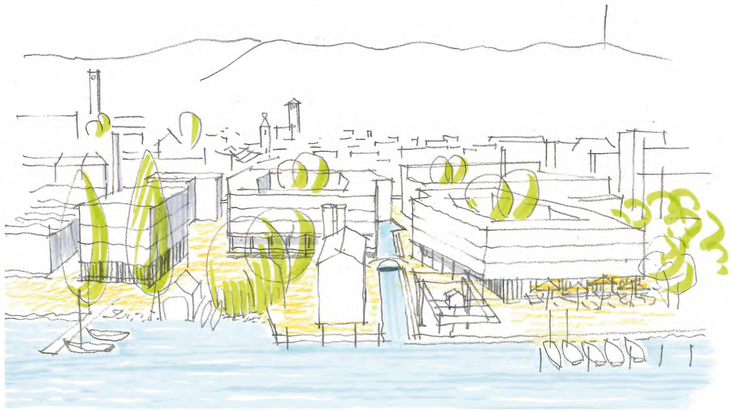
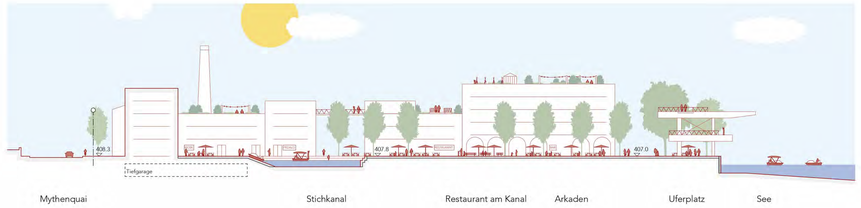
STADT AM SEE





1
Stadt am See

Ziel unseres Entwurfs ist es, Angebote für städtisches Lebens am See zu fördern. Dabei erscheinen uns weniger die Gebäude als vielmehr die Aussenräume, die öffentlichen Räume der Stadt wichtig.

Parks und Liegewiesen am Ufer gibt es schon – was am See fehlt, sind urbane Plätze wie der Hirschenplatz oder der Idaplatz, die Aufenthalts- und Freizeitqualität bieten: Dasein und Dabeisein, Treffen und Kennenlernen, Kultur und Kreativität, Dancing in the Rain, Essen und Trinken.

2
Freiräume am See

Unser Konzept baut deshalb den Uferweg vom Dach der Werft bis zum Cassiopeiasteg als urbane Promenade aus – nicht wie in den Parks am Guisan-Quai und im Seefeld als langer Grünraum, sondern Abschnitt für Abschnitt mit wechselnden Stimmungen und Nutzungsangeboten – von den Terrassen auf dem Dach der Werft über die Saverawiese, die Uferpromenade im Raum des Kibagkrans bis zum Vorfeld der Roten Fabrik.

Drei wichtige Knotenpunkte des öffentlichen Lebens trennten die Abschnitte der Promenade: die «Spanische Treppe» zwischen Werft und Savera-Wiese, die Achse «Bachstrasse/Schiffsteg» zwischen Savera-Wiese und GZ und der «Kiesplatz» zwischen Kibag und Roter Fabrik.

Die „Spanische Treppe" haben wir nach der berühmten Treppe in Rom benannt, deren Stufen nicht nur als Weg, sondern mehr noch zum Sitzen und Plaudern dienen. Eine solche Funktion bekommt der Abstieg von der Werftterasse nach Süden: Hier bietet eine Bakery Kaffee und Snacks, die man auf den Treppenstufen mit Blick auf See, Alpen, Saverawiese und – einmal im Monat – auch auf den Vollmond verzehren kann.

An der Achse «Bachstrasse/Schiffsteg" schafft ein Container-Dörfli einen Ort mit besonderer Ausstrahlung. Mit teilweise wechselnden Nutzungen versorgt und unterhält es die Leute, die auf das Schiff warten, am Strand baden, die Saverawiese nutzen oder das GZ besuchen wollen.

