



Skizze Vision



Das Braui Areal befindet sich im Dorfkern und doch im Grünen



Die Hauptfassaden des Brauihauses werden wieder freigestellt



Freitag ist Zwickelhof



Braui Lädli / Bistro zur Rampe



Die Geschichte des Areals bleibt erlebbar



Situation 1:500



Schwarzplan 1:2000



Skizze Zwickelhof



Der Hof als Treffpunkt



Blick in den Hof



Loftwohnen im Bauihaus



Die Malzsilos werden zum Wintergarten



Das Dach wird zur attraktiven Gemeinschaftsterrasse



Edgeschoss 1:500



Ansicht Südwest 1:500

Ortsbauliches Konzept

Die historischen Hinweise auf die ehemalige Nutzung werden geschickt inszeniert (Lagerampe, Kupfertank; historische Beschriftungen). Die ortbildprägenden Gebäude werden erhalten und nutzungsmässig transformiert. Die charakteristischen Zwischenraumsequenzen werden weitergestrickt. Auf der Basis der Analyse des Ortskernes wird eine hohe räumliche Dichte geplant. Ausgehend von der ortsbauischen Grundstruktur des Bestandes entwickelt sich die neue Bebauung aus der Abfolge der Zwischenräume, die neuen Gebäude stehen abgewinkelt zueinander und reagieren situativ auf die Bebauungen der Nachbarschaft. Es wird durch die generierten Gebäudetypologien eine Feinkörnigkeit gesucht, welche sich an der kleinteiligen Bebauungsstruktur der Nachbarschaft und deren Massstäblichkeit orientiert.

Es wird Wert auf eine grosse Nutzungsdiversität gelegt, welche ein lebendiges Quartier entstehen lässt. Die Neubauten sind mit den Grünräumen der Umgebung geschickt verzahnt. Die Überbauung lässt sich zu Fuss durchqueren, der Innenraum ist autofrei geplant. Die zentrale Anordnung der unterirdischen Parkierung in der Siedlung Mitte, erschliesst alle Gebäude und ermöglicht den Erhalt der Keller. Die ortsbauische Konzeption lässt sich von West nach Ost etappieren und nachfragegerecht erstellen.

