

---

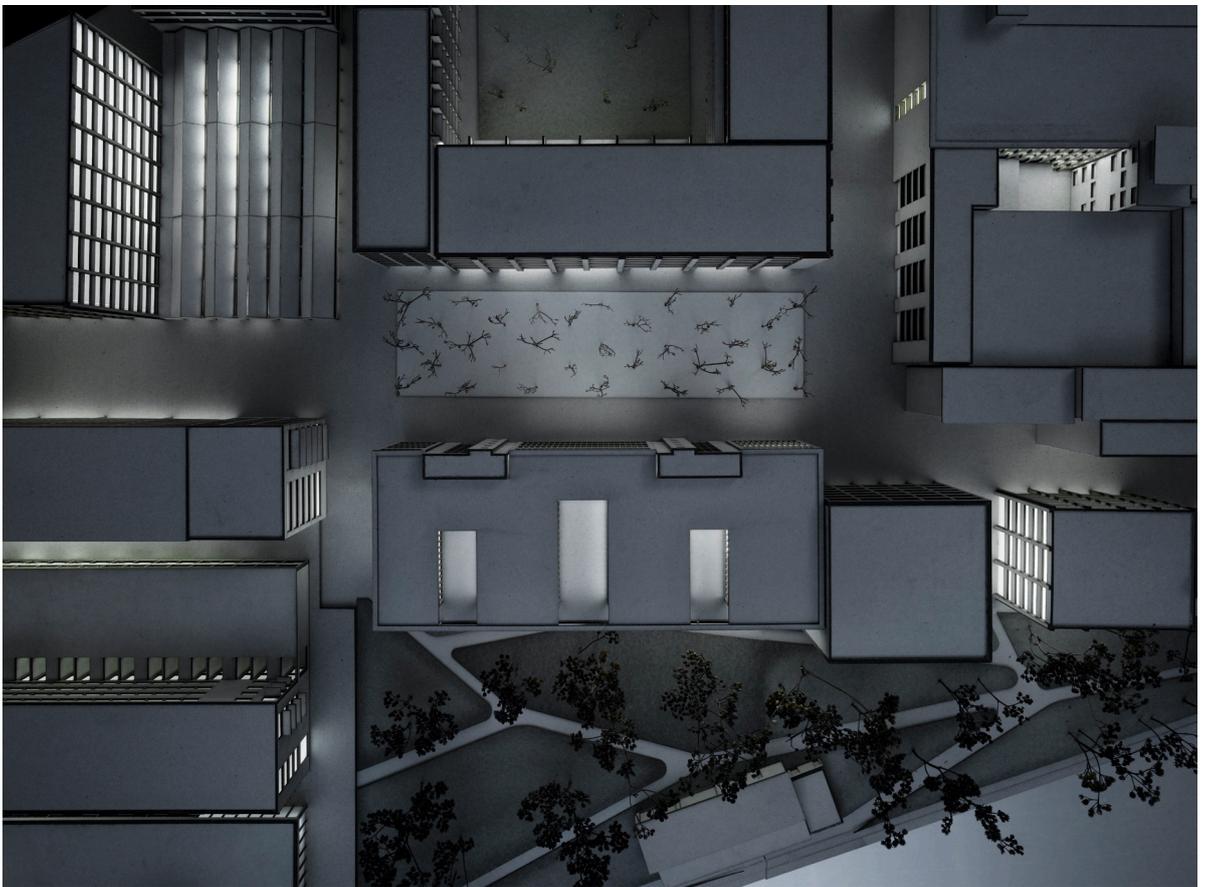
# Viscosistadt

## Bebauungsplan

---

Leitbild: Architektur und Freiraum vom 17. Dezember 2012

---



---

Vom Gemeinderat Emmen zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet am 27. Februar 2013.  
Revidiert gemäss Planerausschuss vom 07. Oktober 2013.

## **„Viscosistadt“ – Leitbild: Architektur und Freiraum mit Gehölzliste**

---

Teil 1 Leitbild: Architektur

Teil 2 Leitbild: Freiraum

Teil 3 Gehölzliste

# EM2N

Mathias Müller | Daniel Niggli  
Architekten AG | ETH | SIA | BSA

Josefstrasse 92  
CH-8005 Zürich

T +41 (0)44 215 60 10  
F +41 (0)44 215 60 11

[em2n@em2n.ch](mailto:em2n@em2n.ch) | [www.em2n.ch](http://www.em2n.ch)

## Inhaltsverzeichnis

---

1	Städtebauliches Konzept	3
1.1	Herleitung und übergeordnete Idee	3
1.2	Städtebauliche Strategie	4
1.3	Differenzierungskonzept: Gebäudevielfalt und Höhenvielfalt	6
1.4	Denkmalschutz	7
1.5	Nutzungsverteilung	7
1.6	Freiräume	8
2	Bebauungsplan	9
3	Architektonische Prinzipien der alten und neuen Gebäude	9
3.1	Vor- und Rücksprünge	10
3.2	Differenzierte Höhenentwicklung	10
3.3	Masstäblichkeit und Körnigkeit der Baukörper	11
3.4	Vielfalt, Materialität und Gliederung der Fassaden	13
3.5	Denkmalschutz	14
4	Katalog der Baubereiche	15
4.1	A	16
4.2	B	18
4.3	C	20
4.4	D	22
4.5	E	24
4.6	F	26
4.7	F	28
4.8	H	30
4.9	I	32
4.10	J	34

## 1 Städtebauliches Konzept

---

### 1.1 Herleitung und übergeordnete Idee

---

#### 1.1.1 Bisherige Stadtentwicklung

Emmenbrücke verzeichnet seit der Industrialisierung eine stetig wachsende Bevölkerungsentwicklung. Im Zuge der Automobilisierung und des Ausbaus des S-Bahn-Netzes ergaben sich starke Entwicklungsschübe. So ist Emmen beinahe unbemerkt in die Grössenordnung von Städten wie Zug, Rapperswil-Jona oder Sion vorgestossen. Diese Entwicklung fand jedoch räumlich keine Entsprechung. Anstelle einer konzentrierten urbanen Siedlungsentwicklung bildeten sich dezentrale Schwerpunkte wie der östlich liegende Dorfkern, die „Einkaufsmeile“ Gerliswilstrasse, die am Emmeufer „angespülten“ Industriebetriebe, das Verwaltungszentrum und die Shoppingcenter. So finden sich im gesamten Gemeindegebiet lose verstreute und weitgehend beziehungslose öffentliche Einrichtungen und Quartiere.

#### 1.1.2 Neues Altes Zentrum

In Emmenbrücke finden wir keine Altstadt und kein gewachsenes Zentrum vor. Auf dem Monosuisse-Areal herrscht jedoch eine durchaus urbane Atmosphäre mit gassenartigen Räumen in besterschlossener, zentraler Lage. Ein grosses Potential liegt zudem direkt nebenan: der Fluss Emme. Als Vergleich könnte die Stadt Winterthur dienen. Sie verfügt natürlich über ein historisch gewachsenes Zentrum mit Altstadt. Das zentral gelegene umgenutzte Sulzer Areal ist mittlerweile jedoch auch zu einem wichtigen Teil des Stadtzentrums geworden. Seine Identität wird durch urbane, platzartige Aussenräume, enge Gassen und die Integration von industriellen Strukturen gestärkt.



Abb.: Schwarzplan Emmenbrücke mit Emme

#### 1.1.3 Monosuisse – das Paestum Emmens

Das Industriekonglomerat auf dem Monosuisse-Areal besticht durch die Qualität seiner Bestandsstrukturen. Das Areal ist eine Stadt in der Stadt. Die Vielfalt der unterschiedlichen Volumina, Fassaden und Typologien erzeugt urban geprägte, äusserst differenzierte Stadträume. Diese

Grundanlage eignet sich hervorragend, um ausgehend vom heute schon Vorhandenem, in einer Serie von inkrementellen Schritten mitten in Emmen ein neues Zentrum entstehen zu lassen.

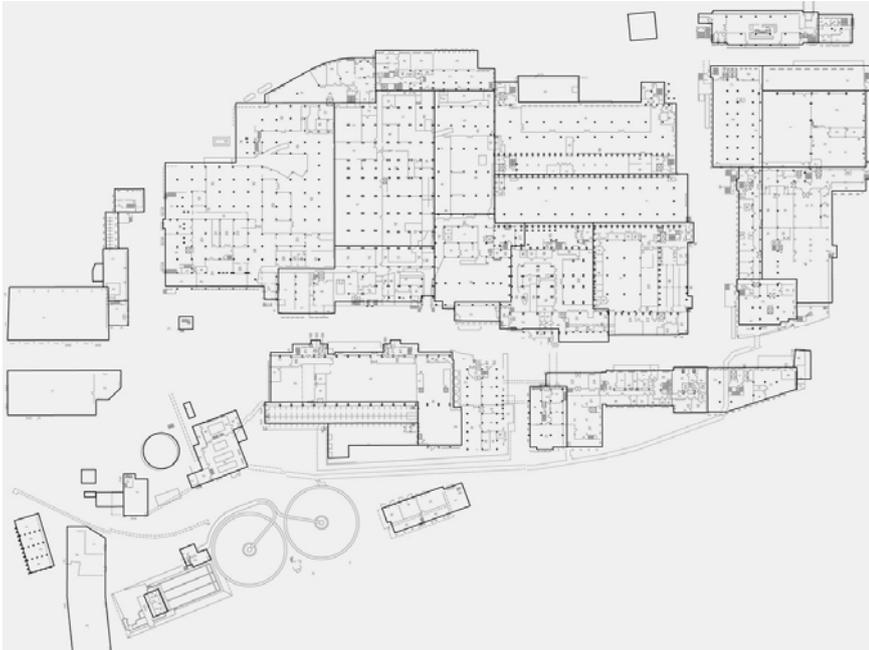


Abb.: Bestand Erdgeschoss Monosuisse-Areal

## 1.2 Städtebauliche Strategie

---

### 1.2.1 Zentrum aktivieren und vernetzen

Das zentral zwischen Emme und Bahnhof liegende Monosuisse-Areal hat mit seiner heute schon dichten und urbanen Struktur das Potential, Teil des zukünftigen Zentrums von Emmenbrücke zu werden. Mit seinen öffentlichen Räumen und seiner Durchlässigkeit vernetzt das Monosuisse-Areal die umgebenden Quartiere untereinander und mit dem neuen Bahnhof.



Abb.: Nutzungsverteilung Emmenbrücke

### 1.2.2 Stadt am Fluss

Emmen weist einen Mangel an öffentlichen Freiräumen auf und liegt heutzutage eher beziehungslos an der Emme. Das Monosuisse-Areal bietet nun die historische Chance, dies zu ändern. Hier, im zukünftigen Herzen von Emmenbrücke, kann die Emme zu einem Teil des Stadtraums werden. Ein qualitativvoller, parkartiger und naturnaher Flussraum bringt Emmenbrücke an seinen Fluss und wertet das Zentrum auf.



Abb.: Modellfoto „Stadt am Fluss“

### 1.2.3 Urbane Identität

Das Monosuisse-Areal ist stark von seiner industriellen Nutzung geprägt. Es ist einer der urbansten Orte in Emmenbrücke, eine eigentliche Stadt in der Stadt. Dieser industrielle Charakter schafft eine starke Identität. In dieser Einzigartigkeit des Areals liegt ein Potential, das unbedingt genutzt und weiterentwickelt werden sollte.



Abb.: Ortsbegehung am 20. Juni 2011

#### 1.2.4 Vielfalt

Eine Stärke des Areals ist seine grosse Vielfalt, sowohl in Bezug auf die Bautypologien, als auch im Bereich der Aussenräume. Kleine und grosse Bürogebäude, regalartig gestapelte, nutzungsneutrale Industriegebäude, Lagergebäude und Shedhallen werden mit Wohnbauten ergänzt und ergeben eine breitgefächerte Sammlung urbaner Bautypen. Die Aussenräume werden zu Stadtplätzen, Strassen und Gassen. Im Inneren der Bebauung entstehen ruhige Hofräume, während der parkartige Flussraum das Areal an die Emme bringt. In der Zusammenschau entsteht ein lebendiges Stadtquartier das mehr ist, als nur eine Ansammlung von Häusern oder eine Siedlung.



