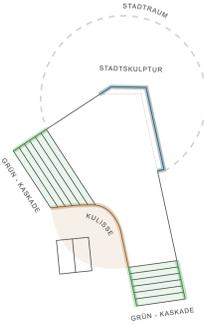




STÄDTETBAULICHES UND ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

Der Projektvorschlag berücksichtigt die kontextuelle städtebauliche Situation auf unterschiedlichen Ebenen. Insbesondere standen bei der Konzeption die prominente Lage an der Kreuzung, die Anbindung an die Nachbargebäude und die städtebauliche Bedeutung des hofseitigen Bereichs mit den schützenswerten Regehäusern im Fokus. Die bereits in Vorstudien behandelte Frage der Gebäudehöhe, welche leicht über der Höhe des üblichen einheitlichen Stadtkörpers liegt, eröffnet das Potential, dem Ort städtebauliche Kraft zu geben und deren Identität zu stärken.

Das Projekt reagiert in Richtung Strassenseite mittels einer skulpturalen Ausbildung der Fassadenflächen, welche die kontextuelle Bedeutung verstärkt und dem Strassenraum der Obergrundstrasse mittels einer Auskragung fasst und einen öffentlichen Charakter repräsentiert. Zu den Stirnseiten der nun geschlossenen Lücke bildet eine kontinuierliche Abstufung der Höhenentwicklung im Gebäudevolumen einen Übergang zu den Nachbarbauten aus, welche für die Anordnung der Wohnnutzung eine terrassenartige Wohntypologie in Richtung Süden und Südwesten bereitstellt. Die begrünten Terrassenkaskaden schaffen einerseits eine städtebaulich spannende Eingliederung in die Blockrandstruktur in dem die Abstände zu den Nachbarbebauungen in der Höhe zunehmen und den Zwischenraum attraktiv beleben und andererseits ermöglicht dieses Konzept private Terrassenflächen, die eine grosse Aufenthaltsqualität für die Wohnnutzung versprechen. Hofseitig reagiert der Projektvorschlag auf den markante Massstab der Regehäuser mittels einer kullisenartigen volumetrischen Abstraktion der Gebäude- und Fassadengestaltung. Dem öffentlichen Anspruch des hofseitigen Aussenraums wird durch einen Durchgang innerhalb des Gebäudes Rechnung getragen. Die Anbindung der integrierten Bushaltestelle belebt und kräftig diesen Zugangsraum und unterstützt die öffentliche Bedeutung und Vitalität der Innenhofsituation mit den mittelalterlichen Gebäudetypologien. Der Durchgangsbereich und die Anbindung der seitlichen Zwischenräume sind öffentliche Begegnungszonen welche mittels raumfließender einheitlicher Materialisierung die Hofseite «wegweisend» erschliessen.



Schwarzplan | M 1:5000



Situationsplan | M 1:500



Erdgeschoss | M 1:200

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Der Städtebau und Freiraum

Die Setzung des Bauvolumens generiert allseitig interessante Aussenräume, die mit ihrem direkten Umfeld korrespondieren. Zum Pilatusplatz hin spannt sich vor der Hauptfassade ein städtischer Platz auf, der über die Pilatusstrasse greift. Der Strassenraum mit der neu geplanten Verkehrsführung zeichnet sich durch den einheitlichen Belagstypus aus regionalen Pflastersteinen und solitär platzierten Laubbäumen aus. Die städtebauliche Figur adreht sich so zu einem zusammenhängenden lesbaren Stadtraum. Entlang der Obergrundstrasse liegt die Bushaltestelle, die im Sockelgeschoss integriert ist. Die homogen gestaltete Belagfläche greift um das gesamte Gebäude und führt von der Obergrundstrasse und der Pilatusstrasse in den introvertierten Hofraum. In diesem inneren Teil etabliert sich ein grosszügiger, öffentlicher Freiraum der durch die historischen Bauten Mühlebachweg 8 und 10 bestimmt wird. In Ergänzung zu den bestehenden Abornbäumen werden im Hofraum grosse, schlanke Föhren gepflanzt, die mit ihrer Massstäblichkeit zwischen den neuen und alten Bauten vermitteln. Die alten Bauten Mühlebachweg 8 und 10 wenden sich zum mittleren Kiesplatz, der leicht vergössert wird. Der introvertierte, zentrale Hofplatz bietet hohe Aufenthaltsqualität für die Anwohnerinnen und Anwohner, die Besucherinnen und Besucher der Musikschule. Es entsteht eine kleine Stadtoase im vom Verkehr geprägten Stadtteil um den Pilatusplatz. Die Veloabstellplätze sind entlang der Grenze nördlich des Kiesplatzes und beim Mühlebachweg 8 angeordnet.

