

Arealentwicklung Emmenbaum Nord

Schlussbericht Weiterbearbeitung

Gesellschaft Emmenbaum Nord /
Gemeinde Emmen

2. Juni 2020



metron

Bearbeitung

Saša Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Gemeinde Emmen

Direktion Bau und Umwelt, Departement Planung und Hochbau

Enzo Gemperli, Leiter

David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner

Rüeggisingerstrasse 22

6020 Emmenbrücke

Auftraggeberin

Gesellschaft Emmenbaum Nord

c/o team burkard ag

Beat Burkard

An der Reuss 5

6038 Gisikon

Titelbild: Visualisierung Richtprojekt, Ansicht von der Bahnhofstrasse (Quelle: Projektverfasser)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Workshopverfahren Emmenbaum Areal	5
1.3	Weiterbearbeitung	6
1.4	Ziele der Arealentwicklung	6
1.5	Grundlagen aus bisheriger Planungstätigkeit	6
2	Verfahren	7
2.1	Auftraggeberin	7
2.2	Gremien	7
2.3	Teilnehmer Weiterbearbeitung	7
2.4	Verfahrensorganisation	7
2.5	Organigramm	7
2.6	Verfahrensablauf und Termine	8
2.7	Ausgebende Unterlagen	8
2.8	Einzureichende Unterlagen	8
3	Ablauf der Zwischen- und Schlussbesprechung	9
3.1	Zwischenbesprechung	9
3.2	Schlussbesprechung	9
3.3	Überarbeitung	9
4	Würdigung Richtprojekt	11
4.1	Städtebau	11
4.2	Architektur	11
4.3	Freiraum	12
4.4	Empfehlungen für das weitere Vorgehen	13
5	Weiteres Vorgehen	14
6	Rahmenbedingungen	15
6.1	Massgebende Bauvorschriften	15
6.2	Dienstbarkeiten	16
6.3	Städtebau und Architektur	16
6.4	Nutzung	16
6.5	Wirtschaftlichkeit	17
6.6	Etappierbarkeit	17
6.7	Energie	17
6.8	Erschliessung	17
6.9	Aussenraum	18
6.10	Versorgung	18
6.11	Entsorgung	19
6.12	Zivilschutz	19
6.13	Lärmschutz	19
6.14	Störfall	19
6.15	Hindernisfreies Bauen und sicheres Nutzen	20
7	Genehmigung	21
	Anhang	22
	Anhang 1: Übersicht Grundeigentümer	22
	Anhang 2: Organigramm (Stand Juli 2019)	25

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Emmen, bestehend aus den beiden Ortsteilen Emmen und Emmenbrücke, befindet sich in einem grossen Umstrukturierungsprozess. Die einst dominierenden Industriebetriebe sind auf dem Rückzug und geben grosse Areale für neue Nutzungen frei. Diese werden auch benötigt, rechnet die Gemeinde Emmen doch mit einer Bevölkerungszunahme von heute rund 30'000 Einwohner auf 35'000 Einwohner im Jahr 2030.

Ein zentrales Element in der Siedlungsentwicklung von Emmen wie auch der Stadt Luzern sind die Gebiete "Seetalplatz" und "Viscosistadt". Beide Standorte bieten Raum für 2'400 Einwohner, 4'300 Arbeitsplätze und 800 Studierende. Inmitten dieser Entwicklungsschwerpunkte befindet sich das Areal Emmenbaum.

Die betroffenen Grundeigentümer haben erkannt, dass eine gemeinsame Projektentwicklung über das ganze Areal auch einen Mehrwert für das Quartier und die Gemeinde bedeuten kann.

1.2 Workshopverfahren Emmenbaum Areal

Aufgrund der heterogenen Eigentumsverhältnisse und der zentralen Lage des Areals haben die Grundeigentümer für die städtebauliche Konzeptfindung 2015 bis 2016 ein Workshopverfahren mit drei Architekturteams durchgeführt. Das Beurteilungsgremium empfahl den Grundeigentümern, das Konzept der Planergemeinschaft Mirlo Urbano / Brühlmann Loetscher Buson, Zürich, und Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten und Städtebau, Zürich, weiterzuverfolgen (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Situation Konzept Planergemeinschaft Mirlo Urbano/Brühlmann Loetscher Buson mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten und Städtebau und Perimeter Arealentwicklung (rot bandiert)

1.3 Weiterbearbeitung

Das Konzept aus dem Workshopverfahren soll in einem nächsten Schritt präzisiert und zu einem Richtprojekt weiterentwickelt werden. Das Richtprojekt bildet die Basis für den Bebauungsplan, mit welchem die wichtigsten Elemente des Richtprojekts grundeigentümergebunden festgelegt werden. Die Qualität aus dem Richtprojekt soll im Bebauungsplan soweit definiert werden, damit diese in den späteren Bauprojekten gesichert ist.

Die Weiterbearbeitung durch die Planergemeinschaft erfolgt gestützt auf dieses Pflichtenheft (vgl. Kapitel 3) und wird von einer Begleitgruppe (vgl. Kapitel 2) begleitet. Die Weiterbearbeitung soll bis im Herbst 2019 abgeschlossen werden.

1.4 Ziele der Arealentwicklung

Die Grundeigentümer des Areals Emmenbaum Nord (AEN) verfolgen mit der Entwicklung folgende Ziele¹:

1. Durch Lage und Konzeption, Architektur und Mietermix wird das AEN zum lebhaften Zentrum von Emmenbrücke und zu einem Hotspot in Luzern Nord.
2. Die Überbauung des AEN ist offen und durchlässig für alle Anspruchsgruppen (Passanten, Bewohner, Konsumenten, Ausgewillige). Insbesondere leitet es die Ströme zwischen Bahnhof und Vicosi-Areal durch seine Passagen.
3. Das AEN ermöglicht eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität durch Abwechslung und Vielfalt, Begegnungszonen und Ruheorte, öffentliche Plätze und private Nischen, vertraute Elemente und überraschende Momente.
4. Das AEN interpretiert soziale Funktionen und gemeinschaftliche Werte auf neuartige Weise. Es genügt hohen ökologischen Ansprüchen.
5. Das Projekt AEN genügt in jeder Hinsicht hohen Qualitätsansprüchen und ist durchgehend der Nachhaltigkeit verpflichtet.
6. Mieter ziehen aus dem Umland und aus Emmenbrücke in die Wohnungen auf dem AEN. Es handelt sich vorwiegend um jüngere und ältere Menschen und Paare, aber auch unkonventionelle "Familienverbände" (Patch-Work, Wohngemeinschaft).
7. Das Projekt auf dem AEN setzt sich mit seiner Werthaltung, Raumorganisation und Architektur von den Blockrandbebauungen in der Vicosistadt ab. Das ist auch für die Grundeigentümer in der südöstlichen Nachbarschaft attraktiv. Die Zusammenarbeit mit diesen wird angestrebt.
8. Das Projekt AEN profiliert Grundeigentümer und Investoren, aber auch die Gemeinde Emmen als vorbildliche Mitgestalter des gesellschaftlichen Wandels.

1.5 Grundlagen aus bisheriger Planungstätigkeit

- Städtebauliches Konzept für das Gebiet Emmenbaum Areal Emmenbrücke, Synthesebericht Workshopverfahren vom 22. April 2016, nueschdevelopment
- Planungsvereinbarung zwischen der Gesellschaft Emmenbaum Nord und der Einwohnergemeinde Emmen vom 28. Januar 2019
- Emmenbaum Areal, Studie Etappierung vom 4. Juli 2017

¹ Auszug aus: "Das Dorf in der Stadt", GeBa-Areal, Emmenbrücke, Eckwerte für Projektentwicklung, Report zum Workshop, FelderVogel, Kommunikation in Wirtschaft und Gesellschaft AG, vom 1. Juli 2015

2 Verfahren

2.1 Auftraggeberin

Die Gesellschaft Emmenbaum Nord hat gemäss Planungsvereinbarung mit der Gemeinde Emmen die Metron Raumentwicklung AG mit der organisatorischen Führung der Weiterbearbeitung beauftragt.

2.2 Gremien

Die für die Beurteilung der Resultate eingesetzte Begleitgruppe setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Sachpreisrichter (zwei stimmberechtigt)

- Enzo Gemperli, Gemeinde Emmen, Leiter Departement Planung und Hochbau
- Beat Burkard, Gesellschaft Emmenbaum Nord, Grundeigentümerverspreter

Fachpreisrichter (drei stimmberechtigt)

- Han van de Wetering, dipl. Ing. TU Städtebau/SIA, Städtebau
- Fabian Kaufmann, dipl. Architekt ETH BSA, Architektur
- Monika Schenk, Landschaftsarchitektin MLA BSLA, dipl. Natw. ETHZ, Landschaftsarchitektur

Experten (drei beratend)

- David Wyss, Gemeinde Emmen, Raum- und Siedlungsplaner Departement Planung und Hochbau
- Anna Hool, MSc ETH in Umweltnaturwissenschaften, DAS ETH in Verkehrsingenieurwesen/SVI, Metron Verkehrsplanung AG, Lärmexpertin
- Oscar Merlo, dipl. Bauingenieur ETH/SVI/Reg A, TEAMverkehr, zug ag, Verkehrsexperte
- Patrick Ernst, dipl. Architekt FH/SIA, MAS Energieingenieur Gebäude, Brandschutzfachmann mit eidg. Fachausweis, Experte Energie und Nachhaltigkeit

2.3 Teilnehmer Weiterbearbeitung

Aufgrund des Workshopverfahrens wurden folgende Büros mit der Weiterbearbeitung beauftragt:

- Mirlo Urbano / Brühlmann Loetscher Buson, Zürich (seit Juli 2019: Brühlmann Loetscher Architektur + Stadtplanung ETH SIA GmbH)
- Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten und Städtebauer, Zürich

2.4 Verfahrensorganisation

Die Organisation des Verfahrens obliegt der Metron Raumentwicklung AG, Saša Subak, Stahlrain 2, 5200 Brugg.

2.5 Organigramm

Ein Organigramm mit allen Beteiligten ist im Anhang 2 ersichtlich.

2.6 Verfahrensablauf und Termine

Folgende Termine gelten für den Verfahrensablauf als verbindlich:

5. Juli 2019	Genehmigung Pflichtenheft
30. September 2019	Zwischenbesprechung mit Begleitgruppe
26. November 2019	Schlussbesprechung mit Begleitgruppe
13. Januar 2020	Abgabe Schlusdokumentation Richtprojekt
25. Februar 2020	Start Bebauungsplanverfahren
16. März 2020	Vorstellung Richtprojekt in Stadtbildkommission

2.7 Ausgebende Unterlagen

1. Pflichtenheft Weiterbearbeitung mit Grundlagen gemäss Kapitel 1.5
2. Katasterplan 1:500 mit Höhenaufnahmen (dxf/dwg)
3. Situationsplan 1:500 mit Werkleitungen (dxf/dwg)
4. Stellungnahme uwe vom 13. März 2019 betreffend Störfall
5. Stellungnahme rawi vom 26. März bzw. 14. Mai 2019 betreffend Erschliessung und Unterschreitung Strassenabstand
6. Übersicht Grunddienstbarkeiten
7. Modellunterlage 1:500 (bereits im Rahmen des Workshopverfahrens abgegeben)

2.8 Einzureichende Unterlagen

1. Plansatz, 3-fach mit 6 A1 mit:
 - Situationsplan 1:500 mit den projektierten Bauten (Dachaufsicht) und dem übergeordneten Konzept zur Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung (inkl. relevante Höhenkoten).
 - Exemplarische Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200. Im Erdgeschoss sind die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene Terrain sowie das projektierte Terrain einzutragen.
 - Darstellung von mindestens zwei exemplarischen Wohnungstypen im Grundriss mit eingetragenen Zimmer- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen 1:100.
 - Fassadenschnitt 1:100 vom Untergeschoss bis zum Dach, der über den konstruktiven Aufbau und die Materialisierung Auskunft gibt. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen.
 - Erläuterungsbericht auf dem Plan (inkl. Schemen zu den Flächenberechnungen gemäss SIA 416 [GF, HNF, Bauvolumen]).
 - geeignete Skizzen/Visualisierungen zur Vermittlung des Stimmungsbildes.
2. Modell, 1:500, Unterlage verwenden

3 Ablauf der Zwischen- und Schlussbesprechung

3.1 Zwischenbesprechung

Am 30. September 2019 fand auf der Gemeindeverwaltung Emmen die erste Zwischenbesprechung mit der Begleitgruppe, den Experten, den Projektverfassern und der Verfahrensbegleitung statt. Als Grundlage für die Besprechung diente das Projektdossier vom 30. September 2019.