Abb.: Fotomontage „Urbanes Wohnen am wilden Flusspark“

#### 1.3 Differenzierungskonzept: Gebäudevielfalt und Höhenvielfalt

---

Das gewachsene Bauensemble aus unterschiedlich grossen und unterschiedlich hohen Häusern wird zum Ausgangspunkt für den städtebaulichen Transformationsprozess. Der Masterplan zeigt eine mögliche städtische Parzellierungsstruktur auf, die das gewünschte organische Weiterwachsen ermöglichen soll, um ein selbstverständliches Nebeneinander von Alt und Neu zu garantieren. An öffentlichen Strassen, Gassen und Plätzen liegen private Parzellen. Über die unterschiedliche Höhenentwicklung in den Baubereichen soll insbesondere entlang der Emme und der Gerliswilstrasse weiterhin eine differenzierte bauliche Silhouette erzeugt werden. Zwei Hochpunkte (max. 35m) am Centralplatz (Haus 01) und im Park (Haus 16) verorten die neuen öffentlichen Räume. So wird ein städtebaulich geordnetes aber differenziertes Gesamtbild erreicht – weg vom Gestus einer homogenen, grossmassstäblichen Gesamtüberbauung hin zu einem gewachsenen Stadtteil.



Abb.: Modellfoto Gebäude- und Höhenvielfalt

#### 1.4 Denkmalschutz

---

Die Verfahrensweise bei baulichen Massnahmen an den Bestandsbauten sind im Schutzplan Denkmalschutz ersichtlich (s.a. 3.5).

#### 1.5 Nutzungsverteilung

---

Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur basiert auf dem Gedanken der Nutzungsflexibilität. Der möglicherweise längere Entwicklungshorizont des Gesamtareals kann zum Teil durch nutzungsneutral angelegte Gebäudetypen, die sich mit ihrer robusten Grundstruktur an Teilen des Bestands orientieren, optimal aufgefangen werden.

Entsprechend der Aufnahmefähigkeit des Immobilienmarkts, aber auch zur Erhöhung der Anzahl potentieller Investoren sind eher kleine Investitionseinheiten in einer Grössenordnung von 5'000 bis 10'000m<sup>2</sup> GF angedacht, die flexibel entwickelt werden können. Auch unterstützt dies wiederum das angestrebte Bild von differenzierten Gebäuden und Aussenräumen.

Die Erdgeschosse sind entsprechend der gewünschten städtebaulichen Aktivierung mehrheitlich mit kulturellen, kommerziellen, gastronomischen und serviceorientierten Nutzungen belegt. Das idealerweise zur Hochschule umgenutzte Gebäude (Bau 745) am Nylsuisse-Platz bildet als öffentliche Institution einen wichtigen Anker. Grundsätzlich ist aufgrund der hohen Erschliessungsgunst durch Bahnhofsnähe zudem ein hoher Wohnanteil erwünscht. Dieser kann beispielsweise durch eine vertikale Nutzungsmischung auch auf den östlichen Arealteilen – vergleichbar mit Strukturen in gewachsenen Gründerzeitvierteln – erreicht werden. Ein maximaler Wohnanteil kann durch spezielle Lärmtypologien mit leichtem Gesamtflächenverlust erreicht werden. Es kann ein Wohnungsanteil von 30% bis ca. 50% nachgewiesen werden.

Grundsätzlich wird eine starke und lebendige Nutzungsdurchmischung mit Wohnen, Gewerbe, Büro, Gastronomie, Kleinhandel und Kulturnutzungen angestrebt. In diesem Rahmen ist auch eine Hotelnutzung denkbar.

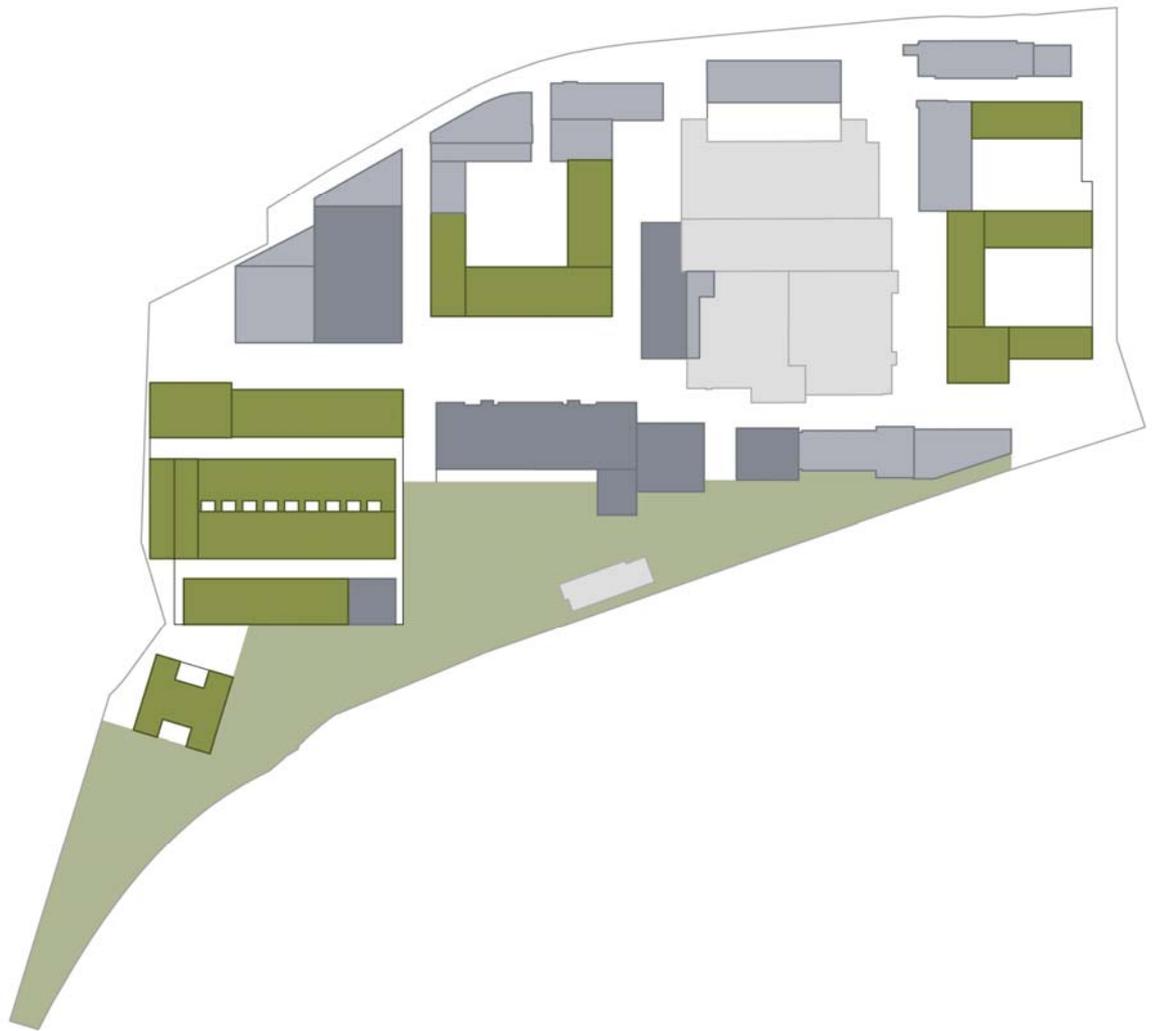


Abb.: Angestrebter hoher Wohnanteil

## 1.6 Freiräume

Das Areal in seiner heutigen Form schafft eine Sequenz von industriell geprägten Gassenräumen, die schon heute ein hohes Identifikationspotential aufweisen. Diese Qualitäten gilt es im Laufe der Arealentwicklung in ihrer urtümlichen Kraft weiterzudenken. Entlang der kleinen Emme entsteht ein Flusspark, der mit den bestehenden und neu angelegten Platz- und Gassenräumen in einen spannungsvollen Dialog tritt. Die drei öffentlich zugänglichen Freiraumtypen (Park, Platz, Gasse) werden mit individuell geprägten, stark durchgrüntem Innenhöfen ergänzt. Das Freiraumgerüst aus Park, Plätzen, Gassen und Höfen bildet das primäre städtebauliche Gerüst, um einerseits das Monosuisse-Areal mit den umliegenden Quartierteilen zu vernetzen und andererseits die bauliche Entwicklung auf dem Areal zu ermöglichen.

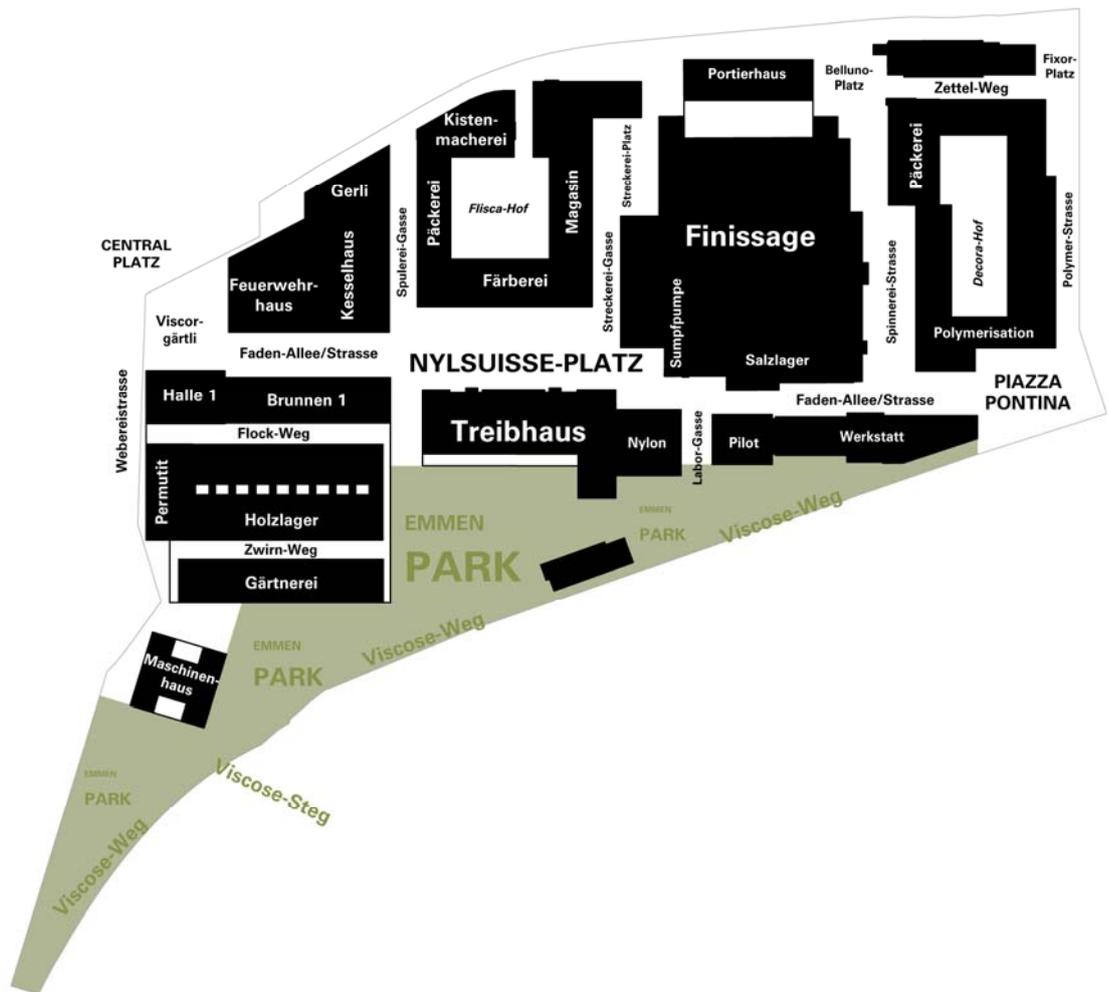


Abb.: Aussenraumkonzept „Viscosistadt“

## 2 Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan sichert und definiert die übergeordnete Freiraumfigur, die Gesamt- und Feinerschliessung und die Bebaubarkeit der einzelnen Baubereiche sowie den Schutzzumfang bestehender Bauten. Die Bebauungsregeln sind für die verschiedenen Baubereiche jeweils spezifisch ausformuliert, und weisen je nach Lage im städtebaulichen Ensemble einen grösseren oder kleineren Grad an Flexibilität in Bezug auf die Regeldichte auf.

## 3 Architektonische Prinzipien der alten und neuen Gebäude

Das architektonische Leitbild basiert auf dem Masterplan „Viscosistadt“ und präzisiert das städtebauliche Konzept in den Bereichen Volumetrie, Gliederung, Massstäblichkeit, Einordnung und Materialisierung.



