

Areal alte Spinnerei an der Lorze, Baar

## Richtprojekt - Umgebung

Situationsplan

Konzept

Freizeitanbindung

Plätze

Gassen

Grünklammern

Baumkonzept

Fassaden- u. Vertikalbegrünung

Veloparkierung

EG-Nutzung

Spielflächen

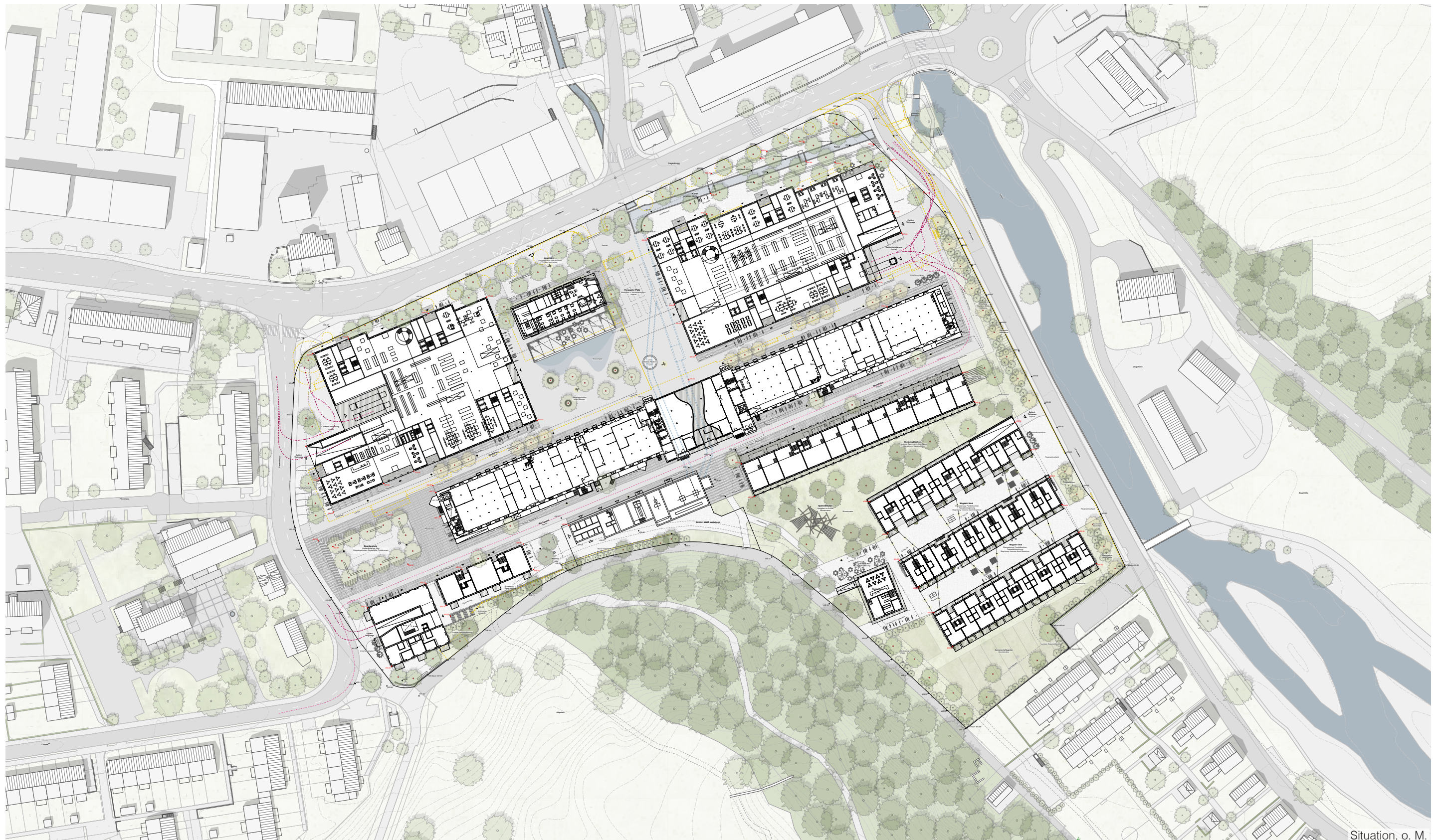
Beleuchtung

Feuerwehruzufahrten und -Aufstellflächen

Entsorgung







Situation, o. M.



## Freiraumkonzept

Das alte Spinnereigebäude muss zu seiner Entstehungszeit, wie von Aegeri die Lorze herabgewandert, überraschend und imposant zwischen den Kirschbäumen in der oberen Lorzenebene gestanden haben. Der Aspekt der Überraschung und der imposante östliche Auftakt Baars ist heute verstellt und kann mit den vorgesehenen Baufeldern zumindest teilweise wieder erlebbar gemacht werden. Der Aspekt der Überraschung kann neu inszeniert werden. Er wird nutzbar gemacht für die Neupositionierung des Areals.

Es sind drei Aussenraumthemen erlebbar: die Grünräume „Lorzhain“, „Spiel- und Kiefernwäldchen“ und der „Gemeinschaftsgarten“, die Plätze „Henggeler-Platz“, „Quartierplatz“, „Werkhof“ und „Kesselhausplatz“, sowie die Gassen „Nordgasse“, „Werkgasse“ und „Magazin“.



Übersichtsplan, o. M.

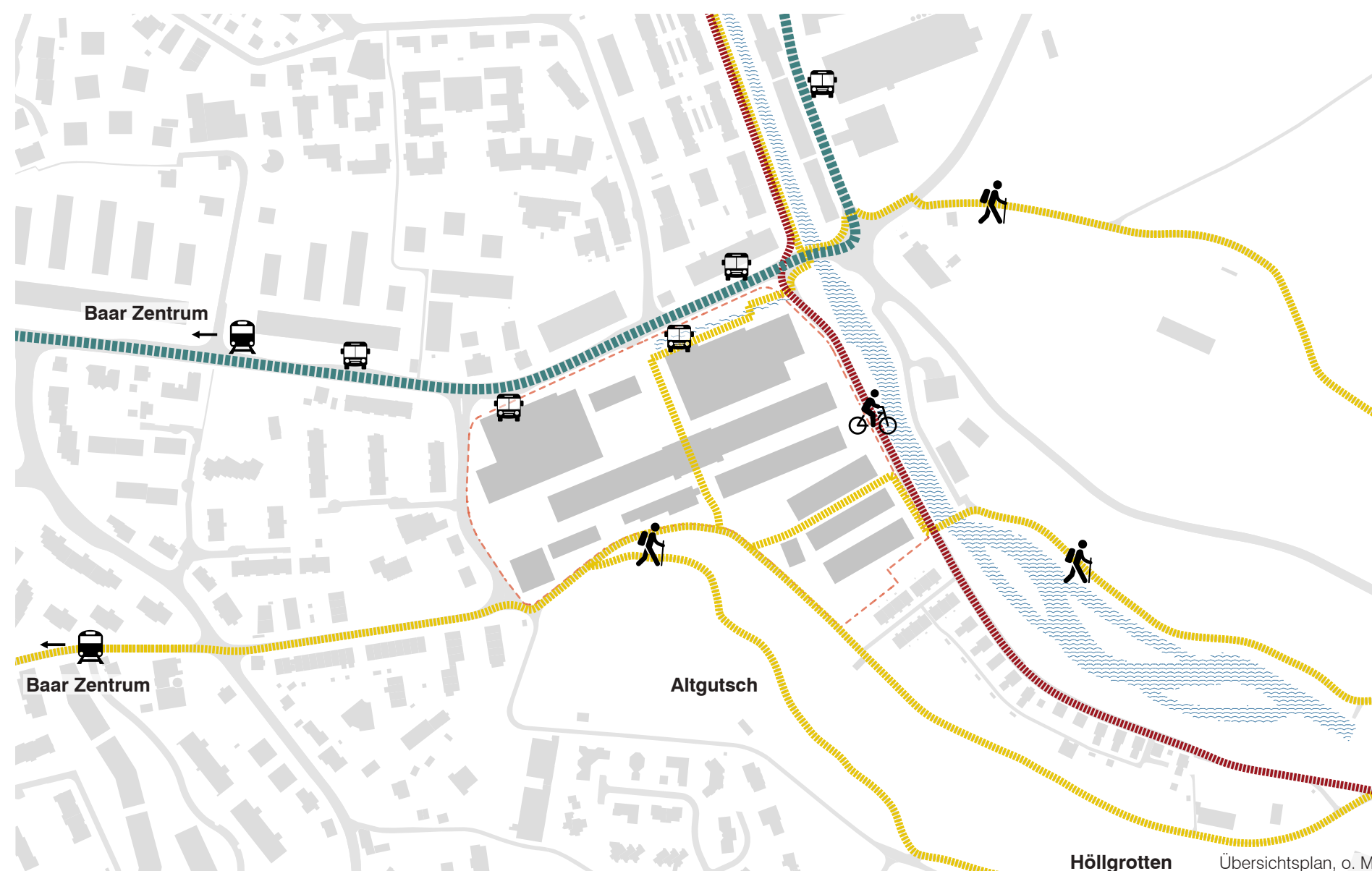


## Freizeitanbindung

Mit der Lage des Spinnereiareals am östlichen Ortseingang Baars und am Talausgang des Lorzetobels, ist das Areal gut an den Ortskern angeschlossen und weist gleichzeitig eine direkte Nähe zu den Erholungsräumen der umliegenden Wälder und der Flusslandschaft auf.

Durch die beiden Bushaltestellen „Brauerei“ und „Paradies“ an der Langgasse, ist das Areal bereits heute gut durch den ÖV erschlossen.

Die nördlich und südlich verlaufenden, kantonalen Wanderwege können künftig über das Spinnereiareal miteinander verbunden werden.



