

ORIGAMI GRÜNES HAUS

**FRENKENDORF/
LIESTAL**

**PROJEKTDOKUMENTATION
RICHTPROJEKT**

01 Analyse

02 Einbettung ins Quartier

03 Städtebauliche Studien

04 Grundrisse

05 Ansichten / Schnitte

06 Gebäudehülle

07 Freiraum

08 Anhang

Projektteam:

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Dominik Bueckers & Zoe Auberson

Ramser Schmid Architekten

Raphael Schmid & Fabian Figueiredo dos Santos

Expertise Verkehr: Rapp AG

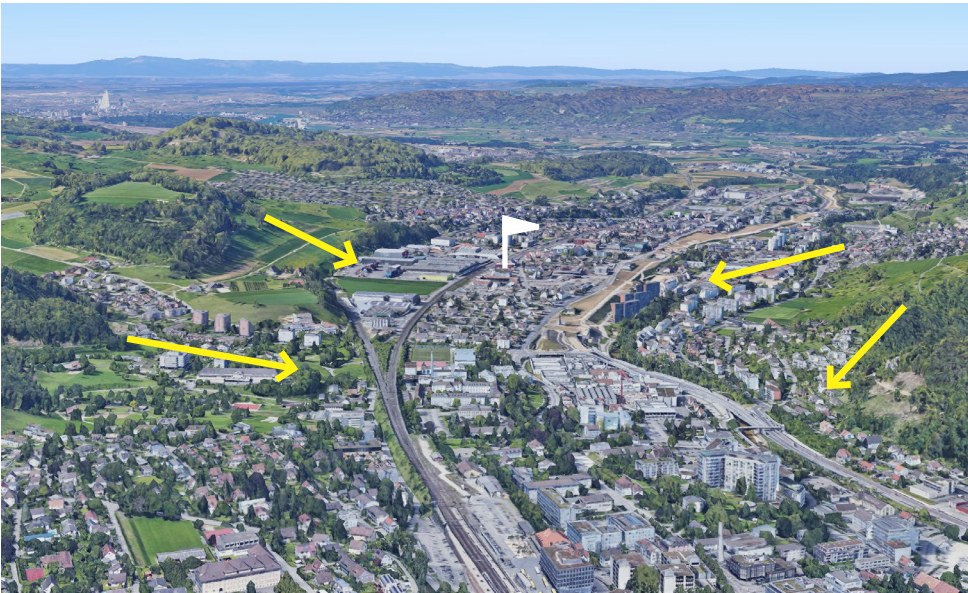
Expertise Tragwerk / Holzbau: Makiol Wiederkehr

01

ANALYSE

Der Landschaftsraum betimmt die Siedlung

Einbettung in Topografie - Talebene Gewässer Ergholz



Das Tal der Ergholz erstreckt sich in Nord-Süd Richtung gen Norden zum Rhein. In diese Landschaftsform eingebettet findet sich ein Siedlungsband mit den Siedlungskernen um Liestal und Frenkendorf. Beidseitig ist die Talebene von den offenen Hügelketten umschlossen, sie bilden einen zusammenhängenden Natur- und Erholungsraum.

Das Gewässer der Ergholz markiert den tiefsten Punkt des Tals - der Projektperimeter befindet sich auf einer zur Ergholz erhöhten Zwischenebene.



Abb. Topografie der Talebene, Google Earth & eigene Darstellung

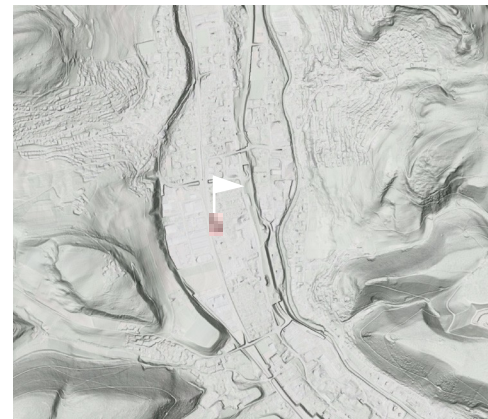


Abb. Karte Relief, map.geo.admin.ch

Der Landschaftsraum bestimmt die Siedlung

Einbettung in Topografie -Autobahnüberdeckung als zentrales Freiraumelement



Mit der Überdeckung der Autobahn wurde die zentrale Zäsur längs des Tals zu einem starken verbindenden Freiraumelement. Als Grün- und Erholungsraum dient er den Quartieren beidseitig und ist vom Siedlungskontext fussläufig erreichbar.

Als linearer Park bildet er nicht nur das grösste siedlungsinterne Freiraumelement - in Längsrichtung des Tals angeordnet dient er zusätzlich als Frischluftkorridor talabwärts zum Rhein.



Abb. Überdeckung als verbindendes Freiraumelement, Google Earth & eigene Darstellung

Abb. Linearität im Tal, map.geo.admin.ch

Freiraum & Nutzungen

Wenig siedlungsinterne Freiräume - Grünräume an den Rändern



Abb. Kartierung Freiräume, map.geo.admin.ch & eigene Darstellung

Im direkten Siedlungskontext von Frenkendorf/Liestal befinden sich wenige Grünflächen die der Gemeinschaft dienen. Die Hanglagen bilden eine offene Kulturlandschaft, die Erholz einen Naturraum. Der Freiraumfokus liegt auf der linearen Überdeckung.



Abb. Bsp. Bilder Freiraumtypen, Google Streetview, 6 Baselland Tourismus

Freiraum & Nutzungen

Parzelle an der Schwelle zwischen Gewerbequartier und Gartensiedlung

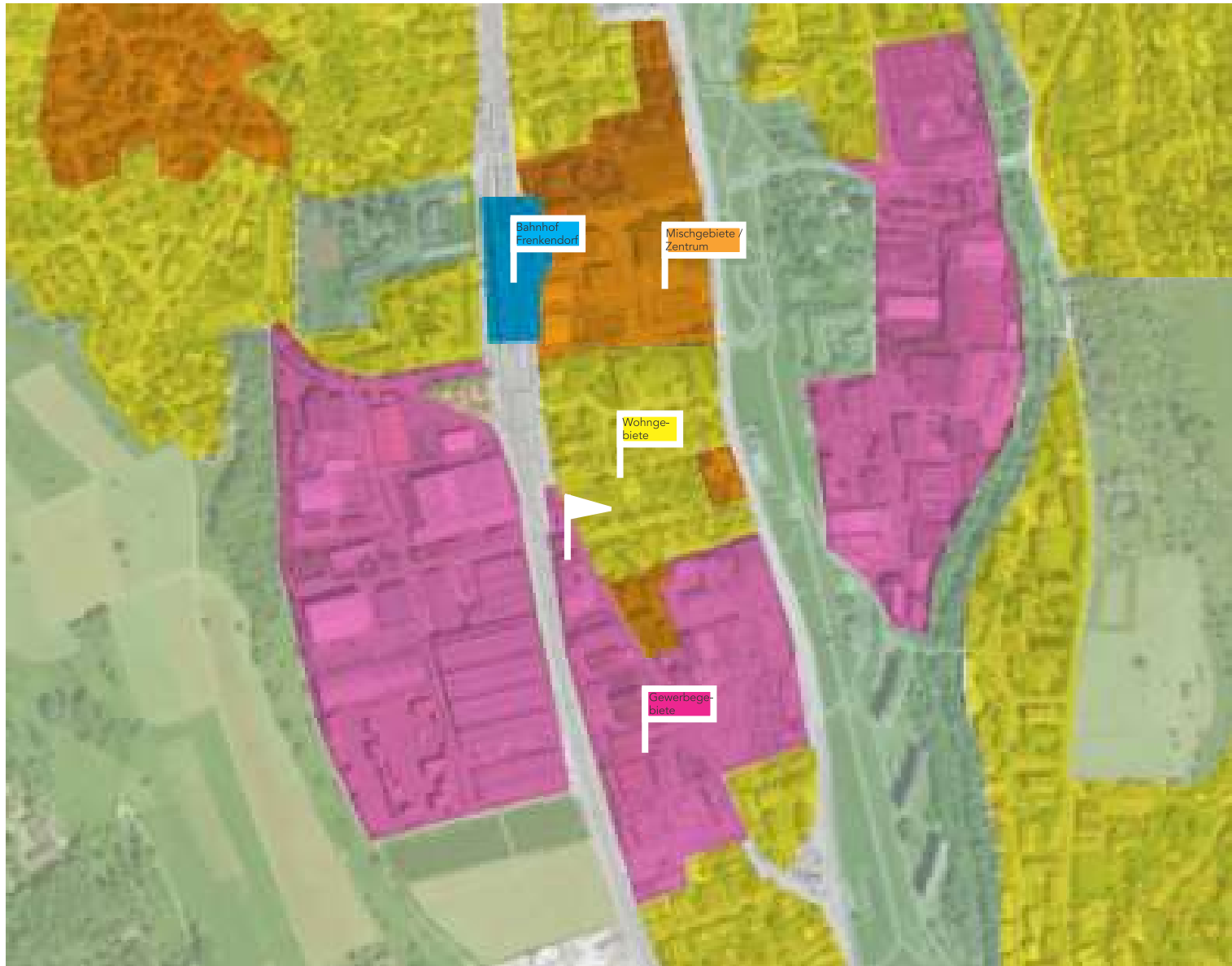


Abb. Kartierung Nutzungen, map.geo.admin.ch & eigene Darstellung

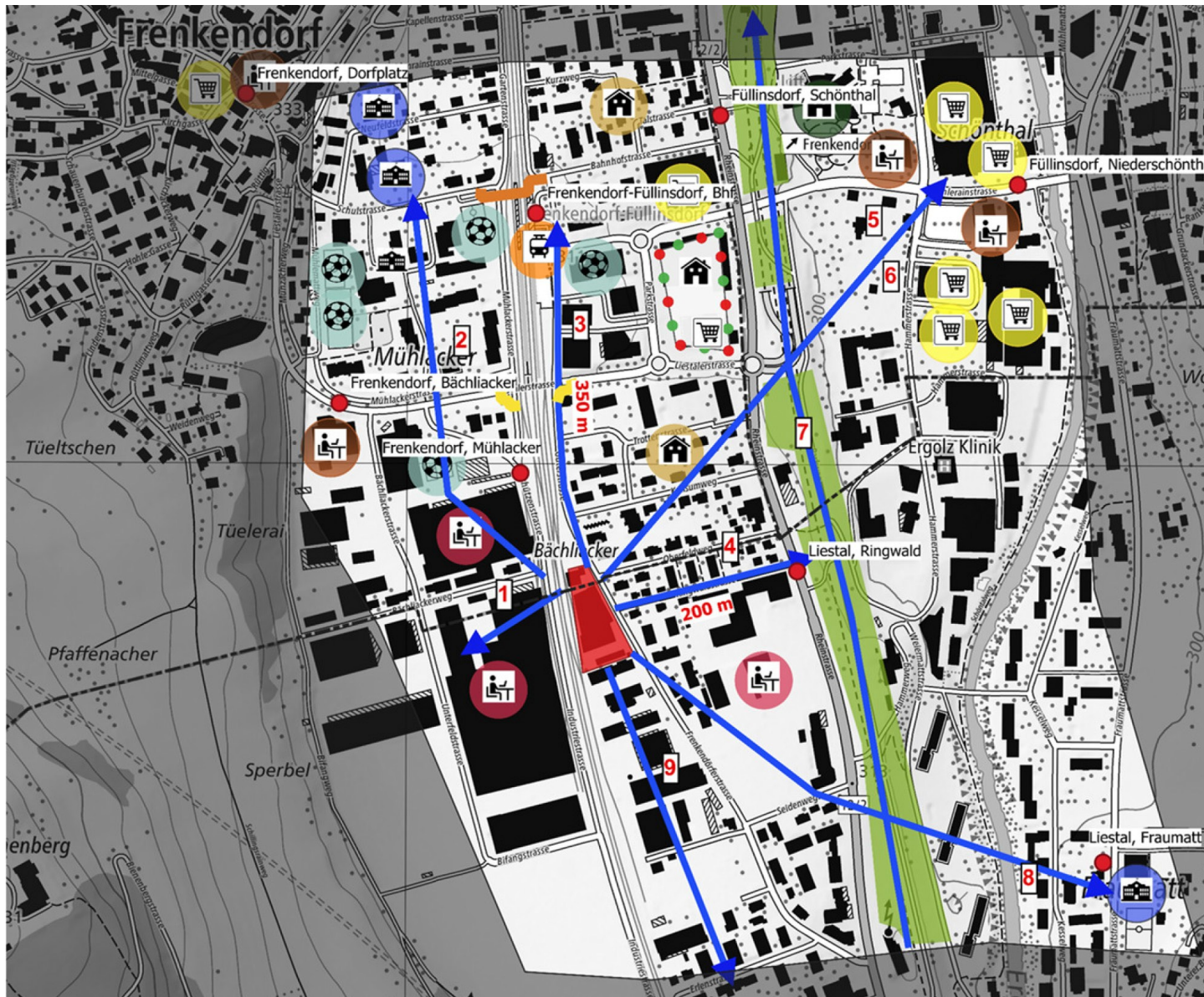
Im Siedlungskontext von Frenkendorf markiert die Parzelle eine wichtige Schnittstelle. Im Süden schliessen grossflächige Gewerbe- und Industrieflächen an. Das Mass an Versiegelung angrenzend an die Bahn ist sehr hoch. Gen Norden anschliessend findet sich ein kleinteiliges Wohnquartier mit grossen lauschigen Gartenflächen. Daran schliesst direkt im Norden der Bahnhof und das Zentrum von Frenkendorf mit gemischten und zukünftig stärker verdichteteten Nutzungen an.



Abb. Bsp. Bilder Nutzungstypen, Google Streetview 7

Freiraum & Nutzungen

Zentrumsnahe Lage bringt Vielfalt - publikumsorientierte Nutzungen im Umfeld



Durch die Nähe zum Bahnhof und dem Zentrum sind eine Vielzahl von attraktiven Angeboten von der Parzelle aus fussläufig und mit dem Velo direkt erreichbar.

Die Trasse der SBB bildet zu den Nutzungen westlich der Bahn eine Barriere - punktuell ist das Kreuzen zu Fuss oder mit dem Velo möglich.

Im Osten hat die Rheinstrasse die Funktion einer überregionalen Sammelstrasse - über den MIV sind so viele Nutzungen erreichbar - sie bildet dadurch jedoch gleichzeitig auch eine Barriere zum linearen Parkraum.

Legende

- Perimeter
- Wunschlinien
- Rampe
- Treppen
- Projektstandort

Quell- und Zielorte

- Bildung
- Wohnen
- Einkaufen
- Freizeit
- Arbeiten
- Alten- und Pflegeheim
- Naherholung
- Bahnhof
- Entwicklungsgebiet QP Parkstrasse Ost
- öffentliche Verwaltung
- ÖV Haltestellen

Klima

Hohe Versiegelung im Gewerbegebiet und Bahntrasse - lokale Hitzeinsel

Die Lage am nördlichen Rand des Gewerbequartiers wirkt sich negativ auf das Stadtklima aus. Das hohe Mass an Versiegelung, fehlende Schattenräume durch Bepflanzung etc. führen zu einer starken Überhitzung insbesondere in den Sommermonaten.

Der Effekt der Gartenflächen und Bepflanzung im Wohnquartier ist in den hier aufgenommenen Temperaturen sichtbar.

Auf der Parzelle sollte deswegen das Ziel sein so viele Flächen wie möglich zu entsiegeln und Schattenflächen zu bilden.