Abb. Ortsbegehung am 20. Juni 2011

### 3.1 Vor- und Rücksprünge

---

Das gewachsene Ensemble aus unterschiedlich grossen und unterschiedlich hohen Häusern wird zum Ausgangspunkt für den städtebaulichen Transformationsprozess. Die den rechtlichen Vorschriften zugrundeliegende Gesamtkomposition besteht primär aus dem präzise definierten Gerüst der Erschliessungsfigur mit Strassen, Gassen, Plätzen, Park und der bestehenden, erhaltenswerten Bausubstanz. Die räumliche Ausformulierung dieser Aussenraumfigur leitet sich aus den bestehenden Strassen- und Gassenräumen des Areals mit ihren vielfältigen Vor- und Rücksprüngen im Grundriss und Schnitt ab und ist charakteristisch für das gesamte Areal. Sie bildet ein zentrales Ausgangsmoment der weiteren Entwicklung und ist deshalb verbindlich in die äusseren Baulinien der neuen Baubereiche eingeschrieben.

### 3.2 Differenzierte Höhenentwicklung

---

Über die unterschiedliche Höhenentwicklung in den Baubereichen soll insbesondere entlang der Emme und der Gerliswilstrasse an der Topografie der bestehenden baulichen Silhouette weitergebaut werden. Zwei Hochpunkte (max. 35m) am Centralplatz und im Park verorten das neue Stadtquartier im Stadtgrundriss von Emmen. Aufgrund der Bestandsbauten ist eine absolut präzise Aussage zum zukünftig „gewachsenen“ Terrain nicht überall möglich. Die Silhouettenbildung folgt ähnlich der Aussenraumfigur im Plan einer übergeordneten kompositorischen Idee in Schnitt und Ansicht: Differenz. Um typologischen und architektonischen Spielraum zu eröffnen, können innerhalb dieser definierten Bauvolumen je nach Nutzungsart (Büro/ Wohnen) unterschiedliche Raumhöhen realisiert werden. So wird ein städtebaulich geordnetes und gleichzeitig differenziertes Gesamtbild erreicht – weg vom Gestus einer homogenen, grossmassstäblichen Gesamtüberbauung hin zu einem gewachsenen Stadtteil mit einem selbstverständlichen Nebeneinander von Alt und Neu



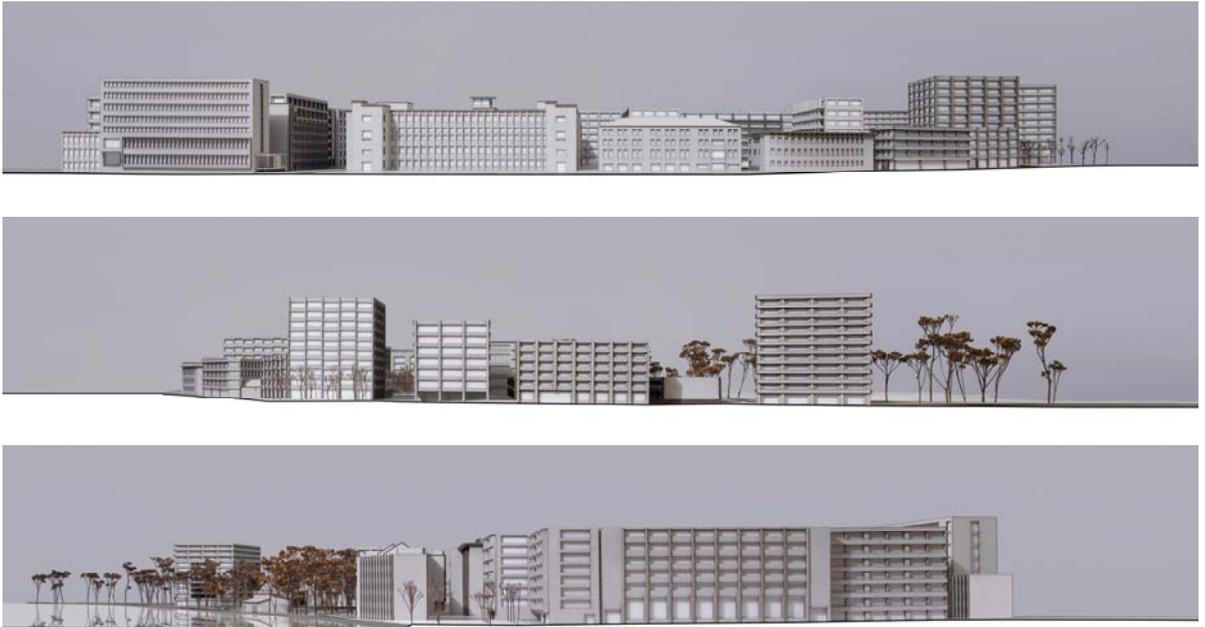
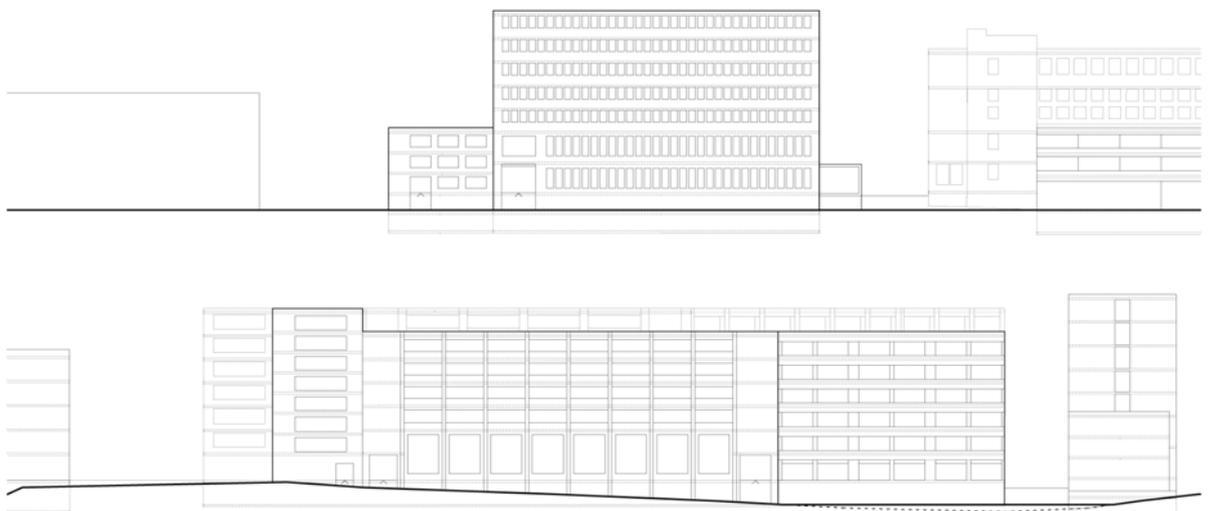


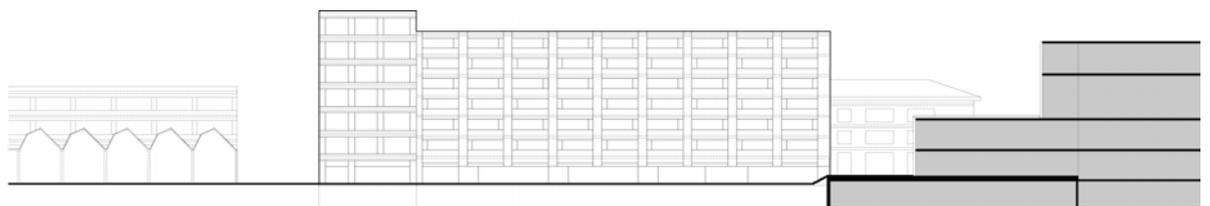
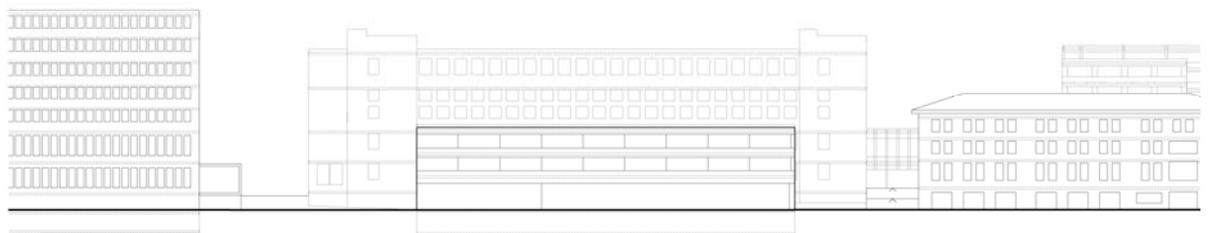
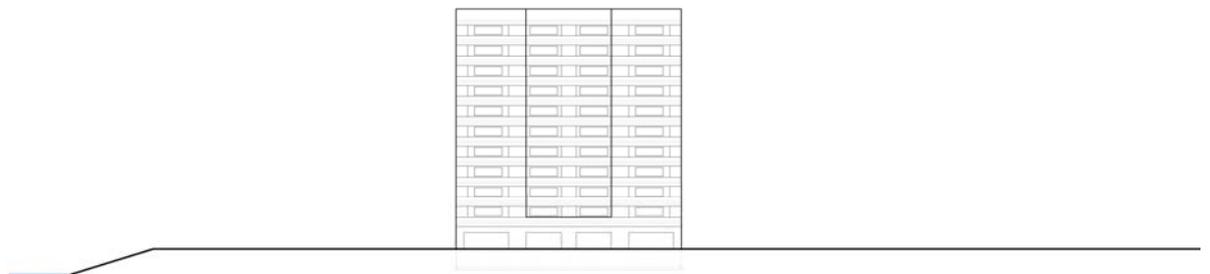
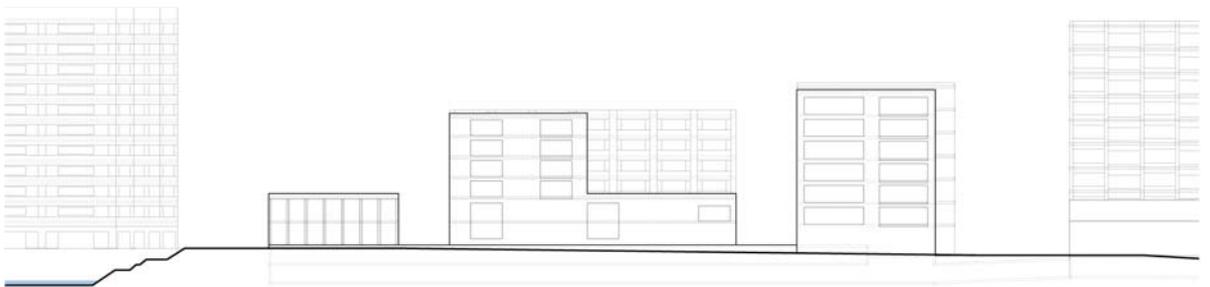
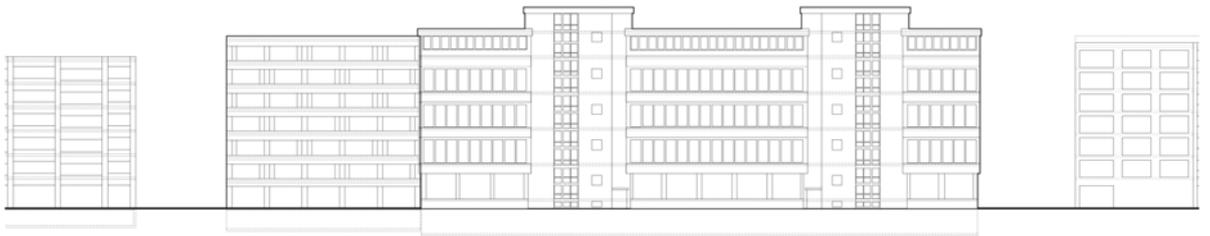
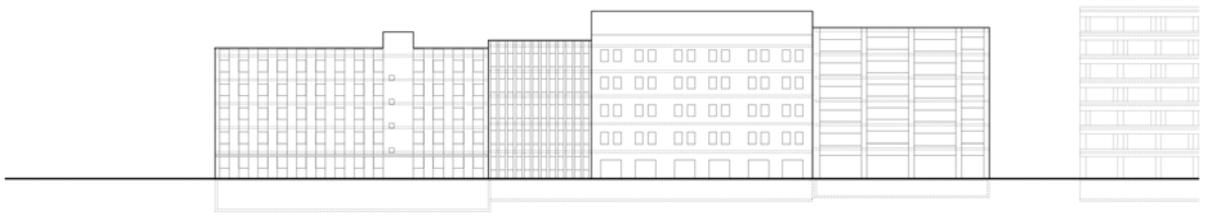
Abb.: Modellfotos einer zukünftig möglichen Silhouette mit der gesuchten Gebäudedifferenzierung (West, Ost, Nord, Süd)

### 3.3 Masstäblichkeit und Körnigkeit der Baukörper

Trotz der teilweise beträchtlichen Dimensionen verfügen die über die Jahrzehnte gewachsenen und zusammengebauten Gebäudekonglomerate über eine architektonisch differenzierte volumetrische Erscheinung. Der grosse Masstab wird immer wieder gebrochen und durch geschickte Gliederung der Baumasse im Grundriss und den Ansichten moduliert. Das Gesamtbild ist geprägt von einem selbstverständlichen Nebeneinander unterschiedlich dimensionierter Baukörper, die in Analogie zur Stadt der Gründerzeit ein lebendiges aber letztlich doch stimmiges Gesamtbild erzeugen. Die neuen Stadtbausteine müssen sich deshalb an der Masstäblichkeit, Körnigkeit und Proportionen der Bestandsbauten orientieren und entsprechend einordnen.

