

Gruppo Tecnico

Entwicklungskonzept Areal ‚Cartiera Tenero‘ - Schritt 2

Szenarien Arealentwicklung

Nuovo Centro Coop Tenero

Tenero, 26. Juni 2008

Burckhardt + Partner AG Architekten Generalplaner Basel

Inhalt

1. Szenarien Phase 1

8 Szenarien

Entscheidungsmatrix Phase 1

2. Szenarien Phase 2

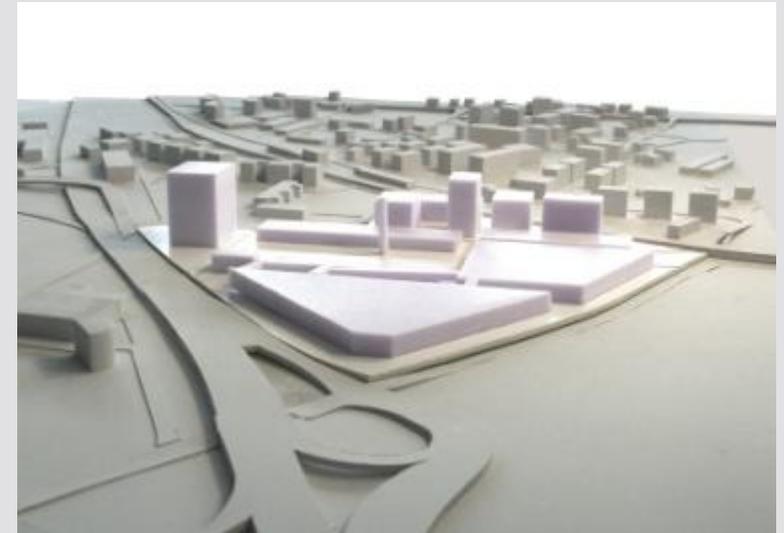
3 Szenarien

Entscheidungsmatrix Phase 2

1. Szenarien Phase 1

Szenario 1

Ensemble



Bestand

Gebäude 1/2, Kamin Cartiera bleiben erhalten

Coop

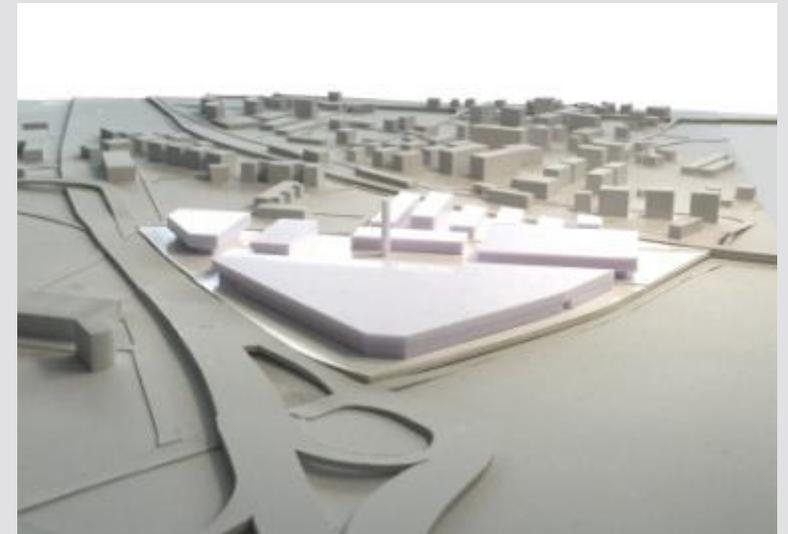
Coop-Erweiterung 20'000 m², 3 Gebäudeteile

Areal

Zentraler Platz

Unabhängige Entwicklung Baufelder 2-4

Szenario 2 Functional Unit



Bestand

Gebäude 1/2, Kamin Cartiera bleiben erhalten

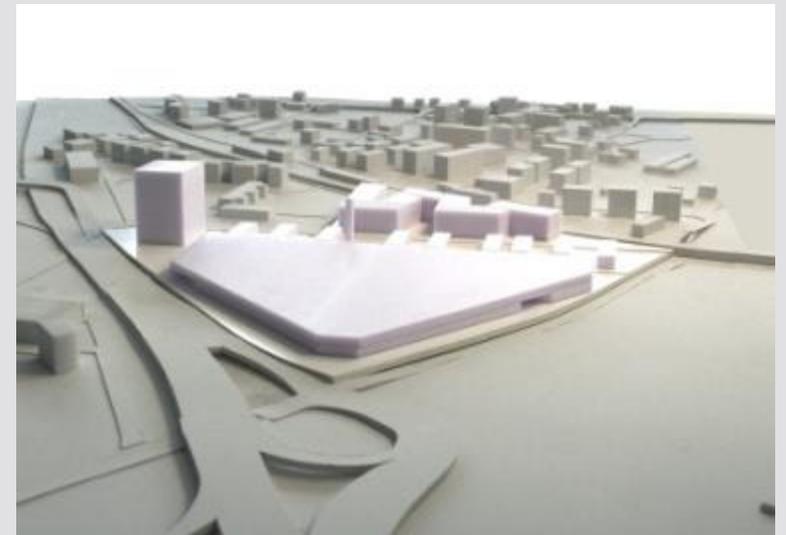
Coop

Coop-Erweiterung 20'000 m², 2 Gebäudeteile
Bestehende Substanz wird in Baumasse integriert

Areal

Unabhängige Entwicklung Baufelder 2-4

Szenario 3 Public Plaza



Bestand

Rückbau Gebäude 1/2, Kamin bleibt erhalten

Coop

Coop-Erweiterung 40'000 m²

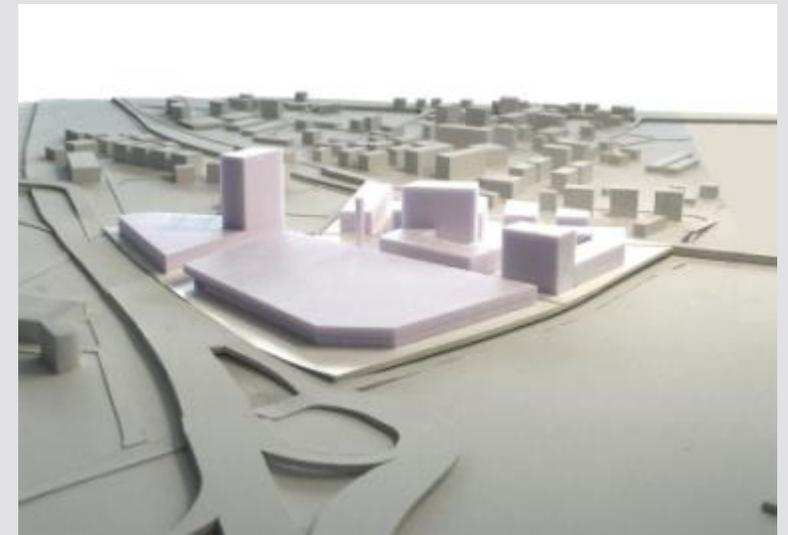
Flächige Erweiterung des Centro Coop

Areal

Zentrale ‚Public Plaza‘

Unabhängige Entwicklung Baufelder 2-4

Szenario 4 Diametric



Bestand

Rückbau Gebäude 1/2, Kamin bleibt erhalten

Coop

Coop-Erweiterung 20'000 m²

„Diagonale“ Erweiterung des Centro Coop

Areal

Unabhängige Entwicklung Baufelder 2-4

Szenario 5 Diametric plus



Bestand

Rückbau Gebäude 1/2 und Kamin Cartiera

Coop

Coop-Erweiterung 40'000 m²

„Diagonale“ Erweiterung des Centro Coop

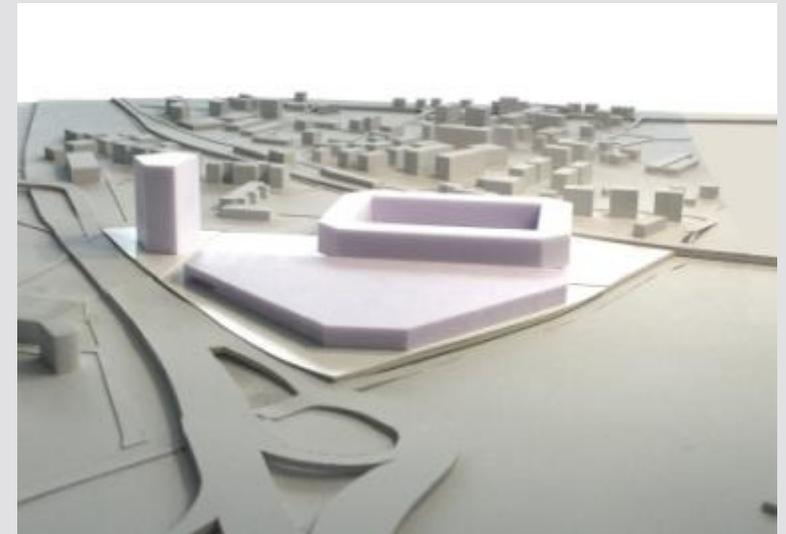
Areal

Zentraler Platz

Unabhängige Entwicklung Baufelder 2-4

Szenario 6

Stadio Sopraceneri



Bestand

Rückbau Gebäude 1/2 und Kamin Cartiera

Coop

Coop-Erweiterung 20'000 m²

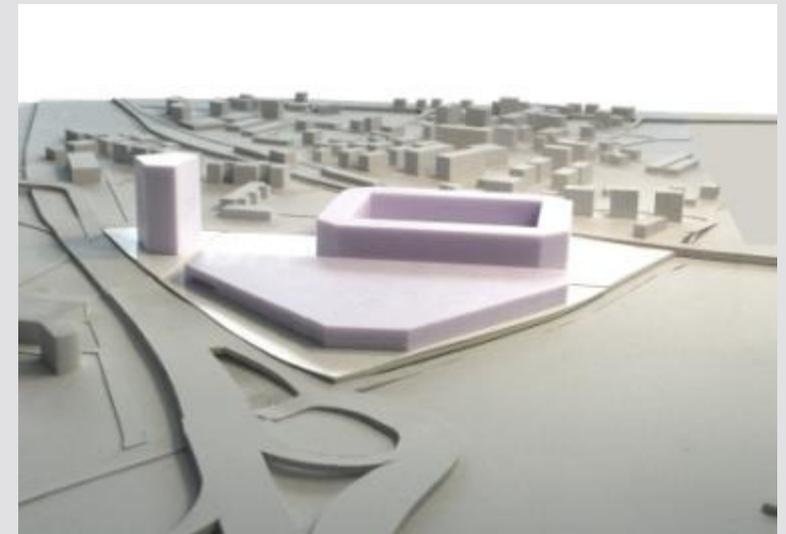
Areal

Unabhängige Entwicklung Baufeld 2

Stadion auf Baufeld 3, Uefa/FIFA-konform, jedoch ungünstig orientiert

Szenario 7

Stadio Sopraceneri plus



Bestand

Rückbau Gebäude 1/2 und Kamin Cartiera

Coop

Coop-Erweiterung 40'000 m²

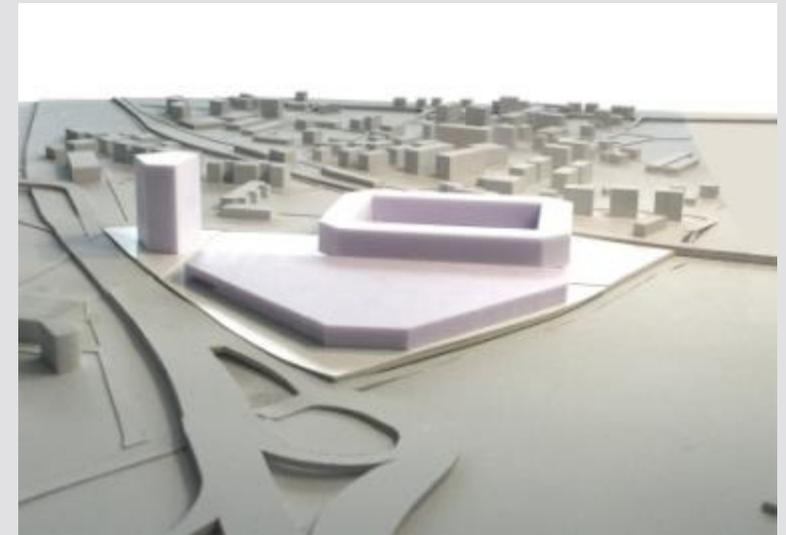
Verkaufserweiterung als Mantelnutzung Stadion

Areal

Unabhängige Entwicklung Baufeld 2

Stadion auf Baufeld 3, Uefa/FIFA-konform, jedoch ungünstig orientiert

Szenario 8 Ridotto



Bestand

Rückbau Gebäude 1/2 und Kamin Cartiera

Coop

Coop-Erweiterung 25'000 m2
,Orthogonal erweitert'

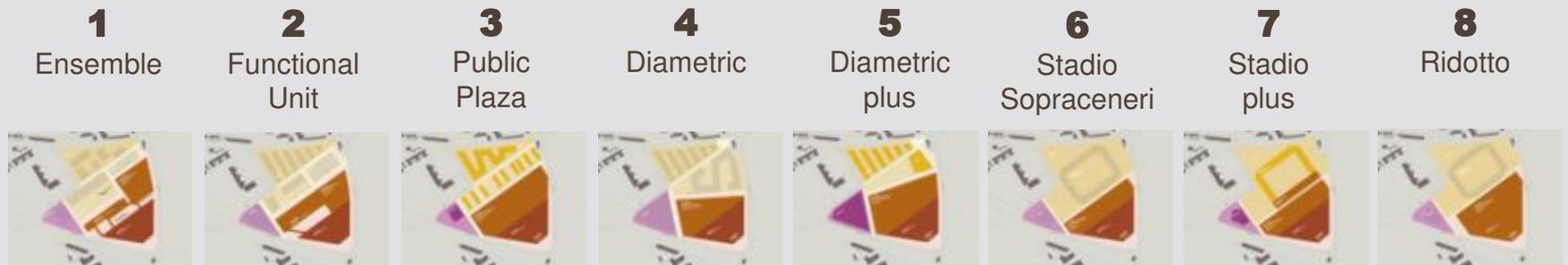
Areal

Unabhängige Entwicklung Baufeld 2
Stadion auf Baufeld 3, Uefa/FIFA-konform, jedoch ungünstig orientiert

Phase 1 - Entscheidungsmatrix

Szenarien Phase 1

Gegenüberstellung



Städtebau

„Porta Est“

Einbindung Umfeld

++++

++

++++

+++

++

++

+

+++

Ausgewogenheit

Qualität Freiräume

Bestand

Erhalt Gebäude 1/2

ja

ja

nein

nein

nein

nein

nein

nein

Erhalt Kamin

ja

ja

nein

ja

nein

nein

nein

nein

Coop

Funktionalität

++

+

++++

++

+

++

+

++++

Zuwachs Verkaufsf.

20'000

20'000

40'000

20'000

40'000

20'000

40'000

25'000

Planungsinstrument

Piano particolareggiato

PP

PP

PP

PP

PP

Piano di quartiere

PQ

PQ

PQ

Verkehrsnetz

Umfang Ausbau

mittel

mittel

gross

mittel

gross

mittel

sehr gross

mittel

Szenario Verkehr

N

N

N

N

N

S

S+

S

Szenarien Phase 2

X

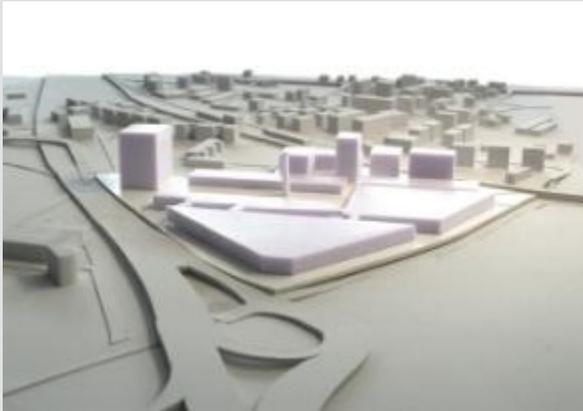
X

X

Szenarien Phase 2

Entscheid

Szenario 1 **Ensemble**



Szenario 3 **Public Plaza**



Szenario 8 **Ridotto**



Wichtige Aspekte für Phase 2

Nuovo Centro Coop

Entscheid Coop: Erweiterung Einkaufszentrum um 20-25'000 m²

Verkehr

Schwerpunktthema Erschliessung

Sättigungsgrenze Heute – Ausbaustufen in Abhängigkeit der Szenarien

2. Szenarien Phase 2

Szenario 1 - Ensemble

Szenario 1

Beschrieb

Bestand

Gebäude 1/2, Kamin Cartiera bleiben erhalten und werden in das ‚Nuovo Centro Coop‘ integriert

Coop

Coop-Erweiterung 22'500 m², in 3 Gebäudeteilen, die Einzelnen Baukörper sind über Passagen/Mall verbunden

Areal

Zentraler Platz, multifunktional (Aussenparkplatz Coop, Park, Event-Ort, etc.)

