

Rösslimatt Luzern

Baufeld B + C

Eingeladener Projektwettbewerb

März 2020

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage	5
Beurteilungskriterien + Termine	6
Jurierung	7
Vorprüfung	8
Beurteilung	9
Rangierung	10
Empfehlung	11
Würdigung	12
Genehmigung	13
Rangierte Projekte	15
Weitere Projekte	59



Luftbild Areal Rösslimatt

Ausgangslage

Einleitung und Aufgabenstellung

Das etwa 5 ha grosse Areal Rösslimatt an zentraler Lage etwa 400 m östlich des Bahnhofs Luzern unmittelbar am Gleisfeld wird durch die Grundeigentümerin SBB und die Stadt Luzern als Gebiet mit überaus hohem Entwicklungspotential eingestuft. Im Moment befinden sich dort Güterschuppen, einige durch die SBB genutzte, sowie fremdgenutzte Gebäude, Abstellgleise und eine Gleisverbindung zum See.

Auf dem Areal Rösslimatt soll zukünftig ein lebendiges, dichtes, urbanes Quartier entstehen: ein neuer, identitätsstiftender Stadtbaustein als Auftakt in das südöstlich anschliessende Tribschenquartier. Voraussetzung dafür ist eine ausgewogene Nutzungsmischung, qualitativ hochwertige Aussenräume, öffentliche Zugänglichkeit, qualitätsvolle Erschliessungsräume sowie ein angemessenes Angebot an publikumsorientierten Nutzungen.

Der im Jahr 2018 genehmigte Gestaltungsplan «G 360 Gestaltungsplan Rösslimatt I» sichert für den nördlichen Teil des Areals das Ergebnis des Studienauftrags «Arealentwicklung Rösslimatt» aus dem Jahr 2013 und definiert richtungsweisend die Grundstruktur für die langfristige Entwicklung des Gebiets.

Für das Baufeld A1 liegt ein abgeschlossenes Vorprojekt vor. In einem oder mehreren weiteren Schritten wird langfristig das ganze Areal Rösslimatt inklusive des südlichen Arealteils vervollständigt. Hierfür ist das städtebauliche Konzept des Architekten Rolf Mühlethaler richtungsweisend. In der Folge der Stadtentwicklung Rösslimatt und insbesondere des Parks «Rösslimatthain», werden die östlichen Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete nachziehen und zu einer weiteren Verdichtung, Attraktivierung und Durchmischung des Ortes beitragen.

Für die Entwicklung auf den Baufeldern B und C hat die SBB AG acht Planungsteams zu einem einstufigen anonymen Projektwettbewerb eingeladen.

Anforderungen

Auf den Baufeldern B und C soll ein zusammenhängender oder ein in zwei separate Gebäudeteile gesplitteter Baukörper geplant werden, der eine qualitativ und quantitativ maximierte Mietfläche von insgesamt rund 15'500 m² aufnimmt. Für die in den Obergeschossen zu realisierenden

Büroflächen liegt ein LOI (letter of intent) eines Single Tenant Mieters vor, der an dieser Stelle sein repräsentatives Headquarter Europa mit ca. 1000 Mitarbeitenden beziehen möchte. Das Erdgeschoss soll, ergänzend zu den repräsentativen Empfangsflächen und Nutzungen des Hauptmieters, Retail-, Gastro- und Kleingewerbeflächen sowie Ateliers aufnehmen. Insbesondere im Baufelds B sind entlang der, dem offenen Platz – dem Gleisdreieck – zugewandten Arkaden, publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, die den neuen Stadtraum nachhaltig aktivieren. Die hierfür vorgeschlagenen Konzepte sollen wandelbar und anpassungsfähig sein, sodass sie schnell auf Trends und veränderte Nutzerbedürfnisse reagieren können.

Der Projektvorschlag soll städtebaulich überzeugend in den Gestaltungsplan eingebettet werden und Raum für eine Mischnutzung schaffen, die ein optimales und innovatives Angebot für die Zielgruppen zur Verfügung stellt und einen hohen Gebrauchswert besitzt. Die Architektur soll den zeitgemässen, umfassenden Forderungen nach ressourcenschonendem, nachhaltigem Bauen gerecht werden und die zur Verfügung stehende Ausnützung effizient ausschöpfen. Die Konstruktion muss anpassungsfähige Strukturen bereitstellen, die unterschiedliche Mieterausbauten für die verschiedenen Nutzungsvarianten zulassen und auch eine Unterteilung für eine Multi Tenant Vermietung ermöglichen.

Die offenen und flexiblen Raumstrukturen sollen sich durch optimale Raum-, Licht- und Klimaverhältnisse inkl. einer sehr guten natürlichen Belichtung auszeichnen, sodass sehr gute Arbeitsbedingungen und ein attraktives Arbeitsumfeld geschaffen werden.

Die Büroflächen sind als effiziente, aber innovative Grossraumflächen zu konzipieren, die offen und flexibel unterteilbar sind und einen geringen Anteil an Erschliessungs- und Verkehrsflächen aufweisen. Die Organisation erfolgt im Desk-Sharing-System nach dem Activity-Based-Working-Konzept. Dabei wird der Open Space Bereich durch attraktive Multifunktionsbereiche mit informellen Sitzungsmöglichkeiten, Sitzungsräumen, Collaborationsbereichen, Rückzugsorten und Supportflächen wie Garderoben, Lokerbereichen, Druckerzonen und Coffee Points ergänzt, die vielfältige Arbeitsmöglichkeiten zulassen und den informellen Austausch fördern.

Beurteilungskriterien + Termine

6

Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projekte wurden gemäss den folgenden, gleichgewichteten Kriterien beurteilt:

Gesellschaft

- Städtebauliche Qualität, Einordnung in den Gestaltungsplan und das städtebauliche Konzept Rolf Mühlethalers
- Architektonische Qualität
- Identität, Ausstrahlung und Adressbildung
- Umsetzung des vorgegebenen Nutzungskonzepts, der geforderten Nutzungsflexibilität und Kundenorientierung (ermöglichen der verschiedenen Nutzungsanforderungen)
- Funktionalität, innere Organisation / Erschliessung, Repräsentativität sowie Zweckmässigkeit und Flexibilität
- Flächeneffizienz und Flexibilität innerhalb der einzelnen Nutzungen
- Grundrissgestaltung und Materialisierung
- Gestaltungsqualität der Innenräume
- Massnahmen für ein gesundes und angenehmes Raumklima (Schutz vor Lärmimmissionen, thermischer Komfort, natürliche Belichtung etc.)

Umwelt

- Soziale Nachhaltigkeit:
 - Gestaltung des Aussenraums und Bezug zu Erdgeschossnutzungen
 - Funktionalität der Verkehrserschliessung und öffentliche Zugänglichkeit
- Tageslichtnutzung
- Behaglichkeit für die Nutzer des Gebäudes und des Quartiers: Besondere Berücksichtigung der sich verändernden klimatischen Bedingungen in der Gestaltung, sowohl in Bezug auf die Nutzer des Gebäudes, als auch in Bezug zur Umwelt z.B. Reduktion von Emissionen, die zur Überhitzung der Städte im Sommer beitragen.
- Ressourcenarme und umweltschonende Erstellung, Betrieb und Rückbau:
 - Reduktion des Energiebedarfs (Heizwärme und Graue Energie), Nutzung erneuerbarer Energien
 - Rückbaubarkeit und Trennbarkeit der ausgewählten Baumaterialien

Wirtschaft

- Wirtschaftlichkeit mit Bezug zu Erstellungskosten und Ertragswerten
- Lebenszykluskosten (Berücksichtigung der Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten)
- Komplexitätsgrad versus Adaptierbarkeit für unterschiedliche Nutzungen, Anpassungsfähigkeit der Gebäudetechnik und Konstruktionssysteme
- Schnelle Realisierbarkeit / optimierte Bauzeit

Teilnehmer

Für die Teilnahme am Projektwettbewerb wurden acht Architekturbüros ausgewählt. Die Vervollständigung der Generalplanerteams mit den weiteren notwendigen Fachplanern erfolgte mit Start des Projektwettbewerbs.

- ARGE Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten, Zürich / Alessandra Villa Architektur, Zürich
- Annette Gigon / Mike Guyer Architekten, Zürich
- Niklaus Graber & Christoph Steiger Architekten, Luzern
- ARGE Käferstein & Meister Architekten, Zürich / Ekinci Architekten, Zürich
- Büro Konstrukt, Luzern
- Lussi + Partner, Luzern
- ro.ma. roeoesli & maeder Architekten, Luzern
- spillmann echsle architekten, Zürich

Termine

Versand Wettbewerbsunterlagen	04.10.2019
Fragerunde	25.10. – 11.11.2019
Abgabe Planunterlagen	31.01.2020
Abgabe Modell	07.02.2020
1. Jurytag	19.02.2020
2. Jurytag	26.02.2020
Start Planung	Q2 2020
Geplanter Baubeginn	2021
Geplante Übergabe Grundausbau	2024

Jurierung

7

Preisgericht

Fachpreisrichter/innen

Katrin Jaggi	Dipl. Architektin ETH SIA (Vorsitz designiert)
Oliver Dufner	Dipl. Architekt ETH BSA SIA (Vorsitz Ersatz)
Nilufar Kahnemouyi	Dipl. Architektin ETH SIA
Renate Walter	Dipl. Architektin ETH

Ersatz Fachpreisrichter

Thomas Zenger	Ressortleiter Städtebau Stadt Luzern
---------------	--------------------------------------

Sachpreisrichter/innen

Armin Vonwil	SBB Immobilien, Development
Anja Krasselt	SBB Immobilien, Development

Ersatz Sachpreisrichter

Niklaus Wüthrich	SBB Immobilien, Development
------------------	-----------------------------

Verfahrensleitung und Wettbewerbsbegleitung

Angela Mizrahi	hmb partners AG, Zürich
Uta Sütterlin	hmb partners AG, Zürich

Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht

Ruedi Egli	Kost + Partner AG, Sursee
Clive Hildering	CBRE, Mieteranforderungen Hauptmieter
Mimoza Morina	SBB Immobilien BW/AO, Anforderungen Nutzung, Bewirtschaftung und Betrieb
Martin Wendel	SBB Immobilien FM, Anforderungen Nutzung, Bewirtschaftung und Betrieb
Bruno Wegmüller	E'xact, Worb, Kostenplausibilisierung
Pierre Zardin	RMB Engineering AG, Luzern, Gebäudetechnik und Nachhaltigkeit

Vorprüfung

8

Generelle Vorprüfung

Die generelle Vorprüfung erfolgte unter Leitung von hmb partners AG im Februar 2020. Die Eingaben wurden bezüglich der Anforderungen aus dem Wettbewerbsprogramm und der Fragenbeantwortung geprüft mit folgendem Ergebnis:

Formelle Anforderungen

- Sämtliche Projekte (Pläne und Modelle) wurden fristgerecht eingereicht.
- Die geforderten Unterlagen wurden vollständig eingereicht.
- Vier der acht abgegebenen Projekte zeigten beim Überprüfen der elektronischen Daten Verstösse gegen die Wahrung der Anonymität. Die Hinweise auf die Verfasser wurden im Zuge der Vorprüfung durch eine vom Verfahren unabhängige Person vollständig entfernt.

Inhaltliche Anforderungen

Bei der inhaltlichen Vorprüfung wurden folgende Aspekte betrachtet:

- Prüfung Kennwerte und Flächen
- Anforderungen Hauptmieter
- SBB Nutzung, Bewirtschaftung und Betrieb
- Gestaltungsplan
- Gebäudetechnik und Nachhaltigkeit
- Projektabwicklung und Termine
- Plausibilisierung Erstellungskosten und Einschätzung Lebenszykluskosten

Der Vorprüfungsbericht wurde am ersten Jurytag dem Preisgericht als Tischvorlage abgegeben und vorgestellt. Der Bericht wurde einstimmig genehmigt.

Sämtliche Projekte wurden vom Preisgericht einstimmig zur Beurteilung zugelassen.

Vertiefte Vorprüfung

Zwischen dem ersten und dem zweiten Jurytag erfolgte eine vertiefte Vorprüfung der vier in der engeren Wahl verbliebenen Projekte in Bezug auf Baurecht und Brandschutz, Landschaftsarchitektur/Bepflanzung innerhalb der Gebäude, Statik inkl. Foundation und Tiefbau, Gebäudetechnik inkl. Nachhaltigkeit und Kosten inkl. Life Cycle Costs. Die Ergebnisse wurden zu Beginn des zweiten Jurytages durch die Experten erläutert.

Baurecht + Brandschutz

Die auskragende Fassade im Projekt 05 «The Future Is Un / Written» ist auch entlang der Baulinie mit Anbaupflicht zulässig. Die vorgeschlagenen offenen Atrien sind im Zuge der weiteren Bearbeitung bezüglich der notwendigen Brandschutzmassnahmen detailliert abzuklären, aber prinzipiell möglich.

Landschaftsarchitektur

Die grüne Lunge im Projekt 08 «Bosco» ist realisierbar, im glasüberdachten Innenhof jedoch nicht wie vorgeschlagen mit einheimischen Pflanzen möglich. Das Dach muss mit speziellem Sicherheitsglas überdacht werden und die Beschattung wäre zu hinterfragen, damit die Pflanzen ausreichend Tageslicht erhalten. Die angegebenen Kosten wurden durch die Projektverfasser zu tief geschätzt.

Die Baumbepflanzung auf dem Flachdach im Projekt 03 «Dom-Ino» ist machbar, wenn auch ebenfalls mit erhöhten Kosten zu rechnen ist.

Statik

Die Realisierung eines zweiten Untergeschosses ist nicht nur wirtschaftlich schwierig, sondern birgt infolge des sehr schlechten Baugrundes und der schwierigen Grundwasserverhältnisse unkalkulierbare Risiken auf umliegende Bauten, sodass der Bauingenieur dringend davon abrät. Bei der Wahl eines der Projekte mit zweitem UG, wird daher zwingend eine Überarbeitung notwendig.

Haustechnik

Die grüne Lunge im Projekt 08 «Bosco» wird als sehr interessanter Ansatz gewertet, die tatsächliche Wirksamkeit bezüglich Verbesserung des Innenraumklimas kann aber nicht genau prognostiziert werden.

Beurteilung

9

Das Preisgericht trat am 19. und 26. Februar 2020 zur Beurteilung der Projekte zusammen. Da die Vorsitzende des Preisgerichts, Frau Katrin Jaggi, am 19. Februar krankheitshalber abwesend war, übernahm Herr Oliver Dufner den Vorsitz. Herr Thomas Zenger von der Stadt Luzern wurde als Ersatzfachpreisrichter eingesetzt. Die Jury war somit beschlussfähig. Am 26. Februar war Frau Katrin Jaggi wieder anwesend. Zur Wahrung der Kontinuität behielt Oliver Dufner den Vorsitz auch am zweiten Jurytag bei.

Nach einer ersten Kenntnissnahme der Projekte wurde am ersten Jurytag der generelle Vorprüfungsbericht präsentiert. Im Anschluss wurden alle Projekte nach denen im Programm aufgeführten Kriterien ganzheitlich beurteilt.

Erster Wertungsrundgang

Folgende Projekte schieden aufgrund von wesentlichen konzeptionellen Mängeln, u.a. hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung, der architektonischen Qualität und/oder der Erfüllung der Nutzeranforderungen aus:

- 01 Gateway Lucerne
- 06 Connected
- 07 twoinone

Im Rahmen eines Wiedererwägungsantrags wurde das Projekt 06 Connected nochmals vertieft diskutiert und entschieden, dieses in einem 2. Rundgang weiter zu beurteilen. Der Antrag wurde von allen stimmberechtigten Preisrichtern gutgeheissen. Somit schieden folgende Projekte im ersten Rundgang aus:

- 01 Gateway Lucerne
- 07 twoinone

Zweiter Wertungsrundgang

Die verbleibenden sechs Projekte wurden vertieft diskutiert. Die Ergebnisse aus der Vorprüfung flossen ebenfalls in die Diskussion ein. Nach vertiefter Betrachtung vermochten nicht alle sechs Projekte in allen Belangen zu überzeugen. Folgende Projekte wurden im zweiten Rundgang ausgeschieden:

- 02 Nymphaeas
- 06 Connected

Kontrollrundgang

Sämtliche Projekte und die Ergebnisse der Rundgänge wurden überprüft und die Selektion folgender Projekte für die engere Wahl bestätigt:

- 03 Dom-Ino
- 04 Barbarossa
- 05 The Future Is Un / Written
- 08 Bosco

Den Fachpreisrichterinnen und -richtern wurden anschliessend die Projekte zum Verfassen einer schriftlichen Projektbeurteilung zugeteilt.

Abschliessende Jurierung

Am zweiten Jurytag wurden zunächst die Ergebnisse der vertieften Vorprüfung präsentiert. Im Folgenden verlasen die Fachpreisrichter die Projektbeschriebe der Projekte in der engeren Wahl im Entwurf. Die Experten Kosten, Gebäudetechnik und Statik erläuterten ihre Erkenntnisse aus der vertieften Vorprüfung detailliert.

Im Anschluss erfolgte eine umfassende Diskussion und Beurteilung der vier Projekte in der engeren Wahl. In einem ersten Schritt wurde beschlossen, die beiden Projekte 04 «Barbarossa» und 08 «Bosco» nicht mehr weiterzuverfolgen. Nach Abwägen aller Stärken und Schwächen entschied sich das Preisgericht das Projekt 05 «The Future Is Un / Written» als Siegerprojekt vorzuschlagen und vor dem Projekt 03 «Dom-Ino» zu rangieren.

Kontrollrundgang

Vor der definitiven Rangierung der Projekte fand ein Kontrollrundgang statt. Die Entwürfe der Projektbeschriebe der weiteren vier Projekte wurden durch die Fachpreisrichter vorgelesen und sämtliche Projekte nochmals diskutiert. Es wurden keine Wiedererwägungen beantragt. Das Ergebnis der Jurierung wurde einstimmig bestätigt.

Rangierung

Entscheid Rangierung

Der Antrag, die Projekte wie folgt zu rangieren, wurde von den Fach- und Sachpreisrichtern einstimmig angenommen:

- 1. Rang: 05 The Future Is Un / Written
- 2. Rang: 03 Dom-Ino
- 3. Rang: 04 Barbarossa
- 4. Rang: 08 Bosco

Entscheid Preiszuteilung

Für Entschädigungen, Preise und Ankäufe stand im Rahmen des vorliegenden Projektwettbewerbs eine Summe von insgesamt 230'000.00 CHF (exkl. MwSt.) zur Verfügung.

Das Preisgericht setzte die Preiszuteilung wie folgt fest:

Preissummen (exkl. MwSt.):	
1. Rang / 1. Preis:	45'000.00 CHF
2. Rang / 2. Preis:	40'000.00 CHF
3. Rang / 3. Preis:	35'000.00 CHF
4. Rang / 4. Preis:	30'000.00 CHF

Die vier nicht rangierten Projekte erhalten je 20'000.00 CHF als Entschädigung für ihre geleistete Arbeit.

Das Preisgericht stellte fest, dass alle Projekte mit sehr viel Engagement und Sorgfalt bearbeitet wurden. Die Auftraggeberin dankte allen Verfasser/-innen für ihren grossen Einsatz.

Empfehlung

Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt dem Veranstalter einstimmig die Verfassenden des Projekts 05 «The Future Is Un / Written» mit der Weiterbearbeitung gemäss den Empfehlungen aus dem Wettbewerbsverfahren zu beauftragen. Bei der Weiterbearbeitung des Projekts müssen aus Sicht des Preisgerichts neben den im Projektbeschrieb enthaltenen Ausführungen insbesondere folgende Aspekte überprüft, beziehungsweise überarbeitet werden:

- Die Anordnung von zusätzlichen öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss ist anzustreben. Hierbei sollte die Öffnung des Baukörpers zur Gütergasse hin überprüft werden, um publikumsorientierte Nutzungen zu ermöglichen.
- Die Anordnung der Räume im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ist bezüglich Anlieferung und Logistik noch nicht optimal. Eine Entflechtung der Verkehrsströme ist hier sicherzustellen.
- Der Eingangsbereich des Hauptmieters im Erdgeschoss ist grosszügig gestaltet, sollte aber noch multifunktionaler ausgebildet werden, stärker zur Bürgerstrasse angebunden und mit dem ersten Obergeschoss verknüpft werden, um z.B. Townhall Veranstaltungen zu ermöglichen.
- Die Konfiguration des Konferenzbereichs im 1.OG ist zu überarbeiten (Anordnung der mobilen Trennwände) und die Fluchtwegsituation zu überprüfen.
- Die Raumhöhe im 1.OG ist nicht ausreichend für die angestrebten Sondernutzungen. Die Erdgeschosshöhen im Bereich des Baufeld C können aufgrund des Terrainverlaufes zugunsten des 1.OG optimiert werden, ohne die Fassade zu verändern (Oberkante Sockelfassade wird zur niedrigen Brüstung).
- Die Gebäudehöhe ist mit Bezug zur rechtskräftigen Referenzkote zu überprüfen.
- Die grosszügigen Dachterrassen an den Stirnseiten des Gebäudes haben eine hohe Qualität, sollten in ihrer Dimensionierung in Bezug auf die Optimierung der Haustechnik und den Entfall des zweiten Untergeschosses nochmals überprüft werden, da auch auf den einzelnen Etagen durch die Balkonschichten zusätzliche Aussenräume zur Verfügung stehen. Für die flexible Nutzung der Dachterrassen wäre eine grossflächigere Überdachung wünschenswert.

