

Das Areal Braui - Ausgangslage

Das Areal Braui - eine Wertschätzung

Das Areal Braui - Egger Areal - ist in vielerlei Hinsicht bemerkenswert. Obwohl es mitten in Worb liegt, muss es von Ausenstehenden zuerst gefunden werden und bleibt dadurch intim. Es liegt im historischen Kern und ist gleichzeitig geprägt vom Geist unternehmerischer Freiheit mit einer wohlthuend unakademischen Architektur des Bedarfs. Kein Haus gleicht dem anderen. Rieghäuser, verputzte Häuser, Häuser mit Naturstein, Holzhäuser, unterschiedliche Dachformen und Traufhöhen bilden ein gewachsenes Ensemble mit hoher atmosphärischer Dichte. Massstabsprünge, öffentliche und zu entdeckende Aussenräume, enge Gassen, kleine Plätze, Gärten und angrenzende Wiesen erzeugen eine abwechslungsreiche Vielfalt. Das Areal wird bereits heute unterschiedliche genutzt und hat - verbunden mit dem Namen Egger - Anknüpfungspunkte für die Öffentlichkeit. Mit seinen unterschiedlichen Architekturen, Freiräumen und Nutzungen ist das Areal Braui ein „Dorf im Dorf“ und bietet eine ideale und äusserst anregende Grundlage zur Entwicklung und Transformation. Dass wir dabei Vorhandenem mit Wertschätzung begegnen ist für uns offensichtlich und zentral.



Zeitreise



Vielfalt Bauten



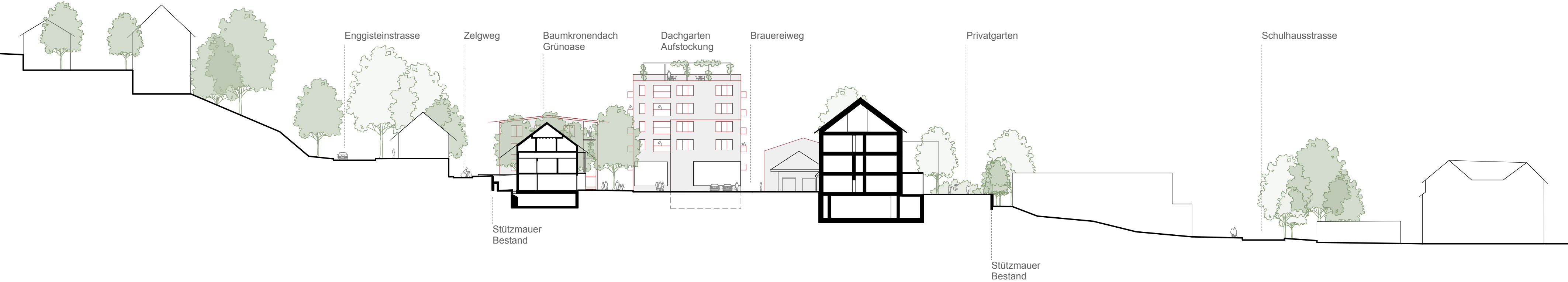
Räumliche Zonierung



Vielfalt Räume



Handlungsbedarf



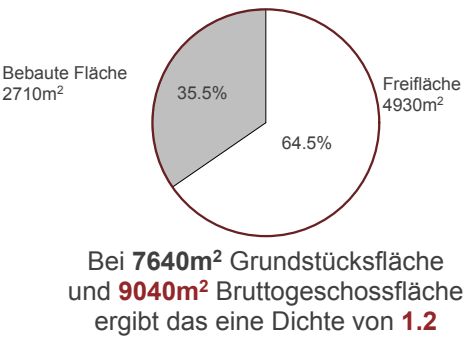
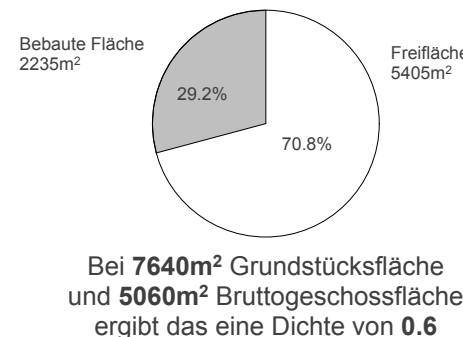
Freiraum und Erdgeschoss