## Plätze

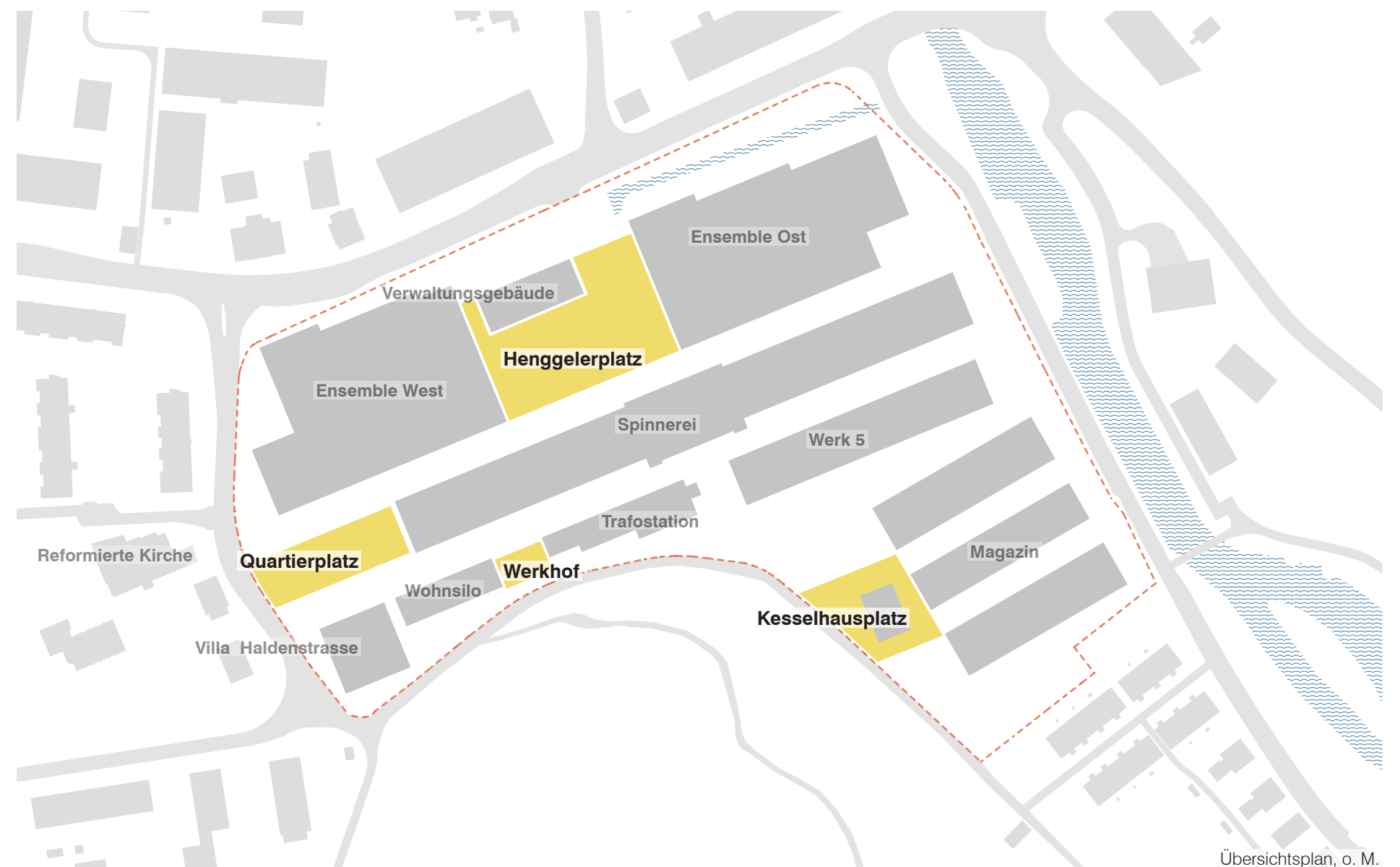
Zwischen den bestehenden und den neuen Gebäuden des Spinnereiareals entstehen vier Platzsituationen, die zu Treff- und Knotenpunkten des Quartiers werden.

Der neue „Henggeler-Platz“, spannt sich um das umgenutzte Verwaltungsgebäude, zwischen Spinnereigebäude, „Ensemble Ost“ und „Ensemble West“ auf, ist Ankunftsort und Zentrum des Arels.

Der „Quartierplatz“ am westlichen Kopf der Spinnerei, verbindet diese 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“.

Zwischen dem neuen „Wohnsilo“ und der bestehenden Trafostation, entsteht ein kleiner geschützter Raum („Werkhof“), der zum quartierinternen Treffpunkt wird.

Von den Grünräumen des Altgutsch, des „Spiel- und Kiefernwäldchen“ und des „Gemeinschaftsgartens“ umgeben, wird das bestehende Kesselhaus künftig freigespielt und der umgebende Freiraum als grosszügige, offene Platzfläche gestaltet.



Übersichtsplan, o. M.



## Plätze Henggeler-Platz

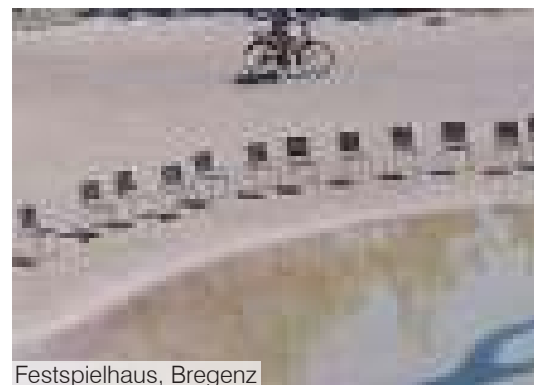
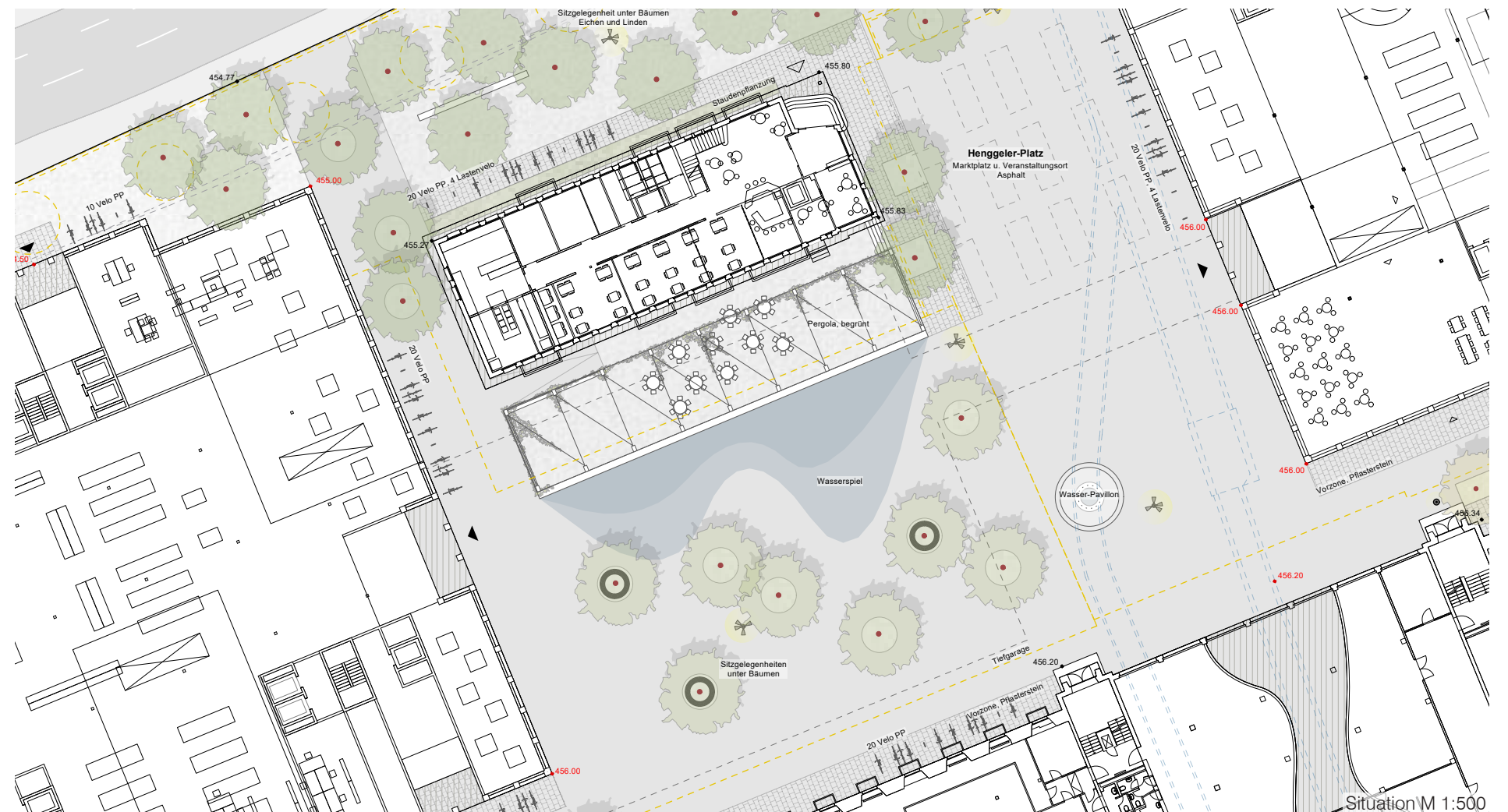
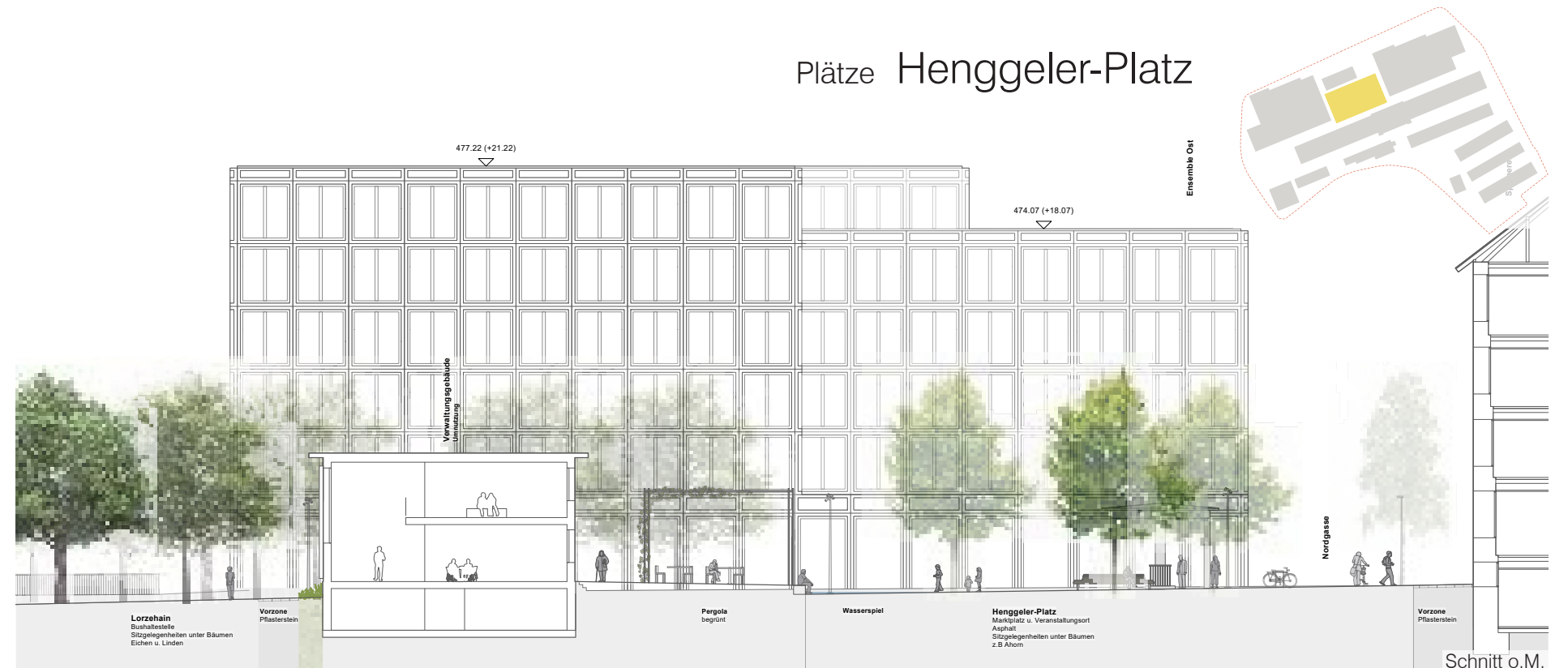
### Henggeler-Platz

