

12. Oktober 2022

ENTWICKLUNG «MEIERHÖFLI METTI» STUDIENAUFTRAG SEETALSTRASSE

SCHLUSSBERICHT





INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL.....	4
1. EINLEITUNG.....	5
1.1 Ausgangslage und Ziele.....	5
1.2 Perimeter und Arealstatistik	6
1.3 Weitere Planungsschritte	7
2. RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1 Städtebauliches Gesamtkonzept	8
2.2 Testplanung Seetalstrasse.....	8
2.3 Vorgaben aus Verdichtungsstudie	9
2.4 Parkierung.....	11
2.5 Motorisierte Zweiräder, Velos und Fäg.....	11
2.6 Nebenräume	12
2.7 Spielplätze und Freizeitanlagen.....	13
2.8 Lärmbelastung	13
2.9 Störfall.....	13
2.10 Grundwasserströme.....	13
2.11 Entwässerung	14
2.12 Energie.....	14
2.13 Wärmeversorgung.....	14
2.14 Hindernisfreies Bauen.....	14
2.15 Entsorgung.....	14
3. PROJEKTAUFGABE.....	15
3.1 Planungssperimeter	15
3.2 Etappierung und Schnittstellen	16
3.3 Nutzflächen und Volumen.....	16
3.4 Freiraumqualitäten.....	17
3.5 Kosten und Wirtschaftlichkeit.....	18
3.6 Projektaufgabe Moyreal	19
3.7 Nutzungen allgemein	20
3.8 Architektur und Gestaltung.....	21
3.9 ProjektAufgabe Matthys Immobilien.....	22
3.10 Nutzungen allgemein	22
3.11 Architektur und Gestaltung.....	24
4. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	25
4.1 Auftraggeberschaften	25
4.2 Verfahrensbegleitung.....	25
4.3 Verfahren.....	26
4.4 Teilnehmende.....	26



4.5	Beurteilungsgremium.....	27
4.6	Entschädigung	28
4.7	Weiterbearbeitung	28
4.8	Ablauf des Studienauftrags.....	29
5.	BEURTEILUNG DER PROJEKTSTUDIEN	30
5.1	Abgabe	30
5.2	Vorprüfung I	30
5.3	Beurteilungskriterien	30
5.4	Präsentationen und 1. Beurteilungstag	31
5.5	2. Beurteilungstag	32
5.6	Vorprüfung II.....	32
5.7	Beurteilung	33
5.8	Entscheid	33
5.9	Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	34
5.10	Veröffentlichung.....	35
5.11	Abschliessender Dank	35
6.	GENEHMIGUNG	36
6.1	Beurteilungsgremium moyreal	36
6.2	Beurteilungsgremium Matthys Immobilien.....	37
7.	PROJEKTDOKUMENTATION	38



PRÄAMBEL

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Die moyreal Immobilien AG und die Matthys Immobilien AG sind Grundeigentümer substantieller Flächen im Entwicklungsgebiet «Meierhöfli Metti» Emmen im Geviert Seetalstrasse – Fichtenstrasse – Meierhöflistrasse.

Die beiden Bauherrschaften möchten ihre Grundstücke im Planungssperimeter neu bebauen und die Liegenschaften langfristig im eigenen Portfolio halten und vermieten. Dazu wurden in einem Studienauftrag innovative Ideen gesucht, welche die Bebauungen hervorheben und einen Mehrwert für die Nutzer schafft.

Das Anliegen der Grundeigentümerschaften deckt sich mit den Plänen der Gemeinde, das Meierhöfli-Quartier zu erneuern und eine städtebauliche Neuausrichtung entlang der Seetalstrasse vorzunehmen. Die Arealentwicklung innerhalb des Gevierts erfolgt in Koordination benachbarten Wohnbaugenossenschaft Emmen, womit eine Vielzahl an übergeordneten Themen gemeinsam gelöst werden können.

Im Einklang mit den Vorstellungen des neuen städtebaulichen Gesamtkonzepts der Gemeinde Emmen, welches neben qualitativen Zielen auch eine quantitative Verdichtung vorsieht, beabsichtigen die Grundeigentümerschaften für die bauliche Entwicklung des Areals «Meierhöfli Metti» die dafür notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Für die Entwicklung des Planungsgebiets waren mit dem Studienauftrag Vorschläge zu erarbeiten, welche städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugende Antworten, insbesondere für Wohnnutzungen aber auch für Gewerbenutzungen im Sockelgeschoss, aufzeigen.

Ein besonderes Anliegen war dabei die parzellenübergreifende Gestaltung des Aussenraums. Es sollte zudem eine verbesserte Durchwegung zu Fuss und per Velo für eine bessere Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers aufgezeigt werden.

Die Planung der Verkehrserschliessung und Parkierung soll übergeordnet koordiniert erfolgen, so dass oberirdisch ein ruhiger und möglichst verkehrsbefreiter, sicherer Aussenraum entstehen kann. Davon ausgenommen sind die Besucherparkplätze für das Gewerbe entlang der Seetalstrasse, welche oberirdisch werden sollen.

Der Studienauftrag wurde durch die beiden Grundeigentümerschaften gemeinsam durchgeführt, die Beurteilung erfolgte allerdings separat. Entsprechend konnten durch die Beurteilungsgremien zwei unterschiedliche Projektverfasser für die weitere Bearbeitung empfohlen werden.



1.2 PERIMETER UND AREALSTATISTIK

Der Bearbeitungsperimeter des Studienauftrags von moyreal und der Matthys Immobilien AG (MIAG) sah einen Projektperimeter mit Weiterbearbeitung und einen Ideenperimeter (Ideenstudie ohne Weiterbearbeitung) vor.

Der Ideenperimeter des vorliegenden Studienauftrags umfasste die beiden Grundstücke Nr. 982 und 3729 im Osten des Projektperimeters. Für diesen Perimeter wurden städtebauliche Aussagen zu Bauvolumen, Erschliessungen und Anordnung von Freiräumen erwartet.

Für die unterirdischen Bauten waren Lösungen auf Konzeptstufe für das ganze Planungsgebiet aufzuzeigen, welche in einem nachfolgenden Schritt, nach Abschluss des Studienauftrags, konsolidiert werden.

Für die Freiraumgestaltung des Gesamtgebiets wurden von den teilnehmenden Teams in beiden Studienaufträgen Ideenstudien verlangt. Die Freiraumkonzepte aus den Studienaufträgen der drei Grundeigentümerschaften werden nun zu einer gesamthaften Umgebungsgestaltung zusammengeführt, und diese werden konsolidiert als Grundlage für die Festlegungen im Bebauungsplanverfahren.

Folgende Parzellen waren Teil des Projektperimeters:

Eigentümerschaft	Grundstück Nr.	Fläche	Grundstückfläche total
moyreal Immobilien AG	1594	651 m ²	6'361 m ²
	1678	1'729 m ²	
	1680	1'380 m ²	
	1681	1'693 m ²	
	3775	703 m ²	
	4542	205 m ²	
Matthys Immobilien AG	1839	1'426 m ²	1'426 m ²
Total			<u>7'787 m²</u>

Folgende Parzellen sind Teil des Ideenperimeters:

Eigentümerschaft	Grundstück Nr.	Fläche	Grundstückfläche total
STWEG	3729	1'227 m ²	2'195 m ²
Pneu Frank	982	867 m ²	
	1683	101 m ²	
Total			<u>2'195 m²</u>

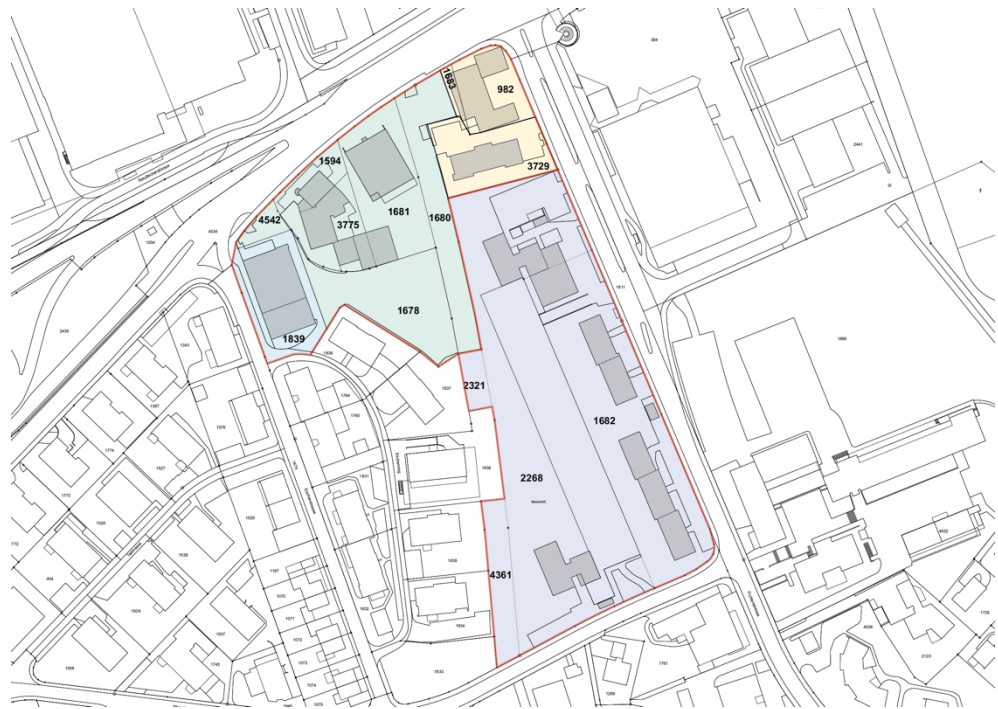


Abb. Perimeter des Studienauftrags von Matthys Immobilien und moyreal immobilien ag (blau und grün) mit dem Ideenperimeter (gelb) und dem südlich angrenzenden Gebiet des Studienauftrags der Wohnbaugenossenschaft Emmen (violett)

1.3 WEITERE PLANUNGSSCHRITTE

Die zur Weiterbearbeitung empfohlenen Studienbeiträge werden zu Richtprojekten weiterentwickelt als Grundlage für den Bebauungsplan über das ganze Planungsgebiet.

Im Bebauungsplan werden danach die Richtprojekte planungsrechtlich gesichert, er bildet folglich die Rechtsgrundlage für die zukünftige Bebauung.



2. RAHMENBEDINGUNGEN

Die planerischen Rahmenbedingungen des Studienauftrags wurden im Programm zum Studienauftrag sowie in der Fragenbeantwortung festgehalten und bildeten integralen Bestandteil der Anforderungen im Studienauftragsverfahren. Nachfolgend sind die übergeordneten Randbedingungen nochmals festgehalten.

2.1 STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT

Das städtebauliche Gesamtkonzept beschreibt das Gebiet Meierhöfli wie folgt:

«Das Quartier Meierhöfli ist bautypologisch sehr heterogen. Nebst Mehrfamilienhäusern existieren auch Einfamilienhäuser und vereinzelt Zweifamilienhäuser sowie Bürogebäude, Industriegebäude und anderweitig genutzte Gebäude, wie der Werkhof der Gemeinde.

Die Seetalstrasse wird zum Stadtboulevard. Es gibt eine dichte, raum- und adressbildende Bebauung mit Mischnutzungen und Publikums- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss. Mit breiten Gehbereichen und einer markanten Baumallee entsteht ein attraktiver Strassenraum. Die Situation für den Fuss- und Veloverkehr wird durch eine Neuaufteilung der Verkehrsflächen verbessert, die Querbarkeit der Strasse vereinfacht. Es gibt eine Bündelung von mehreren Ortsbuslinien und die Haltestellen sind beliebte, frequentierte Orte.

Aufgrund der eher älteren Bausubstanz eines Grossteils der Gebäude und der guten Angebotsversorgung sind im Quartier Meierhöfli höhere Ausnutzungen zu ermöglichen, um Sanierungen und Aufwertungen zu fördern. Das Quartier kann sich dabei zu einem attraktiven, urbanen Quartier mit einer höheren Dichte im Bereich der Seetalstrasse und einer moderaten Dichte im inneren Quartierbereich entwickeln».

2.2 TESTPLANUNG SEETALSTRASSE

Der Kanton und die Gemeinde Emmen sehen eine Erneuerung der Seetalstrasse (Kantonsstrasse) vor. Grundsätzlich ist geplant die Seetalstrasse zu begrünen und als baumbestandene Allee zu entwickeln. Es sind verkehrsberuhigende Massnahmen sowie eine neue Gestaltung und Strassenführung geplant. Hierzu wurde eine Testplanung durchgeführt.

Die Planung im Rahmen des Studienauftrags erfolgte auf der Grundlage der heutigen Gestaltung der Seetalstrasse. In diesem Sinne waren die bestehenden Strassenbaulinien einzuhalten, womit die Erneuerung der Seetalstrasse möglich bleibt.

2.3 VORGABEN AUS VERDICHTUNGSSTUDIE

Die Verdichtungsstudie von Salewski & Kretz Architekten Zürich von 2021 beantwortet die Fragen nach der baulichen Dichte, den Nutzungen, der Lage und Qualität der Freiräume sowie der Erschliessung und Parkierung.

Erschliessung generell

Die Erschliessungslösungen für die Perimeter der beiden Studienaufträge orientieren sich an den Vorgaben der Verdichtungsstudie in Abstimmung mit den übergeordneten verkehrlichen Rahmenbedingungen.



Abb. Skizze Erschliessung und Freiräume. Verdichtungsstudie vom 10.12.2021, Salewski & Kretz, Zürich.

Die Erschliessung der Grundstücke Nr. 982 (Pneu Frank) und 3729 (private STWEG) im Ideenperimeter muss separat erfolgen, wobei eine direkte Erschliessung von der Kantonsstrasse nicht möglich sein wird. Allenfalls kann auch eine unterirdische Erschliessung aufgezeigt werden.



Anlieferung und Parkierung an der Seetalstrasse

Anlieferungsmöglichkeiten und Kurzzeitabstellplätze in der Vorzone an der Seetalstrasse sind in Abstimmung mit den Vorgaben der übergeordneten Verkehrsplanung denkbar. In dieser Vorzone gilt im Bereich von 6 m ab der Seetalstrasse (Kantonsstrasse) eine Reverspflicht. Die Gestaltung dieses Bereichs wird abschliessend in Zusammenhang mit dem geplanten Strassenprojekt des Kantons geklärt werden.

Die Nutzung der Vorzone zur Seetalstrasse ist erwünscht, die Zufahrt ab der Seetalstrasse ist östlich und ausserhalb des Knotens Eschenstrasse anzuordnen. Parkfelder und Anlieferungszonen sind so anzuordnen, dass Konflikte zwischen der Langsamverkehrsführung und den Parkierungsmanövern minimiert werden können (z.B. rückwärts ausparkieren in Langsamverkehrsführung vermeiden).

Erschliessung Einstellhalle

Die Fichtenstrasse ist aufgrund des Querschnitts und der Fahrbeziehungen des Knotens in die Seetalstrasse besser für die Erschliessung einer Einstellhalle geeignet. Aus Sicht Verkehr, der Nutzer der Einstellhalle und der Qualität des Quartiers wird eine Erschliessung über die Fichtenstrasse empfohlen.

Eine Aus- und Wegfahrt ab der Eschenstrasse ist hinsichtlich der vorhandenen Infrastruktur möglich, aber weniger attraktiv als ab der Fichtenstrasse.

Denkbar sind im Grundsatz auch mehrere Aus- und Wegfahrten.

Ettappierung Einstellhalle

Die Erstellung der Einstellhalle muss aufgrund von unterschiedlichen Realisierungshorizonten der Grundeigentümerschaften in Etappen erfolgen können. Der Betrieb der Einstellhalle muss in jedem Ettappierungsschritt für den gesamten Perimeter sichergestellt werden, Anschlussmöglichkeiten der weiteren Etappen sind aufzuzeigen.

