abl

allgemeine baugenossenschaft luzern

ERNEUERUNG SIEDLUNG OBERMAIHOF 1, LUZERN

Projektwettbewerb auf Einladung

Bericht des Preisgerichts _ 23. Oktober 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
2	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
3	Eingeladene Teams	5
4	Preisgericht	6
5	Projektwettbewerb	7
6	Überarbeitung	9
7	Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	10
8	Schlusswürdigung (Jürg Rehsteiner)	11
9	Genehmigung des Preisgerichts	12
10	Projektverfassende	13
	Dokumentation Überarbeitung	15
	Dokumentation Projektwettbewerb	29

1_EINLEITUNG

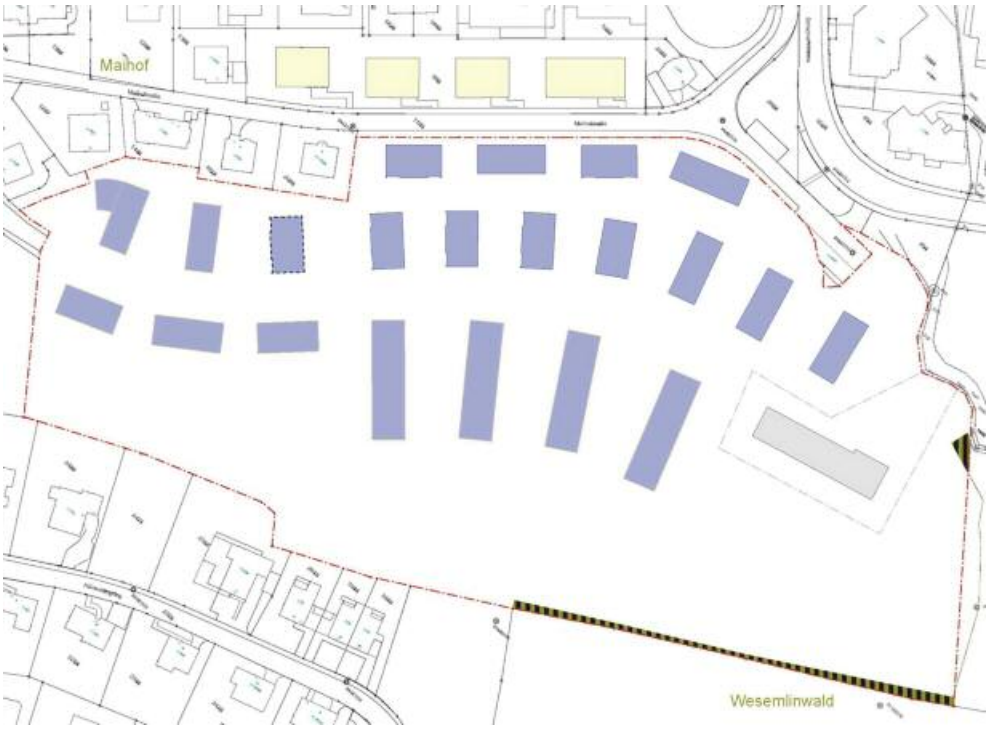
Die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) veranstaltete einen Projektwettbewerb auf Einladung für die Erneuerung der Siedlung Obermaihof 1 in Luzern.

Eingeladen waren acht Architekturbüros, die mit einem Landschaftsarchitekturbüro ihrer Wahl ein Team bildeten.

Nach der Jurierung des Projektwettbewerbs im Juni 2014 empfahl das Preisgericht der abl, zwei Projekte unter Wahrung der Anonymität aller acht Projekte überarbeiten zu lassen. Die Jurierung der Überarbeitungen fand im Oktober 2014 statt.

2_AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Obermaihof in Luzern steht eine von zwölf Siedlungen der abl. Die Wettbewerbsaufgabe betraf den Teil Obermaihof 1 (blau). Die Siedlung wurde in den Jahren 1947 bis 1948 erstellt. Architekt war Werner Dolder.



Tiefgreifende Sanierungen wurden bisher keine gemacht. Auch nach der Erneuerung soll die Siedlung eine reine Wohnsiedlung mit vorwiegend 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen bleiben. Mit einer Siedlungsgliederung – Sanierungen, Erweiterungen, Neubauten – strebt die abl einen ausgewogenen Mix von nach wie vor günstigen Wohnungen bis zu Neubauwohnungen an und kann so ihren Mitgliedern im Obermaihof 1 ein breites Spektrum von Wohnqualitäten mit unterschiedlichen Mietkosten anbieten.

Das Wohnungsangebot soll für durchmischte Generationen und vielfältige Lebensentwürfe attraktiv sein, für Eltern oder Elternteile mit Kindern, Paar- oder Einzelhaushalte, ältere und jüngere Menschen. Erwartet wurden etwa 95 Neubau- und gesamthaft etwa 176 Wohnungen. Dies richtete sich nach einer vor dem Wettbewerb erstellten Machbarkeitsstudie der Schärli Architekten AG Luzern.

Mit der Erneuerung soll die Siedlung vor allem im Neubauteil massvoll und ortsverträglich verdichtet und die Aussenräume sollen in ihrer Gesamtheit mit einer Neugestaltung aufgewertet werden. Erweiterungs- und Neubauteil unterstehen einer Gestaltungsplanpflicht.

Ziel ist, im Jahre 2015 den Gestaltungsplan und das Projekt zu erarbeiten. Nach einer Genehmigung der abl-Urabstimmung und der Behörden soll die Realisierung in den Jahren 2016 bis 2022 erfolgen.

3_EINGELADENE TEAMS

— Bachelard Wagner Architekten, Basel
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich

— Dorji Sigrist Dipl. Architekten FH ETH, Luzern
Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur, Zürich

— Graber & Steiger Architekten ETH BSA SIA, Luzern
Mavo Landschaften GmbH, Zürich

— huber waser mühlebach, dipl. architekten eth sia, Luzern
Koepflipartner Landschaftsarchitekten BSLA, Luzern

— MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, dipl. Architekten ETH SIA, Luzern
freiraumarchitektur GmbH, Luzern

— Büro Konstrukt, Architekten ETH SIA, Luzern
4d AG Landschaftsarchitekten BSLA, Bern

— phalt architekten ag, Zürich
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

— Schärli Architekten AG, Luzern
Appert Zwahlen Partner AG, Landschaftsarchitekten BSLA, Cham

4_PREISGERICHT

Fachpreisrichter mit Stimmrecht:
— Matthias Ackermann, Architekt, Basel (Vorsitz)
— Ivo Lütolf, Architekt, Luzern
— Barbara Neff, Architektin, Zürich
— Jürg Rehsteiner, Stadtarchitekt, Luzern
— Rainer Zulauf, Landschaftsarchitekt, Zürich

Sachpreisrichter mit Stimmrecht:
— Markus Bürkle, Baukommissionspräsident abl, Luzern (Präsident)
— Peter Bucher, Leiter Bau und Entwicklung abl, Luzern
— Priska Jenni Jurt, Architektin, Vorstand abl, Luzern
— Bruno Koch, Geschäftsführer abl, Luzern

Experten mit beratender Stimme:
— Hans-Urs Baumann, Architekt, Vorstand abl, Luzern
(Ersatzstimmrecht Fachpreisrichter)
— Marlise Egger Andermatt, Marketing und Kommunikation,
Vorstand abl, Aarburg
— Jesús Turiño, Beratungsstelle abl, soziale Fragen, Luzern
— Daniel Vonesch, Vorstand abl, rechtliche Fragen, Luzern
(Ersatzstimmrecht Sachpreisrichter)
— Pius Wiprächtiger, Bauökonom, Luzern

Die Jurierung der Überarbeitung erfolgte ohne Markus Bürkle
und Hans-Urs Baumann.
Das Stimmrecht Sachpreisgericht für Markus Bürkle
übernahm Marlise Egger Andermatt.

Experten für Vorprüfungszwecke (ohne Jurierungsbeteiligung):
— Bernard Trachsel, Bauingenieur, Luzern
— Markus Hofmann, Ressort Baugesuche Stadt Luzern, Luzern

Verfahrensbegleitung:
— Pius Wiprächtiger
Architekt SWB Bauökonom AEC
Bürgenstrasse 4, 6005 Luzern
pius.wipraechtiger@bluewin.ch, T: 041 360 89 77

5_PROJEKTWETTBEWERB

Eingegangene Projekte

Alle Projekte wurden fristgerecht und unter der Wahrung der Anonymität eingereicht. Die Nummerierung erfolgte nach dem Eingang der Projektmappen:

1 MAI – HOF
2 Regatta
3 CAPRA GRIGIA
4 WALDSAUM
5 Winkelried
6 MAIKÄFER
7 MIKADO
8 Wohnquartier «Obermaihof»

Vorprüfung

Die Projekte wurden nach den im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Anforderungen und planungsrechtlichen Vorgaben durch Pius Wiprächtiger vorgeprüft. Die baurechtlichen Vorgaben wurden mit Markus Hofmann, Hochbau Stadt Luzern und die Umbautiefen der Erweiterungsbauten wurden von Bernhard Trachsel begutachtet. In einem weiteren Vorprüfungsteil sind die Projekte durch die abl einem wirtschaftlichen Vergleich aufgrund der Geschoss- und den vermietbaren Flächen unterzogen worden.

Die Projekte weisen gesamthaft 164 bis 184 Wohnungen auf, im Neubauteil wurden 95 bis 108 Wohnungen projektiert. Einige Projekte haben zu Nachbargrundstücken kritische Grenzabstände. Das Preisgericht beschloss, alle Projekte zur Beurteilung und Preiserteilung zuzulassen und die vereinbarte Entschädigung von CHF 18’000 exkl. MwSt. auszurichten.

Jurierung

Das Preisgericht hat am 10. und 26. Juni 2014 die Projekte juriert. Ein detailliertes Studium und die Beurteilung nach den im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Kriterien ergab nach dem ersten Jurytag folgendes Ergebnis.

Ausscheidungen im ersten Rundgang:

1 MAI – HOF
5 Winkelried
8 Wohnquartier «Obermaihof»

Ausscheidung im zweiten Rundgang:

3 CAPRA GRIGIA

Projekte der engeren Wahl:

2 Regatta
4 WALDSAUM
6 MAIKÄFER
7 MIKADO

5_PROJEKTWETTBEWERB

Am zweiten Jurytag wurden die Projektbeschriebe genehmigt. Im anschliessenden Kontrollrundgang wurden die Ausscheidungen bestätigt. Die abschliessende Diskussion ergab die Rangierungen 1 und 2 mit einem Stimmverhältnis von 5:4, die Platzierungen der Ränge 3 und 4 erfolgte einstimmig.

1. Rang / 1. Preis (CHF 32’000 exkl. MwSt.)
2 Regatta

2. Rang / 2. Preis (CHF 30’000 exkl. MwSt.)
7 MIKADO

3. Rang / 3. Preis (CHF 18’000 exkl. MwSt.)
4 WALDSAUM

4. Rang / 4. Preis (CHF 16’000 exkl. MwSt.)
6 MAIKÄFER

Empfehlung zur Überarbeitung

Das Preisgericht empfahl der abl, die Projekte
2 Regatta
7 MIKADO
von den Verfassern überarbeiten zu lassen. Die Überarbeitungen wurden je mit CHF 20’000 exkl. MwSt. entschädigt.

6_ÜBERARBEITUNG

Organisation

Beide Verfasser erhielten getrennte Programme mit dem Verfahrensablauf, den Projektbeschrieben und den spezifischen Empfehlungen für die Überarbeitungen.

Anonymität

Zuständig für die Wahrung der Anonymität aller acht Projekte bis zum Abschluss der Jurierung Überarbeitung war:

— Dr. Markus Bischof
Dr. iur. Rechtsanwalt und Notar
Hirschmattstrasse 13
6003 Luzern

Vorprüfung

Beide Projekte sind rechtzeitig und korrekt eingegangen. Der Vorprüfungsbericht enthielt eine wertfreie Aufführung der überarbeiteten Punkte.
Das Projekt Regatta hat gesamthaft 177 Wohnungen, davon 107 in Neubauten.
Das Projekt MIKADO hat gesamthaft 183, davon 103 Neubauwohnungen.

Jurierung

Die beiden Projekte wurden am 23. Oktober 2014 juriert. Das Preisgericht stellte fest, dass beide Verfasser die kritisierten Punkte der Wettbewerbsprojekte sorgfältig analysiert haben und beide Projekte gekonnt weiterentwickelt wurden. Dies ermöglichte dem Preisgericht umfassende Diskussionen und Wertungen.

Entscheid

Abschliessend empfiehlt das Preisgericht der abl mit einer klaren Mehrheit der Stimmen, das Projekt Regatta gemäss den Absichtserklärungen des Programms zur Weiterbearbeitung.

7_EMPFEHLUNGEN ZUR WEITERBEARBEITUNG

Ein zentraler Bestandteil der Weiterbearbeitung ist der Projektbeschrieb der Überarbeitung. Die darin geäusserten Kritikpunkte sind zu beachten, auch wenn diese in den Empfehlungen zur Weiterbearbeitung nicht nochmals aufgeführt sind; vice versa sind auch die positiven Aspekte dem Beschrieb zu entnehmen.

Auf den sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Topografie wird grossen Wert gelegt. Bereits mit der Überarbeitung des Projektwettbewerbs ist es den Verfassern gelungen, der charakteristischen Hanglage mit Sorgfalt und spezifischen Lösungsansätzen gerecht zu werden. In diesem Sinne soll auch die Weiterentwicklung des Projekts erfolgen.

Bezüglich der Aussenraumgestaltung wird eine Optimierung des Eingangsplatzes und eine Vertiefung der landschaftsarchitektonischen Auseinandersetzung mit Ort und Nutzungspotentialen erwartet. Generell sollen die Zugänglichkeiten der Siedlung vertieft betrachtet werden. Insbesondere soll eine adäquate Wegverbindung zwischen der Busschlaufe an der Maihofstrasse und der Siedlung Obermaihof erarbeitet werden.

Eine generelle Weiterentwicklung der Grundrisse in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft wird erwartet. Wie bereits im Programm des Projektwettbewerbs beschrieben, soll das Wohnungsangebot für durchmischte Generationen und vielfältige Lebensentwürfe attraktiv sein. Mit der Überarbeitung des Projektwettbewerbs wurden die Grundlagen für diese Anforderungen geschaffen. Die nachfolgenden Hinweise auf potentielle Optimierungen sind nicht abschliessend und im ganzheitlichen Kontext weiter zu bearbeiten. Die Wohnzimmer verschiedener Wohnungen sind teilweise zu klein. Auf eine gute Möblierbarkeit und optimale Nutzungsbezüge und Wege innerhalb der Wohnungen wird grossen Wert gelegt. Die häufig nur 10 bis 12 m^2 grossen Aussensitzplätze werden als zu knapp erachtet und sollen tendenziell vergrössert werden. Eine stärkere Verzahnung der relativ introvertierten Loggien im Süden mit dem Aussenraum soll geprüft werden.

Der Ausdruck der Siedlung soll im Zusammenhang mit der weiteren Bearbeitung des Projekts verifiziert werden. Hinsichtlich der Materialisierung scheint die Projektüberarbeitung noch nicht eine selbstverständliche Lösung gefunden zu haben. Eine ruhigere Gestaltung der Bauten ist anzustreben.

8_SCHLUSSWÜRDIGUNG (Jürg Rehsteiner)

Das Preisgericht bedankt sich bei allen Teams für die wertvollen Beiträge zur Erneuerung der Siedlung Obermaihof 1 in Luzern. Das Verfahren hat sich gelohnt, die acht verschiedenartigen Lösungsvorschläge ermöglichten dem Auftraggeber und der Fachjury die notwendigen und wertvollen Diskussionen und letztlich die klare Entscheidung für das Projekt Regatta.

Die gestellte Aufgabe war sehr anspruchsvoll. So haben sich die Orientierung, die Gegebenheit der Topografie mit der sehr steilen Hanglage, die Verdichtung mit dem Anspruch der Integration in die bestehende Siedlung und die Bedeutung der Aussenräume, noch vor den eigentlichen Fragen des Wohnens, als die entscheidenden Punkte in der Diskussion herausgeschält.

So gelang es etwa den Verfassern, welche Siedlungsmuster vorschlugen, die näher an der Typologie des Bestandes liegen, zwar ein homogeneres Gesamtbild zu erzeugen. Darunter litt tendenziell aber die Erschliessung und die Qualität der Aussenräume. Die Mehrheit welche versuchte, mit deutlich grösseren und in der Regel längs zum Hangfuss gelegten Baukörpern zu operieren, erreichte eine klarere Zuordnung der Aussenräume, dies jedoch oft auf Kosten der Integration mit dem Bestand. Der Dichte- und Massstabssprung wird bei diesen Vorschlägen deutlich spürbarer.

Es hat sich letztlich gezeigt, dass die Identität und damit die Einmaligkeit der Siedlung Obermaihof stark geprägt wird vom Bezug zur bewegten Topografie und zur Landschaft, und dass der neue zentrale Aussenraum das Gesicht der Siedlung zusammen mit dem starken Bezug zum Hang unter dem Waldrand prägen wird.

9_GENEHMIGUNG DES PREISGERICHTS

Fach- und Sachpreisrichter: Luzern, 23. Oktober 2014

Matthias Ackermann

Ivo Lütolf

Barbara Neff

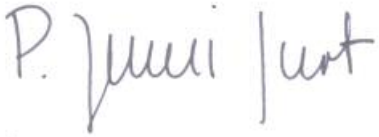
Jürg Rehsteiner

Rainer Zulauf

Marlise Egger Andermatt
(für Markus Bürkle)

Peter Bucher

Priska Jenni Jurt



Bruno Koch

10_PROJEKTVERFASSENDE

Die kompletten Angaben sind bei den Projektdokumentationen aufgeführt.

