

# PATRIMONIUM

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

Alte Spinnerei an der Lorze Baar

## BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Studienauftrag im Einladungsverfahren



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

34935 – 9.12.2019

**Auftraggeberin**

Patrimonium Asset Management AG, Crissier  
Christoph Syz, Patrick Landolt

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind, Isabel Philip

**Titelbild**

Situationsplan Siegerprojekt  
lilin architekten sia gmbh, Zürich, in Zusammenarbeit mit Lorenz Eugster  
Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Verfahren	5
1.3	Teilnehmende Teams	5
1.4	Beurteilungsgremium	6
1.5	Entschädigung	7
1.6	Weiterbearbeitung	7
<b>2</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>8</b>
2.1	Zielsetzungen	8
2.2	Dichte, Nutzungsverteilung	10
2.3	Raumprogramm	11
2.4	Marktfähigkeit	12
2.5	Etappierung	12
<b>3</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>13</b>
3.1	Lage	13
3.2	Perimeter	13
3.3	ISOS	14
3.4	Denkmalschutz	15
3.5	Weitere planungsrechtliche Aspekte	16
3.6	Umwelt	18
3.7	Rahmenbedingungen für das Grundstück 3398 der WWZ20	
<b>4</b>	<b>BEURTEILUNG</b>	<b>22</b>
4.1	Zwischenbesprechung 24. Juni 2019	22
4.2	Schlusspräsentationen 12. November 2019	22
4.3	Jurierung 13./19. November 2019	23
4.4	Schlussfolgerungen	26
4.5	Empfehlungen	27
<b>5</b>	<b>PROJEKTBSCHRIEBE</b>	<b>29</b>
	lilin architekten	30
	Team NAHH	36
	Graber & Steiger	42
	Magizan SA	48
	Team Buol & Zünd / Caruso St John	54
	moos giuliani herrmann architekten	60
<b>6</b>	<b>GENEHMIGUNG</b>	<b>66</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Ort mit kultureller und heimatkundlicher Bedeutung

Das Areal der Spinnerei an der Lorze ist ein geschichtsträchtiger Ort. Das Spinnereigebäude ist das mächtigste heute noch erhaltene Fabrikgebäude des mittleren 19. Jahrhunderts auf nationaler Ebene.

Die beiden Haupttrakte sowie der dazwischenliegende Mittelbau stehen unter Denkmalschutz. Das Verwaltungsgebäude, das Kesselhaus und die Trafostation sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten. Die Spinnerei an der Lorze ist zudem im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt und besitzt daher neben einem sehr hohen kulturellen Wert auch eine sehr hohe heimatkundliche Bedeutung.

### Arbeitsplatzgebiet

In den 1980er-Jahren wurde die Spinnerei mit dem Bau des "Gewerbeparks an der Lorze" zum Gewerbezentrum und ist heute reines Arbeitsplatzgebiet.



### Arealentwicklung

Die vorgelagerten Gebäudevolumen beeinträchtigen heute den hohen Situationswert. Die Grundeigentümer, Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) und die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz der Patrimonium Anlagestiftung, möchten daher die störenden Gewerbebauten zurückbauen und das Spinnereiareal mit einer qualitätsvollen Neubebauung und einem neuen Nutzungskonzept aufwerten.

Entstehen soll eine Überbauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen, die sich einwandfrei in das Umfeld einordnet und deren Neubauten mit der geschützten Bausubstanz in einen spannungsvollen Dialog treten und überdies wirtschaftlich ist. In einer Machbarkeitsstudie wurde das verträgliche Nutzungsmass ausgelotet und Leitlinien für die Arealentwicklung festgelegt.

## **Studienauftrag – Bebauungsplan**

Zum Studienauftrag wurden sechs qualifizierte Architekturbüros mit Beizug je eines Landschaftsarchitekten eingeladen. Das Siegerprojekt bildet die Basis für die grundlegende Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans. Dieser schafft die planungsrechtliche Voraussetzungen für die qualitätsvolle Erneuerung und Umnutzung des Areals. Parallel dazu soll die Grundordnung angepasst werden, wofür – wie auch für den Bebauungsplan – ein positiver Beschluss der Stimmbürger erforderlich ist.

## **1.2 Verfahren**

### **Studienauftrag**

In Anlehnung an die Ordnung SIA 143 wurde ein interaktiver Studienauftrag auf Einladung durchgeführt.

Das Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

### **Grundeigentümer und Veranstalter**

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) und die Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz der Patrimonium Anlagestiftung sind Grundeigentümer des Gewerbeareals "Spinnerei an der Lorze" und Veranstalter des Studienauftrags. Sie werden vertreten durch die Patrimonium Asset Management AG, Crissier. Kontaktpersonen sind Christoph Syz und Patrick Landolt.

### **Verfahrensleitung**

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens sowie die Vorprüfung erfolgten durch Michael Camenzind und Isabel Philip von SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG, Zürich.

### **Ablauf**

Der Start des Studienauftrages erfolgte am 24. April 2019 mit einer Begehung des Planungsgebiets. Am 4. Juli 2019 fand eine Zwischenbesprechung statt. Die Jurierung mit Schlusspräsentationen der sechs Projekte erfolgte am 12./13. und 19. November 2019.

## **1.3 Teilnehmende Teams**

### **Eingeladene Architekturbüros**

Folgende Architekturbüros wurden für die Teilnahme am Studienverfahren ausgewählt:

- Architektenteam Albi Nussbaumer Architekten, Zug / Konrad Hürlimann Architekten, Zug / AmreinHerzig GmbH, Baar
- Graber & Steiger Architekten, Luzern
- Magizan SA, Lausanne/Genf
- Arbeitsgemeinschaft Buol & Zünd Architekten, Basel / Caruso St John Architects AG, Zürich, London
- lilin architekten, Zürich
- Moos Giuliani Herrmann Architekten, Schaffhausen

## Landschaftsarchitekturbüro

Die Architekten hatten je ein Landschaftsarchitekturbüro beizuziehen. Der Beizug von weiteren Spezialisten war möglich.

## 1.4 Beurteilungsgremium

### Mitglieder mit Stimmrecht

Fachpreisrichter/-innen

- Meinrad Morger (Vorsitz) Morger Partner Architekten, Basel
- Peggy Liechti Liechti Graf Zumsteg, Brugg
- Thomas Baggenstos Röck Baggenstos Architekten, Zug
- Beat Jordi ADP Architekten, Zürich
- Monika Schenk Hager Partner AG Landschaftsarchitektur, Zürich

Sachpreisrichter/-innen

- Christoph Syz CEO Patrimonium
- Patrick Landolt Patrimonium
- Helen Bisang Leiterin Siedlungs- und Verkehrsplanung Gemeinde Baar
- Ljupco Gjorgjiev Mitglied Planungskommission

### Experten und Berater ohne Stimmrecht

- Jost Arnold Bauvorstand Gemeinde Baar
- René Hutter Kantonsplaner Kanton Zug
- Franziska Kaiser Kantonale Denkmalpflegerin
- Sandro Lang Abteilungsleiter Planung/Bau Gemeinde Baar
- Zacharias Oliver Bovida, Baar
- Simon Hari E'xact Kostenplanung, Worb (Kostenberechnung)
- Guillaume Massard BG Ingenieure und Berater AG, Baar (Nachhaltigkeitsbeurteilung)

### Vertreter aus der Nachbarschaft

Die nachfolgenden Personen aus der Nachbarschaft wurden eingeladen, am Verfahren teilzunehmen (ohne Stimmrecht).

- Walter Andermatt Präsident Korporation Baar
- Andreas Elbel Bewohner und Verwaltungschef Überbauung Lorzendammweg

## 1.5 Entschädigung

### Pauschalentschädigung

Für die termingerechte Abgabe einer dem Programm entsprechenden Arbeit erhalten die Teams eine pauschale Entschädigung von je CHF 45'000.- inkl. MwSt.

## 1.6 Weiterbearbeitung

### Folgauftrag

Die Grundeigentümerschaft hat den Leistungsauftrag für einen wirtschaftlichen Bau und Betrieb des Spinnerei-Areals. Damit das Projekt umgesetzt werden kann, muss deshalb eine genügende Rentabilität gegeben sein.

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, das Team (Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro) mit dem besten Beitrag gemäss Empfehlung der Jury mit der Detaillierung des Projektvorschlags zu einem Richtprojekt Bebauung, Freiraum und Nutzung zu beauftragen. Dieses Richtprojekt bildet die Grundlage für den erforderlichen Neuerlass eines Bebauungsplans und die Anpassung der Grundordnung (Zonenplan und Bauordnung). Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Grundeigentümerschaft das Planungsteam mit der Erarbeitung eines Bauprojekts und der Ausführung mindestens einer ersten Etappe beauftragen.

## 2 AUFGABENSTELLUNG

### 2.1 Zielsetzungen

#### Ziele des Verfahrens

Das Areal besitzt ein enormes städtebauliches Potenzial. Es wurde ein überzeugendes, schlüssiges Gesamtkonzept gesucht, das sich einwandfrei in den ortsbaulichen Kontext der Spinnerei von nationaler Bedeutung einfügt, deren Bauten und Freiräume in einen spannungsvollen Dialog zu den historischen Strukturen setzt und den heute verborgenen Qualitäten zu einem neuen Auftritt verhelfen. In diesem Spannungsfeld galt es auch, eine für die Grundeigentümerschaft wirtschaftliche und funktional überzeugende Lösung zu finden.

#### Projektziele

Die Grundeigentümerschaft hatte für die Erfüllung der Bauaufgabe die folgenden Ziele definiert:

##### Dichte und Bebauungstypologie

Es soll eine Dichte mit einer AZ  $\pm 1.5$  erreicht werden. Die Dichten und Bebauungstypologien der künftigen Bebauung sollen auf den jeweiligen Kontext ausgerichtet werden. Die Höhenentwicklung der Neubauten hat sich der Nah- und Fernwirkung des geschützten Spinnereigebäudes unterzuordnen. Aus denkmalpflegerischer Sicht muss die Trauflinie des Spinnereigebäudes aus der Ferne betrachtet auf der ganzen Länge sichtbar bleiben (Blick aus Richtung Norden). Hochhäuser (höher als 30 m) sind nicht erwünscht (keine Hochhauszone).

##### Langfristig ausgerichtete Investition

Das Areal verbleibt im Eigentum des Patrimonium Swiss Real Estate Funds (PSREF) und der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz der Patrimonium Anlagestiftung. Bezüglich der Nutzungsabsichten der Eigentümerschaft und der wirtschaftlichen Randbedingungen wird auf das Kapitel 2.3 und 2.4 verwiesen.

##### Denkmalpflege

Die vorhandene Identität des ehemaligen Spinnereiareals soll aufgenommen und weiterentwickelt werden. Die wesentlichen Eigenschaften des Areals und insbesondere die Beziehungen zwischen den verschiedenen Teilen des Ensembles sollen erhalten bleiben.

Die denkmalpflegerisch wertvollen Zeitzeugen in unmittelbarer Umgebung sind in die Betrachtung mit einzubeziehen.

##### Siedlungs- und Infrastruktur

Die künftigen Siedlungs- und Infrastrukturvorhaben sollen ortsverträglich aufeinander abgestimmt werden.

##### Städtebau

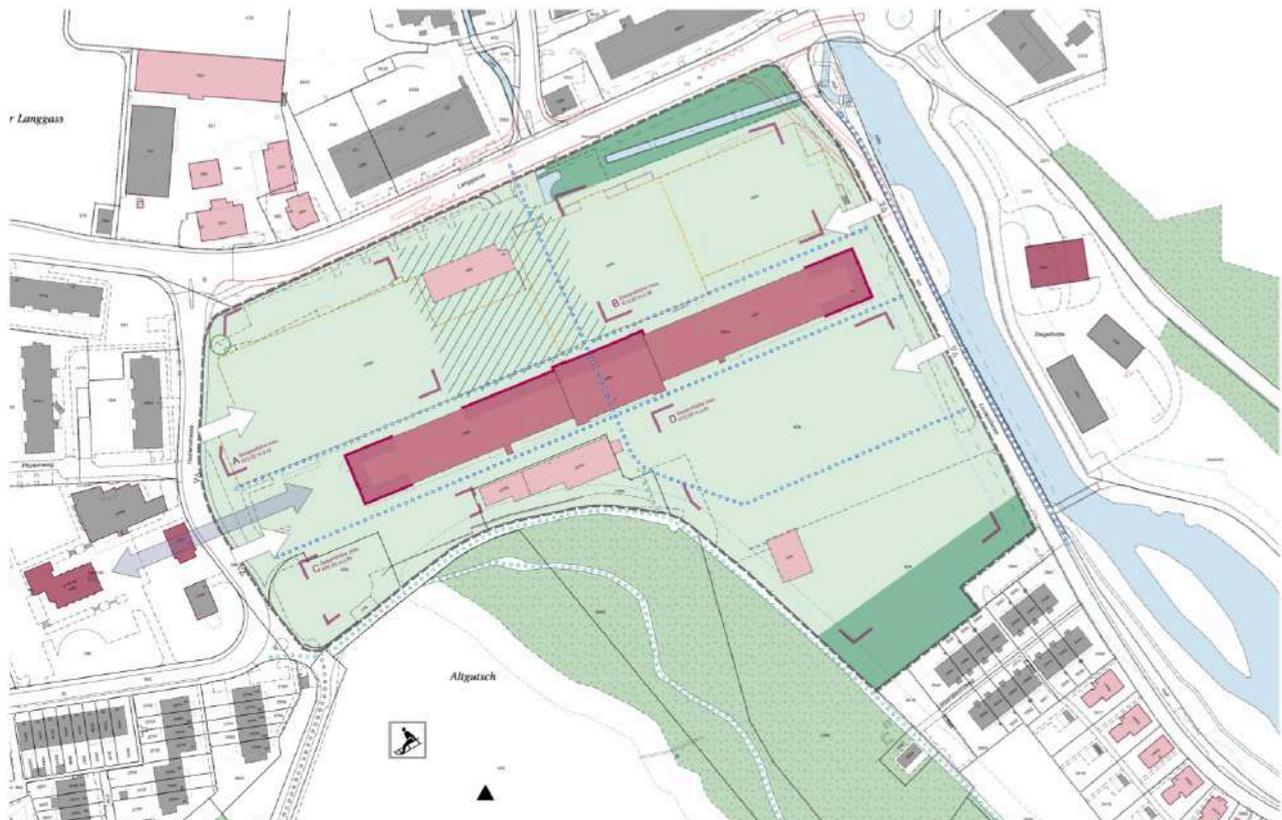
Im Planungsgebiet soll eine hohe städtebauliche Qualität erreicht werden.

##### Frei- und Aussenräume

Frei- und Aussenräume sind qualitativ hochwertig zu erstellen und in das übergeordnete Freiraum- und Landschaftssystem und der angrenzenden Quartiere einzubinden. Es ist ein hoher Anteil an allgemein zugänglichen Freiräumen erwünscht.

## Leitplan

Die Grundeigentümer haben zusammen mit der Gemeinde und dem Kanton den folgenden wegleitenden Leitplan für die Arealentwicklung erarbeitet. Dieser Plan widerspiegelt somit den erreichten Konsens zwischen den Planungsbeteiligten. Die Konzepte waren daher grundsätzlich auf dieses Zielbild zu referenzieren. Abweichungen vom bisherigen Meinungsbild waren nicht ausgeschlossen, sofern dies unter Berücksichtigung der komplexen ortsbaulichen Situation zu einer besseren Lösung führt.



	Perimeter		Strassenabstand (6 m)
	geschützte Bauten		Gewässerabstand (20 m)
	schützenswerte Bauten		Waldabstand (12 m)
	von Bauten freizuhaltende Gebäudeseite		Erschliessung MIV / Tiefgaragen Ein-/Ausfahrt
	geschützte und erhaltenswerte Ensembles		bestehende Tiefgaragen Ein-/Ausfahrt
	Baubereiche		historischer Bezug (ref. Kirche - Spinnerei)
	halböffentlicher/öffentlicher Raum		zu erhaltender Baum
	Platzsituation		Aussichtspunkt
	Grünbereiche		mögliche neue Strassenführung (schematisch)
	Abbruch		Wald
	Fussgängerverbindung öffentlich		Gewässer
	Anbindung an übergeordnetes Wandernetz / kant. Radnetz		
	Schlittelweg/-hang		

## 2.2 Dichte, Nutzungsverteilung

### Dichte

Das Areal ist kein kantonales Verdichtungsgebiet. Machbarkeitsstudien und denkmalpflegerische Überlegungen haben gezeigt, dass eine AZ-Bandbreite von etwa 1.4 bis 1.5 bei entsprechender Konzeption städtebaulich verträglich umgesetzt werden kann. Wichtig ist der Gemeinde nicht die Zahl, sondern dass die Anliegen des Ortsbildschutzes beachtet und überzeugend umgesetzt werden.

### Nutzungsschwerpunkte

Die Nutzungen sollten nach folgenden Grundsätzen verteilt werden:

- Schwerpunkt öffentliche Nutzungen im Norden (Sichtbezug ab Hauptstrasse und Aufspannen eines öffentlichen Raums zur Langgasse, Brauerei)
- Schwerpunkt Wohnnutzung im Süden (strassenabgewandte, ruhige Lage, landschaftlicher Bezug)

### Nutzungsverteilung

Es war ein Vorschlag für die Nutzungsverteilung auf dem gesamten Arealteil zu entwickeln. Die Verteilung der Nutzungen soll gemäss der nachfolgenden Aufstellung erfolgen. Bestehende Arbeitsnutzung (Spinnereigebäude) und deren Erweiterung soll möglichst unter Erhalt bestehender Nutzungen und Nutzergruppen erfolgen. Dies erhöht u.a. die Identifikation und Akzeptanz der Entwicklung.

### Übersicht Nutzungen

Nutzungssegment	Aufteilung der Flächen in %	Nutzfläche (aGF) m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	
davon reine Arbeitsplatzfläche - Büro + Gewerbe - Verkauf Non-Food/Food *	ca. 35 %	min. 25'800
Wohnen inkl. preisgünstiger Wohnungsbau (ca. 4000 m <sup>2</sup> )	ca. 35 %	max. 25'000
- Singlehaushalte (max. 1.5 Zi. / max. 2'500 m <sup>2</sup> ) - Alterswohnen mit Service (ca. 6'000 m <sup>2</sup> ) - Hotel/Longstay - Bildung/Freizeit/Kultur - nicht wertschöpfungsintensives Gewerbe	Rest	Rest
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>ca. 74'000</b> (Richtgrösse bei einer AZ 1.5)

\* Die Verkaufsflächen (Non-Food/Food) dürfen max. 8'000 m<sup>2</sup> betragen. Der Food-Bereich soll 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Nutzfläche (anzurechnende Geschossfläche aGF) in den Bestandesbauten

In den Bestandesbauten (Spinnereigebäude, Verwaltungsgebäude, Kesselhaus) ist von einer Nutzfläche von total ca. 18'000 m<sup>2</sup> auszugehen. In den Neubauten sind somit rund 56'000 m<sup>2</sup> aGF erwünscht.

