



19. Oktober 2022

ENTWICKLUNG «MEIERHÖFLI METTI» STUDIENAUFTRAG FICHTENSTRASSE

SCHLUSSBERICHT



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL.....	4
1. EINLEITUNG.....	5
1.1 Ausgangslage und Ziele.....	5
1.2 Perimeter und Arealstatistik	6
1.3 Weitere Planungsschritte	6
2. RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1 Städtebauliches Gesamtkonzept	7
2.2 Testplanung Seetalstrasse.....	7
2.3 Vorgaben aus Verdichtungsstudie	8
2.4 Parkierung.....	9
2.5 Motorisierte Zweiräder, Velos und Fäg.....	10
2.6 Nebenräume	10
2.7 Spielplätze.....	11
2.8 Lärmbelastung	11
2.9 Störfall.....	11
2.10 Grundwasserströme.....	11
2.11 Entwässerung	12
2.12 Energie.....	12
2.13 Wärmeversorgung.....	12
2.14 Hindernisfreies Bauen.....	12
2.15 Entsorgung.....	12
3. PROJEKTAUFGABE.....	13
3.1 Planungssperimeter	13
3.2 Projektziele und Zielgruppe.....	13
3.3 Nutzungen allgemein	14
3.4 Nutzflächen und Volumen.....	15
3.5 Erschliessung und Parkierung.....	15
3.6 Architektur und Gestaltung	16
3.7 Freiraum	16
3.8 Etappierung und Schnittstellen	17
3.9 Kosten und Wirtschaftlichkeit.....	17
4. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	18
4.1 Auftraggeberin.....	18
4.2 Verfahrensbegleitung.....	18
4.3 Verfahren.....	18
4.4 Teilnehmende.....	19
4.5 Beurteilungsgremium.....	20
4.6 Entschädigung	20



4.7	Weiterbearbeitung	20
4.8	Terminübersicht.....	21
5.	BEURTEILUNG DER PROJEKTSTUDIEN	22
5.1	Abgabe	22
5.2	Vorprüfung I	22
5.3	Beurteilungskriterien	22
5.4	Präsentationen und 1. Beurteilungstag	23
5.5	2. Beurteilungstag	24
5.6	Vorprüfung II.....	24
5.7	Beurteilung	25
5.8	Entscheid	25
5.9	Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	26
5.10	Veröffentlichung.....	26
5.11	Abschliessender Dank	27
6.	GENEHMIGUNG	28
7.	PROJEKTDOKUMENTATION	30



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.



1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE UND ZIELE

Die Wohnbaugenossenschaft Emmen (WE) ist eine Genossenschaft mit dem Zweck, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Die Wohnbaugenossenschaft Emmen wurde vor 80 Jahren gegründet und gehört somit zu den ältesten Wohnbaugenossenschaften der Gemeinde Emmen. Zurzeit verwaltet die WE 385 Wohnungen in verschiedenen Quartieren und spielt im kommunalen Wohnungsmarkt in Emmen eine bedeutende Rolle. Preisgünstiges Mehrgenerationenwohnen ist ein zentrales Anliegen der Wohnbaugenossenschaft Emmen.

Die Wohnbaugenossenschaft verfügt über ein grösseres Areal an der Fichtenstrasse und der Meierhöflistrasse. Sie plant nun aufgrund eines anstehenden Erneuerungszyklus Ersatzneubauten und Neubauten auf ihren Parzellen.

Das Anliegen der Grundeigentümerschaft deckt sich mit den Plänen der Gemeinde, das Meierhöfli-Quartier zu erneuern und eine städtebauliche Neuausrichtung vorzunehmen.

Die Arealentwicklung innerhalb des Gevierts erfolgt in Koordination mit dem gleichzeitig laufenden Studienauftrag der moyreal und der Matthys Immobilien, womit eine Vielzahl an übergeordneten Themen gemeinsam gelöst werden können.

Im Einklang mit den Vorstellungen des neuen städtebaulichen Gesamtkonzepts der Gemeinde Emmen, welches neben qualitativen Zielen auch eine quantitative Verdichtung vorsieht, beabsichtigt die Grundeigentümerin für die bauliche Entwicklung des Areals «Meierhöfli Metti» die dafür notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen.

Für die Entwicklung des Planungsgebiets waren mit dem Studienauftrag Vorschläge zu erarbeiten, welche städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugende Antworten für Wohnnutzungen aufzeigen.

Ein besonderes Anliegen war dabei die parzellenübergreifende Gestaltung des Aussenraums, welche den Bewohnern der Liegenschaften offenstehen soll. Es sollte zudem eine verbesserte Durchwegung zu Fuss und per Velo für eine bessere Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers aufgezeigt werden.

Die Planung der Verkehrserschliessung und Parkierung sollte übergeordnet koordiniert erfolgen, so dass oberirdisch ein ruhiger und möglichst verkehrsbefreiter, sicherer Aussenraum entstehen kann.

Für die Freiraumgestaltung wurden durch die teilnehmenden Teams Ideenstudien verlangt.

Für die unterirdischen Bauten waren Lösungen auf Konzeptstufe aufzuzeigen, welche in einem nachfolgenden Schritt nach Abschluss des Studienauftrags konsolidiert werden.



2. RAHMENBEDINGUNGEN

Die planerischen Rahmenbedingungen des Studienauftrags wurden im Programm zum Studienauftrag sowie in der Fragenbeantwortung festgehalten und bildeten integralen Bestandteil der Anforderungen im Studienauftragsverfahren. Nachfolgend sind die übergeordneten Randbedingungen nochmals festgehalten.

2.1 STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT

Das städtebauliche Gesamtkonzept beschreibt das Gebiet Meierhöfli wie folgt:

«Das Quartier Meierhöfli ist bautypologisch sehr heterogen. Nebst Mehrfamilienhäusern existieren auch Einfamilienhäuser und vereinzelt Zweifamilienhäuser sowie Bürogebäude, Industriegebäude und anderweitig genutzte Gebäude, wie der Werkhof der Gemeinde.

Die Seetalstrasse wird zum Stadtboulevard. Es gibt eine dichte, raum- und adressbildende Bebauung mit Mischnutzungen und Publikums- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss. Mit breiten Gehbereichen und einer markanten Baumallee entsteht ein attraktiver Strassenraum. Die Situation für den Fuss- und Veloverkehr wird durch eine Neuaufteilung der Verkehrsflächen verbessert, die Querbarkeit der Strasse vereinfacht. Es gibt eine Bündelung von mehreren Ortsbuslinien und die Haltestellen sind beliebte, frequentierte Orte.

Aufgrund der eher älteren Bausubstanz eines Grossteils der Gebäude und der guten Angebotsversorgung sind im Quartier Meierhöfli höhere Ausnutzungen zu ermöglichen, um Sanierungen und Aufwertungen zu fördern. Das Quartier kann sich dabei zu einem attraktiven, urbanen Quartier mit einer höheren Dichte im Bereich der Seetalstrasse und einer moderaten Dichte im inneren Quartierbereich entwickeln».

2.2 TESTPLANUNG SEETALSTRASSE

Der Kanton und die Gemeinde Emmen sehen eine Erneuerung der Seetalstrasse (Kantonsstrasse) vor. Grundsätzlich ist geplant die Seetalstrasse zu begrünen und als baumbestandene Allee zu entwickeln. Es sind verkehrsberuhigende Massnahmen sowie eine neue Gestaltung und Strassenführung geplant. Hierzu wurde eine Testplanung durchgeführt. Diese betrifft in erster Linie das Planungsgebiet von moyreal und Matthys Immobilien nördlich der Liegenschaft der Wohnbaugenossenschaft.

2.3 VORGABEN AUS VERDICHTUNGSSTUDIE

Die Verdichtungsstudie von Salewski & Kretz Architekten Zürich beantwortet die Fragen nach der baulichen Dichte, den Nutzungen, der Lage und Qualität der Freiräume sowie der Erschliessung und Parkierung.

Erschliessung generell

Die Erschliessungslösungen orientieren sich an den Vorgaben der Verdichtungsstudie in Abstimmung mit den übergeordneten verkehrlichen Rahmenbedingungen.



Abb. Skizze Erschliessung und Freiräume. Verdichtungsstudie vom 10.12.2021, Salewski & Kretz, Zürich.

Erschliessung Einstellhalle

Die Fichtenstrasse ist aufgrund des Querschnitts und der Fahrbeziehungen des Knotens in die Seetalstrasse besser für die Erschliessung einer Einstellhalle geeignet. Aus Sicht



Verkehr, der Nutzer der Einstellhalle und der Qualität des Quartiers wird eine Erschliessung über die Fichtenstrasse empfohlen.

Die Zu- und Wegfahrtsoptionen gemäss Verdichtungsstudie sind zu berücksichtigen. Denkbar sind im Grundsatz auch mehrere Aus- und Wegfahrten.

Durchwegung Fussgänger

Es sind öffentliche Fusswegverbindungen durch das Areal in einem feinmaschigen und durchlässigen inneren Wegnetz einzuplanen. Anschlusspunkte sind auf das übergeordnete Netz abzustimmen.

Notfallerschliessung

Notfallzufahrten und Feuerwehrstellplätze sind auszuweisen.

2.4 PARKIERUNG

Abstellplätze generell

Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind generell in Bauten respektive unterirdisch in Einstellhallen anzubieten. Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Wenn möglich sind sie jedoch auch in der Einstellhalle zu erstellen. Werden sie oberirdisch erstellt, sind die Abstellflächen zu begrünen.

Die Anzahl Parkplätze wird pro Baubereich auf Grundlage eines plausiblen Nutzungsmixes festgelegt.

Für die Anordnung und die Geometrien von Parkplätzen gelten die VSS-Normen, insbesondere die Norm 40 291a (Ausgabe Dezember 2021). Für Längsparkfelder gilt eine Länge von 6.00 m und eine Breite von 1.90 m. Für Schräg- und Senkrechtparkfelder sind eher breitere Parkfelder erwünscht, für Senkrechtparkfelder ist von einer Breite von mind. 2.60 m auszugehen.

