

Richtprojekte Meierhöfli Metti Emmen

Projektwürdigung durch das Fachgremium

PRÄAMBEL

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Die Freiräume der beiden Teilareale an der Seetalstrasse und an der Fichtenstrasse sind zusammenhängend über den ganzen Bebauungsplanperimeter zu lesen, sie werden entsprechend als Ganzes gewürdigt.





Richtprojekt zum Bebauungsplan, Teilgebiet Seetalstrasse

Projektverfassende

Duplex Architekten, Zürich

Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich

ABSTRACT

In einer durch ein Beileitgremium, Spezialisten, die Grundeigentümerschaften sowie der Gemeinde begleiteten «Verdichtungsstudie Meierhöfli» (2021–2022, Salewski Kretz Architektur und Städtebau, Zürich) wurden in einem ersten Schritt die wichtigsten städtebaulichen Prinzipien und Qualitäten festgelegt.

Um die städtebauliche Qualität der baulichen Entwicklung entlang der Seetalstrasse und insbesondere im Wohnquartier Meierhöfli Metti zu sichern, wurde daraufhin ein qualifizierter Studienauftrag mit breit abgestütztem Fachgremium organisiert. In einem einstufigen Verfahren mit Zwischenbesprechung haben fünf Teams einen Wettbewerbsbeitrag verfasst. Duplex Architekten mit Vogt Landschaftsarchitekten haben für den Ort, unter Einhaltung der Vorgaben des Programms, das beste Projekt eingereicht und sind als Sieger erkoren und zur Weiterbearbeitung empfohlen worden. Im Dialog mit den Bauherrschaften, der Gemeinde, dem Fachgremium und den Eigentümern der Nachbarliegenschaften wurde das vorliegende Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet. Zeitgleich mit dem Wettbewerbsverfahren Meierhöfli Metti wurde an der Fichtenstrasse, in unmittelbarer Nachbarschaft, das Grundstück 1682 von der Wohnbaugenossenschaft Emmen mit einem Studienauftrag beplant. Während der Überarbeitung wurde das Siegerprojekt präzisiert, qualitativ gesteigert und bei der Umgebungsgestaltung auch auf das Projekt der Wohnbaugenossenschaft abgestimmt. Im Zusammenspiel von städtebaulicher Setzung und architektonischem Ausdruck ist so ein Projekt entstanden, das eine hohe räumliche Qualität schafft. Mit gut strukturierten Volumina und einer intelligenten Gesamtkomposition sind wohlproportionierte Aussenräume entstanden.

VERFAHREN

Die Moyreal Immobilien AG und die Matthys Immobilien AG sind Grundeigentümer substanzieller Flächen im Entwicklungsgebiet «Meierhöfli Metti» Emmen im Geviert Seetalstrasse – Fichtenstrasse - Meierhöflistrasse. Das Anliegen der Grundeigentümer deckt sich mit den Plänen der Gemeinde, das Quartier zu erneuern und eine städtebauliche Neuausrichtung entlang der Seetalstrasse vorzunehmen. Die Arealentwicklung innerhalb des Gevierts erfolgt in Koordination benachbarten Wohnbaugenossenschaft Emmen, womit eine Vielzahl an übergeordneten Themen gemeinsam gelöst werden können. Die Bauherrschaften haben ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren ausgelobt und in Form eines Studienauftrags mit Zwischenbesprechung fünf Teams bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten zur Teilnahme eingeladen. Alle Teilnehmer haben einen Wettbewerbsbeitrag eingereicht. Unter Einbezug des Departementes Hochbau und Planung wurde das Verfahren breit abgestützt und unter professioneller Leitung der ZEITRAUM Planungen AG Luzern durchgeführt. Aus einer hochstehenden Konkurrenz konnte von einem fachlich qualifizierten Beurteilungsgremium einstimmig das für den Ort und das



Programm beste Projekt ausgewählt werden (siehe Bericht des Beurteilungsgremiums vom 12. Oktober 2022).

