

## Architektonische Qualitäten und Steckbriefe Baubereiche

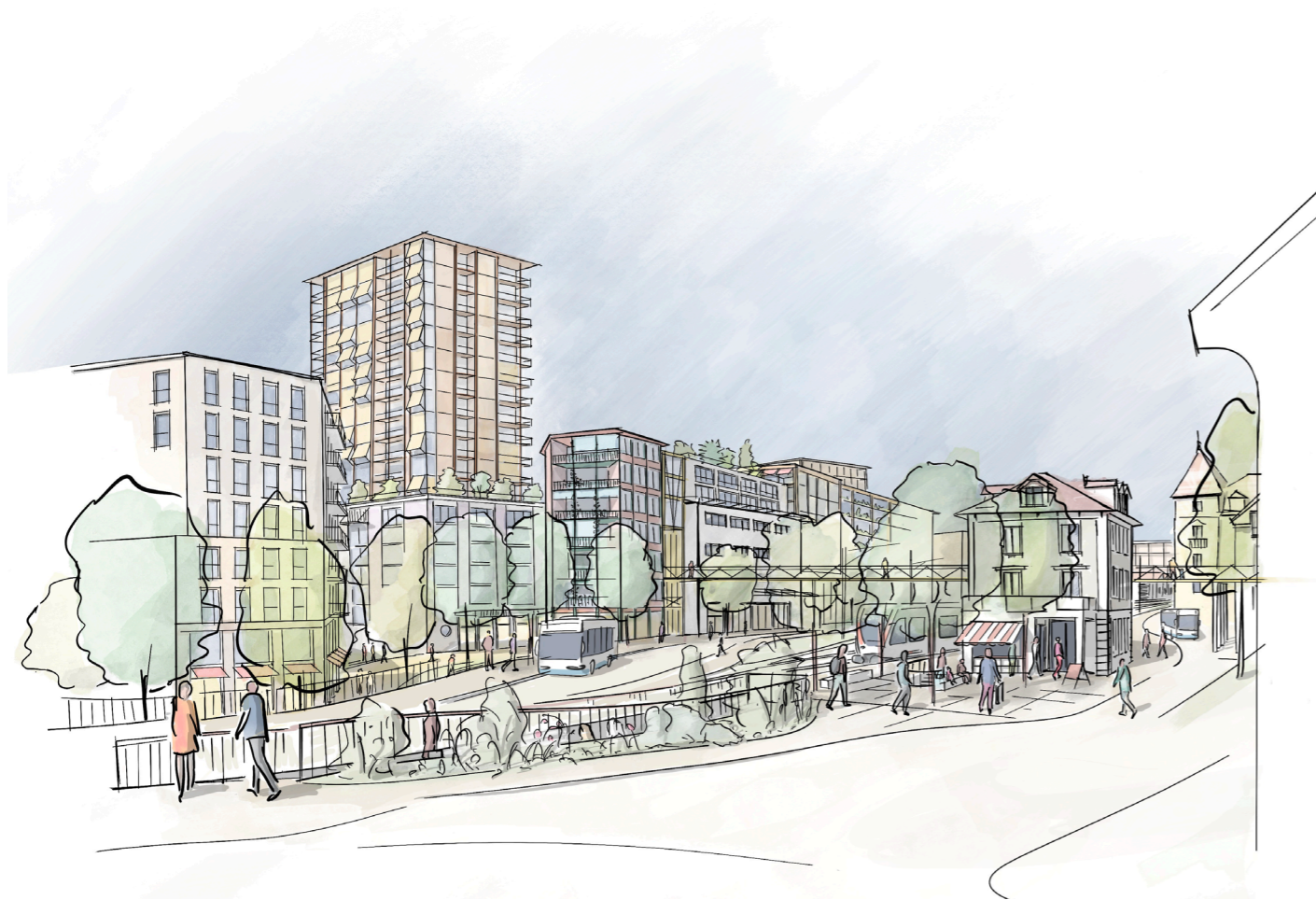
Grundlage Bebauungsplan Südiareal  
März 2026

Salewski Nater Kretz AG



# Hofdere zentral

# Inhaltsverzeichnis



<b>1</b>	<b>Architektonische Qualitäten</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Steckbriefe Baubereiche</b>	<b>10</b>
	BN1b (N1.01)	12
	BN1a (N1.02)	18
	BN3	22
	BN2	26
	G21 (Büro)	32
	BZ2 (G24, Labor)	36
	G40 (Mischerei)	40
	BZ1 (G77)	44
	BN6 (N6, N7, N8)	48
	BN10	52
	G50 (Calomil)	56
	BN4	60
	G33 (Niro 4)	64
	BN5	68
	BN SBB	72
	G30 (Niro 2/3)	76

## Impressum

Auftraggeberin  
**Einwohnergemeinde  
Hochdorf**  
Hauptstrasse 3  
6280 Hochdorf

Team  
**Salewski Nater Kretz AG**  
Weststrasse 74  
8003 Zürich  
+41 (0) 44 518 84 00  
info@salewski-nater-kretz.ch  
www.salewski-nater-kretz.ch

**BRYUM GmbH**  
Breisacherstrasse 89  
4057 Basel  
+41 (0) 61 683 36 34  
mail@bryum.org  
www.bryum.org

Mit  
Plan:team, Luzern; Trafiko AG, Kastanienbaum; Emch + Berger WSB AG, Emmenbrücke; IPS  
ECO AG, Rothenburg; SITO Development AG, Zürich

Zürich, 18. März 2026

# 1 Architektonische Qualitäten

## Mit Heterogenität, Farbspektrum und Kreislaufästhetik zum lebendigen, kohärenten Quartier

Die architektonische Qualität der Südi entsteht im Zusammenspiel von übergeordneten Leitideen und baufeldspezifischen Anforderungen. Während die Steckbriefe die Potenziale einzelner Baubereiche konkretisieren, formuliert dieses einleitende Kapitel Prinzipien, die das Areal als Ganzes betreffen und eine räumlich kohärente und in unterschiedlichen Etappen voranschreitende Entwicklung ermöglichen. Drei sich ergänzende Ansätze bilden dabei die Grundlage für eine kohärente, aber lebendige Quartiersentwicklung.



Abb. 1 Visualisierung der Ansätze Heterogenität und Farbspektrum: Blick vom Bahnhof Hochdorf Richtung Südi

**1. Heterogenität** als Prinzip versteht Vielfalt als gestalterische Qualität. Unterschiedliche Architekturen, Materialien, Farben und Ausdrucksformen sind nicht nur erlaubt, sondern ausdrücklich erwünscht. Jedes Baufeld kann einen eigenen Charakter entwickeln, der sich am jeweiligen Kontext orientiert.



Abb. 2 Visualisierung der Ansätze Heterogenität und Farbspektrum: Ein Blick in die belebte Industriegasse

**2.** Mit Blick auf das **Farbspektrum** und Inspiriert vom ehemaligen Corporate Design der Swiss-nutrition wird für die Fassaden eine reduzierte Palette aus hellen Farbtönen vorgeschlagen, die punktuell durch intensive Farbtöne ergänzt wird. Akzentfarben können für unterschiedlichste Bauteile und architektonische Details wie Fensterrahmen, Geländer, Markisen oder Beschriftungen und vieles mehr verwendet werden. Diese Farbwelt erzeugt eine ruhige, einladende Atmosphäre und verweist subtil auf die industrielle Vergangenheit des Ortes.



Abb. 3 Visualisierung des Ansatzes Kreislaufästhetik: Sichtbarer Wasserkreislauf, Aufstockung G33 und Transformation Calomil



Abb. 4 Visualisierung des Ansatzes Kreislaufästhetik: Begrünter, teils nicht unterbauter Südiplatz mit hoher Aufenthaltsqualität

**3. Kreislaufästhetik** als Prinzip versteht Nachhaltigkeit als gestalterische Qualität, die Form annimmt, räumlich wahrnehmbar ist und das Areal prägt. Dabei ist eine regenerative Materialauswahl, die Sichtbarkeit der Wasserkreisläufe und das Erleben der Bauten als Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen wegweisend. Die Vegetation, die zur Zeit der Industrienutzung verbannt wurde, findet ihren Weg zurück ins Quartier. Diese Herangehensweise erlaubt eine relativ grosse architektonische Vielfalt im Ausdruck, ohne die übergeordnete, thematisch bedingte Wirkung zu verlieren.

Die Gestaltung des Südiareals in Hochdorf bietet die Chance, Vielfalt und Einheit in einem ausgewogenen Spannungsverhältnis zu denken. So kann ein lebendiges Quartier entstehen, das durch Abwechslung und architektonische Freiheit geprägt ist. Vielfalt, Farbigkeit und Materialität bilden gemeinsam eine visuelle Klammer, die der Südi Identität, Orientierung und gestalterische Qualität verleiht.

## Bestand, Schichtung und Schwellenräume als räumliche Leitmotive

Neben den drei Ansätzen Heterogenität, Farbspektrum und Kreislaufästhetik lassen sich aus dem Masterplan drei zentrale Elemente ableiten, welche den architektonischen Ausdruck der Südi prägen.

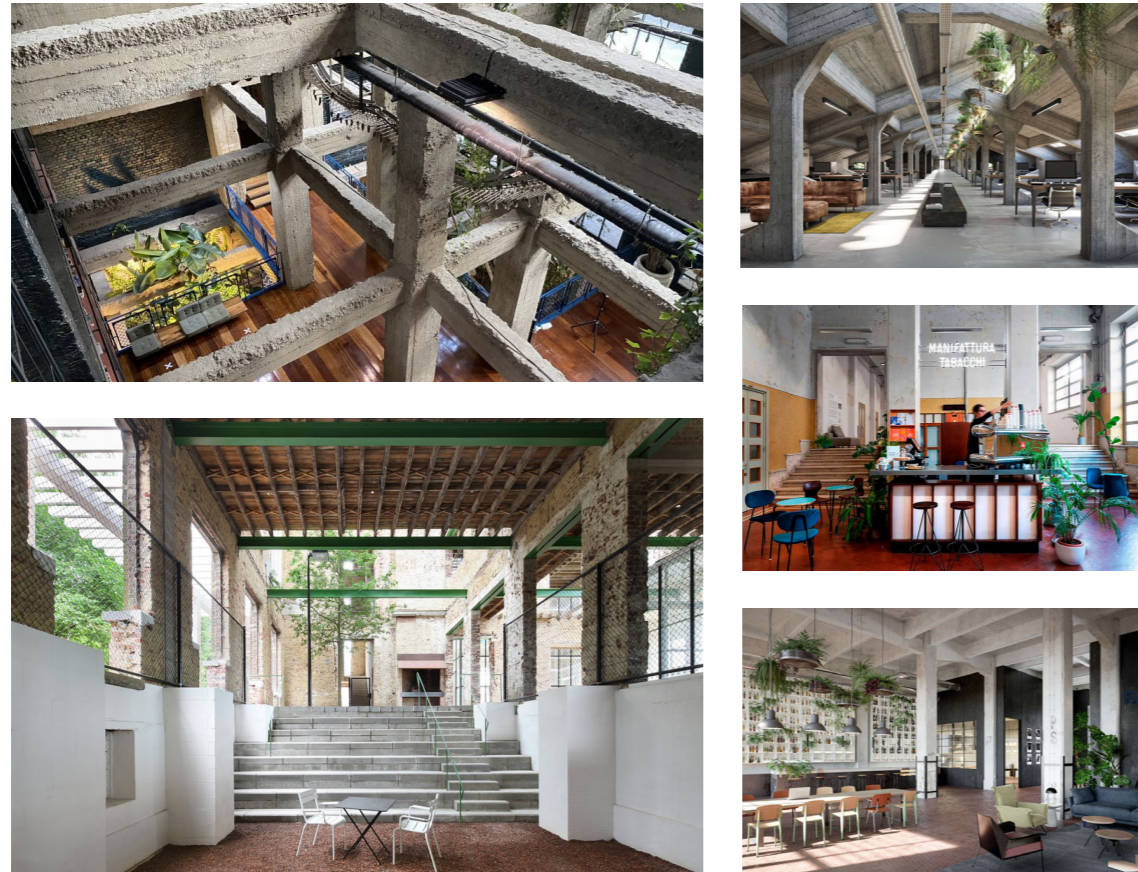


Abb. 5 Referenzsammlung zum Thema «Räumlich erlebbarer Bestand»

Erstens wird der **Bestand als Basis der Entwicklung**, sozusagen als dessen strukturelles Rückgrat, verstanden. Die robuste Bausubstanz der ehemaligen Milchsüdi soll nicht nur erhalten, transformiert und weitergebaut, sondern auch sichtbar und erlebbar werden. Eine Umsetzung dieser Haltung kann sich unter anderem in der Fassadengestaltung, durch die Freilegung des Traggerüsts in Eingangsräumen oder in öffentlich zugänglichen Bereichen, zum Beispiel auf Erdgeschossesebene von Baufeld BZ2, zeigen.

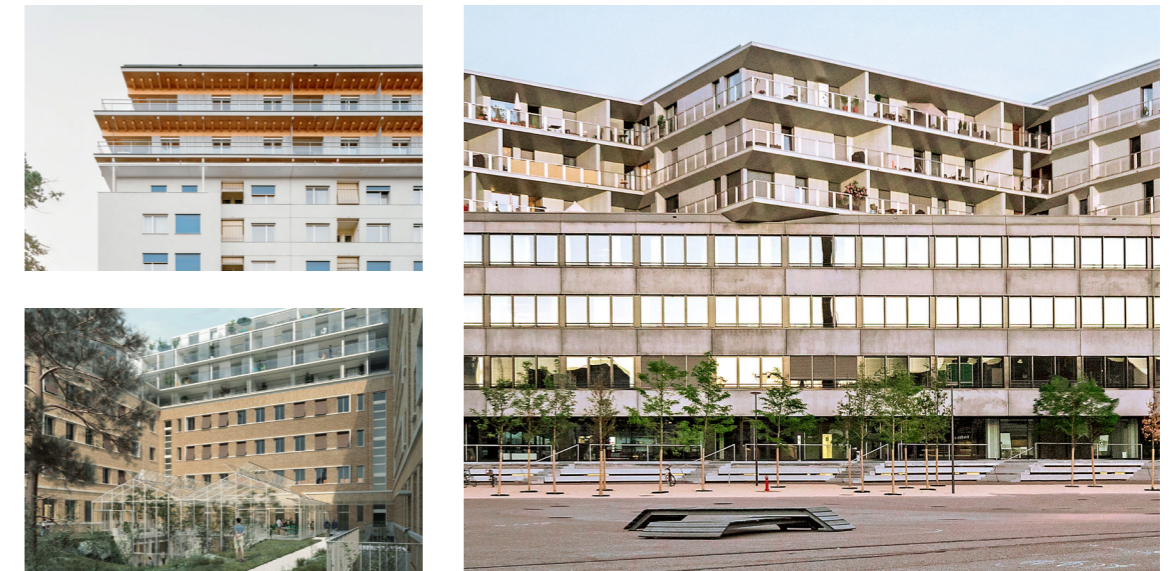


Abb. 6 Referenzsammlung zum Thema «Raumschichten»

Zweitens bildet die in den städtebaulichen Prinzipien festgehaltene Leitidee der drei horizontal aufeinander aufbauenden **Raumschichten** Vordergrund, Mitte und Hintergrund ein durchgängiges räumliches Gestaltungsmotiv. Diese Schichtung stärkt die Orientierung, strukturiert die bauliche Entwicklung und verankert die Transformation im räumlichen Gefüge des Ortes. Aussagen zur konkreten, auf die individuellen Baubereiche abgestimmte Umsetzung dieser Schichtung finden sich in sämtlichen Steckbriefen wieder.



Abb. 7 Referenzsammlung zum Thema «Schwellenräume»

Drittens bilden das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss als **Schwellenraum** zwischen Innen und Aussen die räumliche Grundlage des Quartierlebens. Um Interaktion und Nutzungsaneignung unterschiedlicher Zielgruppen zu begünstigen, sind die Schwellenräume nicht als flache Fassaden ausformuliert, sondern plastischer Natur. Als Inspiration dienen unter anderem die Bestandesbauten mit ihren Laderampen, den ausladenden Vordächern für Wind- und Regenschutz und den grossen Öffnungen in Form von Toren.

Diese beiden Prinzipien, der Umgang mit dem Bestand und die räumliche Schichtung, sind raumprägend und tragen wesentlich zur städtebaulichen Ordnung, Atmosphäre und räumlichen Lesbarkeit des Quartiers bei. Eine zusätzliche visuelle Klammer soll die Südi über die funktionale Struktur hinaus zusammenhalten.

