



# STUDIENAUFTRAG «SONNE» ORTSTEIL EMMENBRÜCKE Bericht des Beurteilungsgremiums

12. Juli 2019



**<<SONNE>>, ORTSTEIL EMMENBRÜCKE  
BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS**

**Auftraggeber**

**Steiner Investment Foundation (SIF)**

Hagenholzstrasse 56  
8050 Zürich  
www.steinerinvest.com

**Steiner AG**

Stadthofstrasse 4  
6004 Luzern  
www.steiner.ch

**Projektentwicklung und  
Veranstalter Studienauftrag**

**Steiner AG**

Immobilienentwicklung  
Stadthofstrasse 4  
6004 Luzern

**Verfahrensorganisation**

**ZEITRAUM Planungen AG**

Brünigstrasse 25  
6005 Luzern

**Inhalt/Redaktion**

Janine Nauer-Boog, Projektleiterin Steiner AG  
Daniel Stalder, ZEITRAUM Planungen AG  
Vinh Ly, ZEITRAUM Planungen AG

**Totalunternehmer**

**Steiner AG**

Stadthofstrasse 4  
6004 Luzern

**Ort und Datum**

Luzern, 12.07.2019 / ZRP





|   |    |   |    |
|---|----|---|----|
| <p>1 Einleitung<br/>Präambel</p> <p>1.1 Vorstellung der Steiner Investment Foundation und der Steiner AG</p> <p>1.2 Entwicklung Gebiet Sonne, Emmenbrücke</p> <p>1.3 Zielsetzung</p>  | 6  | <p>4 Erkenntnisse und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums</p> <p>4.1 Allgemeine Erkenntnisse</p> <p>4.2 Empfehlung des Beurteilungsgremiums</p> <p>4.3 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung</p> <p>4.4 Weiterer Prozess</p> | 16 |
| <hr/>   |    |   |    |
| <p>2 Rahmen und Ablauf des Verfahrens</p> <p>2.1 Auftraggeberinnen</p> <p>2.2 Veranstalterin</p> <p>2.3 Verfahrensbegleitung</p> <p>2.4 Verfahren</p> <p>2.5 Massgebende Grundlagen</p> <p>2.6 Teilnehmer</p> <p>2.7 Beurteilungsgremium und Experten</p> <p>2.8 Beurteilungskriterien</p> <p>2.9 Auftrag / Weiterbearbeitung Projektperimeter</p> <p>2.10 Auftrag und Weiterbearbeitung Ideenperimeter</p> <p>2.11 Entschädigung</p> <p>2.12 Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht</p> <p>2.13 Verwendung der Ergebnisse und Publikation</p> <p>2.14 Building Information Modeling (BIM)</p> <p>2.15 Technische Begleitung BIM-Prozess</p> <p>2.16 Technische Begleitung Lärm</p> <p>2.17 Technische Begleitung Verkehr</p> <p>2.18 Termine</p> | 8  | <p>5 Projektspezifische Würdigung</p> <p>5.1 Team 1</p> <p>5.2 Team 2</p> <p>5.3 Team 3</p> <p>5.4 Team 4</p> <p>5.5 Team 5</p> <p>5.6 Team 6</p>   | 18 |
| <hr/>   |    |   |    |
| <p>3 Ablauf der Zwischen- und Schlussbesprechung</p> <p>3.1 Zwischenbesprechung</p> <p>3.2 Schlussabgabe</p> <p>3.3 Schlussbesprechung</p>  | 13 | <p>6 Genehmigung</p>  | 54 |
| <hr/>   |    |   |    |

# 1 Einleitung

## Präambel

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

## 1.1 Vorstellung der Steiner Investment Foundation und der Steiner AG

Die 2016 neu gegründete Steiner Investment Foundation (SIF) ist eine Anlagestiftung nach Schweizer Recht. Sie untersteht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Der Zweck der unabhängigen und selbstverwalteten Steiner Investment Foundation, welcher sich bereits über 35 Pensionskassen aus der ganzen Schweiz angeschlossen haben, ist die Vermögensverwaltung von innovativen und nachhaltigen Anlage-lösungen exklusiv für Schweizer Personalvorsorge-einrichtungen. Seit der Gründung konnten dreizehn Projekte akquiriert und teilweise auch mit dem Bau begonnen werden. Der prognostizierte Marktwert nach Fertigstellung dieser Projekte beläuft sich auf CHF 608.4 Mio. Der Geschäftssitz der steuerbefreiten Stiftung befindet sich an der Hagenholzstrasse in Zürich Oerlikon.

Die Steiner AG, nachfolgend Steiner genannt, ist einer der führenden Projektentwickler und Total- und Generalunternehmer (TU/GU) in der Schweiz. Sie bietet umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Neubau, Umbau sowie Immobilienentwicklung an. Das 1915 gegründete Unternehmen hat über 1500 Wohnbauprojekte, 540 Geschäftsliegenschaften, 45 Hotels und 200 Infrastrukturanlagen wie Universitäten, Schulen, Spitäler, Gefängnisse und Altersheime errichtet. Die Steiner AG hat ihren Hauptsitz in Zürich und ist mit Niederlassungen in Basel, Bern, Genf, Tolochenaz und Luzern vertreten. Weitere Informationen finden sich unter [www.steiner.ch](http://www.steiner.ch).

## 1.2 Entwicklung Gebiet Sonne, Emmenbrücke

Es gibt im grösseren Betrachtungsgebiet räumlich und teilweise funktional voneinander abhängige Teilgebiete, welche volumetrisch noch ohne siedlungsräumlichen Zusammenhang sind.

Die Grundstücke der Steiner Investment Foundation liegen im Teilgebiet «Sonne». Mit den Liegenschaften entlang der Gersagstrasse liegen diese Grundstücke in einem zusammenhängenden Bebauungsplangebiet; das Bebauungsplanverfahren wird im Anschluss an den Studienauftrag durchgeführt.



Abbildung 1: Luftaufnahme mit Planungspereimter (Projekt- und Ideenperimeter) Quelle: Google Earth

Der Bahnhof Emmenbrücke Gersag liegt nur wenige Gehminuten vom Entwicklungsgebiet entfernt. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Sportangebote, Schulen und die Gemeindeverwaltung.

Die Steiner Investment Foundation hat die Grundstücke GB Nr. 99 und 1345 im Jahre 2017 erworben. Nebst dem zum Abbruch vorgesehenen Einfamilienhaus ist das Areal derzeit nahezu unbebaut; heute befinden sich ca. 30 Kleingärten inklusive Kleinstgebäuden auf diesen Grundstücken.

Auf dem Grundstück Gersagstrasse 78 steht das als kantonal schützenswert eingestufte Gasthaus Adler. Für dieses ist ein Erweiterungsbau vorgesehen.

Für das gesamte Gebiet «Sonne» in Emmenbrücke besteht grosses Potenzial für eine neue, qualitativ hochwertige Zentrumsentwicklung. Durch die Entwicklung des Teilgebiets «Sonne» soll ein attraktives Quartier für die Gemeinde Emmen mit einem mehrheitlichen Anteil an Wohnnutzungen entstehen. Ergänzend soll ein kleiner Anteil an Gewerbe entstehen. Die Steiner Investment Foundation hat die Steiner AG für diese Entwicklung beauftragt: SIF und Steiner streben eine rasche und ganzheitliche Projektumsetzung sowie Realisierung an. Dies entspricht auch den Zielset-

zungen des durch den Gemeinderat verabschiedeten Siedungsleitbilds von 2014. Die Gemeinde forciert ein gemeinsames Vorgehen aller Eigentümer dieses Gebietes.

### 1.3 Zielsetzung

Ziel des durchgeführten Studienauftrags «Sonne» war es, Projekt- und Ideenstudien für den Planungsperimeter zu erhalten, welche städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugende Antworten für Wohnnutzungen und – in geringerem Ausmass – gewerbliche Nutzungen aufzeigen. Die Auftraggeber-schaft sucht Lösungen, welche die Qualität der Lage an dieser städtischen Lage optimal ausschöpfen.

Konkret ist es das Ziel der Steiner Investment Foundation und der Steiner AG, auf ihren Grundstücken marktgerechten Wohnungsbau auf gutem architektonischem und bautechnischem Niveau zu realisieren. Es wurden von den Teilnehmenden des Studienauftrags entsprechende konzeptionelle Innovationen erwartet, welche die gestalterischen und ökonomischen Ansprüche erfüllen können.

Mit gut gestalteten Aussenräumen und einer sorgfältigen Architektur soll eine attraktive Gesamtstimmung erzeugt werden und ein Beitrag zur Stadtentwicklung rund um den Sonnenplatz geleistet werden.

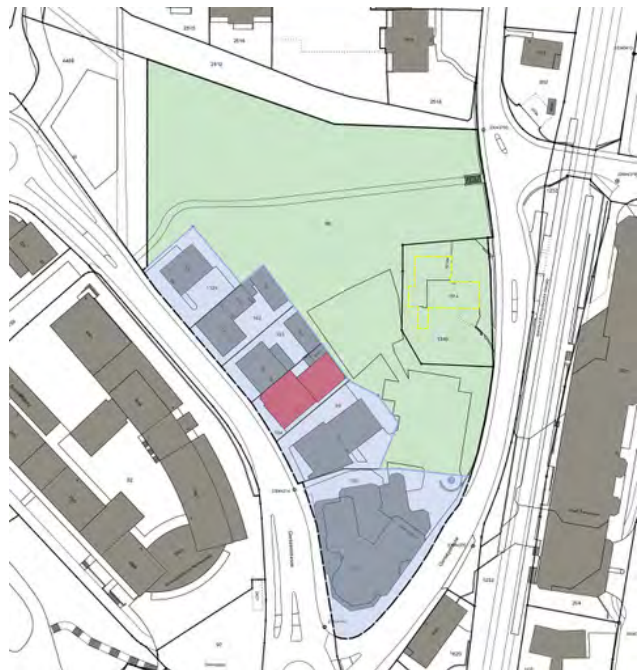


Abbildung 2: Planungsperimeter bestehend aus Projektperimeter (grün) und Ideenperimeter (blau) mit schützenswertem Gasthaus Adler mit angebautem Saal (rot)

# 2

## Rahmen und Ablauf des Verfahrens

### 2.1 Auftraggeberinnen

SIF und Steiner treten als Auftraggeberin dieses Studienauftrages auf. SIF und Steiner unterstehen nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Steiner ist für die Entwicklung und für die Realisierung des Projektes zuständig.

#### **Steiner Investment Foundation SIF**

Hagenholzstrasse 56  
8050 Zürich

#### **Steiner AG**

Immobilienentwicklung  
Stadthofstrasse 4  
6004 Luzern

### 2.2 Veranstalterin

Steiner übernimmt federführend die Durchführung des Studienauftrages und die Leitung der Vorprüfung. Zuständig für das Verfahren seitens Steiner ist

#### **Kontaktperson Veranstalterin:**

Janine Nauer-Boog, Project Manager Product Design, Steiner AG

### 2.3 Verfahrensbegleitung

Die ZEITRAUM Planungen AG hat die Steiner bei der Vorbereitung und Durchführung des Studienauftrags sowie der Vorprüfung begleitet.

#### **Kontaktperson Verfahrensbegleitung:**

##### **ZEITRAUM Planungen AG**

Daniel Stalder  
Brünigstrasse 25  
6005 Luzern

### 2.4 Verfahren

Für die Entwicklung des Areals ist ein einstufiger, nicht anonymer Studienauftrag auf Einladung mit einer Zwischenbesprechung durchgeführt worden. Das Verfahren orientiert sich an den Grundsätzen der Ordnung SIA 143 (Ausgabe 2009). In Übereinstimmung mit der Ordnung SIA 143 (Ausgabe 2009) Art. 22 konnte das Beurteilungsgremium Beiträge, welche wesentliche Verstösse gegen die Programmbestimmungen aufweisen, ebenfalls zur Weiterbearbeitung zusprechen.

Acht Planerteams bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten wurden zum Studienauftrag eingeladen. Fragen wurden im Rahmen der Fragebeantwortung entgegengenommen und allen teilnehmenden Teams schriftlich beantwortet. Das Verfahren erfolgte unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Die Ausloberin und das Beurteilungsgremium erachteten den Dialog im Rahmen des Studienauftrags als angemessen für diese Aufgabenstellung; mit den Resultaten der Zwischenbesprechung sollten vor allem die Frage der städtebaulich zielführenden baulichen Dichte und die komplexen Erschliessungsfragen reflektiert werden.

### 2.5 Massgebende Grundlagen

Massgebend für die Durchführung des Verfahrens sind die Ordnung SIA 143 (Ausgabe 2009), das Programm zum Studienauftrag, die Fragebeantwortung, die Protokolle der Zwischenbesprechung sowie der Schlussbericht des Beurteilungsgremiums.

Die sia Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hatte das Programm geprüft.

