

---



Im  
Birkenhain



SAOTA



---

# Agenda

01 Begrüssung

02 Entwicklungsstrategie

03 Entwicklung Isleren

04 Projekt Im Birkenhain

05 Wie geht es weiter?

06 Fragen | Meinungen | Hinweise?

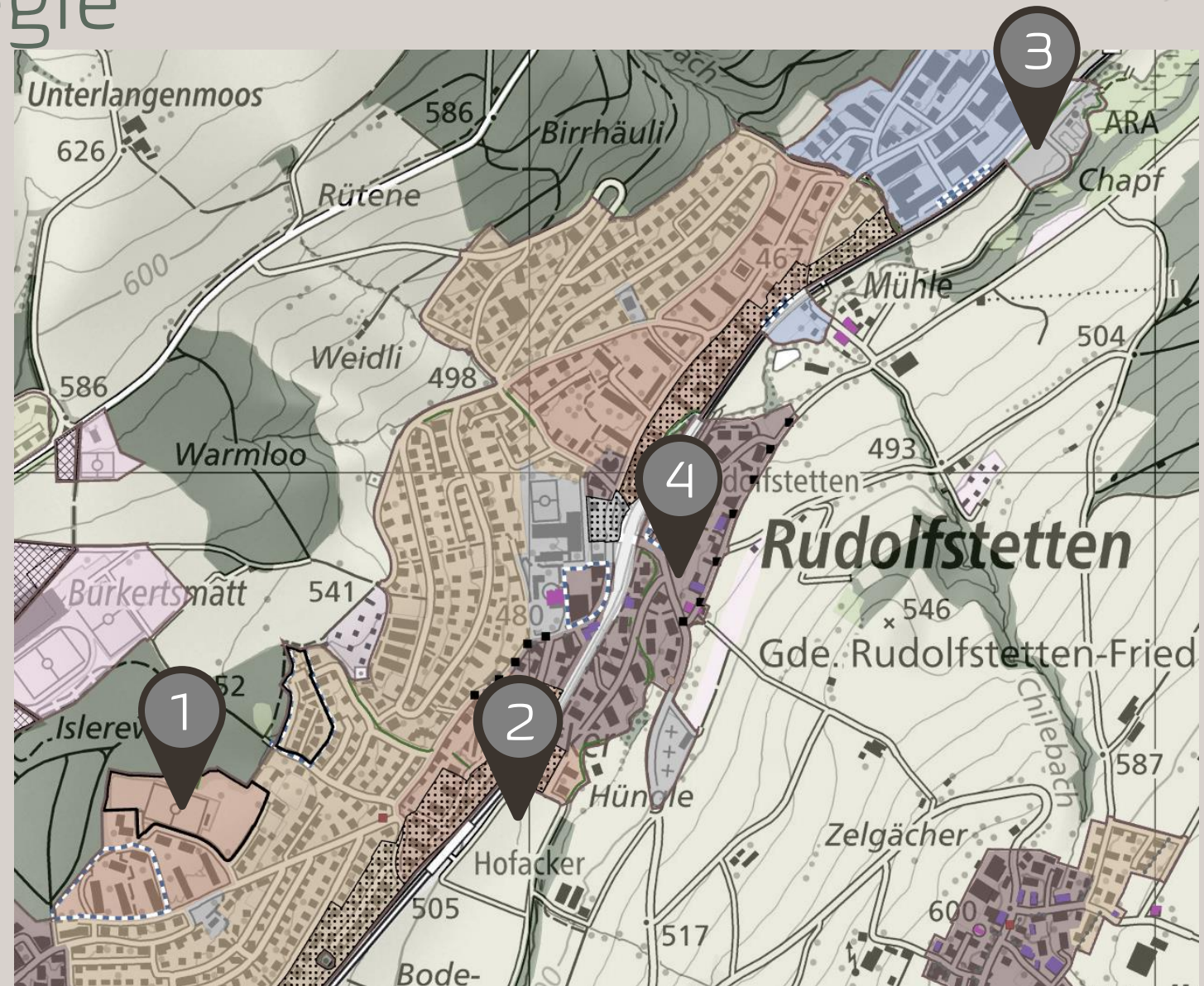
# 01 Begrüssung

- Über den Projektstand informieren  
(bisherige Arbeiten, IST-Situation)
- Investor kennenlernen  
(physische Präsenz)
- Entscheidungsprozess vorbereiten  
(Terminplan, zu klärende offene Fragen)
- Puls der Bevölkerung zum Vorhaben spüren  
(Rückmeldungen, Vorbehalte, Ängste)
- Fragen beantworten  
(Vertrauen schaffen, sensibilisieren)

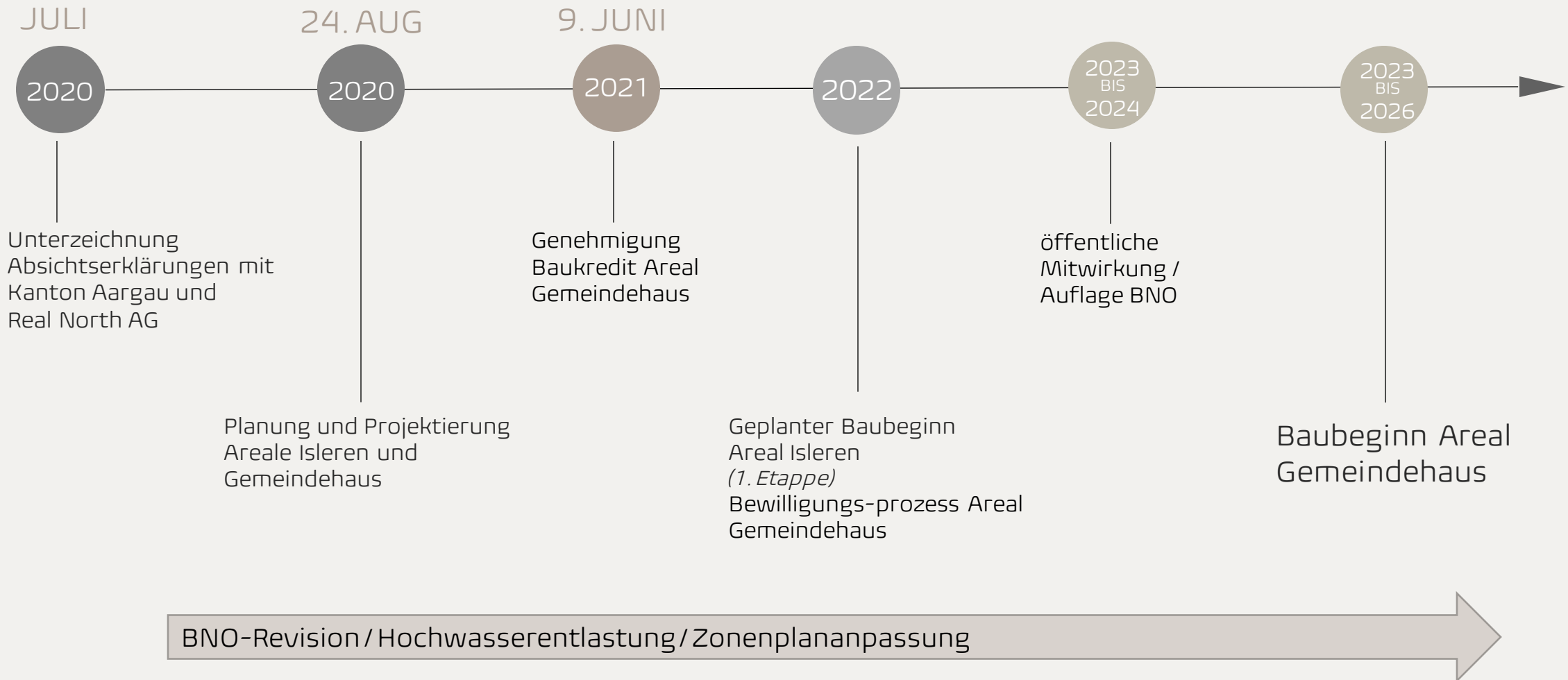
# 02 Entwicklungsstrategie

# Entwicklungsstrategie

- 1 Areal Isleren
- 2 Hochwasserentlastung/  
Bachöffnung
- 3 Areal Kläranlage
- 4 Areal Gemeindehaus



