

GruppoTecnico

Schritt 3
Entwicklungskonzept Areal ‚CartieraTenero‘

Städtebauliche Herleitung

Szenario 3A - Public Plaza

Tenero, 22. August 2008
Burckhardt + Partner AG Architekten Generalplaner Basel

Inhalt

1. Ausgangslage

Rahmenbedingungen Kanton,
Gemeinde und Grundeigentümerin

2. Städtebauliche Analyse

Herleitung Entwicklungsszenario 3A

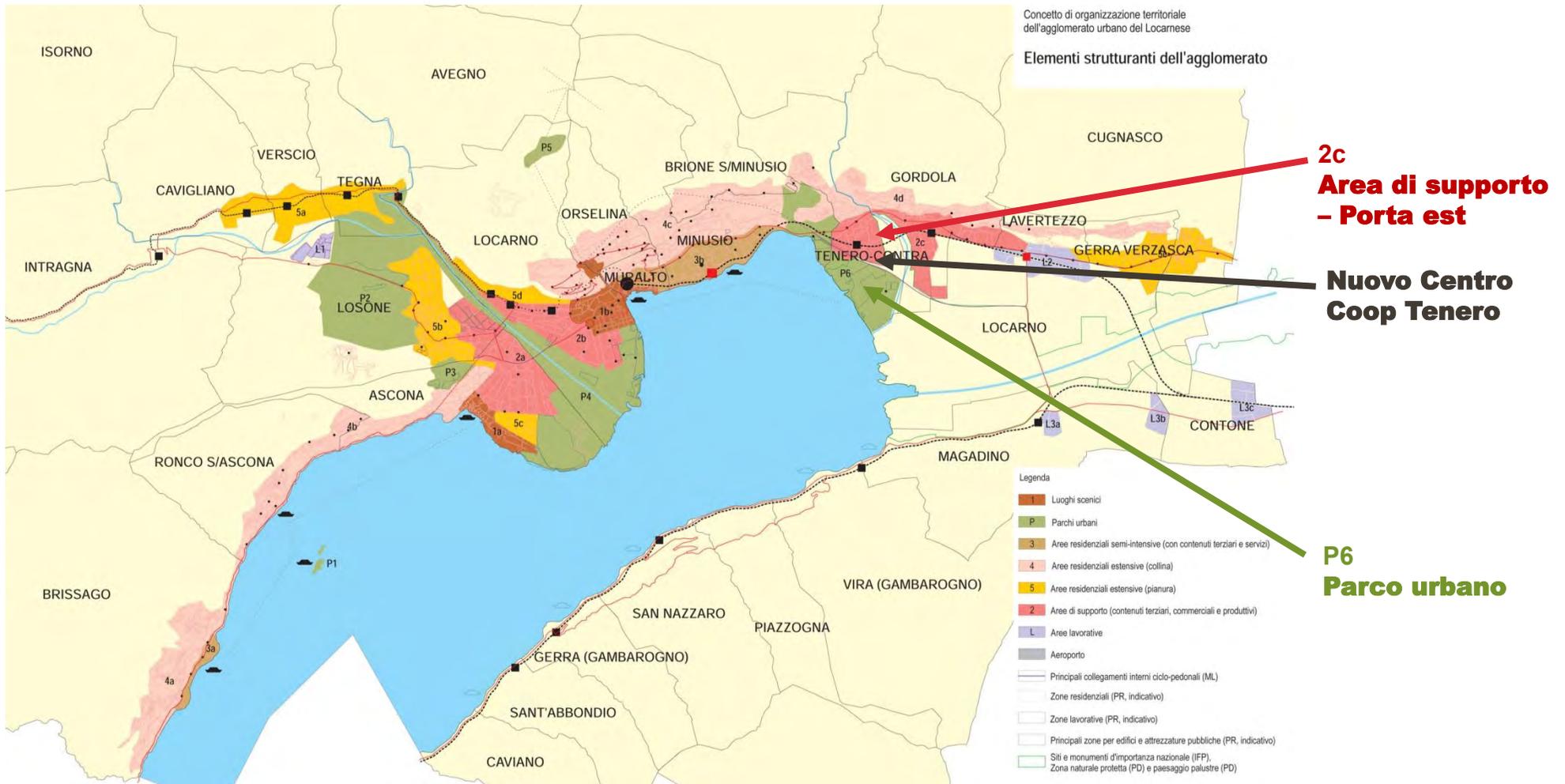
3. Entwicklungsszenario 3A ‚Public Plaza‘

Umsetzung - Inhalte, Bauungsregeln und Kennzahlen

1. Ausgangslage

Ausgangslage

Kantonale Richtplanung



Der Planungsperimeter wird im Agglomerationskonzept als Teil einer ‚**Area di supporto**‘ ausgewiesen und soll die neue ‚**Porta est**‘ des **Locarnese** bilden.

