

Gemeinde Eich

Projektwettbewerb Spillmatte
Schlussbericht vom 25. Oktober 2017



Visualisierung: Siegerprojekt "landuf landab", dolmus Architekten, Luzern

Auftrag: Projektwettbewerb Spillmatte Eich
Auftraggeber: Gemeinderat Eich, Botenhofstrasse 4, 6205 Eich
Bearbeitung: Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU
Rachel Gaudenz, dipl. Architektin ETH/SIA, MAS Raumplanung ETH



Inhalt

1	Aufgabenstellung	5
1.1	Massgebende Grundstücke, Arealstatistik	5
1.2	Zonenordnung.....	6
1.3	Zielsetzungen des Gemeinderats.....	6
1.4	Rahmenbedingung betreffend Tunnel A2.....	7
1.5	Wohnungsstandard	8
1.6	Erschliessung, Parkierung.....	8
1.7	Zweirad-Abstellplätze	9
1.8	Programmergänzung.....	9
2	Verfahren und Vertragsbestimmungen	9
2.1	Realisierung der Überbauung	9
2.2	Auftraggeber	10
2.3	Auftragnehmer	10
2.4	Verfahren	10
2.5	Verfahrensbegleitung und Wettbewerbssekretariat	11
2.6	Verbindlichkeitserklärung.....	11
2.7	Entschädigung der Architekturbüros.....	11
2.8	Weiterbearbeitung	12
2.9	Urheberrecht, Eigentumsregelung	12
2.10	Jury	12
2.11	Beurteilungskriterien	13
2.12	Termine	13
3	Jurierung der Projekte.....	14
3.1	Abgabe der Projekte	14
3.2	Tagungen der Jury.....	14
3.3	Technische Vorprüfung	14
3.4	Beurteilung der Projekte	15
3.5	Beschlüsse und Anträge der Jury	15

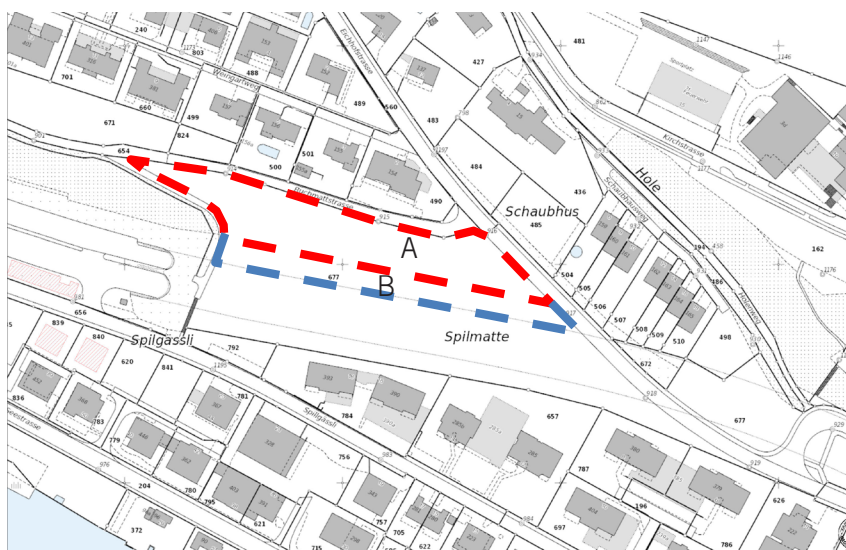
3.6	Projektbeschreibungen, Abschluss des Verfahrens.....	16
4	Dank an die eingeladenen Architekten.....	16
5	Die Jury.....	17
6	 Projektdokumentationen	19
6.1	Projekt „landuf landab“ (1. Rang) Dolmus Architekten.....	19
6.2	Projekt „GRAND CRU“ (2. Rang) Unit Architekten AG	27
6.3	Projekt „bel vedere“ Lengacher Emmenegger Partner AG.....	35
6.4	Projekt „GEEICHT“ ARGE Rogger Ambauen AG und Meyer Gadiant Architekten AG	43

1 Aufgabenstellung

1.1 Massgebende Grundstücke, Arealstatistik

Der Planungsperimeter (A) ist Teil der Parzelle Nr. 677 und umfasst eine Fläche von 3'396 m². Grundeigentümerin ist das Bundesamt für Strassen ASTRA. Es besteht eine Absichtserklärung, worin der Einwohnergemeinde Eich ein Kaufrecht eingeräumt wird.

Ein Streifen (B) (ebenfalls Teil der Parzelle Nr. 677), mit einer Breite von 15 m, gilt als erweiterter Planungsperimeter. Er kann als Vorgartenbereich in die Gestaltung der Umgebung einbezogen werden.



Ausschnitt Grundbuchplan Eich, Quelle Geoportal

1.2 Zonenordnung

Der Planungsperimeter A liegt in der Wohnzone E mit Gestaltungsplanpflicht.

- Der Gemeinderat legt die zulässigen Nutzungen und die Baudichte im Gestaltungsplan fest.
- Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf max. 5 m über das jeweilige Niveau der Buchmattstrasse hinausragen, wobei 545 m.ü.M. nicht überschritten werden dürfen.

Der Planungsperimeter B liegt in der Grünzone mit folgendem Zonenzweck:

- Freihaltung Bereich Tunnel A2, Gartenanlagen ohne Hochbauten (mit Revers).

Gegenüber der Grünzone muss kein Grenzabstand eingehalten werden.



Ausschnitt Zonenplan Spillmatte mit Wohnzone E (rot) und Grünzone (1).

1.3 Zielsetzungen des Gemeinderats

Bei der Einzonung stellte der Gemeinderat den Stimmberechtigten in der Botschaft in Aussicht: „Der Gemeinderat beabsichtigt, die Fläche der Wohnzone E für die Schaffung günstigen Wohnraums heranzuziehen.“

Der Gemeinderat will auf der Spillmatte Wohnungen im Eigentumsstandard für Familien schaffen, die zu einem günstigen Preis erworben oder gemietet werden können.

Als Zielwerte gelten:

- Eine Wohnung (5 1/2-Zi) kostet höchstens 1 Mio. Franken
- kleinere Wohnungen sollen deutlich unter diesem Wert bleiben.

Um diese Absicht zu konkretisieren, verschaffte sich der Gemeinderat im Vorfeld zu diesem Projektwettbewerb folgende Entscheidungsgrundlagen:

- Erschliessungsnachweis Wasser / Abwasser (Kost + Partner, 25. November 2015)
- Lärmbericht (Planteam GHS AG, 25. Januar 2016)
- Machbarkeitsstudie (Rogger Ambauen AG, 28. Juni 2016)
- Kostenschätzung Spillmatte (Rogger Ambauen AG, 7. Juli 2016)
- Geologisch-geotechnischer Vorbericht

Diese Vorarbeiten stehen allen Teilnehmenden am Projektwettbewerb zur Verfügung.

Die Machbarkeitsstudie weist 9 Wohneinheiten auf. Der Gemeinderat erwartet mindestens 12 Wohneinheiten.

1.4 Rahmenbedingung betreffend Tunnel A2

Die Tunnelröhre im Bereich des Projekts wurde im Tagbau erstellt. Dabei wurde der Hangbereich hinter der Tunnelröhre abgetragen und dann wieder aufgeschüttet.

In der Beilage wird in einer Dokumentation zu diesem Bauvorgang aufgezeigt, wo sich die Trennlinie zwischen gewachsenem und aufgeschüttetem Grund befindet und wie diese Linie im Untergrund verläuft.

1.5 Wohnungsstandard

Eine Wohnung (5 1/2-Zi-Wohnung) muss für maximal eine Mio. Anlagekosten (BKP 0, 1, 2, 4, 5 und 8) realisierbar sein. Im Rahmen der Vorprüfung wird von den Projekten eine vergleichende Kostenabschätzung gemacht. In dieser wird für BKP 0 (Grundstück) 3 Mio. und für BKP 1, 5 und 8 (Vorbereitungsarbeiten, Baunebenkosten und Risiko/Gewinn) 16 % von BKP 2 eingesetzt.

Das Ziel, preisgünstiges Wohnen anbieten zu können, soll wie folgt erreicht werden:

- Erschliessungen, wohnungsinterne Verkehrs- und Zirkulationsflächen und Installationsschächte sind zu optimieren.
- Es sind 4 1/2-Zi- und 5 1/2-Zi-Wohnungen zu entwerfen.
- Es wird ein mittlerer Ausbaustandard erwartet (Richtgrösse der 4 1/2-Zi-Wohnung: 105 - 110 m² NF).
- Die Wohnungen sollen Gartenausritte oder grosszügige Terrassen/Loggien aufweisen (Mindesttiefe 2.80 m).
- Alle Wohnungen haben zwei Sanitärräume und einen Abstellraum aufzuweisen.
- Bei der Anordnung der Räume sind die Lärmschutzanforderungen gemäss Lärmbericht zu beachten.

1.6 Erschliessung, Parkierung

Erschliessung

Grundsätzlich ist die Erschliessung des Areals über die Eichhofstrasse und/oder über die Buchmattstrasse möglich.

Parkierung

- Pro Wohnung soll ein Parkplatz fest zugeteilt werden.
- Pro Wohnung sollen 0,5 PP gemeinschaftlich zur Verfügung stehen.
- Gesamthaft sollen zusätzlich 5 Besucher-Parkplätze erstellt werden.

Die Anordnung dieser Parkplätze ist Sache der Projektverfassenden.

Es sind individuelle Parkplätze bei einzelnen Wohnungen oder gemeinsame Einstellhallen oder eine Kombination davon denkbar.

Die Projektverfassenden sollen Parkierungs-Lösungen vorschlagen, die durch ihre Lage den bewohnbaren Raum nicht ungebührlich beschränken.

Es ist dem Gemeinderat bewusst, dass sich diese Rahmenbedingungen auch widersprechen können. Es ist darum auch Aufgabe der Projektverfassenden, zwischen diesen verschiedenen Interessen abzuwägen und eine - auch ökonomisch - möglichst optimale Lösung vorzuschlagen.

1.7 Zweirad-Abstellplätze

Pro Zimmer ist ein Zweirad-Abstellplatz vorzusehen. Der entsprechende Raum ist nachzuweisen.

Ein Drittel dieser Abstellplätze ist für den täglichen Gebrauch gut zugänglich zu platzieren.

1.8 Programmerkänzung

Die Waldfeststellung mit den beiden Waldabständen (Kleinbauten 10m und Hochbauten 15m) ist zu berücksichtigen.

2 Verfahren und Vertragsbestimmungen

2.1 Realisierung der Überbauung

Der Gemeinderat beabsichtigt folgendes Vorgehen:

- Mit dem Projektwettbewerb wird ein Richtprojekt erarbeitet.
- Das Richtprojekt dient als Grundlage des nachfolgend zu erarbeitenden Gestaltungsplans. Das Richtprojekt soll weitgehend durch den Gestaltungsplan gesichert werden.
- Das Areal wird aufgrund des Gestaltungsplans und des Richtprojekts an eine Bauträgerschaft für die Realisierung des Projekts veräußert.
- Gestaltungsplan und Vertrag sichern die Ziele und die beabsichtigte Gestaltung.
- Das Richtprojekt bleibt - in Ergänzung des Gestaltungsplans - wegleitend bei der nachfolgenden Bearbeitung und Bewilligung der Bauprojekte.
- Aufgrund dieses Vorgehens werden im Rahmen des Wettbewerbs auch klare Vorstellungen über die Architektur

(Materialisierung, Farbgebung bei den Fassaden) und die Qualität der Grundrisse erwartet.

- Bei der Veräusserung des Areals werden die Architekturverpflichtungen aus dem Wettbewerbsverfahren dem Käufer überbunden.

2.2 Auftraggeber

Auftraggeber des Projektwettbewerbs ist der Gemeinderat Eich, 6205 Eich.

2.3 Auftragnehmer

Es werden folgende vier Architekturbüros eingeladen:

- a) Dolmus Architekten Gmbh, St. Karli-Strasse 41, 6004 Luzern
- b) Lengacher Emmenegger AG, Landenbergstrasse 36, 6005 Luzern
- c) ARGE Rogger Ambauen AG, Emmenweidstrasse 58, 6020 Emmenbrücke und Meyer Gadiant Architekten, Libellenstrasse 25, 6004 Luzern
- d) Unit Architekten AG, Büelgass 5, 6204 Sempach.

2.4 Verfahren

Es handelt sich um einen einstufigen Projekt-Wettbewerb im Einladungsverfahren (im Sinne der Art. 3, 5, 6 der SIA-Ordnung 142).

Das Verfahren wird anonym durchgeführt.

Die Jury kann das Verfahren mit Projekten der engeren Wahl mit einer optionalen anonymen Bereinigungsstufe verlängern. Eine optionale Bereinigungsstufe wird separat vergütet. In diesem Falle findet die Preiszuteilung für das gesamte Verfahren erst nach Abschluss der optionalen Bereinigungsstufe statt.

Die Jury bestimmt das aus ihrer Sicht beste Projekt und verzichtet dabei auf eine weitere Rangierung. Die Jury erstellt einen Schlussbericht mit Antrag zuhanden der Auftraggeberschaft.

2.5 Verfahrensbegleitung und Wettbewerbssekretariat

Verfahrensbegleitung

Das Verfahren wird vorbereitet und begleitet durch:

Hansueli Remund Raumplanung, Neustadtstrasse 7,
6003 Luzern, rga@hansueliremund.ch, Tel. 041 227 30 43

Projektleitung

Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU

Projektleitung-Stellvertretung und Sachbearbeitung

Rachel Gaudenz, dipl. Arch. ETH, MAS Raumplanung

Wettbewerbssekretariat

Monika Meier, Bereichsleiterin Bau und Zentrale Dienste,
Botenhofstrasse 4, 6205 Eich

2.6 Verbindlichkeitserklärung

Massgebend für die Durchführung des Projektwettbewerbs ist das vorliegende Programm, einschliesslich der Beilagen.

Mit der Einreichung eines Projektentwurfs anerkennen die Teilnehmenden die im Programm festgelegten Bedingungen, Abläufe, Termine und Verfahren, sowie die Entscheide der Jury in Ermessensfragen.

2.7 Entschädigung der Architekturbüros

Die beauftragten Architekturbüros werden für die Ablieferung eines vollständigen programmgemässen Entwurfs wie folgt entschädigt:

- Grundentschädigung pro Projekt: CHF 7'000.00 (exkl. MwSt.).
- Die Jury verteilt nach eigenem Ermessen unter den vier Teilnehmenden ein Preisgeld von CHF 20'000.00 (exkl. MwSt.).

