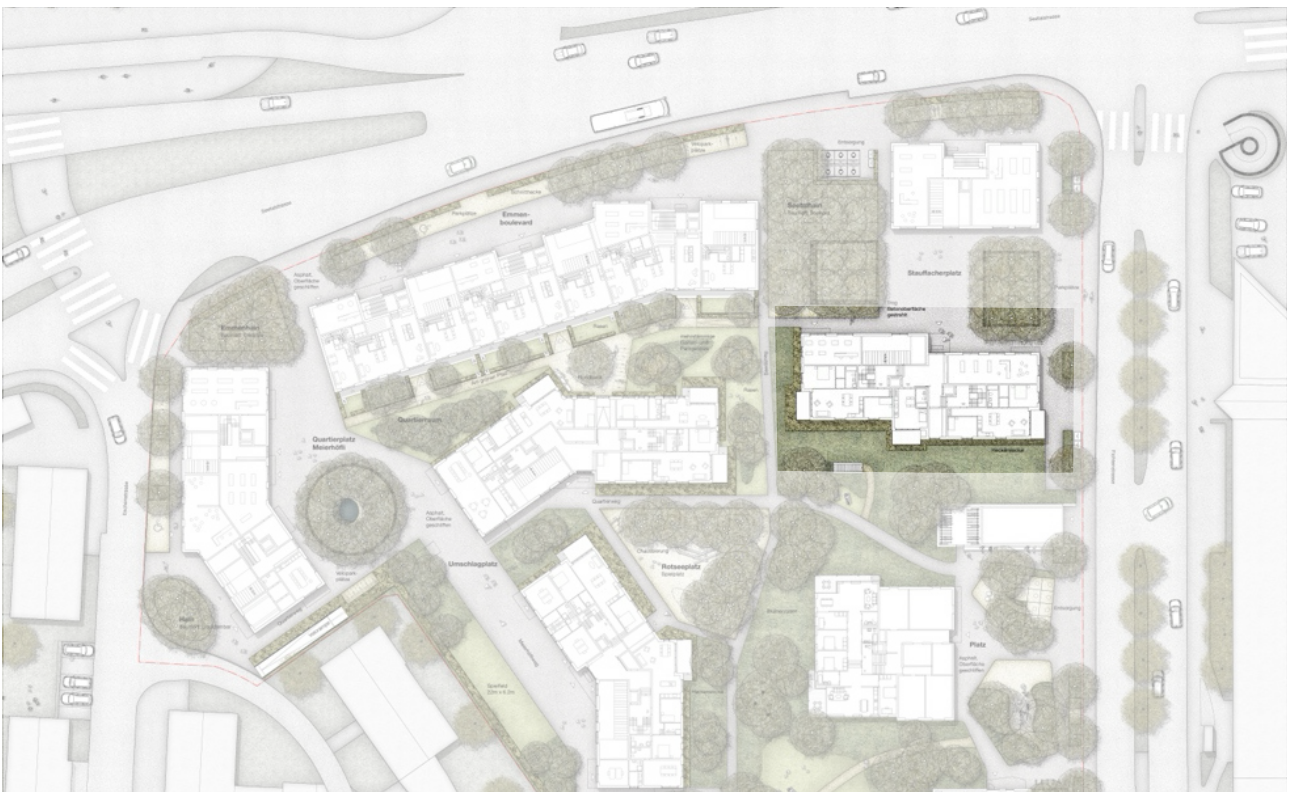


8. Juli 2025

BEBAUUNGSPLAN «MEIERHÖFLI METTI»

FACHLICHE STELLUNGNAHME MITWIRKUNG BAUBEREICH F



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag:	Bebauungsplan «Meierhöfli Metti»
Auftraggeberschaften:	Moyreal Immobilien AG Matthys Immobilien AG Wohnbaugenossenschaft Emmen
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Bearbeitungsteam:	Daniel Stalder (Projektleitung) Vinh Ly Michelle Debrot
Dateiname	emm_BP_Meierhöfli_Mitwirkung_F_250708.docx

Ausgangslage

In der öffentlichen Mitwirkung zum Richtprojekt «Meierhöfli Metti» (vom 20. Oktober bis zum 18. November 2023) sind seitens privaten Grundeigentümern Anträge eingereicht worden, welche die Erhöhung des Gebäudes Fichtenstrasse 6, Parzelle Nr. 3729 GB Emmen fordern. Die Gemeinde Emmen als Leitbehörde im Bebauungsplanverfahren hat gestützt auf den eingegangenen Antrag aus der öffentlichen Mitwirkung die volumetrisch-städtebauliche Überprüfung veranlasst, ob und falls ja, in welchem Umfang das Gebäudevolumen vergrössert werden kann.

