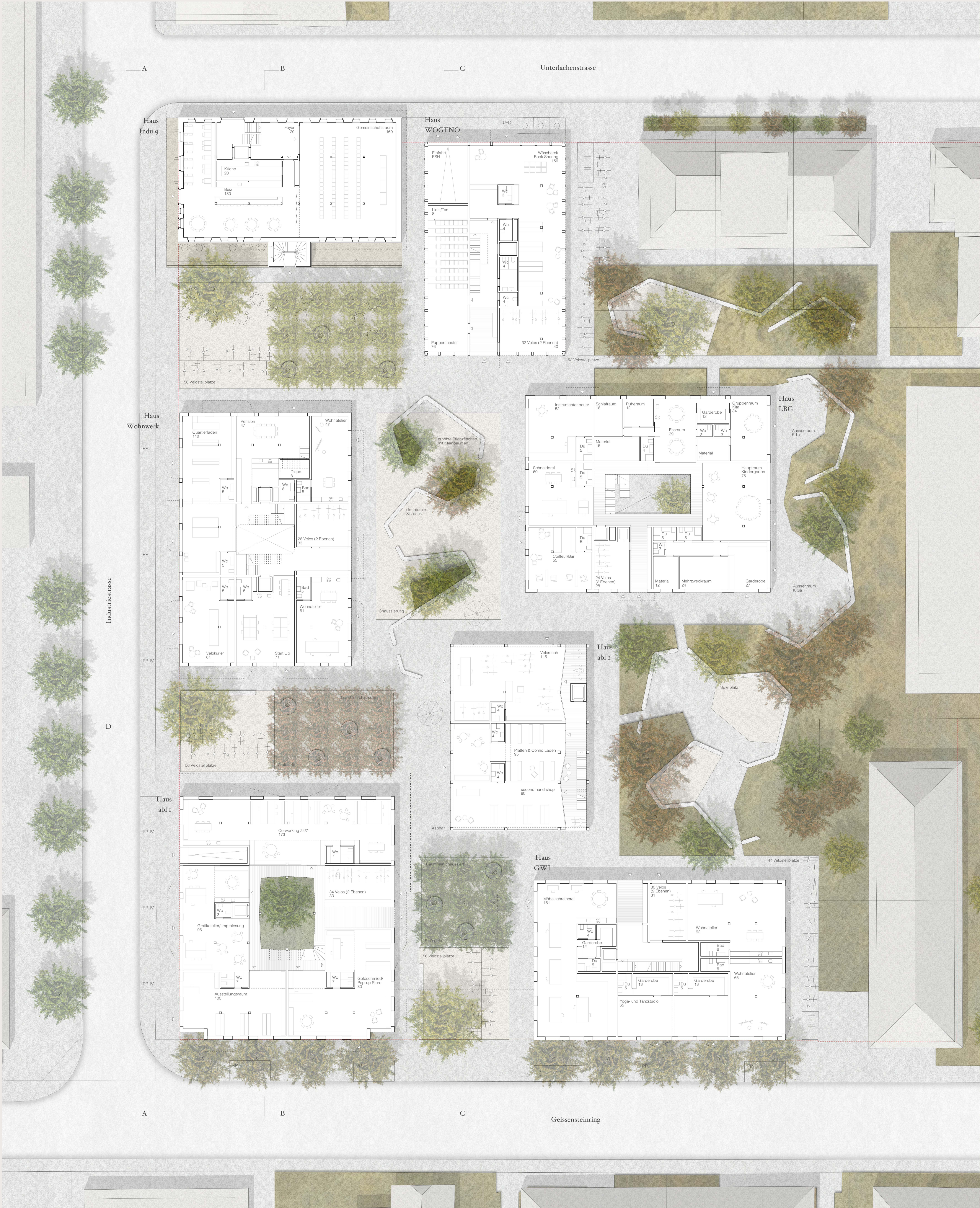
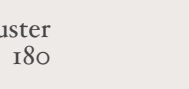
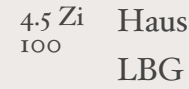
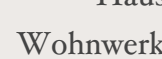
