

CENTRAL SÜD | GERLISWILSTRASSE | DOSSIER STAND JULI 2021



BAUHERRSCHAFT: BELLEVISTA IMMOBILIEN AG, RIEDHOFSTRASSE 45, 8408 WINTERTHUR

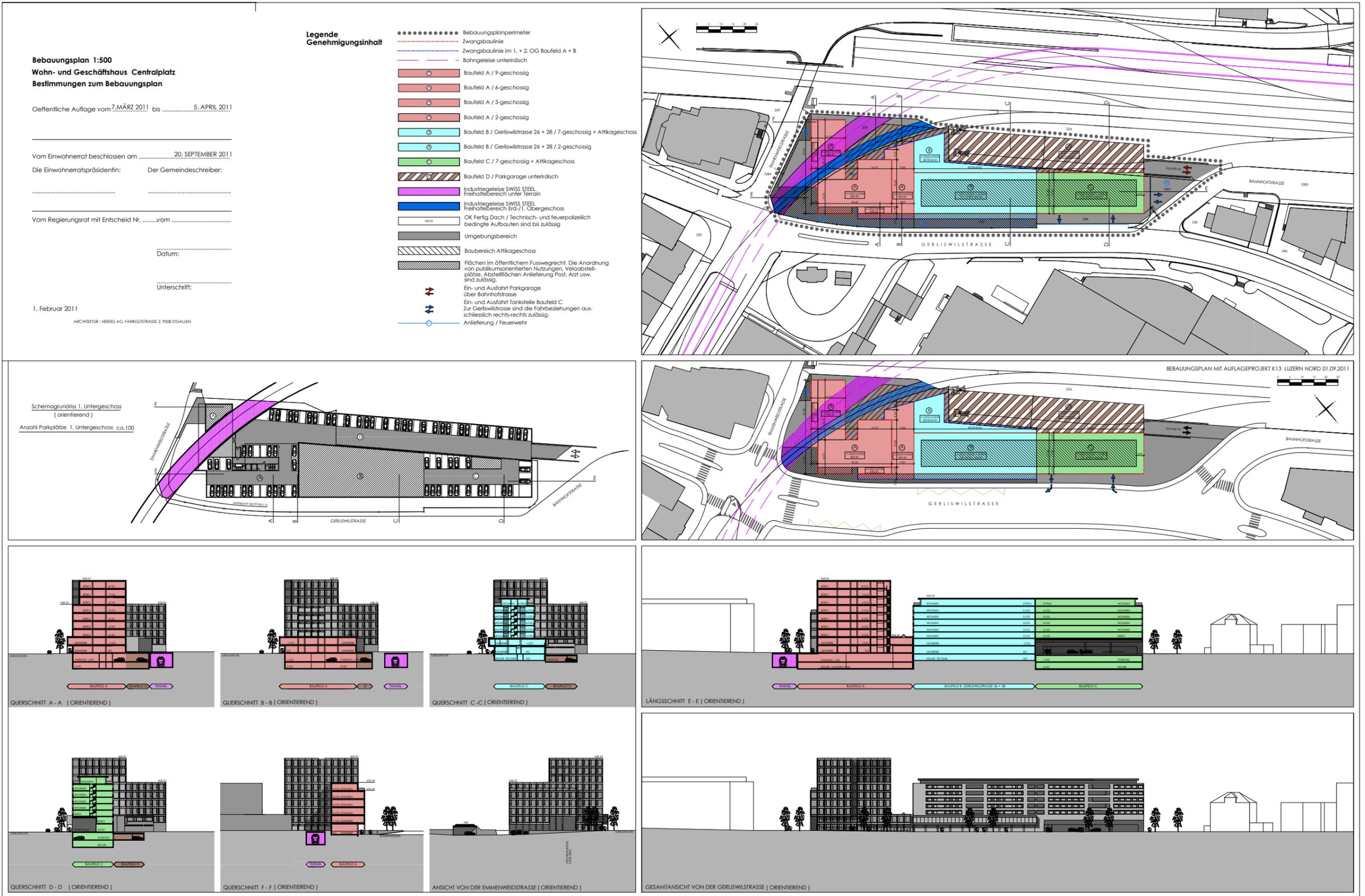
STAND JULI 2021

AUSGANGSLAGE
BEBAUUNGSPLAN

PROJEKTBSCHRIEB
ERLÄUTERUNGSTEXT

PLÄNE
SITUATION
GRUNDRISSE
SCHNITT
FASSADE
MATERIALISIERUNG





WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS CENTRAL SÜD | GERLISWILSTRASSE

EINLEITUNG

Die belleVISTA Immobilien AG, in deren Besitz sich bereits das Gebäude Gerliswilstrasse 26/28 befindet, plant einen Neubau an der Gerliswilstrasse 24 auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans vom März 2012. Der Neubau umfasst eine Tankstelle im Erdgeschoss und 42 Wohnungen in den Obergeschossen. Der bestehende Migrolino wird in das direkt angrenzende Nachbarsgebäude einziehen.

