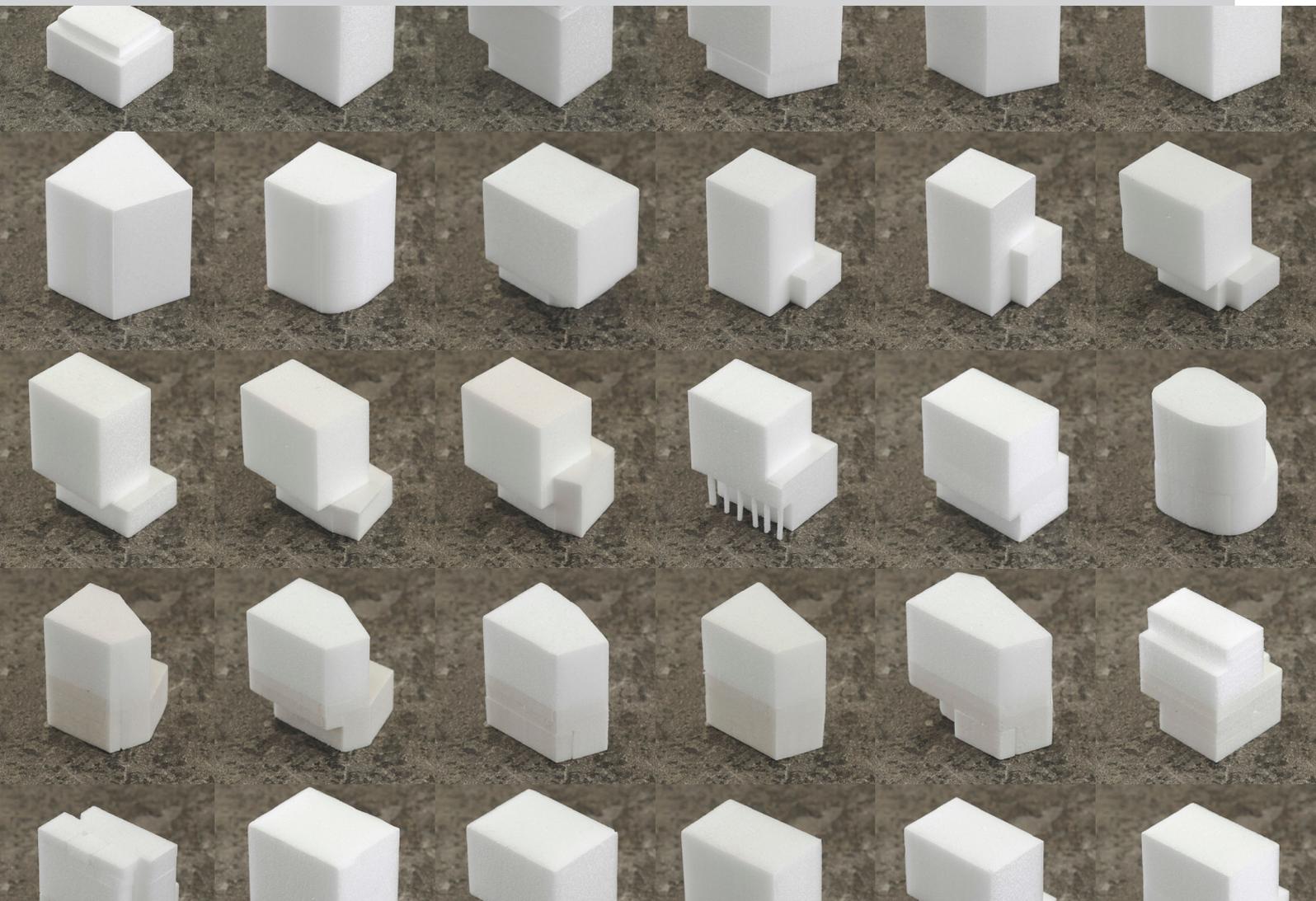


# BAUPROJEKT AM KANZLEI-KREISEL EMMENBRÜCKE

Städtebauliches Richtkonzept als Ergebnis der Volumenstudie

Verabschiedet vom Begleitgremium am 29. Mai 2019



## Einführung

**Massgebende Grundlage ist das vorliegende Richtkonzept nur zusammen mit dem Schlussprotokoll des Begleitgremiums vom 29. Mai 2019 zum Richtkonzept.**

Das städtebauliche Richtkonzept ist das Ergebnis einer Volumenstudie, die in einem begleiteten Verfahren erarbeitet wurde.

Die Zusammensetzung des Begleitgremiums für die Volumenstudie und das Projektverfahren ist identisch.

Das städtebauliche Richtkonzept wurde an der Schlussitzung vom Begleitgremium nochmals beurteilt und es wurden auch Kritikpunkte zum dargestellten Konzept formuliert. Die Kritikpunkte sind im Protokoll des Begleitgremiums zur Schlussitzung vom 29. Mai 2019 festgehalten. Sie sind Bestandteil des Richtkonzepts. Diese **Kritikpunkte wurden im Richtkonzept nicht mehr korrigiert.**

Die Architektenteams werden angehalten, das Richtkonzept zusammen mit dem Schlussprotokoll des Begleitgremiums zu beurteilen; beide Dokumente bilden zusammen die massgebende Grundlage für die Bearbeitung der gestellten Aufgabe.

## **Inhalt**

# **STÄDTEBAULICHES RICHTKONZEPT ALS ERGEBNIS DER VOLUMENSTUDIE**

- 1 LAGE**
- 2 VOLUMENSTUDIEN ZWISCHENWORKSHOP**
- 3 FAZIT ZWISCHENWORKSHOP**
- 4 VARIANTEN**
  - WEITERENTWICKLUNG "DAS ENSEMBLE"
  - VOLUMEN "DAS ENSEMBLE"
  - WEITERENTWICKLUNG "DIE SYNTHESE"  
ZU "DER HARMONISCHE"
  - VOLUMEN "DER HARMONISCHE"
- 5 ERKENNTNISSE GERLISWILSTRASSE 87**



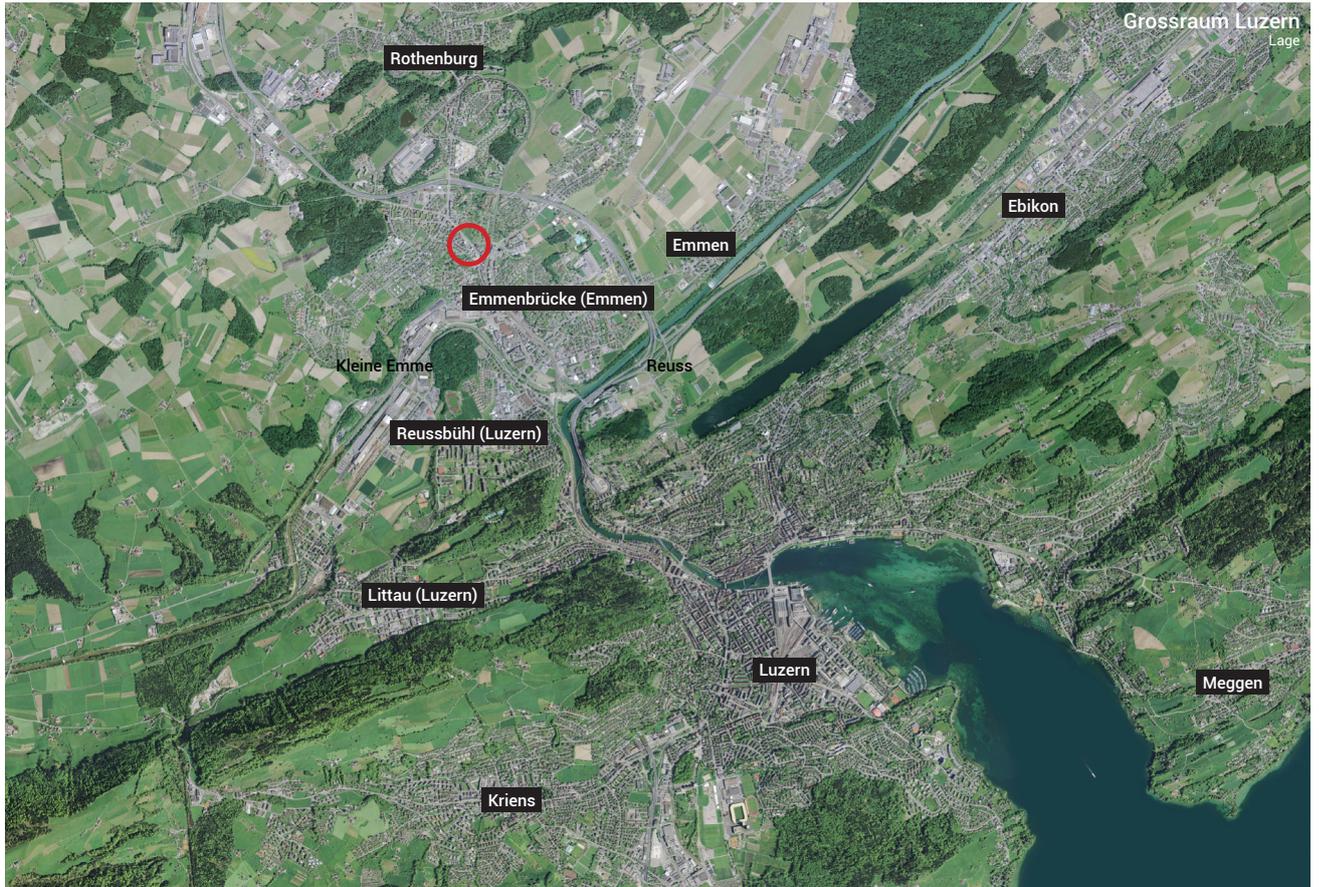
## **LAGE**

**1.1 Grossraum Luzern - Emmenbrücke**

**1.2 Historische Entwicklung**

**1.3 Hochpunkt**

**1.4 Gerliswilstrasse**



Auftakt Zentrum Sonnenplatz / Gerliswil  
Historische Luftaufnahme 1952



Abschluss Zentrum Sonnenplatz / Gerliswil  
Historische Luftaufnahme 1931

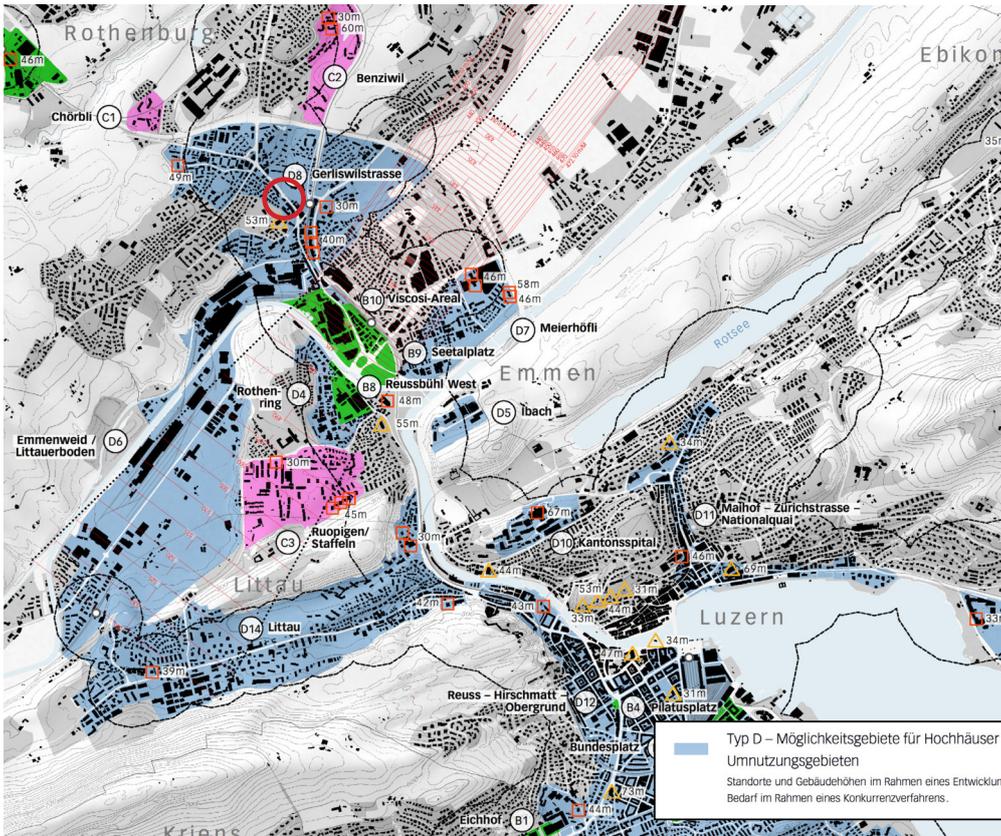


Vom prominenten Eingangstor zum isolierten Stadtkörper... zum verbindenden Scharnier  
Historische Entwicklung



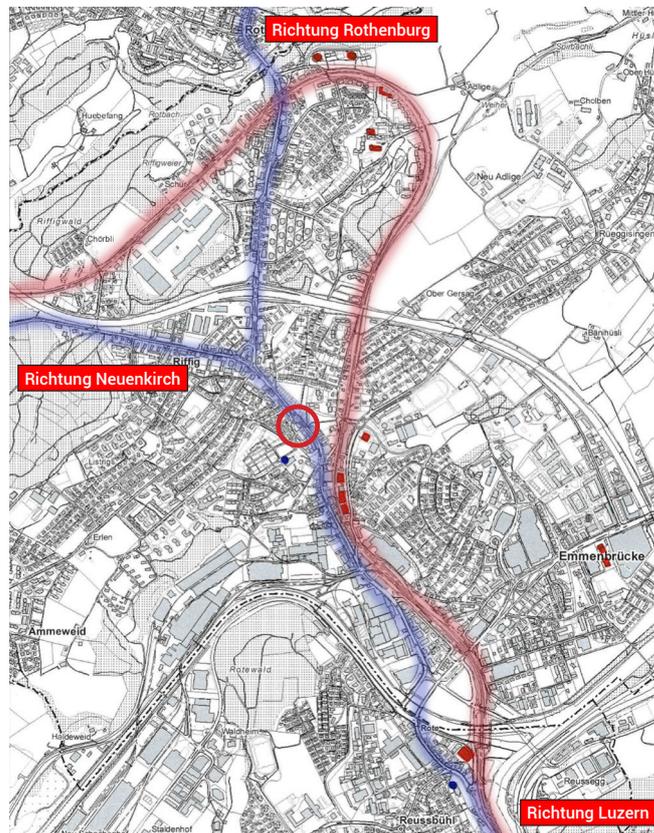
## Ortsbaulicher Akzent durch ein Hochpunkt bzw. ein hohes Haus ?

Hochhauskonzept Luzern - Hochhausgebiete

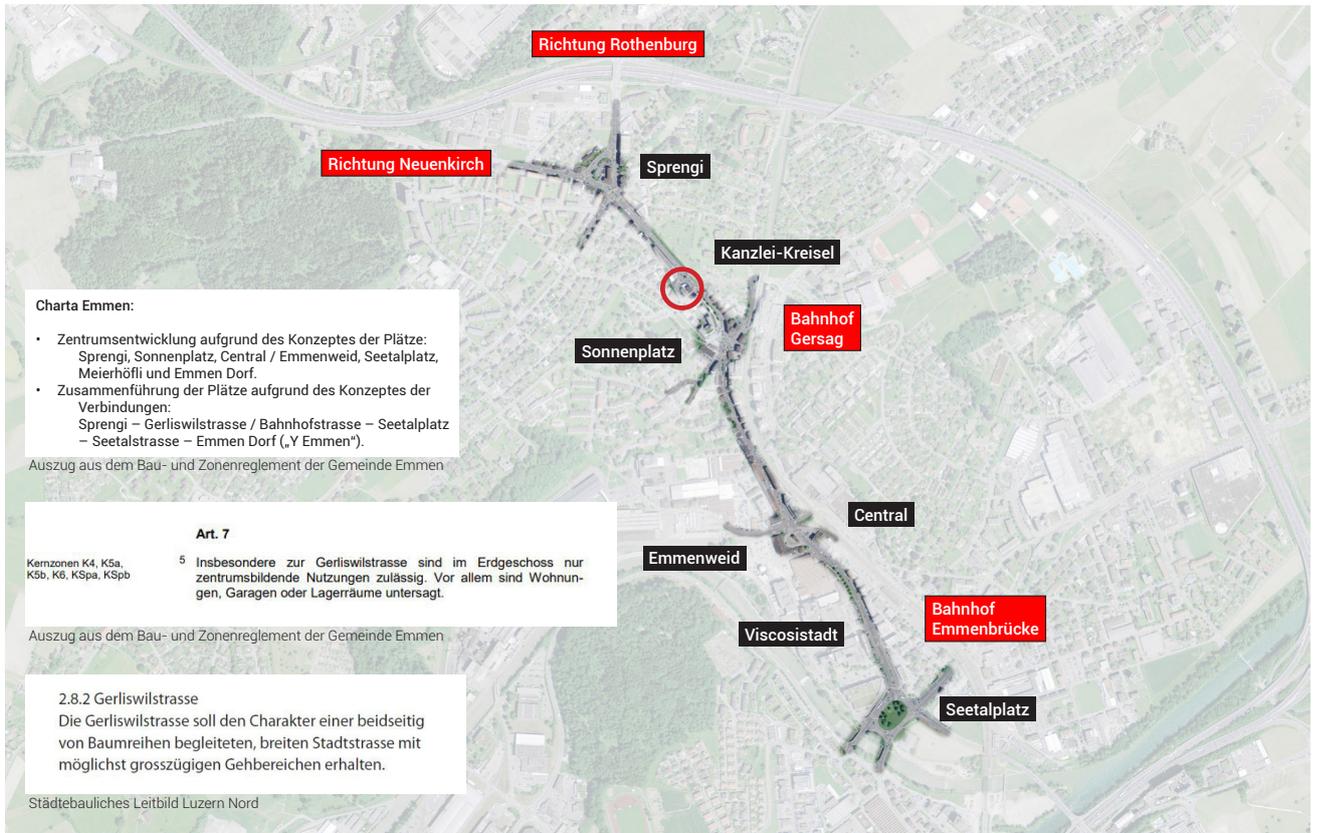


## Historische Hochpunkte vs. Hochhäuser in der "zweiten Reihe"

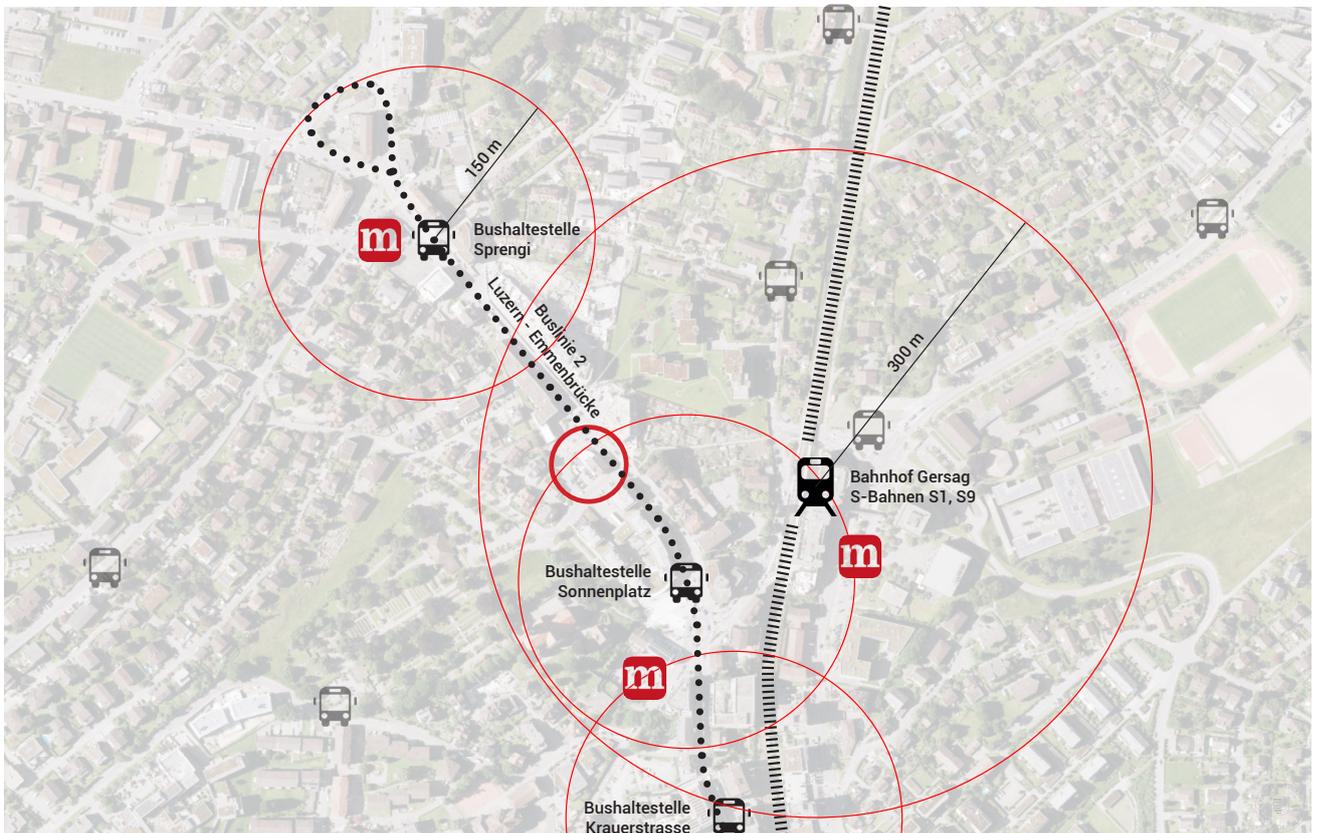
Bestehende Hochpunkte

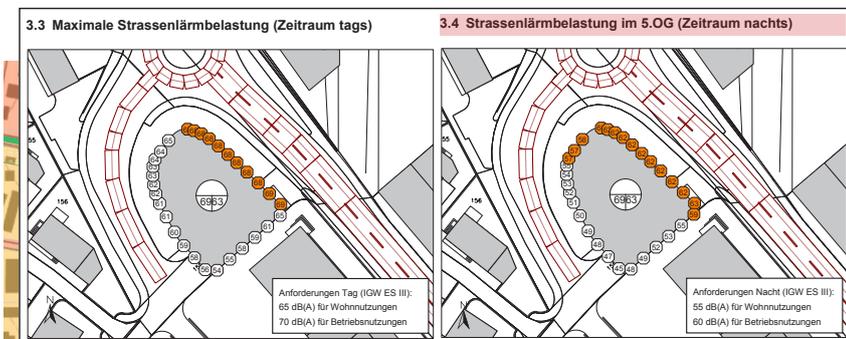
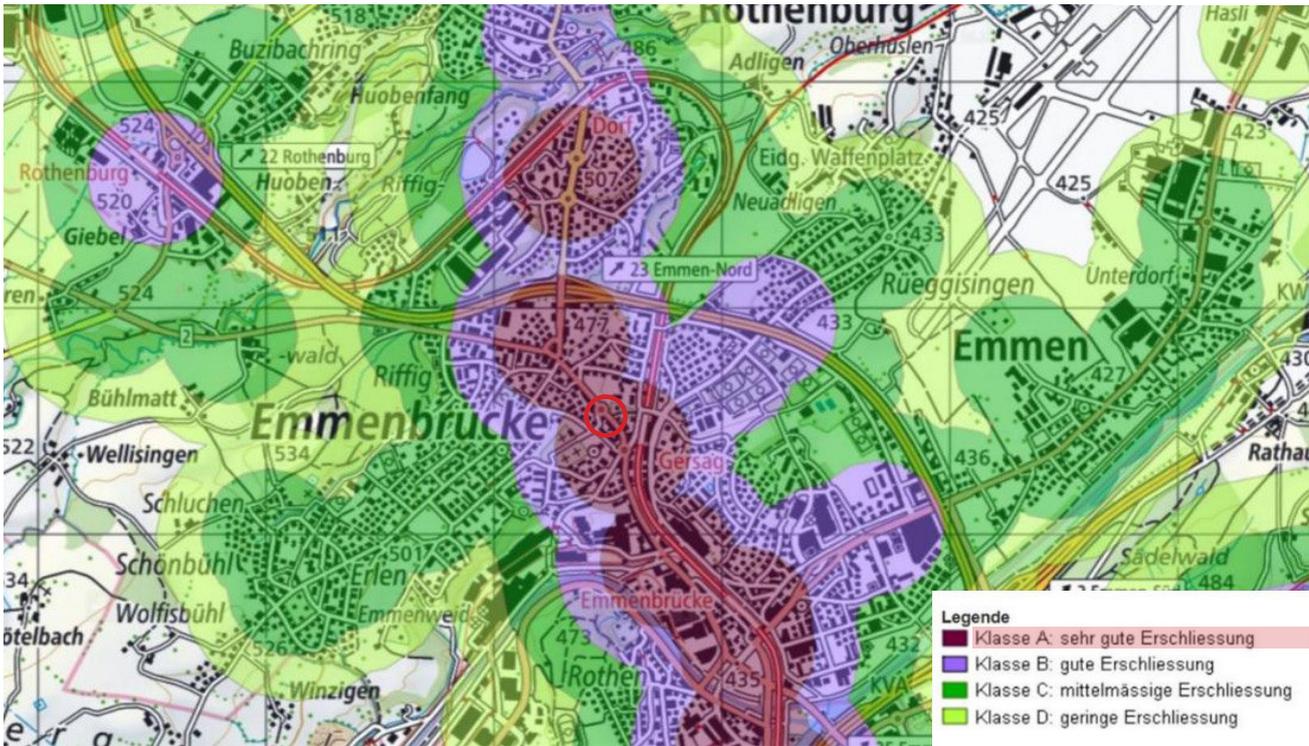


Gerliswilstrasse - eine "von Baumreihen begleitete Stadtstrasse"  
 Vision Gerliswilstrasse



Mobilitätsangebot  
 ÖV-Ankunftspunkte Bushalt Sonnenplatz und Bahnhof Gersag





**Strassenlärm Gerliswilstrasse**  
Planungsgebiet ES III

Massnahmen am Gebäude:

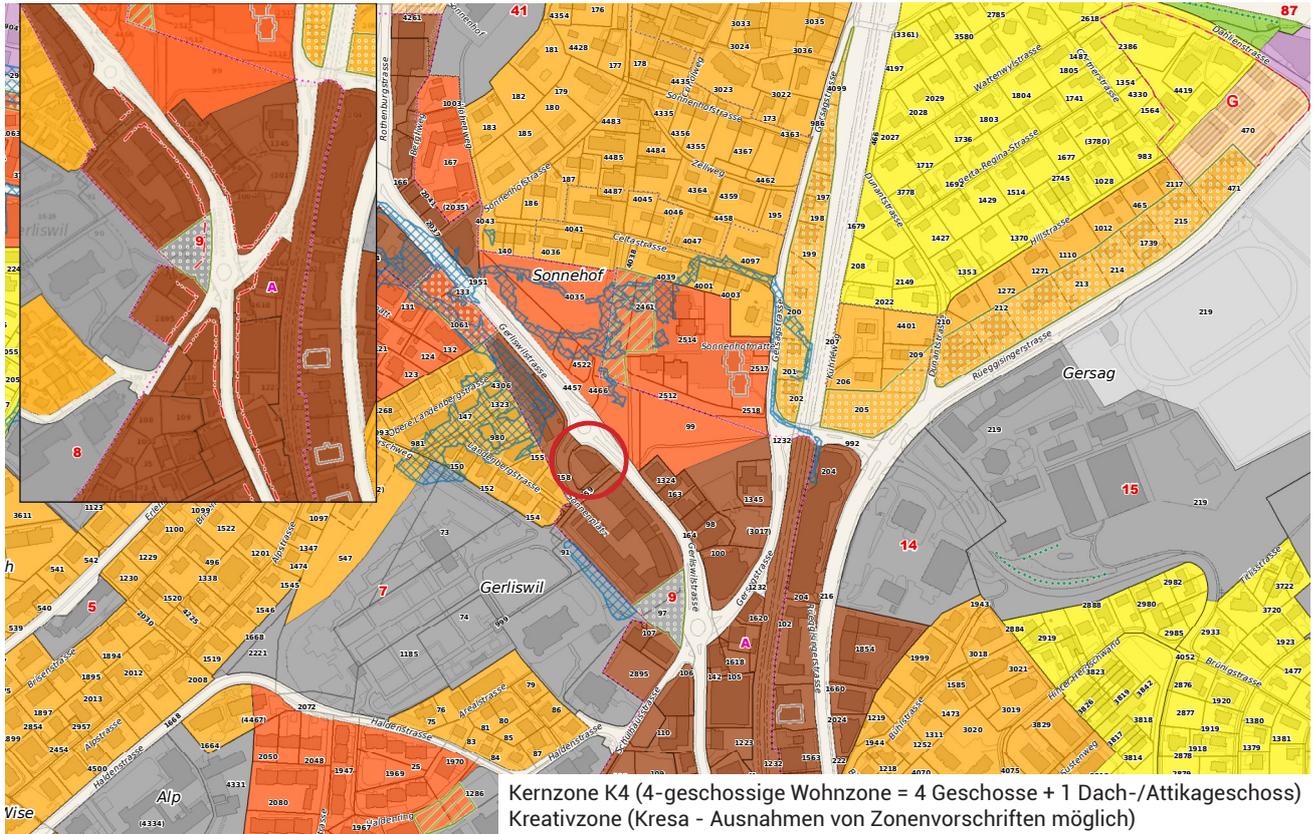
- Stellung des Gebäudes
- Gebäudeform
- Grundrissorientierung
- Balkone & Loggien (2-5 dB (A))
- Terrassierungen
- Erker, Blenden, usw.



