

Geschäfts- und Wohnhaus Pilatusplatz

Projektwettbewerb für Investoren und Architekten

Abgabe im Baurecht mit Projektverpflichtung

Schlussbericht des Preisgerichts

Februar 2020



Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele der Arealentwicklung	4
2	Verfahren	6
2.1	Veranstalterin	6
2.2	Verfahrensbegleitung	6
2.3	Ziel des Verfahrens	6
2.4	Verfahrensart	6
2.5	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	6
2.6	Preisgericht	7
2.7	Preise und Ankäufe	8
2.8	Weiterbearbeitung	8
2.9	Ablauf und Termine	9
3	Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	10
3.1	Vorgaben	10
3.2	Rahmenbedingungen	12
4	Beurteilung	13
4.1	Vorprüfung und Zulassung	13
4.2	Beurteilung der Projektbeiträge	14
5	Dank und Würdigung	18
6	Genehmigung	19
7	Rangierte Projektbeiträge	20
	Lu Two	20
	Häuser am Pilatusplatz	24
	Playtime	28
	Pilatushof	32
	Tomli	36
	Levare	40
8	Weitere Projektbeiträge	44
	Pilatusplatz 1	44
	Kraft. Werk. Platz	44
	Two of us	45
	Grüne Schmitte	45
	Semiramis (1)	46
	Lucy	46
	Excelsior	47

Gustav	47
Semiramis (2)	48
Lucy in the Sky	48
6003 Findling	49
360°	49
Cristal	50
Luce	50
Metropol	51
HUP	51
Selma	52
Vorwärts	52
Coco	53
Le petit prince	53
Pilatusturm X	54
Piazzetta	54
Smithson	55
Alpenakelei	55
Anhang: Empfehlungen des Preisgerichts	56

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Für viele Besucherinnen und Besucher, die mit dem Auto oder mit dem Bus nach Luzern reisen, vermittelt der Pilatusplatz einen der ersten Eindrücke von Luzern. Hier treffen Obergrundstrasse, Hallwilerweg und Pilatusstrasse zusammen. Zudem ist der Pilatusplatz, der sich in Gehdistanz zum Hauptbahnhof befindet, ein intensiv genutzter Knotenpunkt im öffentlichen Verkehrsnetz. Gleichzeitig begrenzen die verkehrsreichen Strassenachsen, die diesen Ort prägen, die Weiterentwicklung und Ausdehnung der Luzerner Innenstadt.

Am Pilatusplatz wird deutlich, dass Attraktivität für den Fussverkehr, anziehende Erdgeschossnutzungen und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum eng miteinander verknüpft sind. Die aktuellen Gegebenheiten ergeben eine hohe Verkehrsbelastung und lange Wartezeiten für den Fussverkehr, jedoch wird der Aufenthalt durch Lärm und Emissionen beeinträchtigt. Passantinnen und Passanten werden nicht zum Verweilen angeregt, es gibt kaum attraktive und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen. So bleibt die Funktionalität des Pilatusplatzes als öffentlicher Raum unbefriedigend. Das grosse Potenzial des Standorts kann nicht ausgeschöpft werden.

Der Pilatusplatz hat eine lange Entwicklungsgeschichte hinter sich, welche durch verschiedene planerische, wirtschaftliche und politische Interessen geprägt wurde. Die Bauten und Strukturen die den Pilatusplatz umgeben, spiegeln sehr unterschiedliche Konzepte und Phasen der Stadtentwicklung wider. In der Summe ergibt sich daraus ein unzulänglich definierter Stadtraum, wobei das heute unbebaute Entwicklungsareal eine besonders augenfällige Lücke im Stadtgefüge darstellt.

Die Entwicklung des städtischen Areals bietet die Chance, diese Lücke zu schliessen dem Platz ein Gesicht zu geben, ihn räumlich zu fassen und zu beleben. Es kann ein Beitrag zur innerstädtischen Verdichtung geleistet werden, wirtschaftliches Wachstum generiert und die Ansiedlung von Unternehmen gefördert werden. So kann der Pilatusplatz - und damit die Stadt Luzern - für Unternehmen attraktiv gestaltet und seinem Potenzial gerecht werden, die Stadt an prominenter Stelle mitzuprägen.

Um diese Chance zu nutzen, hat der Grosse Stadtrat im Februar 2017 beschlossen, einen Projektwettbewerb für Investoren und Architekten (Abgabe im Baurecht mit Projektverpflichtung) für die Arealentwicklung Pilatusplatz durchzuführen.

1.2 Ziele der Arealentwicklung

Die Entwicklung des Areals Pilatusplatz soll der Prominenz des Standorts und der angestrebten, grossen Strahlkraft des Projekts Rechnung tragen. Die Gestaltung soll die Identität der Lokalität stärken, indem sie auf deren Stärken eingeht und sie herausarbeitet. Die zu entwickelnden Bauten sollen dem Pilatusplatz eine räumliche Fassung verleihen, während Freiräume neu definiert und qualitativ gestaltet werden sollen. Die Stadt legt Wert auf eine hochwertige und qualitätsvolle Fassadengestaltung. Das Erdgeschoss ist mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und wirkt auf die Stadtbewohner attraktiv.

Die Arealentwicklung am Pilatusplatz bietet zudem die Möglichkeit, die öffentlichen Freiräume differenziert auszubilden: Eine belebte und geschäftige Seite nach aussen, und eine ruhige eher introvertierte Hofsituation im «inneren» Teil der Überbauung zu schaffen. Letztere soll - wie der Stadthauspark - als kleine Oase im stark vom Verkehr geprägten Stadtteil rund um den Pilatusplatz funktionieren.

Die zentrale Lage am Pilatusplatz ist für die Ansiedlung von wertschöpfungsintensiven Unternehmen prädestiniert. Zudem will die Stadt notwendige Flächen für Arbeit/Dienstleistungen zur Verfügung stellen, um auch der wirtschaftlichen Entwicklung Raum zu bieten. Am Pilatusplatz soll deshalb ein attraktives Geschäfts- und Wohnhaus entstehen, welches im Sinne der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit langfristig flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Dabei soll sichergestellt werden, dass nicht nur der minimal vorgeschriebene Anteil an Geschäftsflächen realisiert wird.

Im Januar 2017 hat der Stadtrat deshalb die folgenden Ziele für die Arealentwicklung formuliert:

Städtebauliche Aufwertung

Für viele Besucherinnen und Besucher der Stadt vermittelt der Pilatusplatz einen der ersten Eindrücke von Luzern. In dieser Hinsicht besteht ein Verbesserungspotenzial, das mit der zukünftigen Entwicklung des Areals unbedingt ausgeschöpft werden muss. Die neue Bebauung am Pilatusplatz wird einen grossen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums ausüben. Zurzeit wird diese der städtebaulichen Prominenz, den historischen Bauten und der intensiven öffentlichen Nutzung, etwa im Rahmen der ÖV-Haltestelle, nicht gerecht.

Wirtschaftliche Ziele

Aus Sicht der Stadt soll die Entwicklung des Areals die Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Unternehmen ermöglichen, um für die Zukunft zusätzliches Steuersubstrat zu generieren. Dafür werden insbesondere grössere, zusammenhängende Büroflächen benötigt.



Abbildung 1: Luftbild Pilatusplatz (Quelle: Stadt Luzern, Geoinformationszentrum)

2 Verfahren

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin des vorliegenden Projektwettbewerbs für Investoren und Architekten war die Stadt Luzern, vertreten durch die Baudirektion, Abteilung Immobilien.

2.2 Verfahrensbegleitung

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens sowie die Durchführung, respektive die Organisation der Vorprüfung erfolgte durch die Metron Raumentwicklung AG, Brugg.

2.3 Ziel des Verfahrens

Die Stadt Luzern hat einen Projektwettbewerb für Investoren und Architekten durchgeführt, um das Land nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens an einen Investor im Baurecht abzugeben. Nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags ist, anschliessend an die notwendigen Planungs- und Baubewilligungsverfahren (Gestaltungsplan, etc.), die Realisierung vorzunehmen. Im Rahmen dieser Bewilligungsverfahren wird die Stadt Luzern die Projektentwicklung begleiten und prüfen und damit auch die Qualität der Gebäudehülle sicherstellen.

Mit der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Auswahl eines städtebaulich und architektonisch hochwertigen Projekts.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes.
- Schaffung von Büroflächen, die für die Ansiedlung attraktiver und wertschöpfungsintensiver Unternehmen interessant sind.
- Schaffung von attraktiven Wohnungen.
- Attraktives Baurechtszins-Angebot.

2.4 Verfahrensart

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen einstufigen Projektwettbewerb für Investoren und Architekten/Landschaftsarchitekten (Projektwettbewerb gemäss Art. 3.3 SIA 142) kombiniert mit einem Baurechtszinsangebot. Der Projektwettbewerb wurde als offenes, anonymes Verfahren durchgeführt. Der Projektwettbewerb unterstand **nicht** dem öffentlichen Beschaffungswesen. Die Auftraggeberin erklärte die Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009) als verbindlich.

2.5 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Der vorliegende Projektwettbewerb wurde öffentlich ausgeschrieben. Um eine gesamtheitliche Planung und Realisierung sicherzustellen, richtete sich die Ausschreibung an Bietergemeinschaften, die **zwingend**

aus einem Investor/Totalunternehmer und einem Projektierungsteam mit Planerinnen und Planern der Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur zu bestehen hatte. Der Beizug von weiteren Fachplanern erfolgte nach Bedarf und Vorschlag der Teilnehmenden. Die Federführung hatte durch den Investor/Totalunternehmer zu erfolgen. Mehrfachteilnahmen für alle Fachrichtungen waren nicht zulässig.

Teilnahmeberechtigt waren Investoren/Totalunternehmer mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz und Projektierungsteams mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit der Staat Gegenrecht gewährt.

2.6 Preisgericht

Zur Beurteilung des Projektwettbewerbs setzte die Auftraggeberin folgendes Preisgericht ein:

SachpreisrichterInnen (stimmberechtigt)

- Manuela Jost, Stadt Luzern, Baudirektion (Stadträtin)
- Marko Virant, Stadt Luzern, Immobilien (Stadtbaumeister)
- Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS, Hochschule Luzern (Leiter Studiengang MScRE)
- Dominic Church, Stadt Luzern, Immobilien (Projektleiter strategische Planung)
- Dominik Frei, Stadt Luzern, Stadtplanung (Ressortleiter Gebietsentwicklung und öffentlicher Raum) (Ersatz)

FachpreisrichterInnen (stimmberechtigt)

- Prof. Luca Deon, Deon AG, Luzern (Städtebau/Architektur) (Vorsitz)
- Prof. Valentin Bearth, Bearth & Deplazes, Chur (Städtebau/Architektur)
- Jürg Rehsteiner, Stadt Luzern, Stadtarchitekt (Städtebau/Architektur)
- Katrin Schubiger, 10:8 Architekten GmbH, Zürich (Städtebau/Architektur)
- Erich Zwahlen, Zwahlen & Zwahlen, Cham (Landschaftsarchitektur)
- Caroline Fiechter, Fiechter & Salzmann Architekten, Zürich (Städtebau/Architektur) (Ersatz)

Experten (Mitglieder Preisgericht, nicht stimmberechtigt)

- Patrick Ernst, brücker+ernst gmbh sia, Luzern (Experte Energie und Nachhaltigkeit)
- Peter Weber, Stadt Luzern, Finanzdirektion (Beauftragter für Wirtschaftsfragen)
- Andreas Zettel, Wirtschaftsförderung Luzern, Unternehmensentwicklung
- Brigitte Hürzeler, QV Obergrund (Vertretung Quartiervereine)
- Jael Sara Huwiler, Stadt Luzern, Stadtplanung (Gebietsentwicklung und öffentlicher Raum)

weitere Experten (Beizug für Fragenbeantwortung, Vorprüfung, Beurteilung)

- Cony Grünenfelder, kantonale Denkmalpflegerin
- Bernhard Gut, Stadt Luzern, Umweltschutz (Energiebeauftragter)
- Stefan Herfort, Stadt Luzern, Umweltschutz (Projektleiter Natur-/ Landschaftsschutz)
- Markus Hofmann, Stadt Luzern, Leiter Bereich Baugesuche (Planungsrecht)
- Roger Furrer, Sinus AG, Lärmschutz und Umweltplanung
- Stefan Huonder, Stadt Luzern, Tiefbauamt (Projektleiter Pilatusplatz)
- Martin Urwyler, Stadt Luzern, Mobilität und Erschliessung

- Corrado von Felten, Gebäudeversicherung Luzern (Brandschutzexperte VKF)
- Bojan Stevanovic, Swiss Safety Center AG (Brandschutzexperte VKF)
- Stephan Vollenweider, Balmer&Etienne (Finanzierung/Wirtschaftlichkeit)
- Dr. Stefan Mattmann, EGLI MATTMANN HEHLI Rechtsanwälte Notare

2.7 Preise und Ankäufe

Für drei bis sechs Preise und Ankäufe stand dem Preisgericht eine Summe von CHF 215'000.– (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Die Verteilung des Preisgeldes lag im Ermessen des Preisgerichts.

2.8 Weiterbearbeitung

Die Stadt Luzern beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigung des Wettbewerbsresultats durch den Stadtrat und durch das Parlament, die weitere Projektbeauftragung entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts zu vergeben bzw. das Land an die siegreiche Bietergemeinschaft des vorliegenden Projektwettbewerbs im Baurecht abzutreten. Die Stadt Luzern delegiert die Weiterbearbeitung an die Baurechtsnehmerin innerhalb des Baurechtsvertrags. Die Stadt Luzern nimmt somit keinen Einfluss auf die weitere Honorierung der beauftragten Planer in den Phasen Gestaltungsplan und Projektierung/Realisierung.

Der vom Projektierungsteam eingereichte Projektbeitrag ist ein integrierender Bestandteil des Baurechtsvertrags. Der Investor verpflichtet sich, diesen Projektbeitrag bei der Planung und Realisierung vollständig umzusetzen und zu erfüllen. Der Investor ist verpflichtet, für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes sowie für das gesamte Planungs- und Bauvorhaben das Projektierungsteam aus dem Wettbewerbsverfahren (Architekt und Landschaftsarchitekt) mit mind. 58.5 % der Leistungen gemäss SIA-Norm 102, Art. 7.8 und SIA-Norm 105 zu beauftragen.

Die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, umgehend nach Genehmigung des Baurechtsvertrags die notwendigen Planungs- und Bewilligungsverfahren für die Bebauung des Baurechtsareals einzuleiten, bzw. vorzunehmen (Gestaltungsplan, Baueingabe) und anschliessend ohne Unterbruch die Realisierung in Angriff zu nehmen.

Das Gestaltungsplanverfahren und sämtliche Projektierungsaufwendungen bis zu den rechtskräftigen planerischen Voraussetzungen für die Realisierung tätigt die Baurechtsnehmerin auf eigenes Risiko.