Konzept Aussenraum

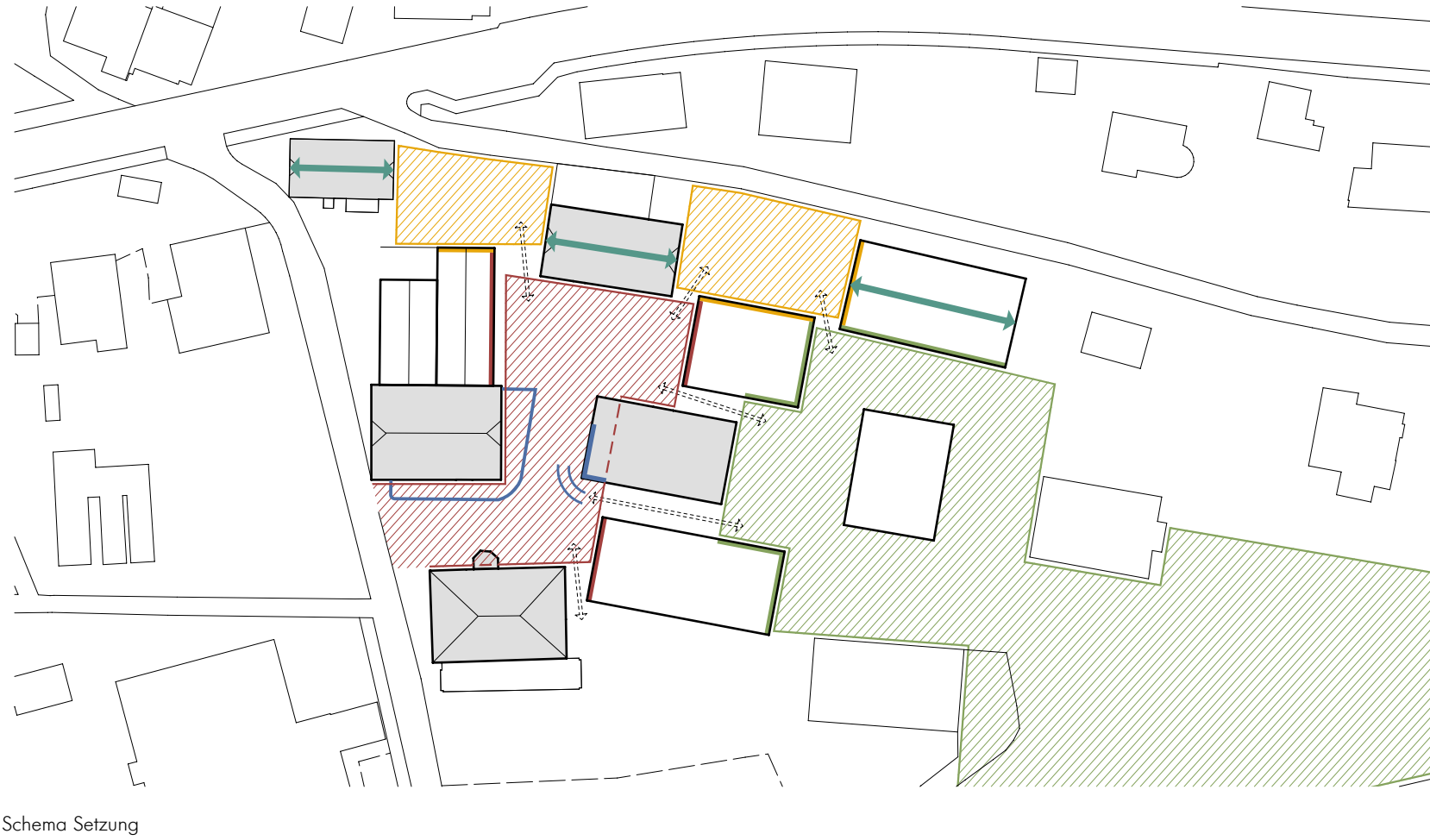
Das Braui-Areal ist auch zukünftig der identitätsstiftende Treffpunkt im Zentrum von Worb. Es ist neben dem Schloss eine der wichtigsten historisch gewachsenen Strukturen in der Gemeinde. Der Wandel und das neue Leben im Braui-Areal spinnt die Geschichte des Ortes weiter und vereinen seine verschiedenen Bauten, Nutzungen und Atmosphären zu einem zukunftsorientierten Ganzen.

Identitätsstiftende Architektur

Übereinstimmend mit der ortsbauischen, typologischen und konstruktiven Entwicklung der einzelnen Wohnhäuser, wird der architektonische Ausdruck der Gebäude individuell entworfen, ohne den übergeordneten Zusammenhalt der Bebauung aus den Augen zu verlieren. Identitätsstiftend im neuen Konzept sind die spezifisch entwickelten Erschliessungs- und Aussenraumschichten, welche auf die veränderten Wohnbedürfnisse, die neuen klimatischen Verhältnisse und das Bedürfnis nach dem gemeinschaftlichen Wohnen reagiert.

Unterscheidungsmerkmal der einzelnen Typologien sind die entwickelten Raumhaltigen Fassadenkonzepte.
. Braui; Sudhaus; Hofhaus alle um den Hof
. Hanghaus zum Zelgweg
. Gartenhaus und Hofstathaus ab Brauereiweg

Das Wohnen im Garten erhält einen Aussenraum, welcher an die Vergangenheit der grossen Gemüsegärten auf dem Areal erinnert.