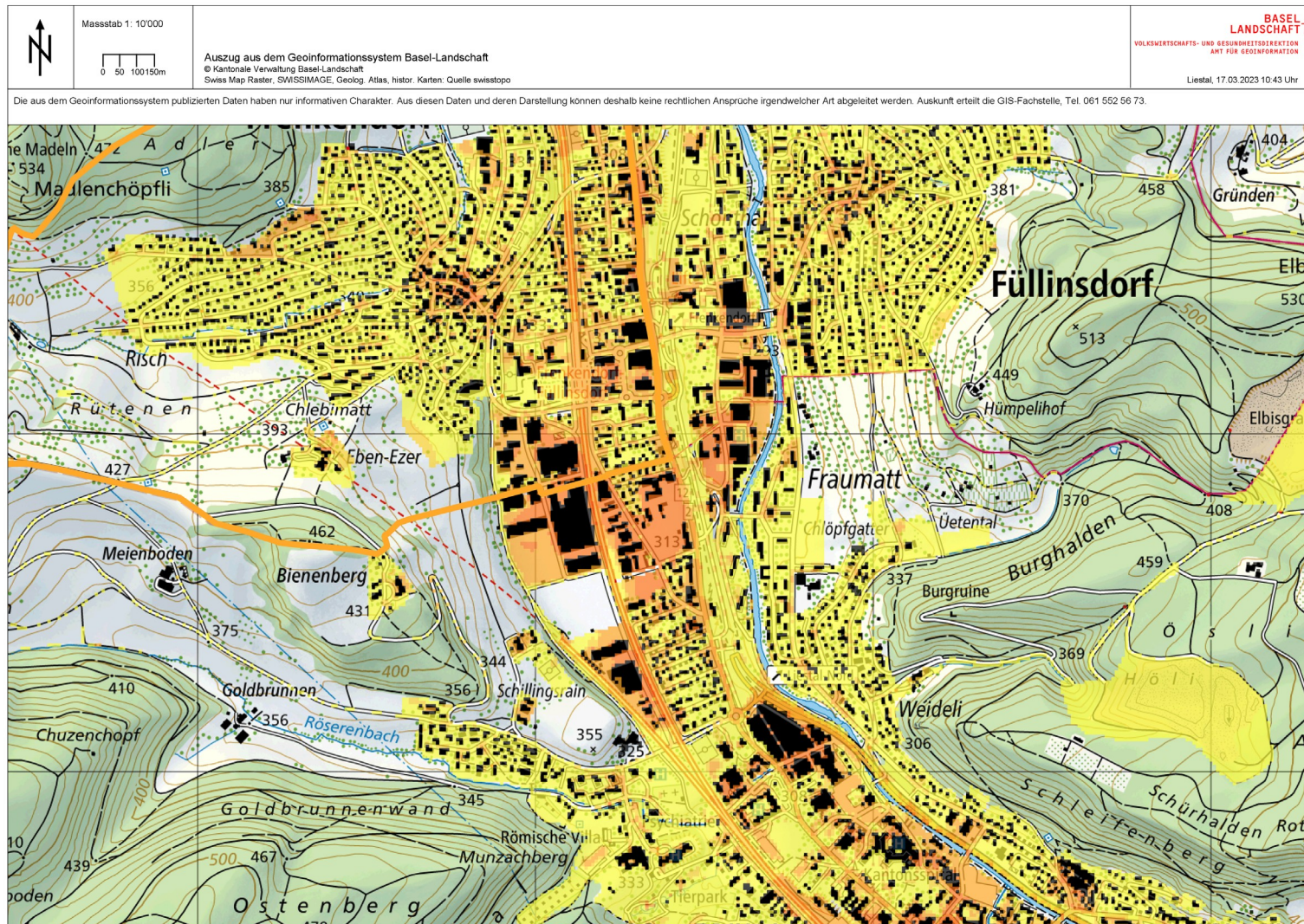
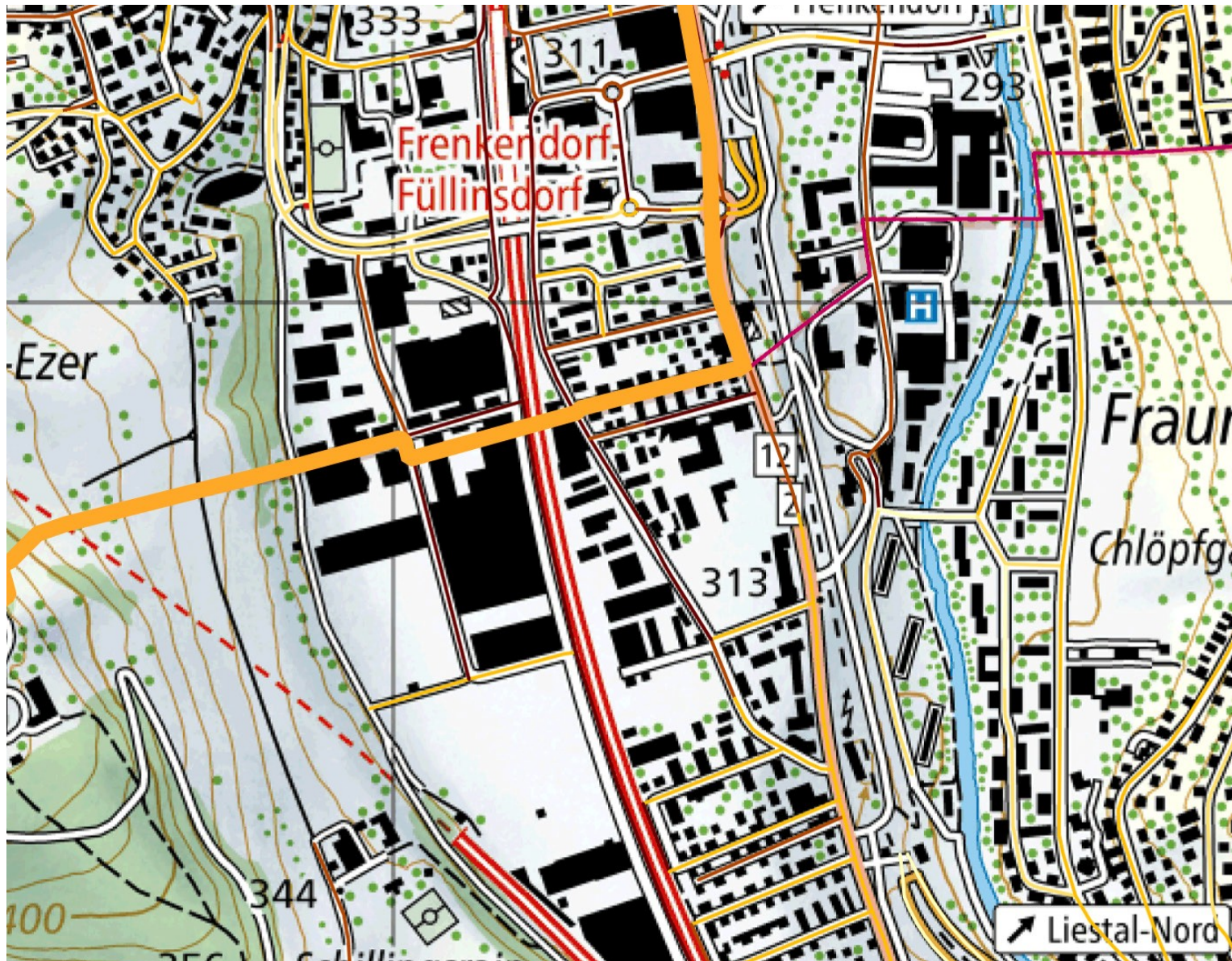


Abb. Geoportal Basel Landschaft, Klimaanalyse, Klimaanalysekarte (2035), Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet

Klima

Aufenthaltsqualität Strassen - Güterstrasse kein attraktiver Weg zum Bahnhof



Das hohe Mass an Versiegelung und fehlender Verschattung wirkt sich ebenfalls negativ auf die Aufenthaltsqualität in den Strassen aus. Insbesondere die Güterstrasse als zentrale Verbindungsachse sollte eine höhere Qualität haben.

Hier sollte geprüft werden wie zusätzlich zu einem attraktiven Strassenbild eine gute Aufenthaltsqualität sichergestellt werden kann.

Erschliessungsnetz

Güter- / Frenkendörferstrasse ohne übergreifende Erschliessungsfunktion

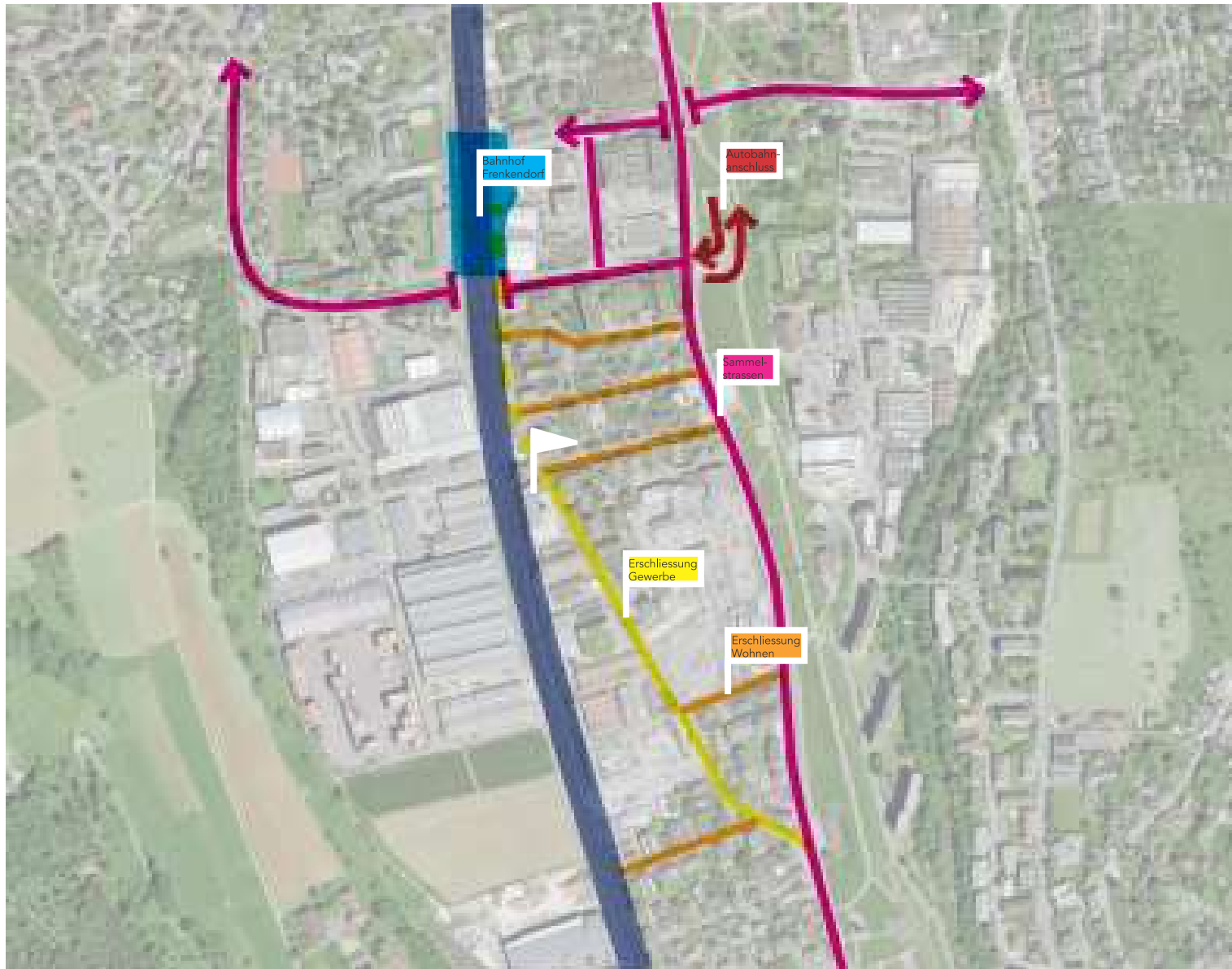


Abb. Erschliessungsnetz heute, map.geo.admin.ch & eigene Darstellung

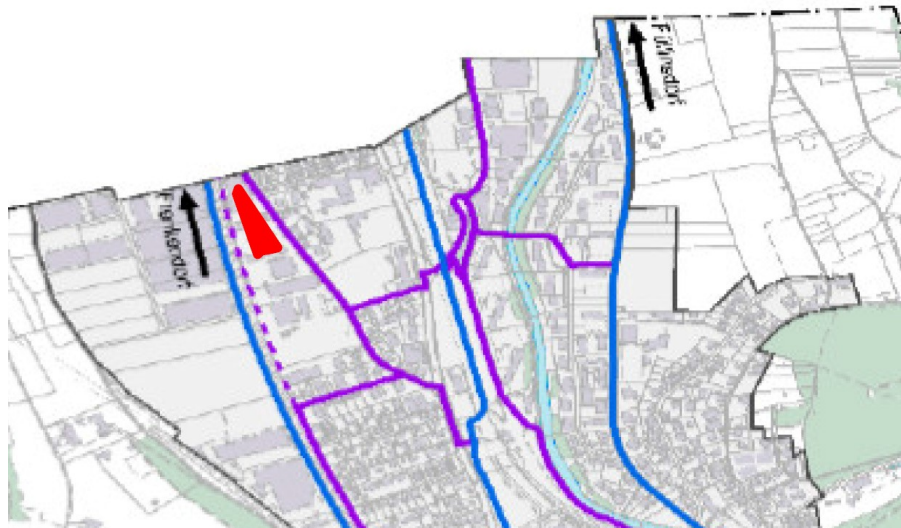
Längs zum Tal angeordnet finden sich eine Reihe von übergeordneten Verkehrsachsen. Die Güter-/Frenkendörferstrasse befindet sich hier „in 2. Reihe“, sie übernimmt keine übergeordnete Erschliessungsfunktion.



Abb. Bsp. Bilder Strassentypen Google Streetview

Erschliessungsnetz

Güterstrasse als wichtige Langsamverkehrsverbindung



- Radroute kantonal (bestehender Verlauf)
- - - Radroute kantonal (geplanter Verlauf)
- Radroute kantonal (aufzuheben)
- kommunaler Radweg (bestehender Verlauf)
- - - kommunaler Radweg (geplanter Verlauf)
- kommunaler Radweg (aufzuheben)

Während die Güter-/Frenkendorferstrasse für den MIV keine hohe Bedeutung hat bildet sich eine wichtige Langsamverkehrsverbindung ab.

Innerhalb des Liestaler Gemeindeperimeters ist sie bereits heute als Hauptverbindung für Fuss- und Velo eingetragen.

Zukünftig ist ein zusätzlicher kommunaler Radweg längs der Geleise geplant. Mit der bestehenden Funktion der Frenkendorferstrasse als Fuss- und Radwegachse ist jedoch die Umsetzung des Weges längs der Gleise fraglich.

Die Planung auf der Parzelle muss jedoch den Anschluss dieser Trasse an die Güter-/Frenkendorferstrasse erstellen.



- / - - - Hauptverbindung Fussverkehr (bestehend / geplant)
- - - Hauptverbindung Fussverkehr (vorläufiger Verlauf)
- / - - - Nebenverbindung Fussverkehr (bestehend / geplant)
- - - Nebenverbindung Fussverkehr (vorläufiger Verlauf)
- Siedlungsgebiet gemäss Zonenplan Siedlung
- Waldareal
- Gewässer offen / eingedolt
- · - · - Gemeindegrenze

Erschliessungsnetz

Machbarkeitsstudie Frenkendörferstrasse

Für den Liestaler Abschnitt des Strassenraums - die Frenkendörfer Strasse liegt eine Machbarkeitsstudie vor.
Die zentrale Aufwertungsmassnahme hier ist ein durchgängiges Trottoir & Velostreifen. Die Problematik des Stadtklimas ist in der Machbarkeitsstudie nicht behandelt, es ist keine zusätzliche Entsiegelung oder Bepflanzung vorgesehen.