- Lärmempfindliche Räume sind:
- Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume
  - Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

Die Baulinie gilt für die zwei untersten Geschosse (min. 6 m); im Rahmen des Bebauungsplans kann diese für die oberen Geschosse geändert werden.

### Zonenplan und Baulinien



Kernzone K4 (4-geschossige Wohnzone = 4 Geschosse + 1 Dach-/Attikageschoss)  
Kreativzone (Kresa - Ausnahmen von Zonenvorschriften möglich)



### Auf der Suche nach einer neuen Identität

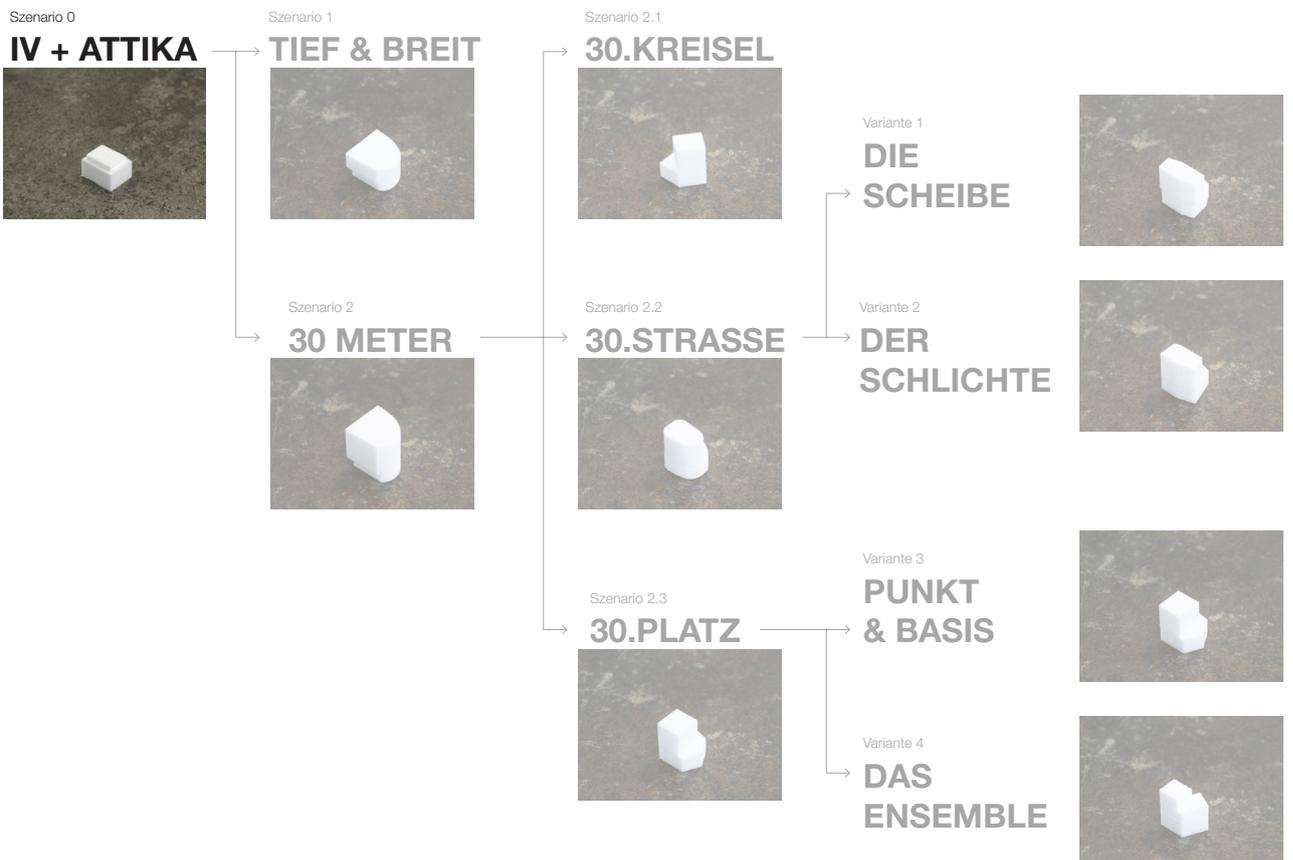
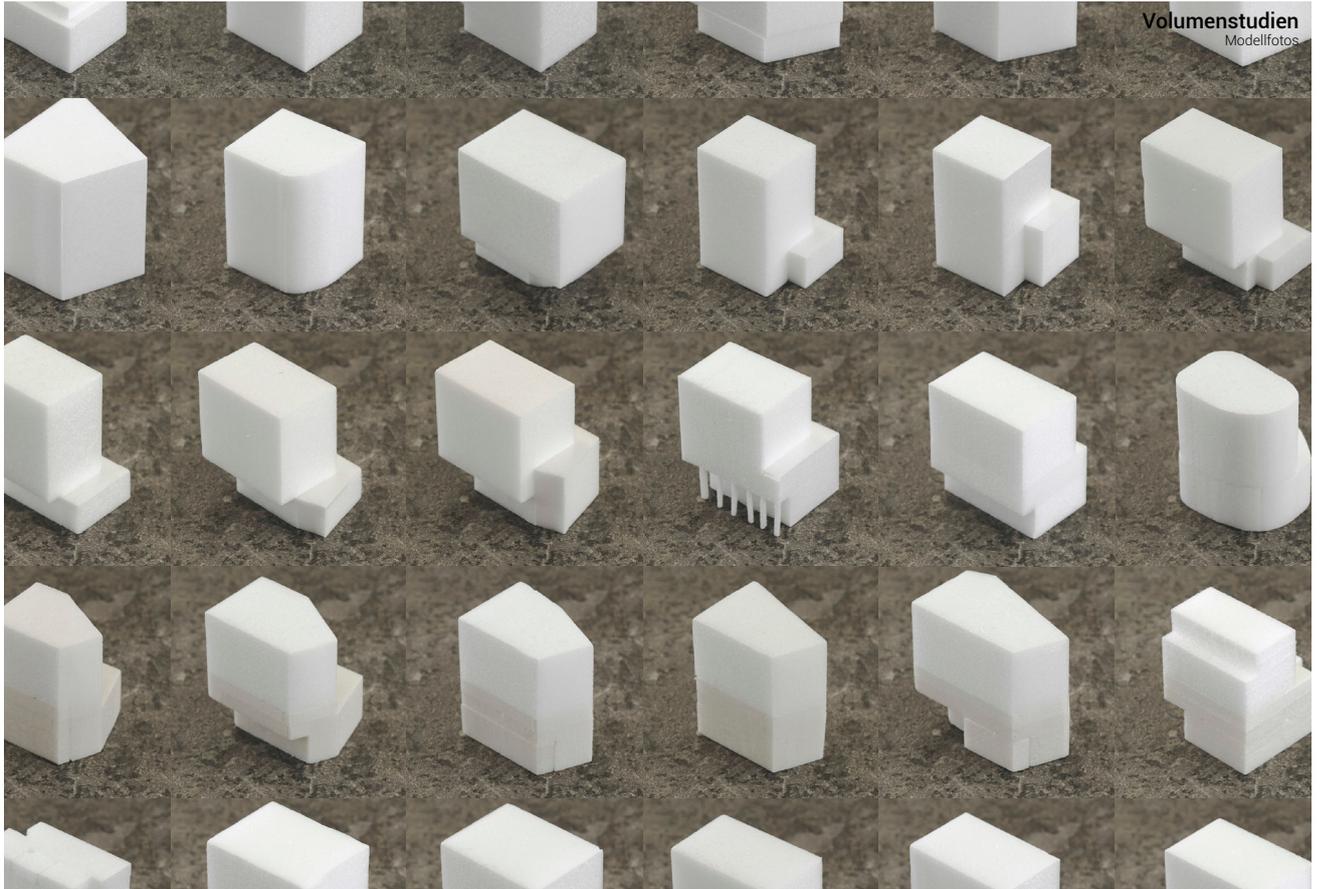
Auszug kantonales Bauinventar

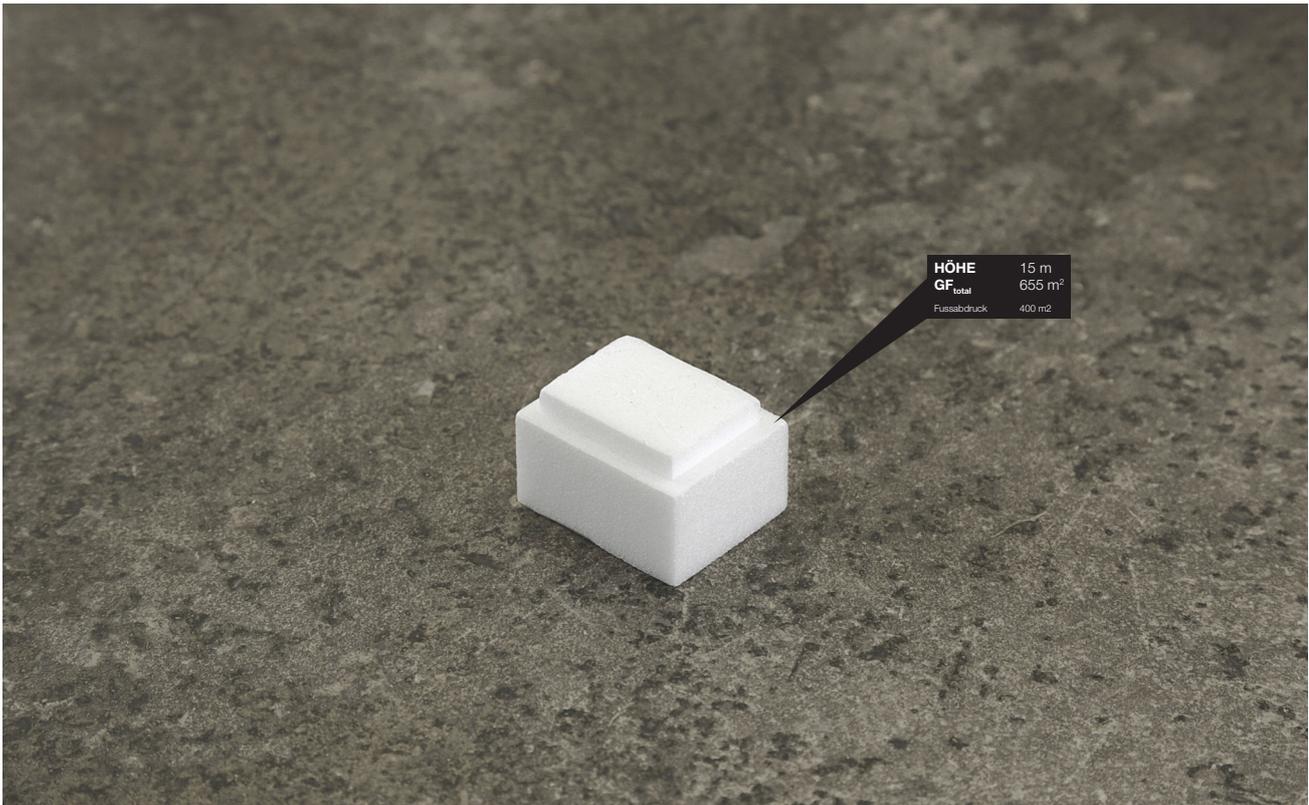


■ erhaltenswert  
■ schützenswert



## VOLUMENSTUDIEN ZWISCHENWORKSHOP

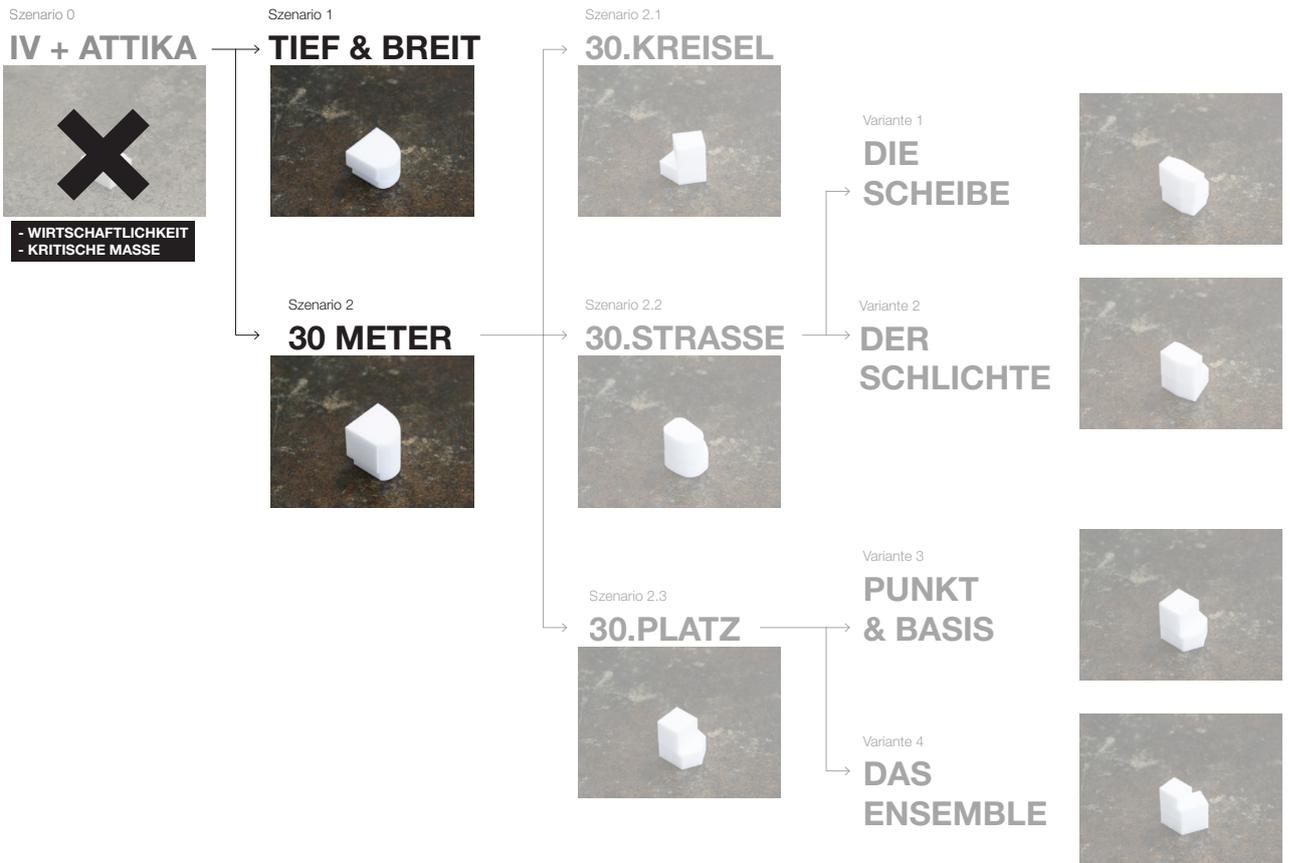




Blick in Richtung Sprengi



Blick in Richtung Sonnenplatz



**Szenario 1 und 2**  
 Modellfotos



Szenario 1

**TIEF & BREIT**



Blick in Richtung Sprengli

Szenario 2

**30 METER**



Blick in Richtung Sprengli

Szenario 1

**TIEF & BREIT**



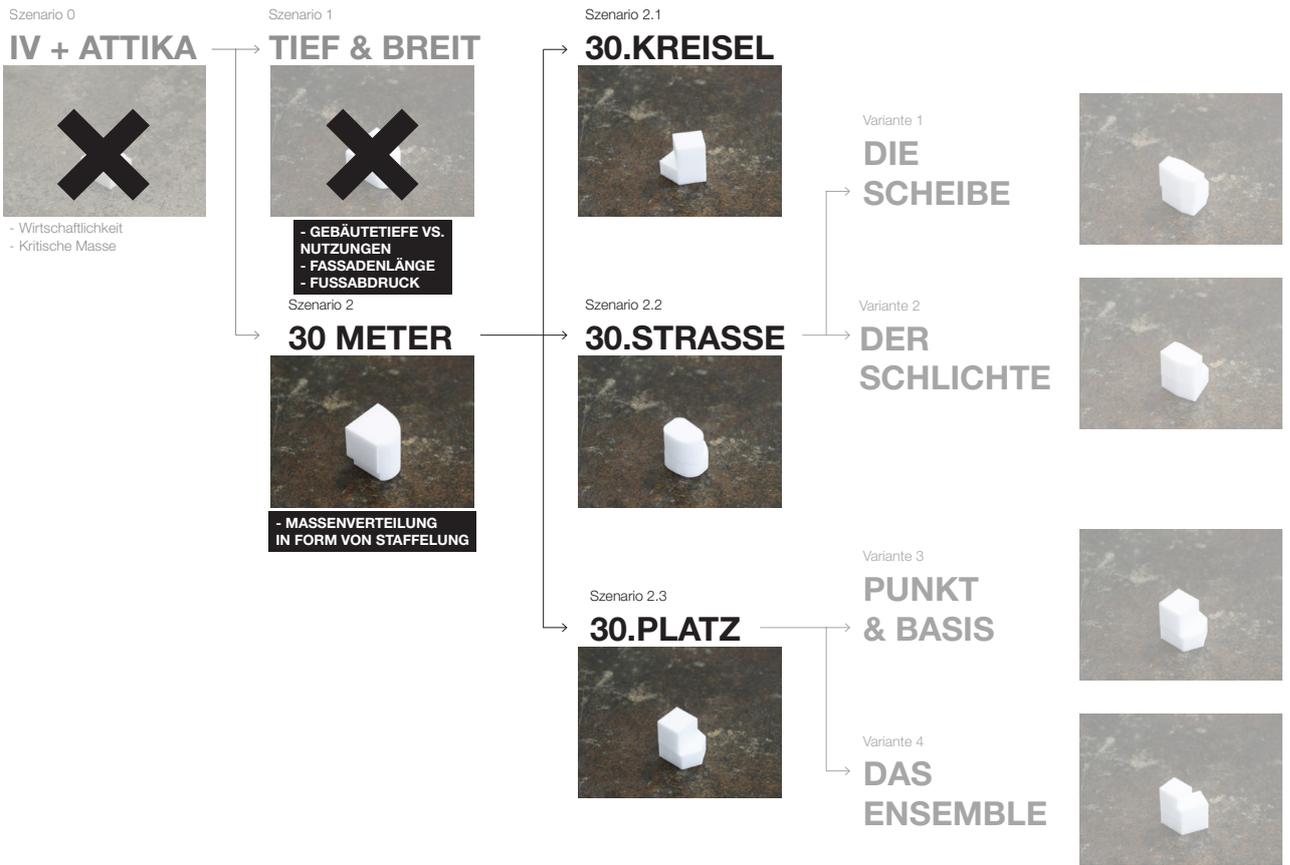
Blick in Richtung Sonnenplatz

Szenario 2

**30 METER**



Blick in Richtung Sonnenplatz



Szenario 2.1, 2.2, 2.3  
 Modellfotos

Szenario 2.1  
**30.KREISEL**

<b>HÖHE</b>	30 m
<b>GF<sub>total</sub></b>	3'270 m <sup>2</sup>
davon	
GF Nicht-Wohnen	1'695 m <sup>2</sup>
GF Wohnen	1'575 m <sup>2</sup>
Fussabdruck	565 m <sup>2</sup>

Szenario 2.2  
**30.STRASSE**

<b>HÖHE</b>	30 m
<b>GF<sub>total</sub></b>	3'948 m <sup>2</sup>
davon	
GF Nicht-Wohnen	1'662 m <sup>2</sup>
GF Wohnen	2'285 m <sup>2</sup>
Fussabdruck	555 m <sup>2</sup>

Szenario 2.3  
**30.PLATZ**

<b>HÖHE</b>	30 m
<b>GF<sub>total</sub></b>	3'270 m <sup>2</sup>
davon	
GF Nicht-Wohnen	1'695 m <sup>2</sup>
GF Wohnen	1'575 m <sup>2</sup>
Fussabdruck	565 m <sup>2</sup>

Szenario 2.1, 2.2, 2.3  
Einbettung in den Kontext

Szenario 2.1

### 30.KREISEL



Blick in Richtung Sprengli

Szenario 2.2

### 30.STRASSE



Szenario 2.3

### 30.PLATZ



Szenario 2.1, 2.2, 2.3  
Einbettung in den Kontext

Szenario 2.1

### 30.KREISEL



Blick in Richtung Sonnenplatz

Szenario 2.2

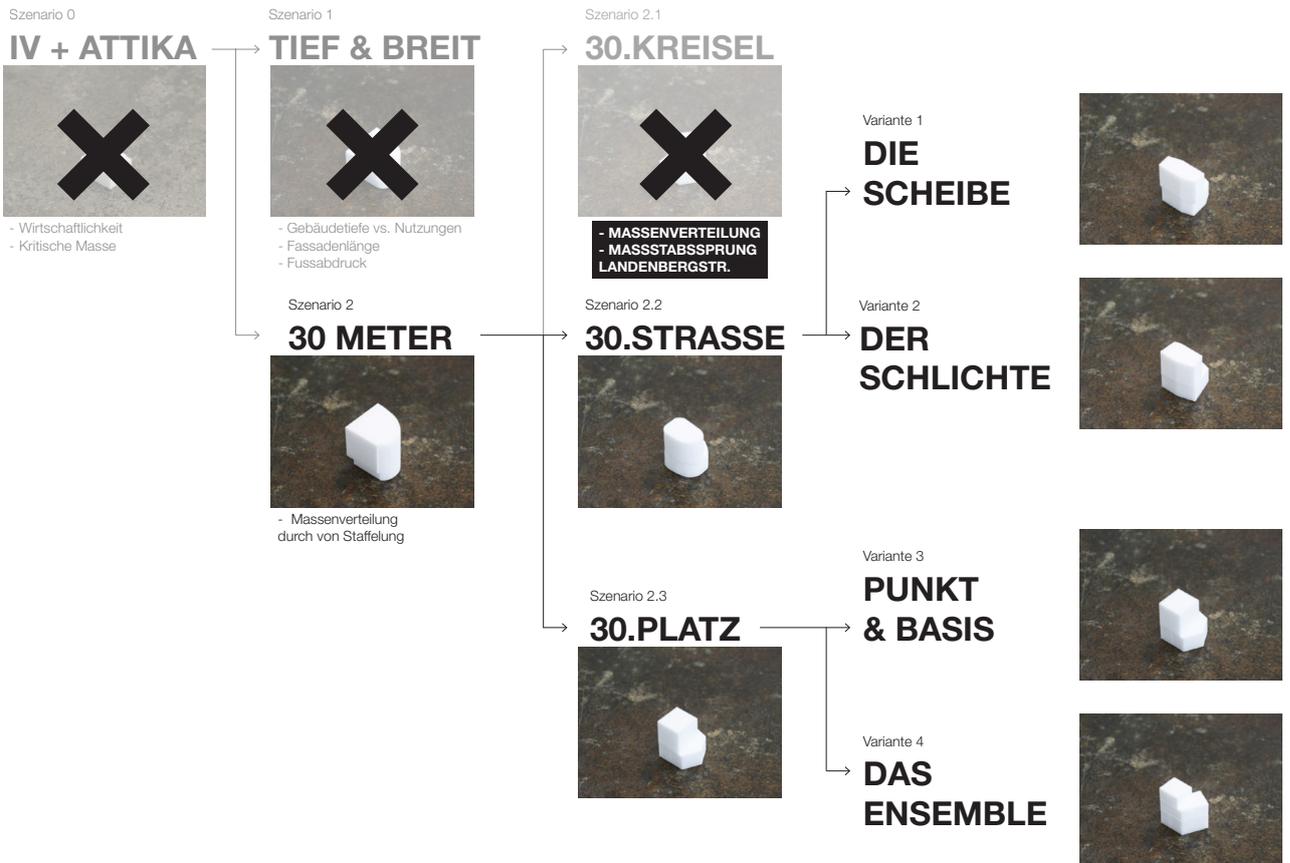
### 30.STRASSE



Szenario 2.3

### 30.PLATZ





Variantenfächer  
mit Referenzen

Variante 2  
**DER SCHLICHTE**



HOHES HAUS WEST, Zürich, 2013  
Loeliger Strub Architektur GmbH

Variante 3  
**PUNKT & BASIS**



HOCHHAUS BIRMENDORFSTRASSE, Zürich, 2015-2021  
Fischer Architekten AG

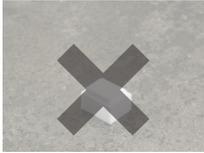
Variante 4  
**DAS ENSEMBLE**



JARDIN MÉTROPOLE, Biel, 2016  
HHF Architekten ETH SIA BSA

Szenario 0

### IV + ATTIKA



- Wirtschaftlichkeit
- Kritische Masse

Szenario 1

### TIEF & BREIT



- Gebäudetiefe vs. Nutzungen
- Fassadenlänge
- Fussabdruck

Szenario 2

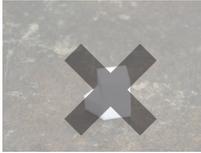
### 30 METER



- Massenverteilung durch von Staffelung

Variante 1

### 30.KREISEL



- Massenverteilung
- Massstabssprung Landenbergstr.