Entlang der Langgasse sind baumbestandene Vorgärten bzw. Vorzonen das Kontrastmittel zum grosszügigen „Henggeler-Platz“, der an der Bushaltestelle im Lorzehain den Blick freigibt auf das Hauptgebäude der Spinnerei.

Einer Nutzungs-Insel gleich, gruppiert sich eine chaussierte Intarsie mit Sitzmauer und einer Wasserfläche hinter dem Eingangspavillon, des umgenutzten, ebenfalls aus den 1950er Jahren stammenden Verwaltungsgebäudes. Hier finden sich neu, ein Café, ein Buchsalon und ein Bistro mit Aussensitzplätzen unter einer berankten Pergola.

An der grossen, offenen Hartfläche liegen die Hauptzugänge der grossen Verkaufsflächen. Übers Jahr sind hier wechselnde Events, wie Märkte, ein Sommerkino oder eine Outdoor-Messe für Biker bis Höhlenforscher, denkbar. Drei bis vier Lichtmasten lassen verschiedene Nutzungsszenarien zu.

Der lockere Baumhain (Aufbau auf Tiefgarage min. 1.50m) am Wasserspiel, bietet Schatten und Sitzgelegenheiten. Angegliedert an diesen, wird der unterirdisch verlaufende Kanal, durch einen „Wasserpavillon“ akustisch erfahrbar.



Festspielhaus, Bregenz



Pavillon Louis-Favre-Platz, Zürich



Pergola beim Musée Picasso, Paris



Bürkliplatz, Zürich

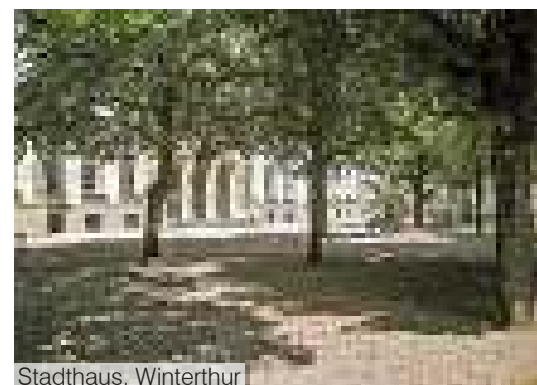


## Quartierplatz

An der Haldenstrasse und der historischen Achse zwischen Kirche und Spinnerei, bildet der „Quartierplatz“ den westlichen Auftakt ins Quartier. In der Achse der Spinnerei zur Haldenstrasse modelliert ein Karree aus rotblühenden Kastanien den Vorplatz zur Stirnfassade. Mit einer grosszügigen Treppenanlage wird der bestehende Höhenunterschied zwischen der Strasse und der Spinnerei ausgeglichen. Gleichzeitig wird der „Quartierplatz“ dadurch räumlich definiert. Zusammen mit dem Baumkarree, Sitzgelegenheiten und einem Trinkbrunnen wird ein ruhigerer Aufenthaltsort geschaffen, auf dem auch ein Boule-Spiel oder Ähnliches möglich ist.



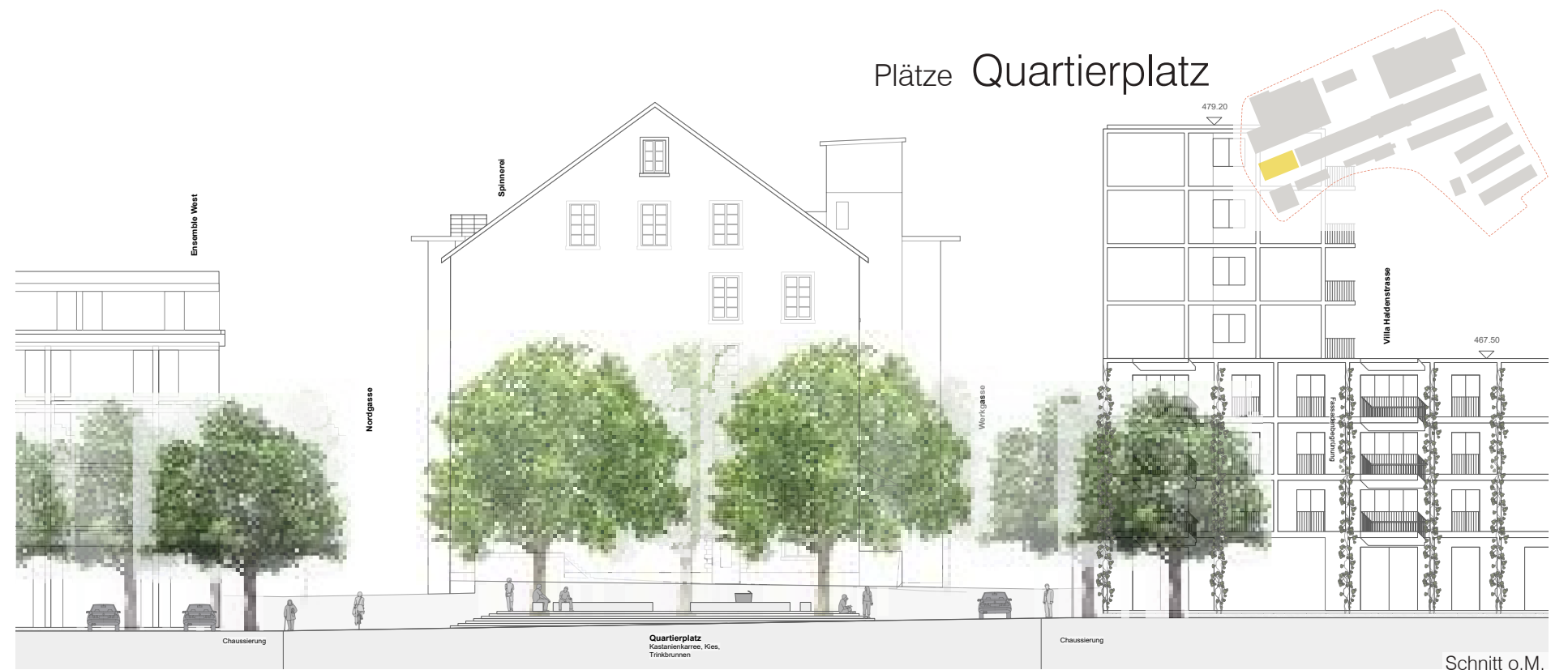
Lesehof, TU Darmstadt



Stadthaus, Winterthur

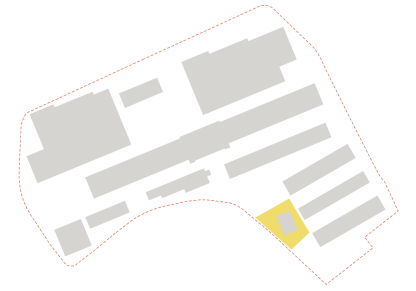


Gertrudenhof, Hamburg





## Plätze Kesselhausplatz



### Kesselhausplatz

Die Fläche um das schützenswerte Gebäude wird offen gestaltet und weitestgehend durch die neue Nutzung des Kesselhauses be-  
spielt. Der Belag des Magazins umschliesst das Kesselhaus an drei  
Seiten und bietet eine frei nutzbare Aussenfläche für ein Quartier-  
Restaurant.

Mit der Lage zwischen dem Wanderweg entlang des Altgutsch, dem  
„Magazin“, dem „Gemeinschaftsgarten“ und dem „Spielwäldchen“,  
wird der „Kesselhausplatz“ zum öffentlichsten Bereich im südlichen  
Arealteil und als Pausenort für Wanderer, Gärtner oder Eltern spie-

lender Kinder, zum Treffpunkt für alle Altersgruppen.

Der visuelle Bezug vom nördlichen Arealteil, mit dem Spinnereige-  
bäude und dem Kesselhaus bleibt bestehen.