Die Projektverfassenden des Richtprojekts (Teilgebiet A) zum Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» haben die Höhenentwicklung entlang der Fichtenstrasse geprüft und dazu eine Studie erarbeitet. Die im Studienauftrag erarbeitete städtebauliche Logik bei der Anordnung und Staffelung der Volumina wurden in der Überarbeitung zum Richtprojekt auch auf den Ideenperimeter mit den Liegenschaften der Pneuhaus Frank AG und der Parzelle der STWEG ausgeweitet. Die aktuelle Studie untersucht nun die städtebauliche Verträglichkeit einer Anpassung der Gebäudehöhe um eins bis zwei Geschosse auf der Parzelle STWEG.

Variantenstudie

Richtprojekt Stand Mitwirkung

Gebäude F übernimmt die Höhenentwicklung von Gebäude C mit Kopf gegen Fichtenstrasse. Versatz von zwei Geschossen bei allen Hofgebäuden (C, D, F) Stand Richtprojekt.



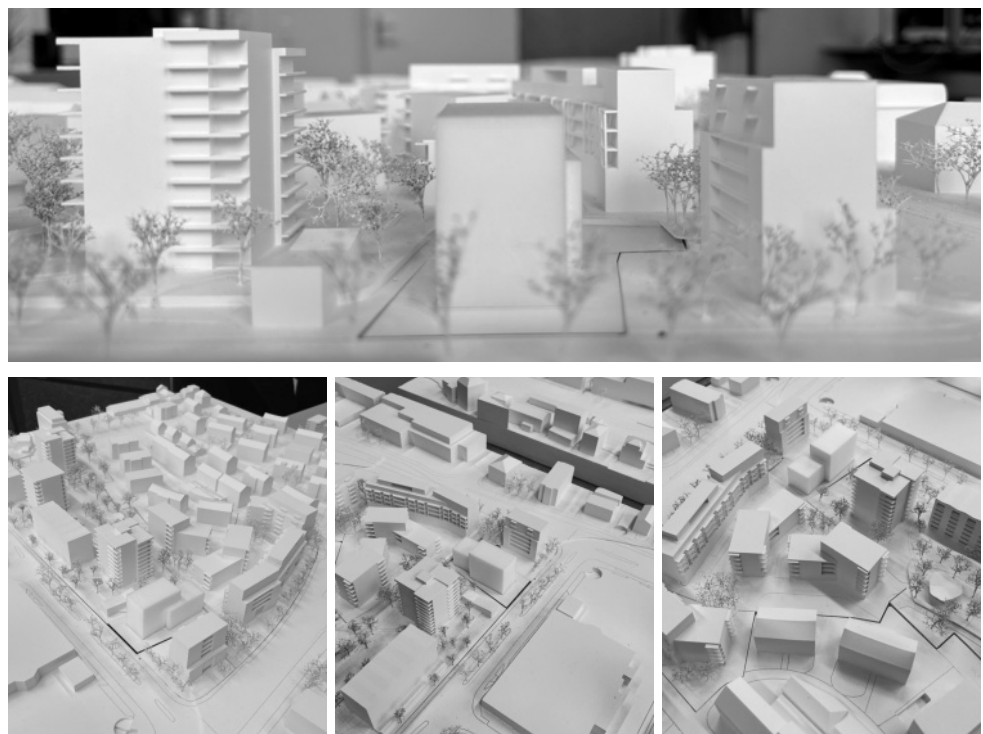
Folgende Varianten waren zu prüfen:

1. Erhöhung des Gebäudes um ein zusätzliches Geschoss
2. Erhöhung des westlichen Gebäudeteils um ein Geschoss
3. Erhöhung des westlichen Gebäudeteils um zwei Geschosse

