

Alte Spinnerei an der Lorze Baar

Programm

Studienauftrag im Einladungsverfahren



Luftbild Spinnerei an der Lorze (Quelle maps.google.ch)

Auftraggeberin

Patrimonium Asset Management AG, Crissier
Christoph Syz, Patrick Landolt

Verfahrensleitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Michael Camenzind, Isabel Philip

Inhalt		
	1. Einleitung	4
	1.1 Die Aufgabe in Kürze	4
	1.2 Lage	5
	1.3 Perimeter	5
	1.3 Historischer Rückblick	6
	2. Planungsrechtliche Ausgangslage	8
	2.1 ISOS	8
	2.2 Denkmalschutz	10
	2.3 Weitere planungsrechtliche Aspekte	11
	2.4 Umwelt	14
	2.5 Rahmenbedingungen für das Grundstück 3398 der WWZ	18
	3. Bestimmungen zum Verfahren	21
	3.1 Auftraggeber	21
	3.2 Verfahren	21
	3.3 Teilnehmende Teams	22
	3.4 Beurteilungsgremium	23
	3.5 Weiterbearbeitung	24
	3.6 Schlussbestimmungen	24
	4. Verfahrensablauf	26
	4.1 Termine	26
	4.2 Start und Begehung	27
	4.3 Fragen	27
	4.4 Zwischenbesprechung	27
	4.5 Schlussabgabe	28
	4.6 Vorprüfung	29
	4.7 Jurierung	29
	4.8 Beurteilungskriterien	29
	4.9 Öffentlichkeitsarbeit	30
	5. Unterlagen	31
	5.1 Unterlagen für die Projektierung	31
	5.2 Verlangte Unterlagen Zwischenbesprechung	32
	5.3 Verlangte Unterlagen Schlussabgabe	32
	6. Aufgabenstellung	35
	6.1 Zielsetzungen	35
	6.2 Kontext	37
	6.3 Baubereiche	38
	6.4 Aussen- und Freiräume, Gewässer	39
	6.5 Erschliessung und Verkehr	40
	6.6 Dichte, Nutzungsverteilung	42
	6.7 Raumprogramm	45
	6.8 Marktfähigkeit	47
	6.9 Behindertengerechtigkeit	47
	6.10 Etappierung	47
	7. Genehmigung	48

1. Einleitung

1.1 Die Aufgabe in Kürze

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 Gewerbebenutzungen, 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 (siehe Kapitel 6).

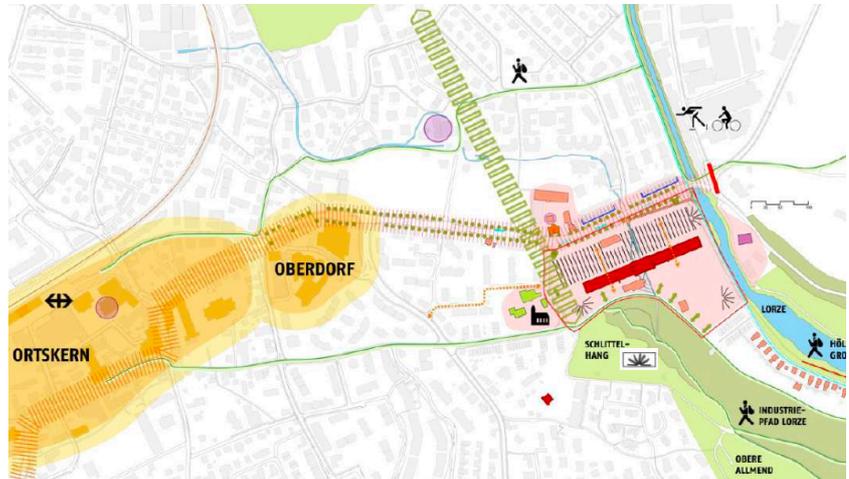
Studienauftrag – Bebauungsplan

Zum Studienauftrag werden 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 Stimmbevölkerung erforderlich ist.

1.2 Lage

Schatzkarte

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.



Quelle: sapartners, Zürich

1.3 Perimeter

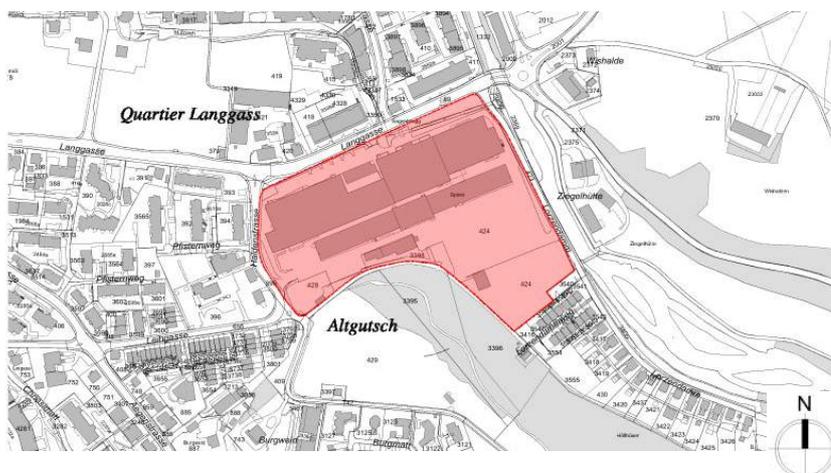
Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Grundstücke GS 424, GS 428 und GS 3398.

Die Grundstücke weisen eine Fläche von total 49'341 m² auf.

GS 424	46'297 m ²
GS 428	1'542 m ²
GS 3398	1'502 m ²
Total	49'341 m²

Perimeter



Grundstück GS 3398

Das Grundstück GS 3398 gehört den Wasserwerken Zug AG (WWZ AG). Es ist Bestandteil des Perimeters und muss in die Überlegungen einbezogen werden. Das Grundstück steht jedoch nicht zur Disposition. Das Gebäude (Kraftwerk) wird bis auf Weiteres durch die WWZ genutzt.

Die WWZ erarbeitet zurzeit ein Konzept zur Erneuerung des Kraftwerks. Rahmenbedingungen, die es in diesem Zusammenhang zu beachten gilt, sind im Kapitel 2.5 beschrieben (siehe auch Beilagen F).

Angrenzendes Grundstück GS 3540

Das Grundstück GS 3540 im Süden des Areals gehört den Grundeigentümern der Höllhäuser. Diese Parzelle dient der Erschliessung der Höllhäuser und nicht des Spinniareals.

Industriekanal (Mülibach)

Das Nutzungsrecht des Kanals (Mülibach) obliegt im vorliegenden massgeblichen Abschnitt der Hotz Obermühle AG unter Aufsicht der Gemeinde.

Der Mülibach ist als Industriekanal von kulturhistorischer Bedeutung zu erhalten und in die Konzeption mit einzubeziehen. Planungsrechtlich ist der Kanal nicht ein Gewässer im Sinne des Gewässerschutzgesetzes, sondern ein kraftwerktechnisches Bauwerk. Es gelten deshalb keine gesetzlichen Gewässerabstände, jedoch sind sicherheitstechnische Aspekte zu beachten.

1.3 Historischer Rückblick

Historischer Rückblick

Die monumentale Fabrikanlage der ehemaligen Spinnerei an der Lorze, erbaut 1853–1858, war im 19. Jahrhundert die grösste und modernste Spinnerei der Schweiz und nutzte die Wasserkraft des Flusses. Die Spinnereigebäude gehören zu den wichtigsten Beispielen industrieller Architektur in der Schweiz. Sie sind heute gar die grössten noch erhaltenen Fabriktrakte aus dieser Epoche auf nationaler Ebene und sind ortsbildprägend.



Industriestandort

Bis 1919 folgten im näheren Umfeld der Spinnerei weitere Betriebe (Holztextilspulen 1869, Holzwarenfabrik 1913, Brauerei 1862, Mühle 1905, Metallbau 1900, Wasserwirtschaftsapparate 1919 sowie das Elektrizitätswerk Baar 1896), welche Baar zur Industriegemeinde machten.

1947 Ersatz des Mittelbaus

1947 wurde das ehemalige Turbinenhaus abgebrochen und die beiden Gründungsbauten durch einen Mittelbau mit einem dünn vorkragenden Flachdach zusammengeschlossen. Seitdem erreicht das Spinnereigebäude die beeindruckende Länge von mehr als 200 Metern.

1948 Bau des Verwaltungsgebäudes

Da das als Bürogebäude genutzte Turbinenhaus dem neuen Mittelbau weichen musste, welcher wieder dem Fabrikationsbetrieb diente, wurden die Büroräume in ein neues, separates Verwaltungsgebäude südlich der Langgasse verlegt.

Ab 1861 Bau der "Höllhäuser"

Da die Spinnerei im Umkreis Kosthäuser für die Arbeiterfamilien erstellte und Wohnhäuser für das Kader entstanden, bildete sich abseits des alten Dorfkerns von Baar ein neuer Ortsteil.

Ab 1980

Ab 1980 wurden die vorgelagerten Hallen für neue Garnmaschinen erstellt, damit die Produktion aufrechterhalten werden konnte. In der Folge wurden die Industriebauten im rückwärtigen Raum abgebrochen und durch einen Parkplatz ersetzt.

1994 Produktionsende

Nach 140 Jahren wird 1993 mit der Produktionseinstellung ein wichtiges Kapitel zugerischer Industriegeschichte geschlossen.