Durchwegung Fussgänger

Es sind öffentliche Fusswegverbindungen durch das Areal in einem feinmaschigen und durchlässigen inneren Wegnetz einzuplanen. Anschlusspunkte sind auf das übergeordnete Netz abzustimmen.

Anlieferung

Anlieferungszonen sind aufzuzeigen.

Notfallerschliessung

Notfallzufahrten und Feuerwehrstellplätze sind auszuweisen.



2.4 PARKIERUNG

Abstellplätze generell

Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind generell in Bauten respektive unterirdisch in Einstellhallen anzubieten.

Kundenparkplätze dürfen oberirdisch angeordnet werden und sind zu begrünen. Besucherparkplätze für Wohnnutzungen sind - wenn möglich - in der Einstellhalle zu erstellen.

Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze sind mit Ladestationen auszustatten.

Die Anzahl Parkplätze wird pro Baubereich auf Grundlage eines plausiblen Nutzungsmixes festgelegt. Für die Anordnung und die Geometrie von Parkplätzen gelten die VSS-Normen, insb. die Norm 640 291a.

MIV-Abstellplätze

Der Normbedarf für die Anzahl Parkplätze wird wie folgt berechnet:

- Wohnnutzung:
 - 1 Abstellplatz pro 100 m² HNF oder mind. 1 Abstellplatz pro Wohnung
 - Zusätzlich 10% für Besucher
- Dienstleistungsbetriebe:
 - 2 Abstellplätze pro 100 m² HNF für Beschäftigte
 - 1 Abstellplatz pro 100 m² HNF für Kunden
- Verkaufsgeschäfte:
 - 2 Abstellplätze pro 100 m² HNF für Beschäftigte
 - 8 Abstellplätze pro 100 m² HNF für Kunden

Reduktionsfaktoren

Die Gemeinde formuliert Reduktionsfaktoren für die Anzahl Parkplätze. Durch den Reduktionsfaktor dürfen weniger Parkplätze erstellt werden als gemäss Normbedarf definiert. Der Reduktionsfaktor richtete sich im Studienauftrag nach dem Abstand zur Seetalstrasse.

2.5 MOTORISIERTE ZWEIRÄDER, VELOS UND FÄG

Moto-Abstellplätze

Für Motorräder und Roller sind vorwiegend in der Einstellhalle an geeigneter Stelle ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl dieser Abstellplätze beträgt mindestens 10% des Normalbedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen (MIV).



Velo-Abstellplätze

Die Anzahl Velo-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:

- Bewohner:
 - 1 Abstellplatz pro Zimmer. ½ Zimmer sind bei den Berechnungen zu berücksichtigen.
- Dienstleistungsbetriebe:
 - 1 Abstellplatz pro 100 m² HNF für Beschäftigte
 - 1.5 Abstellplätze pro 100 m² HNF für Kunden
- Verkaufsgeschäfte:
 - 1 Abstellplatz pro 100 m² HNF für Beschäftigte
 - 3 Abstellplätze pro 100 m² HNF für Kunden

Für Grundstücke der ersten Bautiefe zur Seetalstrasse wird die Anzahl Abstellplätze für Beschäftigte und Kunden um den Faktor 1.2 erhöht. Ca. 15% der Abstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze zu erstellen. Die Kurzzeitabstellplätze sind ebenerdig in der Nähe des Gebäudeeinganges zu erstellen, sie dürfen nicht in einem abschliessbaren Raum angeordnet werden. Ca. 85% der Abstellplätze sind als Langzeitabstellplätze zu erstellen. Die Langzeitabstellplätze sind in einem abschliessbaren, ebenerdig zugänglichen Raum oder teilweise in einer Einstellhalle zu erstellen. Bei guter Anbindung über eine befahrbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift können die Abstellplätze in den Untergeschossen angeordnet werden.

Für die Geometrien der Velo-Parkplätze gilt die VSS-Norm 640 066. Für Velorampen sind die maximalen Gefälle gemäss VSS-Norm 640 238 zu berücksichtigen.

Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte FäG

Es sind ohne Treppen zugängliche und genügend grosse Gemeinschaftsräume für Kinderwagen, Spielgeräte, fahrzeugähnliche Geräte (FäG) und dergleichen zu erstellen. Sie sind in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Pro 100 m² HNF ist 1 m² entsprechende Nutzfläche zu erstellen.

2.6 NEBENRÄUME

Die Flächen für Nebenräume (Keller, Estriche, Réduits) werden bemessen mit

- mindestens 10 m² Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit weniger als drei Zimmern respektive bis und mit 80 m² HNF
- mindestens 12 m² Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit drei bis vier Zimmern respektive grösser 80 m² bis und mit 120 m² HNF
- mindestens 14 m² Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern zu erstellen, respektive grösser 120 m² HNF.

Die erforderlichen Gesamtflächen pro Wohnung dürfen frei unterteilt werden.



2.7 SPIELPLÄTZE UND FREIZEITANLAGEN

Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen richtet sich nach §158 PBG. Die Qualitätsanforderungen gemäss §§ 154a und 158 PBG sind zu erfüllen. Die Ausstattung der Spielplätze und Freizeitanlagen hat differenziert nach Altersklassen zu erfolgen.

In Ergänzung von § 158 Abs. 2 PBG sind pro Wohnung folgende Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen:

Anzahl Zimmer	Wohnungsgrösse	Flächen Spielplätze und Freizeitanlagen
1 bis 2 Zimmer	bis 60 m ²	min. 5 m ²
2 bis 3 Zimmer	Von 60 bis 80 m ²	min. 10 m ²
3 bis 4 Zimmer	Von 80 bis 100 m ²	min. 15 m ²
4 bis 5 Zimmer	Von 100 bis 120 m ²	min. 18 m ²
5 Zimmer und mehr	grösser 120 m ²	min. 20 m ²

2.8 LÄRMBELASTUNG

Die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung sind zwingend zu erfüllen. Für die Grundstücke des Studienauftrags moyreal und MIAG gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung. Für die angrenzenden Grundstücke der Wohnbaugenossenschaft gilt die ES II. Die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung sind zwingend zu erfüllen. Massgebende Lärmquellen sind der motorisierte Verkehr auf der Seetalstrasse sowie der Fluglärm.

2.9 STÖRFALL

Gemäss Vorabklärungen sind Schutzmassnahmen freiwillig, da die Berechnung der Störfall-Risikosummenkurve ausweist, dass deren Verlauf auch künftig im unteren Drittel des Übergangsbereichs verläuft. Somit besteht kein übermässiges Gefahrenpotential.

2.10 GRUNDWASSERSTRÖME

Die Grundwasservorkommen waren zu berücksichtigen: Projektstudien, welche nur ein Untergeschoss vorsehen, binden voraussichtlich nicht flächig in den Grundwasserleiter ein, weshalb die Bewilligungsfähigkeit basierend auf dem aktuellen Kenntnisstand gegeben ist. Im Falle einer unverzichtbaren Pfahlfundation wäre dies detailliert zu prüfen. Gebäude mit zwei Untergeschossen engen den zu prüfenden Durchflussquerschnitt ein.



2.11 ENTWÄSSERUNG

Meteorwasser sind möglichst zu versickern. Dachflächen sind retentionswirksam zu gestalten und zu begrünen.

2.12 ENERGIE

Es gilt das neue Energiegesetz des Kantons Luzern. Für Neubauten im Planungsperimeter sind mindestens die erhöhten Anforderungen nach MINERGIE-A, Minergie-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Je nach Gebäude kann eine angepasste Wahl getroffen werden.

Das geeignete Energielabel wird in Abstimmung mit der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektstudie bestimmt werden.

2.13 WÄRMEVERSORGUNG

Ein Anschluss an die bestehende Fernwärmeversorgung ist zu prüfen. Die Nutzung des Grundwassers zu Heizzwecken ist im Gewässerschutzbereich A_u mit Auflagen zulässig.

2.14 HINDERNISFREIES BAUEN

Die Zugangswege zu den Bauten, die Erschliessungszonen innerhalb der Gebäude sowie die Wohnungen sind rollstuhlgängig zu konzipieren. Ebenso sind rollstuhlgängige Personenaufzüge vorzusehen. Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behinderten-Gleichstellungsgesetz des Bundes BehiG und dessen Ausführungsvorschriften, sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts.

2.15 ENTSORGUNG

Es sind beiden Perimetern der Studienaufträge gemeinsame unterirdische Anlagen zur Abfallentsorgung (Unterflurcontainer) einzuplanen. Es gelten die Richtlinien von REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern).

3. PROJEKTAUFGABE

3.1 PLANUNGSPERIMETER

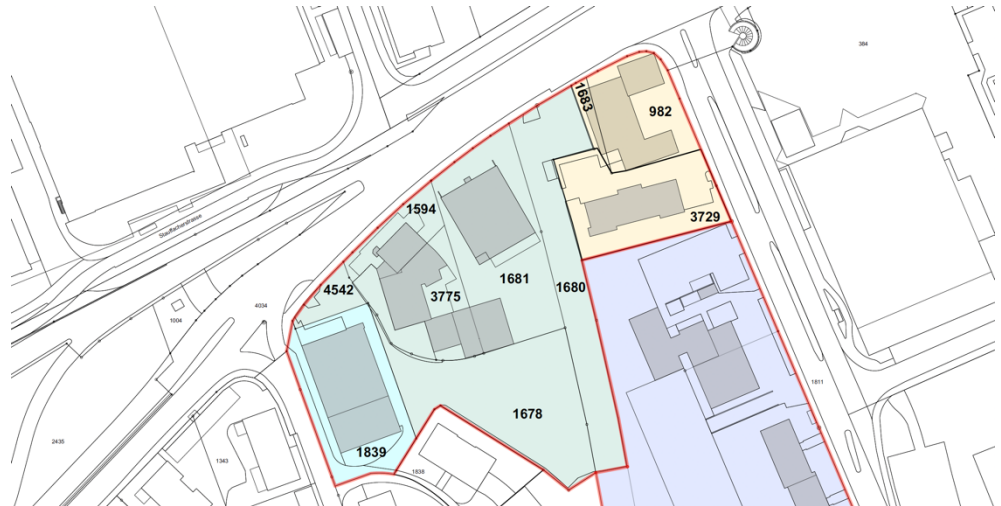


Abb. Planungssperimeter mit Projektperimeter und Ideenperimeter

Der Planungssperimeter umfasste den Projektperimeter und den Ideenperimeter.

Im Projektperimeter mit dem Grundstück Nr. 1839 der MIAG und den Grundstücken der moyreal (Nr. 4542, 1594, 3775, 1681, 1678, 1680) ist eine Weiterbearbeitung und Realisierung geplant.

Zum Planungssperimeter des Studienauftrags gehören die Parzellen des Ideenperimeters (gelb markiert in Planskizze), für welche städtebauliche Lösungsvorschläge gefordert waren.

Die bestehenden Parzellengrenzen von Nr. 982 und 1683 (Pneu Frank) und der Parzelle Nr. 3729 (STWEG) waren im Rahmen des Studienauftrags zu beachten. Grundgrenzabstände konnten innerhalb des Perimeters im Rahmen des Bebauungsplans neu festgesetzt werden, gegen aussen waren hingegen die regulären Grenzabstände und Strassenabstände einzuhalten.

Für den Studienauftrag war von einem regulären Grenzabstand von mind. 5 m ab der Grenze der Parzelle 3729 der STWEG und zu den Parzellen Nr. 982 und 1683 (Pneu Frank) auszugehen.

Erschliessungen und Durchwegungen durften nicht über die Parzelle der STWEG geführt werden.

Zwischen den Parzellen Nr. 1839 (Matthys), den Nr. 4542, 1594, 3775 und 1678 (moyreal) sowie zum Perimeter der Wohnbaugenossenschaft hin waren keine Grenzabstände einzuhalten, wenn zielführend für das Projekt. Punktuelle Arrondierungen der Grenzen waren möglich.



3.2 ETAPPIERUNG UND SCHNITTSTELLEN

Grundstücke der moyreal und der MIAG

Das Grundstück der MIAG muss zeitlich und räumlich unabhängig von dem Projekt auf den Grundstücken der moyreal bebaut werden können – und umgekehrt.

Von einem Zusammenbau oder von einer zusammenhängenden Bautypologie war im Studienauftrag im Grundsatz abzusehen. Konnten hingegen von den Projektverfassern Vorteile für beide Grundeigentümerschaften aufgezeigt werden (z.B. bezüglich Lärmabschottung), und ist eine zukünftige etappierte, eigenständige Realisierung für beide Parteien möglich, ist ein grenzübergreifender Zusammenbau oder ein Näherbaurecht denkbar.

Die Schnittstellen im Untergeschoss und bezüglich den Freiraumqualitäten waren konzeptionell aufzuzeigen, das Untergeschoss wird erst in der Projektüberarbeitung gelöst.

Einstellhalle

Der Betrieb der Einstellhalle musste in jedem Etappierungsschritt für den gesamten Perimeter sichergestellt werden. Der Verlauf der Fernwärmeleitung und der Wasserleitung war nach Möglichkeit zu beachten.

3.3 NUTZFLÄCHEN UND VOLUMEN

Für die Parzellen der moyreal (Nr. 1594, 1678, 1680, 1681, 3775 und 4542) ist eine Geschossfläche GF inkl. AGF gemäss Ordnung SIA 416 von 10'500 m² bis max. 11'330 m² zulässig.

Das angegebene maximale Mass von 11'330 m² galt im Programm als Option unter Vorbehalt einer guten, städtebaulichen Gesamtlösung und angemessen dimensionierten Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität. Die städtebaulich erstrebenswerte, bauliche Dichte sowie die Ausdehnung und die Qualität der Aussenräume waren also in ein ausgewogenes Verhältnis zu setzen. Die Aussengeschossflächen AGF war als Teil der max. zulässigen Fläche zu berücksichtigen.

Aufgrund der Resultate der Zwischenbesprechung wurde für die Parzellen der moyreal (Parzellen Nr. 4542, 1594, 3775 und 1678) eine Geschossfläche GF inkl. AGF gemäss Ordnung SIA 416 von 10'500 m² als Richtgrösse festgelegt.

Teilgebiet MIAG

Für die Parzelle der MIAG (Nr. 1839) ist eine Geschossfläche GF inkl. AGF gemäss Ordnung SIA 416 von max. 3'400 m² zulässig.



Das angegebene Mass gilt unter Vorbehalt einer guten, städtebaulichen Gesamtlösung und angemessen dimensionierten Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität. Die Aussengeschosflächen AGF sind in der max. zulässigen Fläche zu berücksichtigen.

Teilgebiet Ideenperimeter

Die bauliche Dichte der Parzellen Nr. 982 und 1683 (Pneu Frank) wurden mit einer Geschossfläche GF inkl. AGF gemäss Ordnung SIA 416 von max. 1'800 m² festgelegt.

Die bauliche Dichte auf der Parzelle Nr. 3729 (STWEG) von max. 2'200 m² gemäss Programm wird aufgrund der Erkenntnisse der Zwischenpräsentation auf eine Geschossfläche GF inkl. AGF gemäss Ordnung SIA 416 von rund 1'800 m² reduziert.

3.4 FREIRAUMQUALITÄTEN

Allgemeine Hinweise

Für die Freiraum- und Umgebungsgestaltung wurde von den Landschaftsarchitekten ein substanzieller Beitrag auf konzeptioneller Ebene erwartet.