Die Stadtbildkommission hat das Projekt gutgeheissen und somit erfolgt nun die Baueingabe im Herbst 2020.

AUSGANGSLAGE UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Grundstück liegt an einer städtebaulich sehr «intensiven beanspruchten Lage» in Emmenbrücke. Die Parzelle ist umzingelt von der Eisenbahnachse, dem Bahnhofsareal, der stark frequentierten Gerliswilstrasse und dem Centralplatz. Das Viscosiareal und der Seetalplatz liegen in unmittelbarer Nähe.

Das Projekt bildet den südlichen Auftakt der Häuserzeile an der Gerliswilstrasse, welche durch das Projekt «Central Plaza» am nördlichen Ende einen Akzent erhalten hat. Nach der Verzweigung Gerliswilstrasse - Rüeggisingerstrasse wird die Gerliswilstrasse als geschlossene Häuserzeile weitergeführt.

Die Volumetrie des Projekts ergibt sich durch den im Bebauungsplan definierten Baubereich. Der Neubau wird im Erdgeschoss die heutige, bestehende Tankstelle einbinden, während in den darüber liegenden Geschossen Wohnungen erstellt werden. Aufgrund der urbanen Lage werden nicht primär Familien mit Kindern angesprochen, sondern es entstehen attraktive Wohnungen für Studierende, Singles, Paare und ältere Personen, welche die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Infrastruktur schätzen.

Die Tankstelle und der zugehörige Tankstellenshop werden von der Gerliswilstrasse her erschlossen, während die Bewohner der Obergeschosse ihre Adresse vom vorgelagerten städtischen Platz Richtung Bahnhof erhalten. Dieser Platz verankert das Haus direkt mit dem Ort, indem die Fassadenstruktur auf den Platz projiziert wird. So zeichnen unterschiedliche Bodenbeläge die Struktur des Gebäudes als Interpretation nach und es entsteht dabei ein angemessener Vorbereich mit einladenden Aufenthaltsqualitäten und einer starken eigenen Identität.

Der helle Betonbelag des Platzes ist der Fassadengestaltung entliehen. Es gibt lineare Elemente, welche analog des Gebäudes den Platz gliedern. Diese Struktur wird mit einem Wasserspiel sowie mit Pflanzinseln aufgelockert, die auch als Sitzgelegenheiten vor dem Haus dienen.

DIE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

Im umliegenden Geviert sind die Industriebauten mit ihren Betonstrukturen und den Ausfachungen prägend. Der vorliegende Entwurf orientiert sich an diesen Strukturen, ohne anbieten zu wollen. Der Baukörper wird in einen Sockel, die Wohngeschosse und ein Attikageschoss gegliedert. Der Sockelbereich ist geprägt durch die Tankstellennutzung, welche robust und praktisch materialisiert wird. Dabei sollen Klinkerplatten als Verkleidung zur Anwendung kommen um dem Tankstellenlook einen angemessenen Ausdruck zu verleihen. Die oberen Stockwerke erhalten eine Struktur in Sichtbeton und ebenfalls Ausfachungen resp. Füllungen in Klinker.

Ein weiteres gestalterisches Element sind die Brüstungen aus Riffelglas mit Sichtbetonfassungen. Zum Platz hin erhält der Baukörper zwei zweigeschossige Bereiche: Der Eingangsbereich und im vierten Obergeschoss eine zweigeschossige Aussenterrasse. Die Terrasse dient als gemeinschaftlichen Aussenraum und bildet gleichzeitig einen Blickfang im Stadtgefüge, gleichzeitig bietet er den Bewohnern einen Begegnungsort an attraktiver Aussichtslage.

