

lilin architekten sia gmbh  
Schöntalstrasse 21  
8004 Zürich

T +41 43 501 20 80  
F +41 43 501 20 81  
mail@lilin.ch  
www.lilin.ch

# Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze Baar

Richtprojekt (Städtebau & Architektur inkl. Anhang)

11.10.2021

Team

Patrimonium Asset Management AG

Chemin des Lentillières 15  
1023 Crissier

Christoph Syz  
Agnès Haulbert  
Patrick Landolt  
Olivier Meyer  
Armin Gote  
Hanspeter Berchtold

Auftraggeberin

Suter von Känel Wild

Planer und Architekten AG  
Förribuckstrasse 30  
8005 Zürich

Michael Camenzind  
Isabel Philip  
Gabriela Brack  
Jennifer Zürcher

Raumplanung

lilin architekten sia gmbh

Wengistrasse 2  
8004 Zürich

Urs Oechslin  
Daniel Bünzli  
Carles Martí  
Christina Lazou  
Julia Tary  
Natalie Marbes

Architektur

Lorenz Eugster

Landschaftsarchitektur & Städtebau GmbH  
Hardstrasse 81  
8004 Zürich

Lorenz Eugster  
Valerie Klein  
Jacqueline Prasser

Freiraum

TEAMverkehr

Zugerstrasse 45  
6330 Cham

Adrian Arquisch

Verkehr

dB Akustik GmbH

Huobstrasse 10  
8808 Pfäffikon SZ

Stefan Stangl

Bauphysik (Akustik)

3-Plan Haustechnik AG

Albert-Einstein-Strasse 15  
8404 Winterthur

Stefan van Velsen  
Balazs Pecsí

Elektroplanung

BG Ingenieure und Berater AG

Lindenstrasse 16  
6341 Baar

Peter Bisang  
Hubert Rüttimann  
Sara Wyss

Bauingenieur

Nachhaltigkeit/Energie

## Inhalt

### Teil 1: Städtebau

05 Ausgangslage

13 Städtebau

23 Richtprojekt

41 Visualisierungen

### Teil 2: Architektur

47 Baubereiche Neubauten

83 Bestandsgebäude

### Anhang

95 aGF (Ausnutzung)

97 Wohnungsmix

99 Schattendiagramme

103 Nachweis Abstellplätze

107 Grundrisstypen 1:100

## Konzept



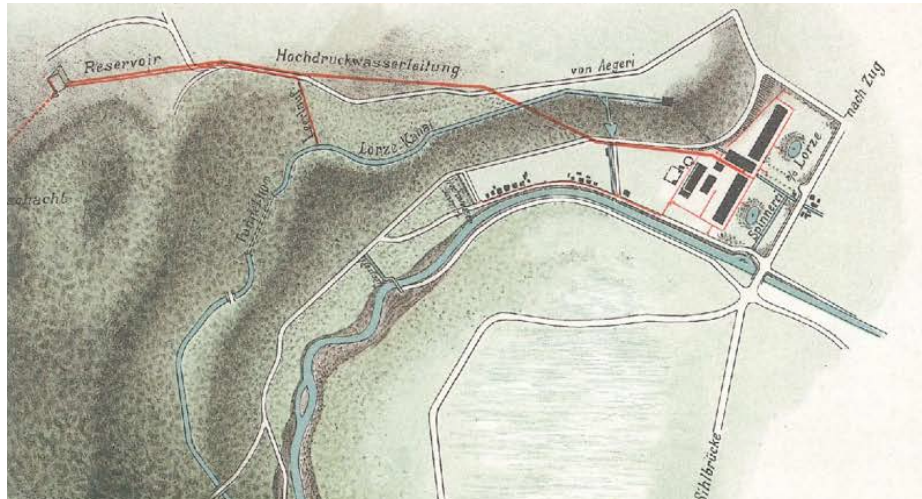
### Spinnerei Baar - neu verweben

*"Die Weberei ist eine der ältesten Techniken der Herstellung textiler Flächengebilde, bei dem mindestens zwei Fadensysteme rechtwinklig verkreuzt werden. Das Erzeugnis wird als Gewebe bezeichnet."*

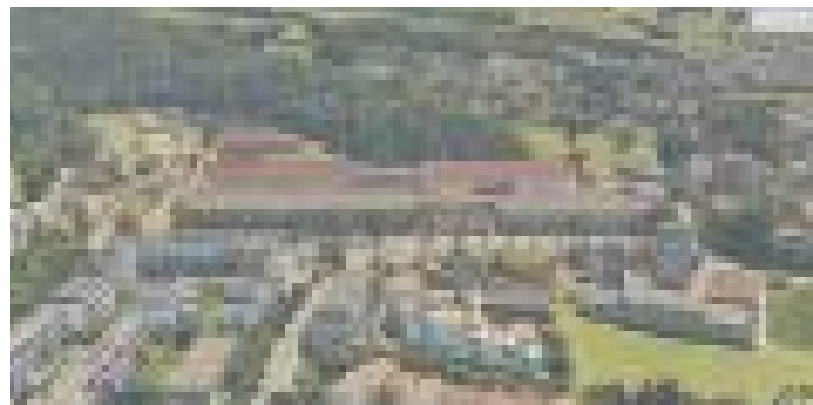
So wenig, wie die von weither herangeschiffte Baumwolle zur Produktion des Halbfabrikates Baumwollgarn mit Baar in Verbindung gebracht werden konnte, hat damals wie heute das grosse Spinnereigebäude etwas mit Baar's vorhandener Siedlungsstruktur zu tun. Vielmehr dokumentiert seine Grösse und Symmetrie vor allem deren ökonomische, kulturelle und gesellschaftliche Wichtigkeit. Die in den Achtzigern vorgesetzten Werkhallen verstärkten die morphologische Sonderstellung zusätzlich. Mit der Aufgabe der Produktion besteht nun die Chance, die umliegenden Siedlungen mit dem Spinnerei-Areal neu zu verweben, sozusagen vom bezugslosen Halbfabrikat zum verwobenen Textil, zum Gewebe.



## Ausgangslage

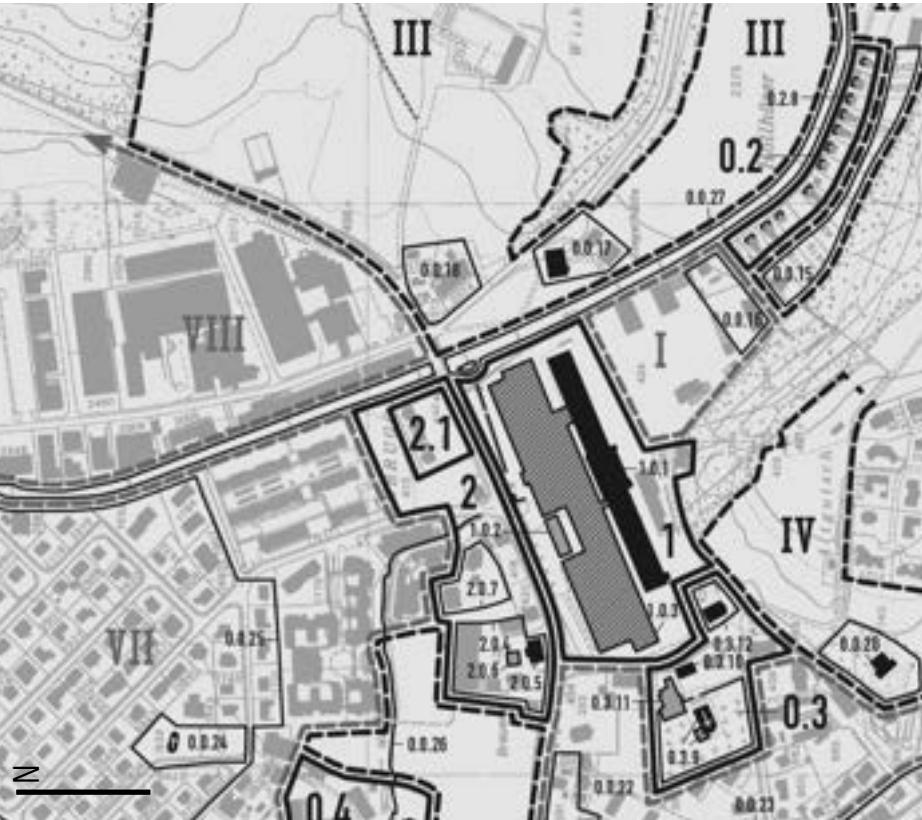


Quellwasserversorgung der Spinnerei  
Quelle: Ortsgeschichte Baar, Band 1



## Historischer Rückblick

- Erbaut 1853-1858
- Grösste und modernste Spinnerei im 19. Jh.
- Höllhäuser
- Industriestandort (Brauerei, Obermühle, Turbinenhaus, Holzwarenfabrik, Ziegelhütte)
- Entstehung eines neuen Ortsteils abseits vom Kern Baar
- 1980: Bau der vorlagerten Hallen für die Garnproduktion
- 1994: Einstellung Betrieb nach 140 Jahren
- Rückbau der Bauten im rückwärtigen Raum
- Umnutzung als Büros und Gewerbe



## ISOS

- Die Spinnerei ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erfasst.
- Das ganze Spinnereiareal (1) besitzt das Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters).
  - Das Hauptgebäude der Spinnerei (1.0.1) hat das Erhaltungsziel A (integrales Erhalten der Substanz).
  - 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.
  - Die reformierte Kirche (0.3.9) wurde 1867 von Konrad Ferdinand Stadler im neugotischen Stil erbaut 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.
  - Der Parkplatz im Süden der Spinnerei (I) ist als Brachland bezeichnet.

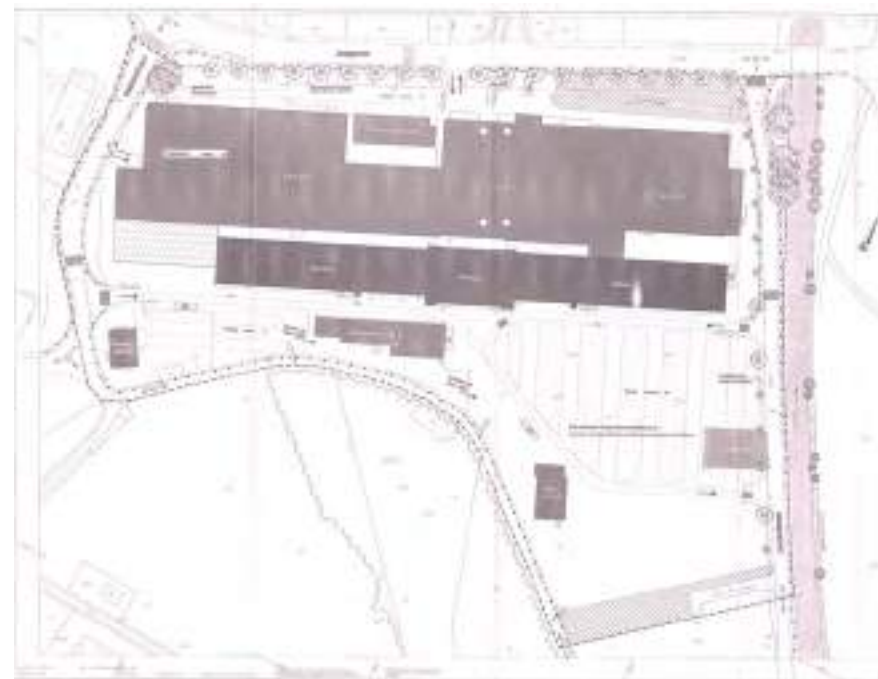
Industriepfad an der Lorze  
Quelle: Ortsgeschichte Baar, Band 3





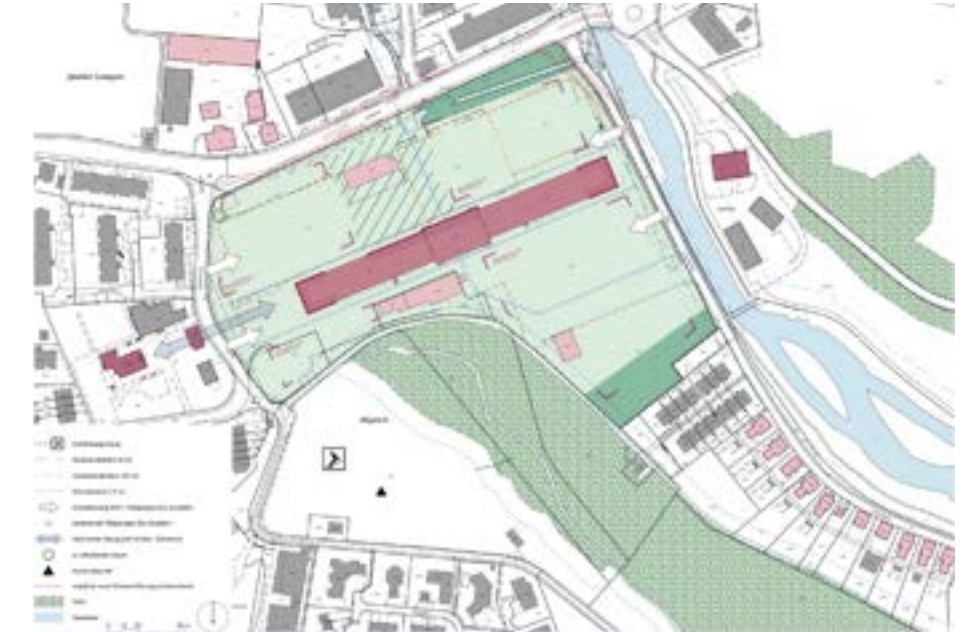
### Bauordnung und Zonenplan

Das Spinnerei-Areal befindet sich heute in der Arbeitszone D (AD). Dieser Grundnutzung ist die Ortsbildschutzzone (OS) überlagert. Es ist von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III auszugehen, da das Areal neu in eine Mischzone überführt werden soll.



### Rechtskräftiger Bebauungsplan, 2011

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



### Leitplan, 2019

Die Grundeigentümer haben zusammen mit der Gemeinde und dem Kanton einen begleitenden Leitplan für die Arealentwicklung erarbeitet.



Orthofoto







Vogelperspektive heute  
Historische Achse Reformierte Kirche - Alte Spinnerei - Ziegelhütte



Historische Bildaufnahmen











## Städtebau



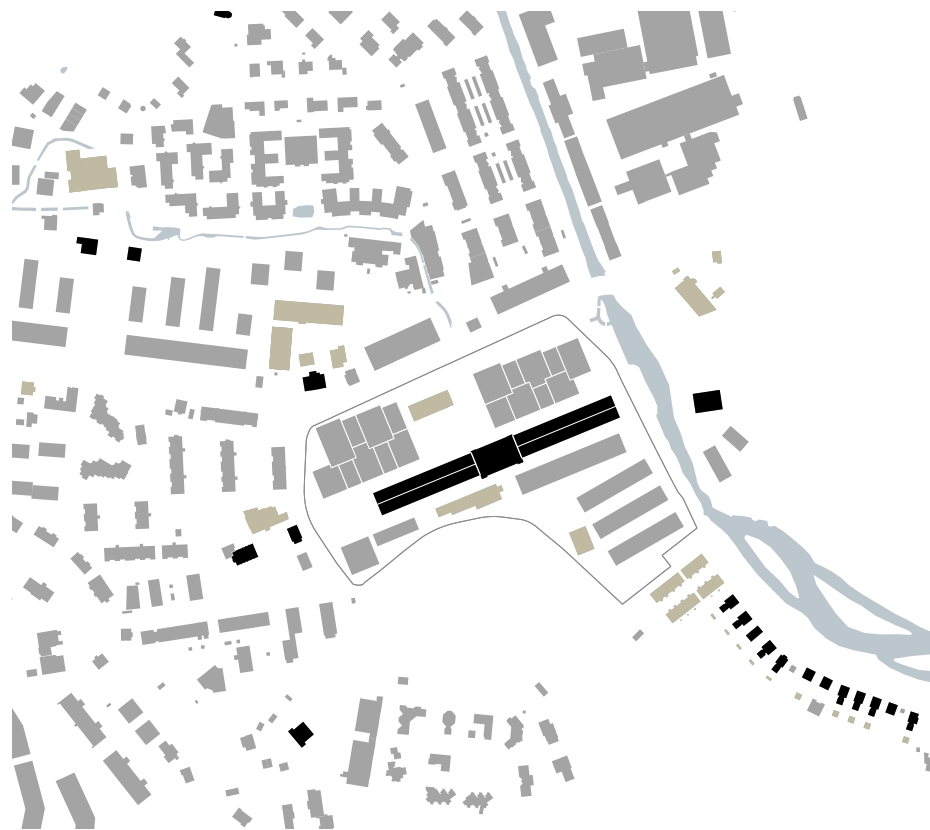


Bestand

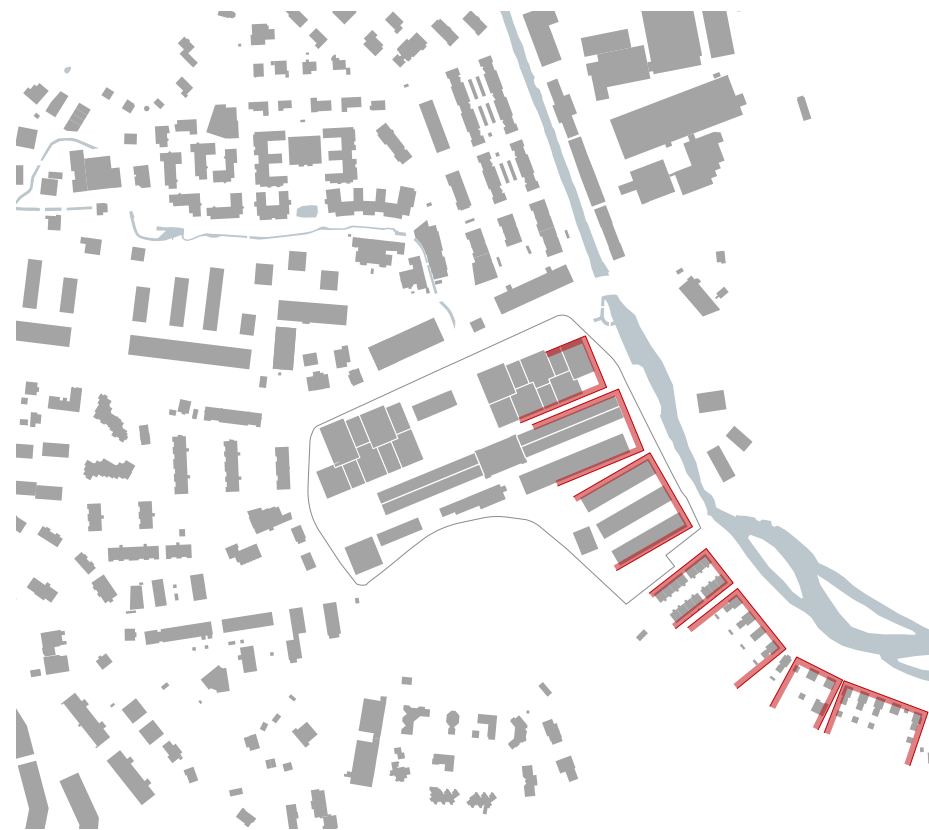


Neu





- Geschützte Bauten - Erhaltungsziel A
- Schützenswerte Bauten - Hinweis

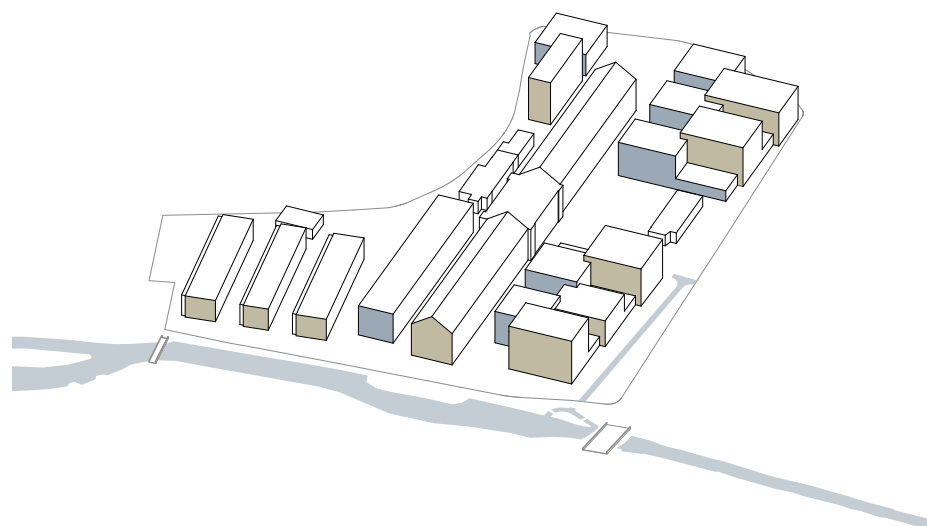


- Gruppierung der Bauten am Lorzedamm



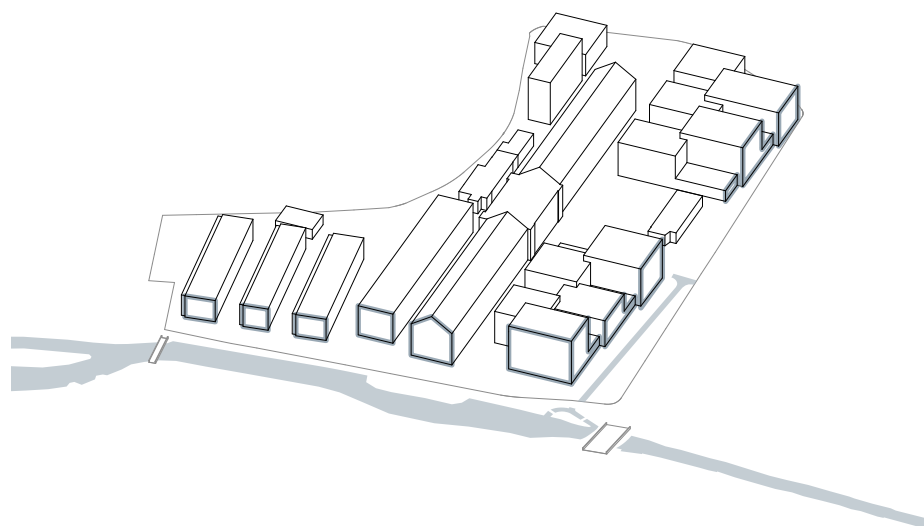
- Einbindung vom neuen Areal in die Umgebung
- Bezug zu den bestehenden Bauten





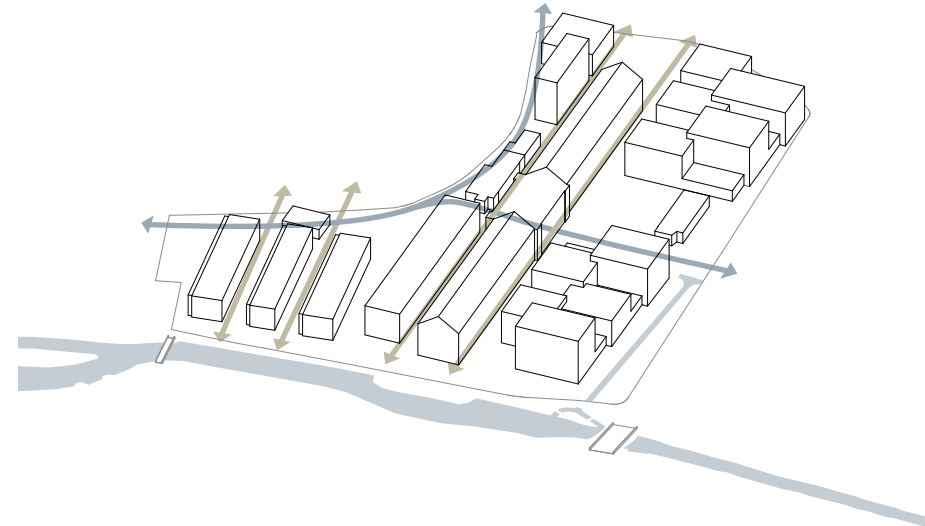
## Verweben

Das Spiel der Bauten von vorne und hinten verwebt die Spinnerei Baar auf mehreren Ebenen mit den umliegenden Quartieren neu. Zur Langgasse hin werden vielfältige Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Alternierende Räume beleben den langgezogenen Zwischenraum zwischen der Spinnerei und den Neubauten ab dem Sockelniveau.



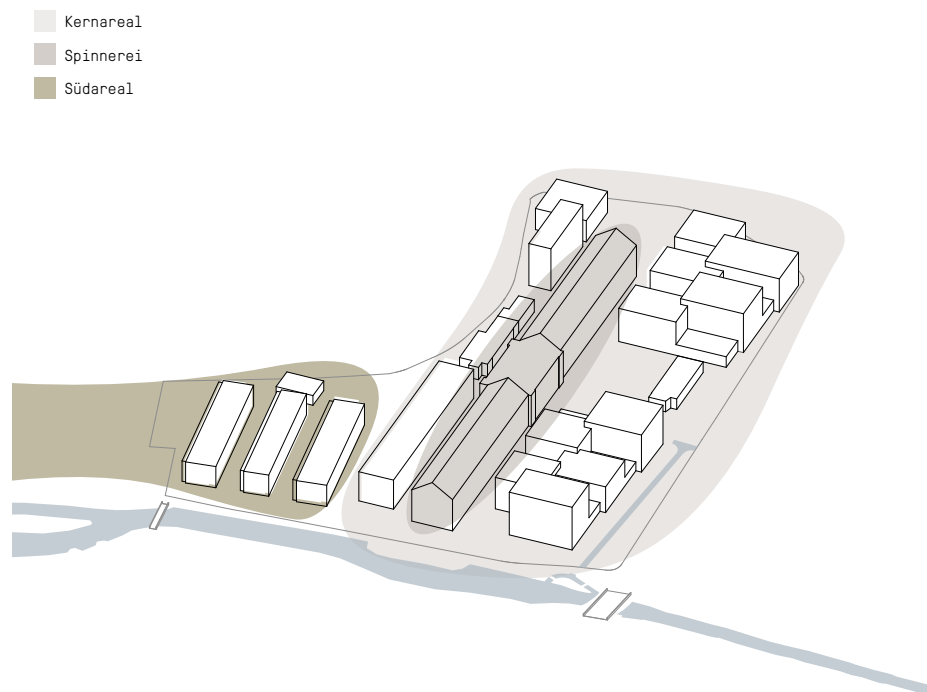
## Ausrichtung

Die Ausrichtung der Baukörper wird vom vorhandenen Siedlungsmuster des verstädterten Dorfes abgeleitet. Die vorgeschlagene Gebäudetypologie vermittelt im Kernareal zwischen den dörflichen Einzelbauten und dem grossmassstäblichen Spinnereigebäude im Hintergrund. Im südlichen Arealteil orientieren sich die gruppierten Wohnzeilen am Charakter der ehemaligen Magazine und an der Ausrichtung der Höllhäuser.



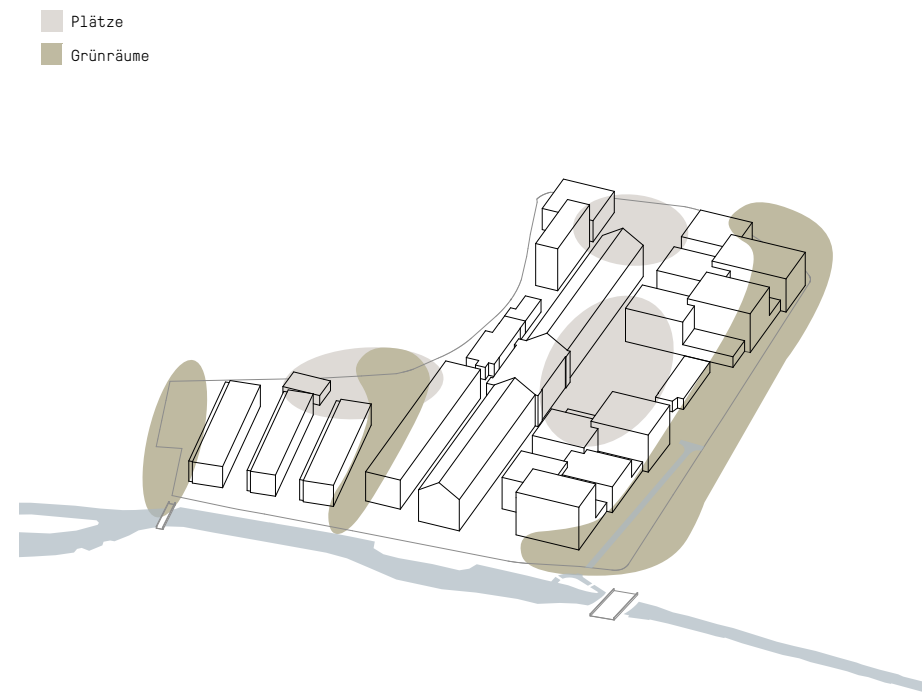
## Verbindung

Die gruppierten Wohnzeilen öffnen den Raum zwischen dem renaturierten Landschaftsraum der Lorze und dem bewaldeten Hangfuss des Altgutsches. Ebenso wichtig ist die neue Verbindung quer durch den zentralen Mittelbau, welche primär die beiden Bereiche Nord und Süd für den Langsamverkehr auf dem Platzniveau miteinander verbindet. Längs der Spinnerei verbinden zwei Gassen den Naturraum der Lorze mit dem Leihquartier.



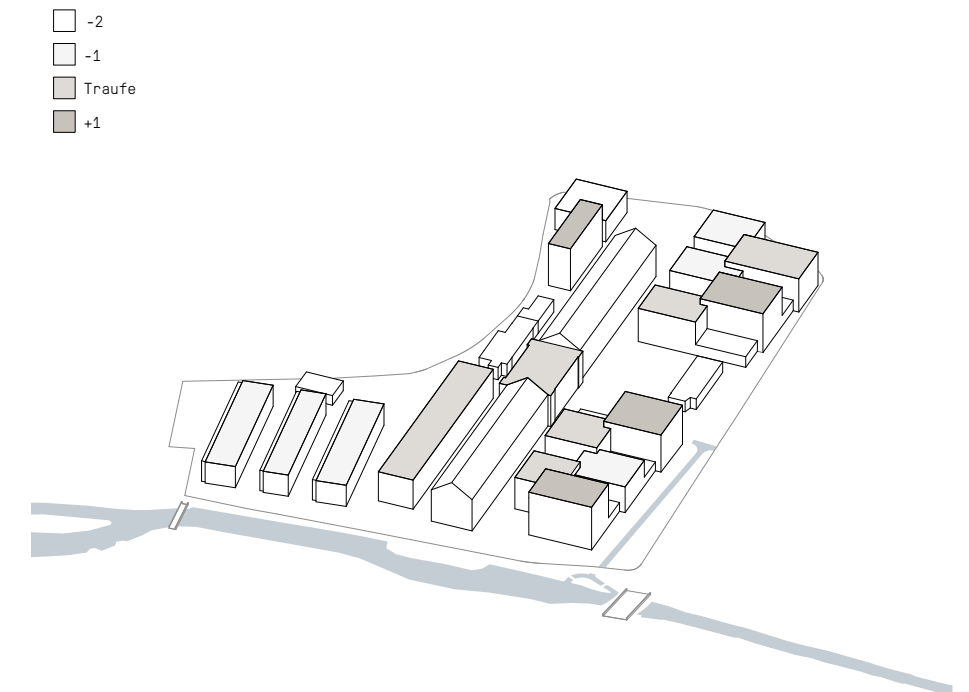
## Zwei Bereiche

Die Bebauung auf der Nordhälfte des Areals hat vermittelnden Charakter und verwebt das Denkmal dorfseitig mit der unmittelbaren Umgebung. Gezielt eingesetzte Pflanzbereiche beleben die asphaltierten oder mit durchlässigem Kiesbelag gestalteten Freiflächen. Im Süden entsteht eine Wohnsiedlung, welche in ökologisch wertvolle Grünflächen eingebettet ist.



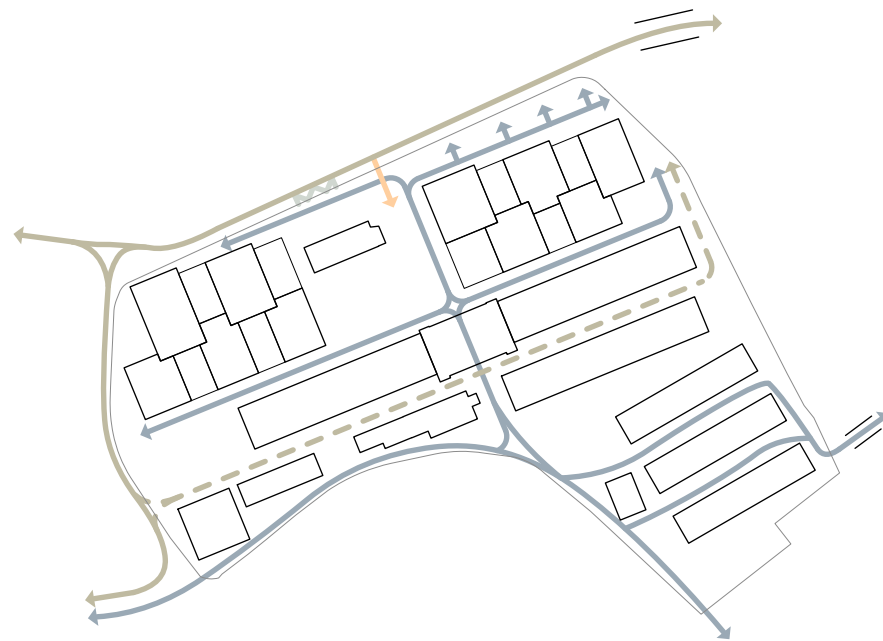
## Aussenräume

Es sind differenzierte Aussenraumthemen erlebbar: Drei Plätze als Knotenpunkte, mit dem neuen Henggeler-Platz in der Mitte, dem Quartierplatz im Osten und dem Kesselhausplatz im Süden, einem grünen Baumhain als Filter entlang der Langgasse und weiteren Grünräumen im südlichen Wohnquartier.