**Insbesondere die grossen Baumassen der Baubereiche B/I/E sind in ihrer Erscheinungsform nicht als homogene und uniforme Grossformen, sondern als differenzierte Gebäudekonglomerate zu verstehen.**





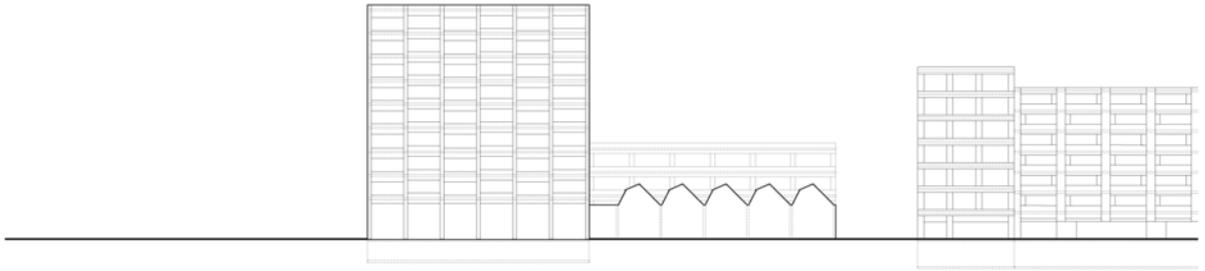


Abb.: Matrix Fassadenschemen aller Gebäude (unmassstäblich)

### 3.4 Vielfalt, Materialität und Gliederung der Fassaden

Die atmosphärische Qualität des Areals ergibt sich weniger über das einzelne Haus oder das einzelne Detail als in der stimmigen Gesamtwirkung des Ensembles. Dabei spielt sich kein Gebäude übermässig in den Vordergrund, sondern nimmt sich zu Gunsten des Gesamtbildes zurück. Die Betonung der Vertikalität (Lisenen in allen Variationen) der mehrheitlich rational gerasterten Ansichten dominiert als visuelles Gestaltungsmotiv die einzelnen Fassaden und bindet die unterschiedlichen Bauten zu einem Ensemble zusammen. Hervorspringende Treppenhäuser, auskragende Dachabschlüsse, Vordächer, artikulierte Eingangsbereiche und Anlieferungsrampen gliedern die Baumasse zusätzlich und runden das Gesamtbild ab. Die Materialbandbreite umfasst verschiedene mineralische Materialien wie Backstein, Kalksandstein, Putz, Beton und Keramik sowie Metall (Verkleidungen, Fenster) innerhalb eines unbunten Farbspektrum (Graubereich). Dadurch entsteht ein in grossen Teilen muraler/ steinerner Ausdruck mit einem rohen und urbanen Charakter.

**Die neuen Bauten sollen auch in Bezug auf die Fassadengestaltung (Proportionen, Gliederung, Materialität) in einen bewussten und präzisen Dialog mit den bestehenden Bauten treten. Das Areal soll zeitgemäss und den veränderten Nutzungsvorstellung folgend weitergebaut werden. Dabei soll es weder in eine dialektische Abgrenzungshaltung verfallen, noch eine nostalgisierende „Copy and Paste“ – Haltung verfolgen.**



Bestandsfassade Gebäude 717



Bestandsfassade Gebäude 738



Bestandsfassade Gebäude 718



Bestandsfassade Gebäude 724

### 3.5 Denkmalschutz

Die maximale Integration ausgewählter Bestandsgebäude zur Sichtbarmachung von Geschichte, Transformationsprozess und Identität ist ein wichtiger konzeptioneller Bestandteil der zukünftigen Entwicklungen auf dem Monosuisse-Areal. In Absprache mit den kantonalen Ämtern erfolgte die Festlegung für drei Verfahrenswege bei baulichen Veränderungen an ausgewählten bestehenden Gebäuden: Umnutzungs-, Umbau- und Erweiterungsvorhaben erfolgen je nach festgelegtem Verfahrensweg mit oder ohne Einbezug der kantonalen Denkmalpflege. Bei aus unterschiedlichsten Gründen notwendig werdenden Teilabriss- oder Abrissvorhaben wird die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einbezogen.

Die bestehende Bausubstanz erfordert bei baulichen Veränderungen den Abgleich der Interessen von Betriebslogistik, Denkmalschutz und energetischen Fragen in einem ausgewogenen Verhältnis. Der grundsätzliche Ausdruck des Gebäudes sollte dabei gewahrt werden. Zur Sicherung der angestrebten gestalterischen Qualität sind die im „Vorgehenskonzept Denkmalpflege“ (s. Vorschriften BBP) definierten Verfahrenswege einzuhalten.



Abb.: Schutzplan Denkmalpflege vom 22.10.2012

## 4 Katalog der Baubereiche

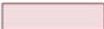
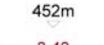
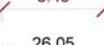
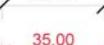
---

Alle auf den Folgeseiten dargestellten Zeichnungen sind nicht massstäblich und haben orientierenden Charakter.

### Achtung:

Die Höhenangaben der Bestandsbauten sind nicht im Detail geprüft und müssen vor jeder Planung verifiziert werden; die Höhenangaben der Topographie konnten wegen bestehender Gebäude nur punktuell ermittelt werden und wurden daraus abgeleitet. Sie müssen vor jeder Planung verifiziert werden.

### Legende:

	Konstruktion, Bestandsbauten
	Konstruktion, Neubauten
	Volumen, Neubauten
	Volumen, Bestandsbauten
	Fassadenansicht Neubauten Vordergrund im Baubereich
	Fassadenansicht Neubauten Mittel- und Hintergrund im Baubereich
	Fassadenansicht Bestandsbauten im Baubereich; Fassaden in anderen Baubereichen
	ca. Höhe Neubauten exkl. Technik, in m ü. M
	ca. Höhe Bestandsbauten exkl. Technik, in m ü. M.
	Geschosshöhen OK-OK Neubauten, orientierend
	Annahme Fassadenhöhe Bestand
	Maximale Fassadenhöhe Neubauten ab ermitteltem gewachsenem Terrain

## 4.1 A

---

### 4.1.1 Grundidee

Das bestehende Gebäude A-730 bildet eine städtebauliche Konstante. Es bildet durch seine Position an der Gerliswilstrasse und seine Höhe ein wirksames Zeichen und markiert so einen der Hauptzugänge und -zufahrten des Areals. Im Zuge eines zukünftigen Umbaus soll der bestehende Anbau A-731 ungefähr in seiner heutigen Volumetrie bestehen bleiben.

### 4.1.2 Nutzung

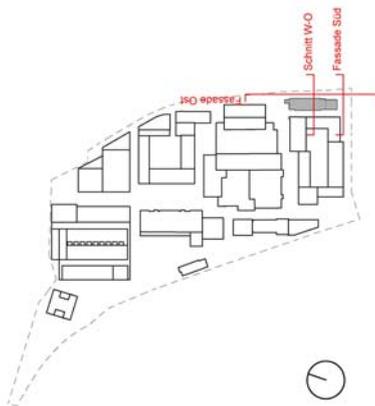
Aufgrund der Lärmexposition und der Gebäudegrundstruktur ist im Baubereich A keine Wohnnutzung möglich. Der Standort ist gut geeignet für öffentliche Verwaltung oder Büronutzung. Die heutige gastronomische Nutzung im EG leistet einen wertvollen Beitrag an die Belebung des Arealauftakts.

### 4.1.3 Baukörper

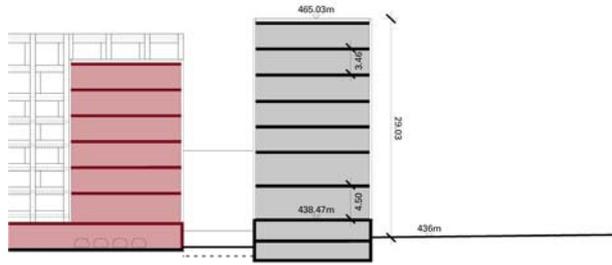
Die wohlkomponierte Gliederung des bestehenden Baukörpers ermöglicht heutzutage eine Ablesbarkeit der Grundstruktur. Die Gliederung dieses Baukörpers trägt die Grundthematik der Urbanität des Areals nach Aussen. Ein Umbau hat diesem Aspekt Rechnung zu tragen. Der Höhe des Anbaus soll die heutige Gebäudehöhe des Anbaus beibehalten, sodass keine hohe Wand entsteht und die Gebäude in zweiter Reihe (Baubereich B) in Erscheinung treten können.

### 4.1.4 Ausdruck

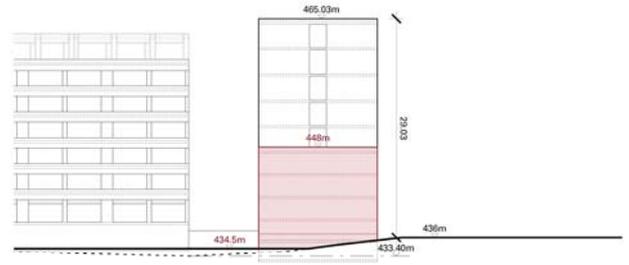
Das Gebäude wurde sorgfältig detailliert entworfen. Treppenaufgänge, Handläufe, Vordächer, die vertikale Feingliedrigkeit der Fassade zeichnen ein elegantes Gesamtbild. Hinsichtlich eines Umbaus und/oder einer Erweiterung wird zwischen gestalterischen, denkmalpflegerischen und energetischen Ansprüchen ausgehandelt werden müssen, ob ein Nebeneinander von Alt und Neu oder gesamthaft ein neuer Auftritt entsteht.



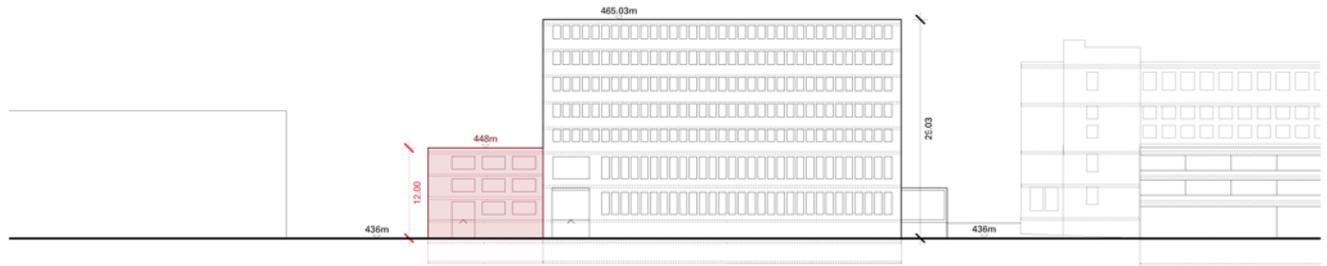
#### 4.1.5 Ansichten, Schemaschnitte



Schnitt West-Ost



Fassade Süd



Fassade Ost



4.2.1 Grundidee

Der Baubereich B ist in seiner Erscheinungsform nicht als homogene und uniforme Grossform, sondern als differenziertes Gebäudekonglomerat zu verstehen. Er leistet seinen Beitrag an die übergeordnete Aussenraumfigur durch die präzise gesetzten Vor- und Rücksprünge der Baulinien gegen die Spinnerei-, Faden- und Polymer-Strasse. An der Nordostecke wird das Bestandsgebäude 741 integriert und aufgestockt. Um Spielraum für die Entwicklung von Wohnnutzung auf diesem Baubereich zu erhalten, ist die südliche Baulinie gegen die Nachbarparzelle 4327 aus der Anbaupflicht entlassen und die Blockstruktur kann aufgelöst werden. Eine Zugänglichkeit vom Piazza Pontina in die Blockmitte ist herzustellen. Die Mindestgrösse für „mindestens“ einen Innenhof ist vorgegeben.

4.2.2 Nutzung

Die Entwicklung des Baubereiches B ist entscheidend für den Gesamtwohnanteil des Gesamtplans bzw. die Erreichung der maximalen Parkplatzzahl. Um diese zu erreichen, ist die Errichtung eines Parkhauses auf diesem Baubereich notwendig. Bei der Entwicklung eines jeden Baubereichs ist dies entsprechend zu bedenken.

