

JUCKERN BAUMA

ERGEBNISBERICHT TESTPLANUNG / AUSBLICK SYNTHESE

Zürich, 13. September 2022



AUFTRAGGEBER

J. Jucker AG

ORGANISATION

Topik Partner AG
Zeltweg 26
8032 Zürich

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	3
2	VERFAHREN TESTPLANUNG	4
2.1	Auftraggeber	4
2.2	Planungsteams	4
2.3	Begleitgremium	4
2.4	Testplanungsverfahren	5
2.5	Nächste Schritte	5
2.6	Kommunikation und Information	5
3	STUDIENERGEBNISSE UND ERKENNTNISSE	7
3.1	Erkenntnisse Analyse und Variantenstudium	7
3.2	Studie Team Figi Zumsteg mit Studio Vulkan und planwerkstatt (FZ)	10
3.3	Studie Team Salewski Nater Kretz mit Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur (SNK)	12
3.4	Fazit Ergebnisse Studien	14
4	AUSBLICK SYNTHESE UND AUSARBEITUNG RICHTPROJEKT	17
	BEILAGEN	19

1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Die Grundeigentümer der mit einer Gestaltungsplanpflicht belegten Gebiete Baumgartenholz und Juckern in Bauma beabsichtigen, ihre Grundstücke in den nächsten Jahren zu entwickeln. Um die Planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, soll in einem ersten Schritt das Bebauungspotenzial im Rahmen einer Testplanung geprüft und ausgelotet werden.

Mit der Testplanung soll für das Areal ein räumlich attraktives, vielfältiges und robustes städtebauliches Konzept erarbeitet werden. Angestrebt wird ein Bauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept, welches sich auf überzeugende Weise mit den städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen des Ortes auseinandersetzt. An das Ensemble werden hohe Anforderungen bezüglich Städtebau, Freiraum und Ortsbildschutz gestellt.

Die Ergebnisse der Testplanung sollen im Anschluss zu einem Richtprojekt für die notwendigen Gestaltungspläne weiterentwickelt werden. Die Erkenntnisse aus der Testplanung zum Umgang mit der schützenswerten Bausubstanz können gleichzeitig Grundlage für einen zusammen mit dem Gestaltungsplan zu definierenden Schutzvertrag darstellen.

Im Umfeld der Juckern in Saland ist in der näheren Zukunft mit diversen weiteren Entwicklungen zu rechnen. Umso wichtiger ist eine gelungene Positionierung der Juckern mit unverkennbaren und eigenen Qualitätsmerkmalen. Mit den identitätsstiftenden historischen Fabrikanlagen als Zentrum soll sich das Gebiet durch hohe Aufenthaltsqualitäten nicht nur für die Bewohner, sondern auch für Besucher auszeichnen. Mit attraktiven öffentlichen Freiräumen und punktuell publikumsorientierten Nutzungen wird für das nähere Umfeld eine Zentrumsfunktion angestrebt, welche einen Mehrwert für die breitere Einwohnerschaft in der Juckern anbieten kann.

2 VERFAHREN TESTPLANUNG

2.1 AUFTRAGGEBER

Auftraggeberin des Verfahrens ist die J. Jucker AG als Grundeigentümerin der Mehrheit der Grundstücke. Der Kanton Zürich als Eigentümer der nördlichsten Parzelle sowie der Kantonsstrasse wollte sich nicht am Prozess beteiligen. Gleichwohl sollte die Testplanung zu einem schlüssigen Gesamtkonzept über die Eigentumsgrenzen hinweg führen. Mittlerweile konkretisiert sich die Tatsache, dass die Parzelle des Kantons Zürich im Norden an eine Drittpartei verkauft wird, was in den weiteren Entwicklungsschritten nun zu berücksichtigen sein wird (s.a. Kapitel 4).

Die Organisation der Testplanung lag bei der Topik Partner AG Zürich.

Kontakt: Christoph Hug, hug@topikpartner.ch

2.2 PLANUNGSTEAMS

Folgende Planungsbüros wurden zur Teilnahme eingeladen und haben ihre Beiträge erarbeitet:

- Team Salewski Nater Kretz AG, Zürich mit Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur, Zürich
- Team Figi Zumsteg GmbH, Zürich mit Studio Vulkan, Zürich und Planwerkstatt Zürich.

Die Teams wurden für ihre Beiträge Pauschal entschädigt.

2.3 BEGLEITGREMIUM

Das Begleitgremium diskutierte unter der Leitung der Fachexperten die einzelnen Zwischenergebnisse, legte Vertiefungsvorgaben für die weitere Arbeit fest und beurteilte die abschliessenden Studienergebnisse der Teams.