Ausgangslage
Stärkung der Verbindung
Siedlungsgebiet - See

Zentrum

Bahnhof



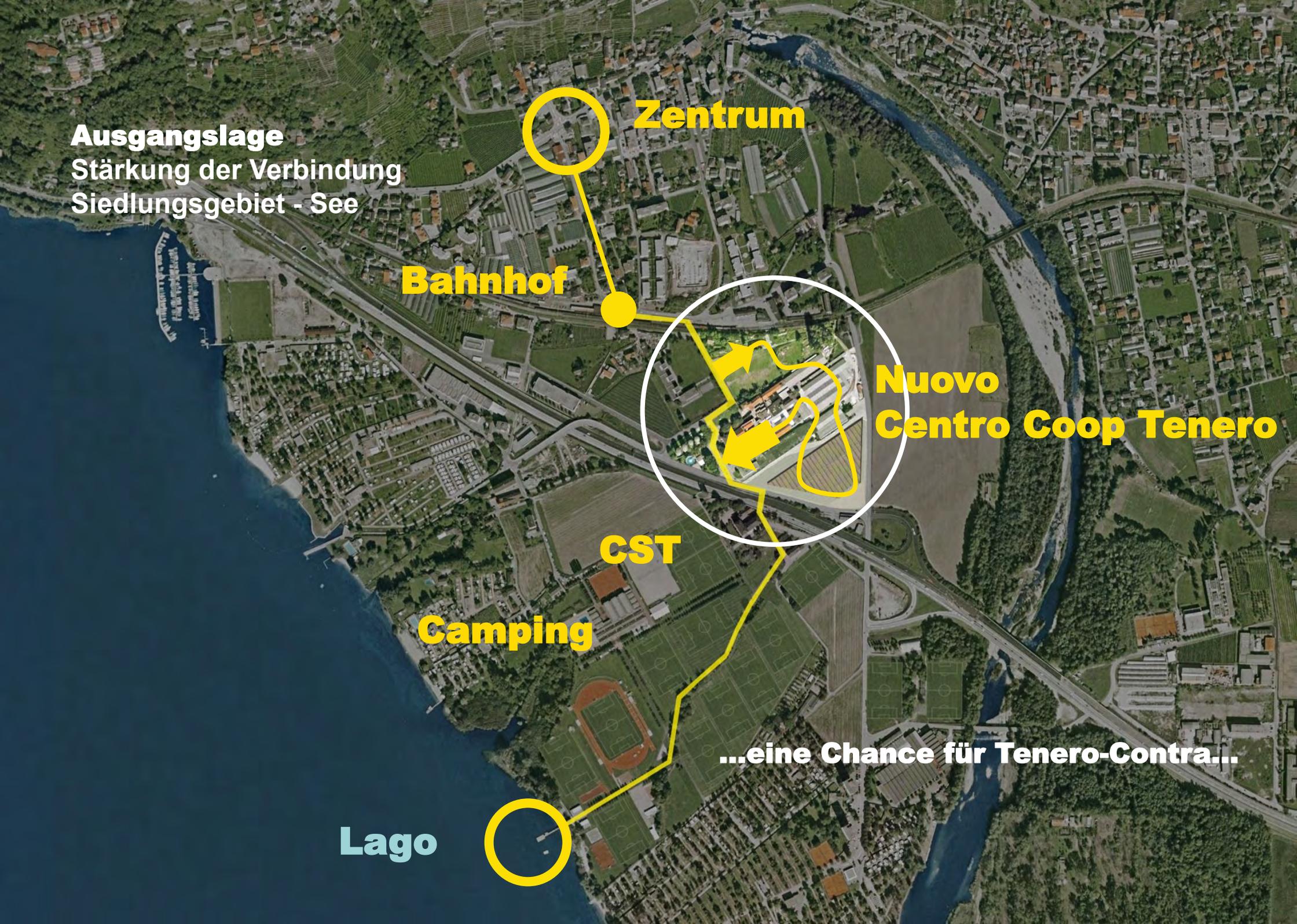
**Nuovo
Centro Coop Tenero**

CST

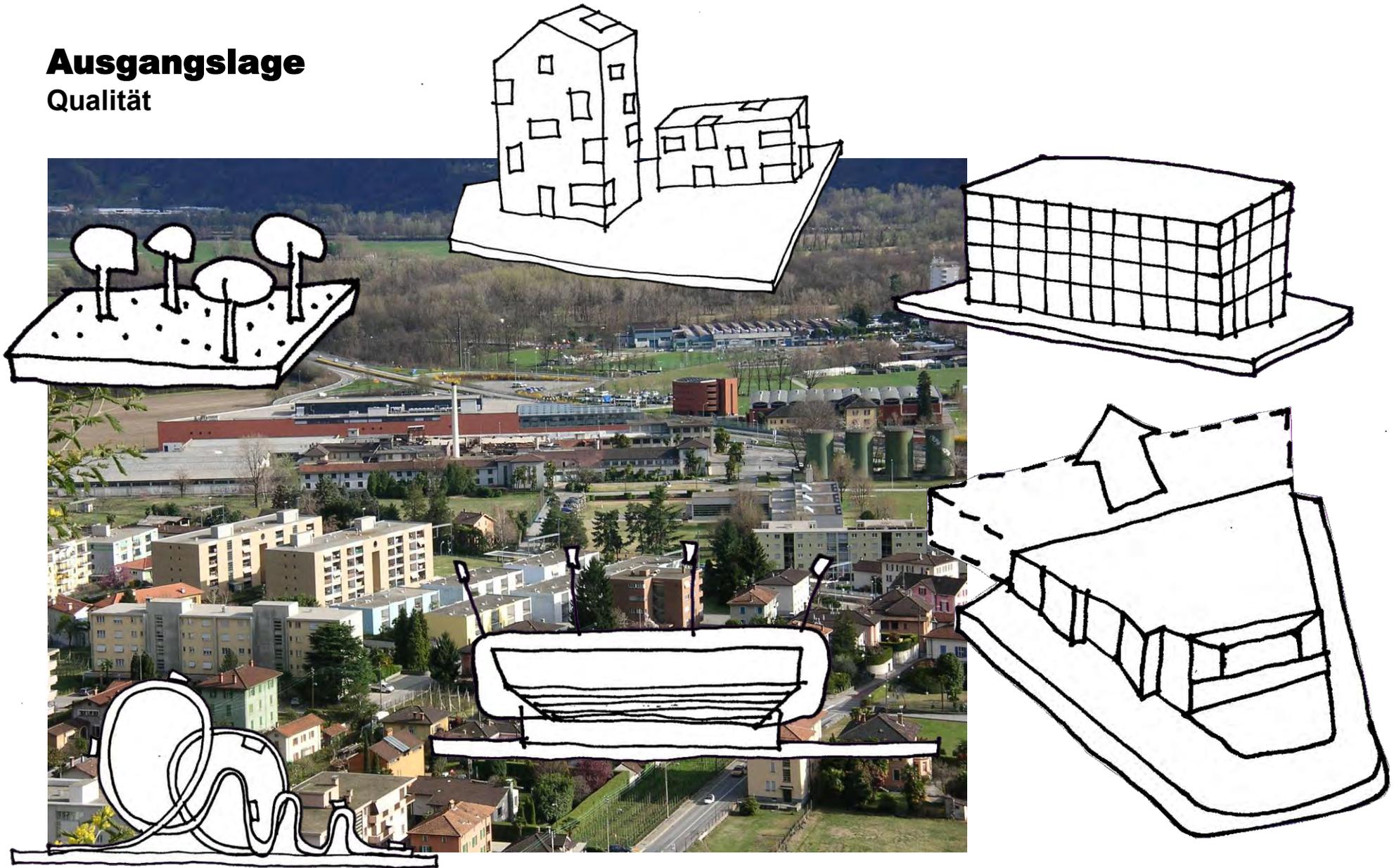
Camping

...eine Chance für Tenero-Contra...

Lago



Ausgangslage Qualität



Im Entwicklungsgebiet sollen **„Hochwertige Nutzungen“** angesiedelt werden.
Alle Beteiligten streben die **Schaffung eines neuen „Herzens der Qualität“** an.

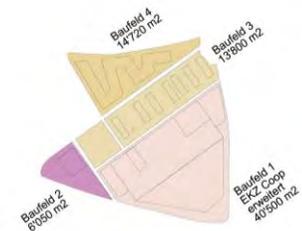
Ausgangslage

Bedürfnisse COOP

Basel, 18. Juni 2008

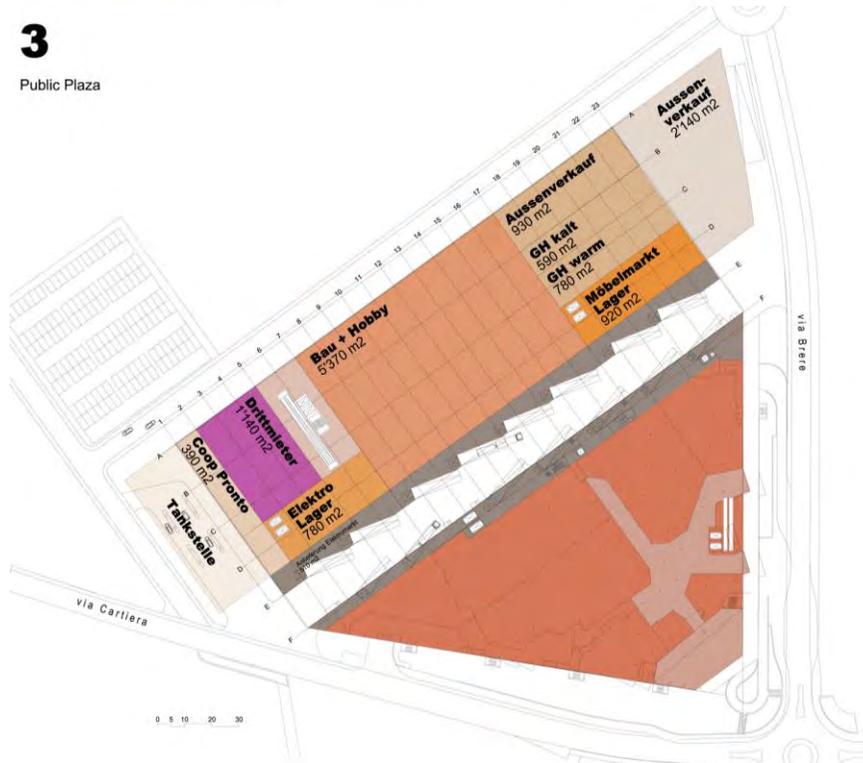


Flächen Erweiterung (brutto)	EG	1.OG	Total
Anlieferung neu	1'360		1'360
Gewächshaus	1'370		1'370
Bau+Hobby	5'370		5'370
Möbel+Wohnen	920	4'720	5'640
Elektro	780	3'010	3'790
Drittmiete	1'690	4'010	5'700
Mall	760	2'140	2'900
Total Erweiterung	12'250	13'880	26'130



3

Public Plaza



Coop hat entschieden, dass **das bestehende Einkaufszentrum um ca. 25'000 m2 Nutzfläche erweitert wird** („kleine“ Erweiterung).

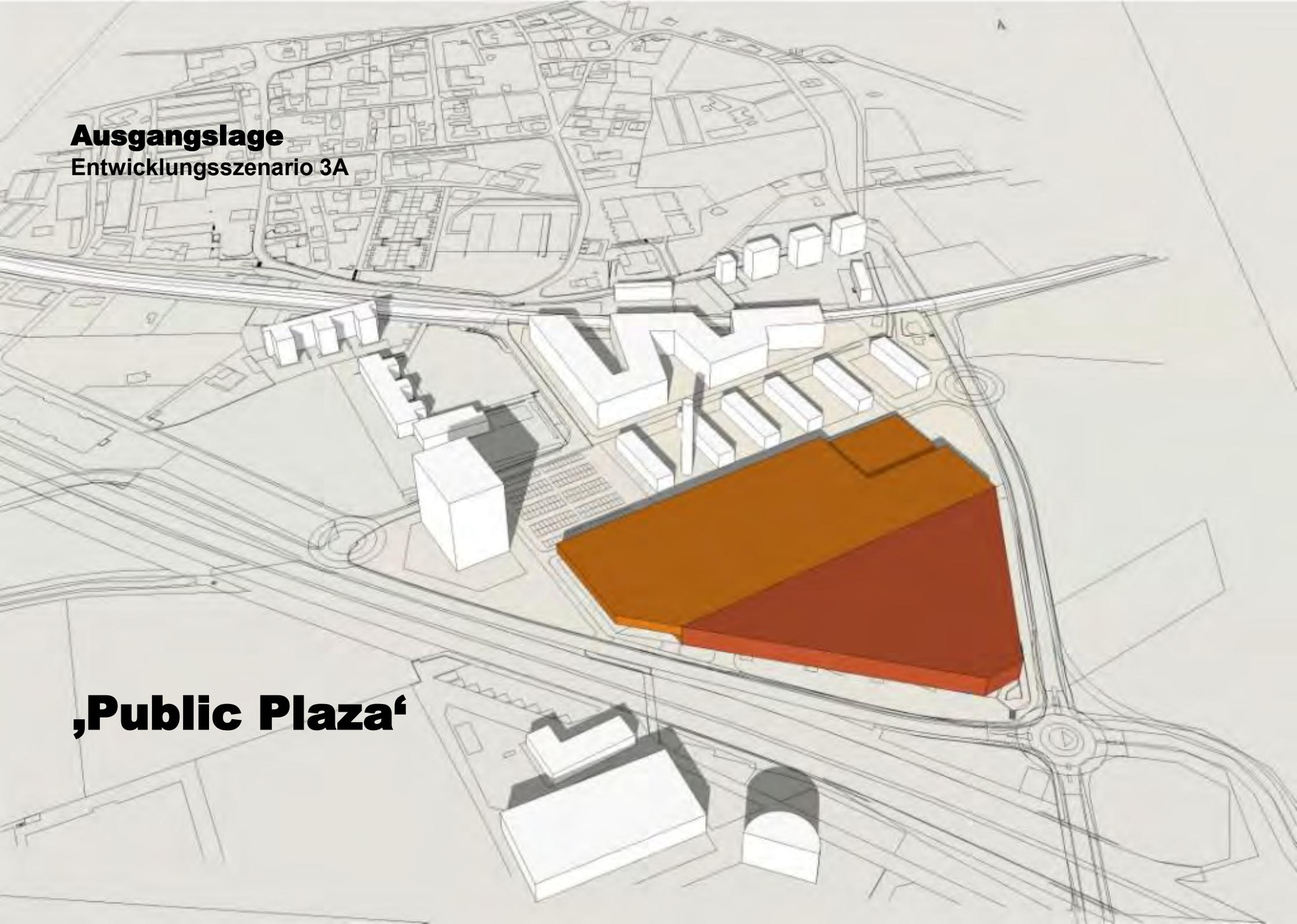
Ausgangslage

Zielsetzungen

Zielsetzungen der Arealentwicklung

- **Erfüllen der Vorgabe der Kantonalen Richtplanung an die ‚Porta Est‘**
- **Schaffung eines ‚Herzens der Qualität‘ für Tenero und für die Region**
- **Stärken der Verbindung ‚Siedlungsgebiet - Parco Urbano - See‘**
- **Erfüllen der Bedürfnisse der Grundeigentümerin an das neue EKZ**
- **Aufzeigen der notwendigen Massnahmen zur Arealerschliessung**