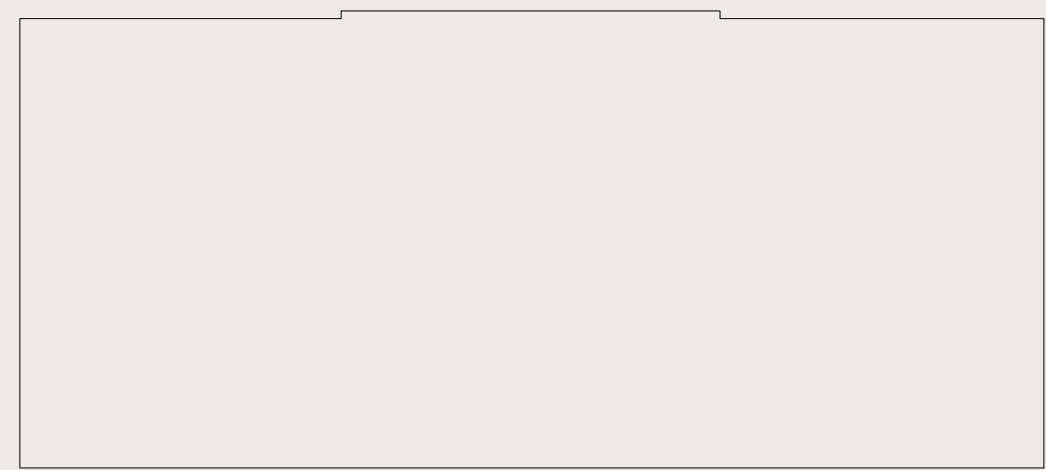
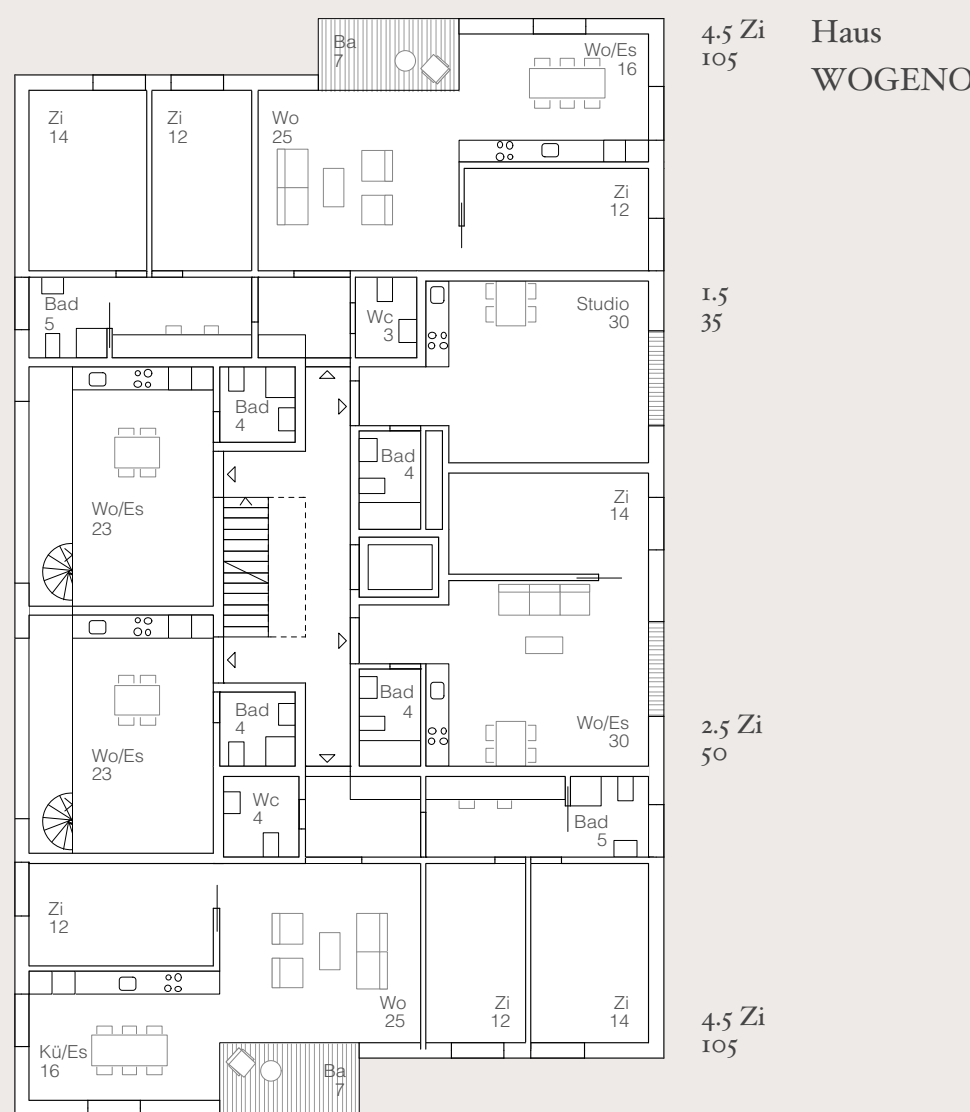
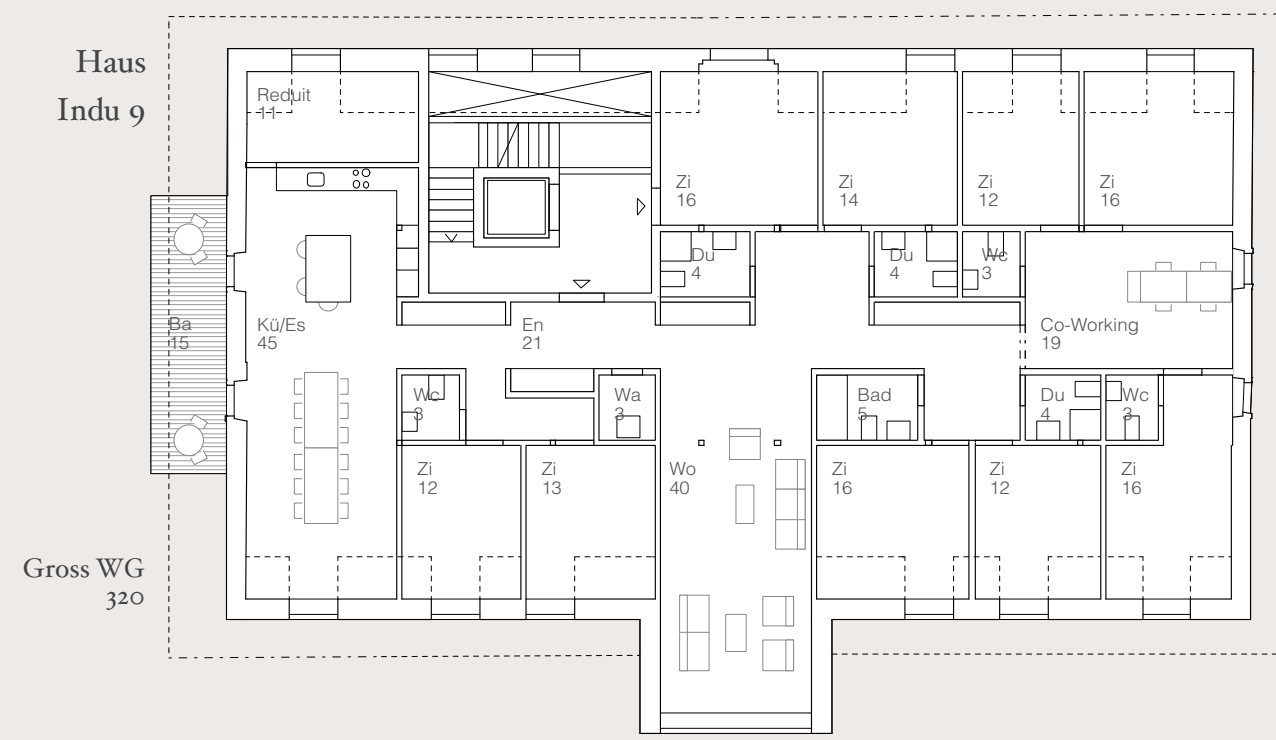