- Die Ausbildung eines zweiten Untergeschosses ist infolge Risiken und hohen Erstellungskosten unbedingt zu vermeiden. Die Unterbringung der Technikflächen könnte im ersten Untergeschoss in Zusammenhang mit der Optimierung Tiefgarage oder im Attikageschoss erfolgen. Technische Aufbauten auf dem Dach sind jedoch nur bedingt möglich. Zur Optimierung der Dimensionierung und Effizienz der Flächen im ersten UG ist eine Auskragung der Tiefgarage über die Fassadenlinie des Baukörpers – unter Berücksichtigung der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans – denkbar. Auch eine Überhöhung der UG Höhe auf bis zu 4.00 m ist zu überprüfen.
- Der gewählte Stützenraster limitiert sowohl die Expansion von Arbeitsplätzen im Regelgeschoss als auch die Anfahrtssituation im Bereich der Anlieferung und ist zu optimieren.
- Der architektonische Ausdruck der Fassade ist zu präzisieren: Eine Reduktion des Glasanteils sollte im Sinne der Nachhaltigkeit angestrebt werden. Die Materialisierung der Brüstungen in Aluminium wurde hinterfragt. Für die Sonnenschutzkonstruktion ist eine geringfügige Abweichung bis zu 50 cm von der Baulinie mit Anbaupflicht gemäss Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans denkbar.
- Betrieblich wird die Doppelfassade als unterhaltsintensiv eingestuft. Bei der Weiterentwicklung der Fassadenkonstruktion ist eine Minimierung des Unterhaltaufwands und der Lebenszykluskosten zu berücksichtigen, insbesondere in Bezug auf Konstruktion und Ausbildung der Screens.
- Die Tageslichtsituation im Atrium ist zu überprüfen und ggf. durch Anpassung der Dimensionierung und der Konstruktion der Oberlichter zu verbessern.
- Die Grundrisskonfiguration bildet eine gute Basis für das Activity Based Working, die genaue Zonierung muss jedoch in Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Nutzer geschärft werden.
- Die visualisierte Stimmung und Materialisierung des Innenausbaus entspricht nicht den Vorstellungen des Hauptmieters und wird im Zuge des Mieterausbaus definiert. Der Bodenbelagswechsel zwischen Büroflächen und Atrium ist im Sinne einer grösseren Flexibilität zu hinterfragen.

Würdigung

12

Würdigung der Arbeiten

Das Preisgericht dankt den Projektverfassenden im Namen der Veranstalterin SBB Immobilien für die geleistete Arbeit. Die unterschiedlichen Lösungsansätze der eingereichten Projekte ermöglichten dem Preisgericht, die wesentlichen Fragen zur Aufgabe breit zu diskutieren. Die städtebaulichen, architektonischen, betrieblichen, ökologischen und ökonomischen Fragen konnten geklärt und eindeutige Empfehlungen an die Veranstalterin abgegeben werden.

Eine besondere Herausforderung der Bauaufgabe bestand in den engen Rahmenbedingungen des Gestaltungsplans und der Überlagerung der Anforderungen der verschiedenen Nutzungen. Die Wettbewerbsergebnisse zeigen, dass die Ausbildung eines zusammenhängenden Baukörpers anstelle von zwei separaten Volumen in den Baufeldern B und C sowohl städtebaulich als auch in Bezug zu den Nutzungsanforderungen die geeignetere Lösung ist und eine zulässige Interpretation des Gestaltungsplans von Rolf Mühlethaler darstellt.

Das Siegerprojekt 05 «The Future Is Un / Written» bietet beste Voraussetzungen, um die gewünschte Qualität der publikumsorientierten Nutzungen und der repräsentativen Büroflächen des Hauptmieters umzusetzen und das neue Quartier Rösslimatt nachhaltig zu aktivieren.

Genehmigung

13

Das Preisgericht hat den vorliegenden Bericht genehmigt.

Zürich, im März 2020



Katrin Jaggi (Vorsitz designiert)



Oliver Dufner (Vorsitz Ersatz)



Armin Vonwil



Renate Walter



Nilufar Kahnemouyi



Niklaus Wüthrich



Anja Krasselt



Thomas Zenger



05 The Future Is Un / Written



03 Dom-Ino



04 Barbarossa



08 Bosco

Rangierte Projekte

1. Rang: 05 The Future Is Un / Written

Architektur

ARGE Demuth Hagenmüller & Lamprecht Architekten GmbH, Zürich / Alessandra Villa Architektur, Zürich

Kostenplaner / Baumanagement

Caretta Weidmann, Zürich

Bauingenieur

WaltGalmarini AG, Zürich

HLKKS-Ingenieur

Aicher, De Martin, Zweng AG, Luzern

Elektro-Ingenieur / Gebäudeautomation

Boess SYTEC AG, Binningen

2. Rang: 03 Dom-Ino

Architektur

Annette Gigon / Mike Guyer, Dipl. Architekten ETH / BSA / SIA AG, Zürich

Kostenplaner / Baumanagement

Ghisleni Partner AG, Rapperswil

Bauingenieur

EBP Schweiz AG, Zürich

HLKKS-Ingenieur

3-Plan Haustechnik AG, Winterthur

Elektro-Ingenieur

Meyer + Partner AG, Stäfa

Gebäudeautomation

Boxler Engineering AG, Rapperswil-Jona

3. Rang: 04 Barbarossa

Architektur

ro.ma. roeoesli & maeder GmbH, Luzern

Kostenplaner / Baumanagement

Blaser Schütz Baurealisation und Kostenplanung GmbH, Luzern

Bauingenieur

BlessHess AG, Dipl. Bauingenieure ETH SIA USIC, Luzern

HLKKS-Ingenieur

Balzer Ingenieure AG, Baar

Landschaftsarchitektur

Apert Zwahlen Partner AG

Elektro-Ingenieur / Gebäudeautomation

IBG Engineering AG, Baar

4. Rang: 08 Bosco

Architektur / Landschaftsarchitektur

Büro Konstrukt AG, Architekten ETH SIA BSA, Luzern

Kostenplaner / Baumanagement

Büro Konstrukt AG, Architekten ETH SIA BSA, Luzern

Bauingenieur

Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Zürich

HLKKS-Ingenieur

eicher + pauli Luzern AG, Kriens

Landschaftsarchitektur

aplantis AG, Bern

Elektro-Ingenieur / Gebäudeautomation

HKG Engineering AG, Rotkreuz

1. Rang / 1. Preis
05 «The Future Is Un / Written»

ARGE Demuth Hagenmüller &
Lamprecht Architekten GmbH/
Alessandra Villa Architektur



Die Verfassenden schlagen als Auftakt für das Quartier Rösslimatt einen neuen Stadtbaustein vor, der die Baufelder B und C in einem differenzierten und vielschichtigen Gebäude zusammenfasst. Ein steinerner Sockel bildet die Basis des Gebäudes. Die darüber liegenden, transparenten Bürogeschosse werden von einem Kleid aus Glas und Metall umhüllt und stellen so die Verbindung zwischen innen und aussen her. An den Stirnseiten und über der zweigeschossigen Passage springt die Glasfassade zurück und schafft grosszügige, vertikal begrünte Balkonzonen für die Mitarbeitenden.

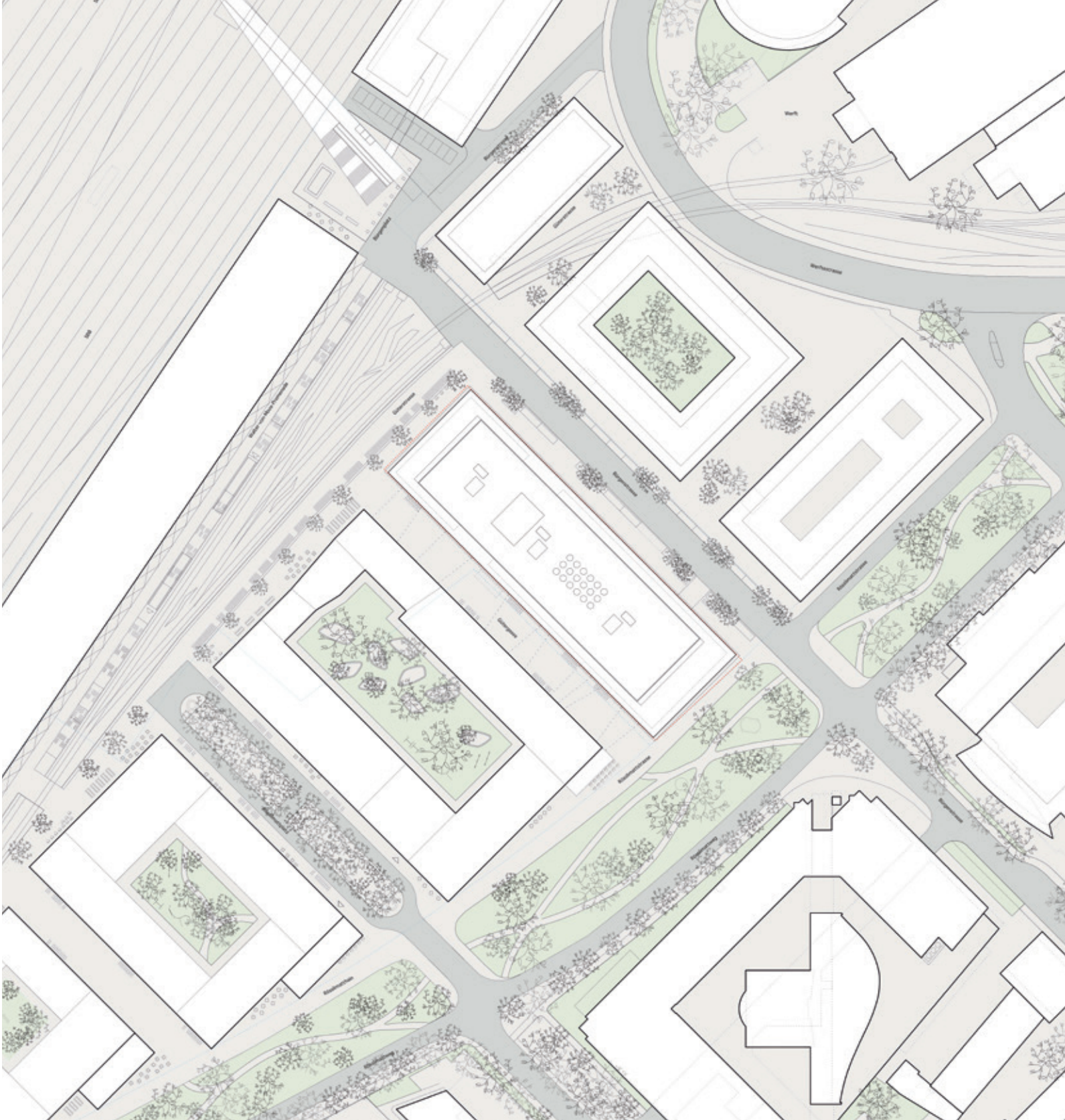
Zum Platz und zum Park werden Arkaden ausgebildet von denen die dort angesiedelten publikumsorientierte Nutzungen wie Cafés und Verkaufsläden profitieren. An den Längsseiten sind weitere Gewerbeflächen für Einzelmieter vorgesehen. Der Eingang zur Lobby des Hauptmieters an der Bürgenstrasse bietet die Möglichkeit einer repräsentativen Adressbildung. Die Tiefgarage im ersten Untergeschoss ist von der Bürgenstrasse erschlossen, die Anlieferung erfolgt von der Gütergasse aus in der Gasse zwischen den Baufeldern B und C. Rund um das Gebäude und im Durchgang befinden sich Veloabstellmöglichkeiten und eine Station für Velo-Sharing, entlang der Bürgenstrasse sind Besucherparkplätze und Stellplätze für Car-Sharing angeordnet. Der zweigeschossige Durchgang auf Stadtebene trennt den Baubereich B und C. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich in dieser Schicht Schaltzonen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, die je nach Flächenbedarf dem einen oder anderen Gebäudeteil zugeschlagen werden können.

Im ersten Obergeschoss über der Lobby liegen die Sondernutzungen des Hauptmieters. Der nach Südosten gelegene Konferenzbereich mit Bar, Restaurant und Küche lässt sich auch in kleinere Einheiten unterteilen und hat einen direkten Zugang zur Balkonschicht Richtung Park. Die geplante Raumhöhe steht der angestrebten Flexibilität aber entgegen. In den weiteren Geschossen liegen die Arbeitsflächen entlang der Aussenfassaden. Das Stützenraster von 8.10 x 8.10 m lässt eine flexible Anordnung der Arbeitsplätze in unterschiedlichen Gruppengrössen zu. Eingestreut werden unterschiedliche Rückzugsboxen für Telefon-, Fokus- und kleinere Meetingarbeitsplätze. An den Stirnseiten des Gebäudes befindet sich auf jedem Geschoss eine Lounge oder Coffee Points. Diese Anordnung steigert den Nutzwert der Balkonschichten. Im Attikageschoss befinden sich ebenfalls Arbeitsplätze.

Die Coffee Points profitieren hier vom direkten Zugang zu den grossen, teilweise überdachten Dachterrassen. Das organisatorische Zentrum des Gebäudes bildet das vom Erdgeschoss bis zur Attika durchgehende Atrium. Es verbindet die Ebenen und bietet mit den umlaufenden Galerien und Ausweitungen Zonen für Erholung und informelle Treffen. Durch Glaswände ist der Innenhof von den Arbeitsflächen akustisch getrennt. Ob die wenigen Öffnungen im Dach genügend natürliches Licht bis in die unteren Geschosse zulassen und so die inneren Arbeitsplätze ausreichend belichten ist zu prüfen. Die Townhall hat grosses Potential bezüglich Lage und Grösse. Das Weglassen der Freitreppe im Erdgeschoss würde die Nutzbarkeit erhöhen.

Das Erdgeschoss mit Natursteinverkleidung erzeugt das Bild eines tragfähigen Sockels für die feingliedrigen, gläsernen Geschosse darüber. Mit der raumhohen Verglasung im ersten Obergeschoss werden die dahinterliegenden Funktionen nach aussen getragen. Da dort Arbeitsräume angeordnet sind, ist diese hohe Transparenz noch zu überprüfen. In den weiteren Geschossen stehen offene Aluminiumfenster auf einer Brüstung, wodurch die unterschiedliche Nutzung der Geschosse an der Hülle ablesbar wird. Die Aluminiumverkleidung der Brüstungen widerspricht jedoch dem Ausdruck des gläsernen Körpers. Als verbindendes Element wird der Glasfassade ein grossmaschiges Gitter aus vertikalen und horizontalen Aluminiumprofilen vorgehängt. Mit dem stufenweise vergrösserten Abstand zur Fassade entsteht eine horizontale Betonung des Gebäudes. In der Weiterbearbeitung ist zu prüfen, ob die Anforderungen an ein 2'000-Watt-Areal mit dieser Glasfassade eingehalten werden können.

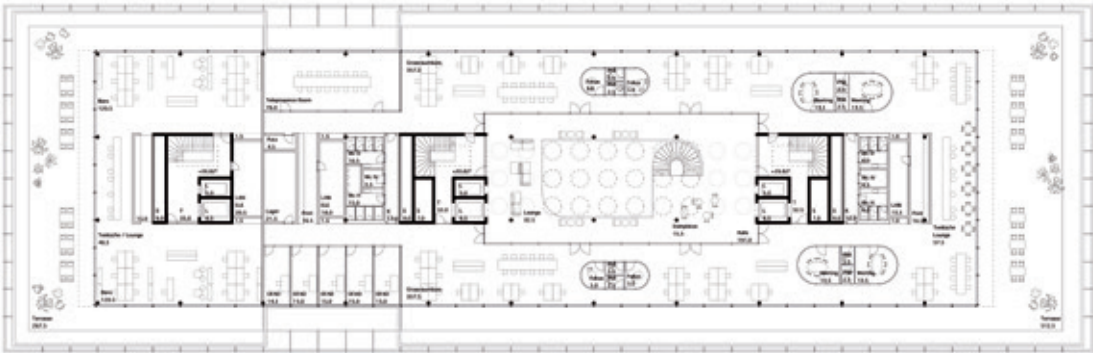
Die statische Struktur aus vorfabrizierten Betonstützen mit Sichtbetonflachdecken und drei aussteifenden Kernen gewährleistet eine hohe Nutzungsflexibilität. Das erste Untergeschoss mit Einstellhalle entspricht dem Fussabdruck des Gebäudes und ermöglicht eine effiziente Lastabtragung. Das zweite Untergeschoss führt aber in diesem Baugrund zu erheblichen Mehrkosten und ist zudem nur mit sehr grossem Aufwand und Risiko zu erstellen. Es wird dringend empfohlen in der Weiterbearbeitung auf das zweite Untergeschoss zu verzichten. Die Haustechnikerschliessung mit allen Medien erfolgt über die drei Kerne zu Anschlusspunkten oder Ringleitungen auf jedem Geschoss. Die Feinverteilung erfolgt mieterseitig nach Bedarf.



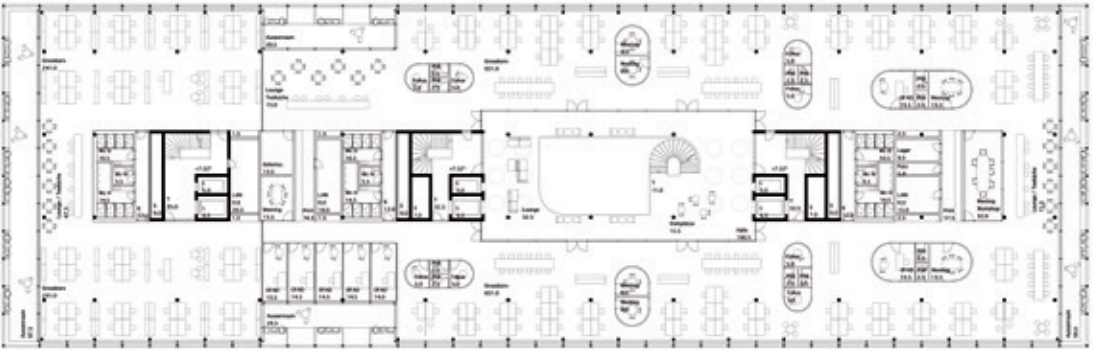
Situation

Das Projekt «The Future Is Un / Written» überzeugte die Jury durch seine offene, klare und fein differenzierte Haltung zur Stadt, einerseits über den Ausdruck der Fassade und andererseits durch die Adressbildung und Anordnung der Nutzungen. Das Bürogebäude bietet mit seiner Erdgeschoseinteilung gute Voraussetzungen für publikumsorientierte Nutzungen und trägt dadurch zur Belebung des Stadtraums bei. Im Innern wird neben ei-

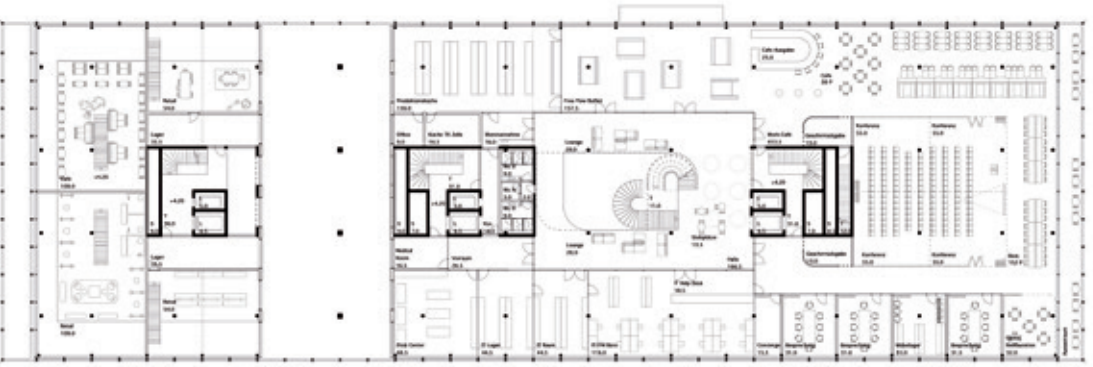
ner grossen Flächeneffizienz und Nutzungsflexibilität eine identitätsstiftende, attraktive Arbeitswelt geschaffen, die durch klug angeordnete, die Arbeitsplätze nicht störende Kommunikationszonen bereichert wird. Die begrünten Balkonschichten sind nicht nur ein Mehrwert für die Mitarbeitenden, sondern sind Teil des leichten Fassadenausdrucks, der in diesem städtischen Umfeld erfrischend wahrgenommen wird.