Fachexperten:

- Marius Hug, Michael Meier Marius Hug Architekten AG, Zürich
- Rita Illien, Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Vertretung Gemeinde (beratend):

- Heidi Weiss, Gemeinderat Bauma
- Felix Adelmeyer, Abteilungsleiter Hochbau Gemeinde Bauma
- Marcel Rust, R+K Büro für Raumplanung, Pfäffikon (SZ), Ortsplaner Gemeinde Bauma

Vertretung Kanton ZH (beratend):

- Ute Sakmann, ARE Ortsbildschutz

Vertretung Auftraggeber:

- David Trümpler, Geschäftsführer J. Jucker AG
- Marco Brunner, Verwaltungsratspräsident J. Jucker AG

An der Schlussveranstaltung wurde zusätzlich Isabel Jüngling vom ARE Denkmalpflege Kt. ZH und Gemeindepräsident Andreas Sudler begrüsst.

Die Teams konnten während der Bearbeitung auf die Expertise von weiteren Experten für Fachbereiche (z.B. Lärm SC+P, Barbara Locher), Verkehr IBV Hüsler, Luca Urbani) zurückgreifen.

2.4 TESTPLANUNGSVERFAHREN

Die Testplanung wurde im Dialogverfahren in Anlehnung an die SIA 143 durchgeführt. Der Kickoff-Termin mit einer Begehung des Areals erfolgte am 16. Februar 2022.

An zwei Workshops wurden am 24. März und 11. Mai 2022 die jeweiligen Ergebnisse und Lösungsansätze je Team vor Ort vorgestellt und mit dem Begleitgremium und den Teilnehmern diskutiert. In der ersten Phase konzentrierte sich die Aufgabe auf die Analyse des Ortes und eine breite Auslegungsordnung von möglichen Bebauungsvarianten. Bereits am 1. Workshop konnte die unterschiedlichen Lösungsansätze aus dem Variantenstudium aufgrund der stimmigen Analysen stark eingegrenzt werden. Für den 2. Workshop wurden die Teams aufgefordert, je Teilbereich sich noch auf zwei Varianten zu beschränken. Die entsprechenden Feedbacks an die Teams seitens Beurteilungsgremium erfolgten jeweils im Nachgang zu den Workshops in schriftlicher Form.

Die vielversprechendsten Ansätze wurden in der Folge für die Schlusspräsentation vom 29. Juni 2022 zu einem nur noch in Einzelfragen mit Varianten beinhaltenden Konzept weiterbearbeitet und im Gesamtplenium vorgestellt und diskutiert.

Die Auftraggeberin und das Begleitgremium bedanken sich bei den Teams für ihren Einsatz, den spannenden Austausch und die erarbeiteten Beiträge, welche für die Weiterentwicklung sehr wertvoll sind.

2.5 NÄCHSTE SCHRITTE

Es ist das Ziel der Auftraggeberin, die gewonnenen Erkenntnisse und die vorhandenen Lösungsansätze zu einem schlüssigen Richtprojekt als Basis für die notwendigen Gestaltungspläne weiterzubearbeiten. Das Richtprojekt wird somit zu einer Synthese des abgeschlossenen Testplanungsverfahrens. Für die Weiterbearbeitung wird das Team Salewski Nater Kretz mit Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur beauftragt.

2.6 KOMMUNIKATION UND INFORMATION

Die Kommunikation und Publikation über die Testplanung obliegt weiterhin ausschliesslich der Auftraggeberin.

Veröffentlichungen von Entwürfen und Beiträgen aus dem Testplanungsverfahren dürfen erst nach einer öffentlichen Auflage der nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren, unter Erwähnung der Veranstalter, vorgenommen werden. Die Teams werden entsprechend informiert.

3 STUDIENERGEBNISSE UND ERKENNTNISSE

3.1 ERKENNTNISSE ANALYSE UND VARIANTENSTUDIUM

In der Analyse des Ortes konnten grosse Übereinstimmungen bei den Teams festgestellt werden. Folgende prägenden Elemente wurden dabei erkannt:

Landschaft und Natur:

- Der Flussraum der Töss erzeugt Weite und eine gute Besonnung.
- Die besondere Lage an einer topographischen und geomorphologischen Schnittstelle im Tösstal bettet den Ort in eine abwechslungsreiche Hügellandschaft ein.
- Das Industrieensemble stösst ins offene Wiesland vor: im Norden in unmittelbarem Kontakt mit dem Flussraum der Töss, im Süden über die gesamte Talbreite bis zur bewaldeten Hügelkette.

Die Entwicklungsgebiete liegen am Übergang vom bebauten Gebiet zur offenen Landschaft, dieser Übergang wird neu zu definieren sein.

