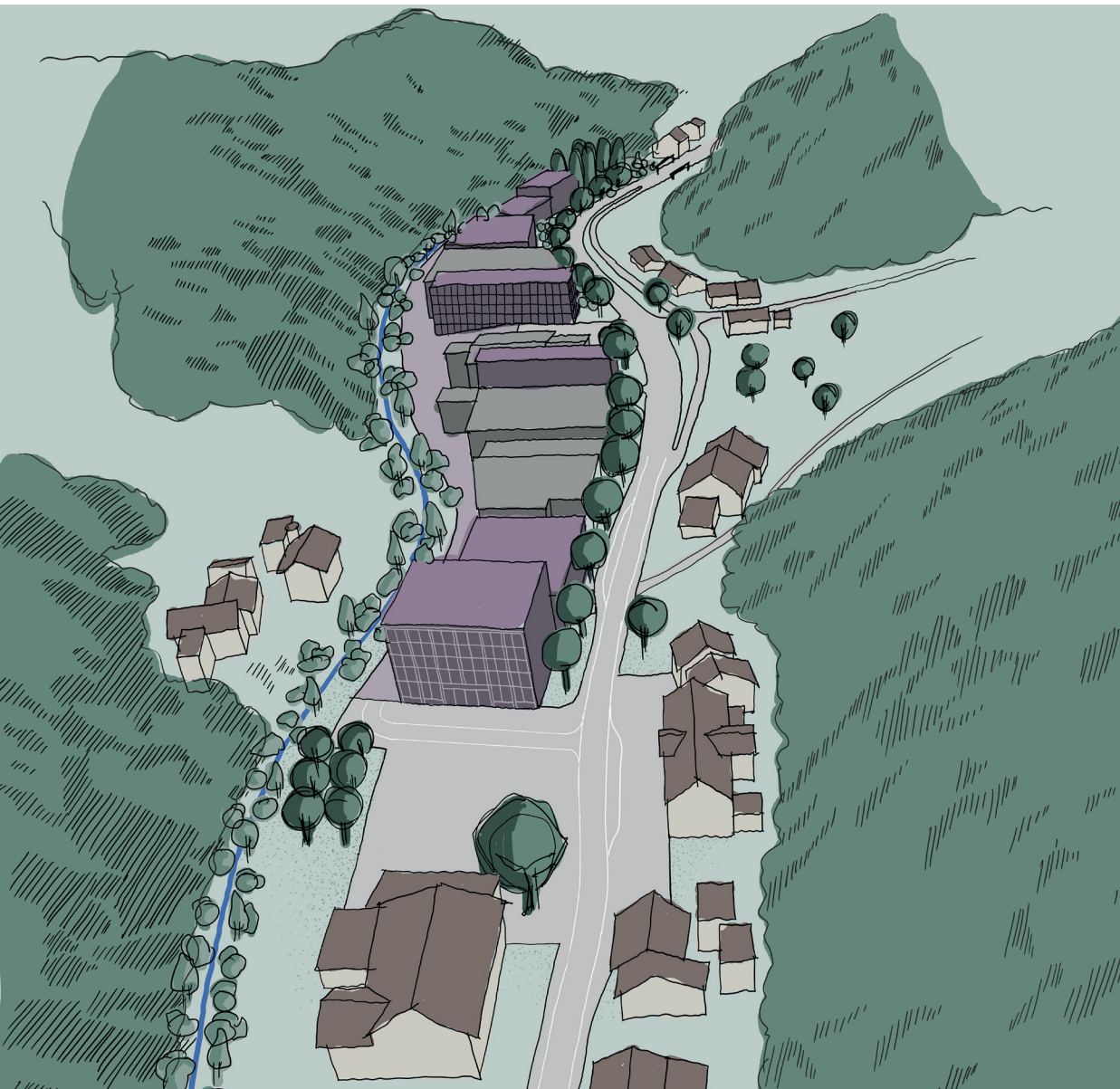


MASTERPLAN TECHNOLOGIEPARK KAISERMATT



MAI 2020

PLANERTEAM

SAMUEL FLÜKIGER
STÄDTEBAU ARCHITEKTUR GMBH
ALTENBURGERSTRASSE 49
5200 BRUGG

056 450 95 44
BUERO@SAMUELFUEKIGER.CH

SAMUEL FLÜKIGER
PASCAL ARNOLD

JANS LANDSCHAFTSARCHITEKTUR &
GESTALTUNG ÖFFENTLICHER RAUM
LANGGRÜTSTRASSE 168
8047 ZÜRICH

079 710 85 95
JANS@JANS-LA.CH

ROGER JANS

AUFTRAGGEBERIN

TECHNOLOGIEPARK
KAISERMATT

LIFA AG
KAISERMATT 3
CH-5026 DENSBÜREN

062 867 92 77
INFO@LIFA.CH

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND ZIELE	3
2.	TECHNOLOGIEZENTRUM KAISERMATT	4
3.	LANDSCHAFT / REGION	6
4.	IST-ZUSTAND	10
5.	UNTERNEHMERISCHE ENTWICKLUNGSZIELE	12
6.	MASTERPLAN	14

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELE

AUSGANGSLAGE

In den vergangenen Jahren stellte sich heraus, dass die Platzverhältnisse der im Technologiezentrum Kaisermatt beheimateten Firmen mit weit über hundert Arbeitsplätzen zu knapp sind. Durch einen Neubau, der im Jahr 2018 bezogen werden konnte, wurde eine vorübergehende Entlastung möglich, dennoch benötigen die Firmen für ihre weitere Entwicklung mehr Raum.

Die Lifa AG welche die Entwicklung des Technologiezentrums verantwortet, beabsichtigt um die Entwicklung des Areals langfristig sicherzustellen, das Areal zu vergrössern. Hierzu sollen an den Rändern des Areals Grundstücke ein-, respektive umgezont werden. Auch soll eine markante Innenentwicklung stattfinden.

Im Rahmen der geplanten Teiländerung der Nutzungsplanung sollen für die Zukunft des Areals Ziele festgelegt werden. Das Areal soll sich gut in das Dorf einfügen. Es wird für das Technologiezentrum Kaisermatt eine Entwicklung angestrebt, welche die räumlichen Qualitäten des Areals steigert. Der Masterplan wurde in Auftrag gegeben, hierzu eine planerische Grundlage zu schaffen.

ZIELE MASTERPLAN

Der Masterplan definiert für das Technologiezentrum langfristige städtebauliche Zielsetzungen.

Der Masterplan definiert Ziele für die angestrebte räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum.

Der Masterplan geht von einem konzeptionellen Zielbild mit Zeithorizont 2040 aus.

