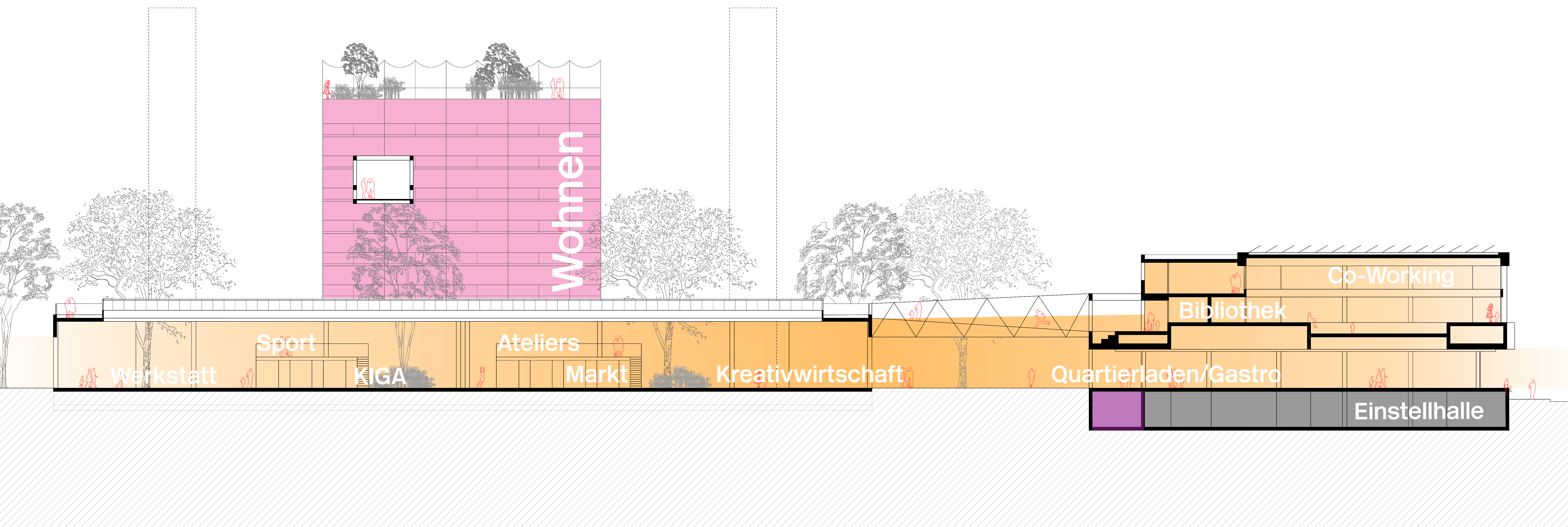
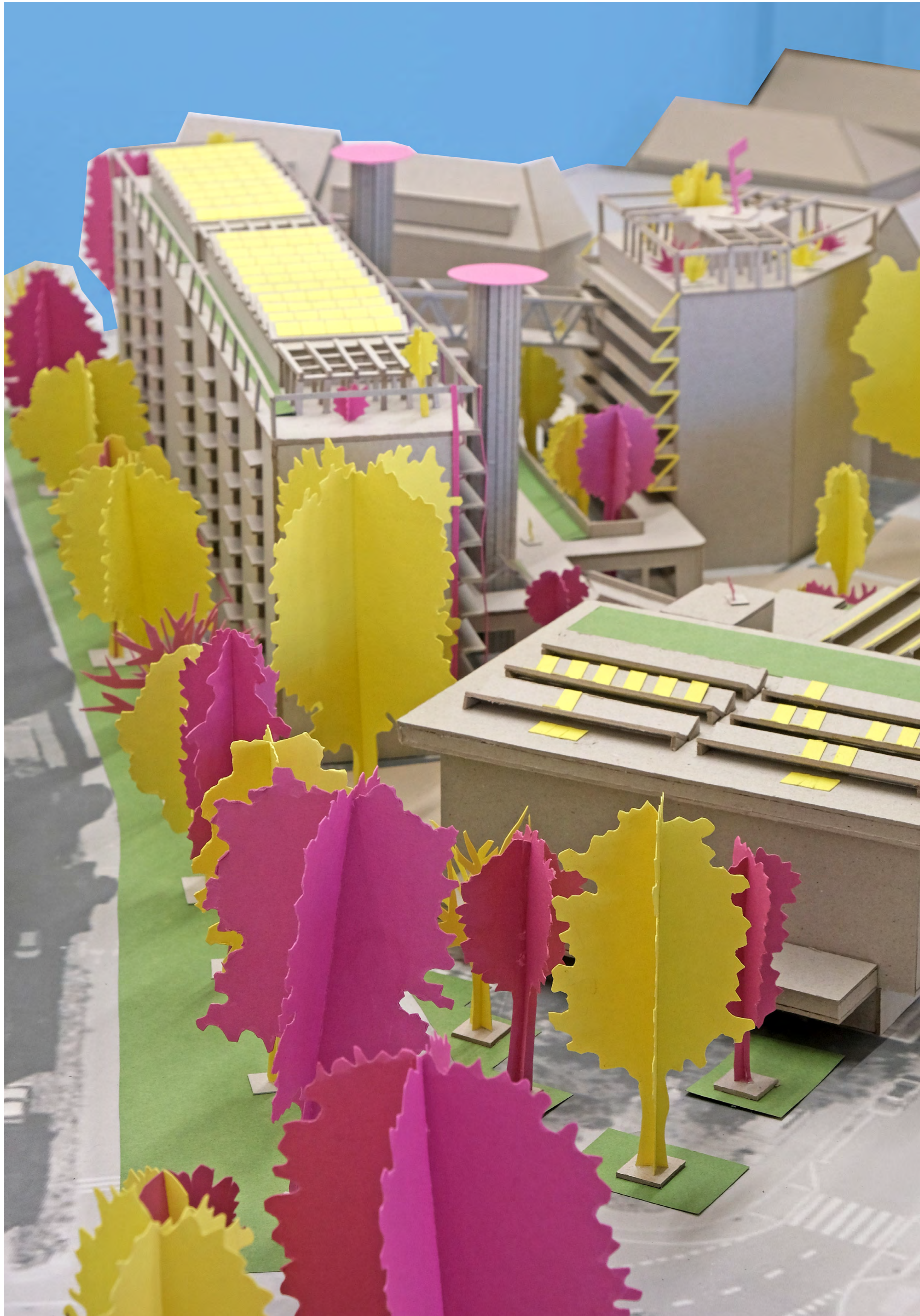


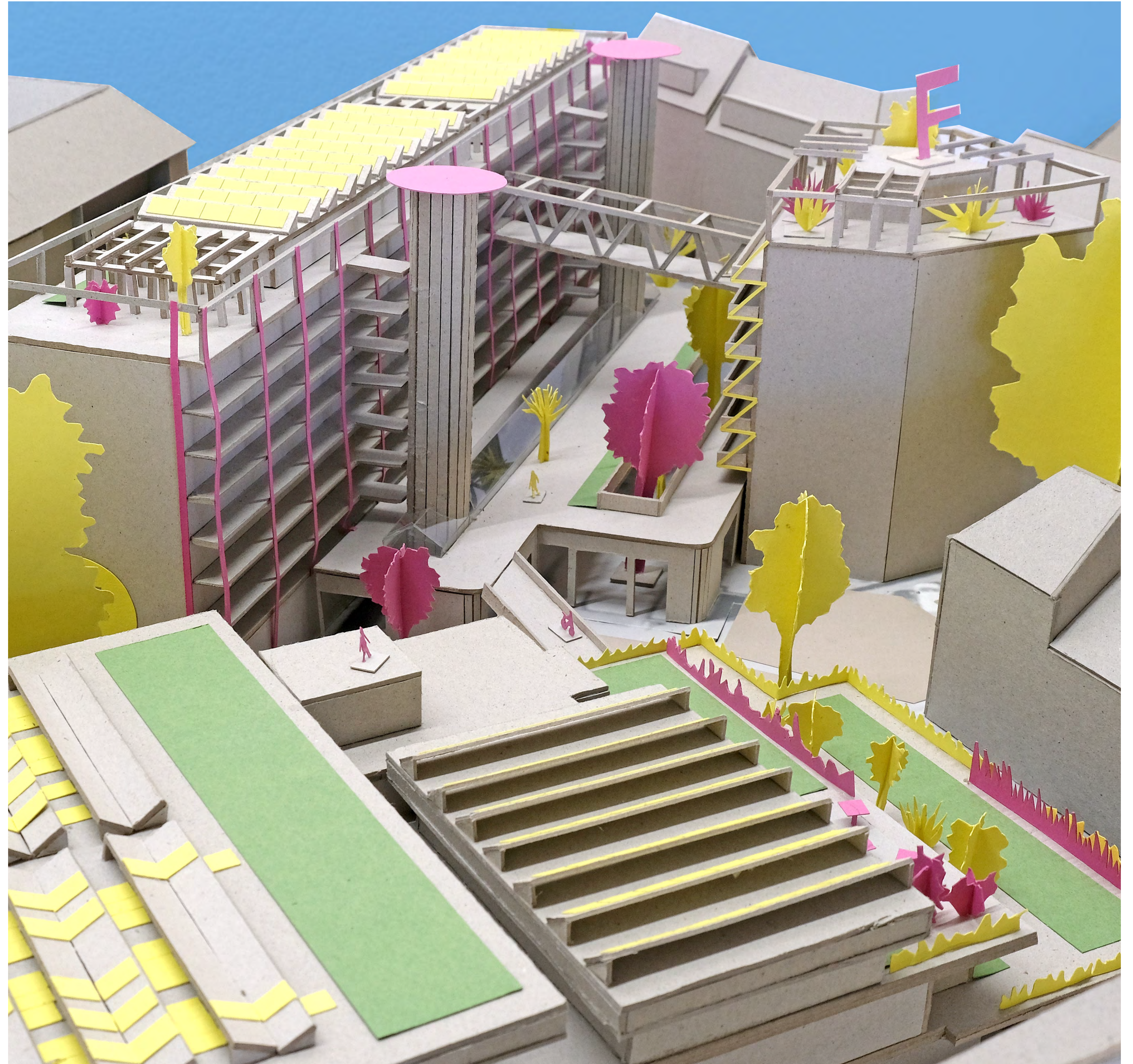
Nutzungen Längsschnitt



Modellbilder



5. September 2025 | Workshop 3



Denkstatt sàrl + baubüro in situ | Toblergmür + ORT + HVDM + sonara

Kennzahlen

Lage SEZ

Grossteil unterirdisch unter dem Riegel und unter Freigleis, ggf. einzelne Räume im EG Riegel

Anz. Wohnungen Feuerwehr (ohne/mit GP-Bonus)

131 bzw. 143 Wohnungen (Ø 75qm HNF)

GF Wohnen Feuerwehr (ohne/mit GP-Bonus)

12'268 m² bzw. 13'409 m²

GF Gewerbe, Gemeinschaft, Kultur (Feuerwehr + Neubad)