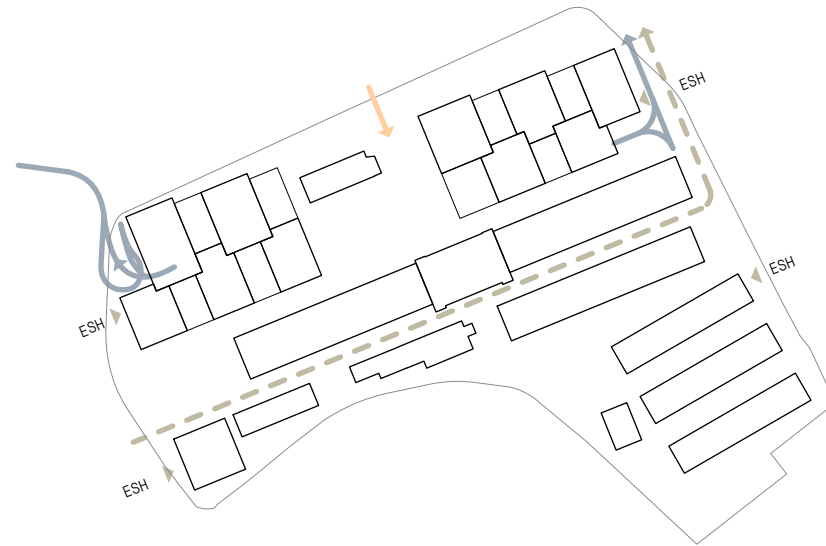
## Höhenstaffelung

Mittels der Übernahme von Referenzhöhen der Nachbarschaft wird sorgfältig auf kleinere Massstäbe reagiert. Arealinterne, schützenswerte Bauten werden in das Baukonzept integriert. Das Denkmal wird an wichtigen Stellen visuell freigespielt. Kräftigere und höhere Volumen markieren den neuen Henggeler-Platz, den ostseitigen Dorfeingang und das vis-à-vis der Brauereiareals.



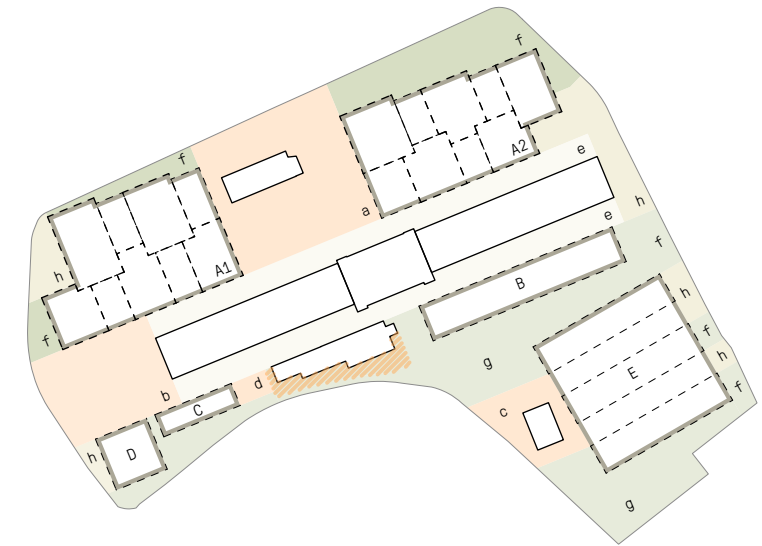
- Velo - Fuss
- Bus
- Auto
- Notzufahrt
- Bewirtschaftung WWZ

Verkehr



- Anlieferung
- Einstellhalle
- Notzufahrt
- Bewirtschaftung WWZ

Erschliessung



- A1 Ensemble West
- A2 Ensemble Ost
- B Werk 5
- C Wohnsilo
- D MF-Villa Haldenstrasse
- E Magazine

- a-d Quartierplätze
- e Nord/Werkgasse
- f Randzonen
- g Freiflächen
- h Erschliessungsfläche

Baubereiche



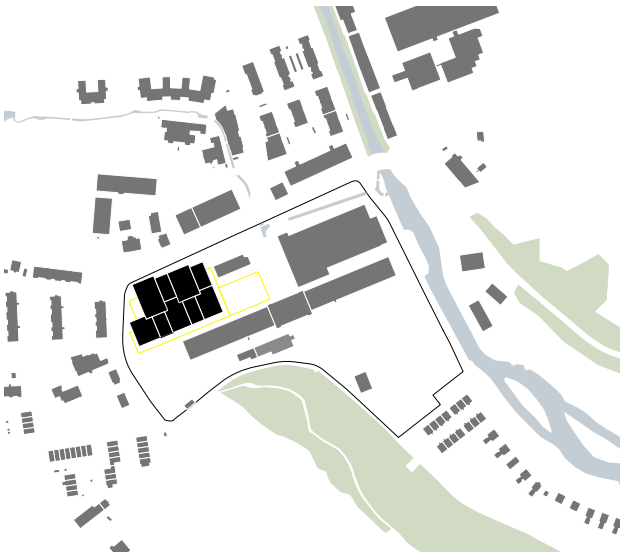




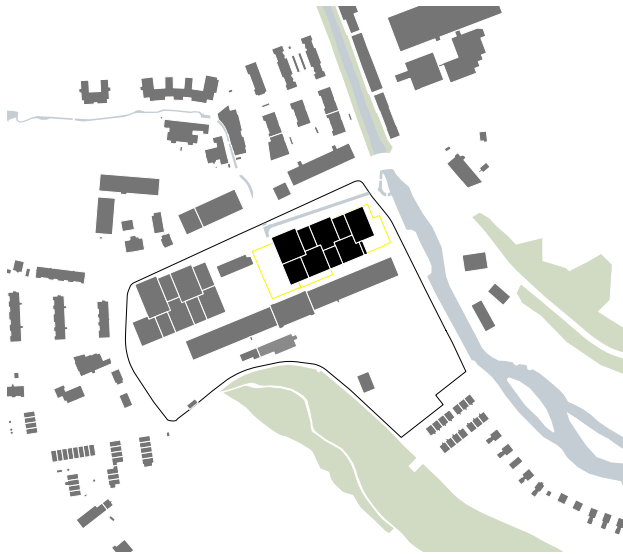
Mögliche Etappierung



0



I



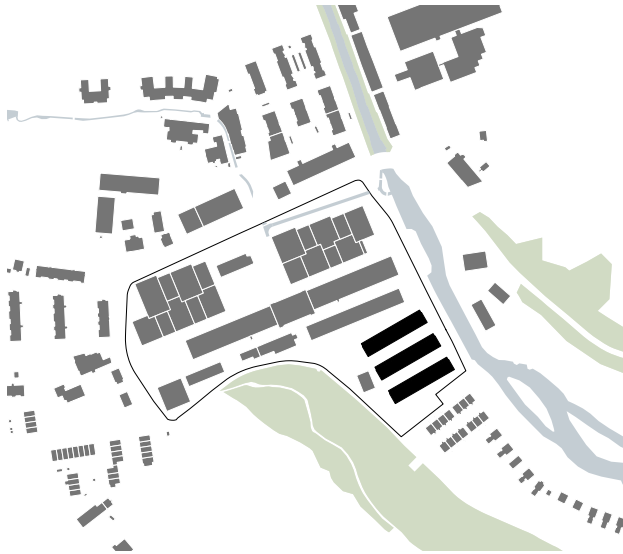
II



III



IV



V







Richtprojekt

## Projektbeschreibung

Die Anordnung und Ausrichtung der Baukörper wird vom vorhandenen Siedlungsmuster des verstädterten Dorfes abgeleitet. Die vorgeschlagene Gebäudetypologie vermittelt langfassenseitig zwischen den dörflichen Einzelbauten und dem grossmassstäblichen Spinnereigebäude im Hintergrund, ohne an Eigenständigkeit einzubüssen.

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 Volumen 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.

Im Sockel der beiden Gebäudeensembles befinden allseitig kleinere Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufslokale, welche direkt an den Strassen und Plätzen liegen und zur Belebung des Quartiers beitragen. Ausserdem wird in jedem Ensemble je eine grosse, zusammenhängende Verkaufsfläche direkt vom Henggeler-Platz erschlossen. Die Nutzungsverteilung mit einem Hotel mit Lobby im Erdgeschoss an der Kreuzung bei der Lörze, den Seniorenwohnungen an ruhiger Lage am Quartierplatz und dem angrenzenden Wohnquartier, Büros und Räume für Bildung und Freizeit an der Langgasse und den Wohnnutzungen in den gut besonnten Geschossen führen zu einem vielfältigen Nutzungsmix.

Die Gebäudetypologie ist äusserst flexibel, 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 zur Spinnerei und schützen vor dem Strassenlärm. Ein differenzierter Baumhain umgibt die beiden Ensembles. An der Langgasse wird der Lörzekanal einbezogen und verleiht dem breiten Raum zwischen Strasse und Gebäude eine lebendige, urbane Stimmung.

Einen weiteren Zugang zum Areal bildet der Quartierplatz am westlichen Kopf der Spinnerei, der sich zum Leihgassen-Quartier hin öffnet. Der Platz verbindet die Spinnerei mit den Neubauten im Norden und der Villa Haldenstrasse, aber auch mit dem Freiraum der Reformierten Kirche Baar auf der anderen Seite der Haldenstrasse. Gleichzeitig bildet der Quartierplatz den Auftakt zur Werk- und Nordgasse.

Die Nordgasse schafft Distanz zwischen den Neubauten im Norden und der Spinnerei. Sie führt zu den diversen Eingängen mit lokalen Aufenthaltsorten. Die Werkgasse nutzt die bestehende Anlieferungsrampe im Erdgeschoss der Spinnerei und schafft mit den Neubauten Werk 5 und Wohnsilo sowohl ein belebtes Gegenüber als auch einen aktiven und attraktiven Zwischen- bzw. Gassenraum.

Durch die Passage im Mitteltrakt der Spinnerei gelangt man in den südlichen Arealteil. Das lange Gebäude Werk 5 bildet den eigentlichen Übergang in den naturnahen Grünraum. Hier stehen drei Wohnzeilen, die als Cluster oder Gruppe formiert die Magazine bilden. Diese Gruppen erinnern einerseits an die ehemaligen Lagerhallen, die sich hier in strenger Ordnung befanden, andererseits nehmen sie die Typologie der Höllhäuser auf, die ebenfalls in Gruppen angeordnet sind. Die Magazine vermitteln so zwischen dem Spinnereiareal und den Höllhäusern und orientieren sich an der aufgefächerten Anordnung derselben. Sie dienen ausschliesslich dem Wohnen und sind umgeben vom freigestellten Kesselhaus und dessen Platz, dem Spiel- und Kiefernwaldchen sowie den Gemeinschaftsgärten.



## 1. Identität & Nachhaltigkeit

Die alte Spinnerei an der Lorze ist auch unter dem Namen «Spinni» weit über die Region Baar hinaus ein Begriff. Das imposante Bauwerk aus dem Jahr 1854 ist ein 220 m langes Denkmal und von weitherum sichtbar. Die Bewohner in Baar identifizieren sich mit dem Ort, weil jeder die Spinni kennt, weil man sich daran erinnert, wie es früher war, weil man Leute kennt, die dort Arbeiten oder Einkaufen oder weil man sich selber in der Umgebung bewegt. Es ist diese Identifikation, die mit dem vorliegenden Projekt aufgenommen und gestärkt werden soll. Wie auf der historischen Abbildung dargestellt, war ursprünglich die Sicht auf die Anlage frei. Die Identität des Ortes bekommt eine neue Dimension, sobald das Denkmal in Zukunft auch aus der Nähe wieder besser wahrgenommen werden kann.

Seit geraumer Zeit dient die Spinni nicht mehr dem Zweck, für den sie ursprünglich gebaut wurde. Seit der Aufgabe der Produktion haben sich in den Räumen unterschiedlichste Nutzungen etabliert. Die klare und einfache Gebäudestruktur der Spinni ist deshalb funktional nachhaltig, weil darin integrierte Nutzerausbauten problemlos an Veränderungen anpassbar sind. Die so erreichte, qualitativ hochwertige Langlebigkeit der Grundstruktur ist unbedingt auch für die neuen Bauten erstrebenswert. Deshalb wird sie auf die neuen mischgenutzten Gebäude adaptiert. Dadurch ist die vorgeschlagene Gebäudestruktur nicht an eine spezifische Nutzung gebunden und überdauert nachhaltig künftige Erneuerungsprozesse.

## 2. Städtebau & Kontextbezug

Die Nutzung der Wasserkraft war für den Standort der Spinnerei am Ausgang des Lorzetobels massgebend. Das Kerndorf war weit weg. Die enorme Gebäudeausdehnung folgte dem industriellen Bedürfnis und sprengte den damals bekannten städtebaulichen Rahmen. Trotz der Annäherung umliegender Siedlungen und Gewerbebauten an die Spinnerei blieb der Massstabssprung bis heute markant.

Die beiden neuen Gebäudekomplexe im Vordergrund sind vom vorhandenen Siedlungsmuster des verstädterten Dorfes abgeleitet. Die Teilvolumen sind in der Tiefe und Höhe gestaffelt und lassen vielfältige Blickbezüge auf die Spinnerei zu. Die Gebäudetypologie vermittelt so mit grosser

Eigenständigkeit zwischen den dörflichen Einzelbauten und dem grossmassstäblichen Spinnereigebäude. Der gewünschte Bezug zum Kontext wird auch mit einer besonders guten Adressierung hergestellt. Das Spinnereiareal erhält ein spannungsvolles neues Gesicht mit einer urbanen Identität, in der die verschiedenen Zeitschichten ablesbar sind.

## 3. Aufenthaltsqualität & Landschaft

An den ortsbaulich richtigen Stellen wird eine hohe gemeinschaftliche Freiraumqualität aufgebaut. Am schützenswerten Verwaltungsbau vorbei ist der Henggeler-Platz in seiner ganzen Grösse erlebbar. Bäume und ein Wasserspiel als Erinnerung an die Springbrunnen der ursprünglichen Anlage beleben den Platz. Bewusst wird auf feste Installationen verzichtet, um ein möglichst vielfältiges, temporäres Nutzungsangebot zuzulassen. Der Quartierplatz im Westen überbrückt den Raum zwischen der Spinnerei und der reformierten Kirche mit einer Pflanzinsel und schattenspenden Bäumen. Die Gewerbeflächen, die Läden und die Gastronomie entlang der Langgasse sind von weitem über den Wasserkanal hinweg durch einen grünen Filter einsehbar. Die räumliche Durchlässigkeit in Querrichtung ist ein zentrales Anliegen im südlichen Bereich des Areals. Sie lässt die Landschaftsräume der Lorze mit dem bewaldeten Hangfuss des Altgutsches zusammenwachsen.

## 4. Subzentrum & Öffentlichkeit

Die Interaktion in den Erdgeschossen zwischen Innen und Aussen ist ein zentrales Anliegen. Das Ansiedeln von Nutzungen mit Laufkundschaft wie zum Beispiel Retail oder Gastronomie erhöht die Personenfrequenz und lässt Orte der Begegnung entstehen, an denen man sich gerne aufhält. Die Erdgeschosse sind deshalb allseitig zugänglich, damit in der durchlässigen Anlage keine Anonymität aufkommt. Es entsteht ein attraktives, sehr gut erschlossenes und offenes Subzentrum mit grossem Gewinn für die Gemeinde Baar.

## 5. Verdichtung & Verwebung

Diese Verwebung findet auch auf der morphologischen Ebene statt, was auf dem Schwarzplan deutlich erkennbar ist. In der näheren Umgebung des Areals sind Bebauungen entstanden oder geplant, welche die durchschnittliche Dichte insgesamt erhöhen. Mit dem vorliegenden Projekt auf dem Spinnereiareal

wird diese Verdichtung im Einklang mit der stadträumlichen Qualität realisiert und das Ziel der Ressourcenoptimierung erfolgreich umgesetzt.

## 6. Wirtschaftlichkeit & Nutzungsvielfalt

Ein Projekt in dieser Grössenordnung ist nur dann entwickel- und realisierbar, wenn seine Wirtschaftlichkeit von Anfang an gegeben ist. Mit der planerisch nachgewiesenen Dichte, die in diesem Fall gleichzeitig einen städtebaulichen Mehrwert darstellt, wird dieses Ziel erreicht. Die gewünschte Nutzervielfalt ist dank flexiblen Gebäudestrukturen langlebig und nachhaltig, was sich auf mittel- und langfristige Sicht als wirtschaftlich erweisen wird.

## 7. Qualität & Schönheit

In der unmittelbaren Nachbarschaft eines Denkmals dieser Bedeutung sind die Anforderungen an die architektonische Qualität sehr hoch. Die mit der Schönheit verbundene kulturelle Akzeptanz ist für den Wert der Immobilie massgebender als manche technische Innovation. Denn: Was öffentlich nicht mehr gefällt, wird früher oder später abgerissen. Was hingegen einen sozialen und kulturellen Stellenwert genießt, bleibt bestehen. Und die wirkliche Bedeutung eines Hauses liegt letztlich darin, welchen Beitrag es auf lange Sicht für das öffentliche Leben leistet.

## 8. Erlebnis & Akzeptanz

Das wichtigste Ziel ist, der Bevölkerung, der Stadt Baar und der Eigentümerschaft einen Erlebnisort mit grosser Anziehungskraft zu schaffen. Das Projekt soll politisch mehrheitsfähig sein und von der breiten Bevölkerung akzeptiert, mitgetragen und mitgestaltet werden.