Die Aussenräume sind auf die verschiedenen Nutzungsbedürfnisse und auf sozialräumliche Qualitäten auszurichten. Sie sollen sowohl Treffpunkt als auch Rückzugsräume bieten. Ausgehend vom ortsspezifischen Potential sollen die Freiräume zu einem atmosphärischen, identitätsstiftenden Ort «Meierhöfli Metti» beitragen. Es waren klare Aussagen zu Charakter, Nutzung und Zuordnung der Freiräume zu machen:

- Es müssen ein oder mehrere gemeinsame, benutzerfreundliche und zusammenhängende Freiräume realisiert werden.
- Zu beachten sind bei der Gestaltung insbesondere eine möglichst geringe Bodenversiegelung, eine ausreichende Beschattung im Dienste der Aufenthaltsqualität, eine intensive Begrünung zugunsten einer attraktiven Kulisse und eines guten Mikroklimas in Zeiten der Stadterwärmung sowie eine ausreichende Durchlüftung in Ost-West-Richtung. Es sind Grossbäume vorzusehen.
- Dem Aspekt eines Wasserkreislaufs auf den eigenen Grundstücken mit entsprechenden nicht unterbauten Flächen und Retentionsmöglichkeiten ist Rechnung zu tragen (Prinzip «Schwammstadt»). Der Fussabdruck der Tiefgarage ist aus Sicht Freiraum zu minimieren.
- Der Freiraum weist gemeinsame Treffpunkte, beispielsweise mit einer Pergola, einem Pavillon und Sitzmöglichkeiten, auf.
- Die Baumreihe entlang der Fichtenstrasse stellt ein qualitätsvolles Gestaltungselement im Strassenraum dar. Dieses gilt es zu erhalten oder vollumfänglich zu ersetzen.



- Eine Baumreihe ist auch im Strassenraum entlang der Meierhöflistrasse und der Seetalstrasse umzusetzen.
- Tiefgaragen sollen unter den Häusern liegen, um eine maximale Menge an offenem Boden freizulassen. Ist dies nicht überall möglich, sind für Pflanzungen von Grossbäumen partielle Erdüberdeckungen von mind. 1 m vorzusehen oder es sollen einzelne Stellen der Tiefgaragen herausgeschnitten werden für Pflanzungen (Baumgruben).
- Es sollen unterschiedlichen Typologien von Grünräumen und Durchgrünungen gesucht werden, immer unter dem Aspekt einer Vielfalt von Aufenthalts- und Begegnungsräumen mit einem hohen Wiedererkennungswert und mit dem Ziel ökologisch und mikroklimatisch optimale Bedingungen zu schaffen

Private Aussenräume

Jede Wohnung muss über einen privaten Aussenraum verfügen. Der Qualität der privaten Aussenräume ist hohe Beachtung zu schenken (Benutzbarkeit, Besonnung bzw. Beschattung, Intimität, Aussicht, Bezug zu den Wohnräumen, Lärmschutz):

- Für Balkone, Loggias oder Sitzplätze in der ersten Bautiefe gilt eine Mindestfläche von 8 m² pro Wohnung.
- Für Balkone, Loggias oder Sitzplätze in der zweiten Bautiefe ab den Strassen gilt eine Mindestfläche von 10 m² pro Wohnung.
- Teileingezogene Balkone, welche auch als Wintergarten nutzbar sind, sind erwünscht, von reinen fassadenbündigen Loggias ist abzusehen.
- Die Wohnungen im Erdgeschoss sollen wenn möglich über einen eigenen Garten verfügen (Gartenwohnungen). Zugunsten möglichst vieler Wohnungen mit Gärten sind z.B. Maisonnette-Typologien denkbar.
- Verfügt die Wohnung über einen Zweitbalkon, kann bei diesem von den obigen Vorgaben abgewichen werden.
- Eine private oder gemeinschaftliche Nutzung des Daches ist denkbar (ggf. Konflikt mit Energieerzeugung).

3.5 KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Bereits bei der Konzeption (Volumina, Erschliessungssystem, Statik, Anordnung der Steigzonen, Konstruktion und Gestaltung, Flexibilität etc.) liegt ein bedeutendes Potential an Sparmöglichkeiten.

Für die Attraktivität des Projekts wirken räumlich-architektonische Qualitäten, eine gute Möblierbarkeit, eine gute Belichtung und Besonnung, Ruhe, Aussicht und Durchsicht, eine differenzierte, wohlgestaltete Umgebung und selbst schwierig fassbare Grössen wie die Atmosphäre in einer Überbauung entscheidend mit.

Die Aufgabe, dieses Potential an «Wertvermehrung» auszuschöpfen, gehörte zur Herausforderung der gestellten Aufgabe.

Neben einer qualitativ hochwertigen Siedlungsstruktur, Freiraumgestaltung und optimalen Grundrissen legte die Auftraggeberin grossen Wert auf kostenbewusstes Bauen. Nur so lassen sich sowohl die Wohnungen als auch die Atelier- oder Gewerberäume später auch kostengünstig vermieten oder ggf. verkaufen. Die Auftraggeberschaft erwartete von den Teilnehmenden Aussagen zum kostenbewussten Bauen und innovative Lösungsansätze. Im Studienauftrag wurde daher durch die Auftraggeberschaften ein Kostenrahmen als einzuhaltender Zielwert vorgegeben

3.6 PROJEKTAUFGABE MOYREAL

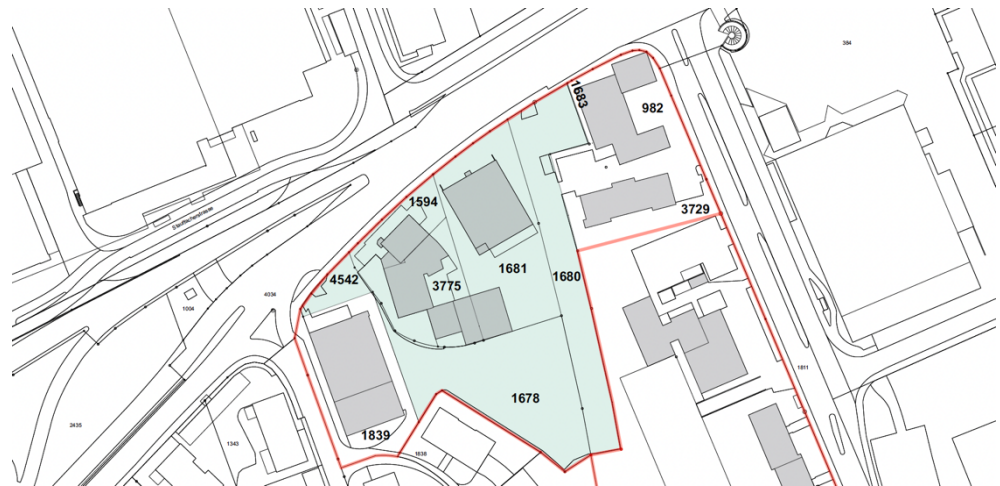


Abb. Projektperimeter der moyreal

Die moyreal plant Ersatzneubauten auf den Grundstücken Nr. 1594, 1678, 1680, 1681, 3775 und 4542. Die heute bestehenden Gebäude auf den Grundstücken der moyreal werden zurückgebaut.

Es sind Gewerbe- und Wohnnutzungen geplant und es wird ein möglichst hoher Anteil an Wohnnutzungen angestrebt.

Durch die unterschiedlichen Rahmenbedingungen entlang der Seetalstrasse und im Innenbereich (2. Bautiefe) sollen sich die beiden Gebäude in ihrem Wohnangebot leicht unterscheiden.

Entlang der Seetalstrasse entstehen sehr kompakte Kleinwohnungen. Die Wohnungen sollen sich durch grosszügige, zum Hof ausgerichtete Aussenräume auszeichnen. Eine Laubenganglösung ist denkbar. Das Erdgeschoss soll zur Strasse Gewerbeflächen aufweisen, welche flexibel eingeteilt werden können. Zum Hof sollen im Erdgeschoss Gartenwohnungen entstehen, also Wohnungen mit einem privaten Aussenbereich. Das Dach soll möglichst zugänglich gemacht werden für private oder gemeinschaftliche Dachgärten.



Das oder die Gebäude der 2. Bautiefe werden mit etwas grösseren Wohnungen bestückt. Auch hier stehen die Aussenräume im Fokus. Möglichst viele Wohnungen sollen von einem Garten im Erdgeschoss oder einer Dachterrasse profitieren. Dazu können auch vereinzelt Maisonettewohnungen eingeplant werden. Alle übrigen Wohnungen sollen über einen grossen Balkon oder eine Loggia verfügen.

3.7 NUTZUNGEN ALLGEMEIN

Erdgeschossnutzungen

Im Erdgeschoss der ersten Bautiefe entlang der Seetalstrasse war eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Wohnungen oder Wohnbereiche von gemischten Arbeits-Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen waren nicht erwünscht.

Die Gewerbeflächen müssen flexibel unterteilt werden können auf eine Grösse von 40 m². In der zweiten Bautiefe, zum Hof orientiert, ist auch im Erdgeschoss entlang der Seetalstrasse eine Wohnnutzung möglich. Hier sollen Gartenwohnungen mit privaten Aussenbereichen entstehen. Alle übrigen Nutzflächen sind auch dem Wohnen zuzuweisen.

Anforderungen Wohnungen

Vorgesehen sind attraktive Mietwohnungen mit einer eher geringen Anzahl an Zimmern (vorwiegend 1.5 bis 3.5 Zimmerwohnungen). Die Wohnungen sollen einen hohen Nutzwert für die Bewohnenden haben bei einem angemessenen Flächenverbrauch.

Die Wohnräume sollen hohen Anforderungen an Besonnung / Beschattung, Orientierung, sowie Belüftung genügen und müssen die Lärmschutzanforderungen erfüllen.

Die Wohnungen sollen mit attraktiven Aussenräumen ausgestattet werden. Auf eine ausreichende Tiefe der Balkone etc. für vielfältige Nutzbarkeit ist besonders zu achten.

Überhohe Räume als Maisonnette-Wohnungen oder Wohnungen mit Galerien sind grundsätzlich gestattet.

Die Zimmer sollen einfach möblierbar sein und möglichst vielseitig nutzbar.

Insgesamt ist folgender Wohnungsmix anzustreben (HNF gemäss SIA 416 (2003) inkl. Réduits):

Baufelder der 1. Bautiefe

Anzahl Zimmer	Anteil an Whg	HNF der Whg
1.5 Zimmer	ca. 32%	ca. 40 m ²
2.5 Zimmer	ca. 32%	ca. 50 m ²
3.5 Zimmer	ca. 35%	ca. 65 m ²
Total	100%	



Baufelder der 2. Bautiefe (Binnenraum strassenabgewandt)

Anzahl Zimmer	Anteil an Whg	HNF der Whg
2.5 Zimmer	ca. 47%	ca. 60 m ²
3.5 Zimmer	ca. 28%	ca. 70 m ²
4.5 Zimmer	ca. 25%	ca. 93 m ²
Total	100%	

Wohnnebenräume und gemeinsame Infrastruktur

Im ganzen Planungssperimeter werden attraktiv nutzbare Gemeinschafts- und Multifunktionsräume zur nicht dauerhaften Belegung gefordert.

Raumhöhe

Raumhöhen waren nicht grundsätzlich vorgegeben. Ausdrücklich wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Raumhöhe situativ und im Kontext von möglichen Qualitäten variieren kann.

3.8 ARCHITEKTUR UND GESTALTUNG

Die Neubebauung «Meierhöfli Metti» soll eine eigene, gut ersichtliche Identität erhalten. Damit wird die Wahrnehmung des Quartiers gestärkt und es kann ein positiver Beitrag zur Aussenwirkung geleistet werden.

Die strassenseitige Fassade sollte dem zukünftigen Umbau der Seetalstrasse zu einem Boulevard gerecht werden. Entsprechend war eine sorgfältige Gestaltung der Fassade gefragt. Bei parallel zu den Strassen erstellten Bauten sollte der Zugang zu den Gebäuden sowohl von der Strasse wie auch vom rückwertigen Freiraum aus gewährleistet sein (durchgehende Treppenhäuser).

Wohnungen auf Erdgeschossesebene sind - mit Ausnahme an der Seetalstrasse - zulässig, sofern eine gute Privacy (Privatsphäre) gesichert ist.

Bestehende Qualitäten, wie die Hochparterres in bestehenden Liegenschaften, konnten auch bei Neubauten geprüft werden: Hochparterres können zu einer attraktiven Strassenraumgestaltung und einer hohen Wohnqualität beitragen. Wird auf ein Hochparterre verzichtet, muss die vorgeschlagene Lösung eine überzeugende und hohe Qualität aufweisen. Bei den Gewerbeflächen ist auf ein Hochparterre zu verzichten.

3.9 PROJEKTAUFGABE MATTHYS IMMOBILIEN

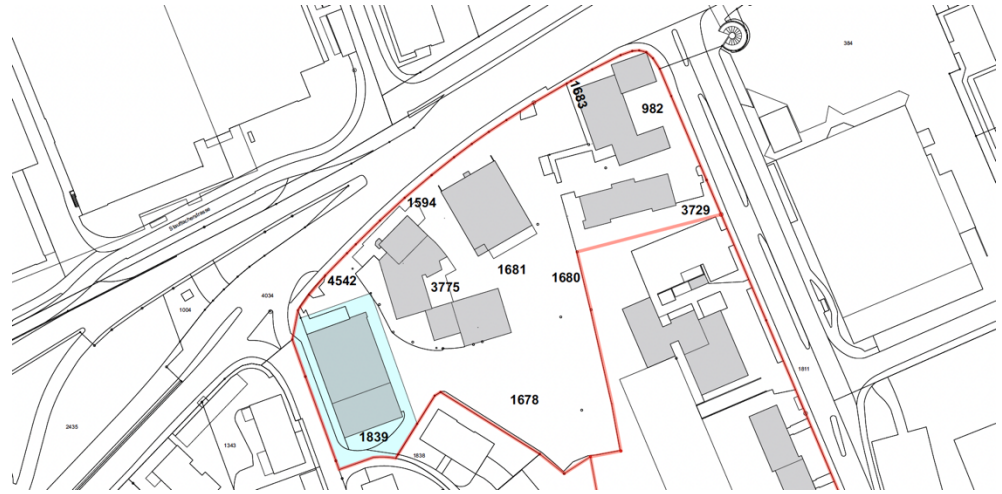


Abb. Planungsperimeter mit Projektperimeter der MIAG

Die MIAG plant einen Ersatzneubau auf dem Grundstück Nr. 1839. Das heute bestehende Gebäude auf dem Grundstück der MIAG wird zurückgebaut.

Es sollte ein möglichst hoher Anteil an Wohnnutzungen erzielt werden. Ein ausgewogener Wohnungsmix von 2.5 bis 4.5-Zimmern wird angestrebt, 1.5 und 5.5-Zimmerwohnungen war zu vermeiden. Die Wohnungen sollten sich durch einen effizienten Flächenverbrauch mit hoher Qualität in der Raumorganisation auszeichnen. Insbesondere in den grösseren Wohnungen sollte auf genügend Privatsphäre der Zimmer gegenüber den Wohnräumen geachtet werden, ohne zusätzliche Erschliessungsfläche zu benötigen.

Entlang der Seetalstrasse sollen, mit Ausnahme des Erdgeschosses, möglichst kompakte Kleinwohnungen entstehen. Zur Eschenstrasse und zum Hof hin waren Wohnungen mit der grösseren Zimmeranzahl anzuordnen.

Zusammenfassend war ein städtebauliches ansprechendes, zielgruppenkonformes, nachhaltiges und wirtschaftliches Projekt zu entwickeln. Trotz der Verdichtung sollte der Privatsphäre entsprechende Beachtung geschenkt werden, und es sollte der erforderliche Schutz vor Einsehmöglichkeiten geschaffen werden. Zudem war die neu gewonnene Wohnfläche haushälterisch aufzuteilen, so dass optimierte Ertragsflächen im Verhältnis zu den Erschliessungsflächen (Wirtschaftlichkeit) und in Bezug zur Vermietbarkeit entstehen.

