

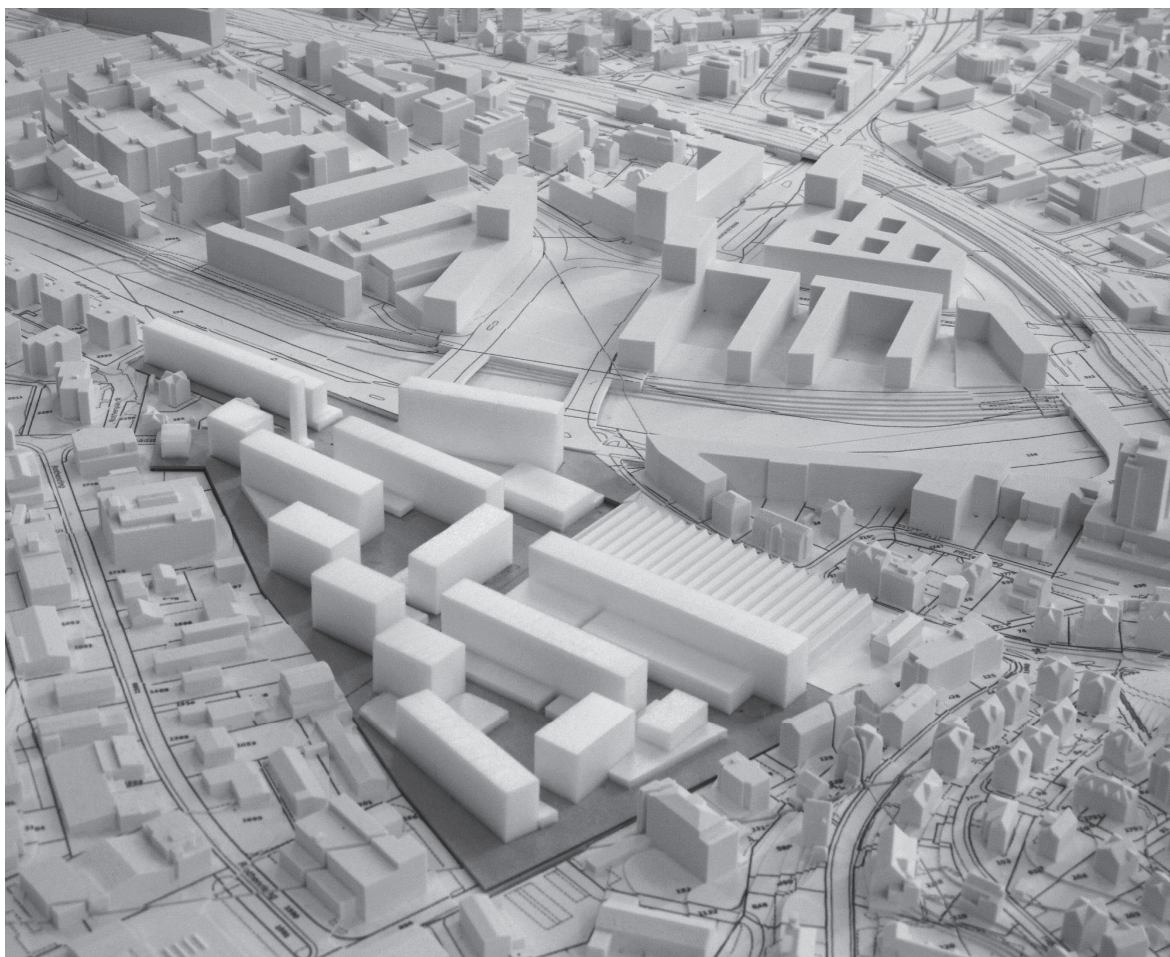


**Stadt
Luzern**
Stadtentwicklung

Testplanung Reussbühl West

Schlussbericht

Luzern, 6. Januar 2016



metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
Telefon 056 460 91 11

Stadt Luzern

Stadtentwicklung
Hirschengraben 17
6002 Luzern
Telefon: 041 208 86 41
Fax:
E-Mail: gaby.vey@stadtluzern.ch
www.stadtentwicklung.stadtluzern.ch

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Zielsetzungen	5
1.3	Beurteilungskriterien	6
2	Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung	6
2.1	Übergeordnete Ziele	6
2.2	Perimeter	6
2.3	Bebauung / Siedlungsstruktur	7
2.4	Nutzung und Nutzungsmass	7
2.5	Freiraum und öffentlicher Raum	7
2.6	Verkehr und Mobilität	8
2.7	Nachhaltigkeit	8
2.8	Etappierung	8
2.9	Grundeigentümer	8
3	Verfahren	10
3.1	Verfahrensart	10
3.2	Auftraggeber	10
3.3	Verfahrensbegleitung	10
3.4	Begleitgremium	10
3.5	Teilnehmende	11
3.6	Entschädigung	12
3.7	Verfahrensablauf	12
4	Beurteilung und Empfehlungen	13
4.1	Beurteilung des Begleitgremiums	13
4.2	Empfehlungen des Begleitgremiums	13
5	Überarbeitung	14
6	Weiteres Vorgehen	16
7	Projektwürdigungen	16
7.1	Team Bosshard & Luchsinger	17
7.2	Team Cometti Truffer	21
7.3	Team Oester Pfenninger	25
7.4	Team office haratori	29
8	Überarbeitung	33
8.1	Team Oester Pfenninger	33
9	Genehmigung	36

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Quartier Reussbühl West ist Teil des zukünftigen Stadtzentrums Luzern Nord. Wo heute gewerblich-industrielle Nutzungen überwiegen, soll in den nächsten Jahren ein unverwechselbares, lebendiges Stadtquartier entstehen. Um eine qualitätsbewusste, zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten, wurde von den Eigentümern der betreffenden Gebiete und der Stadt Luzern eine Testplanung durchgeführt.



Abbildung 1: Luftbild mit Planungssperimeter (Geoportal Kanton Luzern)

1.2 Zielsetzungen

Ziel der Testplanung war das Erlangen einer robusten und identitätsbildenden Entwicklungsvorstellung für das Quartier Reussbühl West, welche mit der städtebaulich dynamischen Umgebung des Stadtzentrums Luzern Nord in Dialog treten soll. Das städtebauliche Konzept sollte geeignet sein, die Grundlage für das nachfolgende grundeigentümerverbindliche Planungsinstrument des rechtskräftigen Bebauungsplans zu bilden.

Die interdisziplinär zusammengesetzten Teams hatten die Themen Städtebau, Freiraum und Erschliessung sowie die ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit vertieft zu untersuchen und zu einem stimmigen Gesamtkonzept zu vereinen. Es sollten die Grundlagen für ein lebendiges Quartier mit Nutzungsvielfalt und sozialer Durchmischung, attraktiven Freiräumen und Begegnungsorten aufgezeigt werden. Eine städtebauliche Vision mit Bauungs- und Nutzungsstruktur, Dichte und Höhenentwicklung war zu entwickeln, der Umgang mit dem Gebäudebestand zu klären und das Erschliessungs- und Parkierungskonzept sollte die städtebaulichen Rahmenbedingungen der umliegenden Quartiere einbeziehen. Die Inhalte des Masterplans Luzern Nord, in dessen Gebiet ein Teil des Testplanungssperimeters liegt, waren in der Planung zu berücksichtigen bzw. weiter zu entwickeln. Um Reussbühl West zu einem nachhaltigen Stadtteil zu entwickeln, waren die Grundsätze der 2000-Watt-Gesellschaft und die Nachhaltigkeitskriterien der Stadt Luzern zu erfüllen.

Durch die Definition der Spielregeln und Meilensteine sollte die Gestaltung des Transformationsprozesses aufgezeigt werden, welcher aufgrund der unterschiedlichen Grundeigentümerinteressen über einen längeren Zeitraum erfolgen wird.

1.3 Beurteilungskriterien

Mit der Testplanung sollen die folgenden für die weitere Entwicklung des Gebiets Reussbühl West entscheidenden Grundsätze ausgelotet werden:

- Städtebauliche Qualitäten (Einbettung im Ortsbild, Potenziale im städtebaulichen Kontext, Art und Mass der Nutzung).
- Gesamtheitliche qualitative und quantitative Aussagen zum öffentlichen Raum, Gebäudevonzonen, Plätzen und Strassenräumen.
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit, sozial verträgliche und ressourcenschonende Quartierentwicklung, unter Berücksichtigung der Kriterien für eine nachhaltige Stadtentwicklung.
- Abstimmung von Nutzung und Verkehrserzeugung: Gewährleisten des Verkehrsablaufes innerhalb des Perimeters und der Ausfahrten auf das übergeordnete Strassennetz.
- Erschliessungs- und Mobilitätskonzept: Anbindung an das Fuss- und Velonetz sowie an die ÖV-Haltestellen, Anzahl und Lage von Velo- und Autoabstellplätzen, Massnahmenvorschläge zum Mobilitätsmanagement der zukünftigen Nutzer.
- Etappierbarkeit unter Berücksichtigung der Eigentümerverhältnisse und -interessen, Stabilität und Nachhaltigkeit der Planung.

2 Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung

2.1 Übergeordnete Ziele

Das Gesamtkonzept soll geeignete Ansätze für die zukünftige Gebietsentwicklung gemäss der nachfolgend beschriebenen Entwicklungsvorstellungen und den vorgegebenen Randbedingungen aufzeigen. Es soll im Wesentlichen die Inhalte vermitteln, die für die Ausarbeitung eines zukunftsfähigen Bebauungsplans notwendig sind und als richtungsweisende Grundsätze für die weiteren Planungen dienen.

2.2 Perimeter

Der Testplanungssperimeter Reussbühl West umfasst die Zentrumszone Ze im Bereich Reussbühl West (Bebauungsplanperimeter Reussbühl West), die nord-westlichen Parzellen entlang der Rothenstrasse (C9) liegen in der Wohnzone W4. Die Shedhalle der Centralschweizerischen Kraftwerke CKW wird im Zonenplan als erhaltenswerte Baute klassiert. Das Gebiet für den zukünftigen Bebauungsplan Reussbühl West liegt teilweise innerhalb des Masterplanperimeters Stadtzentrum Luzern Nord (Baufelder C7, C8 und C9). Entsprechend dienen die im Masterplan festgehaltenen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen auch für die Testplanung als Grundlage, die unter Berücksichtigung der weiter verfeinerten Grundlagen und Rahmenbedingungen überprüft und gegebenenfalls weiterentwickelt werden können. Um die städtebauliche Qualität für die ganze westliche Zentrumszone sicherstellen zu können, war eine, den Masterplan ergänzende, städtebauliche Vorstellung für das Gebiet Zentrumszone Reussbühl West zu erarbeiten.