Industrieensemble Juckern:

- entlang der Juckernstrasse quer zum Tal aufgereichte Gebäudekörper
- Fernwirkung durch Weberei und Kamin geprägt
- eng gefasster Strassenraum als Rückgrat des Ensembles mit Vielfalt an Gebäudetypologien
- Kreuzung Juckernstrasse/Grünthal mit Gasthof Löwen und Ensemble Fabrikantenvilla als neuralgischer Ort
- ehemaliger Fabrikkanal als einzige vorhandene industriehistorische und landschaftliche Spur im Norden, Verbindung Nord-Süd am westlichen Kopf der Weberei als zweiter neuralgischer Ort



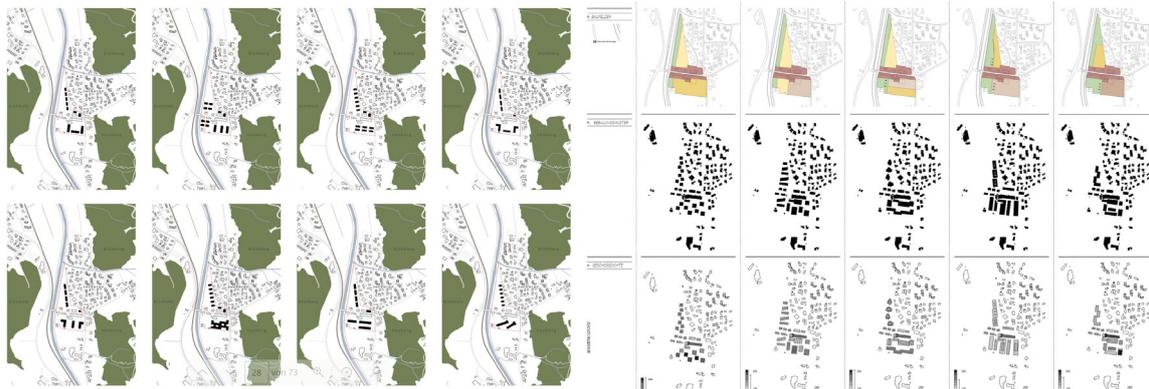
AUSZÜGE ANALYSESKIZZEN; LINKS UND MITTE SNK, RECHTS FZ

Beide Teams leiteten aus ihren Analysen des Ortes Ihre ersten möglichen Bebauungsmuster und Varianten für den Workshop 1 ab. Im Zentrum stand die Frage, wie und in welcher Dichte das Gebiet unter Berücksichtigung der Anliegen aus dem Ortsbildschutz entwickelt werden kann.

Im Inventarplan des Ortsbildinventars von überkommunaler Bedeutung ist ein grosser sichelartiger Bereich im Südwesten des Fabrikensembles sowie ein Streifen im Norden im Bereich Baumgartenholz als

"wichtiger Freiraum" bezeichnet. Gemäss Ortsbildbeschreibung gewährleisten diese offenen Wiesenflächen die gute Einsehbarkeit der quer zum Tal stehenden Fabrikanlage. Ebenfalls wird der ehemalige Ablaufkanal auf der Nordseite des Areals als wichtiges freiräumliches Element mit historischer Bedeutung erkannt.

Mit den Vorschlägen der beiden Teams wurden die Sichtbeziehungen genauer untersucht. Es kristallisierte sich heraus, dass aufgrund der Topographie und Vegetationstypologie unterschiedliche Sichtbeziehungen zum Fabrikensemble bestehen, welche in der differenzierten Nahwirkung und insbesondere auch in der Erkennbarkeit als Ensemble mit seiner Dachlandschaft von den umliegenden Hügeln in der Fernwirkung von Bedeutung sind.



AUSZUG PRÄSENTATIONEN WS 1 VARIANTENFÄCHER; LINKS SNK, RECHTS FZ (S. AUCH BEILAGEN)

Dabei wird die bauliche Erweiterung des Ensembles als Chance zur Stärkung der Gesamtanlage gesehen. Auch schon in der industriellen Vergangenheit wurden aus veränderten Bedürfnissen in der Produktion heraus die Anlagen baulich weiterentwickelt. Die Lesart als funktional zusammenhängende Einheit blieb dabei immer offensichtlich. Mit der anstehenden Transformation sollen nun die Erweiterungen der Anlage genauso zu einem neuen starken Ganzen zusammenwachsen können. In diesem Sinne konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- Im Teilbereich Süd Juckern wird einer Bebauung mit grossmassstäblichen Volumetrien Gebäudekörpern in Anlehnung an den Webereihauptbau das größte Potential beigemessen
- Der Webereihauptbau soll innerhalb des Ensembles seine den Ort prägende Rolle weiterhin einnehmen können.
- Die Dachlandschaft spielt zusammen mit der Volumetrie (Gebäudetiefe und -länge) eine wichtige Rolle
- Eine Konzentration von baulicher Dichte zugunsten des Naturraums ist auch aufgrund der Nutzerbedürfnisse wohl angezeigt, im nahen und weiteren Umfeld finden sich vielfältige attraktive Erholungsgebiete und -angebote.
- Im Teilbereich Nord Baumgartenholz soll sich die Entwicklung auch aus dem Zentrum heraus entwickeln, eine Ausrichtung auf den Kanal oder auf die Bebauungsstruktur entlang der Juckernstrasse erscheinen möglich.

