

Städtebauliches Konzept für das Gebiet Emmenbaum-Areal Emmenbrücke



Pflichtenheft Workshopverfahren

15.10.2015

Impressum

Auftraggeber Eigentümergemeinschaft Emmenbaum-Areal, Emmenbrücke

Organisator Nüesch Development AG
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich

071 274 15 40
info@nuesch.ch
www.nuesch.ch

Bearbeitung Claudio Däscher
Blanca Huss

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Zielsetzung Workshopverfahren	2
3	Verfahren und Organisation.....	3
3.1	Auftraggeberin.....	3
3.2	Organisator	3
3.3	Art des Verfahrens.....	3
3.4	Ablauf.....	4
3.5	Termine Workshopverfahren.....	5
3.6	Besichtigung Perimeter	5
3.7	Beizug von Experten.....	5
3.8	Verfahrensbestimmungen	5
3.9	Nutzungs- und Änderungsrecht.....	5
3.10	Frühzeitige Beendigung.....	5
3.11	Entschädigung der Teilnehmer	6
3.12	Fragestellung	6
3.13	Begleitgremium	7
3.14	Eingeladene Architektenteams.....	7
3.15	Unterlagen zuhanden Teilnehmer.....	8
3.16	Abzugebende Unterlagen.....	8
3.17	Bewertungskriterien	10
3.18	Publikation	10
4	Übergeordnete Planung.....	11
4.1	Übergeordnete Planung Hochbau.....	11
4.2	Übergeordnete Planung Verkehr und Infrastruktur.....	13
5	Grundlagen.....	16
5.1	Gesetzliche Grundlage.....	16
6	Projektaufgabe.....	18
6.1	Projektvision.....	18
6.2	Projektziele.....	19
6.3	Betrachtungs- und Projektperimeter.....	20
6.4	Teilaufgabe Städtebau und Aussenraum	21
6.5	Teilaufgabe Nutzungsmass und Verteilung	23
6.6	Teilaufgabe Erschliessung und Parkplätze	25
7	Rahmenbedingungen.....	27
7.1	Wirtschaftlichkeit.....	27
7.2	Energie und Ökologie	27
7.3	Behindertengerechtes Bauen	27
7.4	Lärmschutz.....	27
7.5	Störfallvorsorge	27
8	Genehmigung.....	28

1 Einleitung

Die Gemeinde Emmen, bestehend aus den beiden Ortsteilen Emmen und Emmenbrücke ist seit jeher ein bekannter Standort für Industriebetriebe. Die zunehmende Globalisierung und die damit verbundene Abwanderung von industriell geprägten Arbeitsplätzen, die Zunahme von dienstleistungsorientierten Arbeitsplätzen sowie die Zuwanderung haben ebenso Einfluss auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Emmen. Auf der einen Seite wird die angestammte industrielle Nutzung abgebaut (Viscosistadt) oder verschwindet ganz (Feldbreite, Schindlerdörfli), auf der anderen Seite wird bis ins Jahr 2030 von einer Bevölkerungszunahme von heute rund 30'000 auf 35'000 Bewohner ausgegangen.

Um die damit verbundene Siedlungsentwicklung proaktiv steuern zu können, hat die Gemeinde Emmen im Frühling 2013 die „Vision und Strategie Emmen 2025“ verabschiedet. Darauf aufbauend wurde im Jahr 2014 das zukünftige Siedlungsleitbild verabschiedet. Auf folgende Strategiefelder wird in den nächsten Jahren besonders Wert gelegt:

- Bestehende Räume und Infrastrukturen nutzen und Aufenthaltsqualität erweitern
- Vielfältiger Lebensraum mit Qualitätsanspruch weiterentwickeln
- Wirtschafts- und Wissensstandort ausbauen
- Zukunftsfähige Mobilität sicherstellen
- Tragbare Entwicklungen finanzieren
- Lebenswertes Emmen sein

Ein zentrales Element in der Siedlungsentwicklung von Emmen wie auch der Stadt Luzern bilden das Gebiet Seetalplatz und die Viscosistadt. Beide Standorte befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Emmenbrücke und dem aktuell im Bau befindlichen regionalen Verkehrsknotenpunkt „Seetalplatz“. Für das Gebiet Seetalplatz wie auch die Viscosistadt liegt ein Städtebau- und Nutzungskonzept vor, das im Endausbau Raum für 2'400 Einwohner, 4'300 Arbeitsplätze und 800 Studierenden bieten soll. Inmitten dieser Entwicklungen befindet sich das Gebiet respektive der (erweiterte) Projektperimeter „Areal Emmenbaum“.

Die fünf Eigentümer des Emmenbaum-Areals haben schon früh erkannt, dass eine gemeinsame Projektentwicklung über das ganze Areal auch einen Mehrwert für das ganze Quartier bedeuten kann. Die langfristig orientierten Eigentümer beabsichtigen ein Projekt zu realisieren, das innovativ, unkonventionell, lebhaft und damit attraktiv und wirtschaftlich ist. Unter den Gesichtspunkten des Städtebaus, der Wirtschaftlichkeit, des Aussenraums, der Nutzung und der Mobilität soll mithilfe eines Workshopverfahrens die bestmögliche städtebauliche Strategie für den Ort evaluiert werden. Das in der Verantwortung der fünf Eigentümer liegende Verfahren soll basierend auf der partizipativen Mitwirkung aller teilnehmenden Partner zu einem städtebaulichen Resultat führen, das für die Eigentümer und dem Quartier als Ganzes einen Mehrwert gibt.

2 Zielsetzung Workshopverfahren

Ziel des Workshopverfahrens ist die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts, welches die Bedürfnisse der Eigentümer bestmöglich umzusetzen vermag und gleichzeitig einen positiven Einfluss auf das Quartier hat. Gekoppelt an das städtebauliche Konzept werden Lösungsansätze zum Aussen- und Strassenraum, zur Nutzungsanordnung und den Wohnungstypen erwartet.

Das Workshopverfahren basiert auf dem Grundsatz der partizipativen Zusammenarbeit. Von Anfang an soll deshalb eine offene und transparente Zusammenarbeit unter den teilnehmenden Parteien verfolgt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass allseits überzeugende Lösungen gefunden und später zielführend weiterentwickelt werden können.

- Das Emmenbaum-Areal soll ein identitätsstiftendes Quartier in Emmenbrücke werden. Es soll als „Scharnier“ zwischen den verschiedenen Stadtteilen fungieren.
- Für das Areal soll eine städtebaulich verträgliche jedoch wirtschaftliche Dichte erreicht und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.
- Das bauliche Konzept sowie die Aussenraumkonzeption müssen eine schrittweise Realisierung ermöglichen und den unterschiedlichen Bauträgern eigenständige Bebauungsmöglichkeiten offen halten.
- Das Projekt befindet sich in einer frühen Phase. Entsprechend offen und vielfältig kann die Planung zum jetzigen Zeitpunkt noch gestaltet und innovative Lösungen getestet werden.
- Der hohen Erschliessungsqualität durch den öV und der eingeschränkten Verkehrskapazität auf dem übergeordneten Strassensystem für den MIV muss Rechnung getragen werden.

3 Verfahren und Organisation

3.1 Auftraggeberin

Die Eigentümergemeinschaft ist Auftraggeberin und federführend im Workshopverfahren. Vertreten wird die Eigentümergemeinschaft durch Beat Burkard, team burkard ag. Für die Organisation und das Verfahrens-Sekretariat haben die Eigentümer das Büro Nüesch Development beauftragt.

Eigentümergeinschaft

CONCORDIA Versicherungen AG

Gerba AG

JML Liegenschaften AG

Landi Sempach-Emmen

Utro Fiko-Med AG

Eigentümerverspreter

team burkhard ag

An der Reuss 5

6038 Gisikon

041 455 44 20

Beat Burkhard

3.2 Organisator

Organisator: Nüesch Development AG
Sihlfeldstrasse 10
8003 Zürich

071 274 15 40
info@nuesch.ch
www.nuesch.ch

Bearbeitung Claudio Däscher daescher.c@nuesch.ch
Blanca Huss huss.b@nuesch.ch

3.3 Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als Workshopverfahren klassiert und auf Einladung durchgeführt. Ziel des Verfahrens ist eine gemeinsam entwickelte Synthese aus Vorschlägen, die von den Architekten-Teams eingebracht werden.

Eine Rangierung der erarbeiteten Konzepte wird nicht vorgenommen und mit der Abgabe der erarbeiteten Unterlagen ist das auf diesem Pflichtenheft basierende Verfahren für die Planerteams formell abgeschlossen. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen werden in einem Synthese-Bericht zusammengestellt und dienen als Grundlage für den nächsten Planungsschritt. Alle Eingeladenen werden im Schlussbericht namentlich erwähnt.

3.4 Ablauf

Das Verfahren beinhaltet einen Kickoff-Anlass und zwei Workshop-Tage.

- > An einem **Kick-off Anlass** wird den Teilnehmern das Pflichtenheft so wie das Verfahren und die Zielsetzungen vorgestellt. Anschliessend findet eine gemeinsame Besichtigung des Areals statt.
- > **Individuelle Bearbeitung**
Anschliessend an den Kick-off Anlass bearbeiten die Architektenteams die Aufgabe individuell in ihren Büros. (Fragenbeantwortung siehe 3.12)

> **Workshop 1 (1 Tag)**

Am Ende der ersten Bearbeitungsphase werden im Rahmen eines eintägigen Workshops die erarbeiteten Konzepte von den Architekten vorgestellt und anschliessend in Gruppen besprochen und weiterentwickelt.

