

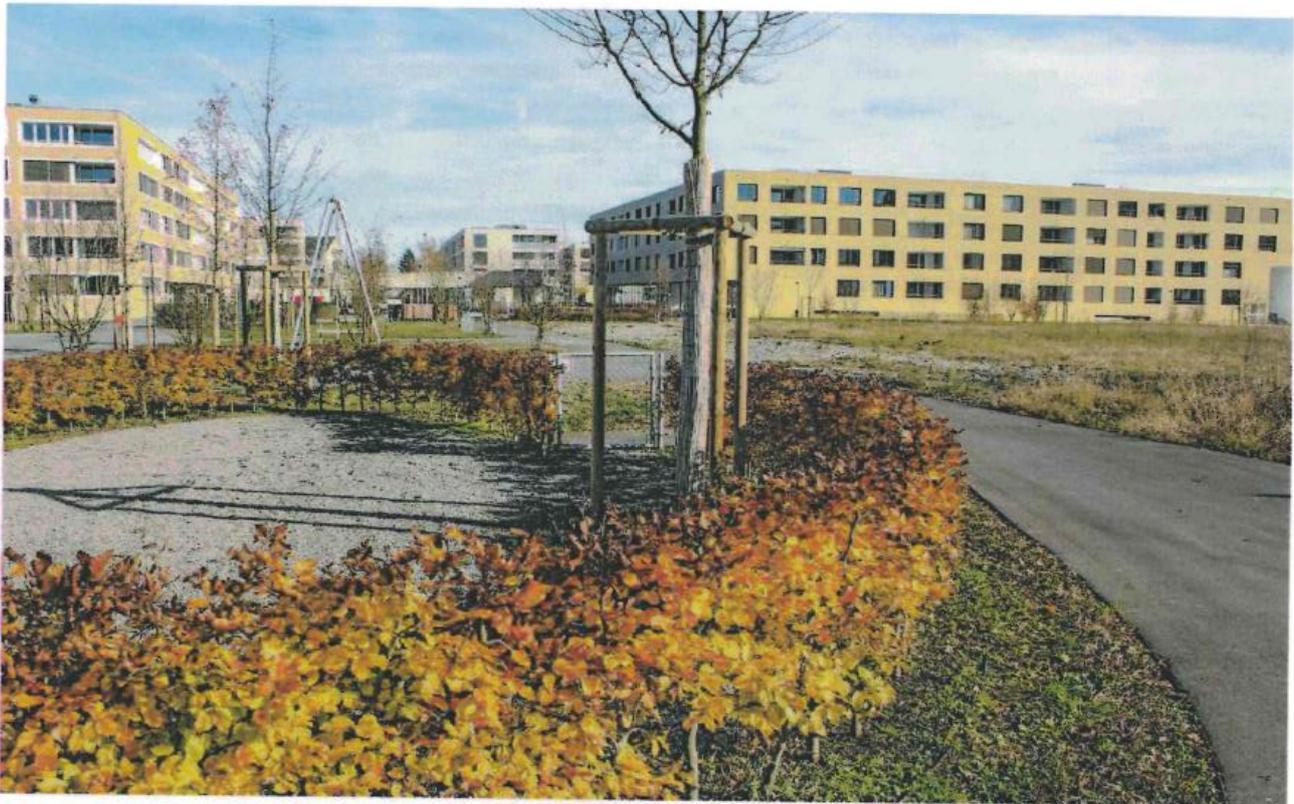
DIALOG SIEDLUNG

z.B. Emmen LU, Aussenraum führt zum Erfolg

Rémy Rieder
Geograf VLP-ASPAN

 **Impuls
Innenentwicklung**

Emmen wandelt sich vom Dorf zur Stadt. Das zeigt das «Quartier Feldbreite» beispielhaft. Wo einst eine Arbeitersiedlung stand und Bauteile aus Beton hergestellt wurden, werden 800 Wohnungen gebaut. Gleichzeitig entsteht ein weitläufiger Aussenraum, der als Ausgleich zur Verdichtung dient und an die abgerissene Arbeitersiedlung erinnert. Den Grundstein für den Wandel bildete ein ausgeklügelter Bebauungsplan, in dem der Aussenraum eine Hauptrolle spielte.