Unabhängige Entwicklung Baufelder 2-4, z.B. Baufeld 2 ‚Hotel‘, Baufelder 3 ‚Einkaufen und Arbeiten‘, Baufeld 4 ‚Dienstleistungsbetriebe‘

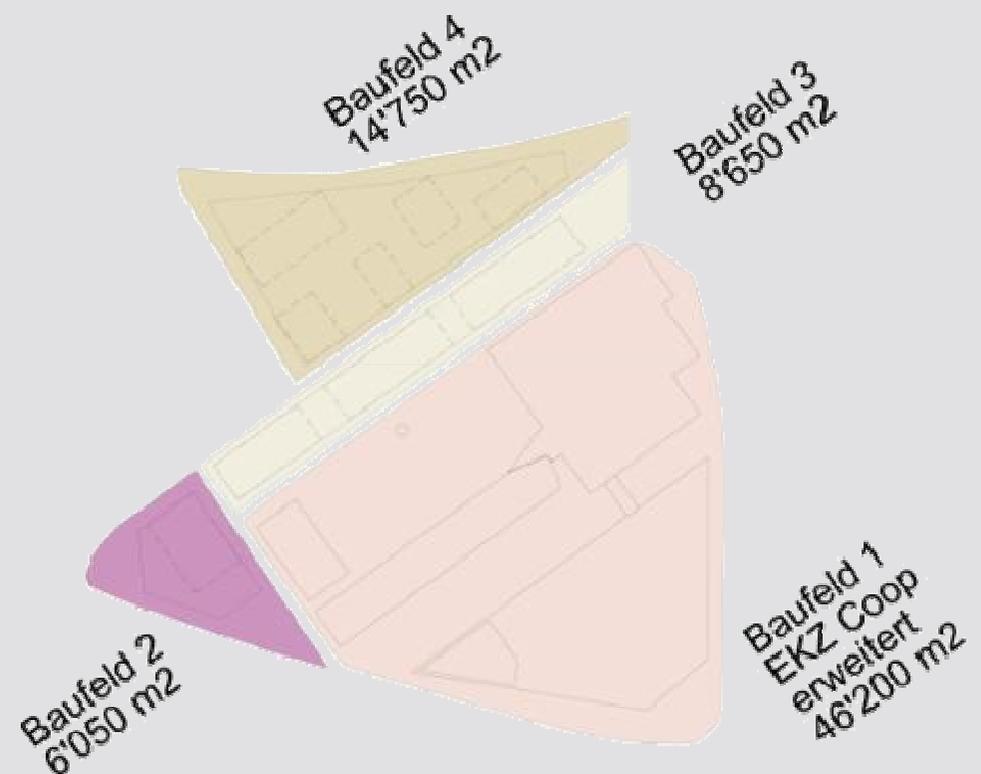
Planungsinstrument

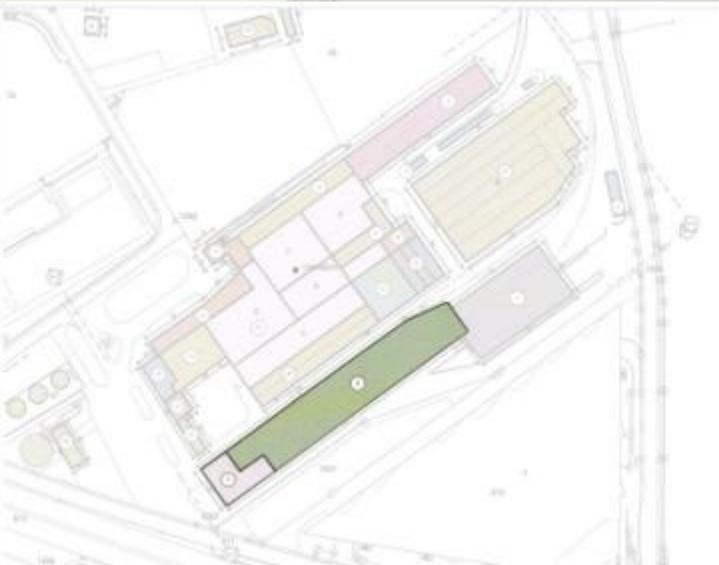
Piano particolareggiato

Verkehr

Ausbau Verkehrsnetz mit ‚N-Szenario‘*

* s.h. Studie F.Allievi vom 20. Juni 2008





Ausgangslage

Areal ‚Cartiera‘, 81‘000 m2



Erschliessung
Szenario N02
Neuer Doppelkreisel

Erschliessung
Areal mit sep. Fahrspuren

Erschliessung
Ausbau Kreisel
2-spurig

Erschliessung
Areal mit sep.
Fahrspuren

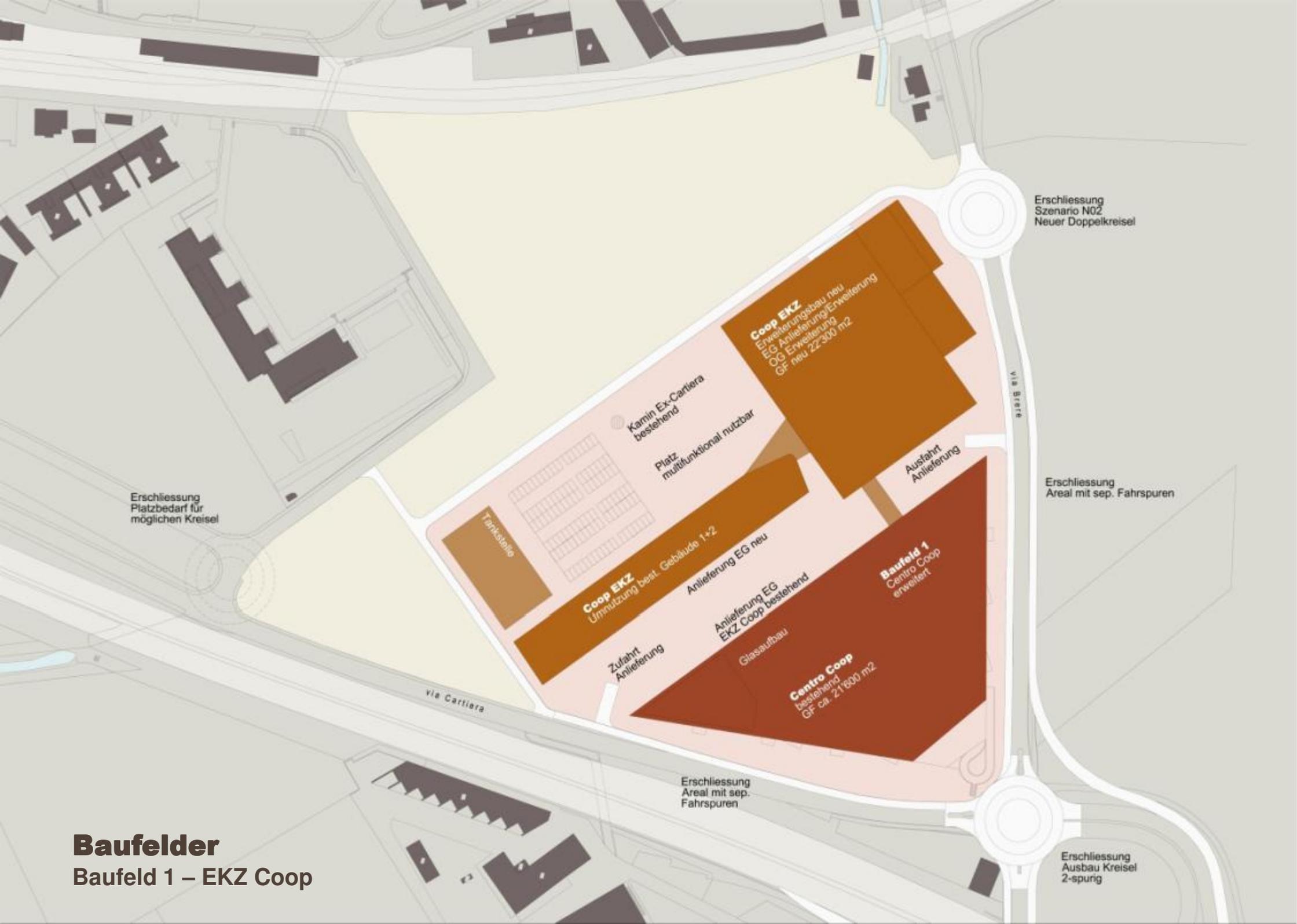
Erschliessung
Platzbedarf für
möglichen Kreisel

Erschliessung

Variante N02

via Cartiera

via Grate



Baufelder

Baufeld 1 – EKZ Coop

Erschliessung Szenario N02 Neuer Doppelkreisel

Erschliessung Areal mit sep. Fahrspuren

Erschliessung Areal mit sep. Fahrspuren

Erschliessung Ausbau Kreisel 2-spurig

Erschliessung Platzbedarf für möglichen Kreisel

via Cartiera

via Grate

Tankstelle

Coop EKZ Umnutzung best. Gebäude 1+2

Anlieferung EG neu

Anlieferung EG EKZ Coop bestehend

Glasaufbau

Centro Coop bestehend GF ca. 21'800 m2

Baufeld 1 Centro Coop erweitert

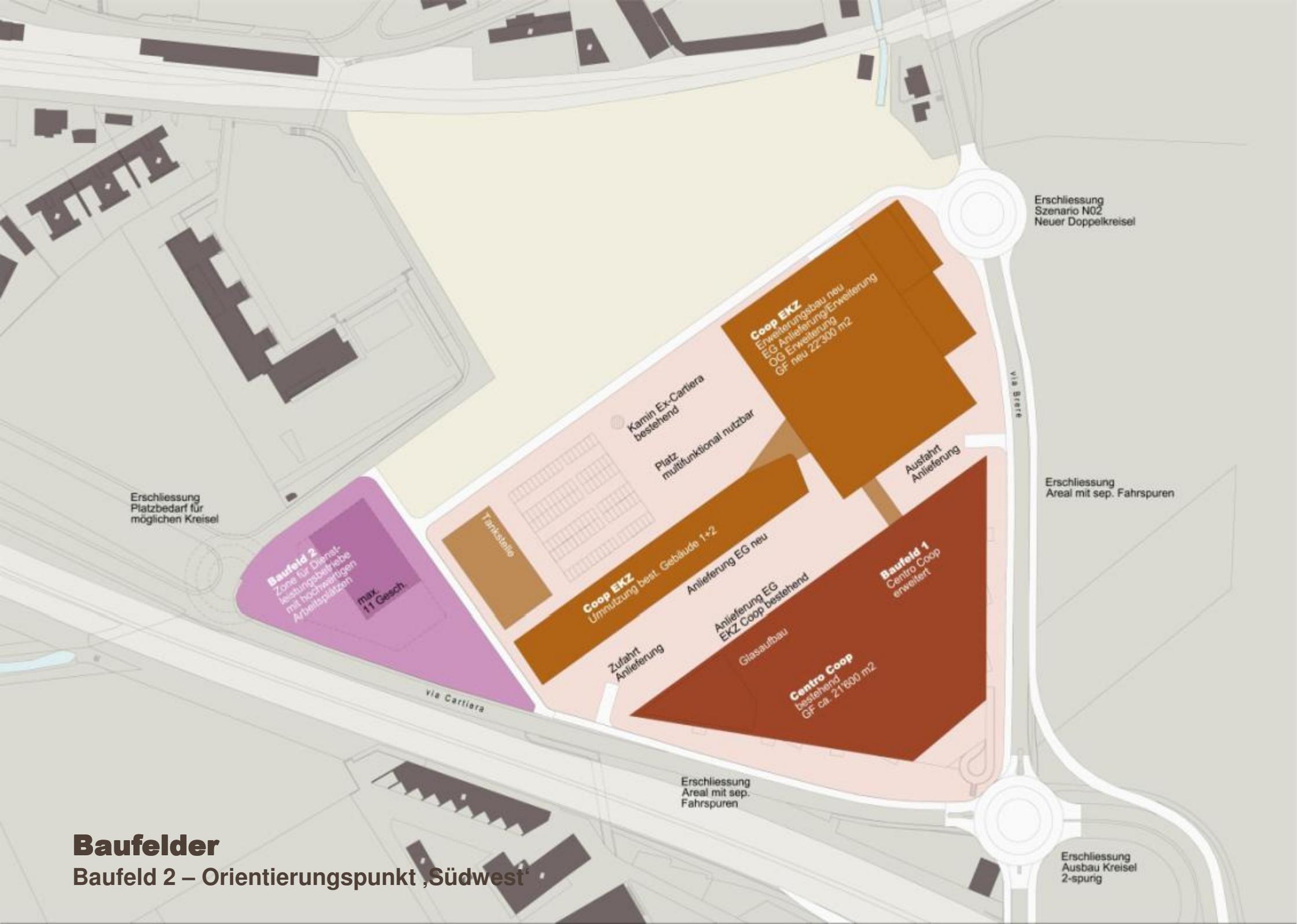
Kamin Ex-Cartera bestehend

Platz multifunktional nutzbar

Coop EKZ Erweiterungsbau neu EG Anlieferung/Erweiterung OG Erweiterung GF neu 22'300 m2

Ausfahrt Anlieferung

Zufahrt Anlieferung



Erschliessung
Szenario N02
Neuer Doppelkreisel

Erschliessung
Platzbedarf für
möglichen Kreisel

Baufeld 2
Zone für Dienstleistungsbetriebe
mit hochwertigen
Arbeitsplätzen
max. 11 Gesch.