Der Masterplan stellt als strategisches Planungsinstrument die gewünschte Entwicklung bildhaft dar und sensibilisiert für eine hochwertige Entwicklung.

2. TECHNOLOGIEPARK KAISERMATT

TECHNOLOGIEPARK

Auf der Kaisermatt hat sich in den letzten 40 Jahren eine einzigartige Firmengruppe entwickelt. Auf dem Areal ist ein internationales Zentrum für die Entwicklung und Produktion von Statoren und Rotoren entstanden. Diese Produkte sind zentrale Bestandteile von Elektromotoren, welche massgeblichen Einfluss auf den Wirkungsgrad der Motoren haben. Die Nachfrage nach elektrischen Antrieben und der damit verbundene Bedarf für Statoren und Rotoren ist zunehmend. In den Bereichen Automobil, Werkzeugmaschinen, Medizin und Luftfahrt ist ein grosses Wachstum zu erwarten.

BETEILIGTE FIRMEN

Im Technologiepark Kaisermatt sind verschiedenste Firmen ansässig. Es arbeiten zurzeit rund 155 Personen auf dem Areal.

LIFA AG

Die LIFA AG ist für die Erstellungen von Produktionsräumen und Infrastrukturen zuständig. Ebenso gehört die Baulandvorhaltung und deren Erschliessungen, sowie die Zusammenarbeit und Verantwortung mit und gegenüber Behörden in die Zuständigkeit der LIFA AG.

Die Flächen und Infrastrukturen werden durch die LIFA AG verwaltet und den Unternehmen vermietet.

SWD AG

Stator- und Rotortechnik

Die Firma SWD AG ist aktuell Arbeitgeberin für 62 Personen. Die Firma kann in den letzten Jahren ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen. Die SWD AG ist unter anderem Technologieführer in einer vollautomatischen, volldigitalisierten Stator-Fertigungstechnologie. So werden bspw. die Serienfertigungen für alle kommenden Mercedes-Hybrid-Fahrzeuge auf solchen Anlagen hergestellt. Die SWD AG hat sich auch in der Medizin führende Herstell-Technologien erarbeitet. Dazu gehören unter anderem Kunstherz-Antriebe, Blut- und Serumpumpen sowie Exoskelett-Antriebe.

LCD LASERCUT AG

Die Firma LCD LaserCut AG beschäftigt 42 Mitarbeitende. Sie ist Technologie- und Marktführer im Bereich der Forschung und Entwicklung von Elektromotoren. Mit programmierbaren Laserschneidmaschinen werden aus Elektrolechtafeln einzelne Bleche für die Statoren und Rotoren geschnitten. Der grosse Vorteil ist, dass auf

ENTWICKLUNGSABSICHTEN

ein kostenintensives Stanzwerkzeug verzichtet werden kann. Es können Antriebs-Bereiche wie Windkraft, Wasserkraft, Bahnantriebe, Automobil, Formel E, Raumfahrt und Medizin mit den Produkten bedient werden. Dazu werden neuste Technologien und Maschinen mit hochentwickelter Software eingesetzt.

MTA MECHATRONIC AG

Die MTA MechaTronic AG ist mit neusten Bearbeitungsmaschinen ausgerüstet. Die Firma bedient die SWD AG und LCD LaserCut AG mit Produktions-, Kontroll- und Prozesswerkzeugen. Daneben werden Sonderaufträge für Firmen und Institute wie z.B. die ABB und das PSI ausgeführt. Die Firma beschäftigt 10 Mitarbeitende.

ACCO AG

accounting & consulting

Die Firma acco ag erbringt Dienstleistungen und Beratungen in allen kaufmännischen, administrativen und treuhänderischen Belangen. Die acco beschäftigt 9 Mitarbeitende.

MOTO SENN AG

Die eingemietete Firma Moto Senn AG ist ein Harley Davidson Unternehmen. Die Firma beschäftigt 20 Mitarbeitende.

Zwei weitere Unternehmen im Bereich Decolletage und Airbrush-Lackierungen sind in der Kaisermatt eingemietet.

Mit Innovationen und entsprechenden Investitionen will der Technologiepark seine Kernkompetenzen in der Stator- und Rotortechnik erhalten und ausbauen. Die Technik soll mit Produktions-, Prozess- und Verfahrenstechnologien ausgebaut und weiterentwickelt werden.

Die Entwicklung des Technologieparks soll in enger Zusammenarbeit mit Instituten und spezialisierten Firmen stattfinden. So sollen Wirkungsgrade optimiert und Messverfahren, sowie allgemein gültige Normen erarbeitet werden. In der Vergangenheit wie auch in der Gegenwart wurden mit dem Hightechzentrum, der Fachhochschule und dem PSI zusammengearbeitet. Gemeinsam konnten wichtige Projekte geplant und realisiert werden. Als Investition in die Zukunft sollen zudem Investitionen in auserlesene Start-ups getätigt werden.

3. LANDSCHAFT / REGION

AARGAUER JURA

Der Aargauer Jura erhebt sich als grüner Rücken zwischen den Agglomerationen am Jurasüdrand und den Metropolitanräumen Basel und Zürich. Die Region zeichnet sich durch wenig verbaute Täler aus, die trotz ihrer Nähe zu dicht besiedelten Gebieten eine ungewohnte Abgeschlossenheit vermitteln. Nicht nur für die Menschen stellt er ein wichtiges Naherholungsgebiet dar. Er ist auch für die Flora und Fauna ein wichtiger, grossräumig zusammenhängender Ausgleichsraum.

LAGE

Die Gemeinde Densbüren, die höchstgelegene Gemeinde im Fricktal, liegt an der Verkersachse Aarau-Frick. Sie besteht aus den Ortsteilen Asp und Densbüren. Getrennt durch den 621 Meter hohen Staffeleggpass gehört die Gemeinde geographisch zum Fricktal, politisch aber zum Bezirk Aarau.



SIEDLUNGSSTRUKTUR / ORTBILD

Die Siedlung von Densbüren liegt harmonisch eingebettet in der Talsenke. Die Gebäude reihen sich einzeln, von Norden kommend, am engen Talboden auf und breiten sich nach beidseitig engen Talflanken an der Hangflanke des Rüdlen zur Ortsmitte aus. Das Fricktaler Strassendorf verfügt über räumliche Qualitäten. Das ländliche Ortsbild ist geprägt durch dicht aufgereimte Bauten und Stützmauern, welche den Strassenraum definieren und im Ortszentrum in einen platzartigen Freiraum münden. Dem Bach entlang liegen reizvolle bäuerliche Hinterhöfe mit raumdefinierenden Gärten.