Die Anwesenden waren sich einig, dass das vorgeschlagene Richtprojekt eine tragfähige Basis bilde, um das Areal baulich weiterzuentwickeln. Bezüglich des Freiraums sei den verkehrsfreien Gassen, der Begrünung, den nutzbaren Dachterrassen und der Gestaltung der Gebäudevorzonen und Plätze besonderes Augenmerk zu richten. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht seien vor allem die Gestaltung des Kopfbaus und der Dachgeschosse wichtig. Die Gemeindevertreter formulierten ein besonderes Interesse an der Art und Verteilung der Nutzungen auf dem Areal und der Fortsetzung der Fussgängerverbindung Richtung Viscosi-Areal.

3.2 Schlussbesprechung

Die Schlussbesprechung des Richtprojekts fand am 26. November 2019 auf der Gemeindeverwaltung Emmen statt. Als Diskussionsvorlage diente das zuvor abgegebene Projektdossier vom 15. November 2019. Auf Seiten der Projektverfasser nahmen dieses Mal auch Fachplaner aus dem Bereich Energie und Nachhaltigkeit an der Besprechung teil.

An der Schlussbesprechung wurden vor allem der Kopfbau, der Freiraum und die Terrassen auf den Sockelgeschossen intensiv diskutiert. Die vorliegende Lösung für den Kopfbau vermochte die Begleitgruppe noch nicht zu überzeugen. Es wurden verschiedene Ansätze diskutiert, wie das Gebäude angepasst werden könnte. Dabei fiel auch der Vorschlag, ein einzelnes Gebäude mit einem grösseren Vorplatz zu prüfen.

Die Gestaltung des Freiraums (d.h. der Gebäudevorzonen, der Gassen, des Innenhofs und der Dachterrassen) wurde im Grundsatz begrüsst. Bei verschiedenen Elementen (z. B. Baumallee, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen im Innenhof) muss noch die Machbarkeit geprüft werden. Das Gremium war sich mehrheitlich einig, dass die Terrassen auf den Sockelgeschossen einen halböffentlichen Charakter aufweisen sollten. Die Schnittstellen zu den angrenzenden Privatflächen müssten jedoch sorgfältig gestaltet werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Die Begleitgruppe und die Experten stimmten den Ausführungen zur Nachhaltigkeit und Energieversorgung zu. Die Anwesenden waren sich einig, dass die Neubauten gemäss dem Standard SNBS errichtet werden sollen. Die Detailregelung erfolgt mit dem Bebauungsplan.

Im Nachgang zur Schlussbesprechung wurden am 1. Mai 2020 die Gestaltung des Kopfbaus und des Vorplatzes zwischen der Gerliswil- und Bahnhofstrasse in der Begleitgruppe (ohne Experten) nochmals besprochen.

3.3 Überarbeitung

Die Projektverfasser überarbeiteten das Richtprojekt aufgrund der Inputs aus der Schlussbesprechung und der Sitzung vom 1. Mai 2020. Das überarbeitete Richtprojekt liegt seit dem 18. Mai 2020 vor. Die anschliessende Würdigung des Richtprojekts bezieht sich auf diesen Projektstand.

4 Würdigung Richtprojekt

4.1 Städtebau

Die Weiterbearbeitung basiert auf dem Siegerprojekt des Workshopverfahrens von 2016. Das Projekt weist demnach bereits hohe ortsbauliche Qualitäten auf.

Die Überarbeitung fokussiert sich einerseits auf eine Verfeinerung der inneren, kleinteiligen, durchlässigen und vielseitigen Struktur. Durch leichte Verschiebungen der Volumen wird Platz im Inneren des Areals gewonnen, was der räumlichen Qualität zu Gute kommt. Die Bedeutung der inneren Freiräume wird dabei durch die Ausformulierung der Adressen mit gut sichtbaren Treppenanlagen zu den gemeinschaftlichen Terrassen gestärkt. Bereits überzeugend sind die Nutzungsbestimmung und die Ausgestaltung des Sockelgeschosses mit offenen Fassaden und teilweise überhohen Räumen (z.B. in Kombination mit einem Mezzanine-Geschoss). Das überarbeitete Projekt weist ebenfalls auf die Etappierbarkeit hin: Es soll jedem Grundeigentümer die Umsetzung eines eigenen Bauprojekts ermöglichen. Dies stärkt auch die Idee der Vielseitigkeit. Die Gestaltung der einzelnen Baukörper kann unterschiedlich sein, wobei sie aber, insbesondere bezüglich Körnung und Grundform, eine klare Gestaltungsverwandtschaft haben. Dies ist für den Bebauungsplan noch zu präzisieren (Materialisierung, Farbgebung, Fenster- und Fassadengestaltung usw.).

Andererseits wird in der Überarbeitung auch der Bezug zum direkten Umfeld behandelt. Positiv ist die Aufwertung der Gerliswilstrasse mit breiten Gehbereichen, einer Baumallee und Flächen für die Anlieferung und die Veloabstellplätze. Wichtig sind die Hinweise zur (neuen) Lage der Zebrastreifen. Ein zentrales Thema ist die Ausgestaltung des Kopfbaus respektive Vorplatzes an der Verzweigung Gerliswil- und Bahnhofstrasse. Als strategisch wichtiger Ort und räumlich prägnante Stelle bilden der Kopfbau und der Vorplatz den Auftakt respektive das Gesicht des Quartiers Emmenbaum. Gleichzeitig markieren sie die öffentlichen Räume und Schnittstellen zum Umfeld. Mit dem leicht vergrösserten Bauvolumen und der klaren Orientierung zum öffentlichen Raum stärkt das Projekt die Bedeutung des Ortes, ohne den Bezug zum restlichen Quartier zu verlieren.

