



roggerambauen

WOHN- & GEWERBEHAUS | SEETALSTRASSE 11



## RICHTPROJEKT ZU BEBAUUNGSPLAN

Emmenbrücke, 19.12.2014

**Rogger Ambauen AG**  
Emmenweidstrasse 58  
6020 Emmenbrücke

Telefon +41 (0)41 348 02 30  
Telefax +41 (0)41 348 02 32  
Email [post@roggerambauen.ch](mailto:post@roggerambauen.ch)

# INHALT

Projektorganisation.....	3
Projektbeschrieb.....	4
Situation 1:3000 - Ausgangslage.....	6
Situation 1:3000 - geplant inkl. Masterplan Luzern-Nord .....	7
Situation 1:1000.....	8
Schema Gliederung.....	9
Schema Nutzungsverteilung.....	10
Grundriss Untergeschoss Mst. 1:300 .....	11
Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:300 .....	12
Grundriss 1.Obergeschoss Mst. 1:300 .....	13
Grundriss 2.Obergeschoss Mst. 1:300 .....	14
Grundriss 3.Obergeschoss Mst. 1:300 .....	15
Grundriss 4.Obergeschoss Mst. 1:300 .....	16
Grundriss 5.Obergeschoss Mst. 1:300 .....	17
Schnitt A Mst. 1:300.....	18
Schnitt B Mst. 1:300 .....	19
Schnitt C Mst. 1:300 .....	20
Schnitt D Mst. 1:300 .....	21
Süd-Ost Fassade Mst. 1:300.....	22
Süd-West Fassade Mst. 1:300 .....	23
Nord-Ost Fassade Mst. 1:300 .....	24
Nord-West Fassade Mst. 1:300.....	25

## PROJEKTORGANISATION

Projektbezeichnung	<b>Nachverdichtung Gewerbegebäude Seetalstrasse 11 › 6020 Emmenbrücke LU</b>
Bauherr	Miteigentümergeinschaft Seetalstrasse 11 c/o Löwen Bau + Betriebs AG, Zürichstrasse 7, 6004 Luzern
Architekt	Rogger Ambauen AG Emmenweidstrasse 58, 6020 Emmenbrücke
Geologe	Keller + Lorenz AG Tribtschenstrasse 61, 6005 Luzern
Bauingenieur	Trachsel AG Bauingenieure Hirschengraben 40, Postfach, 6007 Luzern
Elektroingenieur	Elektroplan AG Grisigenstrasse 12, 6048 Horw
HLK- Ingenieur	Imboden Solista GmbH Kantonsstrasse 100, 6048 Horw
Sanitäringenieur	Imboden Solista GmbH Kantonsstrasse 100, 6048 Horw

# PROJEKTBSCHRIEB

## AUSGANGSLAGE

Bei der im Jahre 1976 durch die Firma Anliker erstellten Liegenschaft Seetalstrasse 11 handelt es sich um eine reine Gewerbeliegenschaft in Skelettbauweise erstellt. Die rund 5'800 m<sup>2</sup> vermietbaren Verkaufsflächen weisen keine Leerstände auf. Neben den Verkaufsflächen erweitern rund 100 Parkplätze das Angebot. Das Gebäude wurde im Jahr 2006 durch eine zusätzliche Erschliessung ergänzt, um eine Nutzung der einzelnen Geschosse zu ermöglichen. Auf eine Verbesserung der Gebäudehülle wurde verzichtet. Die u-Werte der Fassaden und Dächer genügen den heutigen Anforderungen betreffend Wärmedämmung nicht mehr. Die bestehende Bausubstanz weist wenig Potential zur Erhaltung auf. Die Architektur beruht auf einem Konzept, welches durch Zweckmässigkeit und rationalem bauen geprägt ist. Der Umbau im Jahr 2006 hat die Substanz zusätzlich noch verschlechtert, was nach einer Klärung der Volumen ruft.

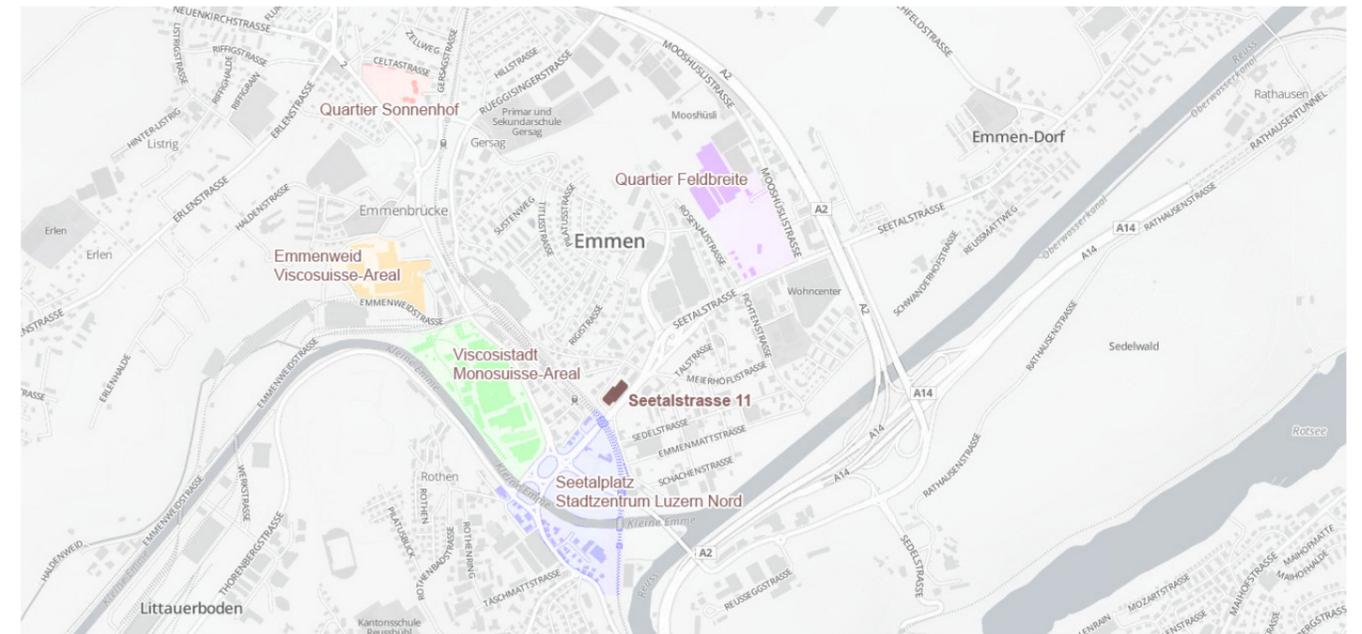
## ORT

Die Liegenschaft Seetalstrasse 11 liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Emmenbrücke und zum Seetalplatz, welcher das Zentrum des Entwicklungsschwerpunkts Luzern Nord bildet.