### 2.6 Teilnehmer

Folgende Planungsteams (in alphabetischer Reihenfolge) aus Architekten und Landschaftsarchitekten hatten ihre Teilnahme am Studienauftrag bestätigt und wurden mit dem Studienauftrag beauftragt:

- Antonini Architecte & Associés, Paris (F)  
mit Atelier Altern Paysagistes, Pantin (F)
- buan Architekten GmbH, Emmenbrücke  
mit extra Landschaftsarchitekten AG, Bern
- Büro Konstrukt AG, Luzern  
mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
- Dachtler Partner Architekten, Zürich  
mit vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich
- Gmür Geschwentner Architekten und Stadtplaner AG, Zürich,  
und Jakob Steib Architekten AG, Zürich  
mit koepflipartner GmbH, Luzern
- Luca Selva AG, Basel  
mit Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
- :mlzd Architekten, Biel  
mit DUO Landschaftsarchitekten GmbH, Lausanne
- Rüssli Architekten AG, Luzern  
mit Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, Frauenfeld

## 2.7 Beurteilungsgremium und Experten

Das für die Beurteilung der eingereichten Projektstudien eingesetzte Beurteilungsgremium setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

### Fachgremium mit Stimmrecht

- Luca Deon, Architekt ETH SIA BSA, Luzern (Vorsitz)
- Christian Hönger, Architekt ETH SIA BSA, Zürich
- Tanja Temel, Architektin ETH SIA, Luzern
- Brigitte Wullschleger, Architektin ETH SIA BSA, Oberarth / Stadtbildkommission Emmen
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA, Gockhausen
- Brigitte Widmer, Architektin ETH SIA BSA, Biel (Ersatz)

### Sachgremium mit Stimmrecht

- Enzo Gemperli, Departement Hochbau und Planung, Emmen
- Michael Schiltknecht, Steiner AG, Zürich
- Othmar Ulrich, Steiner AG, Zürich
- Stephan Isler, Projektleiter Steiner AG, Zürich

### Verfahrensbegleitung und Wettbewerbssekretariat

- Daniel Stalder, ZEITRAUM Planungen AG, Luzern
- Vinh Ly, ZEITRAUM Planungen AG, Luzern

### Experten

- Josef Schmidli, Gemeinderat / Bau und Umwelt, Emmen
- David Wyss, Departement Hochbau und Planung, Emmen
- Han Van de Wetering, Atelier für Städtebau / Berater Gemeinde Emmen
- Bernhard Kuhn, Departement Tiefbau und Werke, Emmen
- Luzius Hitz, Steiner Investment Foundation, Zürich
- Krishny Thilagakumaran, Steiner Investment Foundation / Bauherrenvertretung, Zürich
- Ralf Labrenz, Steiner Investment Foundation, Zürich
- Janine Nauer-Boog, Steiner AG, Luzern
- Peter Zeugin, Zeugin Gölker Immobilienstrategien, Zürich
- Reto Höin, SINUS AG Lärmschutz und Bauakustik
- Oscar Merlo, TEAMverkehr.zug AG, Cham
- Javier Bolivar Lopez, Kaulquappe AG, Zürich
- Gäste
- Mentor Gergoci, Grundeigentümer (Ideenperimeter; an Zwischenbesprechung)
- Robert Stocker, Grundeigentümer (Ideenperimeter; an Schlussbesprechung)

### Vorprüfung

- Daniel Stalder, ZEITRAUM Planungen AG, Luzern
- Vinh Ly, ZEITRAUM Planungen AG, Luzern
- Mariana Schwager, Privera AG, Vermarktung für Steiner Investment Foundation, Wallisellen
- René Frauenknecht, Vermarktung Steiner AG
- Bruno Woinet, Bauökonomie Steiner AG
- Reto Höin, SINUS AG Lärmschutz und Bauakustik
- Oscar Merlo, TEAMverkehr.zug AG, Cham
- André van der Westerhuizen, Kaulquappe GmbH / BIM

## 2.8 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium beurteilte die Projekte im Hinblick auf die Erfüllung der Zielsetzungen bzw. bezüglich der nachfolgenden Beurteilungskriterien. Die Reihenfolge enthält keine Wertung, die Beurteilungskriterien wurden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewendet:

### Städtebau, Architektur und Freiraum

- Gesamtkonzept Städtebau und Freiraum (Raumstruktur und kubische Gestaltung, räumliche Wirkung, Massstäblichkeit, Aussen- und Freiraumqualität)
- Ortsidentität und Adressbildung
- Lösung der Schnittstellen zwischen Projekt- und Ideenperimeter

### Erschliessung

- Erschliessungskonzept (Arealerschliessung, Verkehrsführung MIV und Langsamverkehr, Zugänglichkeit, Durchlässigkeit, Parkierung, Funktionalität und Flächeneffizienz etc.)

### Gestaltung und Nutzung

- Architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung
- Räumliche, soziale und gestalterische Qualität der Innen- und Aussenräume
- Nutzungskonzept (Erfüllung Nutzungsvorgaben, Nutzungsverteilung, Qualität der Beziehungen der Nutzungen zueinander, Grundrissqualitäten, Gebrauchswert, Flexibilität)
- Erfüllung der umweltrelevanten Anforderungen (wie Lärmschutz, Störfall u.a.)



### **Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit**

- Kompaktheit von Flächen und Bauvolumen
- Wirtschaftlichkeit der Lösungsvorschläge (Erfüllung Zielwerte Dichte und Flächeneffizienz, erwartete Erstellungskosten und Ertragspotenziale)
- Nachhaltigkeit des Konzeptes (erwartete Unterhaltskosten, Ressourcenverbrauch und energetische Nachhaltigkeit)
- Materialisierung und Konstruktionskonzept (Tragen, Trennen, Systematik, Installationsfreundlichkeit)

### **2.9 Auftrag / Weiterbearbeitung Projektperimeter**

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Weiterbearbeitung durch ein oder mehrere Mitglieder des Beurteilungsgremiums beratend begleiten zu lassen, um die Umsetzung erkannter Qualitäten sicherstellen zu können.

Die Auftraggeberin prüft nach Abschluss des Studienauftrags unterschiedliche Projektierungs- und Realisierungsmodelle.

Vorbehaltlich der Erteilung der notwendigen Bewilligungen und vorbehaltlich der personellen Kapazität des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Büros beabsichtigt die Veranstalterin, die Verfasser (inkl. Landschaftsarchitekt) der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Projektstudie mit weiteren Planerleistungen zu beauftragen.

Weitere während des Studienauftrages durch die Teilnehmer beigezogene Fachplaner und Spezialisten haben keinen Anspruch auf eine Beauftragung. Sie können jedoch von der Auftraggeberin beauftragt werden, sofern die notwendige personelle Kapazität, der nötige Fachausweis und ein marktfähiges Honorarangebot nachgewiesen sind.

Für sämtliche Phasen der Weiterbearbeitung werden von dem zur Weiterbearbeitung empfohlenen Planerteam professionelle Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift erwartet.

Entscheide über eine Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung und deren Auslösung erfolgen in Phasen entsprechend den vorgesehenen Planungsschritten und liegen abschliessend bei den Auftraggebern. Falls es wegen Einsprachen oder Beschwerden zu Terminverzögerungen kommt oder gar zur Aufgabe des Projektes, entsteht kein Anrecht auf eine zusätzliche Entschädigung. Entschädigungsansprüche gemäss Art. 27.3 SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) sind ausgeschlossen.

### **Honorarvertrag Architekt**

Die Weiterbearbeitung durch das beauftragte Architekturbüro orientiert sich bis zur Baueingabe an den im Programm zum Studienauftrag aufgeführten Honorarkonditionen.

### **Honorierung Landschaftsarchitekt**

Die Weiterbearbeitung durch das beauftragte Landschaftsarchitekturbüro orientiert sich bis zur Baueingabe an den im Programm zum Studienauftrag aufgeführten Honorarkonditionen.

### **Grobzeitplan Gesamtprojekt**

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| Studienauftrag               | Oktober 18 – Juni 19           |
| Weiterbearbeitung            | Juli – September 19            |
| Bebauungsplan                | September 19 – 2. Quartal 2021 |
| Baubewilligungsverfahren     | 3. Quartal 2021                |
| Baubeginn                    | Ende 2021                      |
| Fertigstellung Gesamtprojekt | 2023                           |

### **2.10 Auftrag und Weiterbearbeitung Ideenperimeter**

Die privaten Grundeigentümer im Ideenperimeter haben unterschiedliche Realisierungsabsichten, auf den Parzellen GB Nr. 162 und 163 sowie 164 bestehen in den nächsten Jahren konkrete bauliche Absichten.

Im Rahmen des Studienauftrags waren für die Parzellen im Ideenperimeter städtebauliche Volumenlösungen in Abstimmung mit dem Bebauungskonzept im Projektperimeter aufzuzeigen.

Für die Parzelle GB Nr. 164 mit dem als kantonal schützenswert eingestuften Gasthaus Adler bestehen Absichten für einen Erweiterungsbau; es war zu prüfen, ob das vorgeschlagene Bauvolumen in die bauliche Gesamtlösung einbezogen werden kann, es konnte auch ein unverbindlicher Gegenvorschlag gemacht werden. Im Ideenperimeter kann zum heutigen Zeitpunkt keine Weiterbearbeitung in Aussicht gestellt werden.

### **2.11 Entschädigung**

Den Planerteams steht eine feste Entschädigung von CHF 35'000.– exklusive 7.7% MwSt. zu für eine vollständige und termingerechte eingereichte Projektstudie. In dieser Vergütung sind sämtliche Entschädigungen und Nebenkosten wie Kopierkosten, Modellbauaufwendungen oder Reisespesen enthalten. Es wird keine Preissumme bezahlt.

### 2.12 Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht

Mit der Auszahlung der Entschädigung gehen die Immaterialgüter-, Nutzungs- sowie Bildrechte der eingereichten Projektstudien auf die Veranstalterin über.

Die Persönlichkeitsrechte inklusive der Urheberpersönlichkeitsrechte verbleiben bei den Planerteams. Nach Fertigstellung und Übergabe des Bauwerkes steht der jeweiligen Eigentümerin das Änderungsrecht zu.

### 2.13 Verwendung der Ergebnisse und Publikation

Die Teilnehmer sowie alle zugezogenen Fachplaner dürfen die eingereichten Unterlagen und Projekte erst nach Abschluss des Studienauftrags und nach Freigabe der Auftraggeberin auf ihren Websites, in Fachzeitschriften, der Tagespresse etc. publizieren oder als Referenzprojekt verwenden. Die Auftraggeberin entscheidet über den Zeitpunkt, ab wann die Teilnehmer ihre Beiträge öffentlich kommunizieren dürfen.

Die Auftraggeberschaft kann sich vorbehalten, die Projektdokumente unter Namensnennung – das gegenseitige Einverständnis ist durch die Teilnahme am Studienauftrag gegeben – zu veröffentlichen und für den Eigenbedarf zu kopieren. Für die Einhaltung der Verwendungsvorschriften durch alle beigezogenen Planer innerhalb des Planerteams sind die eingeladenen Architekturbüros (Lead-Büros) verantwortlich.

### 2.14 Building Information Modeling (BIM)

Der Studienauftrag wurde in einem stufengerechten BIM-Prozess durchgeführt. Das BIM-Modell war mit generischen Elementen (LOD200) und mit Attributen zu modellieren, die eine Auswertung der Kennwerte nach SIA 416 (Ausgabe 2003) und des Raumprogramms ermöglichen. Die hierfür erforderlichen Grundlagen wie 3-D-Umgebungs- und Bestandsmodell sowie Strukturvorgaben wurden mit den Arbeitsunterlagen abgegeben.

Das zu erarbeitende BIM-Modell diente der Auftraggeberin bei der Vorprüfung als Grundlage für die Ermittlung der Baukosten sowie die Auswertung des Raumprogramms und der Effizienz der Projektstudien.

Den Planerteams wurde während der Bearbeitungszeit eine Auswertung der Modelle sowie ein laufender «Bearbeitungs-Support» ermöglicht. Die Architekten bestimmten mit der Anmeldung einen BIM-Verantwortlichen.

### 2.15 Technische Begleitung BIM-Prozess

Der BIM-Prozess wurde während des Studienauftragverfahrens eng durch die BIM-Koordinatorin, die Kaulquappe AG in Zürich, begleitet. Das BIM-Modell war gemäss den BIM-Richtlinien (Pflichtenheft), welche mit den Arbeitsunterlagen abgegeben wurden, umzusetzen und einzureichen. Die Richtlinien wurden zusammen mit dem digitalen 3-D-Modell beim Versand der Arbeitsunterlagen abgegeben. Die Termine der Fragenstellung und der BIM-Abgaben sind unter Ziffer 6 geregelt. Jedes Team bekam eine eigene Plattform / Login. Die Kaulquappe GmbH bot während des Studienauftragverfahrens eine unentgeltliche Beratung der Teilnehmer im folgenden Umfang an:

- Input bei der Begehung
- Themen: Grundlagenmodell, Richtlinie, Arbeitsweise
- und Support
- Beantwortung BIM-spezifischer Fragen im Rahmen
- der Fragebeantwortung
- Individuelle Auswertung eines Ausschnittmodells
- Individuelle Auswertung des BIM-Modells 1 und 2
- Den Teilnehmern wurde während der gesamten Bearbeitungszeit Telefonsupport im Umfang von je 2 Stunden angeboten.

### 2.16 Technische Begleitung Lärm

Die Firma SINUS AG Lärmschutz und Bauakustik in Sempach Station bot während des Studienauftragverfahrens den Teilnehmenden eine Beratung hinsichtlich der Einhaltung der Lärmschutzanforderungen an.

### 2.17 Technische Begleitung Verkehr

Die Firma TEAMverkehr.zug AG in Cham bot während des Studienauftragverfahrens eine Beratung hinsichtlich der Einhaltung der Anforderungen an die Verkehrserschliessung an.

## 2.18 Termine

Für die Durchführung des Studienauftrags galten folgende Termine:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Startveranstaltung                   | 17. Okt. 2018 |
| Fragestellung per E-Mail             | 30. Okt. 2018 |
| Upload BIM-Ausschnittmodell          | 30. Okt. 2018 |
| Feedback BIM-Ausschnittmodell        | 9. Nov. 2018  |
| Fragebeantwortung per E-Mail         | 13. Nov. 2018 |
| Abgabe Pläne Zwischenbesprechung     | 18. Dez. 2018 |
| Abgabe BIM-Modell 1                  | 18. Dez. 2018 |
| Zwischenbesprechung und -beurteilung | 22. Jan. 2019 |
| Rückmeldung Zwischenbesprechung      | 31. Jan. 2019 |
| Schlussabgabe Projektstudie (Pläne)  | 5. April 2019 |
| Schlussabgabe BIM-Modell 2           | 3. Mai 2019   |
| Schlussabgabe Modell 1:500           | 3. Mai 2019   |
| Schlussbeurteilung 1. Tag            | 24. Mai 2019  |
| Schlussbeurteilung 2. Tag            | 4. Juni 2019  |

# 3

## Ablauf der Zwischen- und Schlussbesprechung

### 3.1 Zwischenbesprechung

Am 18. Dezember 2018 hatten sieben der zum Studienauftrag eingeladenen Teams den Zwischenstand ihrer Projekt- und Ideenstudien fristgerecht und vollständig eingereicht.

Das Team :mlzd mit DUO Landschaftsarchitekten hatte sich aus dem Verfahren zurückgezogen und dies dem Veranstalter zwischenzeitlich mitgeteilt.

Eine formelle Vorprüfung erfolgte durch die ZEITRAUM Planungen AG hinsichtlich des Umfangs der Abgabeanforderungen. Eine materielle Vorprüfung erfolgte durch die Steiner AG auf Basis der abgegebenen BIM-Unterlagen.

Am 22. Januar 2019 fand im Kongresszentrum Le Théâtre, Gersag Emmenbrücke die Zwischenpräsentation durch die Teams mit Zwischenbesprechung des Beurteilungsgremiums statt. Das Beurteilungsgremium war vollzählig anwesend und somit beschlussfähig. Die Präsentationen der Planungsstudien fanden separat und unter Ausschluss der anderen Teams statt. Im Anschluss hatten die anwesenden Mitglieder des Beurteilungsgremiums und Experten die Möglichkeit, Verständnisfragen an das Team zu richten. Anschliessend fand unter Abwesenheit der Teams die Zwischenbesprechung statt.