Mit der Ausbezahlung dieser Beträge sind alle Aufwendungen, einschliesslich Nebenkosten und Modell, abgegolten.

2.8 Weiterbearbeitung

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Verfassenden des besten Entwurfs mit folgender Weiterbearbeitung zu beauftragen:

- Mitarbeit bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans (zusammen mit einem Raumplanungsbüro).
- 58.5 % der Leistungen (nach Leistungstabelle SIA 102, siehe Anhang A), mit Honorarbedingungen gemäss Anhang B.

Wird das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt nicht innert 6 Jahren realisiert, werden die Verfassenden des Siegerprojekts mit weiteren CHF 20'000.00 entschädigt.

Für die anschliessende Honorierung der Architekturleistungen gelten die Vertragsbedingungen gemäss Anhang B.

Bei der beabsichtigten Veräusserung des Grundstücks an eine Bauträgerschaft werden die in Aussicht gestellten Leistungen vertraglich an den Käufer überbunden.

2.9 Urheberrecht, Eigentumsregelung

Die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte, Berechnungen und Modelle sowie die digitalen Datenträger gehen in das Eigentum der Gemeinde über.

Das Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassenden. Der Gemeinderat behält sich vor, die Projektdokumente unter Namensnennung zu veröffentlichen und für den Eigenbedarf zu kopieren.

2.10 Jury

Stimmberechtigte Mitglieder

Vertreter der Gemeinde

- a) Reto Zbinden, Gemeindepräsident, Gemeinde Eich, Postfach, 6205 Eich
- b) Adrian Bachmann, Gemeinderat Ressort Umwelt, Gemeinde Eich, Postfach, 6205 Eich
- c) Monika Meier, Bereichsleiterin Bau und Zentrale Dienste, Postfach, 6205 Eich

Unabhängige Fachexperten

- d) Andi Scheitlin, Würzenbachstrasse 57, 6006 Luzern
- e) Seppi Zangger, dipl. Architekt ETH BSA SIA,
Feldmatt 28A, 6204 Sempach
- f) Hansueli Remund, c/o Hansueli Remund Raumplanung
GmbH, Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern
(Moderation)

Beratende Mitglieder

- g) Bruno Häfliger, Bereichsleiter Raumordnung, Umwelt und
Infrastruktur, 6204 Sempach
- h) Pius Wiprächtiger, Bauökonom, Bürgenstrasse 4,
6005 Luzern
- i) Franz Galliker, Gemeindeschreiber, Postfach,
6205 Eich
- j) Rachel Gaudenz, c/o Hansueli Remund Raumplanung
GmbH, Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern

2.11 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Entwürfe werden nach folgenden Kriterien beurteilt und gewichtet:

Kriterium	Gewichtung
Wirtschaftlichkeit (Gesamtvolumen, Baukosten)	35 %
Grundrisse (Qualitäten und Zweckmässigkeit)	25 %
Analyse, Gesamtprojekt, architektonische Gestaltung	20 %
Erschliessung und Parkierung	10 %
Freiräume	10 %

2.12 Termine

1	Jury genehmigt Programm	2. Juni 17
2	Start des Wettbewerbs	9. Juni 17
3	Fragenstellung	30. Juni 17
4	Ablieferung der Entwürfe	27. September 17
5	Jurierung	19. Oktober 17

3 Jurierung der Projekte

3.1 Abgabe der Projekte

Alle Teams haben Pläne und Unterlagen termingerecht am 27. September 2017 und die Modelle am 13. Oktober 2017 in Eich abgeliefert.

Projekt 01	Grand Cru
Projekt 02	bel vedere
Projekt 03	Landuf Landab
Projekt 04	Geeicht

3.2 Tagungen der Jury

Die Jury tagte am Donnerstag, dem 19. Oktober 2017 morgens im Hotel Vogelsang in Eich.

Franz Galliker wurde von Roger Bannwart vertreten.

3.3 Technische Vorprüfung

Die technische Vorprüfung der Projekte sowie die Überprüfung der Flächenangaben sind in separaten Berichten dokumentiert und lagen der Jury bei der Schlussbeurteilung vor. Es handelt sich um folgende Berichte:

- Technischer Vorprüfungsbericht inkl. lärmtechnische Prüfung
- Bauökonomischer Bericht

Vorprüfungsergebnisse

Zu Beginn der Jurierung wurden die Vorprüfungsergebnisse durch Rachel Gaudenz (Technische Prüfung) und Pius Wiprächtiger (Bauökonomie) vorgestellt. Die lärmtechnische Prüfung der Plan-team GHS AG (Markus Strobel) lag schriftlich vor.

Die Jury konnte feststellen, dass keine gravierenden Abweichungen zum Programm vorliegen. Es beschloss, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen und allen Teams die volle Grundentschädigung von je Fr. 7'000.00 (exkl. MwSt.) auszubezahlen.

3.4 Beurteilung der Projekte

Im zweiten Teil der Jurierung wurden die Projekte unter Leitung der Fachexperten aufgrund der Beurteilungskriterien zuerst in Gruppen und dann mit der Gesamtjury eingehend beraten.

Aufgrund des ersten Rundgangs wurden folgende zwei Projekte in die engere Wahl einbezogen:

Projekt 01 Grand Cru

Projekt 03 Landuf Landab.

Im zweiten Rundgang wurden die Vor- und Nachteile sowie die Qualitäten und Mängel der beiden Projekte der engeren Wahl nochmals sorgfältig diskutiert und die Entwürfe bewertet.

Nach Abschluss der Beratungen wurden die Ergebnisse der Projektbewertungen in einem Kontrollrundgang nochmals überprüft.

3.5 Beschlüsse und Anträge der Jury

Die Jury fasste nach Abschluss der Beratungen die folgenden Beschlüsse:

Feststellungen

- Die Verfassenden haben sich intensiv mit der gestellten Aufgabe auseinandergesetzt. Alle vier Arbeiten weisen einen hohen Bearbeitungsstand auf. Trotz des relativ kleinen Spielraums liegen vier sehr unterschiedliche Projekte vor, die sich in wesentlichen Punkten voneinander stark unterscheiden.

Erwägungen

- Das Projekt „Grand Cru“ überzeugt durch seine hohe architektonische Qualität. Durch den Entscheid, die Parkierung auf dem Dach zu platzieren, verliert das Konzept – gegenüber den übrigen Entwürfen – ein ganzes Wohngeschoss. Diese Disposition führt zu einem ökonomischen Nachteil, der auch durch geschickte Grundrisse nicht mehr auszugleichen ist; die Zahl der Wohnungen ist vergleichsweise gering. Die Zielsetzung, Wohneigentum unter Fr. 1 Mio. zu schaffen, ist nicht erfüllbar.
- Der Projektentwurf „Landuf Landab“ überzeugt durch eine konsequente Baustruktur, durch überzeugende Grundrisse und eine hohe Wirtschaftlichkeit. Durch die hohe Zahl an Wohnungen (18 Einheiten) ist das Ziel des Wohneigentums unter Fr. 1 Mio. sichergestellt.

Beschlüsse

- Die Jury beschliesst folgende Rangierung und folgende Preis-zuteilung:
Erster Rang, erster Preis: Projekt „Landuf Landap“:
Fr. 12'000.00 (exkl. MwSt.)
Zweiter Rang, zweiter Preis: Projekt „Grand Cru“:
Fr. 8'000.00 (exkl. MwSt.)
- Die Jury beschliesst einstimmig, dem Gemeinderat Eich den Projektentwurf „Landuf Landab“ zur Weiterbearbeitung und Ausführung zu empfehlen.
- Das Projekt ist unter Berücksichtigung der Projektbeschreibung weiterzubearbeiten.

3.6 Projektbeschreibungen, Abschluss des Verfahrens

Die Jury beschliesst, mit diesen Entscheidungen das Wettbewerbsverfahren abzuschliessen.

Die Projektbeschreibungen und der Schlussbericht werden auf dem Korrespondenzweg bereinigt und verabschiedet.

4 Dank an die eingeladenen Architekten

Die gestellte Aufgabe erwies sich als anspruchsvoll.

Die Teams haben die gestellte Aufgabe sehr unterschiedlich zu lösen versucht; die Projektentwürfe ermöglichten der Jury eine ergebnisreiche Diskussion zwischen Vor- und Nachteilen.

Für die vorliegenden Projektentwürfe, die interessanten Ideen und Vorschläge, aber insbesondere für die insgesamt sehr sorgfältigen Arbeiten, dankt die Jury allen Teams.

5 Die Jury


Dieser Schlussbericht wurde am 25. Oktober 2017 von der Jury auf dem Korrespondenzweg verabschiedet.

Stimmberechtigte Mitglieder


a) Reto Zbinden



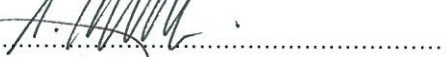
b) Adrian Bachmann



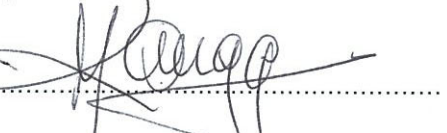
c) Monika Meier



d) Andi Scheitlin



e) Seppi Zangger

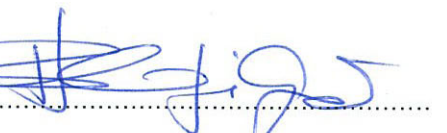


f) Hansueli Remund



Beratende Mitglieder

g) Bruno Häfliger



h) Pius Wiprächtiger



i) Roger Bannwart



j) Rachel Gaudenz



6 Projektdokumentationen

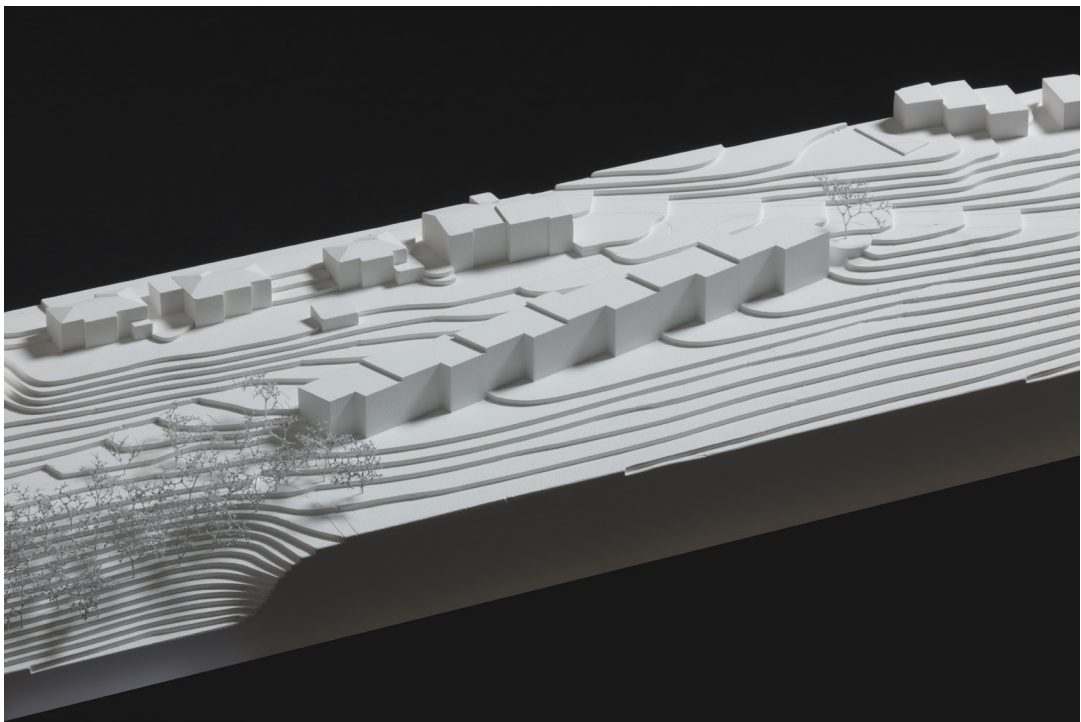
6.1 Projekt „landuf landab“ (1. Rang) Dolmus Architekten

Architekturbüro

Dolmus Architekten
St. Karli-Strasse 41
6004 Luzern

Projektbearbeitung

Cédric von Däniken



Modellfoto Dolmus Architekten, Ansicht von Süden

Projektbeschreibung landuf landab

Städtebau/Architektur

Die Setzung der Gebäude innerhalb der zu bebauenden Parzelle ist durch die vorgegebenen Rahmenbedingungen weitgehend festgelegt. Spannend sind die noch möglichen Freiheiten, mit denen die Planenden eine optimale Einfügung in das Gelände entwickeln.

Die Planer schaffen dies durch das Versetzen der drei Sechsfamilienhäuser für jede der Wohnungsgruppen, sowohl in horizontaler, wie auch topografisch bedingt, in vertikaler Richtung. Die Baulinien gegenüber der Eichhof- und der Buchmattstrasse werden dabei geringfügig unterschritten.

Die Erschliessung wird gesplittet in die Zugangsmöglichkeit für die Fussgänger über die Buchmattstrasse und die Einfahrt in die Einstellhalle für Autos und Zweiräder ab der Eichhofstrasse. Diese Entflechtung verhindert eine unnötige Lärmbelastung für die Buchmattstrasse und erhöht zusätzlich die Sicherheit für die Fussgänger.

Die Umgebungsgestaltung ist sehr einfach und klar gegliedert. Entlang der Buchmattstrasse sind je drei Grünflächen und drei Vorplätze vorgesehen. An der Westseite sind fünf Besucherparkplätze und der Spiel- und Aufenthaltsbereich geplant. Die sechs Gartenwohnungen erhalten grosszügige, private Aussenbereiche.

Durch den Mix von 3.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen, sowie der hohen Anzahl von 18 Wohneinheiten, gelingt es den Verfassern, ein interessantes, ökonomisches und bevölkerungsstrukturelles Angebot zu erreichen.

