

Impressum

Herausgeber ewl energie wasser luzern
Industriestrasse 6
6002 Luzern

Begleitung EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Gestaltung EBP Schweiz AG

Druck: Juni 2019

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage	4
Aufgabe und Zielsetzungen	5
Beurteilungskriterien	13
Wettbewerbsverfahren	14
Teilnehmende Teams	16
Beurteilungsgremium	17
Beurteilung	18
Dank	21
Genehmigung	22
Würdigung	24

Ausgangslage

Die Energie Wasser Luzern Holding AG (ewl) ist im Besitz der Parzelle 1347 mit der ewl Stammliegenschaft an der Industriestrasse 6 in Luzern. Die Liegenschaft ist Teil des Entwicklungskonzepts Steghof 2010. Im Rahmen einer Projektentwicklung sollen Neubauten erstellt werden, welche einer optimierten Nutzung mit Dienstleistungs- und Wohnflächen zugeführt werden. Geplant ist eine etappierte Realisierung ohne Provisorien, wodurch ein durchgehender Betrieb von ewl und der bereits auf dem Areal angesiedelten städtischen Dienstabteilungen ermöglicht werden soll.



Vermessungsplan mit Perimeter

Die drei Vertragspartner (Stadt Luzern, abl allgemeine baugenossenschaft luzern und ewl) haben sich darauf geeinigt eine AG zu gründen, die für die Planung, Realisierung und Bewirtschaftung der künftigen Arealüberbauung verantwortlich sein wird.

Neben den bereits auf dem Areal angesiedelten ewl-Nutzungen und städtischen Dienstabteilungen Tiefbauamt (TBA), Geoinformationszentrum (GIS) und Umweltschutz (UWS) sollen künftig zusätzliche Nutzungseinheiten für die Feuerwehr Stadt Luzern sowie die Zivilschutzorganisation Pilatus und Stützpunkte für das Strasseninspektorat (STIL) und die Stadtgärtnerei (STG) angesiedelt werden. Weitere Nutzer sind der Rettungsdienst vom Luzerner Kantonsspital und die integrierte Leitstelle (kombinierte Einsatzleitzentrale für Luzerner Polizei, Feuerwehr Notruf 118 und Sanitätsnotrufzentrale 144). Zudem soll auf dem Areal unter Vorgaben der abl gemeinnütziger Wohnungsbau sowie ein Pflegezentrum für betagte Menschen entstehen. Das Pflegezentrum wird von der Viva Luzern AG betrieben. Das Areal soll sich zu einem städtischen Quartier entwickeln, in welchem gearbeitet aber auch in einer qualitativ hochwertigen und attraktiven Umgebung gewohnt wird.

Das Studiengebiet liegt in der Ebene des „Stadtbodens“ und wird südlich vom Geissensteinring, im Westen von der Frustrasse und im Osten von der Industriestrasse umschlossen. Südlich angrenzend und durch den Geissensteinring vom ewl Gelände getrennt, beginnt eine ansteigende Topographie, welche sich durch eine kleinförmige und stark durchgrünte Siedlungsstruktur deutlich von der Bebauung des flachen „Stadtbodens“ unterscheidet. Jenseits der Frustrasse zieht ein weitläufiges Gleisfeld am Betrachtungsperimeter vorbei und unterstreicht damit den industriellen Charakter des Quartierteils.

Das Areal weist eine Grundstücksfläche von 21'524 m² auf und liegt bezüglich Erschliessung und Städtebau an strategischer Lage, nämlich an der Schnittstelle zwischen in einem hochwertigen baulichen Umfeld und dem angrenzenden Gleisfeld. Zu beachten ist, dass die Grundstücksfläche nicht der anrechenbaren Grundstücksfläche, die für die Berechnung der Überbauungsziffer ÜZ

berücksichtigt wird, entspricht. Von der gesamten Grundstücksfläche müssen nicht eingezonte Flächen und bereits bestehende Trottoir- und Strassenflächen sowie Gewässerflächen (offen und eingedolt) abgezogen werden, um die anrechenbare Grundstücksfläche zu erhalten (vgl. § A1-12 Planungs- und Bauverordnung Kanton Luzern). Die heute anrechenbare Grundstücksfläche beträgt ca. 19'900 m². Dies berücksichtigt die auf dem ewl Areal nicht eingezonten Flächen sowie den Verlauf des eingedolten Baches. Nebst dem kräftigen Volumen des heutigen Verwaltungsgebäudes von ewl stehen auf dem Areal verschiedene Zweckbauten aus unterschiedlichen Epochen. Weite Teile des Areals werden aktuell als Rohrlager (Aussenlager) oder als ebenerdiger Parkplatz genutzt.



Luftbild mit Perimeter

Aufgabe und Zielsetzungen

Aufgabe

Basierend auf dem Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern (2008) und dem Entwicklungskonzept Steghof (2010) soll die Parzelle einer optimierten Nutzung mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zugeführt werden. Zusätzlich zum bereits bestehenden ewl Dienstleistungszentrum auf dem Areal sollen auch die bisherigen städtischen Dienstabteilungen auf dem Gelände untergebracht werden. Dazu gehören das Geoinformationszentrum, das Tiefbauamt sowie die Umweltschutzstelle. Diese Dienststellen werden neu durch Stützpunkte für das Strasseninspektorat und die Stadtgärtnerei ergänzt. Ebenfalls ist vorgesehen die Berufs- und Milizfeuerwehr sowie die Zivilschutzorganisation ZSOpilatus auf dem Areal anzusiedeln. Weitere Nutzer werden das Luzerner Kantonsspital mit der Neuplatzierung des Rettungsdienstes. Zudem ist geplant auf dem Areal eine integrierte Leitstelle (ILS) einzurichten, die die Sanitätsnotrufzentrale (Notruf 144), die Einsatzleitzentrale der Luzerner Polizei sowie die Brandmeldestelle der Feuerwehr (Notruf 118) in einer Anlage vereint. Zusätzlich sind Flächen für Wohnnutzungen in Form von Mietwohnungen vorgesehen.

Die Realisierung des Projektes soll in Etappen und ohne räumliche Provisorien erfolgen. Der Betrieb der vorhandenen Nutzungen auf dem Gelände muss während der gesamten Bauphase gewährleistet sein. Ebenso soll der Projektvorschlag so gegliedert sein, dass die Realisierung durch verschiedene Investoren bzw. Investorengruppen möglich ist.

Zielsetzung

Die Projektvorschläge sollen aufzeigen, wie das Raumprogramm und die Nutzungsanforderungen baulich optimal umgesetzt werden können. Neben der Wirtschaftlichkeit sind dabei auch soziale, funktionale und ökologische Aspekte zu berücksichtigen.

Im Weiteren ist der Komplexität sondertechnischer Anlagen erhöhte Beachtung zu schenken. Dazu gehören unter anderem besondere Anforderungen der Blaulicht-organisationen, Leitstellentechnik, Notstromversorgungsanlagen, Sondermaschinen- und Kommunikationstechnik, welche dem aktuellsten Stand der Technik entsprechen müssen. Die daraus zu erwartenden Kostenfolgen sind zu berücksichtigen und im Projekt aufzuzeigen. Für eine optimale Planung sind die erforderlichen Spezialisten frühzeitig beizuziehen.

Kulturelle und Gesellschaftliche Zielsetzungen

Der städtebaulichen und der freiräumlichen Situation ist im Zusammenhang mit den verschiedenen Nutzungen besondere Beachtung zu schenken. Die städtebauliche Setzung der Gebäude soll Aussagen zum räumlichen Ineinandergreifen von Bauvolumen und Freiräumen machen und gleichzeitig Fragestellungen bzgl. der Orientierbarkeit und Erschliessung beantworten. Dabei stellen die besonderen Erdgeschossnutzungen wie z.B. die der Feuerwehr, oder der Erhalt und die sinnvolle Einbindung des schützenswerten Roten Hauses zusätzliche Herausforderungen dar, die entsprechend berücksichtigt werden müssen.

Auf eine künftige urbane Vernetzung des ewl Areal mit den unterschiedlichen umliegenden Stadtgebieten, insbesondere den angrenzenden Entwicklungsgebieten Brünighof und Industriestrasse, wird grossen Wert gelegt. Mit der Entwicklung des Areal Industriestrasse sowie mit dem bereits im Bau befindenden Brünighof sind die ersten grossen Transformationsprojekte hin zu einem städtischen Quartier, in dem sowohl wohnen als auch Arbeiten möglich ist, angestossen. Der Architekturwettbewerb für das Areal Industriestrasse wurde im Sommer 2017 lanciert und wird voraussichtlich im Sommer 2018 mit der Wahl eines Siegerprojektes abgeschlossen sein. Nach heutigem Stand werden Wohnungen, Arbeitsplätze sowie Kinderbetreuungsstätten entstehen (siehe unter: www.kooperation-industriestrasse.ch).

Die Entwicklung des ewl Areal wird ein weiteres Puzzle teil in der Entwicklung des neuen Quartiers sein. Gleichzeitig wird sich auch das Gebiet gegenüber den Bahngleisen um den Verkehrsknoten Steghof weiterentwickeln. Die städtischen Grundstücke Hallenbad und Kleinmatt/Biregg, welche mit dem Wegzug der Feuerwehr frei werden, sollen für den gemeinnützigen Wohnungsbau entwickelt werden.

Das architektonische Gesamtkonzept auf dem ewl Areal muss auf die funktionalen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen eine überzeugende Antwort liefern. Die Architektur soll die Nutzung wie auch die Funktion des Bauwerks in angemessener und differenzierter Art und Weise widerspiegeln. Die Unterbringung unterschiedlichster Nutzer auf dem Areal ist zwar eine grosse Herausforderung, soll aber als Katalysator für innovative Lösungsansätze verstanden werden. Mischnutzungen innerhalb der Gebäudekörper sind erwünscht, solange alle baurechtlichen und betrieblichen Vorgaben erfüllt werden können. Zudem wird auf dem ewl Areal eine vielfältige Architektursprache erwartet, die einer spannenden und urbanen Umgebung entspricht.

Die Anbindung der Neubauten an das Zufahrtsniveau von der Strasse her, die Behandlung der Rand- und Übergangszonen, die Einbindung des Erschliessungs- und Parkierungskonzepts (insbesondere Betriebsfahrzeuge) und die Gestaltung der befestigten Aussenflächen sind Themen, auf welche die Umgebungsgestaltung Antworten liefern soll. Der Aussenraum muss eine generationenübergreifende Nutzung mit Partizipation der Bewohner und Anwohner garantieren. Ruhige Rückzugsorte und die Ausgestaltung sollen zum Verweilen einladen. Es ist darauf zu achten, dass die Aussenräume von den Bewohnern wie auch von den Mitarbeitenden aller Bereiche gemeinschaftlich genutzt werden können.

Im Weiteren sind bauliche Hindernisse für Menschen mit Handicap zu vermeiden (SIA Norm 500: Hindernisfreies Bauen). Für die von Viva Luzern AG geplanten Pflegewohnungen gelten erhöhte Anforderungen (siehe Raumprogramm und «Philosophie» VIVA Luzern AG im Anhang B).

Temperatur, Luftqualität, Feuchtigkeit, Licht, Schall sowie die Ästhetik und das Raumgefühl gilt es optimal aufeinander abzustimmen. Sowohl der Wärmeverlust im Winter als auch der Wärmeeintrag im Sommer sollen minimiert werden. Entsprechend wichtig ist es, einen angemessenen Glasanteil für das Gebäude zu wählen. Zudem sind der Sonnenschutz, die Verglasung, die Tageslichtausnutzung sowie die thermisch aktive Gebäudemasse und die Möglichkeit für deren Nachtauskühlung aufeinander

abzustimmen.

Hinsichtlich Zu- und Wegfahrt der Fahrzeuge der Blaulichtorganisationen sind für die Lärmproblematik zufriedenstellende Lösungen aufzuzeigen.

Wirtschaftlichkeit

Es wird eine hohe Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus erwartet. Dies beinhaltet die Summe aller Kosten, von der Planung über die Ausführung, Nutzung, Erhaltung bis einschliesslich Rückbau.

Die Betriebs- und Unterhaltskosten beinhalten im Wesentlichen die Energiekosten, die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Daher wird bei den Gebäudeeigenschaften grosser Wert auf eine wartungs- und reinigungsfreundliche sowie widerstandsfähige Materialisierung und optimale Energieeffizienz gelegt. Bei der Wahl der Systeme (Haustechnik, Medieneerschliessung) ist auf eine einfache Nachrüstbarkeit zu achten, um sich verändernden Bedingungen anpassen zu können. Weiter ist auf eine gute Flächeneffizienz (NF zu GF) zu achten.

Das Angebot soll eine Aufstellung der Investitionskosten und der Wirtschaftlichkeit des Projektvorschlags aufzeigen. Anhand des von der Auftraggeberschaft vorgegebenen Baurechtszins (Ziff. 2.7) sollen marktübliche Mietpreise für die unterschiedlichen Nutzflächen ermittelt werden. Dazu wird angemerkt, dass die abl und Viva eine Kostenmiete kennt. D.h. die Mieten für den Wohnanteil müssen den Betrieb, die Finanzierung, Abschreibungen, Rückstellungen abdecken, der genossenschaftliche Wohnungsbau ist aber gemeinnützig und muss keinen Gewinn erwirtschaften.

Sowohl innerhalb der einzelnen Nutzungseinheiten als auch auf dem Gesamtareal (nutzerübergreifend) wird eine Optimierung der betrieblichen Abläufe vorausgesetzt. Insbesondere sind die in den Funktionsschemata aufgezeigten Abhängigkeiten und Direktverbindungen zwingend einzuhalten. Vor allem ist auf eine optimale Flächenanordnung in den Erdgeschossen und Untergeschossen sowie auf kurze Wege innerhalb dieser Flächen zu achten.

Flexible Raumstrukturen, aber vor allem die Möglichkeit von Nutzungsüberlagerungen bilden wichtige Aspekte der Nutzungsqualität. Die Anpassung der Gebäude an sich zukünftig verändernde Nutzungsanforderungen soll mit wenig Aufwand und geringen Eingriffen ermöglicht werden (konsequente Trennung von Statik und Gebäudeinstallationen). Diese Anforderungen gelten nicht für die Wohnnutzungen.

Die Lebensdauer der Bausubstanz ist bereits in den Projektvorschlägen zu berücksichtigen. Eine solide Bauweise und die Wahl von langlebigen Materialien garantieren eine lange Gebrauchstauglichkeit der Gebäude. Bauteile mit unterschiedlicher Lebens- und Nutzungsdauer (Trennung Primär/Sekundär/Tertiärsysteme) sind konstruktiv voneinander zu trennen. Der Austausch einzelner Komponenten mit verschiedenen langen Lebenszyklen muss möglich sein, ohne dass dabei funktionstüchtige Teile ersetzt werden müssen.

Ein durchdachtes Etappierungskonzept ermöglicht die Aufrechterhaltung des Betriebs von ewl und den Bestand der bestehenden Mietflächen während der gesamten Bauzeit. Ebenfalls werden Aussagen zur Logistik und Erschliessung während der Bauzeit erwartet.

Umwelt

Das ewl Areal liegt in einer Bauzone die als Gebiet mit erhöhtem Gebäudestandard festgelegt worden ist (siehe dazu Bau und Zonenreglement der Stadt Luzern (BRZ), Art. 43, Abs. 3 und 4). Damit sind die Anforderungen gemäss des «Zertifikats für 2000-Watt-Areale» zu erfüllen. Die Projektvorschläge müssen damit gemäss den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt werden. Im Rahmen der Projektentwicklung ist die Einhaltung der Anforderungen stufengerecht nachzuweisen. Weiter soll das ewl Areal einen Meilenstein im verantwortungsbewussten, nachhaltigen Städtebau darstellen. Die zukünftigen Nutzer sollen in der Lage sein, ihren Energiebedarf selber zu optimieren und so ihren Teil für die verantwortungsbewusste Gestaltung unserer Zukunft beitragen.

Die wichtigsten Handlungsfelder sind dabei:

- Optimierter Materialeinsatz bei der Erstellung, wenig „Graue Energie“

- Ausschliesslicher Einsatz von erneuerbaren Primärenergien, hohe Energieeffizienz
- Stetige Kontrolle und Reduktion des CO₂-Ausstosses auf dem Areal
- Neue Lebens- und Unternehmensformen
- Im Weiteren gilt der «Kriterienkatalog mit Bewertungshilfe» vs. 2015 für die Erreichung des Zertifikats «2000-Watt Areal»

Auf dem ewl Areal sollen diese Ziele konsequent umgesetzt werden. Eine Schlüsselrolle spielt dabei die Seewassernutzung sowie Energiespeicher (Strom, Wärme). Weitere Massnahmen dazu sind von den teilnehmenden Teams vorzuschlagen. Das Zusammenspiel von Seewassernutzung, Energiespeicher und den weiteren vorgeschlagenen Massnahmen soll den Energiebedarf zu 100 % aus regenerativen Energiequellen decken.

Das Areal soll gemäss dem Standard «2000-Watt Areale» zertifiziert werden. Um dieses Ziel erreichen zu können, wird das Einhalten hoher energetischer Anforderungen auf Gebäudeebene unerlässlich sein. Um die Einhaltung der Anforderungen an ein Zertifikat «2000-Watt Areal» auf Gebäudeebene nicht durch unzureichend eingehaltene Anforderungen auf energetischer Ebene der Gebäude zu gefährden, sind für die Projektentwicklung der Gebäude die Anforderungen von Minergie-P ECO / Minergie-A ECO zu berücksichtigen.

Falls in den spezifischen Nutzungsanforderungen und den Raumdatenblättern keine spezifischen Anforderungen bezüglich Raumkomfort definiert sind, sind generell die Standardanforderungen gemäss SIA 2024;2015 Raumnutzungsdaten für die Energie- und Gebäudetechnik einzuhalten.

Der Tageslichtnutzung, die auf die Funktion und die Dimension der Räume abgestimmt sein soll, kommt eine besondere Bedeutung zu. Es sollen differenzierte Bezüge zwischen Innen- und Aussenräumen mit interessanten Blickbezügen geschaffen werden. Zu beachten sind auch die Auswirkungen der künstlichen Beleuchtung in der Nachtsituation auf das Quartier, unter Berücksichtigung der verbindlichen Vorgaben des städtischen Plan Lumière.

Im Bereich Lärm sind sowohl die Lärmimmissionen relevant, die von aussen auf das ewl Areal einwirken (Strassenverkehrslärm, Eisenbahnlärm) als auch die Lärmimmissionen, die durch die Nutzungen auf dem Areal erzeugt werden. Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind für das ewl Areal die (strengeren) Planungswerte einzuhalten.

Der Ressourcenverbrauch für Bau und Betrieb der Gebäude soll minimiert werden. Der Primärenergiebedarf soll sowohl im Rahmen der Erstellung (Graue Energie) als auch im Betrieb möglichst tief gehalten werden. Dies bedingt insbesondere eine kompakte Bauweise und eine einfache Tragstruktur. Daneben soll ein schonender Umgang mit den Ressourcen Material, Wasser und Boden erreicht werden. Eine energieeffiziente Bauweise, Seewassernutzung, Wärmepumpen, solare Energienutzung (Photovoltaik, Warmwasser, passive Nutzung der Sonne), Wärmerückgewinnung, Energiespeicher (Strom, Wärme), und vieles mehr soll einen minimalen Energieverbrauch durch maximale Vernetzung gewährleisten. Auf dem ewl Areal soll eine Vielzahl moderner Lösungen zusammenwirken, um den Energiebedarf zu senken und eine emissionsarme Energieversorgung zu garantieren. Mittels intelligenter Vernetzung werden die verschiedenen Technologien optimiert eingesetzt und aufeinander abgestimmt.

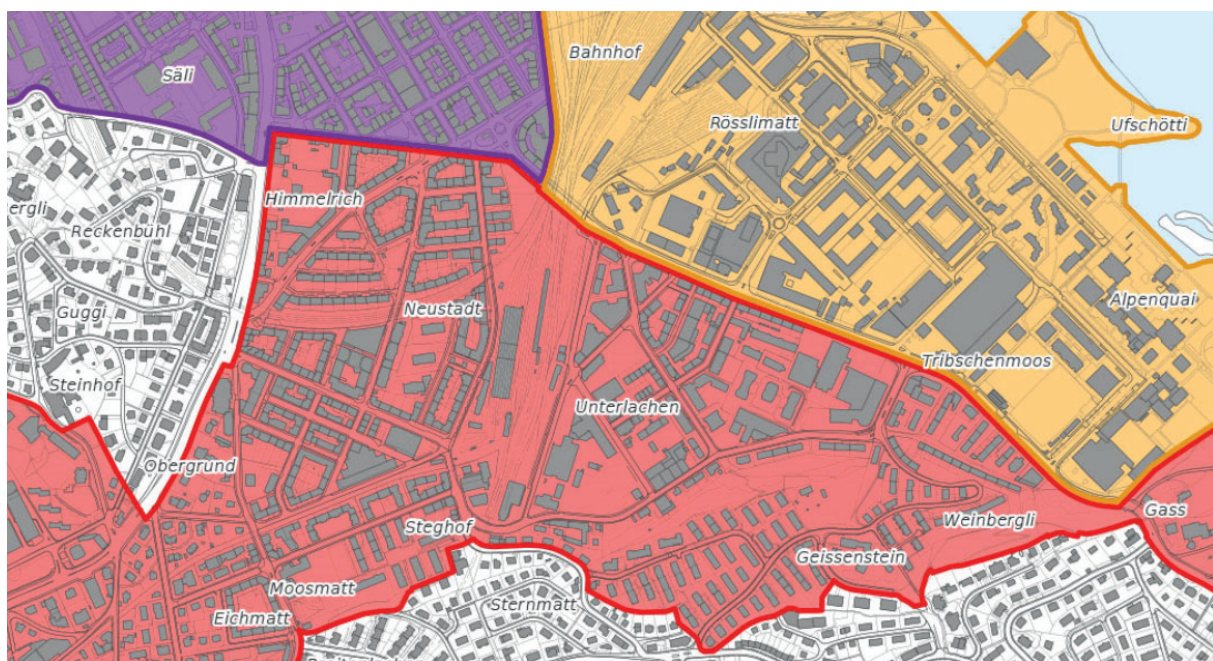
Das ewl Areal liegt im Perimeter Tribtschen, der für die Erschliessung mit Seewasser über ein Anergienetz zu Heiz- und Kühlzwecken durch ewl vorgesehen ist (vgl. auch Richtplan Energie der Stadt Luzern, Verbundgebiet VO1 «Energieverbund Tribtschen/Eichhof»). Diese Energiequelle soll im vorliegenden Projekt genutzt werden, um die gestellten Anforderungen an die 2000-Watt-Gesellschaft erreichen zu können. Es soll eine thermische Energieversorgung durch einen Mix aus Seewassernutzung, Wärmepumpen, passiver Solarenergienutzung, Abwärmenutzung und Speicherung angestrebt werden. Das Seewasser kann im Sommer zur Kühlung der Gebäude genutzt werden und die elektrische Energie zu 100% aus erneuerbaren Quellen (Wasserkraft, Windkraft, Photovoltaik) in Kombination mit Batteriespeicher resultieren.

Durch ewl ist die Erschliessung aller Gebäude auf dem Areal aus dem «Energieverbund Tribtschen/Eichhof» vorgegeben. Dabei erstellt und betreibt das ewl das Versorgungsnetz bestehend aus einem

Wärme- und einem je nach Nutzung bestellbaren Kälteanschluss bis zur Übergabestation im Gebäude. Ab Übergabestation sind sämtliche Installationen inklusive Regulierung und «Smart Grid» fähiger Kommunikation durch den TU zu erstellen.

Die vorgeschlagenen Konzepte auf Gebäudeebene sollen die verfügbare Energiequelle Wärme und Kälte mit einer möglichst hohen Effizienz nutzen. Dabei sind die folgenden technischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Nutzung der Wärme und Kälte aus dem Anergienetz (2-Leiter: Vor- und Rücklauf).
- Die Wärmequelle der Wärmepumpe ist das Anergienetz mit einer Betriebstemperatur von Vorlauf min. 15°C / Rücklauf 5°C im Winter und Vorlauf 10°C / Rücklauf max. 15°C im Sommer.
- Die Kälte wird im Sommer mit Freecooling direkt genutzt und/oder durch die Wärmepumpe als Kältemaschine unterstützt.
- Das Anergiewasser kann ausserdem direkt als Rückkühler für Kältemaschinen genutzt werden.
- Das Anergienetz wird innerhalb des Areals in eine lokale Energiezentrale geführt. Der TU hat für die Energiezentrale im Areal den nötigen Platz für diese Energiezentrale bereitzustellen. Diese hat die folgenden Anforderungen
 - Flächenbedarf ca. 800 m² für Wärmepumpen, Spitzenlastkessel, technische Speicher, Brauchwarmwasserspeicher je nach Konzept, Wärmetauscher, Elektroschaltschränke.
 - Raumhöhe ca. 6 m, bei Speicher örtlich ca. 10 m
 - Wenn möglich ebenerdiger direkter Zugang für Ersteinbringung der Anlagen und für Wartung und Unterhalt
 - Kaminanlagen für Gas-Spitzenkessel
 - Sturmlüftung für Wärmepumpen und die baulich nötigen Schächte dazu



- Perimeter Seewassernutzung Zentrum
- Perimeter Seewassernutzung Tribschen
- Perimeter Seewassernutzung Kleinstadt
- Perimeter Seewassernutzung rechtes Seeufer
- Perimeter Seewassernutzung Luzern Süd

Eine Smart Grid-Lösung (Smart Meter) sorgt dafür, dass alle Energieflüsse sowie Wasserverbräuche überwacht und auf dem ewl Areal hocheffizient genutzt werden. Das «Smart Grid» organisiert, steuert und überwacht die Erzeugung, Verteilung und Speicherung der Energie. Mittels intelligenter Vernetzung soll die Effizienz der Energiesysteme optimiert werden. Über Sensoren, Fühler, Messeinrichtungen, Smartmeter sollen Messwerte, Zählwerte, Signale und Stellungsanzeigen erfasst /ausgewertet und zur Steuerung/Überwachung des Energiehaushaltes sowie der Betriebsoptimierung verwendet werden.