Grundsätze und Chancen einer Entwicklung

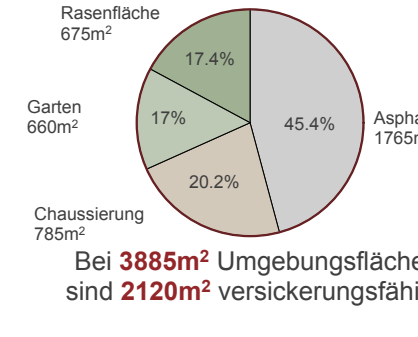
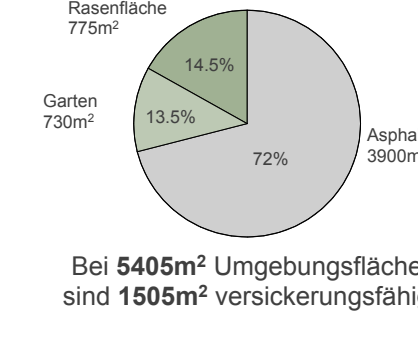
- Ausgehend von der „Zielen der Grundeigentümer“ und von den beschriebenen Qualitäten untersuchen wir wie mit baulichen und landschaftsgestalterischen Mitteln das Areal Braui langfristig und nachhaltig entwickelt werden kann. Dazu einige Ansätze welche uns vielversprechend scheinen:
- Alle Gebäude und Aussenräume sind Teil des Areals Braui Worb und tragen zum spezifischen Lebensgefühl in der Braui bei. Das Areal wird weder im Verhältnis Bestand/Neubau noch in der Nutzung geteilt.
 - Das Areal will entdeckt werden, sowohl im städtebaulichen Massstab als auch auf dem Areal selbst. Aussenräume sind in der Bewegung erfahrbar und öffnen sich nicht auf den ersten Blick. Zur räumlichen Definition des Areals sind auch Gebäude ausserhalb des Perimeters beizuziehen.
 - Das Areal ist geprägt durch eigenständige Gebäude welche alle in Form und Ausdruck unterschiedlich sind. Die Aussenräume sind entsprechend kleinsmassstäblich und erlebnisdicht. Sie sind immer gebildet durch Bestands- und Neubauten bzw. Erweiterungen.
 - Der auf dem Areal spürbare „Unternehmergeist“ soll erhalten werden und nicht zur Kulisse verkommen. Die Umnutzung soll auch im Herzen des Areals sichtbar und spürbar sein.
 - Bei der Erhöhung der baulichen Dichte muss die Massstäblichkeit sowohl auf dem Areal wie auch in der Umgebung verträglich sein.
 - Das gute Verhältnis zwischen rationell erstell- und vermietbaren Gebäuden und Gebäuden mit lokalen und situativen Interventionen trägt zum wirtschaftlichen Erfolg des Areals bei.
 - Gebäude haben unterschiedliche Typologien und ziehen unterschiedliche Nutzer an.
 - Neubauten weisen einen kleinen CO2-Bedarf auf, sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb. Bestehende Flächen werden erhalten oder wenn möglich entsiegt und das Regenwasser auf der Parzelle versickert.