Schema Setzung

Zwei Seiten ergeben ein Ganzes

Im Braui-Hof gibt es innerhalb der bekannten Gassen und Plätze immer etwas Neues zu entdecken. Das Nebeneinander von Ateliers, Kleingewerbe und der Bewohnerschaft prägt den Ort immer wieder neu. Aber auch gemeinschaftliche Traditionen wie das Freitags-Zwickeln an der Rampe finden hier statt. Im Schatten der Rankpflanzen auf dem Werkplatz treffen sich die Mieter*innen der Ateliers mittags zum Kaffee, bevor die ersten Vorbereitungen zum Braui-Kino am Abend getroffen werden. Gleichzeitig ist das Areal das Zuhause einer vielfältigen Bewohnerschaft: von Jung bis Alt, Alleinstehenden und Familien, Menschen die das quirlige Zentrumsleben lieben und solche, die die Ruhe im Grünen suchen. Im Ässbaren Garten spielt sich das nachbarschaftliche Leben und Begegnen im Gemeinschaftsgarten, auf dem Spielplatz oder im Schatten der Obstbäume auf einer Picknickdecke ab. Die Vorgärten bieten Rückzugsorte für die Bewohnenden und bilden einen sanften Übergang von der aneignbaren, halböffentlichen Hoschtedt zu den Wohnungen.

Über Gassen und Plätze ins Zentrum

Das Braui-Areal wird auch zukünftig über den prägenden Gassen- und Hofraum erschlossen. Ergänzende Wege vernetzen es noch besser mit den angrenzenden Quartieren und öffnen es zum Grünraum im Osten. Die Einfahrt zur Einstellhalle erfolgt direkt ab dem Bühliweg, sodass das restliche Quartier dem Langsamverkehr vorbehalten ist.

Ausblick

Auch wenn sich die Nutzungen und Dichte des Ortes ändern, ist die Geschichte des Ortes integraler Bestandteil des Areals und bestimmt in verschiedensten Formen den Alltag. Das von weitem sichtbare Sudhaus, in dem der gesamte Brauprozess stattgefunden hat, ist das Herzstück des Areals. Die glänzenden Kupferkessel sind der Blickfang im Gassenraum des Areals, in dem sich immer wieder neue Einblicke und Durchblicke eröffnen. Fast hört man das Klappern der einst in den Hof einbiegenden Fuhrwerke, spürt das geschäftige Treiben auf dem Areal und wundert sich über eine leichte Malz-Note in der Nase.



Schema Aussenraum



Skizze Obstgarten



Die Egger-Bienen produzieren den Honig für das "Honey Blend"