Das Hochwasserschutzprojekt, das Hochhauskonzept der Region Luzern und der Hindernisfreihalteplan Militärflugplatz Emmen waren in die der Planung zu berücksichtigen.



Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan Stadtteil Littau mit Perimeter Testplanung Zentrumzone Reussbühl West

2.3 Bebauung / Siedlungsstruktur

Die neue Bebauung Reussbühl West liegt zwischen den grobkörnigen Volumen rund um den Seetalplatz und den kleinteiligen Strukturen der Wohnquartiere nördlich und westlich angrenzend und nimmt damit eine vermittelnde Rolle ein. Das neue Quartier soll etappierbar entwickelt werden: Eine bisher im Perimeter nur ansatzweise vertretene Wohnnutzung soll eingeführt und eine Gebäudetypologie gewählt werden, die auch mit den bestehenden Industrie- und Gewerbebauten, sowie deren (Lärm-) Immissionen umgehen kann. Die Testplanungsbeiträge suchen eine Antwort auf die Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen in einer adäquaten Massstäblichkeit (Körnigkeit, Geschossigkeit).

Eine wichtige Fragestellung der Testplanung stellte der Umgang mit der CKW-Halle dar. Der Umgang mit der Shedhalle war in der ersten Bearbeitungsphase für die Teams prinzipiell freigegeben. Die Variante einer für die Betriebsbedürfnisse der CKW an diesem Standort massgeschneiderten Arealentwicklung war zu untersuchen. Eine weitere Variante sollte der Wegzug der gesamten CKW-Nutzungen sein und eine entsprechende Neu- bzw. Umnutzung des Areals.

2.4 Nutzung und Nutzungsmass

Das heute heterogen genutzte Industrie- und Gewerbequartier soll grundsätzlich in ein gemischtes Stadtquartier mit einem Schwerpunkt für Wohnnutzungen transformiert werden. Es wurden Vorschläge erwartet, die differenziert nach Geschossen ein mögliches Nutzungspotenzial ausweisen. Eine ausgewogene Mischung von publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohn- und Arbeitsnutzungen in den Obergeschossen war anzustreben. Bei den Nutzungsvorschlägen war sowohl das Marktpotenzial als auch die ausgewiesenen Grundeigentümerinteressen zu berücksichtigen und einzuschätzen.

2.5 Freiraum und öffentlicher Raum

Die Freiräume im Quartier sollen hohen Ansprüchen hinsichtlich Ausstrahlung, Identität und innerer Orientierung genügen. Es sollten Angebote gemacht werden zu übergeordneten öffentlichen Räumen als urbane multifunktionale Verkehrs- und Platzräume und zu gebietsinternen Freiräumen im Kontext einer Nutzungsvorstellung für die vorgeschlagenen Bauvolumen. Im Besonderen wurden Aussagen zur Lage und Gestaltung des Reussbühlplatzes, zur Gestaltung des öffentlichen Raums Hauptstrasse als verkehrsberuhigte ÖV- und Langsamverkehrsachse und zur Gestaltung

des öffentlichen Raums Rothenstrasse in Abstimmung mit zentralem Scharnier "Portalraum Zollhausbrücken".

2.6 Verkehr und Mobilität

Durch das Verkehrsprojekt Seetalplatz des Kantons Luzern und der geplanten unabhängigen Führung des öffentlichen Verkehrs wird die Verkehrssituation am Seetalplatz grundsätzlich neu geregelt. Der Platzraum mit der umliegenden Bebauung wird dabei aufgewertet. Das Verkehrsprojekt entlastet das Quartier Reussbühl vom Durchgangsverkehr, die Hauptstrasse zwischen dem Knoten Frohburg und dem Zollhaus wird primär dem öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr dienen.

Grundsätzlich sind die künftigen zulässigen Nutzungen im Perimetergebiet auf die Verkehrskapazität der neuen Verkehrslösung am Seetalplatz abzustimmen.

2.7 Nachhaltigkeit

Gemäss den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Luzern soll in Reussbühl West ein nachhaltiges, gut durchmischtes Zentrumsquartier mit guten Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren entstehen. Auf eine gute Durchmischung der Nutzungen sowie der künftigen Bevölkerung war zu achten. Eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität mit flexiblen Aussenräumen, die ökologische Gestaltung der Siedlung sowie die Berücksichtigung der ortsgeschichtlichen Entwicklung und Integration der Kulturobjekte waren weitere wichtige Aspekte. Die Zertifizierung des Bebauungsplanperimeters als 2000-Watt-Areal im Rahmen der konkreten Baugesuche stellt ein erklärtes Ziel dar.

Zur Beurteilung von Testplanungen und Bebauungsplänen wurden durch die Stadt Luzern Zielbereiche und Kriterien bezüglich Nachhaltigkeit festgelegt. Die Kriterien dienten den Planerteams als Richtschnur, Ziel war eine Auseinandersetzung mit verschiedenen Aspekten der Nachhaltigkeit, bei der ganzheitliche Lösungen entwickelt und Widersprüche so weit als möglich eliminiert werden.

2.8 Etappierung

Die Darstellungen sollen aufzeigen, wie die Entwicklung des Planungsgebietes Reussbühl West während den nächsten 20 Jahren etappenweise vollzogen werden kann. Es muss damit gerechnet werden, dass einzelne Vorhaben nicht realisiert werden können und ein Zwischenstand zum Endzustand wird. Deshalb muss gewährleistet sein, dass auch Zwischenstände eine ausreichende Qualität und Funktionalität aufweisen.

2.9 Grundeigentümer

CKW Centralschweizerischen Kraftwerke AG, Parzellen Nr. 150 und Nr. 1102 (C7, D2)

Als markantes Bauvolumen prägt die Shedhalle, die als erhaltenswerte Baute im BZR der Gemeinde Littau klassiert ist, das Bild von Reussbühl. Die Nutzung der Halle ist heute stark eingeschränkt, da die Foundation stark beeinträchtigt und die Tragfähigkeit des Erdgeschosses sehr gering ist. Die CKW nutzt die Shedhalle heute als Einstellhalle. Das Verwaltungsgebäude (erbaut 1950, saniert und aufgestockt 2007) und weitere Gebäude um den Werkhofumschlagplatz dienen der Werkhofnutzung.

Die Testplanung sollte Aufschluss über die Standortfrage des Werkhofes CKW geben. Ein Verbleib der CKW am Standort mit heutiger Nutzung (Verkehr, Lärm, etc.) sollte einer freien Immobilienentwicklung bei Aufgabe des Standortes gegenübergestellt werden. Es sollte Varianten vom Erhalt,

BVK Immobilien AG, Parzelle Nr. 1405 (D1)

Zurimo B, Parzelle Nr. 159 (C9)

CZZ Christliches Zentrum Zollhaus, Parzellen Nr. 1785/1786, Teile Nr. 151 /1787 (C8)

Ber TP Reussbuehl-West 160106 def.docx

zept mit Investoren und allenfalls weiterer interessierter Grundeigentümer, wie auch ein Landabtausch oder der Verkauf der Immobilien wäre denkbar.

Einfache Gesellschaft Rothenstrasse 5, Parzelle Nr.714 (C8)

Die Einfache Gesellschaft Rothenstrasse strebt eine Weiterentwicklung der Parzelle mit einem Nutzungsmix aus Wohnen und Dienstleitungen an.

Magnum Bausysteme AG, Parzellen Nr.169/1159 (C9)

Auf dem Grundstück der Magnum Bausysteme AG befindet sich ein Hotel. Die für die Hotelnutzung benötigten Parkplätze befinden sich in der Tiefgarage. Das Hotel sollte weiterhin betrieben werden, eine Ausweitung der Kapazität wird angestrebt mittels Aufstockung des bestehenden Gebäudes.

3 Verfahren

3.1 Verfahrensart

Die Testplanung wurde als kooperativer Planungsprozess durchgeführt, bei dem die Auftraggeberschaft und das Begleitgremium im Rahmen von Workshops auf den Planungsprozess Einfluss nehmen. Auch die Teilnehmenden treten während der Workshops zusammen in Dialog und können sich gegenseitig beeinflussen.

3.2 Auftraggeber

Die Auftraggeberschaft setzte sich zusammen aus der Stadt Luzern sowie verschiedenen Grundeigentümern der Parzellen im Testplanungsgebiet (Zentrumszone Reussbühl West).

- Stadt Luzern, vertreten durch die Stadtentwicklung, Hirschengraben 17, 6002 Luzern
- Centralschweizerische Kraftwerke AG
- BVK Immobilien AG
- Christliches Zentrum Zollhaus
- Beny Gilbert Meisner, Ruth Meisner und Eliane Chaimi-Meisner
- Magnum Bausysteme AG
- Einfache Gesellschaft Rothenstrasse 5
- Zurimo "B" Immobilien AG

3.3 Verfahrensbegleitung

Bei der fachlichen und organisatorischen Begleitung der Testplanung wurde die Auftraggeberschaft unterstützt durch die Metron Raumentwicklung AG in Brugg, vertreten durch Regula Schneider und Rebekka Huber.