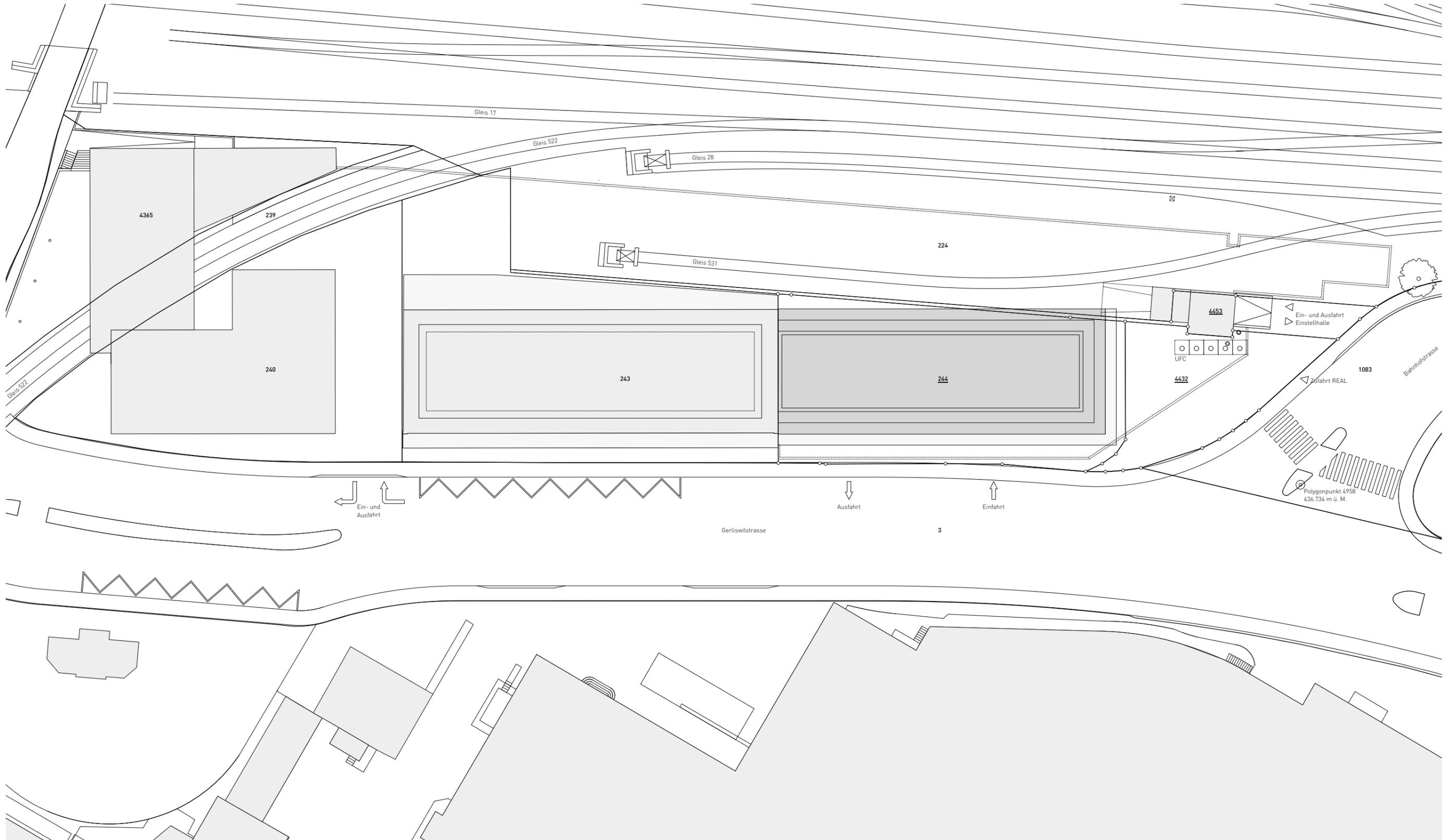
WOHNUNGSTYOLOGIE, WOHNUNGSSTRUKTUR UND ERSCHLIESSUNG

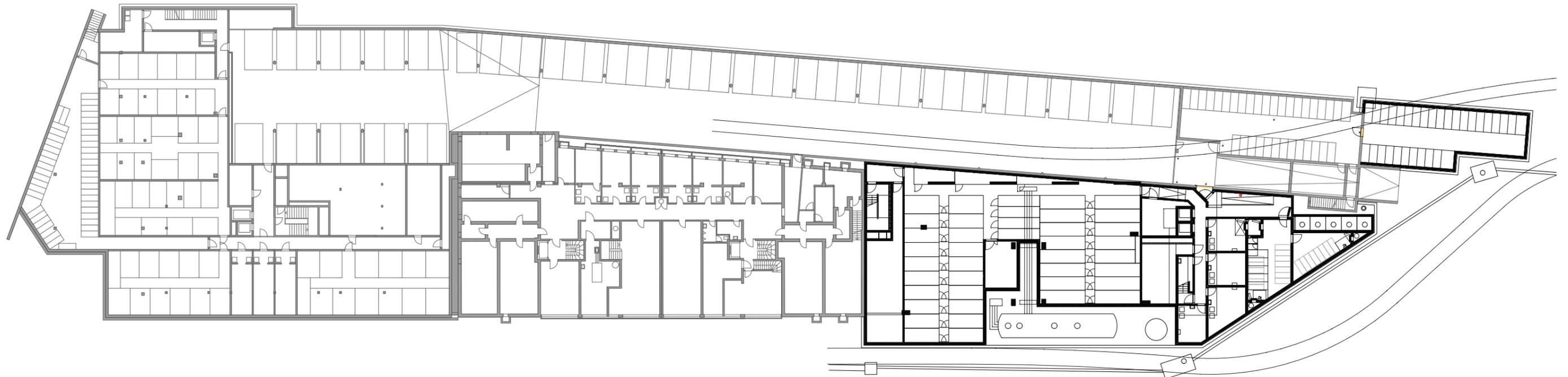
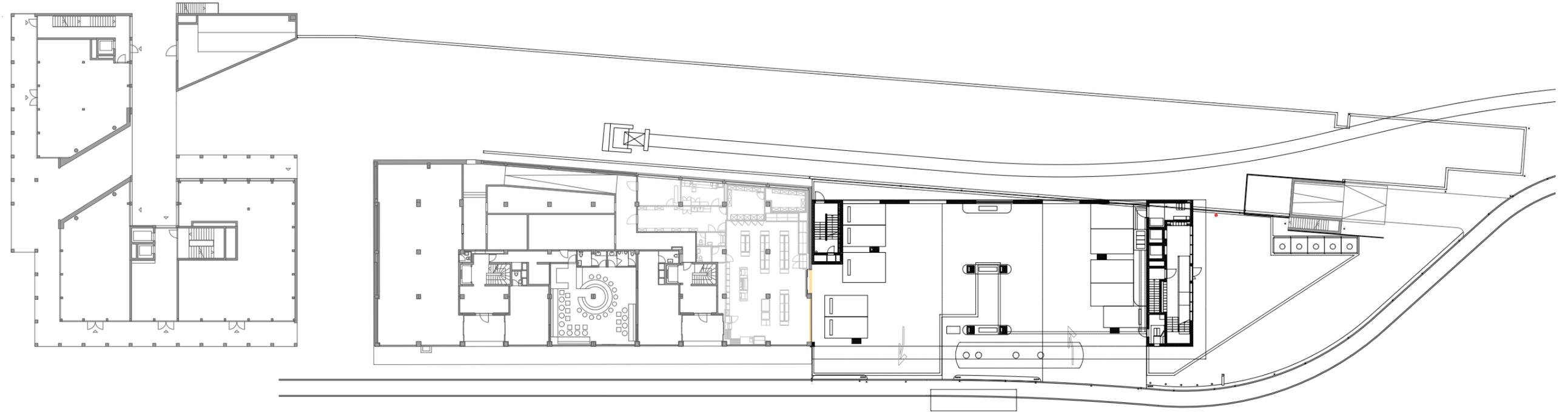
Vom Bahnhofplatz her betritt man den Eingangsbereich für die Wohnungen. Die Briefkastenanlage, der Vorbereich für den Lift und die Treppe befinden sich hier. Die Treppe ist bewusst an der Fassade positioniert, damit sie von aussen von weit her sichtbar ist und dadurch spürbar wird, dass im Innern des Gebäudes gelebt wird. Obwohl der Eingang im Erdgeschoss verglast ist, befindet man sich im unbeheizten Bereich, denn die Treppe führt direkt zum jeweiligen aussenliegenden Laubengang der oberen Geschosse. Der Laubengang erschliesst bahnseitig pro Geschoss sieben Wohnungen. Durch die rhythmischen Vor- und Rücksprünge der Zimmerschicht entsteht bei jeder Wohnung eine privatere Vorzone. Diese Zonierung entlang des Laubengangs schafft für die Zimmer eine etwas grössere Privatheit, dennoch ermöglicht der Laubengang auch einen nachbarschaftlichen, sozialen Kontakt zwischen den Bewohnern. Am anderen Ende des Gebäudes befindet sich die zweite Treppe, die eigentlich nur als Fluchttreppehaus ausgebildet ist.