"Ässbare Garte" als Treffpunkt



Referenz Architektur: "Spalihof" von Seiler Lienhart Architekten



Der Grünraum als sanfter Übergang von Wohnen zu Hofstatt



Durchwohnen im Gartenhaus



Regelgeschoss 1:500

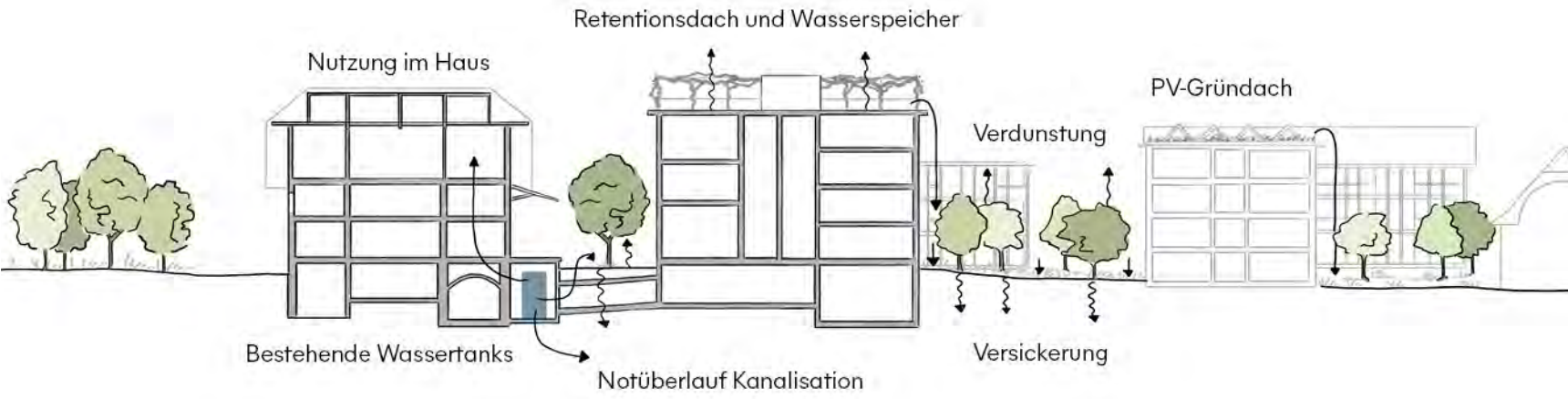


Ansicht Südost 1:500

Klima / klimagerechtes Bauen
Oberflächen und Entsiegelung
Die Umgebungsflächen werden versickerungsfähig gestaltet. Wo keine Notwendigkeit der Begeh- oder Befahrbarkeit besteht, werden sie begrünt oder mit Schotterrassen versehen. Die intensive Begrünung des Aussenraums im Erdgeschoss und auf dem Dach, die vertikalen Gärten und die unversiegelten Böden der Umgebung sind ein Garant für klimagerechtes Bauen und ein ausgewogenes Stadtklima. Die offene Bauweise ermöglicht die angestrebte Durchlüftung des Areals. Die Kiesflächen dienen zur Retention der Versickerung und bieten dadurch eine zusätzliche Kühlung.