2.9 Ablauf und Termine

Projektschritt

Publikation im Kantonsblatt
Anmeldung
Bezug der Unterlagen
Einreichung schriftliche Fragen
Abgabe Einzureichende Unterlagen / Modell
Beurteilung (1.Tag)
Beurteilung (2.Tag)
Publikation Schlussbericht und Ausstellung

Datum

22. Juni 2019
bis 13. September 2019
ab 28. Juni 2019
bis 23. August 2019
22. November 2019 / 6. Dezember 2019
10. Januar 2020
14. Januar 2020
April 2020

3 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

3.1 Vorgaben

Für die Entwicklung des Areals wurde erwartet, dass die Projektbeiträge folgende Eigenschaften aufweisen:

Städtebauliche Anforderungen

Die Arealentwicklung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Pilatusplatzes. Bauten und Freiräume gehen konzeptionell und gestalterisch differenziert auf den Charakter, sowie die Chancen und Herausforderungen des unmittelbaren Umfelds ein. Die Gestaltung von Bauten und Freiräumen schafft attraktive Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas. Die volumetrische und gestalterische Strahlkraft und die Fassadenqualität der Bebauung werden dem prominenten Standort in der Stadt Luzern gerecht. Ein sensibler Umgang mit dem Ort trägt dem Umstand Rechnung, dass viele Erinnerungen und Emotionen der Luzerner Bevölkerung damit verbunden sind.

Anforderungen öffentlicher Raum

Die Arealentwicklung am Pilatusplatz schafft ein attraktives «Gegenüber» zur Innenstadt und regt Fussgängerinnen und Fussgänger dadurch an, die Verkehrsachsen zu überqueren und damit die der Innenstadt abgewandten Quartiere rund um die Bruchstrasse zu beleben. Dazu tragen publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss bei, welche eng mit der Gestaltung des direkt an das Gebäude grenzenden öffentlichen Raumes korrespondieren. Den zahlreichen Fahrgästen des ÖV, die zu verschiedenen Tageszeiten an der Bushaltestelle verweilen, ist ein angenehmer und witterungsgeschützter Aufenthaltsort geboten.

Anforderungen Nutzung Hochbau

Oberirdisch beträgt die Geschossfläche (GF nach SIA 416) mindestens 7'000m². Die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 hat belegt, dass eine Bebauung mit bis zu 8'400m² GF möglich ist. Die Stadtbaukommission hat sich erstmals am 20.02.2014 und erneut am 27.07.2018 für eine Bruttogeschossfläche von zirka 7'000m² ausgesprochen.

Der grösstmögliche Anteil der Geschossfläche wird für Büroflächen genutzt. Der Anteil der Geschossfläche für Wohnungen geht nicht über den nach Art. 14 Abs. 5 der geltenden BZO geforderten Anteil hinaus (mindestens die Fläche in der Grösse von drei Vollgeschossen und eines allfälligen Attika- oder Dachgeschosses). Das Gebäude erzielt eine hohe Flächeneffizienz indem pro Nutzungsbereich ein hoher Quotient NF/GF erreicht wird.

Die Gebäudestruktur ermöglicht generell ein hohes Mass an Flexibilität und lässt unterschiedliche Nutzungen zu. Das Erdgeschoss besitzt eine öffentlichkeitswirksame Nutzung und wird dem Stellenwert des Standorts im Stadtgefüge gerecht.

Anforderungen Gebäudestandard

Bauten und Freiräume leisten einen messbaren Beitrag dazu, dass die Zielstellungen der 2000-Watt-Gesellschaft und der Grünstadt Schweiz erreicht werden. Dabei wird ein gestalterisch und konzeptionell integrierter Ansatz verfolgt. Bauten werden nach dem erhöhten Gebäudestandard geplant und realisiert. Ent-

sprechend sind die Zielwerte und Zusatzanforderungen gemäss SIA-Effizienzpfad Energie, Ausgabe 2017, für die nicht erneuerbare Primärenergie und Treibhausgasemissionen zu erfüllen.

Es ist auf einen massvollen Einsatz der Ressourcen und Effizienz, im Sinne der Grauen Energie und Treibhausgasemissionen zu achten. Entwurfsrelevante Grössen mit grosser Hebelwirkung, wie die Kompaktheit der Gebäude, Ausdehnung der Untergeschosse, ausgewogene Fensterflächen, ein materialeffizientes Tragwerk und die ressourcenbewusste Materialwahl, sind konsequent und gesamtheitlich zu befolgen. Das Gebäudetechnikkonzept baut auf konzentrierten und durchgehenden Schachtzonen auf und Systeme mit unterschiedlicher Lebensdauer werden getrennt installiert. Das Energiekonzept ist aufgrund des Energie-richtplans der Stadt Luzern zu erarbeiten.

Anforderungen Mühlebachweg 8

Das Haus Mühlebachweg 8 bleibt am aktuellen Standort erhalten und wird im Einklang mit seinem denkmalpflegerischen Schutzstatus aufgewertet. Dabei wird es auf eine Weise genutzt, die das Gesamtkonzept unterstützt und den umgebenden Aussenraum qualitativ bereichert.

Die baulichen Massnahmen für die Nutzung des Hauses Mühlebachweg 8 sind im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung auszuweisen.

Anforderungen ÖV-Nutzer und Fussgänger

Die Gestaltung der Erdgeschosszone, insbesondere an der Obergrundstrasse, trägt dem hohen Aufkommen von Fussgängerinnen und Fussgängern sowie Fahrgästen des öffentlichen Verkehrs Rechnung. Flächen für den Fussverkehr und für den Aufenthalt von ÖV-Fahrgästen sind angemessen dimensioniert. Infrastrukturen und witterungsgeschützte Aufenthaltsflächen für ÖV-Fahrgäste sind in die Gestaltung des Bauwerks integriert.

Anforderungen Mobilität

Die Arealentwicklung ist autoarm und leistet dadurch einen Beitrag, dass der motorisierte Individualverkehr (MiV) in der Innenstadt nicht zunimmt.

Erwartet wird ein Mobilitätsmanagement mit Service-Elementen, etwa nach dem Vorbild des Areals Sagenmatt in Ebikon. Dabei wählt jede Mieterschaft ein passendes Mobilitätspaket, welches auf ÖV-Abos und einem Car- und Bike-sharing-Angebot aufbaut. (siehe <http://www.sagenmatt.ch/lebensqualitaet>)

Stellplätze für Fahrzeuge von Nutzern und Bewohnern befinden sich in einer unterirdischen Einstellhalle, welche über einen Autolift erschlossen wird. Auf eine Rampe wird verzichtet, weil diese einen zu grossen Anteil der Nutzfläche im Erdgeschoss beansprucht und den Kontakt zwischen der öffentlichkeitswirksamen Nutzung im Erdgeschoss und dem öffentlich zugänglichen Aussenraum unterbricht. Die Zufahrt zum Autolift erfolgt über die Pilatusstrasse. Der Wartebereich befindet sich auf dem Entwicklungsareal. Die Ausfahrt vom Autolift erfolgt ebenfalls zur Pilatusstrasse.

Das Bauwerk bietet Nutzern und Bewohnern eine ausreichende Anzahl gedeckter Veloabstellplätze. Veloabstellplätze für Besucher sind frei zugänglich und in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Lage und Gestaltung aussenliegender Veloabstellplätze unterstützt die Bildung von attraktiven Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Anforderungen Umwelt

Durch eine Minimierung des Versiegelungsanteils der Aussenräume und den Einsatz gestalterisch wie ökologisch wertvoller Grünelemente leistet die Fläche einen wertvollen Beitrag zur Klimaanpassung (wärmere Temperaturen und zunehmende Starkniederschlagsereignisse).

Vor dem Hintergrund der exponierten innerstädtischen Lage ist für die Gebäude ein Konzept für den Einsatz verschiedener Grünelemente zu erarbeiten, mit dem Ziel, einen möglichst grossen stadtklimatischen und ökologischen Nutzen zu erzielen. Eine abgestimmte Planung auf die mögliche Nutzung von Fassaden- und Dachflächen zur Energiegewinnung ist erforderlich.

Anforderungen Entsorgung

Hauskehricht wird nicht im öffentlichen Raum gelagert, sondern in Containern gesammelt, die sich in einem Raum im Untergeschoss des Bauwerks befinden. Die Container werden am Tage der Abholung mit dem Autolift auf Erdgeschossniveau transportiert und in einer Nische zur Abholung parat gestellt.

Öffentliche Nutzung oberstes Geschoss

Im obersten Geschoss des Bauwerks befindet sich eine öffentlich zugängliche Nutzung. Es ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen mögliche Nutzungskonflikte (z.B. Regelung interne Erschliessung (separater Lift) oder Lärmbelastung gegenüber Nachbarn) auf ein Minimum reduziert werden können.

3.2 Rahmenbedingungen

Entwicklungsareal

Das Entwicklungsareal Pilatusplatz umfasst das Grundstück 229 GB Luzern I.U. (2'645m²) sowie das Grundstück 232 GB Luzern I.U. (70m²) (siehe Abbildung 2).

Das Grundstück 229 GB Luzern I.U. ist durch eine Neuordnung mehrerer kleinerer Grundstücke entstanden. Diese spiegeln die historisch gewachsene, jedoch nicht mehr vorhandene, Baustruktur (siehe Abbildung 3).



Abbildung 2: Entwicklungsareal heute (= Gestaltungsplanperimeter).



Abbildung 3: Historische Parzellenstruktur und Prinzip zukünftige Zuordnung Finanzvermögen (rot), Verwaltungsvermögen (blau).

4 Beurteilung

Die Beurteilung des Projektwettbewerbs fand am 10. und am 14. Januar 2020 im grossen Saal Rubin der Viva Luzern Eichhof in Luzern statt. Entschuldigen musste sich für beide Tage Dominik Frei (Ersatz Sachpreisrichter). Das Preisgericht war ansonsten vollzählig anwesend und somit beschlussfähig. Zusätzlich waren an beiden Beurteilungstagen Expertinnen und Experten von verschiedenen Fachbereichen anwesend.

4.1 Vorprüfung und Zulassung

Die Vorprüfung erfolgte vom 02. bis 18. Dezember 2019 durch die Metron Raumentwicklung AG in Zusammenarbeit mit weiteren Experten. Die Projektbeiträge wurden im Hinblick auf die im Wettbewerbsprogramm sowie in der Fragenbeantwortung formulierten Rahmenbedingungen geprüft. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht festgehalten und dem Preisgericht zu Beginn des ersten Beurteilungstages abgegeben.

Ergebnisse formelle Vorprüfung

Es haben 30 Bietergemeinschaften ihren Projektbeitrag und ihr Angebot fristgerecht und davon 29 Bietergemeinschaften unter Einhaltung der Anonymität eingereicht. Eine Bietergemeinschaft hat die Einhaltung der Anonymität verletzt und wurde demzufolge einstimmig von der Beurteilung ausgeschlossen:

- Alpenakelei

Ergebnisse Vorprüfung Eignungskriterien

Im Rahmen der Vorprüfung wurden die Projektbeiträge anhand folgender, im Programm formulierten Eignungskriterien geprüft:

- Leistungsnachweis (Programm, Kap. 3.1.1)
- Finanzierungskonzept und Finanzierungsnachweis («Bonität») (Programm, Kap. 3.1.2)
- Nachweis Wirtschaftlichkeit (Programm, Kap. 3.1.3)
- Angebot Baurechtszins mind. CHF 459'000.- (Programm, Kap. 3.1.4)
- Baurechtsvergabe und Vertrag (Programm, Kap. 3.1.5)

Die Vorprüfung hat ergeben, dass 3 Bietergemeinschaften die Eignungskriterien 3.1.2 und 3.1.3 nicht erfüllen konnten. Sie wurden einstimmig von der Beurteilung ausgeschlossen.

- Gustav
- 6003 Findling
- Alpenakelei

Drei Bietergemeinschaften haben die Eignungskriterien 3.1.4 und 3.1.5 nicht erfüllt und wurden ebenfalls einstimmig von der Beurteilung ausgeschlossen.

- Kraft Werk Platz
- Cristal
- Metropol

4.2 Beurteilung der Projektbeiträge

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Projektbeiträge erfolgte anhand folgender, im Programm formulierter Beurteilungskriterien:

- A) Kontext Städtebau und Architektur (Gewichtung 40 Prozent)
- B) Nutzung und Erschliessung (Gewichtung 20 Prozent)
- C) Nachhaltigkeit und Effizienz (Gewichtung 10 Prozent)
- D) Baurechtszinsangebot (Gewichtung 30 Prozent)

Die Projektbeiträge und die Baurechtsofferten wurden getrennt beurteilt. In einem ersten Schritt wurden die anonym eingereichten Projektbeiträge vom Preisgericht hinsichtlich der Beurteilungskriterien A-C beurteilt, bewertet und rangiert. Unabhängig davon wurden die separat z.H. des Notars eingereichten Baurechtszinsangebote von diesem hinsichtlich des Beurteilungskriteriums D beurteilt und bewertet. In einem zweiten Schritt wurden die anonymisierten Ergebnisse des Notars und die Ergebnisse des Preisgerichts in eine Gesamtbeurteilung überführt.

Informationsrundgang

Zu Beginn des ersten Beurteilungstages hatten die Mitglieder des Preisgerichts Zeit, sich einen Überblick über die Projektbeiträge zu verschaffen. Die Fachpreisrichter lasen sich insbesondere in die sechs ihnen zugewiesenen Projektbeiträge ein.

1. Beurteilungsrundgang

Der erste Beurteilungsrundgang fand im Plenum unter Federführung der/s jeweils zugeordneten Fachpreisrichterin/Fachpreisrichters statt. Einleitend für die Diskussion wurden die Projektbeiträge jeweils wertfrei dem Plenum vorgestellt. Jeder Projektbeitrag wurde anschliessend ausgiebig diskutiert und hinsichtlich der im Wettbewerbsprogramm formulierten Beurteilungskriterien A-C gemeinsam bewertet, wobei der Schwerpunkt bei diesem ersten Rundgang beim Kriterium A Kontext Städtebau und Architektur gesetzt wurde. Zudem wurden jeweils die Ergebnisse der Vorprüfung in Bezug auf Baurecht, Nutzung und Raumprogramm, Nachhaltigkeit, Umwelt und Mobilität/Erschliessung mit in die Diskussion einbezogen.

Im Laufe der intensiven Diskussionen zeigte sich, dass bei den einzelnen Projektbeiträgen unterschiedliche Lösungsansätze mit unterschiedlichen Qualitäten und Potenzialen vorliegen. Im ersten Beurteilungsrundgang wurden aufgrund der festgestellten Mängel hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung und Präsenz, der architektonischen und konzeptionellen Qualität sowie der Nutzungsanforderungen folgende 8 Projektbeiträge einstimmig ausgeschieden:

- Two of us
- Semiramis (1)
- 360°
- Selma
- Le petit prince
- Pilatusturm X
- Piazzetta

- Smithson

2. Beurteilungsrundgang

Im 2. Beurteilungsrundgang wurden die verbliebenen 16 Projektbeiträge nochmals ausgiebig besprochen und im Hinblick auf die Öffentlichkeitswirksamkeit, die Nutzung und Erschliessung sowie die Erfüllung der Disziplin Nachhaltigkeit vertieft diskutiert.