Damit wurden auch diverse Ansätze und Strategien aus dem Variantenstudium verworfen (Auswahl):

- Übernahme von kleinteiliger Massstäblichkeit / Körnung mit Punktbauten in geordneter oder freier Anordnung sowohl in Anlehnung an die Nachbarschaft im Teilbereich Nord Baumgartenholz wie auch in Anlehnung an die Kosthäuser für eine Bebauung im Teilbereich Süd Juckern
- Baukörper, welche den Hauptbau der Weberei in der Höhenentwicklung überragen, insbesondere auch Hochpunkte.
- Konzepte, welche übergreifend über die Juckernstrasse hinweg entlang des Flusstraums ein neues verbindendes Bebauungsmuster etablieren.

3.2 STUDIE TEAM FIGI ZUMSTEG MIT STUDIO VULKAN UND PLANWERKSTATT (FZ)

Mit dem Vorschlag beginnt die Transformation des Industrieensembles entlang der Juckernstrasse. Sie ist das Rückgrat des Ensembles. Gezielte Rück- An- und Neubauten sollen den Strassenraum neu prägen: Im Süden werden die Bestandesbauten weitestgehend erhalten. Dabei können an den beiden Enden der Weberei strassenübergreifende Platzsituationen geschaffen werden, welche die Teilgebiete Süd Juckern und Nord Baumgartenholz verbinden. Ein durchgehender Strassenbelag bis zum Gasthaus Löwen bremst den Durchgangsverkehr und soll einen beruhigten Strassenraum mit Aufenthaltsqualität für einen öffentlichen Ort schaffen.



STIMMUNGSBILDER SCHLUSSABGABE; LINKS STRASSENRAUM, MITTE MIKROWALD, RECHTS FABRIKKANAL

Am Auftakt dieser Intervention markiert anstelle des bestehenden Verwaltungsgebäudes die Neuentwicklung des Teilbereichs Nord Baumgartenholz mit einem neuen Kopfbau Präsenz und leitet über in die lineare Bebauung entlang des historischen Fabrikkanals. Diese neue Erschliessungsachse des Baumgartenholz für Fussgänger und Velo setzt sich über die Strasse hin fort bis zum «Fabrikplatz» beim Hochkamin und verdeutlicht so den Bezug des Kanals zur Weberei.

Im Teilbereich Nord Baumgartenholz wird mit einem sorgfältig ausgearbeiteten Vorschlag von unterschiedlichen Gebäudetypologien die Herausforderung der notwendigen Lärmarchitektur differenziert bewältigt. Gestapelte Maisonetteeinheiten, Geschosswohnungen und Reihenhäuser können dabei durch ausgeprägte Rücksprünge in der Fassadenabwicklung mehrheitlich lärmabgewandt belüftet werden. Durch eine vertikale Zweiteilung wird auch der lange, zentrale Gebäudekörper mit drei Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss gegliedert und vermittelt zu den angrenzenden Nachbarsbauten. Gegen Norden macht ein graduell schlanker werdender und um ein Geschoss niedrigerer Baukörper mit Reihenhäusern den Abschluss.

Im Teilbereich Süd Juckern ist die alte Weberei der dominierende Zeitzeuge. Mit dem Vorschlag einer Aufstockung im Dach soll die Fernwirkung erhöht und die besondere Stellung innerhalb des Ensembles betont werden. Ihr wird ein langer, in Grundriss und Schnitt gegliederter Baukörper in Ost-West-Richtung gegenübergestellt. Dazwischen spannt sich ein grosszügiger Aussenraum als prägendes Element auf. Der «Fabrikgarten» wird gegliedert durch das gemeinschaftlich umgenutzte Schlichtereigebäude im Zentrum und einen dicht bepflanzten «Mikrowald». Zwei niedrigere Baukörper begrenzen den Freiraum in der Querrichtung; im Westen gegen den Flussraum ein nur zweigeschossiger, tiefer Baukörper mit dem Ausdruck einer Industriehalle, im Osten ein an die Körnigkeit der Kernzone angepasster

Baukörper mit Satteldach, welcher zwischen dem Ensemble der Fabrikantenvilla, dem Gasthof Löwen und der Stirnseite der Weberei vermitteln soll.



SITUATIONSPLAN UMGEBUNG

Durch das zurückversetzen der Neubauten gegenüber dem Flussraum bleibt die Achse der Bestandesbauten, welche bis nahe an die Brücke reichen, deutlich sichtbar und durch die Höhenstaffelung der niedrigeren Hofbebauung werden die Querbezüge und die Einsehbarkeit auf das Ensemble erhöht. Dies gelingt besser Richtung Westen und Flussraum, obwohl die dortige Gebäudetypologie auch noch nicht als absolut schlüssige Antwort erscheint. Der ostseitige Baukörper kann in seiner vorgeschlagenen Form die vorgesehene Vermittlerrolle noch nicht überzeugend wahrnehmen.

Mit dem Vorschlag einer möglichen etappierten und auch unabhängigen Umsetzung von Elementen der Freiraumgestaltung wird einerseits eine interessante Option für eine schrittweise Transformation des Areals aufgezeigt und andererseits auch die Robustheit eines Gesamtsystems nachgewiesen, welche auf den vorgefundenen Qualitäten aufbauen und entwickelt werden kann.