1. Rang Wettbewerb, Überarbeitung, Empfehlung zur Weiterbearbeitung
2 Regatta
phalt architekten ag, Zürich
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

2. Rang Wettbewerb, Überarbeitung
7 MIKADO
Büro Konstrukt, Luzern
Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt, Bern
EWP Bucher Dillier AG, Luzern

3. Rang Wettbewerb
4 WALDSAUM
Niklaus Graber & Christoph Steiger, Luzern
Mavo Landschaften GmbH, Zürich

4. Rang Wettbewerb
6 MAIKÄFER
Bachelard Wagner Architekten, Basel
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich

1 MAI – HOF
MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, Luzern
freiraumarchitektur GmbH, Luzern

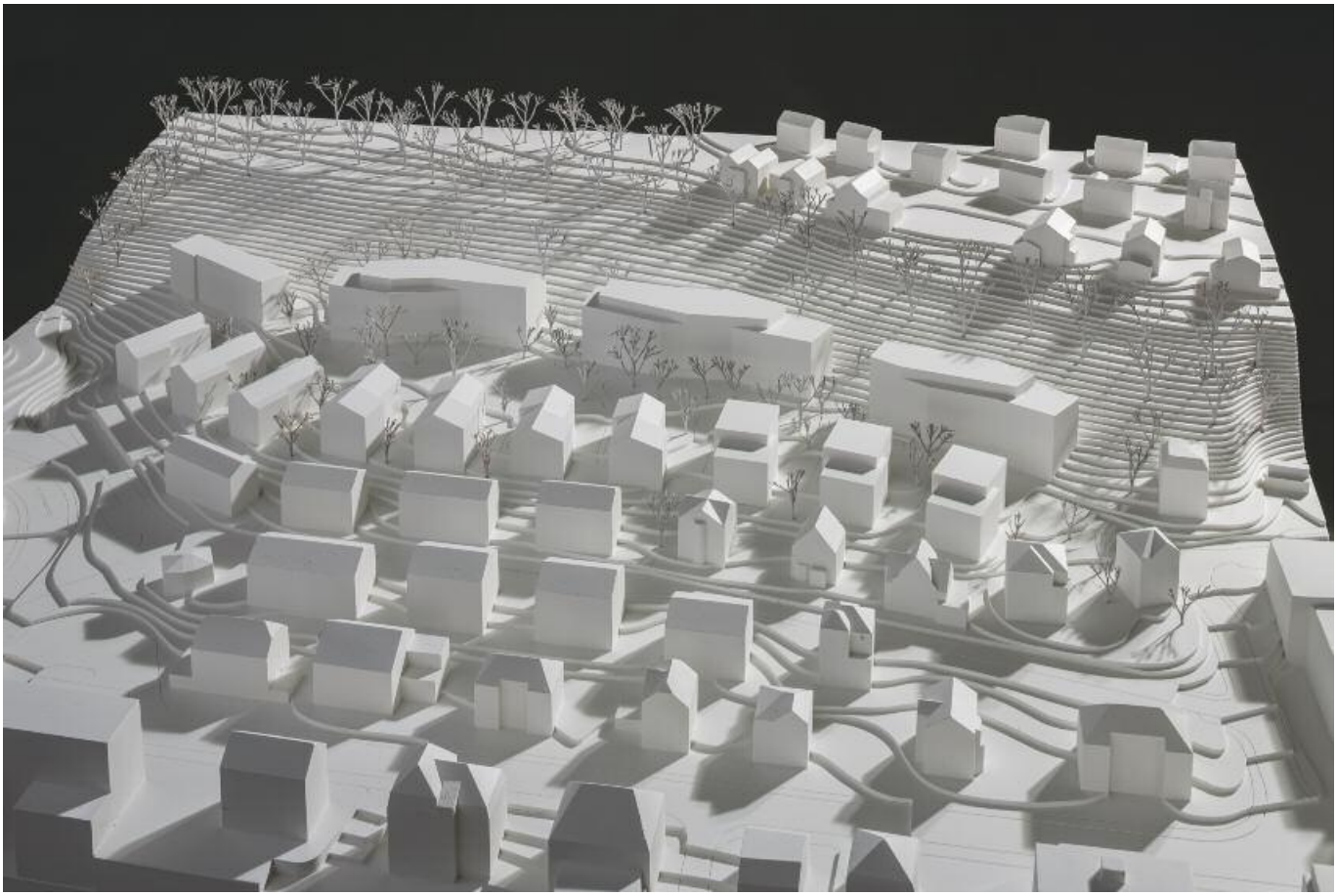
3 CAPRA GRIGIA
Huber Waser Mühlebach GmbH, Luzern
Koepflipartner Landschaftsarchitekten BSLA, Luzern

5 Winkelried
Dorji Sigrist Dipl. Architekten FH ETH
Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur, Zürich

8 Wohnquartier «Obermaihof»
Schärli Architekten AG, Luzern
Appert Zwahlen Partner AG, Cham
Hans Abicht AG, Zug

DOKUMENTATION ÜBERARBEITUNG

2 **Regatta**



Überarbeitung, Empfehlung zur Weiterbearbeitung

phalt architekten ag
Binzstrasse 39, Zürich
Projektbearbeitung:
Cornelia Mattiello, Mike Mattiello, Frank Schneider,
Janine Erzinger, Rogier Hustinx, Johanna Holer,
Matthias Bucher, Daniel Ziolek, Joost van Gorkom

Schmid Landschaftsarchitekten GmbH
Uetlibergstrasse 137, Zürich
Projektbearbeitung:
André Schmid, Ramon Subirà, Luzia Stöckli

2 Regatta

Beschrieb Regatta Überarbeitung

Das städtebauliche Grundkonzept, die neuen Baumassen konzentriert in Längsrichtung entlang des Hangfusses zu setzen und einen zentralen, grosszügigen Siedlungsraum aufzuspannen, bleibt unverändert. Mit der Überarbeitung der Ersatzneubauten (Maihofhalde 7, 9, 11) und der angepassten Verteilung der Baumassen innerhalb der Neubauten am Hangfuss (Maihofhalde 10, 20, 30) wird eine räumliche Entspannung der Eingangssituation angestrebt. Die zurückhaltend veränderten Grundformen und die leicht optimierte Setzung der drei längs zum Hang gerichteten Volumen bewirken gleichzeitig eine Vergrösserung der Gebäudezwischenräume und stärken die Verbindung zwischen dem zentralen Freiraum und dem Landschaftsraum im Süden der Anlage.

Die Grundrisse der Ersatzneubauten (Maihofhalde 7, 9, 11) werden mit der Überarbeitung neu organisiert. Diese Anpassungen vollziehen sich innerhalb einer leicht kompakter geformten Gebäudevolumetrie zu Gunsten einer Lockerung der städtebaulichen Dichte. Die strukturelle Anlehnung der Grundrisse an die Erweiterungsbauten wirkt sich positiv auf die Qualitäten der Wohnungen aus und vermag interessante Raumabfolgen mit grossem Wohnwert zu generieren.

Die drei Neubauten am Hangfuss (Maihofhalde 10, 20, 30) werden unter Beibehaltung der äusseren Formensprache und Gestalt grundlegend verändert. Die Gebäude werden neu mit je drei statt je zwei Treppenhäusern erschlossen, was sich im Bezug auf die Grundrissgestaltung als Befreiungsschlag auswirkt. Den Verfassern gelingt es, im zentralen Bereich der Bauten gut organisierte Durchwohnergrundrisse zu entwickeln, welche auf die Lagequalitäten des Ortes eingehen und sich auch im Bezug auf die interne Wegführung verbessern. Die bezüglich der topografisch anspruchsvollen Ausgangslage schwierigen Wohnungen im Sockelbereich des Hauses an der Maihofhalde 10, werden geschickt neu organisiert. Das untere Maisonettegeschoss wird nur gegen Norden orientiert und die ein Geschoss höher disponierten Wohngeschosse können dadurch gut zweiseitig organisiert werden; eine spezifische Typologie, die gekonnt auf die Hangthematik reagiert. Auch der Neubau mit der längsten Gebäudeausdehnung an der Maihofhalde 20 vermag mit einer Maisonettelösung zu überzeugen. Die beiden seitlichen Treppenhäuser verfügen über je eine Maisonettewohnung pro zwei Geschosse, welche die Geschosswohnungen ergänzen. Interessanter Wohnraum mit unkonventionellen Raumbezügen wird geschaffen. Die Vielfalt des Wohnungsangebotes der Siedlung wird vergrössert.

Die Umgebungsgestaltung wird unter Beibehaltung der Grundidee überarbeitet und verifiziert. Der als «grüne, parkartige Mitte und soziales Zentrum» beschriebene zentrale Freiraum ist weiterhin das charakteristische Merkmal der Siedlung. Mit unterschiedlich breiten Asphaltwegen und einer Präzisierung der Topografie wird auf verschiedene Nutzungsfragen (Behindertengerechtigkeit, Dienstfahrten) reagiert. Das Konzept scheint diesen Anforderungen ohne merkliche atmosphärische Einbussen gerecht werden zu können. Die Schnittstelle zwischen Strassenraum und Park wirkt schematisch und der vorgeschlagene Eingangsplatz vermag formal und nutzungsspezifisch nicht zu überzeugen. Eine vertiefte landschaftsarchitektonische Auseinandersetzung ist nötig, um das vorhandene Potential zum Tragen zu bringen.

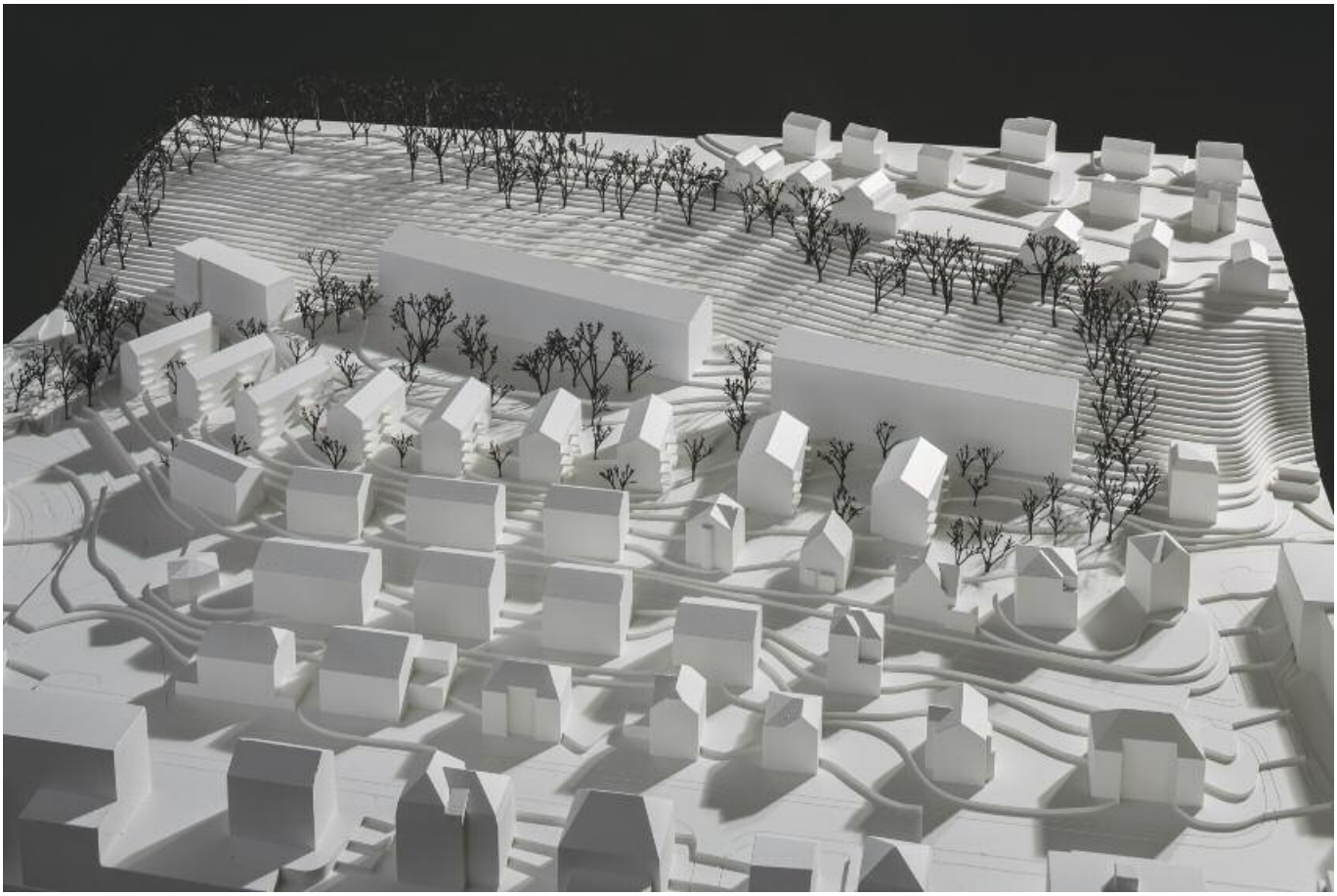
Auf die in der Empfehlung zur Überarbeitung geforderte Präzisierung des architektonischen Ausdrucks der Neubauten am Hangfuss wird mit einer angepassten Materialisierung reagiert. Die horizontale Bandstruktur der Gebäude wird beibehalten. Die horizontalen Brüstungsbänder sind neu mit vertikal profilierten, eingefärbten Terracotta-Elementen materialisiert und werden mit verputzt ausgeführten Wandteilen zwischen den Öffnungen ergänzt. Die sowohl konstruktiv als auch bauphysikalisch sorgfältige Begründung der gewählten Aussenhülle vermag jedoch eine gewisse Beliebigkeit der äusseren Erscheinung nicht zu kompensieren.

2 Regatta

2 Regatta

2 Regatta

7 MIKADO



Überarbeitung

Büro Konstrukt, Architekten ETH SIA
Denkmalstrasse 17, Luzern
Projektbearbeitung:
Fabian Kaufmann, Simon Businger, Marina Emmenegger,
Niklaus Hunkeler, Yvonne Birkendahl, Carlo Zampieri,
Gian Luca Muheim

Neu:
Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt
Käfiggässchen 10, Bern
(Vormalig 4d AG Landschaftsarchitekten BSLA, Bern)
Projektbearbeitung:
Maurus Schifferli, Felix Hug

Bauingenieur:
EWP Bucher Dillier AG
Industriestrasse 6, Luzern
Projektbearbeitung:
Pius Portmann

7 MIKADO

Beschrieb MIKADO Überarbeitung

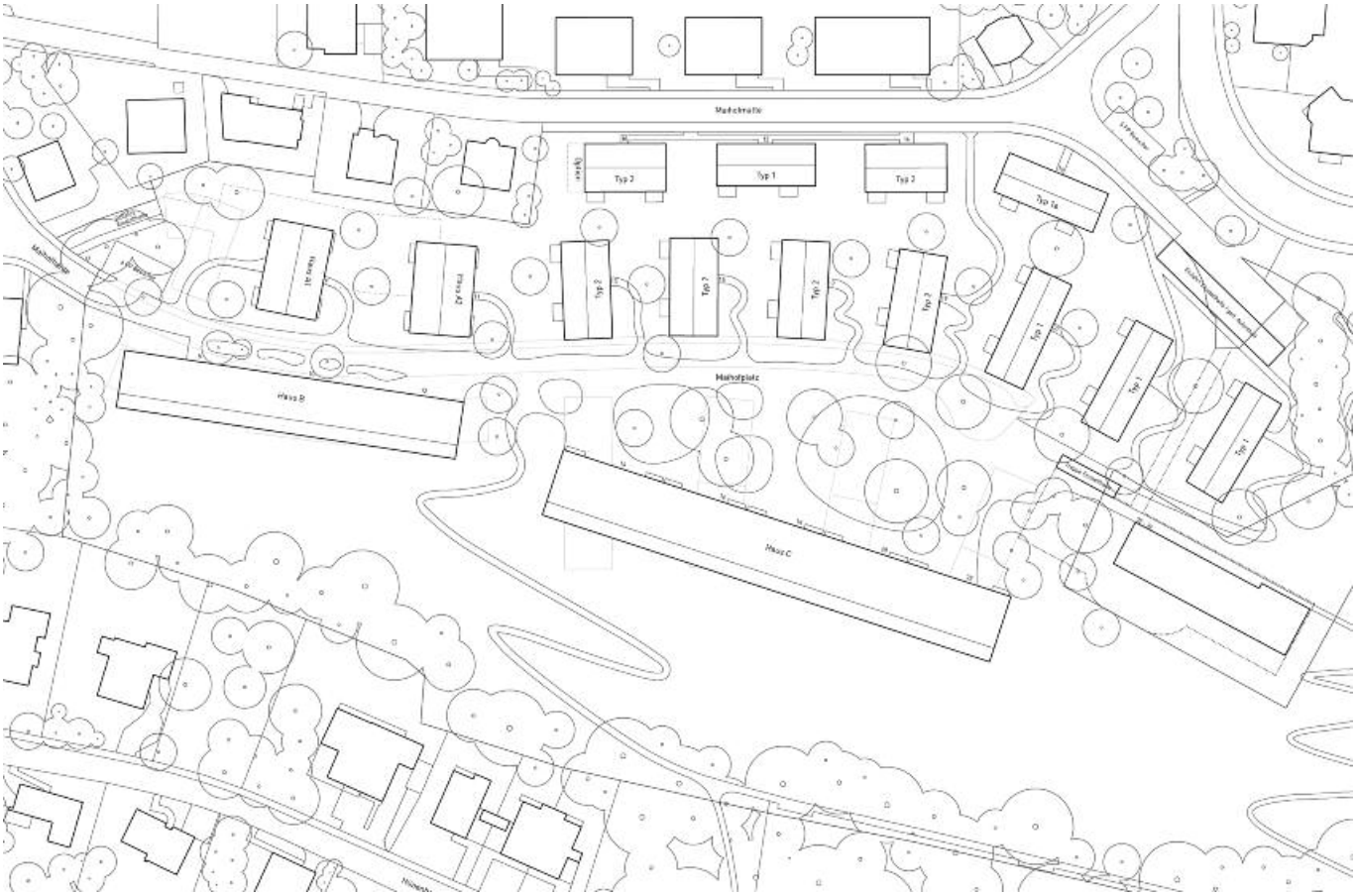
Die Verfassenden halten im Wesentlichen an ihrer überzeugenden städtebaulichen Grunddisposition fest. (Vgl. Jurytext der Stufe I.) Der Schwerpunkt der Überarbeitung liegt in der Neuformulierung der städtebaulichen Eingangssituation zur oberen Maihofhalde. Anstelle der drei ersten talseitigen Wohnbauten werden zwei neue Wohnhäuser und ein öffentlicher Aussenraum vorgeschlagen. Die dadurch generierte Raumfolge von Siedlungseingangsraum, räumliche Verengung entlang des ersten Längsbaus, Weitung zum zentralen, grosszügigen Siedlungsraum und Überleitung über den bestehenden Baukörper aus den 1990er-Jahren zum rückwärtigen Waldsaum bildet eine gekonnte und sehr attraktive Sequenz von Aussenräumen. Weniger sinnfällig ist nach wie vor der Umgang mit den topographischen Bedingungen. Um die Terrainanschlüsse parallel zur Balkonschicht lösen zu können, wird der unterste Längsbauteil in der Überarbeitung nochmals angehoben. Diese Massnahme ist leider aus zwei Gründen problematisch: Zum einen wird die Höhe des Gebäudes, welche für die unteren Bauten generell kritisch bewertet wird nochmals gesteigert, zum andern wird gleichzeitig die Maihofhalde angehoben, sodass der charmant angedachte kleinere Siedlungsraum durch den Höhenversatz nicht plausibel an die Haupterschliessung angebunden werden kann. Nach wie vor geometrisch ungelöst ist die vorgeschlagene kontinuierliche Neigung des Firstes in Kombination mit der Höhenstaffelung des Volumens.

Die architektonische Ausformulierung der neuen Baukörper in der mittleren Zeile orientiert sich im Grundriss zurückhaltend und pragmatisch an der einfachen und klaren Haltung sowohl der Längsbauten, als auch der Altbauten. Unerwartet und architektonisch unverständlich ist die Fassadengestaltung der neu konzipierten Bauten, welche zu nah am Ausdruck der Hangfussbauten ist und nur wenig mit der Serie des Erweiterungsteils zu tun hat. Für die prominente Fassade zum Siedlungsauftakt hätte man sich eine spezifischere Antwort gewünscht.

