

BELLA CIAO



Die drei ortsspezifischen Herausforderungen

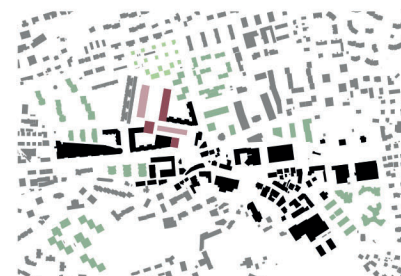
Die drei Herausforderungen für die Entwicklung der Stadt Kriens liegen in der Reduktion des zentrumteilenden Durchgangsverkehrs, der Suche nach einer identitätsstiftenden Verbindung der drei Stadtzentren (Zentrum Kriens, Zentrum Mattenhof und Eingangstor Kriens) zu einem Stadtraum und der Transformation der letzten Industrieareale innerhalb dieses Stadtraumes. Das Bell-Areal, welches an der Schnittstelle zwischen der historisch gewachsenen Ost-West-Verbindung nach Luzern und der Abzweigung Richtung wachsendem Zentrum Kriens Mattenhof liegt, kann es gelingen, eine wichtige Scharnierfunktion zu übernehmen. Durch eine Volumensetzung, welche sowohl die Zentrumsachse entlang der Obernaustrasse als auch die diagonale Richtung Horwer Seebeck an aufgreift, wird mit dem Projekt Bella Ciao eine stadtraumverbindende Struktur erschaffen.



Historisches Industrieensemble (Bell-, Schappe und Sidi-Areal) wächst mit Kriens zusammen

Ein Stück Stadt

Das städtebauliche Konzept versucht, die etappierte Transformation des Industriestandorts zu einem durchmischten und lebendigen Stadtteil im Zentrum der Stadt Kriens ohne einen kompletten Identitätswechsel aufzuzeigen. Mit dem Erhalt der abgedrehten Ausrichtung im Inneren des Areals durch die geometrische Anbindung der Neubauten an die erhaltenen Bestandesbauten bleiben verschiedene Elemente des geschichtlichen Charakters des Ortes spürbar, obwohl die Industrieproduktion zurückgeht. An den Rändern nimmt die Setzung der Bauten die Geometrien, Bautypologien und Aussenraumstrukturen der angrenzenden Stadteinseln auf, spint sie weiter und verwebt so das Bell-Areal mit der Nachbarschaft zu einem Stück Stadt. Das Areal im Herzen von Kriens öffnet sich über den neuen Bell-Platz zu dem Zentrum von Kriens hin und versteht es gleichzeitig, die zweite wichtige räumliche Achse Richtung Kriens Mattenhof aufzugreifen. Diese Ausformulierung schafft das Potenzial der komplexen Stadtstruktur von Kriens gerecht zu werden und eine neue Orientierung innerhalb des »Dreieckgefüges« zu finden. Die Dichte auf dem Baufeld erhöht sich analog der Situation heute zur Mitte des Areals. Die geplante Ausnutzung liegt bei 1.8 ohne Entwicklungsszenario.



Stadteinseln verweben und verdichten sich zu einem Stück Stadt



Stadt mit drei Zentren (Kriens, Eingangstor, und Mattenhof)

Das Bell-Gen

Die ab 1845 einsetzende industrielle Entwicklung transformierte das einst ländliche Kriens zu einem urbanen Vorort von Luzern bis hin zu einer autonomen Stadt Kriens. Die Industrie ist heute beinahe komplett aus den Stadtzentren verschwunden, jedoch erscheint es bei der Strategie für den Umbau der noch übrigen Industrieareale wünschenswert, den industriellen Charakter durch Teilerhalt von identitätsstiftenden Gebäuden in die neue Zeit zu transportieren. Das historische Industrieensemble bestehend aus Bell-, Schappe- und Sidi-Areal ist auch heute noch im Stadtraum erkennbar. Insbesondere die strenge, orthogonale Anordnung der riesigen Hallengebäude, welche nicht auf die Obernaustrasse sondern auf den Verlauf der Höhenlinien ausgerichtet sind, verleihen dem Bell-Areal seine Identität. Das Thema der Fuge zwischen dem Industrieareal und dem Zentrum ist historisch bedingt und heute sowohl räumlich als auch strukturell durch die Quartiersgrenzen (Oberdorf, Kuga und Spitzmatt) präsent und verankert.

Bell-Platz (Stadtplatz)



- Baumfilter, offener Platz vor Kopfbau und geometrisch angeordnete Bäume auf Kiesfläche mit Retentionsbecken vor TVA
- Kopfbau mit Haupteingang zum Bell-Platz (Hauptzugang des Kulturquadrats ist ebenfalls nach Osten ausgerichtet)
- Gewerbenutzung im Erdgeschoss zum Platz hin und entlang der Vorzone zur Obernaustrasse

Turbinen-Platz (Quartiersplatz)



- geometrisches Baumdach und offene Zone vor der Halle
- Raum wird durch die erhaltenswerte Industriehalle, den Industrieblock, das Veranda- und Hochhaus gefasst
- erhaltene Kranbahn kann für das Aufhängen von Schaukeln etc. benutzt werden
- Retentionsbecken gliedert den Raum

Industriegasse



- erhaltene Produktionshalle mit spezieller Oberlichtbetondecke besetzt die Mitte des Raums
- Aktivierung des Raums durch Spezialnutzungen wie Kiosk, Hobbyräume und Café in den Bestandesbauten
- seitlich angeordnete Wohnateliers für Wohnen und Arbeiten

Eichenweg



- verzahnder Aussenraum zwischen Meister- und neuen Gemeinschaftshäusern
- Verträglicher Geschossigkeitsprung durch Einbettung der neuen Volumen ins Gelände
- Quartierverbindender nordwestlicher Zugang