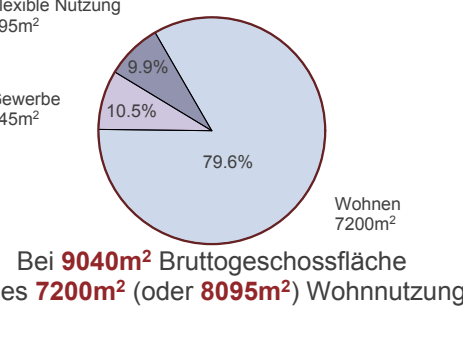
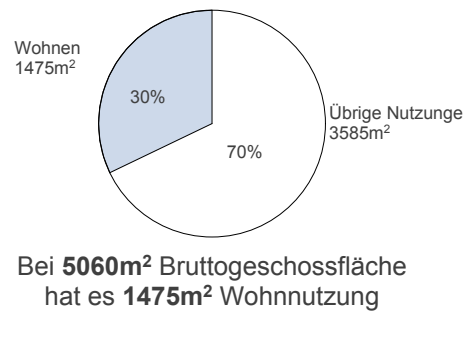
Kenndaten
vorher und **nachher**



also das **Zweifache** von vorher

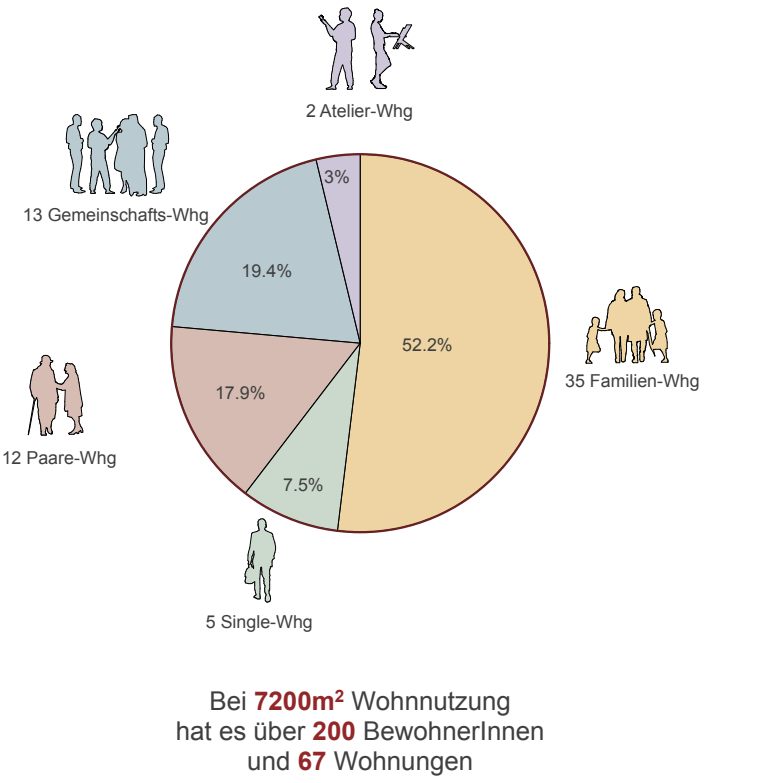


also im Verhältnis ca. **30%** mehr als vorher



also **50-60%** mehr als vorher

Potentiale Freiraum



Bei **7200m²** Wohnnutzung hat es über **200** BewohnerInnen und **67** Wohnungen

Biodiversität und Klima

Unser Konzept der vielseitigen Freiräume fördert auf natürliche Weise die Artenvielfalt und Biodiversität auf dem Areal. Die Vegetation auf den Plätzen, Fassaden und Dachgärten sorgt für Beschattung und trägt zusammen mit dem neuen Brunnen, gespiesen aus der Quelle der Brauerei, zu einem kühlen Makroklima bei. Das Regenwasser wird auf der Parzelle zurückgehalten und der Vegetation zugeführt oder versickert. Die angestrebte Biodiversität und die stadtklimawirksamen Massnahmen unterstützen sich gegenseitig.

