

# ENTWICKLUNGSAREAL BODENHOF, LUZERN

VOLUMENSTUDIE, 5. Dezember 2019





**Auftraggeber:**

Stadt Luzern  
Dienstabteilung Immobilien  
Hirschengraben 17  
CH-6002 Luzern

**Verfasser:**

KNTXT Architekten GmbH  
MSc ETH Arch  
Uetlibergstrasse 23  
CH-8045 Zürich

**Landschaftsarchitekt:**

Bernhard Zingler Landscape Projects  
Buckhauserstrasse 30  
CH-8048 Zürich

Situation  
Grundrisse  
Referenzen  
Umgebung  
Flächenberechnung

# VARIANTE BÜRO

## SITUATION

*Kurzbeschreibung Variante Büro*

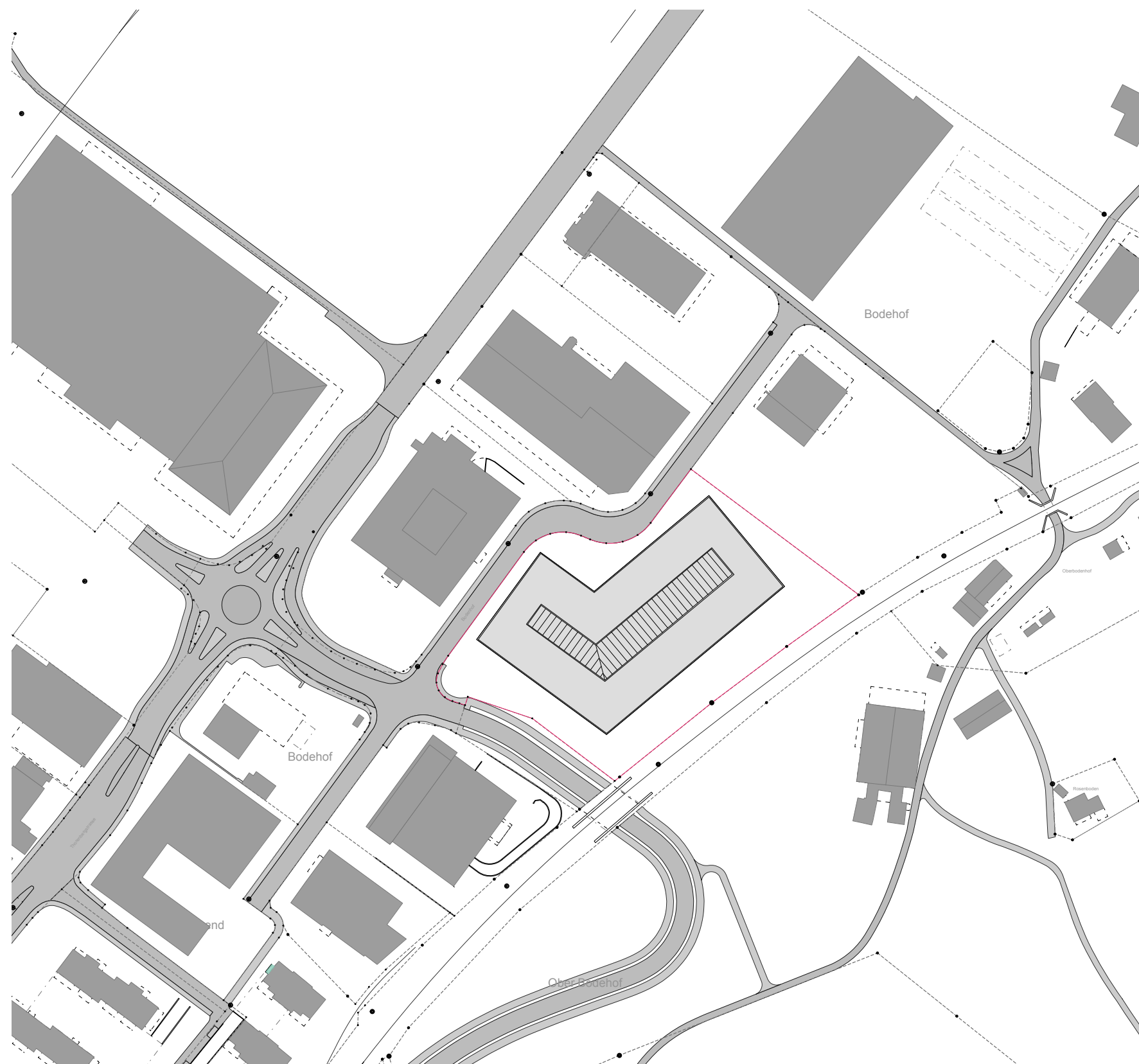
Das geplante Bürogebäude adressiert sich klar zur Cheerstrasse hin und öffnet sich im Erdgeschoss zum grosszügigen Vorplatz. Eine klare Adresse für diese Grösse von Bürogebäude war eine zentrale Voraussetzung im Projekt. Daher wurde eine Gebäudetypologie mit einem Atrium gewählt, dass die Haupteinschliessung und Verteilung der Personen aufnehmen kann, anstatt mehrere Eingänge über das Gelände zu verteilen. Halböffentliche Nutzungen wie kleine Läden können in unmittelbarer Nähe zum Eingang im Westflügel angeordnet werden. Der Eingang mit der öffnenden Geste wurde so weit wie möglich nach Süden gerückt, so dass er im Zentrum der Anlage zu liegen kommt. Bereits hier entsteht eine Blickbeziehung zum Atrium.

In der Umgebung kann auf Grund der reinen Büronutzung auf viel Asphaltfläche verzichtet werden. Es entsteht vielmehr eine parkähnliche Situation, die lediglich im Westen zur Cheerstrasse hin und im Nordosten bei der Tiefgaragenrampe grossflächiger befestigt sein muss. Auf dem restlichen Areal ist ein feines Wegnetz für die quartierübergreifende Erschliessung geplant.

Die vertikale und horizontale Erschliessung des Gebäudes liegt im überdachten Atrium. Bereits im Erdgeschoss verteilen sich die Nutzer auf die für sie richtigen Vertikalerschliessung. Diese führen auf Brücken mit beidseitigen Eingängen in die Bürogeschosse. Das Atrium wird so aufgeladen zu einem Begegnungsort und Zentrum des Gebäudes. Die Gebäudekerne dienen lediglich zur Entfluchtung und beinhalten gleichzeitig die notwendigen Nebenräume.

Typologisch ist das Gebäude ein 18,00 m tiefer Ring der sich um ein Atrium legt. Durch die beidseitige Belichtung der Grossräume über die Fassaden aussen und zum Atrium können weite Teile der Fläche mit Tageslicht versorgt werden. Die tragenden Stützen bilden ein Raster von 8.1 x 5.4 m, so dass ein neutraler nicht zonierter Raum entsteht. Die flexible Struktur ermöglicht verschiedene Bürotypen.

Die Tiefgaragenrampe liegt im nordöstlichen Rand des Gebäudes und führt in das Untergeschoss mit ca. 100 Parkplätzen. Von der Tiefgarage aus gelangt man direkt über die im Zentrum liegenden Treppen in die jeweiligen Geschosse.