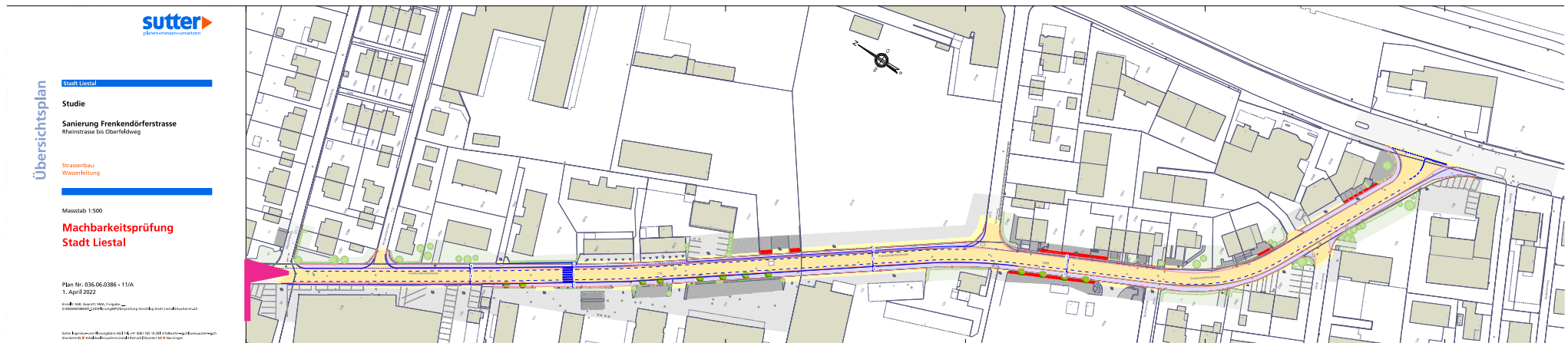


Abb. Machbarkeitsstudie Sanierung Frenkendörferstrasse, Stadt Liestal, April 2022

Gleisfeld

Lärmschutz und Störfallvorsorge



Immissionsgrenzwert (IGW)	
Tag	Nacht
70 dB(A)	60 dB(A)

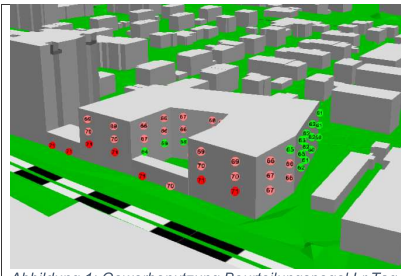


Abbildung 1: Gewerbenutzung Beurteilungspegel Lr Tag

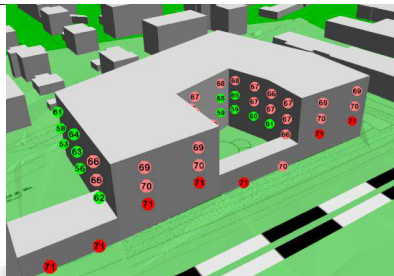


Abbildung 2: Gewerbenutzung Beurteilungspegel Lr Nacht

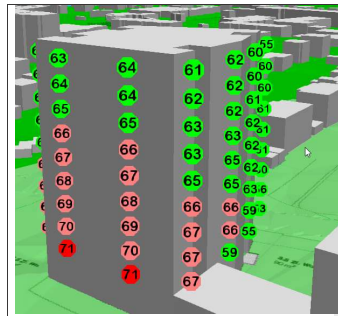


Abbildung 3: Wohngebäude Beurteilungspegel Fassade Tag

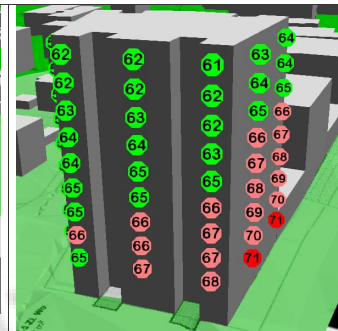


Abbildung 4: Wohngebäude Beurteilungspegel Fassade Nacht



Das westlich angrenzende Gleisfeld stellt die geplante Überbauung in zweierlei Hinsicht vor eine Herausforderung:

- Im Bereich der nord-, west- und südseitigen Parzellengrenze sind die Grenzwerte teilweise überschritten, im Bereich der westlichen teilweise sogar die Alarmwerte.
- Für die Westseite gilt aufgrund eines möglichen Störfalls, dass die Fassade nicht brennbar sein darf, am Gleisfeld keine Notausgänge vorgesehen werden dürfen und dem ständigen Aufenthalt dienende Freiräume gegenüber dem Gleisfeld geschützt werden müssen.
- Im Bereich der westlichen Fassadenabschnitte sind keine offenbaren Fenster und Balkone möglich.

02

EINBETTUNG INS QUARTIER

Quervernetzung über die Quartierstrassen fördern

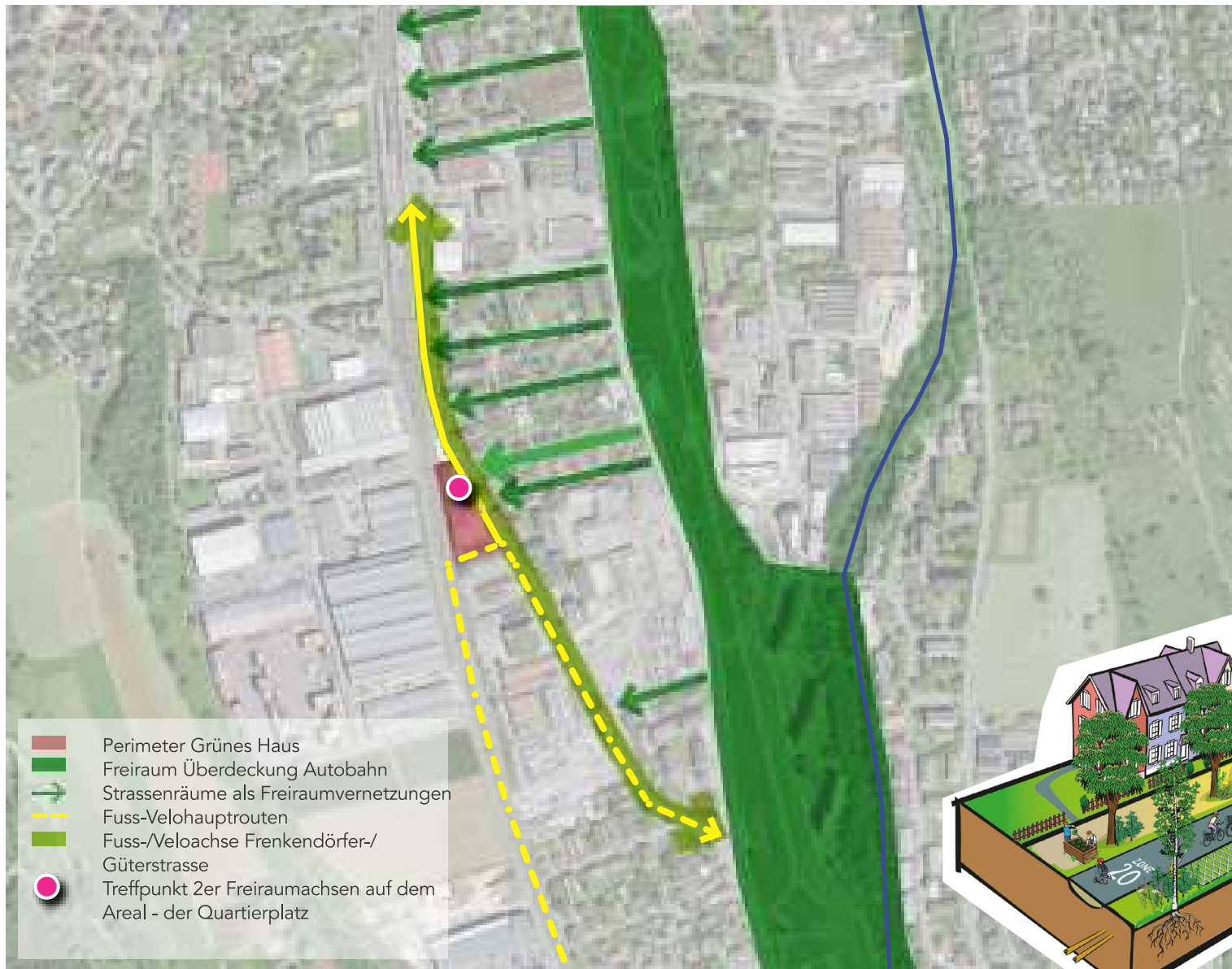


Direkt am Gleis gelegen hat die Parzelle sowie das umliegende Quartier intern wenige attraktive gemeinschaftliche Freiräume. Der östlich anschliessende Parkraum der Schnellstrassenüberdeckung ist der zentrale Freiraum in direkter fussläufiger Nachbarschaft. Ziel sollte deswegen sein, die Verknüpfung des Quartiers mit diesem Grünraum zu stärken.

Die Strassenräume im Quartier haben das Potential für einen Mehrwert. Über diese Räume kann die Freiraumqualität der Überdeckung in das Quartier weitergezogen werden.

Attraktive Wegverbindungen sind hier Schlüssel zur Schaffung von freiräumlichen Mehrwerten im Quartier.

Die Strassenräume das grosse Potential - hier Raum für lokale Aufwertung



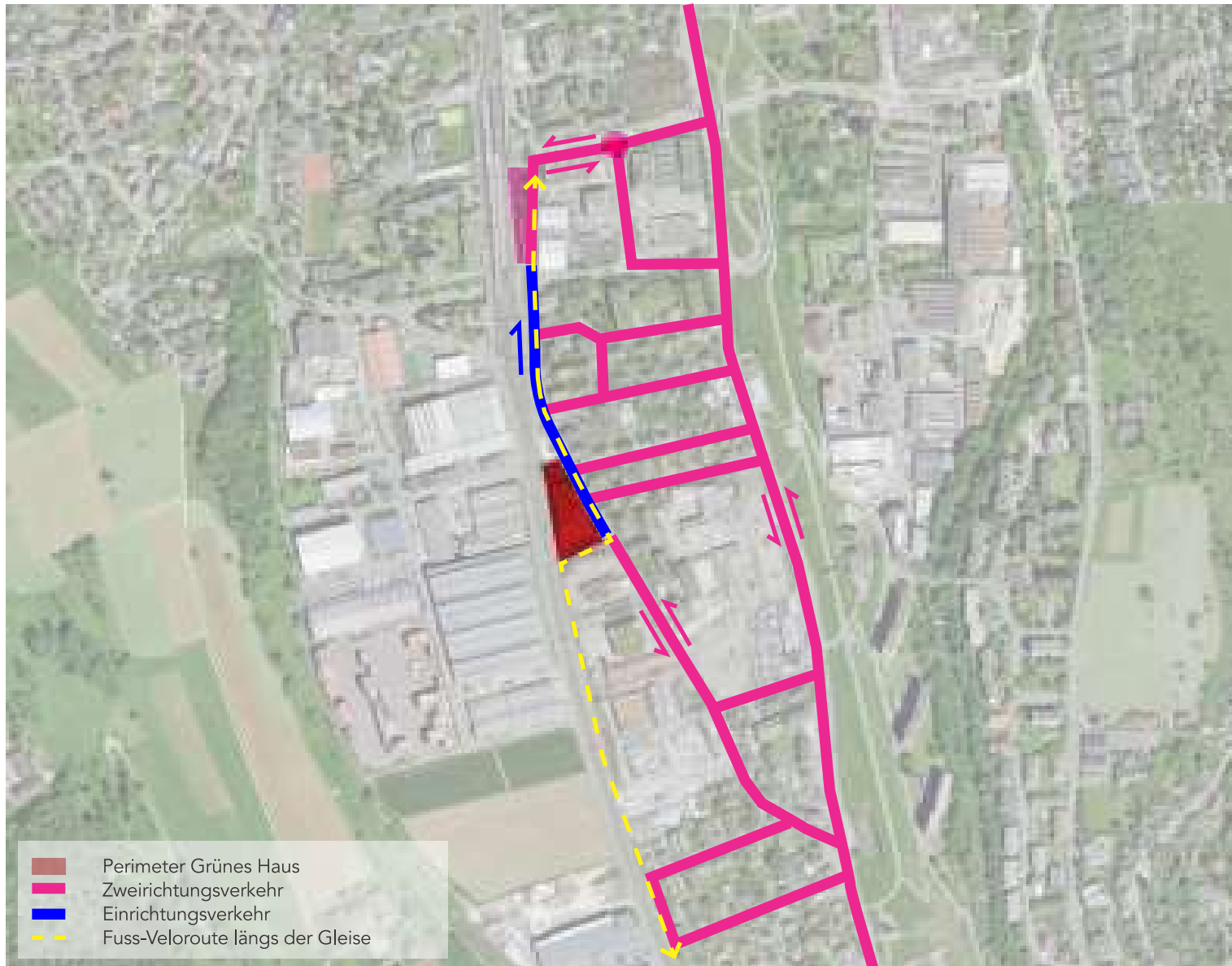
Das gemischte Wohn- und Gewerbequartier leidet insgesamt an einer hohen Versiegelung und über die privaten Gärten hinaus an Grün- und Aufenthaltsräumen.

Die Querstrassen als Wohnstrassen haben ein recht geringes Verkehrsaufkommen - hier liegt Aufwertungspotential.

Die Güter-Frenkendorferstrasse leidet als Bahnhofszugang heute an fehlender Aufenthalts- und einfacher Flanierqualität. In Kombination mit der Integration des anvisierten neuen Velowegs bietet sich das Potential den Strassenraum insgesamt neu zu betrachten.



Raum für Veränderung gewinnen über neues Verkehrsregime



Im Bestand bietet die Güter- und Frenkendorferstrasse wenig Raum für Veränderungen bzw. Aufwertungen. Die Flächenanforderungen für den MIV im Gegenverkehr und das bereits heute nur einseitig geführte Trottoir belegen den begrenzten Raum nahezu komplett.

Durch zwei Anpassungsmassnahmen im Verkehrsregime kann hier „Platz“ für einen Mehrwert gewonnen werden:

- Etablierung Einbahnregime Richtung Norden auf dem Abschnitt Güterstrasse bis Ende Lärmschutzmauer für motorisierten Verkehr. Sonstiges Strassennetz verbleibt im Zweirichtungsverkehr wie im Bestand
- Einführung Tempo 30

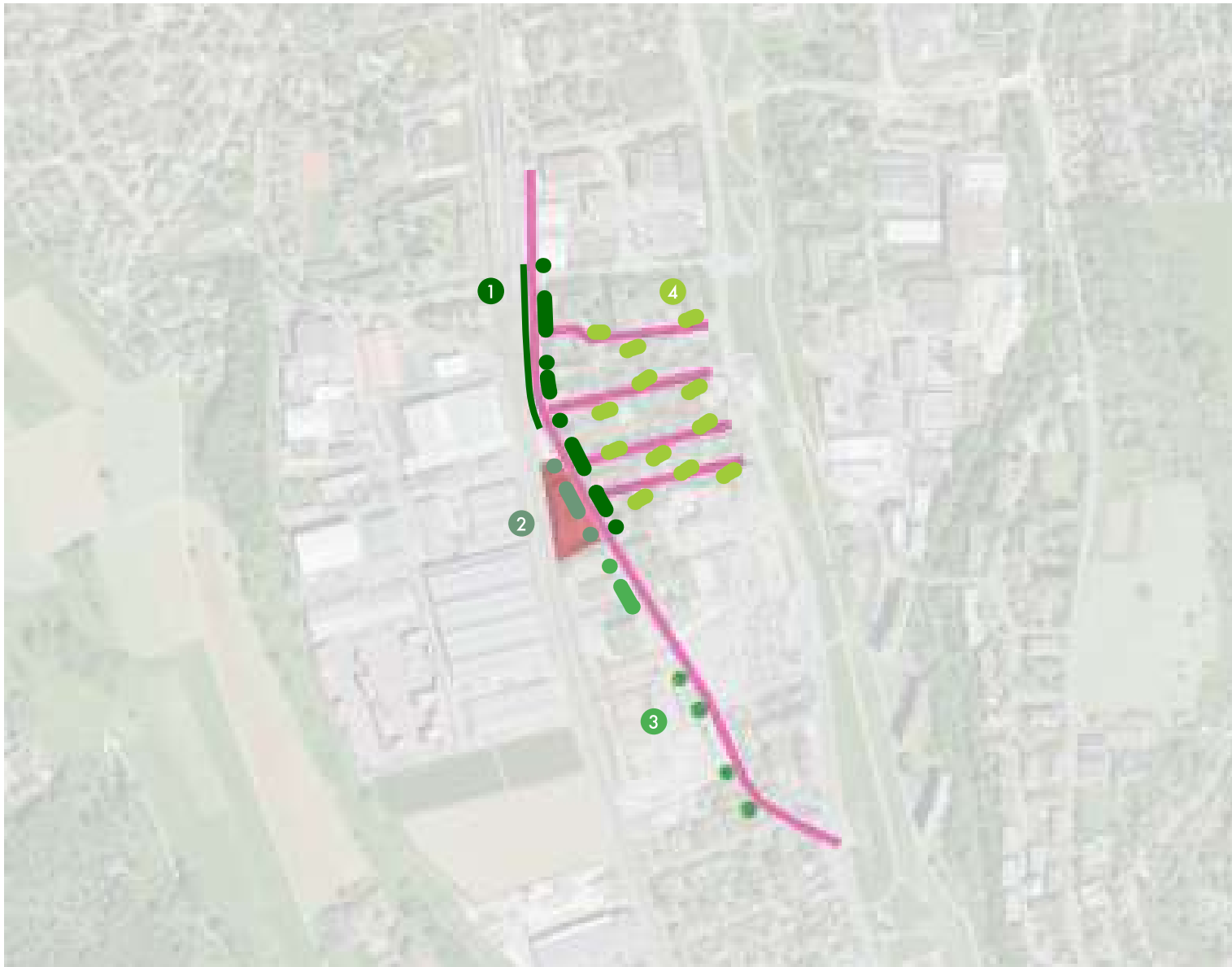
Einbettung des neuen Strassenraums in das Verkehrsnetz des Quartiers