Die Entwicklung der letzten vierzig Jahre hat den Bereich vom Ortseingang bis zum Auftakt der Dorfzone stark verändert. Durch die Gewerbebauten sind grossvolumige Gebäude entstanden, welche dem Gebiet dauerhaft ein neues Gesicht geben. Vom

nördlichen Ortseingang her stossen, neben einzelnen strassenbegleitenden Bauernhäusern, verschiedene Gewerbebauten an den Strassenraum. Diese verdichten sich im Bereich der Kaisermatt zum Industrieareal. Viele der Aussenräume entlang der Kantonsstrasse sind gewerblich genutzt oder durch überdimensionierte Parkierungsflächen geprägt. Südlich des Areals beginnt der historische Ortskern mit dem Gemeindehaus und dem Riders Pub.

Durch das starke Verkehrsaufkommen auf der Talstrasse in Richtung Staffeleggpass und der trennenden Wirkung der Strasse hat Densbüren im Bereich der Kaisermatt an bäuerlicher Idylle verloren.



KULTURLANDSCHAFT

Die Gemeinde Densbüren ist auf allen Seiten von bewaldeten Jurahügeln umgeben. Der markante Kettenjura prägt die Landschaft mit artenreichen Wiesen, Hochstamm-Obstgärten, Gehölzstreifen, Fliessgewässern und einer reichen Verzahnung zwischen Wald und offenem Kulturland. Das offene Kulturland ist geprägt durch zahlreiche Weiler und Bauernhöfe. Das intakte Dorfbild ist gemäss ISOS von regionaler Bedeutung.



Blick vom nördlichen Dorfeingang in Richtung Dorfkern: Gewerbebauten treffen auf ehemalige Bauernhäuser und Wohnbauten

TOPOGRAFIE

Das Werkgelände liegt eingebettet zwischen Hügeln in einer linsenförmigen Talebene. In der Mitte öffnet sich die Ebene gegen Nord-Osten entlang des Bodenweges. Das Gelände fällt von Süd-Osten nach Nord-Westen circa 10 Meter ab. Insgesamt liegt das Gelände circa ein Stockwerk also 3-4 Meter unter Hauptstrassen-Niveau.



der Blick vom Dorfkern in Richtung Industrie-Areal zeigt die steilen bewaldeten Hangflanken



Blick von Norden auf das Industrie-Areal: nach einer Engstelle am Talboden zeigt sich das Industrieareal

WALD

Die Gemeinde Densbüren hat viel Wald, insgesamt 613 ha. Somit ist rund die Hälfte des Gemeindegebietes bewaldet. Die Wälder haben einen hohen Laubholzanteil. An den steilen Juraflanken, seien es Süd- oder Nordhänge, haben sich viele spezielle bis seltene Waldgesellschaften etabliert. Da der Wald in der Schweiz öffentlich zugänglich ist, bietet dieser nicht nur Arbeitsplätze, Heizmittelvorrat und ökologisch wertvolle Fläche (Lieferant von Sauerstoff und Wasser, Ort der Wildtiere), sondern ist auch ein grossartiger Ort für Gesundheit und Erholung (Spiel, Sport, Wandern, Freizeit).



nach dem engen Taleinschnitt um die Kaisermatt öffnet sich die Landschaft und der Ortskern breitet sich in die Fläche aus



Staffeleggbach beim nördlichen Dorfausgang:
Sicht auf die Kaisermatt

FLIESSGEWÄSSER

Zahlreiche Bäche ziehen als kontinuierliches Band durch die Gemeinde. Sie sind für Fauna und Flora besonders wichtige Lebensräume. Aber auch für den Mensch haben sie einen ästhetischen Reiz und das plätschernde Geräusch ist beruhigend. Sie sollten möglichst durchgängig offen fließen und von extensiv gepflegter Ufervegetation begleitet sein.



am Hangfuss liegt das Gemeindehaus - rechts davon zeigt sich die überdimensionierte Parkplatze
fläche vor dem Riders Pub

4. IST-ZUSTAND

ORTSBAU / BEBAUUNG

Das Industrieareal liegt auf einer schmalen und langgezogenen linsenförmigen Talebene. Die Kaisermatt wurde über die letzten Jahrzehnte immer dichter bebaut und ist geprägt durch verschiedene grossformatige Gewerbebauten mit unterschiedlicher Prägung. Das Technologiezentrum wird bereits heute als zusammenhängendes Gebiet wahrgenommen. Dennoch bietet das Areal grosses Potential durch einen grösseren räumlichen und architektonischen Zusammenhalt, besser sichtbaren Zugängen deutlich an Ausstrahlung zu gewinnen. Durch eine klare Gestalt, wahrnehmbaren Gesetzmässigkeiten in der Bebauung und präzisen Übergängen kann das Areal zu einem Ort werden, welcher untrennbar zu Densbüren gehört und auch das Dorf in seiner Identität bereichert.



asphaltierter Parkplatz vor dem Areal

VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Die Kaisermatt verfügt über zwei Zugänge direkt ab der Kantonsstrasse. Der Hauptzugang führt mittig ins Areal und der zweite Zugang über die grosse Parkplatzfläche zwischen dem Riders Pub und dem Gemeindehaus. Im Innern der Kaisermatt führt eine Erschliessungsachse, ähnlich eines Rückgrats, längs des Staffelggbachs durch das Gebiet. Über diese Achse führen im Mischverkehr alle arealinternen Wege, seien diese für Lastwagen, Privatfahrzeuge oder Fussgänger. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind öffentliche Wege über das Areal nicht gewünscht.



Hauptzugang mittig des Areals: asphaltierte und chaussierte Flächen



Blick vom Dorfkern in Richtung des Technologiezentrums

WALD / FLIESSGEWÄSSER LANDWIRTSCHAFT

Die Umgebung des Industrie-Areals ist geprägt von angenehmen grünen Strukturen. Die Hangkanten sind grossflächig mit Buchenwäldern bestockt. Im Süd-Westen und nahezu durchgehend im Nord-Osten gibt es eine breite Schneise mit Bauernhöfen, Wiesen und Obstbäumen. Der Staffeleggbach begleitet das Tal auf der Ostseite durchgehend. Im nördlichen Teil fliesst zwischen Hauptstrasse und Bauten das Bodenbächli. Die beiden Gewässer treffen sich am nördlichen Ende der Talebene.

