

Centralschweizerische Kraftwerke AG

Zweistufiger Studienauftrag nach SIA 143 «Reussbühl West, CKW», Luzern



Schlussbericht

10. Juni 2022

Impressum

Auftraggeber:

Centralschweizerische Kraftwerke AG, Rathausen 1, 6032 Emmen in Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Sebastian Mävers, Dipl.-Ing. Architekt FSU
Petra Klima, Architektin MSc ETH, Raumplanerin
MAS ETH
Julia Wömpner, Dipl.-Ing Architektin (FH)

*Abbildung Titelseite: Luftbild Areal
(Quelle: Geoportal Kanton Luzern)*

Inhalt

1. Aufgabe	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Programm	7
1.3 Verfahren	9
1.4 Beurteilungsgremium	10
1.5 Teilnehmende Teams	10
1.6 Entschädigung	11
1.7 Weiterbearbeitung, Absichtserklärung	12
2. Resumée Studienauftrag	13
2.1 Studienauftrag Stufe 1	13
2.2 Erkenntnisse und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung in Stufe 2	14
2.3 Teambeiträge Stufe 1	
Würdigung und Dokumentation	18
2.4 Studienauftrag Stufe 2	51
2.5 Gesamtwürdigung	52
2.6 Teambeiträge Stufe 2	
Würdigung und Beurteilung	53
3. Empfehlung für die Weiterbearbeitung	82
4. Genehmigung	83

1. Aufgabe

1.1 Ausgangslage

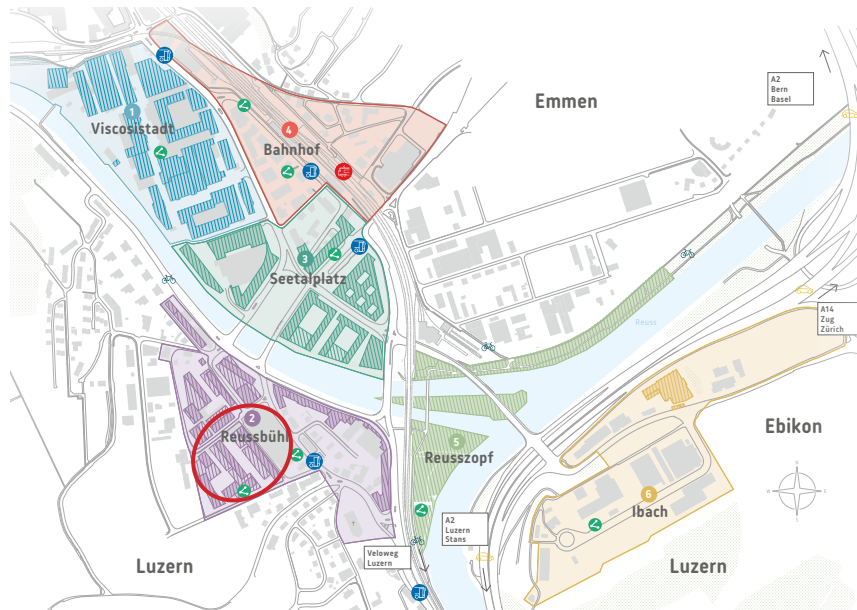


Abb. 1 Übersichtsplan Luzern-Nord mit Planungsgebiet (rot)

Das Quartier Reussbühl West ist Teil des zukünftigen Stadtzentrums Luzern-Nord. Wo heute gewerblich industrielle Nutzungen überwiegen, soll in den nächsten Jahren ein unverwechselbares, lebendiges Stadtquartier entstehen.

Um eine qualitätsbewusste, zukunftsfähige Entwicklung zu gewährleisten, wurde von den Grundeigentümern im Gebiet Reussbühl West zusammen mit der Stadt Luzern in den Jahren 2014 bis 2016 eine Testplanung durchgeführt.

Aus der Testplanung resultierten jedoch noch offene Fragen insbesondere bezüglich der künftigen Nutzung und Bebauung im Bereich der bestehenden Shedhalle der Centralschweizerischen Kraftwerke AG (CKW AG). Die Stadt Luzern und die CKW AG hatten daher in der Folge das Verfassersteam des Zielprojekts aus der Testplanung mit einer Teilrevision der Testplanung beauftragt, jedoch führte auch diese Überarbeitung nicht zum gewünschten Ergebnis.

Parallel zur 2. Überarbeitung der Testplanung wurde durch die Stadt Luzern ein Bebauungsplan sowie ein Städtebau- und Freiraumkonzept erarbeitet. Aufgrund wesentlicher offener Fragen und teilweise veränderter Rahmenbedingungen wurden die Arbeiten dafür jedoch mittlerweile sistiert. Die Stadt Luzern und die CKW AG haben vereinbart, dass zunächst ein Studienauftrag über den in Abb. 2 dargestellten Bearbeitungsperime-

ter durchgeführt wird, um die offenen Fragen zu klären und ein überzeugendes städtebauliches Konzept für das neue Quartier zu erlangen. Das Ergebnis des Studienauftrags wird Eingang in den Bebauungsplan finden.



Abb. 2 Luftbild mit engerem Betrachtungsperimeter (weiss), dem Bearbeitungsperimeter (rot) und dem Bereich der heutigen Shedhalle (blau); Quelle: Geoportal des Kantons Luzern

Die Vorgeschichte des Projektes zeigt, dass es sich um einen hoch anspruchsvollen Gegenstand handelt. Damit vorliegendes Studienauftragsverfahren mit Folgeauftrag zum Erfolg führt, erwartete das Beurteilungsgremium seitens der Teams eine ganzheitliche kompositorisch-iterative Annäherung. Ziel war ein integrales städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne einer Gesamtstrategie unter Berücksichtigung der Merkmale Bebauung, Freiraum, Sozialraum, Erschliessung, Ökologie und Nutzung.

1.2 Programm

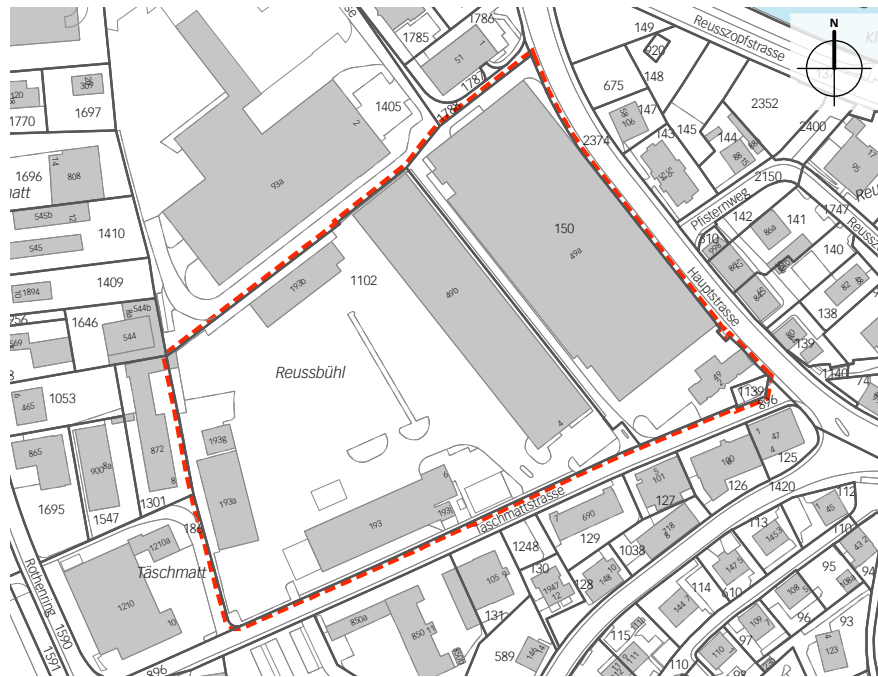


Abb. 3 In rot eingezeichnet ist der Bearbeitungsperimeter Studienauftrag «Reussbühl West / CKW»

Das Gebiet Reussbühl West soll sich von einem heute noch mehrheitlich industriell-gewerblich genutzten Gebiet zu einem lebendigen, urbanen Quartier als Teil des zukünftigen Stadtzentrums Luzern Nord entwickeln. Es befindet sich im Gebiet Littau zwischen den Flüssen Reuss und Kleine Emme. In diesem Bereich wachsen die Stadt Luzern und die Gemeinde Emmen funktional und räumlich zusammen. Die grösstenteils abgeschlossene Neugestaltung der Verkehrsinfrastrukturen und der Flussräume ermöglicht eine dynamische städtebauliche Entwicklung im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) des Gebiets Bahnhof Emmenbrücke – Seetalplatz – Reussbühl. Es ist zu erwarten, dass ein beachtlicher Teil der anstehenden Projekte im ESP vor der Überbauung des Bearbeitungsperimeters realisiert sein wird. Die dynamische Entwicklung im Umfeld und die daraus resultierenden Konsequenzen für die geplante Überbauung der CKW waren im Sinne eines erweiterten Betrachtungsperimeters in die Überlegungen einzubeziehen.

In der ersten Stufe des Studienauftrags (Konzeptstufe) lag der Schwerpunkt auf der Erarbeitung eines überzeugenden städtebaulichen Konzeptes (Bebauung/Dichte, Nutzungsverteilung, Freiräume, Erschliessung, Parkierung) unter Berücksichtigung von ökologischen, soziologischen, bautechnischen und wirtschaftlichen Kriterien. Dabei war insbesondere der Umgang mit der teilweise zu erhaltenden Shedhalle der CKW und deren Einbindung in ein schlüssiges Gesamtkonzept zu klären und aufzuzeigen. In der zweiten Stufe des Studienauftrags (Vertiefungs- und Projektstufe) wurde die Erarbeitung eines konkreten Projektvorschlags für die

Bebauung gefordert. Das Ergebnis der zweiten Stufe wird als Grundlage für die Weiterentwicklung zu Bauprojekten innerhalb der einzelnen Baubereiche dienen.

Handlungsfelder

Das Gebiet Reussbühl West lässt sich in zwei Handlungsfelder Ost und West unterteilen.

Das Handlungsfeld Ost umfasst die als erhaltenswert eingestufte Shedhalle. Dieser Industriebau an der Hauptstrasse aus den Anfängen der Seidenspinnerei ist gemäss Bauinventar nahezu original erhalten und prägt die Identität des Gebietes Reussbühl. Für das Handlungsfeld Ost wurde ein integrales Konzept (Bebauung, Nutzung, Wirtschaftlichkeit) erwartet, das den angestrebten Teilerhalt der Shedhalle, eventuelle Neubauvolumen sowie einen geforderten öffentlichen Aufenthaltsort/Platz im Bereich der heutigen Shedhalle umfasst. Um die Shedhalle möglichst weitreichend zu erhalten und einer hochwertigen Nutzung zuführen zu können, war auch der Ausbau und die Umnutzung des Untergeschosses zu prüfen, was im Umgang mit Denkmälern in der Regel nicht gestattet ist. Dabei war auch den Übergängen zu den angrenzenden Baubereichen bzw. Strassenräumen (Hauptstrasse im Osten) Beachtung zu schenken.

Die aus der Testplanung Reussbühl-West hervorgegangene Typologie bildete einen Ausgangspunkt für das zu erarbeitende Konzept zum Handlungsfeld West. Aus Sicht der Ausloberin bestand aber erkennbares Potenzial für eine Spezifizierung bzw. Überprüfung unter Berücksichtigung örtlicher Anforderungen an Freiraum, Ökologie, Nutzung, Raumbildung und Sozialraum. Angesichts der gegenüber der Testplanung deutlich veränderten Rahmenbedingungen waren auch andere Bebauungsstrukturen denkbar. Der Mehrwert alternativer Ansätze sollte dargelegt und die Integration in das städtebauliche Gesamtkonzept des Raums Reussbühl plausibilisiert werden. Der Umgang mit dem bestehenden Verwaltungsgebäude (Gebäude 49b) sollte im Rahmen des Studienauftrags geklärt werden.

Die Vision der Auftraggeberschaft umfasste eine hohe Vielfalt an Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen im Sinne eines gemischt genutzten Quartiers. Der Schwerpunkt in der Entwicklung war dabei aber auf Wohnen zu legen. Ein Anteil von 80% Wohnen im Areal war als Richtwert anzuschauen, von welchem massvoll abgewichen werden konnte, bei einer daraus resultierenden Steigerung der städtebaulichen Qualität.

Für ein qualitativ hochwertiges neues Quartier ist ein ausgewogenes Angebot an attraktiven öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen unabdingbar. Den Freiräumen kam im gesamten Gebiet Reussbühl West daher generell eine hohe Bedeutung zu, wie auch der Thematik Stadtklima. Stadtklimatische Untersuchungen haben gezeigt, dass das Gebiet Reussbühl eine Hitzeinsel darstellt. In den Entwürfen waren geeignete Massnahmen aufzuzeigen, die zu einer Verbesserung der stadtklimatischen Situation beitragen.

1.3 Verfahren

Auftraggeberin Auftraggeberin des Studienauftrags ist die Centralschweizerische Kraftwerke AG (CKW AG), Rathausen 1, 6032 Emmen, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern. Das vorliegende Verfahren unterlag nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

Verfahrensbegleitung/Sekretariat Verfahrensbegleitung und Sekretariat wurde durch Sebastian Mävers, ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern wahrgenommen.

Verfahren Das Studienauftragsverfahren wurde als zweistufige, nicht anonyme Projektstudie im Einladungsverfahren gemäss Art. 3.3 und 8 der SIA-Ordnung 143 (2009) durchgeführt. Die Verlängerung des Studienauftrags mit einer optionalen Bereinigungsstufe gemäss Art. 5.4 Ordnung SIA 143 (2009) blieb vorbehalten.

Im Rahmen der ersten Stufe des Studienauftrags wurden neun interdisziplinäre Planungsteams mit der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes gemäss den Bedingungen dieses Programms beauftragt. Mit jedem Planungsteam fand eine individuelle Zwischenbesprechung statt. Am Ende der ersten Stufe wählte das Beurteilungsgremium fünf Studien zur Weiterbearbeitung in der zweiten Stufe des Studienauftrags aus. Die Ergebnisse der ersten Stufe ermöglichten es, die inhaltlichen Vorgaben für die zweite Stufe des Studienauftrags zu schärfen und das Programm entsprechend zu überarbeiten.

Die zweite Stufe diente der Vertiefung der städtebaulichen Gesamtlösungen und der Ausarbeitung von konkreten Projektvorschlägen. Am Ende der zweiten Stufe resp. des Studienauftrags prüfte das Beurteilungsgremium die eingereichten Projektstudien und gab seine Empfehlungen für die Weiterbearbeitung ab.

Termine

Studienauftrag Stufe 1	
Bezug Studienunterlagen, Programm und Modell	Juni 2021
Startveranstaltung mit Begehung	Juli 2021
Abgabe Unterlagen und Modell Stufe 1 durch Teams	Oktober 2021
Vorprüfung, Präsentation und Beurteilung Stufe 1	Oktober 2021
Mitteilung an Teams über Entscheid der Stufe 1	November 2021
Zwischenphase (ohne Teams)	
Vernehmlassung / Partizipation Zwischenergebnisse	Nov./Dez. 2021
Präzisierung Programm für Stufe 2	Dezember 2021
Studienauftrag Stufe 2	

Zustellung Programm an selektionierte Teams	Januar 2022
Abgabe Unterlagen und Modell Stufe 2 durch Teams	März 2022
Vorprüfung	April 2022
Schlusspräsentation und Beurteilung Stufe 2	April/Mai 2022
Ergebnissicherung, Schlussbericht	Mai/Juni 2022
Ausstellung	20. Juni 2022

1.4 Beurteilungsgremium

Fachmitglieder mit
Stimmrecht

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Rainer Klostermann, Architekt ETH SIA, Zürich (Vorsitz)
- Armando Meletta, dipl. Architekt ETH BSA SIA, Luzern
(Vertreter städtebauliches Begleitgremium Luzern Nord)
- Sabina Hubacher, Architektin ETH BSA
- Robin Winogron, Landschaftsarchitektin SIA
- Jürg Wanzenried, Dipl. Arch. HTL, MRICS, MSc Real Estate (Nur Stufe 1)
- Matthias Weber, Dipl. Arch. ETH, MAS ETH MTEC/BWI (nur Stufe 2)
- Ersatz: Gerhard Hauber, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt AKBW

Sachmitglieder mit
Stimmrecht

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Michael Sieber, CFO CKW AG
- Katarina Nowak, Leiterin Immobilienmanagement CKW AG
- Daniel Rudin, Ressortleiter Nutzungsplanung Stadt Luzern
- Gaby Wey, Projektleiterin Stadtplanung Stadt Luzern

Experten/Grund-
eigentümer (ohne
Stimmrecht)

- Roman Brunner, Denkmalpflege und Kulturgüterschutz Stadt Luzern
- Milena Scherer, Co-Bereichsleiterin Mobilität Stadt Luzern
- Hans Kipfer, Dipl. Bauingenieur FH
- Jules Petit, MSc ETH Mechanical Engineering

1.5 Teilnehmende Teams

Teamzusammen-
setzung

Zur Lösung der Aufgabenstellung wurden zehn Architekturbüros zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen, diese hatten zwingend Teams mit Fachplanern aus mindestens den Disziplinen Freiraumplanung/Landschaftsarchitektur sowie Verkehrsplanung zu bilden.

Team 1

- Morger Partner Architekten AG, Basel, mit Westpol, Basel, und WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn

Team 2

- Graber & Steiger Architekten ETH BSA SIA, Luzern, mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich, und IBV Hüsler AG, Zürich

Team 3

- Hat nachträglich abgesagt.

Team 4

- Cometti Truffer Hodel Architekten AG, Luzern, mit Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH, Luzern, und TEAMVerkehr, Cham

Team 5

- Ruprecht Architekten, Zürich mit Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern, und Schneiter Verkehrsplanung AG, Zürich

Team 6

- Baukontor Architekten, Zürich, mit Tremp Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, und Rapp Infra AG, Basel

Team 7

- KCAP Zürich, Zürich mit USUS Landschaftsarchitektur, Zürich, und Stadt-RaumVerkehr, Zürich

Team 8

- Salewski Nater Kretz AG, Zürich, mit Office of Living Things LLC, Zürich, und Büro Dudler, Raum- und Verkehrsplanung, Biel

Team 9

- Tschuppert Architekten GmbH, Luzern, mit Zwahlen + Zwahlen AG, Cham, und AKP Verkehrsingenieur AG, Luzern

Team 10

- Hosoya Schaefer Architects, Zürich, mit BRYUM, Basel, und mrs Planung, Zürich

1.6 Entschädigung

Für die Teilnahme an der Zwischenbesprechung und die fristgerechte Einreichung der gemäss den Bestimmungen des Programms erforderlichen Unterlagen wurde jedes Planungsteam in der ersten Stufe mit einem pauschalen Betrag von CHF 18'000.– und in der zweiten Stufe mit CHF 30'000.– jeweils entschädigt.

1.7 Weiterbearbeitung, Absichtserklärung

Das Ergebnis des Studienauftrags soll als Grundlage für die Finalisierung des Bebauungsplans «Reussbühl West» dienen und für die Weiterentwicklung zu Bauprojekten innerhalb der einzelnen Baubereiche.

Die Auftraggeberin stellte dem verfassenden Architekturbüro und dem verfassenden Landschaftsarchitekturbüro der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektstudie die Auftragserteilung im Umfang von mindestens einem Gebäude (inkl. Umgebung) innerhalb des Bearbeitungsperimeters in Aussicht. Der Mindestumfang des Folgeauftrags umfasst unter Anrechnung von Vorarbeiten aus dem vorliegendem Studienauftrag die SIA-Phasen 31-33. Ebenfalls Bestandteil des Auftragsumfangs ist die Ausschreibung des Realisierungspartners (General- / Totalunternehmer oder Einzelleistungsträger).

Die dargelegte Auftragsvergabe ist klar als Mindestumfang zu verstehen. Die zur Weiterbearbeitung empfohlenen Planer sollen im Gesamtleitungs- oder Generalplanermandat die Projektierung mindestens eines Gebäudes erbringen und ab Realisierung im Verbund mit dem mittels Ausschreibung gewonnenen Realisierungspartner fertigstellen. Erklärtes Ziel ist eine durchgehende Autorenschaft mittels umfassender Vergabe an die Verfasser.

Die Grundeigentümerin ist um eine verträgliche Regelung der Projektorganisation besorgt, damit die Qualität des Resultats und die Interessen der Weiterbeauftragten in einem angemessenen Umfang Berücksichtigung finden.

Vorbehalten bleiben auch die Zustimmung der kommunalen und kantonalen Entscheidungsorgane zum Bebauungsplan.

2. Resumée Studienauftrag

2.1 Studienauftrag Stufe 1

Startveranstaltung

An der Startveranstaltung vom 1. Juli 2021 wurde über das Verfahren orientiert und das Programm vorgestellt. Die Startveranstaltung diente auch der Klärung von Verständnisfragen. Aufgrund der Pandemiesituation fand die Veranstaltung sowohl als Präsenzveranstaltung mit anschliessender Begehung als auch als Videokonferenz mit separaten Begehungsterminen statt.

Fragebeantwortung

Im Rahmen einer schriftlichen Fragerunde erhielten die Teams die Möglichkeit, Fragen an das Projektsekretariat zu richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgte schriftlich an alle Teams.

Schlussbesprechung Stufe 1

Die Schlussbesprechung der Stufe 1 fand am 27. und 28. Oktober 2021 statt. Ziel war es, aus den unterschiedlichen Lösungsvorschlägen die für eine Weiterentwicklung am besten geeigneten 3 bis 5 Studienbeiträge für die Weiterbearbeitung in Stufe 2 auszuwählen.

Vorprüfung Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden durch die ecoptima ag vorgestellt. Alle Beiträge zeigten nur leichte Verstösse, die keine Ausschlusskriterien darstellten und in der zweiten Bearbeitungsrunde behoben werden könnten. Das Beurteilungsgremium fasste einstimmig den Beschluss, alle Teams zur Beurteilung zuzulassen.

Präsentationen **Tag 1**
Am 27. Oktober 2021 (ganzer Tag) erläuterten sechs der neun Bearbeitungsteams ihre Konzepte und präsentierten die von ihnen favorisierte Strategie anhand ihres konkreten städtebaulichen Entwurfs. Fragen des Beurteilungsgremiums wurden beantwortet. Je Team war nur ein Lösungsvorschlag zugelassen.

Beratung im Gremium Das Beurteilungsgremium führte im Anschluss an jede Präsentation eine Kurzdiskussion. Dabei wurden erste Eindrücke gewonnen und Fragestellungen für die Beurteilung am Folgetag gesammelt.

Präsentationen & Beurteilung **Tag 2**
Am Vormittag des 28. Oktobers 2021 erläuterten die restlichen drei Bearbeitungsteams ihre Konzepte und beantworteten Fragen des Beurteilungsgremiums.
Am Nachmittag und Abend des 28. Oktobers 2021 fand die Beurteilung aller Projektbeiträge durch das Beurteilungsgremium statt.

Entscheid

In mehreren Rundgängen wurden die Vorschläge einer genauen Prüfung unterzogen und ihre Vor- und Nachteile abgewogen. Nach eingehenden Diskussionen traf das Beurteilungsgremium einstimmig den Entscheid, die folgenden Teams zur Stufe 2 zuzulassen:

- Team 1 : Morger Partner Architekten AG, Basel, mit Westpol, Basel, und WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn
- Team 6 : Baukontor Architekten, Zürich, mit Tremp Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, und Rapp Infra AG, Basel
- Team 7 : KCAP Zürich, Zürich mit USUS Landschaftsarchitektur, Zürich, und StadtRaumVerkehr, Zürich
- Team 8 : Salewski Nater Kretz AG, Zürich, mit Office of Living Things LLC, Zürich, und Büro Dudler, Raum- und Verkehrsplanung, Biel
- Team 10 : Hosoya Schaefer Architects, Zürich, mit BRYUM, Basel, und mrs Planung, Zürich

Ausgeschieden sind folgende Beiträge:

- Team 2 – Graber & Steiger Architekten ETH BSA SIA mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG und IBV Hüsler AG
- Team 4 – Cometti Truffer Hodel Architekten AG mit Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH und TEAMVerkehr
- Team 5 – Ruprecht Architekten mit Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG und Schneiter Verkehrsplanung
- Team 9 – Tschuppert Architekten GmbH mit Zwahlen + Zwahlen AG und AKP Verkehrsingenieur AG

2.2 Erkenntnisse und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung in Stufe 2

Gestaltungssperimeter und Nutzungsmass

- In der Beurteilungsstufe 1 war das städtebaulich verträgliche Nutzungsmass auszuloten. Obwohl nicht verbindlich vorgegeben, erfolgte eine sehr getreue Abbildung des Nutzungsmasses, das nicht selten die Grenzen des verträglichen Masses tangierte oder übertroffen hat.
- Für die Beurteilungsstufe 2 sind die Teams dazu angehalten, das Nutzungsmass nach qualitativen Kriterien zu überprüfen und im Hinblick auf eine rundum überzeugende Lösung anzupassen.
- Die Planung auf dem nördlich angrenzenden Gebiet ist sehr ungewiss. Entsprechende Bezüge dürfen keinen konstitutiven Charakter für das Projekt haben.