Freiräume

Der Umgang mit der Topografie und die Weiterführung der vorhandenen Massstäblichkeit sind zentrale Elemente der Aussenraumplanung. Eine Abfolge von unterschiedlichen Freiräumen bilden die Grundlage der Bebauungsstruktur und verweben den Bestand und die Neubauten zu einem neuen Ganzen. Es wird eine atmosphärische Kontinuität gesucht, damit der gesamte Perimeter als Areal Braui Worb erkennbar ist und damit die Identifikation mit dem Ort gestärkt wird. Gleichzeitig ermöglichen die verkehrsfreien Freiräume unterschiedliche und vielfältige Nutzungen. Der Brauplatz mit dem angrenzenden Rampenverkauf wird mit weiteren kleinen Gewerbeflächen ergänzt und als öffentlicher Treffpunkt gestärkt. Ergänzend dazu entstehen kleinere und grössere Aussenräume, die von den Bewohnenden angeeignet und bespielt werden können: ein schattiger Sitzplatz, Gemeinschaftsgärten, Veloabstellplätze, ein Kinderspielfeld und Flächen mit hoher Biodiversität. Bestehende Pflasterungen, Betonterrassen sowie ein Teil der Asphaltflächen bleiben erhalten und werden durch durchlässige, angesäte Chausseierung ergänzt und durchsetzt. Dadurch bleibt die Geschichte des Braui-Areals erhalten, sie bereichern, beleben, organisieren und strukturieren die vielseitigen Freiräume.

Visionen Freiraum



Verkehr und Mobilität

Gemäss der gültigen Bauverordnung müssten auf dem Areal mindestens 30PP für die Wohn- und 20PP für die gewerbliche Nutzung nachgewiesen werden. Die vorgeschlagene Anzahl Parkplätze in der Einstellhalle und dem Areal liegt deutlich unter dieser Bandbreite. Um dem Wunsch einer autoarmen Überbauung und einer standortgerechten Mobilität nachkommen zu können, wird ein Mobilitätskonzept benötigt. Ein solches Konzept kann auf Grundlage der folgenden Punkte erstellt werden:

- Alternative Verkehrsmittel wie Bus, Tram und hohe Anzahl Veloabstellplätze sowie Nähe zum Bahnhof
- Car Sharing Angebot auf der Parzelle, z. B. Mobilitäts Autos in der TG
- überwiegend Mietwohnungen, wenig Eigentum
- bei Vermietung der Gewerbeflächen wird auf Nutzung mit geringem Verkehrsaufkommen geachtet
- Dank unterschiedlicher Nutzung auf dem Areal (Wohnen/Gewerbe), kann eine Mehrfachnutzung der Parkplätze angestrebt werden
- Monetäre Anreizsysteme wie z. B. hohe Mieten für Parkfelder
- Kommunikationskampagnen für die betroffenen Mitarbeitenden, BewohnerInnen und BesucherInnen.

Variantenstudie Einstellhalle

- Einfahrt Schulhausstrasse
- + Areal wird am wenigsten tangiert
- Betrifft zwei angrenzende Parzellen
- Einfahrt sehr tief unter Terrain (grosser Aushub)

- Einfahrt Brauereiweg (Autolift)
- + Tangiert Nachbarn am wenigsten
- + kompakte Lösung
- Einfahrt über Brauiareal

- Einfahrt Bühliweg
- + Grundsätzlich einfachste Lösung
- Garten ca. 1m anheben (Denkmalpflege schwierig)
- Sichtweiten bei Ausfahrt auf Bühliweg einhalten



Umgebung und Übergänge

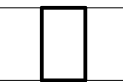
Entlang des Bühliweg sind die Bauvolumen leicht gestaffelt. Die Zugänge auf das Areal werden dadurch betont. Die Situation bleibt unverändert. Im Erdgeschoss des Gebäudes Brauereiweg 1 könnte ein halb-öffentlicher Durchgang geschaffen werden, um die Durchlässigkeit auf dem Areal zu erhöhen.