FREIRAUMSTRUKTUREN

Die Freiflächen innerhalb des Areals sind geprägt von asphaltierten und einigen chaussierten Flächen, welche für Anlieferung, Umschlag, Parkierung und Lagerung genutzt werden. Entlang der Hauptstrasse finden sich begrünte Wiesenböschungen sowie das naturnah gestaltete Bodenbächli. Auf der Rückseite liegt der bestockte Staffeleggbach und gebäudeseitig ein aufgeschütteter Erdwall. Vom nördlichen Dorfeingang führt eine attraktive Hochstamm-Allee mit Schwarzerlen bis zum Areal-Zugang beim Bodenweg.



arealinterne Verkehrsflächen: asphaltierte Parkplätze, Anlieferung, etc.



bestockte Bachläufe und Wiesenfläche im Norden der Talebene



Staffeleggbach: Aufschüttung und bestockte Uferböschung



begrünte Böschungen entlang der Kantonsstrasse

5. UNTERNEHMERISCHE ENTWICKLUNGSZIELE

TECHNOLOGIEPARK

Der Technologiepark Kaisermatt soll zu einem globalen Innovationspark entwickelt werden. Dabei stehen die folgenden Ziele im Vordergrund:

- Zusammenbringen von Wissen und Erfahrung
- Einbinden von akademischen und wirtschaftlichen Netzwerkern
- Sichtbarkeit, resp. Vermarktung von Positionierung und innovativer Kraft
- Innovative Kultur, sowie Investitions- und Risikobereitschaft
- Strategie-Entwicklungen welche über die einzelnen Firmen hinaus gehen

Auf dem Kaisermatt-Areal ist in den letzten 40 Jahren eine einzigartige Firmengruppe und ein internationales Zentrum für die Entwicklung und Produktion von Statorn und Rotoren entstanden.

Auf dieser Basis soll der Technologiepark weiterwachsen und die wirtschaftliche Zukunft der angesiedelten Unternehmen sichern. Dazu soll das Areal stetig weiterentwickelt werden. Ein Bestandteil der Wachstumsstrategie ist die Umzonung einer Fläche im Süden und die Einzonung des Spickels zwischen den Bächen im Norden des Areals.



Für die Konzeptentwicklung „Kaisermatt – Home of Stator and Rotor“ sollen fünf Schwerpunkte erarbeitet und miteinander vernetzt werden:

1. TECHNOLOGIE

- Weiterentwicklung der Rahmenbedingungen (z.B. Ansiedelung einer Forschungseinrichtung, der gezielte Austausch mit ExpertInnen und das Durchführen von spezifischen Formaten) für die Produktentwicklung im Bereich der Statoren und Rotoren
- Einsatz, Kombination und Entwicklung von Produktionstechnologien und Prozessen für die Statoren- und Rotorenproduktion auf dem Kaisermattareal und weiteren Produktionsstandorten
- Nutzen von Digitalisierungstechnologien in der gesamten Wertschöpfung

2. KULTUR

- Gewinnen und halten der Besten und vor allem der passenden Persönlichkeiten für die Unternehmen auf dem Kaisermatt-Areal
- Erhalt der erarbeiteten Werte, die die einzigartige ökonomische und technologische Entwicklung ermöglichen haben
- Offene, ehrliche und vertrauensvolle Kommunikation innerhalb der Kaisermatt und nach aussen für alle Stakeholder
- Bewahren und Weiterentwickeln der lokalen und regionalen Identität
- Stärkung der Region und Beitrag zur Arbeitsplatzsicherung für die Gemeinde und die Region (und dies auch kommunizieren / sichtbar machen)
- Pflege und Weiterentwicklung der Netzwerke in Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft

3. UNTERNEHMENS- STRUKTUREN UND ANSIEDELUNGEN

- Erhalt der bestehenden Unternehmensunabhängigkeit mit entsprechender Aussenwahrnehmung
- Instrumente zur Ansiedelung von Start-ups oder bestehender Unternehmen, die strategische Bedeutung für die Statoren- und Rotorenentwicklung haben
- Entwicklung von Kooperations- und Beteiligungsmodellen für die Ansiedelung von Unternehmen auf dem Kaisermatt-Areal
- Zukunftsweisende Kooperationsformen zur vertikalen und horizontalen Vernetzung mit Akteuren, die für die Statoren- und Rotorenentwicklung, Produktion und den Vertrieb von hoher Bedeutung sind

4. RÄUMLICHE UND BAULICHE STRUKTUREN

- Planungskonzepte für die Entwicklung des Kaisermattareals
- Anforderungen an ein zentrales Gebäude zur Vernetzung, Schulung und Unterbringung von Expertinnen und Experten. Dieses Gebäude sollte den Geist eines Innovationszentrums für Statoren- und Rotorenentwicklung verkörpern
- Entwicklung eines Raum-Funktionskonzepts für das Innovationszentrum sowie eines Moodboard für die Innenraumgestaltung

5. AUSARBEITUNG EINER TRÄGERSTRUKTUR

- Beschreibung der Aufgaben für die Lifa AG oder einer neu zu schaffenden Institution, die die Entwicklung des Kaisermattareals als übergreifende Institution vorantreibt.

6. MASTERPLAN

Der Masterplan zeigt die wichtigsten ortsbaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Prinzipien der Entwicklung des Technologieparks Kaisermatt. Der Plan geht von einem Zielbild mit Zeithorizont 2040 aus. Als strategisches Planungsinstrument stellt der Masterplan die gewünschte Entwicklung bildhaft dar. Der Plan ist bewusst schematisch dargestellt, um wichtige Aspekte zu verdeutlichen und gleichzeitig ausreichend Spielräume für sich verändernde Anforderungen offenzulassen.

GEBÄUDE

1. Hauptgebäude mit Empfang
2. Parkhaus (EG für Besucher/ Obergeschoss für Arbeitnehmende)
3. Gewerbebau Harley Davidson/ adressbildendes Gebäude
4. Kopfbau gegen Ortskern mit Erdgeschossnutzung auf den Platz ausgerichtet
5. Kopfbau als Abschluss des Areals gegen Norden

AUSSENRAUM

6. Adressbildende Zufahrt / Vorplatz
7. arealinterne Erschliessungsachse
8. Wendebereich
9. Pappelhain

AUSSERHALB DES AREALS

10. Gemeindehaus
11. Riderspub mit Aussensitzplätzen
12. Platzfläche / Parkplatz
13. Kantonsstrasse
14. Bushaltestelle
15. Bodenbächli
16. Staffeleggbach

GEBÄUDE

-  bestehende Gebäude (abgestufte Höhen: hoch, mittel, niedrig)
-  neue Gebäude (abgestufte Höhen: hoch, mittel, niedrig)
-  raumprägende Gebäude ausserhalb Areal
-  publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss / adressbildende Gebäude
-  Pflichtbaulinie: wichtige raumdefinierende Fassaden
-  Baulinie: Bauweise mit versetzten Gebäudevolumen (Staffelung)

AUSSENRAUM

-  Arealinterne Verkehrsflächen
-  Platzflächen und Gehwege ausserhalb Sicherheitsbereich
-  Wiesenflächen
-  Gehölze und Grünstrukturen entlang Gewässer
-  markante Hochstammbäume
-  bestehende Baumreihe
-  neue Baumreihe / Baumkörper

WEITERE ELEMENTE

-  Bachläufe
-  Arealzugang / Sicherheitsbereich
-  wichtige Hauszugänge
-  Verkehrsführung
-  Aussensitzplätze



ORTSBAULICHE GRUNDSÄTZE

SICHTBARE IDENTITÄT

Das Areal Kaisermatt ist eng mit der Gemeinde Densbüren verbunden. Der Technologiepark wird so entwickelt, dass er einen Beitrag zu einem attraktiven Dorf leistet. Das Areal soll nach aussen als räumliche Einheit mit attraktiver Architektur in Erscheinung treten und so eine klare Identität ausstrahlen.