Die Zentrale Lage sowie die prominente Ausrichtung auf die Hauptverkehrsachse Seetalstrasse sowie dem künftig freigespielten Bahnhofplatz verlangen nach einem Baukörper der sich in das bestehende und geplante Stadtmuster integriert.

Der geplante Massstabsprung im Bereich Bahnhofplatz und Busbahnhof und die Bauten am Seetalplatz, werden den Ort in absehbarer Zeit prägen und ihm ein neues Gesicht verleihen.

Diese bevorstehende Stimmung gilt es zu erahnen und das Neue mit diesen sinnstiftenden Eigenschaften auszustatten.



| KARTENAUSSCHNITT MIT ENTWICKLUNGSGEBIETEN GEMEINDE EMMEN



| OSTSEITE BESTEHENDES GEBÄUDE



| SÜDSEITE BESTEHENDES GEBÄUDE



| WESTSEITE BESTEHENDES GEBÄUDE



| NORDSEITE BESTEHENDES GEBÄUDE



| LUFTAUFNAHME SEETALPLATZ

## PROJEKTBSCHRIEB

### KONZEPT

Das neue Erscheinungsbild orientiert sich an der künftigen städtischen Ausrichtung der bevorstehenden Entwicklung des Zentrums Luzern Nord. Obwohl das Grundstück nicht direkt in den Masterplan eingebunden ist, ist seine Nähe zum neuen Ort prägend für die Entwicklung und den Massstabsprung. Denn atmosphärisch verlaufen die Grenzen nicht entlang des Bahntrasses sondern darüber hinaus.

Die Setzung des Baukörpers zur Seetalstrasse und zum neu gestalteten Bahnhofplatz, schliessen den Bau ins Spannungsverhältnis der Quartierentwicklung mit ein, in dem er das nordöstlich des Bahnhofs gelegene Quartier ergänzt und zur Seetalstrasse sowie zum Bahntrasse hin abschliesst. Der Bau soll zum kollektiven Ganzen beitragen und die räumlichen Erfordernisse eines urban geprägten Ortes aufnehmen.

Die bisherigen Bauetappen sowie die neuen Volumen sollen nicht addiert sondern unter einem neuen Gewand zu einem kompakten Körper verschleifen, was durchaus dem städtebaulichen Leitbild entspricht. Auch der Forderung nach einem fussgängerfreundlichen Zentrum und der damit verbundenen Belebung des Orts, soll durch den neu geschaffenen Eingang an der Ecke zum Busbahnhof, Rechnung getragen werden und der neu gestalteten Liegenschaft eine Adresse verleihen. Der zweigeschossige Sockel der Hauptfassade wird diese Haltung unterstreichen und entspricht zudem dem Masterplan der Zentrumsentwicklung.

### GESTALTUNG

Die Gliederung der Fassade besteht aus einem zweigeschossigen Sockel und einem viergeschossigen, aufgesetzten Hauptbau. Volumetrisch verschleifen die beiden Sockelgeschosse mit dem angrenzenden Parkhaus. Materialisiert wird der Sockel durch einen Lamellenvorhang, welcher sowohl offene als auch geschlossene Räume beherbergt. Der Hauptbau nutzt die Vielfalt seines Innenlebens um sie nach aussen zu tragen.

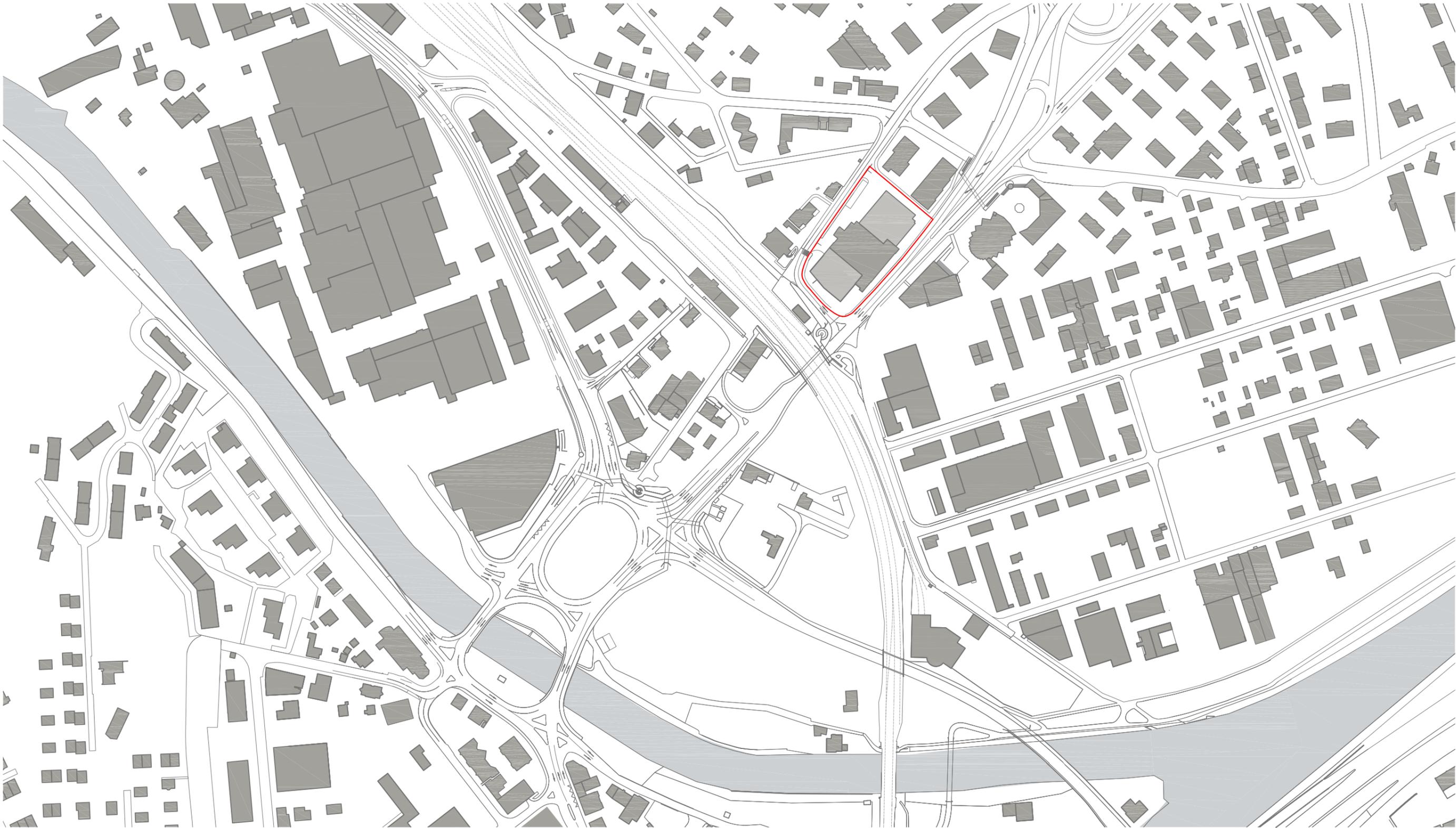
Dies verleiht der Fassade den nötigen Ausdruck, den es für ein lebendiges Strassenbild braucht. Als „Stadt-Regal“ präsentiert sich ein Flächenraster, bestehend aus opaken, verschiedenfarbigen Betonelementen und transparenten Glasfüllungen.