Tankstelle

Kamin Ex-Cartera
bestehend
Platz
multifunktional nutzbar

Coop EKZ
Erweiterungsbau neu
EG Anlieferung/Erweiterung
OG Erweiterung
GF neu 22'300 m²

Ausfahrt
Anlieferung

Erschliessung
Areal mit sep. Fahrspuren

via Cartiera

Coop EKZ
Umnutzung best. Gebäude 1+2
Anlieferung EG neu

Zufahrt
Anlieferung

Anlieferung EG
EKZ Coop bestehend

Glasaufbau

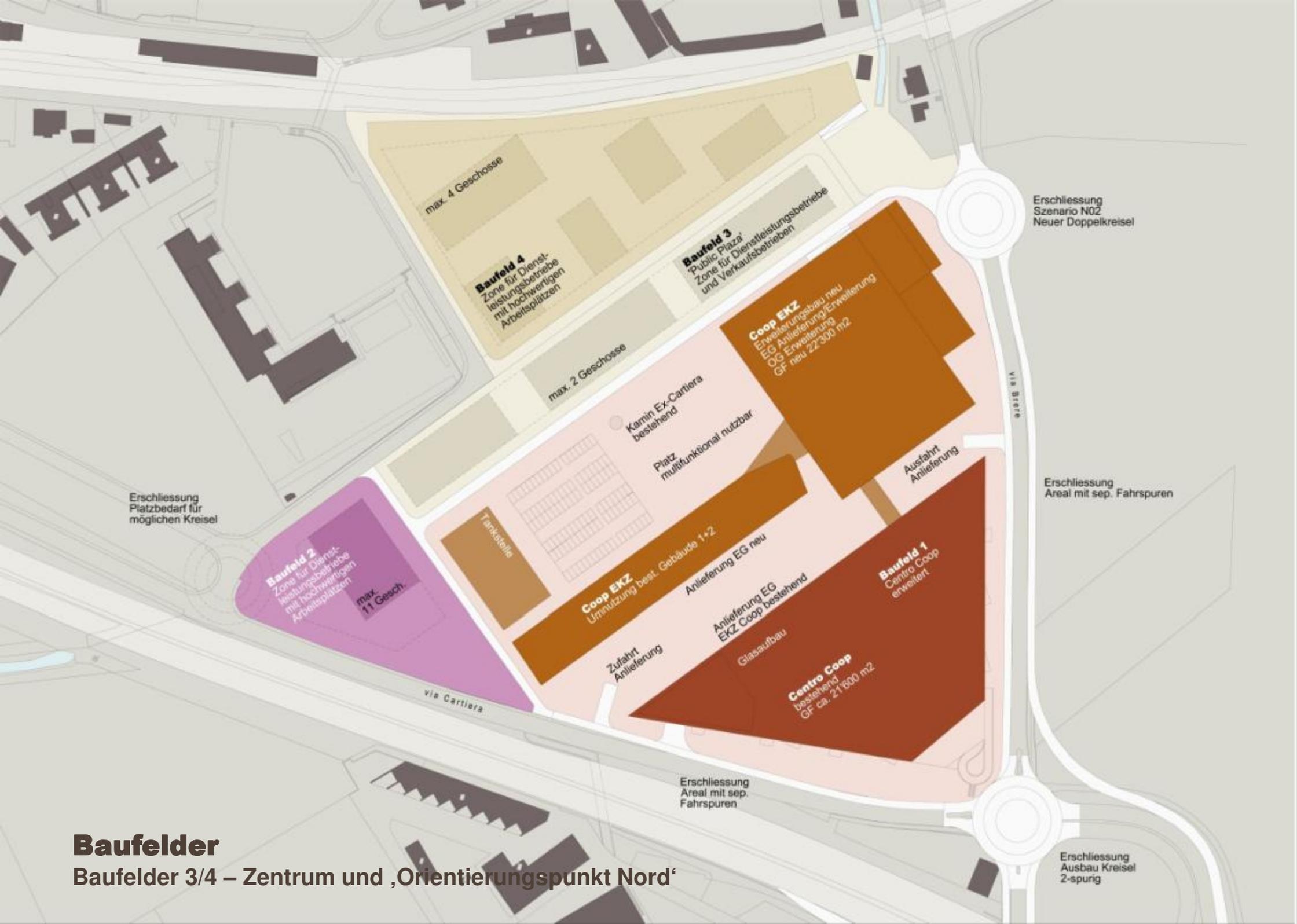
Baufeld 1
Centro Coop
erweitert

Centro Coop
bestehend
GF ca. 21'800 m²

Erschliessung
Areal mit sep.
Fahrspuren

Erschliessung
Ausbau Kreisel
2-spurig

Baufelder
Baufeld 2 – Orientierungspunkt ‚Südwest‘

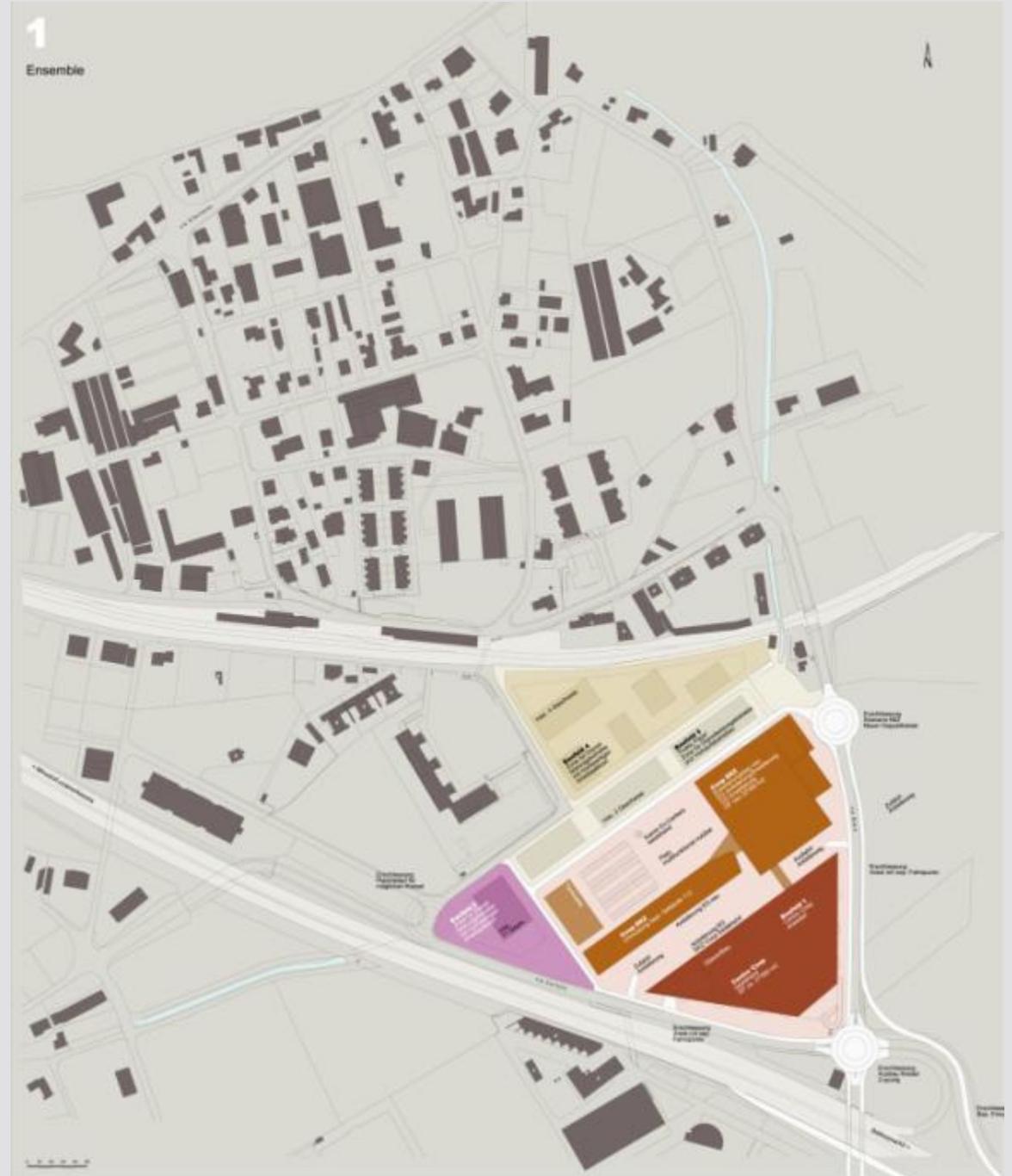


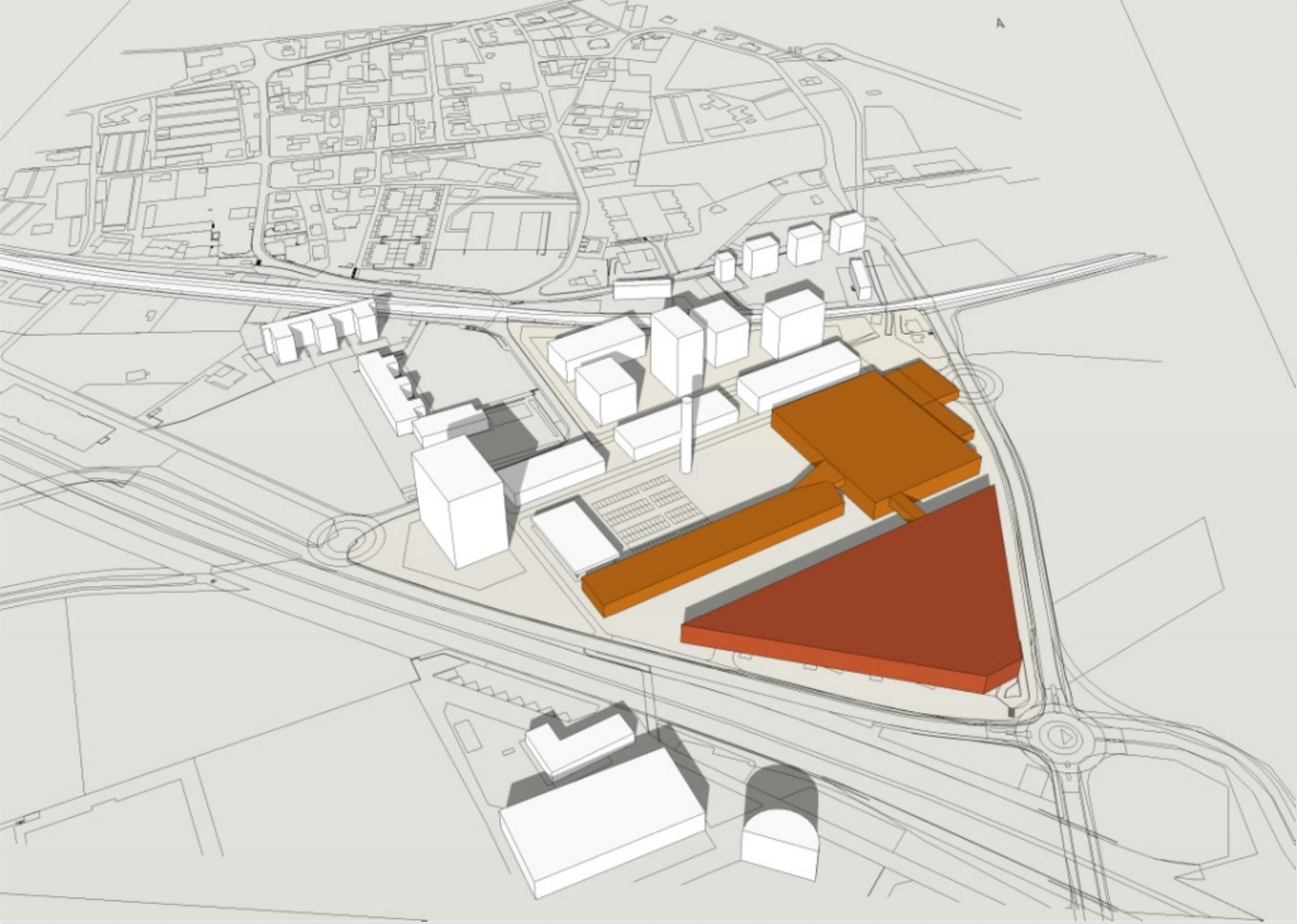
Baufelder

Baufelder 3/4 – Zentrum und ‚Orientierungspunkt Nord‘

Situationsplan

Kontext Tenero









Szenario 3A – Public Plaza

Szenario 3A

Beschrieb

Bestand

Rückbau Gebäude 1/2 ,
Kamin Cartiera bleibt erhalten und
wird Teil der ‚Public Plaza‘

Coop

Coop-Erweiterung 26'000 m², in 1 Erweiterungsbau
Direkte Anbindung an die bestehende Substanz

Areal

Zentrale ‚Public Plaza‘ als multifunktionale Zone für
Park, Event-Ort, Einkaufen, Markt, Aussenparkplätze
Unabhängige Entwicklung Baufelder 2-4
Baufeld 2 als ‚Orientierungspunkt Süd/West‘
Baufeld 4 als ‚Orientierungspunkt Nord‘ des Areals

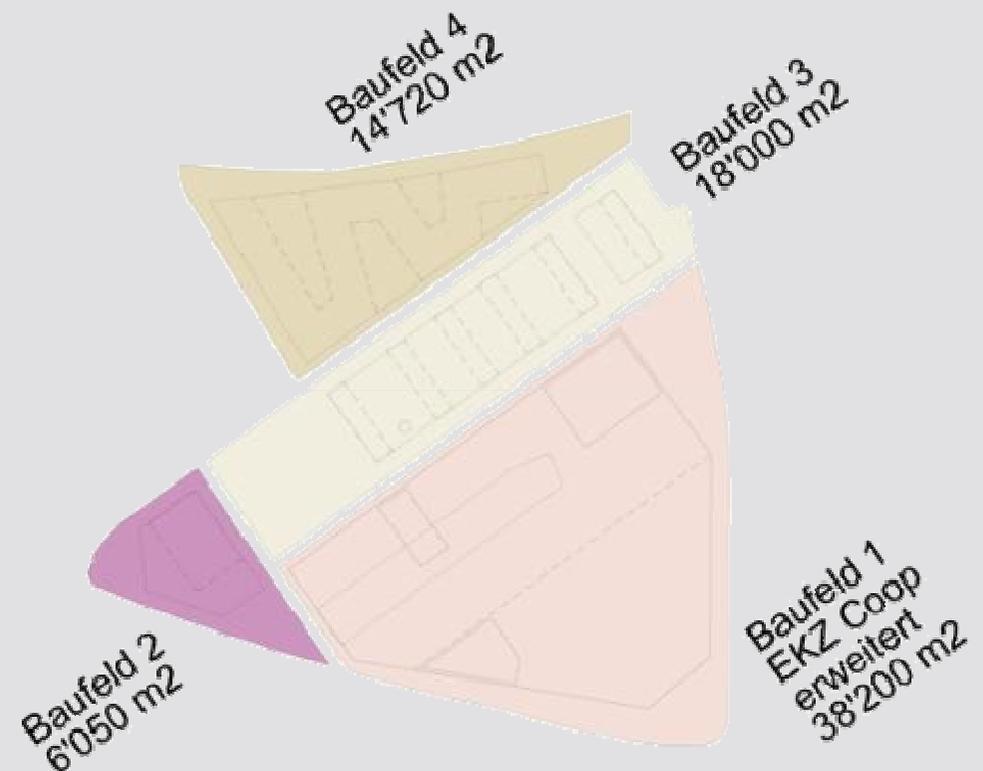
Planungsinstrument

Piano particolareggiato

Verkehr

Ausbau Verkehrsnetz mit ‚N-Szenario‘*

* s.h. Studie F.Allievi vom 20. Juni 2008





Erschliessung
Szenario N02
Neuer Doppelkreisel

Erschliessung
Platzbedarf für
möglichen Kreisel

Erschliessung
Areal mit sep. Fahrspuren

via Cartiera

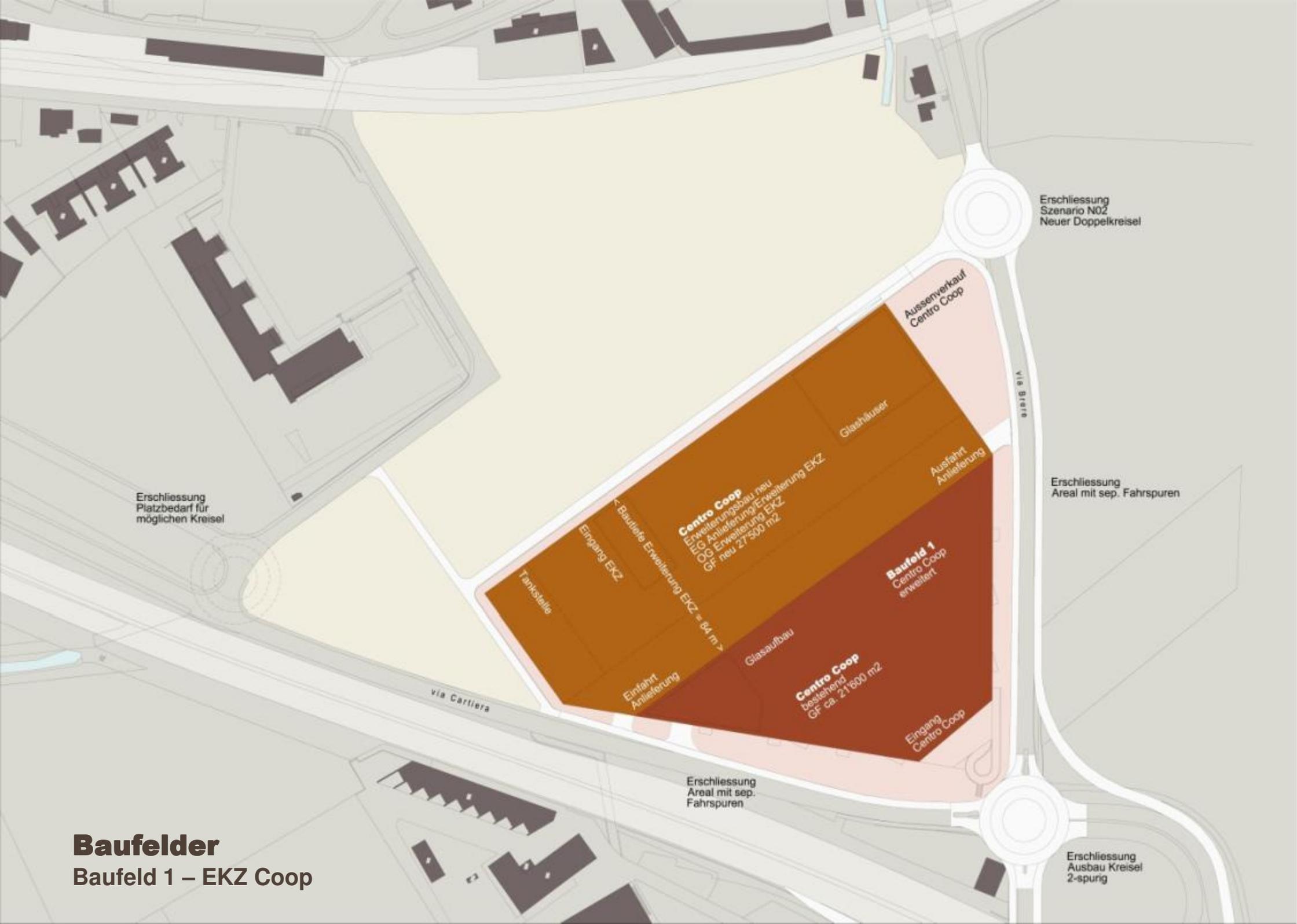
via Biera

Erschliessung
Areal mit sep.
Fahrspuren

Erschliessung
Ausbau Kreisel
2-spurig

Erschliessung

Variante N02



Erschliessung
Szenario N02
Neuer Doppelkreisel

Aussemverkauf
Centro Coop

via Biera

Erschliessung
Areal mit sep. Fahrspuren

Erschliessung
Platzbedarf für
möglichen Kreisel

Centro Coop
 Erweiterungsbauteil neu
 EKG Anlieferung/Erweiterung EKZ
 UOG Erweiterung EKZ
 GF neu 27'500 m²