Die Eigenschaften des Technologieparks als Ort der Innovation, Forschung und Entwicklung sollen durch den Charakter des Areals sichtbar werden. Der industrielle Charakter wird dabei nicht versteckt, sondern durch authentische Industriebauten mit guter architektonischer Qualität unterstützt. Einen wichtigen Beitrag zur Einbettung des Areals ins Dorfgewebe leisten gut gestaltete Freiräume, welche von der Kaisermatt in die Landschaft und in die Siedlung vermitteln.

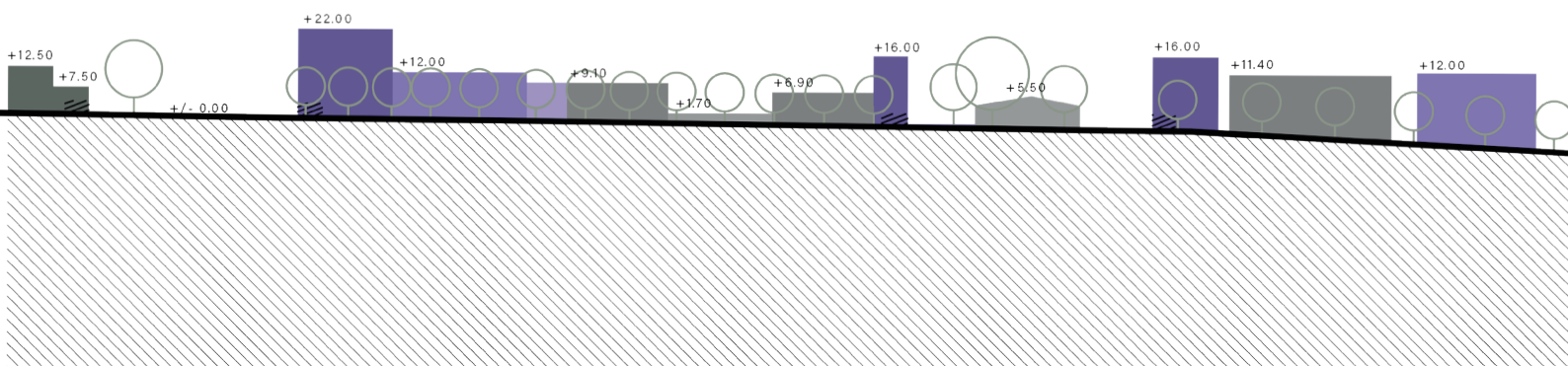
GESTAFFELTE BAUVOLUMEN UND DURCHBLICKE

In seiner Grundanlage hat die Kaisermatt eine linsenähnliche Figur. Diese Form soll sich durch klare Kanten, einer soweit möglich kleinmassstäblichen Gliederung und einer gestaffelten Höhenabwicklung der äusseren Silhouette zeigen.

Es gilt sicherzustellen, dass sich das Areal gut in das ländliche Siedlungsbild der Gemeinde Densbüren einfügt. Trotz seinen grossen Gewerbebauten soll die Kaisermatt im Siedlungsbild der Gemeinde als Bereicherung wahrgenommen werden. Die Gebäude des Technologieparks sollen dabei nach aussen nicht als geschlossene Front in Erscheinung treten. Dank einer Höhenstaffelung und teils offenen Zwischenräumen wird beabsichtigt, in der engen Talschaft Durchblicke auf die gegenüberliegende bewaldete Hangseite offenzulassen.

Diese Sichtbezüge sollen nebst einer linearen Baumreihe und der Gestaltung eines attraktiven Vorraums beim Arealzugang sicherstellen, dass der verkehrsorientierte Strassenraum in seinem Charakter aufgewertet wird.

Aufgrund der Lage am Talboden soll besonders Wert auf eine gute Gestaltung der Dachflächen gelegt werden.



KOPFBAU GEGEN DEN ORTSKERN

In den nächsten Jahren sind im Technologiepark verschiedene Neubauten geplant. Diese sollen volumetrisch so gestaffelt werden, dass ortsverträgliche Bauvolumen entstehen. Gegen den Ortskern soll das Areal mit einem Kopfbau in Erscheinung treten, welcher mit repräsentativer Architektur den Auftakt des Areals symbolisiert. Dieser Bau bildet zusammen mit dem Gemeindehaus und dem Riders Pub ein Dreigespann, zwischen dem sich eine dorfplatzähnliche Fläche aufspannt.

EINLADENDE EINGÄNGE

Besonders ausgezeichnet und hochwertig gestaltet werden sollen die Eingänge ins Areal. Diese schaffen der Kaisermatt eine klare Adresse und sind Orientierungspunkte für Besucher und die Öffentlichkeit. Der Hauptzugang für Besucher führt in der Mitte ins Areal. Dort sollen ein Parkhaus und ein zentraler Empfang eine gute Besucherführung sicherstellen.

HOHE AUFENTHALTS-QUALITÄT

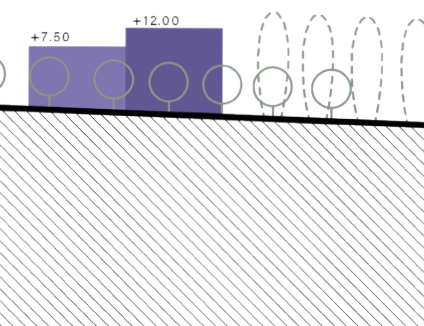
Die Mitarbeitenden verbringen im Technologiepark viel Zeit. Sie sollen sich auf dem Areal wohl fühlen und einen Ort mit hoher Arbeitsplatz- und Aufenthaltsqualität vorfinden, der auch attraktive Orte für die Pausen anbietet. So kann beispielsweise ein Pappelhain ganz im Norden des Areals solche Möglichkeiten bieten.