5'872 m²

Umgang mit Bestand

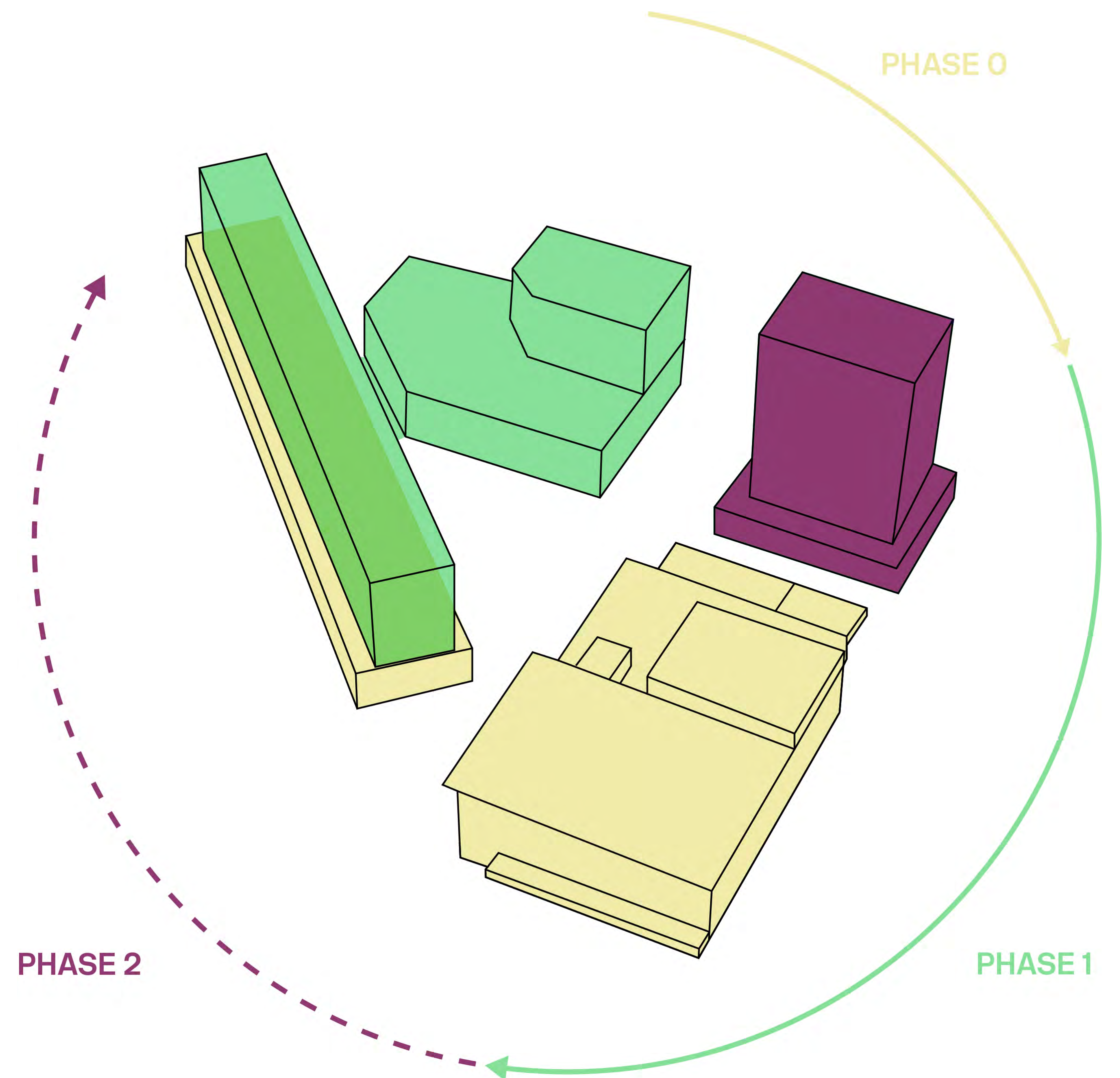
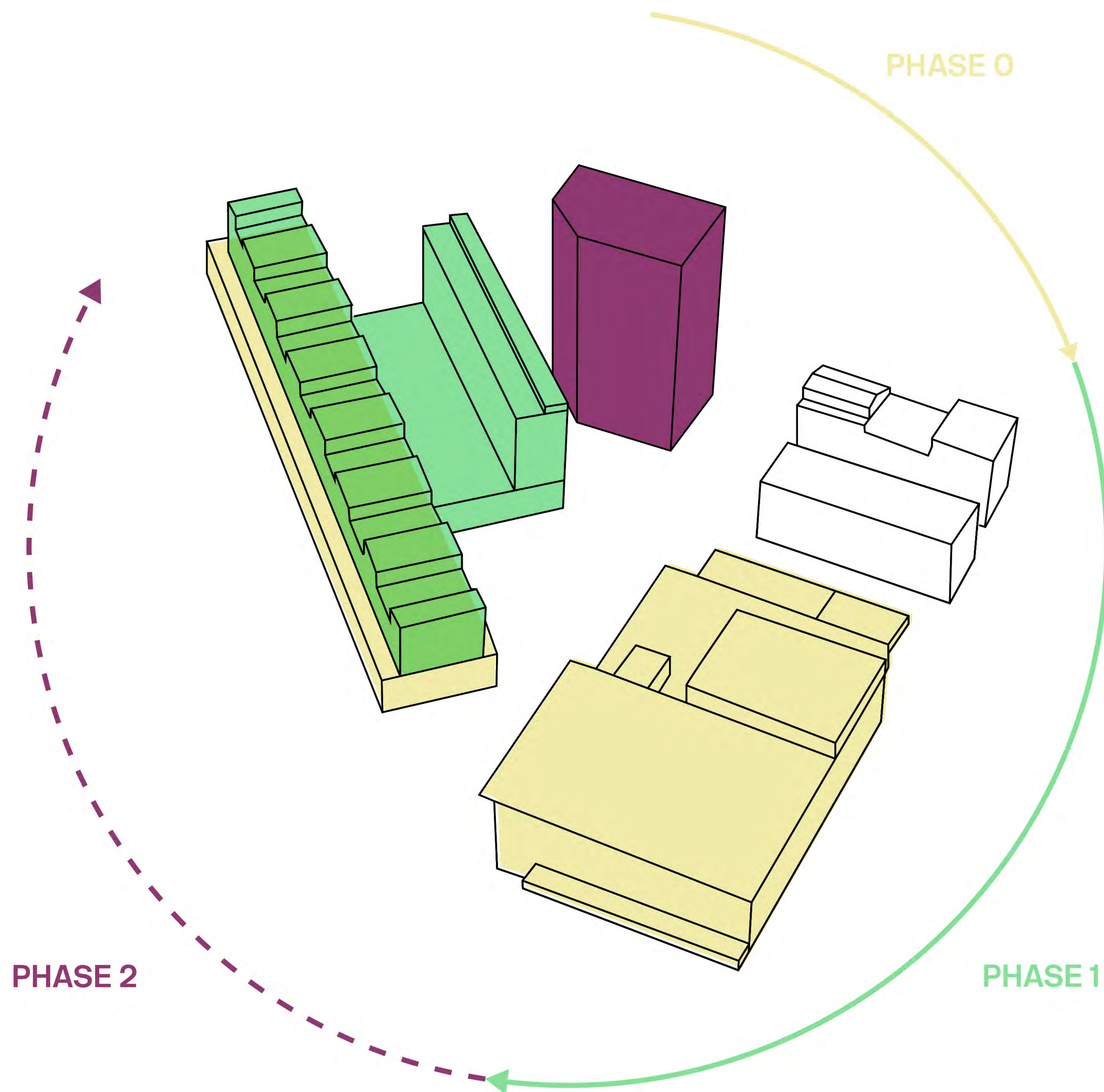
Erhalt + Weiterentwicklung Hallenbad.
Option Erhalt Wohnturm Feuerwehrareal.
Ersatzneubau Feuerwehrriegel.
Erhalt Feuerwehrhallen als architekturhistorischer
Zeitzeuge und Bereicherung des Freiraumangebotes.