Über angemessen konzipierte Treppenhäuser werden je sechs Wohnungen mit Lift erschlossen. Die Wohnungen sind sehr grosszügig und klar gegliedert. Die gesamte Struktur ist auf einem ökonomischen Raster aufgebaut. Die Nebenräume sind nach Norden und die Haupträume gegen Süden orientiert. Alle Wohnungen werden nach dem gleichen Muster entwickelt. Mittels Verteilzonen ergeben sich so spannende Raumabfolgen. Es gilt aber noch aufzuzeigen, wie einzelne Räume besser oder überhaupt erschlossen werden können. Die Belichtungsmöglichkeiten an Nord-, Ost- und Westfassade für einzelne Nebenräume sollte nebst den bereits geplanten Oblichtern neu überdacht werden. Die Struktur eröffnet zudem ein Potenzial für die Entwicklung der einzelnen Wohnungen, welches noch nicht ausgeschöpft ist. Die Balkonbereiche werden bewusst nicht über die Zimmerschichten gezogen, um die

Belichtung nicht zu beeinträchtigen. Die versetzte Raumanordnung der einzelnen Wohnungen steigert zudem deren Privatheit.

Die Lärmschutzgrenzwerte werden nachts auf dem Niveau 3, im südlichen Bereich der Zimmer nicht eingehalten. In der Überarbeitung sind entsprechende Massnahmen aufzuzeigen.

Im Untergeschoss sind die Einstellhalle und weitere Nebenräume angeordnet. Die Fahrbahngeometrie mit einer Breite von 4.30m ist trotz verbreiteter Parkplätze ungenügend. Eine minimale Fahrbahnbreite von 5.50m ist anzustreben, zudem soll die Ausrichtung der Fahrzeuge im 90° Winkel erfolgen. Die Aufschlüsselung der Veloplätze ist aufzugeben zugunsten einer Konzentration an der Ostseite. Auf die Einhaltung der geforderten Mindestzahl ist dabei zu achten.

Die skulptural gestaltete Südfassade in gejetteten Betonelementen ist eine mögliche Variante, die es im weiteren Verlauf des Prozesses zu überdenken gilt. Die gewählte Struktur lässt weitere Möglichkeiten zu.

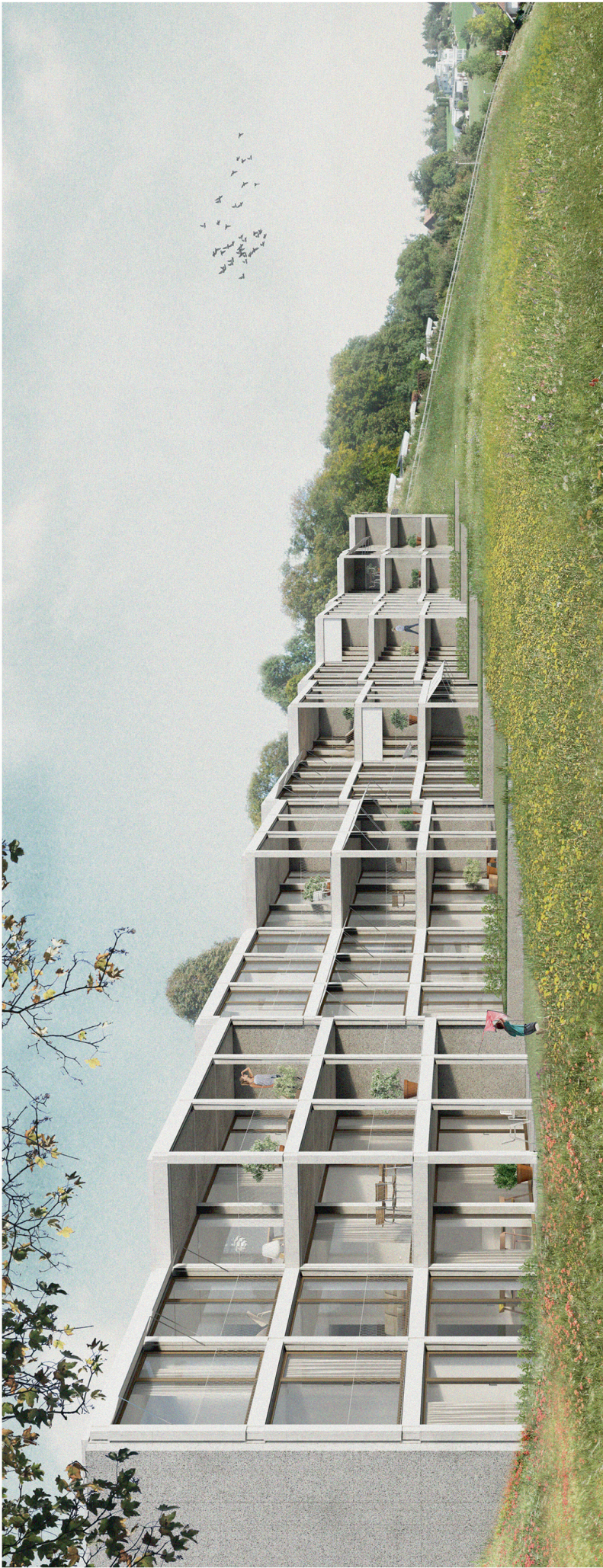
Das vorgelegte Projekt ist von hoher Qualität und entspricht in vielen Bereichen den Vorstellungen des Auslobers.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt ist im Vergleich das klar wirtschaftlichste und erreicht die Kostenzielvorgabe mit allen Wohnungen. Ausschlaggebend ist die mit 18 Geschosswohnungen grosse Anzahl, die pro Typ jeweils über drei Geschosse über der Tiefgarage im Rohbau und den Installationszonen kongruent gestapelt und effizient zweibündig erschlossen sind. Der Querschnitt und die Einbindung ins tragfähigere tiefere Terrain, die Grundform und der Dachabschluss sind einfach und kompakt.

Lärm

Der exponierteste Empfangspunkt (Zimmer im Niveau 3 an der Südfassade) weist einen Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts auf. Der massgebende Belastungsgrenzwert im Zeitraum nachts kann somit ohne zusätzliche Massnahmen nicht eingehalten werden. Falls der Balkon auf der ganzen Länge der Südfassade ausgeführt wird, könnte mit einer entsprechenden Balkonbrüstung bei allen Empfangspunkten eine genügende Hinderniswirkung zur Einhaltung der Grenzwerte erreicht werden.



Situation
 Die Parzelle ist eine heterogene Blockstruktur von Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich nicht zu erkennen lassen. Die neue Wohnanlage wird integriert in den bestehenden Block. Zudem werden die Altbaustrukturen abgebaut. Gegen die bestehende Struktur wird eine neue Struktur mit einer neuen Identität geschaffen.

Umgebung
 Die Parzelle ist östlich am besten Punkt der Parzelle angeschlossen. Die Baureihe ist durch die bestehende Struktur begrenzt. Die Baureihe ist durch die bestehende Struktur begrenzt. Die Baureihe ist durch die bestehende Struktur begrenzt.

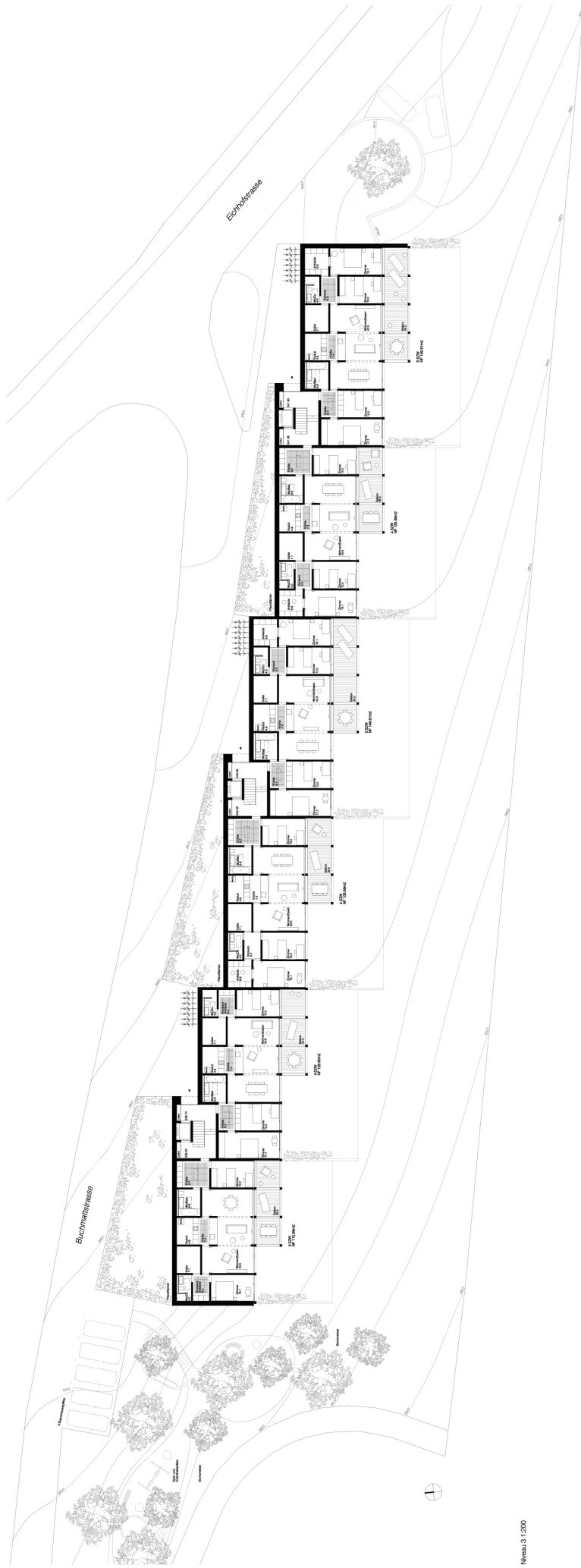
Wohnformen und Nutzung
 Es werden 18 Apartmente Wohnformen geplant. Die Wohnformen sind in 3 Typen unterteilt: 1. 2+1, 2. 2+2, 3. 3+1. Die Wohnformen sind in 3 Typen unterteilt: 1. 2+1, 2. 2+2, 3. 3+1.

Konstruktion und Wirtschaftlichkeit
 Die Baureihe wiederholt sich in jedem Geschoss, so dass die Konstruktion vereinfacht werden kann. Die Konstruktion wird durch die bestehende Struktur begrenzt. Die Baureihe ist durch die bestehende Struktur begrenzt.

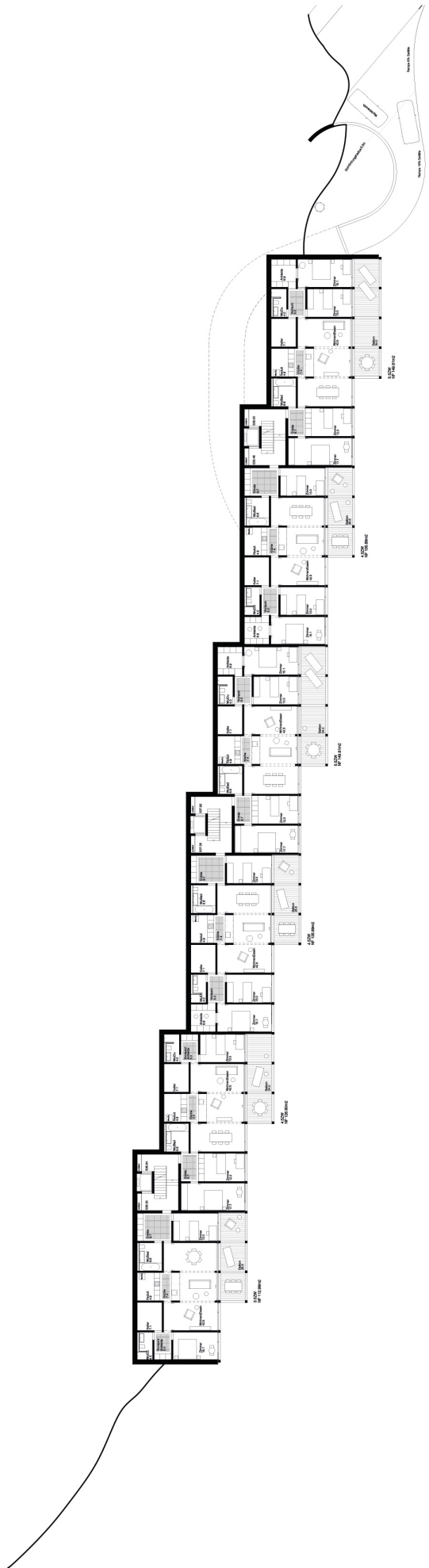
Detailansichten
 Die Baureihe wiederholt sich in jedem Geschoss, so dass die Konstruktion vereinfacht werden kann. Die Konstruktion wird durch die bestehende Struktur begrenzt. Die Baureihe ist durch die bestehende Struktur begrenzt.