3.4 Begleitgremium

Für die Begleitung des Testplanungsverfahrens setzte die Auftraggeberschaft ein Begleitgremium, bestehend aus Sach- und FachexpertInnen aus den Fachbereichen Städtebau, Architektur, Freiraum und Nutzung/Markt mit Stimmrecht sowie weiteren ExpertInnen mit beratender Stimme ein. Das Begleitgremium hat das Testplanungsprogramm genehmigt und an allen Workshops teilgenommen. Es hat unter der Leitung der Moderation die Beiträge der Teams beurteilt und den Schlussbericht genehmigt. Das Begleitgremium setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

Sachexperten (stimmberechtigte Mitglieder)

- Ruedi Frischknecht, Leiter Stadtentwicklung Stadt Luzern, Vorsitz
- Silvan Arzethauser, Zurimo B Immobilien AG, Office World, Grundeigentümerverspreter
- Hans-Urs Hengartner, CZZ, Grundeigentümerverspreter
- Stefan Schädle, BVK Immobilien AG, Grundeigentümerverspreter
- Andreas Simon, CKW, Grundeigentümerverspreter

FachexpertInnen (stimmberechtigte Mitglieder)

- Ulrike Gölker, Zeugin Gölker Immobilienstrategien, Zürich
- Fabian Kaufmann, Büro Konstrukt, Luzern
- Jürg Rehsteiner, Stadtarchitekt, Luzern
- Andreas Sonderegger, Pool Architekten, Zürich
- Rainer Zulauf, Studio Vulkan Landschaftsarchitekten, Zürich

ExpertInnen (beratend)

- Ulrich Freyenmuth, Gebietsmanager LuzernNord
- Mirco Derrer, Stadtplaner, Gemeinde Emmen (bis 06. Feb 15)
- Joe Hegglin, Magnum Bausysteme AG, Grundeigentümerverspreter
- Beat Husmann, Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen
- Tayfun Ocak, BVK Immobilien AG, Grundeigentümerverspreter
- Pius Rösch, Einfache Gesellschaft Rothenstrasse 5, Grundeigentümerverspreter
- Milena Scherer, Verkehr und Infrastrukturprojekte, Stadt Luzern
- Thomas Stadelmann, Stadtplaner, Gemeinde Emmen (ab 12. Mai 15)
- Christian Verasani, Halter AG, Grundeigentümerverspreter CKW
- Gaby Wey, Projektleiterin Raumentwicklung, Stadt Luzern
- Beat Züsli, Experte 2000-Watt-Areal-Berater
- Tanja Lütolf, Expertin Nachhaltigkeit, Metron
- Regula Schneider, Prozessbegleitung, Metron

3.5 Teilnehmende

Für die Testplanung wurden nachfolgende vier Architekturbüros mit Erfahrung und Referenzen in den Bereichen Städtebau/Architektur durch die Auftraggeberschaft (Grundeigentümer und Stadt Luzern) ausgewählt. Die Architekturbüros waren verpflichtet, mit Fachleuten aus dem Bereich Landschaft ein Team zu bilden. Die Architekturbüros übernahmen die Gesamtverantwortung über das Team und waren federführend.

- Bosshard Luchsinger, Luzern
Toni Weber, w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn
- Cometti Truffer Architekten Luzern
Christoph Fahrni Landschaftsarchitekt Luzern
- Oester Pfenninger, Zürich
Martina Voser, mavo Landschaften GmbH, Zürich
- office haratori, Zürich mit office winhov, Amsterdam
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich

3.6 Entschädigung

Für die auftrags- und fristgerechte Ablieferung der vollständigen und beurteilbaren Testplanungsbeiträge wurde pro Team eine pauschale Entschädigung von CHF 60'000.- (exkl. MWST) entrichtet.

3.7 Verfahrensablauf

Im Rahmen der Testplanung wurden neben einer Startveranstaltung mit Begehung und Inputreferaten drei Workshops durchgeführt: Werkstattgespräch, Zwischenpräsentation und Schlusspräsentation. Die Schlussbeiträge der Teams werden im Kapitel 7 gewürdigt und dokumentiert.

Startveranstaltung, 22. Okt. 2014

- mündliche Ergänzung der im Programm enthaltenen Informationen und Grundlagen und Inputs zu den laufenden Planungen rund um den Seetalplatz durch die Vertreter und Vertreterinnen der Stadt Luzern
- Erläuterungen zum Ablauf und den Zielen der Testplanung durch die Moderation
- gemeinsamen Ortsbegehung

Workshop 1 - Werkstattgespräch, 12. Dez. 2014

- Vorstellung der Analyse und der städtebaulichen Strategien durch die Teams
- Diskussion der Grundkonzepte der Teams bezüglich räumlicher Strategien, Konzept- und Nutzungsansätze im Dialog mit dem Begleitgremium
- Formulierung eines Feedbacks zu den Zwischenergebnissen vom Begleitgremium an die Teams
- Festlegung auf jeweils einen Ansatz pro Team und Definition der Ziele und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Workshop 2 - Zwischenpräsentation, 6. Feb. 2015

- Vorstellung der überarbeiteten Konzepte durch die Teams
- Vorstellung der Kennzahlen bezüglich Ausnützung, Nutzungsverteilung und Verkehrsaufkommen durch die Verfahrensbegleitung
- Diskussion und Vergleich der Beiträge im Dialog zwischen Teams und Begleitgremium
- Formulierung eines Feedback zu den vorgestellten Arbeiten und den Entwicklungsschritten vom Begleitgremium an die Teams
- Definition der Ziele und Empfehlungen für die Schlussbearbeitung

Workshop 3 - Schlusspräsentation 12. Mai 2015

- Präsentation der Testplanungsbeiträge durch die Teilnehmenden
- Würdigung der umfassenden Testplanungsbeiträge durch das Begleitgremium und Verabschiedung der Teilnehmenden
- Diskussion und Analyse der Beiträge im Hinblick auf Kohärenz eines gesamtheitlichen Konzepts und der gesetzten Zielsetzungen
- anschliessend Vergleich und Bewertung der Beiträge im Begleitgremium

Da nach Abschluss der Testplanung verschiedene Fragestellungen noch Klärungsbedarf aufwiesen, wurde vom Begleitgremium nach dem dritten Workshop eine Überarbeitung des Zielprojektes von Oester Pfenninger und mavo mit Vertiefung bestimmter Themenbereiche beauftragt. Die Überarbeitung wurde von einem Ausschuss des Begleitgremiums begleitet. Die Ergebnisse der Weiterbearbeitung sind im Kapitel 8 gewürdigt und dokumentiert.

4 Beurteilung und Empfehlungen

4.1 Beurteilung des Begleitgremiums

Die Konzepte wurden im Rahmen der Schlusspräsentation eingehend in mehreren Durchgängen diskutiert, im Stadtmodell geprüft und hinsichtlich der im Programm formulierten Kriterien im Quervergleich gegenübergestellt.

Grundsätzlich konnten die vier Projekte in zwei Typen unterteilt werden, die "Blockrandtypologien" und die "Entwicklungen aus dem Bestand". Die Fachexperten und die Grundeigentümer sahen in den zwei Projekten, welche sich aus dem Bestand entwickeln, durch ihre konzeptionellen Ansätze bezüglich Städtebau, Freiraum und Entwicklungsmöglichkeiten mehr Potential. Das Projekt von Oester Pfenninger und mavo wurde dabei gegenüber dem Projekt von office haratori als greifbarer und robuster beurteilt. Die Qualitäten des Konzepts von Oester Pfenninger und mavo bestehen insbesondere aus den folgenden Elementen:

- Festlegung von Prinzipien ohne Fokussierung auf bestimmten Endzustand
- Grosser Handlungsspielraum für Grundeigentümer durch flexible Typologien
- Erhalt Shedhalle ermöglicht durch hohe Dichte auf hinterem CKW-Grundstück
- Offene Entwicklungsszenarien für Shedhalle möglich
- Hohe Selbstverständlichkeit in Bezug auf Position Reussbühlplatz
- Konsequenter Umgang mit öffentlichem Raum und privaten Aussenräumen

Das Begleitgremium einigte sich einstimmig darauf, das Projekt von Oester Pfenninger als Zielprojekt auszuwählen und zur Klärung der noch offenen Fragestellungen das Zielprojekt durch das Team überarbeiten zu lassen.

Es wurde im Workshop 3 ausdrücklich festgehalten, dass die Testplanung keine abschliessenden Entscheide zu folgenden Themen liefern kann:

- Anforderungen 200-Watt-Areal
- Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau
- Umgang mit der Shedhalle und Bereich C7
- Aussagen zur Wirtschaftlichkeit der Varianten

Die Bestimmungen zu diesen und ähnlichen Themen sollen mit den Grundeigentümern vor der Erstellung des Bebauungsplans erarbeitet werden.

4.2 Empfehlungen des Begleitgremiums

Für die Überarbeitung wurden folgende Empfehlungen formuliert. Die Empfehlungen liegen hier im Schlussbericht in gekürzter Form vor, die detaillierten Formulierungen sind im Protokoll zuhanden des Begleitgremiums enthalten.

- Shedhalle: Aufzeigen dreier unterschiedlicher Entwicklungsszenarien für die Grundstücke Shedhalle C7 und hinteres CKW-Areal D2 in Abhängigkeit der jeweiligen Dichten.
 - Variante 1: Erhalt Shedhalle ohne bauliche Nutzungen
 - Variante 2: Erhalt Shedhalle mit zusätzlicher Nutzung, Umbau/Erweiterung
 - Variante 3: Abbruch Shedhalle und Neubauten auf C7
- Ersatzbau im Hof CKW: Sicherstellen des Ersatzbaus im Hof der CKW bei Auszug des Werkhofs aus der Shedhalle.

- Etappierungsoptimierung / Ausnützung / Nutzungsmix C8: Dichte den Vorgaben des Masterplanes anpassen, verbessern der Etappierungsmöglichkeiten und diversifizieren des Nutzungsmixes.
- Sockelbauten: Präzisieren der Sockelbauten unter Berücksichtigung des Nutzungsmixes und des Verhältnisses der bebaute/unbebaute Arealflächen.
- Grünraum auf den Sockelbauten / Typologie des ersten Wohngeschosses: Präzisieren der Grünräume auf den Sockelbauten und der darauf ausgerichteten Wohngeschosse.
- Strassenräume: Definition strukturbildender Elemente für die Strassenräume als Erschliessungs- und Freiräume.
- Gebäudetiefen: Überprüfen der Gebäudetiefen unter Berücksichtigung normaler Wohnbautypologien.
- Gebäudehöhen: Überprüfung der maximalen Gebäudehöhen in Abhängigkeit der Gebäudetiefen und den Vorgaben im Masterplan.
- Lärmthematik: Aufzeigen der Lärmproblematik auf die exponierten Baufelder in unterschiedlichen Bauebenen.
- Bebauungsplan: Ausarbeitung der für den Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Elemente.

5 Überarbeitung

Ein Ausschuss des Begleitgremiums hat die Überarbeitungsphase begleitet. Dem Ausschuss gehörten als stimmberechtigte Mitglieder an:

- Jürg Rehsteiner
- Ruedi Frischknecht
- Fabian Kaufmann
- Rainer Zulauf
- Grundeigentümer

An der Startsituation wurden die Empfehlungen zur Weiterbearbeitung durch den Ausschuss des Begleitgremiums erläutert. An der Zwischenbesprechung diskutierte das Team mit dem Ausschuss des Begleitgremiums den Stand der Weiterbearbeitung in einer breiten Auslegeordnung und Bearbeitungstiefe. Der Ausschuss wirkte korrigierend und einschränkend ein und definierte die Schwerpunkte für die Schlussabgabe.

In der Schlussbesprechung wurde das Überarbeitungsprojekt durch das Team Oester Pfenninger und mavo dem gesamten Begleitgremium vorgestellt. Die Fachexperten beurteilten die Entwicklung des Zielkonzeptes einheitlich als äusserst positiv, die Hauptqualitäten des Zielprojektes in der Überarbeitung erhalten oder gestärkt werden.