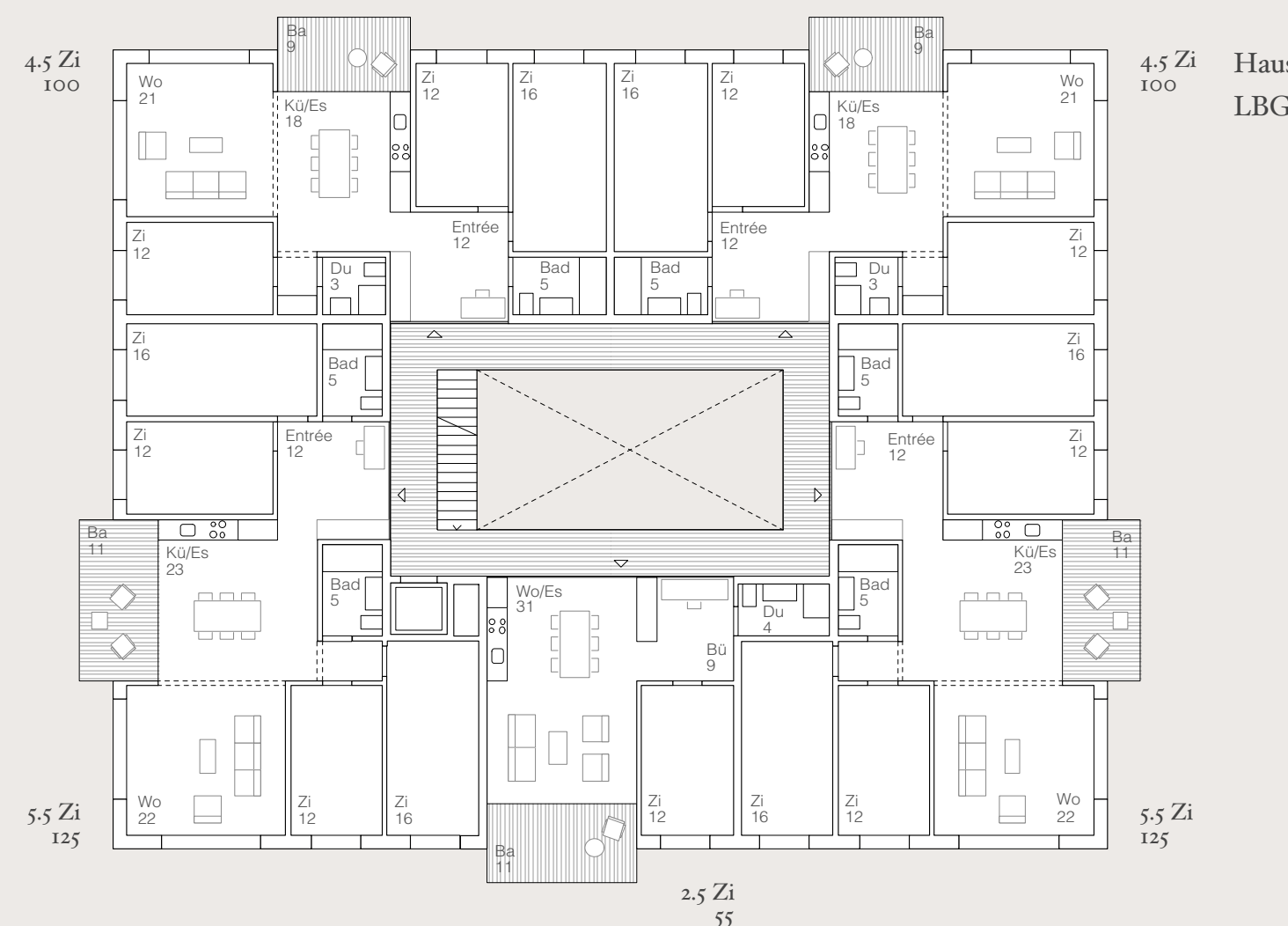
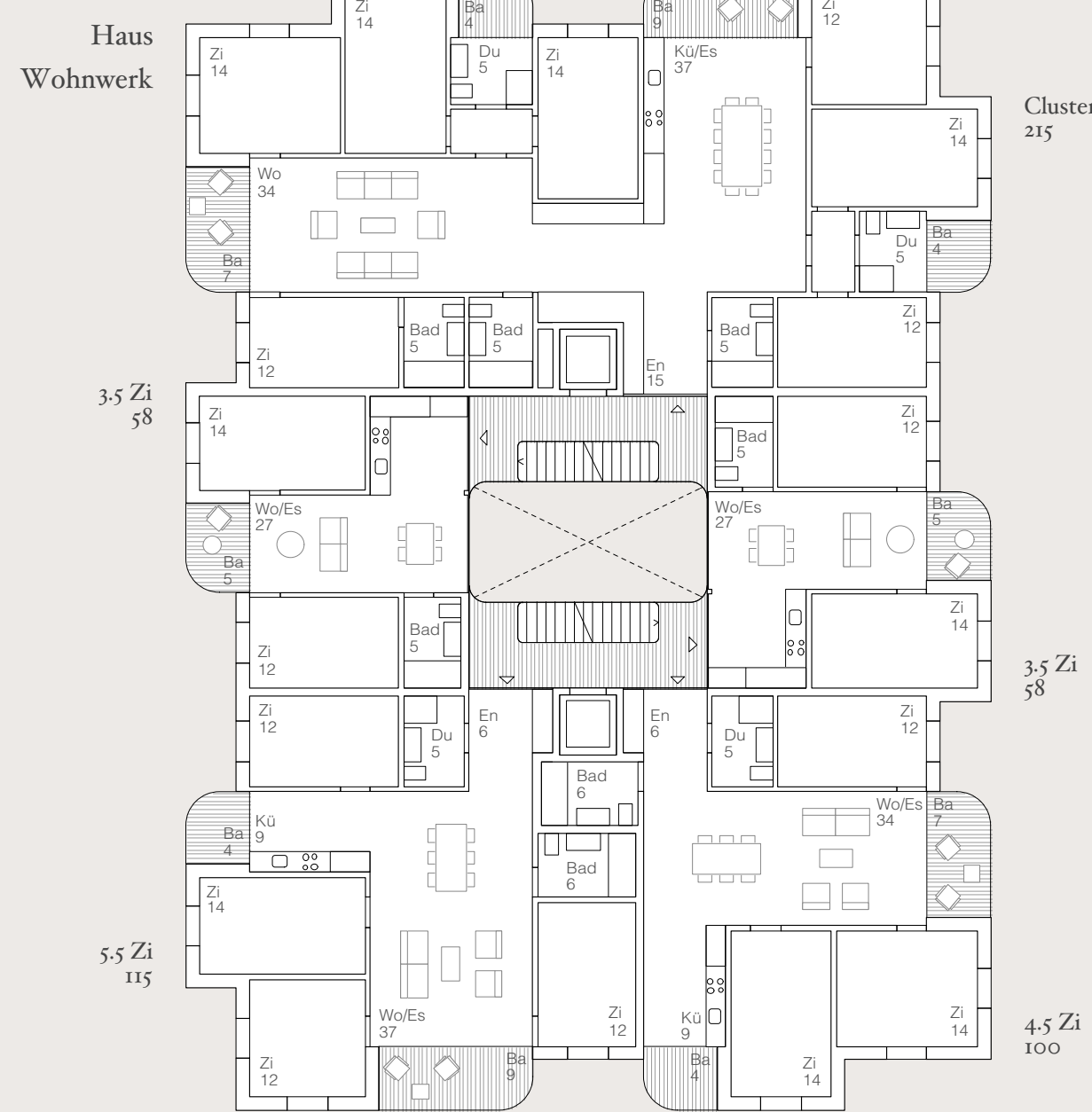
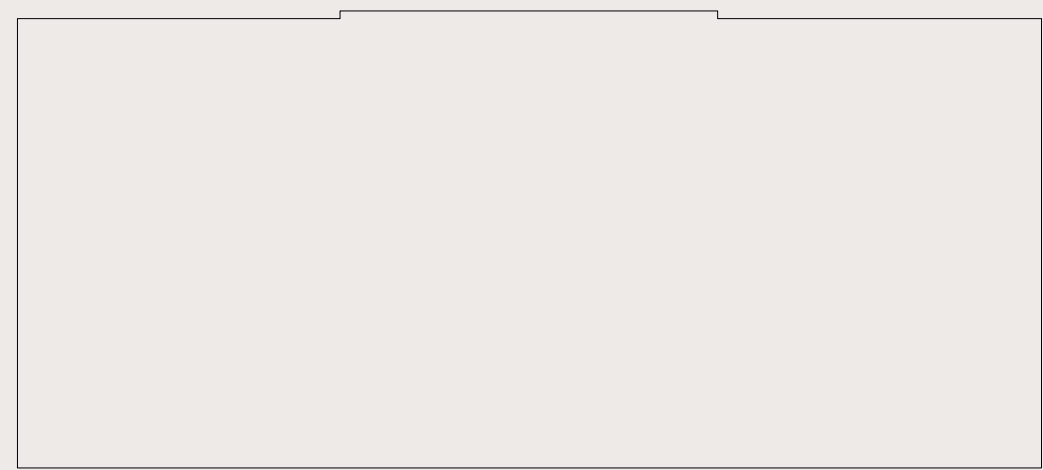
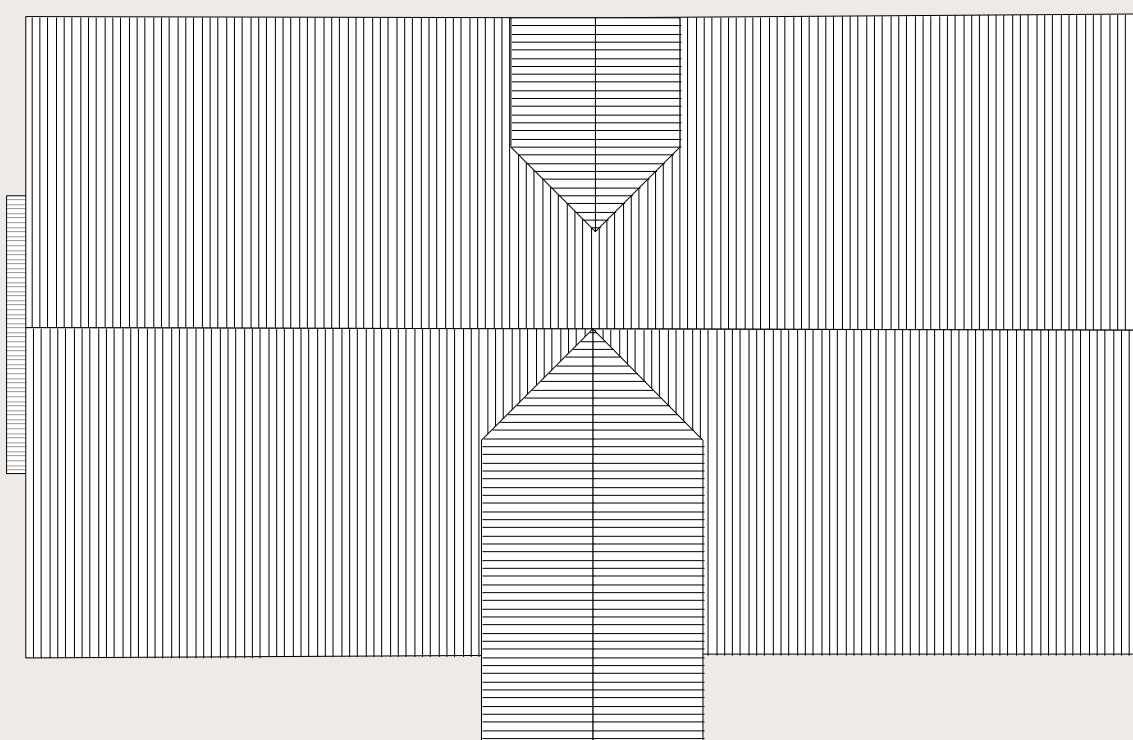