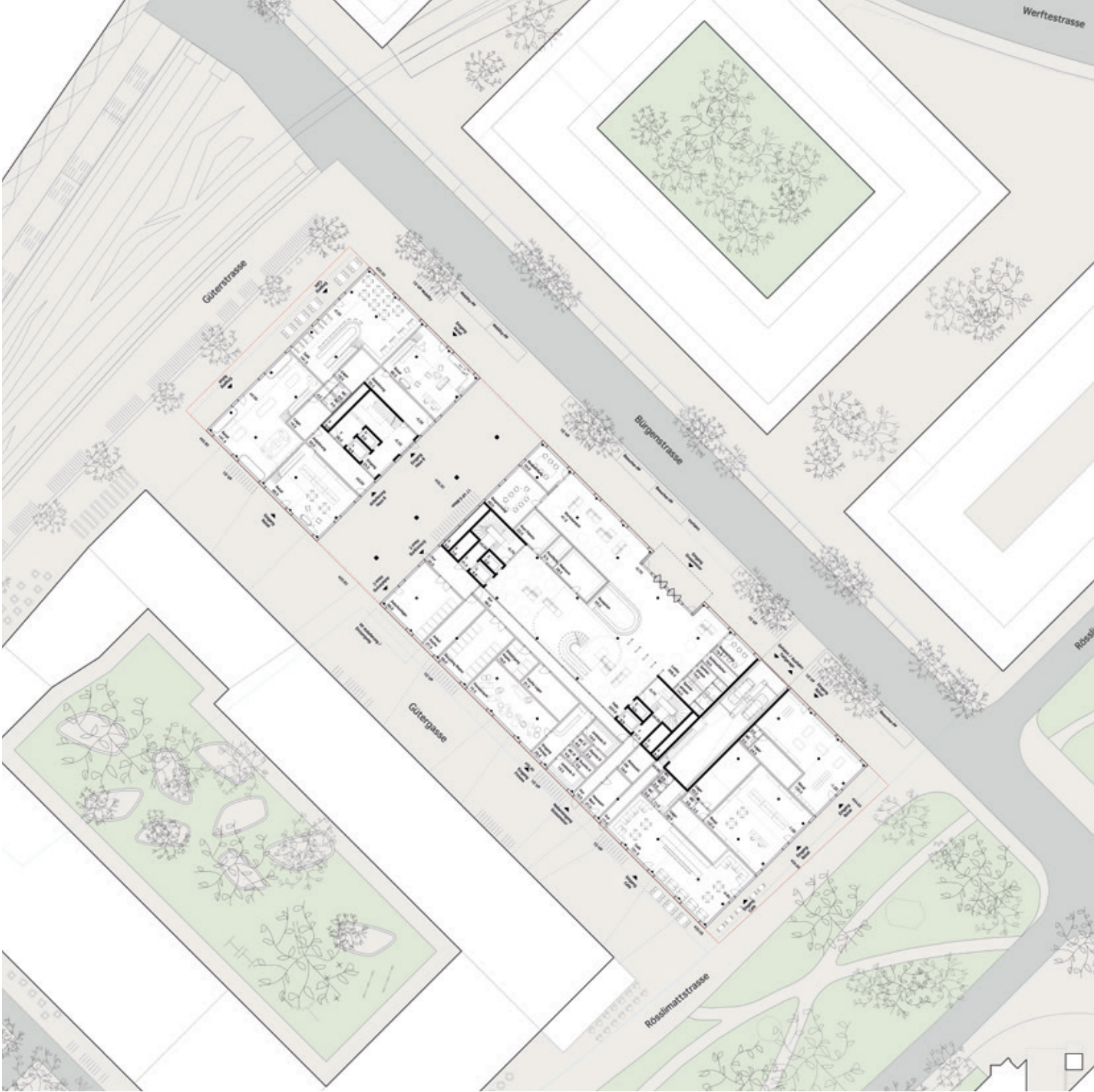
Grundriss Dachgeschoss



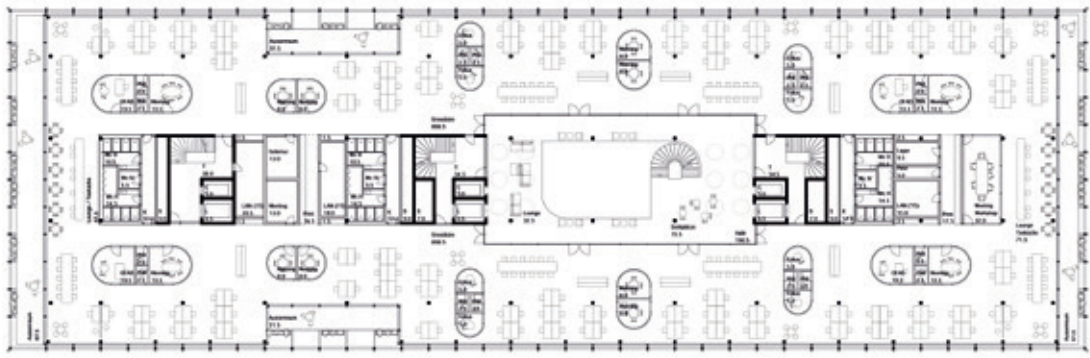
Grundriss Regelgeschoss



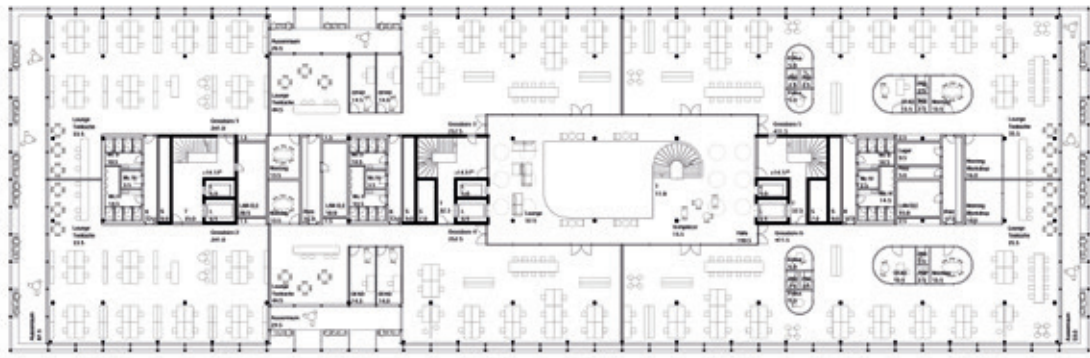
Grundriss 1. Obergeschoss



Situation Grundriss Erdgeschoss



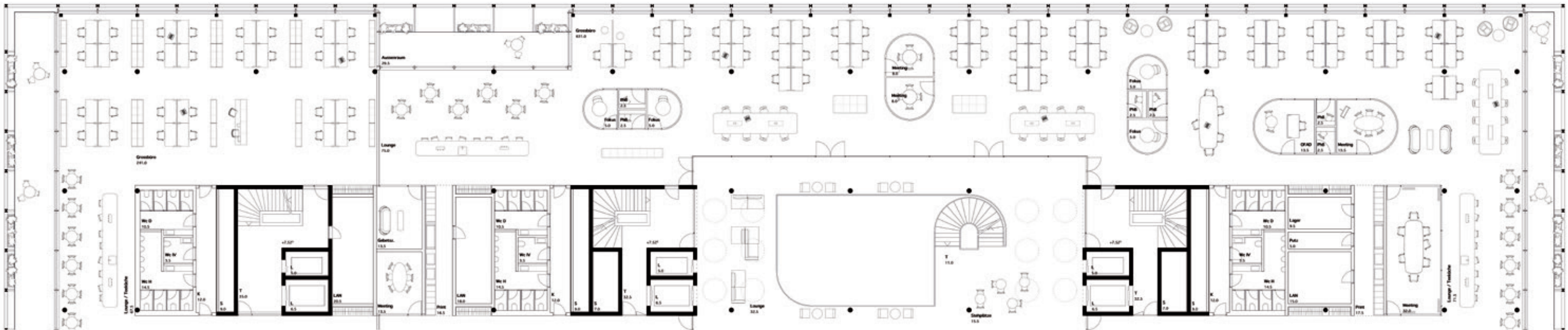
Option Grossmieter gesamtes Geschoss



Option einzelne Büroeinheiten



Möblierung Open Space Regelgeschoss





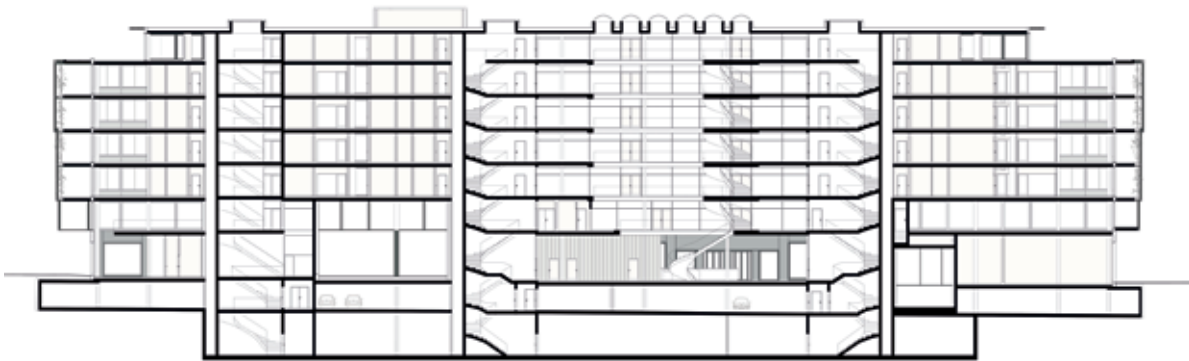
Ansicht Gleisdreieck



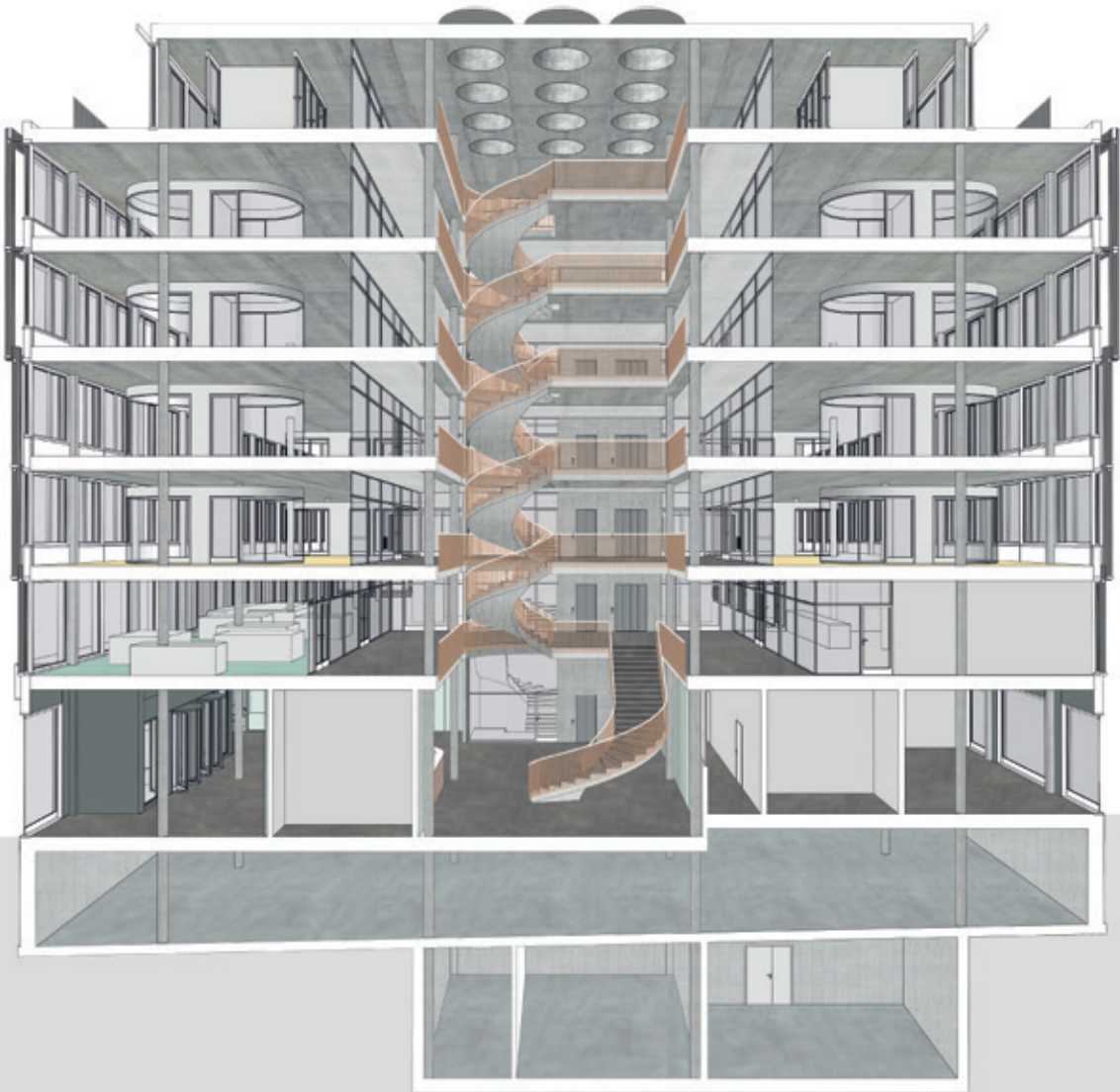
Querschnitt Durchgang



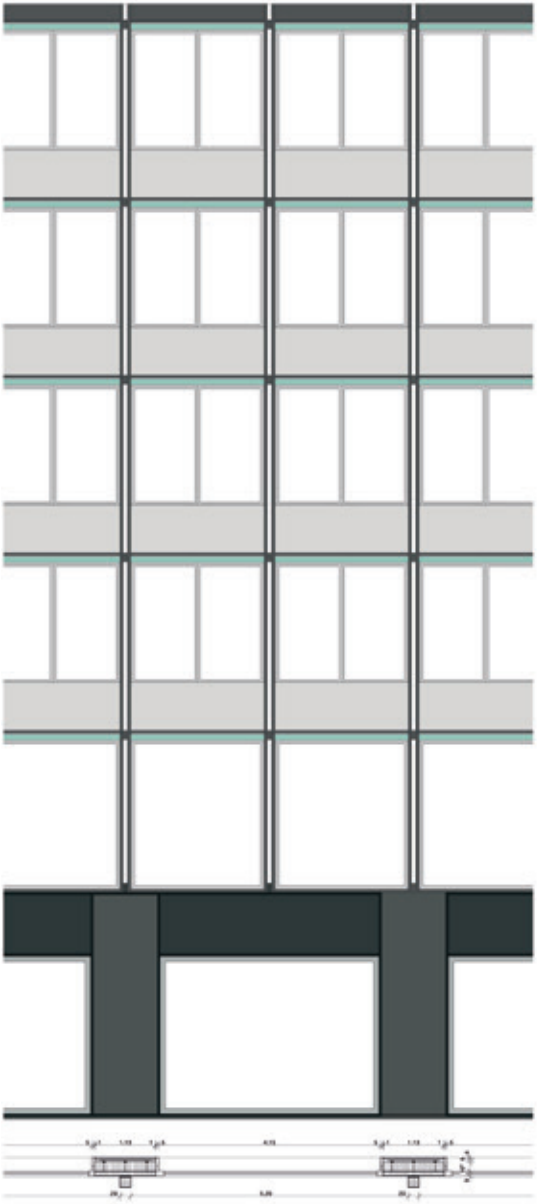
Ansicht Bürgenstrasse



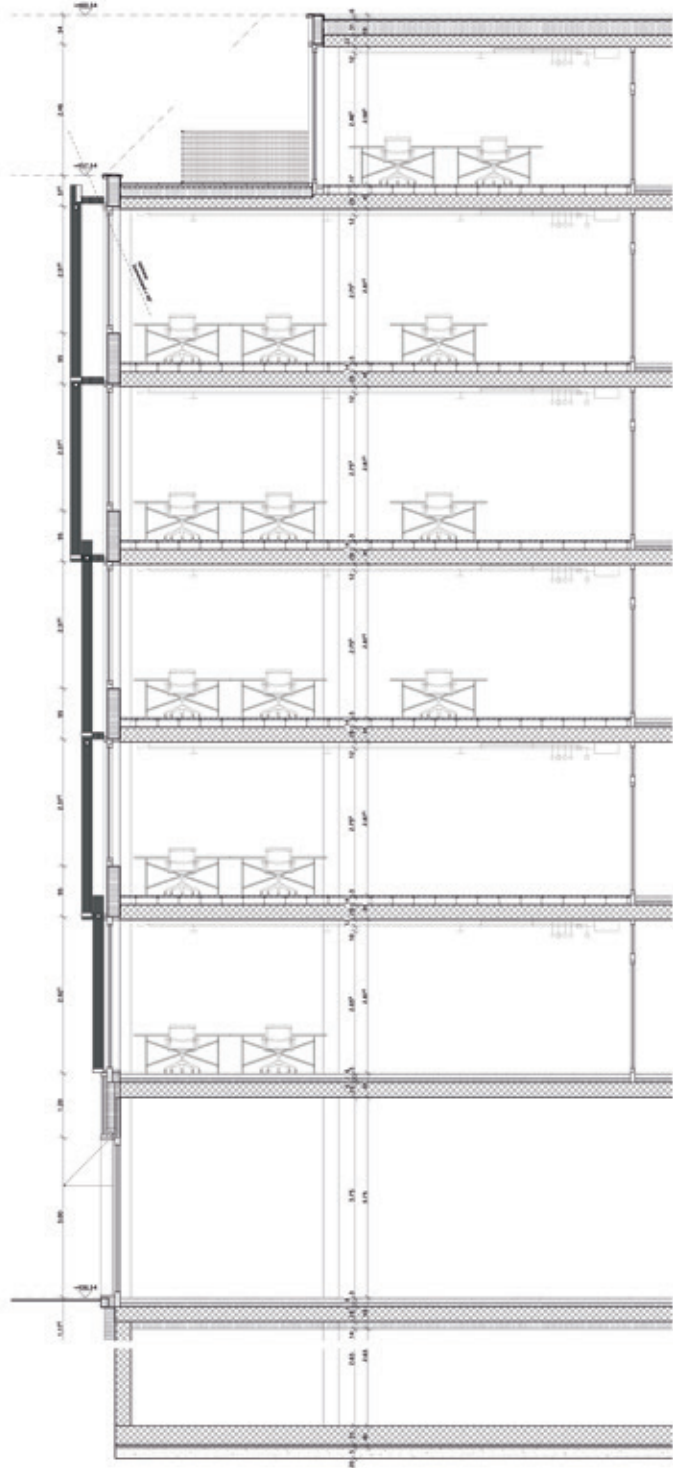
Längsschnitt



Schnittperspektive



Fassadenansicht



Fassadenschnitt

2. Rang / 2. Preis
03 «Dom-Ino»

Team Gigon/Guyer



Das Projekt 03 «Dom-Ino» überformt die städtebauliche Grundordnung indem der Baukörper nicht nur durch die vorgeschriebene Passage gegliedert wird, sondern auf der Seite der Bürgenstrasse über alle Geschosse eine Einschnürung erfährt. Diese Logik aufnehmend, wird auf der Gegenseite ebenfalls ein Einschnitt ausgebildet, welcher ab dem zweiten Obergeschoss einen zur Gütergasse hin offenen Hof bildet.

Die sich aus diesen beiden Massnahmen ergebende mäandrierende Gesamtfigur zeichnet sich durch eine differenzierte Massstäblichkeit aus und überführt die planerischen Vorgaben in eine spezifische baukörperliche Gestalt. Hervorzuheben ist die gute Sichtbarkeit des Gassenraumes vom Fusspunkt der Fussgängerpassage zum Bahnhof aus. Zugleich ergeben sich aus der hohen Spezifik des Körpers aber auch Fragen zur genauen Position der Einschnitte und zur Adressierung, die bei einem neutraler strukturierten Körper weniger zu Tage treten würden.

