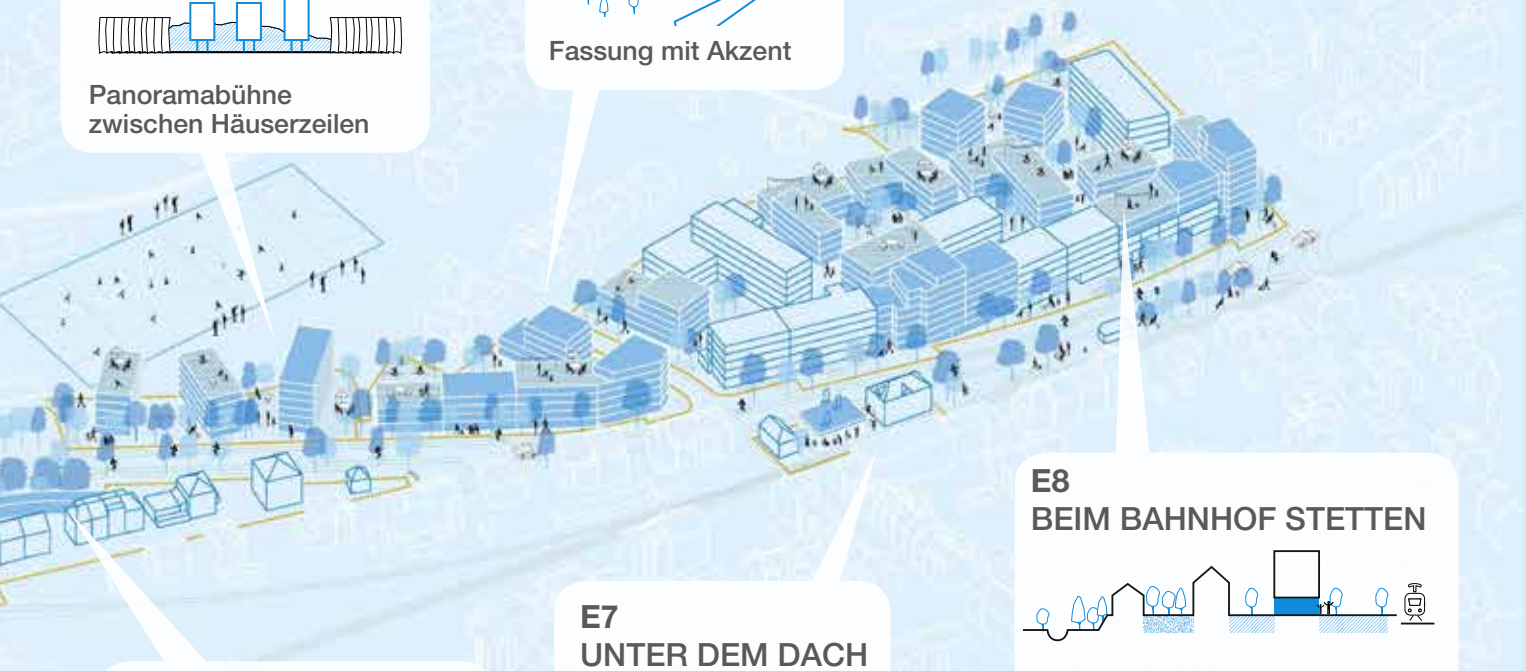
**E4**
**DER IBA-FERN-SEH-TURM**



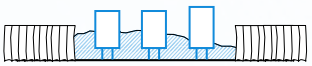
Intime Brückenschläge in die Ferne

Die nachfolgenden Abschnitte behandeln im Einzelnen die jeweiligen Teilbereiche von E8 (Beim Bahnhof Stetten) bis E2 (Ensemble am Zollhain). Ausgehend von einer kurzen Beschreibung der Bestandssituation werden die städtebaulichen Leitlinien für weitere Planungsschritte dargestellt und die Qualitäten der einzelnen Freiräume beschrieben.
Insgesamt versteht sich der Rahmenplan als Szenario, die maximal verträglichen baulichen Dichten entlang der Basler Straße zu eruieren. Eine Reduktion der baulichen Dichte in den nachfolgenden Planungsbereichen ist grundsätzlich denkbar und im Hinblick auf die Stimmigkeit des Gesamtrahmens jeweils zu prüfen, von einer zusätzlichen Erhöhung der Ausnutzung wird hingegen abgeraten.

atmosphärische Darstellung



**E6**
**VORHANG AUF!**

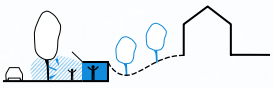


Panoramabühne
zwischen Häuserzeilen

**E6'**
**TULLA-CORNER**

Fassung mit Akzent

**E5**
**AM HANG**



Ein neuer Treffpunkt der
Nachbarschaft

**E7**
**UNTER DEM DACH**

Klingendes Rendez-
Vous am Bahnhofsplatz

**E8**
**BEIM BAHNHOF STETTEN**



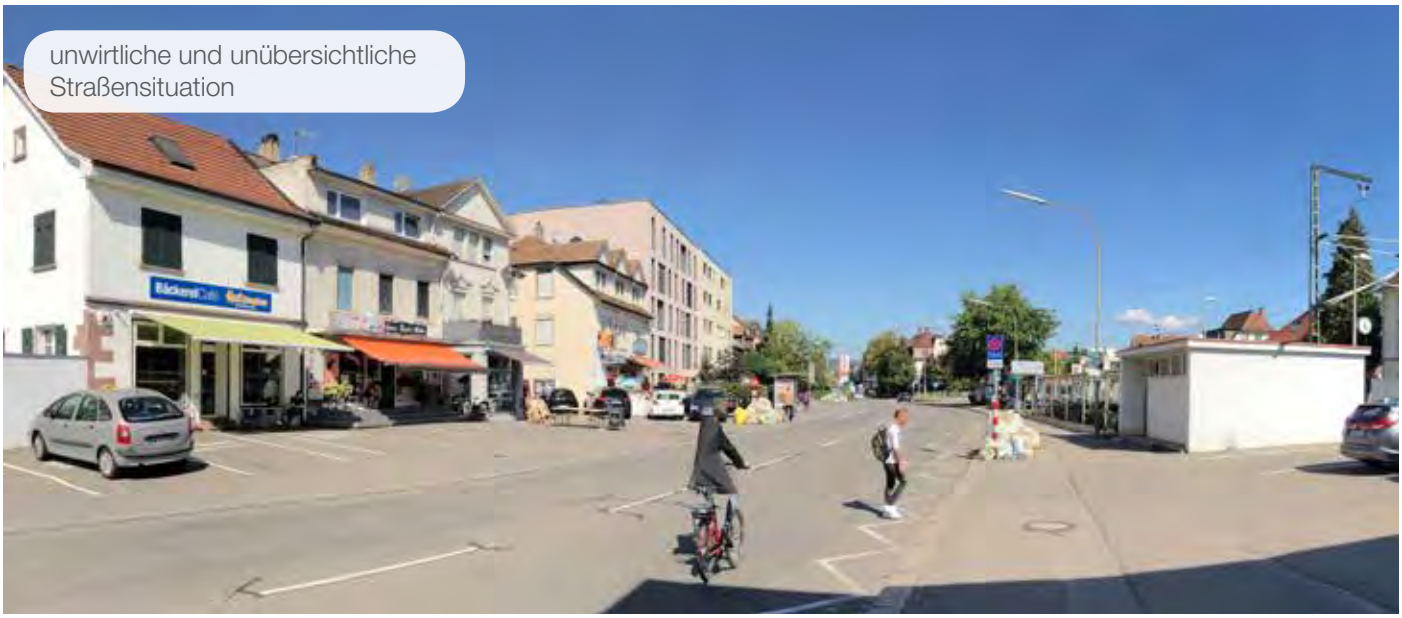
Wohnen und Arbeiten
am Mobilitäts-Hub

Der Städtebauliche Rahmenplan ist, wie Eingangs geschildert im Zusammenhang mit der Umgestaltung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen entlang der Basler Straße konzipiert worden. Er unterstützt die neuen Qualitäten des umgebauten Straßen- und Freiraums durch die Nachverdichtungsoptionen maßgeblich und profitiert gleichermaßen von der Umgestaltung. Das Projekt der Umgestaltung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen entlang der Basler Straße wird von der Stadt Lörrach vorraussichtlich ab 2023 umgesetzt und befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Städtebaulichen Rahmenplans in der Entwurfsplanung. Die im Rahmen des Städtebaulichen Rahmenplans dargestellten Planungen der Frei- und Verkehrsflächen können daher noch Änderungen unterliegen.

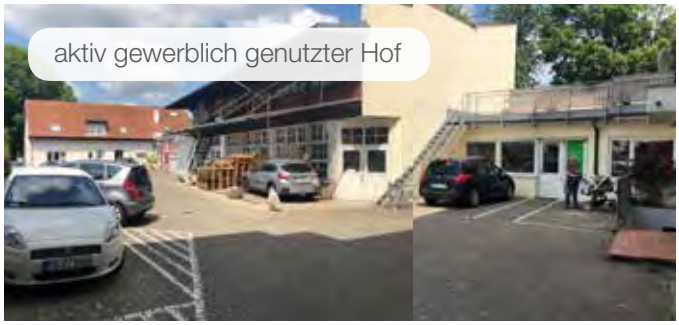
# E8 – BEIM BAHNHOF STETTEN

## WOHNEN UND ARBEITEN AM MOBILITÄTSHUB

atmosphärische Darstellung


unwirtliche und unübersichtliche Straßensituation

bestehende Erdgeschoßnutzung

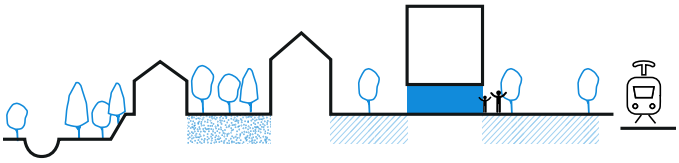

aktiv gewerblich genutzter Hof

Konfliktsituationen

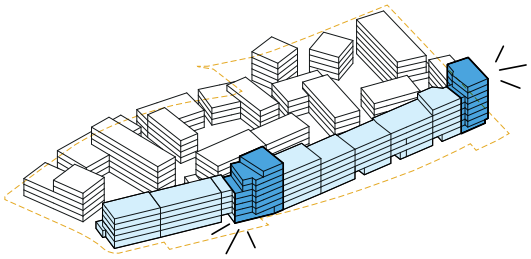
grüne Hangkante

heterogene Vorgartenzone

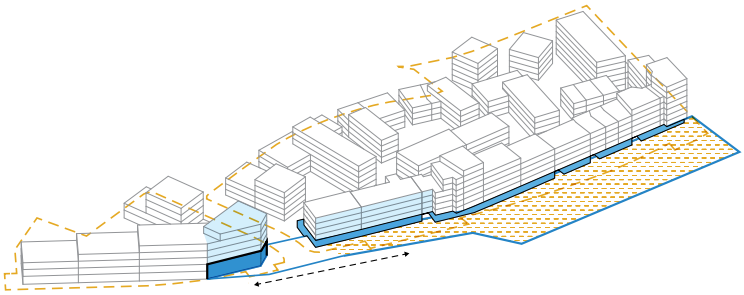
# Wohnen und Arbeiten am Mobilitäts-Hub



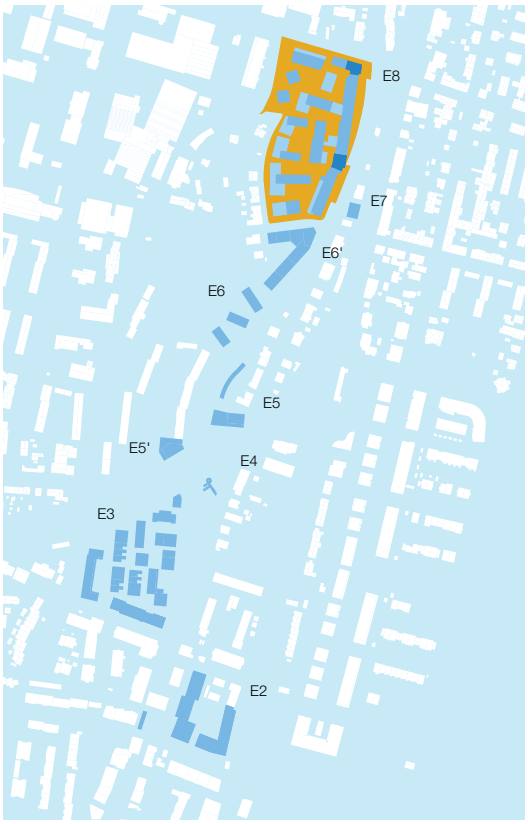
Nachverdichtung des Planungsgebietes aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung. Zum Bahnhof Stetten wird eine klare Platzfront mit zwei baulichen Akzente formuliert. Die städtische Erdgeschosszone belebt den öffentlichen Raum. Eine Schicht urbaner Höfe schließt sich an. Die Qualifizierung der Erdgeschosszone wird mit dem Vorplatz an der Tulla-Corner erweitert und die zwei Entwicklungsgebiete funktional miteinander verbunden. Entlang von den grünen Wohnhöfen wird eine Durchwegung hinab ins Tal des Neuen Teichs ermöglicht.

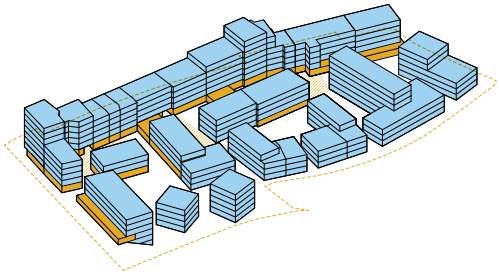


Formulierung einer klaren Platzfront mit städtebaulichen Akzenten.