Zusammenfassend wird als besonders überzeugend festgehalten:

- Die Überarbeitung hat zu einer Klärung und Vereinfachung des Zielkonzeptes geführt, welches sich als robustes städtebauliches Konzept erwiesen hat.
- Das Konzept verspricht Zwischenstände von hoher städtebaulicher Qualität.
- Die Identität des Ortes kann über das definierte Freiraumkonzept geschaffen werden.
- Der Erhalt der Shedhalle ist unter gewissen Bedingungen möglich, die übrigen Areale können unabhängig davon entwickelt werden.
- Die Position des Reussbühlplatzes zusammen mit dem Heinihaus wirkt schlüssig.

- Die Höhenbeschränkung auf 25m bringt eine Vereinfachung mit sich.
- Die Freiräume sind auf die Höhen und Arealichten abgestimmt.
- Die Reduktion auf schlankere Baukörper ermöglicht sozialverträgliche Wohnungstypologien auch mit Kleinwohnungen.

Das Begleitgremium formulierte folgende Empfehlungen, welche im weiteren Planungsprozess weiter auszuarbeiten und im Bebauungsplan zu sichern sind. Die Empfehlungen liegen hier im Schlussbericht in gekürzter Form vor, die detaillierten Formulierungen sind im Protokoll zuhanden des Begleitgremiums enthalten.

- Aktiver Freiraumplan: Für den Bebauungsplan ist ein Baum- und Versickerungskonzept zu erstellen, aufgrund dessen die Bereiche definiert werden, welche nicht über oder unterbaut werden dürfen. Ebenso ist die Grösse und Lage der Freiräume zu sichern.
- Shedhalle CKW: Die Testplanung hat aufgezeigt, dass eine Entwicklung der umliegenden Baufelder unter Einhaltung gewisser Bedingungen mit dem Erhalt der Shedhalle möglich ist. Der Erhalt, Teilerhalt oder Abbruch soll gleichzeitig zur Erarbeitung des Bebauungsplans zusammen mit der Grundeigentümerin geklärt werden. Wichtig beim Erhalt oder Teilerhalt der Shedhalle ist, dass die Shedhalle eine Nutzung beherbergt, die zumindest zu einem Teil öffentlich zugänglich ist (z.B. Restauration). Eine lediglich leere Hülle als Raum für temporäre Veranstaltungen würde den Seetalplatz konkurrieren. Es ist im Bebauungsplan eine Lösung zu entwickeln, dass die Baufelder C7 und D2 unabhängig entwickelt werden können und sich die CKW unabhängig entwickeln kann. Ein ausgewogenes Verhältnis von dichter Baumasse und Freiraum, unterschiedliche Nutzungsarten und Nutzungsverteilungen ist über alle Grundstücke des Perimeters anzustreben. Die Entwicklung von Freiraum und Dichte ist immer im Zusammenhang mit dem gesamten Planungsperimeter zu betrachten.
- Reussbühlplatz: Der Reussbühlplatz gliedert sich ein in die Vielzahl kleineren Plätze im Areal-innern. Er übernimmt mit dem Heini-Haus eine vermittelnde Funktion im Übergang zum Dorf Reussbühl.
- Wegverbindungen / Querungen: Die Wegverbindungen/Querungen durch das Gewerbegebiet und zu Reussbühl Ost sind für die Anbindung des neuen Quartiers an die umliegende Stadtstruktur nötig und im Bebauungsplan vorzusehen.
- Gesamthöhe: Die Gebäudehöhe von ca. 25m wird als angemessen angesehen. Im Bebauungsplan sind die Gesamthöhen so festzulegen, dass eine flexible Nutzungsanordnung gewährleistet ist. Eine gemeinsame Traufhöhe wird nicht als zwingend erachtet, die minimale Gebäudehöhe ist festzulegen.
- Sockelbauten: Die Sockelbauten als zentrales Element sind im Bebauungsplan zu sichern. Die Flexibilität für die architektonische Umsetzung soll gewährt bleiben.
- Baufeld C9: Die Beschränkung des Betrachtungsperimeters auf das schlanke Baufeld C9 zeigt sich als ungenügend, das Baufeld C9 ist im Zusammenhang mit der dahinterliegenden Bebauung zu betrachten. Die Erhöhung der Geschosszahl auf 6 Geschosse ist im Verhältnis zur dahinterliegenden Bebauung fraglich.
- Zentrale Gebäude auf C8: Dem Hochhaus auf C8 kommt eine städtebaulich herausragende Bedeutung zu, dementsprechend muss es sorgfältig und ambitioniert ausgebildet werden.
- Übergangslösung CKW: Im Bebauungsplan ist für die Baufelder der CKW der Endzustand abzubilden, gleichzeitig ist aber die Übergangslösung, bei der die CKW den gesamten Werkhof auf dem hinteren Baufeld abwickelt, sicherzustellen.

- Zuteilung Parkplatzkontingent: Überprüfen der Parkplatzzuteilung im Zusammenhang mit Bestandesbauten und deren Parkplätze (Bestandesgarantie).
- Städtebauliches/architektonisches Leitbild: Als Orientierung für die einzelnen Projektumsetzungen wird empfohlen, Leitbildgrundsätze basierend auf der Arbeit von Oester Pfenninger zu formulieren.

6 Weiteres Vorgehen

Die Stadt Luzern wird die Erarbeitung der Bebauungspläne ausschreiben und zusammen mit den Grundeigentümern in das Verfahren einsteigen. Die Bebauungspläne von Reussbühl Ost und Reussbühl West sollen parallel bearbeitet werden. Die für die Grundeigentümer und die Stadt Luzern noch offenen Fragen bezüglich der ursprünglich definierten Anforderungen an das Planungsgebiet müssen hierfür vorab in einem nächsten Planungsschritt geklärt werden. In Reussbühl Ost wird parallel zum Bebauungsplanverfahren voraussichtlich ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

7 Projektwürdigungen

Das Begleitgremium dankt den vier Planungsteams für die überzeugenden Projektvorschläge zur künftigen Entwicklung des Gebiet Reussbühl West. Alle Teams haben sich intensiv mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt und ein breites Spektrum mit vielversprechenden Lösungsansätzen präsentiert. Die breite Varianz an Entwicklungsmöglichkeiten zeigt das grosse Entwicklungspotential des Testplanungsgebietes. Das Begleitgremium würdigt die für eine Testplanung ausserordentliche Bearbeitungstiefe, welche eine umfassende Einschätzung der Potentiale des Planungsgebietes erlaubte.

Auf den folgenden Seiten werden die vier Projektbeiträge zusammengefasst und die durch das Begleitgremium erfolgte Würdigung der einzelnen Beiträge wiedergegeben.

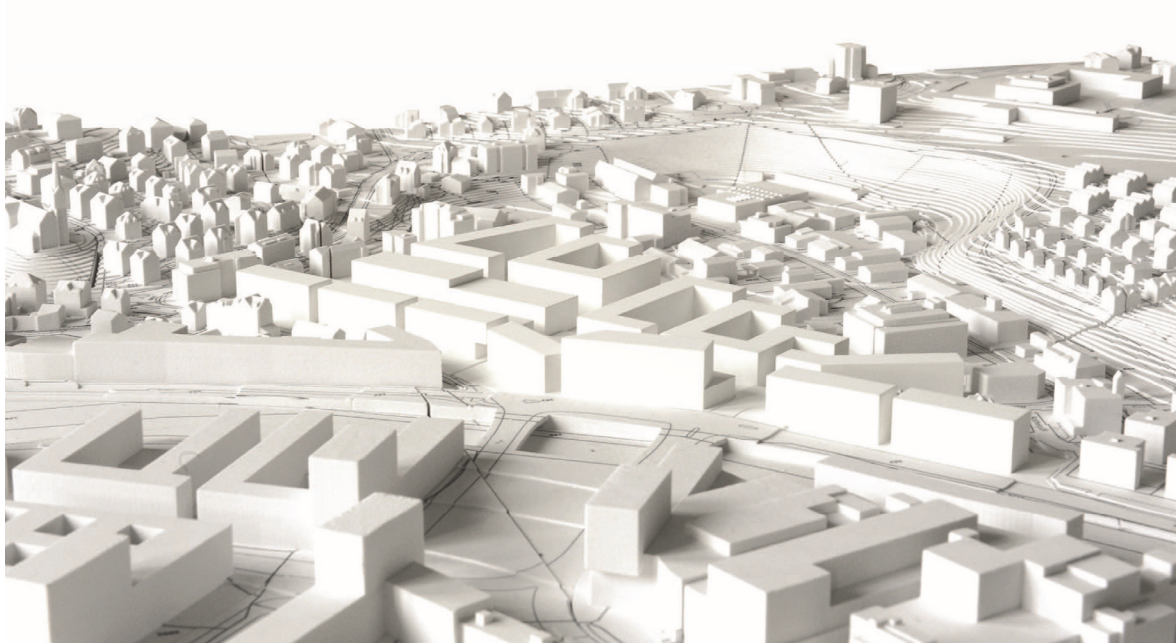
7.1 Team Bosshard & Luchsinger

Verfasser

Bosshard & Luchsinger Architekten AG, Luzern

w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn

Jürg Dietiker Verkehrs- und Raumplaner



Modellfoto

Ausgehend von Reussbühls Vergangenheit als Strassendorf, setzt sich das Projekt des Teams Bosshard & Luchsinger stark dafür ein, dass die Hauptstrasse in Zukunft als Rückgrat des Stadtteils und als klar wichtigster öffentlicher Raum etabliert wird. Als Einstieg in die Siedlungsentwicklung in Reussbühl West empfehlen die Projektverfasser die Entfernung der CKW-Shedhalle, um einen der propagierten Bedeutung entsprechend verbreiterten, von markanten Neubauten gesäumten Strassenraum zu erhalten. Trotzdem ist es weiterhin die orthogonale Ordnung der CKW-Bauten, welche von sparsamen Anpassungen an den Rändern abgesehen die gesamte Neubebauung des Perimeters bestimmt.

Die bis auf einen gut begründeten Akzent am Seetalplatz durchgehend sechsgeschossige Bebauung, die Dimensionierung der Baukörper und der Freiräume dazwischen bilden im Vollausbau eine in sich wohlgeordnete Ganzheit von ansprechender Dichte. Die Zwischenzustände der Bebauung sind hingegen kontrastreich; neben unvorteilhaft stehen gebliebenen Fragmenten eignet ihnen teilweise etwas Zerrissenes, vor allem beim Christlichen Zentrum Zollhaus.