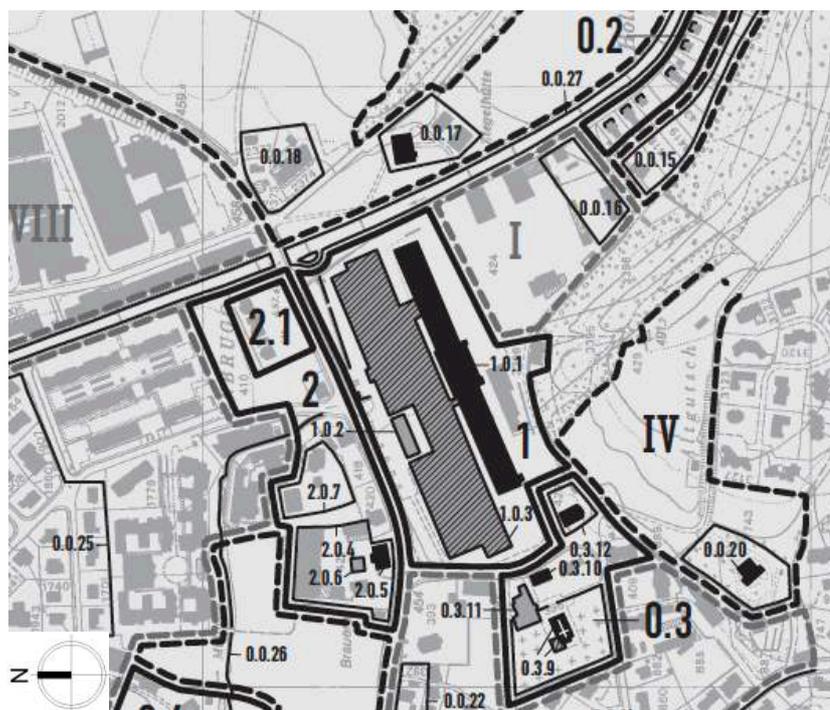
2. Planungsrechtliche Ausgangslage

2.1 ISOS

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 Einzelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
G	1	Ehem. Spinnerei am Ausgang des Lorzentobels, geg. 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 gereichte 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 verunklärerender 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) mit dem Erhaltungsziel A 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.

Geschützte und schützenswerte Bauten

Sicht der kantonalen Fachstellen

- Ortsbildschutzzone
- schützenswerte Denkmäler
- geschützte Denkmäler

Detailinformationen abrufbar unter
ZugMap.ch

Antrag auf Entlassung aus dem Inventar

2.2 Denkmalschutz

In einer Kurzwürdigung (siehe Beilage K) 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)

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



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

Die Grundeigentümerschaft hat beim kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie die Entlassung des Kesselhauses und des Verwaltungsgebäudes aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler gemäss §§ 22–25 Denkmalschutzgesetz (BGS 423.11) beantragt. Der diesbezügliche Entscheid über die Inventarentlassung respektive die Unterschutzstellung ist pendent (zuständig: Direktion des Innern oder Regierungsrat). Daher müssen sämtliche Konzepte auch mit diesen Nebengebäuden realisierbar sein.

2.3 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). Dies zeigt eindrücklich den Bezug nach Süden, in die Landschaft und das Lorzentobel von nationaler Bedeutung.

Östlich und südlich des Spinnerei-Areals verläuft ein kantonaler Wanderweg.

Ausschnitt kantonaler Richtplan (2018)

	S 7	Zuger Ortsbild
	V 10	Wanderweg
		Wald mit besonderer Erholungsfunktion
	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)

Angabesymbol	Richtplanbezeichnung	Beschreibung
	★	Hauptverkehrsstrasse (HVS; offene Strecke / Tunnel)
	★	Verbindungsstrasse (VS)
		Sammelstrasse
		Erschliessungsstrasse
		Bushaltestelle / Haltestelle Feinverteiler (Lage schematisch)
		ÖV-Erschliessung neu prüfen
	★	Kantonale Radstrecke
	[R1]	Kommunale Radstrecke
	★	Kantonaler Wanderweg
		Kommunale Fussgänger Verbindung / Spazierweg (ausserhalb)
	[A1]	Anschlusspunkt neue Erschliessung mit Einzugsgebiet
	[K1]	Umknoten



(Quelle baar.ch)

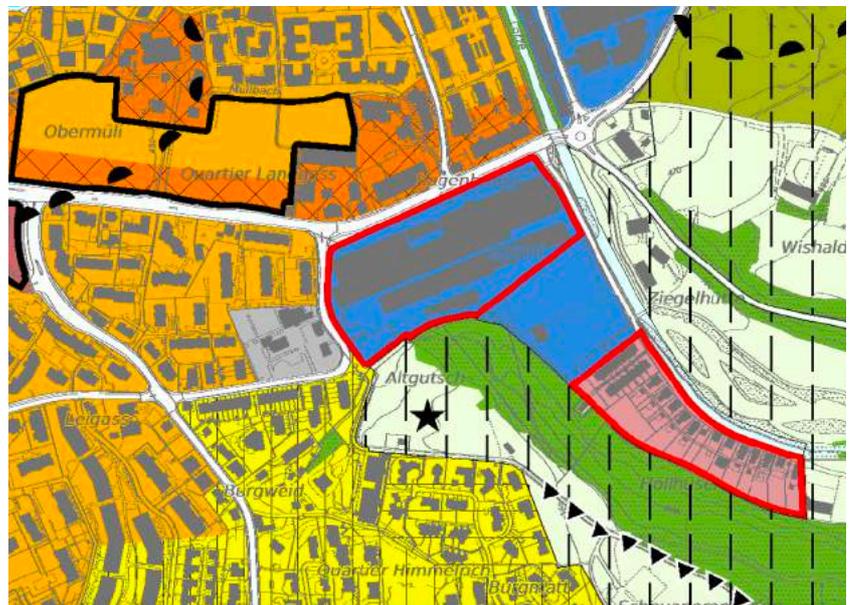
Bauordnung und Zonenplan

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.

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



Aussichtslage

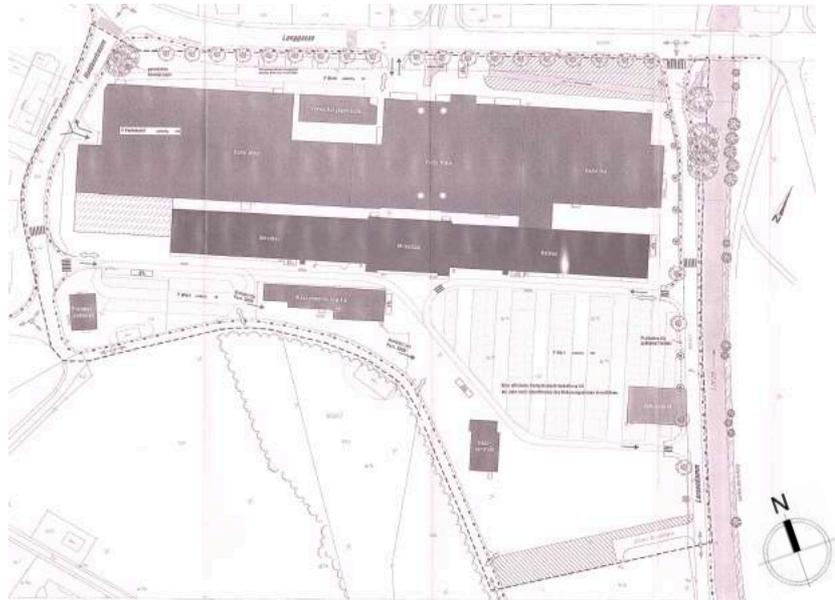
Es wird auf die Aussichtslage Altgutsch hingewiesen.

Dies ist auch in Bezug auf den Schlittelhang ein wichtiger Ort für die Baarer und die Bebauung soll darauf Rücksicht nehmen. Das Areal ist nicht nur von der Langgasse her zu denken, sondern auch von der Landschaft im Süden her.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Bebauungsplan Spinnerei an der Lorze
(genehmigt am 28.4.2011)

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.



2.4 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

Des Weiteren wird auf den nahegelegenen Schiessplatz der Gemeinde hingewiesen (Schiessstand Wishalden, gut 300 m entfernt, mit ca. 70 Schiesstagen pro Jahr).

Ob der Schiesslärm für die Nutzungsplanungsrevision von Bedeutung ist (minimale Abstände, bauliche Massnahmen), ist in Abklärung. An der Zwischenbesprechung wird auf das Thema näher eingegangen. Gegebenenfalls sind beim Schiessplatz Massnahmen zu treffen oder Lüftungsfenster zu Räumen mit lärmempfindlichen Nutzungen sind von der Lärmquelle (Schiessstand) abgewandt anzuordnen.

Lageplan Schiessplatz Wishalden



Altlasten

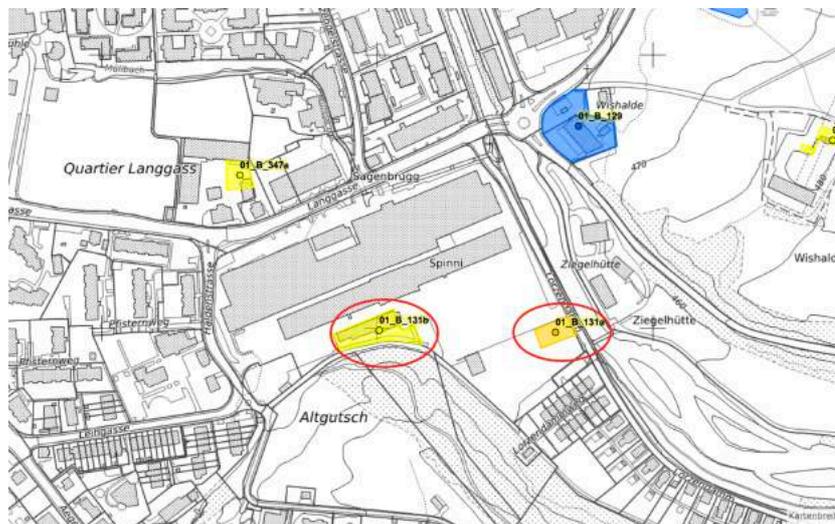
Im kantonalen Kataster der belasteten Standorte sind innerhalb des Projektperimeters die Tankanlage (Standortnummer 01_B_131a) und das Kraftwerk (Standortnummer 01_B_131b) kartiert.