Die Arbeit leistet einen wertvollen Beitrag zur Frage der möglichen Grenzen von grossmassstäblichen Bebauungsmustern und zeigt mit den ausgearbeiteten Typologien auch einen breiten Fächer von möglichen zukünftigen Wohnformen in der Juckern auf.

3.3 STUDIE TEAM SALEWSKI NATER KRETZ MIT BEGLINGER + BRYAN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR (SNK)

Der Vorschlag baut auf drei atmosphärischen Konzeptbildern auf, welche die Entwicklung wesentlich prägen sollen:

- Entlang der Juckernstrasse: Aufwertung und Weiterentwicklung der vorhandenen Substanz und des Strassenraums zu neuen Aufenthaltsqualitäten und mit Potential zur Vernetzung
- In der Fabrikgasse: Ein neuer, auch begrünter Freiraum zwischen der Weberei und den Neubauten im Süden, welcher auch Enge und Nähe als Qualität aufweisen kann.
- An der Töss: Das Zusammentreffen der Flusslandschaft und des offenen Wieslands mit der linearen Bebauungsstruktur im Baumgartenholz.



KONZEPTBILDER

Die drei unterschiedlichen Atmosphären stehen dabei auch für die drei unterschiedlichen Interventionsgebiete in der Gesamtentwicklung, welche sich nach eigenen Gesetzmässigkeiten zu einem neuen grossen Ganzen entwickeln können und sollen.

Das entwickelte ortsbauliche Vokabular umschreibt die Charakteristiken für eine zweiteilige Gesamtanlage: Die auf den Fabrikkanal ausgerichtete lineare und auf drei Baukörper verteilte Bebauung im Teilbereich Nord Baumgartenholz mit bodennahem Wohnen und die auf die Bestandesbauten ausgerichtete Weiterentwicklung des Industrieensembles im Zentrum mit den parallel ausgerichteten Giebeln und Stirnseiten, welche sich nach Süden zum offenen Wiesland hin fortsetzt. Die einzelnen Baukörper erhalten aufgrund ihrer Setzung immer zwei unterschiedliche Seiten; eine Eingangsseite und Adresse zu den Erschliessungszonen - zum Fabrikkanal im Norden, zur Juckernstrasse im Zentrum und zum Hofbereich im Süden - und eine Gartenseite mit Aussenbezug zur offenen Natur. Die bereits vorhandenen kleinmassstäblichen Ökonomiegebäude werden durch zusätzliche Nebenbauten ergänzt und führen einen zweiten menschlichen und vermittelnden Massstab im Arealinnern fort.

Die Volumetrien der Neubauten im Teilbereich Süd Juckern lehnen sich an die Dimensionen der Weberei, des Hauptbaus im Bestand an. Die Längsbauten überragen mit vier Vollgeschossen und einem auszubauenden Dachgeschoss den südwestlich in das Wiesland vorstossenden Querbau um ein Geschoss. Die homogene Erscheinung der Neubauten zusammen mit der Weberei stützt sich dabei ab auf die ruhigen Dachflächen ohne wesentliche Aufbauten. Dies gilt es insbesondere für die Neubauten zu überprüfen. Die vorgeschlagenen Gebäudevolumen erlauben eine grosse Flexibilität für mögliche Erschliessungs- und Wohnungstypologien und bilden eine gute Basis für wirtschaftliche und nachhaltige Lösungen.

Im Teilbereich Nord Baumgartenholz wird durch die Aufteilung auf drei unterschiedliche Baukörper und den Verzicht auf die maximale Höhenentwicklung mit einem zusätzlichen Dachgeschoss der Bauten eine gegenüber der direkten Nachbarschaft sich zurückhaltende Intervention vorgeschlagen. Eine zusätzliche Verdichtung wird hingegen in der zweiten Reihe nördlich der Bestandesbauten entlang der Juckernstrasse gesucht. Dabei wird für das ehemalige Verwaltungsgebäude ein Baubereich ausgetrennt, in dem sowohl der Erhalt wie auch der Ersatz als Varianten aufgezeigt wird.



SITUATIONSPLAN UMGEBUNG

Der vorgeschlagene Rückbau des Kesselhauses schafft Raum für den Verbindungsknoten von Norden nach Süden am westlichen Ende der Weberei innerhalb des Strassenraums Juckernstrasse. In der Fortsetzung wird durch leichte Anpassungen der Radien der Verkehrsknoten vor dem Gasthaus Löwen leicht entflochten; der direkte Durchgangsverkehr wird dadurch gebremst und der Vorbereich des Gasthauses ausgeweitet. Durch das Zurückversetzen des vorgeschlagenen Neubaus am neuen Platz zwischen Scheune und Löwen behält die markante Giebelfront des Gasthauses ihre Präsenz. Auch eine Ausweitung des Gastronomieausserbereiches über die Strasse hinweg ist denkbar.