Die Grünelemente

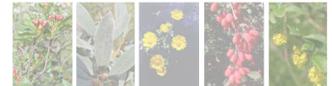
Kaskadenartige Begrünung der Fassadenseite West und Süd, leisten einen wertvollen, ökologischen und klimatischen Beitrag im Stadtegefüge. Die Begrünung erfolgt mit einheimischen Kleingehölzen und Stauden der natürlichen Flora im Pilatusgebiet. Ergänzend zur natürlichen Beregnung wird eine sensorgesteuerte Bewässerungsanlage installiert. Die hängenden Gärten am Pilatusplatz sind feste Fassadenbestandteile die von Fachleuten gepflegt werden. Die Mierschaft muss sich nicht um die Pflege der Bepflanzung kümmern. Damit kann die Dauerhaftigkeit der Terrassenbepflanzung garantiert werden.

Baumpflanzung im Hof

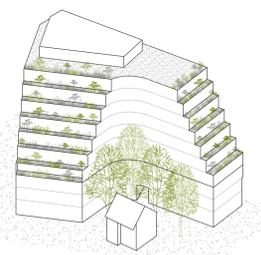
Ergänzend zu den bestehenden Bäumen bei der Liegenschaft Mühleweg 10 werden im Innenhof knorrigen, charaktervollen Bäume sind ausgesprochen anpassungsfähig und meistens eine Vielzahl von ökologischen Herausforderungen. Dank dem immergrünen Nadelkiefer der Föhren ist die ergänzende Baumkulisse im Innenhof gleichbleibend präsent.

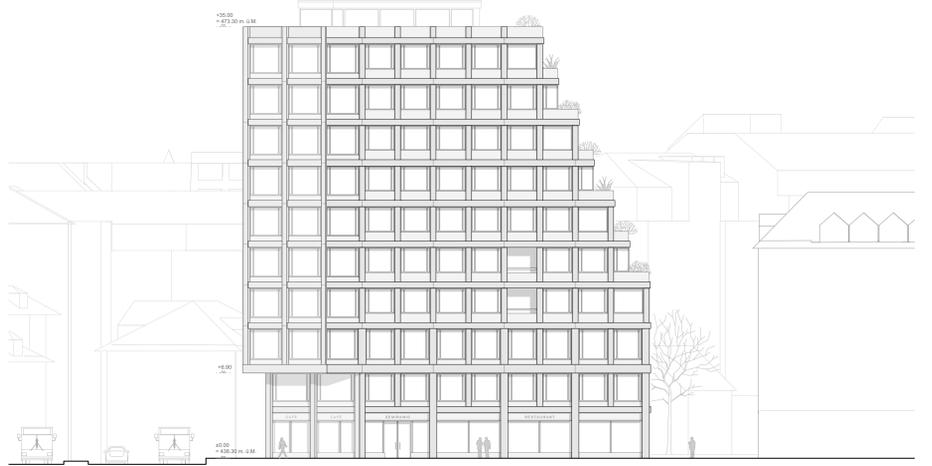
Baumpflanzung am Pilatusplatz

Die bestehenden Bäume am Pilatusplatz, *Gleditsia triacanthos* «Elegantsäim» werden in gleicher Art und Sorte ergänzt. Die charaktervollen Bäume bestimmen durch ihren eigenwilligen Habitus den Pilatusplatz.