MIV-Abstellplätze

Pro Wohnung soll gemäss den Vorgaben der Grundeigentümerschaft mind. 1 PP erstellt werden.

Der Normbedarf für die Anzahl Parkplätze für Wohnnutzungen wird wie folgt berechnet:

- 1 Abstellplatz pro 100 m² HNF¹⁾ bzw. 1 Abstellplatz pro Wohnung*
- Zusätzlich 10% für Besucher

Reduktionsfaktoren

Die Gemeinde formuliert Reduktionsfaktoren für die Anzahl Parkplätze. Durch den Reduktionsfaktor dürfen weniger Parkplätze erstellt werden als gemäss Normbedarf definiert. Der Reduktionsfaktor richtet sich im Studienauftrag nach dem Abstand zur Seetalstrasse.



2.5 MOTORISIERTE ZWEIRÄDER, VELOS UND FÄG

Moto-Abstellplätze

Für Motorräder und Roller sind an geeigneter Stelle in der Einstellhalle ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl dieser Abstellplätze beträgt mindestens 10% des Normalbedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen (MIV).

Velo-Abstellplätze

Die Anzahl Veloabstellplätze wird für Wohnnutzungen (gemäss Entwurf Parkplatzreglement) wie folgt berechnet:

- 1 Abstellplatz pro Zimmer, ½ Zimmer sind bei den Berechnungen zu berücksichtigen.

Ca. 15% der Abstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze zu erstellen. Die Kurzzeitabstellplätze sind ebenerdig in der Nähe des Gebäudeeingangs zu erstellen. Sie dürfen nicht in einem abschliessbaren Raum angeordnet werden. Ca. 85% der Abstellplätze sind als Langzeitabstellplätze zu erstellen. Die Langzeitabstellplätze sind in einem abschliessbaren, ebenerdig zugänglichen Raum zu erstellen. Bei guter Anbindung über eine befahrbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift können die Abstellplätze in den Untergeschossen angeordnet werden.

Für die Geometrien der Velo-Parkplätze gilt die VSS-Norm 640 066. Für Velorampen sind die maximalen Gefälle gemäss VSS-Norm 640 238 zu berücksichtigen.

Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte FäG

Es sind ohne Treppen zugängliche und genügend grosse Gemeinschaftsräume für Kinderwagen, Spielgeräte, fahrzeugähnliche Geräte (FäG) und dergleichen zu erstellen. Sie sind in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Pro 100 m² HNF ist 1 m² entsprechende Nutzfläche zu erstellen.

2.6 NEBENRÄUME

Die Flächen für Nebenräume (Keller, Estriche, Réduits) werden bemessen mit

- mindestens 10 m² Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit weniger als drei Zimmern respektive bis und mit 80 m² HNF
- mindestens 12 m² Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit drei bis vier Zimmern respektive grösser 80 m² bis und mit 120 m² HNF
- mindestens 14 m² Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern respektive grösser 120 m² HNF.

Die Gesamtflächen pro Wohnung dürfen frei unterteilt werden.



2.7 SPIELPLÄTZE

Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen richtet sich nach §158 PBG. Die Qualitätsanforderungen gemäss §§ 154a und 158 PBG sind zu erfüllen.

In Ergänzung von § 158 Abs. 2 PBG sind pro Wohnung folgende Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen:

Anzahl Zimmer	Wohnungsgrösse	Flächen Spielplätze und Freizeitanlagen
1 bis 2 Zimmer	bis 60 m ²	min. 5 m ²
2 bis 3 Zimmer	Von 60 bis 80 m ²	min. 10 m ²
3 bis 4 Zimmer	Von 80 bis 100 m ²	min. 15 m ²
4 bis 5 Zimmer	Von 100 bis 120 m ²	min. 18 m ²
5 Zimmer und mehr	grösser 120 m ²	min. 20 m ²

2.8 LÄRMBELASTUNG

Für die Grundstücke der Wohnbaugenossenschaft gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung sind zwingend zu erfüllen.

Massgebende Lärmquellen sind der motorisierte Verkehr auf der Seetalstrasse sowie der Fluglärm.

2.9 STÖRFALL

Das Gebiet der Wohnbaugenossenschaft ist nur ungeordnet betroffen von den Störfalleinflüssen. Darum sind Schutzmassnahmen im Projektperimeter Fichtenstrasse nicht angezeigt. Die Störfallsituation kann als nicht relevant bezeichnet werden.

2.10 GRUNDWASSERSTRÖME

Die Grundwasservorkommen sind zu berücksichtigen: Projektstudien, welche nur ein Untergeschoss vorsehen, binden voraussichtlich nicht flächig in den Grundwasserleiter ein, weshalb die Bewilligungsfähigkeit basierend auf dem aktuellen Kenntnisstand gegeben ist. Im Falle einer unverzichtbaren Pfahlfundation wäre dies detailliert zu prüfen. Gebäude mit zwei Untergeschossen engen den zu prüfenden Durchflussquerschnitt ein.



2.11 ENTWÄSSERUNG

Es ist ein Konzept zum Umgang mit dem Meteorwasser unter Beachtung des Werkleitungskatasters aufzuzeigen. Meteorwasser sind möglichst zu versickern. Dachflächen sind retentionswirksam zu gestalten und zu begrünen.

2.12 ENERGIE

Es gilt das neue Energiegesetz des Kantons Luzern. Für Neubauten im Planungsperimeter sind mindestens die erhöhten Anforderungen nach MINERGIE-A, Minergie-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Je nach Gebäude kann eine angepasste Wahl getroffen werden.

Die Wohnbaugenossenschaft Emmen will ein ökologisches und ökonomisches Projekt umsetzen und ist dem aktuellen Gebäudestandard verpflichtet.

2.13 WÄRMEVERSORGUNG

Über die Wärmeversorgung wird im Richtprojekt und im Bebauungsplanverfahren entschieden. Ein Anschluss an die bestehende Fernwärmeversorgung ist zu prüfen. Die Nutzung des Grundwassers zu Heizzwecken ist im Gewässerschutzbereich A₁ mit Auflagen zulässig.

2.14 HINDERNISFREIES BAUEN

Die Zugangswege zu den Bauten, die Erschliessungszonen innerhalb der Gebäude sowie die Wohnungen sind rollstuhlgängig zu konzipieren. Ebenso sind rollstuhlgängige Personenaufzüge vorzusehen. Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behinderten-Gleichstellungsgesetz des Bundes BehiG und dessen Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts.

2.15 ENTSORGUNG

Es sind für die beiden Perimeter der Studienaufträge gemeinsame unterirdische Anlagen zur Abfallentsorgung (Unterflurcontainer) einzuplanen. Es gelten die Richtlinien von REAL Recycling Entsorgung Abwasser Luzern.

3. PROJEKTAUFGABE

3.1 PLANUNGSPERIMETER

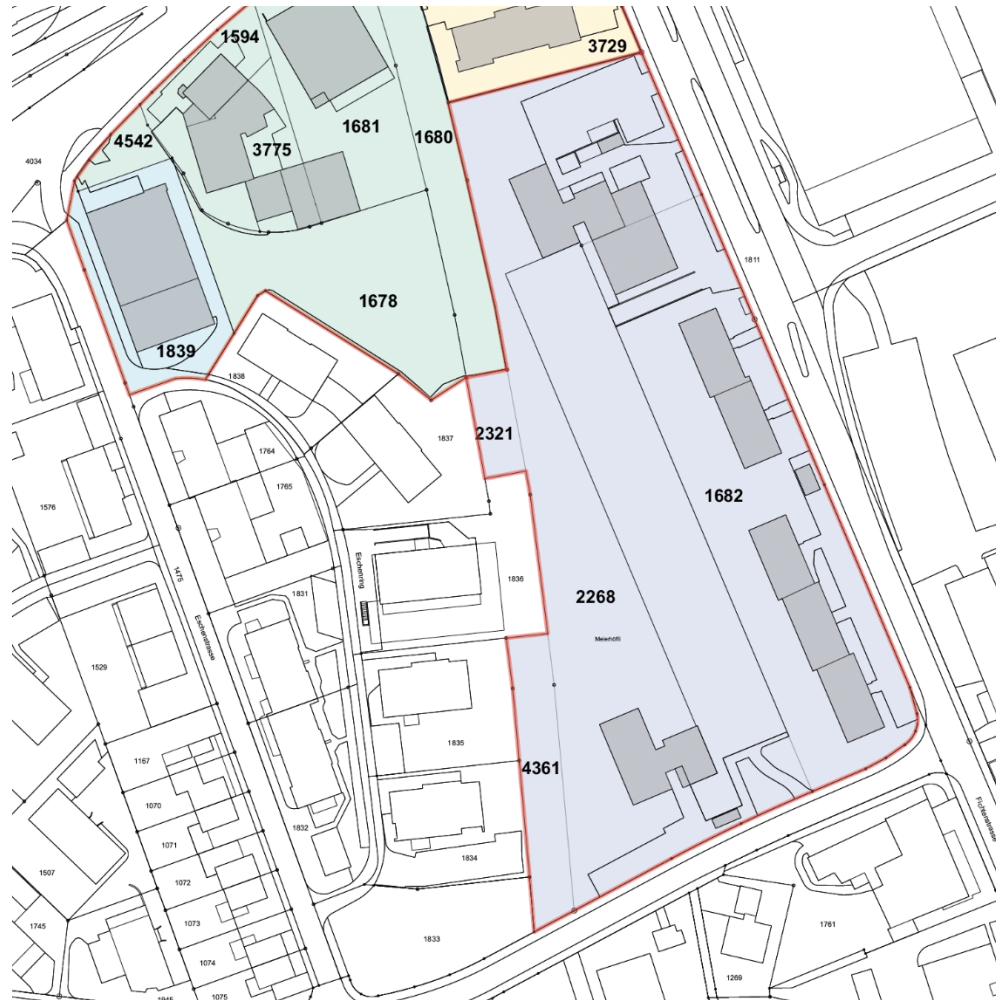


Abb. Perimeter Wohnbaugenossenschaft (violett)

3.2 PROJEKTZIELE UND ZIELGRUPPE

Die Wohnbaugenossenschaft (WE) plant aufgrund eines anstehenden Erneuerungszyklus die Erneuerung der Wohnsiedlung auf ihren Parzellen. Sie plant Ersatzneubauten auf den Grundstücken Nr. 1682 und 2268. Die beiden Parzellen Nr. 4361 und 2321, im Besitz der Gemeinde Emmen, dürfen in die Betrachtungen einbezogen werden. Gegenüber der Parzelle 1836 im Westen des Perimeters sind die regulären Grenzabstände zu berücksichtigen. Insgesamt geht die Wohnbaugenossenschaft von rund 85 neuen Wohnungen aus (ohne Hochbauten).