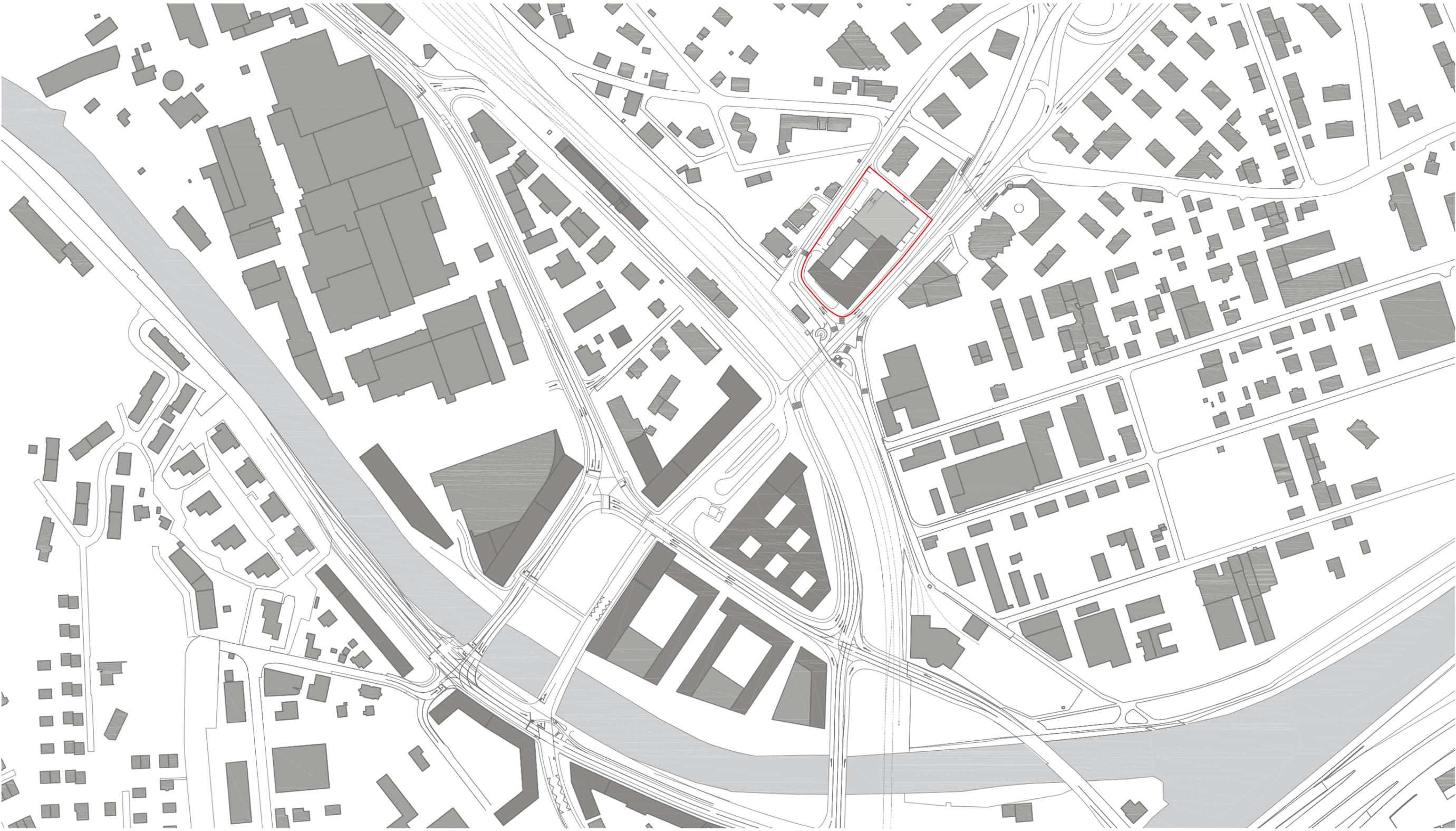
### NUTZUNG, ERRSCHIESSUNG

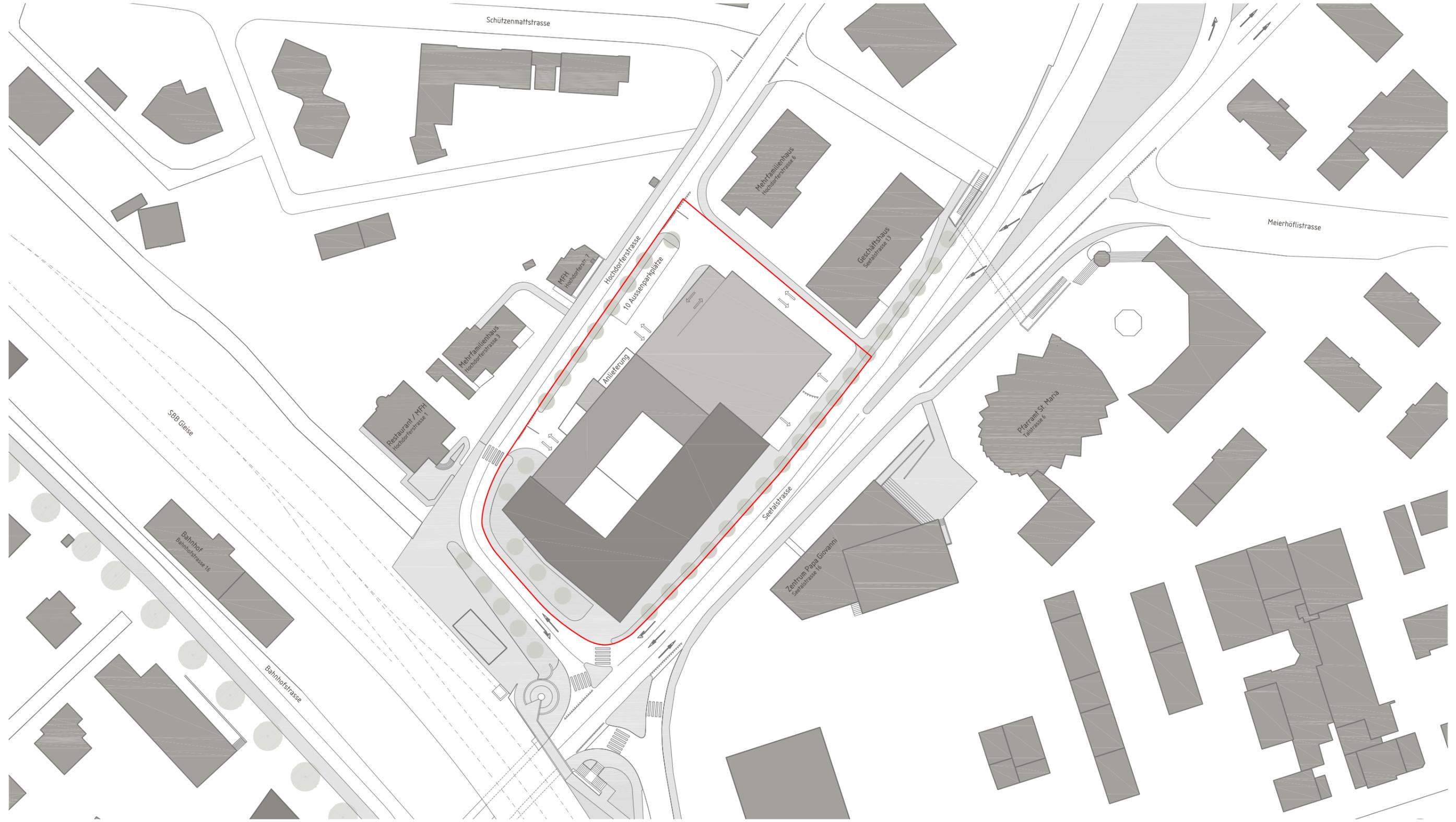
Das bestehende Gebäude weisst heute über vier Geschosse Verkaufsflächen sowie ein Sportcenter auf. Ergänzt wird der Bau mit dem Westflügel, welcher aus einem Praxen- und Bürogeschoss, sowie drei Wohngeschossen besteht. Der Hauptbau wird durch zwei weitere Geschosse aufgestockt. Diese beherbergen im Süden entlang der Seetalstrasse Geschoss- und Maisonette-Wohnungen, im nördlichen Bereich kleinteilige Apartments. Das ganze orientiert sich um einen neu geschaffenen Innenhof, welcher es ermöglicht, den tiefen Gebäudekörper mit natürlichem Tageslicht zu fluten und attraktive Aussenräume zu schaffen, die zum Verweilen einladen.

Die vertikale Erschliessung erfolgt über die zwei bestehenden Treppenhäuser, welche um je zwei Etagen erweitert werden. Die Eingänge dieser beiden Treppenhäuser befinden sich neu im Erdgeschoss durch den neu geschaffenen Eingang im Süden, welcher der Liegenschaft eine Adresse