Ein Ausbau des Dachgeschosses der Spinnerei ist nicht prioritär.

## 2.3 Raumprogramm

### Vielschichtiger Nutzungsmix

Die Grundeigentümerschaft will mit dem anvisierten vielschichtigen Nutzungsmix einen belebten Ort schaffen.

Im Rahmen des Studienverfahrens galt es, die nachfolgenden Nutzungen auszuloten und so zueinander in eine Beziehung zu setzen, dass eine wirtschaftlich tragbare Lösung und ein Mehrwert für den Ort entstehen.

### Büro / Gewerbe

Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wie z.B. Bank, Reisebüro, Architekturbüro, Anwaltsbüro, Versicherung, Arztpraxis, Mobilfunkanbieter usw.

### Verkauf Food

Total max. 600 m<sup>2</sup>

Kleinerer Detailhändler, der das Quartier mit Lebensmitteln für den täglichen Bedarf versorgt.

### Verkauf Non-Food

Neben dem heutigen Mieter Decathlon hat auch Jumbo als neuer Interessent Mietabsichten bekundet. Folgende Flächen sind für die beiden Ankermieter einzuplanen:

Ankermieter Decathlon

Decathlon beabsichtigt, Flächen von 2'800 m<sup>2</sup> bis 3'300 m<sup>2</sup> zu mieten.

Ankermieter Jumbo

Der neue Ankermieter Jumbo ist an Mietflächen von 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'200 m<sup>2</sup> (allenfalls mehr) interessiert.

### Weitere Mieter

Weitere kleinere Verkaufsgeschäfte wie Möbelgeschäft, Kleiderladen, Geschenkboutique usw.

### Wohnen

Total max. 23'500 m<sup>2</sup>

(21'000 m<sup>2</sup> konventionell vermietete Wohnungen + max. 2'500 m<sup>2</sup> Singlehaus-haltwohnungen mit max. 1.5 Zimmer)

Es ist eine Differenzierung nach Geschossen anzustreben (grössere/ attraktivere Wohnungen in den oberen Geschossen z.B. mit grösserer Geschosshöhe). Nebst einer hohen Funktionalität und guter Möblierbarkeit sollen sich die Wohnungen durch ihre Flexibilität auszeichnen.

Die nachfolgenden Angaben beinhalten die Zielgrössen der Nutzflächen je Wohnung (NF nach SIA 416) und sind als Richtwerte zu verstehen. Die als Minimum angegebenen Raumgrössen sollen generell erreicht werden (Nettofläche Innenkante Wände).

### Wohnungsmix

Wohnungstyp	Fläche (m <sup>2</sup> NF)	Anteil an Anzahl Wohnungen
1.5-Zi-Loft	30–40 m <sup>2</sup>	10–15 % (max. 2'500 m <sup>2</sup> )
2.5-Zi-Whg.	50–60 m <sup>2</sup>	35–45 %
3.5-Zi-Whg.	75–80 m <sup>2</sup>	20–25 %
4.5-Zi-Whg.	95–105 m <sup>2</sup>	15 %
5.5-Zi-Whg.	100–110 m <sup>2</sup>	4–5 %

### Mietsegment

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Wohnungen in einem mittleren Preissegment von unter 300 Fr./m<sup>2</sup> zu vermieten.

### **Preisgünstiges Wohnen**

Total ca. 4'000 m<sup>2</sup>

Die in diesem Sinne zu erstellenden preisgünstigen Wohnungen haben die wesentlichen baulichen Voraussetzungen gemäss dem Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) zu erfüllen (mindestens die Hälfte der maximal möglichen Punktzahl) und sind an maximale Anlagekosten gekoppelt. Die Wohnungen sind dem Gesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) zu unterstellen.

### **Alterswohnen mit Service**

Total ca. 6'000 m<sup>2</sup>

Es handelt sich dabei um Wohnungen speziell konzipiert für ältere Menschen, die professionelle Dienstleistungen beanspruchen können.

- hindernisfrei gebaut gemäss Norm SIA 500
- Gemeinschaftsraum/Begegnungszone ist bereitzustellen

### **Hotel/Longstay**

Total ca. 4'000 m<sup>2</sup>

Hotel mit ca. 140 Zimmern im unteren bis mittleren Preissegment.

### **Bildung/Freizeit**

Total ca. 4'000 m<sup>2</sup>

Bildungs- und Freizeitangebote wie Schule/Weiterbildungsinstitut, KiTa, Fitnessstudio, Galerie usw.

### **Nicht wertschöpfungsintensives Gewerbe**

Total ca. 4'000 m<sup>2</sup>

Betriebe wie z.B. Atelier, Coiffeur, Optiker, Kosmetikstudio, Kiosk, Café usw.

### **Parkplätze**

Total 520 Stk. gemäss Bestand

- Parkplätze aussen (untergeordnetes Angebot)
- Tiefgaragenplätze

## **2.4 Marktfähigkeit**

### **Umsetzung der Nutzeranforderungen**

Die Marktfähigkeit von Gebäuden und Wohnungen ist ein entscheidendes Kriterium, das sich auf die Erfüllung von Anforderungen und Bedürfnissen der späteren Nutzer bzw. Bewohner bezieht und damit für die Qualität der Wohnungen und einen nachhaltigen Projekterfolg von grosser Bedeutung ist.

Beurteilungskriterien

- Einhaltung Anforderungen Nutzungsmix
- Flexibilität der gewerblichen Flächen und ihr Bezug zu den Aussenräumen
- Einhaltung Anforderungen Wohnungsmix/-grössen
- Flexible Nutz- und Möblierbarkeit der Wohnungen
- Orientierung (Tagesräume) und Belichtung
- Qualität Balkone/private Aussenräume

## **2.5 Etappierung**

Die Arealüberbauung muss in Etappen umsetzbar sein. Die Ankermieter sind dabei zu berücksichtigen.

### 3 RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Lage

##### Am Talausgang des Lorzentobels

Das Spinnereiareal liegt östlich des Baarer Ortskerns und bildet den östlichen Auftakt von Baar. Das Areal liegt landschaftlich am Talausgang des Lorzentobels. Dies hat historische Gründe (Wasserkraft), was für die Planung des Areals wichtig ist: Die Nähe zur Landschaft, zu Erholungswäldern und zum aufgewerteten Lorzenlauf. Interessant ist, dass die Gründer die Fabrik nicht ins Tal, sondern nach vorne zum Dorf Baar hin gebaut haben. Man war stolz auf die Fabrik und nahm dafür in Kauf, dass Wasser für die Energieerzeugung über weite Strecken aus dem Lorzentobel hinausgeleitet werden musste.

Lage



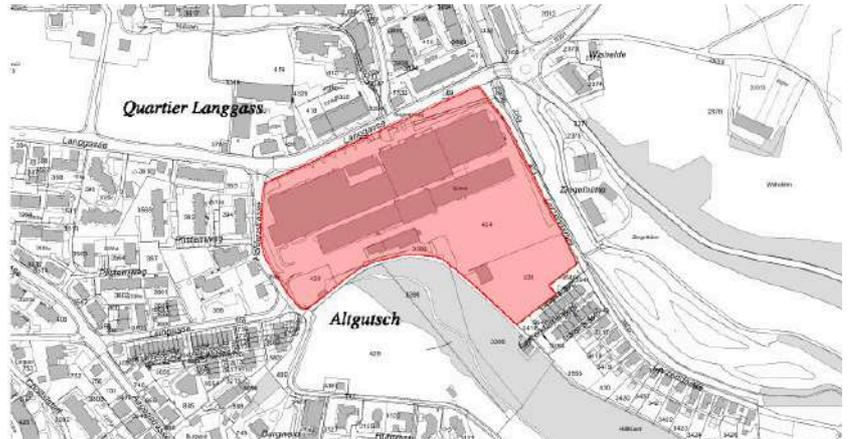
Quelle: ZugMap.ch

#### 3.2 Perimeter

##### Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Grundstücke GS 424, GS 428 und GS 3398 mit einer Fläche von total 49'341 m<sup>2</sup>.

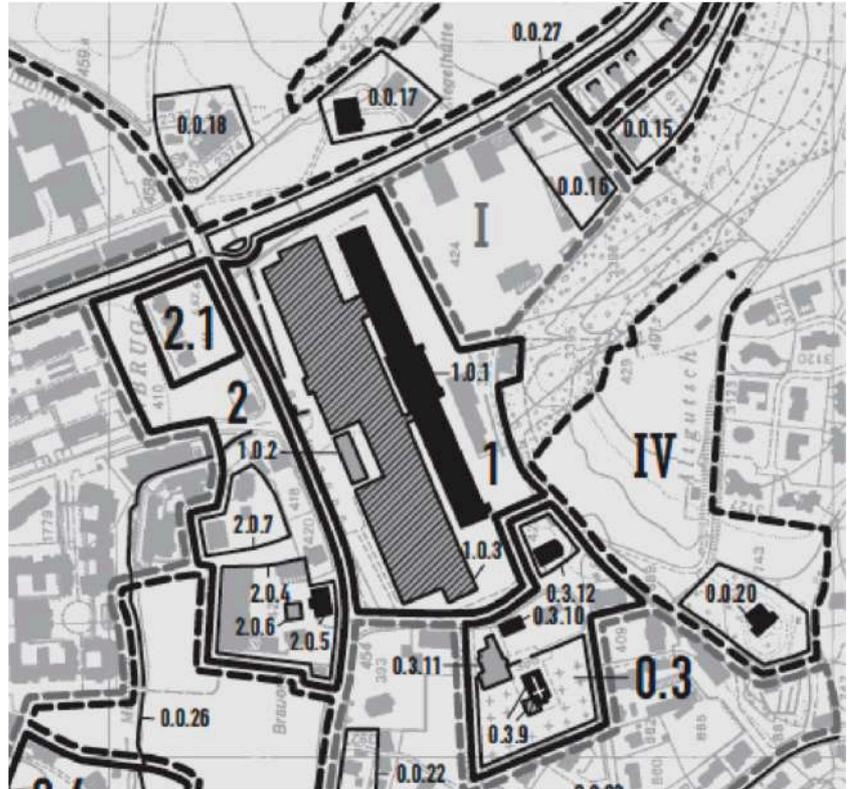
Perimeter



### 3.3 ISOS

Die Spinnerei ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erfasst.

Auszug ISOS



**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,  
 U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
G	1	Ehem. Spinnerei am Ausgang des Lorzentobels, gegr. 1953, altes Hauptgebäude, parallel davor gestellt neue Werkhallen	C	/	X	X	C		
E	1.0.1	Hauptgebäude der Spinnerei, Gründungsbauten von 1853/58, zentrales Turbinenhaus 1947 durch verbindenden Mitteltrakt ersetzt, Renovation und Neunutzung als Gewerbezentrum 1995/96				X	A		
	1.0.2	Eingangspavillon aus den 1950er-Jahren						o	
	1.0.3	Stahlverkleidete Werkhallen, erb. 1980/90, bis zur halben Höhe die Hauptfront des alten Spinnereigebäudes verdeckend							o
B	0.2	«Höllhäuser», einheitlich gereihte Arbeiterhäuser am Eingang zum Lorzentobel, einfache horizontal verbretterte Giebelbauten, 2. H. 19. Jh.	A	X	X	X	A		
E	0.3.12	Breit gelagertes, verputztes Wohnhaus mit tief gezogenem Satteldach, dat. 1658, umgebaut 1928, umgeben von grossem Garten				X	A		
E	0.3.9	Ref. Kirche, neugotisch-klassizistischer Saalbau mit spitzem Glockenturm auf Dachfirst, erb. 1867 (Arch. K. F. Stadler), am Chor verunklärer Anbau, ehem. Friedhof als Grünanlage ausgestaltet				X	A	o	o
U-Zo	I	Brachland, Standort von abgebrochenen Sekundärbauten, zur Zeit als Lager- und Parkplatz genutzt	b			X	b		

## Erhaltungsziele

- Das **ganze Spinnereiareal** (1) besitzt das Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters), d.h. das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten soll bewahrt und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten werden.
- Das **Hauptgebäude der Spinnerei** (1.0.1) hat das Erhaltungsziel A (integrales Erhalten der Substanz. Durch die markante Stellung des Hauptgebäudes entstehen zwei Teilareale mit sehr unterschiedlichen Ausgangslagen.
- Auf den **Eingangspavillon** aus den 1950er-Jahren (Verwaltungsgebäude, 1.0.2) wird ohne Erhaltungsziel hingewiesen.
- Die **Werkhallen** (1.0.3) sind als Störfaktor bezeichnet und sollen rückgebaut werden.
- Das **Wohnhaus** (0.3.12) wurde bereits abgerissen.
- Die **reformierte Kirche** (0.3.9) wurde 1867 von Konrad Ferdinand Stadler im neugotischen Stil erbaut. Die Kirche wurde eigens für die vielen, von auswärts zugezogenen Arbeiter protestantischen Glaubens errichtet und steht genau in der Verlängerung des Spinnereigebäudes. Die Kirche sowie das danebenliegende Pfarrhaus (0.3.10) stehen unter Schutz.
- Die **Höllhäuser** (0.2) haben als Baugruppe das Erhaltungsziel A, d.h. die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sollen bewahrt und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten werden.
- Der **Parkplatz** im Süden der Spinnerei (I) ist als Brachland bezeichnet. An dessen Stelle soll eine architektonisch hochwertige Überbauung mit beschränkter Bauhöhe von zwei Vollgeschossen angestrebt werden.

Sicht der kantonalen Fachstellen

Eine Umsetzung der ISOS-Empfehlung betreffend Überbauung des Parkplatzes (maximale Bauhöhe von zwei Vollgeschossen) ist aus Sicht der Denkmalpflege weder erwünscht noch sinnvoll. Es sollen jedoch die Beziehungen zu den Höllhäusern sowie qualitätsvolle Freiräume erhalten bleiben bzw. entstehen.

## 3.4 Denkmalschutz

### Geschützte und schützenswerte Bauten

In einer Kurzwürdigung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug werden die geschützten und schützenswerten Bauten der Spinnerei Lorze beschrieben und die Schutzwürdigkeit erläutert.

#### Geschützte Bauten

- Gewerbegebäude Mittelbau
- Gewerbegebäude West- und Ostbau

#### Schützenswerte Bauten

- Gewerbegebäude Kesselhaus
- Verwaltungsgebäude
- Elektro- und Kommandozentrale/Trafostation (im Eigentum der WWZ AG)

- Ortsbildschutzzone
- schützenswerte Denkmäler
- geschützte Denkmäler



Quelle: ZugMap.ch

Sicht der kantonalen Fachstellen

Aus Sicht der kantonalen Fachstellen müssen die geschützte Spinnerei sowie die schützenswerten Nebengebäude ungeschmälert erhalten bleiben.

Antrag auf Entlassung aus dem Inventar

Das Studienverfahren sollte klären, wie und ob ein wirtschaftliches Baukonzept unter Einbezug der schützenswerten Nebengebäude (Kesselhaus, Verwaltungsgebäude) möglich ist. Die Teams hatten in der ersten Phase deshalb bei den Konzeptvarianten mit und ohne Erhalt der Nebengebäude aufzuzeigen, wie die anvisierte AZ  $\pm 1.5$  umgesetzt werden kann.

Die Grundeigentümerschaft hatte vor dem Start des Studienverfahrens beim kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie die Entlassung des Kesselhauses und des Verwaltungsgebäudes aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler beantragt.

### 3.5 Weitere planungsrechtliche Aspekte

#### Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan bezeichnet das Areal als Ortsbild von kantonalen Bedeutung (violett). Zudem liegt das Areal am Rand eines BLN-Gebietes (Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung). Östlich und südlich des Spinnerei-Areals verläuft ein kantonaler Wanderweg.

Ausschnitt kantonalen Richtplan (2018)

<span style="border: 1px solid purple; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	S 7	Zuger Ortsbild
<span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px;"></span>	V 10	Wanderweg
<span style="background-color: #c8e6c9; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	Wald mit besonderer Erholungsfunktion	
<span style="border-bottom: 1px solid green; display: inline-block; width: 20px;"></span>	L 7	Landschaftsschongebiet



(Quelle zg.ch)

## Kommunaler Verkehrsplan

Die Langgasse im Norden des Spinnerei-Areals ist im kommunalen Richtplan als Hauptverkehrsstrasse (Kantonsstrasse) mit einem Radweg eingetragen. Die nach Süden abzweigende Haldenstrasse sowie der Lorzendamm sind als Erschliessungsstrassen bezeichnet. Der Lorzendamm dient ausserdem als Spazierweg. Südlich des Gebiets verläuft ein kommunaler Wanderweg.

Auf der Langgasse befinden sich die Bushaltestellen "Brauerei" und "Paradies".

Der Hang des Altgutsches wird gegen das Spinnereiareal hin im Winter als Schlittelhang intensiv genutzt.

Ausschnitt Richtplan Verkehr der Gemeinde Baar (2015)

Ausgangspunkt	Rechtszustand	Bezeichnung
[Symbol]	[Symbol]	Hauptverkehrsstrasse (HVS; offene Strecke / Tunnel)
[Symbol]	[Symbol]	Verbindungsstrasse (V3)
[Symbol]	[Symbol]	Sammelstrasse
[Symbol]	[Symbol]	Erschliessungsstrasse
[Symbol]	[Symbol]	Bushaltestelle / Haltestelle Feinverteiler (Lage schematisch)
[Symbol]	[Symbol]	ÖV-Erschliessung neu prüfen
[Symbol]	[Symbol]	Kantonale Radstrasse
[Symbol]	[Symbol]	Kommunale Radstrasse
[Symbol]	[Symbol]	Kantonaler Wanderweg
[Symbol]	[Symbol]	Kommunale Fussgänger Verbindung / Spazierweg (ausserhalb)
[Symbol]	[Symbol]	Anschlusspunkt neue Erschliessung mit Einzugsgebiet
[Symbol]	[Symbol]	Umlauf Knoten



(Quelle baar.ch)

## Bauordnung und Zonenplan

Das Spinnerei-Areal befindet sich heute in der Arbeitszone D (AD) mit einer zulässigen baulichen Dichte von  $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  Landfläche. Dieser Grundnutzung ist die Ortsbildschutzzone (OS) überlagert. Es ist von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III auszugehen, da das Areal in eine Mischzone überführt werden soll. Der nördliche Teil des Areals liegt in der Ortsbildschutzzone, somit kommt § 34 BO zur Anwendung. Es ist in der Regel eine zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben.

