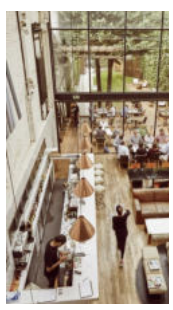
STÄDTEBAULICHE SETZUNG

Der Entwurf für das neue Gebäude am Pilatusplatz orientiert sich an der Morphologie der Stadtstruktur im Brennpunkt der Strassenkreuzung und Einfallsachsen von Pilatus-, Obergrundstrasse und Hallwilerweg.
Im Gegensatz zum Schwanenplatz am See, dem Kapellplatz in der Altstadt oder der Parkanlage des Vögeligärtli im Hirschmatt-Neustadt-Quartier, ist der Pilatusplatz wie oft im Stadtgefüge nicht durch die Figur einer Platzgestalt geformt, sondern als Knotenpunkt von verschiedenen Verkehrsachsen geprägt. Und durch den starken Verkehrsfluss am Pilatusplatz erscheint es heute schwierig überhaupt eine Platzgestalt zu erkennen. Vielmehr liegt er im Einflussgebiet der vier Quartiere Obergrund, Säli-Bruch-Obergütsch, Kleinstadt und Hirschmatt-Neustadt. Sie charakterisieren massgeblich den Ort, sind äussersten lebendig und zeigen, wie die Namen es vermuten lassen, unterschiedliche urbane Gesichter der Stadt.
Stellvertretend soll das neue Haus ein Teil des Pilatusplatzes sein und diesen mitprägen, ja anstelle des Verkehrs auf der Kreuzung einen Platz freigeben für das Leben und die Menschen in der Stadt. Das neue Haus steht nicht am Platz, es steht auf dem Platz. Im Erdgeschoss wird ein "Mikroquartier" abgebildet mit einem gedeckten, der Strassenkreuzung zugewandten einladenden Vorplatz als Portique des Gebäudes, einer Arkade an der Obergrundstrasse mit der Bushaltestelle, einer Passage die den Mühlebachweg fasst und in den Hof zu den Fachwerkhäusern führt. Allseitig ausgerichtete Laden- und Gewerbelokale, ein Kiosk und eine Cafébar beherrschen das öffentliche "Quartierleben".
Das zweiflügelige, 11-geschossige Haus wächst aus der Randbebauung des Geviertes heraus und vervollständigt die Hofstruktur. An der spitzwinkligen Ecke kulminiert es nicht als turmartiges Einzelgebäude, sondern zeigt sich als Doppel- oder Zwillingshaus, welches sich als konkav geformte Silhouette mit zwei zweigeschossigen Attikas zur Stadt hin manifestieren. So soll das Haus zweierlei darstellen. Einerseits markiert und dominiert es als repräsentatives hohes Gebäude den Pilatusplatz und die Einfallachsen in die Stadt, anderseits vervollständigt es als Reparatur die klassische Stadtstruktur der Gründerzeit, umschmiegt die kleineren Fachwerkhofhäuser und gibt ihnen eine sinnstiftende, schützende Intimität. Gleichzeitig bildet das Alte und Neue in der Massstäblichkeit einen überraschenden, frischen Kontrast.