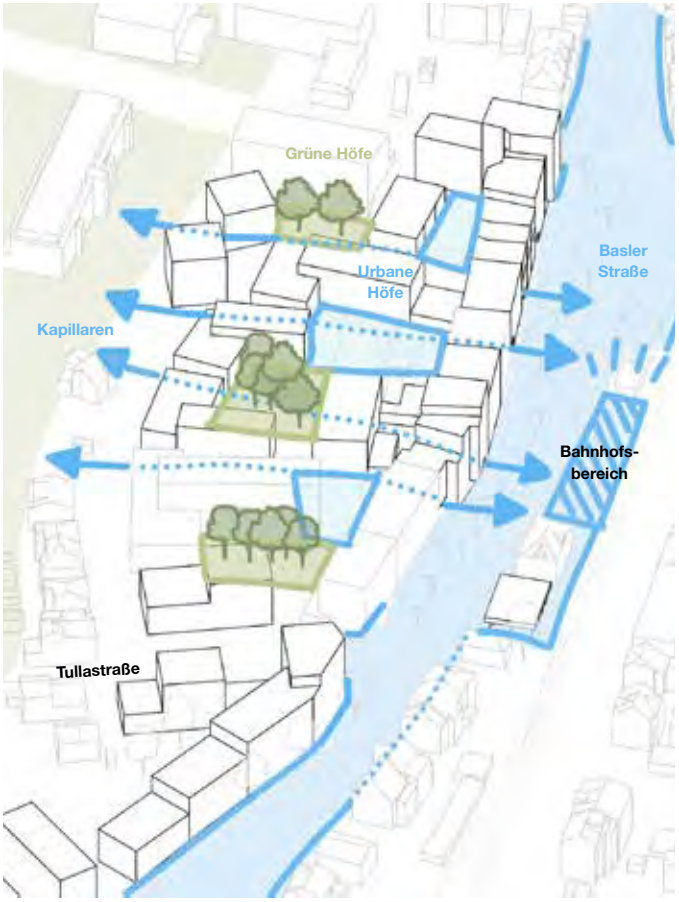
Überhöhtes Erdgeschoss für urbane Nutzungsimpulse und Weiterführung des Platzsbereiches bis zur Tulla-Corner (E6') zur funktionalen Verbindung der beiden Teilgebiete.



Gewerbe und Produktion in der zweiten Reihe und ruhige, grüne Wohnhöfe als Übergang zum Uferbereich des Neuen Teichs.

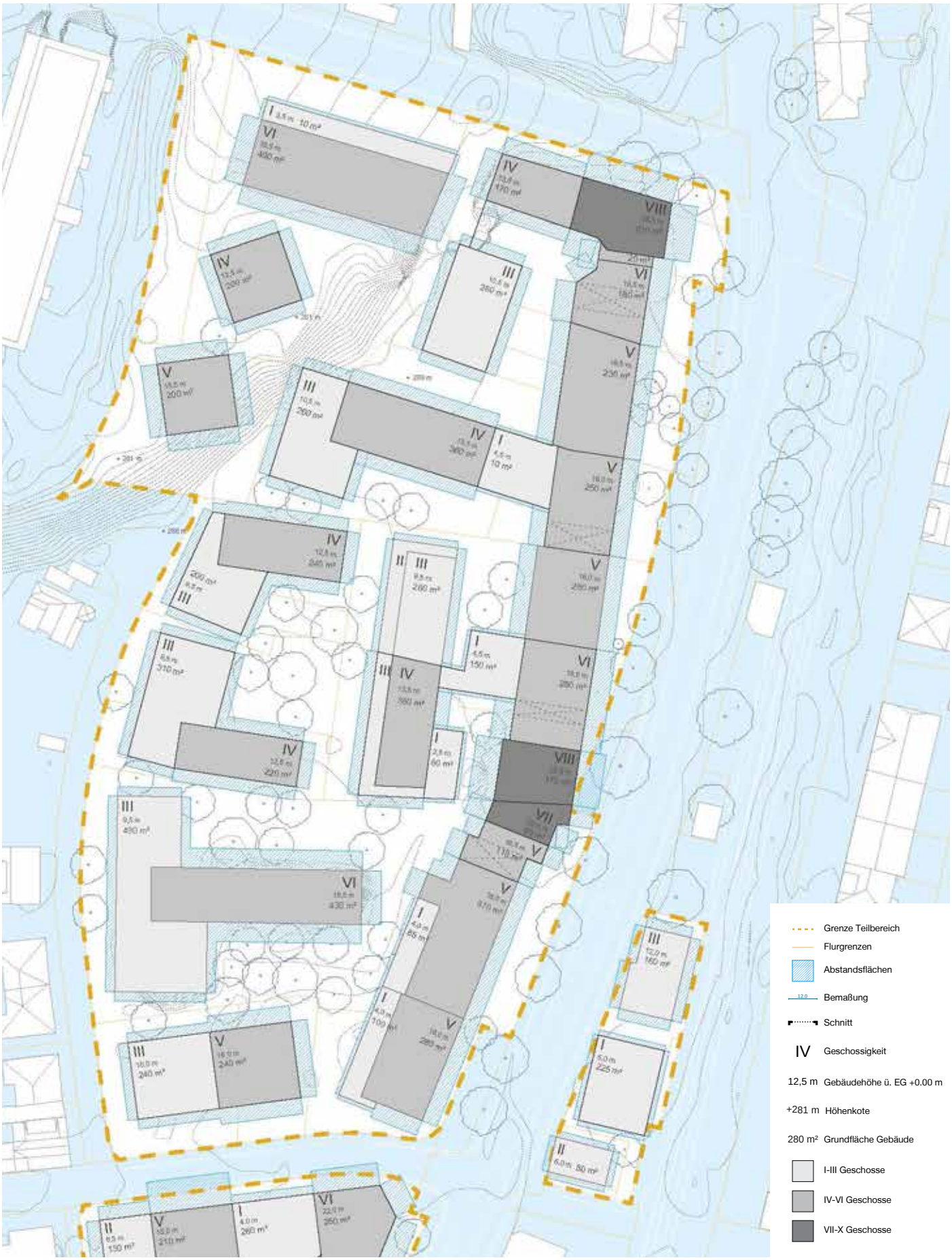
# Freiraum Leitlinien



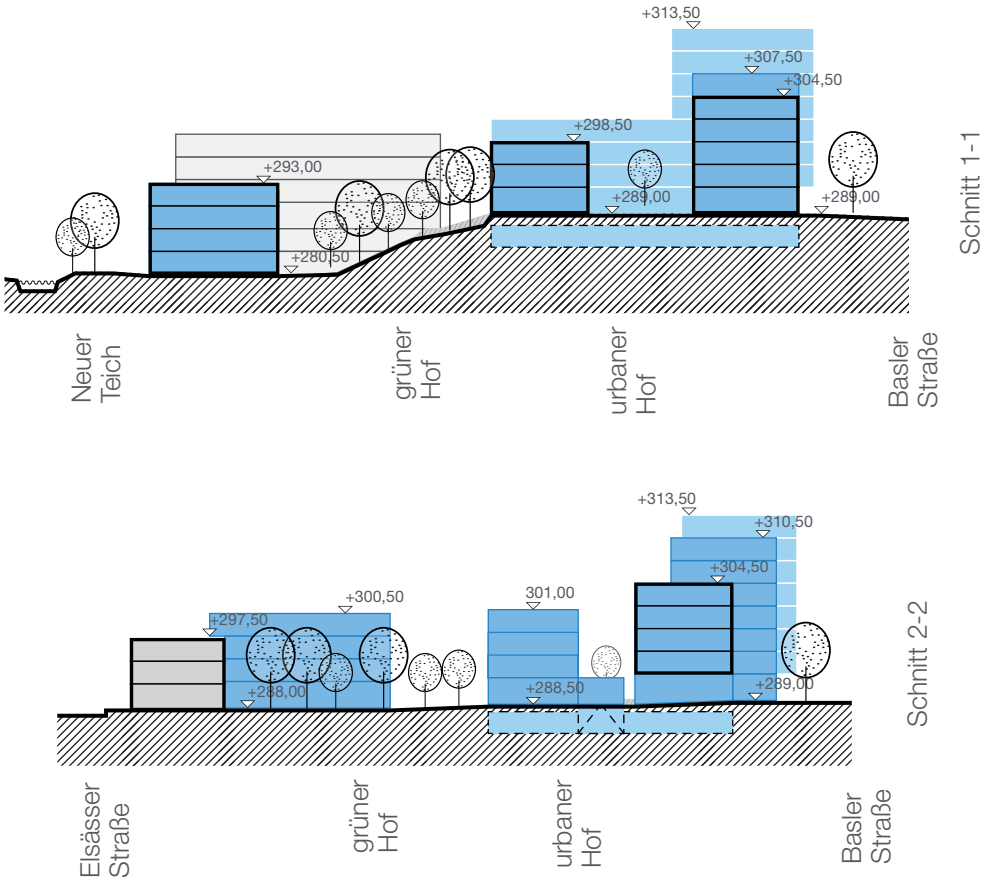

Der Freiraum spielt in diesem Bereich eine verbindende und vereinende Rolle. Der öffentliche Bahnhofsbereich verschmilzt mit der angrenzenden Straße zu einem Ganzen. Die Durchlässigkeit des Quartiers ermöglicht zudem eine Querwirkung nach Westen zwischen dem frequentierten urbanen Raum entlang der Basler Straße und dem grünen Erholungsraum am Gewerbekanal. Mit feinen Kapillaren, die sich durch die privaten Bebauungsstrukturen ziehen, wird die Verbindung in die umliegende Landschaft gestärkt. Entlang dieser sind unterschiedliche Hofstrukturen angeordnet. Die urbanen Höfe sind als Erweiterung des öffentlichen Raums zu verstehen und führen dessen Gestaltung fort. Die grünen Höfe dienen als kleine, erfrischende Erholungsräume mit maximierten Grünstrukturen.
Mit Langsamverkehr und dem Verzicht auf Stellplätze wird eine erhöhte Aufenthaltsqualität am Platz erreicht. Baumpflanzungen in Kombination mit unterschiedlichen Möblierungselementen laden verstärkt zum Verweilen ein und wirken sich positiv auf die Behaglichkeit der Nutzer*innen aus. Dazu gehören z. B. die Schattendächer, die atmosphärische Ringleuchte, oder das Wasserspiel.

# ABSTANDSFLÄCHEN





# SCHNITTE, KENNZAHLEN




## PLANUNGSGRUNDLAGEN

Urbanes Gebiet

Abstandsflächen 0,2 h

Geschosshöhen:
Wohnen 3,0 m
Gewerbe +4,0 m

## BESTAND

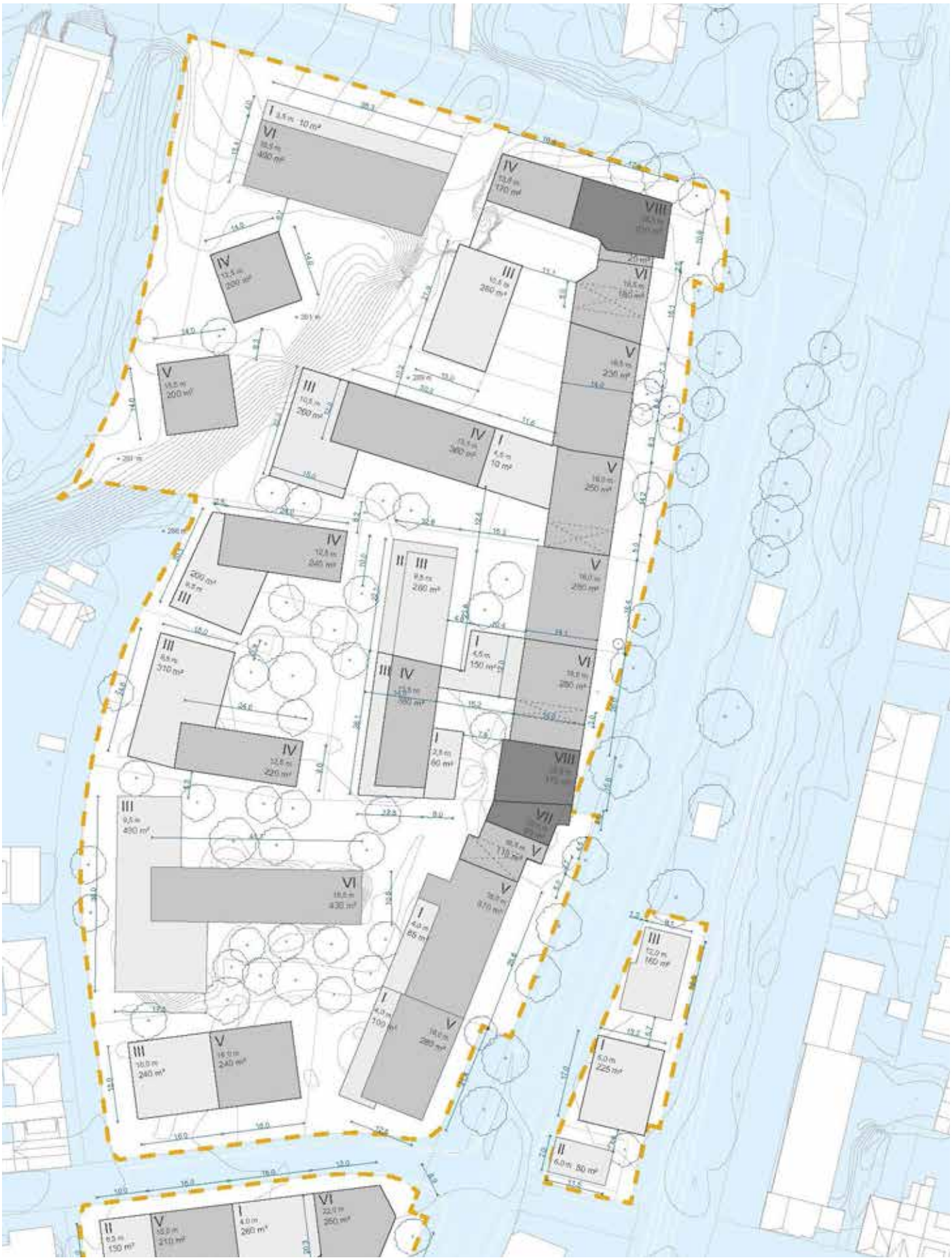
| | |
|---|---|
| BGF | 19.300 m² |
| Wohnen | 15.000 m² |
| Gewerbe | 4.300 m² |
| Fläche | 19.300 m² |
| GFZ | 1,0 |
| GRZ | 0,27 |