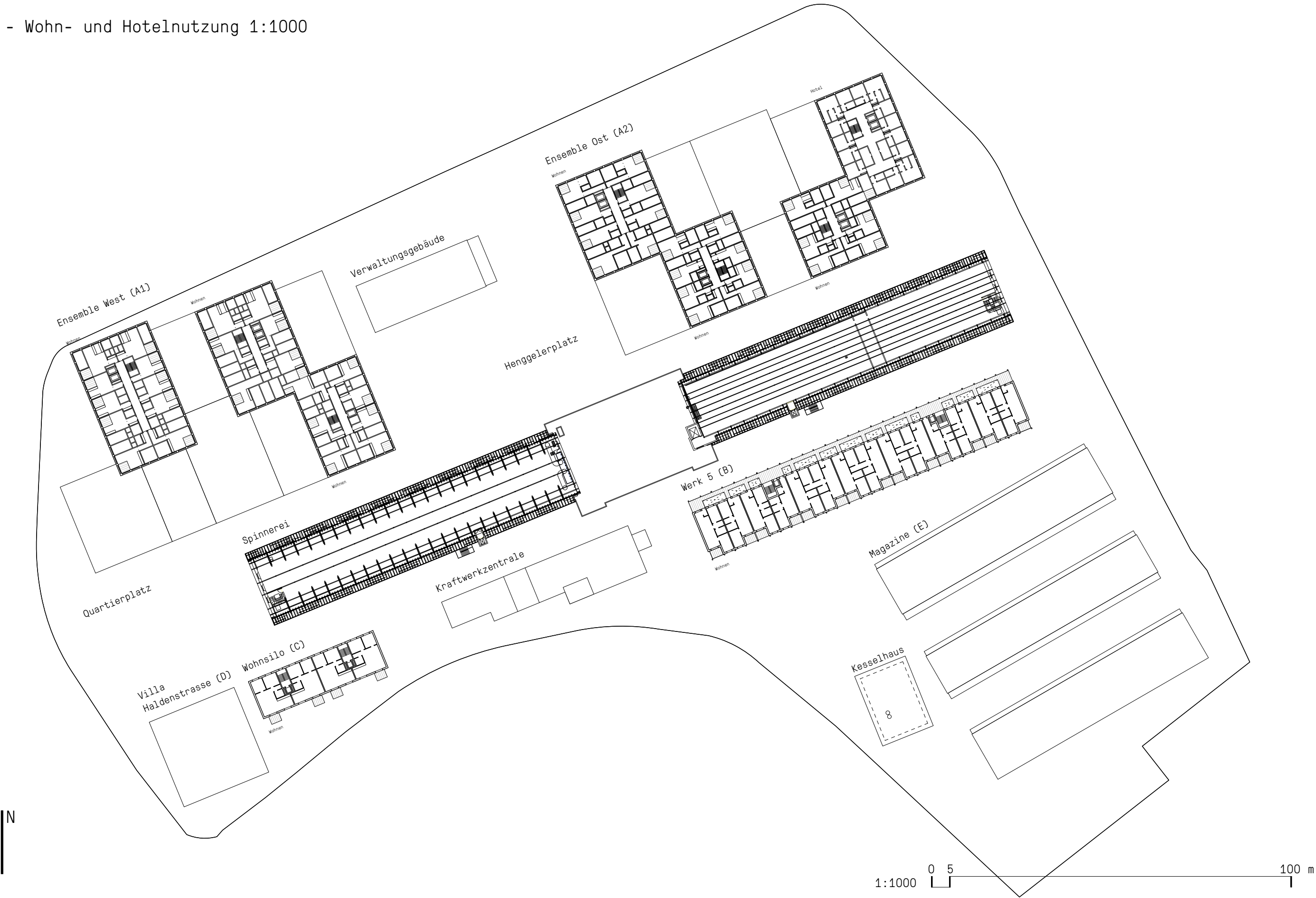


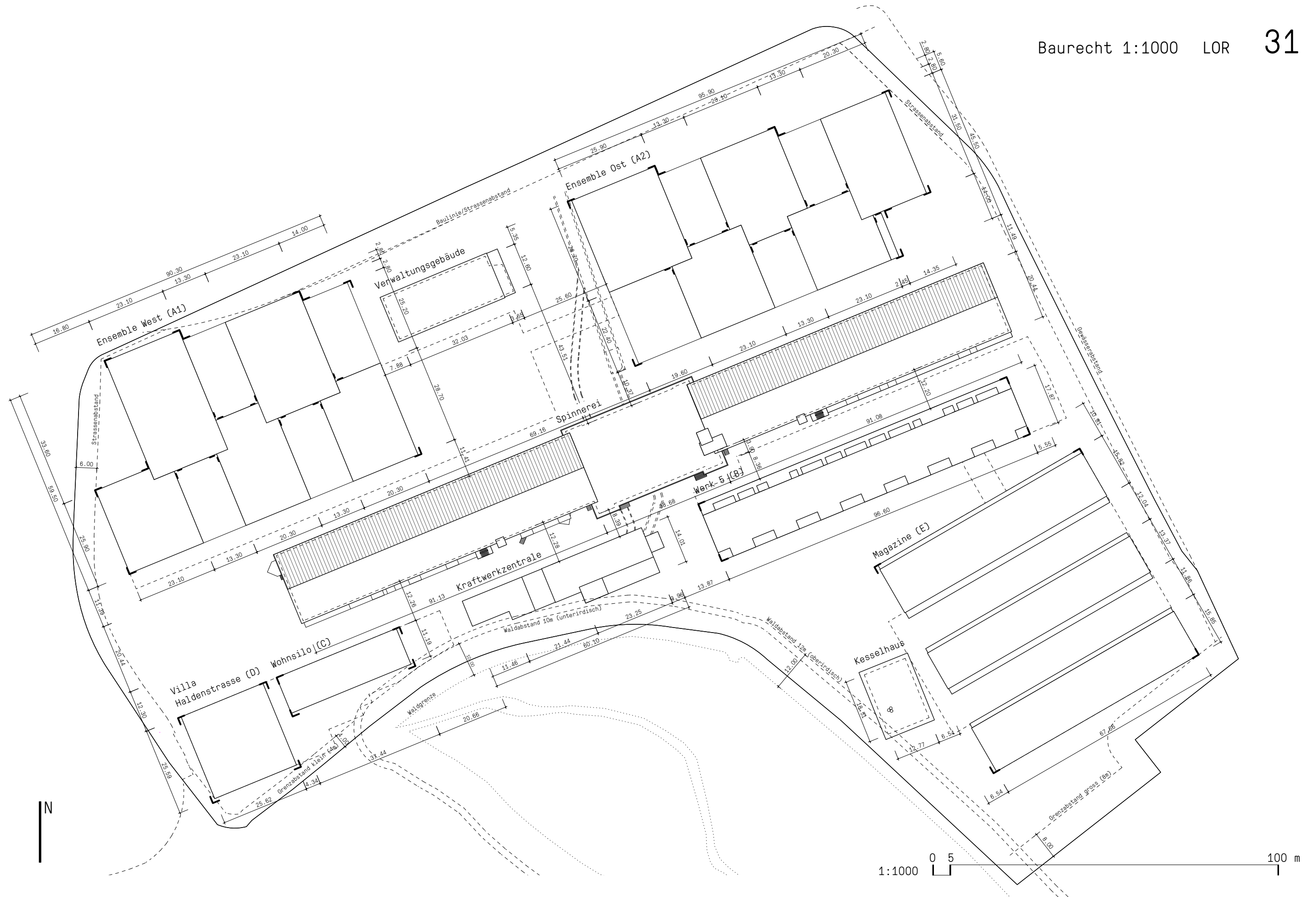






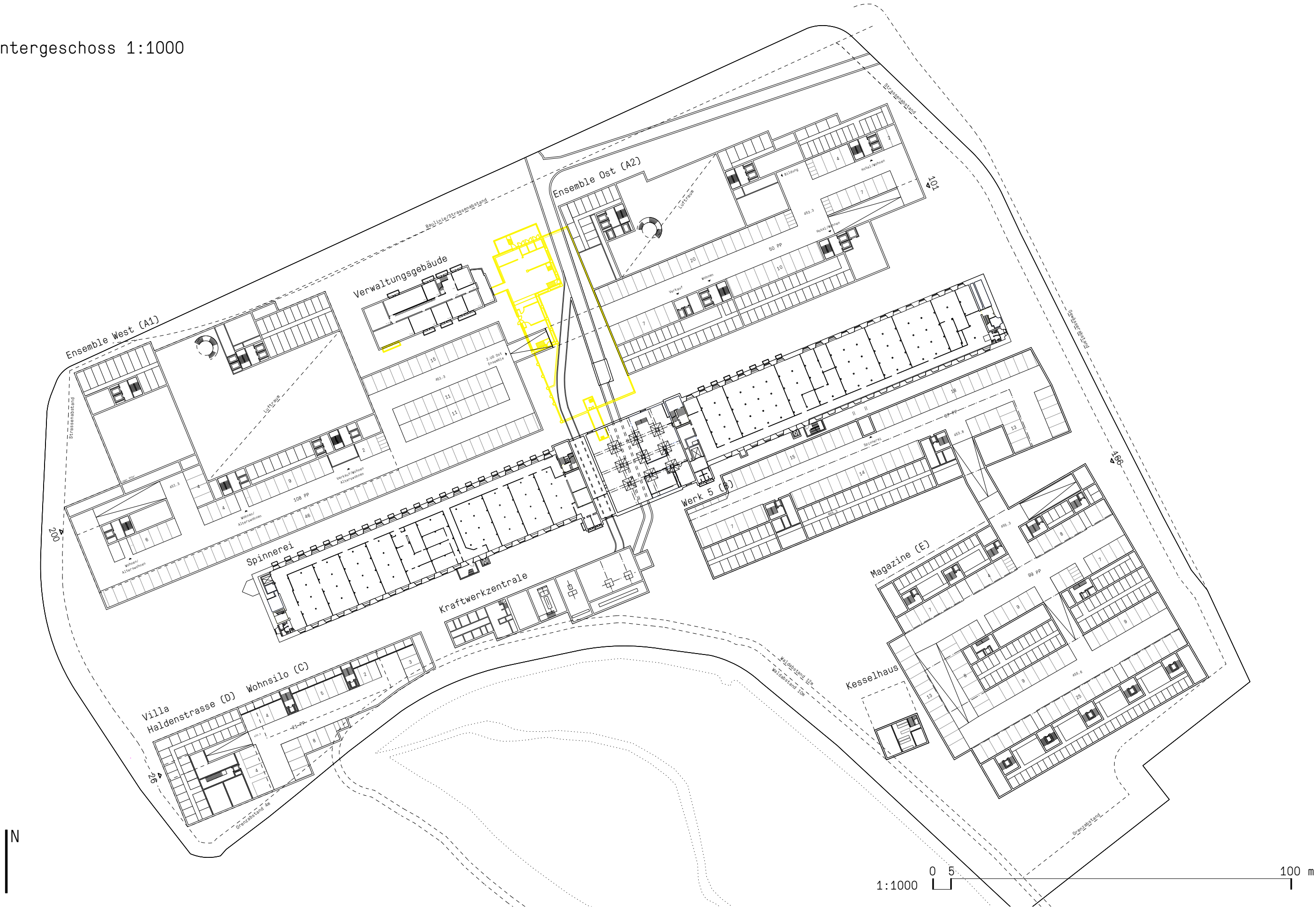






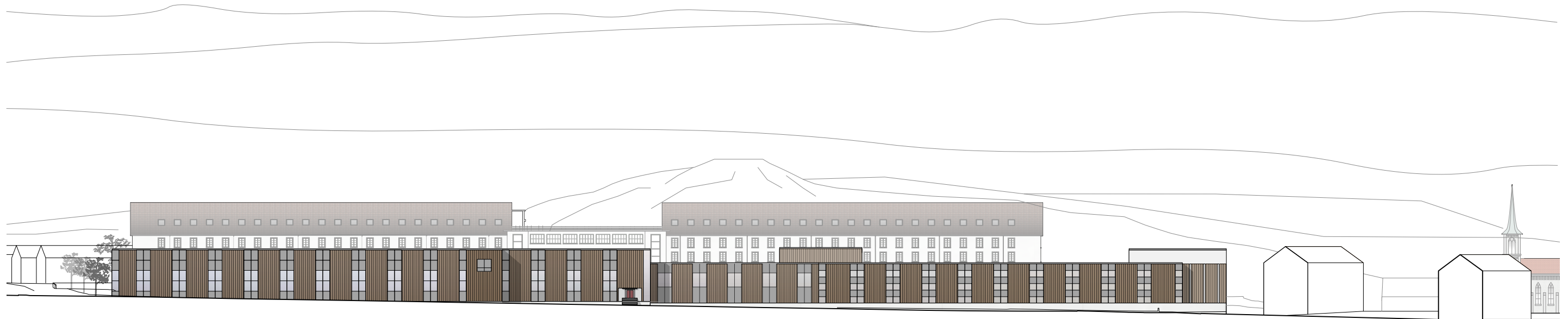


1. Untergeschoss 1:1000





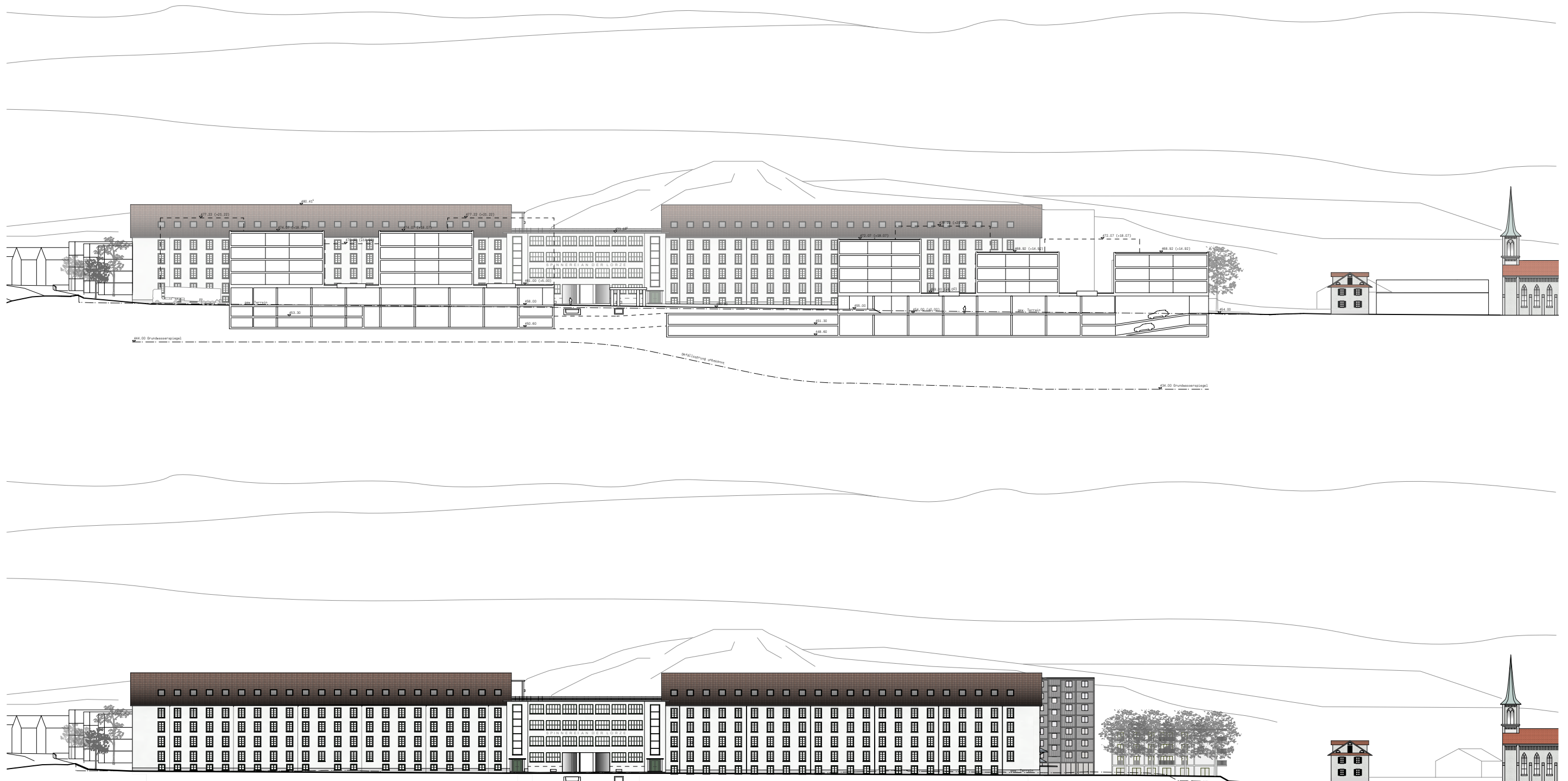




Ansicht Nord - Langgasse - Bestand



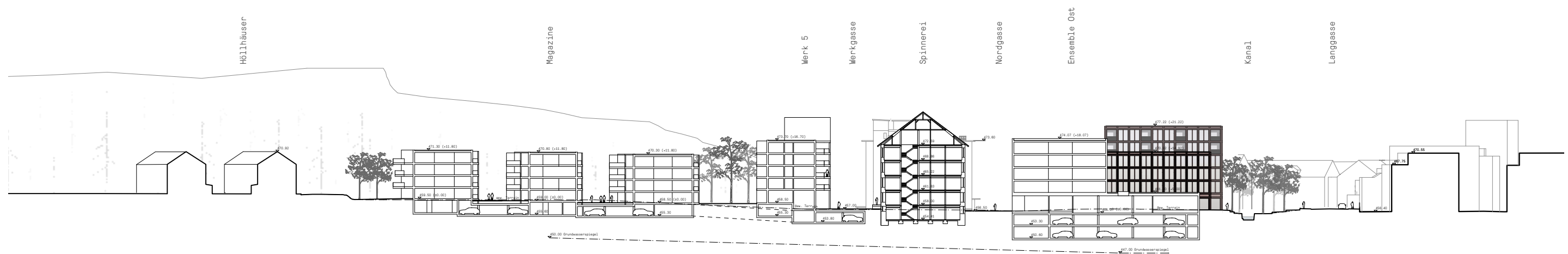
Ansicht Nord - Langgasse - Neu



Ansicht Nord - Werkgasse - Historische Achse



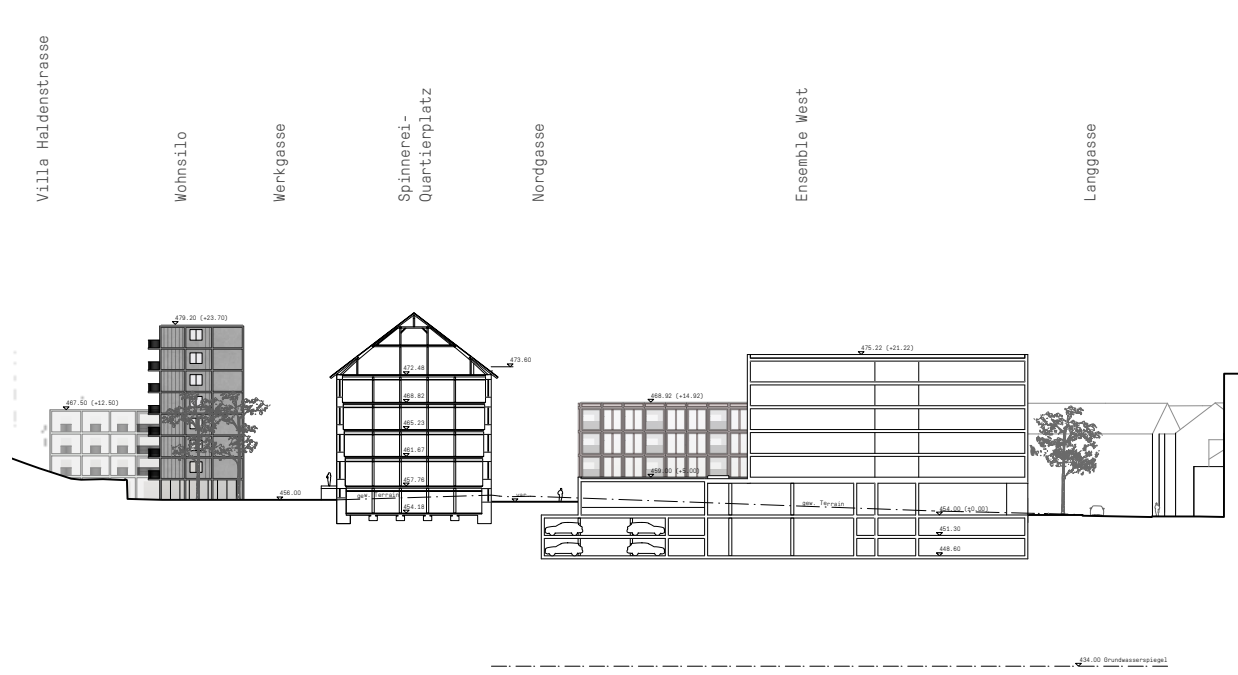
Ansicht Ost - Lorzendamm



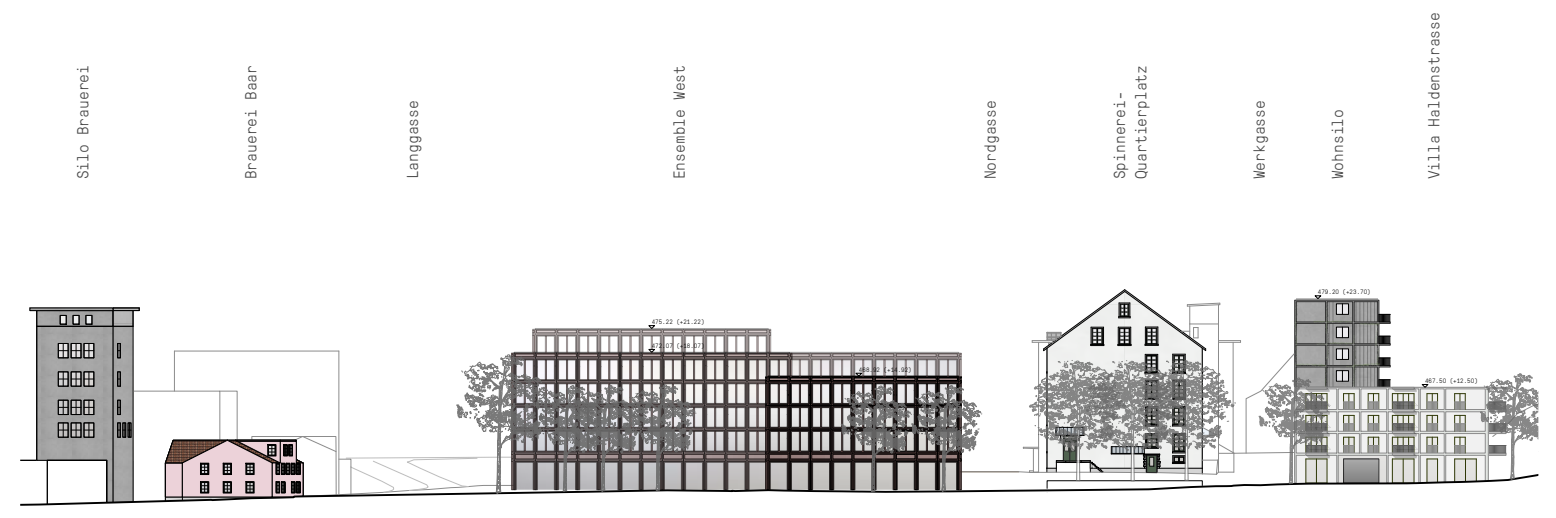
Querschnitt Ost



Querschnitt Mittelbau



Querschnitt West



Ansicht West - Haldenstrasse





Bestand



Neu

Ansicht Früebergstrasse



Bestand



Neu

Ansicht Sihlbruggstrasse





Bestand



Neu

Ansicht Kreisel



Bestand



Neu

Ansicht Schützengelstrasse





























## Baubereiche Neubauten





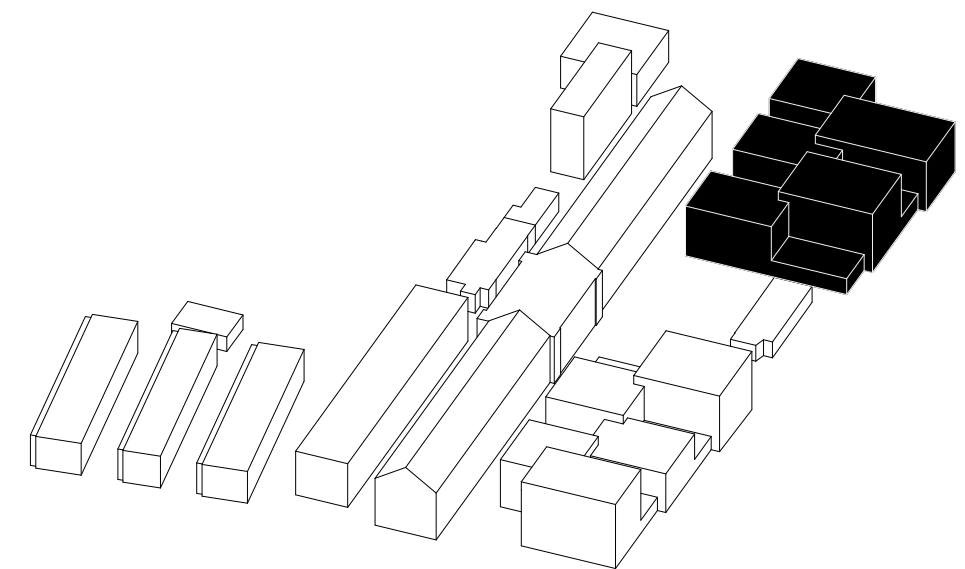
# Baubereich A1

## Ensemble West

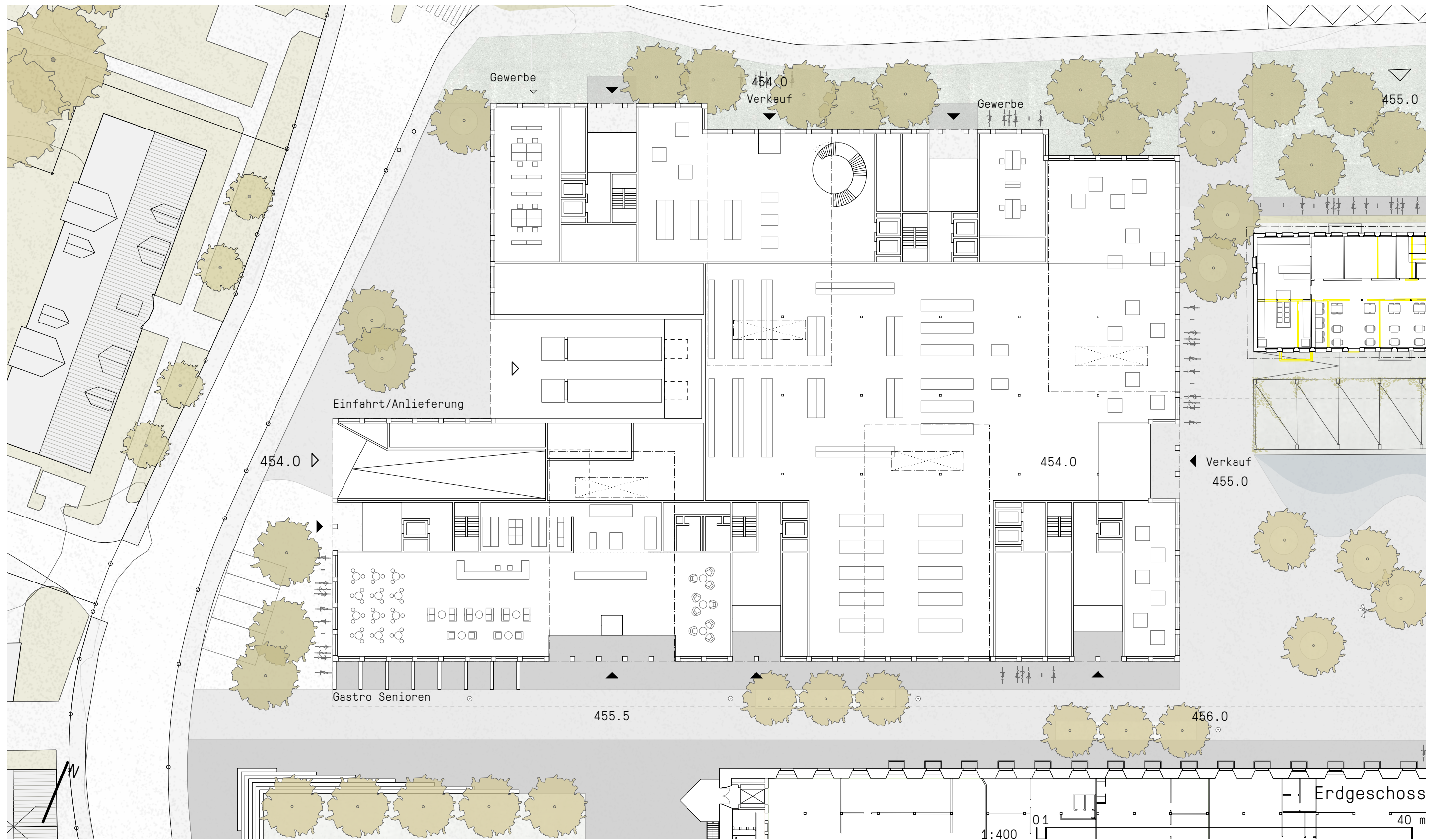
Drei- bis fünfgeschossige Volumen stehen auf einem gemeinsamen Sockel, verbinden sich mit diesem und bilden ein Gebäudeensemble mit sehr hoher Nutzungsflexibilität.

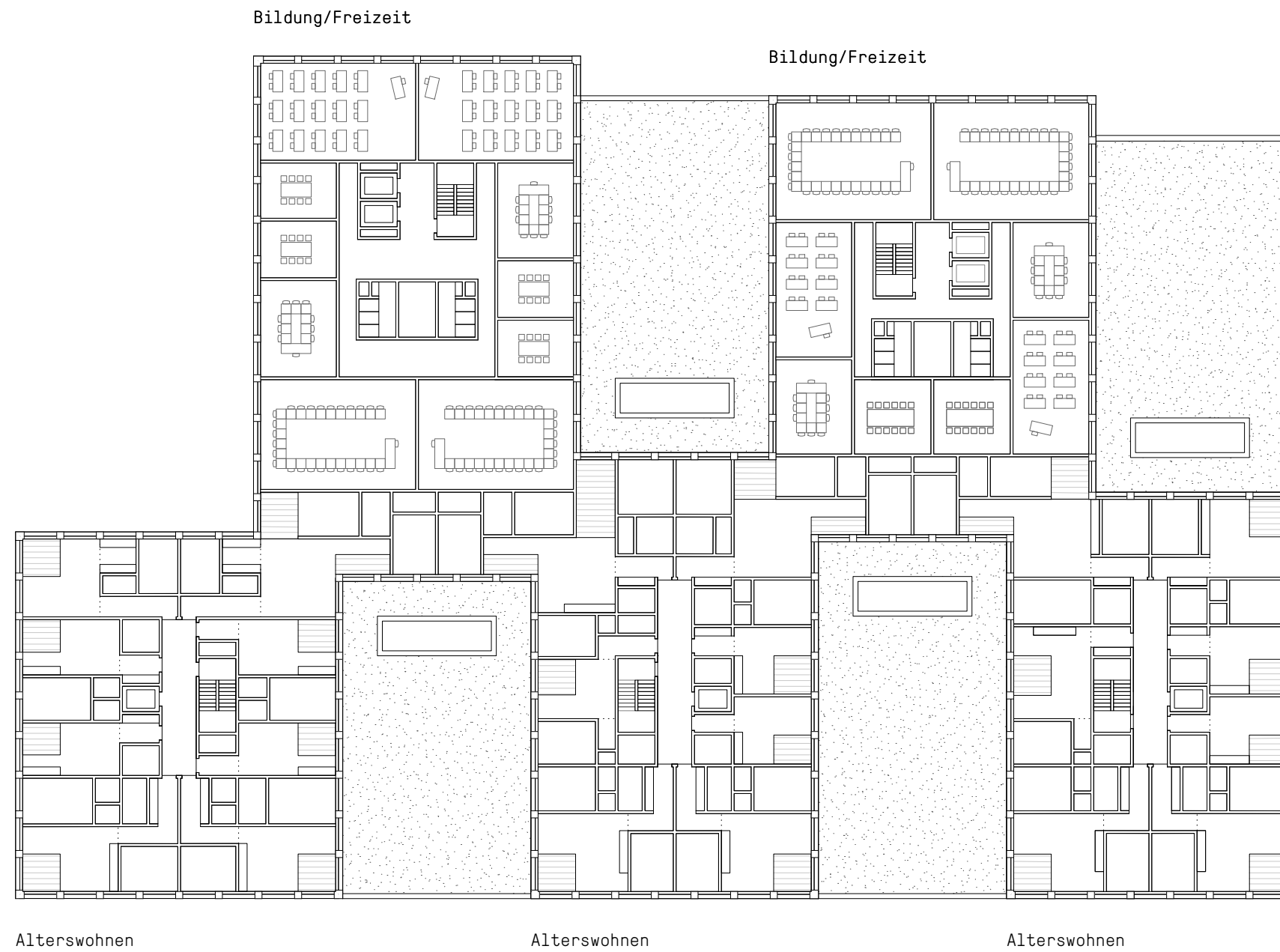
Von Zentrum von Baar her kommend, bildet das Ensemble West da einen markanten Auftakt, wo die Langgasse vor der Brauerei die Richtung ändert und dorfauswärts führt.

Der Haupteingang für die grosse Verkaufsfläche ist auf der Westseite des Henggeler-Platzes. Allseitig des Sockels werden kleinere Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufslokale angeboten. Der Haupteingang für die Alterswohnungen befindet sich auf der ruhigen Südseite mit dem vorgelagerten Quartierplatz. Die Gebäudehöhe nimmt hier ab und schafft einen selbstverständlichen Übergang zum Leihgassenquartier.





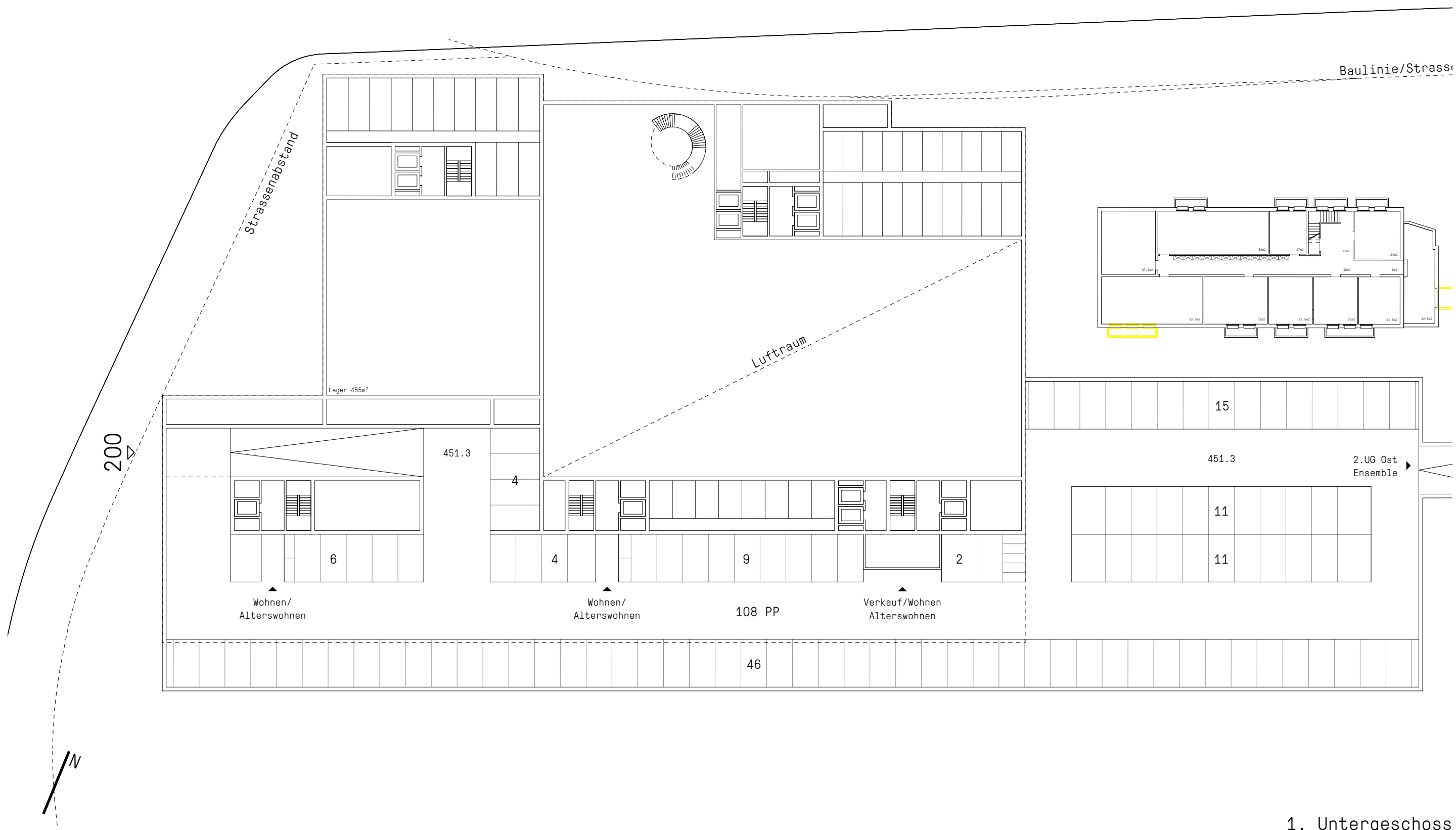




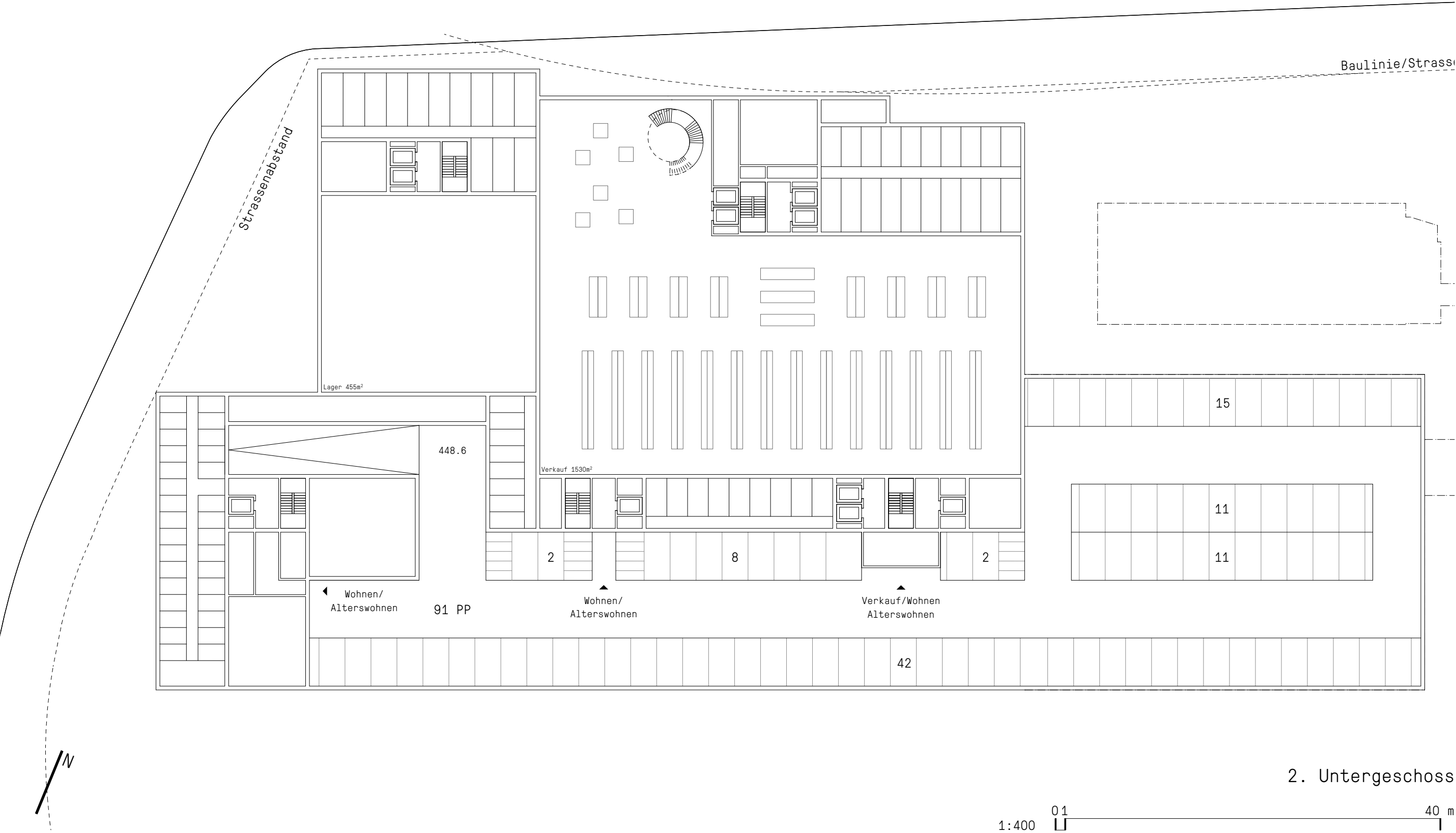
Regelgeschoss

1:400 01 40 m

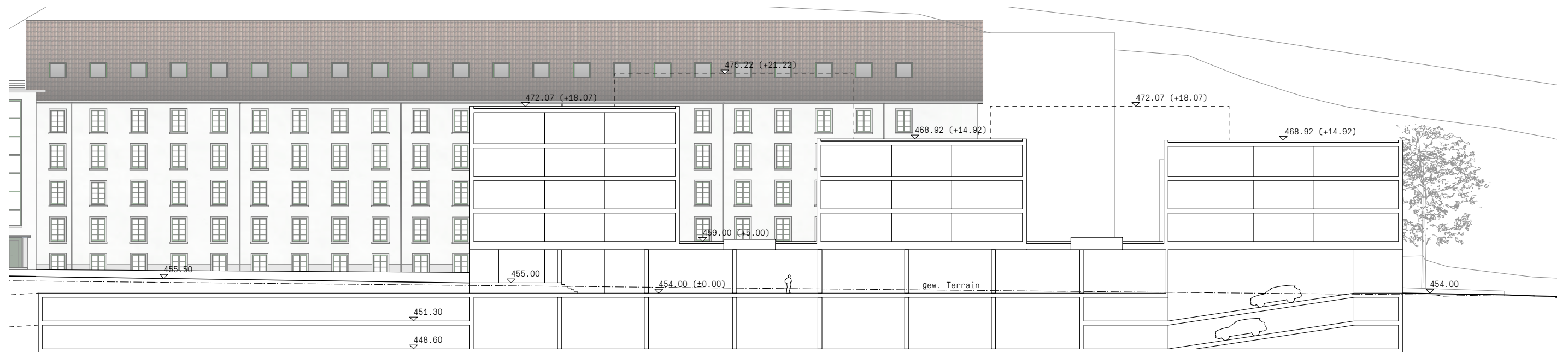




1. Untergeschoss





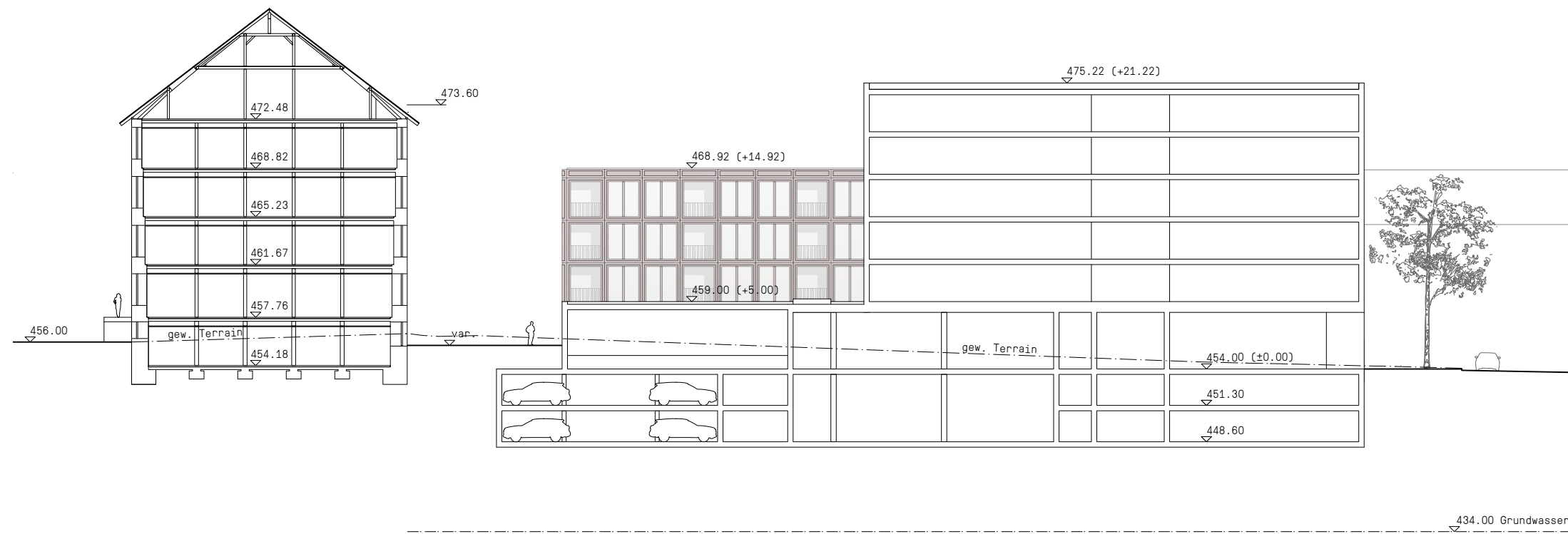


Längsschnitt



Ansicht Langgasse

1:400 01 40 m



Querschnitt





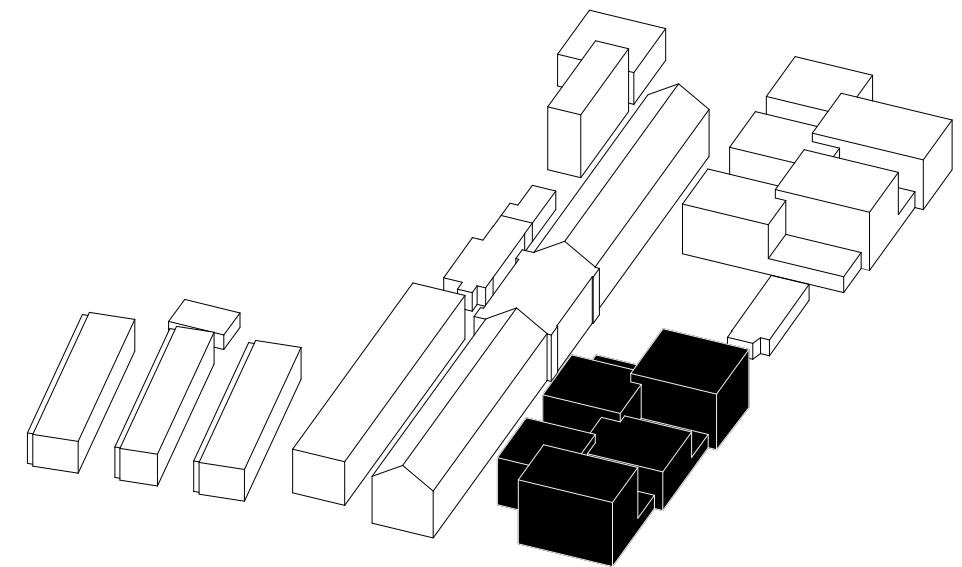
# Baubereich A2

## Ensemble Ost

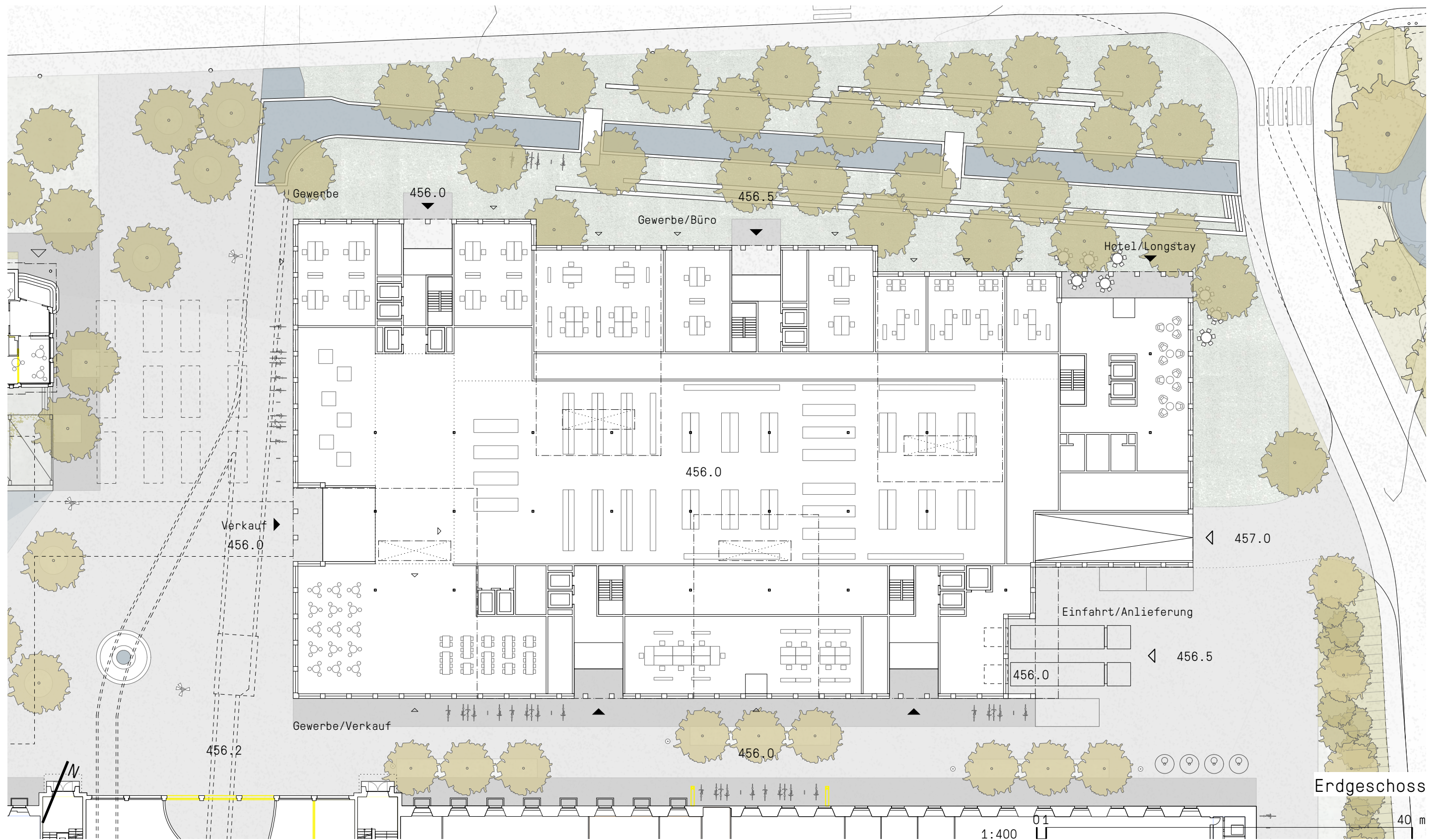
Drei- bis fünfgeschossige Volumen stehen auf einem gemeinsamen Sockel, verbinden sich mit diesem und bilden ein Gebäudeensemble mit sehr hoher Nutzungsflexibilität.