Kiosk auf der Josefswiese, Zürich



Bistro Gleis 9, Zürich Oerlikon

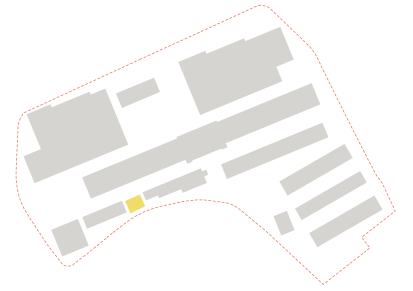


Aktienmühle, Basel



Situation M 1:500

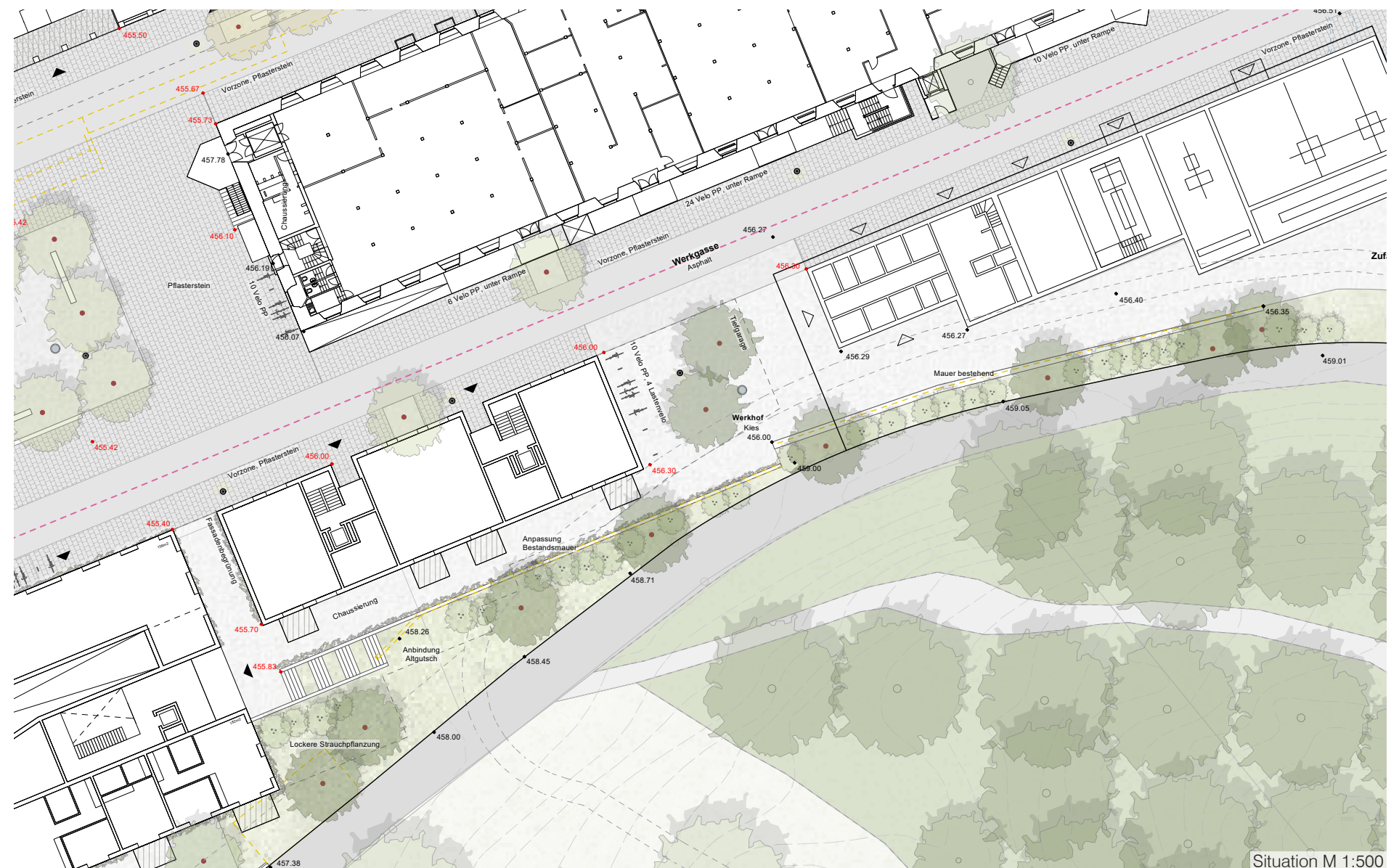
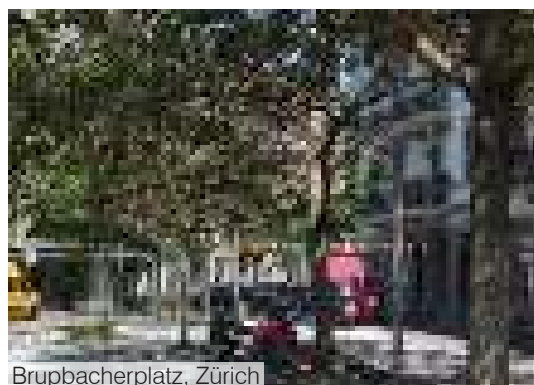
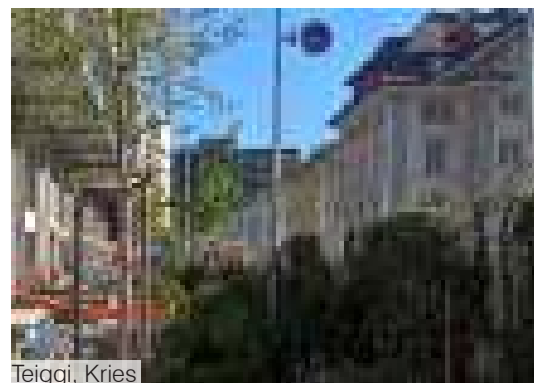




## Werkhof

An der Werkgasse, zwischen dem „Wohnsilo“ und dem Bestandsgebäude der Trafostation, spannt sich ein kleiner Hofraum auf. Der „Werkhof“ ist Bindeglied zwischen den privaten Aussenräumen des „Wohnsilos“, dem öffentlichen Raum der „Werkgasse“ und der Anbindung an den „Altgutsch“.

Der kleine, baumbestandene Platz, kann zum quartierinternen Treffpunkt mit beispielsweise einem Café oder Kleinkinderspiel werden.

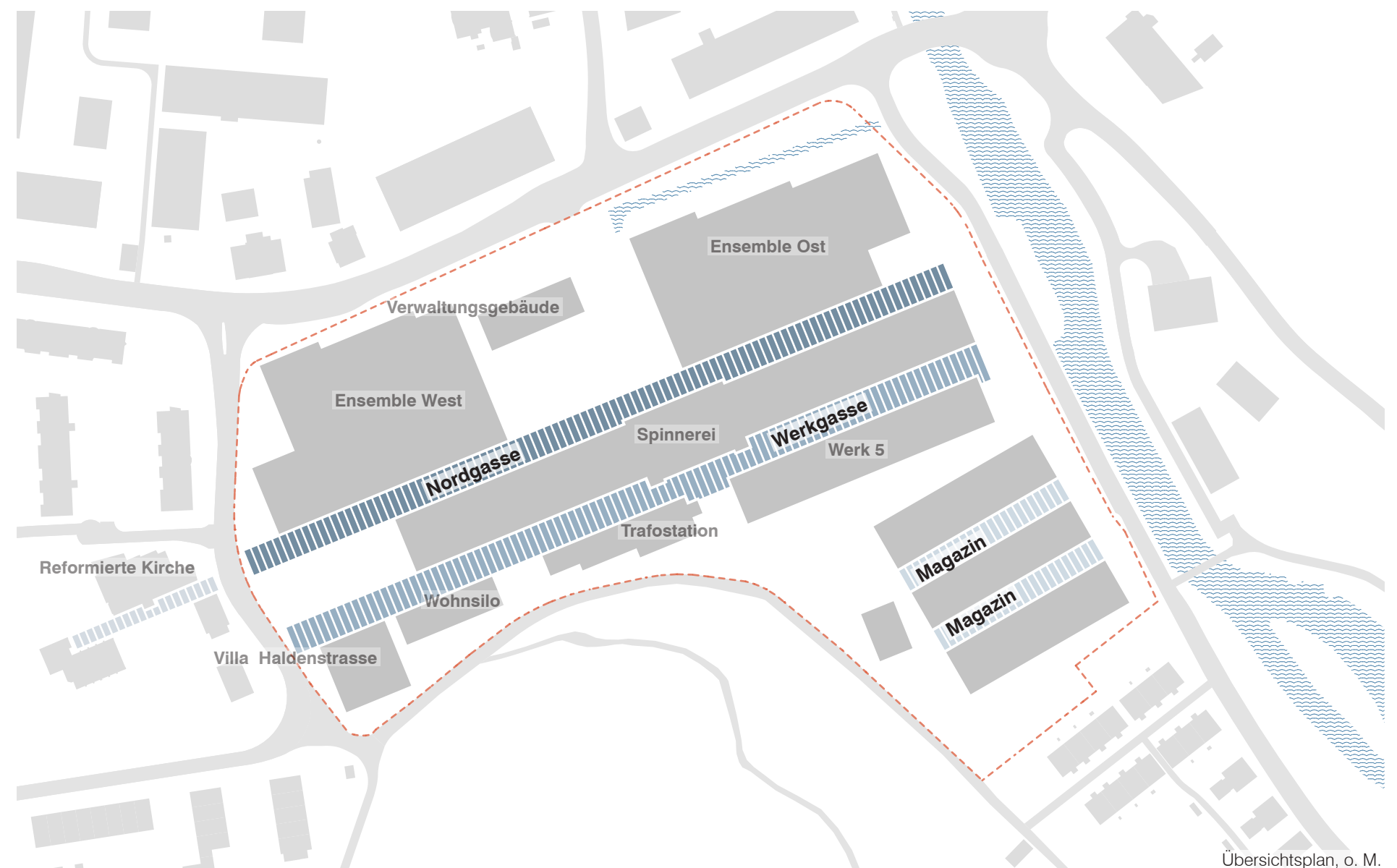




## Gassen

Mit den, an vorhandene Siedlungsmuster und das Spinnereigebäude ausgerichteten Baukörpern, bilden sich längs der Spinnerei zwei Gassen, die den Naturraum der Lorze mit dem Leihquartier verbinden. Auch zwischen den Magazingebäuden, bilden sich durch deren Längsausrichtung, gassenartige Aussenräume, die den Flussraum und den Altgutsch miteinander verbinden.

Während „Nord- und Werkgasse“ einen öffentlichen, industriellen Charakter aufweisen, haben die Gassen des „Magazins“ einen privateren Charakter und dienen den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsraum.



Übersichtsplan, o. M.

## Werk- u. Nordgasse

Beide Gassen gliedern sich in eine asphaltierte Fahrgasse in der Mitte und gepflasterte Vorzonen an den Gebäuden.

In der Nordgasse gliedern chaussierte Baumpakete in den Fahrgassen, den Raum und werden zu Aufenthaltsorten an den Eingängen der Gewerbe.