Mit der Zwischenbesprechung konnte eine gute räumlich-ortsbauliche Vorstellung einer zukünftigen Entwicklung des Gebiets «Sonnenhof» sowie einer zukünftigen Entwicklung im Zentrum von Emmenbrücke gewonnen werden. Das Beurteilungsgremium sieht eine zukünftige Bebauung des Gebiets (Projekt- und Ideenperimeter) als substanziellen Teil einer städtebaulichen Umwandlung innerhalb des verdichteten Kerngebiets von Emmenbrücke. Das Gebiet unterscheidet sich somit von den offenen und durchgrünten Siedlungsstrukturen im Norden oder Nordosten; es bildet einen städtebaulich-atmosphärischen Übergang, welcher zu thematisieren ist. Die Zentralität des Areals weist ein hohes Potenzial für eine urbane Anbindung auf. Die Zugänglichkeit von der Gersagstrasse und deren zukünftig städtische Ausprägung bilden hierbei eine urbane Qualität, welche zu nutzen ist. Entsprechend wurden in der Weiterentwicklung der Studien städtebauliche Antworten auf Seite der Gersagstrasse erwartet, welche dieser stadträumlichen, sozialen und verkehrlichen Entwicklung gerecht werden können. Aufgrund der zentralen Lage des Areals haben auch die siedlungsinternen Freiräume hohes städtisches Aneignungspotenzial. Die Zugänglichkeit oder Porösität des Areals hat dem urbanen Charakter Rechnung zu tragen.

Der Stand der Bearbeitungstiefe war unterschiedlich und wurde auf unterschiedlichen Massstabsebenen bearbeitet; er zeigte ein breites Spektrum an Projektansätzen. Die Zwischenbesprechung hat zu einer wertvollen Auseinandersetzung mit dem spezifischen Ort und der gestellten Aufgabe geführt. Das Beurteilungsgremium würdigte in seinem Protokoll zur Zwischenbesprechung die Qualität der Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und dem Ort durch die Teams.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung hat das Beurteilungsgremium die allgemeinen Erkenntnisse und Empfehlungen formuliert und allen Teams zur Weiterbearbeitung mitgeteilt.

Des Weiteren haben die Teams mit separater Protokollzustellung projektspezifische Empfehlungen erhalten. Es handelte sich dabei um Empfehlungen basierend auf dem präsentierten und abgegebenen Stand der Projekt- und Ideenstudien zur Zwischenbesprechung. Es wurde den Teams überlassen, wie sie ihre Projekte bis zur Schlussabgabe – innerhalb der Vorgaben des Programms, der Aufgabenstellung des Studienauftrags und des zugestellten Protokolls der Zwischenbesprechung – weiterentwickeln wollten, um den aus ihrer Sicht erfolgversprechendsten Lösungsansatz zu erreichen.

### 3.2 Schlussabgabe

Folgende Planungsteams haben termingerecht ihre Projekt- und Ideenstudien abgegeben:

1. Antonini Architecte & Associés, Paris (F)  
mit Atelier Altern Paysagistes, Pantin (F)
2. buan Architekten GmbH, Emmenbrücke  
mit extra Landschaftsarchitekten AG, Bern
3. Büro Konstrukt AG, Luzern  
mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
4. Gmür Geschwentner Architekten und Stadtplaner AG, Zürich,  
und Jakob Steib Architekten AG, Zürich  
mit koepffpartner GmbH, Luzern
5. Luca Selva AG, Basel  
mit Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
6. Rüssli Architekten AG, Luzern  
mit Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, Frauenfeld

Das eingeladene Team um Dachtler Partner Architekten AG, Zürich hatte sich zwischenzeitlich vom Verfahren zurückgezogen.

Sämtliche eingereichten Studien wurden einer formellen und inhaltlichen Vorprüfung unterzogen. Die Resultate der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium in einem Bericht zuhanden des Beurteilungsgremiums zur Verfügung gestellt.

### 3.3 Schlussbesprechung

Am 24. Mai und 4. Juni 2019 fand im Laboratorium Luzern, Sternmattstrasse 3, Luzern die Schlussbesprechung zum Studienauftrag statt. Die Beurteilung der Beiträge erfolgte in Bewertungsrundgängen gemäss den Beurteilungskriterien im Programm.

#### Erster Beurteilungstag

Brigitte Widmer ersetzte die abwesende Tanja Temel als stimmberechtigtes Mitglied des Fachgremiums. Das Beurteilungsgremium war somit vollzählig und beschlussfähig.

#### Information zur Vorprüfung

Alle Projektstudien wurden fristgerecht und vollständig eingereicht. Inhaltlich weisen die Projekte teilweise Verstösse gegen die Vorgaben im Programm auf. Schwerwiegende Verstösse konnte das Beurteilungsgremium zu jenem Zeitpunkt jedoch nicht feststellen. Alle Projekte wurden zur Beurteilung zugelassen. Auf Verstösse wird im Rahmen der Projektvorstellungen hingewiesen.

#### Beurteilung

Als Einstieg in die Beurteilung hatten alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums sowie die anwesenden Experten und Gäste die Möglichkeit, sich in einem Informationsrundgang in Gruppen unter der Leitung einer Fachperson einen ersten Überblick über die eingereichten Projekt- und Ideenstudien zu verschaffen. Im Anschluss an den Rundgang in Gruppen wurde ein gemeinsamer Rundgang zur Projektvorstellung durchgeführt. Dafür wurde jedes Projekt von einem Mitglied des Fachgremiums wertfrei mit seinen wichtigsten Merkmalen, insbesondere in Bezug auf Städtebau, Freiraum und Wohnungsangebot, vorgestellt.

In einem ersten Beurteilungsrundgang wurden die Projekte durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums detailliert analysiert, im Plenum und unter Einbezug der anwesenden Experten diskutiert und hinsichtlich der formulierten Beurteilungskriterien bewertet.

Im Rahmen des ersten Beurteilungsrundgangs wurden die einzelnen Projektbeiträge anhand des BIM-Modells einer Besonnungs- und Beschattungsprüfung unterzogen, und es wurden nutzungs- und dichterrelevante Projektkennwerte verglichen.

Im Laufe der intensiven Diskussionen zeigte sich, dass interessante Lösungsansätze mit unterschiedlichem Entwicklungspotenzial vorliegen. Nach mehrmaligem Vergleichen der einzelnen Projektentwürfe untereinander entschloss sich das Beurteilungsgremium, Projekte, die fehlende Qualitäten in der städtebaulichen Eingliederung aufweisen und in mehreren Fällen den Anforderungen an das Projekt nicht genügen, im ersten Durchgang auszuschneiden.

Folgende Projektstudien wurden im ersten Beurteilungsrundgang ausgeschieden (alphabetische Reihenfolge):

- Beitrag Team buan Architekten GmbH, Emmenbrücke mit extra Landschaftsarchitekten AG, Bern
- Beitrag Team Luca Selva AG, Basel mit Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
- Beitrag Team Rüssli Architekten AG, Luzern mit Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, Frauenfeld

Drei Projekte verblieben für weitere Beurteilungsrundgänge am zweiten Beurteilungstag.

#### Zweiter Beurteilungstag

Beschlussfähigkeit: Das Beurteilungsgremium war vollständig anwesend und beschlussfähig.

#### Beurteilung

Alle Beiträge wurden zu Beginn des zweiten Beurteilungstages anhand der Lesung der verfassten Projektbeschreibungen überprüft und gewürdigt. Anschliessend überprüfte das Beurteilungsgremium die Entscheide des ersten Beurteilungstages in einem Kontrollrundgang durch alle Projektstudien.

Gestützt darauf bestätigte das Beurteilungsgremium das Ausschneiden der Beiträge des ersten Beurteilungsrundgangs.

In einem zweiten Beurteilungsrundgang wurden die verbliebenen drei Projekte intensiv diskutiert und deren Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen. Alle drei Projekt- und Ideenstudien weisen in unterschiedlichen Teilbereichen und Aspekten interessante Ansätze auf. Demgegenüber sind jedoch auch gewichtige Mängel auszumachen, welche in der Beurteilung erörtert und kritisiert wurden.

Aufgrund von städtebaulichen und freiräumlichen Mängeln oder von nicht ausreichend guten Wohnungsgrundrissen wurden zwei Projektstudien für eine Weiterbearbeitung nicht in Erwägung



gezogen. Nach einem Ausscheiden des Projektbeitrags des Teams von Antonini Architecte & Associés mit Atelier Altern Paysagistes in einem weiteren Rundgang wurde anschliessend mit dem Ausscheiden des Projektbeitrags vom Team Büro Konstrukt mit Hoffmann Müller eine Entscheidung herbeigeführt.

Aufgrund der für den Ort stimmigen Gesamtkonzeption, der sehr guten Einbettung in die städtebauliche Struktur und in das bestehende Ortsgefüge sowie der hohen Qualität und Diversität des Wohnungsangebots beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, die Projektstudie des Teams Gmür Geschwentner Architekten / Steib Architekten mit koefflipartner Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

# 4

## Erkenntnisse und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

### 4.1 Allgemeine Erkenntnisse

Während der Beurteilung der Projekt- und Ideenstudien und in den gemeinsamen Diskussionen haben sich übergeordnet folgende Themen gestellt und Standpunkte geklärt:

#### Dichte und Verschattung

Der Perimeter liegt an zentraler Lage in Emmenbrücke und wird bezüglich Dichte eine Vorreiterrolle einnehmen. Das vertragliche Mass wurde im Programm mit 20'000 Quadratmetern oberirdische Geschossfläche vorgegeben. Während der Beurteilung wurde bei den einzelnen Beiträgen diese Dichtezahl immer wieder kritisch überprüft. Die digitalen Verschattungsanimationen zeigten bei der genauen Betrachtung dieser Dichte bei einigen Beiträgen lokal unbefriedigende Situationen, bei anderen wiederum nicht. Beim Siegerprojekt wurde diese Dichte als eine vertragliche Masse beurteilt, welche auch den Wert einer erhöhten Wohnqualität bietet. Eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung dürfte damit zu erwarten sein.

#### Verhalten zur Umgebung

Die Beiträge verhalten sich gegenüber der Umgebung sehr verschieden. Die Unterschiede manifestieren sich in der Auffassung des Binnenraumes und in der Anordnung der Gebäude. Der Binnenraum kann möglichst geschlossen ausgebildet sein (buan), an einer Stelle offen sein (Antonini), an mehreren Stellen offen sein (Gmür Geschwentner Steib), teilweise nach Norden offen sein (Rüssli, Büro Konstrukt) oder nach Norden fast ganz geöffnet sein (Selva). Dabei wird eine Durchwegung von eher minimiert bis zu stark stimuliert vorgeschlagen. Die Gebäudekörper selbst bilden dabei den Rahmen oder die Füllung des Perimeters, setzen sich über ihre Körnung jeweils von der Umgebung ab oder gliedern sich ein.

#### Konzept Binnenraum und Topografie

Für das Innere des Perimeters haben die Verfasser (Architekten und Landschaftsarchitekten) ganz verschiedene Vorstellungen eines möglichst natürlichen Parkes (Selva, buan), von parkähnlichen Zwischenräumen, teilweise mit Vorgärten (Rüssli, Büro Konstrukt), einer artifiziellen Terrassierung (Antonini) oder eines Siedlungsplatzes (Gmür Geschwentner Steib). Während der Park eine Referenz zur nördlichen Gartenstadt sucht, drückt die Terrassierung die Künstlichkeit der darunter liegenden Tiefgarage aus. Der Siedlungsplatz ist das Abbild der Tiefgarage und könnte auch als städtische Erweiterung des Sonnenplatzes ins Innere der Siedlung gelesen werden, welche dann auch für das ganze Quartier eintreten kann.

#### Siedlungsmuster und Figur Grund

Die eingegangenen Beiträge zeigen unterschiedliche Grundverständnisse, die von einem Siedlungsmuster bis zu grossen Einzelhäusern reichen. Dabei basieren drei Konzepte mehrheitlich auf Zeilenbauten mit seriellen Wohnungstypologien (buan, Rüssli, Büro Konstrukt). Ein Konzept basiert auf der Kombination und Variation von Einzelhäusern (Antonini), typologisch handelt es sich aber um eine Siedlung mit seriellen Wohnungstypen. Dagegen werden zwei Vorschläge mit grossen Häusern präsentiert mit mehr oder weniger individuellen Wohnungszuschnitten (Selva, Gmür Geschwentner Steib). Die Gebäudeformen reichen von offenen Winkelbauten (buan), geschlossenen Winkelbauten (Antonini), Zeilenbauten (Rüssli, Büro Konstrukt), Archetypen (Selva) bis zu Polygonen (Gmür Geschwentner Steib). Dabei zeigen die Beiträge sehr verschiedene Qualitäten von Gebäudeform und Zwischenraum von attraktiver Figur und wenig kontrolliertem Grund bis zu zuerst entworfenem Grund und daraus resultierender Figur.

#### Wohnungsangebote und Lebensvorstellung

Aufgrund der Bestellung im Programm ist das Wohnungsangebot bezüglich Wohnungsgrössen differenziert. Die Beiträge vermitteln ganz verschiedene Lebensvorstellungen zwischen traditionell-klassisch und neuartig-alternativ. Sie liefern ein serielles Angebot an möglichst gleichen tradierten Wohnungstypen bei Miete inklusive Eigentum (Antonini, buan, Rüssli), gleiche Wohnungstypen, aber eine neue polygonale Typologie der Tagesbereiche (Büro Konstrukt), ein unterschiedliches Angebot für Miete und Eigentum (Selva) oder generell äusserst unterschiedliche Wohnungstypen (Gmür Geschwentner Steib), die mehrheitlich eine grosszügige Koch- und Esszone gegenüber dem klassischen Wohnraum bevorzugen.

#### «Emmerlösung»

Wie oft in Emmen und so auch auf diesem Perimeter handelt es sich um Siedlungsformen zwischen der Stadt mit Gebäuden in verschiedenen Massstäben, aber keiner geschlossenen Bauweise und der Peripherie, in Anlehnung an die Vorstellung einer Gartenstadt. Die Beiträge reagieren morphologisch, typologisch und architektonisch sehr verschieden auf die Situation, indem sie sich eher prototypisch und weniger ortsspezifisch verhalten bis dahin, dass sie die Lösung mehrheitlich aus dem Ort und dem Bestand ableiten und damit einen beispielhaften Beitrag zur Architektur einer periurbanen Bebauung im Fall Emmenbrücke beisteuern. Das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt des Teams Gmür Geschwentner Steib / Koepfli hat das Potenzial, eine für diese spezifische Situation geschaffene und identitätsstiftende «Emmerlösung» zu generieren.

#### 4.2 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Zur Weiterbearbeitung empfohlen wird die Projektstudie des Teams Gmür Geschwentner Architekten/ Steib Architekten mit koepflipartner Landschaftsarchitekten.