Der „Kiesplatz" ergänzt das knappe Freiraumangebot der Roten Fabrik, bietet Raum für weitere Gaststätten und ihre Aussensitzplätze und schafft den Zugang zum Kran, den umgenutzten Kieswerkbauten und dem Bootshaus am See.

Das Aussenraumangebot wird ergänzt durch weitere kleine Plätze – vom See zurückgesetzt –, durch die verbindenden Gassen und Wege und durch die Torräume vom Mythenquai in die „Stadt am See".

Insgesamt schlagen wir ein Gewebe von Freiräumen vor, in dem weite Uferräume, kleine Plätze und enge Gassen ein abwechslungsreiches Kontinuum bilden, wie dies heute bereits die Rote Fabrik oder auch an Seeufern liegende Stadtkerne vormachen – wie Rapperswil, Stein am Rhein oder Ascona.

3
Innenräume ergänzen den öffentlichen Raum

Damit Leben auf den Plätzen und Gassen stattfindet, braucht es publikumsorientierte Nutzungen in den angrenzenden Erdgeschossen: Gasträume, Ateliers und Dienstleistungsräume mit ihren zugehörigen Lager- und Serviceräume – wie zum Beispiel Küchen. Je mehr Leben stattfindet, desto mehr solcher Räume sind erforderlich.
Wenn man die Massstäblichkeit der bestehenden Bauten, also der roten Fabrik und der grösseren Betriebsgebäude der Kibag aufgreift, dann lassen sich auf dem im Perimeter drei neue Gebäudegruppen bilden. Wir nennen sie Höfe – den Hof Nord mit den genannten Betriebsgebäuden, den Hof Süd in Nachbarschaft zur Roten Fabrik und den Hof West bei GZ, Kran und Seeufer.

In einem ersten Obergeschoss, das ja noch fast direkten Bezug zum Aussenraum hat, schlagen wir publikumsorientierte Dienstleistungen vor, die das Leben in der Stadt am See bereichern.

Für Beispiele siehe «Mögliche Nutzungen im EG und 1. OG» auf Panel 4.

5
Nutzungen in den Obergeschossen

Vom zweiten Stock an stehen Obergeschosse weniger in direktem Kontakt mit dem Leben auf Strassenniveau. Soll es solche Obergeschosse überhaupt geben? Das Konzept der «Stadt am See» wäre auch ohne sie umsetzbar. Sie wären aber nützlich – insbesondere, wenn man davon ausgeht, dass das Ganze kein Zuschussgeschäft sein soll.

Also ist zu klären, welche Nutzungen mit dem angestrebten Leben im Freiraum kompatibel sein können: kulturelle Nutzungen?
Produzierendes Gewerbe? Dafür sehen wir nicht genügend Bedarf. Büronutzungen in den Obergeschossen am See sind natürlich möglich, wären vermutlich eine relativ noble Adresse und tendierten dazu, entsprechend teuer zu werden. Ähnlich würden Wohnungen im freien Wohnungsbau zu teuren Wohnungen mit Seeblick führen. Beides, teure Büros und teure Wohnungen, stünden im Konflikt mit dem Leben und dem Lärm der Freizeitnutzungen am See – diese Argumentation ist ja im Vorgang dieser Testplanung ausführlich geführt worden.

Lehrlinge, Studenten, Genossenschaften
Geeignet für die Lage sind dagegen Wohnungen für Leute, die auch im Dörfli oder an der Langstrasse wohnen könnten – Menschen mit Freude am Stadtwohnen. Was sie suchen, ist eine passende Wohnung in lebendigem Umfeld mit spannender, aktiver Nachbarschaft. Nebeneinander zu wohnen bedeutet für sie auch, ein Stück weit miteinander zu leben, trotz oder gerade wegen ganz verschiedener sozialer Hintergründe und Lebensalter. Ein für sie konzipiertes Wohnangebot kann zum Beispiel Folgendes umfassen:
– Wohnraum (Zimmer, Studios, WG-Wohnungen) für Student*innen und junge Erwachsene in Ausbildung
– Wohnungsangebote für junge berufstätige Singles und Paare (Kleinwohnungen, WG-Wohnungen)
– Familienwohnungen
– Familien-WG-Wohnungen mit privaten und gemeinschaftlichen Zonen
– speziell für ältere Menschen konzipierte Kleinwohnungen
– Alters-WGs
Angesichts von Lage und Umgebung bietet sich die Konzentration auf jüngere und jung gebliebene Menschen an. Insbesondere im Bereich direkt neben der Roten Fabrik stehen sie im Vordergrund. Förderlich kann auch eine gemeinschaftliche Organisationsform der Wohnungen sein (wie in den Genossenschaften KraftWerk, Kalkbreite, Mehr als Wohnen, o.ä.).