Die heutige Grundordnung wird gestützt auf das Ergebnis des Studienverfahrens und den zu erarbeitenden Bebauungsplan angepasst.

[Symbol]	Wohnzone 2a (W2a)
[Symbol]	Wohnzone 2b (W2b)
[Symbol]	Wohnzone 3 (W3)
[Symbol]	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
[Symbol]	Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)
[Symbol]	Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5)
[Symbol]	Arbeitszone A (AA)
[Symbol]	Arbeitszone B (AB)
[Symbol]	Arbeitszone C (AC)
[Symbol]	Arbeitszone D (AD)
[Symbol]	Kernzone A (KA)
[Symbol]	Kernzone B (KB)
[Symbol]	Bauzone mit spezieller Vorschrift (BsV)
[Symbol]	Zone öff. Interesse für Bauten + Anlagen (OelB)
[Symbol]	Ortsbildschutz (OS)
[Symbol]	Aussichtslinie (ASL)
[Symbol]	Aussichtspunkt (ASP)



## Rechtskräftiger Bebauungsplan

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters gelten heute die Bestimmungen des Bebauungsplans Spinnerei an der Lorze. Dieser soll gestützt auf das Ergebnis des Studienverfahrens grundlegend revidiert respektive durch einen neuen Bebauungsplan als Ergebnis des Studienverfahrens ersetzt werden.

Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze  
(genehmigt am 28.4.2011)



## 3.6 Umwelt

### Strassenlärm

Auf dem Areal sind im Hinblick auf die Änderung der Grundordnung die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten. Massgebende Lärmquelle ist die Langgasse. Längs dieser Lärmquelle ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen am Gebäude sicherzustellen. Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind nicht erlaubt.

### Schiesslärm

Rund 250 m vom Spinnerei-Areal entfernt liegt der Schiessplatz Wisshalden der Gemeinde. Eine Schiesslärmbeurteilung durch ewp AG Effretikon hat ergeben, dass bei allen massgebenden Empfangspunkten sowohl die Immissionsgrenzwerte als auch die Planungswerte der ES III eingehalten sind. Es sind somit keine lärmtechnischen Optimierungen im Projekt nötig.

### Altlasten

Im kantonalen Kataster der belasteten Standorte sind innerhalb des Projektperimeters die Tankanlage und das Kraftwerk kartiert. Das Kraftwerk steht für den Studienauftrag jedoch nicht zur Disposition.

Im Rahmen der Voruntersuchung wurde die Tankanlage weder als überwachungs- noch als sanierungsbedürftig eingestuft. Es besteht kein aktueller Handlungsbedarf. Bei einem Bauvorhaben ist für eine fachgerechte Entsorgung des belasteten Aushubs zu sorgen.

### **Grundwasser**

Der grösste Teil des Spinnerei-Areals liegt in einem Gebiet mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m), welches für kleinere bis mittelgrosse vertikale Fassungen geeignet ist. Ein kleiner Randbereich des Areals ist ein Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit und für vertikale Fassungen nur selten geeignet.

### **Gewässerschutz**

Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> (A unterirdisch). D. h. es bestehen behördenverbindliche Nutzungseinschränkungen zum Schutz der nutzbaren Grundwasservorkommen inkl. Randgebiete. Es ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für die Erstellung von grundwassergefährdenden Anlagen notwendig. Für Untergeschosse sind überdies die entsprechenden Anforderungen zu beachten.

### **Versickerung**

Die Versickerung ist auf dem Areal möglich, da das Grundwasser genügend mächtig abgedeckt ist. Die dafür geeigneten Standorte waren bei der Konzeption nachzuweisen.

### **Naturgefahrenkarte**

Die Gefährdung durch Hochwasser werden als gering eingestuft. Daher müssten eigentlich keine Massnahmen ergriffen werden. Da jedoch das Gelände der Spinnerei tiefer als die Oberkante der Ufermauer Lorze liegt, führt jedes kleine Überschwappen der Lorze (bei einem 300-jährlichen Ereignis) zu einem Einstau der "Geländemulde Spinnerei". Zudem entsteht durch Starkniederschlag sogenannter Oberflächenabfluss, welcher ebenfalls zu einer nicht unwesentlichen Einstauung und damit Gefährdung des Spinnereiareals führen kann. Aufgrund der Topografie fliesst das Wasser südlich des Spinnereigebäudes nicht mehr Richtung Lorze ab, sondern staut sich dort auf dem Areal ein.

Das kantonale Tiefbauamt empfiehlt daher, dass die Gebäudeöffnungen (Eingänge im EG, Kellerabgänge, Lichtschächte, Einfahrten in Tiefgaragen) im südlichen Arealteil 30–50 cm über dem heutigen Terraintiefpunkt angeordnet werden. Die Tiefgaragenzufahrt in diesem Arealteil sollte über der Kote der Lorzendamstrasse liegen. Überdies sollen die Spitzenniederschläge auf den Dachflächen gestapelt und dank einem geringen Versiegelungsgrad der Regenwasserabfluss reduziert werden und einer leistungsfähigen Versickerungsanlage zugeführt werden. Entsprechende Massnahmen sind in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen (Interessenabwägung Hochwasserschutz versus Denkmalpflege und Umgebungsgestaltung).

### **Entwässerung**

Das Areal ist heute vollständig erschlossen. Die Werkleitungen sind aufgrund der Neubebauung anzupassen (siehe Rahmenbedingungen im Kap. 3.7).

### 3.7 Rahmenbedingungen für das Grundstück 3398 der WWZ

#### Wasserkraftwerk

Die WWZ betreiben auf dem Grundstück GS 3398 ein Wasserkraftwerk und eine Schaltstation. Diese dienen ursprünglich der Stromversorgung für die Spinnerei. Vom Kraftwerk führen wichtige Mittelspannungsleitungen (16 KV Leitungen) für die Stromversorgung der Gemeinde Baar fort.

Es waren folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

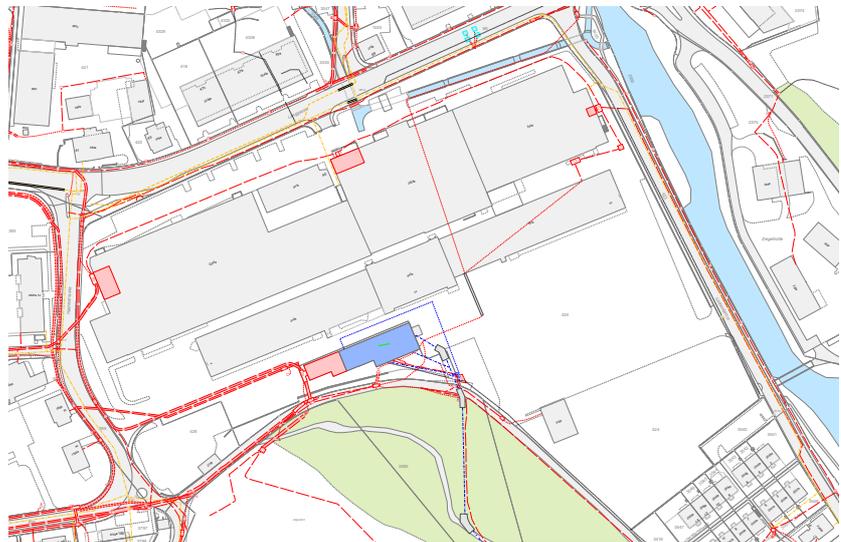
#### Trafostationen

Heute bestehen 3 Trafostationen. Es sind weiterhin drei Standorte auf dem Areal vorzusehen (vorzugsweise an heutiger Lage). Die Verlegung ist grundsätzlich möglich, jedoch aufwendig und dementsprechend kostenintensiv. Bei einem Ersatz sind drei Trafostandorte mit ähnlicher Fläche auszuweisen. Sie sind ebenerdig anzuordnen und zugänglich auszugestalten (Zugänglichkeit für Wartung, Hochwasserschutz).

#### Mittelspannungsleitungen

Eine Verlegung der bestehenden Mittelspannungsleitungen (siehe nachfolgender Plan) wäre mit einem hohen Aufwand verbunden, weshalb die Leitungstrassen für die bestehenden 16 KV Versorgungsleitungen weiterhin zu gewährleisten sind.

Leitungskataster WWZ mit Trafostationen



#### NIS-Verordnung

Die bestehenden Mittelspannungsleitungen sind elektromagnetisch kompensiert.

#### LKW-Zufahrt

Die Zufahrt zum Grundstück GS 3398 für LKWs muss weiterhin gewährleistet sein. Es ist eine Fahrbeziehung (Fahrgasse) von der Haldenstrasse zum Lorzendamm zu gewährleisten. Falls das Areal nicht durchquert werden kann, ist ein Wendeplatz für LKWs auf dem Areal auszuweisen.



## 4 BEURTEILUNG

### 4.1 Zwischenbesprechung 24. Juni 2019

#### Präsentationen

Am 24. Juni 2019 präsentierten alle sechs Teams ihren Projektstand. Im Vordergrund der Zwischenbesprechung stand die Diskussion der vorgeschlagenen städtebaulichen und freiräumlichen Grundkonzeptionen. Kernthemen waren dabei die Reaktion auf den Bestand, die Anbindung ans Umfeld, die Nutzungsverteilung und die Verifizierung des vorgegebenen Nutzungsmasses.

#### Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium gab jedem Team schriftliche Einschätzungen und Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung mit auf den Weg. Neben projektspezifischen Rückmeldungen wurden für die Weiterbearbeitung folgende Erkenntnisse für alle Teams formuliert, die einzuhalten sind:

#### Dichte

Das Beurteilungsgremium kommt zum Schluss, dass für das Areal eine Ausnützungsziffer von 1.5 eine obere Grenze darstellt, diese jedoch bei entsprechender Konzeption ortsbildverträglich umgesetzt werden kann. Die Grundeigentümerschaft strebt die Erreichung dieses Zielwerts an.

#### Schutzobjekt Spinnerei

Die Grundeigentümerschaft will am heutigen Nutzungskonzept festhalten. Es sind keine Umnutzungen aufzuzeigen, womit auch dem Substanzschutz Rechnung getragen wird. Ebenso ist im Interesse der Vergleichbarkeit der Projekte keine Umnutzung des Dachgeschosses aufzuzeigen.

#### Schützenswerte Bauten

Der Antrag auf Inventarentlassung des Kesselhauses und des Verwaltungsgebäudes wurde in der Zwischenzeit von der Denkmalschutzkommission behandelt. Die Kommission hat dem Regierungsrat die Unterschutzstellung der beiden Gebäude beantragt. Somit muss das Konzept zwingend mit den beiden Gebäuden umsetzbar sein.

### 4.2 Schlusspräsentationen 12. November 2019

Das Beurteilungsgremium trat am 12. November 2019 in der Spinnerei in Baar vollzählig zu den Schlusspräsentationen zusammen.

#### Präsentationen

Die Teams erhielten die Gelegenheit, ihre Projekte zu präsentieren und Fragen des Beurteilungsgremiums zu klären.

### 4.3 Jurierung 13./19. November 2019

Das Beurteilungsgremium trat am 13. und 19. November 2019 in der Spinnerei in Baar vollzählig zur Jurierung der sechs Projekte zusammen.

#### Vorprüfungen

Zu Beginn wurden dem Beurteilungsgremium die Ergebnisse aus den Vorprüfungen vorgestellt. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in Vorprüfungstabellen zuhanden des Beurteilungsgremiums festgehalten.

#### Formelle und materielle Vorprüfung

Alle Projekte erfüllten die formellen Anforderungen (Abgabetermin, Vollständigkeit der Unterlagen). Einige Projekte wiesen bei der Darstellung der Pläne Mängel auf.

Bei der Prüfung der materiellen Anforderungen ergaben sich einige Mängel. Insbesondere wurden bei mehreren Projekten die vorgeschriebenen Strassen- und Waldabstände an einigen Stellen nicht eingehalten. Die vorgegebenen Nutzflächen und die Anzahl Parkplätze wurden teilweise über- oder unterschritten. Ausserdem liessen einige Projekte Fragen zum Erschliessungssystem (Zufahrten/Anlieferungen) offen.

#### Prüfung Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Die Projekte wurden ausserdem auf ihre Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit hin überprüft. Die Ergebnisse flossen in die nachfolgende Beurteilung mit ein.

Die überschlagsmässigen Berechnungen der Anlagekosten haben ergeben, dass die Erstellungskosten zwischen dem günstigsten und dem teuersten Projekt mehr als 20 % auseinanderliegen.

Die Nachhaltigkeitsprüfung fiel für die sechs Projekte unterschiedlich aus. Alle Projekte wiesen jedoch bezüglich Energieeffizienz und Ressourcenschonung mehr oder weniger Nachbesserungsbedarf auf.

#### Antrag Vorprüfung

Die Vorprüfung beantragte dem Preisgericht, trotz der kleineren Abweichungen alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

#### Zulassung zur Beurteilung

Das Preisgericht nahm von den Ergebnissen der Vorprüfung Kenntnis und beschloss, dem Antrag der Vorprüfung stattzugeben und sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

## Beurteilungskriterien

Die Projekte wurden anschliessend nach folgenden Kriterien beurteilt, wobei die Reihenfolge keiner Gewichtung entsprach:

- Ortsbauliche Lösung (insbesondere Umgang mit Denkmalschutz und ISOS / Bezug zur Langgasse / Anknüpfung an das Naherholungsgebiet (Lorze, Höllgrotten)
- Freiräumliches Konzept (Lage, Zweckbestimmung, Ästhetik und Funktionalität der Freiräume)
- Architektonische Lösung (Ausdruck, kubische Gliederung und Materialisierung)
- Nutzungskonzept (Nutzungsverteilung, Funktionalität der Erdgeschosse, Wohnungsangebot, Qualität der Grundrisslösungen)
- Erschliessungslösung (Durchwegung, Zufahrt, Anlieferung, Organisation der Parkierung)
- Wirtschaftlichkeit (Bau- und Betriebskosten)
- Umwelt (Lärmschutz/Klima/Nachhaltigkeit/Energie)

## 1. Rundgang

In einem ersten Rundgang wurden die Projekte gemäss den Beurteilungskriterien beurteilt, dabei wurden die Qualitäten und Mängel aller Projektvorschläge im Beurteilungsgremium diskutiert.

Es stellte sich heraus, dass einige Projekte durch die städtebauliche Setzung der Neubauten oder den architektonischen Ausdruck an diesem Ort nicht zu überzeugen vermögen oder bezüglich Nutzungsverteilung im Norden und/oder Wohnqualität im Süden keinen überzeugenden Gesamtvorschlag darstellen.

Die Projekte von folgenden Architektenteams wurden deshalb im ersten Rundgang ausgeschieden:

- Team Magizan SA
- Arbeitsgemeinschaft Buol & Zünd Architekten / Caruso St John Architects
- Team Moos Giuliani Herrmann Architekten

## 2. Rundgang

Die drei verbliebenen Projekte bildeten die engere Wahl. Die städtebauliche Zuordnung ist bei diesen Projekten sehr gut sichtbar, die Nutzungsverteilung ist klar und nachvollziehbar.

Die vertiefte Betrachtung zeigte jedoch, dass zwei Projekte bezüglich Adressierung von der Langgasse sowie vom Ausdruck der Neubauten her weniger zu überzeugen vermögen. Die neuen Gewerbebauten im Norden bieten zu wenig Flexibilität oder die Wohnbauten im Süden sind aufgrund Ihrer kompositorischen Anordnung weniger stimmig.

Im zweiten Rundgang schieden die Projekte der folgenden Architektenteams aus:

- Architektenteam Albi Nussbaumer Architekten / Konrad Hürlimann Architekten / AmreinHerzig GmbH
- Graber & Steiger Architekten

**Kontrollrundgang**

Abschliessend wurde in einem Kontrollrundgang die Beurteilung der Projekte bestätigt.

**Siegerprojekt**

Aufgrund der umfassenden Beurteilung entschied das Beurteilungsgremium einstimmig, das Projekt des folgenden Teams für die Weiterbearbeitung zu empfehlen:

- lilin Architekten

**Projektbeschriebe**

Die Projektbeschriebe umschreiben die Qualitäten und Mängel der sechs Projekte, sodass die Beurteilung nachvollziehbar wird.

## 4.4 Schlussfolgerungen

### Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung, die dem Studienauftrag zur Spinnerei an der Lorze zugrunde liegt, ist vielschichtig und anspruchsvoll. Im Spannungsfeld zwischen Erhalten, Rückbauen, "Aufdecken", Weiterbauen und Verdichten galt es nicht nur, eine überzeugende Reaktion auf das historische Rückgrat auf dem Areal und die erhaltenswerten Bestandesbauten zu finden, sondern auch, die städtebaulich sensiblen Anschlussstellen zur Nachbarschaft zu lösen.

Die geplante Arealentwicklung stellt diesbezüglich eine grosse Herausforderung dar: Gelingt es, die neuen Bauten in einen spannungsvollen Dialog mit der monumentalen Spinnerei, dem Verwaltungsgebäude, dem Kesselhaus und der reformierten Kirche zu setzen und zu einem neuen Ganzen zusammenzufügen? Kann eine neue Freiraumqualität – trotz des umfangreichen Raumprogramms – geschaffen werden? Gelingt es, den historisch mehrfach umgeformten Arealcharakter auch in Zukunft als identitätsstiftende, adressbildende, über das eigentliche Areal hinaus ausstrahlende Qualität zu erhalten und zu stärken? Stellt die neue Überbauung eine wirtschaftlich und funktional überzeugende Lösung dar?

Entlang dieser Fragestellungen und anhand der Vielfalt der eingereichten Beiträge verlief eine intensive Diskussion im Beurteilungsgremium. Es ging darum, das Gleichgewicht zwischen den unterschiedlichen Ansprüchen von Städtebau, Nutzungen, Freiraumqualitäten und dem Einbinden der geschützten Industriebauten unter Berücksichtigung der angestrebten Dichte- und Nutzungsvorstellungen der Eigentümerschaft zu finden.