# Entwicklungsstrategie auf der Zeitachse



# 03 Entwicklung Isleren

# Siegerprojekt lilin Architekten

Informations-  
Veranstaltung | 31. Mai 2017



Freiraumkonzept



Situation

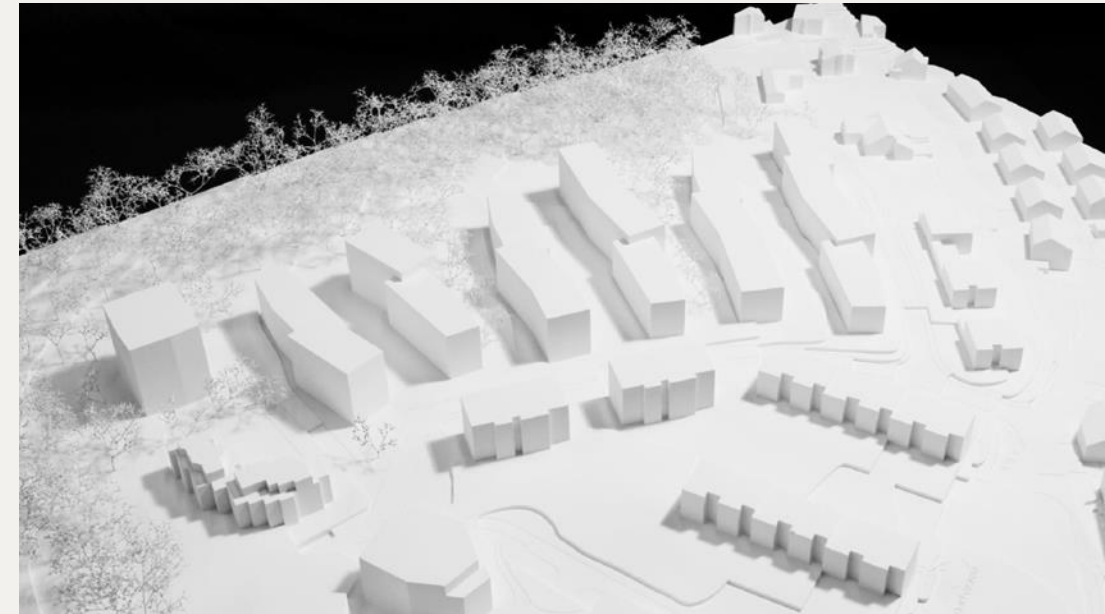
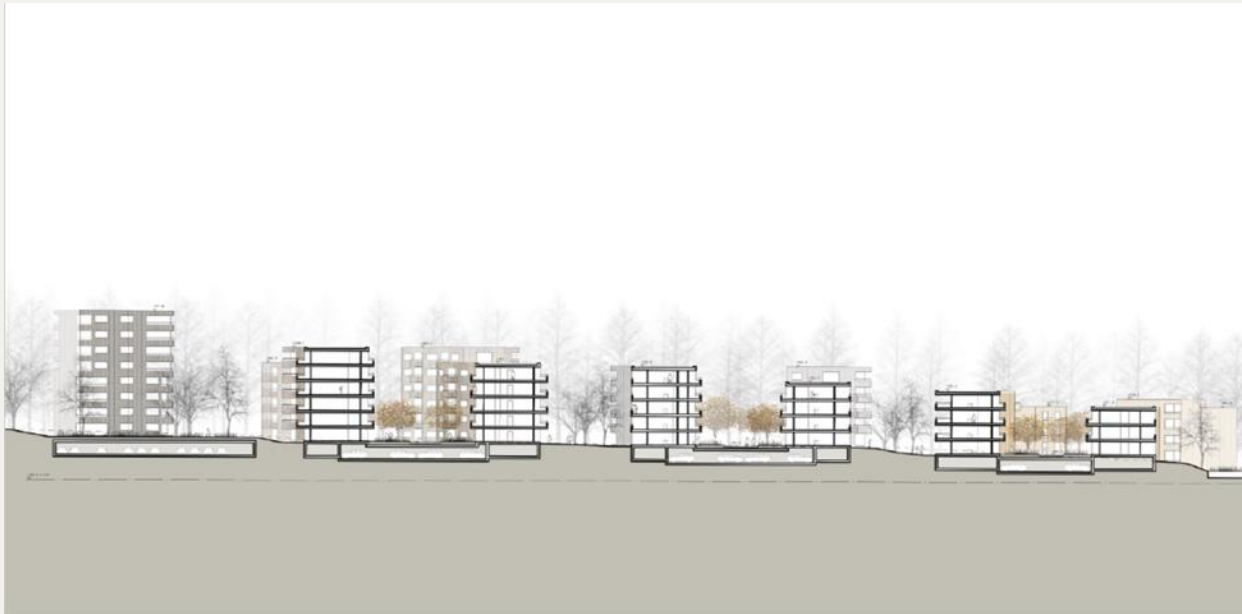