Es zeigte sich, dass 10 der verbliebenen 16 Projektbeiträge in Bezug auf die Beurteilungskriterien im Vergleich zu den übrigen Projektbeiträgen geringere Qualitäten aufweisen. Aufgrund der festgestellten Schwächen in Bezug auf die Nutzeranforderungen sowie der vergleichsweise geringeren Qualität bezüglich der Beurteilungskriterien Städtebau, Architektur und Aussenraum wurden folgende 10 Projektbeiträge einstimmig im 2. Rundgang ausgeschieden:

- Pilatusplatz 1
- Grüne Schmitte
- Lucy
- Semiramis (2)
- Lucy in the sky
- Luce
- HUP
- Vorwärts
- Coco
- Levare

Kontrollrundgang und Projektbeiträge der engeren Wahl

Um die Ergebnisse der beiden Beurteilungsrundgänge zu prüfen und zu bestätigen, fand ein Kontrollrundgang im Plenum statt. Dieser Rundgang führte zu folgenden Rückkommensanträgen:

- Excelsior: Bei näherer Betrachtung werden einige Mängel, insbesondere hinsichtlich Nutzungsanforderungen im Erdgeschoss und in der Gebäudestruktur festgestellt. Das Preisgericht entschied einstimmig, dass der Projektbeitrag Excelsior nicht in die engere Wahl der Projektbeiträge aufgenommen und somit im 2. Rundgang ausgeschieden wird.
- Levare: Das Projekt Levare schied im zweiten Beurteilungsrundgang aus. Die erneute Diskussion im Kontrollrundgang machte jedoch deutlich, dass der Projektbeitrag insbesondere hinsichtlich Städtebau und Architektur zu wenig gewürdigt wurde. Auch in der Auseinandersetzung mit der Öffentlichkeitswirksamkeit schnitt der Projektbeitrag sehr gut ab. Das Preisgericht entschied einstimmig, den Projektbeitrag Levare in die Projektbeiträge der engeren Wahl aufzunehmen.

Unter Einbezug der Rückkommensanträge wurden folgende 10 Projektbeiträge im 2. Beurteilungsrundgang ausgeschieden:

- Pilatusplatz 1
- Grüne Schmitte
- Lucy
- Excelsior

- Semiramis (2)
- Lucy in the sky
- Luce
- HUP
- Vorwärts
- Coco

Die verbleibenden 6 Projektbeiträge bilden somit die Projektbeiträge der engeren Wahl:

- Playtime
- Häuser am Pilatusplatz
- Pilatushof
- Lu two
- Tomli
- Levare

Vertiefte Vorprüfung

Die vertiefte Vorprüfung der Projektbeiträge der engeren Wahl erfolgte vom 11. bis 13. Januar 2020 hinsichtlich Baurecht, Denkmalschutz, Nachhaltigkeit, Lärmschutz und Brandschutz. Die Projektbeiträge wurden im Hinblick auf die im Wettbewerbsprogramm formulierten sowie in der Fragenbeantwortung präzisierten Rahmenbedingungen nochmals vertieft geprüft. Die Ergebnisse wurden jeweils in einem Kurzbericht festgehalten und dem Preisgericht zu Beginn des zweiten Beurteilungstages abgegeben und von den jeweiligen Experten vorgestellt.

Festlegung Rangierung Kriterien A-C

Die 6 Projektbeiträge der engeren Wahl wurden nochmals vergleichend diskutiert. Sie unterscheiden sich in zentralen städtebaulichen und architektonischen Herangehensweisen wesentlich. Sie weisen einerseits grosse Unterschiede in ihrer volumetrischen Setzung, in ihren Bezügen zum öffentlichen Raum und in ihrer Präsenz und identitätsstiftenden Wirkung am Pilatusplatz auf. Andererseits wurden auch bezüglich der Interpretation der Nutzungsanforderungen, der Auseinandersetzung mit der Rolle im bestehenden Quartier, der Erschliessung, dem Umgang mit der Disziplin Nachhaltigkeit sowie der Materialisierung grosse konzeptionelle Unterschiede festgestellt. Die Ergebnisse der vertieften Vorprüfung sind in die Diskussionen eingeflossen. Im Verlauf der intensiven Diskussionen zeigte sich, dass das Projekt Lu two die höchsten Qualitäten und Potenziale aufweist.

Vom Preisgericht wird folgende Rangierung einstimmig beschlossen:

- 1. Rang: Lu two
- 2. Rang: Playtime
Tomli
Levare
- 5. Rang: Häuser am Pilatusplatz
Pilatushof

Festlegung Rangierung Kriterien A-D und Preisverteilung

Nach erfolgter definitiver Rangierung der Beurteilungskriterien A-C eröffnete der Notar die Baurechtszins-Angebote der Bietergemeinschaften. Die 6 Projektbeiträge der engeren Wahl wurden durch das Beurteilungskriterium D nicht in Frage gestellt. Der erste Rang blieb unverändert. Die Reihenfolge der 5 weiteren rangierten Projektbeiträge sowie die Verteilung der Preissumme zeigte sich mit Berücksichtigung der Baurechtsangebote wie folgt:

- 1. Rang Lu two CHF 40'000.-
- 2. Rang Häuser am Pilatusplatz CHF 35'000.-
- 3. Rang Playtime CHF 35'000.-
- 4. Rang Pilatushof CHF 35'000.-
- 5. Rang Tomli CHF 35'000.-
- 6. Rang Levare CHF 35'000.-

5 Dank und Würdigung

Das Preisgericht sowie die Veranstalterin bedanken sich bei allen Bietergemeinschaften für die Bereitschaft zur Teilnahme am Verfahren und ihr sehr grosses Engagement. Der Wettbewerb stellte die Teilnehmenden vor eine anspruchsvolle Aufgabe, mit hohen Anforderungen an Städtebau, Funktion, Identität und Rentabilität. So sollte das Projekt nebst einer überzeugenden Architektur und Konstruktion auch eine starke Präsenz aufweisen und einen Mehrwert für den Platz, die Umgebung und die Stadt generieren. Es galt die vom Stadtrat formulierten städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielvorgaben mit den komplexen planerischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen in Einklang zu bringen.

Gemeinsam verfolgen die Projektbeiträge das Ziel, dem Pilatusplatz mit dem Neubau eine räumliche Fassung zu geben und eine identitätsstiftende Adresse zu schaffen. Sie lösen dies aber mit divergierenden Ansätzen in der städtebaulichen Haltung, im architektonischen Ausdruck und der Fassadensprache, aber auch in ihren Bezügen zu der gewachsenen Umgebung:

- Städtebaulicher Ansatz: Blockrand schliessen versus Zeile entlang der Obergrundstrasse verlängern.
- Hofsituation: intimer, introvertierter Hof versus sich zur Stadt und Platz öffnender Hof.
- Nutzung: horizontale versus vertikale Anordnung von Arbeiten und Wohnen.
- Architektonischer Ausdruck: funktionaler, nüchterner Ausdruck versus Anmutung mit spezifischer Ausstrahlung.
- Architektursprache: generische versus identitätsstiftende Architektur.

Die 30 Planungsteams ermöglichten mit ihren unterschiedlichen Herangehensweisen eine umfassende Diskussion der Lösungsmöglichkeiten für diese anspruchsvolle Aufgabe. Wegweisende Fragen konnten im Gremium geklärt und ein einstimmiger Entscheid für die Rangierung und Preiserteilung gefällt werden. Das Preisgericht freut sich, mit dem Projekt Lu Two ein überzeugendes Projekt zur Weiterbearbeitung empfehlen zu können, welches sowohl aus städtebaulicher, architektonischer und funktionaler Sicht sehr hohe Qualitäten aufweist, als auch den wirtschaftlichen Anforderungen genügt.

Jedes rangierte Projekt erhält eine gesonderte Würdigung des Preisgremiums. Auf Grundlage der einstimmigen Empfehlung zur Weiterbearbeitung hat das Preisgremium das Projekt Lu Two vertieft kommentiert und zusätzlich konkrete Empfehlungen für die weitere Bearbeitung ausgesprochen. Diese Hinweise zu Händen der städtischen Projektleitung und der Projektverantwortlichen finden sich im Anhang zu diesem Schlussbericht.

6 Genehmigung

Das Wettbewerbsprogramm wurde in Luzern am 18. Februar 2020 vom Preisgericht genehmigt.

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Manuela Jost

Dominic Church

Prof. Dr. Michael Trübestein

Marko Virant

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Prof. Luca Deon (Vorsitz)

Prof. Valentin Bearth

Jürg Rehsteiner

Katrin Schubiger

Erich Zwahlen

7 Rangierte Projektbeiträge



Visualisierung Städtebau



Modellfoto - Ansicht Nord

Lu Two

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Senda Immobilien AG

Architektur

Joos&Mathys Architekten AG

Mitarbeiter: Peter Joos, Christoph Mathys, Ria Cavelti,
Alain Glasson, Valerio Santoni.

Landschaftarchitektur

PR Landschaftsarchitekt

Mitarbeiter: Paul Rutishauser, Christine Grabs, Marcel
Specker.

Weitere Fachbereiche

WEBERWABER GmbH

Ferrari Gartmann AG

Gutknecht Elektroplanung AG

G+T Ingenieure

Bakus Bauphysik & Akustik GmbH

Durable Planung und Beratung GmbH

Schneiter Verkehrsplanung AG

Siuted & Booted Hospitality Partners AG

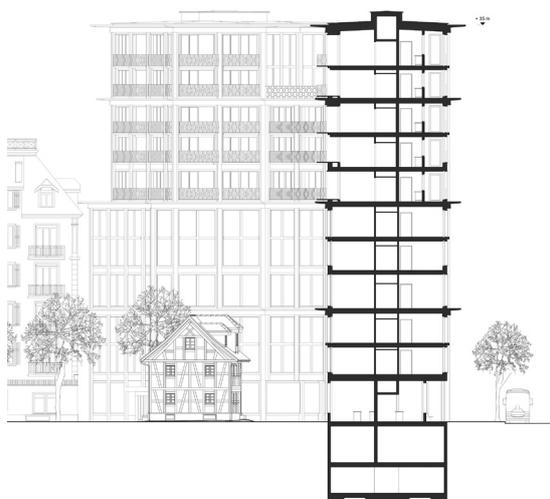


Situationsplan

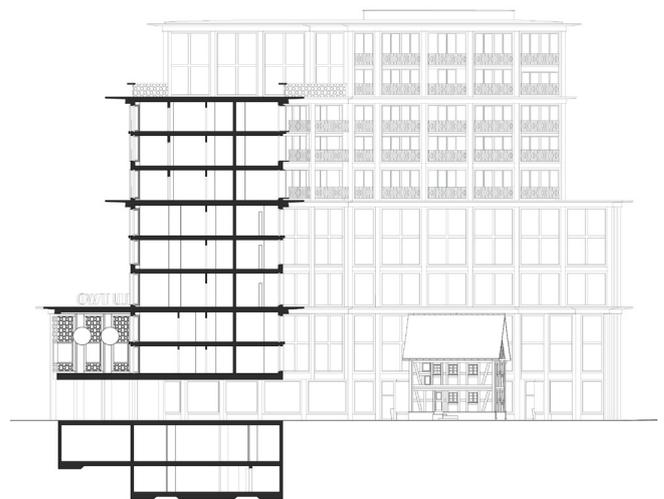
Kontext Städtebau und Architektur - Mit einem innovativen Volumen gelingt es den Verfassenden, vielseitige Bezüge zur gewachsenen Umgebung aufzubauen. Dabei arbeiten sie mit einem Zwillingstypus, dessen Gestalt sich einerseits als Haus am Platz offenbart und gleichzeitig in der Länge die Strassenräume begleitet. In der Höhe ist das Gebäude in vier Abschnitte gegliedert, die je ihre städtebauliche Wirkung erzeugen: Ein dreigeschossiger Sockel bildet sowohl einen repräsentativen Portikus zum Platz wie auch eine mäandrierende Figur, die zum Hof durchlässig ist und mit den Fachwerkbauten in den Dialog tritt. Die nächsten drei Geschosse beziehen sich mit ihrem Abschluss auf die benachbarten Randbebauungen und vervollständigen die Hofstruktur. Es folgen zwei stirnseitig leicht zurückversetzte Volumenstapel. Mit einer konkaven Geometrie der Obergeschosse wird die Öffnung zum Platz maximiert und die dadurch erzeugte Vertikale schafft eine hohe Präsenz. Letztlich spannt das zweigeteilte Attikageschoss einen inneren Raum auf, der den Pilatusplatz in die Tiefe des Gebäudes vermittelt. Die Tektonik ist mit der volumetrischen Idee kohärent. Eine äusserst sorgfältige Fassadengliederung mit geschossübergreifenden vertikalen und horizontalen Strukturen erzeugt ein «Stadtpalais» von hoher Strahlkraft.

Nutzung und Erschliessung - Die Adressierung der Geschäfts- und Wohnnutzungen erfolgt direkt von der Pilatus- und der Obergrundstrasse. Die strassenseitigen Erschliessungen vermitteln nach aussen eine lebendige Dynamik über alle Geschosse und ermöglichen einen absolut öffentlichen Hofraum. Folgerichtig sind die Durchgänge und der Hofraum im Erdgeschoss von Gewerbe und Gastronomie bespielt. Die Nutzung des Mühlebachweg 8 als Kaffeehäuschen ist glaubwürdig und schafft eine attraktive Wechselbeziehung zum Neubau.

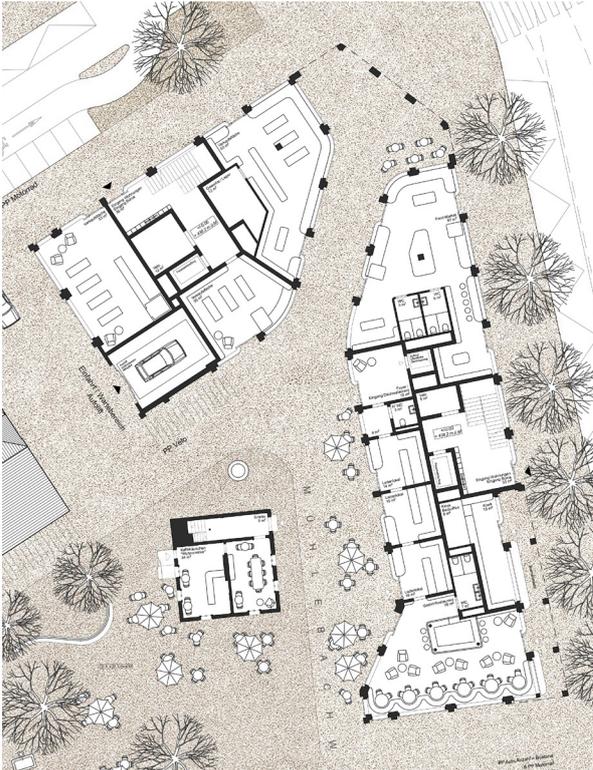
In den fünf Geschäftsetagen sind je bis zu sechs Mieteinheiten abtrennbar, was eine grosse Flexibilität für die Mieterprofile ergibt. Mit einem doppelgeschossigen Konferenzraum verfügen die ersten zwei Geschosse über einen repräsentativen Charakter, der eine hohe Anziehungskraft für potentielle Ankermieter hat. Die Flächen sind beidseitig einer innenliegenden Kernzone als Einzelräume wie auch als zusammenhängende Grossräume organisierbar. Für die Wohnflächen schwebt den Verfassenden eine städtische Klientel vor, welche die Zentralität und Urbanität schätzt. Entsprechend werden ab dem 6.Obergeschoss kleine Wohneinheiten vorgeschlagen. Auch diese profitieren von der Kernzone: Die Wohnräume erhalten dadurch jeweils rund um eine Loggia einen grosszügigen Fassadenanteil mit reizvoller Orientierung zur nahen