4.2.3 Baukörper

Die Gliederung der Volumen erfolgt primär durch die volumetrischen Vor- und Rücksprünge des Gebäudekonglomerats. In der Höhenentwicklung sind leichte Modulationen der Traufkante denkbar, um den konglomeriten Charakter zu verstärken. Die Tiefe der Baukörper ist in Abhängigkeit mit der vorgesehenen Nutzung und Geschosshöhe sinnvoll zu entwickeln. Die Hoffigur und innere Fassadenabwicklung/-ebene unterliegt keinen Vorgaben. Entlang der Spinnereistrasse sind je nach Etappierungszeitpunkt aufgrund der sich im Lauf der Jahre ändernden Rahmenbedingungen (Lärm Betrieb, Strasse, Betriebsverkehr) nutzungsneutrale Grundrisse denkbar, die Büro- und Wohnnutzung ermöglichen.

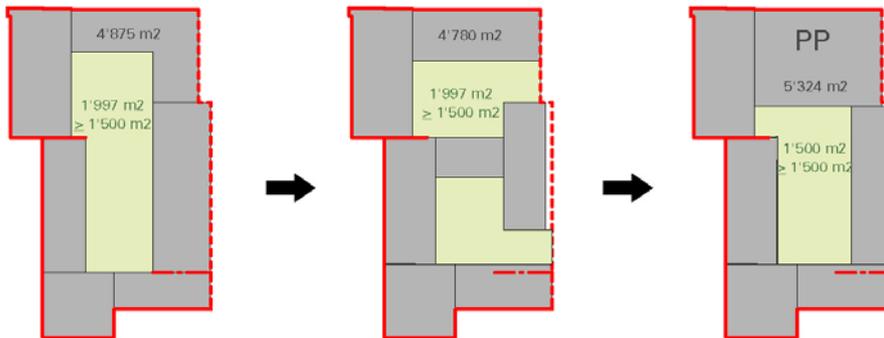
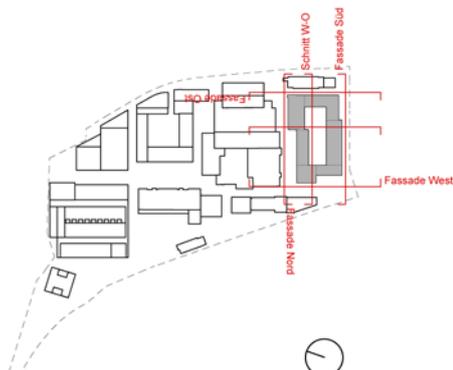


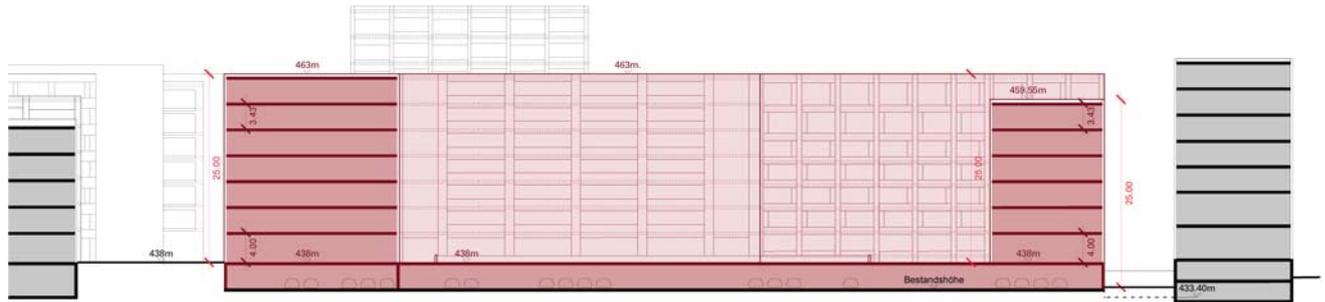
Abb. Beispiele für den Interpretationsspielraum der Baulinien im Baubereich B

4.2.4 Ausdruck

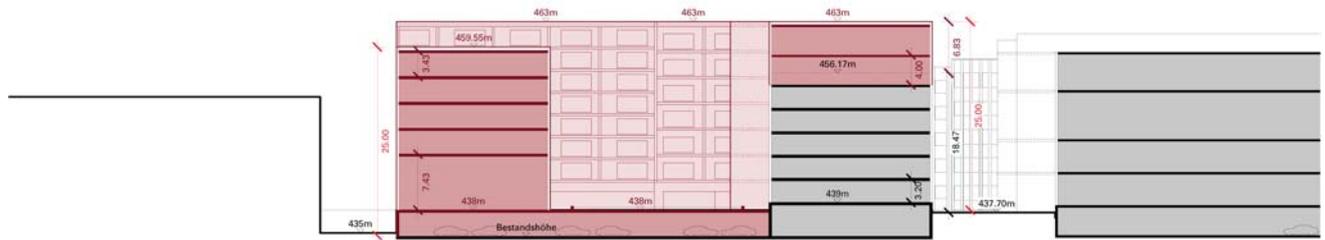
Erdgeschossfassade und Nutzung entlang Spinnereistrasse und Piazza Pontina sind öffentlich und publikumsorientiert. Entlang der Ostseite bildet die Gasse eine Tiefgaragenzufahrt aus. Entlang der Südseite bestehen keine Vorgaben. Ein Overall-Fassaden-Konzept widerspräche der gestalterischen Grundidee. An den Versprüngen der Mantellinie soll eine Differenzierung des Fassadenbildes bzw. neue Gebäudeabschnitte ausgebildet werden.



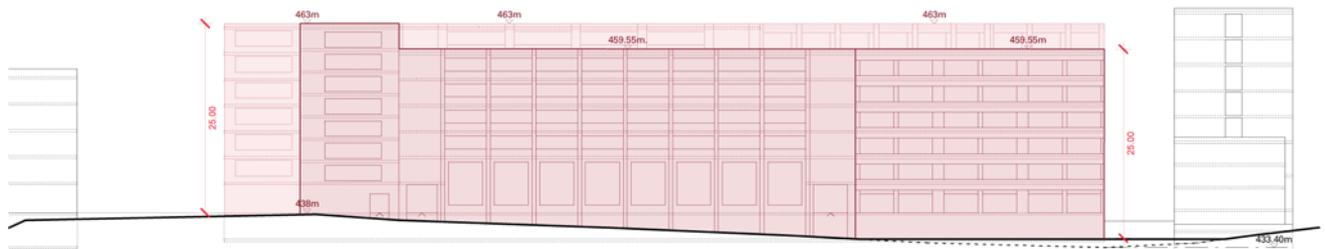
#### 4.2.5 Ansichten, Schemaschnitte



Schnitt West-Ost



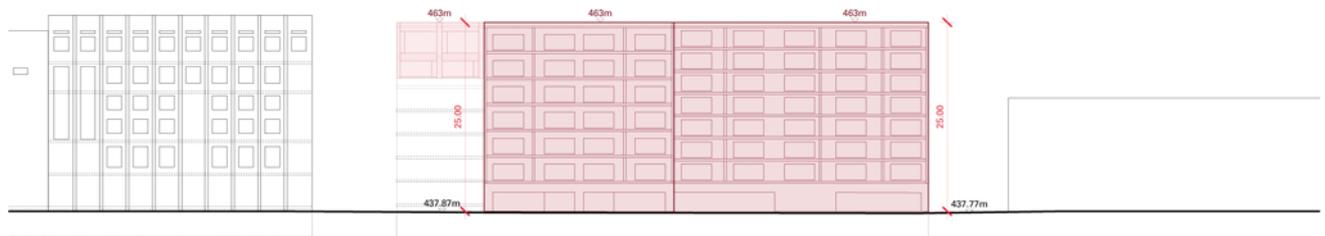
Schnitt Süd-Nord



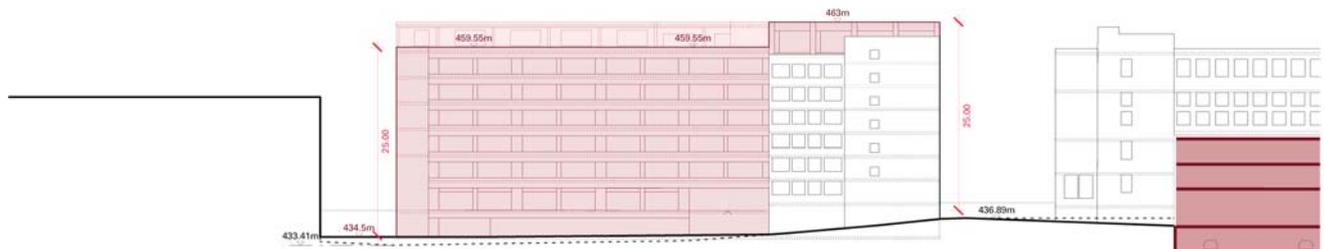
Fassade Süd



Fassade Nord



Fassade West



Fassade Ost 0 5 10 25m

## 4.3 C

---

### 4.3.1 Grundidee

Die Gebäudesubstanz der Gebäude C-724a und C-742 bietet heute Platz für eine bunte kreative Nutzerschaft. Mittelfristig kann dieser Baustein eine wichtige kreative Keimzelle bleiben. Der Anbau C-724b ersetzt ein Lagerhaus aus Blech und bildet einen kopfartigen Abschluss der Zeile.

### 4.3.2 Nutzung

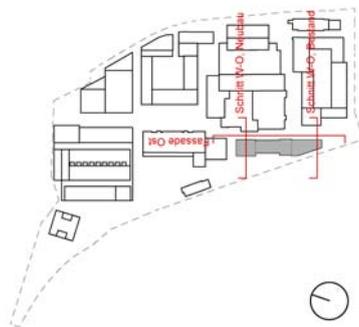
Aufgrund der Lärmexposition und der Gebäudegrundstruktur ist im Baubereich C Wohnnutzung nur eingeschränkt möglich. Struktur und Standort ist besonders attraktiv für Atelier- und Büronutzung. Hohe Raumhöhen ermöglichen zudem unterschiedlichste Erdgeschossnutzungen, die zur Vielfalt des Quartiers beitragen können. Der neue Gebäudekörper C 724b kann gewerbliche, öffentliche oder lärmtypologisch speziell entwickelte Wohnnutzung aufnehmen.

### 4.3.3 Baukörper

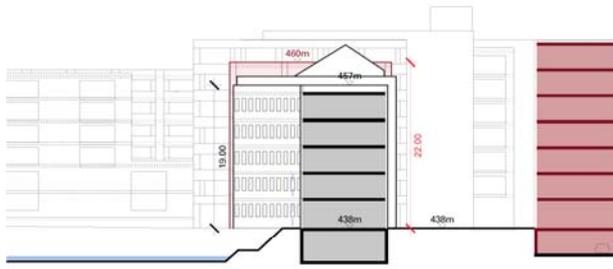
Die Gliederung der bestehenden Häuser ermöglicht heute eine Ablesbarkeit der Grundstruktur. Die Gliederung dieser Zeile trägt die Grundthematik der Urbanität des Areals nach Aussen. Ein Umbau hat diesem Aspekt Rechnung zu tragen. Der Höhe des Anbaus C 724b kann die Höhe des Hauptgebäudes C 724a übernehmen.

### 4.3.4 Ausdruck

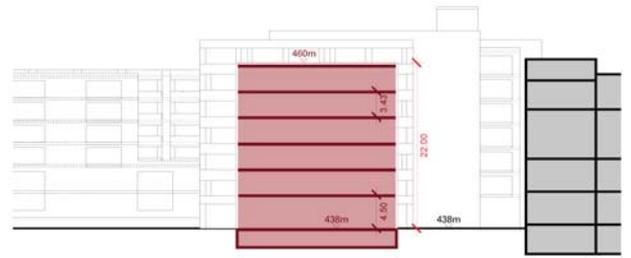
Ein Neubau soll in einen Dialog mit seinen Nachbargebäuden treten.