Der räumliche Bezug des Areals zum Zelgweg sowie nach Süden wird mit dem Projekt neu definiert. Wir sehen innerhalb unseres Konzepts zur Weiterentwicklung des Braui Areals einen städtebaulichen Spielraum.

Szenario 1: Die Freiräume greifen über die Arealgrenzen hinaus und werden sowohl durch die Bauten auf dem Areal, wie auch durch die Nachbarsbauten begrenzt. Entlang des Zelgweg wird ein vier geschossiger Längsbau vorgeschlagen. Das Areal sucht die Vernetzung mit der Umgebung im Süden, strahlt eine Offenheit und Durchlässigkeit aus, wird Teil vom Dorf.

Szenario 2: Alle Freiräume sind klar als Teil des Areals Braui Worb erkennbar. Die Intimität des Brauplatz ist auch zwischen den Neubauten spürbar und stärkt die Identifikation mit dem Ort. Drei Neubauten mit unterschiedlichen Höhen und Typologien bilden kleinteilige Aussenräume. Gassen und Passagen ermöglichen innerhalb des Areals eine hohe Durchlässigkeit. Nach Süden hin findet das Areal einen Abschluss.

Beide Szenarien erlauben es, eine Bebauungsdichte von 1.2 zu erreichen.



Bauten und Obergeschoss

Bausteine und Interventionstiefen

Für die Entwicklung der Bauten verwenden wir drei Kategorien:

- ① Erhalt, Sanierung, Entwicklung im Detail
- ② Umbau, substanzielle Eingriffe, Erweiterung mit sichtbaren Veränderungen
- ③ Neubauten

- Plätze
- Durchwegungen
- Strassen



Zukunftsbilder



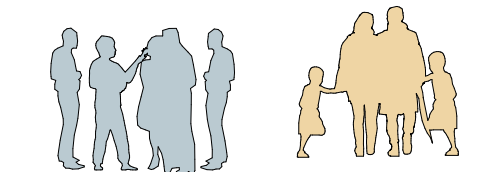
Visualisierung
Treffpunkt Brauipplatz



Visualisierung
Grünoase

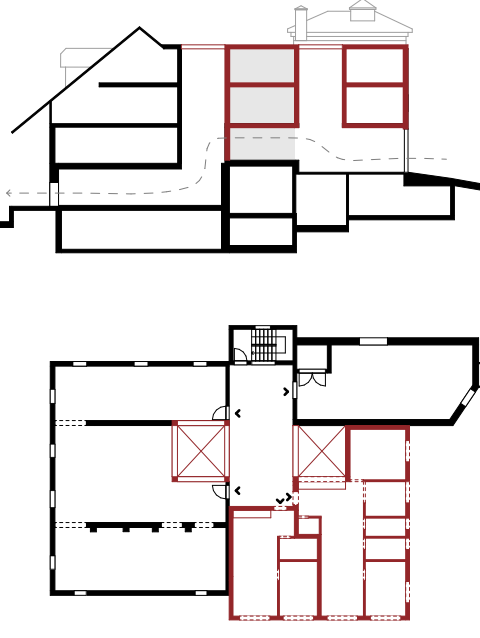


Visualisierung
Gemeinschaftsgarten

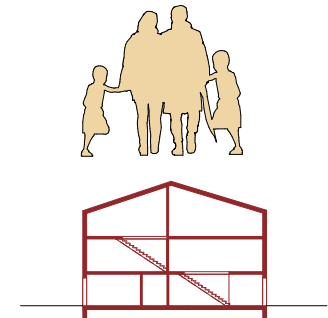


Transformation Brauhaus -
Mischnutzung

Charakteristisches und ortsprägendes Konglomerat von Gebäudeteilen. Als Ort des Rampenverkaufs das „Gesicht“ des Brauereiareals. Wird teilweise erhalten und zu einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe erweitert. Das Erdgeschoss wird falls möglich mit öffentlich zugänglicher Nutzung bespielt.