Erdgeschoss

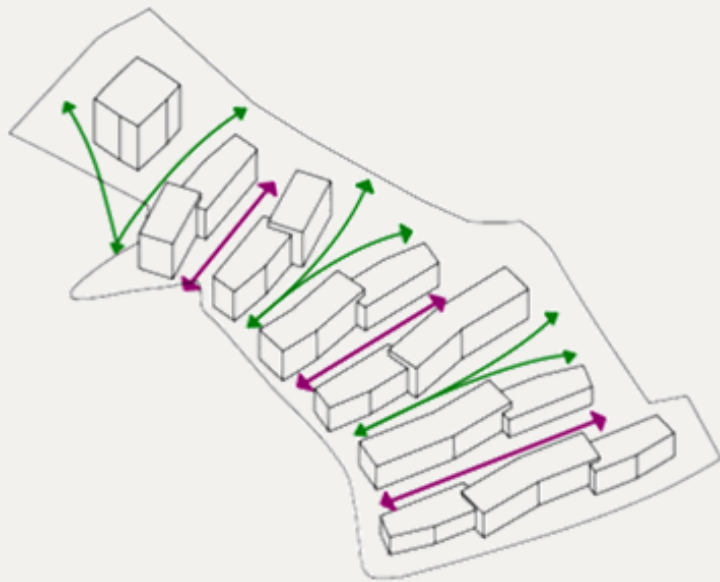


---

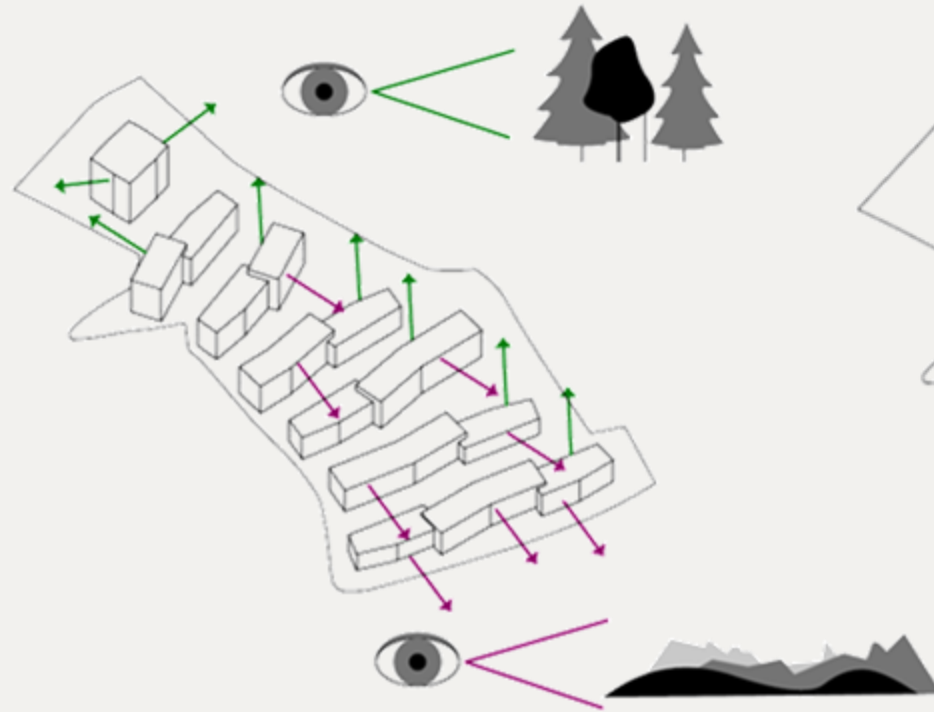
# Informations- Veranstaltung | 31. Mai 2017



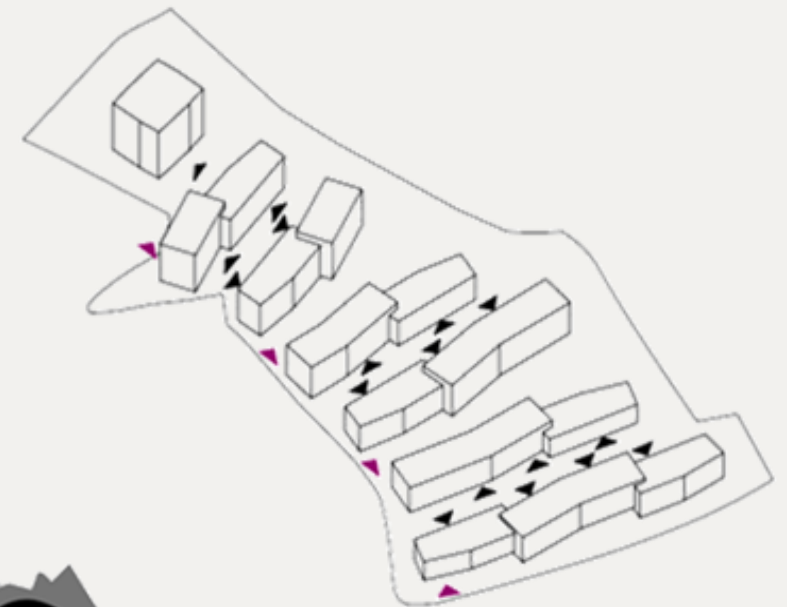
Informations-  
Veranstaltung | 31. Mai 2017