Pflanzen von Pilatus



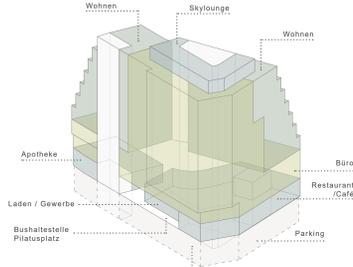


Ansicht Pilatusstrasse | M 1:200

NUTZUNGSKONZEPT

Neubau
Die Gebäudestruktur beinhaltet einen Hauptzugang und Erschliessungskern für Gewerbe- und Wohnnutzungen und im südlichen Gebäudebereich einen zweiten Zugang mit Erschliessungskern für die Wohnnutzung. Diese vertikale Erschliessung ist lediglich für die Erfüllung der Fluchtweg- und Gewerbenutzung dienlich, ansonsten für die Erschliessung der Wohnungen reserviert. Die baurechtlich maximierte Gebäudeform resultiert in Gebäudeteilen, welche aufgrund der strassenseitigen Lärmbelastung nicht geschossflächig mit Wohnnutzung versehen werden kann.

Nicht zuletzt auf Grund dieser Rahmenbedingungen entwickelt sich ab dem 3. Obergeschoss das Gebäudekonzept mit der Idee der Grünkaskaden und einer vertikalen Nutzungsverteilung von Büroflächen zur Strassenkreuzung und Wohnnutzungen an den Gebäudeenden, damit die Wohnungen lärmbelastungsfrei natürlich belüftet werden können. Diese Verteilung der Funktionen ermöglicht zudem eine qualitätssteigernde für beide Nutzungen dreiseitige Ausrichtung der Fassaden. Beispielsweise erhält somit die Gewerbenutzung auf allen Geschossen einen interessanten Ausblick zur Hofseite. Das Erdgeschoss wird mit Öffentlichkeits wirksamen Funktionen versehen, den Stadtraum beleben. Das Restaurant an der prominenten Nordostecke von Pilatusplatz kräftigt den öffentlichen Ort und fördert den Publikumsverkehr. Das Bistro im Attikageschoss soll betrieblich im Zusammenhang mit dieser Gastronutzung im Erdgeschoss das Angebot erweitern und die stadträumlich interessante Aussichtslage in 35 Meter Höhe öffentlich zugänglich machen.



Für die Parkierung werden, ähnlich wie in der Machbarkeitsstudie Tiefgaragenplätze mittels AutoLift erschlossen.

Mühlebachweg 8
Die zentrale, aber dennoch ruhige Innenhoflage machen das denkmalgeschützte Gebäude «Mühlebachweg 8» zu einem äusserst attraktiven Treffpunkt für das Quartier. Nach Rücksprache mit den ansässigen Quartiervereinen besteht hoher Bedarf an adäquaten Räumlichkeiten für Treffen, Sitzungen und Veranstaltungen (u.a. für OKJA Luzern oder kleine Start-ups) im Quartier. Dies veranlasst uns, den Fokus für die künftige Nutzung des Mühlebachwegs 8 auf den Bedarf im Quartier zu richten und das Gebäude den verschiedenen Quartiervereinen zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Wir bieten den Quartiervereinen eine Zusammenarbeit an, damit in Zukunft das Gebäude für gemeinnützige Anlässe, Vereinsstungen oder kleinen Events sinnvoll genutzt werden kann. Ausserdem soll in den oberen Geschossen Platz für kleine Start-ups oder Ateliers geschaffen werden, welche gut neben dem Vereinleben funktionieren.

Die charmante Aussenhülle des Gebäudes (exkl. Fenster, welche ersetzt werden) wird beibehalten, im Innenbereich wird eine minimale Instandstellung nach Bedarf resp. in Absprache mit den Quartiervereinen stattfinden. Die gesamte Haustechnik, die Sanitäräumlichkeiten sowie die Kleinküche werden erneuert.

MOBILITÄTSSTRATEGIE

Ausgangslage
Der Pilatusplatz liegt an einem Verkehrsknotenpunkt mitten in der Stadt Luzern. Der Platz ist ausserordentlich gut mit dem ÖV erschlossen. Die Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, der Bahnhof Luzern sowie das Naherholungsgebiet des Gütschwaldes sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. In rund 100 Metern Entfernung - am Hallwilerweg 14/16 - liegt eine weitere Liegenschaft, welche zum Portfolio der Investoren gehört.