Situation 1:2'000



## ERDGESCHOSS



Erdgeschoss 1:500



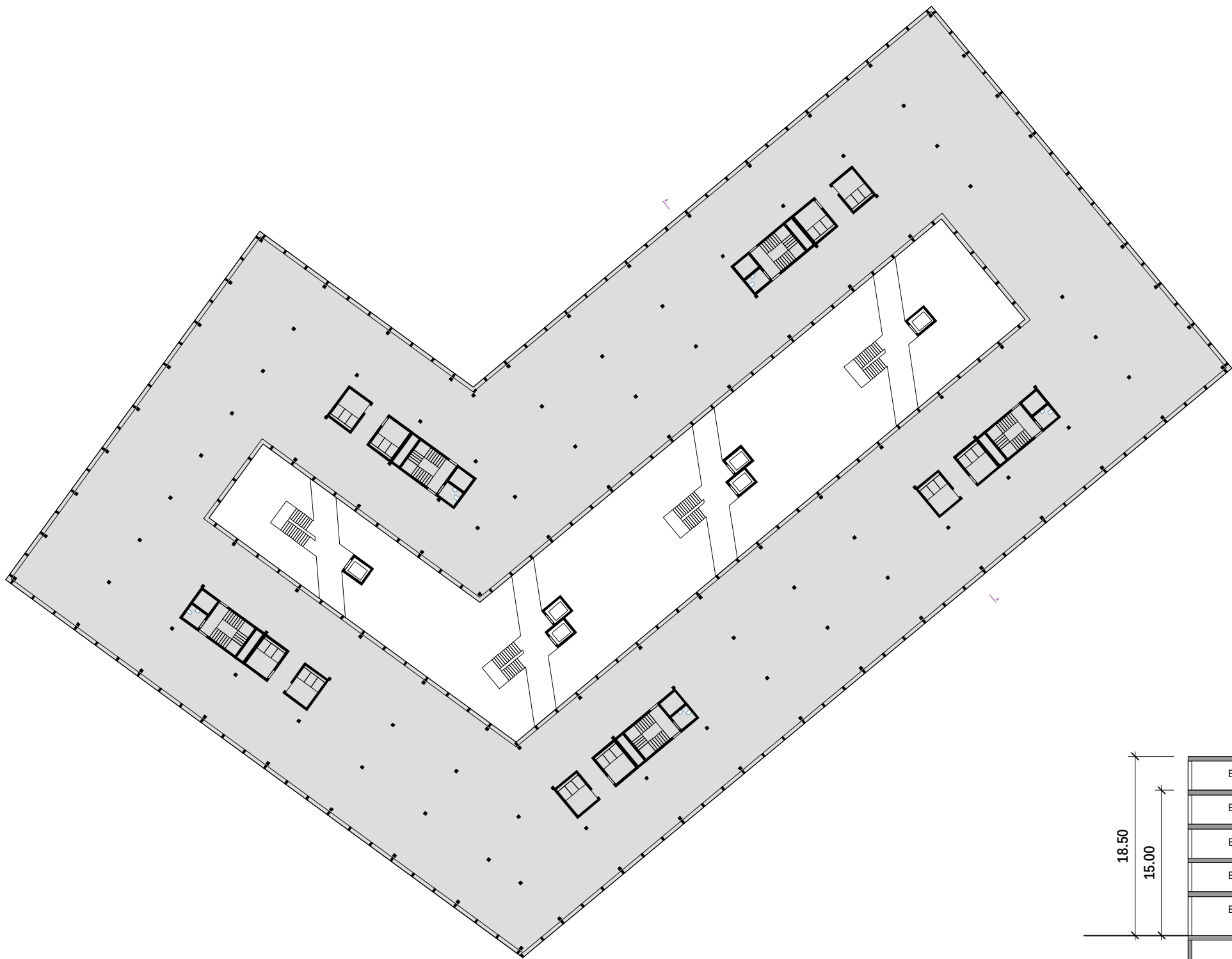
## UMGEBUNG



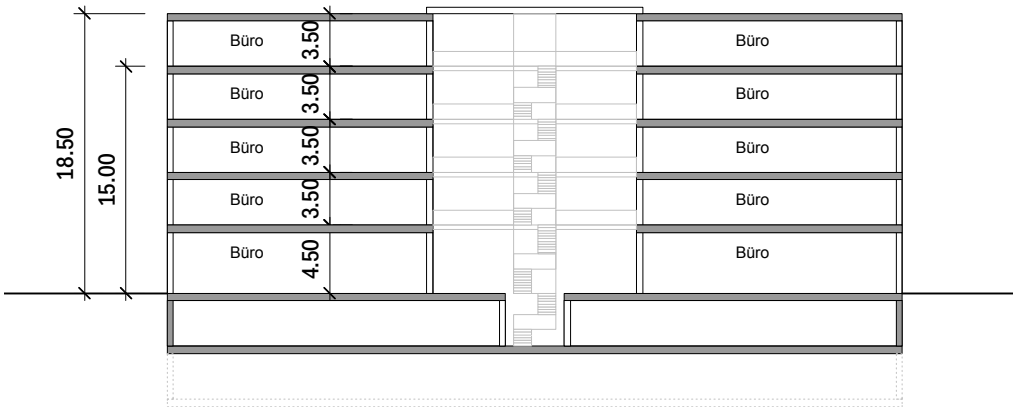
Umgebung 1:500



OBERGESCHOSS



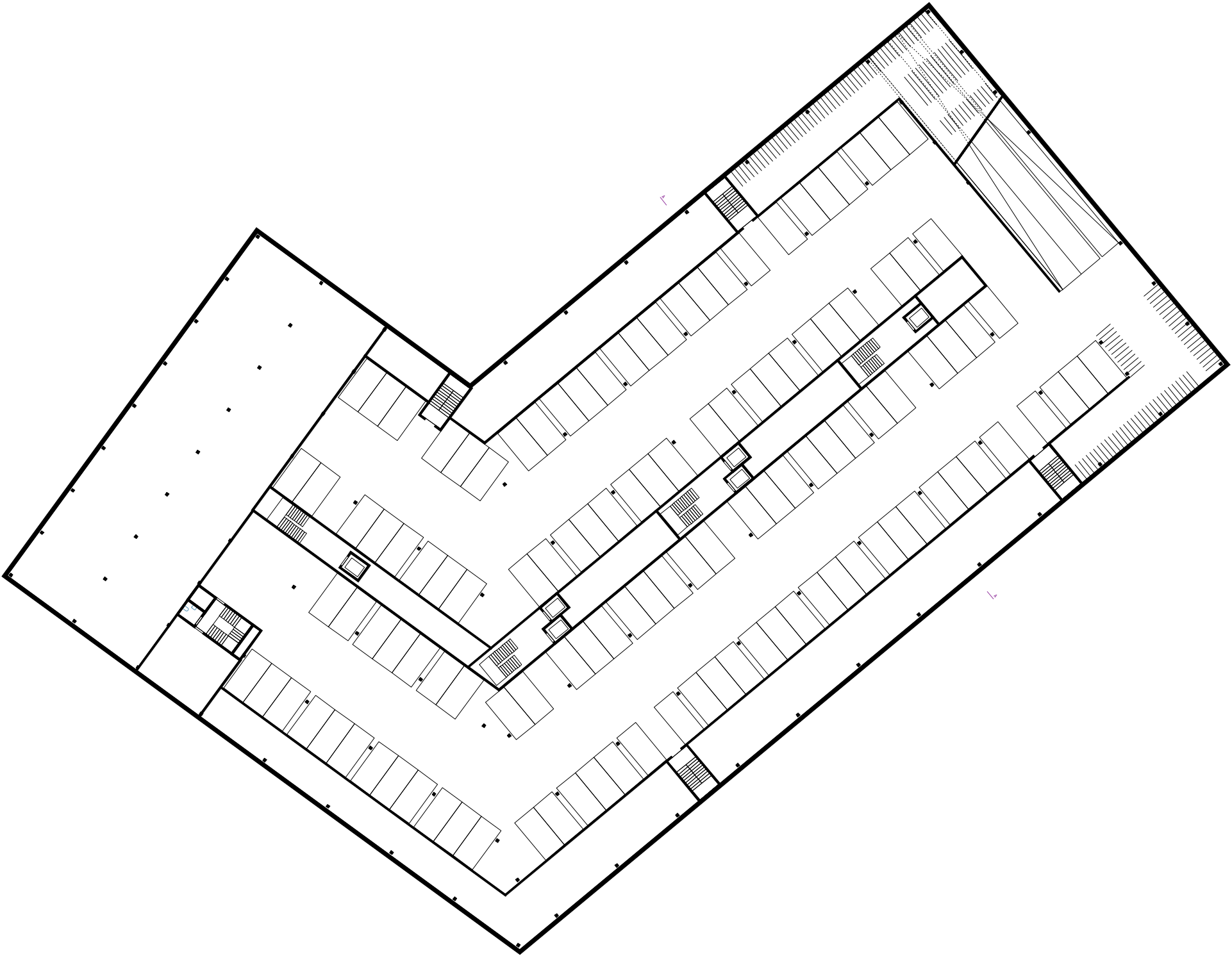
Obergeschoss 1:500



Schnitt 1:500



UNTERGESCHOSS, TIEFGARAGE

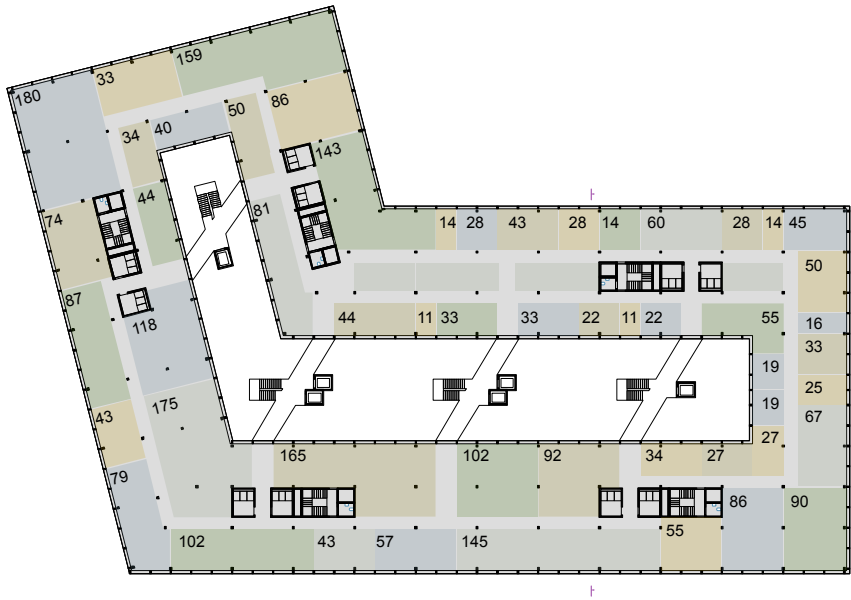