Eine Herausforderung ist die Parkierung und Erschliessung des Areals. Hier steht eine Gesamtlösung im Vordergrund mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt, womit Abhängigkeiten geschaffen werden. Generell ist das Thema Parkierung und Erschliessung zu klären. So braucht es eine Regelung für eine etappenweise Verbindung der einzelnen Tiefgaragen-Bereiche. Auch sollen weitere Themen (Reduktion der Anzahl Parkplätze, alternative Lösungen wie beispielsweise ein Autolift oder automatisierte Anlage), falls sie zur Qualität und Funktionalität (z. B. einfachere Etappierung) beitragen, geprüft werden.

4.2 Architektur

Das städtebauliche Konzept Emmenbaum-Nord basiert auf einem begleitenden Workshop-Verfahren mit individueller Bearbeitung aus dem Jahre 2016. Der städtebauliche Ansatz wurde im Verlauf der Jahre 2019 und 2020 wiederum in Form eines begleiteten Verfahrens zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses bildet die Grundlage für den erforderlichen Bebauungsplan.

Grundsätzlich wird an äusserst zentraler Lage in Emmenbrücke das hohe Verdichtungspotential genutzt. Der städtebauliche Entwurf kann dabei als Komposition von unterschiedlichen Baukörpern bezeichnet werden. Die aufgezeigte Dichte besitzt eine hohe Ortsverträglichkeit. Die damit verbundenen Ansprüche an eine hohe archi-

tektonische und städtebauliche Qualität liegen stufengerecht vor. Sechs verwandte Baukörper werden präzise in das schmale, langgezogene Areal zwischen Gerliswil- und Bahnhofstrasse eingefügt und bilden in ihrer Mitte eine lebendige, gassenartige Struktur, welche ein hohes sozialräumliches Potential aufweist. Die durch die formulierte städtebauliche Dichte flächenmässig beschränkten Aussenräume, werden geschickt durch Hausterrassen auf den Dachflächen der Sockelgeschosse kompensiert. Diese halböffentlichen Terrassen sind direkt aus den Gassenräumen über differenzierte Treppentypen in Form von Freitreppen zugänglich. Die vertikalen Erschliessungen werden so zu einem permanenten Teil des städtischen Raumes und verleihen den unterschiedlichen Baueinheiten ein spezifisches Erkennungsmerkmal. Einer dieser Baueinheiten (A) kommt die spezielle Bedeutung in der Gestalt und Form eines Kopfbaus zu. Diese leistet im Sinne einer städtebaulichen Markierung den Zugang zur Bahnhofstrasse. Die bewusste Ausdehnung der Volumetrie zur Gerliswil- und Bahnhofstrasse hin passiert selbstverständlich und übersetzt den Strassenlauf in seiner Geometrie. Der Baukörper knickt leicht aus den bestehenden Strassenfluchten und bietet damit den neuen Stadthäusern auf dem Areal Emmenbaum Nord einen ruhigen und selbstverständlichen Auftakt. An dieser städtebaulich empfindlichen Stelle überzeugt auch das Potential einer grösseren Freifläche im Übergang der Strassenräume. Die Sonderstellung bietet die reizvolle Ausgangslage für einen solitären, wohlproportionierten Kopfbau. Allen Neubauten ähnlich bleibt der vertikale Aufbau basierend auf einem Regelwerk, welches teils aus zweigeschossigen Sockelpartien, fünf Normalgeschossen (Hauptteil) und einem über zwei Geschosse führenden Dachabschluss besteht. Dabei soll sich zwischen den Neubauten ein Dialogprinzip etablieren. Was heisst, dass die Neubauten im Aufbau dem Regelwerk folgen und untereinander gestalterische in Beziehung treten sollen.

Aus architektonischer Sicht bietet das so ausgearbeitete Richtprojekt eine ideale Voraussetzung, um die planungsrechtlichen Festlegungen im Projektperimeter zu konkretisieren. Die offensichtlichen architektonischen Qualitäten aus dem Richtprojekt sollen zwingend für das spätere Bauprojekt gesichert werden.

4.3 Freiraum

Die Überarbeitung des Siegerprojektes aus dem Workshopverfahren beinhaltet bezüglich des Aussenraums insbesondere die folgenden Punkte:

- Lärmexposition und Zugänglichkeit der Terrassen im 2. OG besonders entlang der Gerliswilstrasse klären.
- Ausgestaltung der Strassenräume und der Vorzonen mit guter Adressbildung, im Zusammenspiel mit den Erdgeschossnutzungen und im Einklang mit verkehrstechnischen Anforderungen und der Erschliessung sicherstellen
- Möglichst hoher Anteil an versickerungsfähigen Belägen, Allee entlang Gerliswilstrasse und möglichst im offenen Boden wachsende Bäume vorsehen.
- Fassadenbegrünung und Dachbegrünung prüfen, soweit die Dächer nicht als Terrassen genutzt werden.

Mit leichten Verschiebungen werden in der Überarbeitung verbesserte räumliche Qualitäten der inneren Höfe erreicht. Die beiden grösseren Höfe werden mit sickerfähigem Belag konzipiert, die Tiefgarage so geplant, dass das prägende Baupaket im offenen Boden steht. Im Sinne einer öffentlichen Durchwegung werden die Gassen asphaltiert. Mit einer rollstuhlgängigen Treppenrampe wird verhindert, dass Velos diese als Schnellroute benutzen können. Gleichzeitig wird damit subtil der Gassencharakter unterstrichen.