Legende
 Hofanlage
 Neubaustruktur
 Altbaustruktur
 Bäume

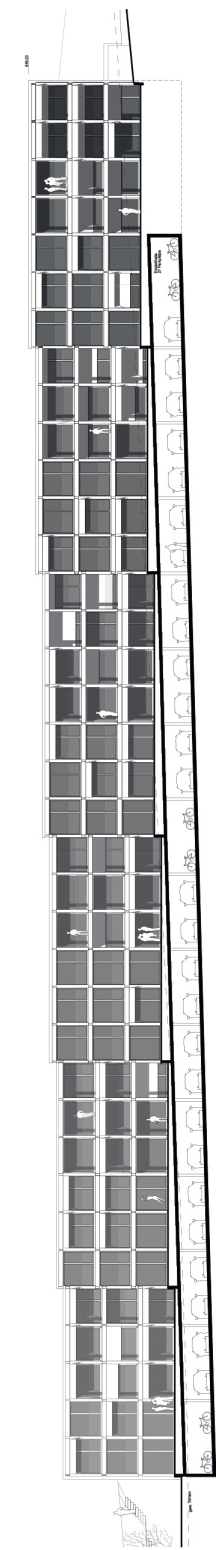
landlauf landlab



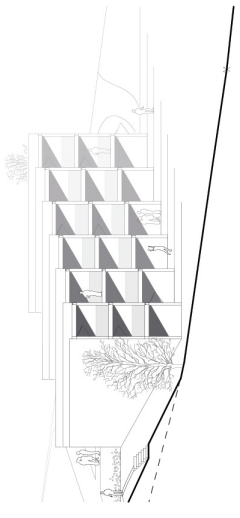
Niveau 0 1:200



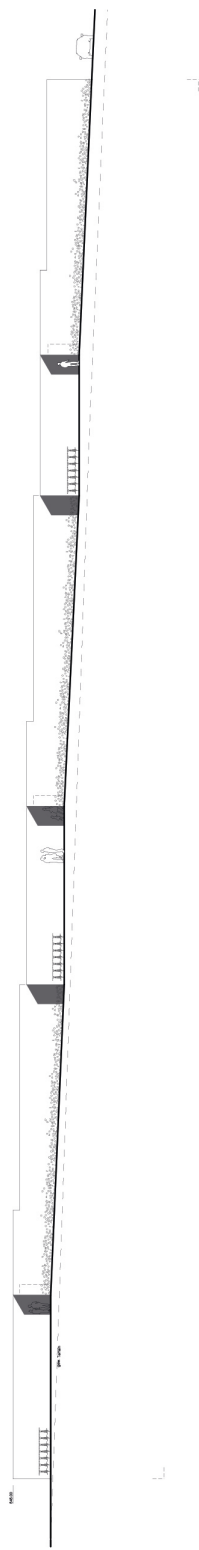
Niveau 2 1:200



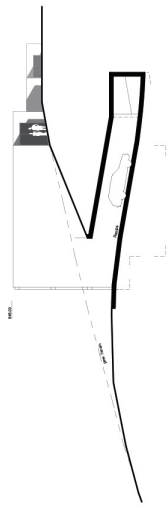
Südfassade 1:200



Westfassade 1:200



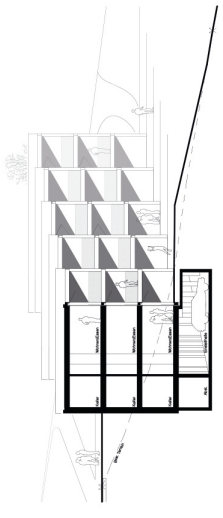
Nordfassade 1:200



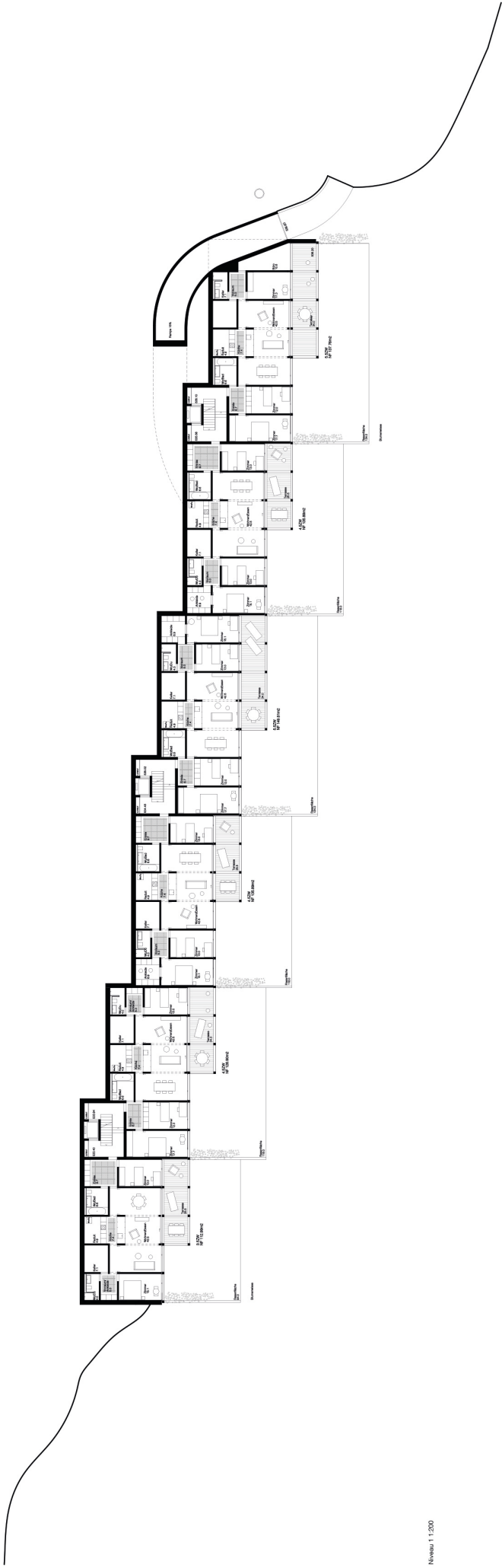
Ostfassade 1:200



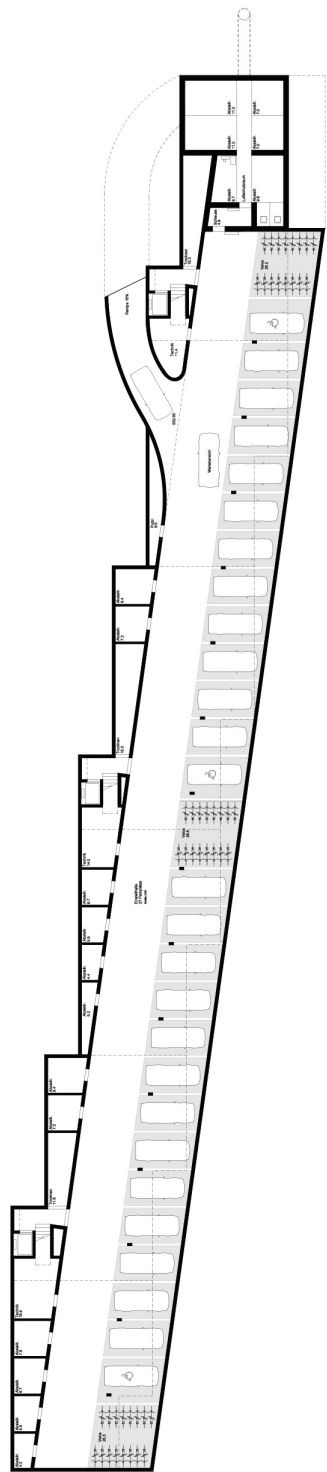
Längsschnitt 1:200



Querschnitt 1:200



Niveau 1 1:200



Niveau 0 1:200

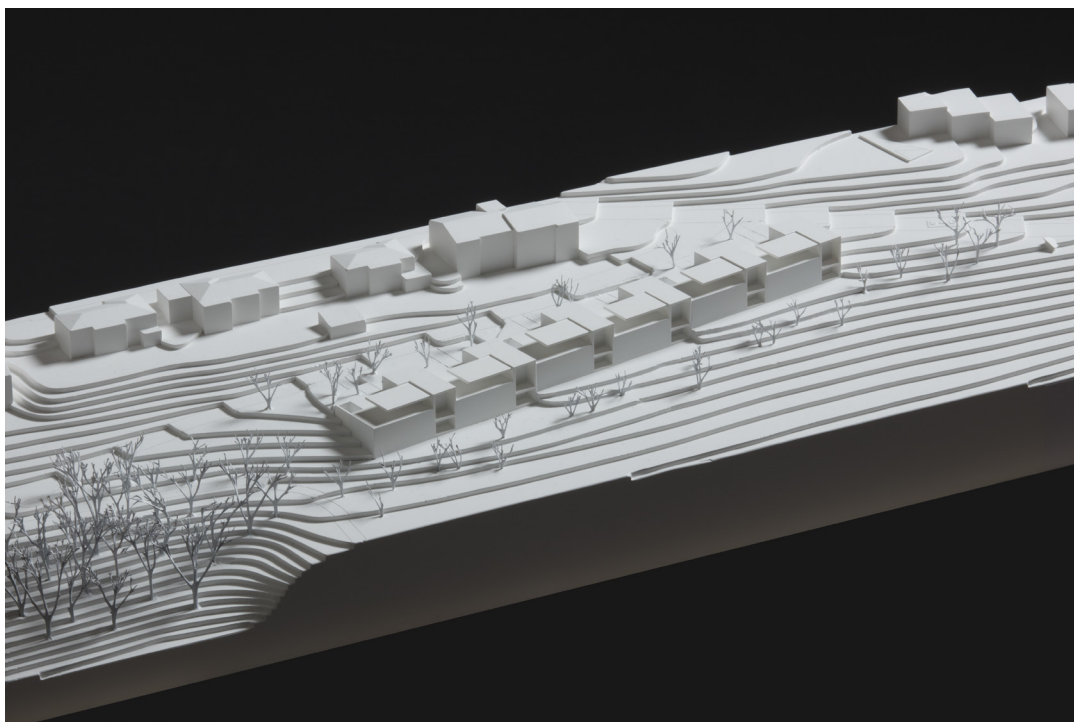
6.2 Projekt „GRAND CRU“ (2. Rang) Unit Architekten AG

Architekturbüro

Unit Architekten AG
Werkhofstrasse 8
6052 Hergiswil

Projektbearbeitung

Stalder Guido
Vonlanthen Stefan
Bühlmann Maurus
Bonke Cornelia
Agata Lamperska
Sofia Disiou



Modellfoto Unit Architekten AG, Ansicht von Süden

Projektbeschreibung GRAND CRU

Städtebau/Architektur

Die Verfasser präsentieren ein architektonisch überzeugendes Projekt. Sechs feingliedrige Volumen staffeln sich in Zweiergruppen in der Höhe um ein halbes Geschoss der Topografie entsprechend und ergeben so eine harmonisch positionierte Anlage.

Der Schnitt ist überraschend und die Begründung, dass mit einer hohen Aushubsohle eine wirtschaftliche Lösung erreicht werden kann, stimmt nicht wirklich, da tragfähigere Schichten in tieferen Lagen prognostiziert sind.

Die Parkierung an bester Lage auf dem obersten Geschoss schafft zwar einen angenehmen Zugang zu den Wohnungen und verhilft den Nachbarn im Norden zu einer unverbauteren Sicht in die attraktive Landschaft, hat aber den Nachteil, dass der Verkehr tief in die Siedlung hineingeführt wird und einiges Potential zu Störungen der Nachbarn besitzt, umso mehr, als dass die Manöverflächen auf diesem Parkdeck viel zu knapp bemessen sind.

Die Wohnungen sind sehr gut geschnitten, die Zonierung in einen Wohn- und einen Zimmerbereich gefällt und das Nordzimmer der grösseren Wohnung kompensiert seine Lage durch die räumliche Erweiterung mit einem gut belichteten Innenhof. Auch der zweigeschossige Teil im Wohnbereich der oberen Einheiten ist charmant und verhilft der Fassade zu einem guten Rhythmus und einer starken Identität.

Zusammenfassend handelt es sich bei GRAND CRU um ein gekonnt und sorgfältig erarbeitetes Projekt, welches jedoch durch die gewählte Schnittlösung und die damit verbundene, vergleichsweise sehr niedrige Anzahl der Wohnungen die wirtschaftlichen Anforderungen der gestellten Aufgabe nicht zu befriedigen vermag.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt erreicht die Kostenzielwerte nur für die sechs 4.5-Zimmer-Wohnungen ganz knapp, die sechs 5.5-Zimmer-Wohnungen liegen deutlich über dem Kostenziel.

Die Gründe summieren sich – mit 12 hat das Projekt im Vergleich wenige Wohnungen, mit sechs aber viele Treppenhäuser und Lift.

Sowie aufwändige Dachabschlüsse mit befahrbarem Wohngeschoss und zusätzlichen Dächern für die Parkplätze und viele Geländerabschlüsse.

Weiter generiert das Projekt durch den Verzicht auf eine Tiefgarage zwar weniger Aushub, das Gebäude mit den zwei Wohngeschossen liegt so aber hoch im wenig tragfähigen Terrain und muss dadurch aufwändiger fundiert und befahrbar hinterfüllt werden.

Lärm

Der exponierteste Empfangspunkt (Zimmer im 1. UG an der Südfassade) weist einen Beurteilungspegel von 56 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts auf. Der massgebende Belastungsgrenzwert im Zeitraum nachts kann somit ohne zusätzliche Massnahmen gerade eingehalten werden.

Im 2.OG liegt eine um 3 dB(A) tiefere Lärmbelastung vor.



SCHWARZPLAN

Stellen
Die Parzelle liegt am Nordufer des Sempachersees gelegen, bietet wunderschöne Aussicht auf See und Berge. Eich wird durch die Autobahn-Tunnelröhre in zwei Teile getrennt. Genau an dieser Grenze liegt der Planungssperimeter Spillmatte. Diese Spillmatte ist eine begehrte Lage, da sie einen Blick auf den Sempacher See sowie einen Panoramablick über die beiden Ortsteile ermöglicht. Die Spillmatte hat ein großes Potenzial, um die beiden Ortsteile an den Uferabsatz und die Vermittlerfunktion zwischen beiden Ortsteilen.

Ursache: Parzeller

Im Süden wird der Planungssperimeter der Parzelle von der Autobahn-Tunnelröhre begrenzt.

Natur | Vermittler

Die Parzelle grenzt im Westen an einen kleinen Waldstrang, der auch als Lärmschutz der Autobahnröhre dient. Die neue Hebauung auf der Spillmatte wird ebenfalls durch den Waldstrang begrenzt. Die Spillmatte ist ein sensibler Vorschlag zur Verdichtung und dem Zusammenschluss der beiden Ortsteile gefunden werden.

See > Ausblick

Im Süden erlaubt die Hanglage einen wunderschönen Blick auf den Sempacher See. Der Übergang bildet einen sanften Übergang in die Natur zu bilden.

Konzept | Typologie | Formensprache

Um den Standort optimal zu nutzen, haben wir uns für einen einzelnen Baukörper mit 12 Geschosswohnungen entschieden. Das Erdgeschoss – als einziges Geschoss von der Buchmatrassstrasse sichtbar – öffnet sich durch begehrte Unterebenen in mehreren Richtungen. Die Buchmatrassstrasse ist ein zentraler Punkt, der die Parzelle bildet eine halboffene Grenze mit Spielplatz und vielen Möglichkeiten zu verweilen und das schöne Panorama zu genießen.

Freiräume

Die übergeordnete Grünstruktur des angrenzenden Waldes wird in die Siedlung des langen Riegels präsentiert sich die Nordfassade der Überbauung kleinteilig. Durchblicke werden möglich und jedes Haus hat seine eigene Adressierung. Die südliche Teil der Parzelle wird in die Umgebungsgestaltung einbezogen. Die Parzelle bildet eine halboffene Grenze mit Spielplatz und vielen Möglichkeiten zu verweilen und das schöne Panorama zu genießen.

Vegetation

Der Mähd zieht sich im Westen mit gestuften Übergang in dem Perimeter hinein. Eine lockere Gruppierung mit einheimischen Bäumen und Strauchern gestaltet den primären Außenaltesbereich.