Im Gegensatz dazu prägen locker, in den Vorzonen platzierte Einzelbäume die Werkgasse. Auch die Ausstattungselemente befinden sich in der Werkgasse an den Rändern.

Mit dem gepflasterten Belag und den Baumpflanzungen bieten die Gassen teilweise sickerfähige Flächen.



Marktasse im Freilager, Zürich

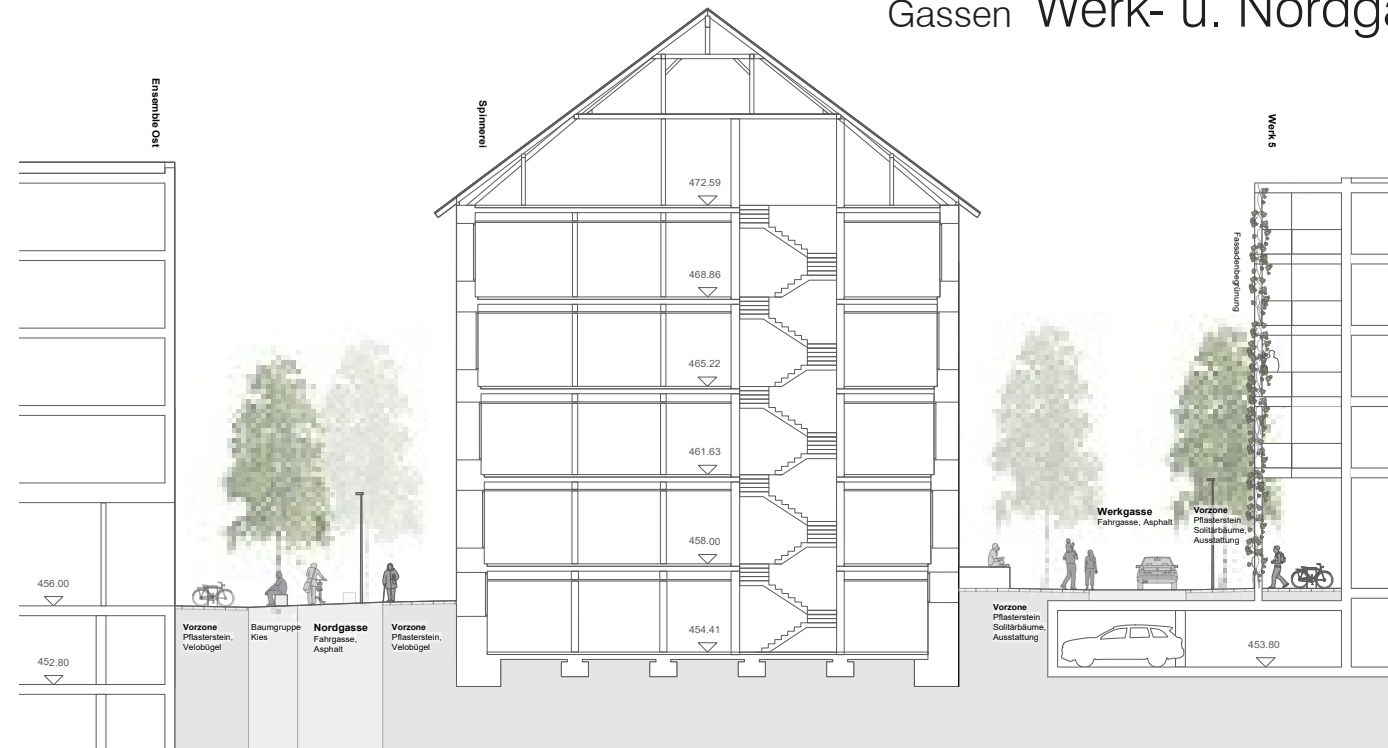


Kunzareal, Windisch

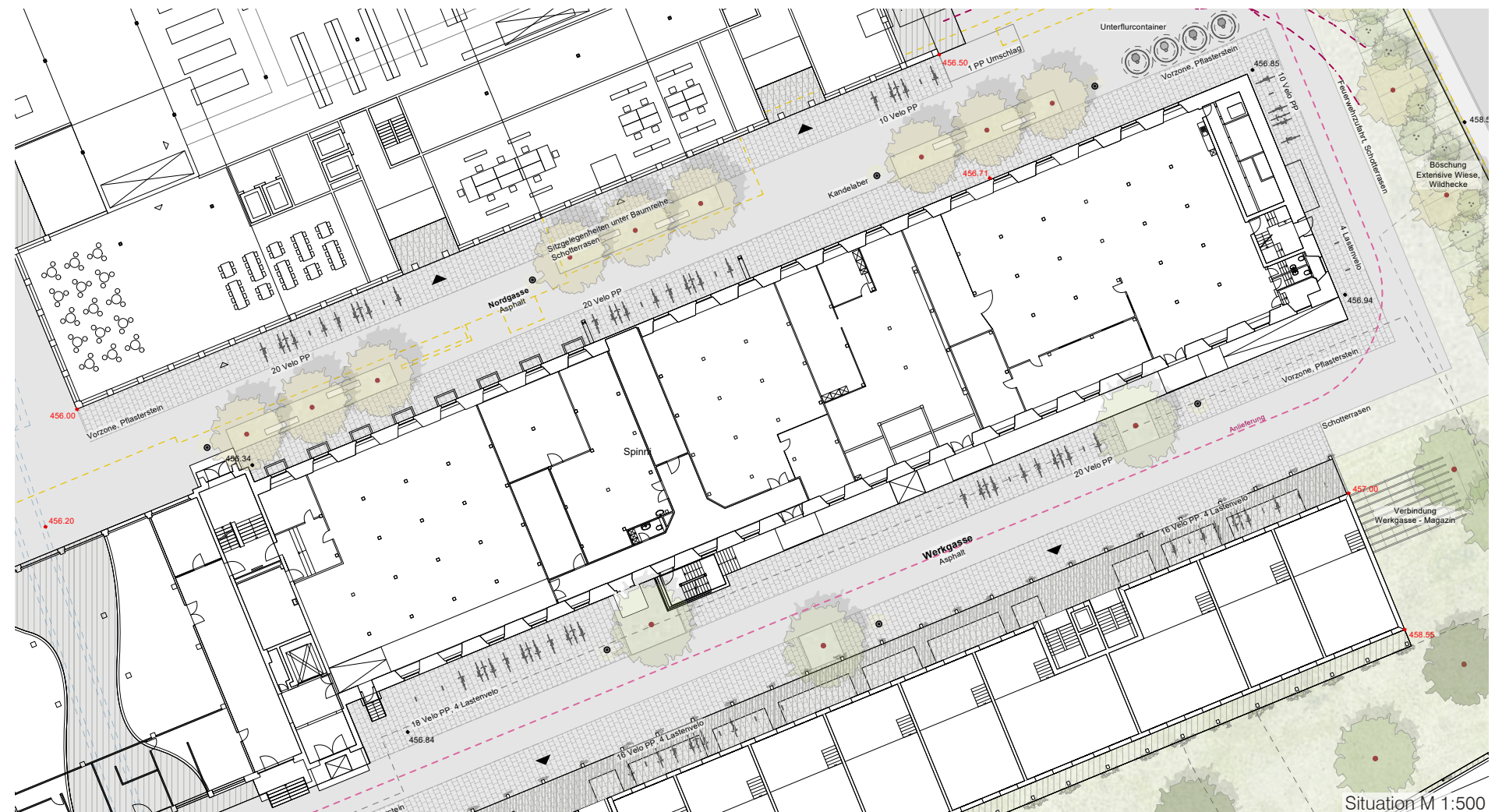


Oslostrasse, Dreispitz Münchenstein

## Gassen Werk- u. Nordgasse



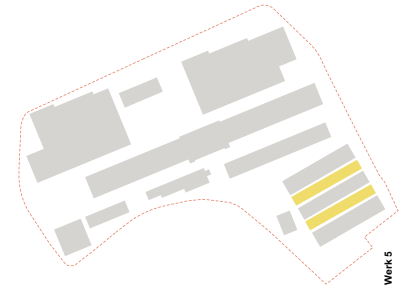
Schnitt o.M.



Situation M 1:500

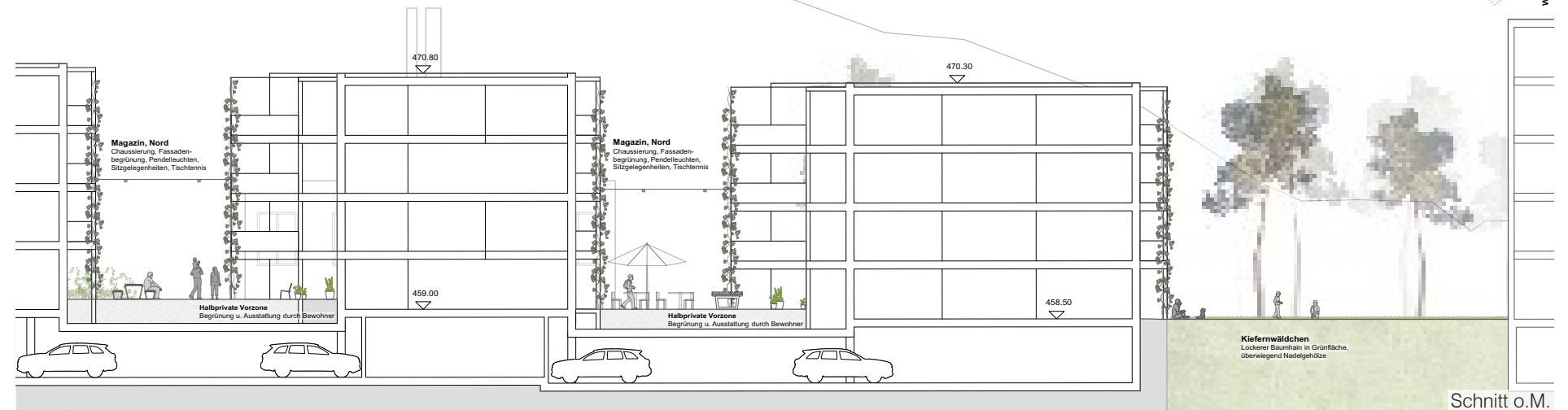


# Gassen Magazin



## Magazin

Die Gassen des Magazins werden vor allem durch die Nutzung der Bewohner geprägt. Eine Grundstruktur an Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten und Velo-Stellplätzen wird bereitgestellt, der Raum bleibt jedoch flexibel nutz- und veränderbar.