Orientierung

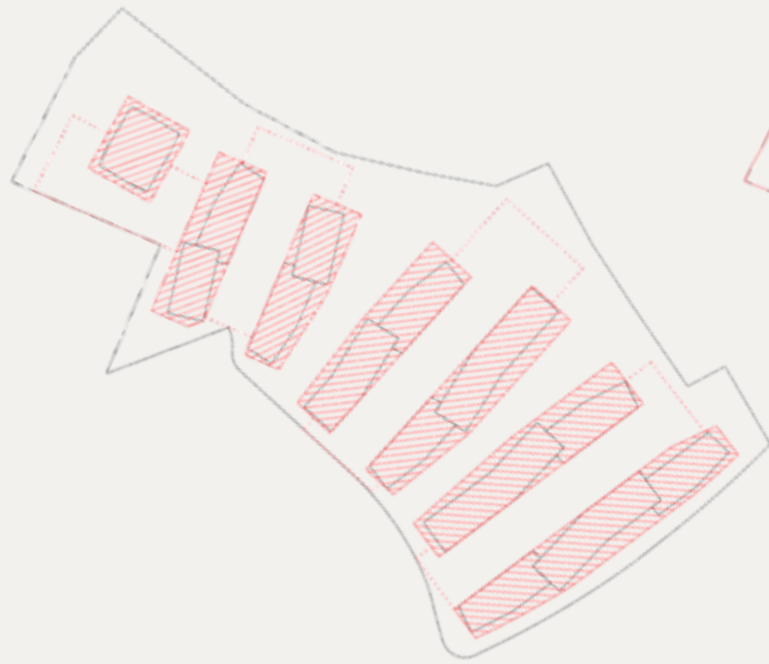


Sichtbezüge

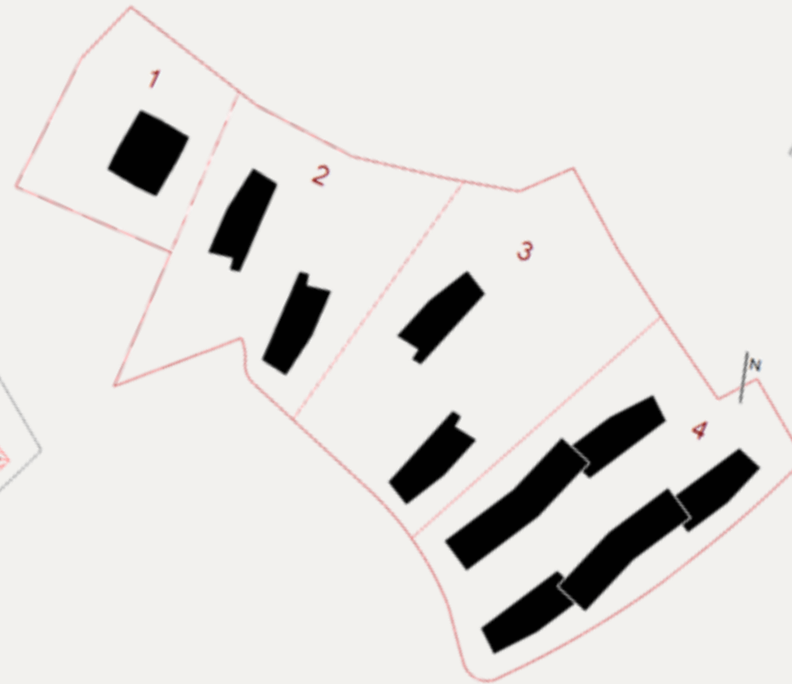


Erschliessung

Informations-  
Veranstaltung | 31. Mai 2017



Baufelder



Parzellierung



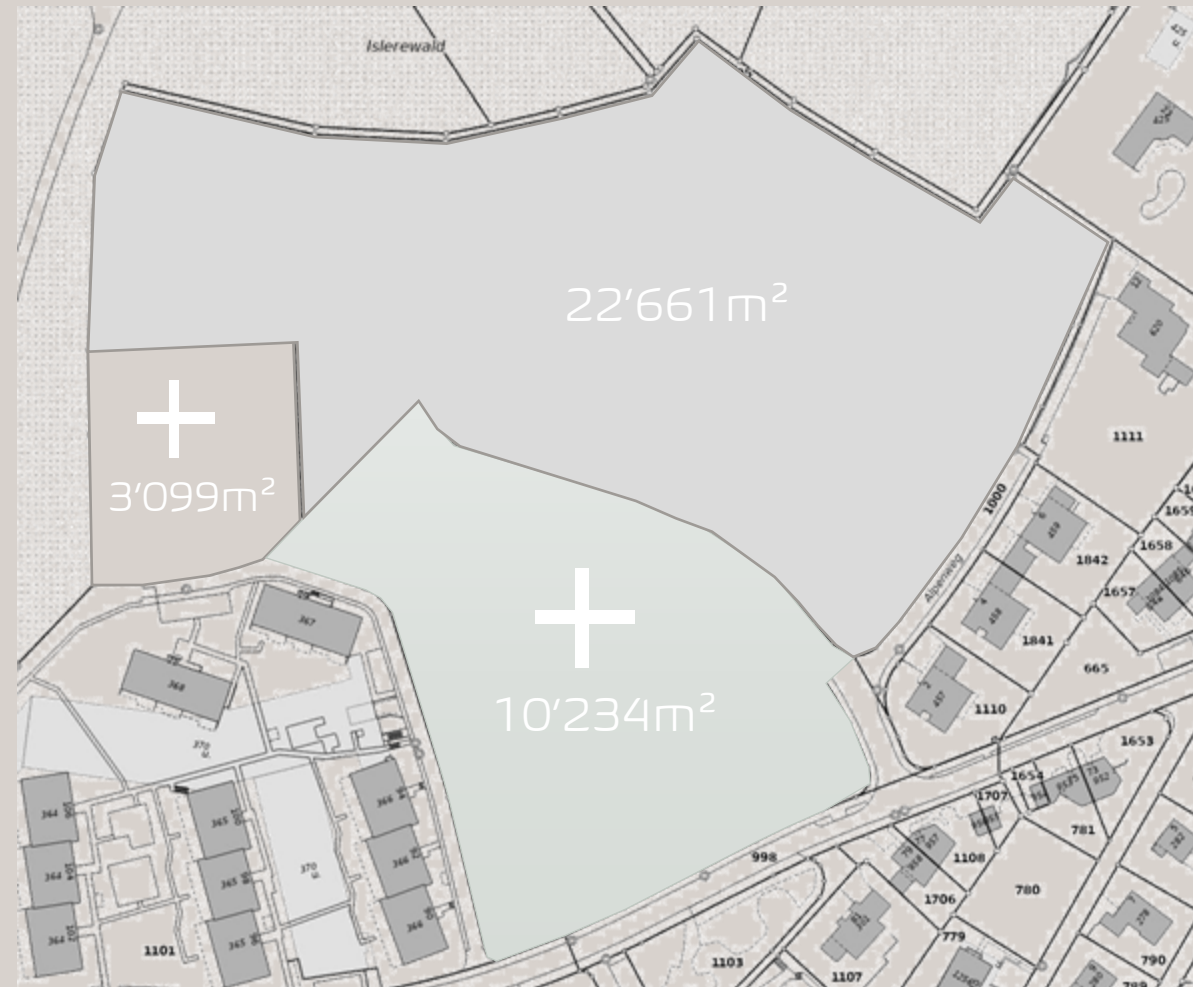
Untergeschoss

---

## Qualitätssichernde Merkmale Sigerprojekt **lilin**

- ✓ Qualitativ hochwertige Überbauung
- ✓ Erreichen einer hohen Dichte und Nutzungsvielfalt
- ✓ Städtebaulich interessantes Areal mit attraktiven öffentlichen Freiräumen
- ✓ Direkte Fussgänger- und Veloverbindungen ins angrenzende Naherholungsgebiet
- ✓ Attraktives Freiraumkonzept inklusive grosszügigen Spiel- und Ruheflächen
- ✓ Verträgliche Höhenstaffelung vom Wald zur Einfamilienhauszone
- ✓ Mehrwert für die ganze Gemeinde

# Mitwirkungsverfahren

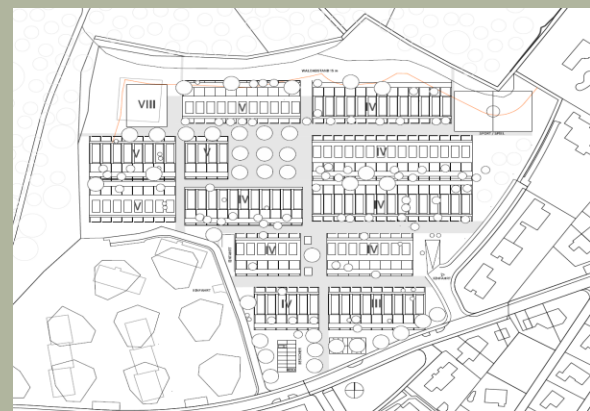
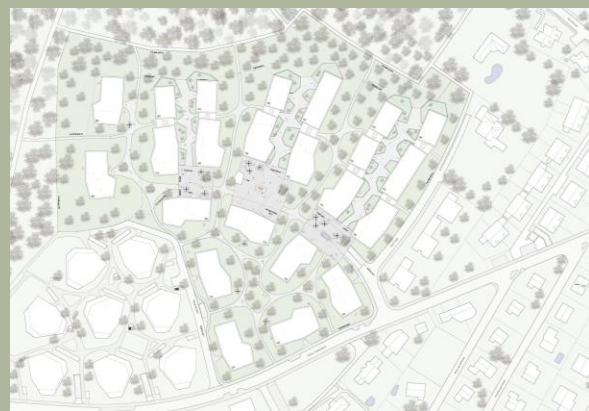