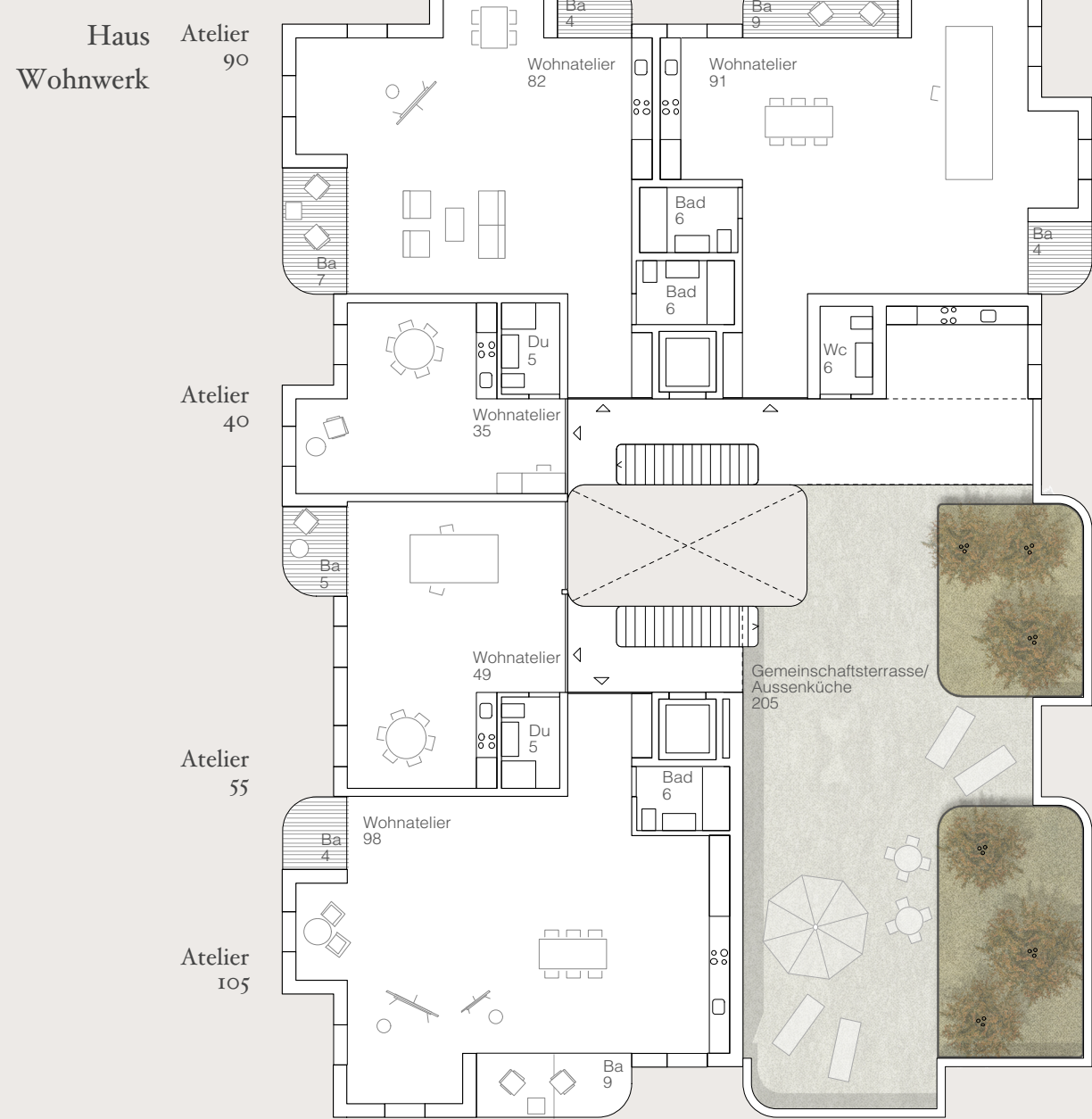




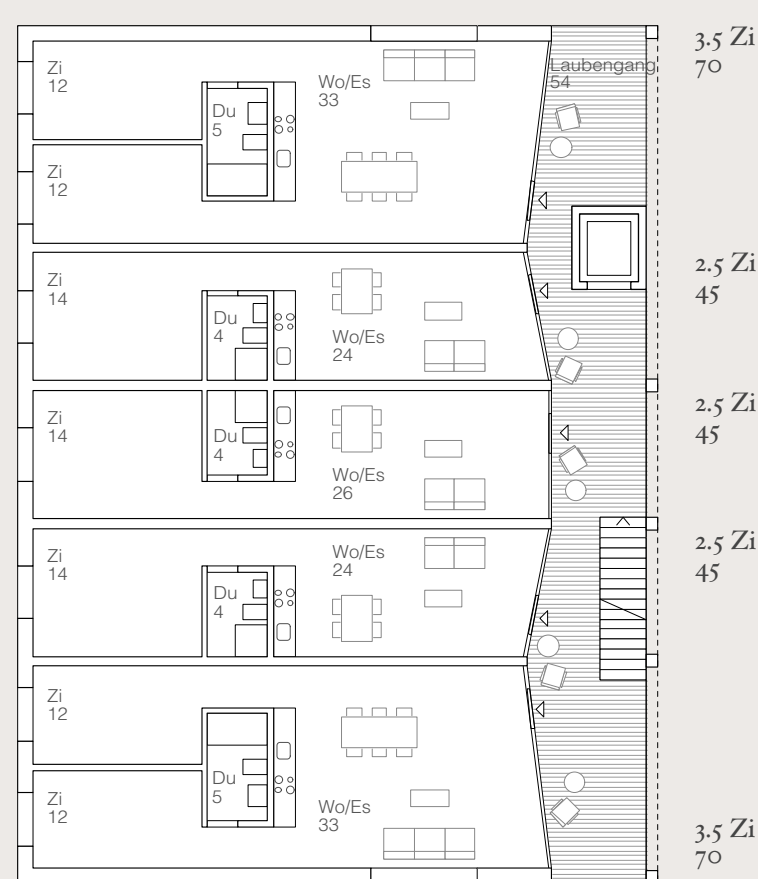
Haus Indu 9



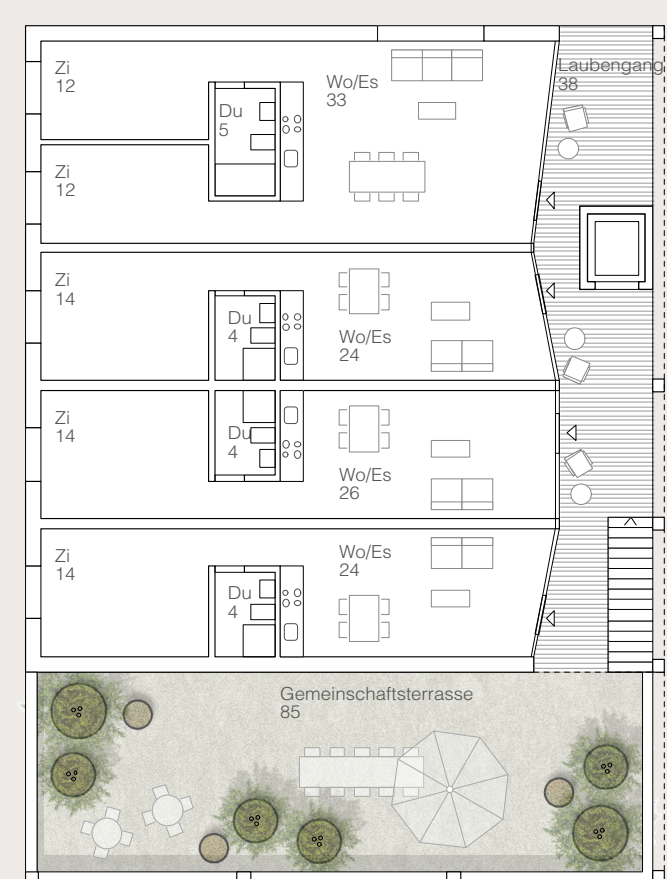
Haus LBG



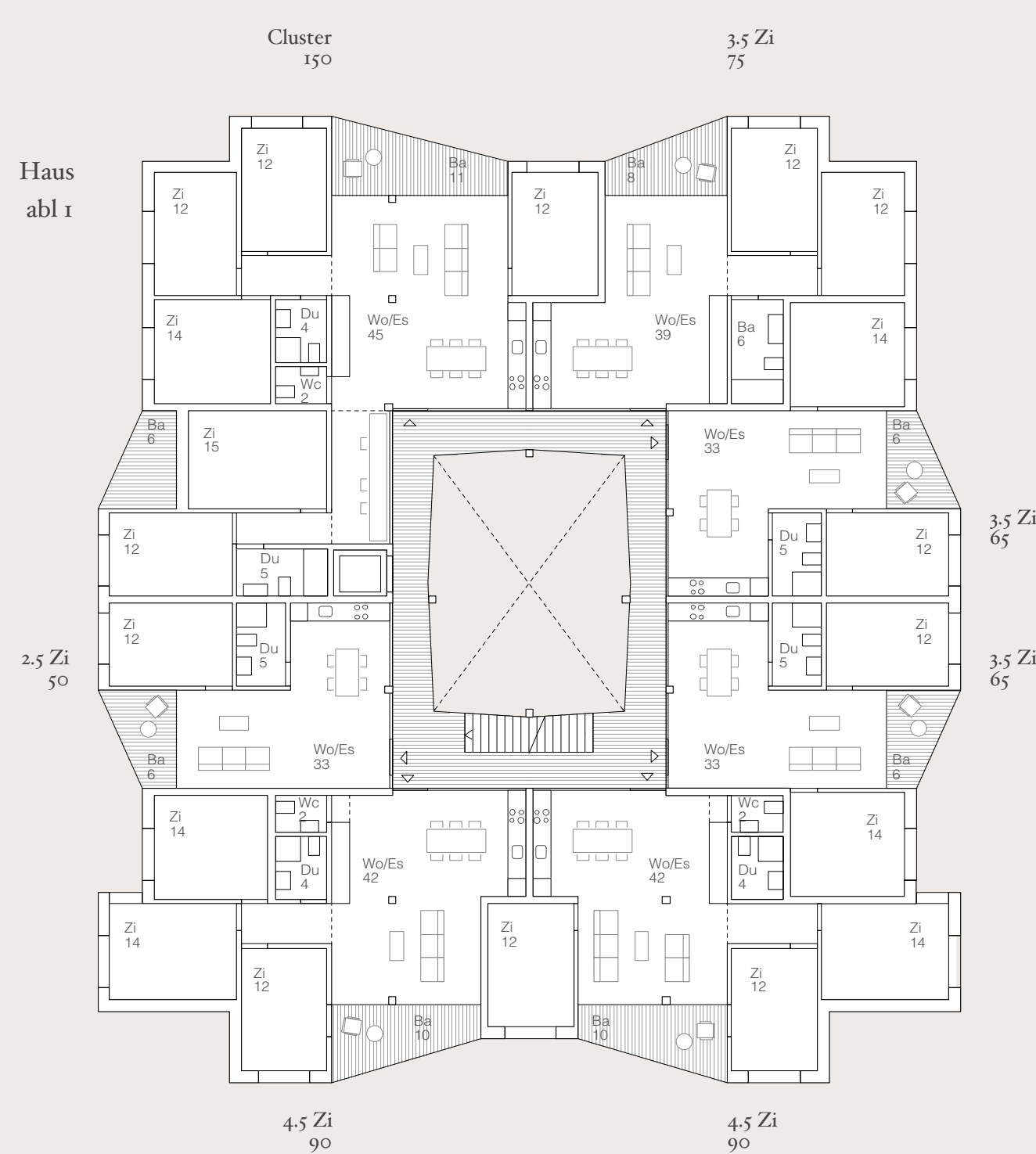
Haus LBG



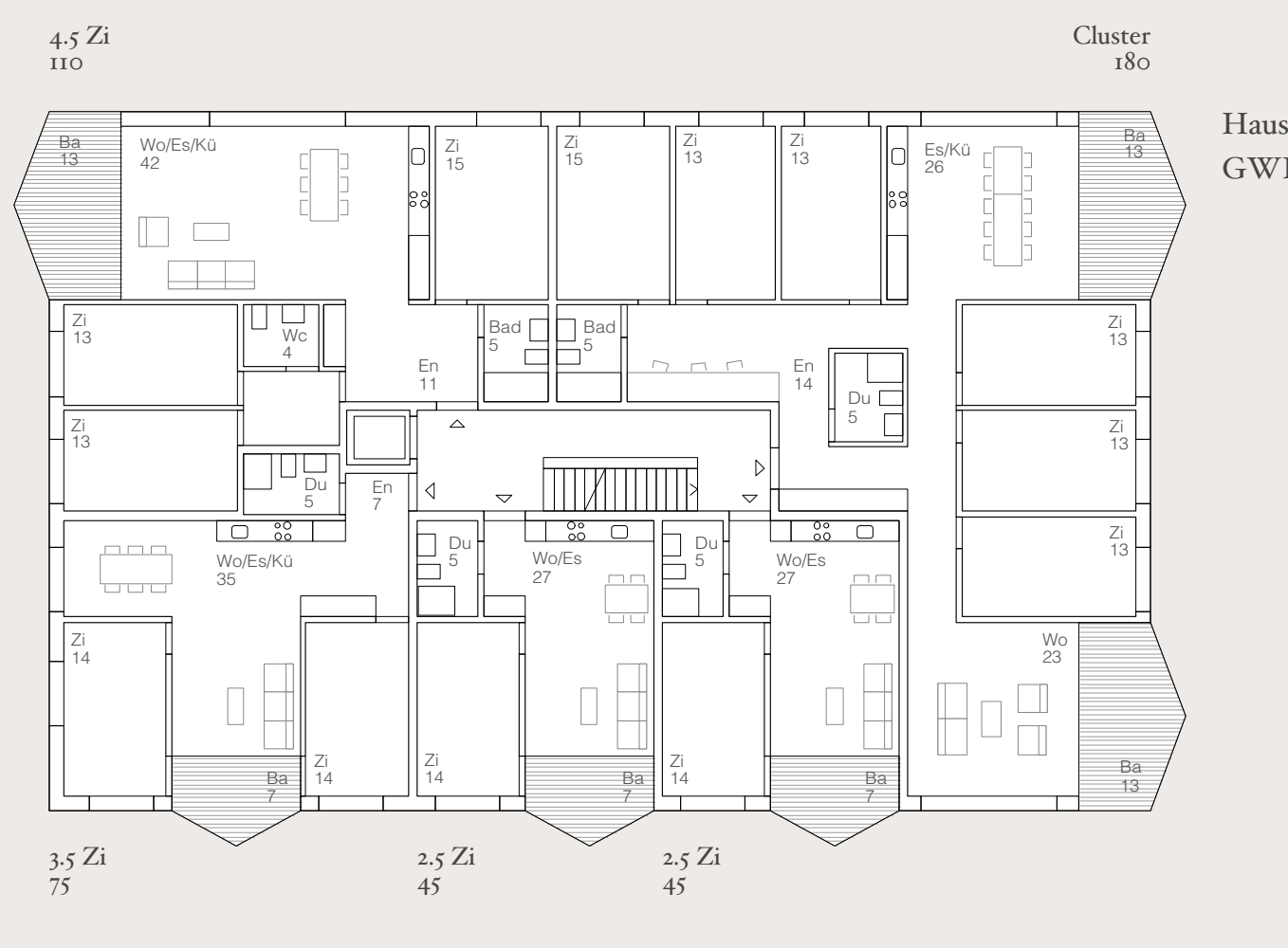
Haus abl 2



Haus abl 2

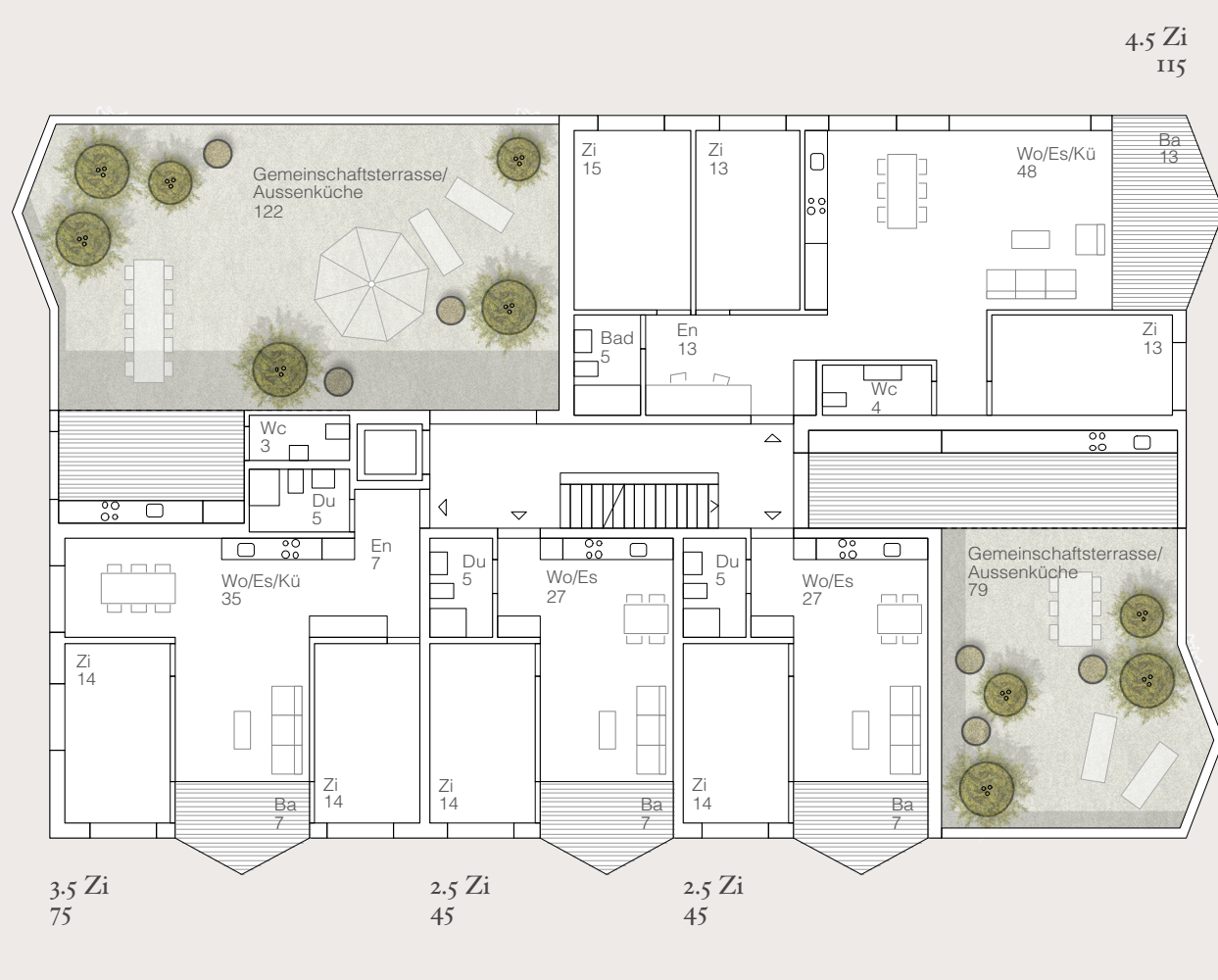


Haus abl 1



Haus GW1

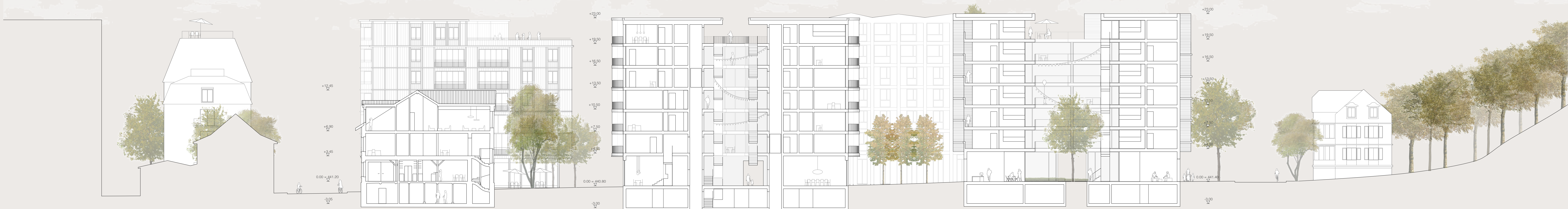
Haus abl 1



Haus GW1



Schnitt A-A
1:200



Schnitt B-B
1:200

Kontext

Der Stadtteil südlich der Langensandbrücke am Fusse des Geissensteins ist heute geprägt von einer baulichen Heterogenität und einer ebenso durchmischten Nutzungsvielfalt. Neben einzelnen Zeugen einer industriellen Vergangenheit findet sich ein lebendiger Mix aus Wohnen, Gewerbe, Büro, Gastronomie, Kultur und sozialen Einrichtungen. Auf Grund diverser Planungen, insbesondere dem vorliegenden Wettbewerbsfahren, steht dem Quartier in den nächsten Jahren eine starke städtebauliche Transformation bevor, welche das zum Teil brachliegende Potential zu einem urbanen Raum verdichten wird. Um die vorgefundene kreative Lebendigkeit als Basis für die künftige Siedlungsidentität bewahren zu können, soll der Veränderungsprozess etappiert von staten gehen und bestehende Bauten mittel- bzw. langfristig in das Konzept einbinden.

Situation Bestand

Der Wettbewerbsperimeter ist Teil eines grossen Geviertes, welches vom Geissensteinting, der Keller-, der Unterlachen- und der Industriestrasse aufgespannt wird. Die innerhalb des Geviertes unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke im Osten und Norden sind mit Einzelbauten aus unterschiedlichen Zeitepochen besetzt, welche trotz ihrer offenen Bauweise die Randbereiche entlang den umfassenden Strassenzügen eindeutig markieren. Innerhalb des Perimeters besetzt das ehemalige Käselager mit Rosshall die westliche, sowie das Gebäudekonglomerat des ehemaligen Porzellanhandelsgeschäftes die südliche Ecke. Dazwischen spannt sich ein Feld mit eingeschossigen Kleinbauten auf, welches zur Industriestrasse hin heute räumlich sehr offen in Erscheinung tritt.

