

Masterplan



1:1000 | Masterplan

Legende Masterplan

- Bearbeitungsperimeter

Höhenentwicklung

Gebäudebestand

Abbruch
- Raumprägende Fassadenfluchten

Zurückversetzte Fassaden

Identitätsstiftendes Gebäude

Aussicht
- Erschliessung LKW

Anlieferung

Erschliessung MIV

Erschliessung prüfen
- Schwerpunkt Wohnen

Schwerpunkt Wohnen

Schwerpunkt Gewerbe

Schwerpunkt Grünraum
- Fussgänger Verbindung

Vernetzung Grünraum

Erschliessung MIV

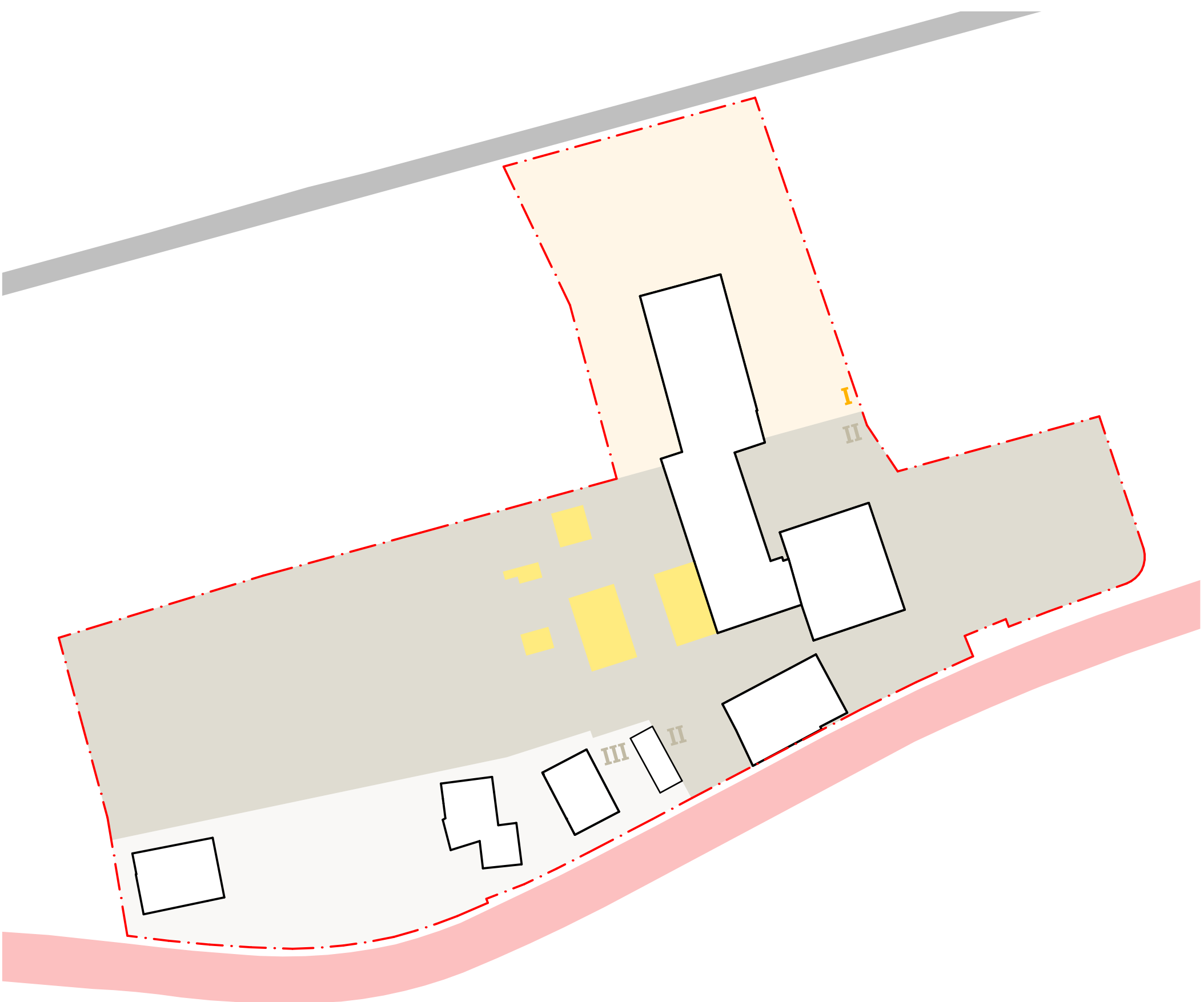
Raumbildender Grünraum

Treffpunkt Quartier

Schwerpunkt Wohnen

Schwerpunkt Gewerbe

Schwerpunkt Grünraum



1:1000 | Situation Bestand mit Bezugsflächen

Kennzahlen Bestand

	[Bauz.] Zone	[m²] GSF	[m²/GF] ÜZ	[m²/GF] AZ	[Anzahl] PP	[m²] GbF	[m²] GF
Sineo AG					90		
Baufeld I	W2+ [33%]	4'438 m²	21.1 %	0.69		938 m²	3'072 m²
Baufeld II	ZZN [33%]	13'573 m²	14.8 %	0.48		2004 m²	6'581 m²
total		18'010 m²	16.3 %	0.54		2'942 m²	9'653 m²
GP Perimeter							
Baufeld III	ZZN [33%]	3'896 m²	20.3 %	0.54		789 m²	2'118 m²
total		21'907 m²	17.0 %	0.54		3'731 m²	11'771 m²

Legende Bezugsflächen

- Bearbeitungsperimeter

Gebäudebestand

Abbruch
- Kantonsstrasse

Quartierstrasse
- Baufeld I, W2+ [Sineo AG]

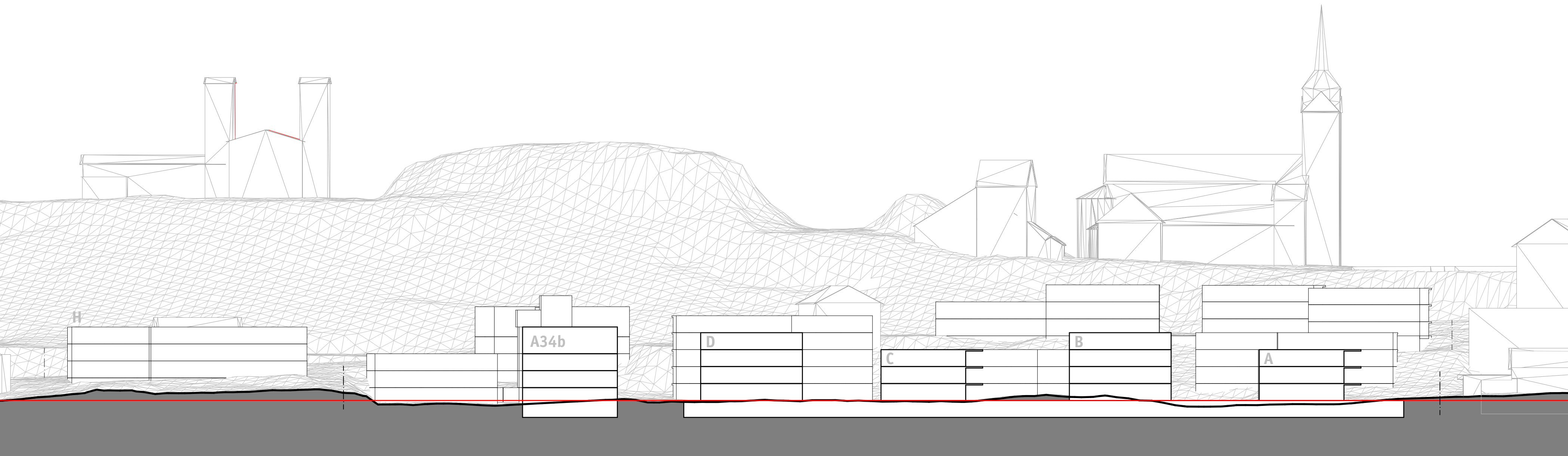
Baufeld II, ZNN [Sineo AG]