verleiht. Das heutige Fluchttreppenhaus im Norden wird zu einem neuen Erschliessungskern mit Lift ergänzt, dies ermöglicht die Einhaltung der geforderten Fluchtwegdistanzen und bietet den nötigen Komfort für die Erschliessung der Apartments. Der Eingang zu diesem Treppenhaus erfolgt eigenständig vom 1. Obergeschoss aus. Im Weiteren werden die bereits bestehenden Zugänge im zwischen Hauptbau und Parkhaus aufrecht erhalten. In der Horizontale verbinden sich die beiden Haupttreppenhäuser im 1. und im 4. Obergeschoss.

SITUATION 1:3000 - AUSGANGSLAGE







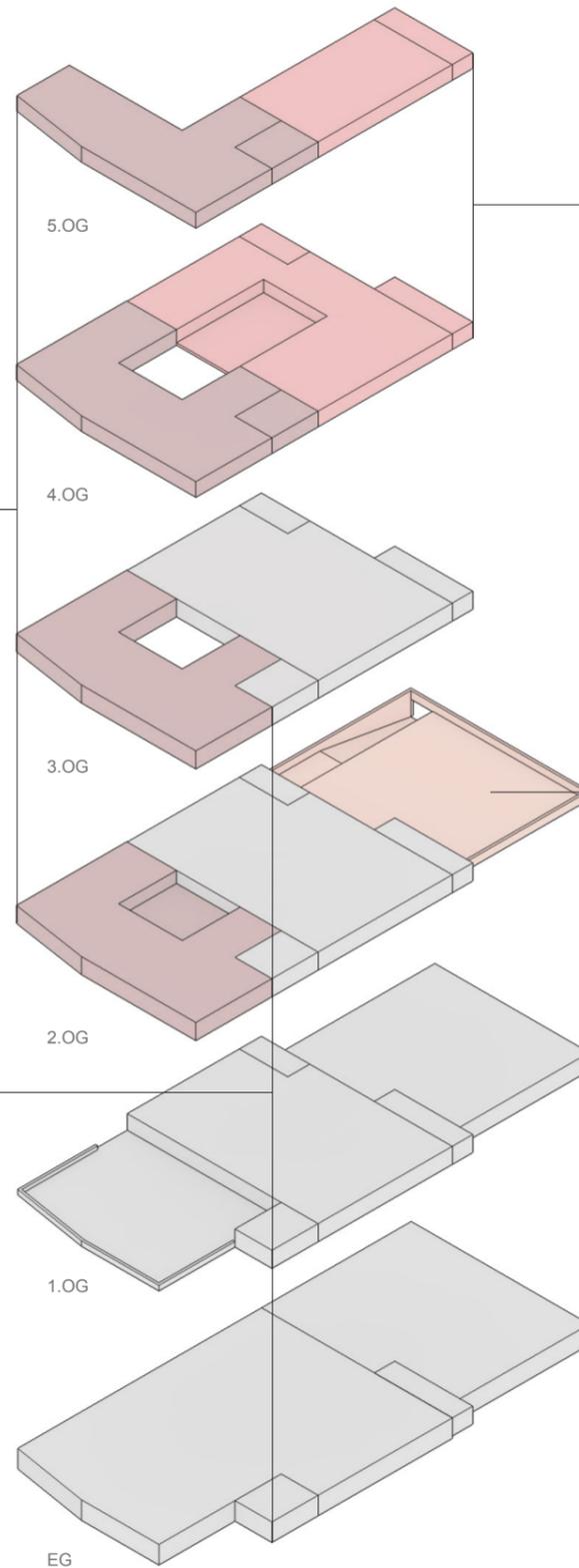
# SCHEMA GLIEDERUNG

## AUFSTOCKUNG WESTFLÜGEL 2., 3., 4. UND 5.OBERGESCHOSS

Neubau oberhalb des bestehenden Parkdecks  
Ausführung in Massivbauweise

## BESTEHENDE BAUSUBSTANZ ERDGESCHOSS, 1., 2. UND 3.OBERGESCHOSS

Sanierung der Gebäudehülle, neue verputzte Aussenwärmedämmung  
Verstärkung bestehende Flachfundationen  
Tieffundation mit Mikropfählen  
Erdbebensicherheit örtliche Tragwerksverstärkungen