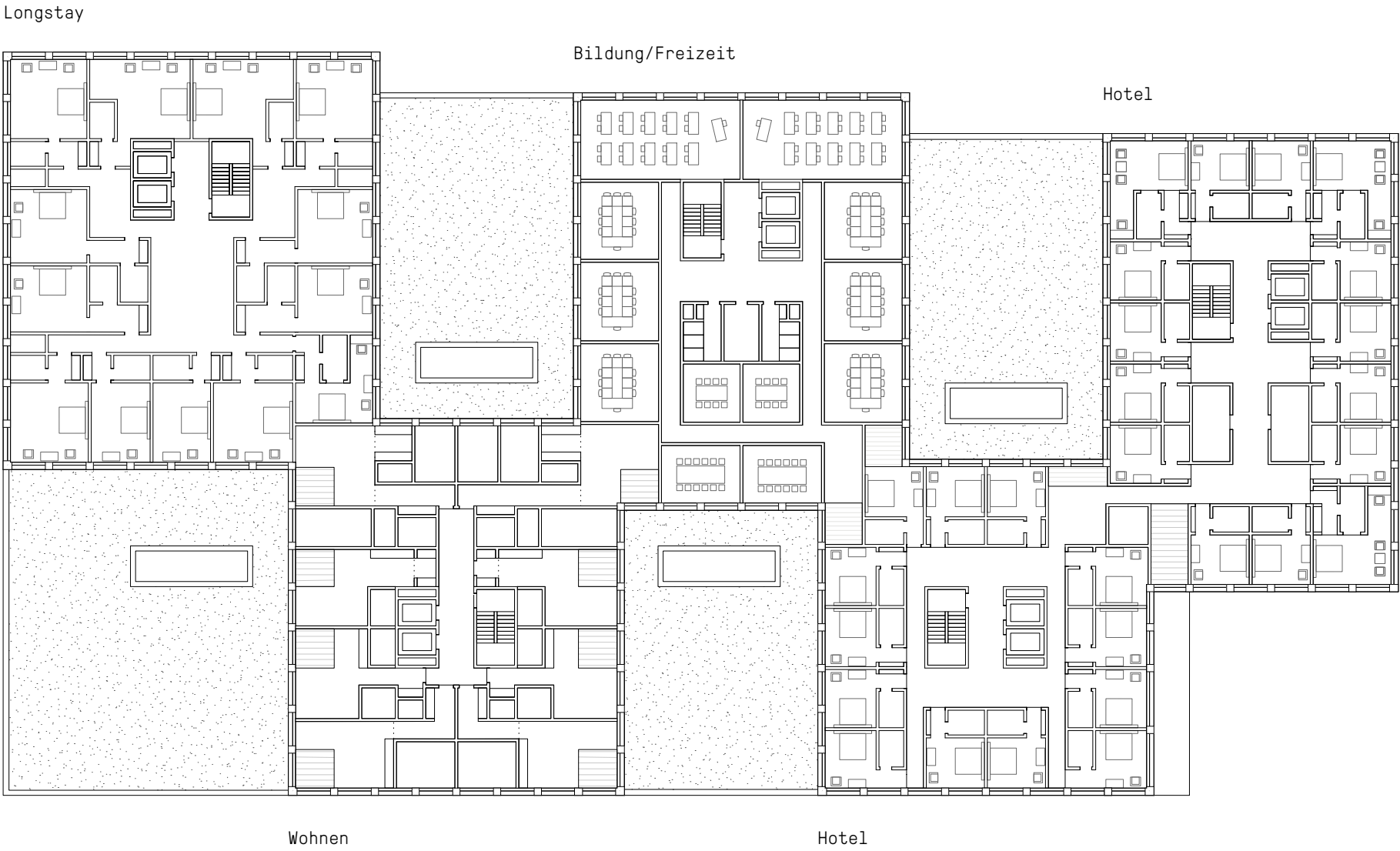
Von Sihlbrugg her kommend, bildet das Ensemble Ost da einen markanten Auftakt, wo am Kreisel der Blick auf die Spinnerei freigegeben wird und die Langgasse dorfeinwärts führt.

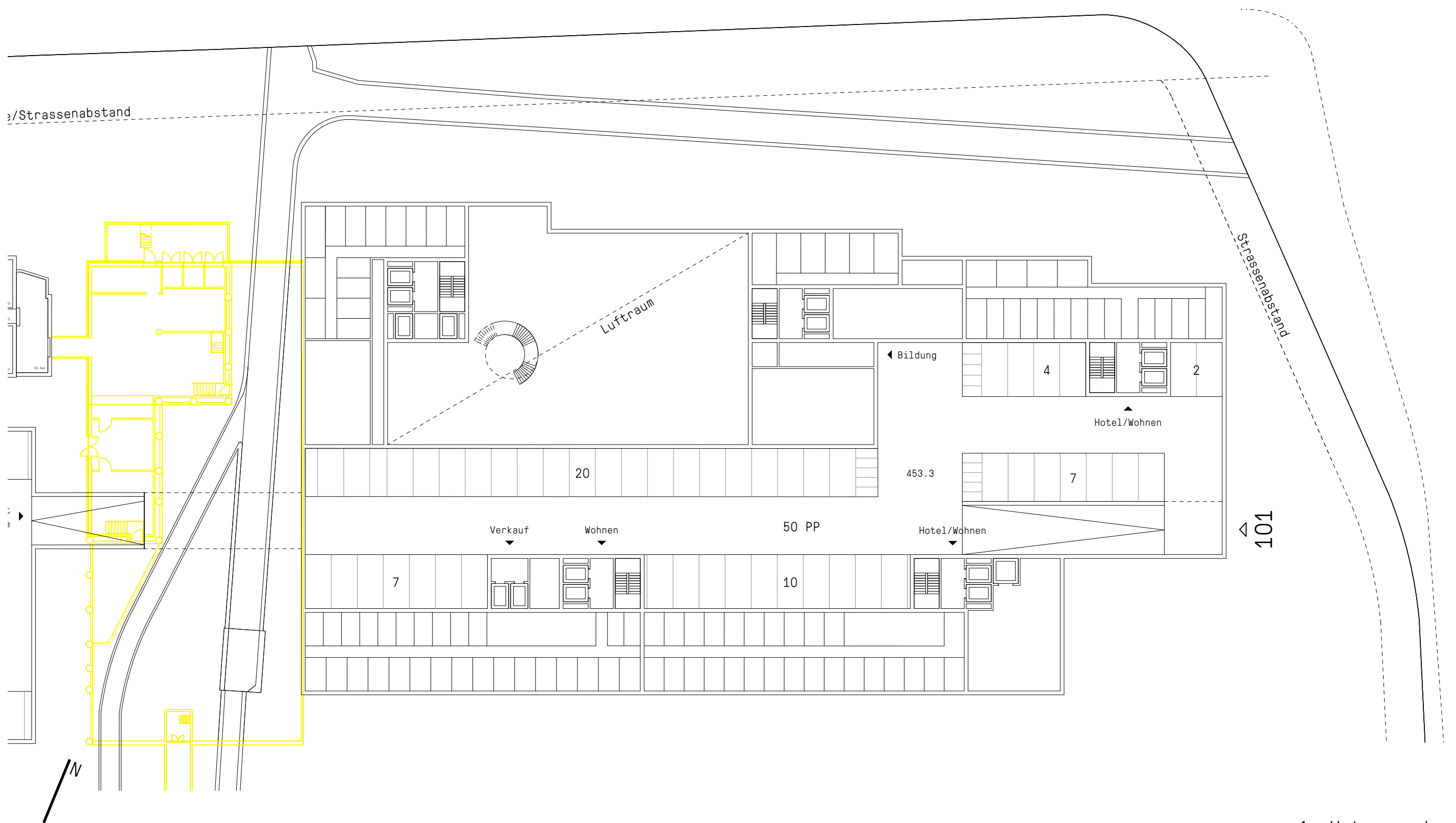
Der Haupteingang für die grosse Verkaufsfläche ist auf der Ostseite des Henggeler-Platzes. Allseitig des Sockels werden kleinere Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufslokale angeboten. Der Haupteingang für die Hotelnutzung ist am östlichen Ende mit attraktiver Vorzone am Lorzekanal. Die Eingänge zu den Wohnungen befinden sich hauptsächlich entlang der ruhigen Nordgasse, wo ebenfalls Aufenthaltsbereiche geschaffen werden.





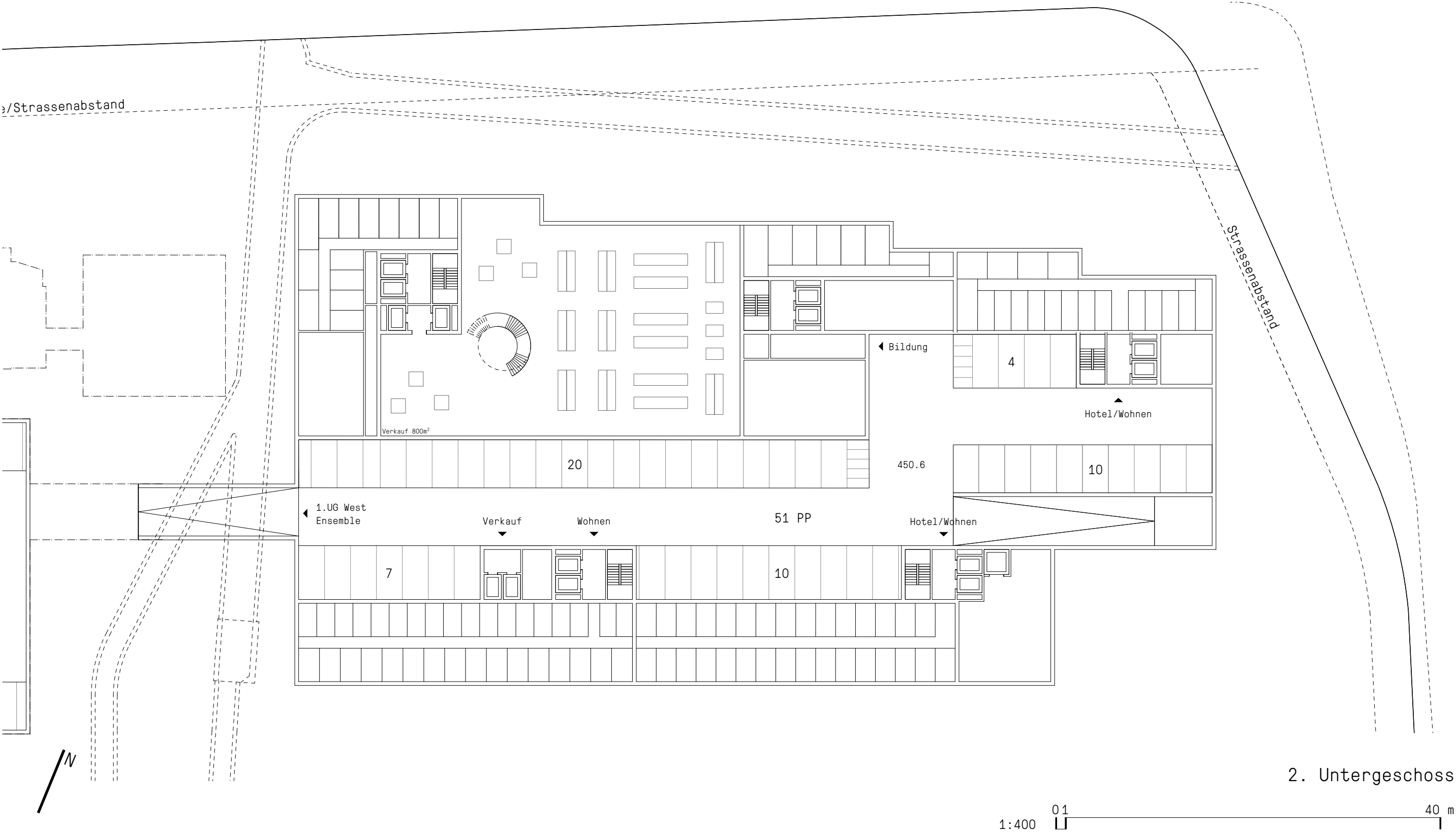




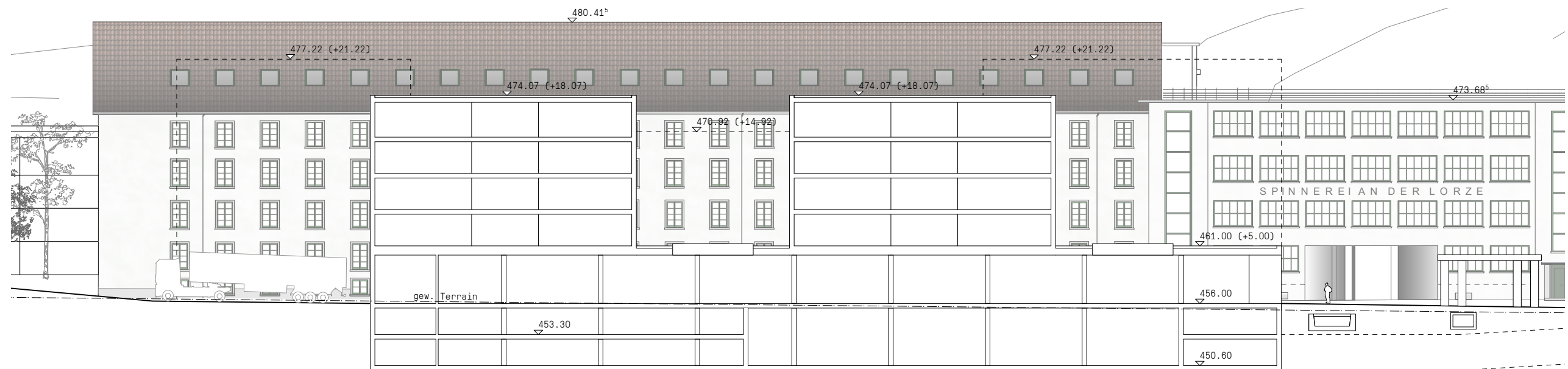


1. Untergeschoss



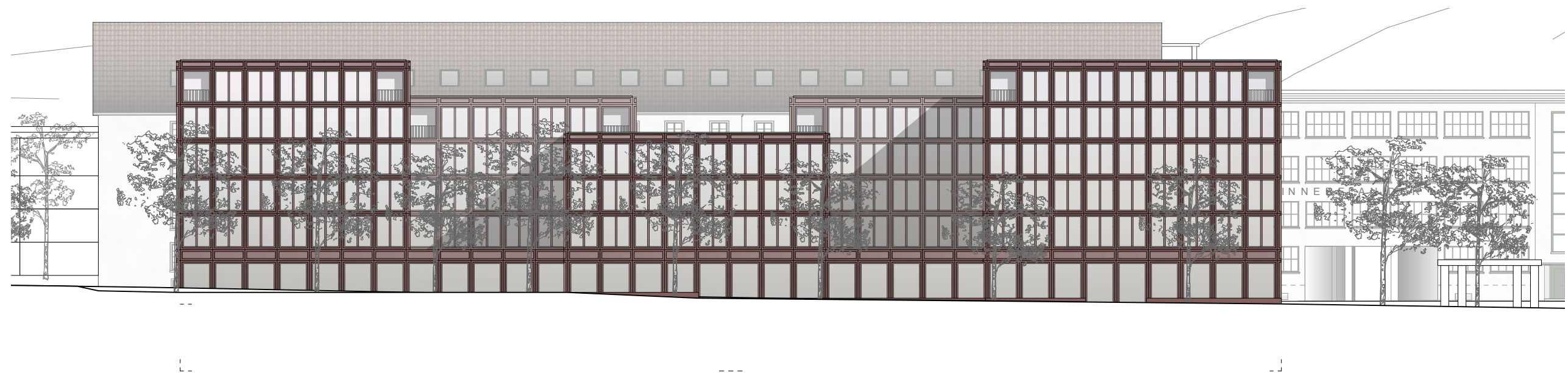


2. Untergeschoss



444.00 Grundwasserspiegel

Querschnitt



Ansicht Langgasse

1:400 01 40 m

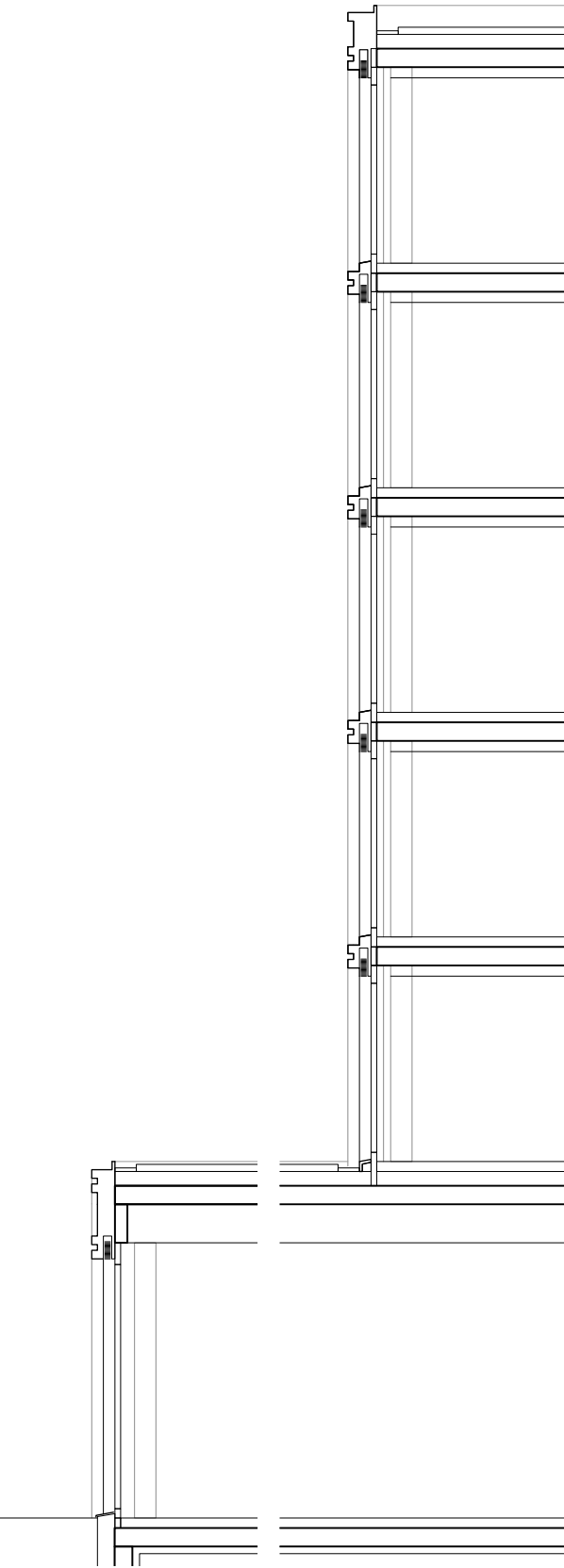
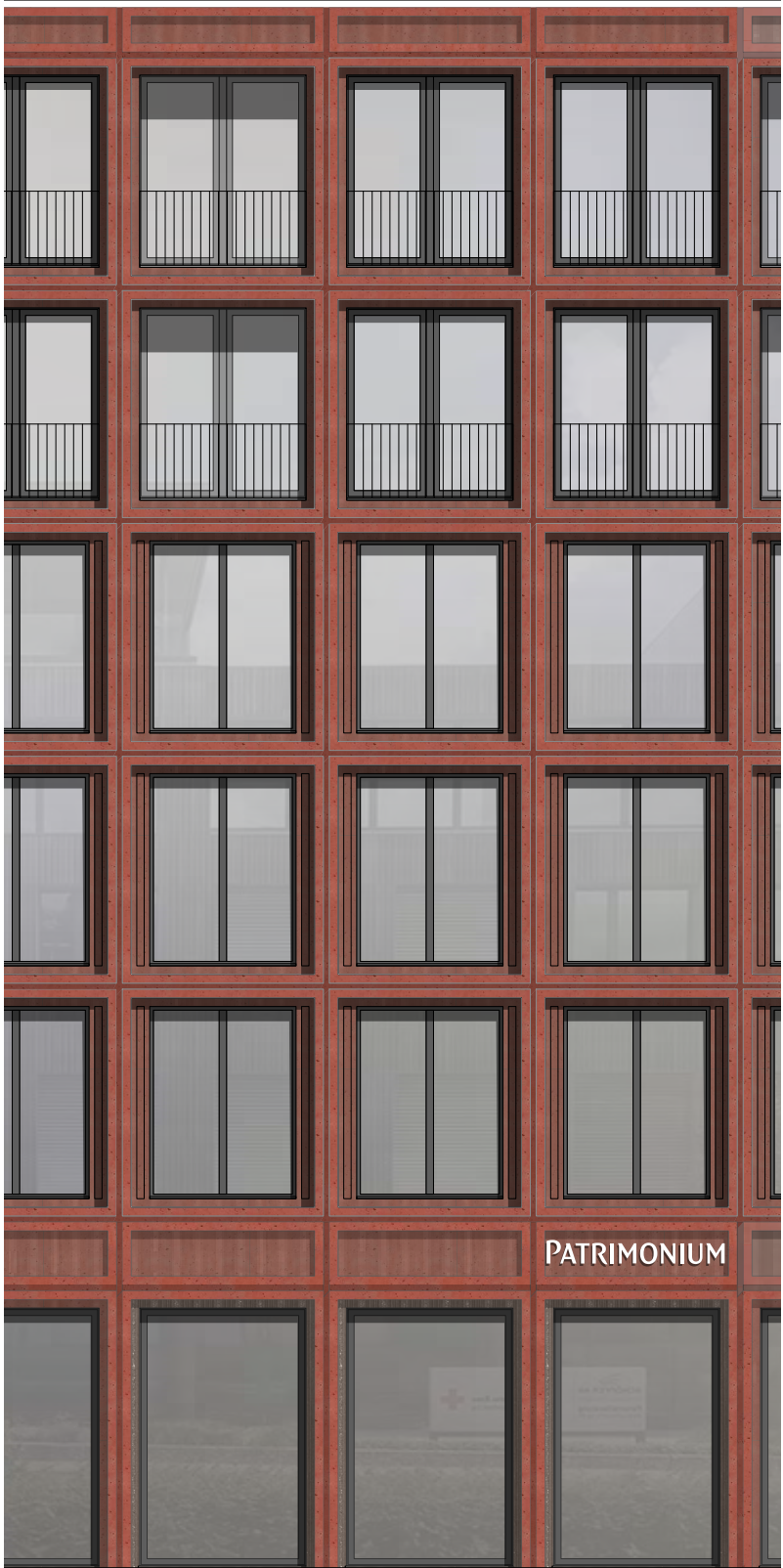
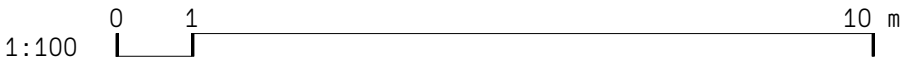


a2o architecten Citi Dox,  
Bruxelles, Belgien



Atelier Brandau Ciccardini  
Setaalplatz Emmenbrücke, Luzern

Ansicht und Detailschnitt





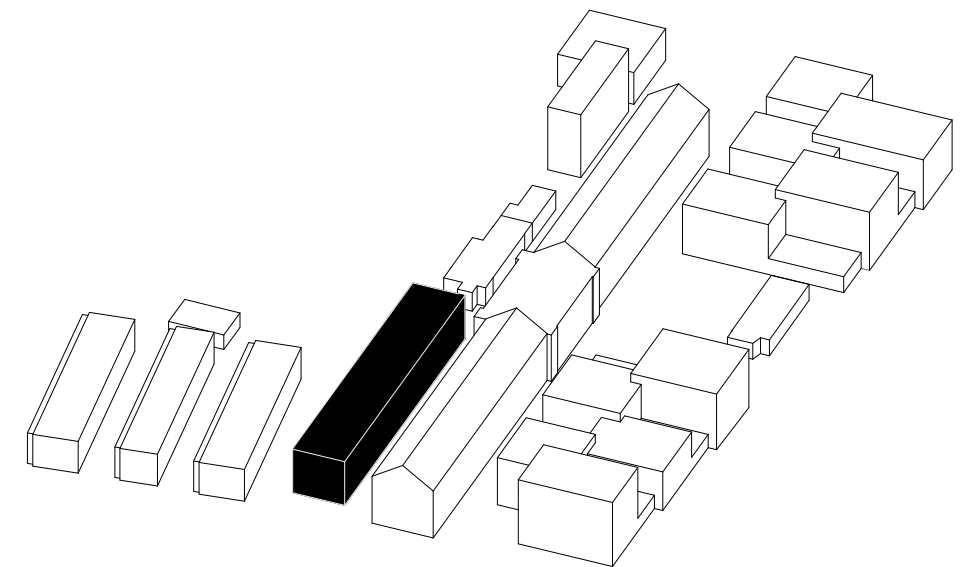


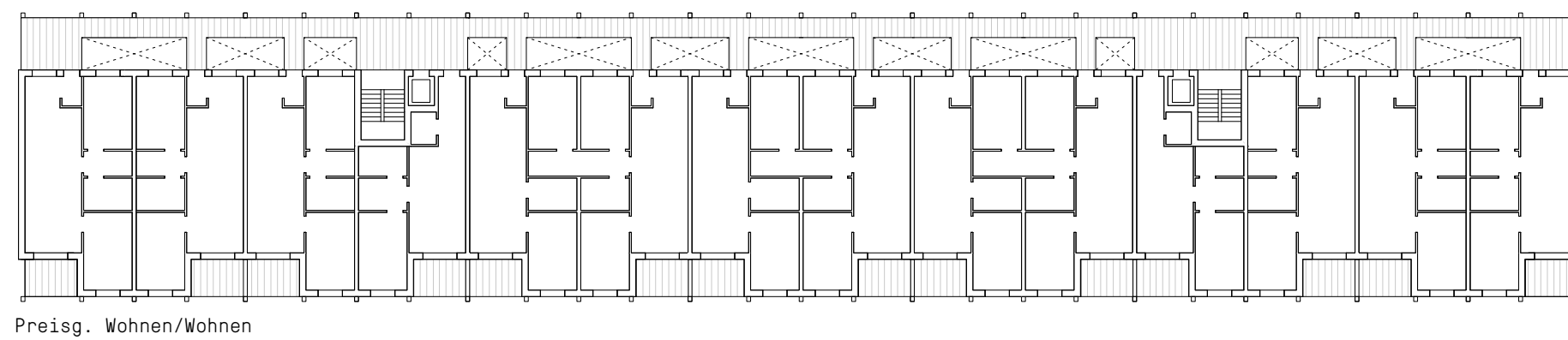
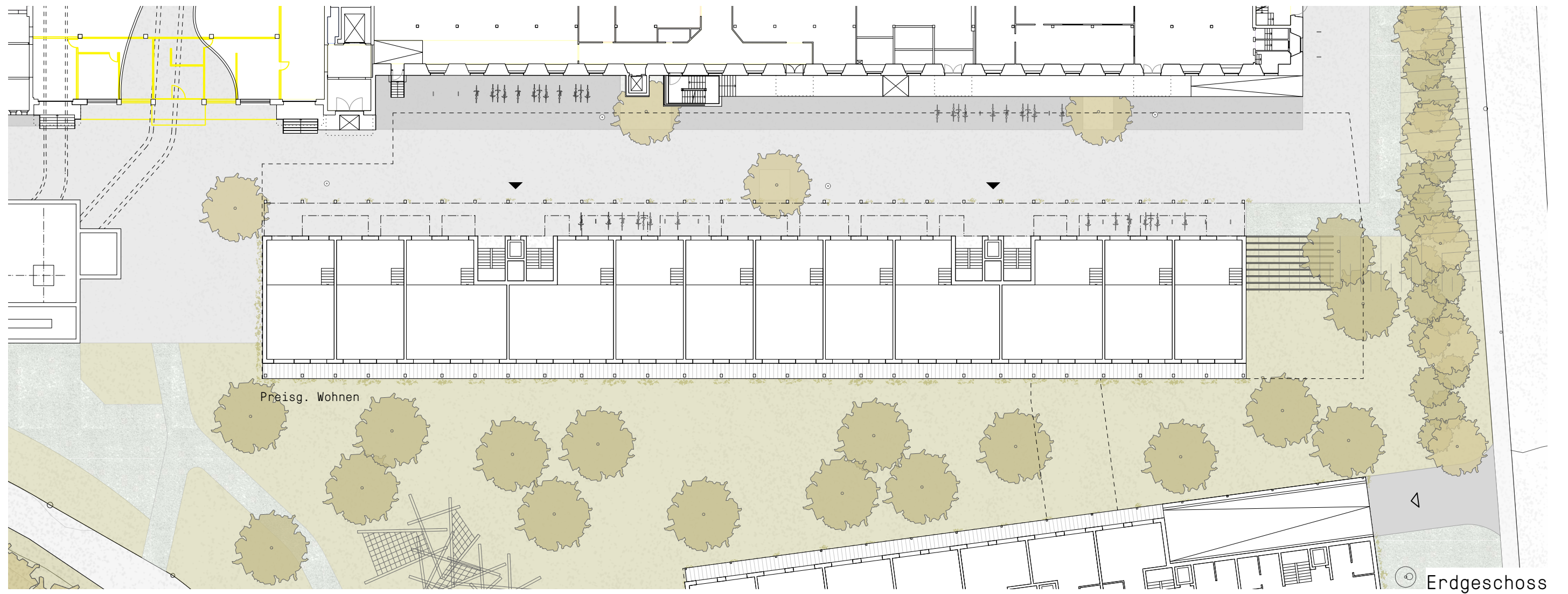
# Baubereich B

## Werk 5

Das Werk 5 ist ein langes, fünfgeschossiges Gebäude, das parallel zur Spinnerei steht. Das Erdgeschoss weist einen überhöhten Bereich zur Werkgasse und einen Bereich mit normaler Höhe zum südlichen Freiraum auf. Dadurch wird der Niveausprung des Terrains mit innenräumlichem Gewinn im Gebäude integriert.

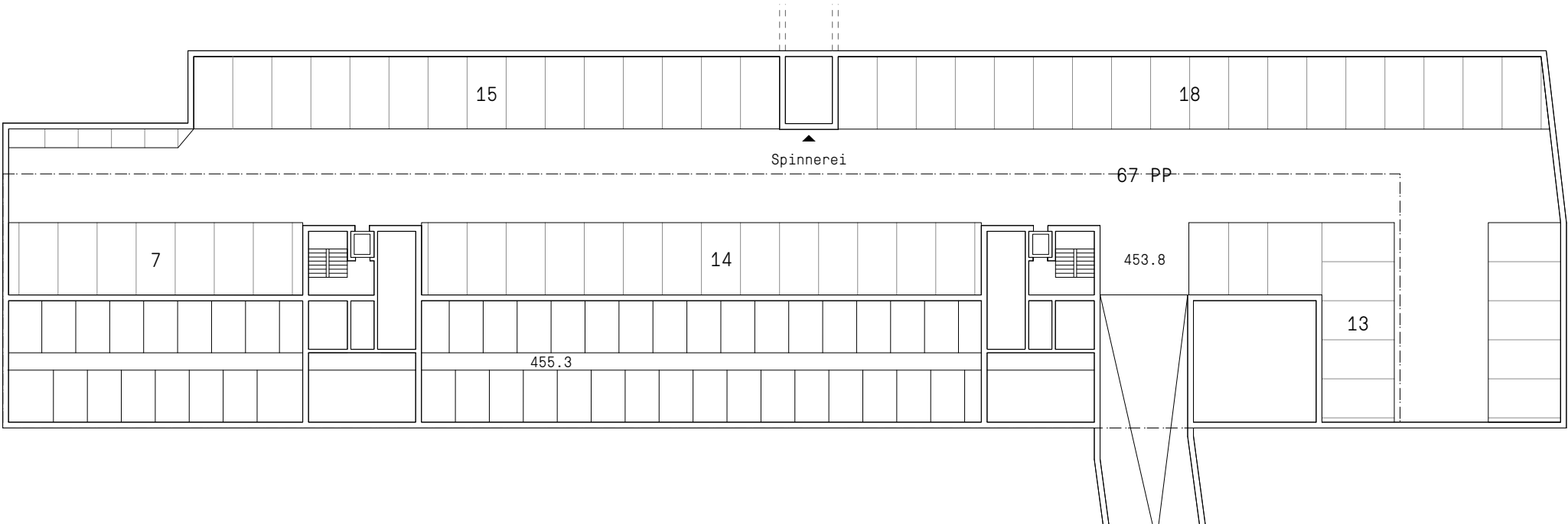
Die Laubengangerschliessung mit zwei vertikalen Treppenkernen belebt die Werkgasse zusätzlich. In serieller Typologie werden auf jedem der vier Obergeschossen je 14 Wohnungen für konventionelles als auch preisgünstiges Wohnen geschaffen. Alle Wohnungen sind durchgängig organisiert und profitieren vom attraktiven Grünraum auf der Südseite mit Blick ins Lorzetobel und Richtung Altgutsch.