Hier die Vorteile im Überblick:

- Gewinnung von Daten über das Nutzerverhalten
- Steuerung zur Optimierung von Stromangebot, Stromnachfrage und Speicherung
- bedarfsgerechte Steuerung der gesamten Haustechnik
- Integration von Elektromobilität: Optimierte Ladevorgänge, Nutzung der Fahrzeug-Akkumulatoren
- Früherkennung von Wetterveränderungen zur Steuerung der Haustechnik
- Niedriger Gesamtenergieverbrauchs und tiefe Betriebskosten

Für die Bürogebäude auf dem ewl Areal soll eine spätere LEED-Zertifizierung in Platin möglich sein. LEED (Leadership in Environmental & Energy Design) ist ein internationaler Standard für hochwertige ökologische Gebäude. Die Objekte werden dabei nach ganzheitlichen Gesichtspunkten bewertet – vom Standort über die Energie- und Wassereffizienz bis hin zur Raumgesundheit.

Ein guter thermischer Komfort in den Räumen (insbesondere im Fassadenbereich) bedingt eine sehr gut wärmegeämmte Gebäudehülle mit entsprechend hoher Oberflächentemperatur an den Innenflächen. Es lohnt sich, in eine überdurchschnittlich gute Gebäudehülle zu investieren, und somit Einsparungen durch einfachere und weniger Technik zu erzielen. Die Gebäudehülle und -struktur sind dabei mit der Gebäudetechnik optimal abzustimmen. Eine bedarfsabhängige Lüftung (mechanisch und natürlich) ist unabdingbar. Der Einsatz von Solarenergienutzung (PV-Anlagen) soll einen Beitrag zur Energieeffizienz leisten.

Anlagen, die einfach verständlich sind und entsprechend richtig genutzt werden, sparen weit mehr Energie als komplexe Anlagen, die Laien bei einer Störung kaum mehr in eine ordentliche Funktion zurückführen können. Die Betreiber und Nutzer müssen über einfache und klare Eingriffsmöglichkeiten verfügen. Zudem erfreuen sich einfache, gut funktionierende Anlagen mit hoher Betriebssicherheit generell einer hohen Akzeptanz bei den Nutzern. Gefordert ist somit Low-Tech statt High-Tech. Bei der Wahl der Systeme (Gebäudetechnik, Medienschiessung) ist auf eine einfache Nachrüstbarkeit zu achten, um sich verändernden Bedingungen anpassen zu können.

Die Materialwahl muss neben der Raumluftqualität (vergleiche Punkt Gesellschaftliche Zielsetzungen) auch die ökologischen Aspekte berücksichtigen. Insbesondere sind die Kriterien für eine 2000-Watt-Gesellschaft bei der Wahl von Konstruktion und Materialisierung zu beachten. Auf Gebäudeebene sind damit die Einhaltung der Anforderungen Minergie ECO zu gewährleisten.

Mobilität

Das „ewl Areal“ liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Es ist in einer Fussdistanz von zirka 800m zum Bahnhof Luzern gelegen und mit vier Trolleybuslinien in einem Radius von 300 m gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Über die Achse Fruttstrasse–Langensandbrücke bzw. die Achse Geissensteinring–Bireggstrasse/Neustadtstrasse ist das Areal direkt an das Hauptstrassennetz der Stadt Luzern angebunden. Diese Achsen sind insbesondere für das vorgesehene Sicherheits-, aber auch für das Dienstleistungszentrum von grosser Bedeutung.

Im Nahbereich ist bei der weiteren Planung des Areals darauf zu achten, dass die Zu- und Wegfahrt für die Dienstfahrzeuge des Sicherheits- und Dienstleistungszentrums und die Anlieferung mit grossen Fahrzeugen nach Möglichkeit über die Fruttstrasse erfolgen kann und somit von der im restlichen Quartier vorherrschenden Wohnnutzung abgewandt ist. Diese Ausrichtung hätte zudem den Vorteil, dass für die Dienstfahrzeuge eine weitgehend von der übrigen Quartierserschliessung unabhängige Zu-/Wegfahrt bestehen würde.

Eine Umstellung der heute mit Gas angetriebenen ewl-Fahrzeugflotte auf Elektroantrieb steht bevor. Eine entsprechende übliche Ladeinfrastruktur (noch zu definieren: Stecker CCS Combined Charging System, Typ 2 oder CEE32A) mit Lademanagementsystem und Verrechnungsmodell ist deshalb vorzusehen.

Parkierung

Die Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge und die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Autoparkplätze ist im Parkplatzreglement für die Stadt Luzern (PPR) geregelt. Der Parkplatzbedarf wird in die Benutzerkategorien Bewohner, Besucher und Kunden/Beschäftigte gegliedert. In Abhängigkeit von der Lage eines Bauvorhabens innerhalb des Stadtgebiets ist der Normbedarf zu reduzieren. Besucherparkplätze sind klar auszuweisen und den jeweiligen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten) zuzuordnen. Der eMobilität soll ebenfalls Beachtung geschenkt werden.

Das ewl Areal liegt in einem Gebiet südöstlich des Bahnhofs Luzern, das wegen seiner sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, der zentralen Lage im Stadtgefüge und der Nähe zum See eine hohe Standortqualität aufweist. Der verursachte Mehrverkehr soll primär durch den Fuss- und den Fahrradverkehr sowie den öffentlichen Verkehr bewältigt werden. Aus diesem Grund sind ausreichend überdeckte Veloparkplätze einzuplanen.

Zudem liegt das ewl Areal in einem Gebiet mit erhöhten Anforderungen betreffend Gebäudestandard (BZR Stadt Luzern, Art. 43, Abs. 3 und 4). Damit verbunden ist insbesondere die Einhaltung von Richtwerten für die standortabhängige nutzungs- und objektbezogene Alltagsmobilität.

Im nahen Umfeld des Areals befinden sich aktuell vier Mobility-Parkplätze. Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit der Mobilität sind weitere Carsharing-Parkplätze auf dem Areal selbst zu prüfen. Es wäre ausserdem wünschenswert, die neue ewl-Elektrofahrzeugflotte bei Nichtgebrauch der Allgemeinheit zugänglich zu machen (Car-Sharing-Modell).

Für den Wohnanteil müssen 0.3 Parkplätze pro Wohnung vorgesehen werden. Für die aktuelle Phase Gesamtleistungsstudie ist für die übrigen Nutzungen das Maximum der Parkplätze gemäss Zone II anzunehmen (siehe Parkplatzverordnung). Ein tabellarischer Nachweis der Parkplatzzahlen (siehe unter Kapitel 3.9; Einzureichende Unterlagen 2. Stufe, Schlussabgabe; Dokument H; Flächennachweis und Kennwerte) und die dazugehörigen Standorte (siehe unter Kapitel 3.9; Einzureichende Unterlagen 2. Stufe, Schlussabgabe; Dokumente A; Detaillierter Projektvorschlag; Parkplatznachweis) werden für die Abgabe erwartet. Zudem sind Lage und Anzahl der Standorte für das Carsharing auszuweisen.

Der Entscheid über die definitive Anzahl der auf dem Areal zu erstellenden Parkplätze wird im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens erfolgen. Gleichzeitig wird auch die minimale Anzahl der zu erstellenden Fahrradabstellplätze und deren räumliche Anordnung sowie die Anzahl der Motorradabstellplätze zu entscheiden sein. Für den Bereich der Wohnnutzungen sind im Sinne eines 2000-Watt Areals ein ausreichendes Angebot an Fahrradabstellplätzen (inkl. Cargobikes, Kinderanhänger, Spezialvelos etc.) an gut zugänglichen, komfortablen Standorten vorzusehen und nachzuweisen.

Im Zuge des von den Projektverfassern abzugebenden Mobilitätskonzeptes werden konkrete Angaben zum Mobilitätsverhalten der Bewohner und Beschäftigten erwartet. Es sind Aussagen zu möglichen Anreizen für die Veränderungen des Modal-Splits zu formulieren. Es ist aufzuzeigen, welche konkreten Massnahmen umgesetzt werden müssten, damit das Verkehrsverhalten der Bewohner und Beschäftigten der einer nachhaltigen Überbauung im Sinne der 2000-Watt Areal-Vorgaben entspricht.

Durch den hohen Nutzungsmix (Wohnen, Kita, Alterswohnen, Feuerwehr, Rettung etc.) bestehen verschiedene Ansprüche an den öffentlichen Raum. Die dadurch zu erwartenden Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzern sind mit einem geeigneten Gesamtkonzept auf ein Minimum zu reduzieren. Neben der Sicherheit auf dem Areal (insbesondere für den Fussverkehr) ist die Zugänglichkeit zum und die Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr über die angrenzenden Quartierstrassen hinweg von grosser Bedeutung. Ein geeignetes Geschwindigkeitsregime und die sichere Zugänglichkeit der Haltestellen des ÖV sind aufzuzeigen.

Tankstellen

Um eine Feuer- und Rettungswache in der vorgegebenen Grössenordnung zu versorgen, wird eine Tankstelle mit einer Kapazität von 10'000 bis 15'000 Liter Diesel und 7'000 bis 10'000 Liter Benzin benötigt. Die Dieselfahrzeuge müssen zusätzlich mit AdBlue betankt werden können. Dafür ist eine Kapazität von 800 - 1'000 Liter notwendig. Diese Tankstelle soll nur der Eigenversorgung (Stadt und ewl) dienen und nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Aus logistischen Überlegungen ist es vorteilhaft die Diesellagertanks für die Notstromversorgung mit der Betankungsanlage zusammenzulegen.

Aktuell stehen eine Gas- und Elektrotankstelle auf dem ewl Gelände. Die Benutzung dieser Tankstelle ist während der Bauzeit unterbruchsfrei zu gewährleisten. Diese Tankstelle soll auch weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Es ist darauf zu achten, dass der Betrieb durch die Nutzung der Tankstelle nicht beeinträchtigt wird.

Elektrische Energieversorgung Areal

Das ewl beabsichtigt in seiner Vision, das Areal mit einer zukunftsgerichteten Elektrischen Energieversorgung mit hoher Verfügbarkeit auszurüsten, d. h.:

- Auf dem Areal sind aus Sicherheitsgründen nutzerbedingt zwei Transformatorenstationen vorgesehen. Die Transformatoren werden mittelspannungsseitig in einem offenen Ringnetz betrieben, damit im Bedarfsfall von der Gegenseite versorgt (miteinander verschaltet) werden kann. Die zwei Transformatoren-Stationen auf dem ewl Areal dürfen nicht ab dem gleichen Unterwerksabgang versorgt werden.
- Auf dem Areal sind, bedingt durch die Etappierung, mindestens zwei zentrale Notstrom-Dieselaggregate vorzusehen. Die Notstrom-Dieselaggregate sind für eine Vollversorgung auf der Mittelspannungsseite für das gesamte Areal zu dimensionieren. Der TU hat die dazu nötigen Leistungen in seinem Angebot einzurechnen. Um die Leistungen (Gleichzeitigkeit) beim Notbetrieb zu reduzieren, muss deshalb mit einem Lastmanagement-System (Anbindung an die Netzleitstelle von ewl) gearbeitet werden. Die Autonomiezeit für die Notstromgeneratoren muss mindestens 72h betragen. Die Verbraucherinfrastruktur auf Gebäudeebene ist auf diese Voraussetzung hin zu konzipieren.
- Für alle relevanten Sicherheitseinrichtungen muss beim Stromnetzausfall ein unterbruchsfreier Betrieb auf Ebene Areal (Mittelspannung) gewährleistet werden können. Dazu sind mindestens zwei zentrale, batteriebetriebene USV-Anlagen (Unterbrechungsfreie Spannungsversorgung) vorzusehen. Der TU hat die dazu nötigen Leistungen in seinem Angebot einzurechnen. Bei der Konzeption der gesamten Sicherheitseinrichtungen soll darauf geachtet werden, dass Servereinheiten auch ausserhalb des Areals in sicheren Rechenzentern aufgestellt werden können. Die Autonomiezeit für die USV-Anlagen muss mindestens 30 Minuten betragen. Die Verbraucherinfrastruktur auf Gebäudeebene ist dahingehend zu konzipieren, dass für die Notstromversorgung keine zusätzliche Installationseinrichtungen benötigt werden.
- In Kombination mit der PV-Anlage und künftigen Elektromobilitäts-Ansprüchen soll das Thema Batteriespeicher auf Ebene Areal umfassend behandelt werden. Themen wie möglichst hohe Eigenbedarfsabdeckung aus der PV-Anlage, Lastausgleich auf dem Areal oder Betrieb von Elektroautos werden seitens ewl aus betriebswirtschaftlichen Aspekten beleuchtet. Ein sinnvoller Einsatz von zentralen Batteriespeichern auf dem Areal und/oder im benachbarten Unterwerk muss diskutiert werden. Absicht vom ewl ist es, über ein batteriegestütztes Kabel lokale, dezentrale USV-Anlagen und Batteriespeichereinheiten auf Gebäudeebene durch zentrale Anlagen des ewl zu ersetzen. Die Verbraucherinfrastruktur auf Gebäudeebene ist auf diese Voraussetzung hin zu konzipieren.

Gebäudeautomation und ICT

Das Areal, die Gebäude und technischen Einrichtungen sind mit smarten Kommunikationslösungen miteinander zu verbinden. Die Innovation auf diesem Gebiet ist enorm und es sollen Systeme eingesetzt werden, die zum Zeitpunkt der Ausführung dem Stand der Technik entsprechen.

- Die Gebäudetechnischen Systeme (im wesentlichen HLKKS- Licht- und Beschattungsanlagen) sind durch Gebäudeautomation zu steuern. Es sind gebräuchliche, weit verbreitete, zukunftsfähige und normierte Systeme einzusetzen (z. B. Bacnet, KNX, DALI). Exoten und proprietäre herstellerabhängige Systeme sollen vermieden werden.
- FTTH (Fiber To The Home) in jede Wohn- und Geschäfts-Einheit ist gefordert (Standard Stadt Luzern).
- Das ganze Areal und alle Gebäude sollen über eine leistungsfähige WLAN-Abdeckung verfügen.
- Themen wie Sitzungszimmerreservation, Zutrittsberechtigungen, Videoüberwachung, Parkplatzbewirtschaftung, Autoreservation, Autovermietung, automatische Lichtsteuerung (in Zusammenarbeit mit der ewl-eigenen Lichtabteilung), Füllstandsmeldungen von Abfallbehältern und viele mehr soll über ein zusammenhängendes Areal- und Gebäudesteuerungssystem gemanagt werden.
- Das verbundene Kommunikationsnetzwerk zum Austausch und der Kommunikation zwischen den Nutzern und zur zentralen Erfassung aller nötigen Kennzahlen ist auch als Teil einer funktionierenden Arealträgerschaft gemäss den Anforderungen des Zertifikats «2000-Watt Areale» zu verstehen.

Raumprogramm

Nachstehend ist das vorgesehene Raumprogramm tabellarisch nach Nutzungsbereichen (Nutzfläche nach SIA 416, ober- und unterirdisch) zusammengefasst:

Nutzungsbereiche	NF oberirdisch	NF unterirdisch
ewl / arcade solutions	12'255 m ²	5'608 m ²
Feuerwehr	7'850 m ²	270 m ²
Rettungsdienst (LUKS)	1'563 m ²	1'020 m ²
Integrierte Leitstelle	1'493 m ²	400 m ²
ZSOpilatus	1'558 m ²	220 m ²
STIL / STG	520 m ²	2'085 m ²
GIS / TBA / UWS	1'741 m ²	900 m ²
vbl Leitstelle	200 m ²	34 m ²
arealübergreifende Nutzungen	2213 m ²	
Wohnen (s. auch Ziff. 4.3.8)	14'400 m ²	(inkl.)
TOTAL	43'793 m ²	10'537 m ²

Die unterirdisch vorzusehenden Flächen für Parkplätze, Kellerabteile und Parkplätze sind gemäss den baurechtlichen Vorgaben vorzusehen. Dazu ist davon auszugehen, dass die gesetzlich erforderlichen Schutzplätze auf dem Areal untergebracht werden müssen.

Beurteilungskriterien

Die Planung und Realisierung des Bauvorhabens hat unter den Prämissen einer nachhaltigen Entwicklung zu erfolgen. Dies ist als Gleichgewicht von ökologischen, wirtschaftlichen, technischen, Freiraum- und gesellschaftlichen Kriterien zu verstehen. Grundsätzlich gelten die Beurteilungskriterien für beide Phasen der Gesamtleistungsstudie, die Beurteilung soll jedoch phasengerecht erfolgen: Insbesondere die Themen Wirtschaftlichkeit und Umwelt wurden daher in der 1. Stufe lediglich übergeordnet anhand von Benchmarks (z.B. Flächeneffizienz, Gebäudehüllzahl etc.) beurteilt.

Entsprechend leiten sich die übergeordneten Beurteilungskriterien für alle Stufen (inkl. Bereinigungsstufe) ab:

Kultur und Gesellschaft

Die städtebauliche Qualität sowie die Gestaltung und Einordnung in die Gesamtanlage gilt es unter einem harmonischen Gesamtkonzept der Architektur, welches Identität und Ausstrahlung schafft, zu berücksichtigen. Die Fassaden und ihre Materialisierung haben der städtebaulichen Präsenz im Quartier Rechnung zu tragen und weisen eine identitätsstiftende Gestaltung auf. Die Konzepte, Grundrisse und Schnitte sollen das vorgeschriebene Raumprogramm und die formulierten Anforderungen bestmöglich umsetzen, einen hohen Gebrauchswert aufweisen. Das Projekt muss eine hindernisfreie und sichere Nutzung ermöglichen. Die Qualität der Aussen- und Innenräume ist klar zu definieren und hat den räumlichen Nutzungsanforderungen zu entsprechen.v

Wirtschaftlichkeit

Ein verbindlicher Werkpreis (TU-Angebot) eines wirtschaftlichen Projekts, mit einem kostengünstigen Betrieb und Unterhalt wird erwartet. Dazu werden das Mietzinsangebot und die Kosten beziehungsweise die zu erzielende Rentabilität der Liegenschaft, die Nutzungsqualität und Flexibilität, die Wertbeständigkeit von Konstruktionen und Materialien sowie das Etappierungskonzept und der Terminplan beurteilt.

Umwelt

Projekte, die einen niedrigen Energiebedarf in der Erstellung, einen geringen bzw. ohne nicht erneuerbare Energie im Betrieb auskommen, die Ausnutzung lokaler Energiequellen, bzw. die lokale Erzeugung erneuerbarer Energie ermöglichen, geringe Unterhaltskosten erwarten lassen, bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien mit insgesamt geringen Lebenszykluskosten vorsehen und plausibel die Erreichung der Ziele erwarten lassen, werden höher gewertet.

Zudem wird die ökologische Qualität der Frei- und Grünräume und ihre stadtklimatische Wirksamkeit beurteilt. Wichtige Zielsetzungen und Beurteilungskriterien sind die Minimierung des Versiegelungsanteils, die biodiversitätsfreundliche Ausgestaltung der Freiflächen und der Einbezug des zu öffnenden Allmendlibachs, die optimale Förderung von Gebäudebegrünungen (Fassadenbegrünungen, intensive und extensive Dachbegrünungen), die Pflanzung grosskroniger Bäume sowie die Schaffung von Retentionsflächen.

Wettbewerbsverfahren

Ziel des Verfahrens

Ziel des Verfahrens war die Erlangung eines städtebaulich, architektonisch und betrieblich optimalen Projektvorschlags für die Entwicklung des ewl Areals. Gleichzeitig wurde auch ein geeigneter und kompetenter Partner gesucht, der neben den Planungsleistungen auch die Bauleistungen übernimmt.

Verfahrensart

Die Gesamtleistungsstudie wurde als selektives, zweistufiges Verfahren durchgeführt. Das Verfahren ist nicht der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) unterstellt. Die öffentliche Ausschreibung erfolgte freiwillig, stützt sich jedoch betreffend den Fristen und Beschwerdemöglichkeiten auf folgende Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens im Kanton Luzern:

- Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen; vom 25. November 1994 / 15. März 2001 (SRSZ 430.120.1)
- Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998 (Stand 1. Juli 2010)

In der Präqualifikation wurden zunächst sechs Entwicklerteams (Entwickler/Realisator und Planerteam) für die Gesamtleistungsstudie (mit Folgeauftrag) ausgewählt. Anhand der eingereichten Projektbeiträge zur 1. Stufe (Stufe Städtebau) wurde die Teilnehmerzahl weiter auf drei Projektteams

eingeschränkt. Gegenstand der 2. Stufe war, einen detaillierten Projektvorschlag mit einem verbindlichen TU-Angebot auszuarbeiten. Der Anspruch eines qualitativen, architektonisch hochstehenden und ästhetisch ansprechenden Lösungsvorschlags blieb auch in der 2. Stufe eine wichtige Zielsetzung.

In der Diskussion des Beurteilungsgremiums hat sich unter Berücksichtigung der Nutzerfeedbacks gezeigt, dass in allen drei eingereichten Projektbeiträgen der 2. Stufe – allerdings in unterschiedlichem Masse – aus Nutzersicht weiterhin betriebliche und logistische Mängel bestehen. Aufgrund dessen hat sich das Beurteilungsgremium entschieden, zum Abschluss der 2. Stufe kein Siegerteam zu bestimmen. In der Konsequenz liess das Beurteilungsgremium zwei Projekte in einer Bereinigungsstufe gem. Art. 5.4 der SIA Ordnung 143 vertiefen und weiterentwickeln.

In den Planerteams mussten folgende Fachbereiche zwingend vertreten sein:

- Entwickler/Realisator
- Architektur/Städtebau
- Bauingenieur
- Gebäudetechniker HLK
- Sanitäringenieur
- Elektroingenieur
- Landschaftsarchitekt
- Verkehrsplaner

Entschädigung

Die Gesamtsumme für die Entschädigung für die Gesamtleistungsstudie 'Entwicklung ewl Areal' (exkl. Bereinigungsstufe) beträgt CHF 900'000.- (exkl. MwSt.).

Für die Bearbeitung der ersten Stufe (Städtebau) haben die sechs präqualifizierten Teams für die termingerechten und vollständig eingereichten sowie den Bestimmungen entsprechenden Studienbeiträge eine pauschale Entschädigung von CHF 75'000.- (exkl. MwSt.) pro Team erhalten.

In der zweiten Stufe wurde jedem der drei ausgewählten Teams eine Pauschalentschädigung von CHF 150'000.- (exkl. MwSt.) ausbezahlt.

Die Gesamtsumme für die Entschädigung für die Bereinigungsstufe der Gesamtleistungsstudie «Entwicklung ewl Areal» beträgt CHF 100'000.- (exkl. MwSt.).

Der Gesamtbetrag von CHF 100'000.- wird dem, nach der Bereinigungsstufe, unterlegenen Projektteam zugeschrieben. Die Entschädigung des erfolgreichen Teams wird im Rahmen der Honorare mit dem Projektzuschlag im TU-Vertrag geregelt.

Weiterbearbeitung

Es ist vorgesehen, unmittelbar nach Abschluss des Verfahrens mit der Erstellung des Gestaltungsplans zu beginnen. Die Auftraggeberin beabsichtigt, das siegreiche Entwicklerteam für die SIA-Phasen 3- 5 zu beauftragen.

