



WELCOME Immobilien AG
Hübelistrasse 18
Postfach
6021 Emmenbrücke
+41 41 289 63 63
info@w-i.ch
welcome-immobilien.ch

LIEGENSCHAFT
Gestaltungsplan
Ober Emmenweid
GB Nr. 553 / 3803
6020 Emmenbrücke

AUFTRAGGEBERIN
Pensionskasse Steeltec AG
Immobilienkommission
Emmenweidstrasse 90
6020 Emmenbrücke

VERFAHRENSLEITUNG
moarch gmbh
Posentalstrasse 8
6280 Hochdorf

**VERFAHRENS-
ORGANISATION**
WELCOME Immobilien AG
Steinhauserstrasse 70
6020 Emmenbrücke

VERFASST VON
moarch gmbh
Thomas Mosimann
WELCOME Immobilien AG
Silvia Schmidli

21. August 2025
Schlussbericht

STUDIENAUFTRAG GESTALTUNGSPLAN OBER EMMENWEID

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Arealgeschichte	3
1.3 Pensionskasse Steeltec AG	3
2. Aufgabenbeschrieb	5
2.1 Ziel	5
2.2 Planungssperimeter und Etappierung	5
2.3 Nutzungspotenzial	7
2.3.1 Potenzial gemäss revidierter Bau- und Zonenordnung	7
2.3.2 Anteil Rückbau	7
2.4 Nutzung	9
3. Organisation und allgemeine Bestimmungen	10
3.1 Projektorganisation & -planung	10
3.1.1 Veranstalterin / Auftraggeberin	10
3.1.2 Verfahrensleitung / Moderation	10
3.1.3 Verfahrensorganisation	10
3.2 Art des Verfahrens	11
3.3 Beurteilungsgremium	12
3.3.1 Ständige Mitglieder	12
3.3.2 Expert:innen / Vorprüfung	13
3.4 Beurteilungskriterien	13
3.5 Teilnehmende	13
3.6 Honorar	14
3.6.1 Entschädigung	14
3.6.2 Abgegebene Unterlagen, Nebenkosten, Spesen, Modell	14
3.7 Diverses	15
3.7.1 Auftrag / weitere Bearbeitung	15
3.7.2 Weitere Spezialisten	16
3.7.3 Weiterverwendung und Urheberrecht	16
4. Verfahrensablauf	17
4.1 Termine Studienauftrag	17
4.2 Meilensteine weitere Planung	17
5. Zwischenbesprechung	18
6. Schlussbeurteilung	19
6.1 Eingegangene Projekte	19
6.2 Vorprüfung	19
6.2.1 Formale Prüfung	19
6.2.2 Baurechtliche Prüfung	19
6.3 Beurteilung der Projekte	19
6.3.1 Wirtschaftlichkeit	20
6.3.2 Nachhaltigkeit	21
6.4 Entscheid / Empfehlung zur Weiterbearbeitung	21
6.5 Bekanntmachung der Ergebnisse	21
7. Projekte	22
7.1 Projekt A: Büro Konstrukt AG mit Atelier Oriri GmbH	22
7.1.1 Projektbeschrieb / Architektonische Würdigung	22

7.1.2	Denkmalpflegerische Würdigung	29
7.1.3	Fazit	30
7.2	Projekt B: Lüscher Bucher Theiler AG mit Planikum AG	31
7.2.1	Projektbeschreibung / Architektonische Würdigung	31
7.2.2	Denkmalpflegerische Würdigung	37
7.2.3	Fazit	38
7.3	Projekt C: Lussi Partner AG mit Vetschpartner AG	39
7.3.1	Projektbeschreibung / Architektonische Würdigung	39
7.3.2	Denkmalpflegerische Würdigung	45
7.3.3	Fazit	46
7.4	Projekt D: Lütolf und Scheuner AG mit Appert Zwahlen AG	47
7.4.1	Projektbeschreibung / Architektonische Würdigung	47
7.4.2	Denkmalpflegerische Würdigung	54
7.4.3	Fazit	55
7.5	Projekt E: Schneider & Schneider AG mit manoa landschaft AG	56
7.5.1	Projektbeschreibung / Architektonische Würdigung	56
7.5.2	Denkmalpflegerische Würdigung	62
7.5.3	Fazit	63
8.	Genehmigung des Schlussberichts	64
8.1	Das Beurteilungsgremium	64
8.2	Die Verfahrensleitung	64
8.3	Die Auftraggeberin	64
9.	Beilagen	65
Anhang A.	Auswertung Kennwerte	9-1
Anhang B.	Schlussabgaben (separat als Transfer)	9-2
Anhang C.	Hinweise zur Überarbeitung (separates Dossier)	9-3

1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Die Pensionskasse Steeltec AG plant einen Transformationsprozess auf dem Areal Ober Emmenweid. Einerseits weist die Wohnsiedlung einen hohen Erneuerungsbedarf auf, andererseits bestehen Möglichkeiten zur baulichen Verdichtung. Ein Bestandteil der Siedlung steht unter Schutz. Die Transformation soll in einem langen Zeithorizont in zwei Etappen stattfinden.

1.2 AREALGESCHICHTE

1850 kaufen die Brüder Ludwig und Franz Xaver von Moos eine Liegenschaft in der Emmenweid und legen den Grundstein für die Eisenfabrik von Moos. Französische Investoren gründen 1906 auf der Emmenweid die «Viscose Emmenbrücke», eine Kunstseidenfabrik. Diese beiden Grossunternehmen prägen die Entwicklung der Gemeinde hin zur wichtigsten Industriegemeinde des Kantons nachhaltig.

Die Arbeiter und Fachkräfte, die auf der Suche nach einer Anstellung nach Emmen strömen, siedeln sich hauptsächlich beim Brückenkopf des Emmenübergangs auf Littauer Seite sowie in der Region Emmenbaum an. Dieser Umstand führt dazu, dass der neu entstehende Ortsteil Emmenbrücke massgeblich durch die Arbeiterinnen und Arbeiter geprägt wird und sich dort eine gesellschaftliche und kulturelle Arbeiterbewegung entfaltet.

«Die Pflege des Wohnungsbaus ist wohl eines der besten Mittel zur Erziehung eines soliden, zuverlässigen und bodenständigen Arbeiterstandes und dient damit der Sicherung eines der wichtigsten Erfolgsfaktoren einer jeden industriellen Unternehmung.» Diese Aussage des Direktors der von Moosschen Eisenwerke leitet nach 1930 den Bau der Ober Emmenweid ein. Zusammen mit anderen fabrikeigenen Einrichtungen Angestelltenheim, Speiseanstalt, Konsumladen, Kindergarten, Sparkasse wird die Fabriksiedlung zum Dorf im Dorf (Quelle: Kulturhistorisches Gutachten A6).

Die Ober Emmenweid wurde in den 1990er Jahren unter Ortsbildschutz gestellt. Daraufhin wurde ein Gestaltungsplan erstellt und bewilligt, welcher jedoch nie umgesetzt worden ist. Dieser Gestaltungsplan ist nicht mehr in Kraft. Nach diversen Abklärungen mit der Gemeinde Emmen kann nun im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens ein neuer Gestaltungsplan entwickelt werden. Dieses qualifizierte Verfahren wird in Übereinstimmung mit der laufenden Ortsplanungsrevision als dialogischer Studienauftrag auf Einladung durchgeführt.

1.3 PENSIONS KASSE STEELTEC AG

Die Pensionskasse Steeltec AG ist eine Stiftung des privaten Rechts, welche für die berufliche Vorsorge für die Arbeitnehmer der Steeltec AG und eng verbundenerer Unternehmungen verantwortlich ist. Sie ist eine rechtlich eigenständige Unternehmung und vollständig unabhängig von der Steeltec AG.

Das oberste Organ ist der Stiftungsrat mit seinen acht Mitgliedern. Präsiert wird dieser von Marcel Imhof. Des Weiteren besteht eine Anlage- und eine Immobilienkommission. Die Immobilienkommission wird ebenfalls durch Marcel Imhof präsiert. Die weiteren Mitglieder sind Daniel Freyvogel (Geschäftsführer) und Bruno Traub. Thomas Ineichen, WELCOME Immobilien AG, begleitet die Immobilienkommission als externer Berater.

Für die Pensionskasse der Steeltec AG gelten für die Umsetzung des Projektes folgende Grundsätze und Zielsetzungen:

- Die Pensionskasse steht in der Pflicht der Versicherten, die bestmöglichen, nachhaltigen Erträge zu erzielen, damit die Leistungen gegenüber den Versicherten erfüllt werden können.
- Die Verbesserung der Bewohnerstruktur soll durch qualitativ hochstehenden Wohnraum, der den heutigen Bedürfnissen entspricht, erreicht werden.
- Die Quartierentwicklung soll sowohl für die Gemeinde Emmen und die Grundeigentümer einen nachhaltigen Mehrwert sicherstellen.
- Dabei soll ein optimales Ergebnis angestrebt werden, dass die Marktgegebenheiten und den Benchmark in Emmen berücksichtigt.
- Die Ober Emmenweid soll wesentlich zur positiven Weiterentwicklung des Immobilienportfolios der Pensionskasse beitragen.
- Die Pensionskasse der Steeltec AG hat einen wesentlichen Anteil ihres Anlagevermögens in direkt gehaltenen Immobilien. Deshalb ist es vorstellbar, dass Teile des Quartiers zu einem späteren Zeitpunkt an Dritte veräussert werden, um den prozentualen Anteil Immobilien am Anlagevermögen einzuhalten.
- Eine hochstehende, zeitgemässe Architektur mit qualitativem Freiraum, eine gute Ökonomie, Nachhaltigkeit und die Einhaltung erhöhter energetischen Anforderungen sollen dazu beitragen, dass die Quartierentwicklung erfolgreich umgesetzt werden kann. Dabei ist zu beachten, dass die Mietzinse zahlbar und marktkonform sind.

2. AUFGABENBESCHRIEB

2.1 ZIEL

Für die Verdichtung der Überbauung Ober Emmenweid ist ein ortsbaulich überzeugender, sozialverträglicher und wirtschaftlicher Projektvorschlag zu finden. Das Siegerprojekt dieses Studienauftrags dient als Grundlage für den Gestaltungsplan und die weitere Projektierung.

2.2 PLANUNGSPERIMETER UND ETAPPIERUNG

Perimeter:

Der Perimeter umfasst die Parzelle Nr. 553 mit einer Fläche von 14'372m² sowie die Parzelle Nr. 3803 mit einer Fläche von 26'420m², Total 40'792m² Grundstücksfläche. Die 1. Etappe umfasst die Parzelle Nr. 553 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 3803 im Südwesten, (circa. 24'872m² Grundstücksfläche). Langfristig soll auch die Teilfläche im Nordosten in einer 2. Etappe transformiert werden (circa 15'920m² Grundstücksfläche). Der Planungssperimeter sowie die Etappierungsmöglichkeit nach heutigem Wissensstand gemäss vorliegender Machbarkeitsstudie (vgl. Beilagen) ist auf der Abbildung 1 ersichtlich.

Etappiierung:

Der Studienauftrag umfasst den ganzen Perimeter (Parzellen 553 + 3803) und damit beide Realisationsetappen. Der konkrete Umfang und Inhalt der Etappen 1 und 2 ergibt sich aus dem jeweiligen Projektvorschlag und kann demzufolge von obigen m²-Angaben abweichen. Vgl. auch Pkt. 3.2.

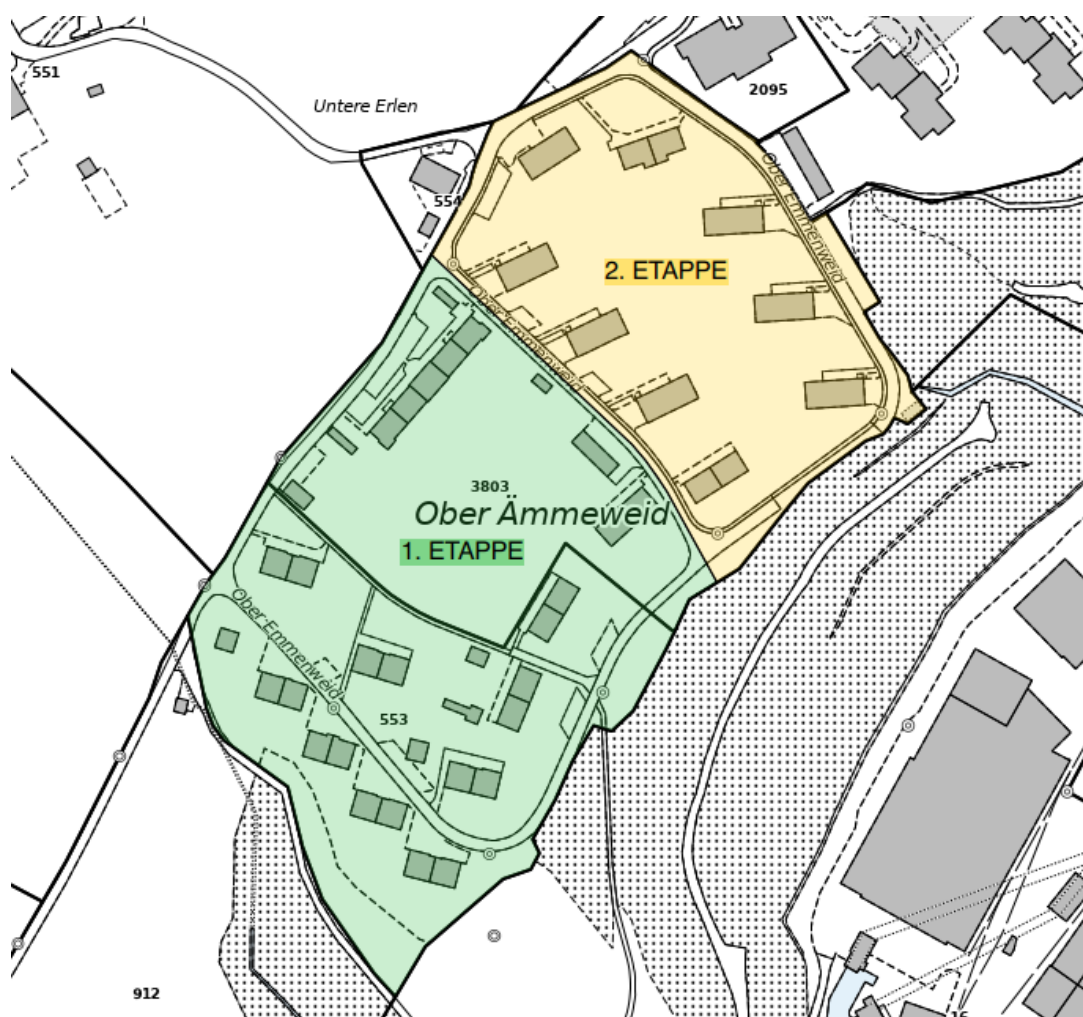


Abbildung 1: Planungssperimeter (nicht massstäblich); Etappierungsmöglichkeit nach heutigem Wissensstand gemäss vorliegender Machbarkeitsstudie (vgl. Beilagen)

2.3 NUTZUNGSPOTENZIAL

2.3.1 Potenzial gemäss revidierter Bau- und Zonenordnung

Aktuell (Frühjahr 2024) läuft die Revision der Ortsplanung. Es hat ausschliesslich die künftige Bau- und Zonenordnung (BZO) Gültigkeit und ist alleinig zu befolgen. In der künftigen BZO (Stand vom 29. April 2024, Öffentlichen Auflage vom 13. Mai 2024 bis 11. Juni 2024) liegt die gesamte Siedlung in der Wohnzone B, W-B, ES II. Für das Verfahren ist vom aktuellen Stand der künftigen BZO auszugehen.