WOHNUNGSTYPEN

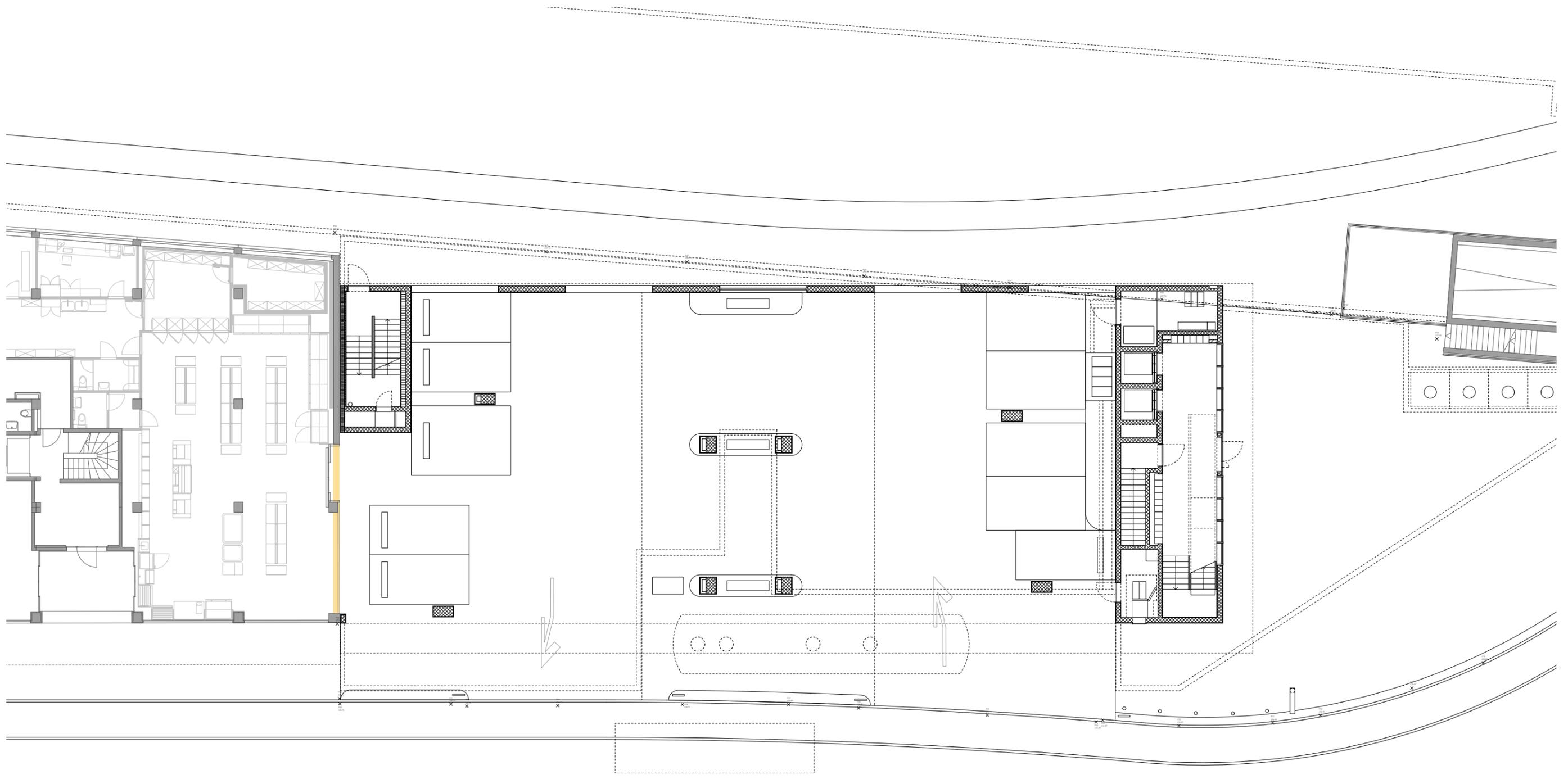
Die geplanten Wohnungen sind zwar seriell und rationell konzipiert, dennoch bleibt noch genügend Planungsflexibilität. Die Wohnungen werden über die Küche erschlossen und sind als 1.5 bis 3.5 Zimmerwohnungen ausformuliert. Alle Wohnungstypen erhalten einen offenen Wohn-Essbereich, der sich jeweils vom Laubengang bis zum Balkon an der Gerliswilstrassen-Seite ausdehnt. Auf Seite der Gerliswilstrasse liegt eine durchgehende Balkonschicht, welche zugleich als Lärmschutzmassnahme dient.