Entlang der Gerliswilstrasse wird eine Allee aus unterschiedlichen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. Damit wird eine höhere Biodiversität mit einer grösseren Robustheit und Schädlingsresistenz erreicht. Zwischen den Bäumen wird Platz für die Anlieferung und die Feuerwehrstellflächen angeboten. Die nötigen Platzverhältnisse sind in Abstimmung mit den Erdgeschossnutzungen bzw. den Anforderungen der Feuerwehr in der weiteren Projektierung zu überprüfen.

Die Bäume sind zwar regelmässig angeordnet, korrespondieren aber noch nicht mit der Gegenseite, wo die Baumreihe in einem deutlich engeren Abstand gesetzt ist. Die Baumreihen sind aufeinander abzustimmen. Die genaue Platzierung muss im Zusammenspiel mit der Ausgestaltung der Erdgeschosse und den Anforderungen an die Anlieferung und die Feuerwehr im Rahmen der weiteren Projektierung überprüft und geklärt werden. Entlang der Bahnhofstrasse werden kleinkronige Baumpakete vorgeschlagen.

Die Terrassen sind grundsätzlich öffentlich zugänglich und intensiv begrünt. Jeder Sockel verfügt über einen Treppenaufgang von der Gasse her. Sie wirken durch die räumliche Intimität halböffentlich, lassen aber den Austausch zwischen den Nachbarschaften zu, so dass zum Beispiel Kinder aus der Nachbarschaft hier gemeinsam spielen können. Angrenzend an die Terrassen sind halböffentliche Nutzungen wie z.B. Waschalons vorgesehen.

Für die Fassaden- und Dachbegrünung wurde ein schlüssiges Konzept erarbeitet, so dass trotz der dichten Bebauung eine wohltuende Durchgrünung entsteht.

Der Kopfbau an der Kreuzung Gerliswil- und Bahnhofstrasse wird jeweils parallel zur Gerliswil- und Bahnhofstrasse leicht abgewinkelt und als eigenständiger Baukörper ausgebildet. Als Vorzone wird eine kleine Platzsituation etabliert, welche die besondere Lage an der Strassenkreuzung unterstreicht.

4.4 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

- Die Gestaltung der einzelnen Baukörper kann unterschiedlich sein, wobei sie aber, insbesondere bezüglich Körnung und Grundform, eine klare Gestaltungsverwandtschaft haben. Dies ist für den Bebauungsplan zu präzisieren (Materialisierung, Farbgebung, Fenster- und Fassadengestaltung usw.).
- Im Bebauungsplan ist eine Regelung für die etappenweise Verbindung der einzelnen Tiefgaragen-Bereiche festzulegen. Auch sollen weitere Themen (Reduktion der Anzahl Parkplätze, alternative Lösungen wie beispielsweise ein Autolift oder automatisierte Anlage), falls sie zur Qualität und Funktionalität (z. B. einfachere Etappierung) beitragen, geprüft werden.
- Die Aussenraumgestaltung ist gemäss Richtprojekt festzuschreiben.
- Die genaue Platzierung der Bäume längs der Gerliswilstrasse muss im Zusammenspiel mit der Ausgestaltung der Erdgeschosse und den Anforderungen an Anlieferung und Feuerwehr im Rahmen der weiteren Projektierung überprüft und mit der gegenüberliegenden Strassenseite abgestimmt werden.
- Die offensichtlichen architektonischen Qualitäten aus dem Richtprojekt sind zwingend mit dem Bebauungsplan für die späteren Bauprojekte zu sichern.

5 Weiteres Vorgehen

Der vorliegende Schlussbericht bildet zusammen mit der Schlussdokumentation vom 18. Mai 2020 den Abschluss der Weiterbearbeitung des Richtprojekts. In einem nächsten Planungsschritt sollen die wesentlichen Elemente des Richtprojekts in einem Bebauungsplan grundeigentümergebunden festgelegt werden. Das Bebauungsplanverfahren startet im Juni 2020 und wird frühestens 2022 abgeschlossen sein. Auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans können dann die einzelnen Bauprojekte bewilligt werden.

6 Rahmenbedingungen

6.1 Massgebende Bauvorschriften

Geltendes Recht

Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) und dazugehörige Verordnungen, www.baurecht.lu.ch