Jedes Team stellt sein erarbeitetes Konzept und Varianten im Plenum vor und Verständnisfragen werden geklärt. Danach werden die unterschiedlichen Ansätze gemeinsam analysiert und weiterentwickelt. Anschliessend an den Workshop werden durch das Begleitgremium zuhänden jedes Architekten Teams grundsätzliche und individuelle Empfehlungen verfasst und abgegeben.

> **Individuelle Bearbeitung zwischen den beiden Workshops**

Während der Zeit bis zum zweiten Workshop werden die Konzepte von den Architekten überarbeitet und weiterentwickelt. Nüesch Development unterstützt die einzelnen Teams bei Fragestellungen.

> **Workshop 2 (1 Tag)**

Die Ergebnisse aus der individuellen Überarbeitung werden analog zum ersten Workshop dem Gesamtgremium vorgestellt und anschliessend im Plenum weiterentwickelt. Die Projekte werden weiter verfeinert (Nutzungsanordnung, Typologien, Aussenräume, Etappierung, etc.) Der Workshop endet aufbauend auf den erarbeiteten Ergebnissen mit einer Zusammenfassung der Leitlinien für ein städtebauliches Gesamtkonzept.

> **Individuelle Nachbearbeitung (2 Wochen)**

Grafische Fertigstellung der Ergebnisse und Abgabe an den Organisator

Anschliessend an die Workshops werden die erarbeiteten Unterlagen durch Nüesch Development zu einer Synthese (Berichtform) zusammengestellt, welche in zwei Dokumente gegliedert wird:

- Zusammenfassung und Dokumentation des Workshopverfahrens
- Städtebauliche und wirtschaftliche Leitlinien, welche als Grundlage für den nächsten Planungsschritt dienen werden sowie als Entscheidungsgrundlage für die Wahl des passenden Planungsinstruments für die nächste Planungsphase

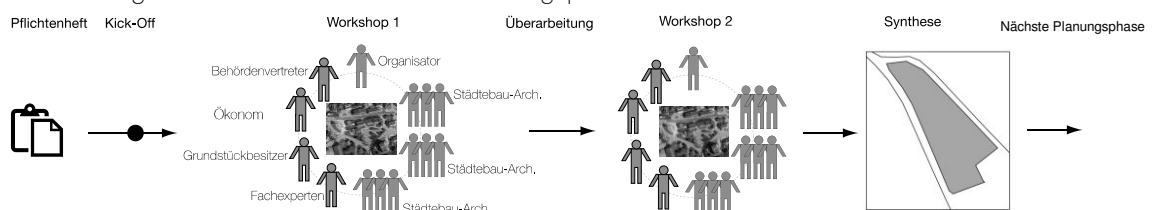


Abb.: Prozess Workshopverfahren

3.5 Termine Workshopverfahren

Kick-off Anlass, Begehung Perimeter	20. Oktober 2015
Bearbeitung der Aufgabe, individuell	
Abgabe Unterlagen (siehe Kapitel 3.16.1)	03. Dezember 2015
Workshop 1 (1 Tag)	09. Dezember 2015
Bearbeitung der Aufgabe, individuell	
Abgabe Unterlagen (siehe Kapitel 3.16.2)	19. Februar 2016
Workshop 2 (1 Tag)	25. Februar 2016

3.6 Besichtigung Perimeter

Am Kick-off Anlass wird der Perimeter gemeinsam besichtigt. Während dem Verfahren ist der Perimeter frei zugänglich und kann individuell besichtigt werden. Die BesucherInnen sind angehalten dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die derzeitigen Mieter der Liegenschaften nicht informiert wurden über die Planungsabsichten der Eigentümer. Besichtigungen von Mietflächen und/oder Gespräche mit den Bewohnern sind deshalb zu unterlassen.

3.7 Beizug von Experten

Es steht den Teilnehmern frei für das Verfahren externe Fachleute zu engagieren. Für die Auftraggeberin kann daraus keine finanzielle oder anderweitige Verpflichtung abgeleitet werden.

3.8 Verfahrensbestimmungen

Mit der Teilnahme anerkennen die Teilnehmenden die vorliegenden Programmbestimmungen inkl. Grundlagen, die im Programm formulierten Bedingungen und die Empfehlungen und Entscheide des Begleitgremiums in Ermessensfragen. Die Urheberrechte über die eingereichten Arbeiten verbleiben bei der Verfasserin. Mit der Ausrichtung der Entschädigung gemäss Kapitel 3.11 gehen die eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin behält sich vor, mangelhafte und / oder unvollständige Arbeiten überarbeiten zu lassen oder nach Ablauf der vereinbarten Frist geringer zu entschädigen.

3.9 Nutzungs- und Änderungsrecht

Die Auftraggeberin erhält das Recht, die Arbeiten – unter Nennung des jeweiligen Urhebers – für die weitere Planung und vertiefte raumplanerische Überlegungen selbst oder durch Dritte uneingeschränkt zu verwenden, weiter zu entwickeln, zu vervielfältigen und zu veröffentlichen.

3.10 Frühzeitige Beendigung

Die Auftraggeberin kann zu jedem Zeitpunkt und ohne Begründung entscheiden das Verfahren frühzeitig zu beenden. In diesem Fall werden die bereits erbrachten Leistungen der Teilnehmer durch die Auftraggeberin anteilmässig honoriert.

3.11 Entschädigung der Teilnehmer

Das Honorar für jedes teilnehmende Architektenteam beträgt CHF 40'000 inkl. MwSt. und Nebenkosten und wird am Ende des Workshopverfahrens ausbezahlt, sofern die geforderten Unterlagen gemäss Kapitel 3.16 eingereicht werden.

Entschädigungen für durch die Teilnehmer beigezogene Experten sind in der Pauschale enthalten.

3.12 Fragestellung

Fragen zum Programm können während dem ganzen Verfahren schriftlich an den Organisator Nüesch Development / Claudio Däscher (Kap. 3.2) gestellt werden. Die Beantwortung erfolgt ebenfalls schriftlich an alle Teilnehmenden per E-Mail. Die Antworten sind für alle Teilnehmer bindend und werden nach dem Versand automatisch Bestandteil des Programms.

3.15 Unterlagen zuhanden Teilnehmer

- Vorliegendes Pflichtenheft Workshopverfahren
- Übergeordnete Planung Gemeinde Emmen + Stadt Luzern (zusammengestellt von Nüesch Development)
- Report zur Projektvision
- Beilagen zum Workshopverfahren (Rechtliche Grundlagen, Planungshilfen, allgemeine Studien zum Areal)

Modell 1:500 (ca. 117cm x 58cm) mit Einsatz (SOLL Situation)

Plangrundlagen (Beilage 4)

- Grundbuchplan PDF 1:2000 (IST Situation)
- Luftbilder (IST Situation)
- Digitale Plangrundlage mit Höhenkurven DWG (zusammengestellt von Nüesch Development) (SOLL Situation)
- Strassenbau Übersichtsplan DWG (SOLL Situation)
- Geo-Datenpläne/ 3D Daten Bestandsgebäude 3DS/3DM (IST Situation)
- Brun Ansicht (IST Situation)
- Einstellhalle (IST Situation)
- Viscosi Ansicht, Schnitt (SOLL Situation)
- Central Plaza Ansicht (SOLL Situation)
- Luzern Nord Masterplan (SOLL Situation)

Vorlagen und Grundlagen

- Workshoptag_Kennwerte (Excel-Datei)
- Berechnungstool Parkplatznachweis (Excel-Datei)

Alle Dokumente können unter www.mydrive.ch heruntergeladen werden.

Benutzername: `architekt_workshop@nueschexchange`

Passwort: `emmenbaum@2015`

Die Unterlagen sind vertraulich zu behandeln und ohne schriftliche Zustimmung von der Eigentümergemeinschaft nicht an Dritte weiterzugeben.

3.16 Abzugebende Unterlagen

3.16.1 Dokumente für die Präsentation erster Workshop-Tag

Es wird erwartet, dass die Teams konzeptionelle Grundideen für den Projekt- und erweiterten Projektperimeter zu den Zielsetzungen präsentieren. Namentlich zu folgenden Themen:

- Städtebau und Aussenraum/ Freiraum
- Erschliessung (Zugänge, Durchwegung, Parkplatzkonzept)
- Nutzungsorganisation
- Nutzungsüberlegungen zu den Aussenräumen
- Etappierung
- Kennzahlentabelle: (Bauvolumen (m³), Geschossfläche (m²))
- Abschätzung des Verkehrsaufkommens (Parkplätze)

Es kann in Varianten gearbeitet werden. Varianten, welchen im Laufe des Entwurfsprozesses verworfen wurden, sollen ebenfalls in den Workshop mitgenommen werden.

Im Vordergrund muss das städtebauliche Konzept stehen. Das Präsentationsmedium ist frei wählbar (Beamerpräsentation sinnvoll). Die wesentlichen Unterlagen sind in Papierform mitzubringen (Format A1 quer). Das Modell, inklusive Einsatz und Bestand, sind an den Workshop mitzunehmen. Arbeitsmodell-Charakter ist ausreichend.

