

NEUE BACHLÄUFE IM ZIEGELEIPARK

Auf dem ehemaligen Ziegeleigelände in Horw wird Geschichte weitergeschrieben. Dabei waren besonders die Freiräume das Leitmotiv der Arealentwicklung. TEXT – TOBIAS ROTERMUND*



Blick über den Steinibach, im Hintergrund die Gebäude der ersten Bautetappe. BILDER: DANIELA VALENTINI

► AUSSEN-RÄUME STANDEN IM FOKUS

Es ist keineswegs üblich, die Aussenräume ins Zentrum einer Arealentwicklung zu stellen und die Entwicklung der Baufelder daran zu orientieren. Dass im Ziegeleipark der Wille zu einer nachhaltigen Freiraumgestaltung so ernsthaft verfolgt wurde, ist auch auf die Standortverbundenheit der AGZ Ziegeleien AG zurückzuführen, die seit 1901 Eigentümerin des Areals ist und dort auch weiterhin mit dem Firmensitz präsent ist. Diese Kontinuität und das Vorgehen bei der Arealentwicklung hat dem Gesamtprojekt von Anfang an viel Akzeptanz und Sympathien bei allen Beteiligten eingebracht. Nicht zuletzt spricht die erfolgreiche Vermietung für den innovativen

Ansatz, der den Erstmietern bereits einen gewachsenen Grünraum bietet.

In einem ersten Schritt wurden der Steinibach und der Schlimbach, die früher zur Arrondierung von Industrieflächen an den Rand des Areals gedrängt wurden, wieder in die Mitte des Areals verlegt. Die Bäche wurden renaturiert und mit einer öffentlichen Parkfläche ergänzt. Damit wurde frühzeitig ein Rückgrat für die gesamte Entwicklung geschaffen, das sich im Ort etablieren konnte, lange bevor die ersten Bewohner auf das Areal gezogen sind. Das bekannte Bild eines Einzugs in fertige Häuser in einer unfertigen Umgebung wurde ins Gegenteil gekehrt, denn die Horwer hatten den Ort bereits als Park zur Naherholung und als Spazier- und Veloweg in

Beschlag genommen. Zusammen mit der ersten baulichen Etappe wurde auch der Ankunftsort Sternenriedplatz direkt am Bahnhof erstellt und damit die Adressierung komplettiert.

Die Standortvorteile, welche vor über 100 Jahren zur Ansiedelung der Ziegelei führten, haben dieses Vorgehen mit ermöglicht. Zu erwähnen ist hier vor allem die zentrale Lage direkt am Bahnhof Horw und die Grösse des zusammenhängenden Areals. Damit ergibt sich die einmalige Chance, eine Innenverdichtung mit grosszügigen Freiräumen für die Siedlung und für die Öffentlichkeit zu erzielen. Ausgehend von den lokalen und historischen Gegebenheiten konnten charakteristische Orte und Freiräume geschaffen werden, welche

AUSSEN-RÄUME

Die Umgebungsgestaltung von Mehrparteienliegenschaften und der erforderliche Unterhalt werden von Bauträgern und Eigentümern zuweilen noch immer als notwendiges Übel und vor allem als Kostenverursacher betrachtet. Das ist eine verpasste Chance. Vieles spricht dafür, dem Aussenraum mehr Beachtung zu schenken: Die

Bedeutung für das Mikro- und Stadtklima, der Schutz vor Wasserschäden durch Oberflächenabfluss und nicht zuletzt das Wohlbefinden der Gebäudenutzer spielen eine immer wichtigere Rolle. Besonders die zunehmende Erhitzung von Gebäuden durch die Sonneneinstrahlung in heissen und trockenen Sommermonaten verlangt

nach neuen Ansätzen; das Streben nach Verdichtung in den Ballungsbereichen stellt zusätzliche Herausforderungen an Freiräume. In dieser Ausgabe widmen wir uns darum Aspekten und Vorzeigeobjekten einer klugen Aussenraumgestaltung und dem Nutzen, der sich daraus ergibt.



die Adressierung des Areals definieren und zum zentralen Leitfaden für die Arealentwicklung wurden.