Regelgeschoss

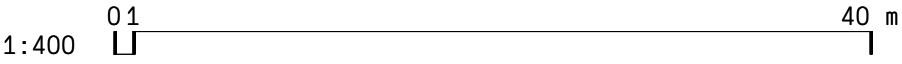




Untergeschoss

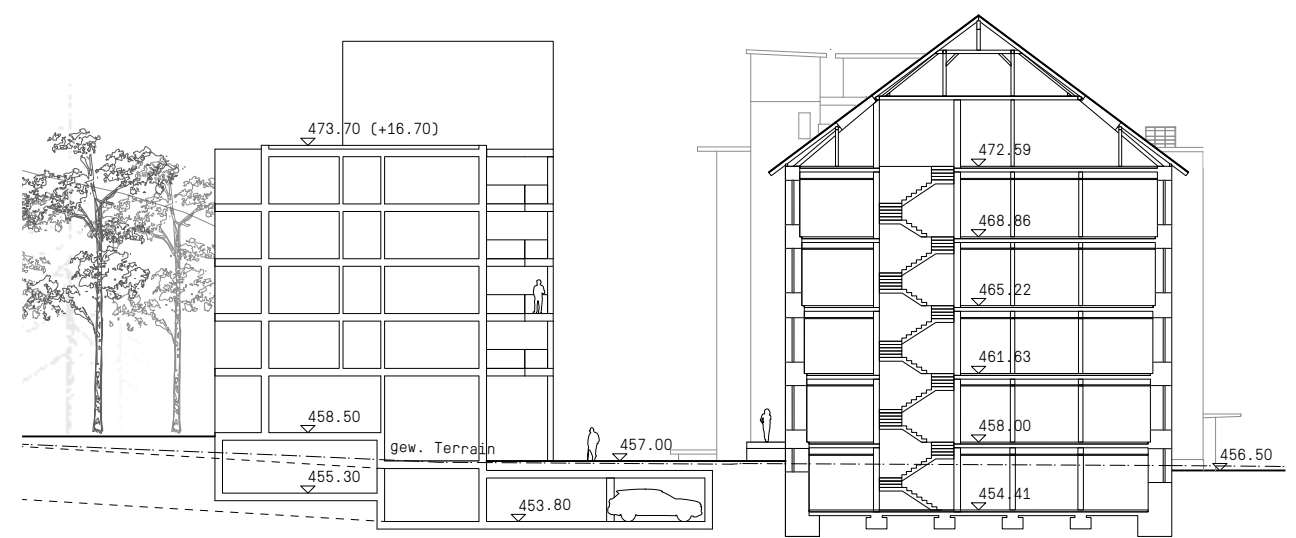


Fassade Werkgasse





Fassade Lorzendamm



Querschnitt

1:400 01 40 m

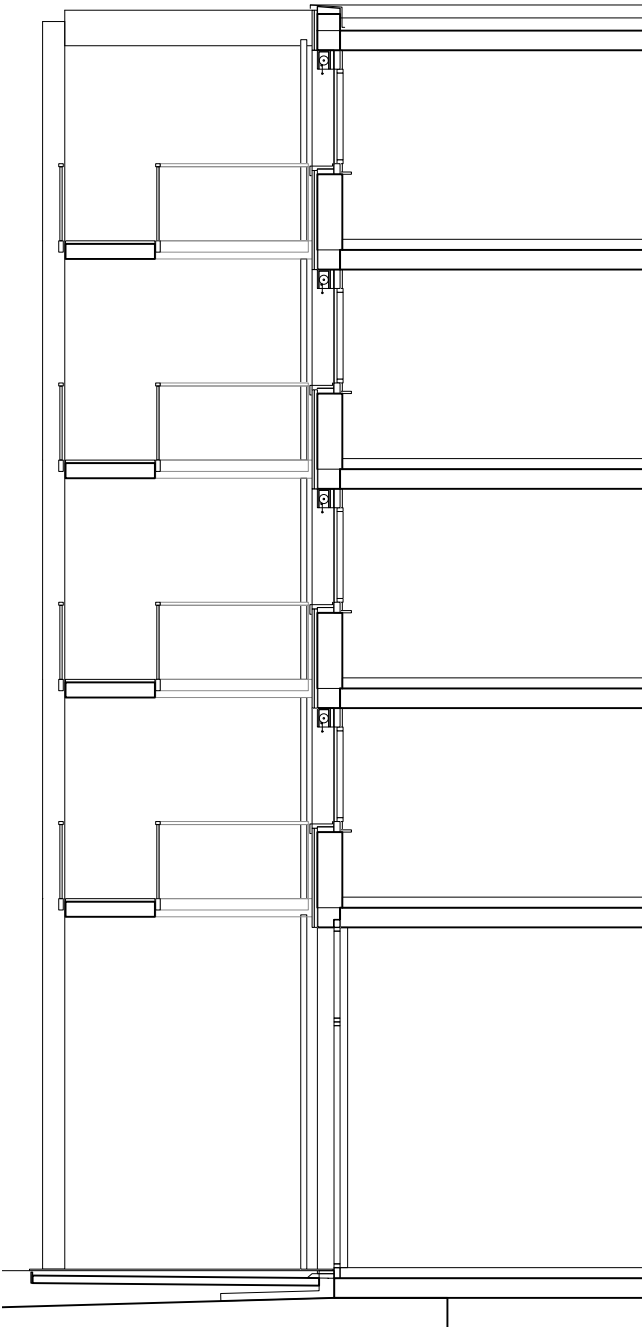
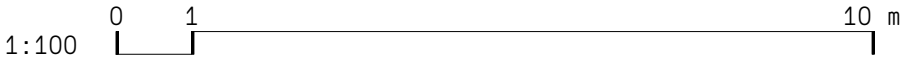


Laubengang - Holzstruktur  
Loeliger Strub,  
Wohnüberbauung Moos-Cham



Vertikale Bepflanzung  
Toni Gironès, Salou, Spanien

Ansicht und Detailschnitt







## Baubereiche C & D

### Wohnsilo (C)

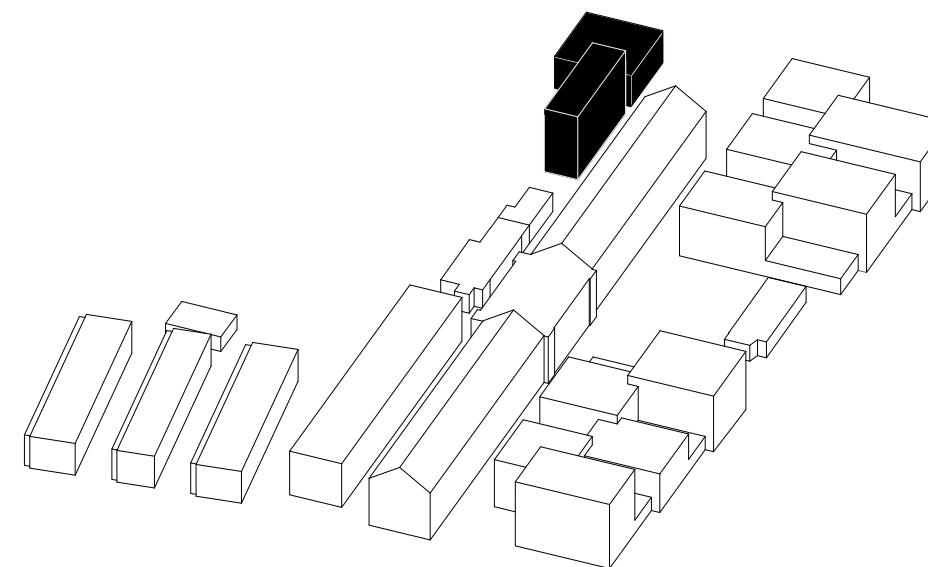
Das Wohnsilo ist ein schlanker, achtgeschossiger Turm, der den Siloturm der Brauerei und den Silobau der Obermühle referenziert. In der zweiten Reihe stehend, überragt er die Spinnerei nicht, bildet aber einen markanten Auftakt zur Werkgasse und schafft da Wohnraum, wo die Lage ruhig und gut besonnt ist.

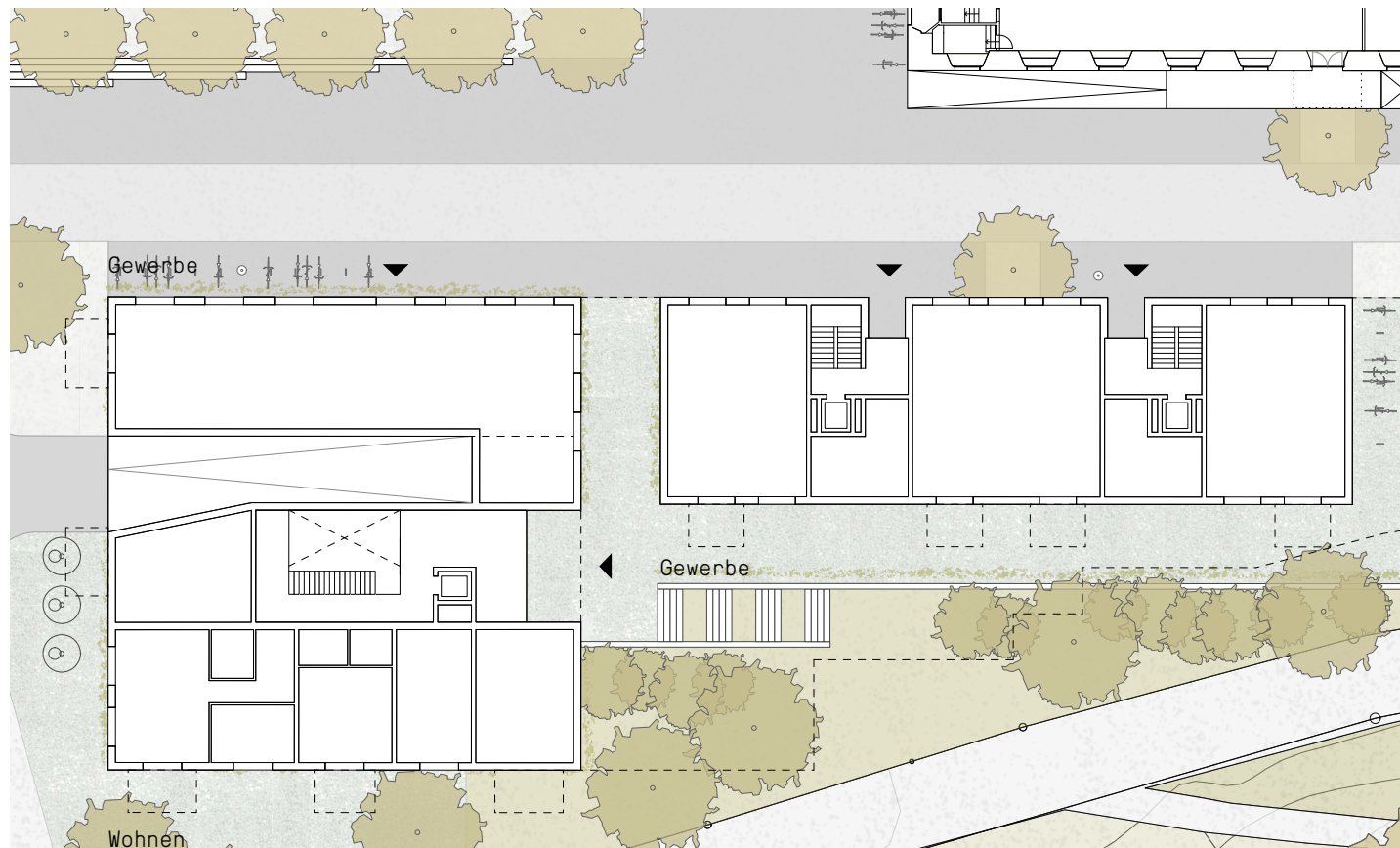
Die attraktive Lage führt zu einem Angebot von sehr guten Wohnungen, die mit zwei Treppenhäusern zweispännig erschlossen sind und eine gewisse Exklusivität erwarten lassen, insbesondere in den oberen Geschossen. Im Erdgeschoss ist eine Gewerbefläche vorgesehen, die sowohl den angrenzenden Quartierplatz als auch die Werkgasse flankiert.

### Villa Haldenstrasse (D)

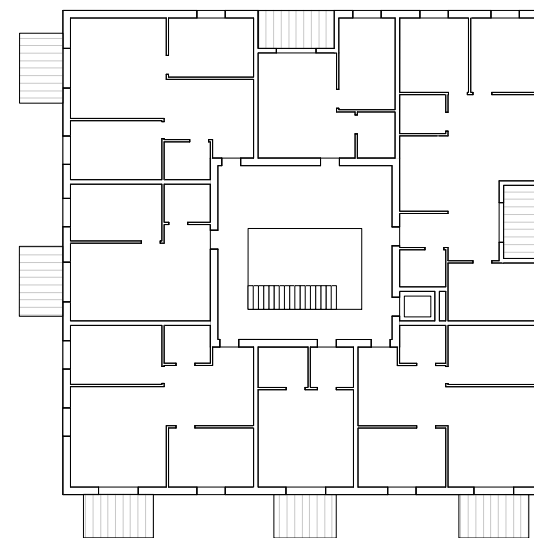
Die Villa Haldenstrasse ist eine Referenz an die Fabrikanten- oder Direktorenvilla des Gründers der Spinnerei, Wolfgang Henggeler. Die Direktorenvilla in der Burgweid wurde 1881 erbaut und ist ein spätklassizistischer Walmdachbau auf Bossenquadersockel in kleiner Parkanlage. Der Sichtbezug, welcher zwischen den beiden Gebäuden besteht, könnte dazu Anlass bieten, am Neubau einzelne klassische Elemente zeitgemäss neu zu interpretieren.

Das viergeschossige Gebäude vermittelt zwischen dem Spinnereiareal und dem angrenzenden Leihgassenquartier. Die quadratische Grundform hat eine zentrale Erschliessung in einen gedeckten Innenhof. Um diesen lassen sich bis zu sechs Wohnungen organisieren, von denen alle von der bevorzugten und ruhigen Lage profitieren.

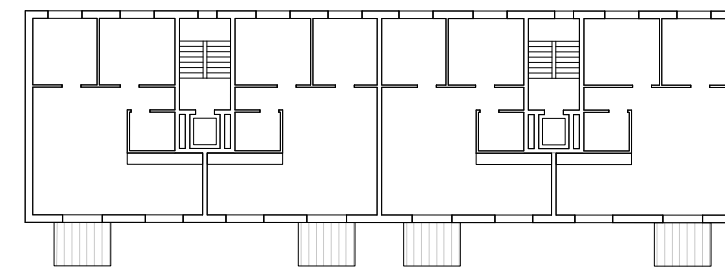




Erdgeschoss

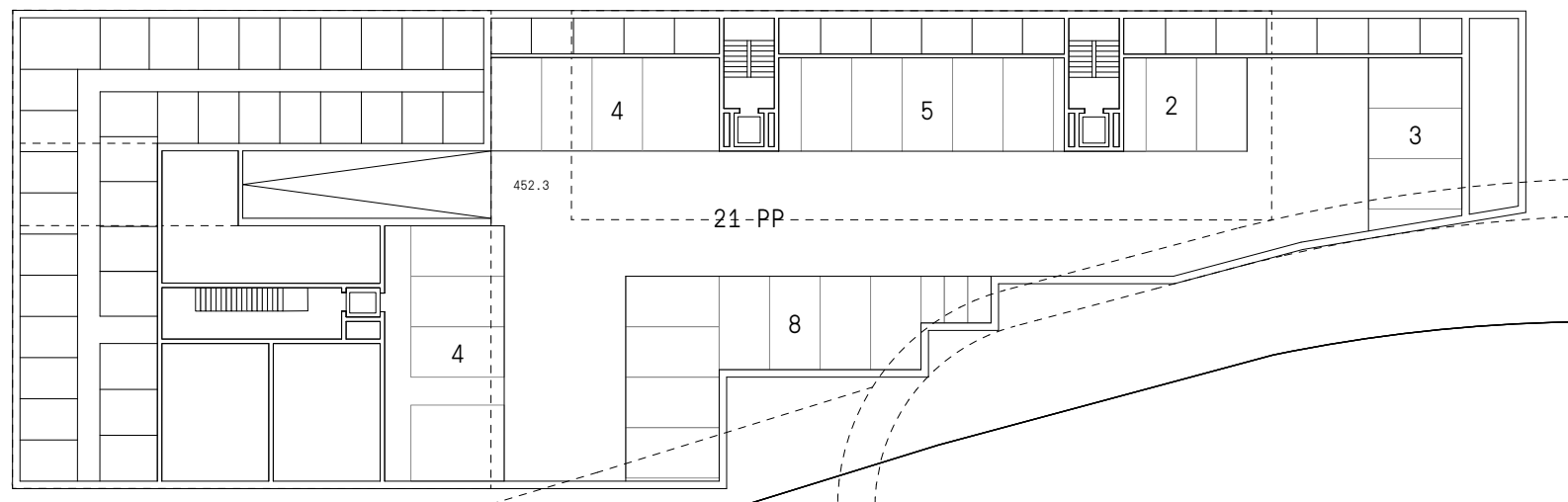


Wohnen



Wohnen

Regelgeschoss

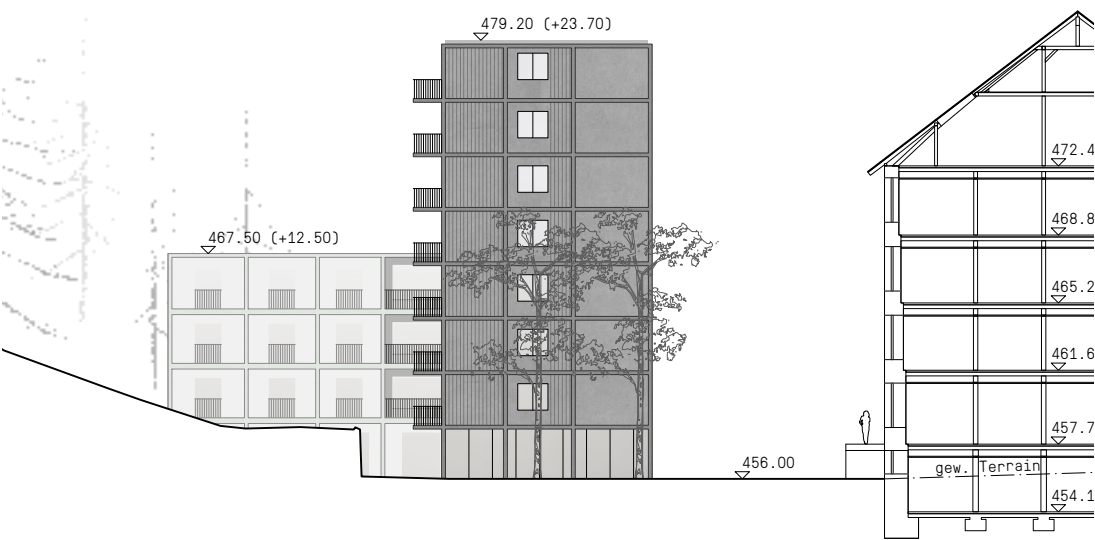


Untergeschoss

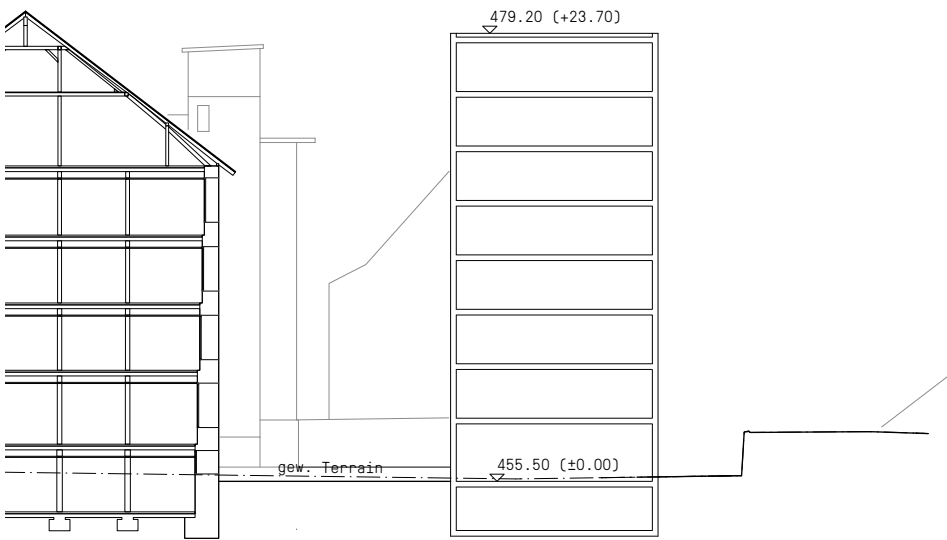
1:400 01 40 m







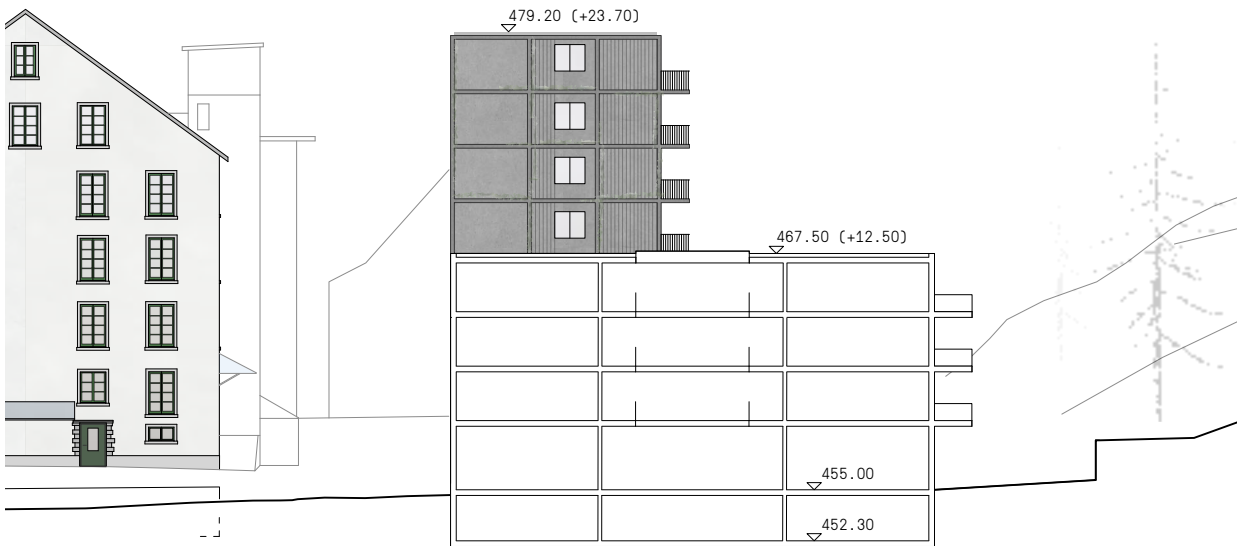
Fassade Ost



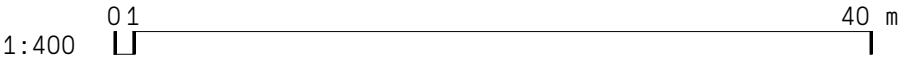
Schnitt Wohnsilo



Fassade West



Schnitt Villa Haldenstr.





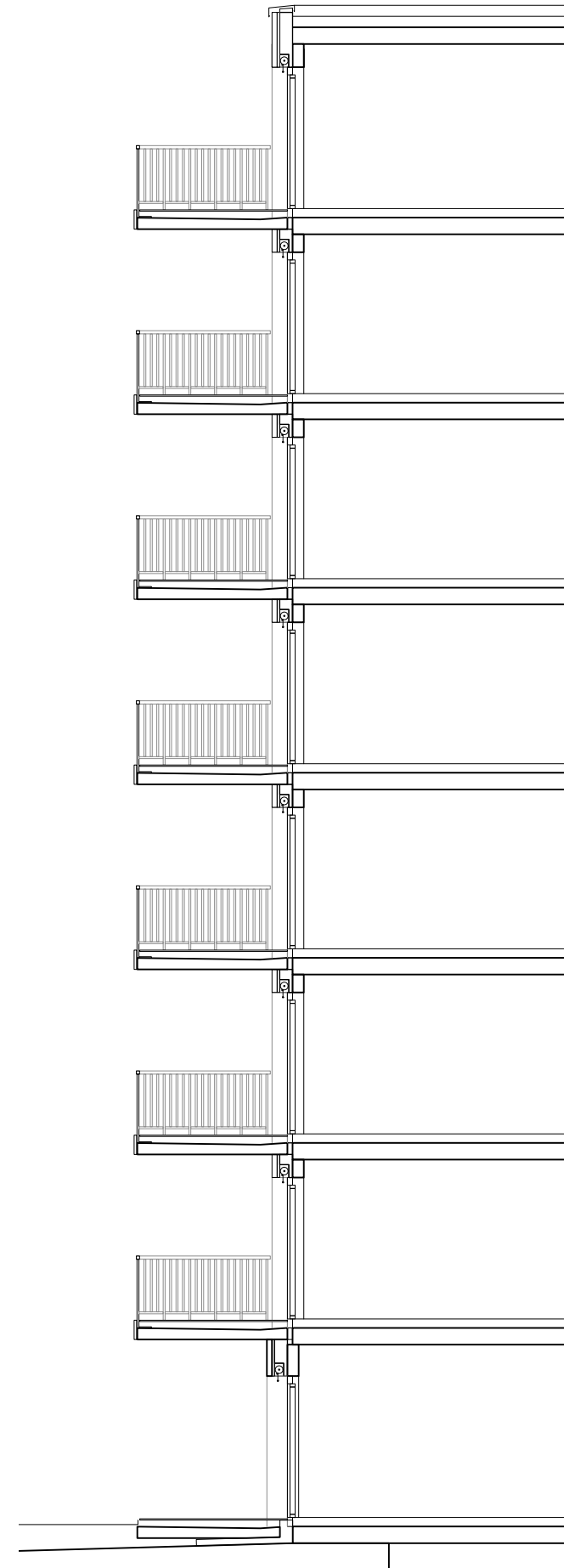
Luca Selva Architekten,  
Primarschule Erlenmatt, Basel



Siloturm Brauerei Baar, 1953

## Ansicht und Detailschnitt

1:100 0 1 10 m



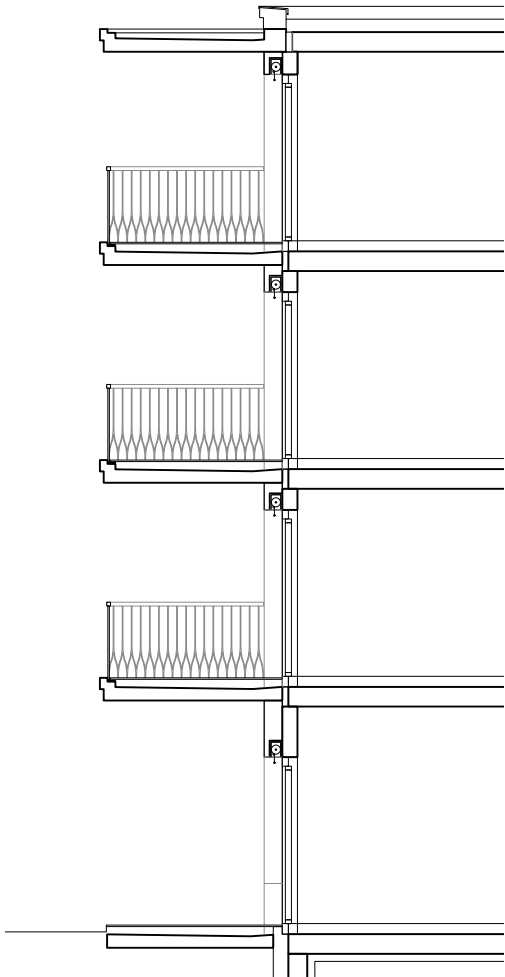
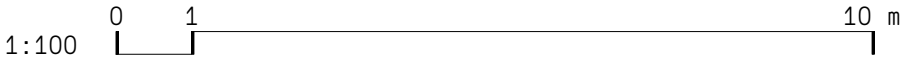


Fabrikantenvilla Burgweid, Baar



Vetter Schmid Architekten,  
Reformierte Kirche, Kloten  
HDPF, MFH Feldstrasse, Thalwil

Ansicht und Detailschnitt







# Baubereich E

## Magazine

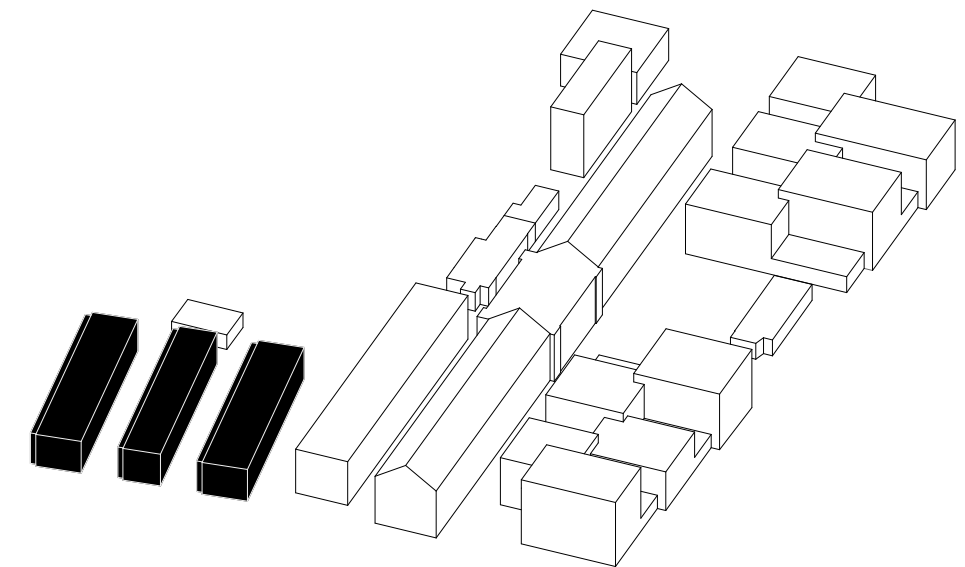
Die Magazine sind drei viergeschossige Wohnzeilen, die als Cluster oder Gruppe formiert sowohl auf die ehemaligen Lagerhallen als auch auf die Stellung der Höllhäuser Bezug nehmen. Jede der Häuserzeile weist eine auf die spezifische Lage ausgerichtete Typologie auf:

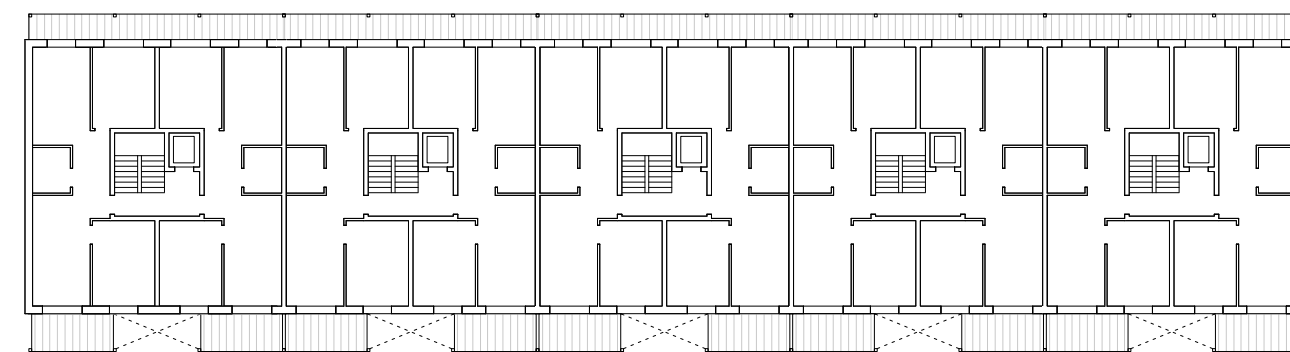
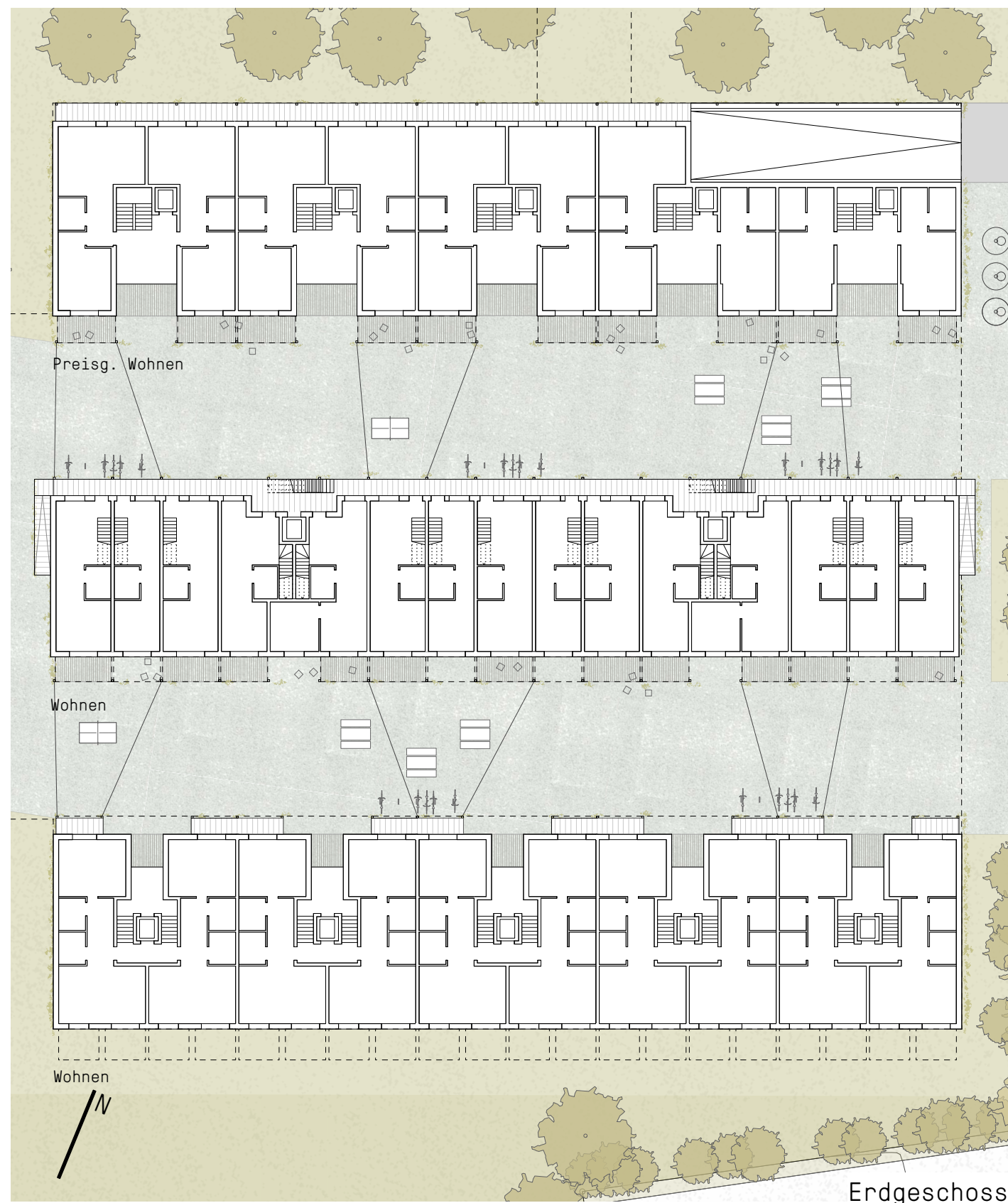
Die nördliche Zeile ist mit fünf Treppenhäusern jeweils zweiseitig organisiert. Die durchgehenden Geschosswohnungen weisen beidseitig ein Balkon- und Filterschicht mit attraktiven Aussenräumen auf. Hier ist vorwiegend preisgünstiger Wohnraum vorgesehen.