A3 Verkleinerungen (20fach) der relevanten Planunterlagen sind an dem ersten Workshop-Tag mitzunehmen. Diese Unterlagen sind gemäss Terminplan (Kapitel 3.5) in digitaler Form an Claudio Däscher, Nüesch Development zu senden.

Die erwarteten Unterlagen für den zweiten Workshop-Tag werden am ersten Workshop-Tag präzisiert.

3.16.2 Schlussabgabe

Anschliessend an den zweiten Workshop-Tag haben die Teams noch zwei Wochen Zeit um ihre Ergebnisse auszuformulieren.

Die abzugebenden Dokumente bestehen aus den Planunterlagen, den Kennzahlen (Excel-Tabellen) und dem Einsatz für das Modell. Sie sind bis am 11.03.2016, 17:00 Uhr bei Nüesch Development AG, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich abzugeben bzw. per Post zu zusenden (Datum Poststempel massgebend).

1. Plansatz 1fach 4-6 Plakate A1 Querformat mit:
 - Schwarzplan 1:2000 mit den neuen Bebauungen, Viscosistadt, Central Plaza, SBB, Seetalplatz
 - Situationsplan 1:500 mit den projektierten Bauten (Dachaufsicht) und dem übergeordneten Konzept der Quartiervernetzung, Freiräumen und Erschliessung. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten zu enthalten.
 - Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse 1:500. Im Erdgeschoss sind die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung darzustellen.
 - Alle zum Verständnis notwendigen Schnitte und Fassaden 1:500
 - Visualisierungen zur Vermittlung der Grundidee - Die Darstellungen sind frei wählbar
 - Modellfotos – Ausschnitte werden noch bestimmt
 - Schemata
Zu folgenden Themen sind Schemata in geeignetem Massstab einzureichen:
 - Nutzungsordnung über Gebäude und Geschosse
 - Aussagen zu Grundrisstypologien Wohnungen / Gewerberäume
 - Konzept zur Parkierung
 - Etappierung
 - Erläuterungsbericht auf dem Plan
2. Modell 1:500
Das Modell wird den Teilnehmenden beim Kick-Off Anlass ausgehändigt. Es enthält eine Einsatzplatte, so dass auch Varianten und Etappen gezeigt werden können. Das Modell sollte präsentationstauglich sein und die Baumallen, gemäss Aussenraumkonzept, darstellen. (Beilage 2.6)
3. Kennzahlen
Zu folgenden Themen werden Kennzahlen mit nachvollziehbaren Berechnungen erwartet. Es ist zwischen ober- und unterirdischer Geschossfläche resp. Bauvolumen zu unterscheiden.
 - Bauvolumen nach SIA 416
 - Geschossflächen nach Nutzungen nach SIA 416
 - Parkplatznachweis

Abgabeform und Darstellung

Sämtliche Unterlagen und das Arbeitsmodell sind mit den Namen der Verfasser sowie dem Vermerk "Emmenbaum-Areal Emmenbrücke" zu kennzeichnen. Alle Pläne sind mit grafischem Massstab und Nordpfeil zu versehen.

Die abgegebenen Pläne A1 sollen als pdf-Format, die Plandatei (Situationsplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten) als dwg-Format sowie Kennzahlen als pdf- und Excel Format auf einer CD-ROM oder USB-Stick eingereicht werden. Zusätzlich sollen Die A1 Pläne auf A3 verkleinert und als pdf-Format, in maillkompatibler Grösse, abgegeben werden (max. 10MB).

Detaillierungsgrad erweiterter Projektperimeter

Bei der Planung des erweiterten Projektperimeters steht der konzeptionelle Ansatz im Vordergrund. Ziel ist es einen möglichen zukünftigen städtebaulichen Ansatz aufzuzeigen, um damit die Lücke zwischen Projekt- und Masterplanperimeter mit einem ganzheitlichen Konzept zu schliessen. Neben dem städtebaulichen Konzept sind der damit verbundene Aussenraum und die Führung des Langsamverkehrs aufzuzeigen. Die detaillierten Abgabeanforderungen für den 2. Workshop und die Schlussabgabe werden am Ende des ersten Workshops definiert.

3.17 Bewertungskriterien

Die Beurteilung erfolgt aufgrund folgender Kriterien:

- Städtebaulicher Grundansatz und Qualität der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume/ Aussenräume
- Volumetrische Umsetzung und Verträglichkeit der gewählten Dichte
- Nutzungsanordnung
- Flexibilität der Nutzungen
- Anordnung und Nutzbarkeit der Aussenräume
- Wirtschaftlichkeit
- Etappierbarkeit
- Verkehrliche Verträglichkeit mit dem übergeordneten Strassennetz

Die gewählte Reihenfolge hat keinen Einfluss auf die Gewichtung der Kriterien.

Synthese und Bericht Beurteilungsgremium

Nach dem Verfahren wird von den Organisatoren eine Synthese (Zusammenfassung Workshop und Leitlinien) aller erarbeiteten Studien erstellt und allen Teilnehmern abgegeben. Sie dient als Grundlage für den nächsten Planungsschritt.

Mit der Formulierung des Berichts ist das Verfahren abgeschlossen.

3.18 Publikation

Die von den Teams eingereichten Unterlagen sowie die Synthese dienen im weiteren Planungsprozess als Kommunikationsmittel gegenüber der Öffentlichkeit, den Planungsbehörden und den Nachbarn, welche nicht aktiv am Verfahren teilnehmen. Die Verfasser der verwendeten Unterlagen werden genannt.

4 Übergeordnete Planung

4.1 Übergeordnete Planung Hochbau

4.1.1 Entwicklungsstrategie Emmen

Siedlungsleitbild (Auszug)

Das Siedlungsleitbild zeigt auf, in welcher Form die räumliche Entwicklung der Gemeinde Emmen bis ins Jahr 2030 stattfinden soll. Es ist der Strategie Emmen 2025 untergeordnet und steht am Anfang des Prozesses einer Gesamtrevision der Ortsplanung.

Das Siedlungsleitbild besteht aus Leitsätzen und aus Aussagen zur räumlichen Innen- und Aussenentwicklung. Folgende Hauptaussagen werden in den Leitsätzen gemacht:

- Die Siedlungsentwicklung soll primär nach Innen erfolgen und mit den bestehenden Freiflächen soll haushälterisch umgegangen werden. Die urbane Entwicklung rund um den Seetalplatz soll fortgesetzt werden und Emmen soll attraktive öffentliche Plätze erhalten. Eine nachhaltige Entwicklung mit hoher Qualität wird angestrebt, die Charakteristiken der Quartiere sollen erhalten bleiben.
- An zentralen Lagen sollen neue Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor und für das Kleingewerbe entstehen, die Industriegebiete sollen wo möglich verdichtet werden und die Weiterentwicklung der Arbeitsgebiete findet im Einklang mit dem hochwertigen Landschaftsraum kontrolliert statt.
- Das Gesamtverkehrssystem soll optimiert werden. Dies bedeutet, dass der motorisierte Individualverkehr verflüssigt, der öffentliche Verkehr qualitativ verbessert und das Augenmerk vermehrt auch auf den Fuss- und Fahrradverkehr sowie die Gestaltung der Hauptverkehrsachsen gelegt werden soll.
- Der öffentliche Raum soll an Attraktivität gewinnen. Im Zuge der Verdichtungen sollen Plätze geschaffen werden. Gewässer, Natur und Landschaftsschutz sollen in die Freiraumgestaltung eingebunden werden. (siehe Freiraumkonzept Beilage 3.1)
- Mit den Landschaftsräumen soll sorgsam umgegangen werden, zum Schutz von Landwirtschaft und Natur. Ein Nebeneinander von Naherholung und Landwirtschaft wird angestrebt.
- Die Infrastruktur der öffentlichen Anlagen soll ganzheitlich und vorausschauend, den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend, geplant werden und für alle Einwohner erreichbar und zugänglich sein.
- Die Gemeinde Emmen verfolgt klare Umwelt- und Energieziele und schafft entsprechende Grundlagen. Die Gefährdung durch Naturereignisse soll reduziert werden.
- Die Gemeinde Emmen strebt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit an.

4.1.2 Masterplan „Luzern Nord“

Der Norden von Luzern ist ein Entwicklungsschwerpunkt (Luzern Nord) von kantonaler Bedeutung, der sich in den nächsten Jahren zu einem Wohn-, Arbeits- und Dienstleistungszentrum entwickeln soll. Zum Gesamtprojekt gehört auch ein umfassender Aus- und Umbau der Verkehrsinfrastruktur für den MIV (Verkehrsführung), öV (neuer Busbahnhof Emmen) und LAV (Verkehrsführung Langsamverkehr).

„Luzern Nord“ betrifft den nördlichen Teil der Stadt Luzern, die Gemeinde Emmen und angrenzende Gebiete. Die Entwicklung schafft die Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen, urbanen Stadtzentrums mit attraktiven öffentlichen Räumen.

In Emmen werden grossflächige Areale modernisiert, umgenutzt oder neu entwickelt. Namentlich sind das die Viscosistadt mit 90'000m² Landfläche, der Seetalplatz mit 66'000m² und das Reussbühl Areal mit 55'600m². Im Endzustand soll das Gebiet Luzern Nord über 1'500 Wohnungen und über 4'000 Arbeitsplätze verfügen. Schätzungswerte des Investitionsvolumens liegen bei 1,5 Mrd. CHF.