Szenario 2.2

### 30.STRASSE



Szenario 2.3

### 30.PLATZ



Variante 1

### DIE SCHEIBE



Variante 2

### DER SCHLICHTE



Variante 3

### PUNKT & BASIS

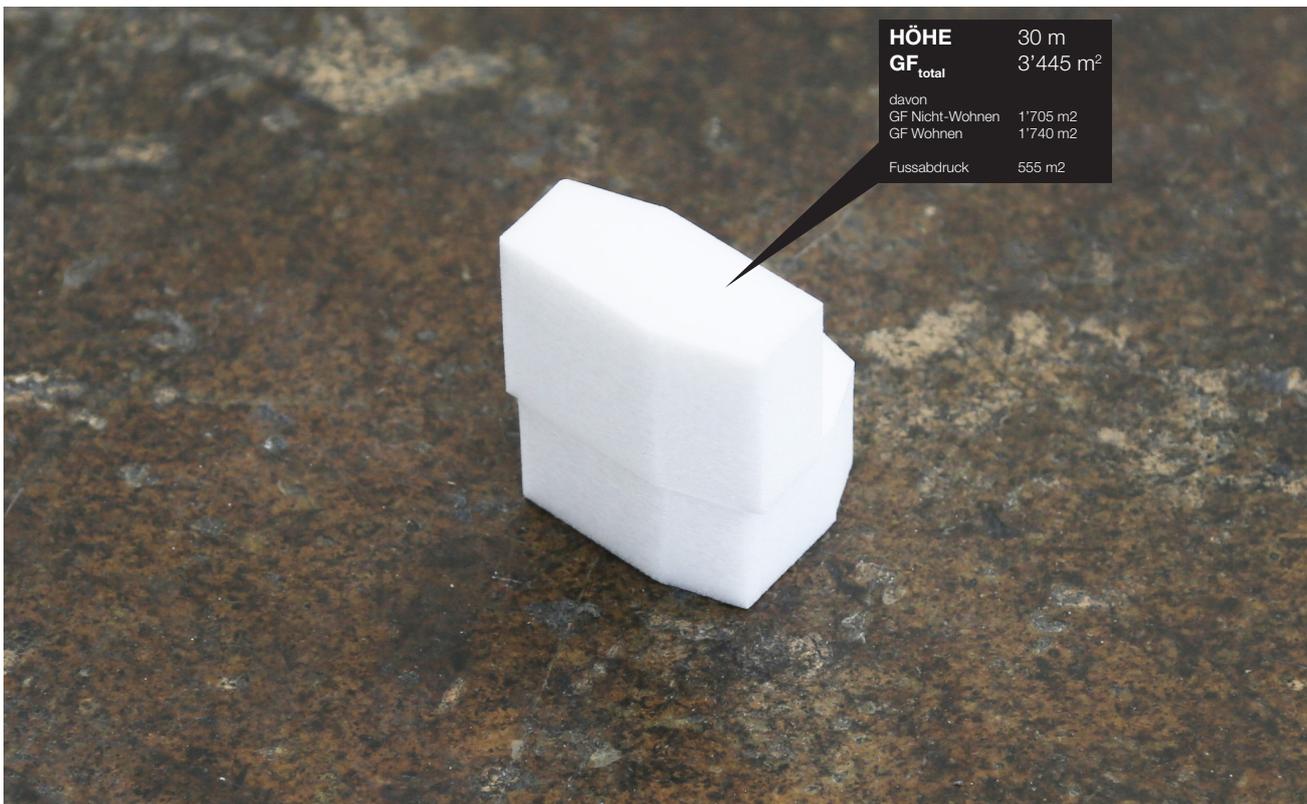


Variante 4

### DAS ENSEMBLE



Variante 1 "DIE SCHEIBE"  
Modellfoto



**Variante 1 "DIE SCHEIBE"**  
Einbettung in den Kontext



Blick in Richtung Sprengli



Blick in Richtung Sonnenplatz

**Variante 1 "DIE SCHEIBE"**  
Referenz

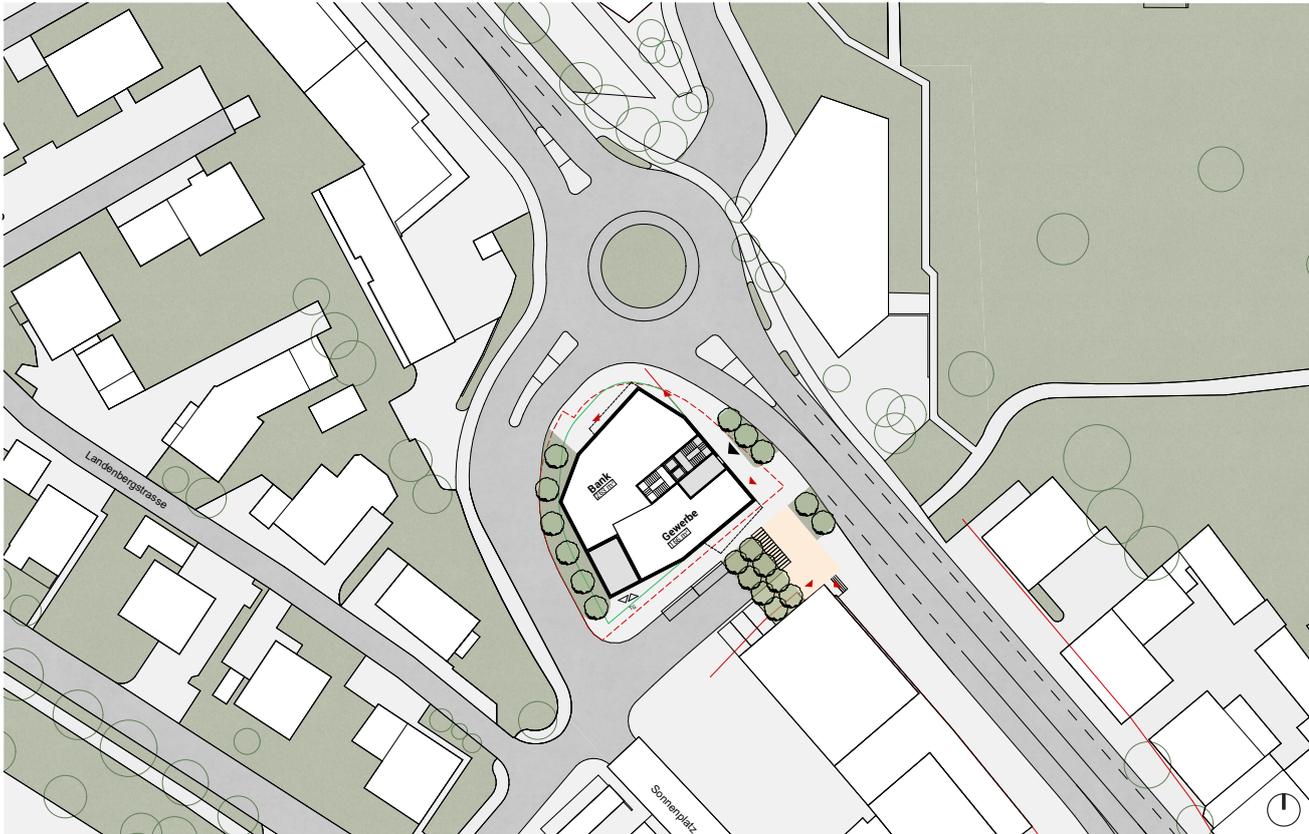


LÖWENBRAU-AREAL, Zürich, 2003  
Gigon Guyer Architekten



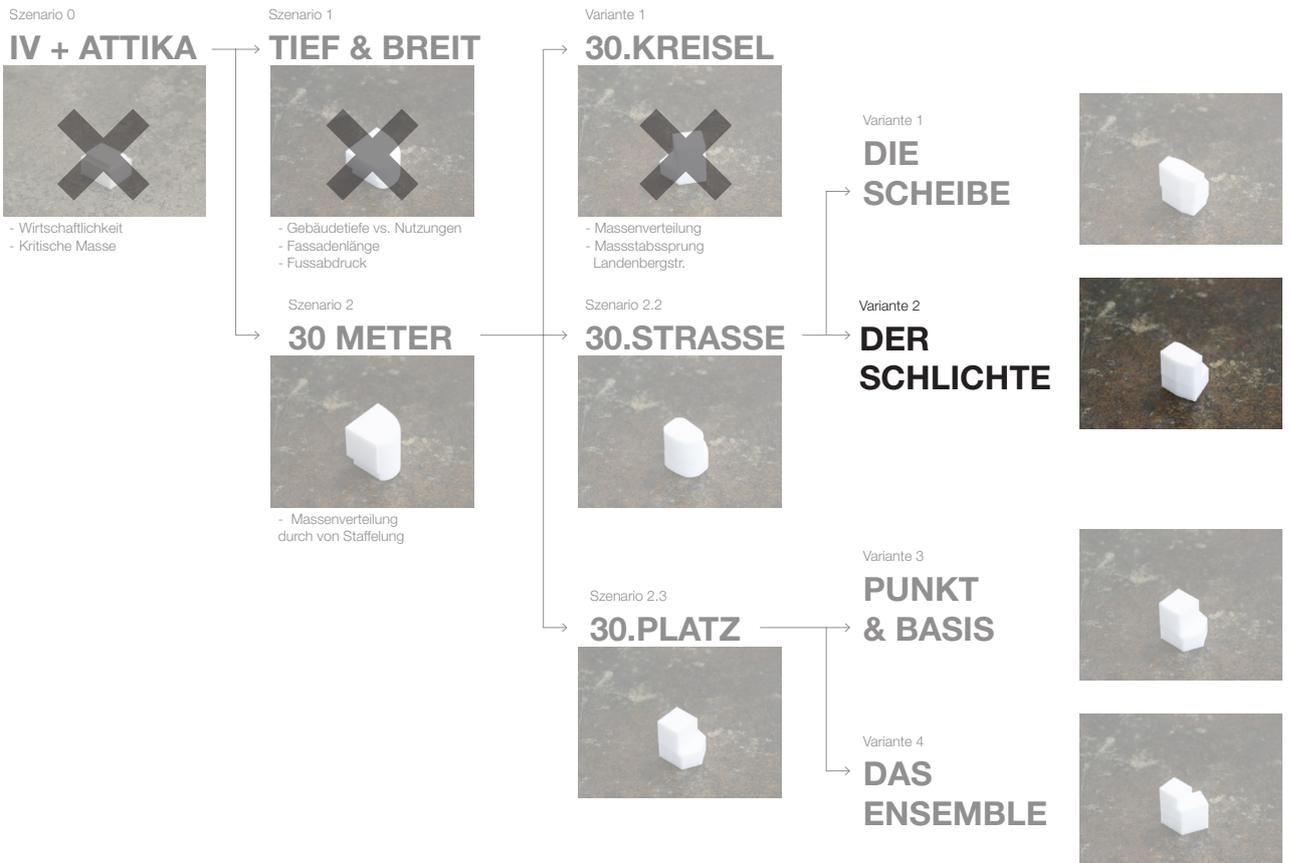
LÖWENBRAU-AREAL, Zürich, 2003  
Gigon Guyer Architekten

Variante 1 "DIE SCHEIBE"  
Situationsplan

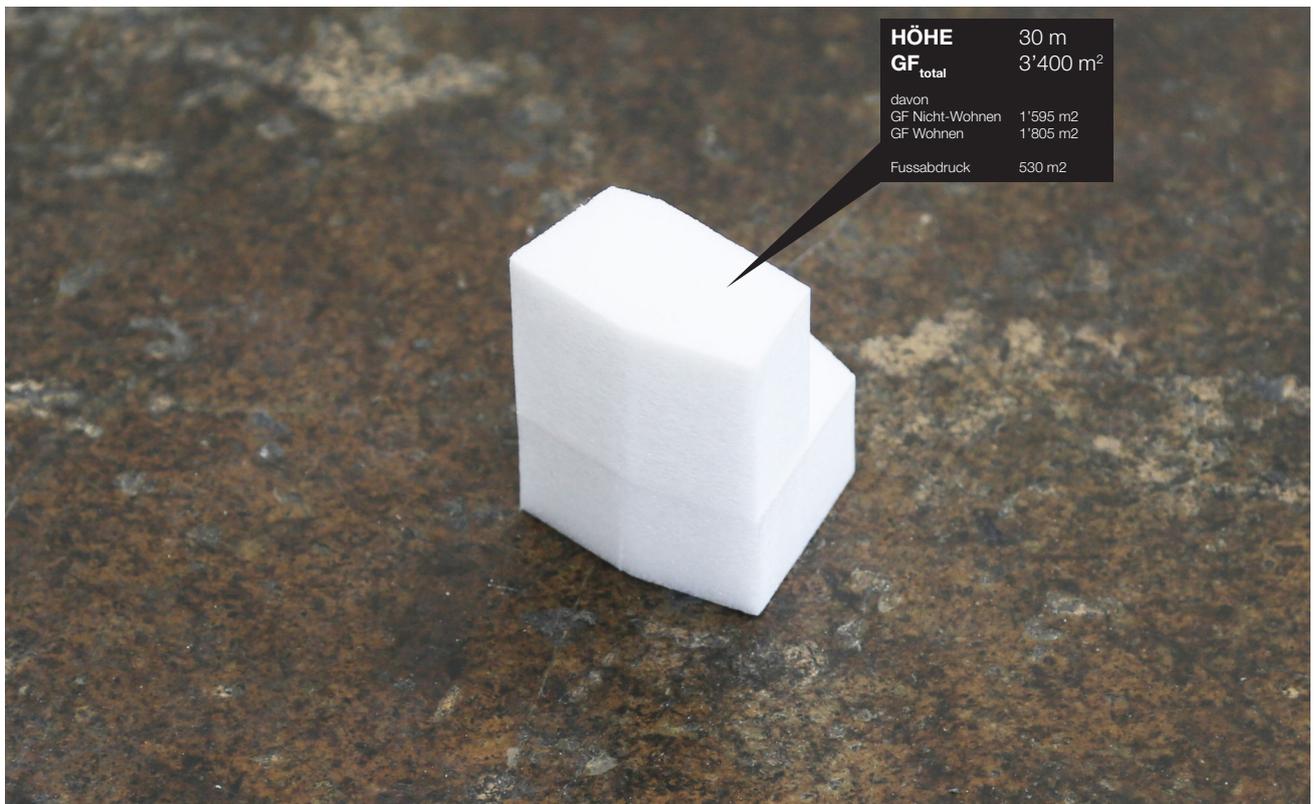


Variante 1 "DIE SCHEIBE"  
Regelgrundrisse Sockel (Büronutzung) und Wohnen





Variante 2 "DER SCHLICHTE"  
 Modellfoto



Variante 2 "DER SCHLICHTE"  
Einbettung in den Kontext



Blick in Richtung Sprengli



Blick in Richtung Sonnenplatz

Variante 2 "DER SCHLICHTE"  
Referenz



HOHES HAUS WEST, Zürich, 2013  
Loeliger Strub Architektur GmbH



HOHES HAUS WEST, Zürich, 2013  
Loeliger Strub Architektur GmbH

Variante 2 "DER SCHLICHTE"  
Situationsplan

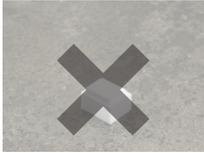


Variante 2 "DER SCHLICHTE"  
Regelgrundrisse Sockel (Büronutzung) und Wohnen



Szenario 0

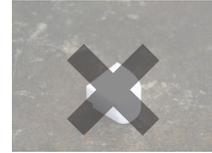
### IV + ATTIKA



- Wirtschaftlichkeit
- Kritische Masse

Szenario 1

### TIEF & BREIT



- Gebäudetiefe vs. Nutzungen
- Fassadenlänge
- Fussabdruck

Szenario 2

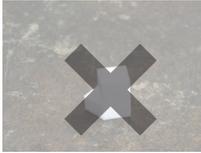
### 30 METER



- Massenverteilung durch von Staffelung

Variante 1

### 30.KREISEL



- Massenverteilung
- Massstabssprung Landenbergstr.

Szenario 2.2

### 30.STRASSE



Szenario 2.3

### 30.PLATZ



Variante 1

### DIE SCHEIBE



Variante 2

### DER SCHLICHTE



Variante 3

### PUNKT & BASIS

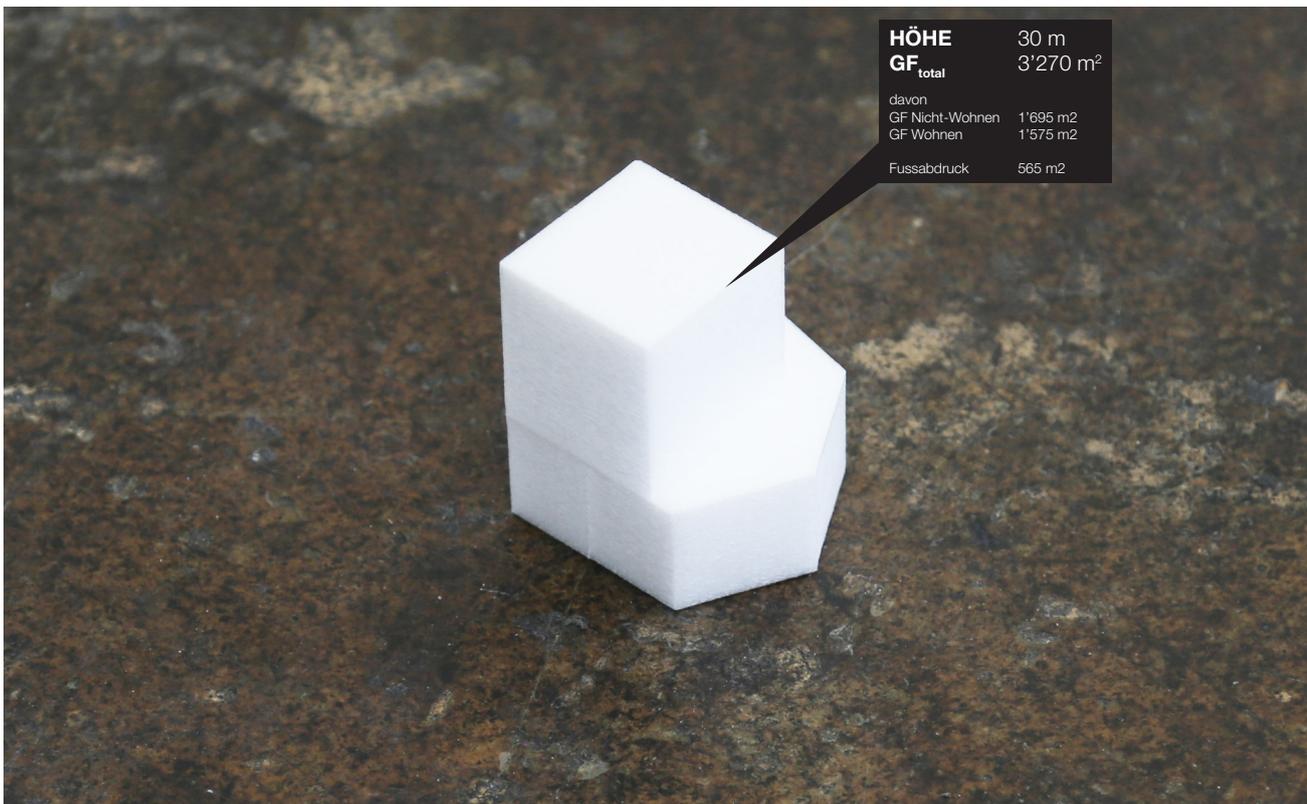


Variante 4

### DAS ENSEMBLE



Variante 3 "PUNKT & BASIS"  
Modellfoto



**Variante 3 "PUNKT & BASIS"**  
Einbettung in den Kontext



Blick in Richtung Sprengi



Blick in Richtung Sonnenplatz

**Variante 3 "PUNKT & BASIS"**  
Referenz



HOCHHAUS BIRMENDORFSTRASSE, Zürich, 2015-2021  
Fischer Architekten AG

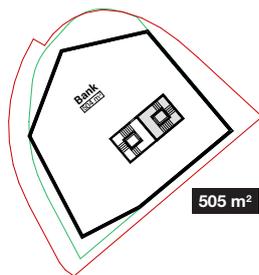


HOCHHAUS BIRMENDORFSTRASSE, Zürich, 2015-2021  
Fischer Architekten AG

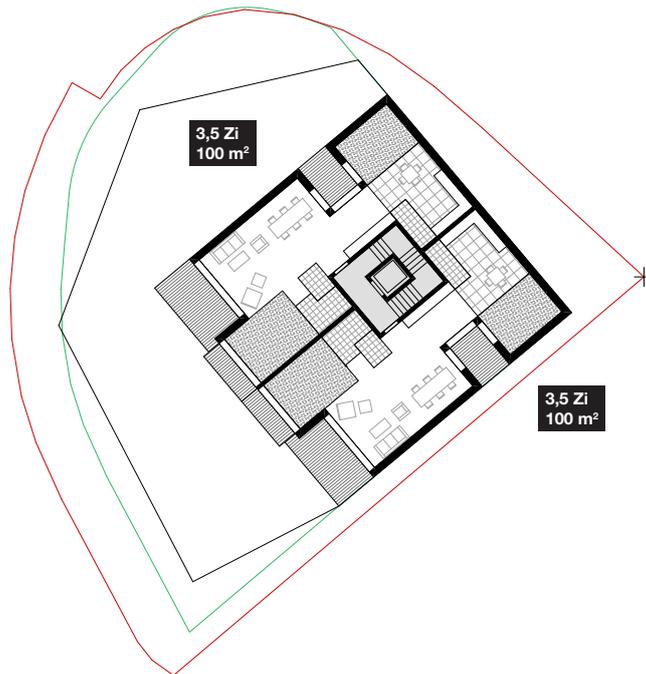
Variante 3 "PUNKT & BASIS"  
Situationsplan



Variante 3 "PUNKT & BASIS"  
Regelgrundrisse Sockel (Büronutzung) und Wohnen



Grundriss Büronutzung 1.OG



Grundriss Regelgeschoss Wohnen

Szenario 0

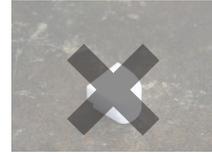
### IV + ATTIKA



- Wirtschaftlichkeit
- Kritische Masse

Szenario 1

### TIEF & BREIT



- Gebäudetiefe vs. Nutzungen
- Fassadenlänge
- Fussabdruck

Variante 1

### 30.KREISEL



- Massenverteilung
- Massstabssprung Landenbergstr.