- Auf dem CKW Grund ist die bestehende Dienstbarkeit (offene kleine Lagerhalle im Grenzbereich) zugunsten der Jost AG zu berücksichtigen. Diese bleibt fortbestehend.

Betrachtungssperimeter

- Die Einbettung in das Quartier und den Landschaftsraum ist darzulegen. Entsprechen ist das Verhältnis der vorgeschlagenen Höhenentwicklung zur benachbarten Kirche zu klären. Auch soll das Areal ohne hermetische Grenzen entwickelt werden.
- Mit dem Gebiet Seetalplatz ist auch in Zukunft kein grosser Austausch absehbar. Das Gebiet Reussbühl soll eine eigenständige Identität und ein eigenes Zentrum erhalten. Eine angemessene verkehrliche Verbindung über den Reusszopf genügt.
- Das Potenzial des Reussbühlplatzes wird bestätigt. Die Verortung des Platzes ist zu berücksichtigen, da diese historisch begründet ist. Es wird eine attraktive und identitätsstiftende Gestaltung erwartet.
- Sofern stadträumlich nicht erforderlich, ist der Erhalt des Heinihauses nicht erwünscht (schlecht erhaltene Bausubstanz).
- Die Querung der Hauptstrasse gegen Westen bietet für den Langsamverkehr eine wichtige Vernetzung zum Reusszopf.
- Auf der Hauptstrasse gilt ein Fahrverbot. Die Zufahrt zum Areal von Norden ist nur über die Zollhausstrasse möglich. Die Anlieferung erfolgt damit entweder unterirdisch oder über die Zollhausstrasse oder die Täschmattstrasse.
- Der Täschmattstrasse ist Beachtung zu schenken. Dabei ist der gegenüberliegende charakteristische Hangfuss sowie die Massstäblichkeit der dortigen Bebauung zu berücksichtigen. Des Weiteren sind Nutzungen im Erdgeschoss vorzuschlagen, die den Strassenraum beleben. Das Ziel ist die Aufwertung des Strassenraumes in Fortsetzung des Reussbühlplatzes.

Shedhalle

- Der angestrebte Teilerhalt von 50% der Shedhalle gilt als Vorgabe. Er ist städtebaulich, denkmalpflegerisch, wirtschaftlich und in der Nutzung sowie qualitativ zu prüfen.
- Aufstockungen unmittelbar angrenzend an die Hauptstrasse sind zu vermeiden zugunsten der Wahrung des Blickes auf die Kirche und der Integrität der Ostfassade.
- Projekte, die mit Hochbauten über die Halle hinausgehen, müssen städtebaulich verträglich dimensioniert und gestaltet sein.
- Ein präziser Umgang mit dem Terrainverlauf in der südwestlichen Ecke der Halle ist wichtig. Der Hallenboden kann in der Höhenlage variieren, sollte aber an den richtigen Orten á Niveau an die Umgebung anschliessen.
- An der Südfassade sind massvolle Eingriffe zwecks einer gut gelösten Verbindung zum öffentlichen Aussenraum möglich.
- Auch Ersatzneubauten im Bereich der Shedhalle sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

- Ein innovativer Umgang mit der Shedhalle wird begrüsst. Dieser soll weiterentwickelt werden und die Fragen der Denkmalpflege aufnehmen und beantworten.

Nachhaltigkeit und Stadtklima

Diese Aspekte haben einen hohen Stellenwert. Ein durchgängiges Regenwassermanagementkonzept ist darzustellen. Es sind Massnahmen zu benennen und zu verorten. Die Integration in die Freiraumplanung ist ebenfalls aufzuzeigen.

Tragwerk Shedhalle und Verwaltungsgebäude

Die Massnahmen und Auswirkungen der Eingriffe sind hinsichtlich Lastabtragung und konstruktiver Abhängigkeiten zu plausibilisieren: Rückbau, Erhalt, Gründung; allenfalls eine Argumentation mit Chancen und Risiken.

Etappierung

- Eine Etappierung hat zu berücksichtigen, dass die CKW die Gebäude gesamthaft in einem Schritt freizügeln. Büro- und Werkhofnutzung sind untrennbar miteinander verbunden.
- Es sind generell sinnvolle Investitions- und Bebauungseinheiten zu suchen, die eine zügige Marktabsorption versprechen.
- Ein Mehrwert wird in flexiblen Vorgehensweisen, namentlich in der Reihenfolge von Etappen und einem variablen Umgang mit dem Bestand gesehen, um zum jeweiligen Zeitpunkt optimal reagieren zu können.
- Ein ephemererer Ansatz (Zwischennutzungen) bringt Entwicklungsgeschichte in die Shedhalle hinein und unterstützt den Transformationsprozess.
- Zwischenzustände – namentlich unter Beibehaltung des bestehenden Dienstleistungsgebäudes – sind im Hinblick auf die damit verbundenen Qualitäten zu prüfen.

Bestehender Bürobau

- Das bestehende Bürogebäude steht von Anfang an der Transformation zur Verfügung, weil die CKW mit dem Beginn der Transformation das Areal komplett verlässt.
- Der Erhalt des Objektes ist vor dem Hintergrund der darin gespeicherten grauen Energie interessant, aber auch vor dem Hintergrund der strukturellen Nachteile (Gebäudetiefe, Belichtung, Erschliessungsstruktur) genau zu prüfen. Die Eignung des Objektes für Wohnen ist generell schwierig. Spezielles Wohnen kann als Einschränkung der Entwicklungsresilienz gewertet werden. Gewerbliche Nutzungen in diesem Umfang und der Lage drohen, vom Immobilienmarkt nicht angenommen zu werden.

Ökonomie

Wichtige Faktoren zur Erzielung des angestrebten ökonomischen Potenzi- als sind unter anderem folgende wesentlichen Kriterien:

- Das Areal hat generell eine hohe Attraktivität für den Wohnmarkt. Büronutzung im Arealinneren oder an der Täschmattstrasse ist kritisch anzuschauen; an der nordöstlichen Ecke des Areals in der Nähe zum Seetalplatz dürfte Büronutzung jedoch angenommen werden.
- Dem Aspekt der Nutzungsflexibilität ist ein hoher Stellenwert beizumessen, dies betrifft namentlich die Nutzung der Erdgeschosse aber auch den Umgang mit der Etappierung.
- Ein hohes Nutzungsmass ist bei gleichzeitig wertiger Qualität zu suchen.
- Öffentlichkeitsorientierte Nutzungen sind gut auffindbar anzuordnen.
- Wohnnutzungen sind aus ökonomischer Sicht (Marktnachfrage) zu präferieren. Der zulässige Wohnanteil von 80% ist möglichst auszuschöpfen.
- Nichtwohnnutzung soll auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen flexibel gestaltet werden können (mögliche Umnutzung zu Wohnformen).
- Effiziente Strukturen (bspw. optimiertes Verhältnis zwischen Erschliessungsfläche und vermietbarer Fläche, optimiertes Verhältnis zwischen Gebäudevolumen und Gebäudeoberfläche).
- Gewährleistung einer langfristigen Markttauglichkeit durch Flexibilität bei öffentlichkeitsorientierten Nutzungen
- Verhältnismässigkeit der Eingriffe in bestehende Substanz.

Im Umgang mit der Shedhalle sind folgende Überlegungen von Relevanz:

- Im Rahmen der Sanierung ist eine Demontage der historischen Dachkonstruktion sowie ein vollständiger Ersatz der Bodenplatte mit partieller Neupfählung angezeigt. Es bietet sich an, die Ohnehin-Kosten zu nutzen und eine unterirdische Einstellhalle innerhalb der zu erhaltenen Aussenwände zu erstellen.
- Die Shedhalle ist ein Kulturgut, welches durch die einmalige Identität auch einen wirtschaftlichen Mehrwert stiftet. Eine visuell und räumlich erfahrbare, intakte und inszenierte Shedhalle hat das Potenzial, am Markt als «Brand» positioniert zu werden. Öffentlichkeitsorientierte Nutzungen profitieren von dieser Ausstrahlung nach aussen.
- Eine gute Adressbildung an der Hauptstrasse verstärkt die Markttauglichkeit von öffentlichen Nutzungen innerhalb der Shedhalle.
- Die vorgeschlagenen Nutzungen innerhalb der Shedhalle sind hinsichtlich der Marktbedürfnisse einem Wandel unterworfen. Es empfiehlt sich, die bauliche Eingriffstiefe auf das Wesentliche zu beschränken und langfristige Flexibilität für Nutzungsänderungen zu gewährleisten.
- Strukturierende Elemente sind so zu positionieren, dass sinnvolle, erschliessbare und geschickt zu bespielende Raumproportionen entstehen.

2.3 Teambeiträge Stufe 1 Würdigung und Dokumentation

Auf den folgenden Seiten werden die neun Projektbeiträge der Stufe 1 durch das Beurteilungsgremium gewürdigt. Die Reihenfolge der nachfolgenden Würdigungen ist nicht wertend, sondern erfolgt nach Teamnummerierung.

Team 1 - Morger Partner Architekten AG, Basel, mit Westpol, Basel, und WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn - zur Weiterbearbeitung in Stufe 2 ausgewählt

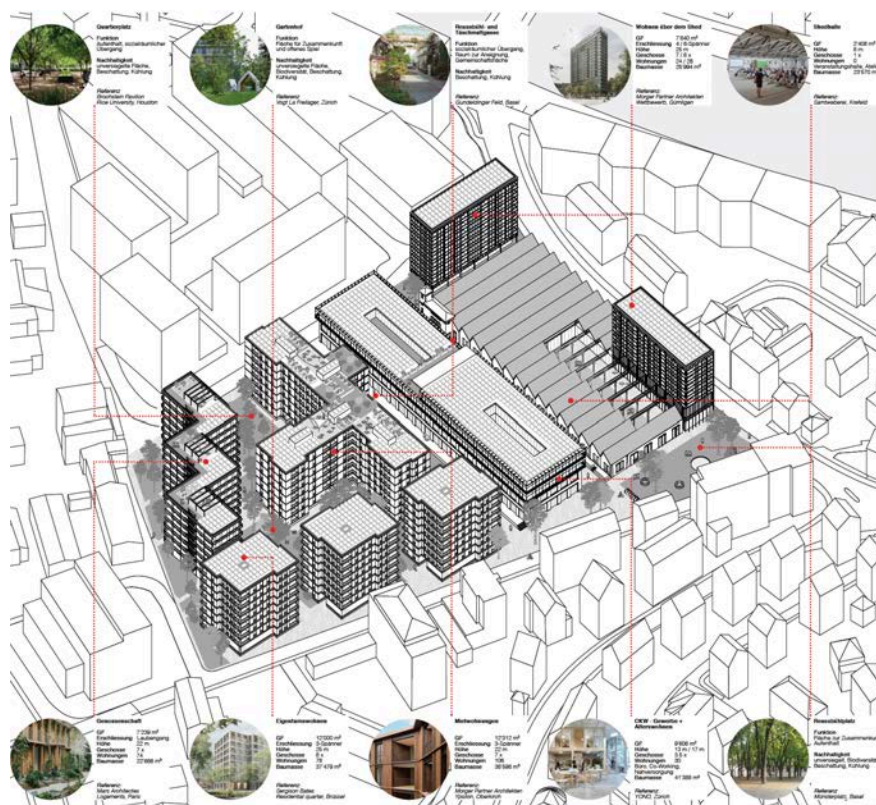


Abb. 4 Situation/Perspektive

Gesamtwürdigung

Die bauliche Verdichtung auf dem Areal der CKW wird als Impulsgeber dafür verstanden, das gesamte Quartier Reussbühl in den neuen städtischen Grossraum Luzern Nord einzubetten. Dementsprechend ist der Vorschlag als klares Bekenntnis zur Urbanität zu verstehen.

Die Shedhalle wird nordwestseitig gekürzt, mit zwei starken – dem übergeordneten Massstab verpflichteten Volumen ergänzt und als Kulturzentrum für das weitere Umfeld positioniert. Die beiden für eine gewerbliche Nutzung gut tauglichen Geschosse des vorhandenen Verwaltungsbaus werden mit einem Aufbau für Kleinwohnungen ergänzt. Im rückwärtigen Arealteil wird ein Wohnungsbau vorgeschlagen, der mit drei verschiedenen Bautypen einen gegliederten Raum zu Täschmattstrasse und Gewerbegebiet formuliert, einen inneren Gartenhof gestaltet und den Anschluss gegen Westen mit einem Quartierplatz findet.

Die drei Teile sind in der Querrichtung durch Gassen zusammengefügt und schaffen eine klare und starke Ordnung. Der Gewerbebau wird in der Mitte geöffnet, was in Verbindung mit den angrenzenden Gassenräumen, den Quartiernutzungen im EG und den Erschliessungen zu den Kleinwohnungen einen schönen Treff- und Schwerpunkt ergibt. Die Shedhalle wird mit einem Nutzungsmix bespielt, der einen hohen Öffentlichkeitsanspruch

stellt: Veranstaltungssaal, Foyer, Restaurant und offener Hallenraum schaffen einen Ort, der klar über die lokale Versorgung hinausweist, allerdings ist die Adressierung zu unklar. Die räumliche Anbindung an die Hauptstrasse wirkt wenig attraktiv und die Verbindung Reussbühlplatz–Veranstaltungsraum ist relativ weitläufig.

Der in der Bebauung massig wirkende und aussenräumlich vielfältige, aber sehr in sich geschlossene Vorschlag wird im Beurteilungsgremium kontrovers diskutiert. Dabei stehen sowohl die etwas gar monoforme Durchbildung des Wohnareals wie auch dessen starke Trennung von den quartierbildenden Nutzungen in der Kritik. Ebenfalls kritisch beurteilt werden die grossen Blöcke gegenüber dem Hangfuss und die eher abweisenden Erdgeschossnutzungen gegenüber der Täschmattstrasse. Zudem wird die mangelnde Vernetzung zum Quartierteil nördlich der Hauptstrasse und die starke Trennung zwischen den drei Teilen moniert. Des Weiteren werden die Aussenräume als beengend empfunden.

Demgegenüber stehen die Wertschätzung gegenüber der Robustheit der Konzeption, die im rückwärtigen Bereich eine Umsetzung mit unterschiedlichen Wohntypologien und Architektursprachen möglich macht, sowie die kompositorischen Qualitäten des Vorschlages und sein Bekenntnis zum Stadtraum. Ebenso positiv gewertet wird der Erhalt des Gewerbebaus und die Vorschläge zu dessen Belebung mit Kleinwohnungen für unterschiedliche Anspruchsgruppen. Der Vorschlag, die Parkierung unter der Shedhalle zu platzieren, ist ausgesprochen sinnvoll, der Umgang mit den westseitigen Immissionen glaubhaft.

Die Überarbeitung betrifft folgende projektspezifische Aspekte:

- Dem Ort angemessener Nutzungsvorschlag der Shedhalle.
- Verbesserung der allseitigen Einbindung der Neubebauung in den Kontext, insbesondere auch über die Hauptstrasse hinweg.
- Verstärkung des inneren Zusammenhangs des Areals.
- Schaffung von grosszügigeren Aussenräumen.
- Der Umgang mit dem bestehenden Bürogebäude war zu überprüfen im Hinblick auf die Grundrissgestaltung und Nutzung von EG und 1.OG.
- Natürliche Belichtung und wirtschaftliche Nutzung der Wohnungen im Bestandsflächen überprüfen.
- Sicherheitsaspekte bei der «Unterführung» bzw. dem Durchgang im Bestand berücksichtigen.
- Die Bauträgerin stand den Laubengängen kritisch gegenüber.

Die nachfolgenden fachlichen Beurteilungen sind in einer angemessenen Abwägung zu berücksichtigen.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt weist mit einer GFZo von 1.93 das deutlich tiefste Nutzungsmass aller Projekte auf. Um aus ökonomischer Perspektive konkurrenzfähig zu werden, ist die GFo zu erhöhen oder mindestens zu halten.

Die Nutzungsaufteilung entspricht den Marktbedürfnissen. Die Ausschöpfung des zulässigen Wohnanteils wirkt sich positiv aus. Die Nutzungsanordnung auf dem Areal wird als geschickt beurteilt. Das Ertragspotential wird durch die teilweise nordorientierten Wohnungen und grosse Raumtiefe im Verwaltungsgebäude beeinträchtigt. Die Wohnungsvielfalt, wie auch die Raumproportionen in der Shedhalle entsprechen den Marktbedürfnissen. Die Gebäudetypologie und Erschliessungsstruktur erweisen sich als effizient. Ebenso wirkt sich die Unterkellerung der Shedhalle ökonomisch vorteilhaft aus. Aus qualitativer Sicht sind weitgehend nach Norden orientierte Wohnungen zu vermeiden. Zur Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sind Öffnungen der Shedhalle zur Hauptstrasse erwünscht. Bei den Flächennachweisen ist darauf zu achten, dass die GF nach den Vorgaben der SIA-Norm 416 hergeleitet wird, d.h. ohne Anrechnung von nicht geschlossenen Laubengängen.

Regenwasser und Klima

Das Thema Durchlüftung wird dargestellt. Da die Hauptwindrichtung im Sommer West-Ost ist, ist die Durchgängigkeit aller Voraussicht nach stark beeinträchtigt. Ansonsten wird der hohe Fokus auf Durchgrünung sowie den gräserbestandenen Kanal an der Shedhalle als Verdunstungselement begrüsst. Regenwassermanagement wird als Thema erwähnt. Ebenso einzelne Massnahmen, wobei aber kein Gesamtkonzept gezeigt wird. Die Bebauung mit dezentralen Grünflächen scheint aber geeignet, ein Konzept nachträglich entwickeln zu können.

Denkmalpflege und Kulturgüterschutz

Das vorliegende Projekt ist präzise ausgearbeitet. Begrüsst wird, dass das Verwaltungsgebäude erhalten bleibt. Die ortsbildprägende Shedhalle würde jedoch durch die zwei neuen Hochbauten nur noch bruchstückhaft wahrgenommen und an neuralgischen Stellen entwertet. Entsprechend kritisch betrachtet werden die hohen Volumen entlang der Hauptstrasse. Die Sicht auf die Pfarrkirche St. Philipp Neri würde verbaut. Vis-à-vis der Shedhalle könnte der Druck auf die Gebäude dadurch noch mehr erhöht werden – was bedauerlich wäre. Für die Shedhalle werden sinnvolle Nutzungen vorgeschlagen: Raum für Konzerte, Veranstaltungen, Ateliers mit Innenhof.

Erschliessung

Die übergeordnete Erschliessung ist über die Täschmattstrasse angedacht. Die Feinerschliessung mit Zufahrten zu den Häusern sind für Zubringer gestattet. Die Anlieferung erfolgt am Arealrand bzw. über einzelne Anlieferfelder. Die Zufahrten hierzu sind nicht näher beschrieben. Die Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr ist mittels Durchbrüchen im Erdgeschoss gelöst. Die Shedhalle wird in Ost-West Richtung und zum Reussbühlplatz geöffnet. Unterflurcontainer sind an der Täschmattgasse angeordnet. Die Einstellhalle unter der Shedhalle wird mit einer Zufahrt beim CKW Bau erschlossen. Es finden sich vereinzelte Parkplätze auf dem Areal und am Arealrand. Die Veloparkierung ist dezentral nahe der Gebäudeeingänge (ausserhalb der Gebäude) und beim Reussbühlplatz

vorgesehen. Die Anzahl Veloparkplätze ist eher gering. Die Interaktion und Belebung der Hauptstrasse mit dem Reussbühlplatz erfolgt hauptsächlich über die angedachten Nutzungen im geplanten Neubau der Shedhalle. Alles in allem sind die Mobilitätsfragen zweckmässig gelöst.

Hinweise für die Weiterbearbeitung

- Falls an den Oberflächen-PP auf dem Areal festgehalten wird, braucht es eine Begründung wie sich die Zu- und Wegfahrten zu diesen Parkfeldern auf die Nutzung der Aussenräume auswirken. Sonst sollen Lösungen via Einstellhalle verfolgt werden.
- Unterflurcontainer/Entsorgung ist nicht im Areal sondern am Arealrand zu lösen, Aufzeigen der Zu- und Wegfahrten für die Anlieferung/Logistik.
- Bei der Durchwegung für den Fussverkehr soll auf gute Einsichtbarkeit geachtet werden (keine Angsträume schaffen).
- Die Veloparkierung soll bezüglich Anzahl und Lage/Ausstattung optimiert werden.

Nachhaltigkeit

Für diesen Entwurf ist eine vergleichbar hohe Betriebsenergie zu erwarten. Grund hierfür ist die unkompakte Bauform. Diese ist sowohl auf schmale Gebäude zurückzuführen als auch auf eine Vielzahl von Loggien. Auf Ebene Erstellung fällt die Wiederverwendung des Verwaltungsgebäudes positiv auf. Je mehr Bestand erhalten bleibt, desto grösser sind die Ressourceneinsparungen. Die Eigenstromerzeugung wird als Mittel gut bewertet. Verluste durch Einhalten von Randabständen werden durch die wenig breiten Gebäude erwartet. Weiter sind für die Nutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes neue Lichtschächte vorgesehen, welche die nutzbare Dachfläche reduzieren. Die Umsetzung der Norm SIA 2040 gilt als wahrscheinlich machbar.

Abb. 5 Modellfoto



Team 2 - Graber & Steiger Architekten ETH BSA SIA, Luzern, mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich, und IBV Hüsler AG, Zürich



Abb. 6 Situation

Gesamtwürdigung

Die konzeptionelle Grundlage des Entwurfes ist einerseits die Einordnung des Areals in den Urbanisierungsprozess im Grossraum Luzern-Nord und andererseits der Wille, das historische Kanalsystem des Fabrikareals in Ergänzung zum Erhalt der Shedhalle als identitätsstiftendes Leitthema zu etablieren.

Die ehemals sumpfige Mulde zwischen Kleiner Emme und Hangfuss wird in Fortsetzung der Ausrichtungen der Shedhalle streifenweise in die Tiefe bebaut und mit einem Winkel gegen Süden abgeschlossen. Zwischen Zeilen und Winkel entsteht der zentrale Grünraum als Herz der Wohnüberbauung, die Anschlussfläche im Westen soll als Spielwiese genutzt werden. Zwischen Täschmattstrasse und nördlicher Bebauung werden Gassen ausgebildet, die klare Adressen und eine gute Durchlässigkeit ergeben. Die Shedhalle wird in ihrer Gesamtheit erhalten und mit zwei Aufbauten ergänzt, die die Gebäudekanten nicht tangieren und damit im Hintergrund bleiben. Der vorgeschlagene Nutzungsmix ist relativ offen formuliert und der mittige «4-Jahreszeiten-Platz» schafft einen guten Anschluss an Hauptstrasse und östlichen Quartierteil, liegt aber in Konkurrenz zum Reussbühlplatz. Daran anschliessend wird eine Gasse vorgeschlagen, in der das ehemalige Kanalsystem als Retentionsrinne erlebbar gemacht werden soll. Interessant ist der Vorschlag zum Umgang mit dem Verwaltungsgebäude, der alle Optionen von Erhalt bis Ersatzbau offenlässt. Als Neubau ist er – wie die analog ausgerichteten Zeilenbauten fürs Wohnen mit einem Sockel versehen, der spezifische Nutzungen zulässt. Diese Typologie von breitem Sockel mit einer der Shedhalle angepassten Höhe und

darauf aufbauenden Büro- oder Wohnnutzungen schafft für die Gassenräume schöne Raumproportionen und die Möglichkeit, mit einem gewissen Nutzungsmix die Gassen auch in der Tiefe des Areals zu beleben.

Der Projektvorschlag weist eine ganze Reihe von Themen auf, die Potenzial haben: das Kanalsystem als Leitmotiv, die Lesbarkeit der Shedhalle im Stadtraum, der spezifische Gebäudetyp mit multifunktionalem Sockel und die Adressierung des Areals über die angrenzenden Strassen sind sympathisch und sinnstiftend. Leider ist aber noch zu wenig erkennbar, ob diese Themen greifen und zu einer atmosphärischen Dichte beitragen können. Der komplette Erhalt der Shedhalle und des Bürogebäudes erweist sich als zu starke Einschränkung für die Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes. Gassen, Kanäle und Sockel bleiben Form und der innere Grünraum wirkt als Restraum und entwickelt zu wenig Kraft und Eigenheit.

