

Dialogverfahren

Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse

Workshop 2

16.05.2025

toblergmür, Ort für Landschaftsarchitektur, HVDM, Sonara

Rückblick/Konzept Stadträume

Variante Tabula Rasa

2035

2050

Entwicklungsschritte

Variante Metamorphose

2035

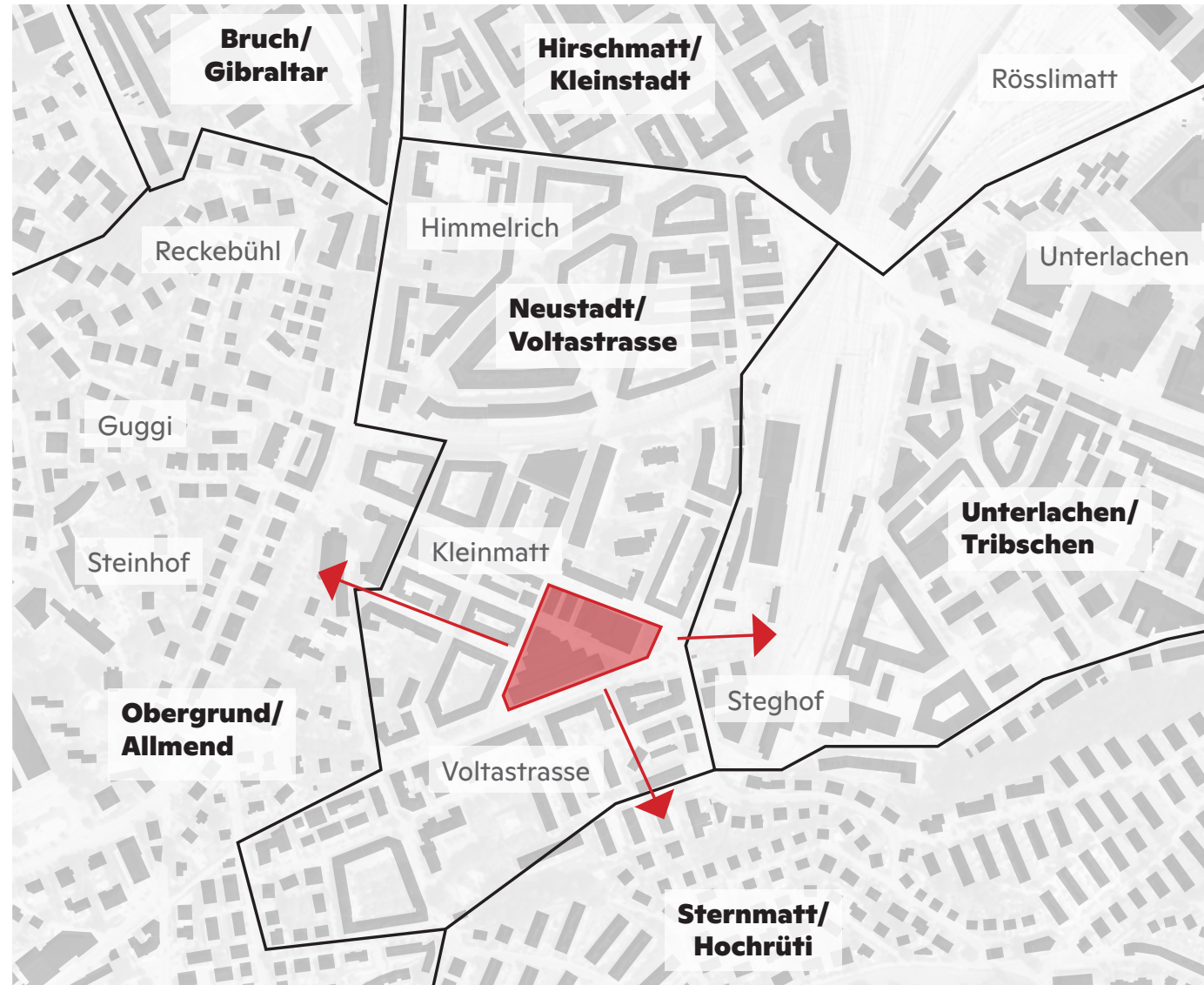
2050

Entwicklungsschritte

Fazit und Einordnung

Rückblick/Konzept Stadträume

Rückblick Stadträume



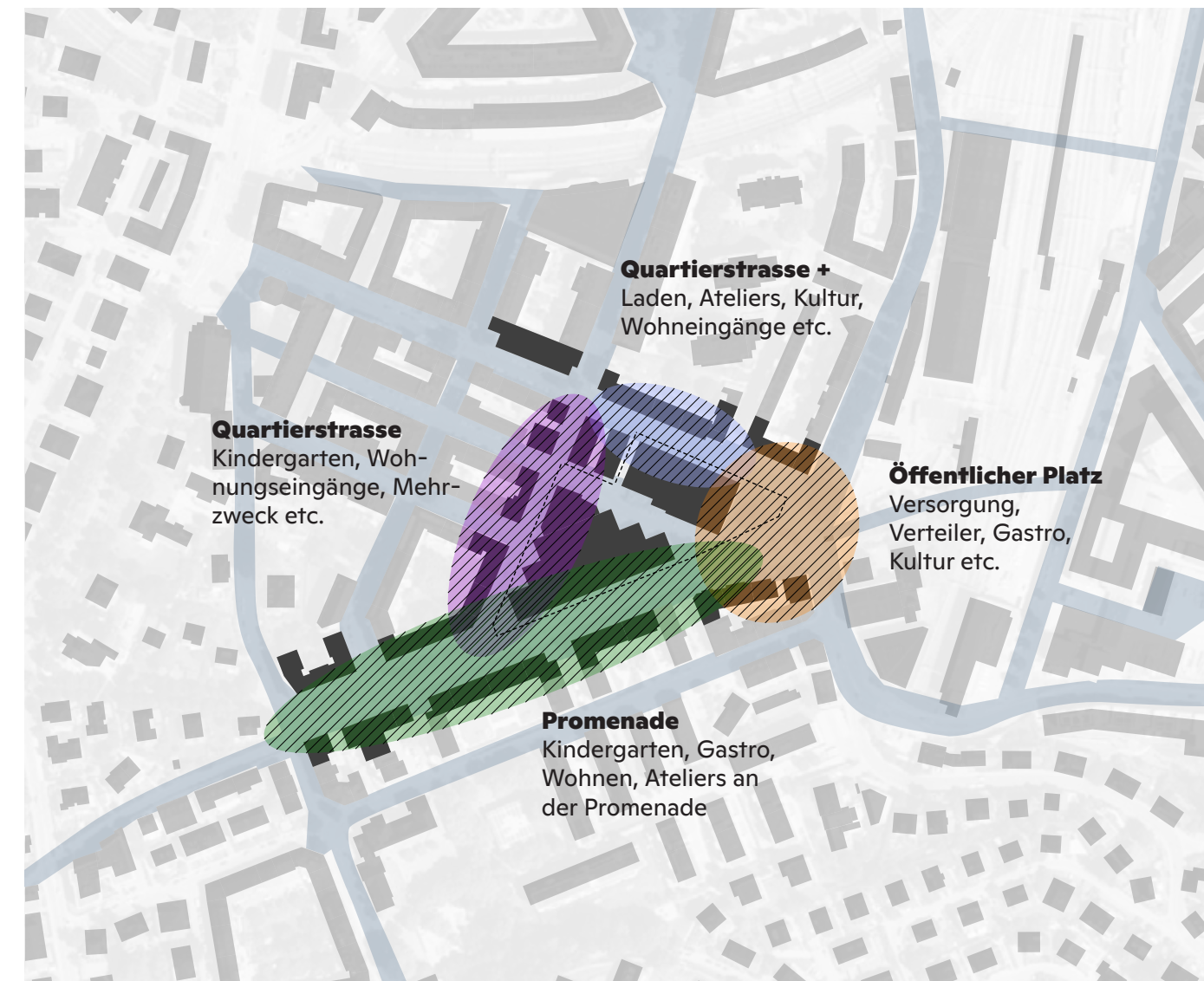
Zentrale Lage zw. den Stadtquartieren



Anknüpfende Strassen- und Stadträume



Verbindende Achse



Unterschiedliche Ränder

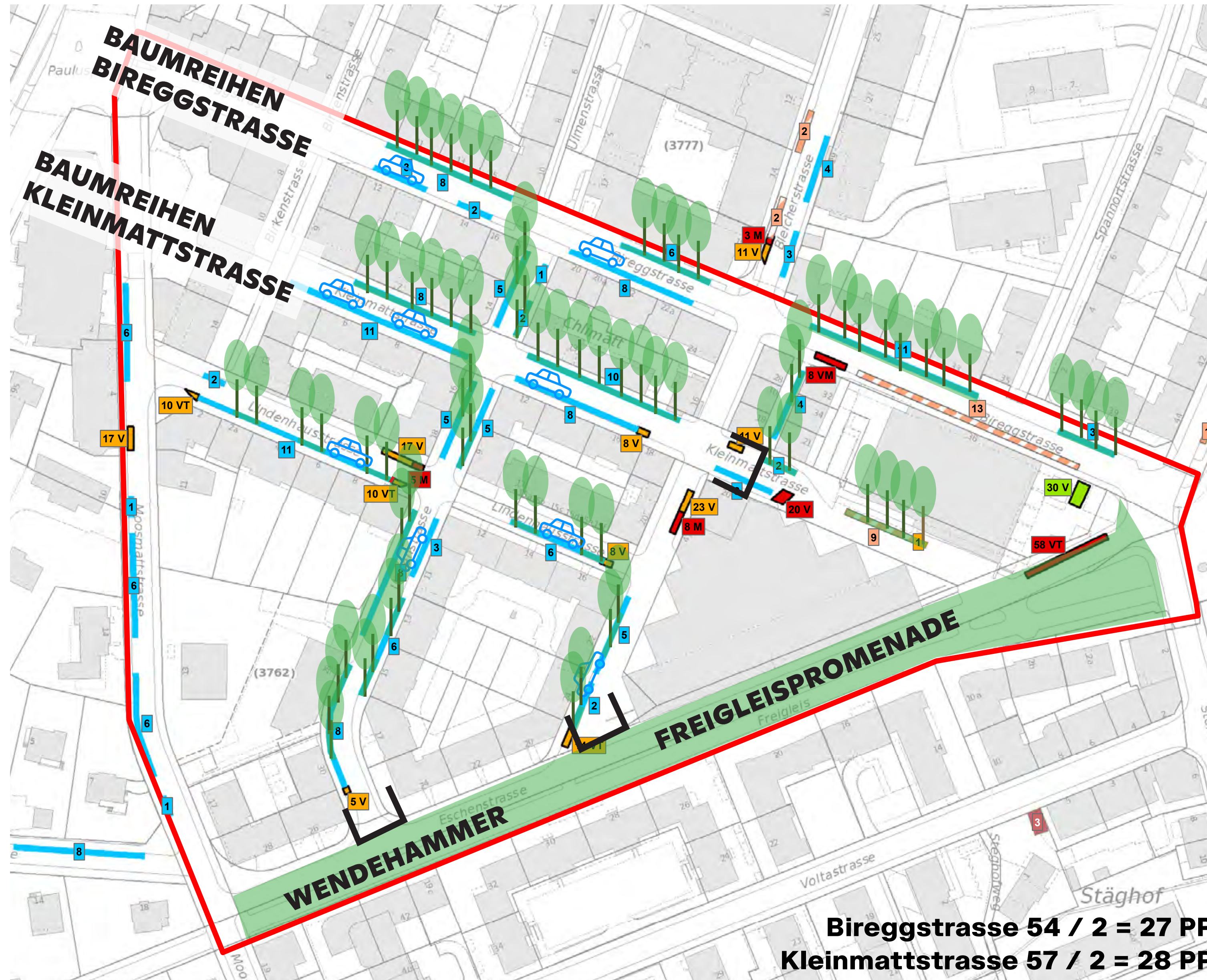