- Information
- 120 Parkplätze
  - 20 Besucherparkplätze Oberirdisch
  - 160 Veloparkplätze

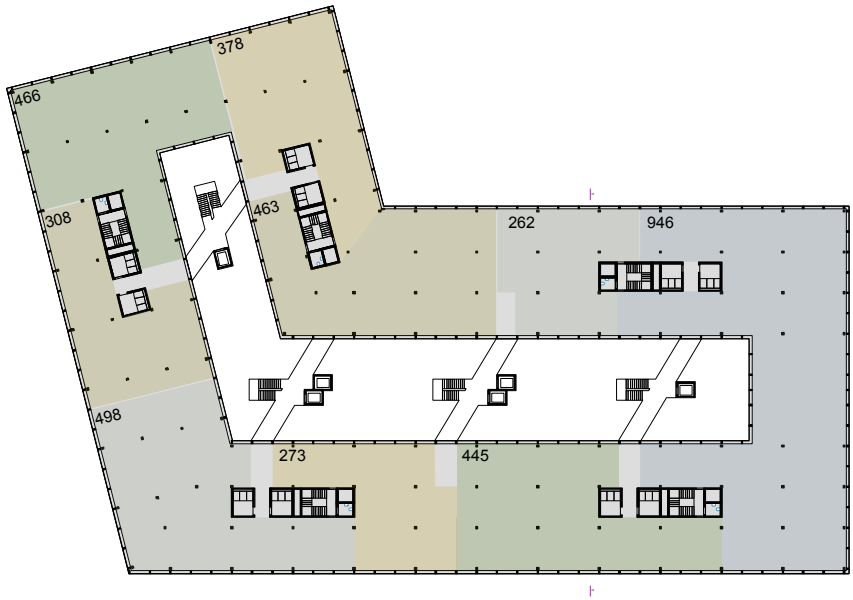
Untergeschoss Tiefgarage 1:500



FLEXIBILITÄT, DIVERSITÄT



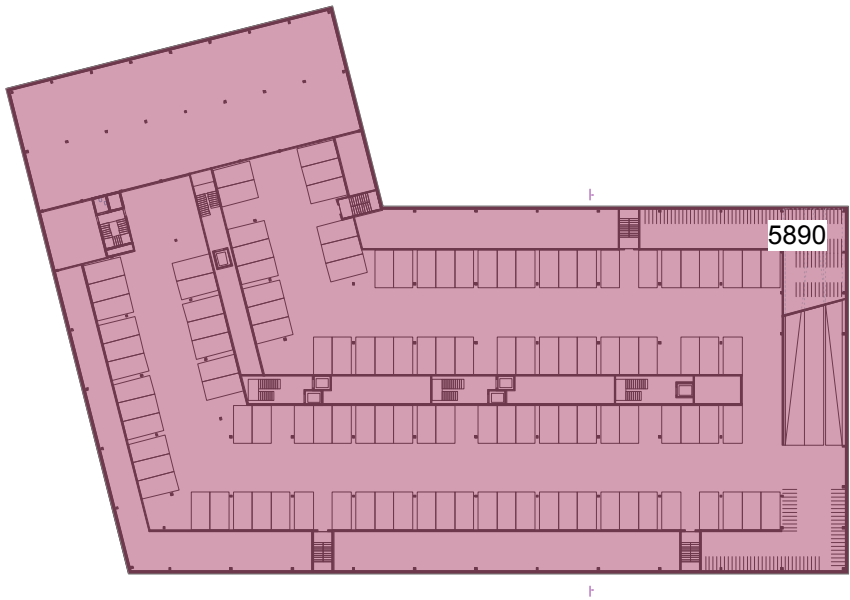
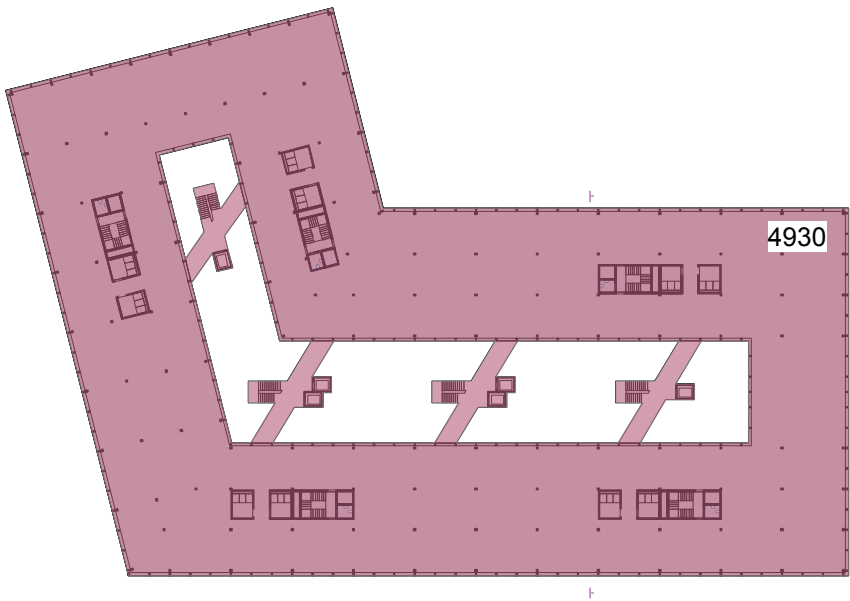
Klein bis Mittelgrosse Units 1:1'000