Teilnehmende Teams

Teilnehmende Teams 1. Stufe	
Entwickler/Realisator	Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
Architekten/Städtebau 1	Rüssli Architekten AG, Luzern
Architekten/Städtebau 2	Steven Holl Architects PC, New York
Architekten/Städtebau 3	DEON AG, Luzern
Bauingenieur	K2S Bauingenieure AG, Wallisellen
Gebäudetechniker (HLK)	GETEC Zürich AG, Zürich
Sanitäringenieur	GETEC Zürich AG, Zürich
Elektroingenieur	Pöyry Schweiz AG, Zürich
Landschaftsarchitekt	Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Verkehrsplaner	Enz & Parter GmbH, Zürich
Entwickler/Realisator	ARGE Halter AG / Eberli Sarnen AG, Luzern / Sarnen
Architekten/Städtebau 1	Masswerk Architekten AG, Luzern
Architekten/Städtebau 2	E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG, Zürich
Bauingenieur	Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure AG, Zürich
Gebäudetechniker (HLK)	Todt Gmür + Partner AG, Schlieren
Sanitäringenieur	neukom engineering ag, Adliswil
Elektroingenieur	Mettler+Partner AG, Zürich
Landschaftsarchitekt	Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich
Verkehrsplaner	AKP Verkehrsingenieure AG, Luzern
Entwickler/Realisator	Implenia Schweiz AG, Dietlikon
Architekten/Städtebau 1	Baumschlager Eberle Zürich AG, Zürich
Architekten/Städtebau 2	Baukontor Architekten AG, Zürich
Bauingenieur	Synaxis AG, Zürich
Gebäudetechniker (HLK)	mplenia Schweiz AG, Buildings Prime, Engineering, Gisikon
Sanitäringenieur	Implenia Schweiz AG, Buildings Prime, Engineering, Gisikon
Elektroingenieur	Thomas Lüem Partner AG, Dietikon Vetsch Partner Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Landschaftsarchitekt	Zürich
Verkehrsplaner	Stadt Raum Verkehr, Bircher+Wicki, Zürich
Entwickler/Realisator	Anliker AG Generalunternehmung, Emmenbrücke
Architekten/Städtebau 1	Burkard Meyer Architekten BSA, Baden
Bauingenieur	Gruner Berchtold Eicher AG, Zug
Gebäudetechniker (HLK)	Künzle Partner, Horw
Sanitäringenieur	Arregger Partner AG, Luzern
Elektroingenieur	HEFTI, HESS, MARTIGNONI Zürich AG, Zürich
Landschaftsarchitekt	Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich
Verkehrsplaner	Emch+Berger WSB AG, Emmenbrücke

Entwickler/Realisator	Frutiger AG, Thun
Architekten/Städtebau 1	Scheitlin Syfrig Architekten, Luzern
Architekten/Städtebau 2	burkhalter sumi architekten, Zürich
Architekten/Städtebau 3	Cabane Partner / Urbane Strategie & Entwicklung, Basel
Bauingenieur	BlessHess AG, Luzern
Gebäudetechniker (HLK)	Dr. Eicher+Pauli AG, Kriens
Sanitäringenieur	Ingenieurbüro Riesen AG, Zürich
Elektroingenieur	HEFTI, HESS, MARTIGNONI Aargau AG, Zug
Landschaftsarchitekt	Appert Zwahlen Partner AG, Zug
Verkehrsplaner	B+S AG, Bern

Entwickler/Realisator	HRS Real Estate AG, Frauenfeld
Architekten/Städtebau 1	Boltshauser Architekten AG, Zürich
Architekten/Städtebau 2	Caruso St John Architects, Zürich
Architekten/Städtebau 3	Niklaus Graber & Christoph Steiger Architekten, Luzern
Bauingenieur	Ferrari Gartmann AG, Chur
Bauingenieur	Ribi + Blum AG, Romanshorn
Gebäudetechniker (HLK)	Kalt + Halbeisen Ingenieurbüro AG, Zürich
Sanitäringenieur	Kalt + Halbeisen Ingenieurbüro AG, Zürich
Elektroingenieur	enerpeak, Dübendorf
Landschaftsarchitekt	Antón Landschaft GmbH, Zürich
Verkehrsplaner	Ing. Büro für Verkehrsplanung W.Hüsler AG (IBV Hüsler AG), Zürich

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter	
Rudolf Freimann	ewl, Mitglied Verwaltungsrat
Stephan Marty	ewl, Vorsitzender Geschäftsleitung
Martin Merki	Stadtrat Luzern, Vorsteher Sozial- und Sicherheitsdirektion
Adrian Borgula	Stadtrat Luzern, Vorsteher Umwelt- und Mobilitätsdirektion
Fachpreisrichter	
Mike Guyer	Inhaber Annette Gigon / Mike Guyer Architekten, Zürich (Vorsitz)
Ute Schneider	Partnerin KCAP Architects & Planners, Rotterdam, Zürich, Shanghai
Rainer Zulauf	Inhaber Rainer Zulauf Landschaftsarchitekt, Baden
Meinrad Morger	Partner Morger Partner Architekten, Basel
Jürg Rehsteiner	Stadtarchitekt Luzern / Leiter Städtebau
Ersatz *	
Pirmin Lustenbeger	ewl, Mitglied der Geschäftsleitung
Theo Honermann	Stadt Luzern, Feuerwehrkommandant
Anja Kloth	Leiterin Baumanagement Stadt Luzern, Architektin
Verfahrensbegleitung *	
Jacqueline Wyss	EBP Schweiz AG, Verfahrensbegleitung
David Duca	EBP Schweiz AG, Verfahrensbegleitung
Heinz Richter	EBP Schweiz AG, Verfahrensbegleitung

Experten *	
Martin Buob	abl; Geschäftsführer
Peter Bucher	abl; Leiter Bau und Entwicklung
Beat Demarmels	viva luzern; Geschäftsführer
Gilbert Stadelmann	viva luzern; Leiter Betriebe, Mitglied GL
Cony Grünenfelder	Kantonale Denkmalpflegerin (Kanton Luzern)
Philipp Arnold	UWE Kanton Luzern; Nutzungen und Eingriffe, Gewässerraum
Valery Volken	TBA Stadt Luzern; Siedlungsentwässerung und Naturgefahren
Thilo Kurzemann	Stadt Luzern; Städtebau, Bereich Baugesuche
Walter Graf	Bauökonom AEC, Dozent HSLU; Wirtschaftlichkeit
Reto Schoch	Büro für Bauökonomie; Wirtschaftlichkeit
Julian Schikorr	Büro für Bauökonomie; Wirtschaftlichkeit
Ueli Furrer	Büro für Bauökonomie; Wirtschaftlichkeit
Manuel Rüttimann	Büro für Bauökonomie; Wirtschaftlichkeit
Hanns-Peter Kirchmann	kplan AG; Fachexperte techn. Kommunalanlagen
Detlef Brücklmeier	kplan AG; Fachexperte techn. Kommunalanlagen
Stefanie Kraus	ewp bucher dillier; Fachexpertin Mobilität
Benno Singer	ewp bucher dillier; Fachexpertin Mobilität
Heinz Richter	EBP; Energiekonzept und Ökologische Nachhaltigkeit
Hanspeter Abegg	EBP; Haustechnik
Claus Maier	EBP; Statik / Tragwerk
Judith Hauenstein	EBP; Lärmschutz
Sonja Stocker	EBP; Freilegung Allmendlibach

* nicht stimmberechtigt

Beurteilung

Vorprüfung 1. Stufe

Die geforderten Unterlagen der Gesamtleistungsstudie wurden von allen sechs Teams fristgerecht bis zum 24. November 2017 bei der Verfahrensbegleitung EBP in Zürich eingereicht. Die Eingabe der Modelle erfolgt ebenfalls fristgerecht bis zum 1. Dezember 2017.

Team (Entwickler/Realisator)	Projektname
1. Allreal	Trinita
2. ARGE Halter AG / Eberli Sarnen AG	Rotpol
3. Implenia AG	Im Stadtgarten
4. Anliker AG	do-re-mi
5. Frutiger AG	Allmendli
6. HRS Real Estate AG	Stadthof Luzern

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen wurde unter der Leitung von EBP in Zusammenarbeit mit der Projektleitung der Nutzer und verschiedenen Experten durchgeführt. Die Ergebnisse der Vorprüfungen wurden in einem Vorprüfungsbericht festgehalten, die dem Preisgericht an der Beurteilungssitzung abgegeben wurden.

Beurteilung 1. Stufe

Die Beurteilungssitzung der 1. Stufe fand am 9. Januar 2018 in der ewl Stammliegenschaft in Luzern statt. Vom Beurteilungsgremium entschuldigt war Herr Rainer Zulauf (Mitglied Fachgremium mit Stimmrecht). Als Ersatz wurde Anja Kloth das Stimmrecht ausüben, wobei Rita Illien Anja Kloth als Beraterin in Sachen Umgebungsgestaltung zur Seite stand. Das Beurteilungsgremium war aufgrund der Anwesenden beschlussfähig. Alle sechs Projektvorschläge inkl. Modelle wurden termingerecht und vollständig eingereicht. Das Beurteilungsgremium konnte alle Projekte zur Beurteilung zulassen.

EBP erläuterte die wichtigsten Erkenntnisse der Vorprüfung. Anschliessend präsentierten die Teams ihr Projekt mit anschliessender Diskussionsrunde. Im Anschluss führte das Beurteilungsgremium nochmals eine Nachbesprechung zum Projektvorschlag.

Im 1. Beurteilungsrundgang wurden alle Projekte durch den ihnen zugeteilten Fachjuroren vorgestellt und im Plenum diskutiert. Nach vorangehenden Diskussionen werden in der ersten Runde die folgenden Teams für die 2. Stufe ausgeschieden:

- Team 1: Allreal AG, Zürich – Trinità
- Team 4: Anliker AG, Emmenbrücke – do-re-mi

In einem 2. Beurteilungsrundgang überprüfte das Beurteilungsgremium die Bewertungen aus dem 1. Rundgang. In einem vergleichenden Prozess wurden die verbleibenden Projekte nochmals einander gegenübergestellt und diskutiert. Nach dem zweiten Rundgang lag das abschliessende Ergebnis vor. Nach intensiver Diskussion stand fest, dass in der zweiten Runde folgendes Team ausscheidet:

- Team 5: Frutiger AG, Thun – Allmendli

Zur Teilnahme an der 2. Stufe der Gesamtleistungsstudie wurden durch das Beurteilungsgremium die folgenden Teams ausgewählt:

- Team 2: ARGE Halter AG / Eberli Sarnen AG, Luzern / Sarnen – Rotpol
- Team 3: Implenia Schweiz AG, Dietlikon – Im Stadtgarten
- Team 6: HRS Real Estate AG, Frauenfeld – Stadthof Luzern

Für die drei ausgewählten Projekte wurden detaillierte Empfehlungen seitens allen Nutzern erarbeitet, mit den jeweiligen Projektbeschrieben abgeglichen und den Teams zugestellt. Ebenso wurde den Teilnehmenden das Programm der 2. Stufe zugestellt.

Vorprüfung 2. Stufe

Die geforderten Unterlagen der Gesamtleistungsstudie wurden von allen drei Teams fristgerecht bis zum 21. September 2018 bei der Verfahrensbegleitung EBP in Zürich eingereicht. Die Eingabe der Modelle erfolgt ebenfalls fristgerecht bis zum 28. September 2018.

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen wurde unter der Leitung von EBP in Zusammenarbeit mit der Projektleitung der Nutzer und verschiedenen Experten durchgeführt. Die Ergebnisse der Vorprüfungen wurden in einem Vorprüfungsbericht festgehalten und dem Beurteilungsgremium an der Besprechung ausgehändigt.

Beurteilung 2. Stufe

Die Beurteilungssitzung der 2. Stufe fand am 20. November 2018 in der ewl Stammliegenschaft in Luzern statt. Vom Beurteilungsgremium entschuldigt war Herr Rainer Zulauf. Als Ersatz hat Anja Kloth das Stimmrecht ausgeübt. Rainer Zulauf hat jedoch ein schriftliches Feedback zu den Projekten abgegeben. Das Beurteilungsgremium war aufgrund der Anwesenden beschlussfähig. Alle drei Projektvorschläge inkl. Modelle wurden termingerecht und vollständig eingereicht. Das Beurteilungsgremium konnte alle Projekte zur Beurteilung zulassen.

EBP erläuterte die wichtigsten Erkenntnisse der Vorprüfung. Anschliessend präsentierten die Teams ihr Projekt mit anschliessender Diskussionsrunde. Im Anschluss führte das Beurteilungsgremium nochmals eine Nachbesprechung zum Projektvorschlag.

Im 1. Beurteilungsrundgang diskutierte das Beurteilungsgremium nochmals alle Projektvorschläge im Plenum. Es wurde einstimmig entschieden, das folgende Projekt auszuschneiden:

— Team 3: Implenia Schweiz AG, Dietlikon - Im Stadtgarten

In einem 2. Rundgang verglich das Beurteilungsgremium nochmals die beiden verbleibenden Projekte. In der Diskussion erläuterten die Nutzervertreter erneut die betrieblichen und logistischen Aspekte und die daraus resultierende Nutzertauglichkeit der beiden Projekte. In der Folge entschied das Beurteilungsgremium wie folgt:

Beide verbleibenden Projekte unterscheiden sich zwar beim städtebaulichen Ansatz, weisen aber eine grosse Nutzertauglichkeit aus. In der Diskussion zeigte sich aber, dass beide Projekte trotzdem noch kleinere betriebliche Unstimmigkeiten aufweisen und deshalb kein eindeutiges Siegerprojekt ausgewählt werden kann. In der Folge entschied das Beurteilungsgremium einstimmig, die verbleibenden zwei Teams zu einer optionalen Bereinigungsstufe gemäss SIA 143, Art. 5.4, wie im Programm beschrieben, einzuladen:

— Team 2: ARGE Halter AG / Eberli Sarnen AG, Luzern / Sarnen - Rotpol

— Team 6: HRS Real Estate AG, Frauenfeld - Stadthof Luzern

Für die zwei ausgewählten Projekte wurden detaillierte Empfehlungen seitens allen Nutzern erarbeitet, mit den jeweiligen Projektbeschrieben abgeglichen und den Teams zugestellt. Ebenso wurde den Teilnehmenden das Programm der Bereinigungsstufe zugestellt. Die Bewertungskriterien für die Beurteilung der Bereinigungsstufe sowie deren Gewichtung wurden aus der 2. Stufe übernommen.

Vorprüfung Bereinigungsstufe

Aufgrund der Bereinigungsstufe wurde das Verfahren um fünf Monate verlängert. Die Schlussbesprechung fand am 6. Mai 2019 in der ewl Stammliegenschaft in Luzern statt. Als Beobachter waren Frau Tanja Temel von der ATT AG und Herr Erich Rüegg, VR-Präsident der neu gegründeten ewl Areal AG anwesend. Vom Beurteilungsgremium entschuldigt waren die beiden Experten Frau Cony Grünenfelder von der Kantonalen Denkmalpflege Luzern und Herr Gilbert Stadelmann von der Viva Luzern. Das Beurteilungsgremium war aufgrund der Anwesenden beschlussfähig. Beide Projektvorschläge wurden termingerecht und vollständig eingereicht und konnten von dem Beurteilungsgremium zur Beurteilung zugelassen werden.

Eine Projektvorstellung der Projekte durch die Teams fand nicht statt. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden durch EBP, Experten und Projektleitung der Nutzer im Vorprüfungsbericht zusammengefasst und dem Beurteilungsgremium vor der Besprechung ausgehändigt. EBP erläuterte die wichtigsten Erkenntnisse der Vorprüfung. Anschliessend erklärt BfB (Büro für Bauökonomie) die Unterschiede und den Inhalt des TU-Angebots für beide Projekte. Walter Graf stellte die Ergebnisse zur Wirtschaftlichkeit vor.

Im Anschluss an die Diskussionsrunde erfolgte die Bewertung der Projekte gemäss den im Programm aufgelisteten Bewertungskriterien. Unter Berücksichtigung der resultierenden Punktezahlen wurde einstimmig entschieden, das folgende Projekt für die Weiterbearbeitung zu empfehlen:

— Team 2: ARGE Halter AG / Eberli Sarnen AG, Luzern / Sarnen - Rotpol

Dank

Alle sechs Planerteams haben einen wertvollen Beitrag geleistet und sich in vielschichtiger Weise mit den anspruchsvollen Anforderungen und Rahmenbedingungen auseinandergesetzt.

Das Beurteilungsgremium freut sich, mit dem Projekt Rotpol, das in der ganzheitlichen Betrachtung am meisten zu überzeugen vermochte, ein Projekt mit grossem Potenzial und den besten Voraussetzungen für ein qualitativ hochstehendes Gebäude in architektonischer, funktionaler, technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht gewählt zu haben.

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei allen Planerteams und Beteiligten für das grosse Engagement und die spannenden Beiträge. Das ewl spricht dem Beurteilungsgremium seinen Dank für das entgegengebrachte Vertrauen aus.

Genehmigung

Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium haben den vorliegenden Bericht eingesehen und genehmigt.

Luzern, im Mai 2019

Sachpreisrichter



Rudolf Freimann



Stephan Marty



Martin Merki



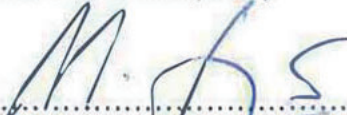
Adrian Borgula




Pirmin Lustenberger (Ersatz)



Theo Honermann (Ersatz)



Mike Guyer (Vorsitz)



Ute Schneider



Rainer Zulauf



Meinrad Morger



Jürg Rehsteiner



Anja Kloth (Ersatz)

Würdigung Projektbeiträge

Rotpol

Antrag zur Weiterbearbeitung

Entwickler/Realisator

ARGE Halter AG / Eberli Sarnen AG, Luzern / Sarnen

Architekten/Städtebau 1

Masswerk Architekten AG, Luzern

Architekten/Städtebau 2

E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG, Zürich

Bauingenieur

Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure AG, Zürich

Gebäudetechniker (HLK)

Todt Gmür + Partner AG, Schlieren

Sanitäringenieur

neukom engineering ag, Adliswil

Elektroingenieur

Mettler+Partner AG, Zürich

Landschaftsarchitekt

Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich

Verkehrsplaner

AKP Verkehrsingenieure AG, Luzern

Stadthof Luzern

Entwickler/Realisator

HRS Real Estate AG, Frauenfeld

Architekten/Städtebau 1

Boltshauser Architekten AG, Zürich

Architekten/Städtebau 2

Caruso St John Architects, Zürich

Architekten/Städtebau 3

Niklaus Graber & Christoph Steiger Architekten, Luzern

Bauingenieur

Ferrari Gartmann AG, Chur

Bauingenieur

Ribi + Blum AG, Romanshorn

Gebäudetechniker (HLK)

Kalt + Halbeisen Ingenieurbüro AG, Zürich

Sanitäringenieur

Kalt + Halbeisen Ingenieurbüro AG, Zürich

Elektroingenieur

enerpeak, Dübendorf

Landschaftsarchitekt

Antön und Ghiggi Landschaft Architektur, Zürich

Verkehrsplaner

Ing. Büro für Verkehrsplanung W.Hüsler AG (IBV Hüsler AG), Zürich

Im Stadtgarten

Entwickler/Realisator

Implenia Schweiz AG, Dietlikon

Architekten/Städtebau 1

Baumschlager Eberle Zürich AG, Zürich

Architekten/Städtebau 2

Baukontor Architekten AG, Zürich

Bauingenieur

Synaxis AG, Zürich

Gebäudetechniker (HLK)

Implenia Schweiz AG, Buildings Prime, Engineering, Gisikon

Sanitäringenieur

Implenia Schweiz AG, Buildings Prime, Engineering, Gisikon

Elektroingenieur

Thomas Lüem Partner AG, Dietlikon

Landschaftsarchitekt

Vetsch Partner Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Verkehrsplaner

Stadt Raum Verkehr, Bircher+Wicki, Zürich

Allmendli

Entwickler/Realisator

Architekten/Städtebau 1
 Architekten/Städtebau 2
 Architekten/Städtebau 3
 Bauingenieur
 Gebäudetechniker (HLK)
 Sanitäringenieur
 Elektroingenieur
 Landschaftsarchitekt
 Verkehrsplaner

Frutiger AG, Thun

Scheitlin Syfrig Architekten, Luzern
 burkhalter sumi architekten, Zürich
 Cabane Partner / Urbane Strategie & Entwicklung, Basel
 BlessHess AG, Luzern
 Dr. Eicher+Pauli AG, Kriens
 Ingenieurbüro Riesen AG, Zürich
 HEFTI, HESS, MARTIGNONI Aargau AG, Zug
 Appert Zwahlen Partner AG, Zug
 B+S AG, Bern

Trinita

Entwickler/Realisator

Architekten/Städtebau 1
 Architekten/Städtebau 2
 Architekten/Städtebau 3
 Bauingenieur
 Gebäudetechniker (HLK)
 Sanitäringenieur
 Elektroingenieur
 Landschaftsarchitekt
 Verkehrsplaner

Allreal Generalunternehmung AG, Zürich

Rüssli Architekten AG, Luzern
 Steven Holl Architects PC, New York
 DEON AG, Luzern
 K2S Bauingenieure AG, Wallisellen
 GETEC Zürich AG, Zürich
 GETEC Zürich AG, Zürich
 Pöyry Schweiz AG, Zürich
 Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich
 Enz & Parter GmbH, Zürich

do-re-mi

Entwickler/Realisator

Architekten/Städtebau 1
 Bauingenieur
 Gebäudetechniker (HLK)
 Sanitäringenieur
 Elektroingenieur
 Landschaftsarchitekt
 Verkehrsplaner

Anliker AG Generalunternehmung, Emmenbrücke

Burkard Meyer Architekten BSA, Baden
 Gruner Berchtold Eicher AG, Zug
 Künzle Partner, Horw
 Arregger Partner AG, Luzern
 HEFTI, HESS, MARTIGNONI Zürich AG, Zürich
 Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich
 Emch+Berger WSB AG, Emmenbrücke

Rotpol

Antrag zur Weiterbearbeitung

Entwickler/Realisator

ARGE Halter AG / Eberli Sarnen AG, Luzern / Sarnen

Thomas Zenhäusern, Pantelis Argyriou, Anwar Khan, Urs Fassbind

Architekten/Städtebau

Masswerk Architekten AG, Luzern

Benedikt Rigling, René Bossard, Jonathan Kischkel, Judith Hopfengärtner, Boris Kanka, Fernando Rodriguez, Livio Wyrsh, Marcel Hodel

E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten AG, Zürich

Wim Eckert, Piet Eckert, Felix Berger, Alexandra Kvasnicova

Bauingenieur

Dr. Lüchinger+Meyer Bauingenieure AG, Zürich

Urs Hirsiger, Philippe Willareth, David Stump, Daniel Meyer, Bruno Wicki

Bauingenieur Spez. Tiefbau

Basler & Hofmann Innerschweiz AG, Luzern

Christoph Häfliger, Jürg Büchler, Pius Odermatt

Bauingenieur Werkleitungen

BlessHess AG, Luzern

Tobias Widrig, Mohamed El Sharkawy, Severin Wirz, Yannis Regamey

Elektroingenieur

Mettler + Partner AG, Zürich

Philippe Mettler, Luca Hächler

Elektroingenieur / Gebäudeautomation

Alfacel AG, Kriens

Sebastian Berlinger, Roland Gisler

Gebäudetechnik HLK

Todt Gmür + Partner AG

Harry Gmür, Kurt Hildebrand, Marcel Laube, Nenad Andjelic, Adrian Györög

Sanitäringenieur

neukom engineering ag, Adliswil

Roger Neukom, Angie Zanotta

Bauphysik / Akustik

RSP Bauphysik AG, Luzern

Marco Ragonesi, Hans Eggerschwiler, Mathias Meyer

Landschaftsarchitekt

Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich

Raymond Vogel

Verkehrsplaner

AKP Verkehrsingenieur AG, Luzern

Adrian Leuenberger, Andreas Kaufmann

Energieberatung

Intep - Integrale Planung GmbH, St. Gallen

Severin Lenel, Andrea Wittel

Brandschutzplanung

BIQS Brandschutzingenieure AG, Zürich

Florent Lushta, Mandy Schönherr

FM-Planung

Halter Immobilien AG, Zürich

Gabriella Miltenberger, Andreas Stierli

Architektur und Städtebau

Das Projekt besetzt grossflächig die dreieckige Parzelle und schafft für das Rote Haus einen gut proportionierten Platz. Der Platz verbindet sich durch unterschiedlich breite Passagen mit den äusseren Strassen und erreicht dadurch eine optimale Durchlässigkeit. Dies schafft eine überzeugende, öffentliche Raumabfolge mit einem zentralen Identifikationsort. Dadurch entstehen drei unterschiedlich geformte Gebäude, welche durch die verschiedenen, horizontal geschichteten Nutzungen und Rückstaffelungen entlang den Strassen sowie der individuellen Silhouetten zu Gebäudetypen werden, die sich zwar in Struktur und Ausdruck unterscheiden, aber trotzdem eine starke innere Verwandtschaft im Dienst des Gesamtausdrucks des Areals aufweisen. Aussenräume und Gebäude bestimmen sich in Formgebung, Gestaltung, Nutzung und Adressbildung.

Die Abfolge der präzise geformten Aussenräume vereint die unterschiedlichen Baukörper zu einer Einheit und einem eigenständigen Stück Stadt. Als Nahtstelle zur Stadt wandelt sich die Industriestrasse mit dem offenen Allmendlibach und den Bachgärten zu einer Wohnstrasse. Der Rothausplatz hat mit den Bäumen und Wassersäulen eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Industrie- und Geissenringgassen führen den offen gelegten Bach fort. Der infrastrukturell belegte Appellplatz sowie die ewl-Vorzone mit der Rückstaffelung der ewl-Gebäude ergänzen die Aussenräume. Dort sind die Logistikbewegungen bezüglich der Anlieferungsorte, der Einfahrt Fruttstrasse und der Ausfahrt Geissensteinring gut gelöst. Die unterschiedlichen Gebäudevorbereiche verankern die Überbauung im unmittelbaren Umfeld. Der zentrale Rothausplatz ist der Mehrwert, den diese grosse Überbauung der Stadt zur Verfügung stellt. Die Ausformulierung des Baumkranzes in Bezug zum denkmalgeschützten Roten Haus ist zu überdenken. Überzeugend ist auch der Vorschlag, diese Öffentlichkeit mit wenigen freiräumlichen Zeichen zu artikulieren und trotzdem die vielschichtigen Nutzungen zu unterstützen. Beinahe selbstverständlich ist der identitätsstiftende Allmendlibach in den neuen Stadtteil integriert. Damit er die gestellten ökologischen Anforderungen auch erfüllen kann, ist die subtile Detaillierung unabdingbar umzusetzen.

Die beiden ewl Gebäude sind nutzungsbezogen gut organisiert. Das grosse, polygonale ewl Hauptgebäude ist ein Hofbau mit einer durchgehenden Werkhalle im Erdgeschoss und einem prominenten Haupteingang an der Industriestrasse. Durch den Rücksprung des Nachbargebäudes ist der Haupteingang gut sichtbar. Die Verlagerung der öffentlichen Nutzungen entlang des Rothausplatzes in das Lagergebäude verbessert die Abläufe und die Flexibilität in der Werkhalle. Das ewl Hauptgebäude ist ein industrieller Stützen- und Plattenbau mit präzise gesetzten Kernen, grossen Spannweiten und zum Teil Unterzügen in der Werkhalle und bei den grossen Besprechungsräumen im obersten Geschoss. Dies widerspiegelt sich auch in der Fassade mit den grossen horizontalen Öffnungen und den Hammerkopfstützen, welche die Verbindungen von Stützen und Decken akzentuieren. Durch den Entfall der Turnhalle sind beim ewl Lagergebäude die verschiedenen Nutzungen zugunsten einer grosszügigeren Anlieferungszone entlang dem Geissensteinring effizienter organisiert. Das Gebäude wird durch das Sheddach und die Rückstaffelungen charakterisiert und bezieht sich auf die industriellen Bauten entlang den Geleisen. Die innere Tragstruktur wird auch hier nach aussen abgebildet und mit Holzplattenfüllungen ausgefacht, was den industriellen Ausdruck verstärkt. In den Untergeschossen erfolgt die Logistik der Fahrzeuge und Anlieferungen zu den Kernen der beiden Gebäude.

Das Wohnhofgebäude ist das grösste und komplexeste Gebäude. Ein überhoher Sockel beinhaltet mit einer langen Front von Aus- und Einfahrten entlang der Fruttstrasse die Einstell- und Werkstatthallen der Blaulichtdienste. In der Überarbeitung wurde die Anordnung der Feuerwehr- und Sanitätsstehtplätze markant verbessert. Die Ausfahrten sind bei Alarm sowohl für das Erd- wie auch Untergeschoss konsequent getrennt. Nach den Einsätzen können die Fahrzeuge direkt auf die Stellplätze oder in der Werkstatt abgestellt werden. Ebenso sind die

vertikalen Verbindungen zum ersten Obergeschoss mit mehreren Treppen gewährleistet und von den Vertikalerschliessungen der Wohnungen getrennt. Auch im ersten Untergeschoss funktioniert die Fahrzeugaufstellung der Blaulichtdienste gut. Die Vorbereitungsräume sind im Galerie- und ersten Obergeschoss über der Einstellhalle und die städtischen Dienste und die Leitstelle in den restlichen Obergeschossen angeordnet. Die Adresse dieser Nutzungen liegt an der prominenten, nördlichen Gebäudeecke und orientiert sich zur Stadt. Der Büroriegel schirmt die dahinter liegenden Wohngebäude vom Lärm der Züge ab. Der begrünte Ruhehof auf dem Dach hat grosse Aufenthaltsqualitäten und stellt eine wertvolle Bereicherung für die Arbeitsqualität im Bereich der Blaulicht- und städtischen Dienste dar. Alle Wohnungseingänge sind zum Rothausplatz, der Rothausgasse und der Industriestrasse angeordnet. So auch die Aufgänge zum Wohnhof, die zweiseitig ausgerichtete Gastronomiezone und der Eingangsbereich von Viva an der südwestlichen Kopfseite. Die mittig gelegene Küche im tiefen Grundriss des Gastronomiebereichs wird über ein Oberlicht belichtet. Der erhöhte Wohnhof, im unteren Niveau als Terrasse von Viva und im oberen Bereich als begrünter Aussenbereich für die Wohnungen und Büros ausgebildet, ist eine wertvolle Ausweitung des öffentlichen Raumes in dieser sehr dichten Bebauung. Ein Baum- und Strauchkranz schirmt die öffentliche Hoflichtung zu den privateren Bereichen der angrenzenden Wohnungen ab.