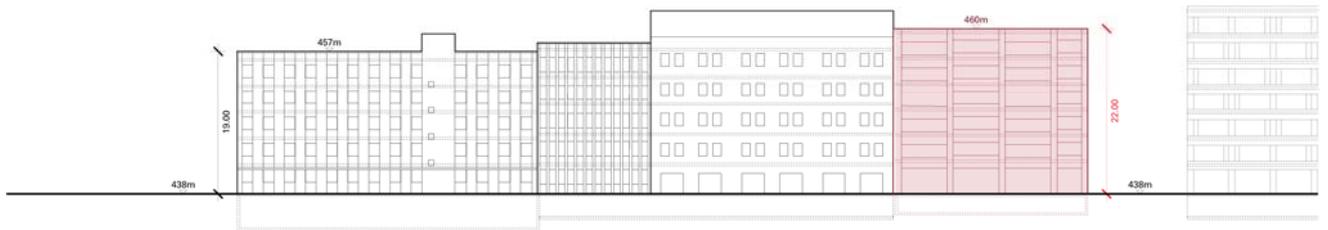
4.3.5 Ansichten, Schemaschnitte



Schnitt West-Ost (Bestandsgebäude)



Schnitt West-Ost (Neues Gebäude)



Fassade Ost

## 4.4 D

---

### 4.4.1 Grundidee

Der Baubereich umfasst das Bestandsgebäude D-745a sowie zwei Anbauten. Die Grundstruktur des Gebäudes D-745a eignet sich gut für eine Umnutzung. Seine zentrale und zugleich gut erschlossene Lage zwischen Nylsuisse-Platz und Emmepark bietet sich für öffentliche Nutzungen an.

### 4.4.2 Nutzung

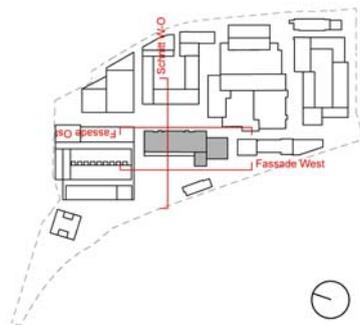
Die Gebäudegrundstruktur ist im Baubereich D für grossflächige Nutzungen wie Gewerbeflächen, Kreativ-Cluster, Atelier- oder bspw. Hochschulnutzung geeignet. Westseitig entlang des Emmeparks befindet sich erdgeschossig eine gute Lage für Gastronomie. Der neue Gebäudekörper kann gewerbliche, öffentliche oder lärmtypologisch speziell entwickelte Wohnnutzung aufnehmen.

### 4.4.3 Baukörper

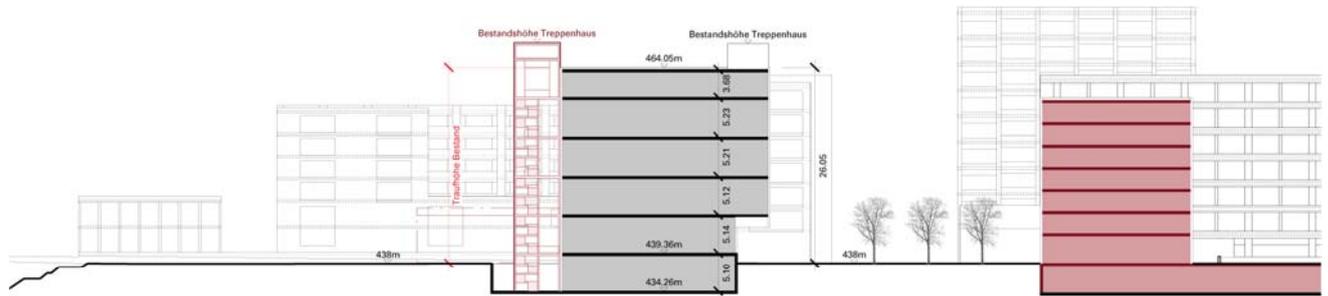
Die Volumetrie des Bestands kann durch eine zurückhaltende ergänzende Modulation weiterer Volumen ergänzt werden: Parkseitig kann im Bereich des heutigen Hochregallagers eine Balkon- und Treppenschicht zur Errichtung von Fluchtwegen erstellt werden. Neue aussenliegende Treppenanlagen dürfen dabei die Traufkante der bestehenden Treppenhäuser erreichen. Im südlichen Gebäudebereich kann eine öffentliche Nutzung mit einem flacheren Gebäudeteil in den Park hineinstossen. Die Höhe des Anbaus D 745b kann zukünftig die Höhe des Hauptgebäudes übernehmen.

### 4.4.4 Ausdruck

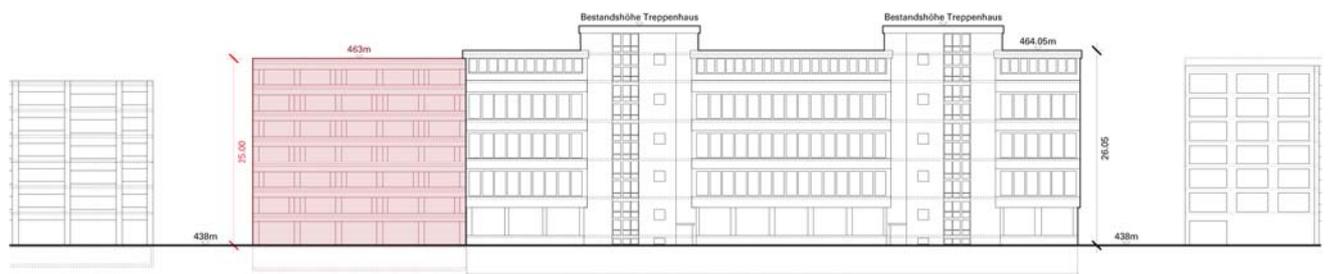
Die ausdrucksstarke industrielle Erscheinung des Bestands wird in Abwägung von energetischen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in eine zeitgemässe Materialisierung überführt. Die Gliederung des Baukörpers und seine horizontal und vertikal verwobene Fassade und die Fenstereinteilung sind dabei wichtige Anhaltspunkte.



4.4.5 Ansichten, Schemaschnitte



Schnitt West-Ost



Fassade Ost



Fassade West

## 4.5 E

### 4.5.1 Grundidee

Der Baubereich E ist in seiner Erscheinungsform nicht als homogene und uniforme Grossform, sondern als differenziertes Gebäudekonglomerat zu verstehen. Am Viscorgärtli bildet dieser Baubereich den räumlichen Auftakt des Areals in die Tiefe des Areals hinein. Gegen den Park soll eine differenzierte Silhouettenwirkung entwickelt werden, die sich in die gesamte flussseitige Gebäudetopografie einschreibt. Die starke Lärmexposition an mehreren Seiten erzwingt die Entwicklung spezifischer Gebäudetypen. Im Masterplan wurden drei machbare Bebauungsmuster aufgezeigt. Die im Bebauungsplan dargestellte Variante zeigt ein Ensemble aus verschiedenen Gebäudetypen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen das in sich die genetischen Informationen eines Industrieareals trägt und zu einer hohen Varianz an Gebäudeformen mit und unterschiedlichen Wohntypologien führt. Alternativ kann die Bebauung in einem Wettbewerbsverfahren ermittelt werden. Die Bebauung soll etappiert erstellt werden können. Dabei ist jedoch jeweils ein möglicher Endzustand unter Berücksichtigung von Parkierung, Ausnützung etc. aufzuzeigen.

### 4.5.2 Nutzung

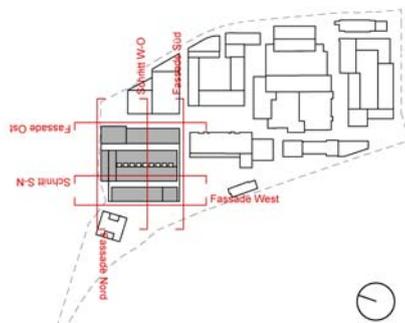
Trotz der starken Lärmexposition ist hier grundsätzlich ein hoher Wohnanteil in unmittelbarer Nähe zum Emmepark möglich. Entlang der Faden-Strasse sind in den Gebäuden E-01 und E-02 erdgeschossig Nutzungen unterzubringen, die zu einer Belebung des Aussenraumes beitragen. Im Bereich E03 und E04 sind ebenfalls gewerbliche oder öffentliche Nutzungen möglich.

### 4.5.3 Baukörper

Im Baubereich E sind zwei Parkierungsuntergeschosse vorgesehen. Dadurch entsteht ein Sockel, der entlang des Parks eine bauliche Kante ausbildet und das Gebäudeensemble fasst. Das Ensemble ist als Konglomerat unterschiedlich hoher und tiefer Gebäudekörper zu verstehen. Dadurch entsteht eine abwechslungsreiche spannungsvolle Komposition mit einer Vielfalt von Aussenräumen und Gebäudetypen.

### 4.5.4 Ausdruck

Eine Ablesbarkeit der verschiedenen Gebäude durch unterschiedliche Fassaden ist erwünscht. Durch die Kompaktheit, Nähe und Dichte des Bebauungsvorschlags wird ein urban-industriell geprägtes Gesamtbild angestrebt. Die Gestaltung der Fassaden soll in einen architektonischen Dialog mit den bestehenden (und neuen) Gebäuden treten.





## 4.6 F

---

### 4.6.1 Grundidee

Das aus der orthogonalen Ordnung des Gesamtareals ausgedrehte Gebäude bildet das städtebauliche Scharnier zum anliegenden Emmenweid-Areal. Durch seine exponierte Lage am Park und am Flussknick verspannt es als Hochpunkt das Areal in ein übergeordnetes Netz an hohen Orientierungspunkten in Emmen.

### 4.6.2 Nutzung

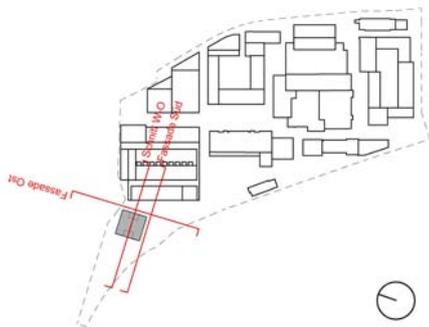
Trotz der starken Lärmexposition ist hier unter Entwicklung eines spezifischen Wohnungstyps ein hoher Wohnanteil am Emmepark mit Fernsicht möglich. Im Erdgeschoss sind möglichst öffentliche Nutzungen vorzusehen.

### 4.6.3 Baukörper

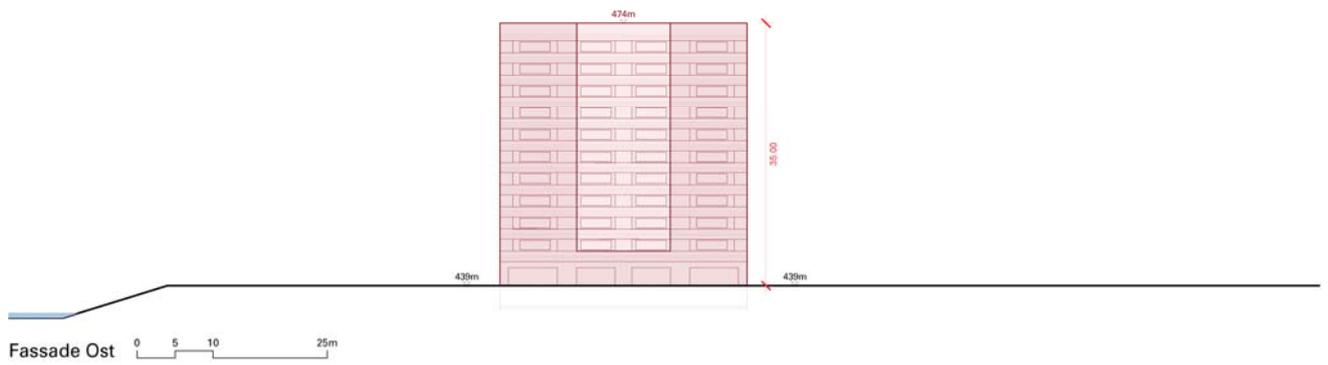
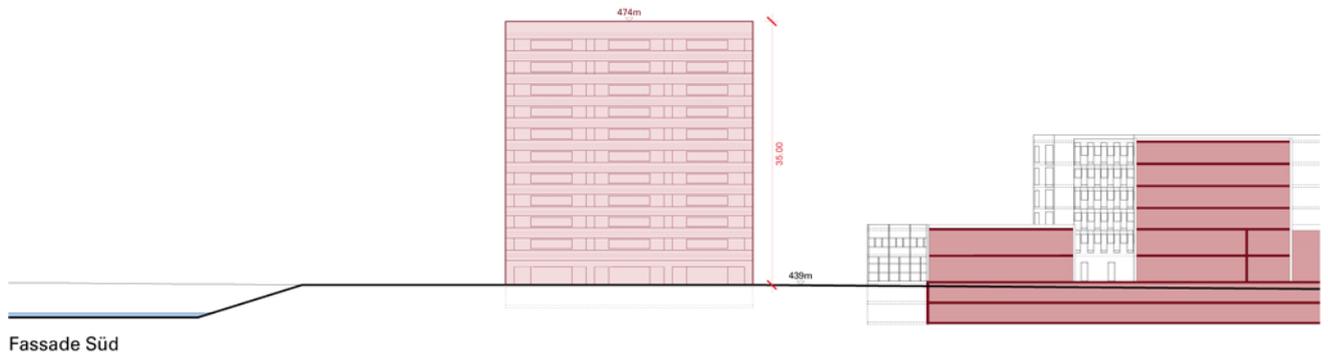
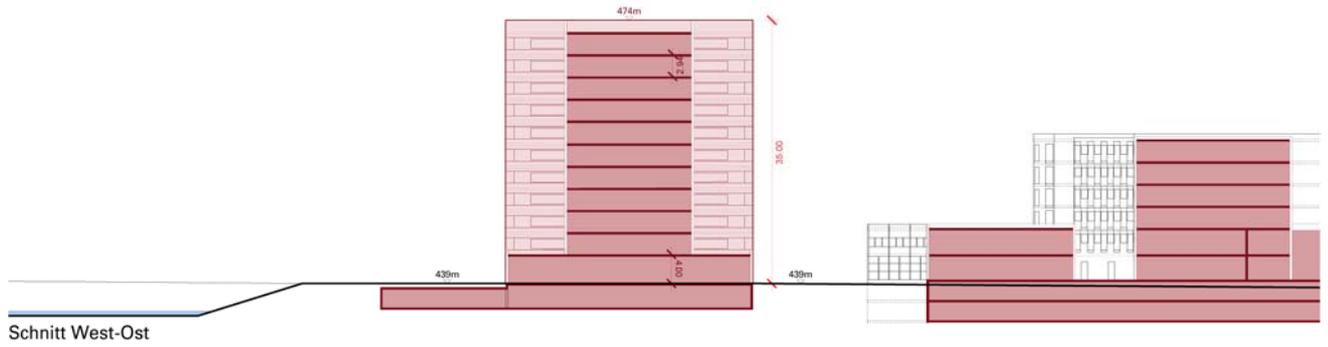
Das Gebäude ist als Solitärbau gedacht. Eine Modulation des Volumens innerhalb der Mantellinien im Zusammenhang mit der Lärmproblematik (Wohnen) ist möglich.