Variante Kleinmatt-Hof

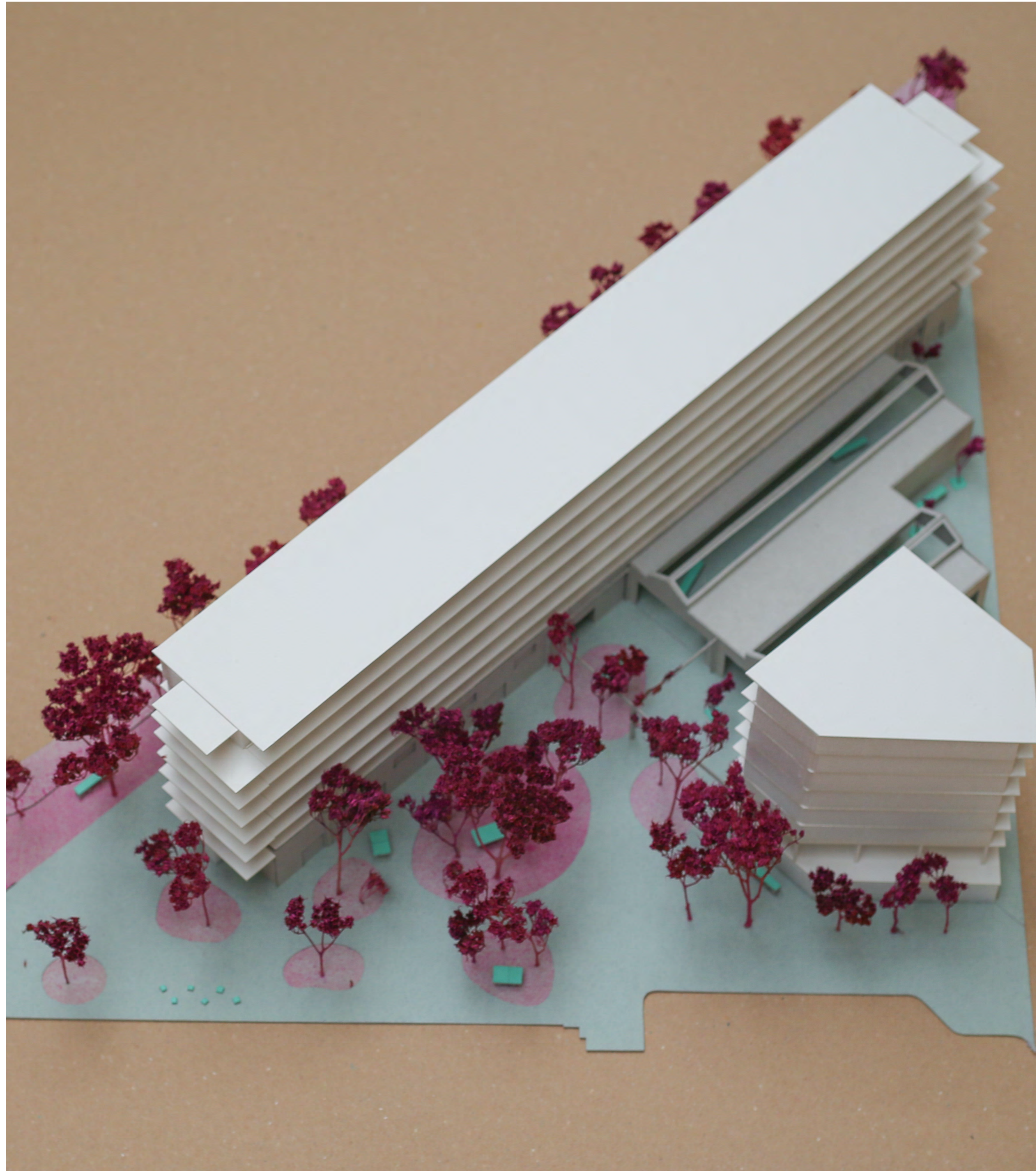
Rückblick Varianten 1 + 2

Variante 1: Maximaler Bestandserhalt

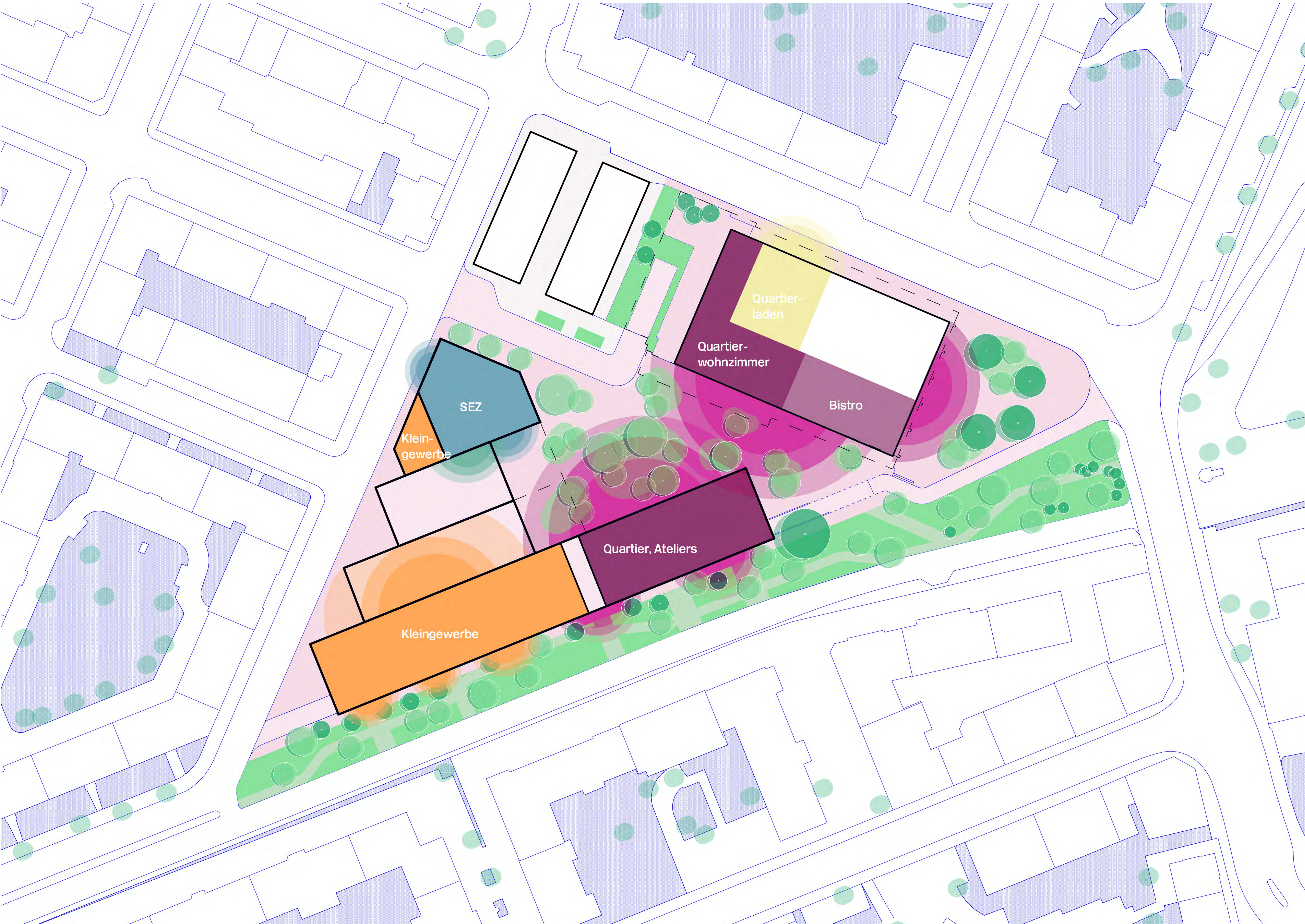
Variante 2: Subtiler Bestandserhalt



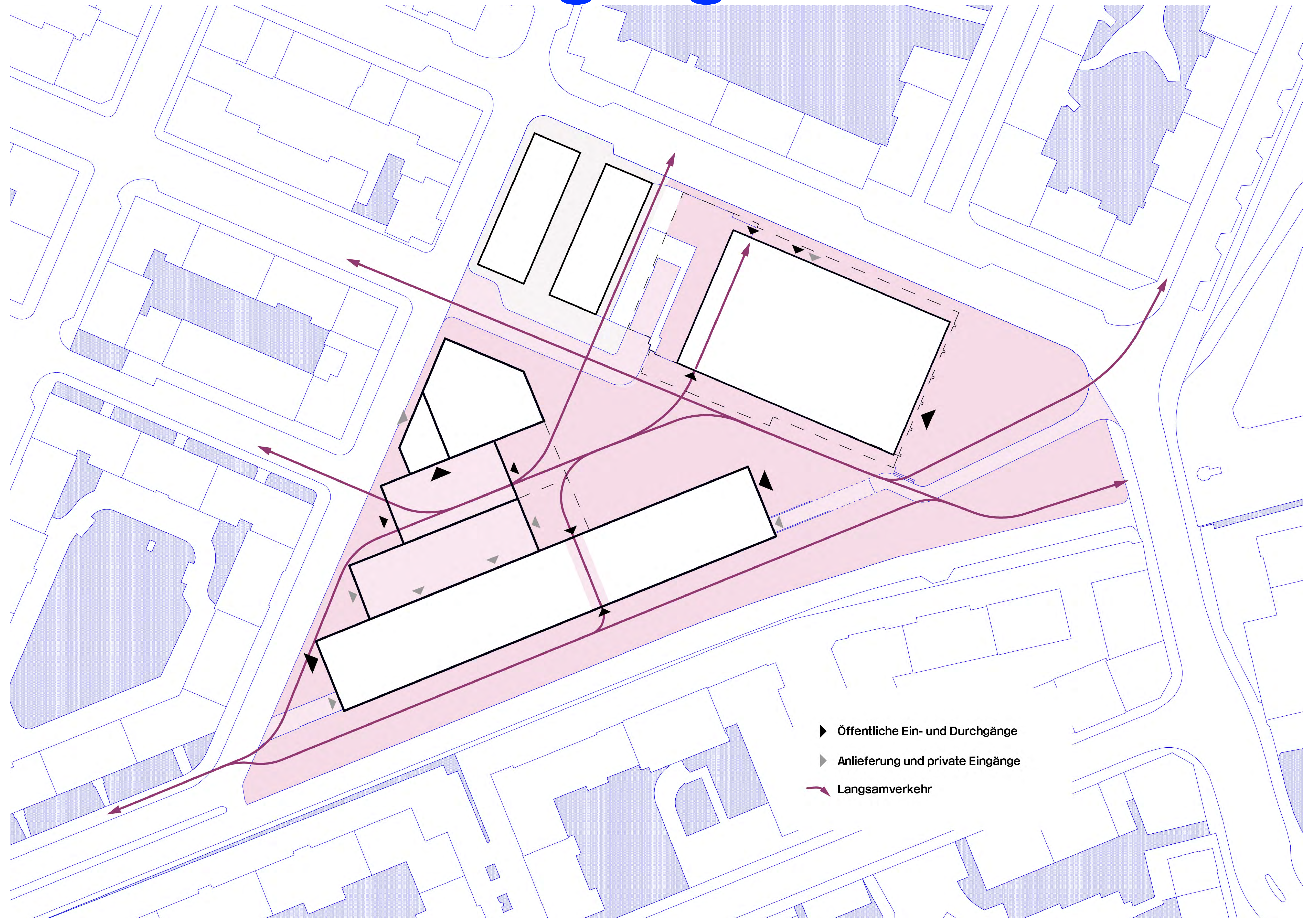
Variante Kleinmatt-Hof



Schema Stadtebene Null



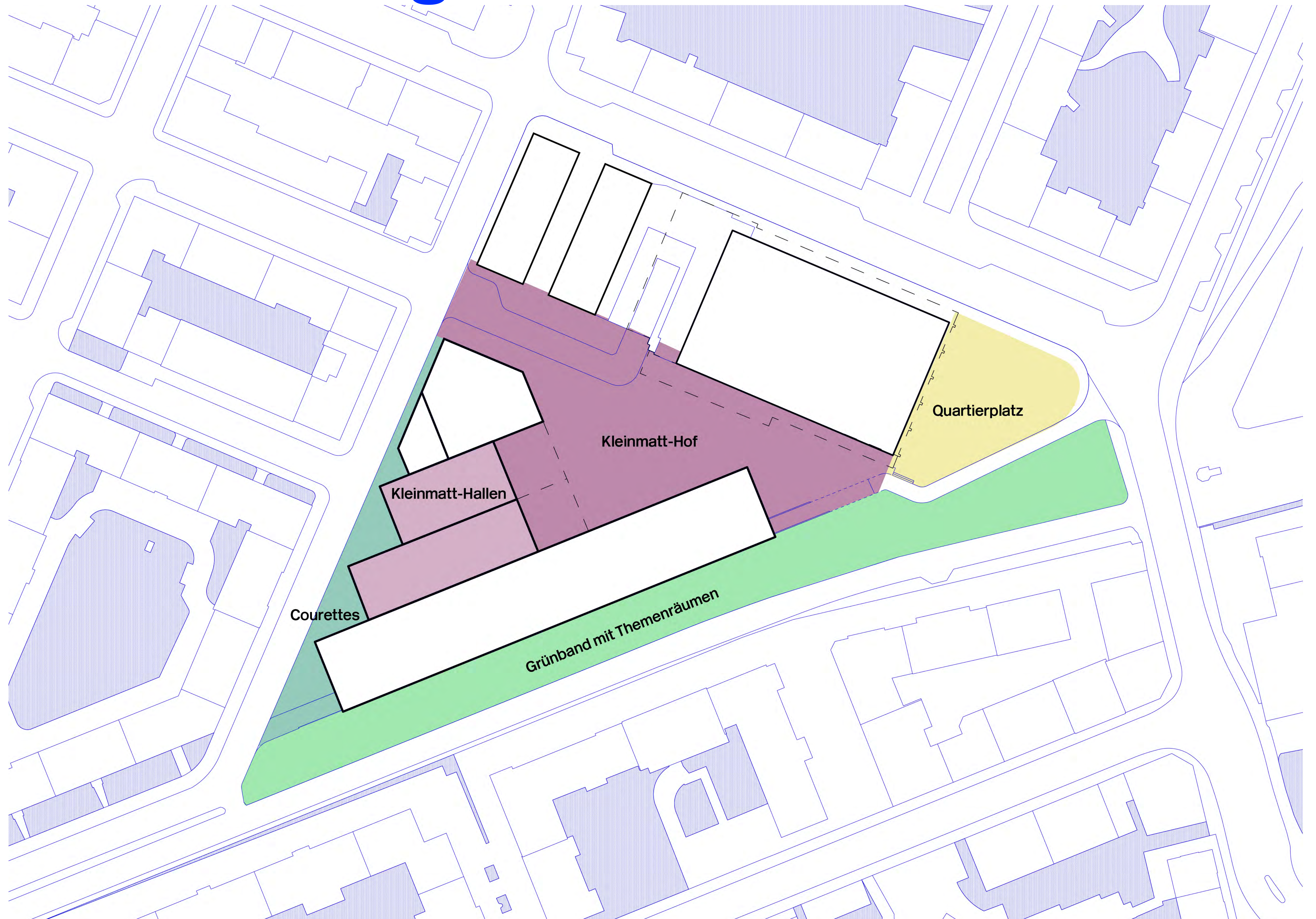
Schema Durchwegung



Schema Entsiegelung + Dachlandschaften



Freiraumkategorien



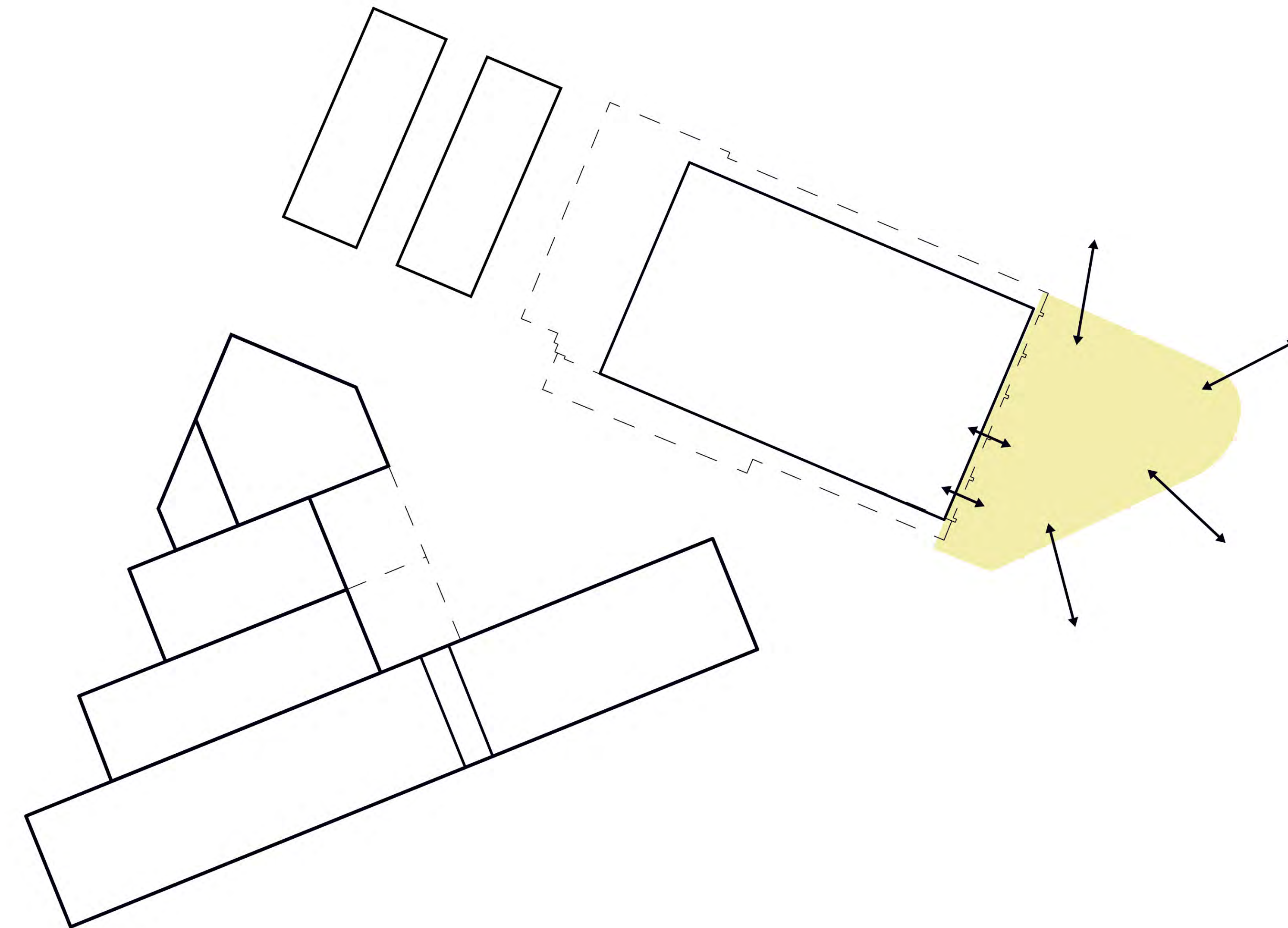
Quartierplatz



Der heutige Vorplatz öffnet sich zum Quartier

WER

- Mitarbeiter + Gäste Neubad, Bistro, Klub
- Anwohner und Bewohner aus dem Quartier
- Künstler:innen, Initiativen Netzwerk Neubad



WAS

- Adresse und Gesicht der Institution Neubad mit überregionaler Ausstrahlung
- Aussenbereich für Bistro
- Wechselnde Funktionen (z.B. Depot, Gemüseverteilung, Foodtruck, kleine Veranstaltungen/Feste)
- Anlieferung

Kleinmatt-Hof



Maiengasse, Basel

WER

- Arealbewohner:innen und -Nutzer:innen
- Gewerbetreibende (insb. in EGs)
- Besucher:innen Bistro Neubad/Public Foyer
- Verein/Betrieb Neubad
- Kindertagesstätte/KiGa

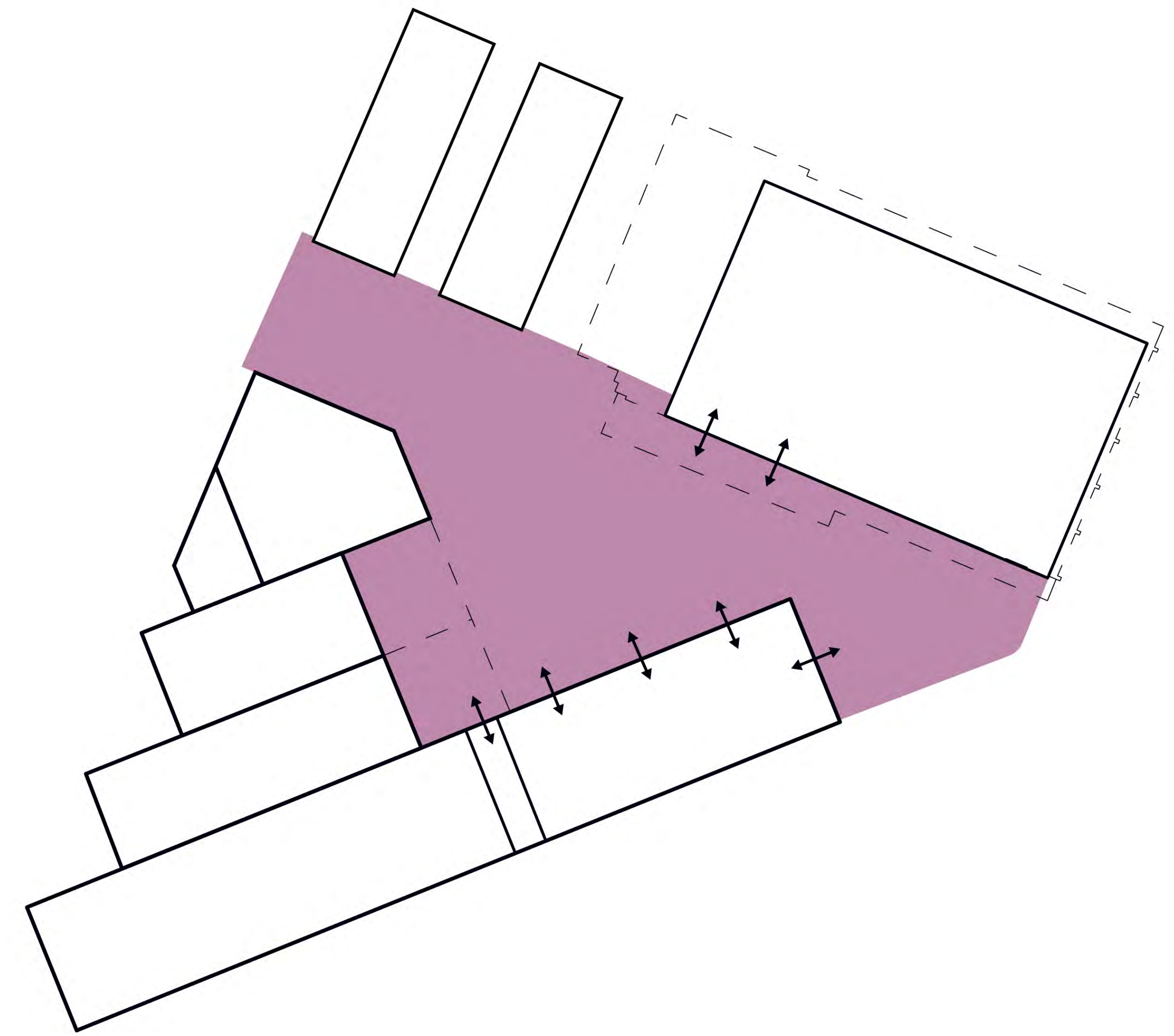
5. September 2025 | Workshop 3



Zwicky Süd Areal, Zürich

WAS

- Flexible Aneignung
- Spielbühne (des Alltags)
- Aussenbereich Bistro/Public Foyer und Gewerbe
- Vorzone der Kleinmatt-Hallen
- Ort für Pausen und Aufenthalt im Schatten
- Kühles Herzstück des Areal > Beitrag zu verbessertem Mikroklima



