

Situation 1/500

Städtebauliches Konzept

Die aktuelle bauliche Veränderung in Rotkreuz wird das Ortsbild nachhaltig verändern und stellt die Ortsplanung vor eine anspruchsvolle Aufgabe. Wie kann sichergestellt werden, dass die baulich verdichteten Orte den Bezug zu bestehenden Bebauungsstruktur behalten? Wie kann man ein kohärentes Ortsbild erhalten bzw. schaffen? Diese Frage stellt sich insbesondere auch im Falle des im Rahmen dieses Wettbewerbs zu bearbeitenden Gebiets südlich der Buonaserstrasse, wo zudem die heute starke visuelle Beziehung zwischen den städtebaulichen Schwerpunkten Bahnhof und Schulanlage Waldegg auch mit der neuen baulichen Dichte erhalten werden soll.

Die Buonaserstrasse ist geprägt von einer offenen Bauweise mit strassenbegleitenden Baukörpern. Um den Charakter der Strasse zu erhalten, sieht das städtebauliche Konzept vor, diese bauliche Struktur weiterzuführen. Es wird eine Reihung von insgesamt vier Gebäudekörpern mit einer Länge von je etwa 30 Metern vorgeschlagen, ganz im Sinne der bestehenden Körnung an der Buonaserstrasse. Die zusätzliche Ausnutzung wird durch eine Erhöhung der Geschosshöhe erreicht, welche über eine Abschnittsbildung in der Fassadengestaltung gewissermaßen ablesbar wird. Diese Massnahme, die wir als zwingende Gestaltungsvorschrift für alle vier Baukörper sehen, schafft einen massstäblichen Bezug zu den bestehenden Gebäuden und vermag die aufgrund der geforderten Dichte größeren Fassadenflächen zu gliedern.



Stadtraum/Vernetzung

Die Beschränkung auf eine maximale Gebäudelänge von 30 Metern entlang der Buonaserstrasse stellt nicht nur eine städtebauliche Kohärenz zwischen Bestand und Neubauten her. Sie sorgt auch dafür, dass die Obergeschosse in allen Bauteilen potentiell für Wohnungsbau nutzbar sind. Denn die getorderte Dichte und die daraus resultierende Gebäudetiefe setzt einem Durchdringen von Norden nach Süden entlang der Buonaserstrasse Grenzen und führt eher zu kompakten Mehrspännern. Bei größeren Gebäudelängen entstünden deshalb ausschließlich nach Norden orientierte Wohnungen, die nicht bewilligungsfähig wären. Die gewählte Körnung trägt so zu einer Nutzungsflexibilität bei. Von Westen her geschaut sorgen die Lücken zwischen dem ersten und zweiten sowie dem dritten und vierten Gebäude für eine dosierte Durchlässigkeit und Vernetzung zwischen dem Strassenraum und den dahinterliegenden gut besonnten Hofräumen. In der Mitte des Betrachtungsperimeters sorgt ein breiterer Gebäudeabstand für eine räumliche Fortführung des Bahnhofplatzes nach Süden hin über die Buonaserstrasse hinweg und schafft einen attraktiven Platzraum. Überdies sorgt diese städtebauliche Massnahme für eine Sichtbeziehung zwischen dem Bahnhof und dem Schulcampus – immerhin zwei der bedeutendsten Gebäudeensembles von Rotkreuz. Die vorgeschlagene Höhenstaffelung der vier Gebäude kulminiert in den beiden höchsten Gebäudeteilen vis-à-vis des Bahnhofs und akzentuiert die Bedeutung des Bahnhofplatzes und seiner räumlichen Ausdehnung nach Süden.

Drei der vier vorgeschlagenen Gebäudekörper verfügen nach Süden hin über weniger hohe Gebäudeflanken, welche paarweise sowie mit dem südlich angrenzenden baulichen Kontext durchlässige und gut besonnte Hofräume bilden. Insbesondere im Falle der Alterswohnungen und des Alterspflegeheims, aber auch bei den beiden östlichen Baukörpern entstehen im Aussenraum willkommene Synergien.

Aussenraum

In Zuge der geplanten Aufwertung des Bahnhofareals Süd und der Neubebauung südlich der Buonaserstrasse werden zwei Hofräume und mittig eine Erweiterung des Bahnhofplatzes mit Verbindung zur Schule Waldegg geschaffen. Rückseitig werden die nach Süden orientierten Freiräume durch eine hintere Erschliessungsschneise miteinander verbunden, welche die Kirchenstrasse gleichzeitig nach Osten hin verlängert. Dieser Weg dient der Quartiervernetzung für den Langsamverkehr sowie der Anlieferung der Neubauten.

Die südliche Fortsetzung des Bahnhofplatzes weist einen städtischen Charakter auf. Ein Wasserspiel, baumbestandene Kiesräsensien und die geschwungene Wegführung vermitteln zwischen dem mineralisch geprägten Bahnhofplatz und der ansteigenden Grünfläche vor dem Schulcampus.