Lärmschutzgrundrisse um ruhige Höfe
Die architektonische Aufgabe ist dann, diesen Menschen Wohnungen zur Verfügung zu stellen, die den entsprechenden Lärmschutz bieten. Dafür gibt es eine breite Palette von Lärmschutzgrundrissen, die es ermöglichen, alle Aufenthaltsräume von der lärmabgewandten Seite her zu belüften – nämlich von den ruhigen Innenhöfen her. Die lärmzugewandte Seite kann dann als Lärmschutzfassade ausgebildet werden.
Mit dieser Konstellation können Freizeitnutzung und Wohnraum in direkter Nachbarschaft liegen, ohne einander zu stören.

STADT AM SEE

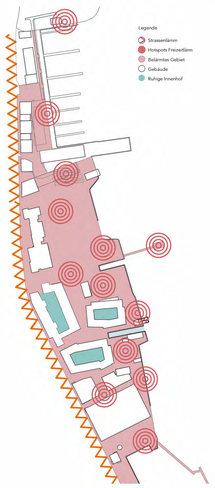
Stadträume

Wir schlagen ein Gewebe von Aussenräumen vor, in dem weite Uferräume, kleine Plätze und enge Gassen ein abwechslungsreiches Kontinuum bilden, wie dies heute bereits die Rote Fabrik oder auch Altstädte, die an einem Ufer liegen vormachen – beispielsweise Rapperswil, Stein am Rhein oder Ascona.

Grundrissprinzip Wohngeschosse

Lärmermöglichungsprinzip

Erläuterungen zum Schema:
siehe Text auf Blatt links



Zonierung

Der Freiraum wird in drei übergeordnete Bereiche gegliedert:
im Norden die industriell geprägte Werft, in der Mitte die grosse, offene Uferwiese und im Süden die städtische, publikumsorientierte Stadt am See.

Die drei Bereiche werden zwischen dem Mythenquai und dem See aufgespannt. Das Areal wird allseitig geöffnet und durchlässig gemacht, um eine Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren zu gewährleisten.

Öffentlicher Freiraum & Uferkante

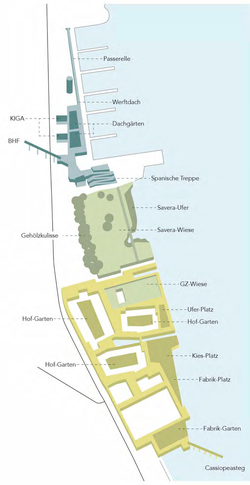
Die Freiraumgestaltung zielt auf die Ausbildung eines fliessenden öffentlichen Freiraumkontinuums von hoher Durchlässigkeit.

Der durchgehende Stadtboden erschliesst den südlichen Bereich und spannt gleichzeitig den Raum zwischen den Fassaden und den Arealrändern maximal auf.

Der mittige Wiesenraum bildet die grosse offene Mitte des Areals und öffnet sich als Fenster zum See hin. Die nördliche Dachlandschaft wird geprägt durch hohe Öffentlichkeit und vielfältige Erschliessungsanforderungen (z.B. Bahnhofsbrücke, Spanische Treppe und Rampen).