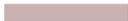
## AUFSTOCKUNG HAUPTTRAKT 4. UND 5.OBERGESCHOSS

Neubau auf den bestehenden Gewerbeflächen  
Ausführung in Leichtbauweise, Stahlkonstruktion

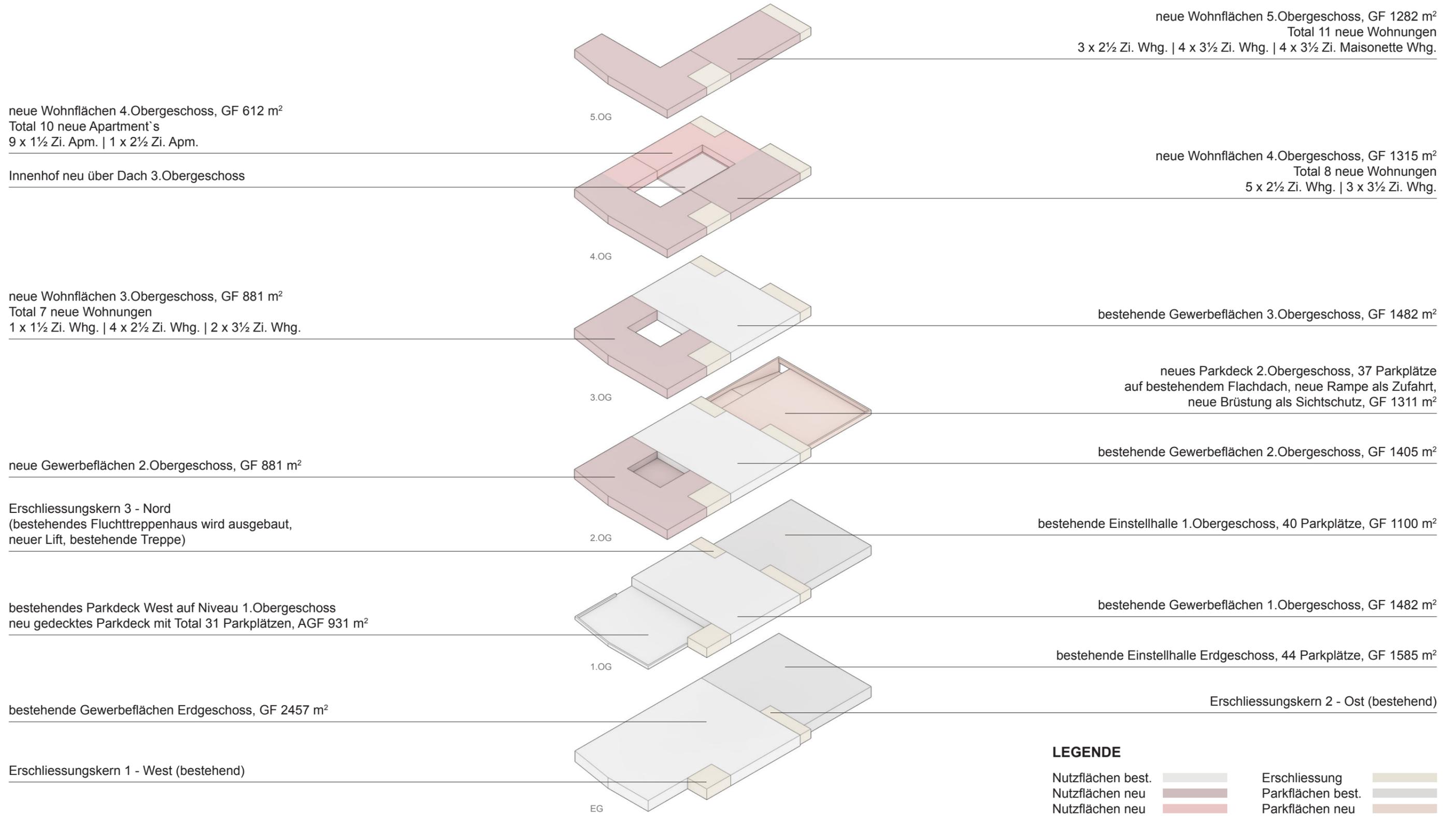
## ERWEITERUNG PARKING OST 2.OBERGESCHOSS

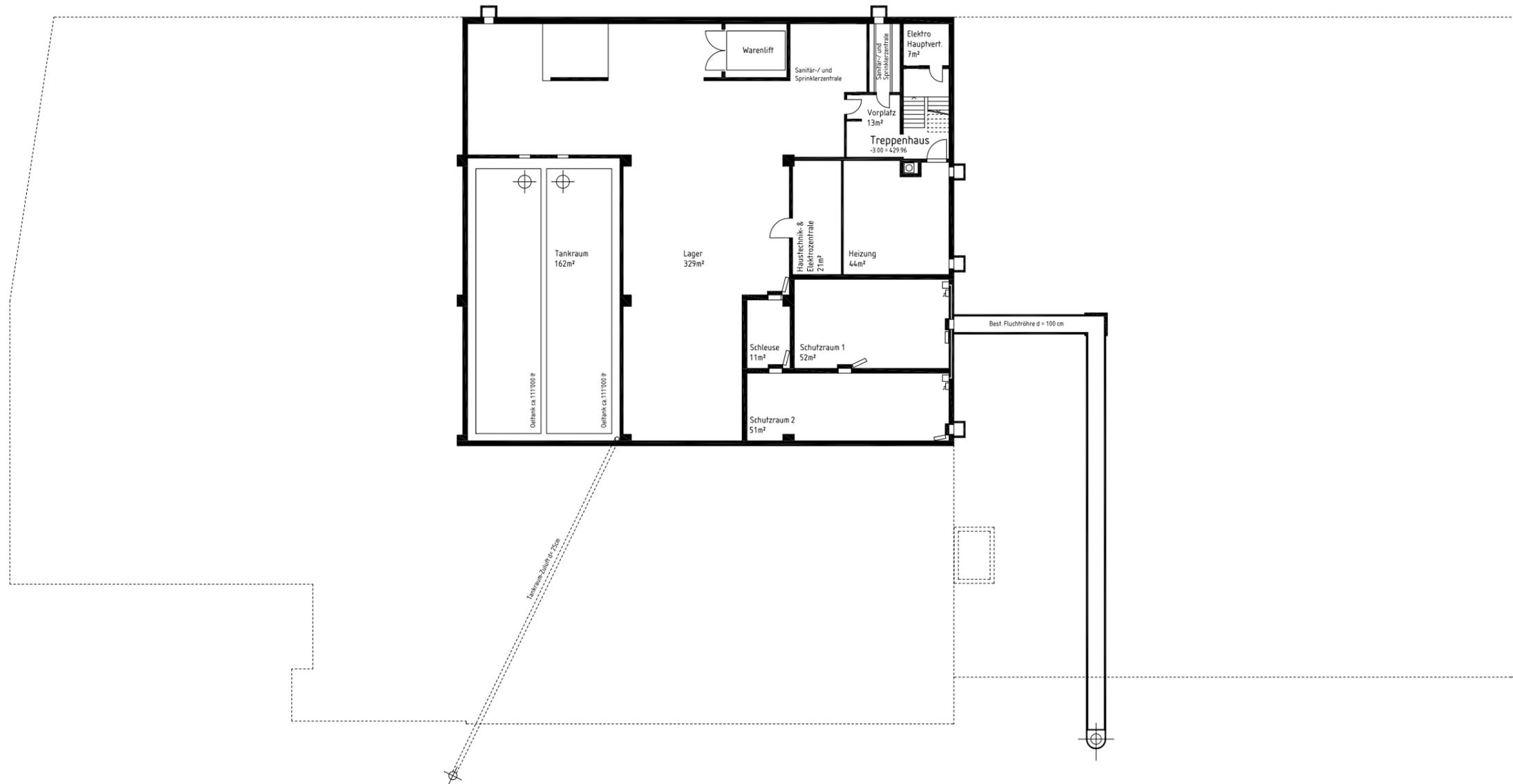
neues Parkdeck auf dem bestehenden Flachdach der Einstellhalle  
Ausführung in Massivbau (neue Rampe, Brüstungen und Belag)

### LEGENDE

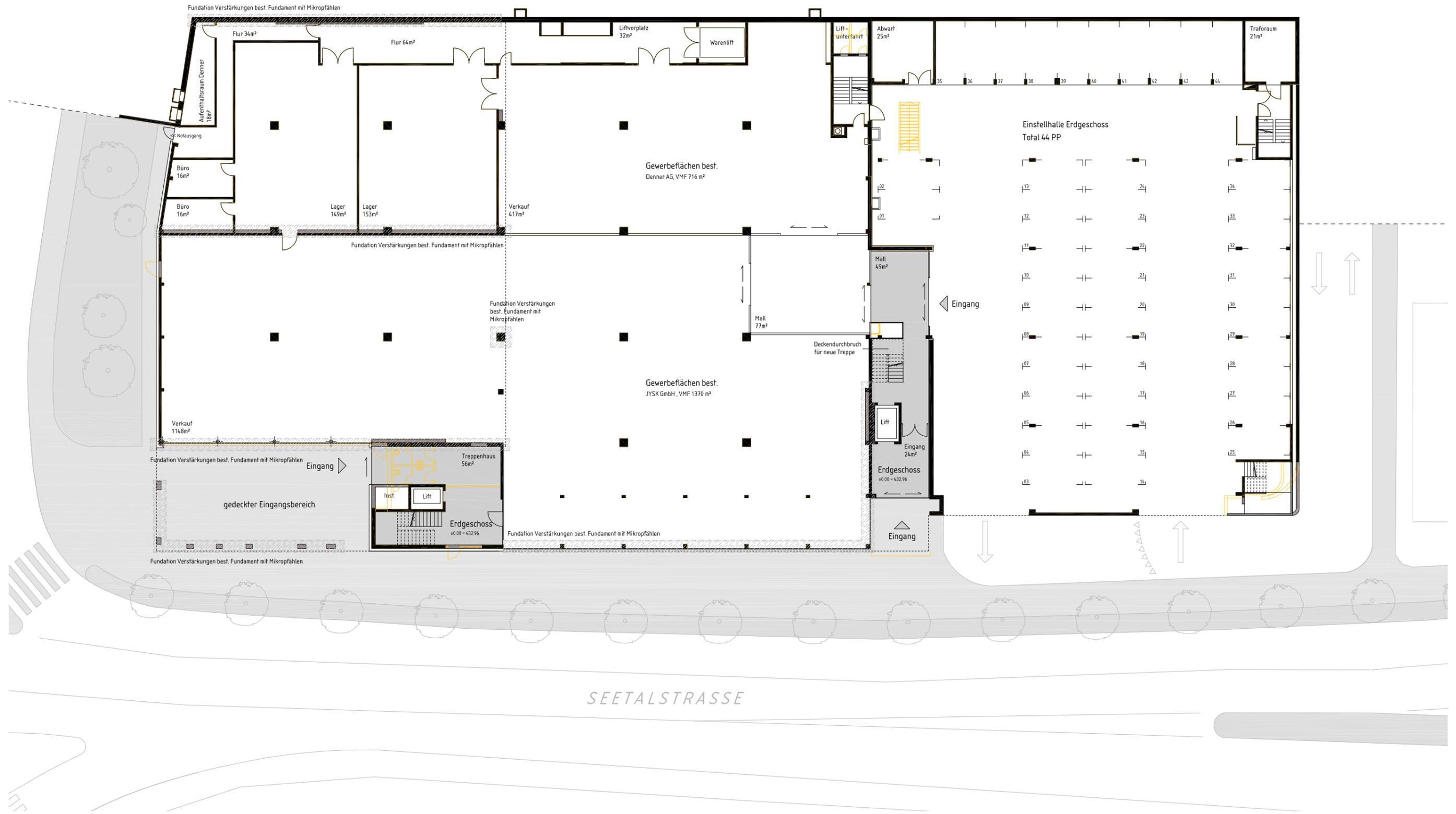
Bestand		Umnutzung	
Neu Massivbau		Neu Leichtbau	

# SCHEMA NUTZUNGSVERTEILUNG





GRUNDRISS ERDGESCHOSS MST. 1:300



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS MST. 1:300



# GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS MST. 1:300



Gewerbeflächen neu  
Unterteilbar in Einheiten, VMF 644 m²



# GRUNDRISS 4.OBERGESCHOSS MST. 1:300



1 x 2 1/2 Zi. Wohnung  
 9 x 1 1/2 Zi. Wohnung  
 Total 10 Apartments = HNF Total 242m²