Die beiden neuen abgewinkelten Baukörper der Alterswohnungen und des Alterszentrums Dreilinden umfassen zusammen mit der bestehenden Bibliothek/Musikschule einen gemeinsamen Hof. Eine asphaltierte, hindernisfreie Erschliessungsfläche folgt den Fassaden, reagiert auf die entsprechende Innenraumnutzung und bindet Zugänge, Sitzplätze und Erschliessungsbereiche zusammen. Im Zentrum wechseln sich terrassenartig angelegte Rasen- und Staudenflächen mit querenden Gehwegen und Sitznischen ab. Eingestreute heimische Bäume beschatten die Aufenthaltsbereiche im Garten und der Terrasse zur Buonaserstrasse. Der Hof, welcher einerseits räumlich geschützt aber trotzdem gut an die angrenzenden öffentlichen Freiräume angebunden ist, wird als generationenübergreifender Begegnungsort für Betagte, Besucher, und Schüler im Quartier verstanden.

Neubau „Leben im Alter“

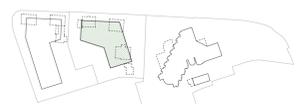
Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über ein Rückgrat in Form eines Wegnetzes, das sämtliche Gebäudezugänge, gemeinschaftlichen Räume und Treppenhäuser miteinander verbindet und so für eine hohe Durchlässigkeit und kurze Wege sorgt. Das Erschliessungssystem folgt dem Terrainverlauf, wobei alle inneren Höhenversätze über die Life rollstuhlgängig miteinander verbunden sind. Während sich die Gewerberäume zur Buonaser- und Meierskapperstrasse hin orientieren, sind der Gemeinschaftsraum, der Waschkalender, der Trockenraum, das Pflegezimmer sowie eine Orangerie zum gemeinsam mit dem künftigen Alterspflegeheim genutzten Hof hin orientiert. Letztere dient dazu, die Balkonpflanzen der Bewohner im Winter einzulagern.

Die Wohnungen sind alle über ein Erschliessungssystem mit Vierspännern erschlossen. Geschosswise teilen sich je vier Wohnungen einen gemeinsamen Vorräum, der mit seiner räumlichen Grosszügigkeit und dank transparenter Wohnungseingangstüren eine schöne Aufenthaltsqualität aufweist. Eine eingezogene Loggia fungiert jeweils als zentrales Element und gliedert den Tagesbereich in einen Wohnbereich und eine Wohnküche. Bei den kleineren Wohnungen wird diese Raumfigur zugunsten einer räumlichen Grosszügigkeit um das Schlafzimmer erweitert. Auch bei den einseitig orientierten Wohnungen entsteht über die eingezogene Loggia und die dadurch ermöglichten Sichtbeziehungen innerhalb der Wohnung eine räumliche Vielfalt. Die Lärmmissionen der Buonaserstrasse werden in den beiden nach Norden orientierten Wohnungen durch eine zusätzliche Loggia auf ein zulässiges Mass reduziert.

Angesichts der vergleichsweise grossen Volumetrie erscheint es umso wichtiger, die Fassadenflächen über Abschnittsbildungen zu gliedern. So werden neben einem betonverkleideten Sockelgeschoss auch die obersten Wohngeschosse in weissem Putz vom Mittelteil abgesetzt, der wiederum mit Keramikfliesen verkleidet ist. Zwischen dem höheren und niedrigeren Gebäudeteil variiert die Proportionierung der Geschossabschnitte und unterstützt die volumetrische Gliederung von Haupt- und Annexbau. Die Fenster und Loggien werden in der Vertikalen jeweils zusammengefasst und tragen durch ihre rhythmisierte wechselseitige Anordnung ebenfalls zu einer wohltuenden Gliederung der Gebäudemassen bei. Durch die gewählte vertikalisierende Sprossenstellung und die Ausbildung der Brüstungen in Form von Festverglasungen erinnern beide Öffnungsarten an Wintergärten, die in ihrer filigranen Erscheinung für angenehme Kontrapunkte zu den homogenen Fassadenflächen sorgen.



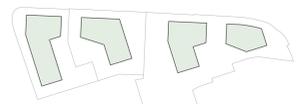
Etappe 1 AZ = 1.91



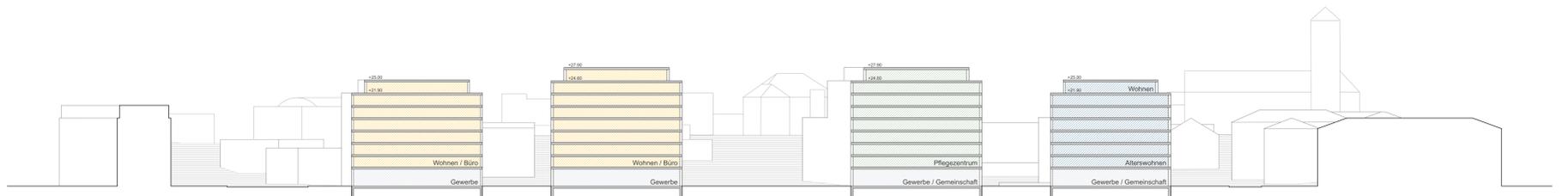
Etappe 2 AZ = 2.02



Etappe 3 AZ = 1.48



Endzustand AZ_End = 1.71



Schemaschnitt Planungsperimeter 1/500