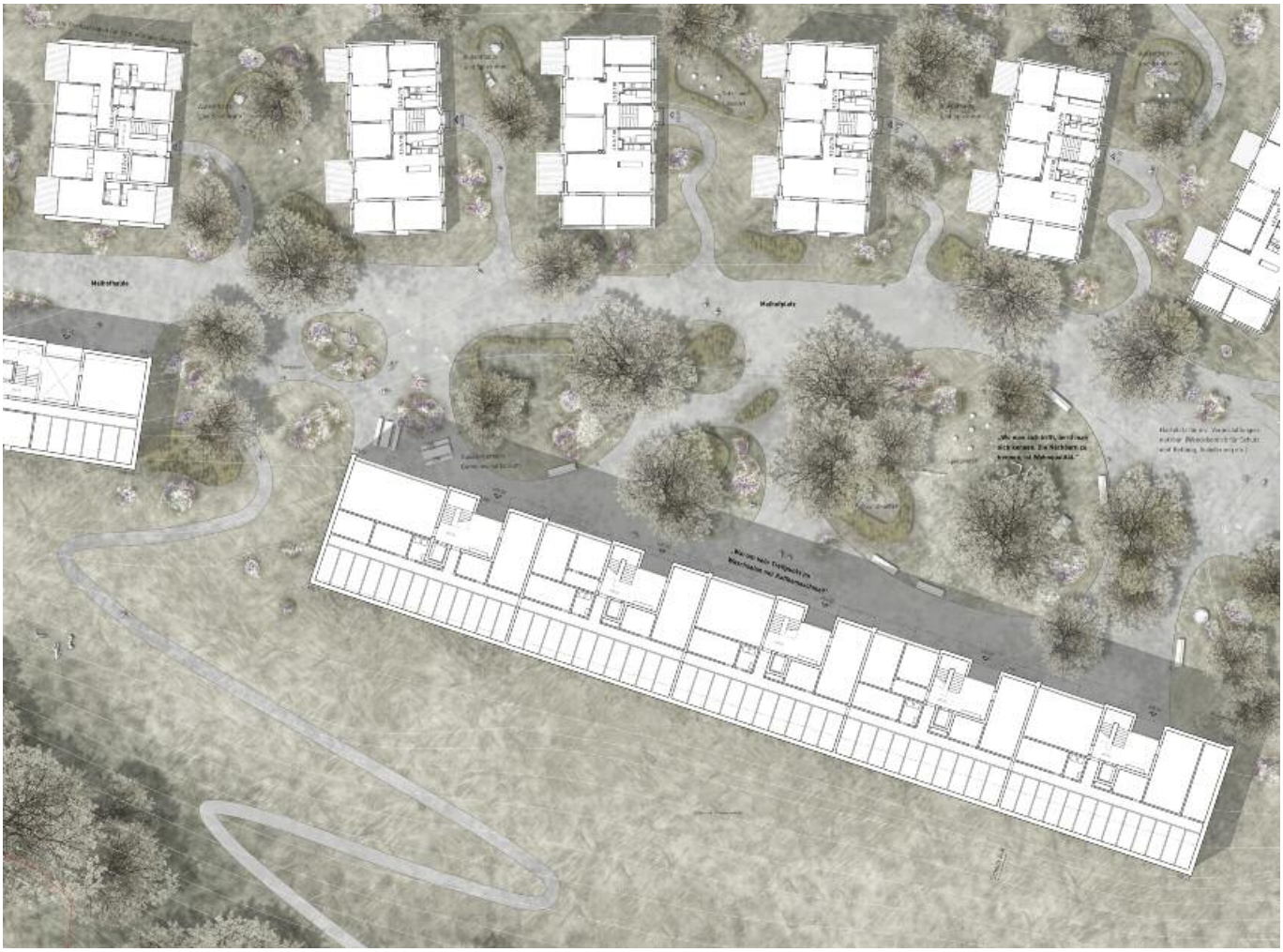
Die Überarbeitung der Wohnungen ist einfallsreich und funktioniert gut, die Qualität der Wohnungen wurde nochmals gesteigert. Die Reaktionen auf die Kritik werden schlüssig umgesetzt, sowohl im Erweiterungsteil als auch im Neubauteil. Das Aufnehmen der bis anhin in einem separaten Gebäude untergebrachten Zweizimmerwohnungen in den schmalen Längsbau ist insofern problematisch, als einseitig belichtete Wohnungen generiert werden. Insbesondere in den untersten Geschossen ist deren Besonnung ungenügend.

Das Projekt überzeugt nach wie vor durch seine klare, einfache Haltung und seinen faszinierenden Massstab in Bezug auf den hangseitigen Landschaftsraum. Bedingt durch die geringe Gebäudetiefe geht diese grossmassstäbliche Haltung einher mit einem attraktiven Wohnen, welches sowohl den Waldsaum als auch den Siedlungsraum unmittelbar und direkt erleben lässt. Die grosszügige Geste, welche seine Kraft aus der Landschaft schöpft, wird leider in Bezug zur bestehenden Siedlung zum Handicap und ist für diese aufgrund seiner Dimensionen, vornehmlich der Höhenentwicklung, letztlich nicht zumutbar.

7 MIKADO


Typ 2
Typ 1
Typ 2
Typ 1a
Typ 2
Typ 2
Typ 2
Typ 2
Typ 1
Typ 1
Typ 1
Haus B
Haus C
Maihofplatz

7 MIKADO



3.5 Zimmer-Wohnung	82m2
1 Wohnen	17m2
2 Essen	12m2
3 Kochen	11m2
4 Zimmer	12m2
5 Zimmer	13m2
6 Bad	5m2
7 Réduit	3m2

Haus B - 3.5 Zimmer Wohnung

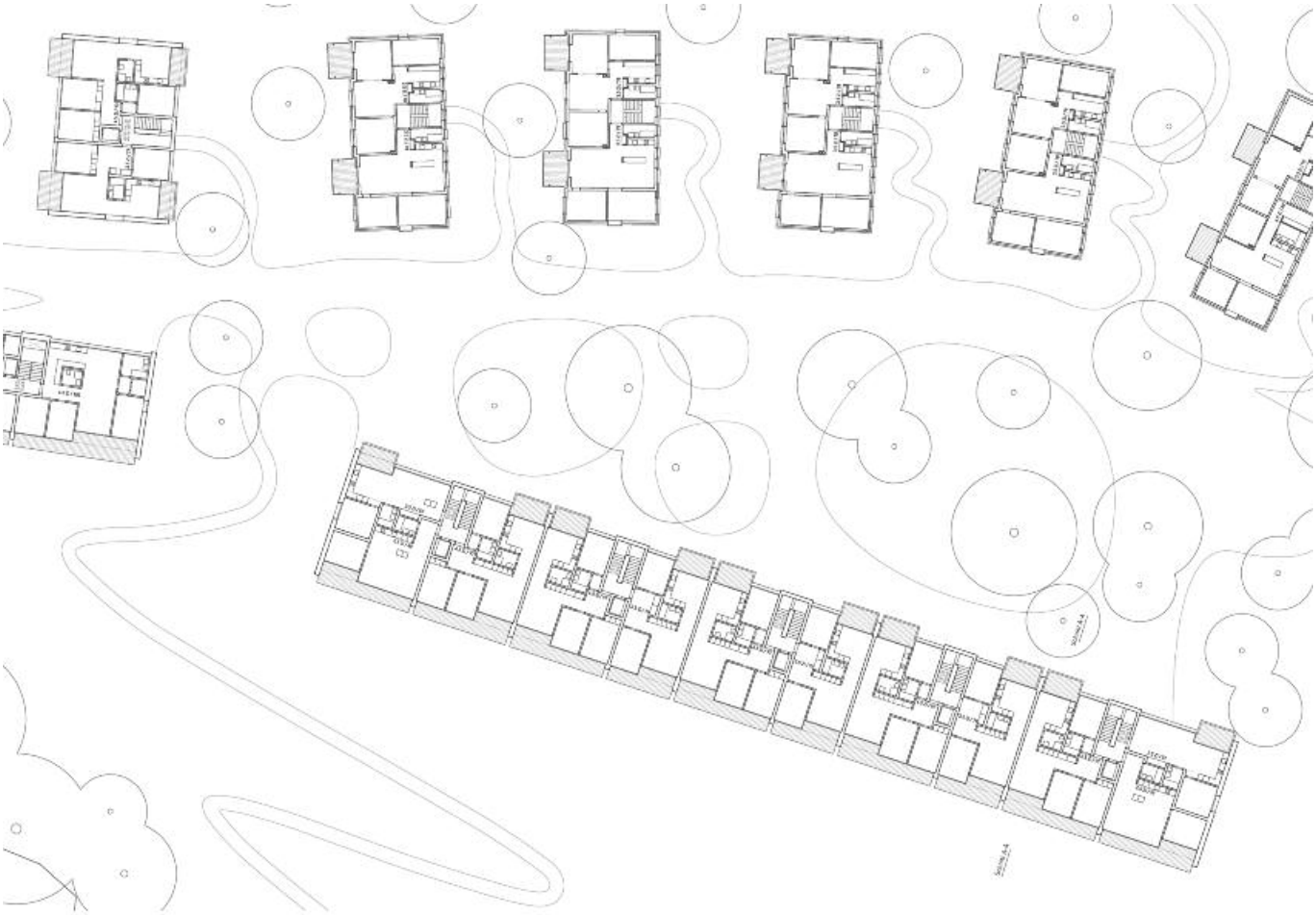
Dank Rundlauf eignet sich die 3.5 Zimmer Wohnung hervorragend als Alterswohnung. In dieser Wohnung wird nicht nur gewohnt, sondern gelebt. Ein zentral gelegener Nassraum erlaubt kurze Wege. Ein Küchenarbeitsplatz mit Aussicht in die Weite des Rotsees vervollständigt die Wohnung. Grosszügigkeit. Dank der zweiseitigen Ausrichtung können die Sonnenstände optimal im Innern eingefangen werden. Ein französisches Fenster im Essbereich garantiert Aussicht und soziale Teilnahme am Geschehen des zentralen Siedlungsraums.

4.5 Zimmer-Wohnung	97m2
1 Wohnen	21m2
2 Essen / Kochen	15m2
3 Zimmer	12m2
4 Zimmer	13m2
5 Zimmer	14m2
6 Dusche	6m2
7 Bad	6m2

Haus C - 4.5 Zimmer Wohnung

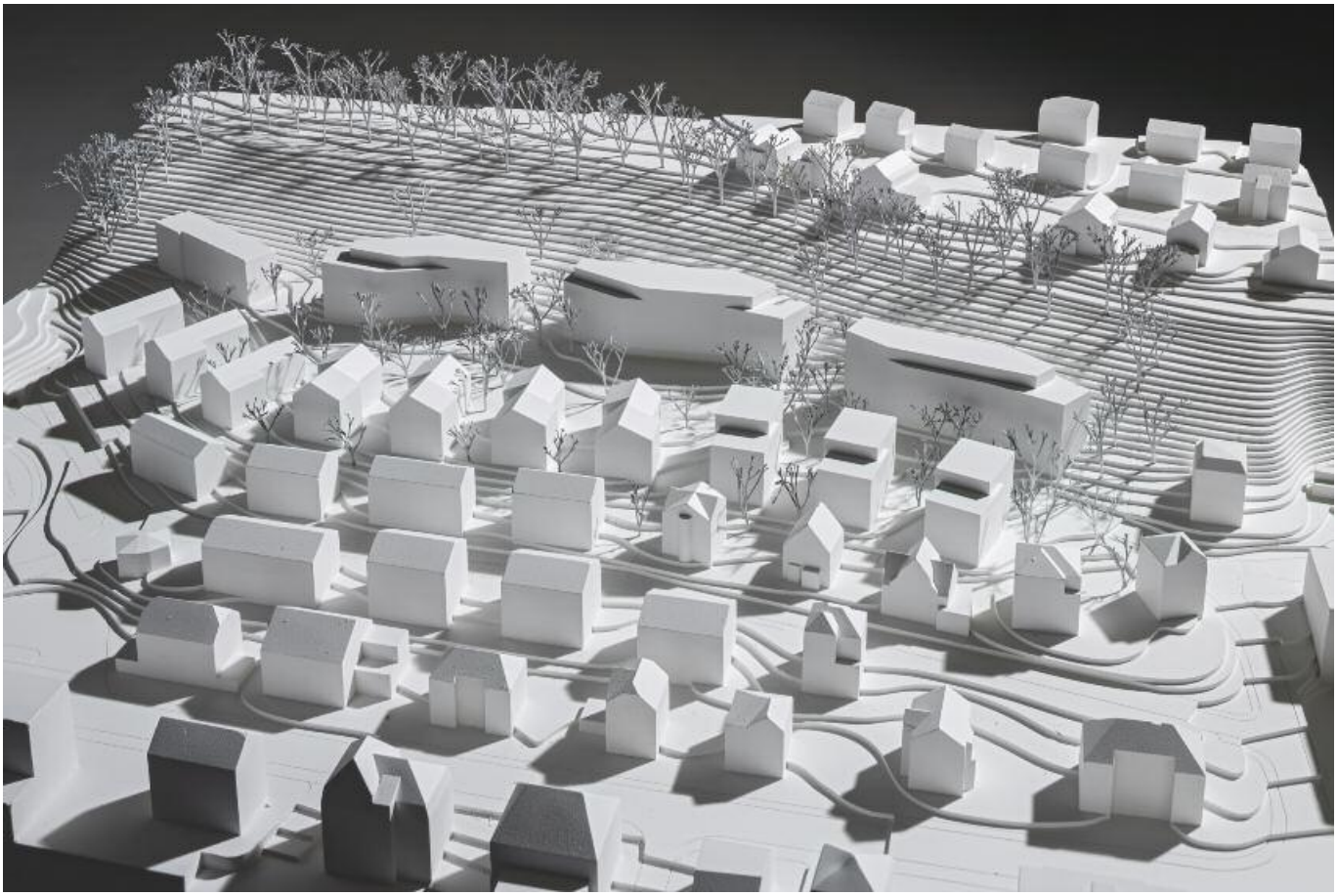
Hier aufgeteilt in einen Tag- und Nachtbereich eignet sich die 4.5 Zimmer Wohnung ideal für eine Familie. Der offene Wohn-Essraum wird in zwei Bereiche gegliedert. Nach Süden hin bietet eine grosszügige Balkonschicht Aussenraumqualitäten und in der Küche eine eingezogene Loggia Ausblicke ins Tal. Ein Rundlauf über die Balkonbereiche erweitert die Wohnung in ihrer räumlichen Wahrnehmung und erfüllt trotz ökonomischen Grundrissflächen ungeahnte Grosszügigkeit.

7 MIKADO



DOKUMENTATION PROJEKTWETTBEWERB

2 **Regatta**



1. Rang / 1. Preis (CHF 32’000 exkl. MwSt.)
Empfehlung zur Überarbeitung

phalt architekten ag
Binzstrasse 39, Zürich
Projektbearbeitung:
Cornelia Mattiello, Mike Mattiello, Frank Schneider,
Rogier Hustinx, Matthias Bucher, Daniel Ziolek,
Joost van Gorkom

Schmid Landschaftsarchitekten GmbH
Uetlibergstrasse 137, Zürich
Projektbearbeitung:
André Schmid, Luzia Stöckli

2 Regatta

Beschrieb Regatta

Das Projekt «Regatta» verfolgt die Strategie, die neu geforderte Baumasse so anzuordnen, dass Gebäude und Zwischenräume entstehen, welche die Baudichte konzentrieren und zugleich grosse Freiräume aufspannen. Die bestehende Häuserzeile des Sanierungsteils wird mit drei Ersatzneubauten selbstverständlich ergänzt und massvoll verdichtet. Die vorgefundene Siedlungsstruktur wird in diesem Teil des Perimeters weitergeführt und in angemessener Weise gestärkt. Drei längliche, dem Hangfuss entlang mäandrierende Neubaukörper bilden den südlichen Abschluss des Siedlungsraums und formen gemeinsam mit dem baulichen Bestand einen neuen, zentralen Grünraum mit grossem Nutzungs- wie auch Entwicklungspotential. Die sich kraftvoll erhebenden Bauvolumen werden durch eine polygonale Grundform, schmale Kopffassaden und ungleichmässig zurückspringende Attikageschosse differenziert gestaltet. Trotz relativ kleinen seitlichen Gebäudeabständen wird eine untergeordnete aber glaubhafte, räumliche Verbindung der Siedlung mit dem hangseitigen Landschaftsraum hin zum Wesemlinwald geschaffen.

Unterhalb der sowohl in der Höhenausbildung als auch in der Grundrissform gestaffelten Ersatzneubauten im Westen ist eine Tiefgarage angeordnet, welche direkt von der Maihofhalde erschlossen wird. Die Erschliessung der Siedlung für den Langsamverkehr wird konsequent über den neuen Grünraum organisiert. Folgerichtig werden die Eingangsgeschosse der hangseitigen Neubauten mit gemeinschaftlichen Nutzungen bestückt. Erreicht wird diese im Situationsplan logische Wegführung mit umfangreichen Anpassungen des gewachsenen Terrains. Im Bereich der besagten Eingangsgeschosse wird die heutige Terrainkante abgebaut und zur Hangseite hin verschoben.

Den Projektverfassern gelingt es, mit unprätentiösen Mitteln einen wertvollen Siedlungsbinnenraum zu generieren. Er ist so gross dimensioniert, dass für die Bewohner der vorhandenen Bauten kaum das Gefühl des «Hintenunten-Wohnens» entstehen sollte. Auch eine angemessene Verbindung zu den bestehenden Siedlungselementen und hinauf zum Wesmelinwald wird angestrebt. Die Erschliessung für Not- und Dienstfahrzeuge ist noch ungenügend gelöst.

Die drei Neubauten am Hangfuss beinhalten je sechs bis sieben Wohnungen pro Geschoss und werden mit je zwei zentralen Treppenhäusern erschlossen. Dieser wirtschaftliche Haustyp schafft eine Vielfalt von unterschiedlichen Wohnungen. Die zentralen Durchwohnergrundrisse und die dreiseitig orientierten Kopfwohnungen vermögen durch interessante Hauptwohnräume von den qualitativen Umräumen zu profitieren. Allerdings sind die Nutzungsbezüge und die Wege innerhalb der Wohnungen mangelhaft und nur mit intensiven Anpassungen der vorgeschlagenen Gebäudestruktur zu beheben. Die südorientierten Kleinwohnungen wirken ausgesprochen privat und lassen den Bezug zum siedlungsinternen Freiraum vermissen. Das Gefälle der Wohnqualitäten in Bezug auf die Höhenlage ist bei diesen Wohnungen gross. Die Hauptwohnräume der drei Ersatzneubauten im Westen des Areals sind tendenziell zu klein und schlecht möblierbar.