#### 4.3 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie hat eine Reihe von inhärenten Qualitäten, welche in der projektspezifischen Würdigung ausgeführt sind und die bei der Weiterbearbeitung erhalten werden sollen. Folgende Punkte müssen überarbeitet werden:

- Die beiden Gebäude an der Gersagstrasse sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eingliederung und in ihrer Höhenstaffelung (Silhouette) zu überprüfen.
- Die Höhenlage der Gebäude zum Aussenraum resp. zum bestehenden oder neuen Terrain ist zu überprüfen.
- Die Räume zwischen den Bauten sind zugunsten einer besseren Verzahnung von Innen und Aussen zu optimieren.
- Die Fassadengestaltung der Wohnbauten hat dem integrativen Konzeptvorschlag (Einbettung ins Quartier) zu entsprechen. Entsprechend ist eine Überprüfung des Farb- und Materialkonzepts notwendig.
- Die möglichen Bauvolumen und deren Erschliessung im Ideenperimeter sind weiterzuentwickeln. Der Übergang zwischen Projekt- und Ideenperimeter mit der vorgesehenen Stützmauer ist gestalterisch zu verfeinern.
- Die Lage und Anzahl der oberirdischen Kurzzeit-Veloabstellplätze ist zu überprüfen.
- Die Wohnungen sind bezüglich Wohnungsmix, Wohnungsdisposition einzelner Einheiten, Grösse der Loggien und Bezug der Erdgeschosswohnungen zum Aussenraum zu optimieren.
- Im Hofbereich sind ein gedeckter, gemeinschaftlich nutzbarer Bereich, ein Generationenspielplatz, eine grössere Varianz an Bodenbelägen und mehr bepflanzte Fläche vorzusehen. Der tendenziell grösseren Überhitzung der städtischen Räume ist im Freiraumkonzept Rechnung zu tragen.
- Eine generelle Erhöhung der Erdüberdeckung über der Einstellhalle ist vorzusehen (Bepflanzung und Begrünung, Klima).
- Die Umgebungsgestaltung am Knoten Gersagstrasse-Titlissstrasse hat den zukünftigen erhöhten städtebaulichen und verkehrlichen Anforderungen qualitativ zu genügen.

#### 4.4 Weiterer Prozess

Unter Federführung der Steiner mit der fachlichen Begleitung durch Vertreter des Fachgremiums soll die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie weiterbearbeitet werden und als Grundlage für die planrechtliche Festsetzung (als Richtprojekt zum Bebauungsplan) präzisiert werden.

# 5

## Projektspezifische Würdigung 5.1 Team 1



Modellfoto

### **ARCHITEKTUR**

Antonini Architecte & Associés,  
Paris (F)

### **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

Atelier Altern Paysagistes,  
Pantin (F)



Schwarzplan

Zwei Längsbauten, welche jeweils aus einer Serie einzelner, verwandter und unterschiedlich hoher Gebäude zusammengesetzt sind, bilden zusammen einen gemeinsamen, intensiv durchgestalteten Gartenhof, genannt Quartiergarten, an welchem die Hauptzugänge zu den Wohnhäusern liegen.

Der längere Gebäudekörper schliesst gegen das anschliessende Quartier. Dieser bildet gegenüber der Zeilenbebauung der Kernzone an der Gerliswilstrasse, welche durchgehend eine neue Front gegenüber diesem Raum erhält, neben den Vorgärten zu den Wohnungen, einen neuen belebten Begegnungsort mit Pflanzbeeten, Sportparcours, pädagogischem Nutzgarten und Spielanlagen. Es stellt sich die Frage, inwiefern dieses dichte Angebot einer neuen rückwärtigen urbanen Öffentlichkeit mit den Bedürfnissen des Wohnungsbaus kompatibel ist.

Die offene Ecke gegen den unteren Platz an der Gersagstrasse schafft trotz Höhensprung eine Transparenz von diesem neuen Raum gegen aussen und verknüpft so die verschiedenen Aussenraumbenen miteinander. Leider werden in den Sockelgeschossen an diesem neu geschaffenen Platzraum und entlang der Gersagstrasse vornehmlich Neben- und Entsorgungsräume angeboten und so die Chance einer städtischen Ausstrahlung und Lebendigkeit, welche an diesem Ort für die Zukunft wünschenswert wäre, verpasst. Die gewählte Hierarchisierung der Setzung der beiden Längsbauten schliesst das Areal gegenüber der anschliessenden Siedlung ab und schafft ein Innen und Aussen, was städtebaulich gegenüber dem Nachbarareal als problematisch beurteilt wird.

Das Versprechen des Projektes bleibt auch in der Vertiefungsphase der grosse, terrassierte Gartenhof. Ganz à la française formt er das Gelände zu einem skulptural gestuften, architektonischen Bauwerk über verschiedene Geländeneiveaus. Geschosshohe Mauern fassen die einzelnen Gartenräume und Rampenkaskaden verbinden sie untereinander. Das Thema der konsequenten Terrassierung des Geländes wird auch im Ideenperimeter schlüssig fortgesetzt. Auch die Tiefgaragen sind gut in dieses topografische Spiel eingebunden – zumindest in der aus den Schnitten erkennbaren Stapelung; in der grundrisslichen Disposition ist die Garagierung verschachtelt, kompliziert, in nicht zusammenhängende Kammern gegliedert und mit zwei Zufahrten auch verkehrsplanerisch problematisch.

Die Wohnungen partizipieren mit ihren bewohnbaren Loggien am Organismus des aktiven, kollektiven Hofes. Der ganze Hofraum – bis hinauf zu den Dächern – wird zum aktiven, sozialen Raum. Das muss man wollen und akzeptieren, dass der Hof das Gegenteil einer kontemplativen, ruhigen Oase ist. Problematisch scheint angesichts der vielen Augen und Ohren, die sich auf den Hof richten, der hohe Anteil an privaten Gartenbereichen vor den Erdgeschosswohnungen. Sie schränken die Verfügbarkeit an gemeinschaftlichem und kollektivem Freiraum allzu stark ein.

Die gesamte unterirdische Parkieranlage besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten Tiefgaragen. Die beiden Tiefgaragen lassen sich wegen der topografischen Situation kaum verbinden. Entsprechend werden zwei Zu- und Wegfahrten mit separaten Anschlüssen an die Gersagstrasse vorgeschlagen. Die Situierung der Rampen und Parkfelder in der vorgesehenen Tiefgarage für Anwohner der Parz. 99 ist konfliktträchtig. Die Erschliessung der Grundstücke Nr. 98 und 100 ist nachvollziehbar und zweckmässig.

Im Aussenraum der Bebauung sind in der Nähe der Gebäudeeingänge Veloabstellplätze angeordnet. Weitere Langzeitabstellplätze für die Bewohnenden sind im Untergeschoss der Gebäude vorzufinden.

Die Durchwegung für zu Fuss Gehende und mit dem Velo Fahrende ist gut und feinmaschig angeordnet. Für Velofahrende und gehbehinderte Personen wird die Zugänglichkeit durch verschiedene Treppen und Rampenbauwerke mit Längsneigungen von über 6% erschwert oder verhindert.

Jedes Gebäude hat eine leicht variierte Fassadengliederung und setzt sich sowohl im Grundriss wie im Schnitt von seinen Nachbarn ab. So wird die Länge der Baukörper gebrochen und für diesen Ort städtebaulich verträglich.

Das Gebäude entlang der Gersagstrasse wird mit einer Klinkerfassade und Betonfertigteilen vorgeschlagen, dasjenige gegen die Siedlung im Norden mit einer Holzfassade und Betonfertigteilen. Um die beiden Materialwelten gegenüber dem gemeinsamen Hofraum zu harmonisieren, werden der jeweiligen Balkonschicht gleichartige, vorgefabrizierte Betonrahmen vorgeblendet – was sehr aufwändig und kostspielig ist und diesen Materialwechsel auch wieder in Frage stellt.





Visualisierung

Über ein Springen einer der mittigen Brandwände werden unterschiedlich grosse Wohnungen ermöglicht.

Die Wohnküchen sind zu knapp angelegt und die langen Korridore zwischen den Wohnküchen und den Wohnräumen schaffen keine räumliche Qualität in der Gebäudetiefe. Die durchgehend eingezogenen Loggien entsprechen nicht den Programmvorgaben nach offeneren privaten Aussenräumen.

Durch das hohe Mass der Repetition von gleichen Wohnungstypen wird auch dieses Manko zu häufig wiederholt. Hier hätte eine Variation in den Gebäudebreiten innerhalb dieser beiden Längskörper zu mehr Qualität geführt und die Unterschiedlichkeit des Fassadenausdruckes wäre nicht nur eine rein formal-gestalterische geblieben. Ausserdem wäre allenfalls so auch eine klarere Unterscheidung des Standards von Miete zu Eigentum möglich geworden.

Die Vorschläge für den Ideenperimeter entlang der Gerliswilstrasse werden als problematisch beurteilt. Der dargestellte Vorbau des Adlers ist denkmalpflegerisch in dieser Form nicht umsetzbar.

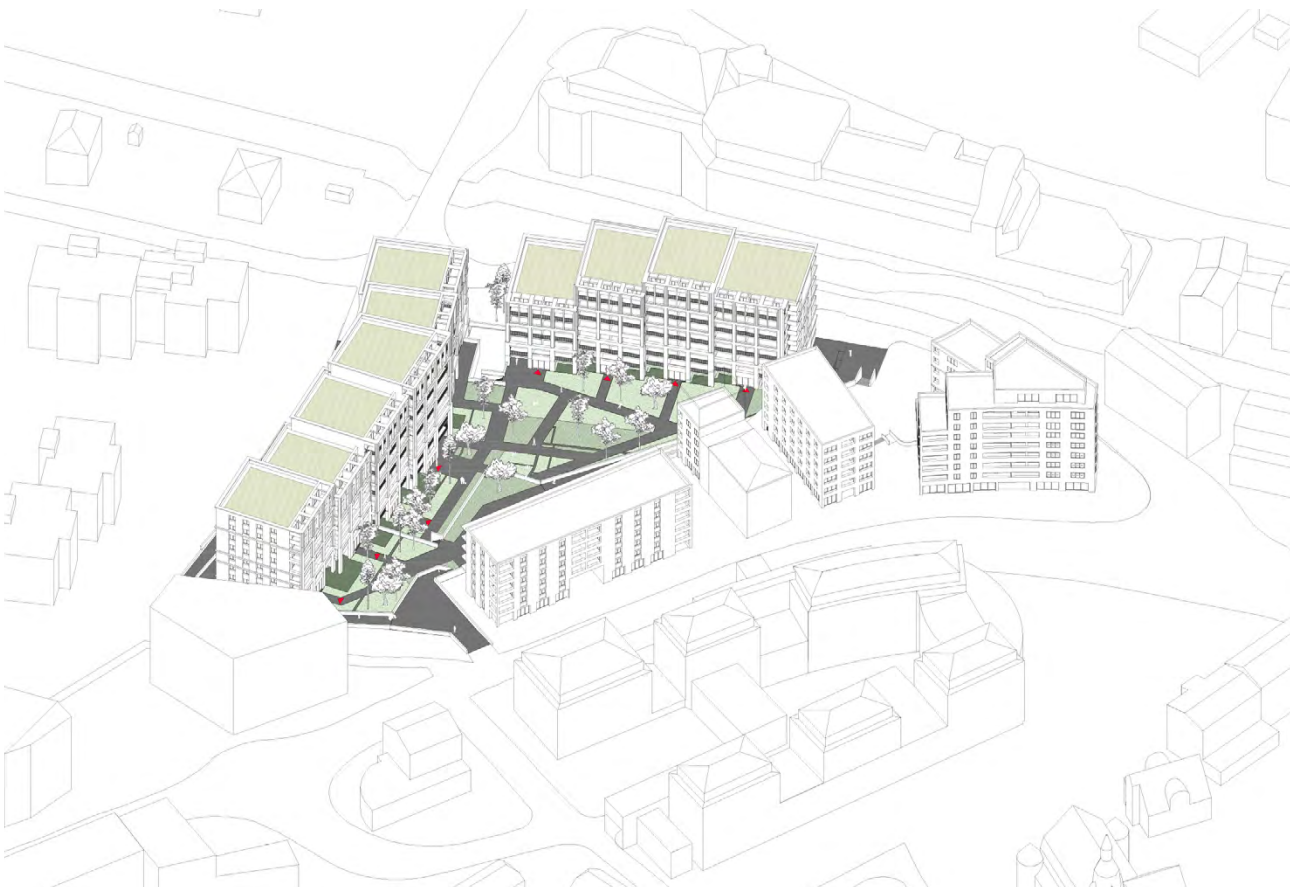
Das Projekt mit der Bildung einer Gebäudesilhouette durch die Aufreihung von zeilenbildenden Einzelhäusern um einen gemeinschaftlich intensiv genutzten Hofraum und die damit verbundenen Vorstellungen zum Wohnen faszinieren grundsätzlich. Eine zu erwartende soziale Dichte mittels entsprechender Diversifizierung des Wohnungs- und Grundrissangebots wird entgegen der gewählten Siedlungstypologie und des differenzierten Fassadenbilds nicht kohärent eingelöst.

Die städtebauliche Setzung der Längsbauten führt im ortsbaulichen Kontext zudem zu einer unerwünschten Abgrenzung von benachbarten Siedlungsstrukturen und schwächt dadurch gleichzeitig die eigene Eingliederung in den sie umgebenden Ortsteil.





Visualisierung



Skizze

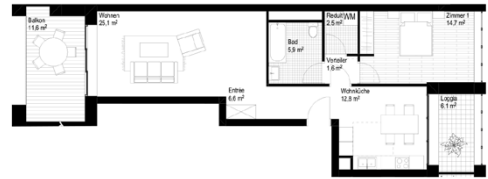




Eingangsgeschoss



Schnitt



Wohnungstypen Verkauf

Wohnungstypen Miete



Schnitt

# 5

## Projektspezifische Würdigung 5.2 Team 2



Modellfoto

### **ARCHITEKTUR**

buan Architekten GmbH,  
Emmenbrücke

### **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

extra Landschaftsarchitekten AG,  
Bern



Schwarzplan



Die Autoren geben berechtigterweise die Idee des schlangenförmigen Baukörpers mit dem Ausschliessen des kleineren nördlichen Freiraumes und die zusätzliche Kopfbildung zum südlichen Kopfgebäude am Sonnenplatz auf.

Die Autoren schlagen nun eine winkelförmige Grossform vor, welche sich zwischen den beiden polygonalen Volumen, dem Kopfgebäude am Sonnenplatz und dem Bau von Romano Christen einspannt und sich an der Gersagstrasse horizontal entwickelt. Hingegen folgen die überhöhen Gewerberäume dem Hang bzw. springen in der Mitte des Gebäudes um Geschosshöhe. Sie attraktivieren die Gersagstrasse und werten diese östliche Strassenseite adäquat auf. Entlang der Grenze treppt der Nordflügel mit dem Hang ab. Im Ideenperimeter sind zusammen mit dem Hotel zwischen den beiden Köpfen orthogonale Prismen angeordnet. Bei der nochmaligen Lektüre der städtebaulichen Disposition im Schwarzplan entwickeln sich fast alle Gebäude in Nord-Süd-Richtung mit einer hohen Durchlässigkeit. Die Einschliessung eines eingeschlossenen Aussenraumes wirkt sehr städtisch und eher ortstypisch.