AUFWERTUNG DER HAUPTSTRASSE

Zwischen Strasse und Areal wird die bestehende Baumreihe aus Schwarzerlen über die ganze Länge ergänzt und strassenseitig mit einer geschnittenen Hecke akzentuiert. Der Bereich beim Haupteingang bleibt offen. Die Wiesen-Böschungen werden extensiv bewirtschaftet und mit locker angeordneten, einheimischen Sträuchern bestockt. Damit entsteht auf minimaler Fläche eine repräsentative Wirkung.

RENATURIERUNG VON STAFFELEGGBACH UND BODENBÄCHLI

Es sind breite Ufergürtel mit einheimischen Sträuchern und Bäumen entlang beider Bäche auszubilden, bzw. zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze stabilisieren die Böschung und verhindern Erosion. Sie beschatten die Wasserflächen, sind Windschutz und haben einen positiven Effekt auf die Wassertemperatur und das Mikroklima. Gehölzstreifen an Gewässern sind wichtige Lebensräume für viele Pflanzen und Tiere. Daher ist eine vitale, vielfältige Bestockung mit verschiedenen hohen Bäumen und Sträuchern, alten Bäumen, Verjüngungsabschnitten, Totholzinseln und Steinhäufen anzustreben.

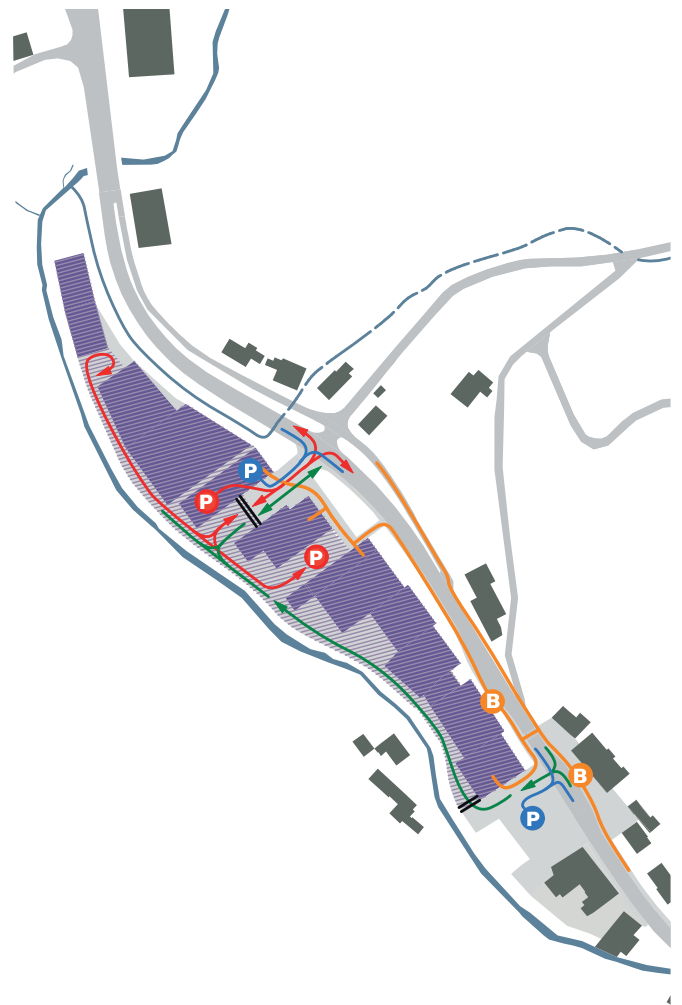


VERKEHR

Besucher und Angestellte fahren in der Mitte der Kaisermatt ins Areal. Um Nutzflächen zu sparen, ist ein kompaktes mehrgeschossiges Parkhaus unmittelbar neben dem Eingang geplant. Die Anlieferung durch Lastwagen führt entweder von Süden oder Mittig der Kaisermatt ins Areal. Die neue Erschliessungsstrasse von Süden in Richtung Norden soll mit einer Geschwindigkeitsvorgabe von 20 km/h als Einbahnstrasse geführt werden. Die Einfahrt erfolgt über den Knoten Süd und die Ausfahrt über den Knoten Nord (siehe Schema).

Die Lifa AG profitiert von der Lage der Bushaltestelle direkt vor dem Technologiepark, so dass die An- und Abreise der Angestellten mit öffentlichem Verkehr gefördert werden kann. Es wird daher nicht für jeden Arbeitsplatz ein Parkplatz bereitgestellt. Dabei ist für die Erreichbarkeit des Areals für Fussgänger wichtig, dass die Querung der Kantonsstrasse mit einem Fussgängerstreifen sichergestellt wird.

Die Lifa AG plant für die Zukunft das Areal einzuzäunen. Dies mit dem Gedanken, dass kein unbefugtes Betreten des Areals mehr möglich sein wird. Dies trägt zu einer höheren Sicherheit bei. Es soll nur noch möglich sein, über zwei gesicherte Eingangstore auf das Gelände zu gelangen, wobei man sich in einem Besuchersystem registrieren muss. Dies wird für Kunden, Lieferanten, Lastwagenchauffeure und alle anderen Besucher gelten.



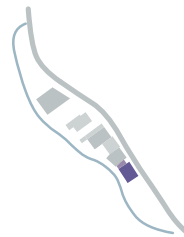
-  arealinterner Bereich
-  Wege für Zufussgehende
-  Besucherzugang für Personenwagen
-  arealinterne Wege für Personenwagen
-  Anlieferung LKW
-  Bushaltestellen
-  Parkplätze für Besucher
-  Parkplätze für Mitarbeitende
-  Eingangstore

ETAPPIERUNG

Die Etappierung der Bauten richtet sich einerseits nach der Nachfrage und andererseits nach den erarbeiteten Wertschöpfungen, den Marktentwicklungen in den Technologien, politischen Entscheiden und dem Konsumentenverhalten.

2022

Als erste Etappe ist die Süd-Erweiterung geplant. Für das EG ist die Umsiedlung und teilweise Erweiterung des bisherigen Lagers von diversifizierten Elektroblech-Sorten von bis zu 1'200t geplant. Dadurch wird die Verfügbarkeit von über 100 Rohmaterialgütern für die LCD LaserCut AG sichergestellt. Die Räumlichkeiten des heutigen Lagers werden dadurch frei für die Produktion. Im OG wird Platz für den weiteren Ausbau und die Ansiedlung von neuen Firmen geschaffen.



2024

Im Norden ist der Erweiterungsbau Nord 2 für die SWD-Produktion geplant. Der 2018 eröffnete Bau ist bereits voll ausgelastet. Zur Entlastung musste kurzfristig Raum in der Umgebung zugemietet werden.