Grosse Units 1:1'000



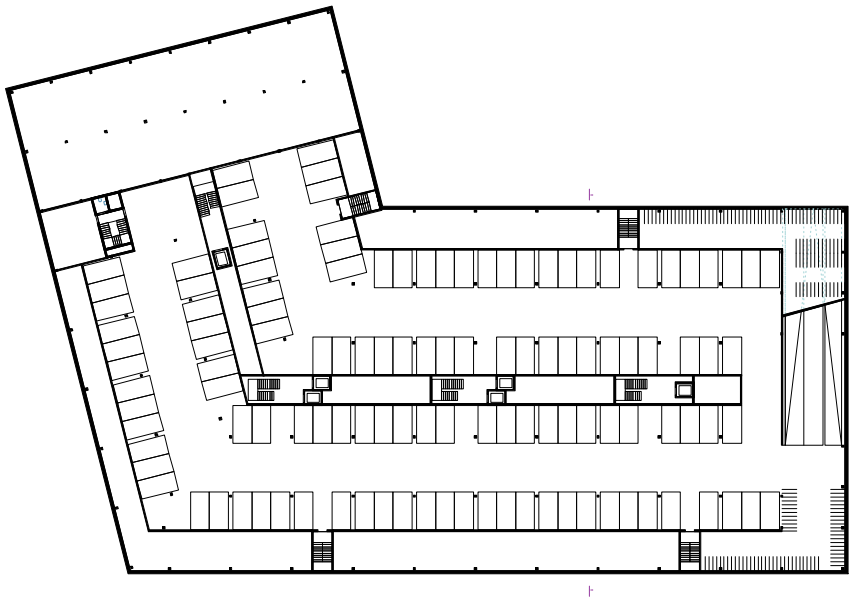
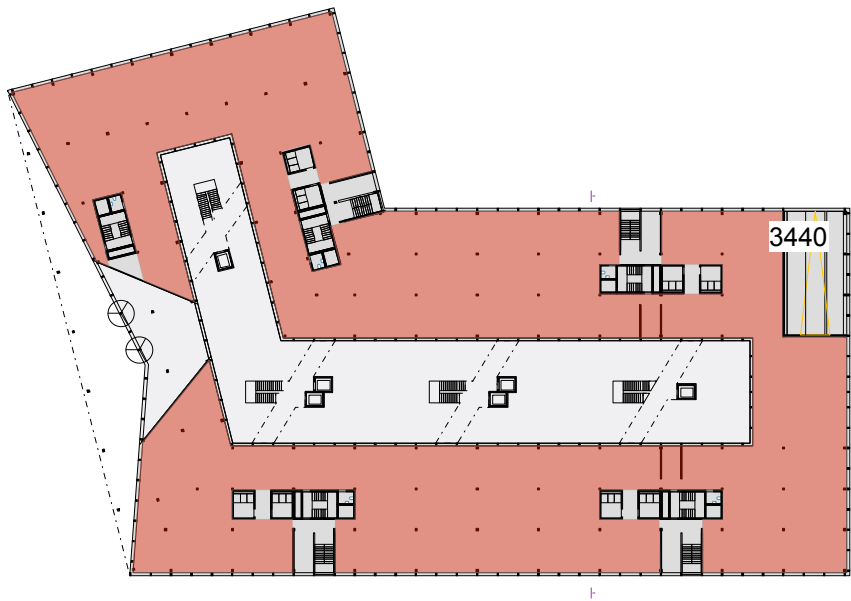
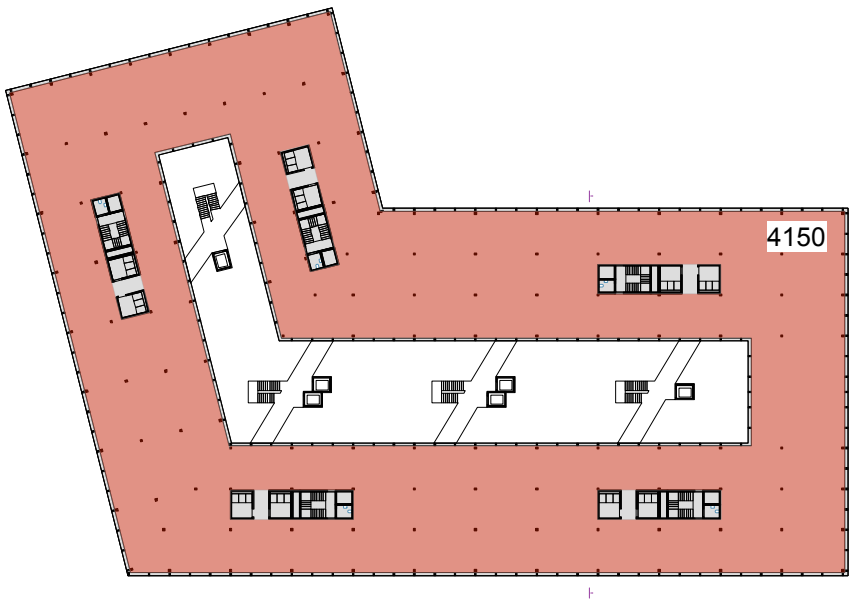
FLÄCHENBERECHNUNG



- Geschossfläche GF
- Hauptnutzfläche HNF

Berechnung GF/GV

|                     | Höhe Ø | GF        | GV        | Innenhof  |
|---------------------|--------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Oberirdisch</b>  |        |           |           |           |
| 4. Obergeschoss     | 3.50 m | 4'930 m2  | 17'255 m3 | 3'360 m3  |
| 3. Obergeschoss     | 3.50 m | 4'930 m2  | 17'255 m3 | 3'360 m3  |
| 2. Obergeschoss     | 3.50 m | 4'930 m2  | 17'255 m3 | 3'360 m3  |
| 1. Obergeschoss     | 3.50 m | 4'930 m2  | 17'255 m3 | 3'360 m3  |
| Erdgeschoss         | 4.50 m | 5'600 m2  | 25'200 m3 | 4'320 m3  |
| Total oberirdisch   |        | 25'320 m2 | 94'220 m3 | 17'760 m3 |
| <b>Unterirdisch</b> |        |           |           |           |
| Untergeschoss       | 4.00 m | 5'890 m2  | 23'560 m3 | 0 m3      |
| Total unterirdisch  |        | 5'890 m2  | 23'560 m3 | 0 m3      |



Berechnung HNF

| HNF                 |           |
|---------------------|-----------|
| <b>Oberirdisch</b>  |           |
| 4. Obergeschoss     | 4'150 m2  |
| 3. Obergeschoss     | 4'150 m2  |
| 2. Obergeschoss     | 4'150 m2  |
| 1. Obergeschoss     | 4'150 m2  |
| Erdgeschoss         | 3'440 m2  |
| <hr/>               |           |
| Total oberirdisch   | 20'040 m2 |
| <hr/>               |           |
| <b>Unterirdisch</b> |           |
| Untergeschoss       | 0 m2      |
| <hr/>               |           |
| Total unterirdisch  | 0 m2      |



## SITUATION

**Kurzbeschreibung Variante Gewerbe**

Bei dem geplanten Gewerbekomplex adressiert sich der grössere Bau zur Cheerstrasse hin und der kleinere zur Bodenhofstrasse. Beide Bauten haben eine klare eigene Adressierung zur Strasse hin. Der Zugang auf das Gelände mit Fahrzeugen ist für Kleingewerbe zwingend notwendig. Daher wurden für die Gewerbetypologie bewusst zwei Gebäude gewählt, die zusammen im Zentrum eine Werkgasse bilden. In dieser Stellung hat das Erdgeschoss von allen Seiten einen guten Zugang für Fahrzeuge. Der grössere Bau rückt leicht von der Cheerstrasse ab und ermöglicht so ein grosszügiger Vorplatz, an dem sich öffentliche Nutzungen eignen. Der kleinere Bau hat bewusst weniger Platz zur Bodenhofstrasse, da sich in diesem Bereich öffentliche Nutzung wenig eignen.