Freiraumnutzungen

Der durchgehende Stadtboden als verbindendes Element, ermöglicht eine flexible Nutzung und bildet die Grundlage für verschiedene urbane Freiraumtypen, wie Plätze, Gassen, Gärten und Höfe. Die bestehende Savera-Wiese soll gestärkt und in ihrer Weite betont werden. Durch die Bespielung der Ränder entsteht durch minimalen Eingriff ein grosszügiger Freiraum. Eingebettet zwischen den Werftgebäuden nimmt das Werftdach Bezug auf den industriellen Hafenhintergrund, sowohl in seiner Form, als auch in seiner Materialität. Die Brücke und Rampen bilden ein lineares verbindedes Element zwischen Savera-Wiese, Bhf Wollihofen und Landwiese.

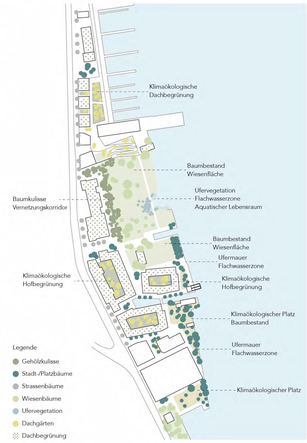


Vegetation & Ökologie

Die bestehenden Bäume bleiben erhalten und werden in das Gesamtkonzept integriert.

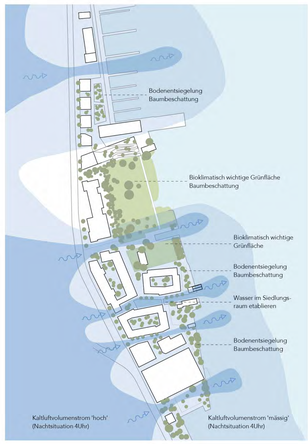
Die Bäume leiten die Besucher auf natürliche Wiese zu den Arealeingängen, Hauptfreiräume

Die Gehölzkulisse auf der westlichen Seite wird gestärkt und in die Gestaltung der Savera-Wiese integriert. Sie bildet einen klar lesbaren Rahmen und grenzt räumlich den Wiesenraum ein.



Stadt- & Lokalklima

Die Vergrösserung der Wiesefläche trägt zu einer Verbesserung der bioklimatischen Situation des Stadt- und des Lokalklimas bei. Die Wiesenfläche dient tagsüber der Erholung und reduziert gleichzeitig die Hitze im Siedlungsraum. Nachts funktioniert die Wiese als Kaltluftproduktionsfläche. Die offenen durchgehenden Gassenräume zwischen den Gebäuden ermöglichen den nächtlichen Kaltluftströmen frei zu passieren, so kann die Kaltluft in das Areal strömen und diese thermisch entlasten.



Verkehr & Mobilität

Die Bushaltestelle «Rote Fabrik» in RIchtung stadteinwärts wird leicht nach Norden verschoben, wo das Zurückweichen der Neubauten eine Aufweitung der Strasse und damit genügend Platz für Wartende schafft.

Velos finden überall auf dem Areal Abstellplätze.

Das Areal südlich des Karmonareals wird weiterhin ausschliesslich über die Bachstrasse erschlossen (TG-Zufahrt MIV). Nur für die ausschliesslich am Vormittag erlaubte Anlieferung darf – wie heute auch für die Rote Fabrik – direkt vom Mythenquai zugefahren werden.

Auf dem Werftgelände wird zwischen dem Werkstattgebäude der ZSG und dem Neubau eine überdeckte Fahrgasse zur Anlieferung geschaffen. Eine TG ist unter dem Neubau vorgesehen.

STADT AM SEE

Wohnen in drei Hofstrukturen

GZ-Erweiterung

* Container-Dörfli

* Ein Ort mit spezieller Ambiance und Ausstrahlung, der sich dynamisch entwickelt/präsentiert und somit stets attraktiv ist:
- öffentliche Einrichtungen: Umkleide, Dusche, WC
- permanente Nutzungen, z.B. Näh-/Schneider-Atelier Second Hand-Boutique, Bildhauer-Atelier, Reparatur-Shop, Grafik-Studie, Kleinverlag usw.
- Saisonal unterschiedliche Nutzung: im Sommer Gelateria am See / im Winter Fondue-Stübli am See, im Sommer Skateboard-Shop/Werkstatt / im Winter dito Snow-Board und Fun-Skis usw.
- Pop-Up-Shops mit jeweils begrenzter Mietdauer für Verkauf von irgendwas
- Pop-Gastronomie mit jeweils begrenzter Mietdauer mit unterschiedlichem Angebot (indisch, Thai, italienisch usw. / Fingerfood, Outdoor-Bestuhlung usw.)