## 2 Steckbriefe Baubereiche

Die vorliegenden Steckbriefe dienen als wegleitende Grundlage für die qualitative Entwicklung der einzelnen Baufelder im Südiareal Hochdorf. Sie leiten sich aus dem Masterplan «Entwicklung Südiareal» ab und konkretisieren dessen räumliche, nutzungsbezogene und gestalterische Vorgaben auf der Ebene der Baubereiche. Gemeinsam mit dem Masterplan bilden sie die massgeblichen Referenzdokumente für den nachfolgenden Bebauungsplan und werden in den Sonderbauvorschriften explizit referenziert.

Ziel der Steckbriefe ist es, die spezifischen Potenziale jedes Baubereiches zu benennen, qualitativ zu sichern und so eine kohärente, identitätsstiftende Gesamtentwicklung zu ermöglichen. Die Steckbriefe enthalten sowohl quantitative Kennwerte als auch qualitative Anforderungen zur Nutzung, Umgang mit Bestand, Freiraumbezug und Gestaltung. Sie ermöglichen damit eine etappierte, aber dennoch abgestimmte Entwicklung der Südi über einen längeren Zeitraum.

### Bezug zu den städtebaulichen Prinzipien

Die in den Steckbriefen festgehaltenen Anforderungen leiten sich unter anderem aus den neun städtebaulichen Prinzipien des Masterplans ab. Sie bilden den konzeptionellen Rahmen der Transformation der Südi und gewährleisten, dass einzelne Entwicklungsetappen zur Gesamtidee beitragen.

Einige Prinzipien wie „Bestand als Potenzial“, „Schichtung“, „Schwellenräume“ oder „aktive Erdgeschossnutzungen“ lassen sich direkt über die Steckbriefe konkretisieren und steuern. Andere wie „Raumkanten“, „Baufelder“ oder die „Silhouette“ werden in Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften verbindlich festgelegt. Im Zusammenspiel bilden Steckbriefe, Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften ein kohärentes Instrumentarium für eine qualitativ hochwertige, ortsspezifische und schrittweise Entwicklung der Südi.

#### 1. Bestand als Potenzial

Die robuste Bausubstanz der früheren Milchsüdi wird erhalten, umgenutzt, aufgestockt und erweitert. Die Transformation des Bestands bildet das strukturelle und atmosphärische Rückgrat der Südi. Viele Steckbriefe verweisen deshalb auf Bestandesgebäude und beschreiben deren Weiterentwicklung.

#### 2. Raumkanten

Freiräume werden über Raumkanten gefasst, Sichtachsen werden durch gezielte Setzungen gestärkt. Das Prinzip der Raumkanten wird im Bebauungsplan über Pflichtbaulinien und Baubereiche geregelt. So wird sichergestellt, dass die für Erschliessung, Durchwegung und Durchsicht wichtigen gebäudeübergreifenden Freiräume der Südi verbindlich gesichert sind.

#### 3. Baufelder

Die Baufelder leiten sich aus der städtebaulichen Grundfigur ab und sichern Freiräume sowie Blickachsen. Sie bieten Spielraum für die Gebäudeentwicklung und erlauben bei Bestandsbauten Ergänzungen oder Anbauten. Das Prinzip der Baufelder wird im Bebauungsplan über Baubereiche geregelt. Die Steckbriefe wiederum definieren pro Baubereich qualitative Vorgaben und sichern so die ortsspezifische Entwicklung und bauliche Qualität langfristig ab.

#### 4. Silhouette

Die gestaffelte Höhenentwicklung, von der Industriegasse bis zur Ebene, trägt zur Identität und Fernwirkung bei. Gebäudehöhen sind baufeldspezifisch geregelt. Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften übersetzen diese gestalterischen Vorgaben in maximal zulässige Gebäudehöhen, städtebaulich relevante Rücksprünge werden zudem in den Steckbriefen beschrieben.

#### 5. Schichtung

Das Prinzip der Schichtung gliedert den städtebaulichen Entwurf in drei vertikale Raumschichten, die sich aus der Morphologie des Bestands ableiten. Sie stärken die Identität des Ortes und fördern die räumliche Orientierung.

Vordergrund (bis ca. 4–8 m Höhe)

Mit dem Begriff «Schwellenraum» zusammengefasst umfasst diese untere Ebene Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und angrenzende Aussenräume. Sie bildet die Schnittstelle zwischen Innen und Aussen und ist essenziell für Interaktion, Aneignung und Lebendigkeit im Quartier. Aufgrund seiner hohen Relevanz wird dem Vordergrund unter «Schwellenräume» ein eigenes Prinzip gewidmet.

Mitte (ca. 8–24 m Höhe)

Die mittlere Ebene ist geprägt von der Höhe und Struktur der Bestandsbauten. Sie dient als identitätsstiftender Rahmen und bildet die Kulisse für das Leben in der Südi.

Hintergrund (ab ca. 24 m Höhe)

Die oberste Schicht umfasst Aufstockungen, Neubauten und Hochpunkte. Sie definiert die Silhouette der Südi und ihre Fernwirkung im Seetal.

Die Steckbriefe stellen sicher, dass diese Schichtung angemessen räumlich und funktional umgesetzt wird.

#### 6. Schwellenräume

Zwischen Innen und Aussen, privat und öffentlich, entstehen sorgfältig gestaltete Übergänge, die Aneignung und Austausch fördern. Die Steckbriefe benennen Anforderungen an Erdgeschoss, Vorzonen, Fassadengliederung und Aufenthaltsqualitäten im Schwellenbereich.

#### 7. Atmosphärische Cluster

Das Areal gliedert sich in unterschiedliche Räume mit spezifischem Charakter wie die produktive Industriegasse, den belebten Südiplatz oder den grünen Südi-park. Jeder Steckbrief ordnet sich einem dieser Cluster zu und leitet daraus Nutzungsschwerpunkte ab.

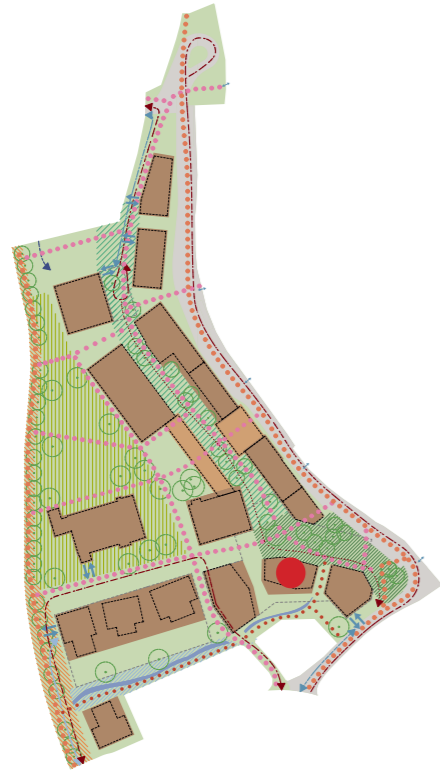
#### 8. Aktive Erdgeschosse

Bestimmte Orte im Areal, wie der Südiplatz oder zentrale Gassenabschnitte, leben von publikumswirksamen Erdgeschossen. In den jeweiligen Steckbriefen sind diese Anforderungen verpflichtend formuliert.

#### 9. Wohn- und Hausprofile

Ein lebendiges Quartier entsteht durch Diversität in Wohnformen, Eigentumsverhältnissen und Bauträgerschaft. Da die genaue Verortung zum Zeitpunkt des Erstellens der Steckbriefe offen ist, wird darauf verzichtet, die Differenzierung möglicher Wohnformen in den Steckbriefen vorzunehmen.

# BN1b (N1.01)



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
EG	1 x 4 m	1 x 5 m
OG	5 x 3 m	5 x 3.2 m
DG	1 x 4 m	1 x 4 m
<b>Total</b>	<b>23 m</b>	<b>25 m</b>

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise  
\*\*\*: Zusätzlicher Meter um Überdeckung Südiplatz und Terrasse sicherzustellen

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 7 Geschosse

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 538 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
2'738 m <sup>2</sup>	Wohnen
2'538 m <sup>2</sup>	Gewerbe***
2'274 m <sup>2</sup>	NNF** / ***
4'264 m <sup>2</sup>	Parkierung***

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume  
\*\*\*: Inklusive Parkierungs-, Verkaufs- und Nebennutzungsflächen für Detailhandel

## 5 Nutzung

- Zum Südiplatz sind im Erdgeschoss zwingend publikumsintensive Nutzungen vorzusehen.
- Der Zugang zum Detailhandel im Untergeschoss erfolgt über das Erdgeschoss und wird attraktiv und ansprechend in die Erdgeschossgestaltung und die umgebenden Nutzungen integriert. Details zum Zusammenhängenden Untergeschoss von Baubereich BN1a, BN1b und BN3 sind dem Baufeldtest S.8 / 9 zu entnehmen.
- Der Zugang zum öffentlichen Parkhaus Südiplatz erfolgt über das Erdgeschoss von Baubereich BN1b.
- Für die Obergeschosse ist eine Wohnnutzung angedacht, die über eine unabhängige Erschliessung erreicht wird.

## 6 Umgang mit Bestand

- Vorhandene Bestandsgebäude werden rückgebaut.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten am Südiplatz verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.
- Aufgrund seiner Lage am Südiplatz kommt dem Baubereich BN1b eine besondere Rolle zu. Das Gebäude heisst Anwohnende und Besuchende auf dem Areal willkommen und weist den Weg in die Industriegasse.
- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.
- Die Gestaltung der Schwellenräume ermöglicht eine flexible Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen.
- Im Erdgeschoss sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit vorbehalten.
- Die Zugänge zum Detailhandel und zum öffentlichen Parkhaus sind ansprechend und einladend in die Gestaltung der Sockelzone integriert.
- Die Fassadenentwicklung orientiert sich an der architektonischen Sprache der bestehenden Bauten: Plastisch ausformuliert und mit Anklängen an Laderampen, weit auskragenden Vordächern und grosszügigen Toröffnungen, entsteht ein Ausdruck, der die industrielle Herkunft des Areals weiterführt.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Balkone und Loggien) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und dem Platzraum und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – auf den Platz, in die Umgebung, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Die hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Es entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht.
- Ein Rücksprung nach Süden schafft einen verträglichen Übergang zur Nachbarschaft.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

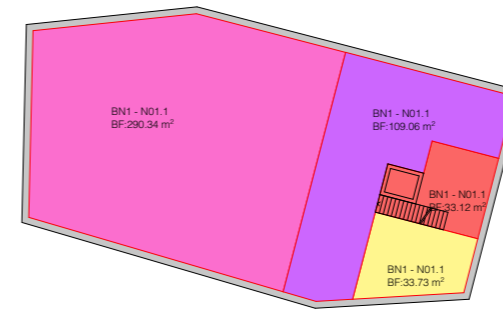
## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über den Baubereich BN3 und ist über das öffentliche Parkhaus Südiplatz sichergestellt, der Zugang zum öffentlichen Parkhaus Südiplatz ist über das Erdgeschoss des Baubereiches BN1b gegeben.
- Für die Baubereiche BN1a, BN1b und BN3 sind total 318 Velostellplätze vorgesehen, davon 218 Langzeit im Gebäudeinneren und 100 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch an der nördlichen Kante der Baubereiche, zum Südiplatz hin, sowie zwischen den Baubereichen BN1b und BN3 verortet.
- Eine öffentliche Velostation mit 50 Stellplätzen befindet sich in unmittelbarer Nähe, im Bereich der PU-Süd.
- Für die Baubereiche BN1a, BN1b und BN3 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 16 Stellplätze vorgesehen, 8 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 8 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

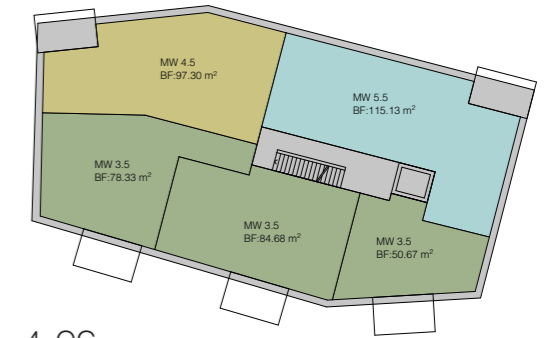
## 15 Ver- und Entsorgung

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche BN1a, BN1b und BN3 befinden sich im südöstlichen Bereich von Baubereich BN3, zur Siedereistrasse hin.
- Die nächstgelegene Quartersammelstelle befindet sich in der südwestlichen Ecke vom Südiplatz, westlich von Baubereich G50.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

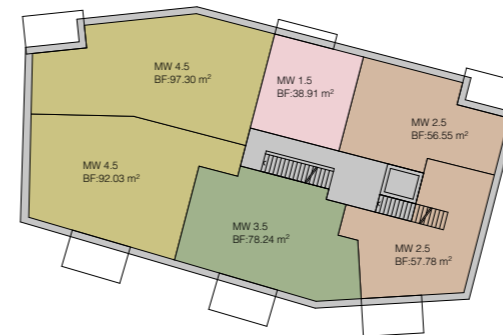
## 16 Baufeldtest



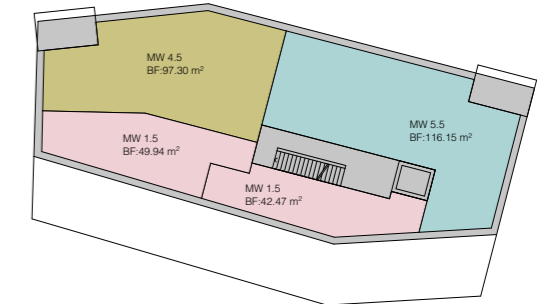
EG (Südiplatz)



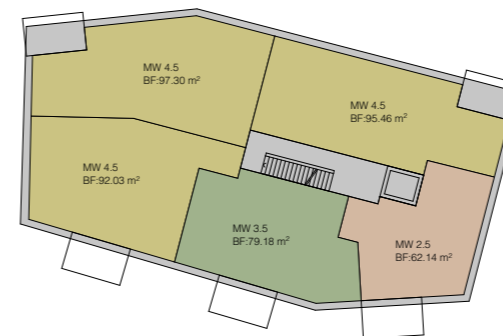
4. OG



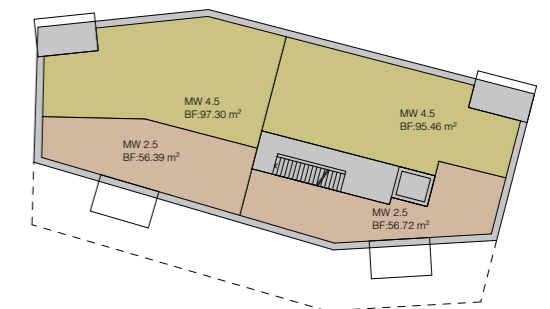
1. OG



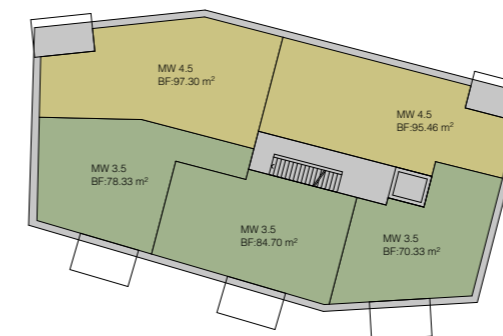
5. OG



2. OG



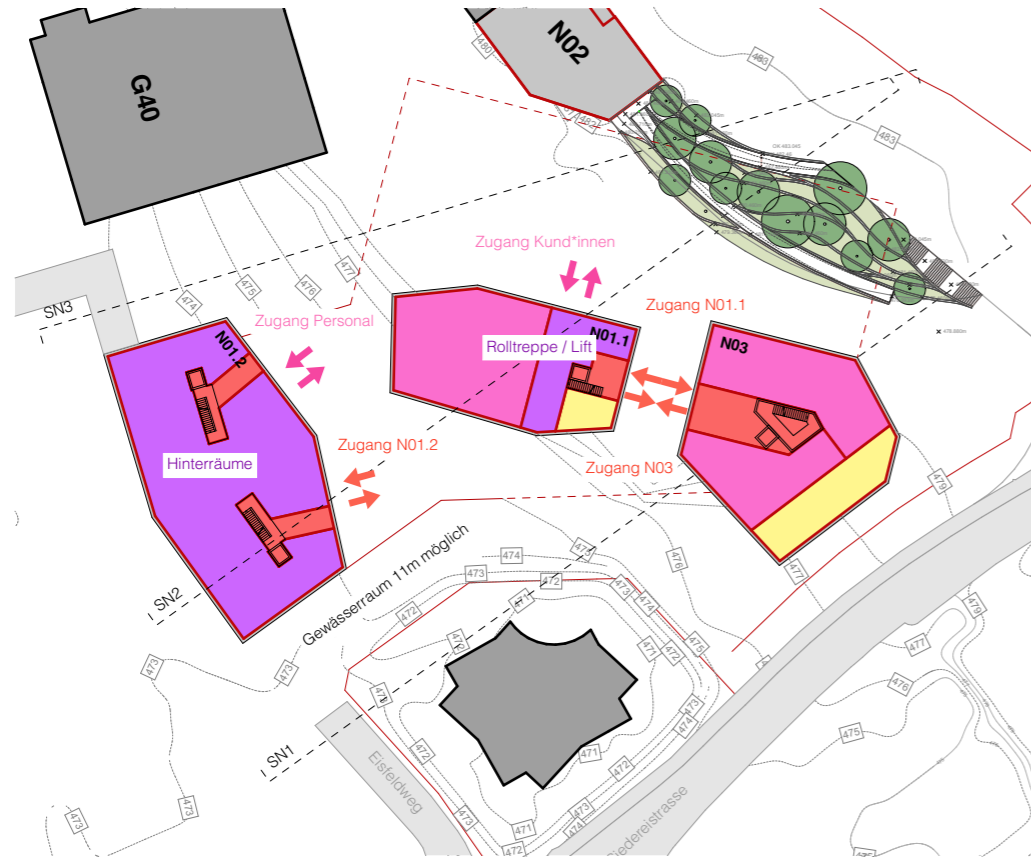
6. OG



3. OG

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche
MW 1.5	3	131.30 <sup>5</sup>
MW 2.5	5	289.59
MW 3.5	8	604.44
MW 4.5	11	1'054.26