Inputs von Real North AG

- Erweiterung des Planungsperimeters
- Autofreie Zone realisieren

# qualifizierter Wettbewerb

Vier Architekturbüros haben teilgenommen



Axess | Zug



HLA | Rotkreuz



LOT-Z | Zürich

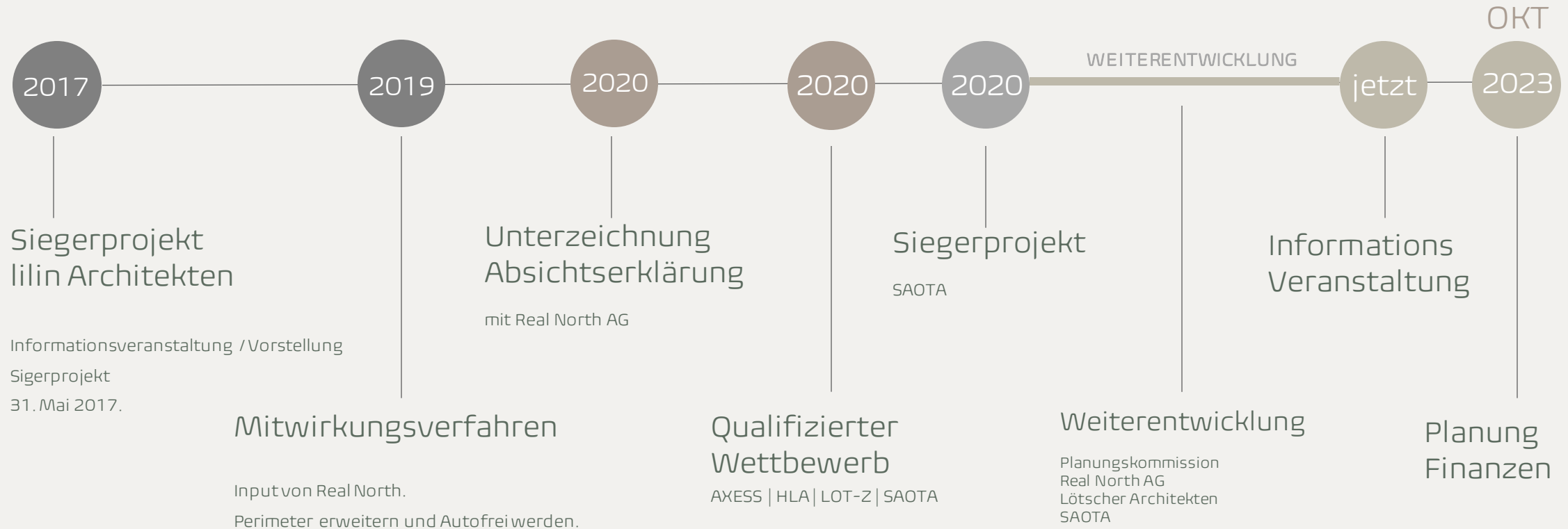
# Siegerprojekt



SAOTA



# Ablauf Areal Isleren





# 04 Areal Im Birkenhain



# Im Birkenhain

Richtprojekt



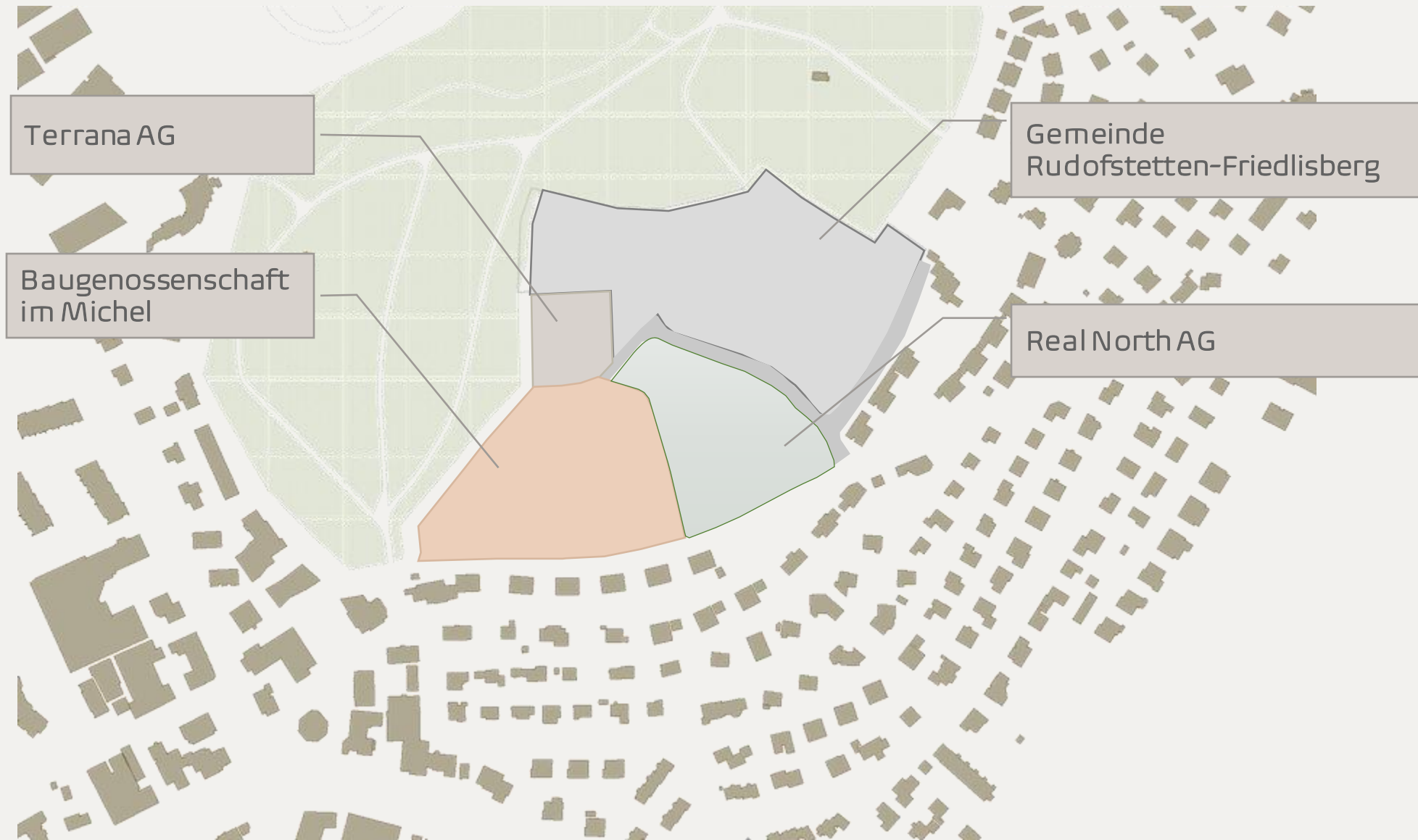
SAOTA



# Schwarzplan lilin



# Eigentumsverhältnisse



# Weiterentwicklung mit erweitertem Perimeter

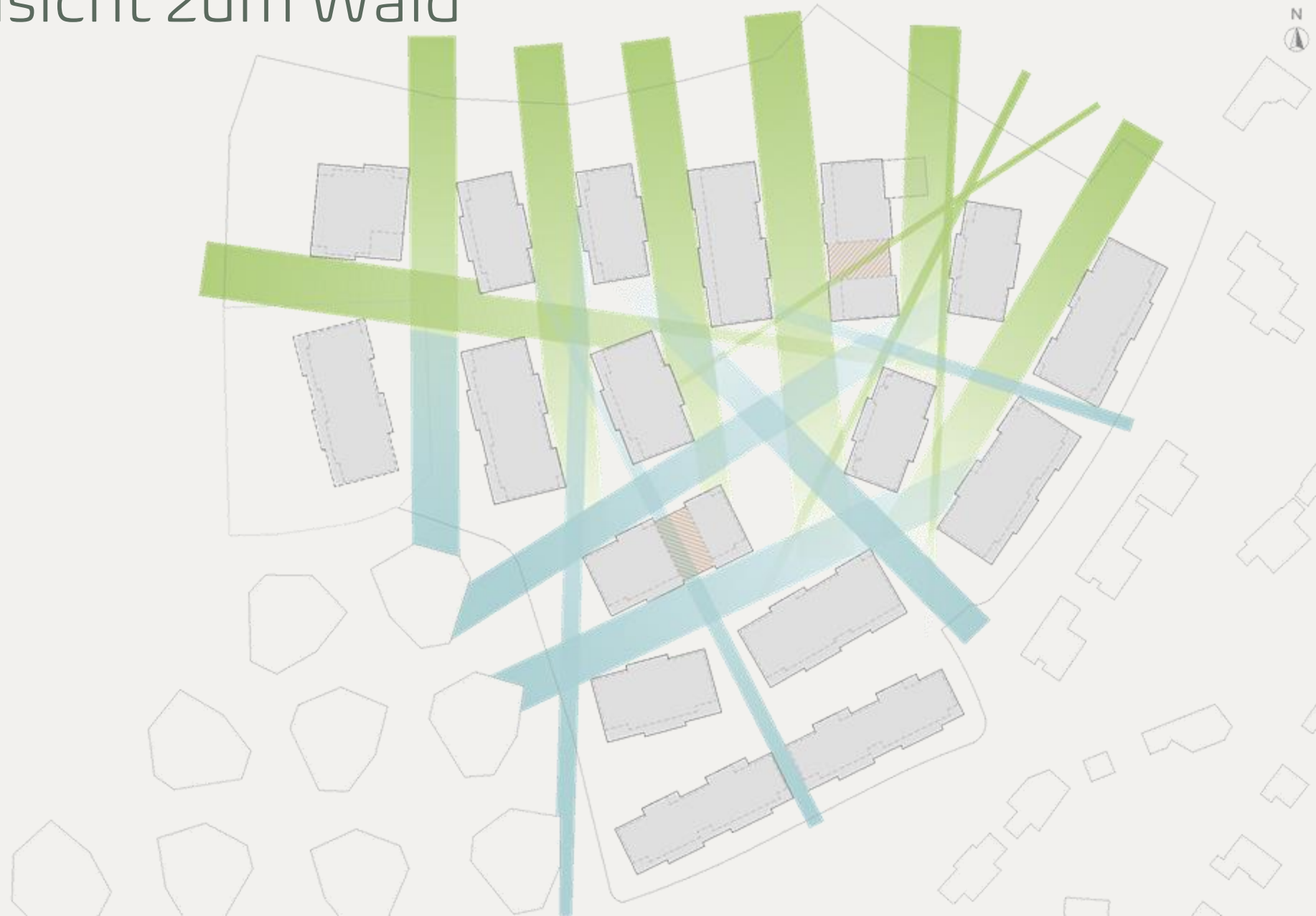


---