ORTSBAU: STAND STUDIENAUFTRAG

Das Quartier Meierhöfli Metti ist bautypologisch sehr heterogen. Nebst Mehrfamilienhäusern existieren Einfamilienhäuser sowie Bürogebäude und auch Industriegebäude. Gemäss der Verdichtungsstudie von Salewski & Kretz und in Sinne des städtebaulichen Konzeptes der Gemeinde Emmen, kann sich das Quartier zu einem attraktiven, urbanen Ort mit höherer Dichte zur Seetalstrasse und mit moderaterer Dichte im Inneren des Quartiers entwickeln. Die Gemeinde plant zudem, die Seetalstrasse zu einem Stadtboulevard umzugestalten. Die Randbedingungen, geprägt von höherer Dichte, Lärm von der Seetalstrasse, vermeiden von Verschattungen, Anforderungen an die Schwammstadt, waren für alle Teams sehr herausfordernd.

Das Siegerprojekt stellt sich der Aufgabe mit einem Ensemble aus vier Zeilenbauten, welches sich sorgfältig in die bestehende Stadtstruktur einfügt und das Quartier qualitativ weiterentwickelt. Die Gebäude zeichnen sich durch ihre ein- oder zweigeschossigen Höhengsprünge aus, die von einem Knick in der Mitte begleitet werden. Diese Massnahmen kontextualisieren die einzelnen Gebäude und schaffen abwechslungsreiche Zwischenräume. Zwei Strassenhäuser stehen entlang der Seetalstrasse und der Eschenstrasse und bilden eine eng gehaltene Fuge im Übergang von der Seetalstrasse zu den vor Strassenlärm geschützten Innenbereichen, wo sich zwei weitere Hofhäuser im Dreieck des Grundstücks befinden. Die ostwest- und nordsüd- orientierten Bauvolumen führen so zu einer hohen Wohnqualität. Insgesamt werden die Übergänge ins Quartier gut gelöst und die städtebauliche Komposition kann auch mit zukünftigen Entwicklungen auf Nachbargrundstücken umgehen. Auf den Parzellen von Pneu Frank und der STWEG ist die städtebauliche Komposition und Ausrichtung noch zu präzisieren.

Die Freiräume sind klar angeordnet, deren Abfolge und Hierarchie sind sinnvoll und räumlich gut bemessen, und sie tragen zu einer sozialen Belebung des Quartiers bei. Die breite Vorzone, die sogenannte «Emmenallee», dient als Zugangsbereich und für die Erschliessung mit der Parkierung gegen die Seetalstrasse. An der Eschenstrasse wird ein ähnlicher Ansatz verfolgt; ein Grünstreifen trennt die Vorfahrt von der Strasse. Der «Emmenhain» und der «Seetalhain» bilden jeweils einen grünen Auftakt zur Siedlung. Die Fussgängerdurchwegung erfolgt über zwei nordsüd-ausgerichtete Wege, mit hoher Durchlässigkeit. Im Inneren des Grundstücks übernimmt der Meierhöfliweg die übergeordnete Erschliessung, und der Reussweg ist als sekundäre interne Erschliessung vorgesehen. Der «Meierhöfliplatz» überzeugt als innerer Quartierplatz durch seine Lage und seine räumlichen Proportionen.

ORTSBAU: STAND RICHTPROJEKT

In einer mehrmonatigen Überarbeitung der siegreichen Projektstudie wurden die wesentlichen Qualitäten des Studienauftrags übernommen, der Perimeter der Nachbarschaftsparzellen mit den Grundstücknummern 3729, 982 und 1683 präzisiert und daraus ein Richtprojekt (Planungsstand vom 31. März 2023) als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet. Die Auflagen aus der Schlussbeurteilung des Fachgremiums,