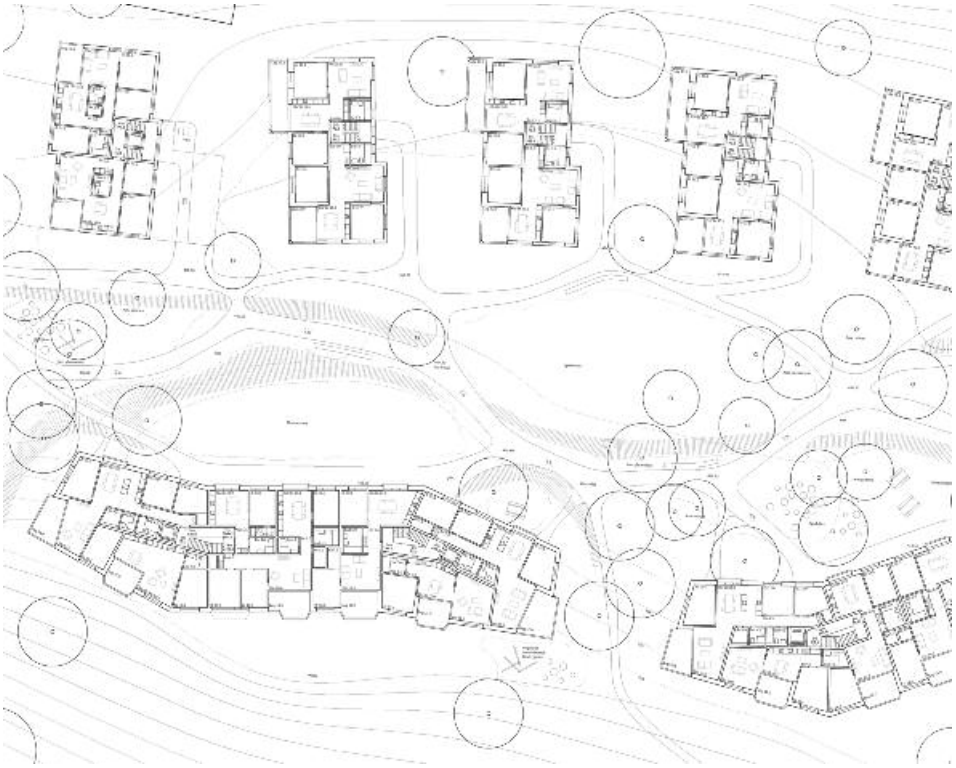
Die Erweiterungsbauten werden mit einer Raumschicht an der Stirnseite zum Siedlungsplatz hin vergrössert und mit seitlichen Anbauten ergänzt. Die veränderte Grundrissform und die aus diesem System entwickelten Dachausbauten führen zu einer gelungenen, neuen Gebäudevolumetrie, die den architektonischen Bestand respektiert. Präzise Eingriffe innerhalb der gebauten Struktur schaffen Wohnungen von hoher räumlicher Qualität.

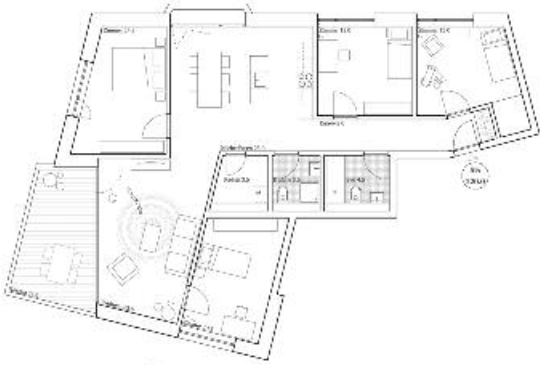
Dem heutigen Ausdruck der Siedlung entsprechend werden die Bauten der unteren Zeile verputzt ausgeführt. Eine mit horizontalen Lärchenbrettern und vertikalen Faserzementwellplatten verkleidete Hybridkonstruktion zeichnet die Konstruktion und das Erscheinungsbild der Neubauten aus. Die horizontale Gliederung der Fassaden wirkt hinsichtlich der gewählten Formensprache adäquat und bewirkt eine selbstverständliche Differenzierung zum Bestand.

Die Grundidee der Verfasser, einen grosszügigen Freiraum als Zentrum der neuen Anlage zu etablieren überzeugt. Das Potential dieser Disposition wird allerdings im Bezug auf die Grundrissgestaltung nicht ausgeschöpft.

2 Regatta

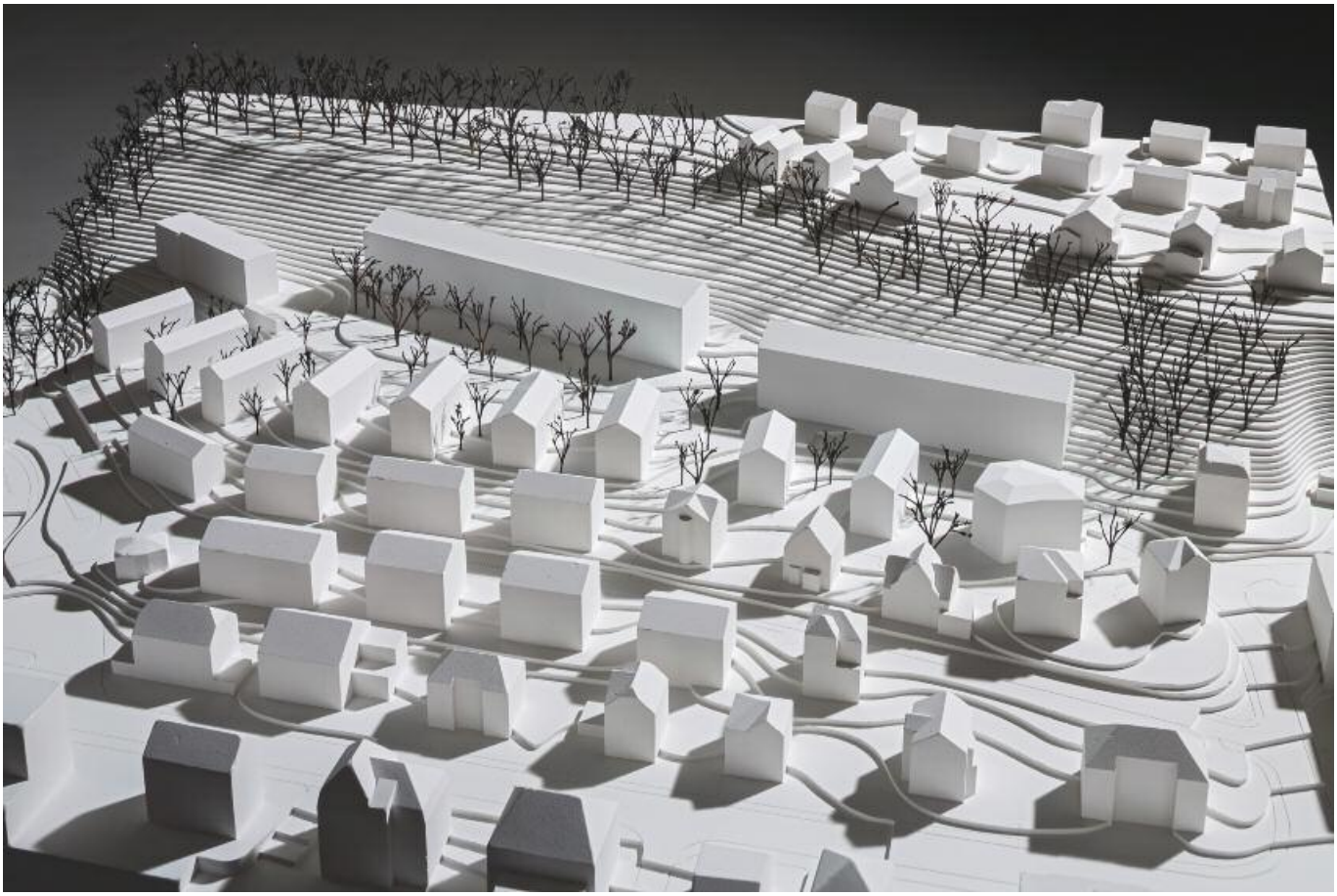
2 Regatta





2 Regatta

7 MIKADO



2. Rang / 2. Preis (CHF 30’000 exkl. MwSt.)
Empfehlung zur Überarbeitung

Büro Konstrukt, Architekten ETH SIA
Denkmalstrasse 17, Luzern
Projektbearbeitung:
Simon Businger, Fabian Kaufmann, Marina Emmenegger,
Niklaus Hunkeler, Yvonne Birkendahl, Carlo Zampieri,
Gian Luca Muheim

4d AG Landschaftsarchitekten BSLA
Schönburgstrasse 52, Bern
Projektbearbeitung:
Maurus Schifferli, Felix Hug, Aurélie Barral

Bauingenieur:
EWP Bucher Dillier AG
Industriestrasse 6, Luzern
Projektbearbeitung:
Pius Portmann

7 MIKADO

Beschrieb MIKADO

Aufgrund einer sorgfältigen Analyse der bestehenden Quartierstruktur schlagen die Verfasser ein schlüssiges, einem gewissen einheitlichen Geist der zukünftigen abl-Siedlung verpflichtetes Siedlungsmuster vor. Mit minimalen Eingriffen wird im Erweiterungsteil eine Zimmerschicht nach Süden vorgeschlagen, so dass auch im Sanierungsteil eine Balkonerweiterung möglich wird, ohne die bestehenden Zwischenräume zu kompromittieren. Die städtebaulich willkommene Haltung entspricht allerdings nicht den Vorgaben des Wettbewerbsprogramms, welche eine Vergrösserung für alle Wohnungen des Erweiterungsteils verlangt.

Im Süden werden feingliedrige lineare Baukörper von grosser Längenausdehnung parallel zum Hang positioniert, welche einen übergeordneten, der gesamten Siedlung dienenden Aussenraum generieren. Dieser hat das Potential, ein vielfältig bespielbarer, identitätsstiftender Siedlungsraum zu werden, falls der Maihofhalde am Siedlungseingang mehr Wert beigemessen wird. Interessanterweise vermag die lineare Setzung der Baukörper den bestehenden Bau aus den 1990er-Jahren auf selbstverständliche Weise in die Gesamtkonzeption zu integrieren. Die starke Längenausdehnung der Baukörper erzeugt eine willkommene Grosszügigkeit, birgt allerdings auch die Gefahr von Friktionen mit der Topographie. Das polygonale Pförtnerhäuschen bildet das Bindeglied zu den villenartigen Gebäuden der Nachbarschaft, wobei die Typologie wenig mit den linearen, einem gewissen Pragmatismus verpflichteten Bauten gemeinsam hat und in der Gesamtanlage isoliert bleibt. Auch die strukturelle Zusammenfassung sämtlicher Kleinwohnungen zu einem Gedäude ist der generationenübergreifenden Durchmischung nicht förderlich.

Die linearen Baukörper werden als Zweispänner organisiert und weisen strukturelle Verwandtschaften auf, sind jedoch aufgrund ihrer unterschiedlichen Positionierung differenziert ausgebildet: eine glatte Fassade beim kürzeren Gebäude im Bereich der Maihofhalde, eine durch vorspringende Loggiaelemente plastisch gegliederte Fassade zum Siedlungsplatz. Dieser wird gleichsam durch die halböffentlichen Nutzungen im Eingangsgeschoss attraktiv bespielt.

Trotz rigider Grundstrukturen der Zeilenbauten werden sorgfältig entwickelte Wohnungen von vielfältigen räumlichen Qualitäten vorgeschlagen, welche virtuos mit den Bedingungen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus umgehen. Mit dem durchgesteckten Wohnraum und den beidseitig angebrachten Aussenräumen wird der Unterschiedlichkeit der Ausrichtung optimal entsprochen. Aufgrund der beidseitig eingezogenen Loggien weisen beim längeren Baukörper die Wohnzimmer allerdings eine zu geringe Fläche auf, was deren Gebrauchstauglichkeit für Familien unnötig einschränkt.

Die leicht geneigten Satteldächer, auch sie eine Anlehnung an den Bestand, werden innenräumlich geschickt genutzt. Insbesondere die Überhöhung der Essküchen ist überzeugend, da sie nicht der ohnehin attraktiven Dachwohnung zugute kommt, sondern der darunterliegenden Wohneinheit.

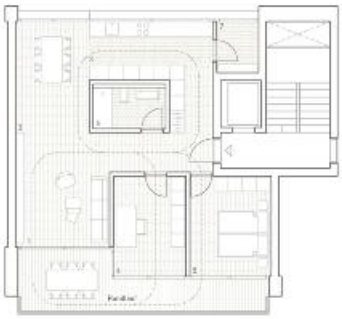
Der gestalterische Ausdruck der Zeilenbauten wird einerseits von grosszügigen Verglasungen, andererseits von plastisch durchgebildeten muralen Klinkerbändern geprägt. Die Wechselwirkungen zwischen der rigiden Struktur und der sinnlichen Materialisierung zeugt von einer sensiblen Haltung und gibt dem Ort ein attraktives Stimmungsbild.

Das Projekt lässt aufgrund der hohen Anzahl Wohnungen und der einfach strukturierten, kompakten Gebäudekörper eine gute Wirtschaftlichkeit erwarten.

Die Verfassenden zeigen mit ihrem dem Geist der bestehenden Siedlung verpflichteten Projektvorschlag eine angemessene städtebauliche Situation über sämtliche Teile der künftigen abl-Siedlung auf. Der mittige Freiraum hat das Potential zu einem übergeordnet Identität stiftenden Ort von grosser Strahlkraft zu werden. Der notwendige Effort ist allerdings noch zu erbringen. Generell wird die landschaftsarchitektonische Durcharbeitung und Tiefe vermisst. Auf der Ebene der Wohnungsgrundrisse wird bewiesen, wie mit einem einfachen Vokabular äusserst attraktiver Wohnraum generiert werden kann.

7 MIKADO

7 MIKADO

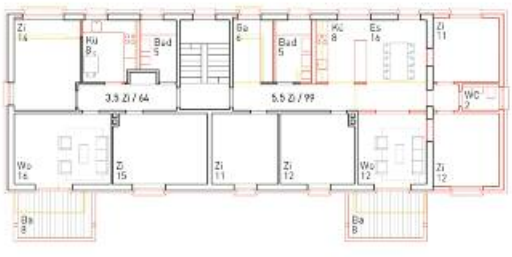


Zu Haus B - 3.5 Zimmer Wohnung
Dank Rundlauf eignet sich die 3.5 Zimmer Wohnung hervorragend als Alterswohnung. In dieser Wohnung wird nicht nur gewohnt sondern gelebt. Ein zentral gelegener Nassraum erlaubt kurze Wege. Ein Küchenarbeitsplatz mit Ausricht in die Weite des Rotsees verleiht der Wohnung Grosszügigkeit. Dank der zweiseitigen Ausrichtung können die Sonnenstände optimal im Innern abgebildet werden. Ein südseitig orientierter, gedeckter Aussenraum garantiert Aufenthaltsqualitäten an der Sonne und der frischen Luft.

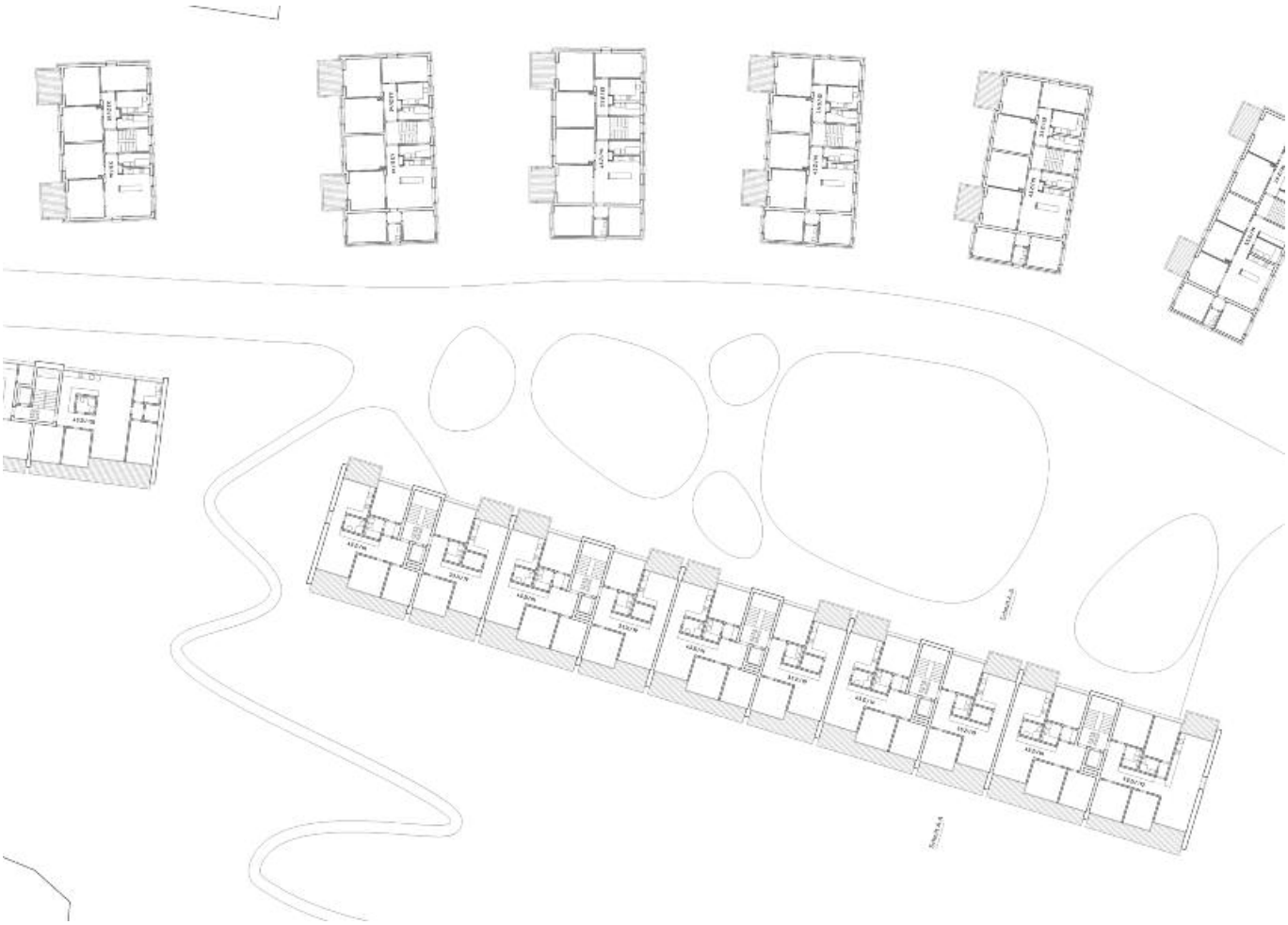
3.5 Zimmer-Wohnung		82m2
1	Wohnen	17m2
2	Essen	10m2
3	Kochen	11m2
4	Zimmer	12m2
5	Zimmer	13m2
6	Bad	5m2
7	Reduit	3m2

Zu Haus C - 4.5 Zimmer Wohnung
Klar aufgeteilt in einen Tag- und Nachtbereich eignet sich die 4.5 Zimmer Wohnung ideal für eine Familie. Der offene Wohn-Essraum wird in zwei Bereiche gegliedert. Nach Süden hin bietet eine grosszügige Balkonschicht Aussenraumaufenthalte, in der Küche eine eingezogene Loggia Ausblicke ins Tal. Ein Rundlauf über die Balkonbereiche erweitert die Wohnung in ihrer räumlichen Wahrnehmung und verleiht trotz ökonomischen Grundrissflächen ungeahnte Grosszügigkeit.