2.3.2 Anteil Rückbau

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde auf Basis des Kulturhistorischen Gutachtens anhand von verschiedenen Bebauungskonzepten geprüft, wo das sinnvolle Nutzungsmass der Verdichtung liegt und welche Gebäude aus der schützenswerten Baugruppe erhalten bleiben sollen bzw. können. Dabei wurde festgestellt, dass ein Rückbau gemäss Variante 2B dem Konsens aller Beteiligten entspricht. Mit dieser Variante ist eine Verdichtung möglich und die zulässige ÜZ von 0.23 kann auch bei Erhalt der Ensembles annähernd erreicht werden. Die zu erhaltenden 7 Bestandesbauten können mit Anbauten erweitert werden.

Die wesentlichen Ensembles sind das Haus „Bahnhof“ mit Kleinbauten, Vorgärten (aktuell Parkplatz) und Gärten sowie die südliche Häusergruppe mit 6 Wohnhäusern, verschiedenen Kleinbauten und Gärten. Diese Häusergruppe bildet ein kleines Quartier innerhalb der Oberen Emmenweid. Diese müssen erhalten bleiben.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Einzelbau im Nordosten von 1947 aus Inventar entlassen und für die 2. Etappe abgebrochen wird. Gemäss schriftlicher Rückbestätigung (Mail Hr. B. Vogler; 27.10.2022) der Kantonalen Denkmalpflege DA wird die Variante 2B von der Kantonalen Denkmalpflege DA unterstützt.

Das nachfolgende Schema zeigt die rückbaubaren Objekte gemäss Variante 2B und Zustimmung DA:

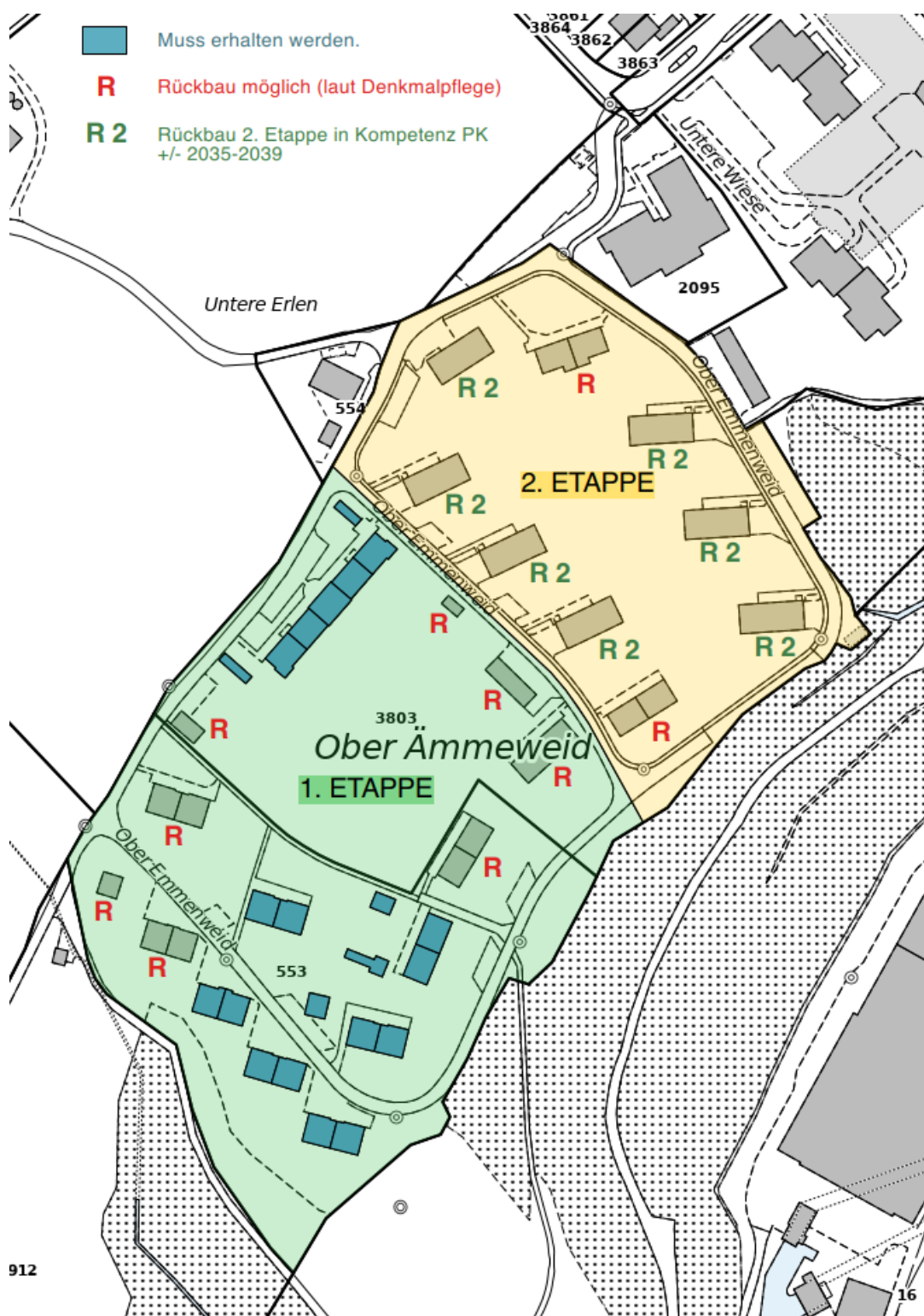


Abbildung 2: aktueller Situationsplan Parzelle Nr. 3803 und Nr. 553, mit möglichem Rückbau, 1:2'000

2.4 NUTZUNG

Auch künftig ist als Nutzung grundsätzlich Wohnen vorzusehen. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 1/3 der Wohnungen als Miet- und 2/3 als Eigentumswohnungen genutzt werden. Wichtig sind marktkonforme Wohnungsgrössen und -preise. Dabei soll es auf dem Areal drei Wohnqualitäten geben, siehe Abbildung 3 (unten):

- 1: Das historische Wohnen im langgestreckten Mehrfamilienhaus «Bahnhof» mit Fokus auf kleinere Haushalte und einfache, zweckmässige Grundrisse, abhängig vom Bestand (Miete).
- 2: Das moderne Generationenwohnen zwischen Feld und Wald mit einem Fokus auf eine breite Generationenmischung, das sowohl knapp geschnittene Wohnungen mit tieferen Stückpreisen als auch grosszügige Wohnungen für Gut- und Besserverdienende bietet (Miete und Eigentum).
- 3: Nachbarschaftliches Wohnen im Ensemble mit einem Fokus auf Familien und Paare, das ein ökologisches Zweifamilienhausquartier für eine homogene Klientel bietet (Miete und Eigentum).



Abbildung 3: Unterschiedliche Wohnqualitäten auf dem Areal (Quelle: Nutzungskonzept Zimraum)

Generell werden der Wohnwert und eine vielseitige Möblierbarkeit der Wohnungen hoch bewertet. Jede Wohnung muss über einen privaten Aussenraum verfügen. Gut nutzbare Balkone / Terrassen / Gartensitzplätze sind entsprechend der Wohnungsgrösse grosszügig zu dimensionieren.

3. ORGANISATION UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

3.1 PROJEKTORGANISATION & -PLANUNG

3.1.1 Veranstalterin / Auftraggeberin

Pensionskasse Steeltec AG
vertreten durch:
Marcel Imhof
Präsident des Stiftungsrates
Pensionskasse Steeltec AG
Emmenweidstrasse 1
6021 Emmenbrücke 1

3.1.2 Verfahrensleitung / Moderation

moarch gmbh
Rosentalstrasse 8
6280 Hochdorf

Thomas Mosimann
dipl. Architekt FH
dipl. Bauökonom MAS
mo@moarch.ch
Tel. 043 960 26 38

3.1.3 Verfahrensorganisation

WELCOME Immobilien AG
Steinhauserstrasse 70
6301 Zug

Silvia Schmidli
Bachelor of Science in Business Administration,
CAS Areal- und Immobilienprojektentwicklung
silvia.schmidli@w-i.ch
Tel. 041 727 04 79

3.2 ART DES VERFAHRENS

Es wird ein Studienauftrag auf Einladung mit Zwischenbesprechung veranstaltet. Das Verfahren ist nicht anonym und die Veranstalterin ist nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt. Der vorliegende Studienauftrag ist an die Wettbewerbs-SIA-Normen 142 und 143 angelehnt. Die Normen des SIA haben jedoch keine Gültigkeit.

Es ist der gesamte Planungsperimeter in die Projektierung einzubeziehen. Der Studienauftrag umfasst die Parzellen 553 + 3803 und damit beide Realisationsetappen.

In der ersten Phase liegt der Fokus zur Zwischenbesprechung wie folgt auf:

- Städtebau / Ortsbau
- Siedlungskonzeption
- Architektur, Umgang mit der inventarisierten Bausubstanz
- Dichte, Körnung, Setzung
- Erschliessung
- Freiraum-/ Umgebungsgestaltung in der Überbauung/am Siedlungsrand; Übergang zur «unbebauten Landschaft»

Die Zwischenbesprechung umfasst den ganzen Perimeter und damit die Inhalte beider Realisationsetappen. Zwischenbesprechungsinhalte und etwaige Kritik/ Anregungen sowie Rückmeldungen an die Teams werden das Ganze, das heisst sowohl die 1. Etappe als auch die 2. Etappe umfassen. Vgl. auch Kapitel 5 «Zwischenbesprechung».

Neben der Überarbeitung des ganzen Perimeters liegt in der zweiten Phase ein Fokus auf der südwestlichen Teilfläche, welche in einer ersten Etappe zeitnahe realisiert werden soll und die erhaltenswerten Gebäude (Baugruppe) enthält. Dabei sollen die Grundrisse und Wirtschaftlichkeit vertieft betrachtet werden. Vgl. Kapitel «Bewertungskriterien».

Bis zur Schlussabgabe muss der ganze Perimeter, d.h. beide Realisationsetappen bearbeitet werden: Der Projektvorschlag wird bis zum Schluss zum ganzen Perimeter und damit zu beiden Etappen ausgearbeitet. Die Abgabepläne umfassen den ganzen Perimeter (beide Etappen über beide Parzellen).

Die nordöstliche Teilfläche wird voraussichtlich in einer 2. Etappe mit Zeithorizont 2035-2039 realisiert.

3.3 BEURTEILUNGSGREMIUM

Der Stiftungsrat hat auf Antrag der Immobilienkommission für den vorliegenden Studienauftrag ein Beurteilungsgremium gewählt. Dieses Gremium beurteilt die Studienaufträge und gibt zuhanden der Immobilienkommission und des Stiftungsrats eine Empfehlung ab, welches Projekt weiterbearbeitet werden soll. Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

3.3.1 Ständige Mitglieder

Verfahrensleitung / Moderation (nicht stimmberechtigt):

- Thomas Mosimann, dipl. Architekt FH, dipl. Bauökonom MAS, moarch gmbh, Hochdorf

Fachjury (stimmberechtigt):

- Sylvia Schenk, dipl. Architektin HTL SIA, Zug/Bern (Vorsitz)
- Brigitte Wullschleger, dipl. Architektin ETH SIA BSA, Oberarth
- Markus Bieri, dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA, Luzern
- Patrik Ziswiler, dipl. Architekt ETH SIA, MAS Denkmalpflege, Buttisholz (Ersatzjuror; Verfasser Kulturhistorisches Gutachten)

Sachjury (stimmberechtigt):

- Daniel Freyvogel, Geschäftsführer Pensionskasse Steeltec AG und Mitglied Immobilienkommission
- Thomas Ineichen, Berater Immobilienkommission, Bauherrenberater, WELCOME Immobilien AG, Emmenbrücke

Ersatz Sachjury: Ein etwaiger Ersatz würde durch die Bauherrschaft bedarfsweise und zeitnahe bestimmt.

Weitere Expert:innen (nicht stimmberechtigt):

- Benno Vogler, dipl. Restaurator FH, Gebietsdenkmalpfleger, Denkmalpflege Kanton Luzern (bis Zwischenbesprechung) / Arpad Boa, Interims Gebietsdenkmalpfleger (Schlussbeurteilung)
- Christine Bopp, Leiterin Bereich Planung Gemeinde Emmen
- Lisa Mühlebach, Raum- und Verkehrsplanerin Gemeinde Emmen

3.3.2 Expert:innen / Vorprüfung

Die folgend erwähnten Expert:innen nahmen unter der Führung der Verfahrensorganisation die Vorprüfung vor.

Fachexpert:innen (Vorprüfung):

- Statik / Tragwerk / Grundbau / Erdbebensicherheit: Raphael Fischer, dipl. Bauingenieur FH; PlanQuadrat AG, Hochdorf
- Baukosten / Wirtschaftlichkeit: Richard Wüest, MAS Bauökonomie, eidg. dipl. Bauleiter; WELCOME Immobilien AG, Emmenbrücke
- Brandschutz: Josef Willimann, eidg. dipl. Brandschutzexperte VKF; willimann.info Atelier für Brandschutz AG, Hohenrain
- Lärmschutz: Thomas Minder, Dipl. Ing. FH, Dipl. Akustiker SGA; SINUS AG, Oensingen
- Haustechnik / Energie: Marco Ingold, Dipl. Ing. HLK, MAS BA, PEP Ingenieure AG, Luzern
- Baurecht: Tobias Bättig, Rechtsanwalt & Notar, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht; Rudolf & Bieri AG, Emmenbrücke
- Verkehr / motorisierte Erschliessung und Parkierung: Peter Kurmann, Dipl. Ingenieur FH; Emch+Berger WSB AG, Emmenbrücke

3.4 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die folgend aufgeführten Kriterien ergeben sich aus der formulierten Aufgabe gemäss Kapitel 2.

Die Projekte wurden nach den folgenden Gesichtspunkten beurteilt (Reihenfolge nicht massgebend):

- ortsbauliche Setzung, kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Bauten
- Umgang mit Bestandesbauten
- Typologie der Wohnungen, Wohnqualität, Funktionalität und Variabilität der Nutzungen
- Gestaltung und Gliederung der Aussenräume, Aufenthaltsqualität
- Erschliessungslösung (motorisierter Individualverkehr, Langsamverkehr), Organisation Parkierung
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit
- Gesamtgestaltung

3.5 TEILNEHMENDE

Die fünf zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladenen Planerteams aus Architekt:innen und Landschaftsarchitekt:innen wurden durch die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium bestimmt. Die Federführung der Teams liegt jeweils bei den Architekt:innen. Mehrfachbewerbungen/-teilnahmen sind unzulässig. Die Teams stellen proaktiv und in Eigenregie sicher, dass keine Teammitglieder in mehreren Teams mitwirken.