FREIRAUMGESTALTUNG

Als innerstädtischer Knotenpunkt führt der Pilatusplatz Erschliessungsachsen aus fünf Richtungen zusammen. Verkehrsströme und Bewegung sind prägend. Der neu formulierte Ort soll im Dialog zu Bewegung und Aufenthalt, Urbanität und Atmosphäre stehen. Das neue Gebäude wird durch seine Morphologie Teil des gewachsenen Stadtgefüges, manifestiert für Anwohner und Passanten zugleich die Wahrnehmung als "Haus Pilatus" des Pilatusplatzes.
Bewegung und Aufenthalt diffundieren durch das Innen und Aussen des Gebäudes. Ladenlokale und Cafe schaffen durch ihre allseitige Ausrichtung einerseits zum Strassen-, andererseits zum Hofraum differenzierte Interaktionen mit dem Aussenraum. Im Schnittpunkt der Gebäudeachsen zum Pilatusplatz empfängt ein gedeckter Vorplatz den Passanten, führt über eine Passage in den rückversetzten Teil des Platzes. Durchgehende Belagsflächen führen in den dreiseitig gefassten hofartigen Raum. Zu den historischen Fachwerkhäusern Mühlbach bildet die umschmiegende Gebäudekante einen wohltuend beruhigten Ort. Gelegenheit zum gemächlichen flanieren, verweilen, sich auf einen Café niederzulassen oder sich auf historische Spuren des Ortes zu begeben. Die Spitalmühle und das Nebengebäude fügen sich über eine Platzfläche stärker zusammen, formulieren innerhalb des Hofraumes eine Eigenständigkeit. Umliegendes Wohnen und Gewerbe, Anwohner und Passanten eignen sich den mit einem lockeren Baumhain bestanden, chaussierten Platz zu gleichen Teilen an. Der Hofraum wird über Bruch-, Pilatus- und Obergrundstrasse bzw. Pilatusplatz erschlossen und damit eine allseitige Öffnung in den umliegenden Stadtraum geschaffen. Die Baumreihe der bestehenden Kastanien entlang der Obergrundstrasse wird nördlich über den Pilatusplatz weitergeführt und leitet mit Lederhülsenbäumen über zum Halliwilerweg.
Im westlichen Teil des Pilatusplatzes zur Oberen Pilatusstrasse fügt sich das konzipierte Strassenprojekt mit Flächen für bewegten und ruhenden Verkehr ein. An der Obergrundstrasse befindet sich ein Wartebereich der Bushaltestelle.

NUTZUNGSMIX, NEUE RÄUME AM PILATUSPLATZ

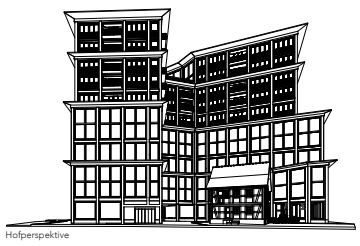
Sowohl in der Horizontalen, wie auch in der Vertikalen widerspiegelt sich die Nutzungsvielfalt des neuen Hochhauses am Pilatusplatz. Im Erdgeschoss sind mehrseitig zur Strasse, zur Passage und zum Hof hin orientiert die öffentlichen Nutzungen situiert; in verschieden grossen Lokalen entsteht ein kleiner informeller Food Market und findet seine Kundschaft bei den Schülern in der Umgebung, den Passanten, den Geschäftsleuten und Bewohnern der Quartiere und mainfestiert das städtische Leben, mit Marktständen, Läden, Gewerbelokalen, einer Cafébar und einem Kiosk. In dessen Mitte umgeben von einem lauschigen Biergarten steht das historische Fachwerkhaus als Kaffeehaus und "Wohnzimmer" im Hof.
Die fünf darüber liegenden Geschosse sind als frei unterteilbare Büroflächen konzipiert. Diese können sowohl stockwerkweise, aber auch als einzelne Einheiten gemietet werden. Eine Annhame über die Unterteilung ist in den Plänen ersichtlich. Mögliche Mieter könnten Versicherungen, Rechtsanwaltskanzleien, Finnanzmanagement-Institutionen, aber auch IT- Anbieter oder Telekommunikationsfirmen sein. Es ist auch denkbar, dass Stiftungen wie beispielsweise das Lucerne Festival Büroräumlichkeiten im LU TWO mieten würden. Die Büros werden über zwei Treppenkerne mit je einem Feuerwehrlift erschlossen. Über die gleichen Treppenhäuser gelangt man zu den drei Wohngeschossen.
Drei- und vierspännig sind die Wohnungen angeordnet. Mehrheitlich als 2 ½ und 3 ½-Zimmer Appartement entworfen, sind sie grosszügig, loftartig als Enfilade-Typen geschnitten und Back to Back an einer mittleren Infrastrukturzone angegliedert. In der Typologie der Wohnungen am Pilatusplatz stellt sich die Bauherrschaft eher Bewohner mit kleineren Haushalten vor als dass sich der Ort für typische grössere Familienwohnungen eignen würde. Diese Annahme entspricht einer seit längeren anhaltenden und auch prognostizierten Nachfrage im Wohnungsmarkt. Bei den Mietern könnte es sich um Leute handeln, die sehr mit der Stadt Luzern und deren Annahmlichkeiten von Kultur und dem See verbunden sind. Durch die Nähe zum Bahnhof könnte es sich auch eine Mieterschaft ansprechen die in Luzern wohnen möchte, jedocht in Bern, Basel, Olten oder Zürich arbeitet.
Zuoberst auf dem Gebäude in zwei separaten, zweigeschossigen Attikas als Rooftop in aussichtsreicher Lage befinden sich eine der Öffentlichkeit zugängliche Bar sowie Co-working Räumlichkeiten, welche je nach Betriebsmodell, studenweise gemietet werden können. Diese Nutzung entspricht aktuellen Arbeitstrends.
8 weitere luxuriösere Penthousewohnungen ergänzen den Wohnungsmix im Hochhaus.
Die beiden Attikas spannen zwischen sich eine gediegene Dachterrasse auf, welche den öffentlichen Räumen zugeordnet ist. Ein separater Lift gewährleistet unabhängig von der Wohnungs- und Büroerschliessung den Barbetrieb und den Zugang zu den Co-working Räumen.
In einem ersten Untergeschoss sind die Technikräume, die Wohnungskeller und eine erste Ebene für die Tiefgarage, welche über einen Platz sparenden Autolift erschlossen wird, situiert. Darunter auf einer zweiten Parkebene sind die weiteren erforderlichen Parkplätze und Infrastrukturräume untergebracht.