Wohnhof



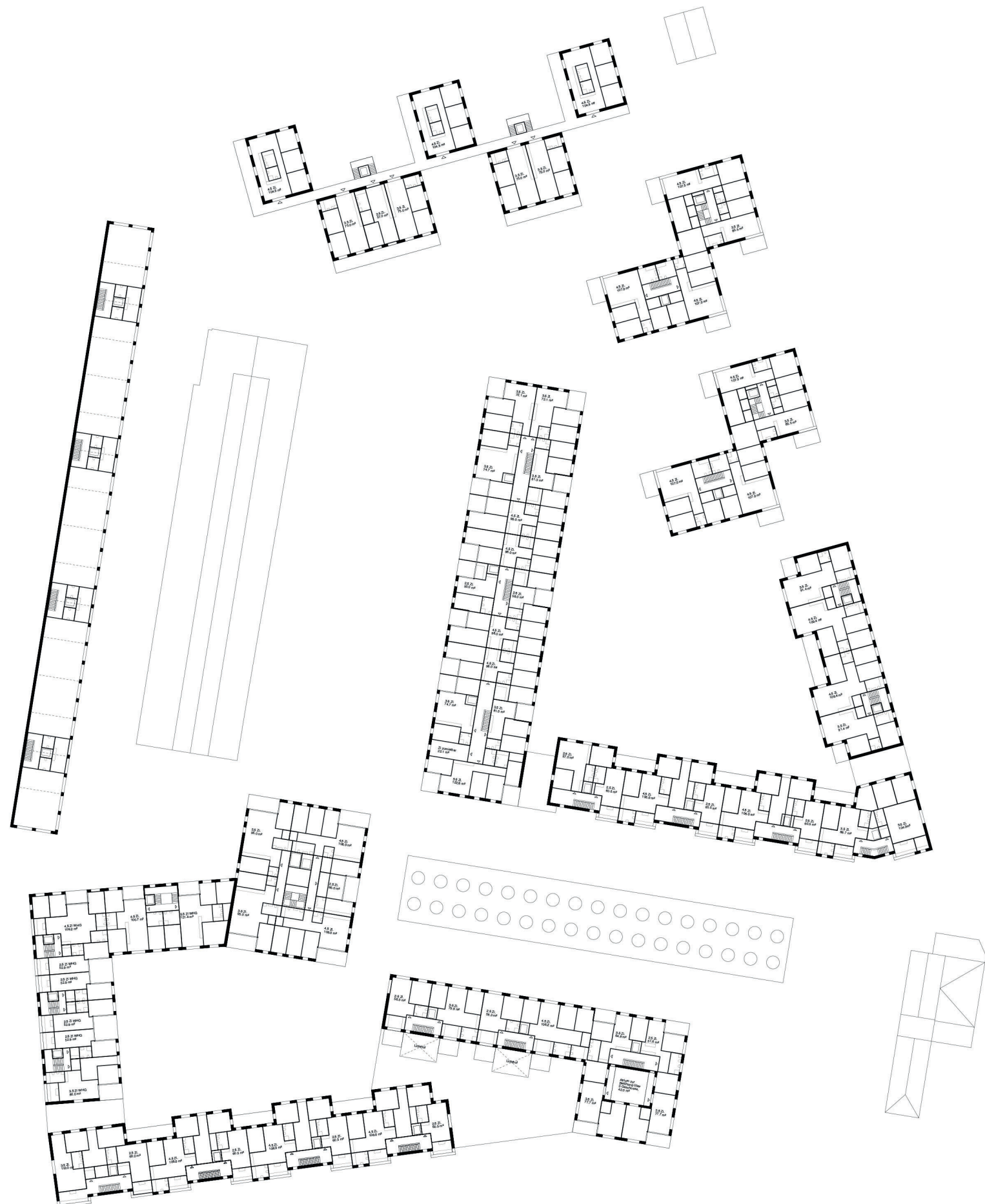
- grün, Baumgruppen, ökologische Vielfalt
- ebenerdige Gartensitzplätze und Siedlungsaussenräume
- Durchblicke zum Hang und zu den gegenüberliegenden Nachbargrundstücken

Waldheimstrasse

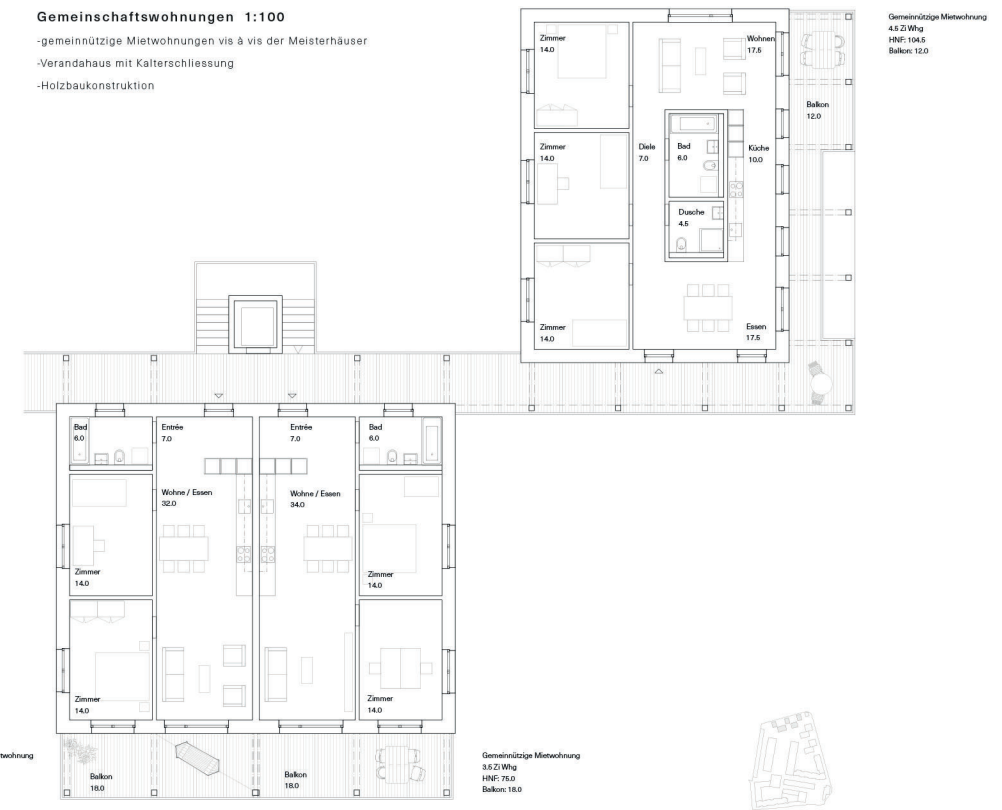


- Rhythmisch gefasster Strassenraum mit strassenbegleitenden Bäumen
- Stärkung der Zugangsachse zur Sonnenbergbahn
- Anbindung an den Gleisweg