Die Arbeit überzeugt durch ihre Stringenz und Klarheit in der Analyse und dem abgeleiteten städtebaulichen Konzept, welches eine grosse Selbstverständlichkeit aufweist. Die Klarheit wird dabei gestützt durch den aktuellen Abstraktionsgrad. Die Weiterbearbeitung soll aufzeigen, ob sich die Homogenität zu einer wesentlichen Qualität entwickeln soll oder ob das Konzept durch eine grössere Vielfalt bereichert werden kann.

3.4 FAZIT ERGEBNISSE STUDIEN

Die in den Workshops gewonnenen Erkenntnisse und die damit verbundene Ausrichtung der Bebauungsmuster auf parallel zur Weberei angeordnete Grossformen im Süden und lineare Ausrichtung auf den Fabrikkanal im Norden hat dazu geführt, dass die beiden Vorschläge in ihrem Ergebnis mehr Gemeinsamkeiten als grundsätzliche Gegensätze aufweisen. Sie können sowohl im Teilbereich Süd Juckern wie im Teilbereich Nord Baumgartenholz als Varianz innerhalb dieser gemeinsamen Grundhaltung aufgefasst werden. Trotz Beanspruchung von gemäss dem Inventar des Ortsbildschutzes freizuhaltenden Flächen kann das Ensemble als Ganzes aufgewertet und gestärkt werden.



GEGÜBERSTELLUNG SITUATIONSPLÄNE UMGEBUNG; LINKS FZ, RECHTS SNK

Im Teilbereich Süd Juckern wird von FZ das Extrem von einer einzigen starken Grossform im direkten Übergang zum Wiesland im Süden vorgeschlagen, welche sich dann aber sowohl im Grundriss wie auch in der Höhenentwicklung in drei Teile gliedert. SNK setzt dem im Wesentlichen drei einzelne, ebenfalls lange Gebäudekörper entgegen, welche in der Tiefe gestaffelt und teilweise auch überlappend angeordnet sind. Die entstehende Fernwirkung kann je nach Perspektive zu einer ähnlich geschlossenen Front von Neubauten gegen das Wiesland führen, erlaubt aber punktuell auch Sichtbeziehungen zwischen den einzelnen Baukörper hindurch. Sicht- und Querbezüge werden bei FZ wiederum durch die Ausweitung der Distanz der Neubauten zum Bestand mit weniger hohen Begrenzungsbauten an den Stirnseiten ermöglicht.

Gemeinsam ist den Vorschlägen auch die Absicht, zwischen der Weberei und den Neubauten gegen Süden einen der Siedlung zugehörigen neuen Freiraum zu schaffen, welcher zusammen mit den dortigen Bestandesbauten einen öffentlichen, bisweilen auch halböffentlichen durchgrünten Aufenthaltsort für die Bewohnerschaft schafft. Bei FZ ist dieser in der Breite und Länge grosszügig dimensioniert und auch durch unterschiedliche Gestaltungen gegliedert, bei SNK ergibt sich die Gliederung durch die unterschiedliche Staffelung der begrenzenden Bauten mit einer Vielfalt von unterschiedlichen

Raumabfolgen mit Engen und Weiten. Aufgrund der Lage in einem sehr naturnahen Umfeld ist der Bedarf an arealinternen, neu zu schaffenden Freiräumen nicht gleichgross einzuschätzen wie in einem urbaneren Umfeld. Konkrete Angebote mit einem nachweislichen Bedarf sind dazu spezifisch zu entwickeln und gezielt zu verorten. Die Vorschläge zeigen auch, dass es möglich ist, die Zonen zwischen den Bestandesbauten und den südlichen Neubauten weitgehend von Unterkellerungen/Tiefgaragen freizuhalten, was optimale Bedingungen für eine Bepflanzung schafft. Hingegen können sich Tiefgaragen in einfacherer Art auch über die konkreten oberirdischen Bauvolumen hinaus in den südlichen Freiraum ausdehnen, wo im offenen Wiesland keine Baumpflanzungen vorgesehen sind.

Im Teilbereich Nord Baumgartenholz lotet der Vorschlag von FZ die Grenzen der bei einer Arealüberbauung in der Wohnzone möglichen Dimensionen in einer linearen Gebäudeanordnung aus. Dieser klaren Haltung steht aus räumlicher Sicht nichts im Wege. Eher aus Rücksicht auf die Interessen der direkten Nachbarschaft wäre eine grössere Durchlässigkeit und eine Beschränkung in der Höhenentwicklung wie bei SZ zu erwägen. Beide Konzepte bieten Lösungsansätze, wie mit dem Lärmschutz umgegangen werden kann, wobei die Einhaltung eines zukünftigen Gewässerraums von 40 Metern unterstützend wirkt und die Bebaubarkeit nur vornehmlich im nördlichsten Spickel beeinträchtigt.

