



**Städtebau | Volumen und Setzung**

Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur inspiriert sich an der vorgefundenen Körnigkeit zwischen Bahnhof und Altbachstrasse, führt diese stark verdichtet weiter bis zur Zürcherstrasse und bildet mit ihr zusammen das neue Altbachquartier.

Neubauten unterschiedlicher Tiefen und Höhen gruppieren sich dabei um offene, stark durchgrünte Hofräume und bilden zusammen jeweils eine Nachbarschaft.

Diese Nachbarschaften lassen sich innerhalb der vorgegebenen Bauetappen auch in kleineren Schritten realisieren, bilden dabei immer eine sich abgeschlossene Einheit.

Die vorgeschlagenen Baukörper mit 5-7 Geschossen ermöglichen eine ausreichende hohe Dichte. Die im Vergleich zu Hochhäusern grössere Dachfläche bietet viel Platz für private Dachgärten, ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und Solarnutzung.

Die Überbauung setzt ein klares, aber unaufgeregtes Gegenüber zum «Hochregallager Coca-Cola», und zum «Brüttseller-Tor», reagiert auf letzteres mit einem präzise gesetzten Höhenprung und einer adäquaten Platzausweitung.

Die Setzung der Baukörper wird einerseits der komplexen Lärmsituation gerecht, behält aber den offenen Charakter und ermöglicht eine gute Durchwegung der Überbauung.

Die Gesetzmässigkeit der unterschiedlichen Geschossigkeit folgt dem Ziel einer maximal möglichen Besonnung bei hoher Dichte.

Unterschiedliche Tiefen und Lagen der Baukörper führen zu differenzierten Wohnungslayouts.

Der mehrgeschossige Gewebebau mit der charakterbildenden Lamellenfassade bleibt erhalten, mutiert zum integralen Bestandteil des Bebauungskonzepts, ohne dieses zu dominieren.

Mit der gewählten Typologie entstehen qualitätsvolle öffentliche Räume und die notwendigen Rückzugsorte für Kinder und Erwachsene.

Die Massstäblichkeit entspricht den qualitätsvollen Wohnhöfen aus der Gründerzeit bzw. der Siedlungshöfe der Zwischenkriegsjahre. Die starke Durchgrünung mit unterschiedlichen Baumpflanzungen erlaubt dabei attraktive Blicke aus jeder Wohnung in, unter und über die Baumkronen.

Auf die vorgefundenen Topografie mit ihrer leichten Neigung wird mit einer Sockeltypologie zwischen ebenerdigen Wohnen und Hochparterre reagiert.