3.3 NUTZUNGEN ALLGEMEIN

Übersicht bestehende Nutzung

Die Wohnbaugenossenschaft WE verfügt heute im Meierhöfli über insgesamt 93 Wohnungen in sieben Häusern. Davon sind 42 3½-Zimmerwohnungen (45% des Gesamtbestandes) und 51 4½ -Zimmerwohnungen (55%). Die Wohnfläche (Nutzfläche) beträgt insgesamt ca. 7'446 m².

Rückbau bestehender Gebäude

Die 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser Fichtenstrasse 12, 14, 16, 18, 20 sind in einem schlechten baulichen Zustand. Eine Sanierung lohnt sich wirtschaftlich gesehen nicht. Die 5 Häuser (mit insgesamt 39 Wohnungen) sollen zurückgebaut und ersetzt werden.

Die Mieter sollen dabei die Möglichkeit haben, im Quartier wohnen zu bleiben. Deshalb sollen zuerst Neubauten erstellt werden, damit die Mieter (oder ein Teil der Mieter) in diese umziehen können, bevor die Häuser Fichtenstrasse 12-20 zurückgebaut und neue Häuser erstellt werden.

Die beiden 9-geschossigen Hochbauten sind ca. 1965 erstellt worden. 1985/86 waren die Fassaden erneuert, 2004 die Häuser kernsaniert (Küche, Bad, Lift, Treppenhaus, Fenster) worden. Im Rahmen des Studienauftrags waren beide Gebäude zu erhalten. Langfristig ist der Rückbau und Ersatz dieser beiden höheren Bauten, Fichtenstrasse 10 und Meierhöflistrasse 17, denkbar.

Erdgeschossnutzungen

Die Nutzflächen im Erdgeschoss sind dem Wohnen und den allgemeinen Räumen zuzuweisen. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorzusehen.

Anforderungen an neue Wohnungen

Vorgesehen sind attraktive Mietwohnungen. Die Wohnungen sollen einen hohen Nutzwert für die Bewohnerinnen und die Bewohner haben bei einem angemessenen Flächenverbrauch. Die Wohnräume sollen hohen Anforderungen an Besonnung bzw. Beschattung, Orientierung, sowie Belüftung genügen und müssen die Lärmschutzanforderungen erfüllen.

Private Aussenräume

Jede Wohnung muss über einen privaten Aussenraum verfügen. Der Qualität der privaten Aussenräume ist hohe Beachtung zu schenken (Benutzbarkeit, Besonnung bzw. Beschattung, Intimität, Aussicht, Bezug zu den Wohnräumen, Lärmschutz).

Wohnungsmix und Wohnungsgrössen

Die Wohnungen sollen einen mittleren Standard aufweisen. Sie sind als zeitgemässe, moderne Mietwohnungen zu konzipieren. Die Zielgruppen sind Familien, Paare und Einzelpersonen in jedem Alter.



Der Wohnungsmix «Mietwohnungsstandard» wird als Zielwert wie folgt definiert:

Anzahl Zimmer	Anteil an Whg	HNF der Whg (Richtgrössen)
1 Zimmer	1%	
2½ Zimmer	27%	65 – 70 m ²
3½ Zimmer	36%	85 – 95 m ²
4½ Zimmer	36%	100 – 110 m ²
Total	100%	

Wohnnebenräume und gemeinsame Infrastruktur

Im ganzen Planungssperimeter werden attraktiv nutzbare Gemeinschafts- und Multifunktionsräume zur nicht dauerhaften Belegung gefordert. Pro Haus sind 1 bis 2 Spielräume für Kinder und Hobbyräume vorzusehen. Ein Hauswartsraum soll ebenerdig erschlossen sein.

3.4 NUTZFLÄCHEN UND VOLUMEN

Für den Perimeter des Studienauftrags ist insgesamt eine Geschossfläche GF inkl. AGF gemäss Ordnung SIA 416 von 15'800 m² bis max. 16'300 m² zulässig.

Das angegebene maximale Mass von 16'300 m² galt im Programm als Option unter Vorbehalt einer guten, städtebaulichen Gesamtlösung und angemessen dimensionierten Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität. Die städtebaulich erstrebenswerte, bauliche Dichte sowie die Ausdehnung und die Qualität der Aussenräume waren also in ein ausgewogenes Verhältnis zu setzen. Die Aussengeschossflächen AGF war als Teil der max. zulässigen Fläche zu berücksichtigen.

Anlässlich der Zwischenpräsentationen stellt das Beurteilungsgremium fest, dass in der weiteren Bearbeitung eine angemessene Mehrausnützung prüfbar ist sofern die geforderten Freiraum- und Umweltqualitäten dadurch nicht vermindert werden.

3.5 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Erschliessung

Über eine Tiefgarageneinfahrt von der Fichtenstrasse her müssen die Grundstücke der Wohnbaugenossenschaft WE der moyreal und der Matthys Immobilien AG gemeinsam erschlossen werden.



Die bestehenden Hochhäuser wie auch die neuen Gebäude sollen direkt an die neu zu erstellende Einstellhalle angeschlossen werden, d.h. es ist ein direkter Zugang von der Einstellhalle in die jeweiligen Gebäude vorzusehen.

Bestehende Einstellhalle

Es war zu prüfen, ob die bestehende Einstellhalle in die Gesamtplanung einbezogen werden kann, auch aus Gründen der Nachhaltigkeit, oder ob sie ersetzt werden soll.

Durchwegung Fussgänger

Es sind öffentliche Fusswegverbindungen durch das Areal in einem feinmaschigen und durchlässigen inneren Wegnetz einzuplanen. Anschlusspunkte sind auf das übergeordnete Netz abzustimmen. Die öffentliche Fussweg-Durchwegung Nord-Süd soll im westlichen Arealbereich geführt werden. Sie soll mit einer bis zwei öffentlichen «Querverbindungen» zur Fichtenstrasse ergänzt werden.

Die Einbindung der Grundstücke der WE in das Fuss- und Velowegnetz ist folglich aufzuzeigen: eine Durchwegung und Querung mitten durch die Grundstücke der WE ist bei einer sorgfältigen Lösung, die Rücksicht auf die bestehende und zukünftige Wohnnutzung nimmt, denkbar.

3.6 ARCHITEKTUR UND GESTALTUNG

Die gegen die Fichtenstrasse hin orientierten Fassaden sind repräsentativ und einladend zu gestalten und mit einer klarer Adressierung an den Strassenraum zu versehen.

3.7 FREIRAUM

Für die Freiraum- und Umgebungsgestaltung wurde von den Landschaftsarchitekten ein substanzieller Beitrag auf konzeptioneller Ebene erwartet.

Die Aussenräume sind auf die verschiedenen Nutzungsbedürfnisse und auf sozialräumliche Qualitäten auszurichten. Sie sollen sowohl Treffpunkt als auch Rückzugsräume bieten. Ausgehend vom ortsspezifischen Potential sollen die Freiräume zu einem atmosphärischen, identitätsstiftenden Ort «Meierhöfli Metti» beitragen. Es waren im Verfahren klare Aussagen zu Charakter, Nutzung und Zuordnung der Freiräume zu machen:

- Es müssen ein oder mehrere gemeinsame, benutzerfreundliche und zusammenhängende Freiräume realisiert werden (für Erwachsene z.B. Pétanque / Boccia-Platz, dazu Pergola, Pavillon, Pingpong-Tisch etc.). Die Wohnbaugenossenschaft zieht einen freistehenden Pavillon mit gemeinschaftlichen Nutzflächen für ca. 80 Personen inkl. Küche und Nasszelle sowie einem nutzbaren Aussenraum einem Angebot innerhalb eines Wohnbaus vor.



- Zu beachten sind bei der Gestaltung insbesondere eine möglichst geringe Bodenversiegelung, eine ausreichende Beschattung im Dienste der Aufenthaltsqualität, eine intensive Begrünung zugunsten einer attraktiven Kulisse und eines guten Mikroklimas in Zeiten der erwarteten Stadterwärmung sowie eine ausreichende Durchlüftung in Ost-West-Richtung. Es sind Grossbäume vorzusehen.
- Der Freiraum soll gemeinsame Treffpunkte aufweisen.
- Es ist ein Gemeinschaftsraum für 60 bis 80 Personen mit Küche vorzusehen.
- Die Baumreihe entlang der Fichtenstrasse stellt ein qualitätsvolles Gestaltungselement im Strassenraum dar. Dieses gilt es zu erhalten oder vollumfänglich zu ersetzen.
- Es sind Spielplätze gemäss den gesetzlichen Vorgaben vorzusehen.

3.8 ETAPPIERUNG UND SCHNITTSTELLEN

Die Ersatzneubauten müssen in Etappen realisiert werden.

Eine mögliche Etappierung war im Studienauftrag konkret aufzuzeigen mit dem Ziel, dass die Bewohner der heutigen Bauten entlang der Fichtenstrasse vor Ort wohnen bleiben können. Insgesamt strebt die Wohnbaugenossenschaft eine Realisierung in 2 bis 3 Etappen an.

Die beiden bestehenden Hochbauten sind vor 15 Jahren gesamtsaniert worden; sie sollen mittelfristig bestehen bleiben. Im Studienauftrag war aufzuzeigen, wie diese langfristig ersetzt werden können. Die Freiraumgestaltung um die bestehenden hohen Häuser wird aber mit der ersten Etappe fertigzustellen sein. Die bestehenden oberirdischen Parkplätze bei den beiden Hochhäusern waren möglichst zu erhalten oder neu in der gemeinsamen Einstellhalle anzuordnen.