Wirtschaftlichkeit

Das Nutzungsmass des Gesamtprojekts liegt mit einer GFZo von 2.15 leicht über dem Mittelwert aller Projekte. Die Nutzungsverteilung weist einen Überhang an Dienstleistungs- und Verkaufsflächen zu Lasten des Wohnens auf. Die Nutzungsanordnung der Büroflächen und öffentlichkeitsorientierten Betriebe in der Arealmitte wird eher kritisch hinterfragt, ebenso die Kombination verschiedener Wohnmodelle im Bereich der Shedhalle. Das Ertragspotential der Wohnungen und gewerblichen Räume wird aufgrund der Ausrichtung und Proportionen als gut bewertet. Die Eingriffstiefe in der Shedhalle mit Treppenhauserschliessung schränkt deren langfristige Nutzungsflexibilität ein. Die Wohnbauten weisen einen hohen Anteil an Zweispänner-Typologien auf und lassen dadurch die erforderliche Effizienz vermissen, zudem verteuert das zweigeschossige UG das Projekt. In der Gesamtbetrachtung wird das Projekt trotz gutem Nutzungsmass aus ökonomischer Sicht als unterdurchschnittlich beurteilt.

Regenwasser und Klima

Das Thema Stadtklima wird explizit erwähnt und auch schon erste Massnahmen benannt. Die gewählte Gebäudeorientierung sollte die Durchlüftung weitgehend ermöglichen. Der entlang der Täschmattstrasse liegende, quer zur sonstigen Gebäudeorientierung liegende Baukörper ist der guten Durchlüftung nicht dienlich. Des Weiteren wird ein Vorschlag zum Umgang mit den Dachflächen (z.B. Dachbegrünung) vermisst.

Die Regenwasserbewirtschaftung wird beschrieben und im Rendering sind Sickermulden ablesbar, aber ansonsten finden sich keine weiteren Aussagen dazu. Die Anordnung der Grünflächen ermöglicht aber ein Regenwasser-Netzwerk und eine Weiterentwicklung des Konzeptes.

Denkmalpflege und Kulturgüterschutz

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird begrüsst, dass die Ortsbildprägende Wirkung der Shedhalle zur Hauptstrasse und zum neuen Reussbühlplatz im Süden erhalten bleibt. Das aufgebaute Volumen im Westen erscheint wuchtig. Aufwendige statische Massnahmen würden nötig werden – mit einschlägigen räumlichen Konsequenzen für die Shedhalle. Positiv beur-

teilt wird, dass bei diesem Vorschlag das Bürogebäude stehen gelassen werden könnte. Die Spuren des Kanalsystems noch entschiedener aufleben zu lassen wäre wünschenswert gewesen. Passend sind die vorgeschlagenen Nutzungen mit Kleinmanufakturen oder Bibliothek.

Erschliessung

Der Vorschlag für die übergeordnete Erschliessung basiert auf dem alten Verkehrsregime und müsste angepasst werden, da Haupterschliessung primär via Täschmattstrasse und allenfalls über die Zollhausstrasse ohne Verbindung zur Hauptstrasse gelöst ist. Die Feinerschliessung ist gut gelöst mit der Durchlässigkeit Shedhalle und des Verwaltungsgebäudes. Der Vorschlag einer Einstellhalle längs der Täschmattstrasse mit Zufahrt von Täschmattstrasse im Bereich Verwaltungsgebäude funktioniert.

Nachhaltigkeit

Die vorliegenden Baukörper werden als mittel kompakt eingestuft. Die Gebäude sind aufgrund vom Durchwohnen nicht sonderlich breit. Weiter verschlechtern ein- bis zwei-stöckige Sockelbauten die Kompaktheit der Volumen. Auf Ebene Erstellung fällt das vergleichbar höchste Aushubvolumen auf. Die Wiederverwendung des Verwaltungsgebäudes ist positiv zu bewerten. Je mehr Bestand erhalten bleibt, desto grösser sind die Ressourceneinsparungen. Die Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaik sind weder beschrieben noch dargestellt. Dennoch werden die Dachflächen als gut nutzbar eingestuft. Die Umsetzung der Norm SIA 2040 gilt als wahrscheinlich machbar.



Abb. 7 Modellfoto

Team 4 - Cometti Truffer Hodel Architekten AG, Luzern, mit Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH, Luzern, und TEAMVerkehr, Cham

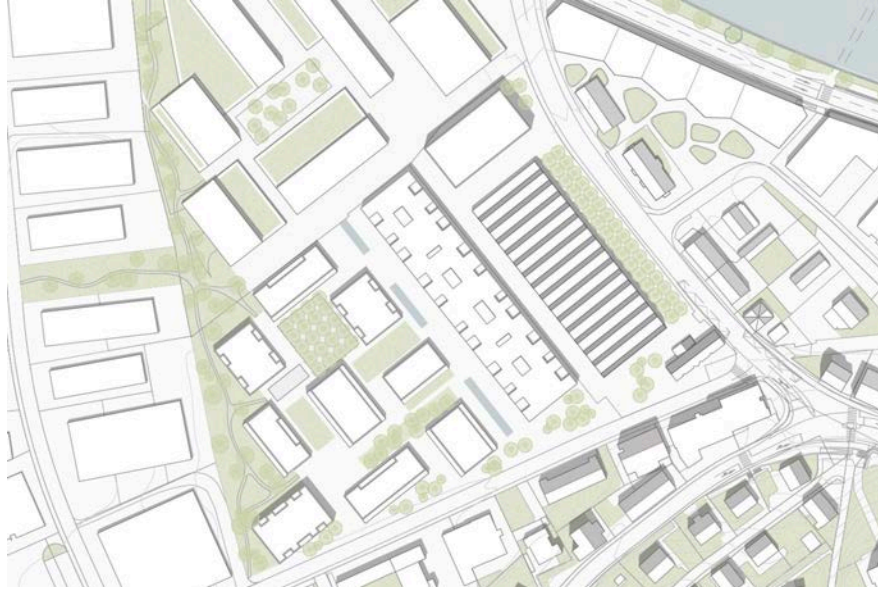


Abb. 8 Situation

Gesamtwürdigung

Die massiv gemauerten Fassaden der Shedhalle, der Standort der Aussenwände, die Raumbildung entlang der Strasse und das Dach sind ortsbildprägende Elemente und tragen wesentlich zur Identität an diesem Ort bei. Die bestehende Ostfassade und zwei Raster des Tragsystems rückzubauen und damit eine Vergrösserung des Aussenraums mit einer Baumallee zu erwirken, scheint auf den ersten Blick aussenräumlich interessant, stellt aber einen massiven Eingriff dar und verunmöglicht die Anknüpfung am bestehenden Ort. Es beraubt die Shedhalle ihres stärksten historischen und denkmalpflegerischen Wertes und ist äusserst fragwürdig. Ebenso problematisch ist die geplante vollständige Unterkellerung der Halle.

Der städtebauliche Ansatz, dem Quartier an der Hauptstrasse ein neues ideelles Zentrum zu geben, wird verstanden. Die Lage und Einbettung dieses Raumes wird aber als nicht richtig erachtet, weil sie eine direkte Anbindung dieses Quartiers an die Entwicklung Luzern Nord zur Folge hat. Damit wird das restliche Areal zu einem rückliegenden Raum heruntergestuft. Stattdessen müsste die Eigenständigkeit der Entwicklung des neuen Reussbühl-Areales betont werden, unter Einbezug der Potenziale, die das CKW-Areal bieten kann. Die Setzung eines Hochpunktes im Norden ist richtig, weil so die räumliche Beziehung zwischen Shedhalle und Kirche nicht konkurrenziert wird. Allerdings ist das höhere Haus zu massig und die angrenzenden Aussenräume sind zu klein und nicht geklärt.

Der Erhalt und die Überformung des Verwaltungsgebäudes ist architektonisch gut gelöst, die Verbindungen zwischen Strassenraum und Wohngebiet wird, wie heute, stark unterbunden und nur durch zwei Durchgänge

ermöglicht. Das gesamte Areal wird dadurch in drei Teile zerschnitten. Die Effizienz und die Qualitäten der Wohnungen vom Dienstleistungsgebäude stellen eine erkennbare Herausforderung dar, die noch nicht befriedigend gelöst ist. Die Setzung der unterschiedlichen Wohntypologien mit dem aktuellen Entwurfsstand zeigt nicht auf, ob die Würfelformen dem Ort eine neue Identität zu geben vermögen. Generell scheint die vorgeschlagene Dichte zu hoch zu sein, um die aussenräumlichen Qualitäten nachweisen zu können. Der Ansatz zur Schaffung unterschiedlicher Aussenraumqualitäten wird begrüsst.

Der städtebauliche Vorschlag ist allgemein zu radikal und beschädigt die Qualitäten der historischen Substanz zu stark.

Wirtschaftlichkeit

Das Nutzungsmass von «Modern Times» liegt mit einer GFZo von 2.11 im Mittelwert aller Projekte. Die Nutzungsverteilung weist einen deutlichen Überhang an Verkaufs- und Dienstleistungsflächen zu Lasten des Wohnens auf. Die Nutzungsanordnung von öffentlichkeitsorientierten Nutzungen über die gesamte Arealtiefe wird als problematisch beurteilt.

Das Ertragspotential der Shedhalle wird durch die Öffnung zur Hauptstrasse und die Nutzungskonzeption als hochwertig eingestuft. Demgegenüber wirken sich die übertiefen Büroflächen und der Anteil nordorientierter Wohnungen nachteilig aus. Das Projekt weist mit 13 Treppenhäusern effiziente Erschliessungsprinzipien auf, wogegen die grosszügigen Untergeschosse substanzielle Investitionen bedingen. Insgesamt wird das Projekt aus ökonomischer Sicht als durchschnittlich beurteilt.

Regenwasser und Klima

Die Bebauung mit freistehenden Einzelbauten ermöglicht sicherlich eine gute Durchlüftung. Das Stadtklima soll zudem durch Begrünung, Entsiegelung und Wasserelemente wie dem Kanal zwischen Shedhalle und CKW-Gebäude optimiert werden. Das sind richtige Ansätze und ermöglicht insgesamt sicher ein sinnvolles Konzept. Zum Thema Regenwassermanagement wird ein Konzept auf Basis der Schwammstadtideen erwähnt und eine vollständige Bewirtschaftung auf dem Grundstück angedeutet. Durch die erwähnte Nutzung der Dächer dafür und das dezentrale Freiraumkonzept scheint dieses Konzept auch möglich. Eine weitere Ausführung dazu fehlte allerdings.

Denkmalpflege und Kulturgüterschutz

Die originale Substanz der ortsbildprägenden Bauten ist aus denkmalpflegerischer Sicht von zentraler Bedeutung. Bei dem vorliegenden Projekt wird die Substanz der Shedhalle an der für das Ortsbild wertvollsten Stelle entfernt. Dieser Projektvorschlag wäre aus denkmalpflegerischer Sicht nicht bewilligungsfähig.

Erschliessung

Die übergeordnete Erschliessung ist über die Täschmattstrasse angedacht. Für die Feinerschliessung wird ein orthogonales Fusswegnetz vorgeschlagen, mit gut passenden Durchgängen beim Verwaltungsgebäu-

de in der Shedhalle. Die Veloverbindung via «Kanalgasse» ist aufgrund der Platzverhältnisse eher knapp. Die Erschliessung/Anlieferung des Kopfbaus ist noch nicht gelöst. Vorgeschlagen werden zwei Einstellhallen mit je einer Einfahrt, dabei tangiert die Rampe zur Einstellhalle unter der Shedhalle die Platzsituation neben dem Heinihaus. Die Veloparkierung ist über das Areal verteilt und zweckmässig gelöst.

Der Platz entlang der Hauptstrasse erscheint ohne ersichtliche Nutzungen und Anknüpfungspunkte und kann so nicht zur Belebung beitragen. Der Nicht-Einbezug der Bushaltestellen wird als verpasste Chance gesehen. Auch die Platzsituation an der Täschmattstrasse bleibt undefiniert. Der Wasserkanal auf dem Areal erscheint als Aufenthaltsort interessant, es wird jedoch in Frage gestellt, ob die Aufenthaltsqualität damit gegeben ist. Die Lage des Wasserparks ist gut auf die Lichtverhältnisse abgestimmt und mit dem CKW-Park als Abschluss und Anschluss gut nachvollziehbar.

Nachhaltigkeit

Die Gebäude werden als mittelkompakt eingestuft. Energetisch vorteilhaft ist, dass bei den Gebäuden mit geringen Tiefen auf Loggien verzichtet wird. Somit wird die Gebäudehüllfläche hier nicht weiter vergrössert. Auf Ebene Erstellung fällt auf, dass das Untergeschoss den Fussabdruck der Gebäude überschreitet. Die direkte Lastenabtragung von EG zu UG wird damit aufwendig. Als positiv fällt die Wiederverwendung des Verwaltungsgebäudes auf. Je mehr Bestand erhalten bleibt, desto grösser sind die Ressourceneinsparungen. Die Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaik wird weder beschrieben noch dargestellt. Dennoch werden die Dachflächen als gut eingestuft. Die Umsetzung der Norm SIA 2040 gilt als wahrscheinlich machbar.



Abb. 9 Modellfoto

Team 5 - Ruprecht Architekten, Zürich mit Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten AG, Bern, und Schneiter Verkehrsplanung AG, Zürich



Abb. 10 Situation

Gesamtwürdigung

Für die Herleitung der städtebaulichen Reaktion im bestehenden Umfeld wird eine Analyse vermisst, womit auch wertvolle Chancen zu einem vertieften Verständnis des Ortes und des optimalen Einsatzes städtebaulicher Mittel verspielt wurden. Der Entwurf wird als generisch wahrgenommen, die fast quadratischen Kuben werden als Muster über das ganze Areal inklusive Shedhalle geometrisch verteilt.

Zwei hohe Häuser werden an der nördlichen und der südlichen Ecke der bestehenden Halle platziert, das dritte Gebäude ist in der Mitte gegen Westen und das Areal gerichtet. Sie konkurrenzieren die Strassenfassade der Shedhalle erheblich und beeinträchtigen den Ausdruck der Fassade und missachten damit den stärksten historischen und denkmalpflegerischen Wert. Alle Gebäude durchdringen die ganze Struktur bis ins neue Untergeschoss und tragen einen aufgesetzten Hut aus dem bestehenden Sheddach als Dachabschluss. Das Projekt zeigt, dass die Unterkellerung der Shedhalle funktionieren könnte und leistet damit einen wertvollen Beitrag. Der Vorschlag experimentiert mit der «Aufstockung» der Halle; der Versuch die Dächer damit formal zusammenzubinden, scheidet jedoch deutlich. Die Setzung eines Hochpunktes im Süden wird von der Jury mehrmals diskutiert und verworfen, weil damit eine räumliche Beziehung zur Kirche unterbunden wird.

Der Haupteingang in die Halle ist dem Areal zugewendet. Die Abwendung damit von der Strasse ist problematisch, erschwert Identitäts- und Adressbildung, ja die Lesbarkeit der Orte und Räume massiv. Das CKW-Gebäude wird in der ersten Etappe bis zur vollständigen Abschreibung für 15 bis

20 Jahre erhalten und anschliessend in der zweiten Etappe rückgebaut. Damit wird der rückwärtige Haupteingang in die Shedhalle erst nutzbar. Die Auseinandersetzung mit der Etappierung wird geschätzt, das Konzept überzeugt aber nicht, weil mit weiteren Etappen keine Mehrwerte entstehen, sondern diese im Gegenteil immobilienwirtschaftlich unvorteilhaft sind und den öffentlichen Raum schmälern. Die Setzung der Wohntypologien mit in unterschiedliche Richtungen zurückgeschnittenen Formen zeigt mit dem aktuellen Entwurfsstand nicht auf, ob die Würfelformen dem Ort eine neue Identität und eine sozialräumliche Qualität zu geben vermögen. Die aussenräumlichen Qualitäten werden nicht nachgewiesen.

Die Leitidee, die Shedhalle als Rückgrat des Quartiers zu lesen und als identitätsstiftenden Bauteil ganz zu erhalten, tönt überzeugend, ist aber in der gewählten Vorstellung und Umsetzung nicht gelungen und weist schwerwiegende konzeptionelle Mängel auf.

Wirtschaftlichkeit

Das Nutzungsmass des Projekts liegt mit einer GFZo von 2.23 im obersten Bereich aller Projekte. Die Verteilung der Nutzungen nach Wohnen, Büro und Verkauf ist ausgewogen und den Marktbedürfnissen entsprechend. Die Nutzungsanordnung innerhalb des Areals erscheint aus ökonomischer Sicht stimmig. Ob die Eigentumswohnungen zu einer Belebung der Shedhalle führen, wird kritisch hinterfragt. Das Ertragspotential wird durch die monotone Gebäudetypologie mit bescheidener Wohnungsvielfalt beeinträchtigt. Die langfristige Nutzungsflexibilität der Shedhalle wird durch massive Treppenhaus-Einbauten empfindlich geschmälert. Die Platzierung der Einstellhalle unter der Shedhalle, die effiziente Erschliessung und die kompakten Bauformen lassen auf eine wirtschaftliche Bauweise schliessen. Dank des hohen Nutzungsmasses wird das Projekt aus ökonomischer Sicht als leicht überdurchschnittlich beurteilt.

Regenwasser und Klima

Das Stadtklima wird als Thema erwähnt, die luftige Bebauung und eine erwähnte starke Durchgrünung aufgrund der Nichtunterkellerung der meisten Freiräume erlaubt sicherlich eine gute Durchlüftung und die Gestaltung eines vielfältigen Mikroklimas. Regenwasser wird als Thema erwähnt, ebenso die Nutzung der Dachbegrünung zur Retention. Einzelne Massnahmen sind nicht weiter genannt oder verortet. Der dezentrale Freiraum bietet aber die Möglichkeit diese Themen noch zu integrieren.

Denkmalpflege und Kulturgüterschutz

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es eine Qualität, dass im Bereich der Hauptstrasse eine historisch gewachsene, eingeschossige Situation vorliegt, mit Durchblicken zur ebenfalls ortsbildprägenden Pfarrkirche St. Philipp Neri. Obwohl die Fassaden und Aussenmauern der bestehenden Shedhalle bei diesem Vorschlag erhalten bleiben, läuft das Projekt Gefahr, die Shedhalle an neuralgischen Stellen zu fragmentieren. Die drei «Aufbauten» dominieren den Ort und bauen die Sicht auf die Kirche zu. Begrüsst wird, dass durch den neuen Schappeplatz der historisch älteste Bereich der Shedhalle eine neue Präsenz erhält.

Erschliessung

Die übergeordnete Erschliessung funktioniert via Täschmattstrasse. Die Feinerschliessung ist via Zufahrt zur Quartiersgarage in der südwestlichen Ecke der Shedhalle angedacht. Die Anlieferung/Logistik erfolgt ab Täschmattstrasse über die Werkgasse und die Hauptstrasse zurück. Abfallsammelstellen und Besucherparkplätze sind am Arealrand angeordnet. Die Parkierung unter der Shedhalle, inkl. Überlegungen zur statischen Sicherung der Halle funktioniert. Die Veloparkierung bei den Gebäuden ergibt Sinn. Die Aussenraumsequenz ist als Hauptschlagader auf der Westseite der Shedhalle angelegt. Zur Interaktion mit der Hauptstrasse gibt es keine Anhaltspunkte.

Nachhaltigkeit

Die gewählten Gebäudevolumen werden als sehr kompakt eingestuft. Es wurden Gebäudetiefen von über 25 m festgestellt. Somit ist eine tiefe Betriebsenergie zu erwarten. Der Aushub ist vergleichbar gering und beschränkt sich auf die Gebäudegrundrisse. Durch den Rückbau des bestehenden Verwaltungsgebäudes werden neue Ressourcen benötigt. Die Eigenstromerzeugung wird als mittelgut bewertet. Die möglichen nutzbaren Flächen teilen sich auf eine Vielzahl von Dächern auf. Somit verliert man Fläche wegen Randabständen. Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung der Norm SIA 2040 sind gegeben.

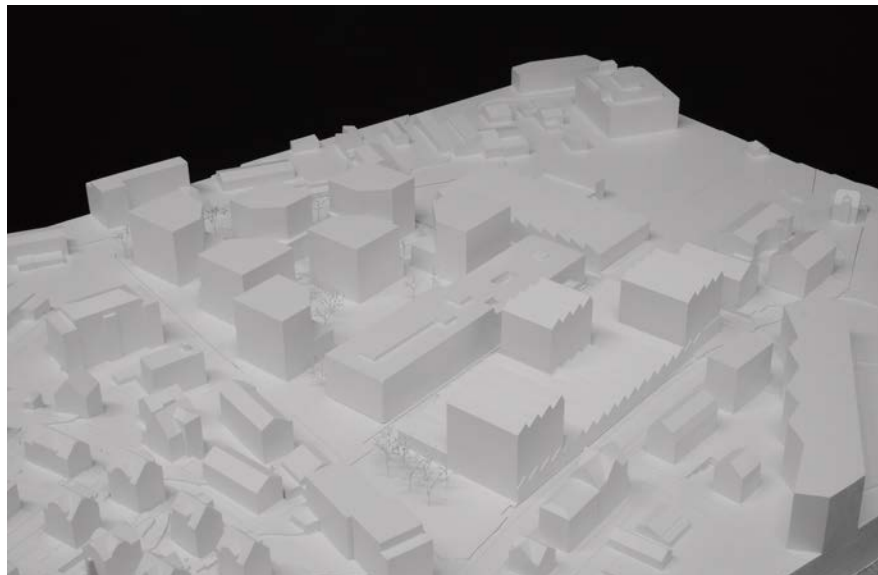


Abb. 11 Modellfoto

Team 6 - Baukontor Architekten, Zürich, mit Treppe Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, und Rapp Infra AG, Basel - zur Weiterbearbeitung in Stufe 2 ausgewählt



Abb. 12 Situation

Gesamtwürdigung

Mit dem Entwurf will das Team explizit auf die bestehende und auf eine neue Situation reagieren. Man spricht vom wandelnden Kontext und will mit dem Bestand und neuen Elementen den Dialog suchen. Dieses Spannungsfeld wird vor allem in der Massstäblichkeit gesucht. Das Neubaufeld spannt sich auf zwischen einer reduzierten Shedhalle und einem grossen Park. Die neuen Bauten folgen als Zeilen einer scheinbar strengen Orthogonalität. Die Verbindungsräume zwischen Shedhalle und Park bilden grosszügige Freiräume und sind in unterschiedlicher Art durchgängig. Die Nord Süd Verbindungen – zweimal unter den Bauten hindurch, sind als Gassen ausgebildet. Dieses spannende Raumnetz lässt viele Verbindungen zu, bildet trotzdem eine klare Orientierung und wird auch als soziales Rückgrat bezeichnet. Folgerichtig sind hier alle Veloanlagen ebenerdig angeordnet.

Das ganze Wohnfeld zeigt sich als strenge Grundrisskomposition, das mit spannenden Variationen ein Ganzes bleibt und dennoch viel Individualität verspricht. Die Varianz wird insbesondere auch mit dem Spiel der Volumina, der Gebäudehöhe und den gezielten Überspielungen mittels Gebäudelängen angezeigt. Die Bebauung variiert zwischen 4 und 7 Geschossen. Staffelgeschosse bewirken geschickt eine gute als auch freiräumliche Gesamtwirkung.

Das Verwaltungsgebäude wird als bauliche Barriere gewürdigt, die zu Gunsten des neuen Quartiers weichen sollte. In dessen Untergeschoss findet, zusammen mit dem wiederhergestellten Untergeschoss der Shed-

halle, eine gemeinsame Parkierung für das ganze Areal Platz. Damit wird auch klar, dass es sich um ein Gesamtprojekt aus einem Guss handelt, eine Etappierung wird eher nicht empfohlen.

Die verkleinerte Shedhalle soll dem Wohnfeld den nötigen Platz einräumen und gleichzeitig das wertvolle Erscheinungsbild an der Hauptstrasse erhalten. Diese folgerichtige Annahme wird auch mit dem Nutzungspotential der verbleibenden Halle unterstützt. Allerdings ist gerade die richtige Grösse der verbleibenden Shedhalle eine zu vertiefende Aufgabenstellung, die im Gesamtbild, bezüglich Wirtschaftlichkeit und Beispielbarkeit der Halle Potential aufweist. Öffentliche Nutzungen konzentrieren sich durchaus folgerichtig am Reussbühlplatz, während die neun Zeilenbauten hauptsächlich Wohnungen aufnehmen. Der westliche Park nimmt unterschwellige Aktivierungen auf, z.B. eine Kita.

Anlass zur Diskussion gibt die Dichte. Höhe und Volumen der einzelnen Bauten setzen sich in ein neues Umfeld und in Relation zur bestehenden Shedhalle. Mit Blick auf das Modell wird eine weitere Auseinandersetzung mit der Dichte zugunsten besserer Qualität (Schattenbildung) und Einbindung ins Quartier erwartet. Ebenso wünscht man sich eine weitere Differenzierung der Wohnungstypologie. Die Aufgabenstellung lautet, den heutigen Anteil Wohnen sowie Büro- & Retailflächen kritisch zu überprüfen und anzupassen – Tendenz geht gen mehr Wohnen und weniger Büro.

Insgesamt sieht das Gremium viel Potential für eine Weiterentwicklung. Der städtebauliche Entwurf strahlt eine ambitiöse, kompositorisch wertvolle Selbstverständlichkeit aus. Die räumliche und strukturelle Ausgewogenheit sollte hinsichtlich Dichte und wirtschaftlicher Balance vertieft werden. Städtebaulich fragt sich, wie man mit der konsequenten Haltung der Zeilenbauten umgehen könnte. Die Wirkung der Brandmauern fällt in der gelungenen Gesamtkomposition etwas zu nachteilig auf.