## Grünklammern

Während das Spinnereigebäude weitestgehend freigespielt ist, sind die Vorzonen zur Langgasse und zur Haldenstrasse mit zahlreichen schattenspendenden Laubbäumen bepflanzt.

Bestandteil, des so entstehenden „Lorzehains“ ist auch der bestehende Kanal, der die nördliche Auftaktsituation des Spinnereiareals prägt.

Zwischen der nördlichen und der südlichen Bebauung wird durch eine lockere Kiefernplantation, der angrenzende Wald thematisch aufgegriffen. So bekommen das „Werk 5“ sowie das nördliche Magazingebäude einen grünen und ruhigen Rückraum. Im Übergangsbereich zwischen Nord- und Südteil wird ein grosszügiger Spielplatz in das Wäldchen integriert.

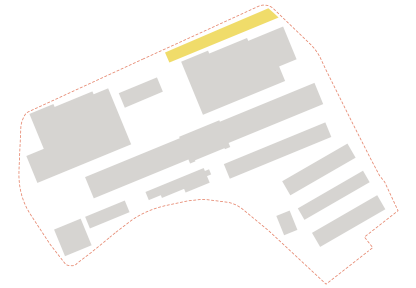
Angrenzend an die Vorgärten der im Süden benachbarten Siedlung, befindet sich ein grosszügiger Gemeinschaftsgarten, der den Abschluss des Spinnereiareals bildet.



Übersichtsplan, o. M.



## Grünklammern Lorzekanal



### Lorzekanal

Der bestehende Kanal im „Lorzehain“ wird durch Brücken und eine Stufenanlage erlebbar gemacht. Auf einer Kiesfläche bilden schatenspendenden Laubbäume wie Linden und Eichen den Kronenraum für eine Vorzone mit Aufenthaltsqualität.



Schnitt o.M.



Schüsspromenade, Biel



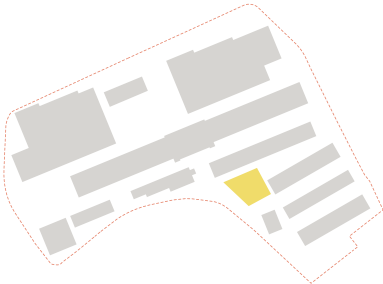
Vadestedet, Aarhus



Gessnerallee, Kulturinsel, Zürich







Spielwäldchen

Zwischen „Werk 5“ und dem „Magazin“, direkt am Übergang der beiden Arealteile wird ein grosszügiger Spielplatz geschaffen, der sich locker in die Bepflanzung des Kiefernwäldchen einfügt.



Onkel Toms Hütte, Berlin



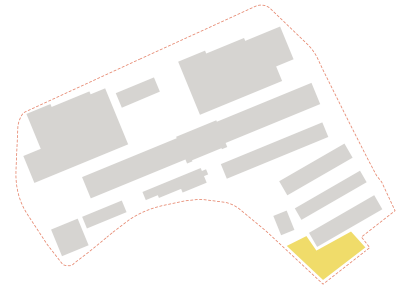
Fürstenwalder Allee, Berlin



Spielplatz im Schützeareal, Zürich







## Gemeinschaftsgarten

Die Rückseite des südlichen Magazingebäudes wird durch den grossen „Gemeinschaftsgarten“ geprägt. Eine Grundstruktur mit Wasserstellen und einzelnen Hochstamm-Obstbäumen, ermöglicht sowohl eine gemeinschaftliche Nutzung der Fläche, als auch eine spätere Parzellierung in einzelne, kleinere Gärten. Eine lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern schliesst den Garten ab.



Gemeinschaftsgarten Dunkelhölzli, Zürich



Jardins de Francette, Saint-Louis



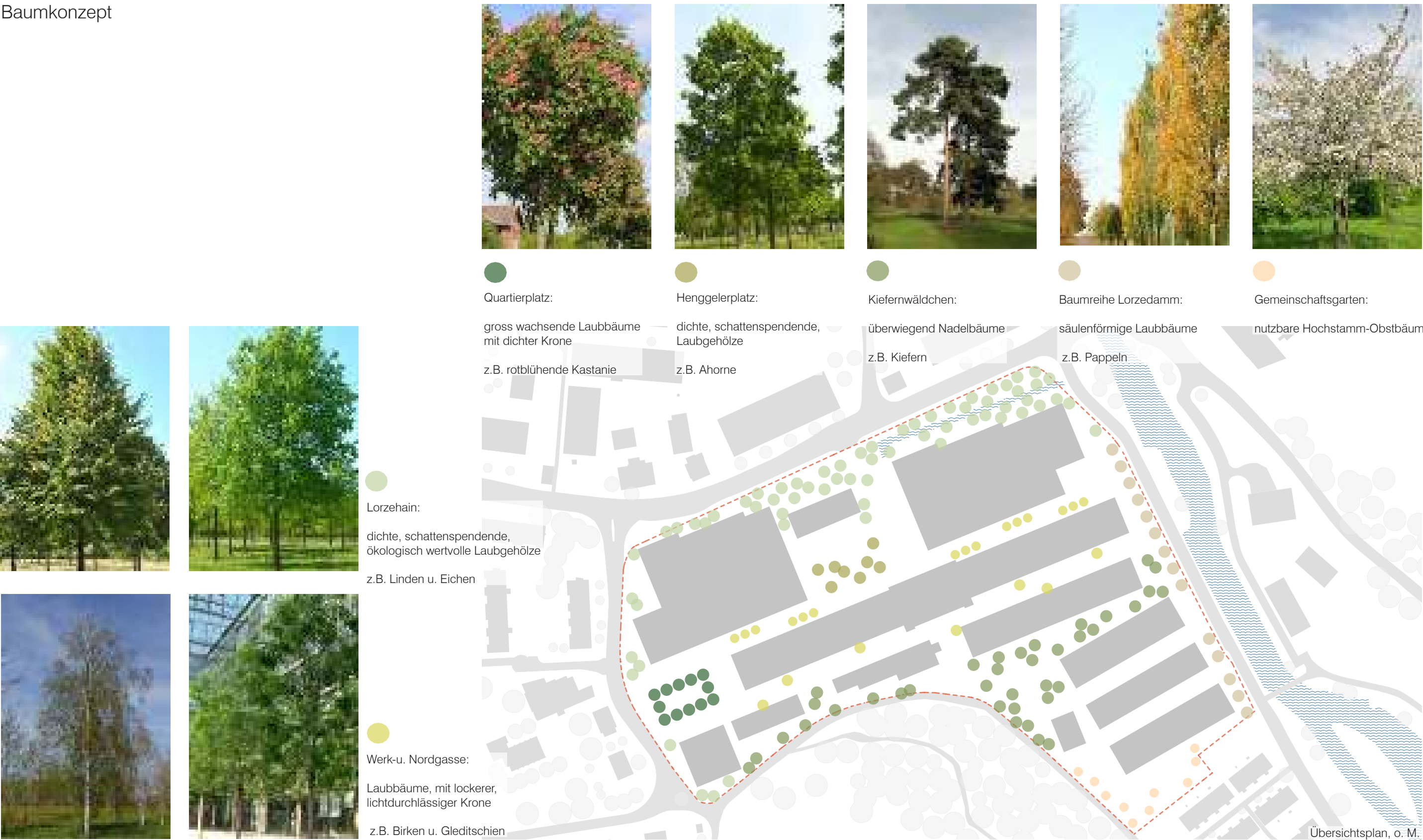
Hatfield Community Garden, Massachusetts



Situation M 1:500

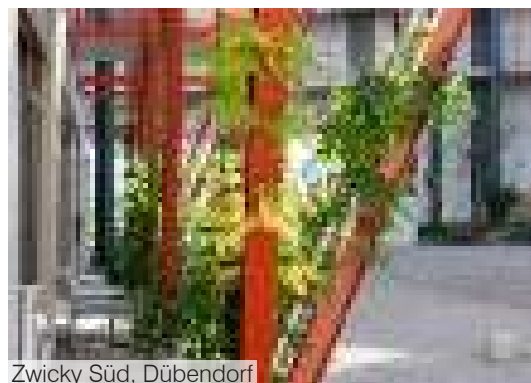
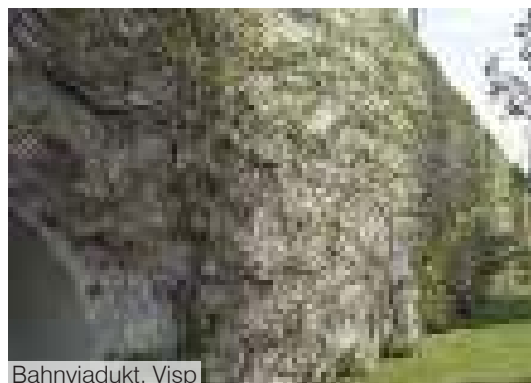


Baumkonzept



## Fassaden- u. Vertikalbegrünung

Um der Hitzebildung entgegenzuwirken werden die Fassaden der Neubauten, möglichst begrünt. Nach Möglichkeit werden bodengebundene Lösungen angestrebt. Schwerpunkt­mässig sollen vorallem die Fassaden im Südteil ein grünes Erscheinungsbild erhalten. Mit steigenden Gehölzzahlen darf der Anteil begrünter Fassaden in Richtung nördlichem Arealteil hingegen abnehmen. Kletterpflanzen beranken hier nur die Pergola am Verwaltungsgebäude. Auch wird so eine weitere Differenzierung der Atmosphäre und Charakteristik der unterschiedlichen Räume erreicht.