Emmen LU: Der Feldbreiteweg führt von West und Ost zum Feldbreite-Platz. Dieser Platz gehört allen neuen Eigentümern und ist das Herz des neuen Quartiers Feldbreite. Fotos S. 26 - 31: Rémy Rieder, VLP-ASPAN

Mit dem Bergpanorama im Hintergrund zeigt sich die Feldbreite in Emmen von ihrer schönsten Seite. Trotzdem bestaunen nur wenige Personen auf dem Areal die eindrucksvolle Kulisse. Die meisten sind beschäftigt. Sie arbeiten am Aussenraum von «Happy Emmen», dem jüngsten Projekt hier. Im Innenhof bepflanzt ein Landschaftsgärtner kniend die Blumenbeete mit Hortensien. Um die Ecke beschichtet ein Strassenbauer die Zufahrtsstrasse mit Bitumen. Bis die Erstmieter im April 2018 einziehen, muss der Grün- und Freiraum fertiggestellt sein. Er ist der Kitt der Feldbreite und soll die Neubauten zum «Quartier Feldbreite» einen.

So gross wie die Luzerner Altstadt

Die Feldbreite, das ist das Gebiet zwischen dem «Emmen Center» und dem «kleinen Magglingen der Zentralschweiz». Ersteres bezeichnet das Einkaufszentrum nahe beim Bahnhof Emmenbrücke, letzteres die Sportanlagen mit dem Schwimmbad Mooshüsli. 100'000 Quadratmeter misst das Areal. Damit böte es Platz für weitere 14 Fussballfelder.



Die Meili-Promenade im Quartier Feldbreite bietet im Winter klare Sichtachsen, im Sommer genügend Raum für grosse Bäume mit mächtigen Kronen.

Bis vor kurzem gehörten die nördlichen vier Hektaren der Elementwerke AG, aus der später die Arvum Immobilien AG hervorging. Auf ihrem Grundstück fertigte sie in Werkhallen Bauteile aus Beton. Die südlichen sechs Hektaren besass der Alfred Schindler-Fonds (AFS), eine Vorsorgeeinrichtung der Schindler Management AG. Der AFS liess in den Nachkriegsjahren die Wohnkolonie Feldbreite für Mitarbeiter des Mutterkonzerns erstellen. Die 56 Arbeiterhäuschen waren weitherum als «Schindlerdörfli» bekannt. 22 Häuschen bildeten zusammen mit dem «Meili-Haus» (siehe Kasten «Das Meili-Haus» S. 33) den Kern des «Dörfli», der zur Ortsbildschutzzone gehörte.

Einst standen die Werkhallen und das «Schindlerdörfli» auf der grünen Wiese, mittig zwischen Emmenbrücke und Emmen. Bald war die nur lose bebaute Feldbreite von Gebäuden umgeben. Zuletzt lag sie mitten im Siedlungsgebiet. Entsprechend stieg der Druck für die Verdichtung. Denn auf dem Areal, das so gross ist wie die Luzerner Altstadt, standen knapp 60 Gebäude.

Ein Quartier mit Entwicklungsbedarf

«Die Entwicklung der Feldbreite kam schneller als erwartet», erinnert sich Urs Gasser, «doch die Gemeinde hatte die Nase vorn.» Seit 17 Jahren arbeitet er als Leiter Baubewilligungen der Gemeinde Emmen. Er hat das Projekt von Anfang an begleitet. «Fast von Anfang an», relativiert Gasser und führt aus: «2004 bis 2008 stand die Teilrevision des Zonenplans an. Die Gemeinde wollte den Umgang mit den Arbeitszonen klären.» Die Grundeigentümer der Feldbreite erfuhren davon und entschieden sich, die Gunst der Stunde zu nutzen. Denn auf der Feldbreite stand nicht alles zum Besten.

So hatte sich die Situation rund um die Gewerbezone im Nordteil des Areals für das Beton-Elementwerk unvorteilhaft entwickelt. Nachbarn der angrenzenden Wohnzone beschwerten sich oft wegen des Lärms. Auf dem Areal selbst klagten Lieferanten über die unbefriedigende Zufahrt. «Die Elementwerke AG signalisierte uns deshalb ihre Bereitschaft, das Elementwerk innerhalb des Gemeindegebiets umzusiedeln», so Gasser. Er lächelt verschmitzt: «Natürlich wusste sie, dass ihr Grundstück nach der Umzonung besser nutzbar, sprich wirtschaftlich interessanter würde.» Konkret: Wird die Gewerbezone zur Wohnzone, steigt der Grundstückswert. Die Elementwerke AG stellte im November 2004 den Antrag, die Gewerbezone zur Wohnzone umzuwidmen.