Erkenntnisse zum Baugrund (Grundwasser) sowie Auflagen der Gemeinde wurden ins Projekt eingearbeitet. Die ortsbaulichen Projektqualitäten, insbesondere auch im Ideenperimeter, konnten dadurch nochmals gesteigert werden. Die bauliche Entwicklung entlang der Seetalstrasse wurde im Richtprojekt detailliert untersucht und auf die behördlichen Anforderungen angepasst. An der Kreuzung Seetalstrasse / Fichtenstrasse, auf der Parzelle der Pneuhaus Frank AG, ist ein solitäres Einzelgebäude vorgeschlagen, dessen Abmessungen sich dem Projektvorschlag auf dem Areal Moyreal anpasst und so den Planungsperimeter an der Seetalstrasse räumlich abschliesst. Von der verkehrsreichen Strasse zurückversetzt, an der Fichtenstrasse, wird auf der Parzelle der STWEG analog zur Gestaltung der Hofhäuser auf dem Moyreal Grundstück, ein in der Höhe und in der Längsausrichtung gestaffeltes Wohnhaus vorgeschlagen. Zur Fichtenstrasse steht es lotrecht und entspricht so der klaren Adressierung der Nachbarbauten zur Strasse. Im Innern des Grundstücks ist sowohl ein paralleler Versatz als auch ein nach Norden abgelenkter Flügel denkbar. Wichtig und richtig ist die stirnseitige Ausrichtung auf den Zwischenraum der Bauten auf dem Moyreal Grundstück. Die erreichte Setzung im Ideenperimeter unterstützt die räumliche Ausgewogenheit auf dem Gesamtperimeter und garantiert eine gute Aufenthalts- und Wohnqualität zu allen Seiten hin.

ARCHITEKTONISCHER AUSDRUCK UND TYPOLOGIE

Der architektonische Ausdruck der Gebäude wird durch verschiedene kompositorische Massnahmen aufgebaut. Bei den Strassenhäusern wird der zentral gelegene Höhenversprung und Knick eines jeden Volumens von einem Rücksprung der oberen Stockwerke begleitet. In Kombination mit der Betonung der Erdgeschosses entsteht so eine vertikale Gliederung, die den Gebäuden ihren Massstab verleiht. Darüber hinaus sind die Geschosse aller Gebäude in der Fassade sichtbar. Was die Materialien angeht, spielt das Projekt mit dem Kontrast zwischen Innen- und Aussenraum. Die Aussenfassaden der Strassenhäuser haben eine Backsteinfassade, während die Innenfassaden der Strassenhäuser und die Hofhäuser in Holz konstruiert sind. Auf der Hofseite wird der architektonische Ausdruck unter anderem durch die Balkone erzeugt. Sowohl das Strassenhaus der Matthys Immobilien als auch die Hofhäuser von Moyreal sind als doppelte 2- und 3-Spanner organisiert. Die fünf bis sechs Wohnungen pro Stockwerk sind an den Aussenseiten um die Ecken organisiert, während die zentral gelegenen Wohnungen den Knick im Volumen geschickt nutzen. Diese Grundrissorganisation bietet eine große Vielfalt an attraktiven, gut nutzbaren Grundrissen mit unterschiedlichen Beziehungen zum Aussenraum und den Nachbargebäuden. Analoge Grundrisse liessen sich auch in den Häusern des Ideenperimeters umsetzen. Im Erdgeschoss befinden sich Hochparterrewohnungen auf der Gartenseite, während Gemeinschaftsräume und Ateliers zu den belebteren Aussenräumen hin ausgerichtet sind. Die Nähe der einzelnen Gebäude wird durch über Eck situierte Grundrisse gut gelöst, so dass jede Wohnung mindestens zwei Blickrichtungen hat.

22. Mai 2023, ergänzt am 3. Oktober 2023

Peter Joos, Architekt / Mitglied Fachgremium / Vorsitzender Beurteilungsgremium
Daniel Stalder, Verfahrensleitung und Bebauungsplan



Richtprojekt zum Bebauungsplan, Teilgebiet Fichtenstrasse

Projektverfassende

Meyer Gadiant Architekten, Luzern

Vetsch Partner Landschaftsarchitekten, Zürich

AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

In einer durch ein Begleitgremium, Spezialisten, die Grundeigentümerschaften sowie der Gemeinde begleiteten «Verdichtungsstudie Meierhöfli» (2021–2022, Salewski Nater Kretz Architektur und Städtebau, Zürich) wurden die wichtigsten städtebaulichen Prinzipien und Qualitäten festgelegt.