3.9 KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Bereits bei der Konzeption (Volumina, Erschliessungssystem, Statik, Anordnung der Steigzonen, Konstruktion und Gestaltung, Flexibilität etc.) liegt ein bedeutendes Potential an Sparmöglichkeiten.

Für die Attraktivität des Projekts wirken räumlich-architektonische Qualitäten, eine gute Möblierbarkeit, eine gute Belichtung und Besonnung, Ruhe, Aussicht und Durchsicht, eine differenzierte, wohlgestaltete Umgebung und selbst schwierig fassbare Grössen wie die Atmosphäre in einer Überbauung entscheidend mit.

Neben einer qualitativ hochwertigen Siedlungsstruktur, Freiraumgestaltung und optimalen Grundrissen legt die Auftraggeberin grossen Wert auf kostenbewusstes Bauen und eine nachhaltige Bauweise.



4. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

4.1 AUFTRAGGEBERIN

Wohnbaugenossenschaft Emmen
Heubächliring 8
6020 Emmen

vertreten durch:
Priska Friedli, Ressort Bau

Bauherrenvertretung:
AK Bautreuhand AG
Habsburgerstrasse 20
6003 Luzern
Norbert Kremmel

4.2 VERFAHRENSBEGLEITUNG

Die ZEITRAUM Planungen AG begleitete die Auftraggeberschaft bei der Vorbereitung und Durchführung des Studienauftrags.

ZEITRAUM Planungen AG
Hirschmattstrasse 25
6003 Luzern

vertreten durch: Daniel Stalder, Vinh Ly

4.3 VERFAHREN

Zur Evaluation eines idealen Bebauungsvorschlags wurde durch die Wohnbaugenossenschaft Emmen WE ein einstufiger, nicht anonymer Studienauftrag auf Einladung mit einer Zwischenpräsentation und einer Schlusspräsentation durchgeführt.

Die Durchführung des Verfahrens lehnte sich an die Grundsätze der Ordnung SIA 143 (Ausgabe 2009) an. Verbindlich für die Durchführung des Verfahrens waren das Programm, die Fragenbeantwortung, die Protokolle der Zwischenbesprechung sowie der Schlussbericht.

Das Verfahren war nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt.



Fragen wurden im Rahmen der Fragebeantwortung entgegengenommen und allen teilnehmenden Teams schriftlich beantwortet. Das Verfahren erfolgte unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Es ist ausschliesslich Schweizerisches Recht anwendbar. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte. Gerichtsstand ist Emmen.

4.4 TEILNEHMENDE

Für den Studienauftrag wurden fünf interdisziplinär zusammengesetzte Teams beauftragt. Der Auftrag richtete sich an Architekten mit Landschaftsarchitekten.

Weitere Fachplaner (wie z.B. ein Bauingenieur, Haustechniker) durften freiwillig beigezogen werden, eine Beteiligung in mehreren Teams war hierbei nicht möglich. Spezialisten (wie z.B. ein Bauphysiker), die keinen wesentlichen Beitrag an die konzeptionelle Projekterarbeitung leisteten, durften in mehreren Teams mitarbeiten.

Folgende Architekturbüros wurden zur Teilnahme am Verfahren eingeladen:

1. ARGE buan Architekten, Emmenbrücke mit Architekturwerkstatt Verhofnik, Luzern
Appert Zwahlen Partner AG
2. ARGE Jäger Egli Architekten, Emmenbrücke mit Jäger Charpié Architekten, Luzern
Köpfl Partner Landschaftsarchitekten, Luzern
3. Meier Gradient Architekten AG, Luzern
Vetsch Partner Landschaftsarchitekten, Zürich
4. TGS Architekten, Luzern
Christoph Wey Landschaftsarchitekt, Luzern
5. Meletta Strebel Architekten, Luzern

Es war das Gebot der Teilnehmenden bei nicht zulässigen Verbindungen zu den Auftraggeberschaften, zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder zu einem im Programm aufgeführten Experten auf eine Teilnahme zu verzichten. Das Team Meletta Strebel hat daraufhin auf eine Teilnahme verzichtet.



4.5 BEURTEILUNGSGREMIUM

Für die Beurteilung der Projektstudien wurde folgendes Beurteilungsgremium eingesetzt:

Fachgremium (5 Stimmen)

1. Hans Cometti, Cometti Truffer Hodel Architekten, Luzern
2. Dieter Geissbühler, Prof. Architekt, Luzern
3. Simon Kretz, Salewski & Kretz Architekten, Zürich
4. Robin Winogrand, Landschaftsarchitektin, Zürich
5. Luise Kister, Haltmeier Kister Architektur, Zürich

Sachgremium (4 Stimmen)

1. Priska Friedli, Ressort Bauwesen WE Emmen (Vorsitz)
2. Enzo Gemperli, Leiter Planung und Hochbau, Gemeinde Emmen
3. Norbert Kremmel, AK Bautreuhand AG Bauherrenvertretung, Luzern
4. Patrick Zwysig, S+B Baumanagement Holding AG, Zug

Experten (nicht stimmberechtigt)

Josef Schmidli, Gemeinderat / Bau und Umwelt Emmen
Han van de Wetering, Dipl. Ing. TU Städtebau, Zürich (Ersatz Fachgremium)
Toni Niederberger, GF Ressort Finanzen WE Emmen (Ersatz Sachgremium WE)
David Wyss, Raumplaner Gemeinde Emmen (Ersatz Sachgremium Gemeinde)
Das Beurteilungsgremium konnte weitere nicht stimmberechtigte Experten einladen.

Gäste

Das Beurteilungsgremium konnte nicht stimmberechtigte Gäste zu den Präsentationen und zur Beurteilung einladen.

Verfahrensbegleitung

Daniel Stalder, ZEITRAUM Planungen AG, Luzern
Vinh Ly, ZEITRAUM Planungen AG

4.6 ENTSCHÄDIGUNG

Den Planerteams wurden je CHF 30'000.-- (exkl. MwSt.) als einmalige, feste Entschädigung für eine vollständig eingereichte Projektstudie vergütet.

4.7 WEITERBEARBEITUNG

Nach Abschluss des Studienauftrags ist die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie weiterzuentwickeln zu einem Richtprojekt, als Grundlage für den Bebauungsplan.



Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Verfasser (Architekt und Landschaftsarchitekt) der vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektstudie mit einem wesentlichen Anteil der Projektierungs- und Realisierungsplanung zu beauftragen.

Für weitere von den Architekten beigezogene Fachplaner (Bau- und Fachingenieure) und Spezialisten und gilt kein Beauftragungsanspruch.

4.8 TERMINÜBERSICHT

Phasen	Termine
Startveranstaltung inkl. Modellausgabe	Jan 2022
Fragerunde	Feb 2022
Präsentationen und Zwischenbesprechung	Mai 2022
Schlussabgabe	August 2022
Vorprüfung	August 2022
Schlusspräsentation und Beurteilung	Aug - Nov 2022
Schlussbericht und Orientierung Ergebnisse	Nov - Dez 2022



5. BEURTEILUNG DER PROJEKTSTUDIEN

5.1 ABGABE

Bis am Freitag, den 19. August 2022, haben alle vier Teams ihre Studienbeiträge fristgerecht bei der Verfahrensleitung eingereicht.

Alle Modelle wurden ebenfalls am Freitag, 26. August 2022, abgegeben.

5.2 VORPRÜFUNG I

Die eingereichten Projektstudien wurden in einer formellen und inhaltlichen Vorprüfung auf die Einhaltung der Termine und auf ihre Vollständigkeit sowie die Einhaltung der Programmvorgaben, der Fragerunde sowie der Empfehlungen der Zwischenbesprechung hin geprüft.

Weiter wurden die im Programm verlangten Kennwerte gegenübergestellt.

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in einem schriftlichen und wertungsfreien Bericht dokumentiert.

5.3 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Beurteilung der eingereichten Projekte orientierte sich an den im Programm zum Studienauftrag definierten Kriterien. Die Reihenfolge enthält keine Wertung und die Kriterien und deren Gewichtung in % wurden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewendet:

Städtebau, Architektur und Freiraum, Gesellschaft (30%)

- Städtebauliches Konzept mit Einordnung in die Umgebung, Quartierverträglichkeit und Massstäblichkeit der Gesamtlösung
- Übergänge und Vernetzung zwischen Umfeld (Strassen- und Quartierräume, Freiraum und Innenraum)
- Architektur, Identität und Ausstrahlung und formale Qualität der Bauten und Anlagen, Raumstruktur und räumliche Wirkung der Nutzungseinheiten
- Qualität und Nutzbarkeit der privaten Aussenräume
- Nutzungsvielfalt, Alltagstauglichkeit, Begegnungs- und Aufenthaltsqualität sowie Atmosphäre der Freiräume
- Effektive Lösungen für die Anforderungen an Lärmschutz, Störfall und dgl.



Funktionalität und Marktfähigkeit der Wohnungen (30%)

- Innovative Wohnungen mit hoher Wohnqualität, die den spezifischen Wohnbedürfnissen der Bewohnenden gerecht werden
- Grundrissqualität, Gebrauchswert, Flexibilität und Möblierbarkeit
- Erfüllung der Zielwerte von Wohnungsmix und Wohnungsgrössen
- Qualität und Nutzbarkeit der privaten und öffentlichen Aussenräume

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit (40%)

- Maximale bauliche Dichte bei gleichzeitig hoher Nutzungsqualität, Ausnützung des Flächenpotentials
- Umsetzung und Einhaltung Raumprogramm
- Effizientes Gebäudelayout (Statik/Leitungsführung/Technik)
- Wirtschaftliche Baurealisation und Baukosten
- Nachhaltigkeit (tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten).

5.4 PRÄSENTATIONEN UND 1. BEURTEILUNGSTAG

Am Mittwoch, 31. August 2022, fanden in Emmen die Präsentationen zum Studienauftrag statt.

Priska Friedli als Vorsitzende des Beurteilungsgremiums und Daniel Stalder als Verfahrensleiter führten durch den Tag.