Denkstatt sàrl + baubüro in situ | Toblergmür + ORT + HVDM + sonara

Fahrzeughallen heute



Kleinmatt-Hallen



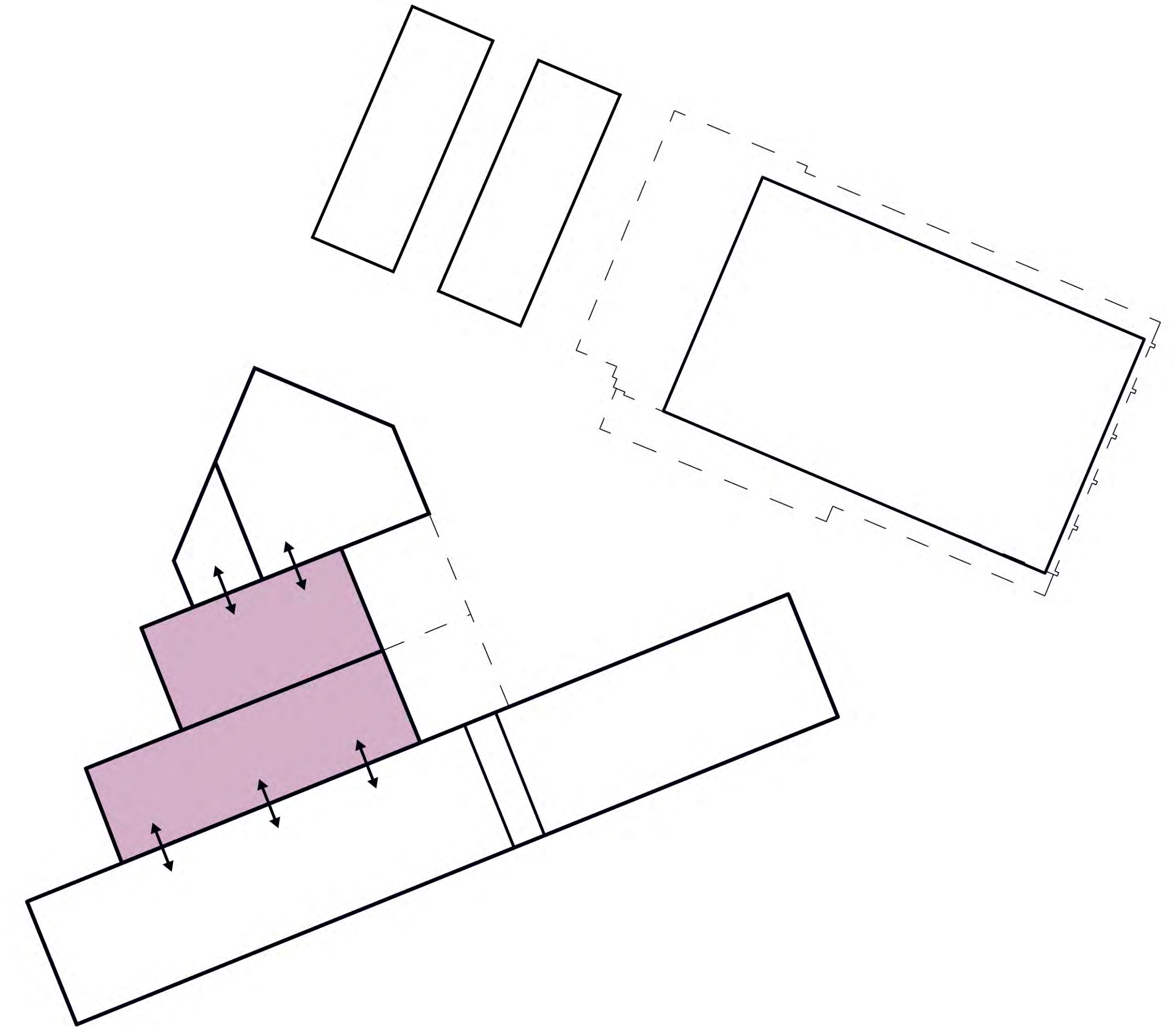
Werkstatt-Areal, Zürich



Lokomotive, Winterthur



Gundeldinger Feld, Basel



WER

- Arealbewohner:innen
- Kleingewerbe und Ateliers
EG Feuerwehrriegel und
Mantelnutzung SEZ
- Quartier-/Stadtbevölkerung

WAS

- Trockene Erschliessungsfläche / Durchwegung
- Überdachte Eingangsbereiche Wohnen + Arbeiten/
Gewerbe
- Überdachte Kalthalle als Optionsraum für Aufenthalt, Spiel/
Sport, temporäre Nutzungen
- kein Betriebskonzept erforderlich, da Bespielung durch
angrenzende EG-Nutzungen

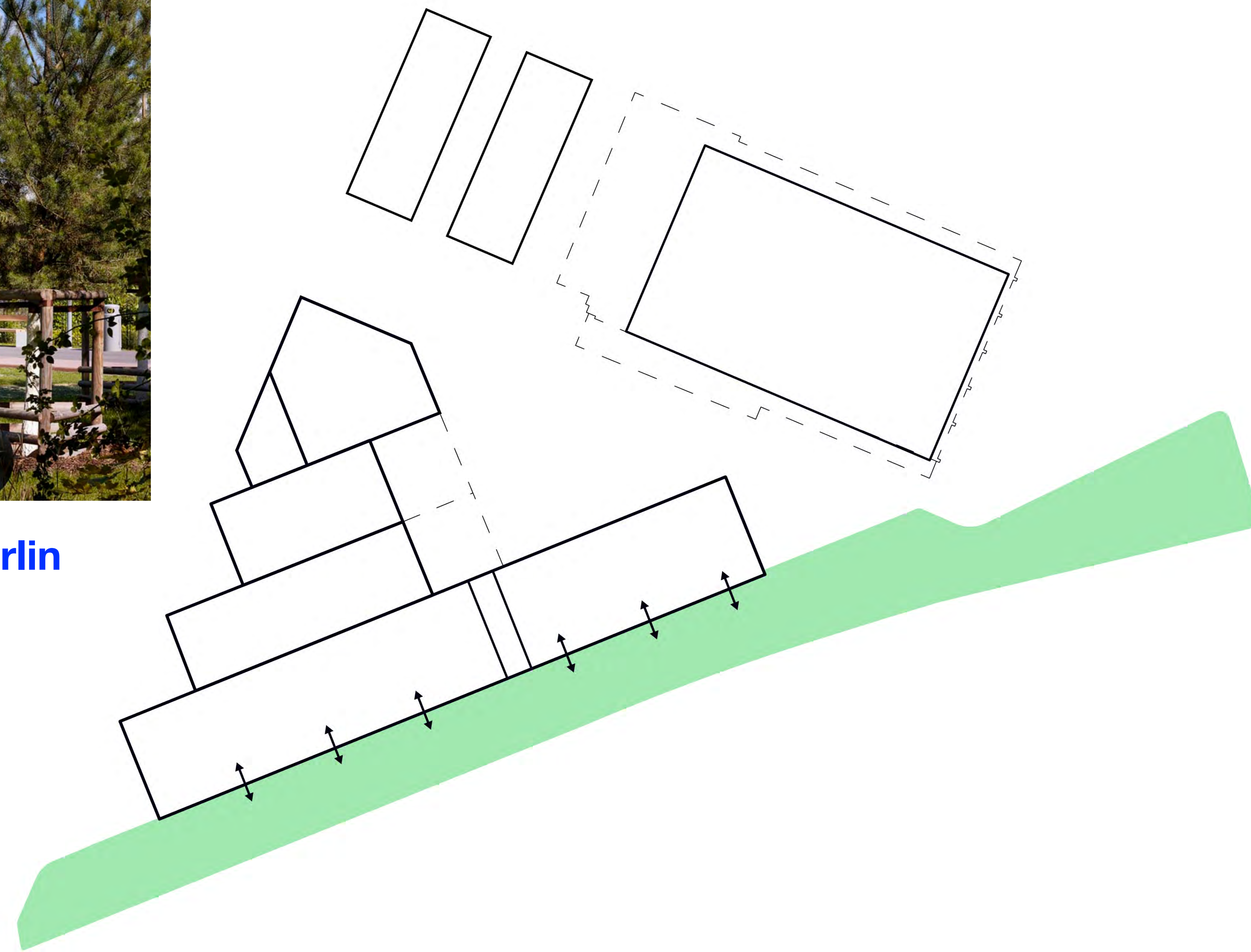
Grünband am Freigleis



VKW Areal, Bregenz



Gleisdreieckpark, Berlin



WER

- Anrainer und Quartierbewohner:innen
- Kleingewerbe und Ateliers EG Feuerwehrriegel
- Besucher:innen Bistro Neubad/Public Foyer
- Kindertagesstätten/KiGa
- Durchreisende (Velo / Fussgänger:innen)

WAS

- Knotenpunkt LV mit Aufenthaltsbereichen
- Adressierung Gewerbe + Co. EG Riegel
- Tägliche Mittagspause im Grünen
- Aktivbereiche mit Spiel- und Sportgeräten
- Retentionsraum Niederschlag
- Kühlung Strassenraum

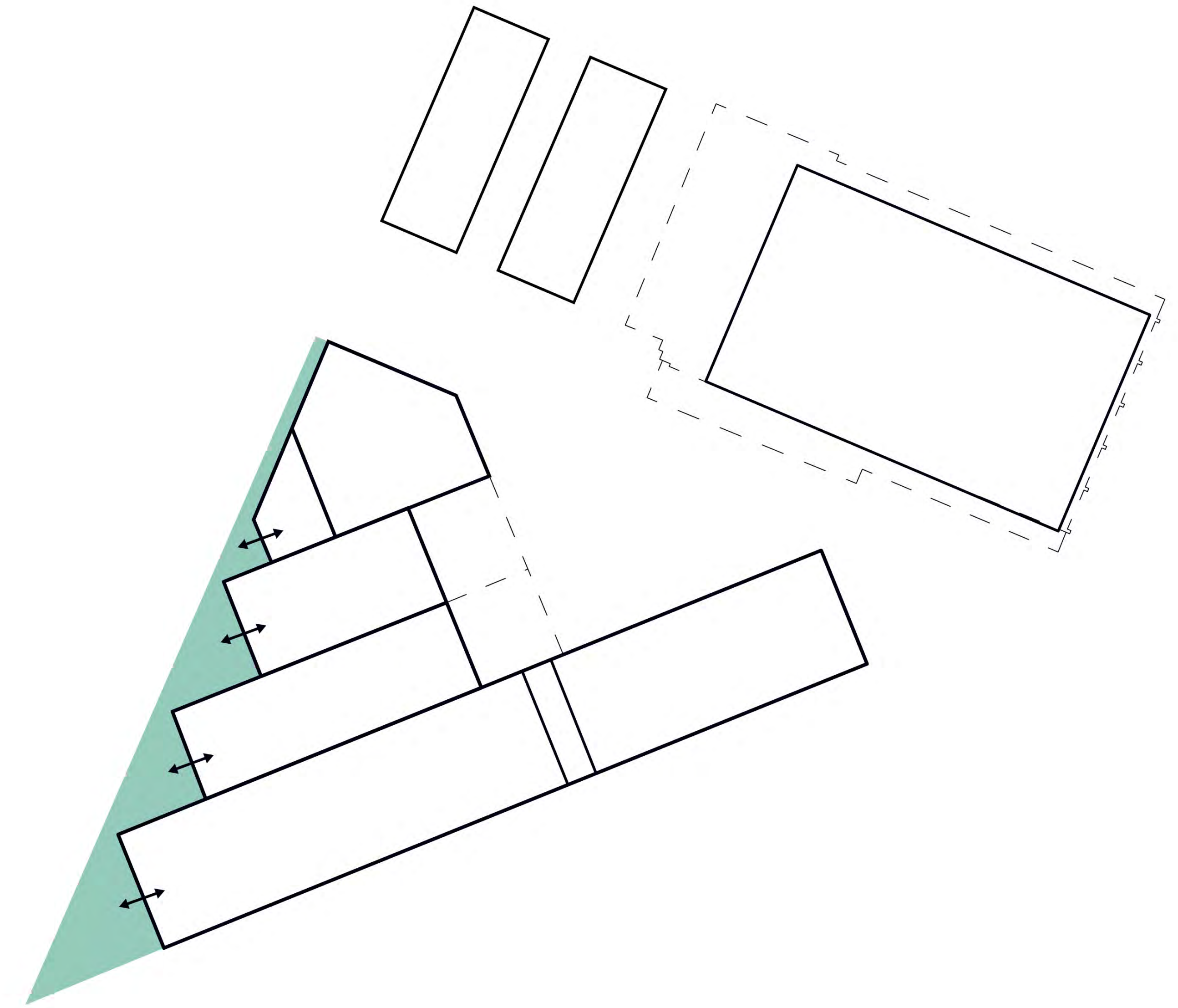
Courettes



StadtErle, Basel



Werkstatt-Areal, Zürich



WER

- Arealbewohner:innen
- Kleingewerbe und Ateliers EG Feuerwehrriegel
- KiTa und KiGa bei Hallennutzung

WAS

- Lebendige Vorzone für Wohnen, Gewerbe und Kleinmatt-Hallen (alltägl. Begegnungen)
- Anlieferung SEZ
- Wohn- und Arealinfrastrukturen (Velostellplätze, Briefkästen etc.)