Die mittlere Zeile macht den vermeintlichen Nachteil der Stellung zwischen zwei Gebäuden durch zweigeschossige Maisonette-Wohnungen wett. Zwei Erschliessungskerne führen über einen Laubengang zum zweiten Obergeschoss, wo wiederum Maisonette-Wohnungen organisiert sind. Sie stellen eine sehr zeitgemässe und begehrte Wohnform von „gestapelten Reihenhäusern“ dar.

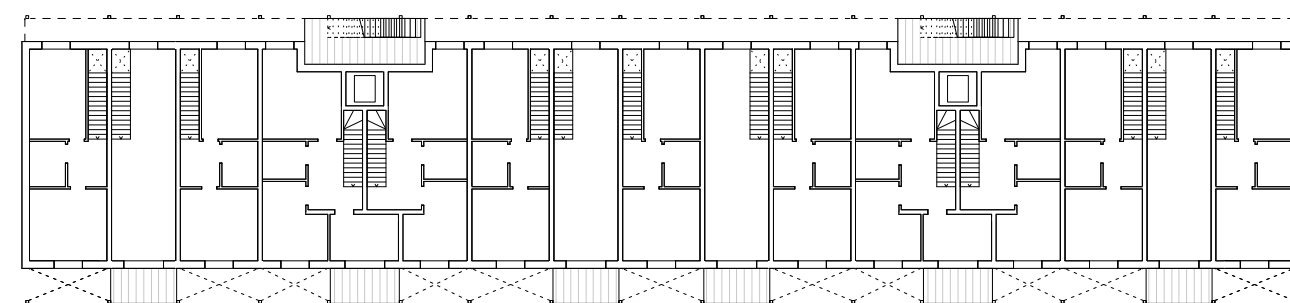
Die südliche Zeile ist durch ihre Lage am besten besonnt und weist auf der Südseite private Aussenräume auf. Die Geschosswohnungen auf den vier Etagen sind mit fünf Treppenhäusern als Zweiseitiger organisiert und werden bei den zukünftigen Bewohnern sehr beliebt sein.

Die Magazine weisen allseitig sehr attraktive Freiräume inklusive Gemeinschaftsgärten auf, so dass sich hier ein familienfreundliches Umfeld einstellen wird.

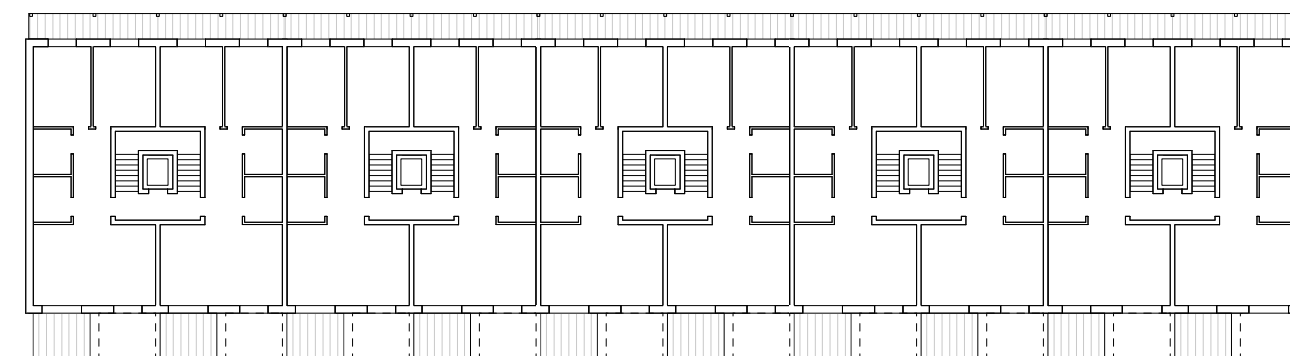




Preisg. Wohnen



Wohnen

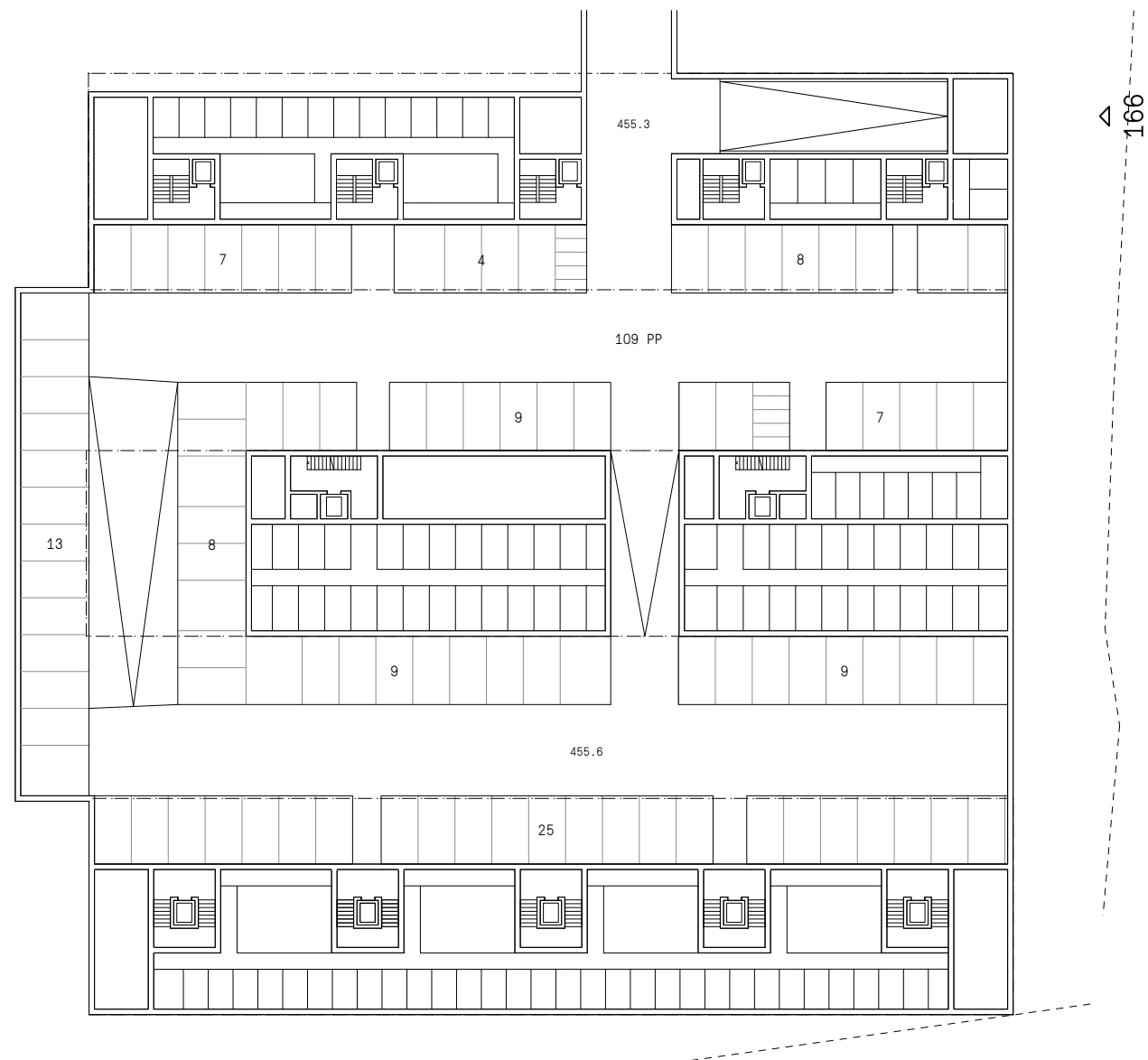


Wohnen

1. Obergeschoss

1:400 01 40 m



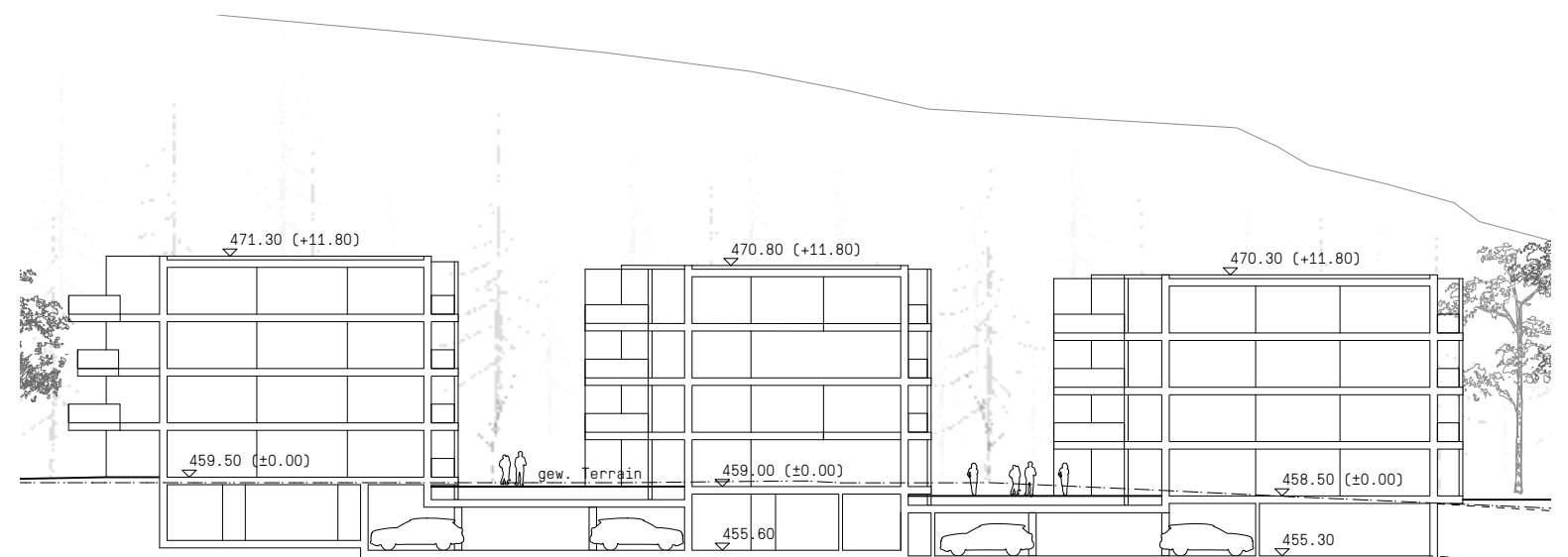


Untergeschoss

1:500 01 50 m



Fassade Lorzendamm



Querschnitt

1:400 01 40 m

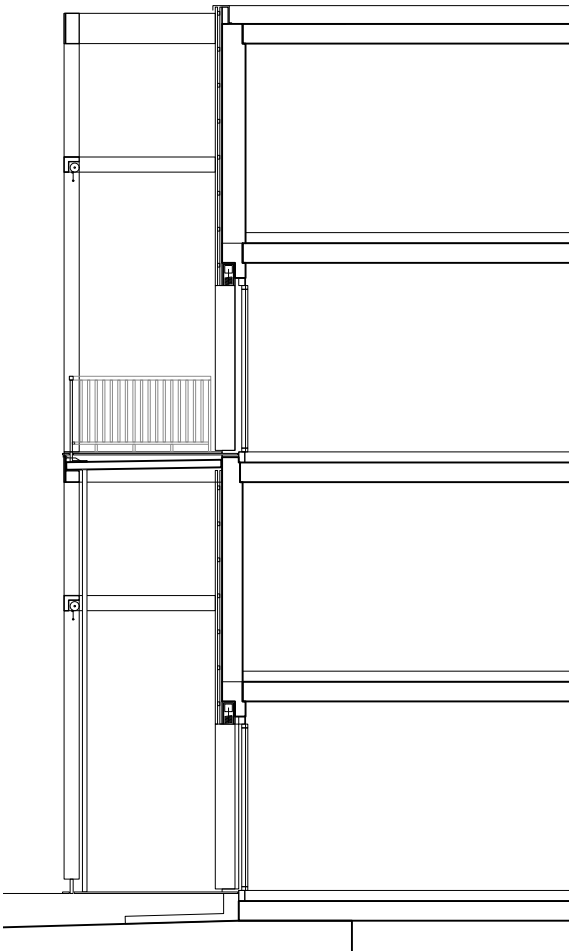
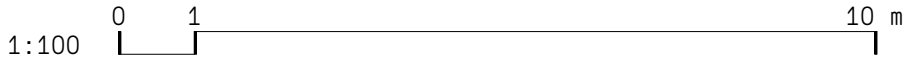


Laubengang - Gasseabbildung  
Lengacher Emmenegger Partner AG,  
Teiggi, Kriens



Dietger Wissounig Architekten,  
Wohnanlage Markstein, Österreich  
Rolf Mühlethaler, Freilagerareal

Ansicht und Detailschnitt









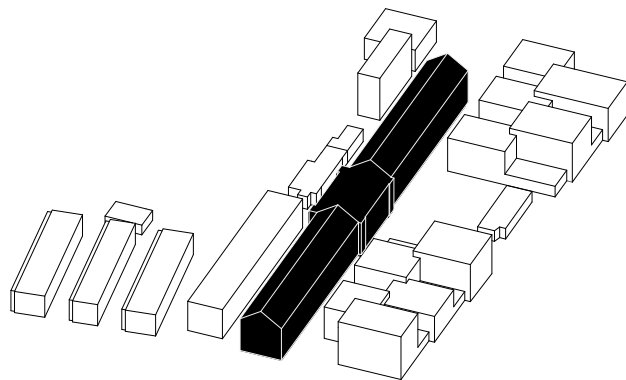
## Bestandsgebäude

# Bestandsgebäude Spinnerei

Der Mittelbau sowie der West- und Ostbau (Assek. Nrn. 343a, 343b und 343c) des Spinnereigebäudes sind geschützte Denkmäler.

Absicht: Die Spinnerei wird heute von verschiedensten Gewerbe- und Dienstleistungsfirmen unter dem Namen «Gewerbepark an der Lorze» genutzt. Diese Nutzungen sind zentral für das Areal und tragen wesentlich zur Durchmischung bei. Es wird beabsichtigt, diese gewerblichen Flächen weiterhin anzubieten und zu pflegen. Im Mitteltrakt wird eine bauliche Intervention die Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Arealteil sicherstellen. Ausserdem bestehen konkrete Absichten, das nicht ausgebaute Dachgeschoss einer Nutzung zuzuführen, um das attraktive Flächenangebot in der Spinnerei zu erweitern.

Die Schutzanordnungen resp. die Anordnungen einer künftigen Schutzverfügung gehen den Bestimmungen des Bebauungsplans vor. Bauliche Veränderungen an Schutzobjekten bedürfen der Zustimmung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie.



Büroräumlichkeiten Regelgeschoss  
West- und Ostbau



Büroräumlichkeiten Regelgeschoss  
Mittelbau



Korridor Westbau



Treppenhaus Ostbau



Dachgeschoss West- & Ostbau

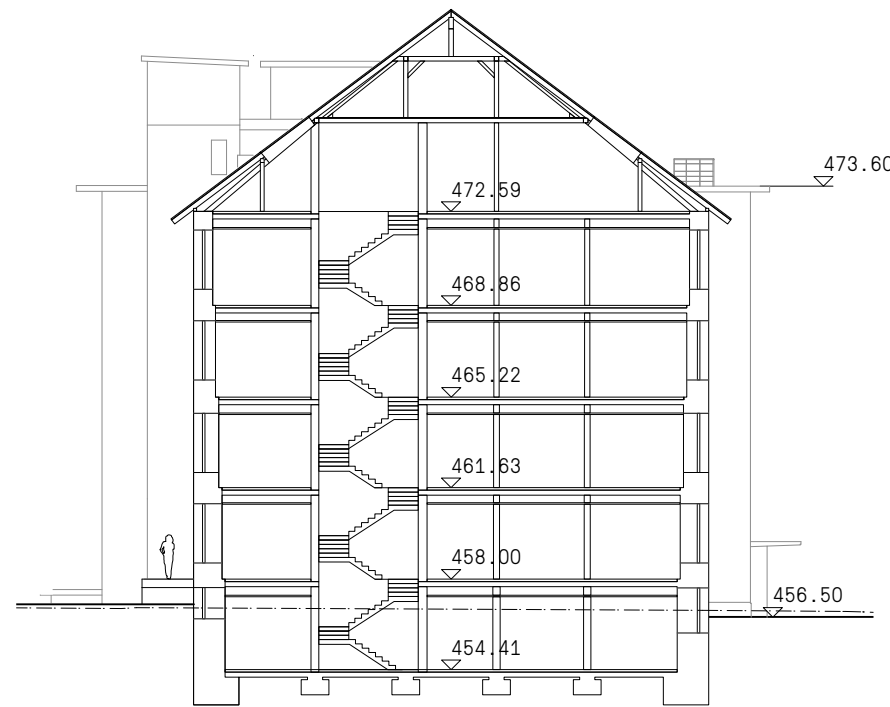


Referenz Spinnerei Aathal,  
Arbeiten am Dachgeschoss

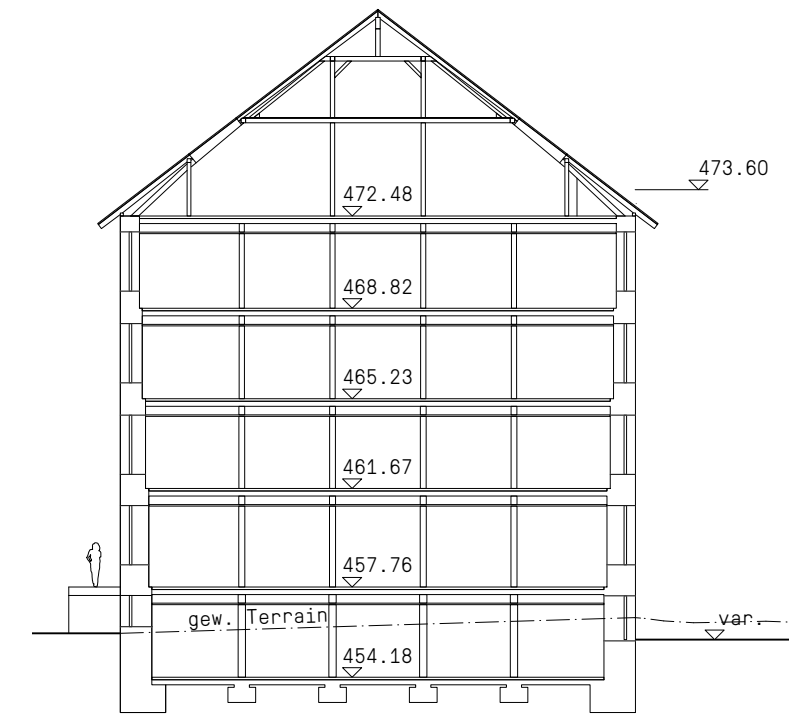




Fassade Ost



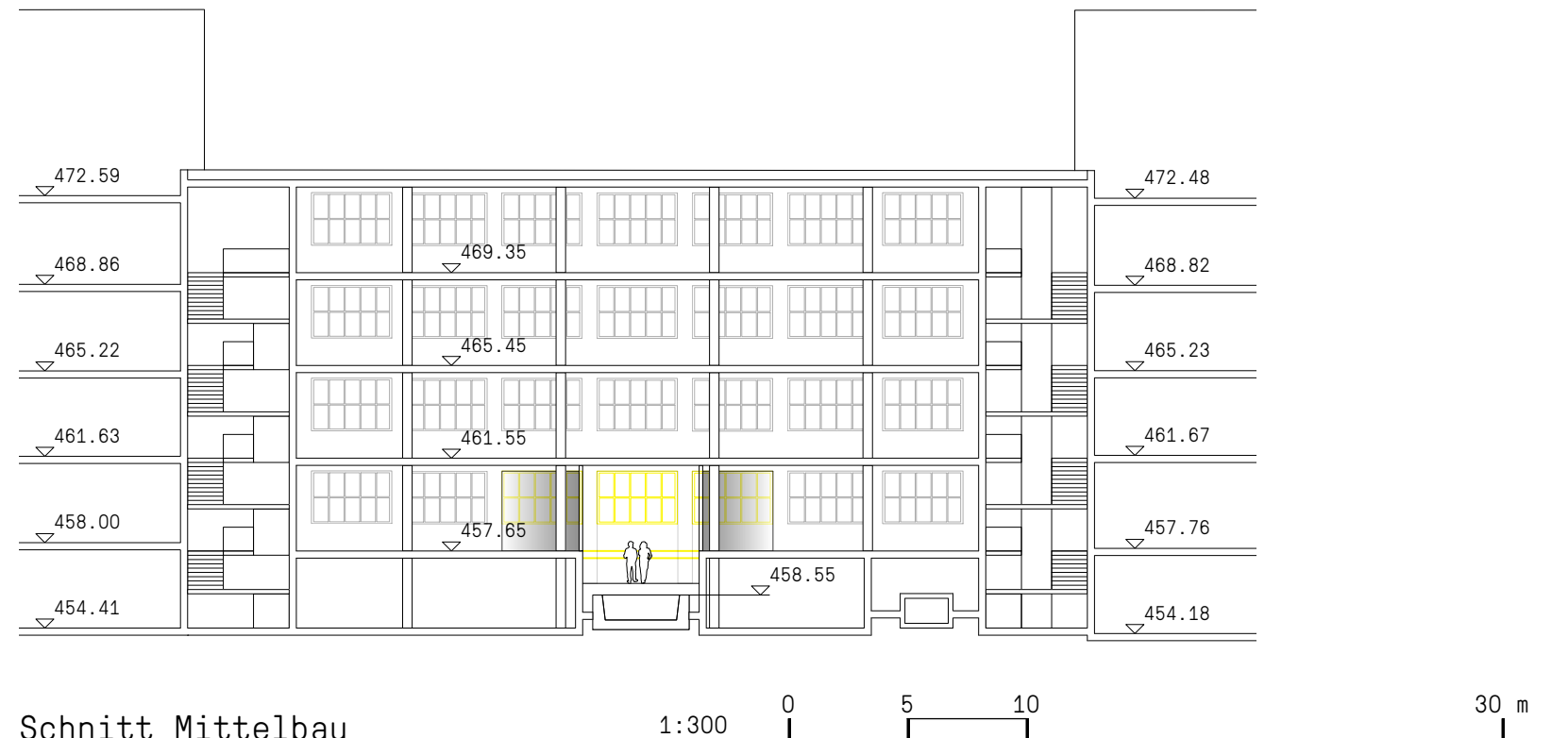
Schnitt Ostbau



Schnitt Westbau



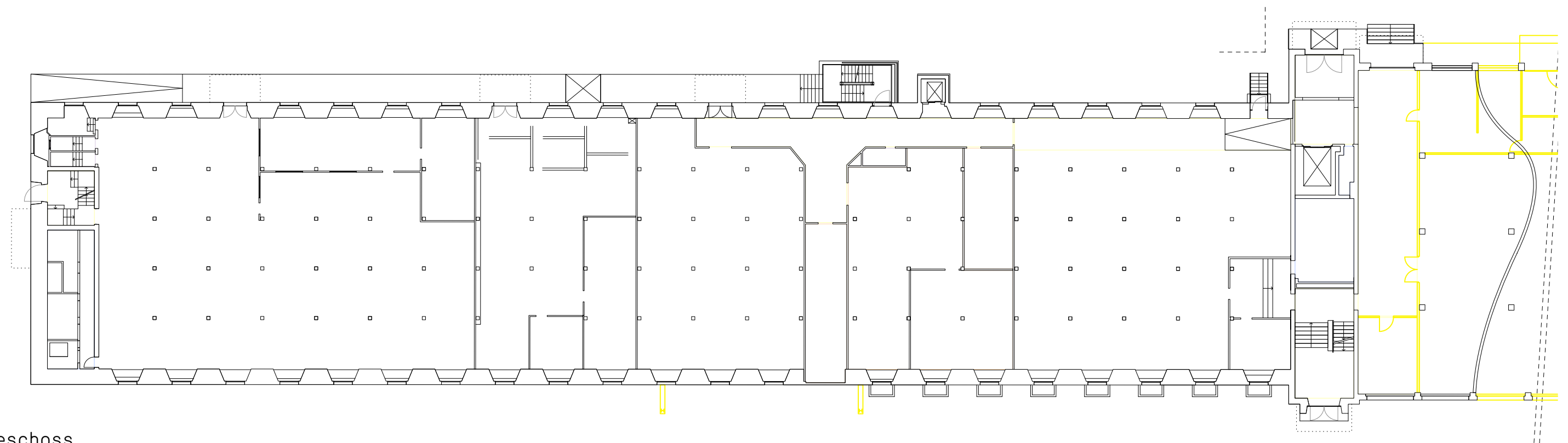
Fassade West



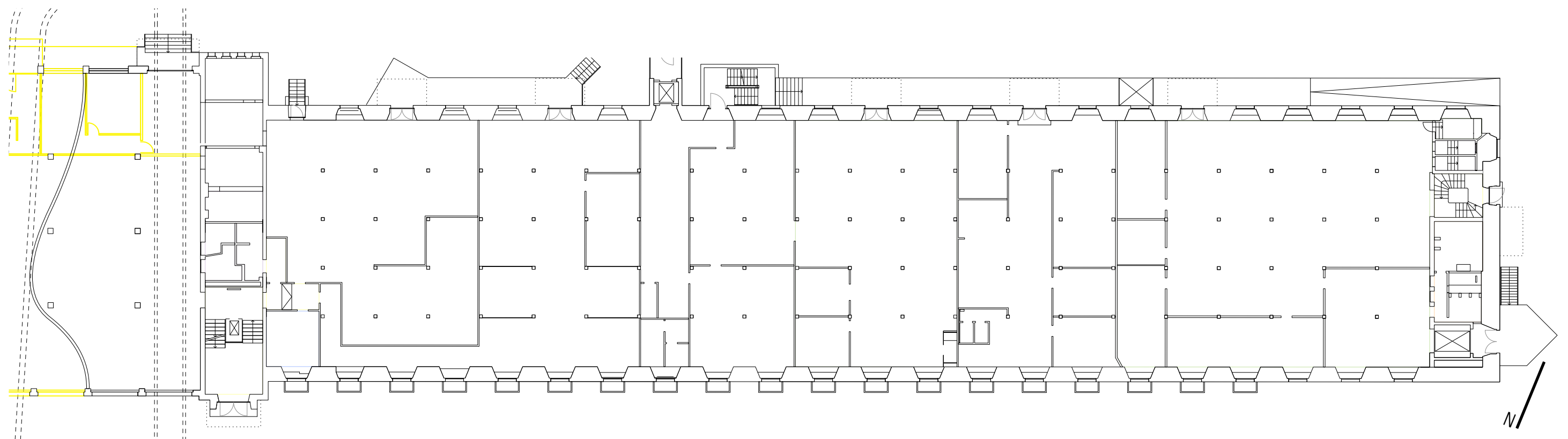
Schnitt Mittelbau



Nordfassade



Erdgeschoss





# Bestandsgebäude

## Verwaltungsgebäude

Das Verwaltungsgebäude (Assek. Nr. 343s) ist als schützenswerter Bau im Inventar erfasst.

Absicht: Das Verwaltungsgebäude ist heute ungenutzt. Es steht als Auftakt für das Areal in nächster Nähe zu Bushaltestelle und zentral auf dem neuen Henggeler-Platz. Es wird beabsichtigt, das Verwaltungsgebäude einer öffentlichen und gastronomischen Nutzung (Café/Bar/Bistro) zuzuführen. Die südseitige Terrasse unter der neuen Pergola bietet eine einzigartige Atmosphäre vor der eindrucklichen Hauptfassade der Spinnerei.

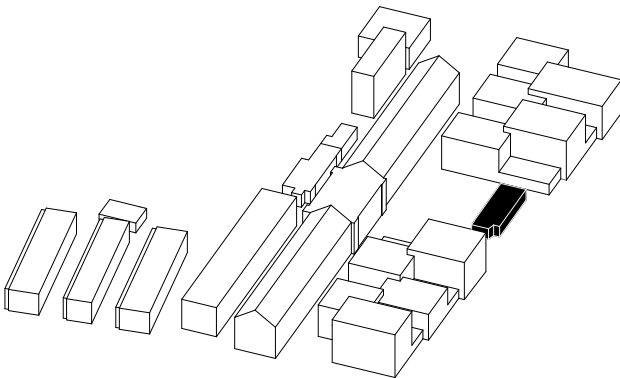
Die Schutzanordnungen resp. die Anordnungen einer künftigen Schutzverfügung gehen den Bestimmungen des Bebauungsplans vor. Bauliche Veränderungen an Schutzobjekten bedürfen der Zustimmung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie.



Historische Aufnahme  
Verwaltungsgebäude als Pavillon im Park



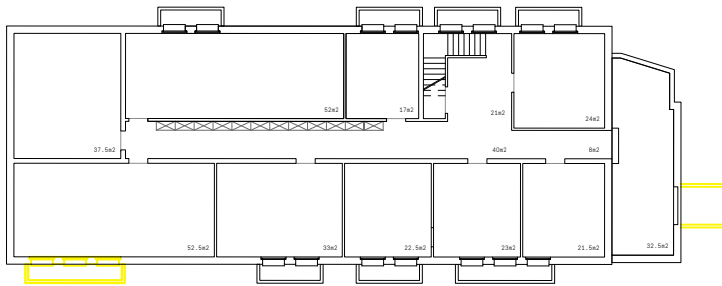
Innenraum heute



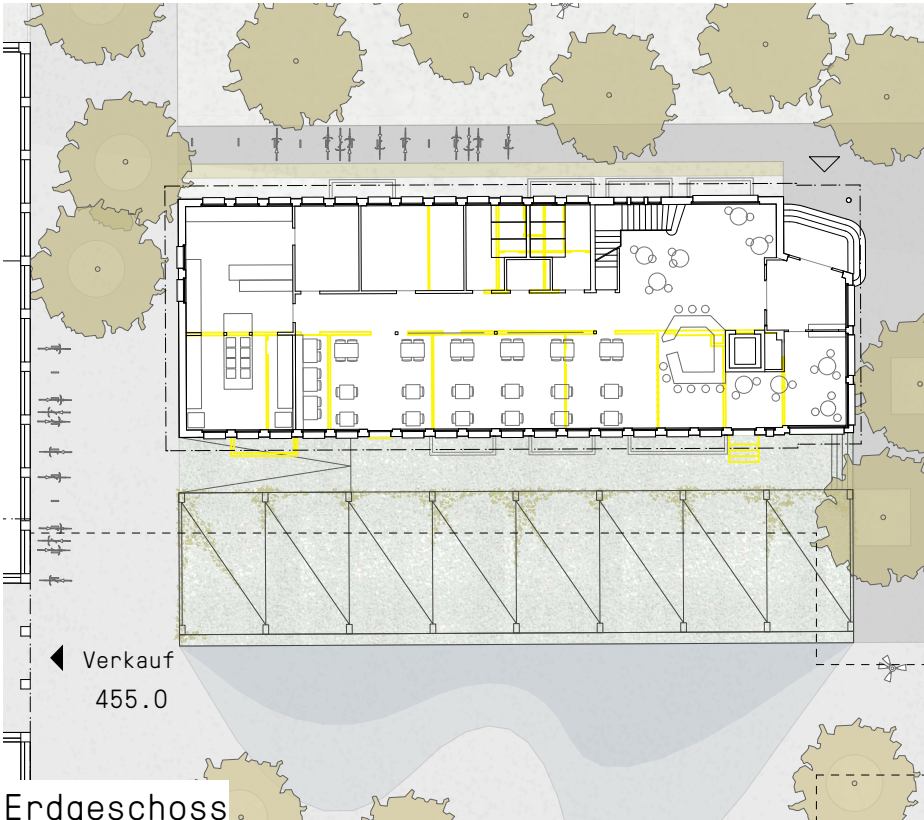
Referenz: Gemeinschaftsraum  
Lounge KOSMOS, Zürich



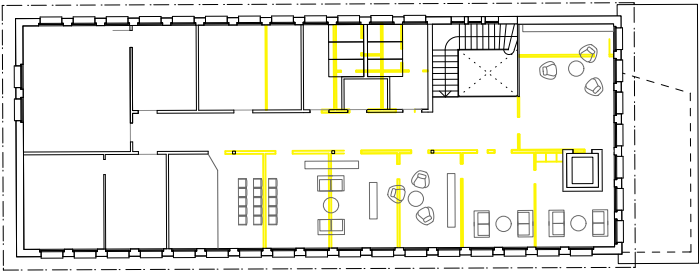
Referenz: Pergola im Picasso Museum, Marais, Paris



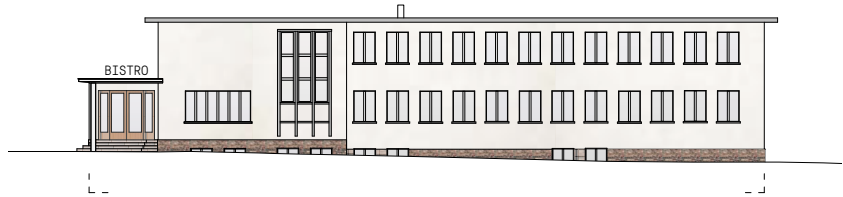
Untergeschoss



Erdgeschoss



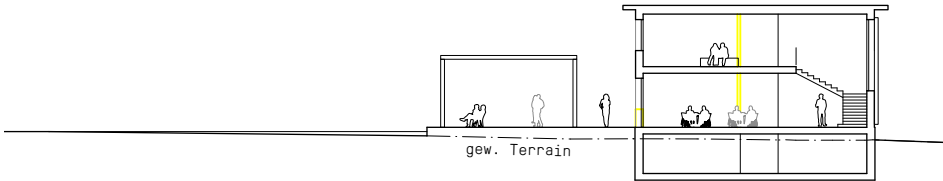
Obergeschoss



Fassade Langgasse



Fassade Henggelerplatz



Querschnitt

1:400 01 40 m



# Bestandsgebäude

## Kesselhaus

Das Kesselhaus (Assek. Nr. 343k), ist als schützenswerter Bau im Inventar erfasst.

Absicht: Das Kesselhaus ist heute ungenutzt. Es ist Namensgeber für den neuen Kesselhausplatz. Von den Grünräumen des Altgutsches, des „Spiel- und Kiefernwäldchens“ und des „Gemeinschaftsgartens“ umgeben, wird das bestehende Kesselhaus künftig freigespielt. Der umgebende Freiraum wird als grosszügige, offene Platzfläche gestaltet. Es wird beabsichtigt, das Kesselhaus einer gastronomischen Nutzung zuzuführen (Quartierbeiz/Bistro/Restaurant).