Das Beurteilungsgremium war vollzählig anwesend.

Als Gäste nahmen zudem der Vorstand der Wohnbaugenossenschaft sowie die Trägerschaften des angrenzenden Studienauftragsverfahrens (moyreal Immobilien und Matthys Immobilien) ganztags an der Tagung teil.

Es wurde keine Befangenheit zwischen den Teilnehmerteams und Mitgliedern des Beurteilungsgremiums festgestellt.

Die Resultate der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium vorgestellt. Unter Berücksichtigung und Wahrung der Verfahrensgrundsätze beschloss das Beurteilungsgremium, alle fünf eingereichten Beiträge zur Beurteilung zuzulassen.

Die Projektstudien wurden dem Beurteilungsgremium durch die Architekten und die Landschaftsarchitekten in einer je 30-minütigen Präsentation vorgestellt. Im Anschluss standen 30 Minuten für Fragen und eine wertungsfreie Diskussion zur Verfügung.

Das Beurteilungsgremium arbeitete sich unter der Leitung des Fachgremiums in die Projekte ein und diskutierte und beurteilte diese in einem ersten Rundgang.

Im Beitrag Nr. 4 von TGS Architekten, Luzern und Christoph Wey Landschaftsarchitekt, Luzern, sah das Beurteilungsgremium zwar einen wertvollen Beitrag zur anspruchsvollen Aufgabenstellung, jedoch vermochte die Projektstudie bezüglich der ortsbaulichen



Gesamtkomposition und dem weiteren Entwicklungspotential nicht zu überzeugen. Das Gremium beschloss, diesen Beitrag nicht weiterzuverfolgen.

Bei folgenden Projekten sah das Beurteilungsgremium erfolgsversprechende Lösungsansätze. Es waren aber noch spezifische Fragen auf unterschiedlichen Ebenen zu beantworten, welche eine vertiefte Projektüberprüfung bis zum zweiten Beurteilungstag erforderte. Die folgenden Projektstudien wurden nach eingehender Diskussion in die engere Wahl gesetzt:

1. ARGE buan Architekten, Emmenbrücke mit Architekturwerkstatt Verhofnik, Luzern
Appert Zwahlen Partner AG
2. ARGE Jäger Egli Architekten, Emmenbrücke mit Jäger Charpié Architekten, Luzern
Köpfl Partner Landschaftsarchitekten, Luzern
3. Meier Gadiant Architekten AG, Luzern
Vetsch Partner Landschaftsarchitekten, Zürich

Das Gremium beschloss für den zweiten Beurteilungstag folgende Themen im Sinne einer weiteren Vorprüfung nochmals vertieft zu betrachten:

- Für die Projektstudien der engeren Wahl ist der Grundwasserdurchfluss und damit die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit zu überprüfen.
- Die Kennwerte und die erwarteten Kosten werden durch einen Kostenplaner überprüft, um die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Beiträge zu prüfen.
- Die Anzahl an Parkplätzen und die Pflichträume der Gemeinde Emmen (wie Gemeinschaftsräume, Keller, Velostellplätze und dgl.) werden genauer untersucht.
- Aus Sicht der Wohnbaugenossenschaft werden die Projektstudien auf ihre Marktfähigkeit und Erfüllung der Programmvorgaben überprüft.

Danach unterbrach das Beurteilungsgremium die Beurteilung und schloss den ersten Beurteilungstag ab.

5.5 2. BEURTEILUNGSTAG

Am Mittwoch, 19. Oktober 2022, fand in Emmen der zweite Beurteilungstag statt.

Priska Friedli als Vorsitzende des Beurteilungsgremiums und Daniel Stalder als Verfahrensleiter führten durch den Tag.

Das Beurteilungsgremium war vollzählig anwesend und damit beschlussfähig.

5.6 VORPRÜFUNG II

Die Vorprüfungsergebnisse der Grundwassersituation hat gezeigt, dass eine Projektierung eines zweiten Untergeschosses kritisch betrachtet werden muss.



Aufgrund einer stufengerechten Prüfung (Vorstudie) kann zusammenfassend abgeschätzt werden, dass ein 1. Untergeschoss (mit einer Flachfundation) im Projektperimeter aus hydrogeologischer Sicht bewilligungsfähig ist.

Das Projekt Nr. 2 von Jäger Charpié und Jäger Egli Architekten mit Köppli Partner Landschaftsarchitekten weist keine Reserven auf und dürfte bei einer voraussichtlichen Pfählung im Bereich des 1. Untergeschosses eine unzulässige Durchflussquerschnittseinengung aufweisen.

Auch wurde eine vergleichende Gegenüberstellung der Bau- und Betriebskosten vorgenommen. Die Projektstudie Nr. 3 «Full House» von Meyer Gadiant Architekten und Vetsch Landschaftsarchitekten weist diesbezüglich das grösste Potential aus.

5.7 BEURTEILUNG

Die ergänzenden Erkenntnisse der Vorprüfungsergebnisse erlaubten dem Beurteilungsgremium eine vertiefte Auseinandersetzung und weitere Klärung der Projektbeiträge.

Nach den Lesungen der Projektbeschreibungen wurden die Projekte in einem weiteren Beurteilungsrundgang diskutiert und gegeneinander abgewogen.

Das Projekt Nr. 1 «Meierwäldli» von ARGE buan Architekten, Emmenbrücke mit Architekturwerkstatt Verhofnik, Luzern Appert Zwahlen Partner AG, Cham, wurde nach eingehender Beratung nicht weiterverfolgt. Insgesamt vermag die Setzung der Bauten mit einem vergleichsweise geringem Wohnungsangebot nicht ganz zu überzeugen.

Die Projektbeurteilungen wurden in einem Kontrollrundgang gespiegelt und nochmals gegeneinander abgewogen.

Im Anschluss daran wurde die bisher erfolgte Beurteilung aller Projektbeiträge im Grundsatz bestätigt und es kam zu keinen Rückkommensanträgen zur bisher erfolgten Bewertung.

5.8 ENTSCHEID

Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig die Projektstudie Nr. 3 «Full House» von Meyer Gadiant Architekten, Luzern, und Vetsch Landschaftsarchitekten, Zürich, zur Weiterbearbeitung.

Das Beurteilungsgremium beschliesst zudem, dass die Weiterbearbeitung der Projektstudie durch den Architekten Simon Kretz und die Landschaftsarchitektin Robin Winogrand begleitet wird.



5.9 EMPFEHLUNGEN ZUR WEITERBEARBEITUNG

Die zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie wird zum Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan weiterentwickelt. Das ausgearbeitete Richtprojekt wird dem Beurteilungsgremium des Studienauftrags nach Abschluss der Überarbeitung nochmals vorgestellt, damit die Qualitäten aus dem Studienauftrag gesichert werden können.

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie Nr. 3 «Full House» in verschiedenen Punkten überarbeitet werden muss:

1. Die Projektstudie verfügt über ein 2. Untergeschoss respektive über ein grossflächiges gesplittetes Geschoss. Das Untergeschoss ist zu optimieren bezüglich den Nutzungsanforderungen, der Anordnung von Nebenräumen aber auch bezüglich eines minimalen Versiegelungsgrades und einer reichen Durchgrünung.
2. Die ergänzenden vierten Wohnungen pro Geschoss in den Hochbauten des bestehenden Hochhauses Süd sind nicht erwünscht, da so das Raumgefüge mit dem Zeilenbau an der Fichtenstrasse zu sehr beengt wird.
3. Für das bestehende Hochhaus Nord ist hingegen eine Ergänzung mit einem vierten «Flügel» respektive mit einer vierten Wohnung pro Geschoss denkbar.
4. In den Längsbauten sind die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zu überdenken und in der Grundrissstruktur zu vereinfachen.
5. Die Anzahl an Veloparkplätzen im Erdgeschoss ist zu erhöhen.
6. Die Pergolas gegen die Fichtenstrasse wirken appliziert im Kontext der Erscheinung der Gebäudefassaden, sie sind hinsichtlich der Gestaltung zu überprüfen.
7. Die Gestaltung des westlichen Weges in Nord-Süd-Richtung ist zu überdenken: einerseits soll er sicher und attraktiv sein, andererseits ist eine gewisse Trennwirkung zur Wiese und zu den Vorbereichen der Wohnungen erwünscht.

5.10 VERÖFFENTLICHUNG

Die Veröffentlichung und eine öffentliche Ausstellung der Arbeiten ist nach Abschluss der Richtprojektierung geplant.

Vorgängig werden alle Teams der beiden Studienaufträge Seetalstrasse und Fichtenstrasse zu einer Präsentation der Arbeiten unter Anwesenheit von Vertretern der Fachgremien und der Auftraggeberschaften eingeladen.



5.11 ABSCHLIESSENDER DANK

Die Wohnbaugenossenschaft Emmen als Ausloberin und Grundeigentümerin, das Beurteilungsgremium, die Experten und die Verfahrensleitung bedanken sich bei den Teilnehmenden für die eingereichten Beiträge und die detaillierte Bearbeitung der Aufgabe.

Die vier Projektstudien zeigen eine Vielfalt an Lösungsvorschlägen auf. Dank der Vielfalt der Vorschläge konnte im intensiven Beurteilungsprozess ein für die Grundeigentümerschaften und für die Gemeinde Emmen überzeugendes Projekt zur Weiterbearbeitung gewählt werden.