Die vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und den Empfehlungen für die Weiterbearbeitung nach den Zwischenpräsentationen war bei allen Projekten spürbar, sodass bei den Schlusspräsentationen insgesamt alle sechs Entwürfe ein gutes Niveau aufwiesen. Trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen zeigen die eingereichten Studien, dass sich auf dem Spinnereiareal eine gemischt genutzte Überbauung im Rahmen der vorgegebenen Dichte realisieren lässt, die dem Areal eine neue Identität verleiht und dem historischen Spinnereigebäude zu einem neuen Auftritt verhilft.

Das Spinnereigebäude ist ein wichtiger Zeitzeuge. Es gehört zu den grössten heute noch erhaltenen Fabriktrakten der Industrialisierung. Das Gebäude ist von nationaler Bedeutung, ortsbildprägend und eng mit der Geschichte von Baar verwoben. Dementsprechend waren der Ortsbildschutz, die Denkmalpflege und das Inventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) zentrale Richtschnur bei der Beurteilung der Projekte und bei der Interessenabwägung.

Die Projektteams haben sich intensiv mit diesen Themen auseinandergesetzt und die Schwerpunkte unterschiedlich gewichtet. Sie haben verschiedene Lösungsansätze präsentiert, wie auf die historischen Strukturen im ortsbaulichen Kontext der Spinnerei reagiert und wo die Volumen und Freiräume konzentriert werden sollen.

## Dank

Das Beurteilungsgremium dankt den sechs Teams für die intensive Auseinandersetzung mit den gestellten Fragen, das grosse Engagement und die wertvollen konzeptionellen und gestalterischen Beiträge.

## Weiterbearbeitung

### 4.5 Empfehlungen

Das Preisgericht beurteilt das Projekt von lilin Architekten als in vielen Belangen austarierter Vorschlag. Es zeigt eine differenzierte Zuordnung aller Nutzungsbereiche in den Bauten entlang der Langgasse mit einer hohen Flexibilität und besonders guten Adressierung. Die monumentale Spinnerei bleibt dabei der Hauptspieler auf dem Areal.

Das Freiraumgefüge ist differenziert und baut an den ortsbaulich richtigen Stellen hohe gemeinschaftliche Freiraumqualitäten auf.

Insgesamt enthält das Spinnereiareal ein spannungsvolles neues Gesicht mit einer urbanen Identität, in der die verschiedenen Zeitschichten ablesbar sind. Der Charakter des Areals bleibt somit im Sinne des ISOS weitgehend gewahrt.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, den Beitrag des Teams lilin architekten sia gmbh und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH mit der Weiterbearbeitung seiner Projektidee zu einem städtebaulichen Richtprojekt zu beauftragen. Dabei sind namentlich die nachfolgenden Kritikpunkte zu berücksichtigen.

Raumschicht zwischen Spinnerei und Langgasse

- Die vorgeschlagene Mischnutzung in der Raumschicht zwischen der Spinnerei und der Langgasse bildet eine überzeugende Ausgangslage für die Weiterbearbeitung. Das Nutzungskonzept, die Nutzungsverteilung und die bauliche Etappierung sind zusammen mit der Grundeigentümerschaft zu definieren. Eigentliche, in sich abgeschlossener Realisierungsetappen sind nach Aussage der Grundeigentümerschaft zurzeit nicht vorgesehen.
- Die Volumetrie und die kubische Gliederung der Gebäude ist auf das Nutzungskonzept abzustimmen. Diesbezüglich ist eine exakte Positionierung der Gebäudevolumen im Bezug zum Verwaltungsgebäude und eine Rhythmisierung erwünscht. Die Platzkanten sind präzise zu setzen.
- Der architektonische Ausdruck und die kubische Interpretation der gestaffelten Gebäudekuben vermögen das Beurteilungsgremium noch nicht in allen Teilen zu überzeugen. Hinterfragt wird insbesondere die Ausbildung der Gebäudesockel, die partiell unter den Hauptvolumen hervorspringen. Diese Kuben sind stringenter anzuordnen und "ruhiger" auszugestalten. Sie sind so zu konzipieren, dass sie zwischen dem Stadtgefüge in der Nachbarschaft und dem Spinnereigebäude vermitteln.

Raumschicht zwischen Spinnerei und  
Wohnsiedlung im Süden

- Die Platzbildung beim Verwaltungsgebäude wirkt etwas roh. Zu klären ist, ob die eingedolten Industriekanäle durch eine teilweise Öffnung Teil des Platzkonzeptes werden könnten. Bei der Gestaltung der Umgebung ist eine stärkere Thematisierung und Integration des Elements Wasser anzustreben.
- Die städtebauliche Grunddisposition und insbesondere die Gebäudezeile südöstlich des Spinnereigebäudes vermögen noch nicht zu überzeugen. Das Gebäudevolumen der ersten Gebäudezeile, deren Position und die darin vorgesehene Nutzung reagieren nicht auf den monumentalen Baukörper der Spinnerei. Das Potenzial zur Ausbildung einer Werkgasse wird nicht ausgeschöpft. Bei der Überarbeitung sind die bestehenden Anlieferungsrampen beim Spinnereigebäude zu integrieren.
- Auch die Zeilenstruktur ist zu überprüfen. Erwünscht ist ein besserer räumlicher Bezug zum Mitteltrakt und der dort vorgesehenen Verbindung zum nördlichen Arealteil. Das Kesselhaus soll nicht isoliert, sondern besser einbezogen sein. Aus Sicht der Nachbarschaft werden der grosszügige Abstand zur bestehenden Wohnsiedlung und die dort vorgesehenen Gebäudehöhen begrüsst, was bei der Überarbeitung zu beachten ist. Es soll überprüft werden, ob die Waldkuppe aus landschaftlichem Blickwinkel nicht stärker mit dem Areal in Bezug gesetzt werden könnte.
- Das Freiraumkonzept ist zu vertiefen. Auf die bestehenden Bäume ist Rücksicht zu nehmen. Die Hecke entlang des Wanderwegs wirft Fragen auf. Hier ist eine höhere Durchlässigkeit erwünscht.

Erschliessung/Anlieferung

- Erschliessung, Anlieferungen und Zufahrtsregime müssen gesamthaft überarbeitet und weiterentwickelt werden. Dazu wird idealerweise ein Verkehrsplaner beigezogen.
- Überdies sind die Untergeschosse und die im Freiraumkonzept vorgesehenen Baumpflanzungen aufeinander abzustimmen (Wurzelausläufer für Bäume).

Nutzungsmass

- Die Grundeigentümerschaft strebt weiterhin die Realisierung einer AZ 1.5 an. Im Rahmen der Projektüberarbeitung sind die Möglichkeiten für zusätzliche Nutzflächen unter Beachtung der oben erwähnten qualitativen Aspekte auszuloten.

### **Fachliche Begleitung**

Der Bauherrschaft wird empfohlen, die Klärung der architektonischen/städtebaulichen Aspekte und die Überarbeitung des vorliegenden Projekts durch einen Fachbeirat eng begleiten zu lassen. Dieser soll vorwiegend aus einem Ausschuss aus dem Preisgericht bestehen.

## **5 PROJEKTBSCHRIEBE**

Die Projektbeschriebe mit den Einschätzungen des Preisgerichts beginnen mit dem Siegerprojekt. Die weiteren Projekte folgen in der Reihenfolge ihrer Präsentation an der Jurierung.

## **lilin architekten**

### **Architektur**

lilin architekten sia gmbh, Zürich

Urs Oechslin, Daniel Bünzli, Christina Lazou, Eleni Kitani, Rolf Kistler, Carles Martí, Yousef Samour

### **Landschaftsarchitektur**

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich

Lorenz Eugster, Miriam Hug, Tanja Kolendowicz

### **Kommunikation**

rotor, agentur für kommunikation, Zürich

### **Wirtschaftlichkeit**

Caretta Weidmann Baumanagement AG, Zürich



Modellfoto Ansicht Nordwest

### **Städtebau und Architektur**

Zwischen der Langgasse und dem Spinnereigebäude werden beidseitig des mittigen Henggeler-Platzes mit dem Verwaltungsgebäude zwei Baufelder definiert. Auf einem eingeschossigen Sockel werden verschieden hohe Kuben platziert. Diese Volumina umspielen in der Höhe einerseits die Traufhöhe des Spinnereigebäudes, nehmen gleichzeitig den Massstab der angrenzenden Quartiere auf, betonen die Mittelachse des Henggeler-Platzes und erlauben immer wieder den Blick auf den Hauptakteur, die Spinnerei. Geschickt werden diese Spielregeln auch genutzt, um allseitig den Nutzungen entsprechende Eingangssituationen zu bilden und sich dem Quartier zuzuwenden. Der Bezug des eingeschossigen Sockelbereichs zum Verwaltungsgebäude wird allerdings kontrovers diskutiert.

Ein differenzierter Baumsaum umgibt die beiden Baufelder. An der Langgasse wird der Kanal einbezogen und verleiht dem breiten Raum zwischen Strasse und Gebäude eine lebendige, urbane Stimmung. Einen weiteren Zugang zum Areal bildet der eichenbestandene Platz

in der Achse zur reformierten Kirche, welcher sich zur Leihgasse öffnet, einer wichtigen Verbindung zum Dorfzentrum.

Die beiden grossen Verkaufsgeschäfte Decathlon und Jumbo als wichtige Magnete befinden sich im Erdgeschoss je eines Baufeldes mit Eingängen am Henggeler-Platz. Sie sind umgeben von kleineren Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufslokalen, welche direkt an den Strassen und Plätzen liegen. Die Nutzungsverteilung mit dem Hotel mit Lobby im Erdgeschoss an der Kreuzung bei der Lorze, den Seniorenwohnungen an ruhiger Lage gegen das angrenzende Wohnquartier, Büros und Räume für Bildung und Freizeit an der Langgasse und den dem Wohnen vorbehaltenen oberen Geschossen wirkt überzeugend. Weit wichtiger wird jedoch die Flexibilität gewertet, sind doch die Geschossflächen über die Ecken der Kuben miteinander verbunden und können problemlos an die Bedürfnisse des Marktes angepasst werden. Die gut proportionierten Höfe ermöglichen vielfältige Blickbeziehungen und schützen vor dem Strassenlärm.

Durch die Passage im Mitteltrakt der Spinnerei gelangt man in den südlichen Arealteil, der gänzlich dem Wohnen dient. Vier schmale, aufgefächerte Zeilen vermitteln zwischen den Geometrien der Höllhäuser und der Spinnerei und verbinden gleichzeitig den Flussraum der Lorze mit dem Altgutsch.

Trotz guter Wohnqualität in den relativ niedrigen Zeilen überzeugt der Vorschlag aus Sicht des Städtebaus nicht: Vermisst werden ein differenzierter und diese respektierender Bezug zur Spinnerei. Insbesondere die an die Spinnerei angrenzende Zeile lässt sich kaum auf den industriellen Charakter des Ortes ein. Ebenso sollen die beiden Zeitzeugen dieser Vergangenheit in das Wohnquartier und sein Wegenetz eingebunden werden. Im Weiteren scheint die Geometrie der Zeilen mit Blick auf die historische Entwicklung des Spinnereiareals wenig kohärent.

Die Anlieferungen und Einfahrten in die Tiefgaragen, die durchwegs über dem Grundwasserspiegel liegen, sind grundsätzlich gut gelöst, einzig die Tiefgarageneinfahrt an der Leihgasse steht im Konflikt mit der hier wichtigen Langsamverkehrsachse. Die grosse Anzahl an unterirdischen Parkplätzen ist noch zu überprüfen.

Dies wirkt sich auch in wirtschaftlicher Hinsicht aus: trotz niedrigen Kosten pro m<sup>2</sup> und kompakten Gebäudevolumen liegt das Projekt bei den gesamten Erstellungskosten im Mittelfeld.

## **Freiraum**

Die im Freiraum manifestierte Zuwendung zur Langgasse ist überraschend und gut. Nicht nur werden die Erdgeschosse der neuen Gebäudeschicht zur Langgasse orientiert, mit dem Inszenieren des Kanals und der Aktivierung des Strassenraums gelingt es, diesem Raum eine neue, überzeugende Identität zu verleihen. Gleichzeitig unterstützt diese Geste auch die Adressierung der alten Spinnerei an die Langgasse über einen neuen, grosszügigen Platz.

Die gestaffelten Bauten mit ihren Ein- und Ausbuchtungen vermitteln zwischen der Monumentalität des Spinnereibaus und der angrenzenden kleinteiligen Bebauung. Mit den gegliederten Volumen und der zu den Höllhäusern hin niedrigen Bebauung bleibt die Spinnerei der dominierende Schwerpunkt des Ensembles. Durch die Vor- und Rücksprünge der oberen Stockwerke ergeben sich immer wieder neue Ausenraumgefüge, welche die Wahrnehmung der Spinnerei in immer wieder anderem Zusammenhang/räumlicher Konstellation ermöglichen.

Die entstehenden Freiräume sind gut dimensioniert und situationsbezogen mit unterschiedlichen Atmosphären und Nutzungen ausgebildet. Ein baumbestander Platz stellt den Bezug zur reformierten Kirche her. Die Einbettung der Bestandesbauten wirkt selbstverständlich. Einzig das ehemalige Verwaltungsgebäude wird zu stark durch die angrenzenden Sockelbauten bedrängt. Die Platzkanten dürften hier klarer in Erscheinung treten, um diesen wichtigen Raum zu stärken.

Der Henggeler-Platz ist in der jetzigen Ausformulierung noch zu stark versiegelt. Der vorgesehene grosse Wasserspiegel wird in der Jury kontrovers diskutiert. Einerseits wird es als zulässige Neuinterpretation der – nicht restlos verbürgten – Wasserspiele des ehemaligen Parks gelesen, in dem sich gleichsam die Geschichte spiegelt. Andererseits könnte eine ähnlich starke Inszenierung oder Neuinterpretation des bestehenden, unter dem Platz verlaufenden Hauptkanals noch stärker wirken. Die wertvollen Bestandesbäume insbesondere entlang der Langgasse und Haldenstrasse sollten wenn immer möglich in das Konzept integriert werden.

Im südlichen Teil wäre im Zuge der Überarbeitung der Wohnbauten anstelle der Rasenfläche ein kräftigerer Freiraum zu prüfen, der einerseits den Bezug über den Durchgang zur Langgasse verstärkt bzw. die Sichtachse zum Kesselhaus offenlässt sowie den Hangfuss freihält. Die Bepflanzung entlang des Wanderwegs darf nicht so abschottend sein.

#### **Ortsbildschutz/ISOS**

Aus Sicht der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes überzeugt das Projekt zunächst durch die Gestaltung des südlichen Arealteils. Die neuen Wohnzeilen bleiben deutlich niedriger als die Hauptgebäude der Spinnerei. Dazwischen liegen Grünräume, die sich zum Altgutsch hin leicht öffnen und den Durchblick zur ehemaligen Ziegelhütte gewähren. Die Uminterpretation dieses ehemals dicht mit mehrheitlich parallel stehenden Fabrikgebäuden besetzten Areals ist nachvollziehbar, wird es doch neu dem südlich anschliessenden Wohngebiet zugeordnet. Der ISOS-Empfehlung, hier eine sorgfältige Gestaltung als Freiraum und/oder eine architektonisch hochwertige Überbauung mit beschränkter Bauhöhe anzustreben, wird so Rechnung getragen. Wünschenswert wäre eine bessere Sichtbarkeit des Kesselhauses von Norden her durch eine leichte Zurücknahme der nördlichen Zeilen.

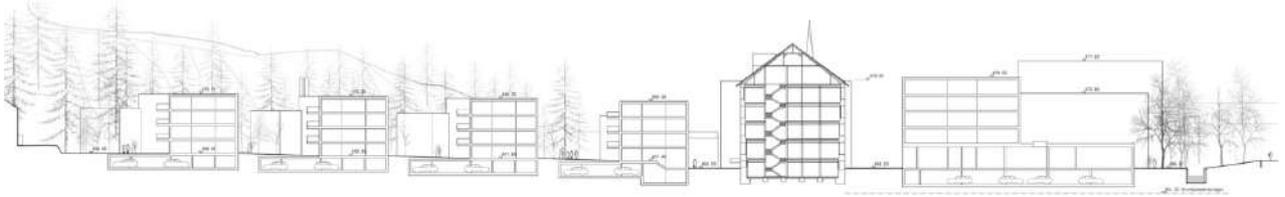
Das Kraftwerkgebäude wird gut in eine neue Zeile eingebunden, deren westlichster Baukörper den neuen Quartierplatz nach Süden begrenzt. Auch dieser Bau bleibt in der Höhe zurückhaltend, sodass die Verbindung zum südlich anschliessenden Hügelzug des Altgutsch spürbar bleibt. Die Bebauung des Nordteils bringt mit ihren mehrfach gestaffelt und versetzt angeordneten Baukörpern eine neue Struktur, die auf den ersten Blick im Ortsbild fremd wirkt. Das heterogene Fassadenbild, das auf diese Weise an der Langgasse entsteht, kann vielfältige Durchblicke und Eingänge zum Areal bieten. Wichtig und gut ist auch der Einbezug des Mühlebachs in die Umgebungsgestaltung an der Langgasse. Der grosse Platz um das Verwaltungsgebäude und die Freistellung des Fabrikgebäudes durch das Zurückspringen der Bebauung am östlichen Rand geben den Spinnereigebäuden den notwendigen Raum. Das Schutzziel des ISOS für diesen Teilbereich, nämlich die für den Charakter wesentlichen Elemente zu erhalten und wieder zur Geltung zu bringen, ist damit gewährleistet.

### Schlusswürdigung

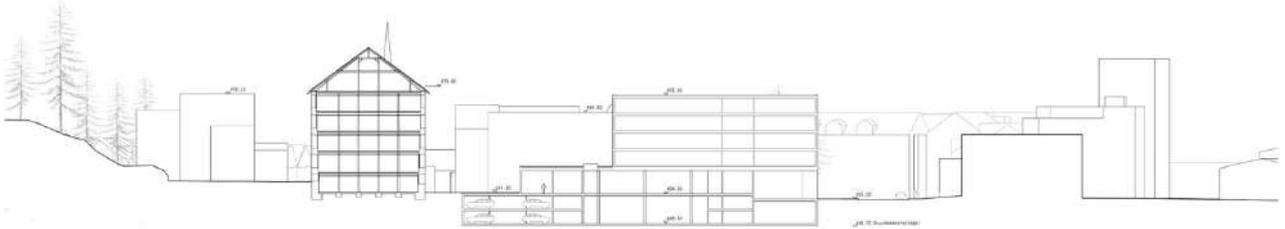
Die Projektverfassenden verstehen es, vor allem in dem der Strasse zugewandten Teil des Areals die Spinnerei mit dem Gestaltungsmittel des Kontrasts in Szene zu setzen. Das Projekt ist derart weiterzuentwickeln, dass diese Komposition der Gebäudevolumen an Stringenz gewinnt und der Bezug zur Spinnerei, dem Henggeler-Platz und den angrenzenden Quartieren geschärft wird. Das Projekt bildet die Grundlage, dass sich auf dem Areal der alten Spinnerei an der Lorze ein einzigartiges, lebendiges Quartier entwickeln kann.