### 4.6.4 Ausdruck

Als klassischer Solitär am/im Park und Scharnier verfügt dieser Baubereich über etwas mehr gestalterische Autonomie.



4.6.5 Ansichten, Schemaschnitte



## 4.7 F

---

### 4.7.1 Grundidee

Im Baubereich G wird der Produktionsbetrieb aufrechterhalten. Einzelne bauliche Massnahmen und Anpassungen sind jederzeit möglich.

### 4.7.2 Nutzung

Gewerbliche und industrielle Produktion, Verwaltungs- und zugehörige Nutzungen sind erlaubt.

### 4.7.3 Baukörper

Die Gebäude aus verschiedenen Jahrzehnten und Epochen zeichnen ein spannungsvolles Konglomerat. Der Baubereich G bildet eine zentrale morphologische Referenz für die kompositorische Entwicklung der neuen Baubereiche.

### 4.7.4 Ausdruck

Der architektonische Ausdruck dieses Baubereiches bildet eine zentrale Referenz für die Entwicklung einer zukünftigen architektonischen Sprache der neuen Baubereiche.

4.7.5 Fotodokumentation



## 4.8 H

---

### 4.8.1 Grundidee

Ein Neubau an der Gerliswilstrasse schliesst die Lücke in der Strassenflucht. Ein flaches Gebäude als vermittelnder Massstab wird Teil einer differenzierten Silhouette entlang der Strasse. Zwischen Neubau H-01a und Bestand kann eine Überdachung H-01b (Anlieferung) erstellt werden.

### 4.8.2 Nutzung

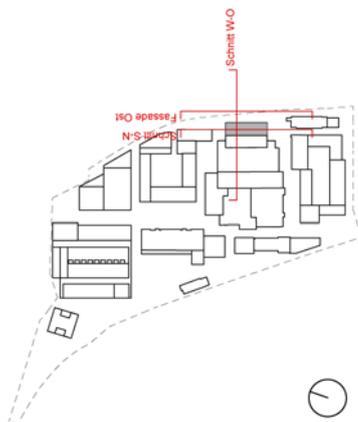
Das Gebäude kann Büro- oder Gewerbenutzung aufnehmen. Im Erdgeschoss gegen die Gerliswilstrasse sind Nutzungen mit einem öffentlichen Charakter erwünscht. Im rückwärtigen Bereich kann eine Anlieferungs- und Logistikfläche untergebracht werden.

### 4.8.3 Baukörper

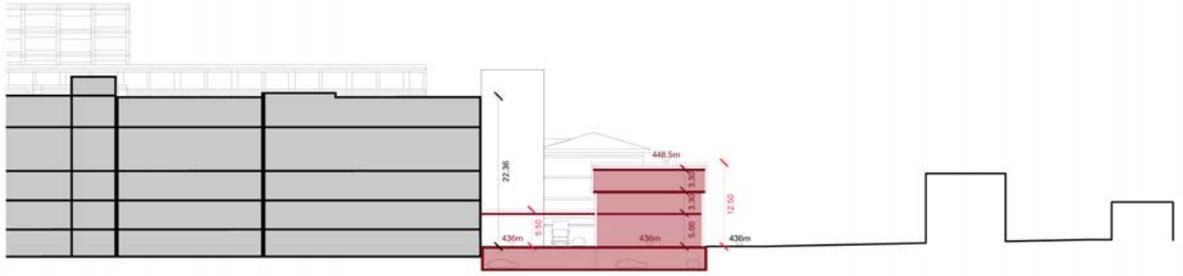
Der Baukörper wird wie die anderen die Gerliswilstrasse begleitenden Bauten als eigenständiger Körper verstanden. Seine Abmessungen nehmen direkten Bezug zum Bestandsbau G723 und sind präzise auf diesen abzustimmen.

### 4.8.4 Ausdruck

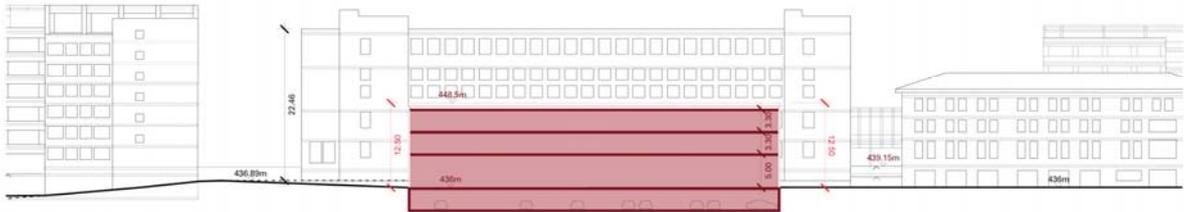
Durch die exponierte Lage an der Gerliswilstrasse und am Bellunoplatz wird der Baubereich H-01a zu einem Eingangsportal und damit zu einem der wenigen „neuen“ Gesichter des Areals gegen die Gerliswilstrasse. Die Fassadengestaltung hat in präziser Abstimmung zur geschützten Gebäudefassade von G-723 und den benachbarten Gebäuden A-730 und I 711a zu erfolgen.



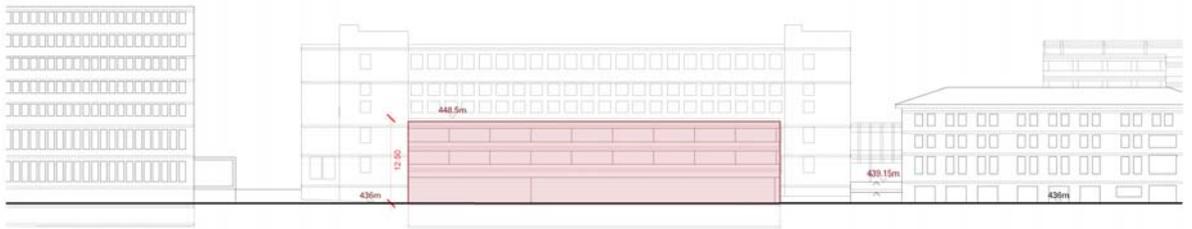
#### 4.8.5 Ansichten, Schemaschnitte



Schnitt West-Ost



Schnitt Süd-Nord



Fassade Ost



## 4.9.1 Grundidee

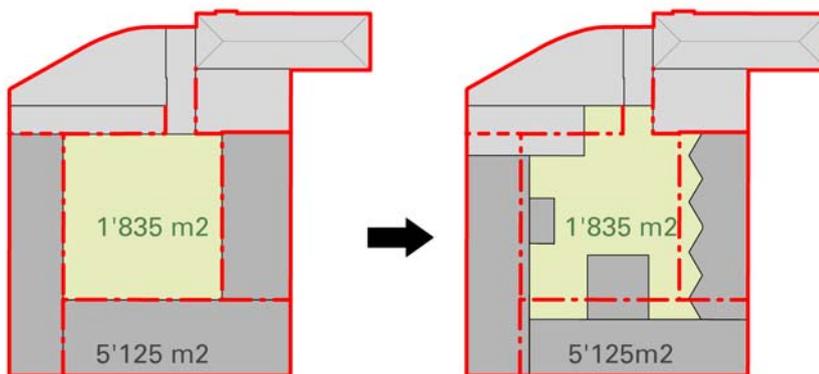
Der Entwicklung auf dem Baubereich I fällt eine bedeutende Rolle für das Gesamtbild des Areals zu. Zum einen soll aus Bestandsgebäuden und Neubauten ein differenziertes Konglomerat von mehreren verschiedenen aneinandergelagerten Häusern entstehen, zum anderen vermittelt es dank seiner Lage zwischen Gerliswilstrasse und Nylsuisse-Platz. Sein Innenhof unterstützt die Durchlässigkeit und Fussläufigkeit innerhalb des Gesamtareals durch mehrere erdgeschossige Durchgänge.

## 4.9.2 Nutzung

Die Bestandsgebäude entlang der Gerliswilstrasse bieten heute Platz für kulturelle Einrichtungen. Eine solche Nutzung leistet einen wichtigen Beitrag zur Angebotsvielfalt im Quartier. Allfällige rückwärtige Erweiterungsbauten können dieses Angebot stärken oder bieten Raum für Gewerbe- oder Büronutzung. Die Baubereiche I-01, I-02, I-03 eignen sich gut für Wohnnutzung oder auch Büronutzung. Zum Nylsuisse-Platz werden im Erdgeschoss öffentliche und kommerzielle Nutzungen angestrebt.

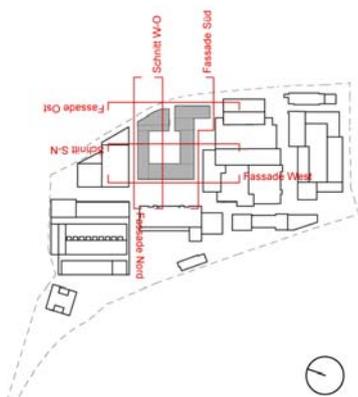
## 4.9.3 Baukörper

Eine äussere Baulinie stellt die Aussenraumfigur des Areals sicher. Innere Baulinien bestimmen auf eine flexible Art die Differenzierung verschieden ablesbarer Gebäude. Die gestaffelte Höhenentwicklung stellt einen verträglichen Übergang der flacheren Bestandsgebäude zu den Neubaubereichen her. Die Tiefe der Baukörper ist in Abhängigkeit mit der vorgesehenen Nutzung und Geschosshöhe sinnvoll zu entwickeln. Die Hoffigur, die Lage der inneren Fassadenebene und somit die Volumetrie nach innen kann innerhalb der Vorgaben frei entwickelt werden.

