

The logo for ewl, with 'e' in yellow and 'wl' in blue.The logo for Stadt Luzern, featuring a blue vertical bar with a white crown-like shape at the top, followed by the text 'Stadt Luzern'.The logo for abl, with 'abl' in red and a small house icon in a circle to the right.

ewl Arealüberbauung

Medienkonferenz vom 2. Juli 2019

Agenda

- Begrüssung
- ewl Arealüberbauung
- Präsentation Siegerprojekt
- Bedeutung aus Sicht der Stadt Luzern
- Bedeutung aus Sicht der abl
- Fragenblock



Entwicklung

März 2010

Entwicklungskonzept Schlüsselareal
Steghof

September 2013

Beginn Entwicklungsprozess ewl Areal

August 2014

Verwaltungsratsentscheid



ewl

Stadt
Luzern

abl

Entwicklung

Juni 2014

Genehmigung Bau- und Zonenordnung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern

Mai 2017

Planungsbericht Entwicklung ewl Areal an den Grossen Stadtrat

Mai 2017

Gesamtleistungsstudie Entwicklung ewl Areal, Präqualifikation

August 2017

Gesamtleistungsstudie Entwicklung ewl Areal, Programm erste Stufe

ewl

Stadt
Luzern

abl 

Entwicklung

März 2018

Gesamtleistungsstudie Entwicklung ewl Areal, Programm zweite Stufe

Dezember 2018

Gründung ewl areal ag

Januar 2019

Gesamtleistungsstudie Entwicklung ewl Areal, Programm
Bereinigungsstufe

Mai 2019

Entscheid Beurteilungsgremium
Team ARGE Halter AG/Eberli Sarnen AG, Projekt Rotpol

ewl

Stadt
Luzern

abl 

Verwaltungsrat der ewl areal ag

ewl

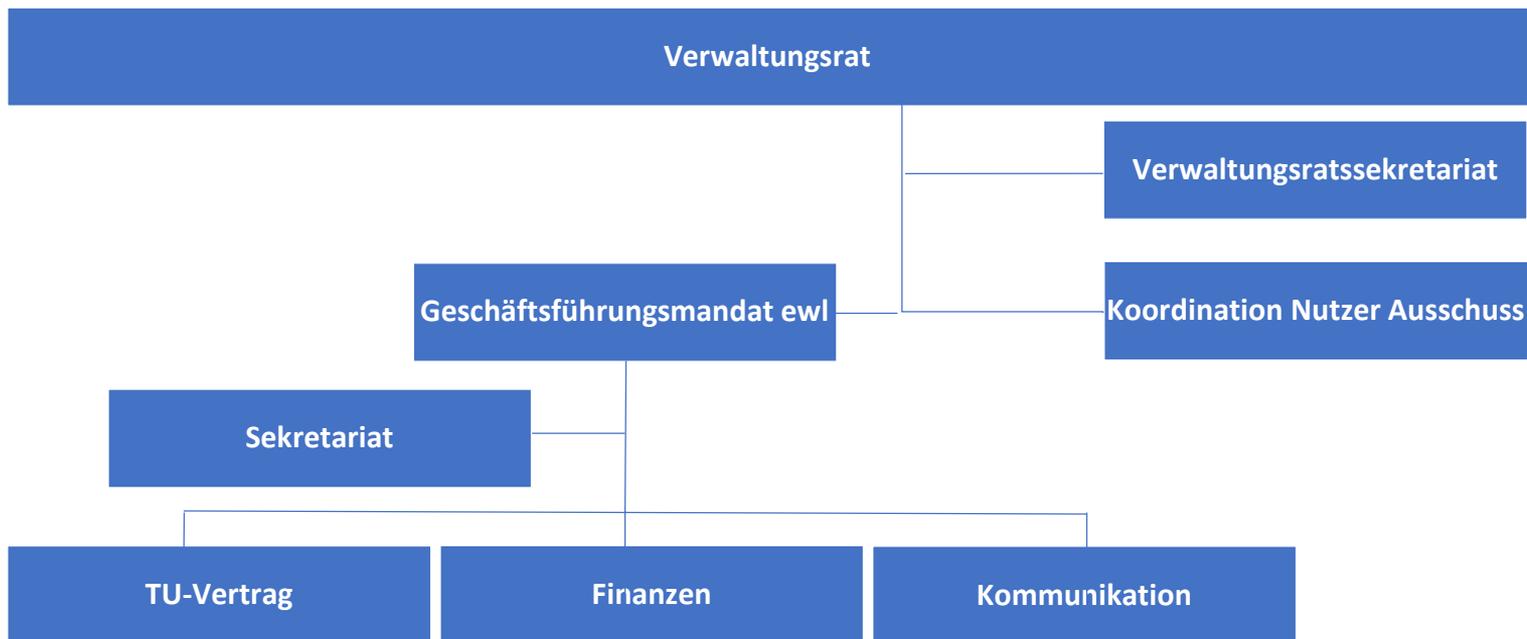
Stadt
Luzern

abl 

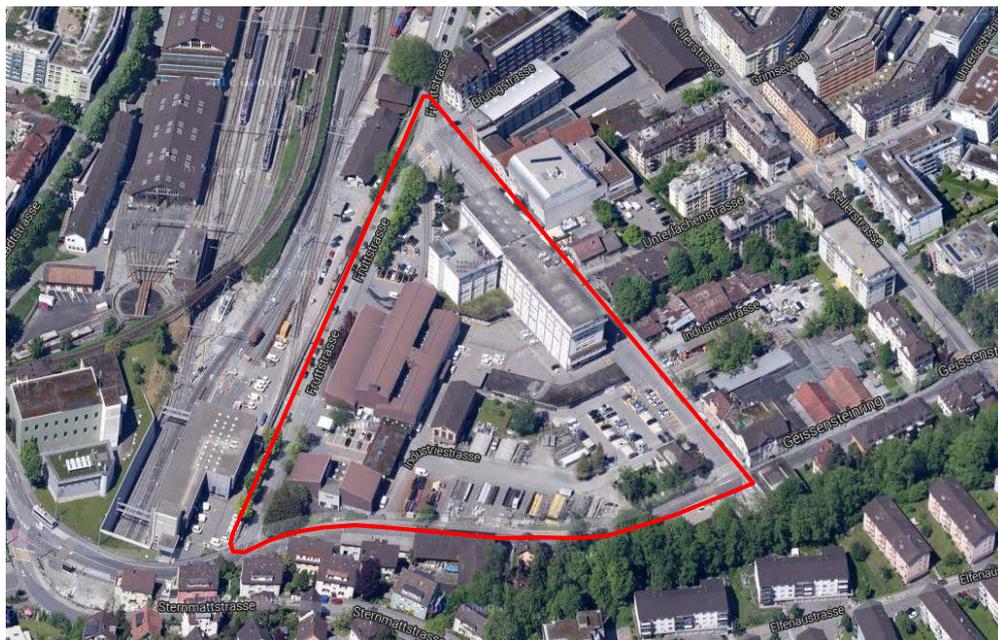


Erich Rüegg
Stephan Marty
Martin Buob
Adrian Borgula
Tanja Temel

Organigramm



Areal-Informationen



Areal-Informationen

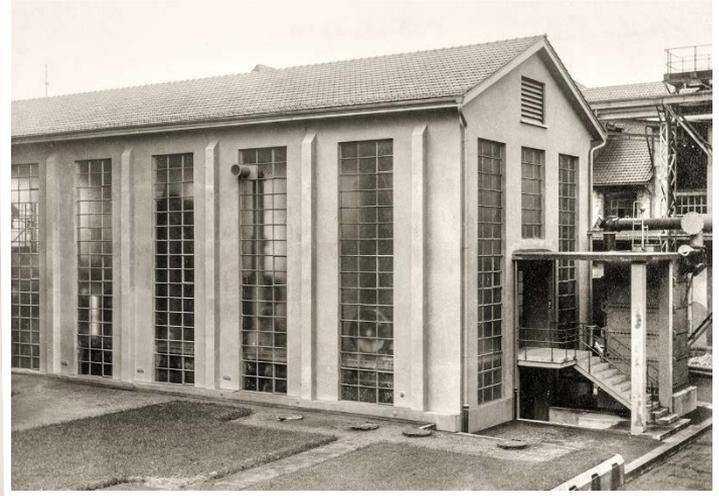
Grundstücksfläche 21'524 m²

	Aktuelle BZO	BZO-Teilrevision
Bauzone	Wohn- und Arbeitszone	Wohn- und Arbeitszone
Überbauungsziffer	0.4	0.65
Gebäudehöhe	21 m	30 m
Vollgeschosse	6	8
Attikageschoss	1	1
Gestaltungsplanbonus	10 %	10 %
Bonus gemeinnütziges Wohnen	5 %	5 %
Maximaler Bonus	15 %	15 %