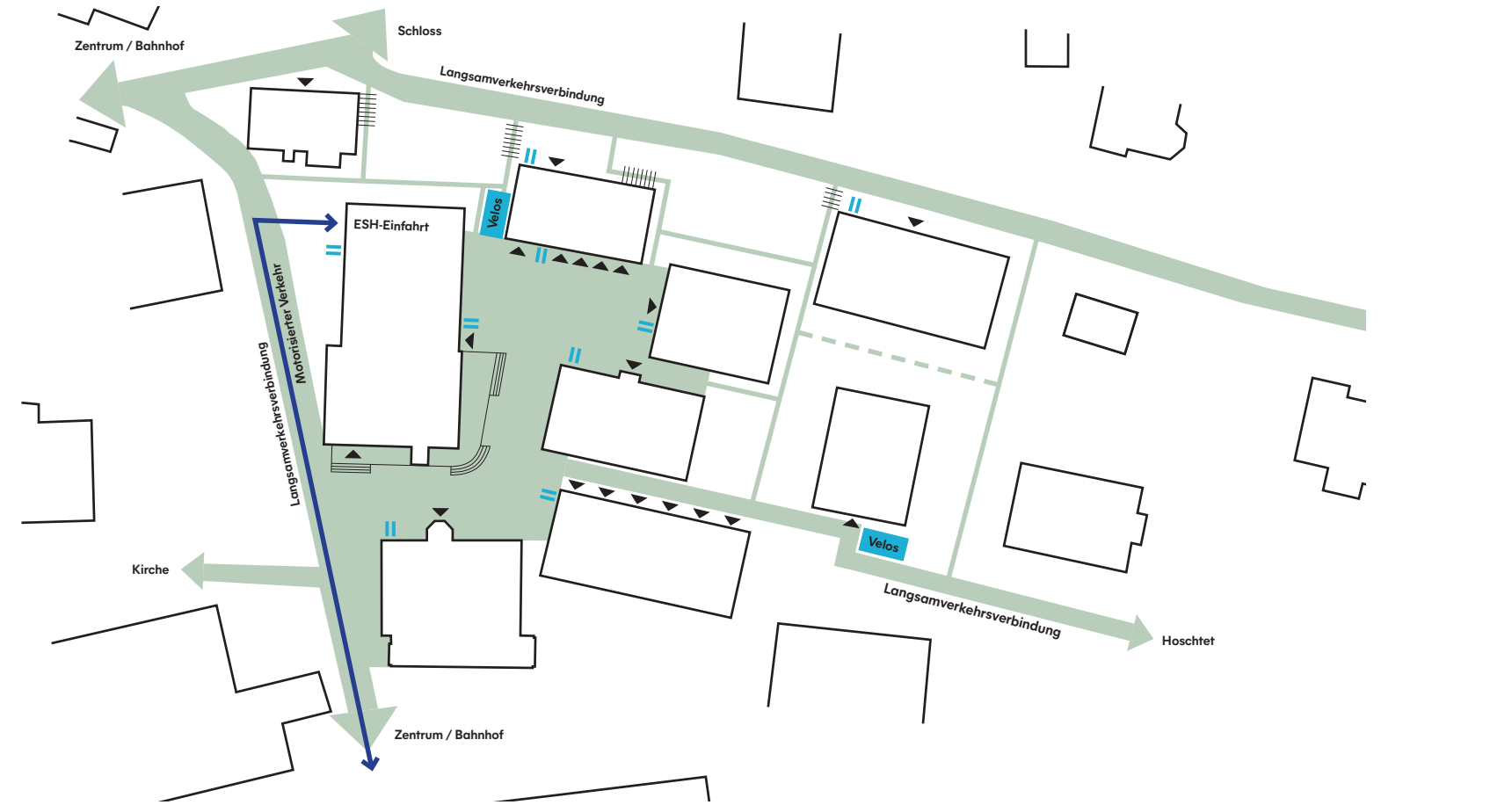
Regenwasser als Ressource
Wasser ist ein wichtiger Teil des Braui-Areals. Über Jahrhunderte wurde es zum Brauen und Kühlen verwendet. Auch im neuen Braui-Areal ist es ein zentrales und prägendes Element. Neben dem Quellwasser, welches im Trinkbrunnen im Braui-Hof fliesst, wird auch das Regenwasser als wichtige Ressource behandelt. Da der Boden kaum sickert, wird das Wasser auf den Dächern, in den bestehenden unterirdischen Räumen und in Mulden im Ässbaren Garten gespeichert. Von hier kann es in den Gebäuden und zur Bewässerung im Aussenraum genutzt werden. Besonders im Sommer verbessert verdunstendes Regenwasser das Mikroklima und kommt dem lokalen Wasserkreislauf zugute.

Dachflächen
Auf dem Dach wird eine Kombination aus Solaranlagen und extensiver Dachbegrünung geplant. Synergien zwischen Vegetation und Solarpaneelen sind ein grosser Mehrwert, da durch die Beschattung zusätzliche Nischen für Tiere und Pflanzen entstehen. Ausserdem wird die Effizienz der Energieproduktion durch Solarpaneele erhöht, indem die Vegetation zur Temperatursenkung beiträgt.



Vegetation und Biodiversität
Es wird eine Mischung von vielfältigen, einheimischen sowie klimaangepassten Bäumen und Sträuchern bevorzugt, die einen hohen Beitrag zur Förderung der Biodiversität leisten. Für die Wiesenflächen werden artenreiche Wildblumenwiesen mit einem hohen Blumenanteil angelegt. Aufgrund der kompakten Tiefgaragen, welche weitgehend unter den Gebäuden angeordnet sind, werden Bereiche geschaffen, in denen grosse Bäume gepflanzt werden können. Im gesamten Gebiet werden dadurch mehr als 25 % der Fläche beschattet, was wiederum zur Abkühlung des gesamten Areals beiträgt.