Grundriss Erdgeschoss Vollausbau mit Freiraumkonzept



Schnitt

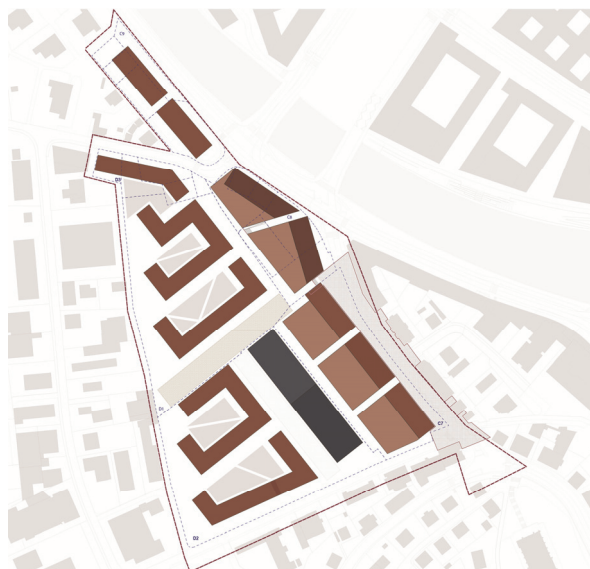
Prägendes Element des Projekts sind die blockrandartigen Hofbebauungen im Westen des Perimeters. Die Abmessungen der Baukörper und die differenzierte, leider etwas sehr stark tradierte Gestaltung der Freiräume vermitteln bei diesen vornehmlich dem Wohnen gewidmeten Bauten glaubhaft eine hohe Wohn- und Nutzungsqualität. Unvermittelt erfolgt der Bruch gegen Westen. Bebauung, Esplanade und Gassen enden an der harten und kaum durchlässigen Grenze zum Gewerbequartier, und der Zwischenraum -als „Rückgrat“ bezeichnet-, wirkt trotz Gestaltungsmassnahmen als Restraum. Ein in den Vorstudien des Projekts skizziertes Szenario hätte dieses benachbarte Gebiet einer ähnlich strukturierten Umnutzung geöffnet, was für die Etablierung der

neuen Typologie vorteilhaft wäre, aber aus Nutzungsüberlegungen bekanntlich nicht gewünscht wird. Die auf einen Siedlungsstreifen reduzierte Hoftypologie wirkt nun insgesamt zu vereinzelt. Allzu plakativ fällt auch der Kontrast zwischen den Hoftypen und der Sockel-Scheiben-Bebauung an der Hauptstrasse aus. Bei dieser Letzteren gibt es zudem Zweifel an der Nutzbarkeit der durch Quergassen unterteilten, in die Tiefe greifenden zweigeschossigen Gebäudesockel bzw. ob sich diese Art von Gewerbeflächen an dieser Lage und in dieser Menge vermieten lässt.

Die weiteren Überlegungen zu den Nutzungen wirken plausibel. Vermisst wird ein Ansatz, wie das Potential der grossflächigen Dächer der Sockelbauten ausgeschöpft werden könnte.

Wirklich erhaltenswert scheint den Verfassern innerhalb des Perimeters gar nichts zu sein. Der frühzeitige Abriss der CKW-Shedhalle wird als Befreiungsschlag verstanden. Was innerhalb des Konzepts zwar sinnfällig wirkt, könnte als *Fait accompli* langfristig auch auf Phantomschmerzen hinauslaufen: Wird die identitätsstiftende Wirkung dieses Baus auf Reussbühl nicht unterschätzt? Die Konzeption der Erschliessungsnetze erscheint plausibel. Folgerichtig daraus abgeleitet und im Ansatz vorstellbar ist die Gestaltung der Freiräume. Kontrovers diskutiert werden die teilweise terrassierten privaten Freiräume im Erdgeschoss. Gegen Westen wäre langfristig eine bessere Durchlässigkeit für Fussgänger wünschbar.

Im Endausbau entspricht die vorgeschlagene Erschliessungs- und Parkierungslösung dem neuesten Stand nachhaltiger, urbaner Mobilitätsplanung und hebt sich in diesem Punkt von den anderen Projekten ab. Das zentrale Parkhaus entpuppt sich bei der Etappierung jedoch als Handicap. Diese Lösung stellt für die verschiedenen Grundeigentümer eine unglückliche Verquickung unterschiedlicher Interessen dar. Nicht die durchaus diskutable Reduktion der Parkplatzzahl ist dabei das Problem.



Situation

Das sorgfältig bearbeitete Projekt zeigt nebst einigen Schwachpunkten zahlreiche sehr glaubwürdige Lösungsansätze auf. Der propagierte Bebauungstyp der halboffenen Höfe wäre räumlich und nutzungsmässig interessant und leistungsfähig, wirkt aber im Kontext als eine zu wenig eingebundene Ausnahme. Mit Bedauern wird festgestellt, dass die gewachsene Identität dieses Quartiers weitestgehend verloren geht.

7.2 Team Cometti Truffer

Verfasser

Cometti Truffer Architekten, Luzern

Fahrni Landschaftsarchitekten, Luzern



Modellfoto

Mittels nachvollziehbaren und adäquaten Zwischen- und Hauptpräsentationen, basierend u.a. auf historischen, bautypologischen und landschaftsräumlichen Motiven erklärt das Verfassersteam, warum sie der Testplanung für Reussbühl West quasi eine Mehrfachstrategie zu Grunde legen. Es werden drei Hauptpunkte formuliert, um das Ziel eine robuste und identitätsbildende Entwicklung zu erreichen. Einerseits soll die gewerblich-industrielle Vergangenheit des Gebietes referenziert und erkennbar gemacht werden. Zweitens soll ein in seiner Höhe auffällig ausgebildeter Solitär am Übergang zum Seetalplatz das Gebiet Reussbühl West selbstbewusst markieren. Drittens soll das bautypologische Motiv der Blockrandstrukturen den Bebauungsperimeter grundsätzlich städtebaulich gliedern und dabei qualitätsvolle Aussenräume generieren.

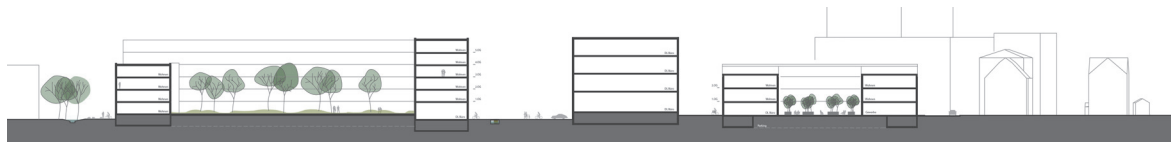
Im Sinne einer Referenzierung und Spurenlese der gewerblich-industriellen Historie wird die Shedhalle mit einem narrativen Neubau ersetzt. Die bestehende Volumetrie wird dabei in etwa übernommen und mit einem gedeckten Innenhof versehen. Die Projektverfasser stellen mit dieser baulichen Massnahme eine eigentliche Initialzündung für den Ort in Aussicht. Ob ein introvertierter und wenig definierter Raum in Kombination mit unorthodoxen Wohnungen den nötigen Impuls für eine räumliche Entwicklung bieten können, ist eher fraglich. Dessen Potential für eine breite, multifunktionale Nutzung wird angezweifelt.



Grundriss Erdgeschoss Vollausbau mit Freiraumkonzept

Ein weiterer wichtiger Punkt im städtebaulichen Massnahmenpaket ist die Ausbildung eines 14-geschossigen Hochhauses vis-à-vis des Seetalplatzes. In einer zweiten Etappe würde dieser Hochbau als städtebaulicher Akzent mit Leuchtkraft für das gesamte Stadtquartier folgen. Die Planer versprechen sich durch diesen Bau ökonomische Anreize für das gesamte Umfeld. Die eigentliche städtebauliche Stellung dieses hohen Hauses scheint jedoch vielmehr gegenwärtigen Eigentumsverhältnissen geschuldet und vermag so als identitätsbildendes, quartierübergreifendes Zeichen noch nicht zu überzeugen.

Als dritter, wesentlicher urbaner Baustein wird der südwestliche Bereich des Areals Reussbühl West mit formal differenzierten Blockstrukturen durchzogen, welche durch geschützte und durchgrünte Höfe Wohnqualität vor Ort generieren sollen. Leider ist dieses Versprechen kompromittiert durch Tiefgaragen, die sich grossflächig unter diese Hofräume schieben. Die Wohnnutzungen werden dabei privilegiert im Hochparterre angeordnet. Zu den sogenannten Begegnungsräumen hin werden Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss angeboten. Die Blockfiguren zeigen sich in der Volumetrie einem Muster folgend höhenversetzt. Die südwestliche Ecke wird um zwei Geschosse abgesenkt, mit dem willkommenen Effekt einer verbesserten Besonnung, der doch eher knapp bemessenen Innenhöfe. Die Aneinanderreihung von in sich differenziert modellierten Blockrandstrukturen, vermag einer gewissen Monotonie in den Aussenräumen nicht genügend entgegenzuwirken. Die im Begleittext beschriebene grosse bauliche Vielfalt kann so noch nicht glaubwürdig aufgezeigt werden.



Schnitt

Als öffentlicher Raum übernimmt die neu gebaute Shedhalle, im Sinne eines gedeckten Aussenraumes, eine zentrale Rolle im Gefüge von Plätzen und Strassenräumen. Dabei drängt sich die Frage auf, ob der direkt angrenzende, asketisch gestaltete Reussbühlplatz nicht zu stark konkurrenziert wird. Diese Frage liesse sich auch im Umkehrschluss stellen und zeigt die ungeklärte Hierarchie der beiden zentralen Plätze. Im Bereich der grossen Wohnblocks garantieren breit angelegte, öffentliche Erschliessungsräume, die räumliche Verzahnung hin zur Täschmatt. Ob mit dieser Massnahme die notwendigen differenzierten Freiräume, in welchen ein durchmischtes und nachhaltiges Stadtquartier gedeihen kann, entstehen, hegt das Beurteilungsgremium seine Zweifel. Die komplexe Aufgabenstellung wird im Bereich der Etappierbarkeit gemäss den Vorgaben umgesetzt. Die verschiedenen Aspekte der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit werden plausibel aufgezeigt. Einzig der Neubau der Shedhalle müsste wohl hinsichtlich dieser Terminologie nochmals kritisch geprüft werden.