Gemeinschaftliche und private Aussenräume



Neubad, Luzern



StadtErle, Basel



Ziwicky Süd, Dübendorf

WER

- Arealbewohner:innen
- Gewerbe/Ateliers, Arbeitnehmende
- KiGa und ggf. Nutzende weiterer Einrichtungen

WAS

- (Gemeinschafts-)Dachterrasse
- Laubengänge / Vorzonen Haus- und Wohnungseingänge
- Balkone

Quartierwohnzimmer



Roskilde Festival Højskole



GLEIS im Zollhaus, Zürich



Unternehmen Mitte, Basel

WER

- Quartieranwohner:innen und Stadtbevölkerung
- Arealbewohner:innen
- Gewerbe/Ateliers, Arbeitnehmende

WAS

- Multifunktionaler Raum
- Aufenthalt zu Öffnungszeiten ohne Konsumzwang
- fließender Übergang zwischen Bistrobereich und „Wohnzimmer“

Untergeschoss



Mst: 1:500

Untergeschoss Kleinmatt-Hof

1. Obergeschoss

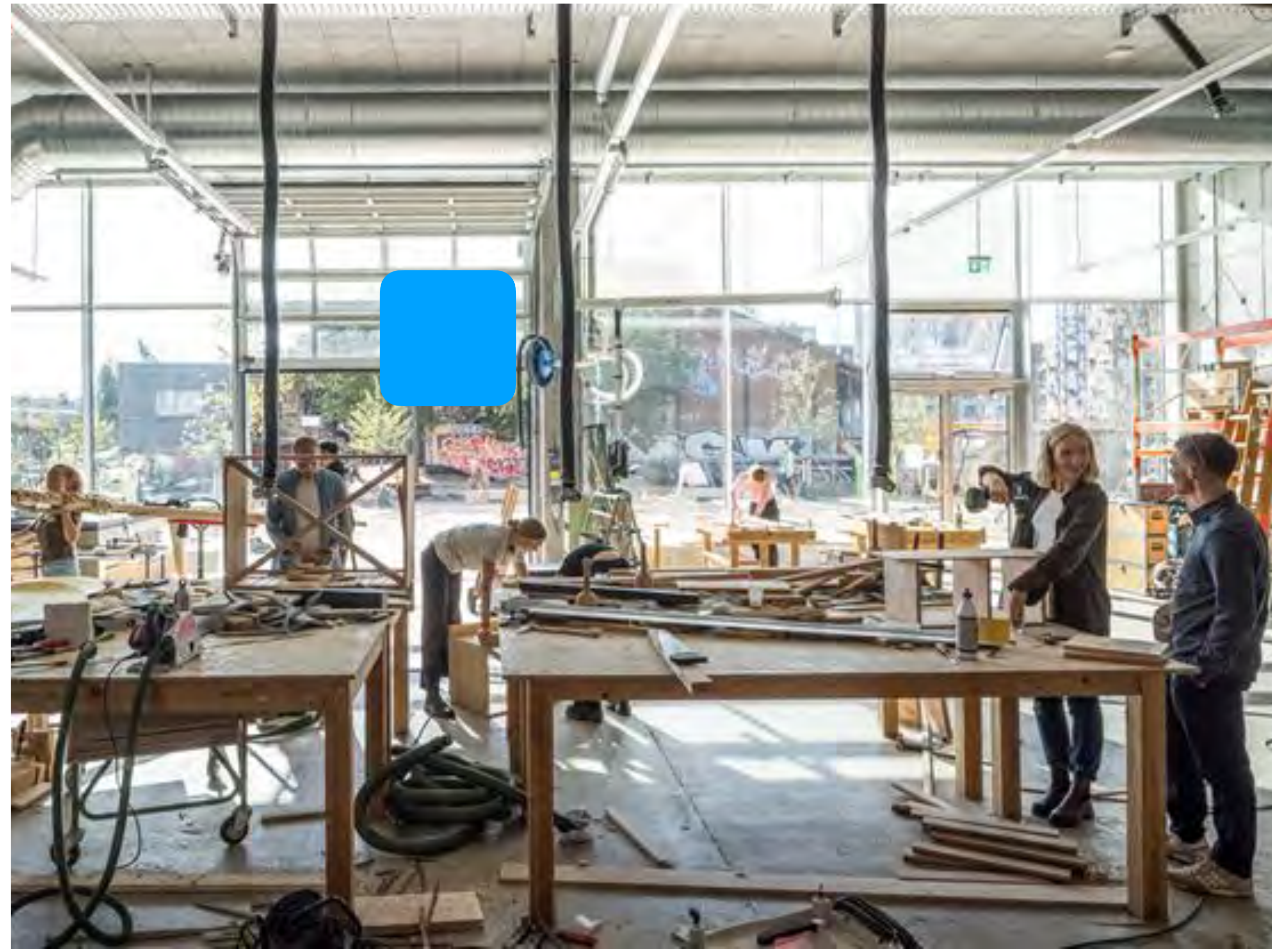


Mst: 1:500
1. Obergeschoss Kleinmatt-Hof

Optionsräume



Kalkbreite Zürich



New Aarhus School of Architecture



La Borda, Barcelona

WER

- Bewohner:innen Kopfbau
- ggf. Bewohner:innen Riegel

WAS

- Erschliessung / Entrée
- (Gemeinschafts-)Terrasse
- Div. gemeinschaftliche Nutzungen wie z.B. Waschküche, Gemeinschaftsraum, Werkstatt, Hobbyräume

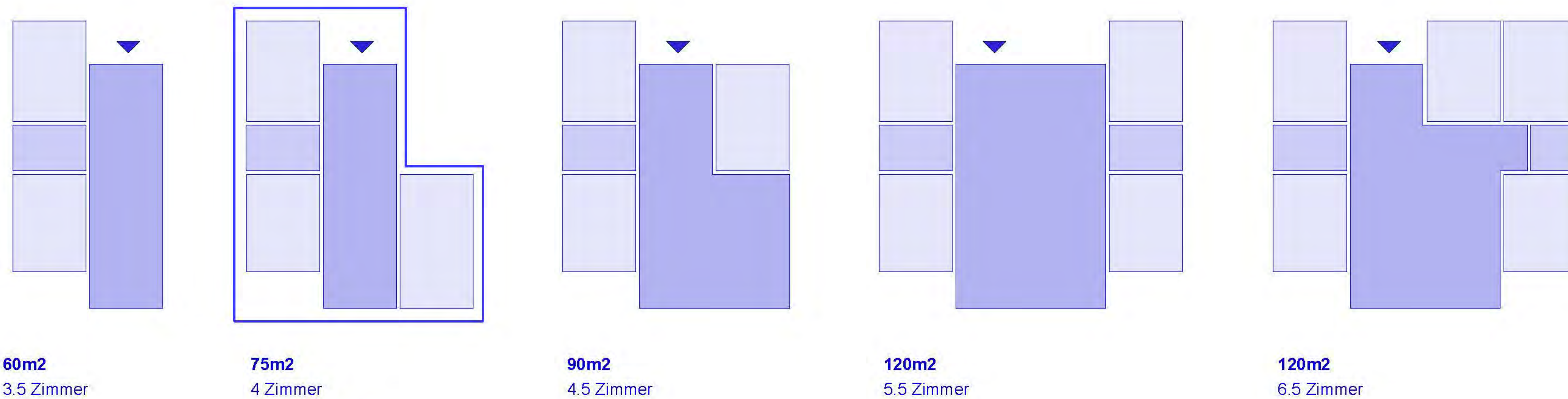
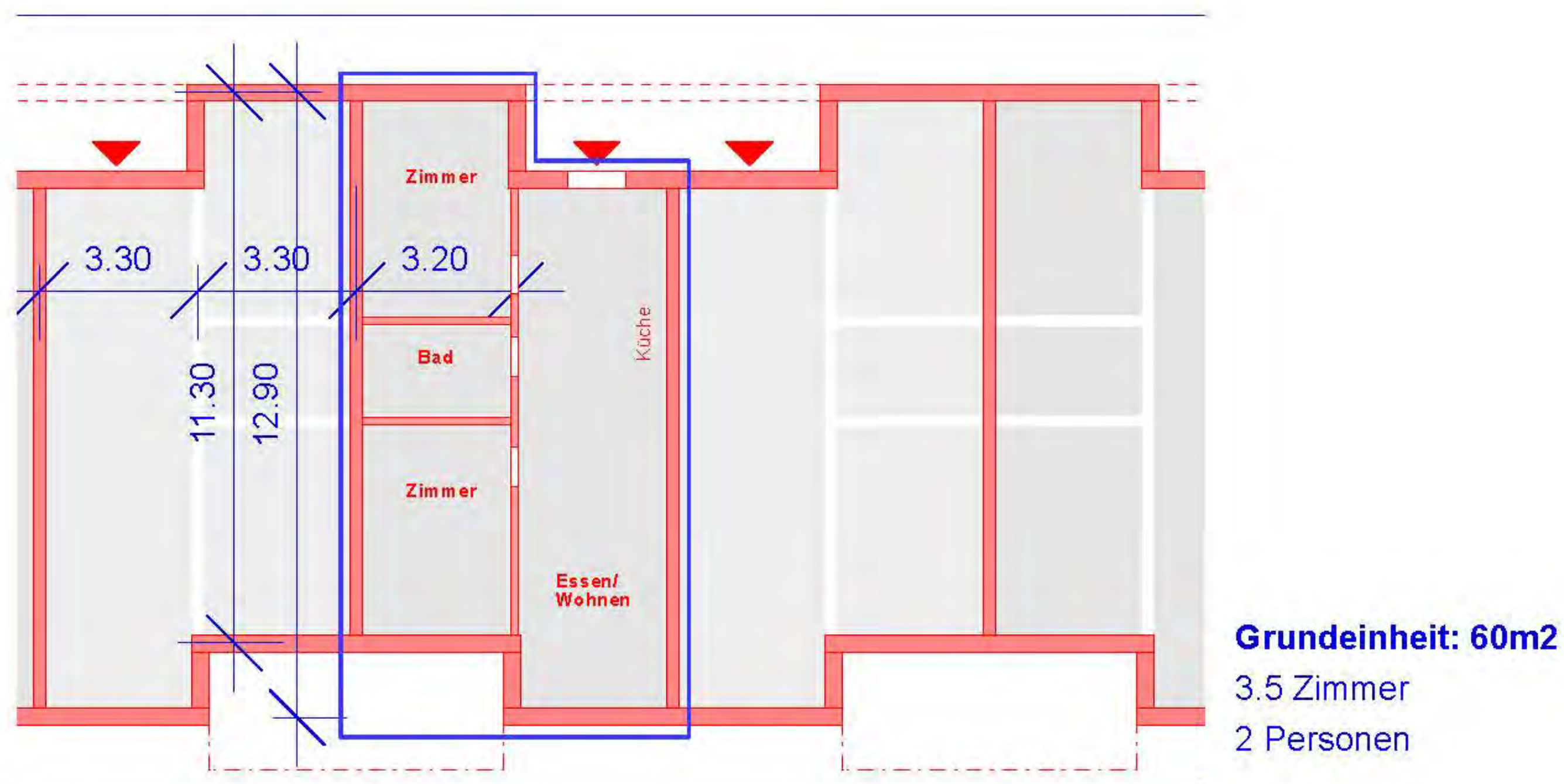
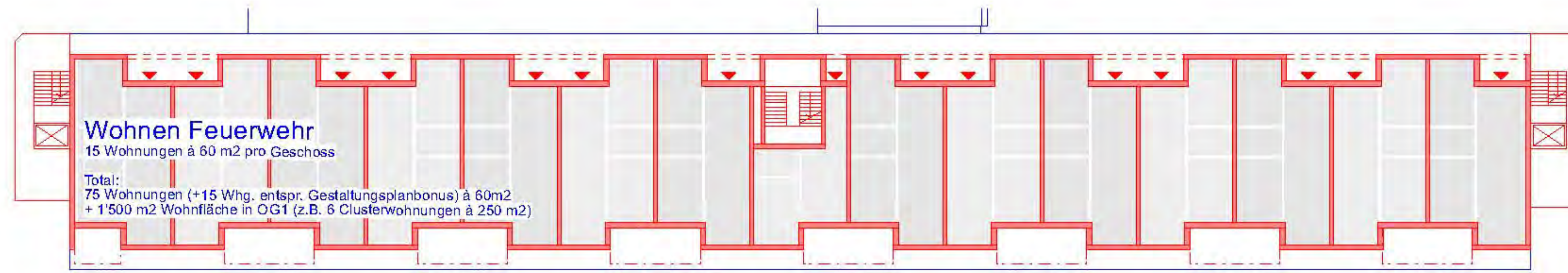
2. Obergeschoss