Konzept

Zusammen mit den benachbarten Bestandesbauten bildet das identitätsstiftende ehemalige Käselager die Ausgangssituation für eine städtebauliche Neukonzeption. Analog dieses Bestandes akzentuieren drei Neubauten die Ränder des Geviertes und schaffen angemessene Strassenräume. Um aber die angestrebte Belebung auf dem Erdgeschossniveau im ganzen Perimeter zu ermöglichen, vermeidet es das Konzept bewusst, die inneren Perimeterflächen mit einer durchgehend geschlossenen Blockrandbebauung vom öffentlichen Strassenraum zu separieren und zu privatisieren. Stattdessen führt ein schachbrettartiges Behauungsmuster aus sechs grossformatigen, kompakten Ergänzungsbauten die Durchlässigkeit der solitären Bestandesbauten weiter und spannt aussenrümlich eine Abfolge von zusammenhängenden Platzflächen auf. Die Volumen, welche einander in den Eckbereichen relativ nahe kommen, erzeugen eine innerstädtische Dichte. Sie gewähren einander jedoch den gebührenden Freiraum, indem sie mittels gegenseitigem Versatz eine längere Überschneidung von gegenüberliegenden Fassadenflächen vermeiden.

Differenzierung Gebäudetypologien

Da der Charakter einer homogenen Neubaussiedlung der Heterogenität des Bestandes, den unterschiedlichen Genossenschaften und den Ansprüchen einer bunt gemischten Mieterschaft nicht gerecht wird, werden sowohl die einzelnen Gebäude, als auch die gefassten Aussenräume bewusst differenziert ausformuliert. Trotzdem binden übergreifende Themen wie die vertikale Gliederung in Sockel-, Mittel- und Attikapartie die verschiedenen Gebäudetypologien konzeptionell zusammen. Gleichzeitig stellt diese Höhengliederung einen Bezug zur Geschossigkeit der angrenzenden, niedrigeren Bestandesbauten her.

In den überhohen Sockelgeschossen werden flexibel unterteilbare Atelier-, Gewerbe und Dienstleistungsräume bewusst so positioniert, dass sie von einer möglichst vorteilhaften externen Publikumsorientierung profitieren. Im Gegenzug beleben die Hauszüge die für eine Gewerbenutzung weniger prädestinierten Erdgeschossbereiche. Der Sockel differenziert sich als Ganzes auch bezüglich Materialgestaltung von den darüberliegenden Geschossen.

Die auf Grund der Flächenbeschränkung für Attikageschosse resultierenden, grosszügigen Terrassenflächen werden nicht einzelnen Wohnungen zugeordnet, sondern stehen im Sinne des genossenschaftlichen Grundgedankens der ganzen Mieterschaft eines Hauses zur Verfügung. Die als Dachgärten konzipierten Terrassen sollen den Bewohnern als Ausgleich zur extrovertierten Erdgeschossebene als introvertierter Rückzugsort in Form einer Grünen Oase dienen.

Etappierung

Das städtebaulich Behauungsmuster integriert die Gebäude an der Industriestrasse 15 & 17 volumetrisch und aussenrümlich auf selbstverständliche Weise in die erste Bauetappe. Dies erlaubt einen fließenden Transformationsprozess und eine zeitlich unabhängige Realisierung der zweiten Etappe. Schnittstellen entstehen primär im unterirdischen Bereich der Auto- und Veloparkierung, welche mit provisorischen Eingriffen gelöst werden können.

Höhere ÜZ

Mehrere Volumen mit beachtlicher Gebäudetiefe werden als Hofbauten vorgeschlagen. Die mit der Erschliessung kombinierten offenen Innenhöfe, welche bis ins Erdgeschoss reichen, sind nicht in die ÜZ einzurechnen. Dies bedingt jedoch, dass die klimatische Gebäudehüllengrenze im Bereich der Innenhoffassade liegt. Durch eine lichtdurchlässige Überdachung der Innenhöfe kann dieser Raum klimatisch als temperierter Innenraum ausgebildet werden, was die energetischen Anforderungen an die Innenhoffassade reduziert. Gleichzeitig muss der gedeckte Atriumraum jedoch der ÜZ angerechnet werden. Eine höhere ÜZ bietet folglich die Möglichkeit, die Innenhöfe ganz im Sinn der „Familiensteins“, den genossenschaftlichen Pionierwohnbauten von Jean-Baptiste Godin, als überdachte Atrien zu realisieren. Daneben löst das städtebaulich Konzept im Falle einer höheren ÜZ geringfügige Vergrösserungen einzelner Gebäudeabmessungen zu. Die ÜZ relevante Realisierung von niedrigen, sekundären Baukörpern in den Zwischenräumen und auf den Plätzen wird aber nicht angestrebt, da diese die Aussenraumqualität des gewählten Konzeptes schwächen würden.

Mobilität / Parkierung / Entsorgung

Das Mobilitätskonzept im Innern des Perimeters ist vergleichbar mit einer Altstadt-Fussgängerzone: Obwohl die Bedürfnisse der Fussgänger die absolut höchste Priorität geniessen, ist eine Koexistenz mit Fahrzeugen unter der Prämisse einer angepassten Fortbewegung im Schrittempo nicht ausgeschlossen, insbesondere um den für das erdgeschossige Gewerbe notwendigen Warenumschlag in verträglichem Mass gewährleisten zu können.

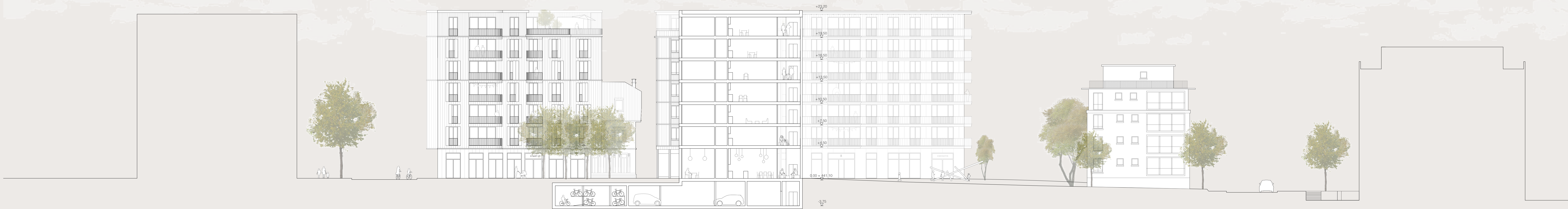
Für die Veloparkierung sind drei verschiedene Angebote vorgesehen: Die oberirdische Parkierung im Aussenraum findet in den Gebäudezwischenräumen im strassen nahen Randbereich statt. Der grösste Teil der abgeschlossenen Veloparkierung konzentriert sich, mittels Rampe ab der Industriestrasse erreichbar, zentral im Untergeschoss. Ergänzend wird neben den Eingängen jeweils ein Raum für Kinderwagen, Kindervelos und Velohänger angeboten.

Für die Parkierung von Motorfahrzeugen sind oberirdisch 10 Parkplätze für Besucher und Warenumschlag vorgesehen.

Dieser Bedarf wird in Form von punktuellen Kurzzeitparkplätzen entlang der Industriestrasse und dem Geissensteinting unmittelbar am Strassenrand abgedeckt. Die Erschliessung der unterirdischen Parkierungsanlage für 52 Personenwagen erfolgt zur Vermeidung einer langen Einfahrtsrampe am tiefsten Punkt des Perimeters, ab der Unterlachenstrasse. Die effiziente, lineare Einstellhalle ist unterirdisch mit allen Neubauten direkt verbunden.

Zwecks guter Zugänglichkeit mit den Entsorgungsfahrzeugen sind Unterflurcontainer und Grüngutcontainer ebenfalls im strassen nahen Randbereich geplant. Je eine Entsorgungsmöglichkeit im Bereich der Einstellhalleneinfahrt an der Unterlachenstrasse sowie im Bereich des Geissensteintings sind für die Mieterschaft mit kurzen Wegen erreichbar und vermeiden regelmässige, aufwendige Rollcontainertransporte durch die Hauswartung.

Die Gebäudezwischenräume erfüllen die Anforderungen für die Zufahrt von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen. Die auskragenden Erker schränken das Lichttraumprofil von mindestens 4 m nicht ein.



Schnitt D-D
1:200



Schnitt C-C
1:200

Genossenschaften und Gebäudetypologie

Haus Industriestrasse 9

Das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Käselagers wird respektvoll und zweckmässig umgebaut, ohne seinen ursprünglichen Charakter zu verlieren. Das Hochparterre wird als „Beiz“ und Gemeinschaftsraum genutzt. Die bestehende stirnseitige Rampe wird an der Längsfassade weitergeführt und zum südseitig vorgelagerten Platz abgetrepppt, sodass Beiz und Gemeinschaftsraum einen angemessen Bezug zum Aussenraum entwickeln können. Im UG sind das Konzertlokal und Lagerräume untergebracht, im 1.OG flexibel unterteilbare Ateliers und im ausgebauten Dachstock eine Gross-WG. Ein auf der Seite der Unterlachenstrasse neu eingefügtes Treppenhaus mit Lift erschliesst alle Niveaus hindernisfrei und gemäss den feuerpolizeilichen Anforderungen.

Haus WOGENO

Der Ersatzneubau für den ehemaligen Rosstall sucht wie der Bestand die Nähe zum ehemaligen Käselager. Eine schmale Gasse trennt die beiden Gebäude. Die geneigte Ebene über der integrierten Einstellhallen-Rampe wird im Sockelgeschoss als ansteigende Tribüne genutzt. Der auf den Platz der „Gärtenbeiz“ hin orientierte Raum eignet sich dadurch insbesondere für Theater-, Puppentheater und Filmvorführungen sowie Präsentationen aller Art. Er unterstützt die soziokulturelle Bedeutung des innerhalb des Areals besonders identitätsstiftenden Platzes. In den Obergeschossen befinden sich neben Geschosswohnungen auch zwei Maisonette-Wohnungen, welche belichtungstechnisch gut auf die Engstelle zum Käselager reagieren können. Auf Grund der Nähe zu zwei benachbarten Gebäuden ist die Fassadenverkleidung aus Brandschutzgründen nicht brennbar mit Duripanel-Elementen vorgesehen.