Stadt am See

Uferplatz

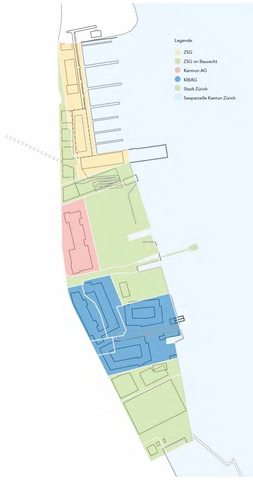
Kiesplatz

„Spanische Treppe“

Kindergarten
auf der Werftterrasse

Eigentum heute

Der Grossteil der Fläche innerhalb des Perimeters gehört heute der Stadt Zürich, auch die Flächen, auf denen sich das GZ und die Rote Fabrik befinden. Der KIBAG gehören gut 19000 m² Landfläche.



Eigentum neu

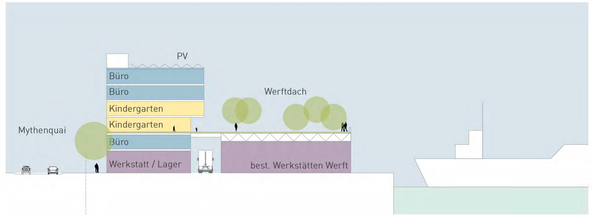
Wir schlagen vor, dass die Stadt alle öffentlichen Räume auf dem KIBAG-Areal übernimmt. In Privatbesitz bleiben hier nur die vier Flächen, auf denen Gebäude (blau) erstellt und betrieben werden können (ca. 11000 m² Land). Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.
Die Innenräume der GZ-Erweiterung sind im südlich benachbarten Neubau auf Kibag-Areal eingemietet – direkt an das heutige Areal angrenzend.

Im Norden wird die Grenze zwischen ZSG-Eigentum und der ZSG im Baurecht überlassenem Land leicht angepasst, so dass der Gewerbebau im Westen des Werftdaches neu bebaut werden kann.