Viva ist mit seinen zentralen Aufenthaltsbereichen, der nach Süden orientierten Terrasse, den jeweils zwei Wohngruppen in den Gebäudeschenkeln gut organisiert. Das Café in der zweigeschossigen Eingangshalle verbindet das Erdgeschoss mit dem Hof. Der Monotonie bei den Korridoren wird mit beidseitigen Aufenthaltsbereichen und leicht ausgeweiteten Eingangsbereichen zu den Zimmern entgegengewirkt. Die Genossenschaftswohnungen der abl sind als Dreispänner um die vertikalen Erschliessungen organisiert. Nach Südwesten ausgerichtete Zweieinhalb-, Dreieinhalb- und Viereinhalbzimmerwohnungen erhalten mit durchgehenden Wohn-/ Esszimmern und vorgelagerten Loggias eine optimale Orientierung. Die nördlichen Kopfwohnungen können mit ihren dreiseitigen Orientierungen die möglichen Lärmemissionen der Blaulichtausfahrten aufnehmen. Der Wechsel auf ein Layout mit einer Rue Interieur im 5. Obergeschoss, erlaubt für alle den Zugang zum Dachgarten mit den Pflanzgärten. Die Wohnungen im Nordwesttrakt sollten im zweiten Obergeschoss ebenfalls einen direkten Zugang zum Wohnhof bekommen. Im zweiten Untergeschoss sollte erwogen werden, den umbauten, mittigen Erdbereich ebenfalls als Keller- und Lagerraum auszubauen, sofern die Durchströmung des Grundwassers unter der Bodenplatte zufriedenstellend gewährleistet ist. Die Nutzungen widerspiegeln sich mit einem deutlichen Materialwechsel in den Fassaden. Der Sockel hat einem Raster von Glasfaserbetonelementen und profilierten Ausfachungen, die Wohnungsaufbauten sind mit einer fein gegliederten und farbig ausgezeichneten Metallfassade mit Glaspanelen als Füllungen verkleidet. Aufgrund der schieren Grösse des Gebäudes ist die Differenziertheit der Fassaden sehr wichtig.

Beim Roten Haus ist der als versetzt ausgebildete, neue Eingangsbereich mit der Treppenanlage, der zentralen Bar- und Buffetanlage, sowie der allseitig gut belichteten Gastronomiebereich sehr gelungen. Das Restaurant und die Toiletten im Untergeschoss sollten behindertengerecht zugänglich sein.

Die Detailschnitte und -ansichten sind bezüglich der durchgehenden Dämmebene, des Montageablaufs und der gewählten, robusten Materialien präzise konstruiert. Es fehlt allerdings ein detaillierter Schnitt und die Beschriebe der Aufbauten für das Rote Haus. Die Fassaden haben unterschiedliche tektonische Ausbildungen und sind wichtig für eine abwechslungsreiche Wahrnehmung der Gebäude. Diese architektonische Qualität der Fassaden ist in der weiteren Projektentwicklung beizubehalten und stringent weiterzuentwickeln.

Nutzer ewl

Seitens ewl überzeugt das Projekt durch sehr gut durchdachte Lösungen. Zudem stellt es für ewl mehr als die geforderte Nutzfläche zur Verfügung. Die betrieblichen und logistischen Abläufe

aus dem Raumprogramm und Funktionsschema sind berücksichtigt und sinnvoll umgesetzt. Viele Details sind bereits gut angedacht, und sollen in den folgenden Projektphasen weiter präzisiert werden.

Gut umgesetzt wurde das Logistik-Konzept mit Anordnung der Logistikflächen zur Werkstatt, mehreren Möglichkeiten zur Warenanlieferung und der Material-Bereitstellflächen bei den Dienstfahrzeugen. Die Durchfahrten im ewl-Lagergebäude und die Verkehrswege entlang des Geissensteinrings, um Waren ins ewl-Hauptgebäude anzuliefern, entspannen die Verkehrssituation deutlich. Die beiden ewl-Gebäude sind nutzungsbezogen und gut strukturiert. Die Grundrissqualität überzeugt. Die betrieblichen Abläufe mit den Nutzungspartnern GIS/TBA/UWS funktionieren, obwohl sie nicht im ewl-Hauptgebäude untergebracht sind.

Nutzer Blaulichtorganisationen und städtische Dienststellen

Aus Sicht der Blaulichtorganisationen Feuerwehr und Rettungsdienst sowie des Zivilschutzes überzeugt dieses Projekt durch die kompakte und zweckmässige Anordnung der Räume mit kurzen Wegen. Die hohen Logistikanforderungen, die bedarfsgerechte Unterbringung aller Einsatzfahrzeuge sowie die grosszügigen Raumstrukturen und guten Zugänglichkeiten wurden gut erfüllt. Durch die gemeinsame Unterbringung der drei Organisationen in einem Gebäude werden räumliche Synergien geschaffen und eine enge Zusammenarbeit unterstützt. Die Anordnung der Räume bietet eine gute Flexibilität bei künftigen Nutzeranforderungen durch mögliche Raumrochaden. Die Anforderungen der Nutzer wurden verstanden und deren Rückmeldungen in den Workshops aufgenommen und konsequent umgesetzt.

Durch die Verlegung der Integrierten Leitstelle für den Notruf von Polizei, Sanität und Feuerwehr in das 3. Obergeschoss wurden die Sicherheits- und Logistikanforderungen gut erfüllt. Insbesondere gefällt, dass alle Räume kompakt auf einem Stockwerk angeordnet sind.

Die Leitstelle der vbl wurde gut integriert und deren Anforderungen berücksichtigt.

Aus Sicht der städtischen Nutzer überzeugt das Projekt insbesondere durch die räumliche Aufteilung. Die gemeinsame Anordnung der städtischen Dienstabteilungen in der Shedhalle an der Ecke Geissenstein- / Fruttstrasse ermöglicht optimale betriebliche Abläufe und die Nutzung von Synergiepotenzialen. Sowohl vertikal wie auch horizontal wurden die Räume zusammenhängend und ganzheitlich betrachtet angeordnet, was sich in kurzen Wegen und durchdachten Abläufen zeigt.

Nutzer abl

Das Projekt bietet eine Vielzahl von verschiedenen Wohnungstypen mit unterschiedlicher Ausrichtung an. Die Grundrisslayouts sind durchwegs zeitgemäss, attraktiv und bieten eine wohnliche Atmosphäre. Das Projekt reagiert optimal auf die unterschiedlichen Ansprüche des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Alle wichtigen Räume sind gut zugänglich und für alle Bewohnenden erreichbar. Die Gemeinschaft kann erlebt und partizipativ gelebt werden. Die Wohnungen profitieren mehrheitlich von zwei Balkonen / Loggien mit unterschiedlichem Ausblick, was die Qualität zusätzlich erhöht. Die Ausrichtung zum vom Gebäude gefassten Innenhof hin ermöglicht die nötige Ruhe von der Nutzungsmenge des Areals. Nebenräume wie Keller, Technik, Waschen/Trocknen sind zusammen mit der Einstellhalle klar zugeordnet und gut erreichbar.

Das Aussenraumensemble über drei Ebenen überzeugt in seiner Art mit den halbprivaten und öffentlichen Flächen. Diese Qualität wirkt Identitätsbildend und lädt zum Verweilen ein. Der Pflanzgarten im 5. OG, der für alle Wohnungen zugänglich ist, stellt einen hohen sozialen Mehrwert für die Wohnungen dar. Die direkte Nähe zum Gemeinschaftsraum mit dessen Infrastruktur überzeugt. Ergänzend dazu weist der Rothausplatz mit dem freigespielten Roten Haus eine hohe Aufenthaltsqualität auf, was durch die Anbindung an das direkt angrenzende Entwicklungsgebiet der Industriestrasse zusätzlich unterstrichen wird.

Nutzer Viva Luzern

Die Bewohnergeschosse der Viva Luzern sind mit der weispännigen Anordnung der Bewohnerzimmer sehr kompakt. Die Korridorverbreiterung vor den Zimmern akzentuieren den Zimmereingang. Mit den Aufenthaltsräumen wird der Korridor geschickt aufgelockert und mit Tageslicht belichtet. Die wechselseitige Ausrichtung der Aufenthaltsräume mit den Balkonen bietet einen guten und abwechslungsreichen Bezug zum Innenhof und zum Aussenbereich. Der sehr transparent gehaltene, lichtdurchflutete und grosszügige Wohn- und Essraum, mit Sicht auf den Aussenraum und den Innenhof, wirkt einladend. Die dazu gehörenden Balkone bieten auch im Hochsommer immer einen schattigen Sitzplatz an.

Die zentrale Lage von Pflegestützpunkt und Versorgungsräumen unterstützen die Betriebsabläufe. Die zentral angeordneten Lifte und Treppenhäuser, die ausschliesslich von der Viva Luzern genutzt werden können, erleichtern die Zugänglichkeit. Der zusätzliche Ver- und Entsorgungslift mit dem dazugehörigen Treppenhaus unterstützt und optimiert die Betriebsabläufe. Die im Erdgeschoss positionierte zweigeschossige Lounge bietet einen perfekten Bezug zur Grünzone und einen interessanten Ausblick zum Kernplatz der Überbauung und lädt damit zum Verweilen ein. Mit dieser Anordnung gelingt es auch, externe Besucher anzulocken. Die Eingangshalle mit dem Empfang ist sehr übersichtlich und hell. Sämtliche Arbeitsplätze haben Tageslicht. Der in Richtung Industriestrasse orientierte Coiffeur bietet die Möglichkeit auch externe Kunden zu betreuen. Die verschieden angeordneten Aussenräume und Grünzonen im Erdgeschoss, im Innenhof und auf dem Dach, bieten den Bewohnern und den Besuchern interessante Verweilmöglichkeiten.

Die im ersten Obergeschoss angeordneten Büroräume der Viva Luzern sind klar und übersichtlich strukturiert. Die zwei Untergeschosse mit den Nebenräumen sind funktional angeordnet. Die kurzen, grosszügigen und übersichtlichen Erschliessungszonen tragen zu einem effizienten Betriebsablauf bei. Die aufgezeigten Überlegungen für eine mögliche Umnutzung von je zwei Pflegezimmer in eine Zweizimmerwohnung tragen einer möglichen Bedarfsänderung in Zukunft Rechnung und geben dem Projekt eine gewisse Flexibilität.

Denkmalpflege

Das Projekt Rotpol verweist bewusst auf das industrielle Erbe des ewl-Areals. Das Rote Haus wird von drei kräftig erscheinenden Baukörpern gefasst, deren Architekturen an industrielle Bautypologien anknüpfen. Dabei erinnert diese Bebauung an die ehemalige industrielle Nutzung dieses Areals. Das Rote Haus mit dem vorgelagerten öffentlichen Quartierplatz bildet das eigentliche Herzstück des neuen Quartiers. Die Nutzung als Quartierzentrum und Kulturlokal trägt dem Industrie-Denkmal angemessen Rechnung. Einzige Veränderung am Äusseren ist das Vergrössern zweier Fenster, um einen direkten Ausgang zum Aussenraum zu schaffen. Die wenigen Eingriffe am Äusseren und im Inneren des Gebäudes ermöglichen eine denkmalpflegerische Restaurierung, welche den industriellen Charakter weiterleben lässt.

Nachhaltigkeit

Mit dem vom Projektteam gewählten Umgang mit dem Allmendlibach gelingt ein ökologisch wertvoller Beitrag zum Freiraumkonzept und zur ökologischen Gesamtbeurteilung.

Im Bereich Verkehrs- und Mobilitätskonzept werden erste klassische Mobilitätsmassnahmen hinsichtlich der Anforderungen an 2000-Watt-Areale aufgezeigt. Im Bereich Erstellung ermöglichen die baulichen und architektonischen Voraussetzungen die Vorgaben des 2000-Watt-Areals zu erfüllen. Zwar erzeugen die grossflächigen Eingriffe in den unterirdischen Geschossen einen Zielkonflikt im Bereich Erstellung, gleichzeitig werden durch die Handlungsspielräume bei den überirdischen Baukonstruktionen und den bereits gut optimierten Glasanteilen der Fassaden im Projekt hier positive Aspekte gesetzt. Im Bereich der Betriebsenergie können dank der Seewassernutzung und der vorgesehenen PV-Anlagen die Anforderungen an 2000-Watt-Areale gut erfüllt werden. Das vorgeschlagene Energie- und Gebäudetechnikkonzept scheint

die gestellten Anforderungen erfüllen zu können.

Wirtschaftlichkeit

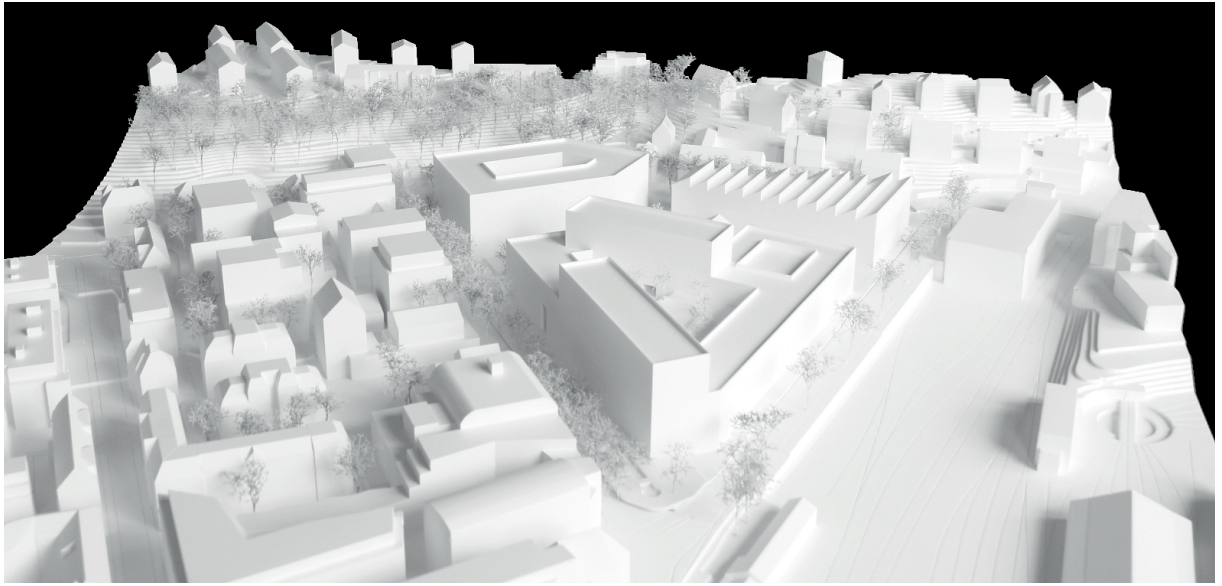
Die Erstellungskosten sind mit einer Abweichung von - 13 % zum Mittelwert aller Projekte relativ tief. Aufgrund der gewählten Gesamtkonzeption mit drei Gebäudekörpern entsteht ein unterdurchschnittliches Gesamtvolumen. Zusammen mit einer konsequenten und wirtschaftlichen Bauweise ergeben sich die vergleichsweise niedrigen Kosten.

Das TU-Angebot ist übersichtlich aufgebaut und nachvollziehbar. Die gewünschten Optionen für den Ausbau der Edelrohbauf Flächen bzw. von der Rohbau- zur Edelrohbauf Fläche (Viva Luzern, abl) sind vollständig dargestellt und in sich plausibel, dasselbe gilt für die angebotenen Optionen des Totalunternehmens. Es ist eindeutig deklariert, ob die Budgetpositionen im TU-Kostendach inbegriffen resp. nicht inbegriffen sind.

Das Verhältnis (Flächenquotient) VMF/HNF ist sehr hoch, was auf eine etwas zu hoch veranschlagte vermietbare Fläche schliessen lässt.

Mit ortsüblichen Mieten ergibt sich, in Relation zu den veranschlagten Erstellungskosten eine marktkonforme Bruttorendite. Die veranschlagten Betriebs- und Unterhaltskosten sind durchschnittlich und nachvollziehbar, jedoch nicht vollständig aufgelistet.

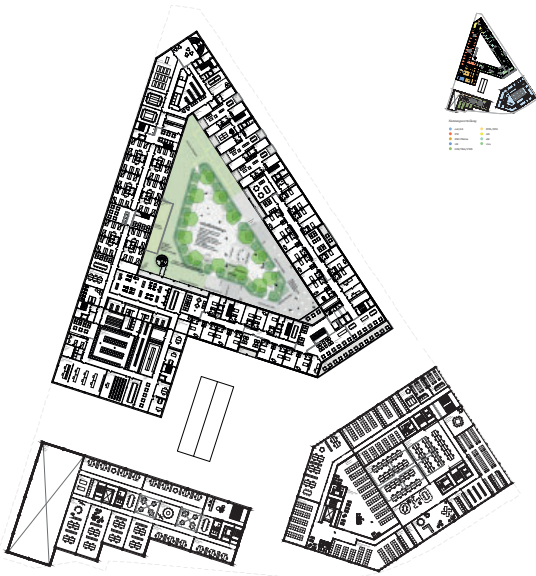
Das Projekt stellt gesamthaft einen sehr präzise gedachten Beitrag dar, der sich seit der ersten Stufe stetig weiterentwickelt und optimiert hat. Auf die Kritik und Rückmeldungen seitens Nutzer und Fachjury wurde gewissenhaft eingegangen und die Empfehlungen konsequent umgesetzt. Dadurch weist das Projekt Rotpol eine sehr hohe, städtebauliche, aussenräumliche, architektonische, nutzungs- und erschliessungsspezifische Qualität und Planungsreife auf.



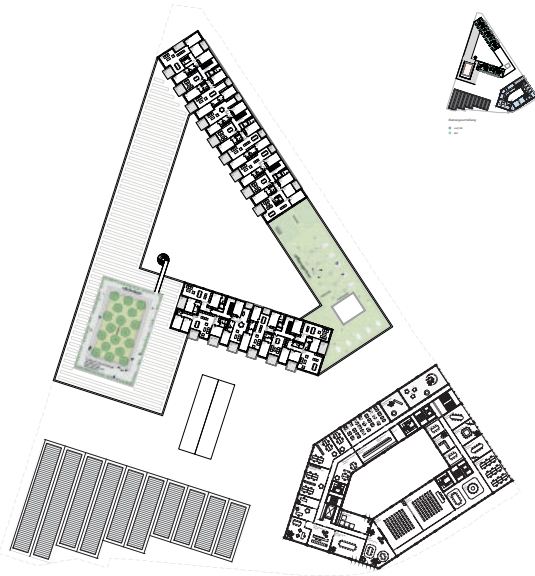
Modellfoto



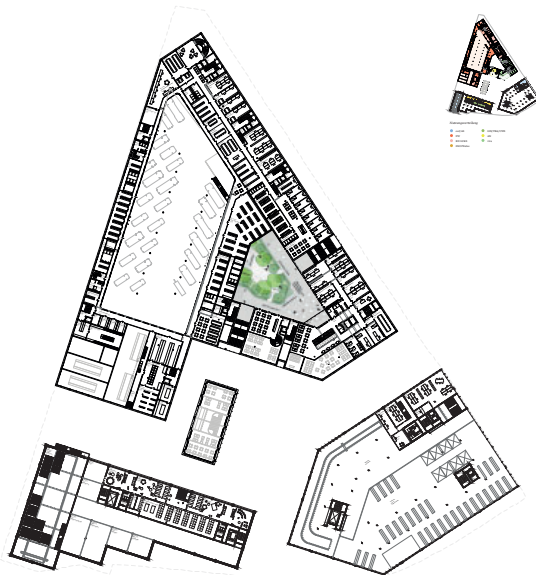
Situationsplan



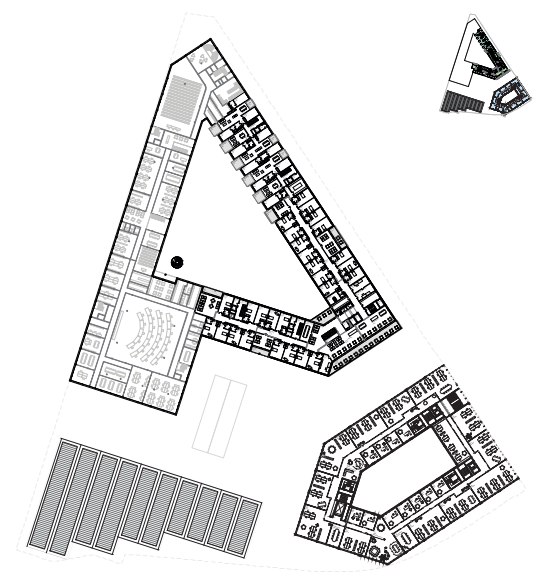
2. Obergeschoss



5. Obergeschoss



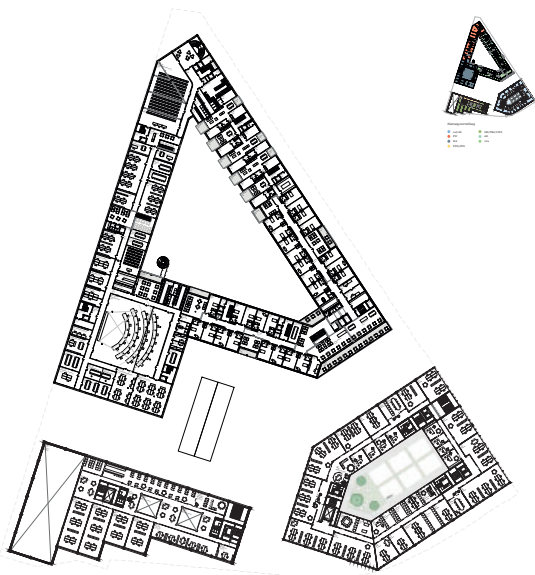
1. Obergeschoss



4. Obergeschoss



Erdgeschoss



3. Obergeschoss



Blick auf das Rote Haus



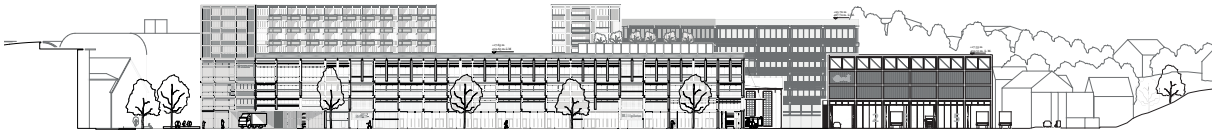
Öffentlicher Mittler seitens Industriestrasse



Quartiersbezüge zum Roten Haus



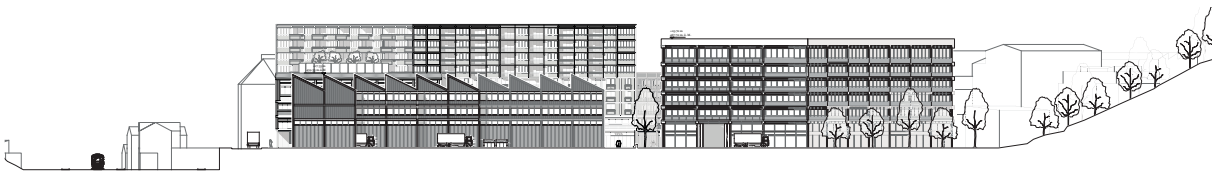
Durchgrünter Rothof



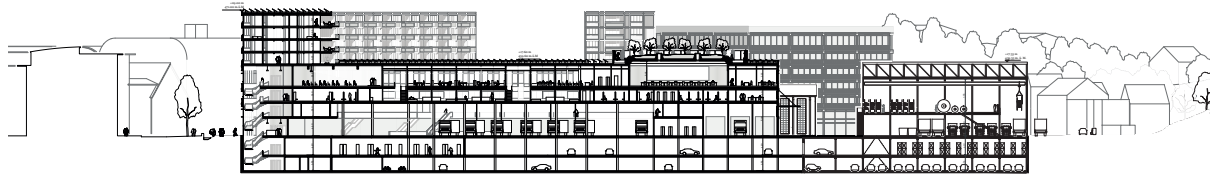
Ansicht Fruttstrasse,



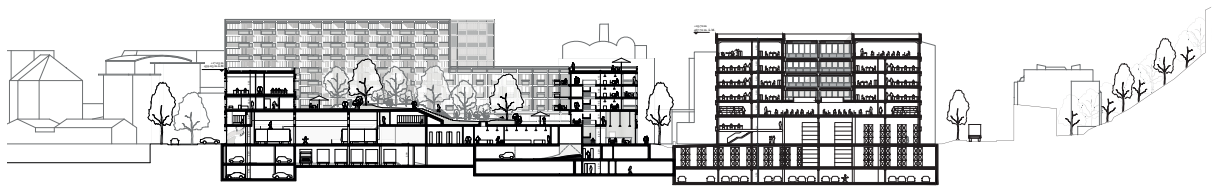
Ansicht Industriestrasse



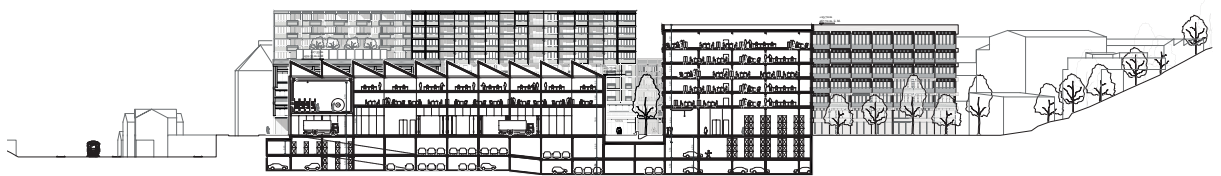
Ansicht Geissensteinring



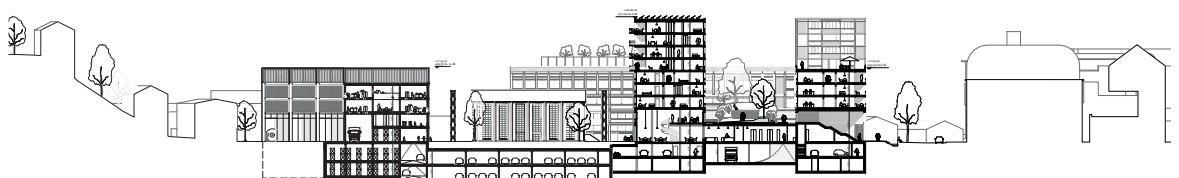
Schnitt AA



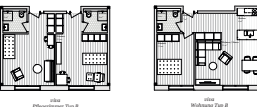
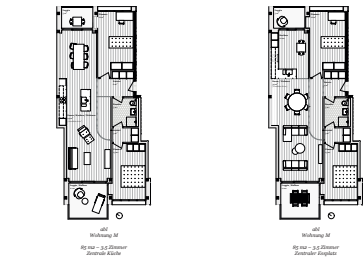
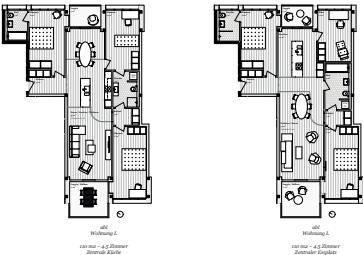
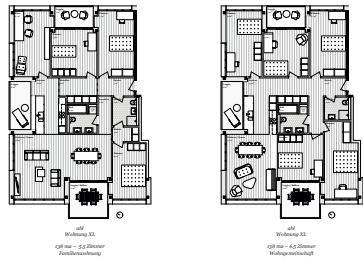
Schnitt BB