Im Rahmen der Voruntersuchung wurde die Tankanlage weder als überwachungs- noch als sanierungsbedürftig eingestuft (Art. 8 Abs. 2 Bst. c AltIV). Es besteht kein aktueller Handlungsbedarf. Bei einem Bauvorhaben ist Art. 3 AltIV zu beachten und für eine fachgerechte Entsorgung des belasteten Aushubs zu sorgen.

Das Kraftwerk wurde als belasteter Standort mit Untersuchungsbedarf eingestuft. Dies bedeutet, dass spätestens im Rahmen von geplanten baulichen Veränderungen altlastentechnische Untersuchungen erforderlich werden. Das Kraftwerk steht für den Studienauftrag jedoch nicht zur Disposition.

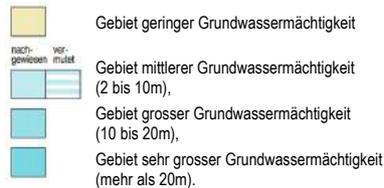
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Rückbauarbeiten alter Gebäude der Spinnerei in den 1990er-Jahren Kellergeschosse und Fundamente im Untergrund verblieben sind. Es kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Aushubarbeiten auch belastete Bausubstanz oder belastetes Untergrundmaterial zum Vorschein kommt.

- Kataster der belasteten Standorte
- Belasteter Standort 01_B_131a (Tankanlage)
 - Belasteter Standort 01_B_131b (Kraftwerk)

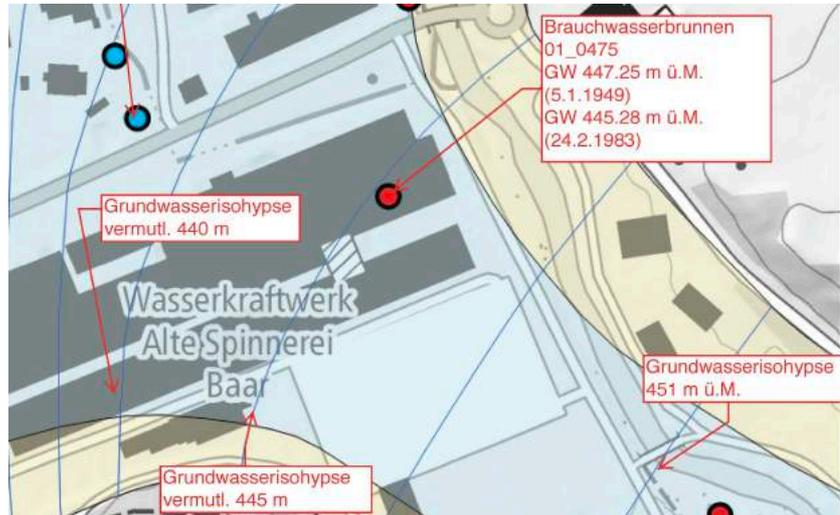


(Quelle: ZugMap.ch)

Grundwasser

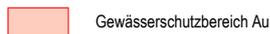


Der grösste Teil des Spinnerei-Areals liegt in einem Gebiet mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m), welches für kleinere bis mittelgrosse vertikale Fassungen geeignet ist. Ein kleiner Randbereich des Areals ist ein Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer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

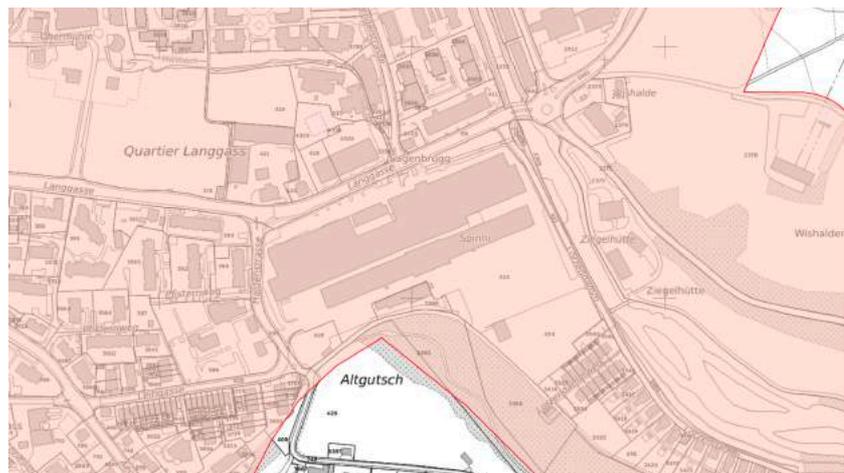


(Quelle: ZugMap.ch)

Gewässerschutz



Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u (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.



(Quelle: ZugMap.ch)

Versickerung

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

Naturgefahrenkarte

Die Gefährdung durch Hochwasser werden als gering (= gelb) 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 Lorzendammstrasse 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).



(Quelle: ZugMap.ch)

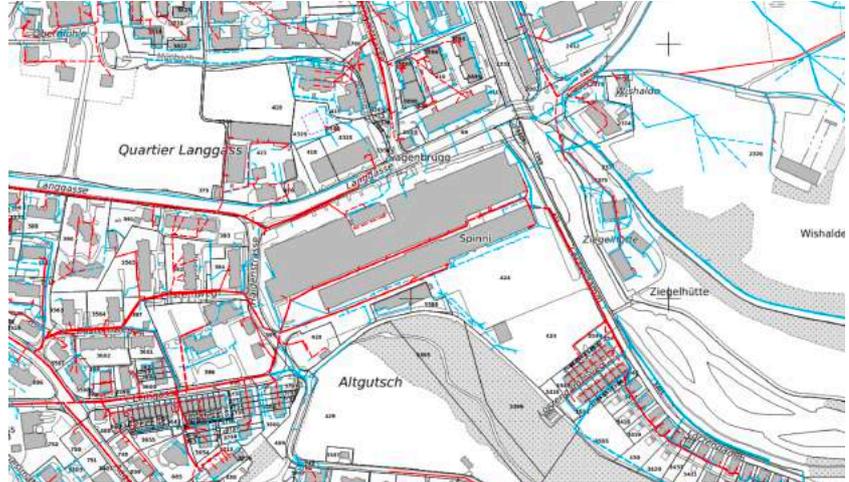
Beurteilung

Die Konzepte werden nach der Zwischenbesprechung durch einen Spezialisten beurteilt. Aufgrund der Erkenntnisse werden die Anforderungen allenfalls präzisiert.

Entwässerung

Das Areal ist heute vollständig erschlossen. Die Werkleitungen sind aufgrund der Neubebauung anzupassen (siehe Rahmenbedingungen im Kap. 2.5).

Leitungskataster



2.5 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 sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

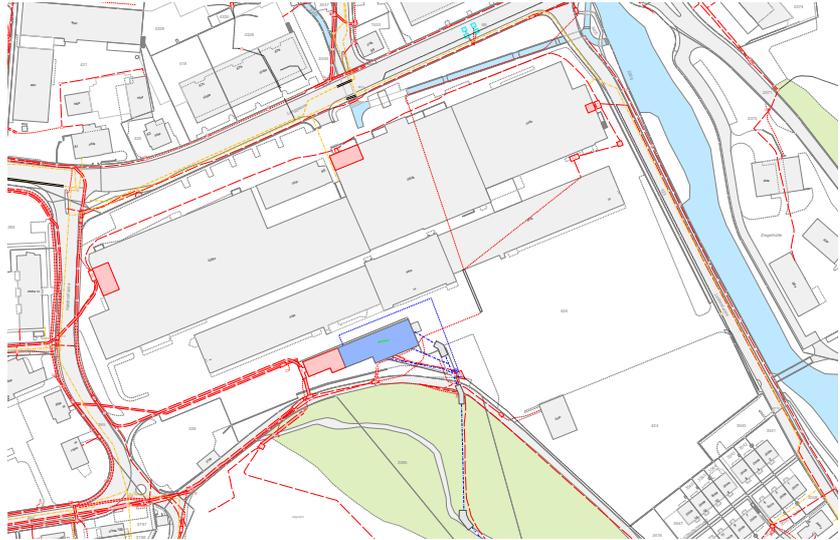
Trafostationen

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 Wendepplatz für LKWs auf dem Areal auszuweisen.

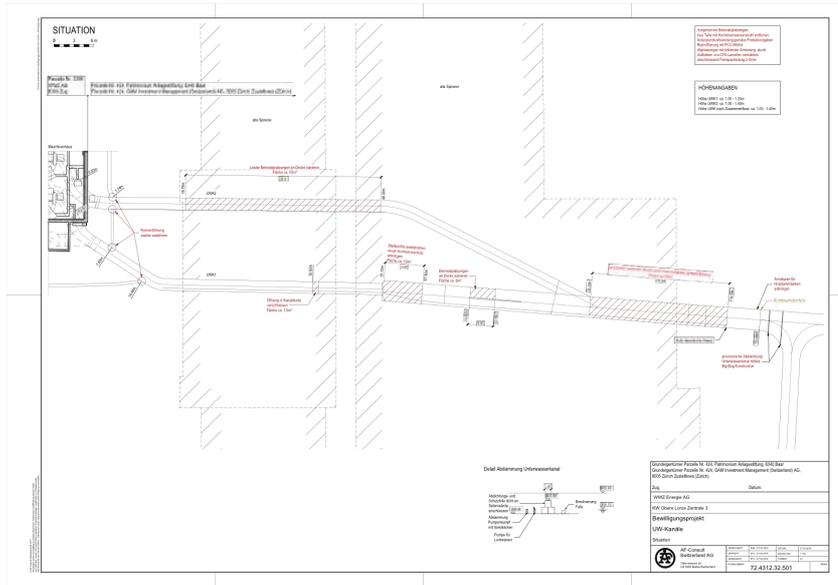
Verbindungskanal zum
Mühlebachkanal

Ab den beiden Turbinen im Kraftwerk führen zwei grosskalibrige Wasserkanäle zum Mühlebachkanal. Der Anschluss erfolgt auf Sohlenhöhe des Mühlebachkanals.