Baufeld 1
 Centro Coop
 erweitert

Centro Coop
 bestehend
 GF ca. 21'600 m²

Tankstelle

Eingang EKZ

← Bauteile Erweiterung EKZ = 64 m →

Einfahrt Anlieferung

Glasaufbau

Glashäuser

Ausfahrt Anlieferung

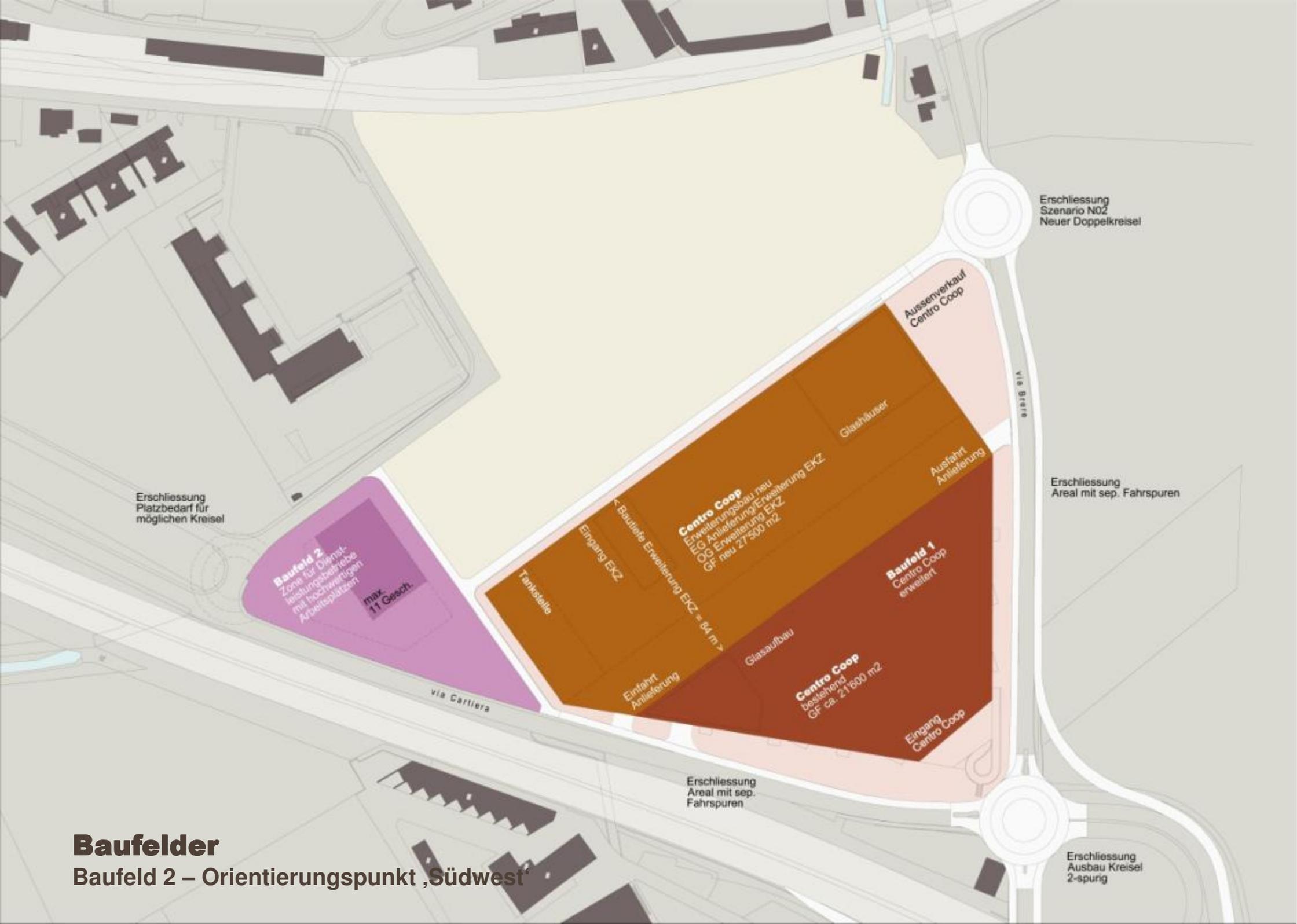
Eingang Centro Coop

via Cartiera

Erschliessung
Areal mit sep.
Fahrspuren

Erschliessung
Ausbau Kreisel
2-spurig

Baufelder
 Baufeld 1 – EKZ Coop



Erschliessung
Platzbedarf für
möglichen Kreislauf

Baufeld 2
Zone für Dienstleistungsbetriebe
mit hochwertigen
Arbeitsplätzen
max.
11 Gesch.

via Cartiera

Tankstelle

Eingang EKZ

< Baufeld Erweiterung EKZ = 64 m >

Centro Coop
Erweiterungsbauteil neu
EG Anlieferung/Erweiterung EKZ
UG Erweiterung EKZ
GF neu 27'500 m²

Glashäuser

Ausfahrt
Anlieferung

Baufeld 1
Centro Coop
erweitert

Glasaufbau

Centro Coop
bestehend
GF ca. 21'600 m²

Eingang
Centro Coop

Aussemverkauf
Centro Coop

Erschliessung
Szenario N02
Neuer Doppelkreislauf

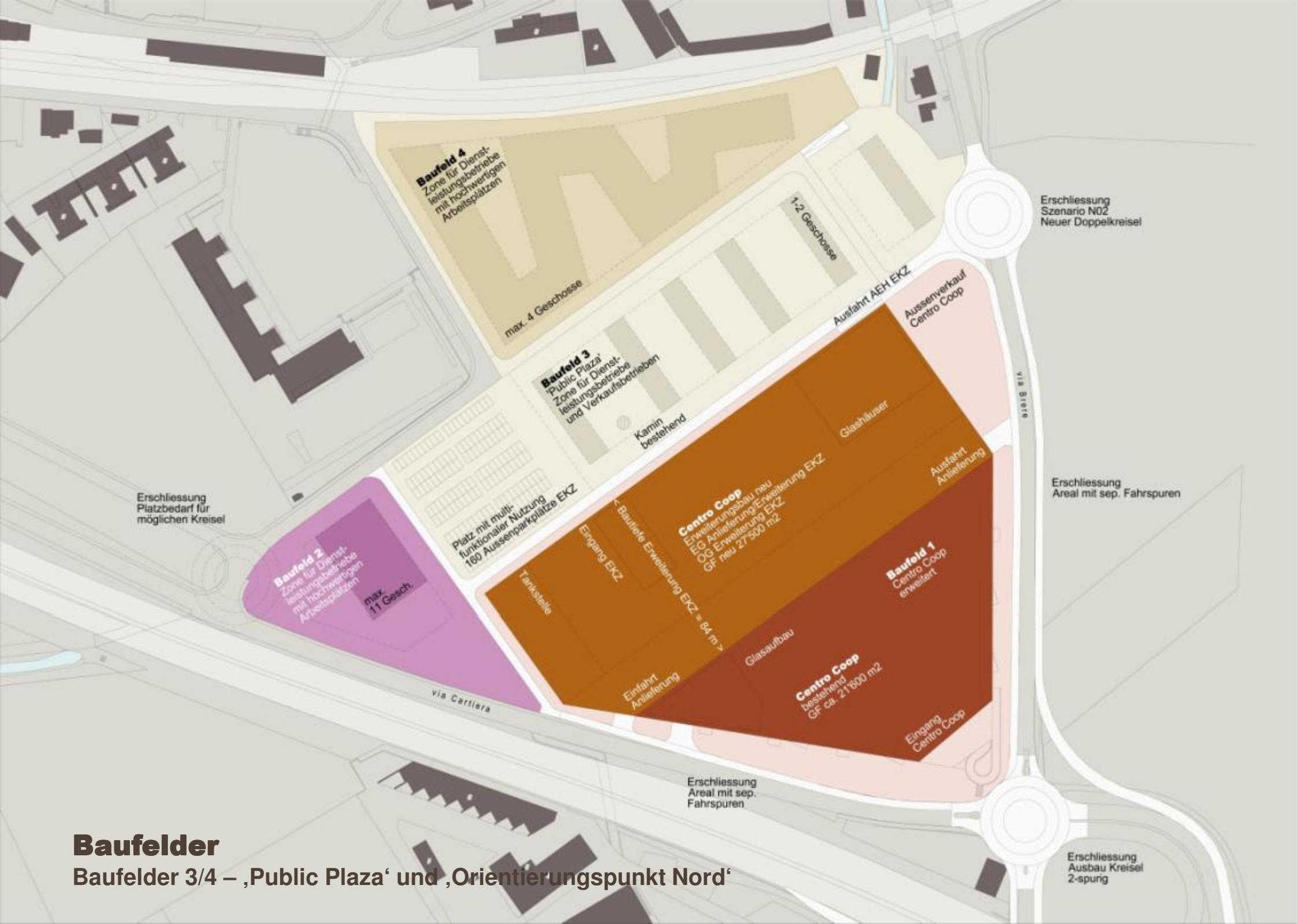
via Biera

Erschliessung
Areal mit sep. Fahrspuren

Erschliessung
Areal mit sep.
Fahrspuren

Erschliessung
Ausbau Kreislauf
2-spurig

Baufelder
Baufeld 2 – Orientierungspunkt ,Südwest'