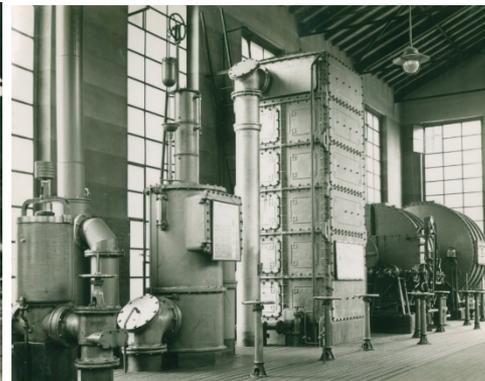
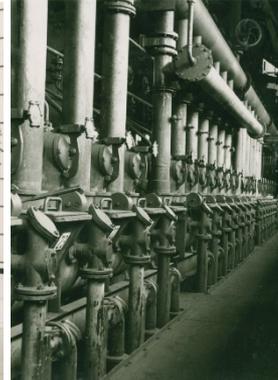
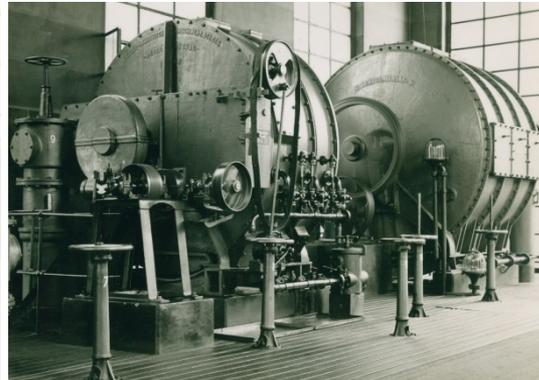
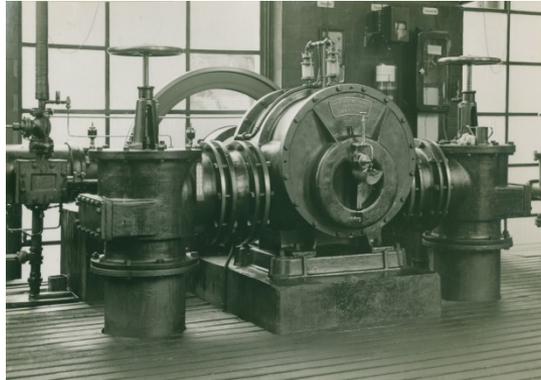
Bau der Gasspaltanlage 1929

Geplant von Alfred Möri und Karl-Friedrich Krebs

22. Mai 1929 Erhalt der Baubewilligung



Impressionen 1929 bis 1966

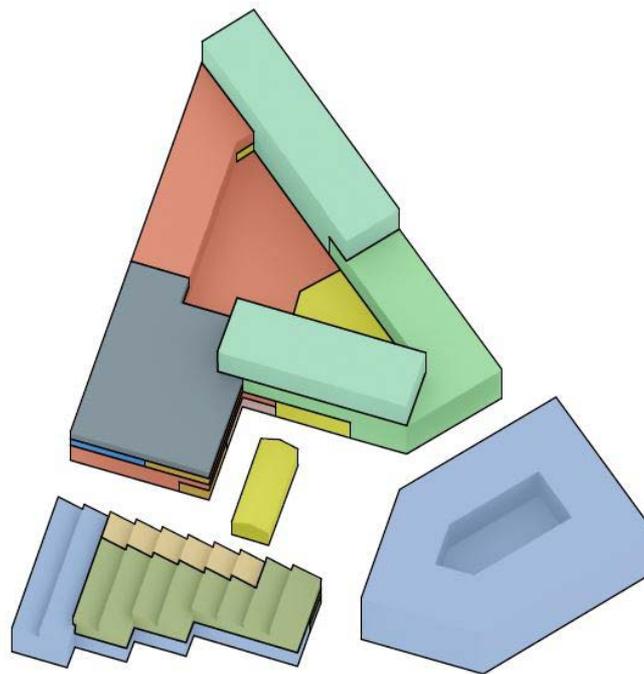


Impressionen bis heute



Nutzergruppen

Die Herausforderung dieses Areals liegt in der Komplexität und der Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit.



Grobterminplan

Grobterminplan	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Gesamtleistungsstudie	■								
Vorprojekt/Gestaltungsplan		■							
Bauprojekt			■						
Baubewilligung				■					
Ausschreibung 1. Etappe					■				
Ausführung 1. Etappe					■				
Inbetriebnahme 1. Etappe							■		
Ausschreibung 2. Etappe						■			
Ausführung 2. Etappe							■		
Inbetriebnahme 2. Etappe									■

ewl

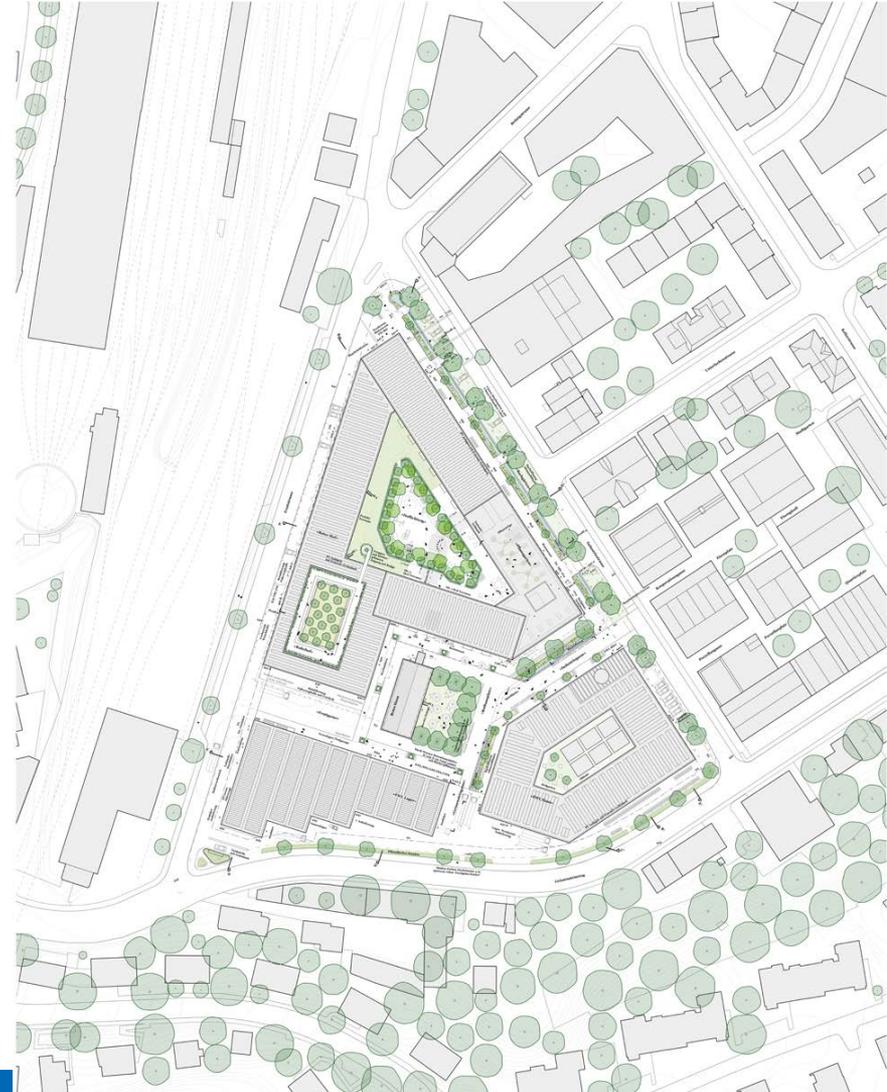
Stadt
Luzern

abl 

Präsentation Siegerprojekt

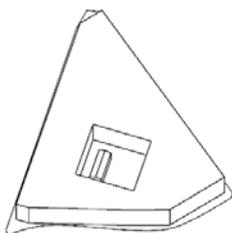
Städtebau

- grossflächige Besetzung der Parzelle ermöglicht die bestmögliche Organisation der Feuerwehr, Rettungsdienste und ewl Logistik
- der Quartierplatz mit dem Rothaus wird zum Zentrum und Identifikationsort der Überbauung
- unterschiedlich breite Passagen verbinden den Platz mit den äusseren Strassen und schaffen so eine gute Durchlässigkeit
- die drei Gebäude unterscheiden sich durch unterschiedliche Nutzungen, Rückstaf-felungen, Silhouetten und Materialien – sie sind aber in der architektonischen Sprache verwandt und bilden zusammen eine Einheit