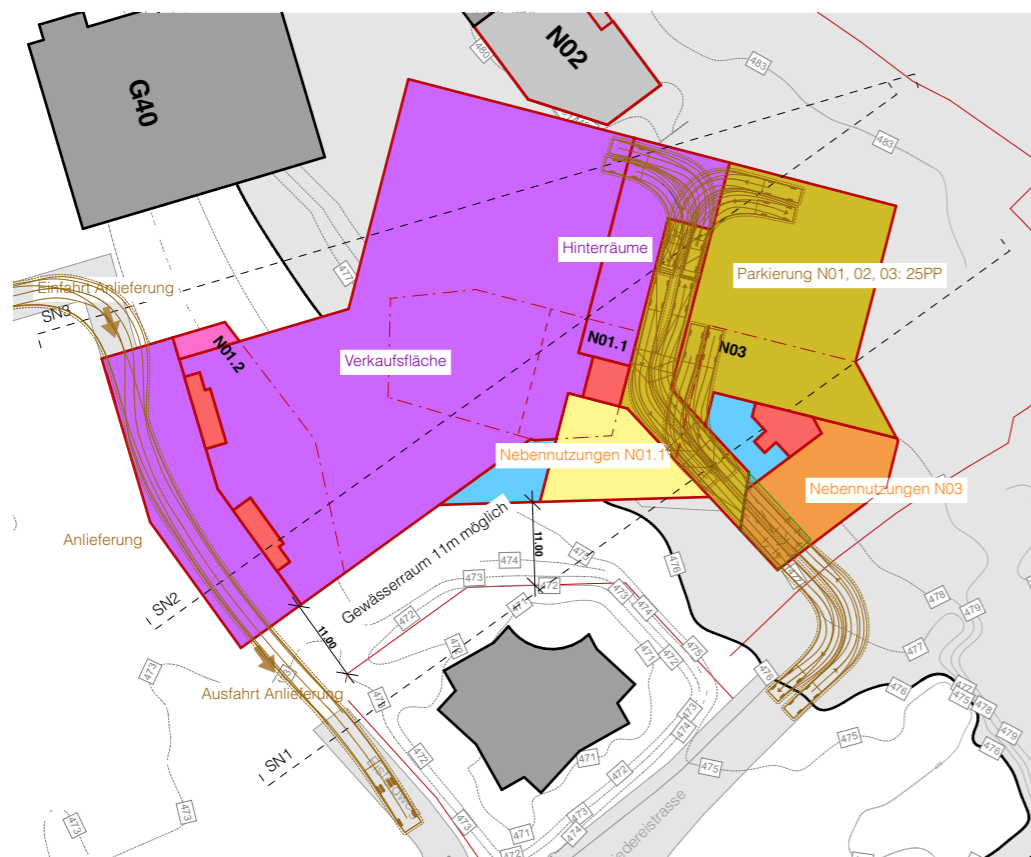
# Baufeldtest Untergeschosse Baubereiche BN1a, BN1b und BN3



Erdgeschoss Südiplatz



1. Untergeschoss (Luft Raum Verkaufsfläche)



2. Untergeschoss (Verkaufsfläche)



3. Untergeschoss (Parkierung)

# BN1a (N1.02)



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
EG	1 x 5 m	1 x 5 m
OG	4 x 3 m	4x3.2m+0.5m***
DG	1 x 4 m	1 x 4 m
Total	21 m	22.3 m

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise  
\*\*\*: Zusätzlicher halber Meter um Überdeckung Terrasse sicherzustellen

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 6 Geschosse, davon 1 aufgrund Lage im Terrain einseitig belichtet.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 813 m<sup>2</sup> im EG, 678 m<sup>2</sup> im OG

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
2'328 m <sup>2</sup>	Wohnen
23 m <sup>2</sup>	Gewerbe
331 m <sup>2</sup>	NNF**
-	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- An der nordöstlichen Ecke, zum Baubereich G40, respektive zum Südiplatz hin, sind zwingend eine publikumsorientierte Nutzung vorzusehen.
- Das Erdgeschoss auf dem Sockel ist für Nebennutzungen des Detailhandels vorgesehen (Personalräume). Details zum Zusammenhängenden Untergeschoss von Baubereich BN1a, BN1b und BN3 sind dem Baufeldtest S.8 / 9 zu entnehmen.
- Für die Obergeschosse ist eine Wohnnutzung angedacht, die über eine unabhängige Erschliessung erreicht wird.

## 6 Umgang mit Bestand

- Vorhandene Bestandsgebäude werden rückgebaut.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten am Südiplatz verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.
- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.

- Die Gestaltung der Schwellenräume, besonders im Bereich der nördlichen Stirnseite, reagiert sensibel auf die vorhandene Topografie des Südiareals und ermöglicht eine flexible Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen.
- Im Erdgeschoss sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit und der Hausgemeinschaft vorbehalten. Eine Aneignung / Bespielung durch die angrenzende Nutzung sowie das zur Verfügung stellen von Freizeitflächen gemäss Richtprojekt Freiraum soll möglich sein.
- Die Fassadenentwicklung orientiert sich an der architektonischen Sprache der bestehenden Bauten: Plastisch ausformuliert und mit Anklängen an Laderampen, weit auskragenden Vordächern und grosszügigen Toröffnungen, entsteht ein Ausdruck, der die industrielle Herkunft des Areals weiterführt.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Balkone und Loggien) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und dem Platzraum und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – auf den Platz, in die Umgebung, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Die hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Es entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht.
- Ein Rücksprung nach Westen schafft einen verträglichen Übergang zur Nachbarschaft.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.

- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

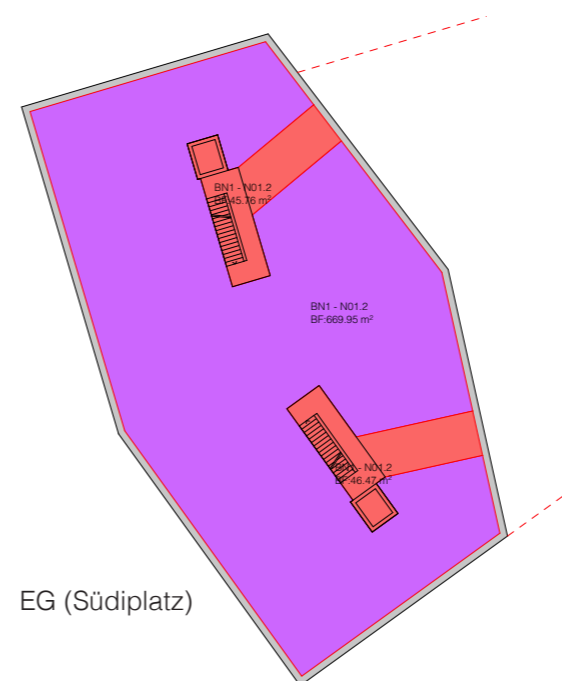
## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über den Baubereich BN3 und ist über das öffentliche Parkhaus Südiplatz sichergestellt, der Zugang zum öffentlichen Parkhaus Südiplatz ist über das Erdgeschoss des Baubereiches BN1b gegeben.
- Für die Baubereiche BN1a, BN1b und BN3 sind total 318 Velostellplätze vorgesehen, davon 218 Langzeit im Gebäudeinneren und 100 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch an der nördlichen Kante der Baubereiche, zum Südiplatz hin, sowie zwischen den Baubereichen BN1b und BN3 verortet.
- Eine öffentliche Velostation mit 50 Stellplätzen befindet sich in unmittelbarer Nähe, im Bereich der PU-Süd.
- Für die Baubereiche BN1a, BN1b und BN3 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 16 Stellplätze vorgesehen, 8 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 8 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

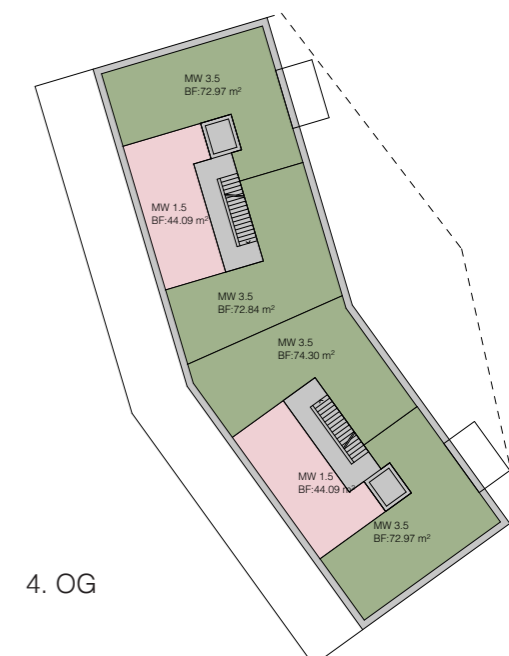
## 15 Ver- und Entsorgung

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche BN1a, BN1b und BN3 befinden sich im südöstlichen Bereich von Baubereich BN3, zur Siedereistrasse hin.
- Die nächstgelegene Quartersammelstelle befindet sich in der südwestlichen Ecke vom Südiplatz, westlich von Baubereich G50.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

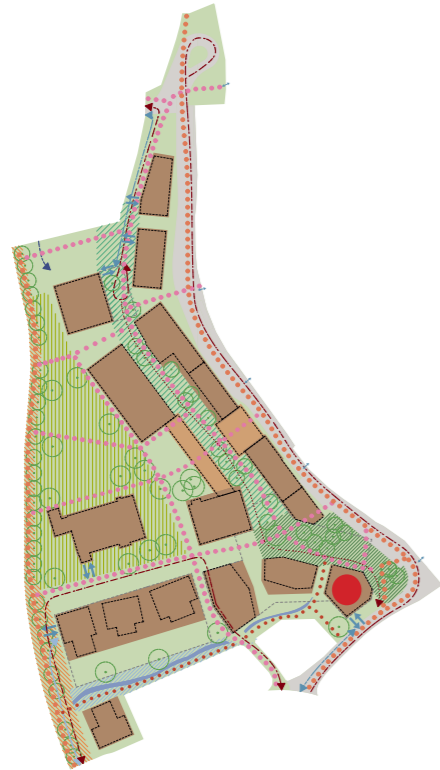
## 16 Baufeldtest



Wohnungstyp	Anzahl	Fläche
MW 1.5	2	88.17
MW 2.5	4	221.51
MW 3.5	9	655.95
MW 4.5	8	745.53 <sup>5</sup>
MW 5.5	2	232.22 <sup>5</sup>
	25	1'943.39 m <sup>2</sup>



# BN3



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**	<small>RP*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt</small>
EG	1 x 4 m	1x4m+28m***	
OG	6 x 3 m	6 x 3.2m	<small>BBP**: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichti- gung nachhaltiger Konstruktionsweise</small>
DG	1 x 4 m	1 x 4m	
Total	<b>26 m</b>	<b>30 m</b>	<small>3 m***: Höhenzugabe für Terrainausgleich</small>

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 6 Geschosse, davon 1 aufgrund Lage im Terrain einseitig belichtet.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 641 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung	<small>GF*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup></small>
3'426 m <sup>2</sup>	Wohnen	
322 m <sup>2</sup>	Gewerbe	
917 m <sup>2</sup>	NNF**	<small>NNF**: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume</small>
-	Parkierung	

## 5 Nutzung

- Zum Südiplatz sind zwingend publikumsintensive Nutzungen vorzusehen.
- Der Zugang zum öffentlichen Parkhaus Südiplatz erfolgt über das Erdgeschoss, die Zufahrt über die Südliche Gebäudeecke, respektive die Siedereistrasse. Details zum Zusammenhängenden Untergeschoss von Baubereich BN1a, BN1b und BN3 sind dem Baufeldtest S.8 / 9 zu entnehmen.
- Für die Obergeschosse ist eine Wohnnutzung angedacht, die über eine unabhängige Erschliessung erreicht wird.

## 6 Umgang mit Bestand

- Vorhandene Bestandsgebäude werden rückgebaut.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten am Südiplatz verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.
- Aufgrund seiner Lage kommt dem Baubereich BN3 eine besondere Rolle zu. Das Gebäude heisst Besuchende willkommen und weist den Weg Richtung Industriegasse.
- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.
- Auf die Ausgestaltung der östlichen Gebäudeecke ist in Bezug auf die Blickbeziehungen aus dem Oberdorf (mittlere und obere Raumschicht) und aus der PU-Süd (untere Raumschicht) besonderes Augenmerk zu legen. Während der mittleren und oberen Raumschicht eine identitätsstiftende Rolle zukommt, ist die untere Raumschicht für die intuitive Wegführung zuständig.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.
- Die Gestaltung der Schwellenräume reagiert sensibel auf die vorhandene Topografie des Südiareals und ermöglicht eine flexible Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen.
- Im Erdgeschoss sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit vorbehalten.
- Der Zugang zum öffentlichen Parkhaus ist ansprechend und einladend in die Gestaltung der Sockelzone integriert.
- Die Fassadenentwicklung orientiert sich an der architektonischen Sprache der bestehenden Bauten: Plastisch ausformuliert und mit Anklängen an Laderampen, weit auskragenden Vordächern und grosszügigen Toröffnungen, entsteht ein Ausdruck, der die industrielle Herkunft des Areals weiterführt.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.
- Ein besonderes Augenmerk in Bezug auf die Gestaltung ist auf die östliche Ecke zu legen. Aus der PU-Süd empfängt sie Besuchende auf dem Areal. Entsprechend wichtig ist eine sorgfältige, einladende Gestaltung. Grosszügige Fenster können anlocken und Einblicke bieten.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Balkone und Loggien) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und dem Platzraum und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – auf den Platz, in die Umgebung, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.
- Ein Rücksprung im Südosten zur Siedereistrasse schafft einen verträglichen Übergang zur Nachbarschaft.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese

Wirkung: Die hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Es entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht.