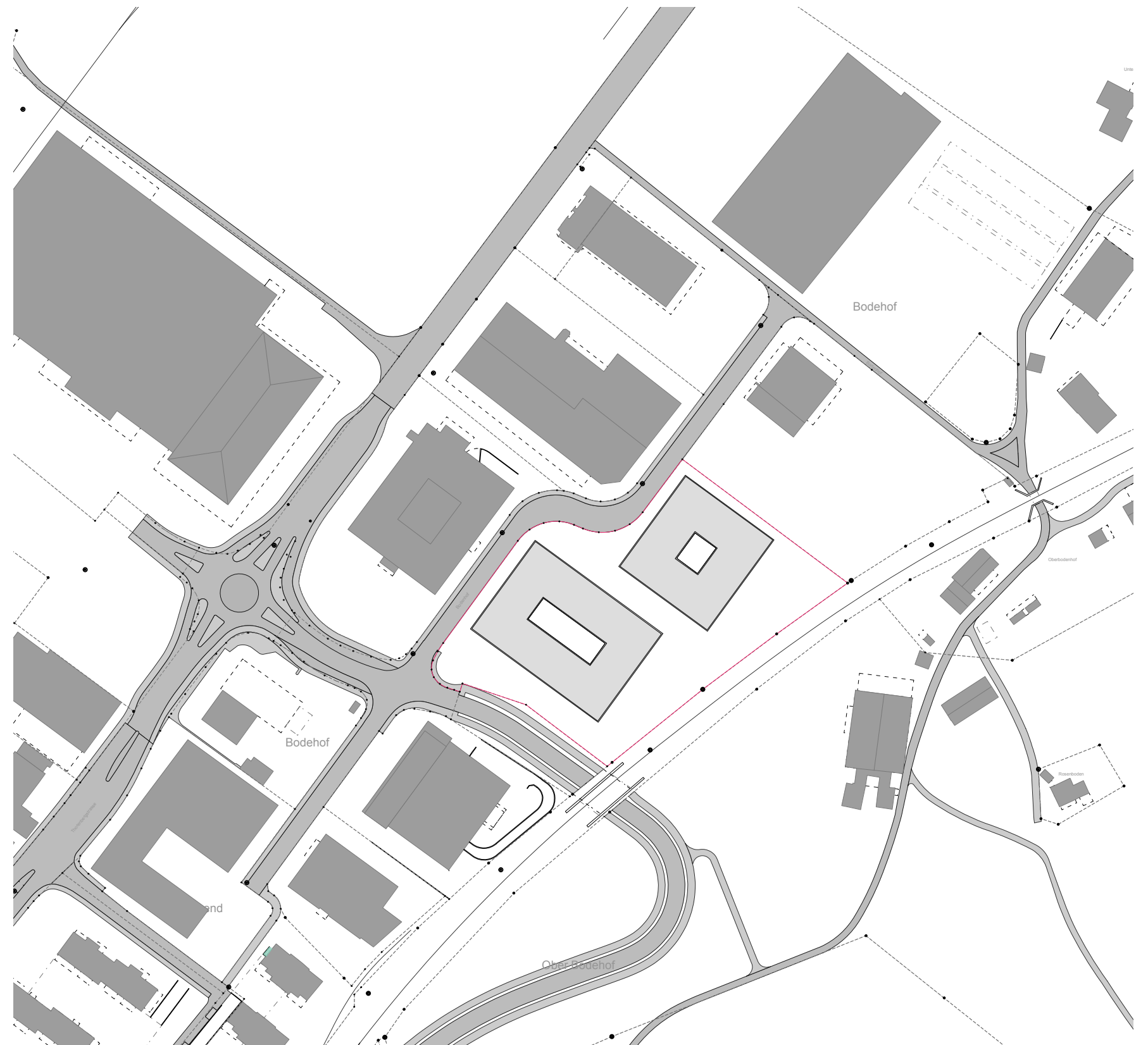
Die Umgebung hat auf Grund der kleingewerblichen Nutzung viel Asphaltfläche für den notwendigen Zugang der Fahrzeuge. Damit der Forderung nach ökologischen Ausgleichsflächen gerecht werden kann, wurde entlang des Grundstücks ein Grünkorridor geschaffen und auf dem Gelände in unregelmässigen Abständen begrünte Inseln. Auf diese Weise kann die grosse Asphaltfläche mit Grünpuffern aufgewertet werden, ohne den Zugang mit den Fahrzeugen gross einzuschränken.

Das flexible tiefe Erdgeschoss ermöglicht eine vielfältige Gewerbenutzung in grossen und kleinen Einheiten. Im Erdgeschoss mit einer Geschosshöhe von 8m kann mittels einem Galeriegeschoss zusätzlich Fläche geschaffen werden. Dies ermöglicht ein flexibles Spektrum an Nutzern, die je nach Bedürfnis die Raumhöhe anpassen können. In den darüber liegenden Geschossen entsteht eine Hoftypologie, für eine konventionelle Büronutzung. Durch die beidseitige Belichtung der Grossräume über die Fassaden aussen und zum Hof können weite Teile der Fläche mit Tageslicht versorgt werden.

Die vertikale Erschliessung des Gebäudes erfolgt bei beiden Gebäuden über zwei Kerne, welche jeweils einen eigenen Eingang haben.

Typologisch ist das Gebäude in zwei Bereiche aufgeteilt. Das Erdgeschoss weist bei beiden Gebäuden eine Tiefe von 45m auf, was sich auch für Gewerbe mit grösserem Flächenbedarf eignet. Das tiefe Erdgeschoss erhält durch den Hof der sich durch die oberen Geschosse stanz zusätzliches Tageslicht im Innern. Die restlichen Geschosse funktionieren als Hofgebäude mit einer Tiefe von 17m. Die tragenden Stützen bilden ein Raster von 8.1 x 8.1 m, so dass ein neutraler nicht zonierter Raum entsteht. Der grosse Stützenraster wurde vor allem für die Gewerbenutzung gewählt, sodass der Raum mit möglichst wenig Stützen durchstossen wird.

Die Tiefgaragenrampe liegt im nordöstlichen Rand des kleineren Gebäudes und führt in das Untergeschoss mit ca. 100 Parkplätzen. Das Untergeschoss bindet beide Bauten funktional zusammen. Die Anlieferung mit grösseren Fahrzeugen wird im Erdgeschoss abgewickelt. Über die Tiefgarage kann jedoch auch mit Kleinbussen eine Anlieferung gemacht werden.