Der Hof ist als zusammenhängender, polygonal verschachtelter Raum ausgebildet, der sich klar vom aussen liegenden Landschaftsraum abhebt. Er ist zwiebelschalenförmig zониert in eine Vorgartenschicht vor den Erdgeschosswohnungen, einen Erschliessungsring und eine Weg- und Aufenthaltsrinne mit Bäumen und einem Pavillon sowie einer zentralen Spielwiese. Der Hof ist sorgfältig in den geneigten Hang modelliert und sozialräumlich gut differenziert. Zum Innenwinkel der Gebäude hin entsteht eine Art Kanzel mit umlaufender, aktivierter Zone. Der Vorbereich zum langen Baukörper an der Gersagstrasse ist als Treppenkaskade mit vorgelagerter Baumpflanzung ausgebildet. Sie sequenziert das Gebäude und schafft vier ablesbare Einheiten für gewerbliche Nutzungen. Die alleearartige Pflanzung als Ausdruck der wichtigen Verkehrsachse Gersagstrasse bleibt ein städteplanerisches Fragment, da sie auf die Gebäudelänge beschränkt ist – eine Fortsetzung wäre wünschenswert.

Die Tiefgarage ist über eine gewendelte Doppelrampe an der höchsten Stelle im Gelände erschlossen. Sie ist insgesamt aufwändig konzipiert und hat den Nachteil, dass die Parkplätze in den Parkierungskammern schräg im Gelände liegen. Die Gartenbereiche der Neubauten im Ideenperimeter werden mit Stützmauern abgefangen und über Treppenläufe mit dem Gartenhof verbunden. Dieser planerische Ansatz ist interessant.

Die Parkierung ist in einer grossflächigen zweigeschossigen Tiefgarage angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über einen Anschlusspunkt, unmittelbar neben dem bestehenden Arealzugang, an der Gersagstrasse. Für die Erschliessung des tieferliegenden Geschosses – wo unverständlicherweise die Besucherparkplätze liegen – erfolgt die Zu- und Wegfahrt über eine Wendelrampe. Die Wendelrampe und die langen Erschliessungswege machen die Parkierung ineffizient. Eine konsequente Aufteilung zwischen den Bewohner- und Besucherparkfeldern fehlt und sollte unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen an die Befahrbarkeit und das Parkieren erfolgen.

Für Velofahrende gibt es einige wenige Kurzzeitabstellplätze entlang der Gersagstrasse. Den Bewohnenden stehen Veloräume im Erd- und Untergeschoss zur Verfügung. Der Zugang zu mehreren unterirdischen Veloräumen ist unklar.

Die Verbindung zwischen Gerliswil- und Gersagstrasse ist aufgrund der konzeptionellen Anordnung der Gebäude nicht möglich. Die Wanderweg-Verbindung existiert, die Wegführung ist jedoch lang. Für Velofahrende und gehbehinderte Personen ist der Zugang zum Innenhof nur über eine einzelne Zugangsachse möglich.

Die Nutzungsverteilung mit den Mietwohnungen an der Gersagstrasse und Eigentumswohnungen an der Nordgrenze ist nun nachvollziehbar.

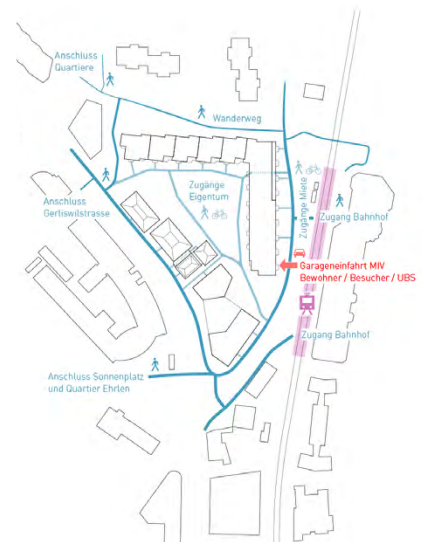
Die Typologie des Gebäudeschenkels an der Gersagstrasse mit Wohnungen lediglich nach Westen oder Osten wird bezüglich einseitiger Orientierung und Besonnung kritisch beurteilt. Zusätzlich sind die 2.5-Zimmer-Wohnungen sehr tief und die Küchen nicht natürlich belichtet. Im nördlichen Gebäudeschenkel sind sämtliche Individualräume zwar mit Blick in die Weite angelegt, aber ausschliesslich nach Norden ausgerichtet. Der Gebäudflügel an der Gersagstrasse verschattet die Südfassade mindestens bis zum Mittag. Während die Fassaden zum Innenhof eine gewisse Wohnlichkeit ausstrahlen, wirken die Balkone an der Gersagstrasse eher wie ausgezogene Schubläden.

Trotz einer gewissen optischen Hermetik der Bebauung liegt das Projekt bezüglich Ausnutzung unter dem Durchschnitt der andern Projekte. Gegenüber der Bestellung ist der Anteil an Eigentumswohnungen zu gering, der Mietwohnungsanteil zu hoch. Im Vergleich aller Projekte liegen die Erstellungskosten grundsätzlich eher tief, pro Quadratmeter aber eher hoch.

Das Projekt vermag städtebaulich trotz Klärung mit dem Winkelbau mit eher hermetischem Innenhof und der nun völlig undurchdringlichen Nordgrenze nicht ganz zu überzeugen. Die klassischen Typologien sind wenig variiert und bezüglich Besonnung und Ausrichtung eingeschränkt attraktiv. Die Architektur vermittelt eher den Groove einer wenig differenzierten Grosssiedlung und nicht das ersehnte Ambiente eines lebendigen Quartiergeistes in unmittelbarer Nähe zum Sonnenplatz.



Situationsplan



Konzept Erschliessung





Visualisierung

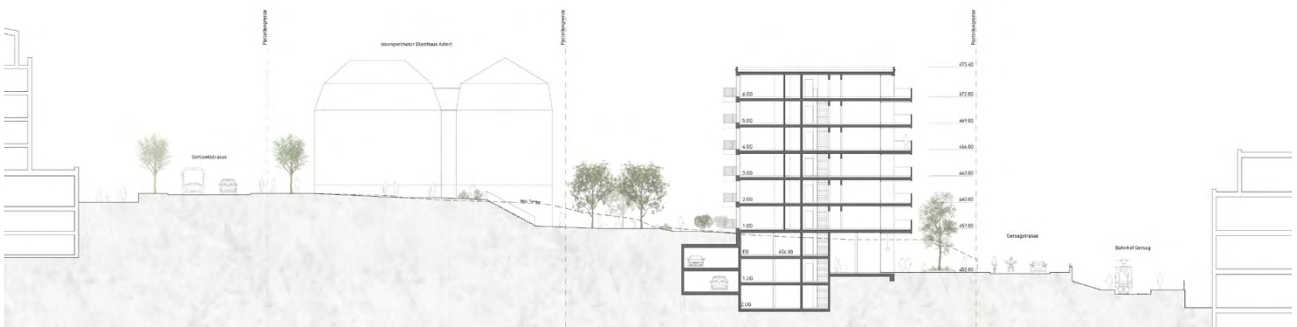


Visualisierung

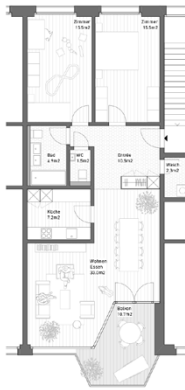
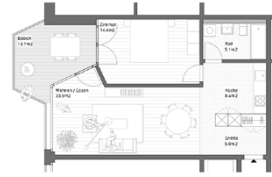




Regelgeschoss



Schnitt



Wohnungstypen Eigentum

Wohnungstypen Miete



Fassade

# 5

## Projektspezifische Würdigung

### 5.3 Team 3



Modellfoto

#### **ARCHITEKTUR**

Büro Konstrukt, Architekten ETH  
SIA BSA, Luzern

#### **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

Hoffmann & Müller, Landschafts-  
architektur BSLA, Zürich  
Brückner + Ernst, Luzern



Schwarzplan



Es werden neu drei in der Höhe unterschiedlich gestaffelte Gebäudekörper zueinander gesetzt, welche zusammen eine Art Grosssiedlung bilden. Dies ist eine Haltung, die im Rahmen der Beurteilung intensiv und kontrovers diskutiert wurde.

Das längste, aus sechs Teilen bestehende Gebäude mit den Mietwohnungen verläuft entlang der Gersagstrasse und entwickelt sich von der Unterführung am zukünftigen Gersagplatz in Richtung Sonnenplatz von zu Beginn sieben Geschossen zu acht Geschossen in die Höhe. In diesem Gebäude wird der Höhengsprung zwischen Gersagstrasse und dem dahinterliegenden Grünraum übernommen.

Ein Spiel von gedrehten und gespiegelten, ausser in den Köpfen identischen Grundrisstypen erzeugt eine sich schlängelnde Grundform, welche gegenüber dem Strassenraum Ausweitungen entstehen lässt und öffentlichere Nutzungen im Zusammenhang mit den dort angesiedelten Gewerberäumen ermöglichen wird. So kann diesem zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt ein lebendiges Gegenüber und eine gewisse, für diesen Ort neue Urbanität angeboten und dieser noch auszubauende Knotenpunkt zusätzlich aufgewertet werden.

Im dahinterliegenden, höher gelegenen Freiraum stehen zwei weitere, je zweiteilige Gebäude mit den Eigentumswohnungen, welche zum Längsbau tanzend, leicht verdreht stehen und über grössere sie umgebende Aussenraumflächen mehr Privatheit bekommen. Sie sind in zwei Höhen gestaffelt und weisen in sich die gleiche Grundstruktur wie der Längsbau auf. Sie zeichnen sich so durch eine nahe Verwandtschaft aus und bilden trotz eines markanten Höhengsprungs beim mittleren Gebäude auf zehn Geschosse und somit Weitblick zu den nahen Bergspitzen zusammen ein starkes Ensemble. Das Mass dieses Höhengsprungs und die Verteilung der Geschossigkeiten der drei Gebäude wären hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes, der Verträglichkeit der Dichte und der genauen Kontrolle der Eigenbeschattung nochmals zu hinterfragen. Auch übersteht das nordöstliche Gebäude mit seinen Balkonen den Baulinienabstand, was eine Anpassung der Setzung oder der Form desselben zur Folge hätte.

Der Grünraum der nördlichen Siedlung fliesst in die neue Bebauung ein, wird lokal verengt, dann wieder erweitert und greift angebösch bis in die Gebäudezeile der Kernzone entlang der Gerliswilstrasse.

Diese Gebäude werden auch weiterhin ihre Hauptausrichtung und Erschliessung von der Gerliswilstrasse haben; für ihre zukünftigen Ersatzbauten wird es Thema sein, die Gartenseiten als Gegenüber der Wohnbebauung neu zu gewichten.

Zur Gersagstrasse hin gibt sich die Freiraumgestaltung urban, auf der Hofebene wendet sie sich weich mäandrierend der Landschaft zu. Als Verbinder zwischen den beiden Welten dienen gefasste Kiesinseln mit Baumgruppen, komponiert jeweils aus zwei Leitbaumarten.

Die Vorzone an der Gersagstrasse springt vor und zurück und schafft attraktive Raumnischen mit glaubwürdigem Aktivierungspotenzial für gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen.

Die Freiraumgestaltung im Hof versteht sich mehr als fließender Transitraum zu den Eingängen denn als Aufenthaltsort für gemeinschaftliche Nutzungen. Tendenziell entsteht dadurch das Bild von wenig differenziertem Siedlungs- oder Abstandsgrün (mit den bekannten freiräumlichen Defiziten von «Rasenmäher-siedlungen» aus den 70er Jahren).

Eine entschiedeneren Haltung – entweder in Richtung konsequenter Privatisierung oder Kollektivierung – hätte dem Hof einen viel spezifischeren Charakter verliehen und ihn in eine stimungsvolle Gartenwelt verwandeln können. Die Vorbereiche der erdgeschossigen Wohnungen sind leider nur sehr armselig ausgestaltet und werden dem Versprechen der räumlichen Disposition nicht gerecht.

Der Zugang in die grüne Hofwelt ist kombiniert mit sich überlagernden Fahr-, Manövrier- und Entsorgungsflächen. Von diesem Platz starten die Fusswege zu den jeweiligen Hauszugängen der Wohnungen. Die Gestaltung dieses Raumes ist zu funktionsnah, sein Potenzial liegt noch brach.

Die Erschliessung der grossflächigen Tiefgarage, welche über 200 Parkfelder umfasst, erfolgt über den höchstgelegenen Punkt an der Gersagstrasse am Anschlusspunkt der heutigen Zufahrt zum Grundstück Nr. 100. Einige wenige Besucherparkfelder sind oberirdisch in Form von Längsparkfeldern entlang der Gersagstrasse angeordnet und können zu Konflikten mit Velofahrenden führen. In der Tiefgarage fehlt eine räumliche Unterteilung der Bewohner- und Besucherparkfelder. Die geplanten Erschliessungswege für die Ver- / Entsorgung sowie die Notfall- / Servicefahrzeuge erfolgen über die bestehende Zufahrt



auf das Grundstück Nr. 100 und sind zweckmässig. Ebenfalls in der Tiefgarage, direkt neben Parkfeldern, sind Flächen für Veloabstellplätze reserviert, was nicht zulässig ist, da diese zum Schutz vor Russ und Staub von den Parkfeldern lufthygienisch zu trennen sind. Bei den im Untergeschoss geplanten separaten Veloräumen ist die Zugänglichkeit unklar. Weitere Veloräume befinden sich im Erdgeschoss der Gebäude. Die Ausgestaltung des inneren Erschliessungsnetzes für den Fuss- und Veloverkehr ist aufgrund vieler Treppen und langer Wege kritisch. Für Velofahrende und gehbehinderte Personen ist der Zugang zu den Gebäudeeingängen nur über eine einzelne Zugangsachse möglich.

Die Grundrisse sind in sich grosszügig angelegt und bieten einen guten Wohnungsmix. Durch die unterschiedlichen Ausrichtungen des gleichen Wohnungstyps werden verschiedene Orientierungen angeboten. Die innere Zonierung der Wohnungen erlaubt einerseits traditionelle Wohnformen, bietet aber andererseits auch die Gelegenheit, die Gemeinschaftsbereiche gemäss dem neueren Zeitgeist zu beleben. Ab 3.5 Zimmern hat jede Wohnung zwei Balkone.

Dem erdgeschossigen Wohnen muss über dessen Vorbereiche eine höhere Privatheit angeboten werden. So würde auch die bisher blutleere Aussenraumgestaltung aufgewertet und der Strenge der Architektur etwas mehr Sinnlichkeit entgegengesetzt, was dem Projekt als Ganzes guttun würde.