- Ein weiterer Rücksprung im Südwesten schafft einen verträglichen Übergang zur Nachbarschaft.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

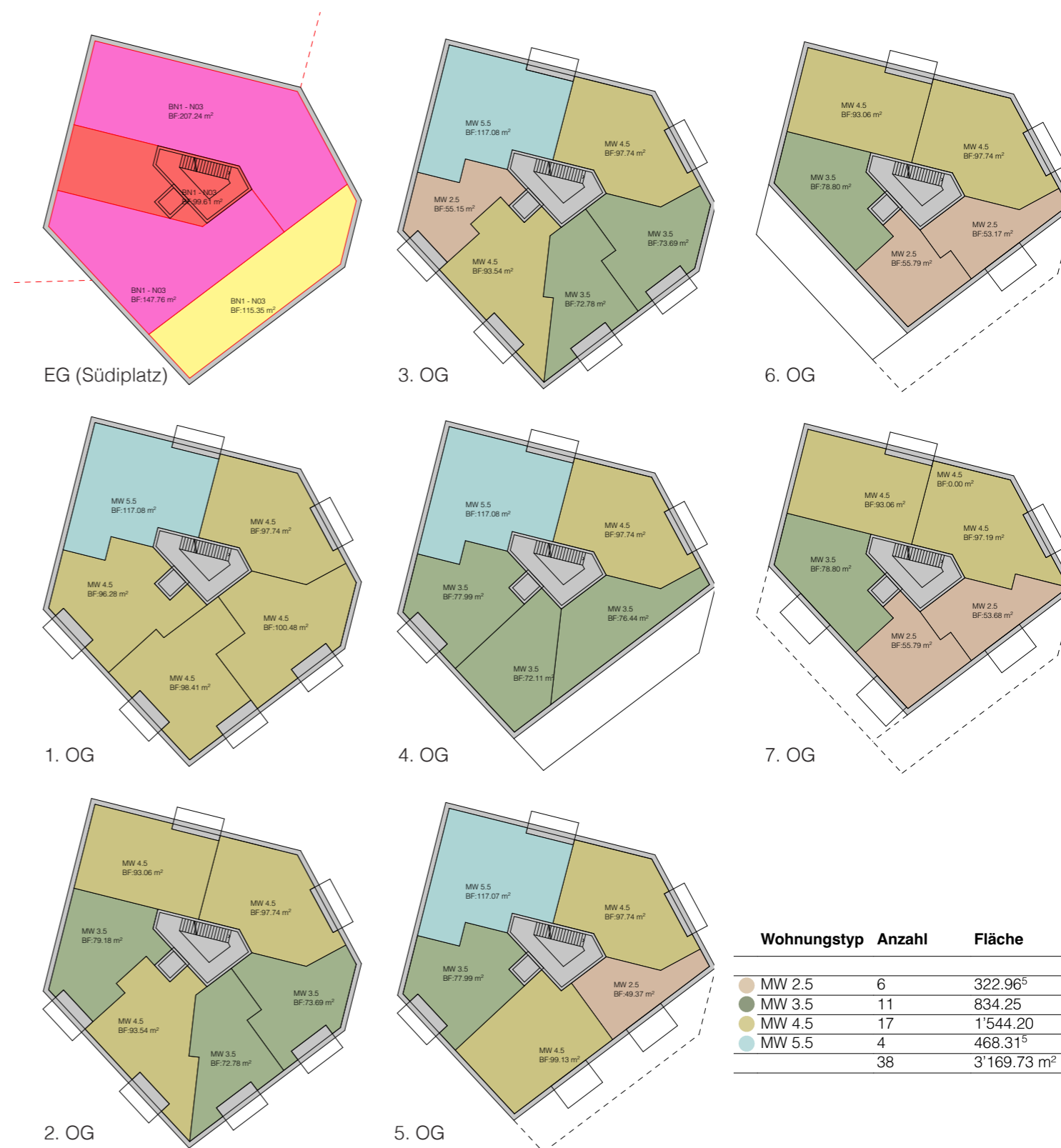
- Die MIV-Erschliessung erfolgt über den Baubereich BN3 und ist über das öffentliche Parkhaus Südiplatz sichergestellt, der Zugang zum öffentlichen Parkhaus Südiplatz ist über das Erdgeschoss des Baubereiches BN1b gegeben.
- Für die Baubereiche BN1a, BN1b und BN3 sind total 318 Velostellplätze vorgesehen, davon 218 Langzeit im Gebäudeinneren und 100 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch an der nördlichen Kante der Baubereiche, zum Südiplatz hin, sowie zwischen den Baubereichen BN1b und BN3 verortet.
- Eine öffentliche Velostation mit 50 Stellplätzen befindet sich in unmittelbarer Nähe, im Bereich der PU-Süd.
- Für die Baubereiche BN1a, BN1b und BN3 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 16 Stellplätze vorgesehen, 8 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 8 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

## 15 Ver- und Entsorgung

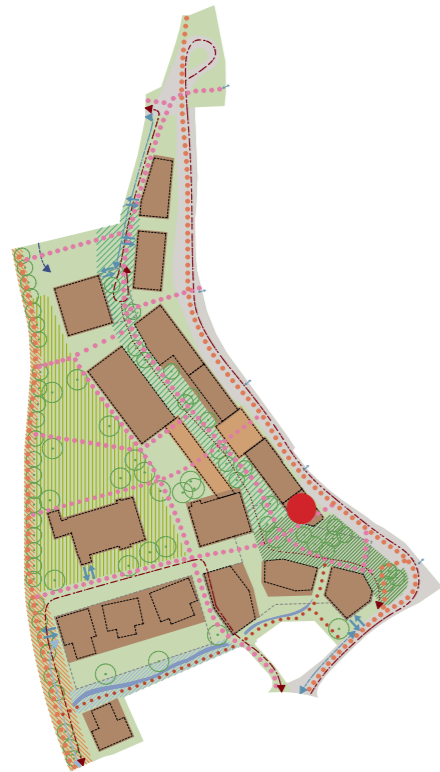
- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche BN1a, BN1b und BN3 befinden sich im südöstlichen Bereich von Baubereich BN3, zur Siedereistrasse hin.

- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich in der südwestlichen Ecke vom Südiplatz, westlich von Baubereich G50.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

## 16 Baufeldtest



# BN2



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
EG	2 x 4 m	2 x 4 m
OG	5 x 3 m	5 x 3.2m
DG	1 x 4 m	1 x 4m
<b>Total</b>	<b>27 m</b>	<b>28 m</b>

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 8 Geschosse, davon 1 aufgrund Lage im Terrain einseitig belichtet.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 349 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
1'618 m <sup>2</sup>	Wohnen
494 m <sup>2</sup>	Gewerbe
757 m <sup>2</sup>	NNF**
-	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Zum Südiplatz und zur Siedereistrasse sind publikumsorientierte Nutzungen (Gastro, Café to go) zwingend.
- Auf der Ebene Südiplatz / Industriegasse ist im Baubereich BN2 oder G21 ein öffentliches WC vorzusehen.
- Für die Obergeschosse ist eine Wohnnutzung angedacht, die über die öffentliche Passerelle erschlossen wird. Alternativ ist auch eine Büro- oder Dienstleistungsnutzung möglich.
- Die Passerelle als verbindendes Element zwischen Bahnhof, BN2 und G21 ist öffentlich zugänglich und erschliesst sowohl Siedereistrasse, respektive Bushof West als auch die Industriegasse.

## 6 Umgang mit Bestand

- Im Baubereich selbst ist kein nennenswerter Bestand vorhanden. Die Verbindung zum Baubereich G21, welches 5 Bestandsgeschosse aufweist, und zur Passerelle, die Teil des öffentlichen Erschliessungsnetzes ist, wird sorgfältig geplant.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten am Südiplatz verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.
- Der Baubereich BN2 ist Teil eines zusammenhängenden Gebäudekonglomerates, dass die Baubereiche BN2, G21 und G24 umfasst. Die Eigenheiten der drei unterschiedlichen Gebäudeteile, die im Fall von G21 und G24 aus dem Bestand abgeleitet werden, kommt

in einer vielfältigen, abwechslungsreichen Gestaltung der Fassade zum Ausdruck. Die Baubereiche bleiben ablesbar, die lange Zeile wird optisch gebrochen, die Aufstocungen staffeln die Gebäudehöhe.

- Aufgrund seiner Lage am Südiplatz kommt dem Baubereich BN2 eine besondere Rolle zu. Das Gebäude heisst Anwohnende und Besuchende auf dem Areal willkommen und weist den Weg Richtung Industriegasse.
- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.
- Die Gestaltung der Schwellenräume reagiert sensibel auf die vorhandene Topografie des Südiareals und ermöglicht eine flexible Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen, eine grosszügige Treppe verbindet den Bushof West mit dem Südiplatz.
- In den Erdgeschossen zur Siedereistrasse und zur Industriegasse sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit vorbehalten. Eine Aneignung / Bespielung durch die angrenzende Nutzung soll möglich sein.
- Die Fassadenentwicklung orientiert sich an der architektonischen Sprache der bestehenden Bauten: Plastisch ausformuliert und mit Anklängen an Laderampen, weit auskragenden Vordächern und grosszügigen Toröffnungen, entsteht ein Ausdruck, der die industrielle Herkunft des Areals weiterführt.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Balkone) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und dem Platzraum und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – auf den Platz, in die Umgebung, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.

- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Ein gassenseitiger Rücksprung, auch in geringer Tiefe, lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Unterstützt durch eine hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

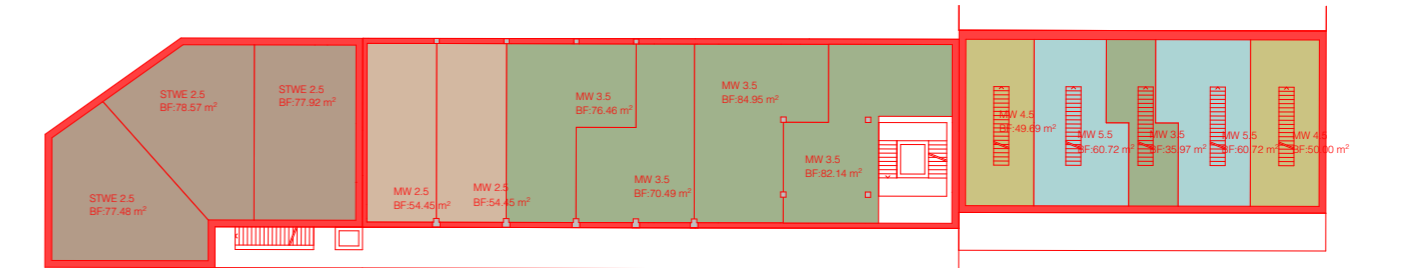
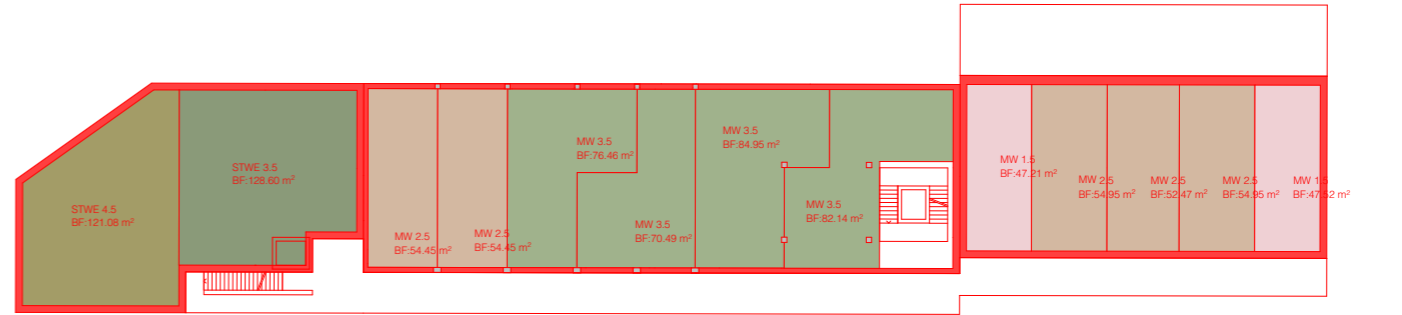
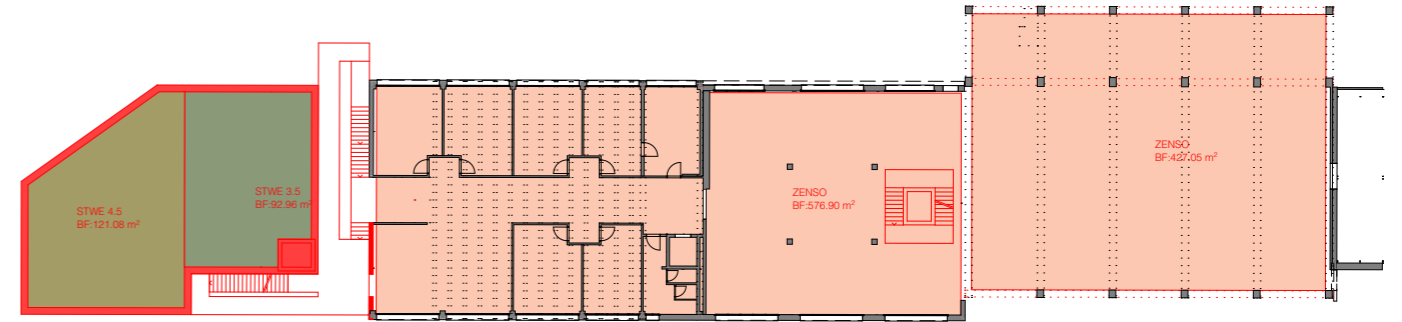
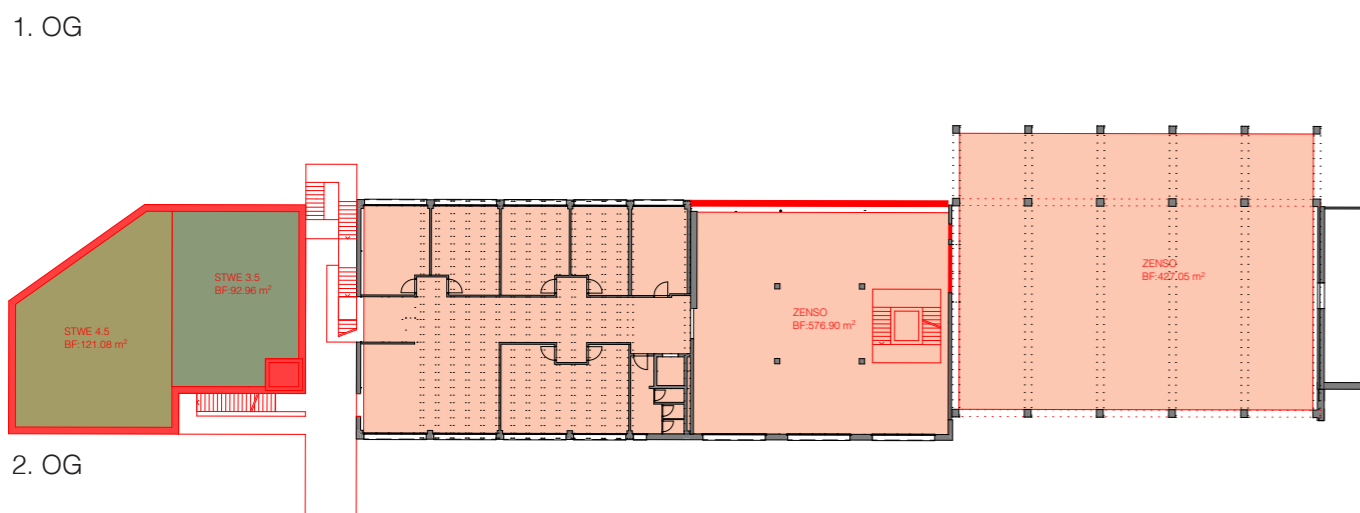
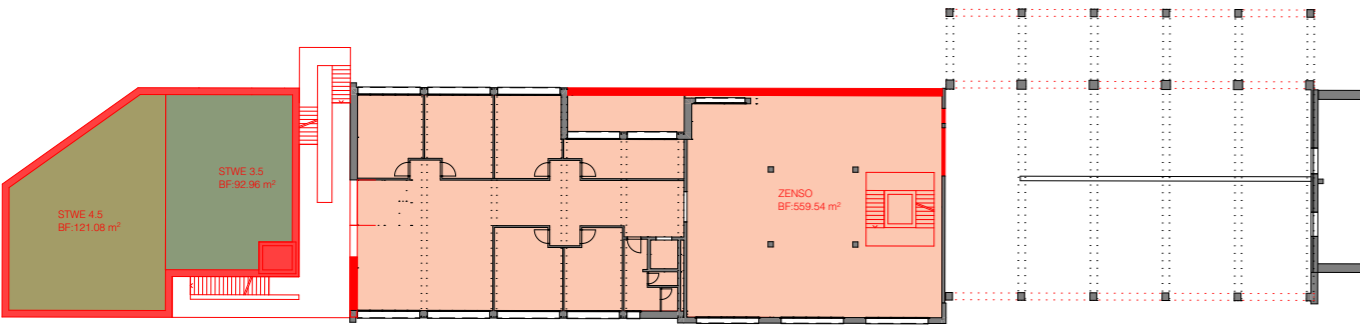
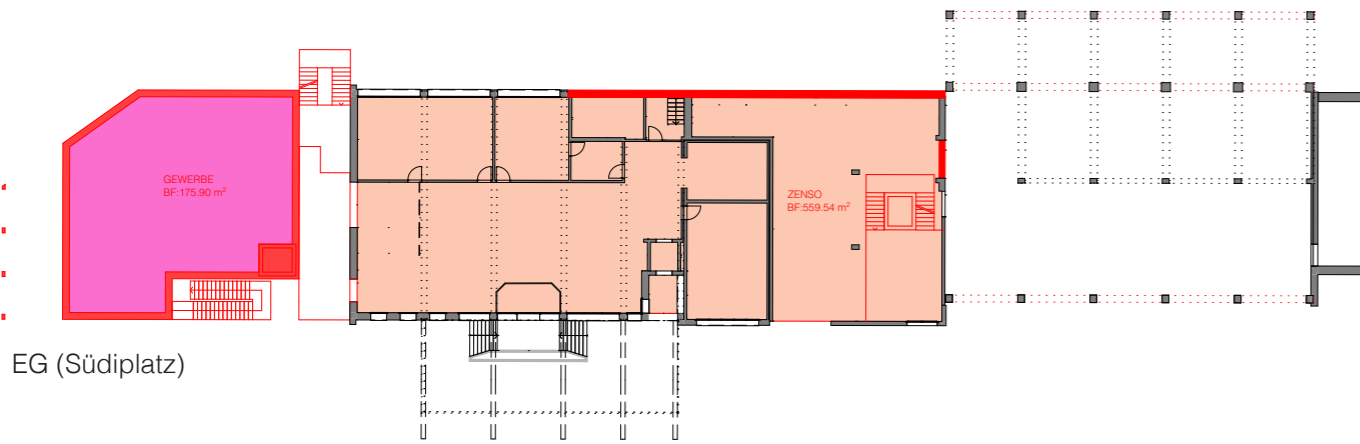
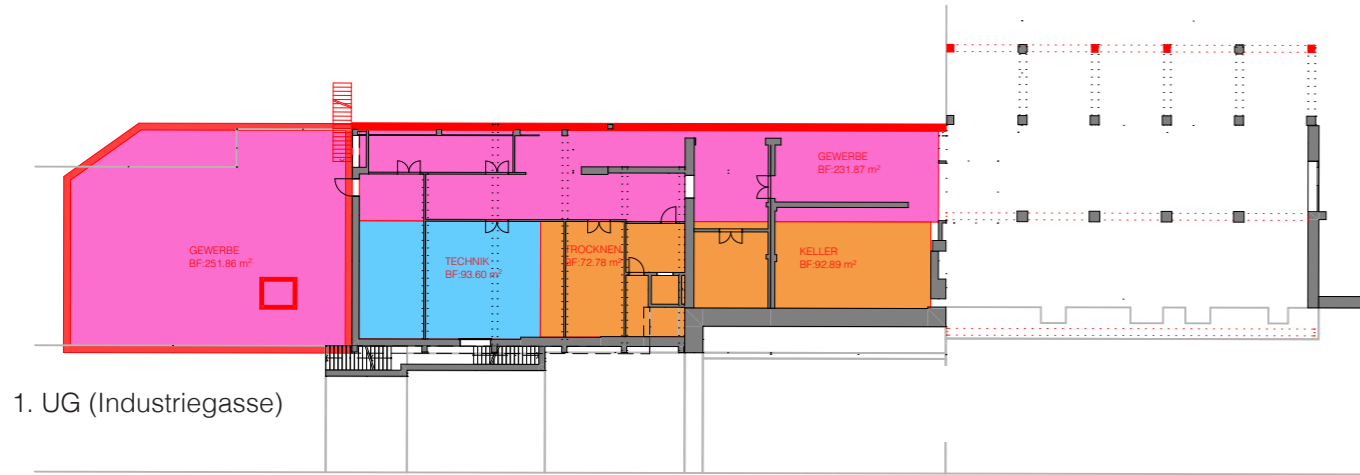
## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über den Baubereich BN3 und ist über das öffentliche Parkhaus Südiplatz sichergestellt, der Zugang zum öffentlichen Parkhaus Südiplatz ist über das Erdgeschoss des Baubereiches BN1b gegeben.
- Optional kann das Gebäude über einen Zugang zum öffentlichen Parkhaus Südiplatz verfügen.
- Für den Baubereich BN2 sind total 55 Velostellplätze vorgesehen, davon 38 Langzeit im Gebäudeinneren und 17 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch auf zwei Ebenen, zur Industriegasse und zur Siedereistrasse hin verortet.
- Eine öffentliche Velostation mit 50 Stellplätzen befindet sich in unmittelbarer Nähe, im Bereich der PU-Süd.
- Für den Baubereich BN2 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 3 Stellplätze im Freiraum vorgesehen.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