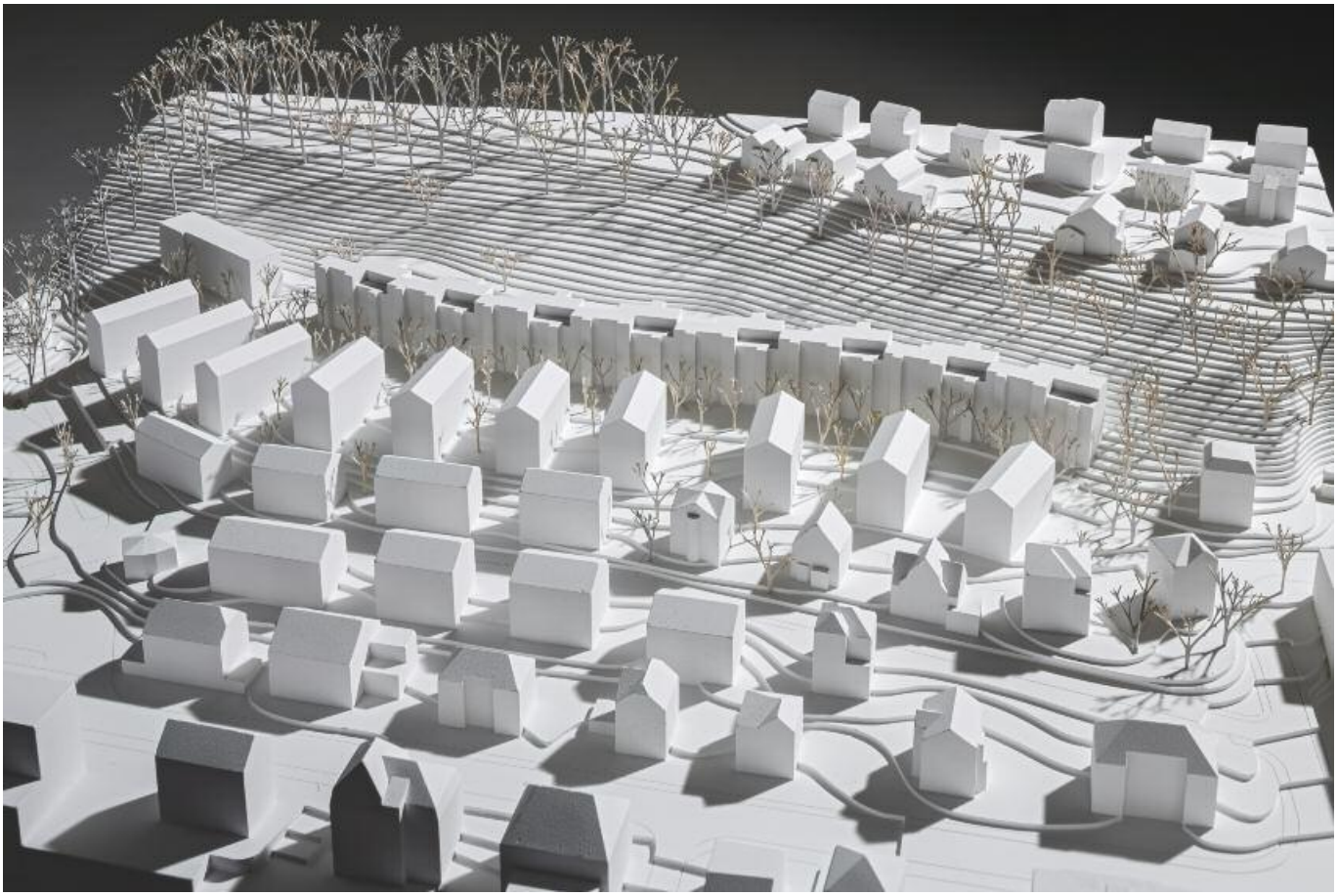
4.5 Zimmer-Wohnung		94m2
1	Wohnen	18m2
2	Essen / Kochen	13m2
3	Zimmer	14m2
4	Zimmer	14m2
5	Zimmer	12m2
6	Bad	4m2
7	Dusche	4m2



7 MIKADO



4 WALDSAUM



3. Rang / 3. Preis (CHF 18’000 exkl. MwSt.)

Niklaus Graber & Christoph Steiger
Architekten ETH BSA SIA
Alpenstrasse 1, Luzern
Projektbearbeitung:
Niklaus Graber, Christoph Steiger, James McAree,
Maria Schmid, Urs Schmid, Fabian Huber, Anthony Frank

Mavo Landschaften GmbH
Badenerstrasse 125, Zürich
Projektbearbeitung:
Martina Voser, Claudia Belchior

4 WALDSAUM

Beschrieb WALDSAUM

Die Verfasser schlagen eine gleichsam einfache wie radikale Neuordnung für die Siedlung Obermaihof vor. Ein einziger langer und leicht mäandrierender Baukörper wird entlang des Hangfusses gesetzt. Er bildet zusammen mit der topografisch bereinigten Maihofhalde das eigentlich neue Rückgrat der Siedlung. Damit wird aber auch eine für die Siedlung untypische und vollständig neue Masstäblichkeit eingeführt. Die Gebäude Maihofhalde 7 und 9 werden durch zwei typologisch dem Bestand verwandte Neubauten ersetzt. Daraus resultieren drei unterschiedliche Siedlungsräume. Zum einen der südlich gelegene steile Hang als parkähnlicher Freiraum, dann weiterhin die einzelnen Bereiche zwischen den Ost-West orientierten Zeilenbauten und als Herzstück die Maihofhalde als Spielstrasse mit dichtem Baumbestand und bereinigter Topografie. Drei etwas offenere Bereiche sollen akzentuierte Platzsituationen in dem linearen Aussenraum bilden. Diese Setzung hat grundsätzlich ein grosses Potenzial, allerdings ist die Gegenüberstellung von Bestand und «wandartigem» Neubau problematisch. Auch die Setzung im steilen Hang und die Nähe der Baukörper zueinander ist im unteren Teil der Maihofhalde zum Teil kritisch. Die dichte Bestockung der Spielstrasse wirkt überforciert, akzentuiert in nicht tragbarer Weise die Beengtheit dieser Nahtstelle und beeinträchtigt den Wohnwert der bestehenden Bauten. Die Strukturierung der Freiräume ist grundsätzlich stringent und präzise. Nur die dem langen Baukörper hangseitig vorgelagerten Nutzungen sind konfliktträchtig.

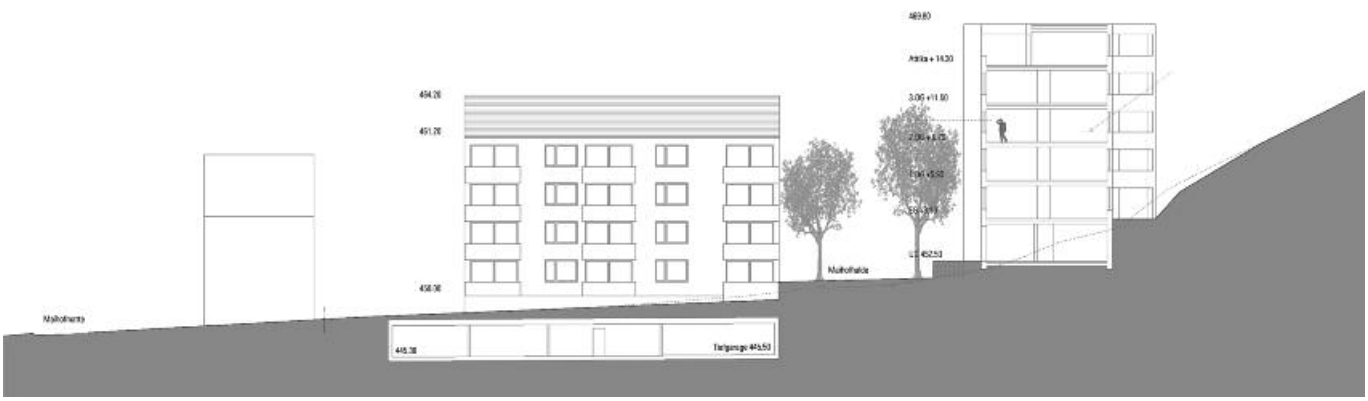
Der Logik des schlanken Nord-Süd orientierten Bauköpers folgend, werden konsequent sehr schön proportionierte und fein differenzierte Durchwohntypen angeboten. Im überhohen Sockelgeschoss sind grosszügige Eingangshallen und Nebenräume angeordnet. Zweispännig organisiert, wechseln auf den Normalgeschossen 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen mit je zwei unterschiedlichen Balkonen pro Wohnung ab. Im Attikageschoss werden attraktive 2.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen angeboten. Die normalen 2.5-Zimmer-Wohnungen sind alle im Ost-West orientierten Neubau Maihofhalde 9 untergebracht. Auch hier folgen die Wohnungstypen dem Durchwohnen. Die Konzentration aller 2.5-Zimmer-Wohnungen in einem Haus schränkt die Durchmischung etwas ein.

Der durchgehend fünfgeschossige Baukörper mit drei eingeschossigen Durchgängen zum Hang erfährt eine feine Rhythmisierung und Gliederung durch die vertikale Akzentuierung der ausgestellten Balkone und auf der Nordseite zusätzlich durch die Treppenhäuser. Zusammen mit der leichten Mäandrierung wird die doch grosse Länge angenehm gebrochen. Die Fassaden in verputztem Einsteinmauerwerk sind einfach und klar gestaltet. Geprägt werden sie durch die vertikalen Elemente mit den grosszügig zwischenliegenden horizontalen Einzelfenstern.

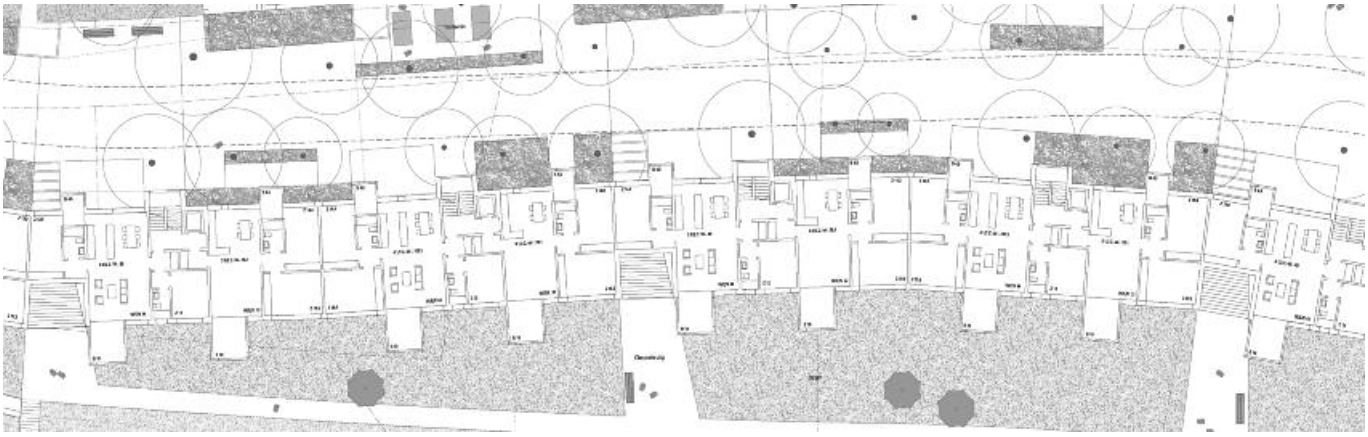
Im Erweiterungsteil werden die bestehenden Baukörper um ein Geschoss unter Schrägdach aufgestockt und stirnseitig je um eine Schicht mit Küche und Balkon erweitert. Charakter und Ausdruck des Bestands bleiben dabei auf sympathische Art weitgehend bewahrt. Auch hier können weitgehend Durchwohntypen von hohem Gebrauchswert angeboten werden.

Waldsaum bietet einen wertvollen Diskussions-Beitrag zur Neudefinition der Siedlung Obermaihof. Stimmungsvolle Architektur, geschickter und angemessener Umgang mit dem Bestand im Erweiterungsteil und sehr sorgfältig bearbeitete Wohnungen bilden mit der klaren Setzung ein starkes Ganzes. Disposition und Gestaltung der Aussenräume sind nicht überall gleich überzeugend. Die Dimension und die Trennwirkung des linearen Baukörpers sind aber für die Genossenschaft so nicht denkbar.

4 WALDSAUM



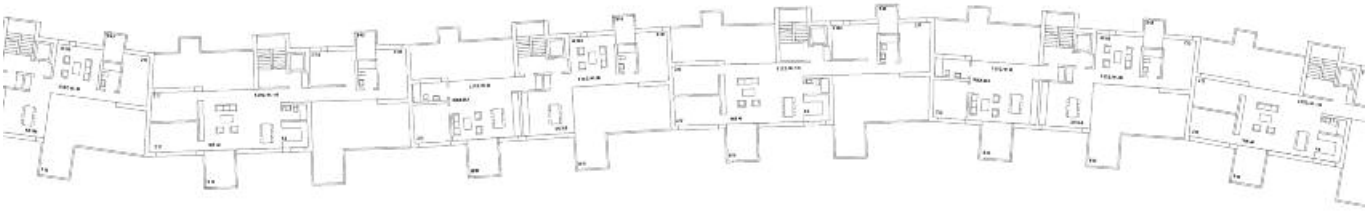
4 WALDSAUM

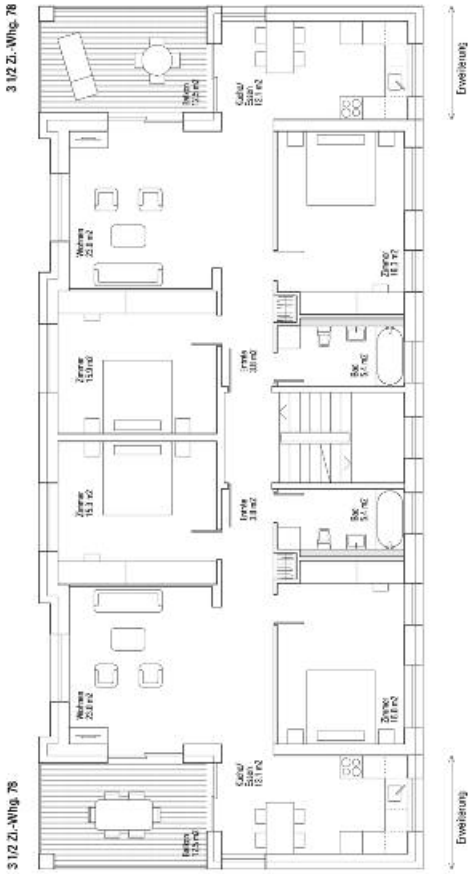


GRUNDRISS ATTIKA 2 1/2 ZIMMERWOHNUNG 1:200

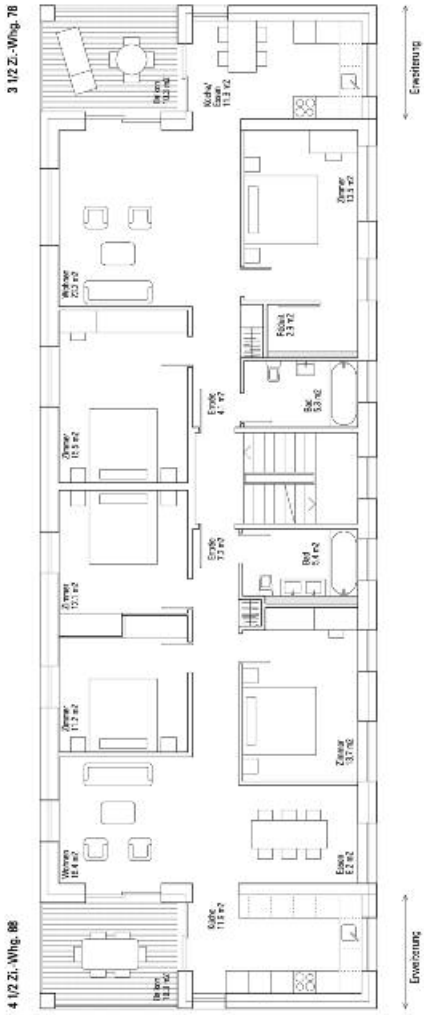
GRUNDRISS 1./2./3. OBERGESCHOSS 1:200

4 WALDSAUM



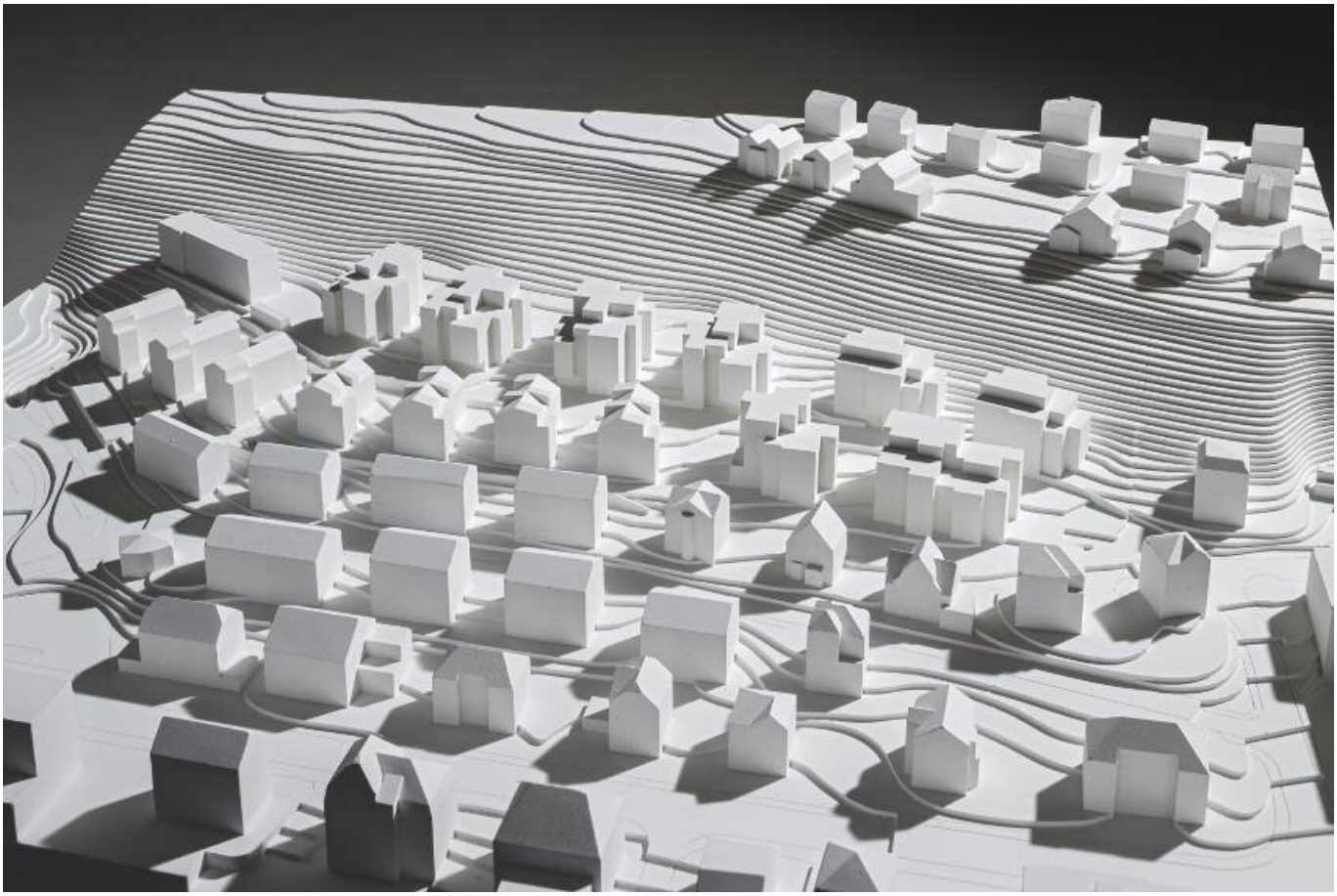


TYP 2: MAIHOFHALDE 15 1:100



TYP 1: MAIHOFMATTE 18 1:100

6 MAIKÄFER



4. Rang / 4. Preis (CHF 16’000 exkl. MwSt.)

Bachelard Wagner Architekten
Aeschenvorstadt 57, Basel
Projektbearbeitung:
Hervé Doutaz, Manuel Hauser, Jennifer Gend

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau
Hardstrasse 69, Zürich
Projektbearbeitung:
Svenja Oehlerking

6 MAIKÄFER

Beschrieb MAIKÄFER

Die Projektverfasser ergänzen die bestehenden Zeilenbauten des Planungsgebiets mit acht individuell geformten Neubauten und erlangen damit eine ausgewogene Verdichtung der heutigen Siedlung. Diese punktförmig organisierten Bauvolumen reagieren mit Staffelungen und Gliederungen auf die jeweiligen räumlichen Gegebenheiten und respektieren die Topografie des Ortes. Dem Anspruch der Verfasser, «die Siedlung in ihrer städtebaulich, offenen Struktur zu erhalten», wird auch im Umgang mit den Erweiterungsbauten entsprochen. Ein grosser Freiraum hin zum Wesemlinwald wird durch die generelle Konzentration der Bauvolumen im nördlichen Bereich des Perimeters erreicht. Dieser ergänzt und erweitert die regelmässigen Zwischenräume der Bauvolumen innerhalb der Siedlung. Trotz der expliziten Quertransparenz der Bebauung vermag jedoch die erarbeitete Qualität des rückwärtigen Raumes nur wenigen Wohneinheiten direkt zu dienen.