Die Lage der Wasserkanäle ist nicht genau bekannt, zumal die Leitungen durch das bestehende Spinnereigebäude und die vorgelagerten Gewerbebauten führen. Der Eintrag auf dem folgenden Plan basiert auf den alten Plandokumenten.

Die Kanaltrassen sind zu berücksichtigen. Die Leitungen dürfen baulich in die Untergeschosse integriert und überbaut werden. Für eine mögliche Tiefgarage im ersten UG stellen sie jedoch eine Barriere dar.

Unterwasserkanal WWZ



3. Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Auftraggeber

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.

Patrimonium Asset Management AG
Chemin des Lentillières 15
1023 Crissier

Kontaktpersonen:

Christoph Syz
Patrick Landolt

christoph.syz@patrimonium.ch
patrick.landolt@patrimonium.ch

3.2 Verfahren

Studienauftrag

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

Im Rahmen einer Zwischenbesprechung liegt der Fokus auf der städtebaulichen Disposition, der baulichen Dichte und dem Nutzungskonzept.

Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Der Gerichtsstand des Verfahrens ist Zug.

Verfahrensbegleitung

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Studienauftrags sowie die Durchführung und Organisation der Vorprüfung und der Beurteilung erfolgen durch das Planungsbüro

Suter • von Känel • Wild • AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Kontaktpersonen:

Michael Camenzind
Isabel Philip

michael.camenzind@skw.ch
isabel.philip@skw.ch

3.3 Teilnehmende Teams

Architekturbüros

Folgende Teams wurden für die Teilnahme am Studienverfahren ausgewählt:

Eingeladene Teams

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

Landschaftsarchitektur und weitere Fachplaner

Der Beizug eines Landschaftsarchitekten ist zwingend, Mehrfachbeteiligungen sind dabei nicht zulässig.

Der Beizug von weiteren Spezialisten ist möglich, wobei Mehrfachbeteiligungen zulässig sind.

Verbindlichkeitserklärung

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Teams das Programm, die Fragenbeantwortung, die Zwischenbesprechung und die Entscheide des Beurteilungsgremiums. Die Teams gewährleisten, dass sie die Kapazität und das Fachwissen für die allfällige Weiterbearbeitung der Projektierung entsprechend den Vorgaben des Berichts des Beurteilungsgremiums und der Grundeigentümer zur Verfügung stellen.

Büro auf dem Spinnerei-Areal

Während des Verfahrens steht auf dem Spinnerei-Areal ein Büro zur Verfügung, welches allen Beteiligten im Zusammenhang mit dem Studienauftrag zur freien Benützung offensteht (Raum Nr. 5.02.05, Erdgeschoss rechts, Haldenstrasse 3, Baar).

Kontaktperson für Reservierungen:
Isabel Philip isabel.philip@skw.ch

3.4 Beurteilungsgremium

Mitglieder mit Stimmrecht Sachpreisrichter

- Christoph Syz CEO Patrimonium
- Patrick Landolt Patrimonium
- Olivier Meyer Patrimonium
- Helen Bisang Leiterin Siedlungs- und Verkehrsplanung Gemeinde Baar (ab 1. Juni 2019)
- Ljupco Gjorgjiev Mitglied Planungskommission

Fachpreisrichter/-innen

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

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
- noch offen Kostenplaner zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit
- Zacharias Oliver Bovida, Baar

Vertreter aus der Nachbarschaft

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

- Andreas Elbel Bewohner Lorzendammweg
- Walter Andermatt Präsident Korporation Baar

Bei Bedarf werden weitere Experten z.B. aus den Bereichen Nachhaltigkeit/Energie beigezogen (ohne Stimmrecht).

Grundhaltung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium strebt bei der Bestimmung des Projektes, welches zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, einen einstimmigen Entscheid an.

3.5 Weiterbildung

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 Grundeigentümer beabsichtigen, 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.

3.6 Schlussbestimmungen

Urheberrecht

Das Urheberrecht bleibt bei den Verfassenden. Die Verfassenden erklären mit der Abgabe des Projekts, über sämtliche Immaterialgüterrechte (insbesondere Urheberrechte) an ihrem Projekt zu verfügen. Sie sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheber- und Urhebernutzungsrechte verletzt wurden. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Schweizerischen Urheberrechtsgesetzes (URG).

Eigentumsrecht

Die Ergebnisse des Studienauftrages können als Grundlage für die Revision des Bebauungsplans verwendet werden. Die im Studienauftrag erstellten Projektunterlagen und das Modell gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Projekte mit Nennung der Verfasser zu veröffentlichen bzw. öffentlich auszustellen.

Die Teilnehmer verpflichten sich, die zur Verfügung gestellten Planunterlagen ausschliesslich für die Bearbeitung des Studienauftrages zu verwenden. Eine anderweitige Benützung ist untersagt. Die Teilnehmer sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte, verletzt werden. Die Auftraggeberin lehnt jegliche Ansprüche aus Handlungen der Teilnehmer im Zusammenhang mit diesen Verfahren ab.

Ausschlussgründe

Beiträge, welche für die Jurierung nicht rechtzeitig oder in wesentlichen Bestandteilen unvollständig abgeliefert werden, unvollständig sind oder unlauteres Handeln erwiesen ist, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Vorgehen bei Programmverstössen

Herausragende Beiträge, welche in wesentlichen Punkten gegen die Programmbestimmungen verstossen, können vom Beurteilungsgremium bei einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmenden sowie der Zustimmung aller Vertreter der Auftraggeberin zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

4. Verfahrensablauf

4.1 Termine

Anfrage Teilnehmer	14.02.2019	Anfrage Teilnehmer mit Versand Kurzprogramm
Eingang Bewerbungen	11.03.2019	Eingang der Bewerbungen
Programmsitzung	04.04.2019 9:00–12:00 Uhr	Programmsitzung des Beurteilungsgremiums mit Auswahl der teilnehmenden Büros
Begehung mit Teams	24.04.2019 10:00 Uhr	Arealbegehung mit Abgabe der Unterlagen und Bezug des Modells Treffpunkt: Spinnerei, vor dem Eingang Haldenstrasse 3, Baar
Fragen	bis 10.05.2019	Eingabe von Fragen als Word-Dokument (nicht anonym) mit dem Vermerk "Fragen Studienauftrag Spinnerei Baar" an: info@skw.ch
Fragenbeantwortung	ab 24.05.2019	Versand der Fragenbeantwortung per Mail an alle Teilnehmer
Informationsveranstaltung	12.06.2019 17:00 Uhr	Informationsanlass für Nachbarschaft, Mieter und allenfalls Presse
Zwischenbesprechung	24.06.2019 8.30–17.00 Uhr	Zwischenbesprechung und Zwischenentscheid insbesondere zur Dichte und zur Denkmalpflege In der Spinnerei, Haldenstrasse 3, Baar
Einbezug Planungskommission	04.07.2019	Präsentation der Zwischenergebnisse in der Planungskommission (allenfalls inkl. Gemeinderat)
Abgabe	27.09.2019 bis 16:00 Uhr	Abgabe der Pläne mit dem Vermerk "Studienauftrag Spinnerei Baar" an folgender Adresse: Suter • von Känel • Wild • AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
	11.10.2019 bis 16:00 Uhr	Abgabe des Modelleinsatzes mit dem Vermerk "Studienauftrag Spinnerei Baar" direkt in der Spinnerei, Haldenstrasse 3, Baar
Jurierung	12./13.11.2019 8.30–17.00 Uhr	Jurierung (mit Schlusspräsentationen) In der Spinnerei, Haldenstrasse 3, Baar
	19.11.2019 Nachmittag	Reservetag Jurierung

4.2 Start und Begehung

Besichtigung vor Ort

Am **24. April 2019 von 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr** findet eine obligatorische Begehung des Areals vor Ort statt.
Treffpunkt: Spinnerei, vor dem Eingang Haldenstrasse 3, Baar

Abgabe Unterlagen und Modell

An der Begehung werden den Teilnehmern die Unterlagen sowie das Modell abgegeben (Grösse Modellbox: 110x90x40 cm).

4.3 Fragen

Fragen in Rahmen der Zwischenbesprechung

Fragen zum Studienauftragsprogramm sind bis am **10. Mai 2019** an info@skw.ch zu stellen. Die Antworten werden allen Teams zugestellt.

Weitere Fragen können grundsätzlich an der Zwischenbesprechung behandelt werden.

4.4 Zwischenbesprechung

Datum und Ort

Die Zwischenbesprechung findet am **24. Juni 2019** statt.
Ort: Spinnerei an der Lorze in Baar, Haldenstrasse 3 (Raum Nr. 5.02.05, Erdgeschoss)

Zweck und Inhalt

Zweck der Zwischenbesprechung ist das Präsentieren der Grundkonzeption zur Lösung der gestellten Aufgabe und um eine erste fachspezifische Rückmeldung vom Beurteilungsgremium zu erhalten. Die vorgegebenen Parameter zur qualitätsvollen Arealentwicklung sollen dabei reflektiert werden.