Haus Wohnwerk

Das Gebäude mit minimierter Atriumtypologie beherbergt im nördlichen Bereich eine kleine Pension mit neun Zimmern. Um die Nutzungssymbiose mit dem gegenüberliegenden Gastroangebot im ehemaligen Käselager zu unterstützen, erfolgt der Zugang zur zweigeschossigen Pension unmittelbar gegenüber dem denkmalgeschützten Bestandesbau. Über den restlichen Dienstleistungs- und Gewerbeflächen im Sockelgeschoss werden um einen kleinen Hof bis zu fünf Wohnungen pro Geschoss angeordnet, wobei das Spektrum von der Atelierwohnung bis zur Gross-WG mit sieben Zimmern reicht. Die transparenten Innenhoffassaden im Bereich der Wohnräume und Eingangsbereiche fördern den sozialen Austausch unter den Bewohnern. Über dem Erdgeschosssockel kragen einzelne Räume und Balkon leicht aus und erzeugen eine massstäblich gegliederte, plastische Fassade.

Haus LBG

Das Gebäude mit den zweitgrössten Abmessungen ist typologisch als Atriumbau konzipiert. Neben der natürlichen Belichtung und der Erschliessung findet über den Hof der bewusst angestrebte soziale Austausch statt. Der Wohnungsmix sieht einen grossen Anteil an Familienwohnungen vor. Der Erdgeschosssockel beherbergt ostseitig den Kindergarten und die Kindertagesstätte mit den zugehörigen, geschützten Aussenbereichen und gleichzeitigem Bezug zum Innenhof. Westseitig profitieren die Gewerberäume von einer zum Platz hin orientierten Lage.

Haus abl 1

Als Ersatz des bestehenden Gebäudekomplexes Industriestrasse 15 & 17 kann in einer zweiten Etappe das Haus abl 1 an der Ecke Geissensteinring und Industriestrasse realisiert werden. Das Gebäude mit den grössten äusseren Abmessungen ist typologisch als Atriumbau konzipiert. Neben der natürlichen Belichtung,

lärmgeschützten Belüftung und der Erschliessung findet über den Hof der angestrebte soziale Austausch statt. Über dem Erdgeschosssockel kragen einzelne Raumschichten erkerartig aus und erzeugen im Strassenraum, aber auch innerhalb des Perimeters, eine massstäblich gegliederte, plastische Fassade.

Haus abl 2

Das kleinste Volumen weist eine schottenartige Grundstruktur in Kombination mit einer Laubengängerschliessung auf. Diese dient gleichzeitig als gemeinsam genutzte Balkonschicht. Die leicht gefaltete Dachfläche zeichnet die Schottenstruktur ab, macht das Attikageschoss innenräumlich erlebbar und erlaubt eine einfache Entwässerung. Auf Grund der Nähe zu den vier umliegenden Gebäuden ist die Fassadenmaterialisierung aus Brandschutzgründen nicht brennbar in Metall vorgesehen.

Haus GWI

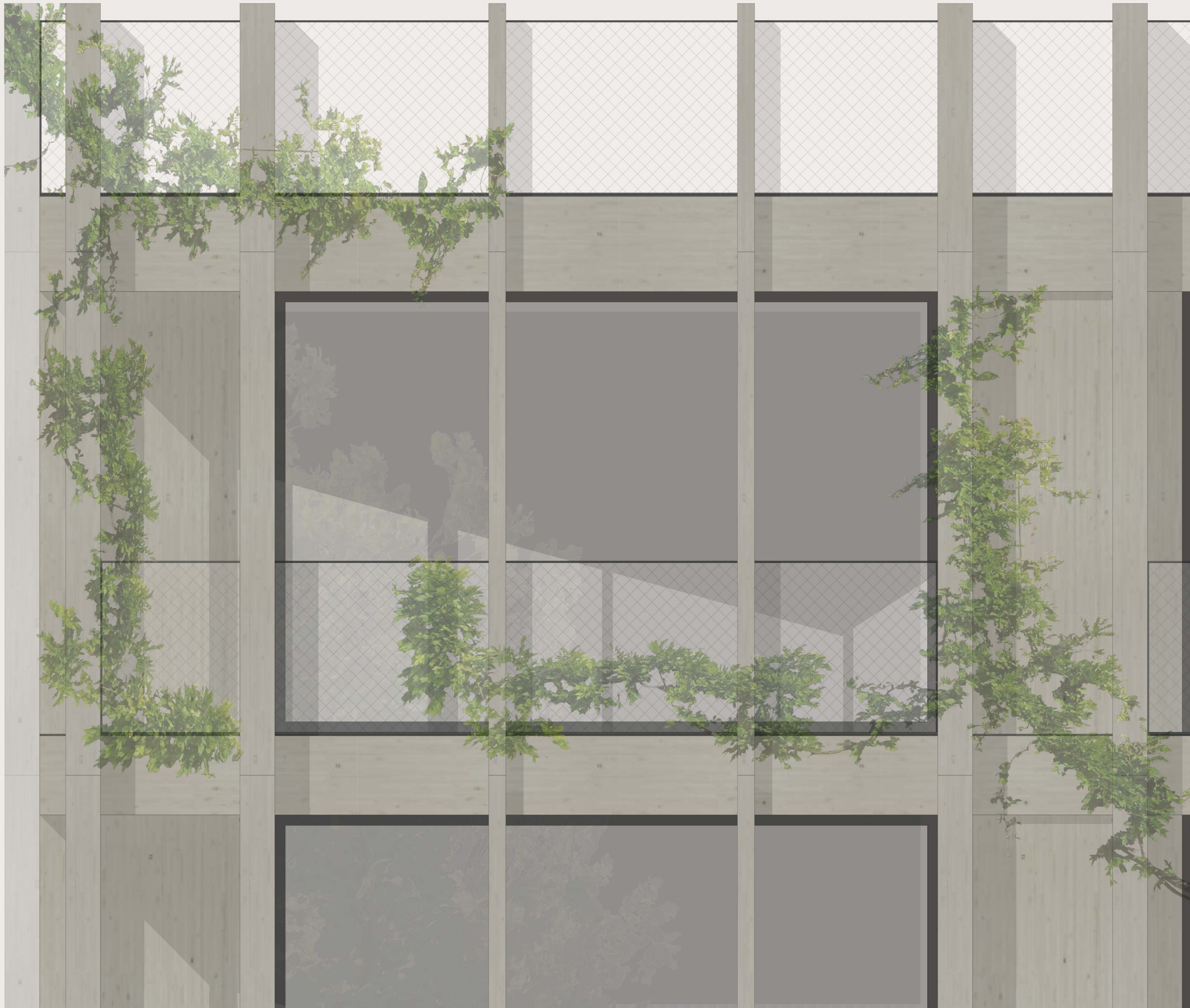
Das kompakte Gebäude mit einem breiten Spektrum von der Kleinwohnung bis zur Gross-WG ist effizient als Fünfspänner organisiert. Auf Grund der im Vergleich zu anderen Volumen geringeren Gebäudetiefe wird auf eine Atriumlösung verzichtet. Stattdessen wird das Treppenhaus über transluzent verglaste Wohnungstüren indirekt natürlich belichtet. Analog den Bauten aus der Jahrhundertwende wird dadurch auch das Leben in den einzelnen Wohnungen bis zu einem gewissen Mass im Erschliessungsraum spürbar. Die lärmbelasteten Wohnräume zum Geissensteinring können alle geschützt über die Loggien mit geschlossenen Brüstungen natürlich belüftet werden. Diese stehen leicht über die Fassadenflucht vor und ermöglichen den Bewohnern auch Ausblicke beidseits der Loggia. Im strassenseitigen Erdgeschoss sind publikumsorientierte Gewerberäume vorgesehen, während sich der gartenseitige Bereich auch für ebenerdige Atelierwohnungen eignet.

Soziale Nachhaltigkeit / Wohn- und Arbeitsqualität

Die bereits durch die Konstellation der fünf „Bauherrschaften“ geschaffene Ausgangslage vermeidet eine Monokultur im Wohnungsangebot. Entsprechend kann die angestrebte soziale Durchmischung innerhalb des Areals auf natürliche Weise erreicht werden. Die Gebäudetypologien mit gemeinschaftlichen Räumen, wie beispielsweise den Innenhöfen oder den Dachterrassen, karalisieren den sozialen Austausch innerhalb der Mieterschaft. Wohnungstypologien mit einer gewissen Transparenz zur gemeinsamen Erschliessung fördern generell den Zuzug von Bewohnern, die mehr an Kommunikation als an uneingeschränkter Privatsphäre interessiert sind. Der Entscheid, die Erdgeschosse von reinen Wohnnutzungen freizuhalten, leistet einen grossen Beitrag zur Schaffung eines lebendigen Stadtquartiers mit hoher Wohn- und Arbeitsqualität. Damit dieser auch wirtschaftlich tragbar ist, bedarf es einer effizienten Raumnutzung, welche im Sinn des „Sharing“-Gedankens Funktionen mischt und überlagert, damit sich diese gegenseitig befruchten können.