Teilgenommen haben folgende Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge):

- Büro Konstrukt, Luzern
mit Atelier Oriri, Kehrsitten
- Lüscher Bucher Theiler Architekten GmbH, Luzern
mit Planikum AG, Zürich
- Lussi Partner AG Architekten, Luzern
mit Vetschpartner AG, Zürich
- Lütolf und Scheuner Architekten, Luzern
mit Appert Zwahlen Partner AG, Cham
- Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Aarau
mit manoa landschaft ag, Meilen

Alle Büros haben bestätigt, von allen mit-jurierenden Personen unabhängig zu sein (d.h. unabhängig von allen bei der Jurierung Involvierten).

Anlässlich der Startsitzen waren alle eingeladenen Teams anwesend.

Die Zusammenarbeit mit weiteren Fachplanern war den Teilnehmenden freigestellt. Für die Auftraggeberin entsteht dadurch keine Auftragsverpflichtung. Massgeblich beteiligte Fachplaner wurden durch die Teams mitgeteilt und sind bei den Projektbeschrieben aufgeführt.

3.6 HONORAR

3.6.1 Entschädigung

Der Stiftungsrat hat für den gesamten Studienauftrag eine Gesamtpreisumme von CHF 175'000 exkl. MWST (bei fünf Teams) festgelegt.

Pro Team wird bei der Ablieferung eines beurteilbaren Projektvorschlages mit allen geforderten Unterlagen (inkl. obligatorischer Teilnahme an Startsitzen und Zwischenbesprechung) eine fixe Entschädigung von CHF 35'000 ausbezahlt (inkl. Nebenkosten, exkl. MWST.).

3.6.2 Abgegebene Unterlagen, Nebenkosten, Spesen, Modell

Ein Modell 1:500 wurde beim Start des Studienauftrags zur Verfügung gestellt. Ebenso wurden elektronisch zur Verfügung gestellt: ein Situationsplan, das digitale Geländemodell (Höhenkurven DXF) und die Werkleitungen je 1:500 sowie die Pläne der bestehenden Gebäude 1:200.

3.7 DIVERSES

3.7.1 Auftrag / weitere Bearbeitung

Das Resultat des Studienauftrags dient als Grundlage für die anschliessende Sondernutzungsplanung (Richtprojektierung und Gestaltungsplan). Es besteht die Absicht, die planerische Weiterbearbeitung mit dem vom Beurteilungsgremium empfohlenen Team (Architektur und Landschaftsarchitektur) durchzuführen und dieses damit zu beauftragen, das Richtprojekt zu den Etappen 1+2 als Basis für den daraus folgenden Gestaltungsplan auszuarbeiten. Die Ausarbeitung des Gestaltungsplans erfolgt gemäss BZR durch ein Raumplanungsbüro. Die Schnittstellen zwischen dem Siegerteam und dem Raumplanungsbüro werden zum geeigneten Zeitpunkt einvernehmlich und zielgerichtet definiert.

Die Bauherrschaft behält sich vor, bei Notwendigkeit zur Beratung weitere Experten beizuziehen.

Die Pensionskasse sichert dem Gewinnerteam des Studienauftrages die Beauftragung für die weitere Planung zur Etappe 1 zu. Dabei behält sie sich offen, ob sie den Teil A Sanierung und Anbauten und den Teil B Neubauten gemeinsam oder in zwei Teilaufträge aufgeteilt an das Siegerteam vergibt. Mit Ausnahme des Richtprojekts (als Basis für den Gestaltungsplan) kann zur Etappe 2 keine Zusicherung für eine darüber hinaus-/weiterführende Planung gemacht werden.

Der Umfang der Folgebeauftragung(en) für die Planung der Etappe 1 liegt bei zirka 55-58.5 Teilleistungsprozenten für die Architekturleistungen nach SIA 102 (2020) sowie für die Landschaftsarchitekturleistungen nach SIA 105 (2020). Die effektiven TL% ergeben sich aus der effektiven Arbeitsteilung zwischen Planung u. Baumanagement.

Die Pensionskasse hat die klare Absicht, die Realisation der 1. Etappe selbst vorzunehmen.

Sollten wider heutiger Erwartung Teile des Perimeters veräussert werden, so wird angestrebt, den Auftrag dem Käufer zu überbinden.

Es ist vorgesehen, dass Fachingenieure, welche einen relevanten Beitrag zum Wettbewerbsprojekt geleistet haben, bei der weiteren Planung zu marktüblichen Konditionen ins Planerteam eingebunden werden. Dies ist in den Unterlagen der Architektenteams bei der Eingabe mittels Anmeldeformulars offen auszuweisen, spätere Ergänzungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Die Gesamtleitung nach SIA112 hat durch das Federführende Büro zu erfolgen und ist Bestandteil des Honorars für die zu erbringenden Grundleistungen nach SIA102/112.

3.7.2 Weitere Spezialisten

Grundsätzlich ist für die weitere Bearbeitung unter anderem der Beizug von Spezialisten für folgende Bereiche vorgesehen:

- Bauingenieurwesen
- Bauphysik
- Verkehrsplanung / Mobilitätskonzept

3.7.3 Weiterverwendung und Urheberrecht

Das Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassenden. Das Planungsteam erklärt mit der Abgabe eines Projekts über dessen Urheberrechte zu verfügen.

Die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin kann im Rahmen der weiteren Bearbeitung die aus dem Studienauftrag gewonnenen Erkenntnisse weiterverwenden. Mit der Entschädigung erwirbt der Veranstalter das Verwertungsrecht im Sinne von Art. 26.3 der Ordnung SIA 143 (2009).

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Projektdokumente unter Namensnennung, gegenseitiges Einverständnis vorausgesetzt, zu veröffentlichen und für den Eigenbedarf zu kopieren, sie weiter zu bearbeiten und mit anderen Lösungsansätzen zu kombinieren.

4. VERFAHRENSABLAUF

4.1 TERMINE STUDIENAUFTRAG

16. Mai 2024	Auswahl Teilnehmer und Entwurf Programm durch Auftraggeberin und Beurteilungsgremium
Ab 22. Mai 2024	Mündliche Anfrage Architekturbüros
28. Juni 2024	Verabschiedung definitives Programm
3. Juli 2024	Einladung der Architekturbüros
15. Juli 2024	Anmeldung
27. August 2024	Ausgabe/Versand Unterlagen Studienauftrag
27. August 2024, 14.00 Uhr	Einführung Studienauftrag inkl. Begehung vor Ort und Abgabe Modell (obligatorisch für alle Architekt:innen)
18. September 2024, 12.00 Uhr	Einreichung von Fragen. Vgl. «Fragenstellung und - Beantwortung»
Ca. 30. September 2024	Zustellung der konsolidierten, verbindlichen Fragenbeantwortung
Ca. 10 Wochen	Erarbeitung durch Teams bis Zwischenabgabe
03. Dezember 2024, 12.00 Uhr	Zwischenabgabe zu Phase 1: Pläne und Modelle, anschliessend Vorprüfung
Ca. 6 Wochen	Vorprüfung zu Zwischenabgabe mit Vorprüfungsbericht z.K Jury
22. Januar 2025	Vorstellung der Projekte / Zwischenbesprechungen; Zwischenbeurteilung Jury
Ca. 2-3 Wochen 11. Februar 2025	Rückmeldung an die Teilnehmenden
8-10 Wochen	Weiterbearbeitung durch Teams bis Schlussabgabe
22. April 2025, 12.00 Uhr	Schlussabgabe inkl. Modellen, anschliessend Vorprüfung
Ca. 8-10 Wochen	Vorprüfung zu Schlussabgabe mit Vorprüfungsbericht z.K. Jury
24. Juni + 1. Juli 2025	Schlussbeurteilung: Jurytage 1 und 2
anschliessend	Bekanntgabe der Resultate Versand Beurteilungsbericht Ausstellung

4.2 MEILENSTEINE WEITERE PLANUNG

(gemäss aktuellem Wissensstand)

30. Januar 2024	Ortsplanungsrevision: 1. Lesung Einwohnerrat
13. Mai bis 11. Juni 2024	Ortsplanungsrevision: 1. Öffentliche Auflage
19. Mai bis 17. Juni 2025	Ortsplanungsrevision: 2. Öffentliche Auflage
Ende 2025	Ortsplanungsrevision: Beschluss Einwohnerrat
2. Halbjahr 2025	Projektüberarbeitung
1. Quartal 2026	Beurteilung Richtprojekt durch Gemeinde Emmen / Stadtbildkommission / Denkmalpflege
2.+3. Quartal 2026	Erarbeitung Gestaltungsplan
4. Quartal 2026	Eingabe Gestaltungsplan

1. Quartal 2027	Vorprüfung Gestaltungsplan durch Gemeinde und Kanton
Ca. 2027	<i>Ortsplanungsrevision: Genehmigung Regierungsrat & Rechtskraft</i>
anschliessend	Öffentliche Auflage
anschliessend	Genehmigung durch Gemeinde
offen	Realisierung

5. ZWISCHENBESPRECHUNG

Die Zwischenbesprechung erfolgte mit jedem Team (Architektur und Landschaftsarchitektur) einzeln anhand der abgegebenen Plan- und Modellunterlagen, während 40 Minuten.

Die Zwischenbesprechung erfolgte im Sinne einer qualitätssichernden, dialogischen Zwischenkritik. Die Zwischenbesprechung umfasste die Themenfelder:

- Städtebau / Ortsbau
- Siedlungskonzeption
- Architektur, Umgang mit der inventarisierten Bausubstanz
- Dichte, Körnung, Setzung
- Erschliessung
- Freiraum-/ Umgebungsgestaltung in der Überbauung/am Siedlungsrand; Übergang zur «unbebauten Landschaft»
- Wirtschaftlichkeit (summarisch; qualitativ)

Es bestand für die Teams die Möglichkeit, an der Zwischenbesprechung spezifische Fragen zu stellen, welche im Rahmen der Rückmeldung zu Händen aller Teams beantwortet wurden.

Nach der Zwischenbesprechung erhielt jedes Team eine schriftliche Rückmeldung der Jury mit einer Würdigung des Projekts und Hinweisen zur weiteren Bearbeitung.

6. SCHLUSSBEURTEILUNG

Die Schlussbeurteilung / Jurierung erfolgte am 24. Juni und 2. Juli 2024 anhand der eingereichten Planunterlagen sowie Modellen.

6.1 EINGEGANGENE PROJEKTE

Alle Teilnehmenden Teams haben termingerecht ein Projekt eingereicht.

- Projekt A: Büro Konstrukt AG mit Atelier Oriri GmbH
- Projekt B: Lüscher Bucher Theiler AG mit Planikum AG
- Projekt C: Lussi Partner AG mit Vetschpartner AG
- Projekt D: Lütolf und Scheuner AG mit Appert Zwahlen AG
- Projekt E: Schneider & Schneider AG mit manoa landschaft AG

(Reihenfolge alphabetisch)

6.2 VORPRÜFUNG

Der Vorprüfungsbericht der WELCOME Immobilien AG wurde vom Beurteilungsgremium zur Kenntnis genommen und alle Projekte zur Beurteilung zugelassen.

6.2.1 Formale Prüfung

Die formale Vorprüfung durch WELCOME Immobilien AG hat keine Verstösse gegen das Programm ergeben.

6.2.2 Baurechtliche Prüfung

Die baurechtliche Vorprüfung erfolgte durch Tobias Bättig, Rechtsanwalt & Notar, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht; Rudolf & Bieri AG, Emmenbrücke.

Bei mehreren Projekten wurden leichte Abweichungen zu den vorgegebenen Abständen, Höhen und Flächenvorgaben. Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass die festgestellten Verstösse behoben werden können, ohne dass die Projekte an Qualität verlieren. Abweichungen bei der Geschossigkeit wurden zur Kenntnis genommen und bei der Beurteilung berücksichtigt.

Die Überprüfung des Siegerprojekts durch die Gemeinde erfolgt nachgelagert. Die Stellungnahme ist im Anhang C enthalten.

6.3 BEURTEILUNG DER PROJEKTE

Nach der Präsentation der Vorprüfung wurden die Projekte zunächst individuell analysiert. In einem ersten Orientierungsdurchgang wurden die Projekte anschliessend durch die Fachjuroren dem Gremium vorgestellt, dabei lag der Fokus auf der Ortsbaulichen Setzung, der kubischen Gliederung und dem architektonischen Ausdruck, dem Aussenraum und auf

dem Umgang mit Bestandesbauten. In einem zweiten Durchgang wurden die Nutzung und die Konstruktion genauer besprochen. Im dritten Durchgang wurde insbesondere die Wirkung der 1. Etappe vor Umsetzung der 2. Etappe beurteilt. Aufgrund der durchgehend hohen Qualitäten wurden am 1. Jurytag noch keine Projekte ausgeschieden.

Zur weiteren Beurteilung am 2. Jurytag verfassten die Fachjuror:innen eine erste Würdigung. Ebenso erfolgte eine Denkmalpflegerische Beurteilung zum Umgang mit dem Bestand.

Darauf basierend wurden in mehreren Wertungsrundgängen alle Projekte diskutiert und nach den definierten Kriterien beurteilt. Aufgrund der Diskussion wurden in einem ersten Schritt folgende Projekte ausgeschieden:

- Lüscher Bucher Theiler AG mit Planikum AG
- Schneider & Schneider AG mit manoa landschaft ag

In den weiteren Diskussions- und Wertungsgrundgängen wurde insbesondere die Wohnqualität und das Ansprechen der Zielgruppen beurteilt: die Wohnungen (Einhaltung der Vorgaben, Typologien, Variabilität) und Aussenräume (Gestaltung und Gliederung).

Nach umfassender Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile empfiehlt das Beurteilungsgremium folgendes Projekt einstimmig zur Weiterbearbeitung:

Lussi Partner Architekten AG mit Vetschpartner AG

Aufgrund der durchgängig hohen Qualitäten aller Eingaben verzichtet die Jury auf eine Rangierung der weiteren Eingaben.

6.3.1 Wirtschaftlichkeit

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit erfolgte anhand einer vergleichenden Kostenschätzung sowie Kennwerten. Diese bewertete Grobkostenschätzung hat gezeigt, dass die Projekte innerhalb von +/- 5% liegen, bei einer Ungenauigkeit von +/- 25%. Im Rahmen der Überarbeitung kann und muss jedes Projekt noch in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit optimiert werden.

Vorgabe Referenzbenchmark gemäss Programm: maximal ca. 4'600 CHF/m² HNF (BKP 1-5, ohne Tiefgarage, inkl. MWST).

Die Kosten BKP 1-5 der Projekte liegen gemäss bewerteter Grobkostenschätzung zwischen 4'000 und 4'700 CHF/m² HNF.

Die Ergebnisse wurden bei der Beurteilung berücksichtigt.

6.3.2 Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit wurde unter verschiedenen Punkten der Vorprüfung geprüft. Die Ergebnisse sind in die Beurteilung eingeflossen.