2 1/2 Zi. Apm.	1 1/2 Zi. Apm.					
NWF 63 m²	NWF 36 m²					
Balkon 6 m²	Balkon 3 m²					

3 1/2 Zi. Wohnung  
 NWF 96 m²  
 Terrasse 27 m²

2 1/2 Zi. Wohnung  
 NWF 63 m²  
 Terrasse 19 m²

2 1/2 Zi. Wohnung  
 NWF 65 m²  
 Terrasse 17 m²

2 1/2 Zi. Wohnung  
 NWF 65 m²  
 Terrasse 17 m²

3 1/2 Zi. Wohnung  
 NWF 96 m²  
 Terrasse 18 m²



1 1/2 Zi. Apm.  
 NWF 33 m²  
 Balkon 3 m²

1 1/2 Zi. Apm.  
 NWF 33 m²  
 Balkon 3 m²

1 1/2 Zi. Apm.  
 NWF 33 m²  
 Balkon 3 m²

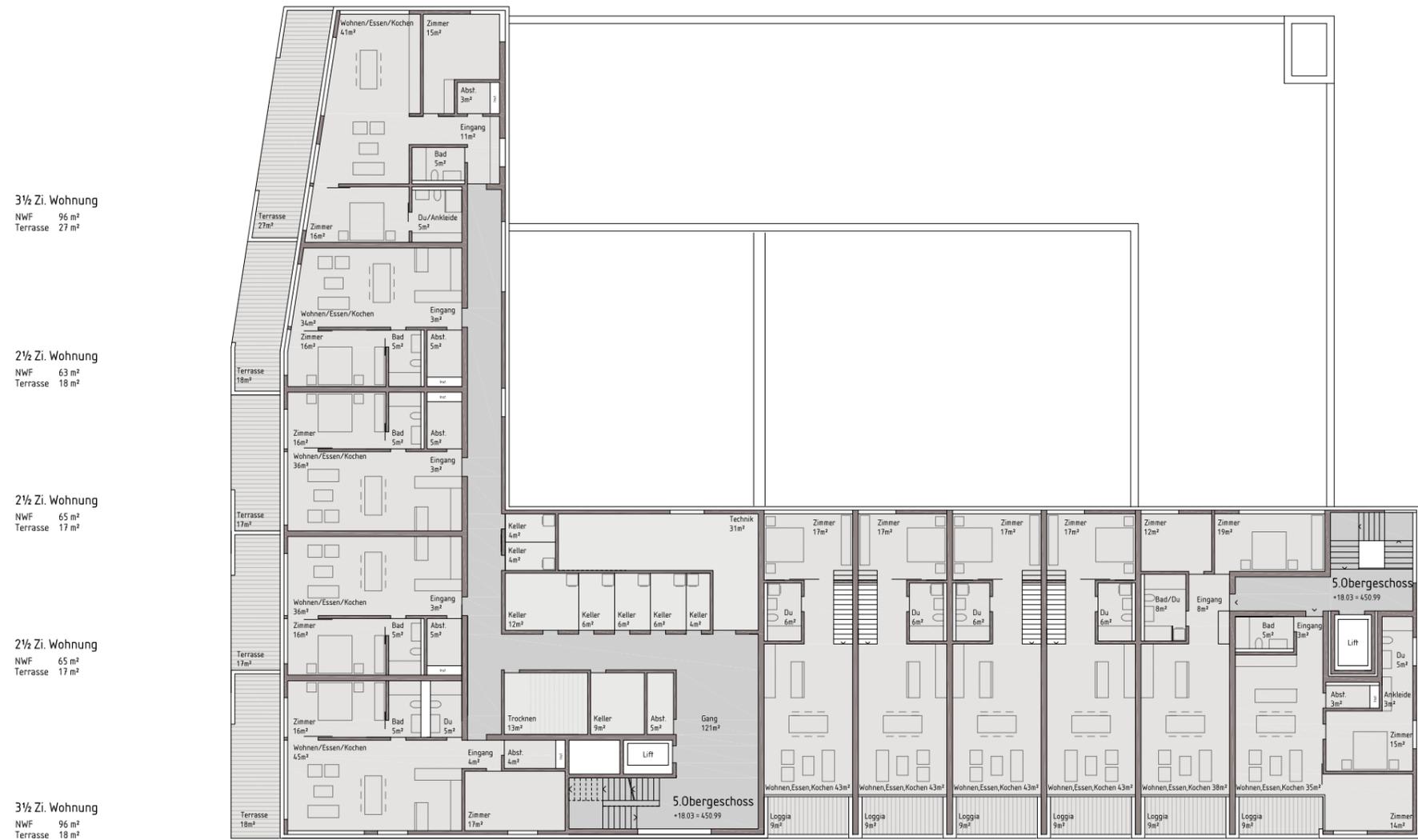
3 x 3 1/2 Zi. Wohnung  
 5 x 2 1/2 Zi. Wohnung  
 1 x 2 1/2 Apartment  
 9 x 1 1/2 Apartment  
 Total 18 Wohnungen

2 1/2 Zi. Whg.  
 NWF 67 m²  
 Loggia 9 m²

2 1/2 Zi. Whg.  
 NWF 67 m²  
 Loggia 9 m²

3 1/2 Zi. Whg.  
 NWF 96 m²  
 Loggia 19 m²

# GRUNDRISS 5.OBERGESCHOSS MST. 1:300



3 1/2 Zi. Wohnung  
NWF 96 m<sup>2</sup>  
Terrasse 27 m<sup>2</sup>

2 1/2 Zi. Wohnung  
NWF 63 m<sup>2</sup>  
Terrasse 18 m<sup>2</sup>

2 1/2 Zi. Wohnung  
NWF 65 m<sup>2</sup>  
Terrasse 17 m<sup>2</sup>

2 1/2 Zi. Wohnung  
NWF 65 m<sup>2</sup>  
Terrasse 17 m<sup>2</sup>

3 1/2 Zi. Wohnung  
NWF 96 m<sup>2</sup>  
Terrasse 18 m<sup>2</sup>

4 x 3 1/2 Zi. Wohnung  
4 x 3 1/2 Zi. Maisonette Wohnung  
3 x 2 1/2 Zi. Wohnung  
Total 11 Wohnungen