Situationsplan



Querschnitt 1 Nord-Süd



Querschnitt 2 Nord-Süd



Ansicht Ost-West von der Langgasse her



Erdgeschoss Areal Süd



Visualisierung Henggeler-Platz



Visualisierung Mühlebachkanal

## Team NAHH

### Architektur

Albi Nussbaumer Architekten BSA ETH SIA, Zug  
Albi Nussbaumer, Daria Domagala, Sophie Nussbaumer

AmreinHerzig Architekten GmbH, Baar  
Pirmin Amrein

Konrad Hürlimann Architekten, Zug  
Konrad Hürlimann

### Landschaftsarchitektur

Zwahlen&Zwahlen AG, Cham  
Erich Zwahlen



Modellfoto Ansicht Nordwest

### Städtebau und Architektur

In Erinnerung an die grosse industrielle Vergangenheit des Spinnereiareals in Baar suchen die Verfasser nach einer überzeugenden Konzeptidee, die Gebäudetypologien vorschlägt, welche sich durch anschauliche Industriebauten-Analogien auszeichnen. Sie charakterisieren sich durch grosse Baukörper und einfache, einprägsame Dachformen. Mal stehen sie quer, mal parallel zum dominanten Spinnereigebäude, mal sind sie hallenartig, turmartig oder in dichten Reihen organisiert. Die daraus entwickelte Komposition schafft zusammen mit den Freiräumen teilweise interessante kontextuelle Bezüge. Die sehr hohe Dichte führt allerdings über das ganze Areal zu recht engen, gleichförmig proportionierten Aussenräumen. Durch die fast ebenso massive Bebauung gelingen die beabsichtigte Herausstellung und Sichtbarkeit der alten Spinnerei nicht wirklich. Die im Südosten vorgeschlagenen Ergänzungsbauten lassen das bestehende Kraftwerkgebäude gut integrieren. Demgegenüber wird der turmartige Abschluss

wegen seiner visuellen Dominanz als auch durch seine Nähe zum Altgutsch kontrovers diskutiert. Vom Zentrum herkommend, akzentuiert der Hallenbau 1 sein Volumen mit einem stumpfen Winkel. Dass der daraus sich formende Vorplatz als Warenanlieferung und Zugang zur Autoeinstellhalle Verwendung findet, ist unverständlich. Andererseits fasst der Hallenbau 1 zusammen mit dem Turmgebäude einen neuen Platz vor der alten Spinnerei und betont dadurch die wichtige städteräumliche Beziehung zur reformierten Kirche. Das im Süden vorgesehene Hallengebäude schafft durch seine Grossmassstäblichkeit eine mögliche Referenz an die ehemaligen Fabrikbauten. Zusammen mit den Grossbauten an der Langgasse etablieren sich "aussergewöhnliche" Wohntypen auf dem Sockel bzw. auf dem Hallendach, die im Verhältnis zu den vier eng beieinanderstehenden "gewöhnlichen" Wohnzeilentypen an der Lorze stark übervertreten sind. Die drei konzeptionell unterschiedlichen Wohnungsgrundrissvorschläge finden unabhängig von diesem Malheur durchaus gefallen. Die Idee, das Erdgeschoss im Mitteltrakt der alten Spinnerei zu öffnen, wird grundsätzlich begrüsst. Angesichts der städteräumlichen Bedeutung wirkt die Durchgangsgrösse in der vorgeschlagenen Form unverhältnismässig und monumental. Durch den neugeschaffenen zentralen Platz scheint die Umnutzung des Verwaltungsgebäudes zu einem Restaurant verständlich. Es wird bezweifelt, ob sich das zu erhaltende Kesselhaus für eine KITA-Umnutzung wirklich eignet. Die Konzeption der Fassaden scheint einerseits einen dialektischen Bezug zur spezifischen muralen Architektur der Spinnereibauten zu verfolgen. Andererseits wird durch die vorgeschlagenen Materialien Stahl/Glas und deren Füge-technik wiederum eine Analogie zur Industriearchitektur im Allgemeinen gesucht. Die Idee ist verständlich, die Anmut noch sehr "mechanisch".

Das Nutzungskonzept wird grossmehrheitlich begrüsst. Die grossen Verkaufsflächen im Hallenbau 1 und Wohnbaucluster 1 sind gut positioniert und optimal erschlossen. Dies trifft nicht für die Verkaufsflächen im Wohnbaucluster 2 zu, die weder direkt von der Langgasse noch vom zentralen Platz her erreicht werden können. Die Gebäudestrukturen der Hallenbauten wie auch der Wohnbaucluster lassen insgesamt wenig Flexibilität zu. Im Weiteren wird eine erfolgsversprechende Vermietbarkeit für den Hallenbau 2 durch seine wenig prominente Lage hinter der alten Spinnerei wie auch durch seine strukturbedingt eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten ausserordentlich schwierig sein. Aus strategischen Gründen ist eine näher an der Langgasse gelegene Hotelnutzung zu bevorzugen. Wie vorgesehen, erfolgen die Tiefgaragenzufahrten an den hierfür geeigneten Arealrändern. Die städteräumlich ungünstig situierte Warenanlieferung liegt aus verkehrstechnischer Sicht an geeigneter Stelle. Gut gelöst ist die Durchwegung des Areals für die Fussgänger und Velofahrer.

Der Entwurf weist die grössten Geschossflächen und Gebäudevolumen auf. Obwohl die Investitionskosten hoch sind, bewegen sich die Kennwerte (CHF/m<sup>2</sup> und CHF/m<sup>3</sup>) im Vergleich mit den anderen Projekten im mittleren Bereich. Die Nachhaltigkeitsbeurteilung zeigt ein differentes Bild. Einerseits kann das Energie- und Mobilitätskonzept

einen positiven Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten, andererseits fehlen Grünflächen und Versickerungsmöglichkeiten auf der Nordseite und die enorm grossen Glas-Metall-Fassadenflächen lassen hohe graue Energiewerte erwarten.

## **Freiraum**

Das Team präsentiert ein sehr klares, gut organisiertes Freiraumkonzept. In seiner Ausbildung bleibt es allerdings etwas statisch und wenig differenziert.

Die Verbindung zu den umliegenden Quartieren wird über vier baumbestandene Plätze hergestellt, die sich hauptsächlich in ihrer Grösse und Baumart unterscheiden. Analog zur typologischen Differenzierung der Gebäude wird auch im Freiraum mit den Baumarten auf das umgebende Umfeld eingegangen. So infiltriert der Baumfilter mit heimischen Auengehölzen von der Lorze her, mit Waldbaumarten um den Altgutsch sowie Siedlungs- bzw. Strassenbaumarten zur Langgasse hin. Im Innern des Areals sind hauptsächlich industriell anmutende Gassenräume angedacht. Die für die Identität wichtigen Kanäle werden geöffnet, mit Gittern oder Holzplanken abgedeckt und damit sicht- bzw. hörbar präsent. Die Integration der Bestandesbauten geschieht recht selbstverständlich. In ihrem Öffentlichkeitsgrad sind die Freiräume klar zugeordnet und ihre Hierarchie ablesbar.

Die sehr hohe Dichte führt allerdings über das ganze Areal zu recht engen, gleichförmig proportionierten Aussenräumen. Durch die fast ebenso massive Bebauung gelingt die beabsichtigte Herausstellung der alten Spinnerei nicht wirklich. Die Freiräume sind fast vollständig durch die Tiefgarage unterbaut, der Versiegelungsgrad ist hoch.

## **Ortsbildschutz/ISOS**

Mit der städtebaulichen Struktur und dem in den Visualisierungen gezeigten Charakter der Neubauten kann der Vorschlag als Anknüpfen an die Industriegeschichte verstanden werden. Der Mühlebachkanal wird in die Umgebungsgestaltung integriert und so Teil des Areals. Positiv bewertet wird auch der neue Platz am Westende, als Übergang zum Wohnquartier mit Kirche. Der Hochpunkt südlich des Platzes ist jedoch zu dominant und an dieser Stelle, am Fuss des Hügels, im Ortsbild störend. Auch auf dem südlichen Arealteil schliesst die Bebauungsstruktur mit den dichten Zeilen und dem grossen Hallenbau an die Geschichte dieses ehemaligen Fabrikteils der Spinnerei an. Insgesamt wird die Bebauung aber dadurch zu dicht, wodurch eine Vereinbarkeit mit den ISOS-Empfehlungen nicht erreicht wird. Auch im nördlichen Areal ist die Bebauung zu dicht. Das Ziel einer besseren Sichtbarkeit der Hauptgebäude der Spinnerei wird hier nicht erreicht.

## **Schlusswürdigung**

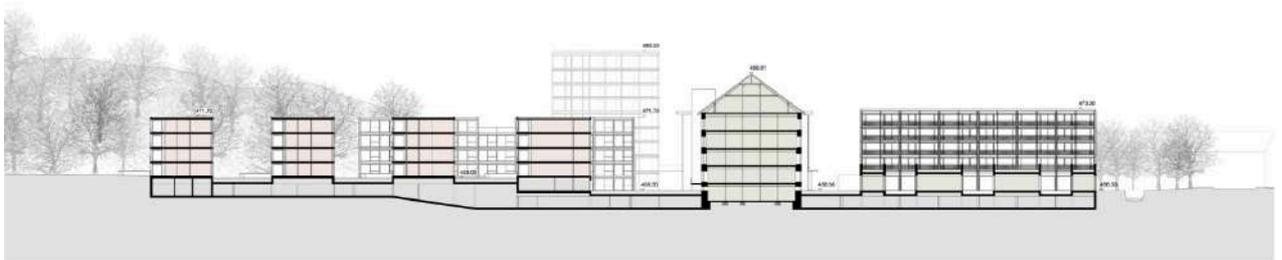
Zusammenfassend darf festgestellt werden, dass dem Preisgericht ein Entwurf vorliegt, der eine interessante städteräumliche Konzeption im Kontext des bedeutenden historischen Industrieareals verfolgt, die in der konkreten Umsetzung zu schematisch und räumlich zu dicht wirkt, um vollends überzeugen zu können.



Situationsplan



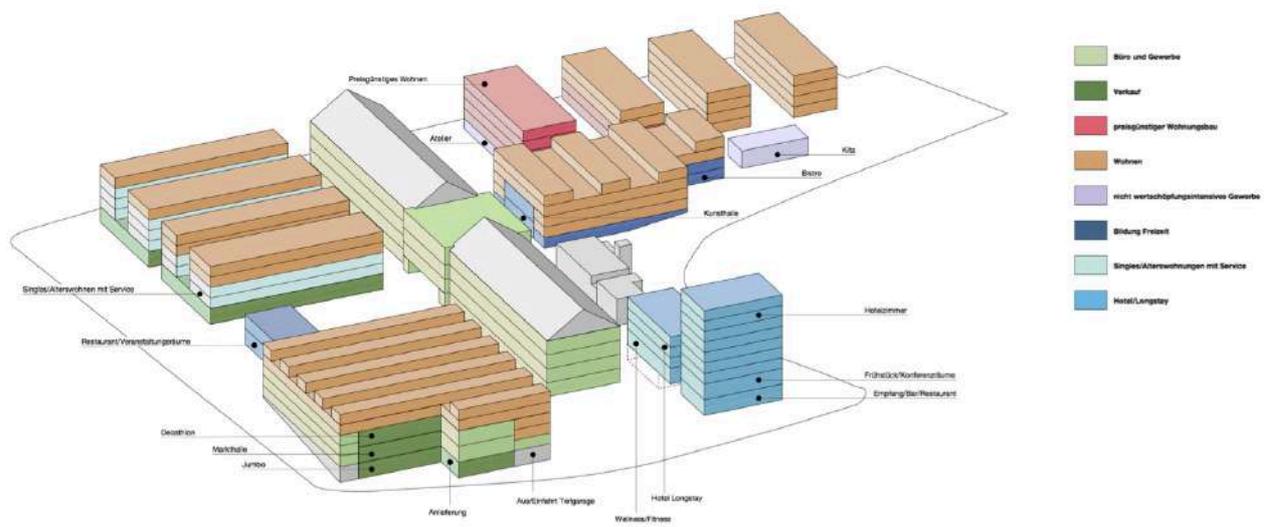
Querschnitt Ost-West



Querschnitt Nord-Süd



1. Obergeschoss



Nutzungsverteilung



Visualisierung Zugangsraum Langgasse



Visualisierung Zugangsraum West

## Graber & Steiger

### Architektur

Niklaus Graber & Christoph Steiger GmbH, Luzern

Niklaus Graber, Christoph Steiger, Julia Spirig, David Zorenc, Claudia Spörri, Fabienne Hug, Aditi Haque, Lucia Spörri, Fabian Huber, Fadi Almasri, Christian Estermann, Pablo Filit

### Landschaftsarchitektur

Koepflipartner Landschaftsarchitekten BSLA, Luzern

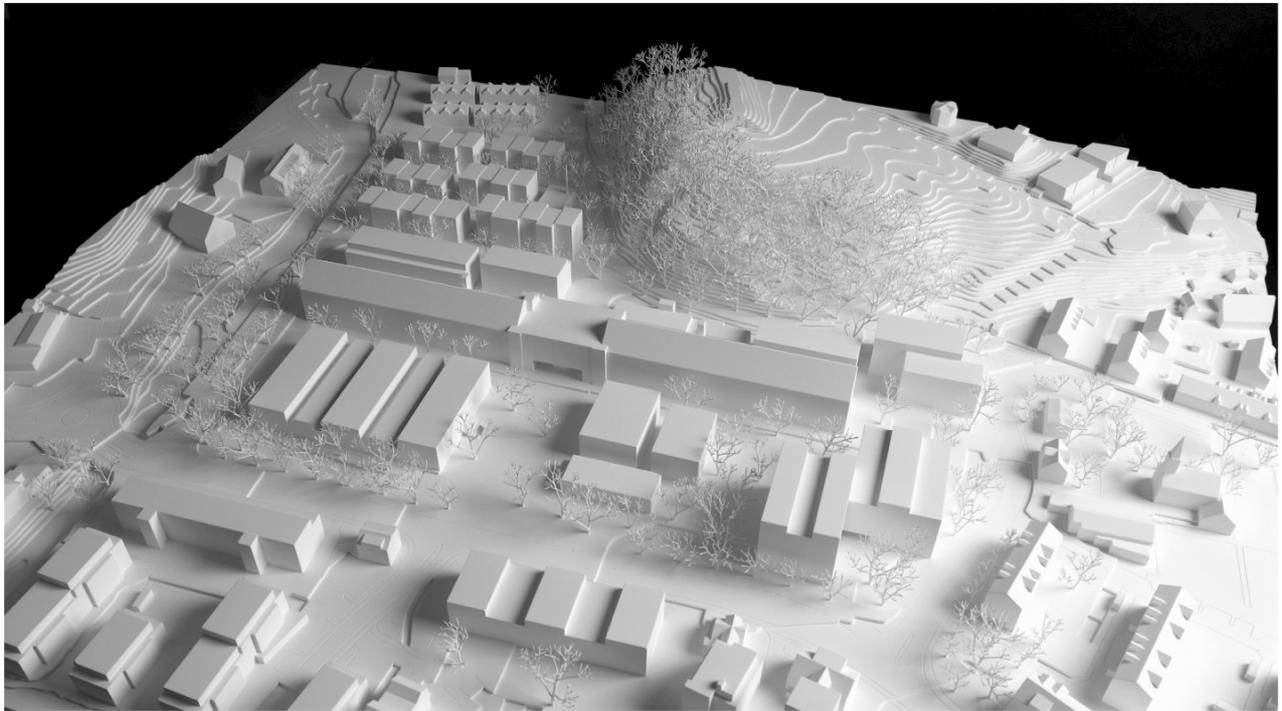
Stefan Köppli, Anna Sarroca

### Verkehrsplanung

TEAMverkehr.zug AG, Cham

### Bauhistorische Beratung

Dr. Brigitte Moser, Zug



Modellfoto Ansicht Nordwest

### Städtebau und Architektur

Gemäss den Projektverfassern bildet die Baugeschichte Grundlage und Inspirationsquelle zugleich. Spezifische kontextuelle Eigenheiten werden aufgesucht und versucht mit den neuen Interventionen in eine dialogische Beziehung zu setzen. Diese durchaus verständliche Idee, die auch als eine Art Collage verstanden werden kann, schafft in der konkreten Umsetzung gleichermassen schöne aber auch schwierige städteräumliche Momente. Obwohl der ehemalige repräsentative Freiraum zwischen der Langgasse und der alten Spinnerei zu grossen Teilen überbaut wird, soll die Restfläche, in Referenz an den ursprünglichen und nicht mehr vorhandenen Bestand, typologisch eine parkähnliche Anmut erhalten. Es wird bezweifelt, ob dies gelingen kann. Die Bauten selbst gruppieren sich zu drei Einheiten. Den Auftakt macht ein grosses Gebäude, in dem sich Hotel und Alterswohnungen befinden, und das durch seine kubische Form einen kleinen Vorplatz an der Kreuzung Haldenstrasse–Langgasse schafft, gleichzeitig aber durch

seine Position eine räumlich einladende Öffnung zum zentralen Hauptplatz verhindert. Der im Erdgeschoss des Residenzclusters angebotene, nadelöhrartige Durchgang kann den Mangel nicht wirklich beheben. Die Mitte bildet zusammen mit dem Hauptplatz ein Ensemble aus dem Verwaltungsgebäude und zwei dazugestellten Gebäuden, die neben einer kulinarischen Nutzung kulturellen und schulischen Zwecken zugeführt werden. Dass der schützenswerte Bau in eine Gruppe mit fabrikartigen Gassen eingebunden wird, verunklart die Bedeutung des Solitärs. Den nördlichen Abschluss macht ein grosser Hallenbau, der durch seine Beschaffenheit und Anmut den Bezug zum Typus Markthalle sucht. Thematisch ist die vorgeschlagene Glasarchitektur nachvollziehbar, im Kontext der muralen Architektursprache der alten Spinnerei stellt sich jedoch die Frage, ob das Trennende stärker wirkt als das Verbindende und ob der starke Kontrast zwischen Alt und Neu nicht zu plakativ ausfällt. Das Erdgeschoss im Mitteltrakt der alten Spinnerei wird geöffnet und mit einer eingebauten Bar zum einladenden Entrée. Es erschliesst neben der Nutzung im eigenen Gebäude die Südseite des Areals, wo die Autoren mit historischer Referenz einen Werk-Boulevard einrichten. Entlang dieser Gasse gesellen sich zum bestehenden Kraftwerk eine interessante Gruppe von vier Gebäuden, die neben im Erdgeschoss sich befindenden Atelier- und Gewerbenutzungen in den vier Obergeschossen spezielle Wohnformen wie Studio- und Clusterwohnungen anbieten. Das westliche Ende wird durch ein grösseres, abschliessendes Gebäude der Gruppe zusammen mit dem Residenzcluster markiert. Die Verbindung zur reformierten Kirche wird dadurch gestärkt. Der Freiraum, der sich zwischen den Bauten formt, soll nicht Platz sein, sondern vielmehr als Teil der grossen übergeordneten "Parkanlage" gelesen werden.