Szenario 2

### 30 METER



- Massenverteilung durch von Staffelung

Szenario 2.2

### 30.STRASSE



Szenario 2.3

### 30.PLATZ



Variante 1

### DIE SCHEIBE



Variante 2

### DER SCHLICHTE



Variante 3

### PUNKT & BASIS

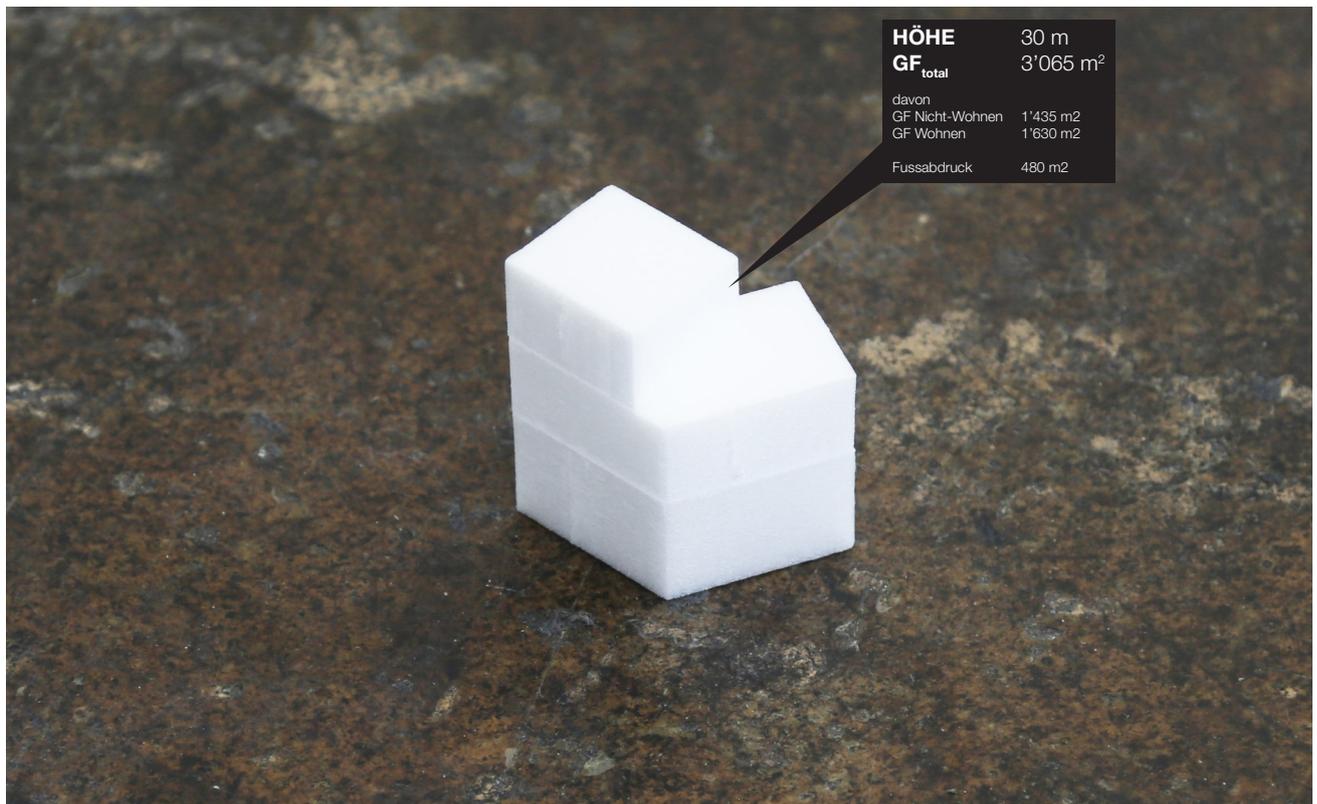


Variante 4

### DAS ENSEMBLE



Variante 4 "DAS ENSEMBLE"  
Modellfoto



**Variante 4 "DAS ENSEMBLE"**  
Einbettung in den Kontext



Blick in Richtung Sprengi



Blick in Richtung Sonnenplatz

**Variante 4 "DAS ENSEMBLE"**  
Referenzen



JARDIN MÉTROPOLE, Biel, 2016  
HHF Architekten ETH SIA BSA

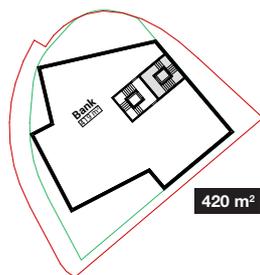


EDISON, Paris, 2015  
Muoto, architecture studio

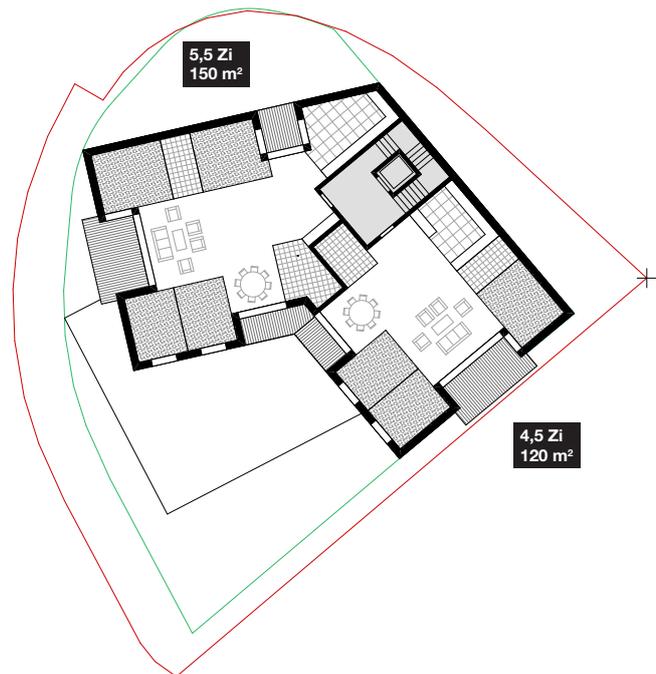
Variante 4 "DAS ENSEMBLE"  
Situationsplan



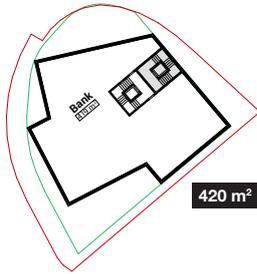
Variante 4 "DAS ENSEMBLE"  
Regelgrundrisse Sockel (Büronutzung) und Wohnen VARIANTE 1



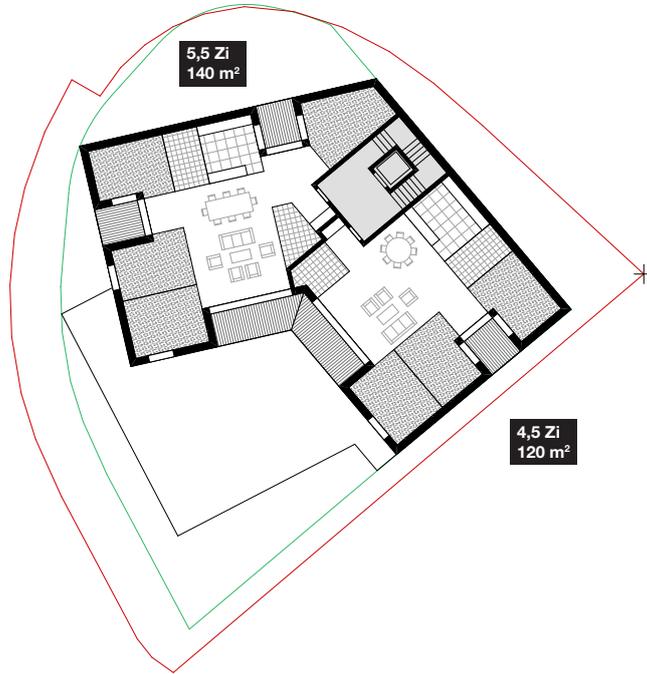
Grundriss Büronutzung 1.OG



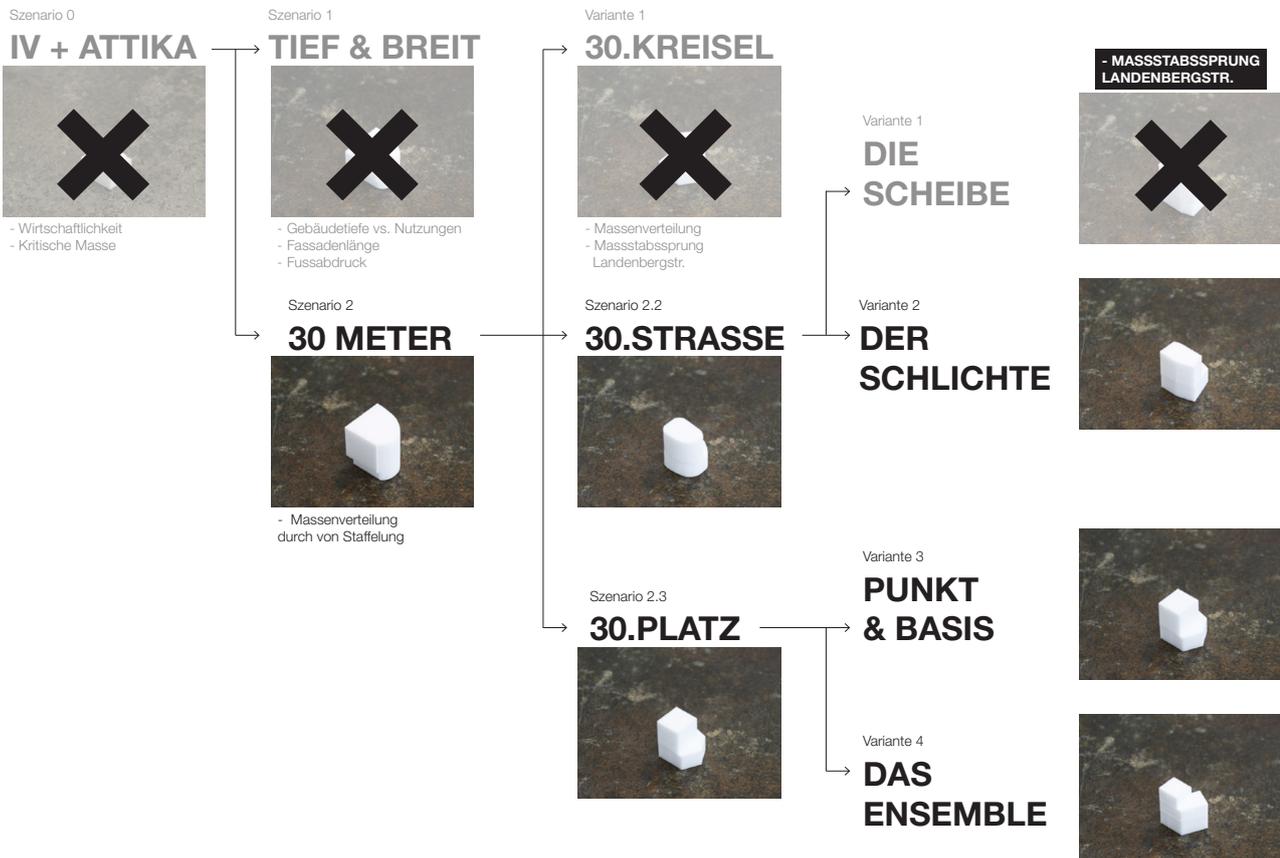
Grundriss Regelgeschoss Wohnen



Grundriss Büronutzung 1.0G



Grundriss Regelgeschoss Wohnen



### DER SCHLICHTE



### PUNKT & BASIS

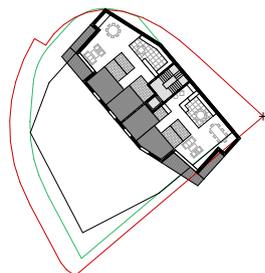


### DAS ENSEMBLE



### Variantenvergleich Situationsplan und Regelgeschoss Wohnen

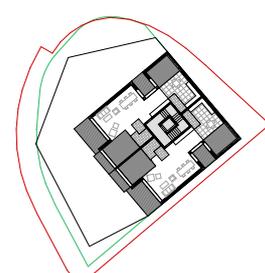
#### DIE SCHEIBE



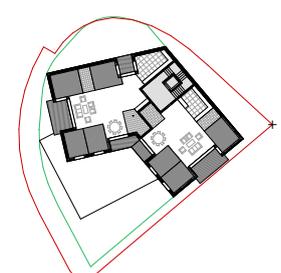
#### DER SCHLICHTE



#### PUNKT & BASIS



#### DAS ENSEMBLE



# 3

## FAZIT ZWISCHENWORKSHOP

**3.1 Varianten Zwischenbesprechung**

**3.2 Inputs zur Weiterbearbeitung**

**3.3 Bebaubarer Bereich**

Weiter zu bearbeitende Varianten

### DER SCHLICHTE



### PUNKT & BASIS



### DAS ENSEMBLE

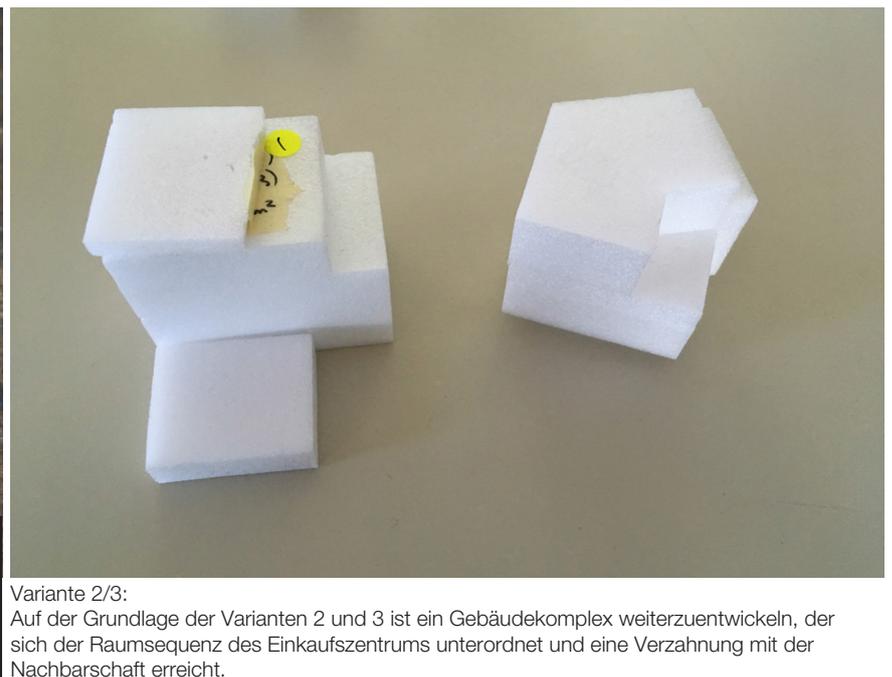


Weiter zu bearbeitende Varianten

### DAS ENSEMBLE



### DIE SYNTHESE



**DIE SCHEIBE**

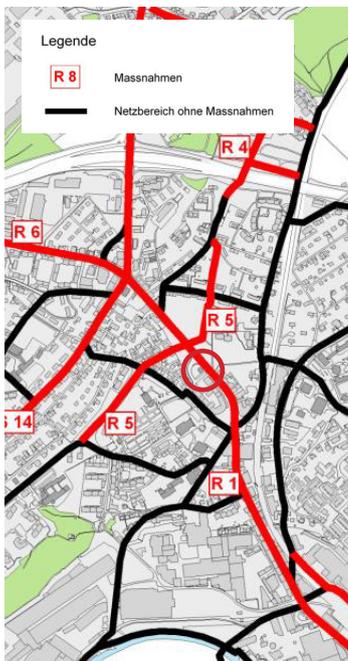
**DER SCHLICHTE**

**PUNKT & BASIS**

**DAS ENSEMBLE**



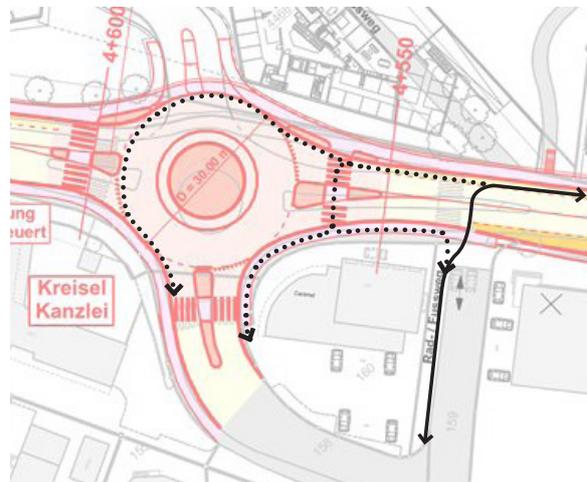
**Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung**



**Radwegnetz**  
Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan



**Fusswegnetz**  
Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan



**Führung Radweg**

- Grundannahme bestehende Führung
- ⋯ Mögliche Auswirkungen auf die Radwegführung gemäss Vorprojekt Kanzlei-Kreisel

"Auf dem Grundstück Nr. 159 gibt es eine öffentliche Fusswegverbindung, welche im Verkehrsrichtplan eingetragen ist. Zudem gibt es auf dem Grundstück einen Radweg. Im Rahmen der Entwicklung des Grundstücks Nr. 160 muss diese Verbindung weiterhin gewährleistet werden."

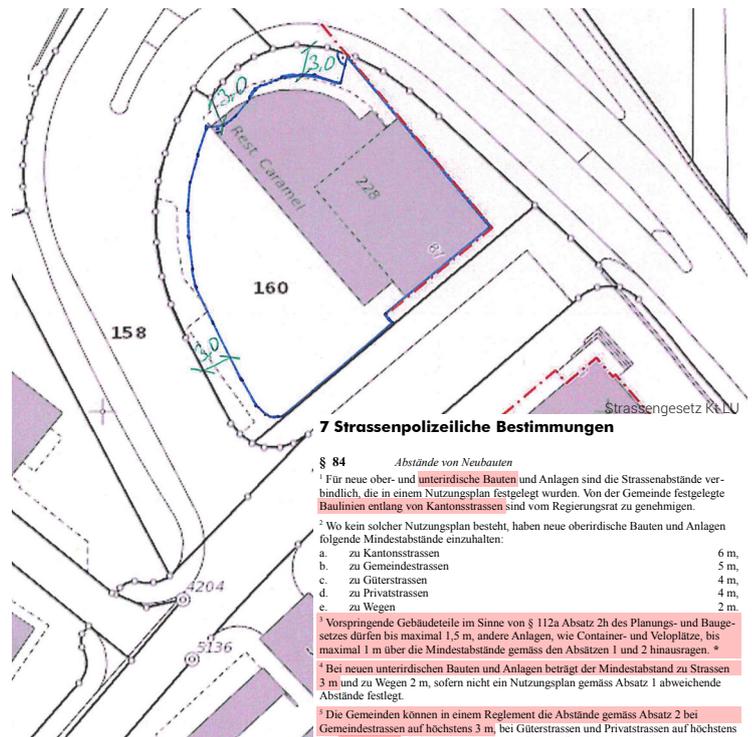
Grenz- und Strassenabstände des Grundstücks Nr. 160:

Die **Messweise für Strassenabstände** ist im § 89 des Strassengesetzes wie folgt festgehalten:

- 1 Die Abstände werden ab der Grenze der Strassenparzelle gemessen.
- 2 Ist die Strasse nicht vermarktet oder stimmt die im Grundbuchplan eingetragene Grenze nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein, werden die Abstände ab dem Fahrbahnrand oder ab der Aussenkante des Trottoirs, des Rad- oder Gehwegs gemessen.
- 3 Bei Bäumen werden die Abstände bis zur Stockmitte gemessen. Bei Sträuchern, Hecken, Niederholz usw. ist bis zu ihrem äussersten Rand auf der Strassenseite zu messen.

Betreffend den **unterirdischen Bauen** ist § 125 des Planungs- und Baugesetzes wie folgt massgebend:

- 1 Unterniveaubauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen höchstens 1 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Ihr minimaler Grenzabstand beträgt 2 m.
- 2 Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen. Sie dürfen an die Grenze gebaut werden.



**7 Strassenpolizeiliche Bestimmungen**

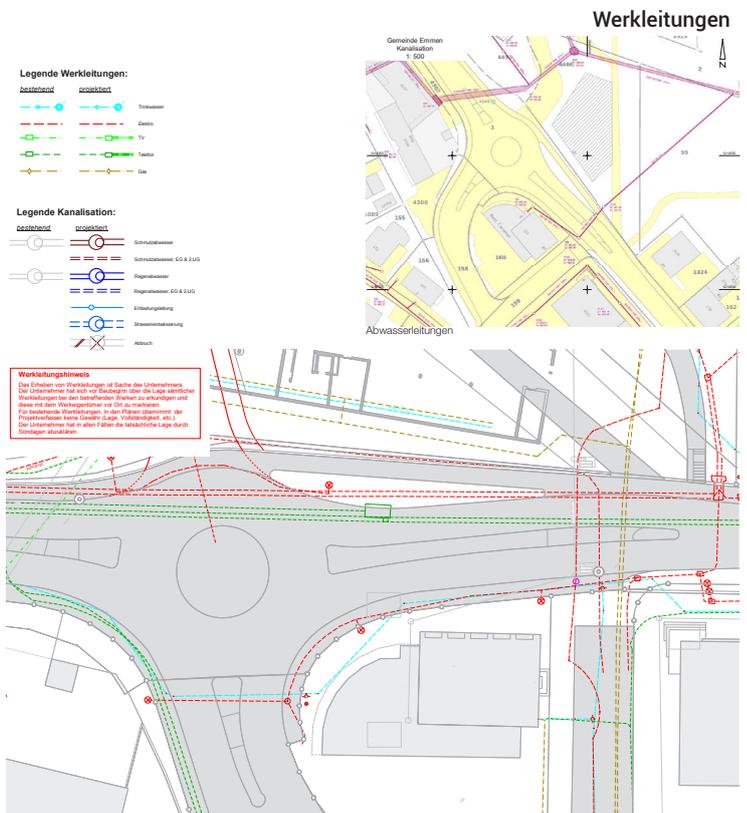
**§ 84 Abstände von Neubauten**

- 1 Für neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.
  - 2 Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:
 

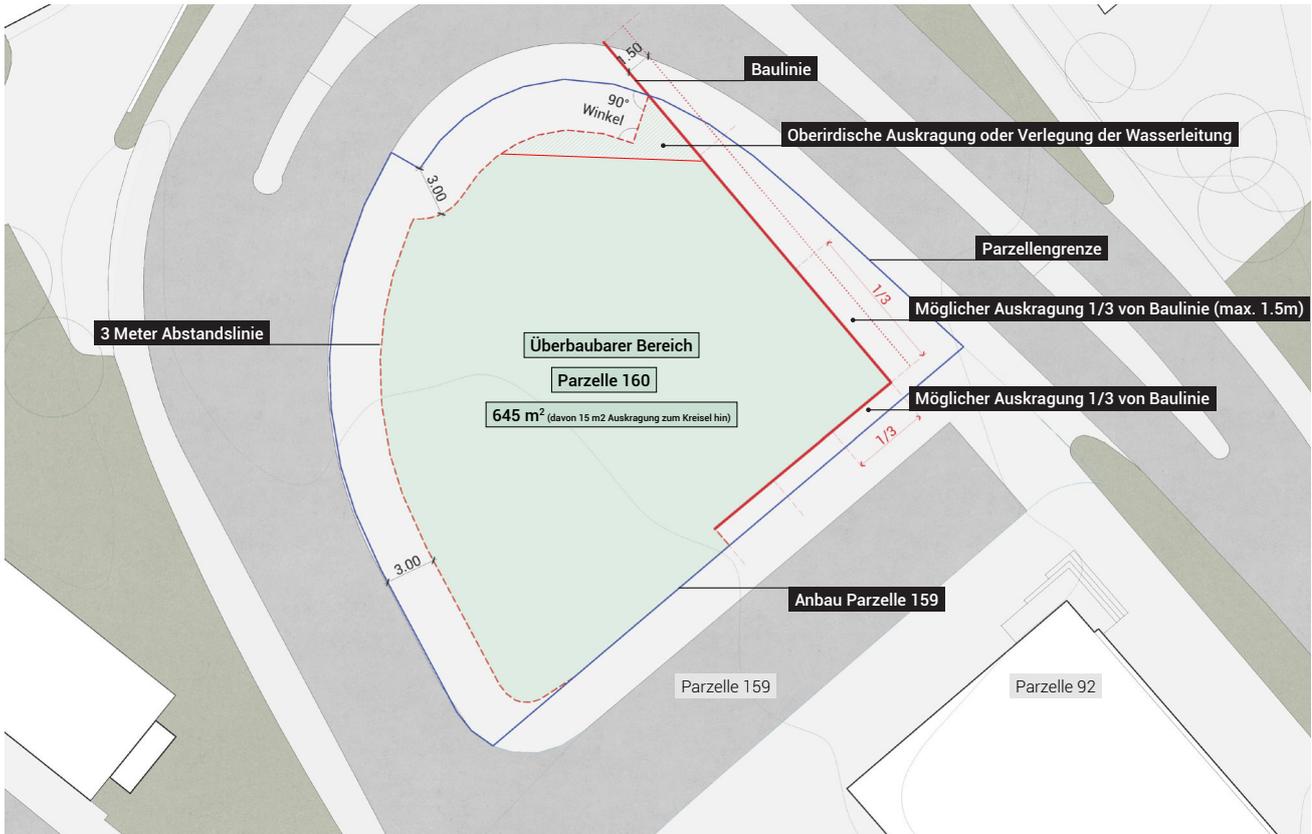
a. zu Kantonsstrassen	6 m,
b. zu Gemeindestrassen	5 m,
c. zu Güterstrassen	4 m,
d. zu Privatstrassen	4 m,
e. zu Wegen	2 m.
  - 3 Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 112a Absatz 2h des Planungs- und Baugesetzes dürfen bis maximal 1,5 m, andere Anlagen, wie Container- und Veloplätze, bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen. \*
  - 4 Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt.
  - 5 Die Gemeinden können in einem Reglement die Abstände gemäss Absatz 2 bei Gemeindestrassen auf höchstens 3 m, bei Güterstrassen und Privatstrassen auf höchstens 2 m herabsetzen. Sie können zudem im Reglement die Absätze 3 und 4 durch eine andere Regelung ersetzen und weitere Bestimmungen über die Bewilligung von Bauten und Anlagen zwischen Baulinie und Strassengrenze aufstellen.
- \* Aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zum Schutz der Strasse kann im Einzelfall bei Kantonsstrassen die zuständige Dienststelle, bei den übrigen Strassen die Gemeinde grössere Abstände verfügen. \*