Diese dienten als Grundlage für das nachfolgende qualifizierte Konkurrenzverfahren «Entwicklung Meierhöfli-Metti, Studienauftrag Fichtenstrasse» (2022-2023) unter vier regionalen Teams von Architekten und Landschaftsarchitekten.

Alle Verfahrensphasen wurden von einem kompetenten und breit abgestützten Beurteilungsgremium begleitet und unter professioneller Leitung der ZEITRAUM Planungen AG Luzern durchgeführt. Der Gemeinderat Emmen, die Departemente Hochbau und Planung sowie Tiefbau und Werke wurden in den Planungsprozess einbezogen. Der Studienauftrag erfolgte im Dialog mit den beteiligten Büros, mit einer Zwischen- und einer Schlusspräsentation. Die Kommunikation nach aussen wurde im ganzen Entwicklungsprozess durch die Gemeinde Emmen gesteuert.

Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags Fichtenstrasse hat die vier eingereichten Beiträge geprüft und an mehreren Beurteilungstagen beurteilt. Es beschloss, die Projektstudie «Full House» der Verfasserschaft Meyer Gadiant Architekten aus Luzern und vetsch partner Landschaftsarchitekten aus Zürich zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Siehe dazu den Schlussbericht des Beurteilungsgremiums.

Im Schlussbericht des Beurteilungsgremiums wurden Empfehlungen zur Weiterbearbeitung respektive die Handlungsanweisungen formuliert, welche Grundlage für die Überarbeitung bildeten.

Im anschliessenden Überarbeitungsprozess wurde mit den involvierten Grundeigentümerschaften, der Gemeinde Emmen, dem Fachgremium sowie weiteren Stakeholdern das vorliegende Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet. Während dieser mehrmonatigen Überarbeitung mit einer Zwischenpräsentation und einer abschliessenden Schlussvorstellung wurde das Projekt qualitativ nochmals geschärft und optimiert.

Mit der vorliegenden Projektwürdigung werden die Qualitäten der Überarbeitung beschrieben. Die Freiräume der beiden Teilareale an der Seetalstrasse und an der Fichtenstrasse sind zusammenhängend über den ganzen Bebauungsplanperimeter zu lesen, sie werden entsprechend als Ganzes gewürdigt.



STÄDTEBAU UND SETZUNG DER BAUVOLUMEN

Die zusammen mit den bestehenden Hochbauten stimmige Gesamtkomposition der fünf Baukörper hat durch die Überarbeitung zusätzlich an Qualität gewonnen.

ERSCHLIESSUNG UND VORZONEN ZUR STRASSE

Entlang der Fichtenstrasse und Meierhöflistrasse sind die platzartigen Bereiche vor den Hochbauten neu attraktiv gestaltet und bepflanzt. Alle fünf Häuser sind ab diesen Plätzen erschlossen und adressiert. Dies gilt auch für die meisten der geforderten oberirdischen Veloabstellplätze und Einstellmöglichkeiten, die in die Bauvolumen integriert sind.

Ganz im Norden an der Fichtenstrasse werden bei der Parkgarageneinfahrt zusätzliche Veloabstellplätze angeboten und die Entsorgung für das ganze Quartier gelöst.

Die privaten Vorgartenbereiche, ausgebildet als zum Trottoir leicht erhöhte Pergolakonstruktion entlang der beiden Längsbauten an der Fichtenstrasse, vermitteln zwischen Öffentlichkeit und Privatheit der dahinterliegenden Wohnungen.

Die Parkierung der Fahrzeuge, weitere Veloabstellplätze und FäG (fahrzeugähnliche Geräte wie Lastenvelos u.a.) werden in der Parkgarage und den angrenzenden Keller- und Abstellräumlichkeiten des erweiterten Untergeschosses in genügender Anzahl und Flächen angeboten. Die bestehende Parkgarage soll und kann mit gewissen Einschränkungen zur heutigen VSS-Norm erhalten bleiben.