6. GENEHMIGUNG

Emmen, 19. Oktober 2022

Vom Beurteilungsgremium genehmigt

Priska Friedli (Vorsitz)

Hans Cometti

Dieter Geissbühler

Simon Kretz

Robin Winogrand

Luise Kister

Han van de Wetering (Ersatz)

Enzo Gemperli

Norbert Kremmel

Patrick Zwysig

Toni Niederberger (Ersatz)

David Wyss (Ersatz)

P. Friedli
H. Cometti
D. Geissbühler
S. Kretz
R. Winogrand
L. Kister
H. van de Wetering
E. Gemperli
N. Kremmel
P. Zwysig
T. Niederberger
D. Wyss





7. PROJEKTDOKUMENTATION

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Projekt Nr. 3 «Full House»

Meyer Gadiant Architekten, Luzern

mit Ueli Gadiant, Christian Meyer,
Martina Candraia

Vetsch Partner
Landschaftsarchitekten, Zürich

mit Nils Lüpke, Stefanie
Schaufelberger



Die Definition der für das Team relevanten Entwurfsthemen verweist auf eine umfassende Beschäftigung mit Aufgabe und Ort. Daraus wird eine schlüssige städtebauliche Disposition gemünzt. Sie besteht aus drei räumlichen Strategien: Erstens eine abwechslungsreiche Raumabfolge entlang der Fichtenstrasse mittels versetzter Anordnung der beiden vorgefundenen rationalen Bautypen (Punktbau und Zeile), zweitens ein vorwiegend nicht unterbauter, grosszügiger Freiraum mit Pavillon im Geviertsinneren und drittens die Weiterverwendung der bestehenden Einstellhalle samt den daraus entstehenden Terrainversprüngen. Alle drei Strategien sind disziplinübergreifend konzipiert und verankern sozialräumliche, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeitsaspekte im Kern der Konzeption.

Der Freiraum ist sinnstiftend, formell feinfühlig und als Raumsequenz wohlbemessen komponiert. Das Projekt schafft eine positive Spannung zwischen der urbanen Identität im Osten und dem Freiraum im Westen. Die schöne Setzung der Bauvolumen impliziert eine «tanzende» Leichtigkeit und nimmt Bezug auf die räumliche Tiefe des nichtbebauten Grünraums. Die streifenartige Bepflanzung entlang der Häuser im Westen, die für Sichtschutz und Privatsphäre der Erdgeschossnutzungen sorgt, mindert jedoch den Elan dieser Grundidee und verfestigt den Ort in klar fixierte Bänder.

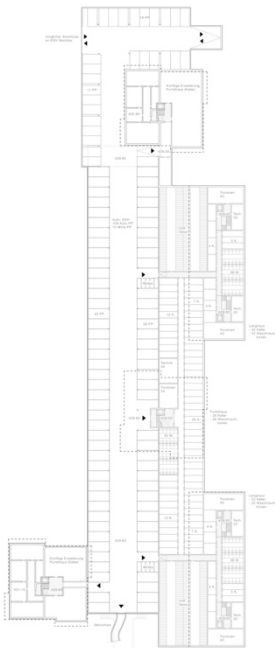


Die Hochhäuser sind räumlich gut eingebettet, vor allem der südliche Rand des Areals schafft atmosphärisch eine gute Adressbildung an der Meierhöflistrasse.

Entlang der Fichtenstrasse schafft die Verschiebung der Neubauten zueinander sowie die Bespielung der Köpfe der Längsbauten mittels Eingängen eine gut angedachte Belebung der Plätze. Die Zeilenbauten verbinden mittels Sockel, Mittelteil und expressivem Dach die Anforderungen an Holzfassaden mit einer gewissen Beschwingtheit entlang der Fichtenstrasse gekonnt. Die erhöhte Vorzone der Maisonette-Wohnungen in den Zeilen wird begrüsst, die Ausformulierung der Betonpergola wirkt jedoch schwer und ist aus Sicht der Passanten gestalterisch zu laut ausgefallen; ihr Bezug zur leichten gestalterischen Sprache der Bauten ist nicht nachvollziehbar.

Im Geviertsinneren schafft die grosszügige Baumbepflanzung und der zusammenhängende Grünraum eine versickerungsfähige «Kühlinsel», von welcher Bewohnende, Flora und Fauna beidseits des Freiraums profitieren werden. Der Pavillion ist gut platziert und bietet dank Lage und Umraum Platz für die Entfaltung der Bewohnenden. Eine breite Palette an Nutzungsangeboten ist vorhanden. Die Schnittstelle zwischen halb-privatem Park und öffentlichem Weg im Westen wird durch die Hierarchie der Wegbreite gut gelöst. Die Gestaltung der Beziehung zwischen öffentlichem Weg und siedlungsbezogenen Freiräumen für die Bewohnenden im phasengerechten Ansatz vorhanden, verlangt jedoch noch Präzision.

Die vorgefundene Komposition aus Punkt- und Zeilenbauten wird vom Entwurfsteam als nach wie vor valabel eingestuft, jedoch zugunsten einer dichteren und spannungsvolleren Volumetrie einem Remix ähnlich ergänzt, geklont und ersetzt. Das Resultat ist städtebaulich überzeugend, architektonisch jedoch nicht unproblematisch. So weist zum Beispiel das neue Punkthaus, das als Kopie der beiden um- und angebauten höheren Häuser projektiert ist, ambivalente Qualitäten auf: Während es die beiden Zeilen an der Fichtenstrasse wohltuend rhythmisiert, dabei einen grosszügig proportionierten Vorplatz schafft und dem gegenüberliegenden Schulhausareal als vielversprechender Bildhintergrund dient, ist seine etwas aufdringliche Wirkung für die Wohnungen an der nördlich angrenzenden Westfassade der neuen Wohnzeile ungünstig und die windmühlenartige Grundrissanordnung, die an allseitig im Park stehende Gebäude erinnert, unverständlich. Zudem wirkt die Angleichung der beiden bestehenden Punkthäuser an das neue Punkthaus zu homogenisierend und somit auch verunklarend. An diesem Punkt wird die Idee der (zu) direkten Übertragung eines mutierten Bestandes zur Hypothek. Dazu kommt, dass die gestalterische Nähe der drei Punkthäuser in Anbetracht einer erst mittel- bis langfristig anstehenden allfälligen Renovation der beiden bestehenden Punktbauten, unter Umständen gar nie erreicht werden kann. Erst als eigenständige, nebst Zeile und bestehenden Turmbauten, dritte Gebäudeidee mit spezifischem Ausdruck, würde sich das Projekt zur Gänze entfalten. Um dies in der Metapher der Projektverfassenden auszudrücken: „Full House“ sollte als 2+2+1 interpretiert werden, und nicht als 3+2.



Der optimistisch konzipierte (Teil-) Erhalt der bestehenden Einstellhalle samt Velorampe ist löblich, seine Umsetzung in diesem Projektstand aber noch nicht abschliessend beurteilbar. Die etwas erhöhte Lage im Terrain führt im Projekt zu einer interessanten Höhenstaffelung zwischen der in etwa 1 m tiefer liegenden Fichtenstrasse und dem parkähnlichen Grünraum. Dieser Höhenversatz resultiert strassenseitig bei den Punktbauten in strassenraumbezogene Erdgeschosse und Splitlevels und bei den Zeilenbauten in zweigeschossige Hochparterrewohnungen und erhöhten Vorgärten. Während die Konzeption dieser für den öffentlichen Raum sehr relevanten Schwellenräume überzeugt, ist ihre architektonische Durchbildung durchgezogen. Insbesondere die ungleich der charmanten Referenz unnötig architektonisierten Vorzonen der Zeilen und die damit in Zusammenhang stehenden, etwas umständlichen Duplexwohnungen lösen das an dieser Lage durchaus vorhandene Potential eines erhöht liegenden, direkt vom Strassenraum zugänglichen zweigeschossigen Wohntypus nicht ein.

Die Regelgeschosse beider Haustypen weisen gut geschnittene Grundrisse auf. Dabei fallen insbesondere die grosszügigen Wohnungseingangsräume, die sowohl funktional wie kommunikativ überzeugenden Küchen, die in den allermeisten Fällen präzise konzipierten Übergänge von Badezimmer zu Wohnräumen und die gut nutzbaren Loggienbalkone ins Auge. Die Treppenträume sind kompakt gehalten und vor allem in den neuen Zeilen dennoch gross genug, um mittels natürlich belichtetem Treppenauge das nach Hause kommen der zukünftigen Bewohnenden attraktiv und übersichtlich gestalten zu können. Erforderliche gedeckte Veloabstellplätze in Eingangsnähe fehlen.

Das städtebaulich, wirtschaftlich und ökologisch klug konzipierte Projekt interpretiert das zeitgemässe genossenschaftliche Wohnen als abwechslungsreicher Lebensraum mit unterschiedlichen räumlichen Wohn- und Aussenraumqualitäten. Es schafft sowohl an der Strasse wie auch im Geviertsinneren einen Mehrwert für das Quartier. Das mehrschichtig angedachte und couragierte Projekt weist eine sehr umfassende, robuste Projektbasis mit vielversprechenden Konzeptansätzen auf, deren Potenziale in der (landschafts-) architektonischen Durchbildung jedoch noch nicht ausgeschöpft sind.





Projekt Nr. 1 «Meierwäldli»

ARGE buan Architekten,
Emmenbrücke und
Architekturwerkstatt Verhofnik,
Luzern.

mit Emanuel Bopp, Harri Verhofnik,
Maja Roggenbach, Domnik von
Moos, Matthias Schüpbach

Appert Zwahlen Partner AG.

mit Karin Meissle, Benjamin
Horzawski

blesshess Bauingenieure, Luzern.

mit Philipp Hess

Amstein + Walthert AG, Zürich.

mit Urs Vogel



Die Projektverfasser setzen zwei markante Längsbauten entlang der Fichtenstrasse, gleichsam als neue Referenz an die alte Situation zusammen mit den beiden bestehenden Hochbauten im Norden und Süden des Areals. Dadurch entsteht gegen Westen hin ein grosszügiger Grün- und Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Das aufgezeigte Fusswegnetz ermöglicht die gewünschten Längs- und Querverbindungen durch den mit einem Pavillon parkähnlich gestalteten Landschaftsgarten. Die Durchwegung des Areals ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Quartiere und eine entsprechend gute Vernetzung mit denselben.