Ausgangslage
Entwicklungsszenario 3A

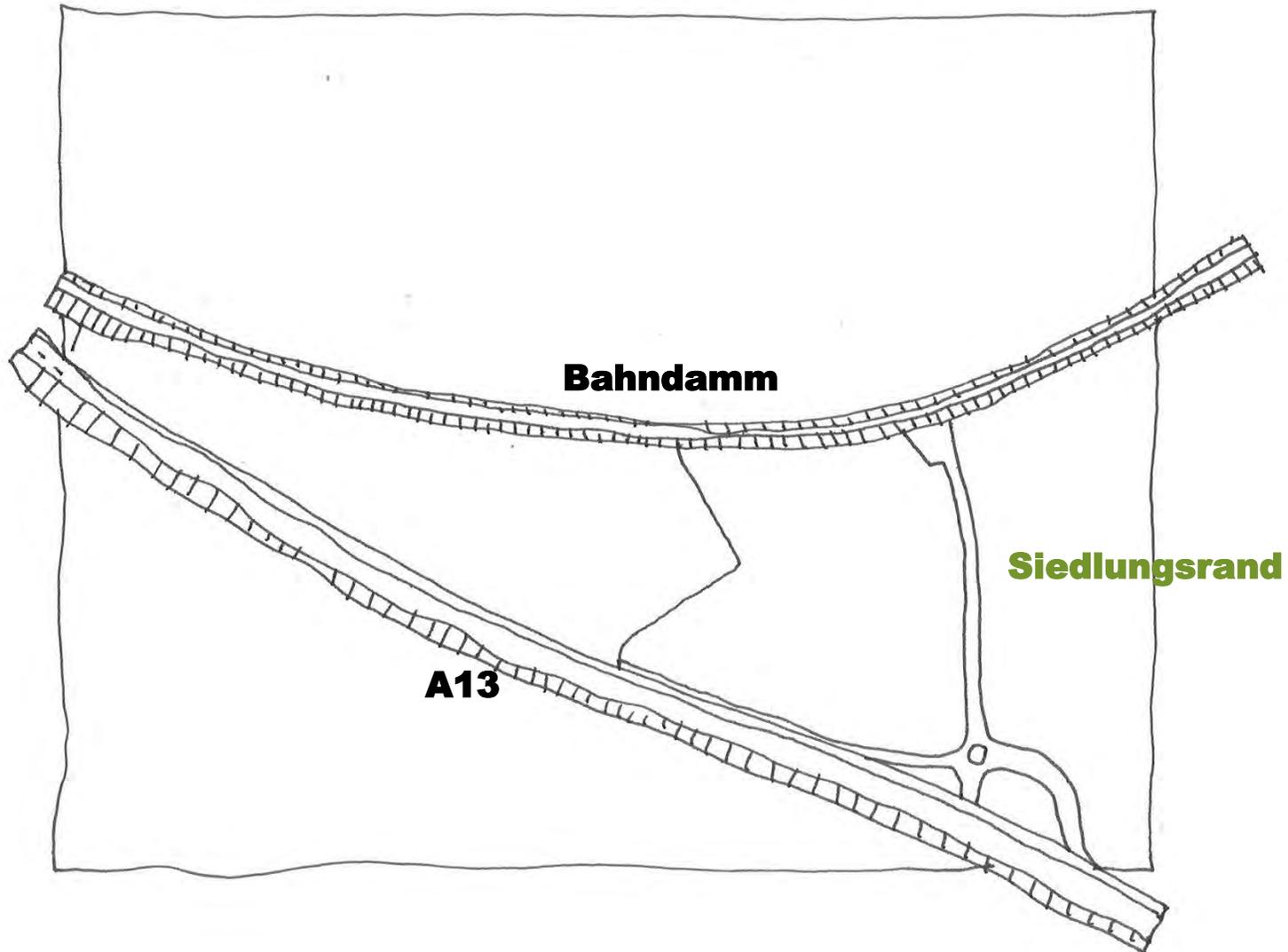


„Public Plaza“

2. Städtebauliche Analyse

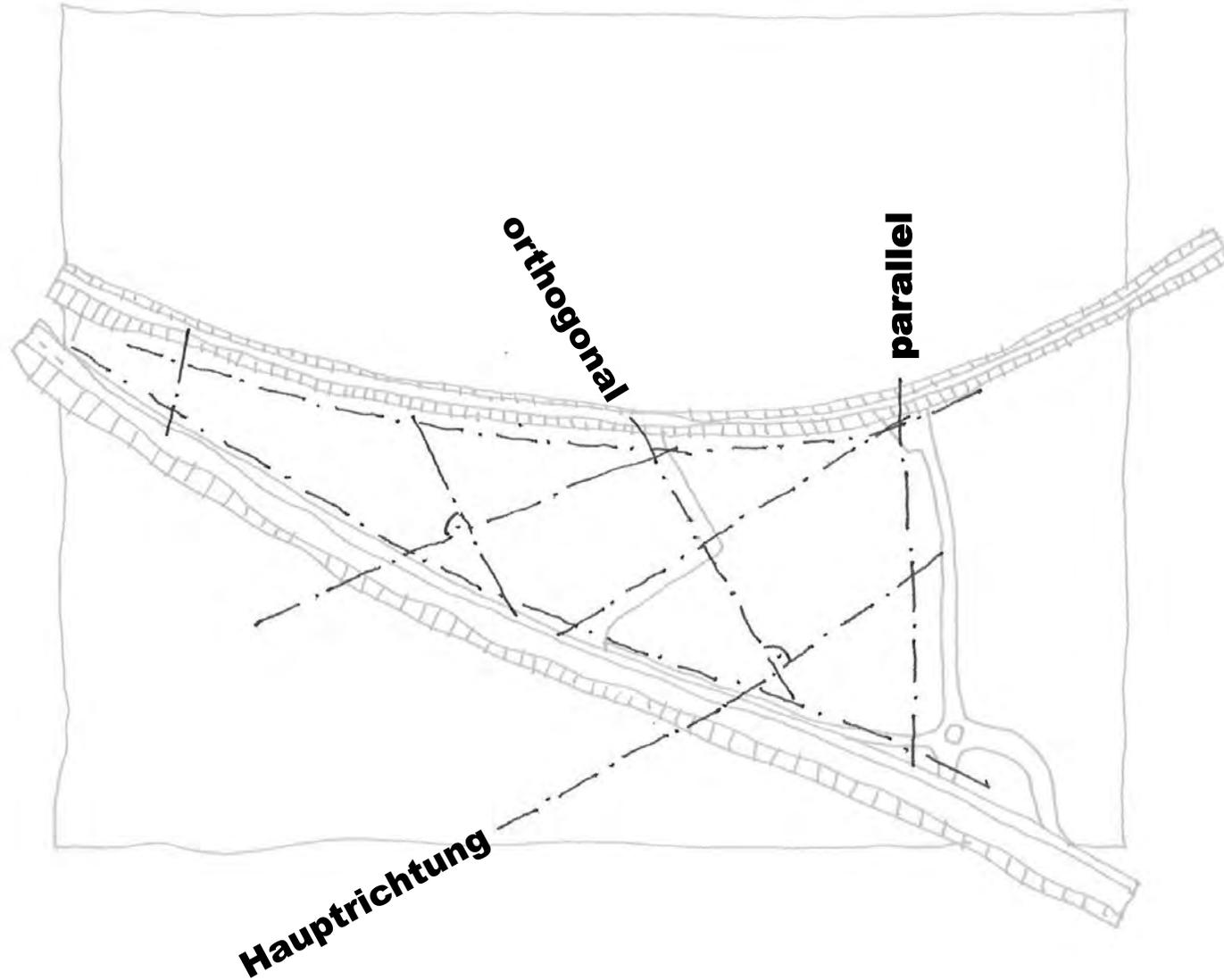
Kanten

Prägende Elemente der Planungszone



Gestaltungslinien

Planungslinien und Rasterung



Gestaltungslinien

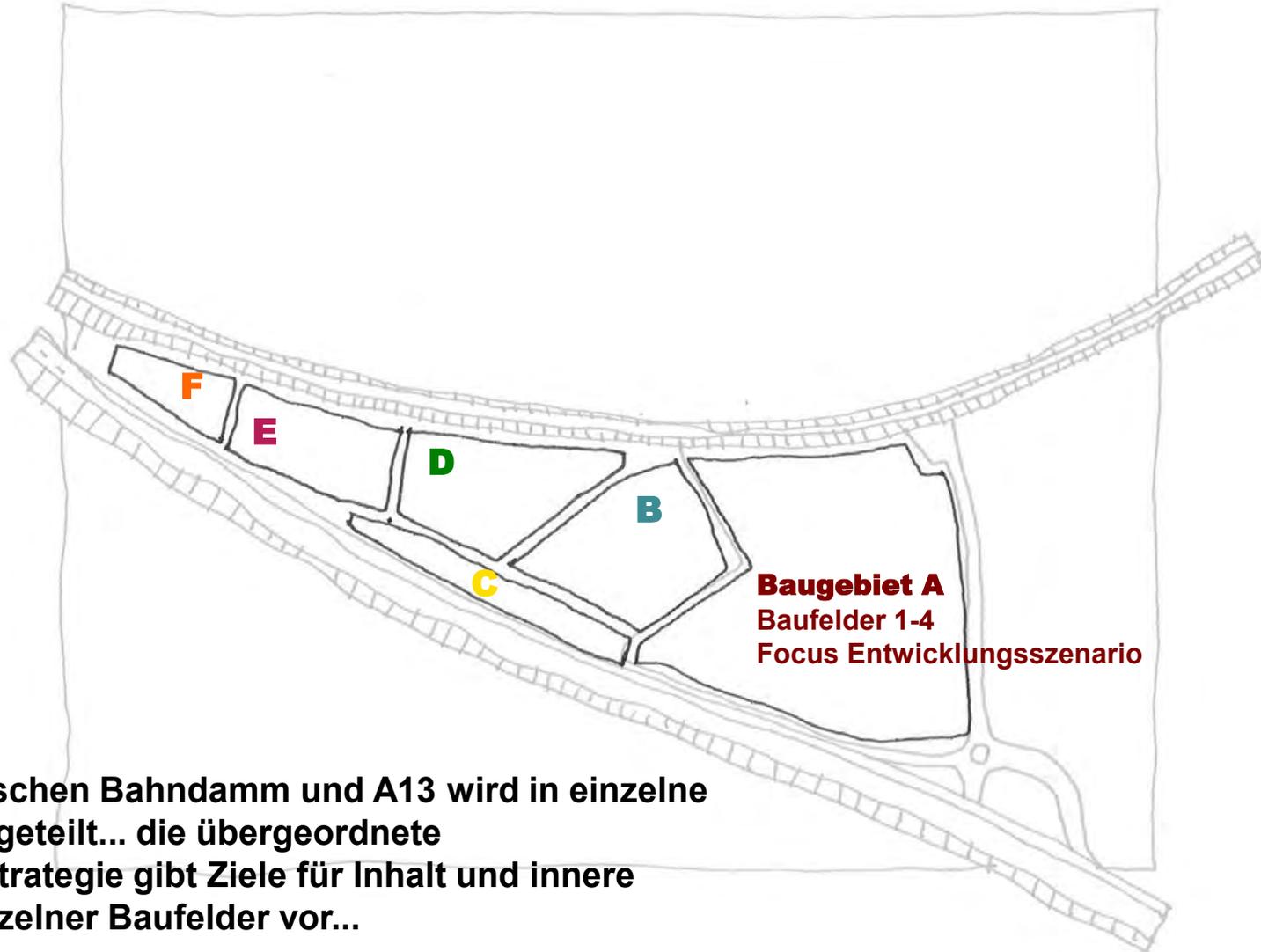
Planungslinien und Rasterung



...die Gestaltungslinien sind schon im heutigen Kontext lesbar...