Baufeld III, ZNN

Variante I



1:500 | Situation

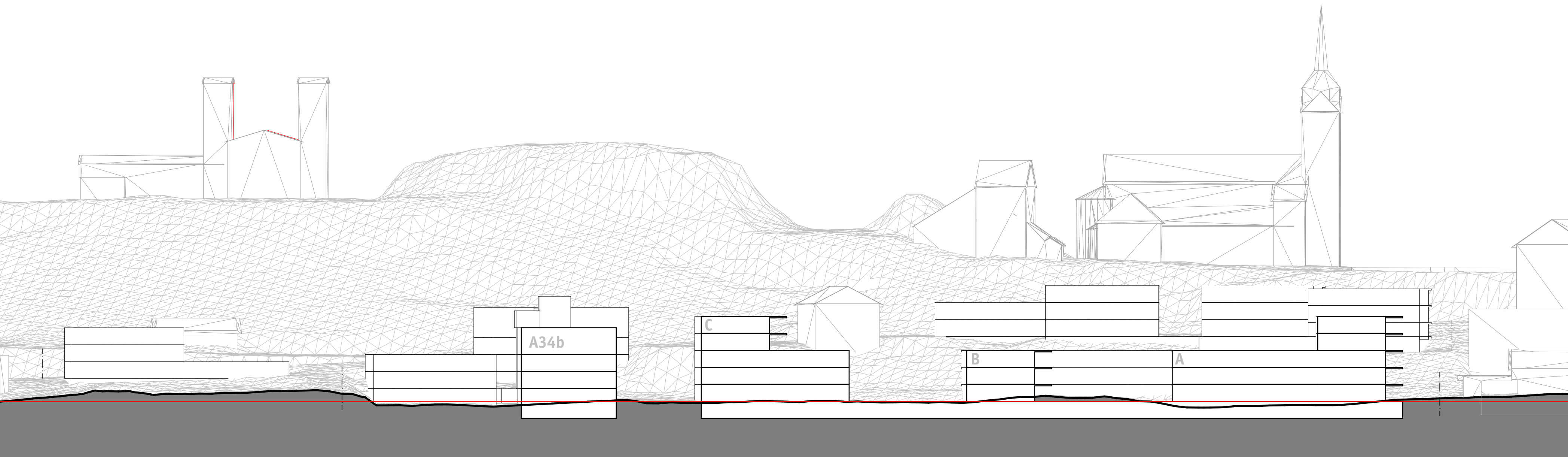


1:500 | Querschnitt A-A

Variante II



1:500 | Situation

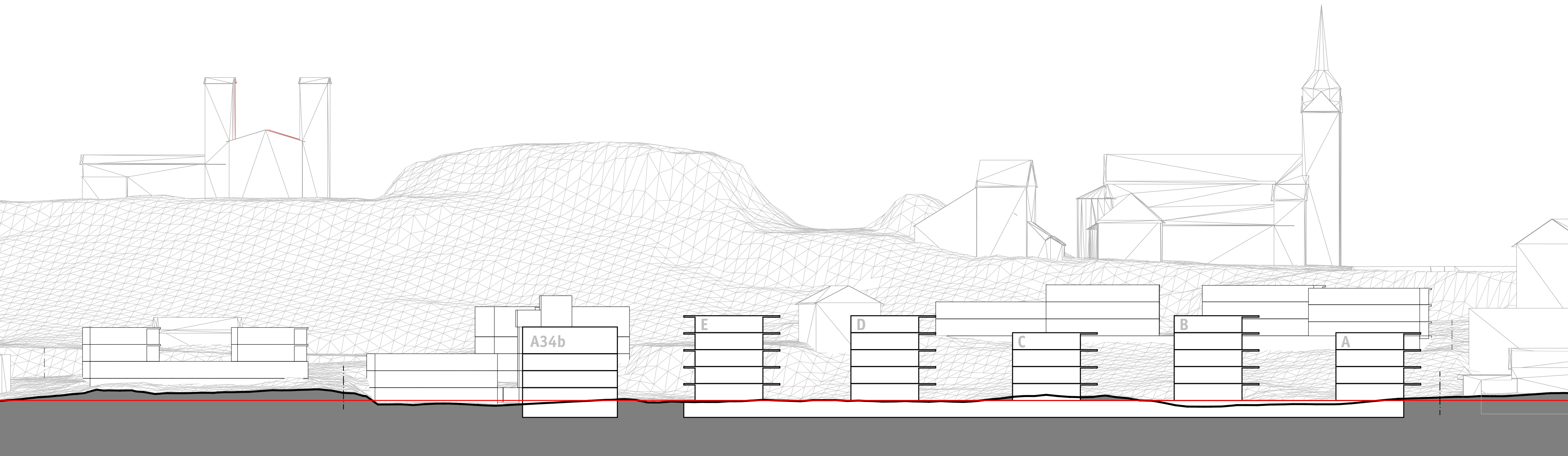


1:500 | Querschnitt A-A

Variante III

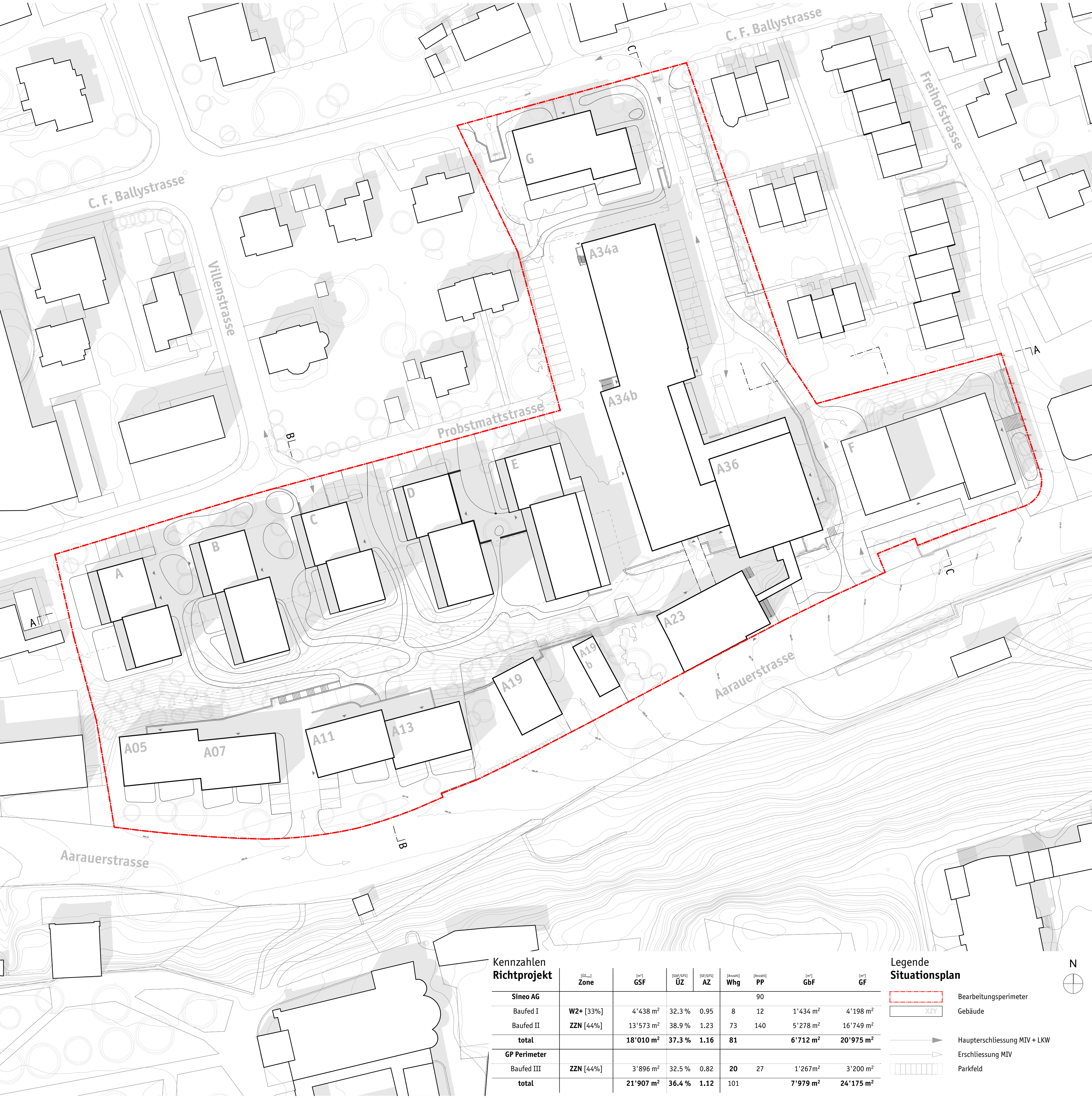


1:500 | Situation

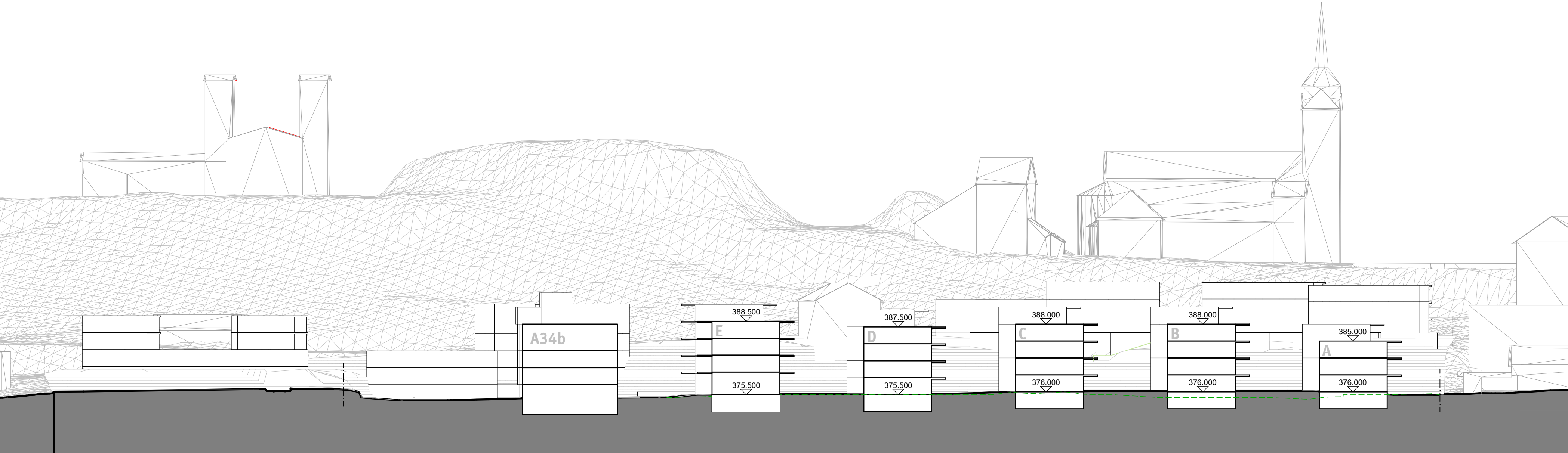


1:500 | Querschnitt A-A

Richtprojekt | Situation



1:500 | Situation



1:500 | Querschnitt A-A

Richtprojekt | Untergeschoss & Erdgeschoss



1:500 | Erdgeschoss

Legende
Situationsplan

- Bearbeitungsperimeter
- Gebäude
- Haupteinschliessung MIV + LKW
- Erschliessung MIV
- Parkfeld

- 65 m² 2.5 Zimmerwohnung
- 85 m² 3.5 Zimmerwohnung
- 105 m² 4.5 Zimmerwohnung
- Gemeinschaftsräume / Gewerbe
- Gewerbe
- Nebenräume