Um eine Beschleunigung der Fahrzeuge im Einbahnstrassenbereich des Strassenraums zu vermeiden ist die Verknüpfung mit den angrenzenden Quartiersstrassen wichtig. Hier gelten folgende Parameter:

- Einbahnverkehr mit Velo im Gegenverkehr -> Reduktion Fahrbahnbreite 4.5m
- Fahrtrichtung Süd-Nord
- Einmündende Quartiersstrassen mit Rechtsvortritt erhöhen die Aufmerksamkeit (Verkehrsberuhigungsmassnahme)
- Zusätzlich Aufwertung der Quartiersstrassen durch punktuelle Einengungen auf 4.5m und entsprechender Begrünung

Aufwertung Strassenräume: Konzeptansatz Begrünung



Die jeweiligen Strassenräume im Quartier haben unterschiedliche Aufwertungspotentiale. Insbesondere die Querstrassen/Wohnstrassen bedürfen keiner verkehrlicher Veränderung um Aufwertungsmassnahmen umzusetzen. Die verschiedenen Massnahmen gliedern sich wie folgt:

- ① Abschnitt Frenkendorf:
 - Grünstreifen beidseitig der Fahrbahn
 - Östlich der Fahrbahn Begrünung der Lärmschutzwand durch Kletterpflanzen
 - Westlich der Fahrbahn Baumreihe östlich der Fahrbahn (wo möglich)
- ② Abschnitt Grünes Haus:
 - Baumreihe in der Vorzone zum neuen Gebäude
- ③ Abschnitt Liestal:
 - Gemäss Studie Abschnittsweis Baumpflanzungen westlich der Fahrbahn
- ④ Quartierstrassen punktuelle Einengungen mit Baumpflanzungen

Zielbild Güter-Frenkendörferstrasse - Schattige Promenade zum Bahnhof



ca. 1m
Leitplanke &
Begrünung

4.5m
Fahrbahn

1.5-2m
Grünstreifen

2m
Trottoir

Vorzonen

Zielbild Wohnstrasse - Entsiegelung und Entschleunigung



Vorzonen

4.5m
Fahrbahn
punktuell eingengt

1.5-2m
Grünelemente

2m
Trottoir

Vorzonen

Umsetzung im Plan

Im Rahmen des Verfahrens „grünes Haus“ konnte die Machbarkeit einer durchgängigen Baumreihe grob geprüft werden.

Basis der Machbarkeitsprüfung war die bestehende Strassenparzelle. Die Prüfung erbrachte folgende Erkenntnisse.

Baumreihe ist nur am südlichen Ende der Güterstrasse möglich, danach ist die Fahrbahn zu schmal um eine genügend breite Baumgrube zu schaffen. (siehe ‚Vertiefte Überprüfung Güterstrasse‘ im Anhang)

Begrünung der Lärmschutzwand durchgängig möglich, verbreitert sich gegen Norden, wo zu wenig Platz für eine Baumreihe im Strassenraum ist.

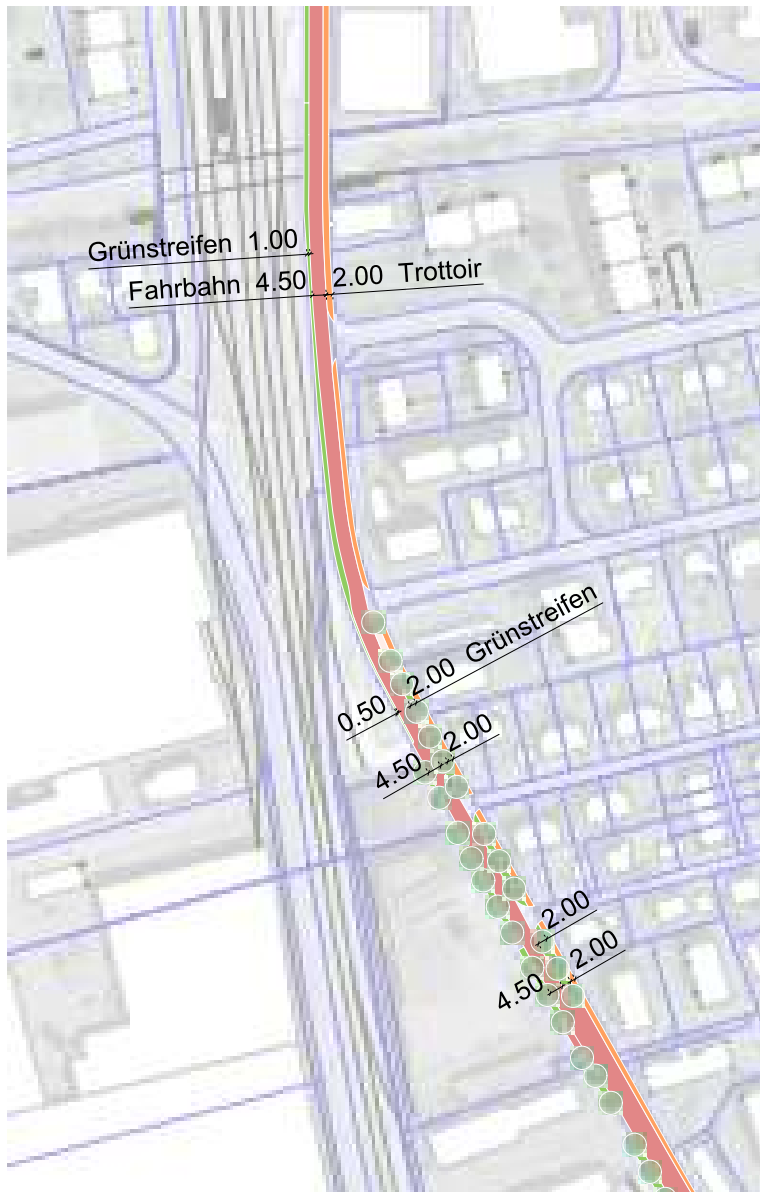
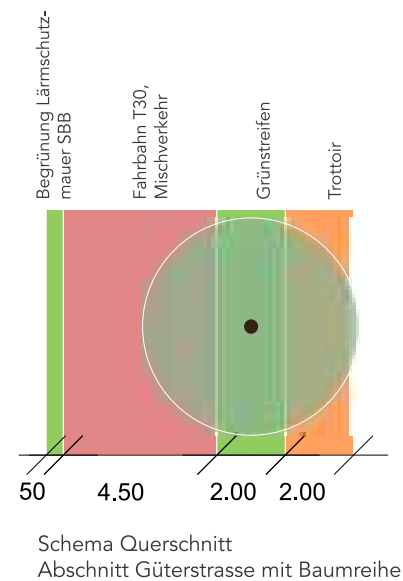


Abb. Überprüfung Querschnitt im Plan

Übergang Einbahn zum Zweirichtungsverkehr

zwei Mögliche Varianten

Szenario 1

- Güterstrasse T30
- Frenkendörferstrasse T50

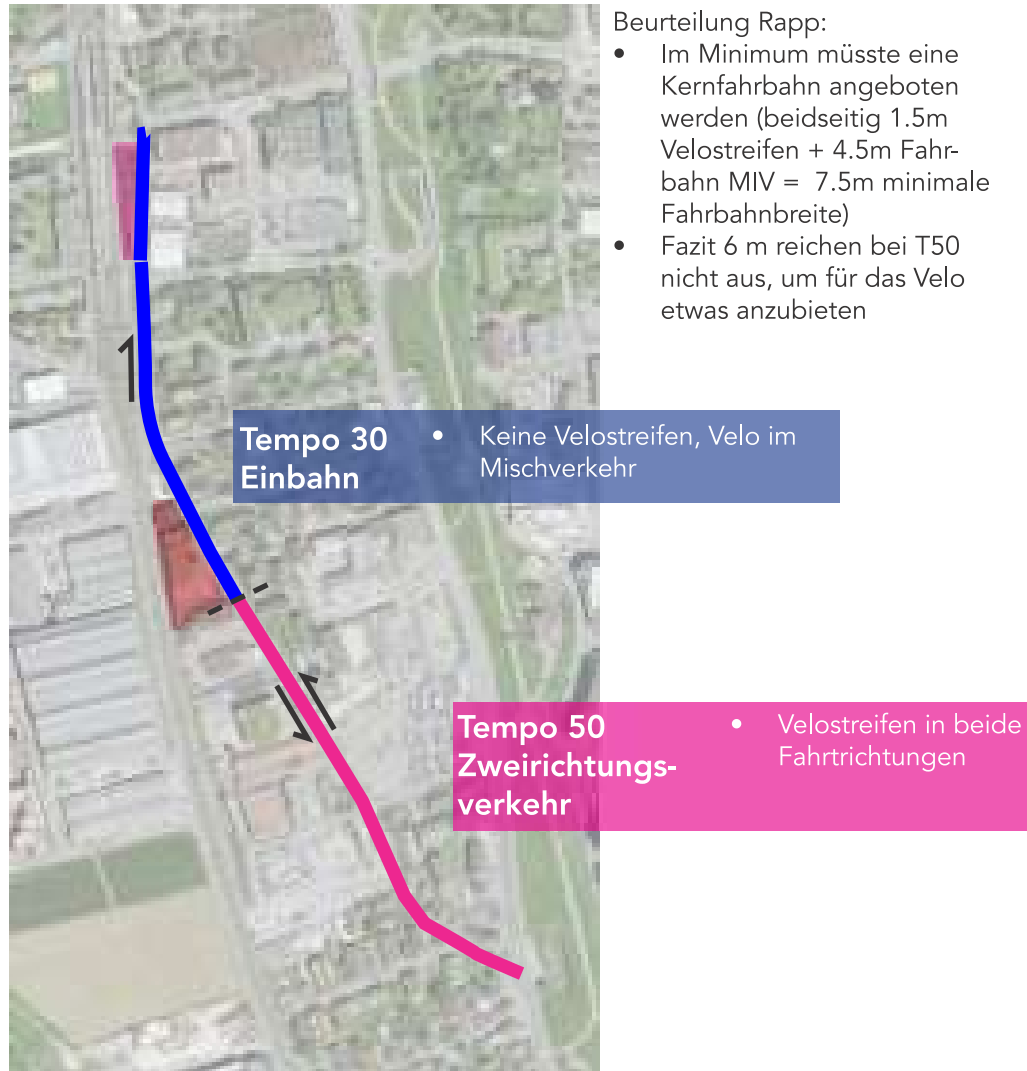


Abb. Schema Verkehr T30/T50

Szenario 2

- Güterstrasse T30
- Frenkendörferstrasse T30



Abb. Schema Verkehr T30/T30

Fazit - next steps

Im dichten Stadtquartier mit begrenztem Raum zeigt sich das die Strassen ein grosses Aufwertungspotential auf der Ebene des Stadtklimas sowie für den lokalen Aufenthalt birgen. In der vorliegenden Studie konnten die zentralen Fragestellungen und Themen aufgebracht werden. Um das Potential des Strassenraums der Güter- und Frenkendorferstrasse zu nutzen bedarf es einer vertieften Betrachtung über den Perimeter der Strassenparzelle und die beiden Gemeindegrenzen hinaus um ein realistisches Gesamtbild der Strasse aufzeigen zu können.

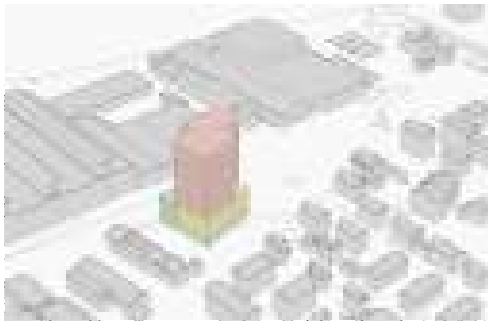
Die könnte im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzept für den Strassenraum - erarbeitet durch eine Landschaftsarchitekt:In und einen Verkehrsingenieur - dargelegt werden.

03

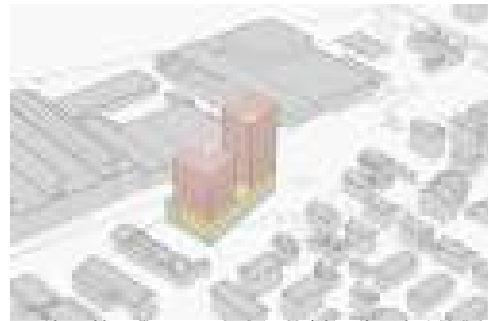
STÄDTEBAULICHE STUDIEN

Machbarkeitsstudie

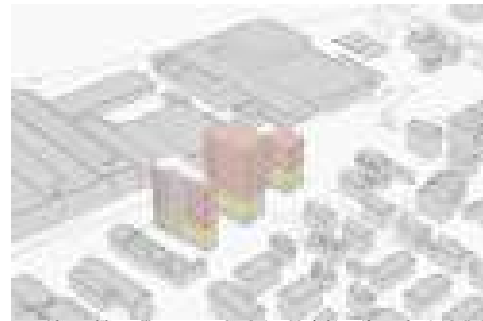
Vergleich verschiedener städtebaulicher Setzungen



Variante 1: Kompakt



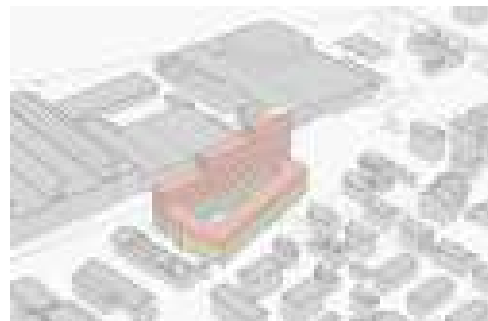
Variante 2: Zwei Türme



Variante 3: Wand



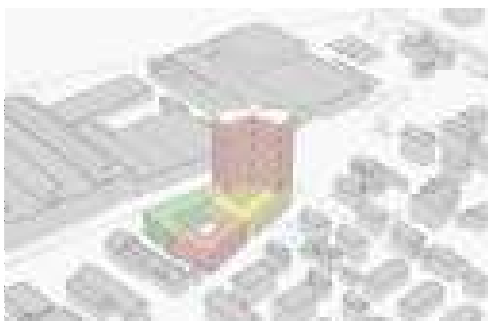
Variante 4: Hof



Variante 5: Treppe



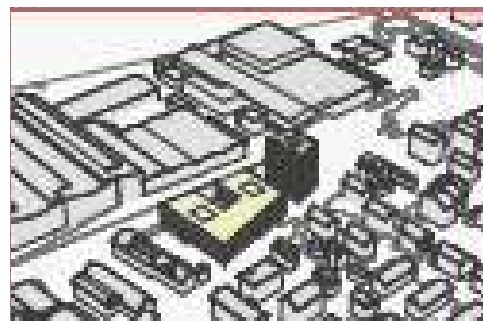
Variante 6: Altersheim Süd



Variante 7: Turm



Variante 8: Kompakt mit Hof



Variante 9: Step by Step

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, die dem Workshopverfahren vorausging, wurden 9 städtebauliche Varianten erarbeitet, wobei die Variante 9 aufgrund der nachfolgenden Qualitäten als tragfähigste Basis für die Weiterentwicklung identifiziert wurde:

- Ein Hochpunkt im nördlichen Bereich der Parzelle markiert als städtebaulicher Akzent das Zusammentreffen von Gleisfeld und Güterstrasse.
- Zwischen dem Hochpunkt und dem niedrigeren Bau im Süden ergibt sich ein Potenzial für einen öffentlichen Freiraum als Beitrag zum Quartier.
- Der im Vergleich zu anderen Varianten kompakte Hochpunkt sorgt für eine geringe Verschattung.
- Die Problematik des Lärmschutzes und der Störfallthematik auf der Westseite des Areals scheint lösbar, da ein lärm- und störfallabgewandtes Lüften möglich ist.
- Die städtebauliche Setzung entspricht der Haltung der beiden Gemeinden: Frenkendorf ist an Alterswohnungen interessiert und bietet Hand für Quartierplanlösungen mit einer max. Gebäudehöhe von 30m. Liestal akzeptiert dagegen nur eine Regelbauweise mit Gewerbenutzung und max. 15 m Gebäudehöhe.