Situation 1:2'000

## ERDGESCHOSS / GALERIEGESCHOSS

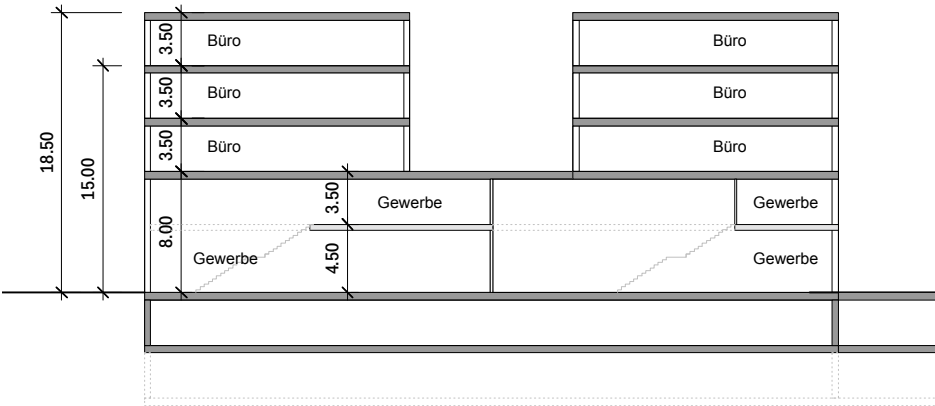


Erdgeschoss möbliert 1:500





Galeriegeschoss möbliert 1:500



Schnitt 1:500

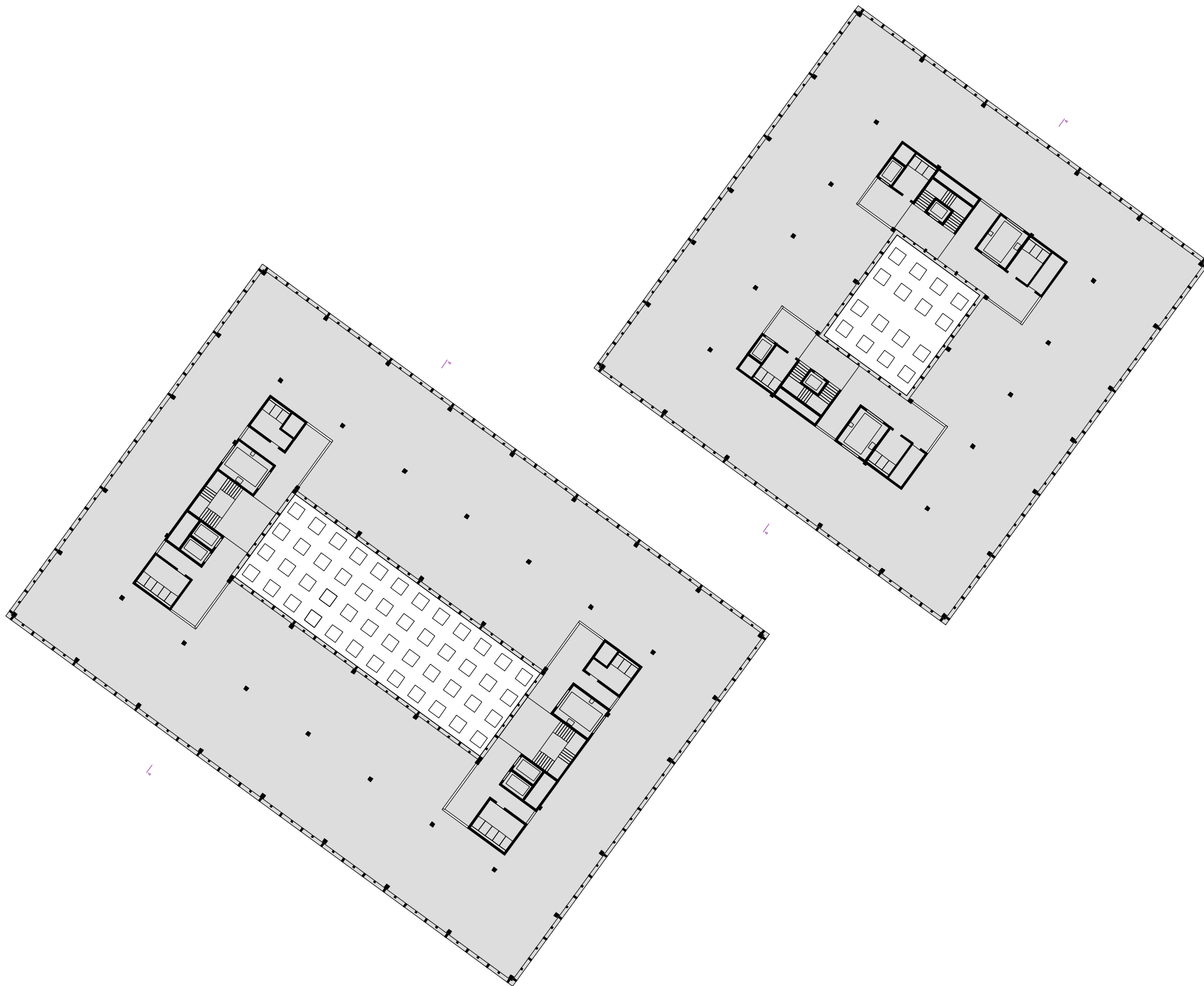


## UMGEBUNG



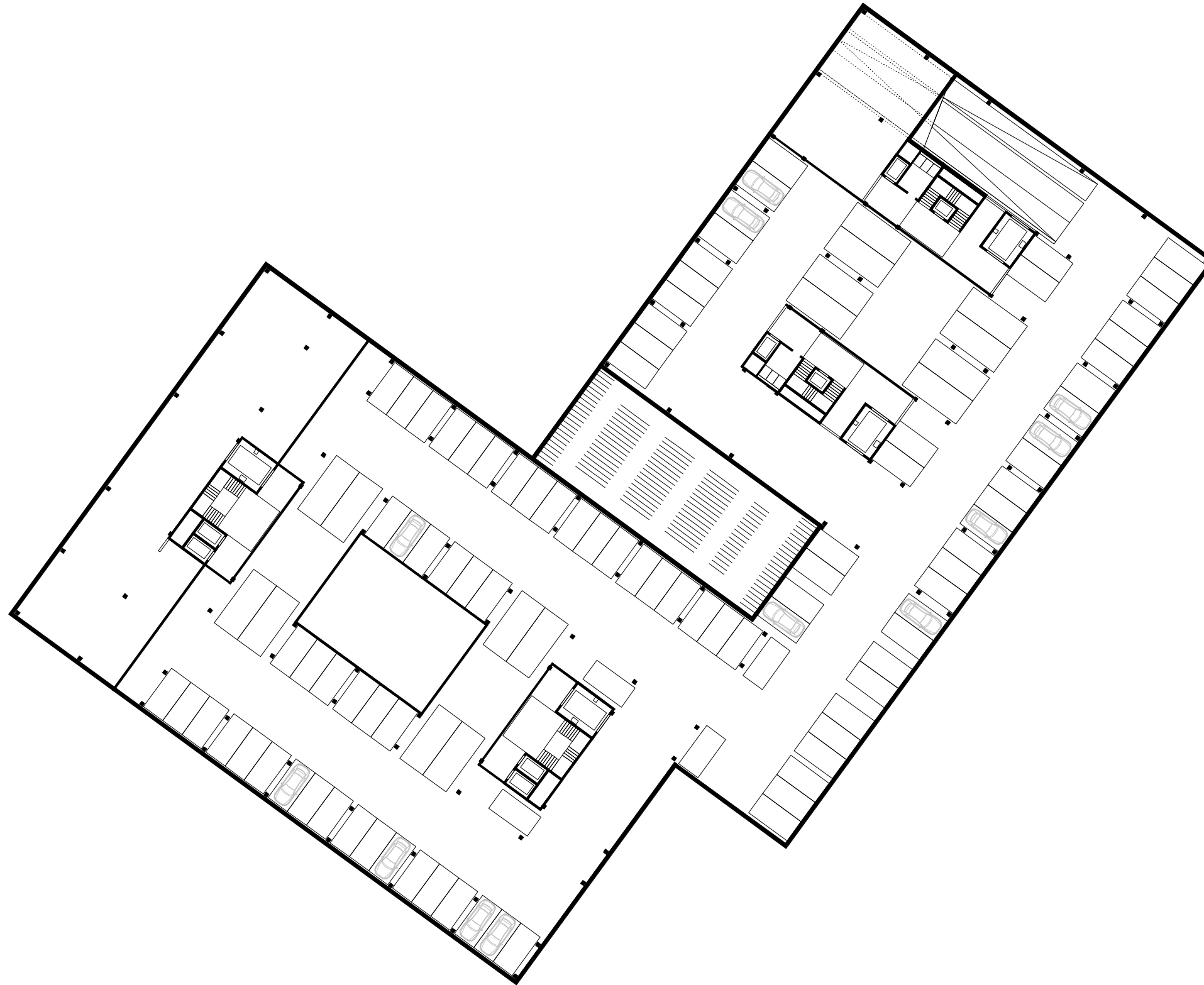
Umgebung 1:500





Obergeschoss 1:500

## UNTERGESCHOSS, TIEFGARAGE

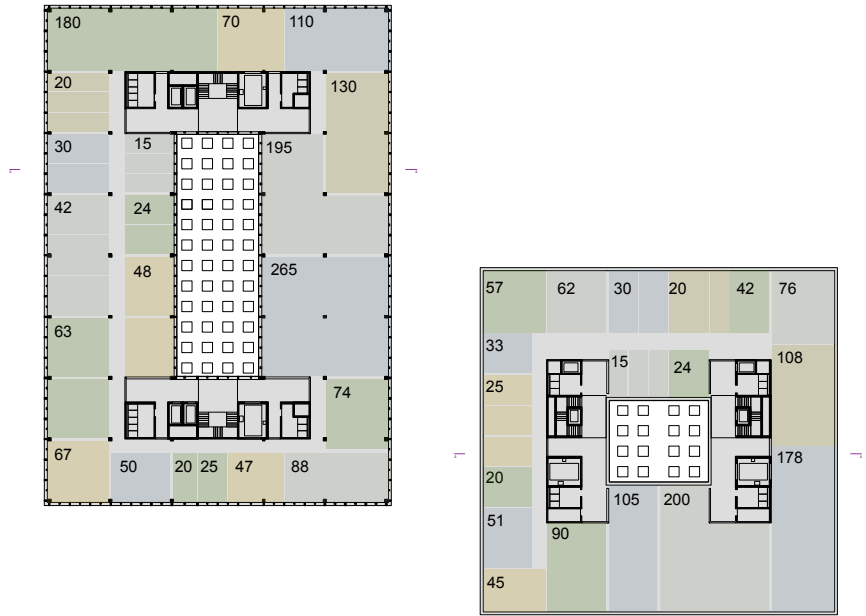


### Kenndaten

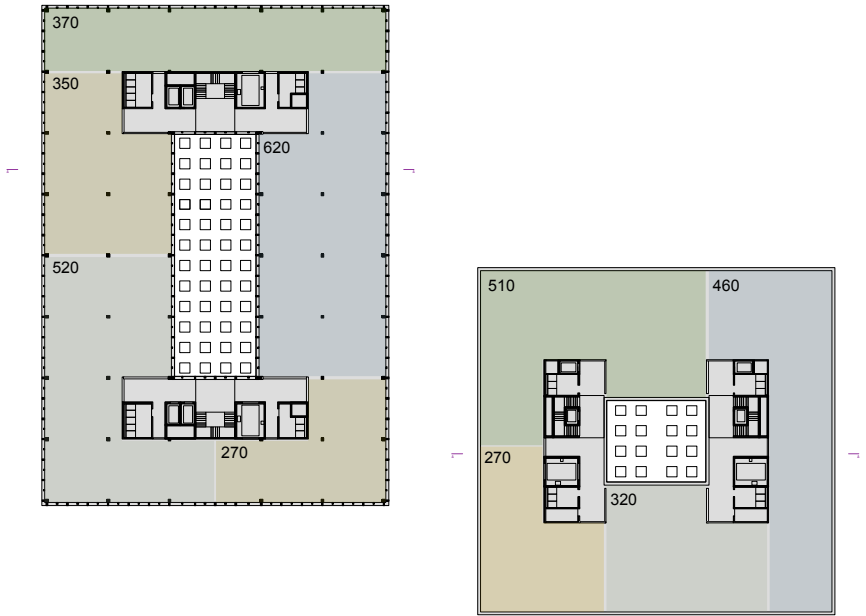
- 96 Parkplätze
