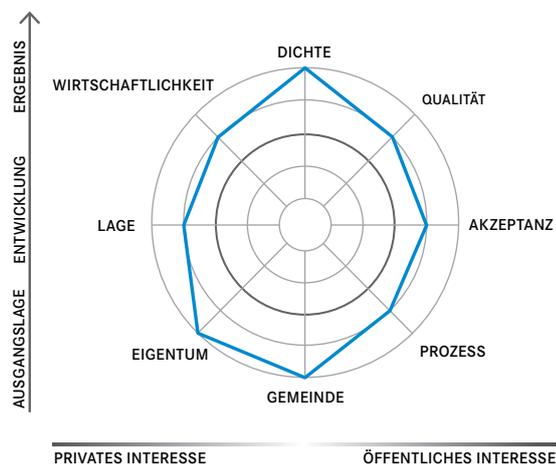


Der Aussenraum führt das Quartier Feldbreite zum Erfolg

Emmen wandelt sich vom Dorf zur Stadt. Das zeigt das Quartier Feldbreite beispielhaft. Wo einst eine Arbeitersiedlung stand und Bauteile aus Beton hergestellt wurden, werden 800 Wohnungen gebaut. Gleichzeitig entsteht ein weitläufiger Aussenraum, der als Ausgleich zur Verdichtung dient und an die ehemalige Arbeitersiedlung erinnert. Den Grundstein für den Wandel bildete ein ausgeklügelter Bebauungsplan, in dem der Aussenraum eine Hauptrolle spielte.



 Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



Der weitläufige Aussenraum umgibt das Meili-Haus (links im Bild) und alle anderen Bauten des Geländes und vereint sie mit viel Grün zum Quartier Feldbreite. Foto: R, Rieder, EspaceSuisse

Ausgangslage

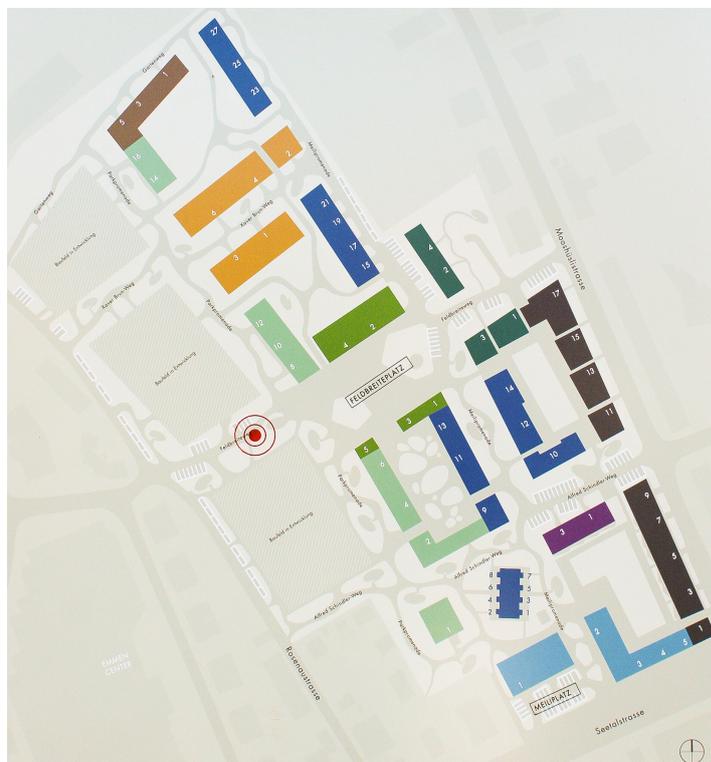
Emmen liegt rund 5 Kilometer nördlich von Luzern und zählt rund 30'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Feldbreite, ein seit langem überbautes Areal von rund 10 Hektaren Grösse, liegt im Osten Emmens. Es gehörte zwei Eigentümern. Auf den südlichen 6 Hektaren stand eine einfache Wohnsiedlung aus den Nachkriegsjahren, im nördlichen Teil stellte eine Fabrik Betonelemente her. Ursprünglich standen diese Gebäude allein auf weiter Flur. Heute liegen sie inmitten des Siedlungsgebiets von Emmen. Wegen der unmittelbaren Siedlungsnähe und der guten Erschliessung wuchs der Nutzungsdruck auf die unternutzten Parzellen. Als die Ortsplanungsrevision anstand, gingen die beiden Grundeigentümer mit einer gemeinsam entwickelten Vision auf die Gemeinde zu. Dieser gefielen die Pläne grundsätzlich. Um die Vision umzusetzen, war eine Umzonung nötig. Damit hatte die Gemeinde die Möglichkeit, Einfluss zu nehmen. Sie forderte, dass der Grün- und Freiraum ins Zentrum eines zukünftigen Projekts gestellt werden müsse. Die Grundeigentümer waren damit einverstanden. Die drei Parteien unterschrieben eine Absichtserklärung. Sie war der Startschuss für den Bebauungsplan, in dem auch die Anforderungen an die Grün- und Freiräume festgelegt wurden.