Ein zusätzliches Regelgeschoss

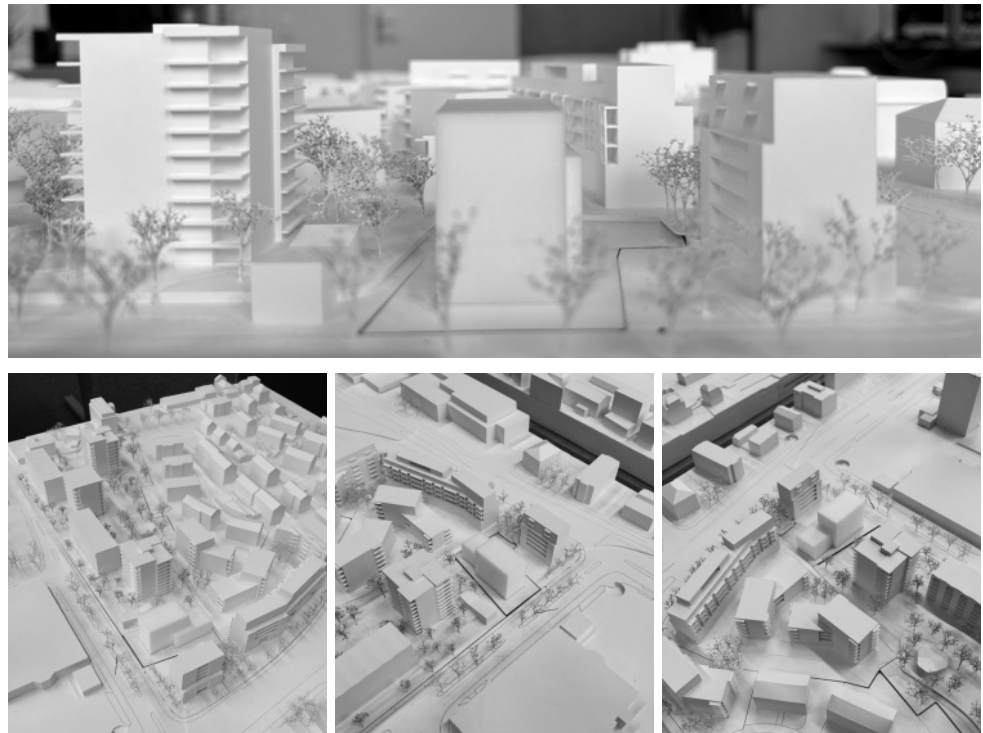
Gebäude F wird gegenüber Fichtenstrasse gestärkt. Versatz um zwei Geschosse gegenüber dem Hof wird beibehalten. Der Bezug zu Gebäuden C+D ist erkennbar.