3.10 NUTZUNGEN ALLGEMEIN

Erdgeschossnutzungen

Im Erdgeschoss war entlang der Seetalstrasse und im nahen Bereich zur Eschenstrasse hin eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Die Gewerbeflächen sollten flexibel eingeteilt werden können auf eine Grösse von 40 m². Zum Hof sollen Gartenwohnungen mit privaten Aussenbereichen entstehen. Wohnungen oder Wohnbereiche von gemischten Arbeits-



Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen wurden nicht begrüsst. Alle übrigen Nutzflächen waren dem Wohnen zuzuweisen.

Anforderungen Wohnungen

Vorgesehen sind attraktive Mietwohnungen. Die Wohnungen sollen einen hohen Nutzwert für die Bewohnerinnen und Bewohner haben bei einem angemessenen Flächenverbrauch (optimierte Ertragsflächen im Verhältnis zu den Erschliessungsflächen und in Bezug zur Vermietbarkeit).

Die Wohnräume sollten hohen Anforderungen an Besonnung wie auch Beschattung, Orientierung, sowie Belüftung genügen und müssen die Lärmschutzanforderungen entsprechend erfüllen.

Die Wohnungen sollen in einem mittleren bis hohen Ausbaustandard umgesetzt werden.

Es wird auf eine hohe Qualität der Aussenraumgestaltung geachtet. Die Aussenräume sollten attraktiv (betreffend der Beachtung der Privatsphäre sowie einer ausreichenden Tiefe der Loggien und Balkone etc.) ausgestattet werden. Es sollte eine vielfältige Nutzbarkeit angestrebt und, wo möglich, Schutz vor Einsehmöglichkeiten geschaffen werden. Die Erdgeschosswohnungen sollen von einem Garten profitieren. Überhohe Räume im Erdgeschoss waren grundsätzlich gestattet. Wenn die Möglichkeit besteht, waren begehbare Terrassen zu planen.

Wohnungsmix und Wohnungsgrössen

Insgesamt ist folgender Wohnungsmix anzustreben (HNF gemäss SIA 416 (2003) inkl. Réduits):

Anzahl Zimmer	Anteil an Whg	Bandbreite HNF	Zielwert HNF
1. bis 1.5 Zimmer	5% max.	40 - 50 m ²	45 m ²
2 bis 2.5 Zimmer	30%	50 - 60 m ²	55 m ²
3 bis 3.5 Zimmer	30%	70 - 80 m ²	75 m ²
4 bis 4.5 Zimmer	30%	85 - 100 m ²	95 m ²
5 bis 5.5 Zimmer	5% max.	100 - 120 m ²	110 m ²
Total	100%		

Wohnnebenräume und gemeinsame Infrastruktur

Im ganzen Planungssperimeter werden attraktiv nutzbare Gemeinschafts- und Multifunktionsräume zur nicht dauerhaften Belegung gefordert.



3.11 ARCHITEKTUR UND GESTALTUNG

Das Areal Matthys soll sich in die Überbauung «Meierhöfli Metti» einordnen, gleichzeitig aber auch eine eigene Identität erhalten. Dies kann sowohl über die Gestaltung wie auch über eine städtebauliche Setzung erfolgen, wobei das Erscheinungsbild zur Seetalstrasse einheitlich erfolgen soll, insbesondere städtebaulich. Die Siedlung soll in der Wahrnehmung und in der Imagebildung positiv besetzt und in Emmen einfach erkennbar und identifizierbar sein.

Gegen die Seetal- und Eschenstrasse hin orientierte Fassaden waren repräsentativ und einladend zu gestalten und mit einer klarer Adressierung an den Strassenraum zu versehen.

Wohnungen auf Erdgeschossesebene waren erwünscht (mit Ausnahme zur Seetalstrasse), sofern eine gute Privatsphäre und der Einsichtsschutz gewährleistet ist.



4. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

4.1 AUFTRAGGEBERSCHAFTEN

moyreal Immobilien AG

vertreten durch:

UTO Real Estate Management AG

Christian Grewe-Relmann

Utoquai 49

8008 Zürich

Bautreuhand:

Ettinger Partner AG

Tobias Weber

Gartenstrasse 11

8002 Zürich

Matthys Immobilien AG

Evelyne Matthys

Winzerhalde 32

8049 Zürich

Bautreuhand:

Fundamenta Group (Schweiz) AG

Benjamin Büecheler

Poststrasse 4a

6300 Zug

4.2 VERFAHRENSBEGLEITUNG

Die ZEITRAUM Planungen AG begleitete die Auftraggeberschaften bei der Vorbereitung und Durchführung des Studienauftrags.

ZEITRAUM Planungen AG

Daniel Stalder, Vinh Ly

Hirschmattstrasse 25

6003 Luzern



4.3 VERFAHREN

Zur Evaluation eines idealen Bebauungsvorschlags wurde durch die moyreal und die MIAG ein einstufiger, nicht anonymer Studienauftrag auf Einladung mit einer Zwischenpräsentation und einer Schlusspräsentation durchgeführt.

Die Durchführung des Verfahrens lehnte sich an die Grundsätze der Ordnung SIA 143 (Ausgabe 2009) an. Verbindlich für die Durchführung des Verfahrens waren das Programm, die Fragenbeantwortung, die Protokolle der Zwischenbesprechung sowie der Schlussbericht.

Das Verfahren war nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt.

Fragen wurden im Rahmen der Fragenbeantwortung entgegengenommen und allen teilnehmenden Teams schriftlich beantwortet. Das Verfahren erfolgte unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Es ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte. Gerichtsstand ist Zürich.

4.4 TEILNEHMENDE

Für den Studienauftrag wurden fünf interdisziplinär zusammengesetzte Teams beauftragt. Der Auftrag richtete sich an Architekten mit Landschaftsarchitekten.

Der Beizug von weiteren Fachplanern und Spezialisten war möglich, sofern diese keinen wesentlichen konzeptionellen Beitrag zur Projektstudie leisten und das Urheberrecht vollständig beim eingeladenen Architekten verbleibt. Eine Mehrfachbeteiligung war nicht zulässig. Es wurde keine weitere Beauftragung den beigezogenen Fachplanern und Spezialisten in Aussicht gestellt, sie dürfen jedoch später eine Offerte einreichen.

Folgende Teams sind der Einaldung zum Verfahren gefolgt (in alphabetischer Reihenfolge):

1. Duplex Architekten, Zürich
Vogt Landscape Architects AG, Zürich
2. Roman Hutter Architektur, Luzern
Fahrni Landschaftsarchitekten, Luzern
3. Käferstein und Meister Architekten, Zürich
Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, Frauenfeld
4. Lilin Architekten, Zürich
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich
5. Sergison Bates Architekten, Zürich
Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten, Uster

Es war das Gebot der Teilnehmenden bei nicht zulässigen Verbindungen zu den Auftraggeberschaften, zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder zu einem im Programm aufgeführten Experten auf eine Teilnahme zu verzichten.

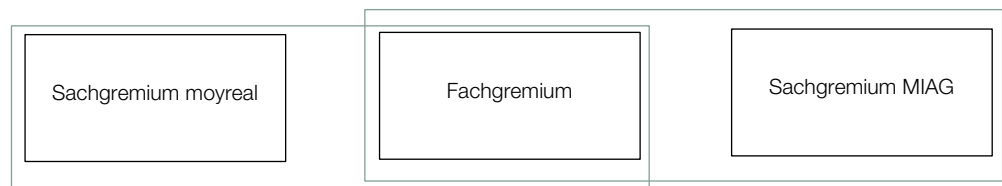


4.5 BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Beurteilungsgremium setzte sich jeweils aus einem Fach- und Sachgremium zusammen. Das Fachgremium war mit den gleichen Personen bei beiden Bauherrschaften (moyreal und MIAG) besetzt.

Die Beurteilung der Studienbeiträge für das Grundstück der moyreal und jenes der MIAG erfolgte sachlich getrennt. Somit können von den beiden Bauherrschaften jeweils unterschiedliche Projektstudien für ihre Grundstücke ausgewählt werden.

Aus praktischen Gründen und wegen der identischen Besetzung des Fachgremiums fand die Beurteilung beider Grundstücke in der gleichen Jurysitzung statt.



Für die Beurteilung der Projektstudien wurde folgendes Beurteilungsgremium eingesetzt:

Fachgremium moyreal und MIAG (4 Stimmen)

1. Peter Joos, Joos & Mathys Architekten Zürich (Vorsitz)
2. Simon Kretz, Salewski & Kretz Architekten Zürich
3. Anouk Kuitenbrouwer, KCAP Zürich
4. Robin Winogron, Landschaftsarchitektin, Zürich
Søren Linhart, Seiler Linhart Architekten, Sarnen (Ersatz)

Sachgremium moyreal (3 Stimmen)

1. Valentin Müller, UTO Real Estate Management AG, Zürich
2. Christian Grewe-Relmann, UTO Real Estate Management AG, Zürich
3. Enzo Gemperli, Leiter Departement Planung und Hochbau, Gemeinde Emmen
Yves Rogger, UTO Real Estate Management AG, Zürich (Ersatz moyreal)
David Wyss, Raumplaner Gemeinde Emmen (Ersatz Gemeinde)

Sachgremium MIAG (3 Stimmen)

1. Evelyne Matthys, Matthys Immobilien AG Zürich
2. Benjamin Büecheler, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug
3. Enzo Gemperli, Leiter Departement Planung und Hochbau, Gemeinde Emmen
Ricardo Ferreira, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug (Ersatz MIAG)
David Wyss, Raumplaner Gemeinde Emmen (Ersatz Gemeinde)

Experten (nicht stimmberechtigt):

- Felix Matthys, Matthys Immobilien AG (MIAG), Zürich
- Josef Schmidli, Gemeinderat / Bau und Umwelt Emmen
- Bernhard Kuhn, Tiefbau und Werke Emmen



Han van de Wetering, Dipl. Ing. TU Städtebau, Zürich
Livia Faganigni, Intercity AG, Zürich und Luzern
Hansruedi Gallmann, Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug
Valentino Marchisella, Valentino Marchisella Architekten AG, Zürich
1 Vertretung Energie und Nachhaltigkeit
Stephanie Conrad, Grolimund und Partner AG, Zürich (Lärm)
Marcel Gabriel, IPSO ECO AG, Rothenburg (Störfall)

Das Beurteilungsgremium konnte bei Bedarf weitere nicht stimmberechtigte Experten einladen.

Gäste

Das Beurteilungsgremium konnte nicht stimmberechtigte Gäste zu den Präsentationen und zur Beurteilung einladen.

Verfahrensbegleitung

Daniel Stalder, ZEITRAUM Planungen AG, Luzern
Vinh Ly, ZEITRAUM Planungen AG, Luzern

4.6 ENTSCHÄDIGUNG

Den Planerteams wurden je CHF 32'500.00 (exkl. MwSt.) als einmalige, feste Entschädigung für eine vollständig eingereichte Projektstudie vergütet.

4.7 WEITERBEARBEITUNG

Nach Abschluss des Studienauftrags ist die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie weiterzuentwickeln zu einem Richtprojekt, als Grundlage für den Bebauungsplan.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Verfasser (Architekt und Landschaftsarchitekt) der vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektstudie mit einem wesentlichen Anteil der Projektierungs- und Realisierungsplanung zu beauftragen.

Für weitere von den Architekten beigezogene Fachplaner (Bau- und Fachingenieure) und Spezialisten und gilt kein Beauftragungsanspruch.



4.8 ABLAUF DES STUDIENAUFTRAGS

Phasen	Termine
Startveranstaltung inkl. Modellausgabe	Jan 2022
Fragerunde	Feb 2022
Präsentationen und Zwischenbesprechung	Mai 2022
Schlussabgabe	August 2022
Vorprüfung	August 2022
Schlusspräsentation und Beurteilung	Sep /Okt 2022
Schlussbericht und Orientierung Ergebnisse	Nov - Dez 2022



5. BEURTEILUNG DER PROJEKTSTUDIEN

5.1 ABGABE

Bis am Freitag, den 26. August 2022, wurden fristgerecht alle 5 Studienbeiträge bei der Verfahrensleitung eingereicht.

Alle Modelle wurden fristgerecht am Freitag, 2. September 2022 abgegeben.

5.2 VORPRÜFUNG I

Die eingereichten Projektstudien wurden in einer formellen und inhaltlichen Vorprüfung auf die Einhaltung der Termine und auf ihre Vollständigkeit sowie die Einhaltung der Programmvorgaben, der Fragerunde sowie der Empfehlungen der Zwischenbesprechung hin geprüft.

Weiter wurden die im Programm verlangten Kennwerte gegenübergestellt.

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in einem schriftlichen und wertungsfreien Bericht dokumentiert.

5.3 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Beurteilung der eingereichten Projekte orientierte sich an den im Programm zum Studienauftrag definierten Kriterien. Die Reihenfolge enthält keine Wertung und die Kriterien wurden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewendet:

Städtebau, Architektur und Freiraum, Gesellschaft:

- Städtebauliches Konzept mit Einordnung in die Umgebung, Quartierverträglichkeit und Massstäblichkeit der Gesamtlösung
- Übergänge und Vernetzung zwischen Umfeld (Strassen- und Quartierräume, Freiraum und Innenraum)
- Architektur, Identität und Ausstrahlung, formale Qualität der Bauten und Anlagen, Raumstruktur und räumliche Wirkung der Nutzungseinheiten
- Qualität und Nutzbarkeit der privaten Aussenräume
- Nutzungsvielfalt, Alltagstauglichkeit, Begegnungs- und Aufenthaltsqualität sowie Atmosphäre der Freiräume
- Effektive Lösungen für die Anforderungen an Lärmschutz, Störfall und dgl.



Funktionalität und Marktfähigkeit der Wohnungen:

- Innovative Wohnungen mit hoher Wohnqualität abgestimmt auf die Bedürfnisse der Nutzergruppen
- Erfüllung der Zielwerte von Wohnungsmix und Wohnungsgrössen
- Grundrissqualität, Gebrauchswert, Flexibilität und Möblierbarkeit

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit:

- Maximale bauliche Dichte bei gleichzeitig hoher Nutzungsqualität, Ausnützung des Flächenpotentials
- Umsetzung und Einhaltung Raumprogramm
- Effizientes Gebäudelayout (Statik/Leitungsführung/Technik)
- Aspekte der Nachhaltigkeit
- Wirtschaftliche Baurealisation und Baukosten.

5.4 PRÄSENTATIONEN UND 1. BEURTEILUNGSTAG

Am Dienstag, 13. September 2022, fanden in Räumlichkeiten des Le Théâtré in Emmen die Präsentationen und die Beurteilung der Projektstudien statt. Peter Joos als Vorsitzender des Beurteilungsgremiums sowie Daniel Stalder als Verfahrensleiter führten durch den Tag.

Vom Beurteilungsgremium, bestehend aus dem Fachgremium und der Grundeigentümerschaft als Sachgremium, waren Simon Kretz (Fachgremium) sowie Enzo Gemperli und Yves Rogger (Sachgremium) entschuldigt.

Die Resultate der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium vorgestellt. Unter Berücksichtigung und Wahrung der Verfahrensgrundsätze beschloss das Beurteilungsgremium alle fünf eingereichten Beiträge zur Beurteilung zuzulassen.

Am ersten Beurteilungstag hatten alle fünf Projektverfassende Gelegenheit, ihre Projekte dem Beurteilungs- und Begleitgremium vorzustellen. Die Projektstudien wurden in einer je 30-minütigen Präsentation vorgestellt. Im Anschluss standen 20 Minuten für Fragen und eine wertungsfreie Diskussion zur Verfügung. Die Präsentationen erfolgten in dieser Reihenfolge:

1. Duplex Architekten, Zürich und Vogt Landscape Architects AG, Zürich
2. Roman Hutter Architektur und Fahrni Landschaftsarchitekten, Luzern
3. Käferstein und Meister Architekten, Zürich Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, Frauenfeld
4. Lilin Architekten und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich.
5. Sergison Bates Architekten, Zürich, Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten, Uster.

Das Beurteilungsgremium arbeitete sich unter der Leitung des Fachgremiums in alle fünf Projekte ein. Anschliessend wurden die fünf Projektstudien in einem ersten Beurteilungsrundgang diskutiert und im Plenum hinsichtlich der Hauptkriterien charakterisiert und in Übereinstimmung mit den Kriterien gemäss Programm bewertet.



Bei mehreren Projekten sah das Beurteilungsgremium erfolgsversprechende Lösungsansätze und erkannte in einer ersten Einschätzung hohes Projektpotenzial. Es waren aber noch spezifische Fragen auf unterschiedlichen Ebenen zu beantworten, welche eine vertiefte Projektüberprüfung bis zum zweiten Beurteilungstag erforderte.

Als Fazit des ersten Beurteilungstages stellte das Beurteilungsgremium fest, dass die Projektstudien Nr. 1 und Nr. 5 das grösste Potential für eine Weiterentwicklung aufweisen, auf eine Selektion im Sinne einer engeren Auswahl wurde aber verzichtet. Am ersten Beurteilungstages wurden folglich noch keine Entscheide gefasst.

Das Beurteilungsgremium beschloss, für den zweiten Beurteilungstag folgende Themen im Sinne einer weiteren Vorprüfung nochmals vertieft zu betrachten:

- Alle Projektstudien waren hinsichtlich des Schattenverlaufs nochmals zu prüfen.
- Für die Projektstudien mit zwei Untergeschossen und dem grössten Potential war der Grundwasserdurchfluss und damit die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit zu überprüfen.
- Die Hauptnutzflächen der Projektstudien sollten plausibilisiert werden.
- Die Anzahl an Parkplätzen und die Pflichträume der Gemeinde (wie Gemeinschaftsräume, Keller, Velostellplätze und dgl.) wurden genauer untersucht.
- Aus Sicht der Grundeigentümerschaften wurden die Projektstudien auf ihre Marktfähigkeit und Erfüllung der Programmvorgaben überprüft.

Danach unterbrach das Beurteilungsgremium die Beurteilung und schloss den ersten Beurteilungstag ab.

5.5 2. BEURTEILUNGSTAG

Am Mittwoch, 12. Oktober 2022 fand in Emmen der zweite Beurteilungstag statt.

Peter Joos als Vorsitzender des Beurteilungsgremiums sowie Daniel Stalder als Verfahrensleiter führten durch den Tag.

Sören Linhart (Ersatz Fachgremium) und Valentin Müller (Sachgremium) waren für den zweiten Beurteilungstag entschuldigt. Yves Rogger rückte folglich als stimmberechtigtes Mitglied des Sachgremiums nach. Das Beurteilungsgremium war somit beschlussfähig.

5.6 VORPRÜFUNG II

Das Beurteilungsgremium nahm vorerst Kenntnis von der Vorprüfung hinsichtlich den vertieften Schattendiagrammen bzw. der Besonnungssituation der Projekte sowie den Ergebnissen der Grundwassersituation der überprüften Projekte.



Die Schattendiagramme haben bei den vertieft geprüften Projektstudien erkenntnisreich aufgezeigt, dass in einzelnen Fällen erhebliche Auswirkungen und eine stark nachteilige Beschattungssituation (an den mittleren Wintertagen) entsteht.

Die Vorprüfungsergebnisse der Grundwassersituation hat gezeigt, dass eine Projektierung eines zweiten Untergeschosses mit Einschränkungen möglich ist.

Basierend auf den Projektstudien hat die Keller + Lorenz AG die Einengungen der Durchflussquerschnitte abgeschätzt. Die Lage des Mittelstands der Grundwasseroberfläche (426.5 bis 427.5 m ü.M.) wurde aus der aktuellen Gewässerschutzkarte und aus dem geologisch-geotechnischen Vorbericht entnommen. Unter Annahme der vorliegenden Projektdaten (Stufe Vorstudie) und vorbehaltlich eingerechneter Unsicherheiten bezüglich der exakten, lokalen Grundwasserfliessrichtung kann zusammenfassend abgeschätzt werden, dass ein 1. Untergeschoss im Projektperimeter aus hydrogeologischer Sicht bewilligungsfähig ist. Gemäss heutiger Kenntnis wird die 10%-Regel der GSchV auf jeden Fall eingehalten, wenn bei einer Flachfundation die Untergeschosse eine Kote von 425.45 m ü.M. (im NE) bis 426.35 m ü.M. (im SW) nicht unterschreiten. Gemäss aktueller Praxis des uwe ist grundsätzlich am geplanten Standort eine Verminderung der Durchflusskapazität von max. 15% zulässig, wenn diese durch Massnahmen bis unter 10% kompensiert wird. Eine Verminderung der Durchflusskapazität von max. 15% wird gemäss heutiger Kenntnis eingehalten, wenn bei einer Flachfundation die Untergeschosse eine Kote von 424.93 (NE) bis 425.78 (SW) m ü.M. nicht unterschreiten. Diese weisen aber insbesondere bei einer Pfahlfundation keine Reserven auf.

5.7 BEURTEILUNG

Die gewonnenen ergänzenden Erkenntnisse der Vorprüfungsergebnisse erlaubten dem Beurteilungsgremium eine vertiefte Auseinandersetzung und weitere Klärung der Projektbeiträge.

Nach den Lesungen der Projektbeschreibungen wurde die Projekte in einem weiteren Beurteilungsrundgang diskutiert und gegeneinander abgewogen.

In Form eines Diskurses der Projektbeurteilungen wurden dadurch alle Projekte einem eigentlichen Kontrollrundgang der bis anhin erfolgten Beurteilung unterzogen.

Im Anschluss daran wurde die bisher erfolgte Beurteilung aller Projektbeiträge im Grundsatz bestätigt und es kam zu keinen Rückkommensanträgen zur bisher erfolgten Bewertung.

5.8 ENTSCHEID

Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig die Projektstudie Nr. 1 von Duplex Architekten und Vogt Landschaftsarchitekten für die Weiterbearbeitung.



5.9 EMPFEHLUNGEN ZUR WEITERBEARBEITUNG

Die zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie wird zum Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan weiter entwickelt. Das ausgearbeitete Richtprojekt wird dem Beurteilungsgremium des Studienauftrags nach Abschluss der Überarbeitung nochmals vorgestellt, damit die Qualitäten aus dem Studienauftrag gesichert werden können.

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt Nr. 1 «Emma» in verschiedenen Punkten überarbeitet werden muss:

1. Bei einer allfälligen, unzulässigen Durchflussquerschnittseinengung der Grundwasserströme wären entsprechende Anpassungen der Untergeschosse umzusetzen.
2. Die städtebauliche Haltung und Volumenbildung auf den Parzellen von Pneu Frank (Nr. 982 und 1683) und der STWEG (Nr. 3729) sind zu überprüfen: Es sind ortsbaulich stringente Bauvolumen, Freiraumqualitäten und die Erschliessung aufzuzeigen.
3. Freiräume und Erschliessungslösungen in den Übergangsbereichen zwischen dem Projekt- und dem Ideenperimeter sind als Grundlage für den Bebauungsplan zu präzisieren.
4. Die Gestaltungsabsichten des Freiraums im Übergangsbereich zum Perimeter der Wohnbaugenossenschaft sind zu koordinieren und abzustimmen mit den Projektverfassern des Studienauftrags Fichtenstrasse.
5. Die gemeinsame Einstellhallenzufahrt von der Fichtenstrasse und die Anbindung an die Einstellhalle der Wohnbaugenossenschaft ist zu gewährleisten und planerisch abzustimmen.
6. Für das Grundstück der Matthys Immobilien AG ist eine separate Einstellhallenzufahrt zu prüfen und allenfalls die Zufahrt von der Fichtenstrasse sicher zu stellen.
7. Die Gestaltung der Vorzone gegen die Seetalstrasse ist zu überprüfen und mit den Absichten des Kantons abzustimmen. Für den Bebauungsplan sind Lösungen ohne verbindliche Nutzungen im Reversbereich auszuweisen. Parallel sollen mit der Dienststelle vier Kunden-Parkplätze, Erschliessungen und Durchwegungen geprüft werden.
8. Dem Prinzip der Schwammstadt ist Rechnung zu tragen, für das Pflanzen von grosskronigen Bäumen sind ausreichende Erdüberdeckungen und/oder Baumgruben vorzusehen.



5.10 VERÖFFENTLICHUNG

Die Veröffentlichung und eine öffentliche Vorstellung der Arbeiten ist nach Abschluss der Richtprojektierung geplant.

Vorgängig werden alle Teams der beiden Studienaufträge Seetalstrasse und Fichtenstrasse zu einer Präsentation der Arbeiten unter Anwesenheit von Vertretern der Fachgremien und der Auftraggeberschaften eingeladen.

5.11 ABSCHLIESSENDER DANK

Die moyreal Immobilien AG und die Matthys Immobilien AG als Ausloberin und Grundeigentümerschaften, das Beurteilungsgremium, die Experten und die Verfahrensleitung bedanken sich bei den Teilnehmenden für die eingereichten Beiträge und die detaillierte Bearbeitung der Aufgabe. Die fünf Projektstudien zeigen eine Vielfalt an Lösungsvorschlägen auf. Dank der Vielfalt der Vorschläge konnte im intensiven Beurteilungsprozess ein für die Grundeigentümerschaften und für die Gemeinde Emmen überzeugendes Projekt gewählt werden.



6. GENEHMIGUNG

6.1 BEURTEILUNGSGREMIUM MOYREAL

Emmen, 12. Oktober 2022

Vom Beurteilungsgremium der moyreal Immobilien AG genehmigt

Peter Joos (Vorsitz)

P. Joos

Simon Kretz

... Kretz

Anouk Kuitenbrouwer

...

Robin Winogrand

R. Winogrand

Sören Linhart

Sören Linhart

Valentin Müller

V. Müller

Christian Grewe-Rellmann

Ch. Grewe-Rellmann

Enzo Gemperli

E. Gemperli

Yves Rogger (Ersatz moyreal)

Y. Rogger

David Wyss (Ersatz Gemeinde)

... D. Wyss



6.2 BEURTEILUNGSGREMIUM MATTHYS IMMOBILIEN

Emmen, 12. Oktober 2022

Vom Beurteilungsgremium der Matthys Immobilien AG genehmigt

Peter Joos (Vorsitz)

P. Joos

Simon Kretz

Simon Kretz

Anouk Kuitenbrouwer

Anouk Kuitenbrouwer

Robin Winogrand

R. Winogrand

Søren Linhart

Søren Linhart

Evelyne Matthys

Evelyne Matthys

Benjamin Büecheler

B. Büecheler

Enzo Gemperli

Enzo Gemperli

Ricardo Ferreira (Ersatz MIAG)

Ricardo Ferreira

David Wyss (Ersatz Gemeinde)

D. Wyss



7. PROJEKTDOKUMENTATION

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Projekt Nr. 1 «Emma»

Duplex Architekten AG, Zürich
mit Thomas Hauser, Carsten
Rautenberg, Fabian Ellguth, Lion
Tautz

Vogt Landschaftsarchitekten,
Zürich

mit Lars Ruge

B+S Verkehrsplanung AG, Bern

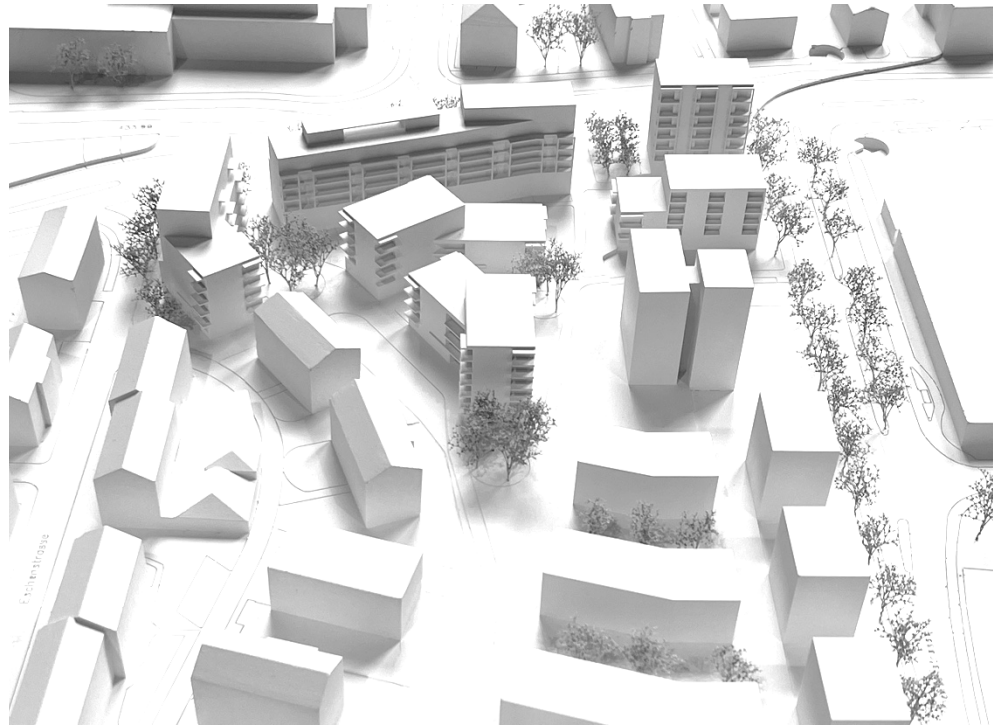
mit Urs Dubach

Jäger Partner Bauingenieure AG,
Zürich

mit Thomas Luginbühl

Müller Bucher HLK AG, Zürich

mit Heinz Bucher



Das Projekt «Emma» stellt sich im Gebiet Meierhöfli Metti der Aufgabe mit einem Ensemble aus vier Zeilenbauten, welches sich sorgfältig in die bestehende Stadtstruktur einfügt und das Quartier qualitativ weiterentwickelt. Die Gebäude zeichnen sich durch ihre ein- oder zweigeschossigen Höhengsprünge aus, die von einem Knick in der Mitte begleitet werden. Diese Massnahmen kontextualisieren die einzelnen Gebäude und schaffen abwechslungsreiche Zwischenräume. Zwei Strassenhäuser stehen entlang der Seetalstrasse und der Eschenstrasse und bilden eine eng gehaltene Fuge im Übergang von der Seetalstrasse zu den vor Strassenlärm geschützten Innenbereichen, wo sich zwei weitere Hoffhäuser im Dreieck des Grundstücks befinden. Die ostwest- und nordsüd-orientierten Bauvolumen führen so zu einer hohen Wohnqualität. Insgesamt werden die Übergänge ins Quartier gut gelöst und die städtebauliche Komposition kann auch mit zukünftigen Entwicklungspotenzialen auf Nachbargrundstücken umgehen. Auf den Parzellen von Pneu Frank und der STWEG ist die städtebauliche Komposition Ausrichtung noch etwas beliebig und muss in der weiteren Planung überarbeitet werden.

Die Freiräume sind klar angeordnet, deren Abfolge und Hierarchie sind sinnvoll und räumlich gut bemessen, und sie tragen zu einer sozialen Belebung des Quartiers bei. Die breite Vorzone, die sogenannte «Emmenallee», dient als Zugangsbereich und für die Erschliessung mit der Parkierung gegen die Seetalstrasse. An der Eschenstrasse wird ein ähnlicher Ansatz verfolgt; ein Grünstreifen trennt die Vorfahrt von der Strasse. Der «Emmenhain» und der «Seetalhain» bilden jeweils einen grünen Auftakt der Siedlung vom

Westen und Osten her. Sinnvollerweise ist der «Emmenhain» weniger aufenthaltsorientiert und setzt eher ein Zeichen für die Stimmung und die Identität des Ortes.