Trotz der freien Form weist das Projekt eine strenge innere Logik auf. Die starke vertikale Gliederung der Fassaden und die bewegte Volumetrie brechen die Länge der Gebäude, bieten den Wohnungen unterschiedlichste Diagonalbezüge in die Aussenräume und ermöglichen so bei engeren Nachbarschaften zum Gegenüber immer auch Blicke in die weitere Umgebung. Das genaue Mass der Nähe ist im Zusammenhang mit der Besonnung nochmals genau zu prüfen.

Es besteht die Absicht, neben dem UG, den Treppenhäusern, den Stützen und Decken möglichst viele Gebäudeelemente über Vorfabrikation herzustellen. So soll das BIM bis in die Gestaltung konsequent ausgeschöpft und somit die Bauzeit so kurz wie möglich gehalten werden.

Das Projekt mit der vorgeschlagenen Architektur zitiert offensichtlich Gestaltungselemente der 1960er und 70er Jahre. Das Gleichgewicht zwischen der angestrebten Sinnlichkeit der



Visualisierung

gewählten Materialien, den zurückhaltend eingesetzten Farbakzenten und der Strenge des Ausdrucks ist fragil.

Trotz sorgfältiger Auslotung gelingt es dem Projekt abschliessend nicht, den bestehenden Vorurteilen angesichts der negativen Vorbilder aus der Hochkonjunktur überzeugend entgegenzutreten. Für den Ortsteil Emmenbrücke ist dies letzten Endes auch für die Vermarktung dieser Wohnungen von entscheidender Bedeutung.

Es wird bedauert, dass für den Ideenperimeter und dessen Anschlüsse an den neuen Hofraum und die damit verbundene Umwertung der Orientierung dieser Gebäudereihe nur zaghafte Vorschläge gemacht wurden, der Kopfbau am Sonnenplatz bleibt unbearbeitet. Insgesamt gelingt dem Projekt keine schlüssige Eingliederung in den Kontext.

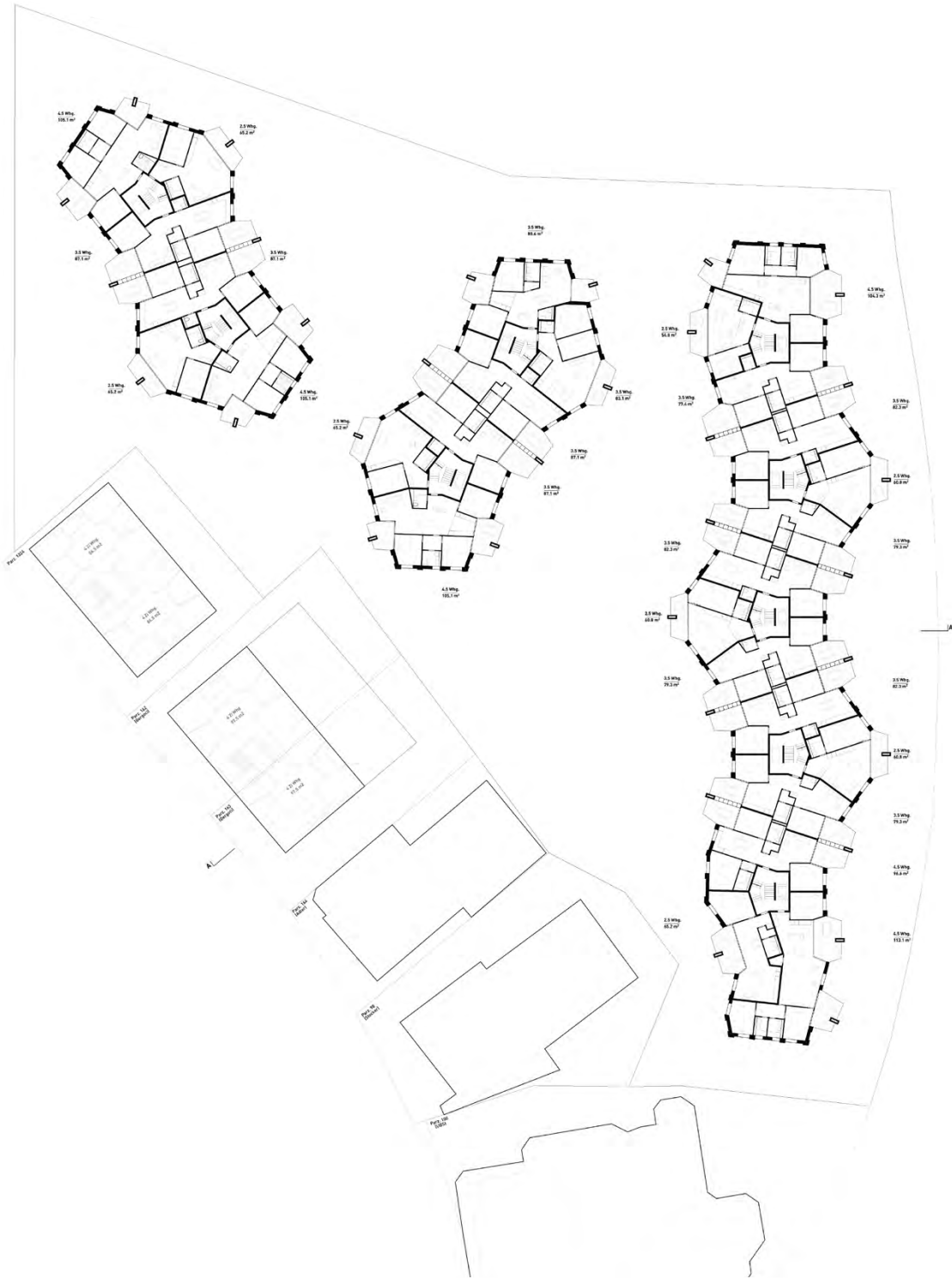




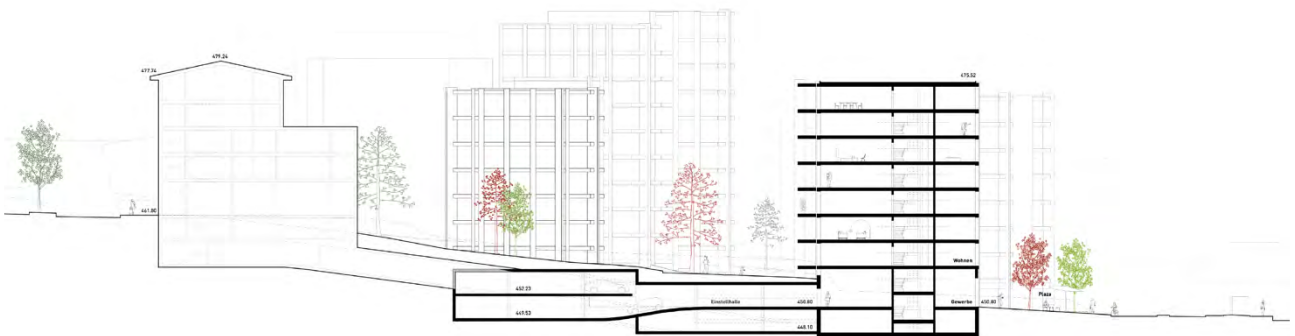
Visualisierung



Eingangsgeschoss

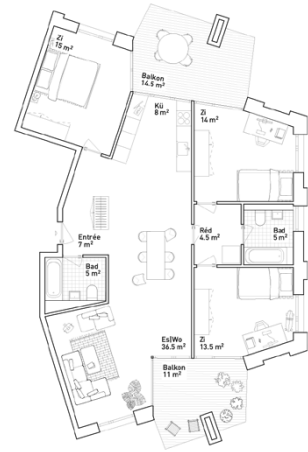
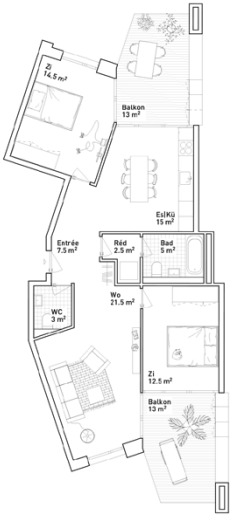


Regelgeschoss



Schnitt



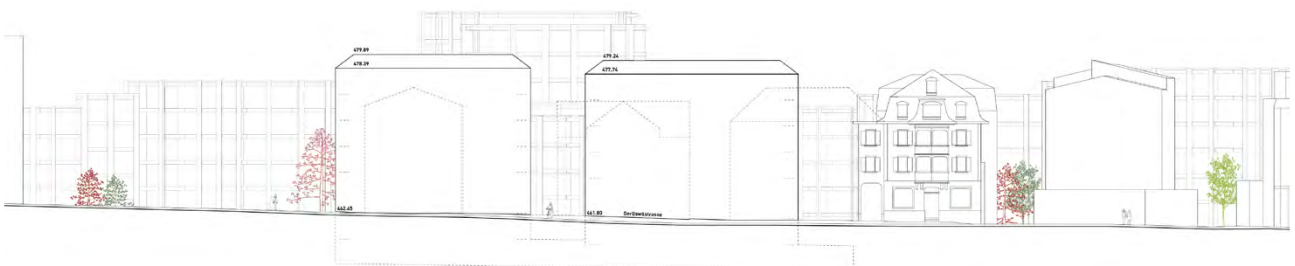


Wohnungstyp Miete

Wohnungstypen Eigentum



Fassade



Ideenperimeter

# 5

## Projektspezifische Würdigung

### 5.4 Team 4



Modellfoto

#### **ARCHITEKTUR**

Gmür Geschwentner Architekten AG,  
Steib Architekten AG, Zürich

#### **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

Koepflipartner GmbH Landschafts-  
architekten BSLA



Schwarzplan

Ausgehend von einer Analyse der prägenden Einzelbauten im engeren Umfeld der Parzelle setzen die Projektverfasser vier polygonale Baukörper entlang der nördlichen und östlichen Perimeterlinie. Die Neubauten bilden zusammen mit der bestehenden Bebauung an der Gerliswilstrasse ein Ensemble mit einem zentralen Freiraum. Der konzeptuelle Ansatz als flexibles und robustes Konzept wurde nach der Zwischenkritik konsequent weiterentwickelt und bildet einen städtebaulich interessanten Beitrag für diese Aufgabe. Die polygonalen Baukörper ermöglichen ein differenziertes Reagieren auf die unterschiedlichen Anforderungen an diesem heterogenen Ort. Die Volumen sind so geformt, dass sie den zentralen Freiraum fassen und sich dadurch klar zu diesem Raum adressieren, die Zwischenräume schliessen und öffnen sich und geben in einem passenden Mass Sichtverbindungen frei, um Aussen-Innen-Bezüge zu generieren. Über die Volumensprache wird auch das Einbinden der bestehenden Bauten an der Gerliswilstrasse, insbesondere des Gevierts mit dem historischen Hotel Adler, aber auch des Kopfbaus am Sonnenplatz und des polygonalen Neubaus im Nordwesten, erreicht. Durch die Zwischenräume unterstützt durch bewusst gesetzte Einschnitte und Rücksprünge, wird die nördliche Gartenstadt räumlich mit der neuen Bebauung vernetzt.

Im Modell werden jedoch die Grenzen dieser Anordnung sichtbar, der Raum zwischen den bis zu achtgeschossigen Neubauten ist mehr Einschnitt als Zwischenraum. Die Jury sieht das Potenzial dieser Konzept-Disposition nicht ausgeschöpft, um mehr Abstand zwischen den Bauten freizuspielen, wäre zum Beispiel eine Erhöhung der Baute an der Gersagstrasse in Richtung Sonnenplatz prüfenswert.

Entlang der Gersagstrasse zeichnen die bis zu siebengeschossigen Volumen eine klare Linie und akzentuieren so diesen urbanen und belebten Strassenraum. Durch die Durchlässigkeit der neuen Bebauung wird er in einem angemessenen Mass mit dem neuen Siedlungsraum verbunden. Die auf dem tiefer gelegenen Strassenniveau angeordneten Erdgeschoss- und Gewerbenutzungen zusammen mit dem mit Bäumen gesäumten Trottoirbereich entsprechen der Entwicklung und erwarteten Belebung dieser Zone durch den Ausbau des S-Bahnhofes und des Bus-Hubs.

Mit den grossen Baukörpern wird eine hohe bauliche Dichte erzielt, die in diesem Projekt als verträglich beurteilt wird und dank den formalen Massnahmen an den Volumen gute aussenräumliche Qualitäten aufweist. Die Nutzungsdichte liegt sehr nah am vorgegebenen Zielwert.

Der dargestellte Volumenvorschlag im Ideenperimeter führt die orthogonale Struktur der Bestandsbauten weiter und nimmt Bezug auf das städtebauliche Gesamtkonzept der Einzelbauten. Auch hier wird eine entsprechende Durchlässigkeit der Baustruktur dadurch erlebbar. Leider bleibt in der Ideenstudie die Frage unbeantwortet, wie dieses Konzept weitergeführt werden kann und wie sie sich volumetrisch gegenüber dem Sonnenplatz verhält.

In den tiefen Baukörpern sind die Erschliessungskerne mittig angeordnet und durch ein zenitales Licht attraktiv beleuchtet. Aufgrund der polygonalen Formen ergeben sich eine grosse Zahl von unterschiedlichen Wohnungstypen und ein relativ hoher Anteil an Eckwohnungen. Die schrägen Aussenfluchten werden geschickt einerseits mit den Erschliessungskernen und andererseits innerhalb der Wohnungen im offenen Wohn-Ess-Raum aufgenommen. Dieser Wohn-Ess-Raum wird dadurch als fließende Raumabfolge unterschiedlich zoniert und kann individuell bespielt und bewohnt werden. Die abgetrennten

(Schlaf-)Zimmer weisen jeweils orthogonale und gute Raumproportionen auf. Durch das Ausbilden des Erdgeschosses als Hochparterre und die zur Fassade halb eingerückten Balkone mit geschlossenen Brüstungen entstehen geschützte private Aussenräume für alle Wohnungen.

Insgesamt werden die Wohnungsgrundrisse als unkonventionell gewertet, die doch hohe und flexible innenräumliche Nutzungsqualitäten versprechen. Hinterfragt wird die Markttauglichkeit dieses unkonventionellen Wohnungskonzeptes im Eigentumsbereich, insbesondere Einfrontenküchen im Wohn-Ess-Raum und die durchwegs zu kleinen Balkone werden da als kritisch eingestuft.

Die umlaufende Fassadengestaltung führt zu einer einheitlichen Gesamterscheinung und erzeugt allseitig den Eindruck von Hauptfassaden, was dem Gedanken der freistehenden Einzelbauten entspricht. Die Fassaden sind gut gegliedert, die optische Erhöhung des Gebäudeabschlusses mit zweigeschossigen Loggien verleiht dem Gebäude, wie die Projektverfasser erläutern, einen stattlichen Ausdruck. Die vorgesehene Materialisierung mit farbigem Aluminium-Wellblech und die betonte Farbigkeit werden als forciert beurteilt, und es stellt sich die Frage, ob eine zu bewusste Abgrenzung der Materialisierung und Farbgebung die beabsichtigte Integration der Baukörper ins Stadtgefüge beeinträchtigt.