Konstruktion und Nachhaltigkeit in Einklang mit dem städtebaulichen Konzept
Entsprechend den Anforderungen einer nachhaltigen Bauweise wird im Projektvorschlag auf langlebige, unterhaltsame und robuste Materialien Wert gelegt. Bestehende Bausubstanz wird wo möglich erhalten zur Reduktion des Co2 Ausstosses. Natürliche und nachwachsende Rohstoffe werden priorisiert und wo möglich sollen Recyclingmaterialien eingesetzt werden. Aufgrund der kompakten, einfachen Gebäudestrukturen, geringen Spannweiten der jeweiligen Tragsysteme und dank einer direkten Lastabtragung über alle Geschosse bis ins Untergeschoss, kann von einer guten Wirtschaftlichkeit ausgegangen werden. Ein Gerüst aus Stützen, Unterzügen und Holzdecken aus Brettstapelelementen bildet die Primärkonstruktion. Die konsequente Systemtrennung und die Planung von demontierbaren Konstruktionen gewährleisten eine spätere Wiederverwendung.



Nutzungsvielfalt dank unterschiedlichen Gebäudetypologien
Die ortsbauliche Strategie verfolgt das Ziel, vielfältige Wohn- und Raumtypologien für eine breite Zielgruppe anzubieten und ein belebtes Quartier mit Arbeits-, Freizeit und Wohnnutzung zu entwickeln. Das bestehende Areal hat eine reiche Geschichte welche ablesbar bleibt. Die Brauerei bleibt als solche erkennbar und die bestehenden Gebäude versprühen den ursprünglichen Charme. Die Wohnungen profitieren von der privilegierten Lage mit der guten Besonnung, dem leicht erhöhten Standort über dem Ortskern. Die Nähe zum Bahnhof, zu Schule und Kindergarten und den Einkaufsmöglichkeiten rundet das attraktive Angebot ab. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien wie Loft, Hof- oder Gartenhaus werden spezifisch aus ihren Lagequalitäten auf dem Areal entwickelt.