## PROJEKT

| | |
|---|---|
| BGF | 35.100 m² |
| Wohnen Best. | 11.400 m² |
| Wohnen Neu. | 19.600 m² |
| Gewerbe Best. | 1.300 m² |
| Gewerbe Neu | 2.800 m² |
| GFZ | 1,8 |
| GRZ | 0,42 |

# BEMASSUNG

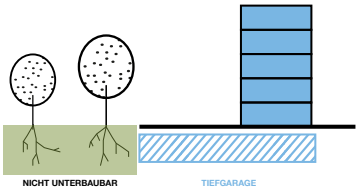


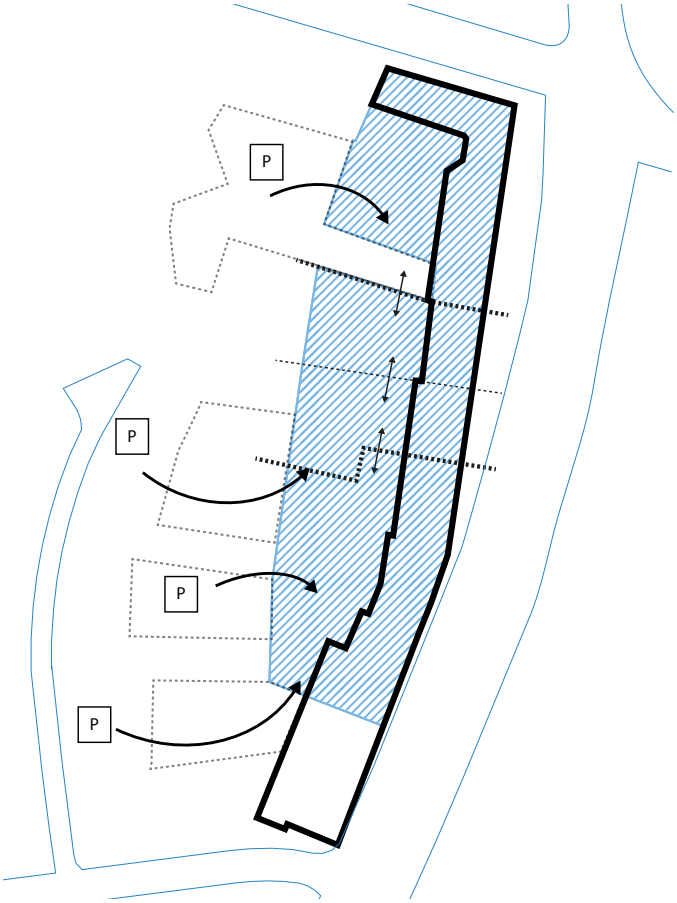


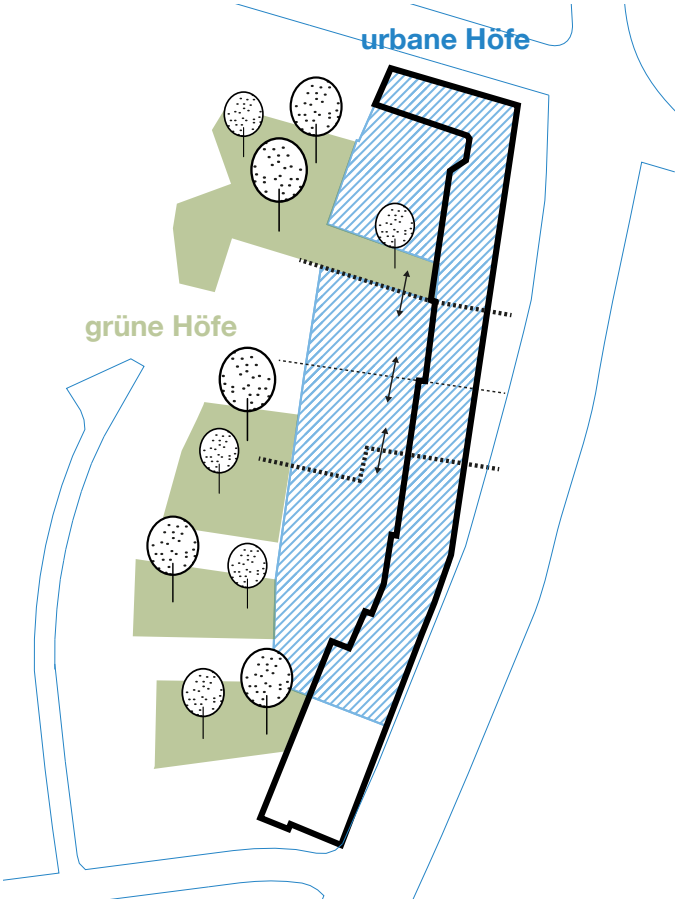
# PARKIERUNG

## ENTSIEGLUNG VON PARKPLATZFLÄCHEN

- Durch den Zusammenschluss von Einzelgaragen zu einer großen Quartiersgarage könnten die Oberflächenstellplätze zugunsten von Grünflächen reduziert werden (siehe Konzeptskizzen).



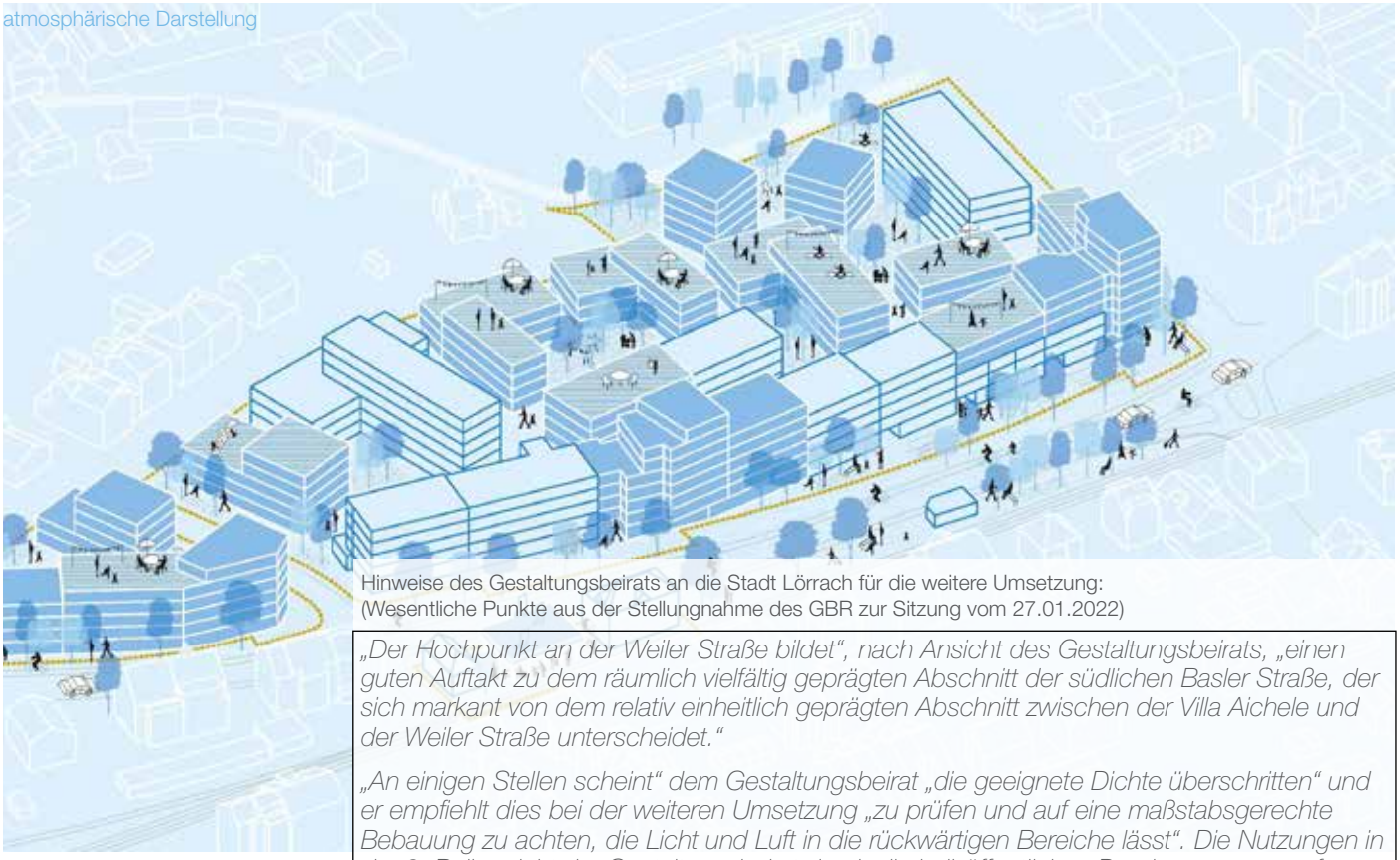

**Stellplatzanforderungen**

| | |
|---|---|
| Wohnen | 214 Stp. |
| Gewerbe | 66 Stp. |
| Gesamt | 280 Stp. |

davon ca. in TG 254 Stp. möglich

# LAGEPLAN 1:1000

atmosphärische Darstellung



Hinweise des Gestaltungsbeirats an die Stadt Lörrach für die weitere Umsetzung:
(Wesentliche Punkte aus der Stellungnahme des GBR zur Sitzung vom 27.01.2022)

*„Der Hochpunkt an der Weiler Straße bildet", nach Ansicht des Gestaltungsbeirats, „einen guten Auftakt zu dem räumlich vielfältig geprägten Abschnitt der südlichen Basler Straße, der sich markant von dem relativ einheitlich geprägten Abschnitt zwischen der Villa Aichele und der Weiler Straße unterscheidet."*

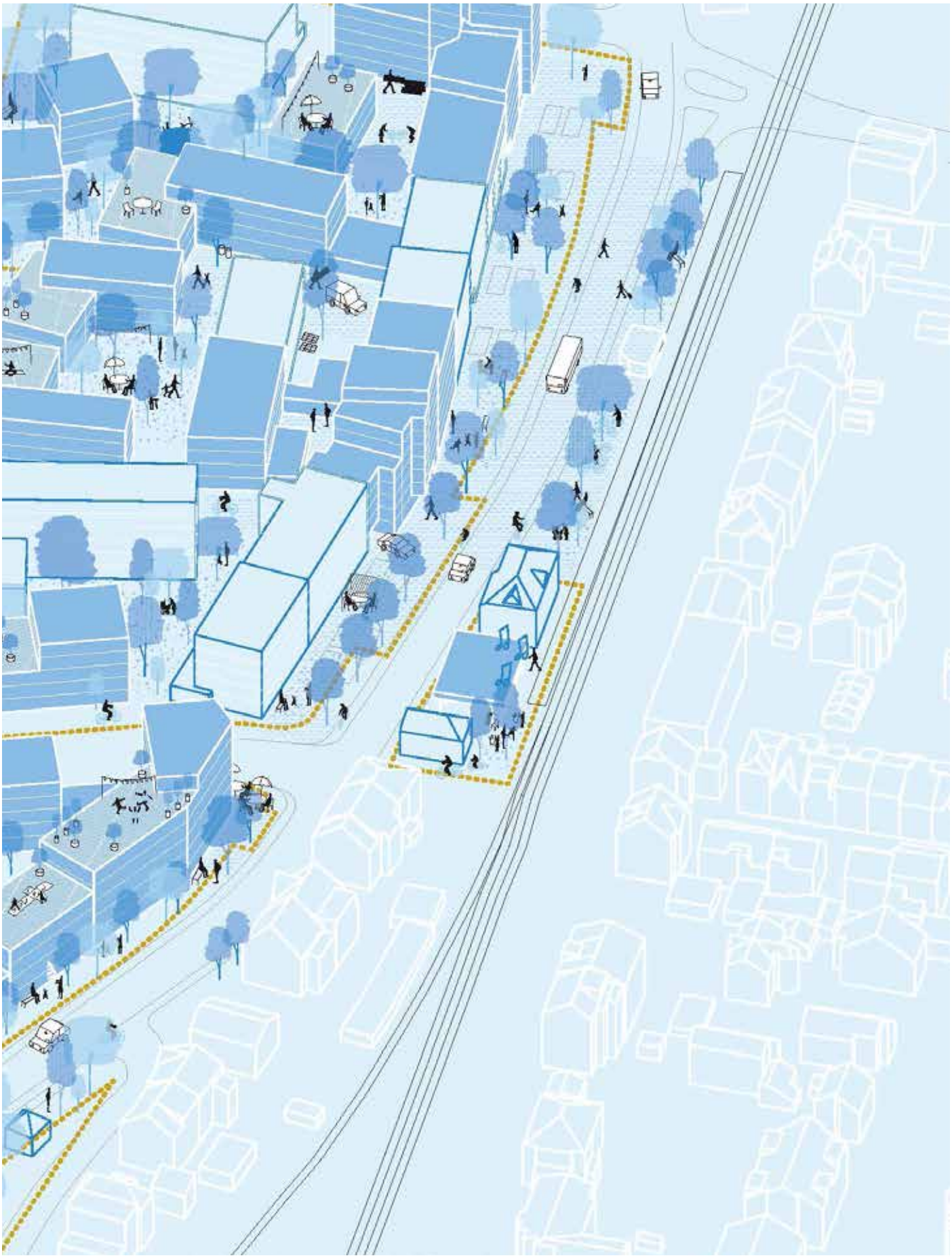
*„An einigen Stellen scheint" dem Gestaltungsbeirat „die geeignete Dichte überschritten" und er empfiehlt dies bei der weiteren Umsetzung „zu prüfen und auf eine maßstabsgerechte Bebauung zu achten, die Licht und Luft in die rückwärtigen Bereiche lässt". Die Nutzungen in der 2. Reihe sieht der Gestaltungsbeirat durch die halböffentlichen Durchwegungen aufgewertet und er empfiehlt, „die Passerellen von der Straße aus deutlich zu kennzeichnen durch großzügige Öffnungen und attraktive Durchblicke ins Blockinnere zu markieren."*