Bestandesgebäude  
Architektur und Städtebau



Situation | M. 1:500



Westfassade

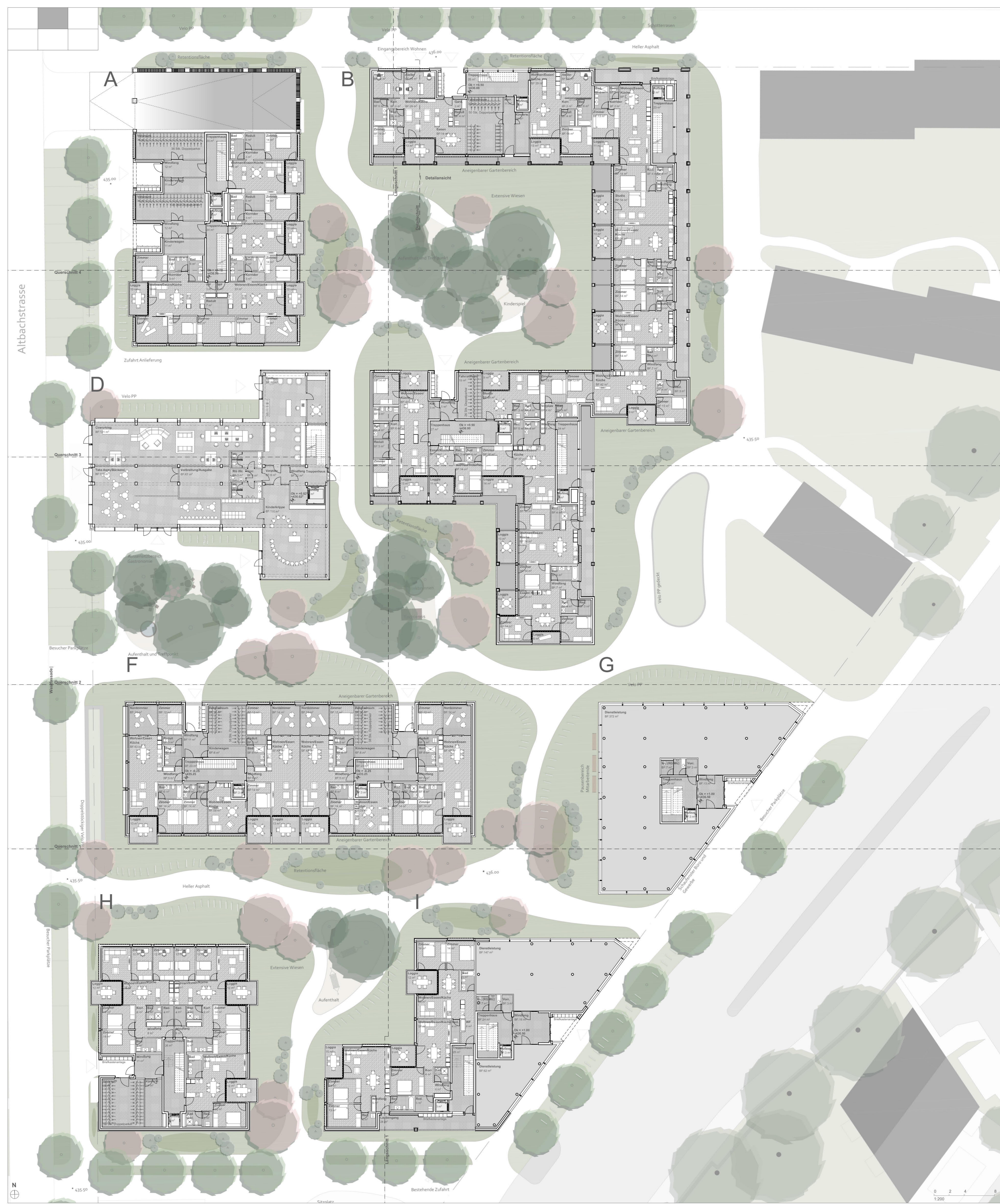
**Altbachquartier**

Studienauftrag Wohn- und Geschäftsüberbauung ERNI-Areal in Wangen-Brüttisellen



theo hotz partner | architekten





**Erläuterungstext**  
**Aussenraum | Stadtklima | Biodiversität**

Auf dem ehemaligen ERNI-Areal, einem der grössten Entwicklungsgebiete in der Gemeinde, entsteht ein durchmisches und lebendiges Quartier mit attraktiven und qualitätsvollen Aussenräumen.

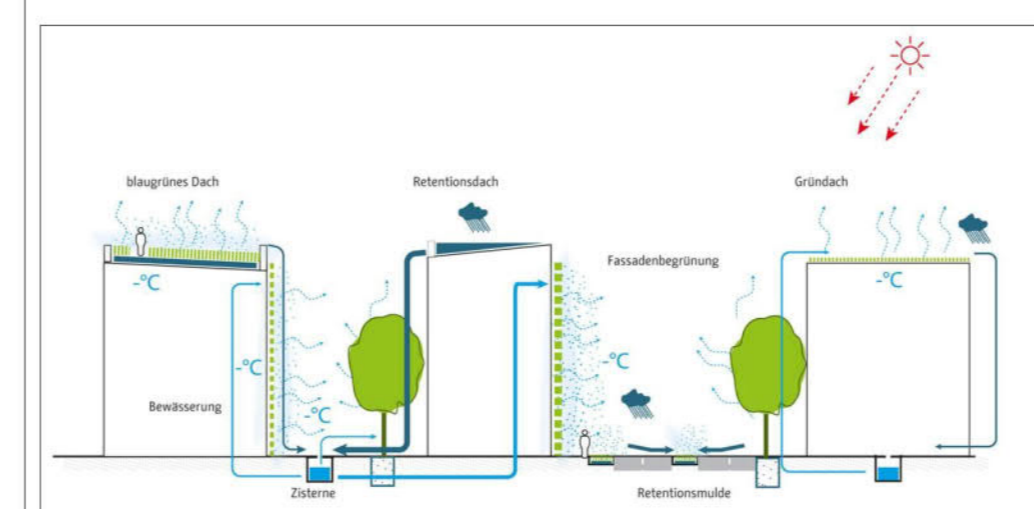
Die neue Bebauung soll Paare, Singles, (Klein-)Familien beherbergen und muss daher auch im Aussenraum eine Vielzahl an Bedürfnissen erfüllen. Neben den privaten Aussenräumen, die jede der Wohnungen besitzt, befindet sich in jedem Hof ein Quartiersplatz. Dabei ist jeder dieser Plätze unterschiedlich ausgestaltet. Von Kleinkinderspielfläche mit Sand- und Matschbereich zu Tischtennis- oder Hängematte. Dadurch entsteht ein Mix aus Begegnungsorten, Freiflächen und Rückzugsmöglichkeiten. Das gilt auch für die Dachflächen. Hier werden auch grosszügige gemeinschaftliche Dachterrassen und Treffpunkte angeboten. Das bestehende Coca-Cola Gebäude wird für das Quartier mit der Kinderbetreuungsräume, dem Take-away Angebot und dem Friseur zum wichtigen Treffpunkt im Quartier. Die Freiräume zu den Strassen werden je Seite anders behandelt. Die verkehrsberuhigte Altbachstrasse beherbergt die durch Bäume beschatteten und eingangsbereiche der Wohnhäuser. Entlang der Zürcherstrasse präsentieren die Büro- und Gewerbebauten ihre Schaufenster und bespielbaren Vorzonen. Die Stationstrasse zeichnet sich durch die Parkplätze, Velostellflächen und Gebäudeeingängen zu Wohnungen oder Ateliers aus.

Das Areal besitzt durch die Durchlässigkeit und Anknüpfungspunkte für den Langsamverkehr mit den umliegenden Quartieren. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt im Hauptperimeter über die Altbachstrasse. Eine Vielzahl an Besucher Parkplätzen wird jeweils an den drei angrenzenden Strassen angeboten. Das Innere des Quartiers ist somit vom motorisierten Individualverkehr befreit. Für die höfseitig erschlossenen Gebäude ist die Zufahrt für Zügelwagen aber gewährleistet. Velostellplätze werden zum einen in den Gebäuden angeboten und zum anderen befinden sie sich gedeckt und ungedeckt dezentral im gesamten Areal. Die zukünftige Busstation soll an der Ecke Stationstrasse und Zürcherstrasse situiert werden.