- Spielfläche

Wohnungsmix
Richtprojekt

	[m²]	HNF	Anteil
2.5 Zimmer-Whg.	±65 m²	19 %	
3.5 Zimmer-Whg.	±85 m²	49 %	
4.5 Zimmer-Whg.	±105 m²	32 %	
ø Zimmer-Whg.	±87 m²		
Gewerbe			
Sineo AG	1'090 m²		
Kiefer	194 m²		



1:500 | Untergeschoss



1:500 | Attikageschoss Haus G / oberstes Vollgeschoss

Legende
Situationsplan

- Bearbeitungsperimeter
- Gebäude
- Haupteinschliessung MIV + LKW
- Erschliessung MIV
- Parkfeld

- 65 m² 2.5 Zimmerwohnung
- 85 m² 3.5 Zimmerwohnung
- 105 m² 4.5 Zimmerwohnung
- Gemeinschaftsräume / Gewerbe
- Gewerbe
- Nebenträume

Wohnungsmix Richtprojekt		
	[m²]	Anteil
2.5 Zimmer-Whg.	±65 m²	19 %
3.5 Zimmer-Whg.	±85 m²	49 %
4.5 Zimmer-Whg.	±105 m²	32 %
Ø Zimmer-Whg.	± 87 m²	
Gewerbe		
Sineo AG	1'090 m²	
Kiefer	194 m²	