Gemeinschaftswohnungen 1:100
 -gemeinnützige Mietwohnungen vis à vis der Meisterhäuser
 -Verandahaus mit Kalterchliessung
 -Holzbaukonstruktion

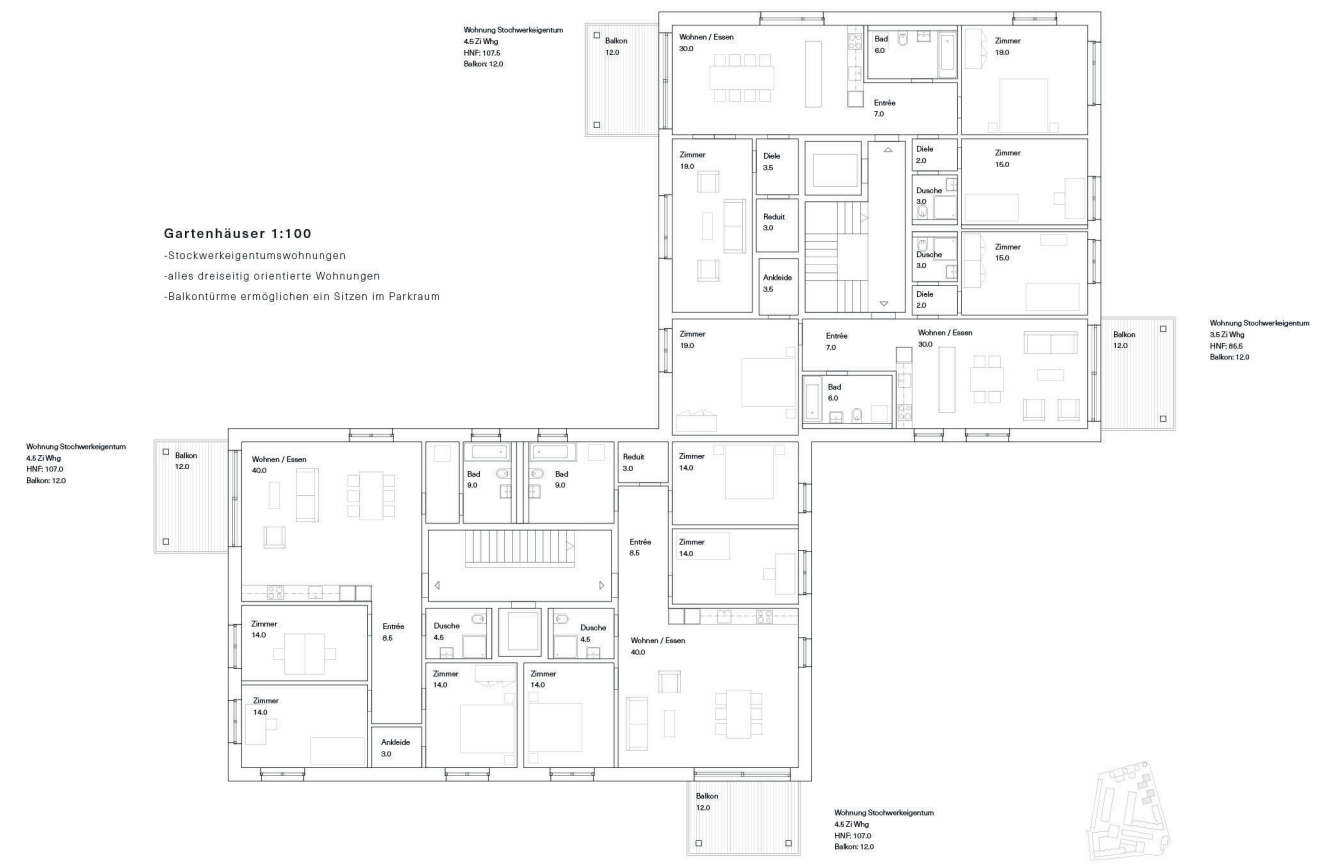


Gemeinnützige Mietwohnung
 3.5 Zi/Wg
 HNF: 71.0
 Balkon: 18.0

Gemeinnützige Mietwohnung
 3.5 Zi/Wg
 HNF: 71.0
 Balkon: 18.0

Gemeinnützige Mietwohnung
 4.5 Zi/Wg
 HNF: 104.5
 Balkon: 12.0

Gartenhäuser 1:100
 -Stockwerkigentumswohnungen
 -alles dreiseitig orientierte Wohnungen
 -Balkontürme ermöglichen ein Sitzen im Parkraum



Wohnung Stockwerkigentum
 4.5 Zi/Wg
 HNF: 107.0
 Balkon: 12.0

Wohnung Stockwerkigentum
 4.5 Zi/Wg
 HNF: 107.5
 Balkon: 12.0

Wohnung Stockwerkigentum
 3.5 Zi/Wg
 HNF: 85.5
 Balkon: 12.0

Wohnung Stockwerkigentum
 4.5 Zi/Wg
 HNF: 107.0
 Balkon: 12.0

Freiraumvernetzung

Neben der stark befahrenen und eher trennenden Obernauerstrasse werden die beidseitig vorhandenen und zurückversetzten, Ost-West verbindenden Fussgängerachsen als zu stärkendes Potenzial erachtet. Entlang der alten Industrieleise kann der Bell-Park über den Stadtplatz mit dem neuen Bell-Platz verbunden werden und gliedert das ehemalige Industrieareal wie selbstverständlich an das Zentrum von Kriens an. Die noch zahlreich vorhandenen Industrieleisen auf der Nordseite der Obernauer-/Luzernerstrasse haben das Areal über sehr lange Zeit an Luzern angebunden, weshalb diese Verbindung die Setzung der Häuser ebenfalls mitbestimmt hat und räumlich erfahrbar ist. Diese Achse, welche schon mit dem Aussenraumkonzept des Stadthauses gestärkt wurde, weist grosses und selbstverständliches Potenzial für die Anbindung des Areals an das Zentrum Kriens auf. Das heute noch abgeschlossene Areal selbst wird mittels mehrerer neuer Durchwegungen mit den umliegenden Quartieren und der Nachbarschaft vernetzt.