Fokus der Zwischenbesprechung

Im Fokus der Zwischenbesprechung stehen insbesondere die Fragestellungen:

- zur städtebaulichen und freiräumlichen Grundkonzeption
- zur Nutzungsverteilung (Grundkonzept)
- zum Umgang mit den inventarisierten Nebengebäuden und dem Schutzobjekt
- zu ortsverträglichen Volumen und Dichte (Reflexion der Dichtevorgabe gemäss Kap. 6.6)
- zu den ortsbaulichen Bezügen entlang der Langgasse
- zum räumlichen Bezug zu den kleinmassstäblichen Gebäuden (Höllhäuser) und zur Landschaft im Süden
- zur Anbindung ans Kirchgemeindeareal im Westen

Unterlagenabgabe	Die im Kap. 5.2 aufgeführten Unterlagen sind an die Zwischenbesprechung mitzubringen.
Varianten an der Zwischenbesprechung zulässig	Aufgrund der Komplexität der Aufgabe und der Vielzahl an Rahmenbedingungen und Anforderungen darf jeder Teilnehmer an der Zwischenbesprechung Varianten präsentieren, wobei die favorisierte Konzeption zu bezeichnen ist. Damit soll ein Dialog zu einer breiten Auslegeordnung ermöglicht werden. Für die Schlussabgabe ist nur eine Variante zulässig.
Ablauf	Der Ablauf der Zwischenbesprechung erfolgt gemäss separater Einladung.
Präsentation	Die Präsentationen der Teams erfolgen teamweise (Einzelbesprechung) und werden anhand von Plänen, Skizzen, Arbeitsmodell etc. durchgeführt. Es ist keine Beamerpräsentation zulässig. An der Zwischenbesprechung steht das Gipsmodell für Modelleinsätze zur Verfügung. An der Zwischenbesprechung muss deshalb nur der Modelleinsatz mitgebracht werden.
Schriftliche Rückmeldung	Den Planungsteams wird anschliessend eine Rückmeldung des Beurteilungsgremiums zugestellt. Sie ergänzt das vorliegende Programm und bildet die Basis für den zweiten Teil des Studienauftrags.
Bereinigung Programm	Die Veranstalterin behält sich vor, aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung das Programm zu präzisieren und zu justieren.

4.5 Schlussabgabe

Abgabeort	Die abzugebenden Unterlagen sind bis spätestens am 27. September 2019 um 16:00 Uhr beim Planungsbüro einzureichen: Suter • von Känel • Wild • AG Förrlibuckstrasse 3 8005 Zürich Das Modell (ganzes Modell) ist zwei Wochen später, d.h. bis spätestens am 11. Oktober 2019 um 16:00 Uhr direkt in der Spinnerei Baar, Haldenstrasse 3 (Raum Nr. 5.02.05, Erdgeschoss) einzureichen.
-----------	--

4.6 Vorprüfung

Kriterien der Vorprüfung

- Fristgerechte und vollständige Abgabe der Unterlagen und des Modells
- Erfüllung des Programms
- Einhaltung der Rahmenbedingungen und Vorgaben der Grundeigentümer
- Wirtschaftlichkeit / Baukosten

4.7 Jurierung

Datum und Ort

Die Jurierung findet am **12./13. sowie 19. November 2019** statt.

Ort: Spinnerei an der Lorze in Baar, Haldenstrasse 3
(Raum Nr. 5.02.05, Erdgeschoss)

Schlusspräsentation

Anlässlich der Jurierung findet eine Schlusspräsentation durch die Teams statt. Der Ablauf der Schlussbesprechung erfolgt gemäss separater Einladung.

Die Präsentationen der Teams erfolgen anhand der abgegebenen Planunterlagen und am Modell während je 20 Minuten. Eine Beamerpräsentation ist nicht zulässig. Die Pläne sollen A0 Querformat haben.

4.8 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgt gemäss den nachstehenden Kriterien, wobei die Reihenfolge keiner Gewichtung entspricht:

Beurteilungskriterien für die Jurierung

- Ortsbauliche Lösung (insbesondere Umgang mit Denkmalschutz und ISOS / Bezug zur Langgasse / Anknüpfung an das Naherholungsgebiet (Lorze, Höllgrotten, Vitaparcours))
- 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 (Mobilitätskonzept, Durchwegung, Zufahrt, Anlieferung, Organisation der Parkierung)
- Wirtschaftlichkeit (Bau- und Betriebskosten)
- Umwelt (Lärmschutz/Klima/Nachhaltigkeit/Energie)

Hinweis

Das Ergebnis des Studienverfahrens bedingt eine Teilrevision der Nutzungsplanung und den Erlass eines Sondernutzungsplans (Bebauungsplan). Das Projekt hat daher die erhöhten qualitativen Anforderungen gemäss § 32 PBG zu erfüllen.

4.9 Öffentlichkeitsarbeit

Information der Bevölkerung

Das Areal hat einen hohen gesellschaftlichen Stellenwert für die Baarer Bevölkerung. Eine zielgerichtete Information ist deshalb von grosser Bedeutung. Die Information der Bevölkerung erfolgt über verschiedene Kanäle:

- Informationsveranstaltung für Mieter und Öffentlichkeit (12. Juni 2019, 17.00 Uhr)
- Information über Printmedien über den Verfahrensstart
- Ausstellung und Publikationen über das Wettbewerbsergebnis

Lead

Die Kommunikation gegen aussen erfolgt durch die Grundeigentümerschaft. Informationsveranstaltungen erfolgen unter Beizug der Gemeinde. Die Teams haben die Projektabsichten und Unterlagen vertraulich zu behandeln.

Einbezug der
Planungskommission

Die Konzeptvorschläge der Zwischenbesprechung und die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden der Planungskommission Baar (voraussichtlich inkl. Gemeinderat) am 4. Juli 2019 vorgestellt.

Damit wird sichergestellt, dass das politisch zuständige Gremium in die Meinungsbildung mit einbezogen und über Zwischenergebnisse in Kenntnis gesetzt wird.

Ausstellung

Es ist vorgesehen, die Beiträge des Verfahrens nach der Beurteilung unter Namensnennung aller Verfassenden auszustellen und der Baarer Bevölkerung zu präsentieren. Die Planungskommission und der Gemeinderat sowie die Nachbarschaft werden dazu separat eingeladen.

5. Unterlagen

5.1 Unterlagen für die Projektierung

Verzeichnis der Unterlagen

Für die Bearbeitung des Projektwettbewerbs werden die erforderlichen Plan- und Informationsunterlagen abgegeben:

- A Programm Studienauftrag (vorliegendes Dokument) mit separater PDF-Datei des Leitplans
- B Daten amtliche Vermessung inkl. Höhenkurven (.dwg)
→ *Die Daten dürfen ausschliesslich für die Bearbeitung des Studienauftrags verwendet werden, die Nutzungsbestimmungen sind zu akzeptieren.*
- C 3D-Modell (.dwg)
- D Pläne der Bestandesbauten (.dwg)
- E Bauordnung und Zonenplan der Gemeinde Baar (.pdf)
- F Rahmenbedingungen WWZ: Leitungskatasterplan (.pdf), Pläne Unterwasserkanäle (.pdf)
- G Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 20 Spinnerei an der Lorze (z.K.: Dieses Planungsinstrument wird durch den neu zu erarbeitenden Bebauungsplan als Ergebnis des Verfahrens abgelöst)
- H Bebauungsplan Nr. 25 Obermühle (.pdf); z.K.
- I Entwurf Ausbauprojekt Langgasse (.pdf)
- J Baumassenberechnung Bestand (.pdf)
- K Denkmalpflege: Kurzwürdigung Spinnerei Lorze (.pdf)
- L ISOS: Auszug Spinnerei an der Lorze (.pdf)
- M Kenndatenblatt mit Flächen/Volumen (.xls)

Gipsmodell

Jedes Team erhält ein Gipsmodell im Massstab 1:500 (wird anlässlich der Begehung abgegeben).

Allgemeine Unterlagen und Vorschriften

Zur Bearbeitung des Studienauftrags können folgende Unterlagen aus dem Netz beigezogen werden:

Behindertengerechtes Bauen

- Informationen zum hindernisfreien Bauen im Kanton Zürich (online unter www.bkz.ch, Rubrik Bauberatung)
- SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten (online unter www.sia.ch/shop)

Brandschutz

- Brandschutzvorschriften, bestehend aus der Brandschutznorm und den Brandschutzrichtlinien (online unter www.vkf.ch)
- Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, 4.2.2015)

5.2 Verlangte Unterlagen Zwischenbesprechung

Unterlagen mitbringen

Es sind folgende Unterlagen auf maximal 4 Plänen im Format A0 (Querformat) an die Zwischenbesprechung mitzubringen:

- Analysen und Herleitung der Konzeption, Massstab frei wählbar
- Situationsplan 1:500 mit Bebauungs-, Freiraum-, Nutzungs- und Erschliessungskonzept
- aussagekräftige Schnitte Gesamtkonzept 1:500
- Arbeitsmodell 1:500 (nur Einsatz)
- Nutzungskonzept/Dichtenachweis (auf Basis der anrechenbaren Geschossfläche)
- Die Unterlagen sind in Papierform (Pläne gerollt und Verkleinerung auf A1) und als pdf auf einem Datenträger abzugeben.

5.3 Verlangte Unterlagen Schlussabgabe

Abgabeform

Die Projekte sind gut verpackt in Mappen abzuliefern und mit den Namen der Verfassenden sowie dem Vermerk "Studienauftrag Spinnerei Baar" zu versehen.

Jedes teilnehmende Team darf nur ein Projekt einreichen. Varianten sind nicht zulässig.

In der Projektmappe soll sich Folgendes befinden:

- 1 Plansatz für die Beurteilung/Ausstellung im Format A0
- 1 Plansatz für die Vorprüfung im Format A0
- 1 Plansatz für die Vorprüfung im Format A1

1. Pläne (max. 6 Pläne A0)

Die Pläne sind in Querformat, ungefaltet (in einer Mappe), mit grafischem Massstab abzuliefern. Es sind maximal sechs Pläne erlaubt. Sämtliche Situationspläne sind zu norden. Die Pläne dürfen nicht auf feste Materialien aufgezogen werden.