6.4 ENTSCHEID / EMPFEHLUNG ZUR WEITERBEARBEITUNG

Auf Basis des einstimmigen Entscheides des Beurteilungsgremiums und der entsprechenden Empfehlung zur Weiterbearbeitung hat die Immobilienkommission der Pensionskasse Steeltec AG am 04.07.2025 als Auftraggeberin beschlossen, der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu folgen. **Der Projektvorschlag vom Team Lussi Partner Architekten AG mit Vetschpartner AG soll weiterbearbeitet werden.**

Auf eine Rangierung der weiteren Projekte wird verzichtet.

Die Beschreibung der einzelnen Projekte folgt unter Kapitel 7.

6.5 BEKANNTMACHUNG DER ERGEBNISSE

Das Resultat des Verfahrens wurde den beteiligten Büros am 08. Juli 2025 per Telefon / Mail mitgeteilt. Der Bericht des Beurteilungsgremiums wird den Teilnehmenden nach dem Entscheid zugestellt.

Die Resultate des Verfahrens, unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser, werden am 27. August 2025 ausgestellt. Alle Teilnehmenden haben eine Einladung zur Ausstellung erhalten. Anlässlich Ausstellung erfolgt auch die Abgabe/Veröffentlichung des Juryberichts. Bis zur Ausstellung sind die Teams angehalten, auf jegliche Publikation / Veröffentlichung zu verzichten.

7. PROJEKTE

7.1 PROJEKT A: BÜRO KONSTRUKT AG MIT ATELIER ORIRI GMBH

Architektur
(GL)

BÜRO KONSTRUKT
6005 Luzern

Landschaftsarchitektur

Atelier Oriri Landschaftsarchitektur GmbH
6365 Kehrsiten

7.1.1 Projektbeschreibung / Architektonische Würdigung

Das Projekt wird durch fünf in der ersten und sechs in der zweiten Etappe gleichförmige polygonale, fünfgeschossige Baukörper bestimmt. Diese sind frei gesetzt und gruppieren sich jeweils um einen durchgrünten Gemeinschaftspark. Dadurch entstehen interessante Sichtachsen zur Landschaft und zum Siedlungsrand. Die bestehenden Bauten werden respektiert und behalten damit ihre Eigenständigkeit. Das Prinzip der freien Setzung der Baukörper schafft eine Vielzahl unterschiedlicher Übergänge zur Umgebung. Beide Etappen erhalten mit diesem Vorschlag einen grosszügigen Freiraum der gemäss der Vision der Projektverfasser als Begegnungsort für die Bewohnenden dienen soll.

Die nahezu identischen Neubauten sind an das bestehende Strassensystem angebunden und individuell abgedreht. Durch dieses Spiel der freien Setzung erhalten die Bauten trotz gleichem Grundriss einen individuellen Charakter. Vor der Zugangsseite entsteht eine Begegnungszone, die gemeinschaftlich genutzte Räumen für Freizeit, Kinderwagen und Abgänge zu den inneren Veloräumen umfasst. Die Wohnungen sind als fünfspännige Einheiten um ein zentrales Treppenhaus gruppiert. Diese Erschliessung ist als Split-Level ausgebildet und ermöglicht im Inneren eine grosszügige Zone vor den Wohnungseingängen und im Äusseren kann damit geschickt auf den Terrainverlauf reagiert werden. Die verschiedenen Grundrisse gruppieren sich effizient um diesen Kern mit angeordneten Nassräumen und Steigzonen. Das grosszügige Treppenhaus wirkt sich jedoch auch auf die Kosten aus, welche sich im Vergleich zu den anderen Projekten am oberen Ende des Rahmens bewegen. Die Grundrisse wirken sehr grosszügig und können insbesondere im Eigentumsbereich ohne grosse Änderungen an individuelle Wünsche angepasst oder als Maisonettewohnung ausgeführt werden. Zudem profitieren sie von mehrseitiger Ausrichtung und Aussicht. Die Mietwohnungen unterscheiden sich nur marginal von den Eigentumswohnungen.

Die Materialwahl und die Konstruktion sind sinnvoll und versprechen eine angenehme Wohnatmosphäre. Auch das Farbkonzept ist stimmig und nimmt Bezug auf den Ort sowie die bestehende Siedlung.

Die Altbauten sollen bei diesem Vorschlag sanft saniert und ohne Raumerweiterung mit einer Balkonschicht ergänzt werden. Im Inneren sollen nur die Nassräume und Küchen erneuert werden. Diese sparsame Haltung widerspiegelt sich dann auch in den Kosten.

Das bestehende Strassensystem wird übernommen, die Einfahrten für die beiden Einstellhallen werden am nördlichen, beziehungsweise am östlichen Rand der Siedlung angeordnet. Die Einstellhallen sind so unter und zwischen den Neubauten platziert, dass die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen in den Mittelzonen ermöglicht wird. Die Parkplätze für Besuchende sind verteilt an der bestehenden Ringstrasse vorgesehen. Ein Teil der Veloabstellplätze befindet sich bei den Hauszugängen. Die Veloabstellplätze, welche über Rampen ins Untergeschoss erreichbar sind, scheinen nicht optimal. Das gewählte Erschliessungsprinzip erscheint insgesamt logisch und zweckmässig.

Das Prinzip der freien Setzung der Baukörper ergibt unterschiedliche Anschlüsse an die Umgebung und erzeugt in beiden Etappen einen grosszügigen Freiraum im Inneren der Anlage. Dieser soll gemäss der Vorstellung der Projektverfasser als Begegnungsort für Bewohnende dienen und das nachbarschaftliche Miteinander fördern. Dieses Prinzip soll an die heutige Situation anklingen. Die Bepflanzung ist entsprechend vorgeschlagen: grosskronige Laubbäume und blühende Stauden zwischen den Gebäuden- Wildsträucher und Kleinstrukturen als ökologischer Puffer zur umgebenden Landschaft

Das Konzept mit den grosszügigen Freiräumen entfaltet sich schon in der ersten Etappe. Die beiden Siedlungsteile werden mit dem Bau der zweiten Etappe durch die Umwandlung der Strasse in eine Begegnungszone miteinander verknüpft. Das Freiraumkonzept ist sorgfältig erarbeitet und äussert stimmig.



Abbildung 4: Modellfoto 1. Etappe

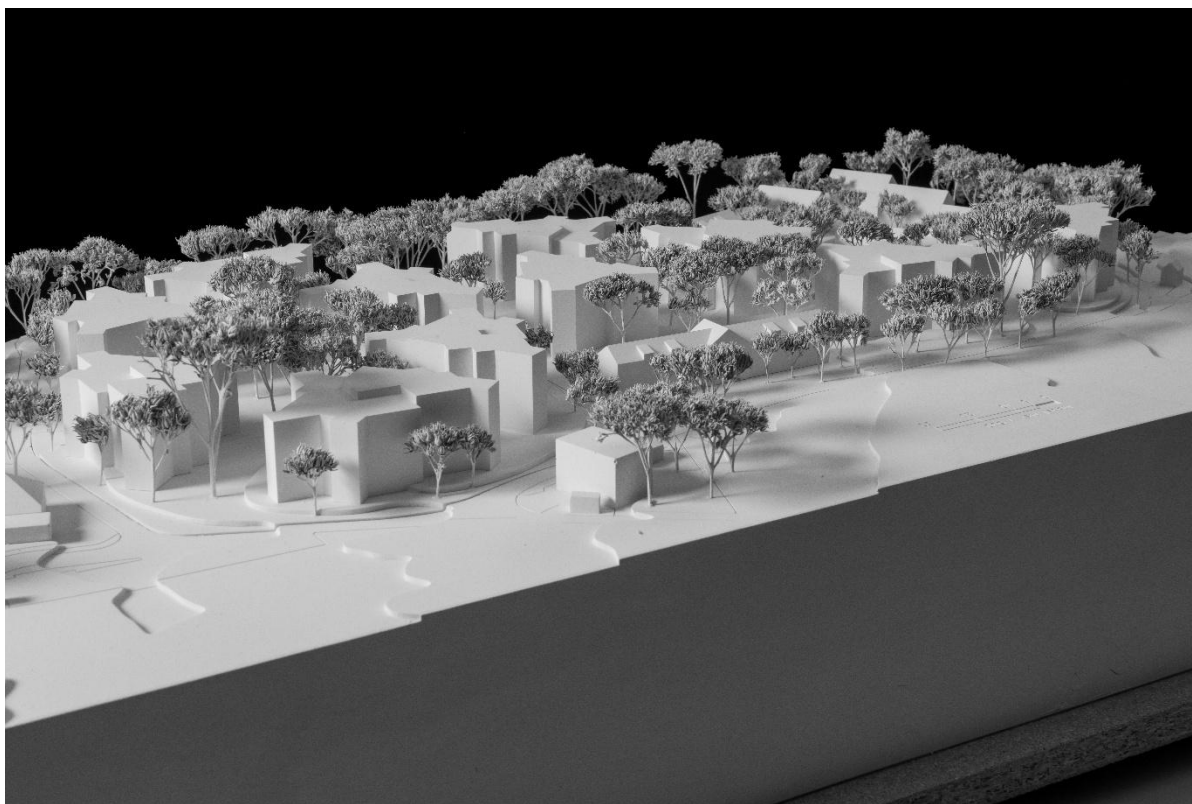


Abbildung 5: Modellfoto 1. + 2. Etappe



Abbildung 6: Situationsplan



Abbildung 7: Visualisierung Aussen



Abbildung 8: Visualisierung innen



Abbildung 9: Grundriss Erdgeschoss



7.1.2 Denkmalflegerische Würdigung

Ortsbauliches Konzept

Freie Rotation von elf weitgehend homogen übers Gelände verteilten Stempel-Punktbauten. Die aus dem Gebäudeabdruck resultierenden Aussenräume lassen unter grosskronigen Bäumen kaum privat bepflanzte Aussenräume zu. Das Gartenstadtkonzept wird nicht weitergeführt, es kommt aber auch kein anderer funktionaler Dialog oder Mehrwert Neu-Alt ins Spiel. Der Entwurf kontrastiert scharf mit der konsequent von den Nutzgärten und der Besonnung der Wohnungen her konzipierten Anordnung der historischen Siedlungsbauten.

Behandlung der Bestandesbauten als Baugruppe

Der älteste Bestandesbau der Siedlung in der Vierer-Zeile sowie das älteste Nebengebäude am Strässchen werden aufgegeben. Die Verbindung zum «Bahnhöfli» bleibt zufällig.

Intervention in und an den Bestandesbauten

Die Grundrissveränderungen sind sparsam und nachvollziehbar. Die Intervention am Äusseren wird auf grösstenteils zurückhaltend dimensionierte Balkone beschränkt.

Auf eine bauphysikalische/energetische Ertüchtigung wird verzichtet, was problematisch sein könnte.

7.1.3 Fazit

Insgesamt verspricht der Vorschlag eine Verdichtung an diesem Ort, welcher trotz der verlangten hohen Nutzung eine wohnliche zukunftsorientierte Siedlung generiert. Das Projekt soll im weitesten Sinne das historische Prinzip des «Wohnens im Grünen» in eine zeitgemässe Form übersetzen. Es gelingt den Projektierenden eine urbane Siedlung mit hoher Qualität zu schaffen. Trotz der positiven gestalterischen und funktionalen Aspekte führt die hohe Ähnlichkeit der Wohnungstypen zu einer gewissen Einschränkung der Vielfalt, was sich nicht ganz mit den Vorstellungen des Beurteilungsgremiums deckt.

7.2 PROJEKT B: LÜSCHER BUCHER THEILER AG MIT PLANIKUM AG

Architektur (GL)	Lüscher Bucher Theiler Architekten AG 6004 Luzern
Landschaftsarchitektur	Planikum AG 8050 Zürich
Farbkünstlerin	Angelika Walthert 6005 Luzern
Architekturhistorische Beratung	Peter Omachen 6060 Sarnen
Visualisierungen	Pyxel GmbH 6003 Luzern

7.2.1 Projektbeschreibung / Architektonische Würdigung

Das Projekt sieht eine Ergänzung der historischen Gebäude aus den 1930er Jahren mit leicht gewölbten Längsbauten und die Ausbildung von zwei grosszügigen Freiräumen vor. Durch die Ausbildung dieser beiden linearen Freiräume mit unterschiedlicher Ausprägung wird der parkähnliche Charakter der bestehenden Anlage in die neue Struktur mitgenommen. Die Dimensionierung und Gliederung der Neubauvolumen ist durchdacht und integriert durch eine bewusste Setzung den historischen Bestand angemessen. Insbesondere das 'Bahnhöfli' wird in diesem Projekt wie selbstverständlich Teil der Anlage und hat gleichzeitig durch den vorgelagerten 'Dorfplatz' eine angemessene und öffentliche Position. Dieser Ort mit dem historischen 'Bahnhöfli'-Bau hat Potential zur identitätsstiftenden Mitte der Wohnsiedlung zu werden, folgerichtig sind dort auch die Gemeinschaftsräume angeordnet.

Die Neubauten sind kräftige Volumen mit einem grossflächigen Querschnitt, sie sind bezüglich der zu erwartenden Dichte nachvollziehbar. Der Massstabssprung zum Bestand wird durch gestalterische Massnahmen, wie volumetrische Rücksprünge und horizontale Kantenausbildungen aufgefangen und als verträglich beurteilt. Die Hauszugänge sind jeweils auf der siedlungszugewandten Seite angeordnet und mit einem Velo- und Kinderwagenraum ergänzt. Die Wohnhäuser sind vom Prinzip her alle gleich strukturiert und als Zwei- und Dreispänner organisiert, wobei die Erschliessungskerne im Volumen mittig angeordnet werden. Mit Ausnahme der 2.5-Zi-Wohnungen sind alle Wohneinheiten auf mindestens zwei Seiten orientiert. Durch die erhebliche Bautiefe in den ersten drei Stockwerken werden die Wohn-Essräume weit in den Baukörper gezogen. Die Belichtung und somit die Wohnqualität wird durch überhohe Raumhöhen, 'Glaswand-Zimmern' und zweigeschossige Lichtschlitze attraktiver gemacht. Insbesondere Letzteres wird kritisch diskutiert, gehen doch dadurch wiederum Grundriss- und Fassadenflächen zulasten der oberen Wohneinheiten verloren, was den Mehrwert relativiert.

Der architektonische Ausdruck der Neubauten wird bestimmt durch eine horizontale Gliederung, die durch markante umlaufende Vordächer geprägt wird. Kombiniert mit der vertikalen Gliederung der geschosshohen Holz- und Fensterelementen wird eine insgesamt ausgewogene Gestaltung erreicht. Gleichzeitig wird dabei aber auch eine gewisse Individualisierung und Differenzierung der einzelnen Bauten vermisst.

Sämtliche Neubauten sind unterkellert und mit Veloabstellplätzen und Nebenräumen ausreichend ergänzt, wobei nur gut die Hälfte direkt an die Tiefgarage angeschlossen ist. Die unterirdische Parkierung ist zweigeschossig und in einer linearen Organisation unter fünf Neubauten angelegt. Diese Organisation mit meist nur einseitigem Parkierungslayout ergibt im Vergleich ein eher grösseres unterirdisches Volumen mit höherem Betonbedarf und entsprechend negativer Auswirkung in der Wirtschaftlichkeitsrechnung. Die Zufahrt ist im Nordosten in einem Gebäude der 2. Etappe vorgesehen, weshalb die Projektverfasser eine vorübergehende zusätzliche Rampe für die 1. Etappe vorschlagen. Es wäre zu prüfen, ob eine separate Parkierungslösung je Etappe nicht zielführender wäre.