Das Potential, welches sich durch die baukörperliche Plastizität ergibt, wird in der Adressbildung sichtbar. Während der Zugang zur Fläche des Hauptmieters an der Bürgenstrasse zu liegen kommt, befindet sich der Eingang zu den Mietflächen des Baufelds B in der stirnseitigen Arkade. Durch diese Setzung bleibt die Passage frei von Haupteingängen zu den Obergeschossen und kann durch kleinere erdgeschossige Publikumsnutzungen (Gastronomie, Läden) aktiviert werden. Dieses Prinzip wird auch im restlichen Erdgeschoss konsequent umgesetzt und verspricht damit ein hohes Potential für einen attraktiven Austausch zwischen Innen- und Aussenraum.

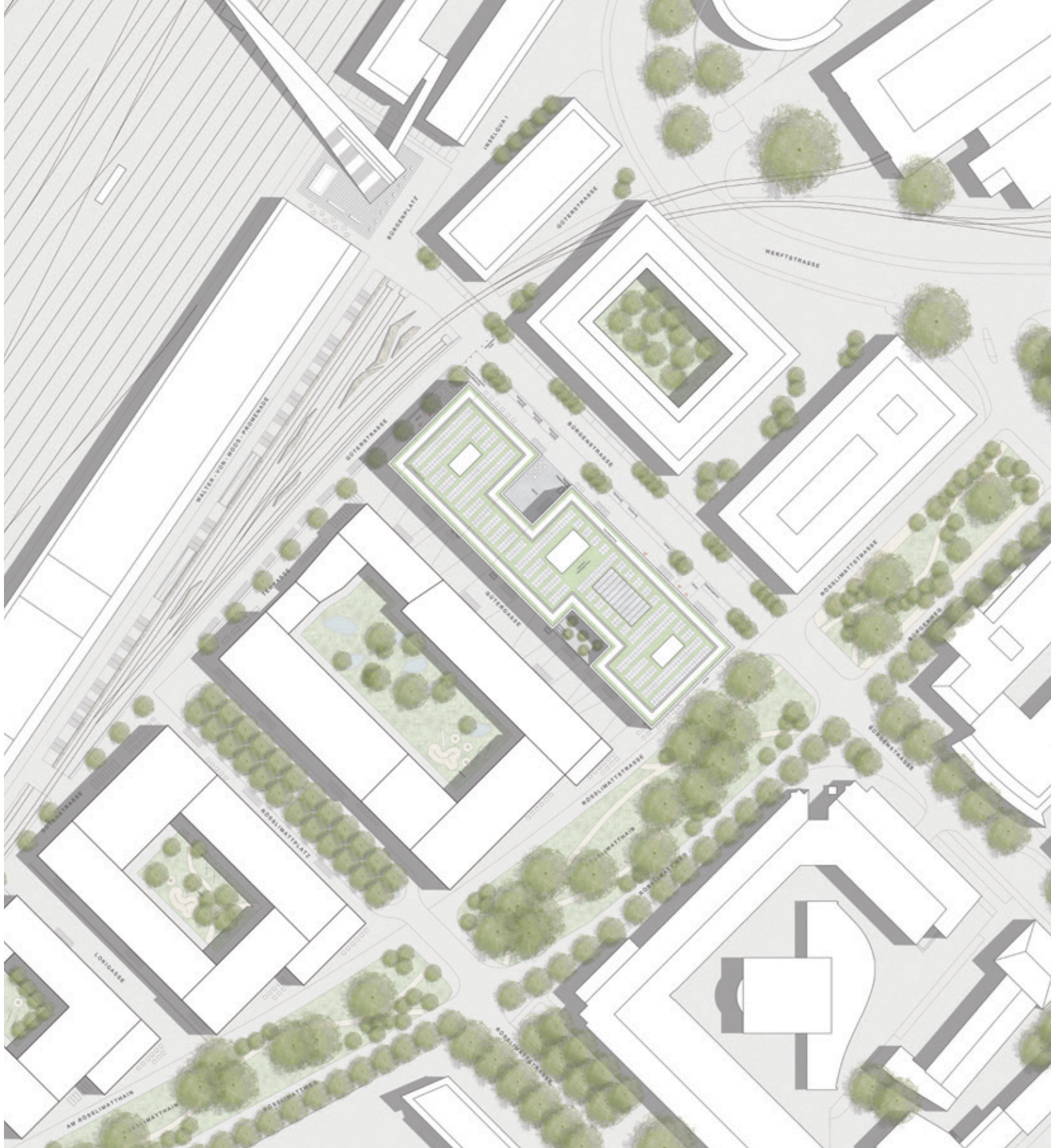
Die spezifische Form des Gebäudekörpers entfaltet vor allem in den Obergeschossen ihre Kraft. Während im 1. Obergeschoss die beiden Baubereiche noch getrennt sind, entwickelt sich die mäandrierende Form ab dem 2. Obergeschoss bis ins Attikageschoss. Prägend für die räumliche Qualität sind dabei zwei Elemente: Zum Ersten die zentrale Halle, die mit Ausnahme der Attika sämtliche Geschosse verbindet. Sie ist Lichtgeber, Orientierungspunkt und kann im Erdgeschoss auch für Townhallmeetings genutzt werden. Die von der Halle abgehende Tribünentreppe stützt diese funktionale Idee und verbindet auf einfache Weise das Erdgeschoss mit den Sondernutzungen des 1. Obergeschosses. Durch die offen geführte zweiläufige Treppe kann der Raum in seiner gesamten

vertikalen Ausdehnung durchschritten werden, informelle Begegnungen tragen dabei zur vom Nutzer gewünschten Unternehmenskultur bei. Zum Zweiten die grosse Fassadenabwicklung, die eine gute Belichtung der Büroflächen und eine Vielfalt unterschiedlicher Raumsituationen bietet. Diese stützen die Idee unterschiedlicher Arbeitsbereiche, die durch die Platzierung von Fokus- und Sitzungsräumen weiter gegliedert werden.

Die in diesem Projekt entwickelte Bürokonzeption überzeugt in vielerlei Hinsicht und lässt eine auch in Zukunft flexible Bespielung zu. Durch die Gebäudeform und die Setzung der Erschliessung ist es selbst in der Hauptmietfläche möglich Bereiche bzw. Geschosse zu separieren. Der Beitrag überzeugt durch eine vertiefte Beschäftigung mit den Anforderungen des «Activity Based Working». Bedauerlich ist hingegen, dass die Attika ausschliesslich als Bürofläche ausgewiesen wird und der räumliche Bezug zu den anderen Geschossen fehlt.

Der Bau ist strukturell auf einem ökonomischen Raster von 8.10 x 8.10 m aufgebaut und wird in wesentlichen Teilen als vorfabrizierte Betonkonstruktion ausgeführt. Vorgespannte Unterzüge liegen auf je nach Einbausituation unterschiedlich geformten Stützen, darin eingesetzt werden Rippendecken. Diese Konstruktion verspricht nicht nur eine gute Realisierbarkeit, sondern prägt durch den weitgehenden Verzicht auf Ausbauelemente auch die Innenräume sehr direkt. Die Horizontalverteilung der Haustechnik erfolgt mit Ausnahme der Sprinkler konsequent über den Doppelboden und lässt die teilweise Aktivierung der Betonunterseite zu. Die Ausbildung eines zweiten Untergeschosses ist hingegen aufwändig und schmälert die grundsätzlich gute Wirtschaftlichkeit des Projektes.

Die im Inneren stringent entwickelte Struktur prägt auch die äussere Erscheinung. Dabei wird eine tektonische Gliederung vorgeschlagen, in der die Elemente des Inneren sehr direkt nach aussen gespiegelt werden. Dies geschieht mittels Faserbetonelementen, die in Kombination mit den Fensterbändern und Blechbrüstungen der Obergeschosse den Bau allseitig ummanteln. Diese bildhafte Übersetzung der Struktur wirkt brachial und schematisch, insbesondere die «Knoten» am Schnittpunkt von Stützen und Trägern zeigen dies exemplarisch. Hier vermisst die Jury nicht nur eine raffinierte Verfremdung der inneren Logik hin zur äusseren Erscheinung, sondern



Situation

sieht auch das Potential einer sinnlich einprägsamen und differenzierten Erscheinung des Baus bei Weitem nicht erreicht. Das Projekt «Dom-Ino» interpretiert die Aufgabe ausgehend von einer ambitionierten baukörperlichen Figur in vielen Aspekten sehr gekonnt, erfüllt die Programmvor-

gaben auf räumlich und funktional ansprechende Weise und stellt so einen wertvollen Beitrag zur Interpretation der Nutzung dar. Die Umsetzung in die architektonische Sprache wird jedoch kritisiert. Die Plastizität in der Fassadengliederung wirkt grob und schematisch und lässt eine Eingliederung des Baus in den Kontext vermissen.



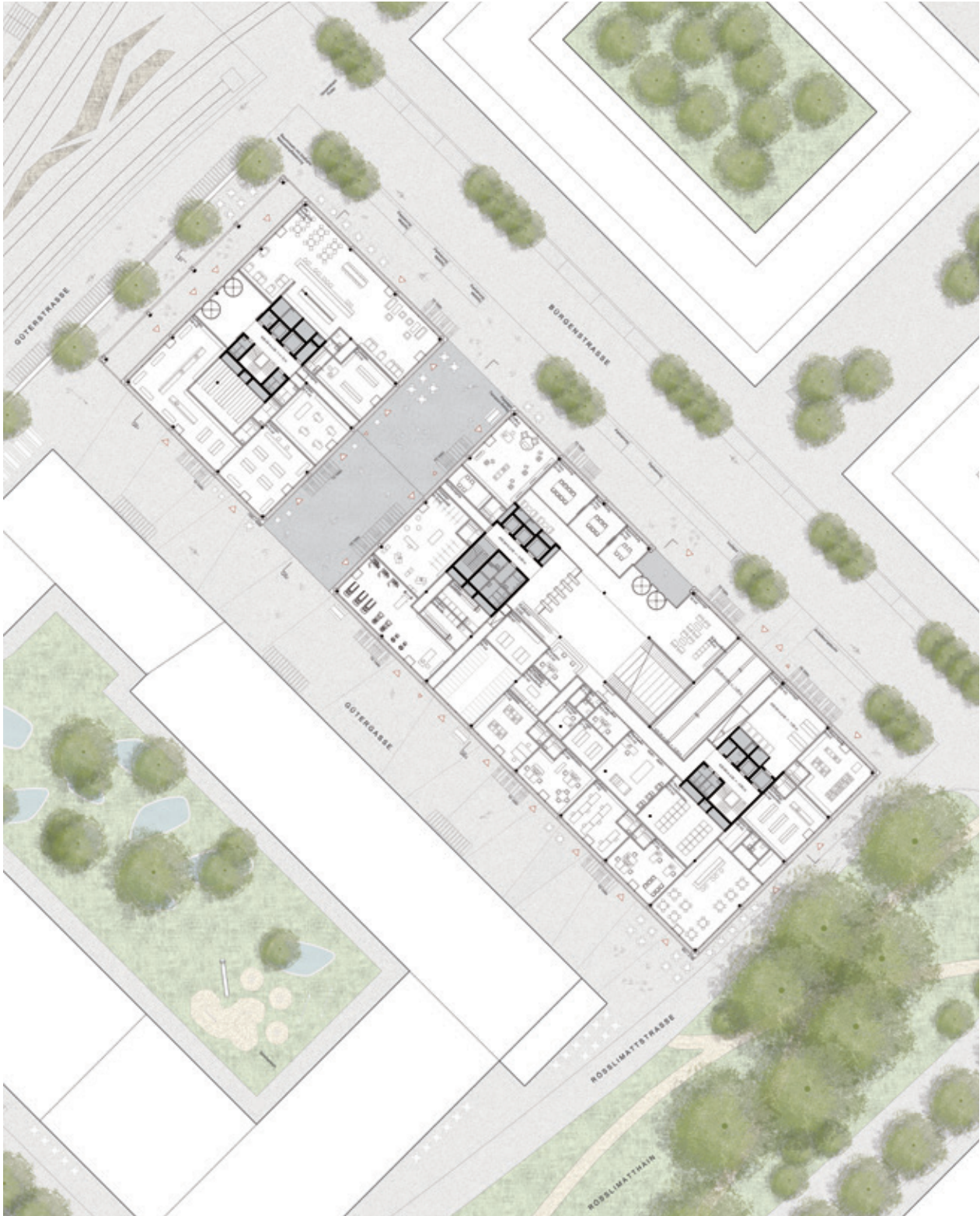
Grundriss Attikageschoss



Grundriss 3./4./5. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Situation Grundriss Erdgeschoss



Möblierung Open Space Regelgeschoss



Querschnitt



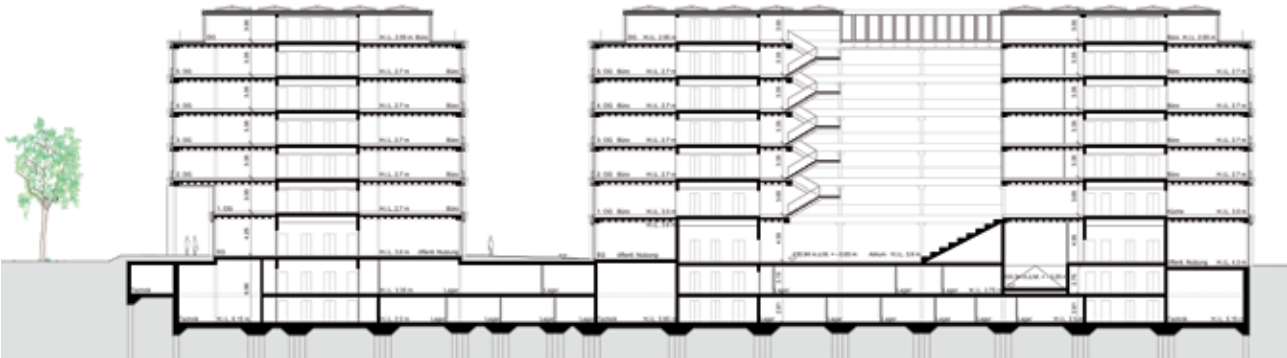
Querschnitt Atrium



Ansicht Gleisdreieck



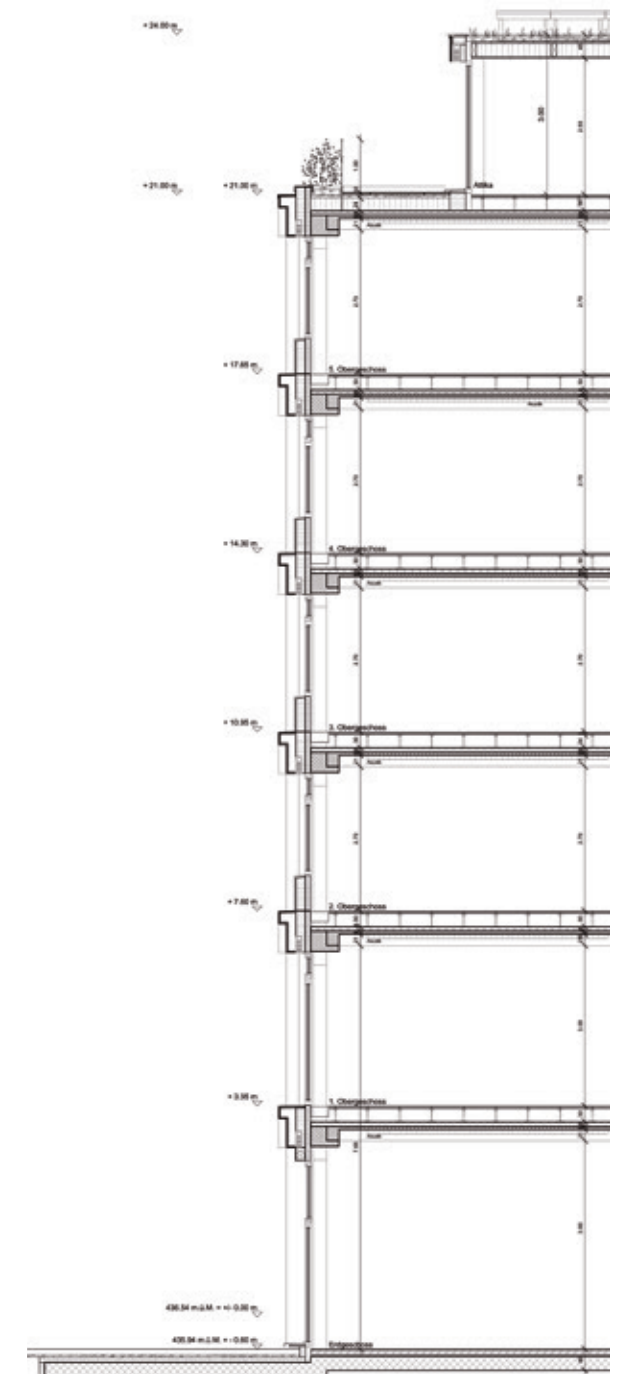
Ansicht Gütergasse



Längsschnitt



Fassadenansicht



Fassadenschnitt

3. Rang / 3. Preis
04 «Barbarossa»

Team ro.ma.
roeoeli & maeder GmbH



Das Projekt 04 »Barbarossa« reagiert ruhig und gelassen auf die Vorgaben des Gestaltungsplans. Der sechsgeschossige Körper verzichtet mit Ausnahme der Arkade und der zweigeschossigen Passage auf volumetrische Einschnitte. Das Attikageschoss wird allseitig zurückgesetzt und erfährt durch eine asymmetrisch gesetzte Hofstanzung eine räumliche Prägung. Erst bei genauerer Betrachtung fällt eine leichte Differenz in der tektonischen Gliederung der Fassaden in den untersten beiden Geschossen auf. Dies führt in Kombination mit dem Galeriegeschoss zu einer Auszeichnung des bahnseitigen Kopfes. Auf der Gegenseite bildet eine Terrasse im 1. Obergeschoss einen gut nutzbaren Aussenraum zum Park. Die überzeugend einfache, ohne Pathos entwickelte Figur bietet eine gute Basis für die Ausformulierung spezifischer Raum- und Funktionsansprüche.

Der zweigeschossige Passagenraum dient als Adresse für die Haupt- und Nebennutzflächen, während die aussenliegenden Gastronomie- und Ladeneinheiten alle vom Strassenraum her erschlossen werden. Dies ist auf den ersten Blick überraschend, ermöglicht aber, die Passage sinnfällig als öffentlichen Ort zu bespielen, die Figur von innen zu erschliessen und den Passagenraum in seiner Bedeutung aufzuwerten. Der gedeckte Aussenraum verschmilzt so mit den beiden lateral gesetzten Foyers zu einer kraftvollen räumlichen Einheit. Diese erfährt auf beiden Seiten durch eine kleine zweigeschossig ausgebildete Halle eine Übersetzung ins erste Obergeschoss. Hier liegen die Sondernutzungen (Sitzungsräume und Personalrestaurant) des Hauptmieters, auf der Seite des Baufelds B weitere Gastronomieflächen. Die Koppelung der beiden Ebenen erscheint etwas verhalten, eine Ausweitung und Differenzierung der beiden inneren Hallenräume würde deren Schematik aufbrechen. Kritisch beurteilt wird zudem der geringe Anteil an öffentlichen Nutzflächen im mittleren Bereich des Erdgeschosses.