Was ist das Neubad-Areal im Kontext dieser unterschiedlichen Stadt- und Strassenräume?

Was muss der Freiraum und das Areal in Zukunft für die Stadt und das Quartier leisten, was sind seine Potentiale?



Konzept Einbindung übergeordnete Stadträume

- Stadtteilzentrum / Quartiermitte
- Einbinden von angrenzenden Entwicklungen und Stadträumen



Konzept Aufwertung Quartierstrassen

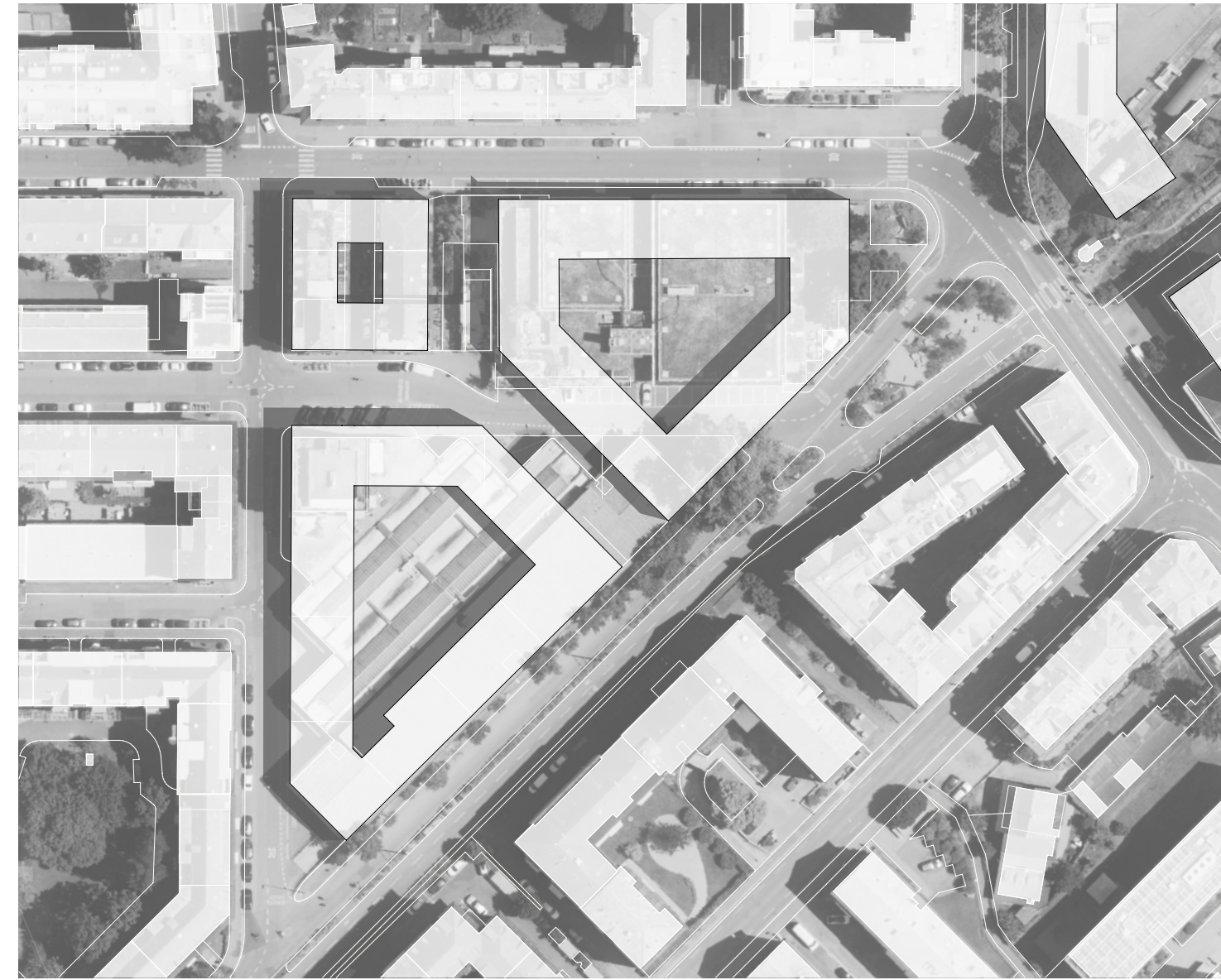
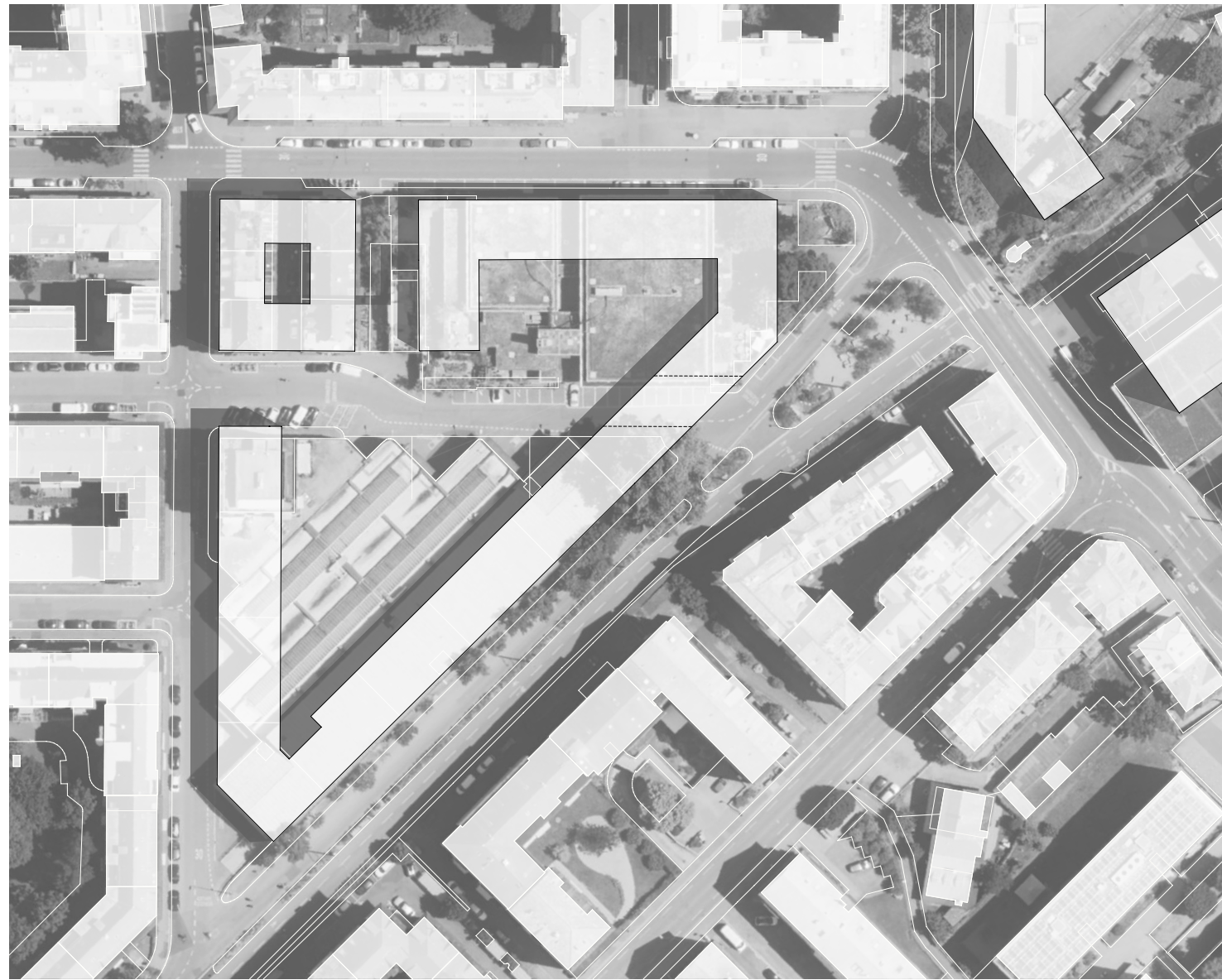
- Freiraumpotential beim ruhenden Verkehr (50% Reduktion öffentlicher Parkplätze)
- Baumreihen bei den Quartierstrassen