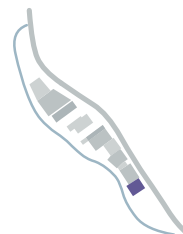


2025

Das Parkhaus muss vor der Erstellung des Kopfbau-Süd gebaut werden, da trotz vielfältiger Animierung zum Nutzen des öffentlichen Verkehrs oder der Velos, das Parkplatzangebot für einen 7/24 Produktions-Betrieb nicht ausreicht.

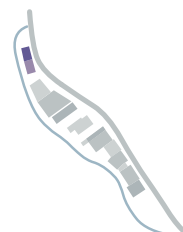


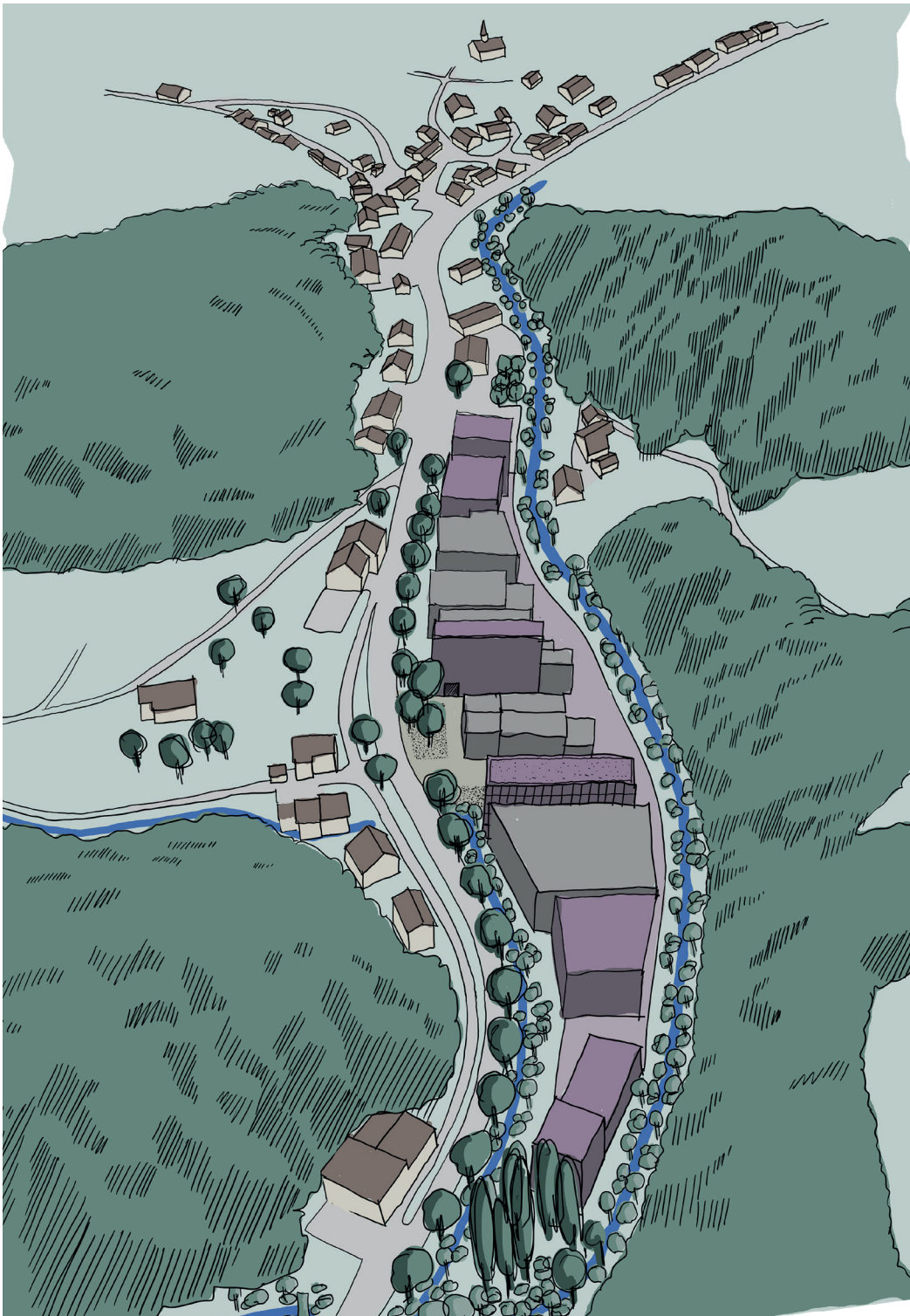
Der Kopfbau-Süd richtet sich nach der Entwicklung des Technologieparks.