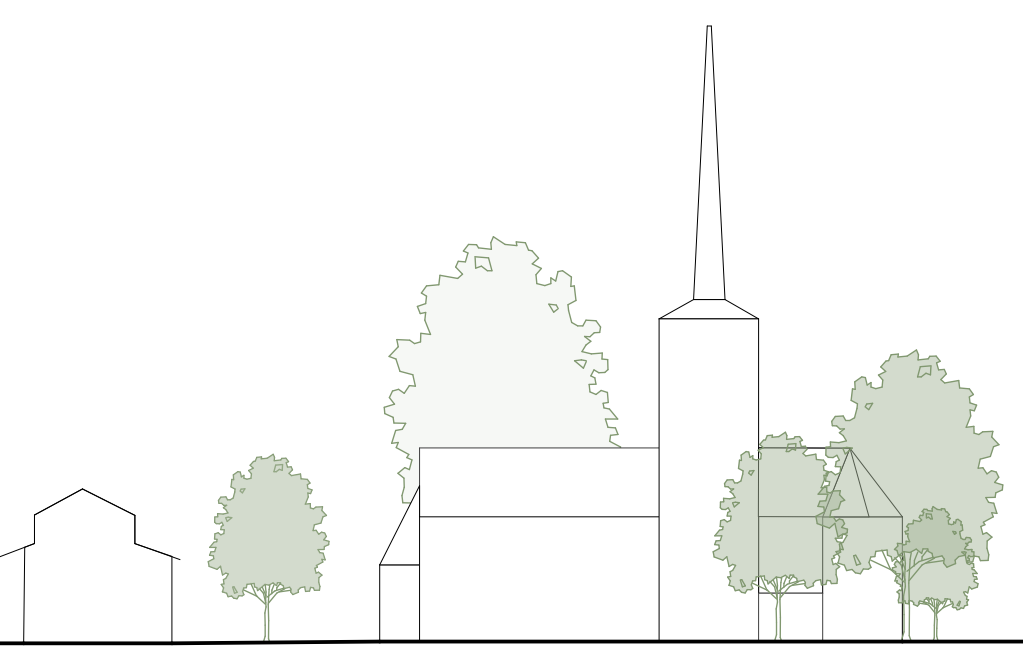
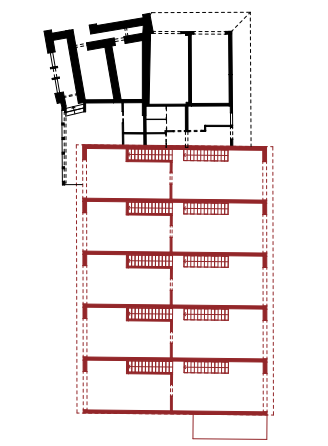


Wichtiger Zeitzeuge und prägend für den Auftakt des Areals. Wird erhalten, ohne Nutzungsanpassung. Längerfristig könnte eine Neuinterpretation des historischen Gartens eine reizvolle Option sein.



Transformation Nebengebäude -
Wohnen im Reihenhäus

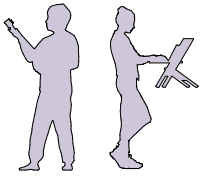
Das Gebäude ist ein Annex zum Herrenhaus und wichtig für die räumliche Entwicklung in die Tiefe der Parzelle da es eine enge Gasse zum Sudhaus bildet. Wird teilweise erhalten und im Bereich der Silos mit Wohnnutzung ergänzt.