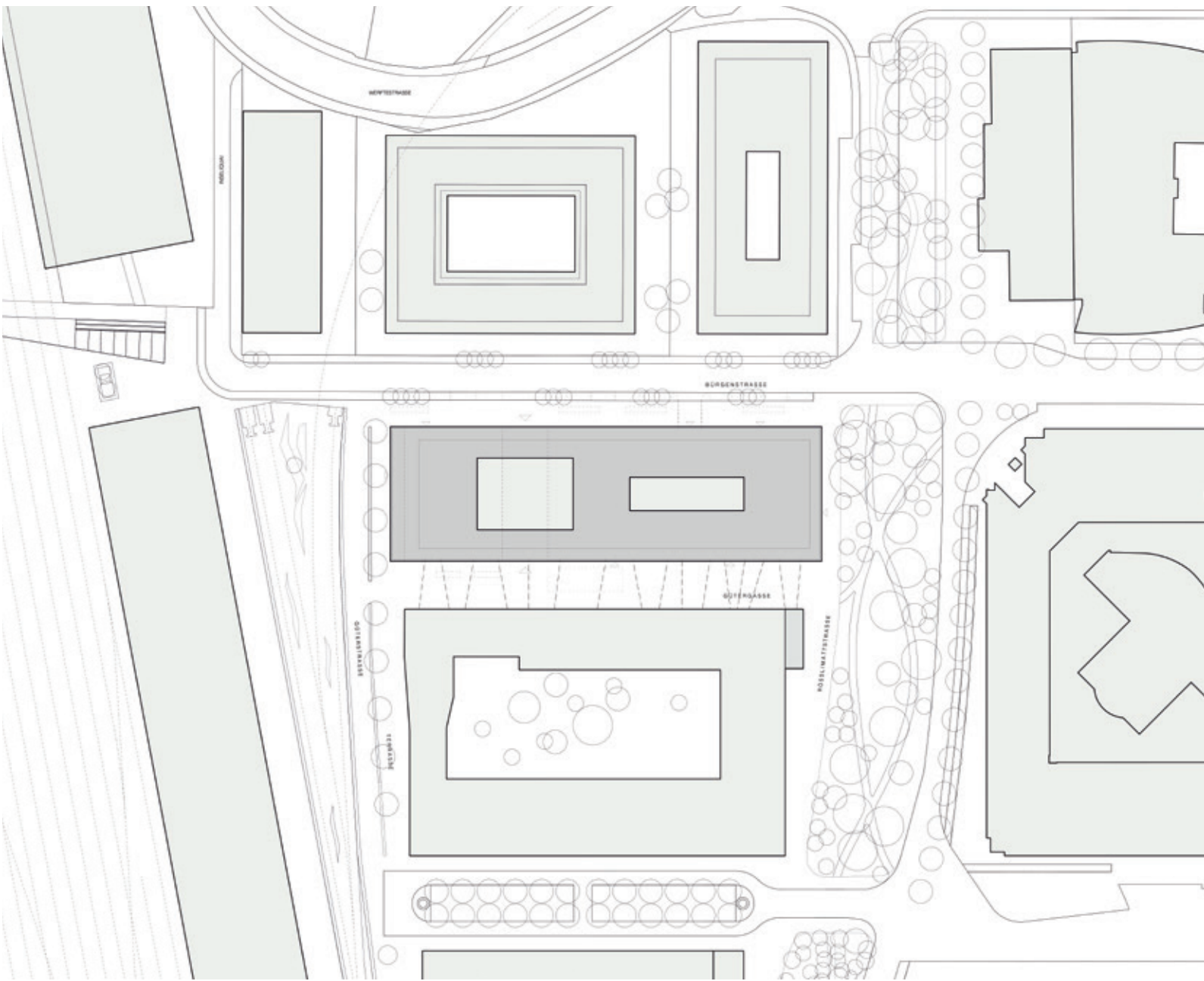
Die bereits im Eingangsgeschoss entwickelte geschossübergreifende Schnittfigur wird in den oberen Geschossen zu zwei länglichen Hallenräumen erweitert. Diese prägen im Wechsel mit den drei Kernbereichen die Grundstruktur des Hauses. Dabei wird der Erdgeschossgrundriss in eine sehr rigide Struktur überführt, welche den Rahmen für die Bespielung vorgibt. An den Stirnseiten der Höfe positionierte Treppen lassen den Nutzer die gesamte Dimension der inneren Raumfigur erleben. Diese Nahbarkeit und Direktheit der räumlichen und

strukturellen Konzeption wirkt – nicht zuletzt durch die Anreicherung des Luftraumes mit japanischen Kugelbäumen – durchaus attraktiv.

Bei genauerer Betrachtung stellen sich aber Fragen hinsichtlich der Gebrauchstauglichkeit und Nutzungsflexibilität der Räume. So schränken die beiden Hallen eine Separation einzelner Bereiche stark ein und haben eine negative Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes. Zudem liegt eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen direkt an der Halle. Hier stellen sich akustische und klimatische Komfortfragen, die nur durch den Einzug von Glaswänden gelöst werden könnten. Aus Nutzersicht weniger zu überzeugen vermag auch die aufgezeigte Raumgliederung. Man würde sich hier eine freiere Bespielung wünschen, anstelle der seriellen Anordnungen von Sitzungsräumen und Arbeitsbereichen. Das Angebot an kollektiven Nutzungen und Aussenflächen im Attikageschoss wird hingegen geschätzt.

Es ist schade, dass es den Verfassern nicht vollumfänglich gelingt – ausgehend von der konzeptionellen Klarheit – Innenräume zu entwickeln, die auch eine gewisse Wohnlichkeit und Geborgenheit ausstrahlen. Die auch im Inneren sehr präsenten Ortbetonflächen, der gegossene Boden und die Metallgeländer fordern einen weichen Kontrapunkt, der im Moment nicht ersichtlich ist. Auch in der Umsetzung der Haustechnik bleibt der Vorschlag etwas schematisch, die Aufbauhöhen des Bodens sind zu knapp bemessen. Baulich gut umsetzbar ist das Untergeschoss, welches die Logik der Obergeschosse folgerichtig fortschreibt.

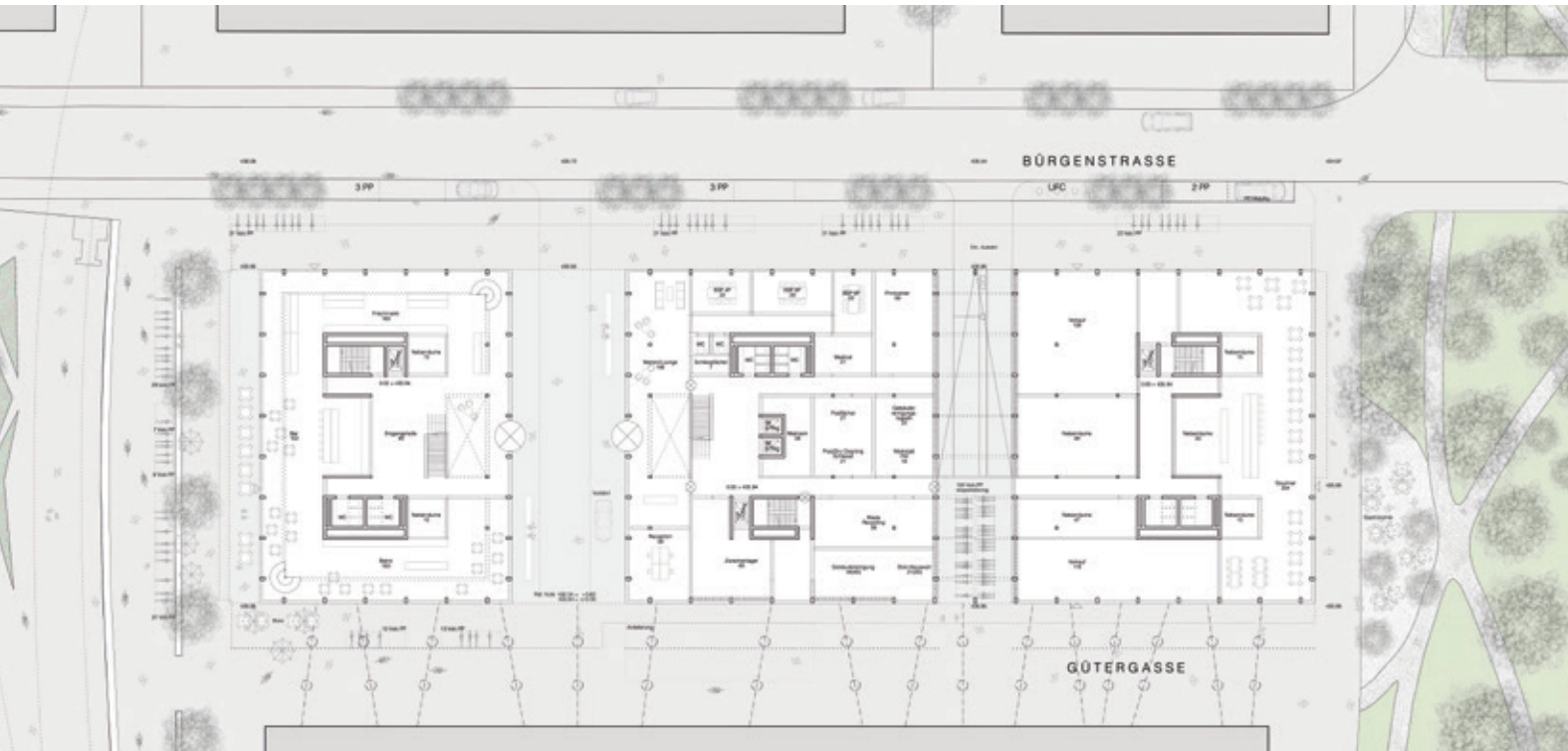
Die Ruhe der baukörperlichen Erscheinung prägt auch den architektonischen Ausdruck. Die Gliederung erfolgt geschossweise mit umlaufenden Bändern aus vorkragenden Betondecken und zurückgesetzten Betonbrüstungen. In Kombination mit den vertikalen Stützen und deren plastisch artikulierten Stützenköpfen entsteht ein tektonisches Gefüge, welches in Sprache und Proportionierung eine hohe Eleganz aufweist. Die präzise vorgefertigte Betonfassade wird folgerichtig als Schwerlastfassade geschichtet und nur mit dem Rohbau rückverankert. Grosszügige, leicht liegende Fensterformate und Knickarmmarkisen verstärken den eleganten Eindruck und tragen zu einer, für den Ort und die Aufgabe äusserst stimmigen Erscheinung des Gebäudes bei. Die Fenstereinteilung müsste im Hinblick auf eine höhere Flexibilität der Raumeinteilung präzisiert werden.



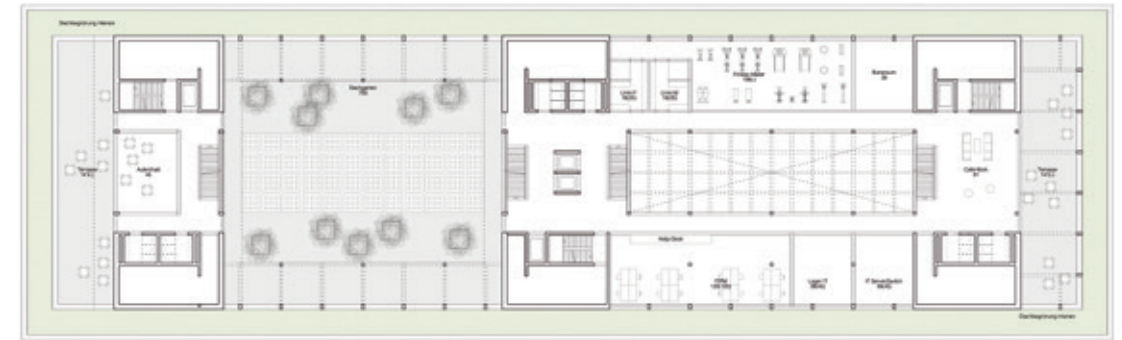
Situation

Gesamthaft zeichnet sich das Projekt »Barbarossa« auf vielen Ebenen durch eine klare, in Teilen auch radikale Haltung aus. Die Jury würdigt den in seiner städtebaulichen und architektonischen Erscheinung durch Gelassenheit und elegante Rohheit überzeugenden Entwurf. Vor allem in der inneren Logik tendiert das Projekt jedoch

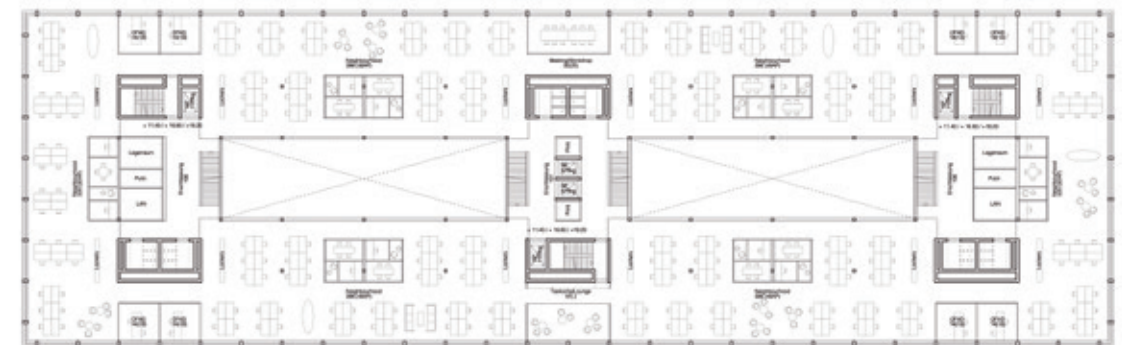
zu einer etwas schematischen Haltung, welche vom Betrachter ein hohes Mass an Interpretation hinsichtlich einer funktionierenden Bespielung erfordert. Durch die zum Teil spröde Ausformulierung fehlt das Vertrauen des Nutzers an eine, den spezifischen und wandelbaren Nutzerbedürfnissen anpassbare Architektur.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Attikageschoss



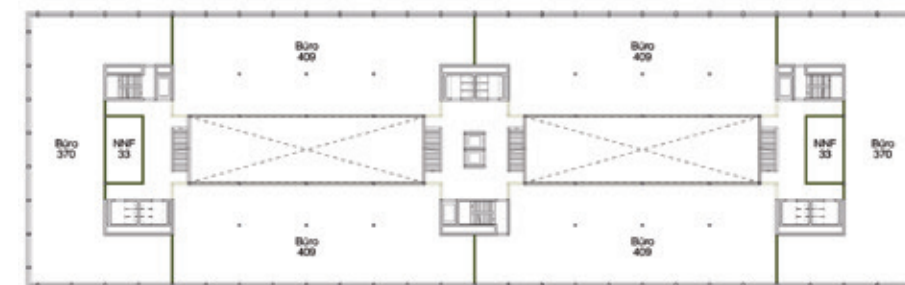
Grundriss 3.-5. Obergeschoss



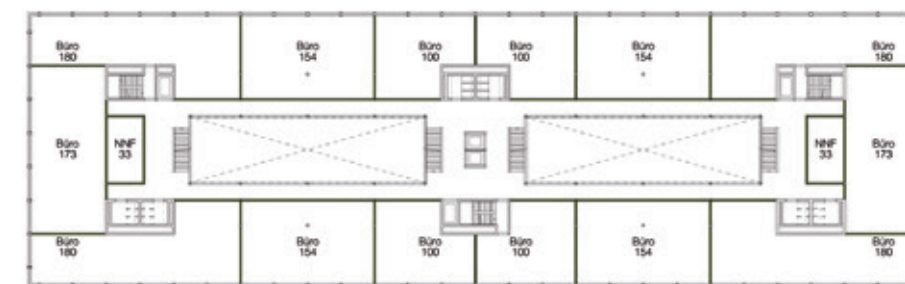
Grundriss 1. Obergeschoss



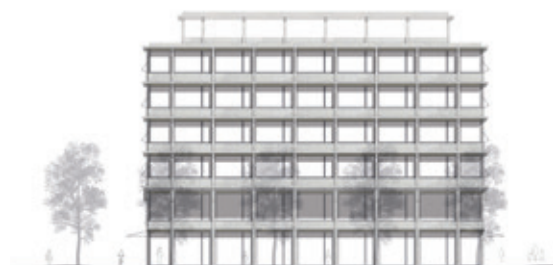
Möblierung Openspace-Büro Regelgeschoss



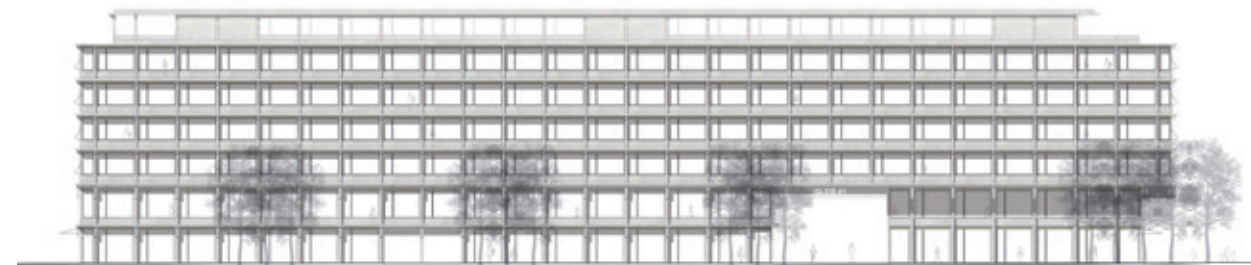
Nutzungsvariante Büro gross



Nutzungsvariante Büro klein



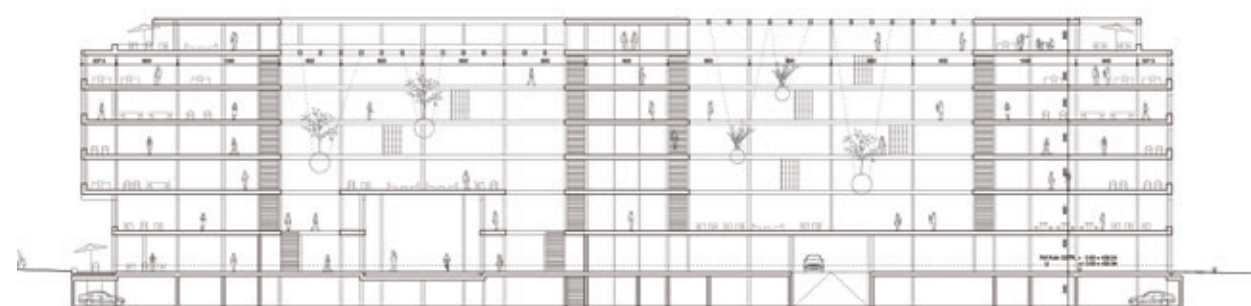
Ansicht Gleisdreieck



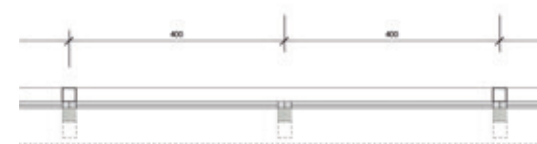
Ansicht Bürgerstrasse



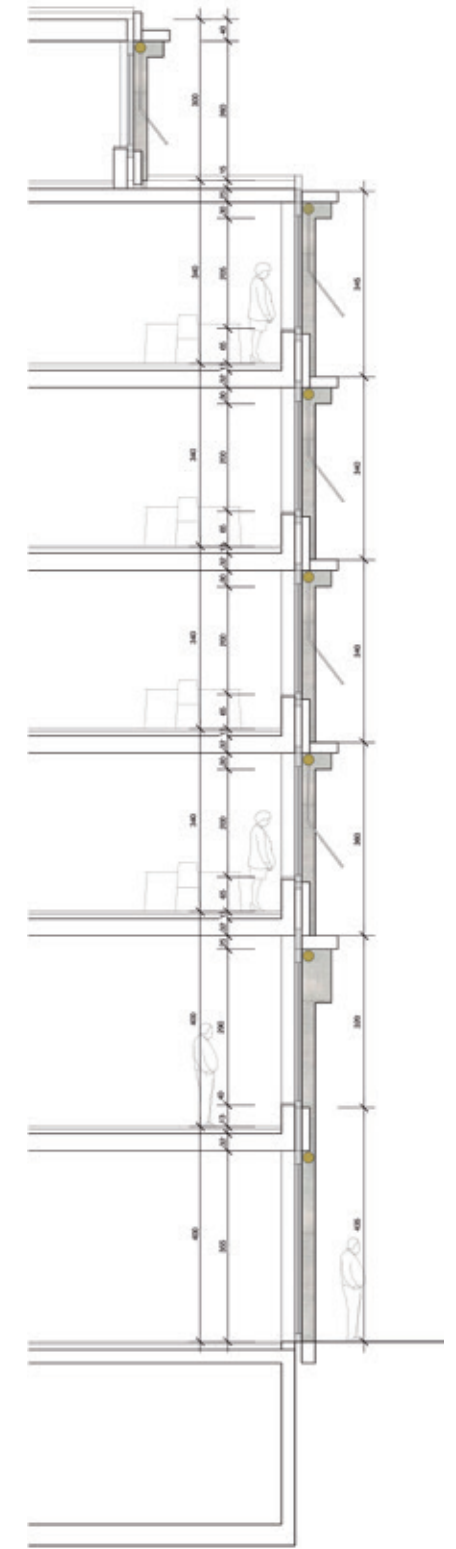
Querschnitt



Längsschnitt



Fassadenansicht



Fassadenschnitt

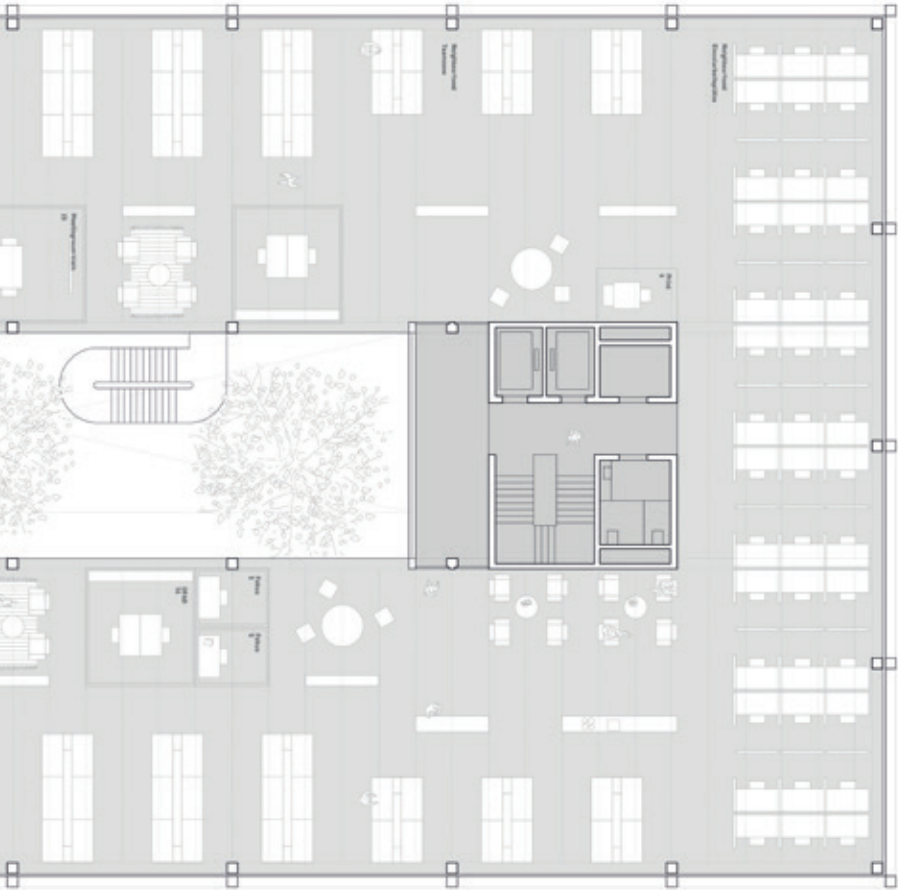
4. Rang / 4. Preis
08 «BOSCO»