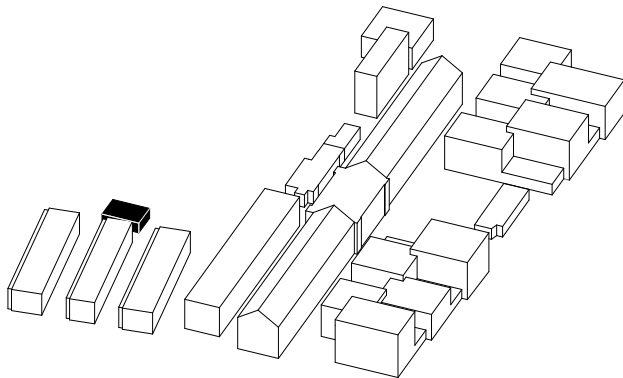
Die Schutzanordnungen resp. die Anordnungen einer künftigen Schutzverfügung gehen den Bestimmungen des Bebauungsplans vor. Bauliche Veränderungen an Schutzobjekten bedürfen der Zustimmung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie.



Aussicht vom Mittelbaudach der Spinnerei



Ansicht Kesselhaus - Fenster mit Holzbrettern verschlossen

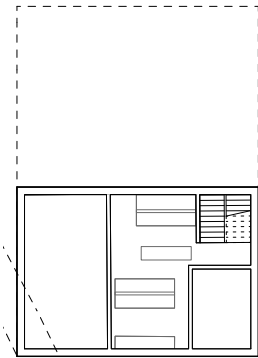


Innenraum heute

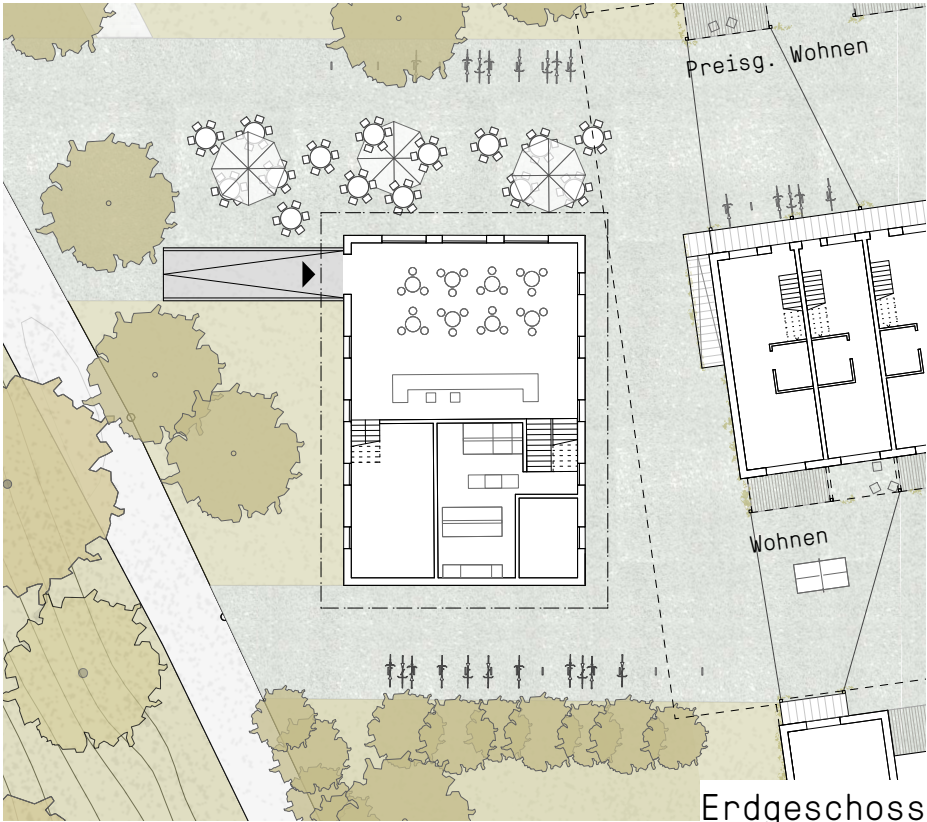


Referenz: Turbinenhaus Restaurant, Aktionmühle, Basel

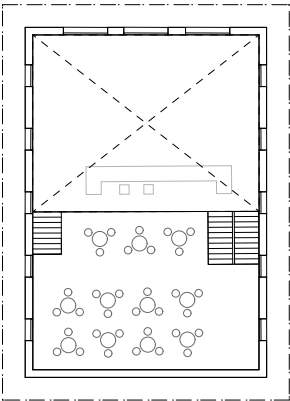




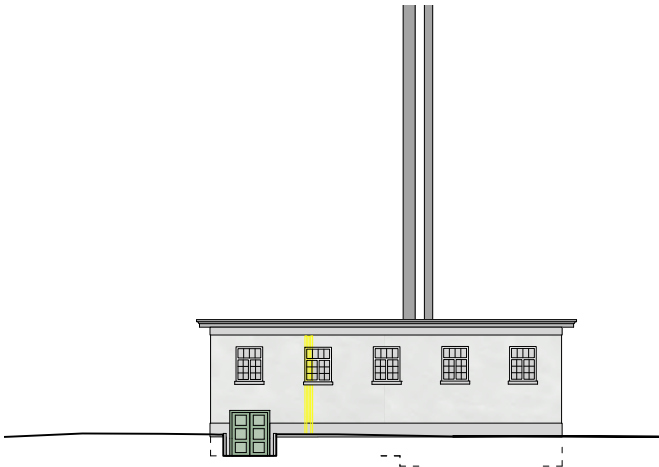
Untergeschoss



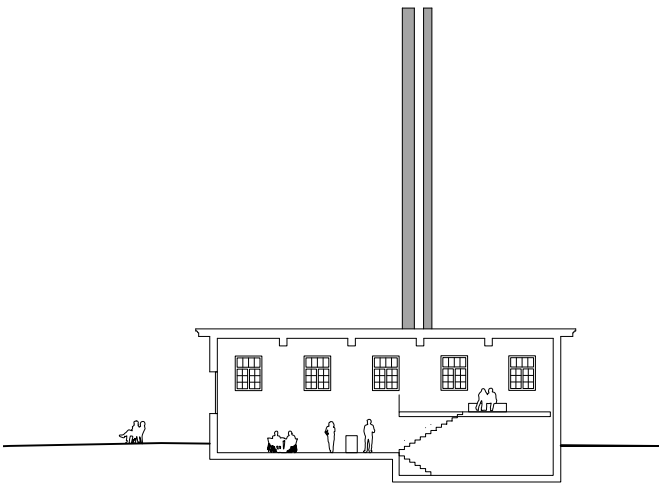
Erdgeschoss



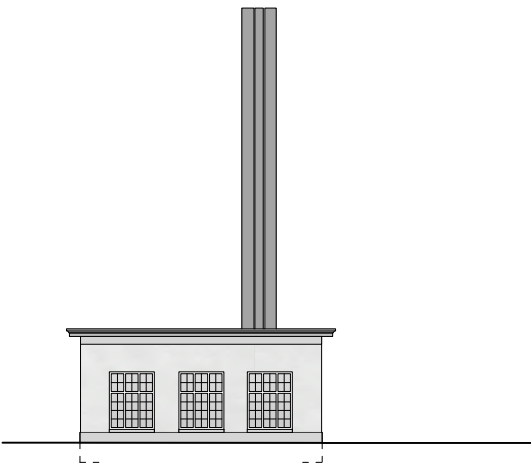
Mezzaningeschoss



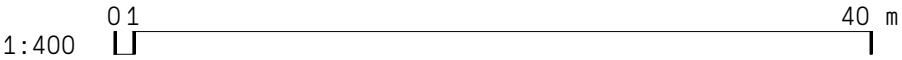
Ansicht West



Schnitt



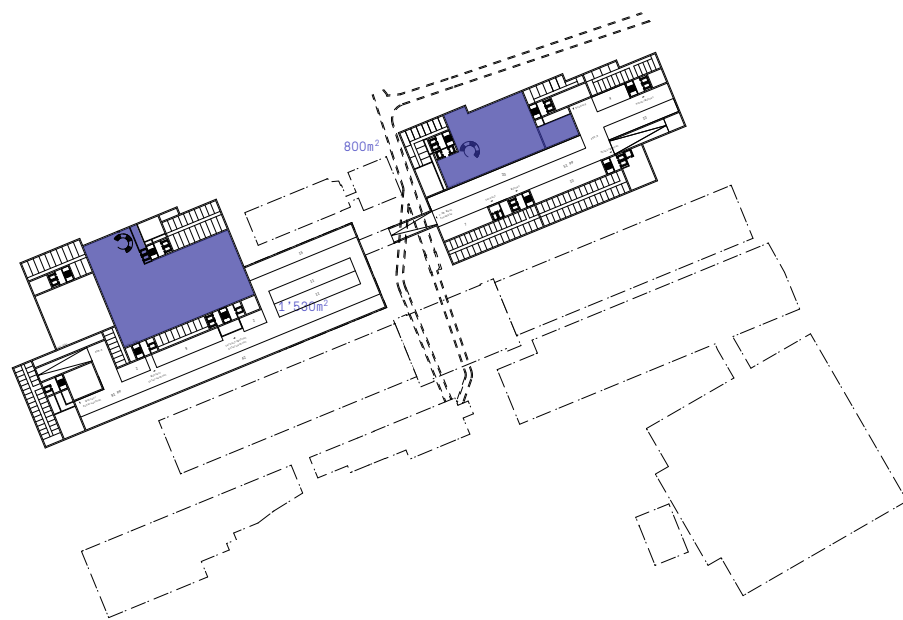
Ansicht Nord



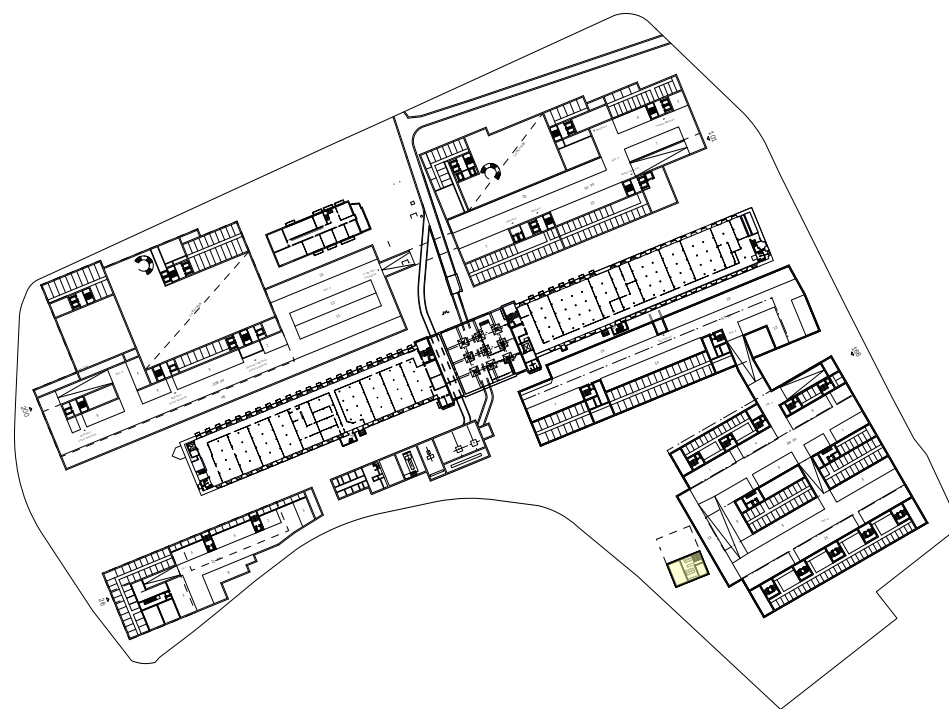


## Anhang

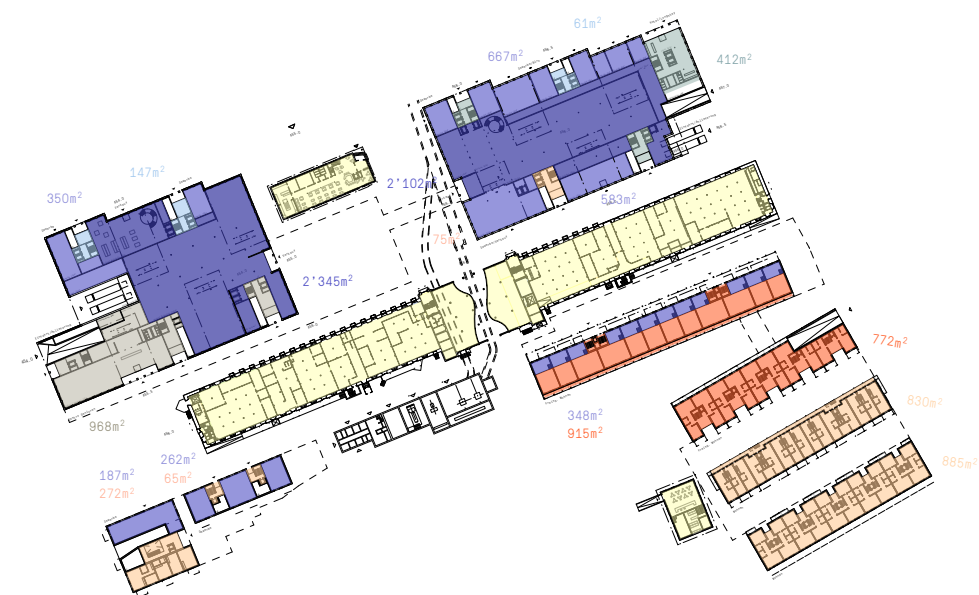




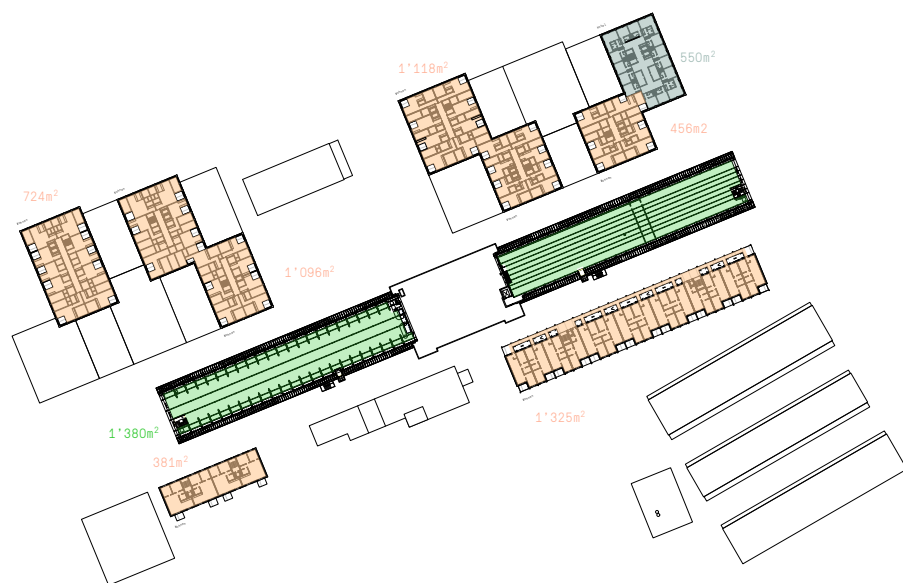
2.UG



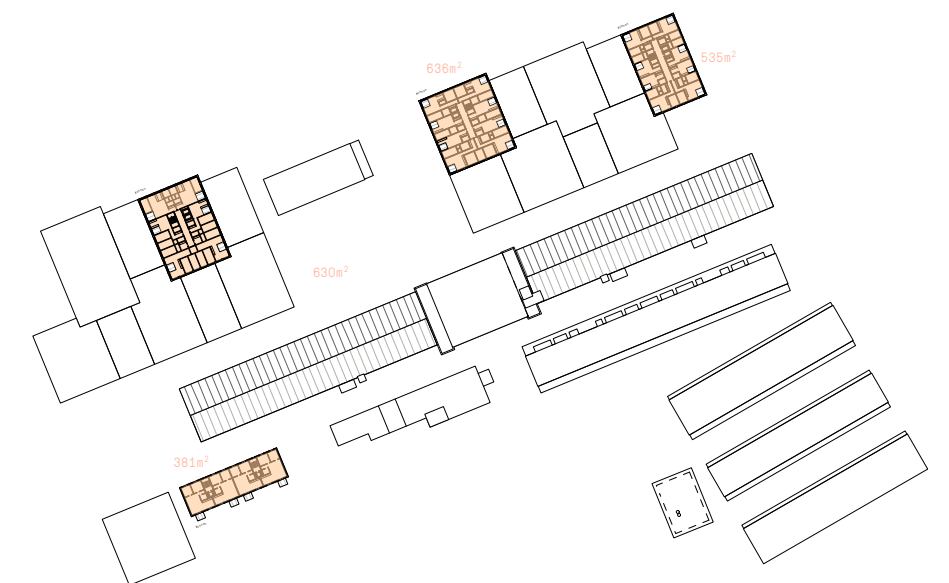
1.UG



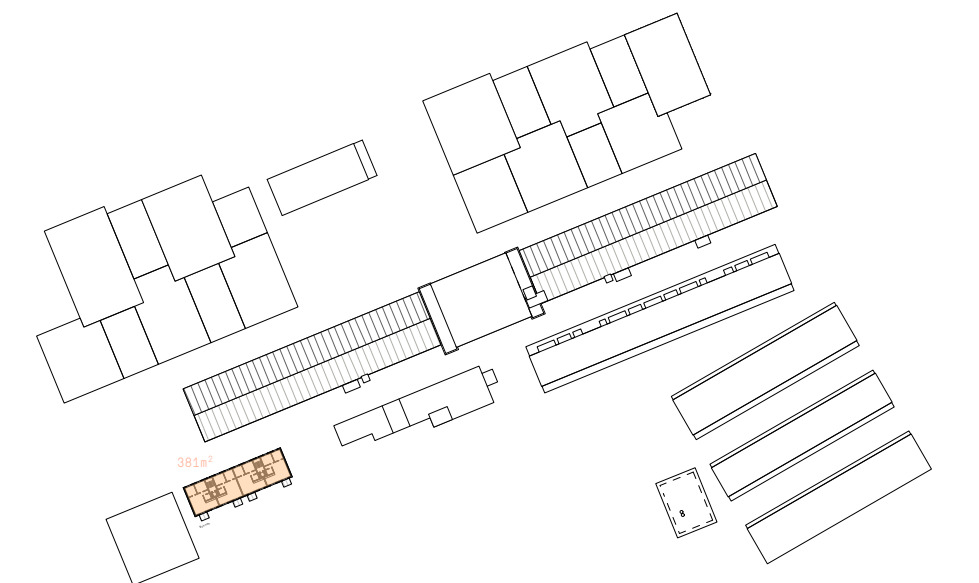
EG



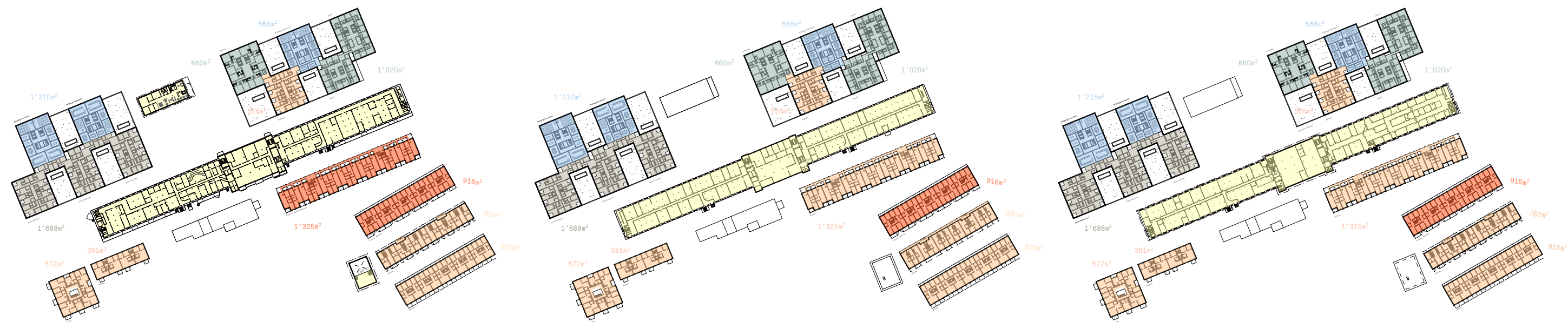
4.OG



5.OG



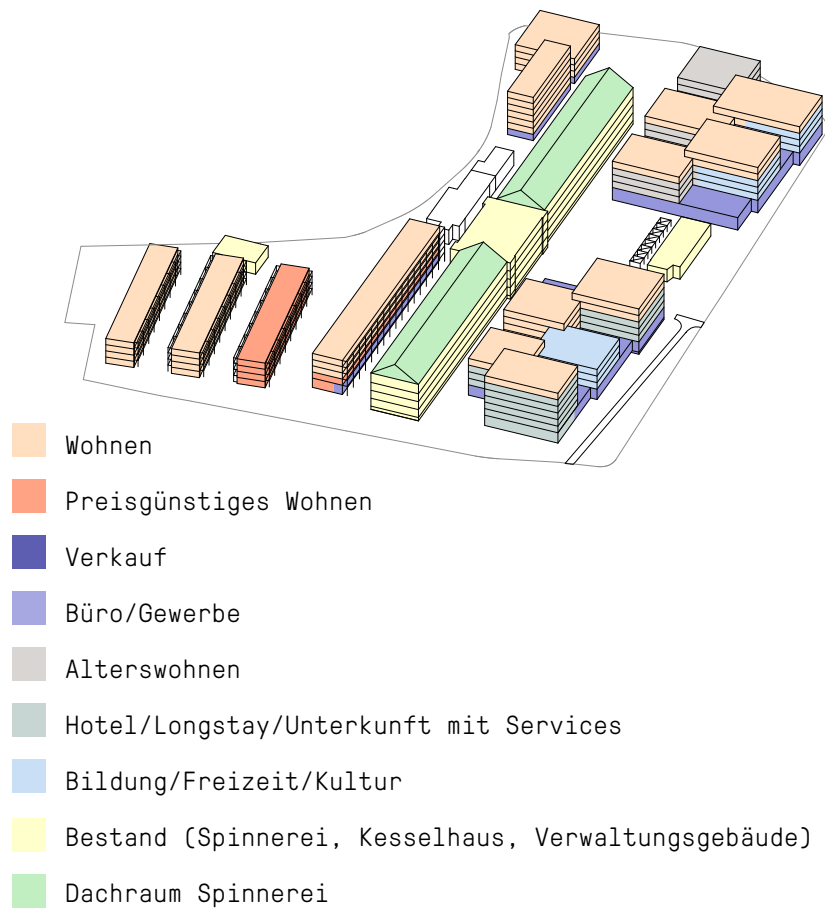
6.-7.OG



1.0G

2.0G

3.0G



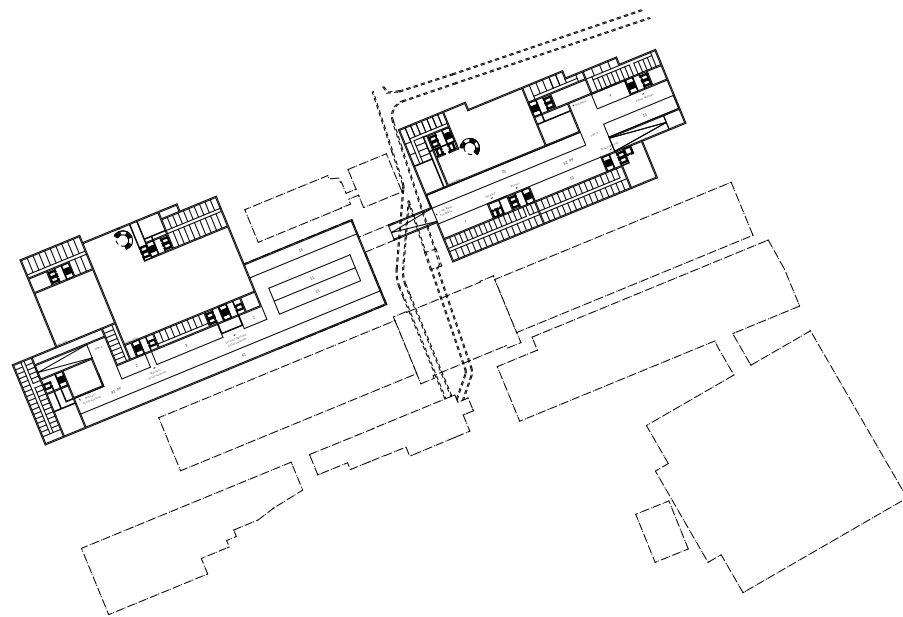
- Wohnen
- Preisgünstiges Wohnen
- Verkauf
- Büro/Gewerbe
- Alterswohnen
- Hotel/Longstay/Unterkunft mit Services
- Bildung/Freizeit/Kultur
- Bestand (Spinnerei, Kesselhaus, Verwaltungsgebäude)
- Dachraum Spinnerei

	Wohnen	Preisgünstiges Wohnen	Verkauf (GV)	Büro/Gewerbe	Alterswohnen	Hotel/Longstay	Bildung/Freizeit/Kultur	Total aGF
A1	2'460m2	-	3'875m2	350m2	6'056m2	-	3'777m2	16'518m2
A2	4'407m2	-	2'902m2	1'250m2	-	6'116m2	1'765m2	16'440m2
B	3'975m2	2'240m2	-	348m2	-	-	-	6'563m2
C	2'732m2	-	-	262m2	-	-	-	2'994m2
D	1'988m2	-	-	187m2	-	-	-	2'175m2
E	6'817m2	3'520m2	-	-	-	-	-	10'337m2
Total Neubau	22'379m2	5'760m2	6'777m2	2'397m2	6'056m2	6'116m2	5'542m2	55'027m2
Verw.Gebäude	-	-	-	-	-	-	750m2	750m2
Spinnerei	-	-	-	17'200m2	-	-	-	17'200m2
Kesselhaus	-	-	-	400m2	-	-	-	400m2
Total Bestand	-	-	-	17'600m2	-	-	750m2	18'350m2
Total Areal	22'379m2	5'760m2	6'777m2	19'997m2	6'056m2	6'116m2	6'292m2	73'377m2
% IST	38.3% (+3.3%)		36.5% (+1.5%)		25.2% (-4.8%)			100.0%
% SOLL	35.0%		35.0%		30.0%			100.0%

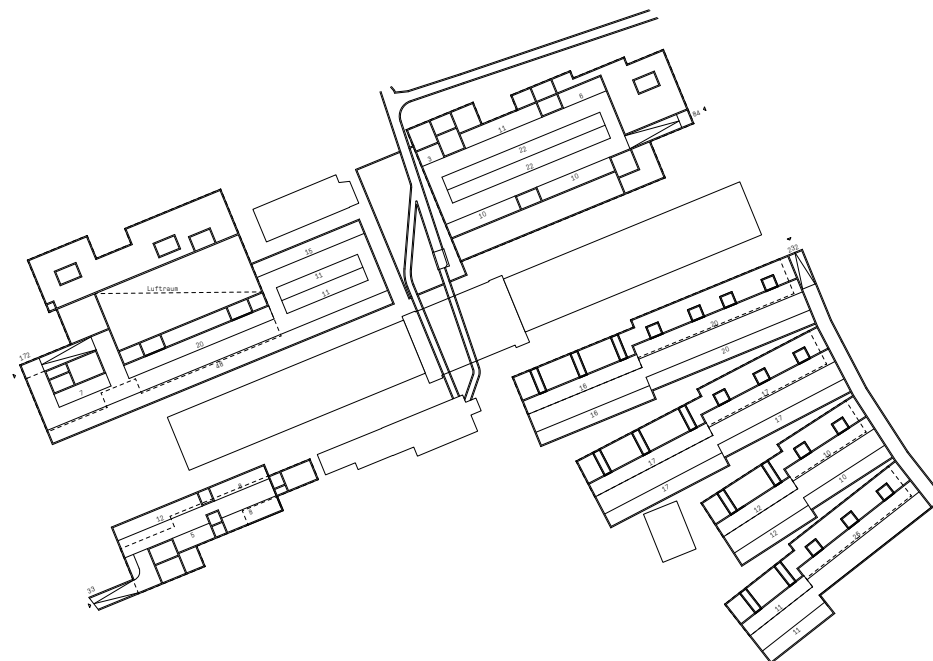
Total aGF Areal :73'377 m2

Landfläche:49'341 m2

Ausnutzungsziffer:1.49



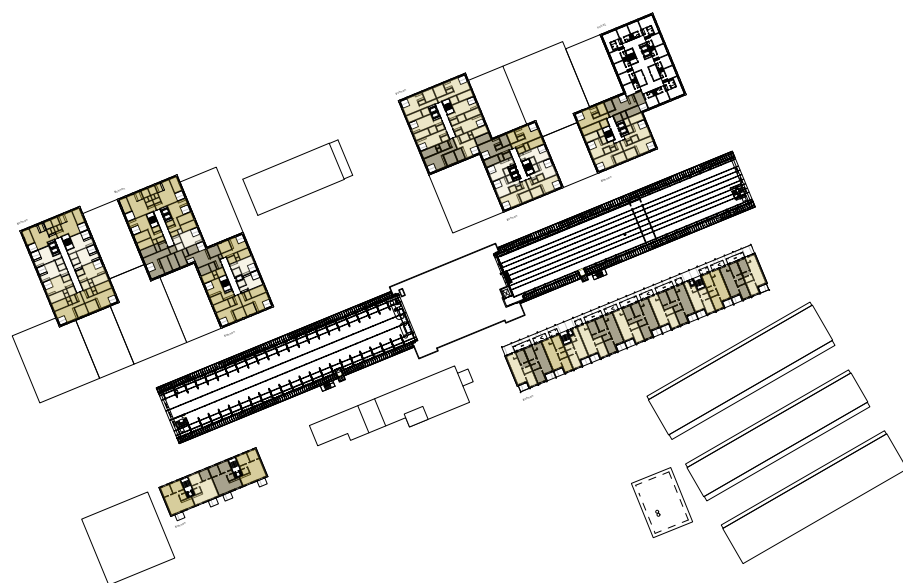
2.UG



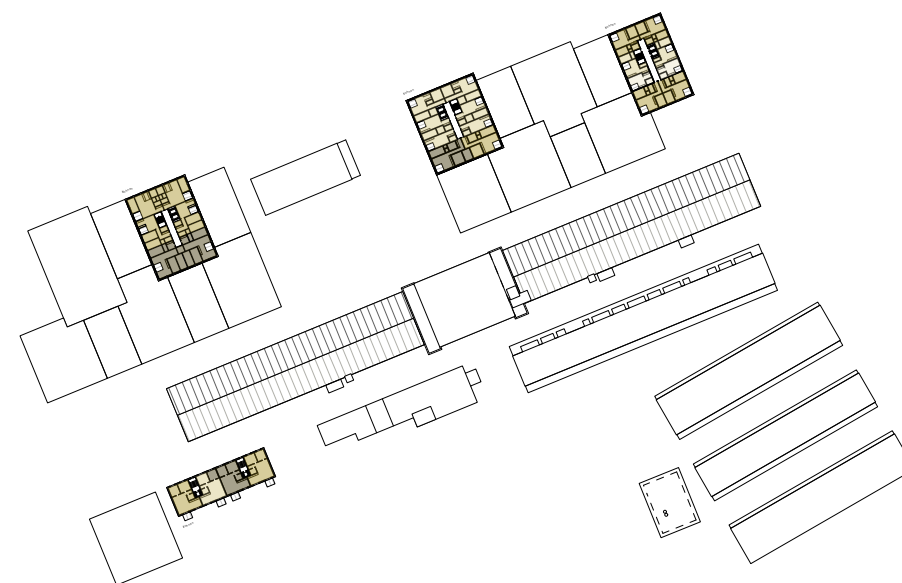
1.UG



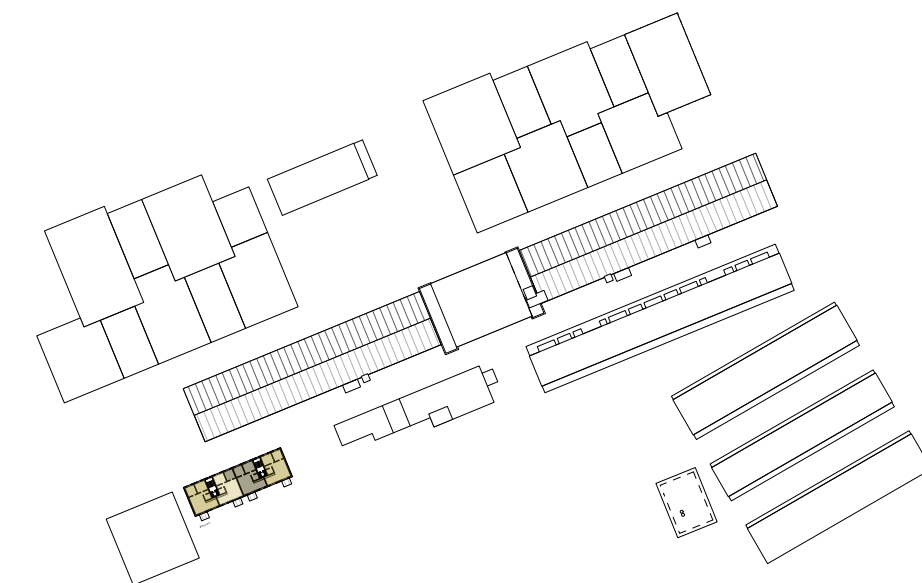
EG



4.UG



5.UG



6.-7.UG





1.OG



2.OG



3.OG

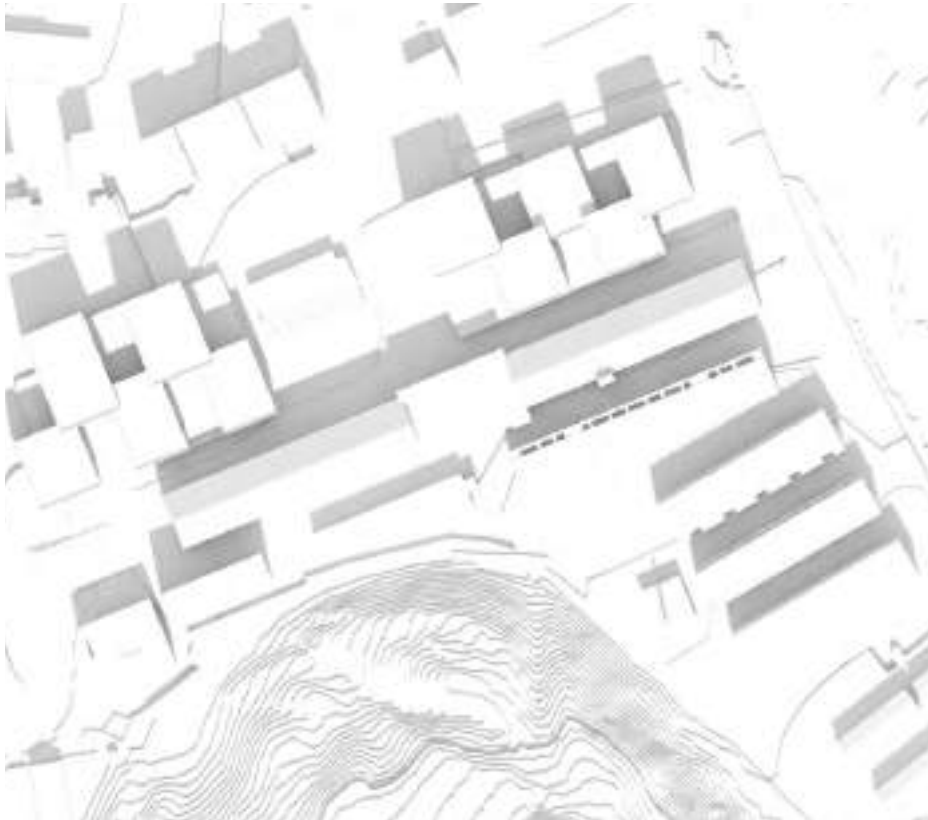
	ca. 100-115m <sup>2</sup>	ca. 85-95m <sup>2</sup>	ca. 55-75m <sup>2</sup>	ca. 45-65m <sup>2</sup>	Total
Anzahl Zimmer	4.5	3.5	2.5	1.5	
Ensemble W	16	43	14	22	95
Ensemble O	7	10	27	18	62
Werk 5	20	12	35	-	67
MF-Villa	4	8	9	3	24
Wohnsilo	7	14	7	-	28
Magazine	27	21	35	7	90
Anzahl Wohnungen	81	108	127	50	366
	(22%)	(30%)	(35%)	(13%)	(100%)

davon Preisgünstiges Wohnen: 66 Whg  
Alterswohnen : 66 Whg.