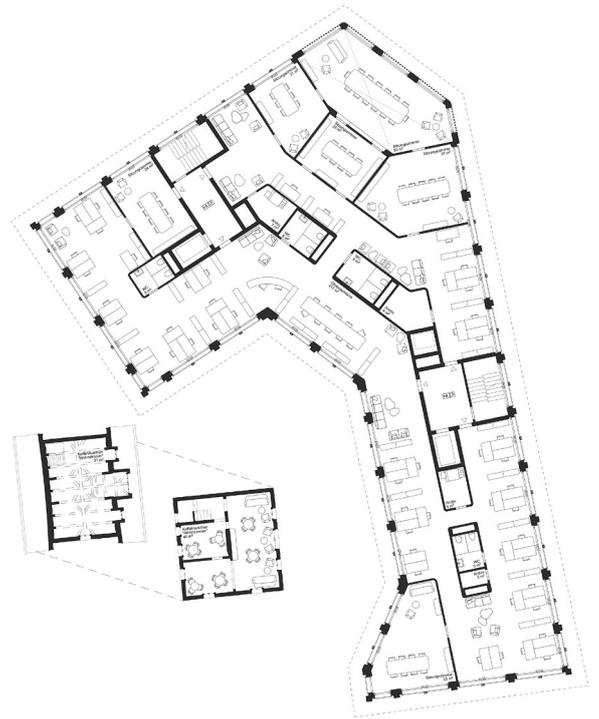
Schnitt mit Situation Innenhof



Ansicht West



Grundriss Erdgeschoss



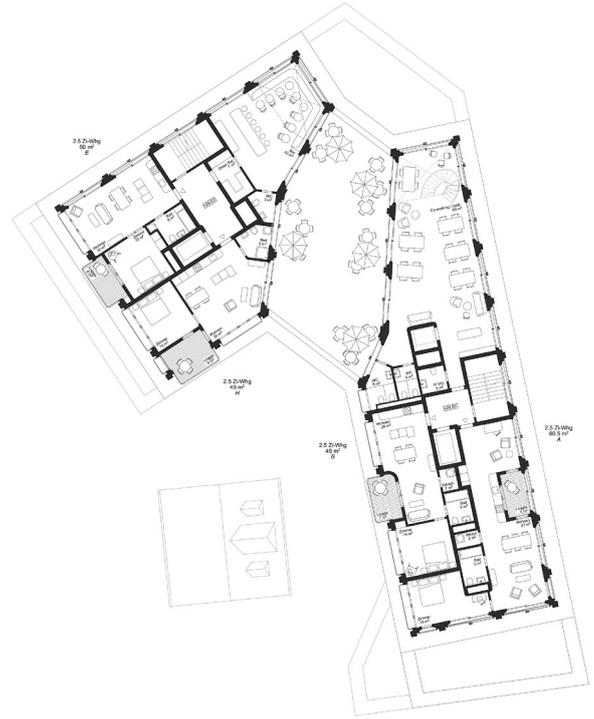
Grundriss Bürogeschoss



Visualisierung Nahaufnahme



Grundriss Wohngeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Nachbarschaft und den entfernten Bergen. Schlüssig werden im Dachgeschoss die lateralen und hofseitigen Wohnungen weitergezogen und die platzseitigen Räume als öffentliche Flächen vorgeschlagen. Attraktive Co-Working Räume und ein komprimiertes gastronomisches Angebot beleben das Attikageschoss und verleihen dem Gebäude eine Öffentlichkeit bis zum Dachgeschoss.

Nachhaltigkeit und Effizienz - Das Projekt erweist bis in die Untergeschosse eine gute Kompaktheit. Das allseitige Tragskelett in Massivbauweise rund um ein zentrales Rückgrat schafft kurze Spannweiten und somit einen rationalen Einsatz von Masse. Eine geschickte Zentralisierung der vertikalen und horizontalen Schächte sorgt für eine effiziente und anpassungsfähige Medienerschliessung. Die raumhohen und teilweise nach aussen versetzten Kastenfenster sind architektonisch ausgereift und können viele Aufgaben wie Lärmschutz, Sonnenschutz und Absturzsicherungen integrieren, ohne ihre Eleganz preiszugeben. Das Preisgericht ist sich einig, dass die gewählte Fassadensprache ein wichtiges Moment in der Gesamterscheinung ist und dass sie – als eine Herausforderung auf dem Weg zur Umsetzung des verlangten Gebäudestandards – in ihrer Qualität nicht preisgegeben werden darf.

Freiraum - Die Freiraumgestaltung wird auf selbstverständliche Weise aus der städtebaulichen Konzeption hergeleitet. Um den Neubau umlaufende Asphaltbeläge vermitteln zwischen Hof und Strasse. Eine chaussierte Insel zeichnet den Hof aus und bindet die beiden historischen Bauten gut mit ein. Generell erscheinen die Freiräume aber noch zu mineralisch und leisten nur bedingt einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas. Damit die schlichte Konzeption ihre Kraft entfalten kann, ist eine sorgfältige Detaillierung von grosser Bedeutung.

Gesamtwürdigung - Das Projekt überzeugt das Preisgericht durch die Simultanität von Grosszügigkeit und differenzierter Kleinmassstäblichkeit. Mit einer vielschichtigen Öffentlichkeit und einer magischen Anziehungskraft wird dieses Gebäude den Pilatusplatz nachhaltig zu einer beliebten Luzerner Adresse machen.



Visualisierung Städtebau

Häuser am Pilatusplatz

Federführendes Unternehmen/ Bauträger
Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft

Architektur

Roman Hutter Architektur GmbH, Luzern
Mitarbeiter: Christof Wettstein, André Zimmermann,
Mattias Rutishauser, Sven Gehrig, Roman Hutter.

Landschaftarchitektur

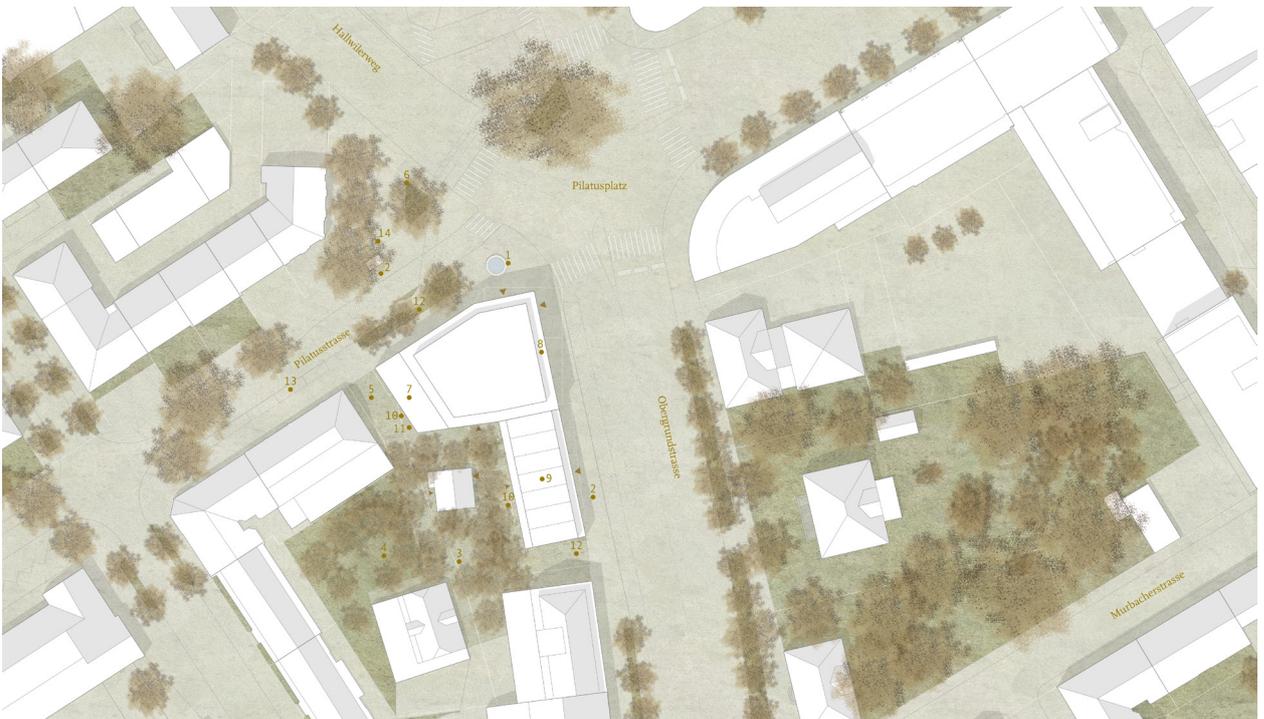
BNP Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
Mitarbeiter: Rebecca Hellmann, Anja Bandorf.



Modellfoto - Ansicht Nord

Weitere Fachbereiche

René J. Bächler Bauberatung, Adligenswil
BlessHess AG, Luzern
e4plus AG, Kriens
Tend AG



Situationsplan

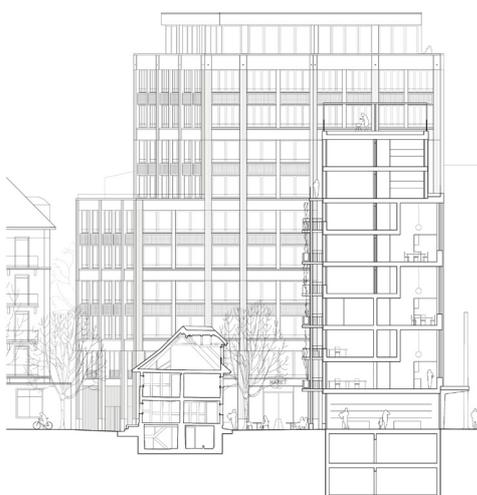
Kontext Städtebau und Architektur - Das Projekt Häuser am Pilatusplatz will die Stadt auf selbständige Weise weiterbauen. Gleichzeitig möchte es, wie an Hand der Referenzen dargelegt, an der Ecke zum Pilatusplatz einen markanten Abschluss bilden, der bereits aus der Ferne die Orientierung im Stadtraum erleichtert. Diese beiden Absichten sind plausibel, deren Umsetzung jedoch vermögen das Beurteilungsgremium nicht zu überzeugen.

Das Langhaus, welches die bestehende Bebauung fortsetzt, wird als Wohnhaus mit öffentlicher Erdgeschossnutzung verstanden. Dies ist auf Grund der Abmessung des Gebäudekörpers und der städtebaulichen Lesung plausibel. Die Wohnungen mit zwei geschossigen Wohnräumen sind attraktiv, aufgrund der Schallschutzanforderungen jedoch nicht bewilligbar.

Der Turmkörper nimmt die Flucht des Langhauses auf und schliesst den Blockrand ab. Gleichzeitig wächst er in die Höhe und versucht damit einen Akzent zu setzen. Diese stark integrierende Haltung zum Blockrand bei der gleichzeitigen Höhenentwicklung erachtet die Jury als zwiespältig. Die Jury hätte sich an der Ecke im architektonischen Ausdruck einen stärkeren Akzent erhofft.

Die beiden Häuser sind als Holzbauten mit aussteifendem Kern aus Beton konzipiert. Die Fassade aus Keramik- und Photovoltaikelementen ist fein gegliedert und sorgfältig konstruiert. Die beiden Hauseingänge und der Wartebereich der Bushaltestelle aus Holz versprechen einen für die Stadtbevölkerung einladenden Charakter.

Nutzung und Erschliessung - Das Erdgeschoss ist offen gestaltet. Die Verfasser schlagen vor, dieses mit einer Markthalle und mit kleineren Läden zu bespielen. Die Zugänge zu den beiden Treppenhäusern sind gemäss Blockrandkonzept von der Strasse her erschlossen, was im städtischen Kontext gut nachvollziehbar ist. Das Turmhaus weist zum Platz einen gedeckten Vorbereich aus. Das Langhaus wird von der Strasse erschlossen. Während das Langhaus auf Grund seiner Gebäudetiefe vorwiegend dem Wohnen gewidmet ist, weist das Turmhaus eine Mischnutzung auf. Nebst der Markthalle im Erdgeschoss gibt es in den oberen Geschossen Büros und in den letzten beiden Geschossen nochmals Wohnungen, ein Schacht-

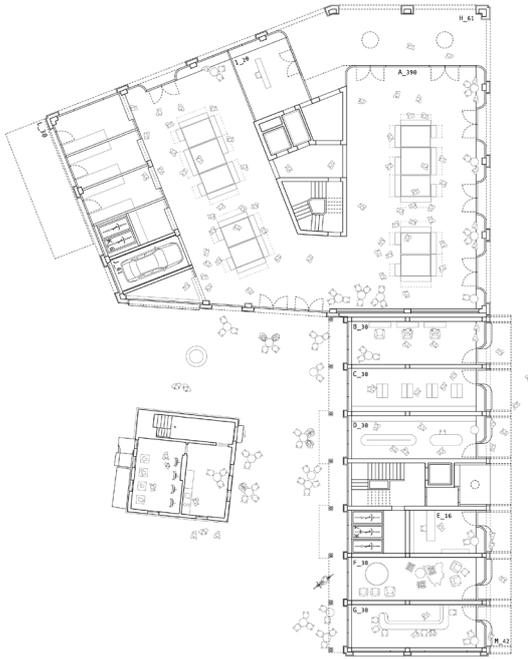


Schnitt mit Situation Innenhof



Ansicht West

«Bei einem warmen Grüte bespreche ich
mit meiner Arbeitskollegin den Wochenplan.»
Carla 23



Grundriss Erdgeschoss

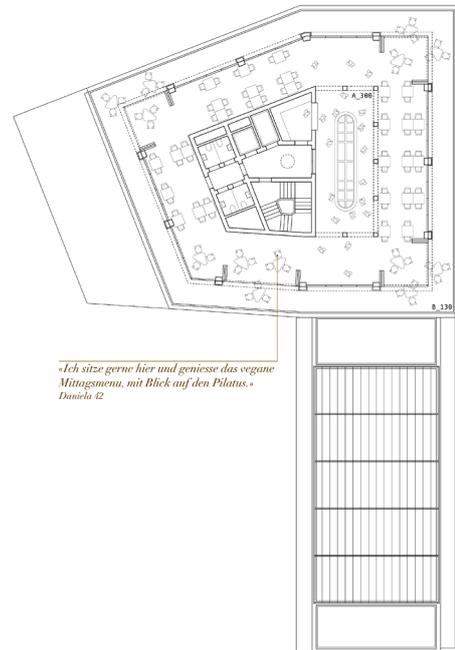
Grundriss Bürogeschoss



Visualisierung Nahaufnahme



Grundriss Wohngeschoss



Grundriss Dachgeschoss

konzept ist bei der Mischnutzung nicht ersichtlich.

Freiraum - Auf die städtebauliche Ambivalenz wird mit der Freiraumgestaltung nicht eingetreten. Klar der Typologie des Blockrandes folgend, werden die Freiräume nach Strasse und Hof differenziert. Eine, als eher zu üppig beurteilte Birkenpflanzung verleiht dem Hof zwar eine eigenständige Atmosphäre, vermag jedoch nicht wirklich mit dem Städtebau zusammenzukommen, was auch von der Jury kontrovers diskutiert wurde. Die Bilder vermitteln den Eindruck eines introvertierten Wohnhofes. Dies widerspricht der Erdgeschossnutzung, die ein lebendiges Bild mit Markthalle und belebtem Hof vermittelt. Gewürdigt werden die guten Überlegungen zum ökologischen Mehrwert.