Im Süden der alten Spinnerei fügen sich sechs kleine Bauten zusammen mit dem Kesselhaus zu drei Zeilen. Sie schaffen siedlungstypologisch den Übergang zu den angrenzenden Reihenhäusern. Die Idee der Ondulierung scheint beliebig zu sein. Im Weiteren kann sie durch die Kürze der Zeilen ihre räumliche und strukturierende Wirkung nicht vollumfänglich entfalten. Die verschiedenen vorgeschlagenen Typologien zeigen schön proportionierte und zeitgemässe Wohnungsgrundrisse, die eine vielfältige und unterschiedliche Bewohnerschaft ansprechen können.

Die Unterschiedlichkeit der vorgeschlagenen Architekturen ist in logischer Konsequenz der übergeordneten Konzeptidee geschuldet. Ob die verschiedenen Haus-Charaktere untereinander und im Verbund mit den Bestandsbauten vollumfänglich zusammenpassen, bleibt fraglich.

Das Nutzungskonzept erfüllt in weiten Teilen die gestellten Anforderungen. Die grossen Verkaufsflächen im Hallenbau sind gut positioniert und optimal erschlossen. Der Residenzcluster mit Hotel und Alterswohnen liegt an prominenter Lage. Die verschiedenen Wohn-, Atelier- und Gewerbenutzungen finden im Südteil des Areals den richtigen Ort.

Die Flächen und Volumenberechnungen lassen eine vernünftige Wirtschaftlichkeit erwarten. Die Nachhaltigkeitsbeurteilung zeigt ein differentes Bild. Einerseits kann das Grünraum- und Mobilitätskonzept einen positiven Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten, andererseits stellen grosse Glasbauten in der Beziehung eine grosse Herausforderung dar.

## Freiraum

Der vorgesehene Park als Reminiszenz an die ehemalige repräsentative Grünfläche vor der Spinnerei ist ein interessanter und ansprechender Ansatz. Allerdings bleibt er wegen der dichten künftigen Bebauung und Gliederung nach Ansicht der Jury zu fragmentarisch. Vielmehr entsteht der Eindruck einer innerstädtischen Campusanlage, die nicht wirklich mit der ehemaligen Spinnerei an der Lorze in Einklang gebracht werden kann.

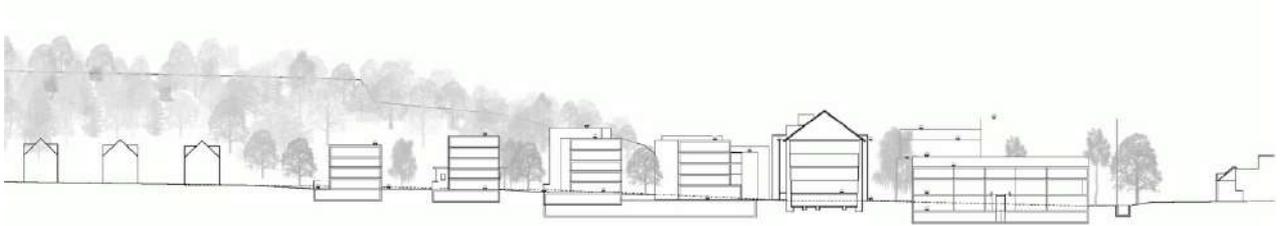
Mit dem Werk-Boulevard im Süden ist ein Freiraumtyp mit in seiner Ausgestaltung und Nutzung gut vorstellbaren, zum Park komplementären Werkatmosphäre angedacht. Die privaten Freiräume sind mit einer Pergola von den halböffentlichen Durchgängen abgegrenzt, so dass die Privatsphäre gewahrt bleibt. Die Aussenräume sind sorgfältig durchgearbeitet und vermitteln unterschiedliche Atmosphären.

Die zum Prinzip erklärte Heterogenität der Bauten in einer verbindenden Parklandschaft wird grundsätzlich als gangbarer Weg zur Stärkung des Ensembles betrachtet. Allerdings vermag es der ausformulierte Vorschlag wegen der doch starken Fragmentierung nach Auffassung der Jury nicht wirklich, dem Areal eine neue Identität zu geben.

## Ortsbildschutz/ISOS

Mit dem grossen Grünraum auf der Nordseite, in den unterschiedlich gestaltete Neubauten als "Pavillons" hineingestellt sind, gelingt es, das Hauptgebäude der Spinnerei wieder sehr gut sichtbar zu machen. Von verschiedenen Stellen der Langgasse her kommend, wird das Gebäude auf vielfältige Weise erlebbar, was mit Blick auf die Schutzziele, die das ISOS für dieses Teilgebiet formuliert (Erhalt des Charakters, Rückbau bestehender Werkhallen), sehr begrüsst wird. Demgegenüber schliesst allerdings der dominante, in zwei Volumen gestaffelte Neubau an der Nordwestecke, mit nur schmalen Durchgang zum Park, das Areal zu stark ab. Der Mühlebachkanal wird in die Umgebungsgestaltung integriert und so Teil des Areals. Nicht überzeugend ist die Einbindung des Verwaltungsgebäudes, das mit zwei Neubauten, die in Volumen und Setzung eher zufällig wirken, ein neues Ensemble bilden soll. Der neue Platz auf der Westseite zum Kirchenquartier und der Werkboulevard südlich der Spinnerei geben der langgezogenen Fabrik Raum und binden insbesondere auch das Kraftwerk sehr gut ein. Der Neubau südlich des neuen Platzes wirkt allerdings relativ dominant am Fuss des Hügels. Die durchgrünte Wohnbebauung auf dem südlichen Arealteil ist aus Sicht des Ortsbildschutzes vom Ansatz her möglich, in der vorgeschlagenen Version mit teilweise bis zu fünfgeschossigen Bauten jedoch zu dicht.





Querschnitt Nord-Süd 1



Querschnitt Nord-Süd 2



Regelgeschoss Areal Süd



Visualisierung Hauptplatz



Visualisierung Werk-Boulevard

## Magizan SA

### Architektur

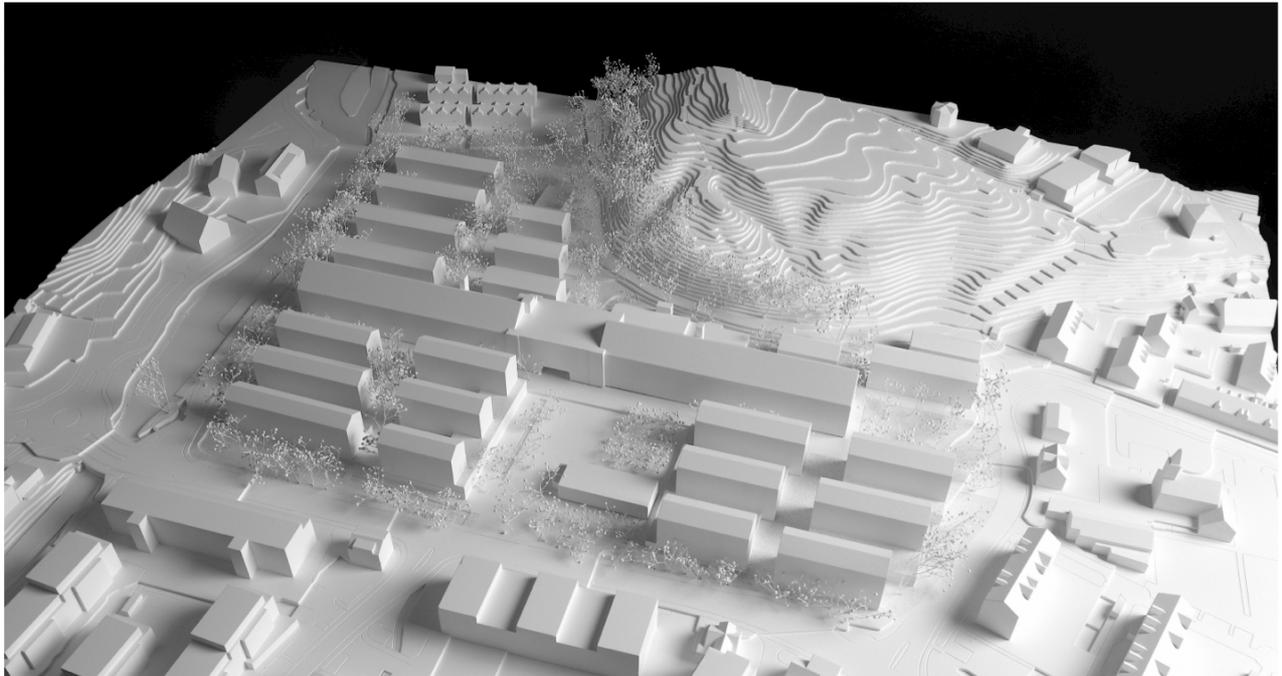
Magizan SA, Lausanne

Olivier Fazan-Magi, Véronique Magi-Fazan, Majed Bahri, André Gruaz, Fabienne Köhli, Mickaël Pinheiro, Doriand Jatou

### Landschaftsarchitektur

DUO Landschaftsarchitekten, Lausanne

Aurélie Barral



Modellfoto Ansicht Nordwest

### Städtebau und Architektur

Auf der Suche nach einer identitätsstiftenden, den Arealcharakter stärkenden Bebauungsform schlagen die Verfasser eine serielle, ikonografische, historische industrielle Bebauungsform vor. Der repetitive Charakter simuliert gewissermassen einen für Industrieariale typischen Wachstumsprozess. Durch die einheitliche Satteldachform aller Gebäude wird ein eingängiges, etwas formalistisch wirkendes Wiedererkennungsmerkmal eingeführt.

Die einheitliche Grundorientierung der Bebauungsstruktur in Ost-West-Richtung bindet das historische Hauptgebäude wie ein Leittier in eine Herde von kleineren Gebäuden ein. Der Ansatz einer repetitiven, einheitlichen Struktur, wie man sie von verschiedenen städtebaulichen Strukturen, z.B. aus La Chaux-de-Fonds oder vom Quartier Barceloneta her kennt, birgt grundsätzlich ein Entwicklungspotential. Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung der Idee wäre einerseits ein substantielles Zusammengehen der primären Freiraumstruktur mit den funktionalen Anforderungen des Raumprogramms. Während diese Voraussetzung im südlichen Arealteil mit einer einfachen Wohnbaustruktur gegeben wäre, ist sie auf dem nördlichen Arealteil, in dem einerseits eine räumliche Verbindung zwischen Langgasse und Hauptgebäude gesucht ist und in dem grossflächige Nutzungen untergebracht werden sollen, tendenziell hinderlich.

Interessant ist der Ansatz, mit räumlichen Querverbindungen, den sogenannten Traversen, einerseits das Ziel der räumlichen Querverbindung und andererseits durch die Störung der Grundordnung eine identitätsstiftende Morphologie zu schaffen. Die Traversen sind allerdings wenig raumbildend. Sie repetieren vielmehr mit weitgehend uniformen leichten Versätzen nur die Grundordnung, ohne eine ablesbare Sekundärstruktur, Schwerpunkte oder Hierarchien zu schaffen. Mit Ausnahme des zentralen Platzes übernehmen die Längsfassaden der parallelen Baustrukturen kaum je raumbildende Funktion. Das Potenzial einer kubischen Variation und Differenzierung der Längsbauten wird ebenfalls nicht ausgelotet. Die Kombination von Grundvolumen und funktional erforderlichen verbindenden Sockelpartien überzeugt nicht. Sie wiederholt den kleinmasstäblich-repetitiven Charakter der Struktur und führt ebenfalls nicht zu identifizierbaren Freiräumen.

Der architektonische Ausdruck der Neubauten orientiert sich zwar bezüglich der Dachneigung und der Proportionierung am historischen Hauptgebäude, wirkt jedoch z.B. durch die fehlende Differenzierung der Dachflächen, die Art der kubischen Modellierung und die vereinheitlichende Materialisierung unglücklich modernistisch-zeitgenössisch und etwas beliebig.

Die Grundrisse sind grundsätzlich sorgfältig aufgebaut und orientieren sich in ihrer repetitiven Charakteristik ebenfalls an historischen industriellen Vorbildern, wie man sie von sogenannten Kosthäusern her kennt. In bestimmten Bereichen, z.B. zur Langgasse hin oder bei den periferen Zeilenbauten im südlichen Abschnitt, reagieren sie jedoch nicht oder in unverständlicher Art auf die jeweilige örtliche Lage der Gebäude im Kontext. Der Vorschlag, im südlichen Abschnitt durchgängig Sockelpartien mit Nichtwohnnutzungen vorzuschlagen, ist in der ersten Gebäudezeile zum Hauptgebäude zwar denkbar oder sogar erwünscht, wirkt in den übrigen Zeilen jedoch aufgesetzt und überinstrumentiert.

Aus ökonomischem Blickwinkel würde das Illustrationsprojekt durch die Einfachheit der baulichen Strukturen und deren repetitiven Charakter trotz eher ungünstiger Oberflächen-Volumen-Verhältnisse gute Voraussetzungen bieten.

## Freiraum

Das Team verfolgt den ungewöhnlichen Ansatz, ein serielles, aus dem Langbau der Spinnerei und der industriellen Vergangenheit abgeleitetes Konzept über das gesamte Areal zu entwickeln, was grundsätzliche Fragen aufwirft. Die Freiräume sind an sich sorgfältig ausgearbeitet mit vielen ansprechenden Ideen. Durch die seriellen Raumabfolgen wirken sie aber auch rigide. Die zahlreichen Sockelbauten schränken die räumliche Qualität und Nutzbarkeit des Freiraums zudem massgeblich ein. Die Traversen vermögen den Bezug durch das Areal hindurch nicht zu gewährleisten, vor allem auch, weil sie an wesentlichen Stellen durch die alte Spinnerei unterbrochen werden.

## Ortsbildschutz/ISOS

Die vorgeschlagene Neubebauung nimmt die bestehenden Strukturen und, mit dem konsequenten Schrägdach, auch den Charakter des Bestandes auf. Im südlichen Arealteil scheint dies aus Sicht des Ortsbildschutzes gelungen. Die Bestandesbauten Kraftwerk und Gaskessel werden gut integriert. Die Übernahme des gleichen Bebauungsmusters für den nördlichen Bereich ist aber weniger nachvollziehbar. Positiv bewertet werden die Integration des Mühlebachkanals in die Umgebungsgestaltung sowie die Durchblicke zwischen Langgasse und Fabrikgebäuden, die mit dem Unterbruch der langen Zeilen zwischen Langgasse und Fabrikgebäuden geschaffen werden. Hingegen gelingt das Einbinden des Verwaltungsgebäudes, insbesondere wegen des durchgehenden Sockels, der die Neubebauung buchstäblich vom , nicht.

## Schlusswürdigung

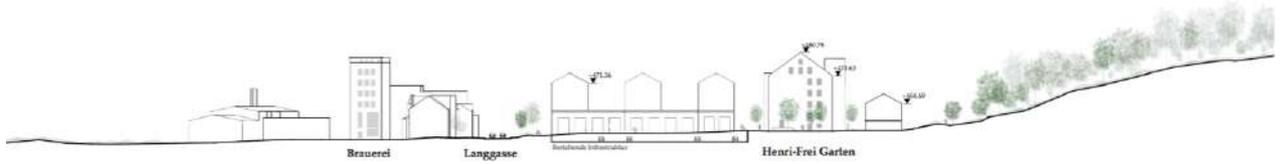
Der Versuch, eine ikonografisch einprägsame Bebauungsstruktur zur Stärkung des Austritts und der Identität des Industrieareales zu finden, wirkt durch seine nicht gelösten Widersprüche mit den städtebaulichen und funktionalen Anforderungen leider ziemlich formalistisch und historisierend und damit etwas oberflächlich. Der Versuch, mit der Einführung der sogenannten Traversen nicht nur eine Störung der Grundordnung, sondern eine auf die räumlichen Anforderungen und Gegebenheiten abgestimmte, starke morphologische Charakteristik und Figurqualität zu schaffen, muss leider als nicht bewältigt beurteilt werden.