1:500 | Regelgeschoss

Erschliessungs- und Parkierungskonzept

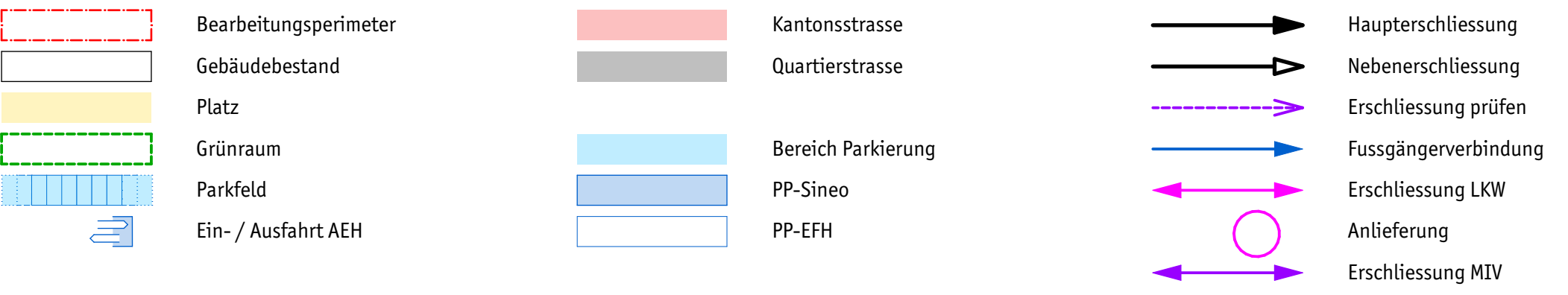


1:1000 | Situation Bestand

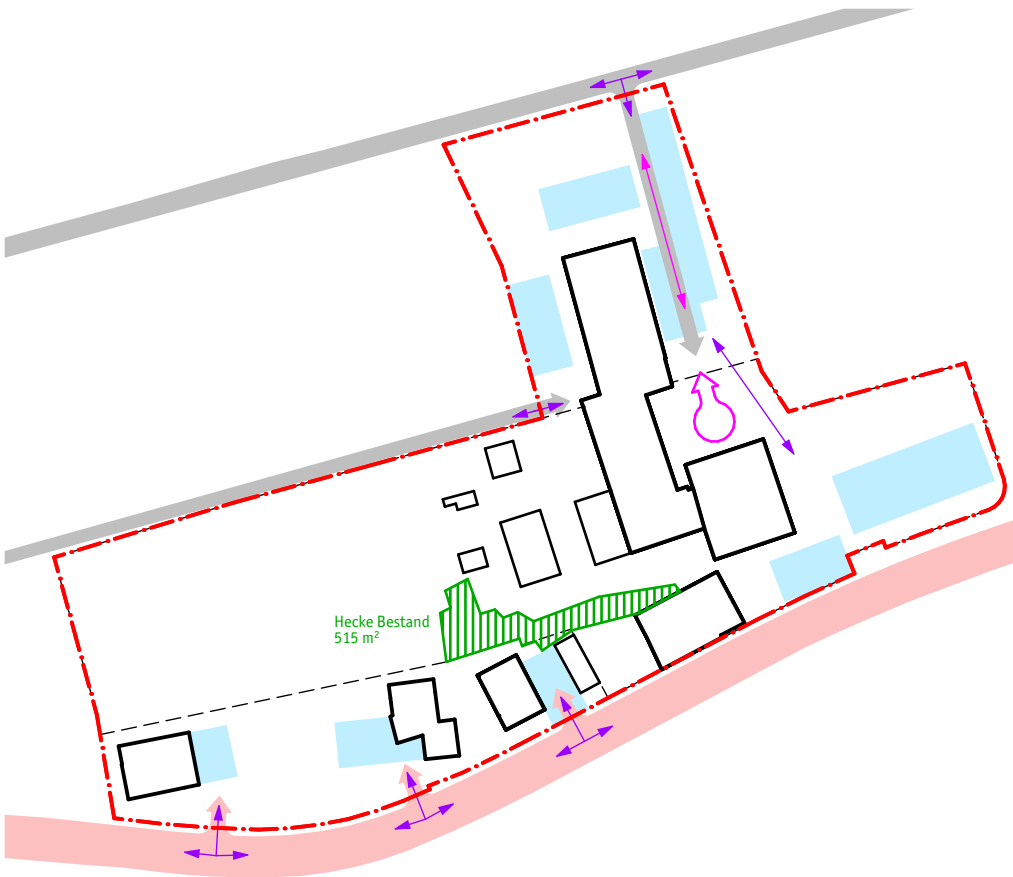


1:1000 | Situation Neu

Legende
Schema Verkehr



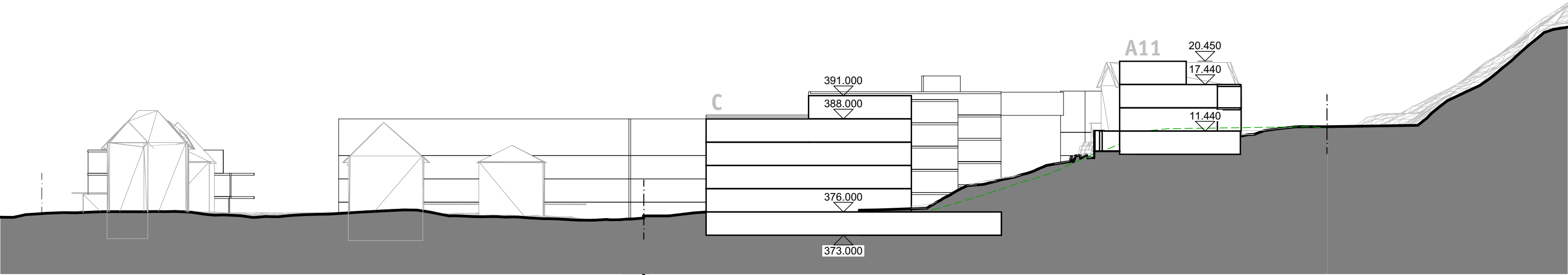
Etappierung



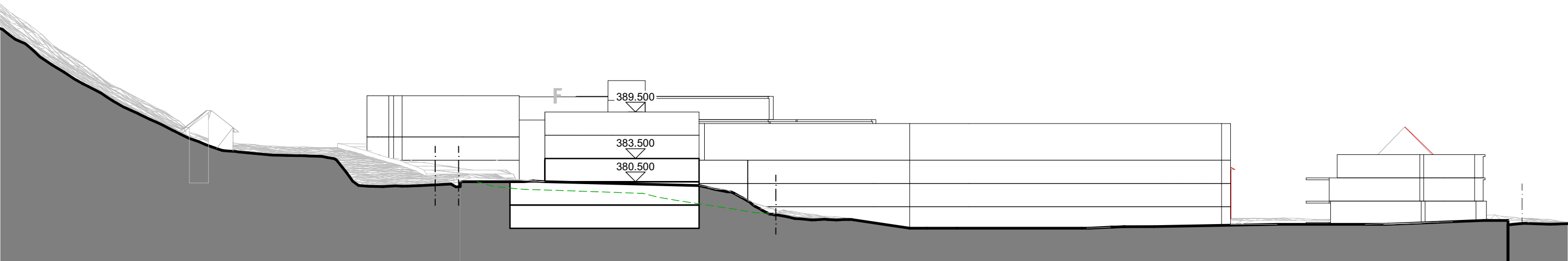
1:2000 | Ist Zustand



1:2000 | Endzustand



1:500 | Var. III.I | Schnitt B-B



1:500 | Var. III.I | Schnitt C-C

Richtprojekt | Referenzen Architektur

Städtebau und Nutzungen

Eine grosse Ruhe geht von den Bauten aus: Einfache, kubische Baukörper lehnen sich an den Bestand der grossmassstäblichen Industriebauten an, die orthogonale Setzung wurde vom bestehenden Raster übernommen. Zeilen- und Punktbauten unterschiedlicher Prägung formen ein abwechslungsreiches Quartier. Die Raumwirkung entsteht nicht primär durch eng verwandte Bauten, sondern vielmehr durch deren Zwischenräume. Räumlich prägend ist die Hangkante, die den Geländesprung zwischen der Aaraustrasse und dem tieferen Niveau des Areals akzentuiert. Die Gebäudehöhe variiert zwischen vier und fünf Vollgeschossen,

Die bestehenden Gewerbebauten werden weiterhin als solche genutzt werden. Daneben sind mehrheitlich Wohnbauten vorgesehen. Das Gebäude im Baufeld F weist einen gewerblich genutzten Sockelbau auf, auf dem zwei Wohnbauzeilen sitzen. Diese sind orthogonal von der Strasse abgedreht, so dass die Lärmsituation gut gelöst werden kann. In den weiteren Baufeldern entlang der Aaraustrasse (A05 - A013) ist ein Mix aus Gewerbe- und Wohnnutzungen vorgesehen. Das Punkthaus im Baufeld G ist als reiner Wohnbau konzipiert, ebenso die Gebäude an der Probstmattstrasse (Baufelder A - E), die nur in den Erdgeschossen vielfältig nutzbare Gewerberäume und Flächen für allgemeine Nutzungen anbieten.

Die Wohnbauten verfügen über eine planerische Flexibilität, die eine Justierung auf die Bestellung im Planungsprozess zulassen. Es sind sowohl Miet- wie auch Eigentumswohnungen vorgesehen. Die hohe Variabilität an Lösungen führt zu der Möglichkeit unterschiedlichste Wohnformen für eine Vielzahl denkbarer Lebensverhältnisse anbieten zu können: Von der Singlewohnung über Wohnraum für junge Familien, Alters-WGs, Senioren- und Mehrgenerationenwohnen sowie Startwohnungen für Paare reicht das angebotene Spektrum.

Die angestrebte soziale und altersmässige Durchmischung der Bewohnerstruktur wird mit diesem Mix optimal umgesetzt. Die Anordnung von gemeinschaftlichen Räumlichkeiten - Gewerbe, KITA, Gemeinschaftsräume, Ateliers - wird helfen, die Idee der generationenübergreifenden Gemeinschaft zusätzlich zu stärken. In den Längsbaukörpern sind mehrheitlich durchgesteckte Wohnungen mit zweiseitiger Orientierung konzipiert, während die Punkthauswohnungen in der Regel von Überdeck-Situationen und damit optimalen Belichtungsverhältnissen profitieren. Jeder Wohnung ist ein grosszügiger, gut nutzbarer Aussenraum in der Form von Loggien oder Balkonen zugeordnet.

Freiräume

Eine differenzierte Freiraumgestaltung stärkt die Qualitäten der einzelnen Baubereiche und bindet die gesamte Siedlungsstruktur zu einer Einheit zusammen. Je nach spezifischer Lage und Funktion werden die Freiräume unterschiedlich gestaltet. Grosser Wert wird auf einen bewussten Übergang zwischen privaten, halbprivaten und öffentlichen Freiräumen gelegt. Mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Belägen, der Möblierung und Pflanzenauswahl werden qualitativ hochwertige Aussenräume zur Verfügung gestellt. Diese bieten sowohl den Bewohnern selbst ein angenehmes Wohnumfeld als auch Besuchern und Bewohnern angrenzender Quartiere die Möglichkeit für Treffen und Austausch. Spiel-, Sitz- und Aufenthaltsbereiche sind innerhalb dieser starken Freiraumstruktur verteilt, die sich durch ihre einheitliche Materialisierung - angedacht sind Asphaltflächen, Chaussierungen oder Kleinsteinpflasterung - von den übrigen Grün und Freibereichen unterscheidet.

Grüninseln mit einheimischen Gehölzen dienen als Retentionsfläche und bieten schattige Rückzugsorte. Die Spielbereiche sind mit Spielelementen strukturiert. Tische und Sitzelemente für Spiel oder Arbeit, Ruhebereiche mit Leseplätzen und Pergolas ergänzen das Angebot im Freiraum. Einheimische Gehölze prägen auch den öffentlichen Freiraum und den Gemeinschaftsplatz entlang der Probstmattstrasse, ein Brunnenelement akzentuiert diesen Bereich noch zusätzlich. Im Bereich der Hangkante ist eine Ersatzpflanzung der geschützten Hecke vorgesehen.