Nach Abklärung der Werkleitungsführungen in der Passage südlich des Baubereichs ergeben sich folgende Erkenntnisse:

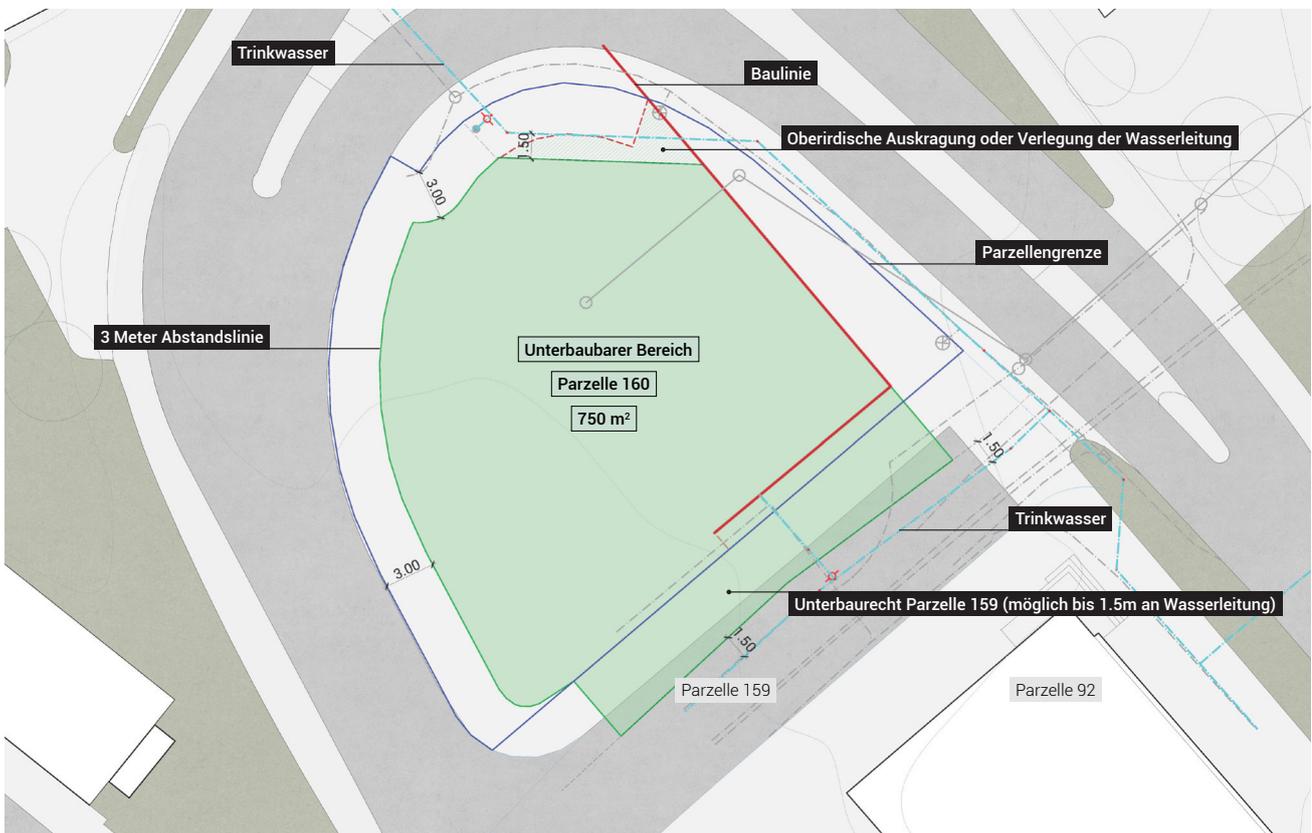
- Eine Verlegung der bestehenden Werkleitungen wäre sehr kostenintensiv.
- Auf einen Zusammenbau der Untergeschosse mit dem bestehenden UG der Nachbarüberbauung wird darum verzichtet.
- Damit wird auch **auf einen Zusammenschluss der Parkierungsebenen definitiv verzichtet**.
- Die **Erschliessung** der eigenen Parkplätze erfolgt **definitiv über einen Autolift** auf eigenem Grundstück.
- Die massgebenden Leitungen liegen aber im Nahbereich des Nachbargebäudes.
- Damit kann bei der Planung der Untergeschosse ein Streifen des angrenzenden Passage-Grundstücks in Anspruch genommen werden, wenn damit eine bessere Nutzbarkeit der Untergeschosse erreicht werden kann (z.B. eine optimalere Parkierungsanordnung). Dadurch würden die bestehenden Werkleitungen nicht tangiert.
- **Abstand zur bestehenden Wasserleitung min 1.50 Meter** ab Leitungssachse. Dass eine unterirdische Baute unter der bestehenden Wasserleitung im laufenden Betrieb gebaut werden kann, ist aus Sicht der Wasserversorgung nicht möglich. Diesbezüglich müsste die Leitung auf Kosten von Romano & Christen verlegt werden.
- Weiter ist zu beachten, dass im Grundstück Nr. 159 auch eine Gasleitung verläuft.



## Überbaubarer Bereich



## Unterbaubarer Bereich



# VARIANTEN

# 4

## 4.1 Weiterentwicklung «Das Ensemble»

## 4.2 Weiterentwicklung Synthese zur Variante «Der Harmonische»

Volumen 1

### DAS ENSEMBLE



JARDIN MÉTROPOLE, Biel, 2016  
HHF Architekten ETH SIA BSA

Volumen 2

### DER HARMONISCHE



ST. JAKOB STIFTUNG, Zürich, 2013-2018  
Caruso St John Architects

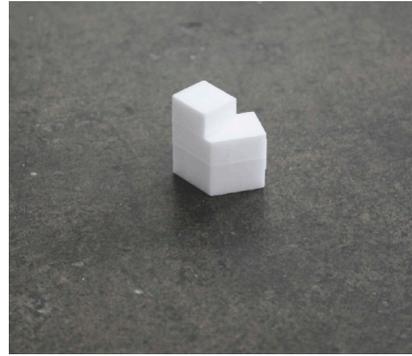
**Weiterentwicklung "DAS ENSEMBLE"**  
Überarbeitungshinweise



Blick in Richtung Kirche Gerliswil



Blick in Richtung Station Gersag



Volumen

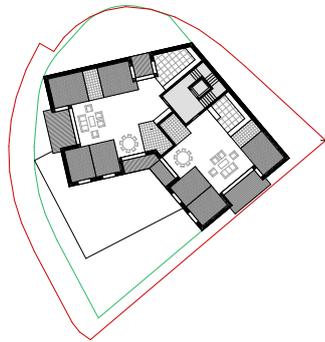
**Ausgangslage "Proportion 3-3-3"**

**Ausarbeitung und Schärfung folgender Punkte:**

- Höhenentwicklung
- Organisation Regelgrundriss Wohnen: kein 2-Spänner mit grossen Wohnungen, sondern möglichst 3.5 Zimmer Wohnungen

**Positiv und weiter zu verfolgen sind:**

- + Vorzone Gebäude zum Kreisel hin
- + Massstäbliche Integration in Umgebung
- + Eingänge und Adressen



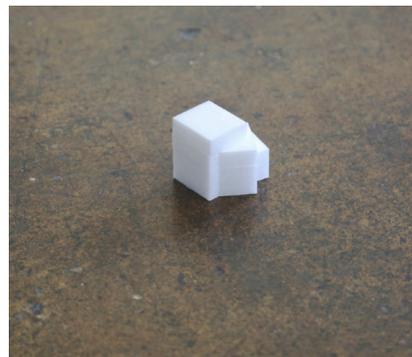
**Weiterentwicklung "DAS ENSEMBLE"**  
Überarbeitung



Blick in Richtung Kirche Gerliswil



Blick in Richtung Station Gersag



Volumen

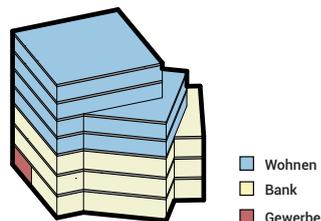
**Überarbeitungshinweise  
"Proportion 3-2-2"**

- Fehlende Eleganz und Selbstverständlichkeit im Volumen -> "Klein und gedrungen"

- Höhen mit wenig Bezug zur Umgebung

- +/- Verhältnis Wohnen/Nicht-Wohnen

- +/- Gesamthöhe in Bezug zur Umgebung



- Wohnen
- Bank
- Gewerbe

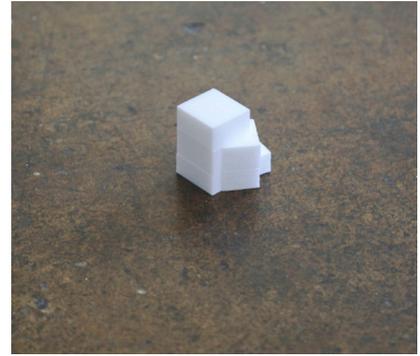
Weiterentwicklung "DAS ENSEMBLE"  
Überarbeitung



Blick in Richtung Kirche Gerliswil



Blick in Richtung Station Gersag



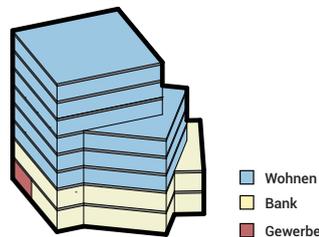
Volumen

**Optimierung "Proportion 2-3-3"**

- Proportion 2-geschossiger Sockel im Vergleich zum Rhythmus der weiteren Versprünge ungeeignet / ein tiefer Sockel integriert sich schwer in die Umgebung wenn er als eigenständiges Volumen ausgestaltet ist

- Anforderungen an Büroflächen in den Obergeschossen seitens Bank können nicht erfüllt werden

+/- Erträgliche Gesamthöhe in Bezug zur Umgebung



■ Wohnen  
■ Bank  
■ Gewerbe

"DAS ENSEMBLE"  
Volumen 1



Blick in Richtung Kirche Gerliswil



Blick in Richtung Station Gersag



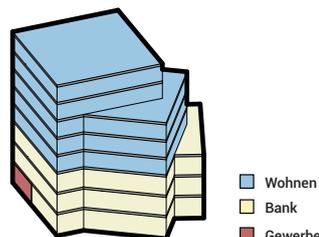
Volumen

**Optimierte "Proportion 3-3-2"**

+/- Anforderungen an Büroflächen in den Obergeschossen seitens Bank können verteilt auf 2 Geschosse erfüllt werden

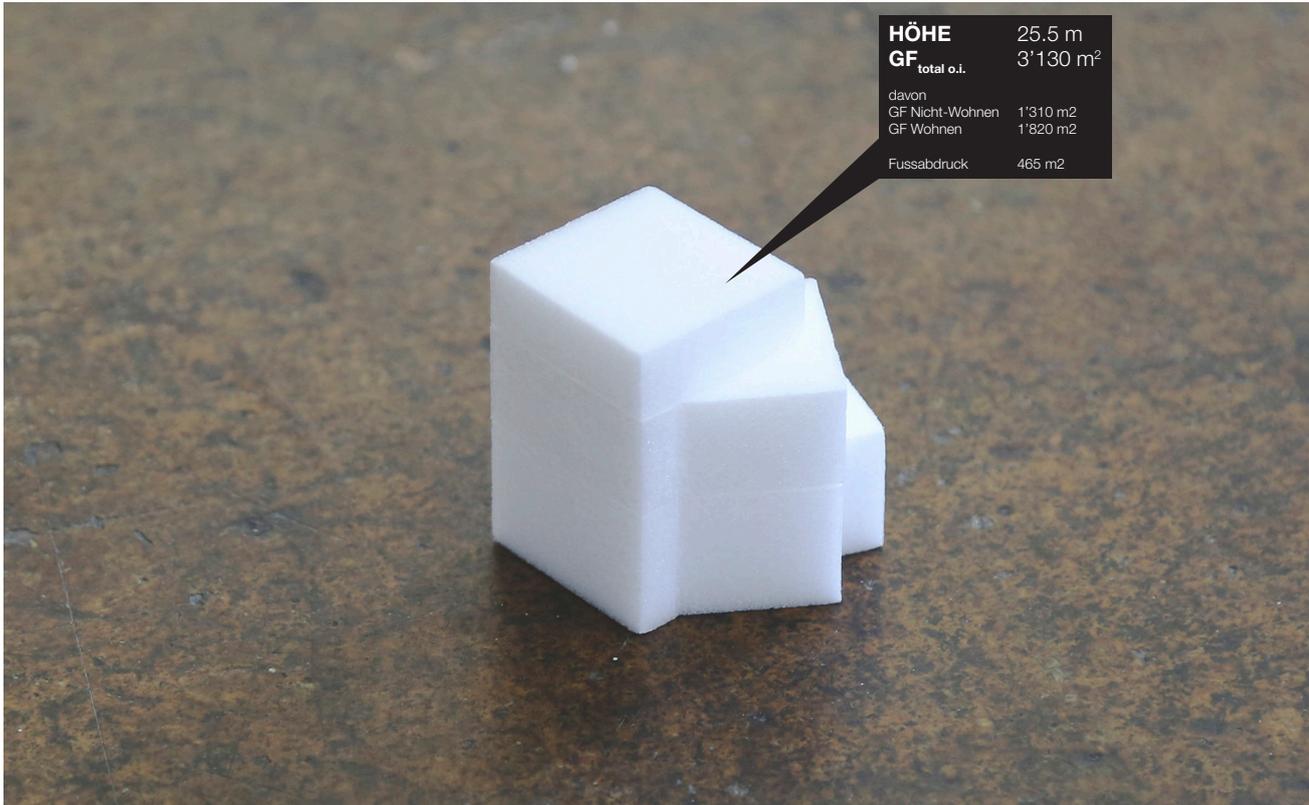
+ Gesamthöhe und die Höhen der Rücksprünge stehen allesamt in ausgewogenem Verhältnis zur Höhenentwicklung der Nachbarschaft

+ Setzung des Gebäudes gliedert und Zoniert die Aussenräume



■ Wohnen  
■ Bank  
■ Gewerbe

Volumen "DAS ENSEMBLE"  
Modellfoto



Vision "DAS ENSEMBLE"  
Perspektive von der Gerliswilstrasse

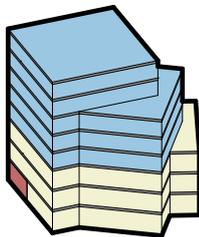


**Vision "DAS ENSEMBLE"**  
 Perspektive vom Bahnhof Emmenbrücke Gersag



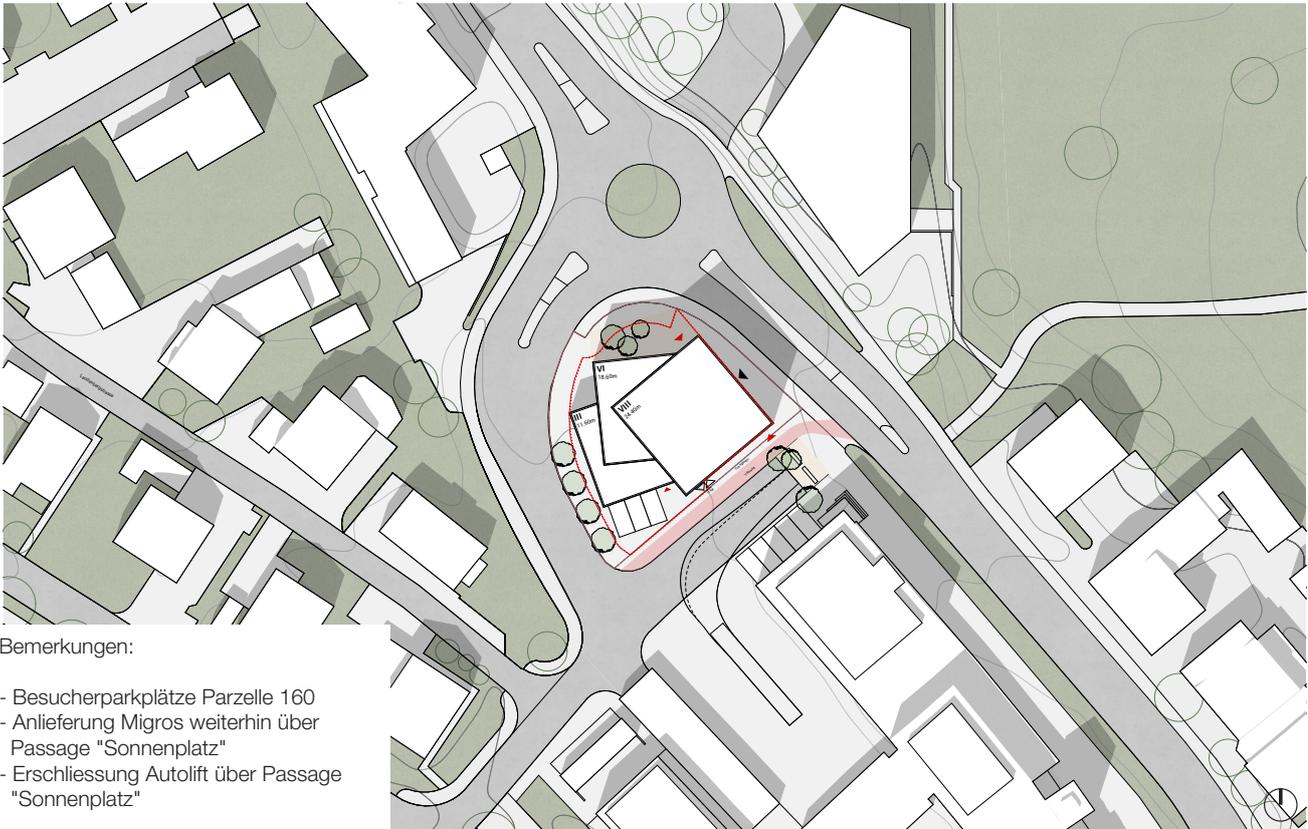
**Volumen "DAS ENSEMBLE"**  
 Masse und Nutzungsverteilung

Fussabdruck: 465m<sup>2</sup>



Nutzung	GF	Anteil
Bank	1170	40%
Wohnen	1630	55%
Gewerbe	80	3%
Zufahrt TG	60	2%
<b>Total</b>	<b>2940 m<sup>2</sup></b>	
Parken	2070	

Situationsplan Mstb. 1:500 "DAS ENSEMBLE"

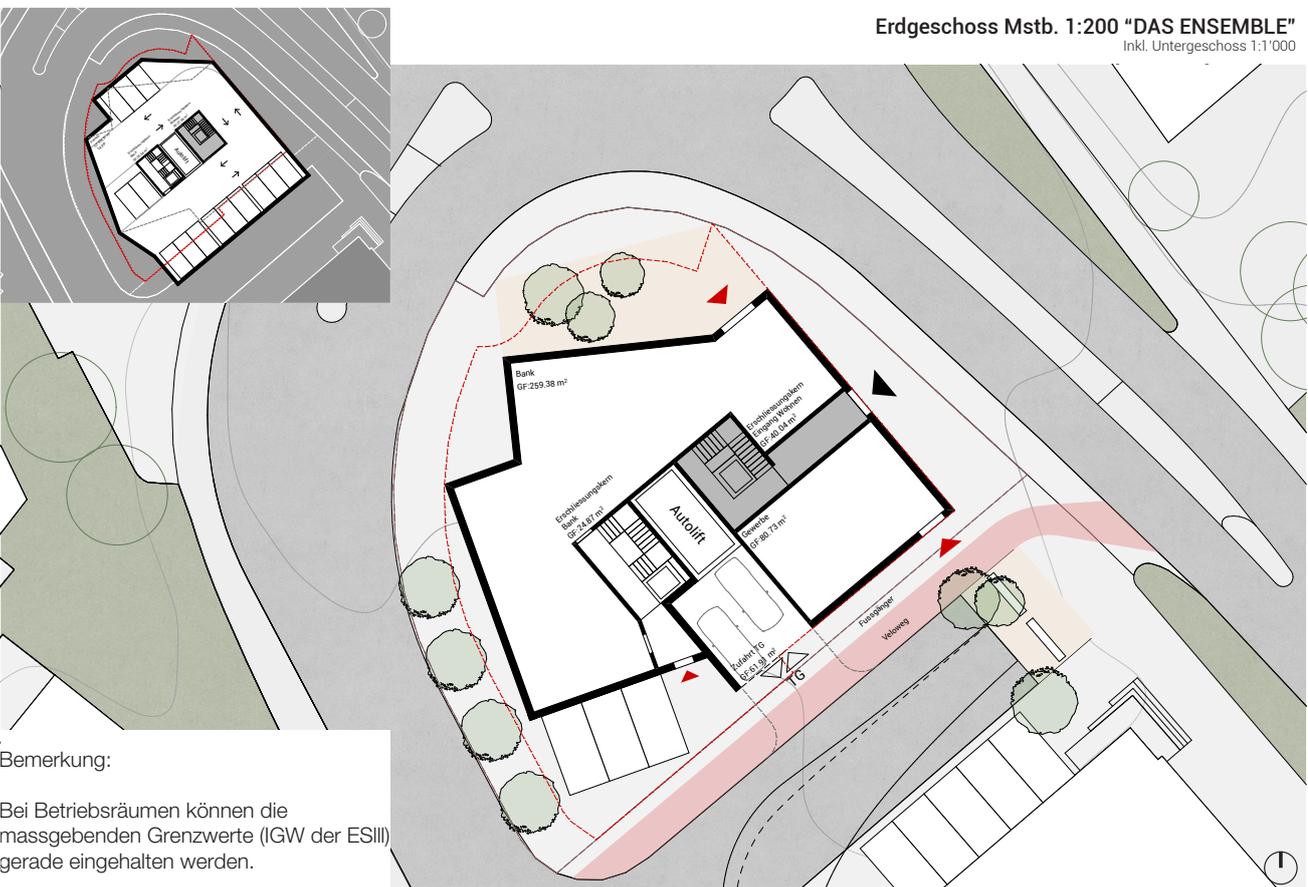


Bemerkungen:

- Besucherparkplätze Parzelle 160
- Anlieferung Migros weiterhin über Passage "Sonnenplatz"
- Erschließung Autolift über Passage "Sonnenplatz"

Erdgeschoss Mstb. 1:200 "DAS ENSEMBLE"

Inkl. Untergeschoss 1:1'000

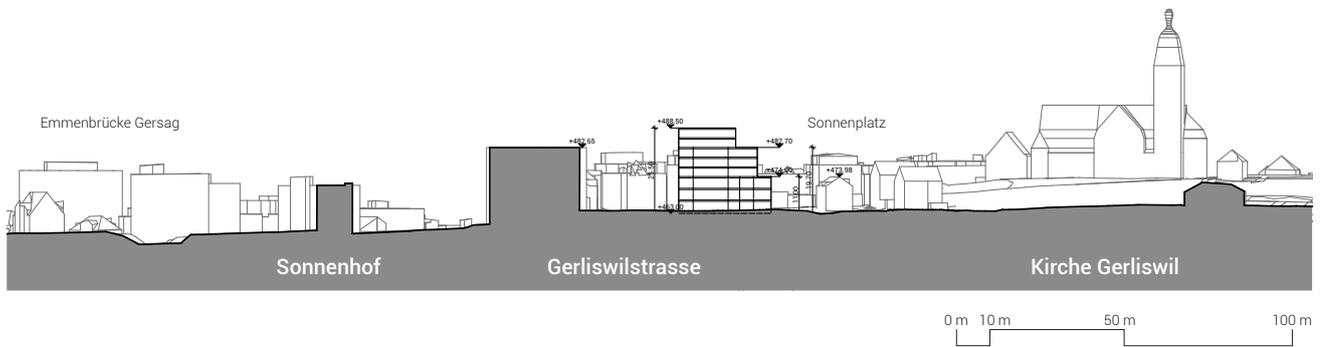
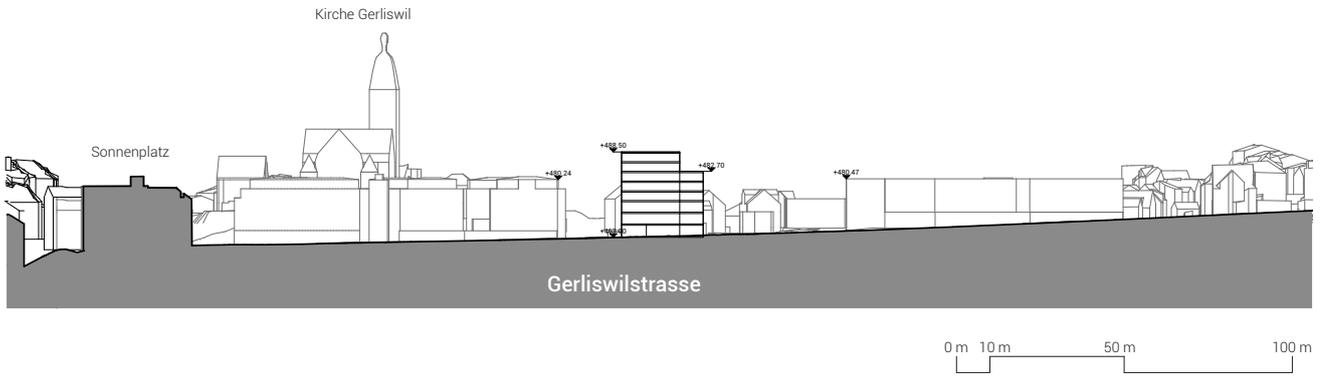


Bemerkung:

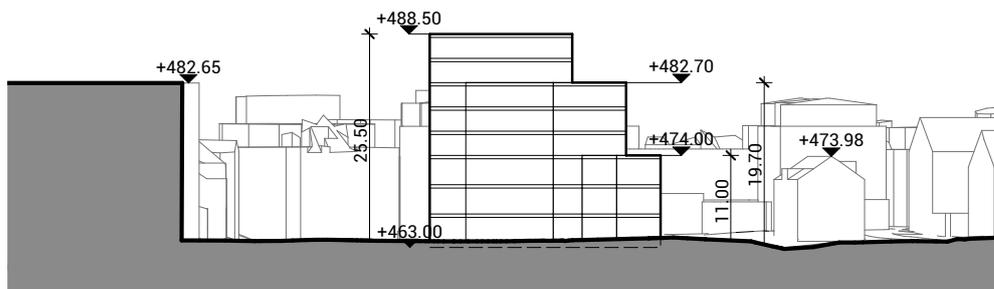
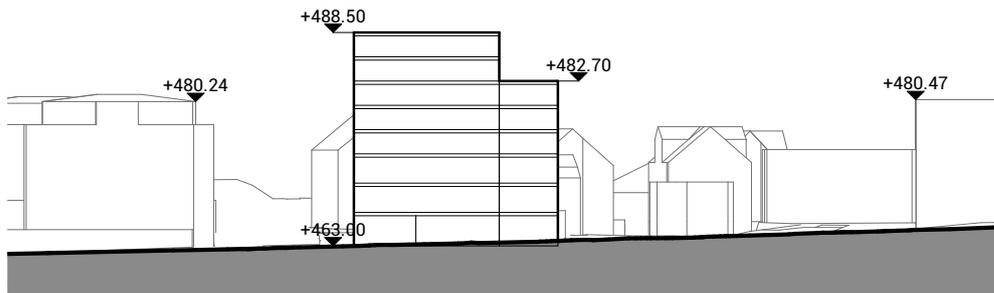
Bei Betriebsräumen können die massgebenden Grenzwerte (IGW der ESIII) gerade eingehalten werden.