Kennziffern

- Einwohnerzahl Emmen: 30'228 (2016)
- Wohneinheiten: 800
- Einwohnerpotenzial: 2'000 Pers.
- Arealgrösse: 10,5 ha
- Ausnutzungsziffer: 0,8–1,0
- Investitionskosten: 500 Mio. CHF
- ÖV-Gütekategorie: B
- Gemeindetypologie BFS: Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration



Lage des Areals. Quelle: Bundesamt für Landestopographie swisstopo



Von den zwölf Baubereichen sind heute acht überbaut. Drei Baubereiche stehen im Westen für die Überbauung bereit, zwei weitere östlich der Mooshäuserstrasse, rechts im Bild. Foto: R. Rieder, EspaceSuisse

Bewertung

Lage

Die Feldbreite liegt etwa einen Kilometer östlich des Ortszentrums von Emmen, zwischen der Autobahn und dem Einkaufszentrum Emmen-Center. Vom Bahnhof Emmenbrücke, der auch rund einen Kilometer von der Feldbreite entfernt liegt, dauert die Zugfahrt nach Luzern rund 15 Minuten. Vier Buslinien halten direkt südlich der Feldbreite, eine davon führt zum Bahnhof. Rund um das neue Quartier finden sich zahlreiche Sportanlagen, ein Freibad sowie mehrere Fachmärkte und Einkaufszentren. Auch Schulen und Naherholungsgebiete liegen in einer Gehdistanz von 15 Minuten.

Gemeinde

Emmen besitzt eine klare räumliche Entwicklungsstrategie. Diese wurde im Fall der Feldbreite konsequent in der Nutzungsplanung umgesetzt. Das Areal musste für die neue Nutzung und Überbauung umgezont werden. Damit besass die Gemeinde grosse Einflussmöglichkeiten. Diese Gelegenheit nutzte sie, um für das neue Quartier viele Grünräume und den Erhalt und die Sanierung einer geschützten Wohnbaute zu verlangen.

Eigentum

Nur zwei Eigentümer teilten sich das zehn Hektaren grosse Areal. Ihre Entwicklungsabsichten stimmten in weiten Teilen überein. Gemeinsam entwarfen sie für das gesamte Areal eine Zukunftsvision. Für Emmen war diese private Absprache von Vorteil. In ihren



Die Innenhöfe sind vielfältig gestaltet und stiften Identität. Zudem laden sie zum Verweilen ein und bieten Lebensraum für Flora und Fauna. Foto: R. Rieder, EspaceSuisse

Grundzügen entsprach die Vision nämlich dem kommunalen Entwicklungskonzept. Unvereinbare Grundsatzdiskussionen kamen somit gar nicht erst zustande. Einig werden mussten sich die beiden Eigentümer und die Gemeinde vor allem über Details. Die im Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan) festgelegten zwölf Baubereiche wurden an Investoren und Immobilienentwickler verkauft. Eine Ausnahme bildet der öffentliche Aussenraum: Er gehört allen Grundeigentümern.

Prozess

Die Entwicklung der Feldbreite gelang erst im zweiten Anlauf. Der erste Versuch in den 1990er-Jahren scheiterte unter anderem an den Auflagen der kantonalen Denkmalpflege, die einen Teil der

Arbeitersiedlung erhalten wollte. Beim zweiten Anlauf war die Fachstelle für Denkmalpflege von Anfang an dabei und zeigte sich kompromissbereit. In der Projektgruppe vertreten waren auch die kantonale Fachstelle für Verkehr, die beiden Grundeigentümer, die Gemeinde sowie eine Agentur für Kommunikation. In der Projektgruppe wurde die Planung vorangetrieben und es gelang, jeweils Konsens zu schaffen. Anschliessend half die Agentur, die Bevölkerung rechtzeitig und unkompliziert zu informieren. Die Partizipation im Planungsprozess beschränkte sich auf das gesetzliche Minimum

Akzeptanz

Bevor die Ersatzneubauten der heutigen Feldbreite erstellt werden konnten, musste im südlichen Teil die bestehende Arbeiterwohnsiedlung rückgebaut werden. Die Häuschen waren grösstenteils leer stehend, weil sie sehr einfach gebaut worden waren und nicht mehr zeitgemässen Wohnansprüchen genügten. Die kantonale Denkmalpflege zeigte sich deshalb mit dem Rückbau einverstanden, wenn dafür das geschützte Meili-Haus von 1928 saniert werde. Dennoch löste der geplante Abriss in der Bevölkerung Widerstand aus. Die Verantwortlichen für das Projekt suchten darum das Gespräch mit dem Quartierverein und den verbleibenden Hausbesitzern. Mehrere Einsprachen wurden daraufhin zurückgezogen. Die grösste Akzeptanz für die heutige Feldbreite schuf der grosszügige grüne Aussenraum. Er ist öffentlich zugänglich. Mitten im Quartier liegt der neue Feldbreiteplatz, der neben öffentlichen Erdgeschossnutzungen Raum für festliche Anlässe bietet.