# Weiterentwicklung reduzierter Fussabdruck



# Durchsicht zum Wald



# Autofrei

nahe zu  
8 Fussballfelder  
autofrei

*Vergleich:*

*Fussballfeld  
100 x 65 m = 6'500 m<sup>2</sup>*

*Autofrei  
51'000m<sup>2</sup> / 6'500m<sup>2</sup> =  
7.85*





# Untergeschoss



# Bebaute Fläche






# Grünfläche



# Situationsplan





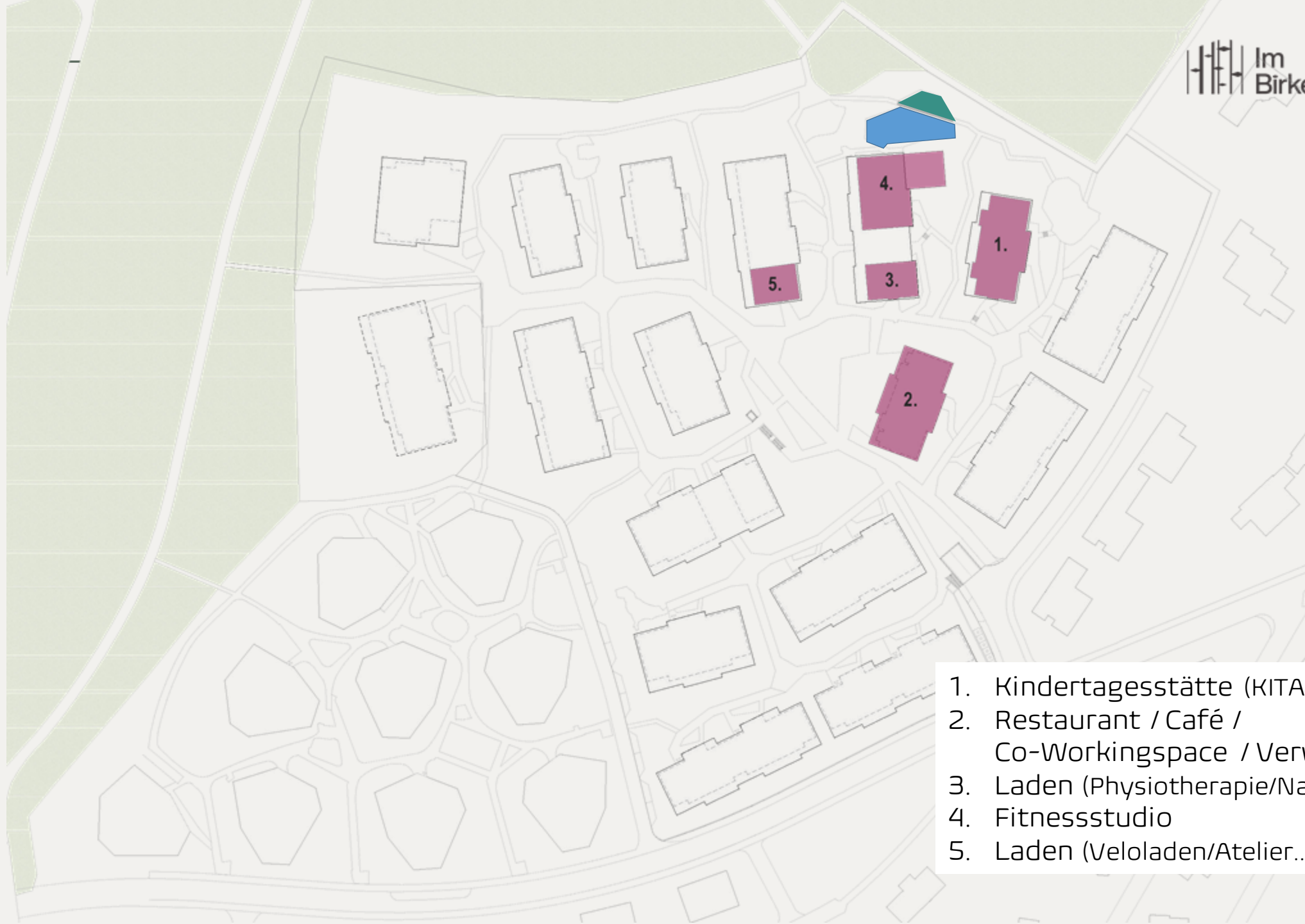
-  Fusswegverbindungen
-  Quartierplatz
-  Spielbereiche











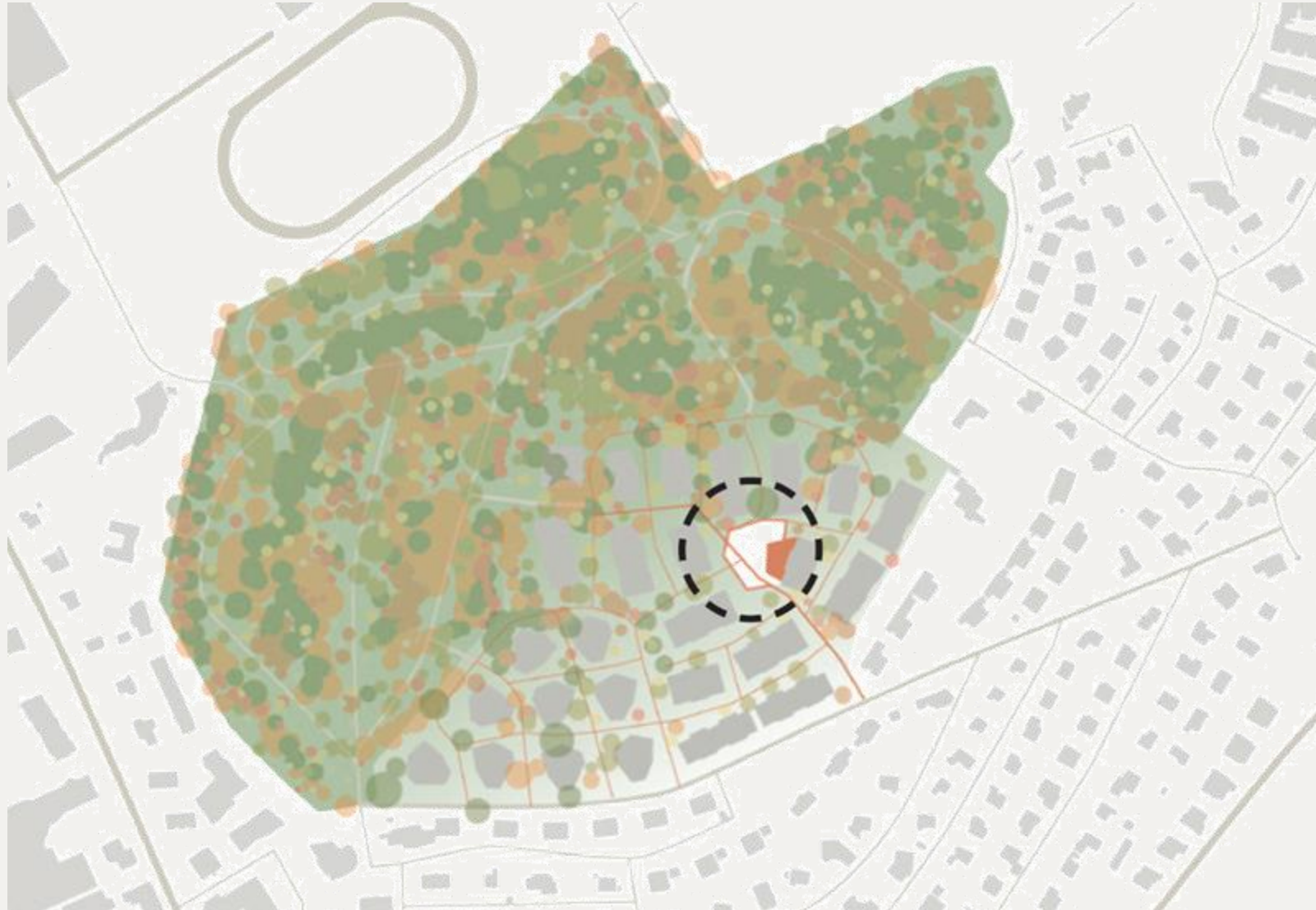
1. Kindertagesstätte (KITA)
2. Restaurant / Café /  
Co-Workingspace / Verwaltung
3. Laden (Physiotherapie/Nagelstudio...)
4. Fitnessstudio
5. Laden (Veloladen/Atelier...)