Baugebiete

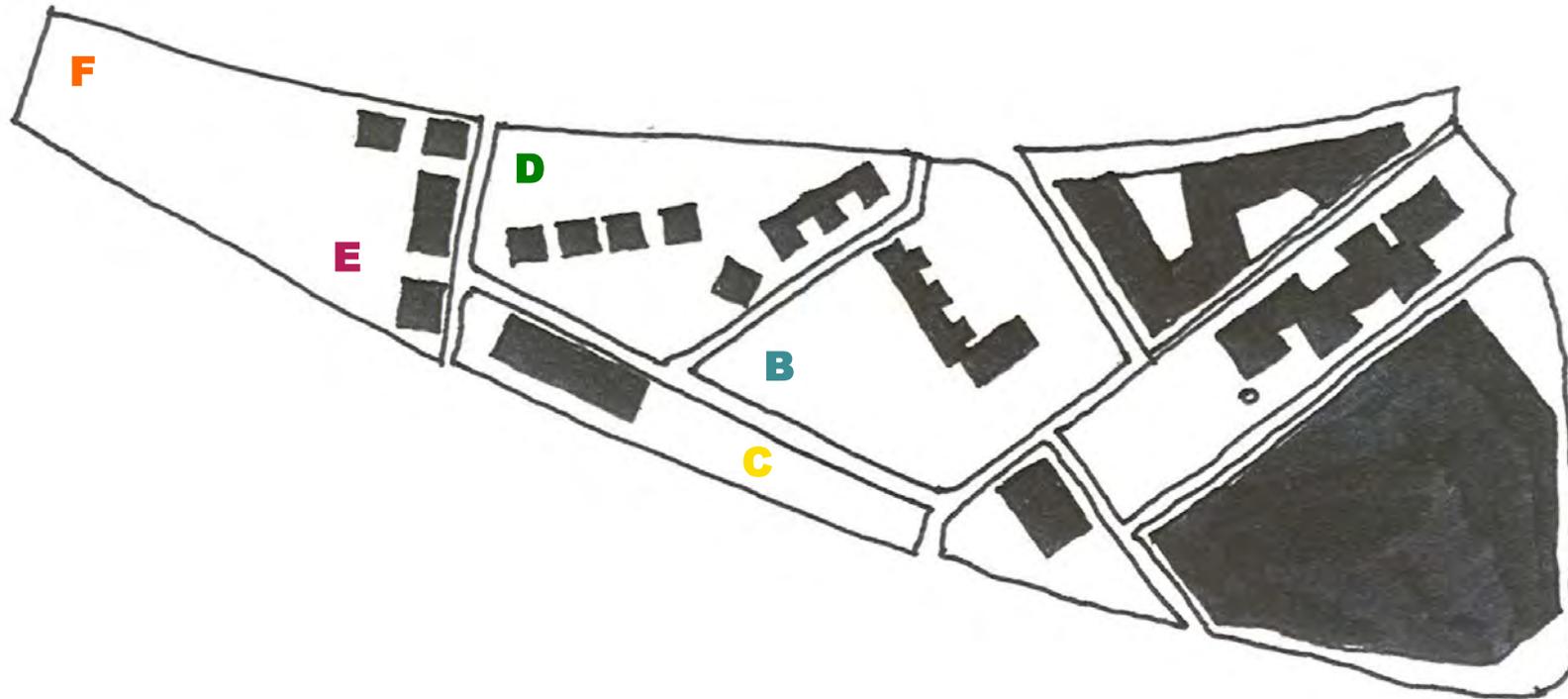
Teilgebiet Porta Est



...die Zone zwischen Bahndamm und A13 wird in einzelne Teilgebiete aufgeteilt... die übergeordnete Entwicklungsstrategie gibt Ziele für Inhalt und innere Gliederung einzelner Baufelder vor...

Baugebiete

Entwicklung der Baugebiete

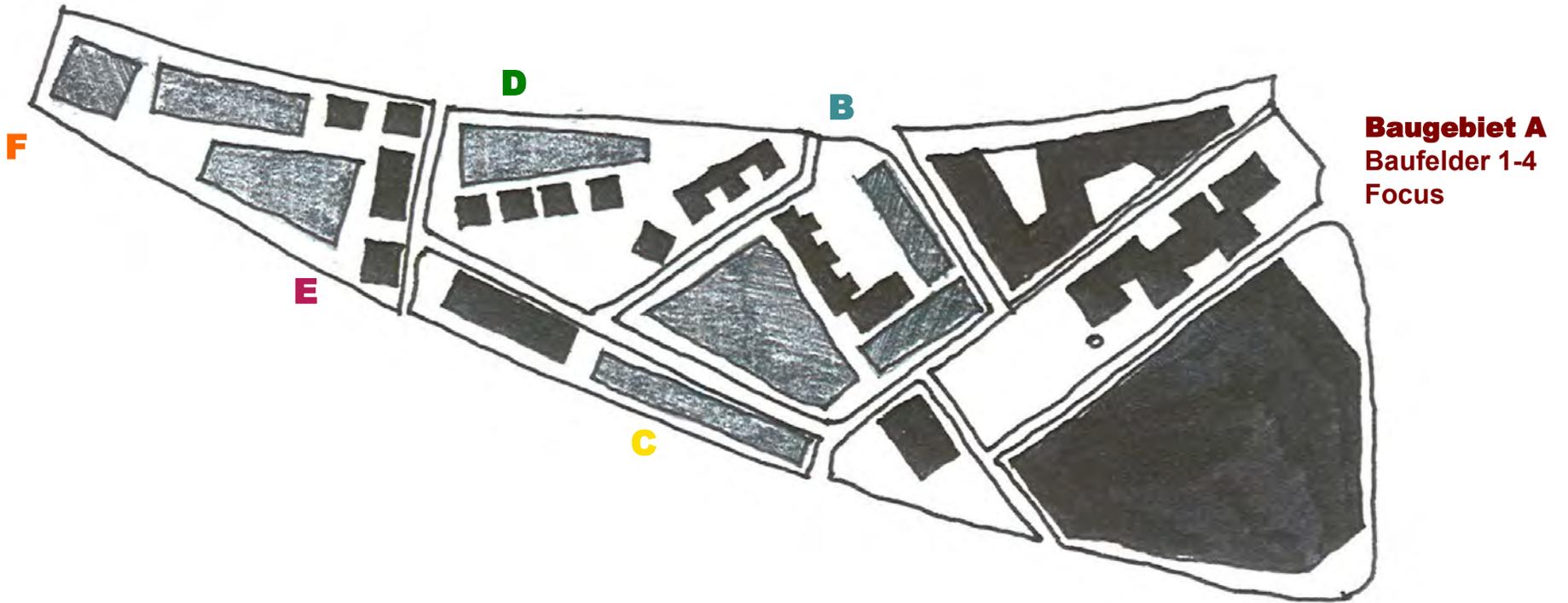


Baugebiet A
Baufelder 1-4
Focus

...mittelfristig... die Bauten auf dem Entwicklungsgebiet des Areals ‚Ex Cartiera‘ sind realisiert...