Die Juckernstrasse kann sich mit seinen Bestandesbauten von einer Durchfahrtsstrasse zum Rückgrat und identitätsstiftenden Ort durch Beruhigungs- und Gestaltungsmaßnahmen entwickeln:

Insbesondere zwischen den beiden neuralgischen Anknüpfungspunkten an den Enden der Weberei besteht mit den Bestandesbauten und dem Neubau am Platz vis-à-vis des Löwen das Potential für publikumsorientierte Nutzungen, welche Bedürfnisse aus der Siedlung wie auch für das weitere Umfeld aufnehmen können. Die Entwicklung von spezifischen Angeboten sollen in der weiteren Entwicklung vertieft und konkretisiert werden. Die Anordnung eines Besucherparkplatzes für diese Nutzungen mit rund 30 AP wie im Vorschlag von FZ hinter der Scheune erscheint als sinnvoll und zweckmässig. Das Haus am Platz soll wie im Vorschlag SNK zurückversetzt platziert werden um auch die Präsenz des Löwen zu erhalten. Der Neubau nimmt an diesem speziellen Ort eine Sonderrolle ein und könnte auch eine grössere Eigenständigkeit entwickeln.

Der Vorschlag von SNK zielt darauf ab, das angrenzende Ensemble der Schutzobjekte mit der Fabrikantenvilla zumindest teilweise Richtung offenes Wiesland im Süden freizuspielen. Dies steht dem Versuch einer verstärkten Einbindung mit Bezug zum Innern/Hof in das Gesamtareal bei FZ gegenüber. Der Ansatz von SNK verspricht hier ein offensichtlicheres und klareres Potential: Eine bessere Sichtbarkeit in der Fernwirkung der Fabrikantenvilla geht einher mit der Konzentration des Neubaubereichs vor der Weberei und dem Erhalt von offenem Wiesland.

Von den Bestandesbauten und potenziellen Schutzobjekten innerhalb des Planungssperimeters werden sämtliche Objekte der Kategorie A (rot) erhalten. Während die Wohnhäuser in ihrer Nutzung und Struktur bestehen bleiben und die Neben- und Ökonomiegebäude nur niederschwellig weitergenutzt werden sollen, ist der Interventionsspielraum für die Weberei als wichtigstes Objekt im Ensemble noch weiterzuentwickeln. Der Vorschlag der Aufstockung mit einem Glaskubus von FZ wird dabei als nicht adäquat beurteilt. Der Vorschlag nimmt jedoch die Frage zur Nutzbarkeit des vorhandenen Dachgeschosses auf: Welche Eingriffe sind in der Dachfläche möglich und wie ist ein Substanzerhalt bei einer Umnutzung zu Wohnen zu bewerkstelligen? Gleiches gilt auch für die Möglichkeiten zur Ergänzung von privaten Aussenräumen an der Fassade gegen Süden in den Normalgeschossen.



ABBILDUNG 7; SCHUTZKATEGORIEN DETAILINVENTAR

Während sämtliche Objekte der Kategorie grün in den Vorschlägen zurückgebaut werden, wurden für die Objekte der Kategorie gelb unterschiedliche Varianten geprüft. In beiden Beiträgen wird der Scheune als identitätsstiftende Typologie ein hoher Wert beigemessen und entsprechend eine Umnutzung zu einer öffentlich orientierten, niederschweligen Nutzung vorgeschlagen.

Am neuralgischen Verbindungsknoten Nord-Süd mit der Anbindung des Fabrikkanals und der Fortführung bis zum westlichen Kopfbau der Weberei werden unterschiedliche Gewichtungen vorgenommen: SNK würde zugunsten einer grosszügigeren Eingangssituation auf der Südseite das Kesselhaus zurückbauen, dafür auf der Nordseite das Verwaltungsgebäude optional auch erhalten. FZ geht den umgekehrten Weg und schafft zusätzlichen Raum im Norden durch den Rückbau des Verwaltungsgebäudes und der Anordnung eines neuen strassenquerenden Platzes und gleichzeitigem Erhalt des Kesselhauses. Zentral bei beiden Konzepten ist die Absicht, die neu aktivierte Achse des Fabrikkanals mit der Bebauung des Baumgartenholz optimal an das Gesamtensemble anzubinden und räumlich erlebbar zu machen. Aufgrund des mangelnden Umnutzungspotenzials für das Verwaltungsgebäude und dem gleichzeitig positiven Effekt durch einen Ersatzneubau wird aus Eigentümersicht die Variante Erhalt Kesselhaus und Rückbau Verwaltungsgebäude präferiert. Die Verifizierung dieses Ansatzes muss noch erbracht werden.