Nachhaltigkeit und Effizienz - Die Projektverfasser haben sich mit dem Thema der Nachhaltigkeit sorgfältig auseinandergesetzt. Ihre Absichten sind im Projekt ablesbar, verständlich und werden als gut realisierbar beurteilt.

Gesamtwürdigung - Das Projekt Häuser am Pilatusplatz ist durchgängig auf hohem Niveau erarbeitet. Die städtebauliche Haltung, welche mit zwei unterschiedlichen Häusern die Stadt auf einfache und sinnfällige Weise weiterstrickt, überzeugt die Jury. Der Akzent an der Kreuzung, welcher volumetrisch nur über die Höhe artikuliert wird sowie die Gesamterscheinung selbst, erscheinen aus städtebaulicher Sicht hingegen zu schwach.



Visualisierung Städtebau

Playtime

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Eberli Sarnen AG

Architektur

Lussi + Partner AG

Mitarbeiter: Thomas Lussi, Daniele Savi, Oscar Lussi.

Landschaftarchitektur

w+s Landschaftsarchitekten AG

Mitarbeiter: Toni Weber.

Weitere Fachbereiche

Amstein + Walthert Luzern AG

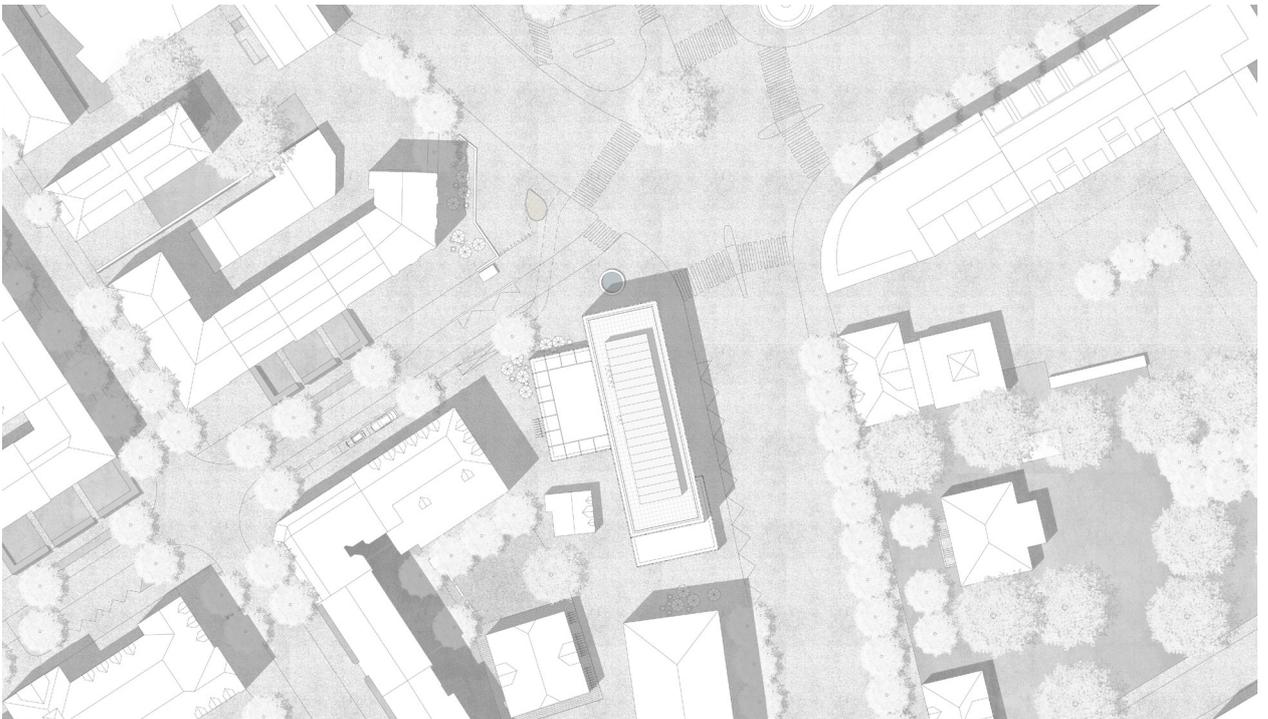
Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG

RSP Bauphysik AG

AKP Verkehrsingenieur AG



Modellfoto - Ansicht Nord

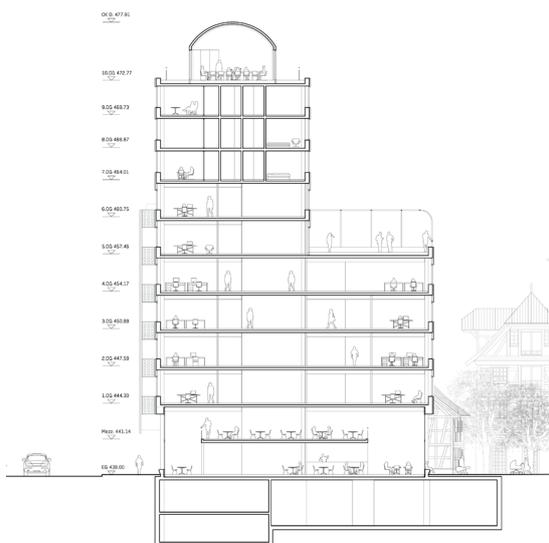


Situationsplan

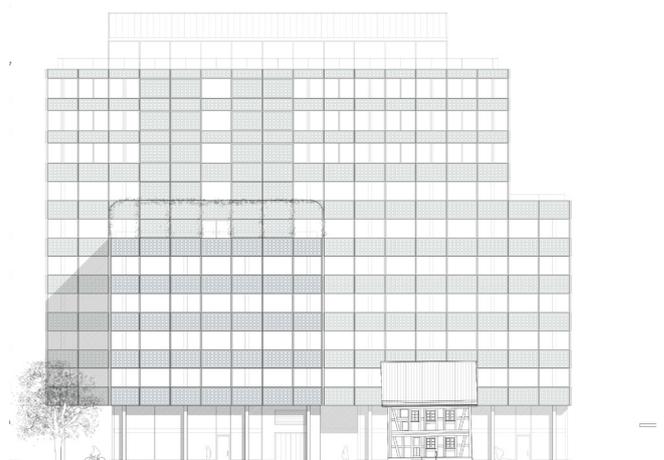
Kontext Städtebau und Architektur - Mit einem präzis platzierten, eigenständigen Volumen beziehen sich die Verfassenden auf die historisch gewachsenen und sehr hybriden Baustrukturen rund um den Pilatusplatz. Der scheibenartige und schlanke Solitärbau bringt die Zeilen der Obergrundstrasse zum Abschluss und unterstreicht mit einer Auskrangung seine Bedeutung als raumbildendes Vis-à-vis am Pilatusplatz. Zwei volumetrische Abstufungen vermitteln den Hauptkörper geschickt zu den Gebäudehöhen des anschliessenden Quartiers. Durch die orthogonale Platzierung und die schlanke Geometrie des Neubaus wird der Raum um die historischen Bauten zu einem zusammenhängenden Stadtraum, welcher eine ungezwungene Reminiszenz an die historische Situation am Mühlebachweg darstellt.

Der Neubau fasziniert durch seine spielerische Leichtigkeit und seine moderne Ausdruckskraft. Die Obergeschosse repräsentieren ein städtisches Wohn- und Geschäftshaus, das tief in die Stadtachsen ausstrahlt und den Pilatusplatz von weitem identifiziert. Das zweigeschossige und sehr transparent gestaltete Erdgeschoss unterstreicht die Durchlässigkeit des Raums vor Ort. Jedoch vermisst das Preisgericht an dieser Stelle differenziertere Aussagen zum Aussenraum rund um das Gebäude Mühlebachweg 8. Die Freiräume erscheinen als zu mineralisch und tragen wenig zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

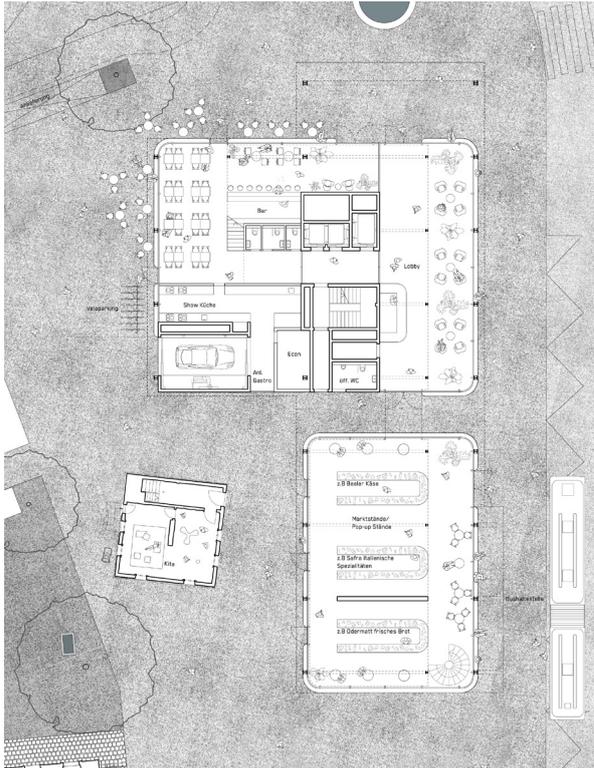
Nutzung und Erschliessung - Das Haus wird vom Platz her unter der markanten Auskrangung betreten, wo eine grosszügige Lobby den Auftakt zu den Obergeschossen bildet. Mittels eigener Treppen werden die Nutzungen aus dem Erdgeschoss in die Galerien des öffentlichen Mezzaningeschosses geführt. Zusammen mit dem öffentlich nutzbaren Dach entsteht ein hochwertiges Raumangebot, welches zu einem attraktiven kulturellen Magnet am Pilatusplatz werden könnte.



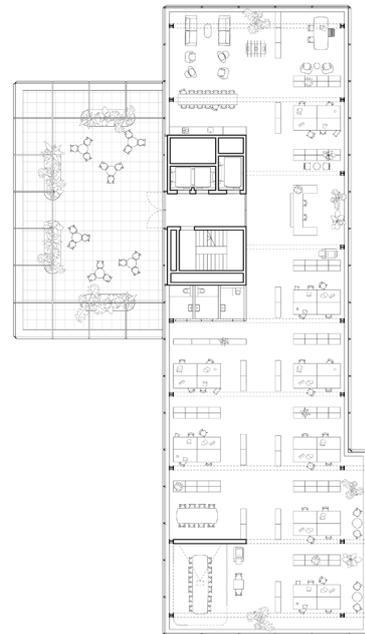
Schnitt mit Situation Innenhof



Ansicht West



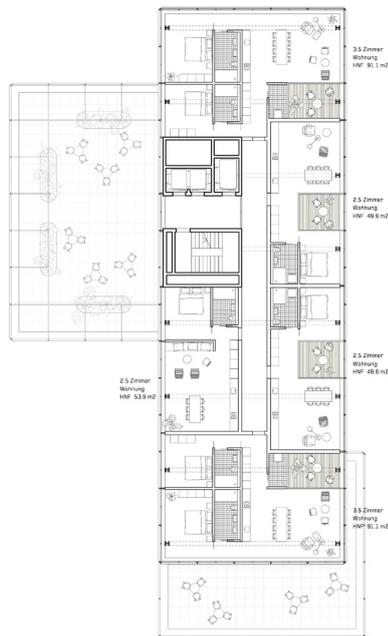
Grundriss Erdgeschoss



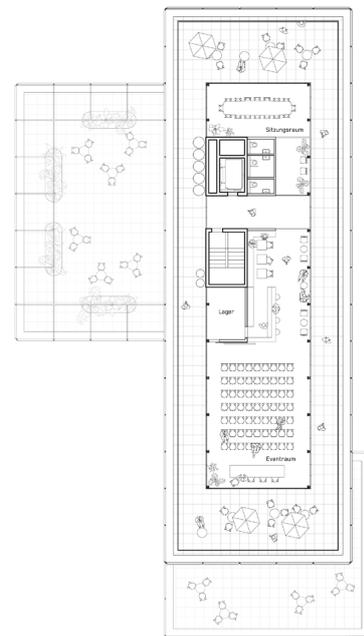
Grundriss Bürogeschoss



Visualisierung Nahaufnahme



Grundriss Wohngeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Das Projekt zeichnet sich konsequent durch eine «rationale Intelligenz» aus, die sich von der statischen Struktur, über die Organisation der Grundrisse bis zu den gewählten konstruktiven Prinzipien durchzieht. Die Organisation der Obergeschosse entwickelt sich im Rhythmus einer Stahlrahmenstruktur rund um einen zentralen Kern. Über alle Geschosse ist eine hohe Nutzungsflexibilität gegeben. Die Erschliessungseinheit ist geschickt platziert und lässt in den Geschäftsetagen eine Vielzahl an Raumaufteilungen mit offenen und geschlossenen Räumen zu. Die Wohngeschosse offenbaren je fünf Stadtwohnungen, die dank der Bandfassade von einer spektakulären Fernsicht profitieren und durch den offen gelegten Leichtbau eine an Bauten der Moderne erinnernde Anmut enthalten. Leider wäre der minimal geforderte Wohnanteil nur durch den Verzicht von 1-2 Geschäftsetagen zu erreichen.

Nachhaltigkeit und Effizienz - Die erwähnte, schillernde Leichtigkeit des Projekts offenbart sich auch in der Gebäudehülle, welche das Preisgericht faszinierte, indem sie ihre technischen Leistungen mit der Erscheinung des eleganten Kleids zu verbinden sucht. Die Integration der Photovoltaik und die für den sommerlichen Wärmeschutz unverzichtbaren Storen sowie die klappbaren Oblichter verleihen der Fassade eine technisierte Identität, deren Zeitgeist als zu wenig persistent empfunden wurde. Trotz den erkennbar rationalisierten und effizienten Bauabläufen lässt die Wahl des hohen Glasanteils in Kombination mit einer Gebäudehauptstruktur aus Stahl Zweifel an der Erreichbarkeit des SIA Effizienzpfads Energie aufkommen.

Gesamtwürdigung - Insgesamt würdigt das Preisgericht das Projekt Playtime als städtebaulich eigenständigen und architektonisch konsequent und sorgfältig entwickelten Beitrag, der eine dem Ort zugetane Weiterentwicklung ermöglicht und eine bereichernde Fortführung der verschiedenen Luzerner Geschäftshäuser darstellt.



Visualisierung Städtebau

Pilatushof

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Anliker AG Generalunternehmung

Architektur

Masswerk Architekten AG

Mitarbeiter: René Bosshard, Benedikt Rigling, Fernando Rodriguez.

Landschaftarchitektur

Raymond Vogel Landschaften AG

Mitarbeiter: Raymond Vogel.



Modellfoto - Ansicht Nord

Weitere Fachbereiche

Mebatech Ingenieurbüro für Metallbautechnik AG



Situationsplan

Kontext Städtebau und Architektur - Grundlage für das städtebauliche Konzept bildet die städtebauliche Planung von 1866, welche die damalige Stadterweiterung mit einer für diese Zeit typische orthogonale Blockrandtypologie der bestehenden, von Einzelbauten geprägten Siedlungsstruktur entlang des Mühlebachs und des Krienbachs überlagerte. Diese historischen Spuren finden in der städtebaulichen Setzung und der Grundrissausbildung des Erdgeschosses ihren Ausdruck. Die Randbebauung entlang der Obergrundstrasse wird fortgeführt und in ein punktförmiges, polygonales Hochhaus übergeführt, welches am heutigen vom Verkehr geprägten Pilatusplatz, ein markantes Zeichen setzt. Der architektonische Ausdruck des Gebäudes an diesem im Stadtkörper prominenten und exponierten Ortes lässt eine stärkere repräsentative Gestaltung der Fassade vermissen.