*Die Belebung der hinteren Höfe in der 2. Reihe sollte „in dosiertem Umfang mit verträglichem Handwerk und Service" garantiert werden.*

## Ziel: Stärken der Platzfront und der Binnenraumstruktur durch entsprechende Nachverdichtung der Mischnutzung unter Wahrung der lokalen Charakteristika und Vermeidung von Nutzungskonflikten (Gewerbe / Wohnen)

- Zwei städtebauliche Akzente markieren jeweils den Beginn der platzartigen Straßenaufweitung und vermitteln zwischen den linearen Straßenräumen, die nördlich und südlich anschließen, wo der Akzent gleichzeitig die leichte Verschwenkung der Platz-/Strassenachse markiert
- Die Höhenstaffelung orientiert sich an den Bestandsgebäuden neueren Baujahrs, durchschnittlich bis zu fünf Geschossen, Akzente mit bis zu max. acht Geschossen
- Schaffung einer klaren Platzfront zum S-Bahnhof Stetten, Qualifizierung des öffentlichen Raums und der privaten Vorzonen
- Gewerbliche Erdgeschoßzone zur Aktivierung des Vorplatzes
- Sicherung der bestehenden Nutzungen in der zweiten Reihe durch urbane, gewerblich geprägte Höfe
- Räumlich geschützte ruhige, grüne Wohnhöfe zur Attraktivierung der Wohnnutzung
- Aufnahme der Bestandsstrukturen im Dialog mit den topografischen Gegebenheiten: Verdichtung an den Rändern, keine zusätzliche Verbauung in bestehenden Höfen / Erhalt räumlicher Zusammenhänge
- Bahnhofsplatz: Langsamverkehr, Verzicht auf Stellplätzen, hohe Aufenthaltsqualität, entsiegelte Flächen und Baumfplanzungen
- Parkierungsmöglichkeiten in Gemeinschaftsgarage(n) mit wenigen zentralen Zu- und Ausfahrten schaffen, um die Vor- und Erdgeschosszone von vielen einzelnen Zufahrten zu entlasten
- Langfristige Ermöglichung einer Durchwegung bis zum Neuen Teich

# E7 – UNTER DEM DACH
## ERMÖGLICHUNGSRAUM AM ALTEN BAHNHOF



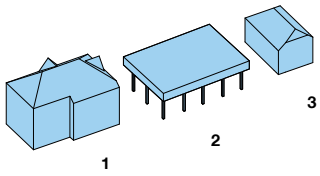
atmosphärische Darstellung

denkmalgeschütztes Gebäudeensemble, historischer Bahnhof und Bahnwärterhaus
Erweiterungspotenzial der bestehenden Nutzung der Musikschule
Lörrach-Stetten

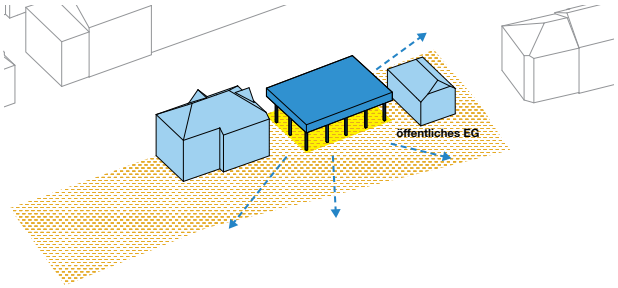
Orientierung entlang Alter Basler Straße
Nachverdichtungspotenzial der bestehenden Freifläche

# Klingendes Rendezvous am Bahnhofsplatz

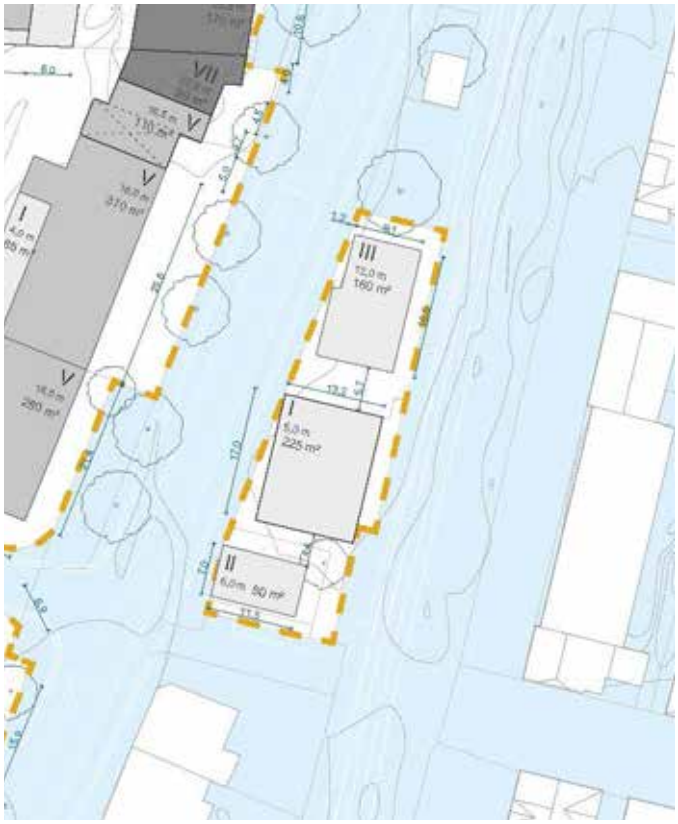
Eine einladende Mitte zwischen den historischen Ziegelgebäuden, gleichzeitig Magnet am neu gestalteten Bahnhofsplatz Stetten. Einerseits Angebotserweiterung der bestehenden Musikschule (Konzerte, Proben, Veranstaltungen), andererseits der neue Anker für alle möglichen größeren Rendez-Vous – ein offenes Haus für Veranstaltungen.



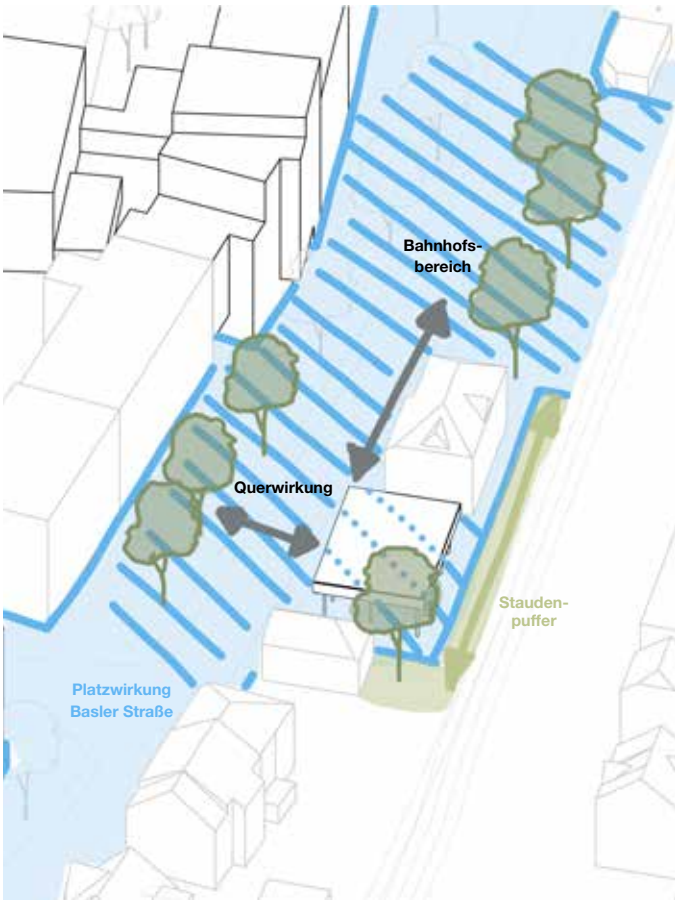

Behutsame Nachverdichtung unter Wahrung der Ensemblewirkung von drei eigenständigen Baukörpern.



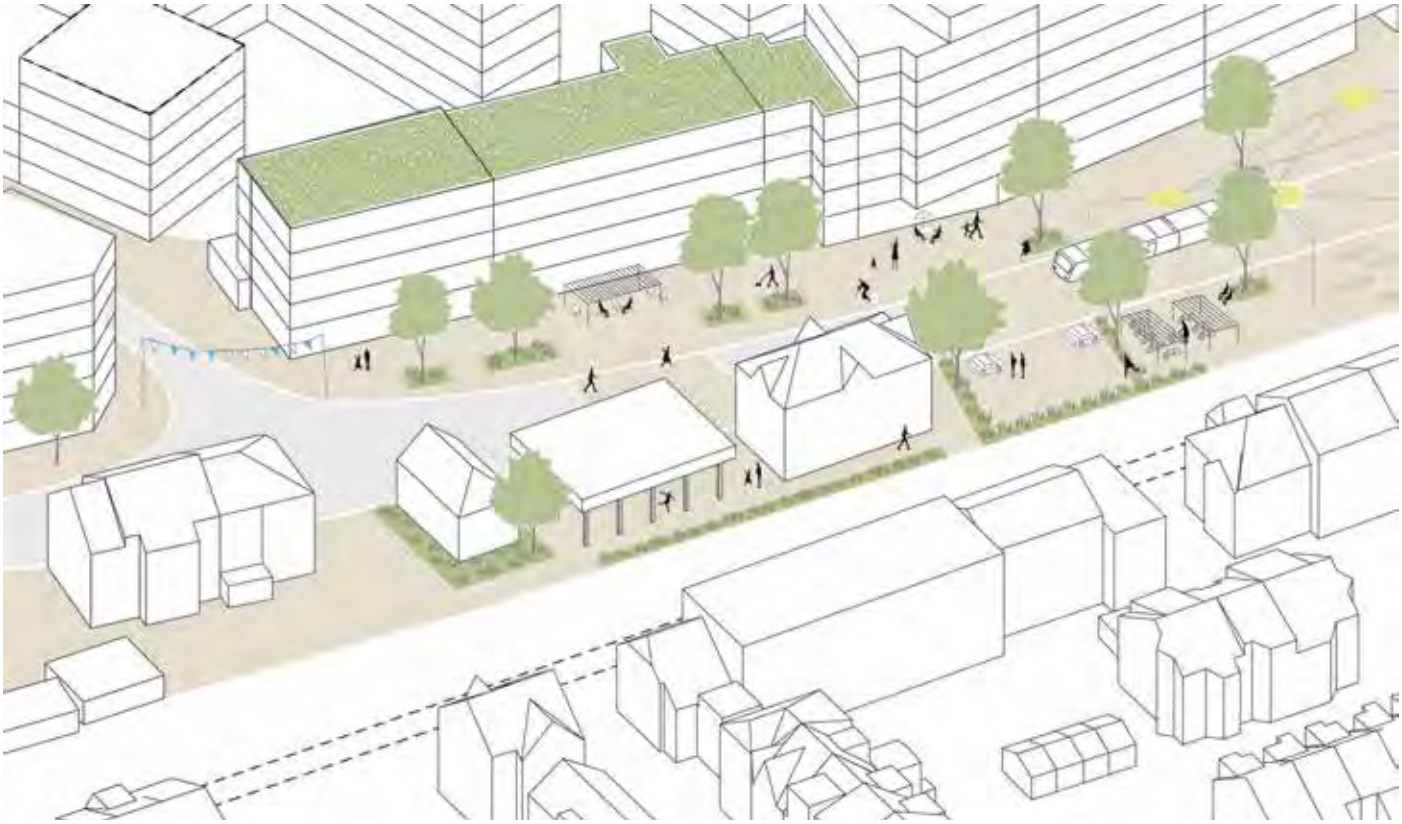

Ein Dach für Alle bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten z.B. als Erweiterung der Musikschule oder für nachbarschaftliche Aktivitäten und wird so zum erweiterten öffentlichen Raum.



# Freiraum Leitlinien




Der Freiraum „unter dem Dach“ nimmt die flächige, platzartige Gestaltung der angrenzenden Freiraumstrukturen auf. Er wächst mit dem umliegenden Bahnhofsbereich und der Basler Straße zu einem Ganzen - dem Bahnhofsplatz - zusammen. Das lässt sich auch anhand der Übergänge im Straßenraum erkennen. Hier wird der Platzbelag an markanten Stellen durchgezogen.
Zu den Bahngleisen hin werden leichte Grünnuancen in Form von ganzjährigen Gräsern und Stauden sowie Sitzgelegenheiten geschaffen. Der Staudenpuffer sorgt für die notwendige Abgrenzung von den Gleisen, lässt aber Sichtbeziehungen zur Ostseite der Bahn hin zu. Die Begrünung des neuen Dachs sowie eine mögliche Dachnutzung sind anzudenken, um Interessierte anzulocken.
Als Kontrast zur linearen Bahntrasse und zum Abfahrts- und Ankunftsbereich des Bahnhofs ist der Freiraum hier eine lebendige und dynamische Antwort sowohl in Bezug auf seine Nutzung als auch seine Möblierung. Mit flexiblen, nutzungsoffenen Elementen werden innovative Prozesse gefördert. Unterschiedliche Nutzungen können aufgrund unterschiedlicher Möblierungsvarianten stattfinden.