- Wohnen
- Gewerbe
- Flexible Nutzung

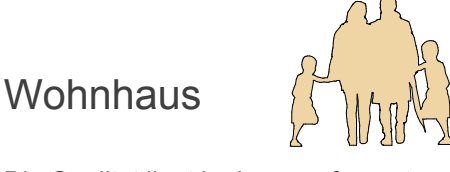
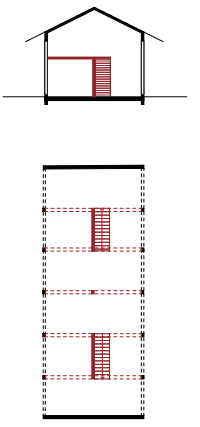


Grundriss Obergeschoss 1:500



Transformation Holzschopf -
Wohnen im Atelierhaus

Die bestehende Holzstruktur lässt sich auf vielfältige Weise nutzen (Kleingewerbe, Wohnatelier, Gemeinschaftsgebäude, offener Unterstand). Die Nutzung soll und kann sich im Verlauf der Planung entwickeln.

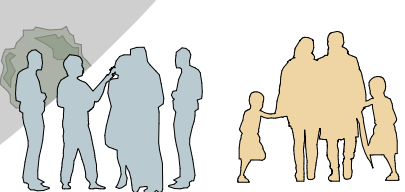
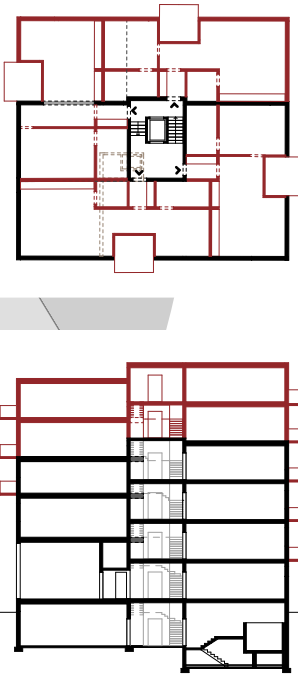


Die Qualität liegt in der unaufgeregten Verspieltheit des Gebäudes mit unterschiedlichen Fassadenöffnungen in den verschiedenen Geschossen. Hier kann auf selbstverständliche Art und Weise der Wohnungsmix spannend ergänzt werden.



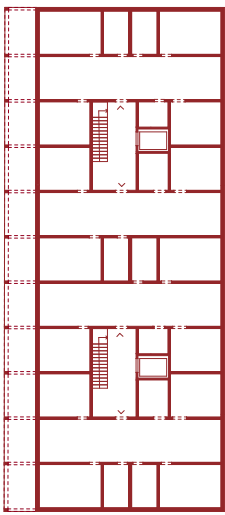
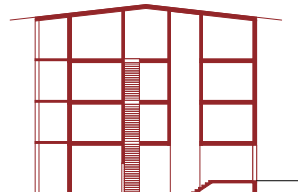
Transformation Sudhaus -
Wohnen im Hochpunkt

Markanter Hochpunkt in der Mitte des Areals. Zeuge des Erfolgs der Brauerei, kann im Areal vermitteln. Gute Struktur, welche sich für Wohnungsbau eignet. Wird deshalb aufgestockt und ergänzt. Das Erdgeschoss weist einen Gewerbeanteil auf um der Schamierfunktion gerecht zu werden.



Neubau -
Wohnen in der Hostett

Neubauten und Erweiterungen dienen dem Wohnen, sind wirtschaftlich erstellbar und ergänzen die Heterogenität des Bestands. Die Fassaden sind raumtief und bilden Schwellenräume im Übergang von privaten zu öffentlichen Bereichen. Unterschiedliche Traufhöhen, Gebäudetiefen, Ausrichtungen, Erschließungstypen und Materialisierungen garantieren eine reichhaltige und belebte Struktur. Damit wird der gewachsene Charakter des Areals weiterentwickelt und ein vielfältiges Wohnangebot geschaffen. Eine Wiederholung des gleichen Gebäudetyps riskiert, den Ort in eine Siedlung umzuwandeln und damit das Spezifische des Areals zu untergraben. Die Anordnung der Baukörper wird durch die Freiräume definiert.



Bühlweg

Rampe

Treffpunkt
Brauipplatz

Arbeiten im Freien

Gemeinschaftlicher
Garten