Lärmschutz

Im Nordosten stößt die Parzelle an die Eichhofstrasse. Im Südwesten ist die Parzelle durch die neue Autobahn Tunnelröhre begrenzt.

Wie kann man/muss man auf den Lärm reagieren?

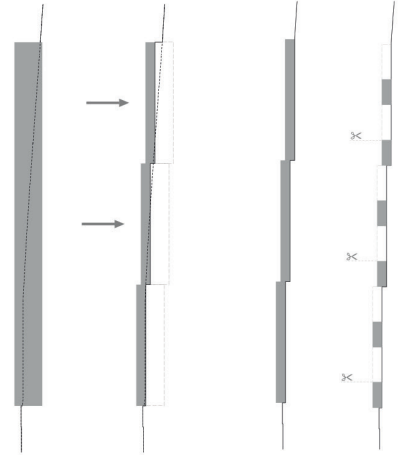
Die Längsausrichtung des Gebäudes gibt uns die Möglichkeit angepasst auf den Lärm zu reagieren. Die Parzelle ist durch die Buchmatrassstrasse, die Eichhofstrasse und die Buchmatrassstrasse ab.

Erschließung / Parken

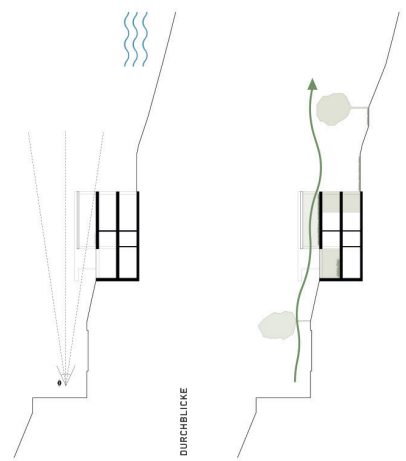
Die Parzelle wird von Norden über die Buchmatrassstrasse erschlossen. Zugunsten der Wirtschaftlichkeit verzichten wir auf eine Einsteilhalle. Auf Strasseniveau befinden sich zwei Einsteilhallen, die durch die Buchmatrassstrasse abgetrennt sind. Diese bieten Platz für drei öffentliche Parken der Autos, sowie drei Buchmatrassstrasse mit Parkplätzen zu säumen.



DURCHFLUSS FREIRÄUME



GEBÄUDEENTWICKLUNG



DURCHBLICKE



SITUATIONSPLAN 1:500





GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:200



GRUNDRISS 1. UNTERGESCHOSS 1:200



GRUNDRISS 2. UNTERGESCHOSS 1:200



SCHNITT A-A 1:200



SCHNITT B-B 1:200



Wohnung:
Das Gebäude teilt sich in sechs Einheiten mit je zwei Wohnungen. Zwei Wohnungen teilen sich jeweils ein Treppenhaus. Im Eingangsniveau befindet sich der gedeckte Zugang zum Treppenhaus, Autoparkplätze und genügend Stellplätze für Velos, soziales Leben und mehr. Auf den beiden darunterliegenden Geschossen befinden sich die Wohnungen.

Die Wohnungen sind klar gegliedert:
Der Eingangsbereich ist eine Nutzfläche mit Nasszellen, Reduit und Küche angeordnet. Der Eingangsbereich weitet sich zum grosszügigen Wohn-/Ess- und Kochbereich hin. Der grosse Balkon gliedert den Ess- und Wohnbereich und gibt grandiose Views über See und Berge frei. Die Zimmer sind über einen überdachten Gang erschlossen.
Die 5+1 Zimmer-Wohnung im ersten Untergeschoss verfügt zusätzlich über einen zweiten, überdachten Balkon. Die 4+1 Zimmer-Wohnung im zweiten Untergeschoss hat einen zusätzlichen Zimmerbereich. In der 4+1 Zimmer-Wohnung im zweiten Untergeschoss wird der Balkon durch Plattformen im Aussenbereich erweitert, somit findet auch auf dieser Ebene eine Verknüpfung mit der Umgebung statt.

Die Wohnungen sind optimal ausgerichtet und flexibel. Die Grundrisse nutzen die besondere Qualität des Ausblicks und bieten mit den nutzungsneutralen Zimmern den Bewohnern viele individuelle Möglichkeiten.

Architektonischer Ausdruck | Fassade

Die Fassaden präsentieren sich nordseitig sehr zurückhaltend. Die Eingangsbereiche der Südfassaden sind sehr transparent. Durchlaufende Fensterbänder werden dem Panoramablick gerecht.
Wie Fassadenbeschulung und der Abstecher des oberen Deckens von der Fassade unterstützen die feingliedrigkeit der Fassaden.

Feine Staketten lassen im Erdgeschoss die parkierenden Autos verschwinden und den noch den Freiraum durchfassen. Raum für einen geschützten, privaten Aussenbereich in jeder Wohnung und laden zum Gemessen des Ausblicks auf dem See ein.

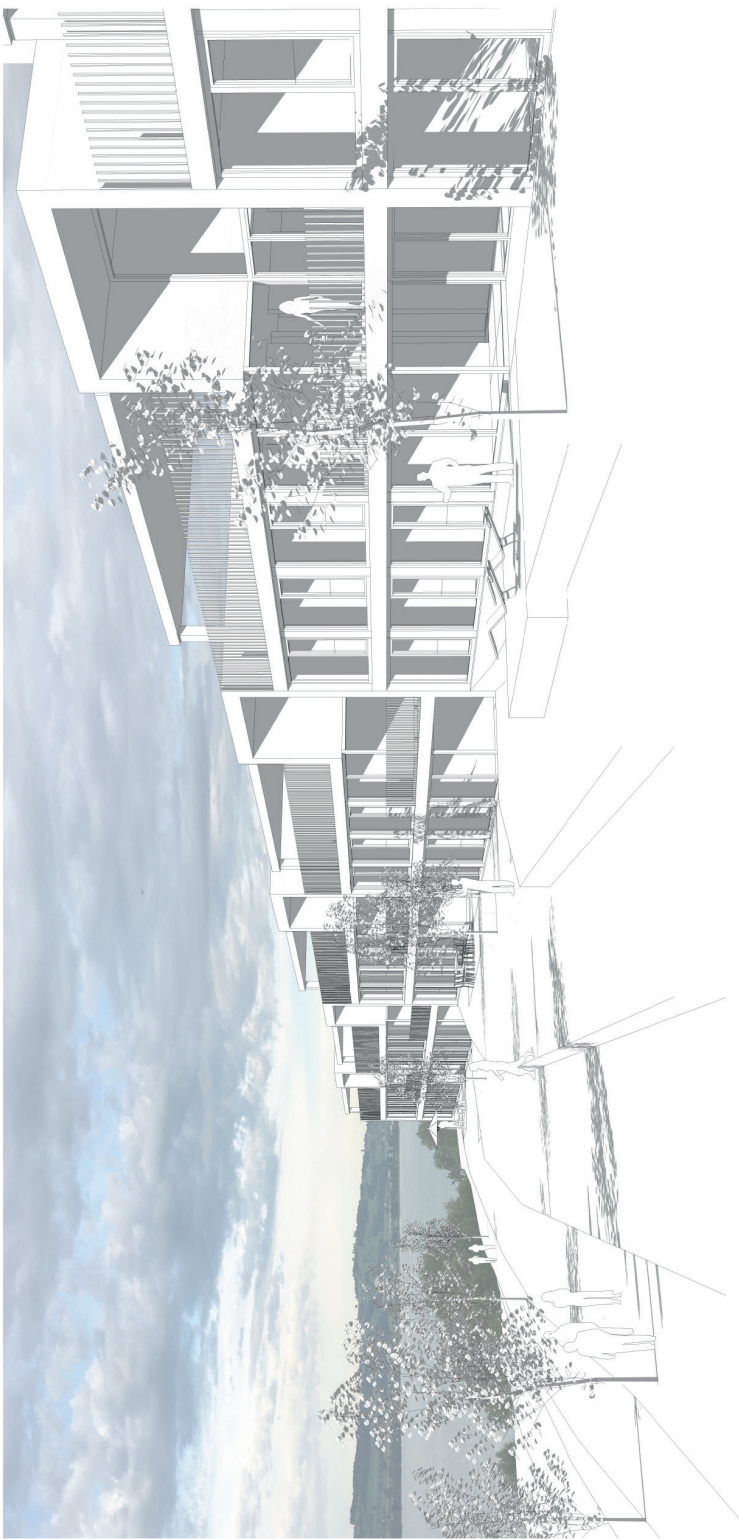
Materialisierung
Gebäudehülle werden in Holz ausgeführt sein. Das Dach im Erdgeschoss, die Geländer, sowie die Fenster sind im Kontrast dazu in Metall angebracht. Die Farbnote sollen naturnah sein, damit die Volumen des Gebäudes und die umgrenzende Natur zu einer Einheit verschmelzen.

Mnergie-Standard

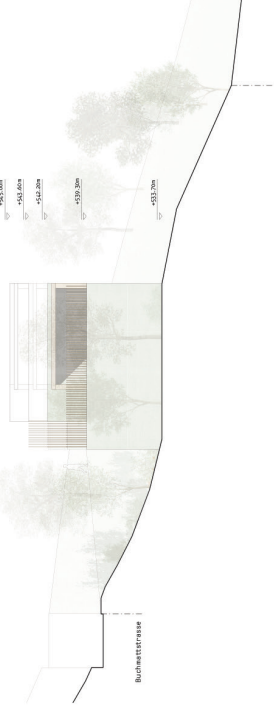
Mit einer konsequenten Entwurfsstrategie, welche die Energieoptimierung vom Anfang an mit einbezieht, wird eine nachhaltige Lösung für die Zukunft vorge-schlagen.
Moderne Komponenten wie Komfortlüftung, erhöhte Wärmedämmung, 3-fach Vergläsungen und eine CO₂ freie Wärmezeugung tragen selbstverständlich zum Mnergie-leistungsstandards bei. Durch die Integration der Mnergieoptimierung in den Entwurf wird die Realisierung des anspruchsvolleren Mnergie-P Standards zu prüfen.

Fazit

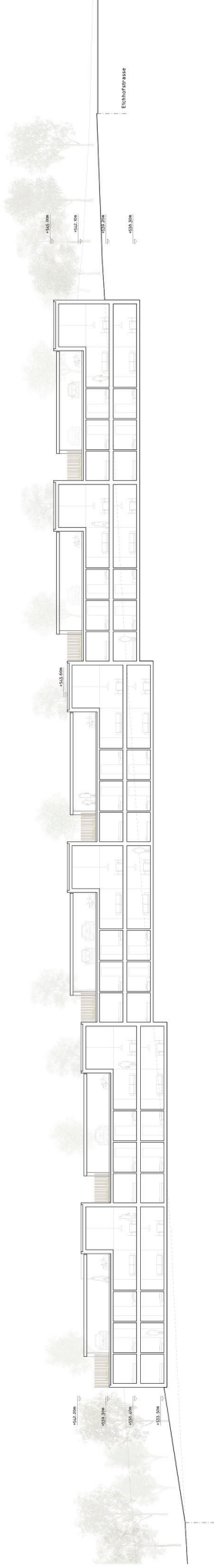
In unserem Projekt sehen wir das passende Verbindungsstück zwischen den beiden getrennten Ortsteilen Eichs. Statt eine Grenze zwischen beiden Teilen mit einem Regen zu überbrücken, wird unser Gebäude durch seine Durchlässigkeit Eich zu einem Ortsteil machen. Wir sind uns sicher, mit der Positionierung des Baukörpers die Grosszügigkeit und Nutzbarkeit des Grundbaus zu stärken. Hierdurch wird Wohnen im Grünen erst möglich und lässt jeden Sonnenuntergang an dieser Lage zu etwas ganz Besondere werden.



GRAND CRU
WETTBEWERB SPILLMATTE EICH



FASSADE WEST 1:200



SCHNITT C-C 1:200



FASSADE NORD 1:200

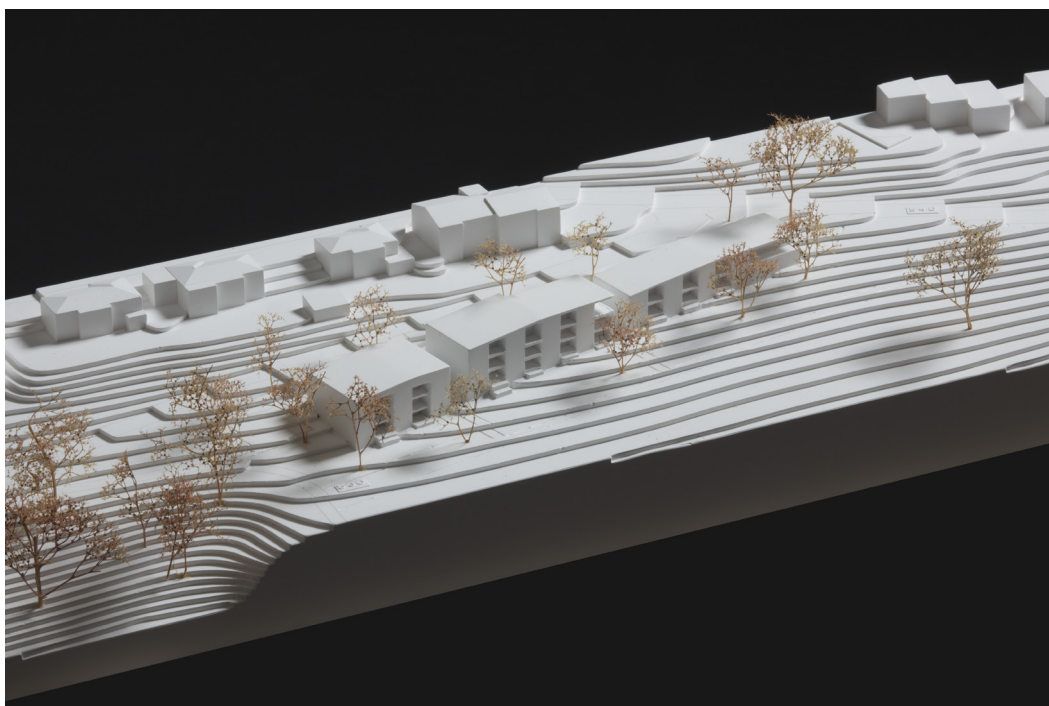
6.3 Projekt „bel vedere“ Lengacher Emmenegger Partner AG

Architekturbüro

Lengacher Emmenegger Partner AG
Landbergstrasse 36
6005 Luzern

Projektbearbeitung

Daniel Lengacher
Hansjörg Emmenegger
Matthias Scherer
Marisa Imgrüt
Matthias Elmiger



Modellfoto Lengacher Emmenegger Partner AG, Ansicht von Süden

Projektbeschreibung bel vedere

Städtebau/Architektur

Die Absicht der Verfasser ist klar, gesucht wird nicht der lange uniforme Gebäuderiegel, sondern die Aufteilung des Programms auf drei einzelne Baukörper.