Das Projekt sieht beim Bestand Erweiterungen auf der zur Hauptsichtachse abgewandten Seite vor, mit Ausnahme vom Haus-Typ 'B', das aufgrund des Waldabstands auch eine seitliche Ergänzung erhält. Die Anbauten sind jeweils von der Fassadenflucht zwar leicht zurückversetzt, jedoch mit einem Schrägdach bis über die Traufe des Bestandes versehen. Der neue Teil tritt so volumetrisch stark in Erscheinung und bedrängt den charakteristischen Ausdruck. Beim 'Bahnhöfli' werden mit einfachen Massnahmen gut zugeschnittene Wohnungsgrundrisse erreicht, wobei nicht für alle Wohneinheiten ein privater Freiraum aufgezeigt wird. Die Platzierung der Gemeinschaftsräume in diesem zentralen Gebäude mit direktem Bezug zum grossen Aussenraum wird begrüsst.

Für die erste Etappe sehen die Projektverfasser die Erstellung der Häuser 1 bis 5 vor. Diese Etappierung erscheint gemäss Projektkonzept möglich, im Modell wird jedoch ersichtlich, dass sich die aussenräumlichen Qualitäten in der Bebauungsstruktur nach der ersten Etappe noch kaum entwickeln und fragmentarisch bleiben.

Das Projekt schneidet wirtschaftlich und ökologisch im Vergleich zu den anderen Projekten weniger gut ab, was vor allem der aufwändigen, zweigeschossigen Unterterrainlösung geschuldet ist.

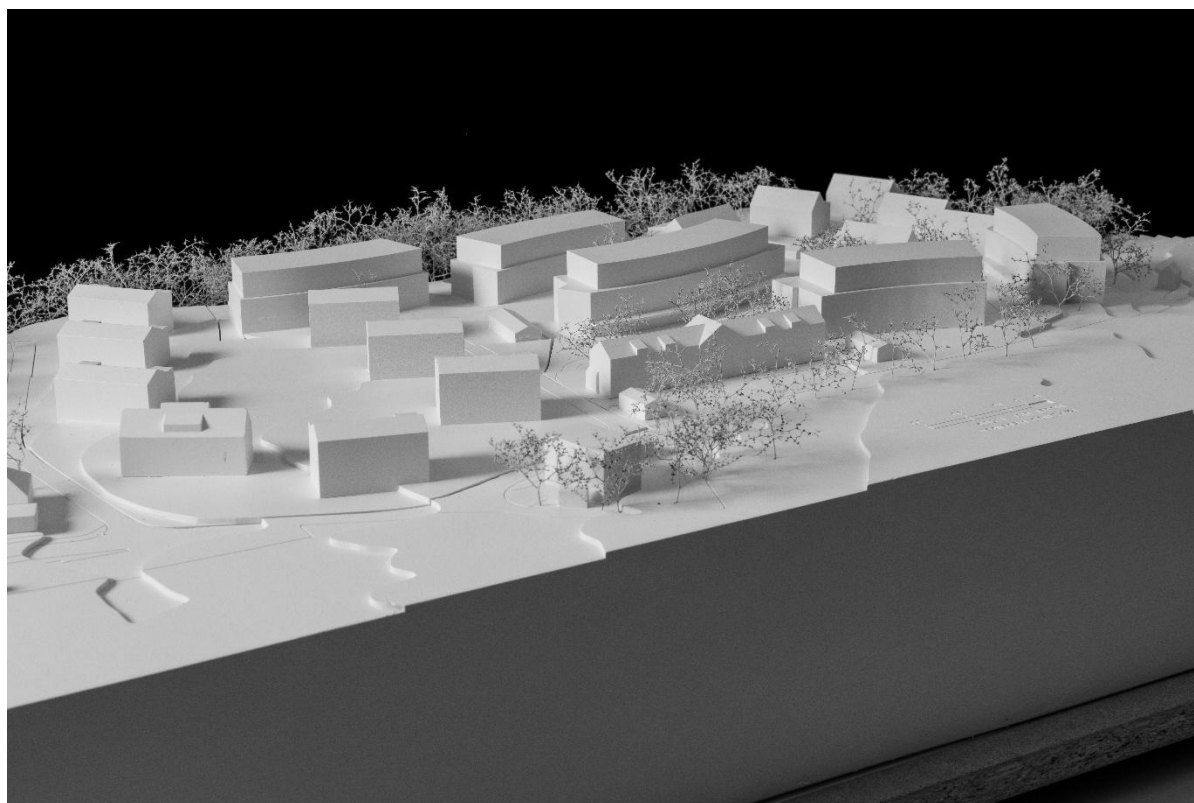


Abbildung 11: Modellfoto 1. Etappe

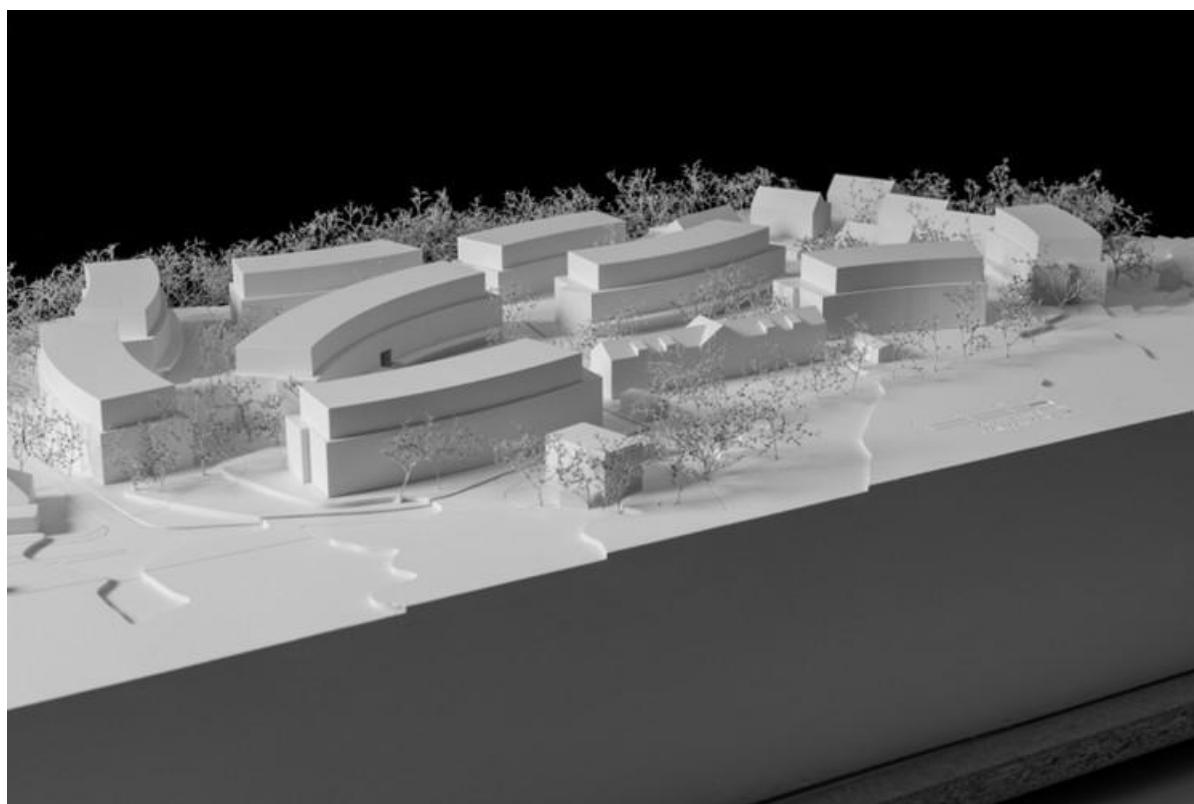


Abbildung 12: Modellfoto 1. + 2. Etappe



Abbildung 13: Situationsplan



Abbildung 14: Visualisierung Dorfplatz



Abbildung 15: Visualisierung Ensemble mit Anbauten und Kleinbauten



Abbildung 16: Grundriss Erdgeschoss



Abbildung 17: Konstruktionsschnitt und Ansicht

7.2.2 Denkmalpflegerische Würdigung

Ortsbauliches Konzept

Fliessende Aussenräume im Innern des Neubauteils werden durch konkav-konvexe Bauabschnitte grosser Bautiefe erzeugt und münden mehr oder weniger vorteilhaft in die Baugruppe. Die Erschliessung soll durch das Neubaugebiet vom Ankunftsplatz her erfolgen. Die Verbindung zum «Bahnhöfli» ist damit gut gelöst. Das Bahnhöfli erhält einen zentralen Vorplatz, verliert aber dadurch seine privaten Vorgärten, was aus Bewohnersicht und aus denkmalpflegerisch-aussenräumlichen Überlegungen kritisch zu werten ist. Die Gemeinschaftsgärten werden unvorteilhaft umplatziert. Die private Aussenraumnutzung und Adressierung der Längsaussenräume sind nicht überzeugend umgesetzt.

Behandlung der Bestandesbauten als Baugruppe

Der Zugang zur Baugruppe geschieht zwischen zwei Neubauten. Er endet in einem Wendehammer, womit die ursprüngliche Ringstrasse abgewertet wird. Der historische Fussweg verschwindet komplett. Die Verdichtung mit neuen Volumen an den Schutzobjekten verändert das Verhältnis zwischen Bauten und umfliessendem Raum, was kritisch untersucht werden müsste.

Intervention in und an den Bestandesbauten

Die Grundrissveränderungen wie auch die zusätzlichen Volumen und Dacherweiterungen sind zu invasiv. Die Überformung überfordert die Altbausubstanz. Die Funktion und Nutzbarmachung der Nebenbauten für das Siedlungsleben bleibt unklar.

7.2.3 Fazit

Das Projekt gibt aussenräumlich und bezüglich der Bebauungsstruktur eine vielversprechende Antwort auf die Frage, ob die Gartenstadt mit dem historischen Bestand der vorgegebenen Verdichtung standhält. Es zeigt einen gelungenen Übergang zum Siedlungsraum und schafft mit den unterschiedlichen Aussenraumsequenzen eine angemessene Gesamtkonstellation mit dem historischen Bestand. Die Grundrissentwicklung und die zu erwartenden Wohnqualitäten werden hingegen kritisch diskutiert und überzeugen nicht im gleichen Mass.

7.3 PROJEKT C: LUSSI PARTNER AG MIT VETSCHPARTNER AG

Architektur (GL)	Lussi + Partner AG 6003 Luzern
Landschaftsarchitektur	Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG 8001 Zürich
Holzbau	Schaerholzbau ag 6147 Altbüren
Brandschutz	Gruner AG 6004 Luzern

7.3.1 Projektbeschreibung / Architektonische Würdigung

Die bestehende Gesamtanlage mit ihren individuellen Haustypen bildet die Grundlage für die vorgeschlagene Verdichtung der Siedlung. Die bestehenden Strukturen werden aufgenommen und weiterentwickelt. Die neuen Wohnbauten ergänzen die bestehenden Gebäude und bilden zusammen eine harmonische Einheit, die durch eine einheitliche Dachgestaltung mit Satteldächern zusätzlich betont wird. Die klare Orientierung am Gartenstadt-Gedanken sowie die respektvolle Integration der bestehenden Gebäude schaffen eine stimmige Grundlage für eine lebendige, nachbarschaftliche Atmosphäre.

Die neue Gesamtform der Siedlung «Ober Emmenweid» gliedert sich in drei Teile: Das zentrale Element bildet das «Bahnhöfli» mit drei Bezug nehmenden Neubauten, das den Mittelpunkt der Anlage markiert. Im Südwesten und Nordosten schliessen sich die leicht abgedrehten Baugruppen an – das «Dörfli» im Südwesten und die Ersatzneubauten der 2. Etappe im Nordosten.

Das «Bahnhöfli» wird in symmetrischer Anordnung mit drei weiteren fünfgeschossigen Wohnzeilen sowie einer zentralen, durch die Gebäude geführten Erschliessungsachse ergänzt. Zwischen den Bauten entstehen Gassenräume, die nachbarschaftliche Aussenflächen mit individuellen Gärten und gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen schaffen. Aussenliegende, mit Kletterpflanzen berankte Treppenaufgänge strukturieren die Wohngassen und fördern das Gemeinschaftsgefühl im Wohnumfeld. Dank der parallel verlaufenden Zeilenbauten behält das «Bahnhöfli» seine Rolle als identitätsstiftender, historischer Hauptbau. Es wird jedoch durch die benachbarte Neubauzeile etwas zu sehr bedrängt. Die Umsetzung der ersten neuen Wohnzeile mit vier Geschossen, wie in der Zwischenabgabe vorgeschlagen, erscheint hier angemessener und ist zu überprüfen.

Das südwestliche Gebiet der ersten Etappe wird durch zwei L-förmige Neubauten mit Mietwohnungen ergänzt. Haupt- und Seitenflügel sind in ihrer Höhe gestaffelt, wobei der Hauptbau etwas vom Seitenflügel abgerückt ist, was Durchblicke und eine feingliedrige Durchwegung ermöglicht. Die Anordnung der beiden L-förmigen Gebäude schafft hofartige Aussenräume. Ein Treppenhaus im Hauptbau erschliesst die Wohnungen im Seitenflügel über einen offenen Laubengang, der auf den Hof hin ausgerichtet ist.

Im Bereich der zweiten Etappe wird das städtebauliche Konzept der L-förmigen, höhenversetzten und hofbildenden Gebäude übernommen. Die Erschliessung erfolgt ebenfalls über offene Laubengänge. Die Seitenflügel mit Eigentumswohnungen verfügen zusätzlich über einen eigenen Lift. Der Blutbuche am Siedlungsanfang wird eine tragende Rolle zugedacht und ein grosszügiger Raum zugestanden. So kommt ein starker Auftakt zur Siedlung zustande.

Die unterschiedlichen Qualitäten der Freiräume und die hohe Durchlässigkeit der Bebauung schaffen ein abwechslungsreiches und gut strukturiertes Wohnumfeld. Die Höfe, Wohngassen und Vorplätze formen kleine Nachbarschaften, die durch das Wegnetz miteinander verbunden sind. Der Gedanke der Gartenstadt wird weitergeführt – mit Fokus auf Gemeinschaftsgefühl und Individualität: Es entsteht sowohl ausreichend gemeinschaftlicher als auch privater Aussenraum.

Zusammenhängende Grünflächen und eine strukturreiche Bepflanzung verleihen der Siedlung ein grünes Erscheinungsbild und integrieren sie in die umliegende Landschaft. Allerdings wird die Qualität des Freiraums durch die ausladende unterirdische Parkierung etwas geschmälert, da diese die Pflanzung grosser Bäume im Bereich der Wohngassen und einige der Bäume in der 2. Etappe erschwert.