4.1.3 Viscosistadt

Die bestehenden Industriegebäude, Lagergebäude und Shedhallen werden gemäss Bebauungsplan mit Gewerbe-, Büro- und Wohnbauten ergänzt. Das gesamte Areal von 90'000m² bietet Platz für Industrie und Gewerbe aber auch für Kunst, Kultur, Bildung, Wohnen und Freizeit. Ab Sommer 2016 sollen bereits die Hälfte der 800 Studierenden sowie 200 Mitarbeitende des Department Design & Kunst der Hochschule Luzern im „Bau 745“ tätig sein. Zu diesem Zweck wird der fünfstöckige Bau komplett umgebaut. Insgesamt sind neben den 800 Studienplätzen, 1'500 neue Arbeitsplätze und 350 neue Wohnungen geplant. Die gesamte Entwicklung und Bewirtschaftung des Areals liegt in den Händen der Viscosistadt AG, die das Gelände eigenständig und ohne Investoren über einen längeren Zeitraum entwickeln will. Die Entwicklung ist auf der Zeitschiene als Generationenprojekt ausgelegt.

4.1.4 Güterschuppen SBB

Der Güterschuppen soll durch einen Neubau ersetzt werden. Vorgesehen ist ein 5-7 geschossiges Bürogebäude, ca. 20-25m hoch, welches Dienstleistungsflächen für rund 300 Mitarbeiter beherbergen soll. Im Erdgeschoss sind intern genutzte Konferenz- und Sitzungsräume sowie ein geringer Teil öffentlicher Nutzungen vorgesehen. Ein flächendeckendes öffentliches EG-Angebot ist nicht vorgesehen. Bis Ende 2016 soll eine Baueingabe eingereicht werden.

4.1.5 Central Plaza

Der Baustart der Überbauung Central Plaza am Centralplatz ist vor kurzem erfolgt. Das Gebäude entsteht unmittelbar neben der Liegenschaft an der Gerliswilstrasse 26 und 28.

Es wird aus zwei zehnstöckigen (Gerliswilstrasse 30 und 32) und einem sechsstöckigen Gebäudeteil (Emmenweidstrasse) bestehen. In der neuen Überbauung sollen nebst 1'222m² Detailhandels- und Dienstleistungsflächen, 60 neue Wohnungen entstehen. Die Wohnungen werden sich im 2. bis 10. Obergeschoss direkt über den Geschäftsflächen befinden und zwischen 47 bis 100m² gross sein. Das realisierte Gebäude soll 2020 in Betrieb genommen werden. Das Projekt zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass das Gebäude über einen grosszügigen Ausschnitt verfügen wird, damit der Güterzug auch in Zukunft das nahegelegene Stahlwerk anfahren kann.

4.1.6 Feldbreite

Ein weiterer relevanter Entwicklungsschwerpunkt befindet sich im Nordosten von Emmen; das Quartier Feldbreite. Das ehemalige Schindlerdörfli, welches eine Fläche von ca. 12'000m² aufweist, soll im Endausbau über 800 Wohnungen verfügen.

Für detaillierte Information siehe Übergeordnete Planung Gemeinde Emmen + Stadt Luzern.
(Beilage 3.4)

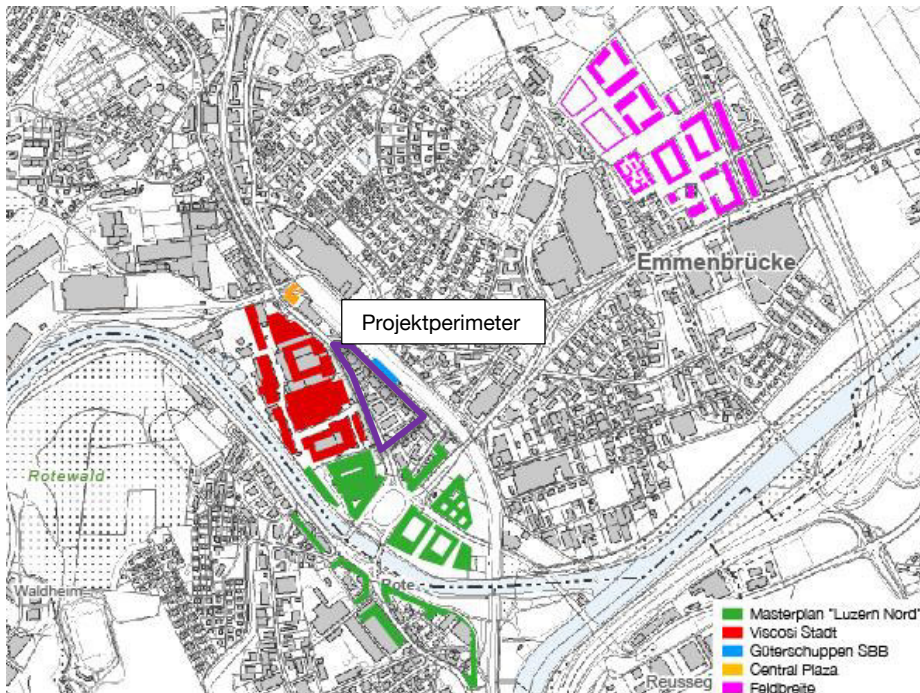


Abb.: Übersichtsplan laufende Projekte

4.2 Übergeordnete Planung Verkehr und Infrastruktur

Der motorisierte Individualverkehr wird zukünftig in einem grossen Einbahnkreisel im Gebiet Seetalplatz geregelt. Die Verkehrsführung auf dem Seetalplatz wird mit dem Projekt vollständig geändert. Der motorisierte Individualverkehr fliesst in einem grossen Einbahnring mit fünf Hauptanschlüssen. Es kommt zur Trennung der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden. Dies erhöht die Sicherheit und den Verkehrsfluss insbesondere für den Öffentlichen- und Langsamverkehr. Die Verkehrswege für den Langsamverkehr werden durch den Ausbau attraktiver. Das Verkehrsprojekt hat auch Einfluss auf den (erweiterten) Projektperimeter, welche nachfolgend erläutert werden.

4.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Knoten Gerliswil-, Bahnhofstrasse wird ausgebaut und die Restfläche der Parzelle 245 wird der Parzelle 246 zugeschlagen. Die Bahnhofstrasse wird in Zukunft nur noch als Zubringerstrasse und als Achse für den öffentlichen Verkehr dienen, sowie in eine 30er Zone überführt. Die Gerliswilstrasse wird ausgebaut und mit einem Mittelstreifen ergänzt. Dadurch werden die Querparkplätze durch Längsparkplätze ersetzt und entsprechend in der Anzahl reduziert. Der Strassenraum soll durch eine Allee aufgewertet werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Kapazitäten auf dem übergeordneten Verkehrssystem begrenzt sind. Die sehr gute Erschliessung mit dem ÖV ist bei der Parkplatzkonzeptionierung (Anzahl) zu berücksichtigen.

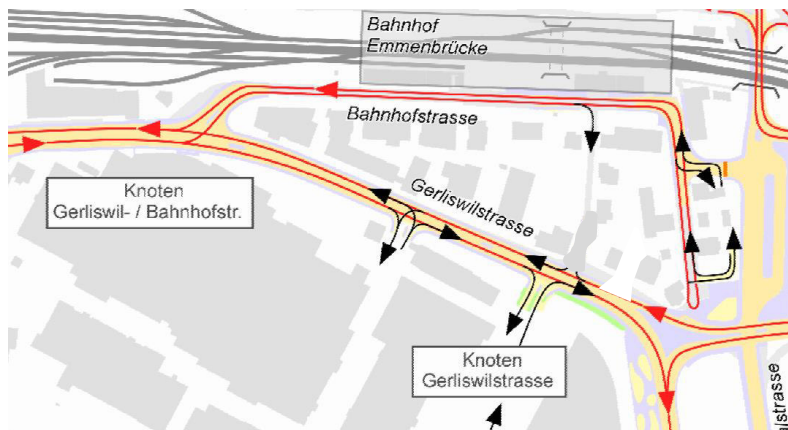


Abb.: Schemaplan Motorisierter Individualverkehr (Beilage 2.2)

4.2.2 Öffentlicher Verkehr

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Emmenbrücke mit seinen zwei S-Bahnlinien und dem Regio Express entsteht ein Busbahnhof mit fünf Buslinien. Neu werden die Busse nicht mehr über die Gerliswilstrasse sondern über die Bahnhofstrasse verkehren. Die heutige Haltestelle „Emmenbaum“ wird aufgelöst, stattdessen die Haltestelle „Bahnhof“ neu beidseitig bedient. Die nächstgelegenen Haltestellen vom Perimeter aus liegen beim Central Plaza und beim Bahnhof.



Abb.: Schemaplan Öffentlicher Verkehr (Beilage 2.2)

4.2.3 Langsamverkehr (LV) – Fahrrad

Die Gerliswilstrasse gehört zur Hauptverbindung des kantonalen Radroutenkonzepts. In beide Fahrrichtungen wird neu ein Velostreifen zur Verfügung stehen. In der kommunalen Bahnhofstrasse ist eine lokale Verbindung mit entsprechender Ausbildung des Knotens Gerliswil-, Bahnhofstrasse vorgesehen.