Die Fussgängerdurchwegung erfolgt über zwei nordsüd-ausgerichtete Wege, mit einer hoher Durchlässigkeit. Der Innenbereich wird auf eine klare und einfache Weise über einen Ypsilon-förmigen Weg erschlossen. Im Inneren des Grundstücks übernimmt der Meierhöfliweg die übergeordnete Erschliessung, und der Reussweg ist als sekundäre interne Erschliessung vorgesehen. Der «Meierhöfliplatz» überzeugt als innerer Quartierplatz durch seine Lage und seine räumlichen Proportionen. Der Meierhöfliweg wird platzartig ausgebildet, woran publikumswirksame Nutzungen sinnvoll angegliedert sind.

Sowohl die Innenraumnutzungen und die begleitenden Freiräume als auch die Übergänge zu den Nachbarsparzellen sind gut gelöst. Einige präzise gesetzte Treffpunkte sind mit Baumgruppen markiert. Die Hofhäuser werden von ruhigen Grünflächen begleitet, wobei bestimmte Freiraumelemente, wie zum Beispiel die Übergänge zu den Wohnungen im Hochparterre, noch präzisiert werden müssen. Die weiteren Räume sind mit einfachen, lockeren Baumreihen gesetzt. Der Meierhöfliweg könnte dabei von etwas mehr Schatten profitieren, die Plätze von etwas weniger. Der Reussweg als östlicher Abschluss der Parzelle äussert sich durch Direktheit und Einfachheit.





Der architektonische Ausdruck der Gebäude wird durch verschiedene kompositorische Massnahmen aufgebaut. Bei den Strassenhäusern wird der zentral gelegene Höhengsprung und Knick eines jeden Volumens von einem Rücksprung der oberen Stockwerke begleitet. In Kombination mit der Betonung der Erdgeschosse entsteht so eine vertikale Gliederung, die den Gebäuden ihren Massstab verleiht. Darüber hinaus sind die Geschosse aller Gebäude in der Fassade sichtbar.

Was die Materialien angeht, spielt das Projekt mit dem Kontrast zwischen Innen- und Aussenraum. Die Aussenfassaden der Strassenhäuser haben eine Backsteinfassade, während die Innenfassaden der Strassenhäuser und die Hofhäuser Holzfassaden aufweisen. Außerdem verleihen die Eingangsbereiche, der Laubengang-Zugang und die Terrasse, die durch das Zurücksetzen des oberen Volumens entsteht, dem Strassenhaus an der Seetalstrasse seinen Ausdruck. Auf der Hofseite wird der architektonische Ausdruck unter anderem durch die Balkone erzeugt.

Die MIV-Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Fichtenstrasse und möglicherweise über die Eschenstrasse. Die Tiefgarage sollte in Zusammenhang mit weiteren Aspekten wie einer Optimierung der Anzahl an Parkplätzen, der Baumbepflanzung im Garten, bezüglich dem Grundwasserdurchfluss und der Nebenflächen optimiert werden. Auf der Mischverkehrsfläche der «Emmenallee» sind Parkplätze für Besucher, Kurzzeitparkplätze und Entsorgung geplant.

Das Strassenhaus der moyreal an der Seetalstrasse hat drei kurze Laubengänge, die jeweils vier Wohnungen erschliessen. Die Wohnungen sind durchgesteckt und nach Süden ausgerichtet. Im Erdgeschoss befinden sich attraktive Maisonette-Wohnungen mit privaten Gartenbereichen auf der Gartenseite.

Sowohl das Strassenhaus der Matthys Immobilien als auch die Hofhäuser von moyreal sind als doppelte 2- und 3-Spanner organisiert. Die fünf bis sechs Wohnungen pro Stockwerk sind an den Aussenseiten um die Ecken organisiert, während die zentral gelegenen Wohnungen den Knick im Volumen geschickt nutzen. Diese Grundrissorganisation bietet

eine große Vielfalt an attraktiven, gut nutzbaren Grundrissen mit unterschiedlichen Beziehungen zum Aussenraum und den Nachbargebäuden. Im Erdgeschoss befinden sich Hochparterrewohnungen auf der Gartenseite, während Gemeinschaftsräume und Ateliers zu den belebteren Aussenräumen hin ausgerichtet sind.

Die Nähe der einzelnen Gebäude wird durch über Eck situierte Grundrisse gut gelöst, so dass jede Wohnung mindestens zwei Blickrichtungen hat. Die Grösse der lärmoptimierten Wohnungen ist zu prüfen.

Die Strassenhäuser sind in konventioneller Massivbauweise geplant. Geringe Spannweiten, optimierte Deckenquerschnitte, durchlaufende Steigzonen und ein einfaches Lüftungskonzept sollen zur Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit beitragen. Die Hoffhäuser sind als Holzhybridbau mit Betondecken und einer Fassadenkonstruktion aus Holz konzipiert.

Im Zusammenspiel von städtebaulicher Setzung und architektonischem Ausdruck ist ein Projekt entstanden, das eine hohe räumliche Qualität schafft. Mit gut strukturierten Volumina und einer intelligenten Gesamtkomposition werden wohlproportionierte Aussenräume und eine hohe Vielfalt an gut durchdachten Grundrissen angeboten, und es wird dadurch ein hochwertiges, zukunftsorientiertes städtisches Wohnumfeld in einer angemessenen baulichen Dichte geschaffen.



Projekt Nr. 2

Roman Hutter Architektur, Luzern

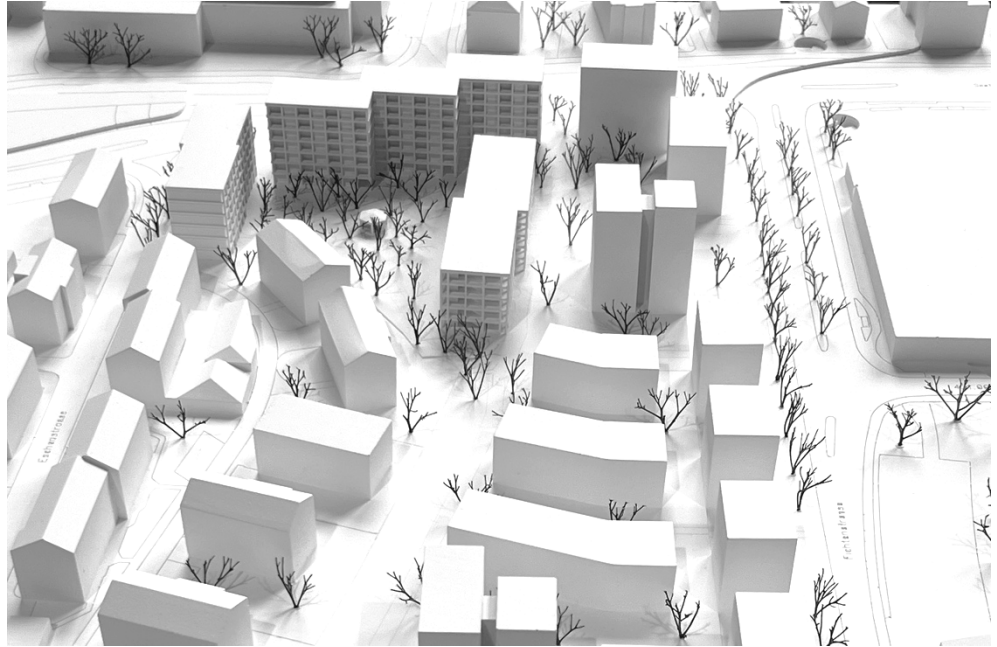
mit Roman Hutter, Christof Wettstein, Rebecca Baer, Jannis Geisseler, Mario Bieri, Illona Distel, Amélie Christen

Fahrni Landschaftsarchitekten, Luzern

mit Christoph Fahrni, Mihaela Clitan

Lauber Ingenieure AG, Luzern

mit Fabian Lauber, Fabian Kübler



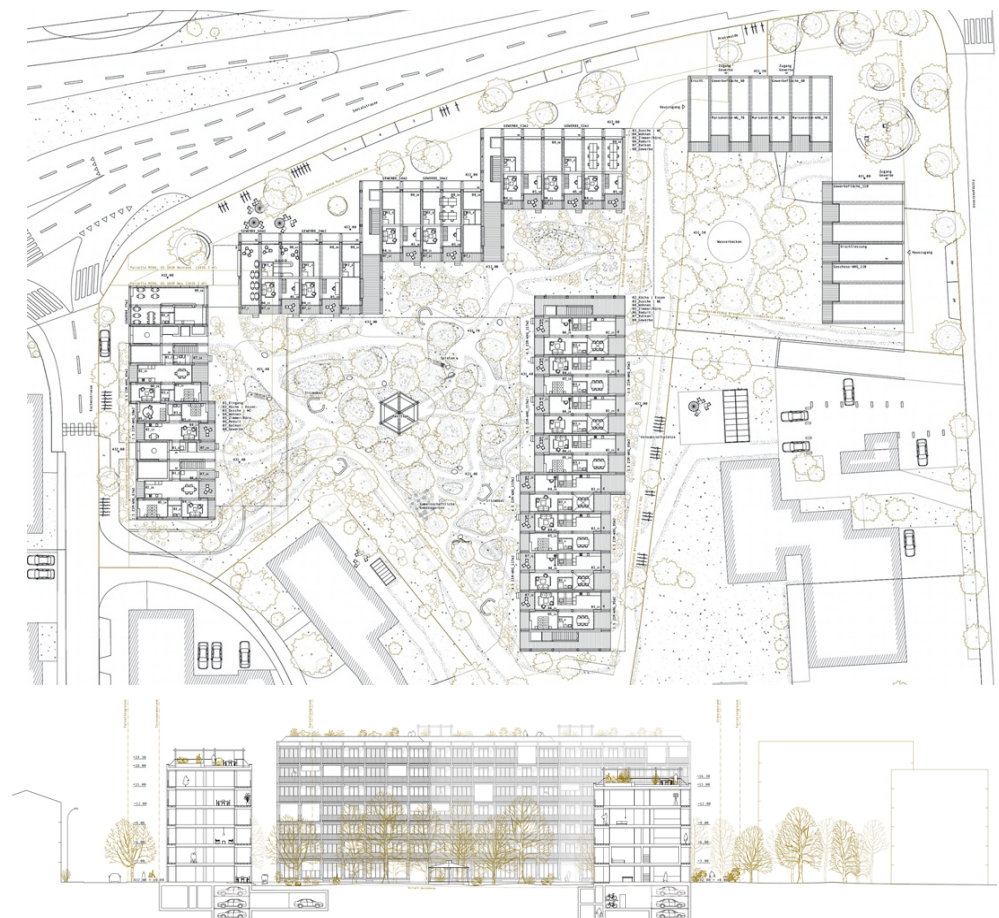
Die städtebauliche Setzung der Neubauten steht in enger Logik mit der Hauptidee des Entwurfes, nämlich des großen nach Süden ausgerichteten Freiraums als Hof. Drei langgestreckte Bauten, welche in ihrer Höhenentwicklung leicht gegen Süden gestaffelt abfallen, fassen den Hof dreiseitig und schirmen diesen entlang der Seetalstrasse und der Eschenstrasse vor Immissionen ab. Die Gliederung der langgestreckten Fassade entlang der Seetalstrasse in drei gleich lange Teile und die Setzung des leicht zurückversetzten Baus auf dem Grundstück Matthys erzeugt nebst ein paar ähnlich grossen Vorplätzen entlang der Strasse einen kleinen Hauptplatz mit einer Fuge, welche als Hauptverbindung zum Hof gedacht ist, jedoch etwas zu unscheinbar daher kommt. Die Durchwegung des Auenwaldes erfolgt nebst der Ypsilon-Form der Hauptwege durch ein organisches, feinmaschig angelegtes Wegnetz. Im Zentrum des Hofes steht ein Pavillon, der für vielfältige Aktivitäten für die Gemeinschaft gedacht ist.

Die Entwurfslogik des Freiraumkonzepts besteht aus zwei Systemen: Aus einer Lesung des historischen Schwemmgebiets wird einerseits im Hof ein «Auenwald» vorgeschlagen, andererseits werden an den Rändern der Parzelle diverse Alltagsnutzungen rational platziert. Verschiedene Baumarten binden diese zwei Typologien zusammen.

Die Idee des Auenwaldes hat Potential, wirkt aber in seiner Ausformulierung zu direkt übersetzt und eher gezwungen. Die Aussage, einen «légèren» Ort zu gewinnen, wirkt durch die vorgegebenen Bewegungslinien und fehlenden Aneignungsbereiche zu wenig glaubhaft. Eine passende Interpretation der Idee wird vermisst. Zu radial und ordentlich wirkt das feinmaschige Wegenetz, zu normal und fremd wirkt der Standardpavillon im Zentrum des Hofes. Die Belegung des Hofes mit einem «Wald» ist verlockend. Jedoch stellen sich einige Fragen: Können oder werden sich grössere Gruppen von Leuten im Hof treffen - oder erfolgt

dies eher auf den Dachterrassen? Wie breit wird die Palette an Nutzungen für den Alltag sein? Ist der sehr hohe Unterhaltsaufwand des riesigen Staudenfelds für eine Wohnsiedlung angemessen? Wie können die Übergänge und Wege an den Schnittstellen am Rand gestaltet werden, um überzeugend zu wirken? Vermisst wird ein Dialog zwischen dem Aussenraum und den Wegen im Süden und Westen sowie zu den Nachbarparzellen.

Die vorgeschlagenen Holzbauten sind durchdacht und können als solche überzeugen. Der einheitliche architektonische Ausdruck der Bauten kann aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Situationen nicht vollständig überzeugen. Zur Seetalstrasse hin erscheinen die Bauten mit einer Abwicklung von Laubengängen und Treppenaufgängen als eine Art Hinterseite. Der Ausdruck der Fassade suggeriert eine Bebauung am Siedlungsrand und will nicht zur Idee eines zukünftigen Boulevards passen. Die im Erdgeschoss vorgeschlagenen Gewerberäume vermögen diesen Eindruck nicht umzudeuten. Zum Hof hin wirken die Häuser mit der zweifarbigen Ausformulierung fein gegliedert und erzeugen eine gediegene, wohnliche und passende Atmosphäre. Der knapp ausformulierte Dachrand lässt die Häuser leider etwas zu kubisch wirken und präsentiert das Thema der Fotovoltaik quasi als dekoratives Element. Doch Holzhäuser verlangen nur schon aus Gründen der Dauerhaftigkeit nach etwas weiter ausladenden Vordächern. Die stirnseitigen Fassaden der zusammengebauten Hofbauten werden stiefmütterlich behandelt und für die Anordnung von Treppenaufgängen genutzt, statt diese zu Gunsten interessanterer Wohnungen zu verwenden.





Die Erschliessung der Häuser erfolgt von den Strassen bzw. vom Verbindungsweg entlang der Parzellengrenze Ost. Direkte Zugänge zum Hof sind ebenso geplant. Die Durchwegung des Innenhofes ist feinmaschig und klar hierarchisiert. Die beiden Hauptwege, welche ab der Parzelle der moyreal ypsilonförmig auseinanderlaufen, enden gleichwertig an der Seetalstrasse. Eine Priorisierung des Fussweges zum Einkaufszentrum würde mehr Klarheit schaffen. Die Tiefgarage wird über die Fichtenstrasse erschlossen. Um den Innenhof nicht gänzlich unterbauen zu müssen, schlagen die Verfasser ein Stapel-Parkiersystem vor. Ob sich dieses mit Blick auf die möglichen Restriktionen betreffend der Grundwasserströme und der Praktikabilität im täglichen Gebrauch realisieren liesse, ist zurzeit nicht beurteilbar.