- 16 Gewerbe Parkplätze
- 20 Besucherparkplätze Oberirdisch
- 160 Veloparkplätze
- 200 Schutzplätze



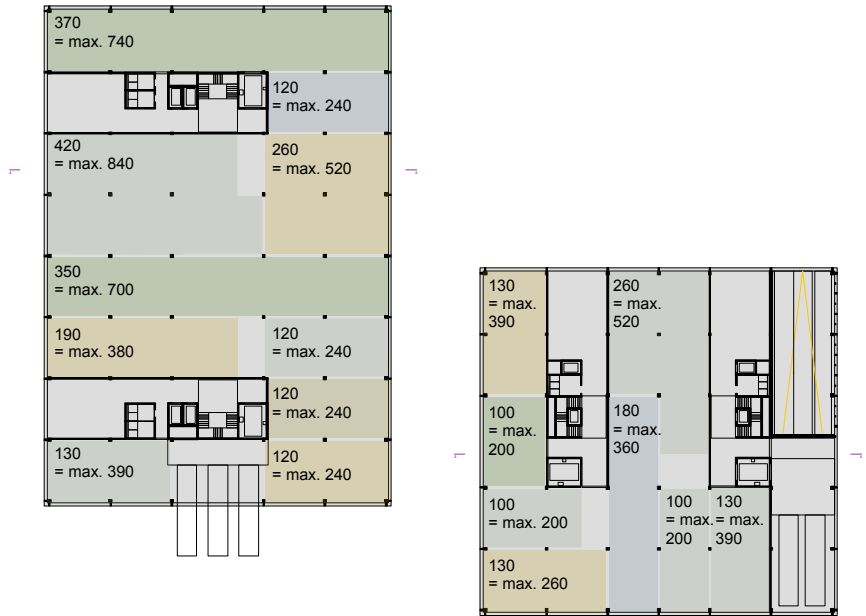
FLEXIBILITÄT, DIVERSITÄT



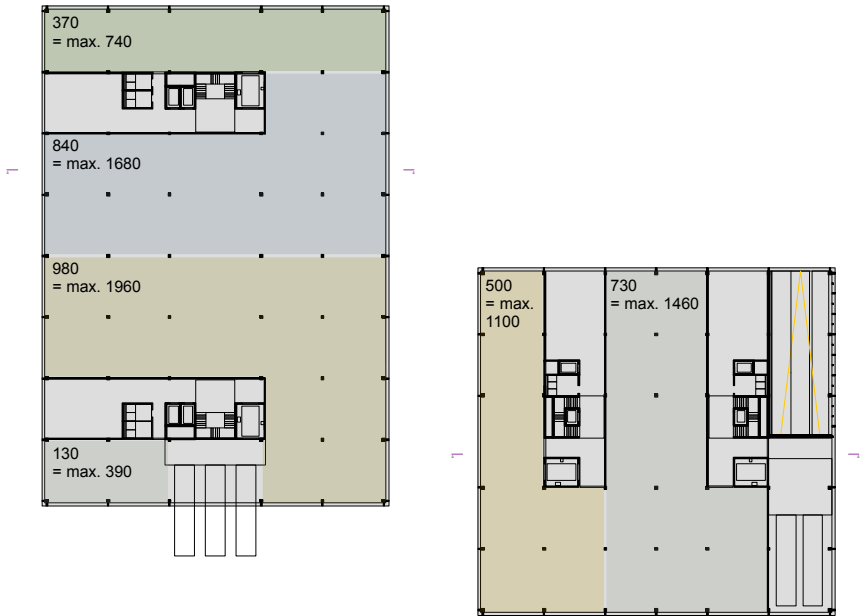
Klein bis Mittलगrosse Units 1:1'000 (Bürogeschoss)



Grosse Units 1:1'000 (Bürogeschoss)

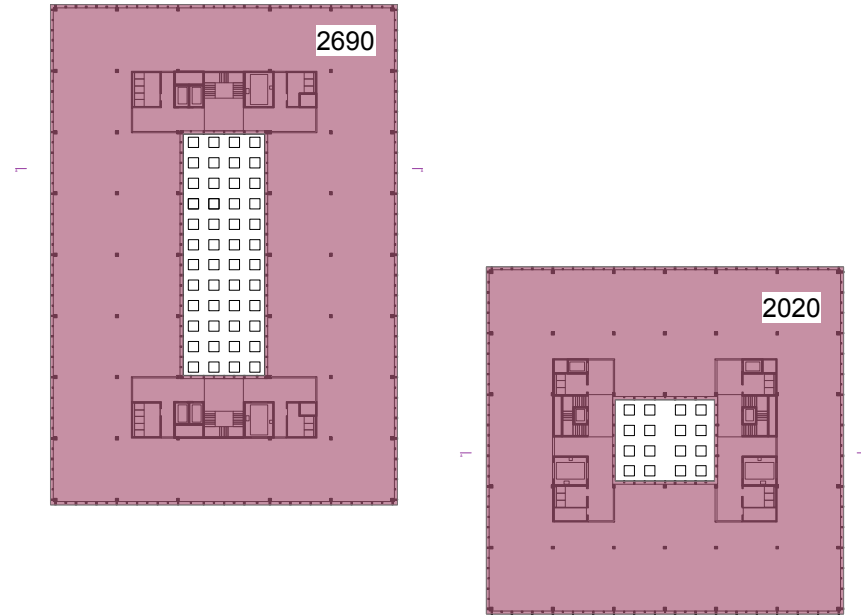


Klein bis Mittलगrosse Units 1:1'000 (Gewerbegeschoss)

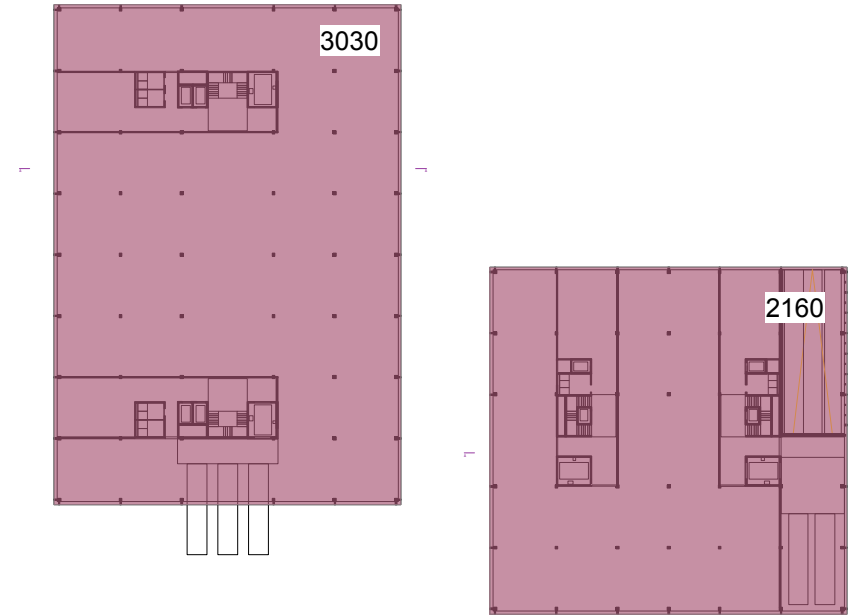


Grosse Units 1:1'000 (Gewerbegeschoss)