Team Büro Konstrukt AG





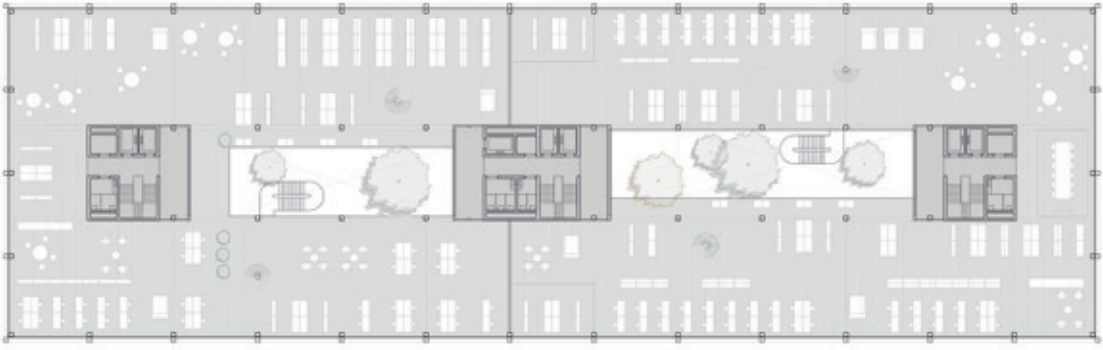
Grundriss Erdgeschoss



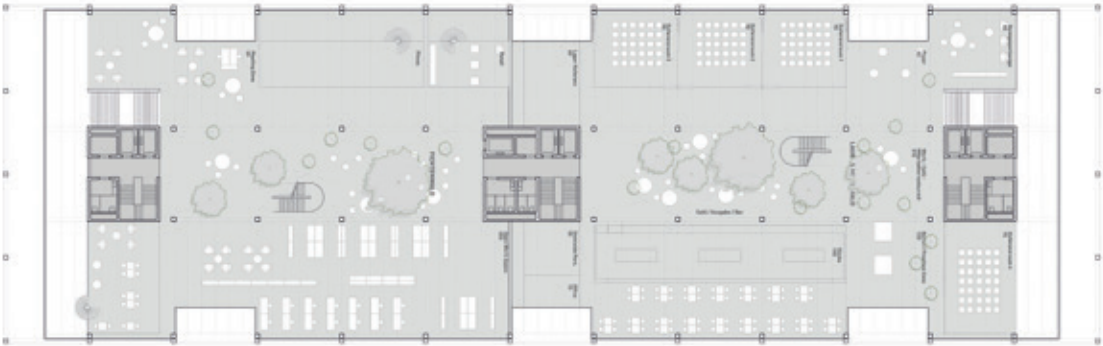
Möblierung Open Space Regelgeschoss



Grundriss 4. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



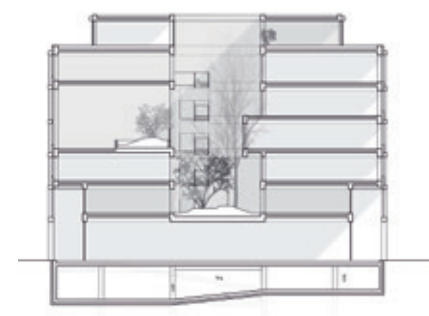
Ansicht Gütergasse



Längsschnitt

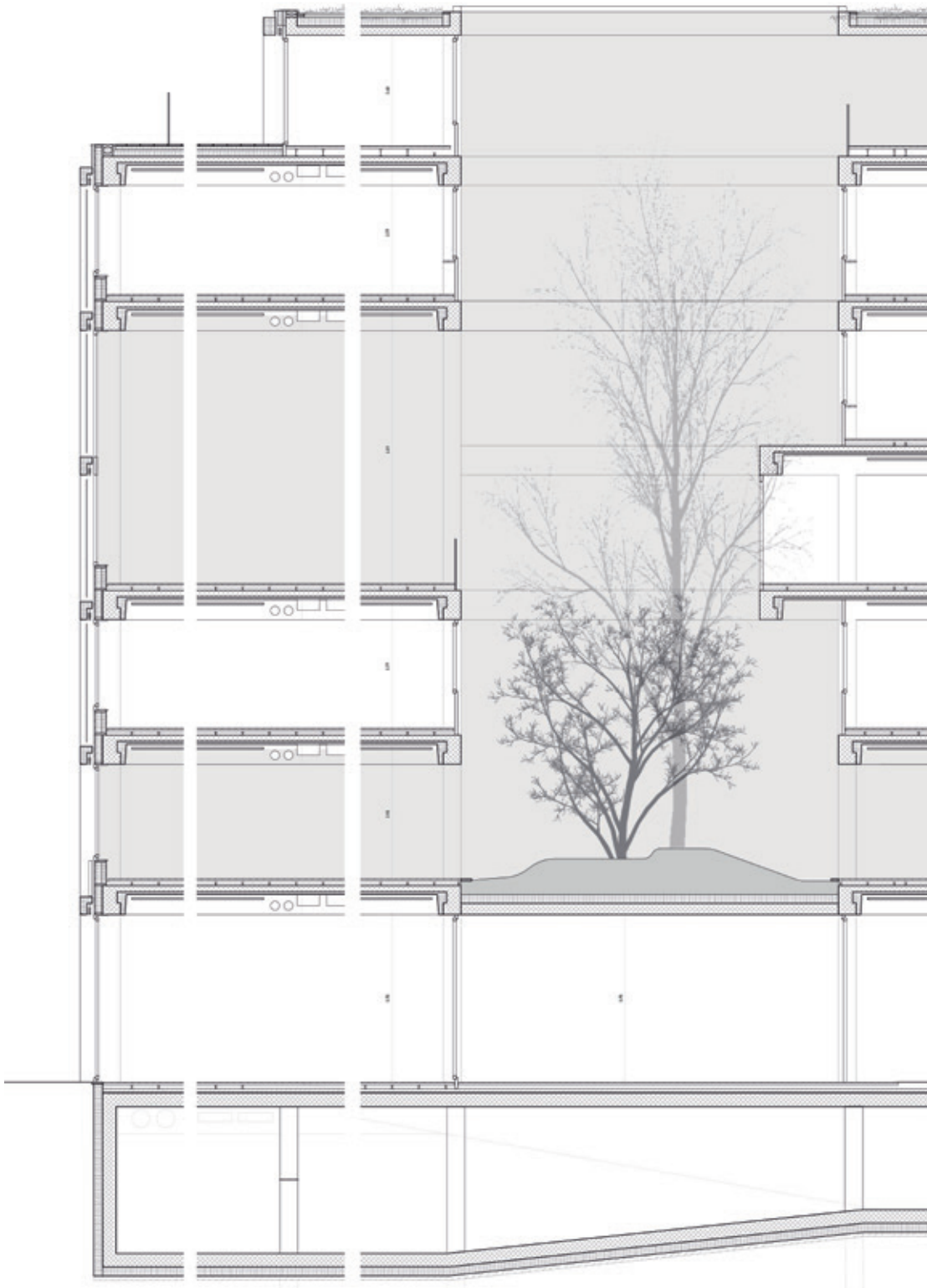


Ansicht Gleisdreieck



Querschnitt





Fassadenschnitt



01 Gateway Lucerne



02 Nymphéas



06 Connected



07 twoinone

Weitere Projekte

01 Gateway Lucerne

- Architektur**
ARGE Käferstein & Meister Architekten AG, Zürich /
Ekinci Architekten GmbH, Zürich
- Kostenplaner / Baumanagement**
JAEGER Baumanagement AG, Zürich
- Bauingenieur**
Büeler Fischli Bauingenieure GmbH, Schwyz + Zürich
- HLKKS-Ingenieur**
EBP Schweiz AG, Zürich
- Landschaftsarchitektur**
Chaves Biedermann GmbH, Frauenfeld
- Elektro-Ingenieur / Gebäudeautomation**
EBP Schweiz AG, Zürich

06 Connected

- Architektur**
Niklaus Graber & Christoph Steiger Architekten
ETH/BSA/SIA GmbH, Luzern
- Kostenplaner / Baumanagement**
Büro für Bauökonomie AG, Luzern
- Bauingenieur**
Dr. Schwartz Consulting AG, Zug
- HLKKS-Ingenieur**
PB P. Berchtold Dipl. Ing. HTL/HLK, Sarnen
- Landschaftsarchitektur**
Niklaus Graber & Christoph Steiger Architekten
ETH/BSA/SIA GmbH, Luzern
- Elektro-Ingenieur / Gebäudeautomation**
SCHERLER AG, Baar / Luzern

02 Nymphéas

- Architektur**
Lussi + Partner AG, Architekten ETH SIA BSA,
Luzern
- Kostenplaner / Baumanagement**
TGS Bauökonomien AG, Luzern
- Bauingenieur**
Dr. Lüchinger + Meyer, Luzern
- HLKKS-Ingenieur**
Amstein + Walthert Luzern AG, Horw
- Landschaftsarchitektur**
Koepli Partner GmbH, Luzern
- Elektro-Ingenieur / Gebäudeautomation**
Amstein + Walthert Luzern AG, Horw

07 twoinone

- Architektur**
spillmann echsle architekten ag,
Zürich
- Kostenplaner / Baumanagement**
Takt Baumanagement AG, Zürich
- Bauingenieur**
Haller Ingenieure AG, Baar
- HLKKS-Ingenieur**
Polke Ziege von Moos AG, Zürich
- Landschaftsarchitektur**
vetschpartner Landschaftsarchitekten AG,
Zürich
- Elektro-Ingenieur / Gebäudeautomation**
Rebsamen Elektroplan AG, Horw

(in Reihenfolge nach Eingang)

01 «Gateway Lucerne»

ARGE Käferstein Meister & Ekinci Architekten

Die Verfasser bilden die Baufelder B und C als zwei Volumen aus, welche mit einem eigenständigen, beidseitig stufenartig zurückversetzten Zwischengebäude über dem Gassenraum verbunden werden. In diesem stark zeichnenden «Torbogen» liegen die Adressen beider Bauten. Der Eingang des Single Tenant liegt zurückversetzt und führt in eine wenig belichtete Lobby, welche den Repräsentationsansprüchen des Hauptmieters nicht gerecht wird. Die Fassaden mit vertikalen, sich nach oben verjüngenden Faserbeton-Lisenen und horizontalen, zurückversetzten Brüstungsbändern mit einer Verkleidung aus Keramikplatten sind gut proportioniert und rhythmisiert. Sie sind im Ausdruck hell und leicht gehalten. Allerdings fehlt die Ausbildung eines städtischen Sockels, in wel-

chem die strassenseitig gut angeordneten Retailflächen einladend und ablesbar wären. Das Erdgeschossig angeordnete Personalrestaurant liegt gut besonnt im Südwesten. Die Tiefgarageneinfahrt besetzt die attraktive Ecklage am Grüngürtel. Die dadurch gewonnene Flexibilität im Inneren vermag diesen Nachteil kaum zu kompensieren.

Das Attikageschoss wird überwiegend für Technik und drei kleine Pausenterrassen genutzt. Hierdurch geht wertvolle attraktive Fläche verloren. Die Tiefgarage ist rational in einem einfachen und eingeschossigen Untergeschoss untergebracht.

Die Bürogoschosse werden durch das Zwischengebäude in zwei Teile getrennt, was eine flexible Zuschaltbar-

keit einschränkt. Die im Zwischenbau angebotenen Kommunikationsflächen liegen in Bezug zu den Arbeitsplätzen und der Erschliessung zu peripher. Die Geschosse werden durch drei Kerne erschlossen, welche in der Erschliessung zwar sehr grosszügig sind, aber dadurch die für Büroflächen nutzbare Schicht schmal an die Fensterfront drängen. Dies ist positiv für den Tageslichteintrag an den Arbeitsplätzen, erschwert aber das Konzept des «Activity Based Working», welches räumliche Tiefe für übersichtliche Neighbourhoods fordert.

Die Büroflächen verfügen durchgehend über eine gute Tageslichtnutzung. Rafflamellenstoren schaffen Blendenschutz, Sonnenschutz und Aussicht gleichzeitig und wirken zusammen mit der Speichermasse der Betondecke

gegen Überhitzung im Sommer. Dem Kaltluftabfall an den Fenstern wird mit Konvektoren begegnet. Systemtrennung und die Cobiax-Ortbetondecken helfen zur Reduktion der grauen Energie.

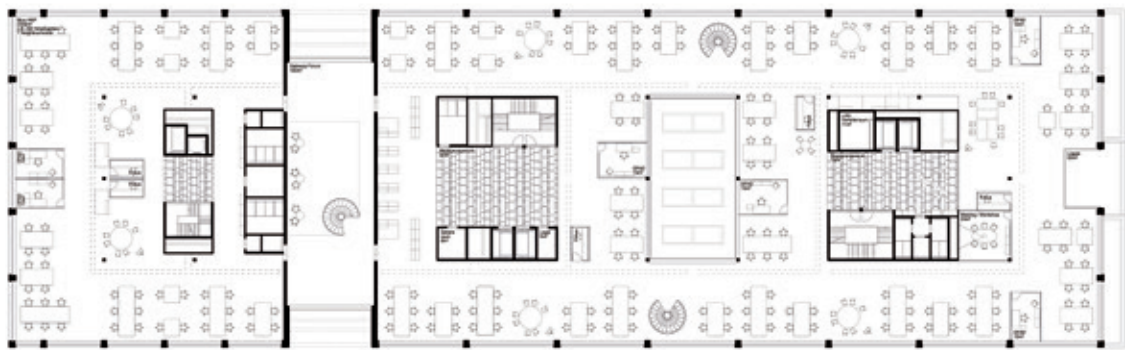
Die Erstellungskosten sind am oberen Ende, vorwiegend wegen einer sehr aufwendigen Gebäudetechnik. Die Flächeneffizienz ist durch die Besetzung der Attika mit vorwiegend Technik, einem schlecht nutzbaren Zwischengebäude und zu grossen Kernen niedrig.

Der Entscheid, das Gebäude in drei Teile zu teilen, ist aus der Geschichte des Gestaltungsplans nachvollziehbar, führt jedoch zu einer ambivalenten und nicht selbstverständlichen städtebaulichen Form, welche sich auch auf die innere Organisation negativ auswirkt.

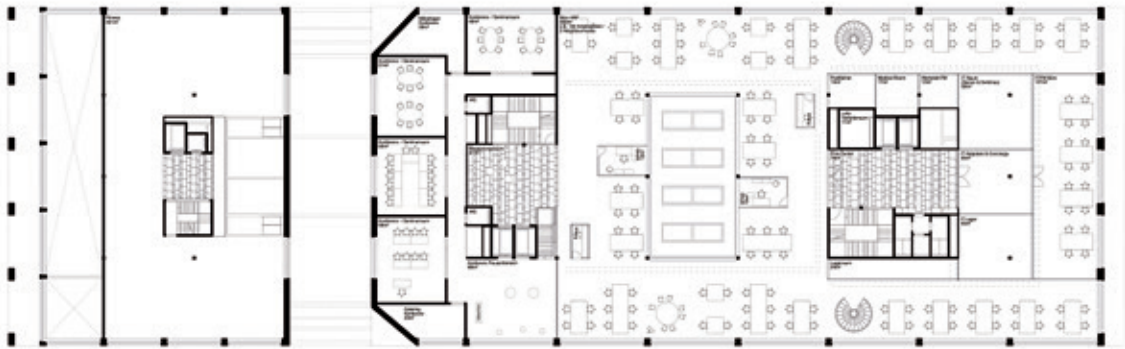




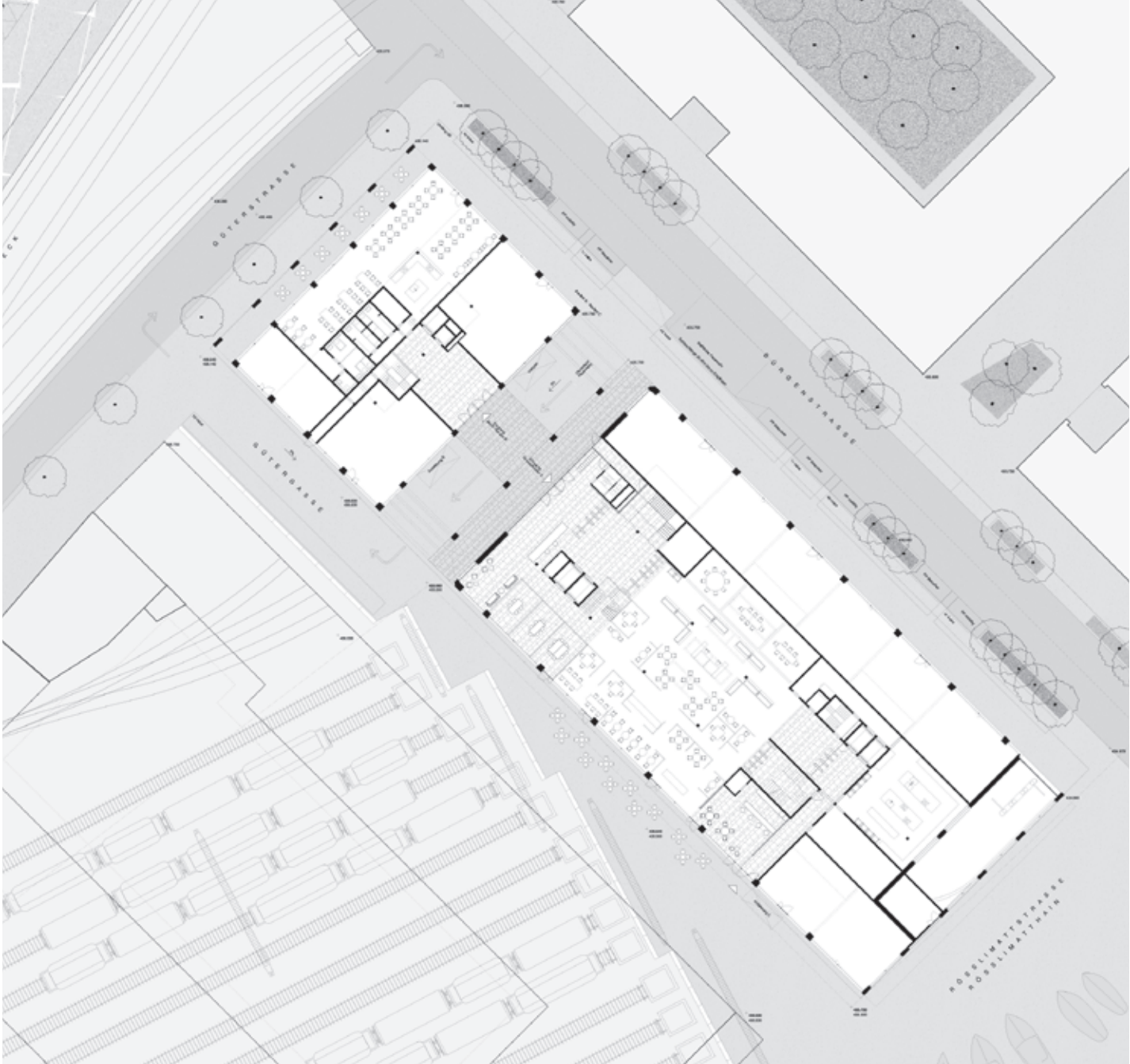
Grundriss 4. Obergeschoss / Multi Tenant