Die Wohnungsgrundrisse sind gut ausgearbeitet und orientieren sich an der Struktur des Holzbaus. Innerhalb dieser klaren Grundstruktur wird eine vielfältige Auswahl an Wohnungsvarianten mit Duplex- und Geschosswohnungen entwickelt. Die unterschiedlichen Ausrichtungen der Gebäude und die variierenden Zugangssituationen tragen zusätzlich zur Vielfalt des Angebots bei.

Die Neubauten und Anbauten sind konsequent als reine Holzbauten mit klarer Tragstruktur konzipiert. Die Fassaden werden als hinterlüftetes System mit Eternitplatten vorgeschlagen. Die charakteristischen Fachwerkelemente einzelner Bestandsbauten werden im neuen Ausdruck aufgegriffen. So sorgen rot gefasste Lisenenbänder für die Fassadenstruktur. Die verputzten Kopfbauten der L-förmigen Gebäude sind sachlich gehalten und nehmen Bezug auf die schlichten Bauten aus den 1930er-Jahren.

Die Bestandsbauten der ersten Etappe im Bereich «Dörfli» werden gegen Südwesten mit Balkonen und Wohnraum erweitert. Die Anbauten in Holz sind zweigeschossig und bleiben innerhalb der Fassadenflucht sowie unter der Trauflinie. Die Eingriffe in die bestehenden Grundrisse sind etwas zu intensiv und müssen reduziert werden. Die Veränderungen am «Bahnhöfli» werden so gering wie möglich gehalten. Die Erdgeschosswohnungen sind als Maisonetten über zwei Geschosse angeordnet, darüber befinden sich Etagenwohnungen. Dabei verfügen nicht alle Etagenwohnungen über den gewünschten Balkon.

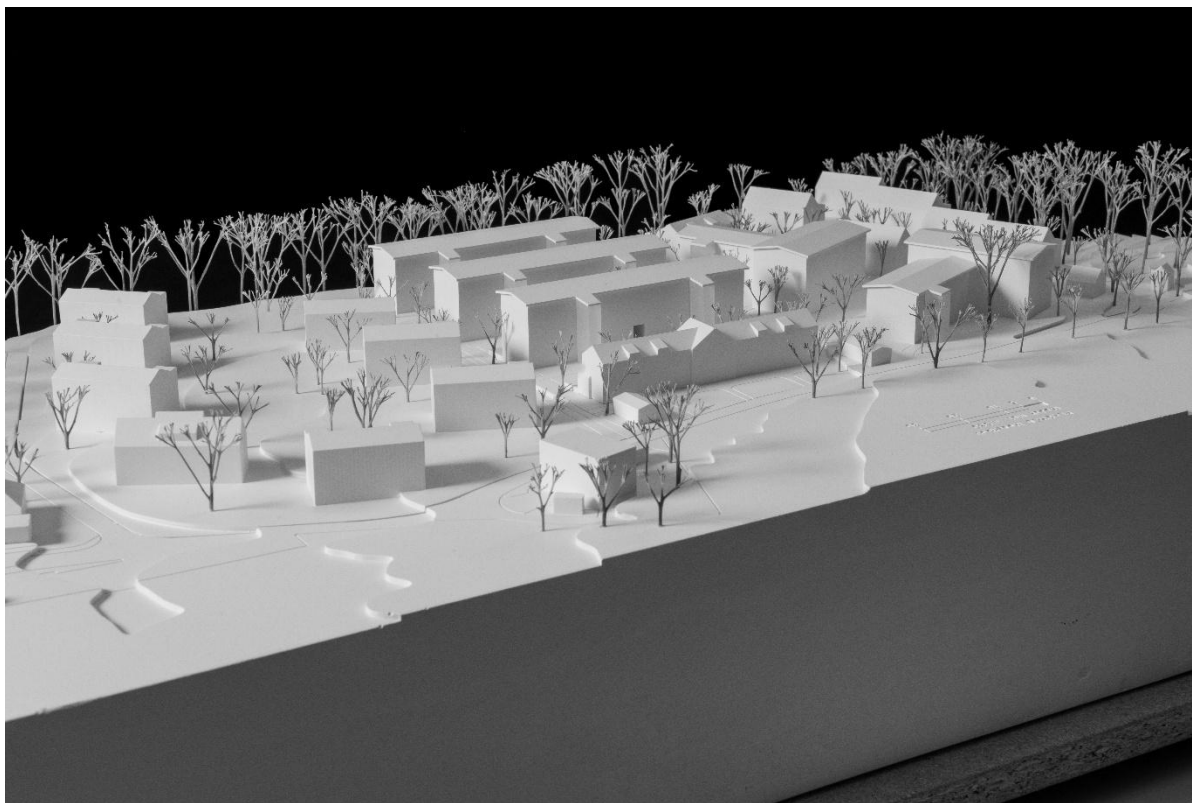


Abbildung 18: Modellfoto 1. Etappe

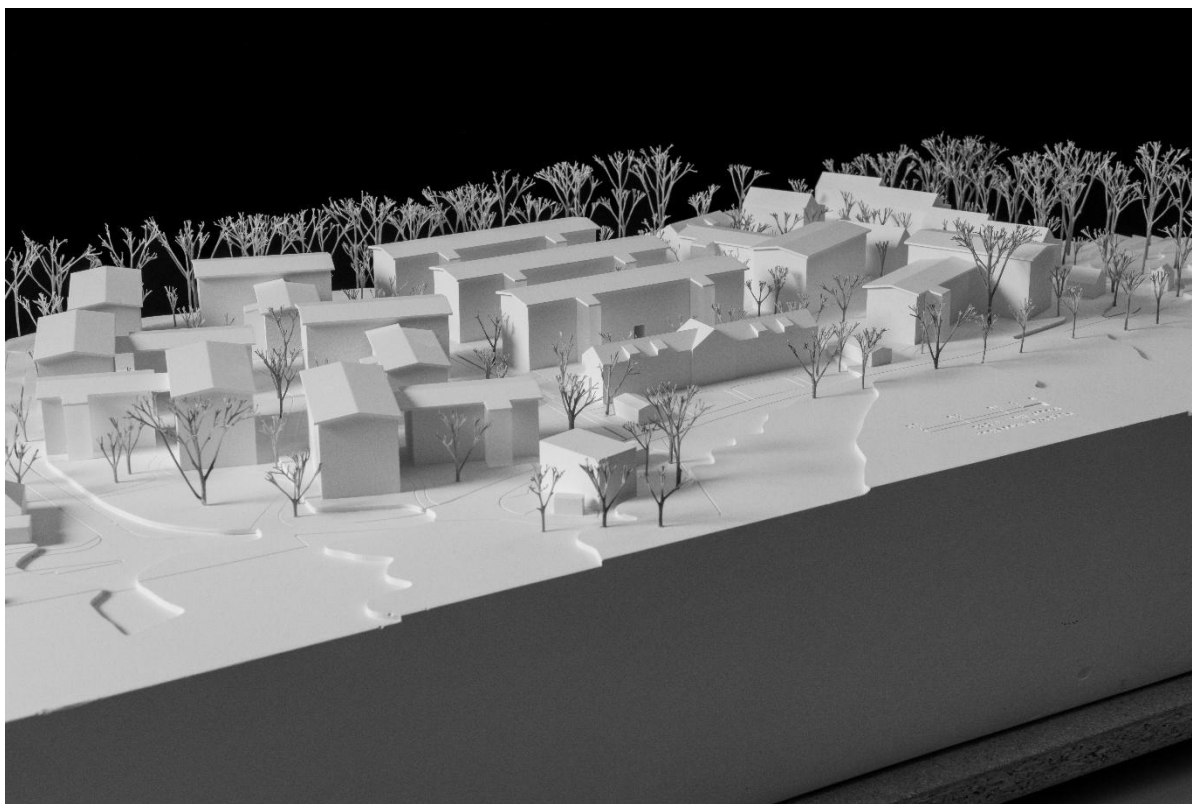


Abbildung 19: Modellfoto 1. + 2. Etappe



21.08.2025



Abbildung 21: Visualisierung Bahnhof und Neubauten



Abbildung 22: Visualisierung Neubauten



Abbildung 23: Grundriss Erdgeschoss



Abbildung 24: Konstruktionsschnitt und Ansicht

7.3.2 Denkmalpflegerische Würdigung

Ortsbauliches Konzept

Die neue Siedlung besteht aus drei Teilen, die sich alle im Schwarzplan durch eine adäquate Körnung auszeichnen:

- Der Mittelteil bezieht sich auf den Baukörper des «Bahnhöfli» und ergänzt diesen mit drei weiteren neuen Zeilenbauten in Schottenbauweise, welche fünfgeschossig sind. Die Fünfgeschossigkeit der Bauzeile, welche dem «Bahnhöfli» unmittelbar benachbart ist, kann überprüft werden.
- Der südwestliche Teil mit der Baugruppe wird mit zwei Winkelbauten ergänzt, behält aber alle vier Doppelwohnhäuser am südwestlichen Siedlungsrand wie auch den

ältesten Nebenbau der Siedlung an der Einmündung der Ringstrasse ins historische Quartier. Ein neuer Kleinbau nimmt die Tiefgaragenzufahrt auf. Drei bestehende Kleinbauten finden verschiedene Funktionen am «Dorfplatz», welcher durch eine Spiel- und Sportwiese ergänzt wird. Die plausibel in ihrem funktionellen Potential bezeichneten Aussenräume lassen einen hohen Gebrauchswert sowohl der privaten Vorgärten wie auch der halböffentlichen und öffentlichen Bereiche der Siedlung erwarten.

Das Projekt stellt einen verlässlichen und überzeugenden Bezug zur Geschichte und zum Baubestand der Ober Emmenweid her.

Behandlung der Bestandesbauten als Baugruppe

Der älteste Bestandesbau der Siedlung in der Vierer-Zeile sowie das älteste Nebengebäude am Strässchen werden erhalten, was das historische Ensemble stärkt. Das Projekt hat damit den Nachweis erbracht, dass eine qualitätvolle Verdichtung mit dem Erhalt der zwei Bauten möglich ist. Die Erweiterung der bestehenden Wohnungsgrundrisse mit neuen beheizten Volumen und Balkonterrassen dient dem zeitgemässen Wohnen. Sie ist in proportioniertem und zurückhaltendem Mass angebracht und denkmalpflegerisch möglich.

Die historische, arealinterne Fussweg bleibt in seiner Funktion im Projekt enthalten und ist bestens mit der neuen Durchwegung vernetzt.

Intervention in und an den Bestandesbauten

Die Grundrissveränderungen im Bestand sind noch zu invasiv. Eine weitgehende Weiternutzung der tragenden Innenstrukturen ist in der Projektierung anzustreben. Dem Thema Anschluss an die Traufen ist besondere Beachtung zu schenken. Im «Bahnhöfli» wurden die Wohnungen bereits in der letzten Sanierungsphase ertüchtigt. Die damit erreichte Wohnqualität scheint gut und Veränderungen könnten vor diesem Hintergrund zurückhaltend im Austausch mit den Beteiligten geplant werden.

7.3.3 Fazit

Insgesamt stellt das Projekt eine gelungene Umsetzung der dörflichen Gartenstadt-Idee dar. Es überzeugt durch eine klare Struktur, vielfältige Wohnformen und einen gut gestalteten Freiraum. Das Konzept entwickelt sich aus dem Bestand heraus und verbindet auf nachvollziehbare Weise Identität, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit – so entsteht ein überzeugender Rahmen für zukunftsorientiertes Wohnen an diesem Ort.

7.4 PROJEKT D: LÜTOLF UND SCHEUNER AG MIT APPERT ZWAHLEN AG

Architektur (GL)	Lütolf und Scheuner 6005 Luzern
Landschaftsarchitektur	Appert Zwahlen Partner AG 6030 Cham
Holzbauingenieur, Brandschutz, Bauphysik	Pirmin Jung Schweiz AG 6210 Sursee

7.4.1 Projektbeschreibung / Architektonische Würdigung

Das Projekt nimmt das bestehende radiale Bebauungsmuster mit längsgestreckten Einzelbauten auf und ergänzt dieses mit sieben Zeilenbauten, welche hangparallel dem gewachsenen Terrain folgen. Die leicht gebogenen Baukörper generieren grosszügige, zusammenhängende Aussenräume, welche die quer-transparente Disposition prägen. Die konsequente, lineare Baumassenkonzentration begünstigt eine Weite im Innern der Anlage und ermöglicht so allen Wohnungen eine gute Belichtung und interessante Sichtbezüge. Die einzelnen Bauten sind selbstverständlich in das leicht von Nordwesten nach Südosten abfallende gewachsene Terrain gesetzt. Mit der Positionierung von je einem Bauvolumen seitlich des identitätsstiftenden, bestehenden «Bahnhöfli» wird die Adressierung der Siedlung verstärkt und zur eigentlichen Eingangspforte. Zentral, dem prägenden Bau vorgelagert, wird ein grosser Freiraum geschaffen, welcher zur Mitte der neuen Siedlung wird.

Über einem Untergeschoss sind bei allen Bauten vier Vollgeschosse angeordnet, welche so eine einheitliche, die Bauten verbindende Trauflinie definieren. Von der Fassadenkante zurückversetzte Attikageschosse schliessen die Baukörper nach oben ab. Die seitlichen Enden der Zeilenbauten werden als Kopf ausgebildet und schaffen so eine dreiseitige Ausrichtung der dort positionierten Wohnungen. Mit dem Verzicht auf Attikas am südwestlichen Ende wird ein massstäblicher Übergang zu den bestehenden Gebäuden des «Dörfli» gesucht.

Die Setzung der Bauten schafft eine klare Adressierung entlang der bereits bestehenden Erschliessungsstrasse, welche zur «Ringstrasse» wird. Pro Bauetappe wird eine Einstellhalle erstellt. Die Erschliessung derselben erfolgt an den seitlichen Rändern der nordwestlich angrenzenden Erschliessungsstrasse und ermöglicht so eine autofreie Siedlung. Punktuell könnte die Einstellhalle zweigeschossig realisiert werden. Anlehnend an die Parkflächen sind direkt unter den oberirdischen Bauvolumen die Keller- und Technikräume angeordnet. Die vor den Hauseingängen positionierten Veloabstellplätze werden durch über eigene Rampen erschlossene Veloräume im Untergeschoss ergänzt.

Die der angestrebten Dichte geschuldeten langen und tiefen Gebäudevolumen werden durch Vor- und Rücksprünge geschickt gegliedert. Durch die Anordnung der

Treppenhäuser, Nebenräume und Nasszellen in der Tiefe, gepaart mit den zurückspringenden Gebäudeteilen und vorgesetzten Balkonen, gelingt trotz der tiefen Baukörper eine gute Belichtung sämtlicher Räume. Die Gebäude mit Eigentumswohnungen unterscheiden sich nicht nur durch die Lage auf dem Grundstück, sondern auch durch die Grundrissgestaltung und die Erschliessung. Die Mehrheit der Wohnungen ist als Durchwohnergrundriss organisiert und gewährleisten so unterschiedliche Ausblicke. Die Mietwohnungen sind als Dreispänner erschlossen und verfügen über nur einen Balkon, die Gebäude mit Eigentumswohnungen sind als Zweispänner konzipiert und die Wohnungen besitzen zwei Balkone mit jeweils differenter Ausrichtung. Die Attikageschosse sind mit grosszügigen Terrassen und üppigen Dachgärten ausgestattet, Teile der Dachflächen können bei Bedarf als gemeinschaftliche Aussenflächen genutzt werden.