Erschliessung, Quartiervernetzung und Mobilität

Das Areal ist über vielfältige Bezüge an die Umgebung angeschlossen. Die Hauptzufahrt für den MIV und Anlieferung erfolgt über die C.F. Bally-Strasse - hier findet weiterhin die Anlieferung für die bestehende Gewerbebauten statt. Auch die zweigeschossige Tiefgarage für das Baufeld F an der Aaraustrasse ist von hier aus erschlossen. Der villenartige Punktbau (Baufeld G) an der C.F. Ballystrasse besitzt eine eigene Tiefgaragenzufahrt, ebenso die Baufelder an der Probstmattstrasse. Die Baufelder entlang der Aaraustrasse (A05 - A013) sind über eine Direktzufahrt an der Kantonsstrasse angebunden. Durch die Zusammenlegung der Parzellen in diesem Bereich, kann auf eine Kantonsstrassen-Direktzufahrt verzichtet werden. Diese soll als neue reine Einfahrt zwischen den Baufeldern A36 und F etabliert werden und die Verkehrssituation an der C.F. Ballystrasse entlasten.

Ansonsten sind die Siedlungsteile grundsätzlich verkehrsfrei gehalten. Alle Teile der Überbauung sind jedoch für Blaulichtfahrzeuge, Anlieferungen o.ä. erreichbar. Die feinere Quartiersvernetzung erfolgt durch ein Netz von Langsam-Verkehrswegen. Diese schaffen die Anschlüsse an die benachbarten Quartiersteile, was eine starke Durchlässigkeit und Vernetzung des Quartiers mit der Nachbarschaft zur Folge hat. Die Nähe zum Bahnhof bietet einen guten ÖV-Anschluss, darüber hinaus wird eine ausreichende Anzahl von gut angeordneten Veloräumen und gedeckten Fahrradabstellmöglichkeiten in der Nähe der Hauseingänge helfen, nachhaltige Mobilitätsformen attraktiv zu machen. Die gesamte Überbauung ist generell so konzipiert, dass Menschen mit eingeschränkter Mobilität keine Nachteile erleiden.

Architektonische Qualitäten - Fassadengestaltung,

Mittels einer einfachen und doch raffinierten und differenzierten Architektursprache wird unter Einsatz adäquater Mittel eine eigenständige Identität generiert. Verschiedene Oberflächen wie Putz, Betonbänder, Holz oder Klinker sind vorstellbar. Unterschiedliche Fassadengliederungen mit und ohne Bänderungen, abwechslungsreiche Brüstungs- und Geländelösungen sowie differenzierte Fensterformate führen zu gestalterischer Vielfalt und einem lebendigen sowie individuellen Ausdruck der Bauten. All diese Vielfalt verbleibt jedoch innerhalb einer Farb- und Formenskala, die nicht auf modische Details schielt, sondern mit gleichermaßen robusten wie eleganten Details die Basis für die gestalterische Einheit der Siedlung legt und den Menschen und seine Bedürfnisse in den Mittelpunkt stellt.

Nachhaltigkeit, Energie und Stadtklima

Die Gebäudekörper sind dank kompakter Grundform und jeweils 4 bis 5 Geschossen äusserst effizient und erreichen sehr gute Oberflächen-Volumen-Verhältnisse, resp. tiefe Gebäudehüll-Zahlen. Die zueinander versetzten Baukörper ermöglichen eine gute Besonnung der Fassaden und reduzieren die gegenseitigen Verschattungen, um ein Optimum an solaren Gewinnen zu ermöglichen. Der Wärmedämmperimeter, resp. die Trennung zwischen beheizt und unbeheizt ist generell die Kellerdecke, in den Untergeschossen sind keinerlei beheizte Flächen vorgesehen. Eine einfache, durchgängige Statik und ein vertikales Installationskonzept, bei dem die Steigzonen konsequent übereinander angeordnet sind, führen zu einer langlebigen und nachhaltigen Gebäudenutzung.

Mittels einer differenzierten Freiraumgestaltung werden mit naturnah gestalteten Bereichen im unmittelbaren Wohnumfeld ökologische Ausgleichsflächen geschaffen, die die Versickerung des Meteorwassers ermöglicht sowie die Vernetzung mit den bestehenden Grünflächen der Umgebung erreicht. Flachdachbegrünungen besitzen ein bedeutendes Potential für den ökologischen Ausgleich: Neben der Wasserrückhaltung können insbesondere mittels Verdunstung durch die Vegetationsschicht positive Effekte auf das Stadtklima erzielt werden. Durch die sommerlichen Hitzewellen der letzten Jahre wird der Bedarf an klimatisierenden Gründächern noch unterstrichen. Praktische Versuche in grösseren Neubaugebieten haben darüber hinaus gezeigt, dass mit zielorientierter Begrünung von Flachdächern - zentrale Bedeutung hat dabei die Substratstärke - ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden konnte, der für den Arten- und Naturschutz lokal bis regional bedeutend ist.



Gestaltung durchgehende Balkonschicht | Agence Coldefy Associes, Amiens



Strukturierte Fassadengestaltung | Jessenvollenweider, Basel



Strukturierte Fassadengestaltung im Kontext des Nabholz-Areals | Feldstrasse 8, Schönenwerd



Strukturierte Fassadengestaltung | Duplex Architekten, Zürich



Wohnbau auf Gewerbesockel | Steib Gmür Geschwentner Kyburz Architekten, Aarau



Farbgebung im Quartier - Villen im Kontext des Nabholz-Areals | Carl Franz Bally Strasse 44, 17 und 37, Schönenwerd



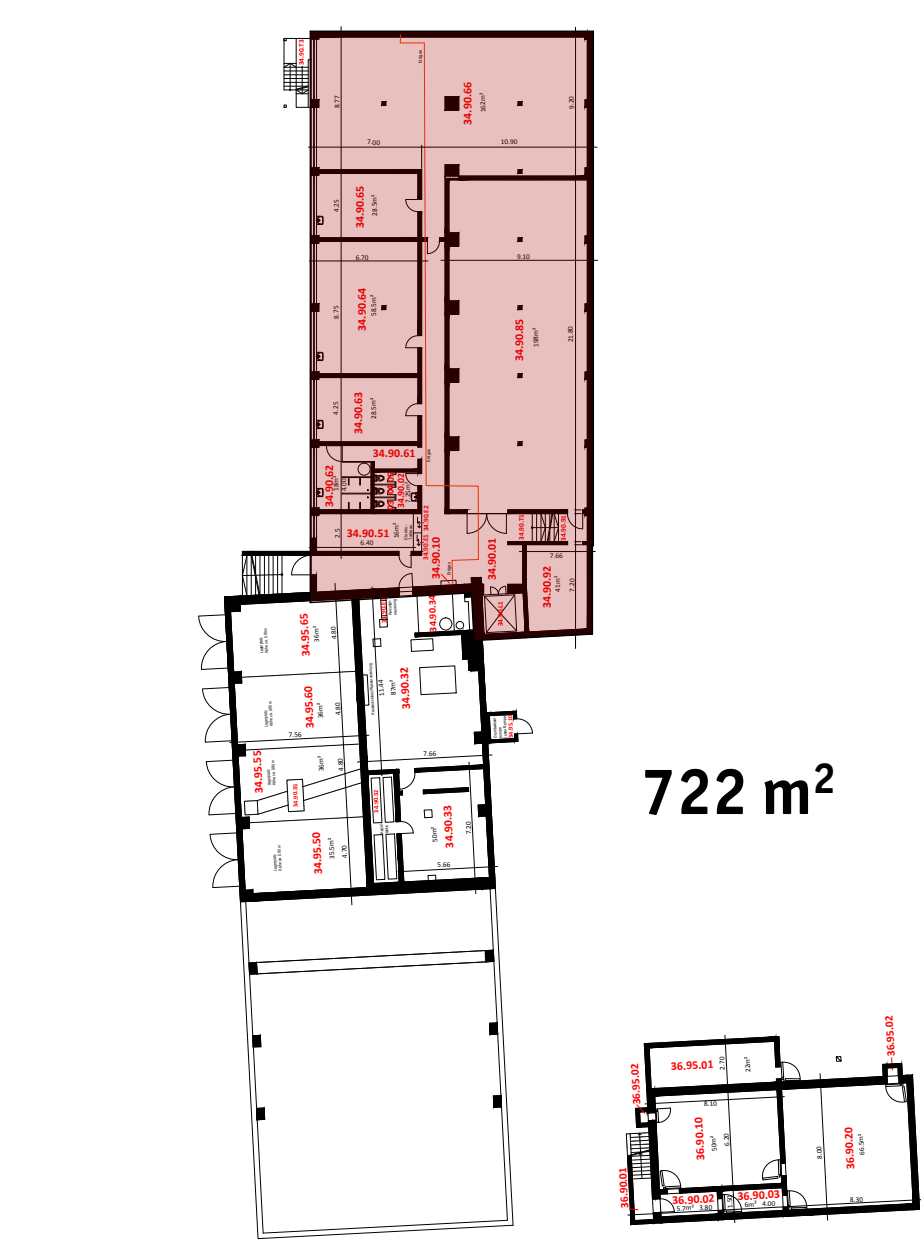
Balkonschicht und Freiraum | Rolf Mühlethaler, Zürich