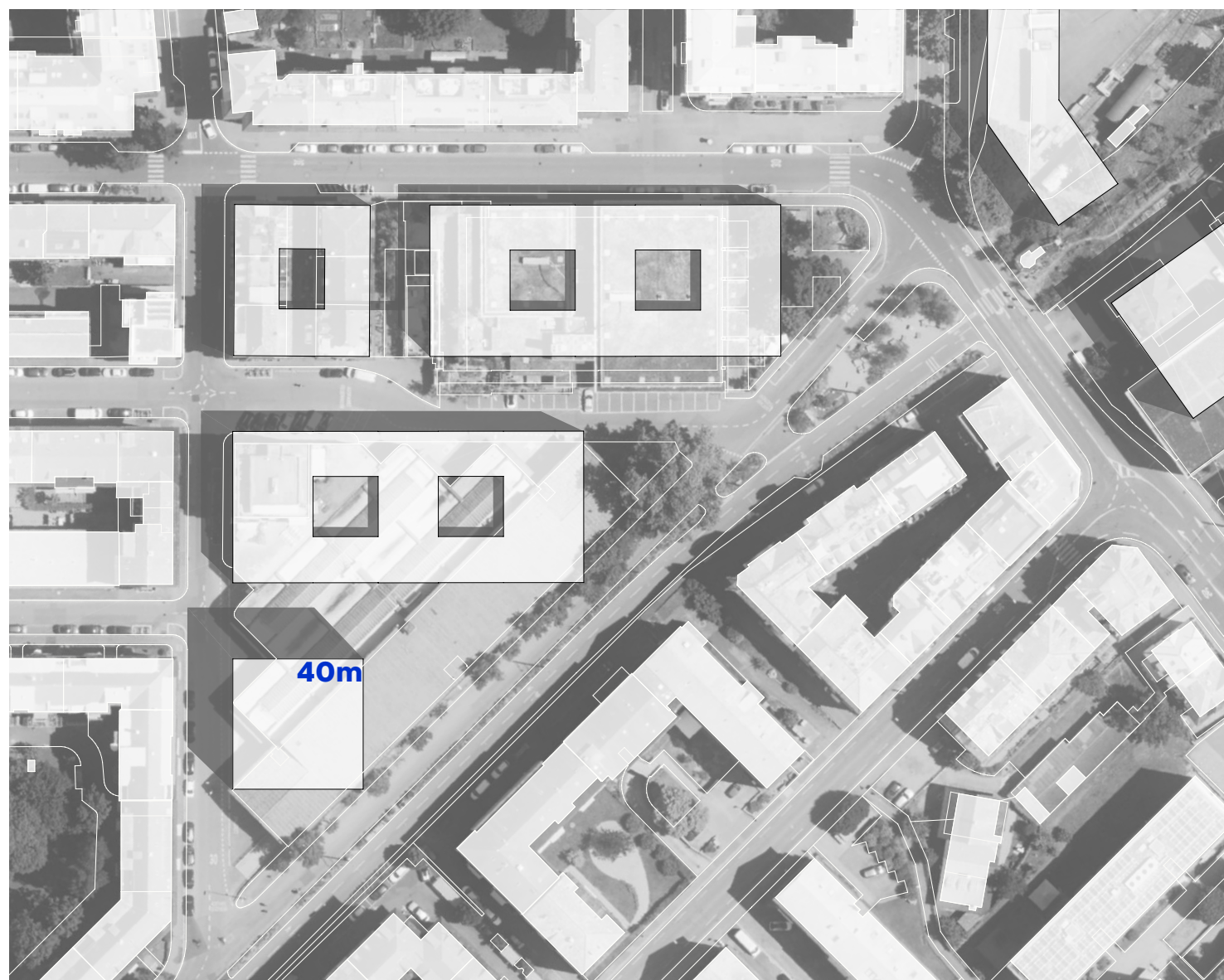
Variante Tabula Rasa

Wohnen und Mehr

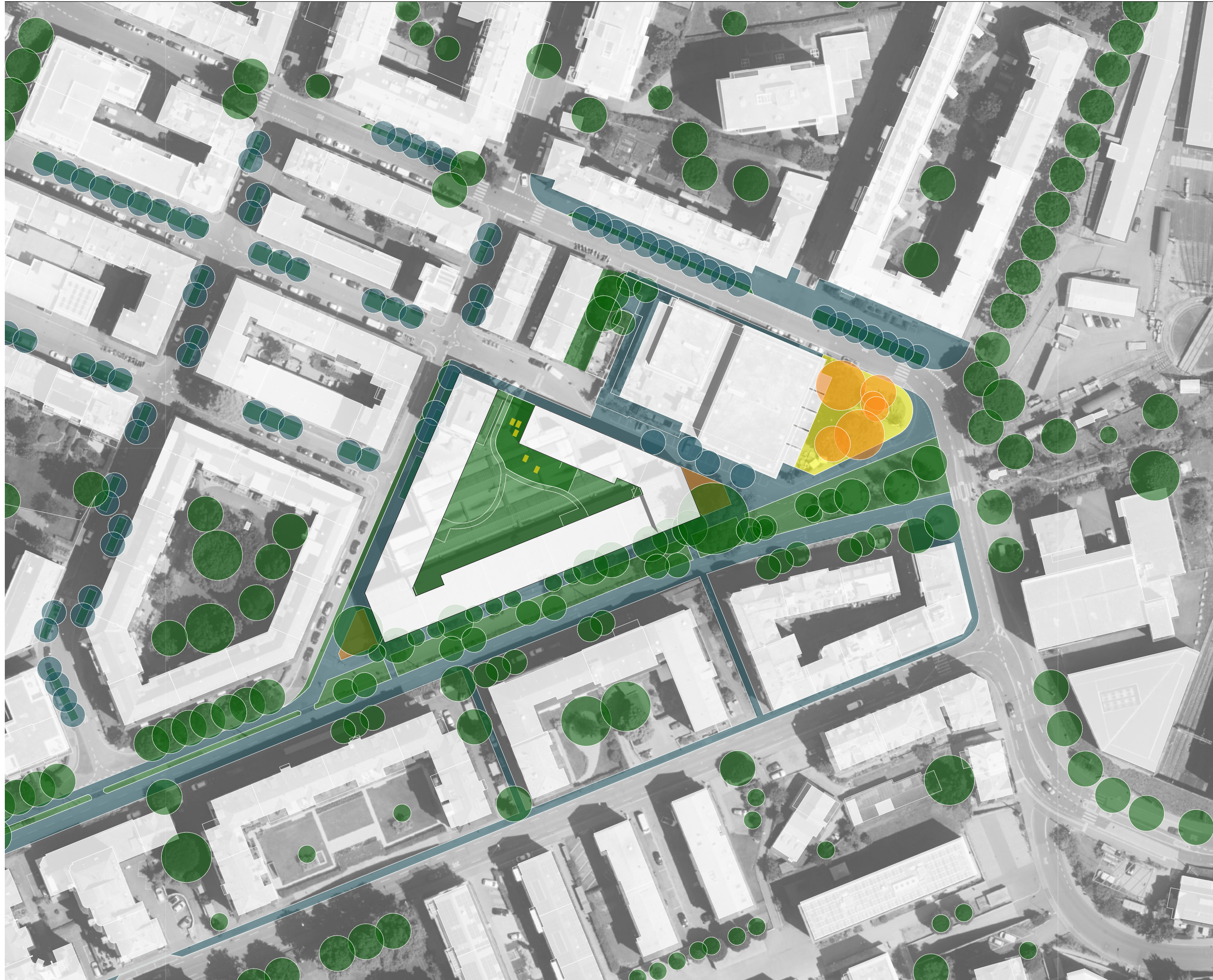




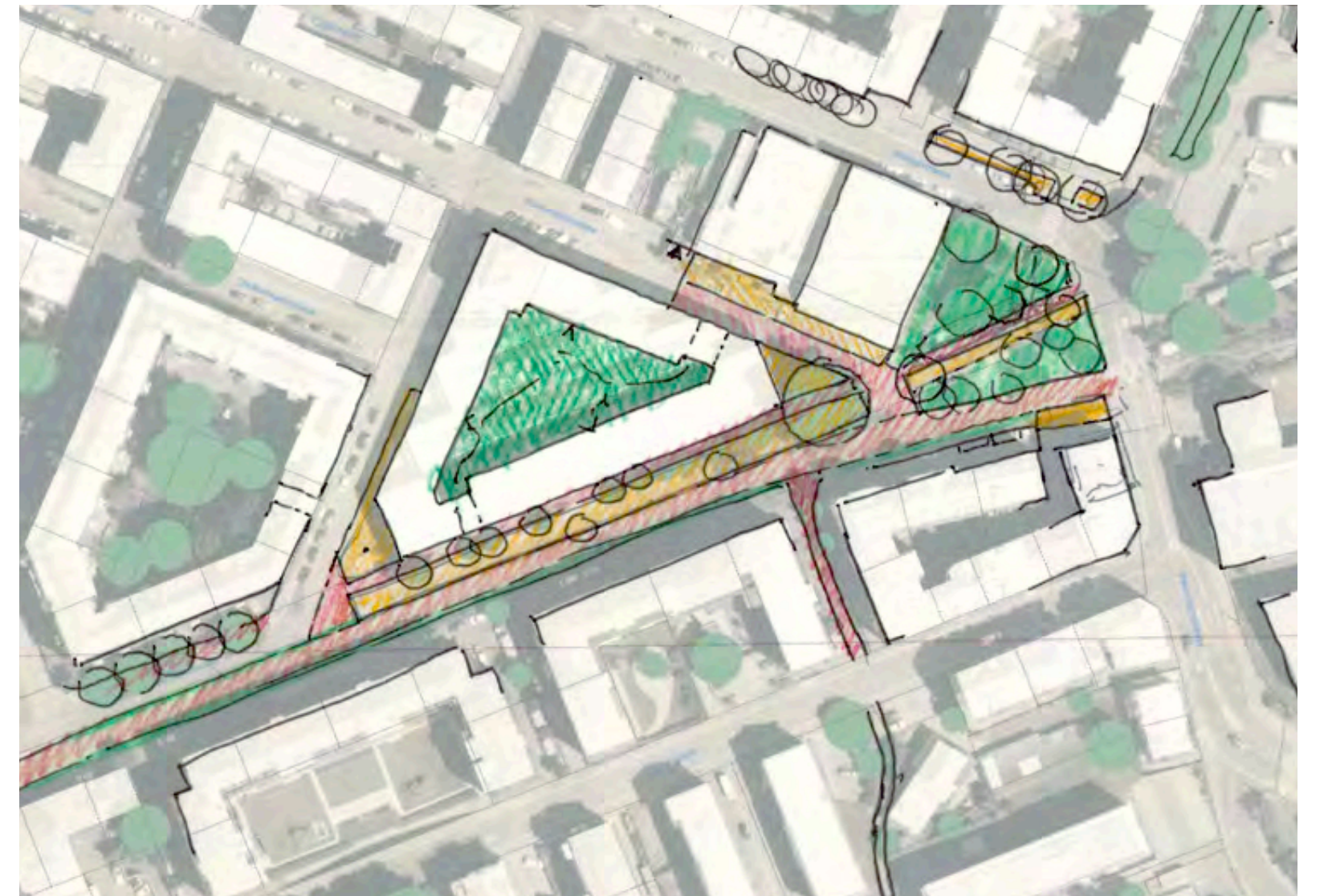
Tabula Rasa städtebauliche Varianten

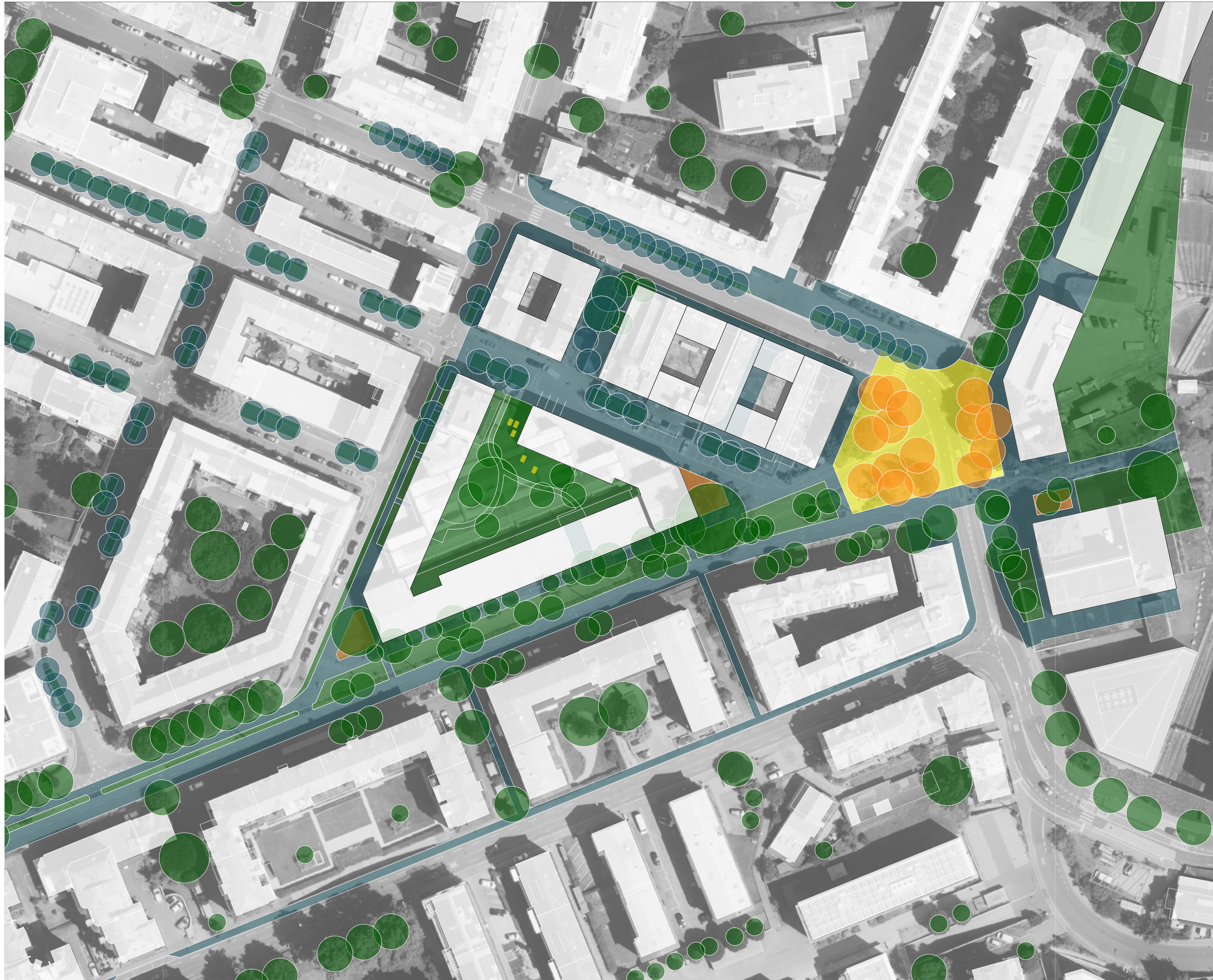


**jeweils ca. 280
Wohneinheiten**

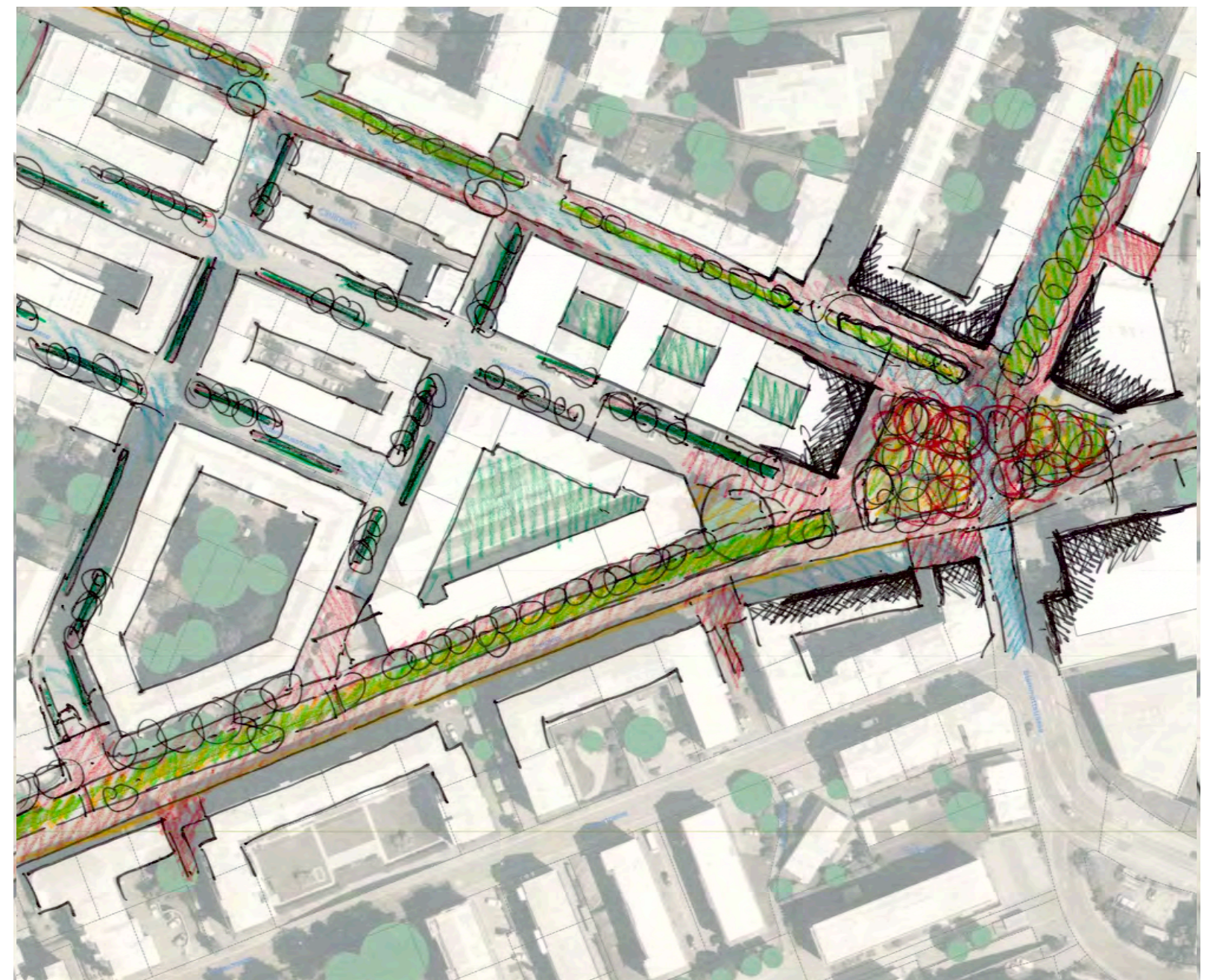


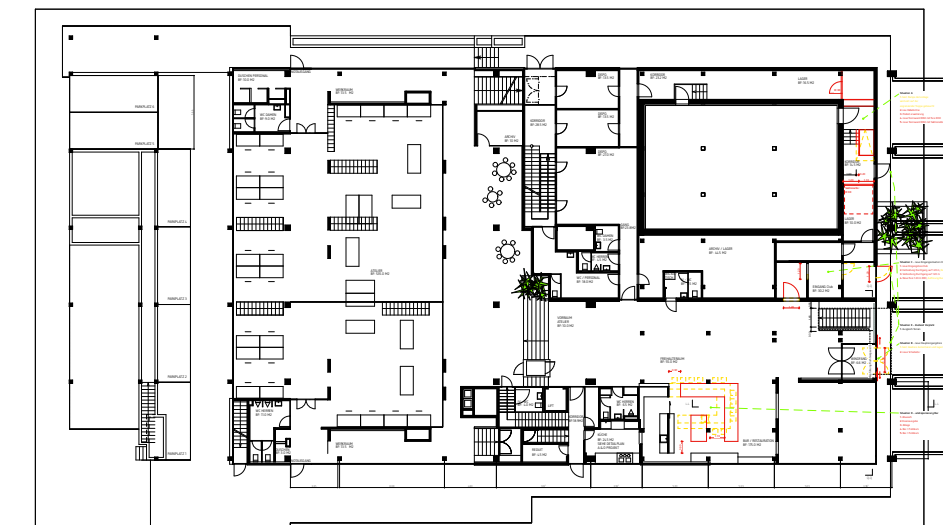
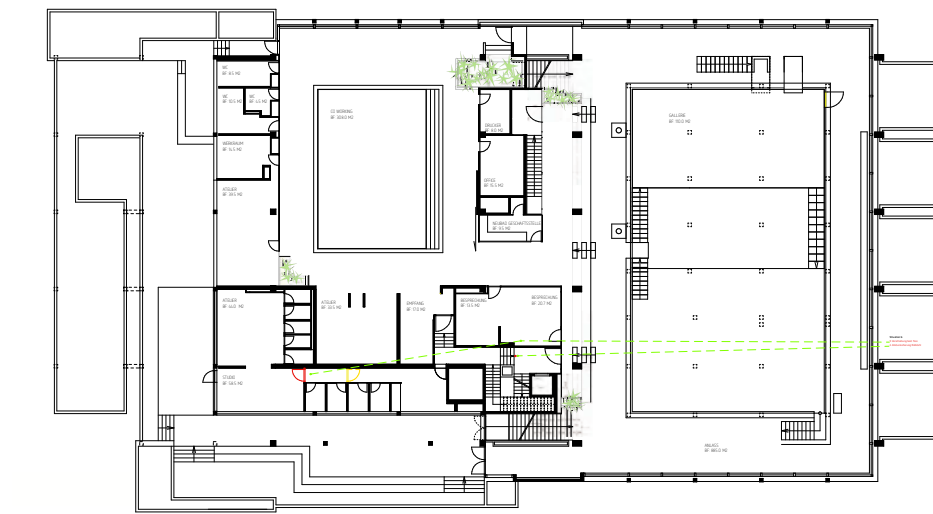
Tabula Rasa 2035





Tabula Rasa 2050





3.2 Vergleich Ist-Zustand und Varianten

	Ist-Zustand	V I: Effizienz-Pfad	V II: Minergie P	V III: Minergie A
Baujahr / Renovationsjahr	1969	2022	2022	2022
Energiebezugsfläche Total [m²]	3281	3281	3281	3281
Nutzung	Restaurant, Büro/Verwaltung, Einfamilienhaus	Restaurant, Büro/Verwaltung, Einfamilienhaus	Restaurant, Büro/Verwaltung, Einfamilienhaus	Restaurant, Büro/Verwaltung, Einfamilienhaus
Energetischer Träger Heizung/Warmwasser	Heizöl, Elektrizität	Elektrizität	Elektrizität	Elektrizität