Im Bereich des Erdgeschosses sind anlehnend an die Treppenhäuser Gemeinschaftsräume und gemeinsam nutzbare Flächen in Form von Gartenhallen angedacht. Über die Treppenhäuser wird im Erdgeschoss eine Verbindung von der Erschliessungs- zur Gartenseite geschaffen.

Die einzelnen Gebäudezeilen profitieren im Gegenüber von räumlich weiten Aussenräumen, welche für die Wohnungen im Hochparterre ein Wohnen mit Gärten mit ausreichend Privatsphäre ermöglicht. Den Eingängen vorgelagerte Bereiche bieten gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche. Mit der Realisierung der 2. Etappe entsteht ein Wohnen an der Gasse und die Erschliessung bildet eine Fortführung des Waldweges im Nordosten zum Zentrum, sowie eine Verbindung zu den Bestandsbauten im Südwesten.

Der Ausdruck der Gebäude ist geprägt durch die strukturierten Fassaden mit ihren Vor- und Rücksprüngen, mit grosszügigen Fensteröffnungen und den zurückversetzten Attikageschosse. Die Konstruktion ist in Holzelementbauweise angedacht, die Fassaden erhalten eine Verkleidung aus Welleternit in unterschiedlichen Tonalitäten.

Der Umgang mit den Bestandsbauten ist geprägt durch sorgfältige Ergänzungen und präzise bauliche Eingriffe. Die statisch relevanten Bauteile bleiben erhalten und die einzelnen Bauten werden mit einem Aussenraum in Form eines einfachen Balkons ergänzt. Zu den Balkonzonen werden die Fenster durch Entfernen der Brüstungen vergrössert. Einzelne Dachaufbauten werden für eine bessere Belichtung massvoll verändert.

Die vorgeschlagene Etappierung folgt der heutigen Dreiteiligkeit des Areals und wird als sinnvoll und zweckmässig erachtet.

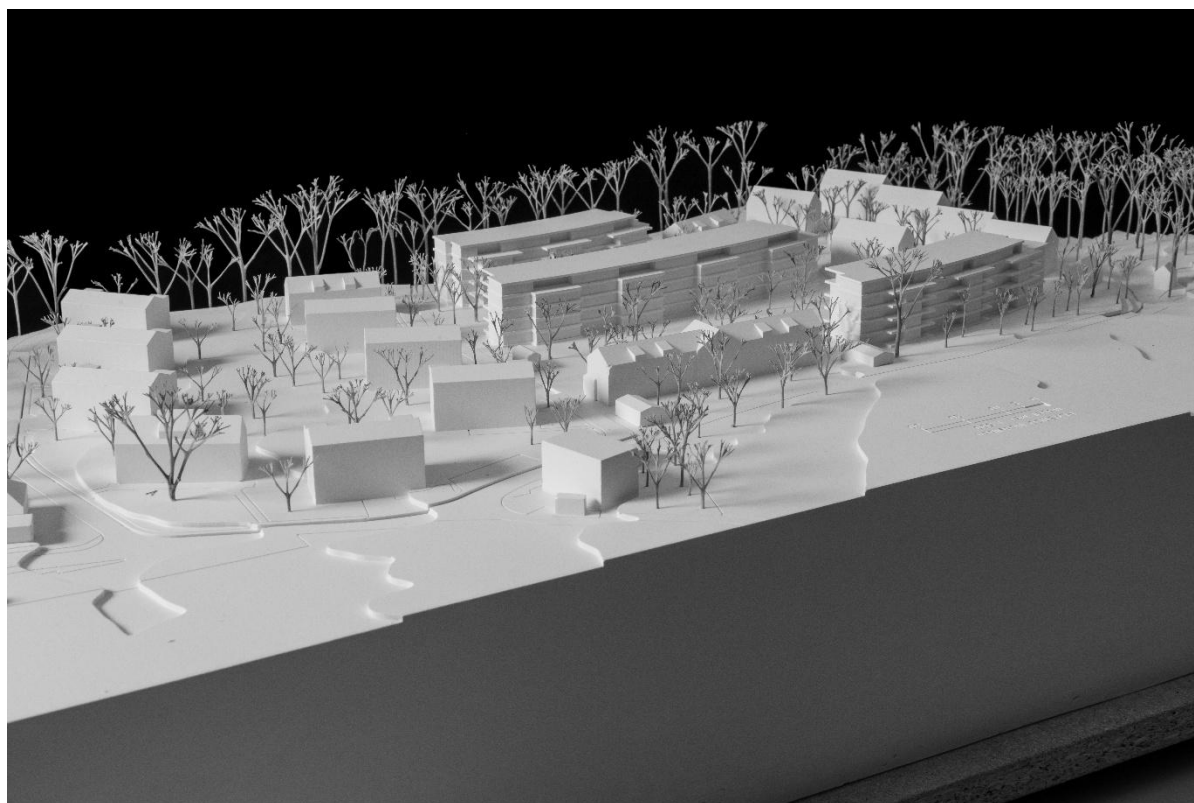


Abbildung 25: Modellfoto 1. Etappe

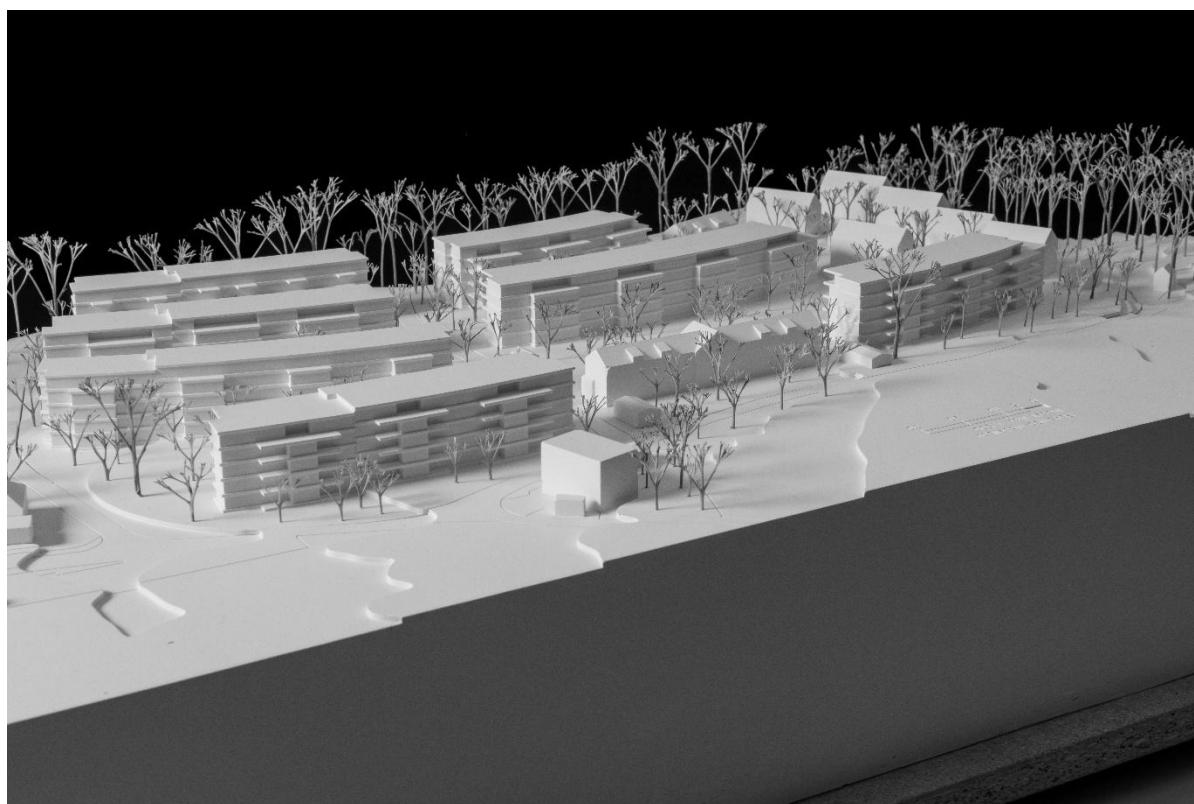


Abbildung 26: Modellfoto 1. + 2. Etappe



Abbildung 27: Situationsplan



Abbildung 28: Visualisierung Allmend



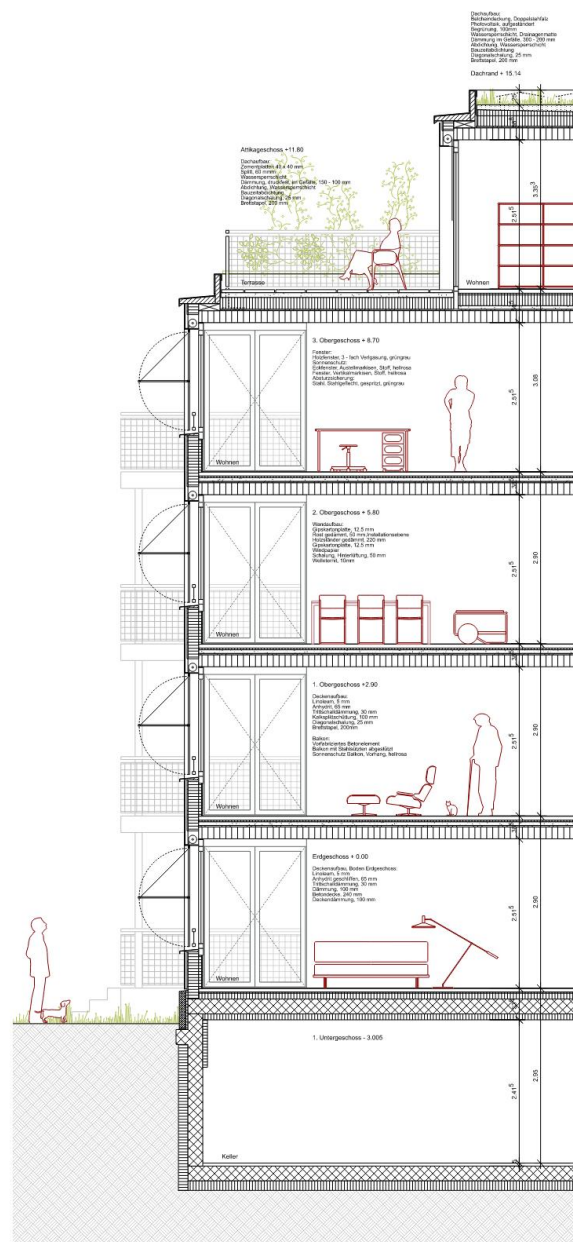
Abbildung 29: Visualisierung Gartenhof



Abbildung 30: Grundrisse Erdgeschoss (Zusammengesetzter Plan)



Abbildung 31: Konstruktionsschnitt und Ansicht



7.4.2 Denkmalflegerische Würdigung

Ortsbauliches Konzept

In der ersten Etappe verlaufen drei Zeilenbauten parallel mit den Höhenkurven auf den alten Siedlungsbestand zu und stoppen jeweils kurz davor mit etwas unentschiedenen Kopfausbildungen. Sie integrieren das «Bahnhöfli» in die lineare Struktur und geben ihm genügend Vorraum, der allerdings kaum Verwendung findet. Die grosse Bautiefe der Grundrisse wird mit durchgesteckten Wohnungen angegangen. Die Adressierung der

Zeilen liegt nicht immer auf der gleichen Seite, was bei den gleichförmigen Aussenräumen etwas beliebig erscheint.

Behandlung der Bestandesbauten als Baugruppe

Der älteste Bestandesbau der Siedlung in der Vierer-Zeile sowie das älteste Nebengebäude am Strässchen werden erhalten. Allerdings wird die Ringstrasse wegen einer Einstellhallenabfahrt abgelenkt. Damit verliert sie ihre Kraft als Achse der Baugruppe und beeinträchtigt massiv den Aussenraum des ersten Bestandesbaus. Den beiden Blutbuchen aus dem Bestand wird der nötige Raum nicht zugestanden.

Intervention in und an den Bestandesbauten

Die Grundrissveränderungen in den Bestandesbauten sind massiv. Die Vertikalerschliessungen werden teilweise aus den bestehenden Volumen ausgelagert.

7.4.3 Fazit

Das vorgeschlagene Konzept ist in sich schlüssig und nachvollziehbar. Die angedachte Weiterentwicklung mit differenzierten, grünen Zwischenräumen, privaten Gärten und gemeinschaftlichen Gassen in Anlehnung an die typischen Charakteristiken eines Gartenstadtquartiers zeigt einen soliden, vielversprechenden, sehr sorgfältig ausgearbeiteten Lösungsansatz für die Verdichtung des Areals Ober Emmenweid.

Die Bespielung der einzelnen Zeilen mit unterschiedlichen Erschliessungs- und Wohnungstypen ist gelungen und führt zu der gewünschten Differenzierung zwischen den Baukörpern mit Miet- und denjenigen mit Eigentumswohnungen. Der Vorschlag mit erkerartig vorspringenden Gebäudeteilen erhöht die Wohnqualität und hilft der Gliederung der langen Fassaden. Leider ist der direkte private Zugang zu Gartenteilen nur den Wohnungen im Erdgeschoss vorbehalten. Die Chance mit einer anderen Wohnungstypologie, wie Maisonettewohnungen, zusätzlichen Wohnungen einen direkten Gartenbezug anzubieten, wurde leider nicht genutzt.

Das gewählte Bebauungskonzept und der Umgang mit dem historischen Bestand werden insgesamt als verträglich beurteilt. Kritisch diskutiert werden die langen, zeilenförmigen Baukörper, welche mit ihrer Setzung zu langen, eher gleichförmigen Aussenräumen führt und deren Zuordnung zu den einzelnen Wohnungen und Nutzungen erschwert. Die Länge der Bauten bricht die Massstäblichkeit der feinkörnigen Bauten des Bestandes und lässt eine Siedlung mit zwei sehr unterschiedlichen Bebauungsmustern entstehen. Es entsteht eher ein Nebeneinander, welches nur punktuell über die Aussenräume verbunden wird und nicht ein Miteinander so dass der sorgfältig ausgearbeitete Projektvorschlag schlussendlich als Gesamtkonzept nicht restlos überzeugen kann.

7.5 PROJEKT E: SCHNEIDER & SCHNEIDER AG MIT MANOA LANDSCHAFT AG

Architektur (GL)	Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG 5000 Aarau
Landschaftsarchitektur	manoa landschaft ag 8706 Meilen
Nachhaltigkeit, Bauphysik, Akustik, Energie	Gartenmann Engineering AG 6004 Luzern
Haustechnikplanung	Abicht Aarau AG 5000 Aarau
Verkehrsplanung	TEAMverkehr.zug ag 6330 Cham
Lärmschutz / Akustik	Conrad Akustik 5013 Niedergösgen
Elektroplanung	HKG Engineering AG 5001 Aarau
Brandschutzplanung	BS Konzept AG 5037 Muhen
Bauingenieurwesen	BlessHess AG 6005 Luzern

7.5.1 Projektbeschreibung / Architektonische Würdigung

Das Konzept der neuen Siedlung interpretiert den Charakter der ehemaligen Arbeitersiedlung neu und versucht die Werte des Ortes – wie architektonische Schlichtheit und Qualität der Aussenräume – in Übereinstimmung zu bringen.