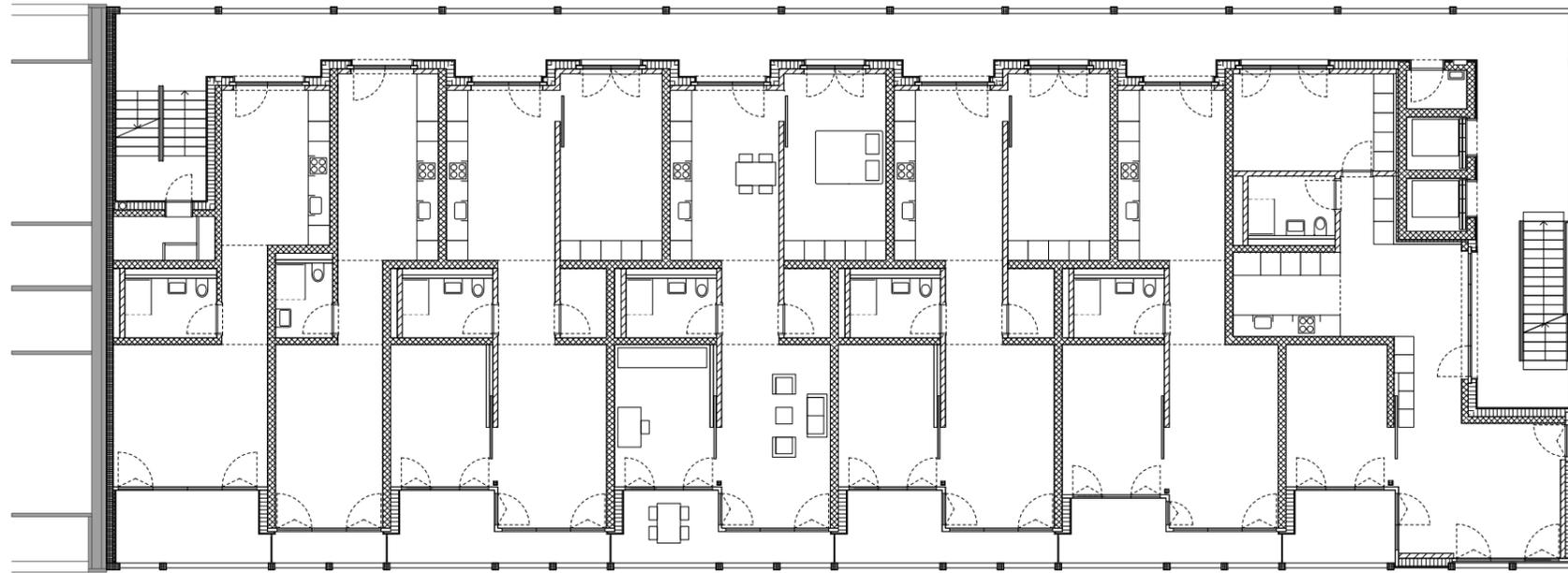
Die Vor- und Rücksprünge der hinteren Fassadenebene gegenüber der Balkonschicht verleihen der Fassade eine räumliche Tiefe, welche zur attraktiven Erscheinung beiträgt.