QUARTIER FELDBREITE



Übersichtspläne helfen im Quartier Feldbreite bei der Orientierung: Gebäude am selben Weg tragen jeweils die gleiche Farbe. Im Westen des Quartiers stehen noch drei Baufelder zur Entwicklung bereit.



Auch der AFS im Südteil ergriff die Gelegenheit für einen Neuanfang. Denn ihr «Schindlerdörfli» war in die Jahre gekommen. Die einfache Bauweise liess keine Transformation zu. Eine Sanierung sei darum weder sinnvoll noch ökonomisch, so das Urteil umfangreicher Abklärungen. Der AFS fasste den Entschluss, die Siedlung zu ersetzen. Er ersuchte im Oktober 2004 die Gemeinde, den Kern des «Schindlerdörfli» aus der Ortsbildschutzzone zu entlassen, um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Den Aussenraum ins Zentrum gerückt

Die Anträge der Grundeigentümer Elementwerke AG und AFS entsprachen grundsätzlich den Entwicklungsabsichten der Gemeinde. 2006 unterschrieben die drei Akteure eine Absichtserklärung, worin sie die planerischen Grundsätze festlegten. Der wichtigste: Der Grün- und Freiraum muss im Zentrum der Planung stehen. «Darüber wurde nie disputiert», betont Gasser. «Wo verdichtet wird, braucht es Grünraum», meint der Bereichsleiter.

Externe Fachleute beigezogen

Mit der Absichtserklärung fiel der Startschuss für die Teilrevision des Zonenplans und den Bebauungsplan. Dafür holte die Gemeinde Verstärkung. Sie betraute ein Büro für Raumentwicklung mit der Organisation der Planung und holte den zuständigen Gebietsmanager sowie

je einen Vertreter der kantonalen Denkmalpflege und der Dienststelle für Verkehr mit an Bord. Zudem engagierte sie eine Kommunikationsagentur, was sich offenbar auszahlte: «Die Agentur wusste, wie und wann wir die Bevölkerung am besten informieren», lobt Urs Gasser. Er ist sich sicher: «Ihr Beitrag zum Erfolg ist nicht zu unterschätzen. Wir werden wieder auf mediale Begleitung zurückgreifen.»

Stimmvolk sagt Ja

Der planerische und kommunikative Aufwand lohnte sich für Emmen. Am 8. Februar 2009 nahm das Stimmvolk den Bebauungsplan «Quartier Feldbreite» mit der Teiländerung des Zonenplans an. Einige Nachbarn und Bewohner des «Dörfli» hatten noch den Erhalt der Arbeiterhäuschen erzwingen wollen. Doch sie scheiterten. Die Aussicht auf eine Gartensiedlung in parkartiger Umgebung sei massgeblich gewesen für das positive Abstimmungsresultat, wird Josef Schmidli, Gemeinderat und Direktor des Departementes Bau und Umwelt, später sagen.

Bäume markieren Wohnadressen

Die Elementwerke AG und der AFS planten, die meisten ihrer zwölf Baufelder, die der Bebauungsplan vorsah, an Investoren zu veräussern. Deren unterschiedliche Projekte drohten den Aussenraum zu zerstückeln. Doch die Gemeinde, die Elementwerke AG und der AFS hatten



Alle Überbauungen im Quartier Feldbreite haben unterschiedlich gestaltete Innenhöfe. So entsteht eine Vielfalt der Grün- und Aussenräume. Die halböffentlichen Höfe sorgen zudem für individuelle Identitäten.

vorgesorgt und der Zerstückelung mit griffigen Bestimmungen im Bebauungsplan vorgebeugt (siehe Kasten Bebauungsplan «Quartier Feldbreite», S. 30).