Stärkung der Begegnungszone auf den heute unbenutzten Industrieleisen zwischen Bell-Park und Bell-Platz

Arealerschliessung

Für den Fuss- und Veloverkehr bietet das dichte Durchwegungsnetz auf dem Areal zahlreiche Querschnittsmöglichkeiten. Die Eingänge der einzelnen Gebäude sind entweder über die umgebenden Strassen oder über das innere Freiraumgerüst zugänglich und ermöglichen so ruhige Höfe. Das Areal hat sowohl am Zumhofweg als auch an der Waldhofstrasse eine Tiefgarageein- respektive Ausfahrt. Dieses Konzept verhindert einerseits eine einseitige Mehrbelastung einer der beiden Zubringerstrassen und erhöht andererseits die Flexibilität bei der Etappierung. An allen das Areal umgebenden Strassen, ausser der Obernauerstrasse im Süden, werden oberirdische Besucherparkplätze angeboten. Zudem ist neben der Anlieferung des Werk-Clusters über die Werkstrasse auch die Zufahrt für Besuchende zu den dort angeordneten Besucherparkplätzen erlaubt. Alle anderen Parkplätze für Bewohnende, Büro- und Gewerbetreibende werden unterirdisch angeordnet.



Aussenraumkonzept

Vielseitige und belebende Freiräume

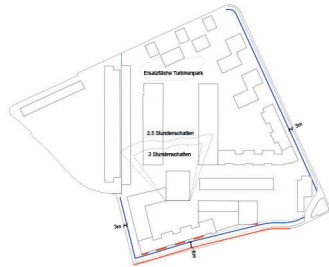
Neben dem öffentlichen Freiraumgerüst, welches als Seele des Bell-Areals einen Grundstein für eine nachhaltige Entwicklung sowohl in struktureller als auch in sozialer Hinsicht legt, gibt es noch eine Vielfalt an umfliessenden, vorwiegend grünen Freiräumen auf dem Areal.

Das Freiraumgerüst, bestehend aus einer dreiteiligen Raumabfolge, manifestiert sich über die Geometrie der historischen Strukturen. Eine Spur von Zeitzeugen, beginnend mit der Versuchsanlage auf dem Bell-Platz führt vorbei an der Halle B, welche sich auf dem Hydro-Platz einschreibt und diesen belebt, mündet schliesslich auf dem Turbinen-Platz mit der alten Halle 7 und der im Freiraum inszenierten alten Krananlage. Räumlich gefasst werden diese Räume mit geometrisch angeordneten Baumreihen und Baumdächern. Lineare Wasserbecken bilden als offene Fuge den Übergang zu den neuen Bauvolumen.

Angrenzend an das öffentliche Freiraumgerüst ergänzen halbprivate grüne Höfe das Freiraumangebot. Zum Eschenweg und der Waldheimstrasse bindet sich das Areal mit einer grosszügigen Parkzone an die stark durchgrünte Nachbarschaft an. Hier entsteht neben Erholungsraum auch Platz für Naturerlebnis und Kinderspiel. Während sich im Innern, zum Turbinen-Platz hin, eine öffentliche Parkzone mit Spielplatz auftrifft, werden die Ränder eher extensiv ausformuliert. Vorgärten, Pflanzflächen und extensive Pflanzstrukturen mit einer ökologischen Vielfalt runden das Freiraumangebot ab. So wurde die erstaunlich kleinteilige und vielfältige Freiraumordnung des ehemaligen Industrieareals mit seinen Gassen, Durchgängen und Erschliessungshöfen zu dem Vorbild für die vielseitigen Freiräume der neuen Überbauung. Es entsteht eine durchlässige Kleinteiligkeit mit industriellem Charakter im Innern der Anlage und eine einladende Offenheit entlang der Ränder.

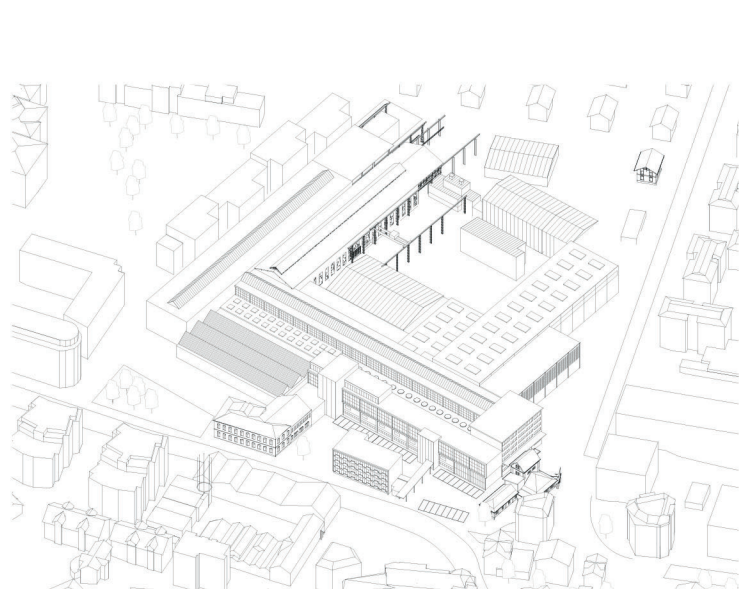
Wasser als Chance für das Bell-Klima

Von der gefürchteten Naturgewalt zum Wirtschaftsmotor: Das Wasser spielte im Bewusstsein der Krienser Bevölkerung schon immer eine zentrale Rolle. Auch zukünftig sollen sich die wasserprägen Freiräume des Bell-Areals positiv auf die Aufenthaltsqualität und das Stadtklima auswirken. Ein innovatives Regenwassermanagement mit sichtbaren und erlebaren offenen Wasserflächen unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf und wirkt dank der Verdunstungskühlung als natürliche Klimaanlage. Eine durchlässige Volumensetzung, die Ausformulierung der Freiräume mit ausreichend Grossbäumen und entsiegelten Flächen sowie die grosszügig angelegte Parkzone zum Sonnenberg hin tragen zusätzlich zu einem angenehmen Mikroklima auf dem Bell-Areal bei.