# LAGEPLAN, KENNZAHLEN, ABSTANDSFLÄCHEN



## BESTAND

| | |
|---|---|
| BGF | 500 m² |
| Wohnen | 100 m² |
| Gewerbe | 400 m² |
| Fläche | 860 m² |
| GFZ | 0,6 |
| GRZ | 0,28 |

## PROJEKT

| | |
|---|---|
| BGF | 700 m² |
| Wohnen Best. | 100 m² |
| Gewerbe Best. | 400 m² |
| Gewerbe Neu | 200 m² |
| GFZ | 0,8 |
| GRZ | 0,54 |

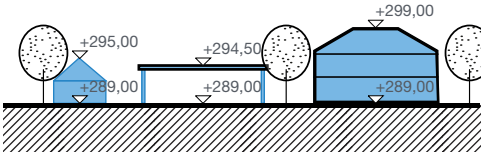
## PLANUNGSGRUNDLAGEN

Urbanes Gebiet

Abstandsflächen 0,2 h

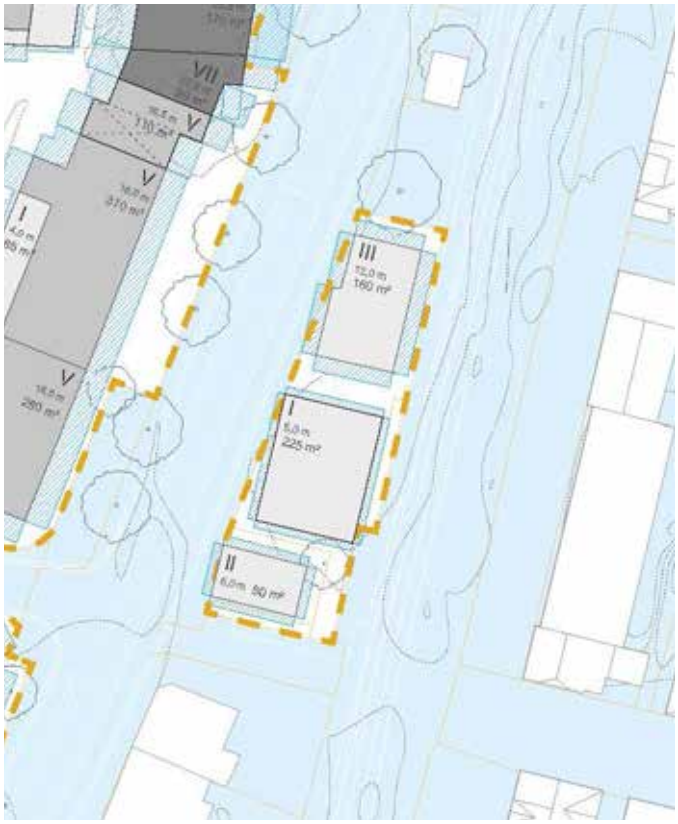
Geschosshöhe:
EG 4,5 m

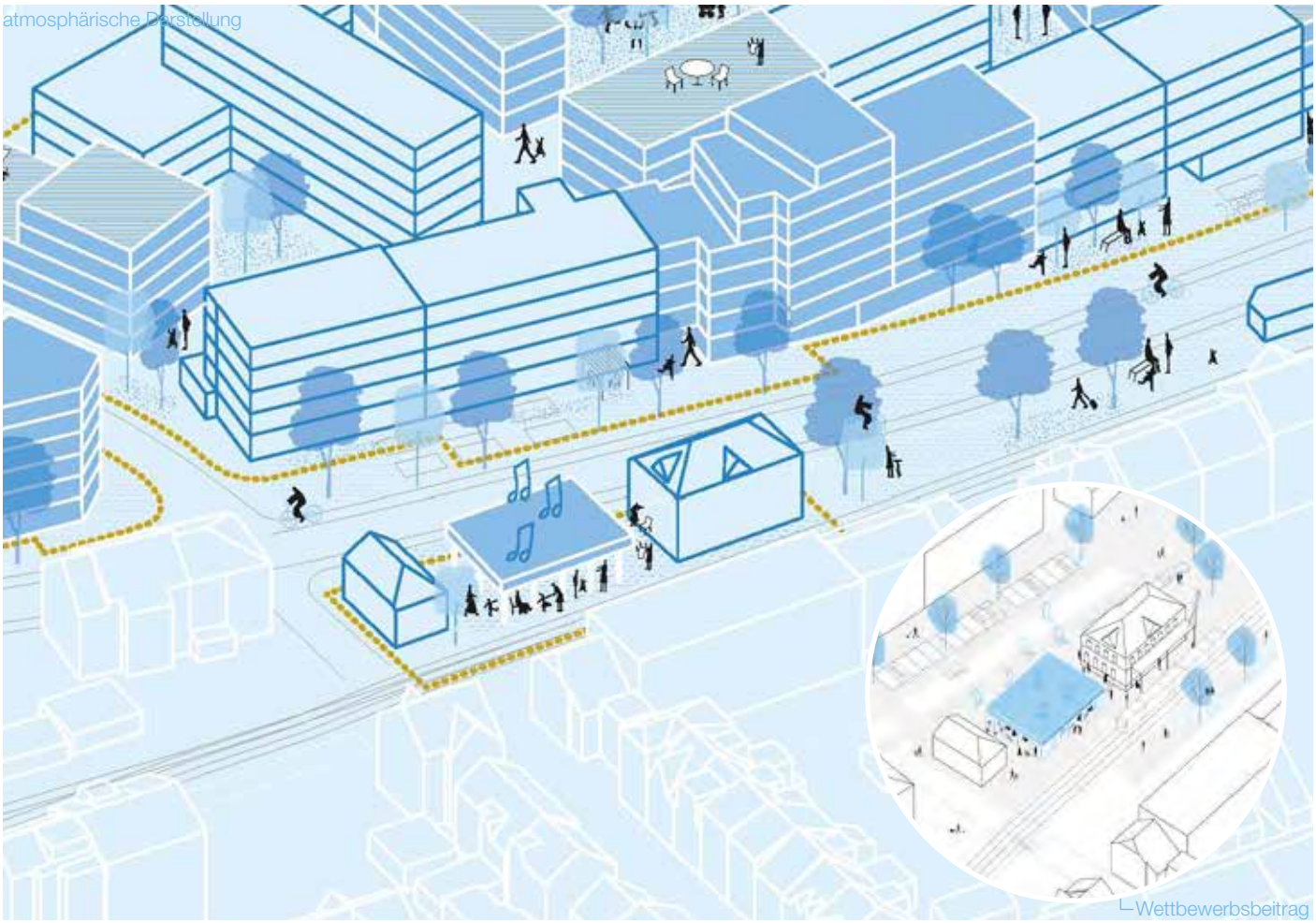
Grenze Teilbereich
Flurgrenzen
Abstandsflächen
Bemaßung
Schnitt
IV Geschossigkeit
12,5 m Gebäudehöhe ü. EG +0.00 m
+281 m Höhenkote
280 m² Grundfläche Gebäude
I-III Geschosse
IV-VI Geschosse
VII-X Geschosse




Carl-Maria-von-Weber Straße

Bahnhof Stetten





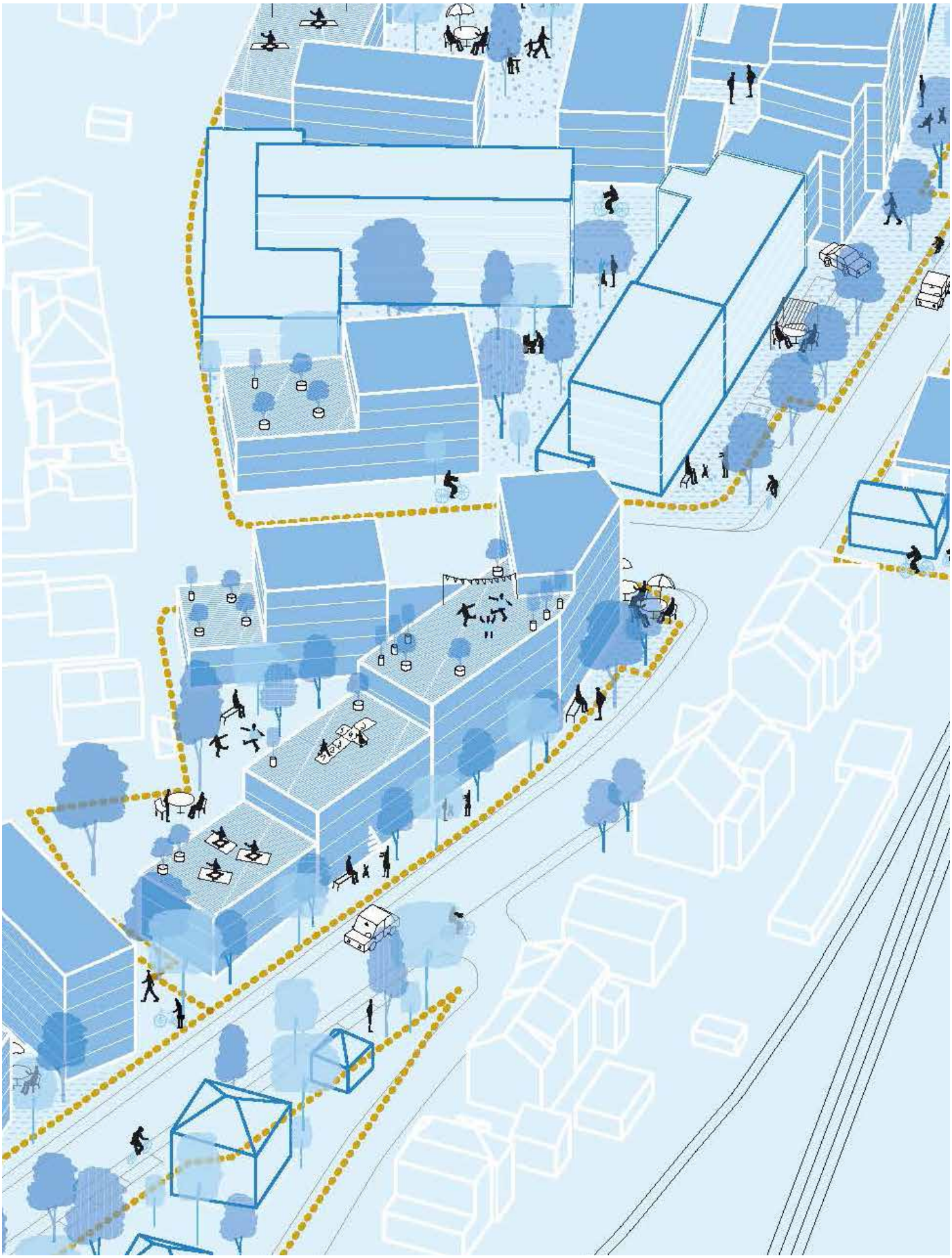

ZIEL: ERHALT DES HISTORISCHEN BAHNHOFENSEMBLES DURCH AKTIVIERUNG UND ATTRAKTIVIERUNG DES ERDGESCHOSSBEREICHES

- Historische, denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude bilden den Auftakt der freistehenden Gebäude (Villen) entlang der historischen Straßenführung (Alte Basler Straße)
- Möglichkeit der behutsamen Nachverdichtung unter Wahrung der Solitärwirkung der historischen Gebäude
- Öffentlich wirksame Nutzungen im Erdgeschoss als Auftakt des Bahnhofbereiches

Hinweise des Gestaltungsbeirats an die Stadt Lörrach für die weitere Umsetzung:
(Wesentliche Punkte aus der Stellungnahme des GBR zur Sitzung vom 27.01.2022)

*„Der Beirat regt an die Sinnhaftigkeit der Nutzung an diesem Standort und die Ausgestaltung des Daches noch einmal auf den Prüfstand zu stellen.“*

# E6' – TULLA CORNER
## NUTZUNGSOFFENE STRASSENBEGLEITUNG



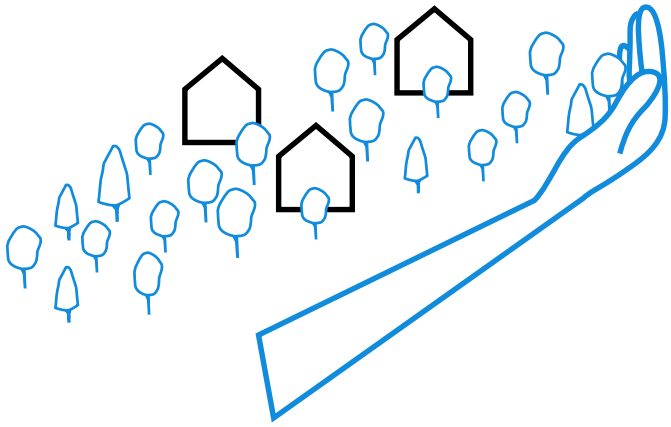
atmosphärische Darstellung

geringe Ausnutzung des Grundstücks an der Tullastraße als Parkplatz

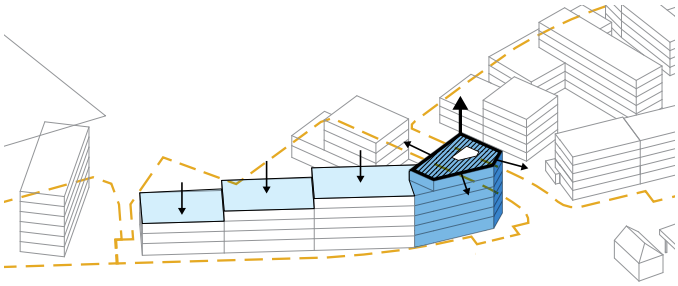
Blick vom Gegenüber der historischen Bahnhofsgebäude auf das Eckgrundstück an der Tullastraße

sehr schmaler Bürgersteig als Engstelle an der Straßenkreuzung

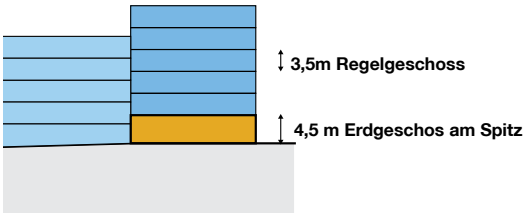
# Fassung mit Akzent



Das straßenbegleitende, leicht abstaffelnde Schwellengebäude zwischen dem grünen Tal und dem Straßenraum setzt mit seinem Punkt am Spitz einen Akzent. In den nutzungsoffenen Obergeschoßen ist Wohnen oder Gewerbe möglich.