Schnitt CC



Schnitt Rothausplatz



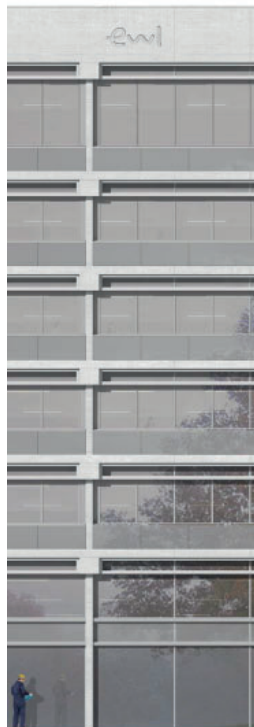
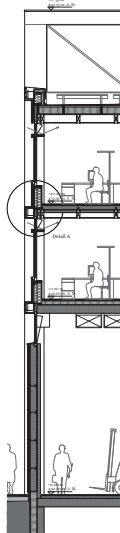
Fassade Wohnen, M 1:50

exemplarische Grundrisse

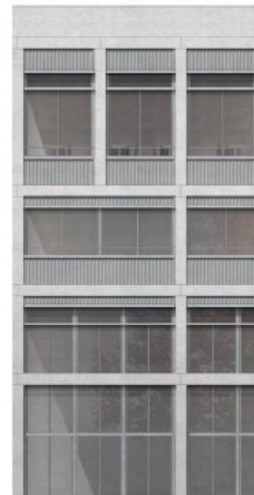
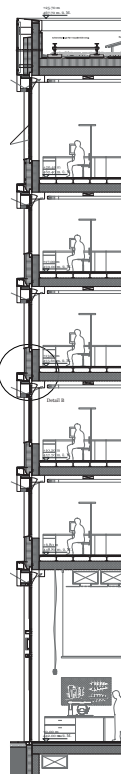
Fassade Wohnen



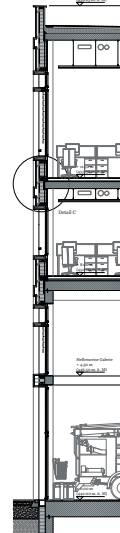
Fassade Lagerhalle, M 1:50



Fassade Büro, M 1:50



Fassade Feuerwehr, M 1:50



Fassade Lagerhalle | Büro | Feuerwehr

Stadthof Luzern

Entwickler/Realisator

HRS Real Estate AG, Frauenfeld

Michael Breitenmoser, Stefan Hofmann, Jürg Steiner, Marc Enderli, Kai Machold

Architekten/Städtebau

Boltshauser Architekten AG, Zürich

Roger Bolthausen, Markus Durrer, Matthias Blondé, Jagmur Kältür, Mark Inderbitzin, Nina Claus, Sergey Kolesov, Mikael Blomfelt, Elisabeth Stöziz, Mara Huber, Gözde Alper Adam Caruso, Peter St John, Michael Schneider, Florian Zierer, Patrick Arnold, Anna Oestreicher, Pamela Krzyszczyk, Nora Walter, Marie Wichard

Caruso St. John Architects, Zürich

Niklaus Graber & Christoph Steiger Architekten GmbH, Luzern

Niklaus Graber, Christoph Steiger, Roland Stutz, Rebekka Baumann, Filipe Marques, Anthony Frank, Jolien Bloem, David Zornec, Roland Stutz, Michèle Turnhofer, Pablo Filit

Bauingenieur

Ferrari Gartmann AG, Chur

Patrick Gartmann, Emanuela Ferrari, Arno Caprez, Riccarda Hänni, Michal Wozniak, Curdegn Tiefenthal, Martin Brunner Rolf Marschall, René Zellweger

Ribi + Blum AG, Romanhorn

Bauingenieur Werkleitungen

Ribi + Blum AG, Romanhorn

Klemen Vehovec, Rebekka Horvath

Elektroingenieur

enerpeak ag, Dübendorf

Rolf Pulfer, Andreas Krieg, Yven Gurther, Florian Doden

Gebäudetechnik HLKS

Kalt + Halbeisen Ingenieurbüro AG, Zürich

Roland Zehnder, Daniel Raidt, Roland Graf, Roger Rotzer

Nachhaltigkeit / Bauphysik / Akustik

Lemon Consult AG, Zürich

Martin Glükler, Christian Schneider, Thorsten Kaiser, Philipp Haupt

Landschaftsarchitekt

Antón Landschaft GmbH, Zürich

Carola Antón García, Oriane Spinnler, Heike Ohlendorf

Verkehrsplaner

IBV Hüsler AG, Zürich

Luca Urbani, Janet Fasciati, Daniel Stäubli

Brandschutzplaner

Gruner AG, Zug

Dr. Ralf Schnetgöke, Thomas Häcki, Sven Rütimann

Geologe

Keller + Lorenz AG, Luzern

Markus Ehrler, Dr. Beat Keller, Erik Luntzer, Ivo Schwenk, Volker Bodien, Emmanuel Wick

Logistik / Entsorgung

Staufen.inova AG, Wollerau

Sven Spitznagel

Wirtschaftlichkeit

Wüest Partner AG, Zürich

Marco Feusi, Nico Müller, Adrian Kröppli

Fassadenplanung

Bardak AG Planungsbüro, Schaffhausen

Jugoslav Bardak, Daniel Breitenmoos, Stephan Studer

Berater Wohnen im Alter / Pflege

Sensato AG, Bern

Guido Reber, Johannes Martz, Christian Walther

Berater Tankstelle, Anlagen-/Rohrleitungsbau

TUBEForce AG, Trogen

Ralph Koller, Christian Fässler, Ralph Inauen

FM-Planung

KUBÜS AG, Zug

Silvio Wullschleger, Annemarie Zrinusic

Architektur und Städtebau

Das Projekt Stadthof Luzern schlägt eine aus mehreren Bauteilen konfigurierte Blockrandbebauung vor. Diese ist durch unterschiedliche, den Nutzungen entsprechend ausformulierten Bautypen geprägt, die einen gemeinsam genutzten Innenhof umfassen.

Die einzelnen Nutzungseinheiten weisen jeweils sehr prägnante, unterschiedlich differenzierte, den Funktionen entsprechende Körnungsgrößen auf und tragen jeweils eine eigene Handschrift der jeweiligen Autoren. Sie suchen in Körnung und Ausformulierung den Dialog mit den jeweiligen immanenten Nutzungen bzw. Nachbarn, was an der Industriestrasse gelingt, im Zusammenspiel mit den grossen Gebäudevolumen des Sicherheitszentrums wie der ewl aber zu erheblichen Kontrasten auf dem Areal führt.

In der Mitte des verkehrsfreien Innenhofes steht das Rote Haus als markantes Wahrzeichen der Industriegeschichte, von allen Seiten als fussläufig zugänglich beschrieben. Mit seiner angestrebten Nutzung eines Quartierszentrums, soll es der Dreh- und Angelpunkt innerhalb des gemeinsam genutzten Stadthofs sein. Rein räumlich programmatisch ist dies umgesetzt und in das Gesamtensemble integriert. Allerdings wirkt die Situation zwischen ewl und Blaulicht-Organisationen doch eher beengt und gewährt dem Baudenkmal, sowie der ihr zgedachten zukünftigen Nutzung, nicht die gebührende zentrale Rolle. Die Beziehungen zu den angrenzenden Stadtbereichen sind, ausser zur Industriestrasse, nicht überzeugend.

Die Kleinkörnigkeit zum angrenzenden Wohnquartier ‚Kooperation Industriestrasse‘ ermöglicht volumetrisch, wie auch physisch eine gute Verknüpfung zwischen den Quartieren. Die grundsätzlich geschaffene freiräumliche Verbindung zwischen den Quartieren entlang der Industriestrasse wird aber durch pocketparkähnliche Intarsien zwischen den einzelnen Wohngebäuden, deren Zuordnung und Funktion nicht ganz eindeutig ist, konterkariert.

Die angestrebte Durchlässigkeit und Grosszügigkeit, sowie die erkennbare Einheit des Stadthofes, wird durch das dichte Nebeneinander von freiräumlichen Strukturen, Flächen und landschaftsarchitektonischen Elementen geschwächt. Deren Ausformulierung wirkt teilweise auswechselbar und typologisch, wie auch formal wenig ausgeprägt, oder auf den Ort abgestimmt. Der Hofbereich scheint im Verhältnis zu den teilweise raumgreifenden Vor- und Rangierzonen eher klein.

Das Zusammenführen der divergierenden Nutzungen im offenen, urbanen Innenhof führt aufgrund der unmittelbaren Nähe von Wohn- und Werkhoffunktionen an einigen Stellen zu Nutzungskonflikten. Eine adäquate Differenzierung innerhalb der öffentlichen Räume, die unterschiedliche Zonen und Öffentlichkeitsgrade anbietet, bzw. zwischen Arbeits- versus Wohnnutzungsaffineren, ruhigeren Aufenthaltsmöglichkeiten unterscheiden kann, fehlt. Werkhofnutzungen prallen teilweise recht unvermittelt auf Wohnnutzungen zugeordnete Vor- bzw. Aussenbereiche. Dies verhindert die Bildung von intimen und der Wohnungsnutzung klar zugeordneten Aussenbereichen. Die für die besonderen Anforderungen der betreuten Wohnbereiche der Viva gefragten separierten und geschützten Freiräume sind nicht klar ersichtlich.

Das Konzept zur Freilegung des Allmendlibachs bietet nicht die gewünschte ökologische Qualität einer möglichen Offenlegung. Das wasserspielartige Versatzstück ist höchstens noch als formale Spielerei in Verbindung zu bringen mit dem vollständig eingedolt bleibenden Bach. Dessen Wert als Spielanlass ist unbestritten.

Baumpflanzungen erfolgen dort, wo sie aufgrund des Untergrundes bzw. der UG Programmierung möglich sind. Diese Zufälligkeit und scheinbare Selbstverständlichkeit werden geschätzt. Sie wird aber fast bis zur Verunklärung der Idee auf die Spitze getrieben. Eine Differenzierung der Gestaltung des direkt vorgelagerten Aussenraums in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen der Gebäude ist grundsätzlich vorhanden. Sie bleibt aber doch noch zu stark im Gewohnten verhängen.

Die Fassadengestaltung der einzelnen Funktionskomplexe folgt konsequent der differenzierten Ausgestaltung von Einzelcharakteren der Architektur, die ihrer Nutzung den adäquaten Ausdruck verleihen sollen. Der Gebädetrakt des Sicherheitszentrums wird mit nichttragenden Profilblechen aus mattiertem Edelstahl bekleidet, ausgeführt. Die Bleche sollen sanft die Farben der Umgebung reflektieren. Das ewl Headquarter wird in transparent, repetierenden und opaken Materialien vorgeschlagen, die Wohnungsbauten mineralisch in Sichtbackstein- und geschlemmtem Terrakotta Elementen. Die glatte, kühle, technische Anmutung der Metallfassade des Sicherheitszentrums steht in starkem Kontrast zu der sehr fein ausdetaillierten, Backsteinfassade der Wohnbauten, die im Kopfbau allerdings auch technische Nutzungen beherbergen.

Die stark ausformulierte Diversität in Materialisierung und Detaillierung erzeugt eine gewisse Solitärwirkung der einzelnen Objekte. Etwaige, die Baukörper verbindenden Elemente sind nicht auf der Ebene von Bauteilen, Materialien oder Details zu finden, sondern eine Verbindung soll durch den Aussenraum entstehen.

Die Komposition einzelner Bautypologien und Architekturen um einen gemeinsamen Innenhof herum, der doch sehr viele divergierende Anforderungen zu bedienen hat, schafft es nur schwer ein Quartier zu erzeugen, das eine eigene Identität im städtischen Kontext bildet.

Die Entscheidung, Funktionen in einzelnen Objekten zu organisieren, hat Konsequenzen in Bezug auf Nutzungsflexibilität bzw. möglichen Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen.

Nutzer ewl

Die geforderten Nutzflächen aus dem Raumprogramm werden zwar übertroffen, allerdings sind die Funktionsabläufe aufgrund der resultierenden Vertikallogistik nicht optimal gelöst. Ebenso werden die knappen Verhältnisse im Bereich der Warenanlieferung, aufgrund der geringen Manövrier- und Abstellflächen als kritisch eingestuft.

Die lichten Raumhöhen entsprechen den Vorgaben, jedoch sind Konstruktionshöhen von Doppelboden und abgehängter Decke auf ein Minimalmass reduziert. Dies wirkt sich negativ auf die Raumhöhe im Bobinen-Lager aus und verhindert ein effizientes Handling der Bobinen.

Das Projekt schlägt eine kompakte Lösung mit der Unterbringung von ewl und GIS/TBA/UWS in einem Gebäude vor. Die betrieblichen Abläufe mit diesen Nutzungspartnern funktionieren optimal. Eine Nutzeraufteilung zwischen GIS/TBA/UWS und ewl, wie zurzeit im Grundriss 3. Obergeschoss dargestellt -- ist jedoch nicht erwünscht.

Nutzer Blaulichtorganisationen und städtische Dienststellen

Das Raumprogramm ist grösstenteils eingehalten. Die Aufteilung von Feuerwehr und Rettungsdienst in zwei Gebäude erschwert die Umsetzung von Synergien und bietet wenig Flexibilität bei der Erfüllung von sich ändernden Nutzeranforderungen durch mögliche Raumrochaden. Die Grundrissgestaltung wirkt in den Fahrzeughallen und Arbeitsräumen beengt. Die Raumanordnungen im 2. Obergeschoss führen zu einer störenden Durchmischung zwischen den Nutzungen. Die Anordnung der Eingänge entlang der Fruttstrasse wird aufgrund der Nähe zu den Notfallausfahrten als gefährlich beurteilt.

Bei der integrierten Leitstelle für die Polizei- und Sanitätsnotrufzentrale wird eine Anordnung der Räume auf einem Stockwerk bevorzugt. Das Projekt Stadthof Luzern verteilt die erforderlichen Räume für die integrierte Leitstelle über zwei Geschosse. Allerdings ist anzumerken, dass die vorgeschlagene Raumverteilung und -anordnung über zwei Stockwerke gut gelöst ist und Potenzial eröffnet.

Die Abläufe werden mit der allgemeinen Raumanordnung bedarfsgerecht unterstützt und funktionieren gut. Die vbl Leitstelle ist gut in das Gesamtprojekt integriert. Die erwähnte 24h Servicedesk wird positiv beurteilt.

Aus Sicht der städtischen Nutzer fehlt bei diesem Projekt eine zusammenhängende und ganzheitliche Betrachtung der verschiedenen Einheiten. Der Stützpunkt der Stadtgärtnerei und

des Strasseninspektorats ist räumlich von den anderen städtischen Nutzern getrennt. Auch im Hinblick auf die vertikale Anordnung kennzeichnet sich dieses Projekt durch eine Verteilung der Räume auf verschiedene Etagen, was betriebliche Abläufe erschwert. Das Raumprogramm konnte nicht vollumfänglich umgesetzt werden und weist in Bezug auf die logistischen Abläufe Mängel auf.

Nutzer abli

Die Wohnungen sind auf drei Gebäude verteilt. Mittels einer 6- bis 7- spännigen Erschliessung pro Treppenhaus wird eine sehr hohe Effizienz im Erschliessungskern erreicht. Die Volumetrische Ausgestaltung der Baukörper hat einen grossen Einfluss auf die Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnungslayouts. Die Wohnungsgrundrisse sind durch die Formgebung grundsätzlich attraktiv, teilweise sind sie dadurch aber auch schwer möblierbar. Nasszellen sind im Eingangsbereich angeordnet und haben somit längere Wege von den Zimmern her zur Folge. Die Treppenhäuser zeichnen sich durch Grosszügigkeit mit zentralem Lichthof aus. Als Folge der zentralen Anordnung sind die Wohnungen in der Ausrichtung unterschiedlich orientiert und weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Der Bezug der Wohnungen zueinander ist nur im jeweiligen Gebäude gegeben. Leider wird der Aspekt des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu wenig berücksichtigt. Die Bildung einer Gemeinschaft ist bei Punkthäusern generell erschwert und könnte nur über eine gelungene Aussenraumgestaltung wettgemacht werden.

Beim Gebäude D ist auf die Schallproblematik mit Lärmbelastungen vom Fahrzeugwaschplatz in der stark frequentierten Verkehrsgasse hinzuweisen.

Der Aussenraum kann sich nicht als Gemeinschaftsplatz etablieren und schafft es daher nicht eine verbindende Funktion zwischen den Punkthäusern zu übernehmen. Zudem verpasst der Aussenraum auf die Bedürfnisse des gemeinnützigen Wohnungsbaus einzugehen.

Nutzer Viva Luzern

Bedingt durch die aussenliegenden im Kreis angeordneten Bewohnerzimmer ist der Grundriss sehr kompakt. Seitens der Viva Luzern werden die Erschliessungskorridore auf den Wohnetagen mit den unterschiedlichen Breiten als interessant und abwechslungsreich betrachtet. Zudem ermöglicht sich durch die beschriebene Anordnung ein für die betagten Bewohner willkommener Rundlauf auf den Etagen. Bis auf die Zimmer Richtung Süden haben alle Zimmer eine gute Orientierung. Der Aufenthaltsraum auf den Geschossen bietet die Sicht Richtung Industriestrasse. Die innenliegenden Versorgungsräume unterstützen einen optimierten Betriebsablauf. Die Empfangshalle hat keinen direkten Bezug zum Aussenraum. Der Empfang hat kaum Tageslicht und ist nur indirekt an die Grünzone angebunden. Der in Richtung Industriestrasse orientierte Coiffeur bietet die Möglichkeit, auch externe Kunden zu betreuen. Die Lounge im 5. Obergeschoss ist sehr gut belichtet, bietet eine tolle Sicht, hat jedoch keinen Bezug zum Empfang oder Gartenbereich. Die verschieden ausgerichteten Terrassen bieten eine perfekte Rundumsicht. Die optimal angeordneten Büros haben kurze Verbindungswege. Die Nebenräume in den Untergeschossen sind effizient und funktional erschlossen. Ein für die Bewohner/innen von der Viva Luzern abgegrenzter Aussenbereich fehlt jedoch.

Denkmalpflege

Ein grosszügiger öffentlicher Hof mit dem Roten Haus liegt im Zentrum der neuen Überbauung. Die Materialisierung der Wohnbauten sowie des Wohnhauses mit Pflegewohnung und Rettungsdienst bezieht sich einerseits auf den industriellen Charakter des ewl-Areals und andererseits auf das angrenzende Wohnquartier. Die Nutzung als Quartierzentrum und Gastronomie trägt dem Industrie-Denkmal angemessen Rechnung. Im Souterrain sind die einerseits die notwendigen Infrastrukturräume und andererseits ein Take-Away untergebracht. Im Hochparterre befinden sich Gastronomie und Küche, die in einem möbelartigen Einbau platziert wird. In diesem freistehenden Element werden auch die Bar-Theke und die interne Treppenerschliessung untergebracht. Die hindernisfreie Zugänglichkeit wird mittels eines in

der grossen Halle freistehenden Glasliftes gewährleistet. Am Äusseren werden nur geringfügige Eingriffe vorgenommen.

Nachhaltigkeit

Der vorgeschlagene Umgang mit dem Allmendlibach fehlt eine positive Wirkung in einem Gesamtkonzept und leistet keinen erkennbaren ökologischen Mehrwert.

Im Bereich Verkehrs- und Mobilitätskonzept werden die Grundbedürfnisse der verschiedenen Nutzer auf dem Areal gut abgedeckt. Die Anforderungen an 2000-Watt-Areale scheinen erfüllt werden zu können. Im Bereich Erstellung ermöglichen die baulichen und architektonischen Voraussetzungen die Vorgaben des 2000-Watt-Areals mit zumutbaren Massnahmen zu erfüllen. Im Bereich der Betriebsenergie werden dank der Seewassernutzung und der vorgesehenen PV-Anlagen gute Voraussetzungen geschaffen, dass im Bereich der Energieeffizienz die Anforderungen an 2000-Watt-Areale gut erfüllt werden können. Das vorgeschlagene Energie- und Gebäudetechnikkonzept scheint die gestellten Anforderungen erfüllen zu können.

Wirtschaftlichkeit

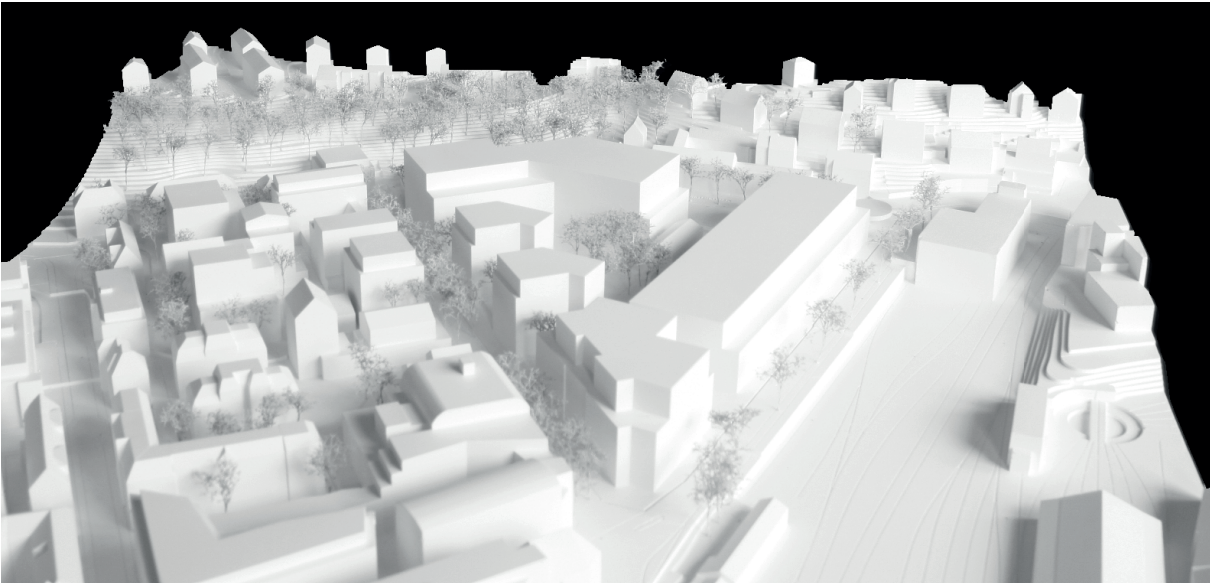
Die Erstellungskosten sind mit einer Abweichung zum Mittelwert aller Projekte von +13 % höher ausgefallen. Dies lässt sich u.a. auf die aufwändige Gesamtkonzeption, die Aufteilung in drei separate Wohngebäude und das grosse Gesamtgebäudevolumen zurückführen.

Das TU-Angebot ist übersichtlich aufgebaut, jedoch nicht vollständig nachvollziehbar. Die Optionen für den Ausbau ab Edelrohbau sind bezüglich der beschriebenen Massnahmen, der zugeordneten Kosten und der dargestellten Flächen intransparent. Dies gilt auch für die Optionen vom Rohbau zum Edelrohbau (Viva Luzern, abl). Es ist eindeutig deklariert, ob die Budgetpositionen im TU-Kostendach inbegriffen resp. nicht inbegriffen sind.

Das Flächenquotient VMF/HNF entspricht einem guten Verhältnis. Die vermietbaren Flächen sind klar deklariert entweder als Flächen für alle Raumarten oder als Mietwert pro PW-Parkplatz. Die vorgeschlagenen Mietzinsen sind gut begründet und sowohl markt- wie auch lagekonform plausibel. Der anvisierte Gesamtmiettertrag inklusive Baurechtszins liegt im erwarteten Rahmen, zeitigt jedoch - im Verbund mit den relativ hoch veranschlagten Erstellungskosten - eine vergleichsweise niedrige Bruttorendite.

Die Betriebs- und Unterhaltskosten sind in der dargestellten Höhe plausibel und liegen im Durchschnitt.

Das in der komplexen Aufgabe wie Teamkonstellation inhärente Potenzial, mit Hilfe der divergierenden Anforderungen, ein Zusammenspiel zwischen Diversität, Individualität und Kohärenz zu erzeugen und somit ein grösseres gemeinsames Ganzes zu schaffen, konnte nicht maximal genutzt werden. Der Umgang mit den Freiräumen lässt die notwendige Präzision vermissen.