Nutzung und Erschliessung - Die subtile, fragmentierte, räumliche Ausbildung des Erdgeschosses mit den vielfältigen Verknüpfungen von Strassenraum und Hofraum werden von einem umlaufenden und auskragenden Dach zusammengeführt. Die dazugehörigen öffentlichen Nutzungen, wie Restaurant mit Gartenbeiz, Shop und zentralem Hauszugang schaffen ein lebendiges urbanes Umfeld. Die beiden Fachwerkhäuser Mühlebachweg 8 und 10 werden wie selbstverständlich Teil der neuen Szenerie.

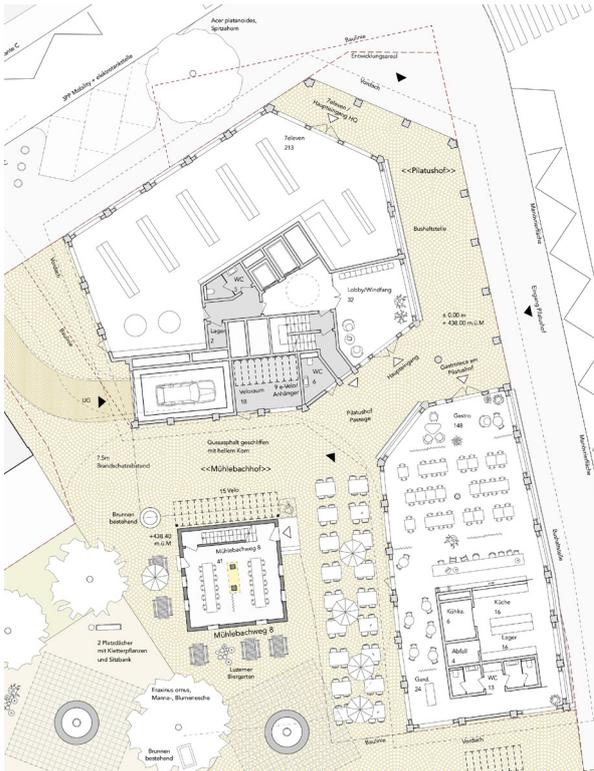
Horizontal gestapelt, durch eine farbliche Differenzierung der Brüstungen akzentuiert, sind in den ersten fünf Obergeschossen die Büros angeordnet. Aus demselben Treppenhaus erschlossen befinden sich darüber, im Turmbereich, die geforderten Wohnungen. Als Kleinwohnungen konzipiert, werden sie pro Geschoss, jede mit kleinem Balkon ausgestattet, aus dem polygonalen Grundriss konsequent in unterschiedliche Himmelsrichtungen entwickelt. Den Abschluss bildet ein öffentlich zugängliches Restaurant im Dachraum, welches die Problematik der baugesetzlichen 3m Raumhöhe-Regelung offenlegt. Die lichten Raumhöhen sind ungenügend.



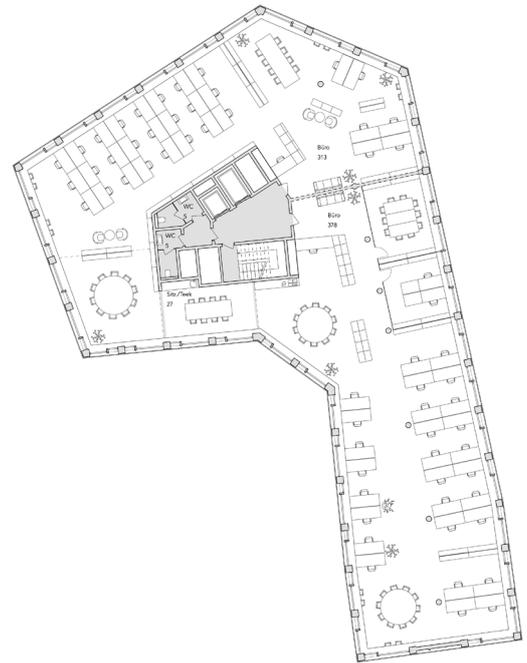
Schnitt mit Situation Innenhof



Ansicht West



Grundriss Erdgeschoss



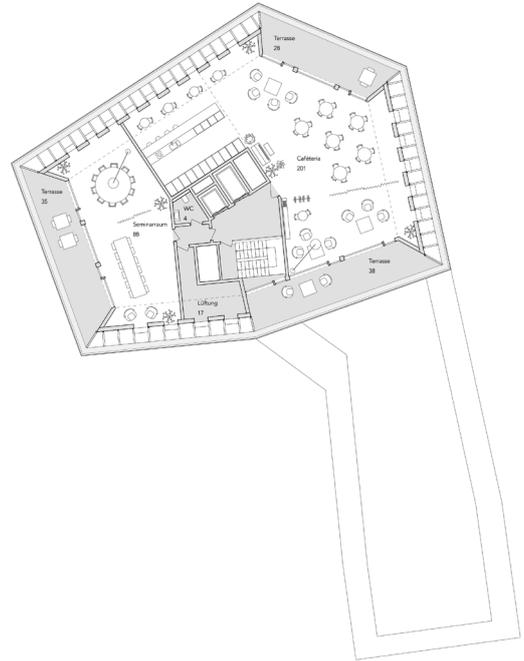
Grundriss Bürogeschoss



Visualisierung Nahaufnahme



Grundriss Wohngeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Freiraum - Die Freiräume werden in den öffentlichen Pilatusplatz und den intimen Innenhof differenziert und hinsichtlich Materialität und Atmosphäre eigenständig entwickelt. Mit dem Einfügen von als ‚blumenförmige Platzdächer‘ bezeichneten Rankgerüsten, sollen die beiden Räume wieder zusammengebunden werden, was konzeptionell wenig überzeugt und räumlich sowie baurechtlich nicht funktioniert.

Nachhaltigkeit und Effizienz - Die einfache und teilweise im Bereich der aneinander Fügung von Turmbau und Annex zu pragmatischen Tektonik, erlaubt eine wirtschaftliche und nachhaltige Bauweise, welche die Anforderungen des SIA-Energiepfades erfüllt. Die Gestaltung und Materialisierung der Fassade lässt eine für diesen prominenten Ort im Stadtgefüge des ausgehenden 19. Jahrhunderts, zu erwartende „Grandezza“ vermissen.

Gesamtwürdigung - Gesamthaft stellt das Projekt in Bezug auf Masstab und Volumetrie im bestehenden Stadtkörper einen wertvollen Wettbewerbsbeitrag dar, welcher im Erdgeschossbereich attraktive Stadträume anbietet und ein anregendes Quartierleben ermöglicht. Der abrupte Übergang von Hochhaus zu bestehender Bebauung entlang der Pilatusstrasse zeigt jedoch die Widersprüchlichkeit eines aus dem Blockrand entwickelten Hochhauses.



Visualisierung Städtebau

Tomli

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Mobimo AG

Architektur

Bachelard Wagner Architekten ETH BSA SIA

Mitarbeiter: Anne Marie Wagner, Julia Brandenburg,
Katharina Krupickova, Manuel Kost.

Landschaftarchitektur

META Landschaftsarchitektur GmbH

Mitarbeiter: Lars Uellendahl, Sonja Müller.



Modellfoto - Ansicht Nord

Weitere Fachbereiche

Schnetzer Puskas Ingenieure AG

CSD Ingenieure AGe



Situationsplan

Kontext Städtebau und Architektur - Das neue Geschäfts- und Wohnhaus soll den Pilatusplatz städtebaulich aufwerten und dem Ort eine neue Identität verleihen. Die Verfassenden analysieren das Entwicklungsareal rund um den Pilatusplatz sehr genau. Folgerichtig wird erkannt, dass die bestehenden Stirnfassaden der angrenzenden Häuser auf eine historisch niedrige Bebauungsstruktur am Mühlebach hinweisen und das Schliessen des Blockrandes verhindern. Die Projektverfassenden schlagen somit ein in sich isoliertes Haus vor, welches sich gleichzeitig durch seine Geometrien dem Block zuordnet - ein Wechselspiel zwischen Einbindung und Verselbstständigung.

Mit gekonnter Fertigkeit wird beim Projektvorschlag Tomli an der architektonischen «Klaviatur» gespielt. Umliegende Gebäude werden in ihrer Massstäblichkeit aufgenommen, plastische Elemente der Umgebung werden wirksam als Markierung des Eingangs, Verbindung der Geschossigkeit und Adressbildung eingesetzt. Mittels eines Knicks über Eck und durch unterschiedliche Grundrissgeometrien werden zwei Strassengeometrien mit dem Gebäudevolumen am Platz vereinigt. Im Untergeschoss und bei einem Erker wird dabei die Grenze des Perimeters überschritten.

Nutzung und Erschliessung - Das Gebäude wird an der Ecke zweier Strassen am Pilatusplatz adressiert. Über eine angemessen dimensionierte Eingangshalle gelangt man selbstverständlich zur Liftlobby. Das Erdgeschoss zur Obergrundstrasse ist mit einer Gastronomienutzung besetzt. Die grosse Verglasung des Saals ermöglicht den Durchblick zum Innenhof welcher mit Sitzplätzen belebt wird und zum Öffentlichkeitscharakter des Hofes beiträgt. Entlang der Pilatusstrasse werden Läden vorgeschlagen.

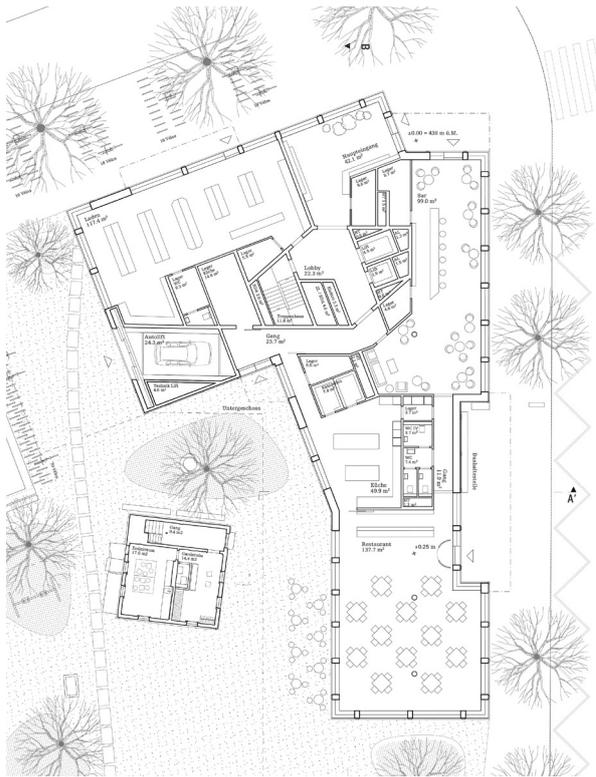
Fünf Obergeschosse sind mit Büros, weitere fünf Obergeschosse mit Wohnungen vorgesehen. Mit fünf Wohnungen um eine vertikale Erschliessung wird eine wirtschaftliche Typologie angestrebt. Geschickt werden die Wohn- Essräume und ein Schlafzimmer um eine Balkon-Loggia gruppiert um damit eine lärmabgewandte Situation zu generieren. Die zwei Strassengeometrien finden sich bis in den Wohnungsgrundrissen wieder, welche eine willkommene räumliche Spannung erzeugen. Das Beurteilungsgremium würdigt die Funktionalität und Flexibilität in der Grundrissdisposition sowie die Erschliessung und Wegführung im Gebäude.



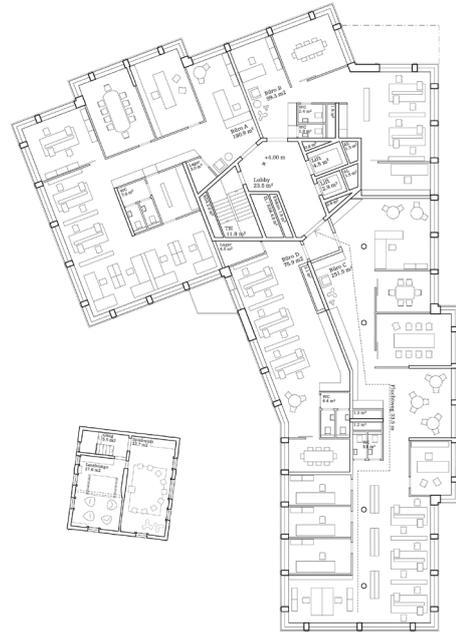
Schnitt mit Situation Innenhof



Ansicht Nord



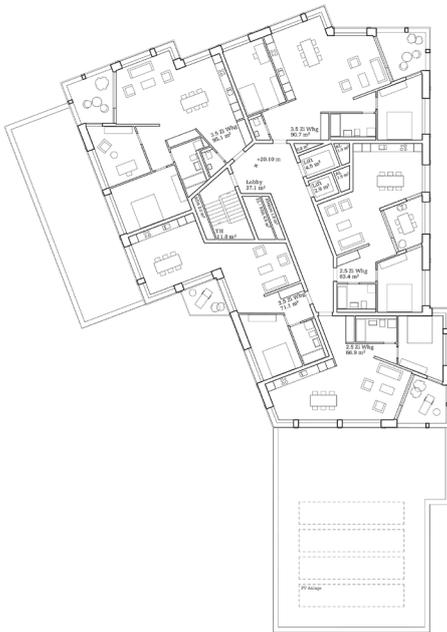
Grundriss Erdgeschoss



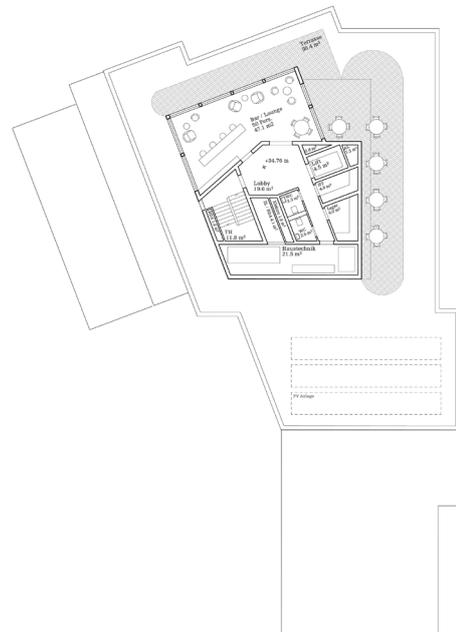
Grundriss Bürogeschoss



Visualisierung Nahaufnahme



Grundriss Wohngeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Freiraum - Die Freiräume werden nach Strasse, Platz und Hof differenziert. Die Vorschläge zur Aufwertung des Pilatusplatzes sind schlüssig und konsistent mit der entwickelten Architektur. Wenig aussagekräftig ist die Gestaltung des Hofes. Die vorgeschlagenen Bäume entlang der Obergrundstrasse sind wegen der Bushaltestelle betrieblich nicht möglich und werden räumlich eher kritisch beurteilt.