Dabei geht es nicht nur um Fugen. Die drei Volumen differenzieren sich vielmehr auf mehreren Ebenen wie den Gebäudetiefen, Gebäudehöhen und Dachformen. Sie verhelfen so jedem Teil zu einer eigenen Identität und der Gesamtanlage zu einer verträglichen Masstäblichkeit.

Trotzdem stellt sich die Frage nach dem Sinn dieser sehr geringen Gebäudeabstände, da der Durchblick nur in sehr bedingtem Masse möglich ist und das Ganze schnell wieder als zusammenhängende Wand wahrgenommen wird. Problematisch wird der enge Zwischenraum da, wo Zimmer ausschliesslich auf diesen ausgerichtet sind und dadurch zudem unerwünschte gegenseitige Einsichten entstehen.

Das Spektrum an verschiedenen Wohnungstypen wird begrüsst, obwohl der Anteil an Maisonette-Wohnungen relativ hoch ist.

Der für einen Nord-Süd Typ recht tiefe Grundriss hat zur Folge, dass vergleichsweise sehr viele Schlafräume ausschliesslich gegen Norden orientiert sind. Besonders störend ist dies im Erdgeschoss des mittleren Gebäudes, wo viele diese Schlafräume zudem direkt in den dahinterliegenden Hang schauen.

Zusammenfassend handelt es sich bei bel vedere um ein Projekt mit einem interessanten Ansatz, welcher aber in der Umsetzung in vielen Punkten nicht zu überzeugen vermag.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt erreicht die Kostenzielwerte bei den 4.5-Zimmer-Wohnungen, nicht aber bei den 5.5-Zimmer-Wohnungen.

Das vielfältige Angebot – auf 15 Wohnungen gibt es neun verschiedene Typen, sechs Maisonetten und neun Geschosswohnungen – generiert vielschichtige Grundrissüberlagerungen, Erschliessungen und Installationszonen.

Die Aufteilung in drei Gebäudevolumen und mehr als die Hälfte der Dachfläche als geneigte Flachdächer wirken sich – aus wirtschaftlicher Sicht – weiter vertuernd aus.

Lärm

Die exponiertesten Empfangspunkte (Erdgeschoss an der Süd- und Westfassade) weisen einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts auf. Beim Zimmer an der Westfassade beträgt die Lärmbelastung 58 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Der massgebende Belastungsgrenzwert im Zeitraum nachts wird beim exponiertesten Gebäude im Obergeschoss an der Süd- und an der Westfassade überschritten. Mit dem eingezogenen Balkon und einer als Hindernis wirksamen Balkonbrüstung sowie festverglasten Fenstern an der Süd- und Westfassade können die Bestimmungen von Art. 31 LSV im Wohnzimmer erfüllt werden. Dies im Gegensatz zum Zimmer an der Westfassade, wo der Grenzwert im Zeitraum nachts um 2 dB(A) überschritten wird. Gemäss Art. 31 Abs. 2 SV darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Im Sockelgeschoss können die Grenzwerte ohne spezielle Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden.

Lage
Die geplante Überbauung befindet sich zu Fuß fünf Minuten vom Eich Dorf, Seebad und Bushaltestation entfernt am Südhang über dem Sempachersee, mit wunderbarer Aussicht auf See und Berge in unmittelbarer Nähe zur Schule und Kirche.

Südhang
Die diesem Dorfkern über der Buchalm übliche Aufhebung des Hangs wird durch eine neue Erschließungsstrasse (und eventuell zum Hang wird weitergeführt) durch drei individuelle Volumina mit einem gemeinsamen Erschließungsbild. Die vertikale gegliederten Fassaden nehmen den Massstab des Ortes auf und lassen das Ableiten von Wohnheiten zu. Die leichte Ausdehnung der Gebäudereihe in Richtung Süden, hin zur Aussicht und weg von der Lärmquelle, ergibt Raum und Abstand zur Buchalmstrasse und ermöglicht die Häuser trotz der steilen Hanglage (5,6%) gut zu überblicken. Das Erhalten der Gebäudehöhe von 5,5 Meter ab der Buchalmstrasse, garantiert die Aussicht der dahinter wohnenden Nachbarn.

Erschließung
Die neue Überbauung wird für den motorisierten Verkehr und die Fahradler auf kürzestem Weg direkt ab der Eichholzstrasse erschlossen, unter Einhaltung der vorgeschriebenen Regeln, Schwirnen und Begrünung, mit separaten Erdwegen sowie 80 Veloplätze vorgesehen. Mit Ausbahn von einer Wohnung sind alle direkt aus der Einstellhalle erreichbar. Zudem führt auch ein Fussgängerweg ab der Eichholzstrasse entlang der Gärten zu den Nebeneingängen der neuen Gartenwohnungen oder zwischen den Häusern zur Buchalmstrasse. Diese wird nur für die Zufahrt zu den fünf Gasbeheizungen, den Wärmepumpen und als Noztür genutzt. Die extensive Nutzung der Buchalmstrasse ergibt einerseits eine erhöhte Wärmehaltigkeit und andererseits eine erhöhte Sonnennutzung. Die Buchalmstrasse und Zufahrt zu den Ausstellplätzen genutzt werden. Ab der Buchalmstrasse sind alle Wohnungen hindernisfrei erreichbar.

Wohnungen
Es sind total 15 Wohnungen, 8 mit 4 1/2- und 7 mit 5 1/2 Zimmer, vorgesehen. Beide Wohnungstypen sind sowohl als Maisonette wie auch als Ebene-Wohnung geeignet. In der Dach- oder Altgeschoss. Bei allen Wohnungen sind 5 und 8 m² Terrassen vorgesehen. Die Wohnungen sind so konzipiert, sich Kochen, Wohnen und Essen nach Süden zur Aussicht und gruppiert sich um eine eingezogene Loggia, die mit einer Gasheizung und schalldämmender Holzdecke lamngeschützt ist.

Struktur und Konstruktion
Die gesamte Überbauung basiert auf einer Schichtenbauweise mit einer Grundplatte aus Stahlbeton. Die Überbauung ist eine einfache schräge Stahlbeton-Decke mit einem hölzernen Pergelastzweilen. Um dem Verlauf der Topographie folgen zu können, werden diese Schichten abgetrennt. Dies ergibt in den Dachwohnungen teilweise attraktive, überhöhte Räume.



Wohnbereich mit Aussicht auf den Pfaltus und den Sempachersee

Ökonomie
Mit der Erhöhung der Anzahl Wohnungen von 12 auf 15 kann von Eich Dorf, Seebad und Bushaltestation entfernt am Südhang über dem Sempachersee, mit wunderbarer Aussicht auf See und Berge in unmittelbarer Nähe zur Schule und Kirche. Die geplante Überbauung ist so konzipiert, dass die Baukosten gesenkt werden können. Durch die einfache statische Struktur sowie die Wiederholung von Bauteilen können die Baukosten gesenkt werden. Da die Volumen so hoch wie möglich ins gewachsene Terrain gesetzt sind, ist der Ausbau besser im Bereich ganz im Süden gut zu realisieren. Die Überbauung ist so konzipiert, dass die Baukosten gesenkt werden können. Durch die einfache statische Struktur sowie die Wiederholung von Bauteilen können die Baukosten gesenkt werden. Da die Volumen so hoch wie möglich ins gewachsene Terrain gesetzt sind, ist der Ausbau besser im Bereich ganz im Süden gut zu realisieren.



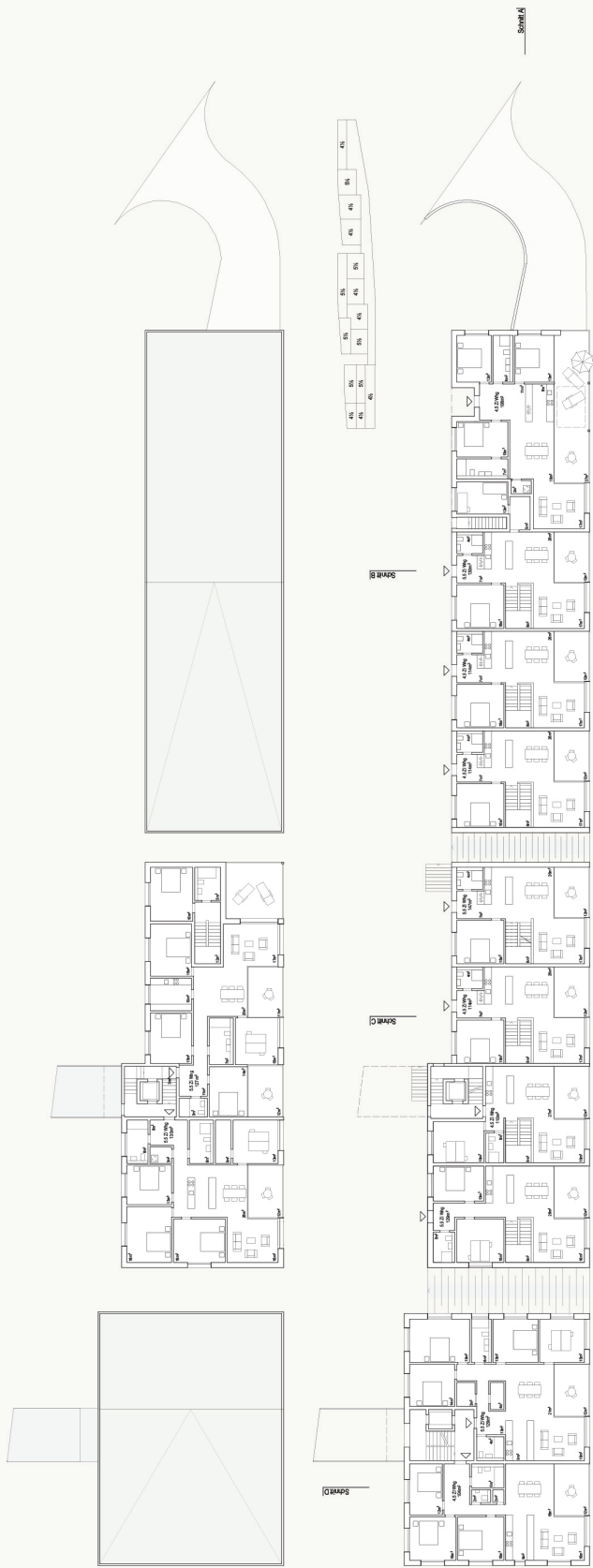
Umgebung
Die Überbauung ist so in das gewachsene Terrain integriert, dass keine hohen Stützmauer notwendig sind und die Übergänge von der Buchalmstrasse zu den Häusern mit begrüntem Böschungen gestaltet werden können. Den Erdgängen entlang erstreckt sich ein Vegetationsraum über auch auf den 1. Stockwerk. Die Überbauung ist so konzipiert, dass die Baukosten gesenkt werden können. Durch die einfache statische Struktur sowie die Wiederholung von Bauteilen können die Baukosten gesenkt werden. Da die Volumen so hoch wie möglich ins gewachsene Terrain gesetzt sind, ist der Ausbau besser im Bereich ganz im Süden gut zu realisieren.