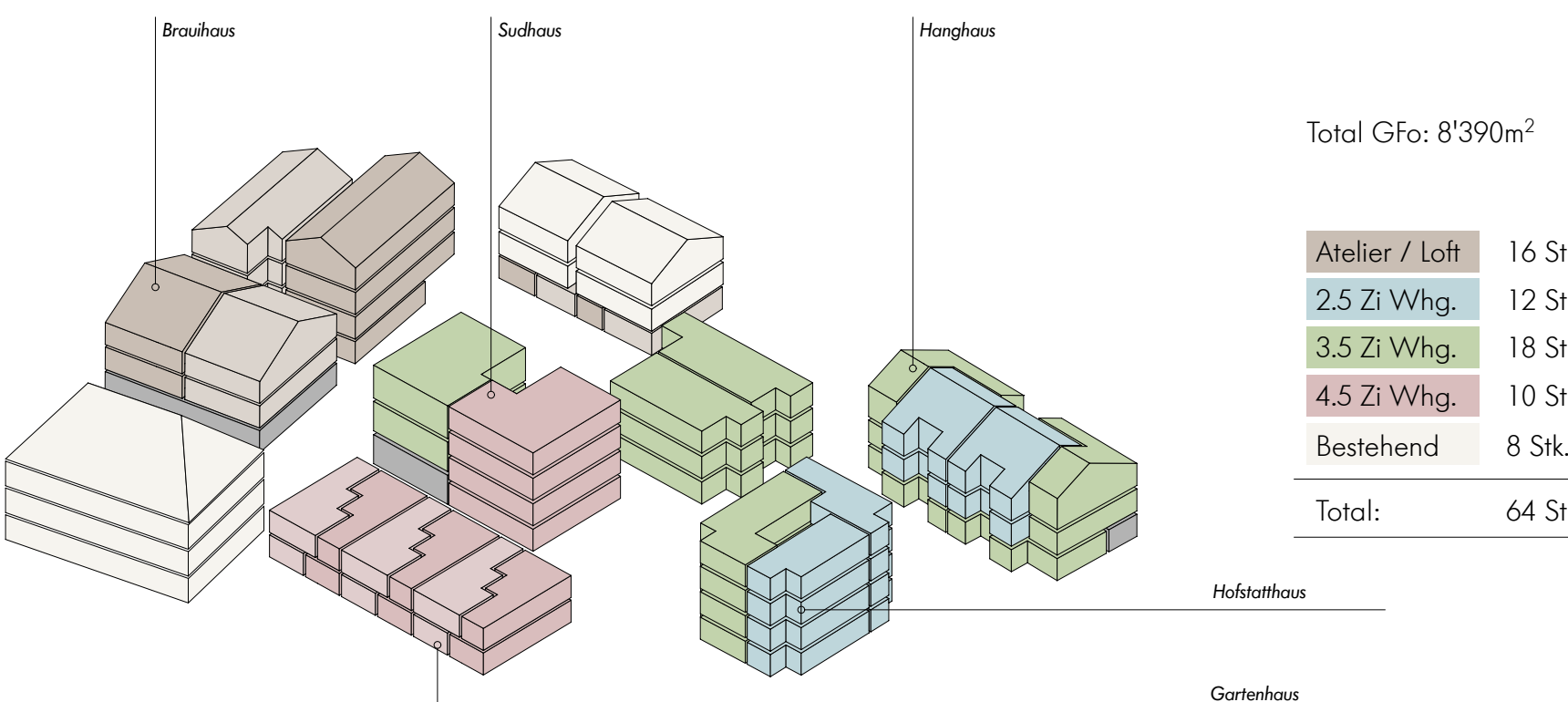
"Sag mir, wo und wie du wohnst und ich sag dir, wer du bist"
Die Neubauten bieten einen sehr guten Wohnungsstandard für ein klassisch ausgerichtetes Mieterinnensegment. Beim Braui, Hof, und Sudhaus im Innern des Areals steht der Zugang zum gemeinschaftlichen Aussenraum und die Möglichkeit zur Aneignung des Gartens bei den Gartenhäusern im Vordergrund. Dieser ist im Erdgeschoss ein privater Garten und auf den Geschossen ein kleiner, privater Verandagarten, über den man die Wohnung betritt. Die Wohnungen überzeugen durch die konzeptionelle und konstruktive Stringenz. Das Hofstatthaus bietet Kleinwohnungen für erstes oder drittes Wohnen. Die Loftwohnungen im Altbau lassen viel Spielraum für die Individualität der Mieter*innen.

Etapptierung / Entwicklung
Bedingt durch die einfache Erschliessung – und Parkierungslösung kann das Areal einfach von Westen nach Osten entwickelt werden. In der ersten Phase können die bestehenden Vermietungen aufrecht erhalten bleiben. Die Grösse der Erstellungsetappen kann aufgrund der Vermarktung und der Finanzierung festgelegt werden.

Ökonomie
Folgende Faktoren begünstigen die Arealentwicklung. Eine starke Positionierung des Areals über die vielfältige Geschichte erzeugt einen **starken «Brand»**. Die Umsetzung in Etappen ermöglicht eine **nachfragegerechte** Erstellung der Wohnungen.

Entwicklung
Durch die Umbauten im Bestand kann bestehende Bausubstanz erhalten bleiben. Das Etabptierung – und Realisierungskonzept kommt ohne Provisorien und mit minimalen Vorausinvestitionen aus. Einfache architektonische Konzepte ermöglichen eine kostengünstige Realisierung.

Durchlässigkeit
Der Entwurf führt so zu verschiedenen Aussenräumen mit unterschiedlichen Qualitäten und einem hohen Mass an Durchlässigkeit. Das gewählte Erschliessungskonzept führt zu einer klaren Gliederung der Gebäude mit einer klaren und einfachen Adressierung sowohl von den Hofräumen als auch vom Garten her. Kleine Wege werden im gesamten Gebiet eingeführt und sorgen für ein gut vernetztes Quartier.



Schema Nutzungsverteilung