Nachhaltigkeit und Effizienz - Energetisch weist das Gebäude ein kompaktes Volumen auf. Ein ausgewogener Fensteranteil und eine hohe Speichermasse ermöglichen ein behagliches Raumklima. Dagegen wirken sich die schweren, vorgefertigten Betonelemente an der Fassade negativ auf die Ressourceneffizienz aus. Eine deutlich zu kleine PV-Fläche trägt zusätzlich dazu bei, dass die Anforderungen des SIA-Effizienzpfades nicht erfüllt werden. Diese können jedoch korrigiert werden, indem z.B. das Tragwerk effizienter materialisiert wird.

Gesamtwürdigung - Das Haus erfüllt musterhaft die meisten der geforderten Kriterien. Das Gebäude hat jedoch in seiner Gesamtheit eine Anmutung eines grossen Wohnhauses. Die vielfältige Reaktion auf den Ort und das Programm, die vielen Abstufungen im Grundriss und Schnitt und das niedrig erscheinende Erdgeschoss schwächen die Präsenz des Hauses und lassen keine wirklich neue Identität am Pilatusplatz aufkommen.



Visualisierung Städtebau

Levare

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Halter AG

Architektur

ARGE: Architekturbüro Iwan Bühler GmbH und Scheitlin Syfrig Architekten AG

Mitarbeiter: Francois Guillermain, Mauritius Carlen, Bruno von Flüe, Francesco Tadini, Tobias Waser, Mara Bühler.

Landschaftarchitektur

freiraumarchitektur gmbh

Mitarbeiter: Markus Bieri, Cornelia Lohri.

Weitere Fachbereiche

Haller Ingenieure AG

Timber Structures 3.0 AG

Basler & Hofmann AG

Matinelli + Menti AG



Modellfoto - Ansicht Nord



Situationsplan

Kontext Städtebau und Architektur - Ein sechseckiger Gebäudekörper, der sich mit seiner Schmalseite zum Platz orientiert, setzt einen kräftigen Akzent und bildet das neue Gegenüber zum Hotel Anker. Die beiden seitlichen Flanken nehmen die Geometrie des Strassenraumes auf und schliessen mit den abgestuften Gebäudekörpern den Blockrand. Sie übernehmen so den Massstab der angrenzenden Wohnbebauung. Die städtebauliche Haltung funktioniert auch hinsichtlich Weitsicht aus der Pilatusstrasse und vom Hallwilerweg.

Während das Gebäude im Grundriss ein hohes Mass an Flexibilität verspricht, zeigt die Fassade ein anderes Bild. Die unterschiedlichen und geschossweise versetzten Öffnungen lassen den Betrachter ein Wohnhaus mit spezifischen und differenzierten Grundrissen erwarten. Da dies nicht der inneren, höchst flexiblen Logik des Gebäudes entspricht, verkommt die Fassade zu einer formalen Spielerei, welche für ein hohes innerstädtisches Geschäfts- und Wohnhaus nicht angemessen erscheint.

Nutzung und Erschliessung - Die Erschliessung des Gebäudes erfolgt über die schmale Front zum Platz. Über einen gedeckten Eingangsbereich gelangen die Besucher in die zentrale Erschliessungszone und von dort in der rückseitigen Hof. Eine Abfolge von unterschiedlich geformten zentralen Räumen gliedert die grosse Gebäudetiefe in angenehme und attraktive Raumsequenzen.

Während zur Strasse wenige Verkaufsflächen angeordnet werden, gibt es zum Hof ruhigere Ateliers. In den unteren Geschossen sind die Büros platziert und um den Kern des sechseckigen Turms sind die Wohnungen angeordnet. Der Kern beinhaltet sämtliche Nasszellen und die vertikale Erschliessung. Die vertikale Mischnutzung von Büros und Wohnungen ist konzeptionell gut durchgearbeitet. Das Schachtkonzept wirkt plausibel. Die Wohnungsgrundrisse sind attraktiv und versprechen dank vielfältiger Anpassungsmöglichkeiten ein hohes Mass an Flexibilität für zukünftige Nutzungen.

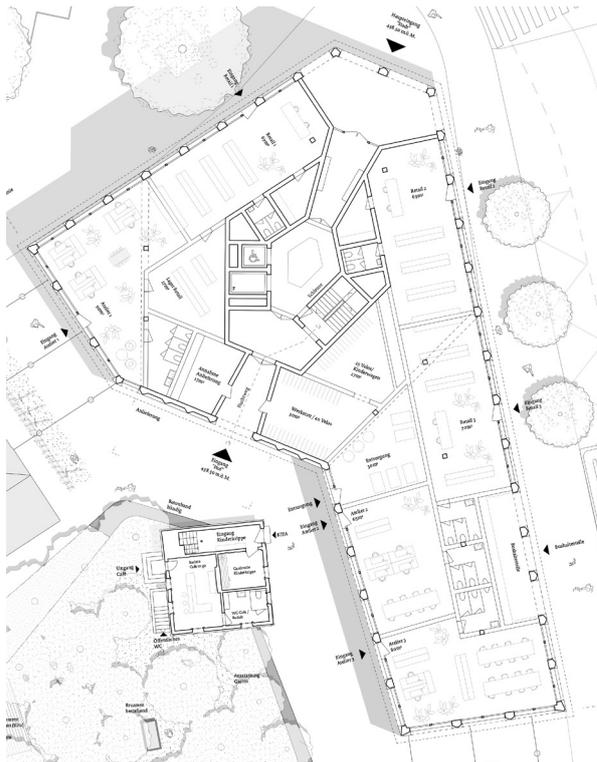


Schnitt mit Situation Innenhof

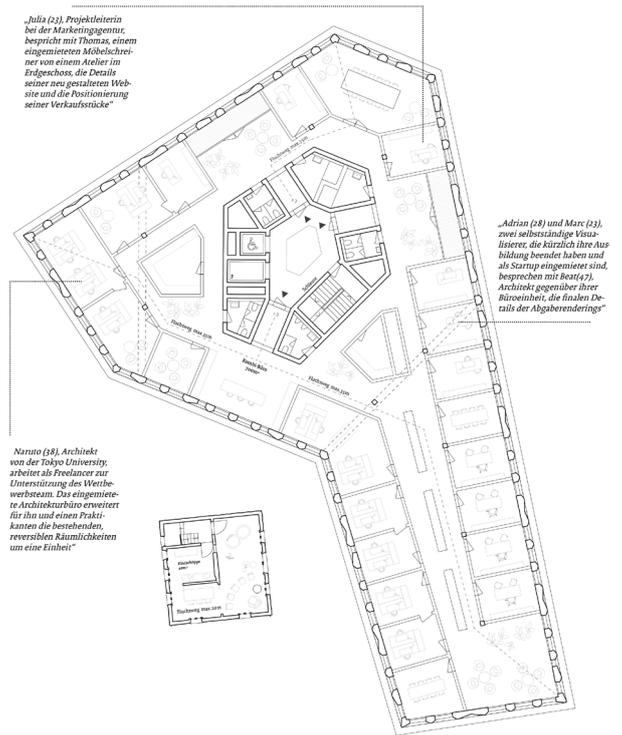


Ansicht Nord

Geschäfts- und Wohnhaus Pilatusplatz Projektwettbewerb



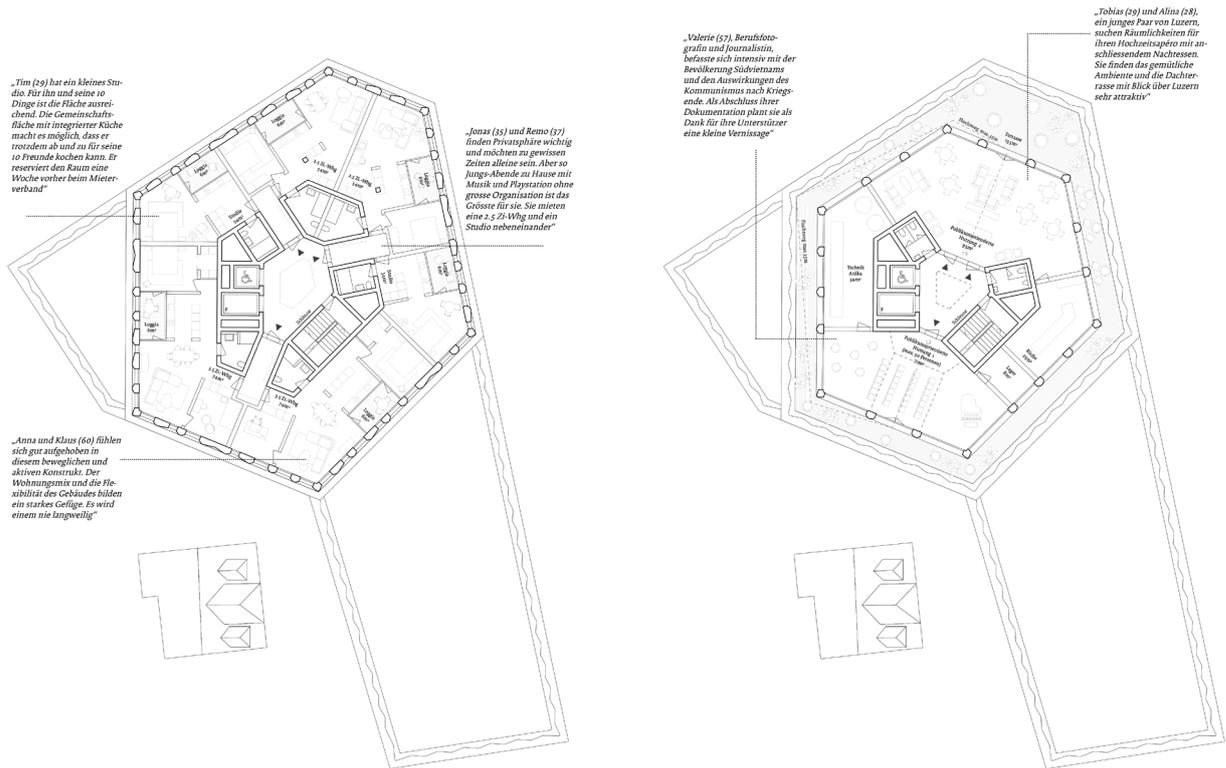
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Bürogeschoss



Visualisierung Nahaufnahme



Grundriss Wohngeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Freiraum - Das Freiraumkonzept ist stimmig und differenziert entwickelt. Die Baumpflanzungen an der Obergrundstrasse sind auf Grund des Haltestellenbetriebes nicht möglich. Der Hof wird als intimer Stadtraum verstanden und üppig mit Bäumen bepflanzt. Die formale Ausbildung der Insel wird jedoch eher kritisch beurteilt, insbesondere weil sie die beiden denkmalgeschützten Bauten zu wenig respektvoll miteinbezieht.

Nachhaltigkeit und Effizienz - Die Primärstruktur ist als Massivbauweise erstellt. Die Fassade wird als Holzelementbau vorgehängt und mit Faserzementplatten auf einer Metallunterkonstruktion verkleidet. Aus Sicht der Nachhaltigkeit ist bis auf den Holzelementbau in der Fassade kein spezieller Effort im ressourcenschonenden Umgang mit Materialien festzustellen. Der Vorschlag von nur einem Untergeschoss wird positiv gewürdigt.

Gesamtwürdigung - Der Projektbeitrag Levare zeichnet die prägnante städtebaulichen Setzung aus. Diese wird in der inneren Logik konsequent umgesetzt. Leider findet diese Kraft in der architektonischen Gestaltung der in Form und Inhalt divergierenden Fassade keine Fortsetzung.

8 Weitere Projektbeiträge



Pilatusplatz 1

Federführendes Unternehmen/ Bauträger
Implenia Schweiz AG

Architektur
Rüssli Architekten AG
Mitarbeiter: Assin Gabriel, Christoph Horn.

Landschaftarchitektur
Chaves Biedermann GmbH
Mitarbeiter: Miguel Angel Chaves Gentil.



Weitere Fachbereiche
PTV Pensionskasse der Technischen Verbände
Basler & Hofmann Innerschweiz AG
LBB Löwen Bau und Betriebs AG
Imboden Solista GmbH



Kraft. Werk. Platz

Federführendes Unternehmen/ Bauträger
Swiss Life Asset Management AG

Architektur
Leuenberger Architekten AG
Mitarbeiter: Christian Stofer, Urs Borbach, Tobias Küzle, Alexander Ladda, Flavio Staffelbach.

Landschaftarchitektur
Atelier Oriri Landschaftsarchitektur GmbH
Mitarbeiter: Tanja Gemma, Ramel Pfäffli.



Weitere Fachbereiche
Schmid Generalunternehmung AG



Two of Us

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

AKARA Funds AG

Architektur

Rothenfluh Partner Architekten + Ritschard Architekten AG

Mitarbeiter: Sepp Rothenfluh, Hans Ritschard, Gian A. Sgier, Julia Wyss

Landschaftarchitektur

Pia Amstutz Landschaftsarchitektur

Mitarbeiter: Pia Amstutz.

Weitere Fachbereiche

A2plus

UNITEC Ingenieure für Bau und Umwelt

HKG Consulting AG



Grüne Schmitte

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

HRS Investment AG

Architektur

Caruso St John Architekten

Mitarbeiter: Michael Schneider, Philipp Boenigk, Alejandro Garin.

Landschaftarchitektur

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

Mitarbeiter: Dominik Bueckers.

Weitere Fachbereiche

Ferrari Gartmann AG

Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG

Amstein + Walthert AG

Kopitsis Bauphysik AG

Ing. Büro für Verkehrsplanung W. Hüsler AG

Wüest Partner AG





Semiramis (1)

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Profond Anlagestiftung

Architektur

Atelier ww Architekten SIA AG

Mitarbeiter: Michael Frey, Flavio Häseli, Yunhan Lin.

Landschaftarchitektur

Ryffel & Ryffel Landschaftsarchitekten AG

Mitarbeiter: Sandra Ryffel-Künzler, Severin Menghini,
Thomas Ryffel.



Weitere Fachbereiche

Gross Generalunternehmung AG ZH

wlw Bauingenieure AG

T&P Troxler & Partner AG

Raumanzug GmbH

Brandschutzpartner GmbH



Lucy

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Stiftung Abendrot, Die nachhaltige Pensionskasse

Architektur

ARGE: HVDM Architects & Cityplanners, Luzern und
toblergmür dipl. Architekten ETH SIA, Zürich

Mitarbeiter: Gabriel Gmür, Sabine Kickhofel, Harry
van der Meijs, Samuel Tobler, Elias Vollmeiner.

Landschaftarchitektur

Lorenz Eugster Landschaftsarchitekt

Mitarbeiter: Lorenz Eugster.





Excelsior

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Romano & Christen Management AG

Architektur

matti ragaz hitz architekten ag

Mitarbeiter: Ronald Hitz, Silvio Ragatz, Noémie Hitz, Ana Federer, Orfeo Otis.

Landschaftarchitektur

Klötzi Friedli Landschaftarchitekten AG

Mitarbeiter: Beatrice Friedli, Michael Siegenthaler.

Weitere Fachbereiche

Lanowa AG



Gustav

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Della Casa Group c/o Della Casa Bau GmbH

Architektur

Della Casa AG - Architekten SIA

Mitarbeiter: Matthias Grob, Justine Della Casa, David Pajaziti, Pascal Della Casa, Christine Waelle.

Landschaftarchitektur

MOFA urban landscape studio gmbh

Mitarbeiter: Fujan Fahmi, Michael Mosch.