EINBINDUNG UND VERNETZUNG DER UMGEBUNG

Die Verlegung der Bäche wurde eng von den kommunalen und kantonalen Fachstellen sowie vom Naturschutzbüro Carabus begleitet. Besonderes Augenmerk galt in erster Linie der ökologischen Gestaltung und Pflanzenwahl. Zudem wurden durch das begleitende Naturschutzbüro mit der Hilfe von Schulklassen vom nahegelegenen Schulhaus Allmend Flusskrebse, Fische und weitere Bachtiere in den neuen Bachlauf umgesiedelt.

Die Anpflanzung von dichten Hecken und standorttypischen Bäumen unterstützt die Vernetzung der Grünräume und die Vermeidung der Überhitzung des Bachwassers, beides wichtige Parameter für die gefährdeten Lebensräume der Tiere im Siedlungsgebiet. Die Dichte der Bepflanzung wurde durch die Planungsbüros im Dialog mit den Naturschutzfachstellen fein austariert und auf die Anforderungen der Erholungsqualität, Erfahrbarkeit und

Zugänglichkeit der Bachläufe abgestimmt. Unterschiedliche Wasserstände der Bachläufe im Jahresverlauf wurden ebenfalls berücksichtigt. Tümpel, die sich im Frühjahr bei hohen Wasserständen mit Wasser füllen, trocknen anschliessend wieder langsam aus und schaffen damit einen vielfältigen Lebensraum für Flora und Fauna, der zu einer höheren Artenvielfalt führt. Es wurden bereits recht grosse Bäume angepflanzt, damit die räumlichen Qualitäten und die Verschattung frühzeitig zur Geltung kommen. Auch in den Siedlungsfreiräumen wechseln sich attraktive Nutzungen für die Bewohnenden wie Angebote zum Verweilen, Spielen, Gärtnern und Grillieren ab mit Freiflächen, die für eine extensive Nutzung und für die Flora und Fauna zur Verfügung stehen. In Kombination mit einer fast vollständigen Entwässerung des Areals in die Grünflächen wird ein Beitrag zur lokalen Hitzeminderung geleistet.

DIE ETAPPIERUNG ALS CHANCE

Entscheidender Erfolgsfaktor für die Umsetzung der Aussenraumentwicklung war die enge Zusammenarbeit aller Pro-

jektbeteiligten. Der rigide Bebauungsplan konnte durch das Planungsteam in Absprache mit der Gemeinde zugunsten einer naturnahen Gestaltung zeitgemäss ausgelegt werden. Sehr hilfreich dabei war auch das etappierte Vorgehen mit den vorgezogenen Infrastruktur- und Freiraumprojekten und den jeweils nacheinander folgenden baulichen Etappen. Dieses Vorgehen erlaubte es den Beteiligten, das Areal und die verschiedenen Herangehensweisen über mehrere Planungszyklen hinweg einzuspielen. Die Etappierung eröffnet die Möglichkeit, auf Entwicklungen aus den vorangegangenen Etappen gestalterisch und planerisch zu reagieren und übergreifende Themen der Entwicklung iterativ voranzutreiben. Man sieht der Arealentwicklung bereits jetzt an, dass sie nicht in nur einer Etappe von der Planung zur Realität geworden ist, sondern die Zeit hatte, zu wachsen und sich zu entwickeln.