Die Überarbeitung betrifft folgende projektspezifische Aspekte:

- Das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum soll überprüft werden. Städtebaulich fragt sich, wie man das Konzept der Zeilenbauten konsequent weiterentwickeln könnte. Die Dichte soll insgesamt auf die Nachbarschaft und im Neubaubereich überprüft werden.
- Insbesondere bedarf die Schnittstelle zwischen Shedhalle und Neubebauung einer Vertiefung, sowohl die Adressbildung als auch die bauliche Formulierung im Zusammenhang mit dem Freiraum (Shedhallengasse) zeigt sich dabei als Schlüsselstelle. Die Wirkung der Brandmauern fällt in der gelungenen Gesamtkomposition etwas zu nachteilig auf.
- Das Verhältnis Wohnen und Büro- & Retailflächen soll kritisch überprüft werden – Tendenz geht gen mehr Wohnen und weniger Büro.

Die nachfolgenden fachlichen Beurteilungen sind in einer angemessenen Abwägung zu berücksichtigen.

Wirtschaftlichkeit

Das Nutzungsmass des Gesamtprojekts mit einer GFZo von 2.05 entspricht den ökonomischen Zielsetzungen. Die Nutzungsanordnung innerhalb des Areals wird als geschickt und schlüssig beurteilt. Das Ertragspotential der Wohnungen und Büroflächen ist attraktiv. Durch die Reduktion der Shedhalle entsteht ein gut beispielbares Raumvolumen, welches eine starke Ertragskraft ermöglicht. Die Eingriffstiefe in der Shedhalle ist hinsichtlich der langfristigen Nutzungsflexibilität zu optimieren. Die Platzierung der Einstellhalle unter der Shedhalle wird begrüsst, eine Berücksichtigung der bestehenden Aussenwände ist jedoch anzustreben. Mit rund 26 Treppenhäusern weist das Projekt den höchsten Anteil an Erschliessungsflächen auf. Eine effizientere Erschliessung ist zu prüfen. Trotz den qualitativen Vorteilen wird das Projekt auf Grund des tiefen Nutzungsmasses und der ineffizienten Erschliessung als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

Regenwasser und Klima

Das Stadtklima wird als wichtiges Thema erwähnt und vor allem über die Durchgrünung gelöst, auch die Fassadenbegrünung wird erwähnt. Da die sommerliche Hauptwindrichtung West-Ost ist, scheint die Ausrichtung der Bebauung nicht ideal für eine gute Durchlüftung. Es wird explizit ein durchgängiges Regenwasserkonzept beschrieben und auch planlich dargestellt. Es wird ein dezentrales, oberflächiges und in den Freiraum integriertes Konzept zur Bewirtschaftung des Regenwassers vorgeschlagen. Dieses Konzept ist nachvollziehbar und stimmig. Die Entwässerungstopographie mit Gefälle in Richtung des im Westen gelegenen größeren Freiraums macht Sinn und stellt auch die Basis für ein mögliches Starkregenkonzept dar. Die Regenwassernutzung wird erwähnt.

Denkmalpflege und Kulturgüterschutz

Die Shedhalle wird südseitig um drei Achsen gekürzt und somit der historische älteste Bereich entfernt – ein aus denkmalpflegerischer Sicht herber Verlust für das Quartier. Zur Hauptstrasse bleibt die «Würde» der Shedhalle erhalten und ist frei von Aufbauten. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist zu prüfen, ob es nicht ein Gewinn wäre für die rückseitige Gestaltung, wenn Teile des Kanals sichtbar blieben und eventuell auch das Transformatorenhaus bestehen bleiben könnte. Es wären Chancen, die Industriegeschichte ablesbar zu lassen und eine spezifischere Gestaltung der «Shedhallengasse» zu entwickeln.

Erschliessung

Die übergeordnete Erschliessung funktioniert via Täschmattstrasse mit der Anlieferung über die Shedhallengasse zur Hauptstrasse. Für die Feinerschliessung ist eine Durchwegung in Nord-Südrichtung angedacht mit der angebundenen Zollhausstrasse an die Hauptstrasse (ist nicht so vorgesehen). Die Entsorgung ist entlang der Täschmattstrasse angeordnet. Unter der Shedhalle und dem Verwaltungsgebäude ist die Parkierung angedacht mit Zufahrt über das neue Bürogebäude von der Täschmattstrasse her. In den Gebäuden sind drei Velohallen integriert und weitere Veloparkplätze geschützt im Aussenraum angeordnet. Die Interaktion zur Hauptstrasse,

zum Platz und zur Quartierstrasse erfolgt über die Shedhalle (Schaufenster zum Quartier, Fenster zur Hauptstrasse Halle für alle). Den Abschluss bildet der Quartierpark. Die Mobilitätsfragen sowie Anzahl und Lage der Parkierung sind gut gelöst und nachvollziehbar.

Hinweise für die Weiterbearbeitung:

- Vertiefte Fragen zur Logistik, Anlieferung sollen im nächsten Schritt dargestellt werden.
- Lage und Anschluss der Zollhausstrasse ist zu überarbeiten.
- Zufahrten für Blaulicht und Umzugswagen sind zu prüfen.
- Lage/Ausgestaltung der Veloabstellplätze im Aussenraum ist zu optimieren.

Nachhaltigkeit

Für diesen Entwurf ist eine hohe Betriebsenergie zu erwarten. Dies ist vor allem auf die wenig breiten und vergleichbar vielen Baukörper zurückzuführen. Die Baukörper werden als wenig kompakt eingeschätzt. Auch auf Ebene Erstellung ergibt sich ein unterdurchschnittliches Ergebnis. Dies ist neben der relativ wenig kompakten Bauweise auch dem zweitgrössten Untergeschoss geschuldet. Die direkte Lastenabtragung wird in Frage gestellt. Weiter werden durch den Rückbau des bestehenden Verwaltungsgebäudes neue Ressourcen benötigt. Die ausgewiesenen Photovoltaikflächen werden als positiv bewertet. Verbessert werden könnte die Situation durch grössere zusammenhängende Flächen. Die Umsetzbarkeit der Norm SIA 2040 ist erschwert.



Abb. 13 Modellfoto

Team 7 - KCAP Zürich, Zürich mit USUS Landschaftsarchitektur, Zürich, und StadtRaumVerkehr, Zürich - zur Weiterbearbeitung in Stufe 2 ausgewählt

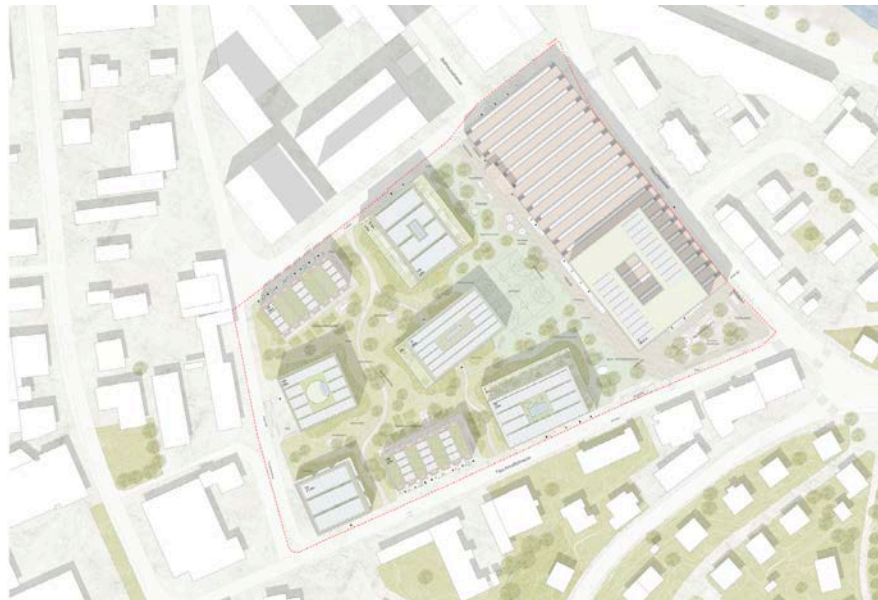


Abb. 14 Situation

Gesamtwürdigung

Das Team beginnt seine Auseinandersetzung mit dem Gebiet mit einer Suche nach der landschaftlichen Bedeutung. Diese Suche nach einer stadträumlichen Eingliederung wird dadurch im Grundkonzept bestimmt. Vorgeschlagen wird eine klare Gliederung in ein freiräumliches Areal mit Gebäudepark und Shedhalle, die zumindest im Grundriss vollständig erhalten bleiben soll. Letztere erhält einen mächtigen Aufbau, der im unteren Hallenraum nur durch die Erschliessungs- und Servicezonen spürbar wird. Der heutige Verwaltungsbau und weitere Bestandsbauten sollen dagegen konsequent einer Neuinterpretation des weiteren Geländes weichen. Es werden insgesamt sieben Neubauvolumen vorgeschlagen, die alle eine eigene Individualität erhalten sollen. Insbesondere durch unterschiedliche Sockelzonen betont entstehen verschiedene Nutzungsschwerpunkte und Typologien von Wohnungen. Das Ensemble ist etappierbar, soll aber in einer abgestimmten Freiräumlichkeit Platz finden. Das wirkt auf den ersten Blick etwas beliebig. Erst der vertiefte Blick vermag die Absicht einer hochwertigen Individualität und Orientierung erleuchten. Was der Bebauungsvorschlag aber auf den ersten Blick gut schafft, ist die Betonung einer quartierbezogenen Zwischenzone an der Shedhalle. Hier kann vieles stattfinden, das sowohl der Shedhalle als auch dem Wohnquartier zur Belebung dienen mag. Allgemein sind die Potenziale des Aussenraumes aber bisher nur angedeutet und sehr schematischer Natur. Präzisere Aussagen zur Ausgestaltung und Nutzung werden noch vermisst.

Die etwas gewagte Vorstellung des Aufbaus auf der Shedhalle führt zur Diskussion bezüglich Abwägung, was Erhalt und was Weiterbauen auch im denkmalpflegerischen Sinne hiesse. Auch wenn Aufbauten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, wird der dargestellte Ansatz als kritisch angeschaut, da die dominante Wirkung in Konkurrenz zur benachbarten Kirche gesehen wird. Auch im Hinblick auf die darunter liegende Halle, werden eine gewisse Wahrhaftigkeit und die erforderlichen Qualitäten hinsichtlich Konstruktion, Raumbildung, Belichtung und Nutzung vermisst. Die Verortung scheint städtebaulich zwar nachvollziehbar, sie verlangt aber einen konsequenteren Umgang mit dem Bestand der Halle. Gerade vor dem Hintergrund, dass insgesamt etwas weniger Dichte und weniger Nutzungsfläche zu mehr Klarheit führen könnte, sollte hier zu einer geklärten Haltung auch gegenüber Erhalt und Weiterbauen mit neuen Nutzungen führen.

Die Überarbeitung betrifft folgende projektspezifischen Aspekte:

- Das Konzept Freiraum ist substanziell zu vertiefen.
- Das Neubauvolumen auf der Shedhalle ist bezüglich Konzept und Aufbau im Erdgeschoss, im Zusammenspiel mit der Halle und bezüglich Atrium zu verifizieren. Die Herausforderungen der Statik, der räumlichen Wirkung und der Wirtschaftlichkeit sollen gespiegelt werden. Der Mehrwert bezogen auf den Nutzen und die Wirtschaftlichkeit ist bei einem vollen Erhalt der Halle noch nicht überzeugend dargestellt, diesen gilt es zu hinterfragen.
- Die Bauträgerschaft steht Laubengängen eher kritisch gegenüber.
- Die Nutzungsidee für die Halle sollen weiterentwickelt werden.
- Das Anteilsverhältnis Wohnen-Büro-Retail soll mit Bezug auf das vorliegende Konzept präzisiert und beurteilt werden.
- Die Wohnungsqualität soll bezüglich Ausrichtung verbessert werden.
- Die untenstehenden Fachbeurteilungen sind in angemessener Form in der folgenden Entwurfsarbeit zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden fachlichen Beurteilungen sind in einer angemessenen Abwägung zu berücksichtigen.

Wirtschaftlichkeit

Das Nutzungsmass des Gesamtprojekts mit 2.07 entspricht den ökonomischen Zielsetzungen. Der zulässige Anteil an Wohnnutzung wird ausgeschöpft, was sich aus wirtschaftlicher Sicht vorteilhaft auswirkt. Die Nutzungsanordnung öffentlichkeitsorientierter Nutzungen in der Arealmitte wird kritisch hinterfragt. Das Ertragspotenzial der Wohnungen wird als durchschnittlich beurteilt. Die typologische Vielfalt wirkt sich positiv aus, während eine grössere Anzahl nordausgerichteter Wohnungen die Marktauglichkeit schmälert. Die Nutzungsvorschläge in der Shedhalle werden als interessant beurteilt, die Eingriffstiefe eher kritisch hinterfragt. Mit lediglich 10 Erschliessungskernen und sehr kompakten Gebäudevolumen weist sich das Projekt als effizient aus. Die Platzierung der Einstellhalle unterhalb der Shedhalle wirkt sich ökonomisch positiv aus. Die Ansiedlung der Büroflächen in der Arealmitte ist kritisch zu überprüfen.

Allenfalls eignet sich die Aufstockung auf der Shedhalle für Büronutzungen. Falls die Büroflächen in den Sockelgeschossen belassen werden, sind die Flächen nach wirtschaftlichen Kriterien zu gestalten (Raumproportionen, Raumtiefe und Belichtung). Der wirtschaftliche Mehrwert der Aufstockung auf der Shedhalle wird kontrovers diskutiert.

Regenwasser und Klima

Das Thema Stadtklima wird erwähnt, es ist jedoch kein explizites Konzept dargestellt. Die lockere Bebauung durch Einzelgebäude ermöglicht aber sicher eine hohe Durchlüftung und Optimierung der klimatischen Orientierung und Vielfalt. Ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung ist vorhanden und nachvollziehbar dargestellt. Das dezentrale Anordnen von Retentionsbereichen macht Sinn. Die Nutzung des Sportfeldes zur Retention sollte auf wenige grössere Ereignisse reduziert sein. Die Entwässerung folgt nicht ganz der Topografie, denn der grössere westliche Teil des Grundstücks fällt in Richtung Westen. Das müsste nochmal im Detail untersucht werden. Insgesamt ist es ein sinnvolles Konzept mit den richtigen Massnahmen. Wichtig wäre es, die Dachbegrünung noch einzubeziehen.

Denkmalpflege und Kulturgüterschutz

Die geplante «Aufbaute» auf die Shedhalle dominiert das Ortsbild. Insbesondere wird dadurch das Wesen der Südostfassade komplett verändert. Auch zur Hauptstrasse wirkt die Aufbaute dominant, obwohl diese etwas zurückversetzt ist. Im Inneren ist mit massiven statischen Eingriffen zu rechnen – die Belichtung der Shedhalle ist nicht gewährleistet.

Erschliessung

Die übergeordnete Erschliessung funktioniert über die Täschmattstrasse und via neuer Strasse entlang dem Arealrand bis zur Zollhausstrasse. Die Anlieferung ist ab Arealrand oder über die Esplanade angedacht. Für die Feinerschliessung sind Drop-off Punkte vorgesehen, neue Wegverbindungen für Fuss- und Veloverkehr sowie eine Durchwegung durch die Shedhalle mit Fortsetzung nach Reussbühl Ost. Die Einstellhalle ist als Quartierparkierung unter der Shedhalle angeordnet, die Zufahrt ist auch für Velos nutzbar und erfolgt über ein neues Gebäude an der Täschmattstrasse. Die vorgesehene Veloparkierung im Innen- und Aussenraum ist gut gelöst. Auch die Lage und Anzahl der Parkierung für Autos ist gut nachvollziehbar. Die Shedhalle mit Durchgang und partieller Öffnung zur Hauptstrasse sowie die Esplanade mit den Sportfeldern bieten auch für ältere Jugendliche gute Aufenthaltsmöglichkeiten und tragen zu einer Belebung bei. Die Mobilitätsfragen sind gesamthaft betrachtet gut gelöst.

Hinweise für die Weiterbearbeitung:

- Prüfen, ob auf die Strassen um das Areal herum verzichtet werden kann, oder diese vor allem für übergeordnete Fuss- und Veloverbindungen genutzt werden soll bzw. ob ein Verzicht überhaupt einen Mehrwert für das Projekt bringt.

Nachhaltigkeit

Die Gebäude werden als kompakt eingestuft. Optimierungspotential sehen wir bei dem neuen Baukörper auf der Shedhalle. Er weist eine geringe Tiefe und viele Einbuchtungen für Loggien auf. Auf Ebene Erstellung wirkt sich das geringe unterirdische Volumen sehr positiv aus. Hier wird auf eine Unterkellerung mit Ausnahme der Shedhalle verzichtet. Es gilt zu prüfen, ob diese Fläche auch umsetzbar ist. Durch den Rückbau des bestehenden Verwaltungsgebäudes werden neue Ressourcen benötigt. Die Dachflächen sind gut geeignet für die Nutzung von Photovoltaik. Die Umsetzung der Norm SIA 2040 gilt als wahrscheinlich machbar.



Abb. 15 Modellfoto

Team 8 - Salewski Nater Kretz AG, Zürich, mit Office of Living Things LLC, Zürich, und Büro Dudler, Raum- und Verkehrsplanung, Biel - zur Weiterbearbeitung in Stufe 2 ausgewählt



Abb. 16 Situation

Gesamtwürdigung

Der Entwurf besticht durch eine solide Analyse und Lesung des Areals, woraus die neue Identität aus dem ehemaligen Sumpfgebiet und eine post-industrielle Wasserlandschaft hervorgeht sowie eine Vielfalt an ökologischen Bedürfnissen integriert werden können. Die Festlegung von Baufeldern anstatt Bauten wird als «lernende Planung» konzipiert, sodass sich das Areal etappenweise und reagierend entwickeln kann. Die Halle wird mit der Setzung der Bauvolumen allerseits in Szene gesetzt. Die Betrachtung des Areals über seinen Perimeter hinaus – durch eine gute Vernetzung von Gassen, teils betont durch offengelegte Kanäle und Baumreihen, schafft einen Mehrwert für das übergeordnete Quartier.

Die Setzung der Bauvolumen zum Rand hin mit einem zentralen Freiraum ist einfach und sinnstiftend, auch wenn es auf den ersten Blick etwas generisch wirkt. Die flexible Etappierung sowie die Möglichkeit des Erhalts oder Teilerhalts des Verwaltungsbaus ist geschickt gelöst. Der Erhalt und die Integration der bestehenden Kleinbauten verstärkt die spezifische historische Identität des Ortes, bildet ein Ensemble mit der Halle und vermittelt zwischen den unterschiedlichen Massstäben Neubauten, Quartier und Mensch. Der fast ausschliessliche Nutzungsvorschlag des Wohnens überzeugt, sofern sich das Erdgeschoss bei einer möglichen zunehmenden Nachfrage an z.B. Ateliers oder Dienstleistungen flexibel umwandeln lässt. Ein grosser Anteil der Veloabstellplätze ist ebenerdig in den historischen Bauten vorgesehen, was sowohl wirtschaftlich als auchutzungsgemäss sinnvoll ist.

Die Halle wird zum Teil erhalten. Es hat sich im Rahmen der Diskussionen gezeigt, dass die Kombination von Halle und Neubauten, die von der Hauptstrasse sichtbar sind, den historischen Bau in seiner Kraft und Wahrnehmung tangiert. Innovativ wirken die differenzierte Raumbildung der Halle und Kolonnade, des atmosphärisch gedachten «hortus conclusus», als auch die einfachen und sinnvollen Besetzungsvorschläge wie beispielsweise der Indoor-Spielplatz und die Veloabstellplätze. Die Halle soll als Magnet und Aufenthaltsort dienen. Eine Querung der Halle bleibt immer offen. Die vorgeschlagenen Nutzungen zur Hauptstrasse hin beleben die Strasse mit angemessenen, quartiersorientierten Nutzungen. Die als wichtige Qualität erachtete Tragstruktur der Shedhalle bleibt vollumfänglich erlebbar.

Es wird eine Vielfalt an natürlichen, sich ergänzenden Systemen vorgeschlagen, welche keineswegs gezwungen wirkt. Gute durchdachte Kaltluftströmungen unterstützen das Stadtklima, die Fassaden sollen als Kraftwerke dienen, die Bodendurchlässigkeit wird maximiert, bei Hochwasser und bei starken Regenfällen werden vorgesehene Zonen zu kleinen Feuchtgebieten. Je nach topografischer Lage sind die gewählten Baumarten auf Trockenheit oder periodisch gesättigte Bedingungen ausgelegt.

Die Überarbeitung betrifft folgende projektspezifische Aspekte:

- Weiterentwicklung des Freiraumkonzeptes, insbesondere der Feuchtgebiete. Wie gestaltet sich die Alltagstauglichkeit dieses Ansatzes?
- Die Nutzungen der Shedhalle sind ansprechend, doch kann eine bessere Ertragskraft erzielt werden?
- Das nördlich der Shedhalle gesetzte Neubausvolumen ist zu überprüfen, namentlich im Zusammenhang mit der Wirkung der Shedhalle sowie mit Umfang und Qualität der resultierenden Aussenräume.

Die nachfolgenden fachlichen Beurteilungen sind in einer angemessenen Abwägung zu berücksichtigen.

Wirtschaftlichkeit

Mit einem Nutzungsmass von 2.19 liegt das Gesamtprojekt im oberen Bereich der Projekte und entspricht den ökonomischen Zielsetzungen. Die Nutzungsverteilung weist einen leichten Überhang für Büronutzungen zu Lasten des Wohnens auf. Die kreativen Nutzflächen in den umgenutzten Remisen erweisen sich als wertvoll. Die Nutzungsanordnung innerhalb des Areals erscheint schlüssig und die Flexibilität im Umgang mit dem CKW-Verwaltungsgebäude wird begrüsst. Das Ertragspotenzial der Wohnungen wird als durchschnittlich beurteilt. Die Nutzungsvorschläge in der Shedhalle sind realitätsnah, weisen jedoch eine verhältnismässig tiefe Ertragskraft auf. Mit 10 Erschliessungskernen und kompakten Gebäudevolumen erweist sich das Projekt als sehr effizient. Die Vermeidung von vorwiegend nordorientierten Wohnungen ist anzustreben. Die Strukturierung in zwei Einstellhallen ermöglicht eine marktorientierte Etappierung des Gesamtprojekts. In Anbetracht des Nutzungsmasses und der effizienten Struktur wird das Projekt als ökonomisch überdurchschnittlich beurteilt.

Regenwasser und Klima

Das Thema Mikroklima ist in Form einer hohen Durchgrünung und möglichst hoher Verdunstung als Thema klar umrissen und entsprechende Massnahmen sind dargestellt. Das Thema Wasserlandschaft und Mikroklima (Stadtwald) sind voll durchgearbeitet. Die Massnahmen erscheinen sinnvoll verortet und integriert. Hervorzuheben ist die Herleitung des Regenwasserkonzeptes aus der Geschichte des Ortes als ehemaliges Feuchtbiotop an der kleinen Reuss. Die dargelegte Entwässerungstopographie, Retention an den Gebäuden und Nutzung bzw. sichtbare Integration (Kanal entlang Shedhalle) lassen ein aussergewöhnliches Konzept erahnen.

Denkmalpflege und Kulturgüterschutz

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird begrüsst, dass den informellen Bauten im Westen des Areals ein zweites Leben durch Umnutzung ermöglicht wird. Dadurch können ortsspezifische Übergänge erhalten und gestärkt werden. Drei Achsen der Shedhalle werden im Nordwesten entfernt und durch ein dominantes scheibenförmiges Gebäude ersetzt. Dieses neu geplante Volumen deckt die Shedhalle ab. Nebst dem Substanzverlust wird dadurch auch die Shedhalle in ihrer ortsbildprägenden Funktion massiv beeinträchtigt. Ob diese Scheibe sich mit der neu geplanten, über die kleine Emme raumbildenden Scheibe verträgt, müsste noch detailliert geprüft werden. Aus denkmalpflegerischer Sicht konkurrenzieren sich die beiden grossen Gesten. Es müsste der anderen Raumscheibe der Vortritt gewährt werden, die einen räumlichen Bezug zum Seetalplatz schafft. Auch die mehrgeschossige neue Baute in der Shedhalle im Südosten belässt dem Bestand nur eine dünne Raumschicht, die Wert und Zusammenhang der Substanz nicht mehr erkennen lässt. Ansonsten ein vielversprechender Ansatz mit Potenzial. Sehr interessant sind die vorgeschlagenen Nutzungen. Die Breite der Shedhalle wird nicht als Nachteil angeschaut, im Gegenteil, die PlanerInnen finden gute Nutzungen – sie zeigen auf, dass die richtige Nutzung für die Shedhalle entscheidend ist.