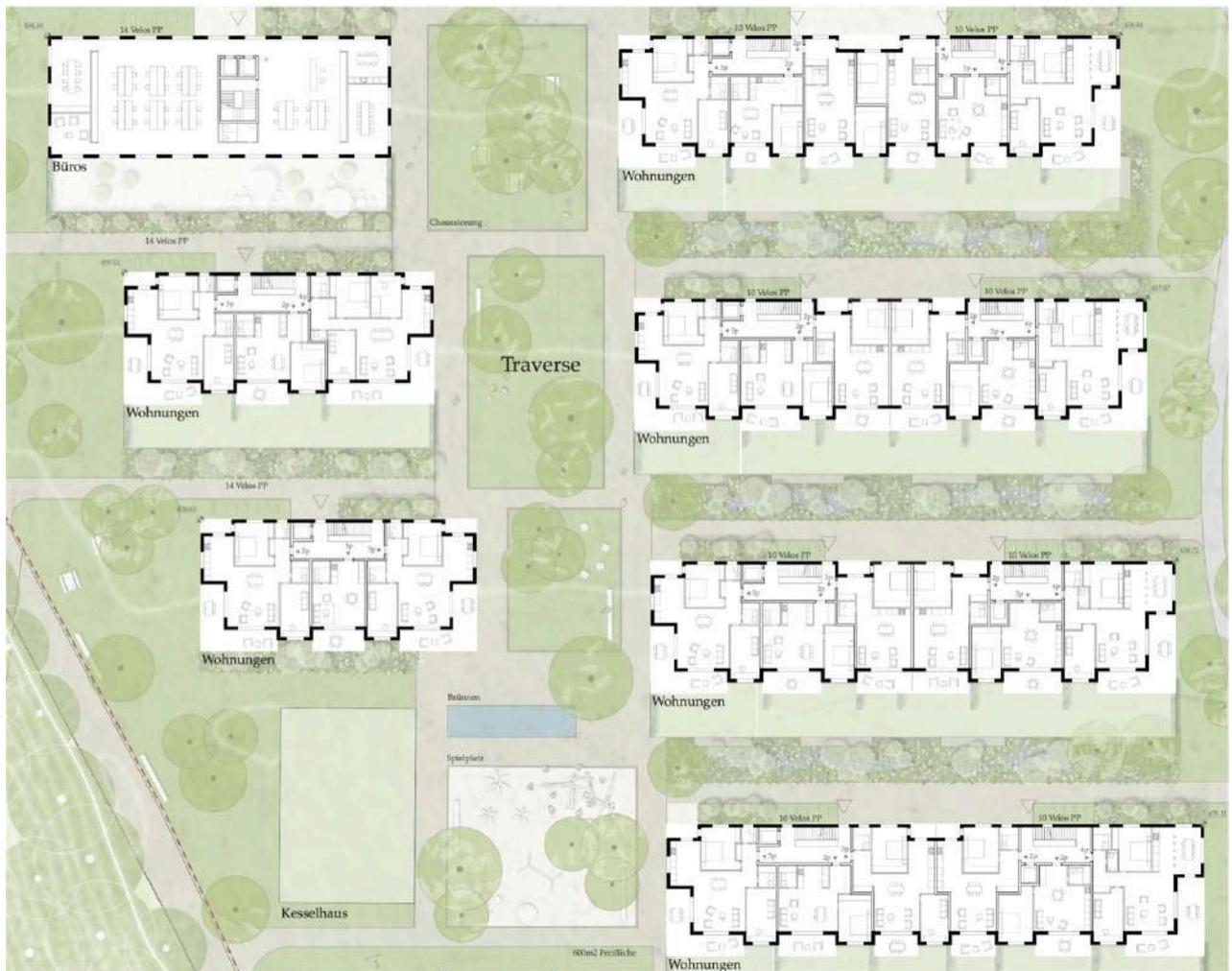
Situationsplan



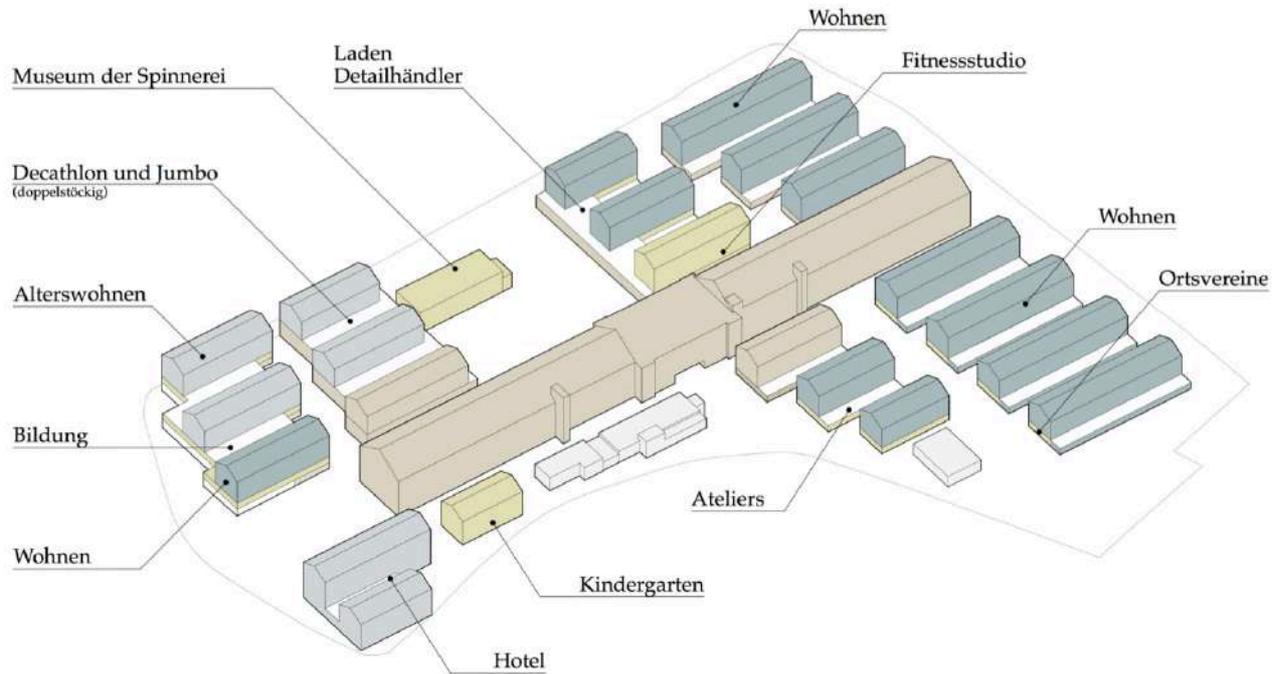
Querschnitt Ost-West



Querschnitt Nord-Süd



Erdgeschoss Areal Süd



Nutzungskonzept



Visualisierung Spinnerei-Platz



Visualisierung Areal Süd mit Traverse



Visualisierung Traverse und Baarburg-Allee

## Team Buol & Zünd / Caruso St John

### Architektur

Buol & Zünd Architekten, Basel

Lukas Buol, Viola Hillmer, Mathieu Senk, Marco Zünd

Caruso St John Architects, Zürich

Emilie Appercé, Fatma Ben Amor, Adam Caruso, Marian Gracia Montaner, Florian Zierer

### Landschaftsarchitektur

Studio Vulkan, Zürich

Alizée Bonnel, Dominik Bueckers



Modellfoto Ansicht Nordwest

### Städtebau und Architektur

Die Verfasser schlagen vor, der Geschichte des Areales mit seinen mannigfaltigen Veränderungsprozessen ein weiteres Kapitel zuzufügen, das die über all die Jahrzehnte feststellbare, ausgesprochen eigenwillige Mischung aus Pragmatismus und Repräsentationsbedürfnis der ehemaligen Besitzerschaften zum Ausdruck bringen soll.

Die von verschiedenen Verfassern durchgeführte Suche nach historischen Zeugen der Arealentwicklung offenbaren mehrfache gebäudetypologische Veränderungen auf der Südseite des Areals. Ursprünglich ebenso unverbaut wie das nördliche Areal zur späteren Kantonsstrasse hin, wurden auf der Südseite zuerst traditionelle, mit Satteldächern gedeckte Nebengebäude, in einem späteren Zeitpunkt grossflächigere Hallen mit Oblichtern und Sheddächern erstellt. In den Siebzigerjahren wurde das ehemals repräsentative Vorgelände mit einer gnadenlos pragmatischen Hallenstruktur überbaut und aufgrund der zulässigen Maximalausnutzung das gesamte, historisch gewachsene industrielle Erbe auf der Südseite bis auf das Kesselhaus ausradiert.

Die teilweise verstörende Arealgeschichte wird zum Anlass genommen, dem zuletzt erstellten baulichen Zeugen in einer Art Vorwegnahme einer denkbaren späteren denkmalpflegerischen Strategie Referenz zu erweisen und Teile des Untergeschosses im nördlichen Arealteil für die Nachwelt zu erhalten und im nächsten Ausbauschnitt sichtbar zu machen. Der Bereich der Untergeschosse resp. der Sockelpartie wird in seinem Fussabdruck als feldartiger Bezirk interpretiert. Er wird durch neue Dienstleistungsbauten ergänzt, in seiner Mittelpartie mit einem parkartigen Paradiesgarten ausgestattet und in seinen Ausläufern mit Sockelmäuerchen ablesbar gemacht. Die Neubauten knüpfen in ihrer architektonischen Sprache an diejenige der heutigen Gebäude an. Damit gelingt es, dem Bereich zwischen dem geschützten Hauptgebäude und der Langgasse im Grundsatz quasi eine historische Verortung und Identität zu geben. Die ausserhalb dieses hofartigen Bezirks liegenden Bereiche werden insofern folgerichtig, im Kontrast zum begrünten Innern, als Hartflächen interpretiert. Der direkte räumliche Bezug zum bestehenden Hauptgebäude wirkt verstellt und dem grossen öffentlichen Freiraum wird eine isolierte, eine Art halbprivate Qualität gegeben. Die Einfassung des Bezirks wurde in den übrigen Bereichen als unklar, wenig einladend und im Bereich der neu zu erstellenden Zufahrtsrampen als nicht gelöst betrachtet.

Die Idee, auf der Südseite zwei inselartige, Richtung Waldgutsch offene Hofstrukturen zu schaffen, ist grundsätzlich nachvollziehbar, da sie den Talboden als öffentlichen, frei zugänglichen Teil des ehemaligen Fabrikareals zu erhalten und zu stärken versucht. Von der Wohnqualität her vermochten die insgesamt sehr schmalen Freiräume jedoch nicht zu überzeugen.

Die Nutzungsverteilung ist gekennzeichnet durch eine klare Trennung der Nutzungen in den nördlichen Teil mit ausschliesslich Dienstleistungsflächen und den südlichen Teil mit Wohnungen und einigen atelierartigen Nutzungen. Die Nutzungsverteilung wurde auch im Zusammenhang mit den grossen Dichteunterschieden im Bereich der südlichen Hofstrukturen und dem nördlichen Kopfbereich als wenig glücklich beurteilt. Der Vorschlag, im bestehenden Hauptgebäude die Hotelnutzung einzulagern, wurde zwar aus dem Blickwinkel einer Adressbildung im Sinne eines identitätsstiftenden historischen Bezugs verstanden, aus Gründen der Praktikabilität jedoch abgelehnt.

Der Entscheid für zwei akzentuiert unterschiedliche Architektursprachen der Gebäude nördlich und südlich des Hauptgebäudes kann konzeptionell nachvollzogen werden. Es fragt sich allerdings, warum nicht der Versuch gemacht wurde, eine einheitlichere Ausdrucksform zu entwickeln, die auch formal die Präsenz und die Raumstimmung des repräsentativen Hauptgebäudes aufgreift, mit diesem in einen identitätsstiftenden Dialog tritt und damit den Auftritt des Gesamtareals stärkt. Die tektonische Ausdrucksform der Bauten auf dem südlichen Arealteil wirkt zufällig. Es wird kein Dialog mit der Sprache der bestehenden Gebäude sichtbar.

Die Grundrisse der Wohnungen sind generell in ihrer seriellen, quasi an industriellen Gegebenheiten orientierten Charakteristik sehr klar und im Detail sorgfältig und schön gestaltet. Es stellt sich jedoch die Frage, ob diese aus Marktüberlegungen, aber auch aus Gründen einer breiteren Streuung des Zielpublikums differenzierter angelegt werden müssten. Teilweise sind die Grundrisse der Wohnungen durch widersprüchliche Orientierung auf den Plänen schwierig zu lesen und zu beurteilen.

Das Grundrisslayout der Geschäftsflächen ist im Grundsatz einfach und klar. Nicht gelöst ist die Aufsplittung der Ladenflächen auf vergleichsweise kleine, isolierte Flächen über mehrere Geschosse.

Mit den Vorbehalten betreffend Marktgängigkeit ist der Projektvorschlag aus ökonomischer und ökologischer Sicht positiv zu beurteilen. Der Ansatz, über dem weitgehend erhaltenen Sockelgeschoss auf der Nordseite ausschliesslich Geschäftsflächen vorzusehen, ist aus ökonomischem Blickwinkel folgerichtig. Durch die Möglichkeit, die offenen, grossen Nutzflächen in Skelettbauweise vergleichsweise leicht auszubilden, wird dem Umstand Rechnung getragen, dass damit unter Umständen sehr aufwendige Anpassungen der Tragstruktur in den bestehenden Sockelgeschossen vermieden werden könnten.

## Freiraum

Der Entwurf sieht einen gegen die Langgasse mit einer unterbrochenen Mauer umschlossenen Paradiesgarten als Herz der Anlage vor. Warum diese Typologie an diesem Ort gewählt wird, bleibt allerdings wenig nachvollziehbar, zudem wird die Spinnerei damit eher von der Langgasse abgeschottet.

Grundsätzlich ansprechend ist der Ansatz, den bestehenden, unter der Spinnerei durchführenden Hauptkanal zu öffnen und im Garten sicht- und spürbar zu machen. Wenig verstanden wird demgegenüber die Eindeckung des Kanals entlang der Langgasse und die Ausbildung eines breiten Trottoirs, während die den Strassenraum säumenden Erdgeschosse den neu gewonnenen Raum in keiner Art und Weise bespielen. Im Gegenteil begleitet ein fast durchgehend geschlossener und entsprechend abweisender Sockel den Strassenraum. Ähnlich abschliessend verhalten sich die hufeisenartigen Wohnhöfe südlich der Spinnerei zur Lorze. Der zur Lorze hin mit höheren Kopfbauten akzentuierte Strassenraum steht wenig im Zusammenhang mit dem südlich folgenden Quartiersträsschen Richtung Höllhäuser. Die hier angedachte Volumetrie bildet zudem einen massiven Massstabssprung zur angrenzenden Bebauung. Die hofartigen Freiräume wirken sehr städtisch und beengt, was hier an diesem Ort nicht richtig verstanden wird. Ebenso widersprüchlich erscheint der Versuch, mit hohen, prägenden Bauten wie z.B. dem Hotel, das alte Spinnereigebäude herauszuheben. Nach Ansicht der Jury wirken die Volumen gerade im Freiraum eher bedrängend denn akzentuierend.

Das Projekt zeigt insgesamt interessante Ansätze, aber es erscheinen viele der gewählten Lösungen in sich zu widersprüchlich und nicht gelöst.

#### **Ortsbildschutz/ISOS**

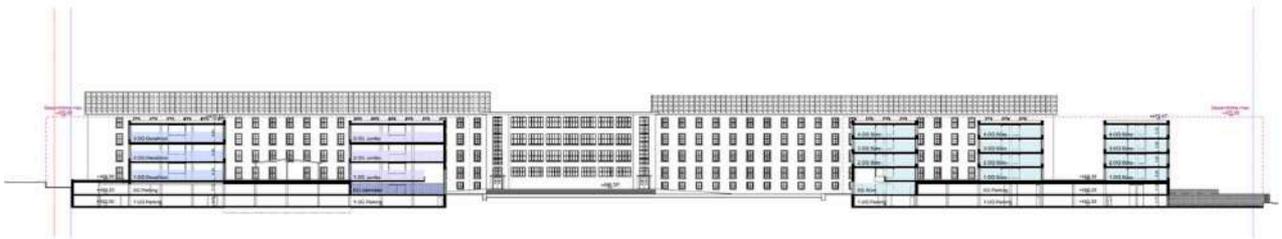
Der neue "Paradiesgarten" mit Umfassungsmauer nördlich der Spinnerei passt aus Sicht des Ortsbildschutzes nicht zum Charakter des ehemaligen Industrieareals. Statt einer Einbindung und Sichtbarmachung der Fabrikgebäude werden diese eher von der Langgasse abgeschottet. So wird denn auch der Mühlebachkanal nur innerhalb des Gartens gezeigt, während der Kanal an der Langgasse, der heute sichtbar ist, verdeckt werden soll. Die Wiederaufnahme des architektonischen Charakters der bestehenden Hallen in den Neubauten muss unter Bezugnahme auf die Schutzempfehlungen des ISOS ("längerfristig Rückbau der neuen Werkhallen vor der Hauptfront") als kritisch bewertet werden. Positiv beurteilt wird die Schaffung eines neuen Platzes im Westen des Areals. Der Neubau am Fuss des Altgutsch ist allerdings an dieser Stelle zu dominant und im Ortsbild störend. Die Bebauung des südlichen Teils des Areals wirkt zu dicht. Die hohe Fassade entlang der Lorze mit einem städtischen Charakter ist aus Sicht des Ortsbildschutzes als Gegenüber zur Baugruppe der ehemaligen Ziegelhütte nicht denkbar.

#### **Schlusswürdigung**

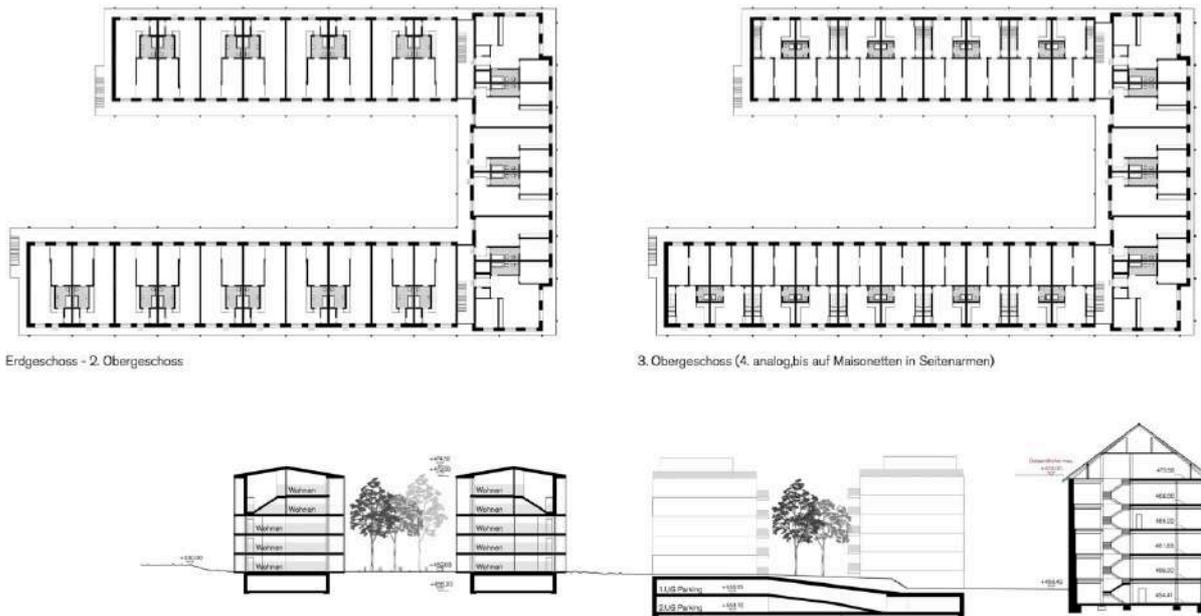
Beim Vorschlag von Buol & Zünd / Caruso St John Architects AG / Studio Vulkan handelt es sich um einen sehr eigenständigen, im nördlichen Abschnitt eigenwilligen Konzeptansatz, der in sich auf verschiedenen Ebenen sorgfältig entwickelt wurde. Die volumetrische Dichteverteilung und die städtebauliche Einbindung in den gebauten und landschaftlichen Kontext wurde insgesamt in verschiedener Hinsicht als nicht wirklich überzeugend beurteilt. Dies gilt auch für den zufällig wirkenden, formalen Ausdruck der Gebäude auf der Südseite des Areals.