Normheizlast nach SIA 384 201 [kW]	233 / 223	111 / 102	69 / 63	86 / 79
Spez. Heizlast nach SIA 380/1 / Grenzwert $P_{h,kor}$ [W/m²] bei effektivem Luftwechsel	62 / 0	30 / 0	18 / 0	23 / 0
Heizung² [kWh/a]	615772	56047	23195	34908
Warmwasser³ [kWh/a]	105482	40150	40848	40536
Elektrizität [kWh/a]	179886	95092	94884	94958
Lüftung [kWh/a] / Gesamt VAE	44975 / 1.09	36524 / 0.99	36524 / 0.99	36524 / 0.99
Anlagentyp Lüftung	Externe Berechnung, Externe Berechnung, Natürliche Fensterlüftung	Externe Berechnung, Externe Berechnung, Automatische Fensterlüftung	Externe Berechnung, Externe Berechnung, Automatische Fensterlüftung	Externe Berechnung, Externe Berechnung, Automatische Fensterlüftung
Gesamtkosten der Massnahmen inkl. projektbezogene Kosten [CHF]	0	7819700	9709904	9432420
Total Förderbeiträge [CHF]	0	-41'003	-130'949	-80'399
Total Initial-Kosten [CHF]	0	7778'697	9'578'955	9'352'021