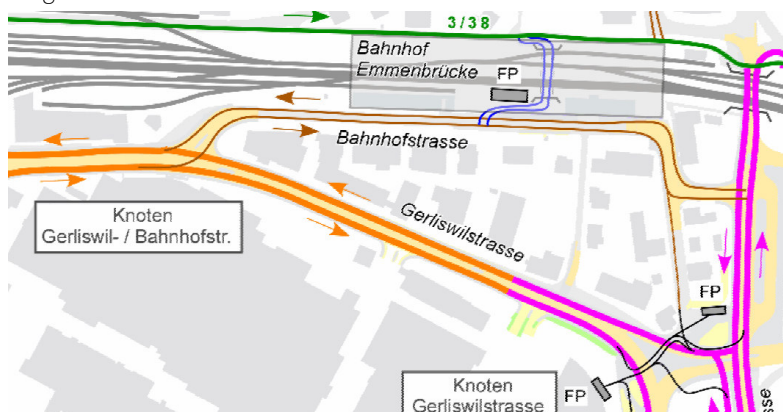


Abb.: Schemaplan Radverkehr (Beilage 2.2)

4.2.4 Langsamverkehr (LV) – Fussgänger

Das Langsamverkehrskonzept berücksichtigt die Projektvision nicht.

Die Gerliswil- und Bahnhofstrasse sind beidseitig mit einem Trottoir versehen. Die Gerliswilstrasse kann innerhalb vom (erweiterten) Projektperimeter zweimal überquert werden. Die Hauptverbindung zum Bahnhof soll die Centralstrasse bilden.

Es ist eine möglichst hohe, jedoch sinnvolle Durchlässigkeit für die Fussgänger zu erreichen (Beilage 2.8).



Abb.: Fussgängerverkehr (Beilage 2.2)

5 Grundlagen

5.1 Gesetzliche Grundlage

Der (erweiterte) Projektperimeter befindet sich in der 6-geschossigen Kernzone (K6), ES III und der Kreativzone. Die Bauvorschriften gemäss Kernzone K6 sind für das Workshopverfahren wegleitend. Jedoch können die Vorschriften im Falle eines Bebauungsplans angepasst werden.

Am Ende des Verfahrens soll entschieden werden ob man eine Bebauung nach Bau- und Zonenordnung oder nach Bebauungsplan vorschlägt. Die Aufgabe der Architekten ist es städtebauliche „Regeln“ vorzuschlagen – Höhe, Länge, Gebäudefluchten, Nutzungsmix, Durchgänge, Parkierung, Zufahrten, etc.

Abweichungen zu der Bau- und Zonenordnung sowie zu den Leitlinien Hochbauten (siehe nächste Seite) sollen aufgezeigt werden.

Bau- und Zonenordnung

Gebäudehöhen

Die zulässige Geschosshöhe beträgt in der K6, 6 Vollgeschosse und 1 Dach- oder Attikageschoss. Attikageschosse dürfen maximal 2/3 der Fläche betragen und müssen auf allen Seiten 2m zurückspringen. Vorgaben zu Giebel/ Mansardendächern siehe Skizzen des Bau- und Verkehrsdepartemens PBG. (Beilage 1.1c)

Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Der seitliche Grenzabstand hat bei Bauten bis 4 Vollgeschosse zu betragen:

- | | | |
|----|--|----------|
| a) | für Bauten bis 18m Fassadenlänge: | mind. 4m |
| b) | für Bauten von 18 bis 25m Fassadenlänge: | mind. 5m |
| c) | für Bauten von mehr als 25m Fassadenlänge: | mind. 6m |

Bei Bauten von mehr als vier Vollgeschossen erhöhen sich die unter lit. a, b und c festgelegten Grenzabstände um je 1m pro Vollgeschoss.

Bei einer überzeugenden Lösung kann ein Grenzbaurecht, Nähbaurecht oder sogar die Aufhebung der Grenze erfolgen. In diesem Falle gilt es einen städtebaulich verträglichen Abstand zu definieren.

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. Der minimale Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der minimale Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen wäre.

Strassenabstand

Der Abstand von Strassen richtet sich nach den Vorschriften des Strassengesetzes.

Der Strassenabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der äusseren Kante des Bürgersteigs. Der Strassenabstand beträgt zu folgenden Strassen:

- | | |
|-----------------------------------|----|
| Gerliswilstrasse (Kantonstrasse): | 6m |
| Bahnhofstrasse (Gemeindestrasse): | 5m |
| Centralstrasse (Privatstrasse): | 4m |

Da sich das Areal in der Kernzone befindet kann die Gemeinde von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften Ausnahmen bewilligen.

Leitlinien Hochbauten („Bebauungsplan“)

Gebäudehöhen

Die lichte Raumhöhe der Wohnungen von 2.50m oder mehr ist wünschenswert, allerdings nicht zu Lasten der Anzahl möglicher Geschosse. Beim Bebauungsplan wird eine Höhe definiert. Die Geschossigkeit ist nicht massgebend. Somit können Variationen in der Aufteilung der Geschossigkeit und ein lebendiges Fassadenbild entstehen. Attikageschosse haben keine weiteren Restriktionen.

Bei höheren Gebäuden sind die bestehenden Auflagen und Vorschriften für die Flugsicherheit des zuständigen Flugplatzkommandos der Luftwaffe über die maximalen Gebäude- und Firsthöhen zu berücksichtigen und einzuhalten. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 30 Meter (max. 468 müM). (Beilage 1.2d)

Generell ist das Anordnen von Hochhäusern auf dem Emmenbaum-Areal, wegen der bereits definierten Nachbarbauten, eher fraglich. Sie können im Workshopverfahren überprüft werden, jedoch ist ein überzeugendes Gesamtkonzept von Relevanz.

Strassenabstand

Im Bebauungsplan kann von den Strassenabständen abgewichen werden.

Die Angaben sind ohne Gewähr. Als Grundlage gelten folgende Bestimmungen: (Beilage 1)

- Planungs- und Baugesetz Kt. Luzern PBG
- Planungs- und Bauverordnung Kt. Luzern PBG
- Skizzen des Bau- und Verkehrsdepartementes PBG
- Strassengesetz Kt. Luzern PBG
- Bau- und Zonenreglement Gemeinde Emmen
- Zonenplan Gemeinde Emmen
- Parkplatzreglement Gemeinde Emmen (mit Vorbehalt bezüglich Berechnung Anzahl Parkplätze)
- Flughindernissfreihalteflächen Gemeinde Emmen
- Hindernissfreihalteflächen Gemeinde Emmen
- Hochhauskonzept Regionalplanung Luzern
- Hochhauskonzeptplan Regionalplanung Luzern
- Lärmschutz-Verordnung LSV

6 Projektaufgabe

6.1 Projektvision

Die gute Lage macht das Emmenbaum-Areal zum lebhaften Zentrum von Emmenbrücke und zu einem Anziehungspunkt im Zentrum Luzern-Nord. Die Entwicklung in der Nachbarschaft und die Fussgänger-Pendlerachse Bahnhof-Viscosistadt versprechen Frequenz und Lebendigkeit. Durch Offenheit und Durchlässigkeit der städtebaulichen Struktur sollen das Potential der Nachbarn (Viscosistadt, Neubau anstelle Güterschuppen SBB, Gebiet Seetalplatz) optimal genutzt und unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen werden. Passende Angebote für die Sockelnutzung sollen die Anziehung der Öffentlichkeit steigern.

Innerhalb der Struktur sollen durch Abwechslung und Vielfalt hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden (Begegnungszonen und Ruheorte, öffentliche Zonen, halböffentliche Bereiche und private Nischen, attraktiver Ladenmix und Wohnungen, gute Verzahnung von Innen und Aussen). Es sollen (Aussen)Räume geschaffen werden, denen man sich verbunden fühlt, die genutzt werden können und die über eine eigene Identität verfügen.

Büro- und Kommerzflächen sind für kleine und mittlere Dienstleistungsunternehmen, Gastronomie und Geschäfte vorgesehen.

Potenzielle Wohnungsmieter stammen hauptsächlich aus dem Umland und aus Emmenbrücke. Die Wohnungen sollen jüngere-, ältere Menschen und Paare, aber auch unkonventionelle „Familienvverbände“ (Patch-Work, Wohngemeinschaften) im mittleren Preissegment ansprechen. Sie sind vorwiegend in den Obergeschossen der Gebäude angedacht. Die Wohnungen weisen Elemente auf, welche der Markt als begehrenswert wahrnimmt.

Der Städtebau des Emmenbaum-Areals hat eine differenzierte Struktur mit einer unregelmässigen Durchlässigkeit. Dieser Charakter kann auf das zukünftige Projekt adaptiert werden – als Kontrast zu den grossvolumigen Gebäuden (Blockrandbebauungen) rund um den Seetalplatz.

Das Emmenbaum-Areal soll „anders“ sein und durch seine Unkonventionalität, Werthaltung, Raumorganisation, Architektur und Nutzungsmix überzeugen. Bekannte Elemente aus dem (idyllischen) dörflichen Raum sollen adaptiert und weiter entwickelt werden zu einem urbanen Ort mit unverwechselbaren Qualitäten.

Die Grundstückbesitzer verstehen unter einer zeitgemässen Projektentwicklung Folgendes:

- Urbane Dichte sowohl baulich als auch erlebnisorientiert
- Nutzbare Aussenräume mit hoher Verweilqualität für Begegnungen und Kontakte
- Gemischte Nutzungen mit gegenseitigem Synergiepotential
- Gute Ausgestaltung als Ausdruck der Vision einer gegenwärtigen und kommenden Gesellschaft
- Erschwinglicher Wohn- und Arbeitsraum (soziale Nachhaltigkeit)
- Wirtschaftliche Bauweise und optimierte Ausnützung (ökonomische Nachhaltigkeit)
- Optimale Gebäudehülle, Komfort (ökologische Nachhaltigkeit)
- Nachhaltige Mobilität

6.2 Projektziele

Fünf Grundeigentümer haben sich mit dem Ziel zusammengeschlossen, ein gemeinsames Projekt zu entwickeln, das gegenüber von Einzelplanungen einen höheren Mehrwert bezüglich Ausnutzung, Positionierung und Vermietbarkeit generiert.

Das Workshopverfahren soll ein Planungsergebnis erbringen, welches städtebaulich, wirtschaftlich, gesellschaftlich und aus Nutzersicht die bestmögliche Lösung darstellt und die Interessen der Grundeigentümer sowie die Rahmenbedingungen von Gemeinde und Kanton berücksichtigt. Weiter soll unter Einbezug des Planungsergebnisses am Ende des Verfahrens das geeignetste Planungsinstrument für die nächste Projektphase vorgeschlagen werden (Regelbauweise, Bebauungsplan, etc.).

Aufgrund der grossen Planungs- und Baudynamik in der Gemeinde Emmen und der Stadt Luzern ist es von zentraler Bedeutung, dass das Emmenbaum-Areal mit einer eigenständigen Identität auf dem Markt auftritt. Das Projekt soll sich von den übrigen Projekten abheben und sich gleichzeitig in den Kontext einbinden. Mit dem direkten Bezug zu den umliegenden Grossprojekten bietet sich bei entsprechender Projektpositionierung die Chance an, an diesen partizipieren zu können.

Die Projektvision soll dem Emmenbaum-Areal ein unverkennbares Gesicht geben und im Entwicklungsgebiet als Farbtupfer wahrgenommen werden. Die Projektvision soll sich in allen Facetten des Projekts widerspiegeln. Das Areal soll verdichtet werden, dabei soll sich die Gebäudekornung vom benachbarten Städtebau unterscheiden und eine für die Öffentlichkeit wahrnehmbare Ost-West Durchlässigkeit für den Langsamverkehr aufweisen. Der Aussenraum des Areals und die Strassenräume der Gerliswil- und Bahnhofstrasse stellen ein wichtiges Puzzleteil in der Projektvision dar. Bewohner, Mitarbeiter der ansässigen Unternehmungen, wie auch Personen aus der Nachbarschaft sollen sich im Areal aufhalten und das Erdgeschossangebot nutzen. Die Umgebung wird über die Parzellengrenzen hinweg als zusammenhängendes Ganzes wahrgenommen. Unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade der Aussenräume sind einander stimmig zugeordnet und weisen einen Bezug zum Wegnetz auf. Der Aussenraum soll zum Verweilen einladen, die Pendlerströme zwischen Viscosistadt und Bahnhof leiten und eine leichte Orientierung aufweisen. Die Funktionen (Eingänge, EG-Nutzungen, etc.) sind klar zugeordnet und einfach auffindbar.

Das Emmenbaum-Areal soll für unterschiedliche Nutzungen und Nutzer konzipiert werden. Im Erdgeschoss sind vornehmlich publikumswirksame und Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Dienstleistung kann zu kleinen Teilen auch im 1. Obergeschoss angeordnet werden. Ansonsten sind die Obergeschosse für unterschiedliche Wohnformen vorgesehen. Die Wohnungen sollen innovative Grundrisse aufweisen, um sich von der Nachbarschaft differenzieren zu können.

Das Emmenbaum-Areal wird flankiert von der Gerliswil- und der Bahnhofstrasse. Die Gerliswilstrasse als Transitstrasse weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf und entsprechend hoch sind die Lärmimmissionen, die auf das Areal wirken. Diesem Umstand ist in der städtebaulichen Konzeptionierung und in der Nutzungsanordnung Rechnung zu tragen. Die Bahnhofstrasse wird in Zukunft eine Tempo 30 Zone und nur noch für Anlieger (Bahnhof, Post, Anwohner und Gewerbe) und den Bus- und Langsamverkehr zugänglich sein. Entsprechend wird sich das Lärmaufkommen auf Quartierniveau halten und der Strassenraum attraktiver werden.

Die entwickelten Konzepte müssen sich wirtschaftlich tragbar umsetzen lassen. Das städtebauliche Konzept muss soweit flexibel sein, dass im weiteren Verlauf der Planung auf gesellschaftliche Veränderungen reagiert werden kann und die Nutzungen noch angepasst werden können.

6.3 Betrachtungs- und Projektperimeter

6.3.1 Projektperimeter (rot)

Der Projektperimeter umfasst das Gebiet für das städtebauliche Konzept und wird durch die äusseren Parzellengrenzen der jeweiligen Grundstücke der fünf Eigentümer definiert. Für den Projektperimeter werden von den Teams konkrete Aussagen zum Städtebau, der Nutzungsanordnung, dem Aussenraum, der Wegführung und der Parkierung erwartet (siehe 3.16).

Parzellen Nummer	Fläche [m2]	Eigentümer
245	233	Utro-Fiko-Med AG
246	743	Utro-Fiko-Med AG
300	655	Utro-Fiko-Med AG
301	659	Gerba AG
1148	354	Gerba AG
1140	423	JML Liegenschaften AG
302	338	JML Liegenschaften AG
1847	957	CONCORDIA Versicherungen AG
303	994	Landi Sempach-Emmen
Total	5'356	

6.3.2 Erweiterter Projektperimeter (orange)

Der erweiterte Projektperimeter umfasst jene Parzellen, welche zwischen dem Projekt- und Masterplanperimeter liegen. Im Workshopverfahren wird dieser Bereich bei den Projektvorschlägen einen geringeren Detaillierungsgrad aufweisen als beim Projektperimeter (siehe 3.16).

Parzellen Nummer	Fläche
304	816
305	1'979
306	597
307	1'075
3052	1'943
308	411
309	481
310	575
311	953
Total	8'830

6.3.3 Betrachtungsperimeter (grün)

Der erweiterte Betrachtungsperimeter umfasst den Einflussbereich der sich direkt oder indirekt auf das Projekt auswirkt.

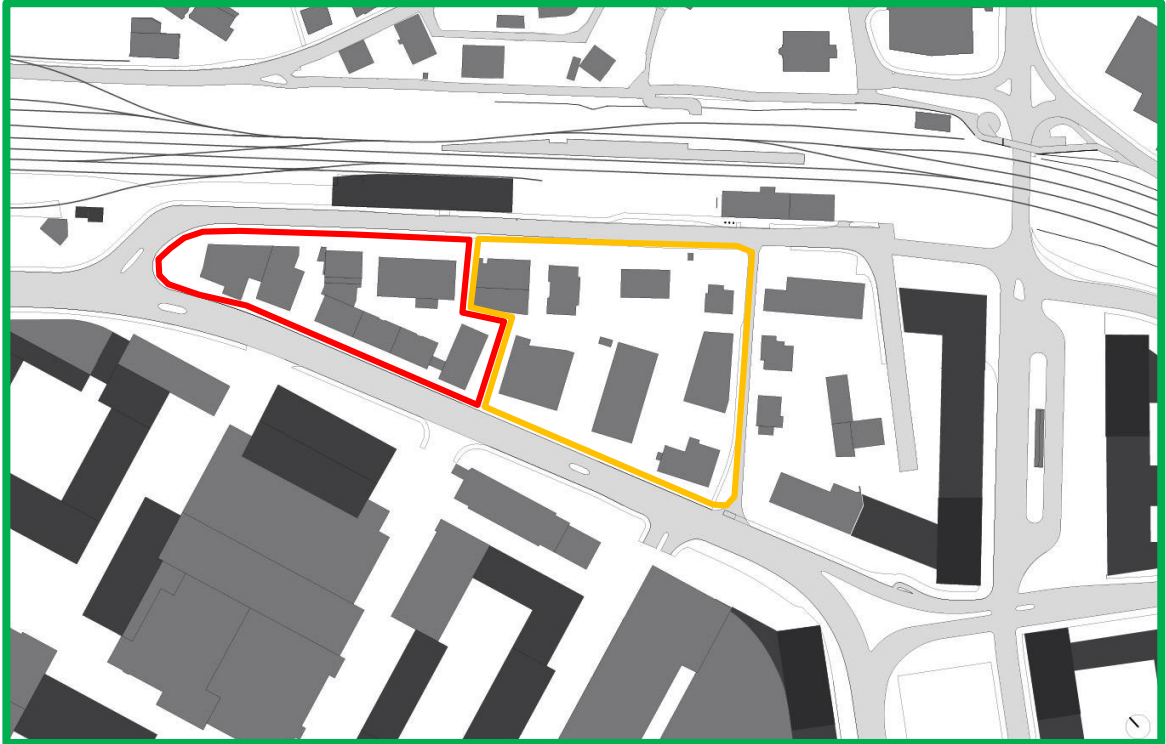


Abb.: Situationsplan mit dargestellten Perimetern (Zeitraum Verlängerung der Bahnhofstrasse unbekannt)

6.4 Teilaufgabe Städtebau und Aussenraum

6.4.1 Ausgangslage

Die heute heterogene Gebäude- und Nutzungsstruktur auf dem (erweiterten) Projektperimeter beeinflusst die Gestaltung des möglichen zukünftigen Städtebaus. In der folgenden Darstellung werden die einzelnen Gebäude entsprechend ihrer Integrationsfähigkeit in das Städtebaukonzept kategorisiert. Diese Einordnung ist im Workshopverfahren zu berücksichtigen.