Bauzonen und Nutzungsverteilung

Zuordnung Nord- und Südteil der Parzelle zu den angrenzenden Bauzonen



- Die Variante 9 knüpft bezüglich der Verteilung der Nutzungen an die angrenzenden Bauzonen an.
- Der nördliche Wohnteil befindet sich in einem bestehenden Wohnquartier.
- Der südliche Gewerbeanteil bildet den nördlichen Abschluss eines bestehenden Gewerbegebiets, welches sich künftig auch in Richtung eines Mischgebietes entwickeln könnte.

Grundriss- und Volumenstudien

Kritik Variante 9

Die Variante 9 der Machbarkeitsstudie wurde bezüglich nachfolgender Punkte kritisch beurteilt:

- Insgesamt wenig Freiraumfläche
- Der „grüne Hof“ ist nur zweiseitig durch Gebäudevolumen gefasst und mündet von der Strasse her kommend in einen toten Raum.
- Die Erdgeschosswohnungen im nördlichen Wohnteil überzeugen nicht.
- Das Gewerbehaus im Süden ist schlecht adressiert.
- Die Terrasse im Hof des südlichen Gewerbebaus ist nur vom 1. OG aus und nur für einen Teil der Nutzer zugänglich.
- Die Geschossfläche des Gewerbetils ist für zwei Treppenhäuser zu gross.



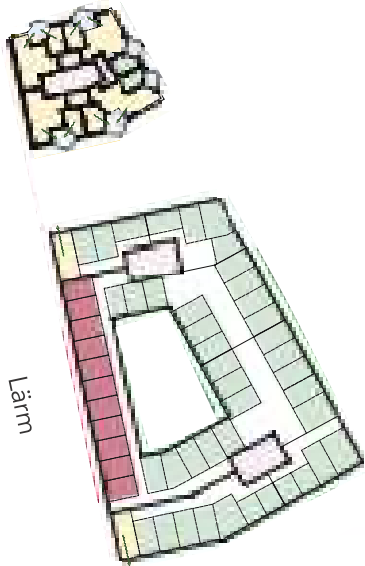
ERDGESCHOSS 1:500



1.- 3.OBERGESCHOSS 1:500

Grundriss- und Volumenstudien

drei volumetrische Dispositionen des Gewerbebaus

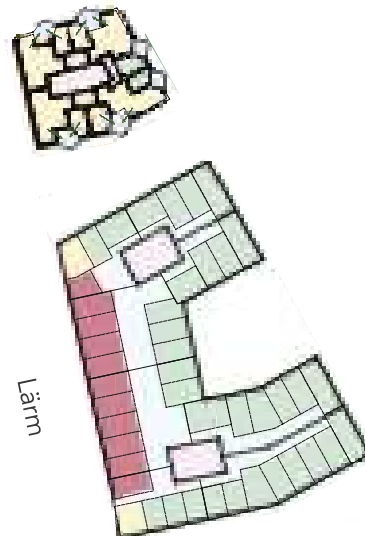


Hof-Variante

Aufgrund der geringen Parzellentiefe in Ost-West-Richtung entsteht eine relativ enge Hofsituation bzw. für einen Gewerbebau unwirtschaftliche Gebäudetiefe.

Entlang den Geleisen können keine Hauptnutzflächen angeordnet werden, da diese nicht zur Seite gelüftet werden können.

Entsprechend müsste der Korridor im Westflügel auf der Lärmseite angeordnet werden, womit aufgrund der kürzeren Hoffassade Nutzfläche entfiel.

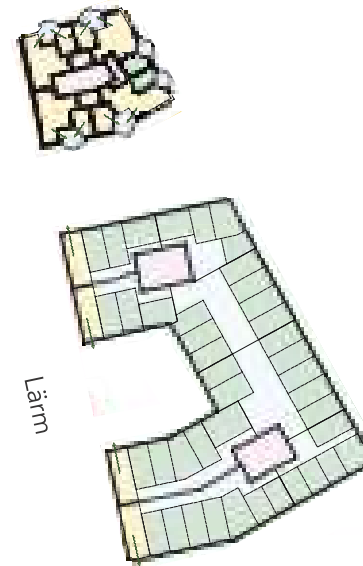


C-förmige Variante, offen zu Strasse

Zur Frenkendörferstrasse hin bietet sich das Potenzial eines gut proportionierten und von der Strasse aus sichtbaren Frei- raums.

Entlang den Geleisen können keine Hauptnutzflächen angeordnet werden (rot markiert nicht möglich!), da diese nicht zur Seite gelüftet werden können.

Entsprechend müsste auf der Gleisseite eine unwirtschaftliche einbündige Lösung analog zur Hof-Variante vorgesehen werden.



C-förmige Variante, offen zu Gleis

Zu den Gleisen hin bietet sich das Potenzial eines gut proportionierten Hofes, der von der Strasse aus allerdings nicht einsehbar ist.

Indem die Volumen nur mit Gebäudestirnen an den Gleisraum stossen, können die Hauptnutzflächen gleisabgewandt gelüftet werden.

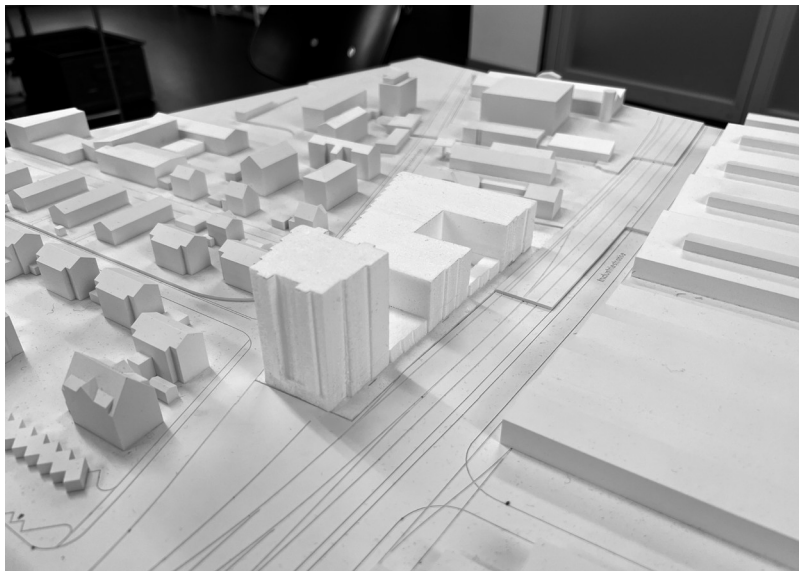
Der Gewerbebau hat eine durchgängig effiziente Gebäudetiefe, die eine dreibündige Raumorganisation erlaubt.

- Die Lärm- und Störfallthematik hat einen entscheidenden Einfluss auf die Gebäudevolumetrie.
- Ein punktförmiges Wohngebäude im Nordteil der Parzelle mit vier Übereck-Wohnungen erweist sich bei allen drei Varianten punkto Störfall und Lärm als gute Strategie. Die Räume an der West-, Nord-, und Südfassade können über eine Lärmloggia nach Norden bzw. Süden belüftet werden, die zum Gleisfeld gewandten Fenster müssen dafür nicht geöffnet werden.
- Wie die drei Varianten zeigen, hat die Lärm- und Störfall-Thematik einen stark einschränkenden Einfluss auf die volumetrische Setzung des südlichen Gewerbeteils.
- Ein C-formiger und zur Gleisseite offener Gewerbebau erfüllt als einziger alle Anforderungen bezüglich Lärm und Störfall und verfügt dennoch über eine wirtschaftliche und der Nutzung angemessene Kompaktheit.



Grundriss- und Volumenstudien

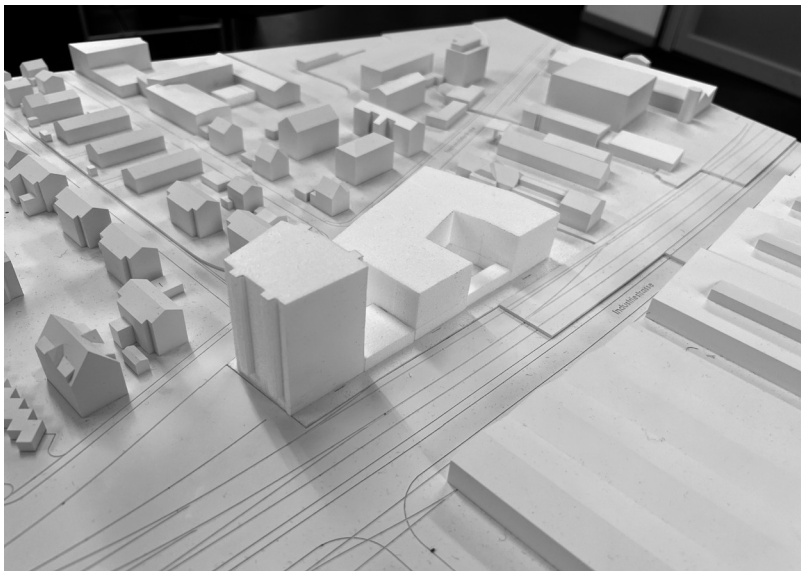
Variante getrept



- Bei dieser volumetrischen Gliederung wird die Trapezform der Parzelle zum Anlass genommen, ausgehend von einer orthogonalen inneren Gebäudestruktur eine geometrische Unterscheidung der Nord- und Süd Fassaden gegenüber den Ost- und Westfassaden vorzunehmen.
- Während erstere als parallele gerade Fluchten ausgebildet sind, entstehen entlang dem Gleis und der Güter- bzw. Frenkendörferstrasse volumetrische Treppungen.
- Im südlichen Hofraum führt dies zu einer räumlich problematischen, weil spitzwinkligen, Innenecke.
- Die Südseite des Wohnturms wie des Gewerbebaus erscheint im Vergleich zu den anderen Gebäude-seiten relativ breit und damit unvorteilhaft proportioniert.
- Während die Wohnungsgrundrisse durchaus von diesem geometrischen Spiel profitieren könnten, erscheint die gestaffelte Fassadenabwicklung beim Gewerbebau für die innere Raumaufteilung eher unvorteilhaft.

Grundriss- und Volumenstudien

Variante abgeschliffen



- Auch bei dieser Variante wird die Trapezform des Areals thematisiert.
- Ost- und Westfassaden folgen dem Gleis- und Strassenverlauf, alle übrigen Fassaden sind gegenüber einer der Längsfassaden jeweils rechtwinklig.
- Die Südfassaden des Wohnturms und des Gewerbebaus erhalten einen volumetrischen Knick, welche deren Länge wohltuend bricht.
- Der nördliche Vorplatz öffnet sich geometrisch zum Strassenraum und wirkt dadurch einladend und grosszügig.
- Der Hof des Gewerbebaus verfügt nur über rechte oder stumpfe Ecken, was ihn gegenüber der getreppten Variante aufwertet.
- Die innere Raumaufteilung des Gewerbebaus ist im Vergleich zur getreppten Variante freier.

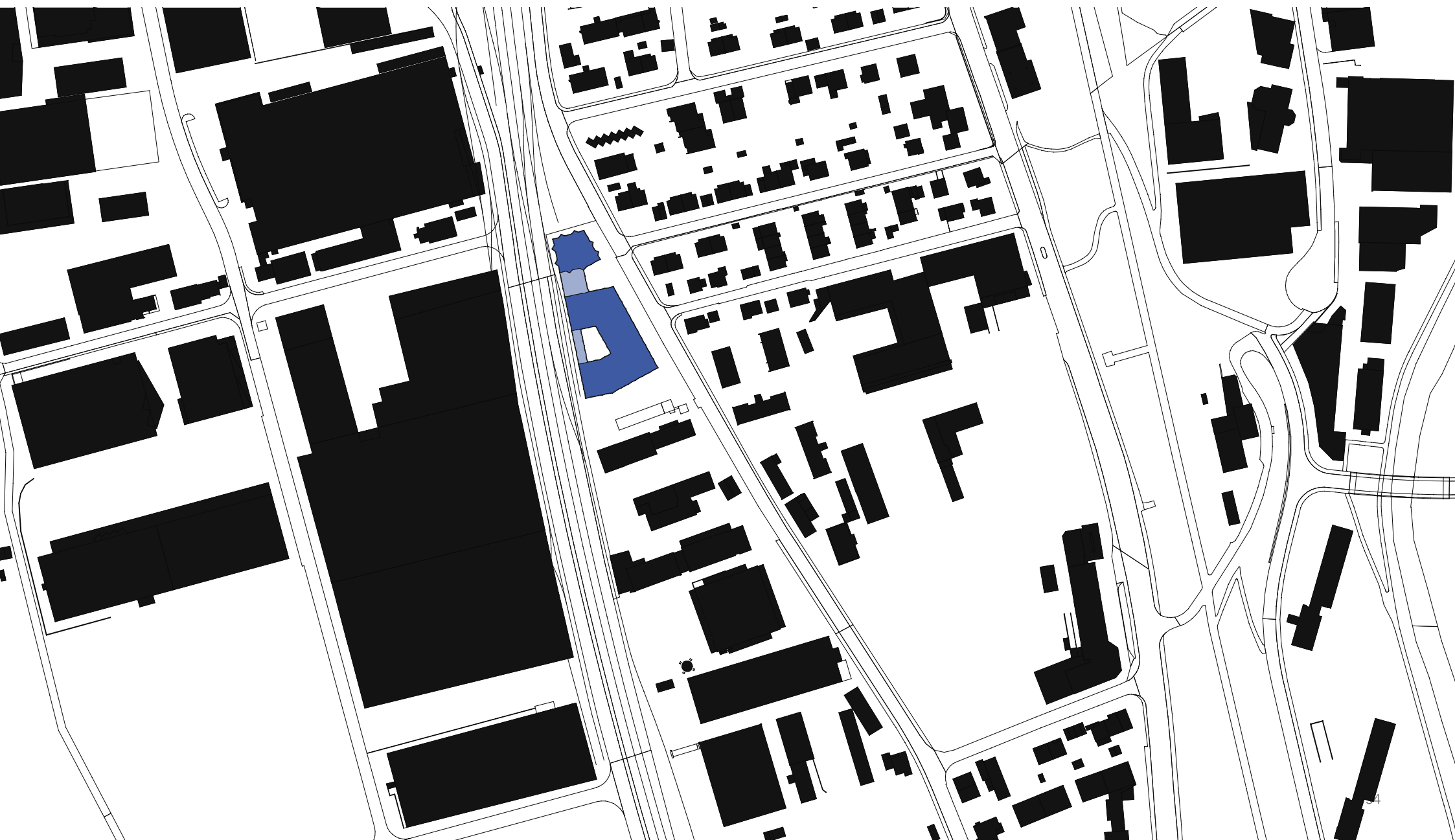
Aufgrund der vorgenannten Vorteile dient die „Variante abgeschliffen“ als Vorlage für die Weiterentwicklung des Projekts.