Der Erfolg offenbart sich beim Spaziergang vor Ort. Der Aussenraum wirkt wie aus einem Guss – trotz neun Bauherrschaften. Quer durchs Quartier schlängeln sich Fusswege nahezu nahtlos um Parkplätze, Spielflächen und Sitzbänke. Die Bäume, scheinbar zufällig gepflanzt, unterstehen einer klaren Ordnung. Grossbäume wie Eichen, Linden, Eschen und Buchen stehen gleichmässig verteilt im Quartier. Jede Querachse ist zudem mit zwei bis drei mittelwüchsigen Baumarten geschmückt.

Die Bäume unterstützen die Adressierung der Wohnblöcke. Ein Beispiel: Wo «Happy Emmen» steht, wachsen Zier-Kirschen, die im Frühling ein rosarotes Blütenkleid tragen. Auch Feuer-Ahorne gedeihen, deren Laub im Herbst zinnoberrot abfällt. Man weiss: Das ist der Xaver Brun-Weg. Nur dort, wo noch keine Neubauten stehen, noch keine Adresse gebraucht wird, fehlen die Bäume, hören die Wege abrupt auf. Sie folgen mit dem nächsten Bauprojekt.

Weitere Faktoren der Siedlungsqualität: Noch nicht alle erfüllt

Im neuen «Quartier Feldbreite» wurde Vieles richtig gemacht. Die Qualität der Grün- und Freiräume ist unbestreitbar. Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist attraktiv, zwei Bahnhöfe sind zu Fuss erreichbar. Der motorisierte Verkehr darf – wo nötig –

zufahren, genügend Parkplätze stehen im Quartier bereit. Die architektonische Qualität überzeugt, insbesondere an der Seetalstrasse im Süden. Das «Meili-Haus» setzt einen historischen Akzent.

Für eine hohe Siedlungsqualität sind aber noch weitere Faktoren zu erfüllen: Unterschiedliche Wohnungsgrundrisse können für soziale Durchmischung sorgen. Zentrale Orte sollten eine Vielzahl von Nutzungen und Angeboten offerieren. Die Feldbreite wirkt jedoch teilweise noch wenig belebt. Das hat aus der Sicht der VLP-ASPAN mehrere Gründe:



Wo die Projekte im Quartier Feldbreite noch nicht gebaut sind, eignen sich Kinder die Räume an. Zeichnungen auf einer Brache.

- **Erstens:** Die Feldbreite ist noch nicht fertig gebaut. Die gebauten Wohnungen sind noch nicht alle vermietet. Ein lebhaftes Quartier braucht eine gewisse Nutzdichte, die erst erreicht werden muss. Die fünf verbleibenden Baufelder werden ihren Teil zur Belegung beitragen. Bei ihrer Entwicklung sollte darauf geachtet werden, das Quartier mit bisher fehlenden Wohnungsangeboten zu ergänzen.
- **Zweitens:** Publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschoss sind keine Patentlösung, jedenfalls nicht, wenn es in der Nähe eine übermächtige Konkurrenz gibt. Das «Emmen-Center» und die neue «Mall of Switzerland» sind spürbar nahe und eine starke Konkurrenz. Zwar ist die Kita «Small Foot» am Feldbreiteplatz ein wahres Juwel. Noch steht sie aber alleine da. Der Coiffeur vis-à-vis wirkt verwaist, auf den benachbarten Schaufenstern werben Inserate für freie Gewerbeflächen. Das zeigt: Herkömmliche Formate haben am Feldbreiteplatz einen schweren Stand. Chancen zeichnen sich eher ab für Nischenangebote. Ob sich diese finden lassen, ist offen.

- **Drittens:** Ein belebtes Quartier braucht Identität und Geschichte. Darauf müssen Neubauten Rücksicht nehmen. Richtigerweise verlangt der Bebauungsplan, dass neue Projekte entweder der Stadtbildkommission vorgelegt oder per Wettbewerb ausgelobt werden müssen. Damit soll mitunter die bauliche Qualität gewährleistet werden. Einige der Neubauten sehen sich dennoch sehr ähnlich, wie Urs Gasser zugibt. «Die Wohnhäuser werden bisweilen als Wohnkasernen bezeichnet.»

Gemeinde muss standhaft bleiben

Diese Kritik nehme die Gemeinde ernst. In der Pflicht steht vor allem die Stadtbildkommission. Sie muss dafür sorgen, dass die bauliche Qualität nicht zu kurz kommt. Nicht zuletzt deshalb hat sie einzelne Bauprojekte bereits mehrmals zur Überarbeitung zurückgewiesen. Sie weiss: Die Gemeinde muss wachsam bleiben, will sie weiterhin die Nase vorn behalten.