Neben Verweilmöglichkeiten stellen die Innenhöfe Lebensraum für Flora und Fauna dar.

Foto: R. Rieder, EspaceSuisse

Zusammenfassung

Dichte

Nach ihrer Fertigstellung wird die Feldbreite mit 800 Wohnungen Raum für bis zu 2'000 Personen bieten. Die bauliche Dichte entspricht dann einer Ausnützungsziffer (AZ) zwischen 0,8 und 1,0. Die Ausnützung liegt also fünf bis sechs Mal höher als zuvor. Trotzdem bleibt viel Frei- und Grünraum. Am Feldbreiteplatz beleben zurzeit eine Kindertagesstätte und ein Coiffeur das Quartier, weitere Erdgeschosse waren zum Zeitpunkt dieses Berichts noch nicht vermietet.

Qualität

Die Qualität des Aussenraums ist unbestritten hoch. Das im Bebauungsplan geforderte Freiraumkonzept sorgte für eine sorgfältige Gestaltung, einheimische Pflanzen begünstigen eine hohe Biodiversität. Auch die Innenhöfe sind hochwertig gestaltet, laden zum Verweilen oder Spielen ein und stiften Identität. Die Qualität der Neubauten hingegen ist von Baubereich zu Baubereich unterschiedlich. Die Gemeinde verpasste es, im Bebauungsplan für alle Baubereiche konsequent Wettbewerbe oder andere qualitätssichernde Verfahren zu verlangen. Diejenigen Bauten, für die ein Wettbewerb durchgeführt wurde, sind besonders gut gelungen.

Wirtschaftlichkeit

Von den zwölf Baubereichen sind heute (Anfang 2018) noch fünf unbebaut. Obwohl die Feldbreite etappiert gebaut wird, korrigierten einige Investoren ihre Renditeerwartungen bereits nach unten. Das zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum überschätzt wurde. Dennoch darf davon ausgegangen werden, dass eine angemessene Rendite erzielt wird, denn für alle Baubereiche waren nach kurzer Zeit Investoren gefunden. Diese wurden verpflichtet, sich finanziell am Aussenraum zu beteiligen, dafür wurde keine zusätzliche Mehrwertabgabe fällig.

Auf der Feldbreite wurde vieles richtig gemacht. Die Lage bot sich für eine Verdichtung an – und die Gemeinde packte zusammen mit den Grundeigentümern die Chance beim Schopf. Die frühe Planung des Aussenraums und seine verbindliche Festlegung trugen massgeblich zur heutigen Qualität bei und waren einer der Hauptgründe, weshalb die Verdichtung in diesem Mass möglich war. Sie wurde von der Bevölkerung akzeptiert, obwohl eine stark identitätsstiftende Siedlung dafür weichen musste. Heute erinnern noch die Grünräume und das Meili-Haus an die Geschichte des Areals. An wichtigen Zugängen zur Feldbreite stehen qualitätsvolle Neubauten. Dafür sorgten die Stadtbildkommission und Architekturwettbewerbe. Andere Neubauten im Quartier kommen nicht ganz an diese Qualität heran. Dazu fehlen im Bebauungsplan Vorgaben, die qualitätssichernde Verfahren garantiert hätten. Auch zum Wohnungsangebot fehlen Aussagen, dieses liegt nun in den Händen der Investoren. Hier hätte die Gemeinde Einflussmöglichkeiten gehabt, gezielt bestimmte Bevölkerungsgruppen nach Emmen zu holen. Richtigerweise befinden sich publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen an zentralen und städtebaulich wichtigen Orten. Sie helfen bei der Durchmischung und Belebung des Quartiers. Das gut ausgebaute Wegnetz für den Fuss- und Veloverkehr sorgt für eine hohe Durchlässigkeit. Die Feldbreite besitzt damit die Grundlagen für ein funktionierendes Quartier.

Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Der r Grün- und Aussenraum konnte verbindlich festgelegt werden, noch bevor die Eigentümer bekannt waren.
- Die Gemeinde nutzte die Zonenplanrevision zu ihrem Vorteil, um Mehrwerte für die gesamte Bevölkerung zu generieren.
- Die Investoren verstehen, dass sie beim verdichteten Bauen einen Teil ihres Mehrwerts in die Qualität des Aussenraums oder der Infrastruktur investieren müssen.

Weiterführende Informationen

2017. Interview mit Herrn Urs Gasser, Leiter Bereich Baubewilligungen, Gemeinde Emmen LU, 22. November 2017.

2008. Planungsbericht Teiländerung Zonenplan und Bau- und Zonenreglement, Quartier Feldbreite. Metron AG, Brugg.

2012. Plan und Topologiebuch. Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich.