

Gemeinde Emmen

Sonnenhof Immobilien AG, Horwerstr. 11, 6005 Luzern

Bauprojekt am Kanzlei-Kreisel, Emmenbrücke

Schlussbericht zum Projektverfahren

Vom Begleitgremium verabschiedet am 12. Dezember 2019

genehmigt auf dem Korrespondenzweg am 15. Januar 2020



Visualisierung Siegerprojekt

Auftrag: Projektverfahren „Am-Kanzlei-Kreisel“, Emmenbrücke
Auftraggeber: Sonnenhof Immobilien AG, Horwerstr. 11, 6005 Luzern
Bearbeitung: Hansueli Remund Raumplanung GmbH,
Neustadtstr. 7, 6003 Luzern
Hansueli Remund, dipl.Arch. ETH/SIA, Planer FSU,
Rachel Gaudenz, dipl. Arch. ETH/SIA, MAS Raumplanung ETH



Inhalt

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung.....	5
1.1	Planungsperimeter	5
1.2	Zonenordnung	6
1.3	Ziel des Verfahrens: Richtprojekt als Grundlage zu einem Bebauungsplan	6
1.4	Ziele der Gemeinde.....	6
1.5	Ziele der Region LuzernPlus	7
1.6	Volumenstudie und ihre Bedeutung als Richtkonzept für das Projektverfahren	8
1.7	Aufgabenstellung zum Projektverfahren	9
1.8	Baulinien, Strassenabstände	13
2	Verfahrensbestimmungen.....	16
2.1	Auftraggeberin.....	16
2.2	Auftragnehmer	16
2.3	Verfahren	16
2.4	Entschädigung	16
2.5	Terminübersicht	17
2.6	Begleitgremium	18
2.7	Abstimmungsmodus.....	19
2.8	Durchführung und Moderation des Verfahrens	19
2.9	Verbindlichkeitserklärung	19
2.10	Weiterbearbeitung	19
2.11	Eigentum und Urheberrecht	20
2.12	Beurteilungskriterien	21
2.13	Bereitgestellte Unterlagen	21
2.14	Abzuliefernde Unterlagen.....	22
2.15	Beschluss des Beurteilungsgremiums	23

3	Bericht zur Phase 2: Projektverfahren	25
3.1	Ablieferung der Entwürfe.....	25
3.2	Vorprüfung	25
3.3	Tagung des Beurteilungsgremiums	25
3.4	Abschliessende Bemerkungen.....	27
4	Das Beurteilungsgremium	28
5	Projektdokumentationen	29
5.1	Projektdokumentation «01 Hugo Falter».....	29
5.2	Projektdokumentation «02 Turo»	41
5.3	Projektdokumentation «03 Emmenstein»	61
5.4	Projektdokumentation «04 Triplex».....	75
5.5	Projektdokumentation «05 LEONARDO»	89

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Planungsperimeter

Das **Planungsgebiet umfasst:**

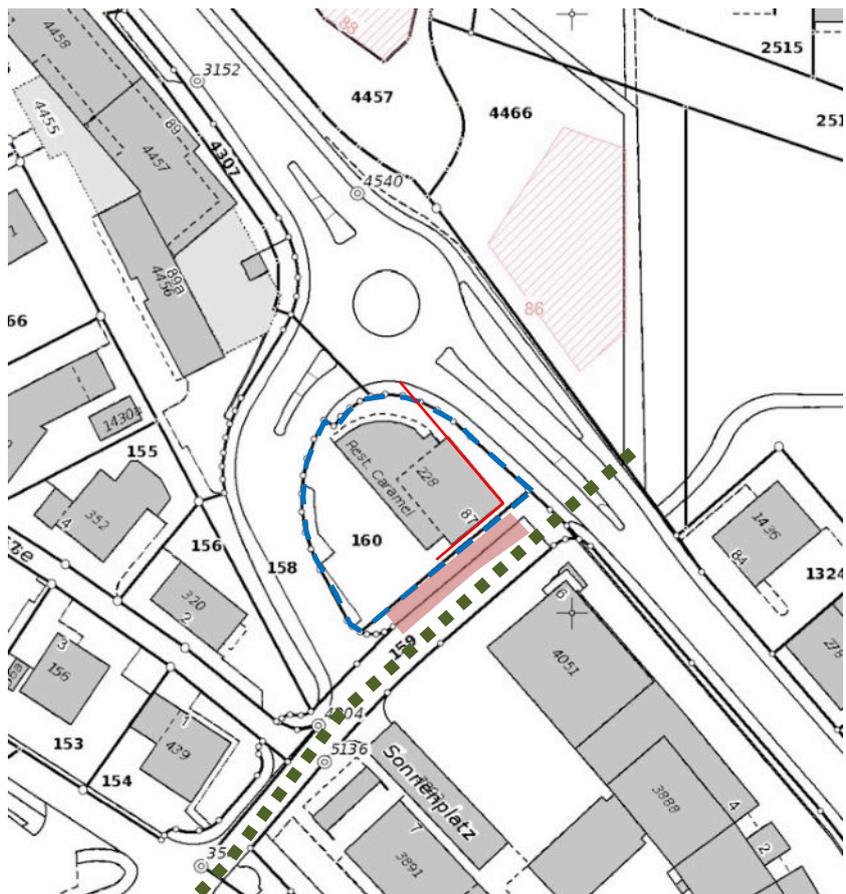
-Die Parzelle Nr. 160 (engerer Bereich, blau umrandet) mit 889 m²

-Teile der Parzelle Nr. 159, mit Baurecht (rote Fläche).

Über die Parzelle Nr. 159 führt eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung (grün gepunktet; örtlich nicht bestimmt).

Für den direkt angrenzenden Kanzlei-Kreisel liegt ein Vorprojekt (Strassenprojekt) vor (siehe Beilage). Der Planungsperimeter ist davon nicht direkt betroffen.

Gemäss Baulinienplan besteht entlang der Kantonsstrasse eine gültige Baulinie, die verbindlich eingehalten werden muss (rot). Entlang der Parzelle Nr. 159 gilt diese Baulinie für die zwei untersten Geschosse; in den oberen Geschossen darf sie überschritten werden.



Situationsplan (Geoportal LU)

1.2 Zonenordnung

Die Parzelle Nr. 160 liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Emmen in der 4-geschossigen Kernzone (K4), überlagert mit der Kreativzone (Krea).

Kernzone K4

Die Kernzonen dienen der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern.

Ohne Sondernutzungsplan sind zulässig: 4 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss oder Attikageschoss. Der Wohnanteil beträgt mindestens die Fläche von einem Vollgeschoss. Insbesondere zur Gerliswilstrasse hin sind im Erdgeschoss nur zentrumsbildende Nutzungen zulässig.

Kreativzone

Die überlagerte Kreativzone erlaubt bestimmte Ausnahmen von den Zonenvorschriften, insbesondere wenn das Projekt aufgrund eines Konkurrenzverfahrens mit mindestens 5 Teilnehmenden erarbeitet wird, welches in Zusammenarbeit mit der Gemeinde durchgeführt wird (siehe Art. 22a BZR). Voraussetzung dazu ist aber ein zusammenhängendes Areal von mindestens 10'000 m².

1.3 Ziel des Verfahrens: Richtprojekt als Grundlage zu einem Bebauungsplan

Das Ziel dieses Verfahrens ist die Erarbeitung eines Richtprojekts, welches einem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden soll.

1.4 Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde Emmen formulierte die Aufgabe wie folgt:

«Auf dem Grundstück Nr. 160 steht an repräsentativer Lage direkt an der Gerliswilstrasse das Gebäude des ehemaligen Gemeindehauses. Das Gebäude wurde diverse Male an und ausgebaut. Seit einigen Jahren war die Bar Caramel im Erdgeschoss untergebracht. Nach einem Brand ist das Gebäude nicht mehr nutzbar und soll zeitnah zurückgebaut werden.

Aufgrund der prominenten Lage ist es im Interesse der Gemeinde, dass das Grundstück möglichst kurze Zeit brach liegt. Weiter muss gerade an dieser Lage eine sehr hohe Qualität der neuen Baute im Vordergrund stehen, zumal das bestehende Gebäude gemäss Bauinventar als erhaltenswert eingestuft ist».

Im Einvernehmen mit der Denkmalpflege kann das Gebäude ersetzt werden.

Mit der starken baulichen Entwicklung entlang der Gerliswilstrasse Nord bis Sprengi rückt der Bereich Sonnenplatz – Kanzlei-Kreisel noch stärker in den Mittelpunkt des «Wohn- und Geschäftszentrums Gerliswilstrasse».

Eine sorgfältige Analyse muss die ortsbauliche Bedeutung dieser Parzelle im Kontext zur Umgebung noch näher bestimmen:

-Bisher bildete dieser Ort einerseits den Eintritt ins «Zentrum» Sonnenplatz / Gerliswil, andererseits auch den Abschluss dieses Zentrums.

-Durch die Überbauung entlang der Gerliswilstrasse zwischen Sprengi und Kanzlei-Kreisel hat sich die Bedeutung dieses Orts verändert; er bildet jetzt auch die Nahtstelle zwischen unterschiedlichen Siedlungsräumen und hat eine verbindende Funktion.

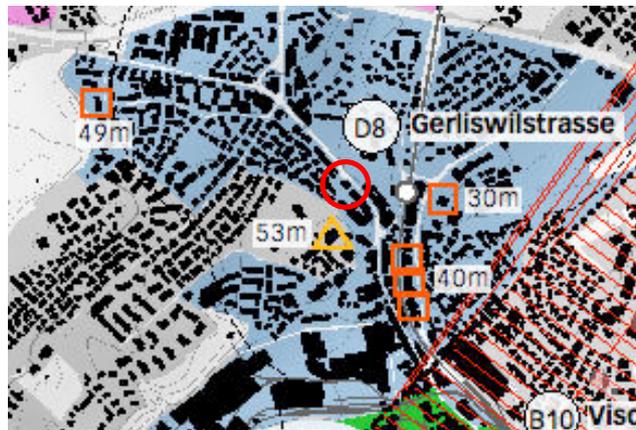
Die Gemeinde verlangt darum auch, dass die Rahmenbedingungen und das an diesem Ort richtige Bauvolumen für die Aufgabenstellung vor dem Wettbewerbsverfahren geklärt werden müssen.

Das Verfahren ist in einem bilateralen Vertrag zwischen dem Gemeinderat Emmen und der Grundeigentümerin festgelegt.

1.5 Ziele der Region LuzernPlus

Hochhauskonzept

Im Hochhauskonzept Luzern 2018 wird das Gebiet Gerliswilstrasse grossräumig als Hochhaus-Möglichkeitsgebiet D8 bezeichnet.



Auszug aus dem Regionalen Hochhauskonzept LuzernPlus; das Areal Kanzlei-Kreisel (roter Kreis) ist Teil des geforderten Hochhaus-Entwicklungskonzepts D8 (blau).

Das Gebiet wird wie folgt umschrieben: «Standorte und Gebäudehöhen im Rahmen eines Entwicklungskonzepts festlegen; Präzisierung der Inhalte erfolgt nach Bedarf im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens.»

Kein Hochhausstandort in der Nähe der Kirche Gerliswil

Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts, welches zurzeit erarbeitet wird, wird über das ganze Gemeindegebiet analysiert, wo und wie hoch Hochhäuser möglich sein sollen. Die definitive Festlegung der Hochhäuser findet dann mit der Anpassung der Bau- und Zonenordnung statt. Aufgrund der Nähe zur Gerliswil-Kirche kann für das Grundstück Nr. 160 jedoch bereits heute ein Hochhaus ausgeschlossen werden.

1.6 Volumenstudie und ihre Bedeutung als Richtkonzept für das Projektverfahren

Das ortsverträgliche Bauvolumen für die Parzelle Nr. 160 wurde aufgrund einer Volumenstudie im Vorfeld des Projektverfahrens geklärt und festgelegt.

Bearbeitung und Begleitung der Volumenstudie

Die Volumenstudie wurde von folgendem Planungsteam bearbeitet:

- Federführung Hosoya Schaefer Architects AG, Flüelastr. 10, 8048 Zürich
- Imhof Odinga AG, Sternmattstr. 3, 6005 Luzern (webbasierte 3D-Darstellung der Varianten).

Die Studie wurde von einem Gremium beurteilt; dieses Gremium ist identisch mit dem Beurteilungsgremium des jetzigen Projektverfahrens.

Ergebnisse aus der Volumenstudie

Die Ergebnisse aus der Volumenstudie sind in zwei Dokumenten zur Schlussitzung des Begleitgremiums festgehalten:

- Städtebauliches Richtkonzept als Ergebnis der Volumenstudie (vom 29. Mai 2019)
- Protokoll des Begleitgremiums zur Schlussbeurteilung vom 29. Mai 2019.

Beide Dokumente wurden den Architektenteams als Beilagen abgegeben.

Das Richtkonzept ist nur zusammen mit dem Protokoll lesbar!

Die Meinungen und Kritikpunkte des Gremiums zum dargestellten Konzept wurden in den Plänen nicht mehr dargestellt, sondern sind nur im Protokoll verbal festgehalten.

Das Richtkonzept vermittelt einerseits Informationen zur gestellten Aufgabe:

- zu Werkleitungen
- zum Lärmschutz
- zu Baurecht und Baulinien
- und zur Erschliessung.

Andererseits vermittelten Richtkonzept und Protokoll wichtige Erkenntnisse zur gestellten Aufgabe bezüglich

- Gebäudehöhe
- Geschossflächen
- Sockelgeschosse
- Auto-Lift (Erschliessung Einstellhalle)
- Erschliessung der Wohngeschosse (3-Spänner).

Diese Konzept- und Protokoll-Inhalte waren begleitende Bestandteile des vorliegenden Programms und waren entsprechend zu beachten.

1.6.2 Bedeutung der Volumenstudie als Richtkonzept

Resultate aus der Volumenstudie

Die Volumenstudie hatte **primär** zum Zweck, das mögliche (zulässige) Volumen des Projekts im Kontext zur Umgebung zu klären. Die Volumenstudie lieferte zudem weitere Erkenntnisse, welche für das Wettbewerbsverfahren von Bedeutung sind.

Sekundär wurden auch innere Nutzungsstrukturen und die architektonische Ausgestaltung des Volumens „mitgedacht“.

1.7 Aufgabenstellung zum Projektverfahren

1.7.1 Projektvorstellungen

Auf der Parzelle Nr. 160 soll ein Geschäfts- Wohnhaus erstellt werden.

1.7.2 Städtebauliche Bedeutung des Ortes

Der Raum am Kanzlei-Kreisel bildet keinen Ort, der städtebaulich besonders akzentuiert werden müsste. Die Einordnung der Bauten in die angrenzenden Baustrukturen steht im Vordergrund.

1.7.3 Bauvolumen gemäss Richtkonzept

Das Bauvolumen gemäss Richtkonzept nimmt Rücksicht auf die umliegenden Quartierstrukturen

- mit differenzierten Gesamthöhen
- mit einem höchsten Gebäudeteil von 6 – 7 Geschossen (aufgrund der Volumenstudie werden 8 Geschosse als zu hoch beurteilt)
- mit der Stellung der höheren, dominanteren Baukörper eher an der Gerliswilstrasse und/oder am Kreisel
- mit einer oberirdischen Geschossfläche/GF (inkl. Aussengeschossfläche/AGF) von max. 2'800 m².

Sockelgeschosse

Grundsätzlich sollten zwei Sockelgeschosse mit Dienstleistungs-/Büronutzungen entwickelt werden.

Werden aus Gründen der Volumengestaltung drei Sockelgeschosse entwickelt, so ist im dritten Sockelgeschoss nachzuweisen, wie sowohl Büronutzungen als auch Wohnungen unter Beachtung des Lärmschutzes und der Wohnqualität konzipiert werden können.

1.7.4 Nutzungen

2 Sockelgeschosse mit Nicht-Wohnnutzungen:

Die Bank benötigt ca. 700 m² Nutzfläche.

- a EG: Laden- und/oder Geschäftslokalitäten, darunter 200 m² Bankfläche für Kundenempfang und Sitzungszimmer.
- b 1. OG: Weitere Bankflächen.
- c Wenn die beiden Sockelgeschosse für die 700 m² Bankflächen nicht ausreichen, sind die restlichen Bankflächen im 3. Geschoss zu platzieren.

Ab 3. resp. 4. Geschoss Wohnungen:

- d In den Wohngeschossen sind aus wirtschaftlichen Gründen 3-Spanner erwünscht, soweit dies mit den Qualitäts- und Lärmschutzanforderungen vereinbar ist.

Wohnungsgrössen:

- e 2 ½-Zi- und 3 ½-Zi-Wohnungen (GF) mit grosszügigen Aussenwohnflächen / AGF (Loggien/Balkone).
- f 2 ½-Zi-Wohnung: mind. 80 m² GF (exkl. AGF)
- g 3 ½-Zi-Wohnung: mind. 115 m² (exkl. AGF).

Nebenträume

Gemäss Art. 53 Abs. 1 BZR sind genügend grosse Nebenträume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 10m² Fläche pro Wohnung zu erstellen.

1.7.5 Lärmschutz

Lärmschutz hat hohe Priorität, vor allem bei den Wohnungen.

Ausgangslage für die Berechnungen: Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III, Immissionsgrenzwert / IGW.

Anforderung an die Gestaltung der Gebäude: Keine Lärmschutzarchitektur, sondern repräsentative Fassaden-Gestaltung Richtung Strassenraum – trotz wirkungsvollem Lärmschutz.

Einführung zum fachgerechten Lärmschutz

Bei der Startveranstaltung des Projektverfahrens wird den eingeladenen Büros eine Grundlage zum geforderten Lärmschutz ausgehändigt und vom Experten erläutert.

Während der Entwurfsphase können die Architekten ihre Grundrisse beim Lärmschutzfachmann prüfen und beurteilen lassen.

1.7.6 Erschliessung

- Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Parzelle Nr. 158.
- Im EG sind auf der Parzelle Nr. 160 zwei Kundenparkplätze und ein Besucherparkplatz zu platzieren.
- Alle übrigen Parkplätze liegen in einer Einstellhalle in den Untergeschossen.
- Die Einstellhalle ist über einen Autolift zu erschliessen. Die Anforderungen und Bedingungen für den Autolift sind in einer Beilage aufgeführt. Sowohl der Autolift selbst als auch die nötigen Wartevorplätze zum Lift sind auf der Parzelle Nr. 160 zu platzieren.
- Aufgrund von Werkleitungen in der Parzelle Nr. 159 (siehe Werkleitungsplan) sind unterirdische Bauten bei dieser Parzelle nur am Rande möglich. Eine Erweiterung der Untergeschosse Richtung Parzelle Nr. 159 kann darum nur zurückhaltend und nur soweit erfolgen, wie dies für eine optimalere Nutzung/Parkierung im UG zweckmässig resp. nötig ist.
- Nebst der Parzelle Nr. 159 gelten bei den übrigen Grenzen bei den Untergeschossen die Abstandsvorschriften gemäss § 125 PBG.

1.7.7 Parkplätze

Die in der Gemeinde Emmen reglementarisch vorgeschriebenen Parkplätze werden reduziert (aufgrund Zentrumslage / öV-Güteklasse).

Für die Wohnungen und die Arbeitsplätze gelten folgende Anforderungen:

Wohnen

Bewohner: 0.5 PP pro Wohnung, alle in der Einstellhalle

Besucher: 1 oberirdischer PP

Dienstleistungsbetriebe

Beschäftigte: pro 100 m² GF: 1 PP

Kunden: 2 oberirdische PP.

1.7.8 Velo-Abstellplätze

Neben den Veloabstellplätzen für Wohnen sind auch Veloabstellplätze für die Dienstleistungsbetriebe zu schaffen.

Pro Wohnung sind 5 m² Stellflächen für Velos und Kinderwagen zu erstellen. Für die Bemessung der Stellflächen für Nichtwohnutzungen ist die VSS Norm 640 065 (40 065) massgebend.

Die Unterscheidung zwischen Kurz- und Langzeitparkplätze erfolgt ebenfalls gemäss der VSS Norm.

Für die Abstellplätze fürs Wohnen gilt:

–1/3 Kurzzeitabstellplätze: Im Erdgeschoss, wenn möglich gedeckt, in der Nähe der Hauszugänge.

–2/3 Langzeitabstellplätze: Im EG oder UG in einem abschliessbaren Raum. Die Velos und Kinderwagen müssen über den Personlift ins UG transportiert werden können.

1.7.9 Fuss- und Radwegverbindung

Zur Erschliessung gehören auch Aussagen zur Anknüpfung des Gebäudes an die Fussgängerverbindungen.

Über die Passage südlich des Baubereichs (Parzelle Nr. 159) führt eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung, die erhalten bleiben muss.

Diese Langsamverkehrsachse ist bei den erforderlichen Manövern für die Benützung der neuen, wie auch der bestehenden PP entlang der Parzelle Nr. 92 zu beachten.

Die Passage ist entsprechend sorgfältig zu konzipieren; die verschiedenen Nutzungen sinnvoll aufeinander abzustimmen.

Noch nicht bestimmt ist die Lage der Strassenquerung über die Kantonsstrasse für den Langsamverkehr: Gemäss Vorprojekt zum Kreisel ist vorgesehen, den Fussgängerstreifen Richtung Kreisel zu versetzen und den Radweg über den Kreisel zu führen. Die bisherige Verbindung von der Kirche durch die Passage in direkter Linie über die Strasse zum Weg Richtung Gersag würde demnach nicht mehr „in direkter Linie“ zugänglich bleiben.

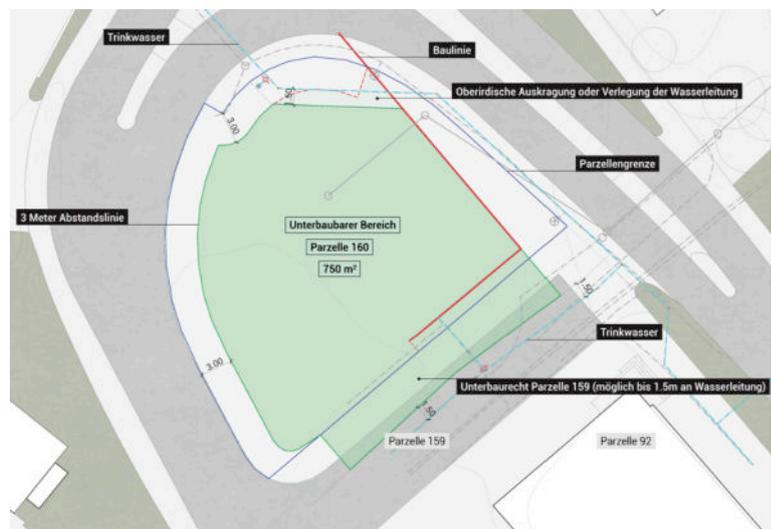
Der Entscheid zu dieser Frage wird voraussichtlich erst mit dem Realisierungsprojekt durch den Kanton fallen. Die Gemeinde favorisiert die Beibehaltung der Direktverbindung. Im Projekt des Kanzlei-Kreisels müssen alle Varianten möglich bleiben.

1.8 Baulinien, Strassenabstände

Überbaubarer Bereich:



Unterbaubarer Bereich:



1.8.1 Gestaltung der Strassenräume

Unterschiedliche Strassenräume

Das Projekt liegt an drei sehr unterschiedlichen Strassenräumen mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen. Die Nutzungen im EG sollen diese Nutzungsansprüche unterstützen und verstärken.

Strassenraum Parzelle Nr. 158

Entlang der Parzelle Nr. 158 bleibt der Fahrbahnrand unverändert. Ab Fahrbahnrand ist ein durchgehender, mindestens 3 m breiter, gestalteter Fussgängerbereich zu schaffen. Der Strassenabstand wird aufgrund des Projektverfahrens bestimmt und wird im Bebauungsplan gesichert.

1.8.2 Störfall-Vorsorge

Die Parzellen 158,159,160 liegen im Konsultationsbereich bzw. Gefahrenbereich der Gerliswilstrasse. Bei einem Störfall mit Gefahrgut können Personen auf dieser Parzelle geschädigt werden, insbesondere im Freien. Da die Parzelle eingezont ist und es keine Auflagen aus früheren Raumplanungsverfahren gibt, sind die aufgeführten Massnahmen zum Schutz der Personen im Gebäude freiwillig zu realisieren.

Durch eine sinnvolle Gestaltung, Materialisierung und technische Ausrüstung der Gebäude kann der Schutz von Personen erhöht werden, was dem Vorsorge- und Nachhaltigkeitsprinzip entspricht.

Für das vorliegende Projekt wird **verlangt**:

- Die Treppenanlagen müssen (auch) Richtung Westen (von der Kantonsstrasse abgekehrte Seite) verlassen werden können.

Folgende konzeptionelle Massnahmen sind zu **prüfen**:

- Ansaugstellen von Lüftungsanlagen und Fluchtwege sind auf der von der Gerliswilstrasse abgewandten Seite anzuordnen.
- Gestaltung und Materialisierung der Fassade zur Seite der Gerliswilstrasse ist möglichst hitzeresistent zu realisieren.

1.8.3 Zivilschutz

Es wird verlangt, dass der gesamte notwendige Schutzraum angeboten wird (nicht erst ab 38 Zimmer), da es in der Gemeinde Emmen aktuell zu wenige Schutzplätze gibt. Die Anzahl benötigter Schutzplätze für Wohnbauten berechnet sich aus der Anzahl Zimmer mal Faktor 2/3.

Gewerberäume und halbe Zimmer (Bsp: 4 ½ = 4 Zimmer) werden dabei nicht angerechnet. Den Leitfaden für die Technische Weisungen für den Schutzraumbau werden abgegeben. Siehe dazu Kapitel 5.13, Unterlage 13. Bei der Fluchtröhrenlänge kann eine Ausnahme bewilligt werden. (Falls weniger als ½ Fassadenhöhe möglich.)

1.8.4 Anforderungen Energie / Ökologie

Die Anforderungen an den Energie-Standard sind gegenüber eines Bauprojekts ohne Sondernutzungsplan zu steigern. Die Gemeinde verlangt den Standard **Minergie P, mit Zertifizierung**.

Anforderungen im Rahmen des Projektverfahrens:

Zu entwickeln ist insbesondere ein adäquates Konzept für den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz, wie auch ein entsprechendes Lüftungskonzept. Die Gesamtenergieeffizienz ist mittels kompaktem Gebäudekörper, adäquater Konstruktionsweise, einem ausgewogenen Fensteranteil für ausreichend solare Wärmegewinne und wärmebrückenarmen Konstruktionen im Sinne der Ressourcenschonung zu optimieren.

1.8.5 Entsorgung

Für Kehrlicht, Grüngut, Karton und Papier ist eine entsprechende Entsorgungsanlage einzuplanen. Entweder sind die Container unterirdisch anzuordnen, oder sie sind im UG oder EG in einem Raum zu platzieren. Massgebend ist die Richtlinie der REAL.

1.8.6 Spielplätze und Freizeitanlagen

Erdgeschossig sind keine Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG zu erstellen.

Für Freizeitanlagen auf den Dachflächen werden von den Projektverfassenden Vorschläge erwartet (Nutzung, Gestaltung, Erscheinung usw.).

Werden die geforderten Flächen gemäss § 158 PBG nicht erfüllt, werden sie gemäss § 159 PBG abgegolten.

2 Verfahrensbestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Sonnenhof Immobilien AG, Horwerstr. 11, 6005 Luzern

2.2 Auftragnehmer

Es werden folgende 5 Architekturbüros zur Bearbeitung der gestellten Aufgabe eingeladen bzw. beauftragt:

- Buan Architekten GmbH, Gerliswilstr. 23, 6020 Emmenbrücke
- GKS Architekten Generalplaner AG, Winkelriedstr. 56, 6003 Luzern
- Hosoya Schaefer Architects, Flüelastr. 10, 8048 Zürich
- Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Schwarzenburgstr. 200, 3097 Liebefeld
- Schnieper Architekten, Amstutzstr. 3A, 6010 Kriens mit Philipp Betschart Architektur GmbH, Rodteggstr. 12, 6005 Luzern.

Es ist den Architekten überlassen, ob sie einen Landschaftsarchitekten beiziehen.

2.3 Verfahren

Es handelt sich um ein einstufiges Projektverfahren mit 5 Teams und einer optionaler Überarbeitungsrunde mit 2 – 3 Teams.

Das Verfahren wird anonym durchgeführt.

Wird die optionale Überarbeitungsrunde in Anspruch genommen, wird auch diese Runde anonym durchgeführt. Das Programm wird präzisiert.

2.4 Entschädigung

Für das begleitete Projektverfahren beträgt die Entschädigung pro Team Fr. 15'000.00 (exkl. MwSt.).

Für die optionale Überarbeitungsrunde beträgt die Entschädigung pro Team Fr. 15'000.00 (exkl. MwSt.).

Die Entschädigungen werden ausbezahlt für die vollständige Ablieferung eines Projektvorschlags, der den Vorgaben gemäss Programm entsprechen. Mit der pauschalen Entschädigung sind alle Nebenkosten, Spesen, Modellbau, Fahrkosten, Verpflegungskosten etc. abge-

golten. Weitergehende Mehrvergütungen irgendwelcher Art sind ausgeschlossen.

2.5 Terminübersicht

Phase 1	Volumenstudie / Richtkonzept	
	Abschluss des Verfahrens	29. Mai 2019
Phase 2	Projektverfahren mit 5 Teams	
1	Beurteilungsgremium Beschlussfassung zum Programm Phase 2 (Projektverfahren)	13. Aug. 19
2	Startsitzung mit Architektenteams	4. Sept. 19
3	Bearbeiten der Entwürfe	Sept. – Nov. 19
4	Vorprüfung mit folgenden Berichten: a. Technischer Vorprüfungsbericht (Übereinstimmung mit Programm+Richtkonzept): Hansueli Remund Raumplanung GmbH b. Beurteilung Lärmschutz: SINUS AG, Bahnhofstr. 19a, 6203 Sempach Station c. Energiebericht (Anforderungskatalog Minergie P): Brücker+Ernst GmbH, Neuweg 19, 6003 Luzern d. Ökonomische Beurteilung: Romano & Christen e. Erschliessung + Werkleitungen: Emch+Berger / WSB AG, Rüeggisingerstr. 41, 6020 Emmenbrücke	Anfang Dez. 19
5	Beurteilungsgremium, erste Sitzung (1 Tag) Beurteilung und provisorischer Entscheid	12. Dez. 19
6	Beurteilungsgremium, zweite Sitzung (1/2 Tag) Das Gremium kann ein Bestprojekt bestimmen und das Verfahren abschliessen, oder Das Gremium kann die Weiterbearbeitung von 2 – 3 Projekten in einer optionalen Überarbeitungsrunde beschliessen.	18. Dez.19

2.6 Begleitgremium

2.6.1 Mitglieder mit Stimmrecht

Sachexperten

- Enzo Gemperli, Vertreter der Gemeinde Emmen
- Markus Romano, Vertreter der Eigentümerschaft

Unabhängige Fachexperten

- Hans Cometti, c/o Cometti Truffer Architekten, Rosenberghöhe 4, 6004 Luzern
- Fabian Kaufmann, c/o Büro Konstrukt, Unterlachenstr. 5, 6005 LU
- Esther Deubelbeiss, Neustadtstr. 8, 6003 Luzern

2.6.2 Mitglieder mit Ersatzstimmrecht

- David Wyss, Departement Planung und Hochbau, Vertreter der Gemeinde Emmen
- Han van de Wetering, Ortsplaner Emmen, Vertreter der Fachexperten
- Adrian Scola, Vertreter der Eigentümerschaft

2.6.3 Mitglieder mit beratender Stimme

2.6.4 Verfahren und Moderation der Sitzungen

- Hansueli Remund Raumplanung GmbH, Neustadtstr. 7, 6003 Luzern:
- Hansueli Remund (Moderation der Sitzungen)
 - Rachel Gaudenz (Verfahren).

2.6.5 Experten (Einsatz im Gremium bei Bedarf)

- Bauökonomie: Romano&Christen, Luzern
- Lärmschutz: Markus Strobel, SINUS AG, 6203 Sempach-Station
- Mobilität: Peter Kurmann, Emch+Berger AG, 6020 Emmenbrücke
- Energie: Patrick Ernst, brücker+ernst, 6003 Luzern

2.7 Abstimmungsmodus

Grundsatz:

Ziel der Beratungen im Begleitgremium ist die Einstimmigkeit. Die Mitglieder mit Stimmrecht entscheiden mit einfachem Mehr.

2.8 Durchführung und Moderation des Verfahrens

Das Verfahren wird vorbereitet und begleitet durch Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU, und Rachel Gaudenz, dipl. Arch ETH, c/o Hansueli Remund Raumplanung GmbH, Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern.

2.9 Verbindlichkeitserklärung

Massgebend für die Durchführung des Projektverfahrens ist das vorliegende Programm, einschliesslich der Beilagen.

Mit der Einreichung der Entwürfe anerkennen die Teilnehmenden die im Programm festgelegten Bedingungen, Abläufe, Termine und Verfahren, sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

2.10 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, den Auftragnehmer des vom Beurteilungsgremium am besten beurteilten Projekts mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Die nachfolgenden Arbeiten (Richtprojekt, Bebauungsplan, Realisierung) sind vertraglich zu regeln.

2.10.1 Richtprojekt und Bebauungsplan

Das „Richtprojekt“ dient als Grundlage für den Bebauungsplan. Es entspricht in etwa dem Bearbeitungsstand eines Vorprojekts (9,0% der Teilleistungen; davon 8,0% für die Projektverfasser. 50% der bezogenen Honorare aus dem Verfahren werden dabei angerechnet.

2.10.2 Bebauungsplan

Erarbeitung des Bebauungsplans nach Weisung der Gemeinde durch erfahrenen Raumplaner mit Unterstützung des Architekten.

2.10.3 Teilleistungen Realisierung

Bei der Realisierung des Bauprojekts stellt die Auftraggeberin einen Auftrag für Teilleistungen der Architekturleistungen gemäss SIA-Ordnung 102 zu Marktkonditionen in Aussicht (Stundenansatz Sfr. 132.00, Faktoren n, r, s, i = 1.0

Die Teilleistungen gehen von einer engen Zusammenarbeit des Auftragnehmers und der Architekturabteilung des Auftraggebers aus.

Die Auftraggeberin kann die in Aussicht gestellten Leistungen der Phase 2 anderweitig vergeben, wenn vor oder während dieser Phasen ersichtlich wird, dass der Auftragnehmer personell, fachlich oder zeitlich nicht in der Lage ist, die erforderlichen Leistungen zu erbringen.

2.10.4 Verzicht auf Realisierung von einem der vorliegenden Projekte

Das Recht der Auftraggeberin, nach Abschluss des Verfahrens keines der im Rahmen des begleiteten Projektverfahrens entwickelten Projekte weiterzuverfolgen oder zu realisieren und demzufolge auch keine weiteren Aufträge zu vergeben, bleibt ausdrücklich vorbehalten.

In diesem Fall erhalten die Verfassenden des Siegerprojekts eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 50'000.00 (inkl. MwSt.).

2.11 Eigentum und Urheberrecht

Die gesamten Arbeitsergebnisse der Auftragnehmer (Entwürfe, Zeichnungen, Pläne, Karten, Modelle, etc.) sowie allfällige Immaterialgüterrechte daran gehen mit der Bezahlung der den Auftragnehmern geschuldeten Entschädigung auf die Auftraggeberin über.

Der Auftraggeberin stehen somit namentlich die urheberrechtlichen Verwendungsrechte auf Veröffentlichung, Weiterbearbeitung, Grundriss-Optimierung (auch nach Fertigstellung des Bauwerks) zu.

Der Beauftragte verzichtet sodann darauf, allfällige Urheberpersönlichkeitsrechte gegenüber dem Auftraggeber geltend zu machen, soweit dies in den Schranken der Rechtsordnung zulässig ist (im Sinne von Art. 11 Abs. 2 URG: *«Selbst wenn eine Drittperson vertraglich oder gesetzlich befugt ist, das Werk zu ändern oder es zur Schaffung eines Werkes zweiter Hand zu verwenden, kann sich der Urheber oder die Urheberin jeder Entstellung des Werks widersetzen, die ihn oder sie in der Persönlichkeit verletzt»*).

2.12 Beurteilungskriterien

Kriterium	Beurteilung
Analyse	Nachvollziehbarkeit der Überlegungen und Schlüsse
Städtebau	Einordnung ins Orts- und Quartierbild
Grundrisse	Zweckmässigkeit und Qualität der Wohnungen unter Berücksichtigung der Wohnqualität, des Lärmschutzes und des Wohnungs-Mix: Zweckmässigkeit der Dienstleistungs-Flächen der Bank.
Erschliessung	Zugänglichkeit für Bewohner und Kunden; Organisation der Einstellhalle, Zu- und Wegfahrt Einstellhalle; Besucher-Parkplätze
Umgebung	Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen
Wirtschaftlichkeit	Bauökonomische Beurteilung
Ökologie	Erfüllte Voraussetzungen zum Erreichen des Standards Minergie P

2.13 Bereitgestellte Unterlagen

Für die Erarbeitung des Projekts stehen folgende Unterlagen zur Verfügung (in Papierform und digital):

1. Programm Phase 2: Begleitetes Projektverfahren
2. Programm und Schlussbericht Volumenstudie (Phase 1) mit Protokollen aus der Zwischen- und Schlussbesprechung
3. AV-Daten mit Höhen und Baulinien zu den überbaubaren Bereichen UG / EG
4. Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement der Gemeinde
5. Grundriss- und Schnittpläne, massgebende Fassade der benachbarten Bauten der Grundstücke Nr. 92 / 4466
6. Formular Wirtschaftlichkeit
7. Schema Autolift / Parkierung
8. Vorprojekt Verkehrskreisel-Ausbau (kantonale Vorstellungen) und Radweg-Verbindungen
9. Rahmenbedingungen Lärmschutz
10. Werkleitungsplan
11. Nutzungen in der öffentlichen Passage; Fahrspurbereich COOP-Anlieferung
12. Richtlinie von REAL (Entsorgungsanlagen)
13. Technische Weisungen zum Schutzraum-Bedarf.
14. Modellgrundlage (Einsatz wird nachgereicht).

2.14 Abzuliefernde Unterlagen

2.14.1 Inhalte

Alle Unterlagen sind anonym abzuliefern.

Für die Schlussabgabe sind folgende Inhalte vorzulegen:

- a Plan 1:500: Analyse / Projektidee / Situation mit Baubereich, Erschliessung und Aussenräume, Angabe von Terrain- und EG-Höhen; Darstellung des angrenzenden Strassenraums und der bestehenden Bauten beidseits der Strassen.
- b Grundrisse 1:100 Es sind alle Geschossgrundrisse mit Raumbezeichnung darzustellen (einschliesslich Untergeschosse)
- c Nachweis (Anzahl bzw. Flächen) bezüglich Autoparkplätze, Veloabstellplätze, Nebenräume, Spiel- und Freizeitanlagen, Entsorgung, Zivilschutz
- d Schnitt 1: 100, schematisch mit Konstruktionsansätzen, Angabe von Höhenkoten für jedes Geschoss und für höchsten Punkt des Gebäudes (EG = 0.00).
- e Fassadenansichten 1:100
- f Schnittplan 1:20 Fassadendetail
- g mind.1 Visualisierung
- h Modell 1:500, weisses Volumenmodell; Darstellung resp. Sichtbarmachung der Aussengeschossflächen / AGF
- i A4-Bericht mit ausgefülltem Formular Wirtschaftlichkeit und nachvollziehbaren Schemata, Unterscheidung Wohnen/ Dienstleistungsflächen und ober-/ unterirdische Flächen
- j Verschlussenes Couvert mit Verfasserblatt, welches Name und Adresse der Auftragnehmer, inklusive Mitarbeitende, Fachberater und die Bankverbindung zur Überweisung des Honorars enthält.

2.14.2 Abgabe der Unterlagen

Alle Unterlagen anonymisiert

Alle Unterlagen, einschliesslich Memory-Stick, sind anonymisiert und mit folgender Bezeichnung zu versehen:

- Projekt Kanzlei-Kreisel Emmenbrücke
- Kennwort.

Abgabe der Pläne und Berichte

Die Unterlagen sind am Freitag, 29. November 2019, 08.00–12.00 Uhr im Notariat unter nachfolgender Adresse abzugeben:

- Ein Plansatz A1 (in Originalgrösse), ungefalted,
- Ein Plansatz A3 Verkleinerungen auf A3

- A4-Bericht mit Flächenberechnungen
- Memory-Stick: Pläne und Flächenberechnungen in Format pdf bzw. Excell, pro Plan maximal 10 MB.

Adresse Notariat

Stadelmann Rechtsanwälte AG
Bernhard Stadelmann
Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Schöneggstrasse 6, 6048 Horw.

Abgabe des Modells

Das Modell ist anonym und nur mit Kennwort bezeichnet am 11. Dezember 2019 abzuliefern an einem Ort und zu einer Zeit, die rechtzeitig bekannt gegeben werden.

2.14.3 Varianten

Jedes eingeladene Büro darf nur eine Arbeit abliefern. Varianten sind nicht zulässig.

2.15 Beschluss des Beurteilungsgremiums

2.15.1 Ohne optionale Überarbeitung

Wird von der optionalen Überarbeitungsrunde nicht Gebrauch gemacht, wird das Verfahren mit dem Entscheid des Gremiums und der Bestimmung des Siegerprojekts abgeschlossen.

Nach der Couvert-Öffnung werden die teilnehmenden Büros umgehend über das Ergebnis benachrichtigt und nach ca. drei Wochen mit dem Bericht mit allen Projekten, Projektbeschreibungen sowie den Erwägungen und Beschlüssen des Beurteilungsgremiums bedient.

2.15.2 Bei Inanspruchnahme der optionalen Überarbeitungsrunde

Wird von der Überarbeitungsrunde Gebrauch gemacht, bleibt das Verfahren anonym.

Die Büros werden umgehend durch einen vermittelnden Notar über das vorläufige Ergebnis des Verfahrens informiert. Über die Kennworte stellen die Büros fest, ob sie bei der Überarbeitungsrunde dabei sind oder nicht.

Anfang Februar 2020 erhalten die Büros der Überarbeitungsrunde via Notar das Programm und die Unterlagen zur Weiterbearbeitung. Darin sind die weiteren Schritte festgelegt.

Die qualifizierten Büros bestätigen dem Notar ihre Bereitschaft, an der Überarbeitungsrunde gemäss aktualisiertem Programm und Vertrag teilzunehmen.

Die Couvert-Öffnung findet für alle Büros erst nach Abschluss der Überarbeitungsrunde statt (Anfang Mai 20).

Der Schlussbericht für alle Büros wird erst nach Abschluss der Überarbeitungsrunde erstellt und allen Büros zugestellt (Mitte Mai 2020).

2.15.3 Veröffentlichung, Präsentation

Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wird in der Presse veröffentlicht und in der Gemeinde ausgestellt.

Die teilnehmenden Architekten werden über die Ausstellungstermine informiert.

Die bürointerne Verwendung der Wettbewerbsergebnisse (Homepage etc.) ist erst zulässig, wenn das Verfahren mit der Zustellung des Schlussberichts abgeschlossen und die Ausstellung zu den Projekten vorbei ist.

3 Bericht zur Phase 2: Projektverfahren

3.1 Ablieferung der Entwürfe

Die Entwürfe wurden fristgerecht und anonym am 29. Nov 2018 bei der Hansueli Remund Raumplanung GmbH abgeliefert. Die Verfassercouverts wurden fristgerecht und anonym beim Notar abgegeben.

3.2 Vorprüfung

Die Vorprüfung der Entwürfe erfolgte durch:

- Rachel Gaudenz (Hansueli Remund Raumplanung GmbH) in Bezug auf die Übereinstimmung der Entwürfe mit dem Programm (technische Vorprüfung),
- Fahrländer Partner Raumentwicklung, 8003 Zürich: Bauökonomie
- Markus Strobel, SINUS AG, 6203 Sempach-Station: Lärmschutz
- Peter Kurmann, Emch+Berger AG, 6020 Emmenbrücke: Mobilität
- Patrick Ernst, brücker+ernst, 6003 Luzern: Energie.

Die Ergebnisse der technischen Vorprüfungen liegen in separaten Berichten vor.

3.3 Tagung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium tagte am Donnerstag, 12. Dez 2019 (08.00 – 17.00 Uhr) im Le Petit Théâtre, Gersag Emmenbrücke:

Vorprüfung

Zu Beginn der Sitzung wurden die Vorprüfungsberichte zu den fünf Entwürfen vorgestellt.

Das Gremium stellte fest, dass alle fünf Entwürfe den gestellten Anforderungen entsprechen und zur Beurteilung zugelassen werden können. Die festgestellten Mängel sind geringfügig und rechtfertigen keinen Ausschluss eines Projekts.

Das Programm sieht vor, dass höchstens 6 – 7 Geschosse und eine GF (inkl. AGF) von max. 2'800 m² zugelassen sind.

Bei den GF gibt es Überschreitungen bis zu 3%. Auch diese Abweichungen beurteilt das Begleitgremium nicht als gravierende Verstösse, die zu einem wesentlichen Vorteil führen.

Einarbeitung in die Entwürfe

Das Begleitgremium arbeitete sich in fünf Gruppen unter der Leitung eines Architekten in die Entwürfe ein.

Erster Beurteilungsrundgang

In einem ersten Rundgang wurden die Projekte von der jeweiligen Gruppe vorgestellt und beraten. Das Beurteilungsgremium stellte die Stärken und Schwächen der Entwürfe fest und machte sich damit ein erstes Bild über die Qualitäten der Entwürfe.

Zweiter Beurteilungsrundgang

Im zweiten Rundgang wurden die Entwürfe der engeren Wahl bestimmt.

Ausgeschieden wurden die Entwürfe:

- Turo
- Emmenstein
- Leonardo.

Diese drei Entwürfe weisen bei mehreren Beurteilungskriterien Mängel auf, die gesamthaft zu schwer ins Gewicht fallen, um eine Weiterbearbeitung zu rechtfertigen. Diese Mängel sind aus den Projektbeschreibungen ersichtlich.

Beratung der Entwürfe der engeren Wahl

Bei den beiden Entwürfen

- Hugo Falter
- Triplex

überwiegen die Vorzüge und Qualitäten gegenüber den festgestellten Mängeln. Die beiden Entwürfe unterscheiden sich aber wesentlich voneinander:

-Beim Entwurf «Hugo Falter» überzeugt die Gliederung des Baukörpers, die einfache, klare Präsenz des Bauvolumens am Kreisel mit dem reduzierten Gebäudeteil gegenüber den angrenzenden Wohnquartieren. Die Grundrisse sind interessant, insbesondere auch die Zugangssituation zu den Wohnungen im Bereich der Passage; sie weisen in der Detailausgestaltung aber noch Mängel auf.

-Beim Entwurf «Triplex» liegen sorgfältig entwickelte Grundrisse vor. Dagegen werden die beiden tieferen Anbauten, insbesondere der Vorbau am Kreisel, kritisch diskutiert.

Beschlüsse des Begleitgremiums

Nach eingehender Diskussion der Vor- und Nachteile der beiden Entwürfe beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, den Entwurf «Hugo Falter» zur Weiterbearbeitung und Ausführung zu empfehlen. Ausschlaggebend sind dabei vor allem die kubische Gestaltung des Bauvolumens und die Erscheinung des Gebäudes am Kreisel.

Aufgrund dieses Entscheides verzichtet das Begleitgremium auf eine weitere Überarbeitungsrunde und schliesst das Verfahren ab.

Schlussbericht und Projektbeschreibungen werden auf dem Korrespondenzweg bereinigt und verabschiedet.

3.4 Abschliessende Bemerkungen

Das Beurteilungsgremium dankt allen Teams für die eingereichten Arbeiten.

Die Architekten haben sich sehr eingehend mit der gestellten Aufgabe auseinandergesetzt. Dem Beurteilungsgremium lagen sehr sorgfältig bearbeitete Entwürfe vor, die sich stark voneinander unterscheiden.

Aus den Erkenntnissen der Volumenstudie wurde die Aufgabenstellung konkretisiert. Die fünf Teams sind mit dieser Aufgabenformulierung zu sehr guten Ergebnissen gelangt. Das Verfahren hat sich bewährt.

4 Das Beurteilungsgremium

Bericht und Beschlüsse wurden vom Begleitgremium am 18. Dezember 2019 verabschiedet und auf dem Korrespondenzweg bestätigt.

Mitglieder des Gremiums mit Stimmrecht

Enzo Gemperli	Gemeinde Emmen
Markus Romano	Eigentümerversreter
Hans Cometti	Fachexperte Architektur
Esther Deubelbeiss	Fachexpertin Architektur
Fabian Kaufmann	Fachexperte Architektur

Handwritten signatures in blue ink corresponding to the members listed in the table above. The signatures are written over horizontal dotted lines.

Mitglieder des Gremiums mit Ersatzstimmrecht

David Wyss	Gemeinde Emmen
Han van de Wetering	Ortsplaner Emmen
Adrian Scola	Eigentümerversreter

Handwritten signatures in blue ink corresponding to the members listed in the table above. The signatures are written over horizontal dotted lines.

Mitglieder des Gremiums mit beratender Stimme

Hansueli Remund	Moderator
Rachel Gaudenz	Verfahrensorganisation

Handwritten signatures in blue ink corresponding to the members listed in the table above. The signatures are written over horizontal dotted lines.

5 Projektdokumentationen

5.1 Projektdokumentation «01 Hugo Falter»

Zur Ausführung empfohlenes Projekt

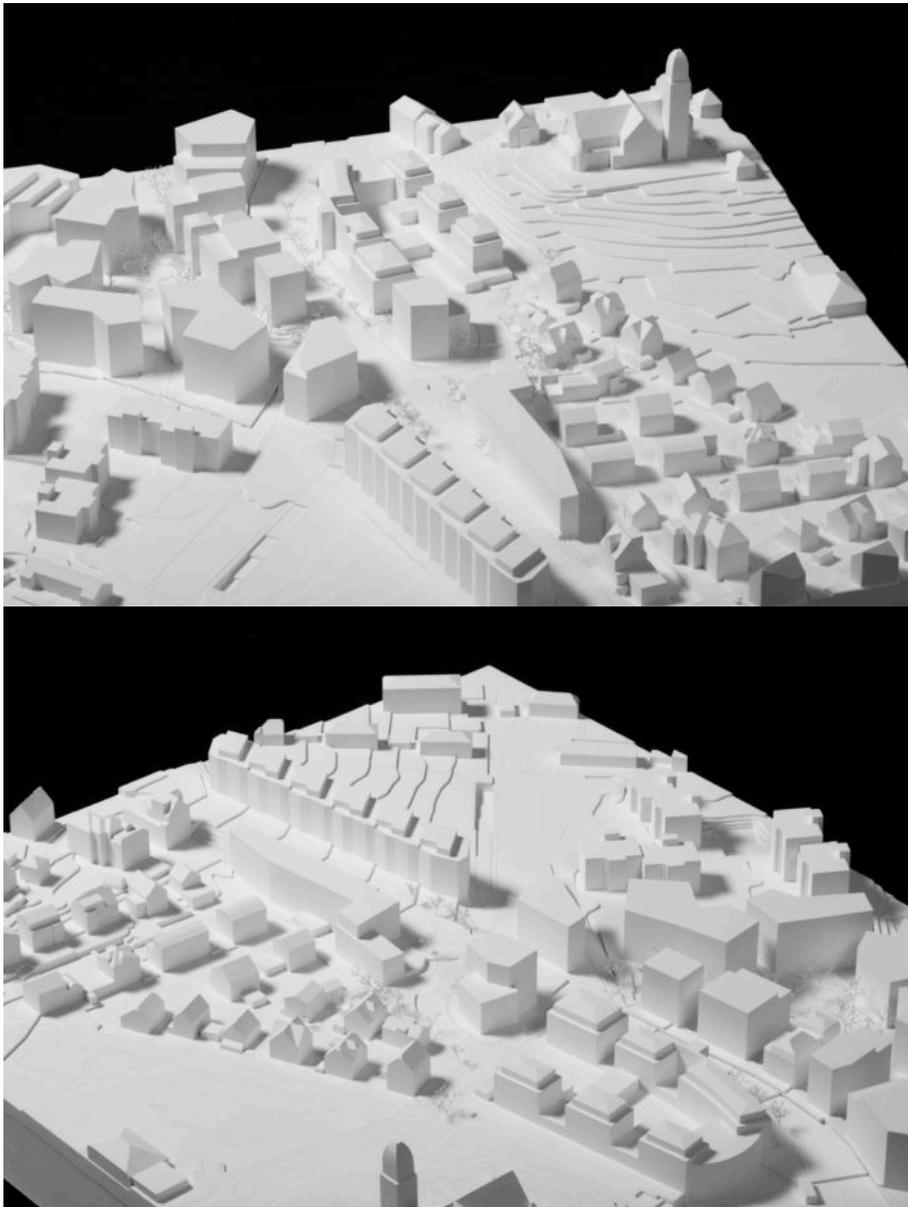
Architekturbüro

buan architekten gmbh

Gerliswilstrasse 23

6020 Emmenbrücke

Modellfoto «01 Hugo Falter»



Projektbeschreibung «01 Hugo Falter»

Aus der Analyse wird das Grundstück als Schnittstelle von unterschiedlichen städtebaulichen Systemen gelesen. Es liegt an der Kreuzungsstelle der Achse Gerliswilstrasse, das wichtigste urbane Rückgrat der Gemeinde, und der historischen Langsamverkehrsachse zwischen dem Listrig-Quartier und Gersag. Zudem gibt es hier, auf halbem Weg zwischen Sonne- und Sprengiplatz, einen Kreisel, hauptsächlich zur Erschliessung von zwei Einstellhallen. Dieser Kreisel hat ortsbaulich und verkehrlich zwar nur eine untergeordnete Funktion, ist aber wegen seiner räumlichen Präsenz (und weil die bestehende Bebauung den Ort bereits leicht auszeichnet), wichtig für die lokale Orientierung. Das Grundstück wird somit allseitig vom Strassenraum „umspült“. Diese Alleinstellung resp. allseitige Exponiertheit gilt als zentrale Herausforderung für eine neue bauliche Entwicklung. Schliesslich liegt das Grundstück am Übergang zwischen urbanem Stadtraum der Gerliswilstrasse und der durchgrüntem, kleinteiligen und rückwärtig gelegenen Wohnquartiere.

Das Volumen, mit zwei einfachen, räumlich versetzten, deutlich unterschiedlich hohen Baukörpern, reagiert auf die vielseitige städtebauliche Situation. So fügt sich der höhere, siebengeschossige Baukörper durch die Setzung auf der bestehenden Baukante der Gerliswilstrasse selbstverständlich im Stadtraum ein. Mit der leichten Mehrhöhe wird sowohl die Querungsstelle der historischen Langsamverkehrsachse als auch die Situation am Kreisel akzentuiert. Durch die sanfte Drehung der Fassade am Kreisel wird die Rolle als Eckgebäude akzentuiert, ohne jedoch den Kreisel stadträumlich zu stark zu betonen. Gleichzeitig entsteht somit eine etwas grössere Vorzone. Es gibt gute Platzverhältnisse für den Fussverkehr. Zudem entsteht Gestaltungsspielraum für einen attraktiven, repräsentativen Vorplatz. Die im Projekt vorgeschlagene Gestaltung mit Pollern und Pflasterung wirkt da aber noch etwas fantasielos. Der niedrigere, viergeschossige Baukörper fügt sich in die Mass-stäblichkeit des rückwärtig gelegenen Quartiers ein. Die Ausrichtung der Südwestfassaden folgt die gegenüber die Gerliswilstrasse leicht gedrehte Grundstruktur der angrenzenden Parzellierung.

Lobenswert ist die Offenheit der Fassaden, sowohl im Erdgeschoss als auch in den oberen Geschossen. Der Umgang mit den Immissionen ist aber noch nicht gelöst. So können die nach Norden orientierten Loggien am Kreisel den Bezug zwischen Gebäude und Strasse zwar stärken, die Attraktivität und Nutzbarkeit dieser Räume wird jedoch hinterfragt. Dies gilt auch für die Schlafzimmer in den oberen Geschossen, die direkt an der Gerliswilstrasse liegen. Generell braucht es eine bessere Balance zwischen Offenheit der Fassade und Lärmschutz. Spannend ist die Unterscheidung in der Fassadengliederung zwischen den zwei unteren Geschossen (Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) mit Bank- und Dienstleistungsnutzungen, und die weiteren Obergeschosse mit Wohnungen. Dies kommt insbesondere im Modellbild zum Ausdruck. Dies stärkt nicht nur die Erkennbarkeit der Bank resp. der Dienstleistungsnutzung, sondern trägt auch zur ausgewogenen Massstäblichkeit des Volumens bei. Nur fehlt eine klare Haltung zur Gestaltung des Dachabschlusses der beiden Volumina (z.B. Umgang mit den Geländern bei der Dachterrasse). Die Gestaltung der Fassaden, in Kombination mit der ortsbaulichen Präsenz des Volumens, strahlt eine hohe Wertigkeit aus. Eine Stärke ist der murale Charakter und die klare Fassadengliederung mit Stützen und Platten. Die Farbgebung wird aber in Frage gestellt.

Die städtebauliche Auszeichnung der Lage am Kreisel und Lage an der historischen Langsamverkehrsachse kommt auch im Erdgeschossgrundriss zum Ausdruck. Mit dem gut sichtbaren Kundeneingang der Bank auf der Nordseite entsteht eine attraktive, repräsentative Situation am Kreisel. Mit dem Eingang der Wohnungen auf der Südseite, am Versatz der zwei Baukörper, wird die Langsamverkehrsachse aufgewertet. Die mittige Lage des Erschliessungskerns stärkt dabei die Flexibilität im Erdgeschoss, so sind ergänzende Erdgeschossnutzungen (Geschäftslokal an der Ecke zur Gerliswilstrasse) möglich, auch kann innerhalb der Bank auf unterschiedliche Entwicklungen reagiert werden. Im Detail gibt es verschiedene Optimierungsmöglichkeiten. Die Notwendigkeit einer internen Treppe der Bank wird hinterfragt, auch scheint der Kundeneingang zur Bank im Bauvolumen zu abrupt, es fehlt einen überdachten Zugangsbereich. Die Ecke am Versatz der Bauvolumen auf der Nordseite hat mit der freiräumlichen Nische mit Baumpflanzung zwar Potenzial, die Gestaltung und die Situation im Grundriss wirken hier jedoch etwas hilflos. Noch nicht ge-

löst ist die Entsorgung (Lage der Unterflurcontainer), es fehlen Velo-abstellplätze im öffentlich zugänglichen Freiraum.

Schwierig ist die Situation beim Autolift. Die geschlossene Erdgeschossfassade schafft eine unattraktive Situation auf der Südwestseite des Gebäudes und ist ein grosser Kontrast zur Qualität der restlichen Erdgeschossfassaden. Durch die Kundenparkplätze fehlt hier zudem Platz für den Fussverkehr. Das Parkierungsgeschoss zeigt das generelle Problem der Auslegung auf die aktuellen Verkehrsnormen und den immer höheren Standards (Sicherheit, grössere Fahrzeuge usw.). Es gibt zwar komfortable Zu- und Wegfahrten, dafür ist das Parkierungsgeschoss äusserst ineffizient (enorme Fahr- und Manövrierflächen, viele nicht-nutzbare Restflächen). Es stellt sich die Frage ob dies auf so einem kleinen Grundstück zielführend ist, was weniger eine Frage des Projekts, sondern des Programms ist. Es braucht alternative Lösungen, die Machbarkeit einer vollautomatischen Anlage ist zu prüfen.

Das Projekt bietet ein vielfältiges Wohnangebot und einen für die zentrale, exponierte Lage guten Wohnungsmix. Die Grundrisse der Wohnungen sind grundsätzlich zweckmässig. Die verwinkelte Grundform des Gebäudes schafft in den einzelnen Wohnungen zwar spannende Räume, verursacht aber auch viele schwierige Ecken. Im vierten Obergeschoss bietet das Projekt eine südwestorientierte gemeinschaftliche Dachterrasse. Das Potenzial kommt in der Freiraumgestaltung aber noch nicht zum Tragen. Insbesondere fehlt die Auseinandersetzung mit den angrenzenden Wohnräumen, für die Aneignung braucht es eine klarere Zuweisung der Freiflächen. Eine besondere Qualität hat die obere Maisonettewohnung.

Bauökonomie

Robustes Projekt mit polygonem Baukörper. Die Fassade besteht aus einer Platten-Stützen-Konstruktion, die an grosse Industriearale erinnert. Der Kundeneingang liegt an repräsentativer Lage zum Kreisel hin orientiert. Die Einfahrt zum Autolift, welcher die Einstellhalle erschliesst, befindet sich an der südliche Gebäudeecke. Die Ausfahrt befindet sich gegenüber und führt über einen kleine Platzsituation direkt auf die Gerliswilstrasse. Insgesamt sind 13 Wohnungen vorgesehen, davon mehrheitlich 2.5-Zi.Whg. Die 2.5-Zi.Whg. im 2. und 3. OG

sowie die 3.5-Zi.Whg. im 4. OG bis 6. OG besitzen eine Loggia mit reiner Nordausrichtung, was für Mieter weniger attraktiv ist (ungünstige Besonnung und hohe Lärmbelastung). Aus der polygonalen Form ergeben sich zudem diverse Zimmer mit abgewinkelten Wänden, was die Möblierung der Wohnungen erschwert. Im 4. OG befindet sich ein gemeinschaftlich nutzbarer Dachgarten. Von diesem Dachgarten ist es möglich, in andere Wohnungen einzusehen, was die Privatsphäre dieser Mieter verletzt. Die Büroflächen wirken sehr grosszügig, die Kundenhalle bietet einen langgezogenen, weitläufigen Wartebereich, der aber wenig effizient genutzt werden kann. Im 1. OG sind die Arbeitsplätze eng zusammen, dafür werden aber diverse Sitzungszimmer geboten. Grundsätzlich ist eine Flexibilität der Räumlichkeiten gegeben, einschränkend ist die Gebäudetiefe.

Lärmschutz

Der zwiebelförmig aufgebaute Grundriss weist aus Lärmschutzgründen an allen über dem Grenzwert belasteten Fassadenabschnitten jeweils eine Loggia auf. Direkt gegen die Gerliswilstrasse sind nur zwei Schlafräume einer 4 ½ Zimmer-Maisonettwohnung angeordnet. Aus lärmtechnischer Sicht ist das Projekt «Hugo Falter» bewilligungsfähig. Die relativ grossen Fenster im Wohnzimmer gegen die Gerliswilstrasse machen eine Fensterschalldämmung von $R'w + Ctr > 38$ dB erforderlich.

Parkierung

Die Zufahrt des Autoliftes im Erdgeschoss kann anhand der Schleppkurven nachgewiesen werden (Grosser Einschlagradius notwendig).

Die Ausfahrt muss geringfügig angepasst werden, kann aber anhand der Schleppkurven nachgewiesen werden.

Die Ausfahrt im Untergeschoss kann anhand der Schleppkurven nachgewiesen werden. Die Befahrbarkeit ist etwas eingeschränkt, kann aber mit einer leichten Anpassung der Parkfelder wesentlich verbessert werden. Die Befahrbarkeit der Parkfelder in der Mitte kann nicht nachgewiesen werden. Mit einer optimierten Anordnung der Parkfelder scheint die Befahrbarkeit jedoch möglich. Die Einfahrt kann anhand der Schleppkurven nicht nachgewiesen werden. Mit einem um ca. 0.5 bis 1.0 Meter breiteren Lift und einer leichten Korrektur der La-

ge in Richtung Nordwesten kann die Zufahrt im Untergeschoss wesentlich verbessert werden. Die Aussenparkfelder erfordern ein Wendemanöver.

Energie

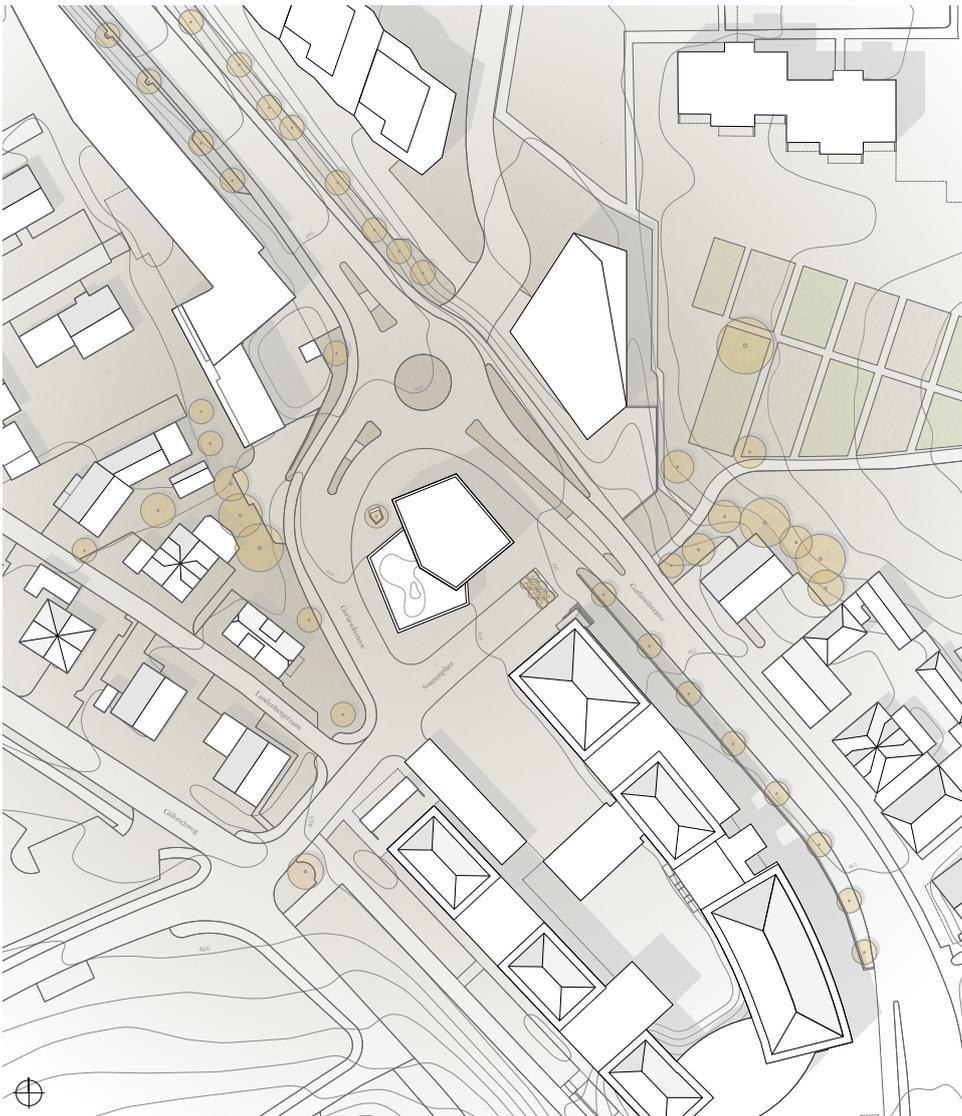
Die relevanten baulichen und technischen Aspekte von Minergie-P sind für eine erfolgreiche Zertifizierung vollständig erfüllt. Es liegt ein Technikkonzept vor, welches baulich umgesetzt werden kann. Die Gebäudehülle ist geeignet, um die Minergie-Panforderungen zu erfüllen. Auch das Schachtkonzept mag weitestgehend zu funktionieren.

Gesamtbeurteilung

Insgesamt zeigt das Projektteam, dass auf einem äusserst schwierigen, exponierten Grundstück, eine qualitative Entwicklung möglich ist. Das Projekt besticht einerseits durch seinen äusserst sensiblen Umgang mit dem Kontext. Trotz klarem Bauvolumen mit zwei einfachen, versetzten Baukörpern reagiert das Gebäude sehr präzise auf die verschiedenen, sehr unterschiedlichen städtebaulichen Systeme. Andererseits nutzt das Projekt die Chancen und Möglichkeiten der verschiedenen Mikrolagen des Grundstücks. Das Projekt fügt sich also nicht nur dem Kontext, sondern schafft für das gesamte Umfeld auch Mehrwerte. Es gibt attraktive sichere Wege, es ermöglicht interessante Nutzungen und es verbessert die Orientierung und Wegfindung im Quartier. Diese Qualitäten und Mehrwerte kommen dabei nicht nur im Volumen, sondern auch in der Fassadengliederung und in den Grundrissen zur Geltung. Obwohl es im Detail noch Optimierungspotenzial gibt, bildet das Projekt eine robuste Basis für eine hochwertige, kontextbezogene Entwicklung des Ortes.



Visualisierung Bückrichtung von Norden



Situation 1:500



Schwarzplan

Ausgangslage

Die Sonnenhof Immobilien AG möchte das Grundstück der alten Kanzlei am gleichnamigen Kanzlei-Kreisel im Ortsteil Emmenbrücke neu bebauen und damit einen Beitrag an die Zentrumsentwicklung im Gebiet Sonnenplatz leisten. Übergeordnet fügt sich das Bauvorhaben in eine Reihe städtebaulicher Entwicklungen auf der Achse „Gerfswilstrasse“ ein. Entlang dieser Achse entstanden oder entstehen verschiedene Grossprojekte, welche die städtebauliche Entwicklung von Emmen vorantreiben (Setzplatz-Viscosistadt-Central-Sonnenplatz-Spreng). Aus der vorgegang an dieses Projektverfahren erstellen Volumenstudie geht klar hervor, dass eine zusätzliche städtebauliche Akzentuierung im Bereich vom Kanzlei-Kreisel nicht gewünscht ist. Dies ist im Bezug zur gesamten Entwicklung entlang der Gerfswilstrasse, mit einzelnen bereits gesetzten städtebaulichen Akzenten wie dem Setzplatz, Central und Sonnenplatz, verständlich.

Analyse

Das heutige Gebiet um den Sonnenplatz ist historisch geprägt durch den Weiler „Gerfswil“ und die bereits Mitte des 19. Jahrhunderts existierende Gabelung der Verkehrsachse Luzern-Settal und der Bahnlinie. Das Gebiet erlebte im Laufe der Zeit verschiedene lose Bebauungen als Teil des Weilers Gerfswil, bevor sich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts die städtebauliche Mitte, der Sonnenplatz, entwickelte. Nach Norden Richtung Spreng, entlang der Gerfswilstrasse besetzen Einzelbauten, unter anderem das historische Gasthaus Adler, den Strassenraum. Die gegenüber liegende Zentrumsüberbauung (Migros) mit einzelnen auf einem Sockel thronenden Einzelbauten nehmen formal die Massstäblichkeit der Einzelbauten auf.

Der Strassenraum oberhalb vom Kanzleikreisel wird beidseitig von den grossmassstäblichen Bauten parallel zum Strassenraum begleitet. Eine deutliche Verdichtung bzw. Massstab-Sprung der Bauten entlang der Gerfswilstrasse ist klar spürbar. Durch den allseitig vom Strassenraum umspülten Bauparameter löst sich ein Neubau auf diesem Grundstück, durch die Distanz zu den Nachbargebäuden, automatisch etwas von diesen ab und bildet eine Einzelbaute am Kreisel.

Städtebau

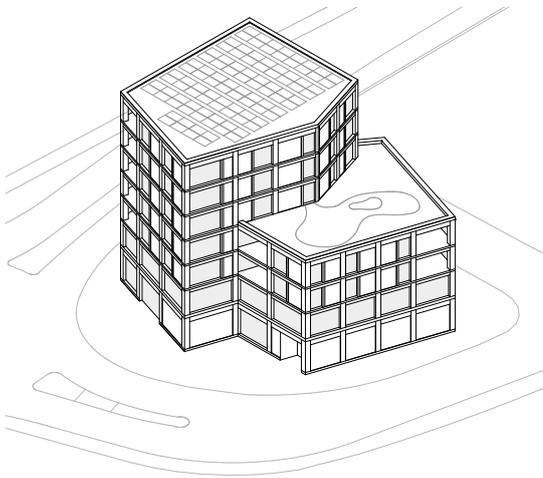
Aufbauend auf der Idee den Bauparameter mit einem Baukörper zu besetzen der sich in die angrenzende Baustruktur einfügt und auf die umliegenden Quartierstrukturen Rücksicht nimmt, wurde der Baukörper in zwei einfache, ineinandergreifende und deutlich unterschiedlich hohe Baukörper konzipiert. Die Stellung des höheren siebengeschossigen, dominanteren Gebäudeteils an der Gerfswilstrasse und Kreisel sowie der viergeschossige Gebäudeteil an der Hauptstrasse abgewandten Seite, nehmen entsprechend ihrer Lage Rücksicht auf die umliegenden Strukturen und Höhen der Gebäude. Die Längsfassade des dominanteren Baukörpers liegt parallel zur Gerfswilstrasse und der anschließenden Migros-Überbauung und ordnet sich so in diese Reihe ein, schliesst die Struktur ab, ohne den Ort städtebaulich besonders zu akzentuieren. Durch die im Grundriss leicht zueinander verschobenen Gebäudeteile entstehen zwei Aussentürme, welche genügend Platz für die Zugänge der verschiedenen Nutzungen sowie Aus- und Einfahrt bieten. Beim Betreten oder Verlassen des Gebäudes steht man dadurch nicht direkt im Strassenraum und hat Raum für Aufenthalt und Orientierung. Durch die gewählte Grundfigur mit den zwei ineinandergreifenden polygonalen Grundrissen kann der Lärmschutz gelöst und die Wohnungen optimal besonnt werden.



Grundriss 1. Obergeschoss 1:100



Grundriss 1. Untergeschoss 1:200



Isometrie von Nordwesten

Parkplätze

13 Wohnungen > 0.5 PP / WHG	7 PP
724 m ² > 1.0 PP / 100m ²	7 PP
Total	14 PP

Veloparkplätze / Kinderwagen

31 Zimmer > 1 PP / Zimmer	31 PP
13 Wohnungen > 5m ² / WHG	65 m ²
724 m ² Gewerbe > 2.5 PP / 100m ²	19 PP
Total Wohnen Ist	33 PP (10 PP im EG)
Total Gewerbe Ist	19 PP (7 PP im EG)

Schutzplätze

31 Zimmer > 0.66 Plätze / Zimmer	21 SP
----------------------------------	-------

Geschossfläche über Terrain (inkl. AGF)

Erdgeschoss	490 m ²
1. Obergeschoss	501 m ²
2. Obergeschoss	501 m ²
3. Obergeschoss	501 m ²
4. Obergeschoss	307 m ²
5. Obergeschoss	307 m ²
6. Obergeschoss	307 m ²
Total GF über Terrain	2914 m²

Wohnnutzung

2½ Zimmerwohnungen	77.90 m ²	9	69%
3½ Zimmerwohnungen	114 m ²	3	23%
4½ Zimmerwohnungen	143 m ²	1	8%
Total	1'251 m²	13	100%

Gewerbliche Nutzung

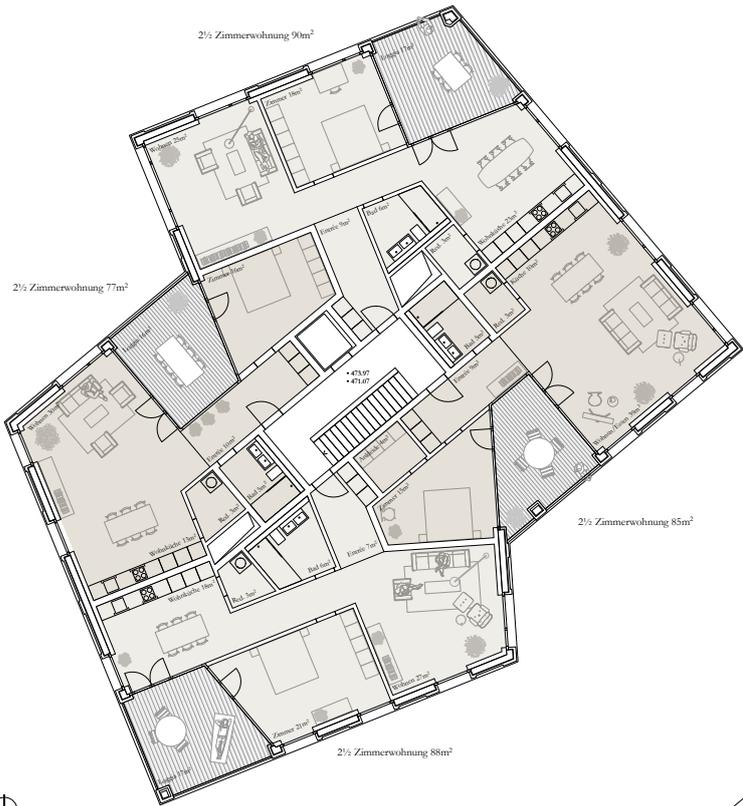
Bankunternehmung EG	263 m ²
1. OG	412 m ²
Total Bank	675 m²
Geschäftslokal EG	49 m ²
Total	724 m²



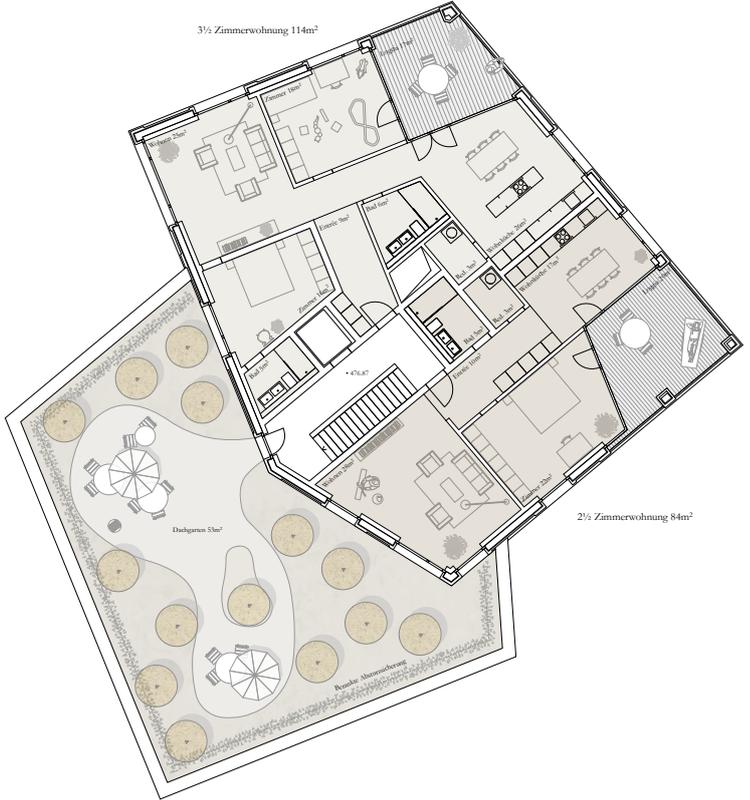
Grundriss 2. Untergeschoss 1:200



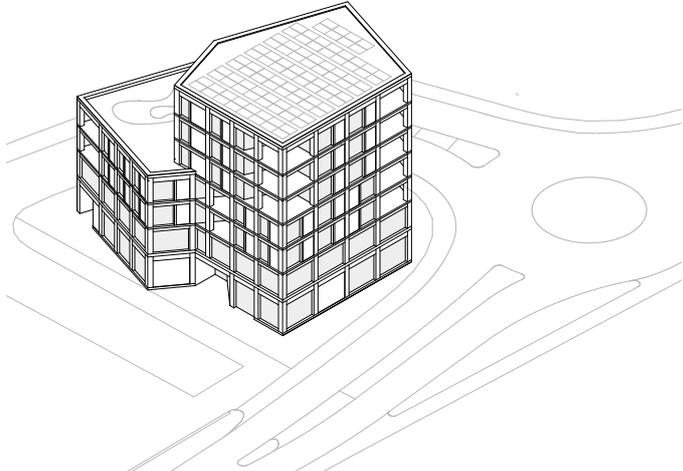
Nord-Ost-Fassade 1:200



Grundriss 2./3. Obergeschoss 1:100



Grundriss 4. Obergeschoss 1:100



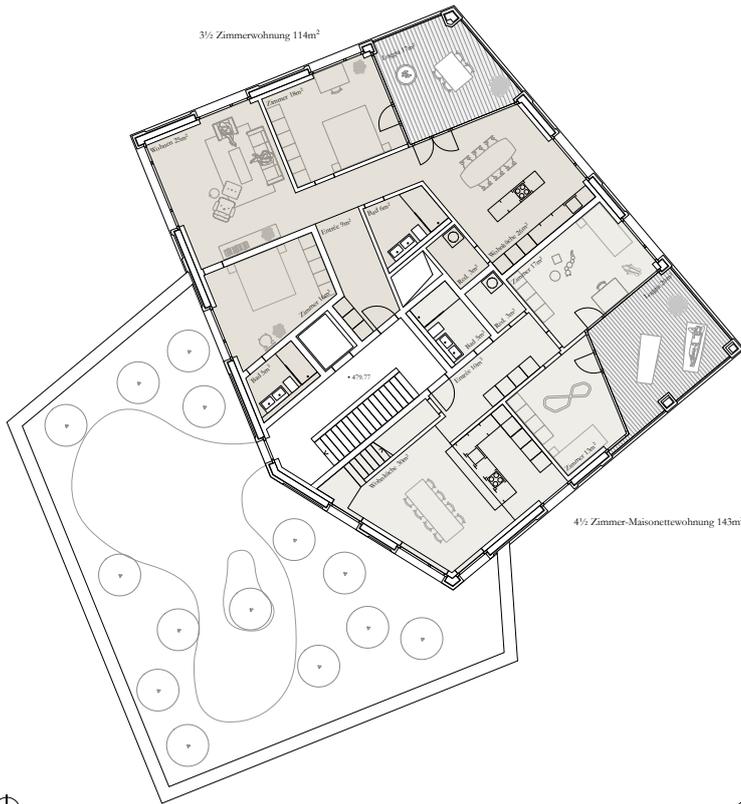
Isometrie von Südosten



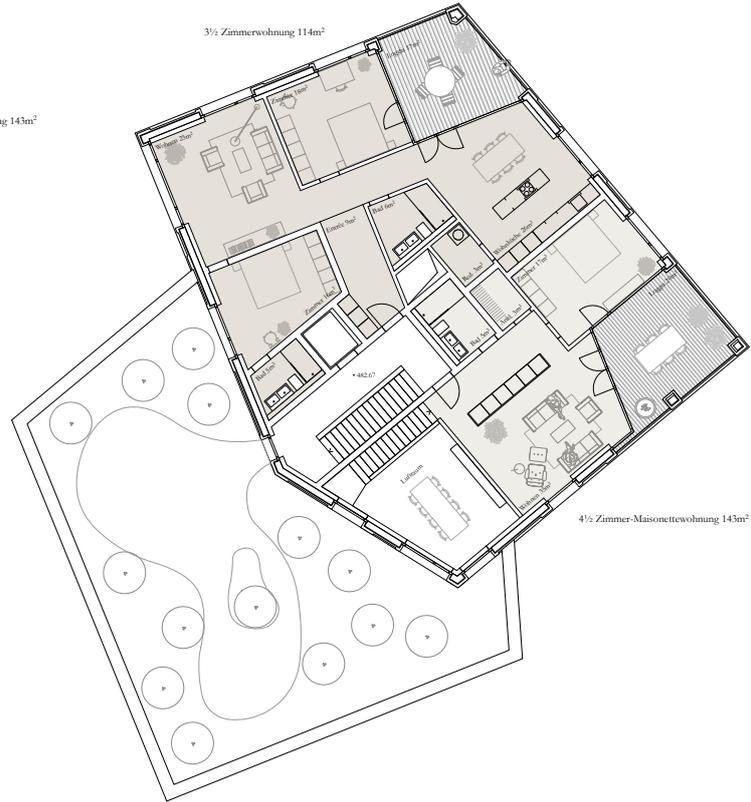
Querschnitt 1:200



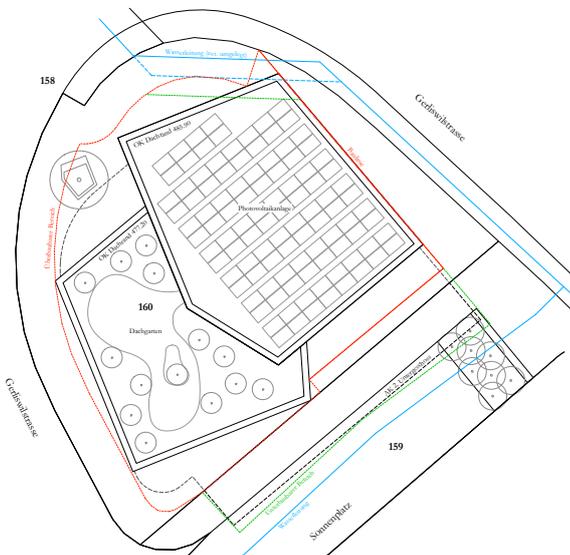
Nord-West-Fassade 1:200



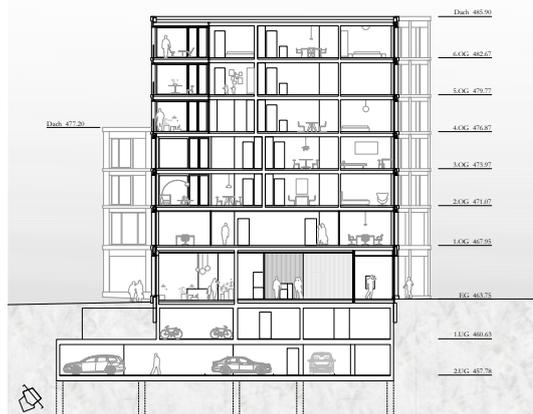
Grundriss 5. Obergeschoss 1:100



Grundriss 6. Obergeschoss 1:100



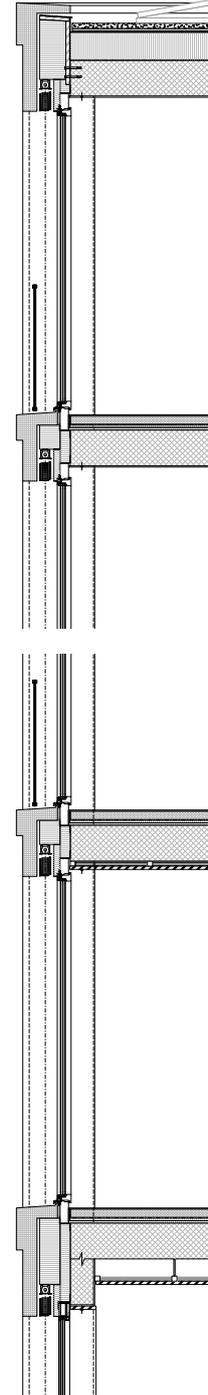
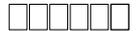
Dachaufsicht / Baurechtliches 1:200



Längsschnitt 1:200



Süd-West-Fassade 1:200



Dachaufbau über 6. Obergeschoss

- Photovoltaikanlage
- Rundkiesendeckung
- SDF-Schicht
- Bituminöse Abdichtung
- Wärmedämmung 22cm
- Bauzeitsabdichtung
- Betondecke 28cm
- Deckenputz

Dachaufbau über 3. Obergeschoss

- Dachbegrünung / Rundkiesendeckung
- SDF-Schicht
- Bituminöse Abdichtung
- Wärmedämmung 22cm
- Bauzeitsabdichtung
- Betondecke 28cm
- Deckenputz 1cm

Geschossdeckenaufbau

- Bodenbelag Parkett 1cm
- Unterlagsboden 7cm
- Trennlage
- Trittschall- / Wärmedämmung 4cm
- Betondecke 28cm
- Deckenputz

Fassadenaufbau

- Betonelemente, farblich lasiert
- Hinterlüftung
- Wärmedämmung 24cm
- Betonwand 18cm
- Innenputz

Fenster: Holzmetallfenster / Metallfenster (EG)

Sonnenschutz: Rafflamellenstoren

Absturzsicherung: Glasgeländer mit VSG

Fensterbänke und Sitrize: Betonelemente

Loggien: - Deckenuntersicht mit schallabsorbierender Oberfläche

- Bodenbelag mit Zementplatten

Geschossdeckenaufbau EG / 1.OG

- Bodenbelag Parkett 1cm
- Unterlagsboden 7cm
- Trennlage
- Trittschall- / Wärmedämmung 4cm
- Betondecke 28cm
- Abgehängte Decke

Geschossdeckenaufbau 1. UG / EG

- Bodenbelag Naturstein 2cm
- Unterlagsboden 8cm
- Trennlage
- Trittschalldämmung 2cm
- Wärmedämmung 20cm
- Betondecke 40cm



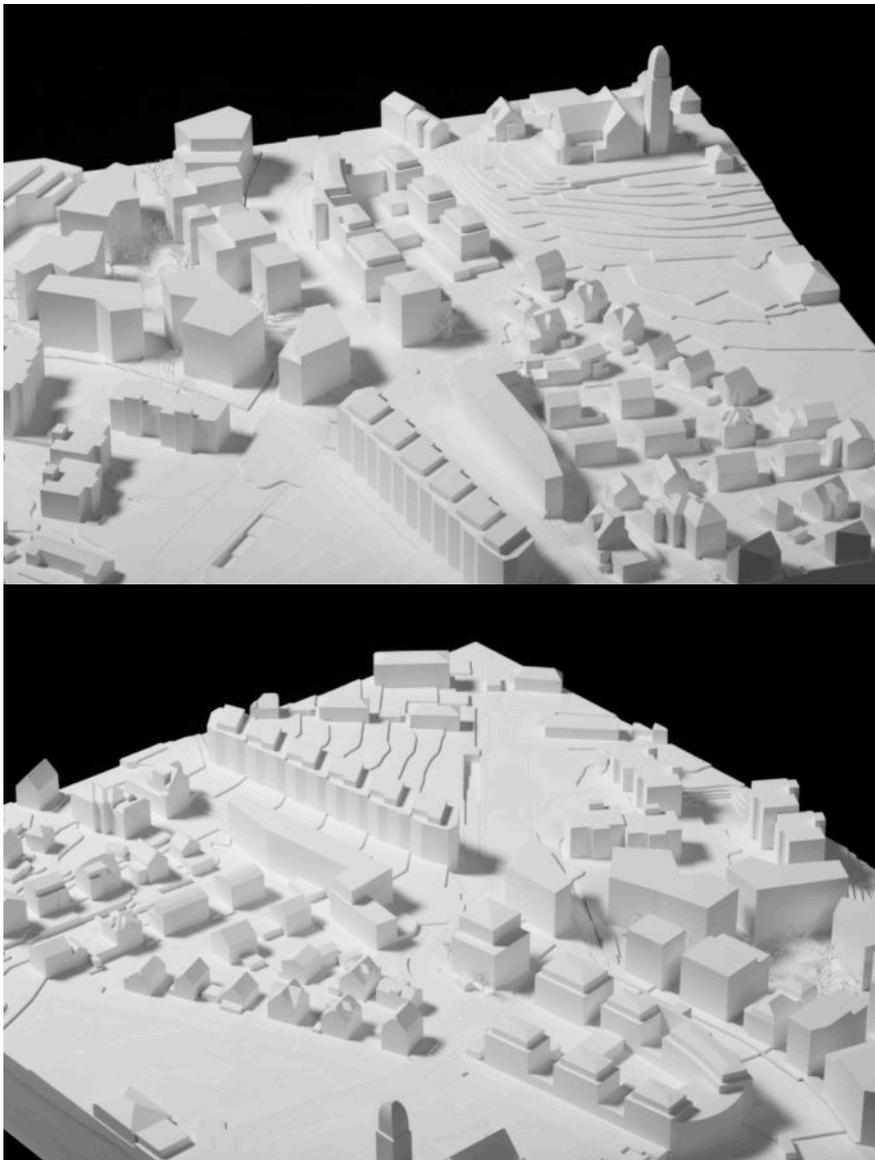
5.2 Projektdokumentation «02 Turo»

Architekturbüro

Philipp Betschart Architektur GmbH
Rodteggstrasse 12
6005 Luzern

Schnieper Architekten
Amstutzstrasse 3A
6010 Kriens

Modellfotos «02 Turo»



Projektbeschreibung «02 Turo»

Die Projektverfasser analysieren den anspruchsvollen Bauplatz am Kreisel zum bebauten und zukünftigen Kontext schlüssig und nachvollziehbar. Sie führen die Bauzeile der Migros, ab dem Sonnenplatz entlang der Gerliswilstrasse, weiter und schliessen diese am Kreisel mit einem überhöhten Gebäudeteil selbstbewusst ab.

Die Einordnung ins Orts- und Quartierbild gelingt volumetrisch gut, denn die unteren 5 Geschosse vermitteln zur Häuserzeile an der Strasse und zum niedrigeren hinterliegenden Quartier. Die turmartige Eckausbildung über 7 Geschosse direkt am Kreisel zeichnet den Ort, zusammen mit dem gegenüber der Strasse gelegenen Neubau, als Torsituation aus. Im Kontext vermag die quadratische Rechtwinkligkeit des Grundvolumens und der Überhöhung nicht überzeugend auf die Geometrien und Richtungen der Strasse und Gebäude der näheren und weiteren Umgebung zu reagieren. Die übers Eck im Erdgeschoss fensterlose Fassade mit den beiden lochartigen Eingängen wirkt sehr abweisend und vermag den gewünschten Bezug zum Aussenraum nicht zu erfüllen.

Eine Treppenanlage mit mittigem Lift in der nördlichen Gebäudeecke erschliesst alle Geschosse. Die Wohnungen, je zwei pro Geschoss, werden über Eck vom Treppenpodest aus erschlossen und weisen in ihrem Layout eine spezielle Kammerung auf, die jedoch aufgrund der diagonalen Aufteilung zu speziellen Raumerschliessungen führt. Vom Entree über den Wohnsalon mit angedockter minimaler Küche in einen fensterlosen Korridor zu den Schlafzimmern und Bädern. Die Loggien in den Ecken sind attraktiv und grosszügig bemessen, die diagonalgeteilte in der Südecke ist jedoch kaum vernünftig nutzbar. In den obersten beiden Geschossen werden pro Geschoss je zwei 2½ Zimmer-Wohnungen vorgeschlagen. Die unteren beiden haben je eine grosse der Wohnung vorgelagerte Terrasse. Die beiden oberen sind etwas kleiner und haben je eine dem Volumen einbeschriebene Loggia. Grundsätzlich entspricht der vorgeschlagene Wohnungsmix nicht den Vorgaben im Raumprogramm und ist wohl der Lage des Treppenhauses und der daraus folgenden Grundrissaufteilung pro Geschoss geschuldet.

Die Organisation der beiden Geschosse der Bank ist sehr funktional und die Raumaufteilung und deren Abfolge entspricht den Ansprüchen der Nutzer, es wird lediglich eine fehlende interne Verbindung ins 1. Obergeschoss in Form eines separaten Lifts oder einer zusätzlichen Treppe vermisst. Wobei auch hier die abweisende Geschlossenheit der nördlichen Fassadenbereiche und die mangelnden Sichtbezüge kritisiert werden. Die Erschliessung des Gebäudes sowohl für die Bewohner wie auch für die Kunden der Bank ist wohl sehr funktional, aber aufgrund der vorgeschlagenen Fassadengestaltung und deren Materialisierung wenig einladend.

Der Autolift zur Einstellhalle steht als separates Bauvolumen im südwestlichen Aussenbereich, was die Fläche und Gestaltungsmöglichkeiten für die Umgebungsfläche stark einschränkt. Diese wird mit den beiden Bäumen, einem Aussensitzplatz und den offenen Velostellplätzen sehr bescheiden vorgeschlagen.

Die Zu- und Wegfahrt zum Autolift und die Parkierung im 2. Untergeschoss funktioniert gut, dies gilt auch für das Kellergeschoss im 1. Untergeschoss, wo es genügend Veloabstellplätze, grosszügige Kellerräume, Hobbyräume und einen Technikraum gibt.

Bauökonomie

Durch die quadratische Gebäudegrundfläche resultiert eine klare und einfache Grundstruktur in Anlehnung an Industriegebäude. Zwei Backsteinschalen werden miteinander kombiniert. Zwei grosse Bullaugen zieren die Fassade im 6. Obergeschoss. Im Norden entsteht eine Platzsituation vor dem Bankeingang, der mit dem Strassenübergang eine direkte Verbindung zu den anderen kommerziellen Nutzungen an der Kreiselflanke herstellt, während die Adressbildung der Wohnungen zur Strassenseite hin der ortstypischen Gebäudeerschliessung über die Gerliswilstrasse entspricht. Die Erschliessung der Einstellhalle mit Zu- und Wegfahrten sowie die Kurzzeitparkplätze werden am südwestlichen Parzellenrand platziert. Der Autolift ins 2. UG erhält eine pavillonähnliche Überdachung und ist vom Hauptgebäude freigestellt. Von den 10 Wohnungen sind 6 davon 4.5-Zi.-Whg. und die restlichen 2.5-Zi.-Whg. 3.5-Zi.-Whg. sind nicht vorgesehen. Die geometrische Form wirkt streng und kühl. In den Korridoren der Wohnungen gibt es spitz zulaufende Wände woraus sich Flächen ergeben,

die schlecht nutzbar sind. Des Weiteren sind dreieckige Loggias vorgesehen, welche ebenfalls die Möblierung erschweren. Die nach Osten ausgerichteten Loggias sind höchstwahrscheinlich sehr lärmbelastet, da die Gerliswilstrasse vorbeiführt. Die Büroflächen sind zweckmässig angeordnet. Durch den quadratischen Grundriss ergeben sich im 1. OG Einzelbüros in den Gebäudeecken und Grossraumbüros in den Flächen dazwischen. In der Gebäudemitte befinden sich die Nasszellen.

Lärmschutz

Die Grundrisse basieren auf einer klaren Grundstruktur, welche gegen die Gerliswilstrasse keine Schlafräume aufweisen. Zur Einhaltung der Grenzwerte sind Loggias vorgesehen. Zudem weist das mittlere Zimmer an der Süd-Ostfassade eine spezielle Fensterkonstruktion auf. Damit ist das Projekt «Turo» aus lärmtechnischer Sicht bewilligungsfähig.

Parkierung

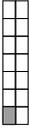
Die Zufahrt im Erdgeschoss kann anhand der Schleppkurven nachgewiesen werden. Die Ausfahrt kann anhand der Schleppkurven nachgewiesen werden. Die Ausfahrt im Untergeschoss kann anhand der Schleppkurven nachgewiesen werden. Die Befahrbarkeit ist eingeschränkt. Die Längsparkfelder können anhand der Schleppkurven nicht nachgewiesen werden. Die Einfahrt kann anhand der Schleppkurven knapp nachgewiesen werden. Die Aussenparkfelder erfordern ein Wendemanöver.

Energie

Die Fassadenkonstruktion wird mit KISMUR als homogenes Backsteinmauerwerk vorgeschlagen, welches für Minergie-P geeignet ist. Auch die Gebäudetypologie spricht für diese Konstruktionsweise. In technischer Sicht ist das Projekt noch unvollständig. Die Steigzone und Technikzentrale sind zwar sehr effizient organisiert, jedoch in der Fläche zu knapp bemessen. Es fehlt zudem die erforderliche PV-Anlage. Die Eckbüros mit zweiseitiger, grosszügiger Verglasung sind bezüglich des sommerlichen Wärmeschutzes zu optimieren.

Gesamtbeurteilung

Der Projektvorschlag überzeugt durch seine volumetrisch gute Eingliederung ins Orts- und Quartierbild als Resultat einer präzisen Ortsanalyse. Die sehr sorgfältig materialisierte Fassadengestaltung vermag lediglich auf der südlichen Gebäudehälfte zu gefallen. Der nördliche turmartige, 7-Geschossige Gebäudeteil wirkt im Erdgeschoss für eine kundenorientierte Nutzung und aufgrund des fehlenden Sichtbezugs zwischen innen und aussen zu abweisend.

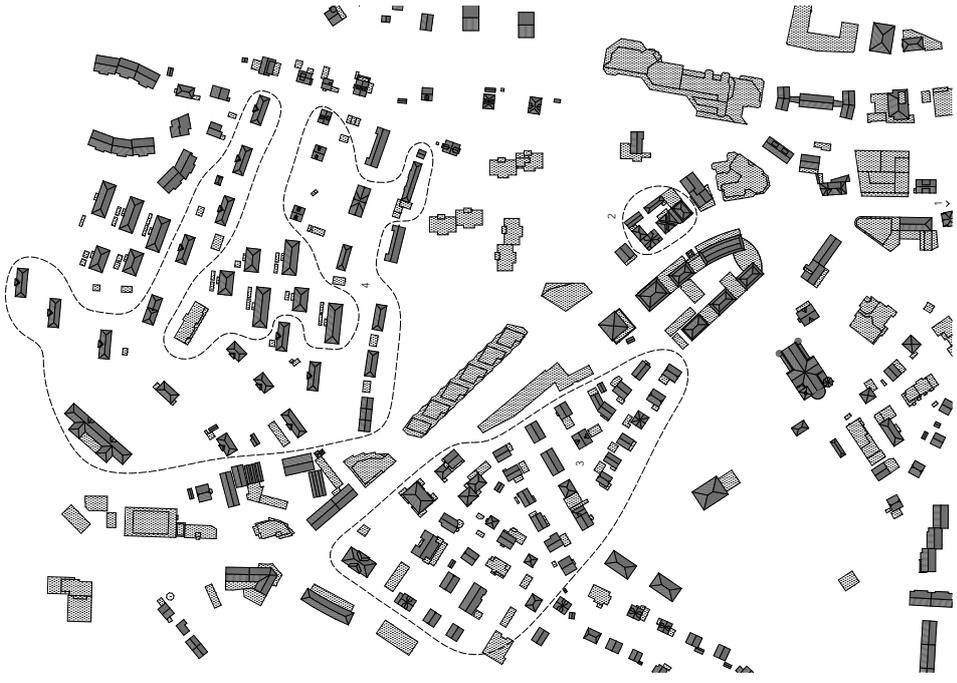


1 – Gefällstrasse, Emmenbrücke (Bodenvermessung Luft)

2 – Gathaa zum Adels, Gefällstrasse

3 – Ghirschweg & Lundenbergrasse

4 – Arbeiterhäuser & Mädelhemm, Schemmhol



Situation – 1:2000



Traditionell, aber nicht historisierend
 Die neue Wohnanlage ist ein Projekt, das sich bewusst von der Historie der Emmenbrücke distanzieren möchte. Sie soll nicht als Kopie der alten Arbeiterhäuser gesehen werden, sondern als eine zeitgemäße Wohnform, die die Bedürfnisse der heutigen Bewohner erfüllt. Die Anlage ist in einem historischen Kontext zu sehen, aber sie soll nicht als Teil der historischen Substanz betrachtet werden.

Selbstbewusst, aber nicht dominant
 Die neue Wohnanlage soll sich selbstbewusst präsentieren, aber nicht dominant wirken. Sie soll eine Ergänzung zum bestehenden Wohnbestand sein, die die Qualität der Umgebung verbessert, ohne die historische Substanz zu verdrängen.

Einfluss
 Die neue Wohnanlage soll einen positiven Einfluss auf die Umgebung haben. Sie soll die soziale Mischung fördern, die Lebensqualität verbessern und die Identität der Emmenbrücke stärken. Die Anlage soll ein Beispiel für eine nachhaltige und sozialverträgliche Wohnentwicklung sein.

Umgang mit dem Gelände
 Die neue Wohnanlage soll den besonderen Charakter des Geländes berücksichtigen. Sie soll die topographischen Gegebenheiten einbeziehen und sich in die Landschaft einfügen. Die Anlage soll eine gute Verbindung zwischen Innen- und Außenraum schaffen.

Umgang mit der Umgebung
 Die neue Wohnanlage soll einen guten Umgang mit der Umgebung finden. Sie soll die soziale Mischung fördern, die Lebensqualität verbessern und die Identität der Emmenbrücke stärken. Die Anlage soll ein Beispiel für eine nachhaltige und sozialverträgliche Wohnentwicklung sein.

Rationalität und Flexibilität
 Die neue Wohnanlage soll rational und flexibel sein. Sie soll die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen und sich an verändernde Lebensumstände anpassen. Die Anlage soll eine gute Mischung aus individuellen und standardisierten Elementen sein.

Einfluss
 Die neue Wohnanlage soll einen positiven Einfluss auf die Umgebung haben. Sie soll die soziale Mischung fördern, die Lebensqualität verbessern und die Identität der Emmenbrücke stärken. Die Anlage soll ein Beispiel für eine nachhaltige und sozialverträgliche Wohnentwicklung sein.

Einfluss
 Die neue Wohnanlage soll einen positiven Einfluss auf die Umgebung haben. Sie soll die soziale Mischung fördern, die Lebensqualität verbessern und die Identität der Emmenbrücke stärken. Die Anlage soll ein Beispiel für eine nachhaltige und sozialverträgliche Wohnentwicklung sein.

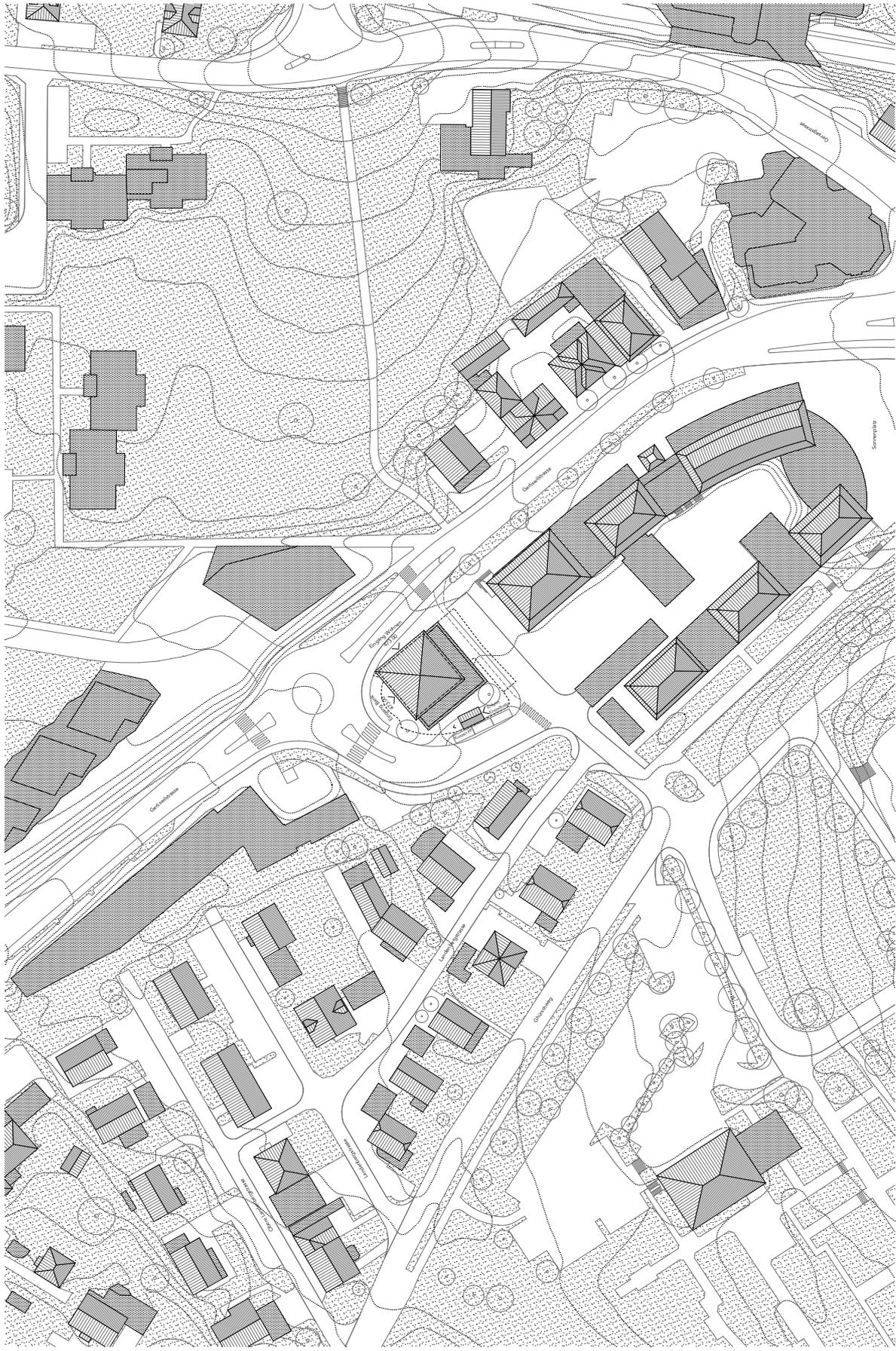
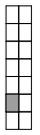
Einfluss
 Die neue Wohnanlage soll einen positiven Einfluss auf die Umgebung haben. Sie soll die soziale Mischung fördern, die Lebensqualität verbessern und die Identität der Emmenbrücke stärken. Die Anlage soll ein Beispiel für eine nachhaltige und sozialverträgliche Wohnentwicklung sein.

Einfluss
 Die neue Wohnanlage soll einen positiven Einfluss auf die Umgebung haben. Sie soll die soziale Mischung fördern, die Lebensqualität verbessern und die Identität der Emmenbrücke stärken. Die Anlage soll ein Beispiel für eine nachhaltige und sozialverträgliche Wohnentwicklung sein.



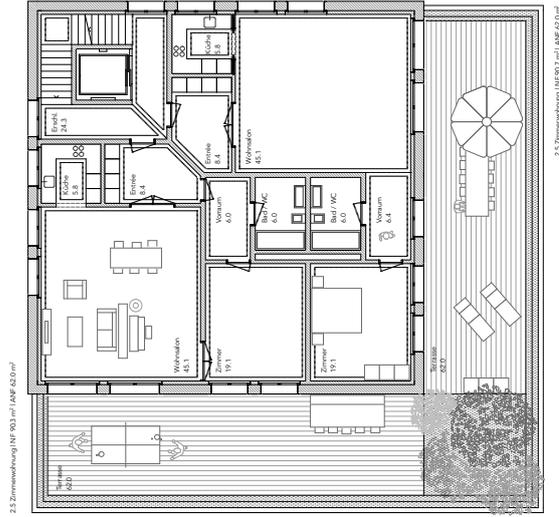
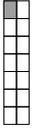
Visualisierung – Wohnraum

TURO
Bauprojekt am Kanzeln-Kessel, Emmenbrücke



Situationsplan - 1:500

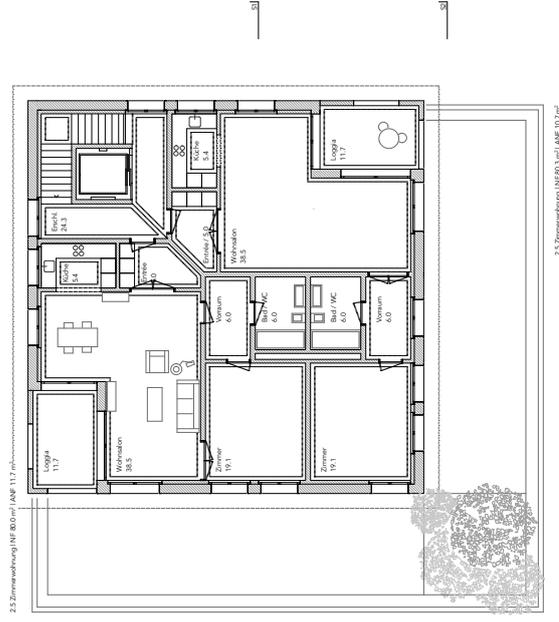




Ebene 04 – Wohnen 04 – 1:100



Struktur-Schema



Ebene 05 – Wohnen 05 – 1:100



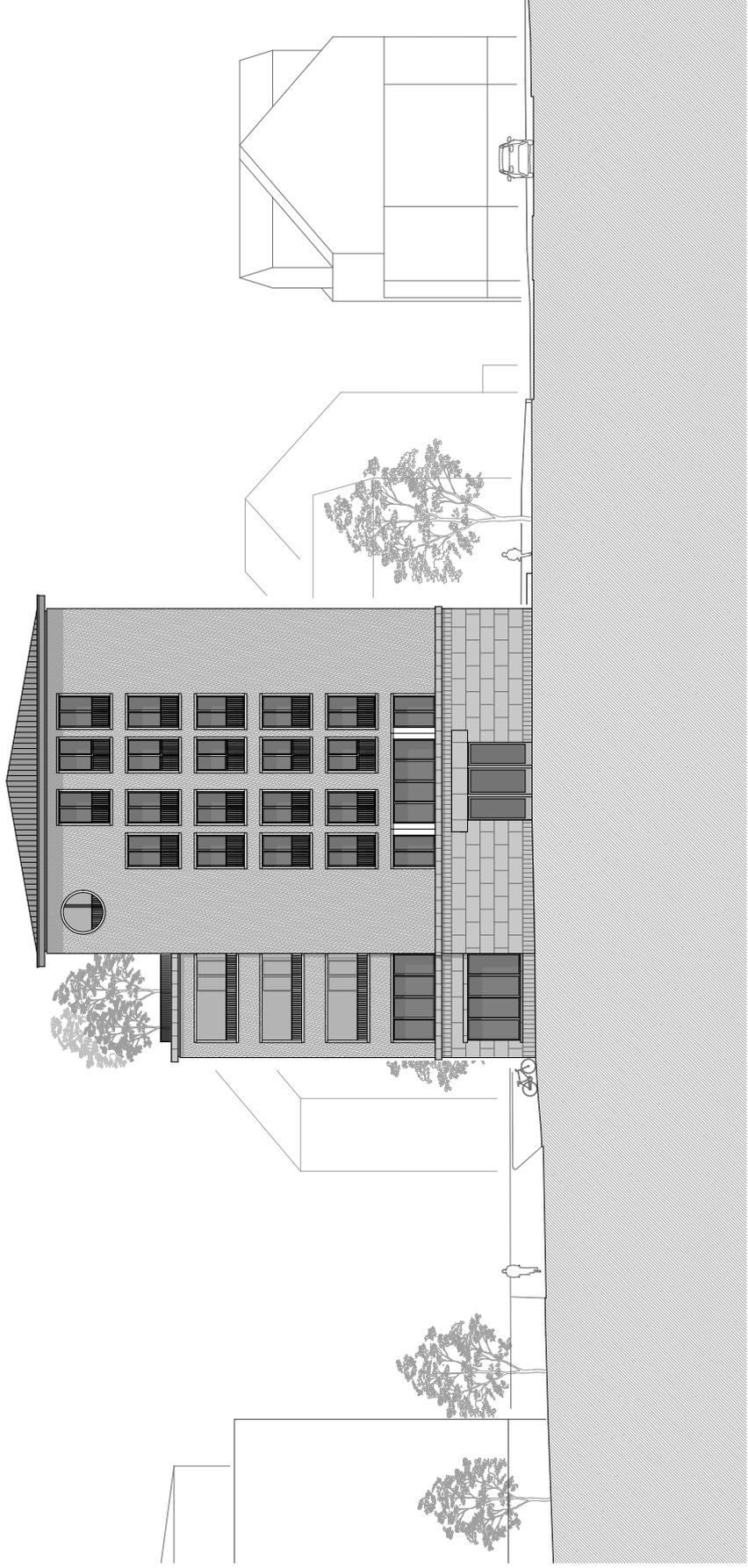
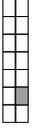
Struktur-Schema

TURO
Bauprojekt am Kanzeln-Kessel, Emmenbrücke



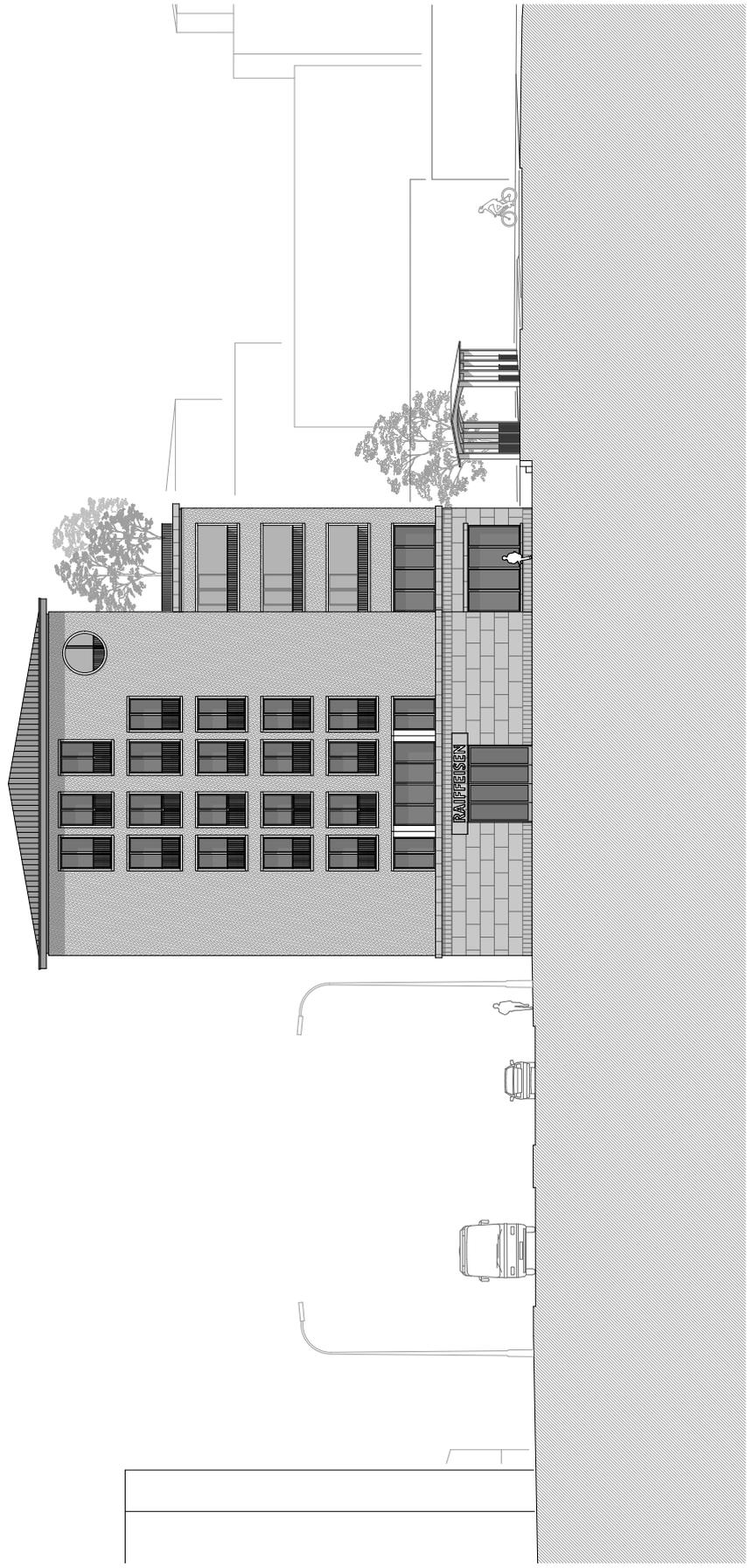
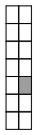
Visualisierung - Nord

TURO
Bauprojekt am Kanzlei-Kreisel, Emmenbrücke



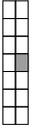
Nordostfassade - 1:100

TURO
Bauprojekt am Kanzeln-Kessel, Emmenbrücke



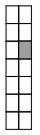
Nordwestfassade - 1:100

TURO
Bauprojekt am Kanzlei-Kreisell, Emmenbrücke

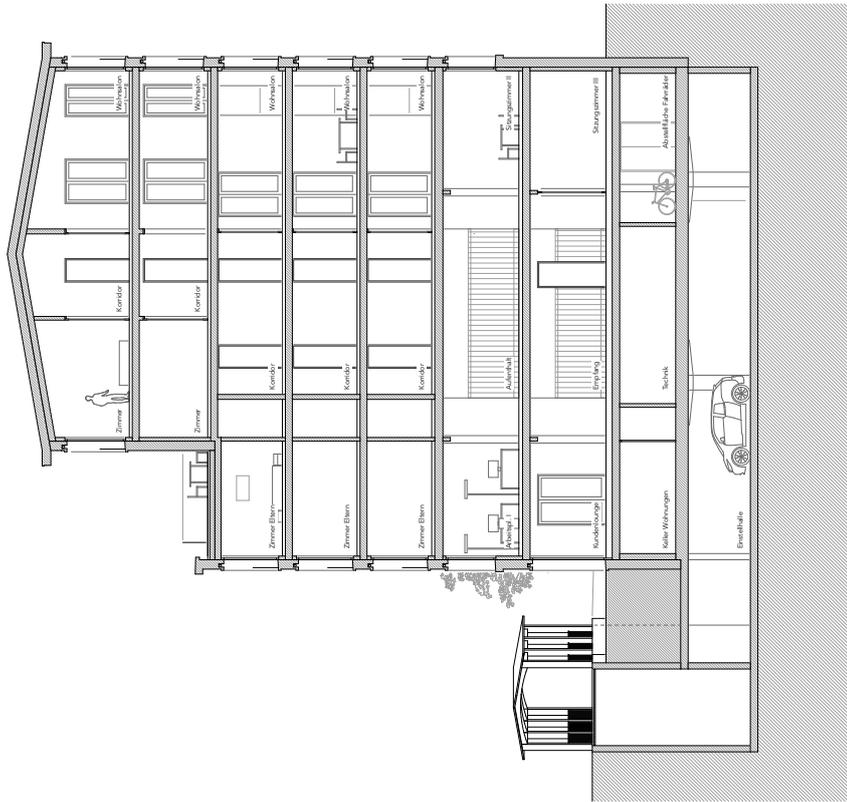
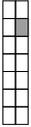


Südfassade - 1:100

TURO
Bauprojekt am Kanzeln-Kessel, Emmenbrücke

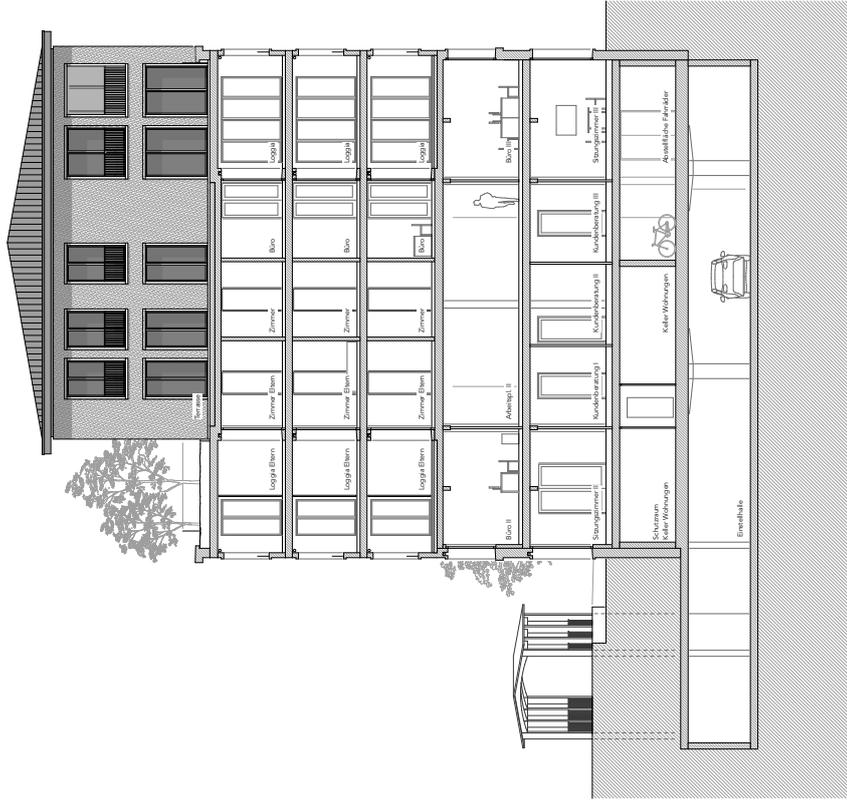


Südwestfassade - 1:100



Schnitt 1 – 1:100

- 6705 | -24.05
Gartenüberdachung
- 6706 | -22.65
Terrasse
- 69215 | -19.15
Ebene 05 – Wohnen 05
- 69200 | -16.00
Ebene 05 – Wohnen 04
- 68600 | -13.00
Ebene 04 – Wohnen 03
- 68100 | -10.00
Ebene 03 – Wohnen 02
- 67500 | -7.00
Ebene 02 – Wohnen 01
- 47500 | -3.20
Ebene 01 – Lager 05
- 47100 | -0.00
Ebene 00 – Park 01
- 46200 | -5.80
Ebene 02 – Eintrithalle



Schnitt 2 – 1:100

5.3 Projektdokumentation «03 Emmenstein»

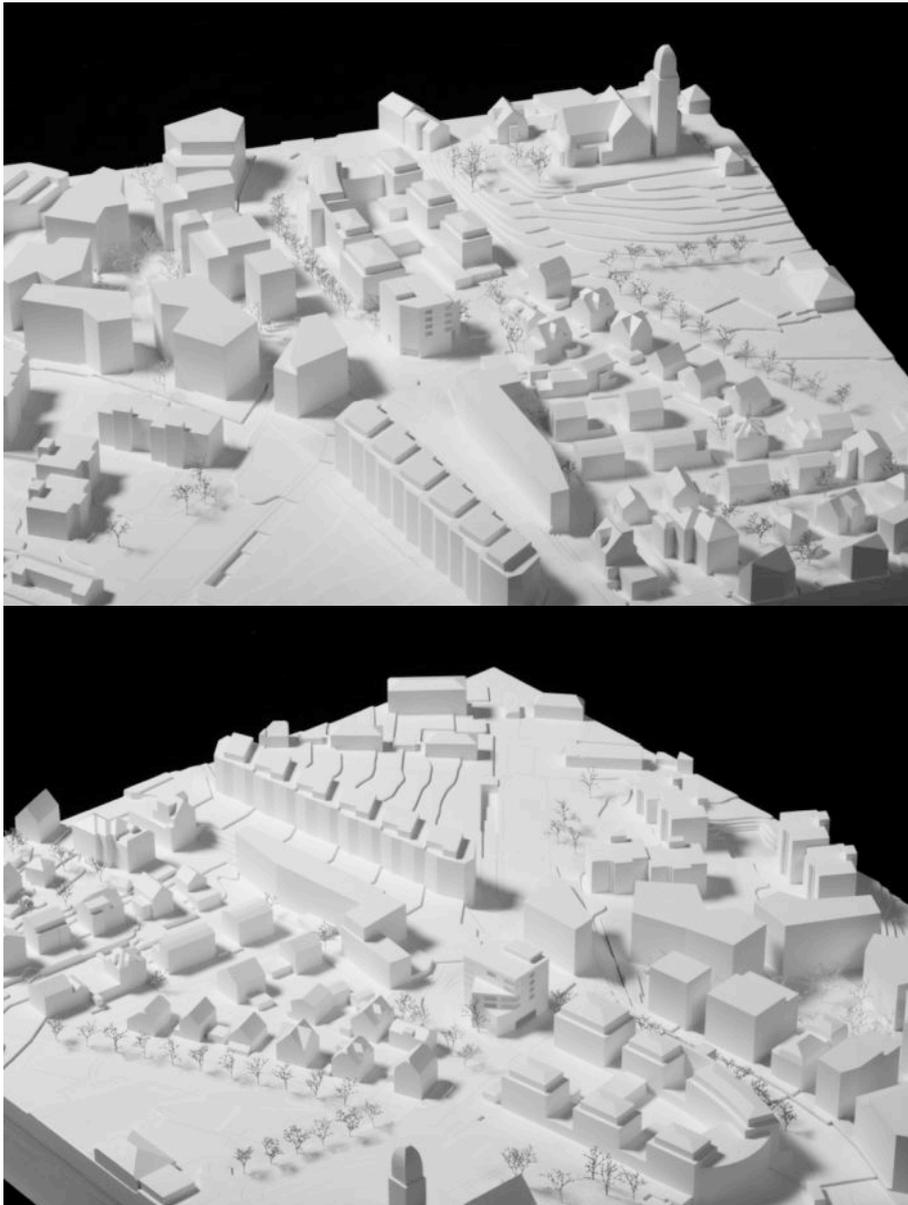
Architekturbüro

Hosoya Schaefer Architects AG Zürich

Flüelastrasse 10

8048 Zürich

Modellfoto «03 Emmenstein»



Projektbeschreibung «03 Emmenstein»

Der Projektperimeter liegt an einer heterogenen Lage und ist allseitig von Verkehrsverbindungen umzingelt. Der Fussabdruck des «Emmensteins» schöpft die Geometrie der Parzelle Richtung Norden fast vollständig aus, wobei das Volumen zum Kreisel hin abgeknickt wurde. Dadurch erhält das Gebäude eine starke Präsenz am Kreisel, wo sich sinnvollerweise auch der repräsentative Eingang der Bank befindet. Nach Südwesten reagiert der Neubau mit einer fächerartigen Abtreppe auf die kleinmassstäbliche Quartierstruktur. Weil das Erdgeschoss einen sehr grossen Teil des möglichen Baubereichs besetzt, vermisst man einen angemessenen äusseren etwas repräsentativeren Vorbereich beim Eingang.

Im Erdgeschoss befindet die Schalterhalle und verschiedene Besprechungsräume der Bank und diverse Erschliessungsflächen sind ebenfalls hier untergebracht. Weil das Volumen mit seinem grossen Fussabdruck den grössten Teil des Perimeters beansprucht, wurden die notwendigen Verkehrsflächen, wie der Autolift, die Kundenparkplätze und die Veloabstellplätze im Baukörper integriert. Durch diese Strategie fehlt dem Gebäude seine Ausstrahlung Richtung Sonnenplatz und wird dem Wunsch nach einem sichtbar öffentlichen Erdgeschoss nicht gerecht.

Die Erscheinung des Neubaus im Sichtbacksteingewand wirkt sowohl bezüglich des städtebaulichen Kontext, als auch in Bezug der Banknutzung angemessen und passend. Leider erahnt man die Banknutzung nur zum Kreisel hin, während entlang der Gerliswilstrasse sogar «blinde» Fassadenbereiche ausgebildet wurden, wodurch eine Sichtbarkeit und Präsenz der Bank Richtung Sonnenplatz verunmöglicht wird. Die Ausformulierung des Sichtmauerwerks könnte - trotz einiger gestalterischer Aussagen wie z.B. diagonal verlegte Steinen - noch präzisiert werden. Die Banknutzung im Sockel ist nicht ablesbar und wird gar mit dem Motiv der Lochfassade, welche über alle Geschosse gestülpt wird, überspielt, was schade ist.

Die Bewohner betreten das Haus von der Gerliswilstrasse her. Im Innern gibt es für alle Nutzer einen gemeinsamen Erschliessungskern mit Lift und Treppe. Im ersten Obergeschoss sind die Bank-Büroräume als Open Space Fläche organisiert, wobei drei Kerne die Bürofläche zonieren. Die darüber liegenden Wohngeschosse sind als

Dreispanner konzipiert. Pro Geschoss befinden sich jeweils zwei sehr grosszügige 3.5-Zimmer-Wohnungen und eine grosse 2.5-Zimmer-Wohnung. Auf der Visualisierung wirken die Wohnungen sowohl in der Materialisierung, als auch in der räumlichen Wirkung - insbesondere mit den überhohen Wohnbereichen - äusserst attraktiv. Bei genauerer Betrachtung muss man leider feststellen, dass die effektiv möblierbaren Nutzflächen im Vergleich zu den Verkehrsflächen in einem Missverhältnis stehen. Die überhohen Bereiche sind mit internen Treppen erreichbar, was bezüglich Barrierefreiheit abklärungsbedürftig wäre. Dass jede Wohnung über ein Cheminee verfügt, vermag aus Vermarktungssicht zu überzeugen, ist allerdings technisch so nicht lösbar, da viel grössere Kamine notwendig wären. Ähnliche Erkenntnisse gibt es auch bei den Nasszellen der Wohnungen, welche nicht durchgehend geplant wurden. Hier wären Umgestaltungen in den Bankgeschossen notwendig.

Aufgrund der Positionierung des Volumens im Baufeld ist der Raum zwischen Gebäude und Strasse faktisch nur als erweitertes Trottoir nutzbar. In den Plänen sind kaum Aussagen zur Gestaltung der Aussenflächen gemacht. Der einsam platzierte Baum beim Autolift deutet an, dass noch vertiefte Überlegungen zu den Aussenbereichen, zu den Belägen, zu den Bepflanzungen usw. notwendig wären.

Der Autolift ist im Erdgeschoss schlüssig und praktisch positioniert. Interessant ist die Effizienz und Kompaktheit des Parkierungsgeschosses, dies bedingt aber Rückwärtsmanöver.

Bauökonomie

Der polygone Baukörper mit braun-grauem Sichtmauerwerk und spezieller Anordnung der Backsteine an der zum Kreisel gewandten Fasadenseite beinhaltet 12 Wohnungen. Davon sind 8 2.5-Zi.Whg und die restlichen 3.5-Zi.Whg. 4.5-Zi.Whg. sind nicht vorgesehen. Der Baukörper ist zweifach abgestuft und bietet aufgrund dieser Rücksprünge attraktive, grosszügige Aussenflächen. Sämtliche Aussenflächen sind so angeordnet, dass sie von der Strasse abgewandt und daher gut nutzbar sind. Die Wohnräume sind teilweise zweigeschossig bzw. überhoch. Es ist allerdings zu prüfen, ob die Schlafräume im Norden die Anforderungen bzgl. des Lärmschutzes erfüllen können. Im 6. Obergeschoss befindet sich noch ein allgemein zugänglicher Dachgarten. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über die Ost-

seite, wohingegen die Bank einen repräsentativen Zugang von dem Vorplatz zum Kreisel erhält. Der Autolift dient der Erschliessung der unterirdischen Parkgeschosse und wird im Durchfahrtsystem genutzt. Diese Entflechtung von Zu- und Wegfahrt entspannt die Verkehrssituation. Die drei Besucher/Kunden PP im EG sind überdacht. Die Räumlichkeiten im 1. OG (auch über der Garagendurchfahrt) dienen als Büroräume für die Bank. Durch die polygone Grundrissform entstehen helle und flexibel nutzbare Flächen. Entlang der Fassade sind Arbeitstische gemäss der Nutzung eines Grossraumbüros vorgesehen, während sich in der Gebäudemitte Rückzugsräume für jeweils eine Person befinden.

Lärmschutz

Die Grundrisse weisen eine grosszügige Raumabfolge von Wohnzimmer, Küche und Esszimmer auf. Direkt gegen die Gerliswilstrasse sind das Treppenhaus und pro Wohngeschoss zwei Wohn- oder Esszimmer und ein Schlafzimmer angeordnet. Aus Lärmschutzgründen werden Loggias angeordnet. Damit ist das Projekt «Emmenstein» aus lärmtechnischer Sicht bewilligungsfähig. Die relativ grossen Fenster im Wohnzimmer gegen die Gerliswilstrasse machen eine Fensterschalldämmung von $R'_w + C_{tr} > 37$ dB erforderlich

Parkierung

Die Zufahrt im Erdgeschoss kann anhand der Schleppkurven nachgewiesen werden. Die Ausfahrt kann anhand der Schleppkurve nachgewiesen werden. Die Aus- resp. Einfahrt im Untergeschoss ist erfolgt über Rückwärtsmanöver. Die Befahrbarkeit ist schwierig. Die Parkfelder können mittels Schleppkurven nicht nachgewiesen werden. Die Aussenparkfelder können anhand der Schleppkurven nachgewiesen werden.

Energie

Die Gebäudehülle entspricht dem geforderten Energiestandard. Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis von opaken und transparenten Flächen. Wesentlicher Korrekturbedarf besteht beim Schachtkonzept; die Schächte sind in den Bürogeschossen zu klein, respektive werden nicht durchgehend geführt. Die Technikzentrale ist zu klein dimensioniert.

niert und es fehlt die PV-Anlage, wofür der Dachgarten geopfert werden müsste.

Gesamtbeurteilung

Das Projekt überrascht im ersten Blick mit seiner eigenen Identität, die es durch seine Klinkerfassaden erhält. Auch die Präsenz am Kreisel wird sehr geschätzt. Das Projekt müsste bei der inneren Organisation und der Struktur der Grundrisse noch vertieft bearbeitet werden, um auch auf dieser Ebene zu überzeugen. Beim Erdgeschoss, welches nur teilweise öffentlich zugänglich ist und stattdessen über grosse Stellflächen für Autos und Velos verfügt, vermisst man eine identitätsstiftende Ausstrahlung entlang der Gerliswilstrasse.

Auf Kosten des Fussabdrucks könnten etwas differenziertere Aussenbereiche geschaffen werden, die in einem zusätzlichen Geschoss kompensiert werden könnten, zumal das Gebäude um ein Geschoss weniger verfügt, als möglich wäre.



Schwarzplan / M. 1:2000

Eventaltheuten erenden

Der Projektpartner, Emmenbrücke, befindet sich an prominenter Lage in entspanntem, großem, öffentlichen Stadtkontext: zwischen den gewachsenen, dörflichen Wohnquartieren um die Kirche Gerwil und dem Gewerkepark Emmenbrücke. Die Aufgabe ist es, sich in die historische, städtebauliche Entwicklung der Gegend einzufügen und zum Balmhof Gerwil, die Hauptattraktion der planerischen Aufgabe, ergänzen sich zu entwickeln. Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Ein verändertes Schichten im Stratum

Die historische Struktur des Ortes ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität. Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die urbane Adresse

Durch die Absichten der Stadt, die zum Beispiel im Weg der Straße zu sehen ist, ist die Adresse ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität. Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Lokalisierung des Gebäudes ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität. Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Lokalisierung des Gebäudes ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität. Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Lokalisierung des Gebäudes ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität. Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Ziel und Element

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.

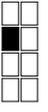
Die Aufgabe ist es, ein Gebäude zu entwickeln, das sich in den Kontext einfügt und die historische Struktur des Ortes zu der angrenzenden Straße eines vollständigen Verkehrsnetzes umschließt. Die heutige Bränerie ist ein wichtiger Bestandteil der lokalen Identität.



Aussenansicht





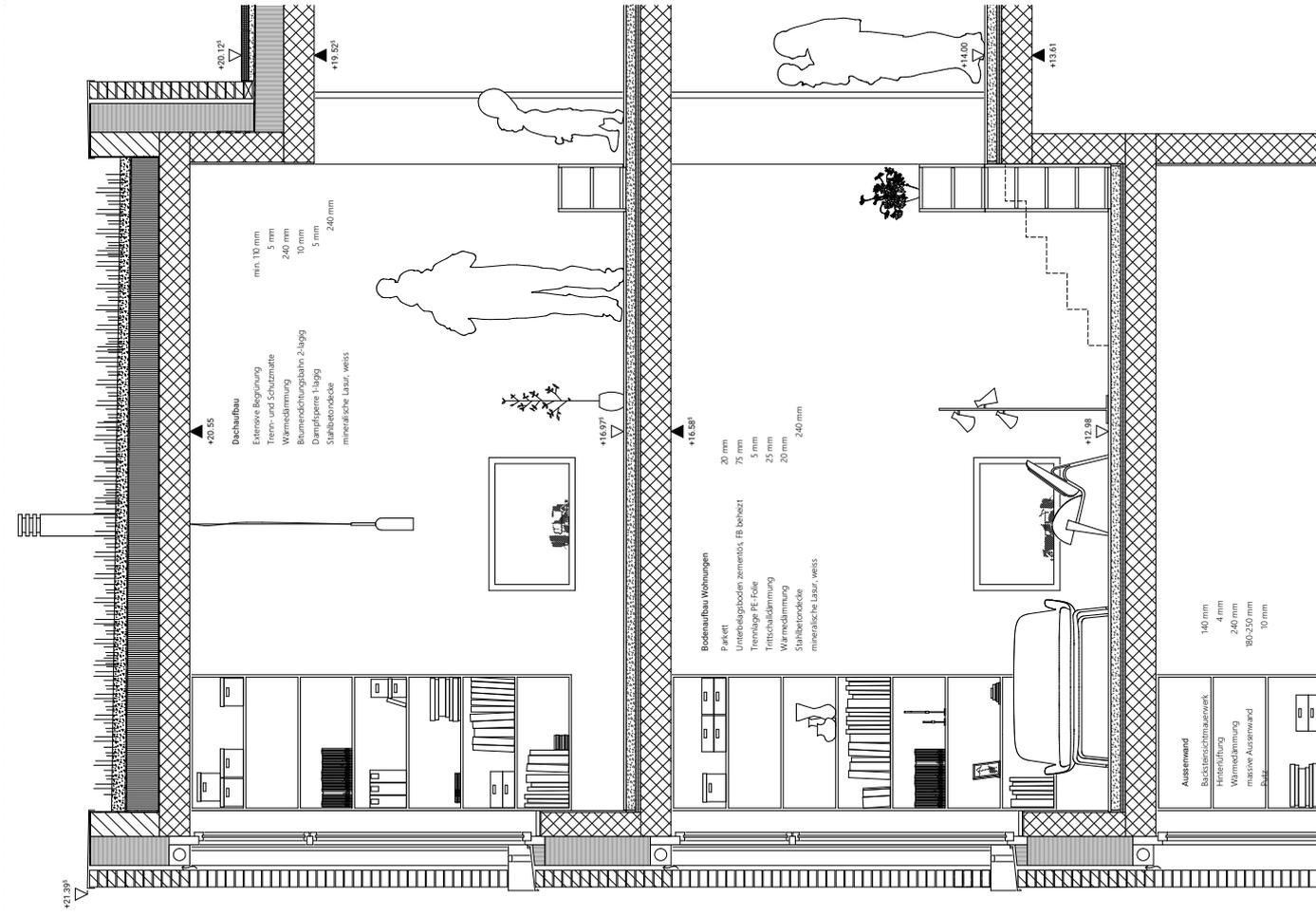


PROJEKTVERFAHREN
KANZLEI - KREISEL EMMENBRÜCKE



Freemove/mbd

EMMENSTEIN

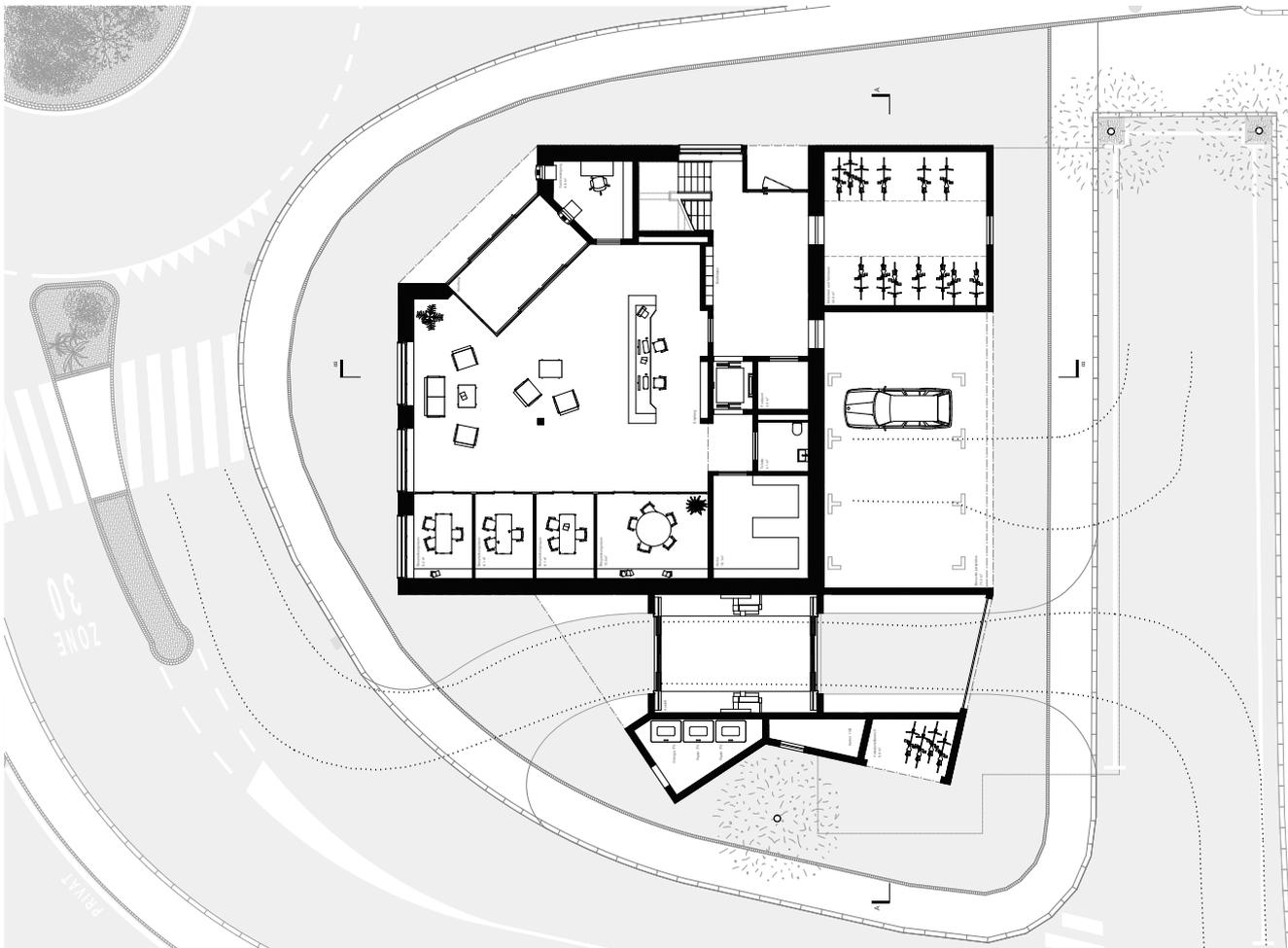


Detailansicht / M 1:20



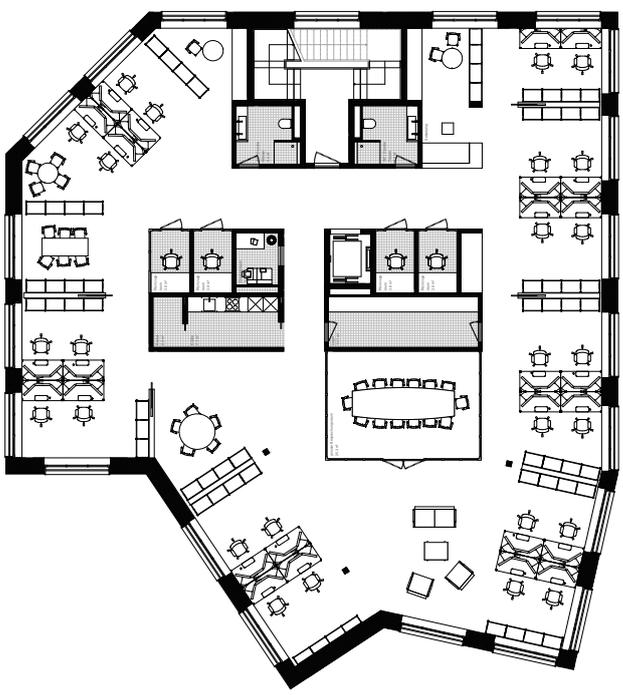
Totalschnitt / M 1:20



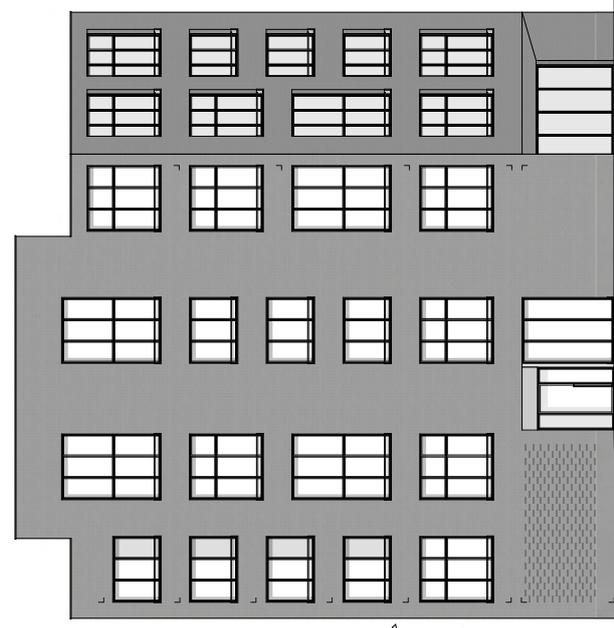


Erdgeschoss - Bank mit Kundenempfang / M. 1100

PROJEKTVERFAHREN
KANZLEI - KRESEL - EMMENBRÜCKE

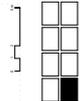


1. Obergeschoss - Büro für Bank / M. 1100



Ansicht NO / M. 1100

- 1.00.00 Erdgeschoss
- 1.00.01 1. Obergeschoss
- 1.00.02 2. Obergeschoss
- 1.00.03 3. Obergeschoss
- 1.00.04 4. Obergeschoss
- 1.00.05 5. Obergeschoss
- 1.00.06 6. Obergeschoss
- 1.00.07 7. Obergeschoss
- 1.00.08 8. Obergeschoss
- 1.00.09 9. Obergeschoss
- 1.00.10 10. Obergeschoss





2. Obergeschoss / M 1:100

±0.00
Erdgeschoss

±0.95
Dachterrasse

±1.00
5. Obergeschoss

±1.10
4. Obergeschoss

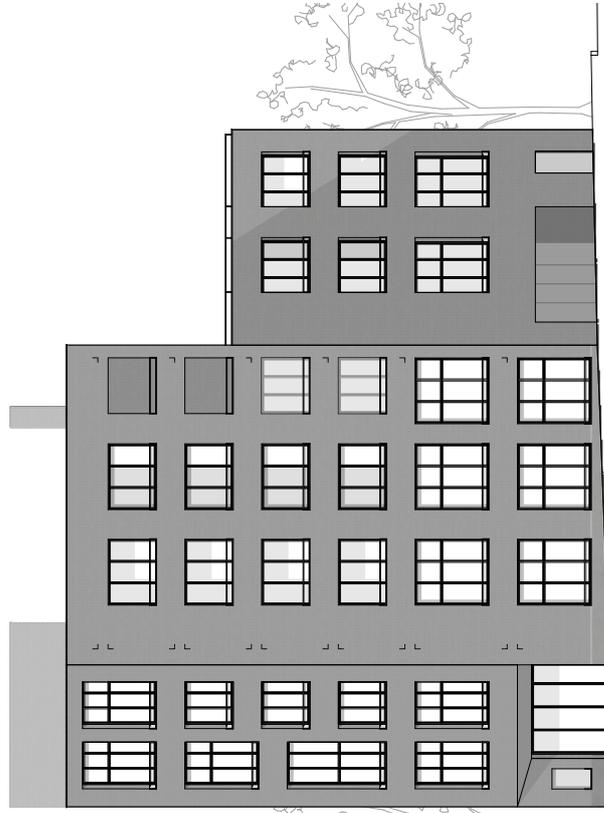
±1.20
3. Obergeschoss

±1.30
2. Obergeschoss

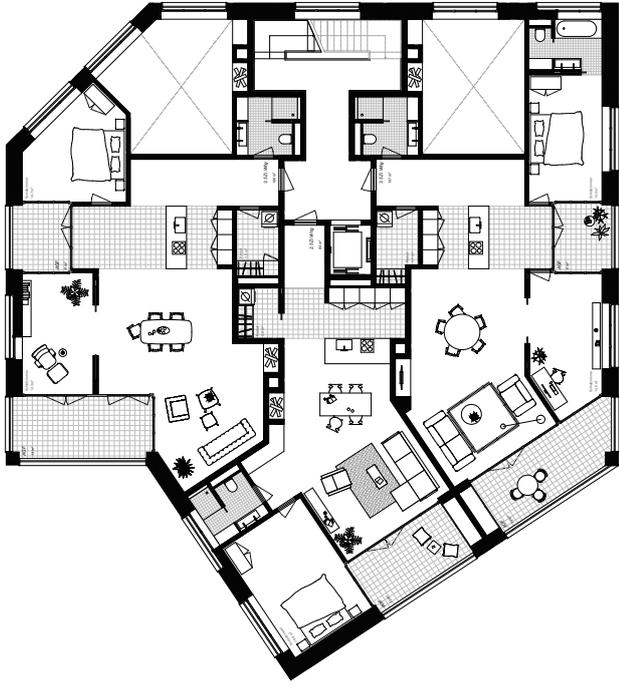
±1.40
1. Obergeschoss

±0.00
Erdgeschoss

Ansicht N-W / M 1:100



Ansicht S-W / M 1:100



3. Obergeschoss / M 1:100

±0.00
Erdgeschoss

±0.95
Dachterrasse

±1.00
5. Obergeschoss

±1.10
4. Obergeschoss

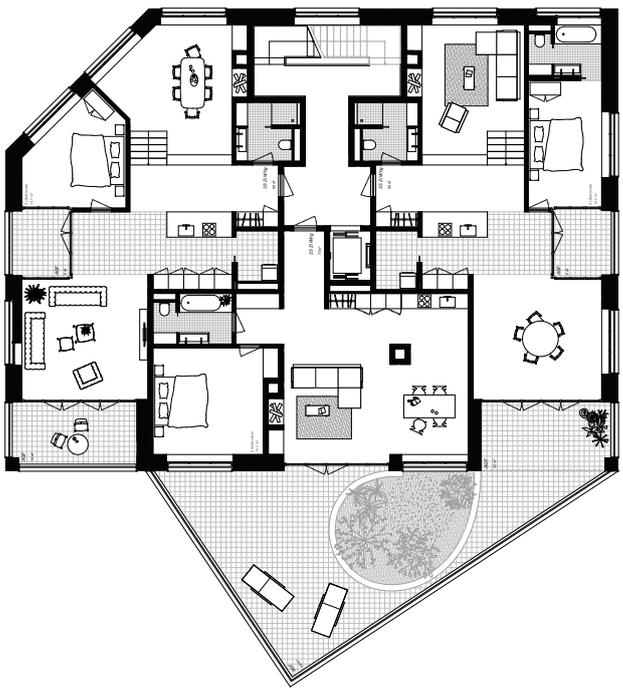
±1.20
3. Obergeschoss

±1.30
2. Obergeschoss

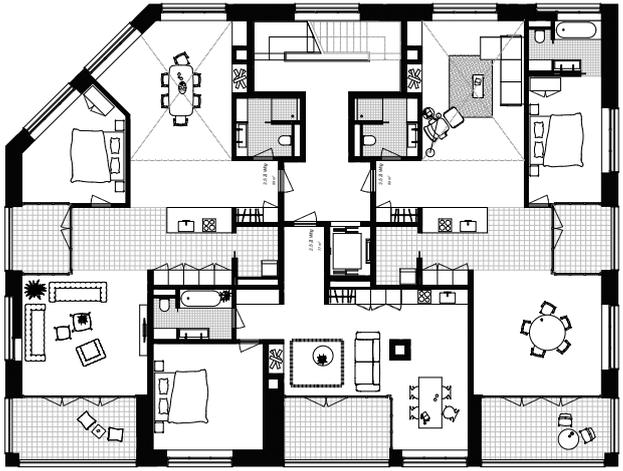
±1.40
1. Obergeschoss

±0.00
Erdgeschoss

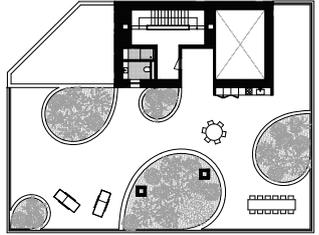
Ansicht S-W / M 1:100



4. Obergeschoss / M 1:100



5. Obergeschoss / M 1:100



Dachgeschoss / M 1:200

00.00
Erdgeschoss

01.00
Dachgeschoss

02.00
2. Obergeschoss

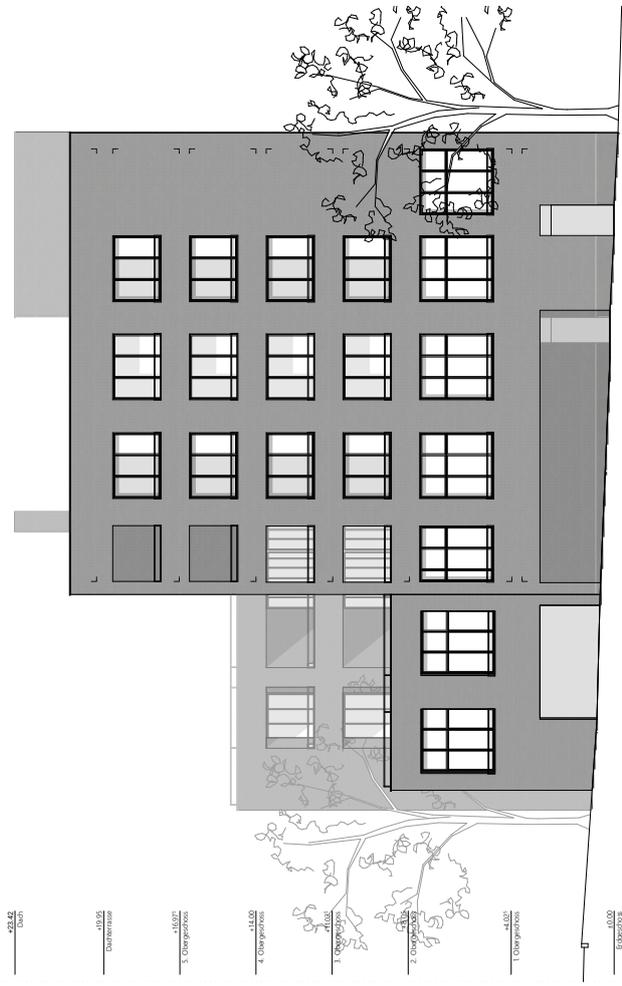
03.00
3. Obergeschoss

04.00
4. Obergeschoss

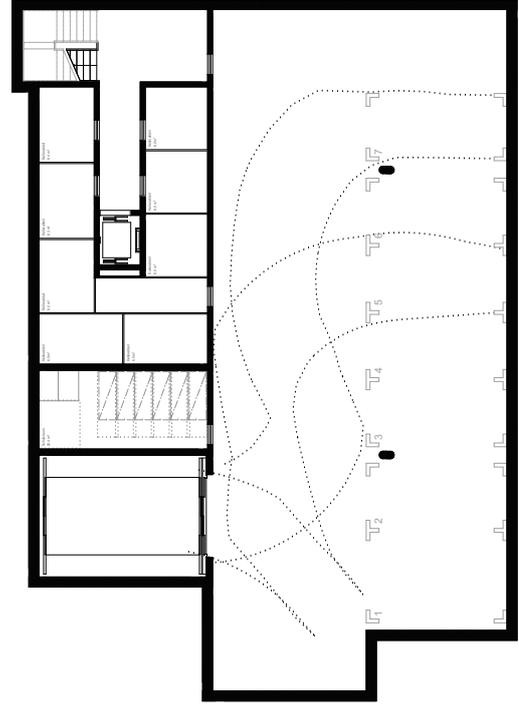
05.00
5. Obergeschoss

06.00
1. Obergeschoss

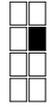
07.00
Erdgeschoss

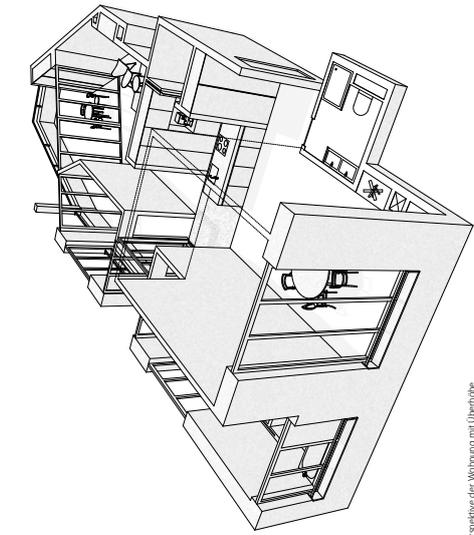


Ansicht S-O / M 1:100

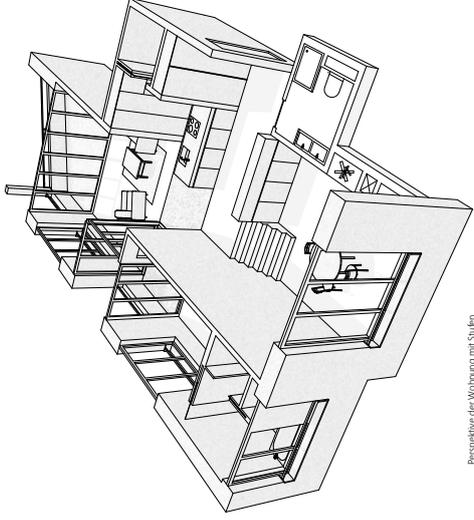


2. UG (Schutzraum) & 1. UG (Technikraum, Lager, weitere Kellerabteile) / M 1:100





Perspektive der Wohnung mit Überhöhe



Perspektive der Wohnung mit Stufen

±0.00
Erdgeschoss

+0.35
Dachterrasse

+0.00
5. Obergeschoss

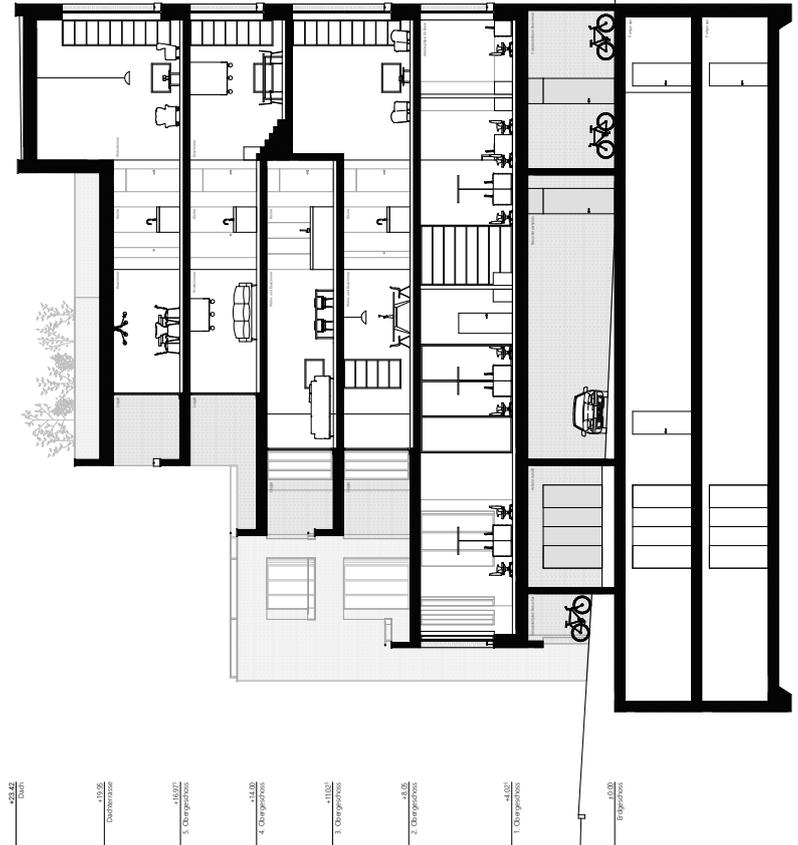
+1.00
4. Obergeschoss

+0.00
1. Obergeschoss

+0.50
2. Obergeschoss

+0.00
1. Obergeschoss

±0.00
Erdgeschoss



Schnitt A-A / M. 1:100

±0.00
Erdgeschoss

+0.35
Dachterrasse

+0.37
5. Obergeschoss

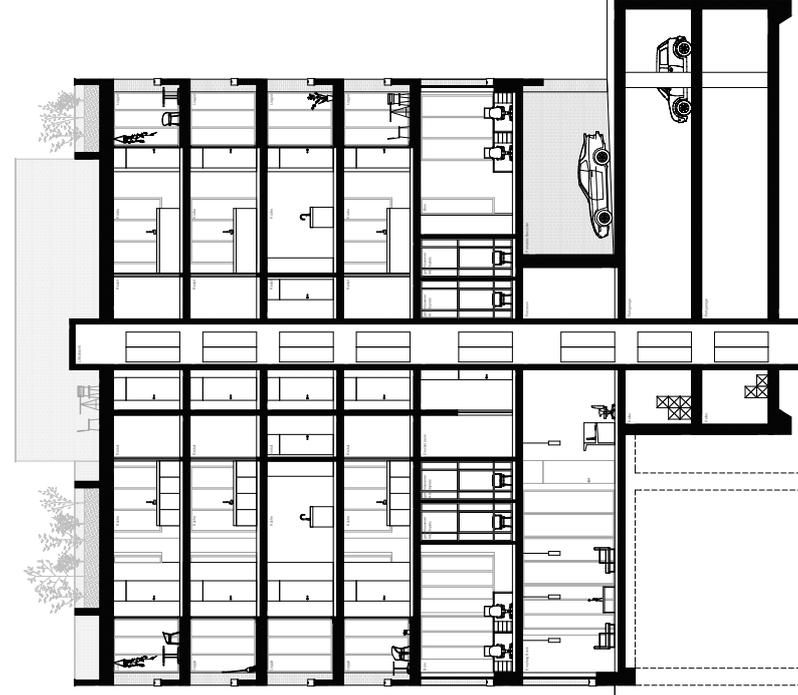
+1.00
4. Obergeschoss

+0.00
1. Obergeschoss

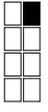
+0.05
2. Obergeschoss

+0.00
1. Obergeschoss

±0.00
Erdgeschoss



Schnitt B-B / M. 1:100



5.4 Projektdokumentation «04 Triplex»

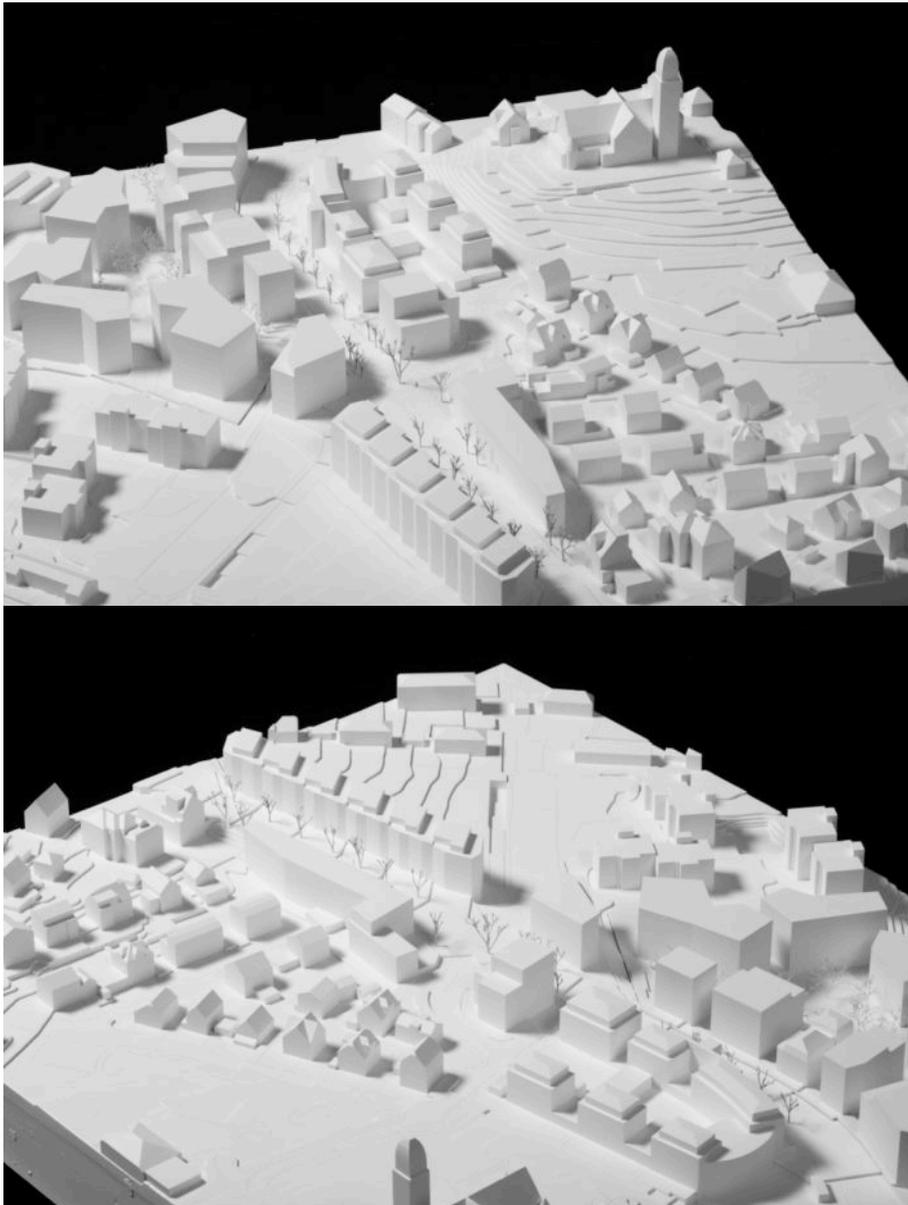
Architekturbüro

GKS Architekten Generalplaner AG

Winkelriedstrasse 56

6003 Luzern

Modellfotos «04 Triplex»



Projektbeschreibung «04 Triplex»

Der Kanzlei-Kreisel liegt am stark frequentierten Verkehrsrückgrat der Gemeinde Emmen, der Gerliswilstrasse, zwischen Sonnen- und Sprengiplatz. Der motorisierte Verkehr prägt aktuell die wenig attraktive Infrastruktur des Ortes. Die städtebauliche Bedeutung des Kanzlei-Kreisel zeigt sich daher sehr untergeordnet, was es einer, der Aufgabe entsprechenden, ortsbaulichen und räumlichen Lösungsfindung nicht einfach macht. Die zu bebauende Parzelle besitzt eine explizite, allseitige Exposition. Sie muss traditionellen kleinmassstäblichen Bebauungen im Kontext der katholischen Kirche Gerliswil, wie auch teilweise schwer verständlichen städtebaulichen Gebilden entlang der Gerliswilstrasse gerecht werden.

Der Neubau im Projektbeitrag ‚Triplex‘ zeigt sich in einer ersten Annäherung offensichtlich als volumetrisch dreiteiliges Gebilde. Ortsbaulich skulptural übersetzt, erscheint das Gebäude zum Kreisel hin überraschend in seiner Höhe reduziert. Erst auf einen zweiten Blick vermag diese architektonische Massnahme zu überzeugen. Gekonnt werden so in Höhe und Massstäblichkeit die unterschiedlichsten Gebäudehöhen im nachbarschaftlichen Kontext aufgenommen und lassen auf ein städtebaulich vielschichtiges Wohn- und Geschäftshaus am Kanzlei-Kreisel hoffen. Folgerichtig wird typologisch um ein zentral gelegenes Treppenhaus eine 3-spännige Wohnanlage über sieben Vollgeschosse formuliert. Diese entwickelt sich volumetrisch bedingt im vierten Geschoss zu einer 2-spännigen bis hin zur 1-spännig erschlossenen Geschosswohnungen im fünften und sechsten Obergeschoss. Das lässt sich unschwer im Ausdruck des Neubaus nachvollziehen. Städtebaulich nicht zu überzeugen vermag die ausgeprägte Länge der Fassade zur Passage hin. Volumetrisch bedingt verläuft diese auf einer Flucht und wirkt dadurch sehr wuchtig.

Auf der Ebene des Erdgeschosses reagiert das Haus mit zwei sich gegenüberliegenden Zugängen. Die Wohngeschosse werden lateral zur Passage erschlossen. Die Bank findet ihre Adresse an der vermeintlich repräsentativeren Lage am Kanzlei-Kreisel. Ein Vorplatz unterstreicht dabei die städtebauliche Präsenz. Umgebungsgestalterisch liegt dabei noch Potential brach. Das Gebäude reagiert organisatorisch auf drei unterschiedliche Strassenräume. Leider passiert dies gedanklich nur im Bereich des Grundrisses. Vermisst wird eine klare

architektonische Übersetzung im Ausdruck der Fassade, welche kaum zwischen Wohnen- und Dienstleistung unterscheidet und fatalerweise auch die signaletische Wichtigkeit von differenzierten Zugängen ausser Acht lässt – mehr dazu später.

Die klar strukturierte Haltung im Grundriss entspricht der städtebaulichen Ausgangslage und ist eine gekonnte Antwort im Umgang mit den gesetzlichen Lärmschutzansprüchen. Jede Wohnung ist mehrseitig orientiert. Gegen die stark belastete Gerliswilstrasse sind explizit Esszimmer mit Küche angeordnet. Ein Hauptmotiv des Entwurfsansatzes kommt dabei zum Tragen. Der dafür gewählte räumliche Ansatz mittels gestapelten Raumfiguren, welche zweigeschossige Essräume anbieten versprechen innenräumliche Attraktion. Die Frage ob zweigeschossige Räume auf doch begrenzten Zimmerflächen massstäblich ideale Proportionen besitzen, muss an dieser Stelle unbeantwortet bleiben. Die Wohnungen sind insgesamt wohlproportioniert und gut organisiert und versprechen einen hohen Wohnwert. Zu erwähnen bleibt einzig, die Geschosswohnung im fünften Obergeschoss, welche in ihrer durchaus reizvollen Üppigkeit, allenfalls die ökonomische Ausgangslage des Zielpublikums stark herausfordert. Im Bereich der Dienstleistungsflächen reagiert das Angebot ebenfalls geschickt auf die Aufgabenstellung. Bereits werden sich anbahnende räumliche Ansprüche im Bankensektor antizipiert. So können über das zentrale Treppenhaus Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss fremdvermietet werden. Der Layoutvorschlag für die Bank ist verständlich und besitzt das Potential entwerferisch weiterentwickelt zu werden.

Wie die bereits eingangs angetönten Undifferenziertheiten in der Wahl vom architektonischen Ausdruck des Wohn- und Geschäftshauses zeigen sich in der weiteren Beschreibung der Arbeit als nachteilig. Dem Fassadenausdruck liegt eine Komposition in Rastern zu Grunde. Die im Grundriss differenzierten Hauptzugänge sind in der Fassade architektonisch schwierig lesbar. Eine Sockelpartie wird quasi negiert. Die Stärke des Entwurfes liegt in seinen geschickt konzipierten Grundrissen. Zusätzlich wird ein zweigeschossiges räumliches Motiv eingeflochten. Eine gute Basis um ein Gebäude an einer durchaus anspruchsvollen städtischen Lage zu entwerfen. Leider werden diese spannenden entwerferischen Ansätze im Ausdruck des Hauses kaum aufgenommen und weiterentwickelt. Die gezeigten Darstellungen des Neubaus zeigen einen wenig ausdrucksstarkes und dadurch aus-

wechselbares Erscheinungsbild. Die im Detailschnitt aufgezeichneten konstruktiven Umsetzungen scheinen noch nicht gänzlich gelöst. In der vorgeschlagenen Materialisierung der Fassade wirkt das Gebäude wenig nachhaltig. Ist die Wahl von einer verputzten Kompaktfassade in Kombination mit rasterartig versetzten Glasfaserbetonelementen mit dem Hinweis zum Fundus vor Ort zu naheliegend? Man wünscht sich für die komplexe Aufgabenstellung in Form eines zentralen Baukörpers für den Kanzlei-Kreisel, einen vielschichtigen, architektonisch überzeugenderen, ja zeichenhafteren Ausdruck.

Bauökonomie

Dreistufiger, klarer und zurückhaltender Baukörper, mit rechteckiger Gebäudegrundfläche. Die Fassade besteht aus einer Kombination von Glasfaserbetonelementen und Feldern aus grobem mineralischem Putz. Die Erschliessung erfolgt über zwei sich gegenüberliegende Eingänge. Die Büro- und Gewerbeflächen der Bank sind über die repräsentative Seite Richtung Kreisel erreichbar. Zu den Wohnungen gelangt man über die Passage. Die Einfahrt zum Autolift inklusive des Warteraums erfolgt ebenfalls ab der Passage. In diesem Projekt sind 10 Wohnungen vorgesehen mit dem Schwerpunkt auf 3.5-Zi.-Wohnungen. Auf der lärmabgewandten Seite befinden sich zwei über das Treppenhaus zugängliche Dachterrassen mit insgesamt rund 110m². Diese müssten allerdings umgeplant werden, da sie Einblick in Räume fremder MWG bieten. Bei den Wohnungsgrundrissen kann die Möblierung kaum variiert werden und die Küchen der 2.5 Zi.-Wohnungen sind wenig effizient, allerdings bieten einige Wohnungen grosszügige zweigeschossige Wohnräume. In den letzten beiden Obergeschossen befinden sich nur je eine Wohnung mit Rundumsicht. Die nach Nordosten ausgerichteten Loggias im zweiten und dritten Obergeschoss, sowie die überhohe Loggia im 5. Obergeschoss sind lärmbelastet und für Mieter weniger attraktiv (Besonnung und Lärmemission). Die Büroräumlichkeiten bieten einen guten Mix zwischen Einzelbüro, Zweierbüro und Grossraumbüro. Im Erdgeschoss befindet sich der grosszügige Kundenempfang der Bank.

Lärmschutz

Das Gebäude basiert auf einer klaren Struktur mit mehrseitig ausgerichteten Wohnungen. Gegen die Gerliswilstrasse sind ausschliesslich

Esszimmer und Küchen angeordnet. Aus Lärmschutzgründen sind Loggias vorgesehen. Weil jeder lärmempfindlich genutzte Raum über ein genügend grosses Fenster verfügt, bei dem die Grenzwerte eingehalten werden, ist das Projekt «Triplex» aus lärmtechnischer Sicht bewilligungsfähig.

Parkierung

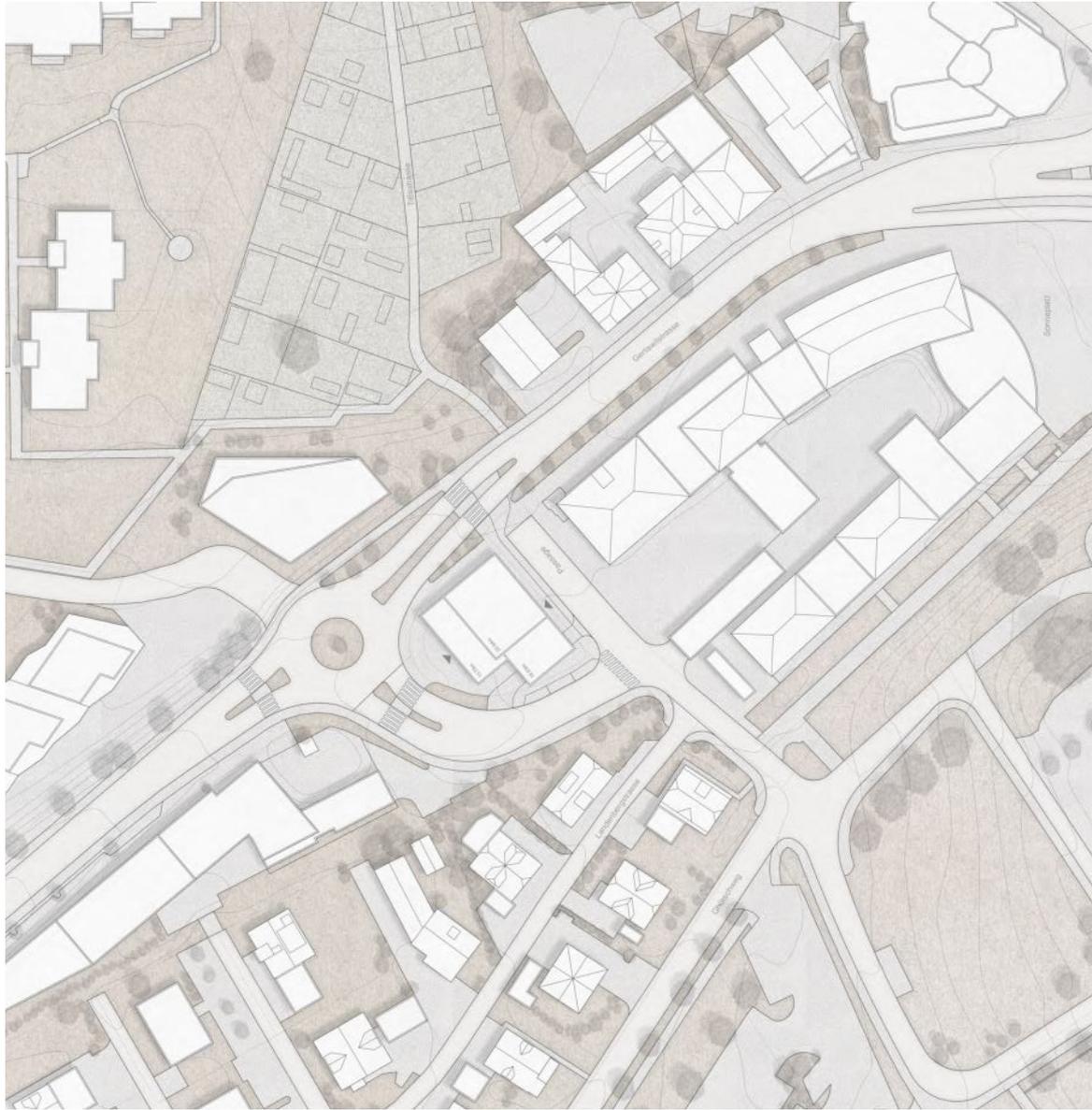
Die Zufahrt im Erdgeschoss kann anhand der Schleppkurven nachgewiesen werden. Die Ausfahrt muss geringfügig angepasst werden, kann aber anhand der Schleppkurven nachgewiesen werden. Die Ausfahrt im Untergeschoss aus dem Autolift kann anhand der Schleppkurven nachgewiesen werden. Die Befahrbarkeit im Untergeschoss ist eingeschränkt. Das Parkfeld neben dem Autolift kann mittels Schleppkurven nicht nachgewiesen werden. Die Einfahrt im Untergeschoss kann anhand der Schleppkurven knapp nachgewiesen werden. Die Aussenparkfelder erfordern ein Wendemanöver.

Energie

Die Gebäudehülle vermag die Anforderungen an Minergie-P gut zu erfüllen. Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis von opaken und transparenten Flächen. Während in den Wohngeschossen die Nasszellen mit angebundenen Steigzonen sinnvoll situiert sind, fehlt in allen Bürogeschossen ein Schachtkonzept, um die Medien effizient durch das Haus zu führen.

Gesamtbeurteilung

Das Projekt überzeugt durch eine sorgfältige Analyse der Aufgabe und den daraus abgeleiteten architektonischen Grundsatzentscheidungen. Der auf den Zeichnungen präsentierte Ausdruck des Gebäudes gehorcht leider einer sich allzu stark auf kostenoptimierte Überlegungen abstützende Materialisierung und vermag daher zum Schluss im Rahmen einer Gesamtbeurteilung nicht gänzlich zu überzeugen.



Situation 11500

IM DIALOG MIT DER NACHBARSCHAFT
 Das Gebiet um den Kanzler-Kreisel präsentiert sich in einer heterogenen Stadtstruktur. Grossmassig ist es durch die Gerliswilstrasse aufgetrennt, welche entlang der Gerliswilstrasse aufsteht, trifft auf die kleinstädtischen Einfamilienhausquartiere. Im Hintergrund tritt die Gerliswil-Kirche an leicht erhöhter Lage aus dem Stadtkörper von der Gemeinde Gerliswil aus. Das Quartier ist ein wichtiger Landmark für die umliegenden Quartiere.
 In den vergangenen Jahren hat sich flankierend die Bebauung der markierenden Hauptverkehrsachse Gerliswilstrasse rasant entwickelt. Zwischen dem Sonnenplatz und der Spreng spannt sich heute ein durchgängiges Wohn- und Geschäftszentrum mit einer durchgehenden Fassade. Die bestehende Eckfläche des Grundstück 169 am Kanzler-Kreisel bildet eine Lücke in der neu gewachsenen Struktur und vermag in seiner Volumetrie in seinem Umfeld nicht mehr bestehen.

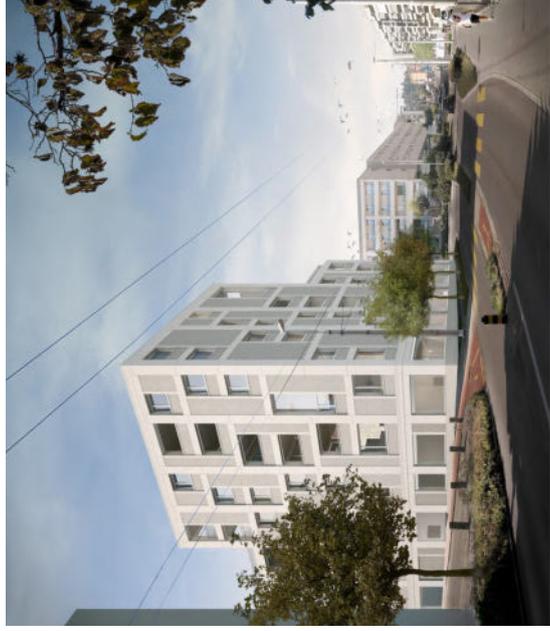
Obwohl das Grundstück von Strassenräumen umspült ist, sind als Grundrisskonzepte die langgestreckte Wohnzeile sowie die Blockstruktur im Vordergrund. In diesem Sinne wird mit dem vorliegenden Projektvorschlag einen neuen Baustein gesetzt, der in seiner Volumetrie an geometrischen Ausformulierung des Sonnenplatzes anknüpft. Die neue Wohnzeile ist Präzis und kraftvoll ist das Volumen an die Gerliswilstrasse gesetzt, wodurch die zwischen den Gebäuden liegende Passage zur untergeordneten Verbindungsachse wird. Aus der Rückrichtung vom Sonnenplatz als klarer und starker Baukörper der seiner repräsentativen Lage gerecht wird. An dieser Eckposition von der Passage und der Gerliswilstrasse, welche gleichzeitig auch topografisch tiefsten Stelle bildet, ankernd der neuen Wohnzeile in der Gerliswilstrasse. Die Präsenz des Gebäudes im Einklang mit dem Kontext gestärkt ohne dabei einen städtebaulichen Akzent zu bilden. Nordwestlich zum Kanzler-Kreisel hin wie auch südwestlich zu den kleinteiligen Wohnquartiersstruktur

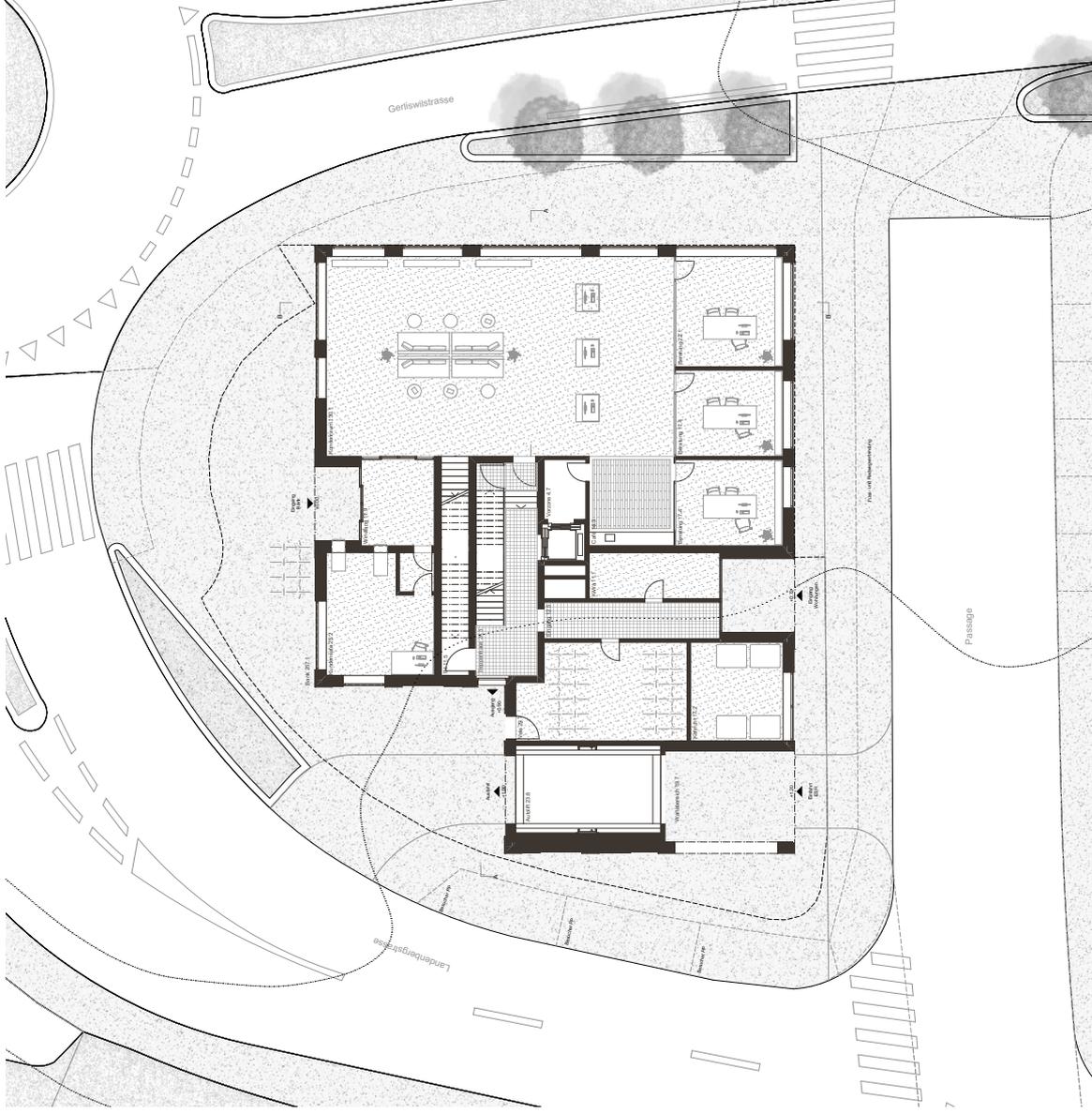
ren staffelt sich der Baukörper in zwei Stufen ab. Vom Kanzler-Kreisel her betrachtet teilt sich das Volumen in zwei Stufen ab. Die untere Stufe ist durch die Verbindung zwischen den gegenüberliegenden Quartiersstrukturen vermittelt. Die unterschiedliche Wahrnehmung des Wohn- und Geschäftshauses am Kanzler-Kreisel erzeugt eine unerwartete Spannung wie auch Einzigartigkeit. Die unterschiedlichen Anordnungen in diesen Substrukturen, zwischen verschiedenen Stadtformen gerecht.

Im Verständnis, dass der Ort am Kanzler-Kreisel einen starken aber keineswegs monumentalen Baukörper verlangt, ordnet sich das neue Bauvolumen in einer zentralen Position an. Die neue Wohnzeile anknüpft an die bestehende Stadtstruktur und wird klarer. Sie verbindet das Wohn- und Geschäftszentrum zwischen dem Sonnenplatz und der Spreng. Anstelle eines volumetrischen Akzents, der in Konkurrenz mit der nahen Gerliswil-Kirche treten würde, wird der apazifische Ort durch die neue Wohnzeile als ein höher architektonischer Qualität ausgeglichen.



Schwarzplan 115000





ZWEI ADRESSEN - DREI STRASSENÄUßERE

Das vorgeschlagene Wohn- und Geschäftshaus wird von zwei sich gegenüberliegenden Eingängen erschlossen. Die Wohnungsebene haben ihre Adresse an der Passage, die im Projekt vorgesehene Bank hat ihre Adresse an Gerfswilstrasse. Die Umlage der Passage ist in der Lage mit zugehörigen Vorplatz am Kanzler-Kreisel.

Das Gebäude stößt an drei unterschiedliche Straßenräume. Die dazwischen liegenden Umgebungsräume sind entsprechend ihren Anforderungen und Qualitäten gestaltet. Entlang der stark befahrenen Gerfswilstrasse sind die Anforderungen an den öffentlichen Raum durch die Schallintensität der Bank höher. Zwischen Passage und Strasse ist eine Rabatte vorgesehen, welche Distanz zur Strasse schafft und die bestehende Baumreihe weiterführt. Zum Kanzler-Kreisel weiter sich das Foto zur zu einem gerundeten Vorplatz, der eine für die Bank attraktive Vorzone bildet. Weiter entlang der

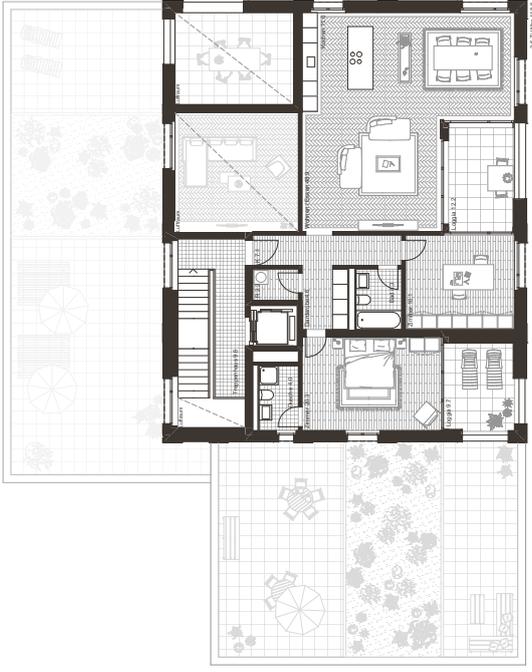
Landenbergstrasse wandelt sich die Gestaltung der Umgebung vom urbanen in den Wohnquartier-Charakter. Neben der Sicherung der drei Aussonderungsplätze sind die Anforderungen an den öffentlichen Raum durch die Passage höher. Die Einfahrt des Autolifts inklusive Warterräume erfolgt ab der Passage. In der über den Autolift erschlossenen Einsteihalle befinden sich 12 Parkplätze für die Wohnungen und das Gewerbe. Die Passage wird durch den Eingang zu den Wohnungsebenen als öffentliche Plaza- und Radwegverbindung gestärkt.



Erstgeschoss und Umgebung 1:11000

Schem. Städtebau

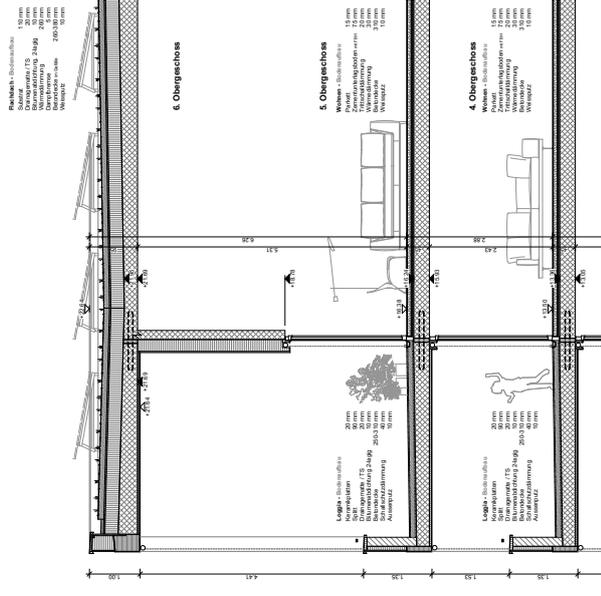
Schem. Adressierung und Straßenräume



Grundriss 6. Obergeschoss 1100

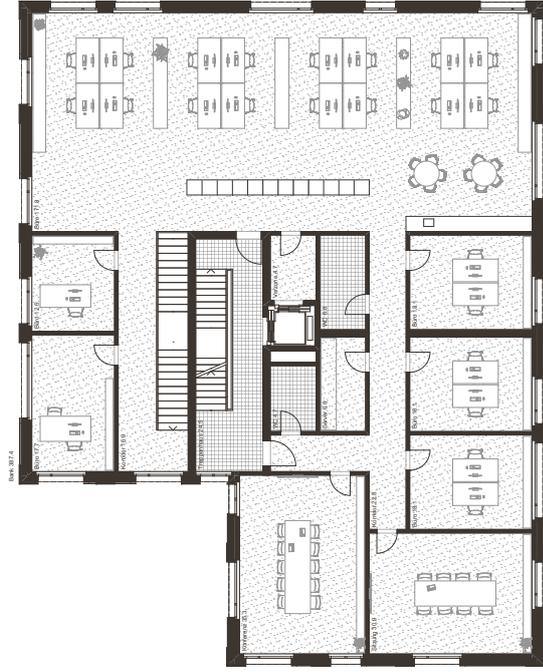


Grundriss 5. Obergeschoss 1100



Konstruktionschnitt 4, bis 6. Obergeschoss 1150





Grundriss 1. Obergeschoss 1100



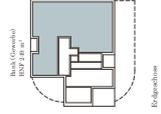
Grundriss 2. Obergeschoss 1100

VIELFÄLTIGE NUTZUNG IN EINFACHER STRUKTUR
 In der ersten Etage des Gebäudes ist ein Bank-Lobby angeordnet. Im vorliegenden Projekt ist ein Bank-Layout geplant worden, welches sich über zwei Geschosse erstreckt und über eine interne Erschließung verbunden ist. Im Erdgeschoss zeichnet sich die Nutzung mit Büros, Besprechungsräumen und Besprechungszugang mit Glasfronten und Türrahmen aus. Im ersten Geschoss sind die Büros und Geschäftsbüros ab. Im oberen Geschoss sind die Bürosflächen angeordnet.

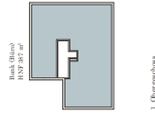
Ab dem 2. Obergeschoss bis zum 7. Obergeschoss sind die zehn Wohnungen angeordnet. In einer einfachen und klaren Struktur werden die Räume mit spannungsgelber Farbe gestaltet. Die Wohnungen sind über zwei Geschosse 3-spannig, verringert sich die Wohnungszahl gegen oben bis zu zwei lakrativen Geschosswohnungen mit Rundumsicht in den beiden

obersten Geschossen. Durch eine geschickte, vertikale Zimmerreduktion profitieren drei Wohnungen von zweigeschossigen Wohnräumen. So kann in einer wirtschaftlich effizienten Struktur, die durch ihre Einfachheit besteht, eine Vielfalt an Wohnungen mit unterschiedlichen Qualitäten und Größen geschaffen werden. Die Wohnungen sind über zwei Geschosse angeordnet, wobei die oberen zwei Geschosse nur mit einer Anordnung der Räume erfüllt werden können. Tiefe die Anforderungen an den Lärmenschutz erfüllen können.

Auf den beiden über das Treppenhaus zugänglichen Diebsterrassen sind auf rund 110 m² lärmgewandte Balkenbänke angeordnet. Die Stufen sind durch die Lage des Treppenhauses nur marginal tangiert.



Nutzungsdiagramm



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



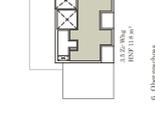
3. Obergeschoss



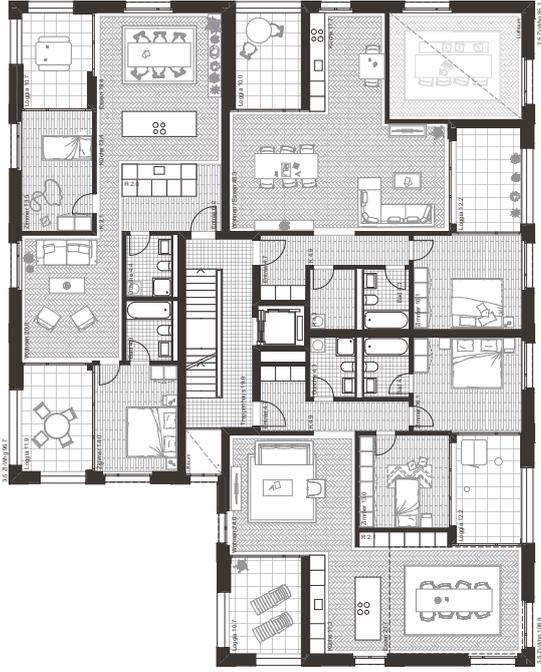
4. Obergeschoss



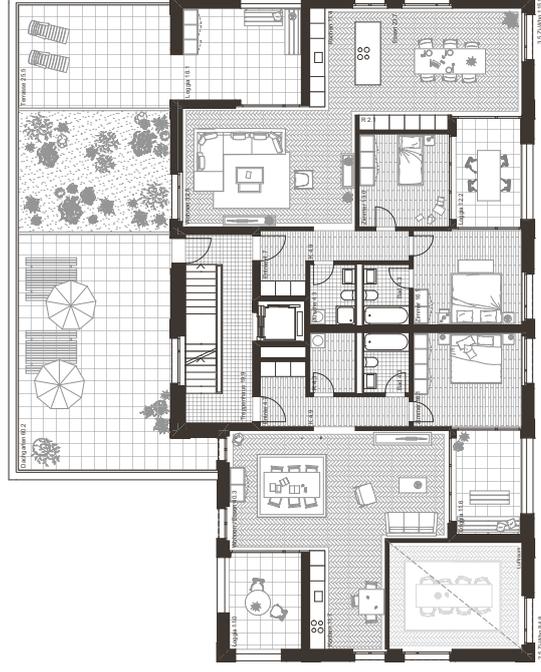
5. Obergeschoss



6. Obergeschoss



Grundriss 3, Obergeschoss 1100



Grundriss 4, Obergeschoss 1100

KOMPOSITION IM RASTER
 Mit der gestalterischen Ausformulierung bildet das neue Wohn- und Geschäftshaus am Kanzlei-Kreisel einen architektonischen Akzent. Das im Bauinventar als erhaltenswert eingestufte Bestandsgebäude wird neu interpretiert und in die bestehende Situation setzt, der die Bedeutung des Standortes vom ehemaligen Gemeindefeuerhaus in einem neuen und der Umgebung angepassten Massstab weiterträgt.

Inspiziert durch die Fassadengestaltung der umliegenden Bauten, entsteht durch die Vermischung der Typologien ein neues architektonisches Profil. Die nüchtern gegliederte Lochfassade des Sonnenplatz Centers und die springenden Fensteröffnungen der gegenüberliegenden Bebauung dienen als Referenz in der Gestaltung.

Die Komposition der Fassade basiert auf einem simplen Raster, dessen Felder sich über zwei Geschosse spannen. Die alternierende Lage der Öffnungen und Wandelemente lockert das rigide Raster auf und verleiht ihm eine gewisse Flexibilität der Gestaltung, hinter einer lockeren Verspöthlichkeit.

Die Ambivalenz der Fassadengliederung wird auch in der Materialität weitergeführt. Dabei wird auch hier auf Bestehendes in der Umgebung referenziert. Die Nüchternheit und Klarheit des Raster wird mittels unterschiedlicher Materialien aufgebrochen. Die Felder sind in grobem mineralischen Putz gehalten und kontrastieren in dieser Leberdigkeit die Primärstruktur. Der komponente Ausdruck wird eigenständig und kann sich dennoch in die bestehende Situation einfügen.