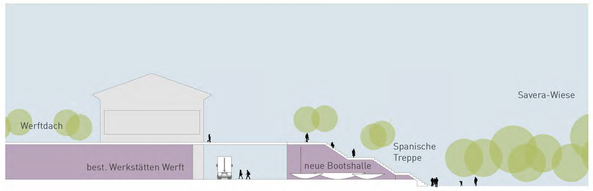
Mögliche Nutzungen in EG und 1. OG

Aktivität	im EG möglich	im OG möglich
Antiquitäten (Atelier, Schreinerei, Verkauf)	x	
Anwaltskanzlei		x
Apotheke	x	
Arbeiten und Wohnen unter einem Dach	x	x
Architekturbüro		x
Bibliothek	x	x
Bioladen	x	
Buchbinder	x	x
Coiffeur	x	x
Detailhandel/Verkauf		
Grundversorgung durch Laden SPAR bereits gegeben		
Schallplatten,	x	x
Comix	x	x
Modellbau	x	x
Second-Hand Kleider	x	x
Velos/E-Bikes (mit/ohne Werkstatt)	x	
Wasser (Angeln/Segeln)	x	
Elektronik	x	x
Eventmanagement		x
Fahrschule		x
Modelleisenbahn	x	x
Gastronomie		
Restaurant klassisch	x	
Café	x	
(Verkauf von Backwaren, Café, Getränken, Sandwiches, Salaten usw.)	x	
Imbiss/Take Away div. Küchen (indisch, Thai, italienisch usw.)	x	
Bar	x	
Weinbar, Weinloft in Verbindung mit Verkauf	x	
Saftbar	x	
Sandwichbar	x	
Kombinationen, z.B. Buchladen oder Coiffeur mit Bar	x	
Boutique Hotel am See	x	x
BB am See	x	x
Catering-Service	x	
Gesundheit		
Arztpraxis/Gruppenpraxis		x
Zahnarztpraxis		x
Zahntechnik		x
Psychologische Beratung		x
Chiropraktiker		x
Physiotherapie		x
spezielle Therapien		x
Massage	x	x
Ergotherapie	x	x
Ernährungsberatung	x	x
Komplementärtherapien (Shiatsu, Ayurveda, Eutonie, Yoga, Bewegungs- und Tanztherapie)	x	x
Kunsttherapien (Musiktherapie, Gestaltungs- und Maltherapie - Intermediale Therapie, Drama- und Sprachtherapie)	x	x
Logopädie	x	x
Naturheilpraxis		x
Gymnastikstudio	x	x
Handelsbetrieb mit Lager	x	x
Holzspielzeugmacher	x	x
Hörgeräteakustiker	x	x
Hundesalon	x	
Immobilienverwaltung/-makler	x	x
Import/Export ohne Lager		x
Informatik Dienstleistungen	x	x
Ingenieurbüro		x
Karate-/Judoschule	x	x
Kindermalatelier, Malatelier	x	x
Kinderspielplatz in- und outdoor	x	
Kiosk	x	
KITA	x	x
Kochatelier	x	x
Kommunikationsagentur/Werbung		x
Kosmetiksalon / Kosmetikstudio	x	x
Kultur		
Kunsthandwerk	x	
Fotogeschäft	x	
Goldschmid	x	
Kunsthandwerk generell	x	
Theater/Ableger Theater Spielzaal	x	
Erwachsenen- und Weiterbildung	x	x
Grafikatelier		x
Maniküre/Nailstudio	x	x
Massage	x	x
Möbelschreiner/Antiquitäten	x	
Nachhilfeunterreicht	x	x
Nähatelier/Aenderungsschneiderei	x	x
Optiker	x	
Parfümerie / Drogerie	x	
Pediküre	x	x
Planungsbüro		x
Raum für Nebenerwerbstätigkeit/Coworkingbereiche		x
Reparaturatelier	x	
Restaurationen	x	
Sammlungen (Mineralien, Motorräder, Möbel, Bilder, Plakate usw.)	x	x
Schmuckdesigner/in	x	x
Schneiderei mit Boutique	x	x
Schreibstube		x
Secondhand-Shop (Kleider)	x	
selbständig Erwbtstätige		x
Software-Entwickler		x
Textilreinigung/Annahmestelle	x	
Uhrmacher	x	x
unternehmensorientierte Dienstleistung		
Treuhänder		x
Wirtschaftsberater		x
Unternehmensberater etc.		x
Übersetzungsbüro		x
Unternehmensberater		x
Kommunikations- und Werbeagentur		x
Versicherungsagentur		x
Wellness Studio	x	x

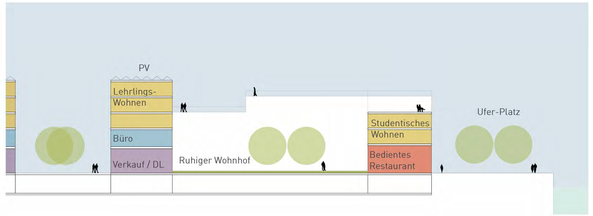
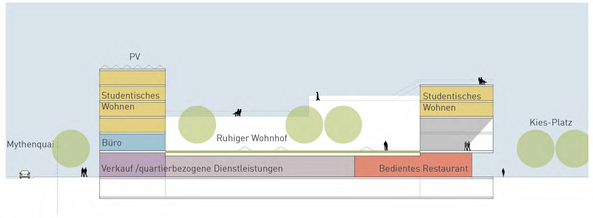
Kindergarten auf Höhe des Werkstattdach



Treppenlandschaft „Spanische Treppe“



Nordhof: Restaurant, Gewerbe und Lehrlingswohnen



Südhof: Restaurant, Gewerbe mit Sockel und Student:innenwohnen