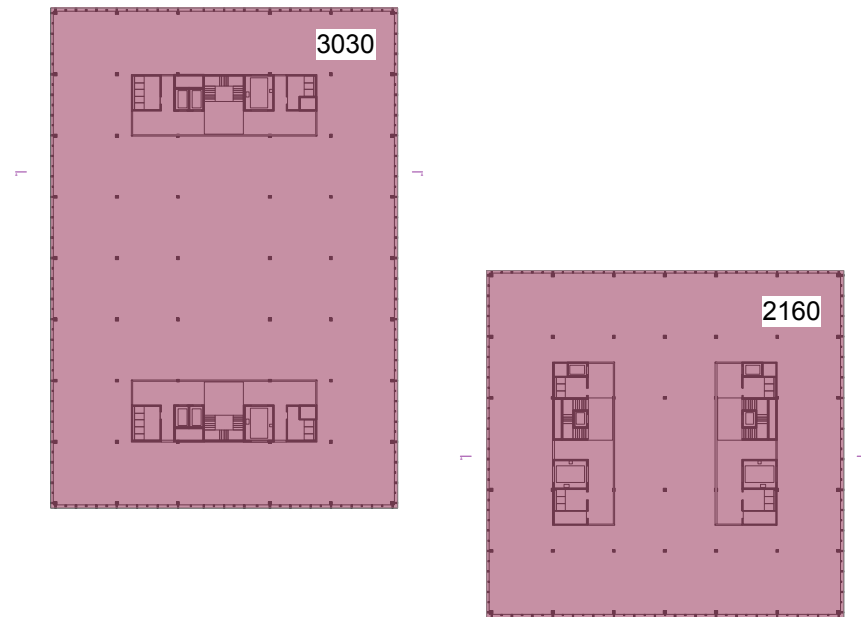
## FLÄCHENBERECHNUNG



Obergeschoss 1:1'000



Erdgeschoss 1:1'000



### Galeriegeschoss 1:1'000



Untergeschoss 1:1'000

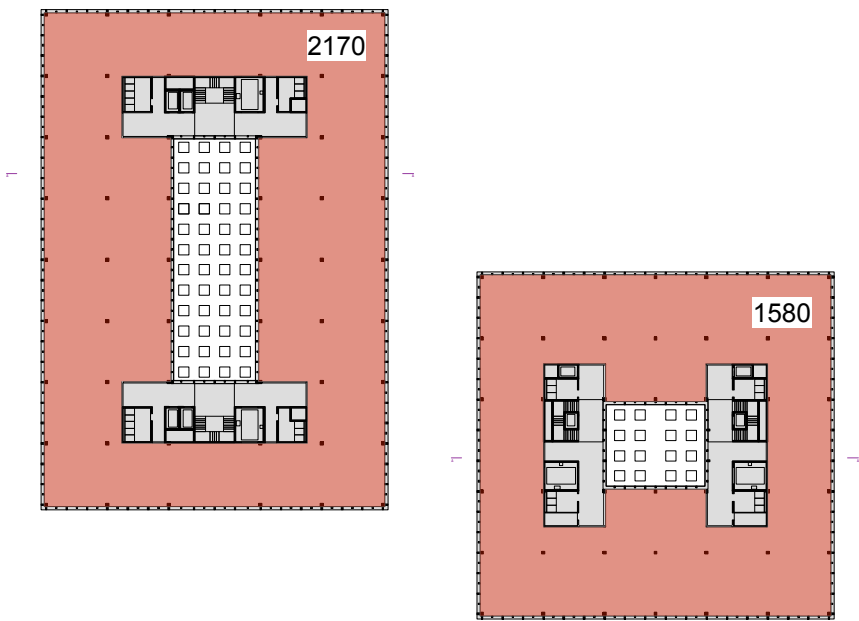
Berechnung GF/GV

|                     | Höhe Ø | GF        | GV        |
|---------------------|--------|-----------|-----------|
| <b>Oberirdisch</b>  |        |           |           |
| 4. Obergeschoss     | 3.50 m | 4'710 m2  | 16'485 m3 |
| 3. Obergeschoss     | 3.50 m | 4'710 m2  | 16'485 m3 |
| 2. Obergeschoss     | 3.50 m | 4'710 m2  | 16'485 m3 |
| Galeriegeschoss     | 3.50 m | 5'190 m2  | 18'165 m3 |
| Erdgeschoss         | 4.50 m | 5'190 m2  | 23'355 m3 |
| <hr/>               |        |           |           |
| Total oberirdisch   |        | 24'510 m2 | 90'975 m3 |
| <hr/>               |        |           |           |
| <b>Unterirdisch</b> |        |           |           |
| Untergeschoss       | 4.00 m | 6'000 m2  | 24'000 m3 |
| <hr/>               |        |           |           |
| Total unterirdisch  |        | 6'000 m2  | 24'000 m3 |

 Geschossfläche GF

 Hauptnutzfläche HNF

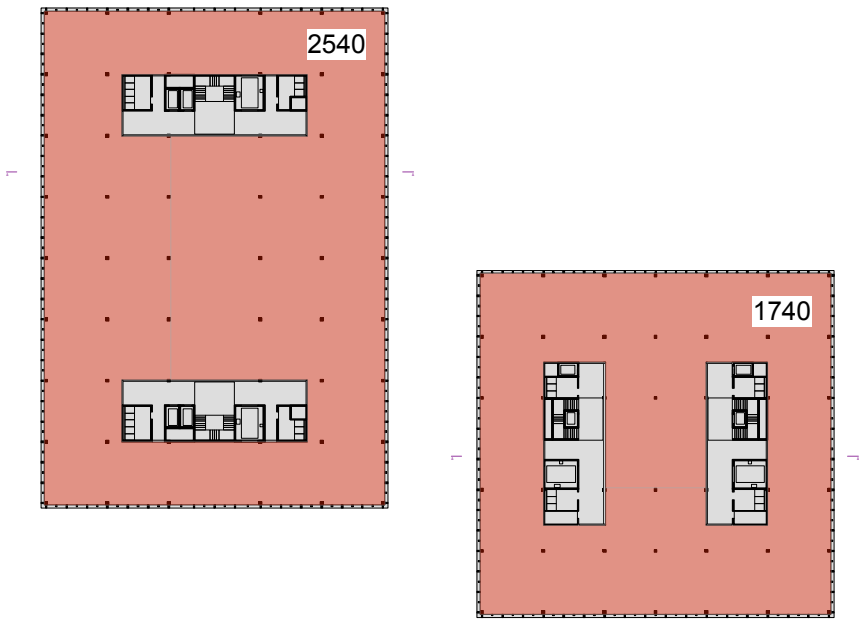




Obergeschoss 1:1'000



Erdgeschoss 1:1'000



Galeriegesschoss 1:1'000



Untergeschoss 1:1'000

Berechnung HNF

|                    | HNF       |
|--------------------|-----------|
| <b>Oberirdisch</b> |           |
| 4. Obergeschoss    | 3'750 m2  |
| 3. Obergeschoss    | 3'750 m2  |
| 2. Obergeschoss    | 3'750 m2  |
| Galeriegesschoss   | 4'280 m2  |
| Erdgeschoss        | 3'700 m2  |
| <hr/>              |           |
| Total oberirdisch  | 19'230 m2 |
| <hr/>              |           |

|                     |      |
|---------------------|------|
| <b>Unterirdisch</b> |      |
| Untergeschoss       | 0 m2 |
| <hr/>               |      |
| Total unterirdisch  | 0 m2 |

- Geschossfläche GF
- Hauptnutzfläche HNF