Die Aufenthalts- und Spielbereiche sind durch grosskronige Bäume beschattet, da sich hier die Ausparungen der Tiefgarage befinden. Die Bewegungs- und Fahrfächen, die zwingend befestigt sein müssen, werden aus hellem Asphalt hergestellt (hoher Albedo-Wert). Besucher Parkplätze, Velostellplätze und Quartiersplätze zeichnen sich durch ihre sickerungsfähigen Beläge (Rasenliner, Schotterterrassen, Chaussierung) aus.

Anfallendes Regenwasser wird auf den Dächern durch die Dachbegrenzung aufgefangen, gereinigt und kann dann in Wassertrögen gesammelt werden. Dieses Wasser kann dann zum Beispiel zur Bewässerung der Terrassen und Dachgärten benutzt werden. In dem restlichen Areal wird das Wasser über die versickerungsfähigen Flächen aufgenommen und dem Erdreich abgeben. In Bereichen, die nicht unterkellert sind, speichern bepflanzte und naturnahe Retentionsmulden oder Becken das Meteorwasser. Für eine zusätzliche Kühlung der Freiräume und Trinkmöglichkeit für Vögel sorgen die zahlreichen Brunnen im Areal. Durch die lockere Setzung der Gebäude wird die Luftzirkulation im Gebiet auch weiter gewährleistet.

Die Grünflächen (extensive Blumenwiesen, Staudenflächen) und begrünten Dachflächen sind strukturreich gestaltet und mit artenreich und überwiegend mit einheimischen Arten bepflanzt. Grosse, standortgerechte und hitzebeständige Bäume werden zahlreich und dicht in den Höfen gesetzt. Durch die nicht unterbauten Flächen wird hier für einen langlebigen Baumbestand gesorgt. Durch alle diese Massnahmen entsteht ein Freiraum, der einen wichtigen Beitrag zum Stadt- und Lokalklima und zur Biodiversitätsförderung leistet.



**Wassermanagement**



Referenz Vorzonen Suurstoffi Rotkreuz



Referenz Suurstoffi Rotkreuz



Referenz Dachterrassen



Referenz Weggestaltung



Referenz Wildbienen Schulanlage Looren

**Lärmschutz**

Mit den geplanten Baukörper wird je Bauteile ein Gewerbestandteil von mind. 20 % erreicht, so dass die weniger strengen Immissionsgrenzwerte der ES III (65/55 dB) gelten. Die direkt an der Zürcherstrasse angeordneten Baukörper aller Bauteile sind ausschliesslich weniger lärmempfindliche Dienstleistungsnutzungen, welche die zurückversetzten Baukörper gut vor Lärm abschirmen.

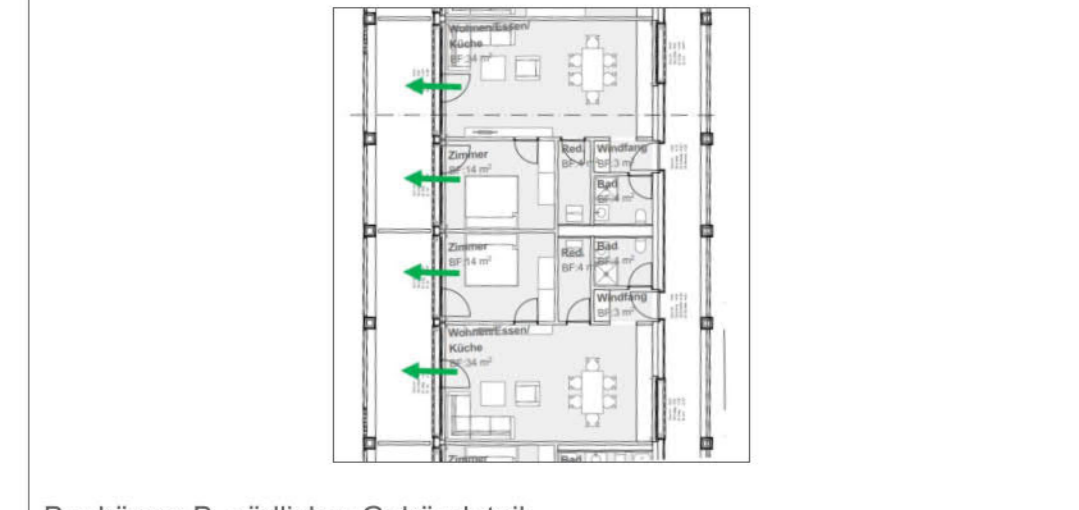


Lärmschutzwand (Etappe 1) Fassadenbelastung 5.OG (Etappe 2)

Diese Lärmschutzwand wird so dimensioniert, dass diese eine ähnliche Abschirmwirkung wie das künftige strassennaher Gebäude I der Etappe 2 aufweist. Damit können bereits in der Etappe 1 die zurückversetzten Gebäude (insbesondere auch Gebäude H und F) sowie abgeschirmt werden, dass bei diesen zurückversetzten Gebäuden (A, D, F und H) keine Grenzwertüberschreitungen der ES III auftreten. Dies ermöglicht, dass das Haus H bereits in der ersten Etappe erstellt werden kann.