Jährliche Energiekosten [CHF/a]	131'773	41'896	34'648	14'775
CO2-Äquivalente [kg/(m²a)]	69	8	6	4

Etikette Energie für Standardnutzung

1) Eine Korrektur des Grenzwert $P_{h,kor}$ erfolgt allenfalls bei Standard Wetterstationen, die einen minimalen Wert $T_{a, min} < -8$ °C vorweisen. Ein Gesamtgrenzwert des Objekts ist nur ermittelbar für Mischnutzungen, die Gebäudekategorien I-IV betreffen.
 2) Der solarthermisch gedeckte Bedarf ist bereits abgezogen
 3) Der solarthermisch gedeckte Bedarf sowie die gesamte Elektrizitätsproduktion sind bereits abgezogen

Beratungsbericht Seite 10 von 56

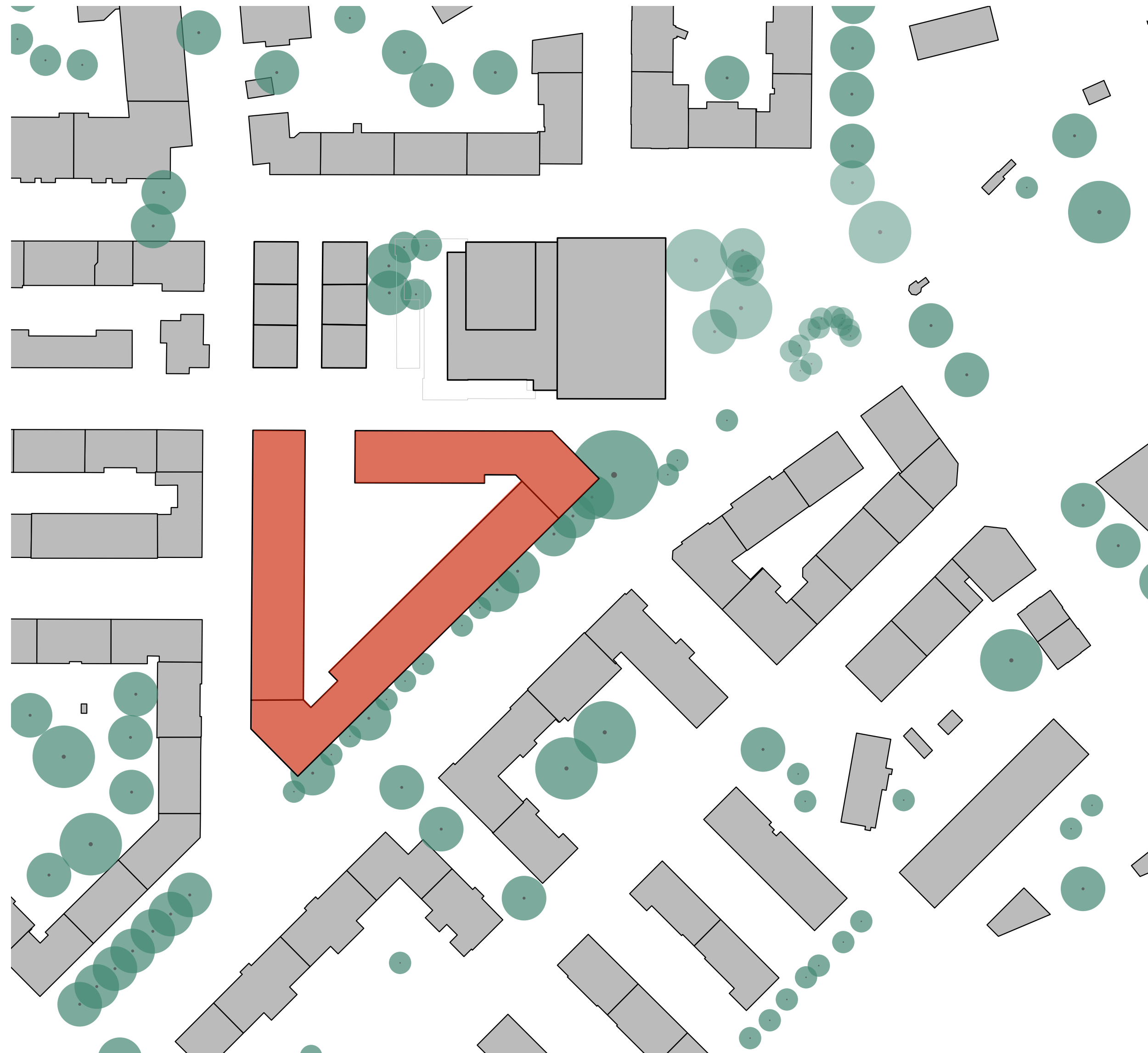
- **Energetische Sanierung Neubad, Eingriffstiefe und Massnahmen je nach Nutzungskonzept zu definieren**
- **Ausschreibung Wohnbaugenossenschaften für Feuerwehrareal**
- **Schneller, partizipativer Prozess mit allen Stakeholders mittels angepasster „Charrette-Methode“**