Situation

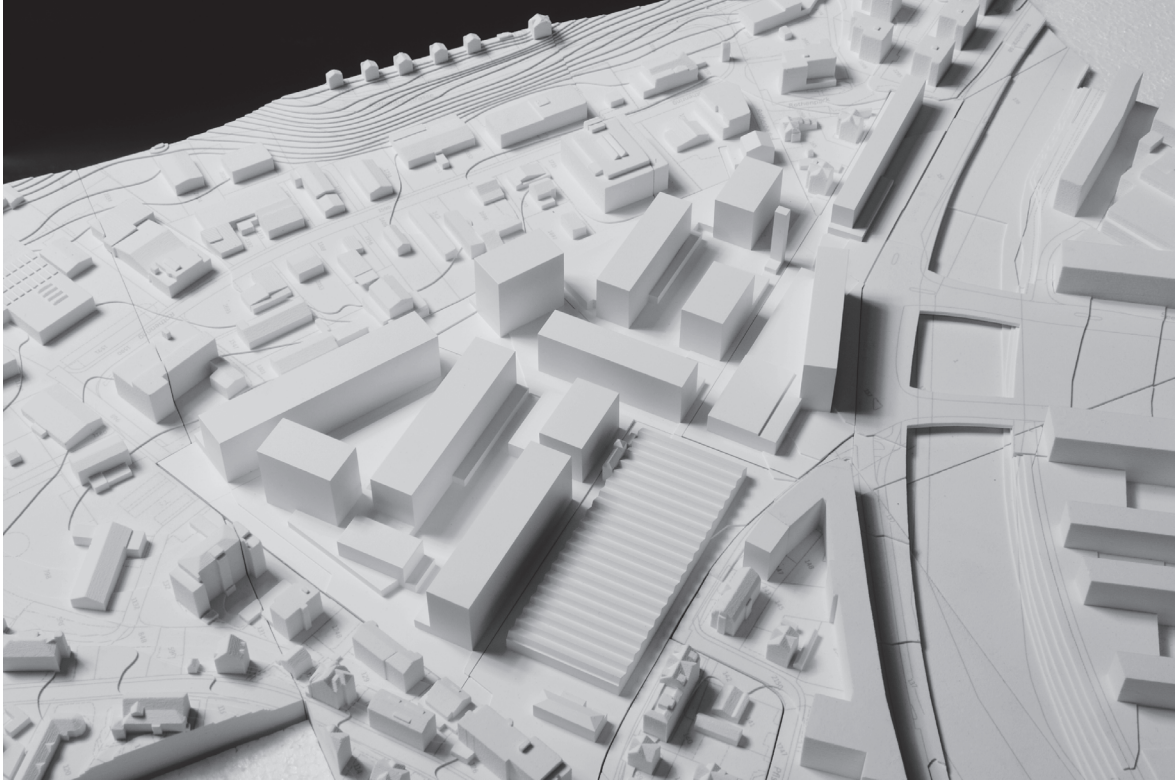
Zusammenfassend wirft die Planung noch zu viele Fragen auf und es scheint als besässe der städtebaulich und bautypologisch Entscheid, hauptsächlich auf Blockrandstrukturen zu setzen, welche in ihrer Grösse, Position und Funktion noch unausgereift sind, nicht das nötige Potential um ein tragfähiges und zukunftsgerichtetes städtebauliches Konzept auszubilden und dieses in einen relevanten Bebauungsplan zu überführen.

7.3 Team Oester Pfenninger

Verfasser

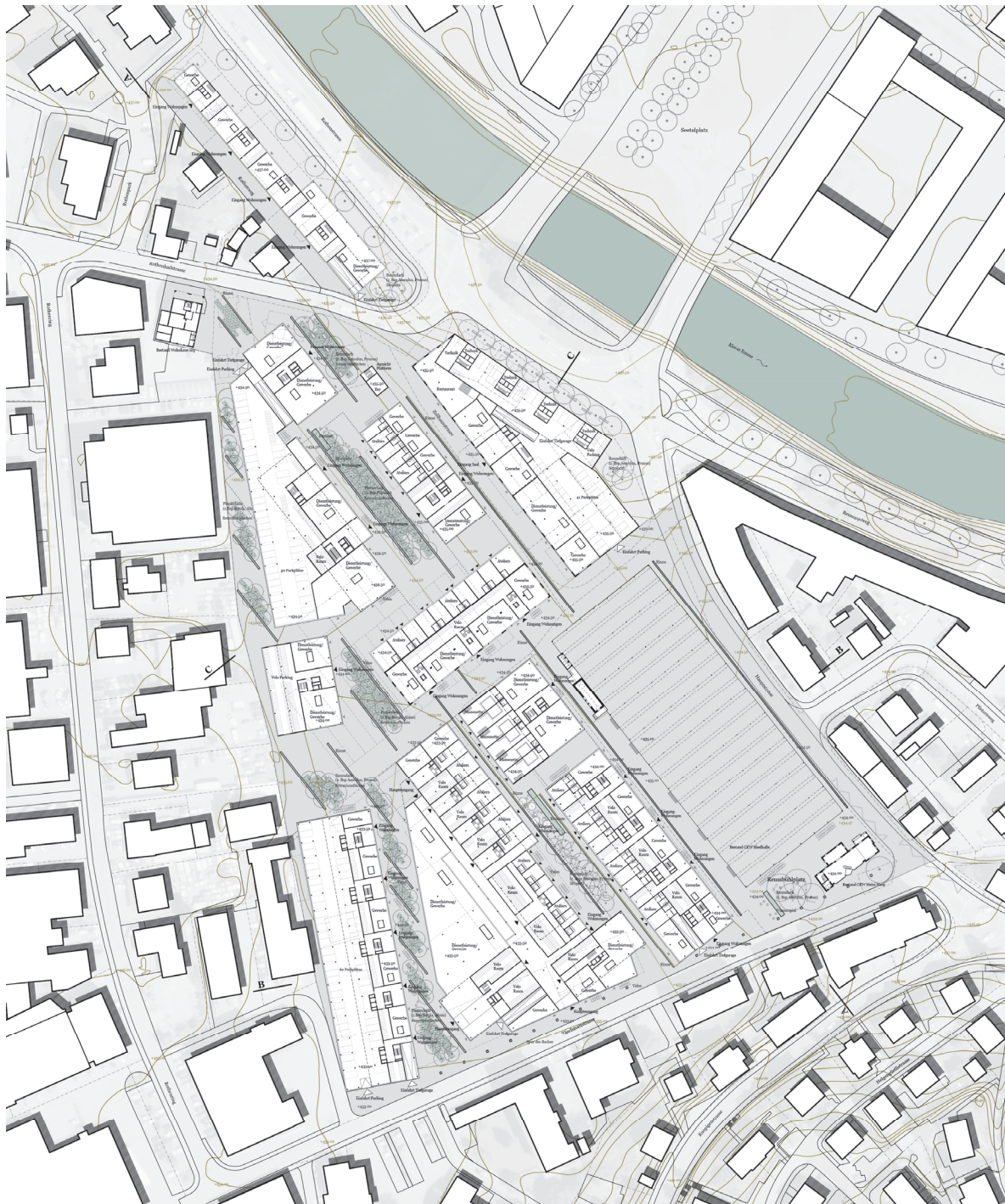
Architektur und Städtebau
Landschaftsarchitektur

Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich
mavo Landschaften, Zürich



Modellfoto

Die Verfasser begreifen das Testplanungsgebiet Reussbühl West als einen Ort der noch lange anhaltenden Transformation und schlagen darum ein städtebauliches Entwicklungsszenario vor, welches die wesentlichen Gegebenheiten des Ortes, den sogenannten Arealcode, respektiert und diesen gleichzeitig und überzeugend als Grundlage für die Entwicklung und massive Verdichtung benützt. Grossmassstäblichkeit mit Bezug auf den Bestand und die industrielle Vergangenheit, die Orthogonalität der Hochbauten mit den flexiblen Sockelbauten und die damit zusammenhängende Freiraumtypologien bilden das Grundgerüst dazu. Damit kann das noch länger anhaltende Nebeneinander von Industrie, Gewerbe und zunehmendem Wohnanteil auf für die einzelnen Grundeigentümer unabhängige und vielfältige Weise sichergestellt werden. Wesentliche Bestandesbauten wie die Shedhalle oder das Heini Haus werden erhalten, der Verlauf des historischen Kanalsystems wird respektiert. Die neuen städtebaulichen Setzungen und mögliche Etappierungen respektieren auch weitgehend die Grundeigentumsverhältnisse in den unterschiedlichen Eigentümergruppen. Einzig im Baufeld C8 ist dies nicht optimal.



Grundriss Erdgeschoss Vollausbau mit Freiraumkonzept

Der neue Reussbühlplatz wird zusammen mit dem Heini Haus und der Shedhalle als wesentlicher Identifikationsort etabliert. Der vorgeschlagene Aussichtsturm mit Bezug zum übergeordneten Rahmen und zum Seetalplatz erscheint weniger zwingend. Auf dieser Grundlage wird nicht ein zum vornherein fertiges „Bild“ als Ziel für Reussbühl West vorgeschlagen, sondern eine offenere Strategie der Stadtentwicklung, die aber auf klaren Prämissen und insbesondere einer speziellen Typologie der grossmassstäblichen Bauten beruht. Dieser Ansatz liesse sich auch auf das angrenzende Gewerbegebiet übertragen. Mit einer Gesamtdichte AZ 1.7 liegt der Vorschlag genau im Durchschnitt, wobei einzelne Areale eine wesentlich höhere Dichte aufweisen, was jedoch nicht unbedingt einer höheren Nutzungsqualität gleichkommt.

Der spezielle Bautyp ermöglicht die Setzung auch in einem Umfeld, welches einerseits sehr heterogen und vielleicht zu Beginn der Entwicklung auch noch sehr immissionsträchtig ist. Die vorgeschlagene Disposition lässt eine Vielzahl von Nutzungen, deren Mischung und ganz unterschiedliche Wohnungstypen und Formen zu. Die spezifische Nutzungstauglichkeit der zum Teil übertiefen Normalgeschosse müsste allerdings noch vertieft untersucht werden (Lärmimmissionen vs. tiefe Wohnungsgrundrisse). Daraus folgt auch eine dem industriell/gewerblichen Charakter des Gebiets entsprechende Typologie der eher einheitlich und hart gestalteten Freiräume. Deren meteorwasser-determinierte Gestaltungsansatz ist eigentlich schlüssig, bedarf aber einer weitergehenden Differenzierung.