Höhenentwicklung "DAS ENSEMBLE"  
Schemaschnitte



Höhenentwicklung "DAS ENSEMBLE"  
Schemaschnitte



## Referenzen "DAS ENSEMBLE"



JARDIN MÉTROPOLE, Biel, 2016  
HHF Architekten ETH SIA BSA



EDISON, Paris, 2015  
Muto, architecture studio

## Weiterentwicklung "DIE SYNTHESE" Überarbeitungshinweise



Blick in Richtung Kirche Gerliswil



Blick in Richtung Station Gersag



Volumen



### Ausgangslage "Die Synthese"

#### Ausarbeitung und Schärfung folgender Punkte:

- Höhenentwicklung und Massstäblichkeit sollen sich der Raumsequenz des Einkaufszentrums unterordnen
- Integration des geforderten Raumprogrammes

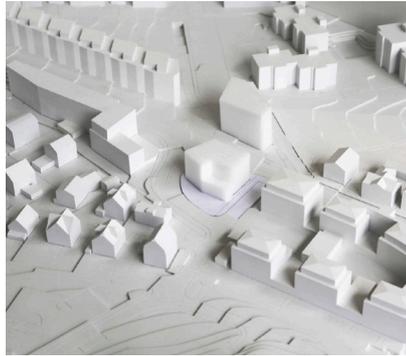
#### Positiv und weiter zu verfolgen sind:

- + Massstäbliche Verzahnung mit der Nachbarschaft
- + Vorzone Gebäude zum Kreisel hin

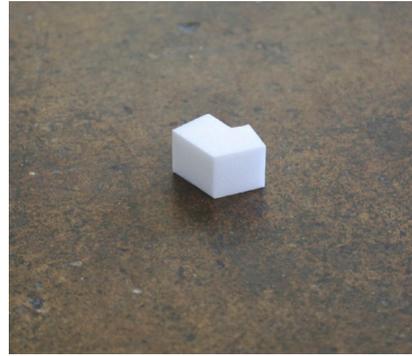
Optimierung "DIE SYNTHESE"  
Überarbeitung



Blick in Richtung Kirche Gerliswil



Blick in Richtung Station Gersag



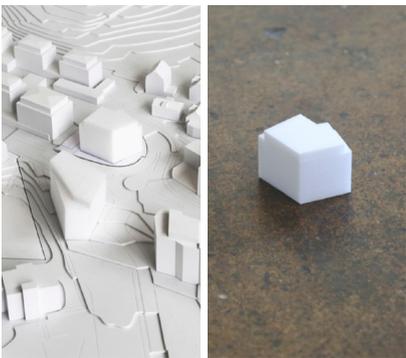
Volumen

**5 Gesch. / Lange Fassade Gerliswilstr.**

+ Körnung und Massstab geeignet

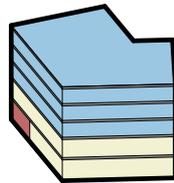
+/- Höhe mit 5 Geschossen verträglich, jedoch eher zu tief -> Trennung der Gerliswilstrasse in eine Strassenseite mit 4+1 bis 5 vs. 5+1 bis 6-geschossige Fassadenfront

- Fussabdruck/1.OG mit je 445 m<sup>2</sup> GF können Raumbedarf Bank nicht erfüllen



Blick in Richtung Kirche Gerliswil

Volumen



- Wohnen
- Bank
- Gewerbe

Optimierung "DIE SYNTHESE"  
Überarbeitung



Blick in Richtung Kirche Gerliswil



Blick in Richtung Station Gersag



Volumen

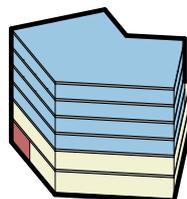
**5+1 Gesch. / Punktbau**

+ Körnung und Massstab geeignet

- Volumen und Bezug zur Landenbergstrasse mit Verbesserungspotenzial

+ Verträgliche Höhe -> Gerliswilstrasse mit einer Strassenseite von 4+1 bis 5+1 vs. 5+1 bis 6-geschossigen Gebäuden

- Fussabdruck/1.OG mit je 465 m<sup>2</sup> GF können Raumbedarf Bank nicht erfüllen



- Wohnen
- Bank
- Gewerbe

Optimierung "DER HARMONISCHE"  
Überarbeitung



Blick in Richtung Kirche Gerliswil

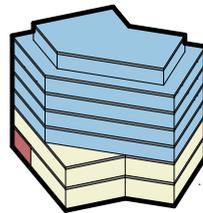


Blick in Richtung Station Gersag



Volumen

**6+1 Gesch. / Optimierung Fussabdruck / Abgedrehtes Volumen**



■ Wohnen  
■ Bank  
■ Gewerbe

- Volumen zu hoch -> verliert Bezug zur Umgebung

+ Setzung des Gebäudes gliedert und zoniert die Aussenräume

+/- Fussabdruck/1.OG mit je 530 m<sup>2</sup> GF können Raumbedarf Bank knapp nicht erfüllen

"DER HARMONISCHE"  
Volumen 2



Blick in Richtung Kirche Gerliswil

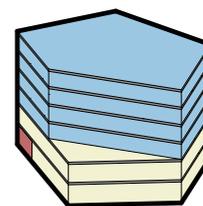


Blick in Richtung Station Gersag



Volumen

**6 Gesch. / Interessante Proportion und Optimaler Fussabdruck**



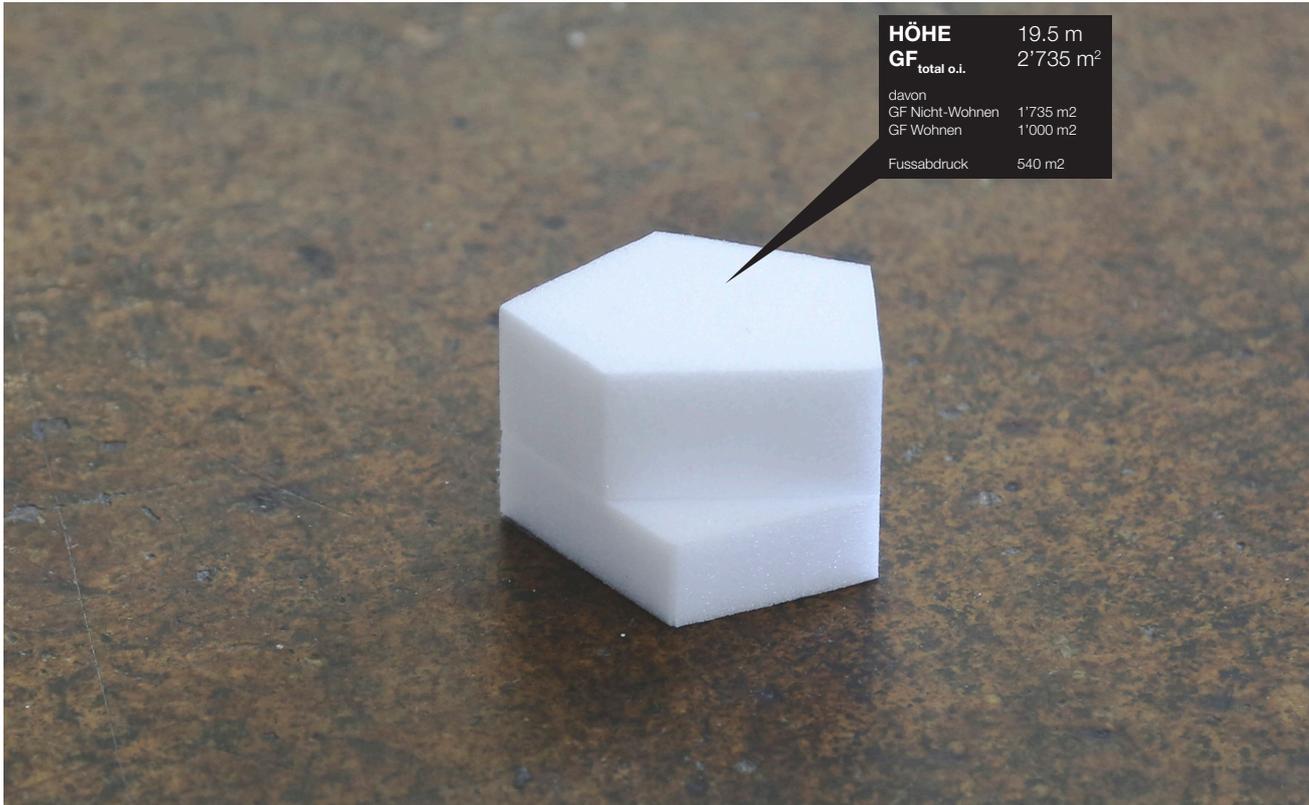
■ Wohnen  
■ Bank  
■ Gewerbe

+ Verträgliche Höhe -> Gerliswilstrasse mit Strassenseiten von 4+1 bis 6 sowie 5+1 bis 6-geschossigen Gebäuden

+ Eigenständiges Volumen, das die Raumsequenz Einkaufszentrum elegant abschliesst

+ Fussabdruck/1.OG mit je 540 m<sup>2</sup> GF können Raumbedarf Bank erfüllen

Volumen "DER HARMONISCHE"  
Modellfoto



Vision "DER HARMONISCHE"  
Perspektive von der Gerliswilstrasse

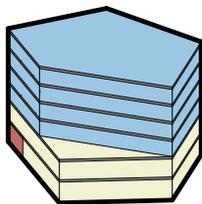


**Vision "DER HARMONISCHE"**  
 Perspektive vom Bahnhof Emmenbrücke Gersag



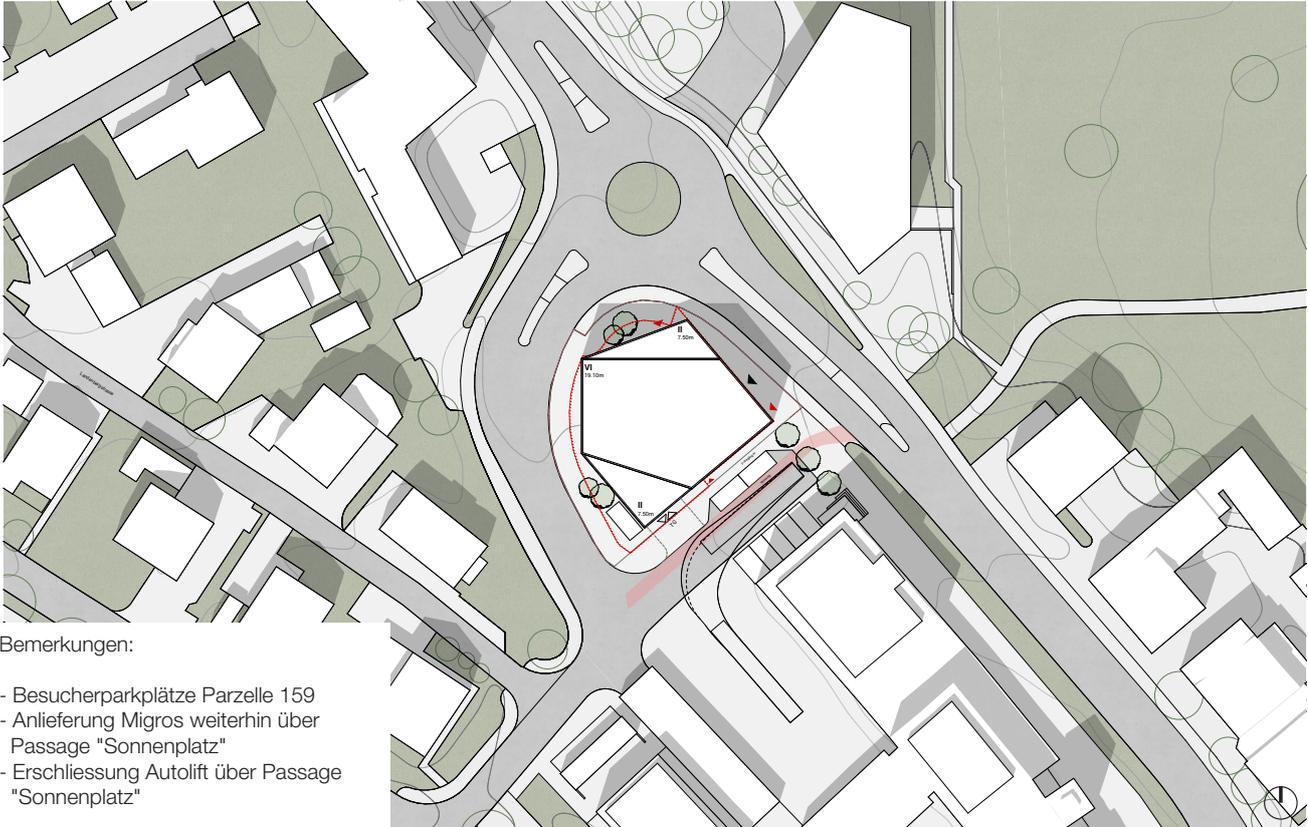
**Volumen "DER HARMONISCHE"**  
 Masse und Nutzungsverteilung

Fussabdruck: 540m<sup>2</sup>



Nutzung	GF	Anteil
Bank	865	34%
Wohnen	1520	60%
Gewerbe	70	3%
Zufahrt TG	65	3%
<b>Total</b>	<b>2520 m<sup>2</sup></b>	
Parken	1980	

Situationsplan Mstb. 1:500 "DER HARMONISCHE"

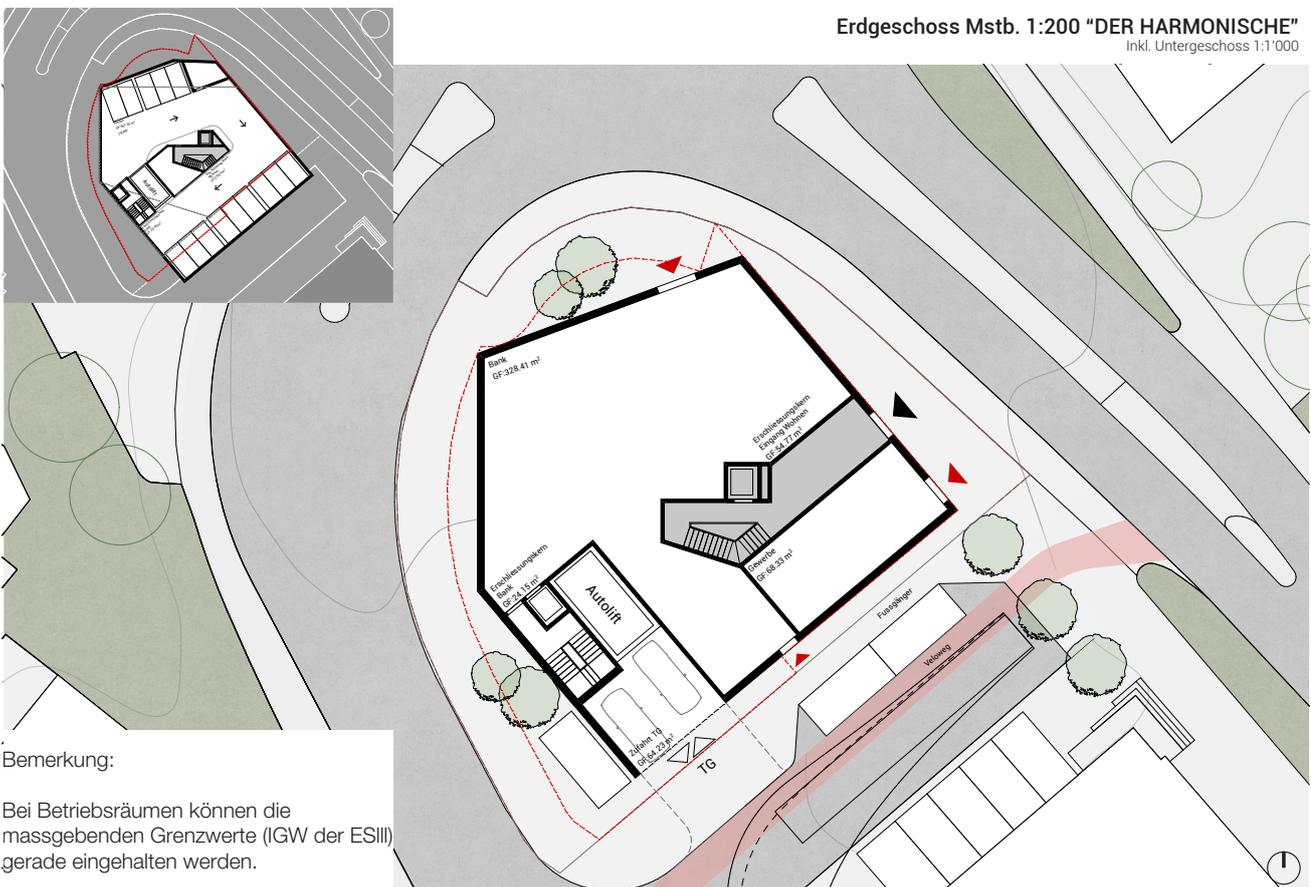


Bemerkungen:

- Besucherparkplätze Parzelle 159
- Anlieferung Migros weiterhin über Passage "Sonnenplatz"
- Erschliessung Autolift über Passage "Sonnenplatz"

Erdgeschoss Mstb. 1:200 "DER HARMONISCHE"

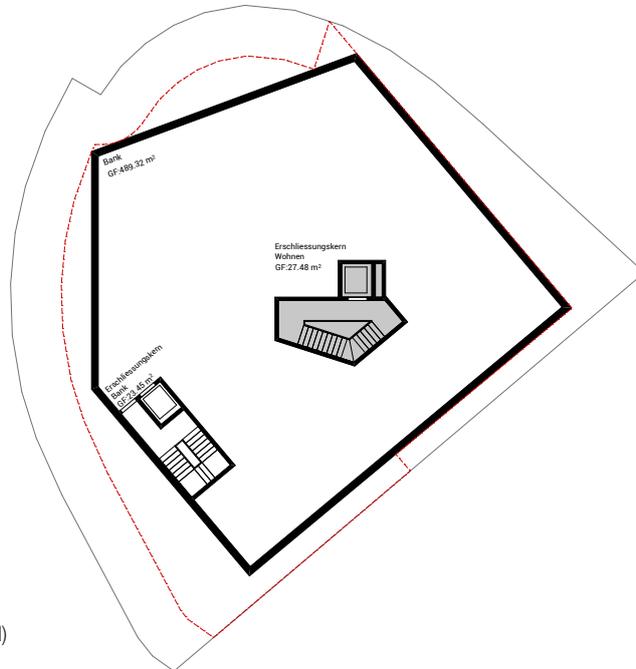
Inkl. Untergeschoss 1:1'000



Bemerkung:

Bei Betriebsräumen können die massgebenden Grenzwerte (IGW der ESIII) gerade eingehalten werden.

## 1. Obergeschoss Mstb. 1:200 "DER HARMONISCHE"



Bemerkung:

Bei Betriebsräumen können die massgebenden Grenzwerte (IGW der ESIII) gerade eingehalten werden.

## Regelgeschoss Wohnen Mstb. 1:200 "DER HARMONISCHE"



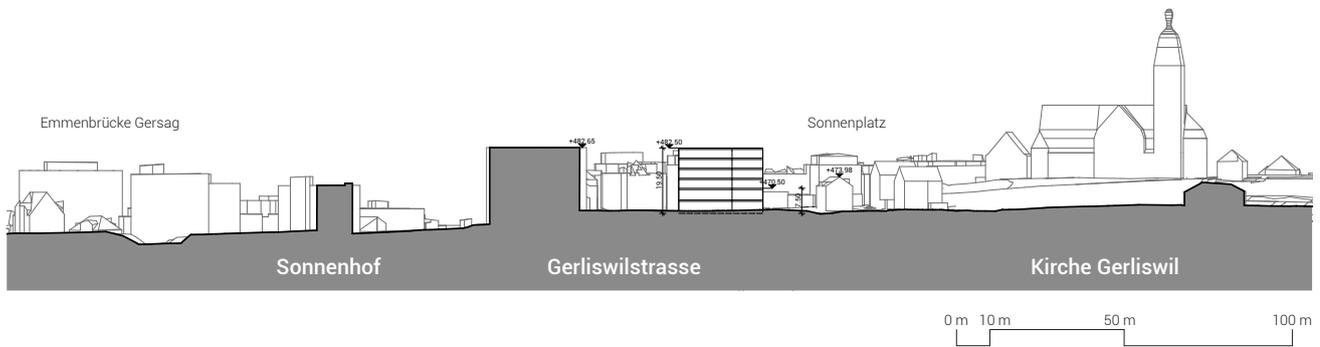
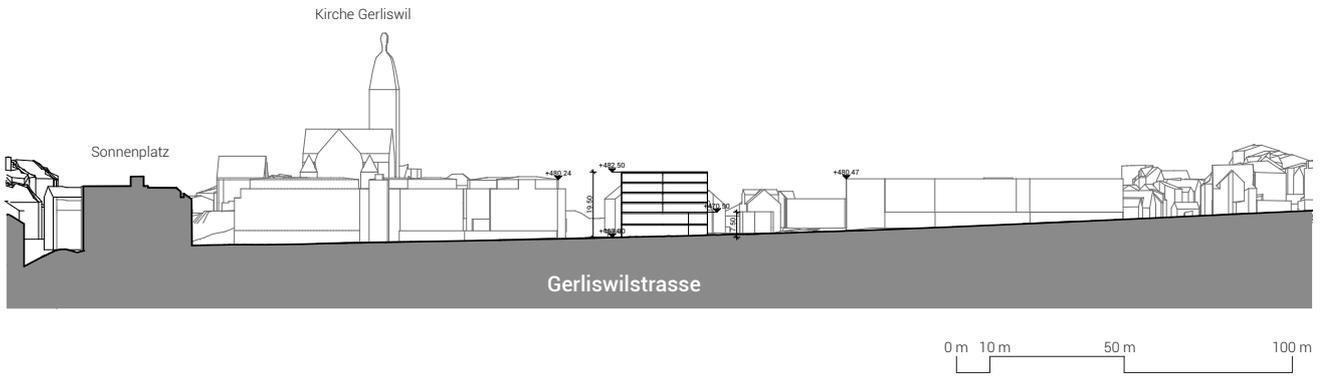
Empfehlung für Fassadenflächen mit überschrittenem Grenzwert:

Ungeschützte Fenster gegen die Strasse sind aufgrund der erforderlichen Schalldämmung möglich klein zu halten. Mit grossen Fenstern könnten möglicherweise Anforderungen resultieren, welche mit bauüblichen Fensterkonstruktionen nicht mehr einzuhalten sind. Bei den Aussenwänden sind im vorliegenden Fall verputzte Aussendämmungen wegen ihrem relativ geringen Schalldämmvermögen schlecht geeignet (mit Aussenwänden aus Beton gegen die Strasse sind verputzte Aussendämmungen allenfalls denkbar). Zu empfehlen sind hinterlüftete verkleidete Aussendämmungen.

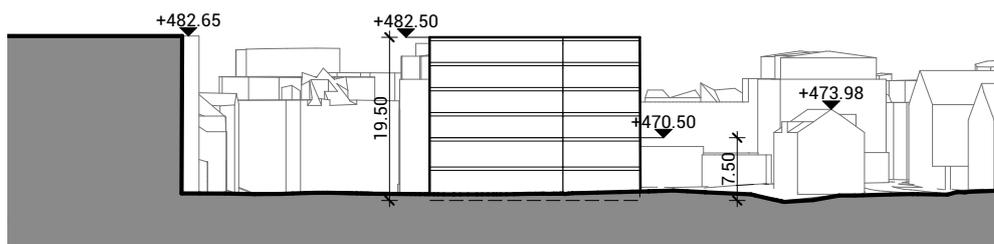


Die Loggias müssen eine als Hindernis wirksame Brüstung, eine schallabsorbierende Deckenunterschicht und einen Zusatznutzen aufweisen (z.B. Platz für Tisch mit Stuhl).