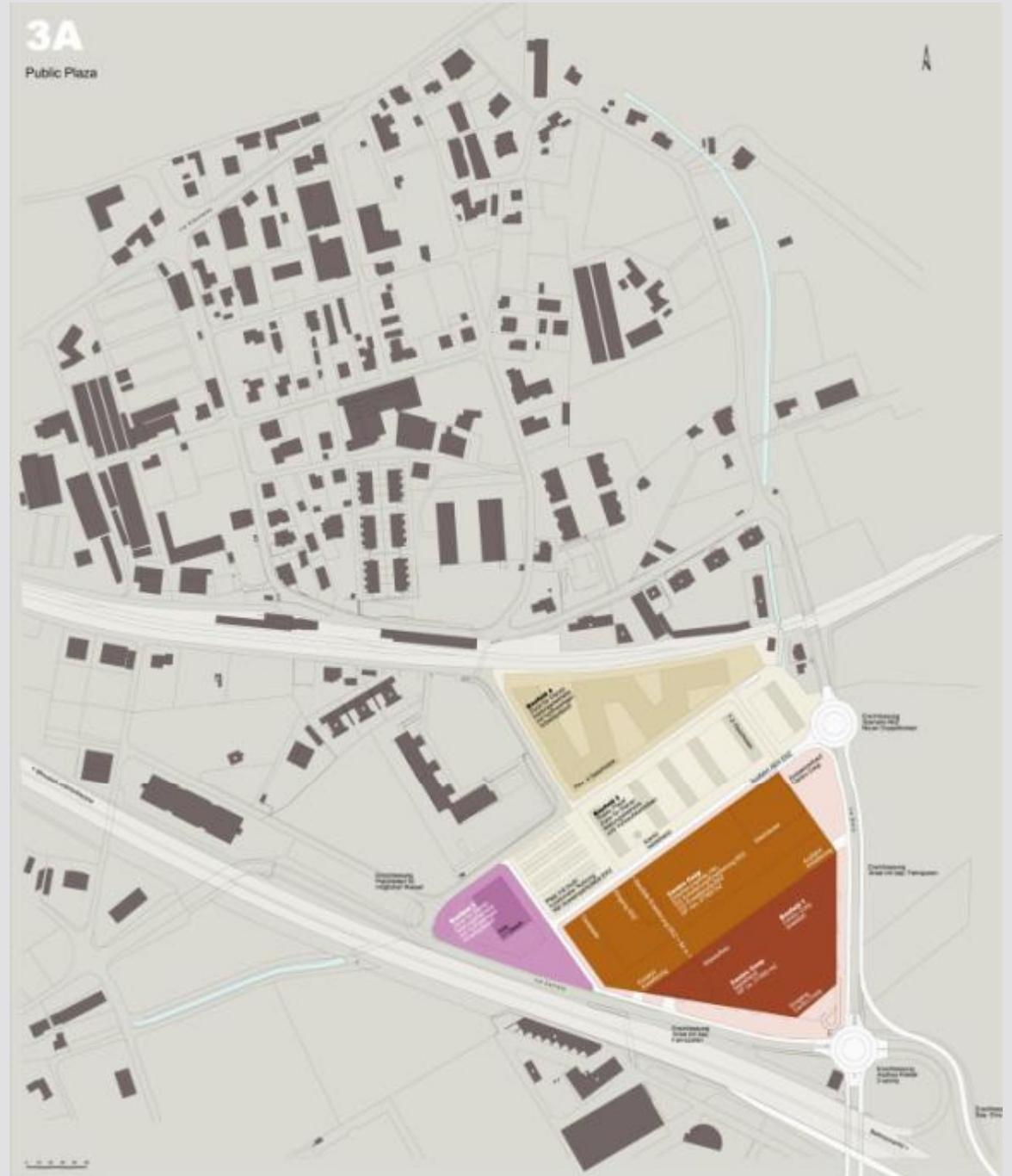


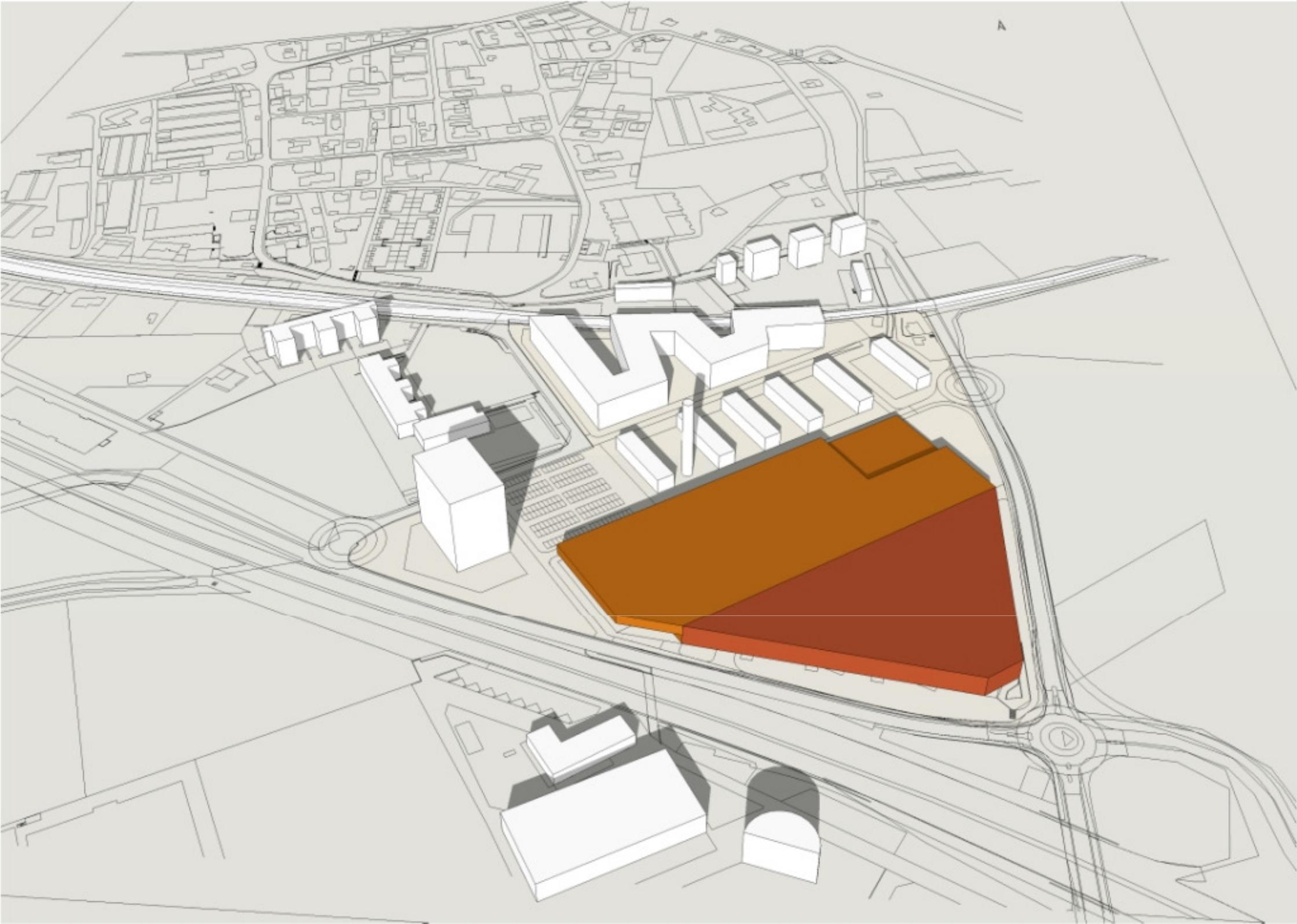
Baufelder

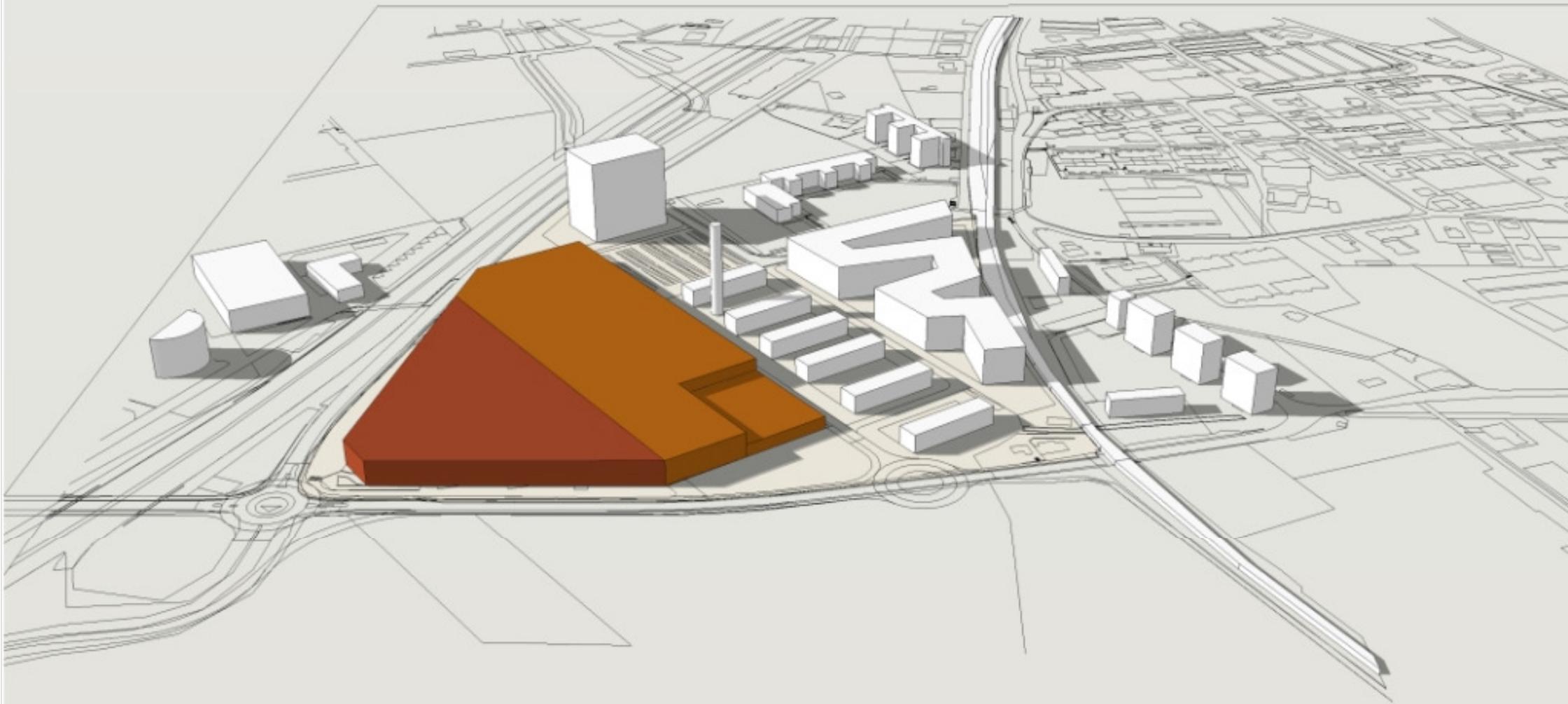
Baufelder 3/4 – ‚Public Plaza‘ und ‚Orientierungspunkt Nord‘

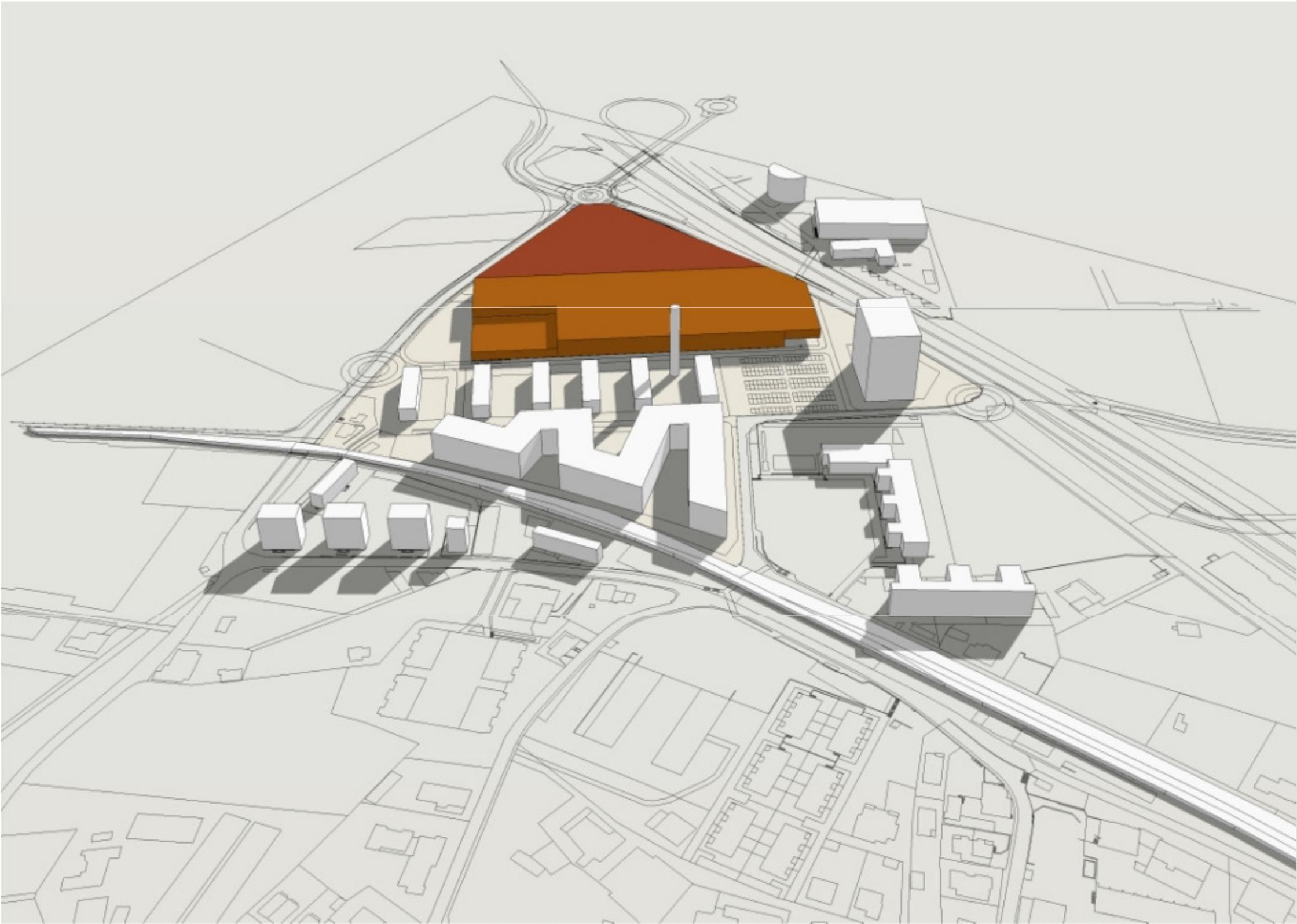
Situationsplan

Kontext Tenero









Szenario 3B – Stadio Sopraceneri

Szenario 3B

Beschrieb

Ziel des Szenarios 3B ist das Bereitstellen von optimalen Voraussetzung für die Realisierung eines Stadions auf dem Restareal. Damit genügend Planungsspielraum für ein Stadion entsteht (Mantelnutzungen), muss ein Teil des angrenzenden Schulareals (ÖV-Zone) dem Planungssperimeter zugeschlagen, die ‚Via Cartiera‘ begradigt werden.

Baufelder 1 und 2 sind mit Szenario 3A austauschbar.

Bestand

Rückbau Gebäude 1/2, Erhalt Kamin auf Platz

Coop

Coop-Erweiterung 26'000 m², in 1 Erweiterungsbau

Areal

Zentraler öffentlicher Platz, multifunktional nutzbar

Baufeld 2 als ‚Orientierungspunkt Süd/West‘

Baufeld 4 für Uefa-/FIFA-konformes Stadion

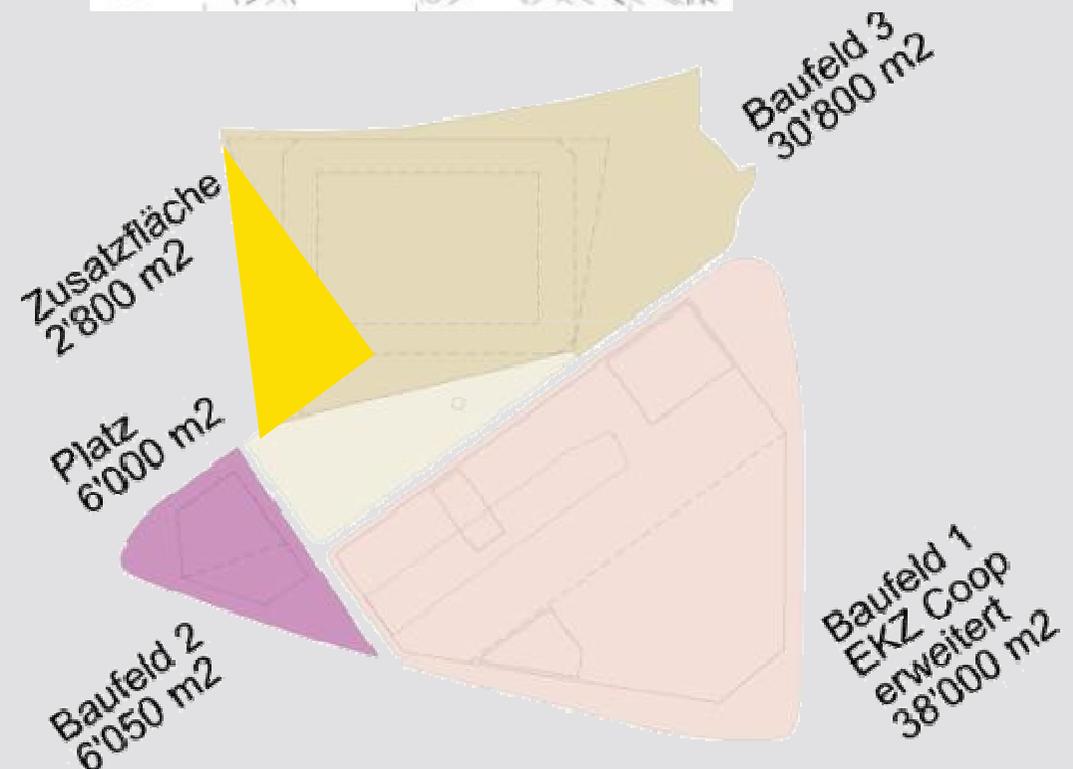
Planungsinstrument

Piano particolareggiato/Piano di Quartiere (Stadion)

Verkehr

Ausbau Verkehrsnetz mit ‚S-Szenario‘*

* s.h. Studie F.Allievi vom 20. Juni 2008





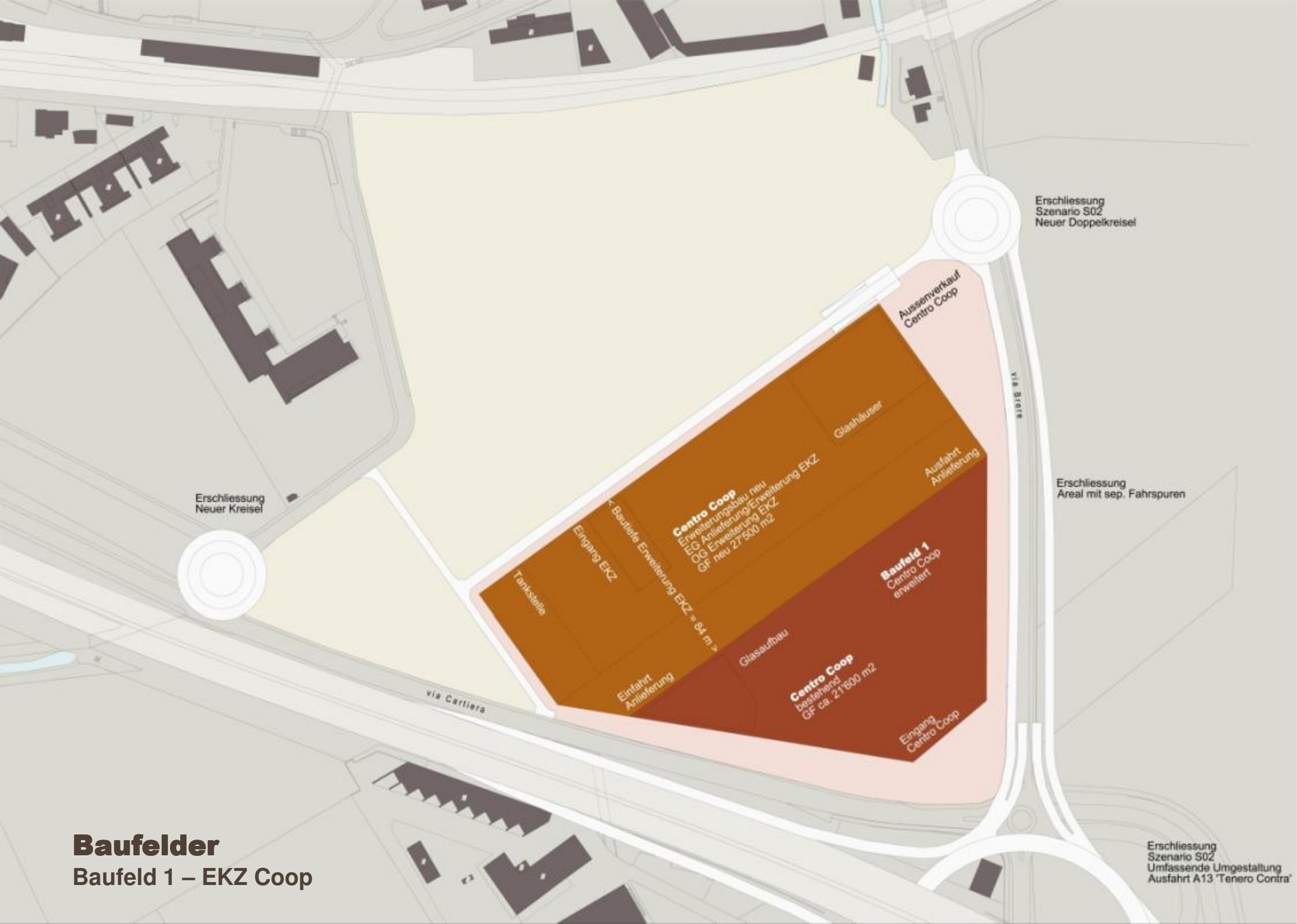
Erschliessung
Variante S02 (mit Stadion)