4 AUSBLICK SYNTHESE UND AUSARBEITUNG RICHTPROJEKT

Im Hinblick für die Erarbeitung eines abschliessenden Richtprojektes für die Gestaltungspläne sind folgende Fragen noch zu klären:

Der Gestaltungsplan sowie das zugrundeliegende Richtprojekt dienen neben der Erlangung einer planungsrechtlichen Sicherheit auch und insbesondere der Qualitätssicherung für das Projekt. Diese Qualitätssicherung kann einerseits über eine im Gestaltungsplan vorgeschriebene Auflage zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens erfolgen. Um dafür wiederum den möglichen Gestaltungsspielraum nicht zu stark einzuschränken, sollte das Regelwerk des Gestaltungsplans nicht zu eng gefasst sein. Andererseits kann die Qualität auch durch eng gefasstere Vorgaben mit der Referenz eines konkreter ausformulierten Richtprojektes vorgenommen werden.

Im Sinne einer Auslegeordnung sollen vorerst mögliche zusätzliche Spielräume und Varianz aus den Vorschlägen der Testplanung nochmals untersucht und weiterentwickelt werden.

Teilgebiet Süd Juckern Neubauten:

Der Vorschlag von Salewski Nater Kretz erzeugt im aktuellen Abstraktionsgrad ein sehr homogenes Erscheinungsbild durch die Ausbildung der Baukörper, in der Länge und Tiefe aber auch in der Höhenentwicklung mit den an die Weberei angelehnten Dachneigungen. Dabei kommt die Frage auf, wie sich dieses Konzept in der Vertiefung weiterentwickeln könnte und sollte.

Wie robust ist das System und wie rigide müsste es umgesetzt werden?

Sind Veränderungen in der Setzung und der Volumetrie der Baukörper möglich? Z.B.:

- Veränderung von Gebäudelängen, gibt es maximale Gebäudelängen?
- Veränderung von Gebäudetiefen, wie ist der Einfluss auf den Charakter, auch unter Einbezug von Balkonschichten?
- Unterschiedliche Gebäudehöhen oder Dachformen bei den Längsbauten, wenn ja, wie?
- Welche Gebäudefluchten und -abstände sind notwendig oder zwingend?
- Welche Rolle nimmt der Querbau im Südwesten ein? Ist er nur eine in der Höhe differenzierte Bebauungsform oder kann dort auch eine neue Typologie auftreten?

Insgesamt sollen diese Überprüfungen aufzeigen, ob eine Vielfalt und Diversität in den einzelnen Baukörper das Ensemble bereichern könnten oder aber dessen Lesart aufweicht und schwächt.

Teilgebiet Nord Baumgartenholz:

Da die Parzelle des Kantons ZH im Norden noch während dem Prozess der Testplanung zum Verkauf ausgeschrieben wurde und nun voraussichtlich an eine Drittpartei verkauft wird, ist für das Baukonzept die Parzellierung zu berücksichtigen, um möglichst klare Eigentumsverhältnisse schaffen zu können. Die Erschliessung der nördlichen Parzelle über eine gemeinsame Tiefgarage wird notwendig bleiben, jedoch sollen die oberirdischen Gebäude klar zugewiesen werden. Entsprechend wird entlang der Parzellengrenze eine Zäsur in der linearen Entwicklung notwendig. Gleichzeitig sind für die Erschliessungsachse entlang des Fabrikkanals und die notwendigen Vorzonen zu den Gebäuden die Dimensionen unter den neuen Rahmenbedingungen zu präzisieren, um eine für beide Eigentümer

schlüssige Begrenzung der Baubereiche gegen den Kanal hin definieren und eine adäquate Erschliessung des nördlichen Grundstücks sicherstellen zu können.

Strassenraum Juckernstrasse und Zentrumsentwicklung:

Für die Transformation des heutigen Strassenraumes zu einer identitätsstiftenden Adresse und einem sicheren und attraktiven Raum für alle Verkehrsteilnehmer kann eine Temporeduktion für den MIV einen wesentlichen Beitrag leisten. Die Massnahme ist in ein schlüssiges Verkehrs- und Erschliessungskonzept einzubinden. Die vorliegenden Strategien der Studien - von Veränderungen der Linienführungen bis zu die Fahrbahn beinhaltende Gestaltungsmaßnahmen - sind über den Planungssperimeter hinaus in die übergeordneten Verkehrsflüsse zu integrieren. Mit der erhöhten Personendichte vor Ort ist dabei insbesondere die Sicherheit für den Langsamverkehr sicherzustellen.

Die Anordnung eines Besucherparkplatzes nördlich der Scheune ist in die Planung aufzunehmen. Für das Haus am Platz wird eine eigenständigere starke Form gesucht, entsprechend der speziellen Situation.

Umgang Bestandesbauten und potentielle Schutzobjekte:

Das Potential für ein Rückbau des Verwaltungsgebäudes bei gleichzeitigem Erhalt des Kesselhauses ist zu vertiefen. Für die Weberei sind die Interventionsmöglichkeiten für die Transformation zu einer Wohnnutzung weiterzuentwickeln und herzuleiten.

BEILAGEN

- Präsentationen Schlussbesprechung vom 29. Juni 2022
- Präsentationen Workshop 1 vom 24. März 2022
- Präsentationen Workshop 2 vom 11. Mai 2022
- Programm Testplanung vom 8. Februar 2022