2026



- **Vorgarten / Buvette Neubad gemäss Projektvorschlag P. Bekcic**
- **Einbezug Nachbarsparzellen (z.B. Molini Gastro)**
- **(Breite) Versiegelte Flächen Bireggstrasse klimaangepasst ausgestalten**
- **Quartiervernetzung stärken**
- **Platz als Treffpunkt**

2035



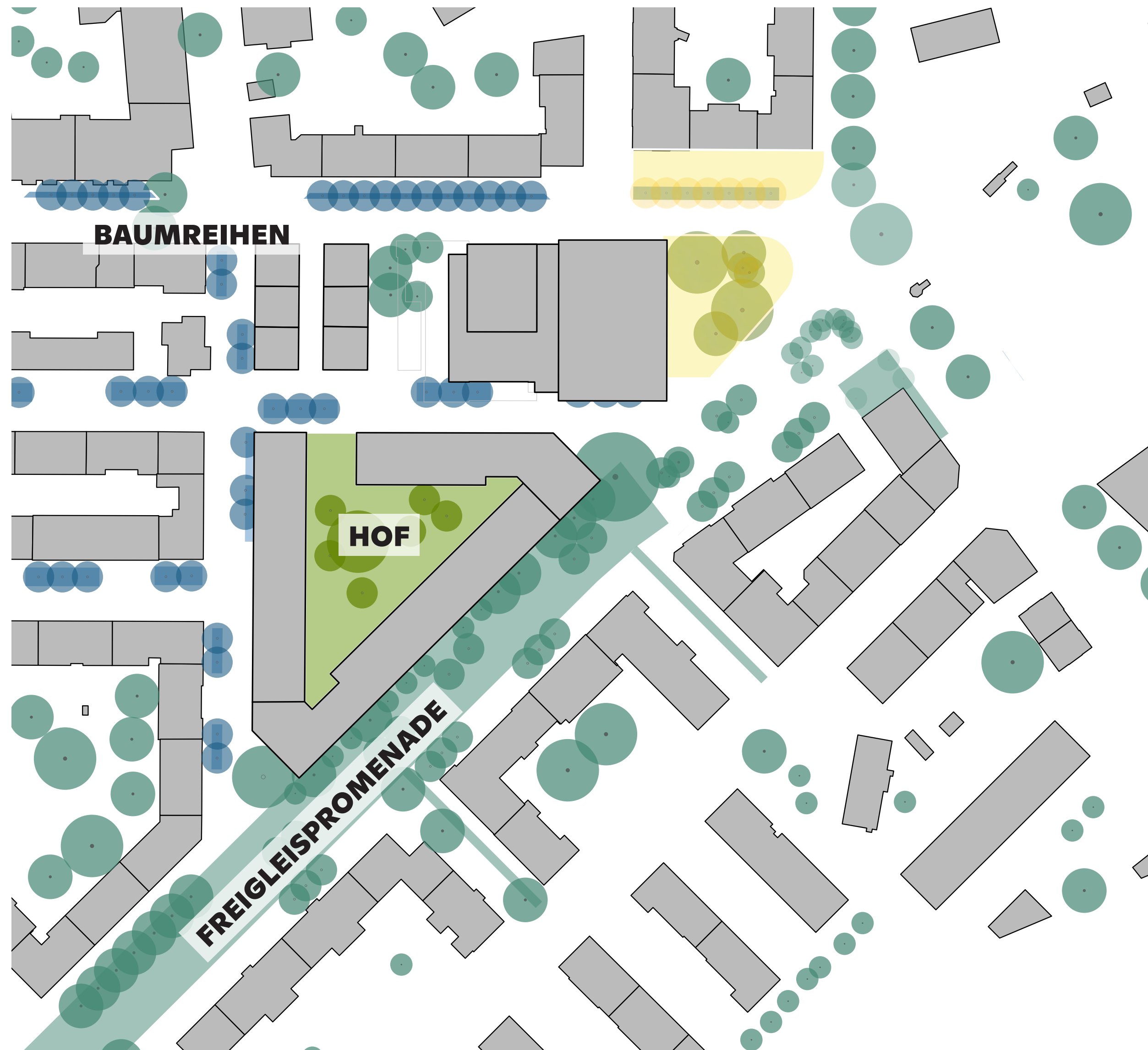
- **Auszug Feuerwehr**
- **Abriss und Neubau Feuerwehrareal, realisiert durch eine Kooperation von mehreren Wohnbaugenossenschaften, konzeptionell ausgerichtet auf die langfristige Vision**
- **Kontinuität im Neubad**

2035



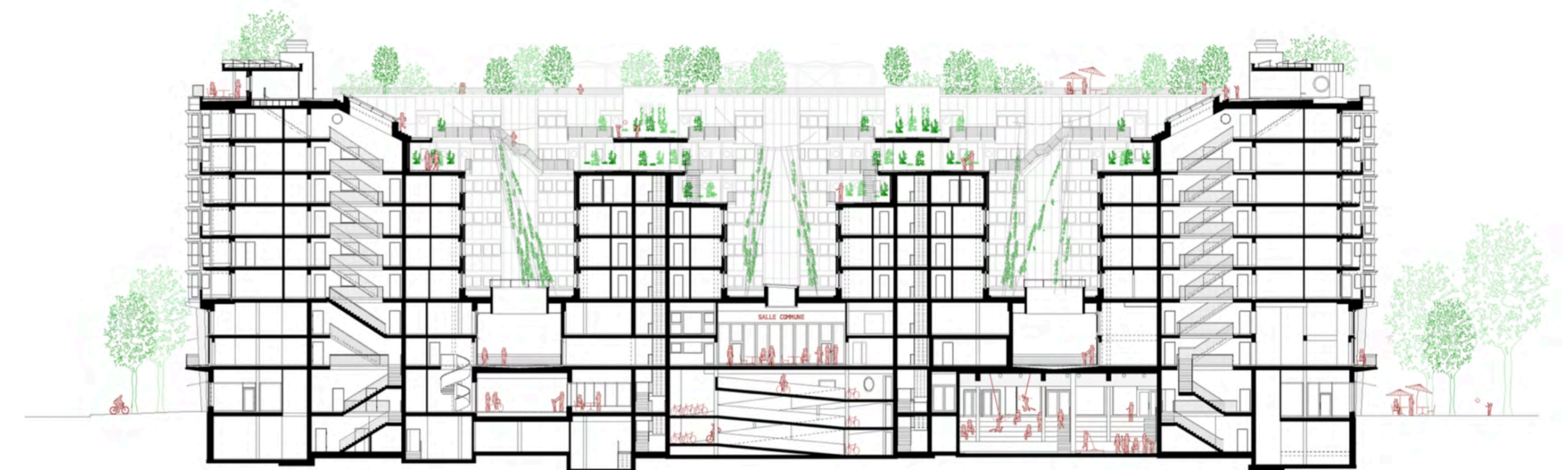
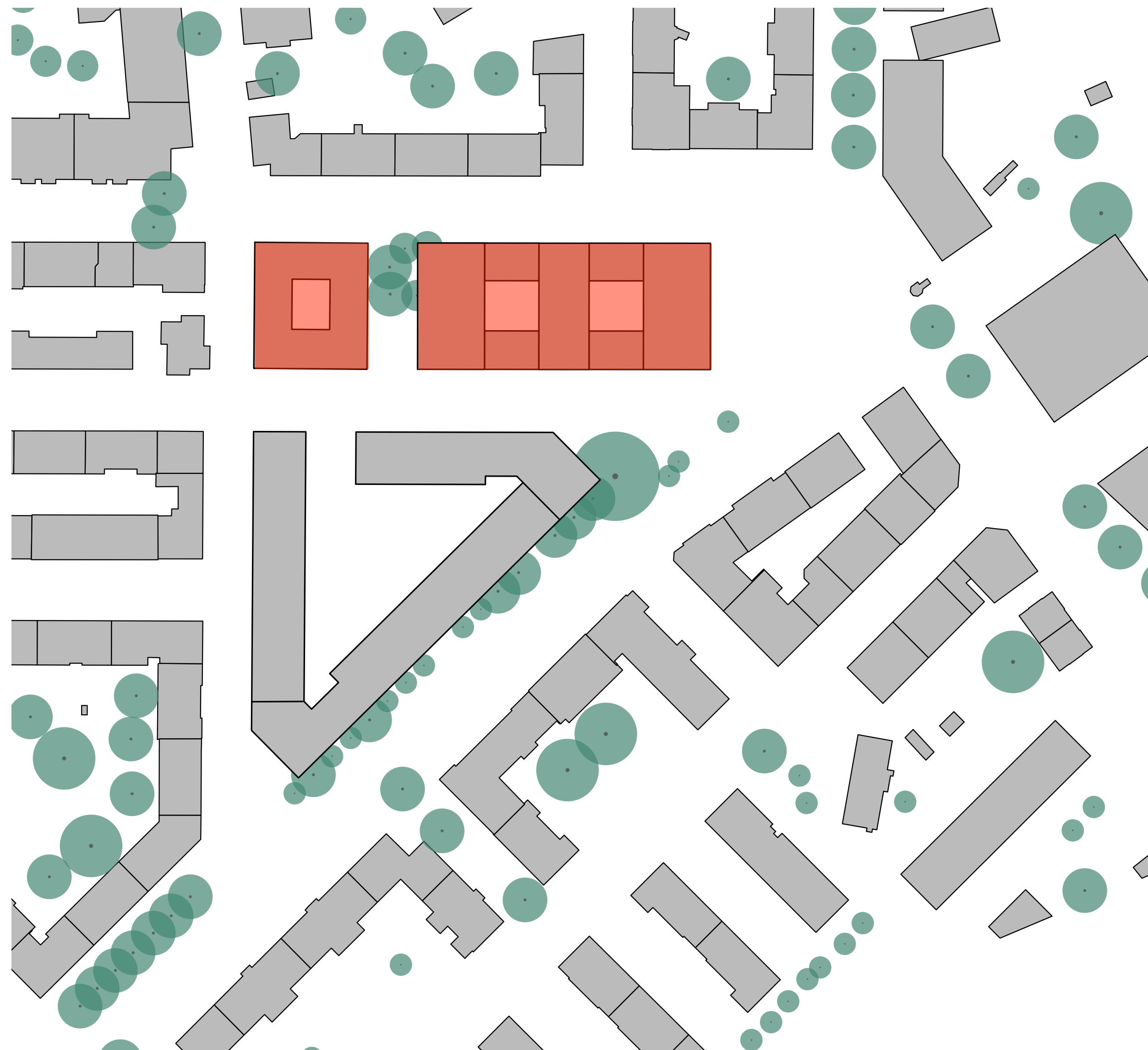
- **Energiezentrale im UG**
- **Koordinierte Realisierung mit Hochbau**
- **Teilweise neben Hochbau für optimierte Einbringung und Wartung**