Situationsplan

Situationsplan 1:500, dargestellt auf abgegebenem Katasterplan mit folgenden Bestandteilen:

- bestehende Parzellengrenzen
- Dachaufsicht Gebäude / Aufsicht Freiräume
- Zugänge zu den Bauten und Anlagen, Fusswege
- Zufahrten
- Tiefgaragen / Parkplätze
- Feuerwehrezufahrt
- Veloabstellplätze

Schwarzplan

Schwarzplan im Massstab 1:2500

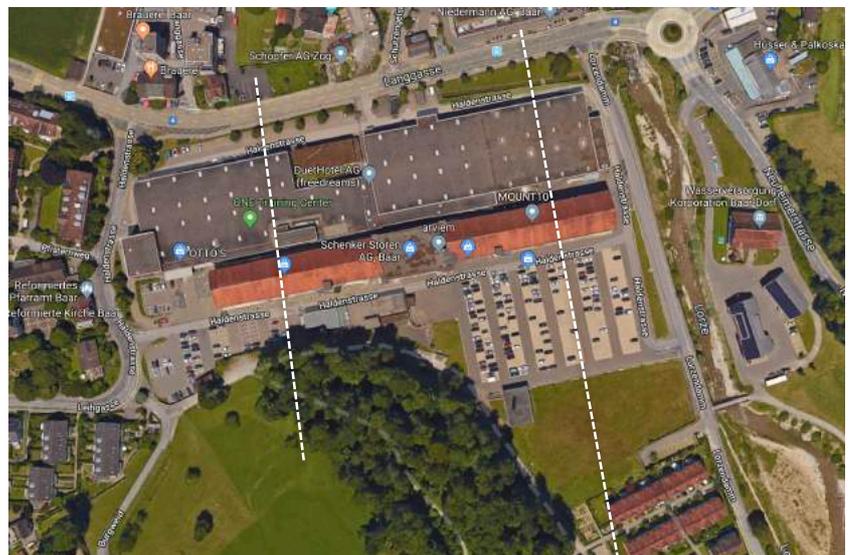
Gebäudepläne

- EG-Grundrisse mit Umgebungsplan 1:200, inkl. Höhenkoten und Raumbezeichnungen von Nutzungen, Bodenbelägen usw.
- repräsentativer Ausschnitt eines Grundrisses 1:50, möbliert

Schnitte

- Schnitt und Ansicht 1:50 eines repräsentativen Fassadenbereichs (Untergeschoss bis Dach), inkl. Konstruktions-, Dimensions- und Materialangaben
- Zwei Querschnitte gemäss nachfolgendem Schema

Übersicht Querschnitte



Visualisierung

Visualisierung(en) oder Modellfotos zur Verdeutlichung der architektonischen Qualitäten sind zulässig (Zurückhaltung bei Renderings und fotorealistic Darstellung).

Konzepte und Erläuterungen

Erläuterungen zu den Themen der Beurteilungskriterien (alle Texte auf den Plänen und möglichst prägnant)

2. Kennzahlen

Für die ökonomische und baurechtliche Kalkulation ist das beigelegte Kenndatenblatt (Formular Beilage M verwenden) auszufüllen und mit nachvollziehbaren Flächenschemata (Farben gemäss SIA 416) zu belegen.

3. Berechnung der baulichen Dichte

Im Sinne der V PBG ist ein Nutzflächennachweis mit Berechnung der baulichen Dichte abzugeben. Die Berechnung der aGF basiert auf der jeweiligen Geschossfläche (Aussenabmessungen) abzüglich der Aussenwände. Für die Berechnung der Dichte (Ausnutzungsziffer) gilt eine anrechenbare Landfläche von 49'341 m².

4. USB-Stick

USB-Stick mit allen abgegebenen Unterlagen:
Pläne im Originalformat und A3 als .pdf in Auflösung 300 dpi
Kennzahlenformular als .xls

5. Modell

Der Projektvorschlag ist auf der abgegebenen Modellgrundlage
im Massstab 1:500 darzustellen. Das Modell ist einfach zu hal-
ten und in weissem Material auszuführen.

6. Aufgabenstellung

6.1 Zielsetzungen

Ziele des Verfahrens

Das Areal besitzt ein enormes städtebauliches Potenzial. Es wird 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 gilt es auch, eine für die Grundeigentümerschaft wirtschaftliche und funktional überzeugende Lösung zu finden.

Projektziele

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

Dichte und Bebauungstypologie

Es soll eine Dichte mit einer AZ ± 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 der Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) und der Anlagegruppe Wohnimmobilien Schweiz der Patrimonium Anlagestiftung. Bezüglich der Nutzungsabsichten der Eigentümerschaft und der wirtschaftlichen Randbedingungen wird auf das Kap. 6.7 und 6.8 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

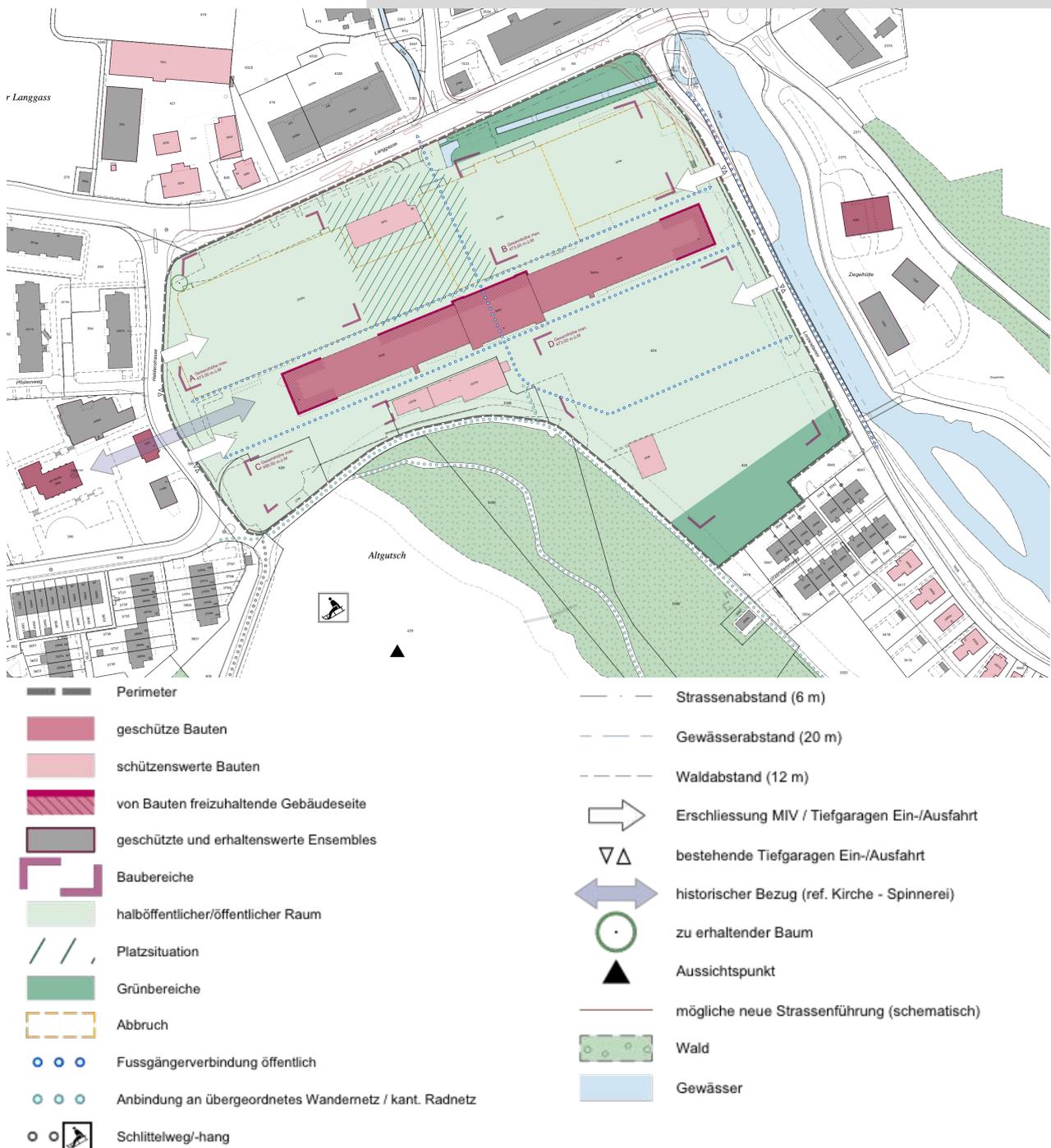
Im Planungsgebiet soll eine hohe städtebauliche Qualität erreicht werden.

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 begleitenden Leitplan für die Arealentwicklung erarbeitet (Vergrößerung wird in der Beilage abgegeben). Dieser Plan und die in den nachfolgenden Kapiteln 6.2 bis 6.6 beschriebenen Ziele widerspiegeln somit den erreichten Konsens zwischen den Planungsbeteiligten. Die Konzepte sind daher grundsätzlich auf dieses Zielbild zu referenzieren. Abweichungen vom bisherigen Meinungsbild sind nicht ausgeschlossen, sofern dies unter Berücksichtigung der komplexen ortsbaulichen Situation zu einer besseren Lösung führt.



6.2 Kontext

Grossräumige Lage

Das Spinnerei-Areal liegt an der Schnittstelle unterschiedlicher städtebaulicher und freiräumlicher Strukturen und hat verschiedene Funktionen zu erfüllen:

- Abschluss und prägnantes "Tor" des Siedlungsraums Zug–Baar
- Formulierung des Übergangs in die Landschaft mit Bezug zur Oberallmend (Schlittelhang, Lorze)
- Markantes Element am grossräumigen städtebaulichen Rückgrat des Siedlungsraums Baar (Langgasse, Marktgasse, Dorfstrasse, Zugerstrasse)

Differenzierung nach Teilgebieten

Aufgrund des städtebaulichen und landschaftlichen Kontexts sowie den unterschiedlichen Nutzungsmodulen ergibt sich ein situatives Reagieren in verschiedenen Teilgebieten:

- Abstufungen bzgl. Dichte zwischen den Teilgebieten
- Abstufungen des Grads der Öffentlichkeit zwischen der nördlichen und südlichen Arealhälfte
- Situationsabhängige Nutzungen

Städtebauliches Konzept

Für die angestrebte prägnante Gesamtwirkung ist ein städtebauliches Gesamtkonzept mit unterschiedlichen Teilgebieten (in Bezug auf Kontext und Nutzung) wie auch stark verbindenden und übergeordneten Elementen zu entwickeln.