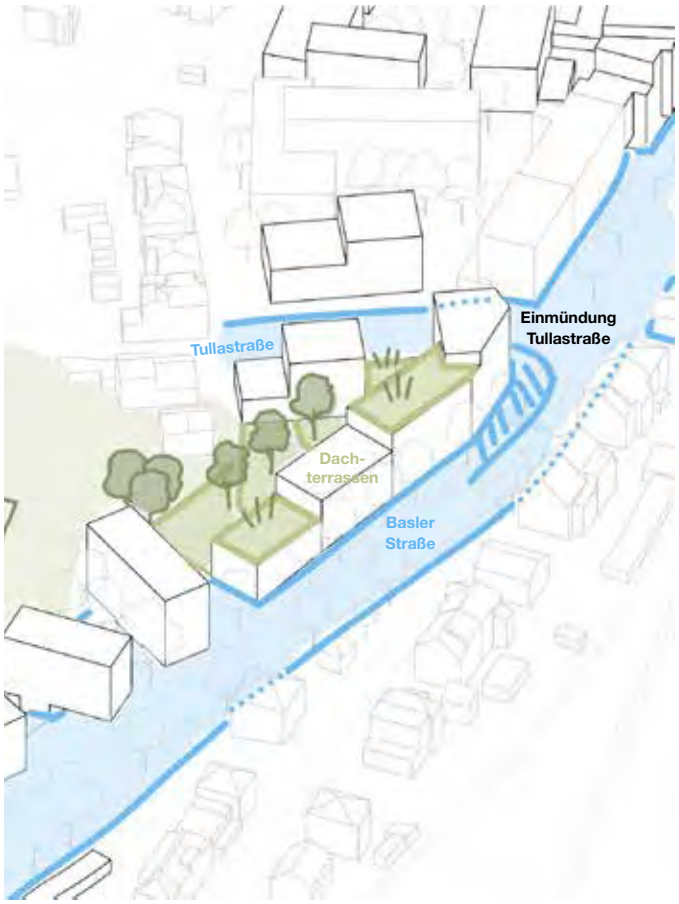


Ausbildung einer Punkttypologie an der Ecksituation, mit einer attraktiven Fassade als Gegenüber des historischen Bahnhofensembles. Abstaffelndes Gebäude nimmt Bezug auf die Topografie der neuen Basler Straße.

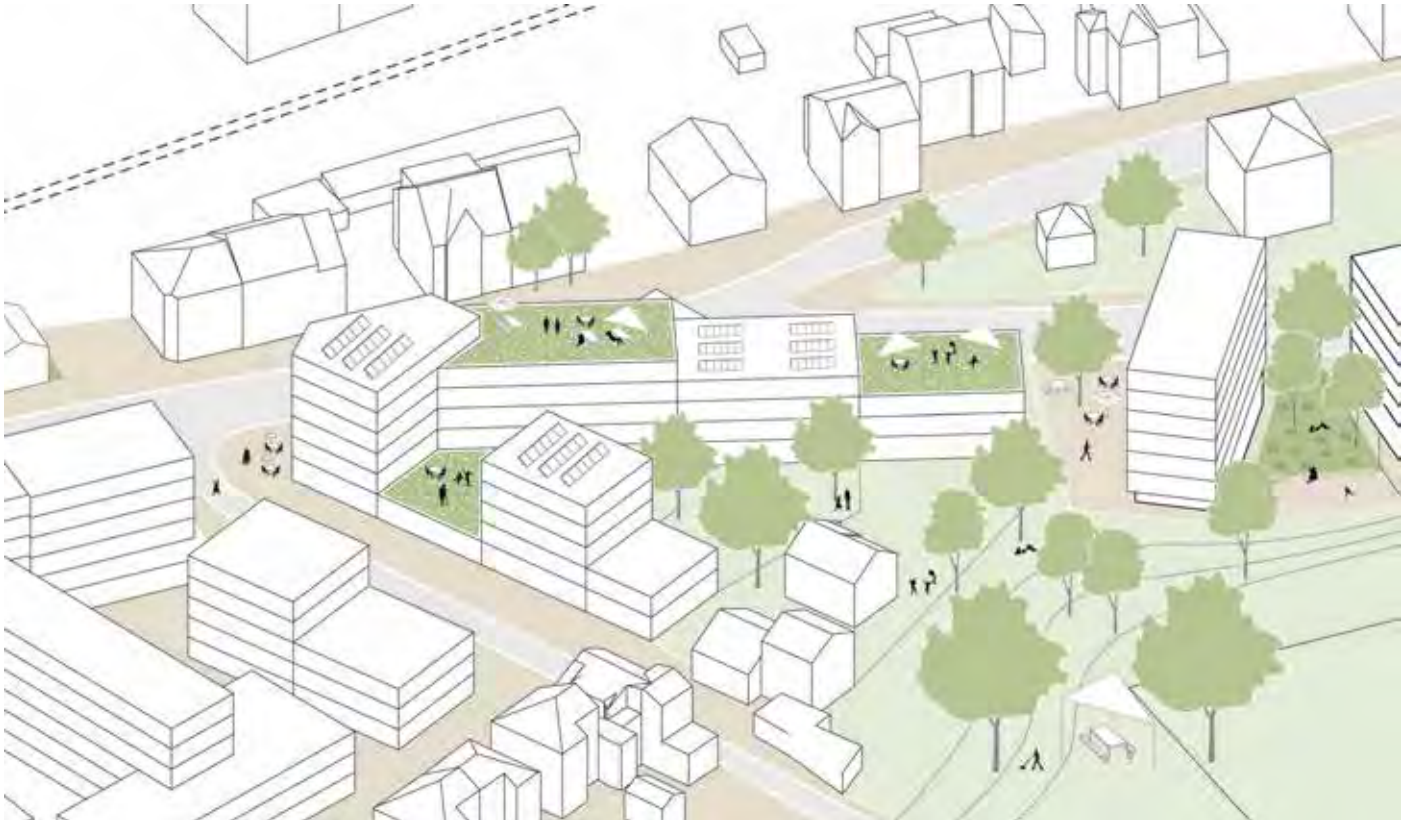



Die nutzungsoffene Gebäudestruktur schafft langfristige Resilienz.

# Freiraum Leitlinien




Der Freiraum am Eck zwischen Tullastraße und Basler Straße leitet das Bahnhofsquartier ein. Die städtischen Funktionen sowie der urbane Platzcharakter (Gestaltungs- und Begrünungselemente) werden auch hier weitergesponnen. Dieser urbane „Spitz“ fungiert, in Kombination mit dem Städtebau, als Anziehungspunkt und bietet Platz für halb-öffentliche bis öffentliche Nutzungen.
Die Innenseite des Eckquartiers öffnet sich zur grünen Mitte des Sportplatzes hin. Der Grünraum fällt in Richtung Stadiontal langsam mittels Böschungen und Terrassierungen ab und ermöglicht so den freien Blick in die Ferne sowie uneingeschränkte Bewegungsmöglichkeiten.
Auch die Dachflächen spielen eine entscheidende Rolle: Begrünte Gemeinschaftsterrassen schaffen Erholungs-, Austausch- und Aufenthaltsmöglichkeiten auf einer zweiten Ebene. Die verschiedenen Gebäudehöhen und Himmelsrichtungen bringen unterschiedliche Quailitäten mit sich. So entsteht ein Wechselspiel aus verschiedenen Terrassen mit unterschiedlichen Licht- und Schattenverhältnissen. Einige Dachflächen sind Zufluchtsorte an heißeren Tagen, andere an kühleren.



# ABSTANDSFLÄCHEN, KENNZAHLEN

- Grenze Teilbereich
- Flurgrenzen
- Abstandsflächen
- 12,0 Bemaßung
- Schnitt
- IV Geschossigkeit
- 12,5 m Gebäudehöhe ü. EG +0.00 m
- +281 m Höhenkote
- 280 m² Grundfläche Gebäude
- I-III Geschosse
- IV-VI Geschosse
- VII-X Geschosse

## PLANUNGSGRUNDLAGEN

Wohngebiet

Abstandsflächen: wo erforderlich 0,2 h (Eckgebäude), sonst 0,4 h

Geschosshöhen:
EG / OG 3,5 m
Aktives EG +4,0 m

## BESTAND

| | |
|---|---|
| BGF | 1.300 m² |
| Wohnen | 400 m² |
| Gewerbe | 900 m² |
| Fläche | 3.740 m² |
| GFZ | 0,4 |
| GRZ | 0,18 |

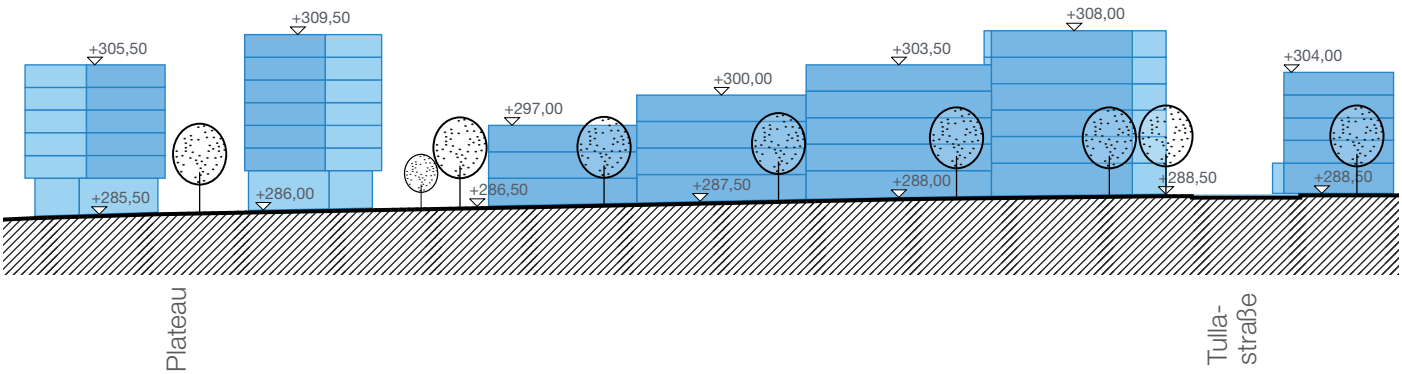
## PROJEKT

| | |
|---|---|
| BGF | 6.700 m² |
| Wohnen Neu. | 6.200 m² |
| Gewerbe Neu | 500 m² |
| GFZ | 1,8 |
| GRZ | 0,56 |

## STELLPLATZANFORDERUNG

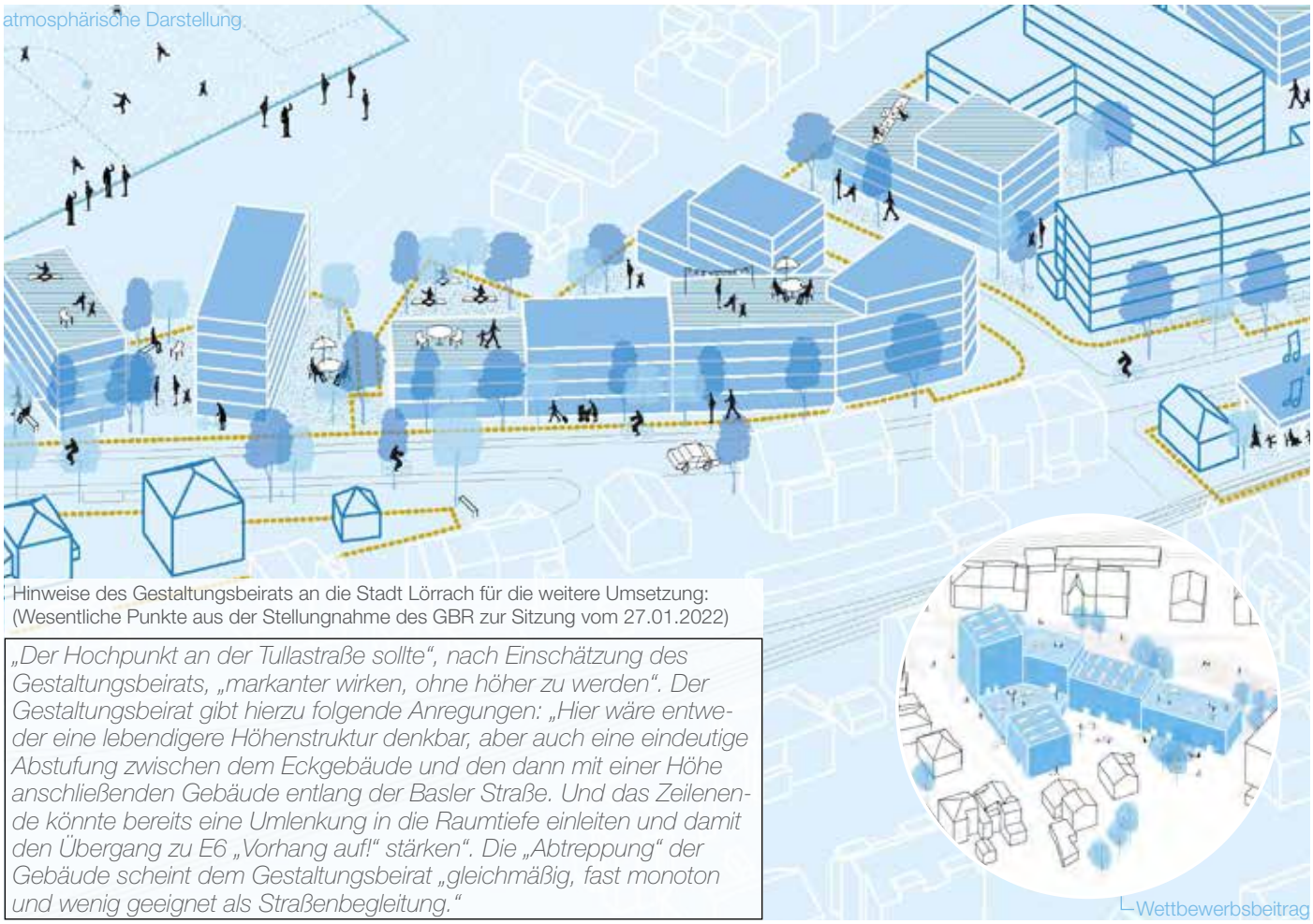
| | |
|---|---|
| Wohnen | 53 Stp. |
| davon ca. in TG | 60 Stp. |