Abb.: Klassifizierung der Gebäude

- Grün: Die Gebäude werden rückgebaut und sind in der Planung nicht zu berücksichtigen.
- Blau: Die Gebäude sind gemäss kantonalem Bauinventar als „erhaltenswert“ eingestuft. Ein Ersatzneubau muss gegenüber der IST-Situation einen Mehrwert bieten und begründet sein.
- Rot: Die Gebäude bleiben langfristig bestehen und sind entsprechend in das Städtebaukonzept zu integrieren.

Parzelle 245, 246, 300

Grundsätzlich beabsichtigt der Grundeigentümer der drei Parzellen eine Bebauung (exkl. Einstellhalle), welche unabhängig von den übrigen Parzellen realisiert werden soll. Sollte sich im Workshopverfahren herausstellen, dass eine Parzellenüberschreitende Bebauung einen höheren Mehrwert bietet, als die unabhängige Bebauung, dann könnte der Eigentümer von seiner ursprünglichen Absicht abweichen.

Parzelle 301, 1148

Bei den Grundstücken sind keine spezifischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen

Parzelle 1140, 302

Bei den Grundstücken sind keine spezifischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen

Parzelle 1847

Bei den Grundstücken sind keine spezifischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen

Parzelle 303

Bei den Grundstücken sind keine spezifischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen

6.4.2 Aufgabenstellung

Der (erweiterte) Projektperimeter ist eingebettet zwischen dem Bahnhof, dem Gleisbett, der Viscosistadt und dem Masterplan Luzern Nord und bildet gleichzeitig das Eingangstor zu den genannten Gebieten. Weisen die Viscosistadt und Luzern Nord grossvolumige Gebäude auf, zeichnet sich der (erweiterte) Projektperimeter durch eine verhältnismässig kleine Körnung und lockere Bebauungsstruktur aus.

Ausgehend von der Projektvision soll sich der Städtebau in Volumetrie und Abwicklung von der Viscosistadt und dem Masterplan differenzieren. Unterschiedliche Raumhöhen, die sich in der Fassade abbilden, oder Unterscheidung der Dachstrukturen sind unter anderem Elemente die der Projektvision positiv beisteuern können. Angestrebt wird eine städtebauliche verträgliche jedoch wirtschaftliche Dichte. Die Volumina sind so zu setzen, dass eine unterschiedliche und spannende Gebäudeabfolge respektive Abwicklung entsteht. In der Ost-West Ausrichtung ist auf eine wahrnehmbare Durchlässigkeit zu achten, damit für die Pendlerströme Bahnhof – Viscosistadt eine einladende Durchgangszone entsteht.

Eine Neumodellierung der Parzellengrenzen innerhalb des Projektperimeters ist möglich, wenn dadurch das Projekt qualitativ und quantitativ verbessert wird.

Damit die Pendlerströme und Personen von ausserhalb (z.B. Viscosistadt, Masterplangebiet, etc.) sich im (erweiterten) Projektperimeter aufhalten und die öffentlichkeitsorientierten Angebote nutzen, ist ein qualitätsvoller Aussenraum von zentraler Bedeutung. Anzustreben ist eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität der neuen Aussen- und Freiräume, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bieten. Als zukünftig Nutzende sind die vor Ort tätigen und wohnenden Menschen wie auch Personen von ausserhalb in unterschiedlichen Alterskategorien zu beachten. Vorstellbar sind Elemente wie „Treffpunkt“, „Begegnungszonen“ und „Rückzugsorte“. Es ist auf eine stimmige Anordnung verschiedener Aussenraumtypen (öffentlich, halböffentlich, privat, zentral, dezentral) zu achten; wichtig

sind dabei weiche Übergänge und ein guter Bezug zum Wegnetz. Entlang der Gerliswil- und Bahnhofstrasse sowie beim Knoten der beiden Strassen ist der Aussenraum auf die gegebenen Einflussfaktoren abzustimmen.

Die Gerliswil- und die Bahnhofstrasse befinden sich auf einem unterschiedlichen Höhenniveau. Die Niveaudifferenz beträgt rund ein Stockwerk. Diesen Umstand gilt es in der Planung zu berücksichtigen.

Der Strassenabstand (Trottoir Gerliswilstrasse und Gebäudefassade) ist im Gesamtkonzept der Überbauung und des gewünschten Strassenbildes zu betrachten. Zu berücksichtigen sind die Rahmenbedingungen gemäss Städtebauliches Leitbild Luzern Nord (Beilage 3.1). In diesem Sinne ist die Baulinie abgestützt auf das städtebauliche Konzept neu zu definieren.

6.5 Teilaufgabe Nutzungsmass und Verteilung

6.5.1 Ausgangslage

Für die erfolgreiche Umsetzung der Projektvision spielen neben dem Städtebau das Nutzungsmass und dessen Verteilung und Anordnung eine entscheidende Rolle.

Es wird bewusst auf ein konkretes maximales Nutzungsmass verzichtet. Das Finden der angemessenen, standortgerechten Dichte unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit bzw. das Aufzeigen der minimalen und maximalen Dichte ist eine der Hauptaufgaben des Workshopverfahrens. Das heutige Nutzungsmass des Projektperimeters beträgt 10'200 m². Erste Überlegungen haben gezeigt, dass sich die überirdische Geschossfläche zwischen 13'000 m² und 17'000 m² bewegen könnte (nur Projektperimeter).

Die Erdgeschossnutzung ist für die Bespielung des Orts entscheidend. Es ist davon auszugehen, dass sich bekannte publikumsintensive Nutzungen wie Retailer (Migros, Migrolino, Coop, Coop Pronto, etc.) in der Umgebung des neuen Busbahnhofs niederlassen werden. Die EG-Nutzungen im (erweiterten) Projektperimeter müssen angelehnt an die Projektvision ein differenziertes Angebot anbieten, welches auch von ausserhalb bewusst aufgesucht wird. Ziel muss es sein die Nutzungen so anzuordnen, dass sie als Attraktor fungieren und den angestrebten „dörflichen“-Charakter und die Publikumsdichte intensivieren.

Nutzungen erweiterter Projektperimeter



Abb.: Nutzungen erweiterter Projektperimeter

304	EG: Verkauf OG: Büro, Dienstleistung	3052	EG: Dienstleistung OG: Wohnen
305	EG: Dienstleistung OG: Wohnen	308	EG: Wohnen OG: Wohnen
306	EG: Wohnen, Büro OG: Wohnen	309/310	EG: Wohnen OG: Wohnen
307	EG: Dienstleistung OG: Wohnen/Dienstleistung	311	EG: Gewerbe OG: Wohnen

6.5.2 Aufgabenstellung

Nutzungsmix

Der (erweiterte) Projektperimeter soll zur gefragten Adresse in der Region Emmen werden. Die Neubauten und Aussenraumqualitäten sollen dazu beitragen, das Quartier entsprechend zu positionieren. Für die positive zukünftige Entwicklung des Projektperimeters spielen daher die Qualität des Städtebaus und der Architektur, die Organisation der hybriden Nutzung, sowie die Gestaltung der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen eine wichtige Rolle.

Aufgrund der bestehenden Standortqualitäten, der Projektvision und der daraus resultierenden zukünftigen Positionierung wird ein angemessener Nutzungsmix aus folgenden Nutzungen angestrebt: Verkaufs-, Service- und Gastroflächen; Büro-, und Praxisflächen; Wohnen.

Bei einer gemischten Nutzung verlangt das Nebeneinander der verschiedenen Zugänge und Aufgänge besondere Aufmerksamkeit. Einerseits müssen private Wegführungen getrennt von den öffentlichen Erschliessungen funktionieren, auf der anderen Seite sollen die Treppenhäuser der oberen Geschosse die Grossflächen möglichst wenig beeinträchtigen.

Im Erdgeschoss sind zentrumsbildende Nutzungen vorzusehen. Garagen oder Lagerräume sind untersagt. Die Obergeschosse sind vorwiegend für Büro-, Gewerbe- und Serviceflächen sowie Wohnnutzungen vorzusehen. Die Anordnung und Verteilung dieser ist flexibel, jedoch sollte Wohnen auf dem ganzen Areal möglich sein.

Wohnen

Das Wohnen, das die oberen Geschosse einnimmt, muss der urbanen Lage und der nicht einfachen Situation (Orientierung, Lärmimmissionen, etc.) gerecht werden. Das Wohnraumangebot ist so auszugestalten, dass die jeweiligen Wohnungstypen möglichst flexibel bleiben und zu einem späteren Planungszeitpunkt angepasst werden können. Die Grundeigentümer wollen ökonomisch tragbare Anlageobjekte erstellen und diese selbst betreiben. Gute Vermietbarkeit und nachhaltige Wirtschaftlichkeit sind entscheidend.