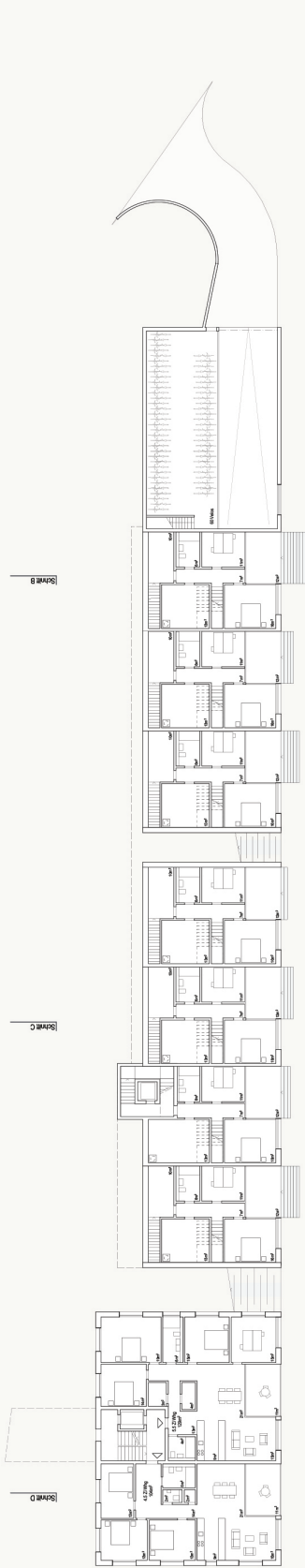
Erdgeschoss 1:200



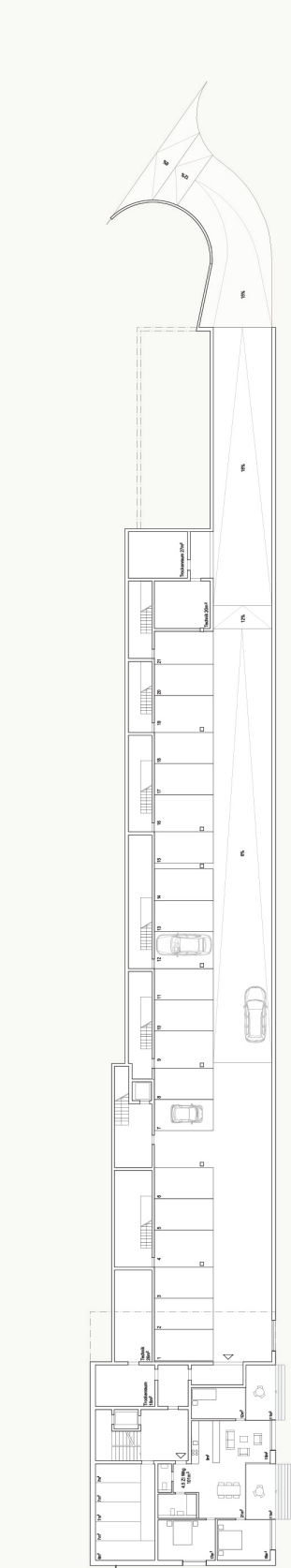
Erdgeschoss 1:200



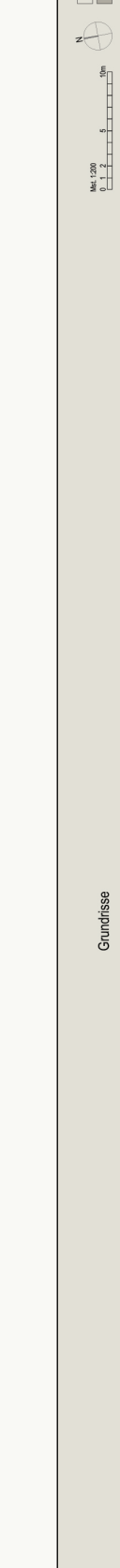
Obergeschoss 1:200



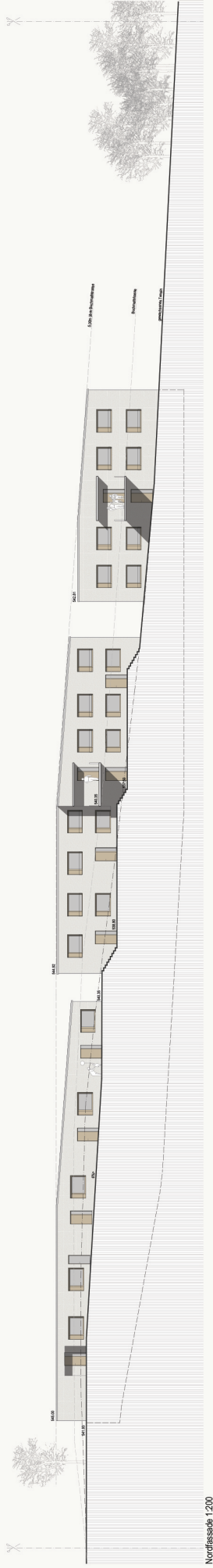
Erdgeschoss 1:200



Sockelgeschoss 1:200



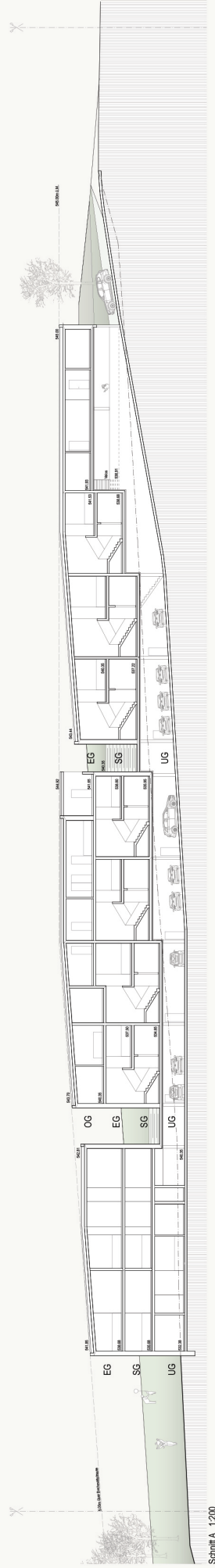
Untergeschoss 1:200



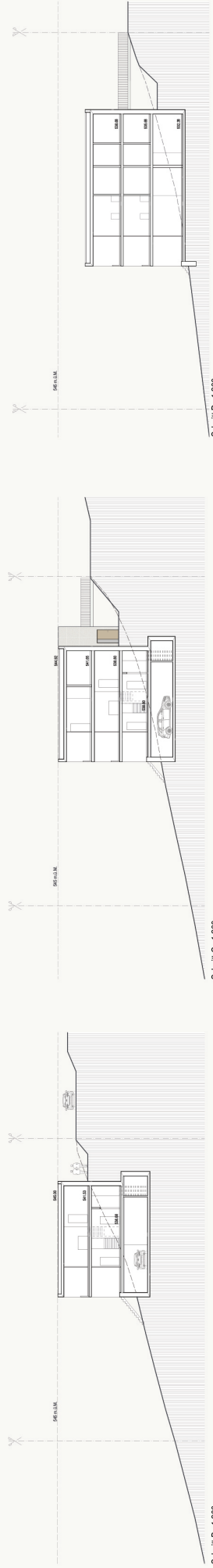
Nordfassade 1:200



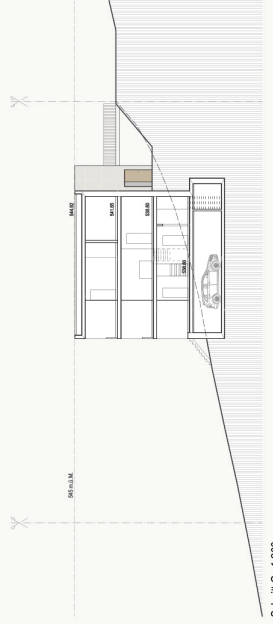
Straßenseite 1:200



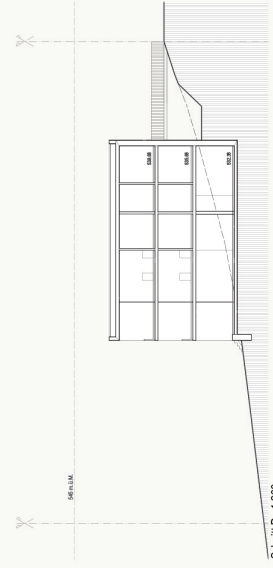
Schnitt A 1:200



Schnitt B 1:200



Schnitt C 1:200



Schnitt D 1:200

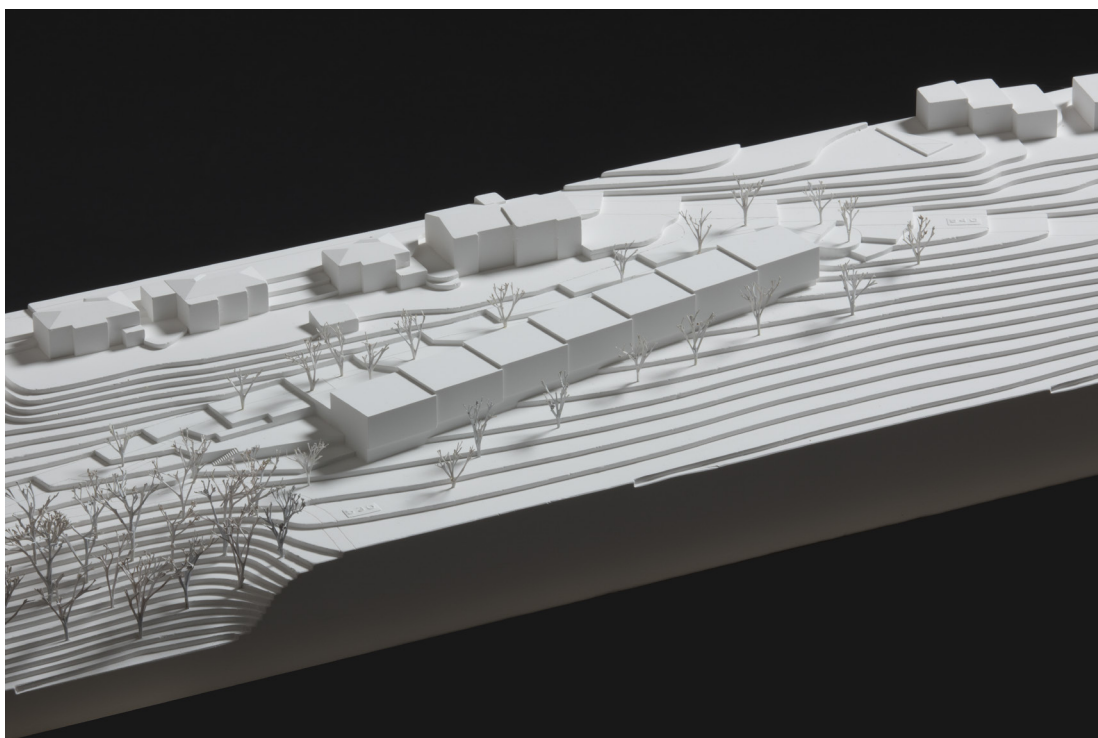
6.4 Projekt „GEEICHT“ ARGE Rogger Ambauen AG und Meyer Gadiant Architekten AG

Architekturbüro

ARGE Rogger Ambauen AG und
Meyer Gadiant Architekten AG
Libellenstrasse 25
6004 Luzern

Projektbearbeitung

Christian Meyer
Ueli Gadiant
Rolf Rogger
Patrick Ambauen



Modellfoto ARGE Rogger Ambauen AG und Meyer Gadiant Architekten AG, Ansicht von Süden

Projektbeschreibung GEEICHT

Städtebau/Architektur

Das vorliegende Projekt sieht sieben Doppelwohneinheiten vor, die aneinandergereiht und leicht ausgedreht, eine gestaffelte Zeile ergeben. Die Baulinie gegenüber der Buchmattstrasse wird dabei geringfügig unterschritten.

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über die Eichhofstrasse, so dass die Buchmattstrasse, weitgehend befreit durch Autos, ihre Qualität als Fussgänger- und Velostrasse beibehält. Die Umgebungsgestaltung vor den Wohnungen, sowie die Spielplätze und Besucherparkplätze, sind sorgfältig durchgearbeitet worden.

Das Konzept der Wohnungsgrundrisse, obwohl sehr detailliert durchgestaltet, vermag in der vorliegenden Form, weder in struktureller, noch räumlicher Hinsicht zu überzeugen. Alle Bereiche sind wenig grosszügig geplant. Eine Küche, die einer 2-Zimmer-Wohnung, nicht aber einer grösseren Wohnung genügt. Sanitär-räume sind zwar rationell übereinander angeordnet, wirken aber kleinlich und auch die Schlafzimmer wurden im Gesamtkonzept verloren untergebracht. Die Grundrissdisposition, auf einer zu minimalen Fläche entwickelt, entspricht nicht den Vorstellungen des Auslobers. Die aufwendige Fassadenabwicklung, die weder für den Gesamteindruck der Siedlung, noch für das Innenleben der Bauten einen echten Vorteil bringt, vermittelt den Groove der 1970er Jahre.

Die aus ökonomischen Gründen vermeintlich günstige Anordnung der Einstellhalle auf dem Schlafgeschoss, ist durch den schlechten Baugrund auf dieser Höhe leider ein Irrtum. Fraglich erscheint zudem der Zugang vom Schlafgeschoss direkt in die Einstellhalle. Die Fahrbahngeometrie mit einer Breite zwischen 4.50m und 5.00m ist nicht optimal.

Die Verfasser haben ein Projekt entwickelt, das leider weder in architektonischer noch konzeptioneller Hinsicht den gestellten Anforderungen genügt.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt erreicht zwar die Kostenzielwerte mit den 14 Reihenhäusern mit je sieben identischen Typen.

Mit der Tiefgarage im mittleren Geschoss hat das Projekt auch wenig Aushub, der Gebäudequerschnitt mit der kleinen Gebäu-

degrundfläche in der tieferen Ebene ist aber für die Foundation nicht optimal. Dies gilt auch für die Balkone über Warmbereichen und die abgewinkelten Fassaden – die in Holzbauweise zu erstellen, wie von den Verfassern vorgeschlagen, nicht rational ist.

Lärm

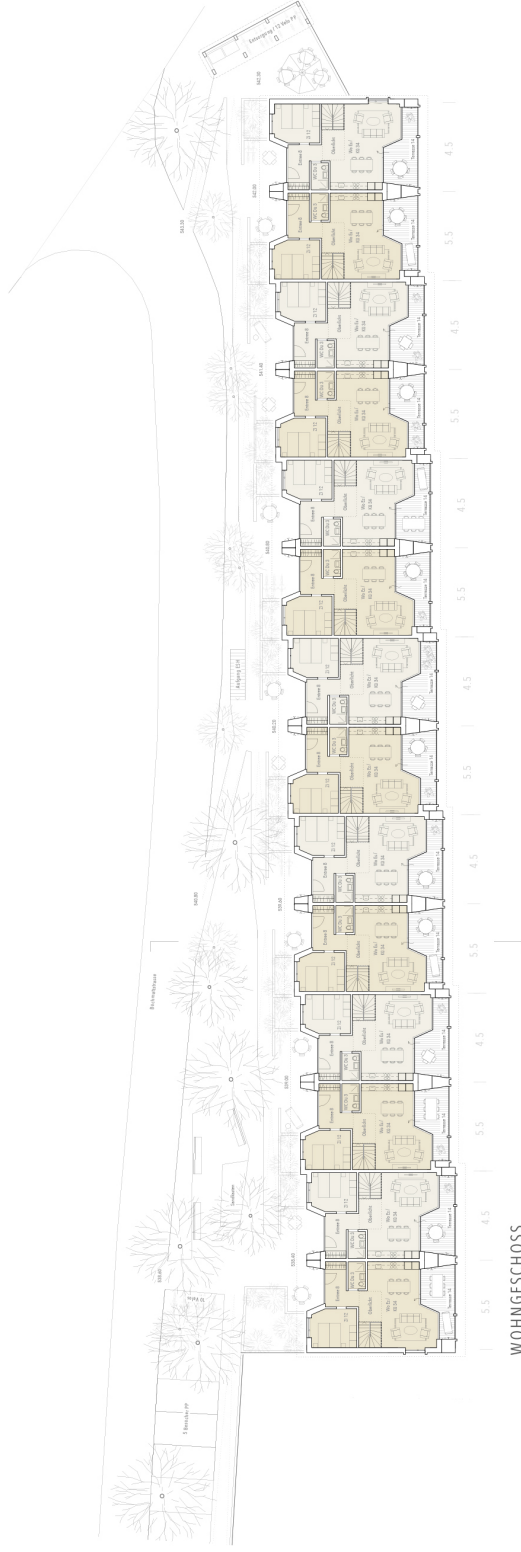
Die exponiertesten Empfangspunkte (Wohngeschoss an der Süd- und Westfassade) weisen einen Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts auf. Der massgebende Belastungsgrenzwert im Zeitraum nachts wird somit im Wohngeschoss überschritten. Mit einer entsprechend ausgeführten Balkonbrüstung und einem festverglasten Fenster an der Westfassade können die Grenzwerte eingehalten werden. Im Schlafgeschoss können die Grenzwerte ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden.