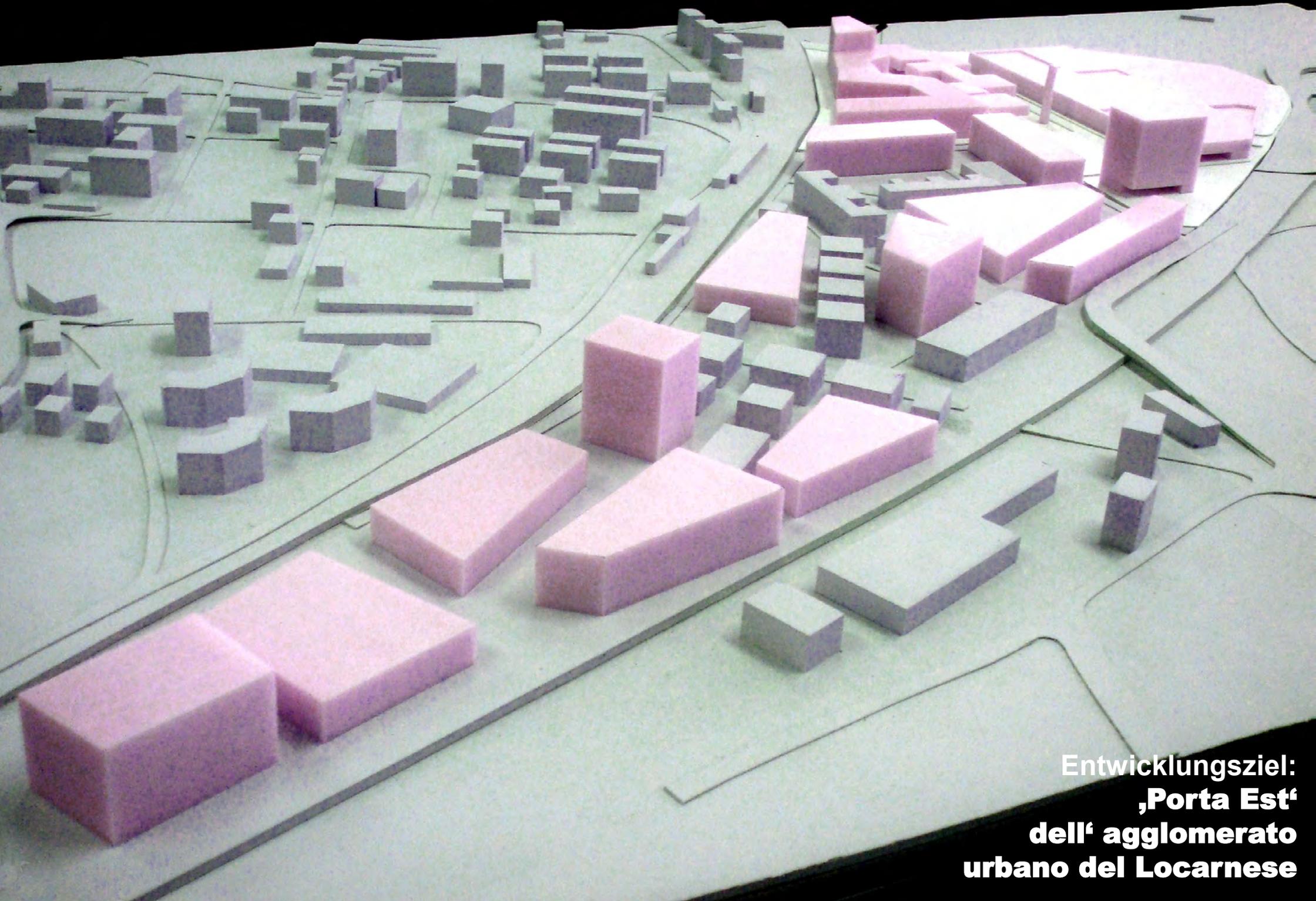
Baugebiete

Entwicklung der Baugebiete



Baugebiet A
Baufelder 1-4
Focus

...langfristig...das Planungsgebiet ,2c' hat sich zur ,Area di supporto Porta Est' entwickelt...



Entwicklungsziel:
„Porta Est“
dell' agglomerato
urbano del Locarnese

Ziele Städtebau

Verbinden

Stärken Verbindung
Zentrum-Bahnhof-See

Baufelder

Definieren der
Baufelder innerhalb des
Planungsgebietes

Grünräume

Vernetzung Grün- und
Erholungsräume

Körnung

Baumassen und
Inhalte definieren

Erschliessung

Klärung und Ausbau
Arealerschliessung



Durchquerung

Wege von ... nach ...



...wie komme ich mit dem
Fahrrad vom Bahnhof an
die Seepromenade...?

... man trifft sich wieder
... im neu belebten Areal der
Cartiera

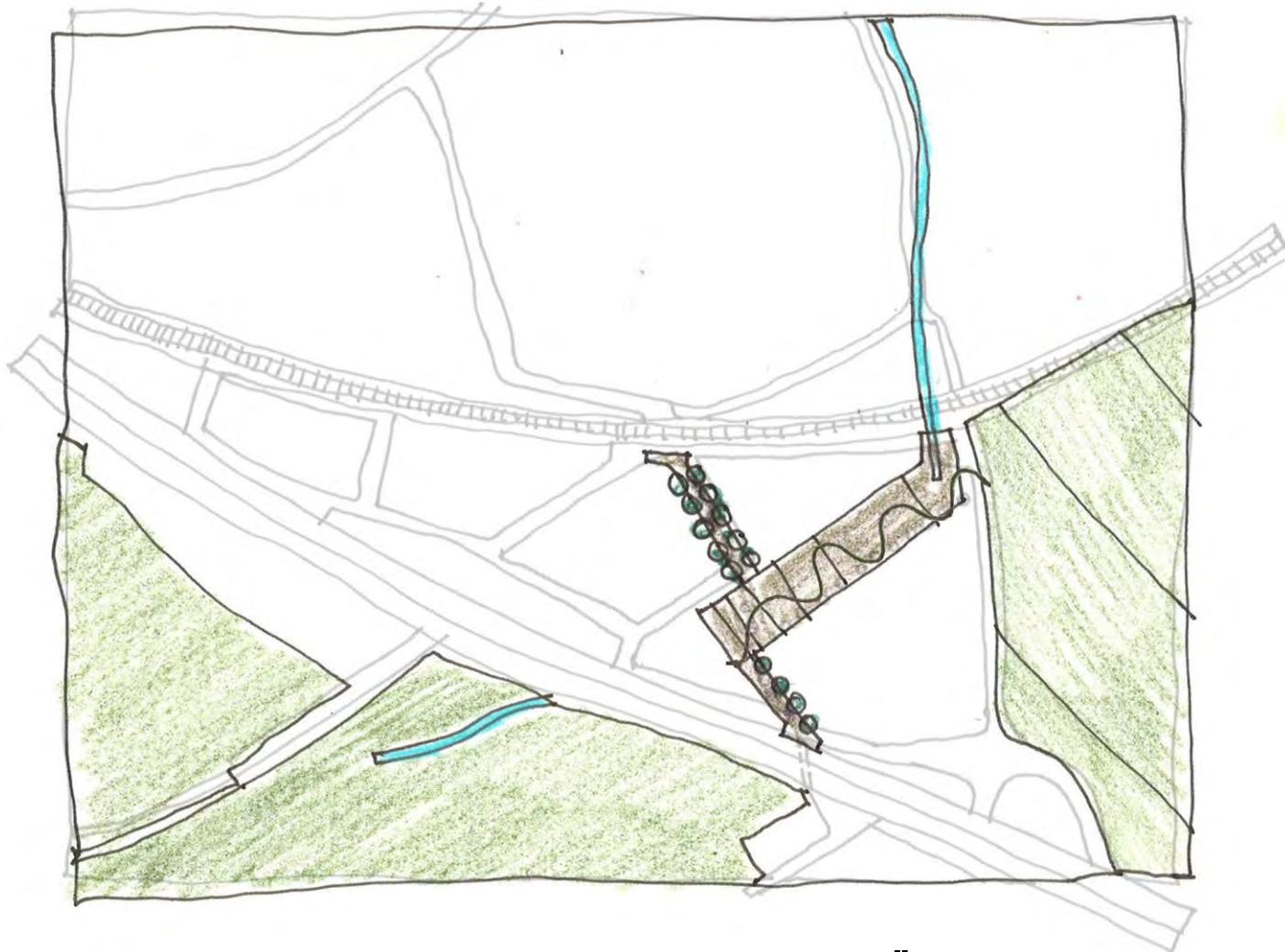
...wie funktioniert die innere
Arealerschliessung...?

Inhalte

Das Areal im Kontext



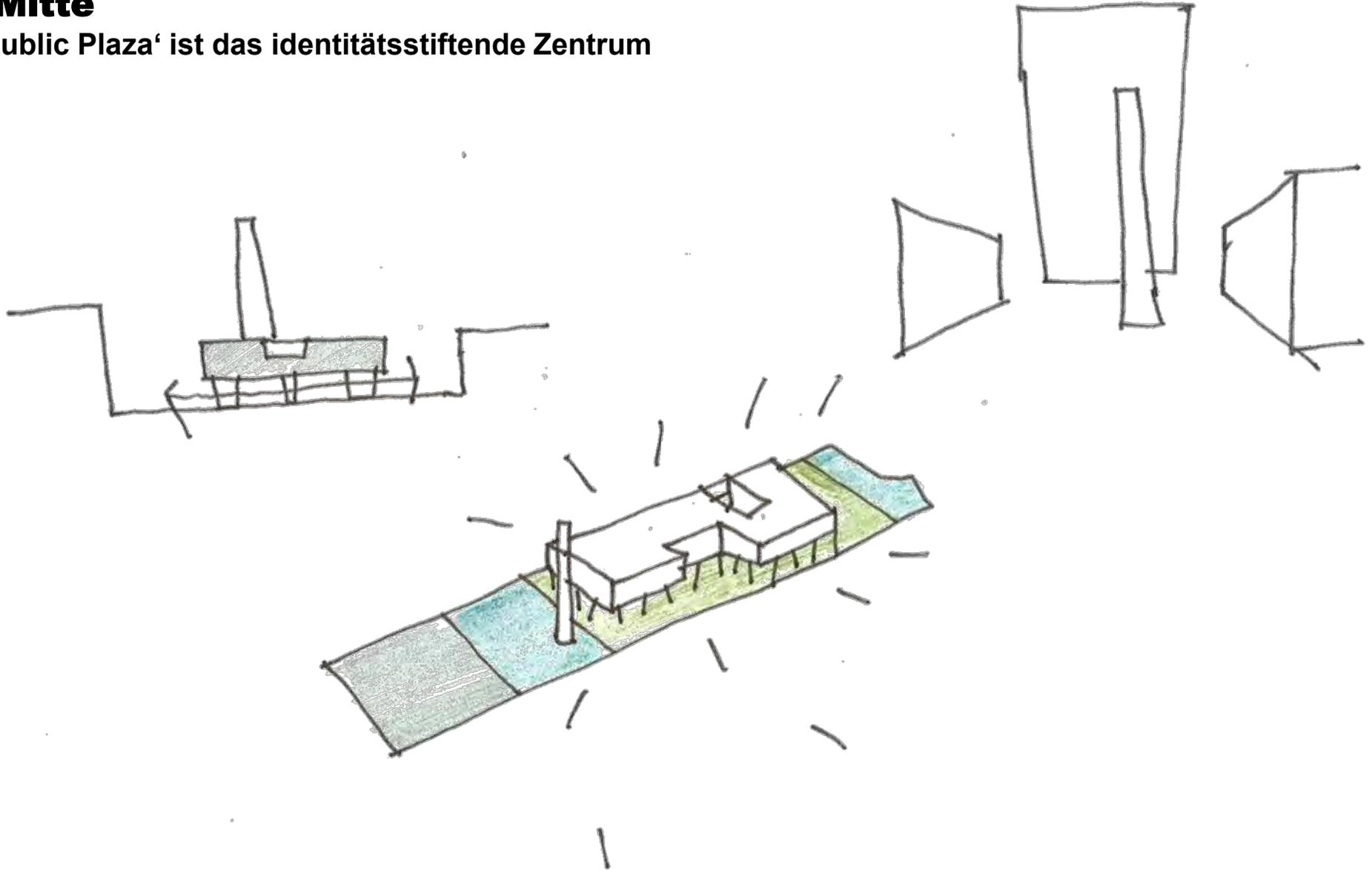
Grünräume Vernetzung



...das **Entwicklungsgebiet wird wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht** und Teil des öffentlichen Lebens in Tenero-Contra. Das Herz, die **Public Plaza** wird zum Bindeglied...