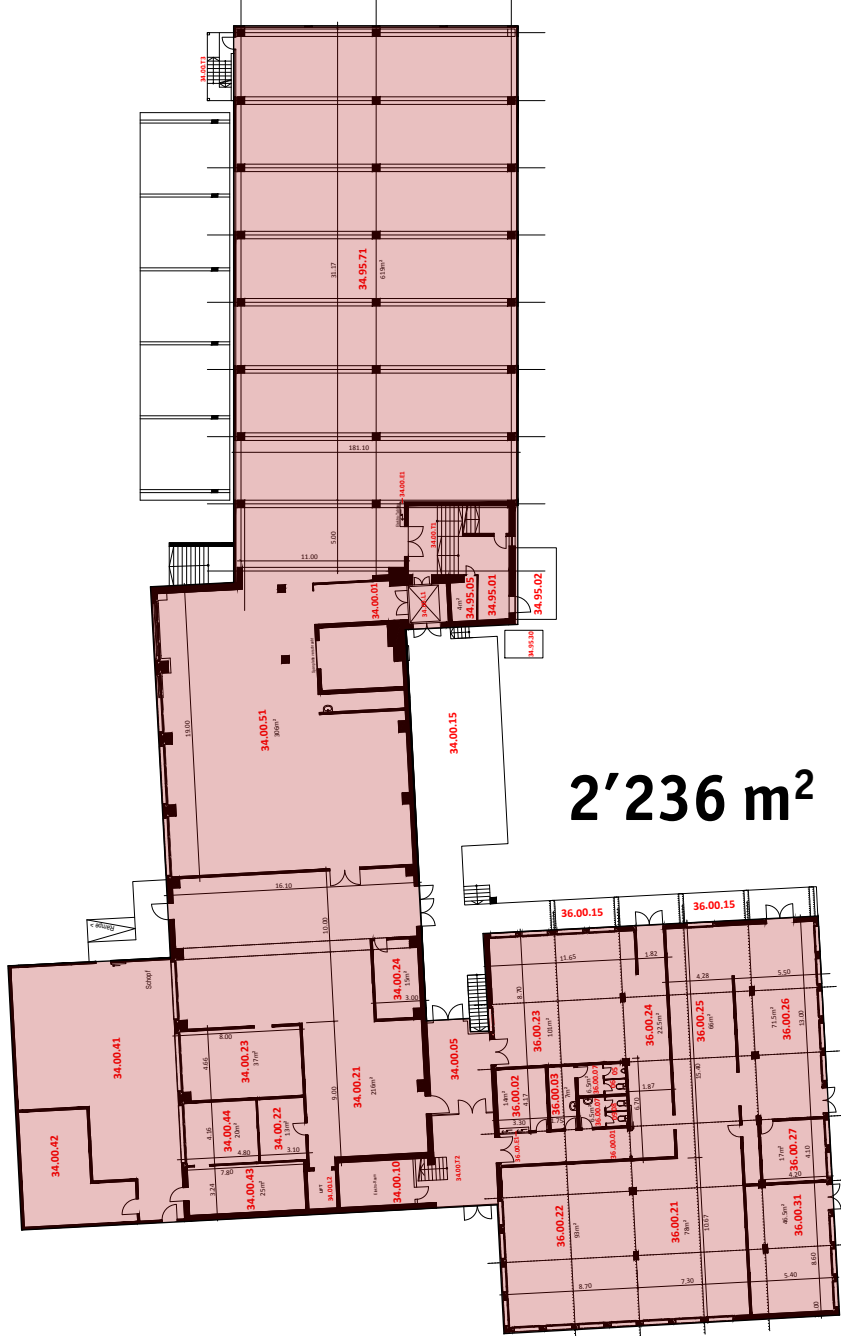
Mehrfamilienhaus-Villa | EMI Architekten, Zürich