Das dreigliedrige Gebäude der moyreal an der Seetalstrasse ist als Laubengangtypus konzipiert und wird über zwei markant in Erscheinung tretende Treppenhausschichten erschlossen. Im Erdgeschoss sind strassenseitig Gewerberäume vorgesehen, welche bis in die mittlere Gebäudetiefe reichen. Hofseitig ergänzen Wohnräume von Maisonette-Wohnungen den Grundriss. Ab dem zweiten OG wird ein Mix von Durchwohntypen, vom Studio bis zu 3.5 Zimmerwohnungen, angeboten. Die Dachterrassen werden vielseitig nutzbar mit Aufenthaltsbereichen für die Bewohner gestaltet.

Der Bau von Matthys Immobilien besteht aus zwei leicht versetzten, aneinandergebauten Häusern, welche als 2-Spanner organisiert sind. Die in Ost-West Richtung ausgerichteten Wohnungen sind ebenfalls als Durchwohntypen geplant. Der Wohnungsspiegel lässt sich dank Schaltzimmern variieren, und es sind Wohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern möglich. Das Wohnen im Erdgeschoss auf Terrainniveau wird trotz gut gestalteter Aussenräume als schwierig bewertet. Zur Seetalstrasse hin werden an Stelle einer Wohnung Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Grundrisse sind gut organisiert und weisen grosszügige und gut situierte Aussenräume auf. Leider wurde die Chance, an den Gebäudeenden dreiseitig orientierte, individuelle Wohnungen zu entwerfen, nicht genutzt.

Das Innenhofgebäude der moyreal ist ähnlich wie der Bau von Matthys aus zwei leicht versetzten Häusern komponiert. Die Erschliessung erfolgt über stirnseitig liegende offene Treppenhäuser mit Laubengängen. Die streng gestalteten und gut organisierten Wohnungen entsprechen der Holzbaulogik der Gesamtanlage. Als Spezialität gelten die ineinandergreifenden Maisonette Wohnungen der ersten drei Geschosse. Bei anderer Anordnung der Treppenhäuser wären auch hier gut gestaltete, dreiseitig orientierte Wohnungen möglich.

Die Konstruktion der Wohnbauten ist beinahe vollständig in Holz gedacht. Einzig die erdberührten Teile sind in Stahlbeton konstruiert. Die vorgeschlagenen Konstruktionen weisen auf gute Kenntnisse beim Holzbau hin. Dieser verlangt nach hoher Massgenauigkeit und gut durchdachten Details mit wirtschaftlichen Spannweiten, damit ein hoher Vorfertigungsgrad erreicht werden kann. Das Verwenden von heimischem Holz stärkt den Anspruch an das nachhaltige Bauen. Einzig die Ausbildung des sehr knappen Dachrandes steht im Widerspruch zu den sonst sorgfältig durchdachten Holzkonstruktionen.

Das vorliegende Projekt überzeugt durch die städtebauliche Idee des Hofes und den ihn umschliessenden offenen Blockrand. Bei der präzisen Definition der einzelnen Themen, wie der Beziehung zur Seetalstrasse oder der architektonischen Gestaltung der Stirnfassaden und nicht zuletzt auch beim Thema des Auenwaldes im Hof, fehlt es an überzeugenden, ineinandergreifenden Lösungen. Dieses Projekt weist zudem den geringsten Anteil an HNF bezüglich effektiven Geschossflächen aus.



Projekt Nr. 3 «Im Obstgarten»

Käferstein & Meister Architekten,
Zürich

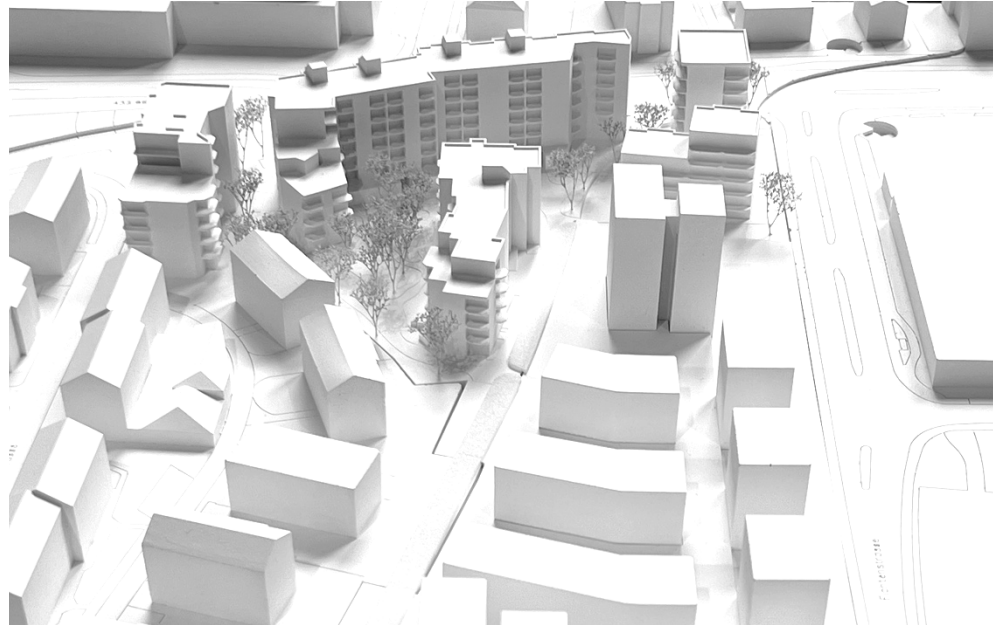
mit Johannes Käferstein, Urs
Meister, Gordian Graf Strachwitz,
Vidyasagar Mallika Sundaresan,
Alessandro Mazzucchini

Chaves Biedermann
Landschaftsarchitekten,
Frauenfeld

mit Matthias Biedermann, Ramón
Villareal, Laura Moreno González

B3 Kolb AG, Tragstruktur und
Brandschutz, Romanshorn

mit Christoph Angehrn, Matthias
Burger



Ausgangspunkt der städtebaulichen Setzung des Projektes «Im Obstgarten» ist die Lesart des Ortes, als ein von unterschiedlichen Massstäben, Typologien und Atmosphären geprägter Perimeter. Auf diese heterogene urbane Situation reagieren die Verfasser mit der Setzung von drei in Grösse und Gestaltung sich unterscheidenden Baukörpern. Während entlang der Seetalstrasse ein längliches, siebengeschossiges Volumen «Boskoop» (moyreal), sowie ein gleichhoher Bau »Elstar« (MIAG) den nördlichen Abschluss des Perimeters zur Seetalstrasse definieren, ergänzt ein vier- bis fünfgeschossiger Baukörper «Maigold» (moyreal) das Ensemble im inneren Hofbereich. Alle drei Häuser sind nach Süden hin abgetrepppt und vermitteln so zu den kleinmassstäblicheren Bestandsbauten. Der volumetrischen Beziehungen zwischen den Gebäuden ist eine hohe Aufmerksamkeit geschenkt worden, was insbesondere an den Eng- resp. Schnittstellen ersichtlich wird. Die nordöstliche Ecke ist mittels attraktivem Gewerberaum sehr interessant gelöst und die Gebäude an der Fichtenstrasse sind in das Gesamtkonzept integriert.

Die drei Baukörper faszinieren in ihrer Formsprache und erzeugen spannende Raumabfolgen und sinnvoll angeordnete Freiräume. Die Verfasser legen Wert auf organisch verzogene Bauvolumen, um damit nicht orthogonale Freiräume zu schaffen. Ein klares Schema liegt dem Freiraumentwurf zu Grunde, drei Erschliessungsachsen mit jeweils einer eigenen Identität bilden das Grundgerüst: Der städtische Boulevard entlang der Seetalstrasse, eine Gartenachse, welche im Süden an den vorhandenen Spielplatz anschliesst und der Hofweg, der zwischen den Häusern aufgespannt ist. Obstbäume als Leitbild werden von den heutigen Obstbäumen und Gärten der Gartensiedlungen abgeleitet und sollen eine Kulisse des Wohnorts bilden. Das Leitbild wirkt hier allerdings nicht ganz verständlich. Massstäblich sind Obstbäume im Verhältnis zu den hohen Bauten klein und

mögen nicht ein Gegenüber zu den mächtigen Bauvolumen darstellen. Dazu brauchen Obstbäume volle Sonne, was durch den Schattenschlag der grossen Bauten öfters nicht vorhanden ist.

Analog zu den drei Achsen werden drei Freiraumtypologien offeriert. Der städtische Raum entlang der Seetalstrasse soll mit Baumgruppen begleitet sein; diese werden aber im Plan eher mit wenigen, einzelnen Bäume dargestellt wird. Im Hof wird die Flexibilität, das Aneignungspotential und die Biodiversität des Gestaltungsvorschlags mit Kiesboden geschätzt. Die starke Gartenachse als Pendant zum gewinkelten Bau am Ostrand liegt leider überwiegend auf anderen Parzellen, was die Realisierbarkeit in Frage stellt.

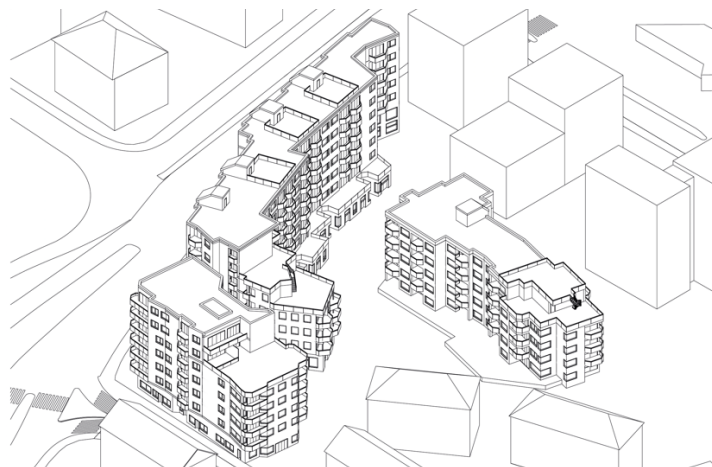
Vielfältige Vor- und Rücksprünge gliedern die Fassaden der drei Bauten und verleihen ihnen eine für den Ort angemessene Massstäblichkeit. In ihrem architektonischen Ausdruck, der Materialisierung und der Farbgebung unterscheiden sie sich deutlich voneinander. Grüne Holzverschalungen in Kombination mit Putzflächen (Boskoop), senfgelb gestrichene Holzfassaden (Maigold) und hell verputzte Aussenwände (Elstar) prägen das Erscheinungsbild der Baukörper. Die Verfasser streben so ein lebendiges und in sich differenziertes Quartier an. Diese grundsätzliche Haltung ist verständlich, und die plastische Durchbildung der Volumen folgt dem Credo eines unterhaltsamen Quartiers. Während die referenzgeleitete Gestaltung der Strassenseite, insbesondere rund um die vertikalen Erschliessungen, die verschiedenen funktionalen Raumtypen des Wohnens zu einer feinen, wenn auch etwas altmodischen Komposition fügt, wirken die Häuser im Hofbereich in ihrem architektonischen Ausdruck rhapsodisch. In diesem angeregten Kontext weisen die Erdgeschosse verwunderlicherweise den homogensten Ausdruck aller architektonischen Teile auf, was sich mit der Wiesenbepflanzung zu einer etwas monotonen Atmosphäre entlang der Fassaden potentiell.





Sämtliche Gebäude besitzen strassenseitig klar erkennbare Adressen. Diese sind durch räumliche Einzüge oder Auskragungen akzentuiert. Das Haus «Boskoop» und das Haus «Elstar» betritt man von der Seetalstrasse, respektive von der Eschenstrasse über grosszügige Eingangshallen. Diese verbinden die Strassen- mit der Hofseite hindernisfrei und ermöglichen den Bewohnern den direkten Zugang in den grünen Hofraum. Das Haus «Maigold» wird von der Fichtenstrasse aus erschlossen und besitzt keine direkte Anbindung an den Hofraum. Im Haus «Boskoop» befindet sich im Erdgeschoss eine Anreihung von Veloabstellräumen, welche über eine Rue Intérieur miteinander verbunden sind. Die Positionierung in der Mitte des Gebäudes und dessen Gebrauchswert (Verschmutzung Treppenhaus, keine direkte Zugänglichkeit von aussen, etc.) wird aber in seiner Qualität angezweifelt.

Die MIV-Erschliessung für die Überbauung moyreal erfolgt von der Fichtenstrasse aus. Durch die Geometrie der Tiefgarage wird das Zentrum des grünen Innenhofs nicht unterbaut, und damit wertvolle Fläche für hochstämmige Bepflanzung und Retention ermöglicht. Dieses ist aber nur zu Lasten eines zweiten Untergeschosses möglich, was aufgrund der hydrogeologischen Situation in diesem Masse voraussichtlich nicht möglich ist (Einschränkung Durchfluss Grundwasser). Die MIV-Erschliessung der Tiefgarage des Hauses «Elstar» erfolgt über zwei Autolifte, welche langfristig einen hohen Unterhalt zur Folge haben.



Die gewerbliche Erdgeschossnutzung entlang der Seetalstrasse und Eschenstrasse, ebenso wie die gemeinschaftliche Nutzung (Quartiertreff) und Kita im jeweiligen Kopfbereich der Häuser «Boskoop» und «Maigold» wird geschätzt, und trägt zur Belebung der unterschiedlichen Aussenräume bei.

Kritisch hingegen wird die Platzierung der Erdgeschosswohnungen im Haus «Elstar» betrachtet. Zudem wird die Qualität eines Teils der Wohnungen im Regelgeschoss hinterfragt. Neben der oft nicht optimalen Platzierung der Küchen in der Tiefe des Grundrisses werden u.a. auch die Kleinstbalkone im Haus «Boskoop» in ihrer Qualität angezweifelt.

Das Haus «Elstar» ist konventionell in Massivbau, während die beiden Häuser «Boskoop» und «Maigold» ab dem Erdgeschoss in Holzbauweise gefertigt sind. Letzteres erlaubt einen hohen Vorfertigungsgrad und ein schnelles Erstellen der Gebäude.

Leider wird dieser Ansatz in Bezug auf die innere Raumstruktur der Bauten nicht konsequent weitergeführt. Durch die Vielzahl an verschiedenen Grundrissen und deren «organische» Ausbildung, die eher an eine murale Bauweise als an eine Holzkonstruktion erinnert, werden konstruktiv aufwendige und räumlich unflexible Wohnungen gebildet. Die durch Vor- und Rücksprünge entstehende grosse Fassadenabwicklung lässt vergleichsweise hohe Erstellungs- und Unterhaltskosten erwarten.

Insgesamt handelt es sich beim Projekt «Im Obstgarten» um einen durch die städtebauliche Setzung und die aussenräumliche Anordnung überzeugenden Vorschlag, der jedoch in der architektonischen Durcharbeitung und vor allem mit dem Fassadenausdruck nicht überzeugt.