«Grünraum» ist «Freiraum» ist «Aussenraum»

«Freiraum» bezeichnet in der Regel alle nicht-überdachten Flächen eines Perimeters. Zentral ist, dass er sowohl der Freizeit wie auch der Erholung dient. Je nach Kontext unterscheidet man zwischen öffentlichem, halb-öffentlichem und privatem Freiraum.

Der «Grünraum» unterscheidet sich vom «Freiraum», weil er Pflanzenbewuchs aufweist. Der Begriff «Aussenraum» schliesslich dient als Gegensatz zum «umbauten Raum». Er bezeichnet mitunter sowohl den «Freiraum» wie auch den «Grünraum».

Bebauungsplan «Quartier Feldbreite»

In fünf Schritten sorgt der Bebauungsplan «Quartier Feldbreite» für die verbindliche Umsetzung des Aussenraums. Der Bebauungsplan

- bestimmt den zusammenhängenden Aussenraum.
- knüpft die Gestaltung des Aussenraums an ein Freiraumkonzept.
- fordert für das Freiraumkonzept einen Projektwettbewerb mit wenigstens drei Teams.
- will, dass der Aussenraum mit jedem einzelnen Bauprojekt erstellt wird.
- wird mit der Genehmigung des Gemeinderats verbindlich für Behörden und Grundeigentümer.



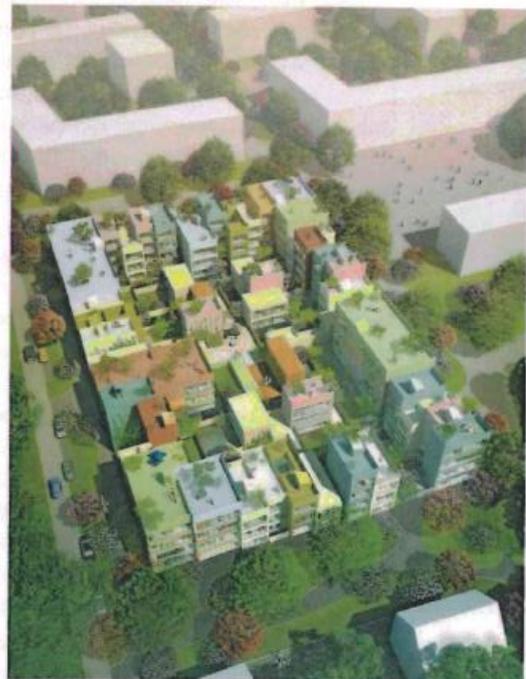
Jedes Baugesuch für das Quartier Feldbreite landet früher oder auf seinem Tisch: Urs Gasser, Leiter Bereich Baubewilligungen.
Foto: Gemeinde Emmen



Siedlungsentwicklung nach innen ist komplex. In der Feldbreite überzeugen besonders die Nutzungen, die gute Architektur und die Grün- und Aussenräume, die sich die Menschen auf unterschiedliche Weise aneignen können.

Der Fall «Feldhäuser»

Wer «Feldbreite» sagt, meint meist auch die bunte Visualisierung der «Feldhäuser». Die Senn Resources AG ging mit dem Projekt des holländischen Architekturbüros MVRDV 2013 für ihr Baufeld C1 als Wettbewerbssiegerin hervor. Das «Holländerdörfli» sah eine Art Blockrand aus teilweise viergeschossigen Reiheneinfamilienhäusern vor. Speziell waren der bunte Anstrich der Liegenschaften, die schmalen Grundrisse und die individuellen Eingänge. Trotz ursprünglich erteilter Baubewilligung wurden die «Feldhäuser» aber nie gebaut. Der Grund: Eine Beschwerde hatte Mängel in der Erschliessung geltend gemacht. Diese anerkannte das Kantonsgericht Luzern 2017, was zur Aufhebung der Baubewilligung führte. Der Investor wagt mit MVRDV nun einen neuen Anlauf.



Visualisierung des Projekts «Feldhäuser» des holländischen Architekturbüros MVRDV, das nun aber nicht so gebaut wird.