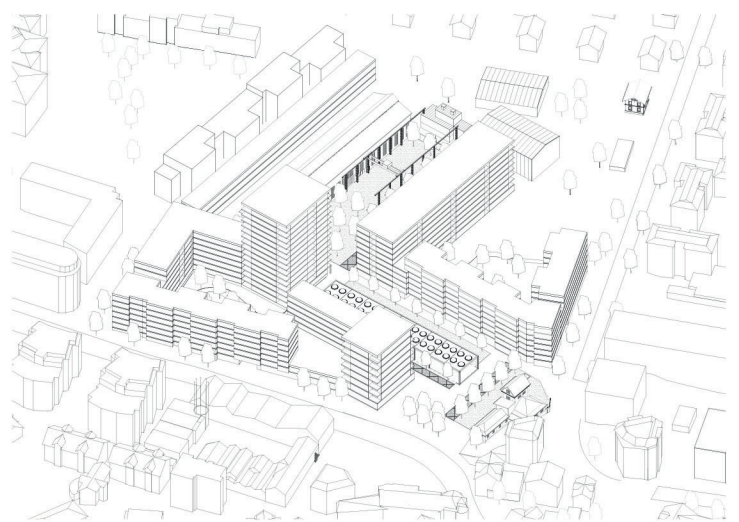
Hydraulische Versuchsanlage wird für öffentliche Quartiersnutzung gemäss Mitwirkungsverfahren umgebaut

Bestand

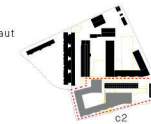


Phase 2 (Weiterbauen)

Etappe c2 (Miet- und Eigentumswohnungen)

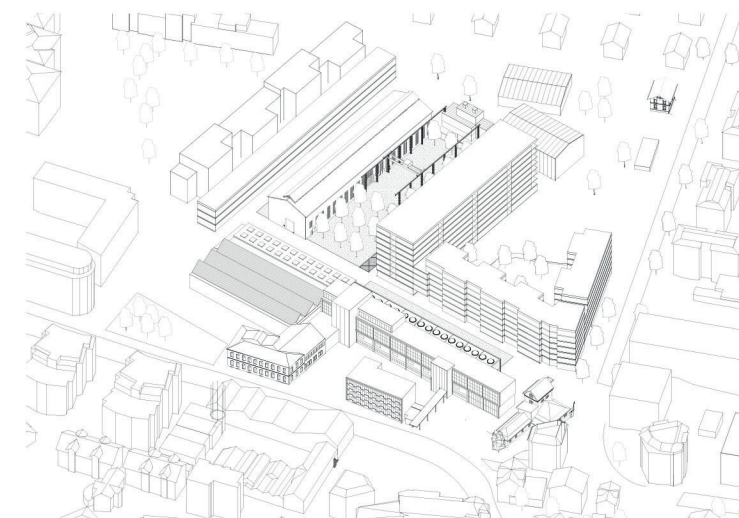


- Erstellung des Bell-Platzes, der Vorzone und des Bell-Hofes
- Hydraulische Versuchsanlage wird für öffentliche Quartiersnutzung gemäss Mitwirkungsverfahren umgebaut
- Umbau und Umnutzung der Produktionshalle B

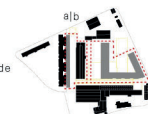


Phase 1 (Auftakt)

Etappe a (Werk-Cluster)
Etappe b (Büro- und Gewerbenubau an westlicher Parzellengrenze)
Etappe c1 (Miet- und Eigentumswohnungen)

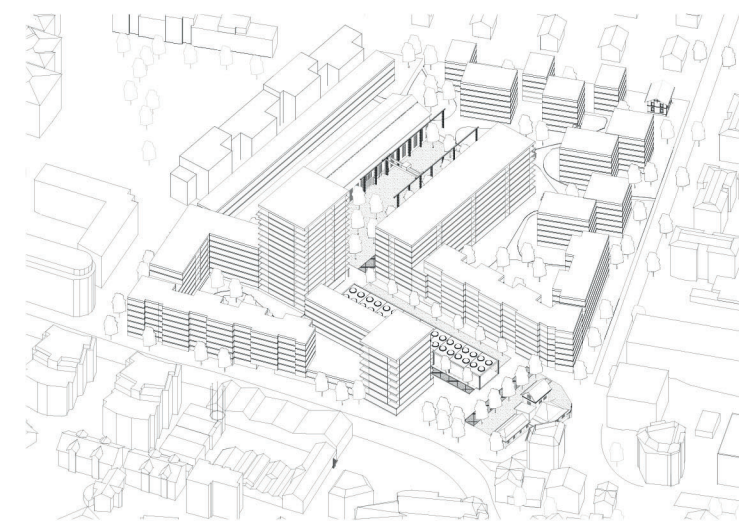


- Erstellung des Turbinen-Platzes und des Wohnhofes
- Anbindung des neuen Quartiersplatzes über die freigelegte Industrieleise an das Stadtzentrum
- Verbleib von Andritz-Hydro in KB1/2 bis Umzug in Büroneubau oberhalb des Werk-Clusters möglich ist
- Bestandesbauten für Zwischennutzungen vermieten > Shehallie (Crossfit), Büro und Verwaltungsgebäude (Startups), Produktionshalle (Kleingewerbe wie Vintage-Möbelverkauf), Malerhallen (Automechanik)
- Mitwirkungsverfahren für die Umnutzung der hydraulischen Versuchsanlage (plus ev. weitere EG-Räume)



Phase 3 (Kompletieren)

Etappe c3 (Miet- und Eigentumswohnungen)



- Erstellung der Parklandschaft mit Sitzplätzen und Gemeinschaftsgärten
- Entwicklung eines grosszügigen Spielplatzes im Partizipationsverfahren