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen (BZR), www.emmen.ch

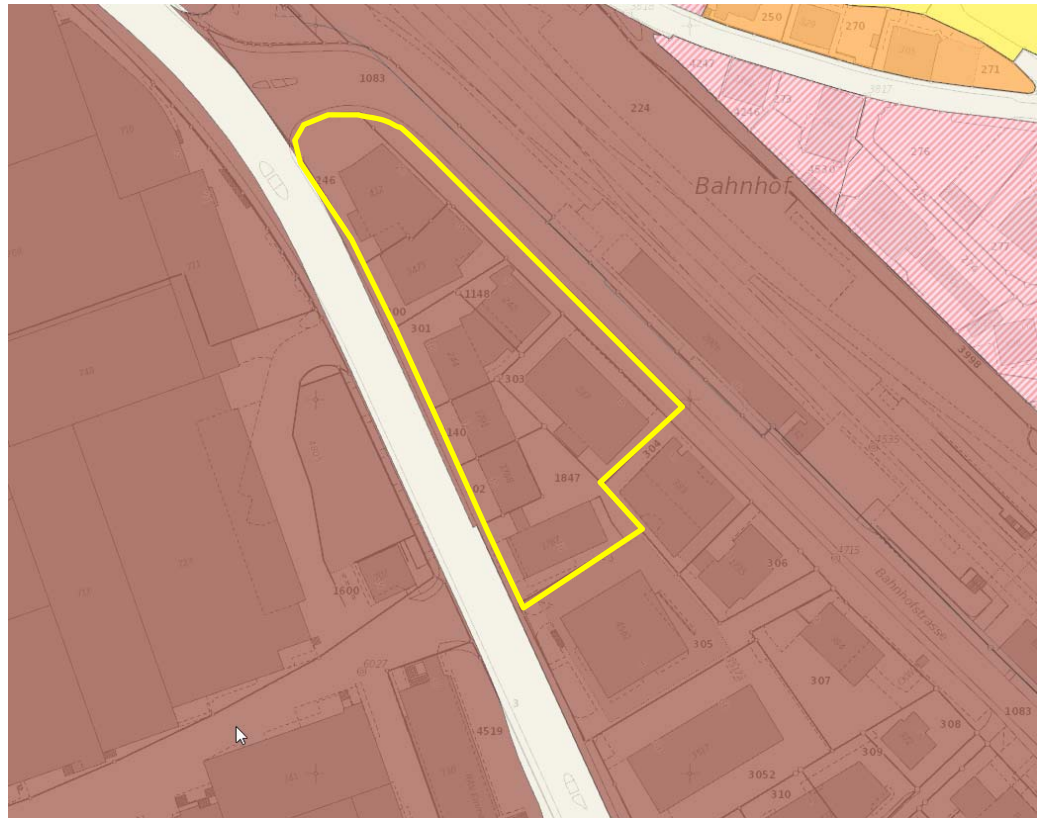


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan Siedlung mit Planungsbereich (gelber Perimeter, 6-geschossige Kernzone/K6, ES III)

Maximale Gesamthöhe

Die Neubauten im Planungsbereich dürfen eine Gesamthöhe von maximal 30 m nicht überschreiten. In der Weiterbearbeitung ist von den Projektverfassern ein Nachweis zum Schattenwurf zu erbringen.

Strassenabstand

Der Strassenabstand richtet sich nach dem kantonalen Strassengesetz (StrG). Er beträgt grundsätzlich 6 m für Kantonsstrassen und 5 m für Gemeindestrassen.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung kann der Strassenabstand gegenüber der Gerliswilstrasse von 6 m auf 4 m reduziert werden, falls dadurch eine bessere Lösung für die Bebauung und Aussenraumgestaltung erzielt werden kann. Der Kanton (vif) stellt eine Unterschreitung in Aussicht (vgl. Beilage 5.).

Da der Abstand zwischen dem Trottoir entlang der Bahnhofstrasse und der Grundstücksgrenze mehr als 5 m beträgt, kann entlang der Bahnhofstrasse auf die Grundstücksgrenze geplant werden.

Bebauungsplan

Im Rahmen eines Bebauungsplans kann von den Bestimmungen des BZR abgewichen werden. Gemäss Planungsvereinbarung soll das Resultat der Weiterbearbeitung in einem Bebauungsplan grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Der Bebauungsplan wird vom Einwohnerrat der Gemeinde Emmen beschlossen und vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt.

6.2 Dienstbarkeiten

In den abgegebenen Unterlagen ist eine Übersicht der rechtskräftigen Dienstbarkeiten enthalten (vgl. Beilage 6.). Aufgrund der Dienstbarkeiten ergeben sich keine Einschränkungen betreffend der Überbaubarkeit bzw. Erschliessung des Planungssperimeters. Die Höhenbeschränkung auf der Parzelle Nr. 1847, GB Emmen (Gerliswilstrasse 10, Emmen) soll gelöscht werden.

6.3 Städtebau und Architektur

Inputs aus dem Workshopverfahren

Der Kopfbau im Norden wirkt zu wenig prägnant für seine wichtige Rolle im Kontext. Eine Erhöhung des Baukörpers und eine Stärkung der Volumetrie sind zu prüfen, so dass er seine städtebauliche Funktion am Eingang in den neuen Stadtteil Luzern Nord wahrnehmen kann.

Die spezielle Dachform der Kuben erscheint nicht zwingend für das Projekt. Der Ansatz, über bauliche Mittel eine gemeinsame Identität schaffen zu wollen, ist jedoch richtig und sollte weiterverfolgt werden.

Weiterbearbeitung

Es sind stufengerechte Aussagen zu folgenden Aspekten zu treffen: architektonische Gestaltung, Gliederung der Baukörper, Bezüge zum Strassen-/Innenraum, Umgang mit der Topografie, Stellenwert des Sockels und des Dachgeschosses in der Fassade, Bezug Erdgeschossnutzung zum Aussenraum/Strassenraum, Offenheit der Fassade im Erdgeschoss bei einer Nicht-Wohnnutzung, Charakter der Durchwegungen und Gestaltung der Anschlusspunkte Richtung Bahnhof und Viscosistadt.

6.4 Nutzung

Inputs aus dem Workshopverfahren

Das Privileg der Höhe wird zurzeit noch zu wenig genutzt. Unter dem Dach befinden sich Gemeinschafts- und Nebenflächen. Diese Flächen haben mehr Potenzial und könnten z. B. als Wohnflächen oder gemeinsame Dachterrassen genutzt werden.

Die Wohnungen und Aussenräume sollen sich von den Konkurrenzprojekten in der Umgebung unterscheiden.

Angebot

Für das Planungsgebiet wird ein vielfältiger Mix an Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, Retail- und Verkaufsflächen sowie Gastronomie erwartet. Das Wohnen kann sowohl Angebote im mittleren bis höheren Preissegment, studentisches

Wohnen als auch Alterswohnungen und Generationenhäuser umfassen. Die Wohnungen sollen grosszügig geschnitten sein und 2.5- bis 4.5-Zimmer aufweisen. Gebäude, die nur Kleinwohnungen enthalten, sind nicht erwünscht.

Die Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sind im Erdgeschoss bzw. im 1. Obergeschoss anzuordnen. Die vollständige Belegung eines Gebäudes durch eine Dienstleistungsnutzung sollte bei Bedarf aber auch möglich sein.

Ausstattung

Für die zukünftigen Bewohner sind genügend grosse Spielplätze, Nebenräume und Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen. Massgebend sind die Bestimmungen aus dem Bau- und Zonenreglement sowie dem Planungs- und Baugesetz (Art. 51 bis 53 BZR und § 158 PBG).

6.5 Wirtschaftlichkeit

Das Projekt hat eine hohe Flächeneffizienz aufzuweisen (z. B. Anzahl Wohnungen pro Vertikalerschliessung). Die Flächen im Erdgeschoss müssen flexibel einsetzbar sein. Für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sind ebenerdige Besucherparkplätze vorzusehen.