# Landschaft



**delta  
vorm  
groep**

# Landschaft



**delta  
vorm  
groep**



Birkennair







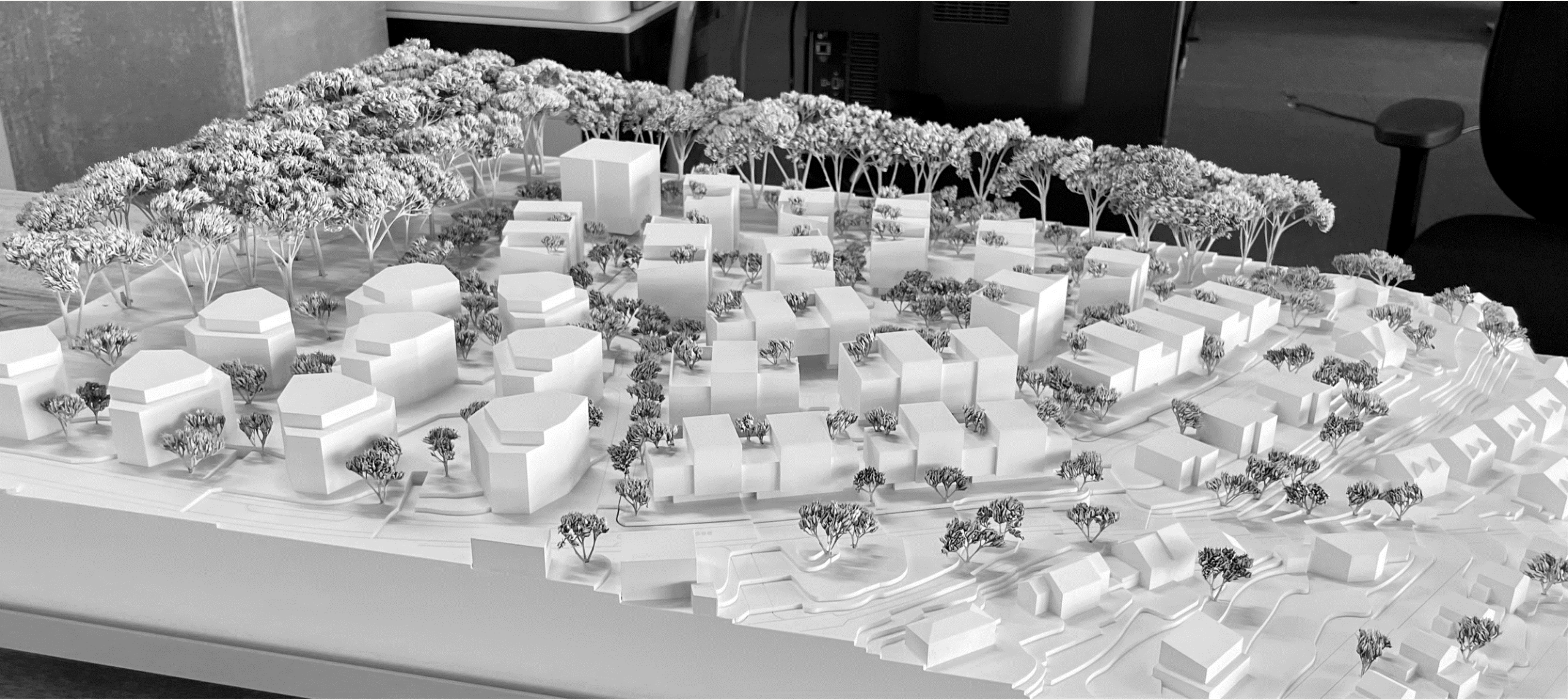






---

# Modell





# Gebäudehöhen

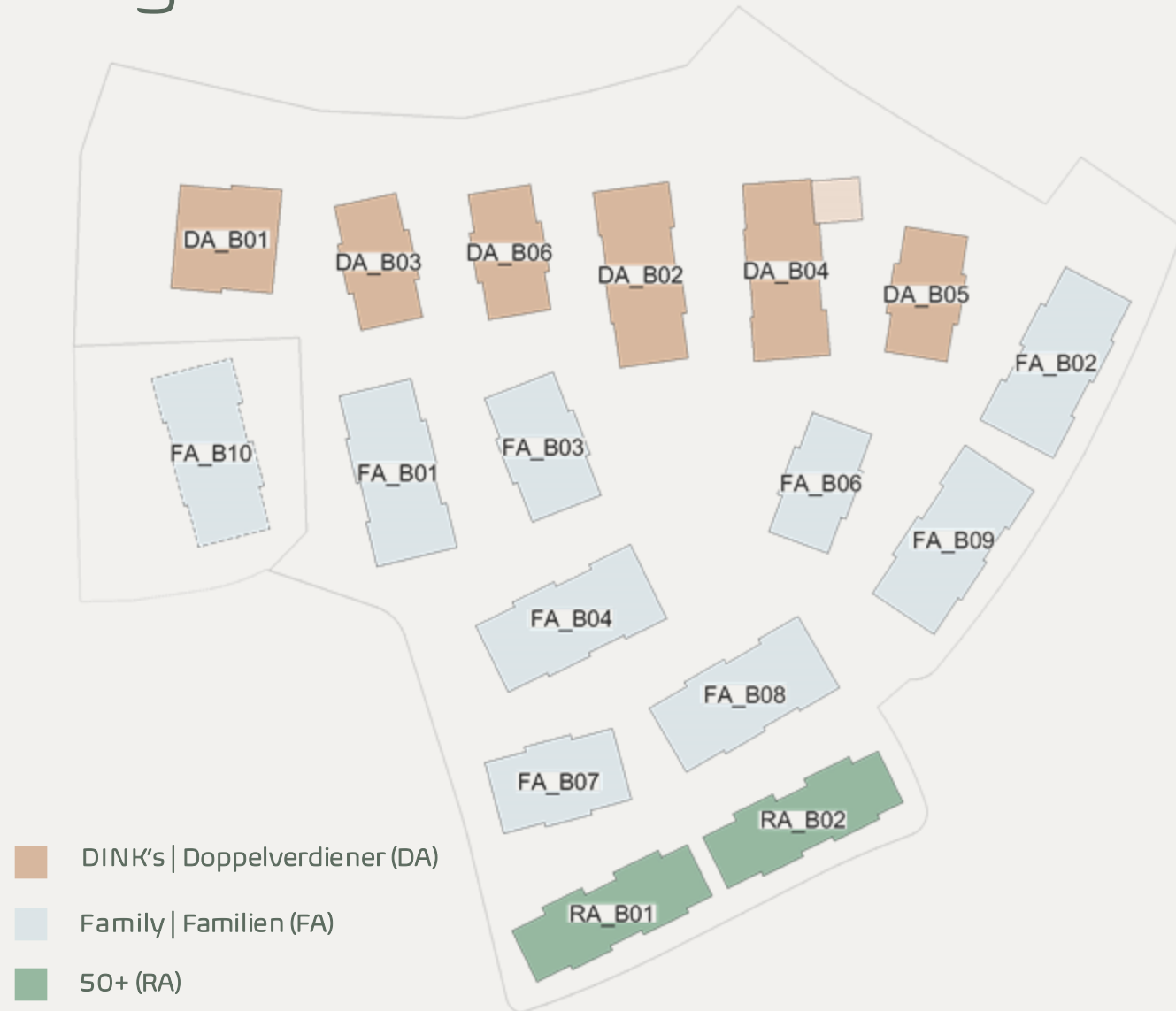


# Etappierung



# Soziale Durchmischung

- ✓ Wohnungen für alle Altersgruppen
- ✓ Gleiche Zimmer mit mehr oder weniger Quadratmeter
- ✓ Wohnformen für verschiedene Zielgruppen und Konstellationen















# Materialisierung



# Materialisierung



**PLASTER & PAINT**  
WHITE  
TEXTURED  
BUILDING MODULE



**TIMBER**  
EUROPEAN OAK,  
NATURAL / WEATHERED  
BUILDING MODULE



**RHEINZINK / ALUMINIUM**  
BRONZE / ORANGE  
GROUND FLOOR  
PUNCTURES



**RHEINZINK / ALUMINIUM**  
DARK GREY  
BUILDING MODULE



**STONE CLAD**  
NATURAL  
BUILDING PLINTH

# Materialisierung



**CONCRETE PAVING**  
STAGGERBOND  
MIXED TONES  
MAIN PATHWAYS



**CONCRETE BANDS**  
SECONDARY PATHS



**TIMBER DECKING**  
RESIDENTS PATHS



**TIMBER SEATING**  
EUROPEAN OAK,  
NATURAL / WEATHERED