Die locker tanzenden Baukörper scharen sich um den horizontalen, platzartigen Hofraum. Dieser ist als offene Freiraumstruktur nach allen Seiten hin gut mit dem Umfeld vernetzt. Hangseitig fängt eine Stützmauer den Geländesprung auf; es eröffnen sich Möglichkeiten einer Partizipation der Neubauten im Ideenperimeter am Hofleben. Das Ausmass an befestigten Flächen wird als deutlich zu hoch empfunden: Hartbelag und chaussierte Binnenfläche nehmen einen viel zu grossen Teil der Hoffläche ein. In Zeiten eines zunehmenden Bewusstseins für die (dramatischen) Folgen des Klimawandels sollte der Anteil an unversiegelten und grünen Flächen deutlich höher sein, der Fragenkomplex Retention/Versickerung akzentuiert und das Ausmass an Beschattung durch Bäume erhöht werden. Der Erdaufbau über der Tiefgarage ist für ein ungestörtes Baumwachstum deutlich zu gering bemessen.

Kritisch wird die vorgeschlagene Treppen-Rampen-Anlage in der nordwestlichen Arealecke beurteilt. Sie erfüllt zwar die funktionalen Anforderungen, ist aber ein allzu heftiger Eingriff ins Gelände. Die Gefälle der Zugänge zum Hof werfen generell die Frage auf, ob die Einstellung der Höhenlage des Projektes in die Topografie stimmt.

Der geforderte Wanderweg zwischen Gerliswil- und Gersagstrasse ist nicht ausgewiesen. Ob eine Führung durch den Hof und über eine Treppenanlage statthaft ist, müsste im Detail geprüft werden.

Die Anschlusspunkte an der Gersagstrasse zur Tiefgarage und zum zentralen Innenhof liegen nahe nebeneinander, was aus verkehrstechnischer Sicht heikel ist und Konfliktpotenzial bieten kann. Die Setzung der Baukörper bietet aber Potenzial, an der tiefsten Stelle der Gersagstrasse eine zweite Aus- oder Zufahrt in die Tiefgarage zu ermöglichen und dadurch die Lösung der Erschliessung des Ideenperimeters, der räumlichen Trennung der Besucher- und Bewohnerparkfelder sowie der Ver- und Entsorgung zu klären.

Im Gebäudeinnern, bei den Eingängen sowie im Untergeschoss, finden sich Veloabstellplätze für die Bewohnenden. Kurzzeitabstellplätze im Aussenraum fehlen hingegen.

Die Durchwegung für zu Fuss Gehende und Velofahrende ist zwischen der Gerliswilstrasse und dem zentralen Innenhof unattraktiv. Für Velofahrende und gehbehinderte Personen wird die Zugänglichkeit durch verschiedene Treppen sowie ein Ram-

penbauwerk mit einer Längsneigung von 10% verhindert oder erschwert.

Das Projekt macht einen vielversprechenden Vorschlag zum Schliessen der städtebaulichen Lücke zwischen den unterschiedlichen Bebauungsstrukturen an diesem Ort. Die polygonalen Baukörper erweisen sich als robustes Vorgehen für die Vielfalt und die unterschiedlichen Körnungen. Durch die sorgfältig gesetzten Volumenrücksprünge und die dadurch entstehenden Zwischenräume wird der neue Siedlungsraum auf selbstverständliche Art und Weise mit der Umgebung verzahnt.





Visualisierung



Situationsplan

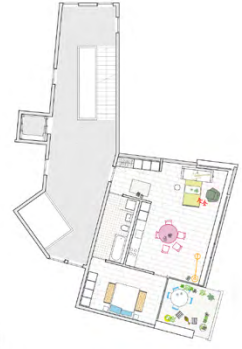




Hofgeschoss



Fassaden



Wohnungstypen Eigentum

Wohnungstypen Miete



Fassaden

# 5

## Projektspezifische Würdigung 5.5 Team 5



Modellfoto

### **ARCHITEKTUR**

Luca Selva AG, Architekten, Basel

### **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

Westpol Landschaftsarchitektur  
GmbH, Basel



Schwarzplan



Die Verfasser haben auf die Hauptpunkte der Zwischenkritik reagiert, indem sie die Hermetik des Innenhofes nach Norden aufgebrochen, die geschlossene Bebauung an der Gerliswilstrasse durchlässiger gemacht und das umfangreiche Nutzungsangebot – auch zwischen Miete und Eigentum – stark differenziert haben.

Die städtebauliche Konzeption basiert nun auf einer vertieften Lektüre des Ortes und der örtlichen Morphologie und dem Vorschlag eigenständiger und archetypischer Typologien:

Im Ideenperimeter werden an der Gerliswilstrasse zwischen die polygonalen Baukörper am Sonnenplatz und den Bau von Romano Christen – mit Ausnahme des Hotels Adler – verständlich ebenfalls fünfeckige Volumen gesetzt. An der Gersagstrasse wird in der Grösse des Fussabdruckes des Bahnhofsgebäudes ein grossmassstäblicher Ost-West-orientierter, reliefierter und abgekröpfter sogenannter Mäander gesetzt. Zwischen dem Bau von Romano Christen und dem Kopf des Zeilenbaus wird ein sogenanntes Punkthaus aus zwei verschränkten Quadrern mit Eigentumswohnungen positioniert.

Die Grossform des Mäanders wird kontrovers diskutiert. Mit seiner Länge von über 100 Metern und seiner Höhe von zehn Geschossen am nördlichen Ende sprengt er den bisherigen örtlichen Massstab. Beim Punkthaus stellt sich die Frage seiner Zugehörigkeit oder Beziehung: Als Solitär liegt es zu stark hinter dem Bau von Romano Christen, steht zu wenig freigestellt und wird dadurch zeitweise stark beschattet. Mit seiner autonomen Typologie vermag es die Lücke zum Zeilenbau nicht aufzuspannen, mit seiner Morphologie gehört es aber auch nicht zu den Polygonen an der Gerliswilstrasse. Die bewusste Überschreitung der nördlichen Baulinie wäre städtebaulich zwar vertretbar, ist aber bewilligungstechnisch bewusst provokant.

Das Eindringen der nördlichen, gartenstadtähnlichen Landschaft ins Innere des Hofes beinahe bis hinüber zum Sonnenplatz wird sehr begrüsst und als stadträumliche Chance wahrgenommen. Vor diesem Hintergrund gebärdet sich das hierarchisierte, polygonale Wegenetz etwas zu undifferenziert: Etliche Wegverläufe sind kompliziert und wenig funktional, die Gestaltung ist insgesamt zu inselartig und zu fragmentiert. Der Entscheid, ob der Hofraum einflussende Landschaft, dichte vegetative Insel oder künstliche Terrassierung ist, bleibt in der Schwebe. Als Antipode zur vegetativen Innenseite wird an der Ostseite des Zeilenbaus an der Gersagstrasse eine urbane Atmosphäre vermittelt. Die Stufen

und Podeste sind wohl der steilen Vorplatzsituation geschuldet, teilen die Vorzone bedauerlicherweise aber auf und stellen ein Gefahrenpotenzial zur Strasse hin dar. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage an tiefster Stelle im Norden des Areals liegt städtebaulich zwar selbstverständlich und nachvollziehbar, ist aber konfliktträchtig bezüglich Zu- und Wegfahrten im Knotenbereich der Gersagstrasse.

Die verschiedenen Morphologien führen schlüssig auch zu differenzierten Typologien.

Beim Zeilenbau überzeugt die Ausbildung eines mehrheitlich zweigeschossigen Sockels mit den Gewerberäumen und den dazwischen liegenden Eingängen zu den Treppenhäusern. Darüber liegen die Eingänge und die vom Innenhof her zugänglichen, natürlich belichteten Veloräume. In den Regelgeschossen sind die attraktiven Ost-West-orientierten oder über Eck positionierten Wohnungen untergebracht. Sie weisen einen durchgängigen Wohn-Ess-Bereich sowie Ankleideschleusen vor den Schlafzimmern auf. Die geforderte Variation der Küchen wird nicht angeboten, die Eingangszonen sind oft grosszügig, manchmal aber auch beengt bei gleichzeitiger Nutzung der Ankleide als Garderobe. Die Attraktivität von 32 gestapelten Eigentumswohnungen irgendwo im Zeilenbau bleibt fraglich.

Die Architektur des Zeilenbaus mit einem zur Gersagstrasse hin zweigeschossigen Sockel vermittelt ein grossstädtisches Flair, mit seinen durchgängigen vorspringenden Balkonplatten und tragenden, zurückgesetzten Pfeilern entsteht der Eindruck eines gestrandeten Grandhotels.

Die Typologie eines Sechsspanners beim Punkthaus mit den Eigentumswohnungen ist zwar effizient, erzeugt aber nach Süden hin Wohnungen mit langen und engen Korridoren. Die kancelartigen Aussenräume, welche räumlich zwischen Innenraumerweiterung und eigener Raumzone pendeln, sind neuartig und innovativ. Die Westfassade ist dem Lärm der Gerliswilstrasse ausgesetzt und würde Grundrissanpassungen bedingen. Die Fassade als umhüllender gestanzter Betonmantel – auch um die Eckerker herum – erzeugt den Charakter eines noblen Kastells.

Trotz der optischen Masse der Volumen liegt das Projekt bezüglich Ausnutzung unter dem Durchschnitt der andern Projekte. Gleichzeitig weist das Projekt die tiefste Effizienz bezüglich der Hauptnutzfläche HNF beim Wohnen auf. Gemäss Bestellung ist der Anteil an Eigentumswohnungen zu gering, der Mietwohnungsanteil

zu hoch. Während beim Mäander eine saubere und damit effiziente Lastabtragung gegeben ist, bleibt sie beim Punkthaus noch fraglich. Das Projekt weist die höchsten Kosten bezüglich Hauptnutzflächen auf. Durch die Nähe des Mäanders zur nördlichen Grenze muss die dort verlaufende Hauptleitung der Gemeinde kostenintensiv verlegt werden.

Die Anbindung der unterirdischen Parkieranlage an die Gersagstrasse erfolgt am topografisch sinnvollsten Ort, dem tiefsten Punkt, auf Höhe der Bahnunterführung und des Knotens Gersag-/Titlisstrasse. Dieser Knoten muss entsprechend angepasst werden. Eine räumliche Trennung der Besucherparkfelder und der fest vermieteten Parkfelder ist nicht ersichtlich. Zahlreiche oberirdische Längsparkfelder sind entlang der Gersagstrasse vorgesehen und können zu Konflikten mit Velofahrenden führen. Die Erschliessung für die Notfall-/Servicefahrzeuge erfolgt via den Hauptweg und funktioniert gut.

Die Durchwegung für zu Fuss Gehende und mit dem Velo Fahrende ist gut und feinmaschig angeordnet. In der Nähe der Hauseingänge sind Veloabstellplätze angeordnet. Weitere Veloabstellplätze im Gebäudeinnern befinden sich in grosszügiger Anzahl im Erd-/Sockelgeschoss.

Das Projekt erwirkt die erwünschte Öffnung des Hofes nach Norden über die kontrovers diskutierte Verträglichkeit der Massen des Mäanders und des nicht domestizierten Punkthaus, welches mit dem Grenzverstoß wie vorgeschlagen nicht umsetzbar ist.

Es stellt sich die offene Frage, ob der grossstädtische Gestus an der Gersagstrasse ortstauglich ist und die dichte kompensierende Ausformulierung des Grünraumes ganz zu überzeugen vermag. Die Wirtschaftlichkeit liegt unter dem Durchschnitt der Projekte.



Visualisierung



Visualisierung

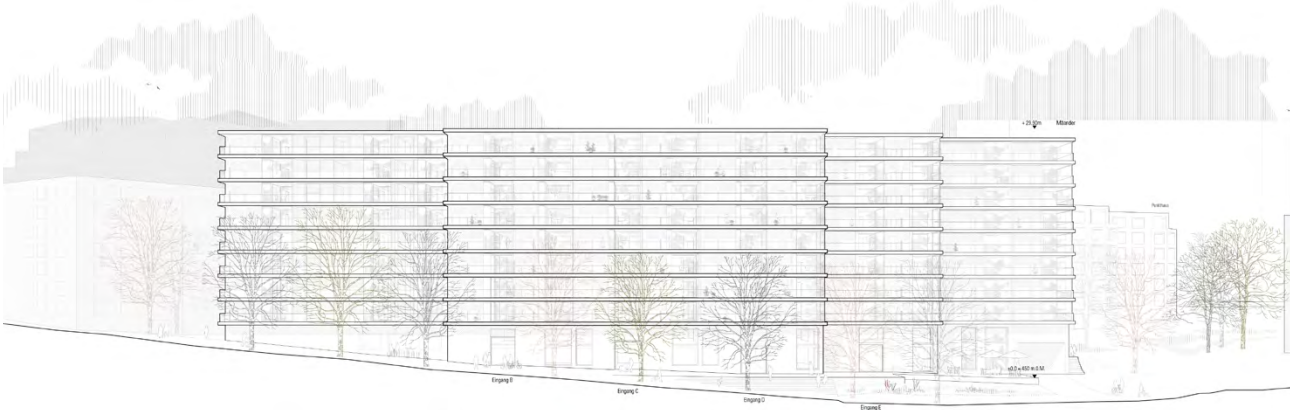


Situationsplan

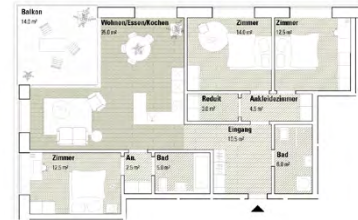
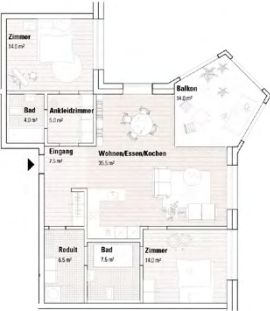
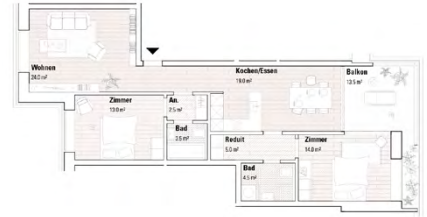
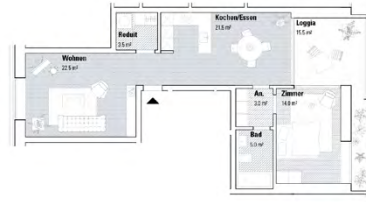