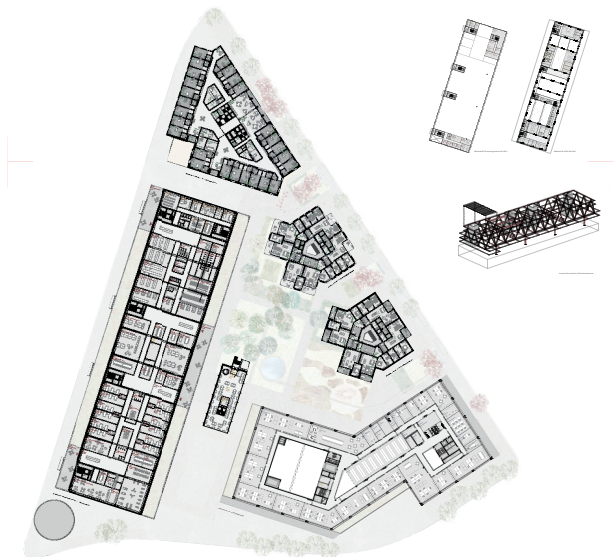
Modellfoto



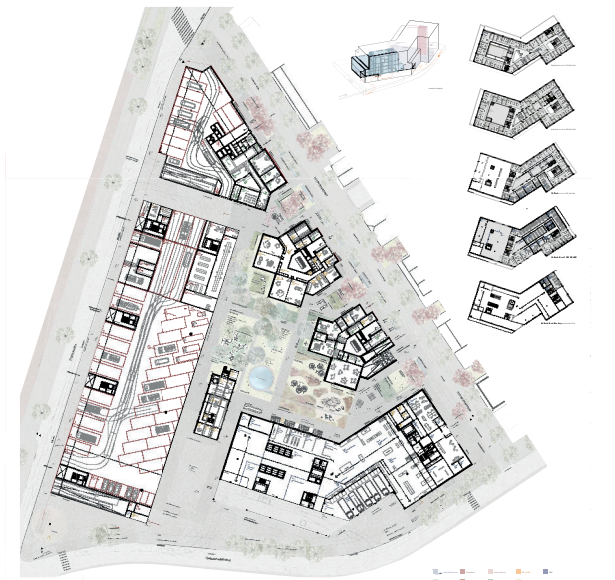
Situationsplan



Grundriss Obergeschosse



Grundriss Obergeschosse



Grundriss Erdgeschoss



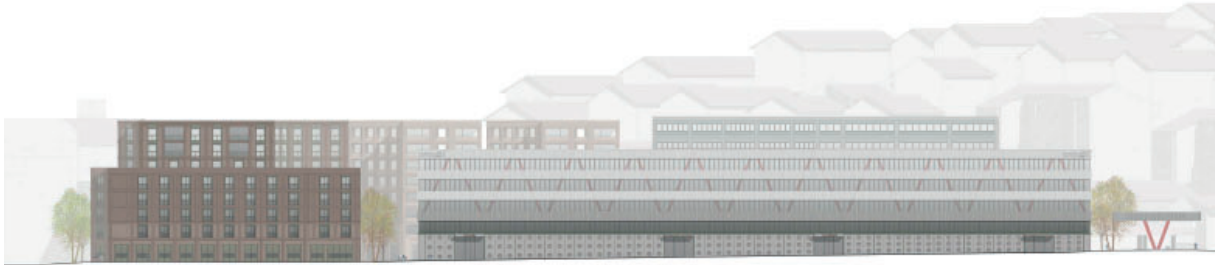
Blick Ecke Industrie-/Fruttstrasse mit Rettungsdienst und Pflegewohnungen



Eingangssituation zur ewl



Sicht auf Gebäudeausfahrten der Feuerwehr und Tankstelle seitens Geissensteinring



Ansicht West



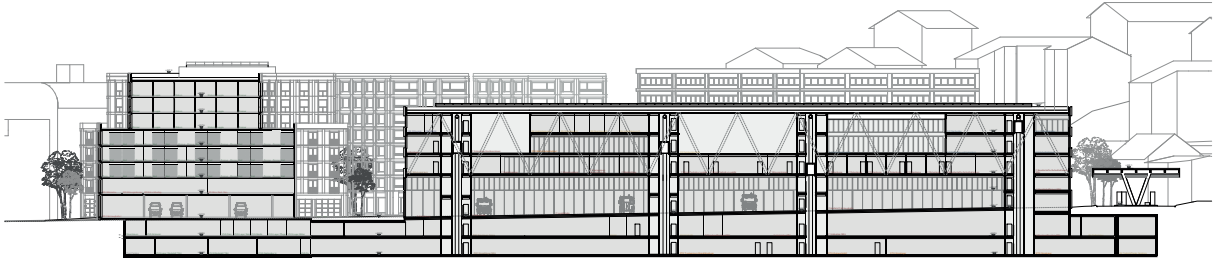
Ansicht Süd



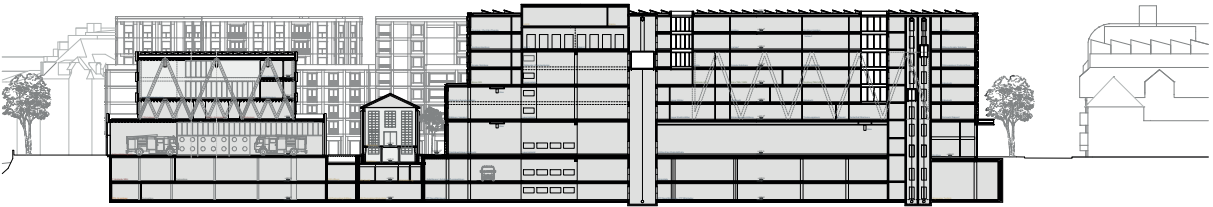
Ansicht Ost



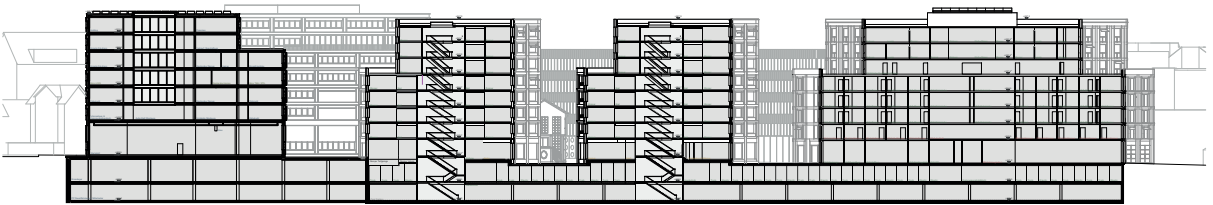
Blick auf das Rote Haus



Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C

Im Stadtgarten

Entwickler/Realisator

Implenia Schweiz AG, Dietlikon

Stefan Kiener, Peter Pfister, André Berset, Rita Ammann, Yevgeniya Grinfeld, Kurt Stettler, Victor Wolff Casado, Matthias Spiss

Architektur / Städtebau

Baumschlager Eberle Zürich AG, Zürich

Sebastian Kirsch, Dietmar Eberle, Stephan Mareending, Marco Duate, Matthias Gorla, Janele Suntinger, Christian Gerspacher, Marc Schommer, Leonie Hohmann, Oliver Reichling, Bianca Petrovcic

Baukontor Architekten AG, Zürich

Jens Bohm, Vittorio Magnago Lampugnani, Manuel Lergier, Lukas Hüsler, Fabian Berg

Bauingenieur

Synaxis AG, Zürich

Thomas Lüthi, Robin Sarnau, Robert Sigrüst, Reto Lussi

Elektroingenieur

Thomas Lüem Partner AG, Dietikon

Dominique Urech

Gebäudetechnik HLKS

Implenia Schweiz AG, Buildings Prime, Engineering, Gisikon

David Balmer, David Fernandez, Mario Gubernale, Stefan Metzler, Mladen Kafadar, Mathias Bleuler, Roman Wicki

Landschaftsarchitekt

Vetsch Partner Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Jürg Zollinger, Nils Lüpke, Carina Habelt

Verkehrsplaner / Entsorgung

Stadt Raum Verkehr, Bircher+Wicki, Zürich

Markus Birchler, Gianna Müller

Energieberatung / Nachhaltigkeit / Bauphysik

EK Energiekonzepte AG, Zürich

Barbara Beckmann, Anna Scholz, Markus Widmer

Brandschutzplanung

Thomas Lüem Partner AG, Sursee

Ruedy Hollenwäger

Bauleistik / Baeterminplanung

cbm baumanagement GmbH, Möhlin

Christoph Burkhalter, Patrick Seehöfer

Wirtschaftlichkeit / Gebäudeunterhalt

pom+Consulting AG, Zürich

Fabio Botti

Feuerwehr-Logistik

Contrafeu AG, Zollikofen

Werner Ammann

Lichtplanung

EK Energiekonzept AG, Zürich

Stefan Bürkli, Florian Wild

Soziologie

Zimraum Raum + Gesellschaft, Zürich

Joëlle Zimmerli

Das Projekt versucht durch ein stadtintegrierendes Konzept das bis anhin insulare Areal in einen öffentlichen Ort mit einer starken urbanen Identität zu transformieren. Drei platzartige Aussenräume, mittig an den Seiten des dreieckigen Grundstücks angeordnet, suchen die unmittelbare Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren bzw. Teilen der Stadt. Innerhalb des Grundstückes werden die drei Plätze über einen im Zentrum gelegenen weiteren Platz, der sich um das schützenswerte Rote Haus formt, verbunden. Die drei Gebäudevolumen, die in Konsequenz der städteräumlichen Idee die Ecken des Areals markieren, bestehen aus grossformatigen Sockelgeschossen mit darüber angeordneten mäandrierenden Baukörpern. Ein lebendiger Dialog zwischen Platz und Gebäude wird über die jeweilige Nutzungsanordnung gesucht aber nicht immer gefunden. Die herausragenden Stärken des Entwurfs liegen in den übergeordneten städteräumlichen Grundgedanken. In der näheren Betrachtung ergeben sich hingegen noch einige Probleme. Das Rote Haus wirkt durch die angrenzenden Bauten eingezwängt. So sehr der schön gestaltete Stadtgarten mit seinen angrenzenden belebenden Nutzungen zusammen mit dem Platz um das Rote Haus ein enorm grosses quartieraufwertendes Potential aufzeigt, so sehr bestehen Zweifel an einer lebendigen quartierintegrierenden Tauglichkeit des ewl-Platzes. Entlang des stark befahrenen Geissensteinrings gelegen, bleibt er ein rein monofunktionaler Vorplatz als Entrée des ewl-Verwaltungsgebäudes. Die freiräumliche Gestaltung entlang der Industriestrasse begnügt sich mit wenigen vagen Andeutungen (Freilegung Bach, Baumreihe). Eine detaillierte Materialisierung wie auch eine dezidierte atmosphärische Aussage wäre wünschenswert und hilfreich gewesen.

Die Gestalt der drei Gebäude wird weder über eine spezifische kontextuelle Bezugnahme noch über die unterschiedlichen Nutzungsprogramme hergeleitet. Die Architektur verkörpert vielmehr das Stadthaus als ortsunabhängigen generellen Typus, der sich mit einem dezidiert ausgebildeten Sockel und einer leicht unterschiedlich gegliederten, konstruierten und materialisierten Fassade auszeichnet. Diese Vorgehensweise stellt einen gewissen Widerspruch zur städteräumlichen Haltung dar, die ein starkes integrales Zusammenwachsen mit dem urbanen Kontext sucht. Das Preisgericht hätte sich eine ortsspezifischere und inhaltsbezogenere Architektur erhofft.

Die typologischen und betrieblichen Qualitäten der einzelnen Nutzungseinheiten fallen äusserst uneinheitlich aus: Die Gebäudestrukturen für die ewl sind interessante und gut funktionierende Vorschläge. Der Haupteingang der ewl, auf der Seite des Geissensteinrings gelegen, wird trotz der Arkadenlösung als rückwärtig empfunden. Im Weiteren muss der Ver- und Entlad für den Warenumschlag über mehrere 90 Grad Wenden angefahren werden, was zu grossen gegenseitigen Behinderungen führen wird. Die logistischen Abfolgen entsprechen derzeit nicht den Vorgaben aus dem Funktionsschema. Demgegenüber funktionieren die betrieblichen Abläufe der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ausserordentlich gut. Ausser der Lage der Turnhalle über der ILS, die aus sicherheitstechnischen Gründen problematisch ist, wurden die Funktionsabläufe zweckmässig gelöst. Für die abl sind schöne und variabel nutzbare Wohnungsgrundrisse entwickelt worden, die zum Teil noch grosse Schwachstellen beim Lärmschutz aufweisen. Die vorgeschlagene Anordnung der Gemeinschaftsbereiche für viva entsprechen nicht den Nutzerbedürfnissen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass folgende zum Teil schwerwiegenden Nutzungsmängel nur mit grossem Aufwand und offenem Ausgang korrigiert werden können: ewl (Eingang, Logistik, Verkehrskonzept), ILS (Lage Turnhalle), STIL/STG (Minderflächen, logistische und betriebliche Abläufe), GIS (Minderflächen), UWS (Lage und Wege).

Die Maximierung an Freiflächen durch die Ausbildung verschiedener Terrassen auf den Dächern der einzelnen Gebäude wird ausdrücklich begrüsst. Die architektonische und

landschaftsplanerische Umsetzung kann noch nicht vollumfänglich überzeugen. Betriebliche Friktionen im Bereich der ebenerdigen Wohnungen bleiben ebenfalls noch ungelöst.

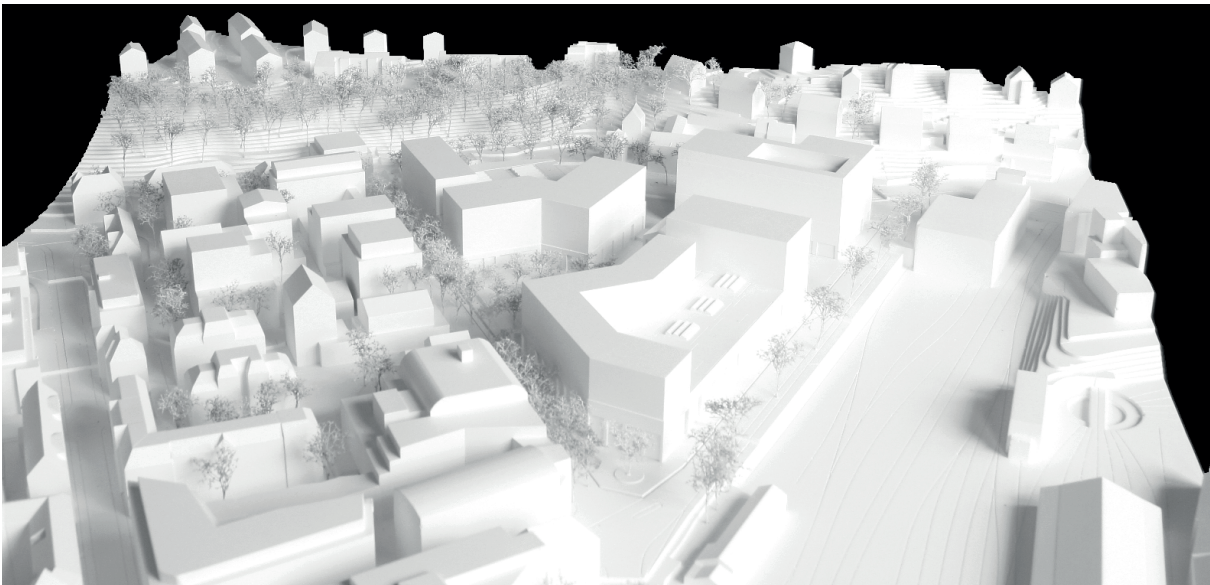
Das Etappierungskonzept bedingt viele provisorische Bauabschlüsse. Im Weiteren stehen während der ersten Etappe nicht alle im Raumprogramm geforderten Dienstfahrzeuge zur Verfügung.

Erklärtes Ziel der Verfasser war es, die expliziten freiräumlichen Qualitäten des städtebaulichen Ansatzes der 1.Stufe zu wahren, trotz den diversen noch zu erfüllenden Nutzungsvorgaben. Der Auslober ist der Ansicht, dass das freiräumliche Grundmuster wohl unzweifelhaft Qualitäten aufwies, deren Potential durch das angestrengte Festhalten am Erreichten nicht ausgeschöpft wurde. Nach wie vor sind die zwischen den 3 grossen Baukörpern eingefügten Freiräume mit Bezug nach Aussen ein einladender und stimmiger Übergang zur Stadt. Insbesondere ist der Stadtgarten zum nordöstlich angrenzenden Quartier mit der Unterlachenstrasse selbstverständlich verortet. Weniger zwingend sind die Andockungspunkte der beiden anderen Freiräume; sie erhalten auch diesbezüglich von den flankierenden Bauten keinerlei Unterstützung über Fassadenversätze etc. Das Rote Haus im Dreh- und Angelpunkt steht höchst exponiert mittig im neuen Quartier. Dieses ehemalige beiläufige Gebäude im Industrieareal wird somit zur eher nicht gewünschten, allgegenwärtigen Ikone, was sehr stark durch die offensichtliche In- Bezug-Setzung der angrenzenden Freiräume hervorgerufen wird. Auch der Stadtgarten hat - obwohl versprochen - keine Metamorphose von einem heckenumsäumten Hain zu einer wirklichen Gartenoase erlebt. Die Ansätze im Umgang mit dem Allmendlibach werden gewürdigt. Erlebniswert wie stadtoökologische Bedeutung werden bezweifelt.

Wenn die neue Dachterrasse für die Mitarbeiter im ewl-Gebäude einen echten Mehrwert darstellt, erschliesst sich die Qualität der eigentlich grosszügigen Dachgärten noch nicht. Die grossflächigen Oblichter verdrängen sozusagen die nutzbaren Flächen um sie herum; ihre eigentliche Identität respektive Identitäten sind nicht wirklich erkennbar.

Beim Thema Wirtschaftlichkeit rangiert sich das Projekt «Im Stadtgarten» sowohl bei den Erstellungskosten als auch bei den Unterhaltskosten an letzter Stelle ein, d.h. die angegebenen Kosten liegen deutlich über denen der anderen beiden Projektbeiträge.

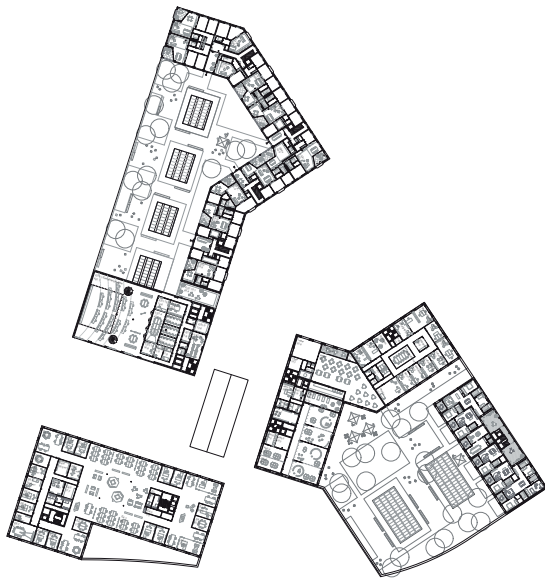
Insgesamt darf festgehalten werden, dass das Projekt „Stadtgarten“ zwar einen wertvollen städteräumlichen Beitrag zur äusserst komplexen Aufgabe darstellt, das jedoch zu viele architektonische Unstimmigkeiten und betriebliche sowie funktionale Mängel aufweist und in seinem Gesamtkonzept nicht überzeugen kann. Eine Korrektur der weitreichenden betrieblichen und logistischen Mängel ist nahezu nicht möglich bzw. hätte eine umfassende Veränderung des Projekts sowie der Positionierung resp. Ausgestaltung der Gebäudevolumina zur Folge. Infolgedessen verzichtet das Beurteilungsgremium darauf, das Projekt «Im Stadtgarten» in einer Bereinigungsstufe überarbeiten zu lassen.



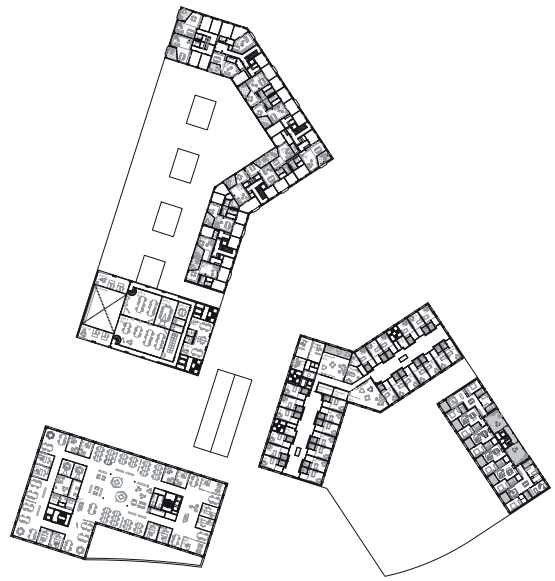
Modellfoto



Situationsplan



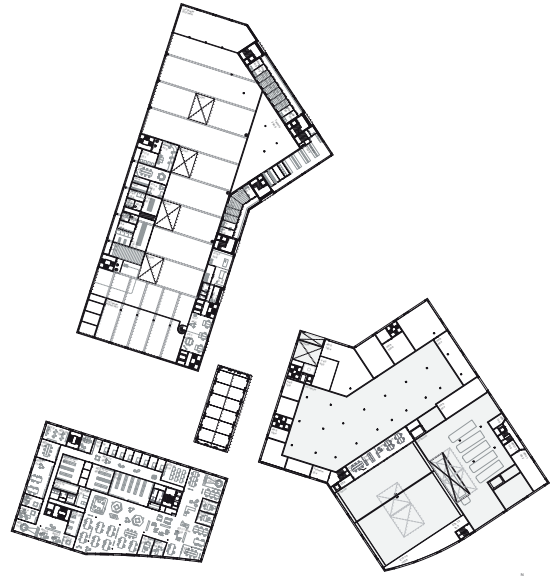
Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss 4. Obergeschoss



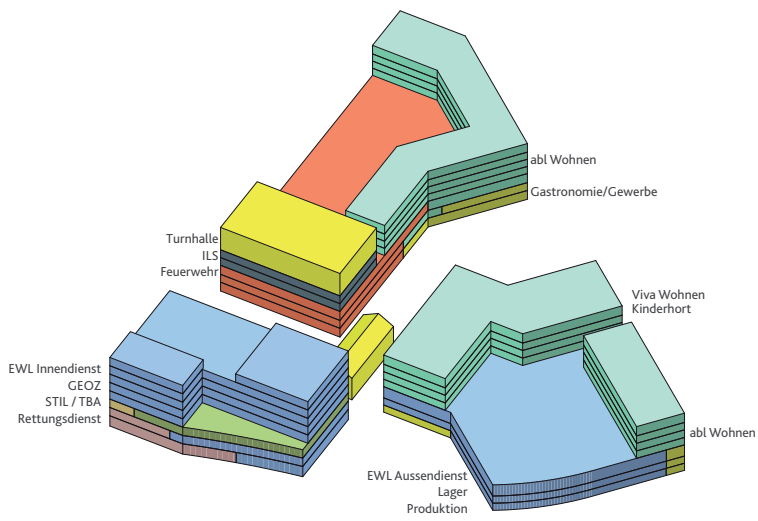
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Axonometrie Nutzungsdisposition



Blick auf das neue ewl Areal



Blick auf das Rote Haus



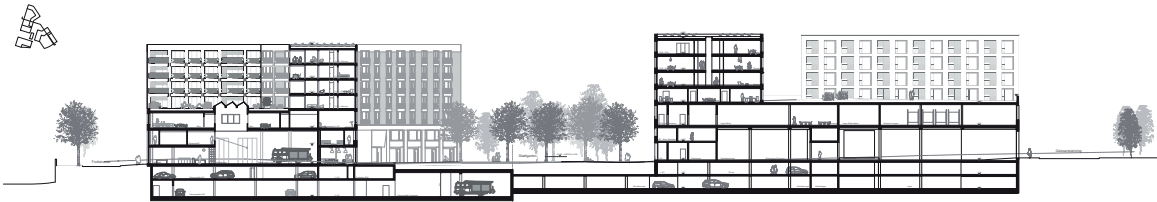
Ansicht Industriestrasse



Ansicht Geissensteinring



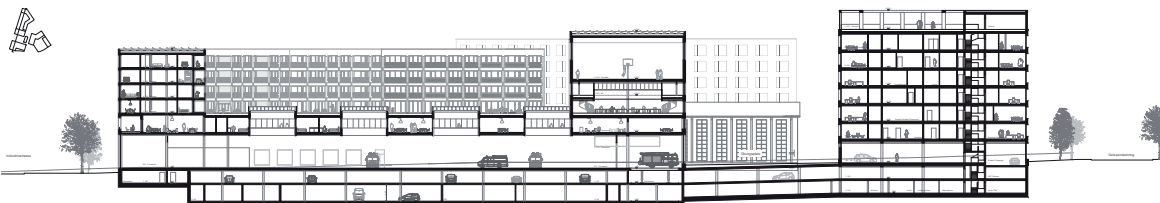
Ansicht Fruttstrasse



Schnitt AA durch Stadtgarten



Schnitt BB durch den Übungsplatz, das Rote Haus und Haus 1



Schnitt CC durch die Feuerwehrrhalle, den Übungsplatz und ewl Verwaltung

Allmendli

Entwickler/Realisator

Frutiger AG, Thun

Thomas Frutiger, Jürg Wanzenried, Marcos Pereira, Marco Grüttter

Architekten/Städtebau

Scheitlin Syfrig Architekten, Luzern

Mauritus Carlen, François Guillermain, Francesco Tadini, Davide Etter, Paolo Janssen

burkhalter sumi architekten, Zürich

Yves Schihin, Jonas Hertig, Giacomina Di Vieste, Kathrin Röthlin

Cabane Partner / Urbane Strategie & Entwicklung, Basel

Philippe Cabane

Bauingenieur

BlessHess AG, Luzern

Philippe Hess

Gebäudetechniker (HLK)

Dr. Eicher+Pauli AG, Kriens

Marco Ingold

Sanitäringenieur

Ingenieurbüro Riesen AG, Zürich

Alan Blumer

Elektroingenieur

HEFTI, HESS, MARTIGNONI Aargau AG, Zug

Markus Mazenauer

Landschaftsarchitekt

Appert Zwahlen Partner AG, Zug

Karin Meissle, Benjamin Gorzawski, Kilian Schärli

Verkehrsplaner

B+S AG, Bern

Heinz Suter, Urs Dubach, Nina Philipp, Nadine Würthrich

Das Projekt Allmendli schlägt einen teilweise perforierten Blockrand vor, der so kompakt wie möglich organisiert wird, um durch das Einrücken der Baumassen zu allen Seiten breite Vorzonen auszubilden und eine 'Verschmelzung mit dem Stadtraum' zu erzeugen. Im Bereich der Industriestrasse entsteht durch das Zurücksetzen der Bauflucht ein neuer öffentlicher Raum zum bestehenden Quartier. Zum Geissensteinring werden in diesen so entstehenden Vorbereichen die Betriebsflächen der ewl und zur Fruttstrasse die Blaulichtorganisationen und deren Abwicklung organisiert.