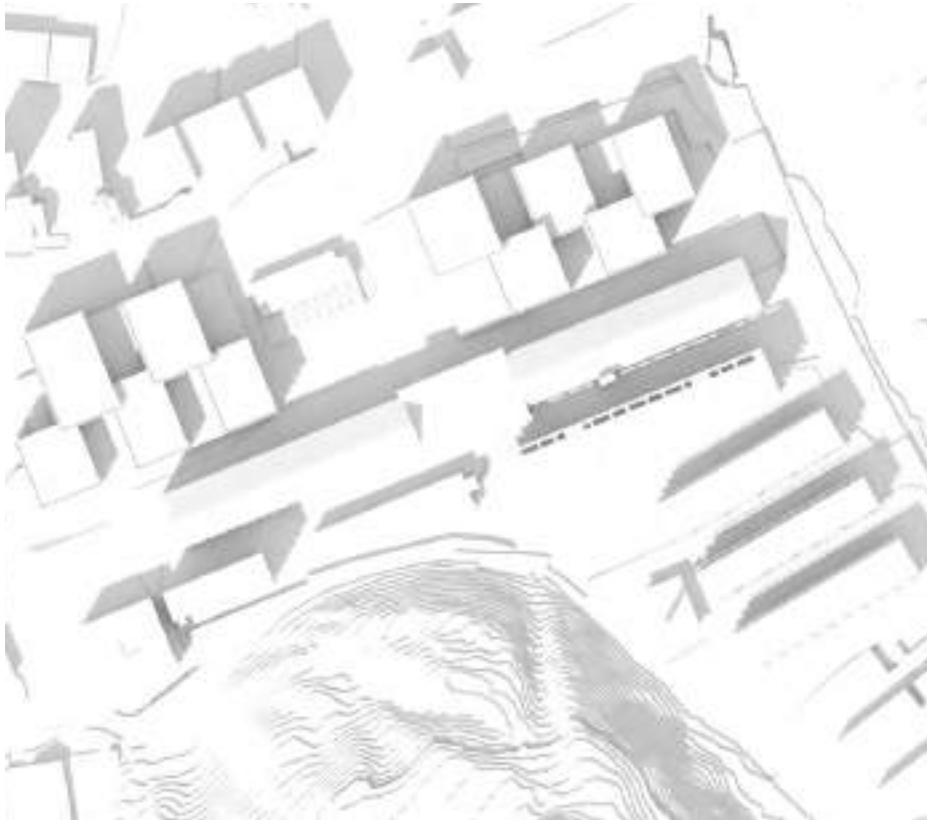
Schattendiagramm - 21. März



10.00 Uhr



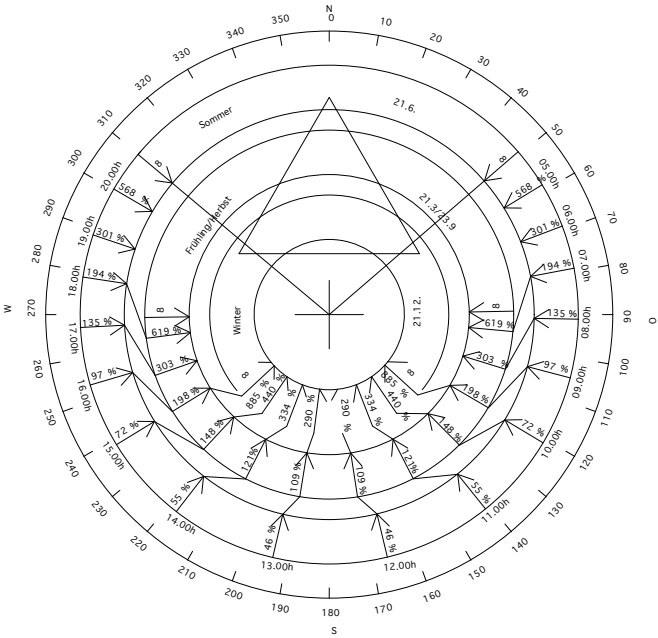
12.00 Uhr



14.00 Uhr

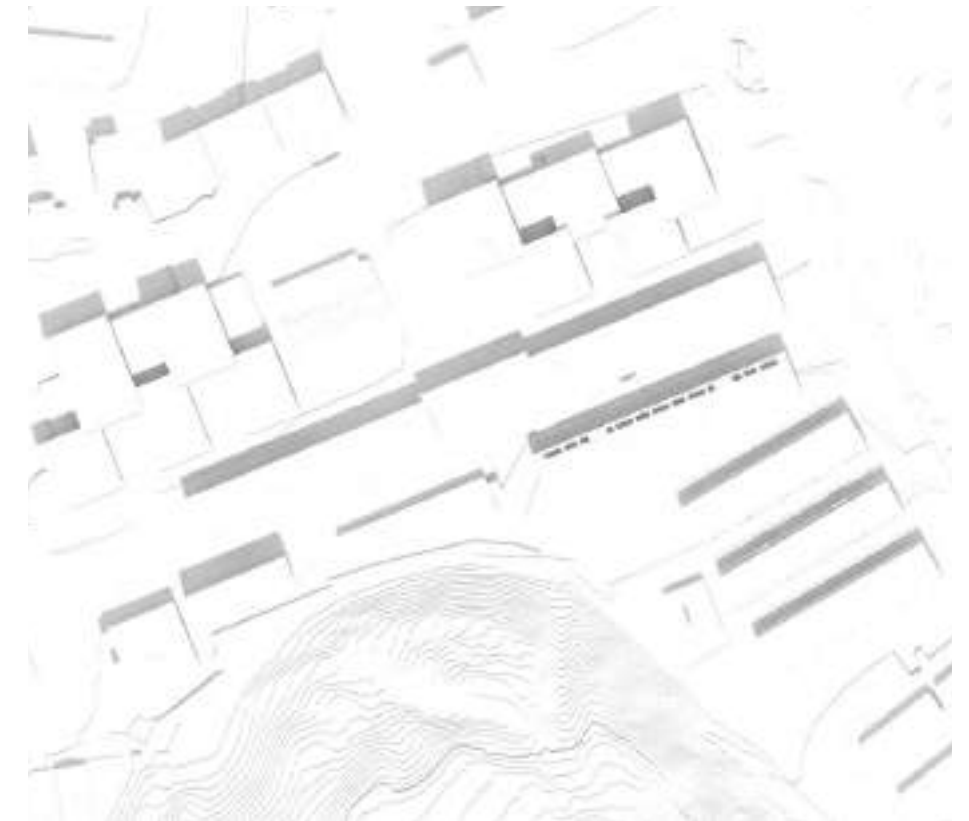


16.00 Uhr

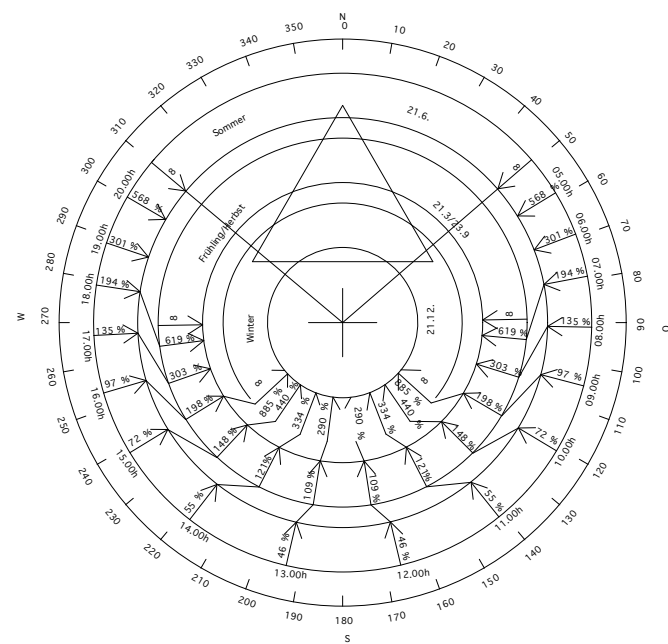




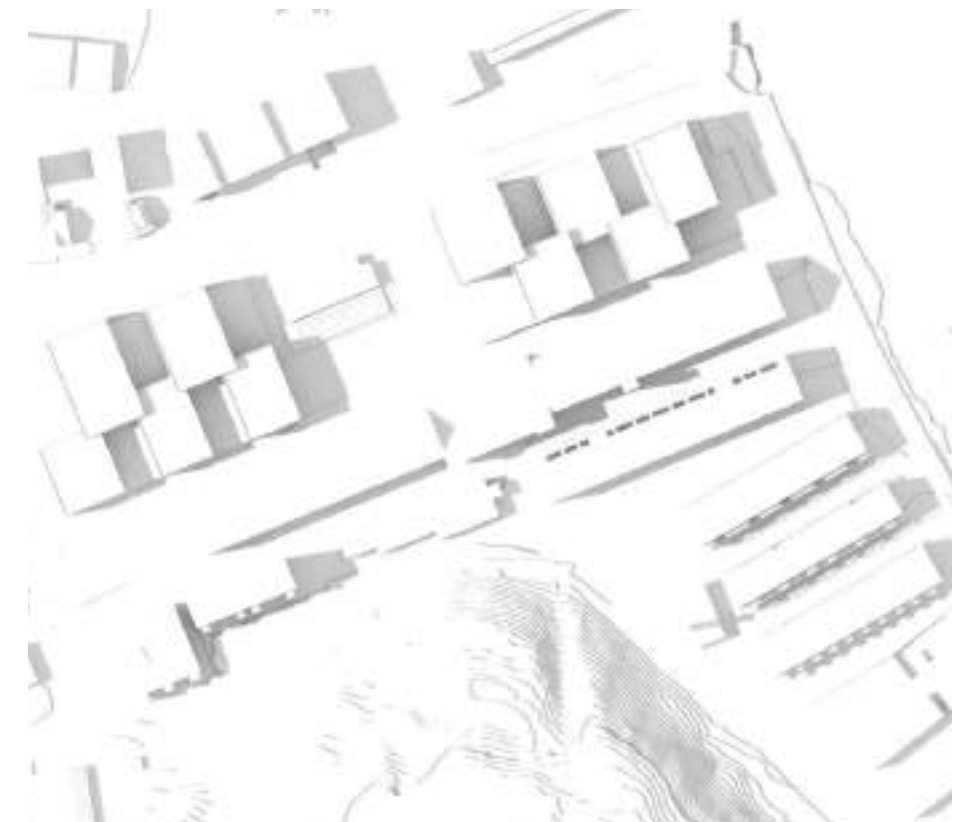
10.00 Uhr



12.00 Uhr



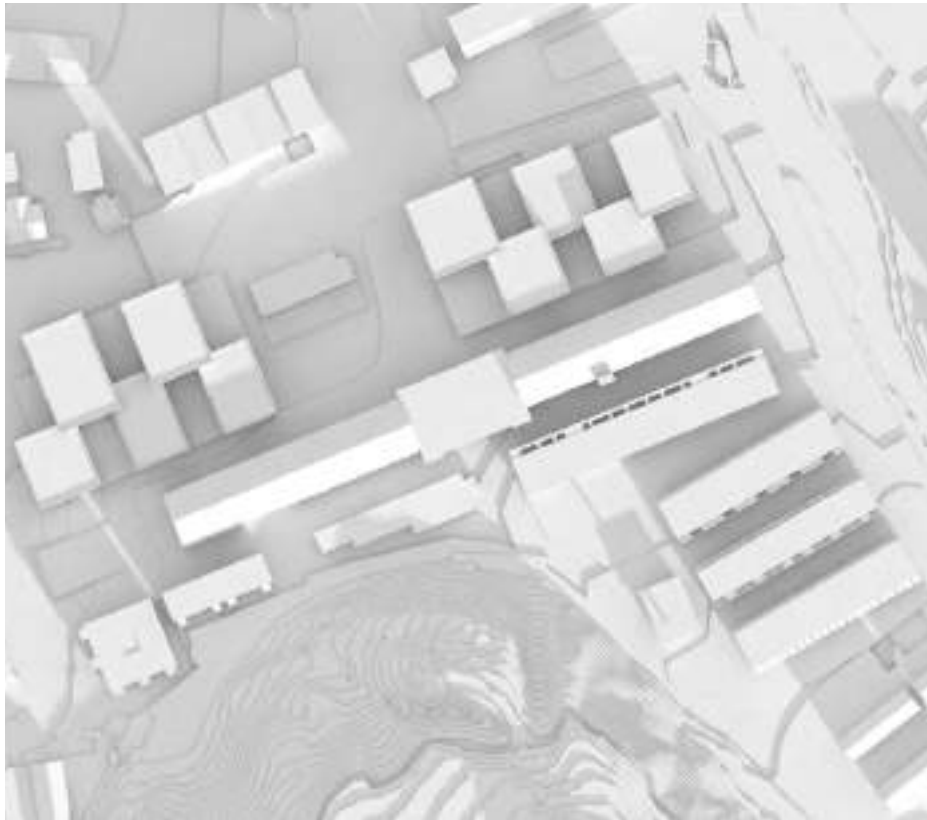
14.00 Uhr



16.00 Uhr



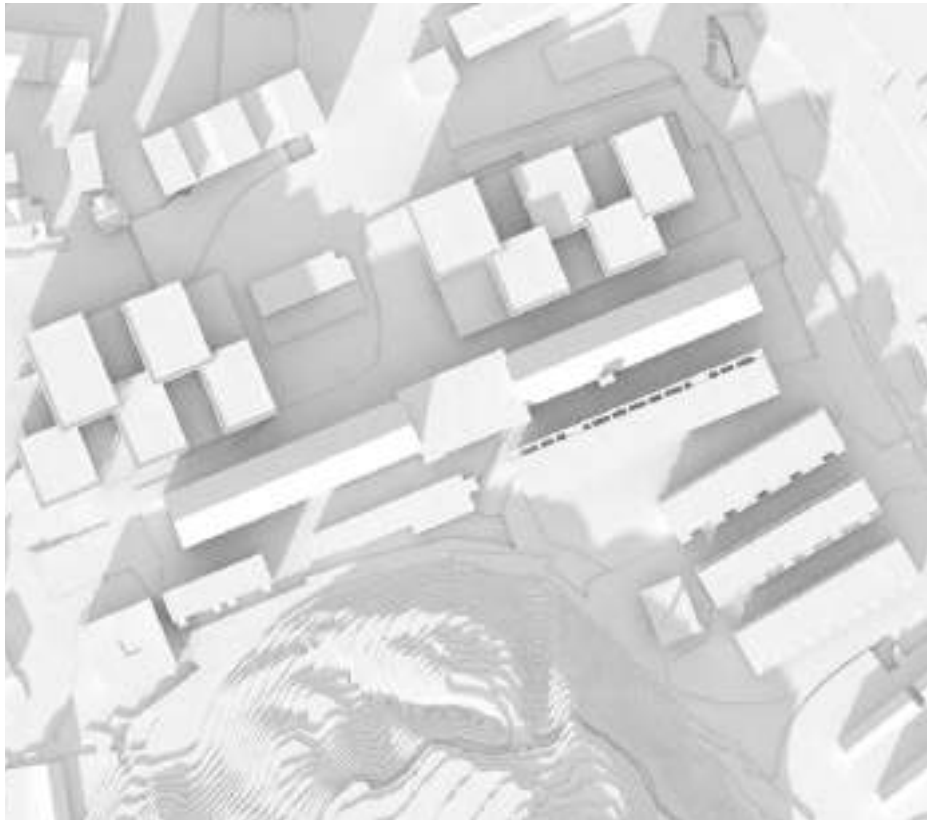
Schattendiagramm - 21. Dezember



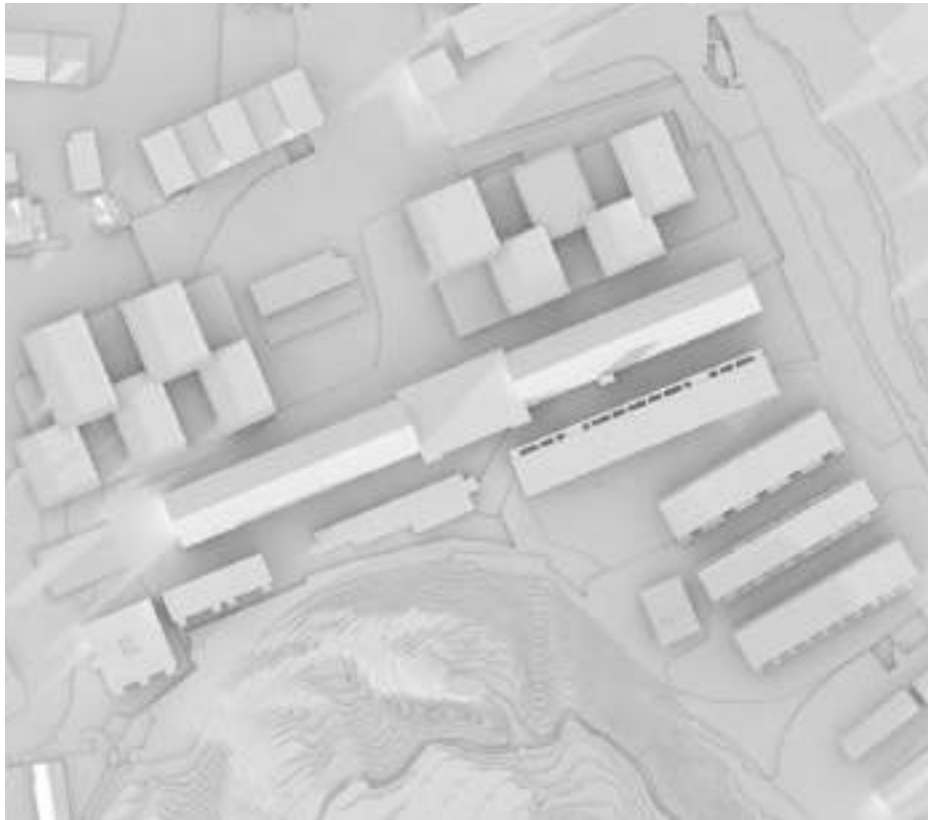
10.00 Uhr



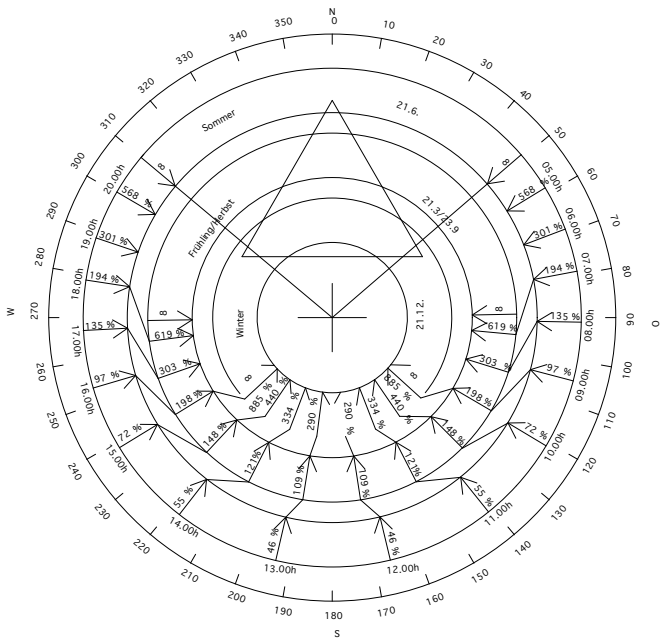
12.00 Uhr



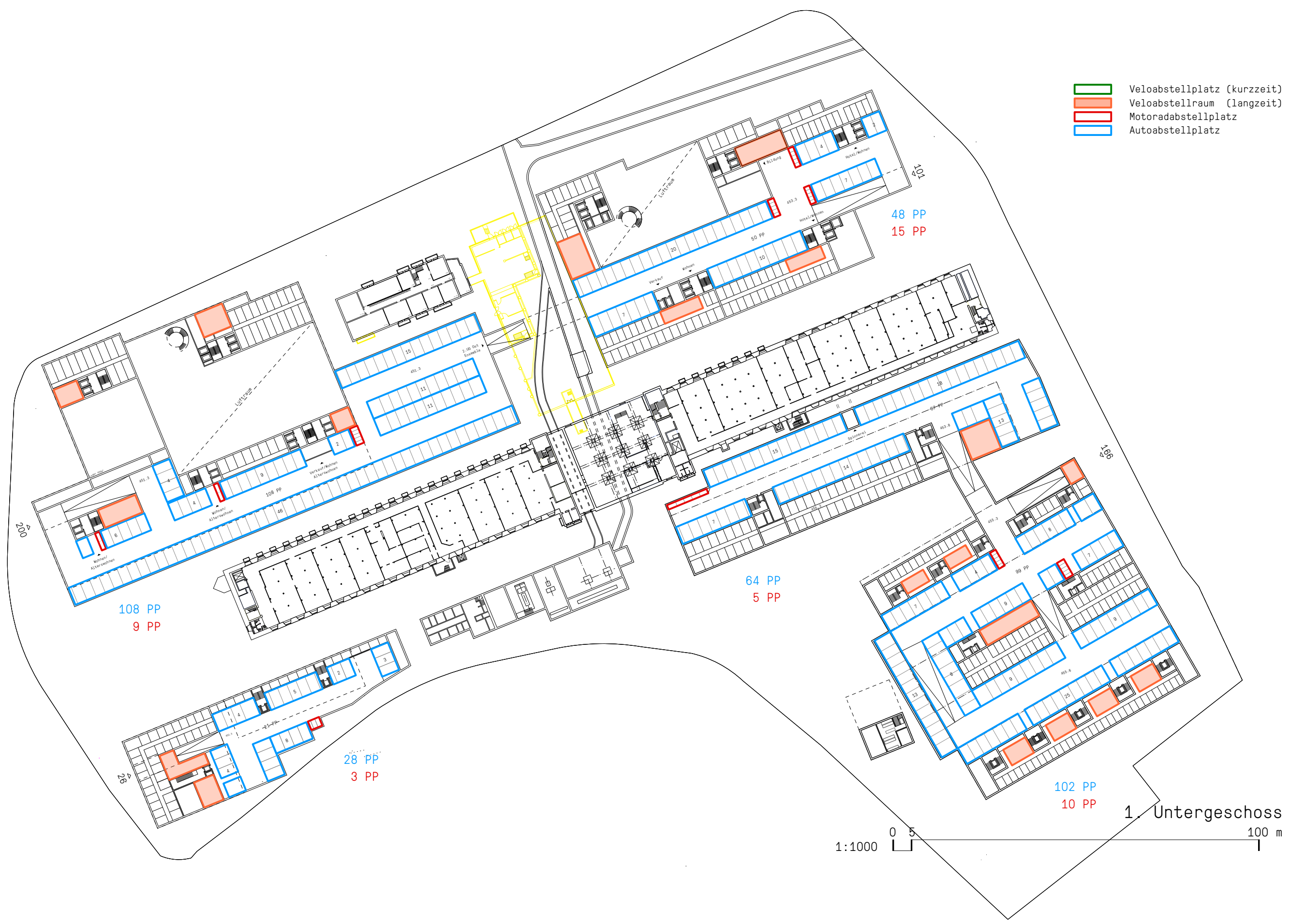
14.00 Uhr



16.00 Uhr













Autoabstellplätze

oberirdisch	7 PP (3 Güterumschläge, 2 behinderten-PP, 2 Mobility)
unterirdisch	
1.UG	350 PP
2.UG	142 PP
TOTAL	499 PP

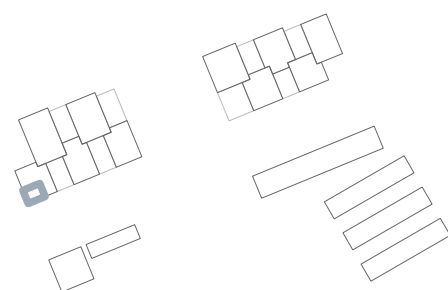
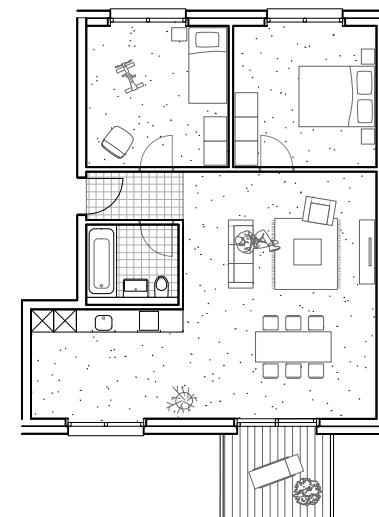
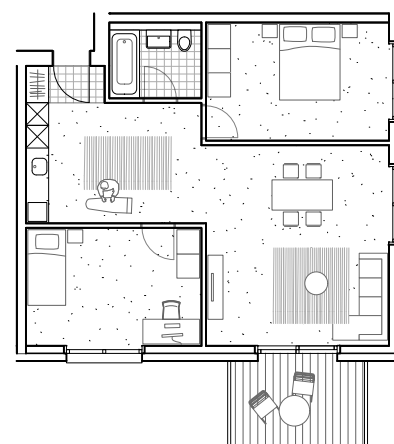
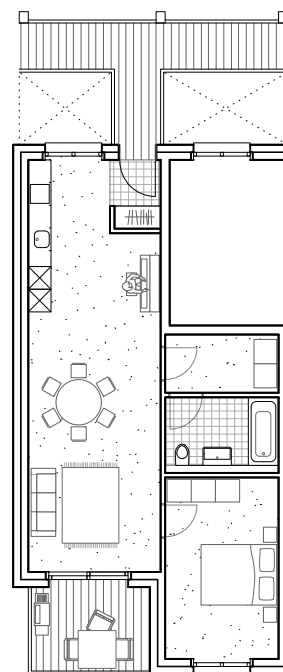
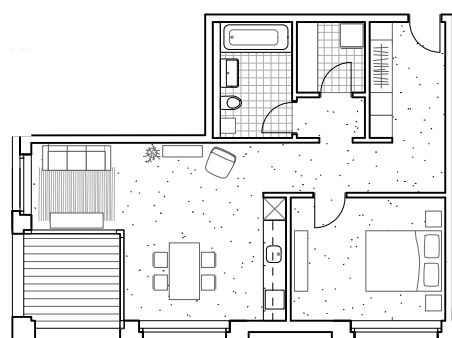
Motoradabstellplätze

10-15% der Autoabstellplätze > 50-75 Stellplätze	
unterirdisch:	
1.UG	42 Stellplätze
2.UG	30 Stellplätze
TOTAL	72 Stellplätze

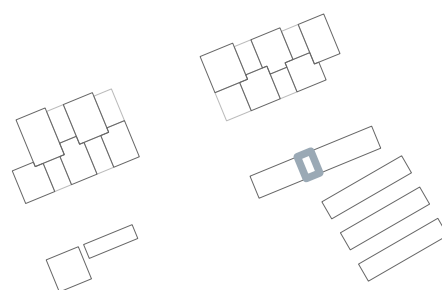
Veloabstellplätze

oberirdisch ungedeckt (kurzzeit)	480 VP (ca. 37%)
oberirdisch gedeckt (langzeit)	204 VP (ca. 16%)
unterirdisch (langzeit)	599 VP (ca. 47%)
TOTAL	1'283 VP

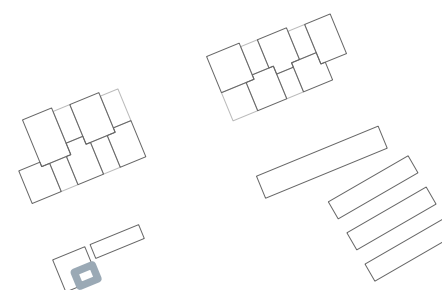




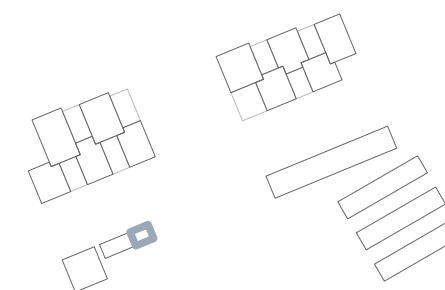
2.5 Zi. Alterswhg.  
HNF 62m<sup>2</sup>  
Balkon 7m<sup>2</sup>



2.5 Zi.whg.  
HNF 64m<sup>2</sup>  
Balkon 7m<sup>2</sup>

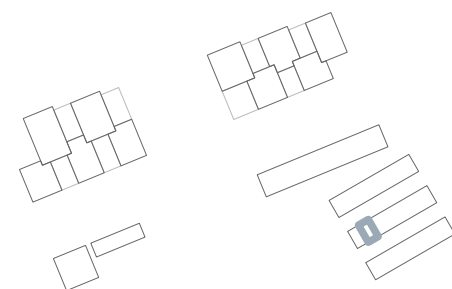
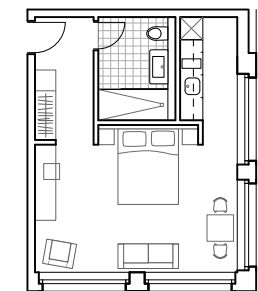
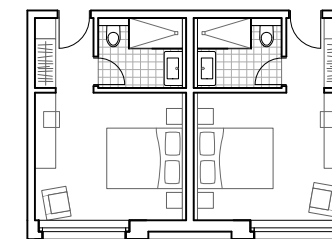
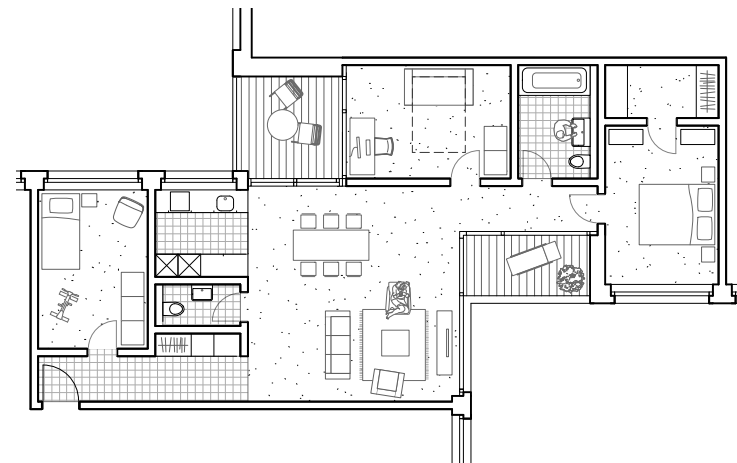


3.5 Zi.whg.  
HNF 76m<sup>2</sup>  
Balkon 8m<sup>2</sup>

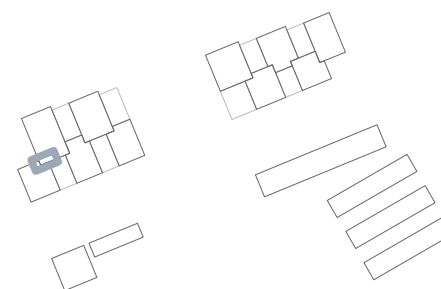


3.5 Zi.whg.  
HNF 77m<sup>2</sup>  
Balkon 8m<sup>2</sup>

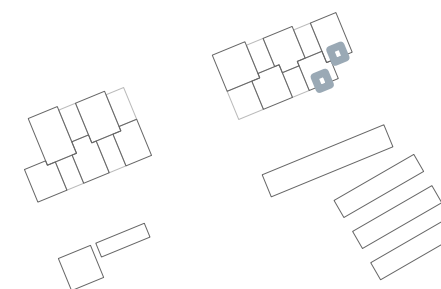
*sämtliche Wohnungen sind nach SIA 500  
behindertengerecht geplant oder anpassbar*



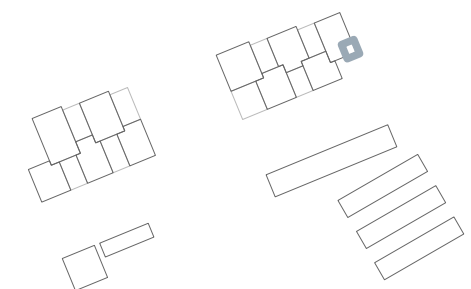
3.5 Zi.whg.  
HNF 85m<sup>2</sup>  
Balkon 9m<sup>2</sup>



4.5 Zi.whg.  
HNF 103m<sup>2</sup>  
Balkon 13m<sup>2</sup>



Hotelzimmer  
HNF 21m<sup>2</sup>



Longstay  
HNF 36m<sup>2</sup>

1:200 0 1 20 m



bünzli+  
oechslin =  
lilin architekten