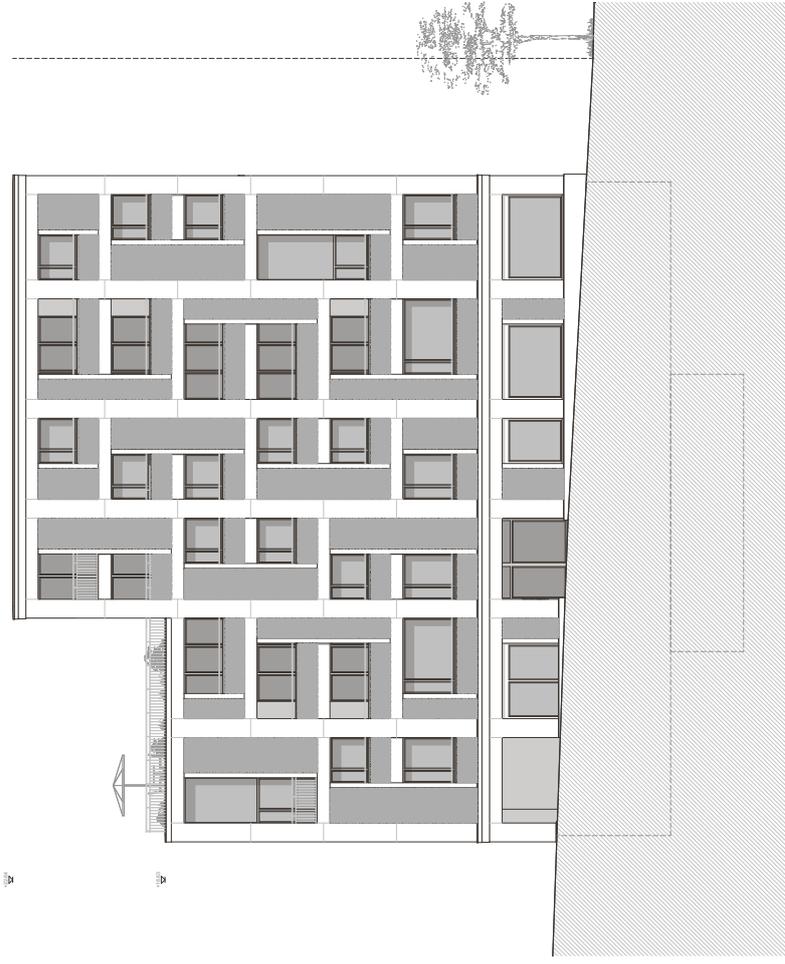


Schemas Komposition der Fassadenfelder im Raster

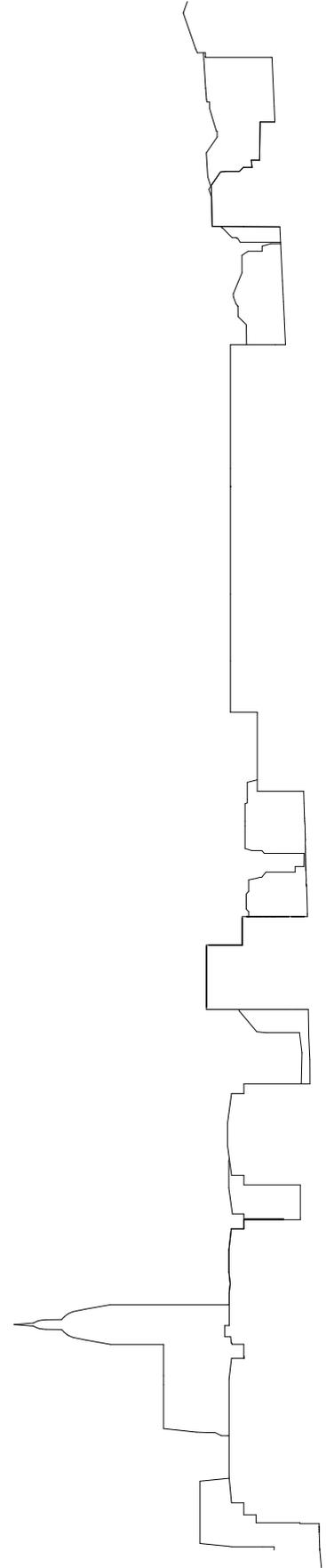




Fassade Nordost 1:1100



Fassade Südost 1:1100

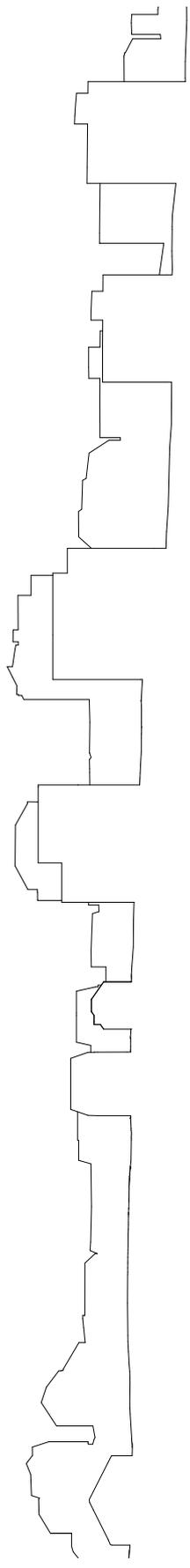


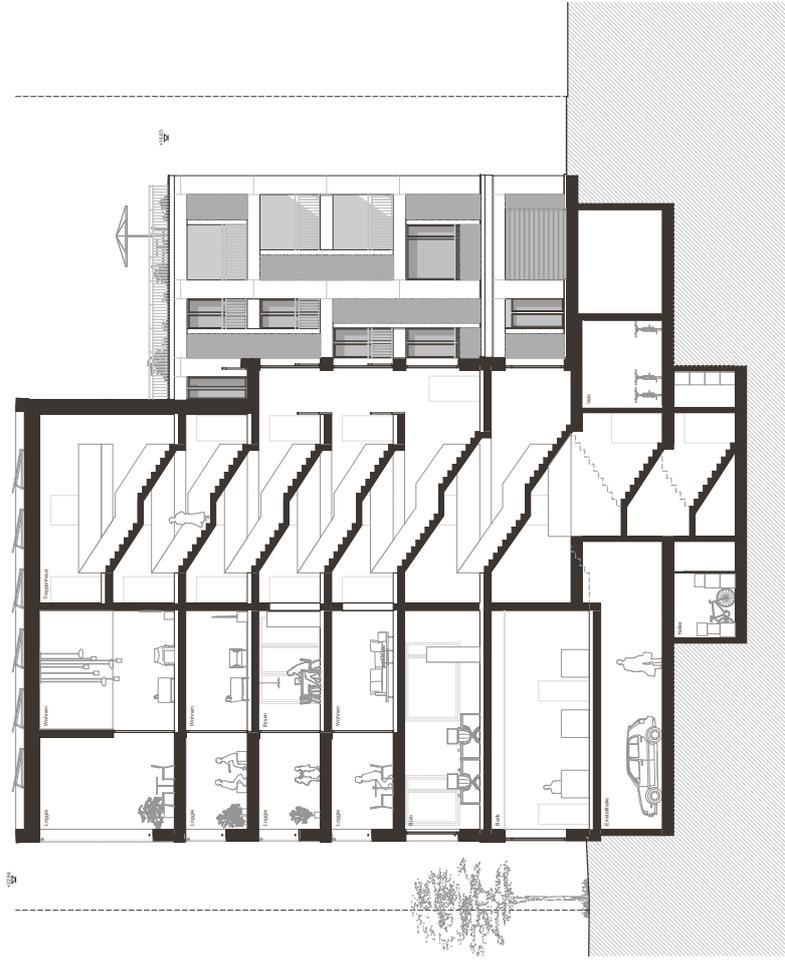


Fassade Südwest 1:1000

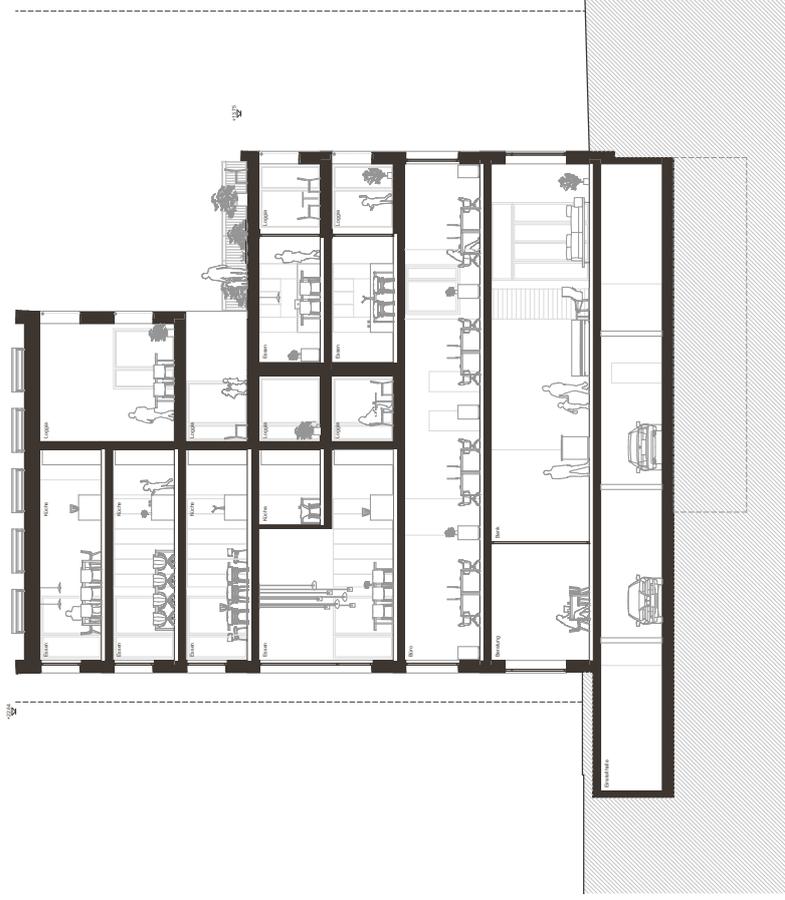


Fassade Nordwest 1:1000





Schnitt A-A 1:1000



Schnitt B-B 1:1000

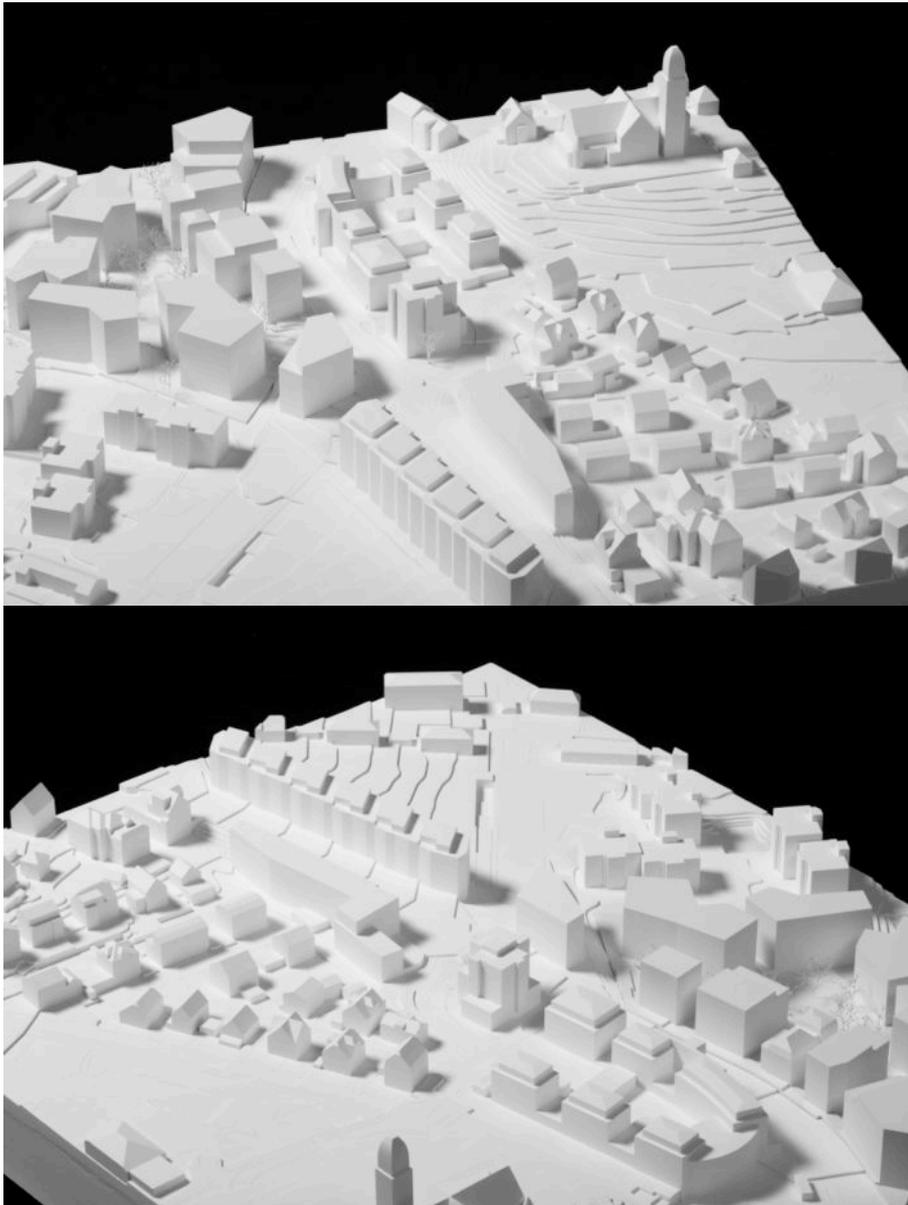


5.5 Projektdokumentation «05 LEONARDO»

Architekturbüro

Matti ragaz hitz architekten ag
Schwarzeburgstrasse 200
3097 Liebefeld-Bern B

Modellfotos «05 LEONARDO»



Projektbeschreibung «05 LEONARDO»

Der in der Analyse aufgezeigte «kreuzförmige Grundriss» und die dadurch entstehenden Raumkammern gelten für die Wohngeschosse; dort wirkt sich diese Grundrissform auch durchaus positiv auf die Qualität der Wohnungen aus.

Im Erdgeschoss spielen diese Innen und Aussen verbindenden Raumkammern bedauerlicherweise noch keine Rolle. Trotz den Erkern liegen Bank- und Wohnzugänge exponiert. Mit dem Entscheid, den Wohneingang an die Gerliswilstrasse zu legen, wird ein zweiter Notausgang erforderlich, der die Bankräumlichkeiten kreuzt. Dies ist kaum vorstellbar, müsste doch dieser Durchgang für den Störfall jederzeit offenbleiben, was aus der Sicht der Bank aus Sicherheitsgründen undenkbar ist. Die internen Bankverbindungen zwischen Empfang, Sitzungszimmer und Bank-Treppenhaus führen über das Café (im Beschrieb als Bar bezeichnet). Der Nutzen dieses überdimensionierten Raums ist unklar.

Die Wohngrundrisse sind interessant. Die grosszügige Eingangsgarderobe dient auch als Verbindungselement zwischen den einzelnen Wohn- und Schlafräumen, so dass sich weitere Verbindungsgänge erübrigen: Gesamthaft liegt eine sehr kompakte Grundrissform mit wenig unmöblierbaren Durchgangszonen vor. Weniger einleuchtend ist die Lage des Badraums, welcher dem lärmexponierten Schlafzimmer zugeordnet wird. Die optionalen Terrassen sind interessant.

Interessant ist das vorgeschlagene automatische Parkierungssystem mit ihrer kompakten Einstellhalle. Dies spart die Verkehrsflächen im UG - zugunsten von anderweitig nutzbarem Raum. Der Besucherparkplatz auf der Nordseite beim Kreisel ist nicht erwünscht.

Die äussere Erscheinung des Gebäudes vermag weniger zu überzeugen. Nicht ganz unschuldig daran ist die Kreuzform des Gebäudegrundrisses, noch zusätzlich verstärkt durch die halb auskragenden Balkone/Loggien. Im Kontext zur Umgebung wirkt dieses Gebäudes eher unruhig, aufdringlich. Die Fassadenausbildung verstärkt diesen Eindruck noch zusätzlich.

Bauökonomie

Mit dem höchsten Gebäudeteil zum Kreisel hin präsentiert sich das Haus strassenseitig sehr markant doch ordnet es sich mit der Staffelung der Volumetrie und der Anlehnung an die Nachbargebäude in das Bild des Quartiers. Die Fassade besteht aus einer Kombination aus verschiedenen Materialien (Beton, Kunststein, Glas, Metall). Der Baukörper verfügt über eine quadratische Gebäudegrundfläche und einem kreuzförmigen Grundriss. Alle 12 Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet. Die Erschliessung erfolgt über drei Seiten (Bank/Café, Kiosk und Wohnungen). Die Wohnungen werden über die Gerliswilstrasse erreicht, der Kiosk über die Passage und die Bank (bzw. das Café) über den Vorplatz zum Kreisel. Die Einstellhalle ist durch einen vollautomatischen Autolift erschlossen, wobei sich der Lift sowie die Wartezone im Gebäudeinneren befinden (neben Veloständer?). Eine direkte Zu- und Ausfahrt wird durch diese Anordnung gewährleistet. Die drei Besucherparkplätze sind vor und neben dem Gebäude platziert. Der Besucher-PP vor dem Gebäude befindet sich direkt am repräsentativen Vorplatz, der zum Kreisel hingerichtet ist. Acht der 12 Wohnungen sind 3.5-Zi.-Wohnungen, die restlichen vier sind 2.5-Zi.Whg. Alle Wohnungen verfügen über einen Erker, der als Loggia/Balkon ausgebildet ist. Die zur Strasse orientierten Aussenflächen sind allerdings weniger attraktiv. In fünf Wohnungen befindet sich zwischen der Loggia und der Nasszelle ein schlecht nutzbarer Vorraum. Teilweise sind die Zimmer langgezogen, sodass die Möblierung bzw. die effiziente Nutzung des Flächenangebots erschwert wird. Zweigeschossige Wohnräume sind nicht vorgesehen. Die Büroräumlichkeiten im EG und 1. OG sind schwierig effizient zu nutzen (Raumtiefe)

Lärmschutz

Das Gebäude basiert auf einem kreuzförmigen Grundriss, welcher gegen die Gerliswilstrasse ein Wohnzimmer mit Kochnische und ein Schlafzimmer aufweist. Aus Lärmschutzgründen werden Balkone angeordnet. Weil jeder lärmempfindlich genutzte Raum über ein genügend grosses Fenster verfügt, bei dem die Grenzwerte eingehalten werden, ist das Projekt «LEONARDO» aus lärmtechnischer Sicht bewilligungsfähig. Die sehr grossen Fenster im Wohnzimmer gegen die Gerliswilstrasse erfordern aber spezielle Fenster mit einem $R'_{w} + C_{tr} > 40$ dB.

Parkierung

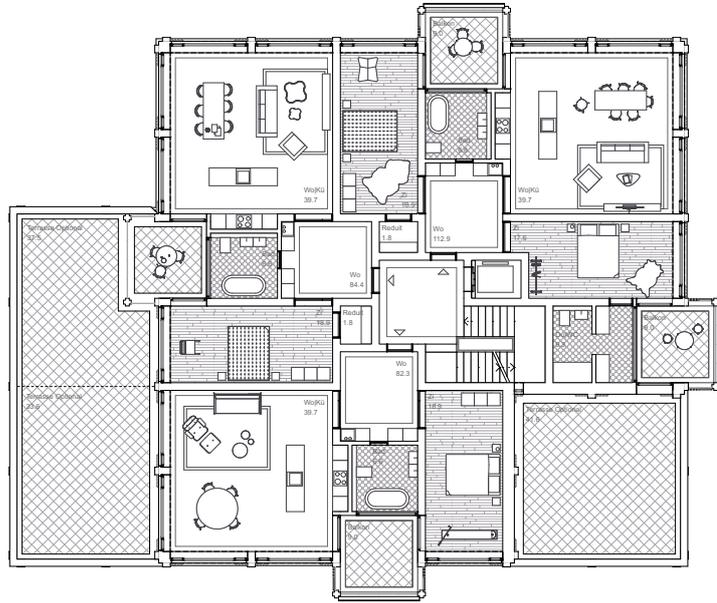
Die Zufahrt im Erdgeschoss muss in der Breite geringfügig angepasst werden, kann jedoch anhand der Schleppkurven knapp nachgewiesen werden. Die Ausfahrt kann mittels Schleppkurven nachgewiesen werden. Im Untergeschoss ist die Parkierung vollautomatisch mit einem Autolift vorgesehen. Das Team ist zur Einsicht gekommen, dass für ein so enges, exponiertes Grundstück eine vollautomatische Anlage zielführend ist und zeigt damit auch verschiedene Vorteile auf (Kompaktheit der Anlage, gebündelte Ein- und Ausfahrt). Nicht alle Aussemparkfelder können gemäss Schleppkurven nicht nachgewiesen werden. Die beiden Längsparkfelder erfordern ein Wendemanöver.

Energie

Das Gebäude ist äusserst kompakt gestaltet und vermag die baulichen Anforderungen von Minergie-P sehr effizient zu erfüllen. Der Fensteranteil ist sehr grosszügig gewählt, was in Bezug auf die Behaglichkeit im Sommer zu überprüfen ist. Korrekturbedarf besteht in technischer Hinsicht: Die grosszügig bemessenen Schächte in den Bürogeschossen müssten vereinzelt über Dach geführt werden. Ebenfalls fehlt die PV-Anlage.

Gesamtbeurteilung

Positiv gewürdigt werden die kompakten und funktional überzeugenden Wohngrundrisse, sowie das vorgeschlagene Parkierungssystem. Verwirrlich sind die Grundrissvorschläge im Erd- und Bankgeschoss. Im Kontext zur Umgebung nicht zu überzeugen vermag die unruhige Fassadengestaltung.

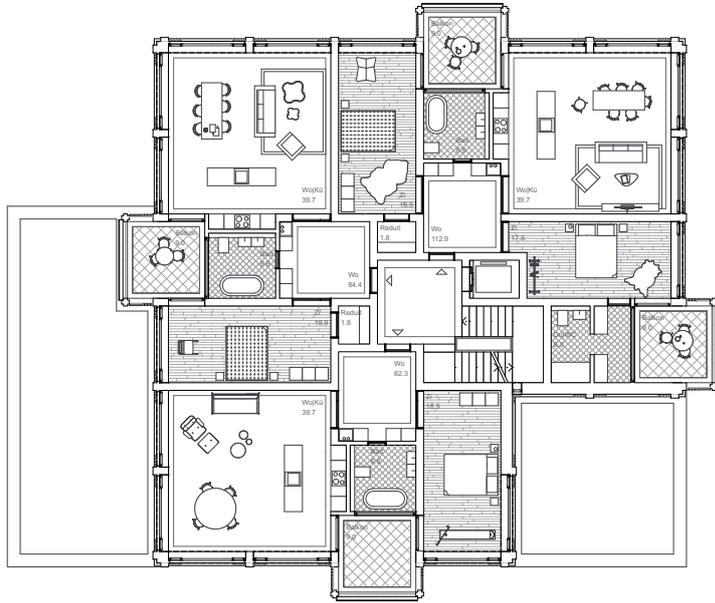


2. OBERGESCHOSS 1:100



NORDFASSADE 1:100



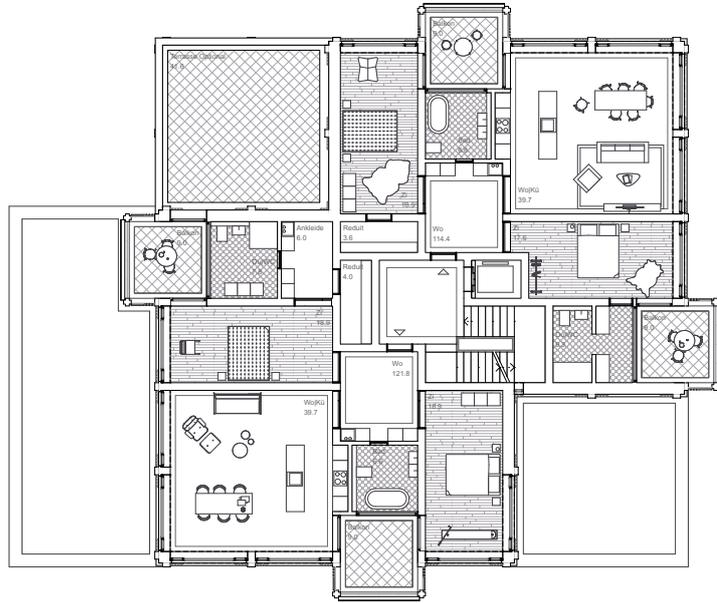


3. OBERGESCHOSS 1:100



WESTFASADE 1:100



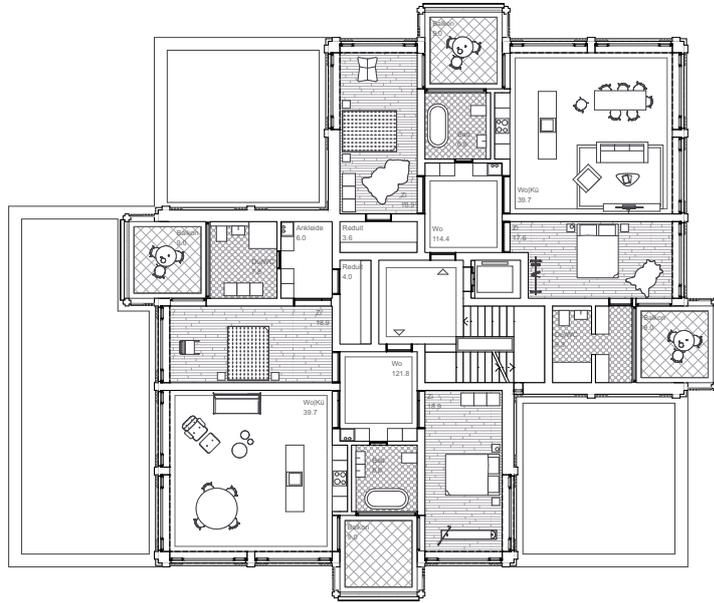


4. OBERGESCHOSS 1:100

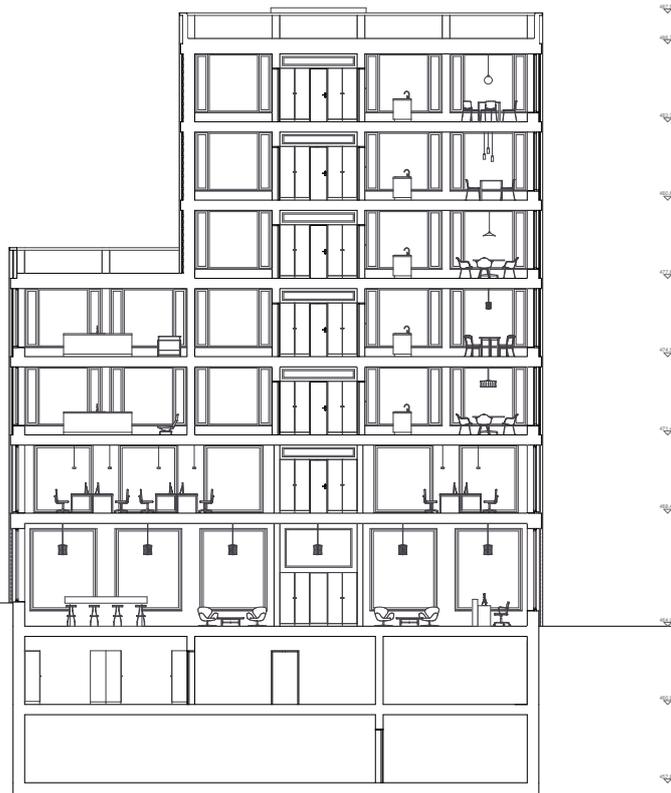


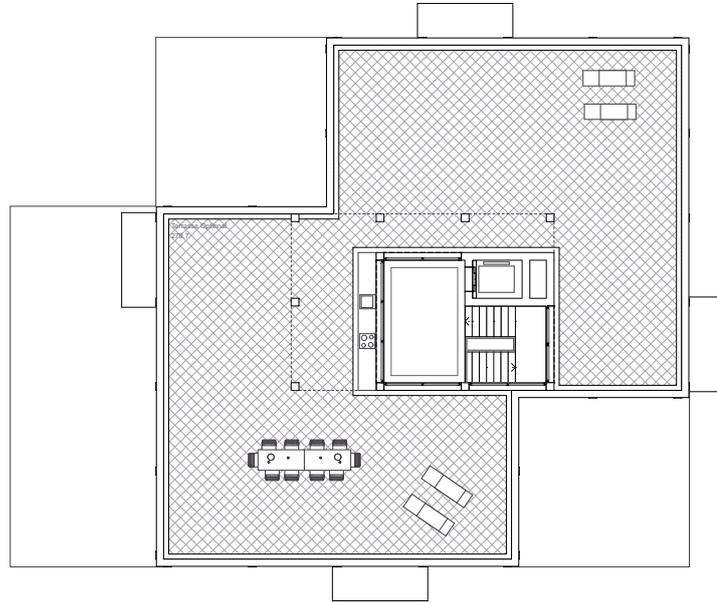
SCHNITT A-A 1:100





5.-6. OBERGESCHOSS 1:100

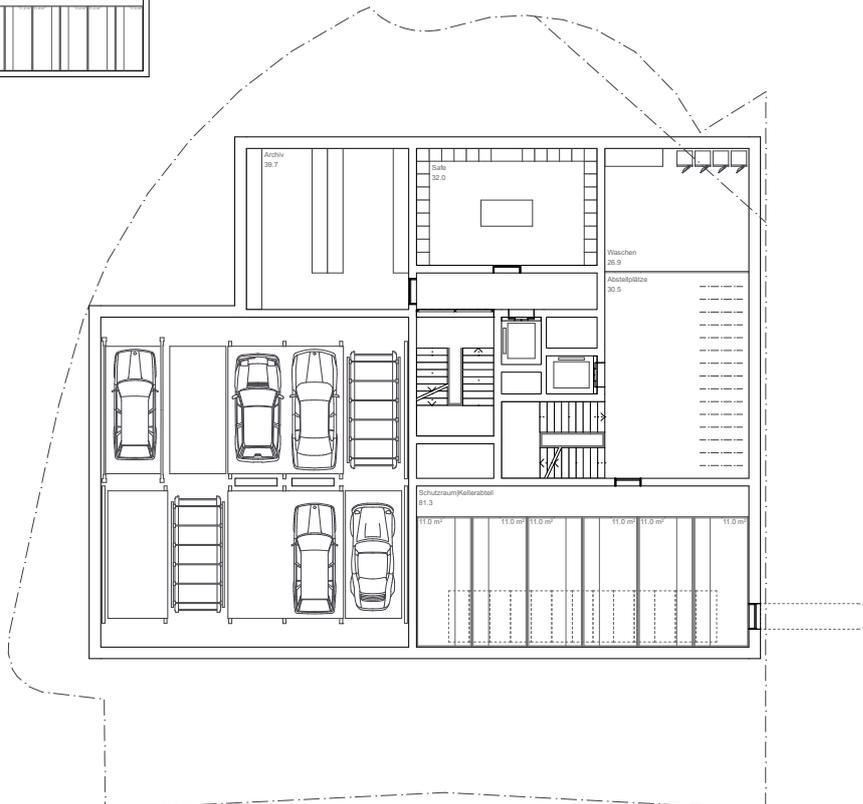




DACHGESCHOSS 1:100



-2. UNTERGESCHOSS 1:200



-1. UNTERGESCHOSS 1:100