Mst: 1:500

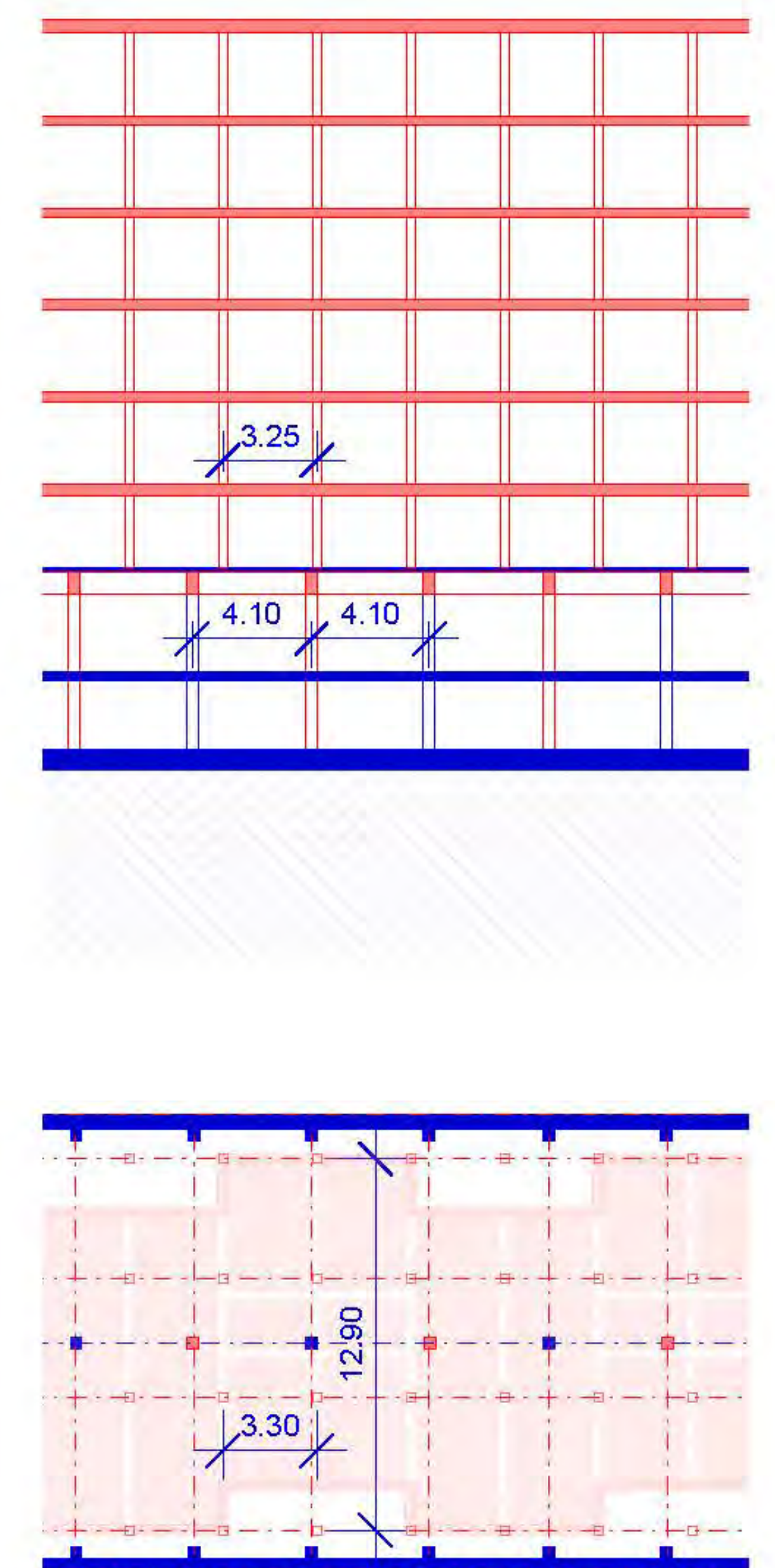
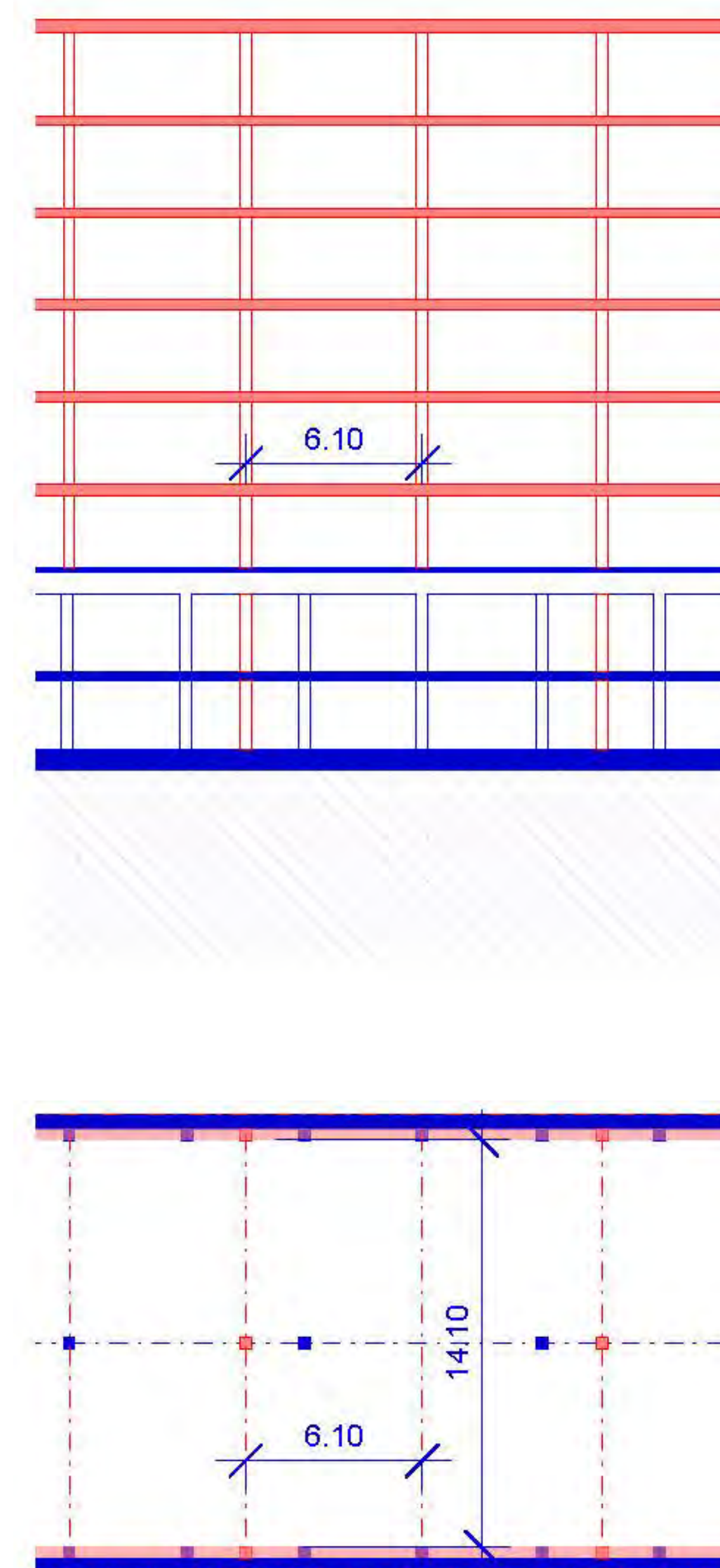
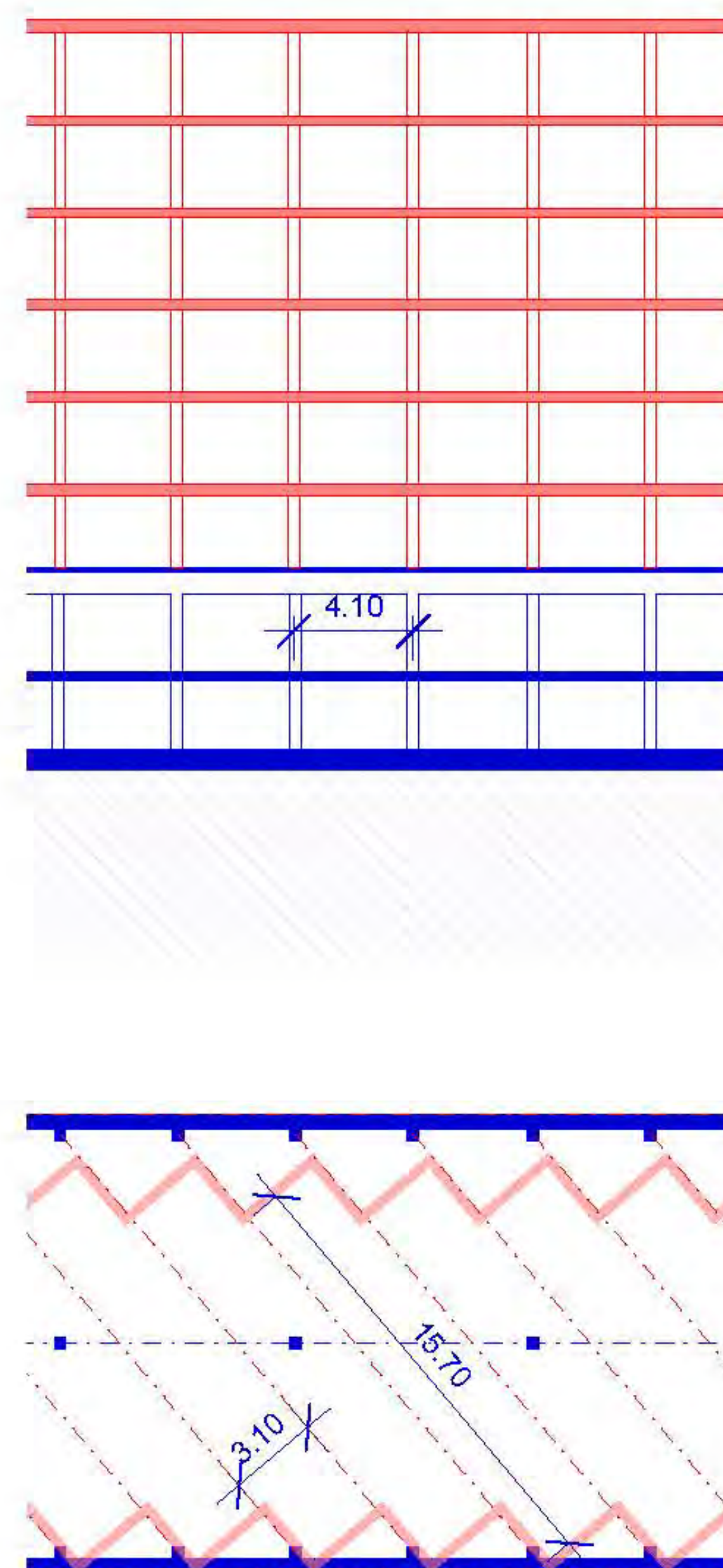
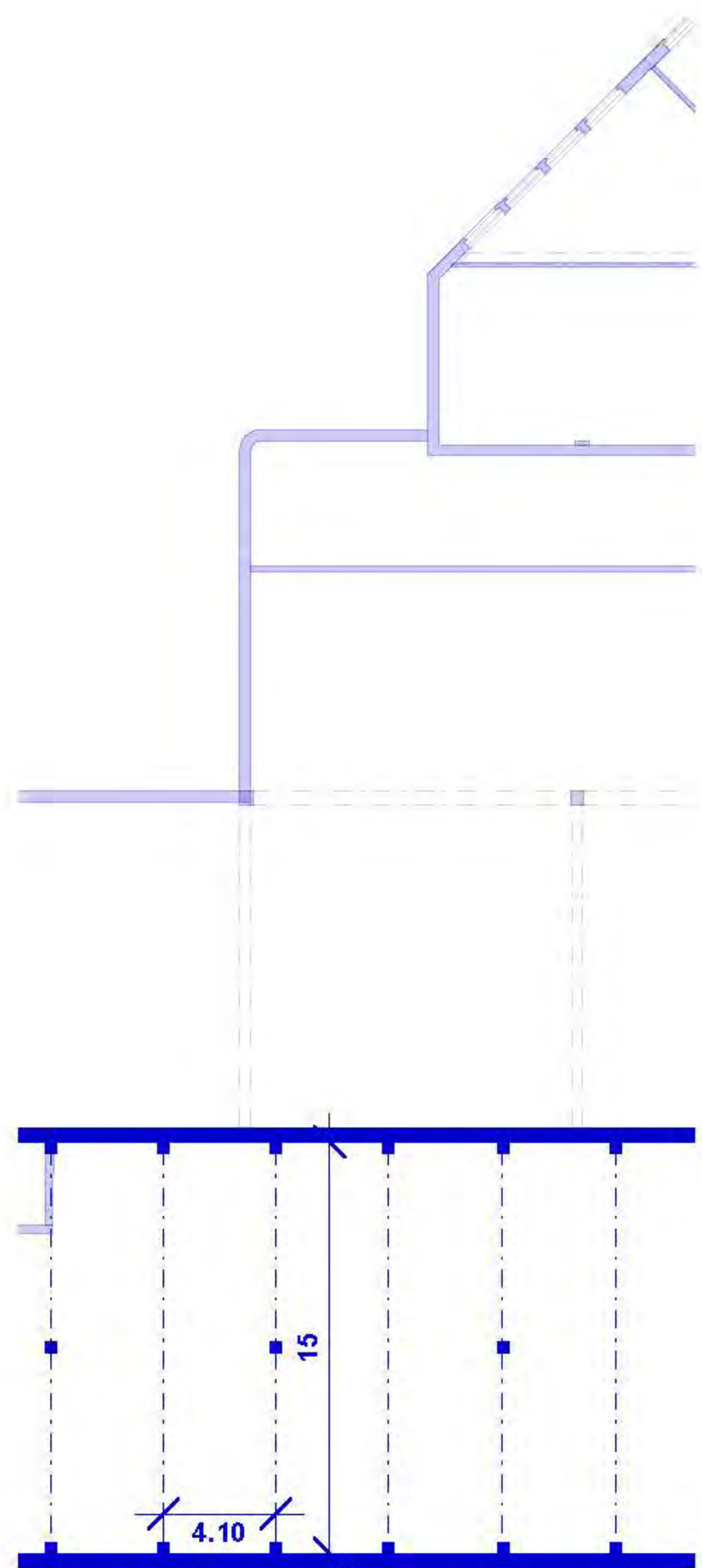
2. Obergeschoss Kleinmatt-Hof

Wohnungsgrundrisse



75 m² -->
 Berechnungsgrundlage für
 Wohnungsanzahl tot.