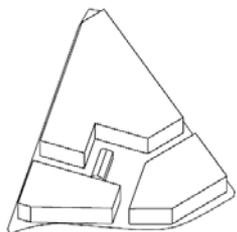




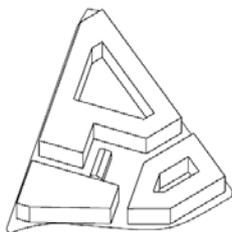
Geviert



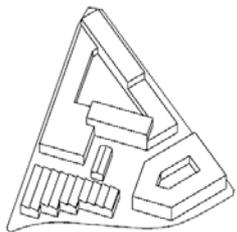
Rothausplatz



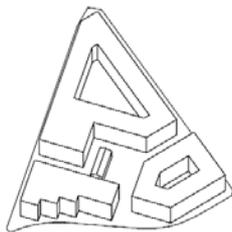
Durchwegung



Höfe



Spezifizierung



Rückstaffelung



Aussenräume

- die unterschiedlichen Vorbereiche verankern die Überbauung im unmittelbaren Umfeld
- die Industriestrasse wird mit dem offenen Allmendlibach und den Bachgärten zu einer Wohnstrasse
- die Industrie- und Geissensteinringgassen führen den Bach und die Bäume fort
- der Rothausplatz bietet mit Bäumen und Wassersäulen eine grosse Aufenthaltsqualität
- gestufte ewl Anlieferungszone entlang dem Geissensteinring
- Appellplatz an der Fruttstrasse



Aussenräume

- erhöhter begrünter Wohnhof, der über Treppen öffentlich zugänglich ist
- Dachgärten erhöhen Aufenthaltsqualität für die Wohnungen und Büros



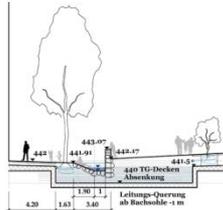
Regelprofil 2

- Steinmauern mit Steinblocksatz
- Stauden und Strücker (Holunder)
- ohne Geländer zum Haus
- evtl. horizontales Sicherheitsnetz (lfa)

WSP 441.4

Sohle 441.1

(gem. Vorgabe EBP Schweiz)



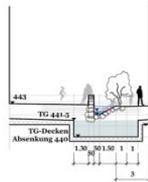
Regelprofil 1

- Steinmauern mit Steinblocksatz
- Stauden und Strücker (Holunder)
- ext. horizontales Sicherheitsnetz (lfa)

WSP 442.35

Sohle 442.00

(gem. Vorgabe EBP Schweiz)



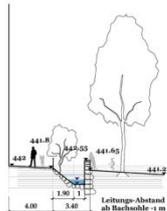
Regelprofil 4

- Steinmauern mit Steinblocksatz
- Stauden und Strücker (Holunder)
- mit Geländer (Sicherheit lfa)

WSP 440.74

Sohle 440.33

(gem. Vorgabe EBP Schweiz)



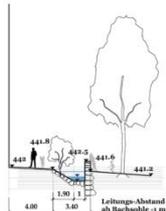
Regelprofil 3

- Steinmauern mit Steinblocksatz
- Stauden und Strücker (Holunder)
- ohne Geländer zum Haus
- ext. horizontales Sicherheitsnetz (lfa)

WSP 441.13

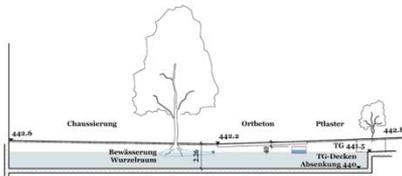
Sohle 440.72

(gem. Vorgabe EBP Schweiz)



Regelprofil 5

- Betonkanal rechteckig 3,9 %
- Breite 1,3 m, Höhe 0,6 m
- Überdeckung 40 cm



Le Vauziron, Châteldon, Atelier Cap Paysage Urbanisme



Le Vauziron, Châteldon, Atelier Cap Paysage Urbanisme



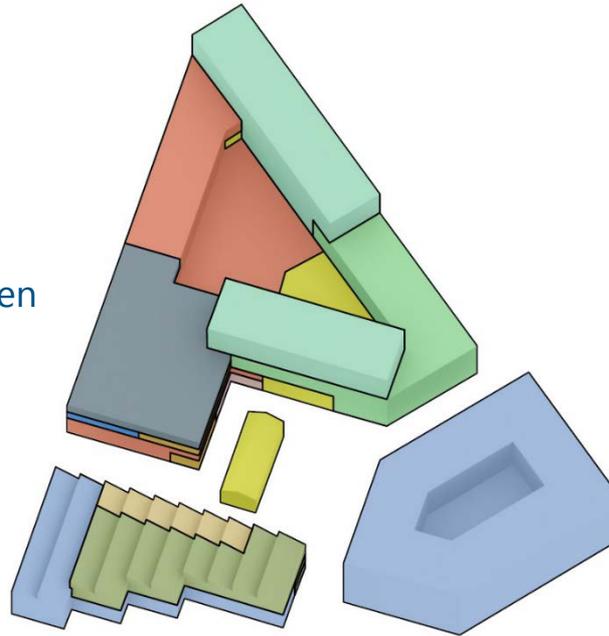
Le Vauziron, Châteldon, Atelier Cap Paysage Urbanisme



Erlentmattpark Basel, Ortbeton mit Fugen aus Splitt und Splittbeton, RVL

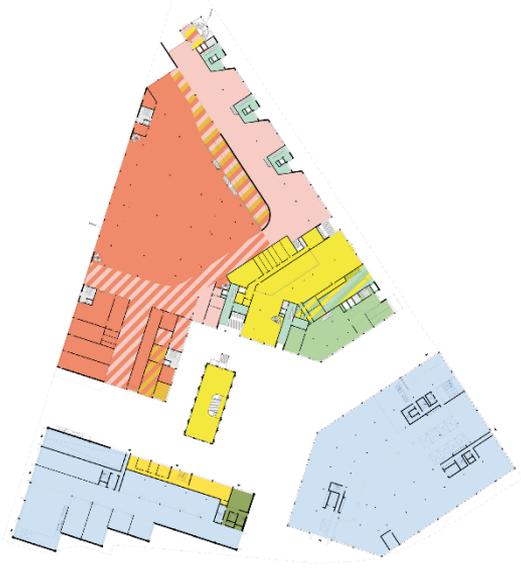
Nutzungen

- hybride Gebäude mit verschiedenen Nutzungen
- Wohnhofgebäude mit Feuerwehr, Rettungsdienste, den Leitstellen ILS und vbl, der Zivilschutzorganisation Pilatus und allgemeinen Nutzungen
- ewl Gebäude mit arcade solutions
- ewl Logistikgebäude mit den städtischen Dienststellen