Höhenentwicklung "DER HARMONISCHE"  
Schemaschnitte



Höhenentwicklung "DER HARMONISCHE"  
Schemaschnitte

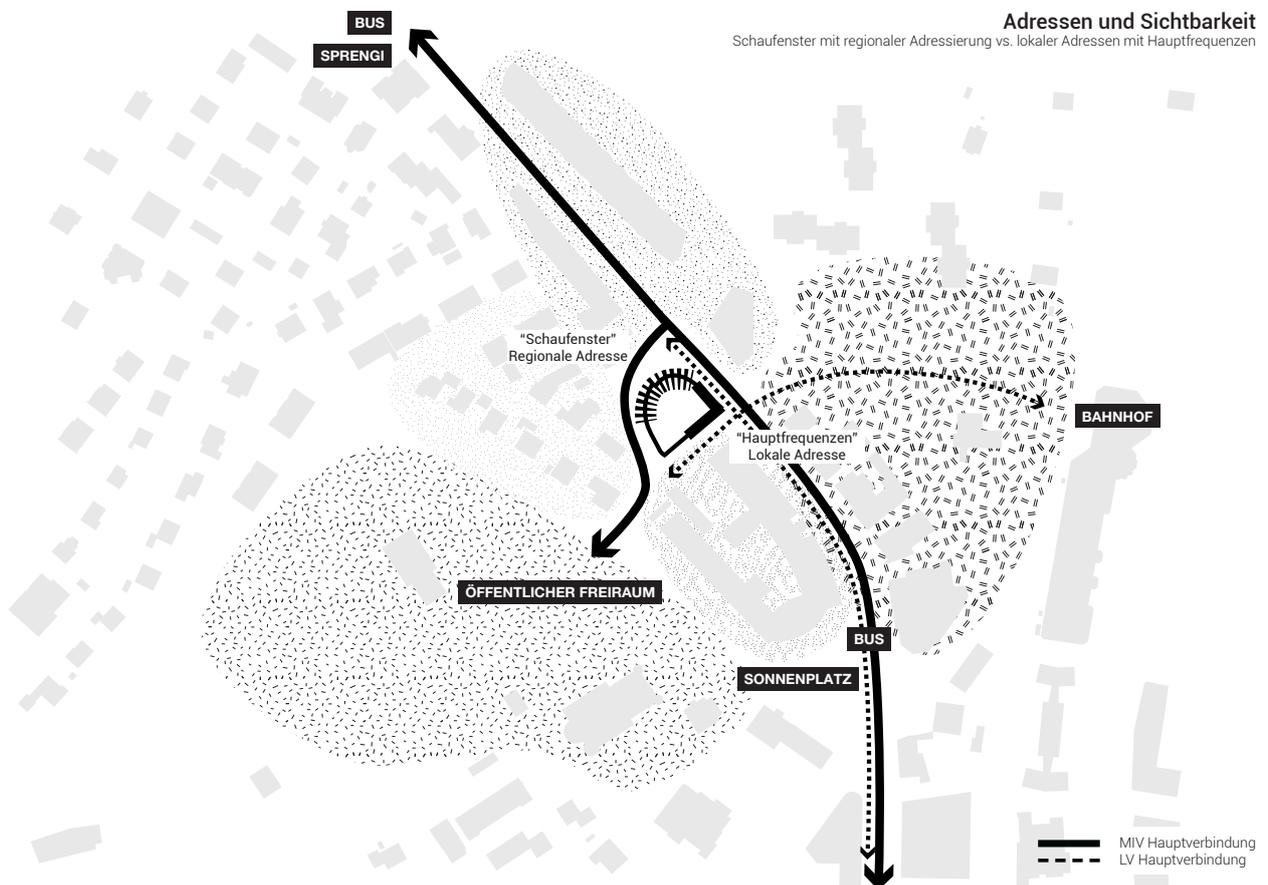




ST. JAKOB STIFTUNG, Zürich, 2013-2018  
Caruso St John Architects

# 5

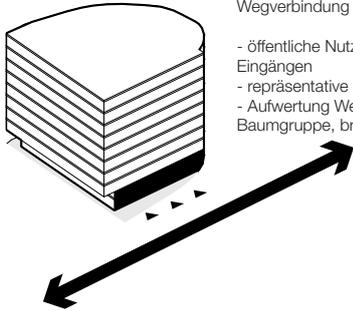
## ERKENNTNISSE GERLISWILSTRASSE 87



## GERLISWILSTRASSE

Aufwertung und Stärkung der öffentlichen Wegverbindung entlang der Gerliswilstrasse durch:

- öffentliche Nutzungen und Konzentration von Eingängen
- repräsentative Erdgeschosszone
- Aufwertung Wegverbindung z.B. durch eine neue Baumgruppe, breiter Gehweg udgl.



## Beziehung des Gebäudes zum Aussenraum

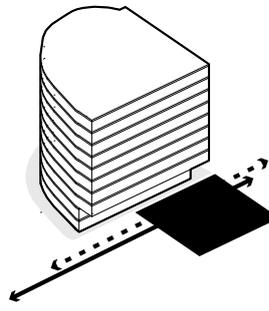
Anforderungen

## PASSAGE

- Potenzial zur Aufwertung des Sonnenplatzes von einer reinen Erschliessungsfläche zur attraktiven Nische bzw. einem öffentlichen Raum mit Qualität.

- Neudenken der Zonierung Aufenthaltsfläche / Verkehrsfläche LV, MIV, PP / Anlieferung.

- Ausnutzung der bestehenden Personenfrequenzen - Adresse für eine Geschäftsnutzung, die ev. sogar den Platz bespielt.

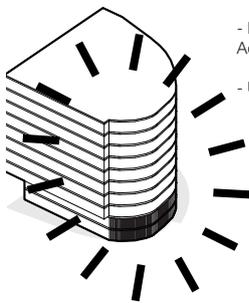


## KREISEL

- Fassade mit der grössten regionalen Sichtbarkeit; Durchgangsverkehr MIV zur Autobahn.

- Etablierung einer guten, aus der Ferne sichtbaren Adresse für einen Ankernutzer - Schaufenster.

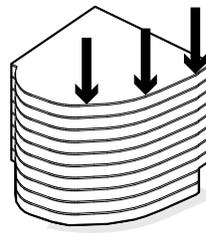
- Unattraktiv für Fussgänger.



## LANDENBERGSTRASSE

- Sensibler Umgang mit der bestehenden Ein- und Mehrfamilienhausstruktur.

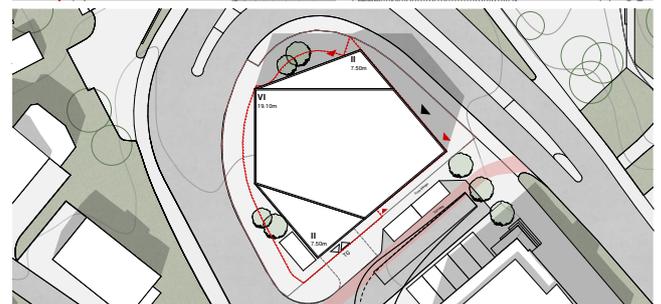
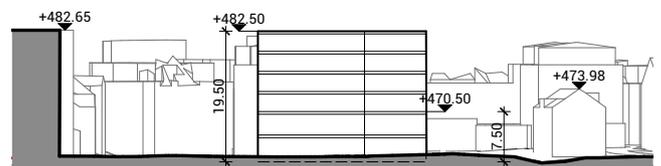
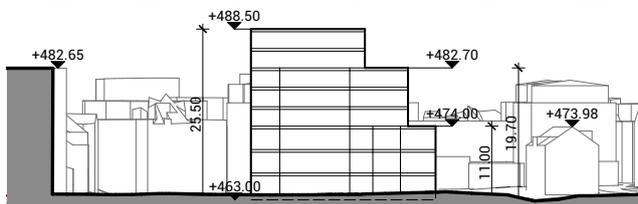
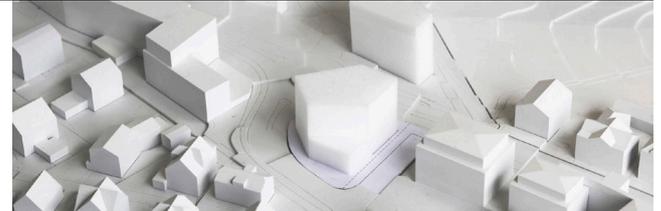
- Ein zu extremer Massstabssprung (Gebäudehöhe und Fassadenlänge) ist hier zu vermeiden.



## Einbettung in die Umgebung

Anforderungen

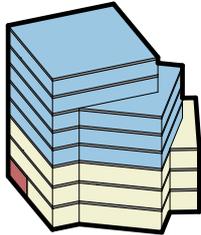
- Bezug und Einbindung der Nachbargebäude
- Integration und unterordnung Raumsequenz Gerliswilstrasse
- Volumetrischer Akzent an der Ecke Passage/Gerliswilstrasse denkbar



## Chancen und Herausforderungen der Varianten

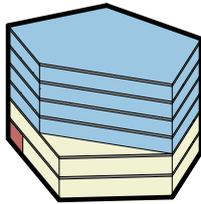
Bewertung der Vor- und Nachteile

### Volumen "DAS ENSEMBLE"



- + Funktionales Erdgeschoss mit Zonierungen
- Erforderliche Flächen im EG und 1. OG können nicht eingehalten werden -> Verteilung auf 3 Geschosse (Fussabdruck "Der Harmonische" 465 m<sup>2</sup>)
- + Das Volumen erlaubt eine elegante volumetrische Integration in die bestehenden Nachbarschaften
- +/- Die Proportion des Volumens mit seinen vielen Versprünge verliert bei zu geringer Höhe (unter 8 Geschossen) an Qualität
- + Repräsentative Eingangsnischen und erkennbare, prägende Adressen
- + Besucherparkplätze auf der eigenen Parzelle
- +/- Sinnvolles Verhältnis Wohnen/Nicht-Wohnen mit mehr als 6 Geschossen gegeben (aufgrund der separaten Erschliessungskerne und relativ geringen Geschossflächen sind weniger Geschosse ökonomisch schwierig)

### Volumen "DER HARMONISCHE"

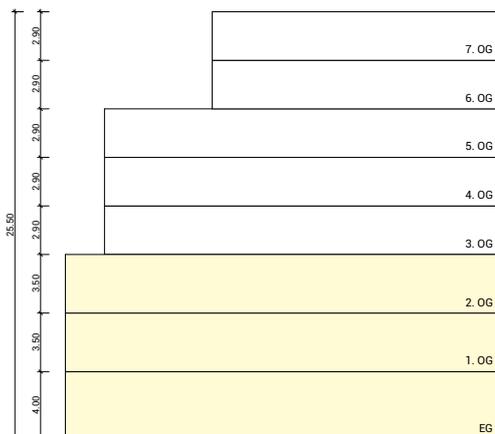


- + Erforderliche Flächen im EG können durch die Maximierung der Flächen des Sockels knapp eingehalten werden (Fussabdruck "Der Harmonische" 540 m<sup>2</sup>)
- + Das Volumen ordnet sich der Raumsequenz Gerliswilstrasse mit seinen 5-6 Geschossigen Gebäuden unter
- +/- Die Proportion von Sockel zu den Wohngeschossen, sowie der Bezug Sockel - Nachbarschaft können sich leicht ins Negative verändern
- +/- Bezug Gebäude - Aussenraum muss architektonisch gelöst werden
- Besucherparkplätze nicht auf der eigenen Parzelle
- + Verhältnis Wohnen/Nicht-Wohnen und deren Ausformulierung im Volumen sind sinnvoll und ausgewogen

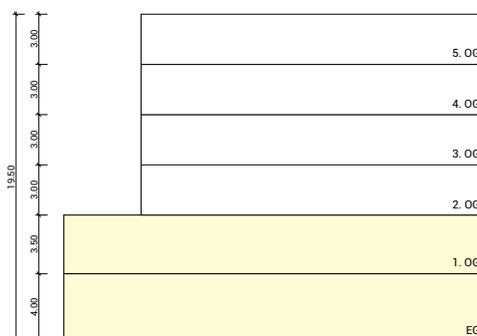
## Verträgliche Höhen und Ansprüche einzelner Nutzungen

Anforderungen

- Überhohes Erdgeschoss 4m
- 1-2 Geschosse mit Büronutzung à 3.5m
- 4-5 Geschosse Wohnen 2.9-3m



Schemaschnitt "DAS ENSEMBLE"

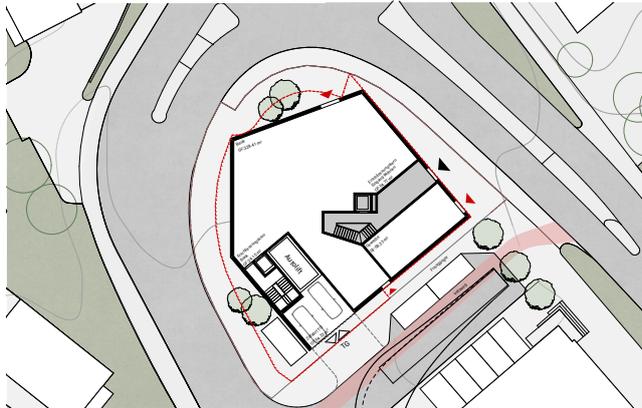


Schemaschnitt "DER HARMONISCHE"

- Wohnen
- Nicht-Wohnen

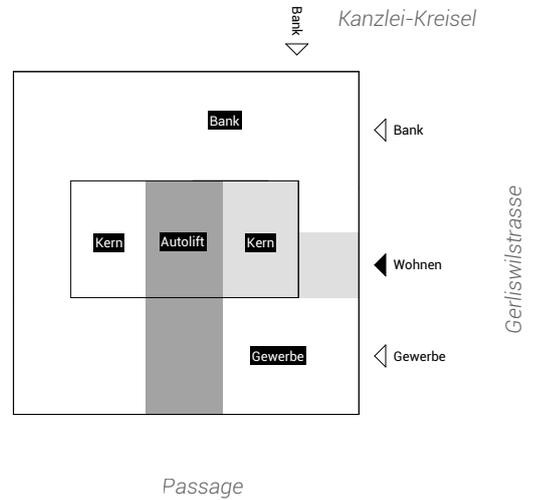


Erdgeschoss "DAS ENSEMBLE"



Erdgeschoss "DER HARMONISCHE"

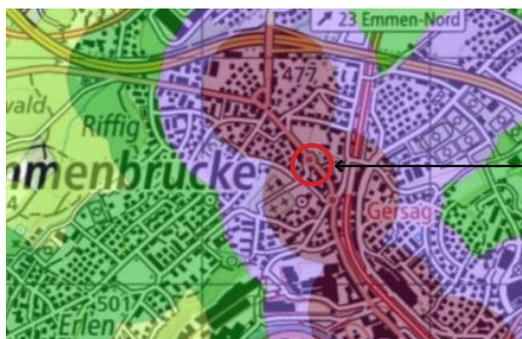
### Adressen und Zugänge im Erdgeschoss Anforderungen



- EG: **Laden- und/oder Geschäftslokalitäten**  
(inkl. 200 m<sup>2</sup> Bank-Fläche)
1. GO: Büro (inkl. 500 m<sup>2</sup> für flexible Büroplanung Bank)
  2. OG: Wohnen oder allgemeine Büroräumlichkeiten
  3. -X OG: Wohnen

### Berechnung Anzahl Autoabstellplätze der 2 Varianten Anforderungen

#### ÖV-Güteklasse ARE



- Klasse A:** sehr gute Erschliessung **50 % Reduktion**
- Klasse B:** gute Erschliessung
- Klasse C:** mittelmässige Erschliessung
- Klasse D:** geringe Erschliessung

	Das Ensemble	Der Harmonische
EG: BGF Bank	255 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
BGF Geschäfte	120 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
OG: BGF Büro	860 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>
BGF Wohnen	1'545 m <sup>2</sup>	1'440 m <sup>2</sup>
	21 PP Bewohner oder Beschäftigte	17 PP Bewohner oder Beschäftigte
	14 PP Besucher oder Kundenparkplätze	9 PP Besucher oder Kundenparkplätze
	<b>"Das Ensemble"</b>	<b>"Der Harmonische"</b>
	<b>35 PP Total</b>	<b>26 PP Total</b>

#### Parkplatzreglement Gemeinde Emmen

Nutzungsart	Abstellplätze (A.) für	
	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden
<b>Wohnbauten</b>		
Einfamilienhaus	1 A. pro 100 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF); mindestens 2 A. pro Haus	keine zusätzlichen A.
Mehrfamilienhaus	1 A. pro 100 m <sup>2</sup> BGF; mindestens 1 A. pro Wohnung	zusätzlich 15 % <b>Wohnen OG</b>
<b>Industrie-/Gewerbebetriebe</b>	0,6 A. pro Arbeitsplatz; mindestens 1 A. pro Betrieb	0,13 A. pro Arbeitsplatz; mindestens 1 A. pro Betrieb
<b>Dienstleistungsbetriebe</b>		
Kundenintensive Betriebe	0,6 A. pro Arbeitsplatz; mindestens 1 A. pro Betrieb	0,4 A. pro Arbeitsplatz <b>Bank EG</b> <small>*Annahme HSA 1AP pro 30m<sup>2</sup></small>
Übrige Betriebe	0,6 A. pro Arbeitsplatz; mindestens 1 A. pro Betrieb	0,3 A. pro Arbeitsplatz <b>Büro OG</b> <small>*Annahme HSA 1AP pro 30m<sup>2</sup></small>
<b>Verkaufsgeschäfte</b>		
Kundenintensive Geschäfte	0,6 A. pro Arbeitsplatz bzw. 2 A. pro 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche (VF) <sup>1)</sup>	8 A. pro 100 m <sup>2</sup> VF <b>Geschäfte EG</b>
Übrige Geschäfte	0,6 A. pro Arbeitsplatz bzw. 2 A. pro 100 m <sup>2</sup> VF <sup>1)</sup>	3 A. pro 100 m <sup>2</sup> VF
<b>Spezialnutzungen</b>		
Einkaufszentren, Gastbetriebe, Unterhaltungsstätten, Saalbauten, Schulen, Krankenhäuser, Sportanlagen, Betagtenzentren, Alterssiedlungen usw.	nach besonderer Berechnung im Einzelfall <sup>2)</sup>	nach besonderer Berechnung im Einzelfall <sup>1)</sup>

\*Nicht der BGF angerechnet wurden:  
EG: Erschliessungskern (Wohnen und Gewerbe je 25m<sup>2</sup>) und 30m<sup>2</sup> Autolift  
1+2. OG: 30 m<sup>2</sup> Erschliessungskern Wohnen

(<sup>1</sup>Korridore, Treppen, Podeste und Lifte im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine oder nur nicht anrechenbare Räume erschliessen. Bei Bauten mit mehr als einem Geschoss mit anrechenbaren Räumen kann die Fläche der Treppen und Lifte eines Geschosses abgezogen werden.)

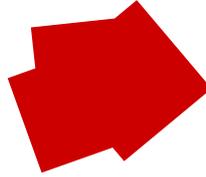


## Volumen

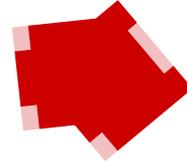
GF und AGF der beiden Varianten

### Variante 1

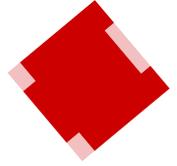
Total GF	2940 m <sup>2</sup>
Total AGF	190 m <sup>2</sup>



EG, 1. OG, 2. OG  
GF=470m<sup>2</sup>



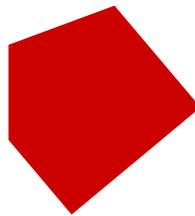
3. OG, 4. OG, 5. OG  
GF=345m<sup>2</sup>  
AGF=45m<sup>2</sup>



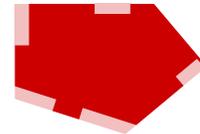
6. OG, 7. OG  
GF=260m<sup>2</sup>  
AGF=30m<sup>2</sup>

### Variante 2

Total GF (Oberirdisch)	2520 m <sup>2</sup>
Total AGF	220 m <sup>2</sup>



EG, 1. OG  
GF=540m<sup>2</sup>



2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG  
GF=360m<sup>2</sup>  
AGF=55m<sup>2</sup>



Luzern, 13. März 2019

## Bauprojekt am Kanzlei-Kreisel, Emmenbrücke

### Volumenstudie

## Protokoll des Begleitgremiums zur Zwischenkritik

<b>Datum</b>	Mittwoch, den 13. März 2019
<b>Zeit</b>	13.30 Uhr – 17.00 Uhr
<b>Ort</b>	Gemeindeverwaltung Emmen, Sitzungszimmer 5, 9. OG Rüeggisingerstrasse 22, 6021 Emmenbrücke

### Teilnehmer Gremium

Gemeinde Emmen	Enzo Gemperli, Departement Planung und Hochbau, Emmen David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner, Emmen
FachexpertInnen	Han Van de Wetering, Ortsplaner Emmen Hans Cometti, Cometti Truffer Architekten, Luzern Esther Deubelbeiss, Gut Deubelbeiss Architekten AG, Luzern Fabian Kaufmann, Büro Konstrukt, Luzern
Berater Verkehr	Peter Kurmann, Emch und Berger, Emmenbrücke
Eigentümervertreter	Adrian Scola, Romano & Christen Management AG, Luzern Florian Bucher, Romano & Christen Management AG, Luzern Willy Mischler, Mischler Immobilien AG
Leitung und Organisation	Hansueli Remund, H. Remund Raumplanung GmbH, Luzern Rachel Gaudenz, H. Remund Raumplanung GmbH, Luzern

### Bearbeitendes Team

Mélanie Jeannet, Hosoya Schaefer Architects, Zürich  
Ekaterina Nagibina, Hosoya Schaefer Architects, Zürich  
Martin Nevosad, Imhof Odinga AG, Luzern

# Kurzprotokoll

## 1. Begrüssung und Information

### *Begrüssung*

- Hansueli Remund begrüsst die Anwesenden. Es folgt eine Vorstellungsrunde.
- Markus Romano lässt sich entschuldigen. Das Büro Romano&Christen ist durch Adrian Scola und Florian Bucher vertreten.
- Markus Schaefer lässt sich ebenfalls entschuldigen. Die Entwurfsvarianten werden durch Mélanie Jeannet präsentiert.

### *Information, Begehung und Programmänderung*

- Die Begehung fand am 16. Januar 2019 vor Ort statt.
- Das Programm wurde bzgl. Zufahrt geändert (per Mail 24.1.19): Die Zufahrt zur Einstellhalle soll auf dem Stammgrundstücke über einen Autolift erfolgen. In der Phase der Sondernutzungsplanung wird die Möglichkeit des unterirdischen Zusammenbaus nochmals diskutiert. Sie steht aufgrund der komplizierten Zufahrverhältnisse über die bestehende Einstellhalle auf der Nachbarparzelle aber nicht mehr im Vordergrund.

## 2. Präsentation der Varianten

Mélanie Jeannet präsentiert die Analyse, die Herleitung der Szenarien und die Entwurfs-Varianten.

Allen Anwesenden wird dazu eine Dokumentation abgegeben.

Es werden zwei grundsätzliche Szenarien geprüft:

- Eher tief und breit
- Eher hoch.

Aufgrund der Analyse werden vier Varianten mit dem Szenario „eher hoch“ mit einheitlicher Höhe von 30 m entworfen und im Modell dargestellt. Sie unterscheiden sich jeweils in ihrer Massenverteilung, Staffelung und im Bezug zur Nachbarschaft. Ein Hochpunkt der sich zum Kreisel orientiert wird ausgeschlossen.

Ziel der Zwischenbesprechung ist die Auswahl von 2 – 3 Varianten zur Weiterbearbeitung.

Unter [luucy.ch](https://luucy.ch) können die Zudem sind die besprochenen Varianten auf der Plattform <https://luucy.ch> aufgeschaltet. Dazu muss man sich registrieren, Anleitung dazu im Mail.

### Variante 1: Die Scheibe

Längskörper entlang der Gerliswilstrasse mit auskragendem südlichen Gebäudeabschluss. Betonung einer Verbindung zur Überbauung Sonnenplatz.

Diese Variante wird aus der engeren Wahl ausgeschlossen (zu grober Massstabsprung).



Blick in Richtung Sprengi



Blick in Richtung Sonnenplatz

### Variante 2: Der Schlichte

9 geschossiges, strassenbegleitendes Volumen mit 3 geschossigem Körper im Westen, als Solitär ausformuliert.



Blick in Richtung Sprengi



Blick in Richtung Sonnenplatz

### Variante 3: Punkt und Basis

9 geschossiges Punktgebäude an der Gerliswilstrasse auf 3 geschossigem Sockelbau, welcher der Parzellenform folgt (niedriger Körper tritt gegen Westen und Norden in Erscheinung).



Blick in Richtung Sprengi



Blick in Richtung Sonnenplatz

### Variante 4: Das Ensemble

Baukörper mit drei abgestuften Höhen: 9 geschossiger Körper an der Gerliswilstrasse, mit Richtung Nordwesten abgedrehten vorgelagerten 6- und 3-geschossigen Baukörpern. Gute Übergänge zu den Nachbarquartieren.



Blick in Richtung Sprengi



Blick in Richtung Sonnenplatz

### 3. Diskussion über Rahmenbedingungen und Anforderungen

#### *Lärmschutz*

Die Varianten wurden vorgängig durch den Lärmschutzexperten geprüft. der Grundriss der Variante „Ensemble“ könnte leicht optimiert werden, indem die Loggia zum Kreisel abgeknickt wird (somit könnte auf eine massive Brüstung verzichtet werden). Die Geschosse EG-2. OG mit einer Nicht-Wohnnutzung müssten mit Lüftungsfenstern versehen sein. Für eine solche Bewilligung ist frühzeitig der Kontakt zum den zuständigen Behörden zu suchen.

Die Planer nehmen für die weitere Bearbeitung wiederum Kontakt mit dem Lärmschutzexperten auf und sprechen ihre Vorschläge vorgängig der nächsten Sitzung ab.

