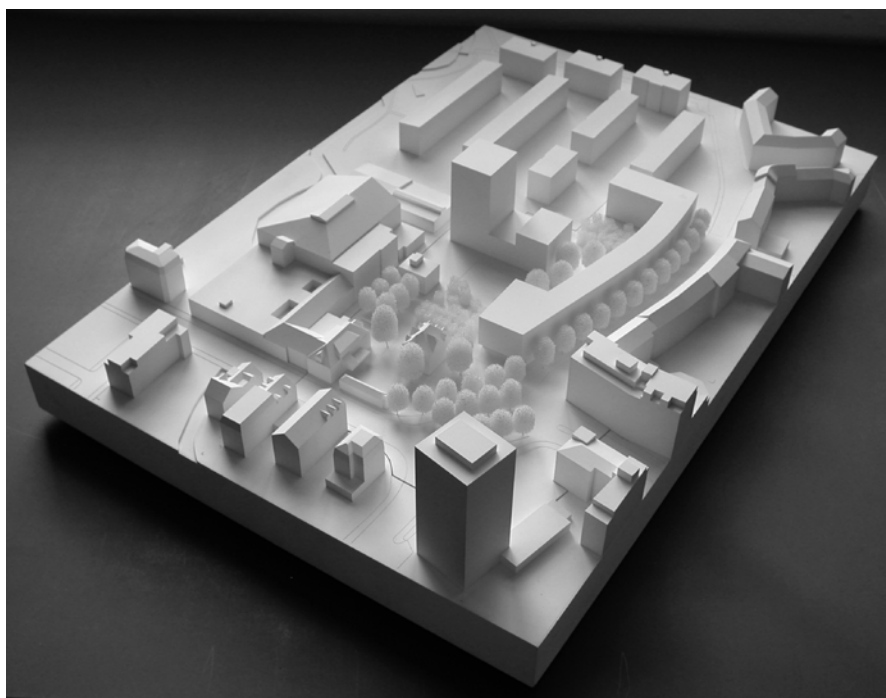
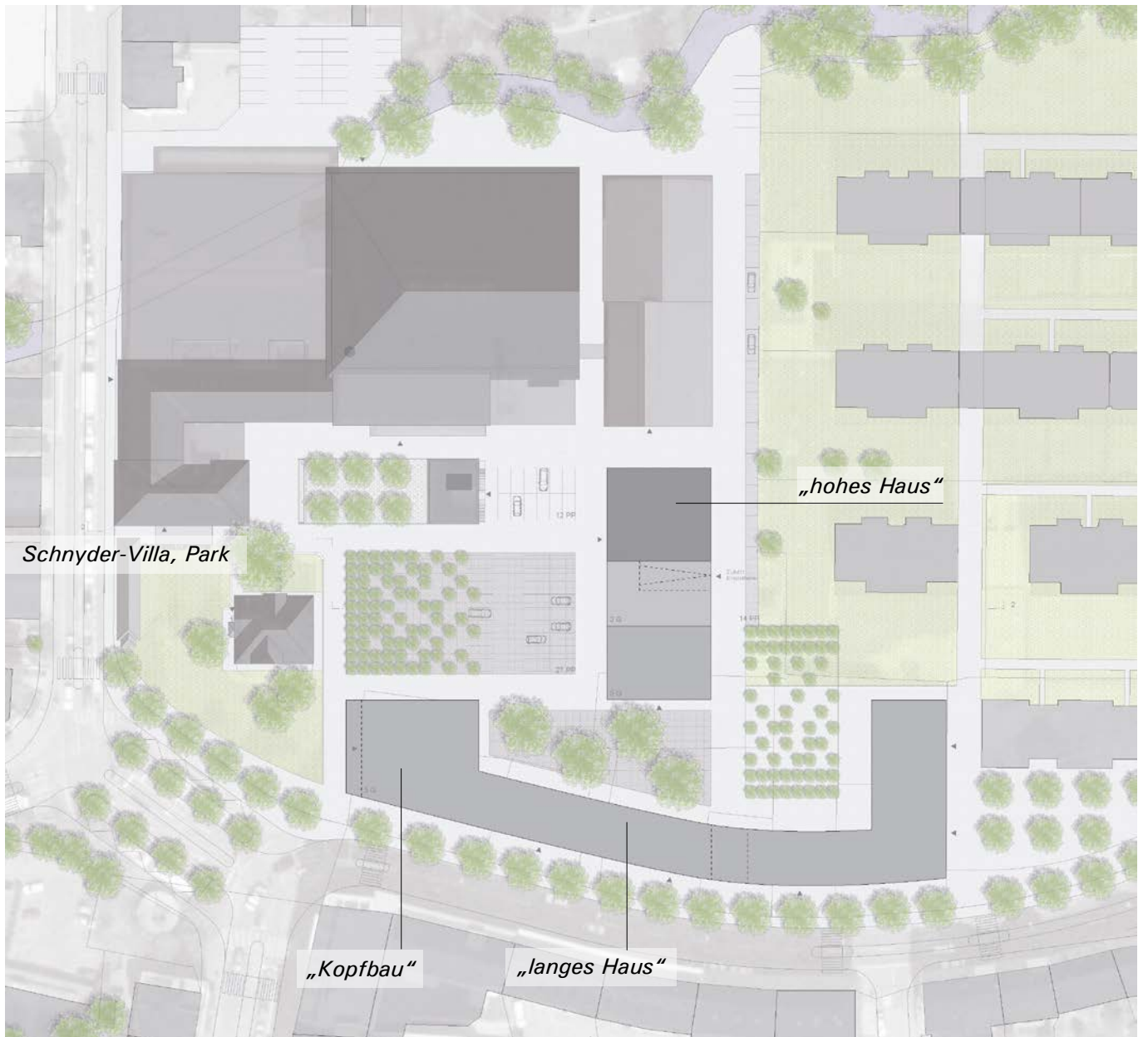