NUTZUNGSVERTEILUNG

-  ewl, arcade solutions
-  Feuerwehr Stadt Luzern, Rettungsdienst
-  Integrierte Leitstelle ILS
-  Leitstelle vbl
-  ZSOpilatus Zivilschutzorganisation
-  Städtische Dienststellen
Strasseninspektion, Stadtgärtnerei
-  Städtische Dienststellen
Tiefbauamt TBA
Geoinformationszentrum GIS
Umweltschutz UWS
-  abl Wohnungen
-  viva Pflegezentrum
-  Gemeinsame Nutzung

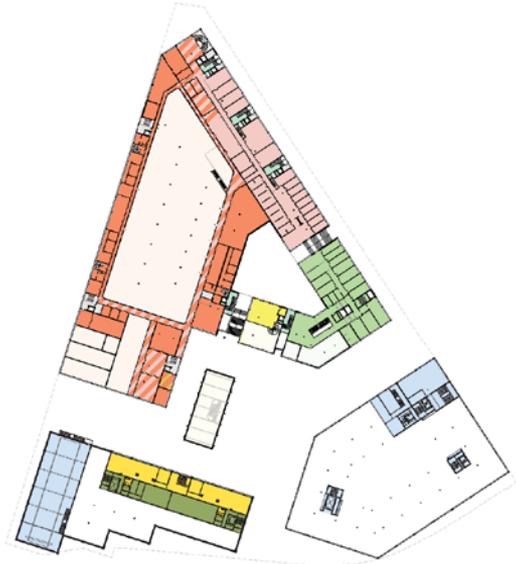


Nutzungsverteilung

- | | |
|---|--|
| ● ewl/AS | ● GTS/TBA/LWS |
| ● FW | ● AN |
| ● RD LUKS | ● abl |
| ● ZSO Pilatus | ● viva |

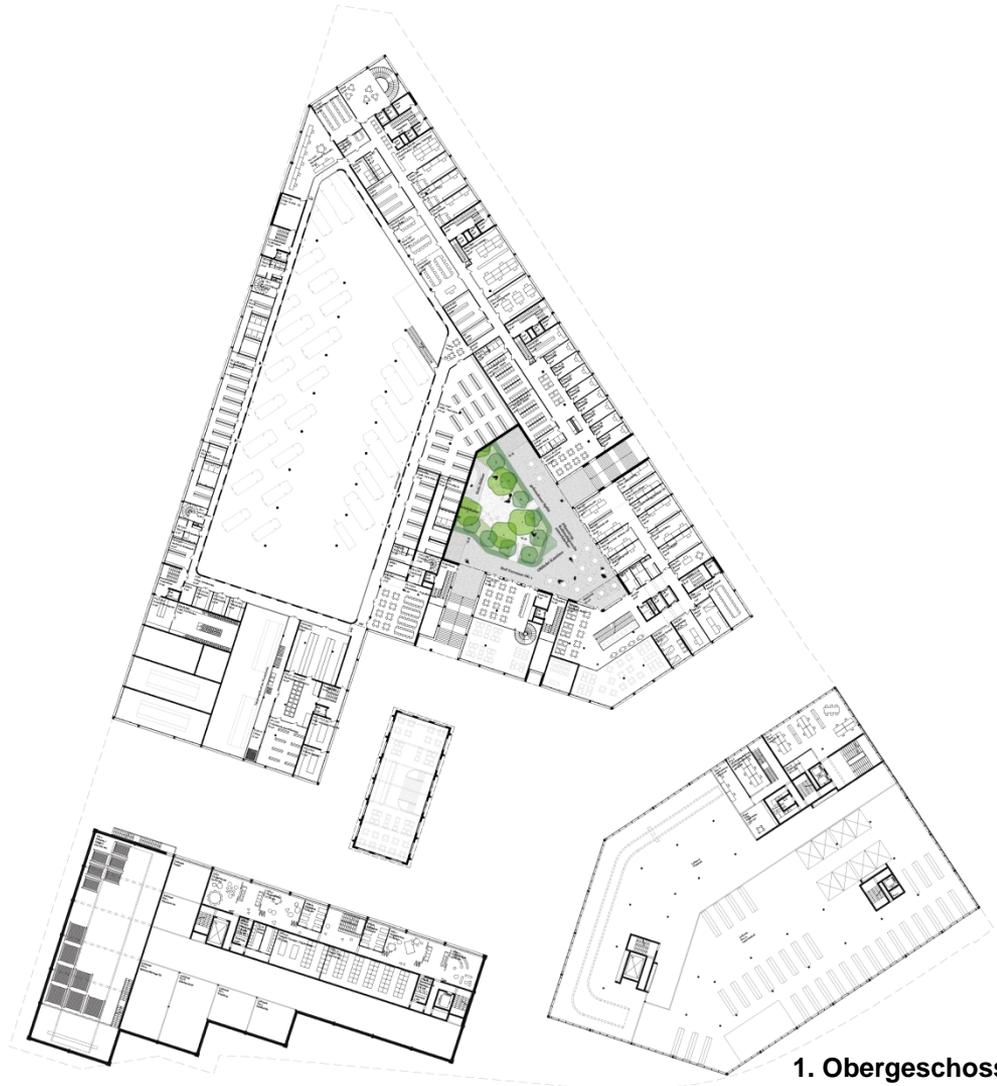


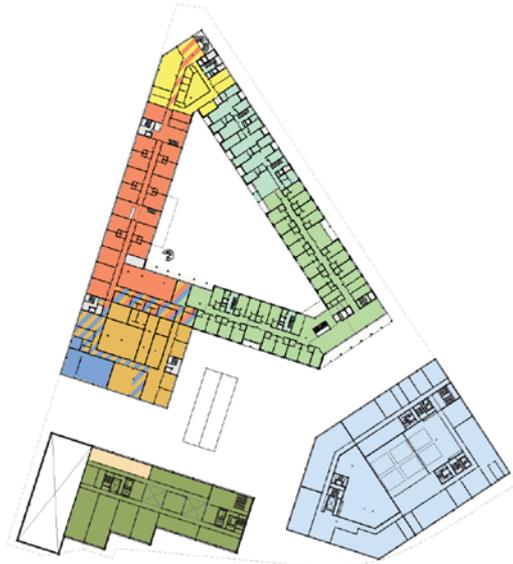
Erdegessch



Nutzungsverteilung

- ewl/AS
- FW
- RD LUKS
- AN
- GIS/TBA/UWS
- viva
- ZSO Pilatus

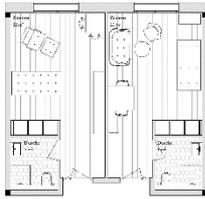




Nutzungsverteilung

- | | |
|--|--|
| ● ewl/AS | ● STIL/STG |
| ● FW | ● AN |
| ● ZSO Pilatus | ● abl |
| ● vbl | ● viva |
| ● GIS/TBA/UWS | |