BELEBUNG DER ERDGESCHOSSE

Für eine natürliche Entwicklung und Belebung des Areals ist auch die Wechselwirkung der Aussenräume mit den Erdgeschossnutzungen elementar. Im Umfeld des Ziegeleiparks stehen grössere Veränderungen an. Dies betrifft einerseits die Baufelder im Zentrum von Horw auf der Ostseite des Bahnhofs und andererseits die Entwicklung des benachbarten Hochschulcampus (HSLU/PHLU). Letztere wird zu einer massiven Zunahme der Anzahl Studierender führen, die den Ziegeleipark dereinst frequentieren. Daher werden robuste Bauungsstrukturen benötigt, die über die Jahre hinweg unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden. Kleine, flexibel einteilbare Einheiten, Kombinationsmöglichkeiten von Wohnen mit Gewerbe und unterschiedliche Grade an Öffentlichkeit hinsichtlich der Lage und Freiraumgestaltung sollen ein nachhaltiges Wachstum und eine natürliche Belebung des Ortes fördern. Die Bewohnenden sollen den Ort nach ihren Bedürfnissen in Beschlag nehmen können und sich nicht einem rigiden, betonierten Konzept unterwerfen müssen. Es konnte sich bereits ein bunter Mix an interessanten Angeboten etablieren. Neben der Kita in der Mitte des Areals haben sich beispielsweise Dienstleister aus dem Gesundheitsbereich und eine Lingerie-Designerin angesiedelt. ▶



**EINFACH UND
CLEVER CO₂
EINSPAREN:
SIKA ÖKORECHNER**



DAS CLEVERE SIKA DACH

**SikaRoof® SMART – Das nachhaltige Dach
wird Realität – BEYOND THE EXPECTED**

**Dachabdichtung, Befestigung, Begrünung, Kontrolle –
alles aus einer Hand**

SikaRoof® AT ist die ökologischste Dachabdichtung der neusten Generation. Sie wird lösemittelfrei verlegt, ist enorm robust und widerstandsfähig.

Die Dichtungsbahnen sorgen zusammen mit einer Begrünung für kühlere Dächer, mehr Biodiversität und Rückhaltung von Regenwasser.

Sika SolaRoof®, durchdringungsfreies Komplettsystem für die Installation von PV-Modulen ist die perfekte Ergänzung und ein weiterer Schritt in Richtung ökologisches Dach.

SikaRoof® SmartControl die Überwachung auf dem Dach ermöglicht eine schnelle Leckortung – somit zeitnahe und kosteneffiziente Instandhaltung. www.sikadach.ch



BUILDING TRUST



Unsere Immobilien-Softwares sind IT-Solutions, die den Namen «Lösung» auch wirklich verdienen.

Deshalb engagieren wir uns tagtäglich dafür, dass Ihre Arbeit als Immobilienverwalter die hohen Ansprüche Ihrer Kunden nicht bloss erfüllt, sondern übersteigt. Und damit das auch in Zukunft so bleibt, investieren wir laufend in die Weiterentwicklung unserer beiden Immobilien-Softwares «Hausdata» und «Rimo». Massgebend sind dabei Ihre heutigen aber auch künftigen Anforderungen. Unsere Lösungen wachsen mit Ihnen.

Angelo Breitschmid, Schulung & Support eXtenso IT-Services AG

eXtenso

eXtenso IT-Services AG

Schaffhauserstrasse 110, 8152 Glattbrugg
Tel. 044 808 71 11, info@extenso.ch



Blick in die Grünflächen zwischen den Bauten der ersten Etappe. BILD: DANIELA VALENTINI

MATERIALISIERUNG

Die Historie des Areals lebt nicht nur im Flurnamen weiter, sondern spiegelt sich auch in Bestandsbauten, Materialisierung, Ausstattung und nicht zuletzt im Engagement der Grundeigentümerschaft. Dies zeigt sich besonders in den Sichtbacksteinbauten der ersten Etappe, die neben der harmonischen optischen Wirkung auch mehrere Nachhaltigkeitsaspekte vereinen. Das Sichtmauerwerk fördert die regionale Wertschöpfung, ist robust, schadstofffrei und bedarf über viele Jahrzehnte keinerlei Unterhalt oder Erneuerung. Durch eine hohe Speichermasse führt es zu einem angenehmen Wohnklima im Winter und im Sommer. Mit einer intelligenten Planung konnte weiterhin der Anteil an Betonwänden und damit der CO₂-Fussabdruck massiv verkleinert werden. Dabei wurden neue, innovative Ziegeleiprodukte angewendet und getestet. Ein Teil des lehmigen Aushubs wurde wiederum für die Ziegelherstellung verwendet und zu guter Letzt wurden einige der alten Mergel-Gondeln