Erschliessung

Die übergeordnete Erschliessung erfolgt über die Täschmatt- und Zollhausstrasse mit der Anlieferung der Shedhalle. Sie ist zweckmässig, muss aber noch konkret im Bereich Zollhausstrasse angepasst werden, um einen eventuellen Konflikt mit der Kanalgasse auszuschliessen. Die Feinerschliessung ist gut gelöst und weist eine hohe Durchlässigkeit auf. Mögliche Konflikte bestehen zwischen Anlieferung Grossverteiler und Plaza sowie Zu- und Wegfahrt der Anlieferung. Die Velohalle im Erdgeschoss ist eine guter Ansatz zur Belebung des Quartierplatzes. Die zwei Einstellhallen für den motorisierten Individualverkehr mit Zufahrt Täschmatt und Zollhausstrasse sind zweckmässig. Die Ein- bzw. Anbindung an die Platzsituation ist gut gelöst und glaubwürdig. Mit der geplanten Nutzung kann dies durchaus gut funktionieren.

Hinweise für die Weiterbearbeitung:

- Überprüfung der Zu- und Wegfahrten der Anlieferung über die Zollhausstrasse/Plaza mit Anpassungen wo notwendig.
- Weiterführende Überlegungen zur Logistik/Ver- und Entsorgung.
- Sicherstellung der Zufahrtsmöglichkeit zu den Gebäuden für Notfallfahrzeuge/Umzugswagen.

Nachhaltigkeit

Aufgrund einer kompakten Bauweise ist eine geringe Betriebsenergie zu erwarten. Die kompakte Bauweise resultiert aus wenigen Baukörpern, die vergleichsweise sehr tief sind. Auf Ebene Erstellung gilt es, die direkte Lastenabtragung sicherzustellen. Dies sowohl in den Obergeschossen, wo mit einem Versatz gearbeitet wird, als auch im Untergeschoss. Das Untergeschoss ragt über den Fussabdruck der Gebäude hinaus. Positiv zu beurteilen ist der Re-Use Gedanke. Kleinere Bauten sollen für Veloabstellplätze aber auch für Wohnnutzungen erhalten bleiben. Durch den Rückbau des bestehenden Verwaltungsgebäudes werden neue Ressourcen benötigt. Die Dachflächen sind gut geeignet für die Nutzung von Photovoltaik. Die Umsetzung der Norm SIA 2040 gilt als wahrscheinlich machbar.

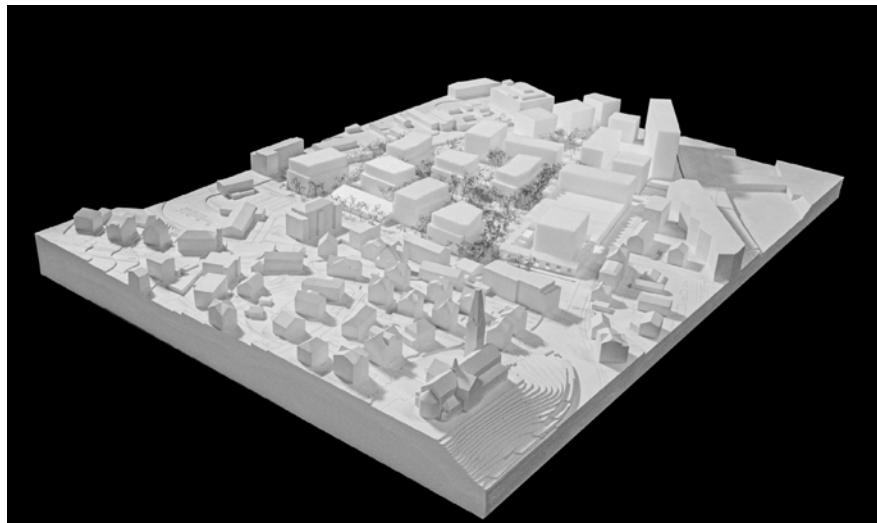


Abb. 17 Modellfoto

Team 9 - Tschuppert Architekten GmbH, Luzern, mit Zwahlen + Zwahlen AG, Cham, und AKP Verkehrsingenieur AG, Luzern



Abb. 18 Situation

Gesamtwürdigung

Der Vorschlag wird mit einigen interessanten Ansätzen begründet. Eine historische Herleitung der ursprünglichen Dimension der Shedhalle und des Verwaltungsbaus als trennendes Element dient als Basis des Entwurfs. Die bestehende offene Mitte des Areals soll in Zukunft erhalten bleiben, während das bisher geschlossene Areal sich zum Quartier hin öffnet. Die massstäbliche Einbettung des Areals in seinen Kontext soll über die Freiräume geschehen. Unterschiedliche Massstäblichkeiten von Aufenthaltsräumen wie Plätze, Dachgärten, Gassen und mäandrierende Wege sollen eine Vielfalt der Lesbarkeit des Ortes bewirken. Um die Geschichte des Ortes weiterzuschreiben, sollen die zurückgebauten Bauteile der Halle wiederverwendet werden. Das Team formuliert die Umsetzung dieser Ziele als Blockrandbebauung mit Sockelbau von enormer Dimension. Die gekürzte Shedhalle wird in der Grossfigur integriert und mit höheren Bauten in Richtung Hauptstrasse durchbrochen. Ein Neubau akzentuiert den Kopf zum Reussbühlplatz hin. Eine Etappierung wird als möglich erachtet.

Trotz einigen guten Gedanken überzeugen die vielen Diskrepanzen zwischen der Zielsetzung und dem vorgeschlagenen Entwurf nicht. Der Preis eines begrüssenswerten, offenen Hofes ist die Verdichtung zum Rand hin, welche die Massstäblichkeit des Quartiers übersteigt. Die vorgeschlagenen Baumreihen und Vorgärten können die enorme Fassadenlänge und -höhe nicht zum Quartier hin vermitteln. Die Shedhalle in ihrer gekürzten Form verliert ihre Identität und Kraft. Die dargestellten Visualisierungen zeigen anschaulich, dass das grosse Mass der Neubauten insbesondere aus der Perspektive von der Hauptstrasse in Richtung Shedhalle nicht verträglich ist. Die erwünschte Vielfalt des Erdgeschosses wird vom mo-

notonen Erscheinungsbild des Sockelbaus dominiert und kommt nicht zur Geltung. Die Gewerbenutzungen im Sockelbau sind zum Teil gut platziert und wirken belebend, funktionieren aber nicht überall. Der Bezug der Bewohner zum gemeinsamen Hof wird als zu schwach eingeschätzt, da die gewerblichen Nutzungen am Rand die Identität des Hofes stark bestimmen. Die These, dass die Durchwegung von der Reussbühlstrasse durch die Halle in den Hof genutzt wird, wird als nicht glaubhaft empfunden. Der Reussbühlplatz ist umgeben von Neubauten und profitiert dadurch leider nicht von der Stimmung der Shedhalle als identitätsstiftendes Element. Insgesamt wird die Typologie der Blockrandbebauung als ortsfremd erachtet. In diesem Kontext zieht die gewählte Typologie eine Reihe von Konsequenzen nach sich, die den Ort nicht zur Geltung bringen lässt.

Wirtschaftlichkeit

Das Nutzungsmass des Gesamtprojekts liegt mit einer GFZo von 2.16 im oberen Bereich der Projekte. Die Nutzungsverteilung weist einen deutlichen Überhang an Büroflächen auf. Die räumliche Verteilung der öffentlichkeitsorientierten Nutzungen in die Tiefe des Areals wird kritisch hinterfragt. Das Ertragspotential der Wohnungen wird als durchschnittlich, dasjenige der öffentlichkeitsorientierten Flächen in der Arealtiefe als problematisch beurteilt. Die starke bauliche Strukturierung und Untertrennung der Shedhalle schmälert deren langfristige Beispielbarkeit und Flexibilität. Mit rund 20 Treppenhäusern weist das Projekt einen hohen Erschliessungsanteil auf, wodurch die Effizienz sich deutlich verschlechtert. Insgesamt erweist sich das Projekt aus ökonomischer Sicht als durchschnittlich.

Regenwasser und Klima

Das Thema Stadtklima wird erwähnt und soll im Wesentlichen über Durchgrünung und Entsiegelung beachtet werden. Allerdings schränkt die rundum geschlossene Bebauung eine Durchlüftung massgeblich ein, dieser negative Einfluss ist über die hohe Durchgrünung des grossen Innenfreiraums sicher nicht ganz auszugleichen. Zum Thema Regenwasser wird auf die zentrale Mitte verwiesen und eine Entwässerung «über die Schulter» vorgeschlagen. Die nicht unterbaute grüne Mitte bietet sicherlich alle Möglichkeiten für ein sinnvolles RW-Managementkonzept. Allerdings gibt es kein durchgängiges Konzept und es sind keine konkreten Massnahmen hinterlegt. Die Idee, Teile des bestehenden Untergeschosses der Shedhalle als Regenwasserspeicher zu verwenden, ist interessant.

Denkmalpflege und Kulturgüterschutz

Kompliment für die historisch profunde Herleitung. Aus denkmalpflegerischer Sicht handelt es sich trotzdem um einen problematischen Ansatz. Die Shedhalle würde an ortsbildprägender Stelle entfernt und zur Hauptstrasse kaum noch wahrnehmbar. Das scheibenförmige Neubauvolumen im Südosten schneidet die Sicht zur Kirche St. Philipp Neri und degradiert die Shedhalle in die «zweite» Reihe. Der neu geplante offene «Blockrand» ist an diesem Ort fremd und könnte Gefahr laufen, aufgrund der hohen und langen Volumen eher auszugrenzen, anstatt zu verbinden.

Erschliessung

Die übergeordnete Erschliessung funktioniert über die bestehende Hauptstrasse, diese wird als «verkehrsbelastete Durchgangsstrasse» deklariert. Die Anlieferung/Logistik wird nicht im Kapitel Erschliessung erwähnt. Der Vorschlag der Feinerschliessung als Durchwegung durch die Shedhalle auf Höhe Pfisternweg als Gasse und die Durchgänge bei den «Rändern» des Blockrandes reichen nicht aus, um den geschlossenen Bebauungsvorschlag zum Quartier hin zu öffnen. Die Einstellhalle unter dem gesamten Areal mit einer Zufahrt via Täschmattstrasse funktioniert, ist allerdings wenig ökonomisch. Eine grosse Anzahl der Veloparkierung (inkl. eigene Velorampen) sind ebenfalls in dieser Einstellhalle vorgesehen, dazu Veloparkplätze an der Oberfläche in Eingangsnähe. Die Aussenbereiche für den Aufenthalt finden auf dem Reussbühlplatz mit einem zum Restaurant umfunktionierten Heinihaus statt und im grossen Innenhof.

Nachhaltigkeit

Als Gegenspieler für die Kompaktheit fungieren die angemessenen Gebäudetiefen und die Sockelgeschosse. Die ein- bis zwei-geschossigen Sockelgeschosse erhöhen dabei die Aussenhüllfläche überproportional. Somit ist auf Ebene Betrieb nur ein mittleres Ergebnis möglich. Das Untergeschoss ragt über den Fussabdruck der Gebäude hinaus. Die direkte Lastenabtragung vom Erdgeschoss zum Untergeschoss wird in Frage gestellt. Durch den Rückbau des bestehenden Verwaltungsgebäudes werden neue Ressourcen benötigt. Die grossen zusammenhängenden Dachflächen sind gut für eine Eigenstromproduktion geeignet. Die Umsetzung der Norm SIA 2040 gilt als wahrscheinlich machbar.



Abb. 19 Modellfoto

Team 10 - Hosoya Schaefer Architects, Zürich, mit BRYUM, Basel, und
mrs Planung, Zürich - zur Weiterbearbeitung in Stufe 2 ausgewählt



Abb. 20 Situation

Gesamtwürdigung

Das gesamte Areal wird in Streifen gegliedert, die der Geometrie der Hauptfigur Shedhalle folgen. Damit wird die Hauptstrasse als Verbindung zum Entwicklungsgebiet auf der anderen Flussseite, aber auch die Täschmattstrasse als Quartierstrasse zum rückwärtigen Gewerbe gestärkt. Der Reussbühlplatz erhält genügend Gewicht, um seine zentrierende Rolle im Quartier zu spielen und das Areal bleibt gegen Norden offen für was auch immer dort passiert. In der Längsrichtung wird das Gassensystem mittig von einer Sequenz Freiräume durchzogen, die mit einem «Dschungel» in der Shedhalle ihren bildhaften Anfang nimmt und mit abnehmendem Öffentlichkeitsgrad gegen Südwesten hin einen schönen Anschluss zum Gewerbegebiet findet. Zwischen Längs- und Querräumen entstehen Baufelder, die mit Zeilen, Hoftypen und Punkthäusern besetzt werden; die damit ausformulierten Aussenräume schaffen ein attraktives und lebendiges Wohnumfeld, das in allen Richtungen mit dem Umfeld kommuniziert und sich – auch dank unterschiedlicher Gebäudehöhen – gut in den Bestand integriert.

Die Shedhalle bleibt in ihrer äusseren Erscheinung weitgehend erhalten. Als problematisch wird jedoch angesehen, dass sie in ihrem Inneren in Fragmente aufgelöst wird, die deren Zusammenhang und die Erfahrbarkeit des ursprünglichen Raums verunmöglichen. Die ikonografische Inszenierung des vom Dach befreiten Freiraumes kann dieses Manko nicht kompensieren, zumal der damit formulierte metropolitane Anspruch («Atocha») dem Objekt und der Lage nicht angemessen ist. Allerdings ist die Programmierung der verbleibenden Räume und die Beziehung zum Reussbühlplatz überzeugend.

Der Verwaltungsbau kann erhalten, mittig geöffnet und aufgestockt – oder aber auch neu an derselben Stelle realisiert werden. Dies eröffnet ein gutes Potential für unterschiedliche Entwicklungsszenarien.

Die im Wohnbaufeld ausgeschiedenen Gewerbe- und Büroflächen werden schwierig zu vermieten sein. Das Zusammenspiel von Wohnbauten und zugeordneten Freiräumen weckt freudige Erwartungen für die nächste Planungsphase. Die Gebäudetypen schaffen unterschiedliche Voraussetzungen für das Wohnen und damit die erhoffte Vielfalt und Diversität.

Die Überarbeitung betrifft folgende projektspezifische Aspekte:

- Ein dem Ort angemessener Umgang mit einem Teilerhalt der Shedhalle ist zu finden. Sie soll dabei in erster Linie dem Quartier Reussbühl dienen und einen angemessenen Entwicklungsspielraum bieten.
- Die mittige Öffnung des Verwaltungsbaus ist elementar und muss hinsichtlich technischer Machbarkeit vertieft nachgewiesen werden.
- Die gleichmässige Dichte im Wohnteil ist zugunsten einer belebten Höhenstaffelung und einer konsequenteren Abstufung von «öffentlich» zu «privat» zu überprüfen.
- Bezüglich Nutzung und zukünftiger Identität der Shedhalle ein standort- und umfeldgerechtes Konzept entwickeln.

Wirtschaftlichkeit

Das Nutzungsmass des Projekts mit einer GFZo von 2.08 entspricht den ökonomischen Zielsetzungen. Die Nutzungsverteilung weist einen unterdurchschnittlichen Anteil an Wohnfläche auf, während der Büroanteil übervertreten ist. Die räumliche Verteilung der Büronutzungen in die Tiefe des Areals wird eher kritisch beurteilt. Die gewerblich genutzten Flächen sind möglichst im Bereich der Shedhalle, der Hauptstrasse und des Reussbühlplatzes anzusiedeln. Das Ertragspotential wird als gut beurteilt, insbesondere die unterschiedlichen Wohnungstypologien wirken sich positiv aus. Die übertiefen Büroflächen in den Sockelgeschossen haben einen negativen Effekt auf die Ertragskraft. Die Öffnung und Strukturierung der Shedhalle in marktorientierte Dimensionen überzeugt aus wirtschaftlicher Sicht. Die baulichen Eingriffe in der Shedhalle (Treppenhäuser) sind hinsichtlich der langfristigen Nutzungsflexibilität zu überprüfen. Die Dimension der Untergeschosse und Einstellhallen ist kritisch zu hinterfragen. Hinsichtlich der Erschliessungseffizienz und Gebäudeproportionen befindet sich das Projekt im Mittelfeld. Insgesamt erweist sich das Projekt aus ökonomischer Sicht als leicht unterdurchschnittlich.

Regenwasser und Klima

Das Thema Stadtklima wird explizit erwähnt und vor allem durch eine hohe Durchgrünung der zentralen Mittelachse gewährleistet. Auch eine ausreichende Durchlüftung scheint durch die dargestellte Gebäudestellung gewährleistet. Zentrales Element der Regenwasserbewirtschaftung ist die grüne Mittelachse. Diese soll das Regenwasser aufnehmen und oberflächlich durch Mulden bewirtschaften. Gründächer mit Regenwassermanagementfunktion ergänzen das Konzept sinnvoll. Insgesamt ergibt dies ein schlüssiges Gesamtkonzept, welches aktuelle Anforderungen an

ein integriertes oberflächiges Regenwasserkonzept abbildet. Im Sinne eines nachhaltigen Gesamtwasserkonzeptes wird über eine Nutzung von Grauwasser zur Bewässerung nachgedacht; auch dies eine sinnvolle Massnahme.

Denkmalpflege und Kulturgüterschutz

Bei diesem Vorschlag wird die Shedhalle zum Dreh- und Ankerpunkt der ganzen Anlage. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird das grundsätzlich begrüsst. Der Ansatz des «Grossstadtdschungels» ist grossstädtisch gedacht. Es stellt sich die Frage, ob das in Reussbühl angemessen ist – wohlverstanden, der vorgeschlagene «Raumkranz» ist ein interessanter Ansatz, da damit wertvolle Bausubstanz erhalten werden kann. Es stellt sich die Frage, ob dieser Ansatz auch möglich wäre, wenn die Dächer der Shedhalle im offenen Bereich erhalten werden könnten. Wünschenswert wäre es, wenn die Shedhalle in ihrer ganzen Breite erlebbar würde.

Erschliessung

Das Areal ist übergeordnet an die Täschmatt- und Hauptstrasse angeschlossen. Die Anlieferung über die Zollhausstrasse ist machbar, muss aber im Bereich Zollhausstrasse (nicht via Hauptstrasse) angepasst werden. Die Feinerschliessung ist durch die grosszügige Öffnung und Durchlässigkeit der Shedhalle gut gelöst. Die Lage der Öffnung auf die Hauptstrasse sollte optimiert werden. Die Parkierung ist mit einer Einstellhalle mit Zufahrt über die Täschmattstrasse zweckmässig gelöst. Jedes Gebäude hat einen Zugang zur Einstellhalle. Die Veloparkierung ist grösstenteils im Erdgeschoss der Gebäude integriert, teilweise auch im Aussenbereich und in der Einstellhalle angeordnet. Der Reussbühlplatz mit Abriss Heinihaus und die Öffnung der Shedhalle korrespondieren gut. Weitere Platzsituationen sind nachvollziehbar gewählt. Die Verkehrsführung basiert auf einem veraltetem Regime. Ansonsten sind die Verkehrsfragen stufengerecht gelöst. Zentral für das Konzept ist die frühzeitige Öffnung und Aktivierung des grünen Rückgrates.

Hinweise für die Weiterbearbeitung:

- Anpassungen der Verkehrserschliessung aus dem Norden via Zollhausstrasse (nicht zur Hauptstrasse).
- Überprüfung der Lage der Öffnung Shedhalle auf der Ostseite.

Nachhaltigkeit

Auf Ebene Betrieb befindet sich dieser Entwurf im Mittel. Sockelgeschosse und geringe Gebäudetiefen ergeben eine mittlere Kompaktheit. Das Untergeschoss ragt über den Fussabdruck der Gebäude hinaus. Die direkte Lastenabtragung vom Erdgeschoss zum Untergeschoss wird in Frage gestellt. Als positiv fällt die Wiederverwendung des Verwaltungsgebäudes auf. Je mehr Bestand erhalten bleibt, desto grösser sind die Ressourceneinsparungen. Die Eigenstromerzeugung wird als mittelgut bewertet. Die möglichen nutzbaren Flächen teilen sich auf eine Vielzahl von Dächern auf. Somit verliert man Fläche wegen Randabständen. Die Umsetzung der Norm SIA 2040 gilt als wahrscheinlich machbar.



Abb. 21 Modellfoto

2.4 Studienauftrag Stufe 2

Die Schlussbesprechung der Stufe 2 fand am 21. April und 4. Mai 2022 statt.

Vorprüfung	Die Ergebnisse der Vorprüfung der zweiten Stufe wurden durch die ecoptima ag vorgestellt. Alle Beiträge zeigten nur leichte Verstösse, die keine Ausschlusskriterien darstellten und in der Weiterbearbeitung behoben werden könnten. Das Beurteilungsgremium fasste einstimmig den Beschluss, alle Teams zur Beurteilung zuzulassen.
Präsentationen	<p>Tag 1</p> Am 21. April 2022 (ganzer Tag) erläuterten alle verbliebenen Bearbeitungsteams ihre Projekte und beantworteten Verständnisfragen des Beurteilungsgremiums.
Beratung im Gremium	Im Anschluss an jede Präsentation führte das Beurteilungsgremium eine Kurzdiskussion. Dabei wurden erste Eindrücke festgehalten und Fragestellungen für die Beurteilung gesammelt. Für den zweiten Beurteilungstag wurden durch die Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums Entwürfe der Würdigungen verfasst.
Vorprüfung Experten	<p>Tag 2</p> Am Morgen des 4. Mai 2022 wurden dem Beurteilungsgremium die formellen Vorprüfungsergebnisse zu den Themen Immobilienwirtschaft, Verkehr, Denkmalpflege, Stadtklima - Regenwasserbewirtschaftung - Ökologie, Energie und Statik durch die Experten vorgestellt. Im Anschluss fand die Beurteilung aller Projektbeiträge durch das Beurteilungsgremium statt.
Entscheid	<p>In mehreren Rundgängen wurden die Teambeiträge einer genauen Prüfung unterzogen und ihre Vor- und Nachteile abgewogen. Nach eingehenden Diskussionen wurde das Team Nr. 8, Salewski Nater Kretz Architekten / Office of Living Things LLC / Büro Dudler, Raumund Verkehrsplanung einstimmig durch das Beurteilungsgremium zum Siegerteam gewählt.</p> <p>Matthias Weber, Fachmitglied Immobilienwirtschaft, trat bei der Abstimmung wegen Befangenheit in den Ausstand.</p>

2.5 Gesamtwürdigung

Der Studienauftrag startete unter denkbar hoch anspruchsvollen Umständen. Der bestehende Bebauungsplan, die grundsätzliche Einigungsbemühung um das Erbe der Shedhalle, die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümerschaft und die voraussetzende Qualitätsanforderung in einem Teilgebiet des Bebauungsplanes umschreiben dies andeutungsweise. Das Stadt-Landschaftsgebiet um den Seetalplatz zeigt eine spannende Entwicklung, die noch viele bestehende Defizite zu bewältigen hat.

Mit dem zweistufigen Verfahren konnten einige wichtige Diskurse, ausgehend vom Eigentum der CKW, städtebaulich, nach den Kriterien der Ökologie und der klimagerechten nachhaltigen Planung, aber auch sozialräumlich und vor allem bezüglich dem Erbe der Baukultur bearbeitet und intensiv diskutiert werden.

Dank dem intensiven Engagement und Diskurs in der Fachjury sowie dem ausgezeichneten Fächer von eingereichten Projektstudien erreichte das Verfahren einen Stand, das für den weiteren Prozess beste Voraussetzungen schafft.

Es liegt ein Resultat vor, das für die Weiterbearbeitung beste Voraussetzungen zeigt. Zudem zollt es dem Anliegen des Bestandes aus denkmalpflegerischer Sicht Respekt und schafft gleichzeitig Potenzial für einen funktionierenden und belebten Reussbühl – Seetalplatz. Das Resultat verleiht dem Ort eine bestechende Perspektive, die mit weiterem Engagement auch den wirtschaftlichen Kriterien entsprechen kann.

2.6 Teambeiträge Stufe 2 Würdigung und Beurteilung

Auf den folgenden Seiten werden die fünf Projektbeiträge der Stufe 2 durch das Beurteilungsgremium gewürdigt. Die Reihenfolge der nachfolgenden Würdigungen ist nicht wertend, sondern erfolgt nach Teamnummerierung.