Die geschützte Häusergruppe und das Bahnhofsgebäude werden mit repetitiven, modularen vier- bis fünfgeschossigen Baukörpern ergänzt. Die Neubauten sind frei aneinandergereiht, untereinander abgedreht und entlang der Randzonen positioniert. Sie orientieren sich am natürlichen Terrain und ermöglichen mit der unterschiedlichen Geschosshöhe einen natürlichen Übergang zu den Altbauten. Durch diese Anordnung der Neubauten entstehen fließende Aussenräume, die Durchblicke ermöglichen, aber auch eine individuelle Gestaltung ermöglichen. Der entstandene Freiraum bildet das zentrale Erschließungs- und Begegnungszentrum mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Projektverfasser schlagen vor, die Aussenräume mit kleinen, Gartenpavillons (Folies) analog der bestehenden Kleinbauten auf dem Areal zu bespielen und aufzuwerten.

Die Neubauten werden als modulare, mehreckige Baukörper konzipiert, die sich an einer Schmalseite zusammenfügen lassen. Damit können die verlangten, unterschiedlichen

Wohnungsgrössen generiert werden. Diese Module sind je nach Standort in Zweier- oder Vierergruppen angeordnet. Drei Wohnungen sind jeweils pro Geschosse an ein zentrales Treppenhaus angeschlossen. Die Nasszellen sind um diesen Kern organisiert. Auch die Küchenzeile ist an diesem Kern effizient angedockt.

Die Grundrisse sind ansprechend gestaltet; dank ihrer Rechteckform sind die Zimmer gut möblierbar. Alle Wohnungen sind mindestens auf zwei verschiedene Himmelsrichtungen ausgerichtet und damit gut natürlich belichtet. Das vorgeschlagene modulare Konzept ist ein interessanter Ansatz. Mit den mehreckigen und wirtschaftlich organisierten Baukörpern werden unterschiedliche Wohnungsgrössen und Ausrichtungen möglich. Der Bezug, den Charakter und die Stimmung der bestehenden Siedlung neu zu interpretieren ist interessant.

Die vorgeschlagene Materialisierung mit massivem Tragwerk und Fassaden in Holz ist erprobt und ermöglicht eine wohnliche Atmosphäre mit einfachen Mitteln.

Die bestehenden Bauten werden mit geringfügigen Massnahmen umgebaut und mit Balkonen ergänzt. Sie behalten durch die angenehme Distanz zu den Neubauten ihren historisch gewachsenen Charakter und sind durch die Anordnung der Neubauten von überall her erlebbar.

Das bestehende Strassennetz bleibt grösstenteils erhalten und wird nur punktuell wo nötig ergänzt. Die Mobilität innerhalb des Quartiers ist so organisiert, dass sie den Fussgängerverkehr priorisiert. Die Zufahrt zu den Einstellhallen erfolgt pro Etappe von Nordwesten. Die Einfahrten sind im jeweiligen Baukörper integriert. Oberirdische PP für Besuchende sind längs der bestehenden Strasse verteilt angeordnet. Abstellplätze für 2-Räder sind ebenerdig dezentral im Bereich der Eingänge vorhanden. Die Adressierung der einzelnen Gebäude ist kompliziert und nicht auf den ersten Blick ersichtlich.

Die Neubauten sind hauptsächlich am Rand des Areals gesetzt und bilden einen mäanderartigen Fussabdruck. Damit entstehen angenehme Zwischenräume in der Siedlung, die mit einer Streuobstwiese bepflanzt sind, welche eine einladende Atmosphäre schafft und einen positiven Einfluss auf Biodiversität von Flora und Fauna hat.

Die Ränder zur umgebenden Landschaft und zum Wald sind bewusst als Kontrast zum öffentlich gestalteten Zwischenbereich mit dichter Bepflanzung vorgesehen. Die neuen Wege und Strassen innerhalb des Quartiers fragmentieren jedoch die neuen Aussenräume stark und schmälern die zusammenhängenden Zonen. Der von den Projektverfassern angestrebte ruhige Bereich mit Wohnintimität innerhalb der Siedlung wird damit geschmälert.

Auf die etappenweise Erweiterung des Quartiers wird entsprechend reagiert, damit auch ohne die zweite Etappe die Siedlung ihre neue Qualität bereits erhält. Das Freiraumkonzept ist sehr sorgfältig ausgearbeitet und verspricht eine gute und vielfältige Nutzung für die Bewohnenden.



Abbildung 32: Modellfoto 1. Etappe

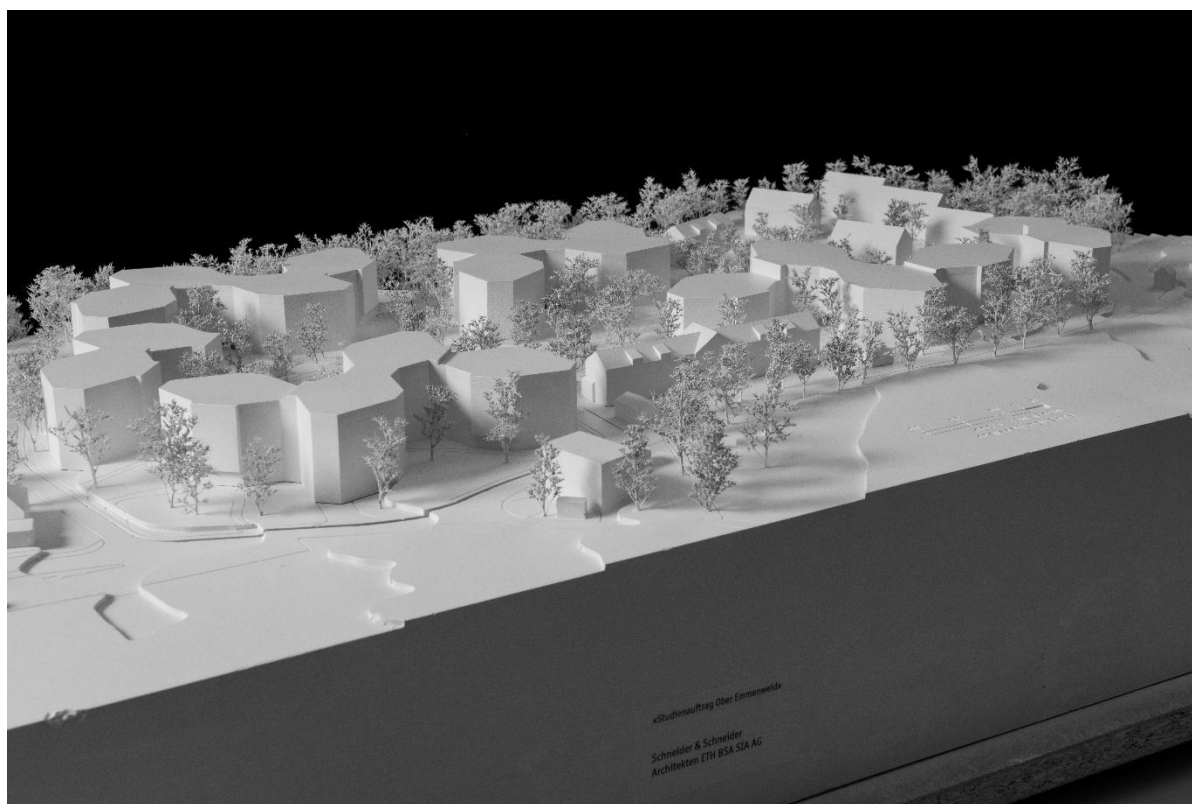


Abbildung 33: Modellfoto 1. + 2. Etappe



Abbildung 34: Situationsplan



Abbildung 35: Visualisierung



Abbildung 36: Visualisierung



Abbildung 37: Grundriss Erdgeschoss

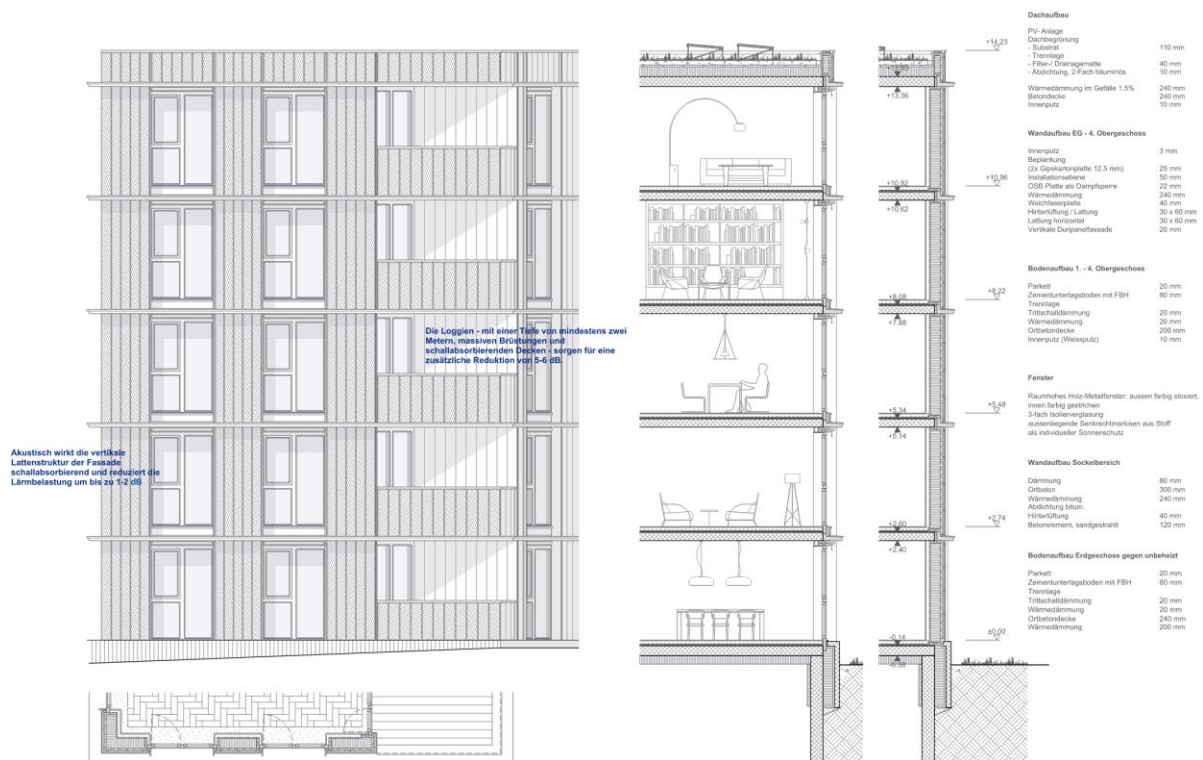


Abbildung 38: Konstruktionsschnitt und Ansicht

7.5.2 Denkmalpflegerische Würdigung

Ortsbauliches Konzept

Immer gleiche linsenförmige Baukörper aggregieren sich längs- und querseitig zu Konglomeraten von zwei bis vier Elementen. Die Bestandesbauten wirken dabei etwas eingestreut wie die zusätzlichen Kleinbauten und vermögen den stark durchwegten Aussenraum nicht aufzuwerten. Ein Dialog zwischen Neu und Alt entsteht kaum. Der Entwurf bietet Wohnungen in alle Richtungen an und verabschiedet sich damit vom Leitgedanken der konsequenten Besonnung der Wohnnhäuser und ihrer Nutzgärten, welcher die ursprüngliche Siedlung prägte.

Behandlung der Bestandesbauten als Baugruppe

Der älteste Bestandesbau der Siedlung in der Vierer-Zeile sowie das älteste Nebengebäude am Strässchen werden aufgegeben. Die Verbindung zum «Bahnhöfli» ist ohne Spannung. Die Ringstrasse wird verschoben und steht in Konflikt mit den zwei nur knappen Durchlass gewährenden Neubauten. Beide Blutbuchen aus dem Bestand sind arg bedrängt und nicht in Wert gesetzt.

Intervention in und an den Bestandesbauten

Die Grundrissveränderungen greifen teilweise zu tief in den Bestand ein. Die Balkonterrassen sind eher gross und differenzieren nicht zwischen Wohn- und Schlafräumen. Fassadendarstellungen fehlen, so dass die Beurteilung schwerfällt.

7.5.3 Fazit

Insgesamt stellt der Vorschlag eine sehr wertvolle, wirtschaftlich interessante Lösung dar, die den hohen Anforderungen des Wettbewerbsprogramms gerecht wird. Das vorgesehene Erschliessungsprinzip der Eingänge überzeugt jedoch nicht vollständig. Auch die über Eck vorhandenen Einblicke der Wohnungen sind teilweise problematisch. Die Stärke des Projektes liegt in der Verteilung der Baukörper mit Einbezug der Altbauten in die Gesamtanlage und der gut durchdachten Umgebungsgestaltung.

8. GENEHMIGUNG DES SCHLUSSBERICHTS

Der vorliegende Schlussbericht wurde von dem Beurteilungsgremium, der Verfahrensleitung und der Auftraggeberin geprüft und genehmigt.

8.1 DAS BEURTEILUNGSGREMIUM

Stimmberechtigte Mitglieder

Emmenbrücke, 21.08.2025

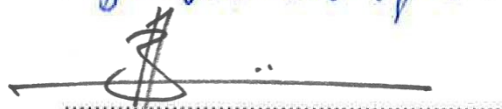
Sylvia Schenk



Brigitte Wullschleger



Markus Bieri



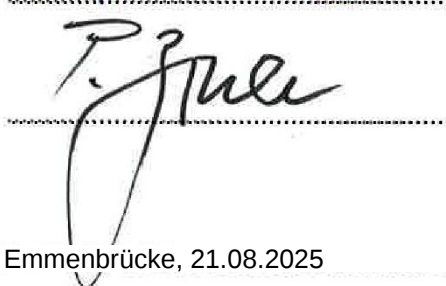
Daniel Freyvogel



Thomas Ineichen



Patrik Ziswiler (Ersatz)



8.2 DIE VERFAHRENSLEITUNG

moarch gmbh

Emmenbrücke, 21.08.2025



Thomas Mosimann

8.3 DIE AUFTRAGGEBERIN

Pensionskasse Steeltec AG

Emmenbrücke, 21.08.2025



Marcel Imhof
Präsident des Stiftungsrats



Daniel Freyvogel
Geschäftsführer

9. BEILAGEN

- Anhang A. Auswertung Kennwerte
- Anhang B. Schlussabgaben (separat als Transfer)
- Anhang C. Hinweise zur Überarbeitung (separates Dossier)

Die Beilagen werden digital als separate Dokumente zur Verfügung gestellt und nicht ins PDF-Dokument des Programms integriert.

Anhang A. Auswertung Kennwerte

Pläne nicht massstäblich.

Die Dokumente werden im Originalmassstab elektronisch zur Verfügung gestellt.

Anhang B. Schlussabgaben (separat als Transfer)

Alle Abgabepläne (im Original gem. Abgabe)

Anhang C. Hinweise zur Überarbeitung (separates Dossier)