## 5.1 Kistler und Vogt Architekten

### Beschrieb

- Lageanalyse* Als wichtiges Merkmal des Gebietes zwischen Innenstadt und Madretsch wird die historisch gewachsene, von Industrie- und einfachen Wohnbauten geprägte Struktur erkannt. Für das eigentliche Schnyder-Areal werden die Massstabssprünge und die gewisse Abgeschlossenheit als spezifische Qualitäten identifiziert, welche es zu erhalten gebe.
- Strategie* Der von Kistler Vogt Architekten vorgelegte Lösungsvorschlag strebt eine Urbanisierung und Verdichtung des vom übrigen Stadtkörper abgeschotteten Areals an. Mit gezielten Eingriffen soll die Durchlässigkeit punktuell verbessert werden, ohne den introvertierten Charakter des Gebietes in Frage zu stellen. Die vorhandene Körnigkeit und Massstäblichkeit sind Anlass zum Vorschlag von Gebäudetypen, welche in einem anderen städtischen Umfeld weniger verträglich wären.
- Städtebauliches Konzept*
- Freistellung und Aufwertung der Schnyder-Villa und des umgebenden Parks als Auftakt zum Areal.
  - Südlicher Abschluss des Areals mit einem dem Strassenzug folgenden „langen Haus“ und einem Kopfbau gegen den Park. Mit unterschiedlichen Dimensionierungen der Baukörper und entsprechenden Wohnungstypen wird auf das Umfeld (Park, Immissionen Madretschstrasse, Gebäudeorientierungen) reagiert.
  - Setzung eines Akzentes mit einem „hohen Haus“, welches auf den grossmassstäblichen Hauptbau Bezug nimmt. Auf einen Sockel gestellt bildet das hohe Haus einen Gebäudekomplex, der gesamthaft ein differenziertes Nutzungs- und Wohnungsangebot enthält.
- Erschliessung* Die nördliche Erschliessung ab Zentralstrasse zum heutigen Hauptbau Zentralstrasse 115 bleibt bestehen. Die Fahrerschliessung des Südteils erfolgt über die Madretschstrasse. Für Fussgänger sind östlich und nördlich der Schnyder-Villa Zugänge vorgesehen, zudem wird eine Verbindung mit der vorgesehenen neuen öffentlichen Fussgängerverbindung durch die Überbauung Schnydermatte vorgezeichnet.
- Aussenräume* Der Vorschlag offeriert Aussenräume mit vielfältigen Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten, welche ihre Eigenarten aus der jeweiligen Gestaltung und räumlichen Zuordnung schöpfen. Der Park der Schnyder-Villa bleibt privat und wird entsprechend abgegrenzt.
- Etappierung* Die etappenweise Realisierung beginnt mit der Erstellung des hohen Hauses, gefolgt vom Kopfbau östlich der Schnyder-Villa um dann nach je nach Bedarf und Grundeigentumsabsichten die Zeile Madretschstrasse abzuschliessen.
- Kennziffern*
- | Nutzflächen (BGF)  | Perimeter Süd | Perimeter Nord |
|--------------------|---------------|----------------|
| Total              | 15'278 m2     | 970 m2         |
| Wohnen             | 12'484 m2     | —              |
| Arbeiten / Verkauf | 2'794 m2      | 970 m2         |
| AZ Perimeter Süd   | 1.48          | 0.57           |
- Parkplätze (Perimeter Süd)
- |               |   |
|---------------|---|
| Angebot Total | 160 PP (unterirdisch 107, oberirdisch 53) |
| Bedarf min.   | ca. 100 PP                                |
- Besonderes* Der Schattenwurf des hohen Hauses beeinträchtigt die bestehende Überbauung Schnydermatte in einem verantwortbaren Mass, jedenfalls nicht mehr als bei Anwendung der Regelbauweise.