Ökologische Nachhaltigkeit

Obwohl die Längenabmessungen der einzelnen Fassaden die Massstäblichkeit der benachbarten Bestandesbauten respektieren, übersteigen die meisten der kompakten Neubauten volumetrisch die vorgefundenen Dimensionen. Das entsprechend gute Verhältnis zwischen Volumen und Mantelfläche bildet eine wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung der Anforderungen an ein 2000-Watt-Areal. Insbesondere bei den Hofbauten kann dieses Verhältnis im Fall der Gewährung einer höheren ÜZ mittels einer Überdachung der Höfe zusätzlich optimiert werden, ohne Einschränkung der guten passiven Solarnutzung. Da der nachwachsende Rohstoff Holz als primäres Konstruktionsmaterial für die Hochbauten verwendet wird und das Untergeschoss mit verhältnismässig kleiner Einstellhalle in Recyclingbeton erstellt werden kann, ist eine ressourcenschonende Erstellung mit geringem Verbrauch von grauer Energie im Sinne des SIA-Effizienzpfades Energie realistisch.

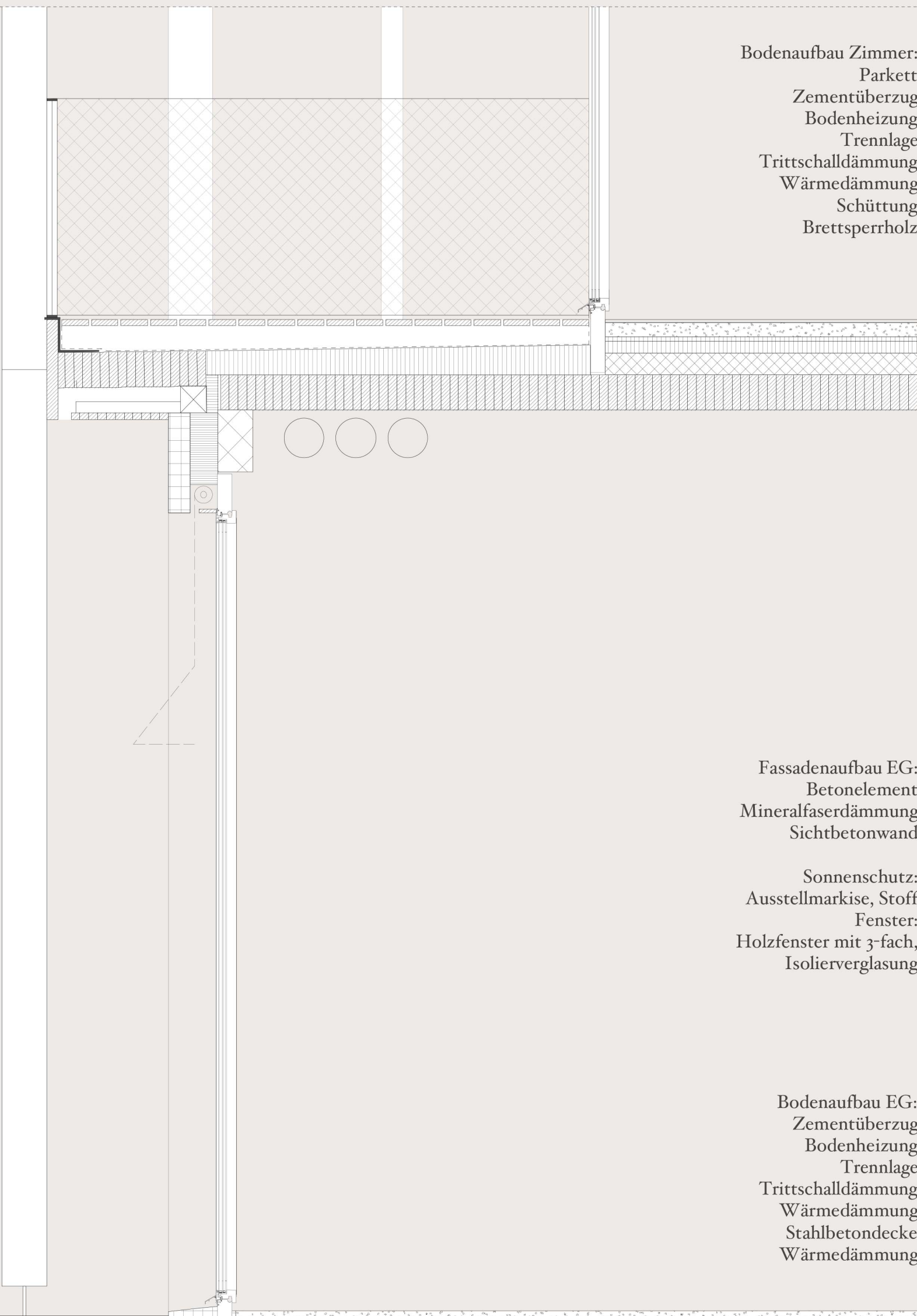


Bodenaufbau Dach:
Holzrost
Abdichtung
Wärmedämmung
Dampfbremse
Schüttung
Brettsperrholz

Bodenaufbau Balkon:
Holzrost
Abdichtung
Brettsperrholz
Holzverkleidung

Sonnenschutz:
Senkrechtmarkise, Stoff
Fenster:
Holzfenster mit 3-fach,
Isolierverglasung
Geländer:
Drahtseilnetz

Fassadenaufbau OG:
Setzholz
Bau-Furniersperrholzplatten
Lattung
Hinterlüftung
Windpapier
Mineralfolldämmung
Brettsperrholz
Dampfbremse
Hohlraumdämmung
3-Schicht Platten



Bodenaufbau Zimmer:
Parkett
Zementüberzug
Bodenheizung
Trennlage
Trittschalldämmung
Wärmedämmung
Schüttung
Brettsperrholz

Fassadenaufbau EG:
Betonclement
Mineralfaserdämmung
Sichtbetonwand

Sonnenschutz:
Ausstellmarkise, Stoff
Fenster:
Holzfenster mit 3-fach,
Isolierverglasung

Bodenaufbau EG:
Zementüberzug
Bodenheizung
Trennlage
Trittschalldämmung
Wärmedämmung
Stahlbetondecke
Wärmedämmung

Bodenaufbau UG:
Zementüberzug
Bodenplatte

Holzbau / Flexibilität / Wirtschaftlichkeit

Die verschiedenen Gebäudetypologien und Ausdrucksweisen verlangen auch betreffend Holzbau nach unterschiedlichen Konstruktionen. Je nach Spannweiten, Öffnungsverhalten, Lärmschutz- und Flexibilitätsanforderungen kommen auch aus wirtschaftlichen Überlegungen andere Systeme vom Hybridbau, Skelettholzbau, über den Rahmenholzbau bis zum Brettsperrholzbau zur Anwendung. Da insbesondere bei den erdgeschossigen Nutzungen ein hohes Mass an Flexibilität und Adaptierbarkeit erforderlich ist, spricht auf dieser Ebene vieles für einen Skelettbau. Aber auch für die Wohngeschosse bietet dieses System im Hinblick auf längerfristige Veränderungen Vorzüge.

Neben der tragenden Konstruktion spielt auch der Ausbaustandard eine wesentliche Rolle für die Wirtschaftlichkeit. Ein einfacher Ausbaustandard nahe am Rohbau bietet nicht nur Sparpotential, sondern lässt den Mietern auch Spielraum für ihre eigenen Ideen und Ausbaumwünsche. Je nach Vorstellungen der einzelnen Genossenschaften kann dieses Prinzip bis zu einem gewissen Grad auch für die Wohnungen angewendet werden.

Freiräume

Durch die städtebauliche Situation der bestehenden und geplanten Gebäude ergibt sich eine Vielzahl von Plätzen, breiten Gassen und Grünräumen in unterschiedlicher Dimension und Ausdehnung, welche sich zu einem erlebbaren und abwechslungsreichen Freiraumgeflecht zusammenfügen. Während sich das Gieviert entlang der Unterlachen- und vor allem der Kellerstrasse sehr begrünt und privat zeigt, entsteht an der Industriestrasse und dem Geissensteinring ein öffentliches und städtisches Erscheinungsbild. Die „grüne“ und die „städtische Seite“ erfahren im Herzen des Gievierts eine Überlagerung. Die städtischen Plätze zeigen sich als chaussierte Intarsien im Asphaltbelag, welche einen orthogonalen Baumsinn mit Sitzgelegenheiten und Velostellplätze aufnehmen. Jeweils ein ausdrucksstarker Grossbaum bereichert auf diesen Plätzen den Aufakt zum Gieviert. Die Baumhaine, welche auf der Tiefgarage zu liegen kommen werden mit zwei Tritten erhöht, um eine ausreichende Tiefe der Baumgrube zu gewährleisten. Der zentrale Platz im Inneren des Gievierts wird sehr offen gestaltet und mit einer skulpturalen Grossbank und Bäume in Pflanzflächen bespielt.

Die Freiflächen nordöstlich des Platzes werden als Grünflächen mit Platzintarsien gestaltet. Die Banksulptur findet hier als verbindendes Element Anwendung. Südlich des Kindergartens wird ein grosszügiger Spielbereich eingerichtet welcher sowohl von KIGA und KITA als auch von der Bewohnerschaft genutzt werden kann. Zwischen den bestehenden Haus Indu 9 und dem neuen Gebäude der LBG wird ein verbindender Grünraum mit Sitzplatz eingerichtet. Die verschiedenen Freiräume sollen jeweils über ein individuelles Pflanzthema eine individuelle Note erhalten.



Fassadenschnitt
1:20