6.6 Etappierbarkeit

Es muss der Nachweis erbracht werden, dass das Projekt funktioniert, auch wenn es in Etappen realisiert wird. Dies gilt vor allem im Zusammenhang mit der Erschliessung für den motorisierten Verkehr.

6.7 Energie

Für die Neubauten sollen nachhaltige Lösungen für einen effizienten Ressourceneinsatz und einen unterhaltsarmen Betrieb aufgezeigt werden.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Wärmeverbunds Seetalplatz AG. Ein möglicher Anschluss an das Wärmeverteilnetz ist einzuplanen.

Hinweis

Im Planungsgebiet müssen die Anforderungen gemäss § 14 Abs. 1 lit. a PBV erfüllt werden. Gleichwertige Energiestandards wie eine Zertifizierung nach SNBS oder Bauen gemäss dem SIA Effizienzpfad Energie werden ebenfalls akzeptiert.

6.8 Erschliessung

Die Gerliswilstrasse ist eine Kantonsstrasse (K 13), die Bahnhofstrasse eine Gemeindestrasse.

Die Hauptschliessung für den motorisierten Verkehr (MIV) ab der Gerliswilstrasse ist nicht möglich und muss grundsätzlich über die Bahnhofstrasse erfolgen. Die Parzellen Nr. 302 und 1140 können auch über die Parzelle Nr. 1847 erschlossen werden.

Anlieferung und Notzufahrten

Das Verkehrsregime für die Anlieferung und die Notzufahrten (inkl. Schleppkurvennachweis) sind aufzuzeigen.

Parkierung MIV

Der MIV soll möglichst direkt über die Bahnhofstrasse oder die Parzelle Nr. 1847 (siehe oben) in eine Tiefgarage geleitet werden. Die Erschliessung zu den Untergeschossen und Einstellhallen sind mit Belichtung und klarer Wegführung übersichtlich zu gestalten. Nicht einsehbare Nischen und Ecken sind aus Sicherheitsgründen zu vermeiden. Für die Bewohner, Besucher und Kunden sind maximal 50% des Normbedarfs gemäss dem Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen anzubieten. Die Kundenparkplätze sollen entlang der Bahnhofstrasse angeboten werden. Für die möglichen Nutzungsvarianten ist die genaue Anzahl Parkplätze rechnerisch nachzuweisen.

Veloabstellplätze

Ein Drittel der erforderlichen Abstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze, zwei Drittel als Langzeitparkplätze anzubieten. Die Standorte der Veloabstellplätze sind aufzuzeigen.

6.9 Aussenraum

Inputs aus dem Workshopverfahren

Die Terrassen im 2. OG werden kritisch beurteilt. Besonders entlang der Gerliswilstrasse werden Lärm und Verkehr die Qualität der Freifläche einschränken. Die Zugänglichkeit dieser Flächen muss noch weiter bearbeitet werden.

Vorzonen

Die Gestaltung der Vorzonen nimmt Bezug auf die Erdgeschossnutzungen. Falls Parkplätze oder Anlieferungsflächen für die Gewerbenutzungen geplant werden, müssen diese im Einklang mit der Vorzonennutzung sowie den verkehrstechnischen Anforderungen (vgl. auch Erschliessung) sein. Die Zugänge im Vorzonenbereich sollen eine gute Adressbildung aufweisen.

Grünräume

Der Anteil der befestigten und begrünten Aussenräume ist insbesondere im Zusammenhang mit den Wohnnutzungen zu überprüfen. Es ist auf eine ausgewogene Durchgrünung mit möglichst im offenen Boden wachsenden Bäumen sowie auf einen hohen Anteil an versickerungsfähigen, möglichst begrünten Belägen zu achten. Entlang der Gerliswilstrasse ist eine Baumallee vorzusehen.

Fassaden- und Dachbegrünung

Es sind Zweckmässigkeit und mögliche Standorte für eine Fassadenbegrünung zu prüfen. Dabei kann es sich um eine Lösung mit Direktbewuchs (Selbstklimmer auf geeigneten Fassadenoberflächen) oder leitbarem Bewuchs (Kletterpflanzen auf separater Gerüstebene) handeln. Die Begrünung soll vorzugsweise bodengebunden erfolgen, d.h. die Pflanzen verfügen über einen natürlichen Boden- und Bodenwasseranschluss. Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sollen begrünt werden.

6.10 Versorgung

Durch das Planungsgebiet verlaufen verschiedene Werkleitungen (vgl. Beilage 3). Müssen diese aufgrund des Richtprojekts umgelegt werden, so ist die Machbarkeit der Verlegung konzeptionell nachzuweisen.

6.11 Entsorgung

Für die Entsorgung sind unterirdische Sammelstellen vorzusehen. Betreffend der Details ist mit der REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) Kontakt aufzunehmen, www.real-luzern.ch.

6.12 Zivilschutz

Es sind stufengerechte Angaben zur Lage und Zahl der Schutzplätze anzugeben. Für Details ist mit der Gemeinde Emmen bzw. dem Zivilschutz des Kantons Luzern Kontakt aufzunehmen, www.zivilschutz.lu.ch.

6.13 Lärmschutz

Bei der Planung ist dem äusseren Lärmschutz grosse Beachtung zu schenken. Sowohl die Gerliswilstrasse wie auch die Bahnlinie stellen relevante Lärmquellen dar.

Weitere Informationen: www.uwe.lu.ch/themen/laermschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) für den Strassenlärm und den Bahnlärm.

Massnahmen

Lärmempfindliche Räume (z. B. Wohn-, Ess-, Schlafzimmer, Wohnküchen) müssen entweder auf die dem Lärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen vom Lärm abgeschirmt sein (Art. 31 LSV).

Bauliche Massnahmen sind Hindernisse zwischen dem Gebäude und der Lärmquelle, wie z. B. Lärmschutzwände. Im vorliegenden Kontext sollte der Fokus auf gestalterische Massnahmen an den Gebäuden selbst gelegt werden. Beispiele dafür sind Erker, Atrien sowie Loggien und Balkone, durch welche bei den offenen Fenstern die IGW eingehalten sind. Auf Loggien nur aus Lärmschutzgründen und ohne Zusatznutzen ist zu verzichten.