Erschliessung
Neuer Kreisell

Erschliessung
Szenario S02
Neuer Doppelkreisell

Erschliessung
Areal mit sep. Fahrspuren

Erschliessung
Szenario S02
Umfassende Umgestaltung
Ausfahrt A13 'Tenero Contra'



Erschliessung
Neuer Kreisell

Erschliessung
Szenario S02
Neuer Doppelkreisell

Aussenverkauf
Centro Coop

VIA BRITE

Erschliessung
Areal mit sep. Fahrspuren

Tankstelle

Eingang EKZ

Centro Coop
Erweiterungsbau neu
Erweiterung EKZ
EGG Anlieferung
EGG Erweiterung EKZ
GF neu 27 500 m²

Glashäuser

Ausfahrt
Anlieferung

Baufeld 1
Centro Coop
erweitert

VIA CARLIERA

Einfahrt
Anlieferung

Glasaufbau

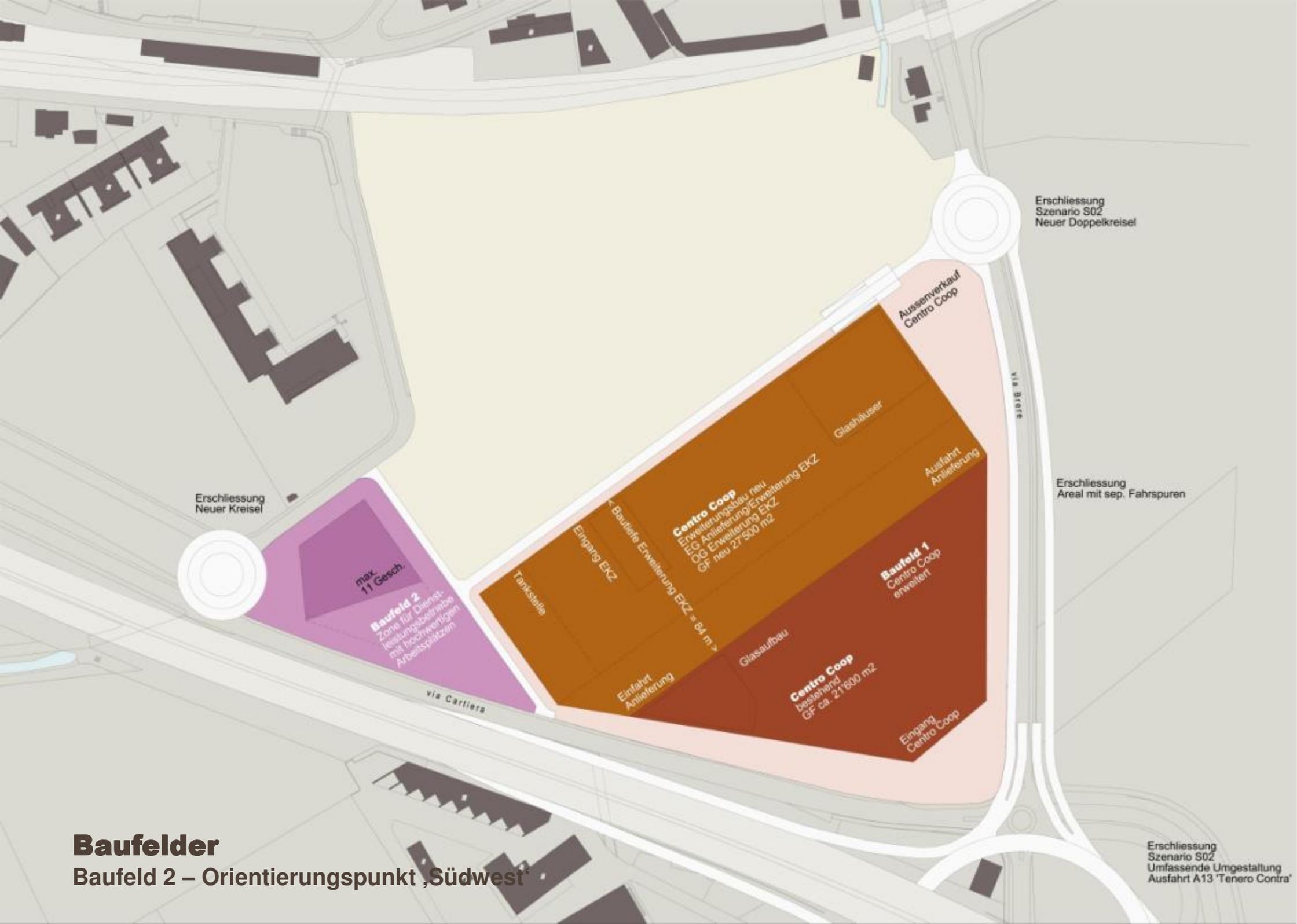
Centro Coop
bestehend
GF ca. 21 600 m²

Eingang
Centro Coop

Baufelder

Baufeld 1 – EKZ Coop

Erschliessung
Szenario S02
Umfassende Umgestaltung
Ausfahrt A13 'Tenero Contra'



Erschliessung Neuer Kreisell

max. 11 Gesch.

Baufeld 2
Zone für Dienstleistungsbetriebe mit hochwertigen Arbeitsplätzen

via Carliera

Tankstelle

Eingang EKZ

Einfahrt Anlieferung

Centro Coop
Erweiterungsbau neu
EKG Anlieferung/Erweiterung EKZ
EKG Erweiterung EKZ
GF neu 27'500 m2

Glashäuser

Baufeld 1
Centro Coop erweitert

Centro Coop
bestehend
GF ca. 21'600 m2

Eingang Centro Coop

Aussenverkauf Centro Coop

via Brite

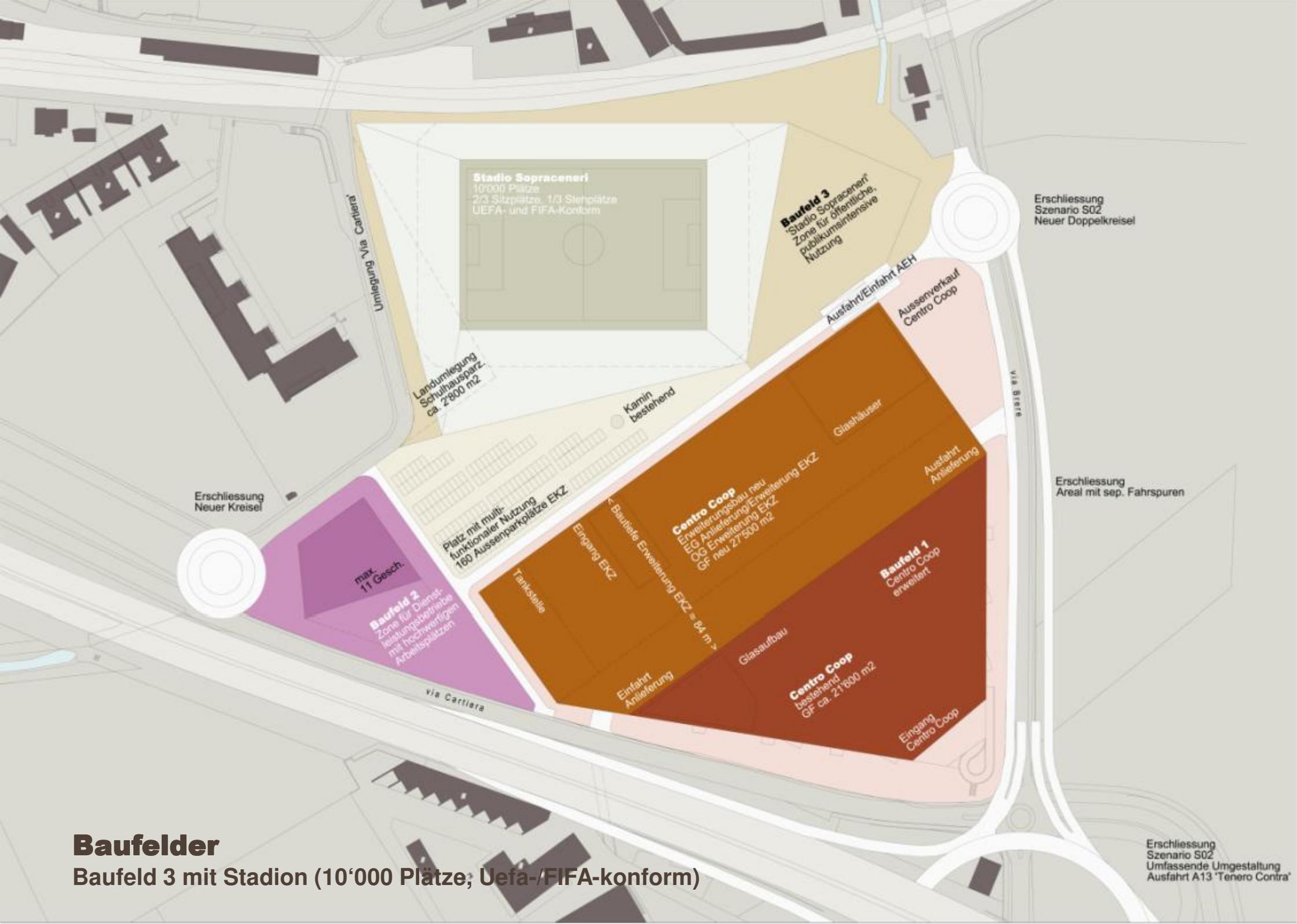
Erschliessung Szenario S02 Neuer Doppelkreisell

Erschliessung Areal mit sep. Fahrspuren

Erschliessung Szenario S02 Umfassende Umgestaltung Ausfahrt A13 'Tenere Contra'

Baufelder

Baufeld 2 – Orientierungspunkt 'Südwest'



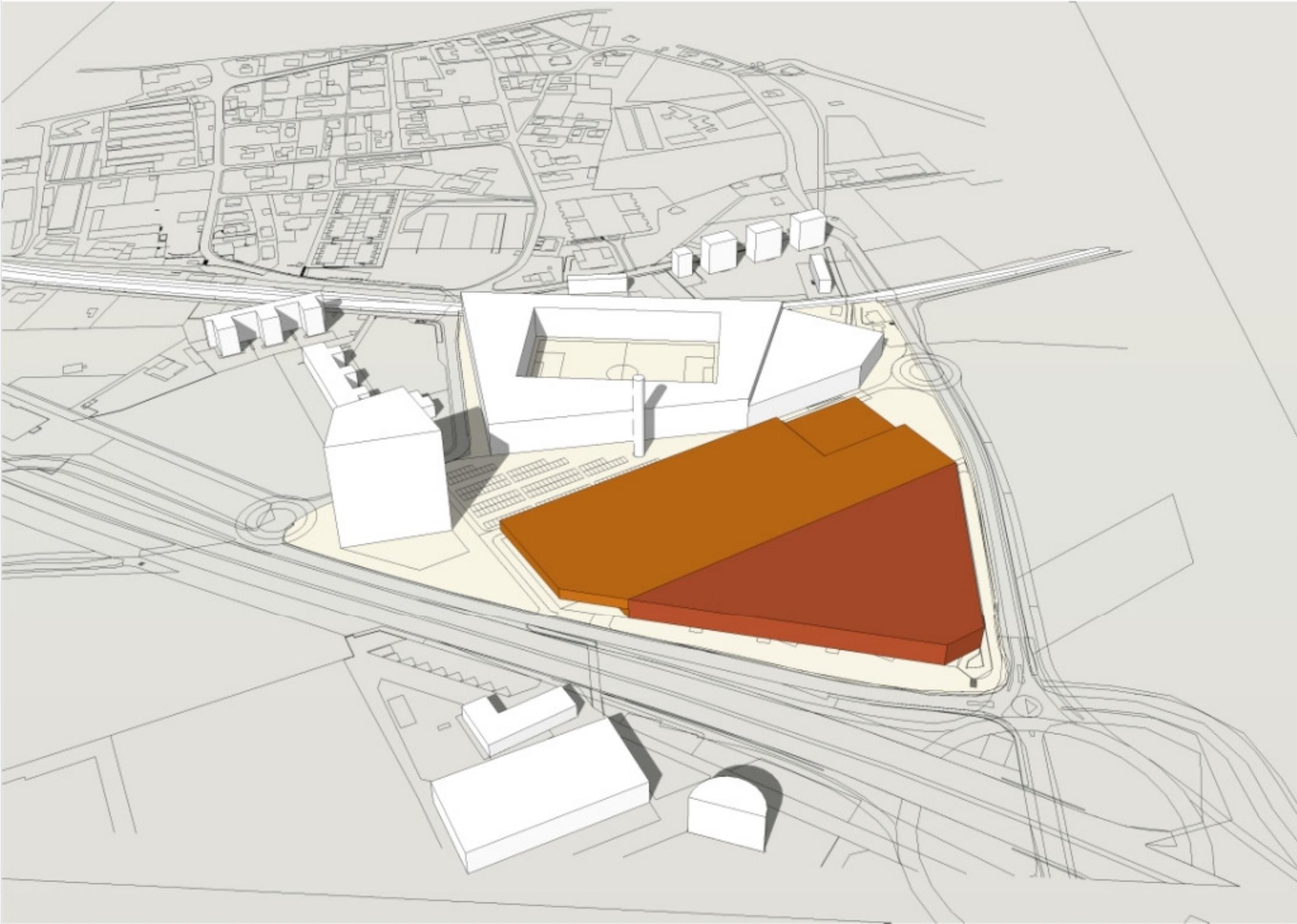
Baufelder

Baufeld 3 mit Stadion (10'000 Plätze, Uefa-/FIFA-konform)

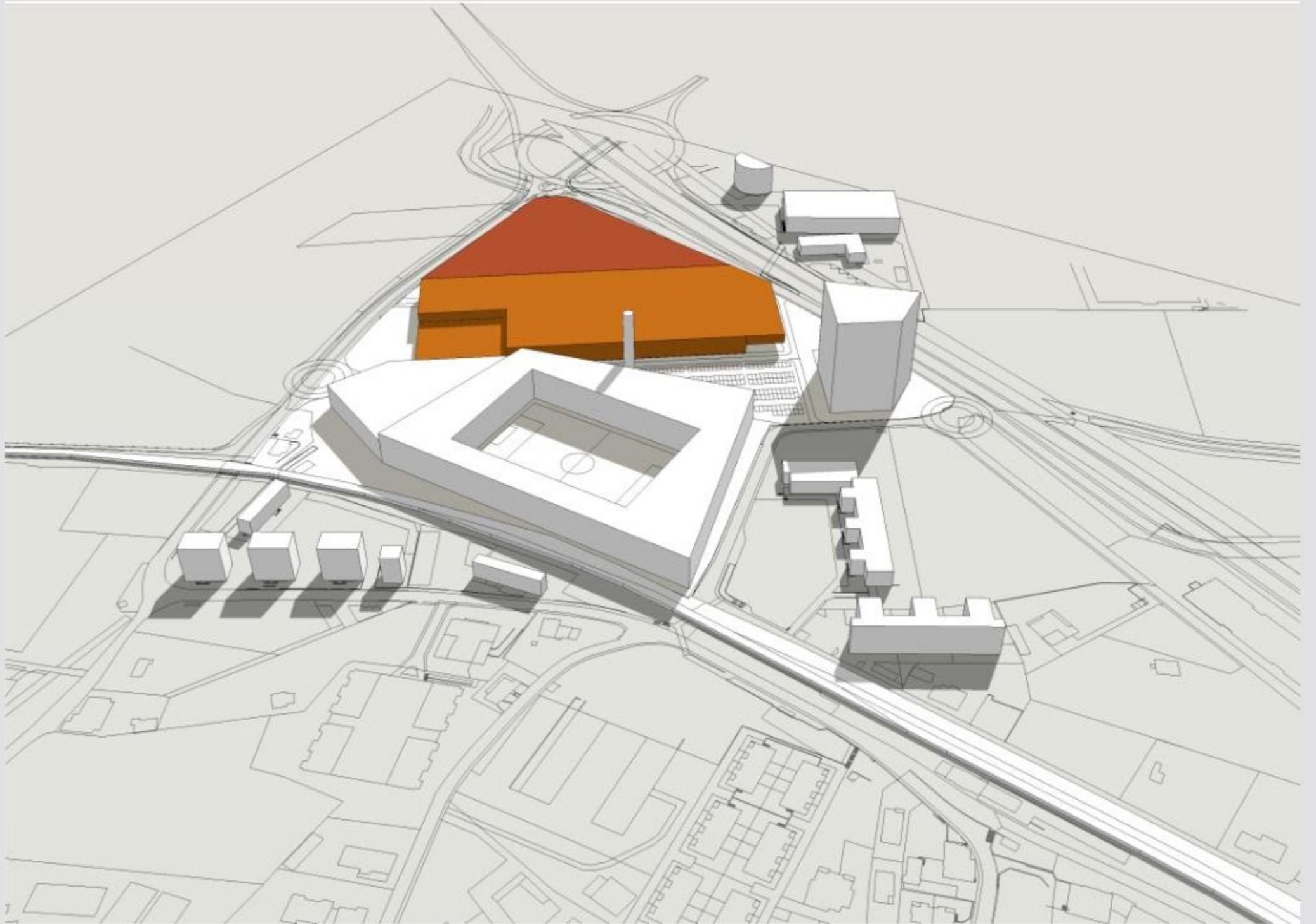
Situationsplan

Kontext Tenero









Szenario 8 - Ridotto

Szenario 8

Beschrieb

Das Szenario 8 zeigt die Kombination eines Stadions und des Ausgebauten Coop-EKZ innerhalb der bestehenden Arealgrenzen auf.