ARCHITEKTONISCHE GESTALT

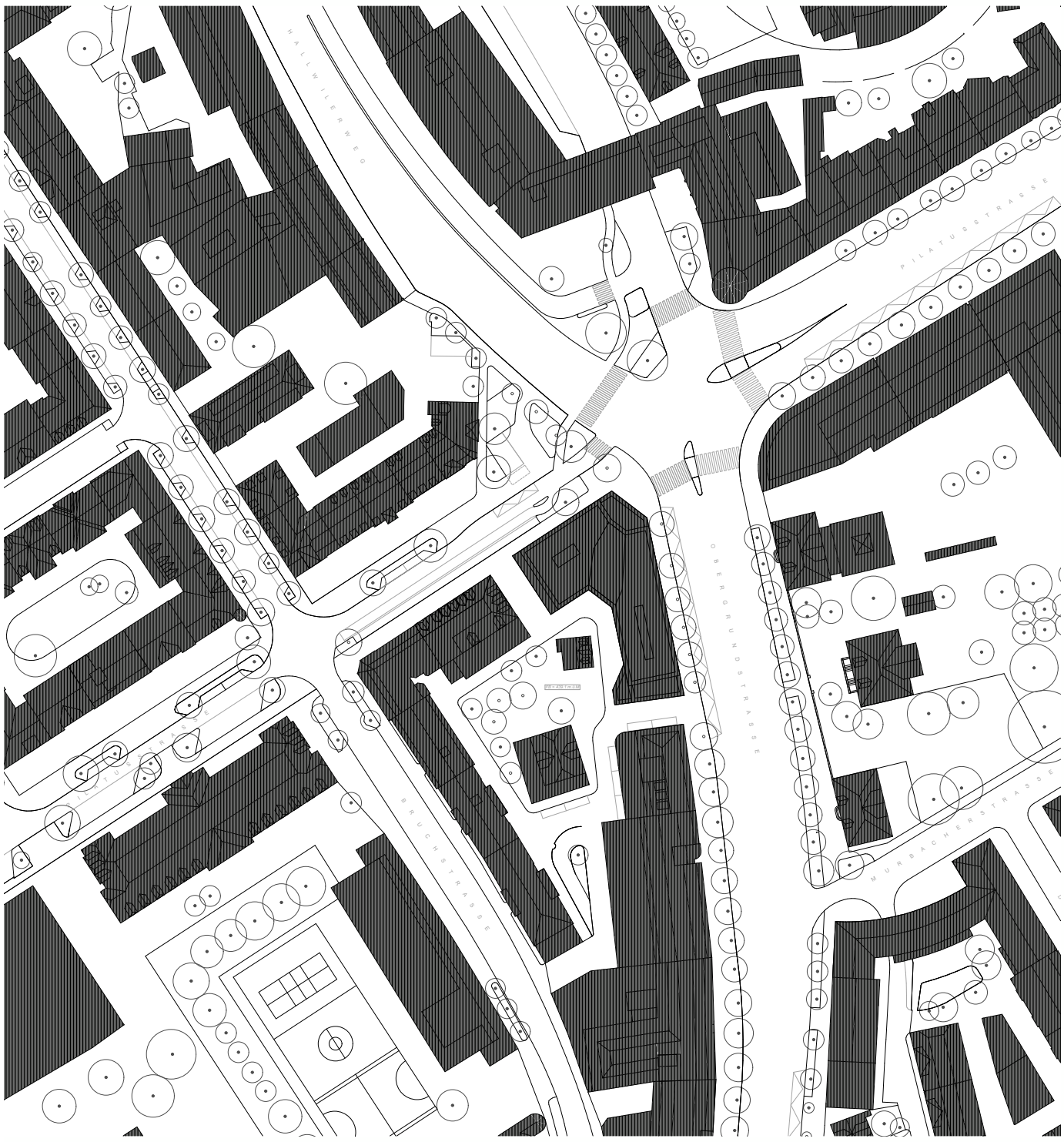
In der gewählten Architektursprache können Vorbilder von Wohnhäuser aus der alten Welt und Hochhäusern aus der neuen Welt, aber auch Architekturen aus der Nachbarschaft, wie zum Beispiel der Zentralbibliothek von Otto Dreyer von 1951 gefunden werden.
Eine filigrane Skelettstruktur aus Kunststein und kräftigen Gurt- und Dachgesimsen charakterisieren die architektonische Gestalt. Das Volumen wird in der Höhenentwicklung durch die Gesimse gegliedert. Das Haus wiederspiegelt sozusagen die vertikal gestapelte Stadt mit den verschiedenen Nutzungen, Läden, Gastronomie, Arbeiten und Wohnen. Jeweils drei Geschosse im Hauptvolumen und zwei Geschosse in den Attikas werden durch die Gesimse zusammengefasst und noch oben hin kasskadierend stirnseitig zu den Nachbarhäusern zurück gestaffelt. Die Fenster, mehrfeldrig über die Geschosse hinweg grossmasstäblich zusammengefasst, verleihen dem Gebäude eine elegante, markante Ausstrahlung. Vitrinenartige Kastenfenster ermöglichen die Rollladenladenkasten der Vertikalstoffmarkisen zu kaschieren, um die Glas- scheiben mit schmalen Rahmen zu fassen. Sie erhöhen auf der Strassenseite den Lärmschutz, schützen die windexponierten Sonnenmarkisen und verdecken strassenseitig in den Wohngeschossen die Absturzgeländer hinter den Schiebefenstern. Auf der südorientierten Hofseite entfallen bei den Wohnungen die äusseren Verglasungen, dafür erhalten alle Fenster wohnlich anmutende französische Balkone mit dazwischenliegenden Loggien. Der Overall der Fassadengestalt unterstreicht den repräsentativen Charakter des Gebäudes im Stadtgefüge an prominenter Lage.