Weitere Fachbereiche

Della Casa Engineering AG

BISANG Holzbau AG





Semiramis (2)

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Steiner AG (Steiner Investment Foundation)

Architektur

ro.ma. roeoesli & maeder gmbh

Mitarbeiter: Philipp Rösli, Christian Maeder, Marisa Imgrüt, Frederik Kaufmann.

Landschaftarchitektur

atelier tp

Mitarbeiter: Iris Tijssen, Tilo Preller, Sarah Perret.

Weitere Fachbereiche

Lauber Ingenieure AG

Wälli AG

Wirthenson AG

HKG Engineering AG Rotkreuz



Lucy in the Sky

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Frutiger AG

Architektur

ARGE: ERP Architekten AG und Halter Casagrande Partner AG

Mitarbeiter: Gehard Wittwer, Remo Halter, Andreas Schmidt, Janina Leugaudaite.

Landschaftarchitektur

Appert Zwahlen Partner AG

Mitarbeiter: Karin Meissle, Benjamin Gorzawski.

Weitere Fachbereiche

B + S AG





6003 Findling

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Rimaplan AG

Architektur

Felix Partner Architektur AG

Mitarbeiter: Peter Felix, Martin Glättli, Mateusz Kropop.

Landschaftarchitektur

Dardelet Landschaftsarchitektur GmbH

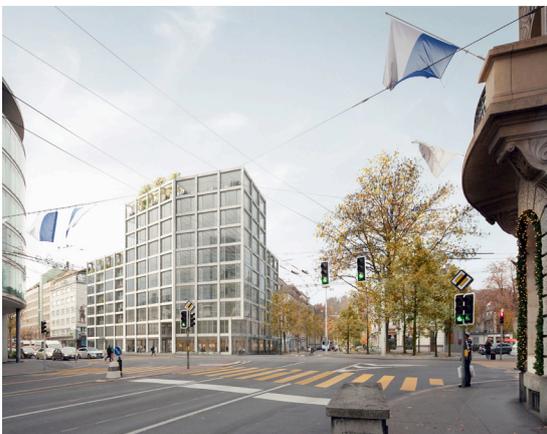
Mitarbeiter: Jean Dardelet.

Weitere Fachbereiche

Integrale Planung GmbH

Polke Ziege von Moos AG

IPSO ECO AG



360°

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Vaudoise Assurances

Architektur

Niklaus Graber & Christoph Steiger Architekten ETH/
BSA/SIA GmbH

Mitarbeiter: Christoph Steiger, Niklaus Graber, Claudia Spörri, Christian Estermann Jansen, Lucia Spörri.

Landschaftarchitektur

koepflipartner landschaftsarchitekten

Mitarbeiter: Stefan Koepfli, Anna Sarroca.

Weitere Fachbereiche

Dr. Schwartz Consulting AG

Peter Berchtold Dipl. Ing. HTL/HLK

PBK AG

SafeT Swiss | GVB Services AG

Dr. Vollenweider AG





Cristal

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Berninvest AG

Architektur

ARGE: CAS AG und Pertzovani Toews

Mitarbeiter: René Chappuis, Helen Chappuis, Andreas Duss, Svenja Huber, Henirich Toews, Ioannis Piertzovani.

Landschaftarchitektur

Mettler Landschaftsarchitektur AG

Mitarbeiter: Marek Langner.

Weitere Fachbereiche

Verkehrsplaner - TEAMverkehr.zug AG

Brandschutzplaner - Gruner AG



Luce

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Architektur

Itten Brechbühl AG

Mitarbeiter: Christoph Arpagaus, Carolin Schaal, Takayuki Ishikawa, Nicolas Bosson, Maria Kouvari, Ruben Schild.

Landschaftarchitektur

Andrea Geser Landschaftsarchitekten AG

Mitarbeiter: Andreas Geser.





Metropol

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Realisierungsgemeinschaft Baloise/Erne

Architektur

Burkard Meyer Architekten BSA AG

Mitarbeiter: Oliver Dufner, Adrian Meyer, Daniel Krieg,
Andreas Signer, Manuel Frey, David Eckert.

Landschaftarchitektur

ASP Landschaftsarchitekten AG

Mitarbeiter: Kaspar Hartmann, Thalia Poziou.

Weitere Fachbereiche

MWV Bauingenieure AG

Gruner Roschi AG



HUP

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Marbet Immobilien Gruppe/ FREO Switzerland AG

Architektur

alp architektur lischer partner ag/ Baumschlager

Eberle Lustenau GmbH

Mitarbeiter: Daniel Lischer, Nicole Renggli-Frey, Hugo
Herrera, Simon von Niederhäusern, Ronan Schubnel,
Karolina Sagmeister, Camille Devuly.

Landschaftarchitektur

USUS Landschaftsarchitektur AG

Mitarbeiter: Johannes Heine.

Weitere Fachbereiche

EK Energiekonzepte AG

Tratus AG

Henauer Gugler AG

Suited & Booted Hospitality Partners AG





Selma

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Gebr. Amberg Bauunternehmung AG

Architektur

ARGE: MAI Architektur GmbH und UNIT Architekten AG

Mitarbeiter: Stefan Lüthi, Stefan Vonlanthen, Sara Staudt, Sandro Amgarten, Nicole Marti, Monika Hausammann, Linus von Känel.



Landschaftarchitektur

Landformen AG

Mitarbeiter: Marcel Sigrist, Peter Hüsler.

Weitere Fachbereiche

BG Ingenieure und Berater AG

W&P Engineering AG



Vorwärts

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Previs Vorsorge

Architektur

Lütolf und Scheuner Architekten HTL SIA

Mitarbeiter: Daniel Scheuner, Ivo Lütolf, Niklaus Hunziker.

Landschaftarchitektur

Goldrand GmbH

Mitarbeiter: Adrian Ulrich.



Weitere Fachbereiche

Renggli AG, Schötz



Coco

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Gebr. Amberg Bauunternehmung AG

Architektur

Frank Lüdi Architekt ETH SIA

Mitarbeiter: Frank Lüdi, Alejandra Handel.

Landschaftarchitektur

dové plan AG

Mitarbeiter: Julie Dové, Marina Schulthess.



Le petit prince

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte
PAT-BVG

Architektur

Cometti Truffer Hodel Architekten AG

Mitarbeiter: Norbert Truffer, Lukas Hodel, Hans Cometti, Luc Vonach, Clemens Krüger.

Landschaftarchitektur

Hager Partner AG

Mitarbeiter: Pascal Posset, Karol Kruk, Lörinc Marton.



Weitere Fachbereiche

TGS Bauökonomie AG

Schubiger Baingenieure AG

Meierhans + Partner AG

Elektrokonstrukt AG



Pilatusturm X

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

Zwingenberger family holding

Architektur

Auf der Maur & Böschenstein Architekten

Mitarbeiter: Ronald Auf der Maur, Matthias Böschenstein.

Landschaftarchitektur

BOGOgarden

Mitarbeiter: Britta Bossel Gorlezza.

Weitere Fachbereiche

Alfred Müller AG

Wisner + Partner AG

B&O Immo GmbH



Piazzetta

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

SWICA Krankenversicherung AG

Architektur

Adrian Streich Architekten AG

Mitarbeiter: Adrian Streich, Tobias Lindenmann, Lia Rossi, Laura Hunziker, Roman Brantschen, Matthias Weis, Christoph Fabian.

Landschaftarchitektur

Ganz Landschaftsarchitekten GmbH

Mitarbeiter: Daniel Ganz, Laura Schwermann.

Weitere Fachbereiche

FischPartner GmbH

Synaxis AG Zürich

Zostera Brandschutzplanung GmbH

KELLER Immobilien-Treuhand AG





Smithson

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

Architektur

ARGE: Miller & Maranta AG und Schärli Architekten AG

Mitarbeiter: Jean-Luc von Aarburg, David Capell, Harris Iliadis, Ildiko Schepp, Davide Orsi, Roman Morschett, Adriano Bosco, Nedzad Rustemovski.



Landschaftarchitektur

Atelier Amont

Mitarbeiter: Logan Allen.

Weitere Fachbereiche

Scherler AG

Conzett Bronzini Partner AG

JOP Josef Ottiger + Partner AG



Alpenakelei

Federführendes Unternehmen/ Bauträger

SIAMAK Living Architecture

Architektur

SIAMAK Living Architecture

Mitarbeiter: Siamak G. Shahneshin, Preethi Ashok.

Landschaftarchitektur

SIAMAK Living Architecture

Mitarbeiter: Siamak G. Shahneshin.



Weitere Fachbereiche

Solartee AG

Anhang

Empfehlungen des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt der Veranstalterin, die Verfassen des Projektbeitrages mit dem Kennwort «Lu Two» mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Nebst den im Projektbescrieb erwähnten Qualitäten und Schwachstellen sollen folgende Empfehlungen des Preisgerichts Eingang in die Projektierung und Umsetzung finden:

Aussenraum

- Obwohl sich der Baurechtsperimeter eng um die Bauvolumen legt, ist die Freiraumgestaltung als integraler Teil des Projektes mit zu entwickeln und zu realisieren. Die dazu notwendigen Verantwortlichkeiten sind rechtzeitig zu klären und die benötigten Mittel zu sichern.
- Es wird eine Aussage zur Differenzierung der eingesetzten Bodenbeläge erwartet. Dem Übergang vom Strassenraum in den Hof, der Ausbildung witterungsgeschützter Bereiche und der Inszenierung der historischen Bauten auf dem Kiesplatz ist dabei besondere Beachtung zu schenken. Der Einsatz sickerfähiger Beläge sowie differenzierter und stadtklimatisch hochwertiger Begrünung ist in die Überlegungen mit einzubeziehen.
- Das Weiterführen der Baumreihe aus der Obergrundstrasse in den Hallwilerweg muss überarbeitet werden, weil die Platzierung der neuen Bäume an der Pilatusstrasse sowohl aus betrieblichen wie auch aus räumlichen Gründen nicht möglich ist.
- Die Anlieferung mit Waren im Erdgeschoss wird ungenügend aufgezeigt. Sie birgt Konflikte mit der Zufahrt zur Tiefgarage und den Hofnutzungen (notwendige Wendemanöver). Die Erschliessung der zwei südlich platzierten Parkplätze ist aufzuzeigen.
- Im Rahmen der Weiterentwicklung ist das gestalterische Potential der Pilatusstrasse sowie des Innenhofs hinsichtlich Aufenthaltsqualität nochmals zu vertiefen.

Fassadengestaltung

- Die Fassadengestaltung mit den prägenden vorgehängten Kunststeinelementen und den differenziert ausgestalteten Kastenfenstern ist ein wichtiger Bestandteil der eleganten und offenen Gesamterscheinung des Gebäudes. Dies bedarf einer sorgfältigen Weiterentwicklung unter Einbezug des angestrebten und zu erbringenden Gebäudestandards, bei welcher die Qualität und hohe Wertigkeit des Wettbewerbentwurfs aufrechterhalten werden muss.
- Die Ausfachung der Pilaster im Portalbereich wird als manieristisch empfunden und sollte formal vereinfacht werden.

Nutzungen

- Die vorgeschlagene Nutzung eines Barbetriebs im Dachgeschoss beinhaltet funktionale Abläufe, welche den repräsentativen Charakter des Treppenhauses an der Pilatusstrasse schmälern (Anlieferung über Hauptlift, Zwischenlagerung der Waren etc.). Es sollten separate Wege für die Warenlieferung geprüft werden.
- Der Eintritt in die Wohnräume ist bei manchen Wohnungstypen sehr unvermittelt, es wird eine Ausbildung von Entréezonen empfohlen.

Lärmschutz

- Die vorgesehene Nutzung der Dachfläche im 9. Obergeschoss als Aussenraum des Gastronomiebetriebs kann zu lärmtechnischen Konflikten zwischen den Bewohnern der Wohnungen im 9./10. Obergeschoss und den Gästen des Betriebs führen.
- Für das nördliche Zimmer der 3.5-Zi Wohnung im 10. Obergeschoss besteht keine Möglichkeit zur Belüftung über ein ruhiges Fenster. Für dieses Zimmer ist eine Loggia oder ein Balkon mit einer Mindesttiefe von 2 m notwendig, um es über ein ruhiges Fenster lüften zu können.

Baurecht

- Das Projekt wurde, soweit aufgrund der vorliegenden Unterlagen möglich, auf die Einhaltung der wichtigsten baurechtlichen Bestimmungen (Stand Januar 2020) geprüft. Dabei wurde bis auf die Verletzung des Grenz- und Gebäudeabstandes zum Hofgebäude bzw. der Hofparzelle kein Verstoss gefunden.
- Die Stadtbaukommission hat im Erhalt des Hauses Mühlebachweg 8 am heutigen Standort für eine qualitativ bessere Zonierung des Hofraums erkannt und sich deshalb im Juli 2018 dafür ausgesprochen, dies als Vorgabe ins Wettbewerbsprogramm aufzunehmen. Vor dem Hintergrund dieser Empfehlung hat der Stadtrat den Erhalt des Bauwerks mit Beschluss vom 5. Juni 2019 als Vorgabe für den Projektwettbewerb beschlossen. Die Lage des Hauses Mühlebachweg verursacht eine Verletzung des Grenz- und Gebäudeabstandes. Sämtliche eingereichten Projektbeiträge weisen deshalb einen Verstoss gegen die geltenden Grenz- und Gebäudeabstände auf. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für diesen Unterabstand eine Ausnahmegewilligung einzuholen.

Brandschutz

- Baulicher Brandschutz 1. UG: Die Fluchtwege führen über fremde Brandabschnitte wie z.B. aus Sanitärzentrale und Lager. Es werden ein Korridor oder die Umplatzierung der Räume erforderlich.
- Technischer Brandschutz: Bei Brandabschnitten von > 200 m² wird eine Sprinkleranlage nötig.
- Technischer Brandschutz: Für die Rauchschutz Druckanlagen werden im Erdgeschoss im Treppenhaus Schleusen gefordert.

Gebäudestandard

- Die Erläuterung zur Erreichung der Zielwertanforderungen vom SIA-Effizienzpfad Energie sind nicht kohärent mit dem konstruktiv sehr detailliert und sorgfältig entwickelten Konstruktionsprinzip. Dominierende Materialien sind Beton in der Primärtragstruktur und als schwere Vorfabrikation, sowie Glas und Metall. Alleine das kompakte Gebäudevolumen (samt UG) und ca. 300 m² PV vermögen die ressourcenintensive Bauweise nicht ausreichend zu kompensieren. In der Weiterbearbeitung ist das Projekt dahingehend zu entwickeln, dass die Zielwertanforderungen des SIA-Effizienzpfads erreicht werden können.
- Mit Einzelraumlüftungsgeräten in den Wohnungen können Schächte, Kanäle und Zentralenflächen eingespart werden, was grundsätzlich positiv hervorzuheben ist. Die Kehrseite ist die geringe Energieeffizienz und der anfällige Betrieb. Am Pilatusplatz bestehen hohe Lärmemissionen aus dem Verkehr und dadurch auch eine erhöhte Staubentwicklung. In der Vorprüfung wurde hinterfragt, ob der Systementscheid für den Standort robust genug und demzufolge auch nachhaltig ist. Drängt sich aufgrund der notwendigen Funktionssicherheit ein kanalgeführtes Lüftungssystem auf, ist dies auch im SIA-Effizienzpfad abzubilden.