Das Angebot soll im mittleren Preissegment zu liegen kommen. Das Angebot richtet sich an Mieterinnen und Mieter, welche die Urbanität und die zentrale Lage des Quartiers sowie den Komfort eines Neubaus schätzen. Angesprochen werden Personen aus dem Umland oder von der Gemeinde Emmen selbst. Aufgrund der urbanen und guten Lage zum Bahnhof sind das Single- und Paarhaushalte, ältere Menschen, Studenten und unkonventionelle „Familienvverbände“ (Patch-Work, Wohngemeinschaften). Die genannten Segmente haben die Gemeinsamkeit, dass sie von der guten Infrastruktur und Anbindung profitieren wollen und dafür im Vergleich zur Stadt einen tieferen Mietzins auffinden. Im Weiteren schätzen die Bewohner das Angebot auf dem Areal und im Umfeld und nutzen es aktiv.

Die Wohneinheiten sollten eine übliche Fläche innerhalb folgender Bandbreite aufweisen:

Typ	Fläche von / bis
1 ½ Zimmer-Wohnungen	40 m ² – 45 m ² Mietfläche,
2 ½ Zimmer-Wohnungen	65 m ² – 72 m ² Mietfläche,
3 ½ Zimmer-Wohnungen	80 m ² – 90 m ² Mietfläche,
4 ½ Zimmer-Wohnungen	90 m ² – 115 m ² Mietfläche,

- Die lichte Raumhöhe der Wohnungen von 2.50m oder mehr ist wünschenswert, allerdings nicht zu Lasten der Anzahl möglicher Geschosse.
- Jede Wohnung muss über einen attraktiven Aussenraum verfügen (Balkon, Loggia, Terrasse). Dabei ist dem Schutz der Privatsphäre gebührend Rechnung zu tragen.
- Der Bau von Wohnungen, bei denen sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Nordost bis Nordwest orientiert sind, ist verboten. In ausgesprochenen Schattenlagen dürfen keine Wohnbauten erstellt werden. (PBG Art. 152)

Verkaufs, Service- und Gastroflächen

Damit die Projektvision zur Realität wird, soll das Gebiet mehr leisten als ein reines Wohnquartier. Die urbane Wohnform mit Dorfcharakter verlangt nicht nur flexible Grundrisse und grosse Typenvielfalt, sondern insbesondere auch komplementäre Services (z.B. innovative Gastronomie, Quartierladen, Drogerie, Chemische Reinigung, Bankomat, Wellness, Velomechaniker, Atelier etc.). Auf Grund der Lage wäre ein Hotel ebenfalls denkbar (50 – 80 Zimmer).

Um die Pendler- und Passantenströme optimal bedienen zu können, braucht es eine präzise Besucherführung unter Berücksichtigung der gegebenen Einflüsse. Somit sind die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang der Pendlerachsen (Ost-West) und der Gerliswil- und Bahnhofstrasse anzuordnen. Die Emissionen, welche auf der Gerliswil- und Bahnhofstrasse unterschiedlich hoch ausfallen, sind für die Konzeptionierung der an den Strassen entlang angeordneten Nutzungen zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Vorgaben gilt es in der Planung zu berücksichtigen:

Gewerbe „Kleinflächen“ Detailhandel und Services, Take Away:

- Mehrere publikumsorientierte Erdgeschossflächen von 50-100 m² NF
- Die Geschosshöhe soll überall im Erdgeschoss überhoch ausgebildet werden
- Entlang der Gerliswilstrasse, oder am bisherigen Standort, ist eine Tankstelle mit Tankstellenshop anzudenken, die die bestehende und die zusätzliche Tankstelle auf der Parzelle 303 ersetzt.
- Gastroflächen sind mit Aussenflächen vorzusehen
- Bestmöglich an den Besucherstrom angeschlossen

Büro-, Service- und Praxisflächen

- Büroflächen sind als grosse zusammenhängende Flächen vorzusehen, unterteilbar in einzelne Einheiten
- 1-2 Büroeinheiten sollen mit einem Einzelgeschäft mit Empfang im EG kombiniert werden können.

6.6 Teilaufgabe Erschliessung und Parkplätze

6.6.1 Ausgangslage

Der (erweiterte) Projektperimeter wird im Westen von der Gerliswil- im Osten von der Bahnhofs- und im Süden von der Centralstrasse flankiert. Daneben bilden der Bahnhof Emmenbrücke, die Viscosistadt, das Gebiet Luzern Nord und der zukünftige Busbahnhof für das Emmenbaum-Areal zentrale

Ankerpunkte bezüglich Personenaufkommen und -strömen. Mit der Realisierung des Verkehrsprojekts „Seetalplatz“ (Beilage 2.2) wird auch das Verkehrsregime auf der Gerliswil- und Bahnhofstrasse angepasst (siehe Kapitel 7.1). Die zukünftige Situation ist in der Planung zu berücksichtigen.

6.6.2 Aufgabenstellung

Folgende Aspekte sind in der Planung zu berücksichtigen:

Parkierung

Mit dem Ausbau der Gerliswilstrasse müssen die Querparkplätze durch Längsparkplätze ersetzt werden. Aufgrund der Anordnung können sie nummerisch nicht eins zu eins ersetzt werden. Die Längsparkplätze sind abgestimmt auf das Städtebaukonzept entlang und getrennt von der Gerliswilstrasse anzuordnen. Die Parkplätze werden über eine Gehwegüberfahrt erschlossen (Beilage 2.1).

Auf dem Projektperimeter soll eine Einstellhalle mit einer Zufahrt erstellt werden. Die Einfahrt ist auf den Städtebau abzustimmen, jedoch unter Berücksichtigung der möglichen Zufahrten ab der Bahnhofstrasse (Beilage 2.9).

Die notwendigen Zufahrten für Rettungs-, Feuerwehr- und andere Dienste sind in jedem Fall zu gewährleisten und gemäss den einschlägigen Normen und Richtlinien zu erstellen.

Für die Konzeptionierung der Parkplatzzahl gilt das Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen (Beilage 1.2c). Die Parkplatzzahl berechnet sich anhand der Tabelle (Beilage 5.2).

Ab 500 Parkplätze ist die Erstellung einer UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) notwendig.

Führung Langsamverkehr (LV)

Damit die publikumsorientierten Nutzungen langfristig wirtschaftlich bestehen können und somit das Areal ein nachhaltig belebter Ort wird, muss die Wegführung auf dem (erweiterten) Projektperimeter auf die zukünftigen Gegebenheiten abgestimmt werden. Besonderes Augenmerk ist auf die stark befahrene Gerliswilstrasse, die ruhigere Bahnhofstrasse sowie die Pendlerachse Bahnhof – Vicosistadt zu legen (Beilage 2.8).

7 Rahmenbedingungen

7.1 Wirtschaftlichkeit

- Vermietbarkeit der Wohnungen (Qualität, Attraktivität und Sicherheit),
- Effizienz der inneren Erschliessung (Anzahl Treppenhäuser)
- Gebäudehülle (Verhältnis Oberfläche (Fassaden-, Dachflächen) zu Gebäudevolumen bzw. Fensterfläche zu Fassadenfläche),
- Einstellhalle (Geschossfläche inkl. Erschliessungsfläche pro Parkplatz).

7.2 Energie und Ökologie

Das Projekt ist so zu konzipieren, dass es dem aktuellen Stand der Anforderungen an Energie und Ökologie entspricht. Bei der Erarbeitung der Projektstudien ist dem Grundsatz der Nachhaltigkeit gebührend Rechnung zu tragen. Nebst der Energieeffizienz der Gebäude haben die Projektstudien auch die ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen. Die Anlehnung an die Vorgaben von 2000-Watt-Gesellschaft ist, aus Sicht der Gemeinde, wünschenswert.

7.3 Behindertengerechtes Bauen

Alle Gebäude und Anlagen müssen ohne Erschwernisse zugänglich und benutzbar sein. Es gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern, Art. 157. Ebenso sind die in der Norm SN 521 500 „Hindernisfreie Bauten“ bezeichneten Anforderungen zu erfüllen.

7.4 Lärmschutz

Die Bestimmung der eidgenössischen Lärmschutzverordnung LSV (Beilage 1.4) und der SIA NORM 181 Schallschutz im Hochbau sind einzuhalten.

Entlang der Gerliswilstrasse werden die Lärm-Immissionsgrenzwerte überschritten. Dem ist im Städtebau wie in der Nutzungsanordnung Rechnung zu tragen. Für die Beurteilung ist insbesondere Artikel 31 der LSV massgebend.

7.5 Störfallvorsorge

Treibstoffe, Brennstoffe, sowie chemische Grundstoffe und Zubereitungen sind für unsere Gesellschaft und Wirtschaft notwendig. Die Produktion, die Lagerung und der Transport dieser Güter, innerhalb der bestehenden Verkehrs- und Siedlungsstruktur, sind immer mit Risiken verbunden. Dabei eintretende Unfälle, welche erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung und Umwelt haben, werden als Störfälle bezeichnet. Eine Frühzeitige Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge ist anzustreben und bereits im Workshopverfahren stufengerecht zu berücksichtigen. So sind grossflächige Plätze mit grossen Menschenansammlungen/ Massenveranstaltungen zu vermeiden (z.B. Zirkus).

8 Genehmigung

Das vorliegende Programm wurde von den Grundstückbesitzern des Projektperimeters geprüft und verabschiedet.