2035



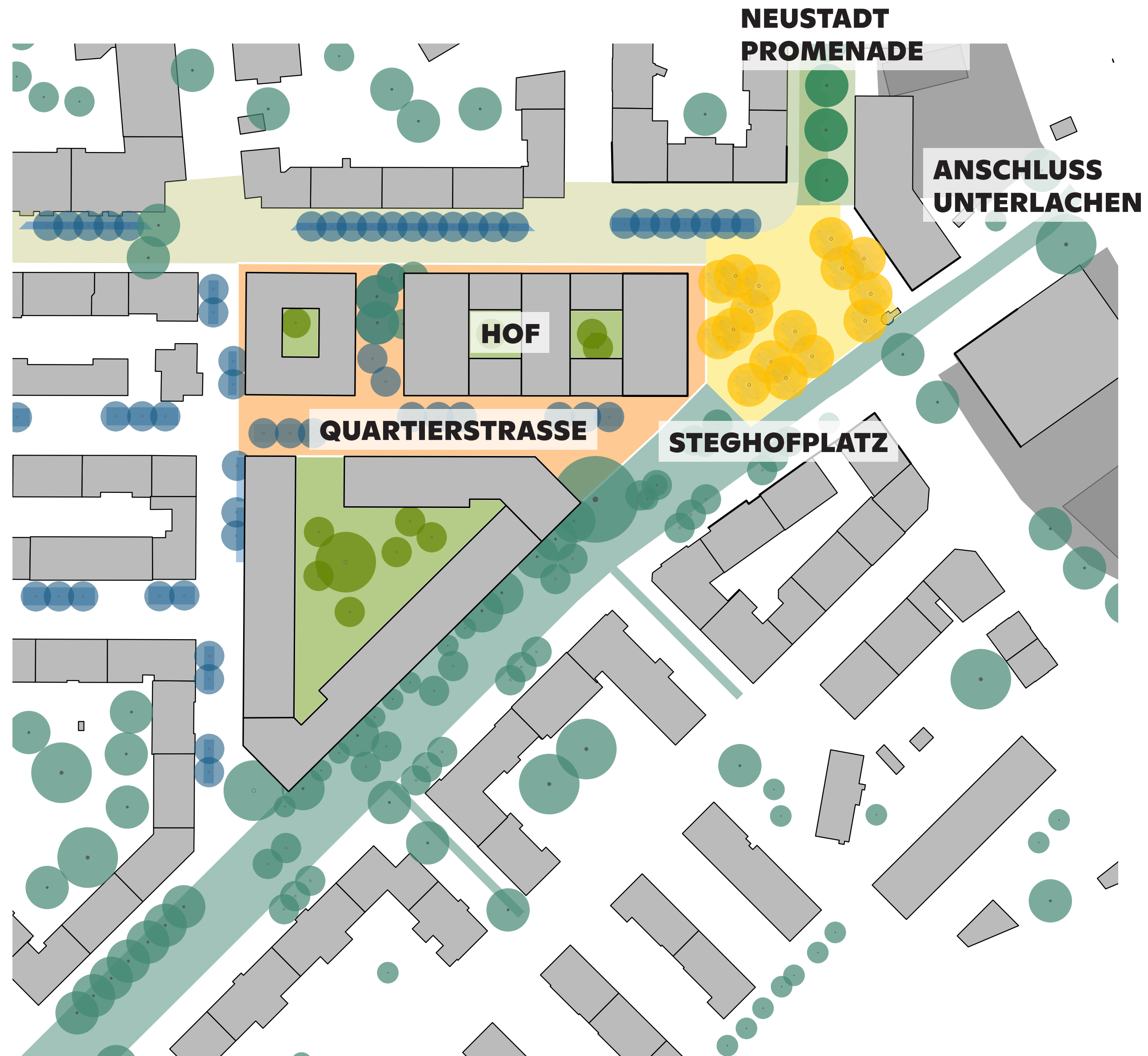
- **Freigleispromenade**
- **Doppelspurigkeit (2x Fahrbahn) entlang Freigleis aufheben**
- **Entwicklung Baumreihen bei Quartierstrassen**
- **Quartierstrasse als klimaangepasste Begegnungsräume**
- **Quartierhof und gemeinschaftliche Wohnaussenräume**

2050



- **Abriss Neubad und Neubau an Bireggstrasse für Wohnen, Kultur und Gewerbe**

2050

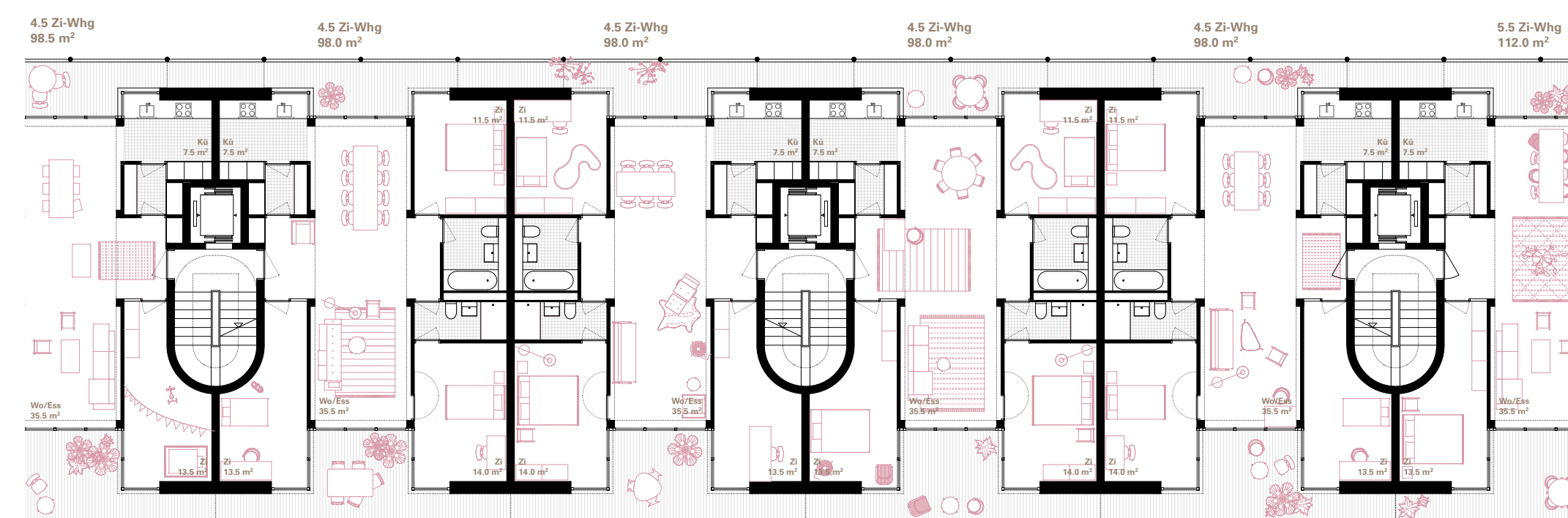


- **Stadtplatz als Begegnungszone**
- **Einbettung in übergeordnete Stadträume und Entwicklungen**
- **Kleinmattstrasse als klimaangepasste Begegnungsräume**
- **Gemeinschaftliche Wohnaussenräume**