Konzept
Im heutigen Kontext mit der aktuellen Umwelthematik ist es uns ein grosses Anliegen, die optimalen Rahmenbedingungen des Standorts für unsere Mieterschaft zu nutzen und ein zeitgemässes, innovatives Mobilitätskonzept - im Sinne der Mobilitätsstrategie der Stadt Luzern vom 20.09.18 - anzubieten. Die bereits in unmittelbarer Umgebung bestehende Sharing-Angebote sollen durch weitere Angebote, in Zusammenarbeit mit lokalen Anbietern, ergänzt werden. Ziel ist eine autoarme Entwicklung mit öffentlichen, oberirdischen Mobilitätsstationen und -unterstützungen, nur für die Mieterschaft zugänglichen, Fahrrad- und (in der Anzahl reduzierten) Autoabstellplätzen. Dabei versteht sich von selbst, dass sowohl für Fahrräder als auch für Autos genügend Ladestationen in den Untergeschossen zur Verfügung stehen werden.

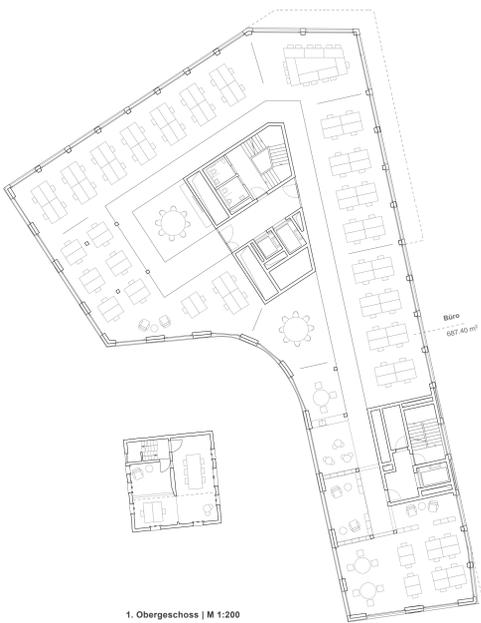
Umsetzung
In Zusammenarbeit mit einem ortsansässigen Anbieter (z.B. Nextbike) werden im Bereich des Innenhofs E-Fahräder für die Mieterschaft und die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Des Weiteren werden für die Mieterparteien der Wohnungen und der Büros auf dem Grundstück der bestehenden Liegenschaft Hallwilerweg 14/16 zwei

oberirdische Carsharing Fahrzeuge zur Verfügung stehen. Durch diese Lösung können Synergien im Bereich der Mobilität optimal genutzt werden wodurch die Mieterschaft beider Liegenschaften (Hallwilerweg 14/16 und Pilatusplatz) vom attraktiven Angebot profitieren können. Ein weiterer Anreiz für den Verzicht auf ein eigenes Auto stellt der Mobilitätsgutschein für den ÖV an die Mieterparteien dar, welcher jährlich abgegeben wird. Diese ÖV-Gutscheine und weitere Servicegrundpakete werden Bestandteil der Mietverträge sein. Die angebotenen Serviceleistungen werden via einer Benutzers-freundlichen App individuell und bedürfnisorientiert buchbar sein. Um unnötige Fahrten von Lieferdiensten zu vermeiden, sollen Empfangsboxen im Gebäude die Paketzustellung in Abwesenheit des Empfängers ermöglichen. Mit unserer Mobilitätsstrategie soll die flexible Mobilität der Mieterschaft jederzeit gewährleistet werden. Als Investor und Eigentümer ist es uns ein Anliegen, dass die individuelle Mobilität dank der sehr guten ÖV-Erschliessung, den ÖV-Gutscheinen sowie den hausinternen Sharing-Angeboten gewährleistet wird. Die Verantwortung für den umweltbewussten Umgang wollen wir wahrnehmen, indem wir Mietinteressierte im Vorfeld auf das Thema „autoarme Lebensweise“ sensibilisieren. Hierfür werden wir kostenlose Mobilitätsberatung anbieten. Mit Unterzeichnung des Mietvertrags - für Wohnungen wie auch für das Gewerbe - verpflichten sich die Mietinteressierten zur Unterstützung des Mobilitätskonzeptes des Eigentümers und zum autofreien Einzug in die Liegenschaft. Mit den angebotenen Massnahmen und Leistungen sind wir überzeugt, einen wertvollen Beitrag zu einer attraktiven, autoarmen Innenstadt in Luzern zu leisten.