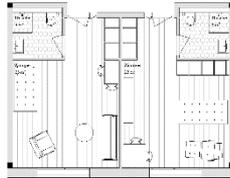




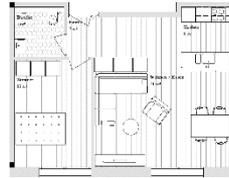
v10a
Pflegezimmer Typ A
à 26 m²



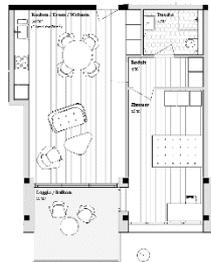
v10a
Wohnung Typ A
52 m² – 2,5 Zimmer



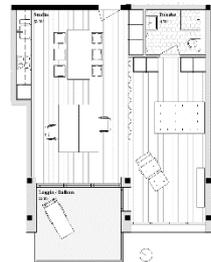
v10a
Pflegezimmer Typ B
à 27 m²



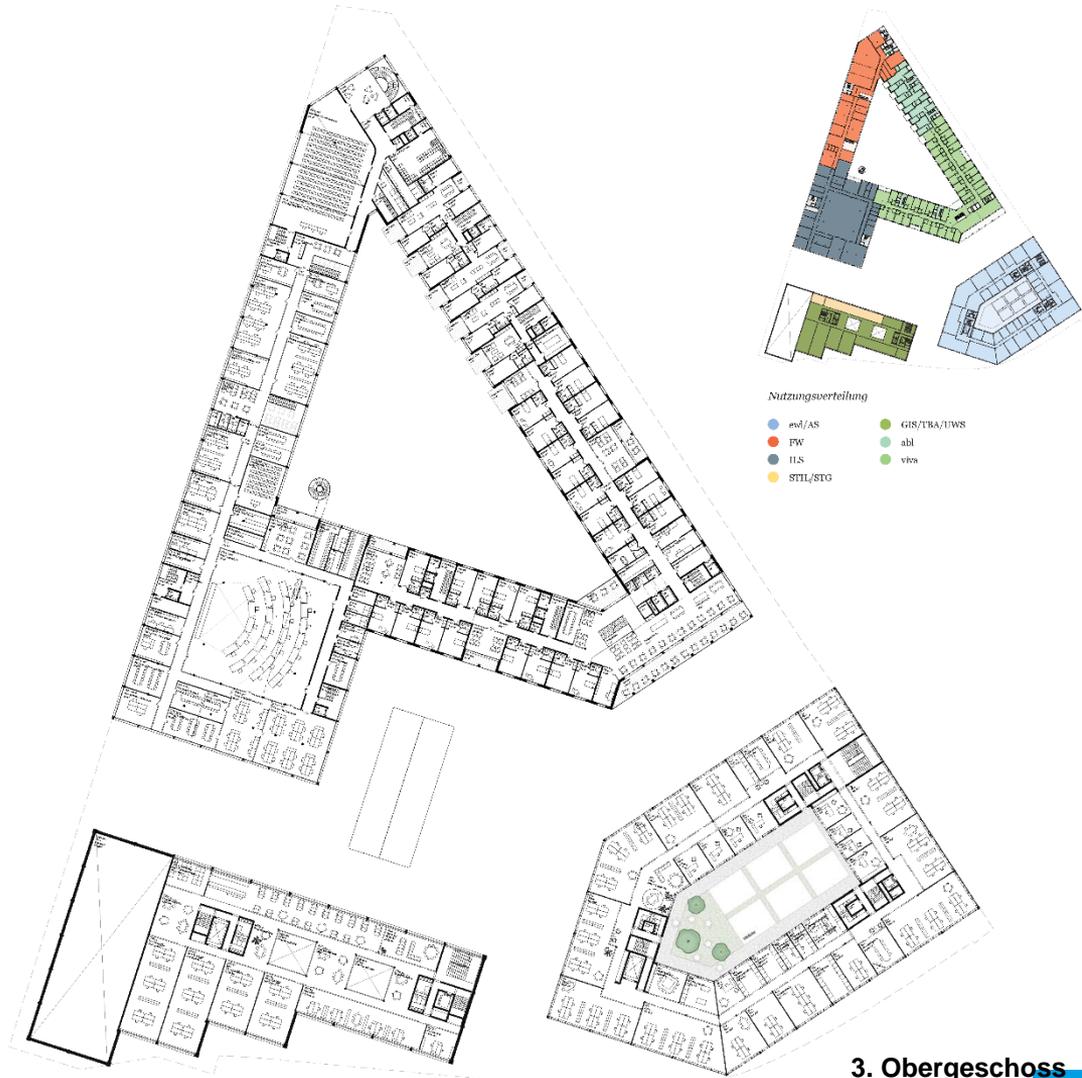
v10a
Wohnung Typ B
54 m² – 2,5 Zimmer



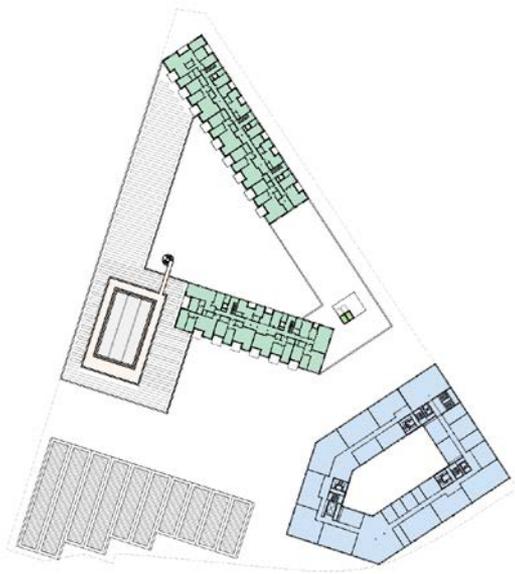
abl
Wohnung S
53 m² – 2,5 Zimmer
konventionell



abl
Wohnung S
53 m² – 2,5 Zimmer
Left/Büro

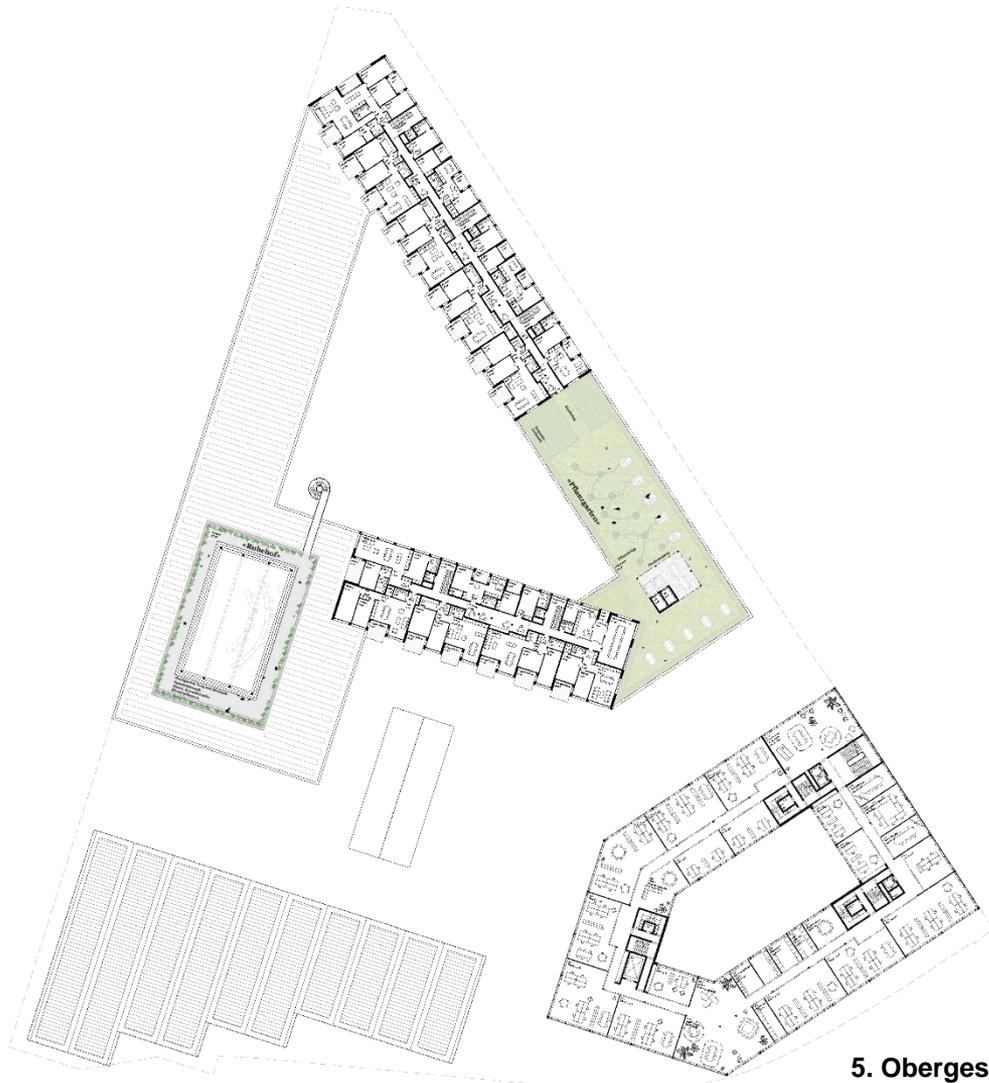


- Nutzungsverteilung
- evl/AS
 - FW
 - ILS
 - STH/STG
 - GIS/TRA/UWS
 - abl
 - v10a