Die städtebauliche Struktur und der Fussabdruck der Gebäude respektieren den Bestand und fügen Neues gleichwertig hinzu.

Historische Bedeutung

Die historische Alleinstellung und Eigenständigkeit des Areals im Siedlungsgefüge soll möglichst erlebbar bleiben.

Neben der ortsbildprägenden Fernwirkung der Spinnerei und deren hoher kultureller und heimatkundlicher Bedeutung ist der Sichtbezug zwischen den einzelnen Teilen des Ensembles entscheidend und soll erhalten bzw. gestärkt werden.

Historische Bezüge



Die Achse zwischen reformierter Kirche und der Spinnereifabrik stellt städtebaulich und historisch ein wichtiges Element des Areals dar. Sie ist eine städtebauliche Achse im historischen Gebäude-Ensemble und Anknüpfung an die Siedlungsstruktur. Eine geeignete freiräumliche und programmatische Bestimmung für diese Achse ist zu finden.

Weiter soll der Bezug zu den ehemaligen Arbeiterhäusern (Höllhäuser) im Lorzentobel angemessen berücksichtigt werden.

Die Industriegeschichte und -kultur des Spinnereiareals kann durch den Erhalt und Einbezug der erhaltenswerten Bauten und Anlagen der Spinnerei bewahrt und erlebbar gemacht werden.

Spinnerei-Gebäude



Bezüglich des historischen Spinnerei-Gebäudes ist die Adressbildung im neustrukturierten Gebiet zu lösen.

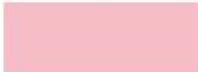
Die geschützte Spinnerei muss ungeschmälert erhalten bleiben. An- und Aufbauten sind zu vermeiden. Die baulichen Gestaltungsspielräume im denkmalpflegerischen Bestand sollen dennoch mit guten Lösungsvorschlägen ausgelotet werden. Die Spinnerei soll in ihrer Monumentalität erlebbar sein. Aus denkmalpflegerischer Sicht muss die Traufhöhe der Spinnerei von den Hauptsichten her über die volle Länge hin sichtbar bleiben.

Freistellung



Zentral ist die stadträumliche Auslegung des Begriffs "Freistellung" mit geeigneten städtebaulichen Strukturen, die im Studienauftrag ermittelt werden sollen. Die Freistellung betrifft besonders die Eckpunkte der beiden Fabrikflügel, das weitum sichtbare Satteldach (vollständig in der Fernwirkung) sowie den neueren Mittelbau. Die Freistellung ist zentraler Bestandteil der Interessensabwägung mit Denkmalpflege und Ortsbildschutz (ISOS) sowie der Gemeinde.

Nebengebäude



Durch die Teams ist zu prüfen, ob beziehungsweise wie die schützenswerten Nebengebäude Kesselhaus und Verwaltungsgebäude als wichtige Zeitzeigen erhalten und in die Neukonzeption integriert werden können. Im Rahmen der Zwischenbesprechung führt das Beurteilungsgremium dazu eine Interessensabwägung durch. Offen ist, ob diese Gebäude aus dem Inventar entlassen oder unter Schutz gestellt werden. Der Entscheid liegt bei der Direktion des Innern des Kantons Zug (unter bestimmten Voraussetzungen Regierungsrat). Daher müssen die Konzepte auf jeden Fall mit den Nebengebäuden realisierbar sein.

Schrittweise Etappierung

Eine schrittweise Etappierung der künftigen Entwicklung erlaubt einerseits die Pflege und Erneuerung des Gebäude- und Identitätsbestands sowie eine abgestimmte und schrittweise Transformation des Areals unter Berücksichtigung bestehender Nutzer.

6.3 Baubereiche

Baubereiche



Es ist eine offene und durchlässige Bebauungsstruktur zu wählen, damit der Sichtbezug zum alten Spinnereigebäude stets gewährleistet wird.

6.4 Aussen- und Freiräume, Gewässer

Freiraumkonzept

Für das gesamte Areal ist im Rahmen des Studienverfahrens ein integrales Freiraumkonzept zu erarbeiten.

Grossräumige Bezüge

Durch die bestehende Situation auf dem Spinnerei-Areal – mit den grossflächigen Hallen und offenen Parkplätzen – sind die freiräumlichen Qualitäten auf dem Areal heute nur schwer erfahrbar. Ein wichtiger Ansatzpunkt für die Ausbildung der Freiräume stellt daher die Betrachtung der angrenzenden übergeordneten Stadt- und Landschaftsräume dar. Daraus lassen sich folgende Grundhaltungen für das Areal formulieren:

- Langgasse – Bezug zum Zentrum Baar, Anknüpfungspunkt und Adresse in das Areal
- Thematisierung des Ortseinganges bei der Strassenraumgestaltung Langgasse; Eingang nach Baar – Ausgang/Übergang zum Landschaftsraum
- Differenzierter Übergang ins hintere Hölltal und Bezug zum renaturierten Lorze-Flusslauf
- Sichtbeziehungen von der Langgasse auf die Spinnerei sind zwingend zu schaffen.
- Schaffung eines öffentlich nutzbaren Freiraumes (ca. 5 % der Arealfläche, zusätzlich zu den Spielflächen im Umfang von 15 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche gemäss § 11 BO)
- Ein öffentlicher Freiraum als Ankunftsort beim ehemaligen Verwaltungsgebäude ist zu realisieren.
- Siedlungsinterne halböffentliche Quartierplätze mit Bezug zu den Wohn- und Arbeitseinheiten
- Neben ausreichend und attraktiven siedlungsinternen Grünflächen sollen zudem Grünräume entlang der südlichen Perimetergrenze und entlang der Langgasse im Abschnitt des Wasserkraftkanals entstehen.
- Grosszügige Freiflächen und die Wasserkanäle sind wichtige Teile des Ensembles, die den Charakter des Industriegebiets unterstützen.



Wasser als identitätsstiftendes Element



Die für das Areal prägende Verbindung zur Wasserkraft ist im heutigen Zustand nur noch bruchstückhaft erlebbar. Der Bezug zum Wasser ist mit der zukünftigen Freiraumgestaltung inhaltlich und gestalterisch herzustellen. Dabei soll die frühere Bedeutung der Wasserkraft, als wichtiges Element der früheren Spinnereineutung, gestärkt werden.

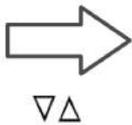
Retention und Wasserrückhalt

- Der Versiegelungsgrad auf dem Areal ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Regenwasser ist wenn möglich vor Ort zu versickern.

- Flachdächer sind im Sinne des Wasserrückhaltes und der Schaffung von Ersatzlebensräumen von Pflanzen und Tieren und zum ökologischen Ausgleich standortgerecht zu begrünen, dabei ist die besondere Lage in Bezug zum Waldsporn und Flussbett erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

6.5 Erschliessung und Verkehr

Anbindung an das Strassennetz



Der Leitplan (Kap. 6.1) zeigt die möglichen Arealzufahrten.

Die bestehende, direkte Zufahrt ab der Langgasse zum Verwaltungsgebäude (gegenüber der Einmündung Schutzengelgasse) wird für den motorisierten Verkehr geschlossen. Die Erschliessung des Gebietes für den MIV erfolgt von der Langgasse her über die Haldenstrasse und den Lorzendamm und wird ab da direkt in unterirdische Einstellhallen geführt. Mit der Verkehrsverteilung wird die Einhaltung der Lärmgrenzwerte der Haldenstrasse beabsichtigt. Die Anlieferung und Notzufahrten muss auf dem ganzen Areal gewährleistet sein.

Es darf keine Fahrverbindung (Schleichverkehr) für den MIV zwischen Lorzendamm und Haldenstrasse entstehen.

Gestaltung Langgasse

Die trennende Wirkung der Langgasse soll mittels Gestaltung des Strassenraumes reduziert werden:

- Räumliche Aufwertung des Subzentrums längs der Langgasse
- Verbesserung der Querbarkeit der Strasse für den Fuss- und Veloverkehr
- Neue Strassenführung und Einbiegespur in den Lorzendamm

Linienführung Lorzendamm

Die Linienführung des Lorzendamms soll im Einmündungsbereich der Langgasse dahingehend optimiert werden, dass die Verkehrssicherheit für die Velofahrer erhöht wird und der bestehende Industriekanal optisch besser in Erscheinung tritt.

Gestaltung Haldenstrasse

Die Haldenstrasse soll als siedlungsorientierter Strassenraum organisiert werden. Eine Einbindung in eine Tempo-30-Zone inkl. Leihgasse wird seitens der Gemeinde angestrebt.

Veloverkehr

Die Anbindung des Veloverkehrs in Richtung Dorfzentrum ist auf die Leihgasse auszurichten. An den Eingängen sind für Besucher, Angestellte und Bewohner ausreichend Veloabstellplätze anzuordnen.

Wegbeziehungen im Areal



Innerhalb des Areals besteht eine engmaschige Verknüpfung für den Fussverkehr. Zusätzlich sollen folgende öffentliche Wegbeziehungen angestrebt werden.