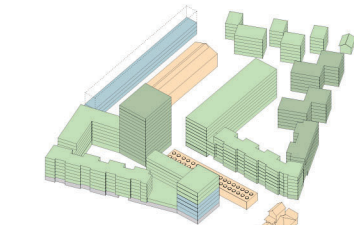
Umbau der Obernauerstrasse als Chance

Das Konzept des Aus- und Umbaus der Obernauerstrasse und die dadurch verbundene Vergrößerung des Strassenraumquerschnitts kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Das vorgeschlagene Städtebaukonzept mit grosszügiger Vorzone würde aber sogar eine grössere Verbreiterung mit zusätzlichem Trottoir vor dem Kulturquadrat zulassen, was eine riesige Qualitätssteigerung für Fussgänger darstellen würde. Die Verbesserung des Strassenraums mit der zusätzlichen nötigen Verbreiterung dürfte aber nicht zu Lasten der Lage der strassenbegleitenden Bauten an der Obernauerstrasse gehen. Der Strassenabstand von sechs Metern ab der Fahrbahnkante des geplanten Ausbaukonzepts müsste gewährleistet bleiben. Die geplante Vorzone im Bereich der Bushaltestelle Fahrtrichtung Oberbau bietet zudem Flexibilität bei der exakten und optimalen Positionierung für Stadtraum und Verkehr. Die beiden Einmündungen des Zumhofwegs und der Schachenstrasse könnten neu als Trottoirüberfahrten gestaltet werden. Dies würde die Gestaltung der Vorzone zur Obernauerstrasse und im Speziellen den Vorbereich des Bell-Platzes stärken. Der angedachte Mehrzweckstreifen auf der Obernauerstrasse lässt neben dem Abbiegen in die Schachenstrasse insbesondere auch das direkte Ab- und Einbiegen für den Veloverkehr auf den Bell-Platz zu. Das Konzept mit Mehrzweckstreifen ist in Abhängigkeit mit der Leistungsfähigkeit des Knotens, der langfristigen Entwicklung der Buswendeschleife und der Verkehrssicherheit generell weiter zu prüfen. Ab der Einmündung Schachenstrasse bis zur Querung des Gleisbogenweges und bis zum Arealzugang auf der Waldheimstrasse soll eine Begegnungszone realisiert werden. Dies löst nicht nur die Problematik der Engstelle bei der Einmündung Schachenstrasse, sondern schafft eine hochwertige Vernetzung des Bell-Areals mit dem Zentrum von Kriens. Auch wird so dem Gleisbogenweg eine angemessene Querung über die Schachenstrasse und eine attraktive Weiterführung in das Areal ermöglicht.

Nutzungsverteilung

Die Nutzungsverteilung bietet Raum für Wohnen und Arbeiten. Das Angebot auf dem Areal ergänzt dasjenige der umliegenden Quartiere und bringt der Nachbarschaft und der Bevölkerung von Kriens ein Plus. Die Nutzungsdurchmischung führt zu einem ganztagig belebten Stadtteil.

Die Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Obernauerstrasse im Zentrum bestehen fast ausschliesslich aus Gewerbe. Sinnfällig werden deshalb auch auf dem Bell-Areal entlang der Obernauerstrasse Gewerberäume im Erdgeschoss angeboten, die entweder über eine attraktive Vorzone oder den Bell-Platz erreicht werden können. Die prägende öffentliche Freiraumfigur auf dem Areal, welche aus dem Bell-Platz, dem verbindenden Gassenraum mit Hydro-Platz und dem Turbinen-Platz besteht, wird durch den Erhalt von Bestandesbauten inklusive Spezialeinheiten wie Bell-Café, Kiosk, Hobbyräume und Gemeinschaftszentrum aktiviert. Entlang des Gassenraums sind Wohnteilbereiche angedacht, die sich durch ebenerdige Bereiche zum Arbeiten und erhöhte Wohnzonen für den Rückzug auszeichnen. Das Konzept des Werk-Clusters in der bestehenden Halle 7 wird positiv und plausibel beurteilt und deshalb übernommen.



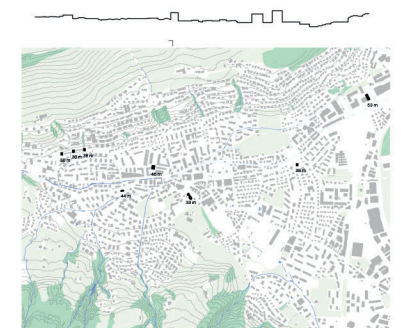
Nutzungsverteilung



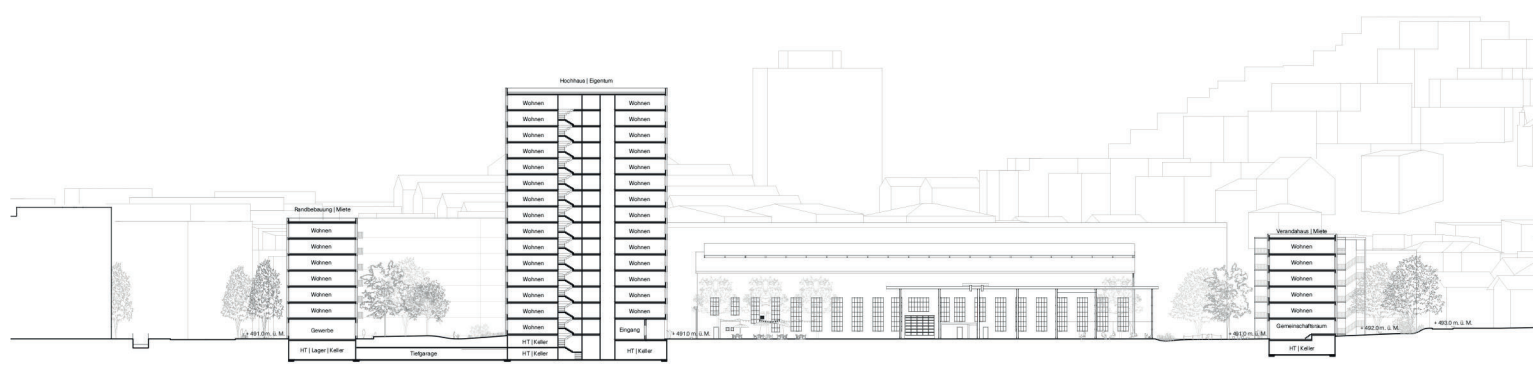
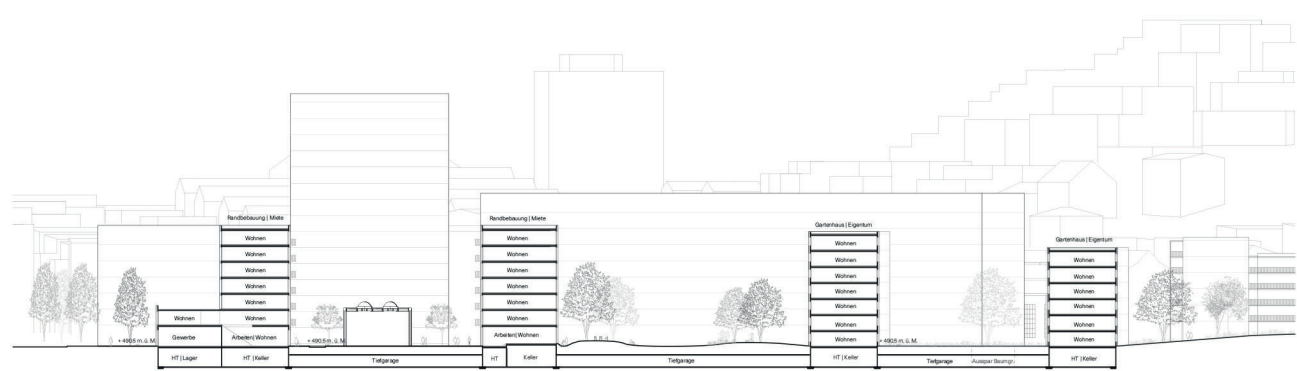
Entlang der westlichen Grenze scheint aber das Potenzial, schon von früh ein schmales Gebäude zu erstellen, das eine wandelbare Gebäudestruktur aufweist - ein möglicher neuer Denksatz. Denn so könnte ein starkes Werk-Cluster-Konzept entlang der Werkstrasse realisiert werden und zusätzlich in den Obergeschossen Büroflächen angeboten werden, welche den Abbruch des KB1 und KB2 zulassen. Für die zukünftige, öffentlichkeitswirksame Nutzung der hydraulischen Versuchsanlage (und evtl. auch weiterer EG-Räume) schlagen wir nach der ersten Etappe (wenn die ersten Menschen und Firmen eingezogen sind) ein Mitwirkungsverfahren vor, bei dem die Bedürfnisse der neuen Quartiersbewohnenden direkt Einfluss nehmen können.