Ausnahmebewilligungen

Sollten die IGW nicht bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden, ist eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV notwendig. Ausnahmebewilligungen werden im Kanton Luzern üblicherweise dann gewährt, wenn alle lärmempfindlichen Räume über Fenster verfügen, bei denen der Grenzwert eingehalten ist und das überwiegende Interesse am Gebäude begründet ist.

6.14 Störfall

Es gelten die gleichen Schutzmassnahmen wie für die benachbarte Bebauung Vicossestadt: hoher Hitzeschutz der Fassade zur Gerliswilstrasse (nicht brennbare Materialien, wenige Fensteröffnungen, EI30-Fenster), sichere Fluchtwege abgewandt zur Gerliswilstrasse, Räume mit hohem Personalaufkommen eher nicht entlang der Gerliswilstrasse anordnen.

Hinweis

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Risikobericht aus dem Jahr 2013 zu aktualisieren. Insbesondere ist aufzuzeigen, wie die Bebauung der Vicossestadt konkret umgesetzt wurde. Der Risikobericht dient dazu abzuschätzen, ob das Risiko mit der

geplanten Überbauung noch als tragbar eingestuft werden kann (vgl. Schreiben uwe vom 13. März 2019, Beilage 4.).

6.15 Hindernisfreies Bauen und sicheres Nutzen

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BhIG) müssen sämtliche Wohnungen stufenlos zugänglich, d.h. mit Lift erschlossen sein. Maisonetten sind grundsätzlich möglich, sofern der hindernisfreie Zugang zu den Wohnungen gewährleistet ist. Sämtliche Wohnungen müssen (gemäss Art. 35 BBV I) zudem hindernisfrei anpassbar sein. Als Richtlinie gilt die Broschüre "Wohnungsbau hindernisfrei - anpassbar".

Hinweis

Die Norm sia 500 "Hindernisfreie Bauten" kann unter www.sia.ch/shop bezogen werden.

Die Broschüre "Wohnungsbau hindernisfrei - anpassbar" kann bei der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen unter www.hindernisfrei-bauen.ch kostenlos bezogen werden.


Informationen zur gesetzlichen Grundlage zum hindernisfreien Bauen im Kanton Luzern: Fachstelle Hindernisfrei Bauen Luzern (HBLU), www.hblu.ch

7 Genehmigung

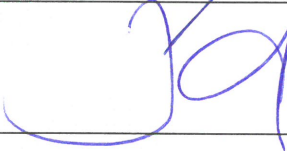
Der vorliegende Schlussbericht wurde von der Begleitgruppe auf dem Korrespondenzweg im Juni 2020 genehmigt.

Sachpreisrichter

Enzo Gemperli

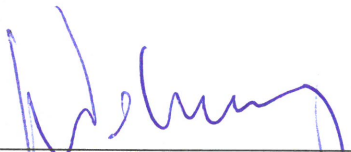


Beat Burkard

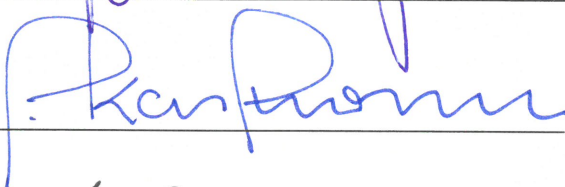


Fachpreisrichter

Han van de Wetering



Fabian Kaufmann



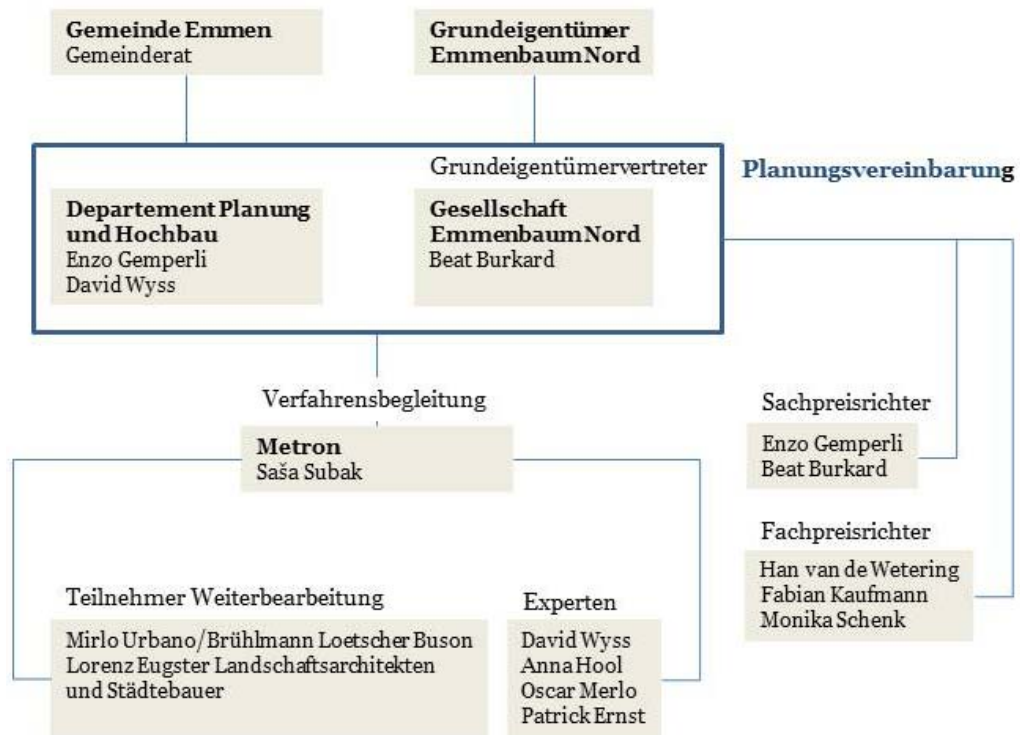
Monika Schenk



Anhang

Anhang 1: Übersicht Grundeigentümer

Anhang 2: Organigramm (Stand Juli 2019)



metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00