Eingangsgeschoss

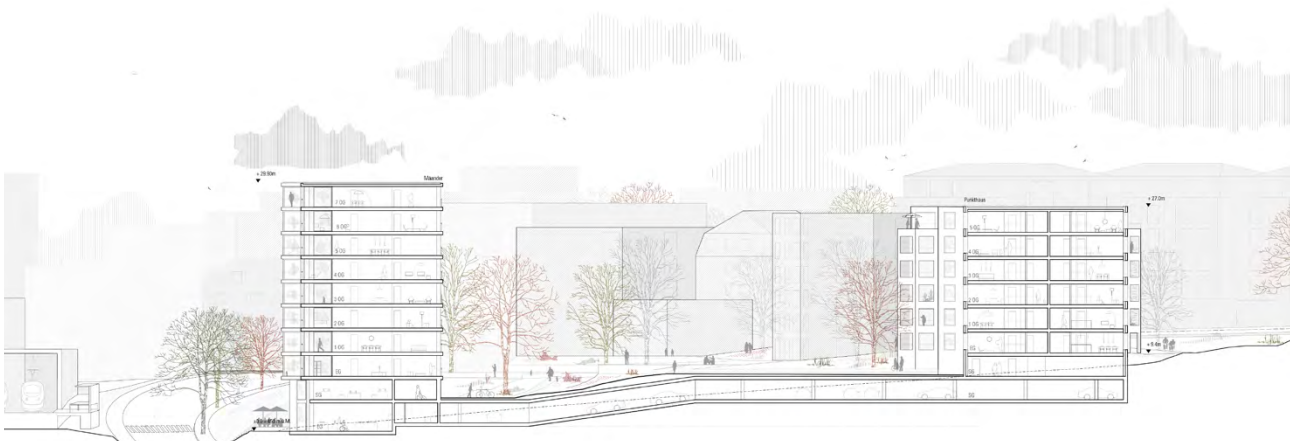


Fassade



Wohnungstypen Eigentum

Wohnungstypen Miete



Fassade



# 5

## Projektspezifische Würdigung 5.6 Team 6



Modellfoto

### **ARCHITEKTUR**

Rüssli Architekten AG, Luzern

### **LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

Chaves Biedermann, Landschaftsarchitekten, Frauenfeld



Schwarzplan

Der Projektvorschlag «Emmengärten» besetzt das Areal mit drei länglichen, der Topografie folgenden Baukörpern in Nord-Süd-Richtung. Durch das leichte Abknicken der Bauten werden die Zwischenräume ausgeweitet und zu Aussenräumen mit unterschiedlichen Qualitäten ausgebildet. Zur nördlichen Gartenstadt wird ein Grünraum geformt, der die neue Bebauung mit dem benachbarten Aussenraum verbinden soll. Als eigentlicher Schwerpunkt wird zum südwestlichen Geviert mit dem historischen Hotel Adler ein orthogonaler, öffentlicher Platz ausgebildet. Das vorgeschlagene Volumen für den Ideenperimeter folgt diesem Prinzip und schliesst den öffentlichen Platz längsseitig ab. Allerdings ist diese Disposition aufgrund der im Programm beschriebenen Besitzverhältnisse und ihrer Entwicklungsabsichten nicht realistisch.

Die zeilenartige Setzung führt den Massstab der neueren, mächtigen Bauten im Nordwesten bis zum Gebäude des S-Bahnhofs im Osten weiter. Die Ausbildung und Gestaltung der Zeilenenden wurde, ungeachtet der klar formulierten Hinweise aufgrund der Zwischenkritik, nicht überarbeitet und ist weitgehend nicht gelöst, zum Beispiel sind die nördlichen Abschlüsse der Bauten parallel zur Perimetergrenze abgeschnitten und nehmen kaum Bezug zu den benachbarten Bauten. Trotz der aussenräumlichen Öffnung zur Gartenstadt kann die gewünschte Vernetzung so nicht gelingen.

So wie die drei Bauten aufgrund der Perimetergeometrie unterschiedliche Masse aufweisen, werden sie in der Ausbildung und Orientierung gleich behandelt und erschweren eine gute Adressbildung. Die Situierung vermittelt im Situationsplan eine gewisse Selbstverständlichkeit und Direktheit, die geplante Bebauung kommt durch die durchwegs sehr hohe und nur leicht abgestufte Bauhöhe der Volumen jedoch räumlich an ihre Grenzen; dies wird unter anderem bei der Schattensimulation sichtbar, die eine starke Eigenverschattung insbesondere auch des Grünraumes und seiner Fassadenfronten vor allem im Winter sichtbar macht.

Die Bauten sind als klare Ost-West-Typen organisiert. Die Wohnungsgrundrisse sind sehr stringent geplant und weisen durchgehend eine gute Qualität auf. Durch die gewählte Grundriss-Disposition wird eine gute und flexible Durchmischung der Wohnungsgrößen erreicht. Kritisch beurteilt wird die eingeschränkte Belichtung der durchgehenden, sehr tiefen Wohn-Ess-Räume über die Balkone. Auch wird die Anordnung der Erdgeschosswohnungen nahezu niveaugleich zum öffentlichen Aussenraum als wenig attraktiv und ungünstig in Bezug auf Vermietung oder Verkauf beurteilt.

Auf den Dächern wird eine Urban-Gardening-Nutzung vorgeschlagen, im Gegenzug sollen an den Südfassaden opake Photovoltaik-Elemente integriert werden. Dies wird aus technischer und ökonomischer Sicht als nicht sinnvoll beurteilt, zudem wird der Unterhalt einer solchen Anlage als aufwändig taxiert.

Die Gestaltung der Fassaden in gelochten Aluminium-Profil-Blechen zusammen mit den im Grundriss abgekanteten und formal betonten Balkonen gibt der Überbauung einen technischen, futuristischen Ausdruck, der an diesem Ort im Zentrum von Emmen fremd erscheint. Gleichzeitig ergibt die repetitive Gestaltung mit den immer gleichen Gestaltungselementen ohne Variation einen monotonen Gesamtausdruck und wirkt so insgesamt zu wenig identitätsbildend.

Die Platzierung der Gewerberäume entlang der Gersagstrasse auf Strassenniveau ist nachvollziehbar und entspricht der erwarteten Belebung dieses Bereichs durch den Ausbau der S-Bahnstation und des Bus-Hubs. Die vorgesehene hohe Gebäudefront zeichnet eine harte Siedlungskante, die durch die geplante Materialisierung des Sockelbereiches mit Glasfronten noch unterstützt wird und diesem Bereich einen anonymen Ausdruck verleiht.

Der Projektvorschlag ergibt eine hohe Dichte, die leicht über dem vorgegebenen Zielwert liegt. Die Baukosten werden leicht unter dem Mittelwert aller Eingaben ermittelt. Das vorgeschlagene Konzept erfüllt somit die rechnerische Wirtschaftlichkeit. Leider ist die räumliche Dichte anhand des Modells nicht überprüfbar, da trotz klarem Hinweis nach der Zwischenkritik die volumenrelevanten Balkone und Loggien volumetrisch nicht dargestellt sind.

Aus den «Peaks» der Zwischenbesprechung sind die «Emmengärten» geworden. Sie sind eine Reminiszenz an die heute vorhandenen Familiengärten, die quasi auf das Dach springen und zu einem gebäudebezogenen Generationengarten in luftiger Höhe werden. Ob das für Eigentumswohnungen sinnvoll ist und wie das Zusammenspiel mit der vorzusehenden Photovoltaik funktioniert – die vermutlich weniger an der Fassade als auf dem Dach situiert werden müsste –, wird infrage gestellt. Im Gegenzug zu den Dächern ist der Freiraum mit Bodenbezug als offener, kollektiver Raum ausgestaltet. Er fliesst von der freien Landschaft hinein und verdichtet sich auf der Westseite zu einer horizontal im Gelände liegenden Weg-Platz-Figur von angenehmem Zuschnitt und guter sozialräumlicher Zonierung. Interessant ist die Idee, dass der lange Baukörper im Ideenperimeter



direkt an den Quartierplatz angebunden ist und diesen zusätzlich aktiviert.

Der Vorbereich zur Gersagstrasse wird mit einer vorgelagerten Sockelmauer abgefangen und baumlos gehalten. Der Gebäudkörper schwebt quasi über dem Trottoirbereich. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt an der tiefsten Stelle direkt in Fortsetzung der Unterführung Gersagstrasse. Von hier aus erfolgt auch die Einfahrt in den langen Velokeller. Ob diese Erschliessung verkehrssplanerisch auch funktioniert, ist nicht nachgewiesen.

Die Tiefgarage wird ab der Gersagstrasse erschlossen. Der topografisch sinnvoll gelegene Anschlusspunkt auf Höhe der Bahnunterführung und des Knotens Gersag-/Titlisstrasse wird mit einem neuen Linksabbieger ausgestaltet. Die Anordnung der Parkierungsanlage sowie die Erschliessungen der Ver- und Entsorgung und für Notfall- und Servicefahrzeuge sind zweckmässig.

Direkt angrenzend an den Zu- und Wegfahrtsbereich der Tiefgarage erfolgt der einzige Zugang zur grossen zentralen Veloabstellanlage im Untergeschoss. Die Ausgestaltung einer grossen gemeinsamen Veloparkierungsanlage sorgt für lange Wege und ist im Wohnbereich unattraktiv. Die Zugänglichkeit der weiteren Veloräume im Level 1 kann nicht nur über einen einzelnen Velolift erschlossen werden. Die Kurzzeitabstellplätze befinden sich zu weit weg von den Gebäudeeingängen.

Die Ausgestaltung des inneren Erschliessungsnetzes für den Fuss- und Veloverkehr ist aufgrund vieler Treppen und langer Wege kritisch.

Das Projekt «Emmengärten» zeigt eine solide Wohnungstypologie auf, die Wohnungen werden im Vermarktungs- wie Anlagebereich als markttauglich beurteilt und es gibt keine schlecht orientierten Wohnungen. Das Projekt vermag jedoch städtebaulich und architektonisch weder eine überzeugende eigene Identität noch die gewünschte Vernetzung mit seiner heterogenen Umgebung zu entwickeln, die an diesem Standort erwartet wird.



Visualisierung



Situationsplan



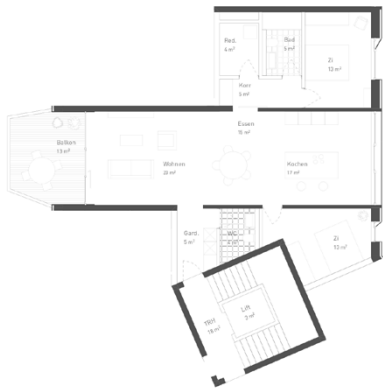


Regelgeschoss



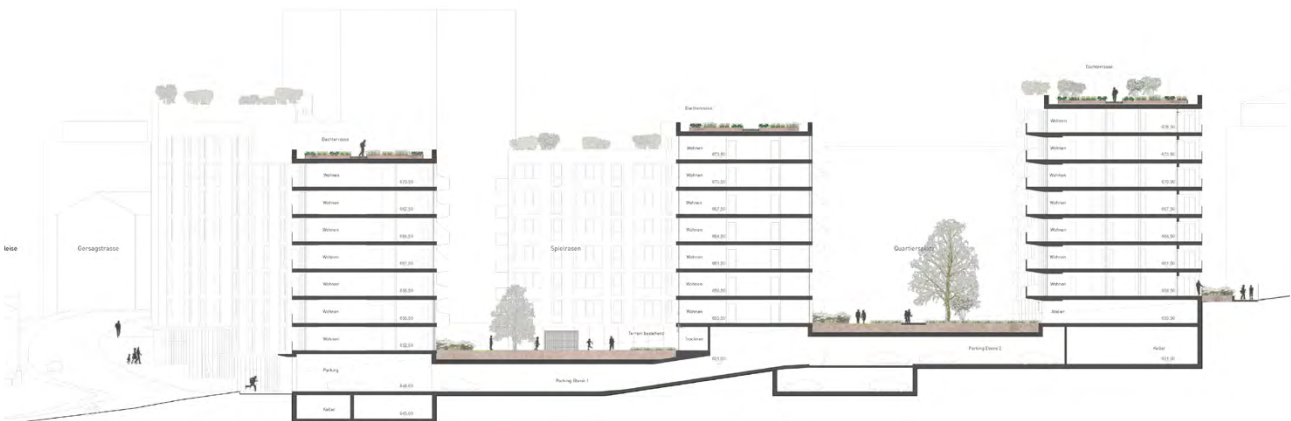
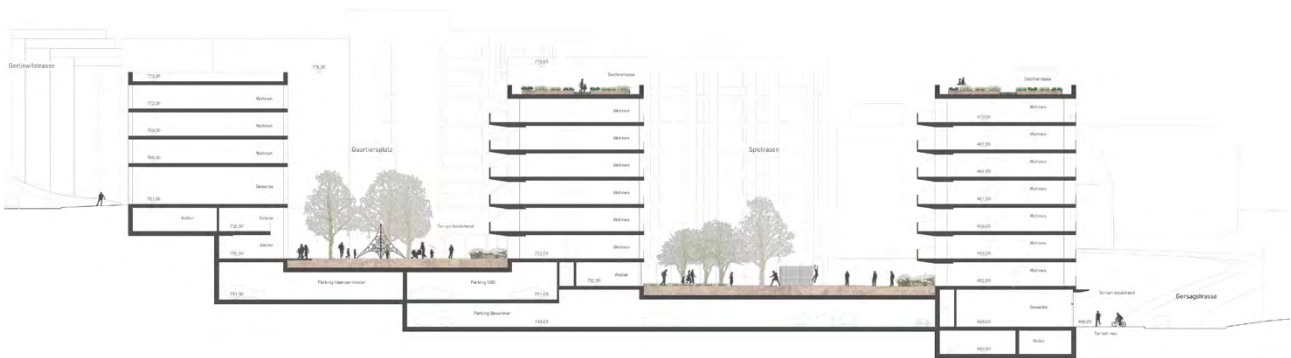
Fassade





Wohnungstypen Eigentum

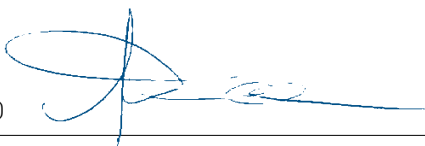
Wohnungstypen Miete

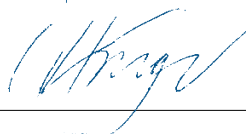


Fassaden

# 6 Genehmigung

Dieser Schlussbericht wurde am 4. Juni 2019 vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Luca Deon (Vorsitz) 


Christian Hönger 


Tanja Temel 

Brigitte Wullschleger 

Stefan Rotzler 

Brigitte Widmer 

Enzo Gemperli 

Michael Schiltknecht 

Othmar Ulrich 

Stephan Isler 





Steiner AG  
Hagenholzstrasse 56  
CH-8050 Zürich  
T +41 58 445 20 00  
F +41 58 445 30 00