Interessant in Bezug auf die Nutzung der Normalgeschosse und als wesentlicher Teil des Freiraumkonzepts, sind die vielfältig nutzbaren Dachzonen auf den Sockelbauten. Weil die quartiereigenen „grünen Freiräume“ weitestgehend auf diesen Sockeldächern angeordnet werden, sind sie auch über den vorhersehbaren langen Umsetzungsprozess mit möglichen Veränderungen dieses Bautyps sehr gefährdet. Die Formulierung einer Strategie zu deren konzeptionellen und technischen Sicherung und möglichen Transformation ist unabdingbar.

Die bestehende Shedhalle wird als wesentlich identitätsstiftendes Merkmal des Gebietes erkannt, vollständig erhalten und konsequenterweise von zusätzlicher Ausnützung komplett befreit. Es wird aufgezeigt, dass die heutige Nutzung der CKW mit einer Rochade auf dem Restareal der CKW untergebracht werden kann. Eine zentrale Herausforderung wird sein, die für zukünftige Entwicklungsszenarien durch den Erhalt der CKW-Shedhalle vorgesehene Verdichtung mit angemessener Qualität umsetzen zu können. Die wesentliche Frage der zukünftigen Nutzung und des Betriebs bleibt damit aber noch unbeantwortet und müsste weiter vertieft werden.

Die Etappierbarkeit ist gegeben und lässt sehr unterschiedliche Abfolgen für die Neubebauung der einzelnen Baufelder und sehr unterschiedliche Zwischenstände zu. Vor allem auch für die CKW sind nach wie vor ganz unterschiedliche Szenarien denkbar. Der Vorschlag für die Auslagerung der CKW Nutzungen aus der Shedhalle ist durchaus praktikabel.

Die Adressierung und Erschliessung des Areals erfolgt konsequent entlang der V-förmigen Haupterschliessungsachse. Die Parkierung erfolgt im Untergeschoss der einzelnen Baufelder. Die Zufahrten erfolgen peripher ab den Arealrändern.



Schwarzplan

Insgesamt handelt es sich sowohl städtebaulich als auch in Bezug auf die geforderte Flexibilität und Langfristigkeit der unterschiedlichen Entwicklungen um einen sehr wertvollen aber auch robusten Vorschlags mit angemessener Dichte für das Gebiet Reussbühl West. Stark und charakteristisch ist der Beitrag auch in Bezug auf die gewählte Bautypologie.

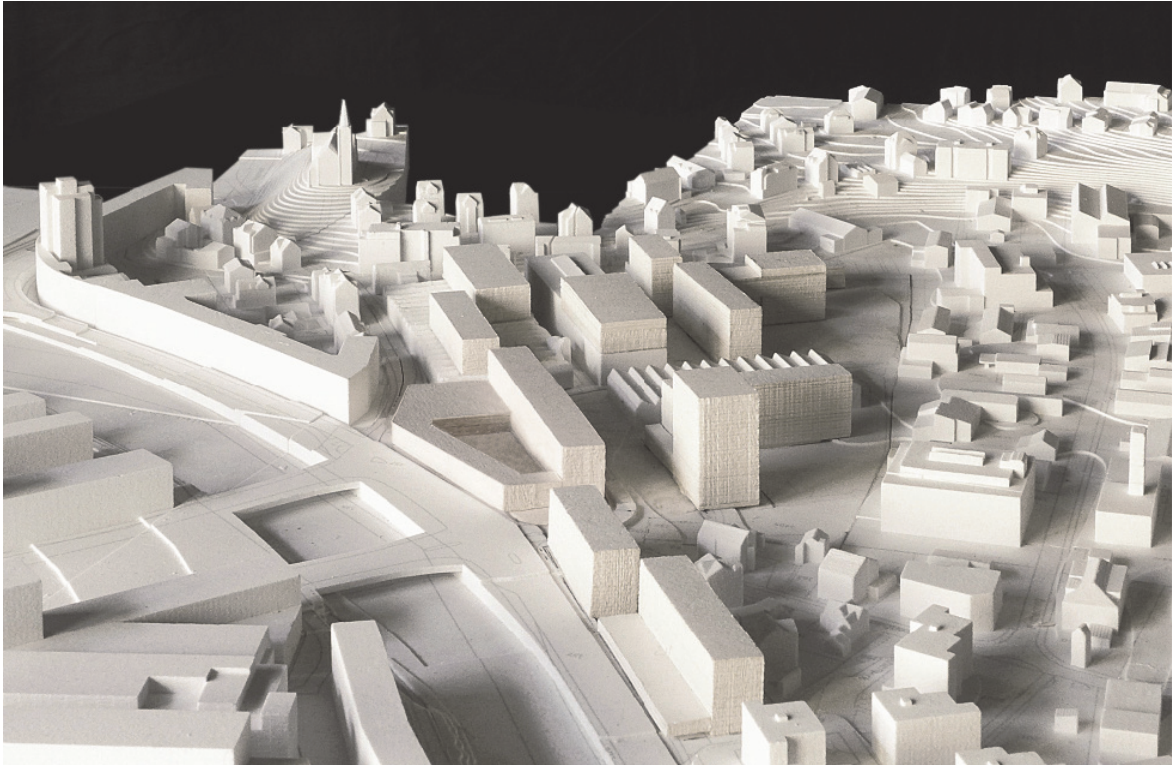
7.4 Team office haratori

Verfasser

office haratori, Zürich

office winhov, Amsterdam

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich



Modellfoto

Der Vorschlag für die Entwicklung von Reussbühl West basiert auf einer sorgfältigen Analyse des Ortes mit seiner vielfältigen und vor allem industriell geprägten Vergangenheit. Bewusst wird die Wahlverwandtschaft zu anderen Industriearealen im Umfeld gesucht. Die drei Themen Kontinuität, Flexibilität/Ökonomie und Atmosphäre/Identitätsstiftung bilden die Richtschnur für die zukünftigen Bebauungen und den Leitfaden für den notwendigen länger dauernden Entwicklungsprozess. Der Topographie entsprechend wird das ganze Areal orthogonal mit grossen längsrechteckigen Baukörpern, die dem Massstab der industriellen Vergangenheit verpflichtet sind, besetzt. Damit wird auch der historischen Bedeutung der Wasserkraft mit dem am Ort zum Teil noch vorhanden Kanalsystem Rechnung getragen. Die Bauhöhe ist einheitlich, nur in der Achse des Seetalplatzes wird ein höherer Akzent gesetzt. Die Anordnung der Baumassen, mit einer AZ von 1.8 der dichteste Vorschlag im Vergleich, erfolgt mit einer gewissen Konzentration entlang der im Inneren des Areals verlaufenden, zweifach geknickten Hapterschliessungsachse. Die Ränder des Areals werden tendenziell von Bebauungen entlastet. Etwa in der noch sehr unbestimmt ausformulierten Übergangs-Freiraumzone zum Gewerbegebiet, oder der vorgelagerten tiefen Bebauung des Bau-felds C8. Diese Massstäblichkeit und die konzentrierte Anordnung schaffen die entsprechenden Frei- und Erschliessungsräume mit ihren unterschiedlichen Funktionen. Der neue Reussbühlplatz wird an der historisch gewachsenen Lage zusammen mit dem bestehenden Gebäude vorgeschlagen. Die Nutzung und die verstärkte Öffnung der Shedhalle zur Hauptstrasse hin aktivieren diese

neu als zentralen urbanen Raum von Reussbühl West. So entsteht ein adäquates Gegenüber zu der auch zukünftig heterogenen Bebauung Reussbühl Ost. Nutzungsanordnungen und Adressbildung sind der Lage und der Massenverteilung folgend logisch und nachvollziehbar. Mit 85% wird ein hoher Wohnanteil vorgeschlagen. Dem Baugrund und der hohen Dichte verpflichtet, werden die Erdgeschosse konsequent als Hochparterre ausgebildet.



Grundriss Erdgeschoss Vollausbau mit Freiraumkonzept

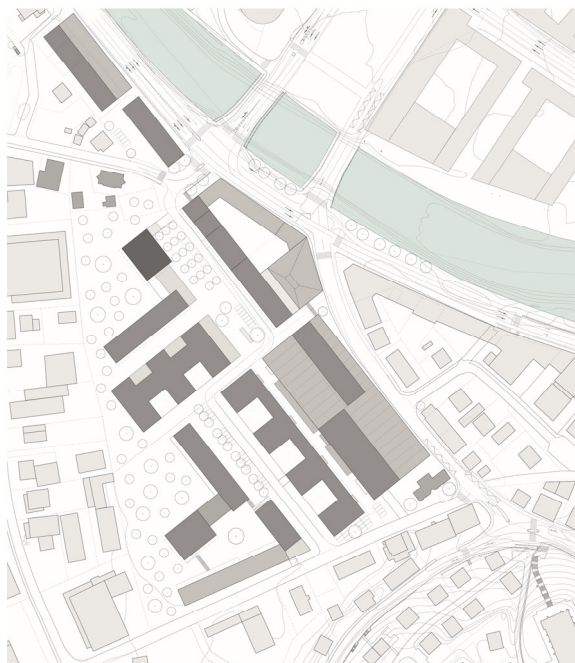
Sehr interessant ist der vorgeschlagene Umgang mit der CKW Shedhalle, die im Prinzip belassen, aber mit sehr unterschiedlichen Nutzungen und einem zusätzlichen Verdichtungspotenzial versehen wird. Diese Strategie, die auch auf sehr unterschiedlichen Eingriffstiefen basiert ist in der Kombination von unterschiedlichen öffentlichen (gedeckter Platz, Palmengarten) und kommerziellen Nutzungen (Brand Office space, Gewerbe/Wohnen), ein wertvoller Beitrag. Die Shedhalle in transformierter Form könnte so zu einem zentralen Identitätsträger und wichtigen Alleinstellungsmerkmal für das Entwicklungsgebiet Reussbühl West werden. Die „Zumutbarkeit“ der Verdichtung und die Eingriffstiefe müssten aber sowohl konzeptionell wie auch technisch / ökonomisch sehr sorgfältig abgewogen werden.



Schnitt

Die Etappierbarkeit ist weitgehend gegeben und erfordert keine vorgegebene Abfolge der Neubebauung. Sie folgt pragmatisch und mehr oder weniger den bestehenden Eigentumsverhältnissen und lässt sehr unterschiedliche Zwischenstände zu. Vor allem auch für die CKW sind nach wie vor ganz unterschiedliche Szenarien denkbar.

Die Parkierung erfolgt in einzelnen Anlagen, welche im Untergeschoss der jeweiligen Baufelder angeordnet sind. Die Zufahren erfolgen im Inneren des Areals ab der Haupteinfahrachse, was bezüglich resultierender Verkehrsbelastung im Quartierkern nicht abschliessend nachvollzogen werden kann.