- Herstellen einer attraktiven Wegverbindung (Fuss- und Veloweg) entlang der nördlichen und südlichen Fassadenlänge der Spinnerei. Dadurch kann ein visueller Bezug zwischen den kulturellen Bezugspunkten der reformierten Kirchgemeinde und der Ziegelhütte hergestellt werden.
- Die Verknüpfung des künftigen Ankunftsortes beim Verwaltungsgebäude und der Platzsituation mit dem südlichen Teil des Spinnereiareals soll mittels einer öffentlichen Wegführung durch den Mitteltrakt der Spinnerei umgesetzt werden.

Einbindung in das Wegesystem



Die internen Wegbeziehungen im Spinnereiareal sollen an die Wegnetze der umliegenden Quartiere und an das übergeordnete Wanderwegenetz und kantonale Radwegnetz angebunden werden.

Öffentlicher Verkehr

Gemäss aktuellem Ausbauprojekt Langgasse ist eine Zusammenlegung der Bushaltestellen "Brauerei" und "Paradies" zu einer neuen Fahrbahnhofstehle im Bereich des Verwaltungsgebäudes vorgesehen (vgl. Beilage I – Entwurf Ausbauprojekt Langgasse). Das Areal wird an dieser neuen Haltestelle "Spinnerei" an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt neu vorwiegend unterirdisch. Die heutige Anzahl Parkplätze (520 Stk.) darf nicht erhöht werden. Oberirdische Besucher- bzw. Kurzzeitparkplätze sollen an geeigneter Lage angeordnet werden. Die Zufahrt zu den Parkgaragen und oberirdischen Parkplätzen erfolgt am Rand des Gebietes. Das Innere des Areals ist weitgehend frei von motorisiertem Verkehr zu halten.

Im Rahmen des neuen Bebauungsplans kann die Anzahl Parkplätze nochmals überprüft (Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept) werden. Dies kann zu weniger Parkplätzen führen, sofern es die entsprechenden Normen und Gutachten verlangen.

Berechnungen gemäss VSS-Norm SN 640281 unter Berücksichtigung der Reduktionswerte (Güteklasse C) ergeben eine Parkplatzzahl zwischen 440 und 700 (theoretische Werte, abhängig von der späteren definitiven Nutzung).

6.6 Dichte, Nutzungsverteilung

Nutzungsdurchmischung

Um ein lebendiges, gut durchmischtes Areal zu schaffen, ist eine interessante und stimmige Nutzungsdurchmischung, insbesondere auf der nördlichen Arealhälfte anzustreben (siehe dazu Kap. 6.7).

Subzentrum Baar

Mit Brauerei, reformierter Kirche, Ziegelhütte sowie verschiedenen Erdgeschoss- und Verkaufsnutzungen im und um das Areal (Langgasse) stellt das Gebiet heute schon ein örtliches Subzentrum von Baar dar und soll als solches massvoll gestärkt und weiterentwickelt werden. Dabei muss darauf geachtet werden, dass keine Konkurrenz zum bestehenden Hauptzentrum (Dorfstrasse/Bahnhof) und zum Oberdorf geschaffen wird.

Adressbildung

Die Adressbildung auf dem Areal und die Abstimmung der historischen sowie der neuen Bauvolumen zueinander sind ausschlaggebend.

Dichte

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

Im Rahmen der Zwischenbesprechung soll dieses Nutzungsmass verifiziert werden. Massgebend dabei ist ein hervorragender städtebaulicher, landschaftsarchitektonischer und verkehrstechnischer Ansatz. Weiter muss sichergestellt werden, dass die wesentlichen ortsbaulichen Eigenschaften des Areals berücksichtigt werden.

Nutzungsschwerpunkte

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

1/3 Arbeitsnutzung

Die Erdgeschosse sollen in Abstimmung zur Öffentlichkeit der Freiräume bespielt werden. Beispielsweise könnte das Verwaltungsgebäude Gastronomief Flächen beherbergen und so den Ankunftsort als öffentlichen Platz und die Wahrnehmung der Spinnerei verbessern.

Gemäss kantonalen Vorgaben sind mindestens 25'800 m² als reine Arbeitsnutzung (Industrie / Gewerbe / Lagerräume / Dienstleistungsbetriebe / Verkauf) auszuweisen. Wohnungen, Hotels und Longstays sind innerhalb dieses Nutzungsmasses nicht zulässig. Zu beachten ist zudem:

- Der Anteil der Verkaufsnutzung (Food/Non-Food) darf das Mass von 8'000 m² nicht überschreiten.
- Der Food-Bereich soll 600 m² nicht überschreiten.

1/3 Wohnnutzung

Die gemeindliche Schulraumplanung ist ein limitierender Faktor für die Realisierung von Wohnungen. Aufgrund der gemeindlichen Vorgabe dürfen daher max. 25'000 m² "konventionelle" Wohnflächen realisiert werden. Davon sollen rund 4'000 m² Wohnungen im preisgünstigen Segment erstellt werden.

1/3 Restliche Nutzung (inkl. spezielle Wohnformen)

Ergänzend zu den für die Schulraumplanung relevanten Wohnungen, sind rund 6'000 m² Alterswohnungen mit Service möglich, wenn diese Nutzung rechtlich gesichert werden kann. Überdies können max. 2'500 m² Kleinwohnungen für Singlehaushalte (max. 1.5 Zimmer) realisiert werden.

Die verbleibenden Nutzflächen sollen sinnvoll auf die Nutzungssegmente "Hotel/Longstay", "Bildung/Freizeit/Kultur" und "nicht wertschöpfungsintensives Gewerbe" aufgeteilt werden.

Übersicht Nutzungen

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

* Die Verkaufsflächen (Non-Food/Food) dürfen max. 8'000 m² betragen. Der Food-Bereich soll 600 m² nicht überschreiten.

Nutzung im Spinnereigebäude
und Verwaltungsgebäude

Die angegebene Nutzungsverteilung bezieht sich auf das gesamte Spinnereiareal.

Einzurechnen ist, dass das zu erhaltende Spinnereigebäude (EG bis 3. OG) eine Nutzfläche von ca. 16'800 m² besitzt. Das Verwaltungsgebäude verfügt über eine Nutzfläche von ca. 750 m² (vgl. Beilage D Pläne Bestandesbauten).

Es ist vom heutigen Nutzungsmix im Spinnereigebäude auszugehen.

Dachgeschoss Spinnereigebäude

Das Dachgeschoss der Spinnerei wird zurzeit nicht genutzt. Eine Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnen ist nicht ausgeschlossen, sofern dies mit den denkmalpflegerischen Belangen vereinbar ist. Aus Sicht der Grundeigentümerschaft ist ein Ausbau des Dachgeschosses jedoch nicht prioritär, da diese Flächen an die AZ angerechnet werden müssen.

6.7 Raumprogramm

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

Im Rahmen des Studienverfahrens gilt 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 m²

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

Verkauf Non-Food

Folgende Flächen sind für Verkaufsgeschäfte einzuplanen:

- Interessent A: 2'800 m² bis 3'300 m²
- Interessent B: 1'200 m² bis 2'200 m² (allenfalls mehr)

Weitere Mieter

Weitere kleinere Verkaufsgeschäfte wie Möbelgeschäft, Kleiderladen, Sportgeschäft, Velo-Fachmarkt, Geschenkboutique usw.

Wohnen

Total max. 23'500 m²

(21'000 m² konventionell vermietete Wohnungen + max. 2'500 m² Singlehaushaltwohnungen 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 ² NF)	Anteil an Anzahl Wohnungen
1.5-Zi-Loft	30–40 m ²	10–15 % (max. 2'500 m ²)
2.5-Zi-Whg.	50–60 m ²	35–45 %
3.5-Zi-Whg.	75–80 m ²	20–25 %
4.5-Zi-Whg.	95–105 m ²	15 %
5.5-Zi-Whg.	100–110 m ²	4–5 %

Mietsegment

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, die Wohnungen in einem mittleren Preissegment zu vermieten.

Preisgünstiges Wohnen

Total ca. 4'000 m²

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 m²

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 m²

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

Bildung/Freizeit

Total ca. 4'000 m²

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

Nicht wertschöpfungsintensives Gewerbe

Total ca. 4'000 m²

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

Freiräume

- Begegnungs- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner
- Zentraler Begegnungsort für die gesamte Bevölkerung
- Spielplätze
- Aussenflächen für den Verkauf
- Aussenflächen für die Gastronomie

Infrastruktur

- Parkplätze aussen (untergeordnetes Angebot)
- Tiefgaragenplätze

Anzahl Parkplätze: Total max. 520 gemäss Bestand

6.8 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

6.9 Behindertengerechtigkeit

Hindernisfreie Bauten

Das Bauvorhaben betrifft Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten, weshalb die Bedürfnisse von Behinderten zu berücksichtigen sind (Art. 3 lit. C BehiG). Als Richtlinie zu beachten sind die Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten", 2009 sowie die Empfehlung "Wohnungsbau, hindernisfrei – anpassbar" der Schweiz. Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, 1992, insbesondere auch für das Gebäudeinnere.

6.10 Etappierung

Etappierung unter Berücksichtigung der Ankermieter

Die Arealüberbauung muss in Etappen umsetzbar sein.

Bestehende Nutzungen, die am Standort verbleiben (insbesondere der Ankermieter Decathlon), sind bei Gebäudeabbrüchen in bestehende Gebäude zwecks Zwischennutzung zu verlagern.

Es werden Aussagen über mögliche Bauetappen, notwendige Provisorien und Zwischennutzungen erwartet.

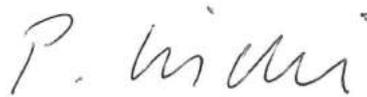
7. Genehmigung

Das Beurteilungsgremium hat das Programm am 4. April 2019
beraten und genehmigt.

Meinrad Morger



Peggy Liechti



Thomas Baggenstos



Beat Jordi



Monika Schenk



Christoph Syz



Patrick Landolt



Olivier Meyer



Helen Bisang
i.V. Sandro Lang



i.V.

Ljupco Gjorgjiev