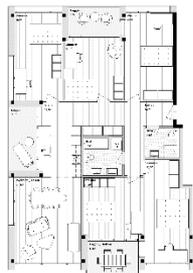
Nutzungsverteilung

- ewl/AS
- abl

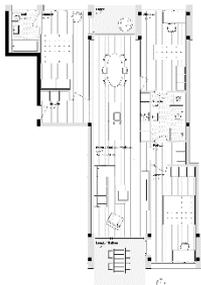




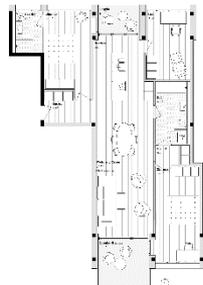
01
Wohnung 21
138 m² = ... Zimmer
Zwei-Wohnfläche



02
Wohnung 22
138 m² = 3,5 Zimmer
Drei-Wohnfläche



03
Wohnung 2
117 m² = 4,2 Zimmer
Zwei-Wohnfläche



04
Wohnung 5
103 m² = 4, ... Zimmer
Zwei-Wohnfläche



05
Wohnung 23
137 m² = 3,5 Zimmer
Zwei-Wohnfläche



06
Wohnung 4
116 m² = 3,5 Zimmer
Zwei-Wohnfläche



Nutzungsverteilung

- evd/AS
- abt

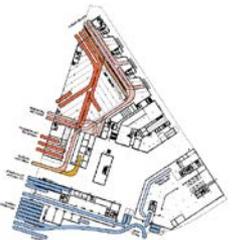
6. Obergeschoss



Parkplatzbereich 2. Ebene



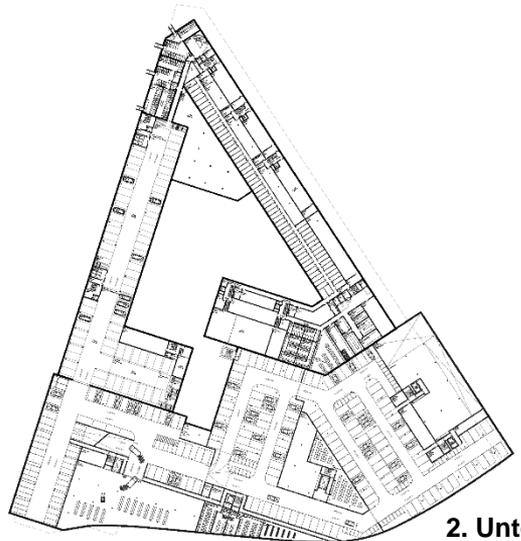
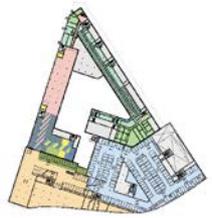
Parkplatzbereich & Dienstbereich



Verkehrskorridor Erdgeschoss



Verkehrskorridor & Dienstbereich



2. Untergeschoss

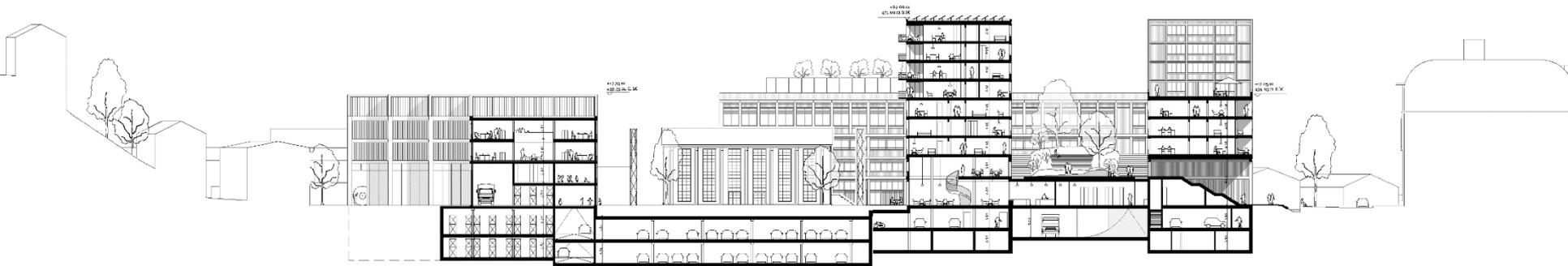
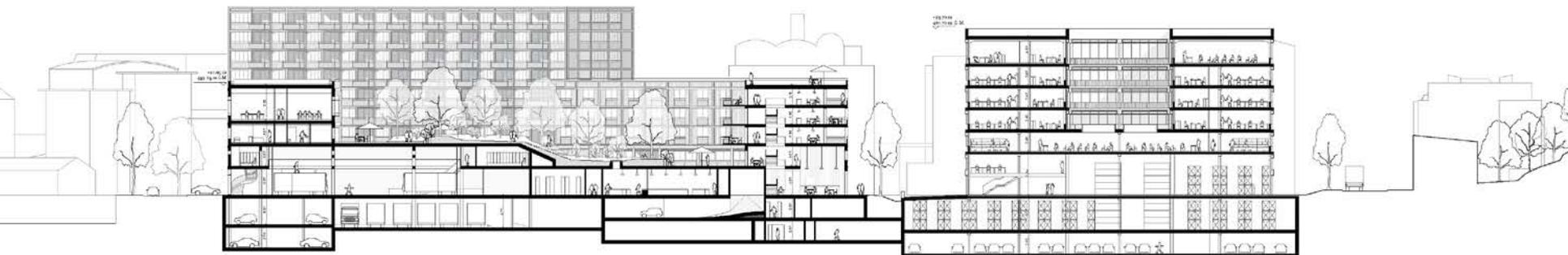


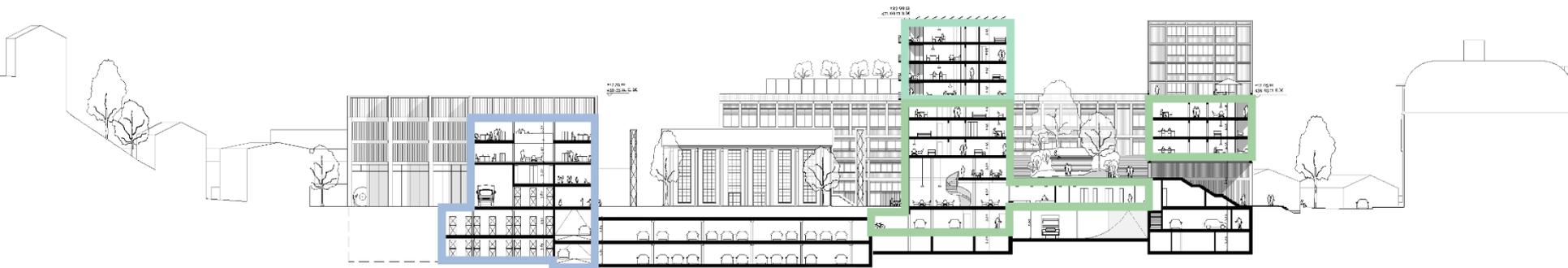
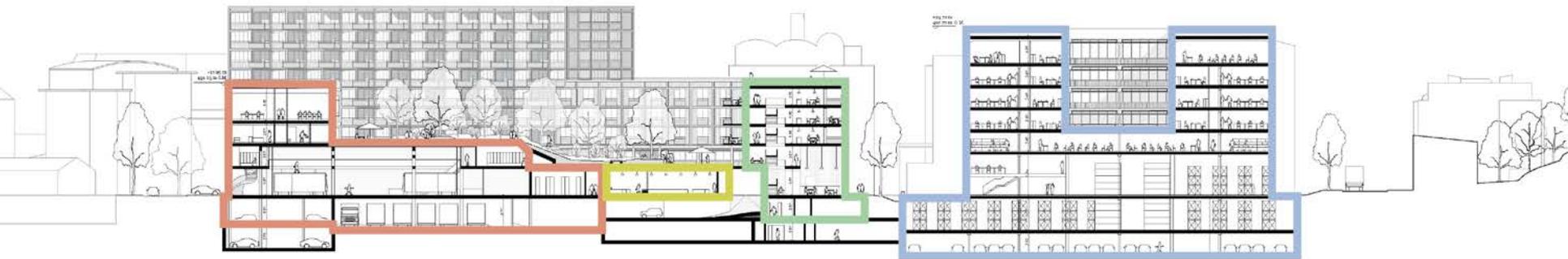
1. Untergeschoss