Team 1 - Morger Partner Architekten AG, Basel, mit Westpol, Basel, und
WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn

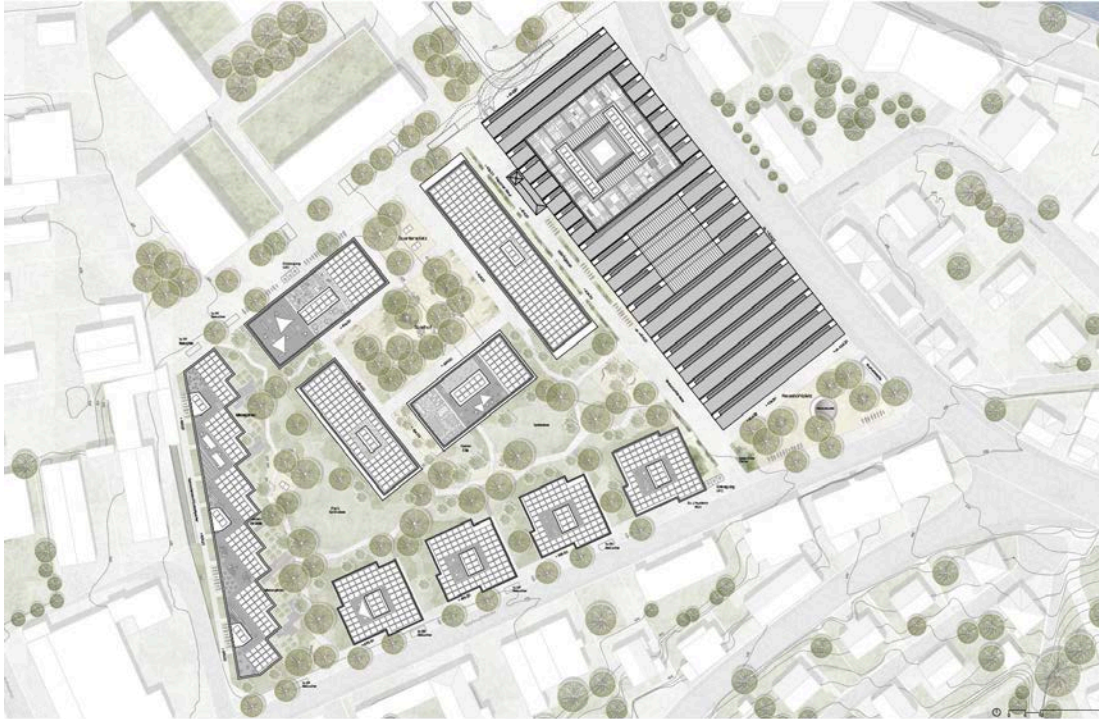


Abb. 22 Situation & Perspektive

Abb. 23 Grundriss
Shedhalle
mit Reuss-
bühlplatz



Abb. 24 Visualisie-
rung Reuss-
bühlplatz &
Werkhof



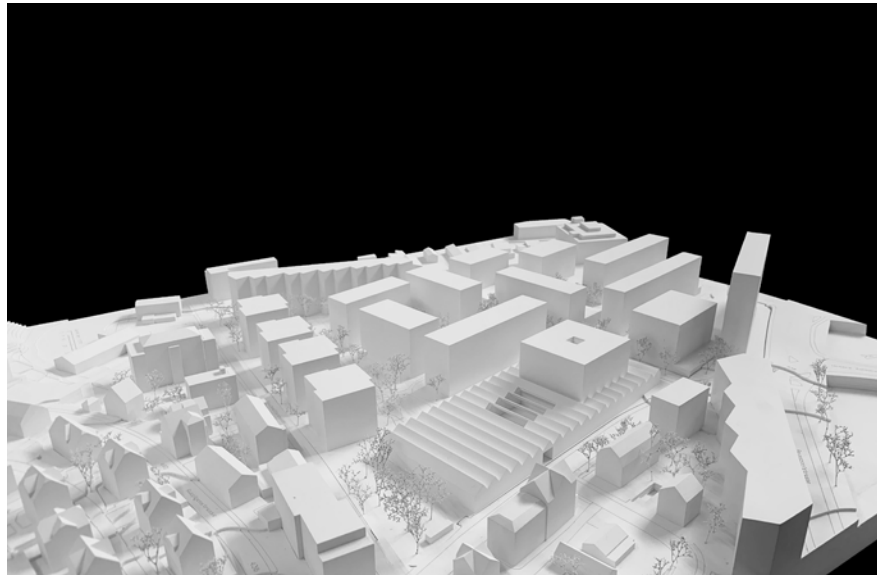


Abb. 25 Modellfoto

Städtebau, Architektur, Sozial- und Freiraum

Die Kritik des Vorschlages der ersten Stufe wurde aufgenommen und überzeugend verarbeitet. Der Entwurf präsentiert sich etwas offener zum Umfeld, das Arealinnere ist grosszügiger und besser gegliedert, die Gebäudetypologien sind klarer definiert und aus den jeweils angrenzenden Arealcharakteristiken abgeleitet. Die Shedhalle bleibt als identitätsstiftendes Element weitgehend intakt und die Ausnutzung wurde von 1.9 auf 2.0 leicht erhöht.

Was bleibt, ist das dezidierte Bekenntnis zum städtischen Raum und die Absicht, einen Beitrag dafür zu leisten, das gesamte Quartier Reussbühl in den geplanten städtischen Grossraum Luzern Nord einzubetten, sowie den neuen Stadtbaustein als Vermittler zwischen die heterogenen Strukturen des Umfeldes zu setzen. Konsequenterweise werden sowohl Gebäude- wie Freiraumtypen dem urbanen Repertoire entnommen: Block, Zeile, Halle, Punkt definieren Hof, Gasse, Platz und Park.

Das Areal wird von allen Seiten erschlossen, auch die Shedhalle ist als Tor konzipiert. Eine Passage von der Hauptstrasse bis zur parallel laufenden Kanalstrasse weitet sich zu einem zentralen, gedeckten Platz, von dem aus alle Hallenräume sowie das in den Bestand eingebaute Büro- und Gewerbehause erschlossen sind. An die Halle schliesst eine Gasse an, die gewerbliche Nutzungen vom Wohnquartier trennt und als Querverbindung zwischen Reussbühlplatz und dem neuen Quartier im Norden dient. Von hier aus öffnet sich ein zusammenhängender, L-förmiger Freiraum, der als Park allen Anwohnenden zur Verfügung steht. Seine Grosszügigkeit wird zwar geschätzt, die Besonnungsqualität aber eher kritisch beurteilt. Der Park wird begrenzt durch den Block, die Zeile und die Reihe der Punkthäuser und ist mit grossen Bäumen bestanden. An den Nahtstellen

der Gebäudetypen finden sich die – symptomatisch als «Eintrittspunkte» - bezeichneten Arealzugänge, die allerdings in Ermangelung entsprechender Nutzungen nicht die erwünschte Vernetzung mit dem Umfeld erwarten lassen. Einzig beim Platz am Zutritt zum Wohnhof kann man sich in Verbindung mit dem angrenzenden Gemeinschaftsraum vorstellen, dass hier Leben einkehrt, das eventuell sogar über das Areal hinauszuweisen vermag. Dem diagonal gegenüberliegenden Reussbühlplatz ist diesbezüglich weniger zuzutrauen, da sich das Restaurant von ihm abwendet und der sehr grosse Veranstaltungssaal in der Shedhalle wohl häufig leer stehen wird. Dies vermag auch die grosszügige Indoorverbindung zum «Werkgarten» nicht zu kompensieren, auch wenn hier die Aufgänge aus der Garage genau richtig platziert sind.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die städtebauliche Figur einen räumlich schönen Parkraum und einen ansprechenden und nachbarschaftsfördernden Wohnhof definiert. Beiden Freiräumen kann dank durchgehendem Hochparterre eine vielseitige Allgmeinutzung zugeschrieben werden; unschön dagegen sind die Freiräume zwischen den Punktbauten, die als reine Abstandsflächen eher unwirtlicher Natur sind. Das neue Quartier ist immer noch relativ verschlossen, was durch die einheitliche Gebäudehöhe, sowie die mehrheitlich von aussen erfolgende Adressierung noch verstärkt wird.

Umgang mit der Shedhalle

Die Einbindung des neuen Areals in den Kontext wird durch den Erhalt der Halle unterstützt. Die Neudefinition des Umganges mit der Shedhalle wird sehr begrüsst: Sie bleibt fast vollständig erhalten und bleibt durch das allseitig zurückversetzte Gewerbegebäude als Ganzes erfahrbarer. In der nördlichen Hallenhälfte wird ein allseitig vom Hallenrand zurückversetztes 6-geschossiges Gewerbehaus eingebaut, welches in Richtung Seetalplatz immer noch markant in Erscheinung tritt. Es leistet einen wesentlichen Beitrag zur Tragbarkeit der nichtkommerziellen Nutzungen der Halle. Eine transparente Glaseindeckung des Werkgartens baut sichtbar einen interessanten Dialog zwischen Alt und Neu auf. Die Südostfassade zum Reussbühlplatz bleibt vollständig erhalten und kann sich prominent und gebührend entfalten. Um Wege von der Hauptstrasse zum Quartier zu ermöglichen, sind grosse Verbindungstore angemessene und nachvollziehbare Eingriffe in die Bausubstanz. Auch der transparente Werkgarten ist vertretbar. Die Halle wird mit einem leicht reduzierten Grundriss unterkellert. Vorbildlich ist dabei der Umgang mit der Aussenmauer, im Schnitt ersichtlich ist ein gebührender Abstand zur neuen Untergeschosswand. Im Detail müsste man prüfen, ob die neu eingeführten Fenster zur Hauptstrasse bis in den Natursteinsockel greifen sollen; substanzschonender und aus der Gebäudesystematik schlüssiger erschiene es, nur im verputzten Bereich neue Öffnungen zu prüfen.

Die Halleneinbauten sind gut angeordnet und flexibel nutzbar. Allerdings hat das Konzept der inneren Erschliessung den Nachteil, dass die publikumsnahen Nutzungen von aussen kaum sichtbar sind und damit

die Shedhalle wenig Ausstrahlung entfalten kann. Das Gewerbehaus ist vielseitig unterteil- und nutzbar, auf dem Dach wird eine spezielle Form von Mietergärten installiert, um das Haus ins soziale Gefüge des Areals zu integrieren. Im Erd- und Untergeschoss muss im Bereich vom Gewerbebau mit zusätzlichen Einschränkungen durch Lastabtragungen, Aussteifungen und Erschliessungszonen gerechnet werden. Die geplanten Massnahmen lassen sich mit zweckmässigen Abläufen und ein auf die bestehende Tragstruktur der Halle angepasstes statisches Konzept gut umsetzen.

Nutzung und Funktionalität

In den Gebäudetypen des Wohnareals findet sich ein breites Spektrum von unterschiedlichen Wohnungen, die fast ausnahmslos mehrseitig orientierte, attraktive und gut nutzbare Räume anbieten. Die Loggien, Balkone und Terrassen sind gut angeordnet und ergeben - dank Hochparterre - auch im untersten Geschoss ein hohes Mass an Privatsphäre. Die zugrundeliegenden Wohnvorstellungen sind eher bewährt-konventionell und sicher gut vermarktbar; zukunftsweisende Vorschläge in Richtung hybrider Haushaltsformen, suffizientem Wohnraum oder neuen Aneignungskonzepten werden jedoch nicht aufgezeigt. Der architektonische Ausdruck der Gebäude spiegelt diese Grundhaltung wider. Die Häuser sind zwar angenehm offen und wohnlich vorgestellt und es soll innerhalb vorgegebener Regeln Diversität und Spielraum entstehen, sie bleiben aber auch strenger architektonischer Kontrolle unterworfen.

Die Nutzungszuweisung Wohnen-Gewerbe ist klar und logisch angeordnet und entspricht den Vorgaben (Wohnanteil 77%). Das Projekt weist mit 37'400m² eine mittlere Wohnungsanzahl von 352 Einheiten aus. Die verschiedenen Wohnnutzungen sind sinnfällig zugeordnet. Das Gewerbe konzentriert sich in der Shedhalle und im neuen Gewerbebau. Die Etappierung folgt der klaren vierteiligen Gliederung und deren Nutzungszuordnung. Das ist aus baulicher Sicht sinnfällig und lässt eine flexible und differenzierte Realisierung erwarten.

Wirtschaftlichkeit

Die Nutzungsaufteilung entspricht mehrheitlich den Marktbedürfnissen. Allerdings ist die Anordnung von Gewerberäumen im Erdgeschoss der Wohngebäude mit Eigentumswohnungen nicht ideal, und die Dimensionierung des Mehrzwecksaales wird als deutlich zu gross angesehen - ein wirtschaftlicher Betrieb ist so kaum möglich. Zudem trägt diese Nutzung nur punktuell zur Belebung des Reussbühlplatzes bei. Anordnung, Qualität und Flexibilität der Büro- und Gewerbenutzungen in der Shedhalle werden als gut beurteilt, hingegen ist die Retailnutzung zu introvertiert positioniert. Die Effizienz der Gebäude ist, verglichen mit den anderen Projekten, unterdurchschnittlich, da die Ausbeute an Hauptnutzfläche bezogen auf die oberirdische Geschossfläche erstaunlicherweise unter 70% liegt; dazu beitragen mögen die etwas überdimensionierten Foyers der Hauszugänge. Die Gebäude selber sind aber recht effizient erschlossen. Auch eine relativ grosse Fassadenabwicklung macht sich aufwandsteigernd bemerkbar. Das unterirdische Volumen ist vergleichsweise tief. Das absolute Mass an

Wohnflächen ist tief, demgegenüber verfügt das Projekt mit durchschnittlich 82 m² HNF pro Wohnung über die kompaktesten Wohnungen, die zudem mehrseitig orientiert und klar strukturiert sind. Deren Nutzbarkeit sowie die Grundrissqualität werden als sehr gut beurteilt. In der Gesamtbetrachtung liegt das Projekt aus ökonomischer Sicht im Vergleich zu den anderen Projekten im Mittelfeld.

Nachhaltigkeit

Zwar bleibt die graue Energie des bestehenden Verwaltungsgebäudes infolge Abbruch ungenutzt, aber die Neubauten in Hybridbauweise leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Bauweise. Auffallend ist die geringe Kompaktheit der Bauform (Gebäudehüllzahl > 1). Zwar weisen die Gebäude eine mittlere bis gute Tiefe aber auch eine hohe Fassadenabwicklung auf. Entsprechend sind relativ hoher Heizwärmebedarf sowie Erstellungsenergie zu erwarten. Ein hoher Fensterflächenanteil von über 40% kommt erschwerend hinzu. Damit wird die Norm SIA-Norm 2040 schwer einzuhalten sein. Bei der Eigenstromproduktion mittels Photovoltaik ist auffallend, dass zwar genügend Dachfläche zur Verfügung steht, diese aber stark zergliedert ist. Die kleinteiligere Organisation der Gebäude schafft eine funktionierende Durchlüftung. Ansonsten liegt ein hoher Fokus auf der Durchgrünung sowie dem gräserbestandenen Kanal an der Shedhalle als Verdunstungselement. Klimatisch zeigt sich eine gute Variabilität und Unterschiedlichkeit von sonnigen oder beschatteten Bereichen, die eine gute Nutzung im Jahresverlauf ermöglichen. Der Quartiersplatz wird aber vermutlich stark beschattet.

Ein Regenwasserkonzept ist dargestellt. Viel Retention auf den Dächern soll die Verdunstung insgesamt erhöhen und sich auch positiv, weil kühlend, auf die Photovoltaik-Module auswirken. Trotzdem wäre eine stärkere Begrünung der Dächer wünschenswert, was durchaus sinnvoll mit einer PV-Anlage kombiniert werden kann. In den Umgebungsflächen sind begrünte Sickermulden dargestellt. Diese sind etwas zu nah am Gebäude platziert. Die Kanäle vor der Shedhalle haben ebenfalls Retentions- und Verdunstungsfunktionen. Der Freiraum bleibt vollständig frei von Unterbauungen, was zu minimalen Eingriffen ins Terrain führt, wirtschaftlich günstig ist und grosse Vorteile für Wasserhaltung und die Pflanzung von grossen Bäumen bringt. Lärmschutz gegenüber dem Gewerbe im Westen ist einwandfrei gewährleistet.

Verkehr und Erschliessung

Die Aspekte der Erschliessung und des Verkehrs konnten gegenüber der ersten Stufe weiterentwickelt werden und sind gesamthaft betrachtet zweckmässig gelöst. Die gesamte Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr fügt sich gut ein und berücksichtigt die weiterführenden Wegverbindungen. Da die Durchfahrt von der Zollhausstrasse zur Hauptstrasse heute und in Zukunft für den Verkehr gesperrt ist, wäre die Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung über die Zollhausstrasse noch zu lösen.

Die Einstellhalle mit 184 Stellplätzen unter der Shedhalle wird mit einer Zufahrt über die Täschmattstrasse zentral erschlossen. Die Veloparkierung für 980 Velos ist optimal verteilt und gut zugänglich oberirdisch angeordnet, was zur Belebung des Freiraumes beiträgt.

Fazit

Insgesamt hat sich das Projekt positiv entwickelt und ausdifferenziert. Die klare Zuordnung des Areals in einen Gewerbe- und einen Wohnteil hilft der erwünschten sozialräumlichen Gliederung und es entstehen im Inneren gut proportionierte und vielseitige Freiräume sowie Wohnungen mit grossen Qualitäten. Die typologische Dreiteilung des Wohnareals mit ihren Bezügen zu den angrenzenden Bebauungen wirkt allerdings etwas theoretisch. Das neue Quartier nimmt letztlich wenig atmosphärischen Bezug zum bestehenden Umfeld auf und wirkt als Insel. Man vermisst etwas den Hauch von Freiheit, der im Neuen doch auch stecken sollte.

Team 6 - Baukontor Architekten, Zürich, mit Tresp Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, und Rapp Infra AG, Basel



Abb. 26 Situation & Perspektive

Abb. 27 Grundriss
Shedhalle
mit Reuss-
bühlplatz

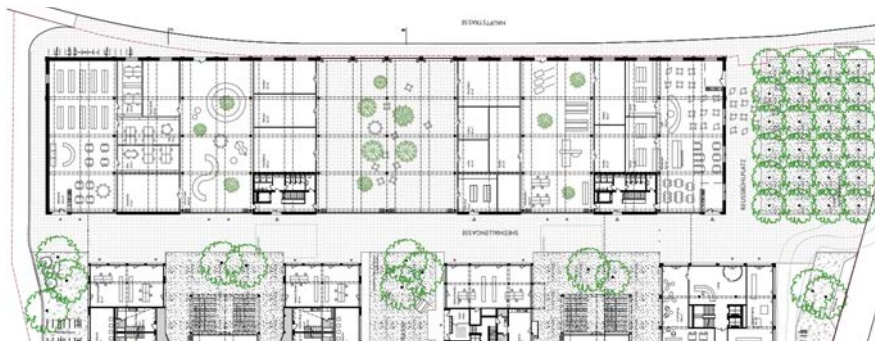


Abb. 28 Visualisierung Shedhallengasse



Abb. 29 Visualisierung Quartierpark.

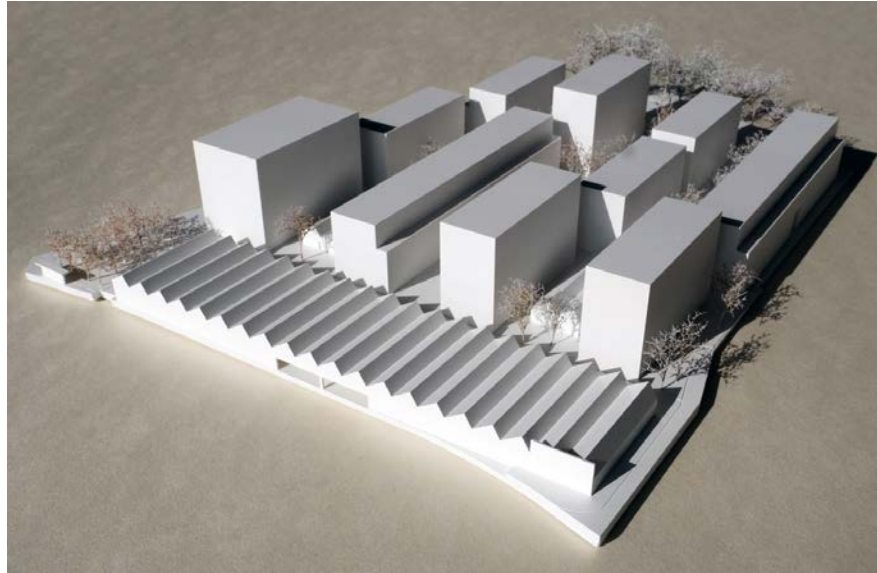


Abb. 30 Modellfoto

Städtebau, Architektur, Sozial- und Freiraum

Dem Entwurf liegt eine kräftige städtebauliche Setzung zu Grunde: Ein Park im Süden des Areals steht der Halle im Norden als grosszügiger Stadtbaustein gegenüber. Der Park – «klein aber fein» – überzeugt in Grösse, Lage und mit hervorragender Besonnung. Er bildet eine wichtige Geste sowie ein bereicherndes Element über das Areal hinaus und hilft, die hohe bauliche Dichte im Areal zu plausibilisieren. Der Grünanteil des Aussenraumes nimmt nach Süden zu, was die Differenzierung der Aussenräume im hohen Mass prägt. Die Shedhalle kontrastiert mit der feingliedrigen Körnung der Wohnhäuser. Im Zentrum des Gedankens steht das Ziel, ein lebendiges, neues Quartier mit hoher Wohnqualität zu schaffen. Eine hohe Anzahl an sensiblen Massnahmen führt zu einem überzeugenden, belebten und sozialen Quartier. Das Raster der Neubauten wird einem Regelwerk unterzogen. Dabei ist es gelungen, ein hohes Ausmass an räumlicher, atmosphärischer und sozialer Poesie zu erzeugen. Die Gesamtkomposition des Bebauungsmusters wirkt attraktiv, ist aber gerade im Hinblick auf die stadtklimatischen Verhältnisse und die energetische Nachhaltigkeit unvorteilhaft.

Architektonisch gesehen werden die Zeilen der ersten Phase nun als lange Einzelhäuser formuliert. Ihre Setzung ist weicher und differenzierter. Eine harte Seite zur Strasse und eine weiche Fassade zum Inneren des Areales erzeugen im Entwurf spannende, einmalige Aussenräume mit einem guten Verhältnis zwischen Regel und Ausnahmen. Eine schmale Schicht modulierbarer Balkone bleibt dem Verfasser zur Verfügung, um die weiche Fassade auszuformulieren. Eine Rückstaffelung der Bauten erlaubt eine verbesserte Besonnung des Aussenraumes, wobei deren qualitativ gute Ausformulierung wichtig ist.

Das Bebauungsraster mit seinen vielen Anschlüssen an den Aussenraum erzeugt eine klare, jedoch sehr differenzierte Sequenz an Freiräumen. Das Aussenraumgefüge wird als sehr reich und vielfältig wahrgenommen mit der Chance, eine grosse Zahl qualitativ hochwertiger Orte zu schaffen. Mit diesem Regelwerk wird ein gewisses Spektrum in einer leistungsfähigen städtebaulichen Typologie erzeugt. Es besteht damit ein guter Spielraum zur Aneignung und individuellen Entwicklung zu Varianz in der weiteren Projektierung. Der Abstand zwischen den Bauten lotet die Grenzen der Dichte aus, was kontrovers beurteilt wird. Mit dem Reussbühlplatz wird auf die etwas schwächere Fassade der Halle reagiert und ein kräftiges, raumwirksames und identitätsstiftendes Baumdach davorgesetzt. Die Shedhallengasse erhält einen überzeugenden, urbanen Charakter, wobei die Frage offen bleibt, ob die neue Fassade der Halle ausreichend tief ist und identitätsstiftend wirkt. Im Zentrum des Areals wird eine Quartierstrasse vorgeschlagen, die eine dichtere Belegung gegenüber den Gartenhöfen aufweist.

Umgang mit Shedhalle

Die lange Halle steht bewusst im Kontrast zu den dicht gesetzten Neubauten. Der Rückbau von sieben auf vier Fensterachsen reduziert die prägende räumliche Grosszügigkeit im Inneren, erfüllt aber die Vorgabe aus dem Programm. Dazu müssen die Westfassade und das Trafohäuschen abgebrochen werden. Dies wirft die Frage nach der Ausgestaltung der neuen, zum Inneren des Areals gewandten Fassade auf. Man zahlt in der historischen Substanz den «Preis» für den neuen Park und einer verträglicheren Verteilung des Nutzungsmasses bzw. Proportionierung der Baukörper. Bedauerlich ist, dass der Shedhalle der älteste Bereich der Anlage weggenommen wird. Unter dem verbleibenden Teil der Halle ist eine Unterkellerung vorgesehen welche deutlich von den verbleibenden Aussenwänden der Shedhalle zurückversetzt wird und in Längsrichtung das Gefälle vom umliegenden Terrain übernimmt. Richtung Westen entsteht eine unterirdische Anbindung an die angrenzenden Neubauten. Im Untergeschossplan ist nirgends spürbar wo die alte Position der Aussenmauer und wo die neue ist. Dies «banalisiert» in gewisser Weise die Shedhalle und verwischt Ihre Spuren. Zur Hauptstrasse bleibt der Charakter der Halle erhalten, indem keine weiteren Aufbauten nötig werden. Die geplanten Massnahmen lassen sich mit zweckmässigen Abläufen und auf die verbleibende Tragstruktur der Halle angepasste statische Konzepte sehr gut umsetzen.