# BEMASSUNG, SCHNITT




Schnitt 2-2

# LAGEPLAN 1:1000



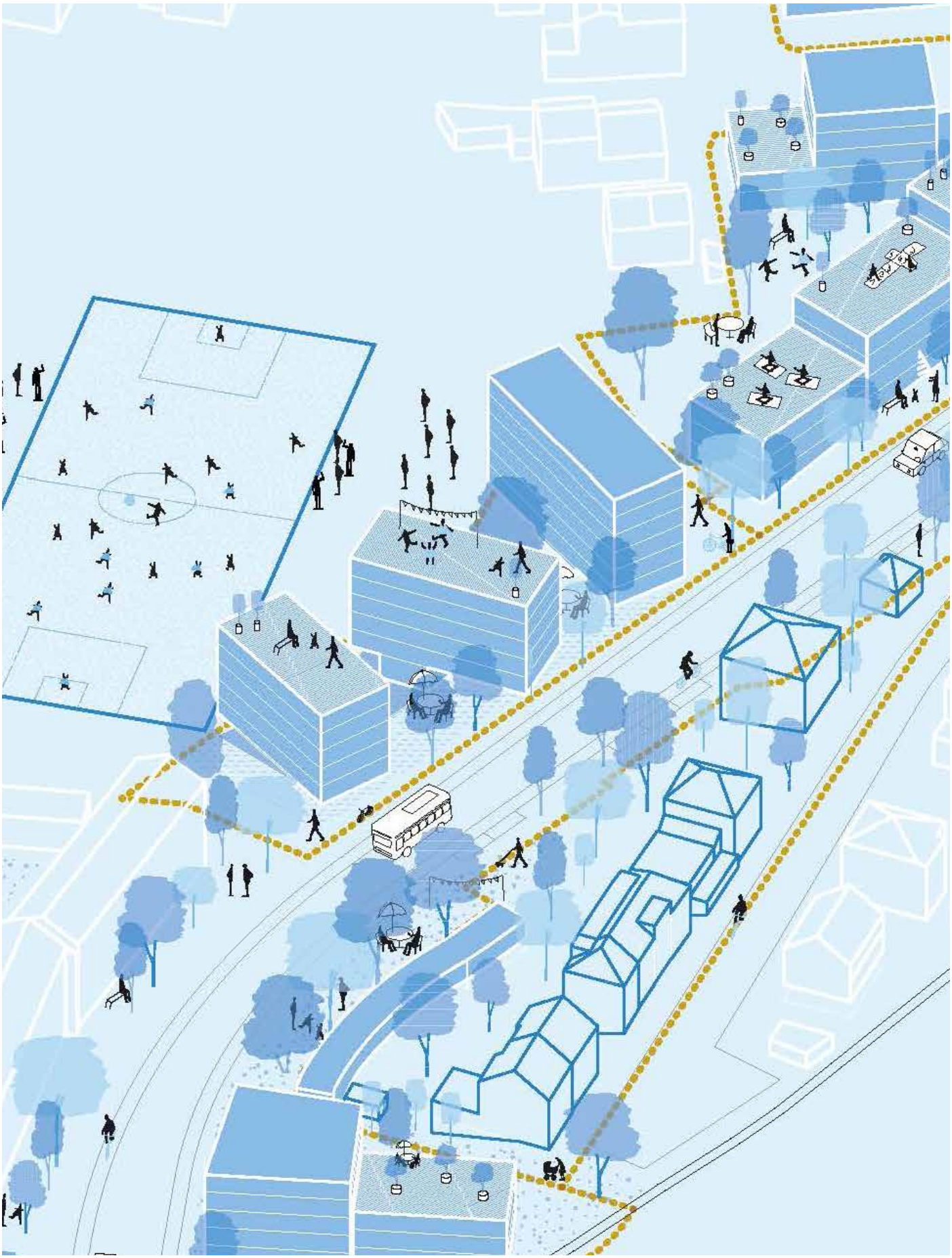

Hinweise des Gestaltungsbeirats an die Stadt Lörrach für die weitere Umsetzung:
(Wesentliche Punkte aus der Stellungnahme des GBR zur Sitzung vom 27.01.2022)

*„Der Hochpunkt an der Tullastraße sollte“, nach Einschätzung des Gestaltungsbeirats, „markanter wirken, ohne höher zu werden“. Der Gestaltungsbeirat gibt hierzu folgende Anregungen: „Hier wäre entweder eine lebendigere Höhenstruktur denkbar, aber auch eine eindeutige Abstufung zwischen dem Eckgebäude und den dann mit einer Höhe anschließenden Gebäude entlang der Basler Straße. Und das Zeilenende könnte bereits eine Umlenkung in die Raumtiefe einleiten und damit den Übergang zu E6 „Vorhang auf!“ stärken“. Die „Abtreppung“ der Gebäude scheint dem Gestaltungsbeirat „gleichmäßig, fast monoton und wenig geeignet als Straßenbegleitung.“*

## ZIEL: ABSCHLUSS DES BAHNHOFBEREICHES MIT EINEM AKZENT AM ECK UND VERMITTLUNG IN DIE SENKE DER (NEUEN) BASLER STRASSE

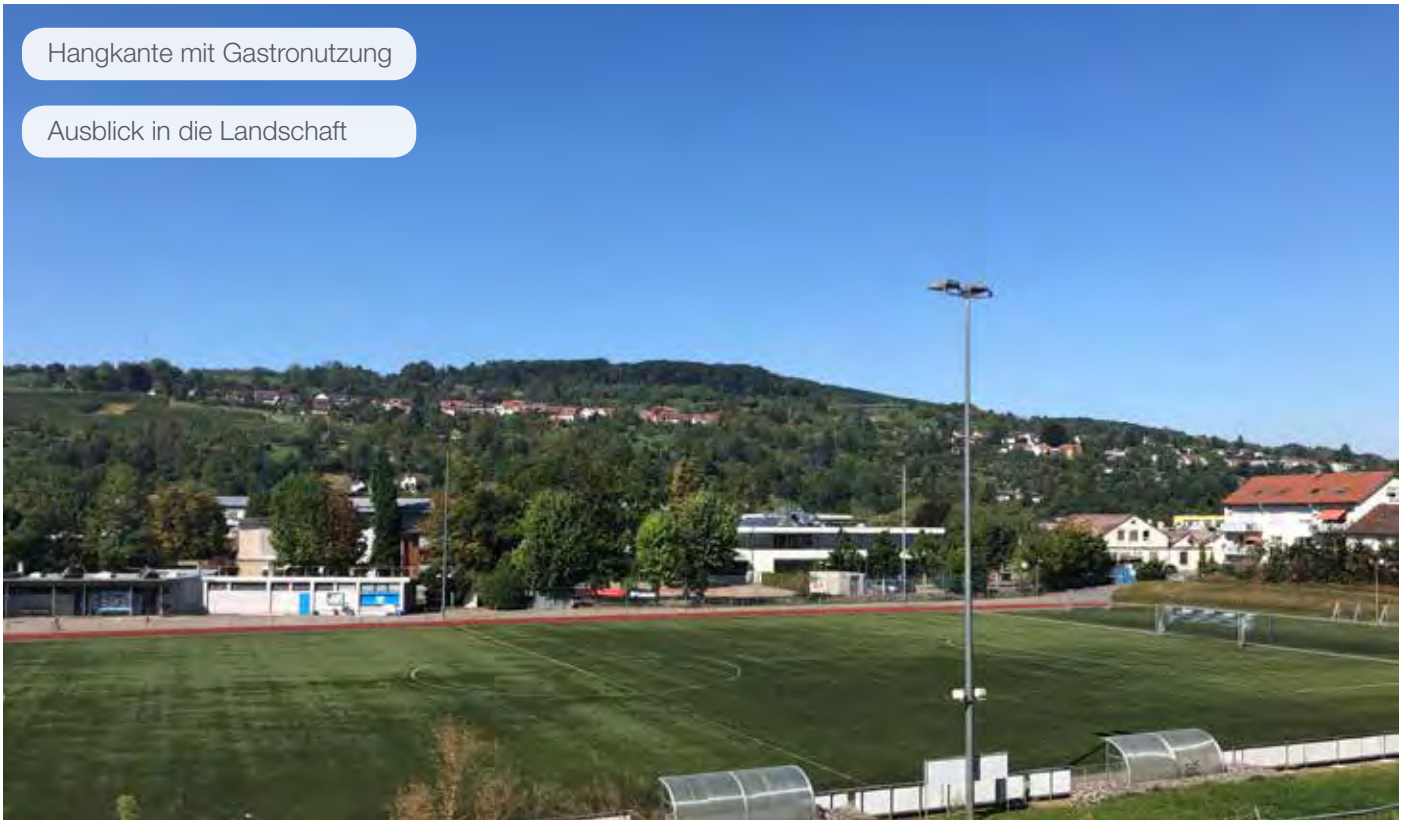
- **Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung schafft geschützte Gartenterrassen mit freiem Blick Richtung Stadiontal**
- **Akzentuierte Ecke als Gegenüber zum historischen Bahnhof-Ensemble und Abschluss der aktiven Erdgeschosszone vom Stettener Bahnhof**
- **Eckgebäude als exponierte Punkttypologie mit besonders attraktiven Fassaden sowohl Richtung Bahnhof Stetten als auch entlang der Basler Straße (keine geschlossenen Fassaden / Erschließung)**
- **Nutzungsoffene Bauweise für langfristige Resilienz im Nahbereich des Stettener Bahnhofs und dem Gewerbegebiet „Ob der Gass“: entsprechend unvorhergesehener Nachfrageänderungen (z.B. von Wohnen zu Gewerbe) sollen die Gebäude nutzungsoffen (Geschosshöhe von 3,5m) realisiert werden.**
- **Freiraum auf 2. Ebene (Dachgärten)**

# E6 – VORHANG AUF!
## AUSSICHTSPLATEAU AM SPORTPLATZ



atmosphärische Darstellung

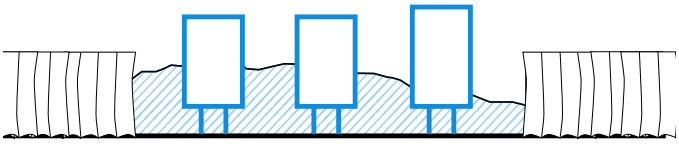
Bestandsparkplatz an der Basler Straße
und Zugang zum Tribünenhang



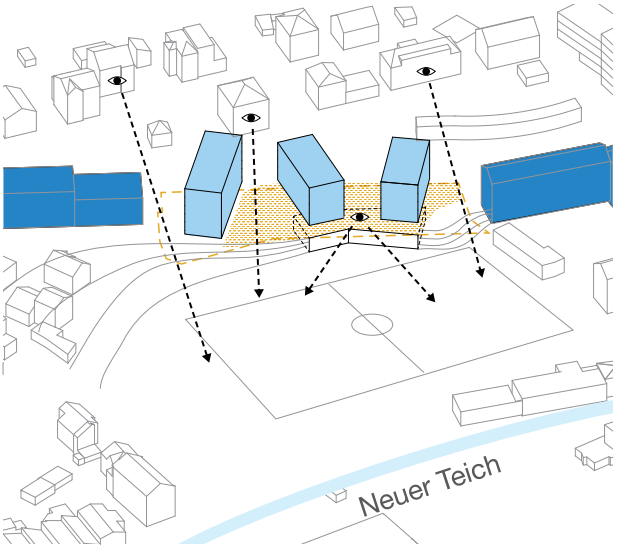
Hangkante mit Gastronutzung

Ausblick in die Landschaft

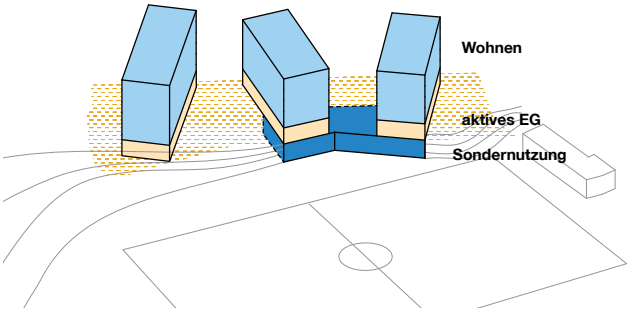
# Panoramabühne zwischen Häuserzeilen



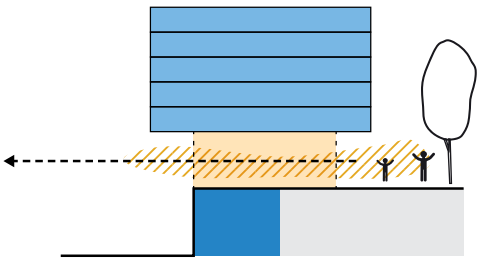
Über dem Lörrach-Stettener Stadion geht markant der Vorhang auf. Drei querstehende Gebäuderiegel mit transparentem Erdgeschoss (Integration Bestandsgastronomie) geben den Blick auf das Stadiontal und die Hügel frei – ein verführerischer Akzent, der zum (Stehen)Bleiben einlädt (Tiefgarage und Haltemöglichkeiten).