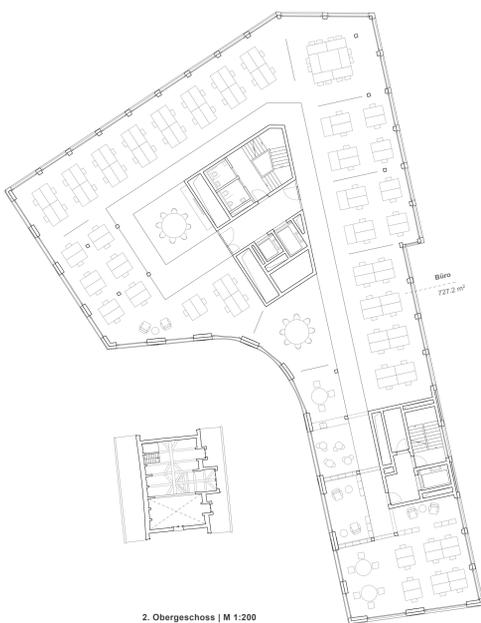
TRAGWERK

Die Tragstruktur wird über das gesamte Gebäude als Massivbau konzipiert. Die Geschossdecken mit rund 30cm Plattenstärke lagern auf den Kernen und den vorfabrizierten Stützen auf, was eine grosszügige Nutzungsflexibilität zulässt. Über die ausstehenden Untergeschosse werden die Vertikalstützen über Ortbetonbohrpfähle in den Baugrund abgetragen. Diese sind weitgehend schwimmend gelagert. In den Eckbereichen der Erschliessungskerne erfolgt die Anordnung von Pfahlbalketten, welche in die Bodenplatte integriert werden. Die Bodenplatte weist grundsätzlich eine Dicke von 10cm auf und wird unter den Wänden und Kernen auf 80cm bis 110cm verstärkt. Die Betonwände werden je nach statischen Erfordernissen zwischen 25 und 40cm Stärke aufweisen. Die Gebäudestabilität (Erdbeben- / Windwirkung) wird mit über die Stockwerke durchlaufenden Betonwänden sichergestellt, welche über ihr Eigengewicht und eine Einspannung in den Pfählen die Stabilität garantieren. Die Auftriebsicherheit wird über das Gebäudeeigengewicht gewährleistet und die Dichtigkeit der Untergeschosse durch eine Weisse Wanne in Kombination mit einer zusätzlichen Abdichtungsfolie erreicht.

Die zwei Geschosse tiefe Baugrupe wird durch eine wasserdichte Spundwand mit zwei innenliegenden Spriesskränzen gesichert. Die Trockenlegung der Baugrupe erfolgt durch Filterbrunnen und eine Oberflächenwasserhaltung auf dem Niveau des Planums. Zur Gewährleistung der Auftriebsicherheit im Bauzustand wird durch tiefere Filterbrunnen ein Anstieg des Wasserspiegelniveaus des unteren Grundwasserstockwerks begrenzt.