Die Chance der neuen Fassade, die Halle zum Quartier hin zu eröffnen, ist in der Darstellung aber noch nicht voll zur Geltung gelangt. Die Jury sieht Potential für eine Optimierung dieser Verhältnisse.

Nutzung und Funktionalität

Das Nutzungskonzept ist bescheiden, aber überwiegend realistisch. Kleinere Flächen für bezahlbare Produktions- und Werkstätten an diesem Standort werden begrüsst. Die Einstellhalle befindet sich in dem bereits unterkellerten EG, was die Möglichkeiten für Retention und Bepflanzung der Freiräume vergrössert, mit Ausnahme der Zwischenräume westlich

der Shedhalle bis und mit der ersten Häuserzeile. Eine reduzierte Menge von Büroräumen wird zu Gunsten einer höheren Wohnnutzung vorgesehen. Die Nutzungsaufteilung ist damit sinnvoll und entspricht den Marktbedürfnissen. Die Gewerbenutzungen sind entlang der Shedhallengasse gut positioniert, ebenso die gemeinschaftlichen Nutzungen entlang der Quartierstrasse. Die Reduktion der Shedhalle verbessert deren Nutzbarkeit. Zudem lässt die Organisation mit flexiblen Modulen ein situatives Reagieren auf spezifische Bedürfnisse zu.

Wirtschaftlichkeit

Die Effizienz der Gebäude ist, verglichen mit den anderen Projekten überdurchschnittlich (z.B. Verhältnis HNF:GfO, Anzahl Erschliessungskerne, Aussenwandfläche:GfO). Die zumeist Zweibünder stellen eine mässig effiziente Erschliessungsstruktur dar. Das absolute Mass an Wohnflächen ist das höchste aller Beiträge. Die Wohnungen verfügen im Mittel über 88 m² HNF pro Einheit, was einem durchschnittlichen Wert entspricht, und sind mehrseitig orientiert. Nutzbarkeit und Grundrissqualität werden als gut beurteilt. Die gemeinnützigen Wohnungen mit Laubengang-Typologie weisen noch Optimierungspotenzial auf. In der Gesamtbetrachtung wird das Projekt aus ökonomischer Sicht im Vergleich zu den anderen Projekten als gut bis sehr gut beurteilt.

Nachhaltigkeit

Dieser Entwurf weist die höchste Gebäudehüllzahl auf und ist somit am wenigsten kompakt. Grund hierfür sind die relativ schmalen Baukörper in Kombination mit Vor- und Rücksprüngen (Loggien). Ebenfalls wurde ein hoher Fensterflächenanteil ausgewiesen. In dieser Kombination wird die Norm SIA 2040 schwer einzuhalten sein. Auf funktionaler Ebene schneidet dieser Entwurf gut ab. Hervorzuheben ist, dass ein Akzent durch Wiederverwendung von Stahlträgern gesetzt werden soll.

Das Stadtklima ist als wichtiges Thema erkannt und berücksichtigt. Gelöst wird es vor allem durch die starke Durchgrünung, obwohl die im früheren Konzept erwähnte Fassadenbegrünung nicht mehr integriert ist. Die fehlende Berücksichtigung der sommerlichen Hauptwindrichtung schafft Durchlüftungsprobleme. Vor allem an der Engstelle im Übergang zur Shedhalle, wo zusätzlich noch Fahrradabstellanlagen geplant sind, staut sich die Hitze im Sommer. Es wird insgesamt eine gute Unterschiedlichkeit der klimatischen Mikrozonon dargestellt, was eine gute Nutzung im Jahresverlauf ermöglicht. Insbesondere der Park im Westen hat hier großes Potential für kühle Sommerinseln. Das Regenwasserkonzept zeigt ein schlüssiges Konzept. Die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik ist sinnvoll. Noch besser wäre ein Retentionsdach, um die Verdunstung von Regenwasser zu erhöhen und die Wasserbilanz den natürlichen Verhältnissen anzugleichen. Durch die relativ schmalen Zwischenräume der Gebäude wird eine größere Menge an Regenwasser im Park bewirtschaftet werden müssen. Dies ist möglich, muss aber in der weiteren Planung mit den anderen Nutzungsbedürfnissen sinnvoll abgewogen werden. Die Wiederverwendung von Regenwasser zur Bewässerung ist sehr sinnvoll ist.

Verkehr und Erschliessung

Die Aspekte der Erschliessung und des Verkehrs sind gesamthaft betrachtet gut gelöst. Die Durchwegung für den Fuss- und auch Veloverkehr verläuft in den Gassen und mündet in die Halle bzw. führt darüber hinaus. Den Fusswegverbindungen und Trottoirs am Arealrand wurde dahingegen weniger Beachtung geschenkt. Da die Durchfahrt von der Zollhausstrasse zur Hauptstrasse heute und in Zukunft für den Verkehr gesperrt ist, wäre für die Anlieferung eine andere Lösung zu finden. Die Zufahrt zur Einstellhalle liegt im Bereich der vorgesehenen Anlieferung beim Bürogebäude an der Täschmattstrasse, was einer sorgfältigen Lösung der Verkehrssicherheit zur Vermeidung von Konflikten bedarf. Die Veloparkierung entlastet das Areal mit zwei grossen Velohallen und punktuellen Veloabstellplätzen bei den Eingangsbereichen der einzelnen Bauten.

Fazit

Insgesamt führt das ausgewogene Mass an Regeln und Flexibilität zu einem robusten, aber feinfühligem Beitrag, der von der Jury sehr geschätzt wird.

Team 7 - KCAP Zürich, Zürich mit USUS Landschaftsarchitektur, Zürich,
und StadtRaumVerkehr, Zürich



Abb. 31 Situation & Perspektive

Abb. 32 Grundriss
Shedhalle
mit Reuss-
bühlplatz

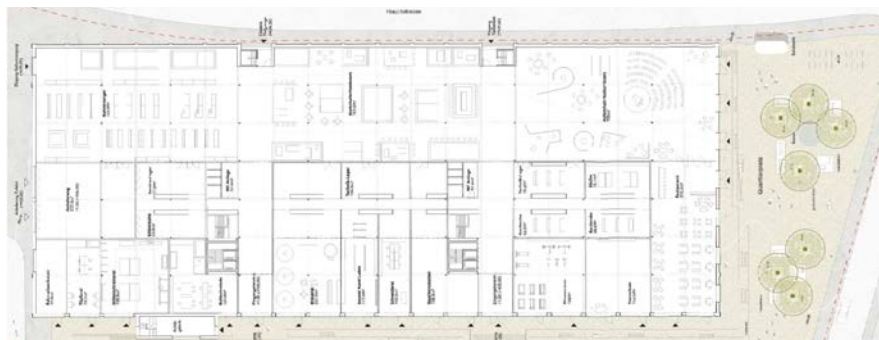


Abb. 33 Blick aus Norden auf die Esplanade



Abb. 34 Blick aus Westen durch den Wohn-
garten auf die Esplanade



Abb. 35 Modellfoto

Städtebau, Architektur, Sozial- und Freiraum

Die Setzung der Bauvolumen als «Urban Village» wird als Prinzip angewendet, womit der Anspruch zu einer vom Umfeld abgrenzbaren eigenständigen Identität verbunden ist. Das Muster erzeugt gute Durchlässigkeit, Durchgrünung und (Klein-) Massstäblichkeit, bietet leider gegenüber dem bestehenden Umfeld wenig qualitätsvolle Aussenräume. Die Esplanade wird sehr geschätzt und schafft ein belebtes Gefüge, dessen Grosszügigkeit den Massstab der historischen Shedhalle unterstützt. Sie aktiviert den Ort, konzentriert die Aktivitäten und entlastet den Grünraum der damit ruhig erscheint. Die Ausformulierung der topographischen Unterschiede in räumlichen Abstufungen schafft einen sehr guten Übergang von der Halle nach Süden und Westen; ein vermeintliches Manko wird damit in eine Bereicherung verwandelt.

Um die Baukörper herum wird eine ringartige Schichtung mittels Balkonen, Sichtschutzgrün, Freiflächen, Sickermulden und Wegenetz vorgesehen, die es jedoch in der gleichmässigen Verteilung im Areal versäumt, Orte zu schaffen. Es fehlen Schwellenräume, die dabei helfen, ein Angebot von Aussenräumen mit eigenständigen Qualitäten zu erreichen. Das Areal ist hingegen zu klein, um den grünen Boden als eine zusammenhängende Identität mit eingebetteten Häusern wirken zu lassen. Vielmehr zeigt sich hier ein additiver Ansatz der Aussenraumgestaltung, der kleine Rasen- und Pflanzflächen schafft, die in diesem Massstab oft den Charakter von Restflächen annehmen. Die Frage, ob ein «Brachen»-Ansatz mit einem implizit informellen Charakter des Aussenraums zu einer erfolgreichen Lösung geführt werden könnte, muss anhand des Standes von Projekt und Darstellung offenbleiben.

Umgang mit der Shedhalle

Der Gebäuderiegel über der Shedhalle geriert sich immer noch widersprüchlich bezüglich der Abwägung zwischen Erhalt und Weiterbauen im denkmalpflegerischen wie städtebaulichen Sinne. Der Ansatz als «schwebender» dreigeschossiger Längsbau mit einem eingeschossigen Leerraum über dem Sheddach, parallel zur strassenabgewandten Längskante verbessert zwar die Sicht zur Kirche, wird aber - schon aus geringem Abstand - als zu dominantes Volumen wahrgenommen, welches das Erscheinungsbild und die Präsenz der Shedhalle sehr stark beeinträchtigt und das erhaltene Transformatorengebäude karikiert. Die bestehende Shedhalle bleibt in ihren Aussenmassen erhalten, Tragkonstruktionen und Sheddach werden restauriert. Zur Esplanade ist eine durchgehende, eingeschossige Schaufensterfront vorgesehen – ein Eingriff, der denkmalpflegerisch schwierig zu plausibilisieren ist. Das Untergeschoss erhält eine neue vollflächige, leicht von den Aussenwänden zurückversetzte Einstellhalle für die gesamte Siedlung. Das Erdgeschoss ist vollflächig mit verschiedenen Nutzungen ausgefüllt; die Eingänge für Aufenthalt, Kultur und Anlässe sowie zum Restaurant erfolgen vom Quartierplatz, die restlichen, kleinteiligen Nutzungen werden direkt von aussen, von der Seite der Esplanade bespielt. Zur Erhöhung der Nutzung wird in der Mittelzone über circa ein Drittel der Fläche ein Co-Working Space in einem Galeriegeschoss eingebaut. Der Bezug zur Hauptstrasse erfolgt über sehr kleine Eingänge / Notausgänge, welche primär der Erschliessung der Einstellhalle dienen, und ist damit eindeutig zu schwach ausgeprägt. Die Eingänge führen in einen schmalen Querkorridor, der nach hinten zur Esplanade ausgerichtet ist. Die vorgeschlagenen Flächen entlang der Hauptstrasse (Aufenthalt/ Kultur/Event sowie Foodcourt) sind zu gross dimensioniert, die Positionierung des Nahversorgers ist fraglich. Zu Raumgefühl und Stimmung in der restaurierten Shedhalle werden leider keine Aussagen gemacht.

Als Augenfänger übt der «schwebende» Riegel über dem Gebäude zweifellos seine Funktion aus, wird aber letztlich als zu dominant gewertet. Im Modell erscheint das Volumen auf dem Dach verträglicher als auf den Plänen. Trotzdem tangiert der Baukörper den historisch wertvollsten Bereich der Shedhalle und ihr Umfeld. Der schwebende Bau mit seiner raumprägenden Ausstrahlung beinhaltet einzig Büronutzungen, die über zwei Erschliessungskerne von der Einstellhalle, mit der Durchdringung der Halle, nach oben führen. Die Belichtungssituation der Shedhalle bleibt schwierig. Die Adressierung erfolgt von aussen von der Esplanade über den Querkorridor. Qualität und Nutzungsflexibilität der Büroflächen im Neubau überzeugen. Im Erd- und Untergeschoss muss hingegen im Bereich der Steigzonen mit zusätzlichen Einschränkungen durch weitere Erschliessungszonen gerechnet werden. Die geplanten Massnahmen lassen sich in dem aufgezeigten statischen Konzept umsetzen. Der Riegel ist statisch-konstruktiv durchdacht, auch wenn die Frage der Verhältnismässigkeit von Aufwand und Nutzen noch nicht zufriedenstellend ist. Die Etappierung erhält grosse Spielräume zur Umsetzung. Vorbildlich ist der Umgang mit der Aussenmauer, die auch im Untergeschoss erhalten bleibt und durch eine neue Vorsatzschale ergänzt wird.

Nutzungen und Funktionalität

Die Atriumhäuser mit Mietwohnungen, die Zeilenhäuser mit Eigentumswohnungen, die Punkthäuser mit gemeinnützigem Wohnungsbau ergeben eine gewünschte typologische Diversität, welche sich auch in der vorgeschlagenen Gliederung und Materialisierung der Fassaden widerspiegelt. Der konstruktive Aufbau ist jedoch bei allen der Gleiche: massive Kerne im Innern und rundumlaufende Holzkonstruktionen inklusive Fassadenaufbauten mit Holzbeton-Verbunddecken. Alle Wohnhäuser bieten im zweigeschossigen Sockelgeschoss Maisonette-Wohnungen an, welche damit die zentrale Frage nach dem erdgeschossigen Wohnen im Garten teilweise lösen können. Ab dem dritten bis zum maximal zehnten Geschoss werden unterschiedliche, klar gegliederte, effizient organisierte, gut vermietbare und richtig orientierte Wohnungen vorgeschlagen.

Wirtschaftlichkeit

Die Nutzungen sind grundsätzlich gut positioniert. Die Büroflächen im Brückenneubau weisen sehr gute Qualitäten und ein hohes Mass an Flexibilität auf. Auch die zur Esplanade hin orientierten Gewerberäume der Shedhalle sind geschickt und marktfähig konzipiert. Hingegen vermag die Ausbildung des Shedhallenbereiches entlang der Hauptstrasse nicht zu überzeugen: Die Positionierung des Nahversorgers wird kritisch beurteilt, Markthalle mit Foodcourt, Aufenthalts-, Kultur- und Eventbereich sind deutlich zu gross dimensioniert und kaum wirtschaftlich betreibbar. Die Effizienz der Neubauten ist hingegen sehr gut und weist verglichen mit den anderen Projekten die besten Werte auf. Neben den Effizienzkennziffern bestätigen auch die Vielfalt an Wohnungstypen mit hoher Grundrissqualität und die räumliche Tiefe der Freiräume eine hohe Werthaltigkeit. Der Verzicht auf Untergeschosse bei den Wohngebäuden wirkt sich zwar positiv aus auf die Wirtschaftlichkeit, wird aber letztlich als grosses funktionales Manko gewertet. Trotz Reduit in den Wohnungen fehlen erforderliche ergänzende Flächen, namentlich auch für die Haustechnik. Das absolute Mass an Wohnflächen liegt im Mittelfeld, und die Wohnungen weisen mit durchschnittlich 87 m² HNF pro Wohnung mittlere Grössen auf. Die Vielfalt an verschiedenen Typen ist gross. Die Wohnungen sind mehrseitig orientiert, Nutzbarkeit und Grundrissqualität werden als sehr gut beurteilt. In der Gesamtbetrachtung wird das Projekt aus ökonomischer Sicht im Vergleich zu den anderen Projekten als sehr gut beurteilt.

Nachhaltigkeit

Die technischen Aspekte der Nachhaltigkeit sind gesamthaft gut gelöst; die Umsetzung der Norm SIA-Norm 2040 gilt als wahrscheinlich machbar. Die im Vergleich beste Gebäudehüllzahl wird durch die grosse Gebäudetiefe der Punktbauten möglich. Der Fensterflächenanteil ist zwar hoch, jedoch angesichts der sehr kompakten Baukörper hinnehmbar und auch zwecks Tageslichtnutzung der sehr tiefen Gebäude plausibel. Der konstruktive Aufwand für den Riegel über der Shedhalle trübt die energetische Bilanz etwas.

Das Bebauungsmuster wirkt klimatisch sehr vorteilhaft, da eine bestmögliche Durchlüftung ermöglicht wird. Allerdings ist die klimatische Vielfalt durch den räumlich einheitlichen Freiraum weniger gegeben als bei anderen Konzepten. In der Regenwasserbewirtschaftung sind die durchgängig verteilten Retentionsmulden sinnvoll platziert und durch die wenig festgelegte Gestaltung in ihrer Größe variabel. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik ist sinnvoll. Es wird auch an Starkregen gedacht und über ein Leitungsnetz eine zentrale Mulde unter dem Sportplatz erschlossen. Das ist grundsätzlich richtig gedacht, allerdings wäre eine oberflächige Lösung erfolversprechender.

Verkehr und Erschliessung

Die Aspekte der Erschliessung und des Verkehrs sind gesamthaft betrachtet vorbildlich gelöst. Auch die Bearbeitungstiefe wird sehr geschätzt. Dadurch, dass das Areal im Westen durch eine untergeordnete Quartierserschliessung abgegrenzt wird, können die Verkehrsflüsse bestmöglich abgewickelt werden, was das gesamte Areal von meist unbeliebten und sicherheitskritischen Verkehrsmanövern entlastet. Die Durchwegung für den Fuss- und auch Veloverkehr ist zweckmässig. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist an der Täschmattstrasse baulich integriert, das Parking selbst liegt vollständig unter der Shedhalle und umfasst neben 180 Autoparkplätzen auch 210 Veloparkplätze. Diese Veloparkierung entlastet das Areal und wird durch punktuelle Veloabstellplätze bei den Eingangsbereichen der einzelnen Bauten ergänzt.

Fazit

Das Grundkonzept orientiert sich weitestgehend an der Ausgangslage der ersten Stufe und geht in einigen, entscheidenden Punkten nicht auf die projektspezifischen Aspekte ein, welche dem Team für die Überarbeitung mitgegeben wurden. Das Projekt sprüht vor spannenden Ideen! Die städtebaulichen Ansätze werden grundsätzlich als spannend erkannt, in der Umsetzung jedoch zumeist durch gegenläufige Eingriffe gebrochen und können sich daher letztlich in den wichtigen denkmalpflegerischen Ansätzen der städtebaulichen Setzungen und der Organisation des Aussenraumes nicht überzeugen. Der Beitrag vermag im Beurteilungsgremium nicht das erforderliche Vertrauen zu schaffen, dass die verbleibenden Defizite in der weiteren Entwicklung zu einer rundum befriedigenden Lösung geführt werden können.

Team 8 - Salewski Nater Kretz AG, Zürich, mit Office of Living Things LLC, Zürich, und Büro Dudler, Raum- und Verkehrsplanung, Biel - zur Weiterbearbeitung über den Studienauftrag hinaus ausgewählt



Abb. 36 Situation & Perspektive

Abb. 37 Grundriss
Shedhalle
mit Reuss-
bühlplatz

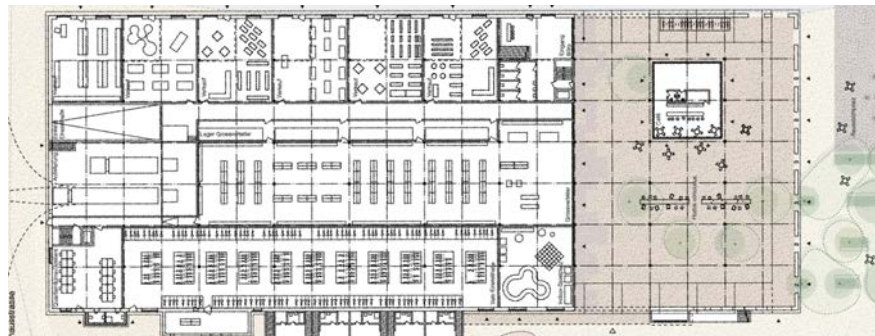


Abb. 38 Blick aus offenem Bereich der
Shedhalle



Abb. 39 Blick auf Shedhalle

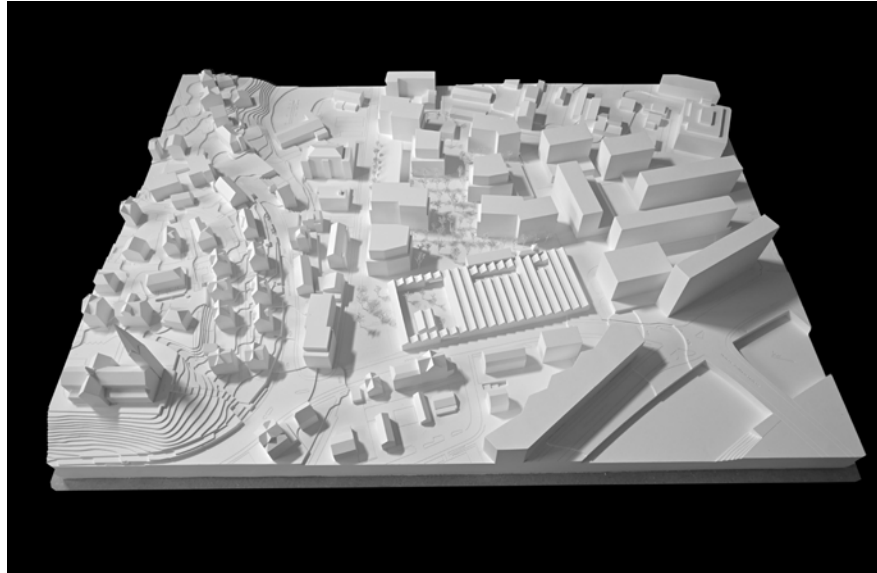


Abb. 40 Modellfoto

Städtebau, Architektur, Sozial- und Freiraum

Die Hauptidee ist, die Nachhaltigkeit ins Zentrum der Planung zu stellen und erfahrbar zu machen. Dichte, reaktive Planung, Kaltluftbewegungen, Mikroklima, Biodiversität, Retention, und Recycling von bestehenden Strukturen, u.a., werden souverän in die Planung integriert. Über eine Lesung der morphologischen Flussebene und der historischen Industrielandschaft wird ein post-industrieller Ort geschaffen, der sich auf selbstverständliche Art und Weise in sein Umfeld integriert. Eine besondere Qualität des Beitrags ist es, die Erwartungen an die historische Substanz und Identität des Areals als Beitrag für die weitere Entwicklung des Areals nicht nur auf die Shedhalle zu fokussieren, sondern darüber hinaus mehrere bereichernde Baukörper zu identifizieren. Diese generierten «Intarsien» brechen sehr gelungen die bauliche Dichte und verweben gleichzeitig das Areal mit dem Umfeld. Damit entsteht eine Chance zu einer Wirkung als Ensemble, was die Erwartungen auf das einzelne Element entlastet und Spielräume für den Umgang mit dem Bestand eröffnet.

Acht ortsspezifische Neubauten, als Punkt- oder Längshäuser definiert, fügen sich in dem Areal ein. Ihre architektonische Verwandtschaft schafft den nötigen übergeordneten Zusammenhang des Ortes, während sie sich jeweils differenziert in ihren Standort aneignen. Die dadurch entstehenden Freiräume vernetzen das Areal mit seiner Umgebung und erzeugen spannende und differenzierte Raumsequenzen mit spezifischen Aussenräumen. Im Bereich der Wohnbauten wird die Dichte als sehr verträglich eingeordnet. Im Bereich der Shedhalle wird hingegen ein höheres Potenzial gesehen, das mit dem kleinen längs angeordneten Baukörper noch lange nicht ausgeschöpft wird. Vielmehr würde etwas mehr bauliches Gewicht im Bereich der Shedhalle das Gesamtmuster ausbalancieren. Es ist eine gute Palette an Freiraumtypologien vorhanden, wobei eine grössere

Vielfalt an Freiräumen für die Entfaltung der Bewohner im Alltag vermisst wird. Es ist ein grösseres Potenzial für räumlich stärkere und besser Orte vorhanden, als im Vorschlag entwickelt worden ist. Das Ausmass an versiegelten Aussenflächen scheint gegenüber der eher klein geratenen «Auenlandschaften» zu dominant und gegenüber der effektiven Nutzungen der Wege überrissen. Andersherum gesehen, erscheinen die «Auenlandschaften» um die Häuser herum zu zergliedert und in der Wirkung damit zu schwach, um ihrem Namen gerecht zu werden. Die Biodiversität wird durch zahlreiche Massnahmen gefördert. Vier Biotop-Arten werden vorgeschlagen: Boden, Wäldchen, Strauchschicht und Dächer. Der Reussbühlplatz ist sensibel gegliedert und auf die Fassade der Halle abgestimmt. Der Spielplatz wirkt hingegen an dem Standort beliebig und additiv.