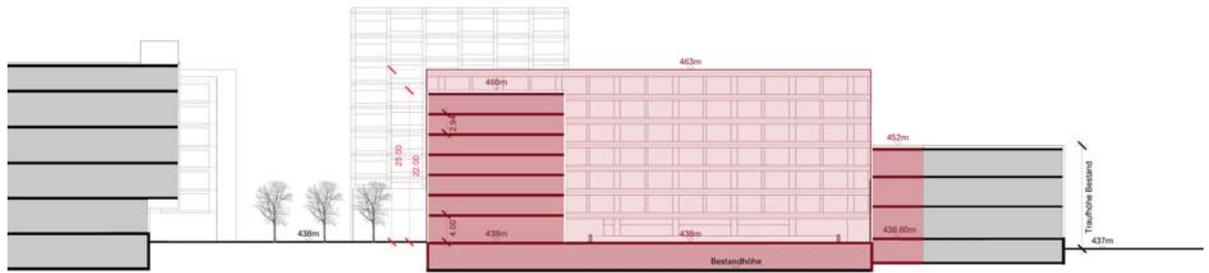


## 4.9.4 Ausdruck

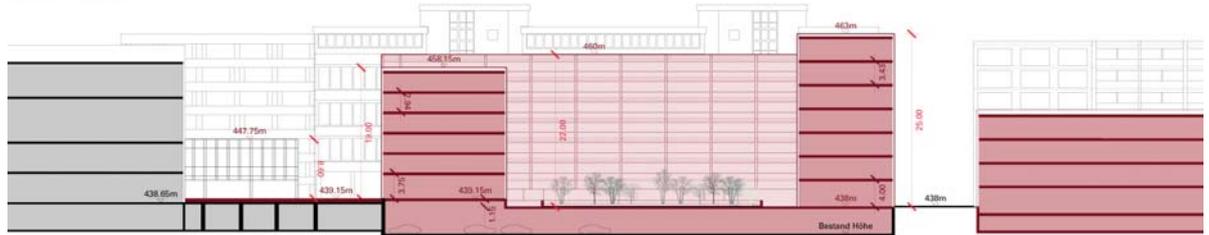
Nicht ein Superblock, sondern ein Konglomerat aus verschiedenen Gebäuden ist das bestimmende Thema dieses Baubereichs. Subtil differenzierte Fassaden sollen den konglomeriten (verschiebbaren) Charakter dieses Ensembles unterstützen. Durchgänge, Hauseingänge und Tiefgaragenzufahrten sind in eine stimmige strukturierte Fassadenkomposition einzubinden. Die Gestaltung der Fassaden soll in einen architektonischen Dialog mit den bestehenden (und anderen neuen) Gebäuden treten.



#### 4.9.5 Ansichten, Schemaschnitte



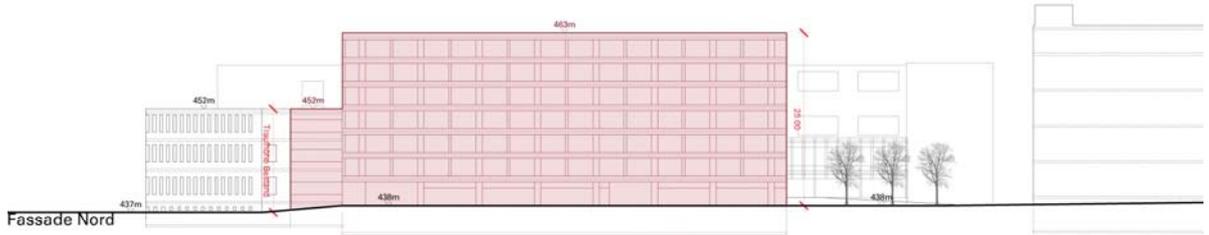
Schnitt West-Ost



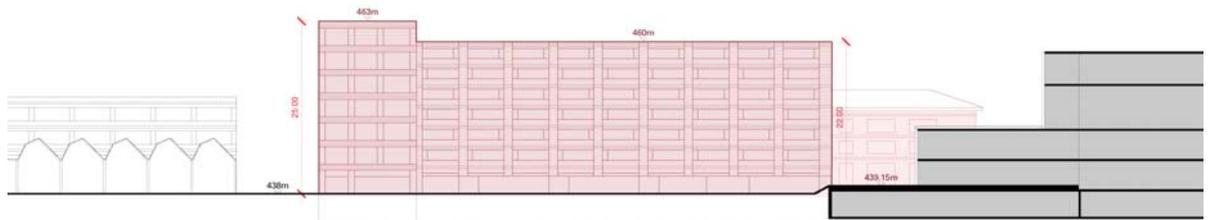
Schnitt Süd-Nord



Fassade Süd



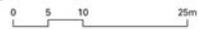
Fassade Nord



Fassade West



Fassade Ost



## 4.10 J

---

### 4.10.1 Grundidee

Baubereich J ist mit seinem Hochhaus aufgrund seiner Lage am Centralplatz ein städtebaulich wichtiger Baustein und setzt beim Annähern an das Areal ein wichtiges Signal an der Gerliswilstrasse. Die kleinen flachen Anbauten an das Hochhaus sowie die teilerhaltene Shedhalle ergänzen dieses kleine Ensemble.

### 4.10.2 Nutzung

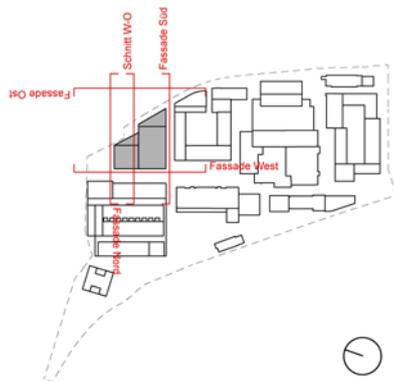
Die stark lärmexponierte Lage des Baubereichs schränkt seine Nutzung ein. Eine Wohnnutzung ist aufgrund der heutigen Anforderungen an den Lärmschutz nicht möglich. Eine Hotelnutzung im Baubereich J-01a kann in Betracht gezogen werden. Für die Shedhalle ist eine mit der Struktur und dem Bestandszustand verträgliche Nutzungsvorstellung zu entwickeln (bspw. kultureller Art). Gegen das Visorgärtli und zur Faden-Strasse sind gastronomische Nutzungen erwünscht. Grundsätzlich werden im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen angestrebt.

### 4.10.3 Baukörper

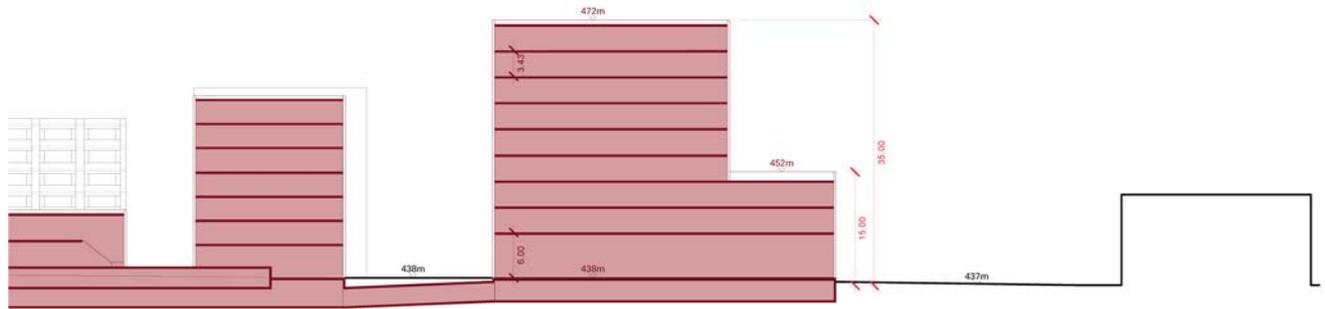
Das Nebeneinander von Flach und Hoch führt zu einer einmaligen Figurhaftigkeit. Die Expressivität des Sheddachs zeichnet eine stadträumlich wichtige Linie und stellt ein stark identitätsstiftendes Element dar. Die flachen Neubauten orientieren sich an der Höhe der Shedhalle und der die Gerliswilstrasse begleitenden Bauten.

### 4.10.4 Ausdruck

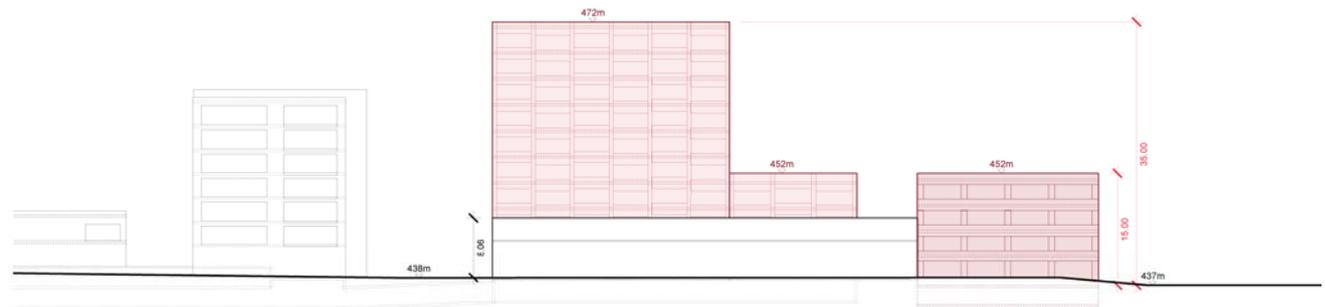
Das Nebeneinander von Alt und Neu sollte in seiner vielfältigen Beispielbarkeit thematisiert werden. Die Gestaltung der Fassaden soll in einen architektonischen Dialog mit den bestehenden (und neuen) Gebäuden treten.



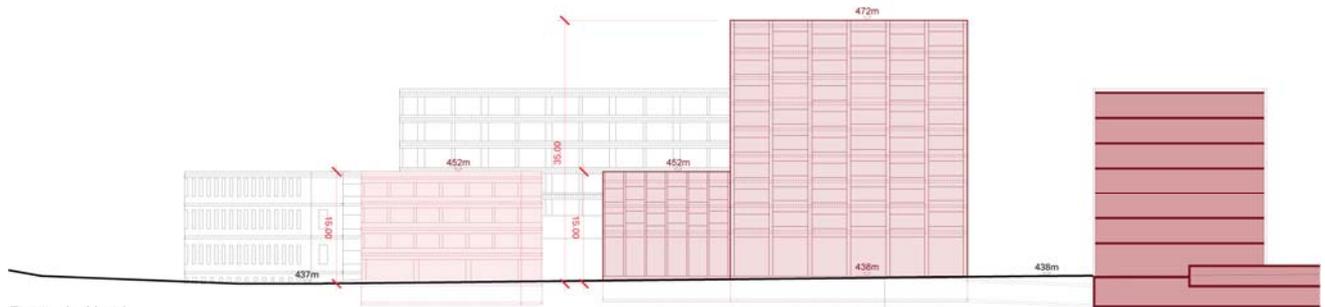
4.10.5 Ansichten, Schemaschnitte



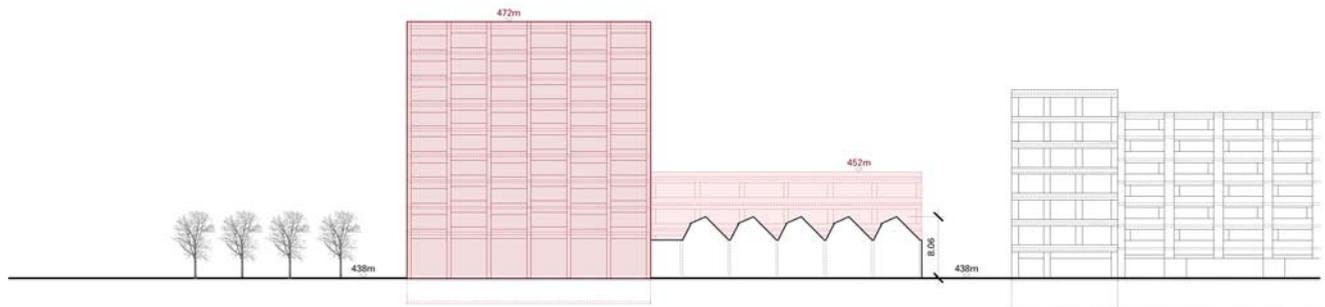
Schnitt West-Ost



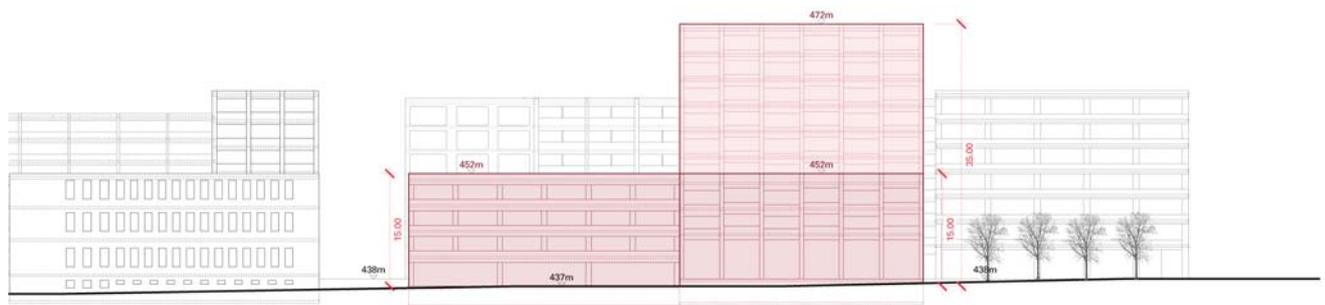
Fassade Süd



Fassade Nord



Fassade West



Fassade Ost