Die beiden identischen, sechsgeschossigen Baukörper haben eine klare Adressierung an der Fichtenstrasse mit je drei Eingängen pro Gebäude. Diese sind, eher unnötigerweise, untereinander um die beiden im Warmbereich situieren grossen Veloräume herum verbunden. Der Grund dazu findet sich wohl im mittigen Ausgang in den westlichen Aussenbereich, dieser ist allerdings auch nur durch zwei wohl meistens abgeschlossene Gemeinschaftsräume hindurch erreichbar. Die Lage des Pavillons direkt vor den Parterrewohnungen der 2. Etappe wird kritisch beurteilt. Der stirnseitige Abstand zwischen den beiden Bauten ist nach wie vor relativ knapp und wird durch die in diesen Zwischenraum auskragenden Balkone der Kopfwohnungen zusätzlich optisch geschmälert und generiert unnötige Einsichtsprobleme. Die Wohnungsgrundrisse sind praktisch alle zwei- bis dreiseitig orientiert, haben rationelle Layouts mit grosszügigen Eingangsbereichen

und entsprechend minimalen Korridorzonen. Die Flächen der Balkone und Loggien und jene der Nebenräume sind zu knapp bemessen. Auf Grund des vielfältigen Wohnungsangebots und der guten Wohnqualität der Grundrisse ist anstelle des Attikageschosses aus Sicht der Genossenschaft und auch aus städtebaulicher Sicht ein weiteres Vollgeschoss bei beiden Gebäuden denkbar. Doch auch dann ist die zu erreichende Wohnungsanzahl am unteren Limit im Quervergleich.

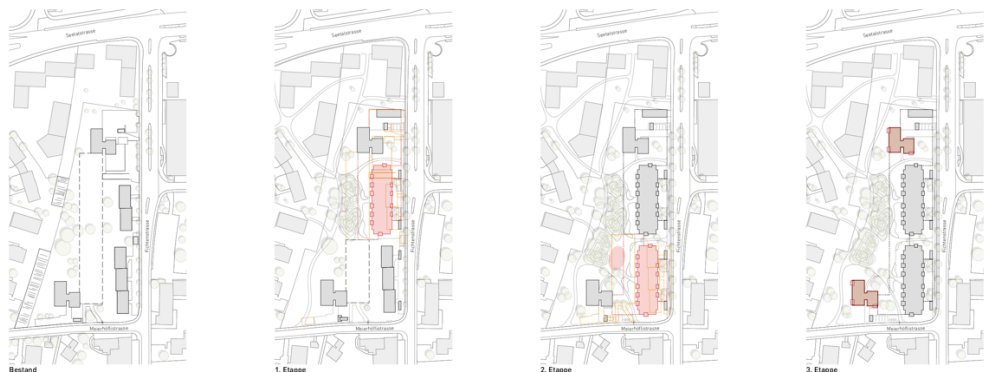
Verkehrsmässig ist das Areal gut erschlossen: Für Fussgänger direkt ab der Fichten- und Meierhöflistrasse mit verschiedenen Fusswegen entlang der Grenze im Westen, mit eher öffentlichem und Querverbindungen durch das Areal mit privatem Charakter. Vor den Erdgeschosswohnungen sind zusätzliche private Zonen ausgeschieden.



Bei allen vier Gebäuden gibt es wenige gedeckte Aussenabstellplätze für Velos, aber in den grosszügigen, ebenerdigen Veloräumen in der Summe genügend davon. Der Fahrverkehr für Autos und Motorräder wird im nördlichen Teil der Fichtenstrasse über eine gedeckte Rampe in die etappenweise, neu erstellte Parkgarage geführt. Diese ist zweibündig, rationell und übersichtlich gestaltet. Sie ist im Untergeschoss teilweise unter die beiden Längsbauten geschoben. Die Treppenhäuser der Neubauten können im Kellergeschoss direkt von der Parkgarage her erreicht werden. Die beiden bestehenden Hochbauten werden über eine neue Treppe, leider erst in einer ferneren Etappe, hindernisfrei erreicht.



Die von den Verfassern angedachte Etappierung ist plausibel, und die Ertüchtigung und Sanierung der beiden Hochbauten als spätere Etappe praxisgerecht. Die für die beiden Neubauten vorgeschlagene Hybridbauweise mit massiven Kernen, Decken und Stützen sind zusammen mit den Fassadenelementen in Holzbauweise eine erprobte und rationelle Umsetzung, die auch eine differenzierte Fassadengestaltung ermöglicht. Das Projekt lässt auf Grund seiner Kompaktheit der beiden Neubauvolumen, eines rationalen Untergeschosses mit optimierter Einstellhalle aber noch zu kleinen Kellerräumen, eine wirtschaftliche Baurealisation erwarten. Ebenfalls wären im Bereich Nachhaltigkeit auf Grund der vorgeschlagenen Materialisierung und Gebäudetechnik vernünftige Betriebs- und Unterhaltskosten möglich, dies jedoch nur bei einer höheren Anzahl Wohnungen.





Projekt Nr. 2

ARGE Jäger Egli Architekten,
Emmenbrücke, und Jäger Charpié
Architekten, Luzern

mit Jonas Jäger, Yannick Charpié,
Martin Jäger, Aurelia Huber, Julia
Häfeli

Koeflipartner
Landschaftsarchitekten, Luzern.

mit Stefan Köpfl, Valeria Hoenig,
Priska Meierhans



Bezugnehmend auf eine präzise Analyse des Meierhöfliquartieres wird ein neuer Siedlungsteil – bei der Präsentation als Scholle bezeichnet – geschaffen, der analog einer ganzen Reihe anderer in sich relativ einheitlicher Siedlungsteile in die eher heterogene Ausgangslage eingefügt wird. So wird einerseits eine Adressierung von den äusseren Rändern her gesucht und gleichzeitig eine Körnung angestrebt, welche die beiden bestehenden Hochbauten auf clevere Art und Weise in das Gesamtensemble integriert. Alternativ wird aufgezeigt, wie diese beiden Häuser als Neubauten entwickelt werden könnten. So entsteht ein innenliegender, konischer Freiraum als Zentrum der neuen Anlage, der der Genossenschaft den gewünschten eigenständigen Freiraum mit spürbaren Grenzen ermöglicht, und so eine entsprechende Identität schafft. Daraus abgeleitet wird eine Gebäudeform mit einer Parallellität zum äusseren Rand, den beiden Erschliessungsstrassen und der neuen inneren Wegverbindung, und den polygonal angeordneten Fassaden zum inneren verbindenden Freiraum.

Die Gebäudekörper sind als Dreispänner mit 2 ½ bis 4 ½ Zimmerwohnungen ausgebildet und weisen durchgehend sieben Vollgeschosse auf. Sie sind damit zwei Geschosse niedriger als die bestehenden hohen Häuser an den Randpositionen oben und unten. Die Fussgängererschliessung erfolgt über die umliegenden Strassen und den neuen Fussweg. Die Autoerschliessung in die Tiefgarage wird am nördlichen oberen Rand erstellt. Die unterirdische Tiefgarage verbindet die drei neuen Bauten an der Fichtenstrasse mit den

beiden Bestandsbauten. Die beiden Gebäude zum neuen Fussweg sind nicht direkt an die Tiefgarage angebunden. Im Bereich der Neubauten erhält die Tiefgarage ein zweites Untergeschoss für die Kellerräume. Dies wirkt sehr aufwändig und wird aus hydrogeologischen Gründen als nicht zielführend angesehen. Die Kellerräume wären auch im 1. UG entlang der Tiefgarage anzuordnen. Dabei sollte aber darauf geachtet werden, dass es weiterhin möglich wäre, der gewünschten Bepflanzung mit Bäumen Rechnung zu tragen.

Der Freiraum bildet die konzeptionelle Verankerung des Projekts. Es gelingt mit dem übergeordneten Freiraum, Identität und Atmosphäre zu kreieren, worin die Häuser überzeugend eingebettet sind. Die relativ kleinteiligen Bauvolumen bieten Querblicke mit Raumtiefe durch und aus der Siedlung. Gleichzeitig weist die Freiraumgestaltung eine Vielfalt an unterschiedlichen Bereichen und Nutzungen auf. Der zentrale Innenraum wird als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Siedlung ausgebildet. Die einzelnen Bereiche sind z.T. klein, vermögen aber mit gut bemessenen Mehrfachnutzungen wie Erschliessung, Spiel und Aufenthalt, ihre Funktionen zu erfüllen. Die vorgeschlagene Gestaltung kehrt die Dichte zum Vorteil. Die gewählte Bepflanzung und Materialitäten dürften mit der Benutzung durch die Bewohner ein spannungsvolles Bild entwickeln, das einen informellen Charakter aufweist und sich zu den umlaufenden Erschliessungsachsen als öffentliches Netz kennzeichnet. Zusammen mit den entsprechenden Vorzonen und den Hauszugängen werden attraktive Adressierungen und Zugangsbereiche geschaffen. Das Hochhaus im Norden wirkt zu stark als Blickfang für den inneren Freiraum, was bei der gewählten Gesamtkonzeption nicht erwünscht ist. Die Lesbarkeit der Übergänge müsste dahingehend geschärft werden, damit klarer erkennbar wird, dass dieser zentrale Binnenraum primär den Bewohnern der neuen Siedlung vorbehalten ist.

Wohnungsangebot und Wohnungsqualität entsprechen den geforderten Ansprüchen und sind räumlich durch die leichten Unterschiede in der Geometrie der einzelnen Gebäudekörper sehr differenziert konzipiert. So entsprechen sie mehr dem Bild von Eigentumswohnungen als von Genossenschaftswohnungen. Dies kann jedoch auch als Qualität gesehen werden, zumal in der vorgeschlagenen Disposition alle Nutzräume orthogonal und nur die Erschliessungsbereiche als polygonale Räume ausgebildet sind.



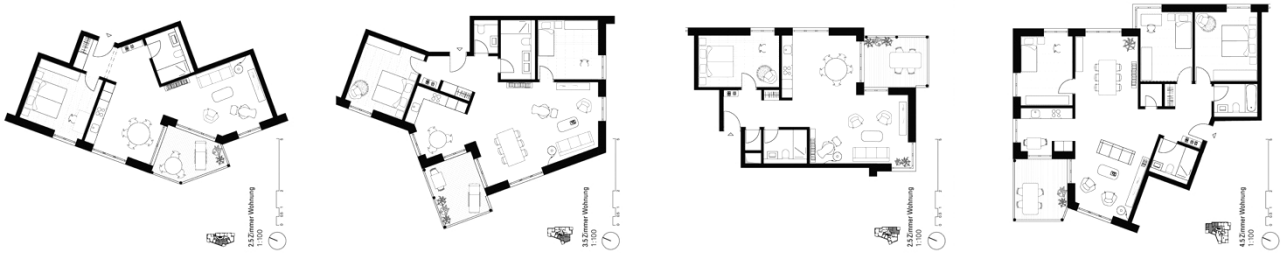
Durch die abgewinkelten Fassaden zum zentralen Hof erhalten aber die Wohnungen jeweils auch einen individuellen Charakter, so dass eine Vielfältigkeit gewährleistet werden kann.