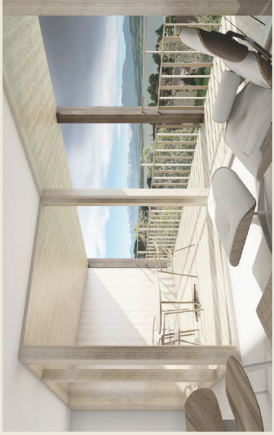
Situation. Das Grundstück liegt schon erhöht an einem Südwesthang über dem Sempachersee mit Sicht auf die Alpen. Die Wiese hangabwärts wird unbebaut bleiben, da sie über dem Autobahntrasse liegt. Das Projekt sieht sieben Doppelwohneinheiten vor, die aneinandergereiht in einem langgestreckten, aber dennoch gut belüfteten, über die gesamte Länge der Parzelle erstreckten Wohnstreifen in einem landschaftlichen Masstab abschließt.

Konzept. Beim Projekt handelt es sich um sieben 4,5-Z- und sieben 5,5-Z-Reihenhäuser auf drei Geschossen. Das Wohngeschoss ist langgestreckt, aber befindet sich über dem Hauszugang, was eine gute Durchlüftung ermöglicht. Die oberen beiden Geschosse beinhalten Essen, Küche, Wohnen, ein Zimmer sowie eine Nasszelle. Im Schlafgeschoss befinden sich zwei Zimmer, eine Nasszelle und der ebenerdige Zugang aus der Einstiezhalle, die in den Hang hinein gebaut ist. Im Gartengeschoss befinden sich Keller- und Waschräume und bei der 7/2-Z-Wohnung ein zusätzliches Zimmer. Alle Wohnungen verfügen über eine gut belichtete Waschküche (auch als Hobbyraum nutzbar) und über einen privaten Gartenstapplatz.

Erschließung / Aussenraum. Die im Hang liegende Einstiezhalle (mit 21 Parkplätzen) ist direkt ab der Eichholzstrasse erschlossen. Die Buchenmatresse bleibt flächdeckend asphaltiert und behält die Qualität als Fußgänger-/Velostrasse bei. Der Bereich zwischen der Buchenmatresse und dem Hang wird als Spiel- und Aufenthaltsbereich für Kinder, im Westen Vorplätze zu den Häusern, aber auch als Spiel- und Aufenthaltsbereich für Kinder, im Westen weitet sich dieser Raum aus zu einem großzügigen, terrassierten gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich, der einen Platz mit Pavillon und Grillstelle, einen Ballspielfeld und einen Spielplatz



WOHNGESCHOSS



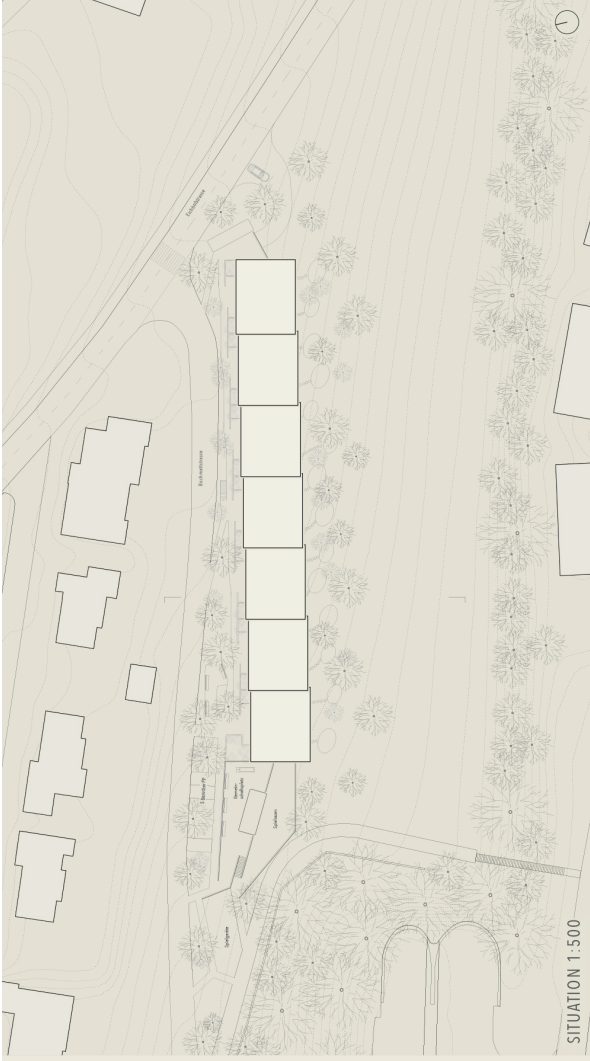
beinhaltet. Hier befinden sich auch die für Besucher Parkplätze. Auf der Südwestseite der Häuser, hangabwärts, befinden sich schließlich die privaten Gärten.

Konstruktion / Fassade. Alle erdberührenden Bauteile werden in Beton erstellt. Die restlichen Bauteile sind aus Holz. Die Fassade ist als Holzlamellen-Fassade ausgeführt. Durch die Abstände der Häuser die Schattung verleiht in horizontalen Bändern, die jeweils durch ein wasserabweisendes Metallprofil getrennt und geschützt sind. Zudem schließt ein Vordach die Fassade ab und schützt diese gut gegen die Witterung. Die gewählte Materialisierung verweist auf die ursprünglichen nursten Häuser in dieser Gegend.

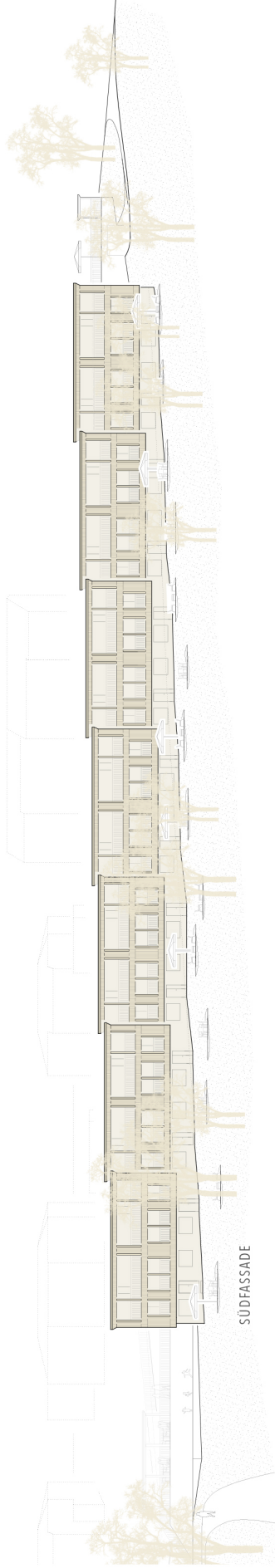
Lärmschutz. Die nahe Autobahn erzeugt einen konstanten Lärmpegel. Durch die eingesprengten Loggien auf allen Geschossen verfügen alle Aufenthaltsräume über mindestens ein vor dem Lärm geschütztes Fenster. Siehe Symbol in Grundrissen (↔). Die Staketengeländer der Loggien sind mit einem Glas versehen.

Wirtschaftlichkeit. Es handelt sich um ein rationales Projekt mit kompakten Grundrissen. Dadurch können die Wohnheiten wie gefordert kostengünstig erstellt werden.

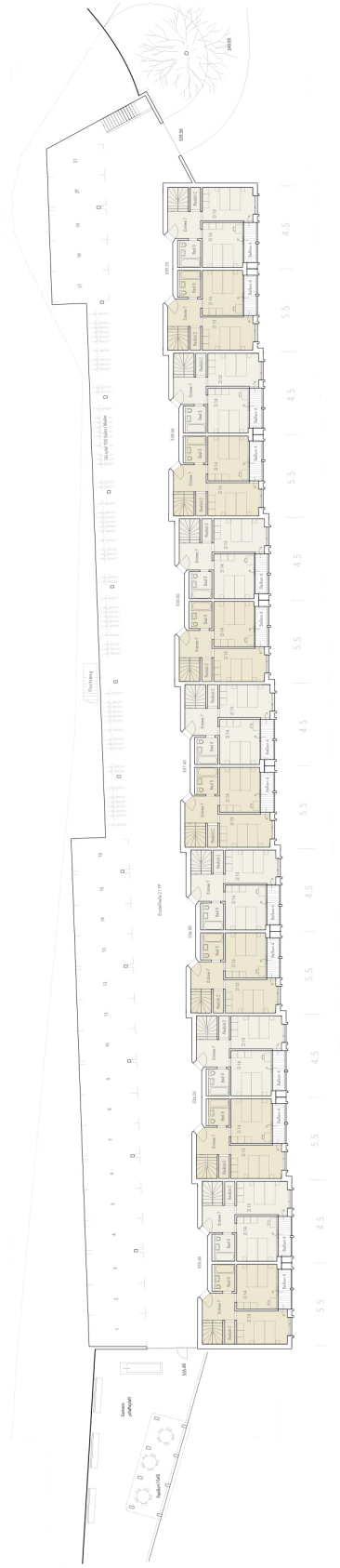
Behindertengerechtigkeit. Gemäss Fachstelle für behindertengerechtes Bauen Luzern sind die Anforderungen mehr barrieregerecht. Im vorliegenden Projekt sind die barrieregerechten Anforderungen trotzdem umgesetzt.



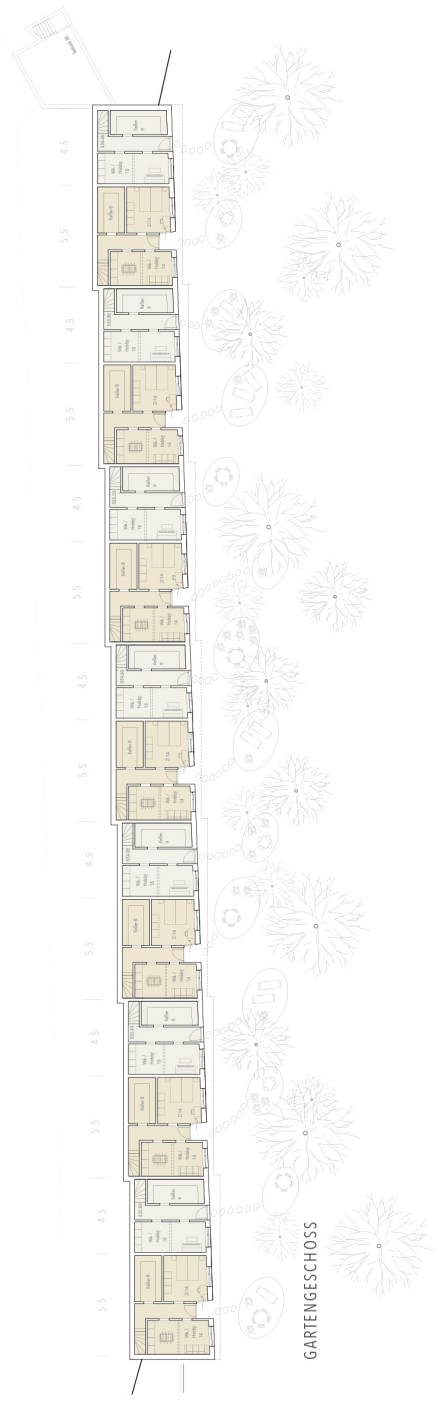
SITUATION 1:500



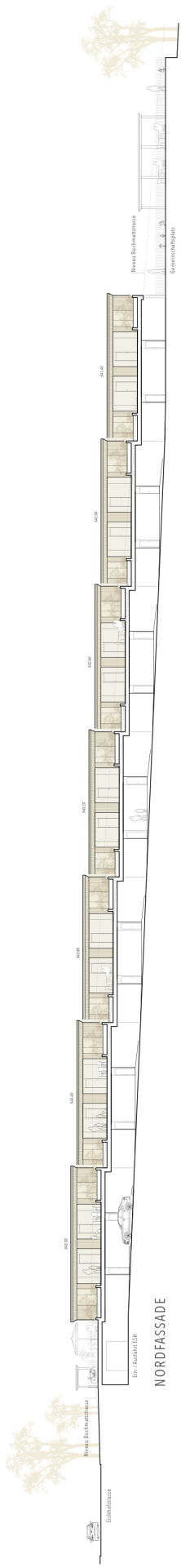
SÜDFASSADE



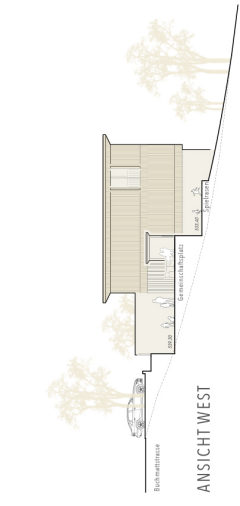
SCHLAFGESCHOSS



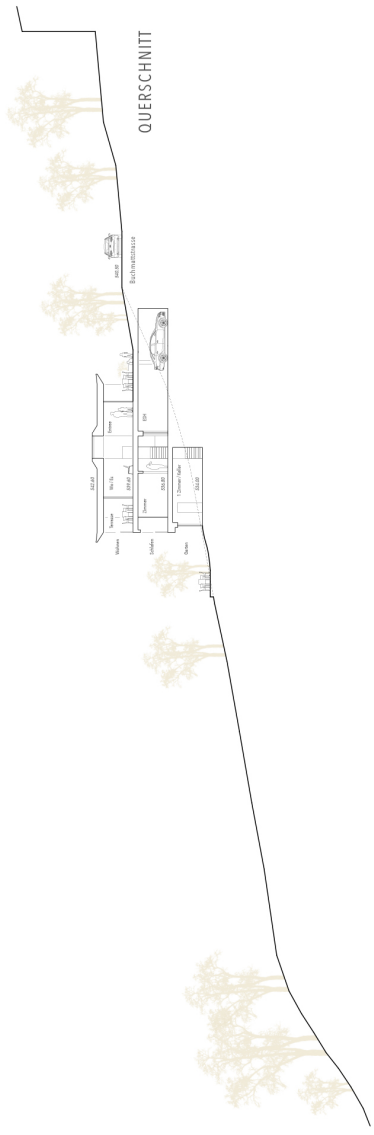
GARTENGESCHOSS



NORDFASFADE



ANSICHT WEST



QUERSCHNITT