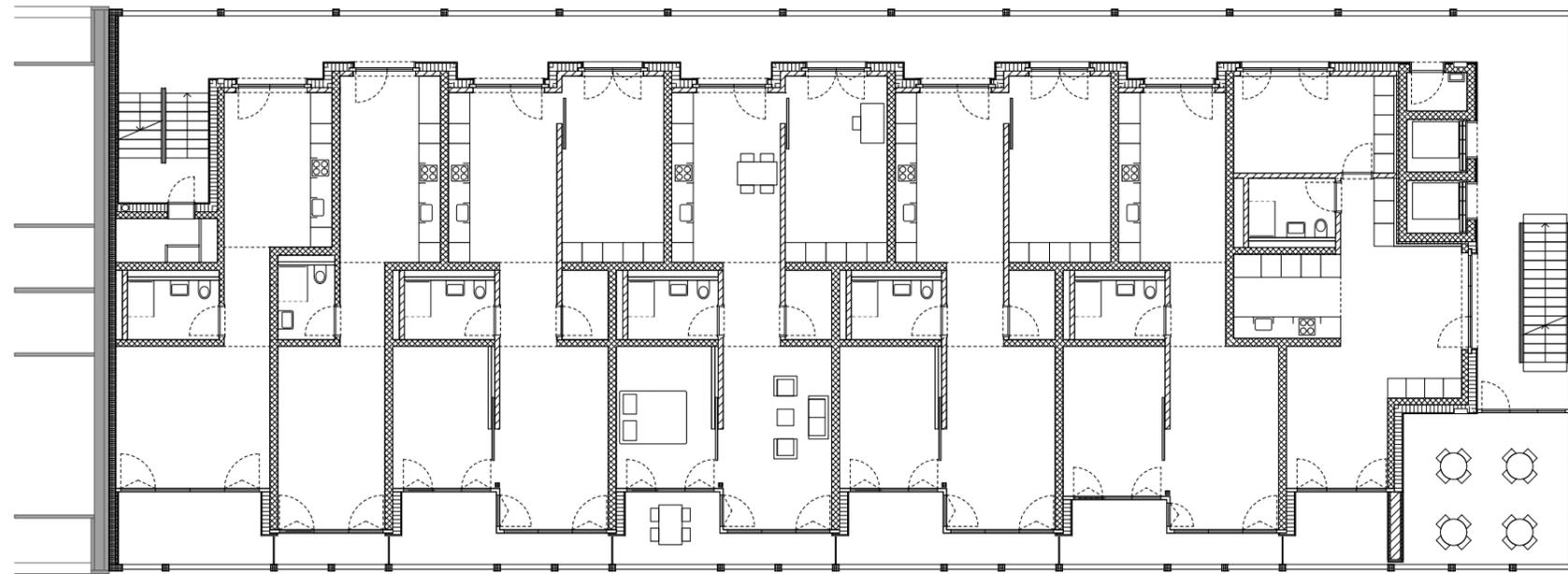


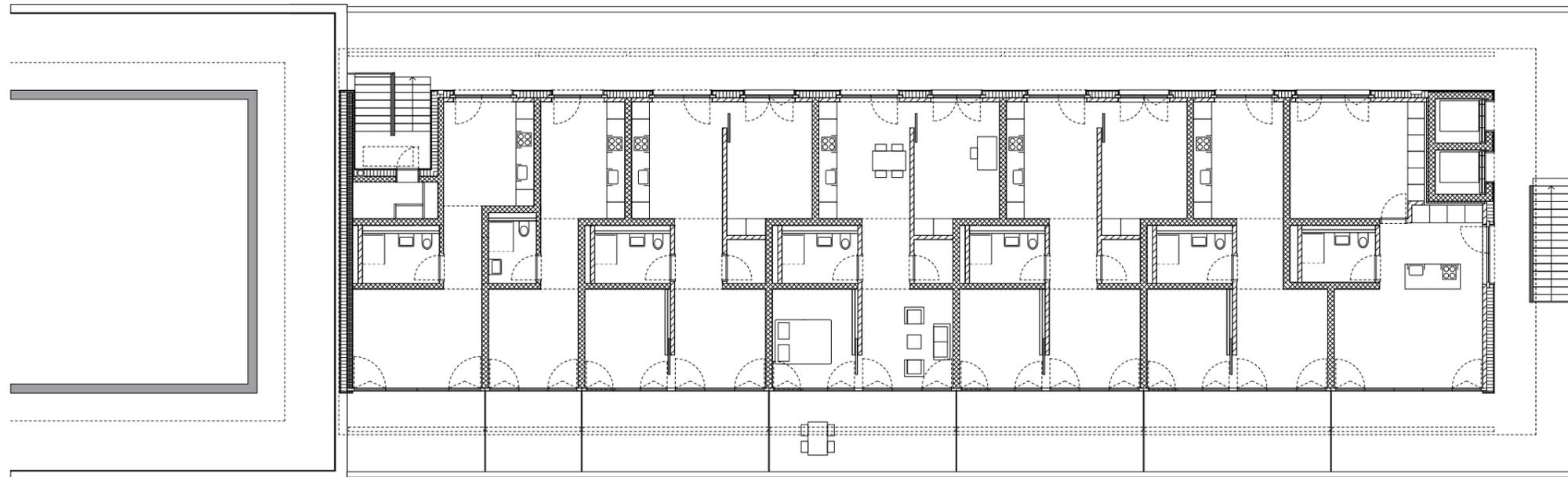


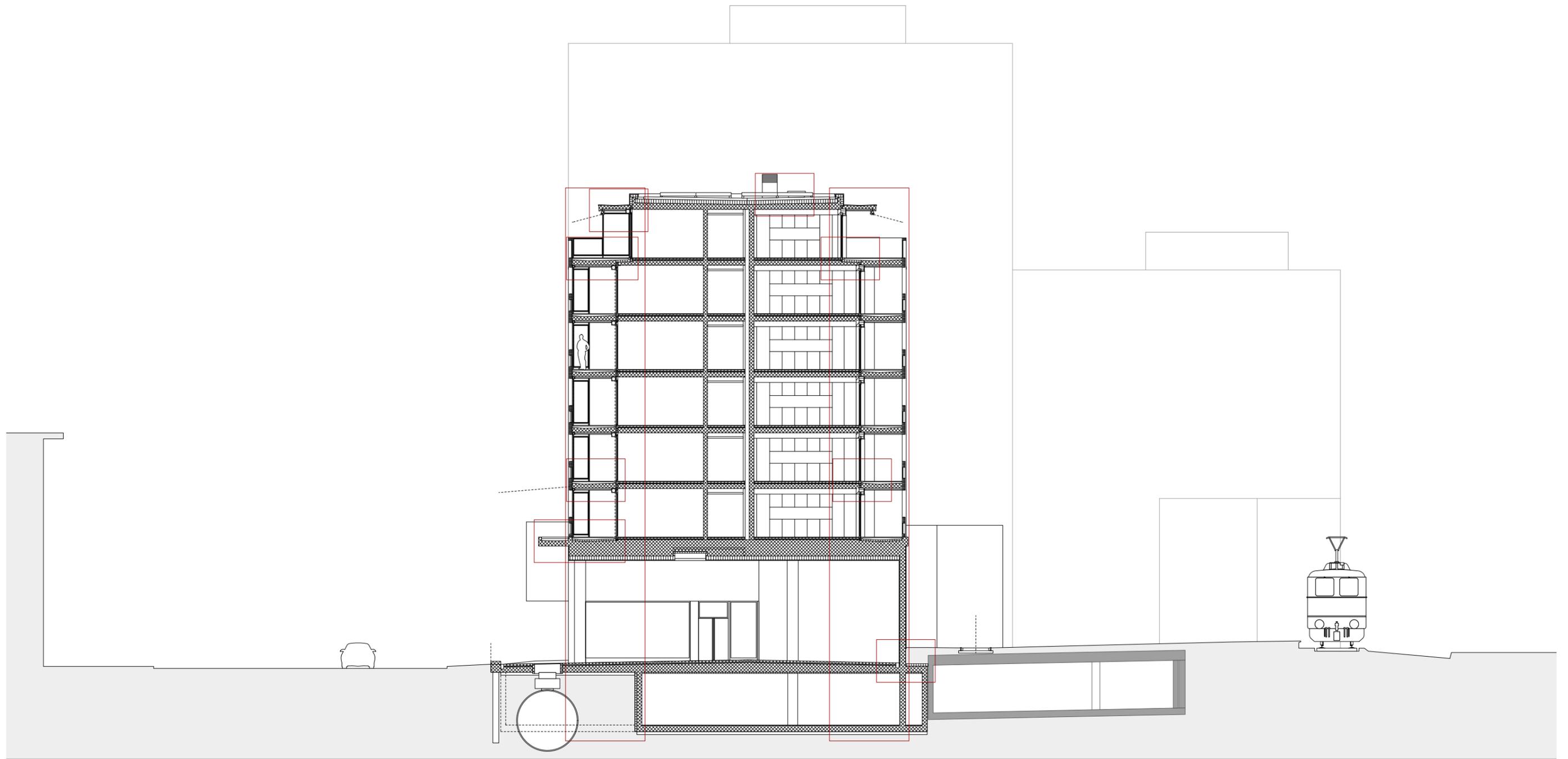


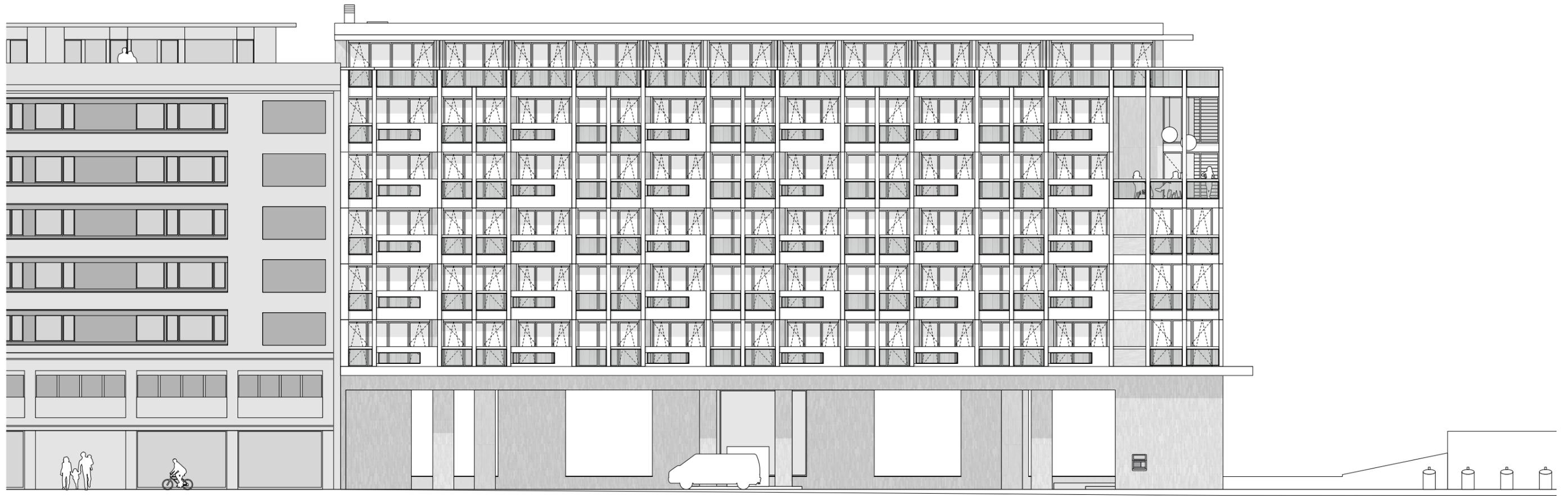
















MATERIALISIERUNG FASSADE

Betonskelett (Sichtbeton) plastisch vorstehend.

Füllungen mit hellen Klinkerplatten mit vertikaler und horizontaler Verlegerichtung zur Rhythmisierung und Strukturierung der Fassaden.

Balkongeländer mit Riffelglas und Betoneinfassungen, als Lärmschutzmassnahme ausgebildet.

Holzmetallfenster mit 3-fach IV.