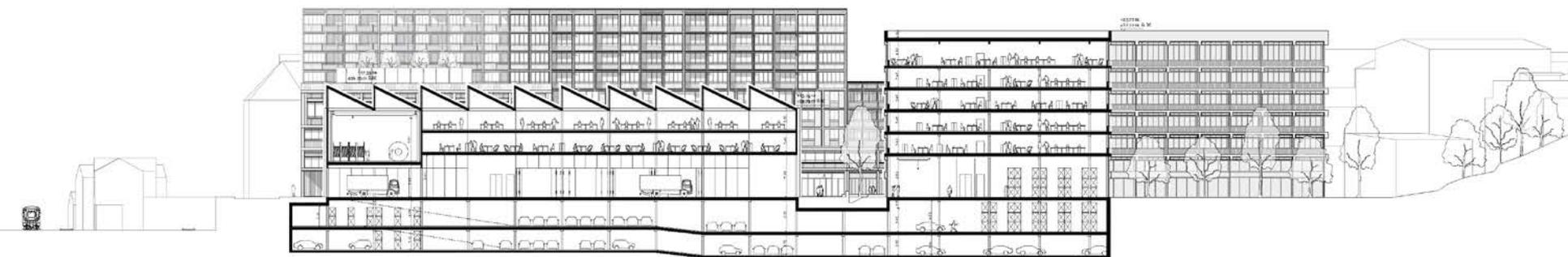
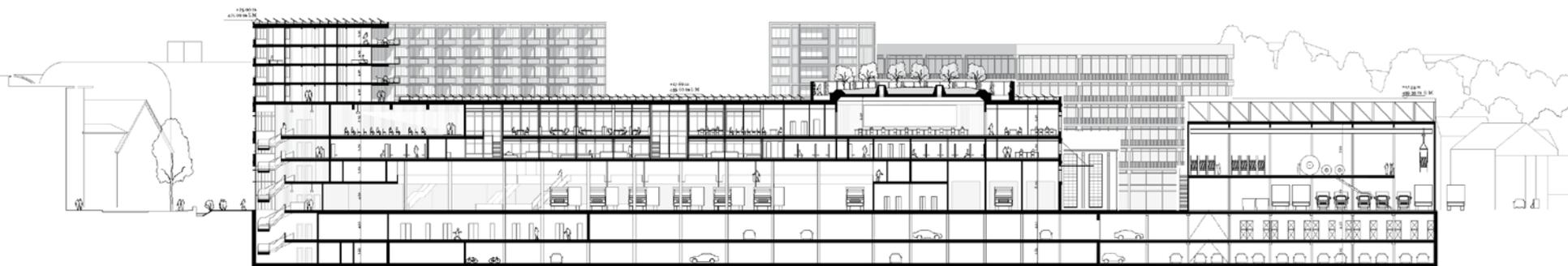


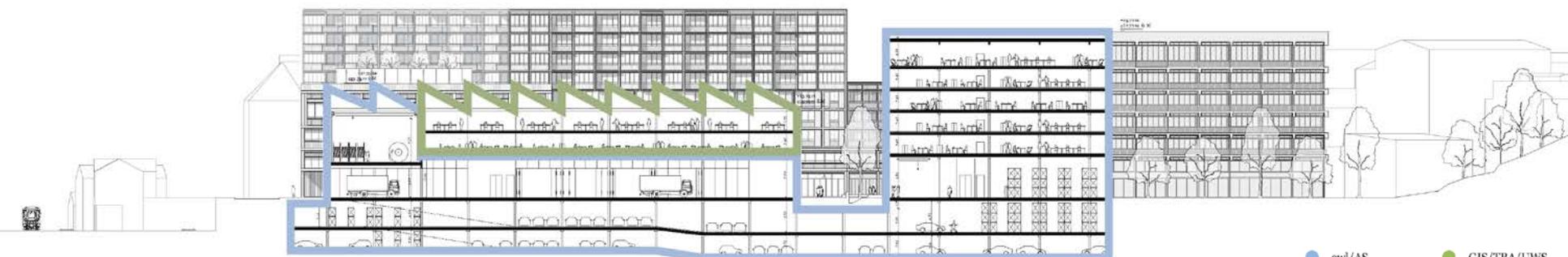
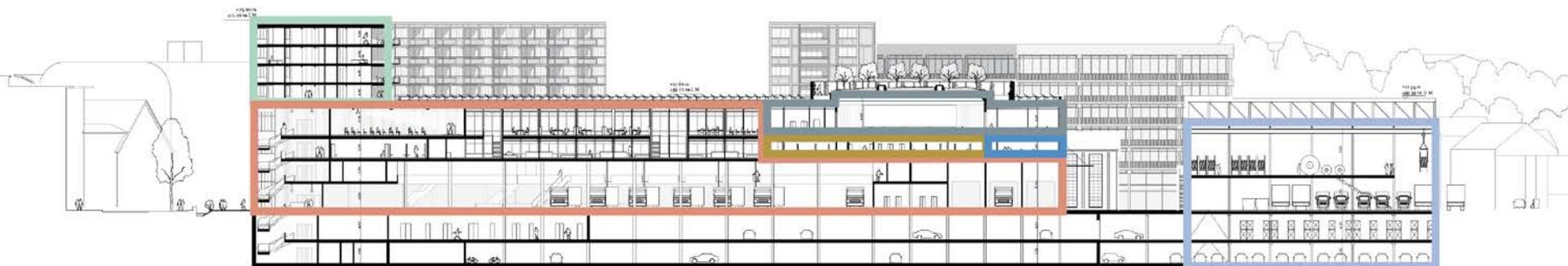
Nutzungsverteilung

- ewl/AS
- FW
- RD LUKS
- ZSO Pilatus
- STIL/STG
- GIS/TRA/UWS
- AN
- abl
- viva
- Technik







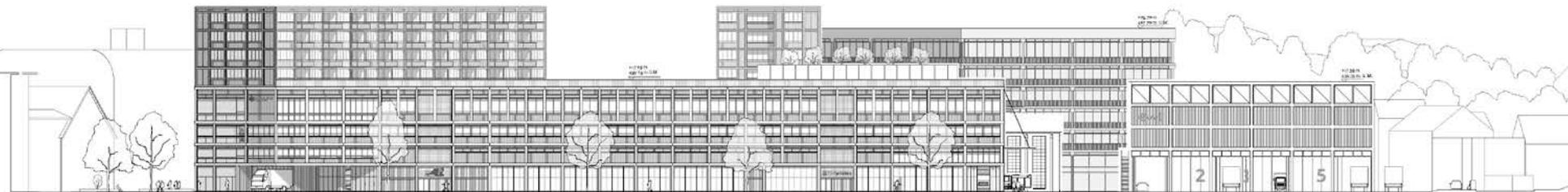


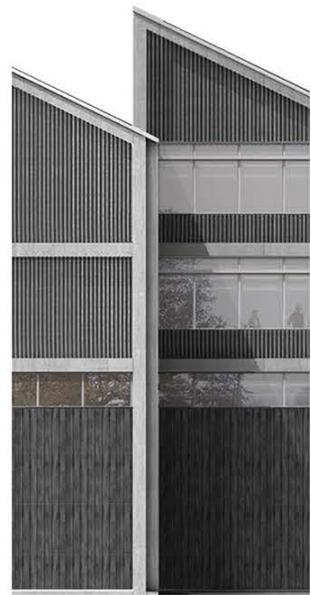
- | | |
|---|--|
| ● ew/AS | ● GIS/TBA/UWS |
| ● FW | ● AN |
| ● RD LUKS | ● abl |
| ● ZSO Pilatus | ● viva |
| ● STIL/STG | ● Technik |