## 15 Ver- und Entsorgung

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche BN2, G21 und BZ2 befinden sich zur Siedereistrasse hin, mittig von Baubereich G21.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich in der südwestlichen Ecke vom Südiplatz, westlich von Baubereich G50.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

# 16 Baufeldtest BN2, G21 und BZ2



G21	MW 2.5	4
	MW 3.5	8
G24	MW 1.5	2
	MW 2.5	3
	MW 3.5	1
	MW 4.5	2
	MW 5.5	2
N02	STWE 2.5	3
	STWE 3.5	5
	STWE 4.5	5
		35

# G21 (Büro)



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
Bestand	20.5 m	20.5 m
OG	1 x 3 m	1 x 3.2m
DG	1 x 4 m	1 x 4m
Total	27 m	27.7 m

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 7 Geschosse, davon 5 Bestand und 1 aufgrund Terrain einseitig belichtet.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 605 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
899 m <sup>2</sup>	Wohnen
2'571 m <sup>2</sup>	Gewerbe
880 m <sup>2</sup>	NNF**
-	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Zur Industriegasse und zur Siedereistrasse sind publikumsorientierte Nutzungen oder Gewerbe mit Laufkundschaft erwünscht. Ateliers und Dienstleistungsangebot ist möglich.
- Auf der Ebene Südiplatz / Industriegasse ist im Baubereich BN2 oder G21 ein öffentliches WC vorzusehen.
- Die Passerelle als verbindendes Element zwischen BN2 und G21 ist öffentlich zugänglich und erschliesst sowohl Siedereistrasse, respektive Bushof West als auch die Industriegasse.
- An der nördlichen Ecke, wo die PU-Mitte in die Industriegasse mündet, befindet sich der 150 m<sup>2</sup> grosse Quartierraum für die Bewohnenden der Südi. Als Ort der Aneignung kann er unterschiedliche Funktionen übernehmen: Nachbarschaftstreff, Mittagstisch etc.
- Für die Obergeschosse ist eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung angedacht.
- Bezüglich Wohnnutzung ist der Schattenwurf des Hochhauses zu berücksichtigen.

## 6 Umgang mit Bestand

- Das Weiterbauen im Bestand ist die Basis für die Entwicklung der Südi, die robuste Bausubstanz macht's möglich. Entsprechend wird der Bestand auf Baubereich G21 um 2 Geschosse Leichtbau aufgestockt.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten an der Industriegasse verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.

- Der Baubereich G21 ist Teil eines zusammenhängenden Gebäudekonglomerates, das die Baubereiche BN2, G21 und G24 umfasst. Die Eigenheiten der drei unterschiedlichen Gebäudeteile, die im Fall von G21 und G24 aus dem Bestand abgeleitet werden, kommt in einer vielfältigen, abwechslungsreichen Gestaltung der Fassade zum Ausdruck. Die Baubereiche bleiben ablesbar, die lange Zeile wird optisch gebrochen, die Aufstockungen staffeln die Gebäudehöhe.

- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.
- Die Gestaltung der Schwellenräume ermöglicht eine flexible Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen.
- In den Erdgeschossen zur Siedereistrasse und zur Industriegasse sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit vorbehalten. Eine Aneignung / Bespielung durch die angrenzende Nutzung soll möglich sein.
- Die Fassadenentwicklung orientiert sich an der architektonischen Sprache der bestehenden Bauten: Plastisch ausformuliert und mit Anklängen an Laderampen, weit auskragenden Vordächern und grosszügigen Toröffnungen, entsteht ein Ausdruck, der die industrielle Herkunft des Areals weiterführt.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Balkone) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und dem Gassenraum und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – in die Gasse, in die Umgebung, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Ein gassenseitiger Rücksprung, auch in geringer Tiefe, lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Unterstützt durch eine hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über das Quartierparkhaus Nord auf dem Baubereich BN4, der Zugang ist über die Industriegasse gegeben.
- Für die Baubereiche G21 und BZ2 sind total 101 Velostellplätze vorgesehen, davon 57 Langzeit im Gebäudeinneren und 44 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch auf zwei Ebenen, zur Industriegasse und zur Siedereistrasse hin verortet.
- Eine öffentliche Velostation mit 50 Stellplätzen befindet sich in unmittelbarer Nähe, im Bereich der PU-Süd.
- Für die Baubereiche G21 und BZ2 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 6 Stellplätze vorgesehen, 2 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 4 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

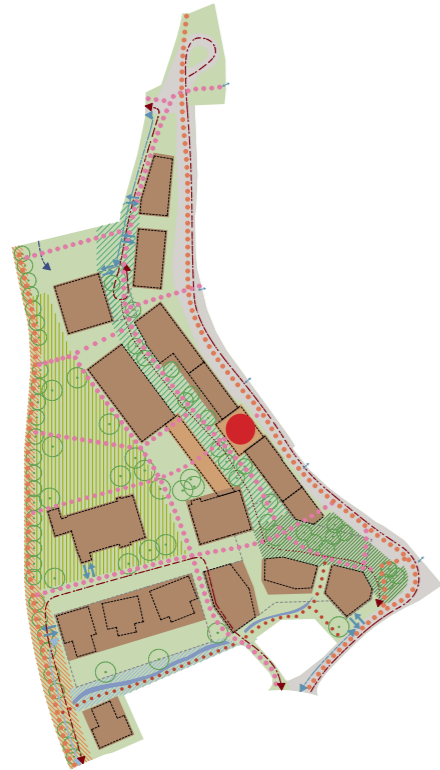
## 15 Ver- und Entsorgung

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche BN2, G21 und BZ2 befinden sich zur Siedereistrasse hin, mittig von Baubereich G21.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich in der südwestlichen Ecke vom Südpark, westlich von Baubereich G50.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

## 16 Baufeldtest

- Vgl. Steckbrief BN2, S.22

# BZ2 (G24, Labor)



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
Bestand	20.5 m	20.5 m
OG	2 x 3 m	2 x 3.2m
DG	1 x 4 m	1 x 4m
Total	30.5 m	30.9 m

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 5 Geschosse, davon 2 Bestand.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 474 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
890 m <sup>2</sup>	Wohnen
960 m <sup>2</sup>	Gewerbe
-	NNF**
-	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Für die Obergeschosse ist eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung angedacht. Dabei ist der Schattenwurf des Hochhauses zu berücksichtigen.
- Das Erdgeschoss und die zwei ersten Obergeschosse bleiben als Blickachse und Durchgang frei, temporäre Nutzung und Bespielung des gedeckten Freiraums ist denkbar.

## 6 Umgang mit Bestand

- Das Weiterbauen im Bestand ist die Basis für die Entwicklung der Südi, die robuste Bausubstanz macht's möglich. Entsprechend wird der Bestand auf Baubereich BZ2 um 3 Geschosse Leichtbau aufgestockt.
- Dem Baubereich BZ2 kommt eine besondere Rolle zu, da sich dieser an der Stelle befindet, an der die PU-Mitte auf die Industriegasse mündet. Der Rückbau der unteren drei Geschosse aufs Traggerüst schafft eine visuelle Verbindung vom Bahnhof Ost über die Gleise in die Industriegasse und bricht die lange Gebäudezeile auf Augenhöhe auf.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten an der Industriegasse verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.
- Der Baubereich G24 ist Teil eines zusammenhängenden Gebäudekonglomerates, dass die Baubereiche BN2, G21 und G24 umfasst. Die Eigenheiten der drei unterschiedlichen Gebäudeteile, die im Fall von G21 und G24 aus dem Bestand abgeleitet werden, kommt

in einer vielfältigen, abwechslungsreichen Gestaltung der Fassade zum Ausdruck. Die Baubereiche bleiben ablesbar, die lange Zeile wird optisch gebrochen, die Aufstockungen staffeln die Gebäudehöhe.

- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Dem Schwellenraum vom Baubereich BZ2 kommt eine besondere Rolle zu, da sich dieser an der Stelle befindet, an der die PU-Mitte auf die Industriegasse mündet. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter lädt sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.
- Der Rückbau der unteren drei Geschosse aufs Traggerüst schafft eine visuelle Verbindung vom Bahnhof Ost über die Gleise in die Industriegasse und bricht die lange Gebäudezeile auf Augenhöhe auf.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.
- In den Erdgeschossen zur Siedereistrasse und zur Industriegasse sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit vorbehalten.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Balkone und Loggien) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und dem Gassenraum und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – in die Gasse, in die Umgebung, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Ein gassenseitiger Rücksprung, auch in geringer Tiefe, lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Unterstützt durch eine hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über das Quartierparkhaus Nord auf dem Baubereich BN4, der Zugang ist über die Industriegasse gegeben.
- Für die Baubereiche G21 und BZ2 sind total 101 Velostellplätze vorgesehen, davon 57 Langzeit im Gebäudeinneren und 44 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch auf zwei Ebenen, zur Industriegasse und zur Siedereistrasse hin verortet.
- Eine öffentliche Velostation mit 50 Stellplätzen befindet sich in unmittelbarer Nähe, im Bereich der PU-Süd.
- Für die Baubereiche G21 und BZ2 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 6 Stellplätze vorgesehen, 2 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 4 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

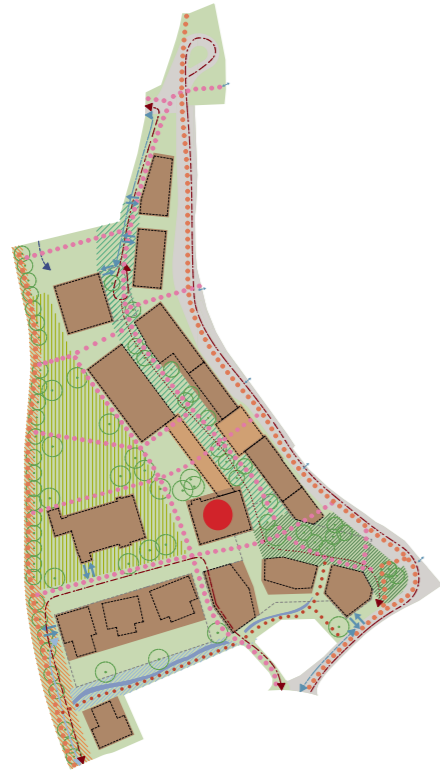
## 15 Ver- und Entsorgung

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche BN2, G21 und BZ2 befinden sich zur Siedereistrasse hin, mittig von Baubereich G21.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich in der südwestlichen Ecke vom Südpark, westlich von Baubereich G50.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

## 16 Baufeldtest

- Vgl. Steckbrief BN2, S.22

# G40 (Mischerei)



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
Bestand	22.5 m	22.5 m
OG	8 x 3 m	8 x 3.2m
DG	1 x 4 m	1 x 4m
Total	50.5 m	52.1*** m

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise  
\*\*\*: Diese Gebäudehöhe bezieht sich auf das Szenario Bauen im Bestand. Im Fall eines Ersatzneubaus ist eine Gebäudehöhe bis 65 m möglich.

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 14 Geschosse, davon 5 Bestand und 2 aufgrund Terrain einseitig belichtet.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 861 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
8'250 m <sup>2</sup>	Wohnen
999 m <sup>2</sup>	Gewerbe
2'979 m <sup>2</sup>	NNF**
-	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Zur Industriegasse und zum Südiplatz sind publikumsorientierte Nutzungen zwingend (Bäckerei, Café).
- Räume zum Calomilweg und Südiplatz können dem Wohnen zudienende (Mobilität, Quartierraum o.ä.) oder publikumsorientierte Nutzungen beherbergen.
- Für die Obergeschosse ist eine Wohnnutzung angedacht.
- Optional kann das Gebäude über einen Zugang zum öffentlichen Parkhaus Südiplatz verfügen.

## 6 Umgang mit Bestand

- Das Weiterbauen im Bestand ist die Basis für die Entwicklung der Südi, die robuste Bausubstanz macht's möglich. Entsprechend wird der Bestand auf Baubereich G40 um 9 Geschosse Leichtbau aufgestockt.
- Im Falle eines Ersatzneubaus ist eine maximale Gebäudehöhe von 65 Metern zulässig.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten an der Industriegasse verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.
- Aufgrund seiner Lage am Scharnier zwischen Südiplatz, Industriegasse und Ebene kommt dem Baubereich G40 eine besondere Rolle zu. Das Gebäude vermittelt zwischen den unterschiedlichen Ebenen und Freiräumen.

- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.
- Die Gestaltung der Schwellenräume reagiert sensibel auf die vorhandene Topografie des Südiareals und ermöglicht eine flexible Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen.
- In den Erdgeschossen zur Industriegasse und zum Südiplatz sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit vorbehalten. Eine Aneignung / Bespielung durch die angrenzende Nutzung soll möglich sein.
- Die Fassadenentwicklung orientiert sich an der architektonischen Sprache der bestehenden Bauten: Plastisch ausformuliert und mit Anklängen an Laderampen, weit auskragenden Vordächern und grosszügigen Toröffnungen, entsteht ein Ausdruck, der die industrielle Herkunft des Areals weiterführt.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Balkone und Loggien) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und dem Gassenraum und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – in die Gasse, in den Park, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Ein gassenseitiger Rücksprung, auch in geringer Tiefe, lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Unterstützt durch akzentuierte Farbgebung und leichtere Materialien entsteht ein klarer Abschluss, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht und seine Fernwirkung stärkt.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

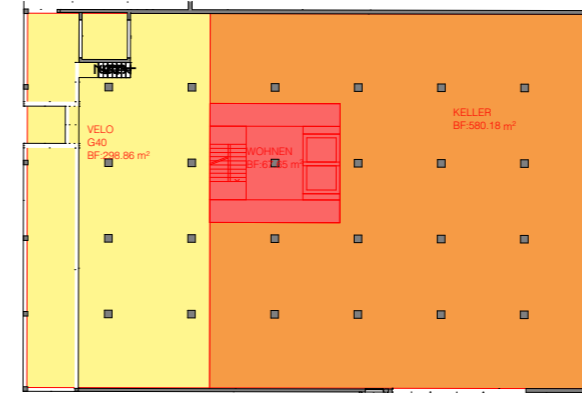
## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über das Quartierparkhaus Nord auf dem Baubereich BN4, der Zugang ist über die Industriegasse gegeben.
- Optional kann das Gebäude über einen Zugang zum öffentlichen Parkhaus Südiplatz verfügen.
- Für die Baubereiche BZ1 und G40 sind total 323 Velostellplätze vorgesehen, davon 224 Langzeit im Gebäudeinneren und 99 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch auf zwei Ebenen, zur Industriegasse und zum Südiplatz hin verortet.
- Eine öffentliche Velostation mit 50 Stellplätzen befindet sich in unmittelbarer Nähe, im Bereich der PU-Süd.
- Für die Baubereiche BZ1 und G40 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 16 Stellplätze vorgesehen, 7 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 9 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

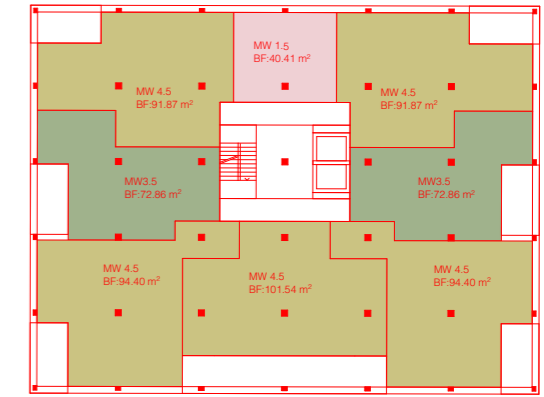
## 15 Ver- und Entsorgung

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche G40, BN6 und BN10 befinden sich am Calomilweg, an der nordöstlichen Ecke von Baubereich BN6.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich in der südwestlichen Ecke vom Südiplatz, westlich von Baubereich G50.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

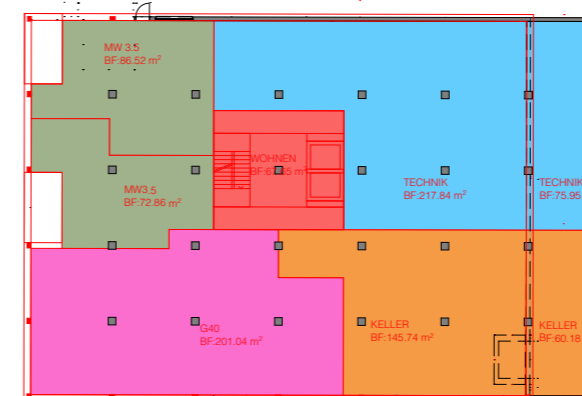
## 16 Baufeldtest



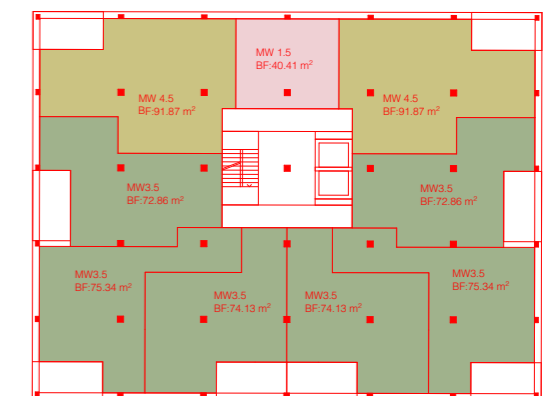
2. UG (Südiplatz)



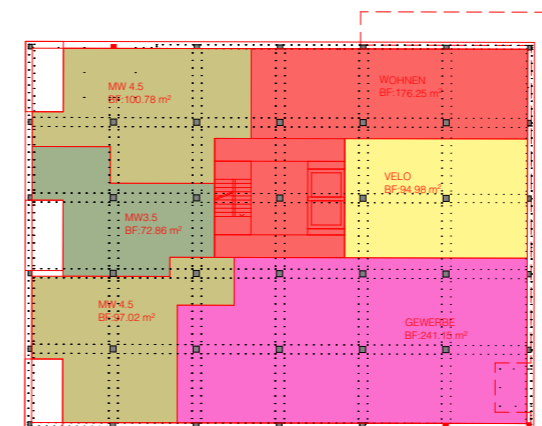
5. OG - 7. OG



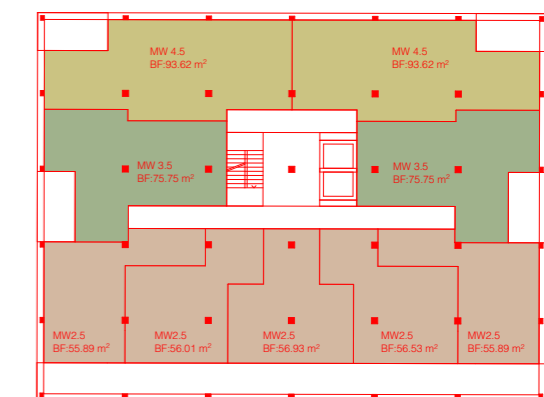
1. UG



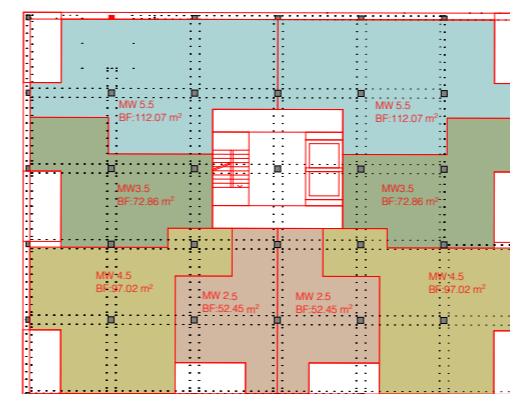
8. OG - 9. OG



EG (Südiplatz)



10. OG - 11. OG



1. OG - 4. OG

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche
MW 1.5	5	202.05
MW 2.5	20	1'102.31
MW 3.5	33	2'444.72
MW 4.5	32	3'026.54
MW 5.5	7	784.49
	97	7'560.11 m²

# BZ1 (G77)



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
Bestand	13.7 m	13.7 m
OG	-	-
DG	-	-
<b>Total</b>	<b>13.7 m</b>	<b>13.7 m</b>

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 1 Geschoss, davon 1 Bestand.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 585 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
-	Wohnen
585 m <sup>2</sup>	Gewerbe
-	NNF**
-	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Für den Baubereich BZ1 Passerelle ist eine Freizeit oder Gewerbenutzung angedacht.
- Die untere Raumschicht bis 10 m bleibt als Durchgang und Fenster zum Südipark frei. Ein Pavillon zum Schutz vor Witterung, als Raum zur Aneignung ohne Konsumzwang ist erwünscht.

## 6 Umgang mit Bestand

- Das Weiterbauen im Bestand ist die Basis für die Entwicklung der Südi, die robuste Bausubstanz macht's möglich. Entsprechend wird die bestehende Passerelle umgenutzt.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten an der Industriegasse verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.
- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Dem Schwellenraum vom Baubereich BZ1 Passerelle kommt als Landschaftsfenster zum Südipark eine besondere Rolle zu. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter lädt sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Als Rahmendes Element des Fensters zur Landschaft kommt der mittleren Raumschicht eine wichtige Rolle zu.
- Der Baubereich BZ1 Passerelle dient als horizontale Verbindung zwischen den Baubereichen G40 und G33.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Nicht vorhanden.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über das Quartierparkhaus Nord auf dem Baubereich BN4, der Zugang ist über die Industriegasse gegeben.
- Für die Baubereiche BZ1 und G40 sind total 323 Velostellplätze vorgesehen, davon 224 Langzeit im Gebäudeinneren und 99 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch auf zwei Ebenen, zur Industriegasse und zum Südipark hin verortet.
- Eine öffentliche Velostation mit 50 Stellplätzen befindet sich in unmittelbarer Nähe, im Bereich der PU-Süd.
- Für die Baubereiche BZ1 und G40 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 16 Stellplätze vorgesehen, 7 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 9 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

## **15 Ver- und Entsorgung**

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche G40, BN6 und BN10 befinden sich am Calomilweg, an der nordöstlichen Ecke von Baubereich BN6.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich in der südwestlichen Ecke vom Südpark, westlich von Baubereich G50.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

## **16 Baufeldtest**

- Kein Baufeldtest vorhanden.

# BN6 (N6, N7, N8)



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
EG	1 x 5 m	1 x 5 m
OG	4 x 3 m	4 x 3.2 m + 0.5 m***
DG	1 x 4 m	1 x 4 m
Total	21 m	22.3 m

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise  
\*\*\*: Zusätzlicher halber Meter um Überdeckung Terrasse sicherzustellen

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 6 Geschosse, davon 1 aufgrund Lage im Terrain auf Terrasse.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 1'578 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
6'665 m <sup>2</sup>	Wohnen
-	Gewerbe
1'025 m <sup>2</sup>	NNF**
2'044 m <sup>2</sup>	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Es sind keine publikumsorientierten Nutzungen erwünscht.
- Sämtliche Geschosse sind für Wohnen und dem Wohnen zudienende Nutzungen vorgesehen.

## 6 Umgang mit Bestand

- Vorhandene Bestandsgebäude werden rückgebaut.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Neubauten am Brunnenmöslibach sind das wohnliche Gesicht des Calomilweges. Die architektonische Sprache vermittelt wohnliche Atmosphäre.
- Der Brunnenmöslibach wird umgelegt und geöffnet, was qualitativ hochwertiges Arbeiten und Wohnen am Bach ermöglicht. Es entsteht eine von Vegetation und Gärten geprägte Wohnatmosphäre mit mehreren Gebäuden, die Wohnungen mit über-Eck Belichtung aufweisen.
- Die Gebäude stehen vis-à-vis zum Calomilgebäude am Calomilweg. An diesem Weg liegen die Adresse und die Haupteingänge der Häuser. Eine begrünte Vorzone resp. ein Vorgarten bildet den Übergang von öffentlich zu privat.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen und Aussen, zwischen privatem und öffentlichem Raum. Sie reichen vom Erdgeschoss bis ins erste Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit halbprivatem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.

- Im Erdgeschoss sind privaten Aussenräume zum Brunnenmöslibach, respektive auf der Terrasse über der Einstellhalle, möglich.
- Da der Grundwasserspiegel in der Ebene relativ hoch liegt, ragt am Hangfuss das Parkierungsgeschoss aus dem Terrain und bildet ein Sous-Parterre. Die darauf liegende Terrasse bildet zum Bach hin ein Hochparterre aus. Somit entsteht eine erhöhte Bachterrasse, die als wohnbezogene Aussenräume für die Bewohnenden rund um den Brunnenmöslibach dient.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Balkone und Loggien) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und der Nachbarschaft und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – auf die Terrasse, zum Calomilweg, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Rücksprünge, eine hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Es entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.

- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## **12 Reklame**

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## **13 Qualitätssicherung (Verfahren)**

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

## **14 Erschliessung und Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)**

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über den Calomilweg.
- Für die Baubereiche BN6 und BN10 sind total 262 Velostellplätze vorgesehen, davon 183 Langzeit im inneren der Gebäude und 79 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch in der Gebäudevorzone zum Calomilweg hin verortet.
- Eine öffentliche Velostation mit 50 Stellplätzen befindet sich im Bereich der PU-Süd.
- Für die Baubereiche BN6 und BN10 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 13 Stellplätze vorgesehen, 6 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 7 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

## **15 Ver- und Entsorgung**

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche G40, BN6 und BN10 befinden sich am Calomilweg, an der nordöstlichen Ecke von Baubereich BN6.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich in der südwestlichen Ecke vom Südpark, westlich von Baubereich G50.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

## **16 Baufeldtest**

- Kein Baufeldtest vorhanden.

# BN10



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
EG	1 x 5 m	1 x 5 m
OG	4 x 3 m	4 x 3.2 m
DG	1 x 4 m	1 x 4 m
<b>Total</b>	<b>21 m</b>	<b>21.8 m</b>

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 6 Geschosse, davon 1 aufgrund Lage im Terrain auf Terrasse.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 469 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
2'006 m <sup>2</sup>	Wohnen
-	Gewerbe
271 m <sup>2</sup>	NNF**
358 m <sup>2</sup>	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Zur Sempachstrasse hin sind publikumsorientierte Nutzungen möglich.
- Des weiteren sind für Wohnen und dem Wohnen zudienende Nutzungen vorgesehen.

## 6 Umgang mit Bestand

- Vorhandene Bestandsgebäude werden rückgebaut.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Neubauten am Brunnenmöslibach sind das wohnliche Gesicht des Calomilweges. Die architektonische Sprache vermittelt wohnliche Atmosphäre.
- Der Brunnenmöslibach wird umgelegt und geöffnet, was qualitativ hochwertiges Arbeiten und Wohnen am Bach ermöglicht. Es entsteht eine von Vegetation und Gärten geprägte Wohnatmosphäre mit mehreren Gebäuden, die Wohnungen mit über-Eck Belichtung aufweisen.
- Das Gebäude steht an der Sempachstrasse. An dieser Strasse liegen die Adresse und der Haupteingang. Eine begrünte Vorzone resp. ein Vorgarten bildet den Übergang von öffentlich zu privat.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen und Aussen, zwischen privatem und öffentlichem Raum. Sie reichen vom Erdgeschoss bis ins erste Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit halbprivatem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.
- Im Erdgeschoss sind privaten Aussenräume zum Brunnenmöslibach, respektive auf der Terrasse über der Einstellhalle, möglich.

- Da der Grundwasserspiegel in der Ronebene relativ hoch liegt, ragt am Hangfuss das Parkierungsgeschoss aus dem Terrain und bildet ein Sous-Parterre. Die darauf liegende Terrasse bildet somit zum Bach hin ein Hochparterre aus. Somit entsteht eine erhöhte Bachterrasse, die als wohnbezogene Aussenräume für die Bewohnenden rund um den Brunnenmöslibach dient.

- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Balkone und Loggien) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und der Nachbarschaft und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – auf die Terrasse, zum Calomilweg, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar verleiht sie dem Gebäude eine stimmige Krone.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

### **13 Qualitätssicherung (Verfahren)**

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

### **14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)**

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über den Calomilweg.
- Für die Baubereiche BN6 und BN10 sind total 262 Velostellplätze vorgesehen, davon 183 Langzeit im inneren der Gebäude und 79 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch in der Gebäudevorzone zum Calomilweg hin verortet.
- Eine öffentliche Velostation mit 50 Stellplätzen befindet sich im Bereich der PU-Süd.
- Für die Baubereiche BN6 und BN10 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 13 Stellplätze vorgesehen, 6 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 7 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

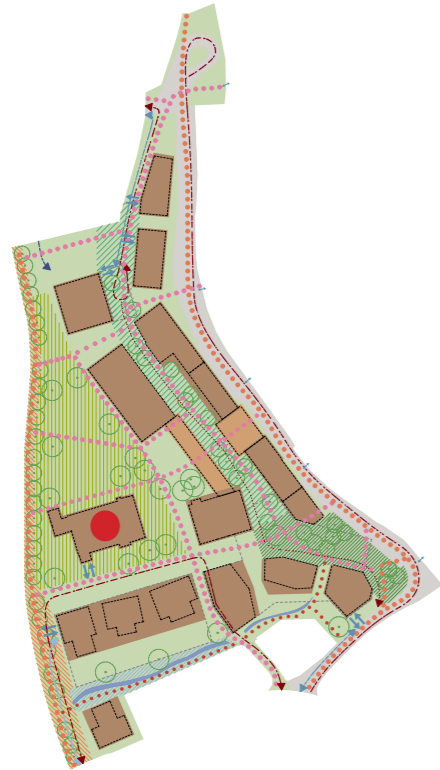
### **15 Ver- und Entsorgung**

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche G40, BN6 und BN10 befinden sich am Calomilweg, an der nordöstlichen Ecke von Baubereich BN6.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich in der südwestlichen Ecke vom Südpark, westlich von Baubereich G50.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

### **16 Baufeldtest**

- Kein Baufeldtest vorhanden.