Strategien Statik + Aufstockung



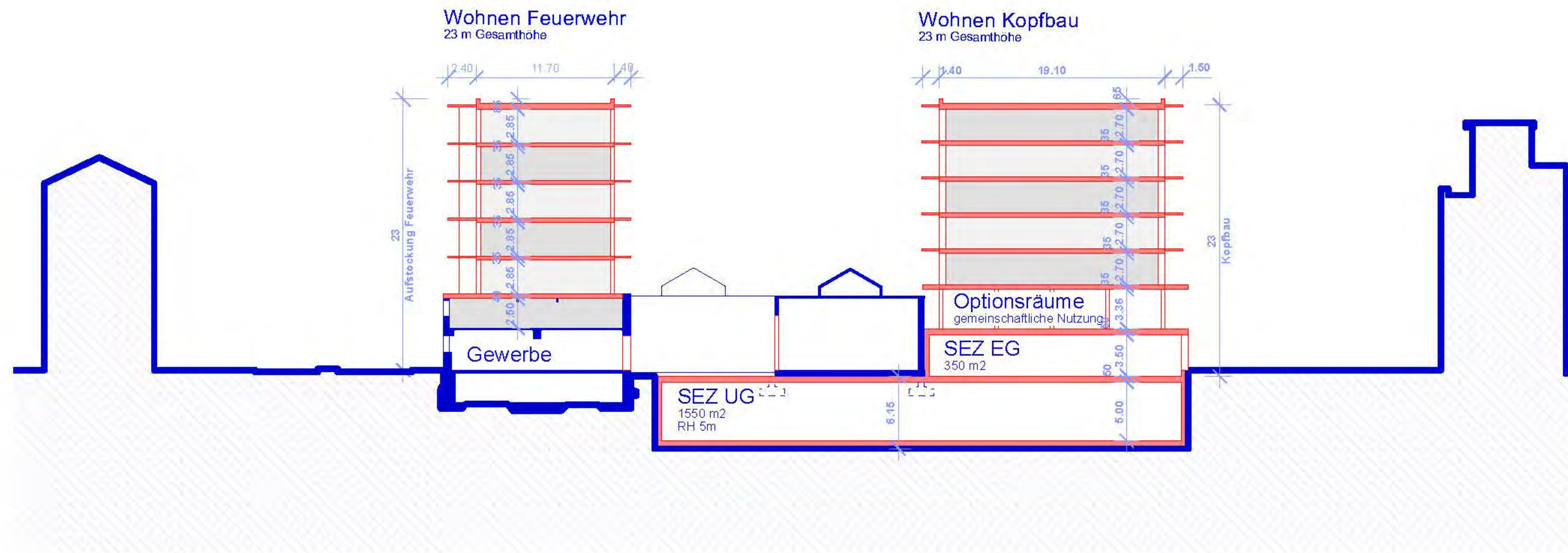
Schnitt

Geschossfläche & Wohnungszahl:

Feuerwehrriegel
8'450 m² GF Wohnen
± 90 Whg. à 75m²

Kopfbau
1'600 m² GF Wohnen
± 17 Whg. à 75m²

total: ca. 107 Whg

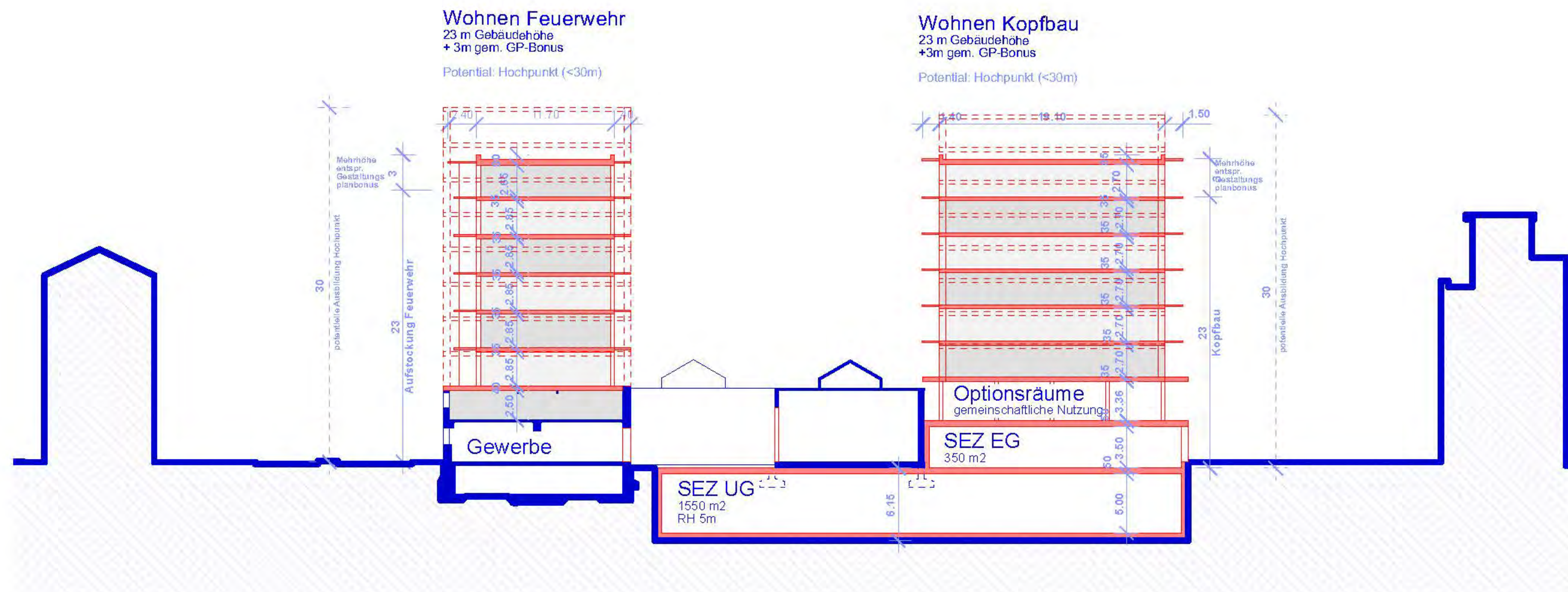


Variante Gestaltungsplanbonus:

Feuerwehrriegel
9'825m² GF Wohnen
± 104 Whg. à 75m²

Kopfbau
1'915 m² GF Wohnen
± 20 Whg. à 75m²

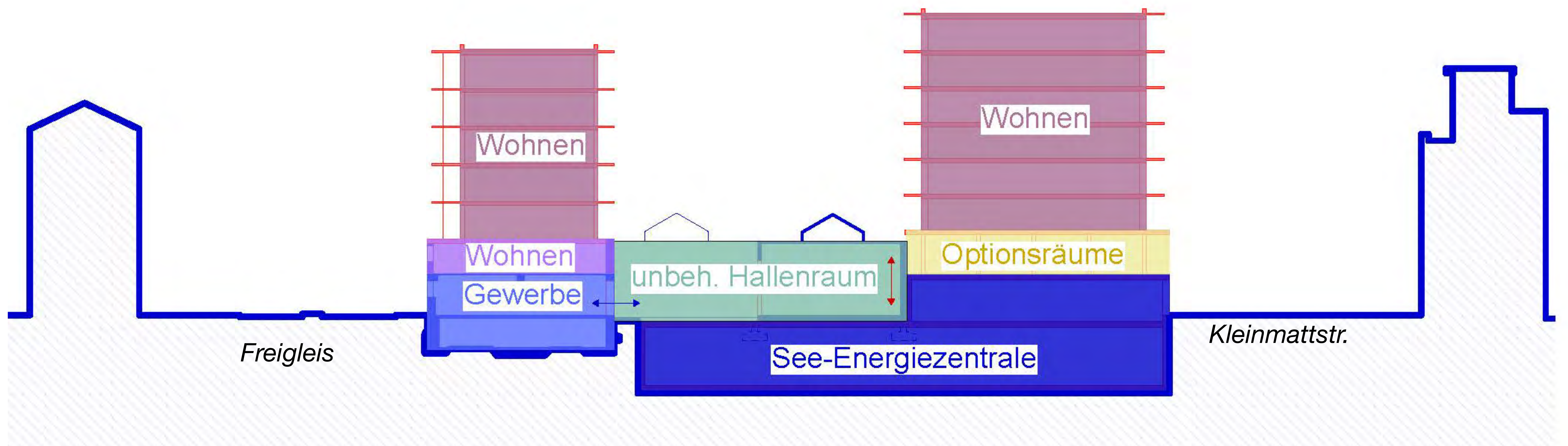
total: ca. 124 Whg



potenzieller Hochpunkt 30m:

Bei einer Gebäudehöhe von 30m wären jeweils zwei zusätzliche Geschosse und somit ca. 35 Wohnungen (28 in Feuerwehrriegel, 7 in Kopfbau) möglich. Insbesondere im Bereich des Kopfbaus ist ein Hochpunkt städtebaulich gut vertretbar, das Verhältnis zwischen Aufwand und Mehrwert jedoch abzuwägen.

Nutzungen im Schnitt



Fahrzeughallen



Kopfbau



Feuerwehrriegel



Graue Energie Bestand Feuerwehr

| | GF (m ²) | Konstruktions- volumen (m ³) | Konstruktions- gewicht (t) | THG- Emissionen für Erstellung pro m ² | THG- Emissionen bei Umbau kgCO ₂ -eq pro m ² | Volumen Bauschutt (m ³) | Anzahl Lastwagen à 18m ³ |
|-------------------|----------------------|---|-------------------------------|--|---|--|--|
| | | | | 510 kgCO ₂ -eq / m ² | 210 kgCO ₂ -eq / m ² | 0.77 m ³ / t | 18m ³ Mulde |
| Bestand | 8'500 | 11'500 | 21'900 | 4'335'000 | 1'785'000 | 16'863.00 | 937 Lastwagen |
| A Feuerwehrriegel | 4'700 | 5'800 | 11'500 | 2'397'000 | 987'000 | 8'855.00 | 492 Lastwagen |
| B Fahrzeughallen | 1'800 | 2'600 | 4'300 | 918'000 | 378'000 | 3'311.00 | 184 Lastwagen |
| C Kopfbau | 2'000 | 3'100 | 6'100 | 1'020'000 | 420'000 | 4'697.00 | 261 Lastwagen |

Werte auf 100er gerundet

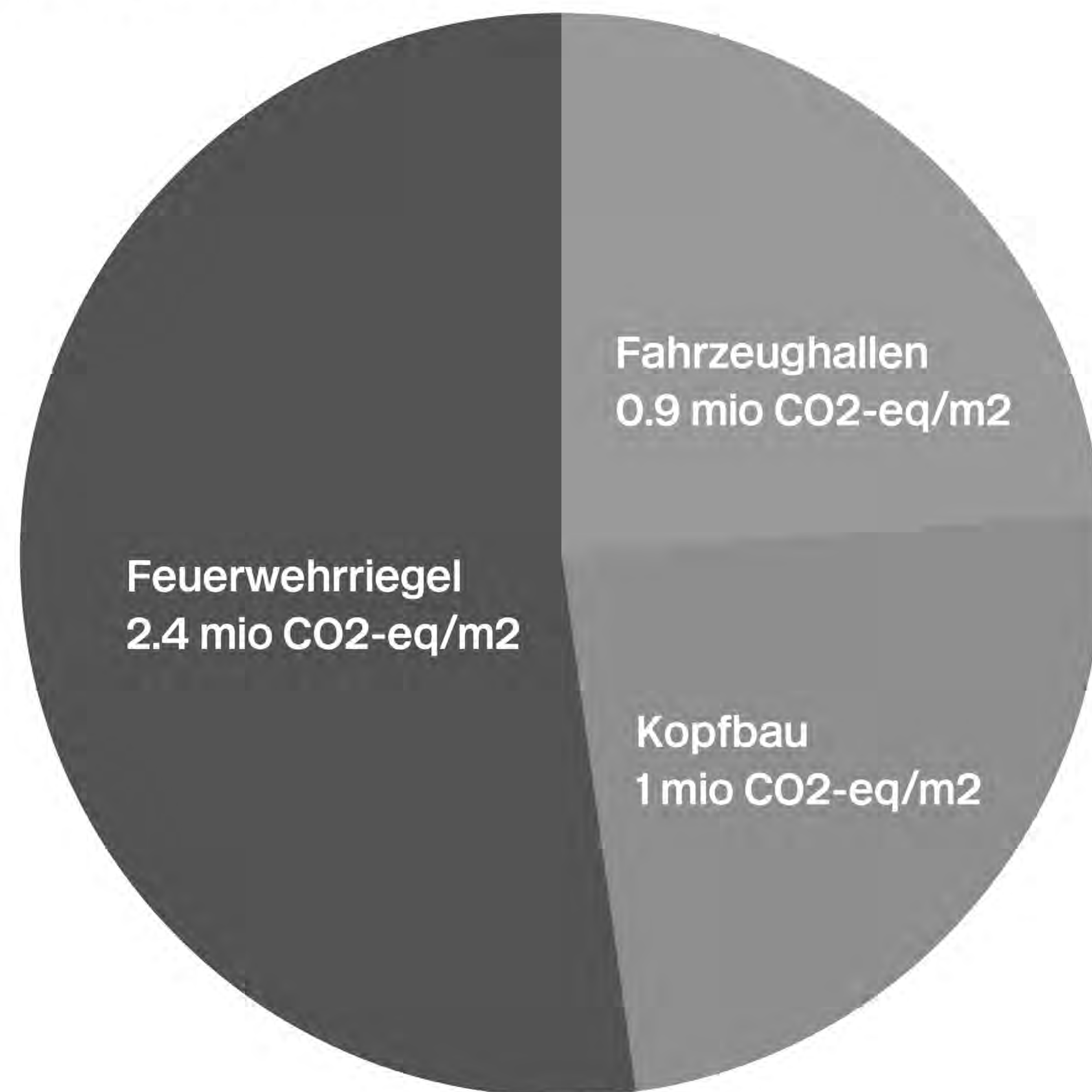
Ersatzneubau Feuerwehrriegel h ≈ 20% Anteil an Co₂-Footprint Gesamtprojekt