04

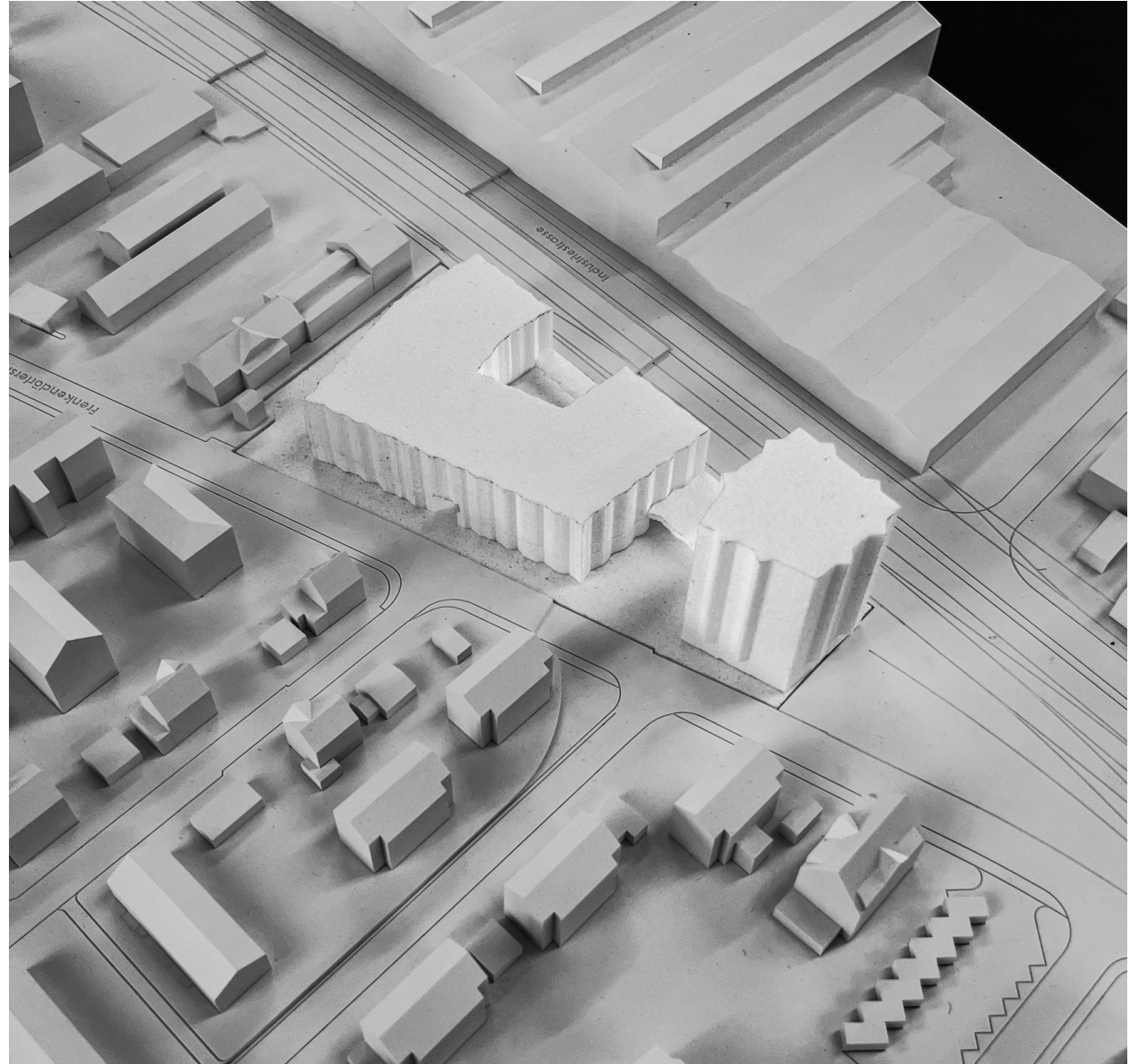
GRUNDRISSE

Schwarzplan

🕒 1:2500



Grundriss- und Volumenstudien



Städtebauliche Setzung



- Die Parzelle liegt im Bereich, wo sich das Gleisfeld (rot) und die Güter- / Frenkendörferstrasse (grün) gabeln.
- Die nördliche Spitze des Areals bildet damit den Abschluss eines keilförmigen Gewerbegebiets (gelb).
- Ein städtebaulicher Akzent in Form eines 30 Meter hohen Wohnbaus bildet den städtebaulichen Auftakt bzw. Abschluss dieses Gebiets und markiert die Gemeindegrenze.

Städtebauliche Setzung



Freiräume, Störfallvorsorge, Nutzungsdisposition und Adressierung



- Die beiden Höfe haben unterschiedliche Ausrichtungen – einmal zur Strasse, einmal zum Gleisraum – und schaffen so ein komplementäres Freiraumangebot mit unterschiedlichen Qualitäten.
- Der nördliche Quartierhof ist ein Angebot an den öffentlichen Raum, während der südliche Gewerbehof halböffentlichen Charakter hat und den Nutzenden gewidmet ist.
- Beide Höfe werden baulich vor einem möglichen Störfall geschützt.
- Der nördliche Quartierhof erhöht im Erdgeschoss die Fassadenabwicklung und schafft damit vier zur Strasse hin optimal adressierte publikumsorientierte Gewerbeflächen.
- Die dienenden Räume befinden sich gegenüber der Strasse in zweiter Reihe, werden im Süden aber dennoch optimal erschlossen.