Bei den verbleibenden Grenzwertüberschreitungen bei den beiden Baukörpern B und G wird folgendermassen reagiert:

- Baukörper G:
  - reine Dienstleistungsnutzungen mit kontrollierter mechanischer Lüftung, keine Wohnnutzungen
- Baukörper B, nördlicher Gebäudeteil:
  - strassenseitiger Laubengang (Ostfassade) zur Erschließung
  - Anordnung von lärmempfindlichen Nasszellen an der strassenseitigen Fassade
  - Wohn-/Essbereiche als durchgesteckte Wohnbereiche mit vollständig lärmabgewandter Lüftungsmöglichkeit auf die rückwärtige Fassade
  - Zimmer an der lärmabgewandten Westfassade



- Baukörper B, südlicher Gebäudeteil:
  - Loggienlösung mit gut abgeschirmten Lüftungsfenstern
  - Loggien mit geschlossenen Brüstungen und absorbierenden Deckenelementen
  - Wohn-/Essbereiche als durchgesteckte Wohnbereiche mit vollständig lärmabgewandter Lüftungsmöglichkeit auf die rückwärtige Fassade



**Etappierung**



Etappe 1 bis 2035 | M. 1:4000 Etappe 2 ab 2035 | M. 1:4000



Etappe 3 | M. 1:4000 Bericht Lärmschutz | Etappierung

**Aussenraum | Stadtklima | Biodiversität**



Querschnitt | M. 1:200

Grundriss Erdgeschoss | M. 1:200

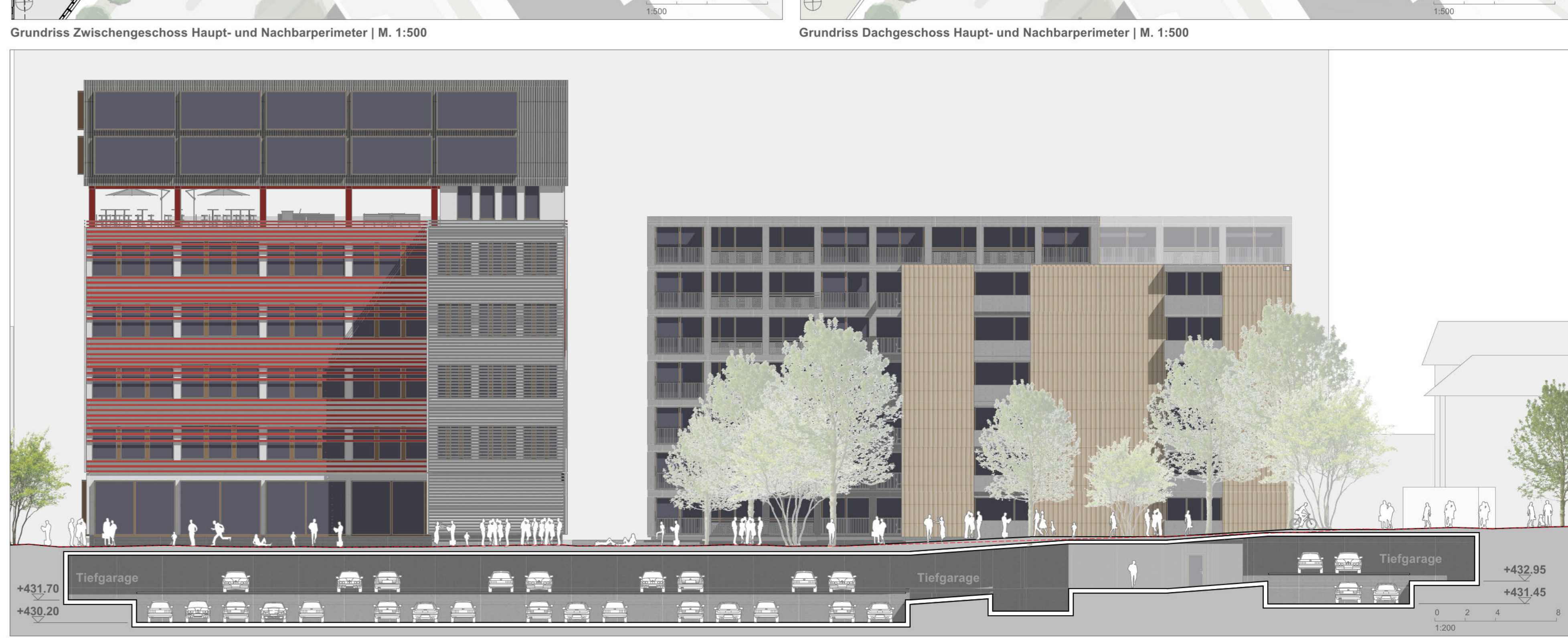
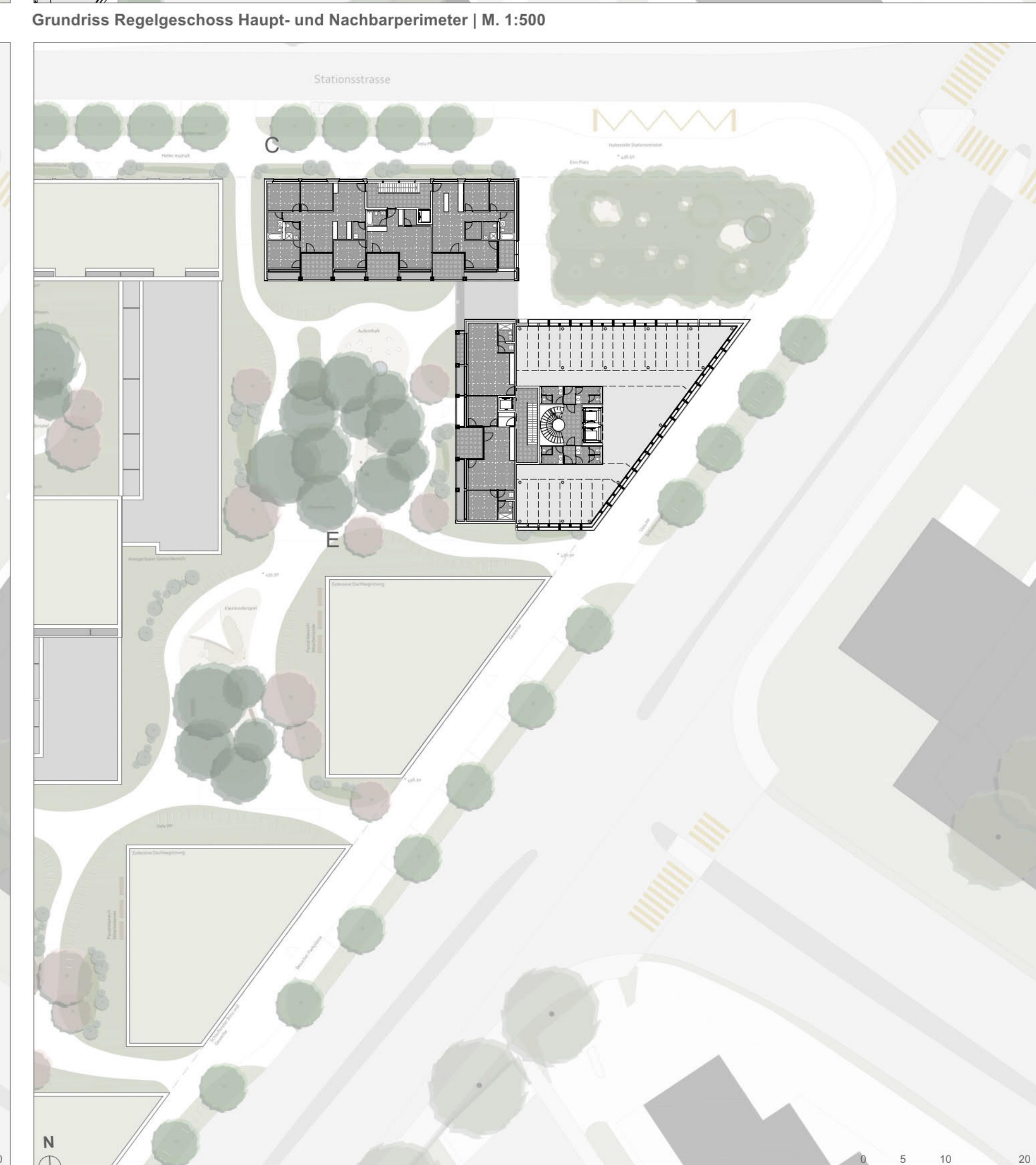
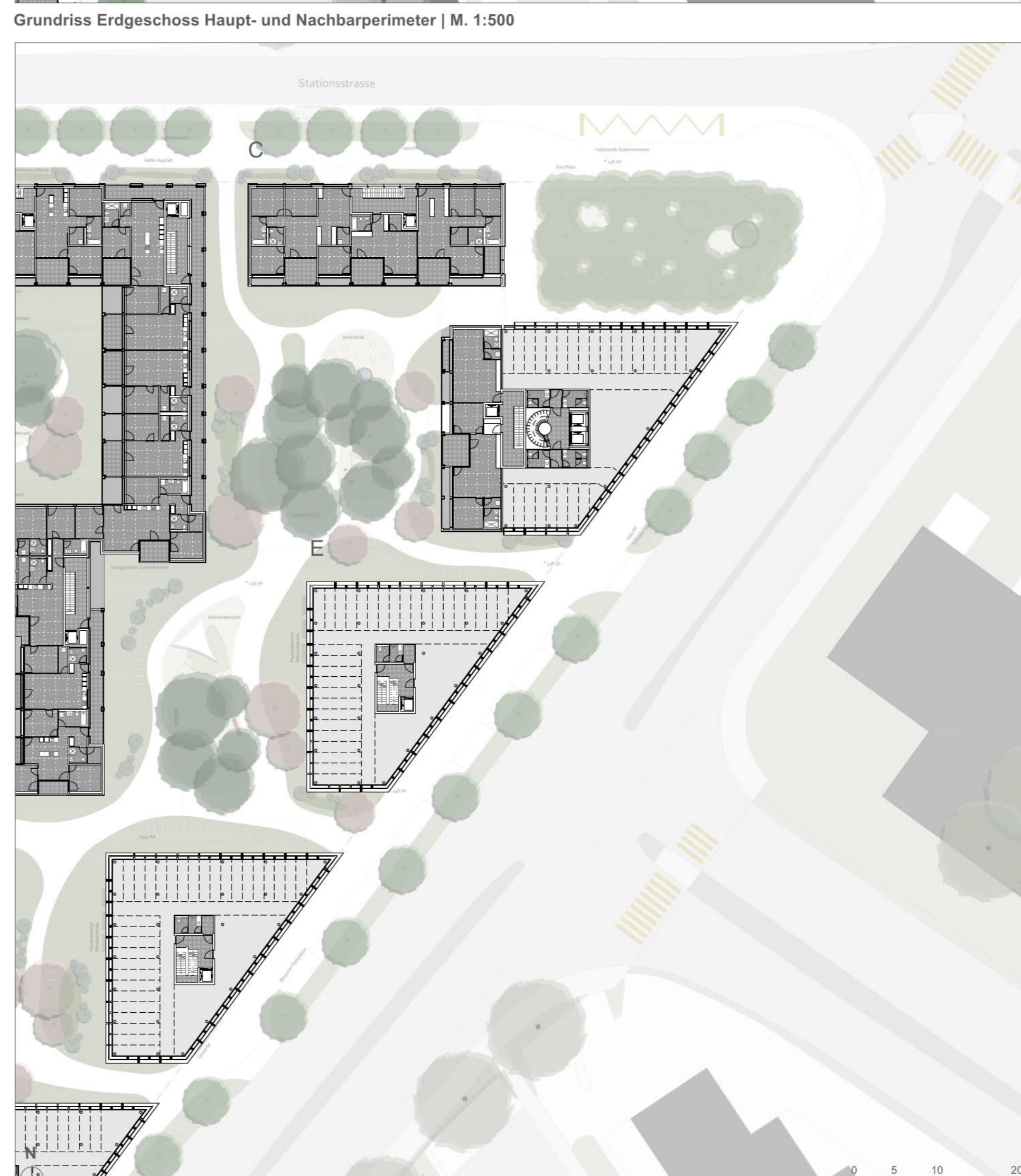
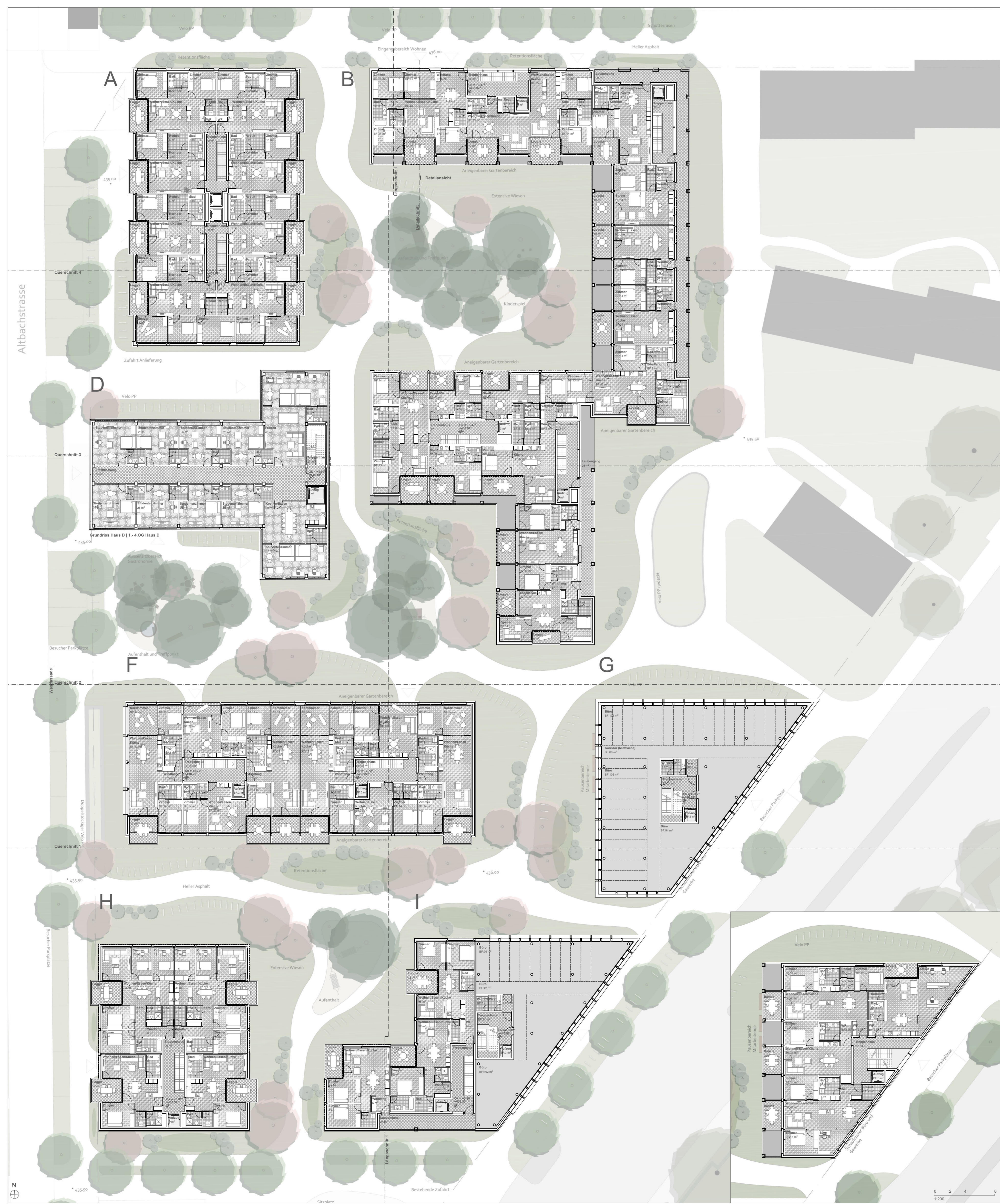
**Altbachquartier**