## **Würdigung Konzept Kistler Vogt**

- Städtebauliche Grundhaltung* Als für den vorgelegten Vorschlag massgebliche Konzeptelemente wahrgenommen werden:
- die auf die Körnigkeit des Fabrikareals bezogene volumetrische Ausbildung und Platzierung der Bauvolumen mit dem hohen Haus als Merkzeichen;
  - die strassenraumbildende Bauzeile entlang der Madretschstrasse mit den abschliessenden Kopf gegenüber dem erweiterten Raum des Kreuzplatzes, bzw. der Villa-Schnyder mit Park;
  - die in Zuschnitt und Stimmung präzise definierten Aussenräume, einschliesslich des Parkes der Schnyder-Villa.
- Beitrag Quartieraufwertung* Der Beitrag an die Quartieraufwertung besteht in konkreten Einzelmassnahmen, wie die Aufwertung des Fussgängerbereichs Madretschstrasse Nord, die Inwertsetzung des Bereiches der Schnyder-Villa als identitätsbildendes Element, jedoch auch in der Bereicherung der Quartierstrukturen durch die Schaffung neuer und differenzierter Nutzungsangebote.
- Bebauungs- und Freiraumqualität* Die vorgeschlagenen Baukörper und Aussenräume enthalten durch ihre differenzierte, auf örtliche Gegebenheiten eingehende Ausbildung Potenzial zur Erreichung einer hohen Bebauungs- und Freiraumqualität. Ebenso wird die Gesamtwirkung der Anlage als ausgesprochen stimmig beurteilt. Die durch das „hohe Haus“ bewirkte Beschattung der benachbarten Bebauung ist, wie nachgewiesen wurde, tolerierbar. Aufgrund seiner Einsehbarkeit bedingt das „hohe Haus“ eine architektonisch sorgfältige Feinbearbeitung. Der Vorschlag eines „Kopfes“ als Abschluss der Zeile Madretschstrasse wird positiv beurteilt, dessen Realisierung erfordert jedoch ebenfalls architektonisches Einfühlungsvermögen.
- Etappierung* Die vorgeschlagene Anordnung der Bauvolumen ermöglicht die unabhängige Realisierung einer ersten Etappe von beträchtlichem Umfang auf dem Schnyder-Areal. Die weiteren Etappen können im Prinzip den Absichten der weiteren Grundeigentümern überlassen werden, wären jedoch zur Vermeidung eines langandauernden Zwischenzustandes sowohl quartierplanerisch, als hinsichtlich Image der Überbauung zu forcieren.
- Wirtschaftlichkeit* Das Nutzungsangebot gemäss Konzept Kistler Vogt verspricht aufgrund seiner Dichte und seiner Vielfalt eine gute Wirtschaftlichkeit. Weitere Verdichtungsmöglichkeiten sind vorstellbar, müssen jedoch im Hinblick auf die Stimmigkeit des Konzeptes sorgfältig geprüft werden. Möglicherweise sind sie eher im nördlichen Teil des gesamten Areals zu suchen.
- Gesamtwürdigung* Das Konzept Kistler und Vogt schafft mit insgesamt wenigen Mitteln ein Nutzungs- und Gestaltungsangebot, welches örtliche Elemente aufgreift (Bauzeile Madretschstrasse) oder aufwertet (nördlicher Fussgängerbereich entlang Madretschstrasse), aber auch mit neuen Gebäudeformen zur Erweiterung der Quartiervielfalt beiträgt. Es entspricht gesamthaft in angemessener Weise den örtlichen Bedingungen und Bedürfnissen und weist ein hohes Potenzial zur Verbesserung und Aufwertung des Quartierzentrums auf.