ARCHITEKTUR, GESTALTUNG UND MATERIALISIERUNG

Die beiden Längsbauten unterscheiden sich im formalen Ausdruck jetzt deutlicher vom mittleren Hochbau. Sie sind in Hybridbauweise vorgeschlagen und vertikal strukturiert gegliedert. Auf der Westfassade gibt es halb auskragende Balkone und eine gefaltete Dachsilhouette, plus die Möglichkeit für eine PV-Anlage. Demgegenüber wird der Hochbau horizontal geschichtet mit begrüntem Flachdach und mit eingezogenen Loggias in den Gebäudeecken dargestellt. Diese Differenzierung der beiden Gebäudetypen wird sehr begrüsst und sollte auch bei der Materialisierung und Farbgebung der Fassaden ihre Entsprechung finden; der neue Hochbau eher hell wie die beiden Bestandesbauten und die beiden Längsbauten wie dargestellt (Vorschlag aus dem Beurteilungsgremium).

Fazit

Die Überarbeitung der Projektstudie hat sich sehr gelohnt, denn sie hat in den wesentlichen Bereichen und relevanten Punkten die erhofften Verbesserungen und Lösungen aufgezeigt. Sie hat aber auch sichtbar gemacht, welches Potenzial und welche Flexibilität, aber auch Robustheit im Projektvorschlag «Full House» und deren Verfasser – Team steckt.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Projektvorschlag in dieser Form als Richtprojekt zum Bebauungsplan und somit als Basis für die weiteren Planungsphasen.

3. Oktober 2023

Hans Cometti, Architekt, Mitglied Fachgremium / Vorsitzender Beurteilungsgremium
Daniel Stalder und Vinh Ly, Verfahrensleitung und Bebauungsplan



Richtprojekt Freiraum über gesamtes Planungsgebiet

Durch die Überarbeitung des Freiraums im Rahmen der Richtprojektierung über den Gesamtperimeter wurde für alle Parteien ein Mehrwert erzielt. Insgesamt entsteht durch die gewählten Wegführungen, die freiräumlichen Hauptorte und der Bildung des öffentlichen Raums eine einheitliche und sinnstiftende Identität. Die einzelnen Parzellen bewahren ihre Eigenständigkeit, während sie gut aufeinander abgestimmt sind.

Der Rand zur Seetalstrasse muss, gezwungenerweise, dicht mit Funktionen gefüllt werden. Gleichzeitig muss er eine Adresse bilden und dem Langsamverkehr gerecht zu werden. Durch eine leicht angepasste Setzung von Funktionen und Bäumen konnte der Rand in seiner Porosität und optischen Kraft optimiert werden und alle Funktionen untergebracht werden.

Die Fichtenstrasse und die Meierhöflistrasse werden von einer Reihe von Plätzen mit Bauminseln begleitet. Entlang der Fichtenstrasse konnten einige infrastrukturelle Funktionen konzentriert bzw. arrondiert werden, zu Gunsten von sozial belebenden Funktionen wie Aufenthalt, einer guten Adressbildung, Treffen und Spiel. Damit kann der Strassenraum zur belebenden Wirkung im Quartier und zu einem attraktiven Schulweg beitragen.

An der Meierhöflistrasse werden die benötigten Velostellplätze im bestehenden Hochhaus untergebracht. Dadurch wird der Zwischenraum zwischen Zeilenbau und bestehendem Hochhaus gekonnt freigespielt, und die wichtigen Durchblicke in Nord-Süd-Richtung bleiben erhalten. Am Westrand, zu den Nachbarsparzellen hin, bilden Baumgruppen mit Unterwuchs und offenen Blickbeziehungen eine abwechslungsreiche Abfolge und eine spannungsvolle Raumsequenz mit einer Filterwirkung zur unmittelbaren Umgebung.

Die Anzahl und der Verlauf der Wegführungen konnte reduziert und optimiert werden. Jede Parzelle hat ihre eigene Logik der Volumensetzung und damit verbunden auch der Wegführung: Bei den beiden nördlichen Parzellen mit den engen Zwischenräumen, folgen die Wege eng an den Gebäuden entlang und wechseln sich als engere Wege und breite Wegverbindungen und Plätze ab. Im weiten Freiraum im Süden dagegen erzeugen geschwungenen Wege mit Abstand zu den Bauten eine grosszügigere, fließende Bewegung für den Nutzer. Den genauen Verlauf dieser Verbindungen ist in der Vorprojektierung noch zu vertiefen.