Die klare Trennung der betrieblich hochfrequentierten notwendigen Aussenraumflächen bzw. städtischen Quartiersstrassen versus einem ruhigen gemeinschaftlichen Innenhof, erlaubt eine friedliche Koexistenz der doch sehr divergierenden Nutzungen. Im Bereich der Industriestrasse kann hierdurch, sehr gut unterstützt durch die hier vorgesehenen publikumsattraktiven und wohnaffinen Nutzungen, eine attraktive, von den Verfassern als 'Esplanade' und Lebensader für das Gesamtquartier bezeichnete, neue Industriestrasse ausgebildet werden. Die Qualitäten des Innenhofes werden einerseits sehr positiv bewertet, vermessen allerdings für das Beurteilungsgremium, aufgrund der Lage wie Dimension der Verbindungen zum bestehenden Quartier, die gewünschte Porosität und damit Anbindung.

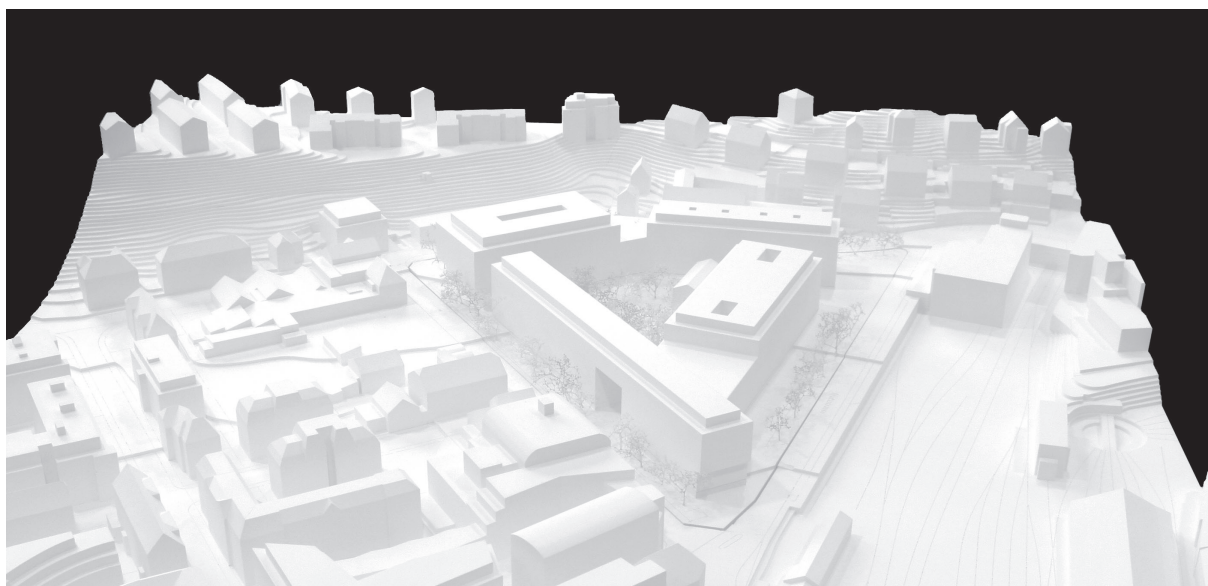
Auf den ersten Blick scheint die Anordnung der betrieblich notwendigen Aussenbereiche von Blaulicht wie ewl im Stadtraum zu organisieren als auch die klare Haltung diese Nutzungen einsehbar zu machen, ein interessanter Ansatz. Ob allerdings eine aufgeräumte und doch adäquate Organisation dieser Nutzflächen garantiert werden kann, um die Qualität dieser beiden

Strassenräume zu gewährleisten, wirft bei näherer Betrachtung Fragen auf. Es besteht die Gefahr, dass der Giessensteinring und die Fruttstrasse zu Hinterseiten werden könnten, da die meisten Hauptadressen an der Industriestrasse zu liegen kommen. In Bezug auf die geforderte Etappierung erfüllt das Projekt Allmendli die gestellten Anforderungen.

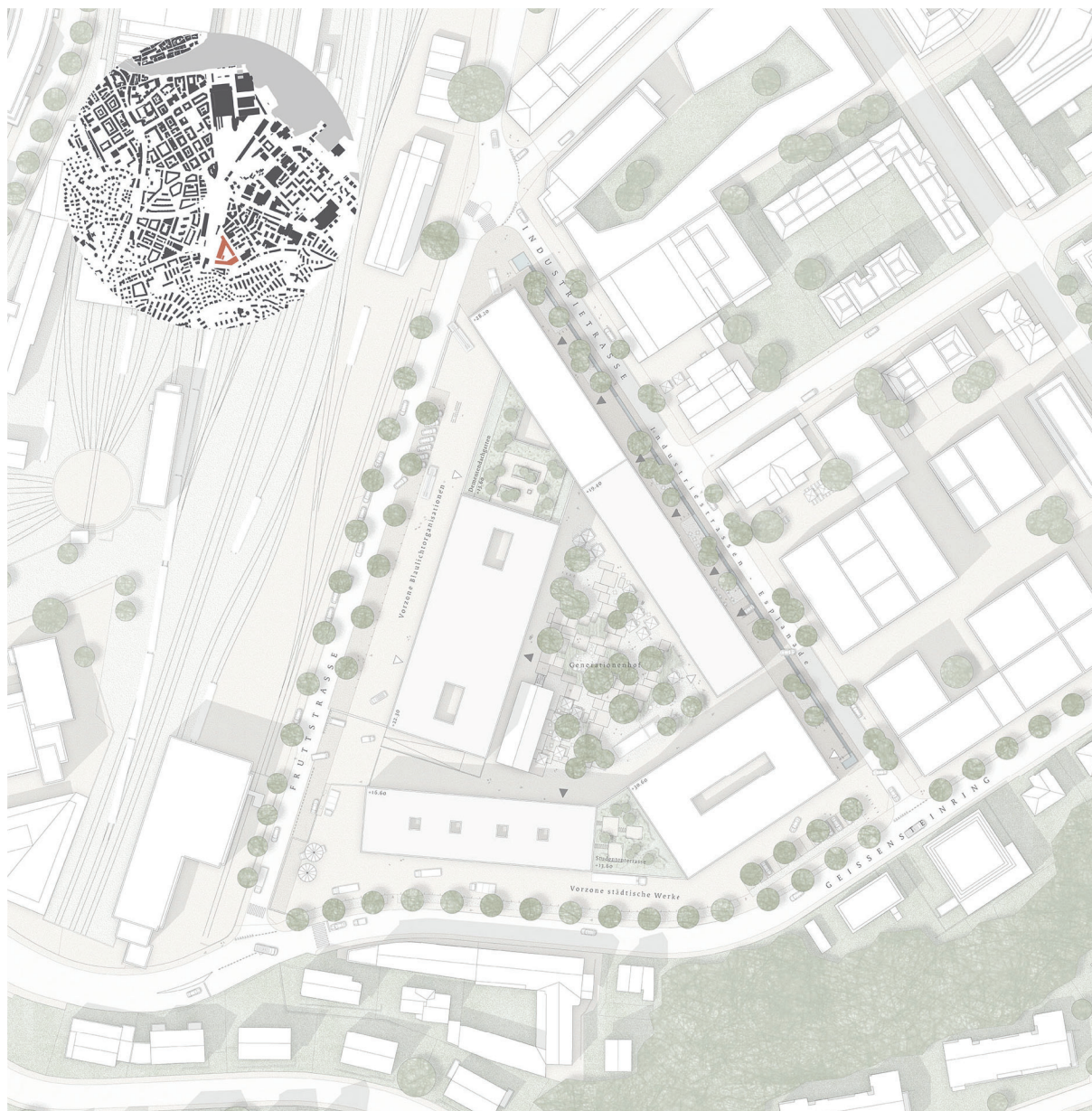
Die architektonische Ausformulierung der einzelnen in sich abgewinkelten und ineinandergreifenden Volumen wurde lange und kontrovers diskutiert. Die typologische Vielfalt und schon sehr weitreichende Ausformulierung unterschiedlichster Wohntypologien wird positiv bewertet. Ebenso die Konzentration aller quartiersrelevanten und aktiven Nutzungen im Erdgeschoss der Industriestrasse wie im Innenhof inklusive der Einbindung des Roten Hauses. Hierdurch entsteht eine gute Belebung der Erdgeschosse sowie der hieran angrenzenden Aussenräume.

Die Funktionsabläufe im Bereich ewl werden als gut bewertet sind aber zu klein. Was die Feuerwehr betrifft wird das Projekt Allmendli sehr kritisch bewertet, da es sich hier nur um eine Parkgarage handelt und diese logistisch nicht funktioniert. Eine Verknüpfung mit den hier zusätzlich notwendigen Nutzungseinheiten, die direkt mit der Einstellhalle verbunden sein sollten, scheint schwierig zu lösen. Auch der Bereich Schutz- und Rettungsfunktioniert wie vorgeschlagen noch nicht ebenso die Leistelle. Die Vielfalt der Wohntypologien sowie deren Bezüge zum ruhigen Innenhof, wie zur Industriestrasse bietet für die Abl wie VIVA viel Potenzial. Die Anforderungen zu ökologischer Nachhaltigkeit sind im Grossen und Ganzen erfüllt.

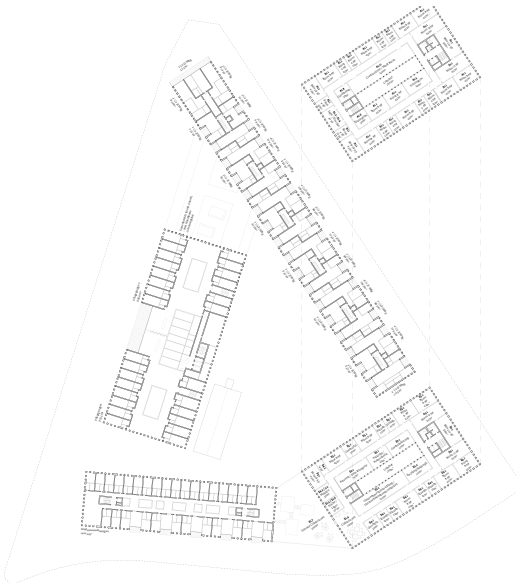
In der Gesamtbetrachtung weist der Vorschlag sehr viele gute Einzelideen auf, lässt allerdings die Frage zum alles übergreifenden Gesamtkonzept unbeantwortet. Das Projekt Allmendli bietet sehr gute Ansätze zur Gesamtorganisation der doch sehr unterschiedlichen wie Konflikt trächtigen Nutzungen. Dies führt zu einer klaren Differenzierung der funktional sehr divergierenden Belange der direkt angrenzenden öffentlichen Räume, wobei die Frage der Qualität dieser in den technischen Teilen fragwürdig bleibt. Das Projekt konnte dementsprechend sowohl in seiner städtebaulichen Setzung wie architektonischen und volumetrischen Ausformulierung, aber auch aufgrund der funktionalen Mängel das Beurteilungsgremium in ihrer Gesamtheit schlussendlich nicht überzeugen.



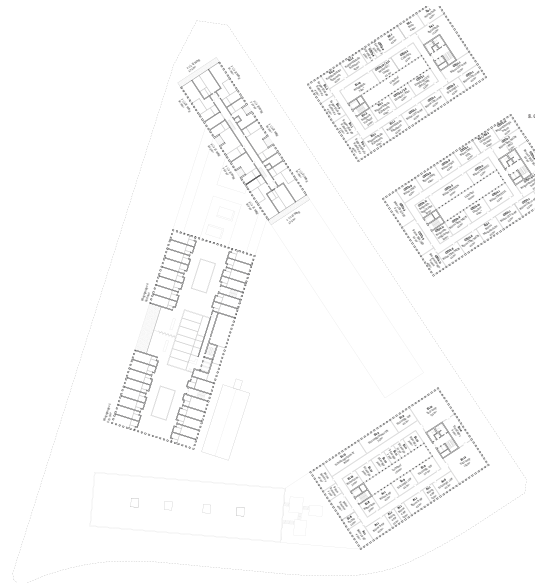
Modellfoto



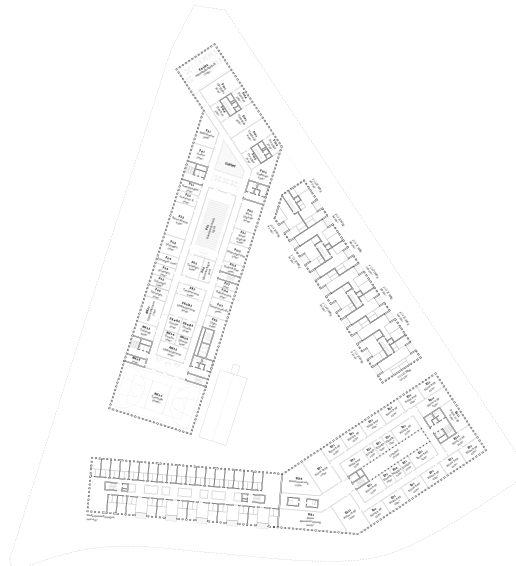
Situationsplan



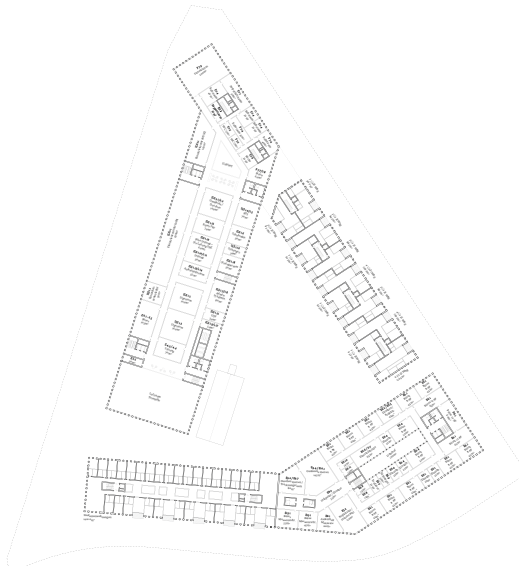
4. Obergeschoss



6. Obergeschoss



2. Obergeschoss



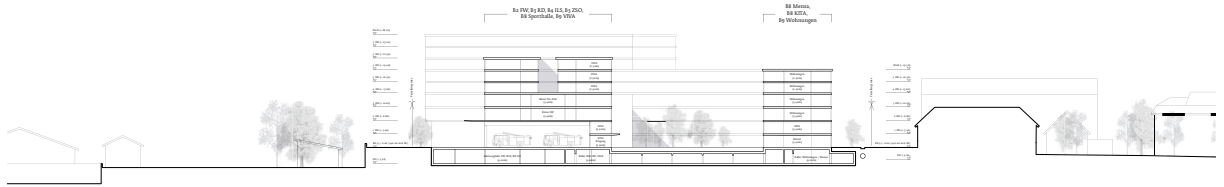
3. Obergeschoss



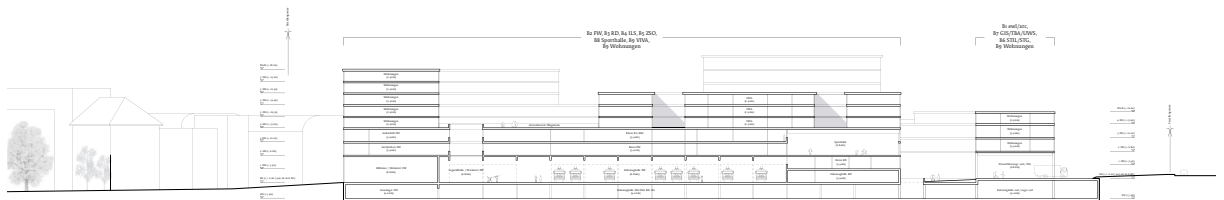
Erdgeschoss



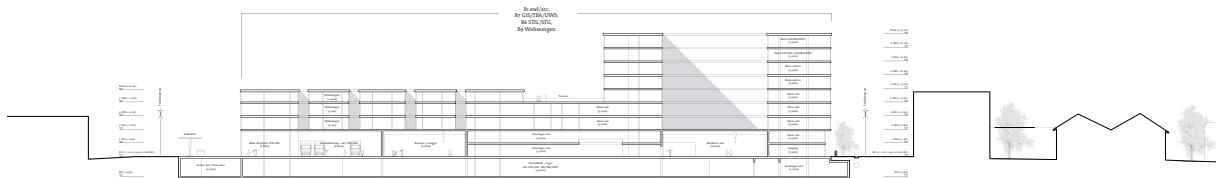
1. Obergeschoss



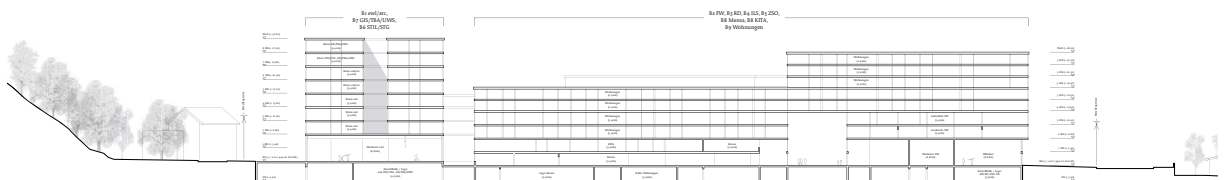
Längsschnitt AA



Längsschnitt BB

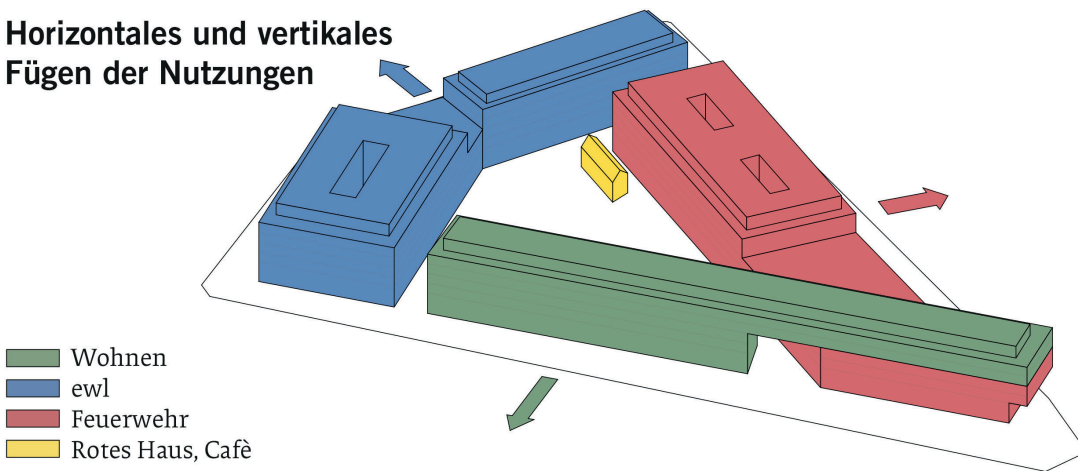


Längsschnitt CC



Längsschnitt DD

Horizontales und vertikales Fügen der Nutzungen



Axonometrie Nutzungsdisposition



Blick über die Gleise auf das Feuerwehrgebäude



Blick auf das Rote Haus

Trinita

Entwickler/Realisator

Allreal Generalunternehmung AG, Zürich

Nigel Woolfson, Martin Küng, Julia Löffler

Architekten/Städtebau

Rüssli Architekten AG, Luzern

Steven Holl Architects PC, New York
DEON AG, Luzern

Justin Rüssli, Gabriel Assin, Petr Vycpálek, Christopher Horn, Andreas Hamerich, Stefanie Jelinic
Holl Steven, Yaffe Noah, Sun Wenying
Luca Deon, Beda Fässler, Martin Schuler, Bingyi Li, Luisa Auletta, Michael Kneubühler

Bauingenieur

K2S Bauingenieure AG, Wallisellen

René Schütz, Romano John

Gebäudetechniker HLKS

GETEC Zürich AG, Zürich

Christian Polke, Alexander Küng

Elektroingenieur

Pöyry Schweiz AG, Zürich

Marcel Knöpfel, Ekrem Maloku, Dimitri Lendi

Landschaftsarchitekt

Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG,
Zürich

Sandro Balliana

Verkehrsplaner

Enz & Parter GmbH, Zürich

Robert Enz

Akustikplaner

Grolimund + Partner AG

Thomas Boss

Im städtebaulich heterogenen Industriestraszenquartier bildet das ewl Areal den Eckabschluss und steht am Übergang zum vorstädtischen Überbaumuster des Geissensteinquartiers. Die grosse dreieckige Blockrandbebauung wird in drei Volumen mit eigenen Identitäten aufgeteilt. Mit ihren differenzierten Formen, Fassadengestaltungen und Konstruktionsweisen soll auf die Heterogenität des Quartiers reagieren werden. Der zentrale Hofraum des Strassenblocks öffnet sich gegen alle Seiten.

Die resultierenden Eckgebäude umfassen je einen eigenen Hofraum und richten sich zum historischen Roten Haus aus, welches im Mittelpunkt der Komposition steht.

Der Allmendlibach wird entlang des Geissensteinrings und der Industriestrasse umgeleitet und partiell freigelegt. Im Innenhof wird die ehemalige Teer- und Ammoniakgrube zu einem Wasserbecken umgestaltet.

Die Setzung der Volumina und die drei Gebäudedurchbrüche beurteilen das Beurteilungsgremium als interessant, sind jedoch zu wenig präzise. Vor allem die Gebäudeöffnung zur Industriestrasse wirkt zufällig. Der Gebäudetyp beim Geissensteinring/ Industriestrasse mit seiner gerundeten, gläsernen Fassade erscheint in der Stadtstruktur als Fremdkörper. Die Nutzungen und Unterteilungen der drei Hofpartien sind zu wenig stringent ausformuliert.

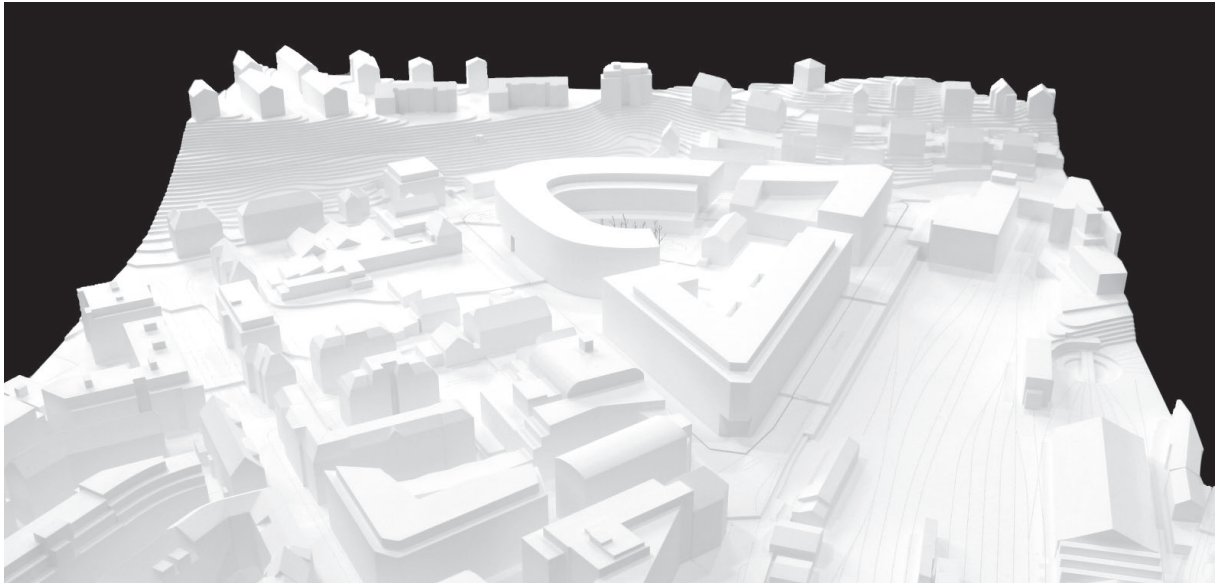
Das Areal ist via Frutt- und Industriestrasse mit den Hauptverkehrsachsen der Stadt verbunden: Richtung Norden mit der Tribschenstrasse und Richtung Süden mit dem Geissensteinring. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird über die Industriestrasse, der Fahrzeugverkehr der

Blaulichtorganisationen, ewl und der städtischen Dienste über die Fruttstrasse geführt. Teile des Innenhofes sind verkehrsfrei. Sichere Verkehrsabläufe zwischen MIV und Werkverkehr können gewährleistet werden. Die Wohnungseingänge auf die Fruttstrasse werden als gefährlich eingestuft. Der Werkverkehr von ewl und den städtischen Diensten führt über den Appellplatz der Feuerwehr und nahe am roten Haus vorbei. Diesen Verkehrsfluss erachtet das Beurteilungsgremium als schwierig und es wird in Frage gestellt, ob bei Übungen und Grosseinsätzen der Feuerwehr die Durchfahrt auf dem Areal noch gewährleistet ist.

Feuerwehr und Rettungsdienst richten sich zur lärm- und verkehrsintensiveren Fruttstrasse aus und schotten diese zum Innenhof ab. Die ewl erhält im gläsernen, gerundeten Gebäude zum Geissensteinring/ Industriestrasse ihr neues Gesicht. Der Erdgeschossbereich zur Industriestrasse wird von quartierübergreifenden Nutzungen, sowie dem Wohnen besetzt und soll die Brücke zwischen dem gegenüberliegenden Industriestrasseareal und dem roten Haus bilden. Die Wohnnutzung befindet sich in den oberen Geschossen entlang der Frutt- und Industriestrasse. Die einzelnen Nutzer finden ihre Räumlichkeiten kompakt in den jeweiligen Gebäudevolumen wieder. Jedoch fehlen gewisse gewünschte räumliche Beziehungen, wie beispielsweise zwischen der ewl und den städtischen Nutzern. Die Anforderungen der einzelnen Nutzer werden in unterschiedlicher Qualität umgesetzt. Betriebliche und logistische Abläufe der Blaulichtorganisationen und der integrierten Leitstelle werden in hohem Masse erfüllt, bei ewl und den städtischen Dienstleistungen sind sie hingegen grösstenteils nicht umgesetzt. Die Lärmproblematik aufgrund der Anordnung der Wohnungen Richtung Fruttstrasse wird als ungelöst angesehen.