1. Obergeschoss | M 1:200



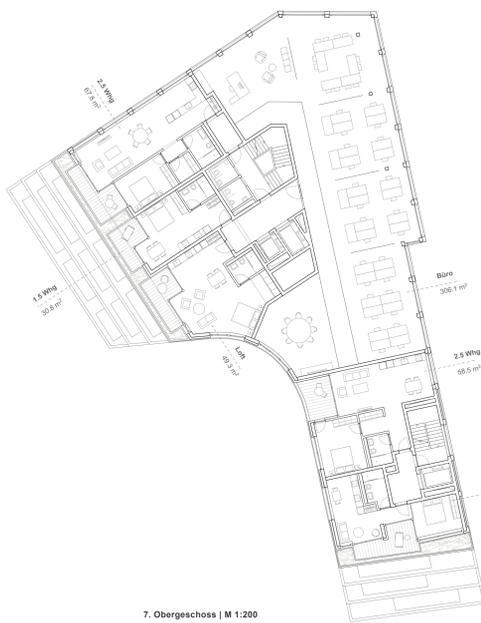
2. Obergeschoss | M 1:200



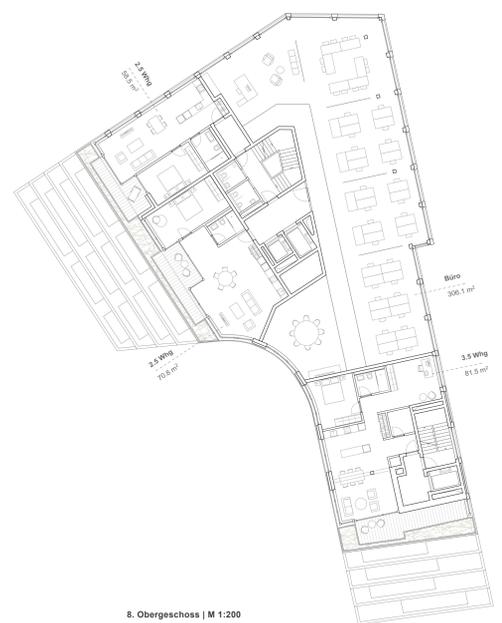
3. Obergeschoss | M 1:200



6. Obergeschoss | M 1:200