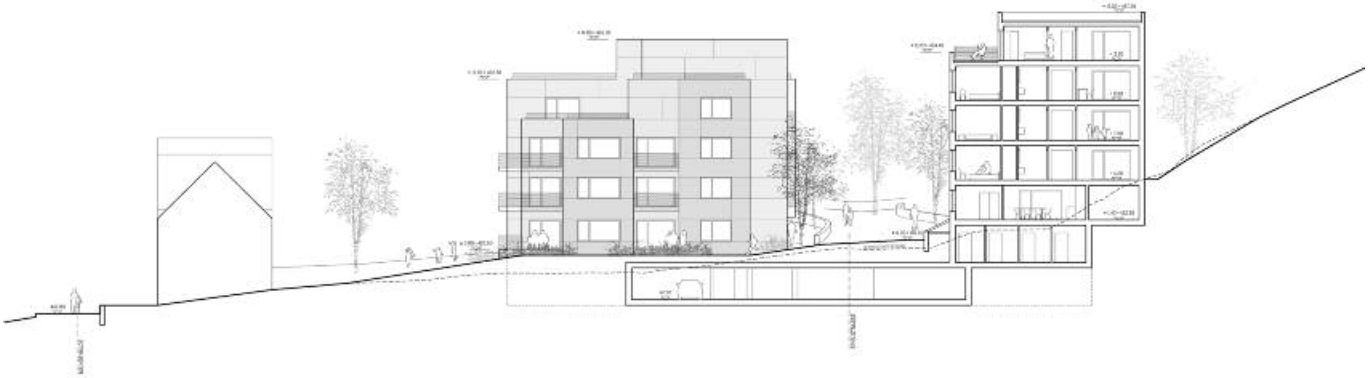
Eine als Spielstrasse gestaltete Achse im Zentrum der beiden Gebäudezeilen bildet das neue Herzstück der Siedlung. Sowohl die Neubauten als auch die sanierten Einheiten werden über diese sorgfältig dimensionierte Zone erschlossen. Speziell die Lage und die Ausformulierung der Hauseingänge und der gemeinschaftlich genutzten Räume in den Sockelgeschossen der Gebäude A bis D versprechen eine qualitätsvolle Belebung des Ortes. Entgegen dem schlüssigen Umgang mit dem gewachsenen Terrain im südlichen Bereich der Siedlung vermag die Höhenlage der Spielstrasse gegenüber den sanierten Bauten nicht zu überzeugen. Zu gross sind die Höhendifferenzen und zu klein scheinen die Abstände zwischen den Wohnungen und dem halböffentlichen Raum. Am Beginn der Spielstrasse wird die Einstellhalle erschlossen. Diese verbindet die Häuser E und G unterirdisch, was den Bauablauf negativ beeinflussen kann.

Die punktuelle Typologie der Neubauten schafft die Voraussetzung für mehrfach orientierte Wohnungen. Ein vielfältiges Angebot individueller Wohneinheiten wird vom Verfasser erarbeitet. Halbgeschossig organisierte Erschliessungskerne und sorgfältig erarbeitete orthogonale Raumsysteme zeichnen die Wohnungen aus. Über systembedingt introvertierte aber grosszügig bemessene Eingangsbereiche werden die einzelnen Raumgruppen erschlossen. Die Qualitäten der Hauptwohnräume sind hinsichtlich der teilweise unverständlich disponierten Küchen sehr unterschiedlich. Die Typologie vermag im Bereich der Häuser E nicht zu überzeugen. Die einseitige Orientierung der Wohnräume in Hangrichtung und die problematische Lage der Aussensitzplätze hinsichtlich der Topografie wirken beengend.

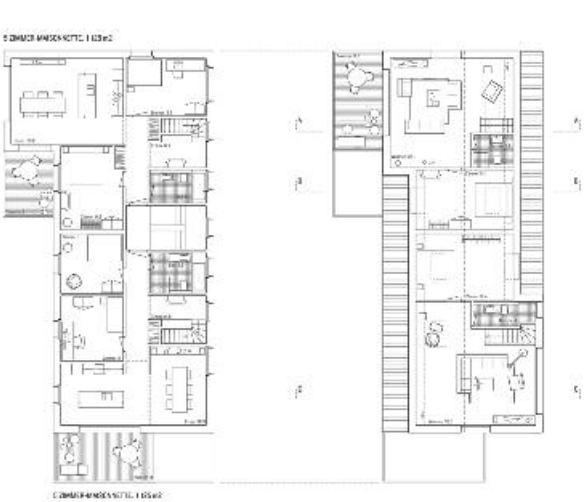
Mit je zwei Anbauten, talseitig gegen Westen und hangseitig gegen Norden, werden die Regelgeschosse der Erweiterungsbauten umgestaltet und strukturell angemessen verändert. In den beiden obersten Geschossen werden 5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen erarbeitet. Die bestehenden Schrägdächer werden ausgebaut und partiell vergrössert; eine volumetrisch zurückhaltende Verdichtung, die allerdings hinsichtlich der Benutzerfreundlichkeit der Raumabfolgen und der Wirtschaftlichkeit der Eingriffe Fragen aufwirft.

Der architektonische Ausdruck der Siedlung wird von der strukturellen Typologie der Neubauten geprägt. Mit vorfabrizierten Betonelementen werden die komplexen Gebäudeoberflächen umhüllt und vereinheitlicht. Es gelingt den Verfassern, innerhalb einer angemessenen Siedlungsstruktur charismatische Gebäudetypen zu entwerfen. Diese vermögen die wirtschaftlichen und gemeinschaftlichen Anliegen der Aufgabenstellung jedoch nur teilweise zu widerspiegeln.

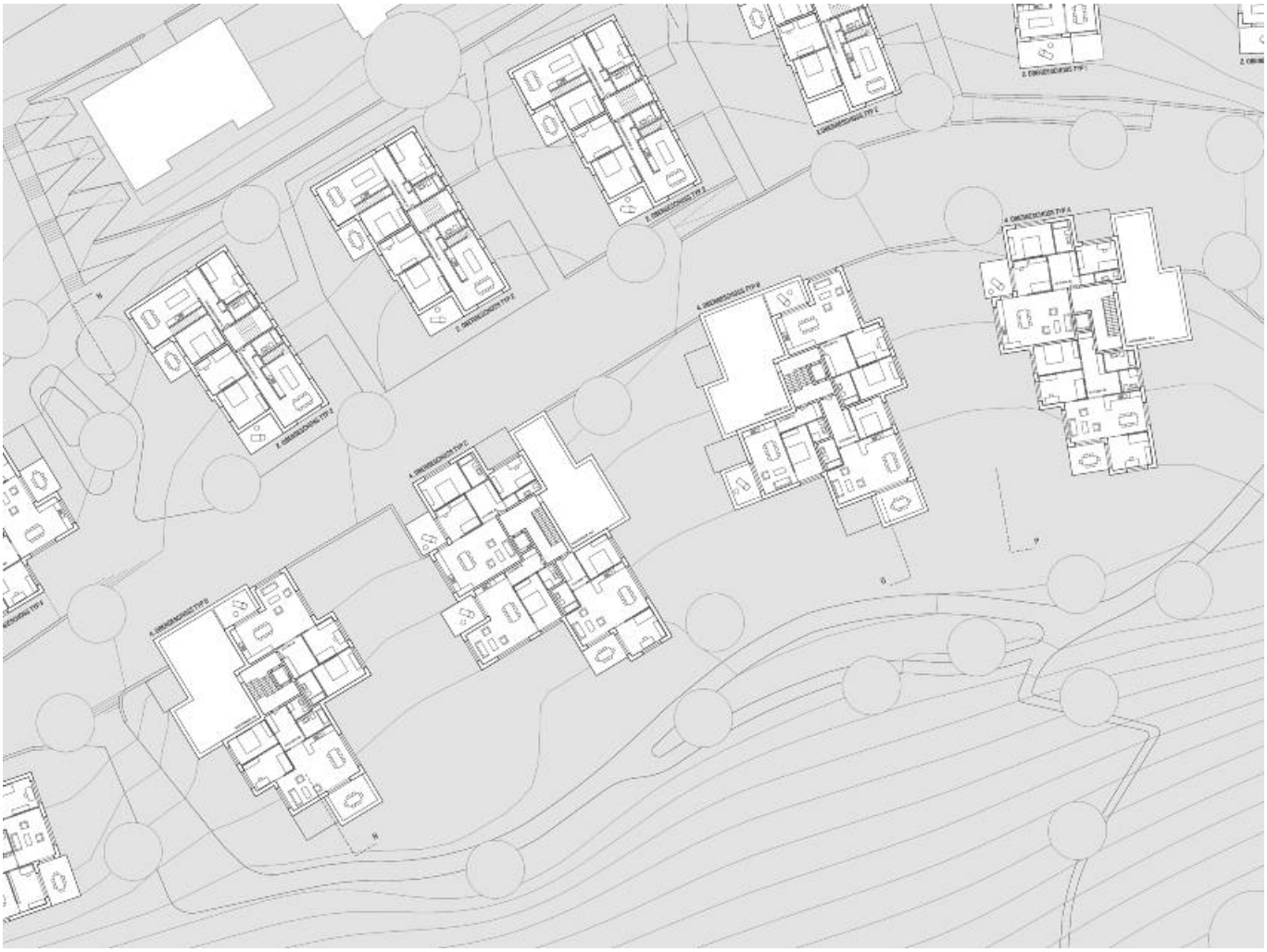
6 MAIKÄFER



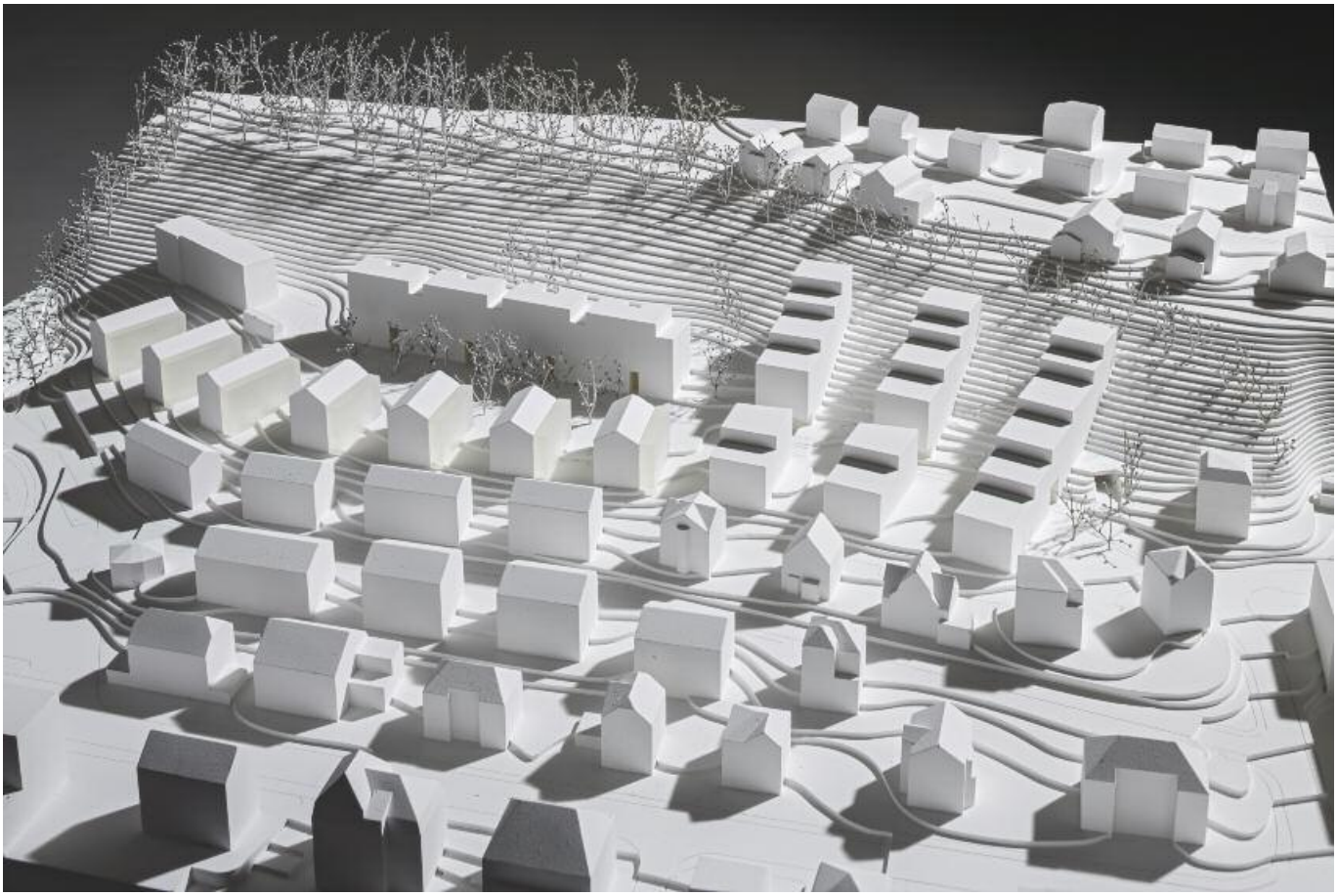
6 MAIKÄFER



6 MAIKÄFER



1 MAI – HOF



MMJS Jauch-Stolz Architekten AG
Martin+Monika Jauch-Stolz, dipl. Architekten ETH SIA
Inseliquai 10, Luzern
Projektbearbeitung:
Thomas Grolimund, BA Arch. RIBA
Monika Jauch-Stolz, dipl. Arch. ETH SIA
Martin Jauch, dipl. Arch. ETH SIA
Ralf Jauch, stud. Arch.

freiraumarchitektur GmbH
Neustadtstrasse 7, Luzern
Projektbearbeitung:
Désirée Stalder, Landschaftsarchitektin BSc FH

1 MAI – HOF

Beschrieb MAI – HOF

Die städtebauliche Konzeption sieht zwei unterschiedliche Typologien vor: einen freistehenden, Nord-Süd orientierten Block und drei abgetreppte, in Ost-West-Richtung orientierte Zeilen. Diese Aufteilung in zwei aus der Setzung logisch entwickelten Typologien führt zu einer willkürlichen Aufteilung der Siedlung in zwei sehr unterschiedliche Bereiche, wobei ein verbindendes Element oder ein übergreifendes Thema nicht zu erkennen sind. Die Ausbildung der westlich gelegenen Zeilen als terrassierte Gebäude ist im Umgang mit der Topografie zwar verständlich, sie führt aber ein fremdes, weitgehend beziehungsloses Bebauungsmuster ein. Die Ausbildung eines monumentalen Tores wirkt ebenfalls fremd und ist der Siedlung nicht angemessen. Eine rollstuhlgängige Erschliessung der oberen Wohneinheiten wäre nur mit grossem Aufwand zu erreichen. Zudem gelingt die Einbindung in die Topografie hier in wesentlichen Teilen nicht; gewisse Wohnungen weisen sehr problematische Belichtungsverhältnisse auf.

Dem Projekt gelingt es nur andeutungsweise, der Siedlung eine neue freiräumliche Mitte zu verleihen. Diese fokussiert zu stark auf den hangparallelen Gebäudekörper und vernachlässigt die angrenzenden «Strassenräume». Durcharbeitung und Setzungen von Aussenraumstrukturen (z.B. Nutzgärten) vermögen nicht zu überzeugen.

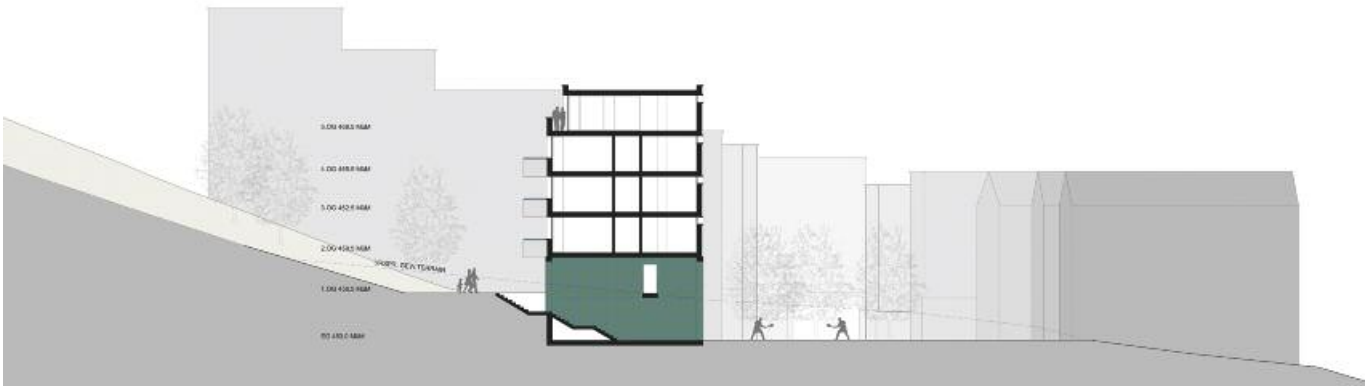
Auch der vorgeschlagene architektonische Ausdruck lässt eine Auseinandersetzung mit der bestehenden Bebauung vermissen. Sowohl die verputzte Aussendämmung als auch ihre Veredelung mit Majolikaelementen überzeugen in ihrer Gesamtwirkung nicht. Die Ausarbeitung der Neubaugrundrisse bleibt im Schema stecken; die Erweiterung der bestehenden Bauten mit an die Längsfassaden angelagerten Schichten führt trotz grossem Aufwand nur zu einem geringen Mehrwert.