# G50 (Calomil)



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
Bestand	18 m	18.6 m
OG	2 x 3 m	2 x 3.2m
DG	1 x 4 m	1 x 4m
Total	<b>28 m</b>	<b>29 m</b>

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise

## 2 Anzahl maximale Geschosse oberirdisch

- Max. 7 Geschosse, davon 4 Bestand. (Abstimmung mit Schutzzielen im weiteren Prozess vornehmen)

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- Im Rahmen der Projektierung zu definieren.

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
2'413 m <sup>2</sup>	Wohnen
5'075 m <sup>2</sup>	Gewerbe
1'245 m <sup>2</sup>	NNF**
-	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Kulturelle, publikumsorientierte oder öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss zwingend.
- Nutzungen ohne Konsumzwang sowie Räume zur Aneignung sind erwünscht.
- Ein Quartiersraum für die Bewohnenden der Südi ist denkbar.
- Für die Obergeschosse ist eine Mischung aus Wohn- und Kultureller Nutzung angedacht.
- Zwischennutzungen, die im Laufe der Zeit zu festen Quartiersbestandteilen werden, sollen im Rahmen der Transformationsplanung berücksichtigt und so zu regulären Nutzungen werden

## 6 Umgang mit Bestand

- Das Weiterbauen im Bestand ist die Basis für die Entwicklung der Südi, die robuste Bausubstanz macht's möglich. Entsprechend könnte der Bestand des Baubereichs G50 aufgrund der Statik um 3 Geschosse in Leichtbauweise aufgestockt werden. Im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens soll geprüft werden, unter welchen Voraussetzungen eine allfällige zusätzliche Nutzung der Dachfläche oder eine allfällige Aufstockung mit den Schutzzielen des Inventarobjekts vereinbar ist.

## 7 Gestaltung allgemein

- Mit seinem Status als erhaltenswerter Zeitzeuge des Brutalismus, der nutzungstechnisch nötige Eingriffe im Sinne von Transformation, Veränderung und Ergänzung zulässt, fällt dem Baubereich G50 eine spezielle Rolle zu. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.

- Aufgrund seiner Lage am Südiipark kommt dem Baubereich G50 eine besondere Rolle zu. Das Calomilgebäude gibt dem Südiipark ein neues Gesicht, heisst die Öffentlichkeit willkommen und trägt zur Anziehungskraft des Ortes bei.
- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.
- Die Gestaltung der Schwellenräume ermöglicht eine flexible Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen.
- Im Erdgeschoss sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit vorbehalten. Eine Aneignung / Bespielung durch die angrenzende Nutzung soll möglich sein.
- Die Fassadenentwicklung orientiert sich an der architektonischen Sprache der bestehenden Bauten: Plastisch ausformuliert und mit Anklängen an Laderampen, weit auskragenden Vordächern und grosszügigen Toröffnungen, entsteht ein Ausdruck, der die industrielle Herkunft des Areals weiterführt.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Der mittleren Raumschicht kommt beim Baubereich G50 eine besondere Rolle zu. Der Umgang mit der Bestandsfassade als erhaltenswerte (künftig eventuell schützenswerte) Zeiteugin des Brutalismus, die einen relativ kleinen Fensteranteil aufweist, erfordert besonderes entwerferisches Geschick. Eine Erweiterung der Fensterflächen für neue Nutzungen ist seitens Gemeinde und konzeptioneller Überlegungen wünschenswert, kreative Ansätze sind gefordert. Bauliche Veränderungen müssen mit den spezifischen Schutzzielen abgestimmt werden. Gemäss der kantonalen Denkmalpflege sind die Bestandesfassaden wichtige Bestandteile des künftig als voraussichtlich schützenswert inventarisierten Bauinventarobjekts. Eine Interessenabwägung ist im weiteren Planungsprozess vorzunehmen und die Denkmalpflege eng in den Prozess einzubeziehen.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, mögliche Aufstockung und zusätzliche Nutzung der Dachfläche

- Beschreibung der Dienststelle Denkmalpflege zur Schutzwürdigkeit der Dachsituation (Auszug): *Die plastisch-skulpturale Ausbildung der Gebäudekrone des Schutzobjekts wird im Zusammenspiel der überhöhten Eckrisalite mit den konsolartigen Auskragungen des Kranzgeschosses architektonisch überzeugend zelebriert. Die ausserordentliche baukünstlerische und technische Umsetzung des Entwurfsgedankens bildet einen integralen Bestandteil der Denkmalqualität.*
- Nutzungen der Dachfläche und Aufstockungen sind im Sinne einer gesamtheitlichen Interessenabwägung im weiteren Planungsprozess auf die Schutzzielen des Bauinventars abzustimmen.

- Die privaten Aussenräume (Balkone und Loggien) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen Wohnraum Park und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – in den Park, in die Umgebung, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.
- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Ein Südipark- und Calomilwegseitiger Rücksprung, auch in geringer Tiefe, lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Unterstützt durch eine hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über den Calomilweg, die Versorgung ist innerhalb des Baubereiches zu lösen.
- Für den Baubereich G50 sind total 136 Velostellplätze vorgesehen, davon 86 Langzeit im inneren der Gebäude und 50 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch in der Gebäudevorzone zum Calomilweg sowie östlich und westlich des Gebäudes hin verortet.
- Eine öffentliche Velostation mit 50 Stellplätzen befindet sich im Bereich der PU-Süd.
- Für den Baubereich G50 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 7 Stellplätze im Freiraum vorgesehen.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

## 15 Ver- und Entsorgung

- Unterflur- und Grüncontainer für den Baubereich G50 befinden sich am Calomilweg, südlich vom Baubereich G50.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich in der südwestlichen Ecke vom Südipark, westlich von Baubereich G50.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

## 16 Baufeldtest

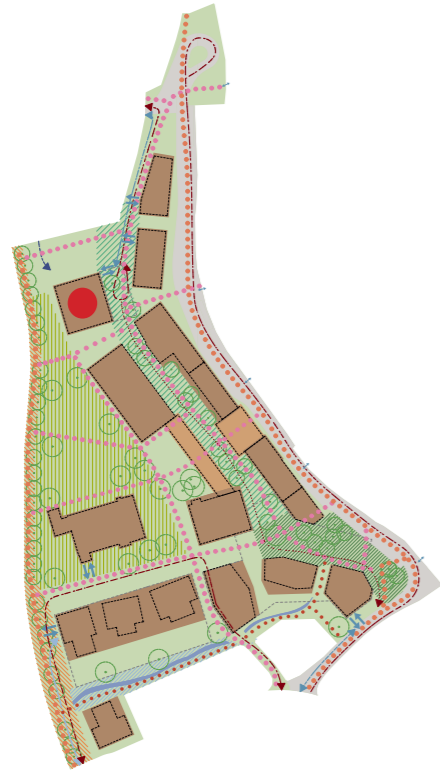
- Kein Baufeldtest vorhanden.

### Hinweis

Die Kantonale Denkmalpflege sieht vor, das Calomil-Gebäude im Rahmen der laufenden Revision des kantonalen Bauinventars (BILU) von «erhaltenswert» auf «schützenswert» aufzustufen. Das Gebäude hat mindestens nationale Ausstrahlung als «bedeutender Vertreter des Brutalismus in der Schweiz. Der Gemeinderat Hochdorf unterstützt diese Aufstufung nicht und beantragt den Status «erhaltenswert» beizubehalten.

Die im Steckbrief vorgeschlagenen Anzahl Geschosse, die maximale Gebäudehöhe und die angedachten Nutzungen sind als erste Vorschläge und konzeptionelle Überlegungen zu verstehen, die vom Masterplan Südi abgeleitet sind. Die Anzahl der Geschosse und die Gebäudehöhe legen die maximal angestrebte Dichte fest – deren Umsetzbarkeit ist im weiteren Prozess zu konkretisieren. Im weiteren Planungsprozess soll die Denkmalpflege bei Eingriffen in die allenfalls dazumals schützenswerte Bausubstanz (Fassade, Dachkrone) beizuziehen. Ziel ist eine Weiterentwicklung des Gebäudes, welche im Einklang mit den Schutzziele des Objekts steht. Dazu ist eine sorgfältige Interessenabwägung vorzunehmen.

# BN4



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
EG	1 x 3 m	1 x 3.2 m
OG	12 x 3 m	12 x 3.2 m
DG	1 x 4 m	1 x 4 m
<b>Total</b>	<b>43 m</b>	<b>45.6*** m</b>

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise  
\*\*\*: Diese Gebäudehöhe bezieht sich auf die Gebäudehöhe von G40 und liegt immer 20% darunter.

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 14 Geschosse, davon 1 aufgrund Lage im Terrain einseitig belichtet.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 870 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
4'407 m <sup>2</sup>	Wohnen
-	Gewerbe
771 m <sup>2</sup>	NNF**
8'102 m <sup>2</sup>	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Zur Industriegasse sind publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Kiosk) erwünscht.
- Auf dem Baubereich BN4 befindet sich das Quartiersparkhaus Nord. Die Erschliessung erfolgt über die Industriegasse oder über den Lavendelweg. Sie ist qualitativ hochwertig gestaltet.
- Für die Obergeschosse über dem Quartiersparkhaus ist eine Wohnnutzung angedacht.

## 6 Umgang mit Bestand

- Vorhandene Bestandsgebäude werden rückgebaut.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten an der Industriegasse verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.
- Aufgrund seiner Lage am nördlichen Auftakt der Industriegasse und seiner Funktion als Quartiersparkhaus kommt dem Baubereich BN4 eine besondere Rolle zu. Das Gebäude heisst Anwohnende und Besuchende auf dem Areal willkommen.
- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut. Eine Umnutzung der Parkier-Geschosse wird mitgedacht, sie sollen Transformierbar sein.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.
- Die Gestaltung der Schwellenräume reagiert sensibel auf die vorhandene Topografie des Südiareals und ermöglicht eine flexible Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen.
- Im Erdgeschoss zur Industriegasse sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit vorbehalten. Eine Aneignung / Bespielung durch die angrenzende Nutzung soll möglich sein. Vom Südi-park her sind die Untergeschosse ebenerdig zugänglich. Die Aneignung / Bespielung des Freiraumes soll möglich sein.
- Die Fassadenentwicklung orientiert sich an der architektonischen Sprache der bestehenden Bauten: Plastisch ausformuliert und mit Anklängen an Laderampen, weit auskragenden Vordächern und grosszügigen Toröffnungen, entsteht ein Ausdruck, der die industrielle Herkunft des Areals weiterführt.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die mittlere Raumschicht ist für das Quartiersparkhaus vorgesehen. Die offene, transformier- und rückbaubare Struktur verschwindet hinter Begrünungselementen, Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die privaten Aussenräume (Balkone und Loggien) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen Wohnraum, Gasse und Park und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – in den Park, in die Gasse, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.
- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Ein gassenseitiger Rücksprung bringt Sonne in die Tiefe der Industriegasse und lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Unterstützt durch eine hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht.

- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Ein gassenseitiger Rücksprung bringt Sonne in die Tiefe der Industriegasse und lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Unterstützt durch akzentuierte Farbgebung und leichtere Materialien entsteht ein klarer Abschluss, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht und seine Fernwirkung stärkt.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über den Baubereich BN4 und ist über das öffentliche Parkhaus Nord sichergestellt, der Zugang zum öffentlichen Parkhaus Nord ist über das Erdgeschoss des Baubereiches BN4 gegeben.
- Für den Baubereich BN4 sind total 139 Velostellplätze vorgesehen, davon 97 Langzeit im inneren der Gebäude und 42 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch auf zwei Ebenen, zur Industriegasse und zum Südpark hin verortet.
- 38 zusätzliche, öffentliche Stellplätze befinden sich im Bereich der Siedereistrasse.
- Für den Baubereich BN4 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 7 Stellplätze vorgesehen, 3 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 4 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

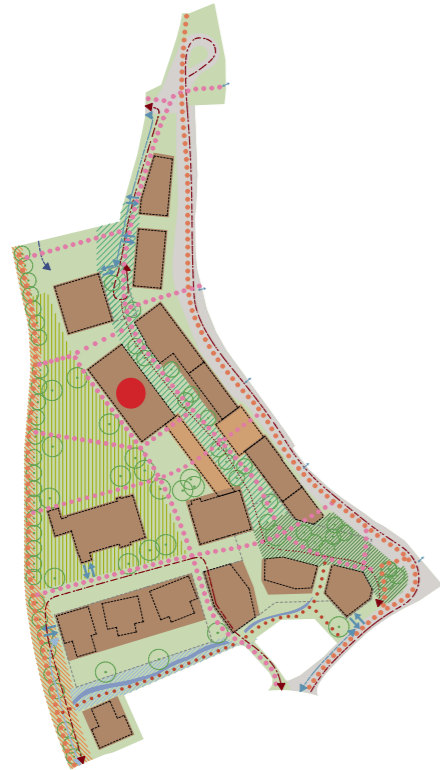
## 15 Ver- und Entsorgung

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche G33 und BN4 befinden sich an der Industriegasse, nördlich von Baubereich BN4.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich nördlich vom Baubereich BN4.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

## 16 Baufeldtest

- Kein Baufeldtest vorhanden.

# G33 (Niro 4)



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
Bestand	22.9 m	22.9 m
OG	1 x 3 m	1 x 3.2m
DG	1 x 4 m	1 x 3.9m
Total	<b>29.9 m</b>	<b>30 m</b>

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 7 Geschosse, davon 5 Bestand und 1 aufgrund Terrain einseitig belichtet.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 1'483 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
4'269 m <sup>2</sup>	Wohnen
2'387 m <sup>2</sup>	Gewerbe
1'118 m <sup>2</sup>	NNF**
-	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Zur Industriegasse sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht, an der südliche Ecke, unter der Passerelle, sind sie zwingend, sofern die PU Mitte realisiert wird.
- Nutzungen ohne Konsumzwang sowie Räume zur Aneignung sind erwünscht, sofern das Angebot nicht bereits durch andere Baubereiche abgedeckt ist.
- Für die Obergeschosse ist eine Mischung aus Wohn- und Kultureller Nutzung angedacht.
- Zwischennutzungen, die im Laufe der Zeit zu festen Quartiersbestandteilen werden, sollen im Rahmen der Transformationsplanung berücksichtigt und so zu regulären Nutzungen werden.

## 6 Umgang mit Bestand

- Das Weiterbauen im Bestand ist die Basis für die Entwicklung der Südi, die robuste Bausubstanz macht's möglich. Entsprechend wird der Bestand auf Baubereich G33 um 2 bis 4 Geschosse Leichtbau aufgestockt.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten an der Industriegasse verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.
- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.
- Die Gestaltung der Schwellenräume reagiert sensibel auf die vorhandene Topografie des Südiareals und ermöglicht eine flexible Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen.
- Im Erdgeschoss zur Industriegasse sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit vorbehalten. Eine Aneignung / Bespielung durch die angrenzende Nutzung soll möglich sein. Zum Südi-park sind private Aussenräume unter der Berücksichtigung der Funktion der Schwellenräume denkbar.
- Die Fassadenentwicklung orientiert sich an der architektonischen Sprache der bestehenden Bauten: Plastisch ausformuliert und mit Anklängen an Laderampen, weit auskragenden Vordächern und grosszügigen Toröffnungen, entsteht ein Ausdruck, der die industrielle Herkunft des Areals weiterführt.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Loggien und Balkone) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und dem Gassenraum und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – in den Park, in die Gasse, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Ein gassenseitiger Rücksprung, auch in geringer Tiefe, lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Unterstützt durch eine hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über den Baubereich BN4 und ist über das öffentliche Parkhaus Nord sichergestellt, der Zugang zum öffentlichen Parkhaus Nord ist über das Erdgeschoss des Baubereiches BN4 gegeben.
- Für den Baubereich G33 sind total 190 Velostellplätze vorgesehen, davon 129 Langzeit im inneren der Gebäude und 61 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch auf zwei Ebenen, zur Industriegasse und zum Südpark hin verortet.
- 38 zusätzliche, öffentliche Stellplätze befinden sich im Bereich der Siedereistrasse.
- Für den Baubereich G33 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 10 Stellplätze vorgesehen, 5 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 5 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

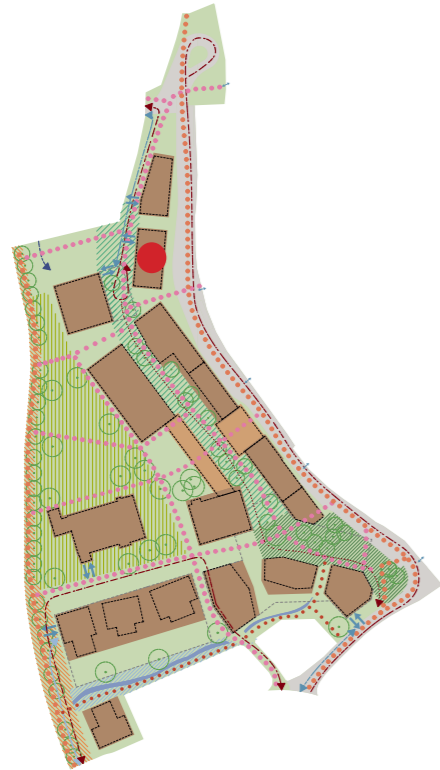
## 15 Ver- und Entsorgung

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche G33 und BN4 befinden sich an der Industriegasse, nördlich von Baubereich BN4.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich nördlich vom Baubereich BN4.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

## 16 Baufeldtest

- Kein Baufeldtest vorhanden.