Studienauftrag Wohn- und Geschäftüberbauung ERNI-Areal in Wangen-Brüttisellen



theo hotz partner | architekten











**Nutzungsverteilung**  
Die geforderten Gewerblichen Nutzungen liegen mehrheitlich an der Hauptachse der Zürcherstrasse. Grundsätzlich gilt, dass die Baustruktur an der Stationstrasse so gewählt ist, dass sich langfristig zum öffentlichen Strassenraum hin Ateliers und Kleingewerbetriebe mit direktem Zugang etablieren können. Als möglicher Standort für Läden scheint sich die Ecke zur Zürcherstrasse mit zukünftiger Bushaltestelle und Platzausweitung gut zu eignen.

Um eine langfristige Planungs- bzw. Nutzungssicherheit zu gewährleisten, werden für die Obergeschosse der beiden freistehenden Geschäftshäuser an der Zürcherstrasse zusätzlich Layouts für zur Lärmsseite abgewandten Wohnungen bereitgestellt.

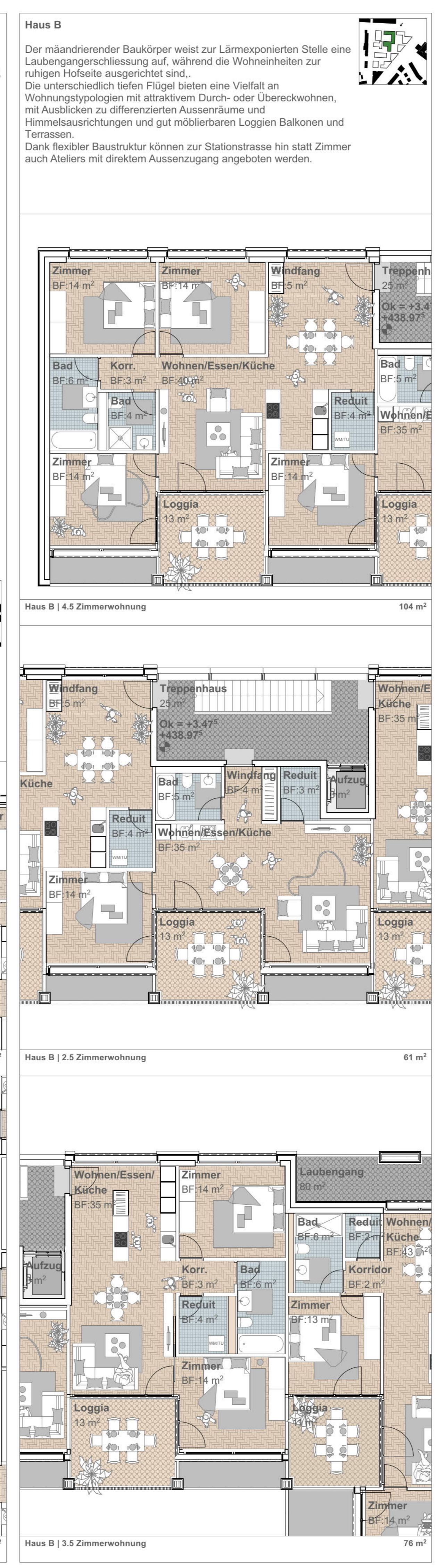
Das Altbachquartier selbst weist zu schwache Frequenzen auf für eine eigene Quartiersversorgung. Im Zusammenhang mit der Transformation des ERNI-Gewerbehäuses bietet sich jedoch dort die Chance, ein Quartierplatz zu etablieren mit Bäckerei-Café und Take Away. Er ist als Treffpunkt für die Bewohner beiderseits der Altbachstrasse gedacht. Ein Haarsalon kann das Angebot ergänzen, ebenso Co-Working Arbeitsplätze, Kinderkrippen und die zentralisierten Postboxen.

Zu Gunsten einer gewünschten vielfältigen sozialen Durchmischung wird ein Low Budget Angebot im ERNI-Haus vorgeschlagen z.B. studentisches Wohnen ergänzt mit Shortstay Apartments, beides durch einen kommerziellen Dienstleistungsanbieter bewirtschaftet. Im gewollten Kontrast dazu stehen wiederum die Dachwohnungen im höheren Preissegment mit ihren privaten Dachterrassen.

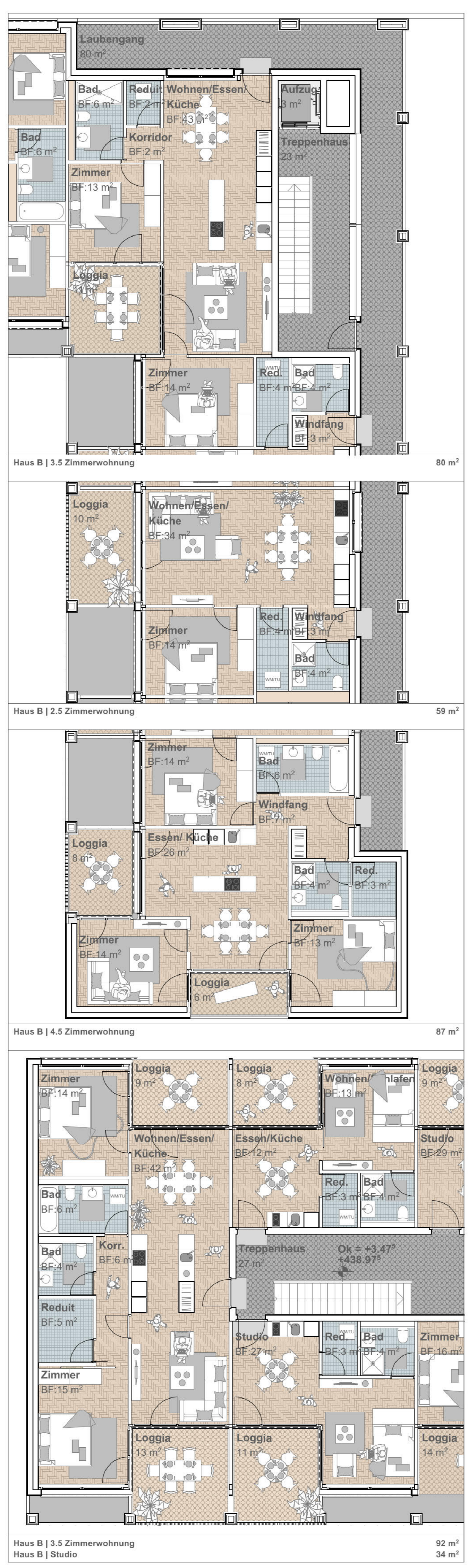
**Grundrisse**  
Die unterschiedlichen Häuser weisen jeweils eine grosszügige einladende Eingangszone aus mit Briefkastenanlage und Abstellraum für Kinderwagen und Velos. Die angebotene Vielfalt an Layouts bildet eine wichtige Basis für die erfolgreiche Vermarktung der Miet- und Eigentumswohnungen für unterschiedliche Wohn- und Arbeitsbedürfnisse. Die Bürogeschosse lassen sich folglich flexibel unterteilen in grössere und kleinere Mieteinheiten, ausgebaut mit klassischen Zellenbüros oder als Grossraum. Alternativ zur Büronutzung eignet sich das Gebäudevolumen auch für Geschosswohnungen, orientiert zur lüftungsgewandten Westseite.