Architektur

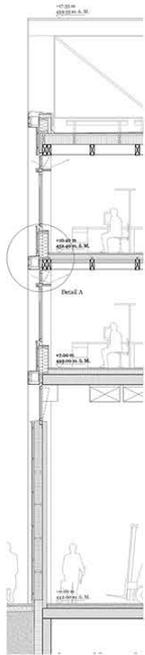
- Bei allen Gebäuden ist die Tragstruktur aussen abgebildet und mit unterschiedlichen Fensterfeldern und Wandstücken ergänzt
- Die Gebäude unterscheiden sich in den Materialien und den Dachabschlüssen
- Die Nutzungen sind an den unterschiedlichen Geschosshöhen und Tektoniken ablesbar
- Die Gebäude sind in der Erscheinung verschieden, haben aber die gleichen Gestaltungsregeln



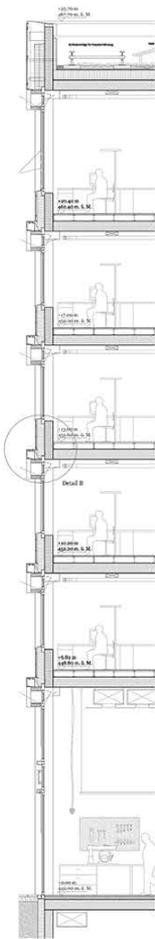




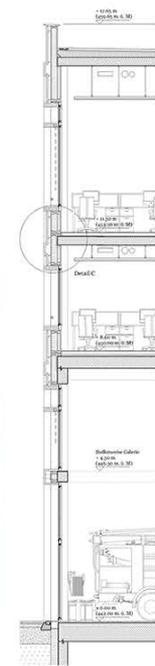
Fassade Lagerhalle, M 1:50



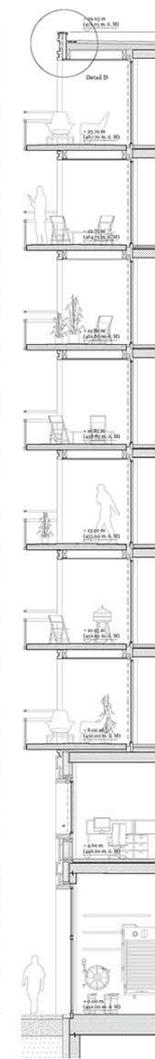
Fassade Büro, M 1:50



Fassade Feuerwehr, M 1:50



Fassade Wohnen, M 1:50



ewl

Stadt
Luzern

abl 

Statement Stadt Luzern

Aussergewöhnliche Ausgangslage:

- Sehr viele Partner mit unterschiedlichen Ansprüchen.
- Entsprechend gilt es, die vielen Ansprüche in einem Projekt zu vereinen: Nebst jenen von ewl, abl und Stadt Luzern sind dies jene von den Blaulichtorganisationen Feuerwehr, Rettungsdienst und Polizei sowie vom Zivilschutz und der vbl.

- Das geplante Sicherheitszentrum ist schweizweit einmalig und wegweisend. Es vereint alle fünf Partner des Bevölkerungsschutzes (Polizei, Feuerwehr, Rettungsdienst, Zivilschutz und ewl mit der Energie- und Wasserversorgung) an einem Standort. Dies unterstützt die geforderte, enge Zusammenarbeit und schnelle Intervention bei Notfällen aller Art in idealer Weise.
- Wir haben hier städtebaulich die Chance, das neben dem Bahnhof grösste noch zu formende Areal auf Stadtboden zu einem attraktiven, urbanen, lebendigen neuem Stadtteil zu gestalten.

Überzeugendes Siegerprojekt «Rotpol»

- Es liefert für das ewl-Areal ausgeklügelte Antworten auf knifflige Fragestellungen.
- Es zeigt auf, wie gemeinnütziger Wohnungsbau, Arbeiten, Sicherheit und Freizeit bereichernd nebeneinander Platz finden.
- Es zeigt auf, wie man attraktive öffentliche Räume wie jene rund um das Rote Haus oder den freigelegten Bach schaffen kann, die das Quartier auch nach Feierabend beleben und attraktiv machen.

- Es zeigt weiter auf, wie man ökologische Herausforderungen heutzutage sehr gelungen und vorbildlich anpacken kann.
- **Fazit:** Wir sind überzeugt, mit dem Projekt «Rotpol» ein Vorzeigeprojekt in Sachen urbanem Städtebau, Verdichtung, Attraktivierung und Ökologie realisieren zu können.

Anspruchsvolle Herausforderungen

- Alle Entscheidungsträger müssen vom Projekt überzeugt sein und an einem Strick ziehen.
- Die Anwohnenden sowie die ganze Stadtbevölkerung müssen transparent und stets zeitnah informiert werden.
- Die Stadt verpflichtet sich, die enormen Entwicklungen in diesem Quartier eng zu koordinieren und in intensiverem Austausch mit allen Beteiligten optimale Lösungen zu erarbeiten.

Statement der abl

Genossenschaftliches Wohnen auf dem ewl Areal
Gute Durchmischung im urbanen Quartier
– ganz im Sinne der abl-Strategie



ewl

Stadt
Luzern

abl 

ewl areal ag – Neue Wege der Kooperation

- Die Mitwirkung der abl als gemeinnützige Wohnbauträgerin in der ewl areal ag steht für eine weitere aussergewöhnliche Kooperation an der Industriestrasse – für eine lebendige Durchmischung mit einem vielfältigen Angebot für verschiedene Wohnformen und Bedürfnisse
- In unmittelbarer Nachbarschaft ist die abl Partnerin in der Kooperation Industriestrasse (KIL), wo fünf Genossenschaften gemeinsam ein Gesamtprojekt entwickeln
- Beide Projekte entsprechen der Strategie der abl, dort Wohnraum zu schaffen oder zu verdichten, wo die Genossenschaft bereits präsent ist.



ewl

Stadt
Luzern

abl 

Zusammenarbeit abl und Viva Luzern AG

- Die abl wird als Wohnpartnerin auf dem ewl Areal mit der Viva Luzern AG zusammenarbeiten
- Die abl erstellt 72 Wohnungen (2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen) sowie ein paar flexibel nutzbare Joker- oder Gäste-Räume
- Die Viva Luzern AG plant ein Pflegezentrum mit 81 Zimmern in Wohngruppen auf drei Etagen sowie Dienstleistungsangebote für das Quartier
- Ein Letter of Intent für die Kooperation im Wohnsegment wird die Form der Partnerschaft zwischen definieren



ewl

Stadt
Luzern

abl 

Wohnen mit Quartierplatz und Wohnhof

- Das Projekt überzeugt mit seiner städtebaulichen Setzung und der Architektur des erhöhten „Wohnhofs“ für ein attraktives Wohnen und für ein zukunftsweisendes Pflegezentrum der Viva Luzern AG
- Die Anordnung der Aussenräume auf mehreren Ebenen vom Quartierplatz, über die erhöhte Terrasse zum Hof und bis auf die Dachterrasse ermöglicht gemeinschaftliche Nutzungen, aber auch den Rückzug ins Private

Wohnen im lebendigen durchmischten Quartier

- Wohnen auf dem ewl Areal heisst Wohnen in einem interessanten Quartier, das sich mit der aktuellen Entwicklung neu erfindet
- Die verbindende Industriestrasse und der Quartierplatz mit dem Roten Haus prägen den öffentlichen Charakter und bieten Synergien für gemeinschaftliche Nutzungen, Begegnungen, für Gastronomie und Kultur im Quartier

ewl

Stadt
Luzern

abl 



ewl

Stadt
Luzern

abl 

Chance für vielfältige Mischnutzung

- Das Projekt auf dem ewl Areal bietet die Chance, das Portfolio der abl um ein neues Segment in einer sehr urbanen und durchmischten Umgebung zu erweitern
- Mit der Präsenz im benachbarten Projekt KIL einen vielfältigen Mix für viele Lebensformen und Wohnbedürfnisse zu gestalten
- Mit besonderem Fokus auf eine erneute Zusammenarbeit mit der Viva Luzern AG, die in diesem Quartier ein bedürfnisgerechtes Angebot für Wohnen im Alter mit Pflege und Dienstleistungen realisieren wird

Fragenblock