Das Stadion ist äusserst kompakt zu gestalten und ist ungünstig ausgerichtet, der Raumbedarf für die Erweiterung des Centro Coop kann nicht optimal geschaffen werden.

> Kompromisslösung

Bestand

Rückbau Gebäude 1/2 und Kamin

Coop

Coop-Erweiterung 23'000 m², in 1 Erweiterungsbau

Areal

Kleiner öffentlicher Platz, multifunktional nutzbar

Baufeld 2 als ‚Orientierungspunkt Süd/West‘

Baufeld 4 für Uefa-/FIFA-konformes Stadion

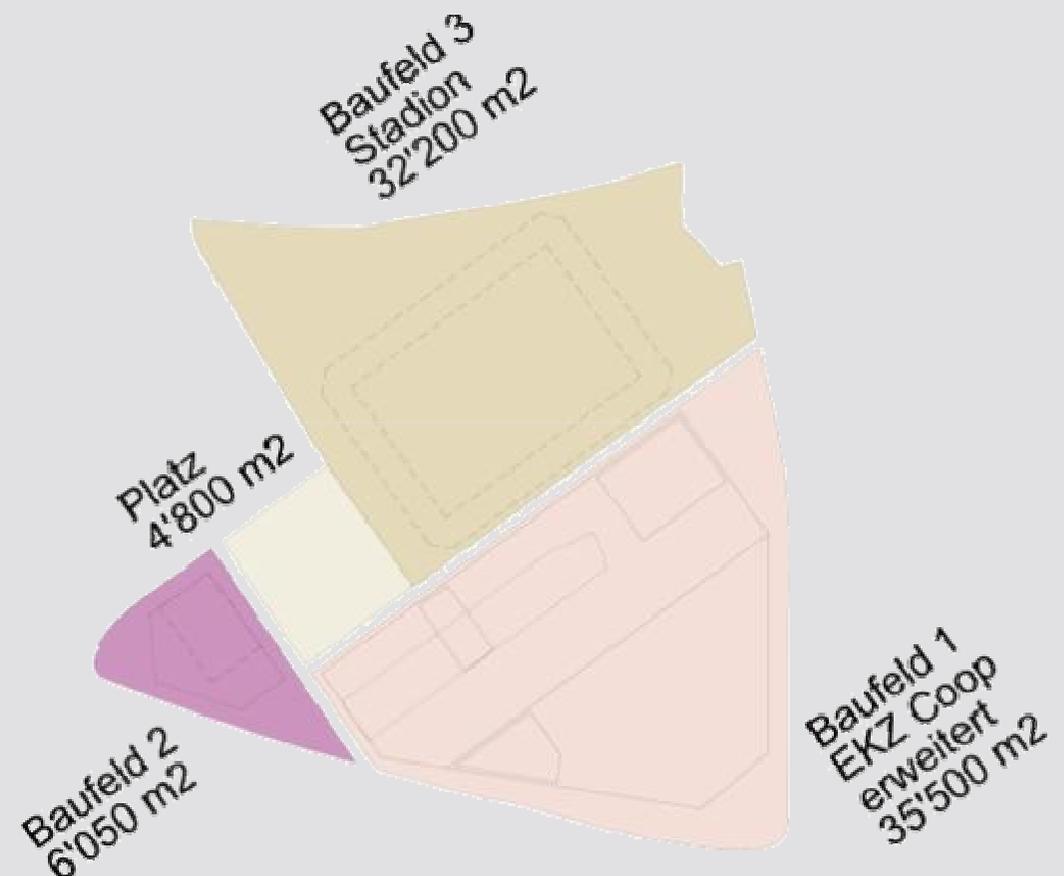
Planungsinstrument

Piano particolareggiato/Piano di Quartiere (Stadion)

Verkehr

Ausbau Verkehrsnetz mit ‚S-Szenario‘*

* s.h. Studie F.Allievi vom 20. Juni 2008





Erschliessung
Szenario S02
Neuer Doppelkreisell

Erschliessung
Neuer Kreisell

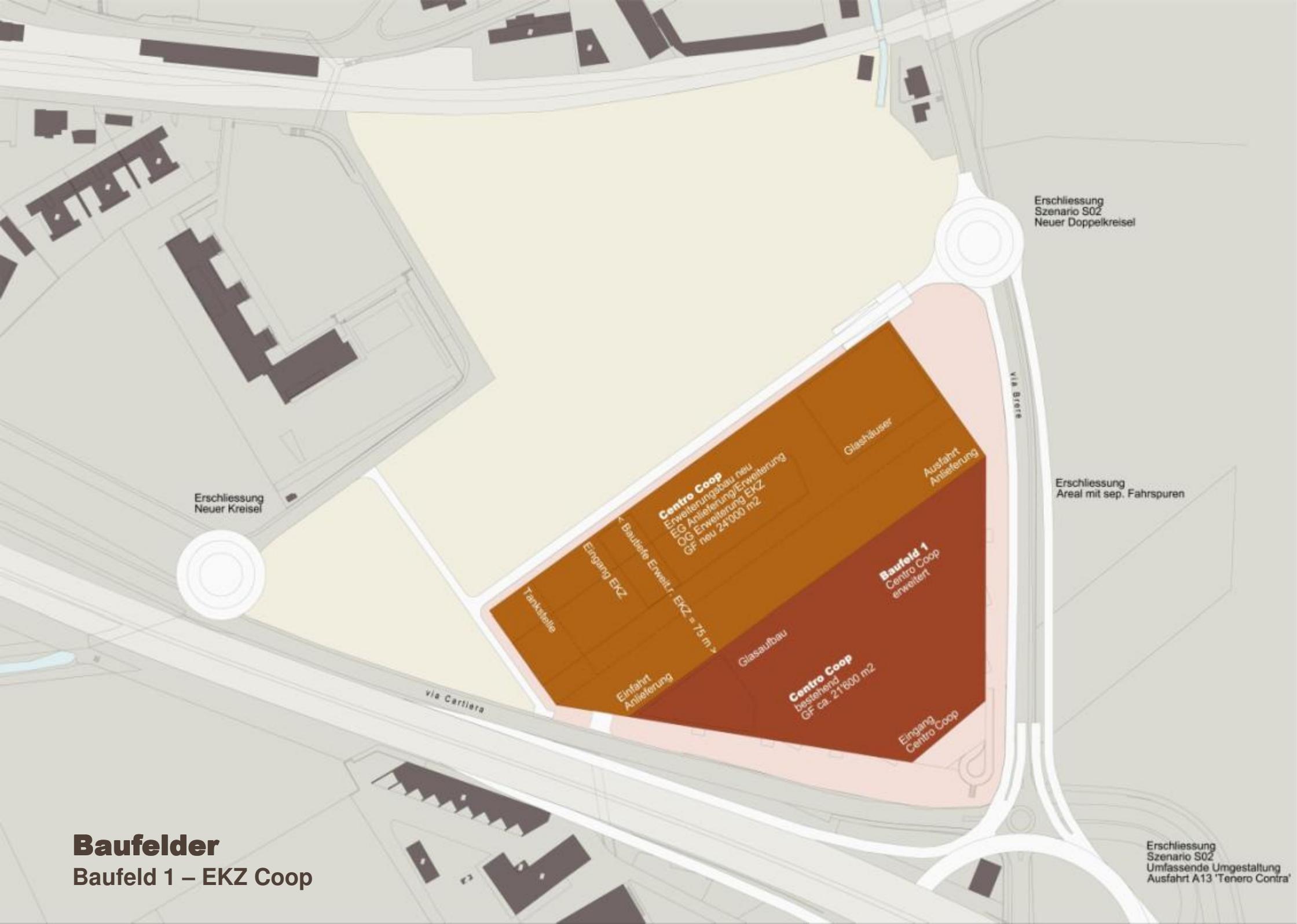
Erschliessung
Areal mit sep. Fahrspuren

Erschliessung
Variante S02 (mit Stadion)

Erschliessung
Szenario S02
Umfassende Umgestaltung
Ausfahrt A13 'Tenero Contra'

via Cartiera

via Grate



Erschliessung Neuer Kreisell

Erschliessung Szenario S02 Neuer Doppelkreisell

Erschliessung Areal mit sep. Fahrspuren

Erschliessung Szenario S02 Umfassende Umgestaltung Ausfahrt A13 'Tenero Contra'

Baufelder

Baufeld 1 – EKZ Coop

via Cartiera

via Grate

Tankstelle

Eingang EKZ

Einfahrt Anlieferung

Bautiefe Erweiter. EKZ = 75 m
Centro Coop Erweiterung/Erweiterung
EG Anlieferung/Erweiterung
CG Erweiterung EKZ
GF neu 21'000 m2

Glasaufbau

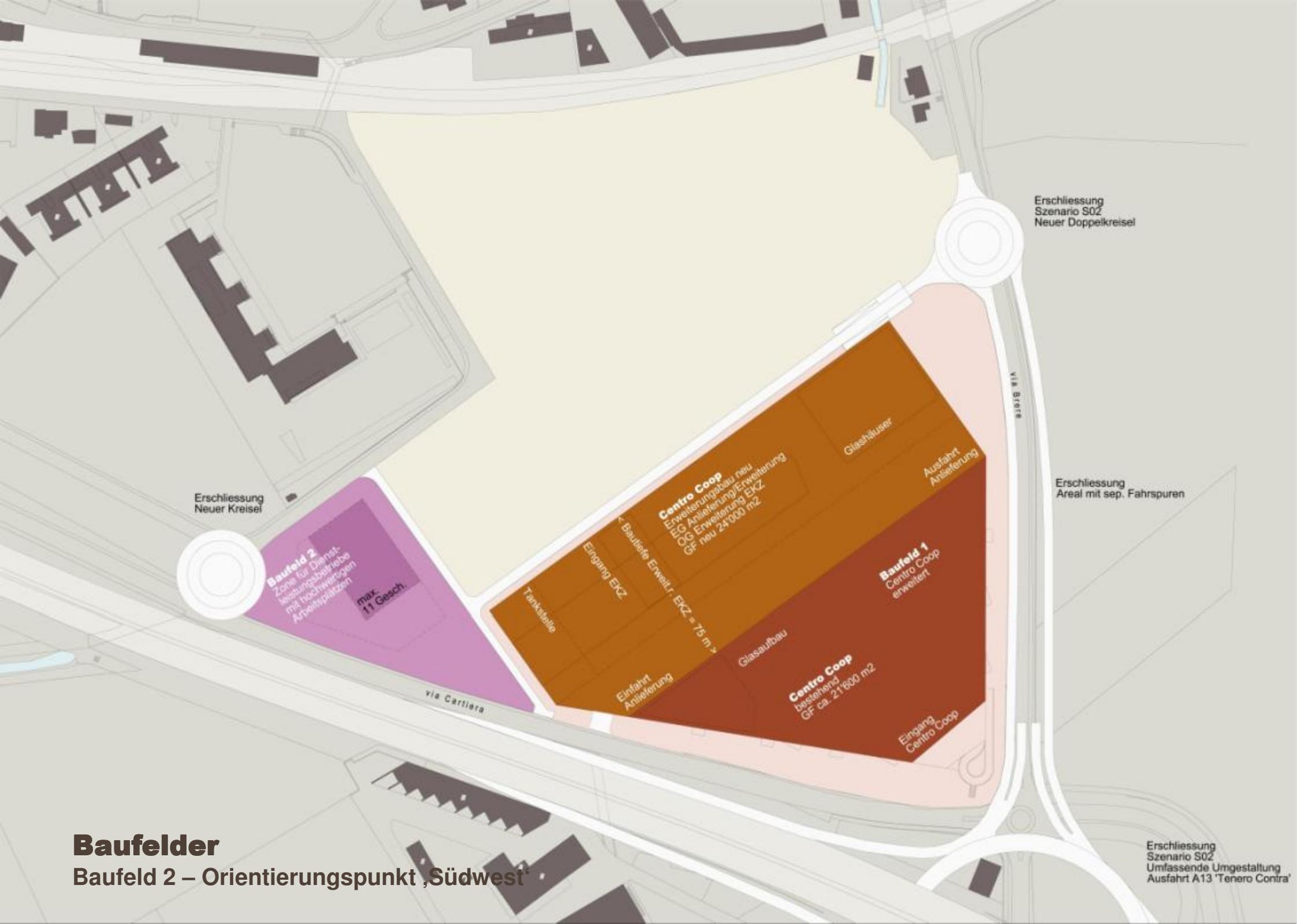
Centro Coop bestehend
GF ca. 21'600 m2

Eingang Centro Coop

Glashäuser

Ausfahrt Anlieferung

Baufeld 1
Centro Coop erweitert



Erschliessung Neuer Kreisell

Baufeld 2
 Zone für Dienstleistungsbedriebe mit hochwertigen Arbeitsplätzen
 max. 11 Gesch.

via Cartiera

Tankstelle

Eingang EKZ

Einfahrt Anlieferung

Centro Coop Erweiterungsbau neu
 EG Anlieferung/Erweiterung
 UG Erweiterung EKZ
 GF neu 21'000 m²