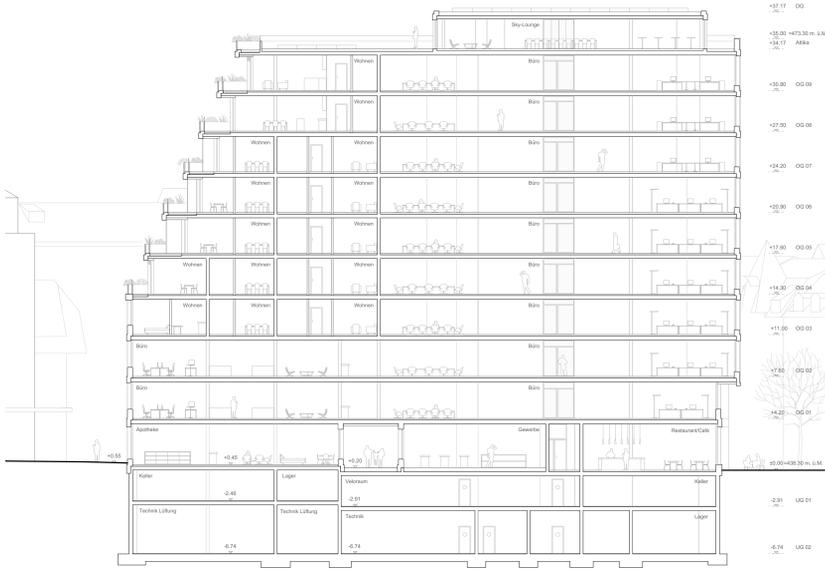
7. Obergeschoss | M 1:200



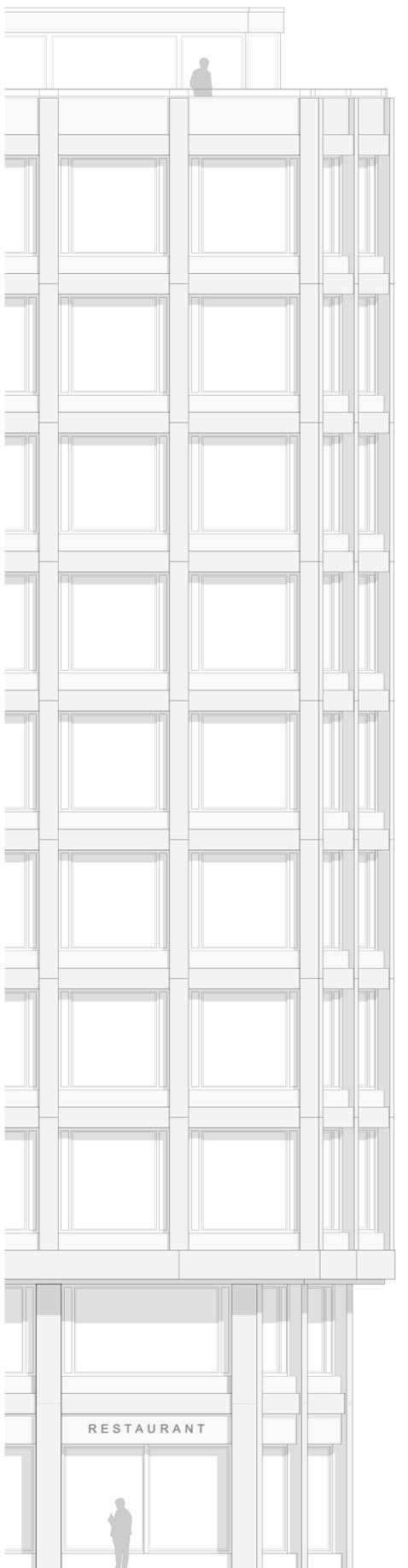
8. Obergeschoss | M 1:200



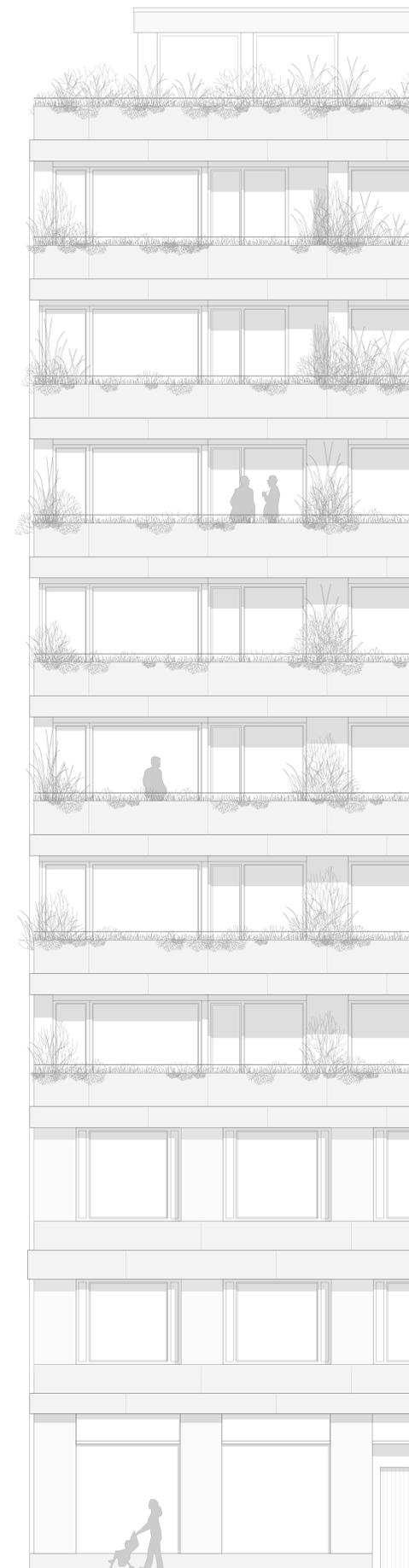
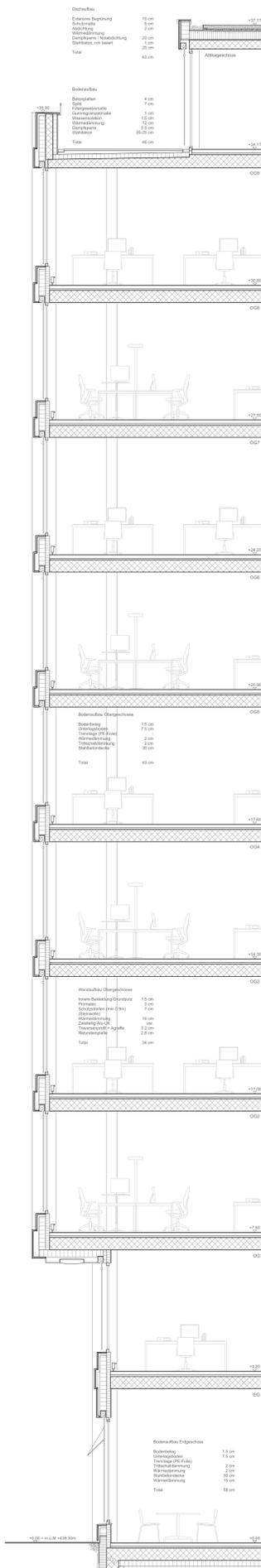