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss / Single Tenant



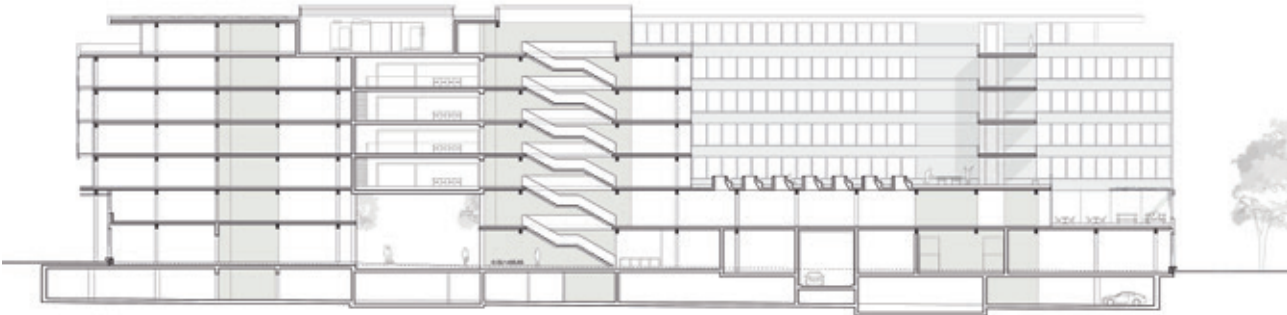
Situation Grundriss Erdgeschoss



Möblierung Open Space Regelgeschoss



Ansicht Gütergasse



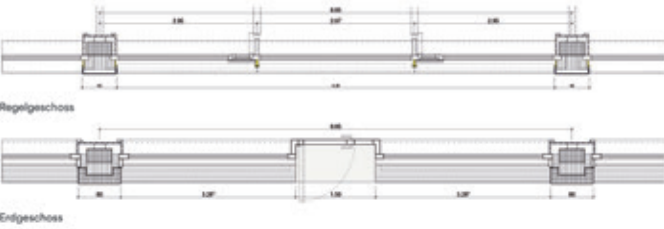
Längsschnitt



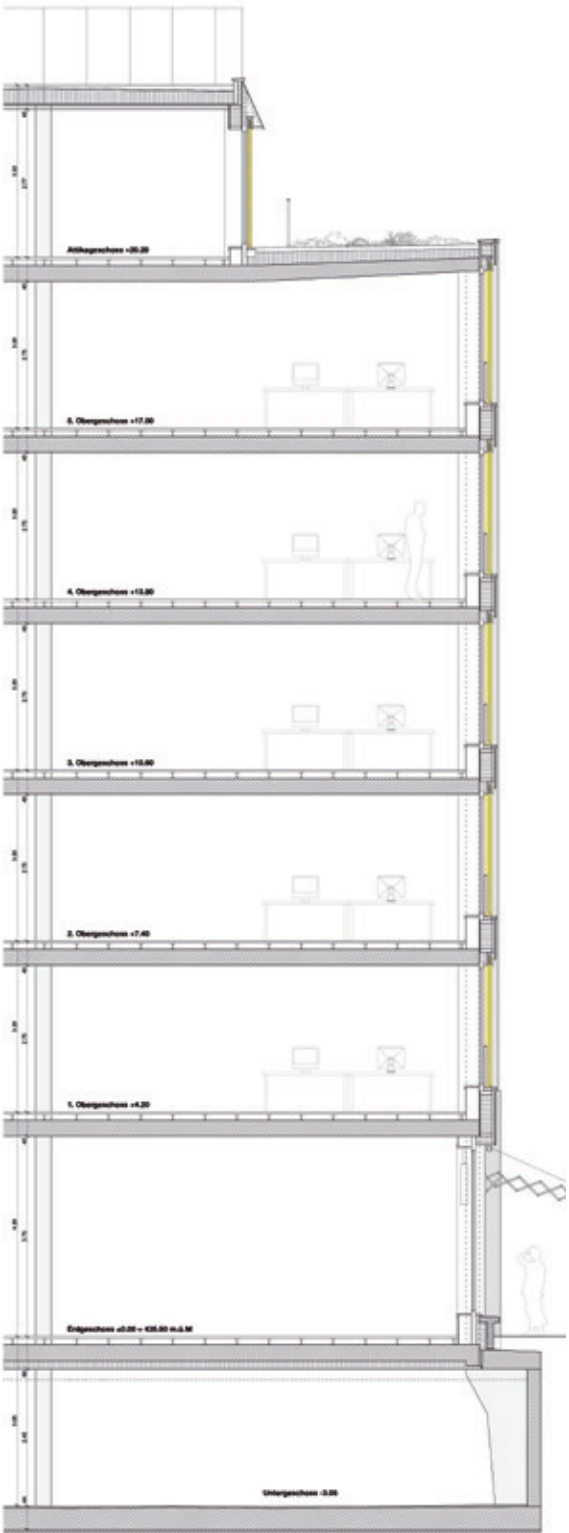
Ansicht Gleisdreieck



Querschnitt Passage



Fassadenansicht



Fassadenschnitt

02 «NYMPHEAS»

Team Lussi + Partner AG

66

Die Verfasser schlagen auf den zwei Baufeldern ein Gebäude vor, welches mit dem Gassenraum und dem darüber liegenden zurückversetzten Zwischenbau eine starke Zäsur aufweist. Im Innern wird hier eine qualitätsvolle Mitte für die Büroflächen ausgebildet.

Der hohe und harte Einschnitt wirkt jedoch zufällig und teilt das Gebäude in zwei Teile. Das oberste Brüstungsband vermag dies kaum zu kitten.

Das Projekt weist einen zur Schmalseite nach Süd-Osten hin geöffneten Hof aus, welcher den Arbeitsplätzen eine Aussicht auf den Park geben soll. Konsequenterweise, aber auch bedauerlicherweise sind die hofflankierenden Süd-Ost-Fassaden geschlossen.

Der Mehrwert für die Arbeitsplätze ist dadurch zu gering, um diese städtebaulich nicht schlüssige Geste zu rechtfertigen.

Die horizontal gegliederten Fassaden erhalten mit schillernden, an Wasser erinnernden Gussglas-Elementen eine poetische, leichte Erscheinung. Der Gesamteindruck ist eher verschlossen. Kontrastvoll und wohltuend öffnet sich die Fassade mit einer Balkonschicht zum Gleisdreieck.

Die Adresse des Hauptmieters liegt in der Ecke des Durchgangs und ist dadurch zu wenig repräsentativ. Das Erdgeschoss bietet zu wenig öffentliche Nutzungen. Im ersten Obergeschoss sind das intern genutzte Personal-

restaurant und die Konferenzräume sehr grosszügig sowie gut besonnt angeordnet. Die zentrale Vertikalerschliessung der Büros ist hell und attraktiv, sowie mit interessanten Kommunikationszonen umgeben. Die Büroflächen sind pro Geschoss dreigeteilt, was die Flexibilität und das Activity Based Working einschränkt. Es entstehen lange Gänge, welche die Arbeitsplätze stören.

Die Büroflächen verfügen durchgehend über eine gute Tageslichtnutzung. Der sommerlichen Überhitzung wird durch die Nachtauskühlung mit Fassadenklappen und der Speichermasse der Betondecken baulich entgegengewirkt. Die Feinstaub- und Lärm-Immissionen sprechen jedoch gegen dieses Prinzip. Die Gebäudetechnikflächen

sind nicht ausreichend dimensioniert. Die nach SECO neu berechnete Arbeitsplatzanzahl liegt knapp bei der geforderten Mindestzahl von 800 Arbeitsplätzen und weist damit keine Reserven auf. Es gibt zu wenig vermietbare Flächen im Erdgeschoss. Das Stützenraster ist optimal und lässt eine flexible Unterteilung zu. Die Gebäudestruktur mit Stahlbetonverbundsystem ist effizient und erlaubt eine schnellere Bauzeit.

Nympheas ist ein sorgfältig und differenziert ausgearbeitetes Projekt mit einer attraktiven Mittelzone und guter Tageslichtnutzung. Die Dreiteilung der Grundrisse führt jedoch zu städtebaulichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Nachteilen.

67





Grundriss Dachgeschoss



Situation Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



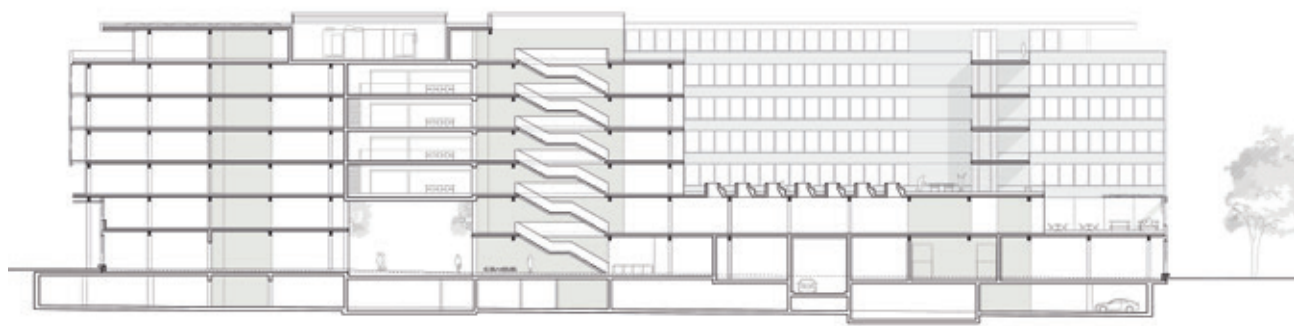
Grundriss 1. Obergeschoss



Möblierung Open Space Regelgeschoss



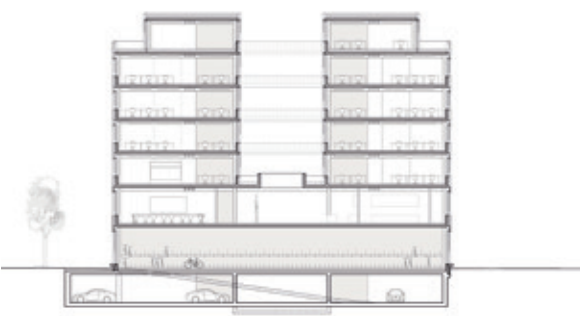
Ansicht Gütergasse



Längsschnitt



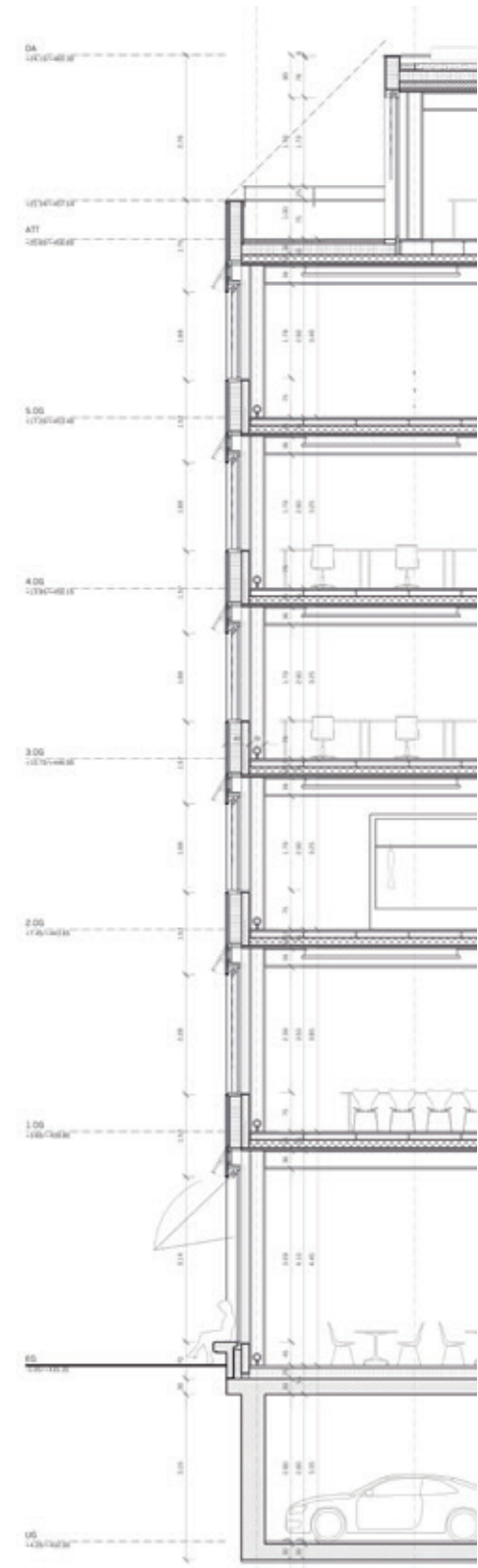
Ansicht Rösslimattstrasse



Querschnitt



Fassadenansicht



Fassadenschnitt

06 «CONNECTED»

Team Niklaus Graber & Christoph Steiger Architekten

73

72 Mit einem linearen, durchgängigen Volumen wird von den Verfassenden ein neuer Stadtkörper gesetzt. Die Idee der Arkaden wird dabei an den beiden Längsseiten fortgeführt. Mit den vielen Flächen für Einzelmietler bietet der Sockel eine gute Voraussetzung für eine Belebung auf Stadtebene. Der Zugang zur repräsentativen Eingangshalle des Hauptmieters erfolgt über die beiden Passagen, jedoch entspricht der Durchgang im Baubereich C nicht den Vorgaben des Gestaltungsplans. Aus Sicht der Jury müsste die Adressbildung für den Hauptmieter optimiert werden.

Die publikumsorientierten Konferenz- und Restaurationszonen des Hauptmieters liegen im ersten Obergeschoss und sind synergetisch miteinander verknüpft. In den Geschossen darüber folgen die Arbeitszonen. Im Attikage-

schoß befinden sich Technikräume und Arbeitsplätze mit Zugang zu den Dachterrassen.

Der zentralen Erschliessungstreifen bildet das Rückgrat des Gebäudes, das die vertikale, horizontale und räumliche Verbindung der Geschosse übernimmt. Die Liftanlagen und Nebenräume sind in vier dort angedockten Kernen zusammengefasst. Die mit drei Lichthöfen unterbrochene Mittelzone bietet mit offenen Treppenanlagen und brückenartigen Vorzonen zahlreiche Begegnungsorte für den informellen Austausch der Mitarbeitenden. Fraglich ist die Wirkung dieses Raumes, wenn aus akustischen Gründen z.B. Glastrennwände eingebaut werden müssten. Die Lichthöfe führen ausserdem dazu, dass die horizontale Erschliessung immer wieder durch die Arbeitszonen führt.

Die Balkon- bzw. Wintergartenschicht an den Längsseiten des Gebäudes in den Obergeschossen bietet den Mitarbeitenden einen attraktiven Arbeitsort an der frischen Luft und dient mit dem festangebrachten Sonnenschutz gleichzeitig als Brise Soleil.

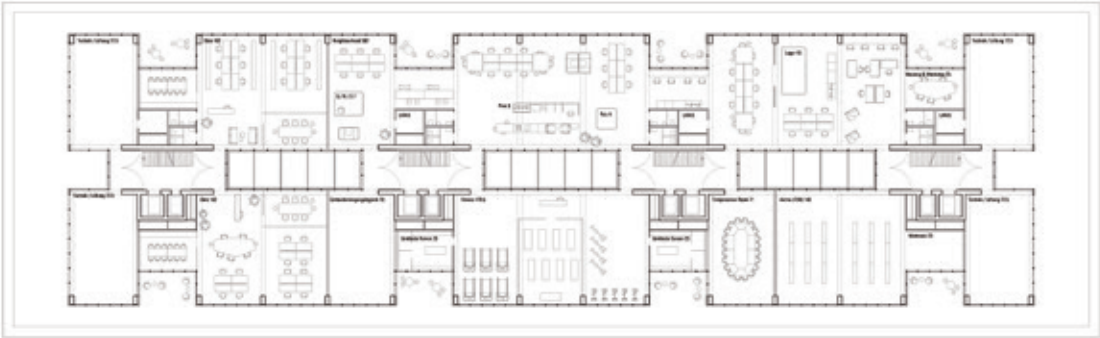
Der serielle Fassadenaufbau erzeugt aber den Eindruck, dass hier nur ein Teil eines längeren Gebäudes steht. Dies wird durch die wie abgeschnitten wirkenden Stirnseiten verstärkt, bei denen die transluzenten Füllungen in den oberen Geschossen nicht nachvollziehbar sind, da gerade hier attraktive Ausblicke auf Platz und Park gegeben wären.

Das statische System besteht aus einer additiven Bauweise vorfabrizierter Betonelemente für die Lastabtra-

gung und Gebäudeaussteifungen. Holzelemente bilden die Decken. Das hybride System weist eine sehr grosse Nutzungsflexibilität auf und wird eine effiziente, robuste, wirtschaftliche und nachhaltige Rohbaukonstruktion gewährleisten. Die Bauweise führt auch zu einer markanten Verkürzung der Bauzeit vor Ort.

Das differenziert ausgearbeitete Projekt zeigt Potential in der Erdgeschossanbindung an die Stadt. Das Erschliessungskonzept lässt zwar eine flexible Einteilung in Nutzungseinheiten zu, auf Geschossebene sorgt die Mittelzone mit den Nebenräumen aber für eine starre Flächeneinteilung. Die im Projekt beschriebene Flexibilität und Wandelbarkeit in einer kräftigen und robusten Grunddisposition ist so aus Sicht der Jury nicht gegeben.

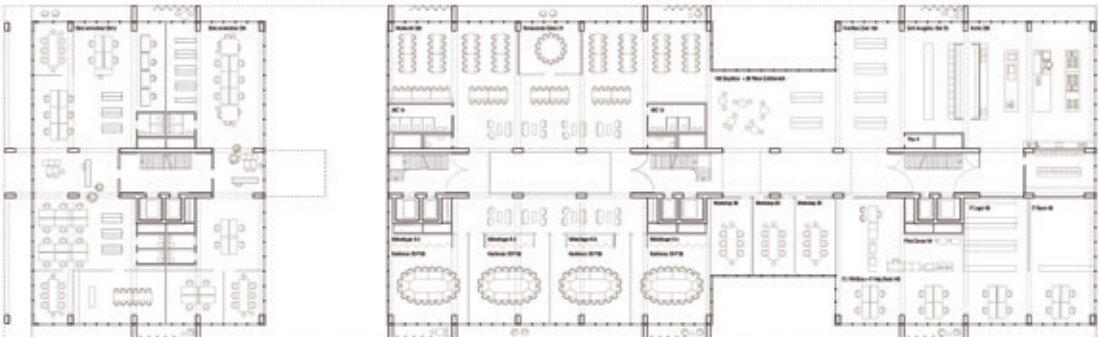




Grundriss Attikageschoss



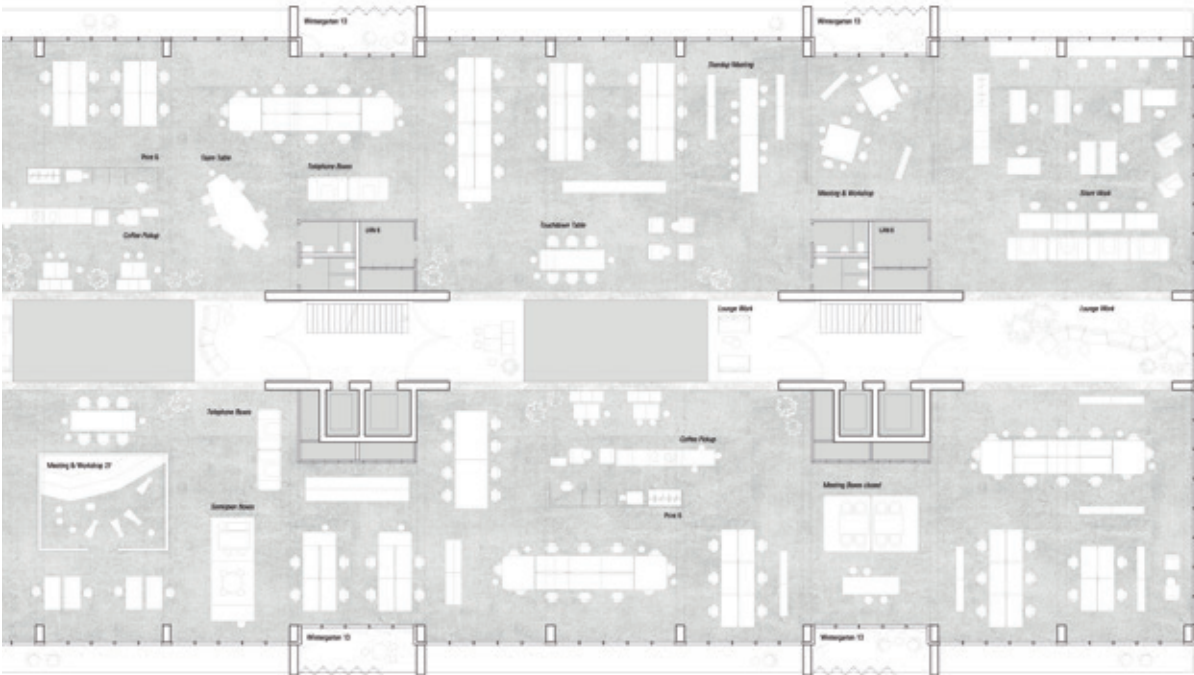
Grundriss 2.+4. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