Beilage | Aufteilung Gewerbefläche

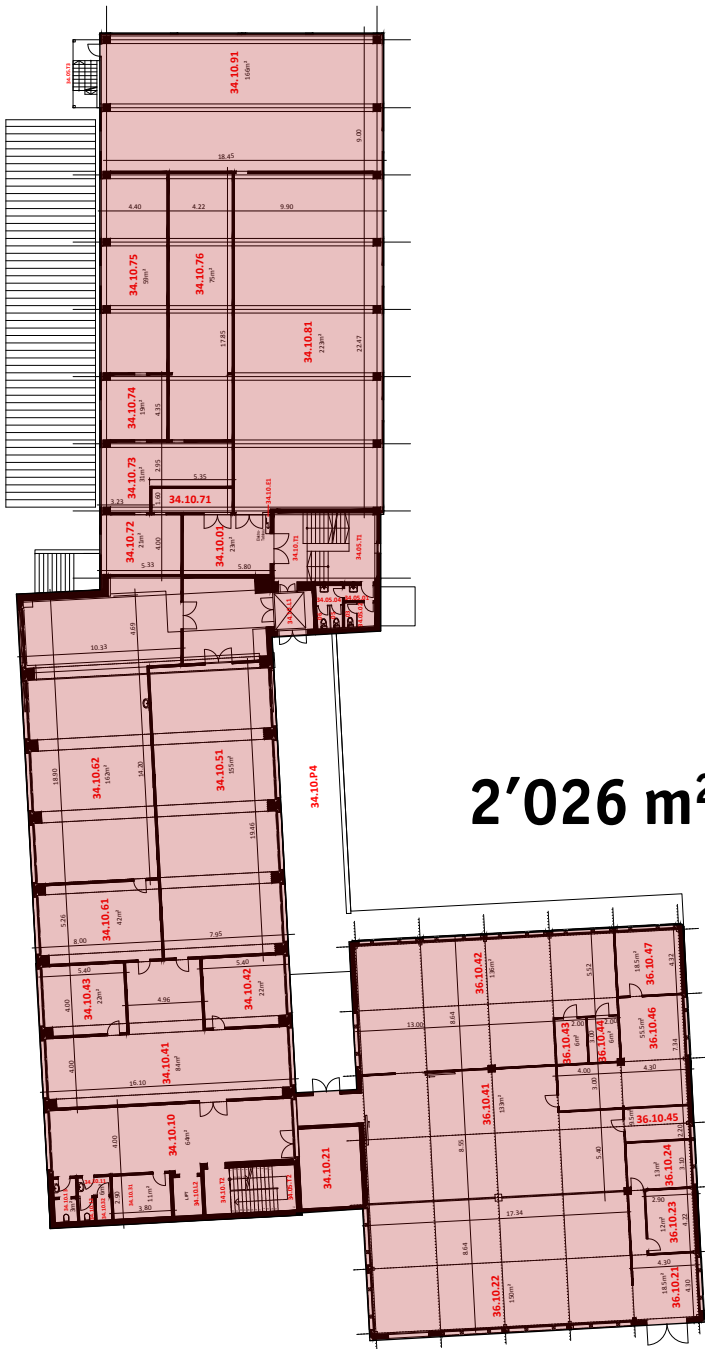
Haus 35 + 36, C. F. Bally-Strasse



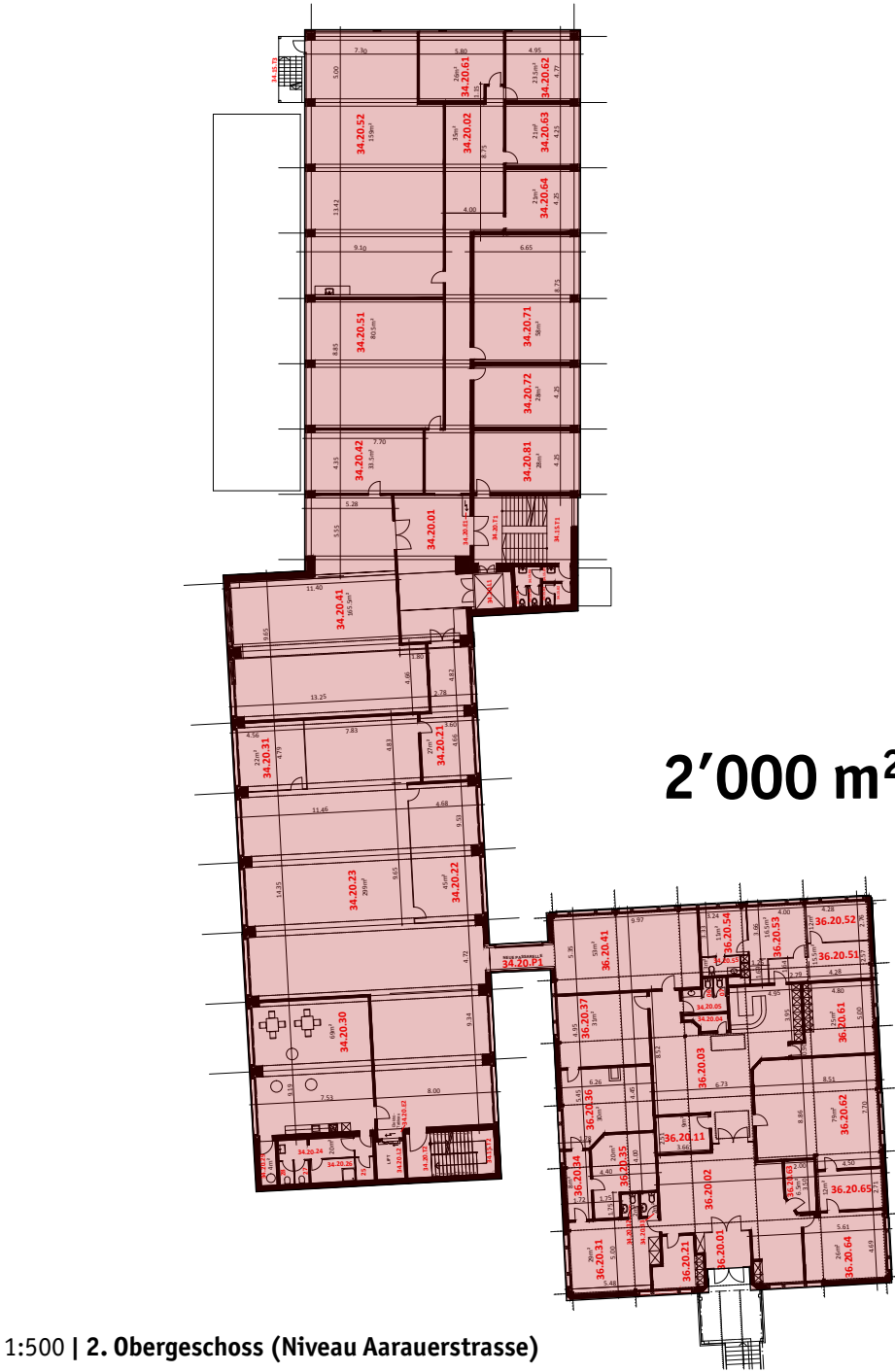
1:500 | Untergeschoss



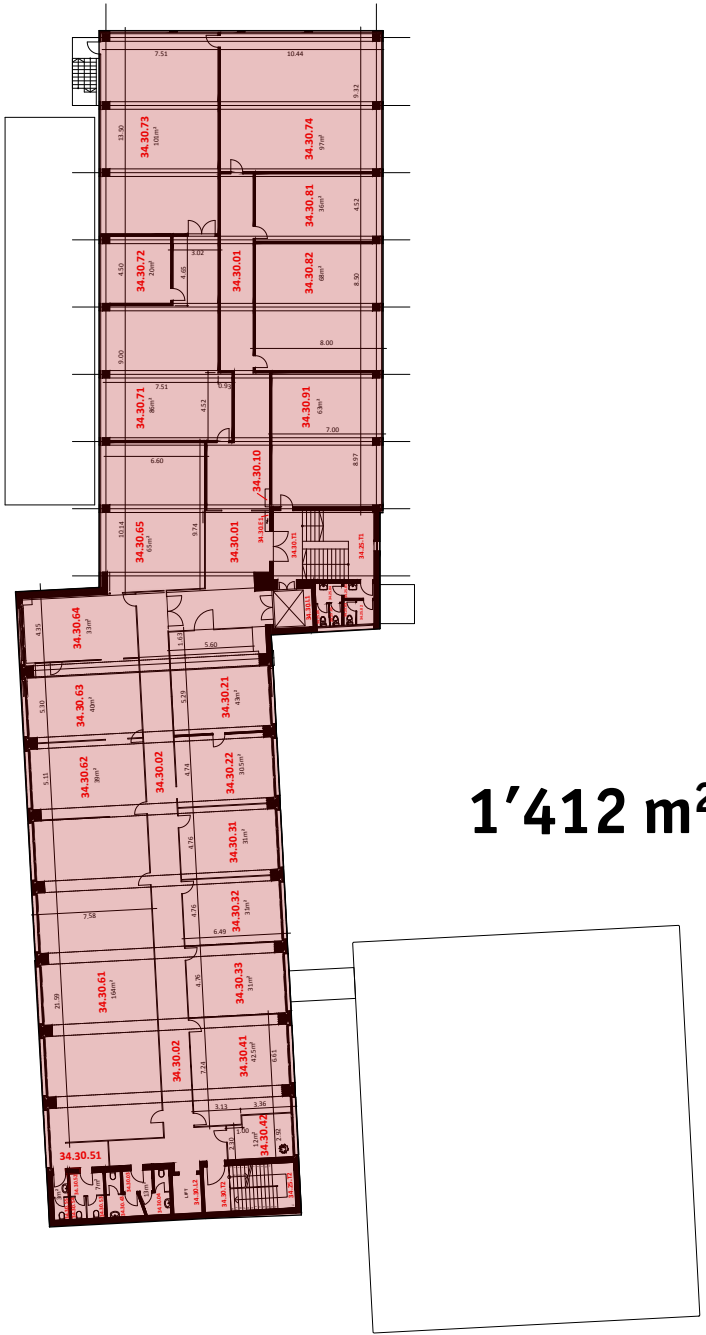
1:500 | Erdgeschoss (Niveau C. F. Bally-Strasse)



1:500 | 1. Obergeschoss



1:500 | 2. Obergeschoss (Niveau Aarauerstrasse)