der Materialseilbahn, welche früher über die Autobahn führte und vielen noch als prägnantes Bild im Gedächtnis sein dürfte, aufbereitet. Sie dienen nun als Pflanztröge in der Umgebungsgestaltung.

DIE WEITERE ENTWICKLUNG

Die Entwicklung des Ziegeleiparks ist noch lange nicht abgeschlossen. Zwei weitere Etappen stehen an, eine im Bau-feld Süd zwischen Sternenriedstrasse und Hochschulcampus und eine im westlichen Bereich des Bau-felds Mitte, dort, wo heute noch die alte Ofenhalle steht. Der gültige Bebauungsplan von 2011, nach dem die ersten beiden Etappen auf den Bau-feldern Mitte und Nord konzipiert wurden, entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, unter anderem deshalb, weil das Bebauungskonzept auf dem Hochschulcampus neue Fakten geschaffen hat. Daher wurde in enger Abstimmung zwischen der AGZ Ziegeleien AG, der Gemeinde Horw und der kommunalen Fachkommission ein aktualisiertes Bebauungskonzept als

INFOBOX

Grundeigentümerschaft

AGZ Ziegeleien AG (Etappen 1, 3, 4)
Anlagestiftung Turidomus (Etappe 2)
Gemeinde Horw, Kanton Luzern (öffentlicher Park und Platz)

Adresse

Sternenried, Sternenriedplatz, Ziegeleiweg,
6048 Horw

Produkt

Öffentlicher Park und Platz, Wohn- und Gewerbebauten

Arealgrösse

ca. 50 000 m²

Zeitraumen

Entwicklung seit 2014; Bau seit 2018

Bauherrenvertretung/Projektentwicklung

Topik Partner AG (Masterplan, Etappen 1, 2 teilw., 3, 4), Pensimo Management AG (Etappe 2)

Architektur

Felberfendt Architekten, Zürich (Masterplan, Etappe 1, Konzept Etappen 3, 4)
noAarchitecten BV, Baumann Roserens Architekten AG (Etappe 2)

Landschaftsarchitektur

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur (Park, Sternenriedplatz, Etappe 1, 2)
Robin Winogrand Landscape Architecture and Urban Design (Konzept Etappen 3, 4)

Ökologie und Naturpädagogik

Carabus, Thomas Röösl (Park, Bachverlegung, Etappe 1)

Grundlage für eine Anpassung des Bebauungsplanes erstellt. Auch dieses stellt die Freiräume ins Zentrum der Entwicklung. Drei neue Orte entstehen für die Siedlung: eine offene Wiese im Bau-feld Mitte West, ein Platz mit Baumdach an der Sternenriedstrasse und eine Freifläche im Bau-feld Süd, welche den drei geschützten Eichen direkt am Bahnhof eine Bühne bietet. Das Richtprojekt reagiert auf die zukünftige Entwicklung auf dem Hochschulcampus und ist abgestimmt mit den Planungen zur Promenade, die den Campus zukünftig an den Bahnhof Horw anschliessen soll. In diesem Sinne kann sich Horw auch weiterhin auf eine behutsame und naturnahe Entwicklung auf der Westseite des Bahnhofs freuen. ■



*TOBIAS ROTERMUND

Der Autor ist Projektsteuerer und Arealentwickler sowie Partner der Topik Partner AG.