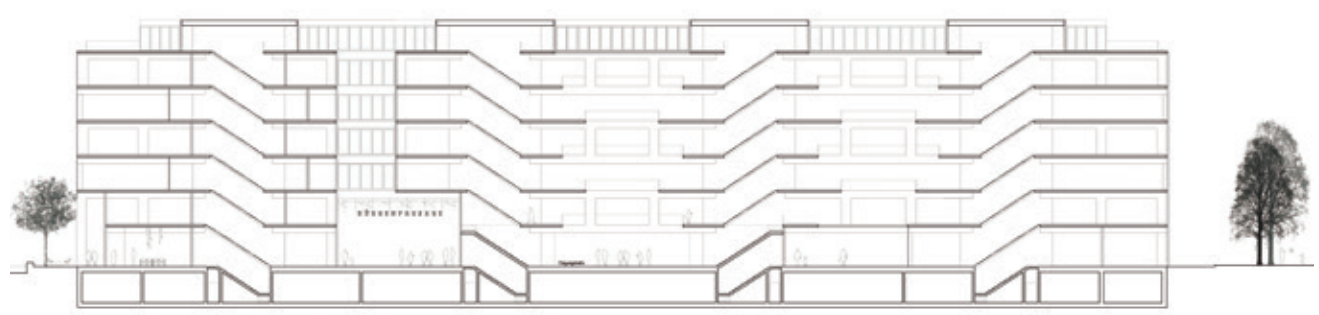
Situation Grundriss Erdgeschoss



Möblierung Open Space Regelgeschoss



Ansicht Gütergasse



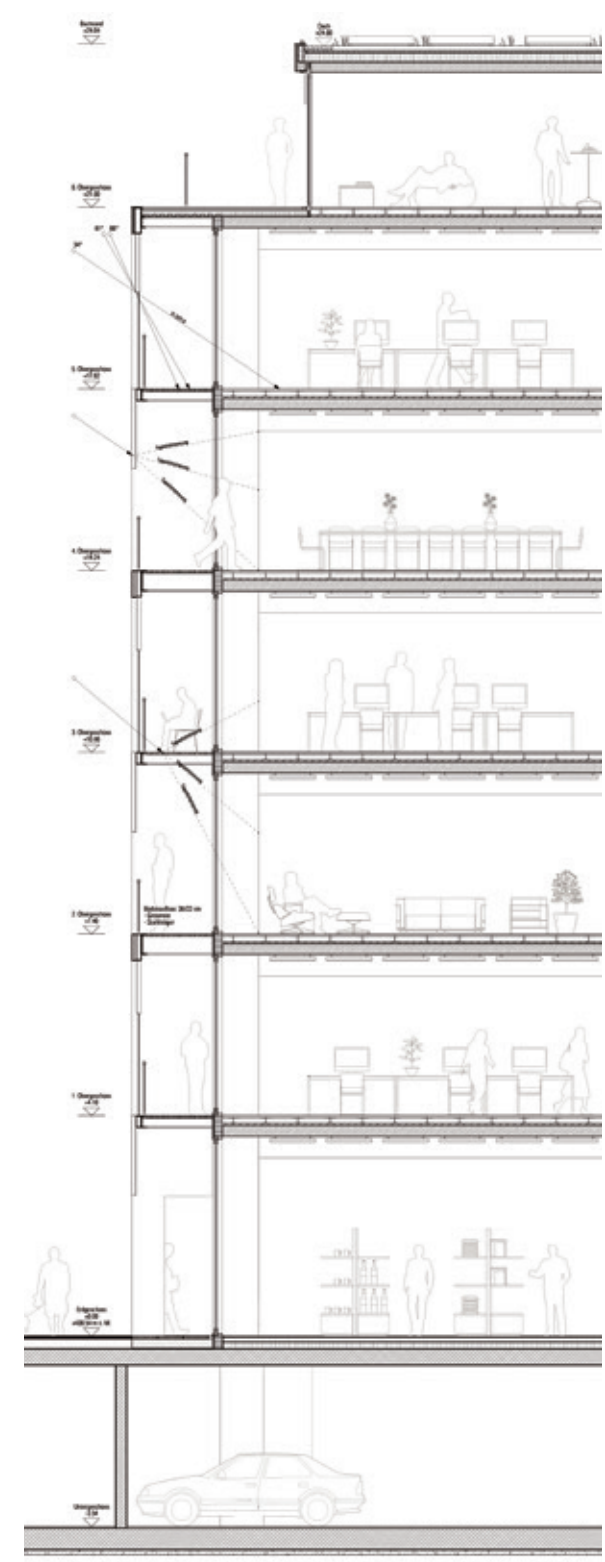
Längsschnitt



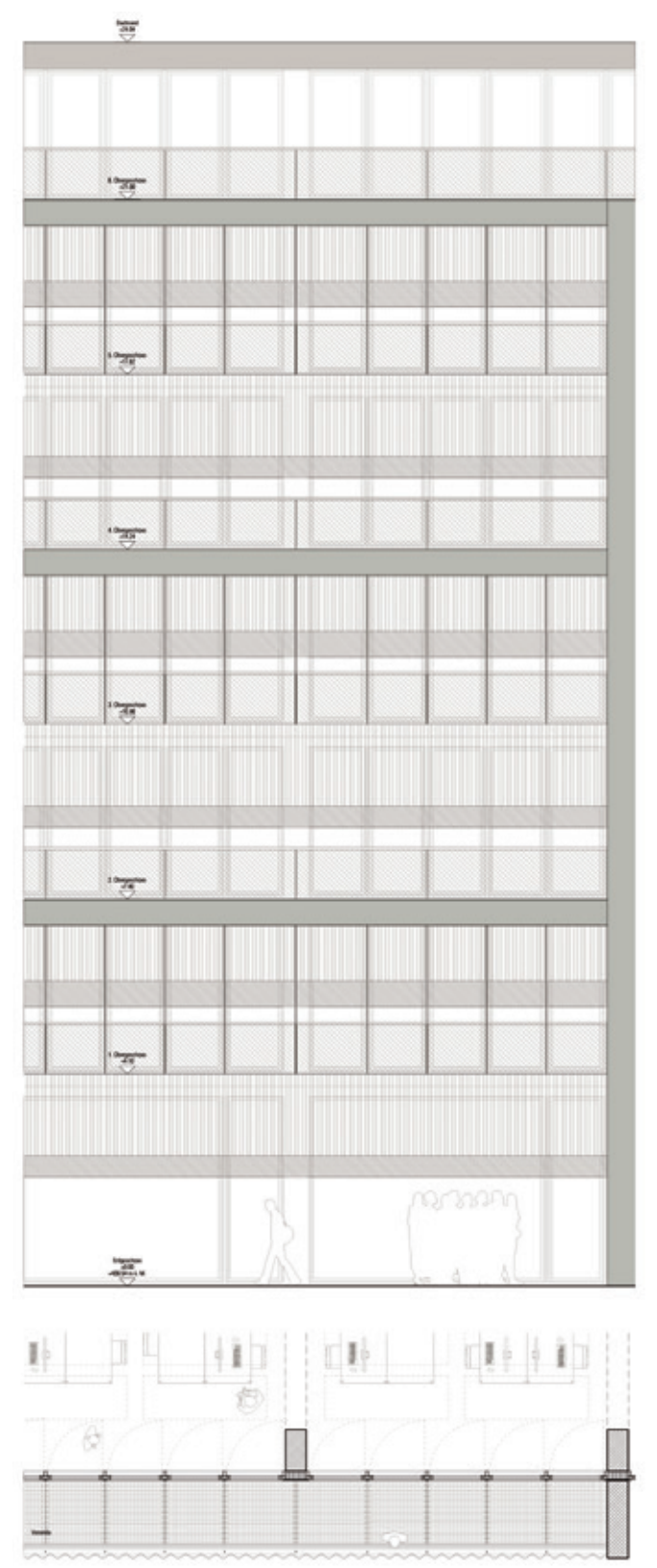
Ansicht Gleisdreieck



Querschnitt



Fassadenschnitt



Fassadenansicht

07 «twoinone»

Team spillmann echsle architekten ag

79

78 Mit seiner klaren Ausrichtung und seinem ruhigen, durchgängig fünfgeschossigen Baukörper positioniert sich dieser neue Stadtbaustein im Quartier. Das Volumen wird mittels zweier Höfe gegliedert, behält jedoch seine Orientierung zum Bahnhof. Über den im Masterplan vorgegebenen Gassenraum wird der Empfangsbereich der Multi Tenant Mieter erreicht. Zusätzlich zu diesem wird ein zweiter Hof ausgebildet, der die Mietfläche des Single Tenant erschliesst. Dieser Hof ist nicht als Durchgangshof gedacht, sondern bildet ein introvertiertes Eingangsgefäss für den Grossmieter. Das Einführen eines zusätzlichen Hofes zum Gassenraum wurde in der Jury kontrovers diskutiert, vermochte aber letztlich nicht zu überzeugen.

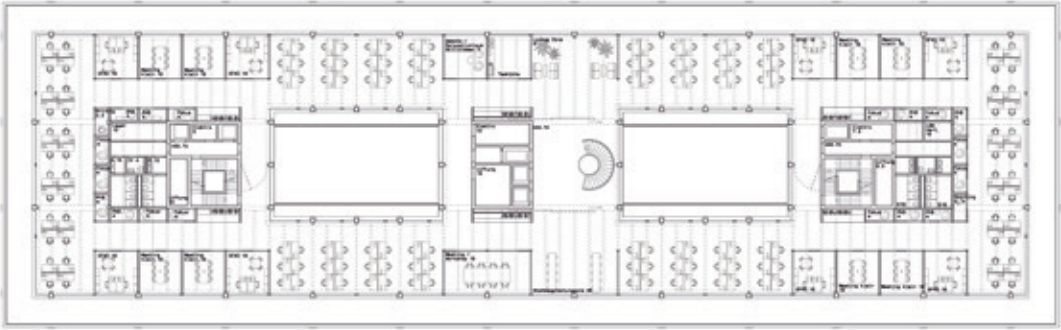
Die im Erdgeschoss untergebrachten öffentlichen Nutzungen insbesondere zur Gütergasse, versprechen einen aktivierenden Bezug zum Aussenraum. Der Entscheid für ein überhohes Erdgeschoss und ein etwas höheres erstes Obergeschoss ist zwar räumlich nachvollziehbar, verhindert jedoch auf Grund der vorgegebenen maximalen Gebäudehöhe die Möglichkeit der Ausbildung eines sechsten Obergeschosses, was sich negativ auf die Anzahl der möglichen Büroarbeitsplätze auswirkt und dazu führt, dass die vermietbare Fläche ca. 20 Prozent zu klein ausfällt. Dies verhindert, dass neben dem Hauptmieter zusätzliche Mieter untergebracht werden können bzw. die Vergrösserung der Fläche des Hauptmieters.

Das Gebäude wird über zwei Kerne erschlossen. Eine Wendeltreppe bildet als dritte vertikale Verbindung die Haupteinschliessung des Grossmieters. Die in den Visualisierungen dargestellte Offenheit im Gebäude existiert jedoch nur an einer einzigen Stelle, ansonsten sind alle Lichthöfe mit kleineren Raumeinheiten verbaut. Die den Grundriss gliedernden Loggien ermöglichen dem Nutzer einen Zugang zum Aussenraum, können aber nicht überzeugen, da raumseitig schlecht nutzbare Flächen entstehen. Das Potenzial eines zweiten halböffentlichen Aussenraums im Attikageschoss wird nicht ausgeschöpft, da auch hier Büroräume angeordnet sind.

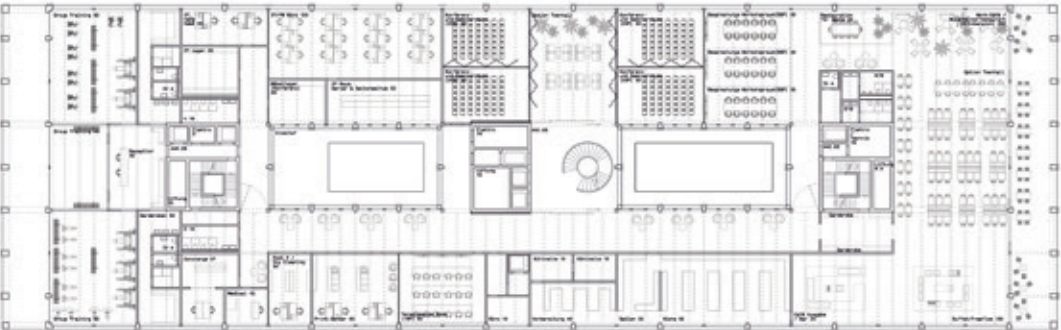
Das Gebäudegrundraster findet seine Fortsetzung in der Einteilung der Fassade, die aus tektonisch gefügten vorgefabrizierten Betonelementen besteht. Die Zonierung mittels Loggien im Grundriss lässt sich auch an der Fassade ablesen. In ihrem Ausdruck erscheint die Fassade jedoch wenig differenziert.

Der Entwurf verfolgt interessante Ansätze, vermag in seiner Grundrisskonzeption und seinem architektonischen Ausdruck aber nicht ganz zu überzeugen. Zudem verliert er mit seinem Entscheid gegen ein sechstes Obergeschoss aus Nutzersicht seine Realisierbarkeit, da Büroarbeitsplätze fehlen.





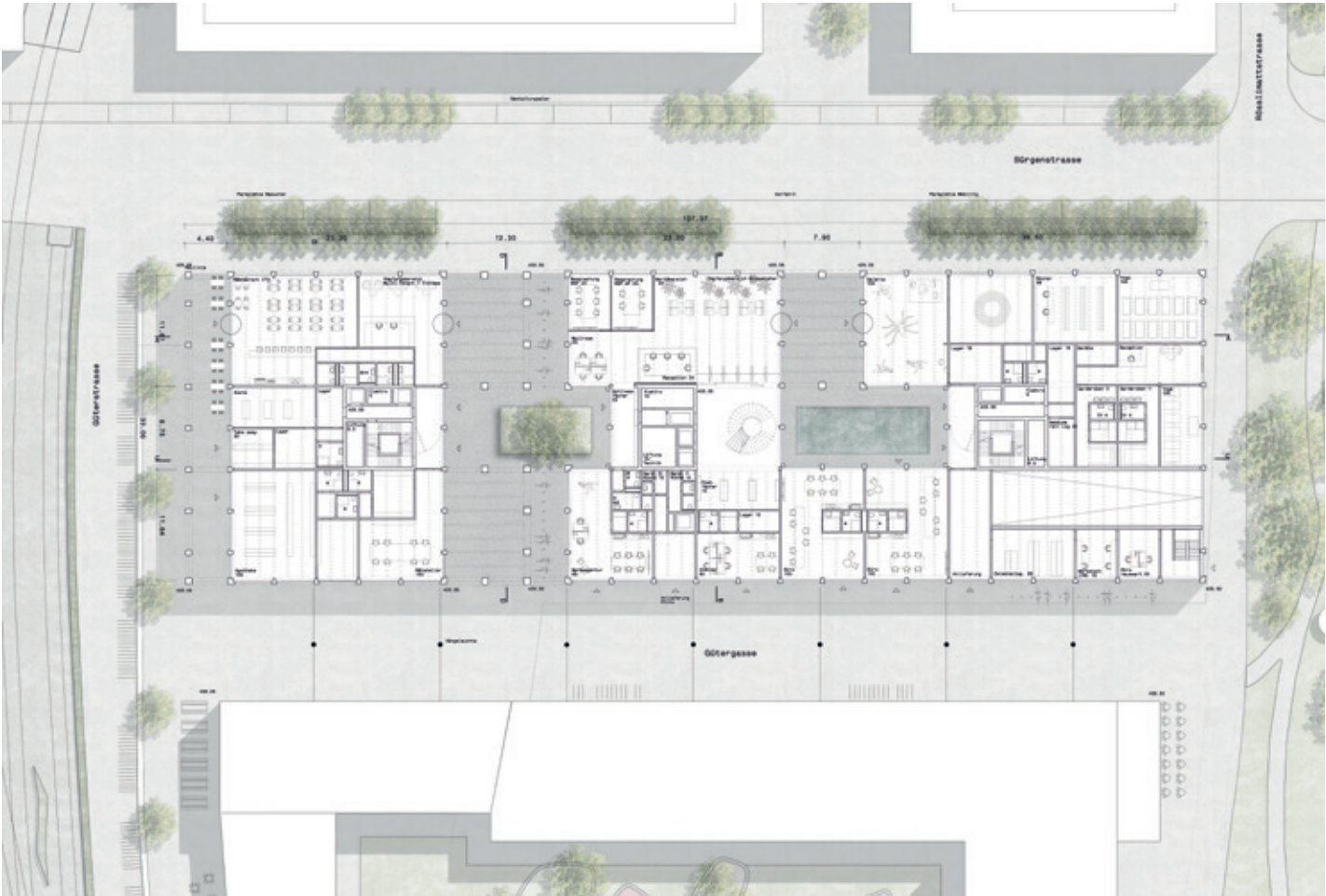
Grundriss 5. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Regelgeschoss Single Tenant



Situation Grundriss Erdgeschoss



Möblierung Open Space Regelgeschoss



Ansicht Gütergasse



Längsschnitt



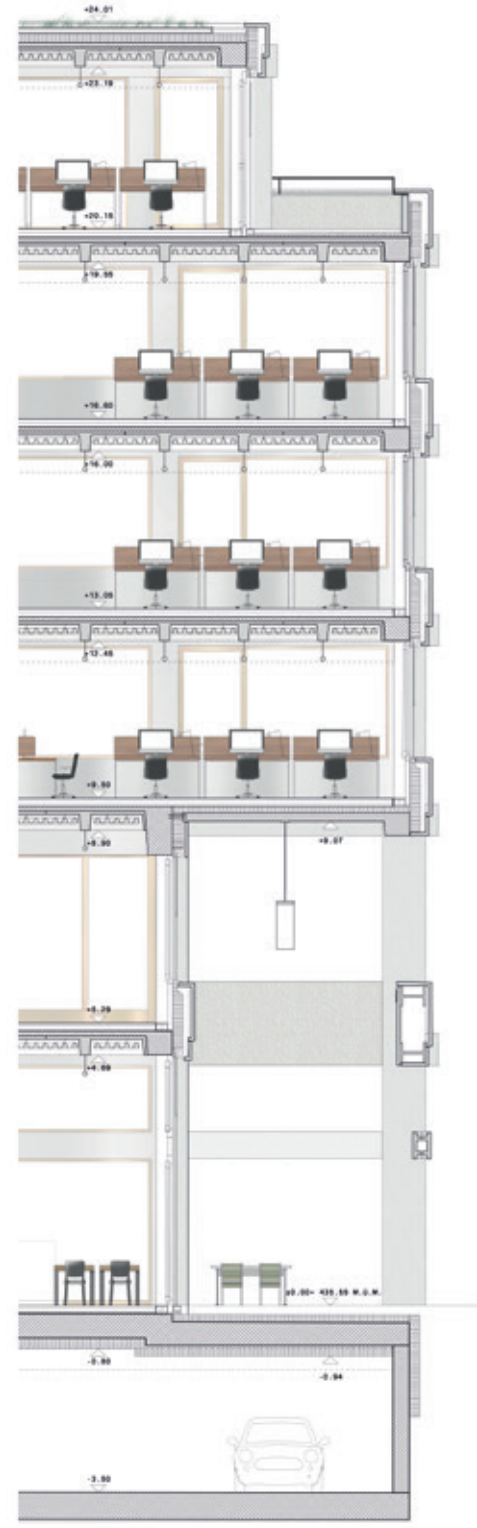
Ansicht Gleisdreieck



Querschnitt Passage



Fassadenansicht



Fassadenschnitt



SBB AG

Immobilien Development
Anlageobjekte Mitte
Nik Wüthrich
Riggenbachstrasse 8
4601 Olten
www.sbb.ch

Redaktion

hmb partners AG
Rennweg 28
8001 Zürich
www.hmb-partners.ch

Grafische Umsetzung
www.grafikerin.ch