Nachhaltige Etappierung und sorgfältiger Umgang mit Bestand

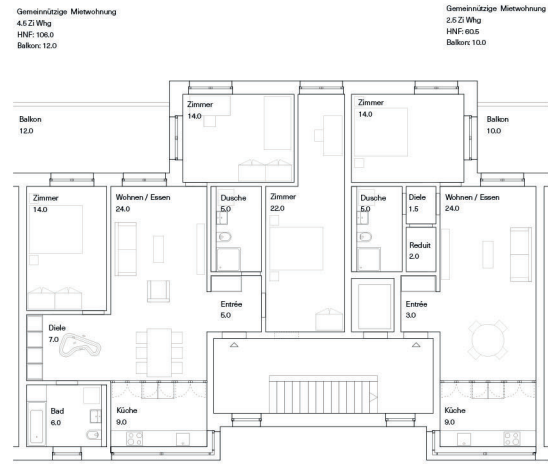
Da das Konzept der neuen Volumensetzung an zahlreichen Stellen mit der Position der heutigen Aussenmauern der Industriegebäude übereinstimmt wird einerseits die Integration von Bestandesbauten auf den einzelnen Baufeldern und andererseits die Möglichkeit von unterschiedlichsten Etappenabfolgen geschaffen. Das vorgeschlagene Etappierungsszenario sieht die Erstellung des neuen Turbinen-Platzes vor der umgenutzten Halle 7 mit einer ersten Wohnetappe als schlüssigste Startetappe an. So werden zentrale Elemente des Aussenraumgerüsts bereits mit der ersten Etappe erstellt und die gut nutzbaren Gebäude an der Obernauerstrasse können weiter bestehen bleiben. Das Konzept der Etappierung zeichnet sich zudem durch einen stetigen Rückbau und Neubau aus. In den freierwendenden, aber noch nicht abgerissenen Industriegebäuden sind Zwischennutzungen, wie sie auch schon heute vorhanden sind, weiterführbar und ausbaufähig. Zudem stellt jede der drei Phasen einen interessanten Zwischenstand dar, dessen Zeitdauer auf allfällige Schwankungen der Wohnungsnachfrage angepasst werden kann.



Rhythmisch verteilte hohe Häuser in der Talsole von Kriens







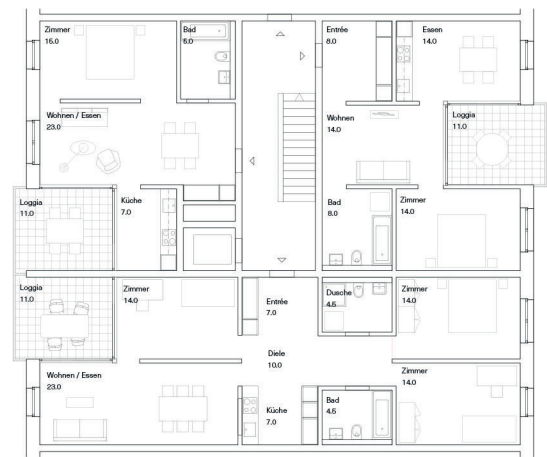
Gemeinnützige Mietwohnung
4.5 Zi-Wg
HNF: 106.0
Ballon: 12.0



Wohnung Stockwerkeigentum
3.5 Zi-Wg
HNF: 95.0
Loggia: 12.0

Wohnung Stockwerkeigentum
4.5 Zi-Wg
HNF: 96.0
Loggia: 12.0

Gemeinnützige Mietwohnung
2.5 Zi-Wg
HNF: 90.0
Loggia: 11.0



Gemeinnützige Mietwohnung
2.5 Zi-Wg
HNF: 96.0
Loggia: 11.0

Lärmtypen 1:100

- gemeinnützige Mietwohnungen an der Obernauerstrasse
- Küche mit verglaster Trennwand als Filterschicht zum Lärm
- keine roten oder gelben Zimmer (alle lärmempfindlichen Räume können lärmabgewandt gelüftet werden)
- flexibler Wohnungsmix (4.5 und 2.5 Zi-Wg oder 3.5 und 3.5 Zi-Wg möglich dank mittlerem Schallschutz)
- Schlitzzimmer auch als zumletbares Einzelzimmer denkbar