2 Ausrichtung Freiräume / Störfallvorsorge

← Blickbezug

■ Höfe

— Baulicher Schutz vor Störfall

3 Nutzungsdisposition & Adressierung

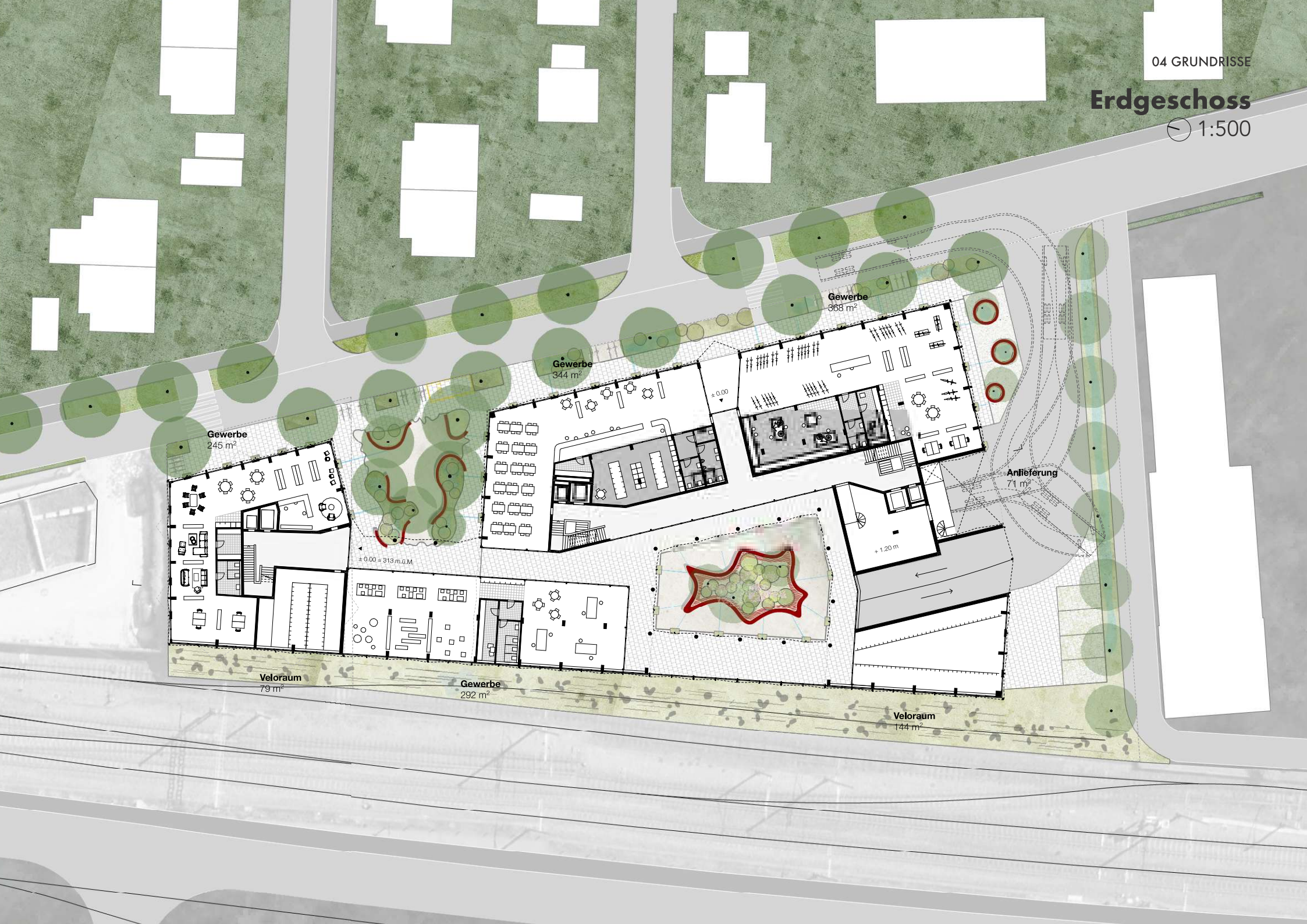
■ Publikumsorientierte Nutzungen

■ Dienende Nutzungen

■ Erschliessung

Erdgeschoss

1:500



1. Obergeschoss

⊙ 1:500

3.5 Zi. Wo.
84 m²

3.5 Zi. Wo.
85 m²

2.5 Zi. Wo.
66 m²

2.5 Zi. Wo.
67 m²

Büro
764 m²

Büro
804 m²



2.-3. Obergeschoss

⌚ 1:500

3.5 Zi. Wo.
84 m²**3.5 Zi. Wo.**
85 m²**2.5 Zi. Wo.**
70 m²**2.5 Zi. Wo.**
70 m²**Büro**
764 m²**Büro**
804 m²

4.-9. Obergeschoss

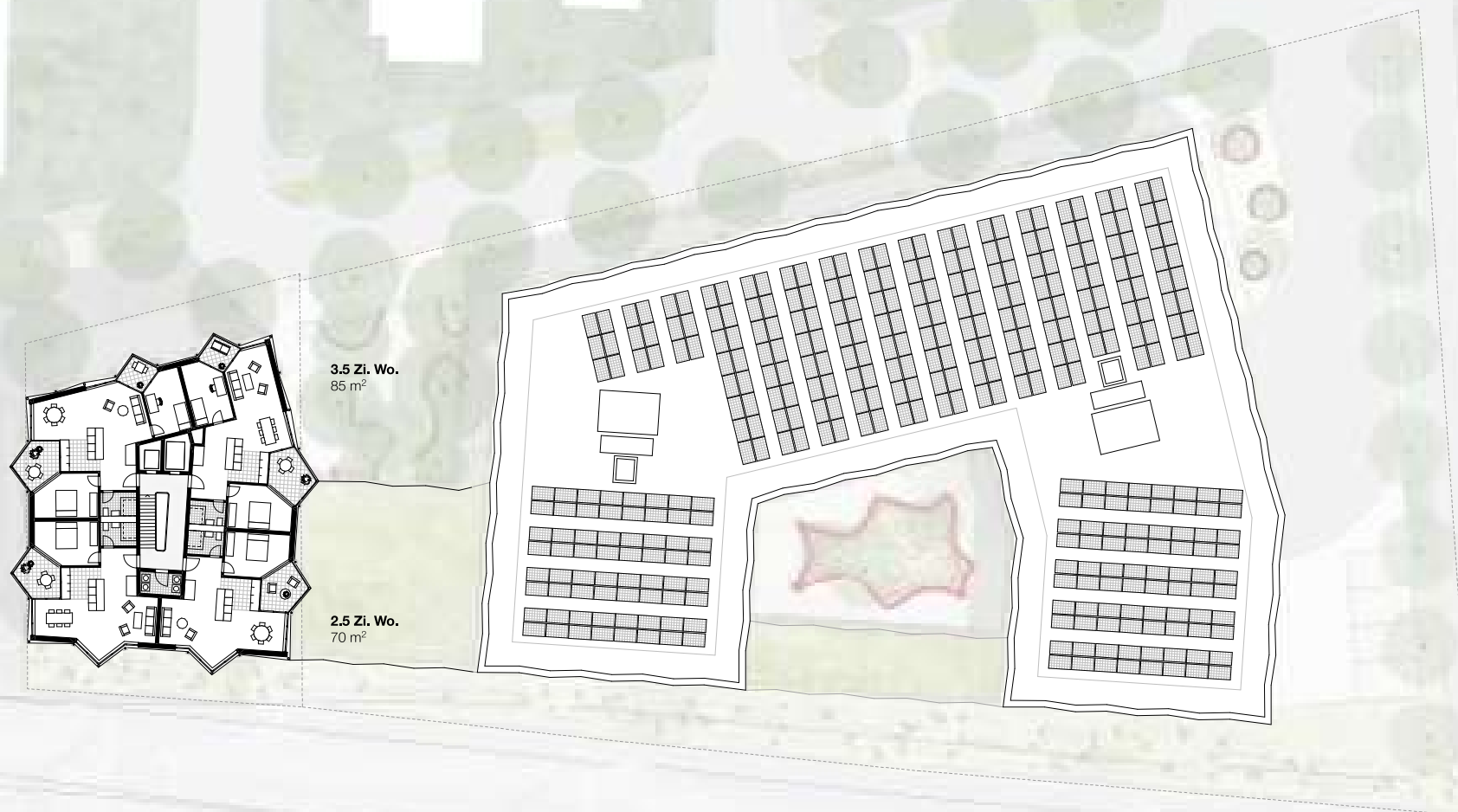
⊙ 1:500

3.5 Zi. Wo.
84 m²

3.5 Zi. Wo.
85 m²

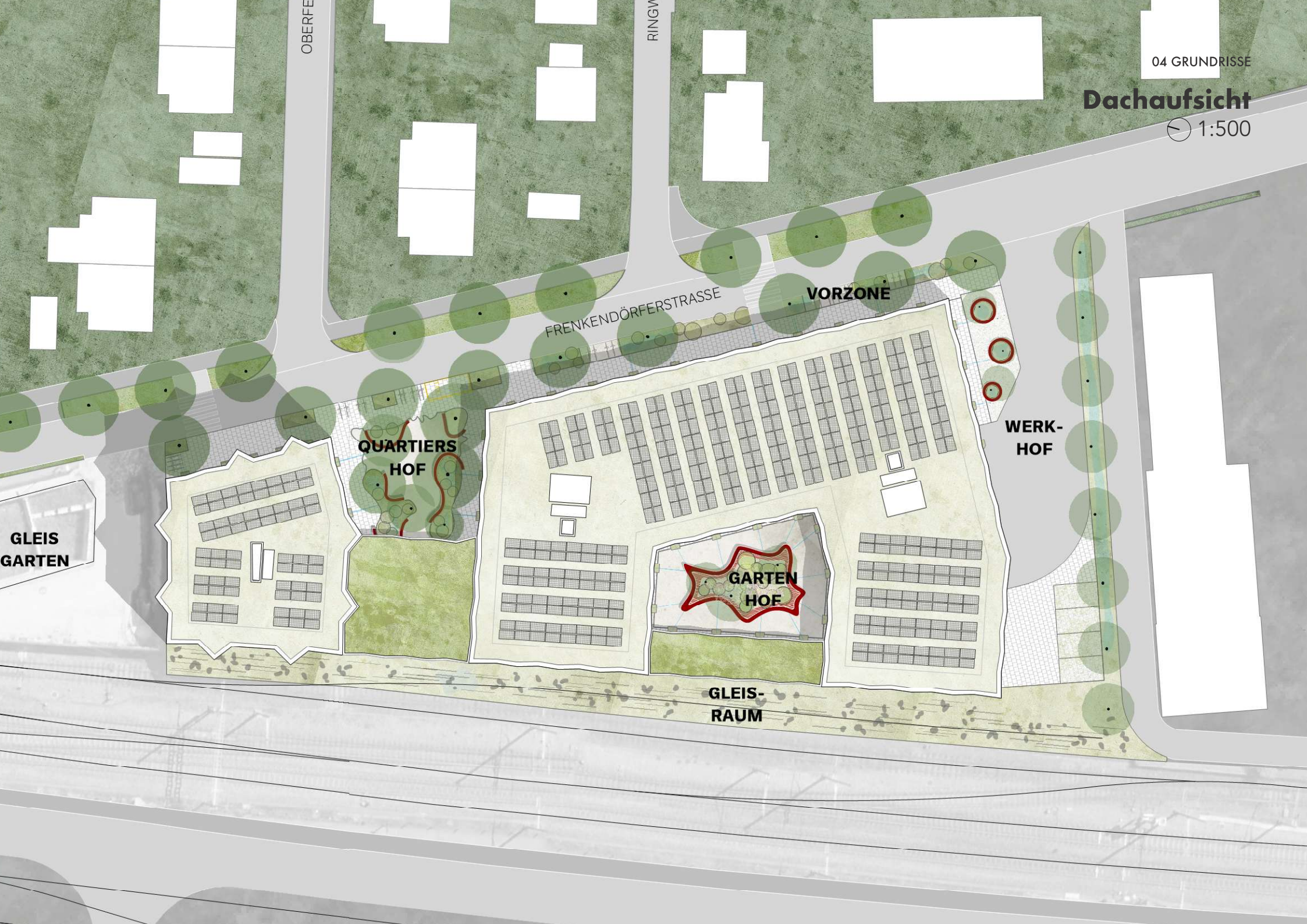
2.5 Zi. Wo.
70 m²

2.5 Zi. Wo.
70 m²



Dachaufsicht

1:500



OBERFELDERSTRASSE

RINGWEG

FRENKENDÖRFERSTRASSE

VORZONE

QUARTIERS
HOF

WERK-
HOF

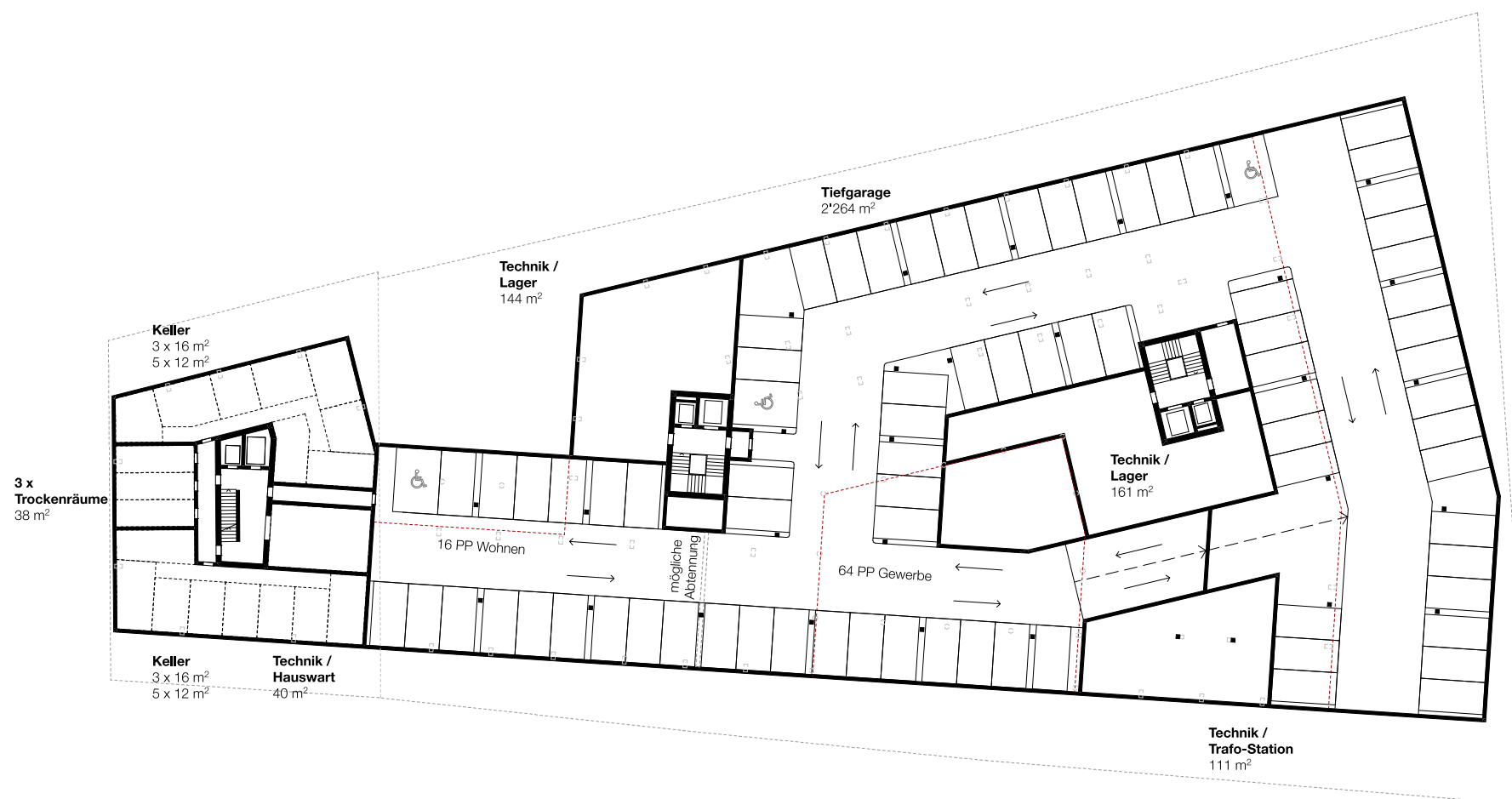
GARTEN
HOF

GLEIS-
RAUM

GLEIS
GARTEN

1. Untergeschoss

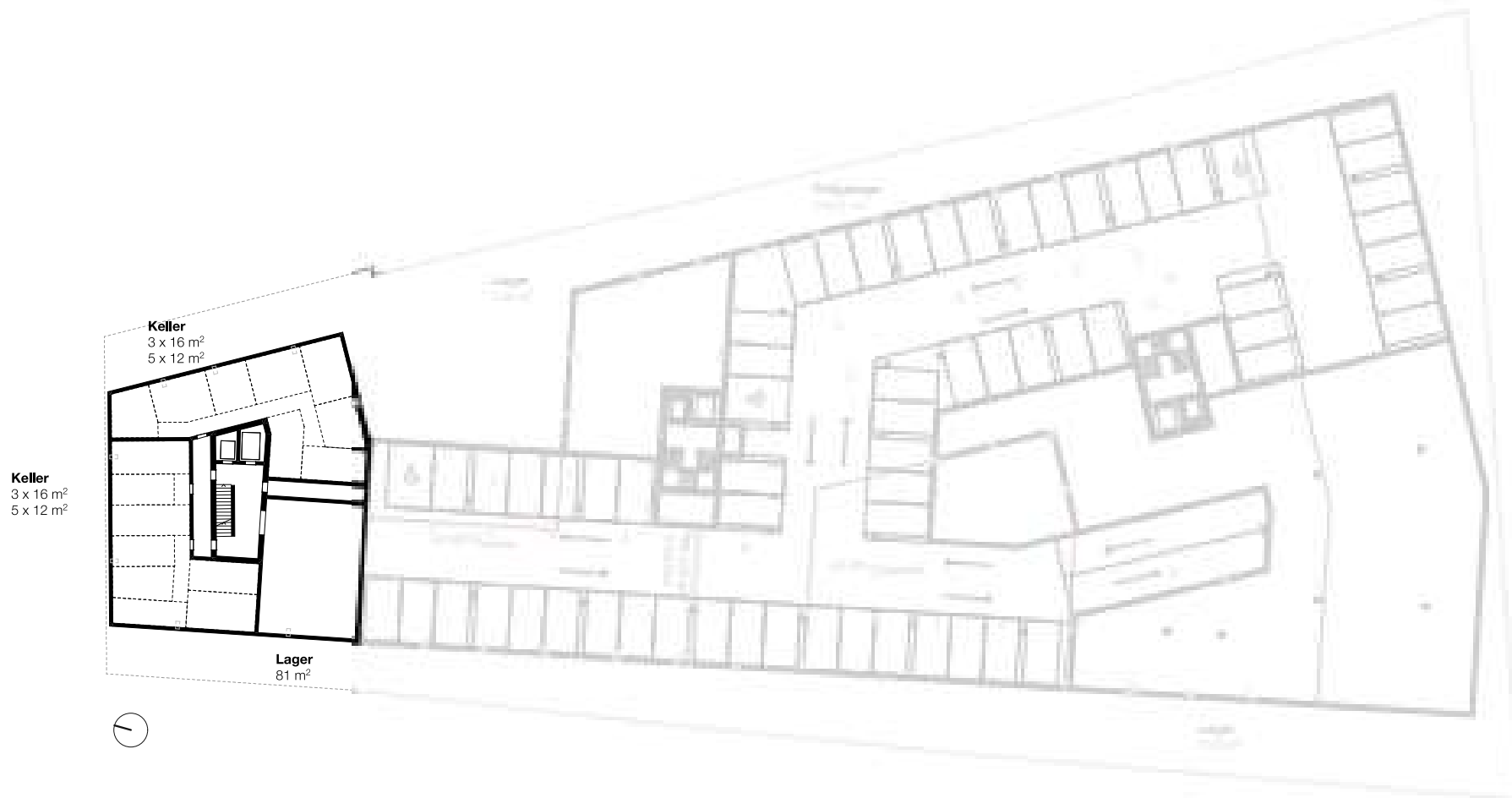
⌚ 1:500



2. Untergeschoss

⌚ 1:500

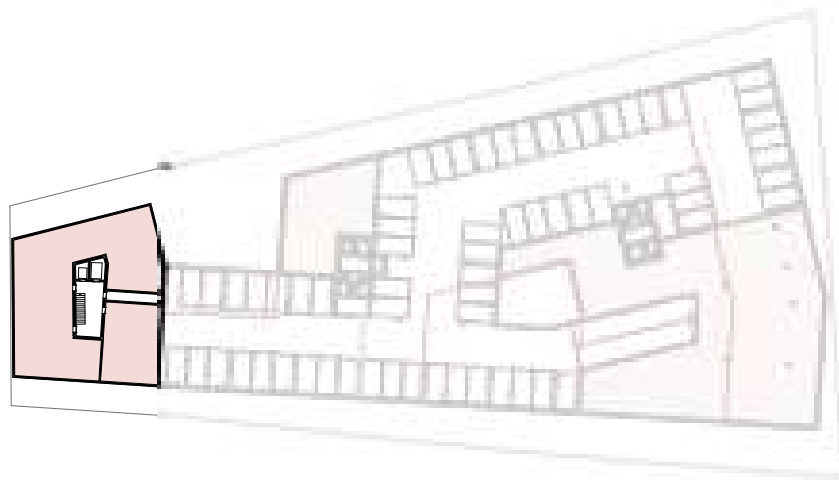
Option: gesamtes 2.UG überbauen



Untergeschoss



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss

Option: gesamtes 2.UG überbauen

IST total (ACHTUNG: inkl. Wände / Erschliessung) – ohne Technik

Keller Wohnen: **571 m²**

Lager / Technik (Gewerbebau): **418 m²** (Option: + 861 m²)

Lager / Technik (Wohnbau): **121 m²**

Anzahl Parkplätze: **80 PP** (Option: + 64 PP)

NF pro PP: **28 m²**

Abtrennung PP Wohnen

einseitige Schublade, wo aufgrund Verkehrsfläche
ohnehin keine Baumbepflanzung möglich ist

Anzahl UGs: **2** (Option: gesamtes 2.UG überbauen)

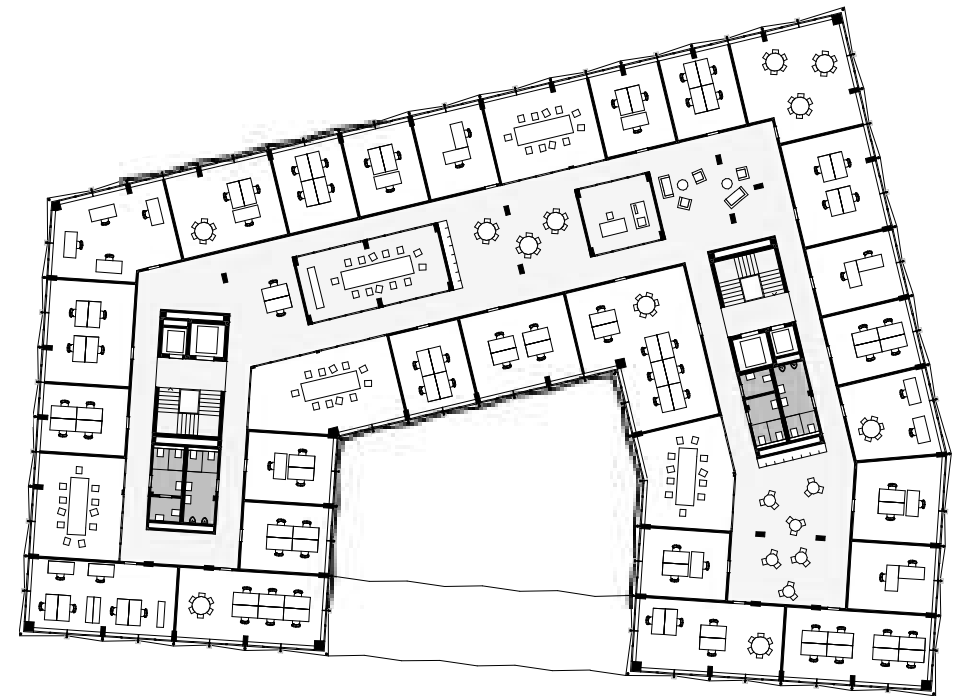
GF = **3'659 m²** (Option: + 2'963)