Sich öffnende Gebäuderiegel erhalten den Blick in die Landschaft der bestehenden Häuser entlang der Alten Basler Straße Nord.

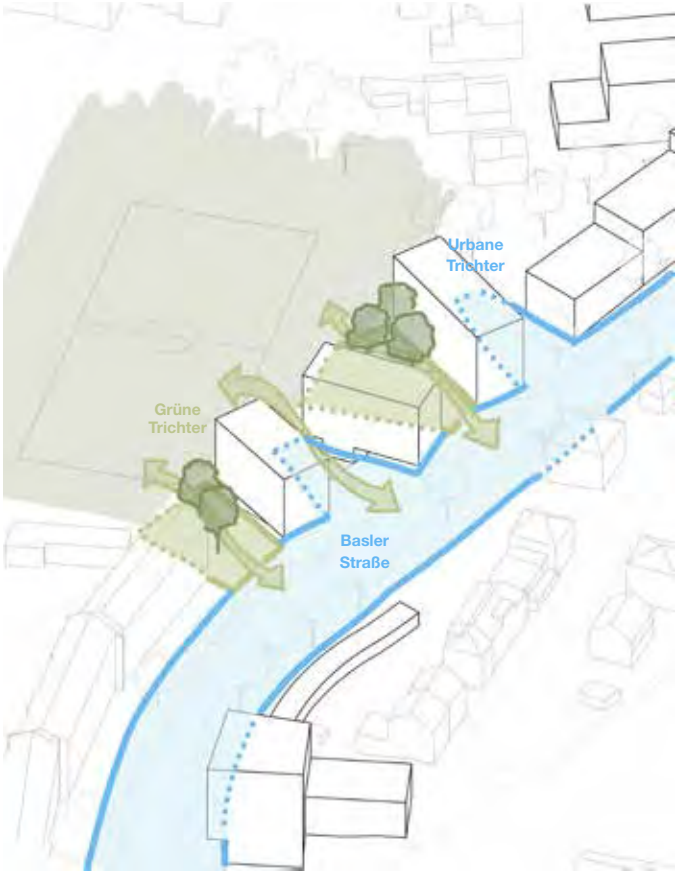



Gemeinschaftsräume im Hang ermöglichen Synergien mit der Sportplatznutzung.



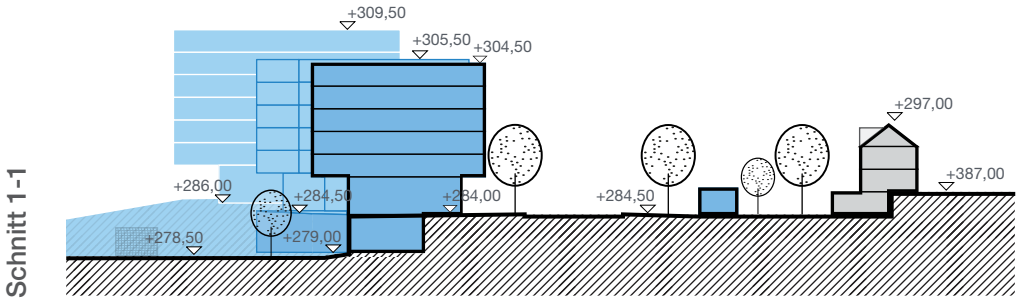
Eine transparente, erhöhte Sockelzone ermöglicht gemeinschaftliche und gastronomische Nutzungen und gewährt Passant*innen einen freien Blick ins Stadiontal.

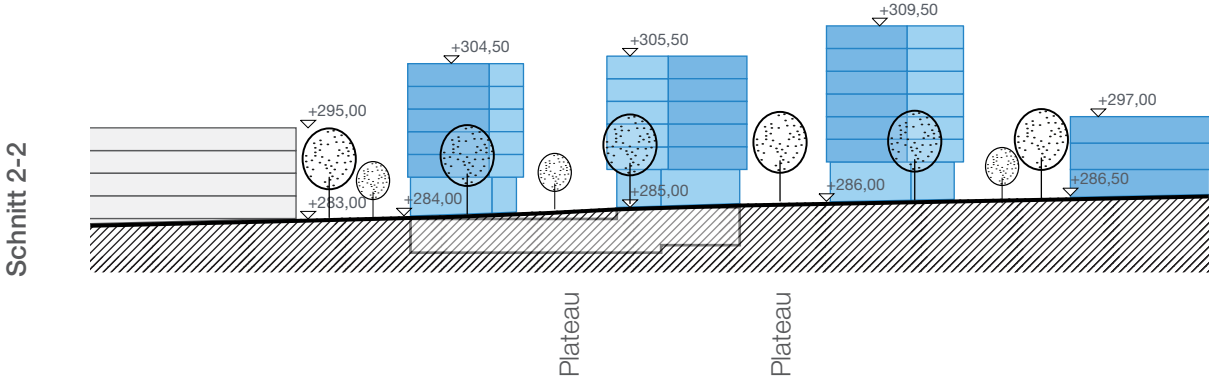
# Freiraum Leitlinien




Wie schon der Name sagt, öffnen und schließen sich die Freiräume auf unterschiedliche Weise und ändern so ihren Charakter. Es entstehen nicht nur unterschiedliche Durchblicke von der Straße zum Stadiontal hin, auch die Freiraumgestaltung passt sich an die Trichterform an.
Zwei grüne Trichter als Erweiterung der grünen Mitte entstehen. Hier befinden sich Baumquartiere und Sitzgelegenheiten, der Grünraum wird maximiert und weich zum Stadiontal hin abgeböscht. Baumpflanzungen sollen angedacht werden. Die Auswahl der Bäume ist säulenförmig, um die Sicht nicht zu stark zu stören.
Die urbanen Trichter machen den Vorhang zur Basler Straße hin auf. Der südliche befindet sich auf dem Plateau und wirkt aufgrund der spannenden Kante zum Sportplatz hin wie eine Panoramabühne. Mit urbanen Möblierungsmöglichkeiten als Erweiterung der Funktionen des Erdgeschosses sowie des Straßenraums werden die Menschen, insbesondere die Vorbeifahrenden, angehalten, „stehen zu bleiben“. Im Untergeschoss gibt es die Möglichkeit, eine Tiefgarage unter dem urbanen Plateau anzuordnen. Ihre Zufahrt könnte in der Friedrich-Ebert-Straße liegen, um den Freiraum des Quartiers autofrei und sicher zu gestalten, ohne ständiges Zu- und Abfahren.

# ABSTANDSFLÄCHEN, SCHNITTE



# BEMASSUNG, KENNZAHLEN

## PLANUNGSGRUNDLAGEN

Wohngebiet

Abstandsflächen 0,2 h

Geschosshöhen:
EG mind. 4,0 m
OG 3,0 m

## BESTAND

| | |
|---|---|
| BGF | |
| Gewerbe | 230 m² |
| Fläche | 25.200 m² |
| GFZ | 0,1 |
| GRZ | 0,09 |

## PROJEKT

| | |
|---|---|
| BGF | 5.600 m² |
| Wohnen Neu. | 4.600 m² |
| Gewerbe Neu | 1.000 m² |
| GFZ | 2,2 |
| GRZ | 0,34 |

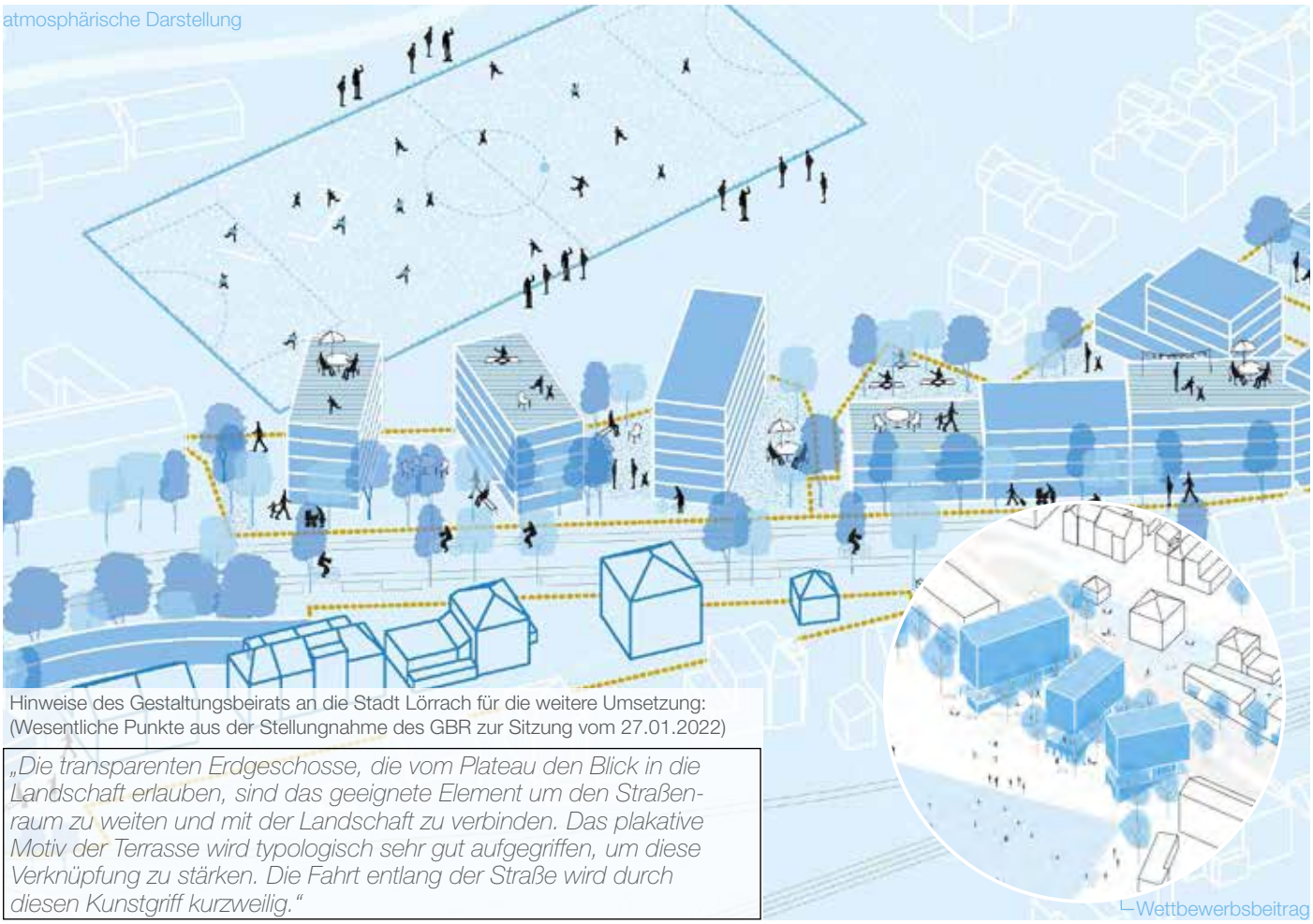
**Stellplatzanforderungen**

Wohnen 40 Stp.

ca. 50 Stp. in TG

# LAGEPLAN 1:1.000

atmosphärische Darstellung



Hinweise des Gestaltungsbeirats an die Stadt Lörrach für die weitere Umsetzung:
(Wesentliche Punkte aus der Stellungnahme des GBR zur Sitzung vom 27.01.2022)

*„Die transparenten Erdgeschosse, die vom Plateau den Blick in die Landschaft erlauben, sind das geeignete Element um den Straßenraum zu weiten und mit der Landschaft zu verbinden. Das plakative Motiv der Terrasse wird typologisch sehr gut aufgegriffen, um diese Verknüpfung zu stärken. Die Fahrt entlang der Straße wird durch diesen Kunstgriff kurzweilig.“*

└Wettbewerbsbeitrag

**ZIEL:**
**WAHRUNG DES LANDSCHAFTSBLICKS UND QUALIFIZIERUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS BEI GLEICHZEITIGER HEBUNG VON NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALEN MIT MARKANTEN, DEN LANDSCHAFTSBLICK UNTERSTREICHENDEN / RAHMENDEN BAUKÖRPERN**

- **Offenhalten der Straßenfront für den Blick auf die Landschaft / Schaffen eines Platzbalkons über dem Sportplatz**
- **Erhalt von Bestandsbäumen**
- **Sondernutzungen (z.B. Gemeinschaftsnutzungen oder Gastronomie) in transparenten Erdgeschossen zur Aktivierung des Plateaus**
- **Anmietbare Räume im Hangsockel als Vermittlung zwischen Sportplatz und Basler Straße**