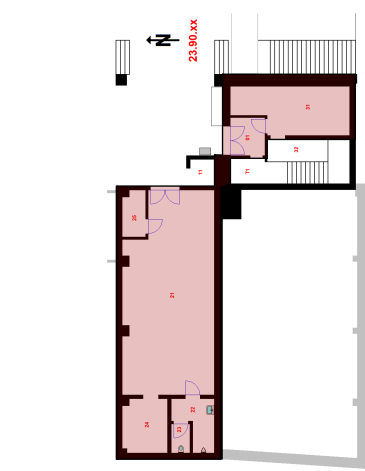


1:500 | 3. Obergeschoss

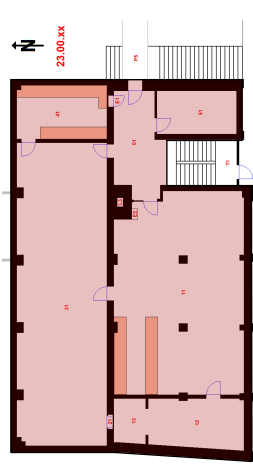


1:500 | 4. Obergeschoss

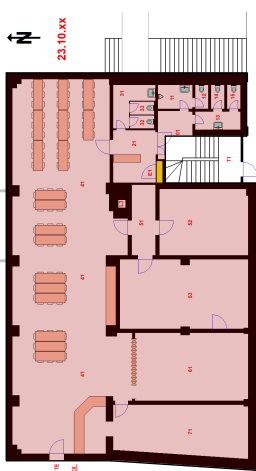
Haus 23, Aarauerstrasse



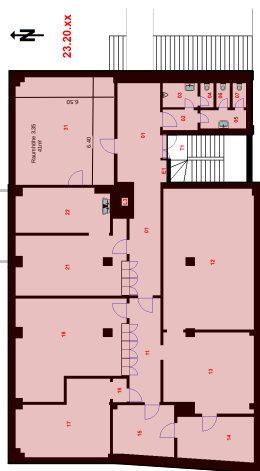
1:500 | Untergeschoss



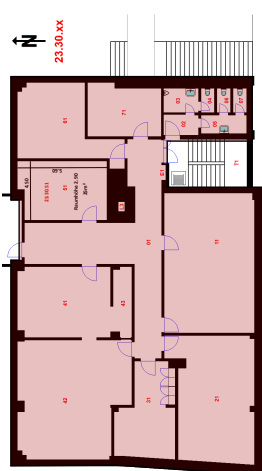
1:500 | Erdgeschoss



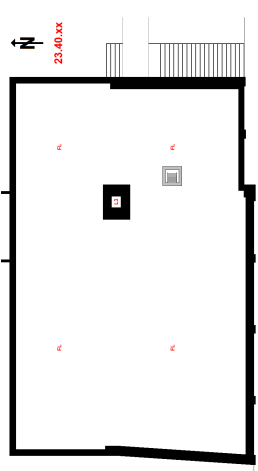
1:500 | 1. Obergeschoss



1:500 | 2. Obergeschoss



1:500 | 3. Obergeschoss



1:500 | 4. Obergeschoss

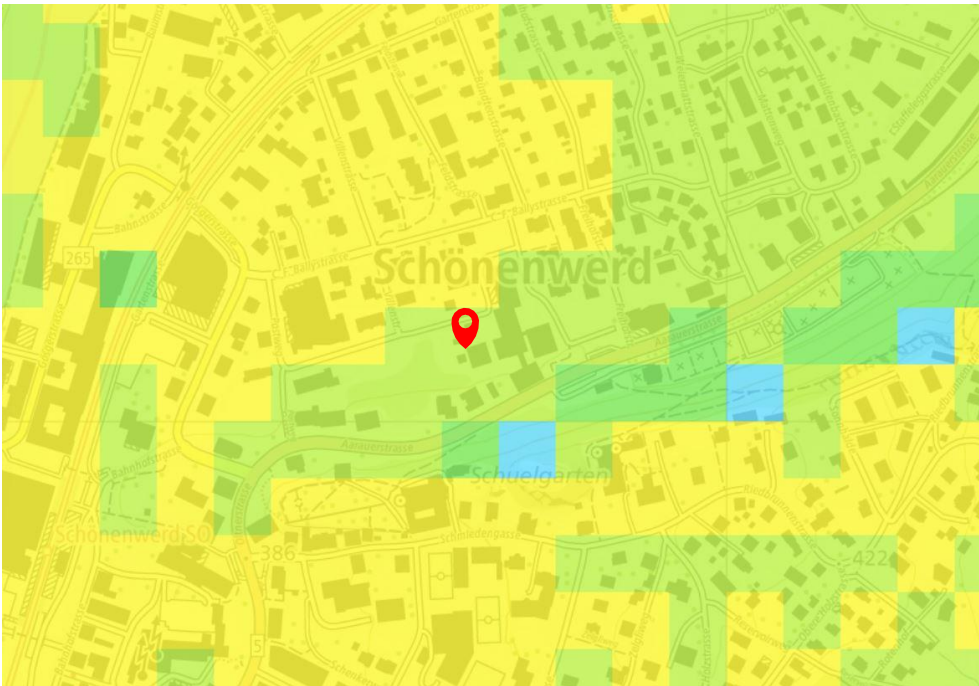
Gewerbe

GF Bestand	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
	UG	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	Total
Haus 34 + 36	722	2'236	2'026	2'000	1'412	-	8'396
Haus 23	168	375	405	416	407	-	1'771
Total	1'036	2'524	2'371	2'355	1'758	-	10'167

Gewerbe

Aufteilung	GF	Anteil
Wohnen Richtprojekt	12'724 m²	53 %
Gewerbe Richtprojekt	1'284 m²	5 %
Gewerbe Bestand	10'167 m²	42 %
Total	24'175 m²	100 %

Analyse Wohnqualität und Hygiene



Grundlage | Solare Einstrahlung (map.geo.admin.ch)

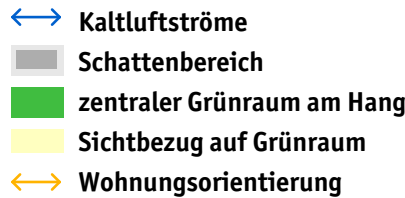


Grundlage | Kaltluftströme Nacht 2020 (geo.so.ch)

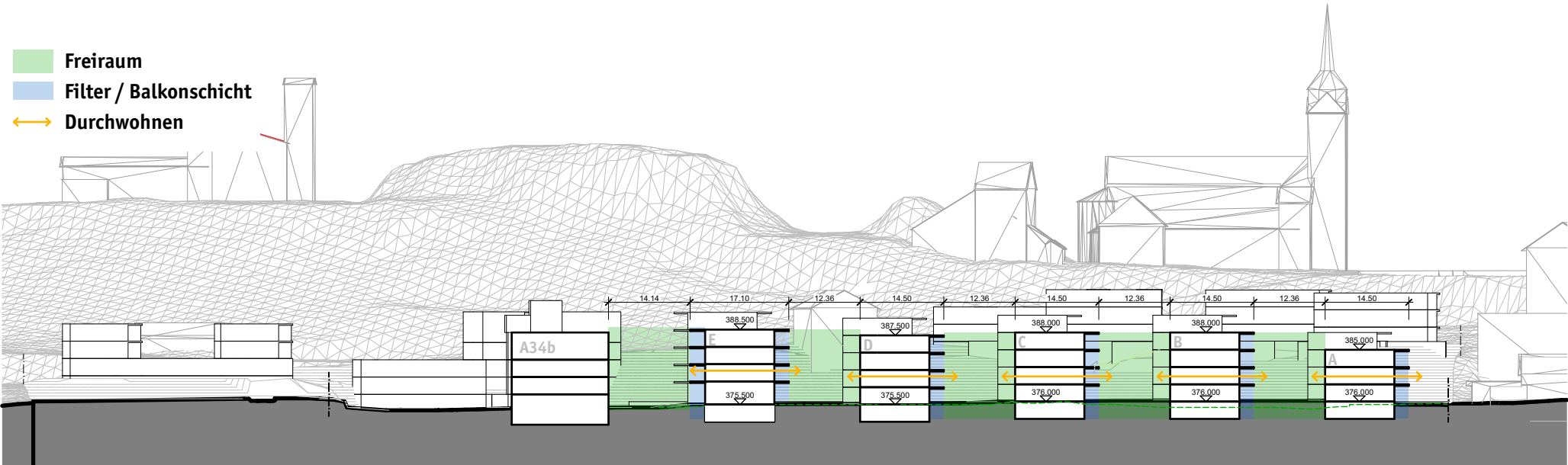


Eine Bebauung am Nordhang stellt durch die verminderte **solare Einstrahlung** (siehe Analysekarte) eine besondere Herausforderung dar. Mit verschiedenen Massnahmen wurde, durch die städtebaulichen Setzung, darauf reagiert.

Von den untersuchten Variante wurde diejenige gewählt, welche die **höchste Durchlässigkeit** (siehe Schnitt) und **stärkste Kleinteiligkeit** ermöglicht. Entsprechend den hangabwärts verlaufenden **Kaltluftströmen** (siehe Analysekarte) entsteht eine Gebäudestellung lotrecht zum Hang. Daraus ergab sich eine weitgehende **Ost-West-Orientierung** der Wohnungen. Generell sind alle Wohnungen auf einen zentralen **Grünraum am Hang** ausgerichtet. Die Zweiteilung/Staffelung der Zeilenbauten **gliedert den Aussenraum** zusätzlich und schafft, auch durch den Filter der Balkonschicht eine **höhere Privatheit** der einzelnen Wohnungen. Die Gebäudeabstände sind mit ca. 12.5 m im üblichen Bereich.



Analyse 1:1000 | Wohnungsausrichtung und Aussenraumbezug



Schnitt 1:1000 von Norden