Der Ausdruck der Gebäude wird stark aus der gewählten Holzbaukonstruktion heraus abgeleitet. So wird die horizontale Schichtung betont, die zudem durch die jeweils über zwei Geschosse nuancierte Farbgebung noch eine übergeordnete Massstäblichkeit sucht. Mittels der Versätze zur Aussenseite wird zudem eine Eingangsbildung im volumetrischen Abbild gesucht. Die gestalterischen Massnahmen sind nachvollziehbar und wirken gut aufeinander abgestimmt. Was bleibt, ist die Frage, inwieweit das gewählte Bild der Fassade nicht etwas zu stark der momentan forcierten Sprache des Holzbaus folgt? Hier wäre eine Weiterentwicklung hin zu einer eigenständigeren Formensprache sicher wünschenswert gewesen.

Mit der gewählten Disposition mit fünf neuen Baukörpern besitzt das Projekt im Vergleich eine hohe Abwicklung. So liegt die Wirtschaftlichkeit des Projekts denn auch im oberen Bereich der eingereichten Projekte. Zusätzlich wird auf dieser Ebene auch das partiell vorgeschlagene 2. Untergeschoss als wenig effizient beurteilt.

Es gelingt den Projektverfassern, eine als Einheit lesbare Wohnsiedlung zu konzipieren, was in der volumetrischen Grunddisposition den Vorstellungen von einem zeitgemässen genossenschaftlichem Wohnungsbau gerecht zu werden vermag. Der zentrale Freiraum leistet mit seiner spannungsvollen gestalterischen und materialmässigen Konzeption einen gewichtigen Beitrag. Die Qualität der Wohnungen ist zwar hoch, es stellt sich aber die Frage – insbesondere auch in Bezug auf die geforderte rationale Bauweise für eine gemeinnützig orientierte Baugenossenschaft – ob damit diesen Ansprüchen bei der Umsetzung nachgekommen werden könnte. Insgesamt handelt es sich um einen sorgfältigen, den Vorstellungen bezüglich des Bildes einer genossenschaftlichen Siedlung entsprechenden sowie der Aufgabe und dem Ort mit einer gewissen Selbstverständlichkeit begegnenden Beitrag. Das Projekt ist in seiner differenzierten und qualitätsvollen Durcharbeitung ein wertvoller Beitrag zur gestellten Aufgabe für das Meierhöfliquartier.





Projekt Nr. 4

TGS Architekten, Luzern
mit Rafael Schnyder, Kim Glatz,
Sonja Föhn
Christoph Wey
Landschaftsarchitekten, Luzern
mit Christoph Wey



Das Projekt bespielt die Parzelle mit einem Ring aus Häusern, welche einen genossenschaftlichen Binnenraum umkreisen. Die Fichtenstrasse wird von zwei sechsgeschossigen Längsbauten begleitet und endet im Übergang zur Meierhöflistrasse mit einem senkrecht dazu ausgerichteten 9-geschossigen Punktbau. Im Inneren werden zwei weitere abknickende Baukörper ergänzt, die niedriger ausgebildet sind. Die städtebauliche Positionierung der unterschiedlich geformten Volumen wirkt wenig zusammenhängend und eher additiv. Sie führt darüber hinaus dazu, dass die östlichen und südlichen Volumen den Aussenraum sowie die Gebäude im Inneren verschatten.

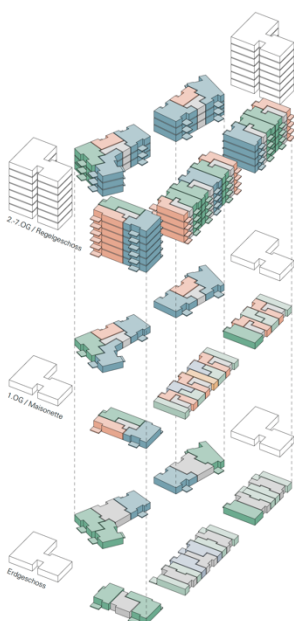
Der Mettiweg wird als wichtige fussläufige Verbindung im Quartier entwickelt und dient den innenliegenden Gebäuden als Adresse. Gemeinschaftliche Nutzungen werden hier angeboten, allerdings wirken diese eher aneinandergereiht und ohne eine Verbindung miteinander einzugehen. Der Binnenraum kann von den Bewohnern direkt aus den jeweiligen Treppenhäusern erschlossen werden und ist feinmaschig durchwegt.

Insgesamt werden zwiebelartig ineinanderliegende Ringe als Freiraumsystem vorgeschlagen, die auf die Tiefgarage abgestimmt sind. Einzelne Grossbäume bilden als Schlussfolgerung ein kräftiges Herz der Anlage. Die Hierarchie unterschiedlicher Wege ist gelungen ausformuliert; damit wird der öffentliche Raum vom halböffentlichen Raum der Bewohner differenziert. Einige kleinere Treffpunkte sind in den Binnenraum gesetzt. Ein Grill-

und Spielplatz sowie Gemeinschaftsgärten bilden einen guten Übergang zu den westlichen Nachbarn. So einfach wie das System erscheint, bleiben doch viele nötige Qualitäten eines Wohnumfelds auf der Strecke. Das Ausmass an Durchwegungen scheint den Freiraum kleinteilig zu zerteilen, der innere Freiraum ist zu eng bemessen. Die privaten Gärten nebenan sind hingegen grosszügig, allerdings lässt es mit ihrem grünen Zaun das Verhältnis zwischen genossenschaftlichem Freiraum und privatem Garten eher zugunsten der Erdgeschosswohnungen ausfallen. Es wird in Frage gestellt, ob die kleine Bäume und Sträucher um die sechsgeschossigen Bauten die nötige räumliche und atmosphärische Kraft entwickeln, um ein gutes Wohnumfeld zu schaffen. Eine angemessene Antwort auf die Bepflanzung auf der Tiefgarage wird vermisst, und die Grünräume um die Häuser wirken eher wie Abstandsgrün. Als grosszügiger Treffpunkt wird ein Platz in die Mitte der Siedlung ausgebildet, die Zentralität signalisiert einen Gemeinschaftsort. Allenfalls birgen der Lärm und sein Echo, welche die Nutzung des Platzes mit sich bringen können, ein Konfliktpotential. Trotz vielen guten Absichten bleibt der Aussenraum eher beliebig und konventionell. Eine Vision und kräftige Antwort auf das Wohnumfeld wird vermisst.

Im Erdgeschoss werden entlang der Fichtenstrasse Maisonette-Wohnungen ausgebildet. Diese ergänzen zwar das Angebot an Wohntypologien, scheinen aber eher zu beengten Situationen zu führen und wirken unnötig komplex. In den Geschossen darüber funktionieren die Gebäude als Zweisepänner, die klar gegliedert werden und klassische Qualitäten einer zweiseitigen, durchgesteckten Wohnung aufweisen.

Die innenliegenden, winkelförmigen Gebäude sind als kompakte 3- bis 4-Spänner organisiert. Da das Treppenhaus an der Fassade liegt, haben nur knapp die Hälfte der Wohnungen Bezug zum gemeinschaftlichen Binnengarten. Die Wohnungen nutzen die Mehrseitigkeit aus und die Familienwohnungen verfügen über zwei Balkone, was allerdings in Hinblick auf preisgünstigen Wohnraum eher unangemessen erscheint.



Alle Grundrisse sind bezüglich Lärm bewilligungsfähig und kommen ohne Ausnahmeregelung aus. Vermisst wird im Erdgeschoss eine Reaktion, um die Privatsphäre der Wohnungen zu schützen. Ein Hochparterre hätte hier deutliche Wirkung gezeigt.

Mit 113 Wohnungen schafft das Projekt die meiste Anzahl an Wohnungen. Leider erwachsen daraus grundlegende städtebauliche Probleme und die Organisation der Parkierung im Untergeschoss scheint eine kritische Masse zu überschreiten. In der Diskussion stellt sich heraus, dass mit dem vorgeschlagenen Entwurf leider der Bogen an Ausnutzung auf der Parzelle überspannt wird.

Die Gebäude werden in einer Holz-Beton-Verbund-Konstruktion vorgeschlagen. Die sichtbaren Holzdecken bringen dabei ein angenehmes Wohnklima mit sich. Auch im Äusseren wird ein hölzernes Fassadenkleid vorgeschlagen, welches auf die unterschiedlichen Situationen reagiert. Attraktiv erscheint die Detaillierung der Gebäude an der Fichtenstrasse: die erdgeschossigen Maisonette-Wohnungen zeichnen sich in der Fassade ab, und das Dach kragt aus, was insgesamt einen angemessenen urbanen Charakter erzeugt. Die Differenzierung des Fassadenschnitts der Strassen- und Gartengebäude ist zwar architektonisch spannend, führt allerdings zu vielen kostenintensiven Details.

Durch die vielen unterschiedlichen Volumen wird ein Projekt vorgeschlagen, das wenig kompakt, sehr komplex und detailreich erscheint. Dies überzeugt nicht, um ein nachhaltiges Gebäude für preisgünstigen Wohnraum zu entwickeln.

Insgesamt ist der Entwurf ein solider, fleissig ausgearbeiteter Beitrag, der auf verschiedenen Ebenen versucht, Antworten für das genossenschaftliche Wohnen in Emmen zu finden. Leider leidet der Entwurf an der zu hohen Ausnutzungen, woraus eine schwierige städtebauliche Setzung und Probleme auf diversen Ebenen resultieren.