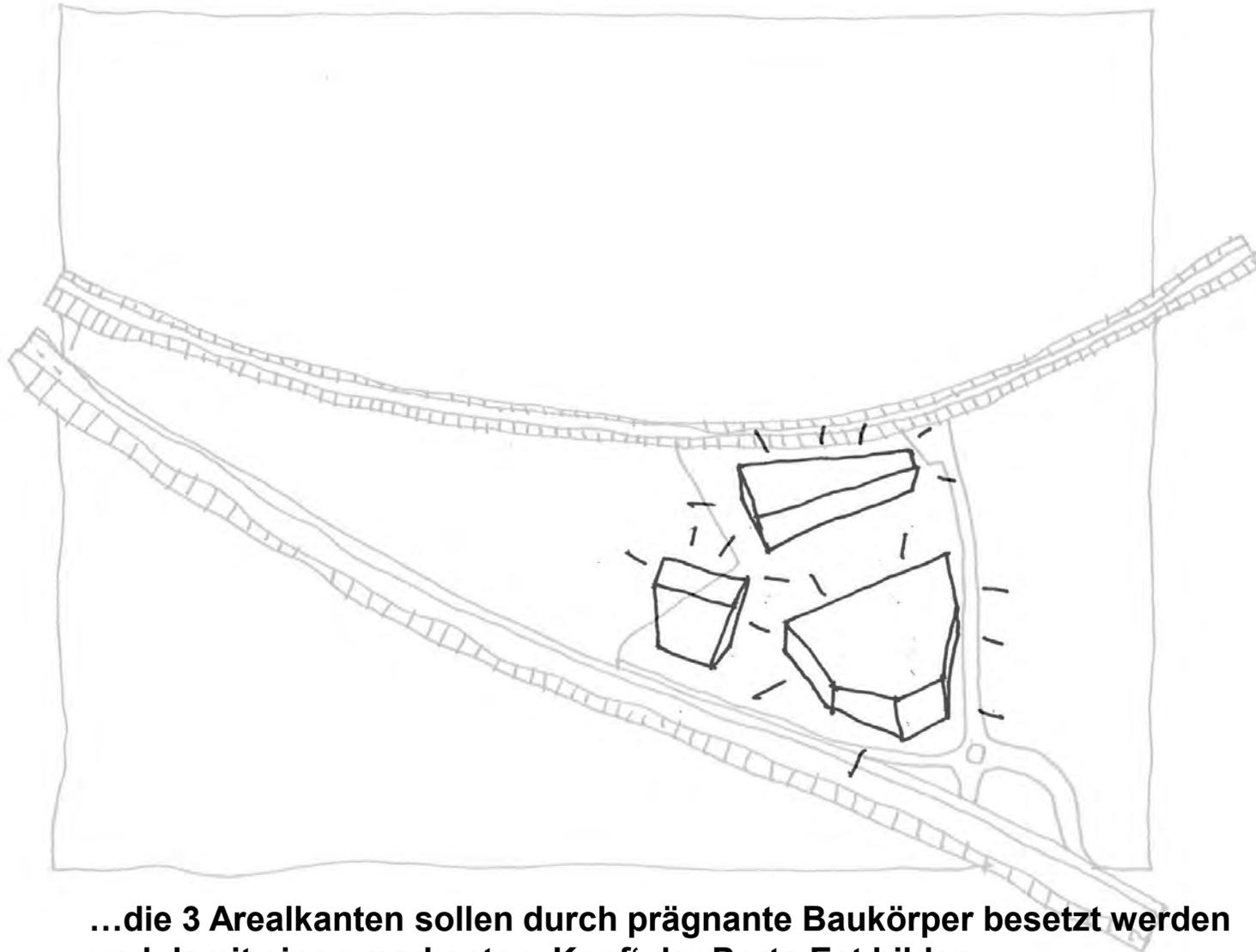
Die Mitte

Die ‚Public Plaza‘ ist das identitätsstiftende Zentrum



Auszeichnung Kanten

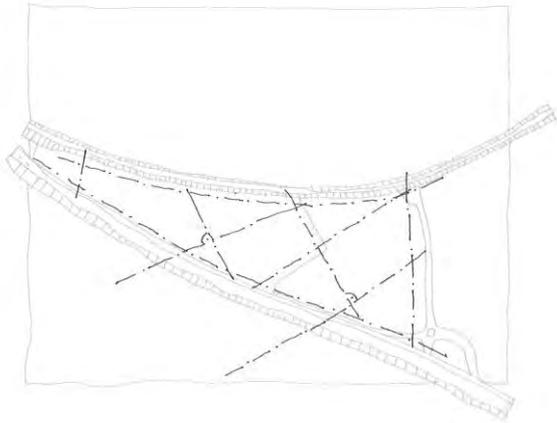
Markierung der Arealkanten durch 3 Bausteine



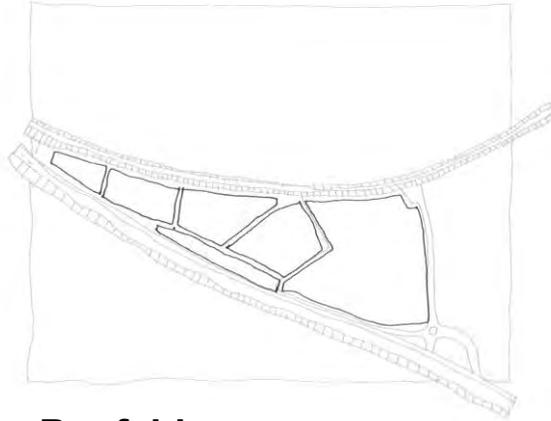
...die 3 Arealkanten sollen durch prägnante Baukörper besetzt werden und damit einen markanten ‚Kopf‘ der Porta Est bilden...

Rekapitulation

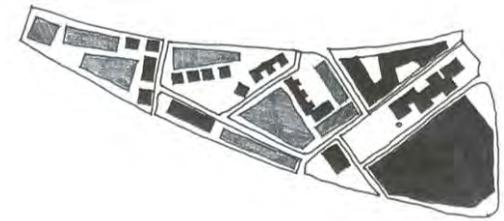
Wichtige Regeln der städtebaulichen Entwicklung