Zum Thema der Nachhaltigkeit der erneuerten Siedlung werden nur pauschale Angaben zum Energiestandard gemacht. Zur sozialen Nachhaltigkeit würden sicher die aussenräumlichen Angebote (Quartierplatz, Gemüsegarten) beitragen, auch hier sind die Angaben aber sehr allgemein gefasst. Auch die Visualisierung kann keine angemessene Stimmung dieser Aussenräume vermitteln.

Die Vorgaben der erwarteten Anzahl Wohnungen werden nur knapp erreicht. Die aufwändige Erstellung der abgetreppten Zeilen im Westen beeinträchtigt die Wirtschaftlichkeit des Projekts.

Das Projekt «MAI-HOF» ist in seiner Grunddisposition problematisch. Die architektonischen und konstruktiven Nachweise wirken schematisch und können der anspruchsvollen Fragestellung nur in Teilen gerecht werden.

1 MAI – HOF



4 1/2
NF 106

3 1/2
NF 76

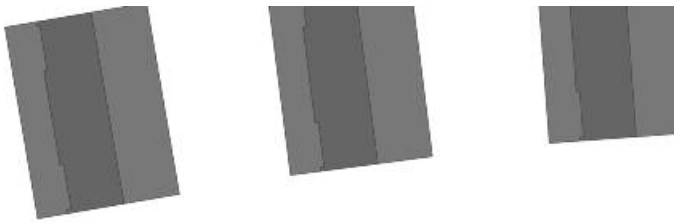
3 1/2
NF 75

3 1/2
NF 73

3 1/2
NF 77

4 1/2
NF 86

1 MAI – HOF



3 CAPRA GRIGIA

Huber Waser Mühlebach GmbH
Dipl. Architekten ETH SIA
Neustadtstrasse 7, Luzern
Projektbearbeitung:
Thom Huber, Claudio Waser, Claudia Mühlebach,
Deborah Wyss, Thomas Toffel, Anh Patrick Tran

Koepflipartner Landschaftsarchitekten BSLA
Neustadtstrasse 3, Luzern
Projektbearbeitung:
Stefan Koepfli, Anna Sarroca

3 CAPRA GRIGIA

Beschrieb CAPRA GRIGIA

Die von den Verfassern vorgeschlagene Situation wird von drei sehr unterschiedlichen Bebauungsmustern geprägt, welche in ihrer jeweiligen Lage verständlich sind, jedoch wenig miteinander gemein haben. Die Zeilenbauten werden senkrecht zum Hang um eine Raumschicht erweitert, ohne in die bestehende Struktur einzugreifen. Mit dieser volumetrischen Verbreiterung kommt das Dilemma der Verfassenden insofern zum Ausdruck, als die Raumschicht funktional eher zu schmal ist, die Zwischenräume als solche aber bereits kompromittiert werden. Noch augenfälliger leiden die Aussenräume bei den Punkthäusern. Hier resultieren schlauchartige Räume, welche nichts mehr mit dem Siedlungsgedanken der 1940er-Jahre zu tun haben. Die gewählte Gebäudetypologie bräuchte im Gegenteil auf Grund ihrer Allseitigkeit deutlich grössere Zwischenräume als die Zeilenbauten. Die Proportionen als Abfolge von Gebäuden entlang der Maihofhalde wirken fremd und vermögen nicht zu überzeugen. Auch sind die Grundrisse in diesem Haustyp sehr schematisch entwickelt und werfen Fragen auf bezüglich der flächenäquivalenten Ausformulierung der Wohn-/Essbereiche bei den Familienwohnungen, respektive Einpersonenhaushalte. Die gesuchte Anbindung an die vorhandenen, villenähnlichen Gebäudetypen kann, nicht zuletzt auch aufgrund der mächtigen Volumetrie, nicht gelingen.

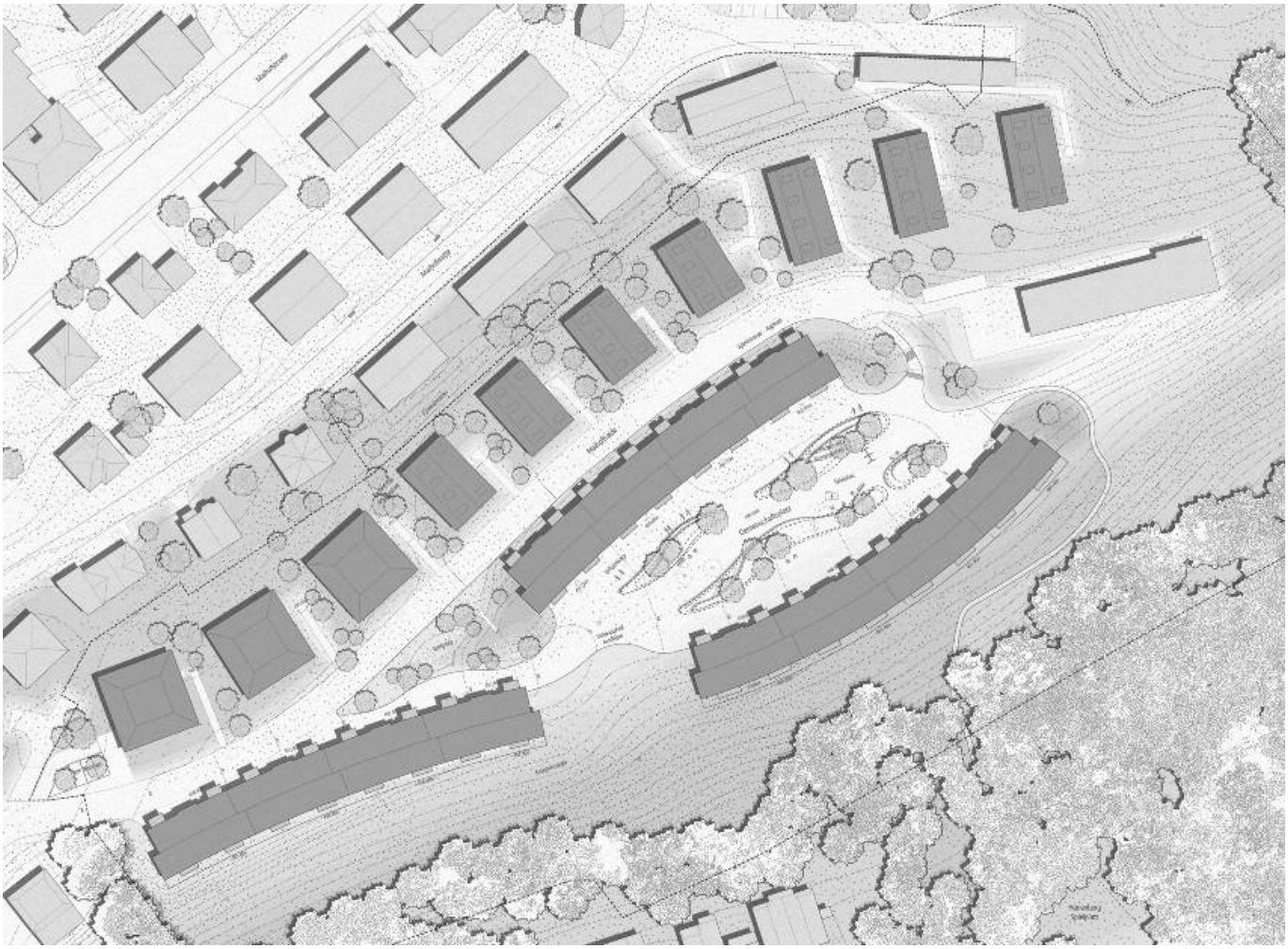
Das grösste Potential des Projektes liegt in der ortsbaulichen Setzung des Neubauteils oberhalb der Maihofhalde. Die leicht geschwungenen, feinen Zeilenbauten folgen selbstverständlich den Bedingungen des Terrains und generieren einen wohlproportionierten Binnenraum. Seiner zentralen Lage und Bedeutung entsprechend, werden sämtliche Wohnungen folgerichtig aus diesem erschlossen. Auf Eingangsniveau vermisst man allerdings Räume oder Nutzungen, welche diesen Aussenraum charakterisieren könnten, sodass seine Attraktivität noch nicht ganz augenfällig wird. Dies ist umso problematischer, als der untere Zeilenbau die bestehende Siedlung komplett von diesem zentralen Siedlungsraum abschneidet und er für die Gesamtüberbauung nicht zum Tragen kommt. Somit entbehrt er auch einer übergeordneten, identitätsstiftenden Funktion.

Die Wohnungen in den Zeilenbauten sind sorgfältig und interessant entwickelt. Besonders charmant ist die räumliche Zäsur zwischen Wohn- und Essküchenbereich.

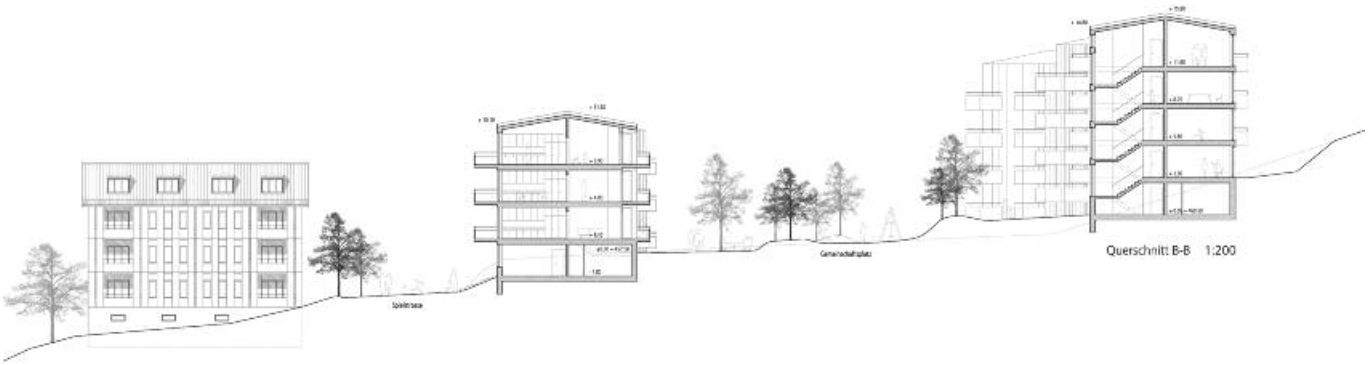
Der konstruktive Vorschlag des verputzten Einsteinmauerwerks ist grundsätzlich gut vorstellbar. Der gestalterische Ausdruck mit der vertikalen Gliederung wirkt schematisch und strahlt trotz geringer Geschossigkeit wenig Atmosphäre aus. Aufgrund der niedrigen Anzahl Geschosse der Neubauzeilen dürfte das Projekt, trotz geringer Eingriffstiefe im Erweiterungsteil im Mittelfeld der Wirtschaftlichkeit liegen.

Das Projekt fasziniert durch seine poetische Linienführung der Zeilenbauten im Neubauteil und dem präzise formulierten Siedlungsraum. Leider bleibt dieser ausschliesslich den Bewohnern des Neubauteils vorbehalten und vermag keine integrierende Wirkung zu entfalten. Entsprechend isoliert bleiben die restlichen Bauten der Siedlung.