Umgang mit der Shedhalle

Die Shedhalle und das integrierte Trafohäuschen werden als Ganzes belassen. Das Objekt hat damit den Wandel geschafft, nicht «nur» als Denkmal zu wirken und ist damit Bestandteil einer hochwertigen Gesamtlösung, Die Halle wird damit zeitgenössisch vollwertig erleb- und nutzbar gemacht. Die Durchlässigkeit des Areals ist so angelegt, dass spannende Blicke auf die Halle gelenkt werden. Stadträumlich kontrastiert der tiefliegende Grossbau zu dem historischen, vertikalen Kirchturm am Ende der Strasse und den neuen Wohnbauten. Dieses Projekt zeigt auf, dass räumliche Qualitäten entstehen können, wenn scheinbar unbedeutende Nebenbauten erhalten bleiben und integrativ genutzt werden. Solche Massnahmen helfen auch der Einbettung der Inventarobjekte im gebauten Umfeld. Dadurch wird die Ablesbarkeit der ursprünglichen Nutzung und die Einzigartigkeit des Ortes gestärkt. Das Zusammenspiel zwischen Bestand und Neubauten ist bestechend, weil letztere gleichzeitig integrativ und prägend wirken. Zentrale Elemente sind dabei eine massstabsgebende vertikale Staffelung der Baukörper sowie eine grosszügige und vielfältige Durchwegung. Das Konzept räumt im Umgang mit dem bestehenden Verwaltungsbau eine sehr grosse Flexibilität ein: Er kann vollständig belassen sowie ganz oder teilweise rückgebaut werden. Die Umsetzung kann in einem Zug oder etappiert erfolgen.

Es wird eine überzeugende Sanierungsstrategie für die Shedhalle aufgezeigt. Das Dach wird in der südlichen Hallenhälfte grossflächig geöffnet, innerhalb des Öffnungsbereichs bleibt die Stahlkonstruktion bestehen und wird entlang den Fassaden mit einem schmalen, gedeckten Streifen eingeraht. Richtung Norden sind zwei weitere, unterschiedlich lange Dachöffnungen mit einem gleichmässigen Abstand zur Westfassade geplant. Bestehende Grundmauern bleiben als substanzielle «Identitätsträger» erhalten. Das Untergeschoss der Halle wird zu einer Einstellhalle adaptiert, dabei variiert die Aussenwandebene gegenüber dem Erdgeschoss, was ebenso wie die Dimensionierung der «Wandelhalle» in technischer bzw. denkmalpflegerischer Hinsicht noch geschärft werden muss. Der Hallenboden wird zu Gunsten eines Zwischengeschosses abgesenkt. Damit die gusseisernen Stützen weiterverwendet werden können, sind zum Aus-

gleich der zusätzlichen Höhe Sockel vorgesehen. Gegenüber dem Beitrag der 1. Stufe wurde im Umgang mit dem Bereich der Shedhalle sehr viel Zurückhaltung geübt – vielleicht mehr als nötig gewesen wäre.

Nutzung und Funktionalität

Die Nutzungsaufteilung ist in eine überzeugende städtebauliche Disposition eingebettet und entspricht mehrheitlich den Marktbedürfnissen. Die Neubauten werden architektonisch in drei vertikale Schichten gegliedert. Das Brechen der langen Fassaden und der Massstab entlang den Strassen, besonders entlang der Täschmattstrasse, ist gut gelungen. In den Neubauten weist die Ausgestaltung der Grundrisse jedoch noch Optimierungspotenzial auf: Wirtschaftlichkeit und Diversifizierung der Wohnungen müssen noch verbessert werden. Namentlich betrifft dies ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnfläche zur Zimmeranzahl. Die Baukörper versprechen aber eine leistungsfähige Struktur, welche diese Potenziale gewährt. Mit den Wohnungen im Bestandsgebäude wird es verstanden, eine gewisse Loft-Atmosphäre zu erringen.

Die Halle wird mit Einfachheit und Direktheit bespielt. Das Nutzungskonzept ist geschickt konfiguriert und überzeugt mit praktischen, flexiblen und ortsgerechten Vorschlägen, die zum grossen Teil ungeheizte Räume zulassen. Die zentral in der Shedhalle gelegene Fläche des Grossverteilers mit Anlieferung von der Zollhausstrasse her ist gut positioniert und orientiert. Zusammen mit der Café-Nutzung trägt diese zur Belebung des «Hortus Conclusus» bei. Die entlang der Hauptstrasse angeordneten Verkaufslokale eignen sich aufgrund des schwachen Passantenaufkommens sowie des Fehlens von nahen Kurzzeitparkplätzen hingegen eher als Ateliers für Gewerbe und Dienstleister. Der Umgang mit dem bestehenden Verwaltungsgebäude ist geschickt und bietet zahlreiche Handlungsspielräume.

Wirtschaftlichkeit

Das Angebot an Wohnungstypen ist vielfältig, und die Umnutzung der Remisen wirkt identitätsstiftend. Wohnungsangebot, Wohnungsgrössen, Nutzbarkeit und Grundrissqualität sind im Rahmen der Weiterbearbeitung zu optimieren. In der Gesamtbetrachtung weist das Projekt aus ökonomischer Sicht vor allem aufgrund der tiefen Ausnützung einen unterdurchschnittlichen Wert auf. Die Effizienz der Gebäude ist verglichen mit den anderen Projekten unterdurchschnittlich, die Ausnützung und das Mass an Wohnfläche sind am tiefsten. Die Wohnungen sind mehrseitig orientiert und verfügen im Mittel über 103 m² HNF pro Einheit, was deutlich zu viel ist. Das Projekt weist den höchsten Wohnanteil aus und bietet somit noch Optimierungspotenzial der Verhältnisse zwischen Gewerbe, Büro und Wohnungen. Das Beurteilungsgremium traut es den Projektverfassern zu, unter Beibehaltung der bestehenden Projekt-Qualitäten einerseits ein höheres Nutzungsmass zu erreichen und andererseits die notwendigen Optimierungen umzusetzen.

Nachhaltigkeit

Die Neubauten sind in einer nachhaltigen Hybridkonstruktion vorgesehen. Die Neubauten sind kompakt und energieeffizient. Dies ergibt sich aus dem Zusammenspiel von relativ tiefen Gebäuden und einer geringen Fassadenabwicklung. Der relativ niedrige Fensterflächenanteil schafft eine gute Ausgangssituation für geringen Heizenergiebedarf sowie reduzierte Erstellungsenergie. Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung der Norm SIA-Norm 2040 sind gegeben. Gründächer mindern Hitze und Photovoltaik auf dem Hallendach produziert regenerative Energie für die Wohnungen im Areal. Bei den Neubauten ist auffallend, dass zwar genügend Dachfläche zur Verfügung steht, diese jedoch durch Aufbauten stark zergliedert wird.

Die Themen Wasserlandschaft und Mikroklima (Stadtwald) sind überzeugend durchgearbeitet. Die lockere Bebauung schafft gute Durchlüftungsmöglichkeiten. Die Kombination von Regenwasserkonzept und Kühlung ist vorbildlich. Die naturnahe und starke Durchgrünung, sowie der hohe Anteil an unversiegelten Flächen wirken einer Erhitzung entgegen und schaffen unterschiedliche klimatische Bereiche. Die Herleitung des Regenwasserkonzeptes aus dem Thema der Flusslandschaft überzeugt, die Übersetzung in eine Entwässerungstopographie mittels Retention durch feuchte Inseln ist sehr gut umgesetzt. Die Massnahmen erscheinen weitgehend sinnvoll verortet und integriert, die Randbereiche werden allerdings etwas vernachlässigt, die Retentionsflächen sind unterdimensioniert und müssen entsprechend angepasst werden.

Verkehr und Erschliessung

Die Aspekte der Erschliessung und des Verkehrs sind gesamthaft betrachtet gut gelöst. Die Bearbeitungstiefe wird sehr begrüsst. Die Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr ist zweckmässig und knüpft gut an das umliegende Netz an. Da die Durchfahrt von der Zollhausstrasse zur Hauptstrasse heute und in Zukunft für den Verkehr gesperrt ist, wird die Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung über die Zollhausstrasse noch zu lösen sein. Die Zufahrten zu den beiden Einstellhallen liegen auf der Nordseite der Shedhalle direkt neben der Anlieferung des Gebäudes, was zu Konflikten führen könnte, sowie an der Täschmattstrasse. Im Sinne einer Optimierung sollte eine Zusammenlegung der Einfahrt an der Täschmattstrasse mit einer Verbindung der beiden Einstellhallen geprüft werden. Die Veloparkierung in der Shedhalle und der grossen Anlage am Westrand des Areals ermöglicht einerseits eine Entlastung des Areals von Veloabstellplätzen und trägt andererseits zu dessen Belebung bei.

Fazit

Der hervorragende Beitrag besticht durch eine aufmerksame Lektüre des Ortes, die mit Fantasie in die Umdeutung und Weiterentwicklung einerseits der Aussenräume unter Bezugnahme auf die Flussaue und andererseits in der Bausubstanz unter Einbezug weiterer Trouvaillen neben der Shedhalle zu eine Ensemblewirkung geschickt übersetzt wird. Die Neubaukörper fügen sich intarsienartig in dieses gewachsene Netz des Vorge-

fundenen ein. Es wird durch die geschickte Staffelung in der Vertikalen und das Vermeiden zu grossen Dimensionen in der Horizontalen für das Nutzungsmass eine verträgliche und massstäbliche Integration vermocht. Das Freiraumkonzept ist ein zentrales und prägendes Element des Projektes, das mit Feingespür weiterentwickelt und konkretisiert werden muss, weswegen hier eine Umsetzung aus einer Hand im Sinne einer Gesamtplanung oder Kuratierung vorzusehen ist.

Die grosse Behutsamkeit der Verfasser im Umgang mit dem Ort ist in der städtebaulichen Balance zwischen der Shedhalle und dem übrigen Gebiet aber teilweise auch in Verhaltenheit umgeschlagen. Der Beitrag in der ersten Stufe belegt, dass hier noch Potenzial für einzelne prägnantere Setzungen vorhanden ist, wodurch die relative Schwäche des Projektes in wirtschaftlicher Hinsicht kompensiert werden kann.

Team 10 - Hosoya Schaefer Architects, Zürich, mit BRYUM, Basel, und
mrs Planung, Zürich



Abb. 41 Situation & Perspektive

Abb. 42 Grundriss
Shedhalle
mit Reuss-
bühlplatz



Abb. 43 Ansicht Quartierforum Richtung
Shedhalle



Abb. 44 Ansicht Gewerbegasse Richtung
Quartierforum.



Abb. 45 Modellfoto

Städtebau, Architektur, Sozial- und Freiraum

Das Areal wird an einem querschichtigen Raster aufgebaut. Parallel zur Shedhalle entstehen enge Gassen, durchgängig oder gebrochen zu einer breiteren Mittelachse hinführend. Die Raumsequenzen gliedern das Quartier feingliedrig, komplex mit attraktiver Vielfältigkeit. Vier Haupt-Freiräume – Reussbühlplatz, Hof Halle, Quartierforum und die kleineren Gärten – bilden übergeordnete Freiräume mit öffentlichem Charakter. Sie besitzen jeweils einen eigenen Charakter und Identität. Sie bedienen eher Standardtypologien und generieren auch mit den Bildern eine sehr innerurbane Belebtheit, die so nicht ganz glaubwürdig ist. Erreicht wird damit aber ein durchaus hohes Ausmass an Durchgrünung mit offenem Boden, der nachhaltige Baumbepflanzungen ermöglicht. Die mittlere grüne Achse verbindet in Nordost-Südwest-Richtung die Halle und den Südwestrand des Quartiers. Auf der Südwestseite bleibt eine weiterführende Logik noch offen, sie wird allenfalls durch einen abschliessenden Randpark erklärt.

Die Ziele der Vielfältigkeit und eines lebendigen Quartiers werden mit einer Vielzahl an kleinen Massnahmen wie Balkonen, Arkaden, Vorzonen, aufgespannten Grünrankungen verfolgt. Die vielen additiven Massnahmen erzeugen einen komplexen, intimen Ort. Ob all der Massnahmen geht jedoch die Kraft einer übergeordneten gestalterischen Sprache der Architektur und Freiraumgestaltung etwas verloren. Das zeigt sich auch in den einzeln hervorgehobenen Themen der Haupträume. Sie werden fast etwas aufdringlich betont, sind aber im Einzelnen spannend und geschickt argumentiert. Ein «Urwelthof» sucht Kontrast und Spannung zwischen Halle und Naturraum. Im Kontext der Halle wirkt die Idee nicht selbstverständlich und eingebettet. Es bleibt offen, ob der Baumhain in dieser Massstäblichkeit und dem Ausmass seinem Namen gerecht werden kann.

Der zentrale «Park» bzw. die Allmend bildet ein Herz des Wohnens, jedoch implizieren die beiden Bezeichnungen etwas grössere Orte mit einem übergeordneten öffentlichen Charakter. Es ist unklar, ob der kleine Ort mit anschliessenden Erdgeschossnutzungen diese Vorstellung der Alltagsbelebtheit so erfüllen kann. Die knappen Zwischenräume in den Häuserzeilen werden als Gassen bezeichnet, die zu belebten, charakterstarken Orten werden sollen. Die Bezeichnung und Gestaltung setzen dem Ort ein altstädtisches Denken auf, zeigen aber auch die möglichen Konfliktzonen mit den EG-Nutzungen und mit einer eher hohen Beschattung.

Die Pflanzpalette setzt die Kleinteiligkeit des Areals und ihren Freiräumen fort. Obwohl gut gewählt, zerstückelt der additive Ansatz der Bepflanzung das Areal in einzelne, kleine Orte. Vermisst wird hier eine identitätsstiftende, übergeordnete Idee. Im Gesamten wirkt der aussenräumliche Entwurf etwas überinstrumentiert, setzt eine beliebige urbane innenstädtische Wirkung voraus, reagiert zu wenig situativ und dürfte an diesem Ort etwas realitätsfremd bleiben, auch wenn alle Einzelteile schön ausgeschmückt werden.

Umgang mit der Shedhalle

Die Shedhalle und das angrenzende Trafohäuschen bleiben erhalten. Zwei Gebäude sind im Hallenquerschnitt angeordnet und überragen die Firstlinien vom Sheddach um fünf Geschosse. Die Südhälfte des Sheddachs wird über eine Bereite von drei Achsen mittig geöffnet und die Stahlkonstruktion abgebaut. Unterkellert werden die beiden neuen Gebäude und der nördliche Teil der Halle bis aussenbündig unter die bestehenden Fassaden. Auch der Bereich zwischen der Halle und dem Verwaltungsgebäude wird auf die gesamte Länge bis teilweise komplett unter dem Verwaltungsgebäude hindurch unterkellert. Die Unterkellerungen des Trafohäuschens und des bestehenden Verwaltungsgebäudes sind auch im Hinblick auf den Erhalt der Objekte nicht ohne aufwändige Unter- und Abfangung, beziehungsweise Rück- und Wiederaufbauten machbar. Die restlichen Massnahmen lassen sich mit zweckmässigen Abläufen, teilweisen Rück- und Wiederaufbauten, sowie eines auf die verbleibende Tragstruktur der Halle angepasste statische Konzepts gut umsetzen. Die Shedhalle wird in ihrer Bedeutung eher auf die Fassade der Hauptstrasse reduziert. Die nördliche verbleibende Halle mag in der Fläche eine Kompensation darstellen, wirkt aber eher etwas verloren und als Mehrzweckhalle eher kraftlos. Die eingestellten Neubauten beziehen sich geschickt auf das Neubauquartier, tragen aber zur Krafterhaltung der Shedhalle wenig bei. Der gelassene und ruhende Ausdruck der Halle wird durch die Einbauten fast zerstört, zumindest ist eine Gesamtwirkung kaum mehr erlebbar und wirkt dadurch fragmentiert und zerstückelt. Auch wird die ortsbildprägende Kirche abgedeckt.

Die südlichen Teile der Shedhalle bleiben trotz attraktiver Parkidee eher als Kulisse zurück. Man vermisst eine wichtige Zusammenwirkung mit dem Quartier.

Nutzungen und Funktionalität

Interessant ist der etappierbare Umgang mit dem Verwaltungsgebäude: Im Bestand soll der Sockelbereich erhalten und Richtung Süden verlängert werden, der Durchbruch im Mittelbereich ist der städtebaulichen Freiraumkonzeption geschuldet. Die oberen Geschosse werden mit geeigneten Geschosstiefen für Wohnnutzungen bereitgestellt. Damit soll zumindest eine erste Periode überbrückt werden. Damit konzentriert sich eine Neubauinitiative auf den rückwärtigen südwestlichen Teil und erzeugt zu Beginn einen neuen städtebaulichen Zusammenhalt. Im Vorschlag für eine hölzerne 5-geschossige Aufstockung des Verwaltungsbaues wird ein als Upgrade bezeichnete Aufwertung des gesamten Wohnungsspiegels aufgezeigt. Im Kontext mit den Nutzungsvorschlägen im Sockelgeschoss erscheint hier eine lebendige vielfältige Lösung. Leider funktioniert der Vorschlag mit der vorgeschlagenen Parkierung im Untergrund nur mit erheblichem Kostenaufwand. Die nötigen Unterfangungen belasten eine effiziente Machbarkeit.

Zwei Hofbauten und zwei als «Allseiter» bezeichnete Neubauten bilden das neue Wohnquartier im Südwesten. Geschickt und plausibel angeordnet sitzen in allen Einheiten «Allmendräume» für den gemeinschaftlichen Gebrauch in der Wohneinheit und Nachbarschaft. Sie wirken vielleicht etwas aufgesetzt, tragen aber sicher gut zur Adressierung und Belebung bei. Die einzelnen Wohnungstypen sind attraktiv und vielfältig genug, um dem Markt zu entsprechen. Die Dichte und Verschattung werden als eher problematisch beurteilt. Die hohe Dichte wird auch von der Autorenschaft selbst moniert und daher mit einer Reduktion auf 95 % empfohlen. Das geht in die richtige Richtung.

Wirtschaftlichkeit

Die Nutzungsaufteilung ist geschickt und entspricht mehrheitlich den Marktbedürfnissen. Ateliers und Gewerberäume im Erdgeschoss entlang der Hopfengasse und der Hauptstrasse sowie das Verkaufslokal an der Täschmattstrasse sind gut positioniert und ausgebildet. Am Konzept der Multifunktionshalle bestehen Zweifel - eine kommerziell erfolgreiche Umsetzung dürfte schwierig sein. Die Effizienz der Gebäude ist, verglichen mit den anderen Projekten, unterdurchschnittlich (z.B. Verhältnis HNF:GfO, Anzahl Erschliessungskerne, Aussenwandfläche:GfO). Das absolute Mass an Wohnflächen ist das zweithöchste aller Projekte. Die Vielfalt an verschiedenen Wohnungstypen ist gross. Diese verfügen im Mittel über 87 m² HNF pro Einheit, was einem durchschnittlichen Wert entspricht. Die Wohnungen sind ein- und mehrseitig orientiert, Nutzbarkeit und Grundrisqualität werden als gut beurteilt. Hingegen ist die Privatsphäre bei vielen Erdgeschosswohnungen, die unmittelbar an den Gassen liegen, eingeschränkt. Die Laubengang-Typologie bei den gemeinnützigen Wohnungen weist noch Optimierungspotenzial auf. In der Gesamtbetrachtung liegt das Projekt aus ökonomischer Sicht im Vergleich zu den anderen Projekten im Mittelfeld.

Nachhaltigkeit

Die Umsetzung der Norm SIA 2040 ist erschwert. Eine differenzierte Sicht ist bei diesem Entwurf erforderlich. Grund hierfür ist der geringe Fensterflächenanteil, welcher die Ergebnisse massgebend beeinflusst. Wird von diesem abgesehen, ist die Ausgangssituation angesichts der hohen Gebäudehüllzahl (> 1) sowie des höchsten Aushubvolumens unvorteilhaft. Der angedachte Fensterflächenanteil von unter 30% ist hervorstreichend. Er erlaubt eine gute Ausgangssituation für einen geringen Heizenergiebedarf sowie reduzierte Erstellungsenergie. Auf funktionaler Ebene ist auffallend, dass das grosse Untergeschoss auch eine Herausforderung für die direkte Lastenabtragung ist. Das Verwaltungsgebäude wird als Rohstofflager angesehen. Wobei das Potenzial als Re-Use ungenutzt bleibt.

Stadtklima als Gestaltungsgrundsatz ist explizit erwähnt. Die Gebäudeausrichtung lässt auf eine gute Durchlüftung schließen. Die beschatteten Gassen, die sinnvoll platzierten Großgehölze und der vielfältige Freiraum schaffen abwechslungsreiche klimatische Zonen. Sowohl in den Gassen als auch in der zentralen Achse wird das Regenwassermanagement durchgängig und nachvollziehbar dargestellt. Es wird viel Wert auf unversiegelte Oberflächen gelegt. Es wird auch die Speicherung von Regenwasser zur Bewässerung gezeigt. Gründächer sind im Gegensatz zum Erstkonzept nicht mehr dargestellt, wodurch die Volumen und Flächen im EG zu gering dimensioniert erscheinen und es schwierig sein wird, die intensive Nutzung und Kleinteiligkeit des Freiraums mit dem Regenwasseranspruch an Fläche und Raum in Einklang zu bringen. Insgesamt aber ein schlüssiges und angemessenes Konzept, das sicher Potential hat weiterentwickelt zu werden. Viele Aspekte des freiräumlichen Entwurfs zeigen einen hohen Sinn für zeitgemässe Themen. Eine Vision für eine eigenständige, ortsspezifische Identität des Areals wird jedoch vermisst. Das Resultat wirkt etwas generisch.

Verkehr und Erschliessung

Die Aspekte der Erschliessung und des Verkehrs sind gesamthaft zweckmässig gelöst. Die Durchwegung für den Fuss- und auch Veloverkehr ist pragmatisch und folgt dem orthogonalen Raster der Bebauung. Da die Durchfahrt von der Zollhausstrasse zur Hauptstrasse heute und in Zukunft für den Verkehr gesperrt ist, wird die Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung über die Zollhausstrasse, bzw. die Täschmattstrasse zu lösen sein. Die Zufahrten zu den beiden Einstellhallen sind in die Gebäude integriert und basieren auf der etappierten Bebauung des Areals. Absehbare Konfliktpunkte bei der Anlieferung und der Zufahrt zur Einstellhalle sind sorgfältig zu planen. Jedes Gebäude verfügt im Endzustand über einen direkten Zugang zur Einstellhalle. Im Sinne einer zukunftsgerichteten urbanen Verkehrsplanung besteht hier das Potenzial zur Reduktion von Parkplätzen und unterirdischen Verkehrsflächen. Die Veloparkierung ist primär bei den Gebäuden angeordnet und insgesamt gut gelöst.

Fazit

Das Projekt geht stark von einer dichten, belebten Quartierwelt aus, die eher mit einem mischgenutzten Stadtteil kokettiert. Allerdings wird die Entstehungsgeschichte der Umgebung und deren Alltagsbelebung etwas ruhiger sein, als dies in den Visualisierungen des Projektvorschlages vorgemacht wird.

3. Empfehlung für die Weiterbearbeitung

Unter Berücksichtigung der in den Würdigungen dargelegten Erwägungen werden für die Weiterbearbeitung folgende Aufträge formuliert:

- Harmonisierung des städtebaulichen Konzeptes gestützt auf den Vorschlag der Verfasser zum Betrachtungsperimeter (Auftraggeberin Stadt Luzern, Mitwirkung der jeweiligen Grundeigentümer.)
- Vertiefung des Studienbeitrages zum Richtkonzept für den Perimeter der CKW (Auftraggeberin CKW).
- Optimierung der Ausnützung zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit über den gesamten Perimeter unter Wahrung der bisherigen Qualität des Projektes.
- Verbesserung von Grundrissqualität und -grössen der Wohnungen, allen Wohnungen sind private Aussenräume zuzuordnen.
- Prüfung des Verhältnisses der versiegelten Flächen zu den Grünflächen. Die Ausdruckskraft der Grünräume ist dem Konzept entsprechend zu stärken.
- Genügende Flächen für Retention sind im Richtprojekt auszuweisen (Schwammstadt).
- Die drei an der zentralen ost-west verlaufenden Achse gelegenen Aussenräume sind differenziert auszugestalten und im Sinne einer hohen Nutzungsvielfalt weiterzuentwickeln.
- Die Situation der Einstellhallen ist zu überprüfen (Anzahl Parkplätze und Einfahrten).
- Während bei der Weiterentwicklung des Freiraums die Einheitlichkeit über das gesamte Areal gewünscht ist, stellt Diversität in der Architektur eine Bereicherung dar.
- Erarbeitung des Richtkonzepts unter Beizug von Mitgliedern aus dem Beurteilungsgremium.

4. Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht wurde am 10. Juni 2022 durch das Beurteilungsgremium genehmigt:

Beurteilungsgremium

Michael Sieber

M. Sieber

Katarina Nowak

K. Nowak

Daniel Rudin

D. Rudin

Gaby Wey

Gaby Wey

Rainer Klostermann

R. Klostermann

Armando Meletta

A. Meletta

Sabina Hubacher

Sabina Hubacher

Robin Winogrand

R. Winogrand

Matthias Weber

M. Weber

Gerhard Hauber

G. Hauber