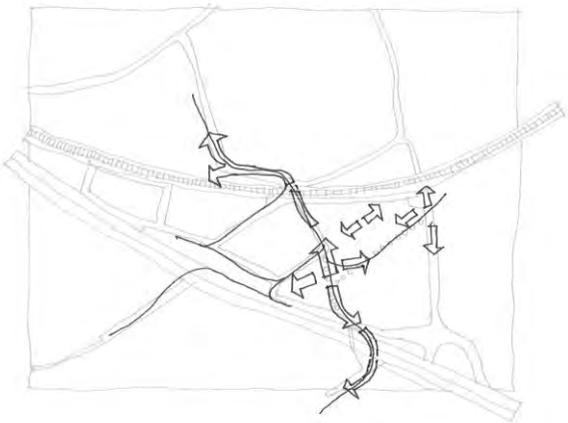
Gestaltungslinien



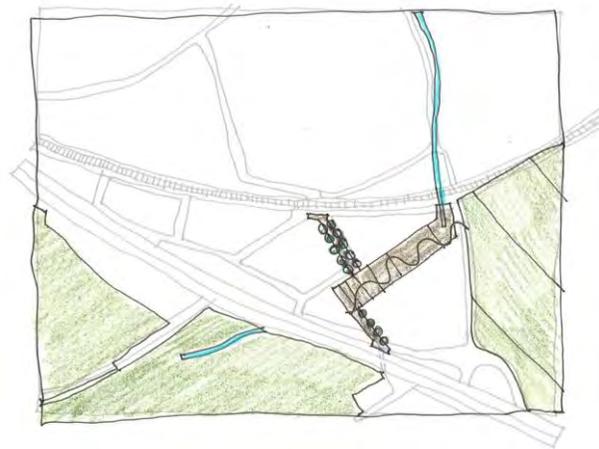
Baufelder



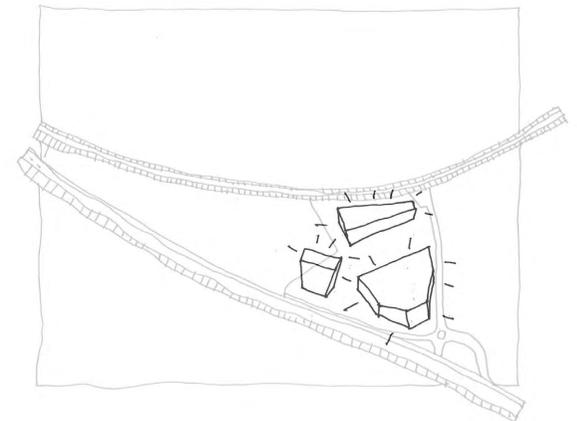
Weiterentwicklung



Erschliessung/Vernetzung



Öffentlicher Raum



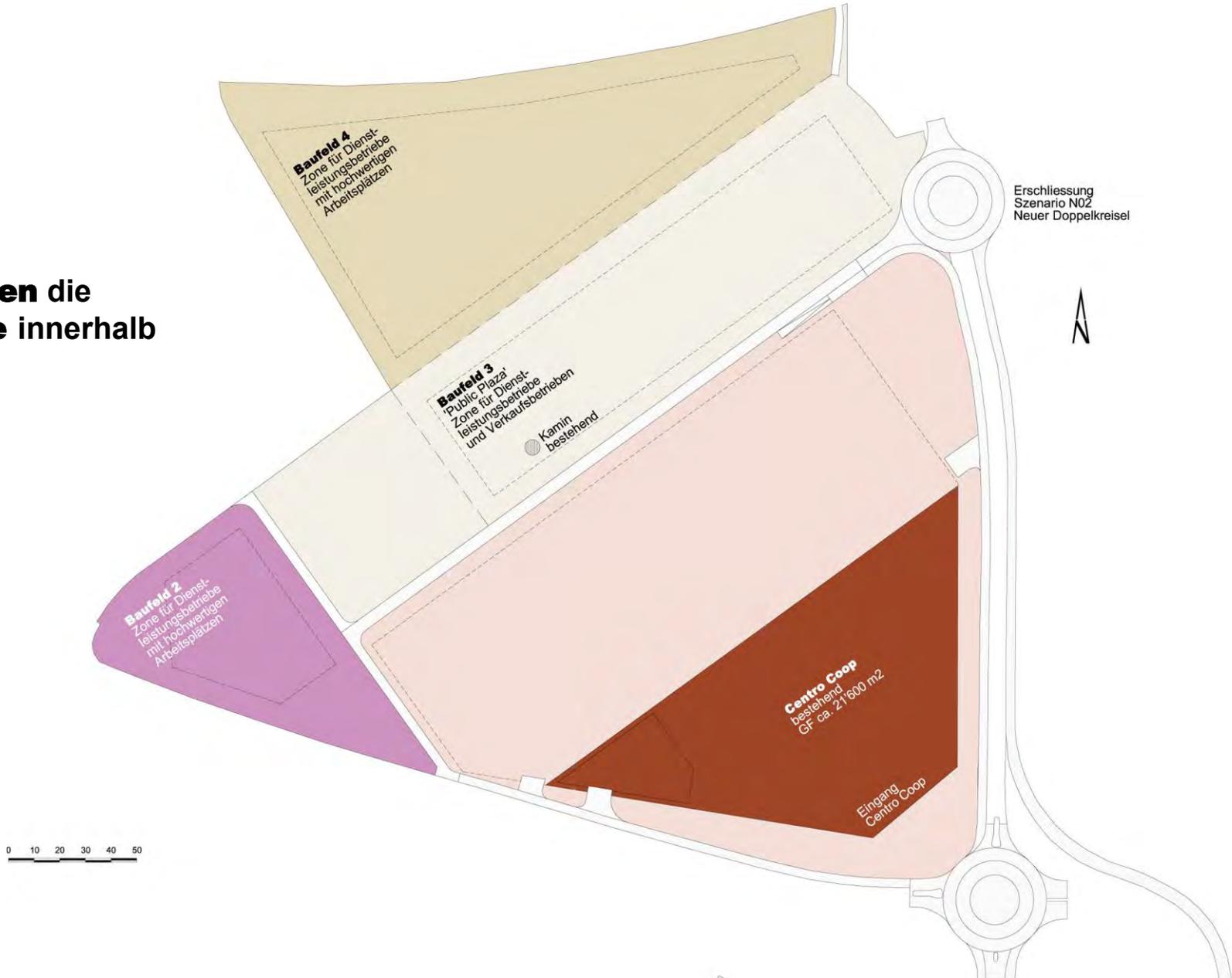
Arealanten

3. Entwicklungsszenario 3A ‚Public Plaza‘

Baufelder

4 Baufelder

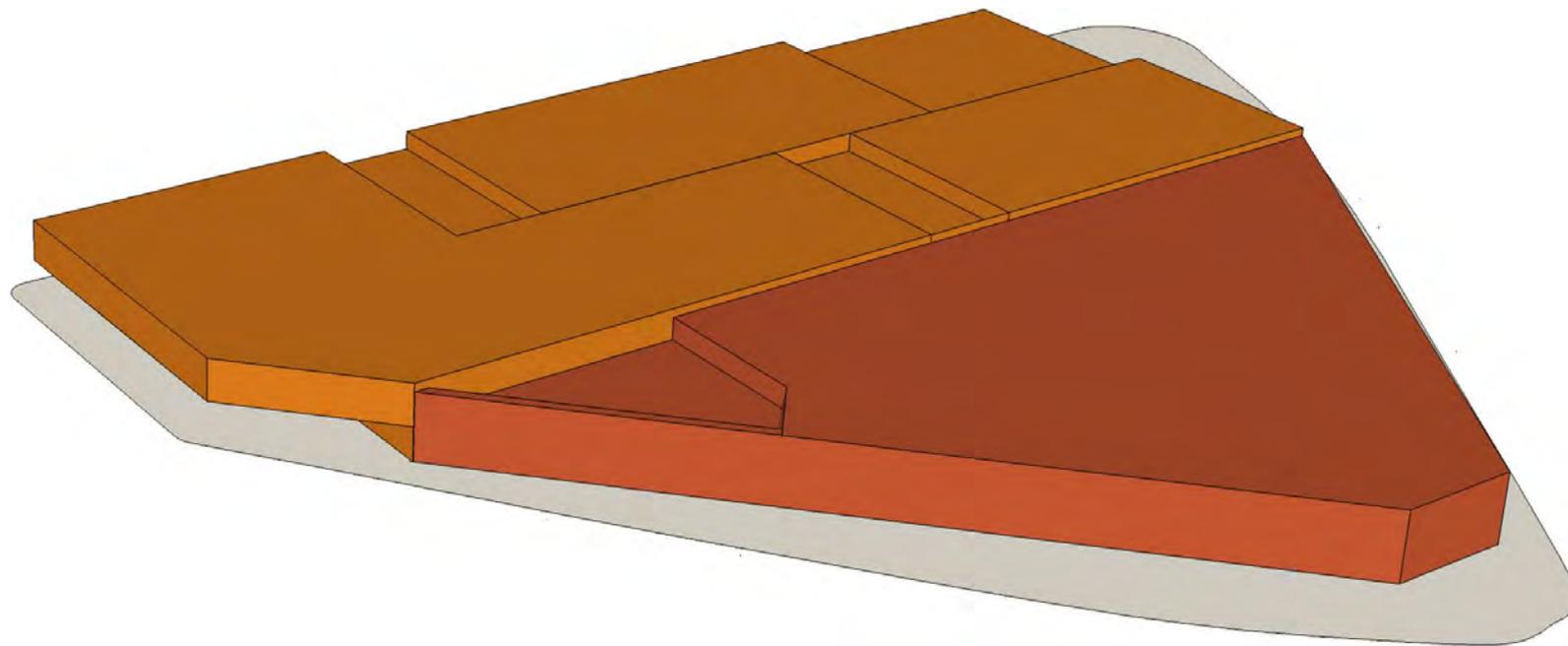
Polygone definieren die bebaubare Fläche innerhalb der Baufelder



Baufeld 1

Erweiterung EKZ Coop

Das Einkaufszentrum der Coop wird um ca. 25'000 m² Nutzfläche erweitert. Der flache, kraftvolle Baukörper markiert die Südost-Kante des Areals. Die Nordseite des Baukörpers bildet den südlichen Abschluss der Public Plaza.

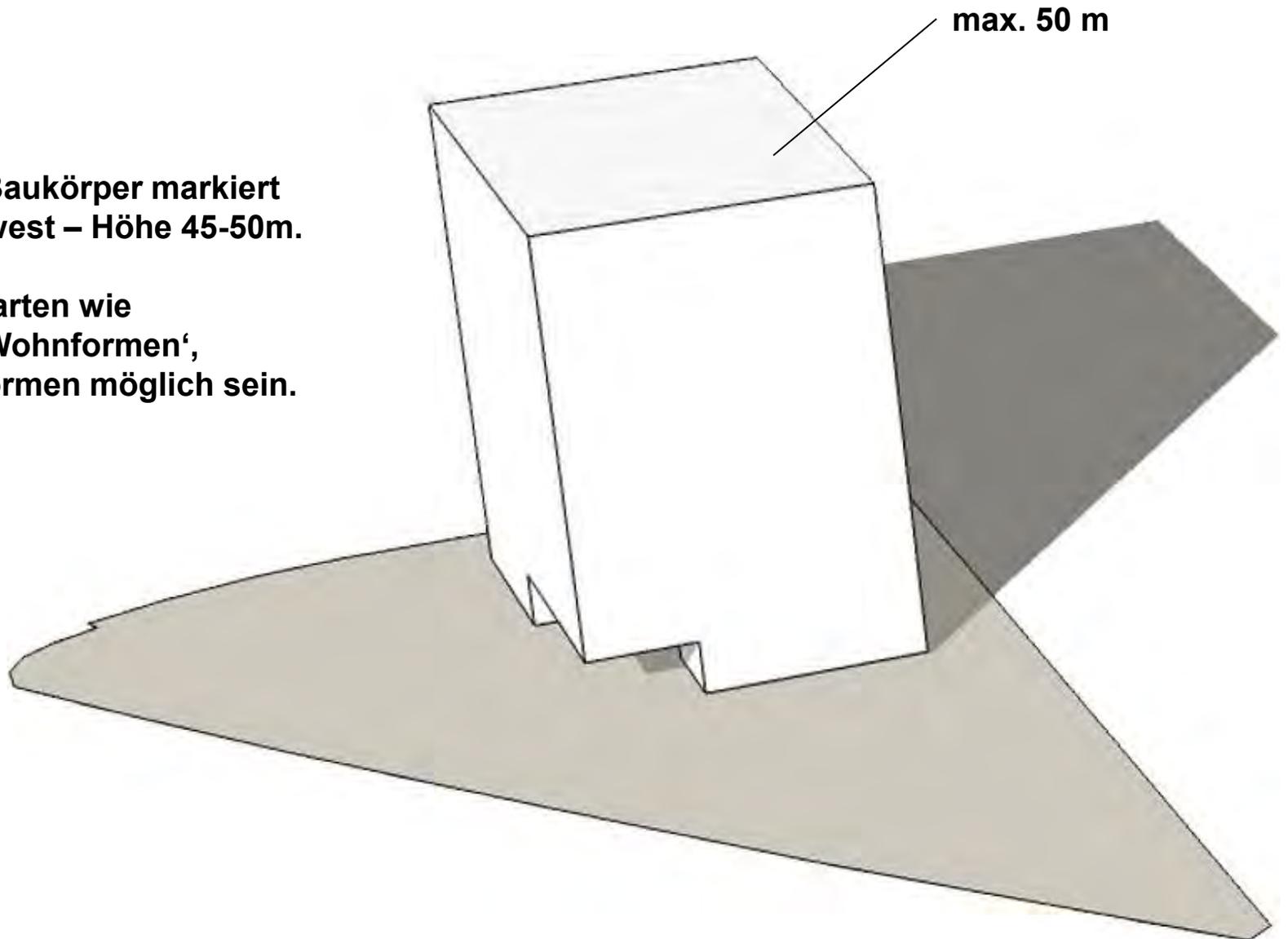


Baufeld 2

Arealkante Südwest

Ein hoher ‚Solitär‘-Baukörper markiert die Arealkante Südwest – Höhe 45-50m.