3 CAPRA GRIGIA

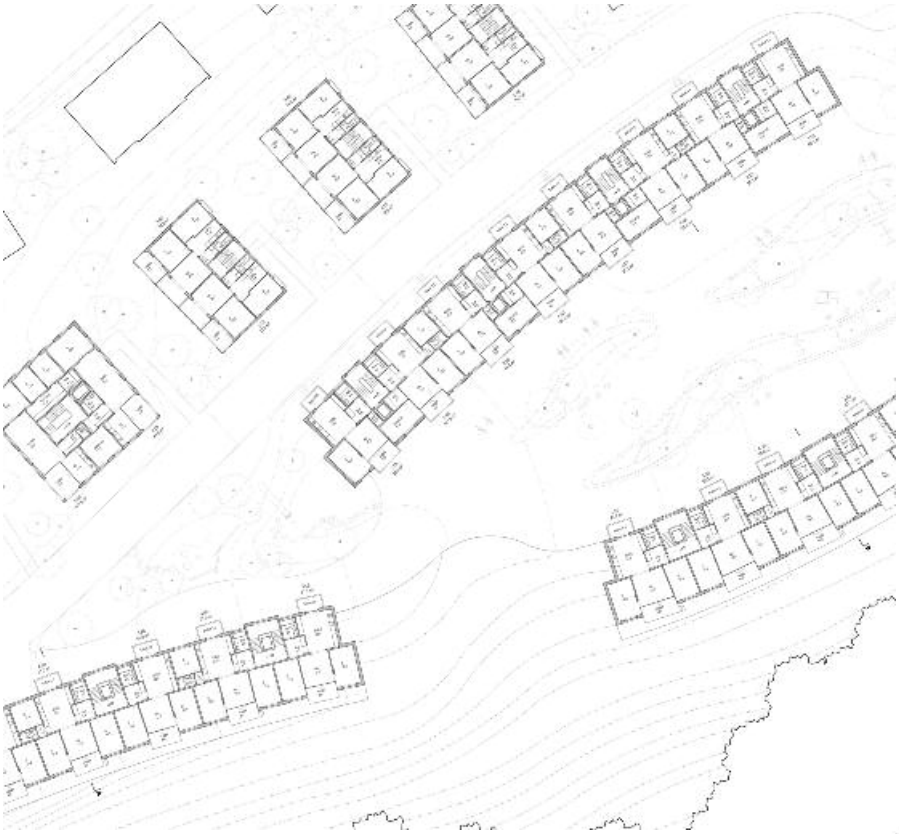


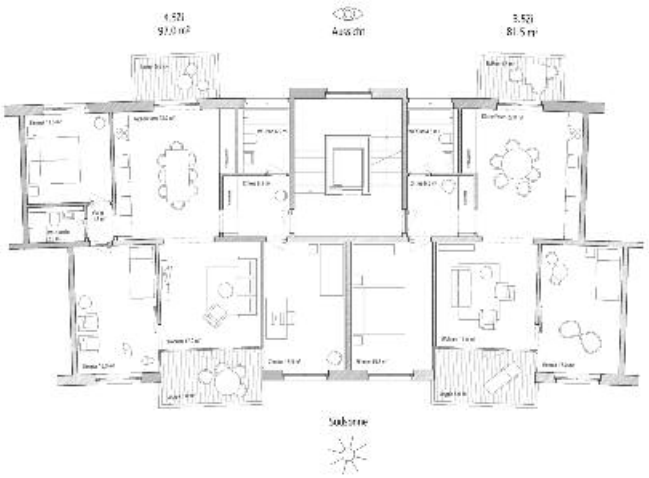
Längsansicht C-C 1:200

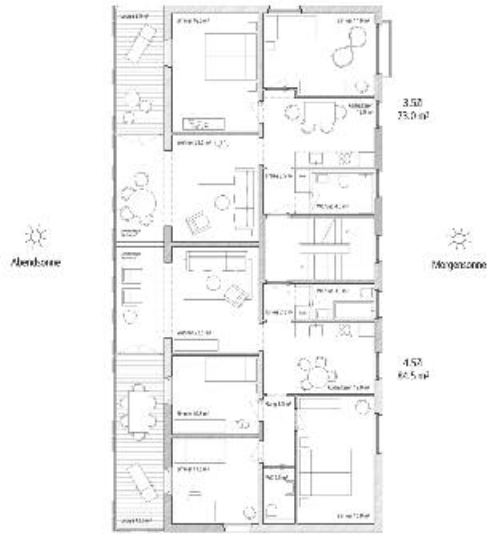


Querschnitt B-B 1:200

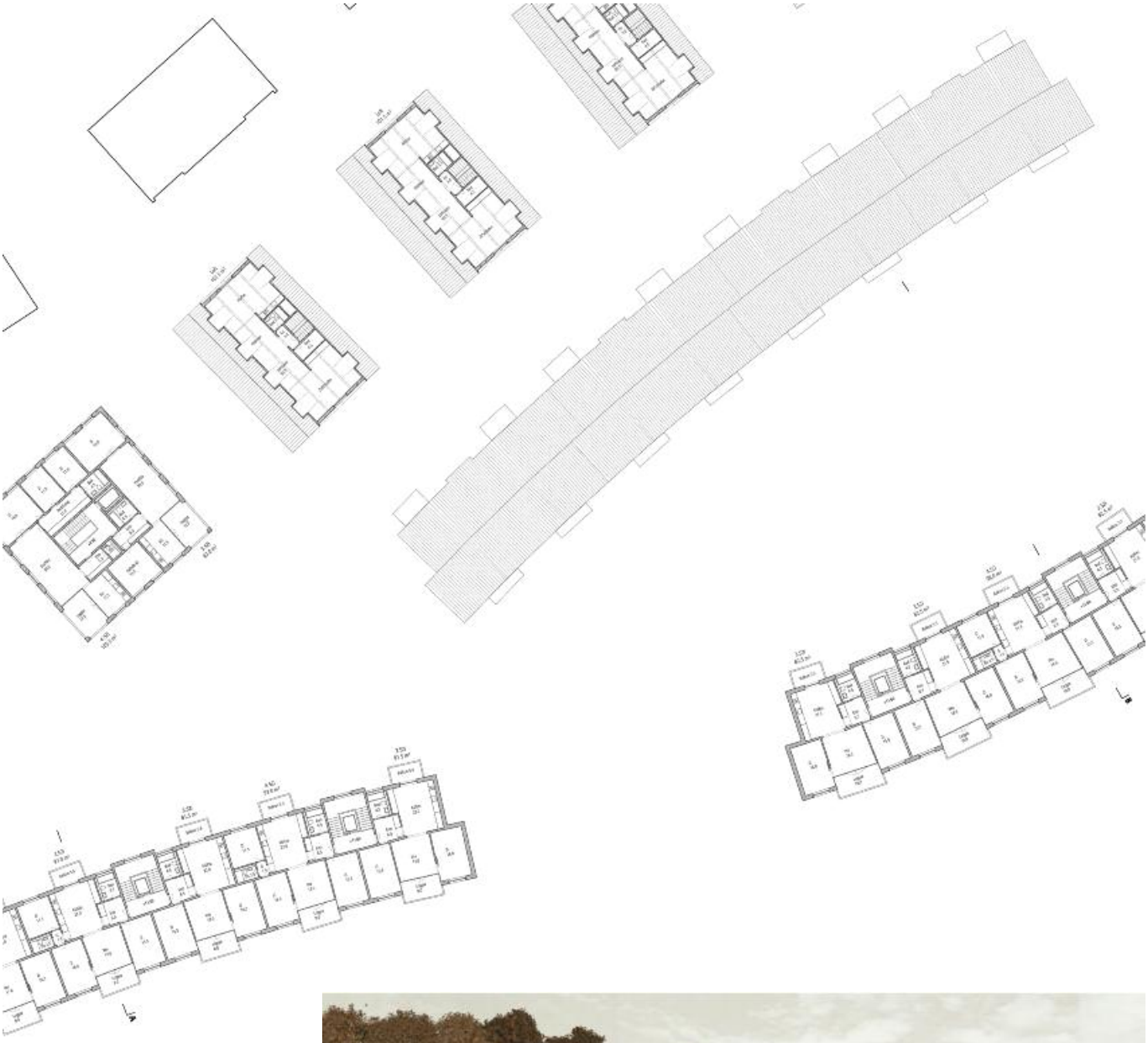
3 CAPRA GRIGIA



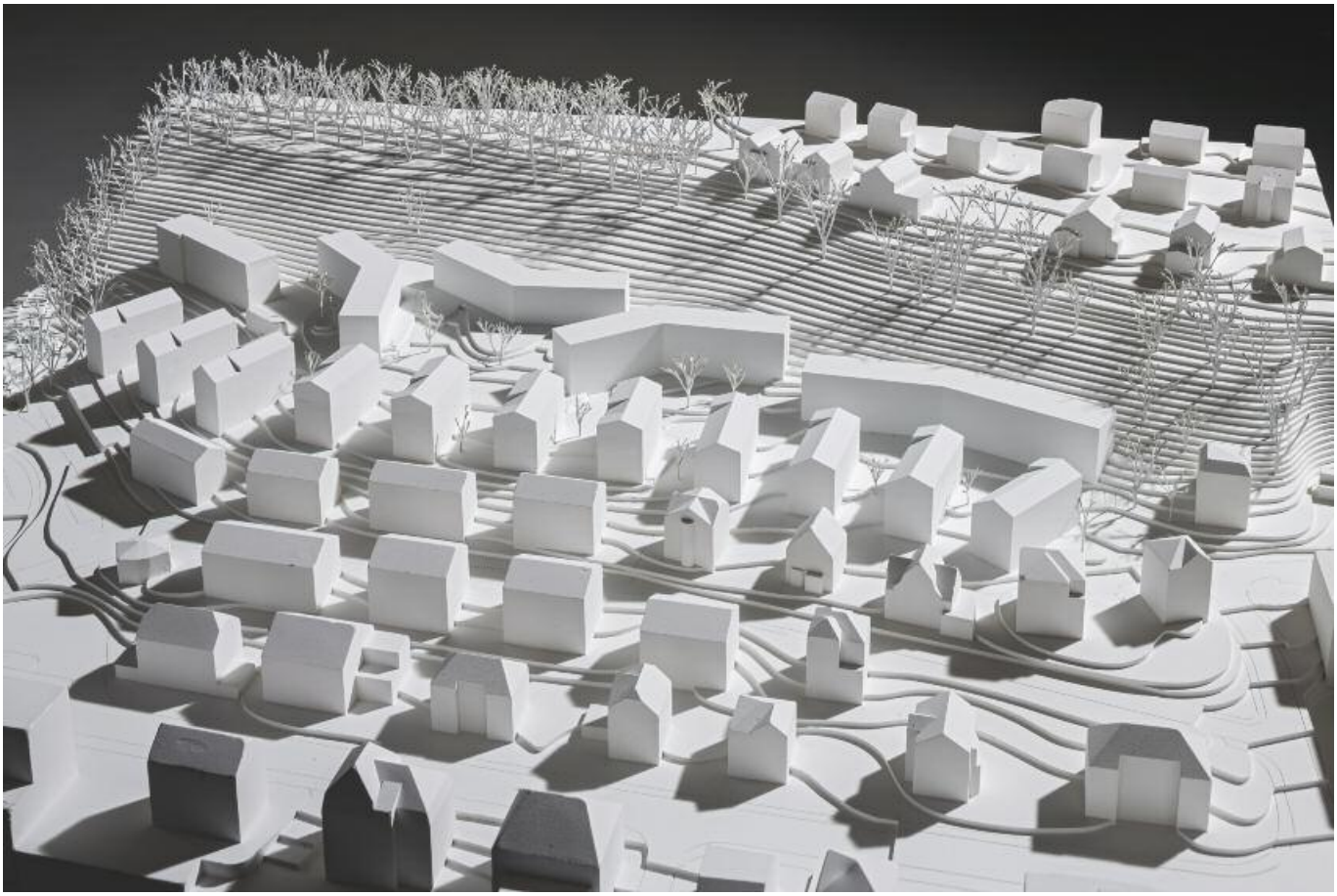




3 CAPRA GRIGIA



5 **Winkelried**



Dorji Sigrist Dipl. Architekten FH ETH
Geissensteinring 10, Luzern
Projektbearbeitung:
Manuela Studer, Nikolina Markos, Tashi Dorji, Marc Sigrist

Beglinger + Bryan
Landschaftsarchitektur
Herdernstrasse 63, Zürich
Projektbearbeitung:
Lilith Schaffer, Jeremy Bryan, Jonas Beglinger

5 Winkelried

Beschrieb Winkelried

Die innere Erschliessungsstrasse wird zum Anlass genommen, zwei Bebauungstypen zu unterscheiden. Talseitig wird die Reihung paralleler, Ost-West orientierter Zeilen weitergeführt, am Fusse des markanten Geländeanstiegs werden vier grossformatige, geknickte Volumen gesetzt. Diese Wohnhäuser lösen weder das Versprechen ein, durch ihre Form und Stellung angemessene Aussenräume zu bilden, noch können die Verfasser glaubhaft belegen, dass ihre Ausrichtung für die Wohnungen Vorteile bringen würde. Die Abfolge der unterschiedlichen Aussenräume lässt klare atmosphärische Qualitäten vermissen; die wenigen gestalterischen Zeichen vermögen qualitativ nicht zu überzeugen. Die Einbindung der Neubauten in die komplexe Topografie, vor allem am Siedlungseingang ist punktuell ungelöst. Ganz allgemein wird eine angemessene landschaftsarchitektonische Bearbeitungstiefe vermisst.

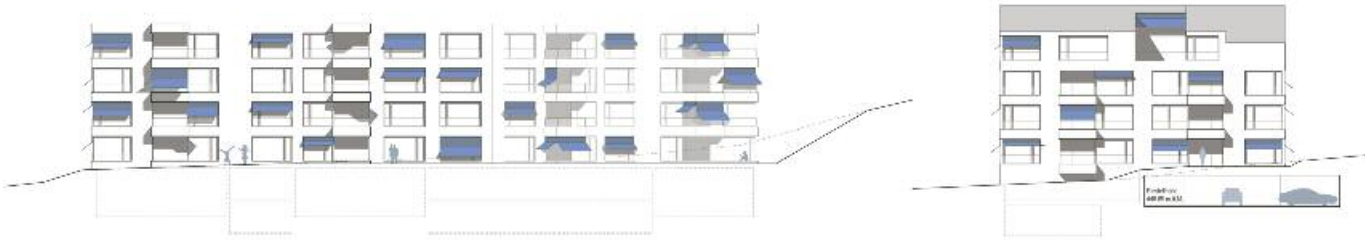
Die Verwendung der gleichen, nur leicht modifizierten Grundrisse für alle Lagen und Ausrichtungen führt zu schematischen Wiederholungen. Selbst an den freien Stirnfassaden reagieren die Wohnungsgrundrisse kaum. Auch der architektonische Ausdruck der Gebäude lässt eine Auseinandersetzung mit dem Bestand und der aussergewöhnlichen Situation vermissen. Die Ergänzung der bestehenden Wohnbauten an den Köpfen ist angemessen, allerdings sind die Modifikationen an der bestehenden Aussenwand und im Dachbereich aufwändig. Die architektonische Erscheinung der erneuerten Häuser ist unangemessen und trägt den Qualitäten des Bestands kaum Rechnung.

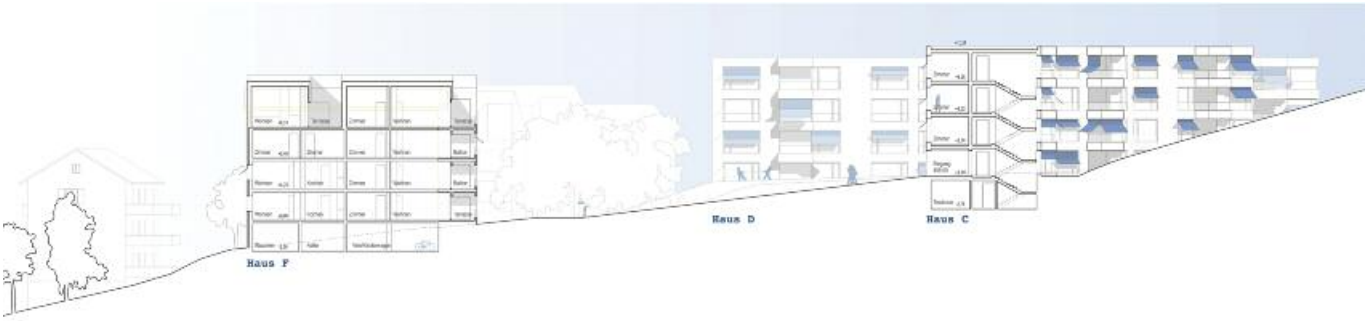
Zum Thema der Nachhaltigkeit der erneuerten Siedlung werden keine über die üblichen energetischen Massnahmen hinausgehenden Vorschläge unterbreitet. Insbesondere fehlen Ideen zur sozialen Nachhaltigkeit.

Die Vorgaben der erwarteten Anzahl Wohnungen werden übertroffen. Die mangelhafte Qualität der Wohnungen lässt aber trotzdem keine gute Wirtschaftlichkeit des Projekts erwarten.

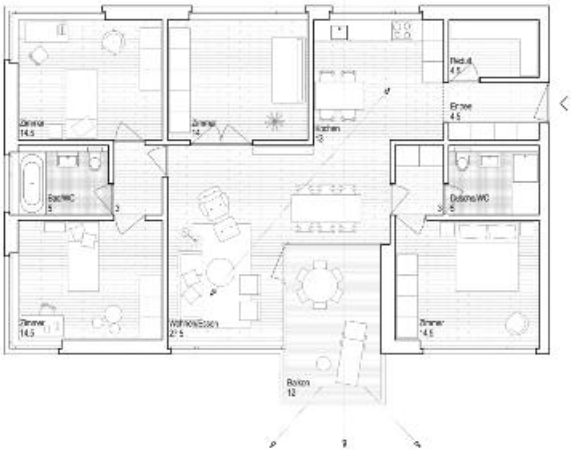
Das Projekt «Winkelried» schlägt eine durchaus interessante Differenzierung der Bebauungsmuster vor. Die Ausarbeitung des Projekts kann aber den Nachweis nicht erbringen, dass sich dieses Konzept zu einer architektonisch wie auch freiräumlich wertvollen und nachhaltigen Siedlung weiter entwickeln liesse.

5 Winkelried

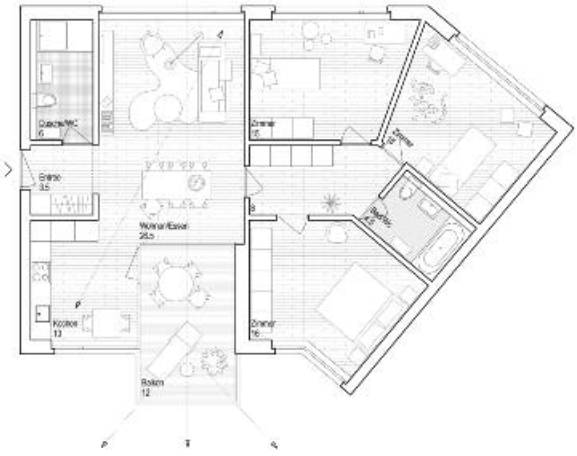




5 Winkelried



Haus A - 5.5 Zimmerwohnung 1:100, 122 m2



Haus B,C,D - 4.5 Zimmerwohnung 1:100 104.5 m2

3.5 Zimmerwohnung 80 m2 3.5 Zimmerwohnung 80 m2

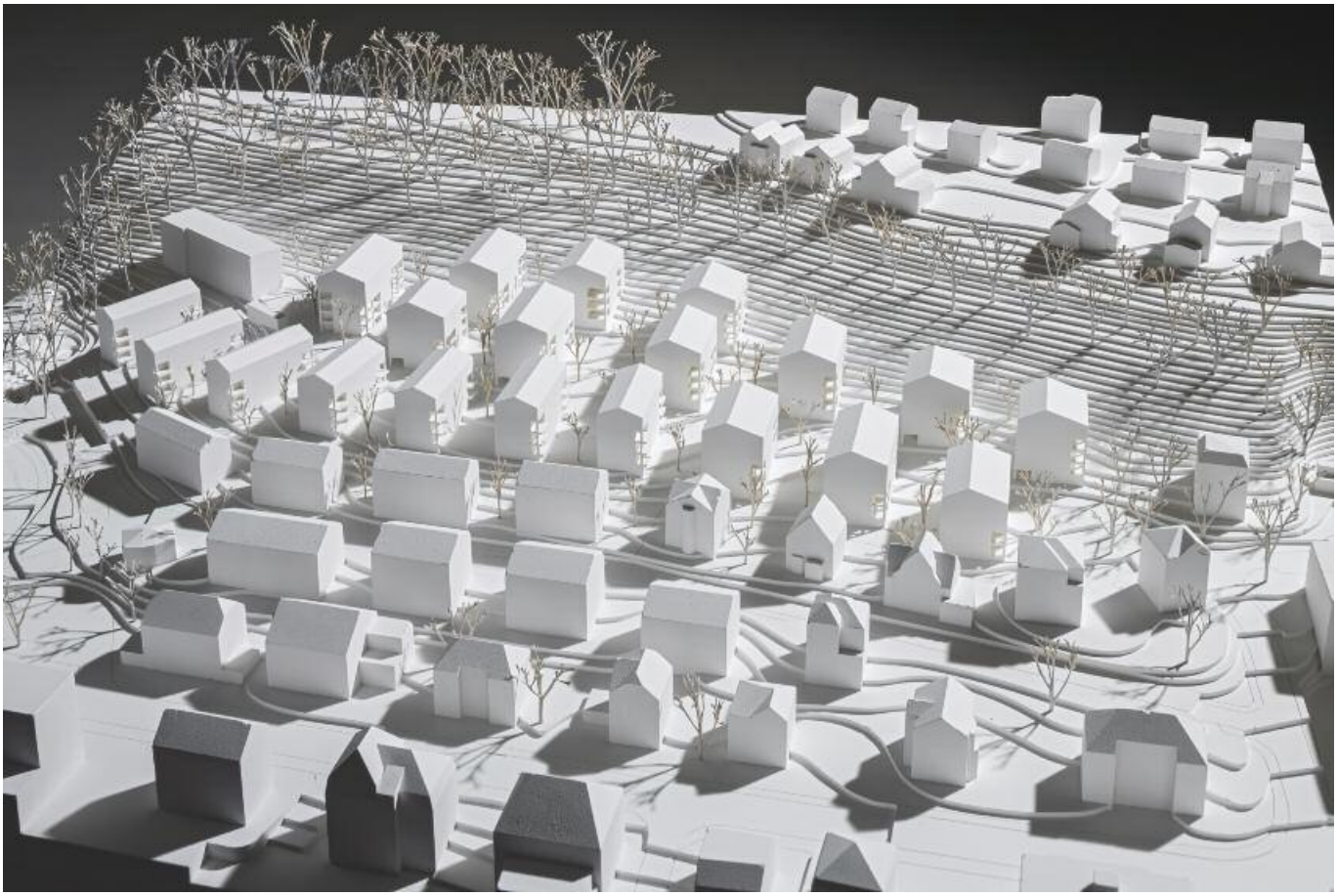
Grundriss 1.+ 2.Obergeschoss 1:200

4.5 Maisonettew. 108 m2 3.5 Zimmerwohnung 84.5 m2

Grundriss 2.Obergeschoss 1:200

5 Winkelried

8 Wohnquartier «Obermaihof»



Schärli Architekten AG
Fluhmattweg 6, Luzern
Projektbearbeitung:
Thomas Waser, Stefan Scheimaier, Nikolaos Nikolis,
Rafael Oldani, Jens Bernhardt;
Daniel Kaufmann (Hans Abicht AG, Zug), Energiekonzept

Appert Zwahlen Partner AG
Landschaftsarchitekten BSLA
Zugerstrasse 4, Cham
Projektbearbeitung:
Erich Zwahlen, Karin Meissle

8 Wohnquartier «Obermaihof»

Beschrieb Wohnquartier «Obermaihof»

Ausgehend von einer breit angelegten Analyse des Umfeldes schlagen die Verfasser eine vereinheitlichende neue Bebauungsstruktur vor. Mit den sieben aufgestockten Erweiterungsbauten und den 13 Neubaukörpern – ebenfalls mit Satteldächern – entsteht eine dichte, fast dorfartige neue Siedlung mit einem starken inneren Zusammenhang. Die vier- bis fünfgeschossigen Neubaukörper sind, ihrer jeweiligen Lage entsprechend, in Länge und Tiefe variiert. Dadurch entsteht ein durchgehend zusammenhängender, quasi homogener aber durch Topografie und Gestaltung stark fragmentierter Aussenraum, der nur an einer Stelle eine Ausweitung zu einem angedeuteten Platz erfährt. Adressbildung und Orientierung innerhalb der Siedlung sind dadurch zum Teil erschwert. Klare Zuordnungen und die damit möglichen Nutzungen sind äusserst schwierig und entsprechend aufwändig formuliert, aber wenig überzeugend dargelegt; sie wären aber dringend nötig, um den Sprung über problematisches Abstandsgrün hinaus zu schaffen.

Die konsequente Ausbildung aller Neubauten als Zweispänner lässt überall eine dreiseitige Orientierung der unterschiedlichen Wohnungen zu. Die zusätzliche Anreicherung mit den zweigeschossig eingeschnittenen Lufträumen in der Kombination mit den Balkonen ist darum nicht verständlich und führt auch architektonisch zu einem überforcierten Ausdruck. Ausgehend von einer identischen inneren Schichtung von Zimmern (Ostseite), innerem Kern und Küche/Wohnbereich (Westseite) entsteht ein reichhaltiges Angebot unterschiedlich variierter Wohnungen. Die Proportionierung ist aber nicht überall überzeugend (schmale Korridore, lineare Küchen im Durchgangsbereich). Im Erweiterungsteil werden die Gebäude stirnseitig ergänzt und im Dienste der Vereinheitlichung mit den Neubauten architektonisch stark überformt. Dazu sind aber starke Eingriffe in den Bestand notwendig.

Durch die hohe Zahl von Baukörpern und die im Vergleich geringe Zahl Wohnungen ist die Wirtschaftlichkeit des Projektes stark unterdurchschnittlich.

«Wohnquartier Obermaihof» ist ein sehr weitgehend bearbeiteter Vorschlag, der eine neue Siedlung zeigt, aber letztlich zu stark im Bild der fast dorfartigen Struktur verhaftet bleibt. Die Disposition und Nutzbarkeit der Aussenräume überzeugen nicht. Der Umgang mit dem Erweiterungsteil und der architektonische Ausdruck wirken zu stark forciert. Die Wohnungen sind nicht durchgehend überzeugend.

8 Wohnquartier «Obermaihof»

8 Wohnquartier «Obermaihof»

8 Wohnquartier «Obermaihof»

Impressum

Redaktion
Pius Wiprächtiger, Luzern

Visuelle Gestaltung
Tino Küng, Emmenbrücke

Modellfotos
Stefano Schröter, Luzern

Druck
UD Medien AG, Luzern

Herausgeberin
abl allgemeine baugenossenschaft luzern
Luzern, November 2014