#### *Umliegende Gebäudehöhen*

Die Gerliswilstrasse liegt auf der Höhe der zu bearbeitenden Parzelle auf ca. 463 m.ü.M. Die Dachkote des Gebäudes vis-à-vis der Strasse liegt auf 482.65 m.ü.M.(First) und jene des direkt angrenzenden Gebäudes auf 480.22 m.ü.M (Traufe). Demnach sind die Gebäude bezüglich der Strasse ca. 19.5m bzw. 17.5m hoch.

Das ausgehändigte physische Modell sowie das digitale Modell müssen noch entsprechend angepasst werden.

#### *Baulinie entlang Gerliswilstrasse und Vorprojekt zum Kreisel*

Melanie Jeannet stellt die Frage, ob nun die Baulinie oder der Strassenabstand bzgl. der im Vorprojekt zum Kreisel dargestellten Verkehrsfläche relevant ist.

Peter Kurmann weist daraufhin, dass es sich lediglich um ein Vorprojekt für den Kreisel handelt und die Entscheidung bzgl. obiger Fragestellung noch nicht gefallen ist.

David Wyss präzisiert nach der Sitzung, dass die Gemeinde am Kreiselprojekt festhalten möchte, aber der Kanton andere Vorstellungen über den Ausbau des Kreisels äussert.

Grundsätzlich zur Frage M.Jeannet: Strassenabstände gelten nur dort, wo keine Baulinienpläne festgelegt sind. Baulinienpläne gehen den Abstandsvorschriften immer vor.

Grundsätzlich zum Baulinienplan: Wenn der Kanton neue Ausbaupostionen hat, welche durch den geltenden Baulinienplan nicht gesichert sind, werden die kantonalen Baulinienpläne bedenkenlos durch den Kanton in Frage gestellt und bei Projektplanungen verschärfte Bedingungen (sprich: grössere Strassenabstände) verlangt.

Die Vertreter der Gemeinde und Hansueli Remund vertreten die Meinung, dass die Frage der vorbehaltlosen Gültigkeit des kantonalen Baulinienplans für das vorliegende Projekt möglichst zeitnah an einer Sitzung mit den relevanten Ansprechpersonen beim vif zu klären ist.

#### *Durchgang /Strassenquerung Langsamverkehr*

Gemäss Vorprojekt zum Kreisel ist vorgesehen, den Fussgängerstreifen zu versetzen und den Veloweg über den Kreisel zu führen. Die bisherige (historische) Verbindung

von der Kirche, durch den Durchgang, über die Strasse, direkt zum Weg Richtung Gersag würde demnach nicht mehr „in direkter Linie“ zugänglich bleiben. Auch diese Fragestellung muss beim vif angesprochen werden.

#### *Parkierung*

Melanie Jeannet führt aus, dass gemäss den vorliegenden Varianten und der Erschliessungsgüteklasse A ca. 35 bis 42 PP erforderlich wären. Diese sind in 2 Parkgeschossen untergebracht. Für die Unterbauung der Parzelle 159 ist für die weitere Bearbeitung die Lage der bestehenden Werkleitungen zu berücksichtigen.

#### *Zufahrt*

Mélanie Jeannet präsentiert Varianten der Erschliessung zur unterirdischen Parkierung. In den Projektstudien werden verschiedene Standorte des Autolifts vorgeschlagen; die Zufahrt erfolgt bei allen Varianten zwischen Neubau und Migrosgebäude über die Parzelle 159 „Sonnenpl.“.

Für die weiteren Traktanden ist Peter Kurmann nicht anwesend.

### **4. Diskussion der Varianten im Plenum**

Leitung H. Remund

#### *Höhen*

Alle Varianten sind einheitlich auf 30 m Höhe ausgerichtet. Die Gremiumsmitglieder sind sich einig, dass dies im Grundsatz zu hoch ist (1 – 2 Geschosse, je nach Variante) und die Baukörper im Kontext zur Umgebung störend wirken.

Han Van de Wetering führt aus, dass nicht die Torwirkung mit dem gegenüberliegenden Gebäude bzgl. der Gerliswilstrasse ein Problem darstellt, sondern die Einpassung in die umgebenden Bauten.

Bei der Weiterbearbeitung der Entwürfe sind die Höhen präziser zu setzen.

#### *Abschluss oder Fortführung*

Es stellt sich die Frage, ob hier ein Abschluss der Gebäudeabfolge des Einkaufszentrums oder seine Weiterführung richtig ist. Die Vorschläge bilden durch die 30m Gebäudehöhe alle einen Abschluss bzw. einen Akzent.

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen den Subzentren Sonnenplatz und Sprengi und auch zwischen diesen beiden Bushaltestellen. Einen Grund, diesen Ort baulich stark zu betonen, ist vordergründig nicht gegeben. Der Kreisel allein berechtigt nicht per se zur Setzung eines Akzentes oder Abschlusses mit 30 m Höhe.

Die künftige Nutzung auf dem Grundstück (Bank) wird durch die Planer kritisch in Frage gestellt, da diese einen Zentrumsbaustein darstellt. In der Weiterbearbeitung wird an den Nutzungsanforderungen gemäss Programm festgehalten.

#### *Hauszugänge DL und Wohnen*

Die gewählten Positionen der Zugänge zu den Dienstleistungsflächen und den Wohnungen scheinen plausibel und korrekt.

## **5. Wahl der weiterzuentwickelnden Vorschläge**

Aufgrund der Diskussionen bestimmt das Begleitgremium folgende zwei Szenarien für zur Weiterbearbeitung:

- Variante 2/3: Auf der Grundlage der Varianten 2 und 3 ist ein Gebäudekomplex weiterzuentwickeln, der sich der Raumsequenz des Einkaufszentrums unterordnet und eine Verzahnung mit der Nachbarschaft erreicht.
- Variante 4: Weiterentwicklung dieser Variante.

## **6. Formulierung der sich ändernden Rahmenbedingungen**

### *Sockelgeschosse*

Grundsätzlich sind zwei Dienstleistungs-/Bürogeschosse zu entwickeln. Ab dem 3. Geschoss sind Wohnungen vorzusehen. Die Möglichkeit einer späteren Umnutzung des 2. OG als Expansionsmöglichkeit für Büroräumlichkeiten wird gewünscht.

Werden aus Gründen der Volumengestaltung drei Sockelgeschosse entwickelt, so ist im obersten Sockelgeschoss nachzuweisen, wie Wohnungen unter Beachtung des Lärmschutzes und der Wohnqualität konzipiert sind.

### *Raumanforderungen der Bank*

Die Anforderungen der Bank in Bezug auf erforderliche Flächen im EG und 1. OG gemäss Programm verändern sich nicht und sind bei der Weiterbearbeitung zu beachten und nachzuweisen.

## **7. Weiteres Vorgehen / Termine**

David Wyss / Hansueli Remund klären möglichst schnell die massgebenden Strassenabstände mit den relevanten Ansprechpersonen beim vif.

Die Schlussitzung zur Volumenstudie findet am 30. April 2019 um 8.00 Uhr wiederum im Sitzungszimmer 5 bei der Gemeindeverwaltung Emmen statt.

Freundliche Grüsse

Rachel Gaudenz, Hansueli Remund Raumplanung GmbH

Luzern, 13. März 2019

## Bauprojekt am Kanzlei-Kreisel, Emmenbrücke

## Volumenstudie

## Protokoll des Begleitgremiums zur Schlussbeurteilung

<b>Datum</b>	Mittwoch, den 29. Mai 2019
<b>Zeit</b>	10.00 Uhr – 11.45 Uhr
<b>Ort</b>	Gemeindeverwaltung Emmen, Sitzungszimmer 5, 9. OG Rüeggisingerstrasse 22, 6021 Emmenbrücke

### Teilnehmende Gremium

Gemeinde Emmen	Enzo Gemperli, Departement Planung und Hochbau, Emmen David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner, Emmen
FachexpertInnen	Han Van de Wetering, Ortsplaner Emmen Hans Cometti, Cometti Truffer Architekten, Luzern (Entschuldigt) Esther Deubelbeiss, Gut Deubelbeiss Architekten AG, Luzern Fabian Kaufmann, Büro Konstrukt, Luzern
Berater Verkehr	Peter Kurmann, Emch und Berger, Emmenbrücke
Eigentümervvertreter	Adrian Scola, Romano & Christen Management AG, Luzern Markus Romano, Romano & Christen Management AG, (Entschuldigt) Willy Mischler, Mischler Immobilien AG (Entschuldigt)
Leitung und Organisation	Hansueli Remund, H. Remund Raumplanung GmbH, Luzern Rachel Gaudenz, H. Remund Raumplanung GmbH, Luzern

### Bearbeitendes Team

Mélanie Jeannet, Hosoya Schaefer Architects, Zürich  
Markus Schaefer, Hosoya Schaefer Architects, Zürich (Entschuldigt)  
Alexander Kneer, Hosoya Schaefer Architects, Zürich  
Martin Nevosad, Imhof Odinga AG, Luzern

# Kurzprotokoll

## 1. Begrüssung

- Enzo Gemperli begrüsst die Anwesenden.
- Markus Romano lässt sich entschuldigen und wird durch Adrian Scola vertreten.
- Hans Cometti lässt sich entschuldigen und wird durch Han Van de Wetering vertreten.
- Markus Schaefer lässt sich ebenfalls entschuldigen und lässt sich durch Alexander Kneer vertreten (Neuer Partner). Die Entwurfsvarianten werden durch Mélanie Jeannet präsentiert.

## 2. Infos zu Werkleitungen, Lärmschutz, Baurecht und Erschliessung

### a. Werkleitungen

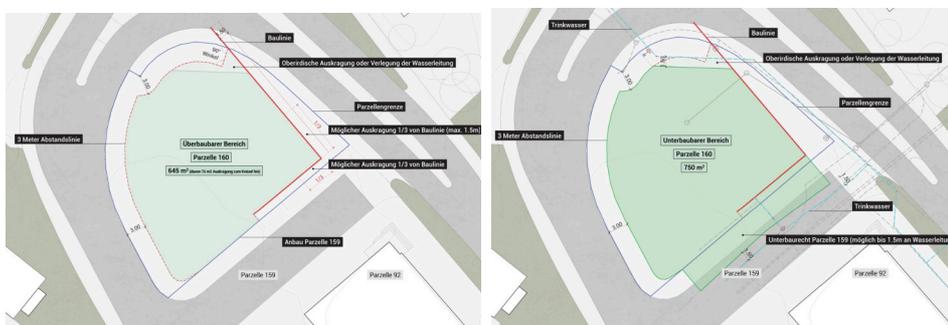
Hansueli Remund informiert über die Abklärung betreffend die Werkleitungsführungen in der Passage südlich des Baubereichs:

Eine Verlegung der bestehenden Werkleitungen wäre sehr kostenintensiv. Auf einen Zusammenbau der Untergeschosse mit dem bestehenden UG der Nachbarüberbauung auf Parzelle 159 wird darum verzichtet.

Damit wird auch auf einen Zusammenschluss der Parkierungsebenen definitiv verzichtet und die Erschliessung der eigenen Parkplätze erfolgt definitiv über einen Autolift auf eigenem Grundstück.

Die massgebenden Leitungen liegen aber im Nahbereich des Nachbargebäudes. Damit kann bei der Planung der Untergeschosse ein Streifen des angrenzenden Passage-Grundstücks in Anspruch genommen werden, wenn damit eine bessere Nutzbarkeit der Untergeschosse erreicht wird (z.B. eine optimalere Parkierungsanordnung). Dadurch würden die bestehenden Werkleitungen nicht tangiert.

Die Wasserleitungen im Norden des Baubereichs können mit Auskragung überbaut oder sie müssen verlegt werden.



Siehe dazu Folien „Überbaubarer Bereich“ und „Unterbaubarer Bereich“ in der Präsentation HSA vom 28. Mai 2019:

#### **b. Lärmschutz**

Der Input des Lärmexperten ist während der Projekterarbeitung eingeflossen (direkter Kontakt Architekt / Lärmexperte SINUS). Die Auswirkungen der Lärmschutzanforderungen werden zusammen mit der Projektvorstellung erläutert.

#### **c. Baurecht / Baulinien**

Die Fragen des Strassenabstands wurden mit der kant. Dienststelle vif geklärt und in einem Vorgespräch mit der Gemeinde bereinigt. Die kant. Abstände gemäss Baulinienplan sind unverändert gültig. Die weiteren Rahmenbedingungen werden im Wettbewerbsprogramm planlich dargestellt.

#### **d. Kantonsstrassen-Querung Langsamverkehr**

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 Veloweg 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.

#### **e. Erschliessung**

Die Inputs durch den Verkehrsexperten erfolgen an der Sitzung im Rahmen der Entwurfspräsentation.

### **3. Präsentation der Varianten**

Mélanie Jeannet präsentiert die Weiterentwicklung der beiden Entwurfs-Varianten aus der Zwischenbesprechung (siehe Modellbilder auf nachfolgender Seite).

Allen Anwesenden wird dazu eine Dokumentation abgegeben.

*(Achtung: die Flächenangaben wurden nachträglich noch korrigiert).*

**3-Spänner:** Aus wirtschaftlichen Gründen wurde bei der Zwischenbesprechung die Vorgabe festgelegt, die Wohngeschosse mit 3-Spännern zu entwickeln. Es zeigte sich, dass dies die Wohnungsqualität beeinträchtigt.

Das Planungsteam empfiehlt, für den Wettbewerb die Vorgabe der 3-Spänner zu überdenken.

**Anzahl Parkplätze:** Es werden je nach Nutzungs-Konzept 26-35 PP benötigt. Es sind in der Einstellhalle nur maximal 14 PP pro Geschoss möglich.

Im Wettbewerbsprogramm sind die PP-Anforderungen konkreter zu formulieren.

#### **Wasserleitung im Norden des Baubereichs:**

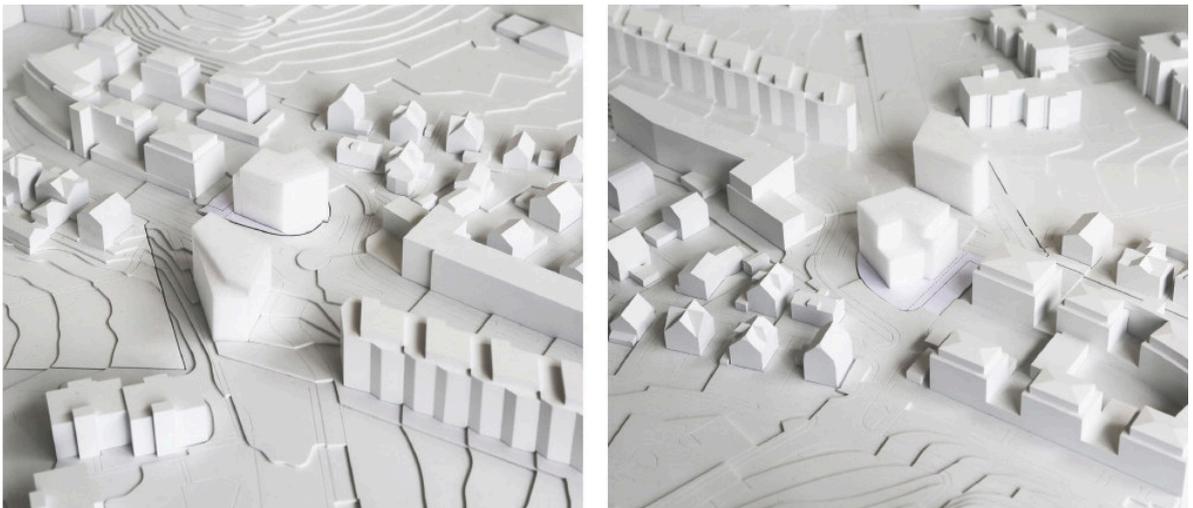
Die Machbarkeit der Verlegung der Wasserleitungen im Norden des Baubereichs wäre wünschenswert und ist für das Wettbewerbsverfahren zu klären.

### **Variante 1: Das Ensemble**



Höhe: 8 Geschosse bzw. 25.5 m, Bankräumlichkeiten über 3 Geschosse verteilt, GF oberirdisch inkl. AGF: 3'130 m<sup>2</sup>, Fussabdruck: 465 m<sup>2</sup>.

### **Variante 2: Die Harmonische**



Höhe: 6 Geschosse bzw. 19.5 m, Bankräumlichkeiten über 2 Geschosse verteilt, GF oberirdisch inkl. AGF: 2'735 m<sup>2</sup>, Fussabdruck: 540 m<sup>2</sup>.

Im Anhang finden sich Bilder vom 3D Modell für beide Varianten.

## **4. Diskussion der Varianten im Plenum**

Das Gremium diskutiert unter der Leitung von Hansueli Remund.

Der Nutzungsdruck auf Ebene Erdgeschoss ist hoch.

Die Anordnung der Besucher-PP auf der Gemeindeparzelle sind bei beiden Varianten problematisch (Parkierungsmanöver / Radverkehr / Wendemöglichkeiten).

Diskutiert wird auch die Möglichkeit eines Autolifts mit Zufahrt (mit Warteplatz) aus Richtung Passage und einer direkten Ausfahrt Richtung Nord (direkt auf die Landenbergstrasse).

Es muss vor Wettbewerbsbeginn geklärt werden, ob eine Ausfahrt auf die Landenbergstrasse möglich ist. Die Anforderungen an den Autolift sind zu präzisieren.

Hans Cometti hat im Vorfeld der Sitzung die Varianten studiert und kann sich aufgrund der Fotos ohne Modell nicht abschliessend zum Volumen bzw. den Höhen äussern. Er könnte sich vorstellen, dass bei der Variante „Harmonisch“ die vorgeschlagene Höhe noch etwas erhöht wird.

## 5. Formulierung der Erkenntnisse

Mit der Einladung wurde ein Arbeitspapier mit der Formulierung von möglichen Rahmenbedingungen abgegeben, welche dem Wettbewerbsverfahren zugrunde gelegt werden sollen. Die GremiumsteilnehmerInnen stimmen dem Papier grundsätzlich zu. Aufgrund der Beratung der Varianten wird das Arbeitspapier wie folgt präzisiert resp. ergänzt:

### **Gebäudehöhe**

Der Vorschlag mit 8 Geschossen ist zu hoch; der Baukörper wirkt im Kontext zur Umgebung störend.

Der Vorschlag mit 6 Geschossen ist gut verträglich, könnte je nach Ausprägung des Volumens auch noch etwas höher sein.

Entscheid: Im Wettbewerbsprogramm wird bestimmt, dass das zulässige Bauvolumen mit **6-7 Geschossen** begrenzt ist.

### **Geschossflächen**

Entscheid: Aufgrund der vorliegenden Konzeptvarianten soll das zulässige Bauvolumen im Wettbewerbsprogramm zudem mit einer oberirdischen Geschossfläche (GF), inklusive der Aussengeschossflächen (AGF), von **ca. 2'800m<sup>2</sup>** festgelegt werden.

### **Sockelgeschosse**

Grundsätzlich sind **zwei Dienstleistungs-/Bürogeschosse** zu entwickeln. Ab dem 3. Geschoss sind Wohnungen vorzusehen. Die Möglichkeit einer späteren Umnutzung des 2. OG als Expansionsmöglichkeit für Büroräumlichkeiten soll möglich bleiben.

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

### **Auto-Lift**

Der Verkehrsexperte liefert für die Teams die schematische Grundlage für den Parking-Lift (inkl. Beantwortung der Frage, ob eine direkte Ausfahrt auf die Landenbergstrasse möglich ist).

### **3-Spänner-Erschliessung in den Wohngeschossen**

Aufgrund des Antrags des Architektenteams wird diese Anforderung soweit korrigiert, als 3-Spänner erwünscht, aber nur konzipiert werden sollen, wenn dies zu keinen Qualitätseinbussen oder ungelösten Lärmschutzproblemen führt.

### **Wasserleitung im Norden des Baubereichs / Anzahl Parkplätze**

Aufgrund der Anträge des Architektenteams werden diese beiden Themen zusammen mit der Gemeinde geklärt und im Wettbewerbsprogramm formuliert.

## **6. Entwurf des Programms, Start des Wettbewerbsverfahrens**

### **Entwurf des Wettbewerbsprogramms**

Das Wettbewerbsprogramm wird in einem Ausschuss (Gemeinde, Auftraggeberschaft und Verfahrensleitung) entworfen.

### **Beratung des Programms im Beurteilungsgremium**

Das Beurteilungsgremium wird das Programm am 13. August 2019 um 9.30 Uhr im Sitzungszimmer 2 (9.OG) beraten und verabschieden.

### **Start des Wettbewerbsverfahrens**

Start des Wettbewerbsverfahrens: Ende August 2019.

## **7. Abschluss des Verfahrens zur Volumenstudie**

Mit dieser Sitzung ist das Verfahren „Volumenstudie“ abgeschlossen.

Die Mitglieder des Gremiums danken dem Architektenteam für die geleisteten Arbeiten, welche wichtigen Erkenntnisse für die Erarbeitung des Programms zum Wettbewerbsverfahren geliefert haben.

Für das Protokoll:

Rachel Gaudenz, c/o Hansueli Remund Raumplanung GmbH

## Anhang zum Protokoll:

### Erkenntnisse aus der Volumenstudie für das Wettbewerbsverfahren

Die in der Einladung zur Sitzung provisorisch formulierten Anforderungen für das nachfolgende Wettbewerbsverfahren werden aufgrund der Sitzungsergebnisse wie folgt aktualisiert:

#### Resultate aufgrund der Volumenstudie

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

**Sekundär** werden innere Nutzungsstrukturen und architektonische Ausgestaltung des Volumens „mitgedacht“.

Die Volumenstudie ist im Projektverfahren als **städtebauliches Richtkonzept** zu beachten. Das Richtkonzept kann im Rahmen des Projektwettbewerbs und aufgrund der detaillierteren Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung verändert, das Volumen aber nicht vergrössert werden. Wird das Richtkonzept verändert, sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen zur Aufgabenstellung in jedem Fall zu erfüllen.

#### *Die möglichen Rahmenbedingungen, welche dem Wettbewerbsverfahren zugrunde gelegt werden*

	<b>Thema</b>	<b>Anforderungen, Rahmenbedingungen</b>
a	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.
b	Bauvolumen gemäss Richtkonzept	Das Bauvolumen nimmt Rücksicht auf die umliegenden Quartierstrukturen <ul style="list-style-type: none"><li>- mit differenzierten Gesamthöhen,</li><li>- mit einem höchsten Gebäudeteil von 6 – 7 Geschossen (aufgrund der Volumenstudie werden 8 Geschosse als zu hoch beurteilt),</li><li>- mit der Stellung der höheren, dominanteren Baukörper eher an der Gerliswilstrasse und/oder am Kreisel,</li><li>- mit einer zulässigen GF (inkl. AGF) von ca. 2'800 m<sup>2</sup>.</li></ul>
c	Sockelgeschosse	Grundsätzlich sind zwei Sockelgeschosse mit Dienstleistungs-/Büronutzungen zu entwickeln.  Ab dem 3. Geschoss sind Wohnungen vorzusehen.

		Werden aus Gründen der Volumengestaltung drei Sockelgeschosse entwickelt, so ist im dritten Sockelgeschoss nachzuweisen, wie auch Wohnungen unter Beachtung des Lärmschutzes und der Wohnqualität konzipiert werden können.
d	Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Parzelle Nr. 158.</li> <li>- Im EG sind im Grenzbereich der Parzelle Nr. 159 3 – 4 Besucherparkplätze für die Dienstleistungsbetriebe zu platzieren.</li> <li>- Alle übrigen Parkplätze liegen in einer Einstellhalle in den Untergeschossen.</li> <li>- Die Einstellhalle ist über einen Autolift zu erschliessen. Die Anforderungen und Bedingungen für den Autolift sind in einer Beilage aufgeführt.</li> </ul>
e	Inanspruchnahme der Parzelle Nr. 159 im UG	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.
f	Fuss- und Radwegverbindung in der Passage	<p>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.</p> <p>Diese Langsamverkehrsachse ist bei den erforderlichen Manövern für die Benützung der neuen, wie auch der bestehenden PP entlang der Parzelle Nr. 92 zu beachten.</p> <p>Die Passage ist entsprechend sorgfältig zu konzipieren; die verschiedenen Nutzungen sinnvoll aufeinander abzustimmen.</p>
g	Gestaltung der Strassenräume	<p><b>Unterschiedliche Strassenräume</b></p> <p>Das Projekt liegt an drei sehr unterschiedlichen Strassenräumen mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen. Die Nutzungen im EG sollen diese Nutzungsansprüche unterstützen und verstärken.</p>

		<p><b>Strassenraum Parzelle Nr. 158</b></p> <p>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.</p>
h	Strassenabstand Gerliswilstrasse und Kreisel	<p>Die Strassenbaulinie entlang der Gerliswilstrasse ist verbindlich einzuhalten. Sie reicht – aufgrund der Stellungnahme der kant. Dienststelle vif – auch für die künftigen Ausbauvorstellungen aus.</p> <p>Beim Kreisel hat dieser Strassenabstand aber bis zum Ende des Trottoirs (GB Nr. 158) – gemessen ab Trottoirrand – immer mind. 3 m zu betragen.</p>
i	Strassenabstand GB 158	<p>Entlang der Parzelle Nr. 158 bleibt der Fahrbahnrand unverändert. Ab Fahrbahnrand ist ein durchgehender, mindestens 3 m breiter Fussgängerbereich zu schaffen. Dieser Strassenabstand wird aufgrund des Projekts im Rahmen eines Baulinien- oder Sondernutzungsplans festgelegt (§ 84 Abs. 1 StrG).</p>
j	Abstand zu GB 159	<p>Gegenüber der Strassenparzelle Nr. 159 ist kein Abstand einzuhalten (Grenzbaurecht).</p> <p>Die Projektverfasser können prüfen, ob aus städtebaulicher Sicht Auskragungen in den Obergeschossen erwünscht resp. verträglich sind.</p>