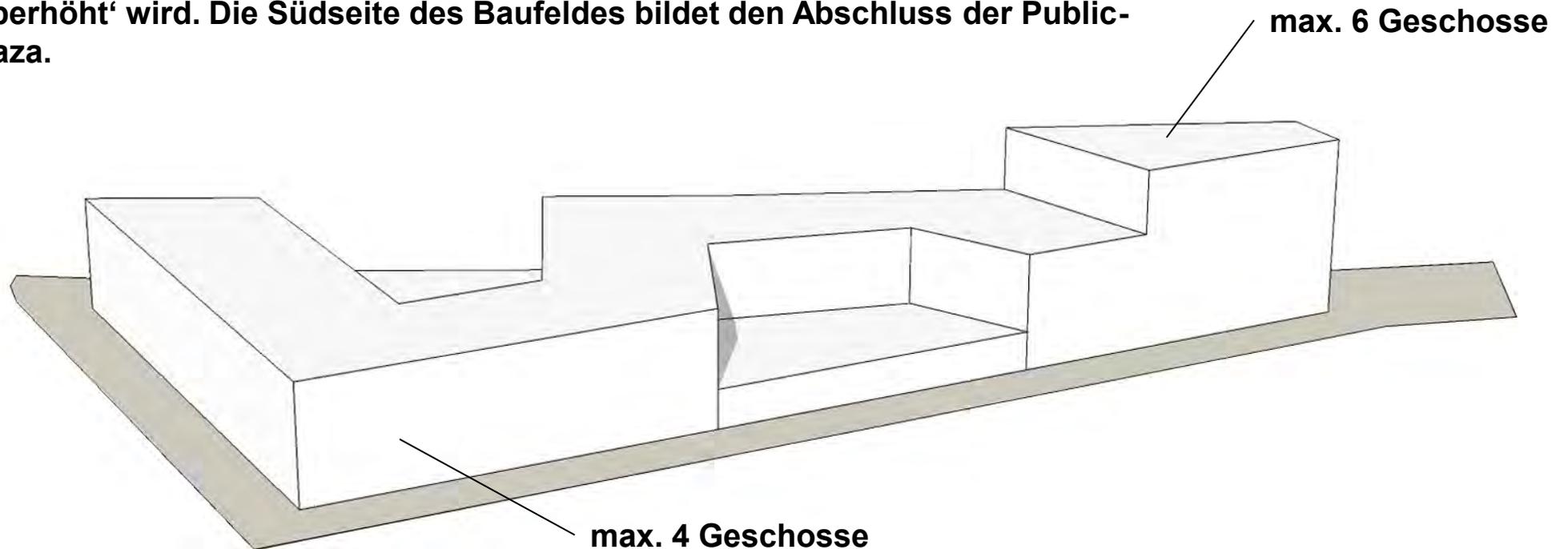
Es sollen Nutzungsarten wie ‚Bürohaus‘, ‚Spez. Wohnformen‘, ‚Hotel‘ oder Mischformen möglich sein.



Baufeld 4

Arealkante Nord

Der Baukörper im Baufeld 4 bildet den Orientierungspunkt an der nördlichen Arealkante und bildet das ‚Gesicht des Areals‘ zur Bahn und zu Tenero-Contra hin. Angestrebt wird, dass die entstehenden Baukörper auf der Ostseite ‚überhöht‘ wird. Die Südseite des Baufeldes bildet den Abschluss der Public-Plaza.

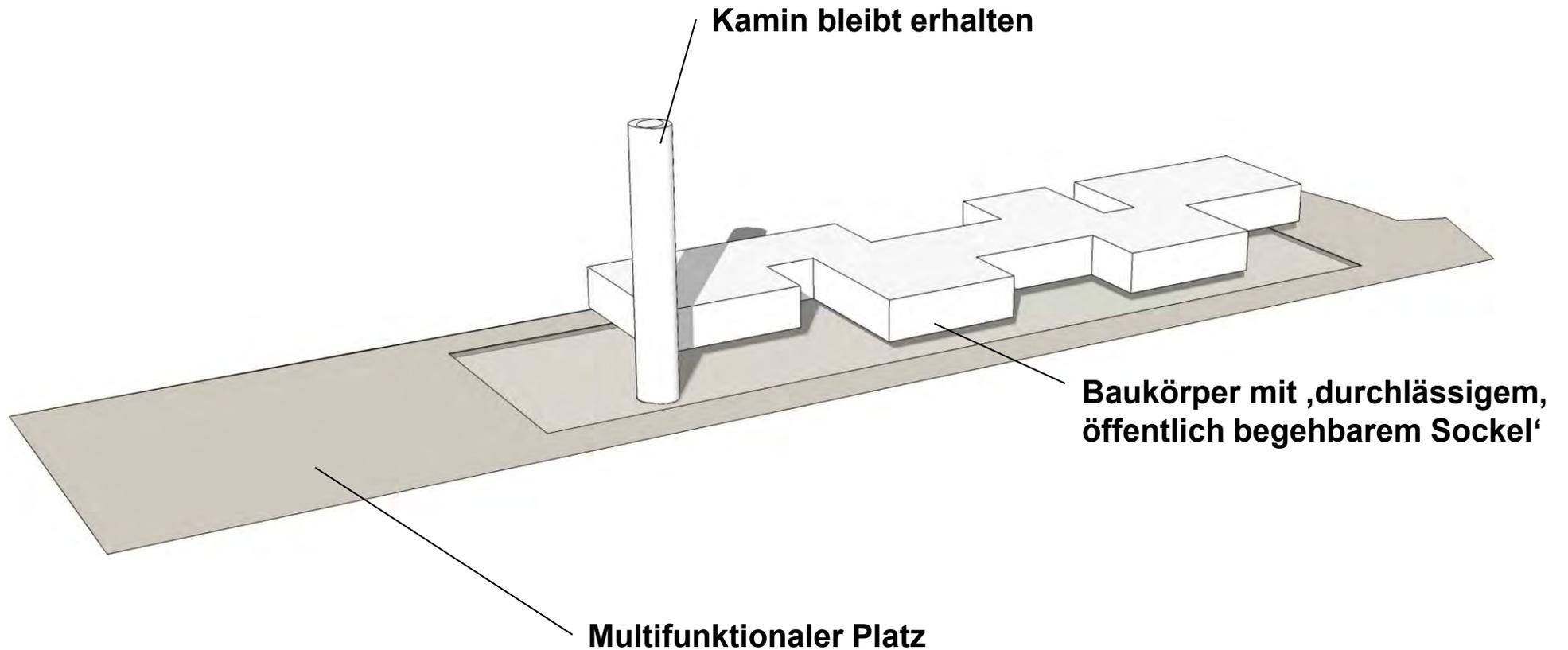


Zielsetzung ist die Ansiedelung einer hochwertigen Nutzung im Dienstleistungssegment, z.B. eine Biotech-Firma, die Europazentrale einer Modefirma, etc.

Baufeld 3

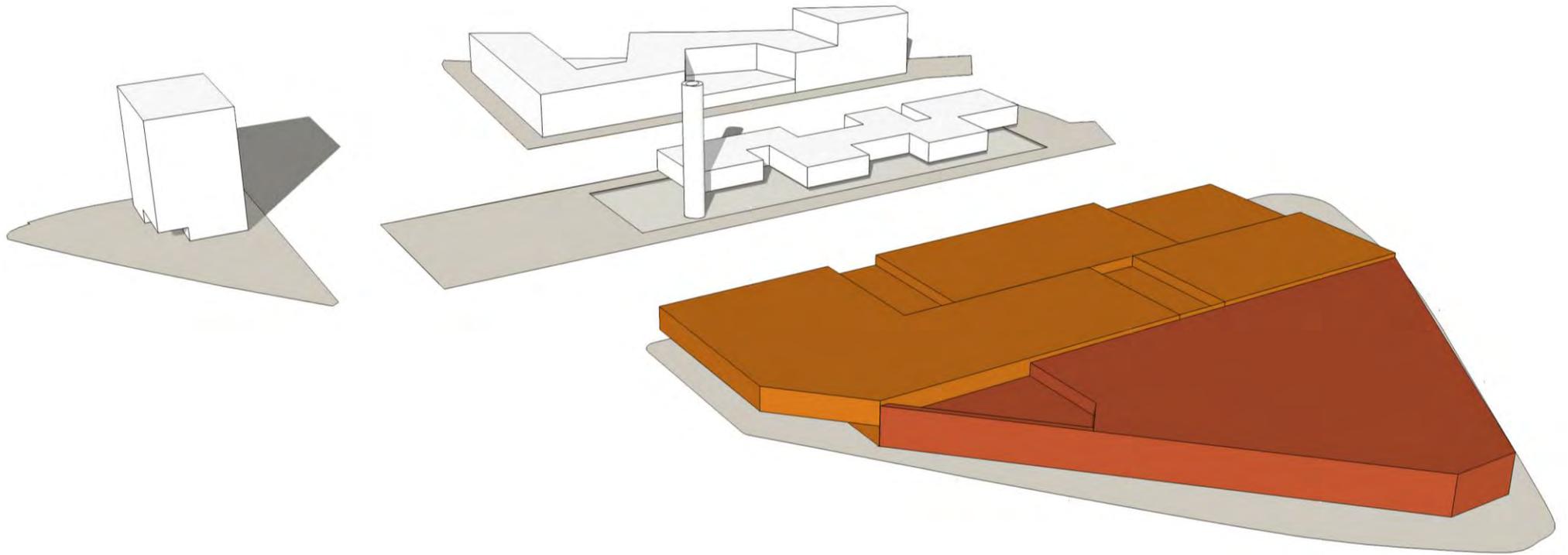
Public Plaza

Die ‚Public Plaza‘ bildet die neue, attraktive und identitätsstiftende Mitte des Areal und wird ins öffentliche Leben von Tenero-Contra integriert.



Baufelder 1-4

Exemplarische Darstellung Arealentwicklung



Baufelder 1-4

Kenngrößen