Hochhaus 1:100

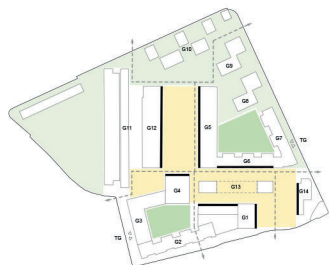
- Stockwerkeigentumswohnungen
- Mehrheit der Wohnungen mit zweiseitiger Ausrichtung
- grosszügige Loggia als erweiterter Wohnraum
- offene Wohn- und Esslandschaft

Wohnmaschine 1:100

- gemeinnützige Mietwohnungen neben dem Turbinen-Platz
- Wohnungen als 4- oder 5-Spänner erschlossen
- Ost- und westorientierte Kleinwohnungen
- zweiseitig ausgerichtete Grosswohnungen mit spannenden diagonalen Durchblicken

Das Regelwerk

Das städtebauliche Konzept zeichnet sich durch das rückgratähnliche Freiraumgerüst mit den integrierten Bestandsbauten aus, das die abgedrehte, historisch bedingte Ausrichtung des Areals weiterträgt. Das Freiraumgerüst wird von fünf Baufeldern gerahmt, deren Bebauungstypologien sich selbst jeweils an den angrenzenden Stadtelementen orientieren und sich so mit der angrenzenden Nachbarschaft verweben.



Regelwerk -> Etappierflexibilität dank beibehalten zahlreicher Gebäudeaussekkanten

Neben Pflichtbaulinien, welche sowohl das innere Freiraumgerüst als auch die mit der Nachbarschaft verbindenden Aussenraumfiguren sicherstellen sollen, gehören die Höhenbegrenzung, die Massenverteilung und das engmaschige Durchwegungsnetz zum angeordneten Regelwerk.

Unterschiedliche Wohnformen und der Umgang mit dem Lärm

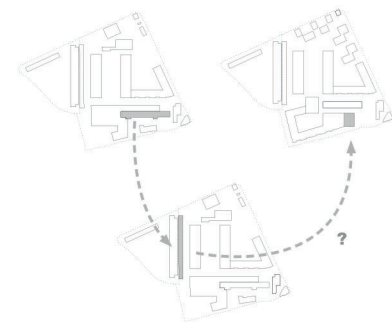
Die differenzierte Lage der Baufelder zum Freiraumgerüst und der Umgebung legt den Grundstein für unterschiedliche Wohnformen und Gebäuderschliessungstypologien. Die vorgeschlagene Zuordnung von Eigentum- und Mietwohnungen wäre bis auf das Hochhaus auch anders denkbar. Da die Lärmüberschreitung insbesondere an der Obernauerstrasse durch den Strassenverkehr immens ist, reagiert die volumetrische Setzung ganz klar auf den Lärm. Die Nord-Süd ausgerichteten Volumina schaffen vor Lärm abgeschirmte Aussenräume und ermöglichen zudem, in allen Wohnungen lärmabgewandte Räume anzubieten. Entlang der am stärksten Lärm exponierten Fassaden werden lärmempfindliche Räume platziert. Beim Kopfbau am Bell-Platz könnten in den oberen Geschossen Wohnungen mit gelben Zimmern über ein Atrium realisiert werden. Im Entwicklungsszenario und ohne Reduktion der Lärmförderungen scheint ein Bürobaubau mit Gewerbe im Erdgeschoss aber die momentan schlüssigste Lösung. Im Hochhaus sind pro Geschoss fünf Stockwerkeigentumswohnungen mit zweiseitiger Weitsicht angedacht. Der Ost-West ausgerichtete 19 Meter tiefe Baukörper vis à vis der Halle 7 wird mit vier bis fünf Wohnungen pro Treppenhaus effizient erschlossen und lässt trotzdem gute, erschwingliche Wohnungen und ein kompaktes, effizientes Gebäude zu. Die Stockwerkeigentumswohnungen im Park an der Waldheimstrasse bieten dreiseitig orientierte attraktive Wohnungen mit spannenden Sichtbeziehungen. Gegen Norden wird ein blickdurchlässiges, kammartiges Gebäude mit verzahndem Aussenraum zu den gegenüberliegenden Meisthäusern skizziert. Der vorgeschlagene, genossenschaftlich anmutende Verandagebäudestruktur mit Kälterschliessung liegt die Idee eines verdichteten Reihenhauskonzeptes zu Grunde.

Nachhaltig und kostengünstig

Die vorgeschlagenen vernünftigen Gebäudetiefen und -höhen stellen einen wichtigen Grundstein für das Entwickeln von kostengünstigen Wohnungen dar. Das städtebauliche Konzept erhält seine Kraft durch das Aussenraumgerüst und einen Mix von Gebäuden, die städtebauliche Akzente setzen und Gebäuden, die sich weniger in den Vordergrund drängen. Somit sollte in Kombination mit einer klugen Etappierung einer nachhaltigen Entwicklung des Stadtstücks absolut nichts im Wege stehen.

Variantskizze Entwicklungsszenario Werk-Gasse

Ein Anbau an die Brandmauer bei der westlichen Parzellengrenze wird nicht per se als grosser Vorteil erachtet. Eine architektonische Inszenierung des Spaltes zwischen der Brandmauer und dem neuen Gebäude könnte sogar ein sehr eigenständiges Gebäude hervorbringen und konstruktive und bauliche Problematiken reduzieren. Da zudem ein früh realisiertes Gewerbegebäude an der westlichen Parzellengrenze die Flexibilität für die weiteren Baustufen erhöht und das Werk-Cluster-Konzept in der Halle 7 als nachhaltig und langfristig funktionsfähig beurteilt wird, scheint die nachträgliche Aufstockung (Holzbau) des dreigeschossigen Gewerbebaus und das Erstellen von Wohnungen eine mögliche Variantskizze für diesen Bereich.



Der Gewerblock an der westlichen Grenze könnte später für Wohn umgenutzt, aufgestockt und das Büro in den Kopfbau nach vorne gezeugelt werden. Das Büro kann aber auch hinten belassen werden.