Flexibilität der Gewerberäume

1:500



- Variante mit acht Mieter



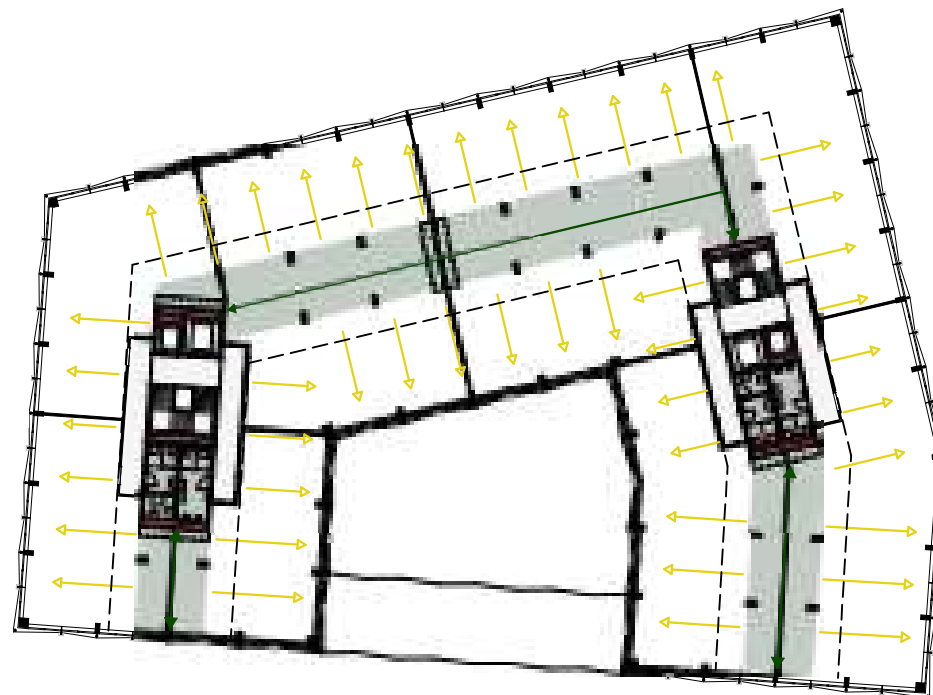
- Variante mit Einzelbüros

Flexibilität der Gewerberäume

⌚ 1:500

Haustechnisches Konzept

-  Steigzonen
-  Hauptverteilung
-  Nebenverteilung



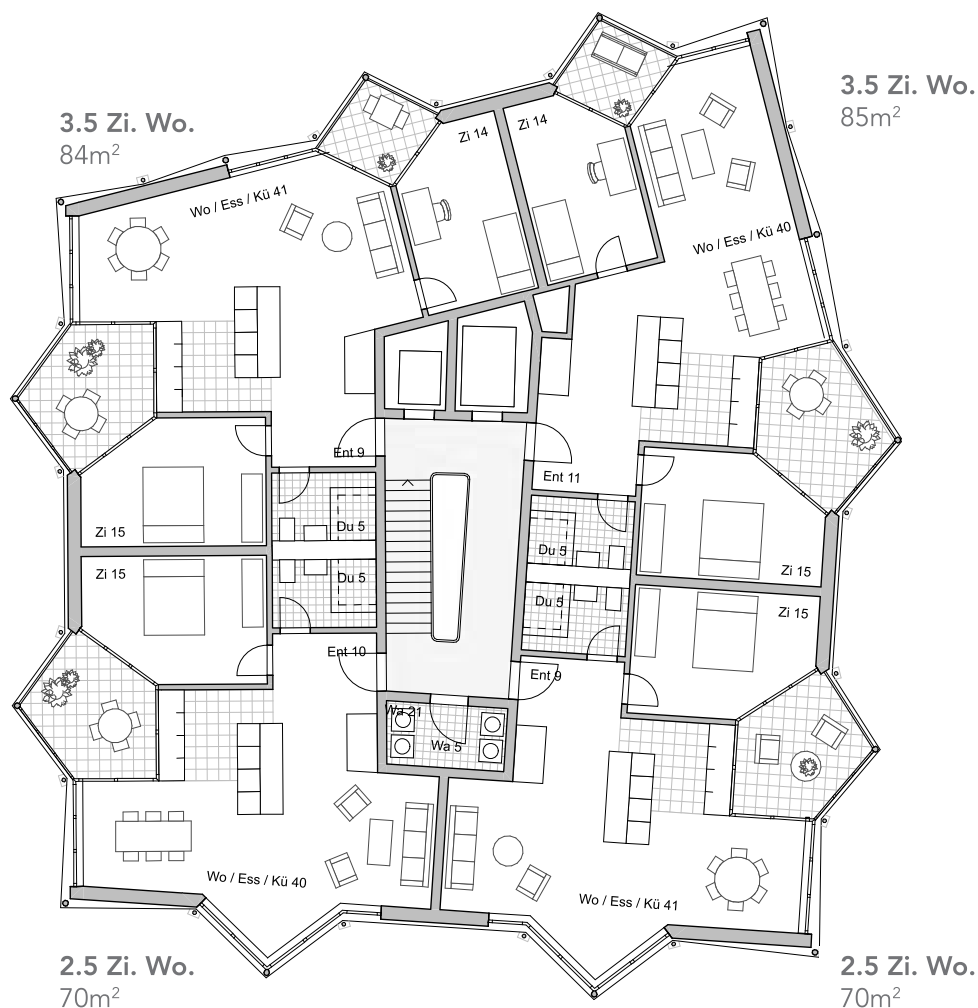
Visualisierung Gewerberaum



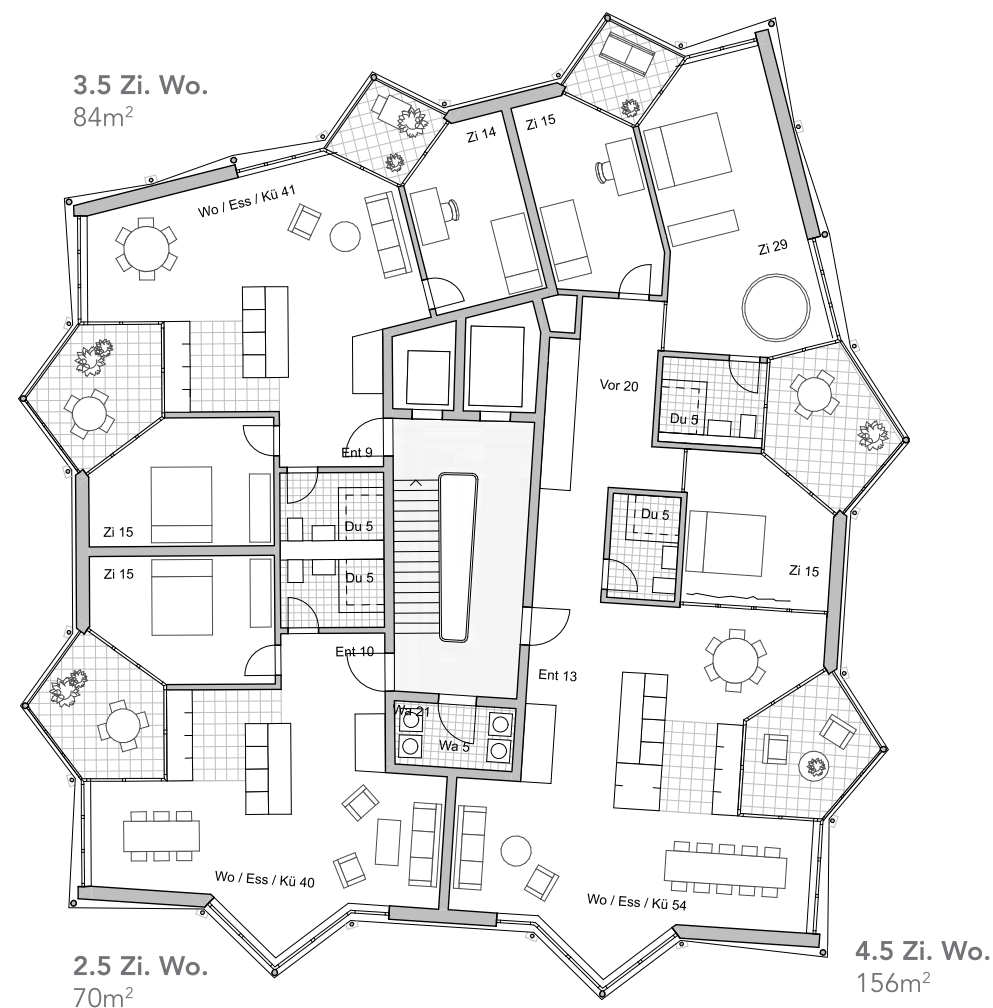
Varianten Wohnung

1:200

Wohnungsgrößen	Anzahl	HNF	HNF Total
2.5 Zi.-Wohg.	18	70m ²	1'260m ²
3.5 Zi.-Wohg.	18	84/85m ²	1'352m ²
4.5 Zi.-Wohg.	opt.	156m ²	opt.



Variante 4 Wohnungen pro Geschoss
2 x 2½ und 2 x 3½ Wohnung



Variante 3 Wohnungen pro geschoss
1 x 2½, 1 x 3½ und 1 x 4½ Wohnung

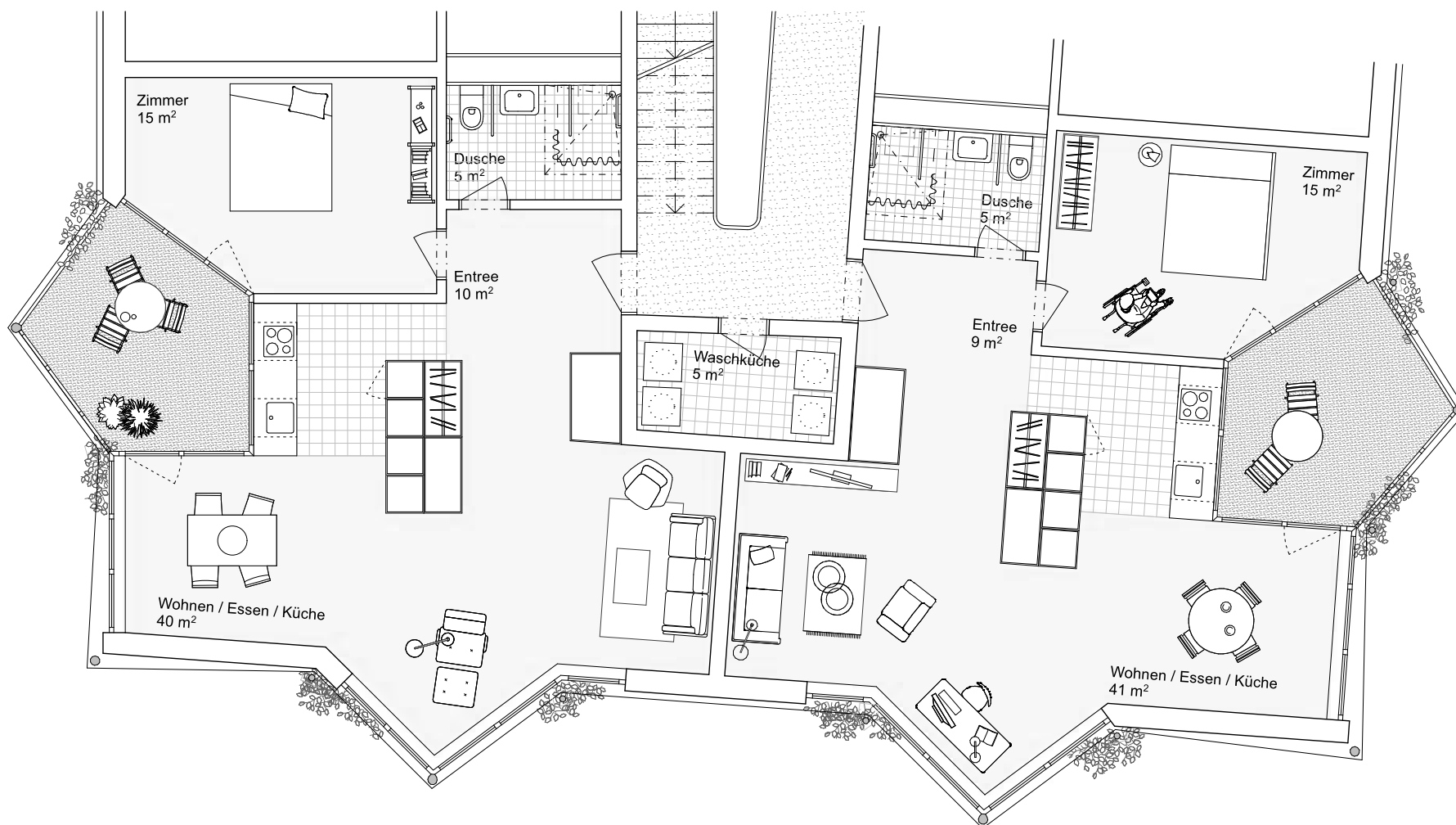
Möblierter Wohnungsgrundriss

3.5 Zimmer Wohnung

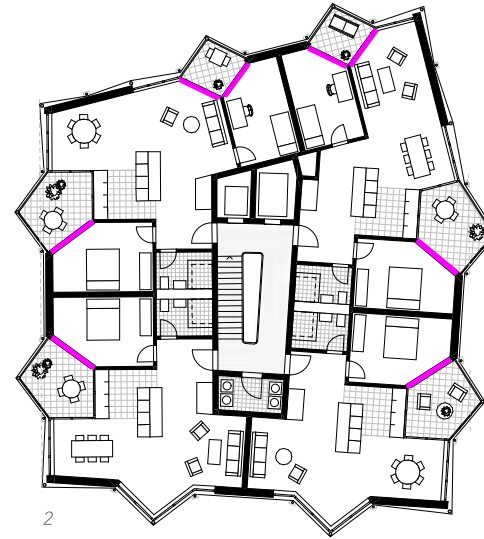
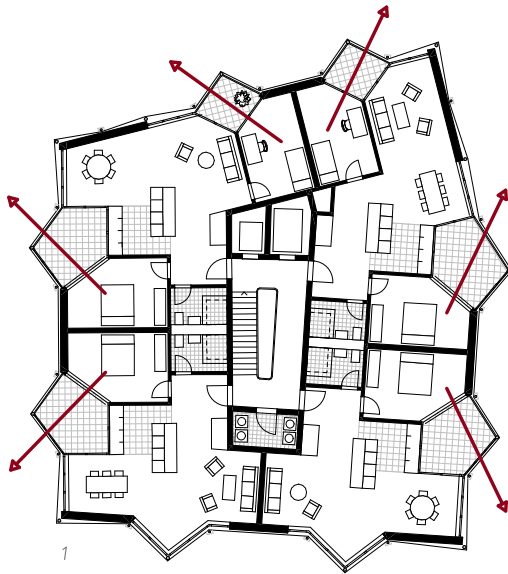


Möblierter Wohnungsgrundriss

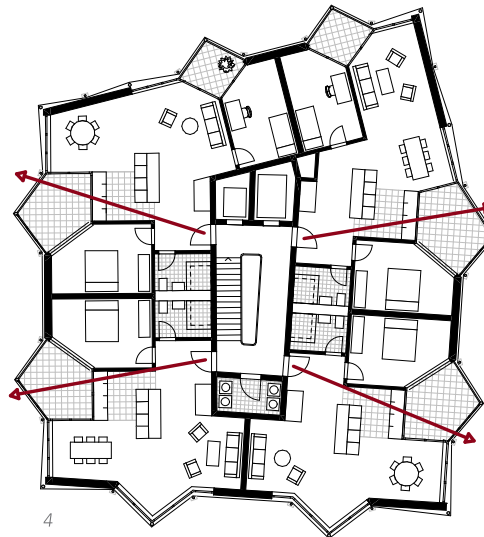
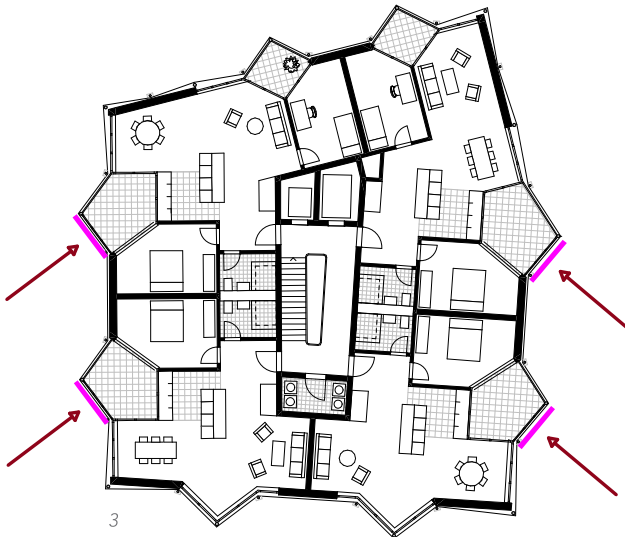
2.5 Zimmer Wohnung



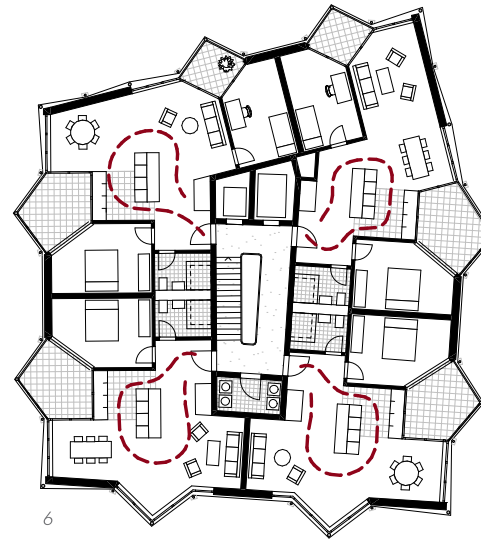
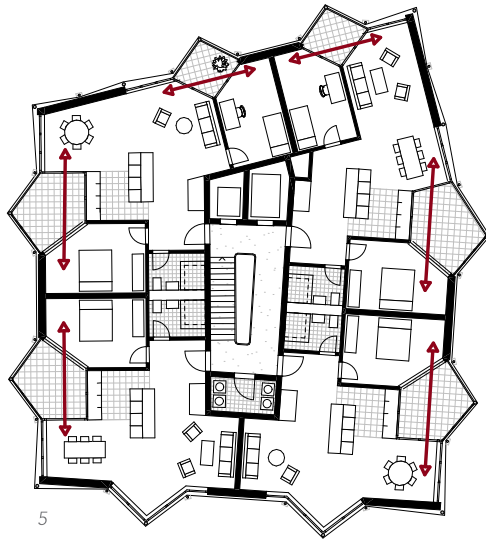
Qualitäten der Wohnungen



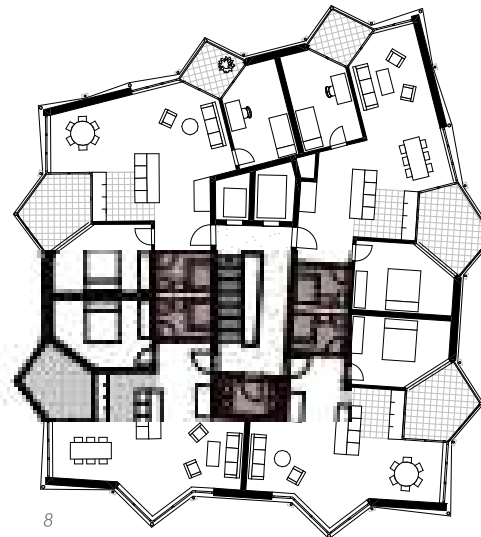
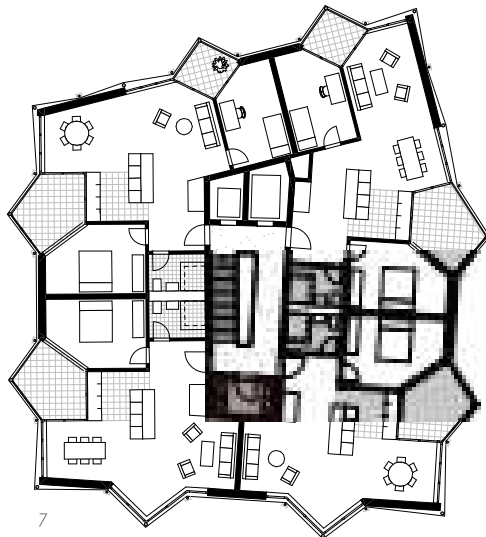
- 1 Diagonale Ausblicke von den Schlafzimmern
- 2 Diagonale Fensterfronten schränken Möblierung nicht ein
- 3 Polygonale Loggias ermöglichen ideale Anordnung Lärmschutzverglasung
- 4 Vom Entrée über Küche direkter Ausblick ins Freie



Qualitäten der Wohnungen



- 5 Sichtbezüge entlang der Fassade über Loggias
- 6 Küche / Garderobe als Raumteiler schafft Rundlauf und räumliche Zonierung
- 7 Waschküche für vier Parteien pro Geschoss
→ Entlastet die Wohnungen räumlich
→ Schafft eine Stockwerksgemeinschaft
- 8 Bündelung Nasszellenkerne zugunsten eines einfachen Steigzonenkonzepts



Visualisierung Wohnung