Situation

Insgesamt handelt es sich um einen wertvollen Beitrag zur gestellten Aufgabe, der aufbauend auf den Charakteristiken des Ortes im Sinn der Kontinuität positiv, Flexibilität, klare Bebauungsmuster und mit der Integration der CKW Shedhalle eine gestärkte Identität für den Ort vorschlägt. Dem Gesamtdispositiv, welches sich auf den ersten Blick sehr überzeugend präsentiert, haftet allerdings auch eine gewisse, „kompositorische“ Zufälligkeit an, welche sich in der lange andauernden Entwicklung als Schwäche entpuppen könnte. Eine Vertiefung der richtig gesetzten freiräumlichen Entscheidungen fehlt leider.

8 Überarbeitung

8.1 Team Oester Pfenninger

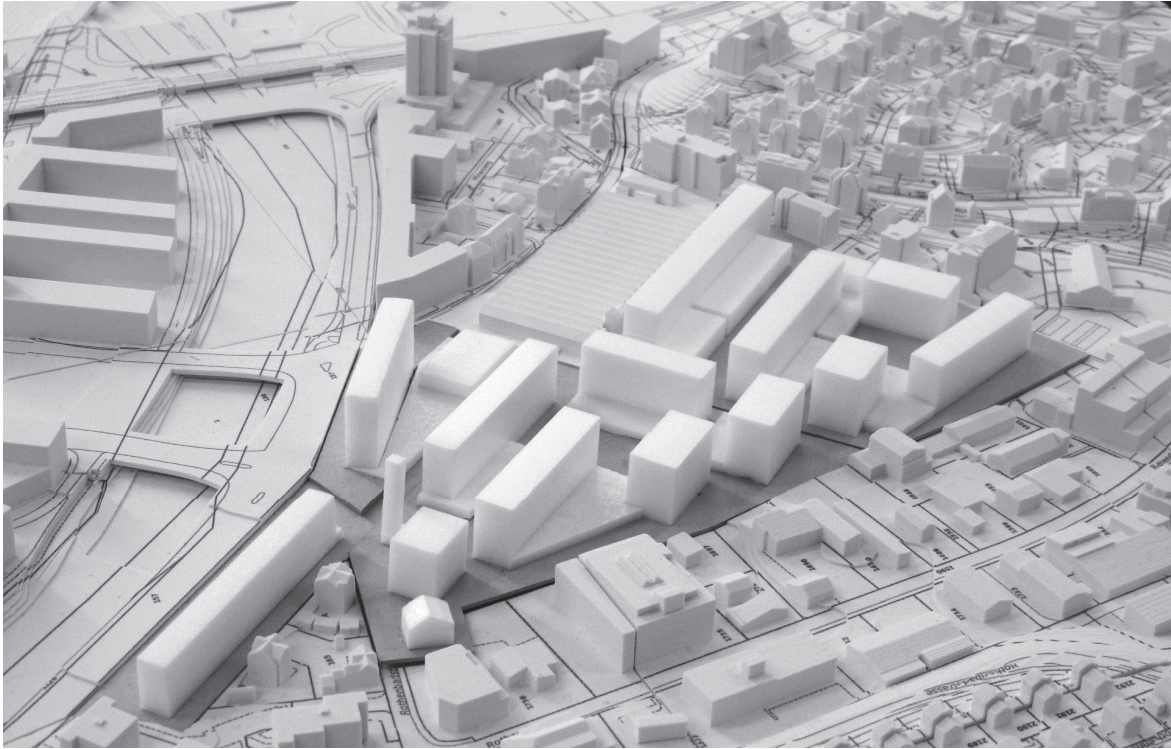
Verfasser

Architektur und Städtebau

Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

mavo Landschaften, Zürich



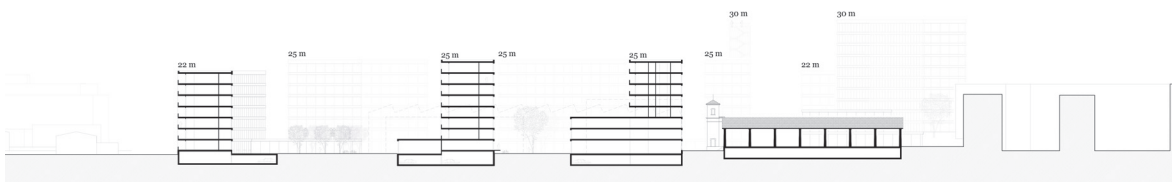
Modellfoto

Die Projektverfasser haben das Zielprojekt aufgrund der Empfehlungen und den Diskussionen und Inputs aus den Zwischenbesprechungen konsequent weiterentwickelt. Die erreichte Bearbeitungstiefe im Rahmen einer Testplanung ist bemerkenswert. Es konnten in den wesentlichen Punkten Klärungen und substantielle Optimierungen erreicht werden. Das Zielprojekt hat sich dabei als gute und robuste Grundlage erwiesen.

Nach wie vor bildet die Grossmassstäblichkeit mit Bezug auf die Geschichte und den Bestand, die Orthogonalität der nun schlankeren Hochbauten mit den flexiblen begrünten Sockelbauten und die damit zusammenhängende Freiraumtypologien das Grundgerüst. Insbesondere die Vereinheitlichung der Gebäudehöhen auf 25m (Ausnahme höherer Bau als gegenüber zum Seetalplatz) trägt zur Klärung und Stärkung des Konzepts bei. Das verspricht auch Zwischenstände von hoher städtebaulicher Qualität. Das Städtebauliche Konzept und die Nutzungszuordnungen liefern eine klare Grundlage für die Belebung und innere Erschliessung des Areals sowie die klare Adressierung der einzelnen Bauten. Die Abstimmung zwischen den strassenartigen Aussenräumen, den quartierrelevanten Freiräumen und der Bebauungen sind nun sehr stimmig in Bezug auf die Dichte. Dies ist existenziell für das gesamte Konzept und muss demnach in Dimension und Lage in den Bebauungsplan überführt werden. Der hohe Anteil nicht unterbauter Flächen ist stringent verbunden mit dem Aussenraumkonzept welches dem Ort in einfacher und angemessener Weise Rechnung trägt.



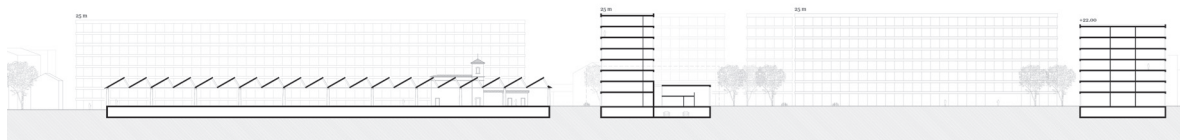
Grundriss Erdgeschoss Vollausbau mit Freiraumkonzept



Schnitt Shedhalle Quer

Die Weiterbearbeitung hat bestätigt, dass auch mit dem Erhalt der Shedhalle unter gewissen Bedingungen eine qualitativ gute Entwicklung der angrenzenden Baufelder mit im Vergleich zur Gesamtbebauung angemessener Dichte möglich sein kann. Für den Ort Reussbühl leistet dies einen wichtigen Beitrag in Bezug auf die Identität des zu transformierenden Gebietes. Teile der Halle sollen auch einen Beitrag zum Freiraumnetz leisten, daher ist es wichtig, dass in die Halle auch entsprechende öffentlichkeitswirksame Nutzungen integriert werden können und ein stärkerer Bezug zur verkehrsberuhigten Hauptstrasse hergestellt werden kann. Die Entwicklung des Bau-felds C7 ist deshalb immer im Zusammenhang mit dem gesamten Planungsprimeter zu betrachten, auch um das Verhältnis von Freiraum/Öffentlichkeit und Bebauung/baulicher Dichte nicht zu gefährden. Der Reussbühlplatz übernimmt mit dem für die Identitätsstiftung ebenfalls sehr relevanten Heini Haus eine wichtige Funktion im Übergang zum „Dorf“ Reussbühl. Er wird ergänzt durch die Vielzahl kleinerer Freiräume im Arealinneren. Ein weiterer übergeordneter Platz wird somit nicht benötigt.

Der Erhalt der Shedhalle bedingt einen wesentlichen Mehraufwand für die Grundeigentümerin (Neubau, Verlust Parkplätze etc.). Die aus dem Masterplan zugewiesenen Nutzflächen gehen auf dem Areal C7 verloren.



Schnitt Shedhalle Längs

Die Verfasser schlagen eine Querverbindung durch das angrenzende Gewerbegebiet vor, dies ist zusammen mit der Verbindung Reussbühl Ost – Reussbühl West wichtig um die Anbindung an die umliegenden Gebiete sicher zu stellen.

Neben der nun einheitlicheren Gebäudehöhe (zirka 25m) der schlankeren Hochbauten kommt den zugehörigen Sockelbauten mit den begrünten Dachflächen zentrale Bedeutung zu. Hier ist es im Dienst der Aussenräume wichtig, eine einheitliche Fassadenhöhe zu etablieren. Dem Gebäude auf dem Baufeld C8 kommt als Gegenüber zum Seetalplatz eine Ausnahmestellung zu, welche eine besonders sorgfältige Entwicklung erfordert.



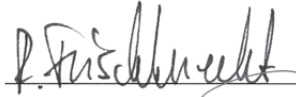
Übersichtsplan Volumen

9 Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht zum Testplanungsverfahren wurde vom Begleitgremium im Dezember 2015 im Rahmen einer schriftlichen Vernehmlassung genehmigt.

SachexpertInnen

Ruedi Frischknecht

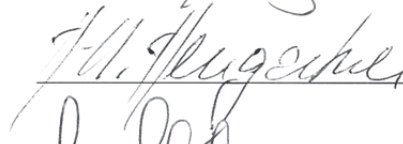


Silvan Arzethauser



Arzethauser Management
Kaufmannstrasse 4 6003 Lucern
Tel. 058 207 34 34 Fax 058 207 34 35
www.iam.ch

Hans-Urs Hengartner



Stefan Schädle

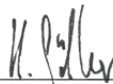


Andreas Simon



FachexpertInnen

Ulrike Gölker



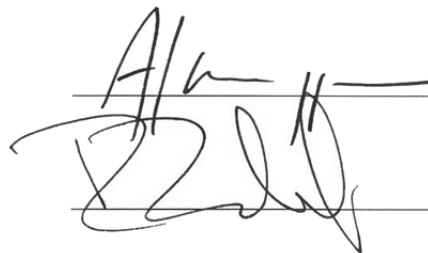
Fabian Kaufmann



Jürg Rehsteiner



Andreas Sonderegger



Rainer Zulauf