**Haus A**  
Der freistehender äusserst kompakte Baublock ist organisiert als wirtschaftlicher Vierspänner. Die Layouts weisen eine klare Gliederung auf in Wohn- und Schlafbereich, sie bieten dabei eine hohe Planungsflexibilität zum Erreichen des gewünschten Wohnungsmix oder Multitenant Gebäude. Die Bürogeschosse lassen sich folglich flexibel unterteilen in grössere und kleinere Mieteinheiten, ausgebaut mit klassischen Zellenbüros oder als Grossraum. Alternativ zur Büronutzung eignet sich das Gebäudevolumen auch für Geschosswohnungen, orientiert zur lüftungsgewandten Westseite.

Typische Wohnungsgrundrisse | M 1:100



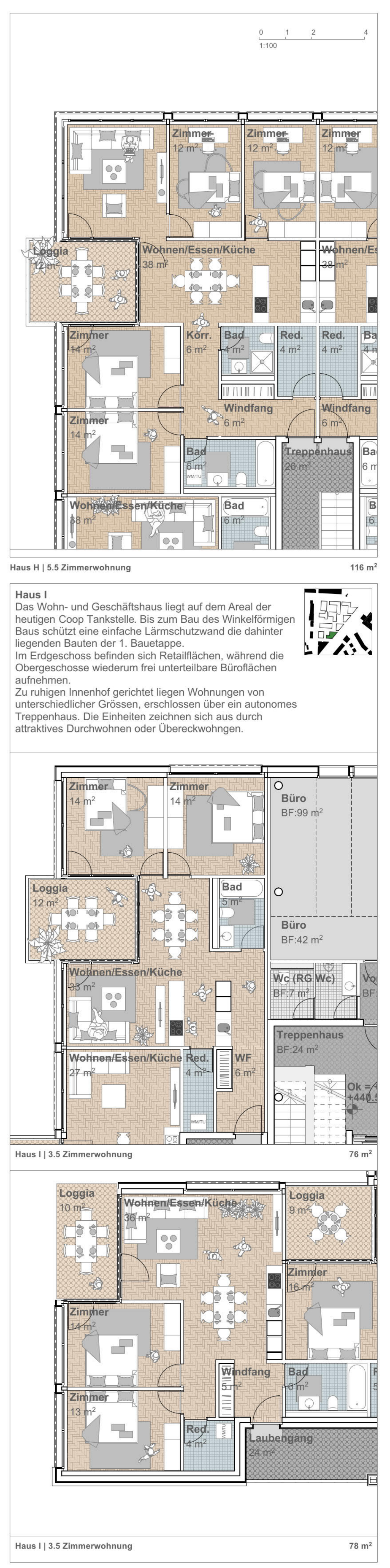
Typische Wohnungsgrundrisse | M 1:100



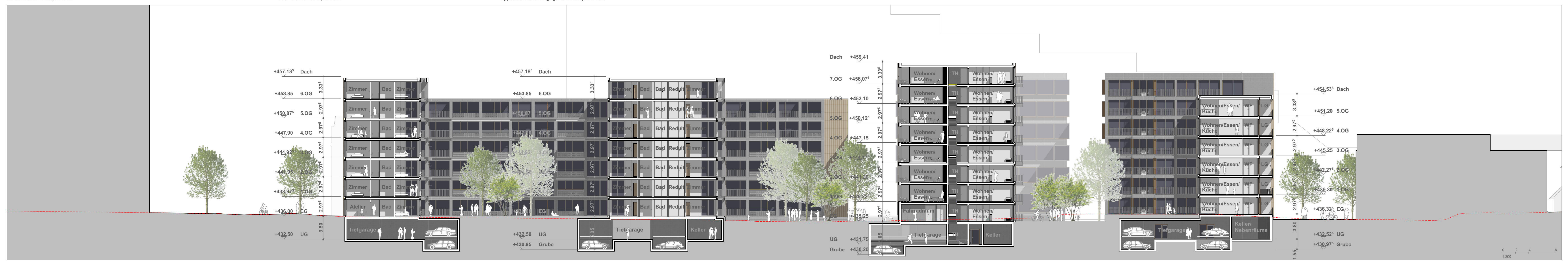
Typische Wohnungsgrundrisse | M 1:100



Typische Wohnungsgrundrisse | M 1:100



Typische Wohnungsgrundrisse | M 1:100



Längsschnitt | M. 1:200

**Altbachquartier**

Studienauftrag Wohn- und Geschäftüberbauung ERNI-Areal in Wangen-Brüttisellen



theo hotz partner | architekten