# BN5



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
EG	1 x 4 m	1 x 4 m
OG	7 x 3 m	7 x 3.2 m
DG	1 x 4 m	1 x 3.6 m
<b>Total</b>	<b>29 m</b>	<b>30 m</b>

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 9 Geschosse, davon 2 aufgrund Lage im Terrain einseitig belichtet.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 642 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
4'355 m <sup>2</sup>	Wohnen
758 m <sup>2</sup>	Gewerbe
769 m <sup>2</sup>	NNF**
-	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Zur Industriegasse und zur Siedereistrasse sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht.
- Für die Obergeschosse ist eine Wohn- oder Gewerbenutzung angedacht.
- Bezüglich Wohnnutzung ist der Schattenwurf des Hochhauses zu berücksichtigen.
- Als Alternative zu BN4 ist eine Nutzung als Parkhaus denkbar, die Erschliessung wird aufgrund der geringen Baubereichstiefe jedoch mittels Autolift erfolgen müssen.

## 6 Umgang mit Bestand

- Keine Bestandsgebäude vorhanden.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten an der Industriegasse verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.
- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.

- Die Gestaltung der Schwellenräume reagiert sensibel auf die vorhandene Topografie des Südiareals und ermöglicht eine flexible Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen.
- In den Erdgeschossen zur Siedereistrasse und zur Industriegasse sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit vorbehalten. Eine Aneignung / Bespielung durch die angrenzende Nutzung soll möglich sein.
- Die Fassadenentwicklung orientiert sich an der architektonischen Sprache der bestehenden Bauten: Plastisch ausformuliert und mit Anklängen an Laderampen, weit auskragenden Vordächern und grosszügigen Toröffnungen, entsteht ein Ausdruck, der die industrielle Herkunft des Areals weiterführt.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Balkone und Loggien) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und dem Gassenraum und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – in die Gasse, in die Umgebung, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Ein gassenseitiger Rücksprung, auch in geringer Tiefe, lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Unterstützt durch eine hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.

- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über den Baubereich BN4 und ist über das öffentliche Parkhaus Nord sichergestellt, der Zugang zum öffentlichen Parkhaus Nord ist über das Erdgeschoss des Baubereiches BN4 gegeben.
- Für den Baubereich BN5 sind total 147 Velostellplätze vorgesehen, davon 101 Langzeit im inneren der Gebäude und 46 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch auf zwei Ebenen, zur Industriegasse und zur Siedereistrasse hin verortet.
- 38 zusätzliche, öffentliche Stellplätze befinden sich im Bereich der Siedereistrasse.
- Für den Baubereich BN5 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 7 Stellplätze vorgesehen, 3 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 4 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

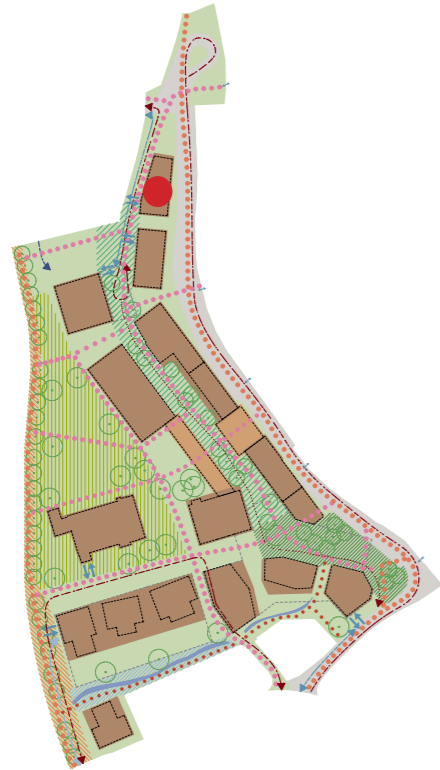
## 15 Ver- und Entsorgung

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche BN5 und BN SBB befinden sich an der Siedereistrasse, auf der Höhe von Baubereich BN5.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich nördlich vom Baubereich BN4.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

## 16 Baufeldtest

- Kein Baufeldtest vorhanden.

# BN SBB



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
EG	1 x 4 m	1 x 4 m
OG	7 x 3 m	7 x 3.2 m
DG	1 x 4 m	1 x 3.6 m
<b>Total</b>	<b>29 m</b>	<b>30 m</b>

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 9 Geschosse, davon 2 aufgrund Lage im Terrain einseitig belichtet.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 567 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
3'602 m <sup>2</sup>	Wohnen
493 m <sup>2</sup>	Gewerbe
590 m <sup>2</sup>	NNF**
1'083 m <sup>2</sup>	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebennutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Zur Industriegasse und zur Siedereistrasse sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht. Die Erdgeschossnutzung wird auf die Remise und das KMU Center abgestimmt.
- Für die Obergeschosse ist eine Wohn- oder Gewerbenutzung angedacht.
- Eine Planung abgestimmt auf die Entwicklung auf dem Nachbargrundstück Nr. 1641 ist möglich.

## 6 Umgang mit Bestand

- Keine Bestandsgebäude vorhanden.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten an der Industriegasse verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.
- Aufgrund seiner Lage am nördlichen Auftakt der Industriegasse kommt dem Baubereich SBB eine besondere Rolle zu. Das Gebäude heisst Anwohnende und Besuchende auf dem Areal willkommen.
- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.
- Die Gestaltung der Schwellenräume reagiert sensibel auf die vorhandene Topografie des Südiareals und ermöglicht eine flexible Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen.
- In den Erdgeschossen zur Siedereistrasse und zur Industriegasse sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit vorbehalten. Eine Aneignung / Bespielung durch die angrenzende Nutzung soll möglich sein.
- Die Fassadenentwicklung orientiert sich an der architektonischen Sprache der bestehenden Bauten: Plastisch ausformuliert und mit Anklängen an Laderampen, weit auskragenden Vordächern und grosszügigen Toröffnungen, entsteht ein Ausdruck, der die industrielle Herkunft des Areals weiterführt.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Balkone und Loggien) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und dem Gassenraum und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – in die Gasse, in die Umgebung, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig sind Brüstungen und Absturzsicherungen gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Begrünungsfördernde Elemente wie Pflanzkörbe in den Geländern tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Ein gassenseitiger Rücksprung, auch in geringer Tiefe, lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Unterstützt durch eine hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem Gebäude eine stimmige Krone verleiht.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über die Industriegasse.
- Für den Baubereich BN SBB sind total 120 Velostellplätze vorgesehen, davon 82 Langzeit im inneren der Gebäude und 38 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch auf zwei Ebenen, zur Industriegasse und zur Siedereistrasse hin verortet.
- 38 zusätzliche, öffentliche Stellplätze befinden sich im Bereich der Siedereistrasse.
- Für den Baubereich BN5 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 6 Stellplätze vorgesehen, 3 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 3 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

## 15 Ver- und Entsorgung

- Unterflur- und Grüncontainer für die Baubereiche BN5 und BN SBB befinden sich an der Siedereistrasse, auf der Höhe von Baubereich BN5.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich nördlich vom Baubereich BN4.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

## 16 Baufeldtest

- Kein Baufeldtest vorhanden.

# G30 (Niro 2/3)



## 1 Maximale Gebäudehöhe

	RP*	BBP**
Bestand	22.3 m	22.3 m
OG	2 x 3 m	2 x 3.2m
DG	1 x 4 m	1 x 4m
Total	32.3 m	32.7 m

RP\*: Geschoss- / Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt  
BBP\*\*: Vorschlag Geschoss- / Gebäudehöhe Bebauungsplan unter Berücksichtigung nachhaltiger Konstruktionsweise

## 2 Anzahl Geschosse oberirdisch

- 8 Geschosse, davon 5 Bestand und 2 aufgrund Terrain einseitig belichtet.

## 3 Anrechenbare Gebäudefläche

- 1'430 m<sup>2</sup>

## 4 Art und Mass der Nutzung

GF*	Nutzung
5'271 m <sup>2</sup>	Wohnen
3'059 m <sup>2</sup>	Gewerbe
1'432 m <sup>2</sup>	NNF**
-	Parkierung

GF\*: Geschossfläche nach SIA 416 in m<sup>2</sup>  
NNF\*\*: Nebenutzfläche inkl. Velo-, Trocken-, Keller-, Technikräume

## 5 Nutzung

- Zur Industriegasse sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht, an der südliche Ecke, wo die PU-Mitte in die Industriegasse mündet, zwingend, sofern diese realisiert wird.
- Nutzungen ohne Konsumzwang sowie Räume zur Aneignung sind erwünscht, sofern das Angebot nicht bereits durch andere Baubereiche abgedeckt ist.
- Für die Obergeschosse ist eine Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Kultureller Nutzung angedacht.
- Zwischennutzungen, die im Laufe der Zeit zu festen Quartiersbestandteilen werden, sollen im Rahmen der Transformationsplanung berücksichtigt und so zu regulären Nutzungen werden.

## 6 Umgang mit Bestand

- Das Weiterbauen im Bestand ist die Basis für die Entwicklung der Südi, die robuste Bausubstanz machts möglich. Entsprechend wird der Bestand auf Baubereich G30 zur Siedereistrasse hin um 3 Geschosse Leichtbau aufgestockt.
- Auf eine Aufstockung des Kopfbaus in der nordwestlichen Ecke des Baubereichs, zur Industriegasse hin, wird aufgrund der Belichtungssituation der Industriegasse verzichtet.

## 7 Gestaltung allgemein

- Die Um- und Neubauten an der Industriegasse verleihen dem industriell geprägten Areal ein neues Gesicht und tragen zur Charakterbildung bei. Die architektonische Sprache nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit und übersetzt deren Atmosphäre in eine zeitgemässe Gestaltung, die neuen Nutzungsansprüchen gerecht wird.

- Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

## 8 Untere Raumschicht: Vordergrund, Sockelzone inkl. Schwellenräume

- Die Schwellenräume bilden präzise gestaltete Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Als verbindende Zonen mit öffentlichem Charakter laden sie zur informellen Nutzung und Interaktion ein.
- Die Gestaltung der Schwellenräume reagiert sensibel auf die vorhandene Topografie des Südiareals und ermöglicht eine flexible Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen.
- In den Erdgeschossen zur Siedereistrasse und zur Industriegasse sind keine privaten Aussenräume erlaubt, der Freiraum ist der Öffentlichkeit vorbehalten. Eine Aneignung / Bespielung durch die angrenzende Nutzung soll möglich sein.
- Die Fassadenentwicklung orientiert sich an der architektonischen Sprache der bestehenden Bauten: Plastisch ausformuliert und mit Anklängen an Laderampen, weit auskragenden Vordächern und grosszügigen Toröffnungen, entsteht ein Ausdruck, der die industrielle Herkunft des Areals weiterführt.
- In der Sockelzone kommen Materialien zum Einsatz, die nicht nur robust und dauerhaft, sondern auch in ihrer Haptik und Erscheinung hochwertig und einladend sind.
- Begrünungselemente, Pflanzflächen und Rankhilfen unterstützen die Verflechtung mit der Landschaft und leisten einen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und ökologischen Einbindung.

## 9 Mittlere Raumschicht

- Die privaten Aussenräume (Balkone, Balkonschicht) sind als zusammenhängende Gestaltungselemente erkennbar. Sie sind Teil der Fassadengestaltung, gliedern die Baukörper horizontal und vertikal und tragen so zur architektonischen Klarheit bei.
- Sie wirken als verbindende Elemente zwischen dem Wohnraum und dem Gassenraum und bringen das Innen mit dem Aussen zusammen. Sie ermöglichen Blickbezüge für alle Generationen und schaffen dadurch Orte, an denen sich das Wohnen nach aussen öffnet – in die Gasse, in die Umgebung, in den Alltag der Nachbarschaft.
- Entsprechend sorgfältig ist die Konstruktion dieser Raumschicht zu gestaltet. Nicht nur als Schutz, sondern als integraler Teil der Wohnqualität. Rankhilfen und Begrünungsmöglichkeiten, etwa durch Pflanzkörbe in den Geländern, tragen zur Atmosphäre bei, bringen Natur ins Haus und machen das Wohnen sicht- und spürbar lebendig.

## 10 Obere Raumschicht: Hintergrund, Aufstockung

- Die obere Raumschicht bildet den Abschluss des Gebäudes und schafft den Übergang zwischen gebautem Volumen und offenem Himmel. Sie übernimmt eine vermittelnde Rolle: architektonisch klar erkennbar und atmosphärisch leicht.
- Eine subtile Differenzierung zur darunterliegenden Gebäudeschicht unterstreicht diese Wirkung: Ein gassenseitiger Rücksprung, auch in geringer Tiefe, lässt das Volumen nach oben hin zurücktreten. Unterstützt durch eine hellere Farbgebung und eine leichtere Materialwahl entsteht ein Eindruck von Zurückhaltung und Klarheit, der dem

Gebäude eine stimmige Krone verleiht.

## 11 Dachgestaltung

- Die Dachflächen leisten einen wichtigen Beitrag zum stadtklimatischen und ökologischen Gleichgewicht des Areals. Sie fördern die Biodiversität, wirken als Retentionsflächen und unterstützen eine nachhaltige Energiegewinnung.
- Die Dächer sind einsehbar. Ihre Wirkung als 5. Fassade ist relevant und wird seitens Architektur und Freiraum in der nächsten Phase mitgeplant, Vorgaben zuhanden technischer Ausgestaltung sollen definiert werden.
- Neubauten erhalten eine extensive Begrünung mit wasserspeichernder, ausreichend dimensionierter Vegetationstragschicht. Diese ist ökologisch wirksam und trägt zur Vielfalt von Flora und Fauna bei. Auch bei integrierten Solaranlagen bleibt die Begrünung ein zentraler Bestandteil der Dachgestaltung.
- Anlagen zur Energiegewinnung sind möglich und dürfen über die baulich zulässige Höhe hinausragen. Sie sind so gestaltet und angeordnet, dass sie sich in Materialität, Farbgebung und Ausrichtung harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

## 12 Reklame

- Gemäss Reklamekonzept, wird im nächsten Planungsschritt durch Gemeinde erarbeitet.

## 13 Qualitätssicherung (Verfahren)

- Die Qualitätssicherung wird gemäss vorliegendem Konzept sichergestellt.

## 14 Erschliessung und Abstellplätze (MIV / Velo)

- Die MIV-Erschliessung erfolgt über den Baubereich BN4 und ist über das öffentliche Parkhaus Nord sichergestellt, der Zugang zum öffentlichen Parkhaus Nord ist über das Erdgeschoss des Baubereiches BN4 gegeben.
- Für den Baubereich G30 sind total 207 Velostellplätze vorgesehen, davon 140 Langzeit im inneren der Gebäude und 68 Kurzzeit im Freiraum. Die Stellplätze im Freiraum sind schematisch auf zwei Ebenen, zur Industriegasse und zur Siedereistrasse hin verortet.
- 38 zusätzliche, öffentliche Stellplätze befinden sich im Bereich der Siedereistrasse.
- Für den Baubereich G30 sind für Spezialfahrzeuge wie Lastenräder total 10 Stellplätze vorgesehen, 4 davon befinden sich im inneren der Gebäude, 6 im Freiraum.
- Detailliertere Informationen können dem Mobilitätskonzept und dem Verkehrsgutachten entnommen werden.

## 15 Ver- und Entsorgung

- Unterflur- und Grüncontainer für den Baubereich G30 befinden sich an der Siedereistrasse, in der Mitte des Baubereiches G30.
- Die nächstgelegene Quartiersammelstelle befindet sich nördlich vom Baubereich BN4.
- Die schematische Verortung kann den Unterlagen zum Richtprojekt Freiraum entnommen werden.

## 16 Baufeldtest

- Kein Baufeldtest vorhanden.