Bautiefe Erweiter. EKZ = 75 m

Glasaufbau

Centro Coop bestehend
 GF ca. 21'600 m²

Glashäuser

Baufeld 1
 Centro Coop erweitert

Eingang Centro Coop

Ausfahrt Anlieferung

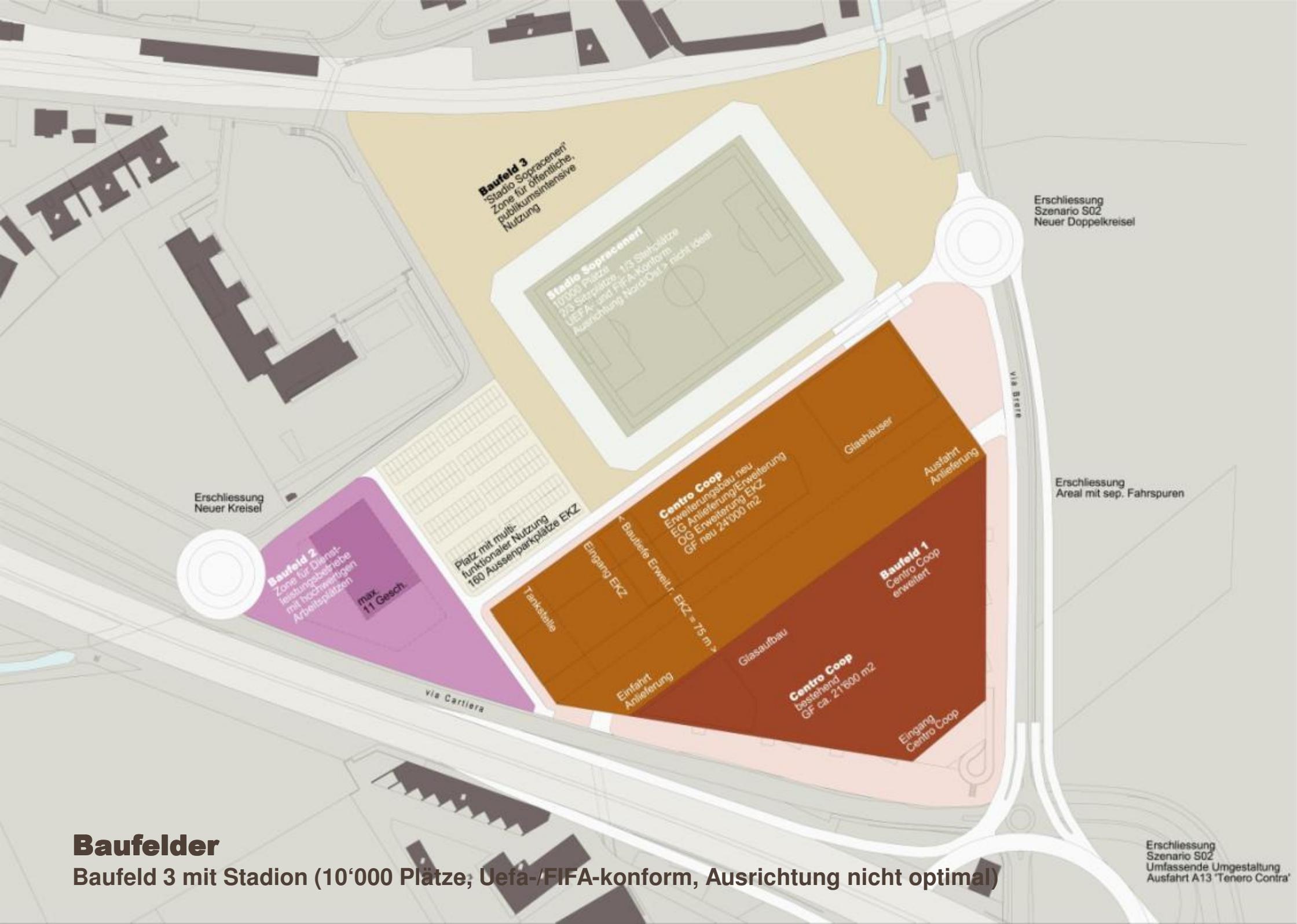
via Grate

Erschliessung Szenario S02 Neuer Doppelkreisell

Erschliessung Areal mit sep. Fahrspuren

Baufelder
 Baufeld 2 – Orientierungspunkt 'Südwest'

Erschliessung Szenario S02 Umfassende Umgestaltung Ausfahrt A13 'Tenero Contra'



Baufeld 3
"Stadio Sopracereni"
Zone für öffentliche,
publikumsintensive
Nutzung

Stadio Sopracereni
10'000 Plätze
2/3 Sitzplätze, 1/3 Stehplätze
Uefa A und Fifa-konform
Ausrichtung Nord-Ost? nicht ideal

Erschliessung
Szenario S02
Neuer Doppelkreisel

Erschliessung
Neuer Kreisel

Baufeld 2
Zone für Dienstleistungsbetriebe
mit hochwertigen
Arbeitsplätzen
max. 11 Gesch.

Platz mit multi-
funktionaler Nutzung
180 Aussenparkplätze EKZ

Centro Coop
Erweiterungsbauteil neu
EG Anlieferung/Erweiterung
EG Erweiterung EKZ
GF neu 24'000 m²

Baufeld 1
Centro Coop
erweitert

Centro Coop
bestehend
GF ca. 21'000 m²

Gashäuser
Ausfahrt
Anlieferung

Eingang
EKZ

Einfahrt
Anlieferung

Eingang
Centro Coop

Tankstelle

Glasaufbau

Erschliessung
Areal mit sep. Fahrspuren

VIA BOTTA

VIA CARTIERA

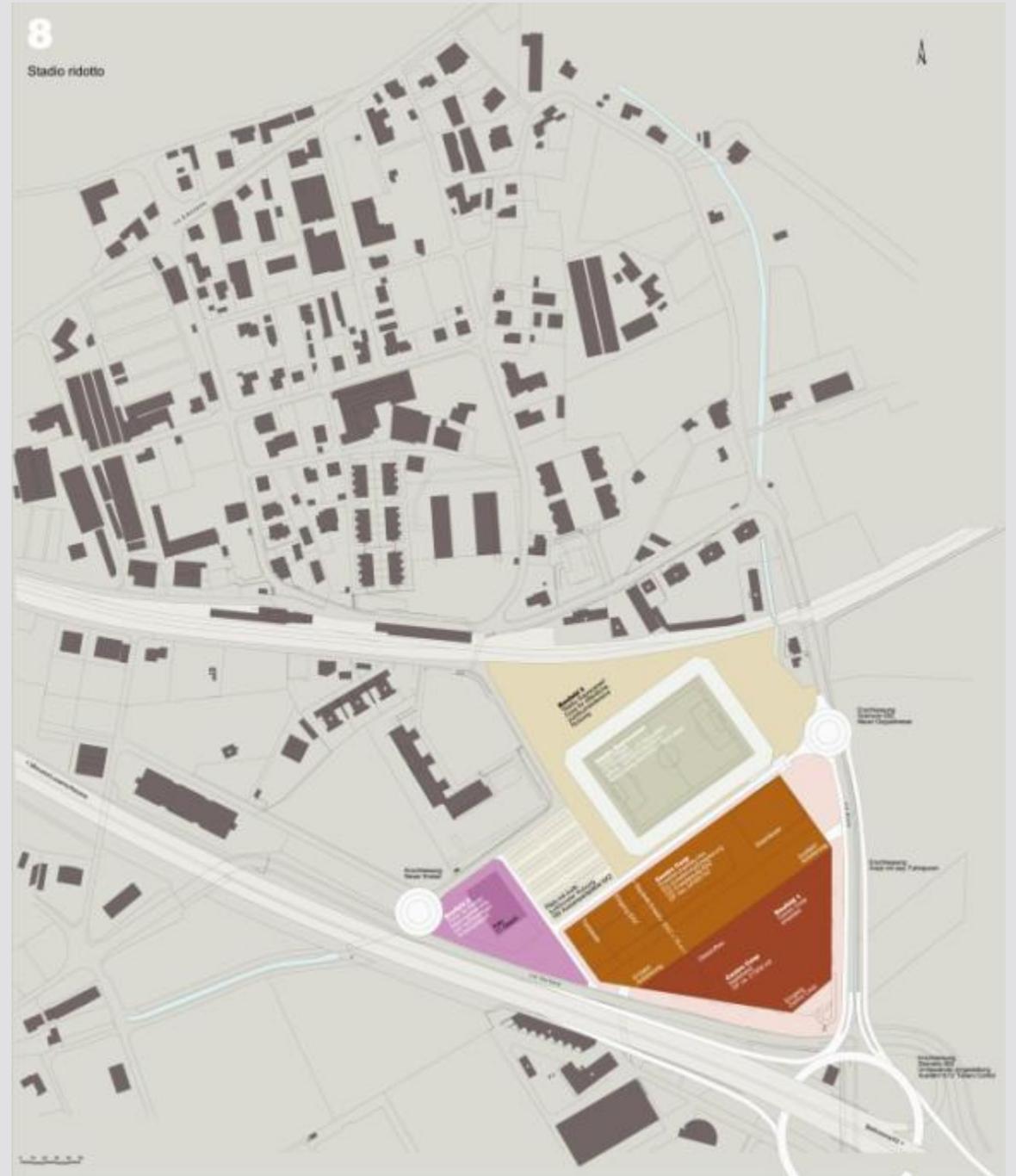
Baufelder

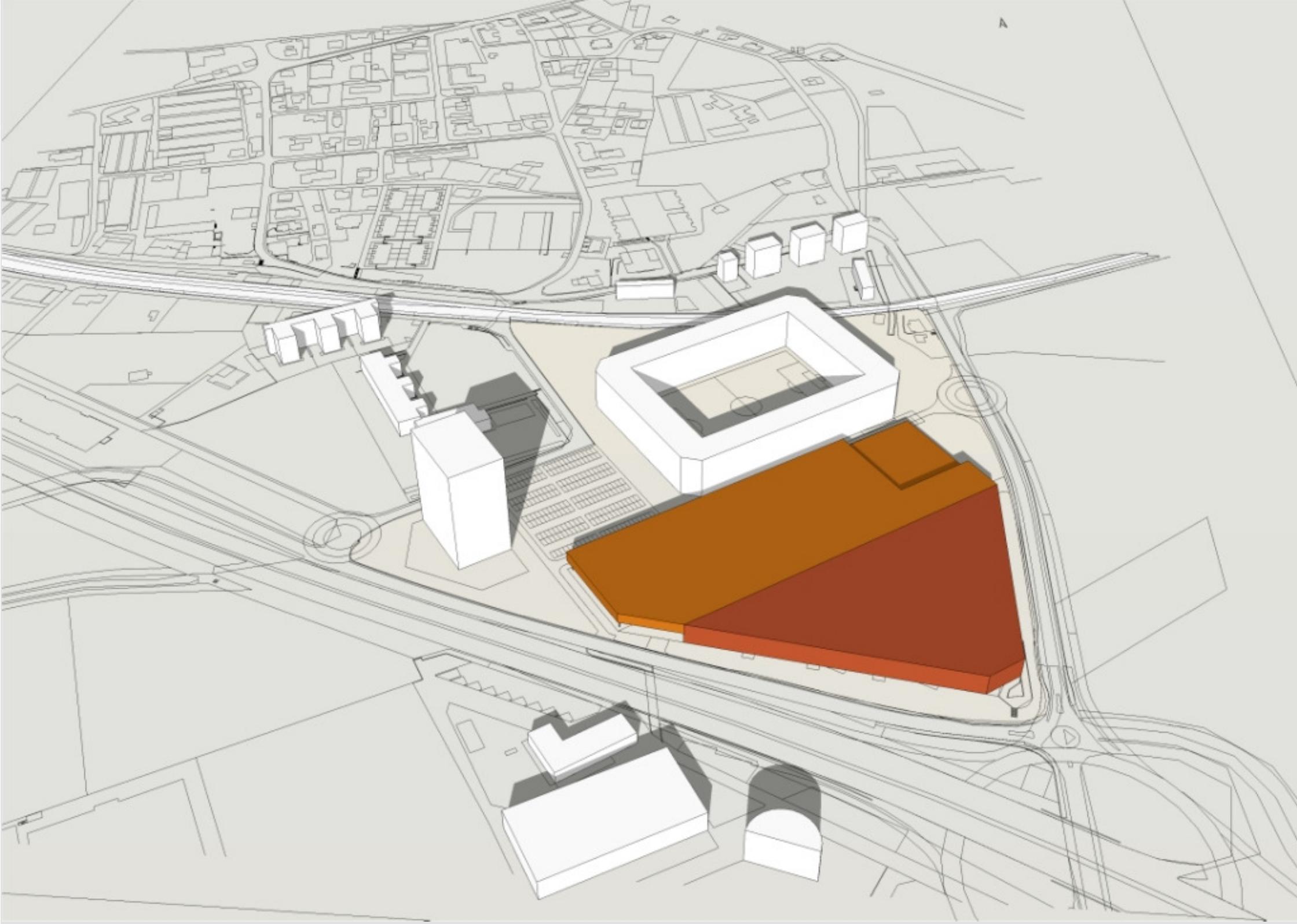
Baufeld 3 mit Stadion (10'000 Plätze, Uefa-/Fifa-konform, Ausrichtung nicht optimal)

Erschliessung
Szenario S02
Umfassende Umgestaltung
Ausfahrt A13 'Tenero Contra'

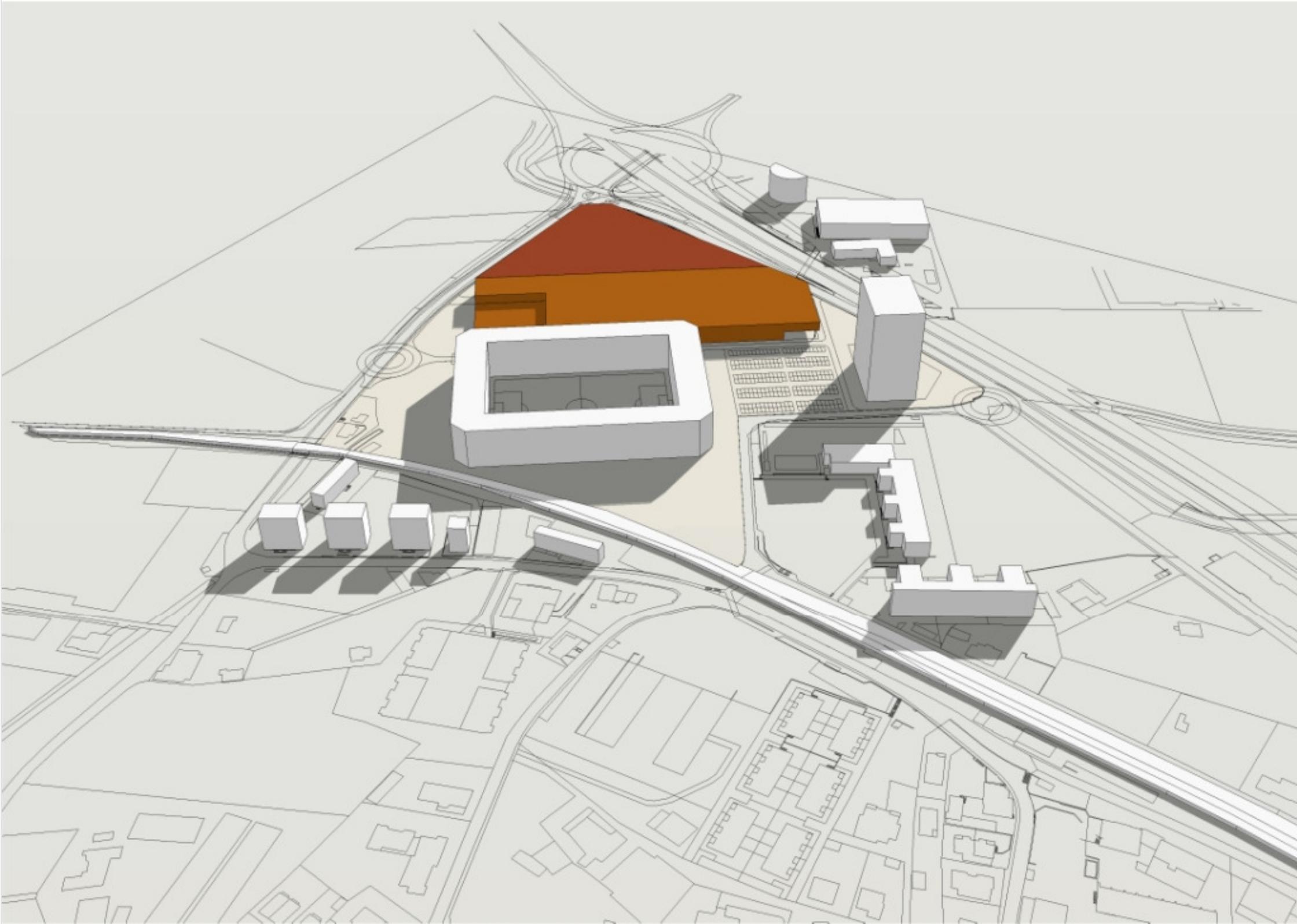
Situationsplan

Kontext Tenero









Phase 2 - Entscheidungsmatrix

Szenarien Phase 2

Gegenüberstellung

Szenario 1
Ensemble



Szenario 3A
Public Plaza



Szenario 3B
Stadio Sopraceneri



Szenario 8
Ridotto



Städtebau

„Porta Est“

Einbindung Umfeld

+++

++++

+++

++

Ausgewogenheit

Qualität Freiräume

Bestand

Erhalt Gebäude 1/2

ja

nein

nein

nein

Erhalt Kamin

ja

ja

ja

nein

Coop

Funktionalität

+

++++

++++

++

Zuwachs Verkaufsfläche

22'500

26'000

26'000

23'000 m2

Planungsinstrument

Piano particolareggiato

PP

PP

PP

PP

Piano di quartiere

PQ (Stadion)

PQ (Stadion)

Verkehrsnetz

Umfang Ausbau

mittel

mittel

sehr gross

gross

Szenario Verkehr

N

N

S

S

Favorit Szenarien

X

Option

Szenarien Phase 2

Favorit

Szenario 3A Public Plaza



Als mögliche Option
für die Entwicklung
der Baufelder 2-3

Szenario 3B Stadio Sopraceneri