Die Verlegung der sekundären Nord-Süd-Verbindung, welche in der östlichen Mitte durch die Freiräume führt, schafft eine spannendere und entspanntere Wegführung und zieht die südlichen Gebäude der moyreal besser in die Gesamtkomposition ein.

Es wurde eine Maximierung an unversiegelten Oberflächen erreicht.

Die unterschiedlichen Sprachen und Themen, welche die Freiräume bespielen, bereichern den Ort. Geometrisch, präzise gesetzte Baumgruppen im Hartbelag im Norden und eine weichere Sprache im Süden ergänzen sich, und schaffen eine breite Palette an Orten und Atmosphären. Der westliche Bereich des Perimeters ist ein parkähnlicher Grünraum, der mittels Durchwegung und entsprechender Bepflanzung in verschiedene Zonen unterteilt wird, so dass alle Anforderungen und Bedürfnisse, sowohl der Anwohner wie auch der Nachbarn und der Öffentlichkeit, erfüllt werden können.

Herzstück der Anlage ist der neu allseitig orientierte und entsprechend vielseitig beispielbare Pavillon der Wohnbaugenossenschaft, der die Niveaudifferenz des bestehenden Terrains



gekonnt aufnehmen und daraus eine zusätzliche Qualität generiert. Mit der erfolgten Drehung, einer weicheren Ausformulierung und mit Stufen versehen kann der Bau besser allseitig agieren, während eine klare Vorderseite zur Wohnbaugenossenschaft beibehalten wird. Die Ausformulierung dieses zentralen Platzes adressiert nun alle Seiten und holt auch die Nachbarn im Norden und Westen besser ab. Insgesamt bildet das Ensemble Pavillon, Platz und Bäume einen kräftigen Begegnungsort, auch wegen der Setzung der Bäume westlich des Hauptweges. In die Weiterentwicklung des Platzes und seiner Vegetation sollen eine gute Abstimmung zwischen Porosität, Transparenz und Differenzierung, unterschiedliche Stimmungen und subtile oder informelle Nutzungen ausgearbeitet und ermöglicht werden.

Im Norden ist der Aussenraum sehr knapp. Die räumliche Verfeinerung von Eingangsbereichen, Spiel und Setzung der Velostellplätze konnten optimiert werden. Der Freiraum an der Südspitze der Seetalstrasse wirkt selbstverständlich, dank der Synergie mit dem Pavillonbereich.

Die bisherigen Ideen bezüglich der Vegetation sind spannend und für den jetzigen Stand ausreichend entwickelt. Die Vegetationspalette und die Mischung der einzelnen Orte sollen in der weiteren Entwicklung präzisiert werden und zu starken und identitätsstiftenden Orten führen. Mischung und Kombinationen der Vegetation sollen reichhaltig aber differenziert entwickelt werden. Um die bestehenden Hochhäuser, mit Hochparterre bzw. teilweise geschlossenen Fassaden, soll die Setzung von Grossbäumen geprüft und weiterverfolgt werden.

Der Bezug zwischen dem Aussenraum und den angrenzenden Erdgeschossen wird korrekterweise situativ gelöst: Während die Wege im Norden die Vorgärten der Häuser definieren und Belagsflächen entlang der Häuser den Übergang zum Gebäude bilden, führen gegen Süden Pflanzstreifen entlang der Häuser zum Park hin. In der Weiterentwicklung ist darauf zu achten, dass die bepflanzten Flächen sich selbstverständlich in den Park integrieren.

Insgesamt bildet das Resultat der Projektstudien und deren Überarbeitung ein starke Basis für alle Parteien zugunsten eines sehr guten, qualitativ hochwertigen Ortes.

3. Oktober 2023

Robin Winogrand, Landschaftsarchitektin / Mitglied Fachgremium
Daniel Stalder, Verfahrensleitung und Bebauungsplan