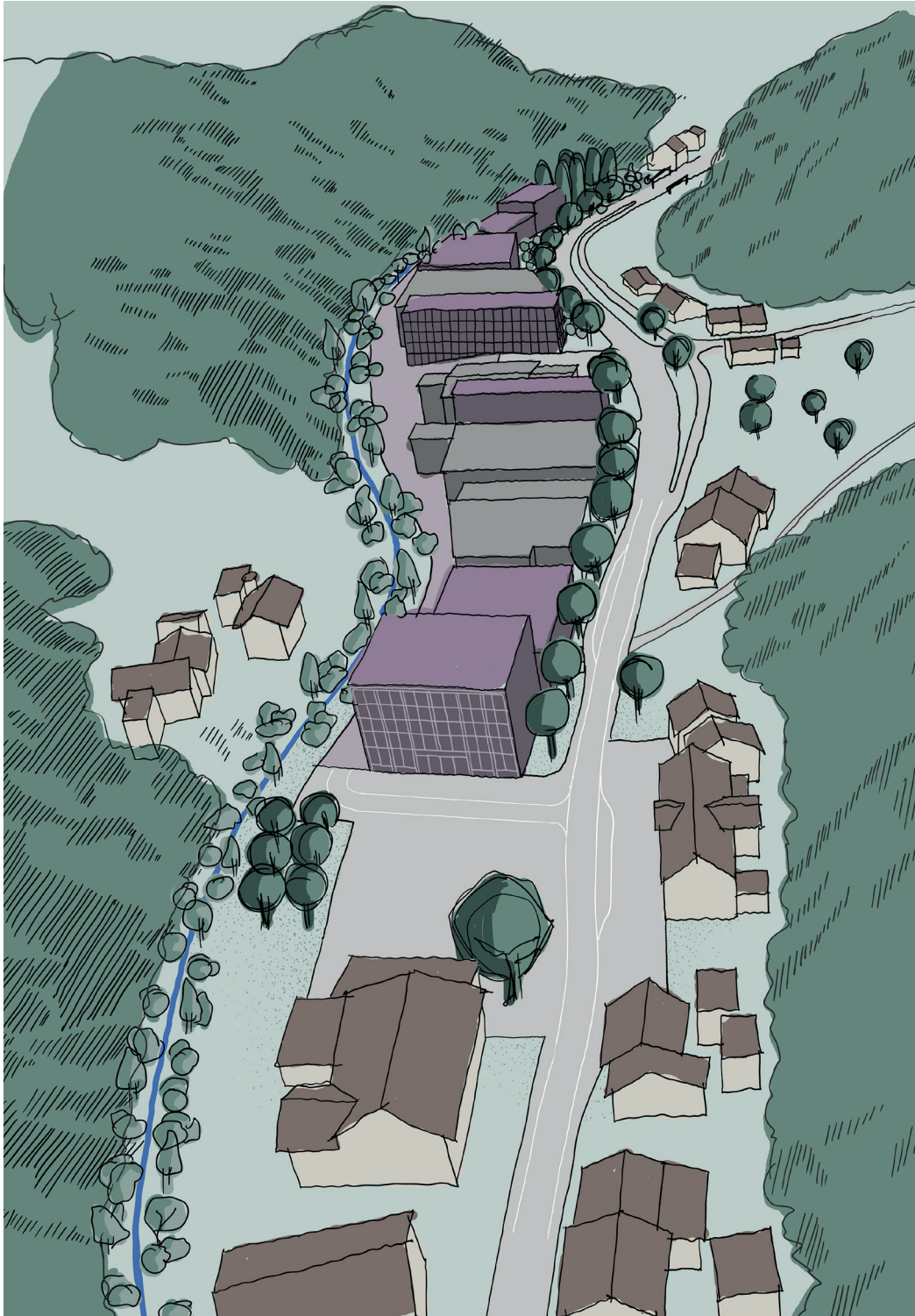
>2025

Die weiteren Bauten im Norden des Areals richten sich nach dem zusätzlichen Bedarf.





Vogelperspektive von Norden



Vogelperspektive von Süden

STAFFELEGGBACH / BODENBÄCHLI

GESTALTUNG

Der bestehende Uferbereich des Staffeleggbachs im südlichen Bereich des Areals wird belassen und gepflegt. Im nördlichen Bereich sollen bei Geländeänderungen die Uferböschungen in der selben Art ausgebildet und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bestockt werden. Zwischen der Uferböschung und der Fahrbahn können bei Bedarf als Abgrenzung ein Erdwall aufgeschüttet und punktuell Pausenorte mit Sitzbänken angelegt werden.

EINHEIMISCHE GEHÖLZE

Im wassernahen Uferbereich können beispielsweise folgende natürlich vorkommende Bäume und Sträucher gefördert werden:
Bergahorn, Bergulme, Faulbaum, Feldahorn, Grauerle, Schwarzerle, Schwarzpappel, Spitzahorn, Traubenkirsche, Weiden, Zitterpappel, Prunus avium, Feldulme, Haselnuss, roter Hartriegel, rote Heckenkirsche, schwarzer Holunder Liguster, Pfaffenhütchen und gewöhnlicher Schneeball.

STANDORTFREMDE ARTEN

Die folgenden nicht heimischen Gehölze mit wenig ökologischem Wert sollen entfernt und nicht neu gepflanzt werden: zum Beispiel kanadische Pappel, Robinie, Fichte, Essigbäume, Forsythien, Sommerflieder und Kirschlorbeer.



Ufergestaltung im südlichen Bereich

PFLEGEINGRIFFE / RODUNG

Pflegeeingriffe und Rodungen sind in der Vegetationsruhe auszuführen (Oktober bis März). Beim Durchforsten ist nicht mehr als ein Drittel des Gehölzstreifens im gleichen Jahr auf den Stock zu setzen. Dieser Drittel soll nicht an einem Stück sondern Abschnittsweise geschnitten werden.

TOTHOLZINSELN

Totholz, hohle Bäume Steinhaufen sollen ausser bei einer unmittelbaren Gefährdung stehen gelassen und bewusst angelegt werden. Sie sind Verstecke für Tiere.

ABFLUSSPROFIL

Bäume, Sträucher oder Stöcke, die den Wasserabfluss wesentlich behindern, sind zu entfernen.

BAUVERBOT

Im Uferbereich sind keine Bauten oder Anlagen wie Gebäude, Plätze, Strassen, Zäune, Mauern, usw. zugelassen. Eine Ausnahme bilden nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen (bspw. Brücken, Wasserbauwerke).

GEWÄSSERVERSCHMUTZUNG

Im Gewässerraum dürfen weder Dünger noch Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Es ist darauf zu achten, dass kein Benzin oder Öl in die Gewässer läuft.



Traubeneiche zur Markierung des Hauptzuganges

BAUMREIHE

Die bestehende Baumreihe mit Schwarzerlen (typisches Gehölz an Bächen) in der nördlichen Kaiser-matt wird auf der Südseite ergänzt. Zur besseren Abgrenzung des Areal sollte zwischen der Baumreihe und dem Strassen- bzw. Trottoirrand eine circa 80-100 cm hohe Liguster-Hecke gepflanzt werden. Die Böschungen entlang des Bödenbachli sollen wie beschrieben naturnah bestockt und gepflegt werden. Im südlichen Abschnitt werden die extensiven Blumenwiesen 1 bis 2 mal pro Jahr geschnitten. Hinter der geschnittenen Hecke sind locker einheimische Sträucher eingestreut.



Blick von Norden auf das Industrie-Areal: nach einer Engstelle am Talboden zeigt sich das Industrieareal

HAUPTZUGANG

Der Hauptzugang in der Mitte des Areals hat das Potential als Ankunfts-ort freundlicher und funktionaler gestaltet zu werden. Vorgeschlagen wird eine grosszügige Blumenwiese mit zwei markanten Bäumen (z.B. Traubeneiche, Walnuss) und kleineren Bäumen (z.B. Vogelkirschen), womit ein räumlicher Bezug zum landwirtschaftlich geprägten Dorf entsteht.

PAPPELHAIN

Mit locker angeordneten Schwarzpappeln wird der Auftakt des Dorfes und des Technologieparks markiert. Zwischen den Bäumen verläuft die extensive Blumenwiese aus den seitlichen Böschungen. Dazwischen können bei Bedarf gekieste Flächen als Aufenthaltsbereiche (Sitzbänken, Tischen, Feuerstelle, etc.) für die Mittagspause und Firmenfeste angelegt werden.



neue Baumreihe und Hecke entlang der Hauptstrassen

REFERENZBILDER



Institutsarchitektur mit gestalterischem Anspruch
(EMPA, Dübendorf)



Einladender Zugang zum Firmengelände
(Dätwyler, Altdorf)



Gebäude öffnet sich gegen Platz
(Darstellung Studio Vulkan)



Firmenareal an Bach mit hochwertiger Architektur
(Brauerei, Uster)



Einheit in der Vielfalt (Siemensstadt)