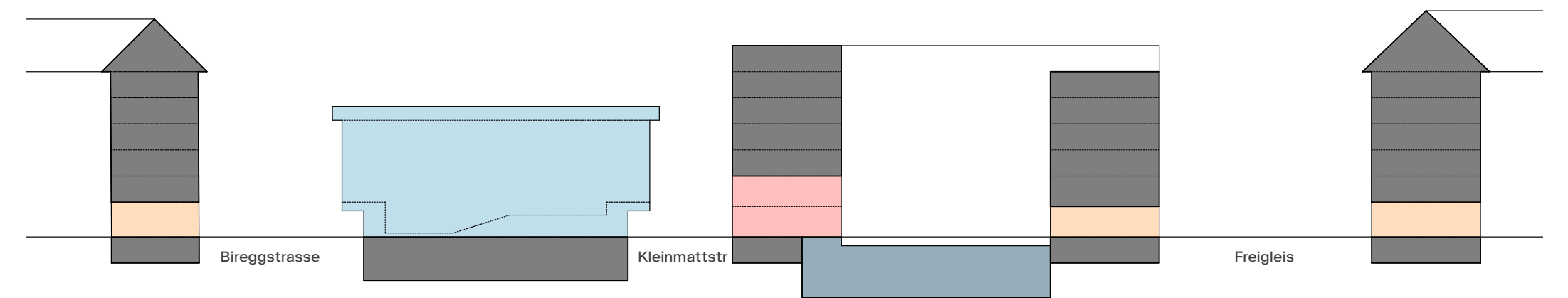
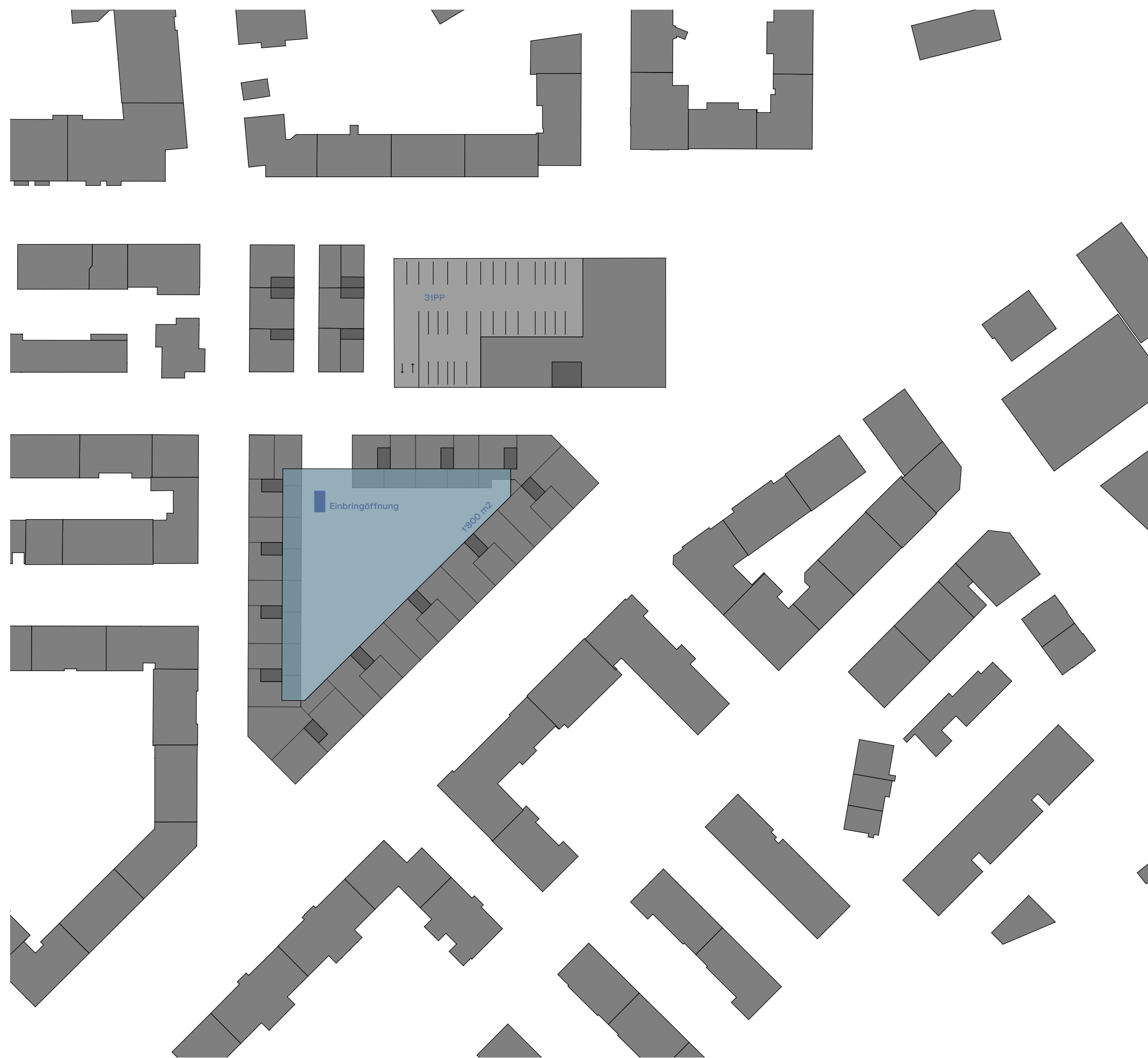


Schema Wohngeschoss 2035

ca. 171
Wohnungen



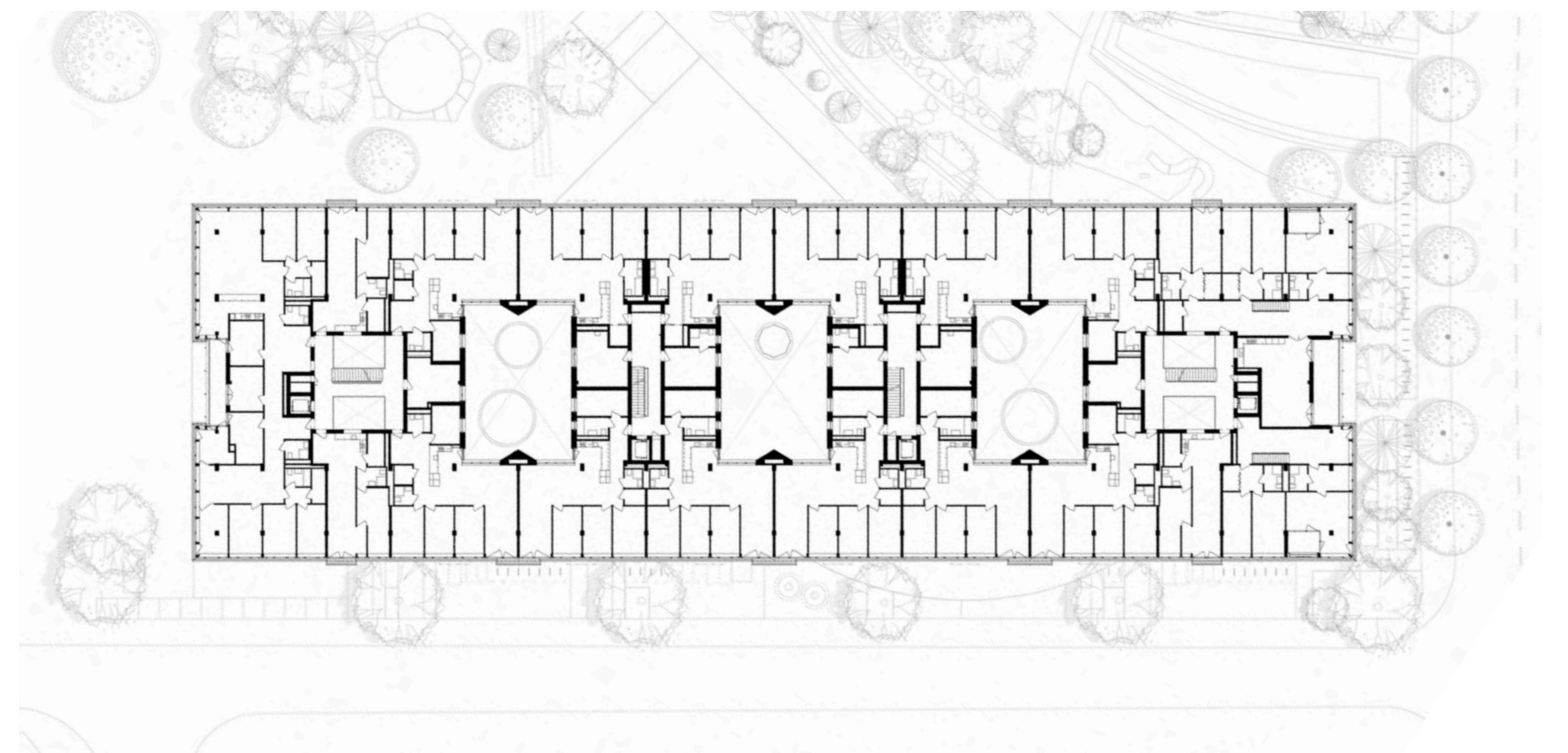
Schema Untergeschoss 2035





Schema Wohngeschoss 2050

**ca. 276
Wohnungen**



Schema Untergeschoss 2050