VERKEHR

Die innerstädtische Lage bedingt eine Priorisierung der Gestaltung auf den Fussverkehr (Zugänge und Umgebungsgestaltung). Rund drei Viertel der Wege zum und vom Gebäude werden zu Fuss erfolgen. Die Lage am Pilatusplatz ist mit den städtischen Buslinien hervorragend erschlossen; Die Haltestelle Pilatusplatz ist eine der wichtigsten Umsteigehaltestelle, entsprechend sind die Warteräume dimensioniert und gedeckt. Die Haltestellen werden behindertengerecht ausgestaltet.
Zu den Veloabstellplätzen: Es sind rund 120 Veloabstellplätze vorgesehen; rund 20 sind im ersten Untergeschoss vorgesehen (Mieter), rund 100 sollen im Hof angeordnet werden. Es sind 6 Motorradparkplätze aussen und 2 im Gebäude geplant. Weitere öffentliche Velo- und Motorradabstellplätze sind in der Pilatusstrasse auf der gegenüberliegenden Seite denkbar. Die Anlieferung zum Hof und die Zufahrt zum Garagenautolift erfolgt über die Pilatusstrasse. Die Anzahl der Auto-Stellplätze ist auf 18 Stellplätze reduziert. Der Bedarf für MIV-Stellplätze wird entsprechend dem Parkplatzreglement definiert. Die Lage in der Zone II City erlaubt eine starke Reduktion auf die vorgesehenen 18 oder sogar noch weniger Parkfelder. Die starke Reduktion der MIV Parkfelder wird gestützt auf die Mobilitätsstrategie der Stadt und auf die beiden Reglemente für eine nachhaltige städtische Mobilität.



Hofperspektive



DACHAUFSICHT 1:500