3 1/2 Zi. Whg. Maisonette NWF 91 m <sup>2</sup> Loggia 9 m <sup>2</sup>	3 1/2 Zi. Whg. Maisonette NWF 91 m <sup>2</sup> Loggia 9 m <sup>2</sup>	3 1/2 Zi. Whg. Maisonette NWF 91 m <sup>2</sup> Loggia 9 m <sup>2</sup>	3 1/2 Zi. Whg. Maisonette NWF 91 m <sup>2</sup> Loggia 9 m <sup>2</sup>	3 1/2 Zi. Whg. Maisonette NWF 85 m <sup>2</sup> Loggia 9 m <sup>2</sup>	3 1/2 Zi. Whg. Maisonette NWF 83 m <sup>2</sup> Loggia 9 m <sup>2</sup>
--	--	--	--	--	--

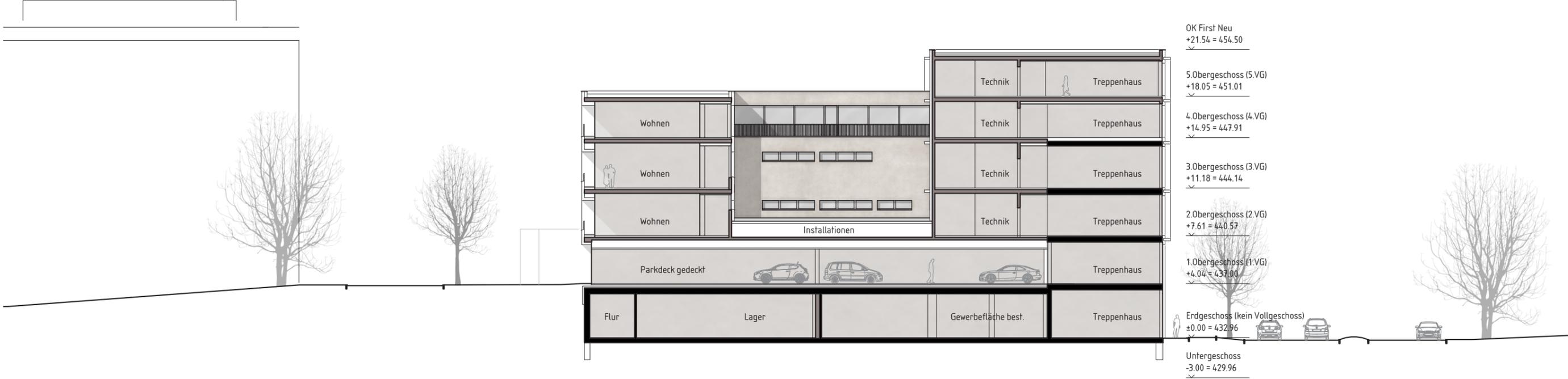
SCHNITT A MST. 1:300



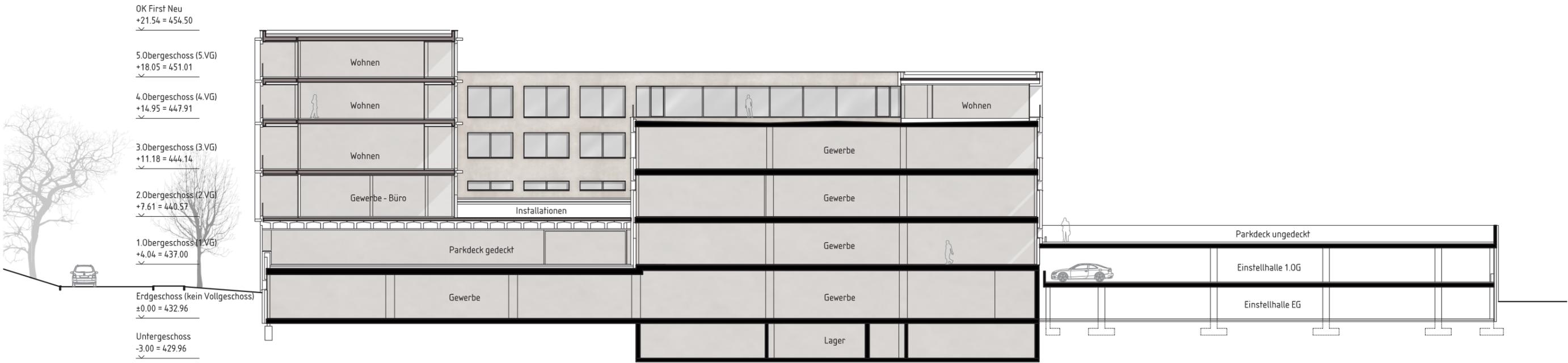
SCHNITT B MST. 1:300



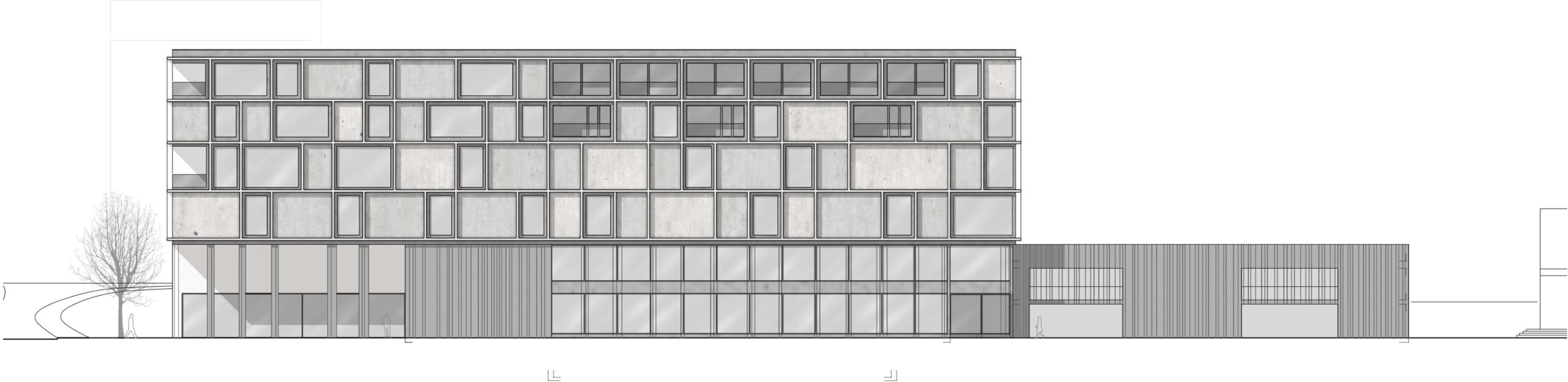
SCHNITT C MST. 1:300



SCHNITT D MST. 1:300



SÜD-OST FASSADE MST. 1:300



SÜD-WEST FASSADE MST. 1:300



NORD-OST FASSADE MST. 1:300



NORD-WEST FASSADE MST. 1:300