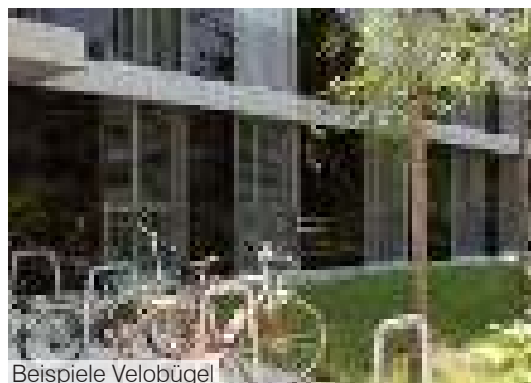




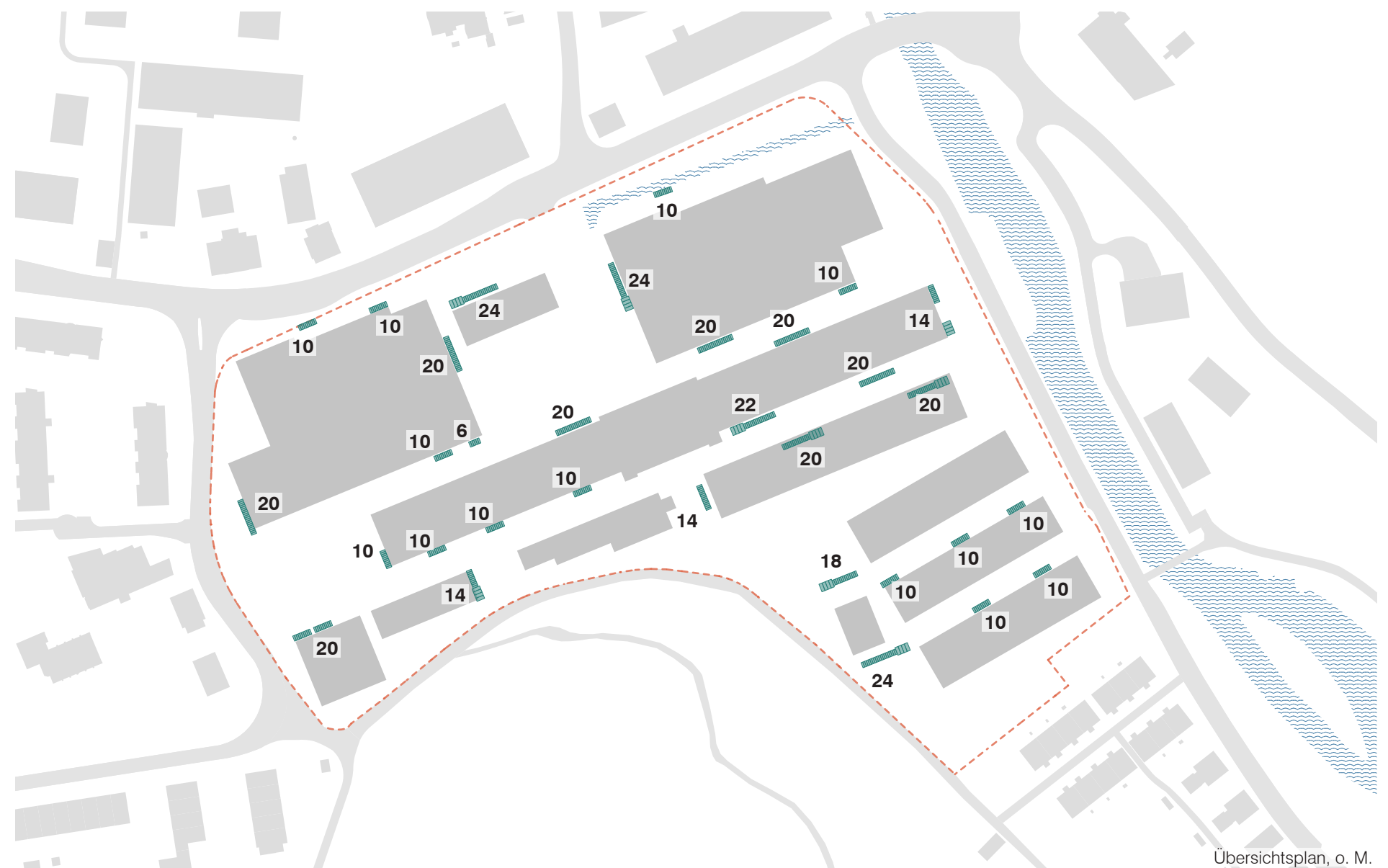
## Veloparkierung

Rund die Hälfte der gemäss BO Baar erforderlichen Veloabstellplätze werden im Aussenraum angeboten. Die Stellplätze sind dezentral, möglichst in Eingangsnähe platziert und überwiegend ungedeckt. Ein Teil der Stellplätze ist auf das Abstellen von Cargovelos ausgelegt.

- Bedarf Veloabstellplätze gemäss BO Baar: 859 Stück
- Stellplätze im Aussenraum: 480 Stück
- davon 36 Stellplätze für Cargovelo



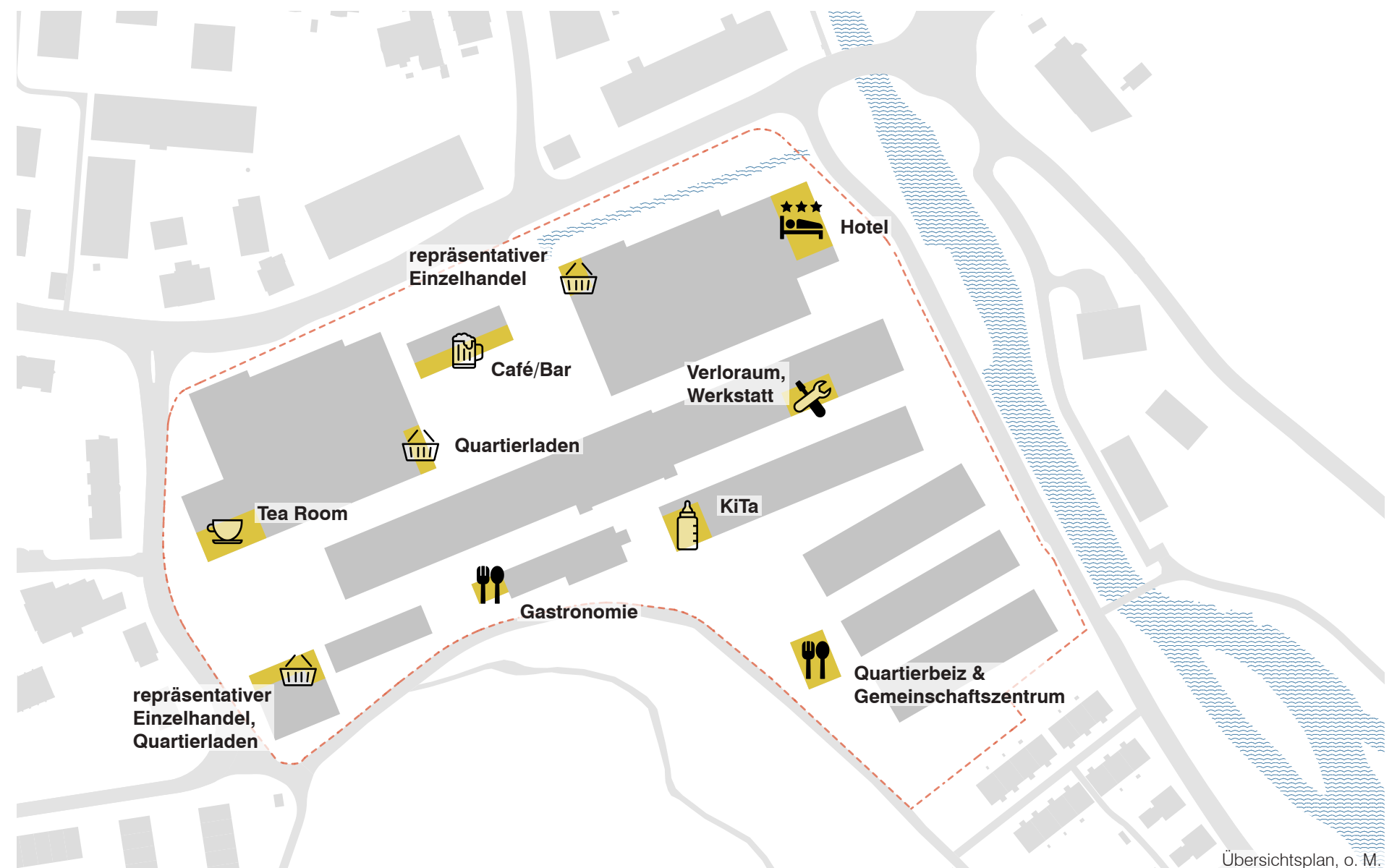
Beispiele Velobügel



Übersichtsplan, o. M.

## Mögliche EG-Nutzungen mit öffentlicher Wirksamkeit

Eine gezielte Verteilung öffentlich wirksamer Erdgeschossnutzungen wie beispielsweise einem Quartierladen am „Henggeler-Platz“, dem Hotel am Lorzedamm oder einer Quartierbeiz am „Kesselhausplatz“ haben grossen Einfluss auf die Belebung und Atmosphäre des Spinnerei-Areals.