Situationsplan



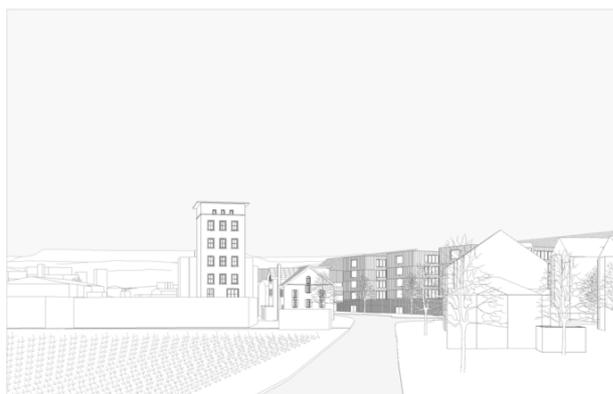
Querschnitt Ost-West



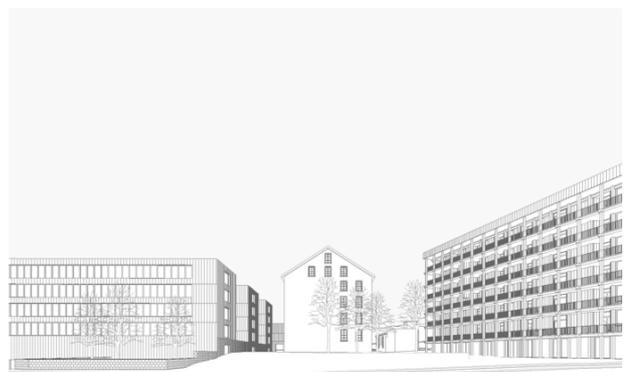
Grundriss und Schnitt des Wohnbaus "Kleinwohnungen und Maisonnetten"



Visualisierung



Blick von der Langgasse



Blick vom Spinnereiplatz

## moos giuliani herrmann architekten

### Architektur

moos giuliani herrman architekten ag, Uster

Francesco Bellini, Michael Grössl, Charlyna Diggelmann, Roman Giuliani, Roger Moos

### Landschaftsarchitektur

manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen

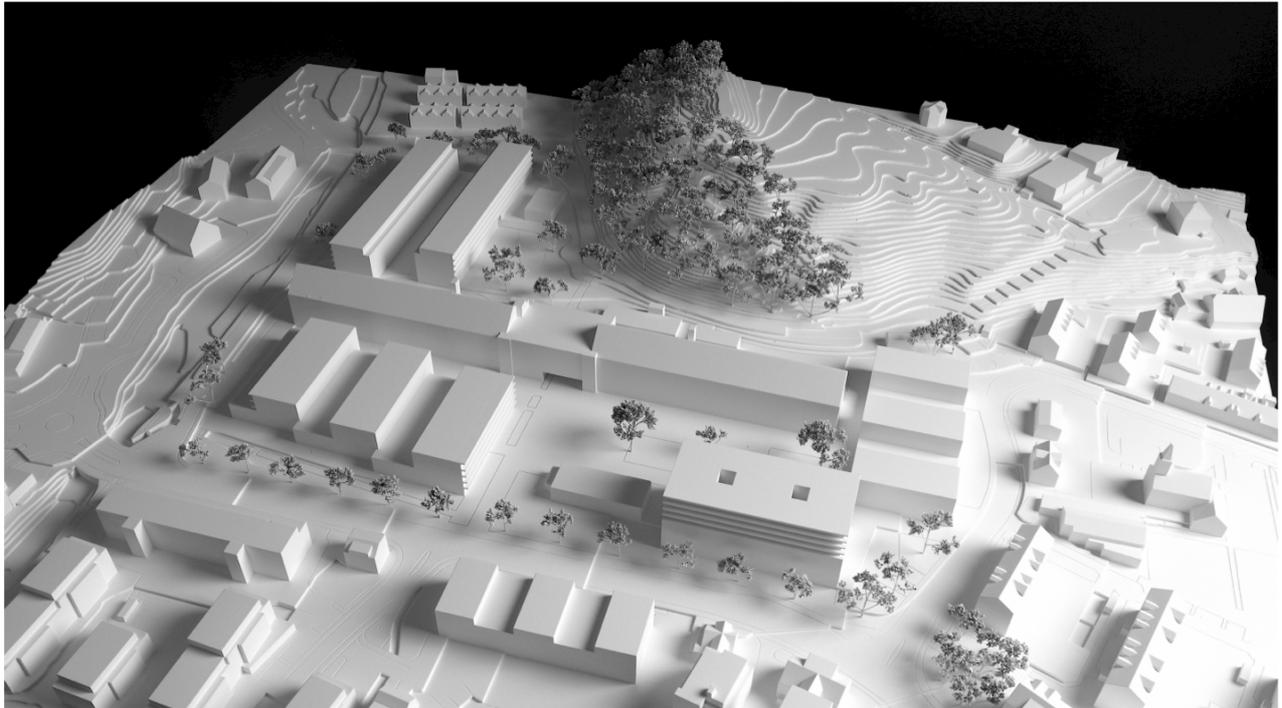
Marie-Noëlle Adolph, Lene Zingenberg, Heiko Heinig, Laura Wili

### Verkehr

stadt raum verkehr, Birchler+Wicki, Zürich

### Tragwerk

Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure AG, Zürich



Modellfoto Ansicht Nordwest

### Städtebau und Architektur

Die Projektverfasser versuchen mit einer grossmasstäblichen Bebauung, das historische Fabrikgebäude ins Zentrum des Areals zu rücken. Über einen arealinternen Platz vor dem westlichen Teil des Spinnereigebäudes und definierte Sichtachsen soll der Blick auf den eindrücklichen Bau freigespielt werden. Zwischen und um diese Freiräume sind die einzelnen Baubereiche definiert: Die bewusst niedrig gehaltene "Weberei" im Osten, die "Zauslerei" im Westen und der "Hochbau" im Norden. Auf der Südseite umschliessen zwei sechsschossige Wohnzeilen den sogenannten "Kosthof".

An der Nordwestecke des Areals wird mit dem Brauipplatz die neue Hauptadresse des Areals gesetzt, welche den ursprünglichen Hauptzugang mit dem zu erhaltenden Verwaltungsgebäude unnötigerweise infrage stellt. Sinnbildlich steht dafür dessen zum Spielplatzausgang degradierte Haupttreppe. Der achtgeschossige Hochbau soll den Bezug zum Brauiturm und den zu Wohnungen umgebauten Silos der Obermühle herstellen. Dabei wird das neue Volumen zu gross und

sperrig ausformuliert und konkurriert damit die alte Spinnerei als Hauptgebäude auf dem Areal. Der behauptete Sichtbezug zwischen dem neuen Spinnereiplatz und dem Kirchturm der ersten reformierten Kirche im Kanton Zug vermag die verlorengegangene räumliche und geschichtlich wichtige Beziehung nicht zu kompensieren. Konsequenz werden publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants und der Zugang zum Hotel um den neuen Hauptplatz angeordnet. Während die Nutzungen der ebenerdigen Neubauten die Öffentlichkeit des Ortes verstärken, spielt das im Hochparterre liegende und mit nur einem Zugang zum Platz verbundene Spinnereigebäude mehr die Rolle einer Kulisse. Mit dem hälftigen Rückbau im Erdgeschoss des Mittelbaus der alten Spinnerei und der Freilegung des Wasserkanals sollen der nördliche und der südliche Arealteil verbunden werden. Der Vorschlag, an diesem Ort ein Foyer für das Quartier anzubieten, ist nachvollziehbar, dass dieses nicht ebenerdig zu liegen kommt, zeigt aber die Problematik des Eingriffs in die bestehende Struktur.

Sowohl Zauslerei wie auch Weberei werden jeweils mit drei Reitern besetzt, in welchen unterschiedliche Wohnformen vorgeschlagen sind. Die Anordnung verspricht eine gute Belichtung der einzelnen Volumina. Das Potential der Aussenräume zwischen den Zeilen wird dabei leider bis auf die Belichtung der darunterliegenden grossflächigen Nutzungen nicht genutzt. Die architektonisch etwas überinstrumentiert ausformulierten Wohnbauten und der Kosthof wirken für diesen Ort zu städtisch und bedeuten einen unangemessenen Massstabsprung zur Überbauung um die Höllhäuser. Zudem unterbrechen sie den wichtigen landschaftlichen Bezug zwischen Lorze und Altgutsch.

Die Nutzungsverteilung ergibt sich aus der städtebaulichen Grunddisposition. Die öffentlichen Nutzungen sind ausschliesslich um den Hauptplatz ebenerdig angeordnet. In den Obergeschossen werden die unterschiedlichen geforderten Wohn- und Büronutzungen vorgeschlagen. Als grosse Qualität wird der Vorschlag beurteilt, dass Wohnnutzungen über das ganze Areal verteilt sind. Diese Massnahme verspricht auch ausserhalb der Arbeitszeiten Leben in den einzelnen Bereichen. Mit Ausnahme des Hochbaus ermöglichen die gewählten Gebäudedimensionen auch eine gewisse Planungsflexibilität bei der Definition der Art der Wohnnutzung.

Die Zufahrt zur grossen Tiefgarage und damit auch der Ort der Hauptanlieferung liegt unnötig weit weg von der Langgasse und schon mitten im umliegenden Wohnquartier. Die vorgeschlagene Lösung der Anlieferung für Lastwagen mit einer unterirdischen Drehscheibe wird als aufwendig, unwirtschaftlich und nur bedingt praktikabel beurteilt. Auf der Ostseite erfolgt die Zufahrt zum Areal unmittelbar bei der Abzweigung von der Langgasse, was zu einer parallelen Strassenführung zum Lorzendammbau führt. Auf der Ebene des Langsamverkehrs zeigt das Projekt ein feinmaschiges Netz mit unterschiedlichen Anschlüssen an die umliegenden Strassen und Wege.

Das Projekt besitzt im Vergleich die geringste Ausnutzung und am wenigsten oberirdische Nutzflächen. Entsprechend sind auch die zu erwartenden Investitionen am tiefsten. Die geringe Anzahl relativ grosser und kompakter Gebäude und in verschiedenen Aspekten durchdachte Massnahmen wie grosse und zusammenhängende Grünflächen, ein differenziertes Angebot an Wohnungstypen und ein intelligentes Wassermanagement führen zu einer sehr positiven Beurteilung in Bezug auf die Nachhaltigkeit.

### **Freiraum**

Der Brauipplatz als Eingangstor von Baar her stellt grundsätzlich einen interessanten Auftakt dar und erlaubt, die beiden markanten, bestehenden Linden einzubetten. In der gezeigten Ausgestaltung wirkt er aber zu wenig stark und zu unklar in seinem Charakter, so dass er eher als Konkurrenz denn als Auftakt zum Hauptplatz gelesen wird. Der Durchgang zum Hauptplatz erscheint zu eng. Leider wird der Bezug zur reformierten Kirche nicht freigehalten.

Die Freiräume sind sorgfältig aus den Qualitäten der Umgebung und den funktionalen Anforderungen abgeleitet und durchgearbeitet. Sie verbleiben aber atmosphärisch etwas starr und wenig auf den Ort zugeschnitten. Das Wasser als attraktives Leitelement wird vielfältig und mit Bezug zu seiner historischen Bedeutung eingesetzt. Einzelne der Elemente wirken allerdings zu wenig ortsbezogen und etwas beliebig. Der Schwimmteich mit dem umgebauten Kesselhaus ist eine schöne Idee und könnte ein attraktiver Ort werden.

### **Ortsbildschutz/ISOS**

Der Vorschlag schafft im nördlichen Teil des Arealen einen grossen Freiraum, durch den die Spinnereigebäude vor allem innerhalb des Areals ein hohes Gewicht erhalten. Der "Preis" dafür ist ein sehr voluminöser Neubau im nordwestlichen Bereich, der als Gegenüber zur Brauerei zu dominant erscheint und auch das daneben stehende Verwaltungsgebäude bedrängt. Der Mühlebachkanal wird gut in die Umgebungsgestaltung integriert. Der Neubau im Westen schneidet die Verbindung zwischen Spinnerei und Wohnquartier um die Kirche ab, was aus Sicht des Ortsbildschutzes problematisch ist. Die Setzung der "Kosthäuser" auf dem südlichen Arealteil in Nord-Süd-Richtung schafft zwar Durchblicke zwischen den Kosthäusern und der Spinnerei, verstellt aber gleichzeitig die Durchsicht zu den Grünräumen am Hügelzug und zur ehemaligen Ziegelhütte. Das Kesselhaus wird als südlicher Abschluss eines grossen Grünraums gut integriert, hingegen steht das Kraftwerk, das auch in Zukunft von der WWZ als solches genutzt werden wird, eher isoliert in der neuen Umgebung.

### **Schlusswürdigung**

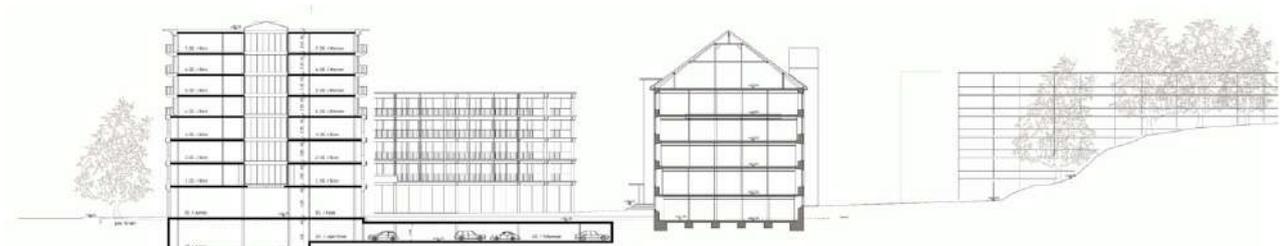
Der Projektvorschlag zeigt sich insgesamt sehr sorgfältig ausgearbeitet. Der gewählte städtebauliche Ansatz führt zu sehr grossmassstäblichen Volumina, welche wenig zwischen dem geschützten Bestand und der umliegenden Situation zu vermitteln vermögen. Dabei bleibt der räumliche Bezug mit den Sichtachsen und dem zentralen Platz nur auf der Ebene des äusseren Bildes der historischen Bausubstanz.



Situationsplan



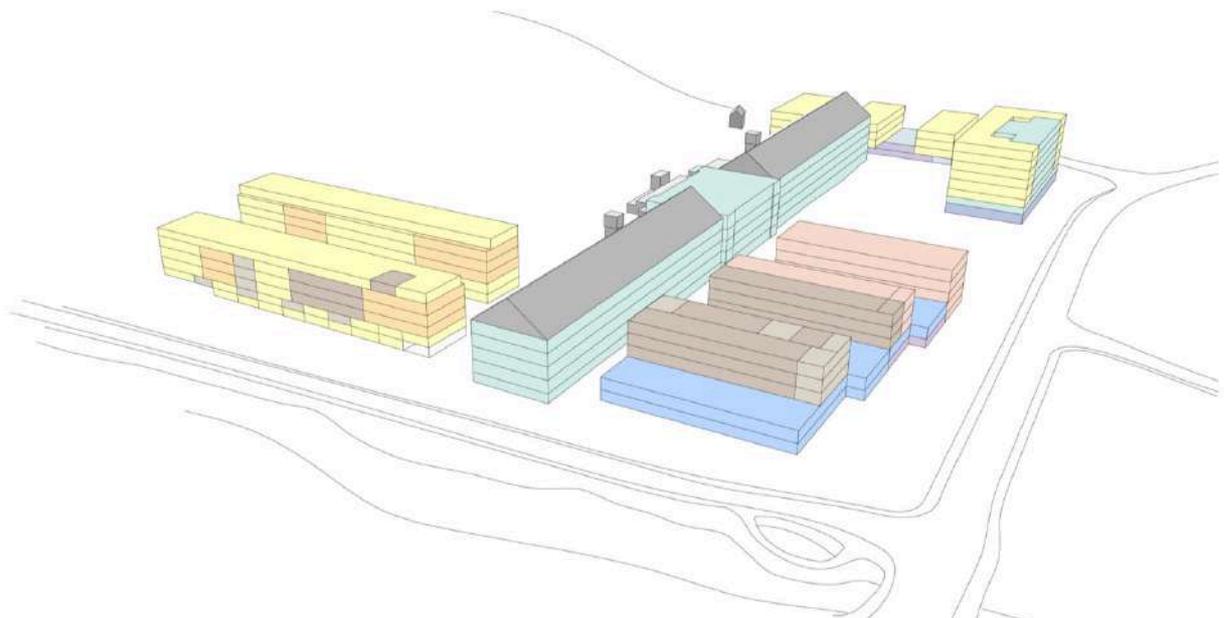
Querschnitt Ost-West



Querschnitt Nord-Süd



Grundrisse Wohnbauten



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Büro/Gewerbe/Verkauf | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFEB3B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wohnen              | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #795548; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Alterswohnen     | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9575CD; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Nicht Wertschöpfendes Gewerbe |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9C27B0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Verkauf Food         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF9800; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wohnen Preisgünstig | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #2196F3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bildung/Freizeit |  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4285F4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Verkauf Non-Food     | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8D6E63; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Singelhaushalt      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #E57373; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hotel/Longstay   |  |

Nutzungskonzept



Visualisierung Spinnereiplatz



Visualisierung Kosthof

## 6 GENEHMIGUNG

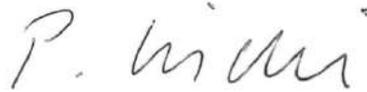
Das Beurteilungsgremium hat den vorliegenden Bericht am  
19. November 2019 genehmigt.

### Fachpreisrichter/-innen

Meinrad Morger  
(Vorsitz)



Peggy Liechti



Thomas Baggenstos



Beat Jordi



Monika Schenk



### Sachpreisrichter

Christoph Syz



Patrick Landolt



Helen Bisang



Ljupco Gjorgjiev