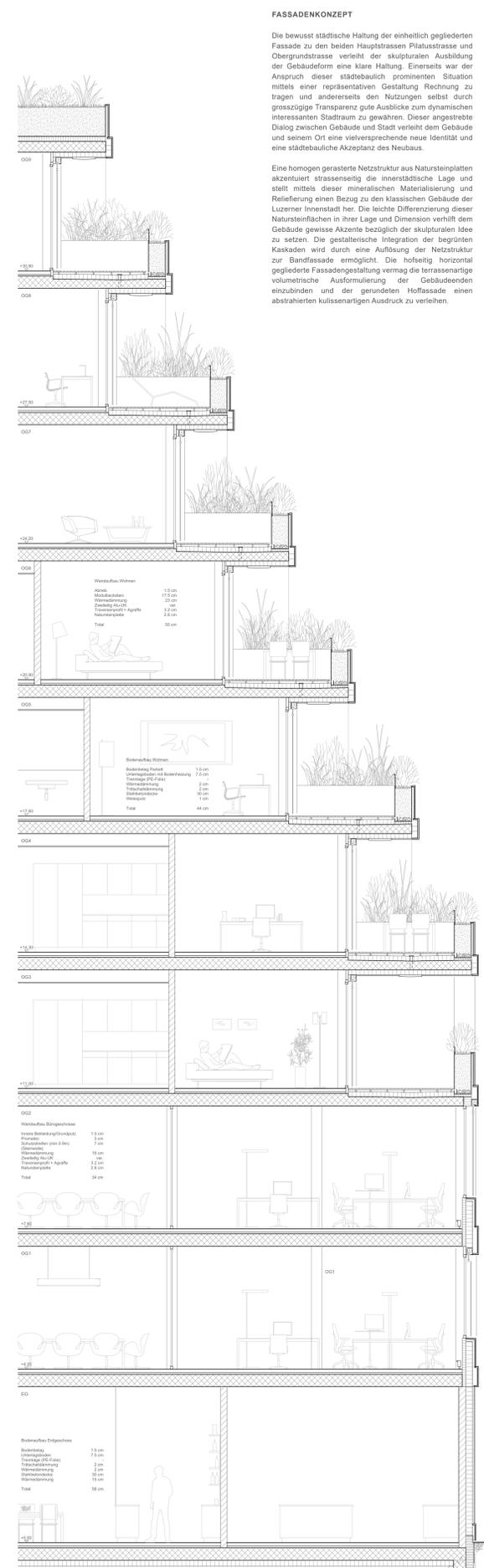
Längsschnitt | M 1:200



Fassadenansicht / Fassadenschnitt Obergrundstrasse | M 1:50



Fassadenansicht / Fassadenschnitt Terrassen | M 1:50



FASSADENKONZEPT

Die bewusst städtische Haltung der einheitlich gegliederten Fassade zu den beiden Hauptstrassen Pilatusstrasse und Obergrundstrasse verleiht der skulpturalen Ausprägung der Gebäudeform eine klare Haltung. Einerseits war der Anspruch dieser städtebaulich prominenten Situation mittels einer repräsentativen Gestaltung Rechnung zu tragen und andererseits den Nutzungen selbst durch grosszügige Transparenz gute Ausblicke zum dynamischen interessanten Stadtraum zu gewähren. Dieser angestrebte Dialog zwischen Gebäude und Stadt verleiht dem Gebäude und seinem Ort eine vielversprechende neue Identität und eine städtebauliche Akzeptanz des Neubaus.

Eine homogen gerasterte Netzstruktur aus Natursteinplatten akzentuiert strassenseitig die innerstädtische Lage und stellt mittels dieser mineralischen Materialisierung und Reliefierung einen Bezug zu den klassischen Gebäuden der Luzerner Innenstadt her. Die leichte Differenzierung dieser Natursteinflächen in ihrer Lage und Dimension verleiht dem Gebäude gewisse Akzente bezüglich der skulpturalen Idee zu setzen. Die gestalterische Integration der begrienen Kaskaden wird durch eine Auflösung der Netzstruktur zur Bandfassade ermöglicht. Die hofseitig horizontal gegliederte Fassadengestaltung vermag die terrassenartige volumetrische Ausformulierung der Gebäudenden einbindend und der gerundeten Hofassade einen abstrahierten kullisenartigen Ausdruck zu verleihen.