Projekt Nr. 4 «La Danse»

lilin Architekten, Zürich

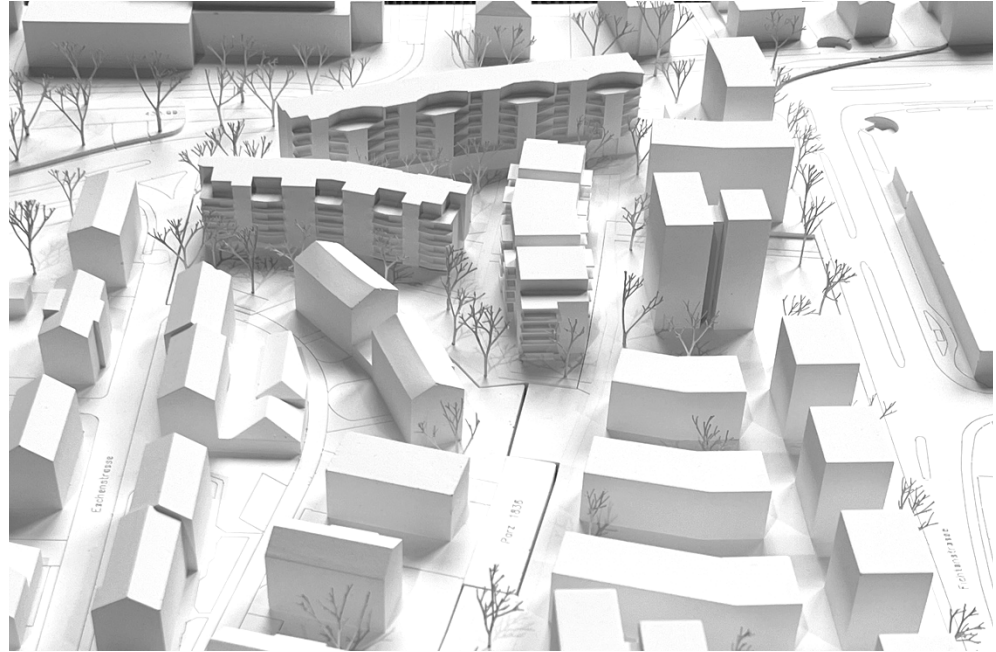
mit Urs Oechslin, Robin Barmettler, Valentina Frei, Erzon Behluli, Eveline Blunsi, Eva Zesiger

Lorenz Eugster
Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich

mit Lorenz Eugster, Sebastian Friebe

TEAMverkehr.zug AG, Cham

mit David Bomatter



Das Projekt «La Danse» greift die Entwicklung von Meierhöfli Metti mit drei Gebäudezeilen auf, die in einer dreieckigen Figur angeordnet sind. Ein Gebäude folgt der Seetalstrasse mit einer leichten Kurve. Das zweite Gebäude in der zweiten Reihe ist leicht von der Strasse abgewandt und schafft einen fließenden Eingang ins Areal. Das dritte Gebäude im Inneren des Areals steht im rechten Winkel zur Seetalstrasse und bildet mit seiner Stirnseite den südlichen Eingang. Die Ableitung der Figur aus dem grossräumigen Kontext ist für das Gremium nur bedingt nachvollziehbar. Die Realisierung dieser Komposition erfordert zwei Grenzabtausche, einen bedeutenden zwischen moyreal und MIAG und einen minimalen mit der Parzelle 3729, welche grundsätzlich möglich wären.

Auch wenn die Ableitung der städtebaulichen Figur aus dem Kontext nicht nachvollziehbar ist, erzeugt die Setzung der Bauten eine gut proportionierte Gliederung des Areals. Die Besonnung der Freiräume und der Wohnungen ist entsprechend der baulichen Dichte überwiegend gut. Die Raumabfolge des erzeugten Aussenraums ist spannend und einfach. Im Grundschemata wird der Strassenraum der Seetalstrasse mit zwei kleineren grünen Höfen ergänzt, was klare und eigenständige, jedoch auch verwandte Freiräume bildet. Der südliche Hof tritt in Dialog mit dem grünen Stadtgefüge und dem öffentlichen Weg in Richtung Meierhöflistrasse. Leider wirken viele Flächen und die Wegführung zu wenig ausformuliert, etwas beliebig sowie wenig kohärent und sinnstiftend.

An der Seetalstrasse entsteht durch die Komposition der Gebäude ein kleiner Platz, der im Inneren des Areals in einen sogenannten «Baumhof» übergeht. Die Häuser umgeben den «Baumhof», der sowohl eine breite Vorzone für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss als auch eine zentrale Grünfläche ist. Der Charakter dieses zentralen Raums lässt viele Fragen

offen, zum Beispiel, ob die Geschäftsräume im Erdgeschoss den Aussenbereich beanspruchen werden. Zwischen dem MIAG-Gebäude und seinen Nachbarn im Süden soll ein Pocket-Park mit Gärten und einem Spielplatz entstehen. Das in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Gebäude wird auf beiden Seiten von Grünflächen flankiert. Der vordere Bereich an der Seetalstrasse ist wenig differenziert.

Die drei Häuser sind in Holz- oder Holzhybridbauweise mit einer gedämmten, hinterlüfteten Fassade mit Eternit-Verkleidung konzipiert. Die Erdgeschosse der drei Gebäude sind durch ihre grauen Fassaden miteinander verbunden. Die oberen Stockwerke unterscheiden sich durch ihre rote, blaue und grüne Farbe und die Form der Balkone.

Die Tiefgarage wird korrekterweise über die Fichtenstrasse erschlossen. Die Erschliessung für Fussgänger läuft primär über den östlichen Weg zum Nachbargrundstück von Pneu Frank. Zur Seetalstrasse quert es das Nachbargrundstück, was ungewünschte Abhängigkeiten produziert. Der westliche Weg Richtung Emmencenter biegt an der südlichen Grenze scharf ab und verzweigt sich nördlich und südlich des MIAG-Gebäudes. Der Durchwegung mangelt es somit an Klarheit und Realisierbarkeit.

An der Seetalstrasse erschliessen vier Treppenhäuser jeweils drei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Wohnungen. Im MIAG-Gebäude erschliessen drei Treppenhäuser die Zweispänner mit durchgesteckten Wohnungen. In der Nord-Süd-Reihe werden über drei Treppenhäuser jeweils drei bzw. vier Wohnungen erschlossen, wobei die Wohnungen, mit Ausnahme an den Stirnseiten, einseitig nach Osten oder Westen ausgerichtet sind.





Die Umsetzung der kompakt gestalteten Gebäude in reiner Holzbauweise oder in hybrider Bauweise wirkt sich positiv auf die graue Energie aus, und kann ein gutes Raumklima erzeugen.

Trotz bemerkenswerter Überarbeitung seit der Zwischenbesprechung bieten die städtebauliche Figur, die Freiraumgestaltung und der architektonische Ansatz keine ausreichend überzeugende Struktur, um als Grundlage für eine langfristige Entwicklung dienen zu können.





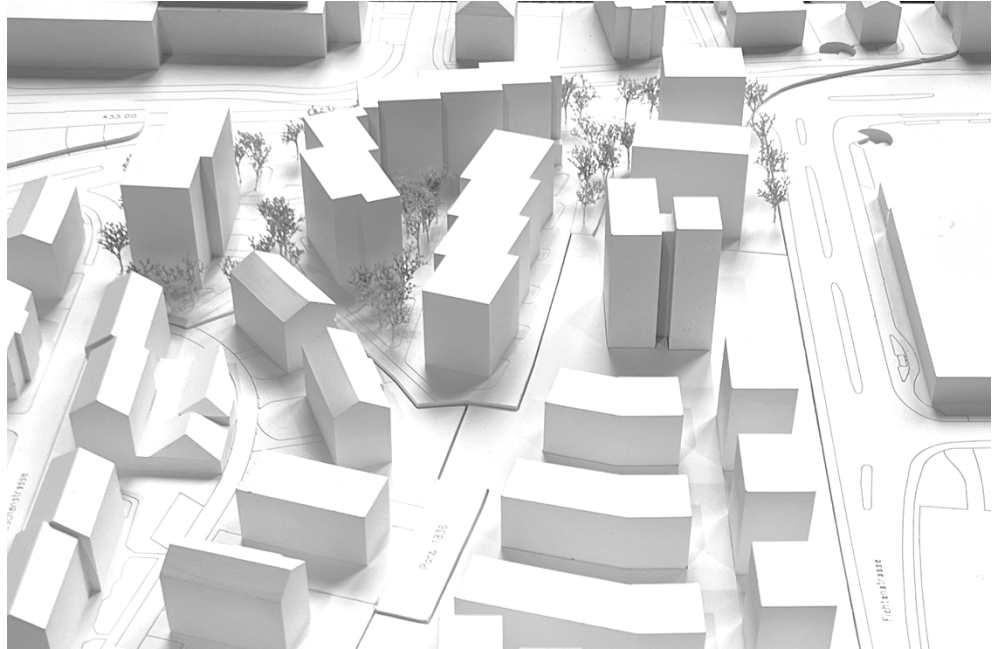
Projekt Nr. 5

Sergison Bates Architekten,
Zürich und London

mit Jonathan Sergison, Michael
Stettler, Sibe Duijsters, Marta
Cassany, Martin Bumbál, Madjea
Michel

ryffel + ryffel
Landschaftsarchitekten, Zürich

mit Thomas Ryffel, Sandra Ryffel-
Künzler



Die Projektverfasser beziehen sich bei der städtebaulichen Lösung auf die vorangegangene Entwicklungsstudie und der Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung. Der Entwurf schlägt drei Hauptbauten vor, welche so gesetzt sind, dass die sorgfältig komponierten städtischen Räume auch bei einer etappierten Umsetzung gut funktionieren.

Entlang der östlichen und westlichen Perimeter Grenzen werden langgestreckte, leicht gestaffelte Bauten vorgeschlagen, die ein inneres Feld freispielen. Der längste und dritte Bau steht an der Seetalstrasse und ragt zugleich in den freigespielten Hofraum. Es sind zwei Häuser, die spitzwinklig zueinanderstehen und sich lediglich in einer Balkonschicht berühren. Zur Seetalstrasse hin fasst dieser Bau zusammen mit dem Neubau an der Eschenstrasse einen etwas gross geratenen öffentlichen Platz. Der Zugang zum Areal lässt den Blick in die Tiefe des Areals schweifen, was zu einer guten Orientierung beiträgt. Die Gestaltung der Vorzone zur Strasse und die Anordnung der Parkplätze ist schlüssig formuliert. Der architektonische Ausdruck und die Materialisierung der Bauten wirken angemessen für die aktuelle als auch für die zukünftige Stimmung an der Seetalstrasse. Die einzelnen, in der Höhe gestaffelten, Bauten sind so gesetzt, dass dreiecksförmige Aussenräume entstehen, welche mit den als Intarsien formulierten Pflanzflächen nachgezeichnet und lesbar werden.

Aus der Lesung des Ortes wird ein Areal mit hoher Urbanität vorgeschlagen. Der Entwurf orientiert sich an der Seetalstrasse und am Emmen Center, nicht an der heutigen Gartenstadt im Süden. Das Projekt fasziniert von der Bausetzung, welche die Parzelle in komplexe, spannende Freiräume gliedert. Raumtiefe, Raumsequenzen und Blicke werden

sensibel und mit Courage ausgebildet. Die Beschattung im zentralen Hof wird kritisch bewertet.

Die Deutung dieser Räume in einem klaren Freiraumkonzept ist eine Herausforderung und wird mit vielen kleinen Massnahmen, anstelle einer Vision oder eines klaren Schemas, ausformuliert. Die spannenden Freiraumfiguren werden mit konventionellen Wegen, Plätzen und Abstandsgrün ausformuliert, was mit der gewählten gestalterischen Sprache der Architektur wenig in Dialog tritt.

Ein Zusammenhalt der vielen Freiflächen soll über acht «Dreiecke» erfolgen, die als Treffpunkte und Spielplätze dienen. Die Verteilung dieser Alltagsnutzungen hat Vorteile, wirkt aber in ihrer Streuung etwas beliebig. Der Hauptweg endet im Norden an einem Parkplatz als Schleichweg zur Seetalstrasse. Ob es angemessen ist, an dieser Stelle mit der Verkehrslärsituation den grössten Aufenthaltsort zu platzieren, bleibt offen.

Die drei mit Klinker verkleideten Häuser wirken massiv, sind konstruktiv aber als Holzbauten gedacht. Der architektonische Ausdruck ist geprägt von den präzise geformten, skulpturalen Volumen und der kohärenten Materialisierung. Die Gebäude variieren bei der Farbwahl der verwendeten Klinker. Die Erdgeschossnutzungen sind als Gewerbeflächen oder als Hochparterre-Wohnungen definiert. Die vorgeschlagenen Raumhöhen von vier Metern zeichnen ein fein definiertes Sockelgeschoss und stärken die Präsenz der Häuser.

Die Erschliessung der Häuser mit Gewerbenutzungen erfolgt sowohl von den Strassen als auch vom Innenhof. Einzig beim reinen Wohngebäude liegen die Zugänge am Verbindungsweg entlang der Parzellengrenze Ost. Der Anschluss an die Seetalstrasse erfolgt sowohl im Nordosten als auch über den neu gestalteten Platz an der Kreuzung Eschenstrasse / Seetalstrasse. Die Tiefgarage für das Grundstück der moyreal wird über die Fichtenstrasse erschlossen. Das MIAG-Gebäude erhält eine eigene Tiefgarage, welche von der Eschenstrasse erschlossen ist. Es wird darauf geachtet, dass der Innenhof nicht gänzlich unterbaut werden muss. Oberirdische Parkplätze für das Gewerbe sind für beide Baufelder gut situiert.





Die Häuser zur Seetalstrasse verfügen über strassenseitige Treppenhäuser, welche jeweils zweispännig organisiert sind. Die dem Verkehr abgewandten Häuser besitzen innen liegende Treppenhäuser, die ebenfalls bis auf eine Ausnahme zweispännig gedacht sind. Alle Wohnungen sind gut dimensioniert und versprechen einen guten Wohnwert. Die Durchwohntypen sind zweiseitig Ostwest und an der Seetalstrasse Nordsüd orientiert. An den Gebäudestirnen sind Wohnungen auch dreiseitig orientiert. Die Aussenräume sind als Loggien ausgebildet und werden durchwegs zur ruhigen Innenhofseite ausgerichtet. Die Staffelung der einzelnen Häuser zueinander wird geschickt mit der Loggientiefe bemessen. Diese Konzeption stärkt den ruhigen skulpturalen Ausdruck der Häuser. Gewisse Zweifel entstehen bei der «sixtinischen Michelangelo Berührung» des abgewinkelten Baus: So überzeugend die strassenseitige Platzgestaltung von dieser Geste profitiert, so kritisch wird die zu intime Nachbarschaftssituation bewertet.

Die Konstruktion der Wohnbauten ist bis auf die dem Wetter ausgesetzte Hülle und den erdberührten Teilen vollständig in Holz gedacht. Die vorgeschlagene Bauweise entspricht dem Stand der Technik und verspricht eine langlebige Ausführung. Die Abmessungen weisen wirtschaftliche Spannweiten auf und erlauben dank sich wiederholender Grundrisslayouts einen hohen Vorfertigungsgrad. Das Verwenden von heimischem Holz stärkt den Anspruch an das nachhaltige Bauen. Die Bekleidung der Häuser mit Klinkerriemen schützt die Holzkonstruktion vor Wind und Wetter und verlängert so dessen Lebensdauer.

Die städtebauliche Setzung und insbesondere der präzise formulierte Aussenraum zur Seetalstrasse schafft in Kombination mit dem gewählten architektonischen Ausdruck der Bauten eine gute Basis für die Weiterentwicklung des geplanten Boulevards. Die innere Verdichtung erfolgt mit geschickten Staffellungen und winklig zueinanderstehenden Zeilen, sodass ein Vis-à-Vis von Wohnungen weitgehend vermieden werden kann. Die Grundrisse sind gut durchdacht und weisen einen hohen Wohnwert auf. Die spitzwinklige Nähe des zusammengebauten Hauptgebäudes und die Beschattung der Häuser und Aussenräume werden als kritisch betrachtet. Insgesamt weist das vorliegende Projekt hohe Qualitäten auf.