Ersatz Kopfbau ≈ 10% Anteil an Co₂-Footprint Gesamtprojekt

Graue Energie Bestand

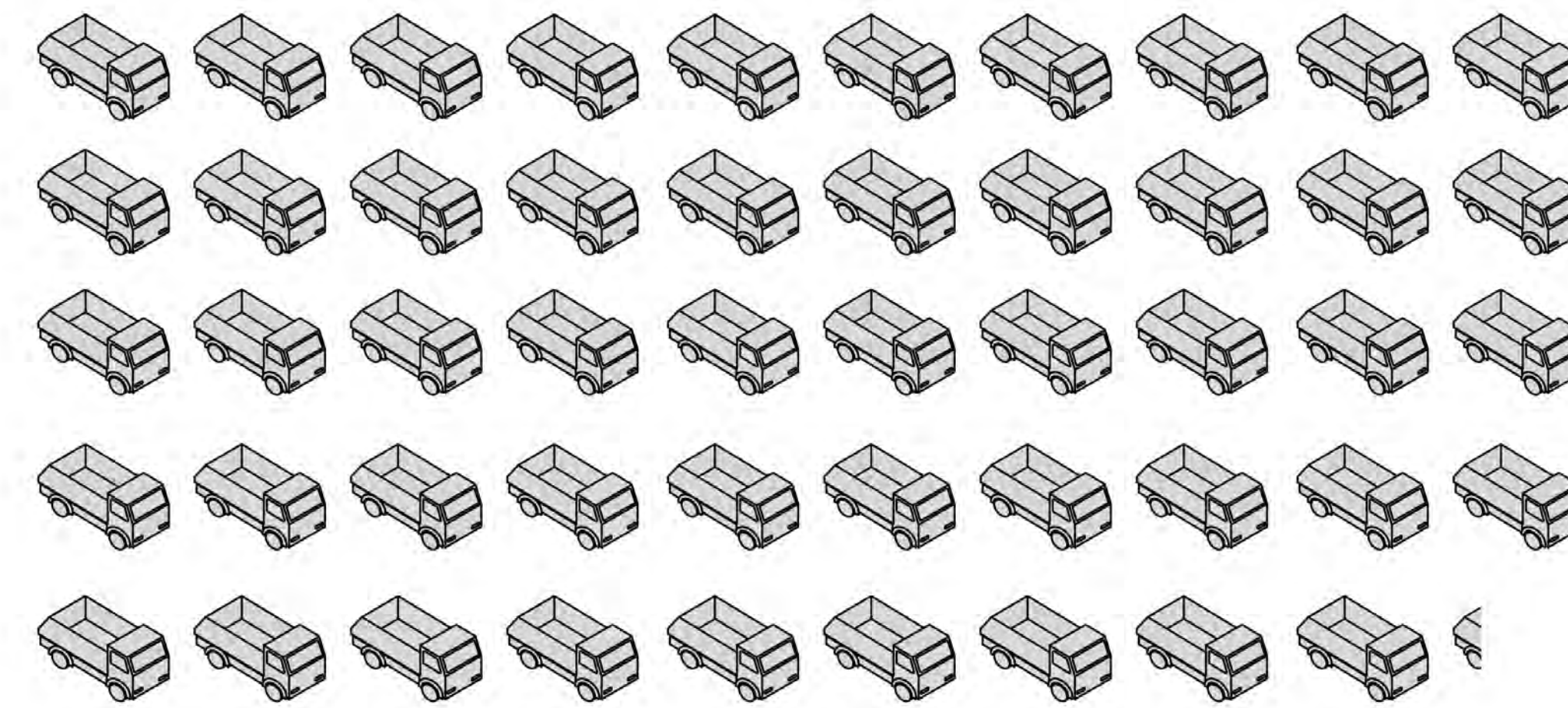
Feuerwehr

ERSTELLUNGSEMISSIONEN
510 kg CO₂-eq/m²

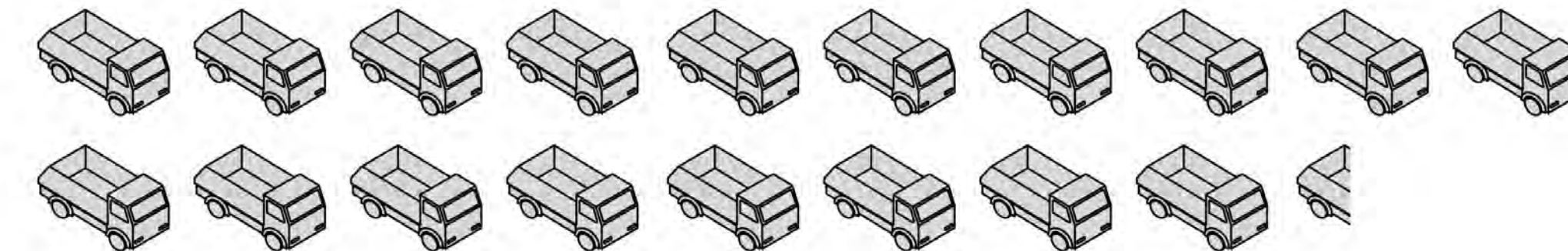


BAUSCHUTT

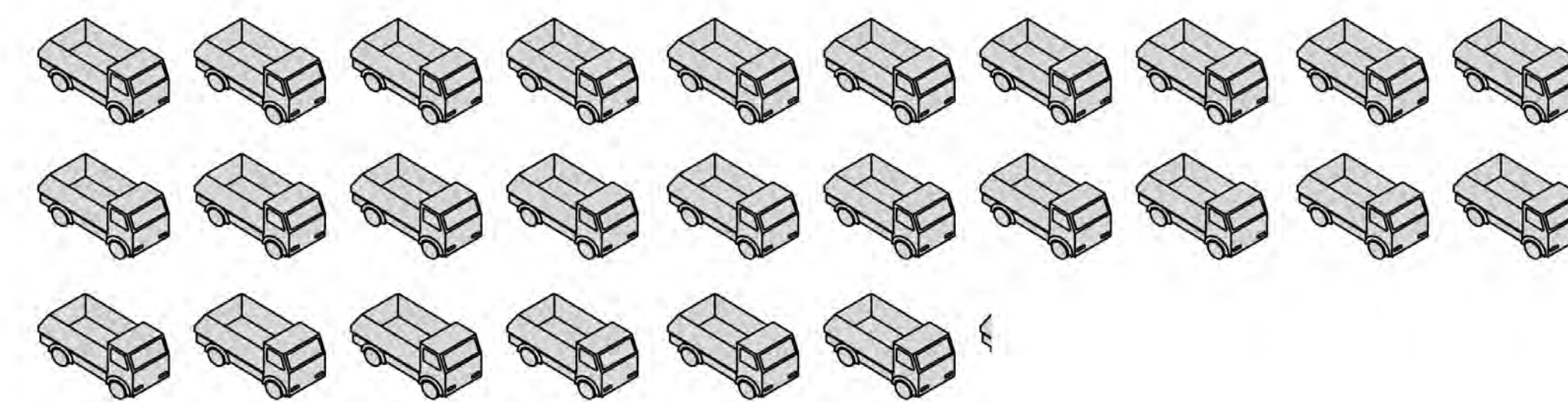
Feuerwehrriegel
492 Lastwagen




Fahrzeughallen
184 Lastwagen



Kopfbau
261 Lastwagen



 = 10 Lastwagen

Gegenüberstellung

Variante Metamorphose

Variante Kleinmatt-Hof

Lage SEZ

Grossteil unterirdisch unter dem Riegel und unter Freigleis, ggf. einzelne Räume im EG Riegel

Grossteil unterirdisch unter Kopfbau und Bereich Halle, kleinerer Teil oberirdisch (EG Kopfbau)

Anz. Wohnungen Feuerwehr (ohne/mit GP-Bonus)

131 bzw. 143 Wohnungen (Ø 75qm HNF)

107 bzw. 124 Wohnungen (Ø 75qm HNF)

GF Wohnen Feuerwehr (ohne/mit GP-Bonus)

12'268 m2 bzw. 13'409 m2

10'040 m2 bzw. 11'736 m2

GF Gewerbe, Gemeinschaft, Kultur (Feuerwehr + Neubad)

5'872 m2

5'015 m2 (ohne Hallen)

Umgang mit Bestand

Erhalt + Weiterentwicklung Hallenbad.
Option Erhalt Wohnturm Feuerwehrrreal.
Ersatzneubau Feuerwehrriegel.
Erhalt Feuerwehrrhallen als architekturhistorischer
Zeitzeuge und Bereicherung des
Freiraumangebotes.

Erhalt + Weiterentwicklung Hallenbad.
Option Erhalt Feuerwehrriegel.
Ersatzneubau Kopfbau. Tw. Erhalt Fahrzeughallen
als identitätsstiftendes Element und spannender
überdachter Freiraumtypus.

3. Entwurf Regelwerk + Rahmenplan

Entwurf Vision

Das Areal Kleinmatt/Biregg und seine umliegenden Stadträume werden ausgehend vom Bestand als gemischter, lebendiger, wandelbarer, gemeinnütziger und zukunftsfähiger Wohn-, Kultur- und Begegnungsort mit Quartierzentrumsfunktion und Mehrwert für die ganze Stadt weiterentwickelt.

Entwurf Regelwerk

Kooperative und bewegliche Planungsprozesse weiterführen.

- Das Areal bleibt entwicklungs- und anschlussfähig, so dass auch auf veränderte Rahmenbedingungen im Kontext reagiert werden kann.
- Die kollaborative und partizipative Entwicklung des Areals wird weitergeführt.
- Die Weiterentwicklung des Hallenbads erfolgt in Kooperation mit den Nutzenden und dem Verein Netzwerk Neubad.
- Es findet eine gute Zusammenarbeit zwischen den künftigen Bauherr:innen auf dem Areal statt.
- Die Durchlässigkeit und Wandelbarkeit der Aussenräume fördert das Potenzial von Mehrfachnutzungen, temporären Nutzungen und die Offenheit für Aneignungsprozesse durch die Nutzenden.

Sozial und ökologisch nachhaltiges Leben und Arbeiten ermöglichen.

- Es wird ein gemeinnütziges Wohnungsangebot mit preisgünstigen Mieten geschaffen.
- Das vielfältige Wohnungsangebot richtet sich an eine breite Bevölkerung.
- Es wird ein suffizienter Wohnflächenverbrauch von max. 35qm/Person angestrebt (mittels Belegungsvorschriften und effizienten Grundrisse).
- Als Ergänzung zum Privatraum werden attraktive Gemeinschafts- und Freiflächen angeboten.
- Im konzentrierten überschaubaren öffentlichen Raum werden spontane Begegnungen, Gemeinschaft und Austausch unter den Anwohnenden und Arealnutzenden gefördert.
- Die Integration von erneuerbaren Energien, nachhaltigen Baustoffen, Bestandserhalt und Bauteilwiederverwendung stehen bei der Entwicklung im Fokus.

Vielfalt und Offenheit leben.

- Die Nutzungsvielfalt wird erweitert. Der nachhaltige Mix von Wohnen und Arbeiten, Gewerbe, Gastronomie, (sozio-)kulturellen und pädagogischen Einrichtungen ermöglicht kurze Wege und schafft ein lebendiges Stück Stadt.
- Das Areal weist eine feingliedrige Ausdifferenzierung an Öffentlichkeitsgraden auf und stärkt seine Funktion als Quartier- und Kulturzentrum.
- Gemeinschaftliche und publikumsorientierte Nutzungen sind präzise gesetzt. Gewerbe-, DL- und Geschäftslokale beleben angrenzende Freiräume.
- Wohnnutzungen erhalten die notwendige Privatheit durch halböffentliche und halbprivate Zu- und Übergänge.
- Eine differenzierte Freiflächengestaltung und Gebäudesetzung ermöglicht ein klimatische Vielfalt im Aussenraum.

Den Bestand wertschätzen.

- Die Weiterentwicklung des Areals orientiert sich an der bestehenden städtebaulichen Grundstruktur.
- Das Hallenbad wird erhalten und als Kultur- und Quartierzentrum mit hohem öffentlichen Charakter weiterentwickelt.
- Der Vorplatz des Neubads wird als Teil des geschützten Hallenbad-Ensembles behandelt.
- Die Feuerwehrrhallen bzw. ein Teil davon werden in das Freiraumangebot integriert.
- Der Erhalt bestehender Bauten auf dem Feuerwehrraal schafft Identität und soll bei einer künftigen Transformation integriert werden.

Durchlässigkeit und klimaresiliente Freiräumen schaffen.

- Die Bauten und der Freiraum sind ein zusammengehörendes System.
- Die Durchlässigkeit des Areals und der Anschluss an die umliegenden Stadträume wird verbessert.
- Das Freigleis, als übergeordnetes Freiraumsystem, wird als öffentlicher Park/grüne Promenade weiterentwickelt.
- Es werden diverse Freiräume mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden geschaffen.
- Die Arealfreiräume werden als zusammenhängender Kosmos mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und Charakteristika gestaltet.
- Die Gestaltung der Freiräume leistet einen Beitrag zu einem verbesserten Stadtklima (u.a. Hitzeresistenz/-minderung) und sie werden wo möglich maximal entsiegelt.