Beide städtebaulichen Varianten wurden ausgearbeitet. Die Akzentuierung der Ecksituation an der Schnittstelle zwischen Frutt- und Industriestrasse (Variante 2) trägt jedoch nicht wesentlich zur Klärung der städtebaulichen Situation oder Verbesserung der nutzerspezifischen Probleme bei. Die Etappierung der Bebauung wurde im Konzept berücksichtigt und wird anhand von Schemata aufgezeigt.

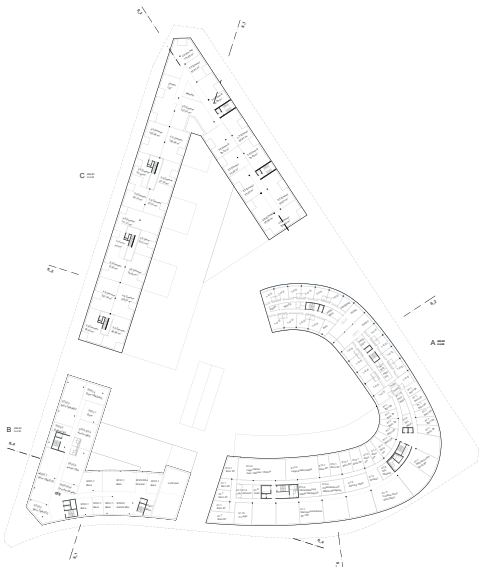
Die Arbeit zeugt von einer seriösen und vertieften Auseinandersetzung mit der anspruchsvollen Aufgabenstellung. Die ersten Skizzen zeigen einen interessanten städtebaulichen Ansatz. Die vertiefte Ausarbeitung des Projektes wirft jedoch viele Fragen auf. Die gewollte Differenzierung der drei Baukörper erachtet das Beurteilungsgremium als zu stark, so dass die Arealüberbauung in drei einzelne Baukörper zerfällt und eine übergeordnete Identifikation mit dem Ort schwierig wird. Das Rundgebäude der ewl ist in seiner Form- und Materialgebung ein Fremdkörper und vermag sich nicht in den städtebaulichen Kontext einzuordnen. Die Integration des roten Hauses funktioniert in seiner Räumlichen Beziehung zu den neuen Baukörpern nur ansatzweise. Zudem wird angezweifelt, ob die einzelnen Hofinnenräume -wie von den Verfassern vorgesehen- funktionieren und bespielt werden können.



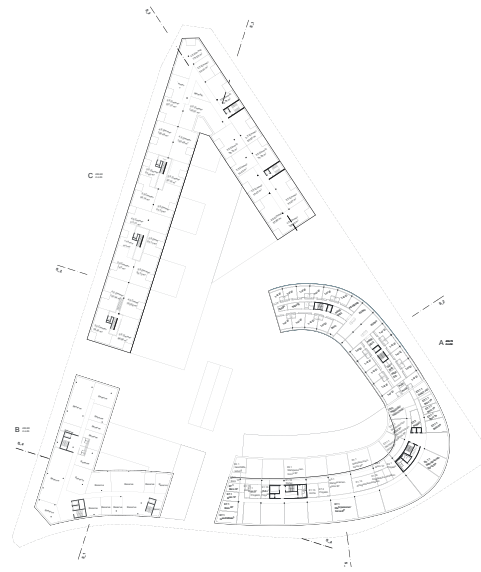
Modellfoto



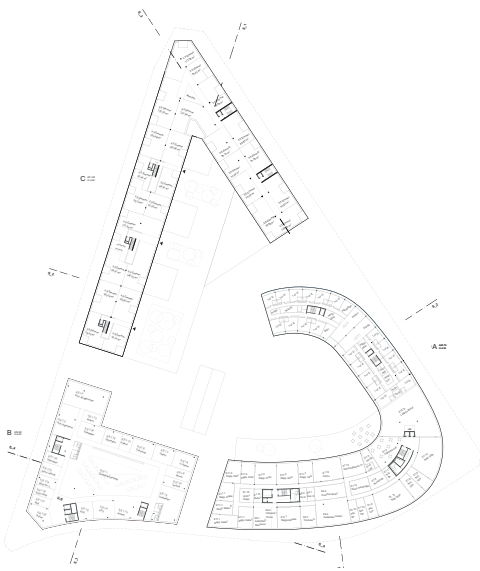
Situationsplan



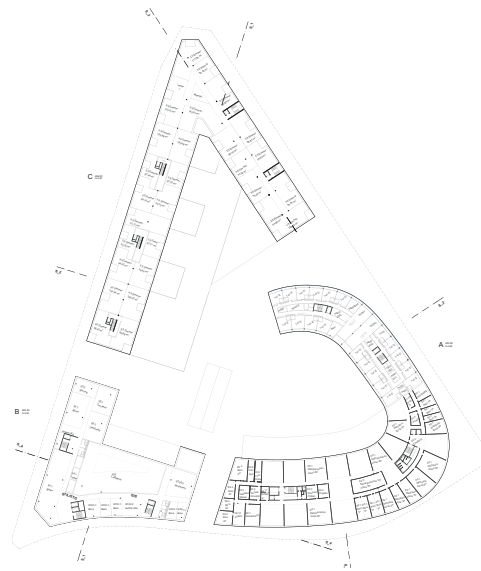
4. Obergeschoss



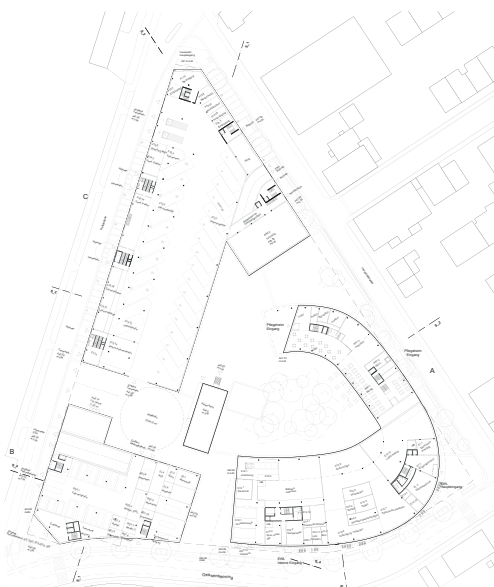
5. Obergeschoss



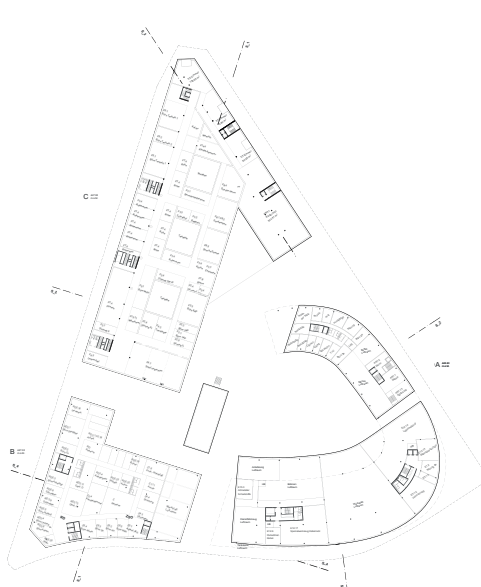
2. Obergeschoss



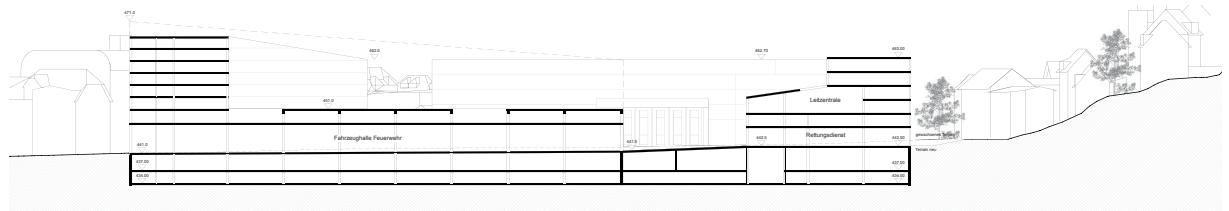
3. Obergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss





Blick auf das Areal



Blick auf die ewl Verwaltung



Eingangssituation des neuen ewl Hauptsitzes

do-re-mi

Entwickler/Realisator

Anliker AG Generalunternehmung,
Emmenbrücke

Bruno Eggenschwiler, Philipp von Moos

Architekten/Städtebau

Burkard Meyer Architekten BSA, Baden

Oliver Dufner, Adrian Meyer, Florian Baumgartner,
Dominic Spalt, Daniel Zielinski

Bauingenieur

Gruner Berchtold Eicher AG, Zug

Martin Hofmann, Stefan Aufdermauer

Gebäudetechniker (HLK)

Künzle Partner, Horw

Cornel Utz

Sanitäringenieur

Arregger Partner AG, Luzern

Roland Meier

Elektroingenieur

HEFTI, HESS, MARTIGNONI Zürich AG, Zürich

Manuel Müller, Markus Venetz

Landschaftsarchitekt

Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Lars Ruge

Verkehrsplaner

Emch+Berger WSB AG, Emmenbrücke

Samuel Regli

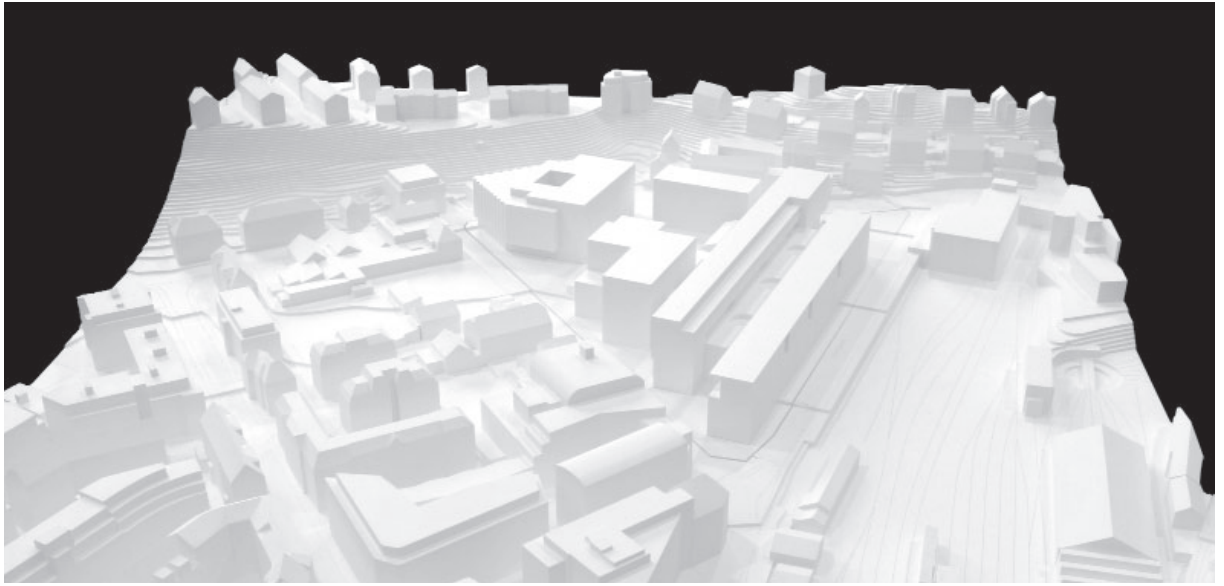
Überraschend anders, aber sehr konsequent und ins sich stimmig, schlagen die Verfassenden eine Lösung vor, welche sich primär aus sich heraus und an den sehr unterschiedlichen Nutzungen des Programms orientiert. Dabei stehen die inhaltlichen und funktionalen Anforderungen des Programms viel stärker im Vordergrund als etwa übergeordnete Bezüge zum Umfeld. Das ewl Areal und die neue Bebauung wird - zu generisch, viel mehr als eine Insel mit besonderen (inneren) Rahmenbedingungen im Stadtgefüge verstanden, deren Morphologie stärker einer „industriellen“ Logik folgt und sich primär an dieser und weniger am umgebenden Stadtkörper orientiert. Das ist eine grosse Stärke und zugleich die grösste Schwäche des Projekts.

Einer strikt orthogonalen Ordnung folgend wird das Programm in drei unterschiedlichen Teilen organisiert: Zwei Längsbaukörper parallel zur Fruttstrasse, zwei Baukörper welche mit dem Roten Haus zusammen die Mitte des Areals besetzen und als Solitär das neue Gebäude für ewl. Die Variante 2 besteht in der Erhöhung des zweiten Längsbbaus auf 30m womit aber auch erst das Programm für das Wohnen 100% erfüllt wird. Die Wohnnutzungen sind über eine sehr schmale Erschliessungsgasse adressiert. Der zugehörige Aussenraum liegt auf einer zweiten Stadtebene über den grossflächigen Erdgeschossnutzungen. Damit werden auch die beiden unterschiedlichen Wohnungsprogramme verbunden. Diese Anordnung wird als eher problematisch erachtet, da sie die gewünschte Vernetzung mit dem Quartier erschwert. Die Wohnungen sind sorgfältig entwickelt, wobei der Anteil an Maisonette Wohnungen eher hoch ist.

Die Konzentration und vertikale Stapelung in den beiden dominierenden Längsbaukörpern schafft auch nicht die nötige Befreiung auf der Stadtebene. Das Rote Haus wirkt als industrielles

Relikt etwas verloren. Die verbleibenden Aussenräume auf Erdgeschossenebene sind stark durch den Verkehr innerhalb des Areals beeinträchtigt. Die Anbindung an die Industriestrasse und zur zukünftig gegenüberliegenden neuen Wohnbebauung ist eher schwach. Die Einführung einer zusätzlichen Erschliessung ab dem Geissensteinring ist in der vorgeschlagenen Form nicht möglich. Damit ist auch die Funktionalität des Rettungsdienstes in Frage gestellt. Die Anordnung der Feuerwehr welche den Entwurf wesentlich mit bestimmt ist gut gelöst. Die Büronutzungen sowohl für ewl wie für die Stadt lassen sich jeweils gut und flexibel organisieren. Die räumlichen Bedürfnisse für die Leitstelle sind zu wenig berücksichtigt. Die Organisation des Verkehrs und der Parkierung auf dem Areal mit bis zu drei Untergeschossen und der Befahrbarkeit mit Lastwagen bis ins zweite Untergeschoss ist sehr aufwändig und kostenintensiv. Die Etappierung ist nachvollziehbar gelöst.

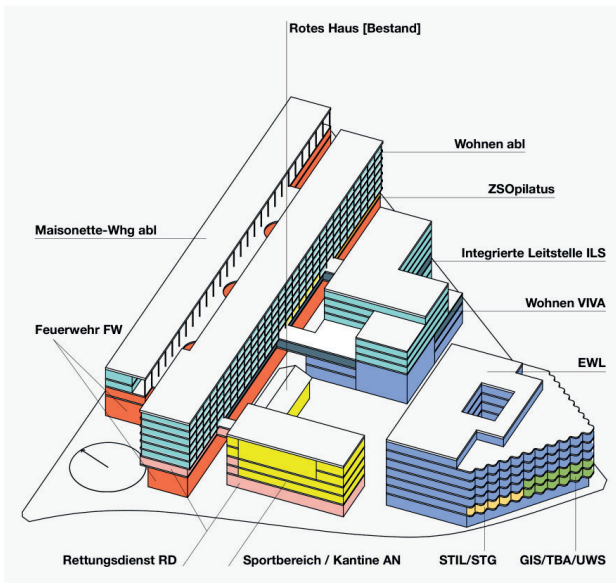
Mit seiner Eigenständigkeit stellt der Vorschlag einen wichtigen Beitrag zur Lesart des Ortes und für das Verfahren dar. Er scheitert aber letztlich an der zu hohen Selbstbezogenheit, welche zu wenig Interaktion und Verflechtung mit dem Quartier und der Stadt aufzubauen vermag. Strukturell, räumlich und bis zur Ausdifferenzierung der unterschiedlichen Stimmungen auf dem Areal, mit den Nutzungen angemessenen unterschiedlichen Architekturen, ist der Vorschlag akribisch und mit sehr grosser Tiefe bearbeitet und mit den stimmigen Perspektiven glaubwürdig vermittelt.



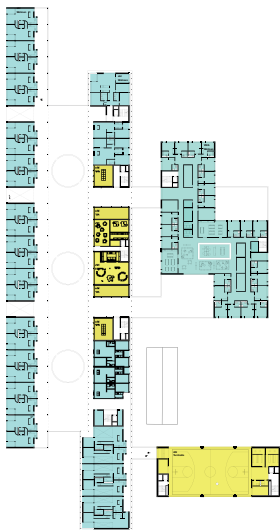
Modellfoto



Situationsplan



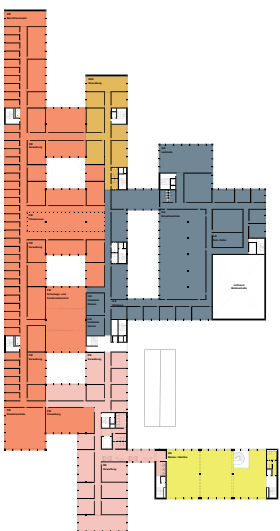
Axonometrie Nutzungsdisposition



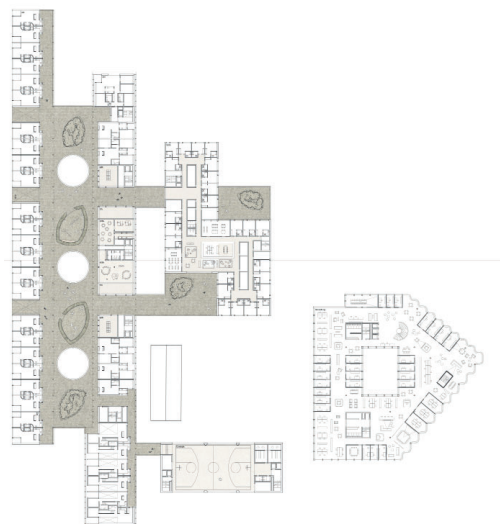
3. Obergeschoss



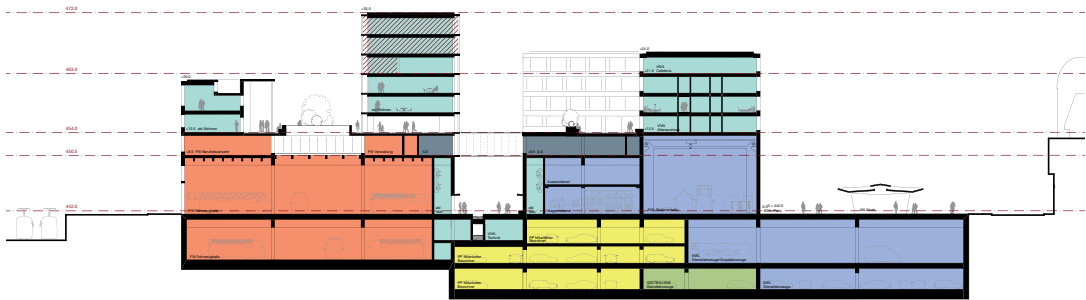
4. Obergeschoss



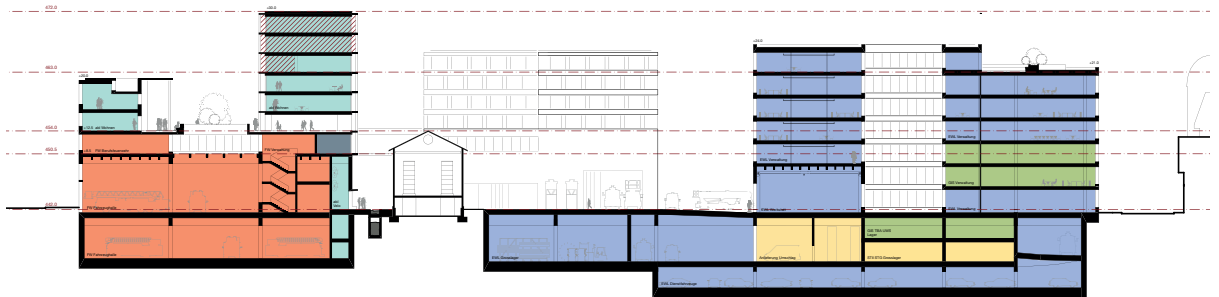
1. Obergeschoss



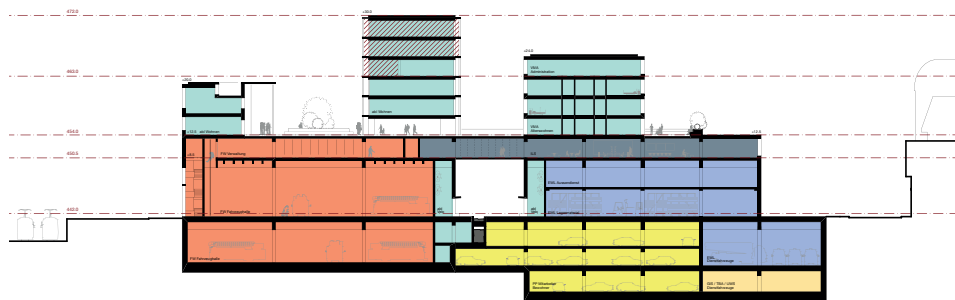
2. Obergeschoss



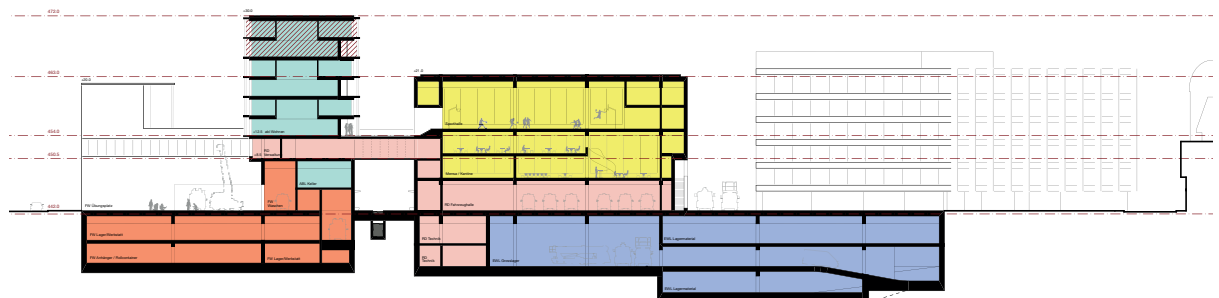
Querschnitt A



Querschnitt B



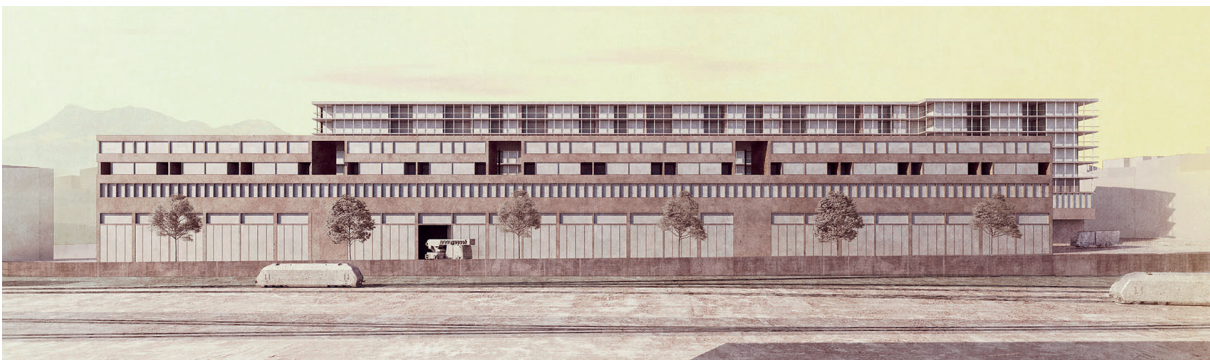
Querschnitt C



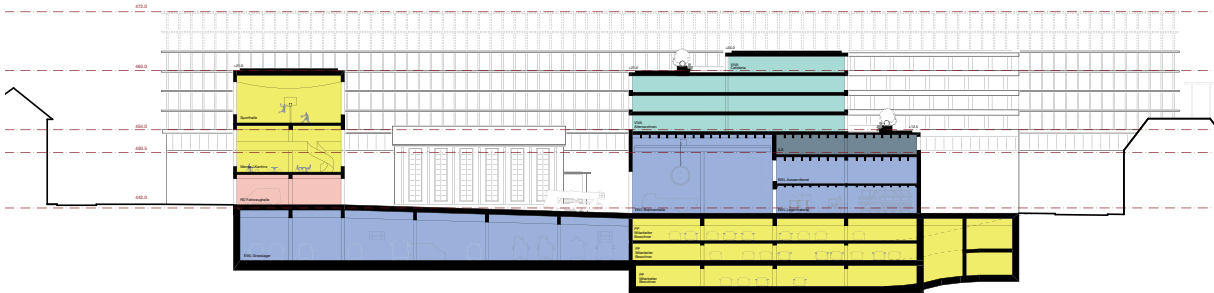
Querschnitt D



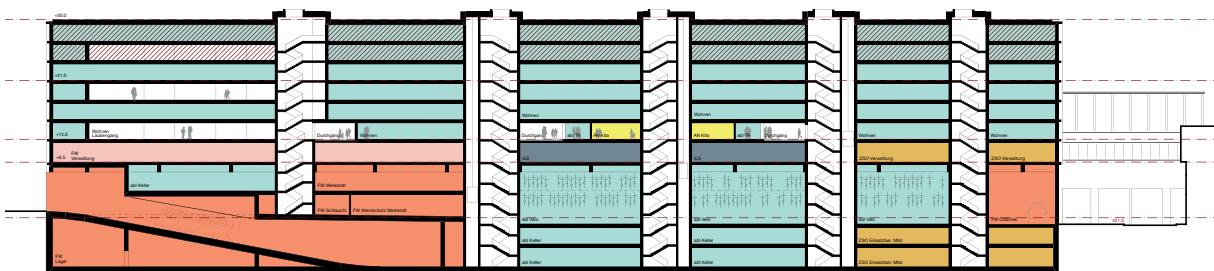
Ansicht Industriestrasse



Ansicht Fruttstrasse



Längsschnitt B



Längsschnitt C