**STONE BASE**  
NATURAL

# Kennzahlen

nur Real North – ohne Nachbarn

266

Wohnungen

50

2.5 Zimmer-Wohnungen

91

3.5 Zimmer-Wohnungen

91

4.5 Zimmer-Wohnungen

34

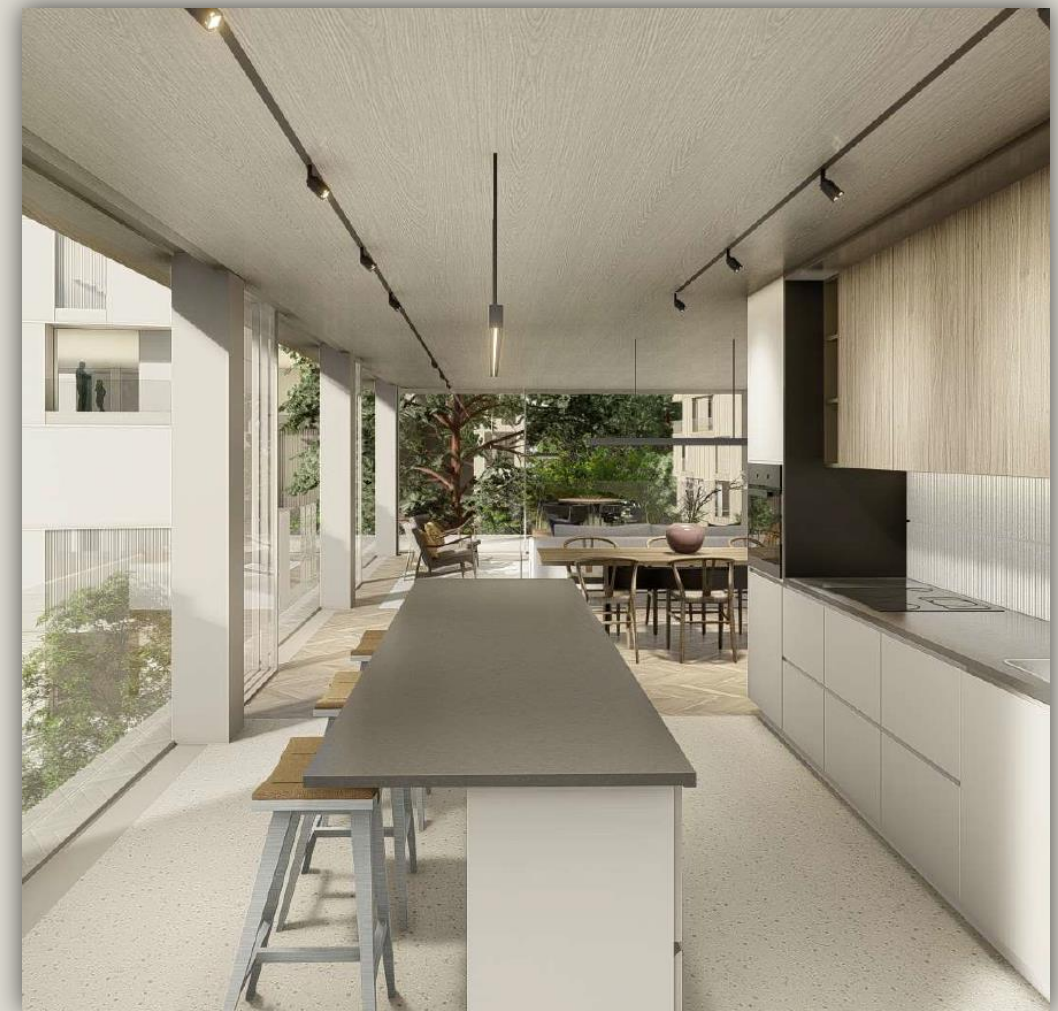
5.5 Zimmer-Wohnungen

288

Parkplätze

1.125

Ausnützung











---

## Qualitätssichernde Merkmale Siegerprojekt lili

Alle Ziele vom Siegerprojekt werden erfüllt.

Zusätzliche sind:

- ✓ 51'000 m<sup>2</sup> autofrei (acht Fussballfelder)
- ✓ Ost – Westorientierung mit lichtdurchfluteten Grundrissen und hohen Räumen
- ✓ Flexible Grundrisse für unterschiedliche Wohnungsgrößen und alternative Wohnformen
- ✓ Öffentliche Gewerbenutzungen
- ✓ Begrünte Dachgärten, Retentionsflächen
- ✓ Photovoltaikanlagen



# 05 Wie geht es weiter?

Grundsatzentscheid herbeiführen zu:

- Planung vorantreiben  
Umsetzung mittels GP möglich
- Finanzen  
(Landpreis, Mehrwertabgabe, Abtausch Liegenschaften und Anschlussgebühren)  
Transparenz schaffen
- Nächster Termin Oktober 2023



06 Fragen | Meinungen | Hinweise?