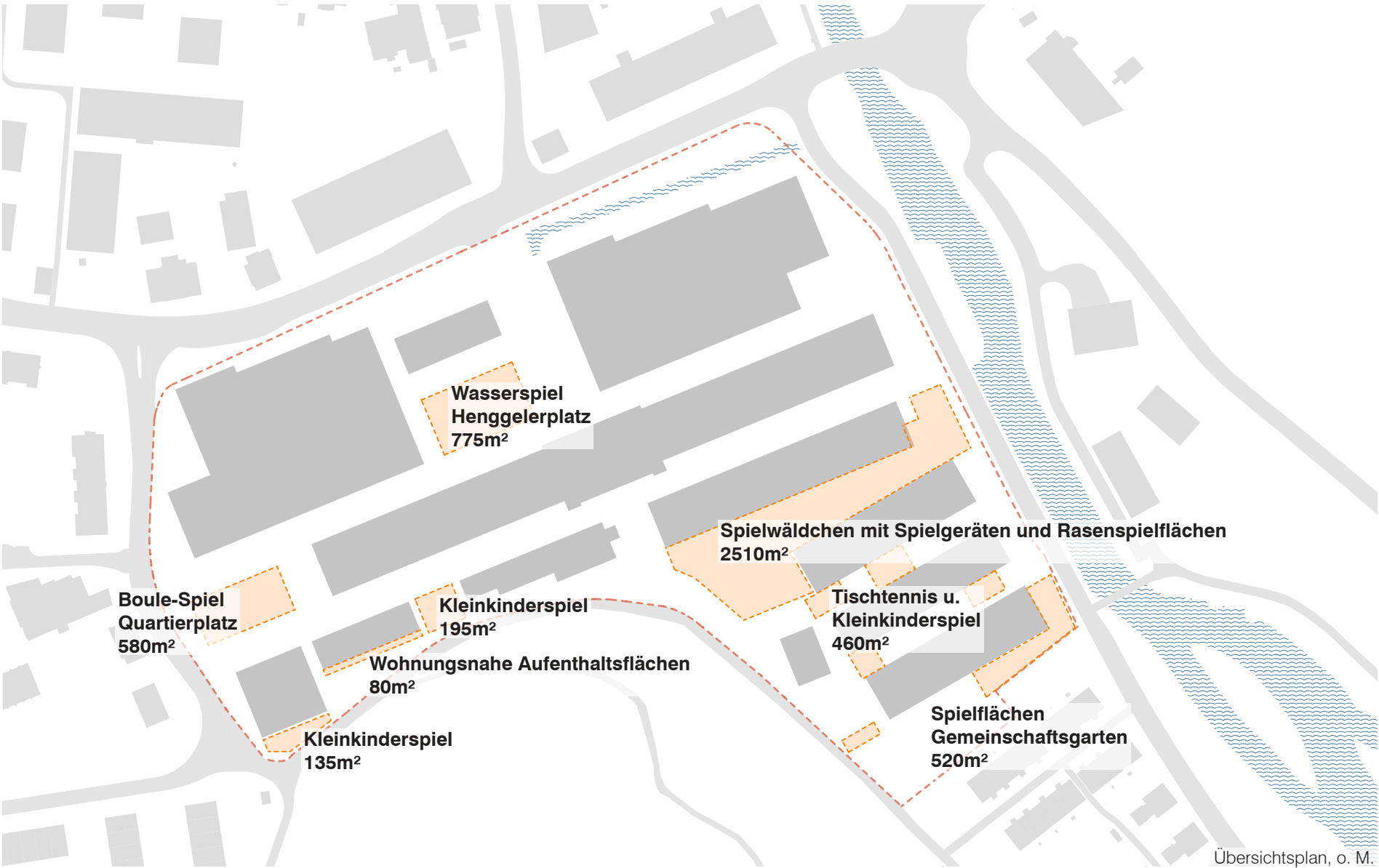


Übersichtsplan, o. M.

Spielflächen

Laut Bauordnung der Einwohnergemeinde Baar müssen mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche als Spielflächen gestaltet werden.

Auf dem Areal werden 28'139m<sup>2</sup> für Wohnen und preisgünstiges Wohnen, sowie 6'056 m<sup>2</sup> für Alterswohnen erstellt.  
Dementsprechend werden 5'129m<sup>2</sup> an Spiel- und Erholungsflächen bereitgestellt.





## Beleuchtung

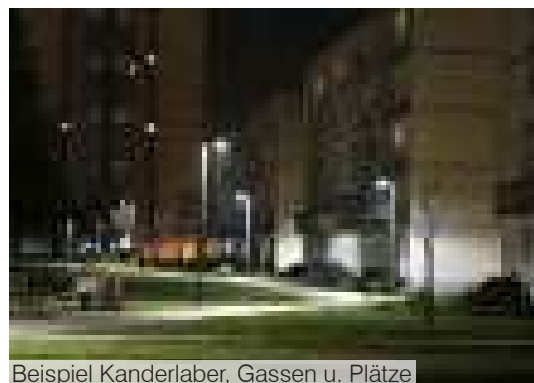
Die Gassen und Plätze des Spinnerei-Areals werde situationsspezifisch durch Mast- oder Pendelleuchten beleuchtet.

Hohe, locker verteilte Mastleuchten auf dem „Henggelerplatz“ lassen eine flexible Nutzung der Fläche zu und passen sich der Grosszügigkeit der Fläche an. Die Kandelaber in der „Nord- und der Werkgasse“ sind, je nach Gestaltung der Gassen, in die Baumpakete oder Vorzonen integriert. Einzelne Kandelaber am „Quartier- und am Kesselhausplatz“ erhellen die Aufenthaltsbereiche. In den Gassen des „Magazins“ schaffen Pendelleuchten eine privitere Atmosphäre.

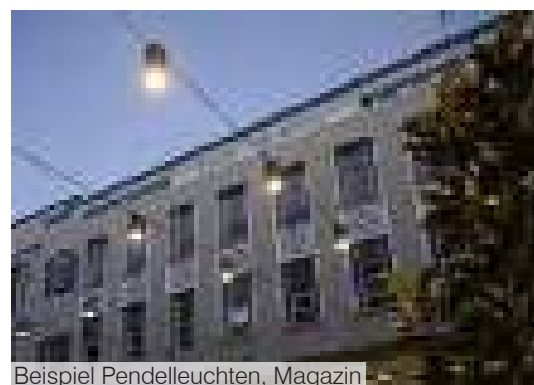
Um der Lichtverschmutzung entgegenzuwirken wird in den Grünräumen auf eine Beleuchtung verzichtet. Diese werden indirekt durch die Bebauung oder angrenzende Räume beleuchtet.



Beispiel Mastleuchten, Henggelerplatz



Beispiel Kandelaber, Gassen u. Plätze



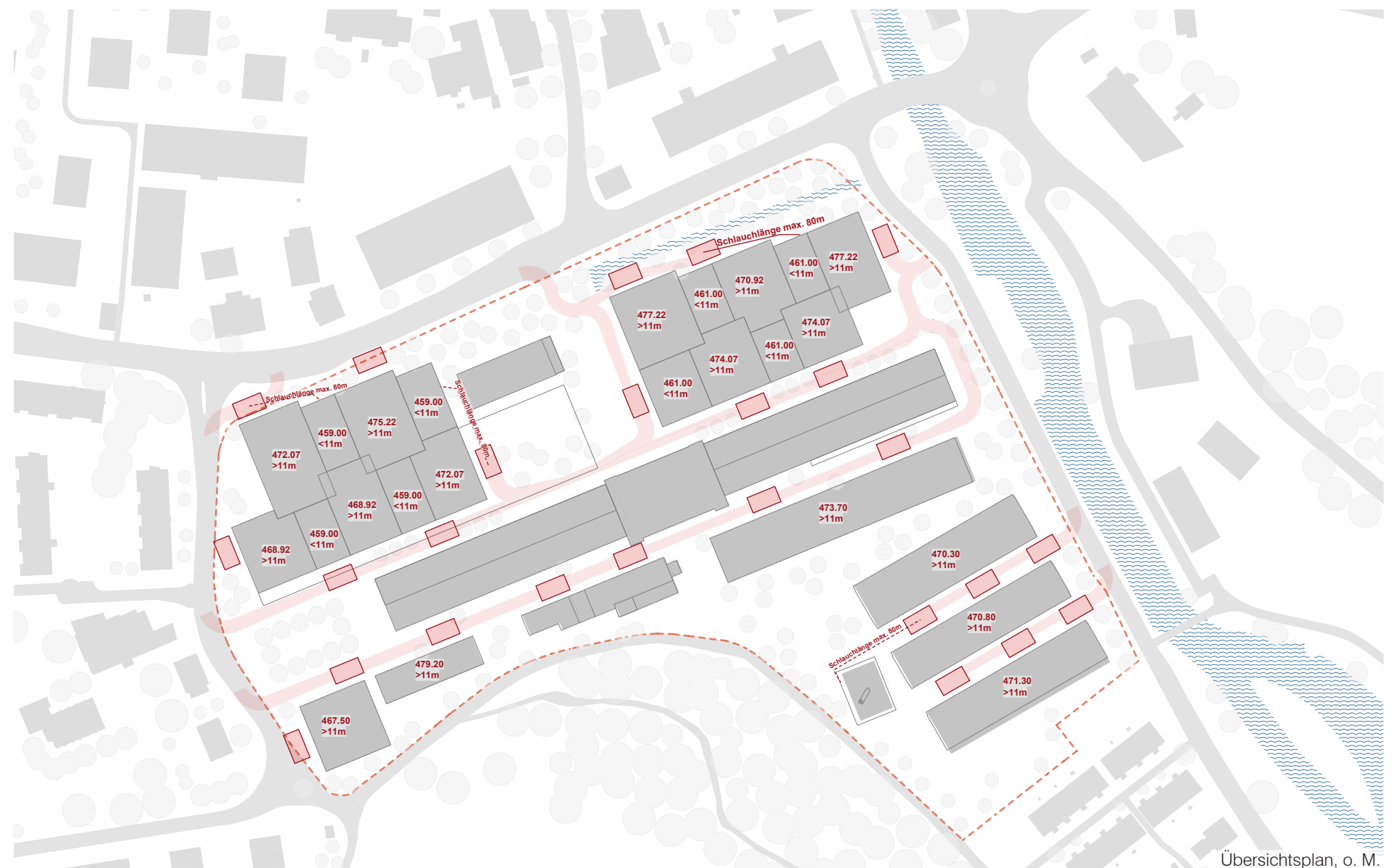
Beispiel Pendelleuchten, Magazin



Übersichtsplan, o. M.

## Feuerwehrzufahrt und -Aufstellflächen

Die Zufahrt der Feuerwehr erfolgt sowohl von der Haldenstrasse als auch von der Langgasse und dem Lorzedamm. Sämtliche Durchfahrtsbereiche sind gemäss Norm mind. 3.50m breit und 4m hoch. Baumpflanzungen und Ausstattungselemente werden so platziert, dass die Durchfahrt und das Aufstellen von Löschfahrzeugen gewährleistet ist. Bäume im Bereich der Zufahrt werden auf 4m aufgestet und Pendelleuchten in einer Höhe von mind. 4m angebracht. Die Stellflächen (6 x 11m) für Gebäude mittlerer Höhe sind mindestens 5m, wenn möglich 5.50m und maximal 6.50m von der Fassade entfernt. Stellflächen für Gebäude von geringer Höhe (bis 11m) sind in einer Entfernung von maximal 80m vorgesehen.



## Entsorgung

Auf dem Areal sind drei Standorte mit je 2-3 Unterflurcontainern für Hauskehricht, einem Unterflurcontainer für Grünabfuhr und je einer Sammelstellen für Papier und Karton vorgesehen.

Durch die Verteilung der drei Standorte sind die Container für jeden Bewohner und jede Bewohnerin ebenerdig und in Laufristanz erreichbar.

Im Bereich des Lorzedamms sind für das Leerungsfahrzeug Wendeflächen (10 x 20m) auf der Parzelle vorgesehen.