→ *Empfehlung zur Weiterverfolgung*



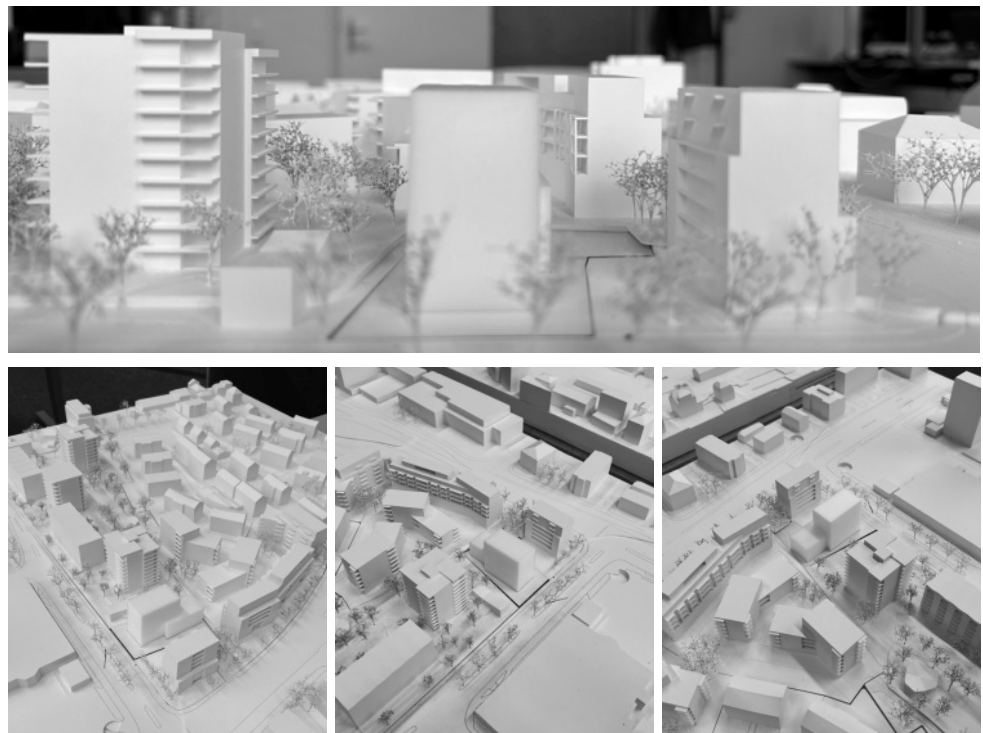
Ein zusätzliches Obergeschoss Ost

Gebäude F wird gegenüber Fichtenstrasse gestärkt. Versatz um zwei Geschosse gegenüber Hof und Bezug zu Hofgebäuden ist nicht mehr gegeben.



Zwei zusätzliche Obergeschosse Ost

Gebäude F wird gegenüber Fichtenstrasse gleich hoch wie Gebäude G (Pneu Frank). Hierarchie ist nicht mehr erkennbar. Versatz um zwei Geschosse gegenüber Hof und Bezug zu Hofgebäuden ist nicht mehr gegeben.





Stellungnahme

In der Volumenstudie Richtprojekt wurde, in Analogie zur Höhenentwicklung der Hofbauten auf der Parzelle Moyreal, ein in der Höhe und in der Längsausrichtung gestaffeltes Wohnhaus vorgeschlagen, welches zur Fichtenstrasse fünfgeschossig und hofseitig dreigeschossig in Erscheinung tritt. Die Volumenstudie zeigt nun Varianten auf, welche sich insbesondere durch unterschiedliche Höhenversprünge manifestieren.

Einmal wird die Volumenanpassung um ein zusätzliches Regelgeschoss erhöht; mit 6 und 4 Geschossen bei den beiden Gebäudeflügel bleibt ein Versprung von zwei Geschossen. Bei der zweiten Betrachtung wird nur das Kopfgebäude zur Fichtenstrasse um ein Geschoss erhöht, woraus ein Versprung von drei Geschossen zum niedrigeren Hofflügel resultiert. Die Volumenstudie 3 sieht eine Erhöhung des Ost-Flügels zur Fichtenstrasse um zwei zusätzliche Geschosse auf 7 Geschosse vor, wobei der Hof-Flügel 3-geschossig verbleibt.

Fazit und Empfehlungen

Die fachliche Beurteilung der Volumenüberprüfung erfolgte durch das im Rahmen des Studienauftrags Seetalstrasse, Emmen eingesetzte Fachgremium. Das Fachgremium des Studienauftrags in Vertretungen von Peter Joos, (Städtebau und Architektur) und Robin Wino-
gründ (Freiraum), kommen zu folgendem Fazit:

Als Fazit kann festgehalten werden, dass eine Erhöhung um zwei Geschosse des Kopfgebäudes (Volumenstudie Variante 3) zu einer schwächeren städtebaulichen Lösung führt. Die Vernetzung zum dahinter liegenden Quartier bricht ab und das Volumen der STEWG reiht sich abschliessend zur Fichtenstrasse ein.

Die Erhöhung um ein Geschoss, wie das in den Varianten der Studie 1 (Variante 1) vorgeschlagen wird, erfüllt weiterhin das Anliegen zur Stärkung der Vernetzung zwischen den Baufeldern. Auch zur Hofseite ist eine Erhöhung um ein Geschoss vorstellbar, denn die Geschossigkeit referenziert sich zum Gebäude (D) am südlichen Ende der Parzelle Moyreal. Die Erhöhung um ein Regelgeschoss erweist sich, dank der Überprüfung durch die Studie, als städtebauliche Verbesserung (Peter Joos).