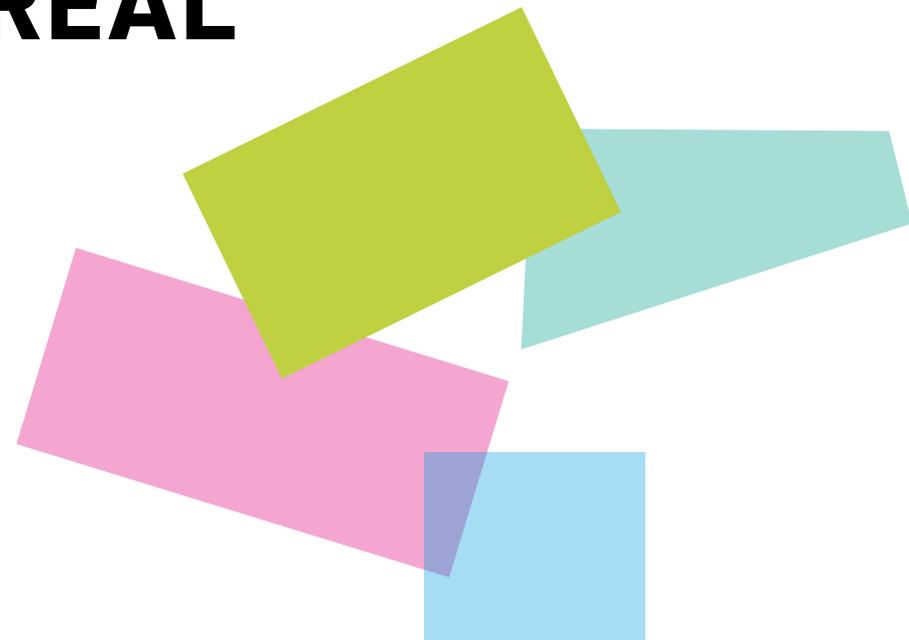
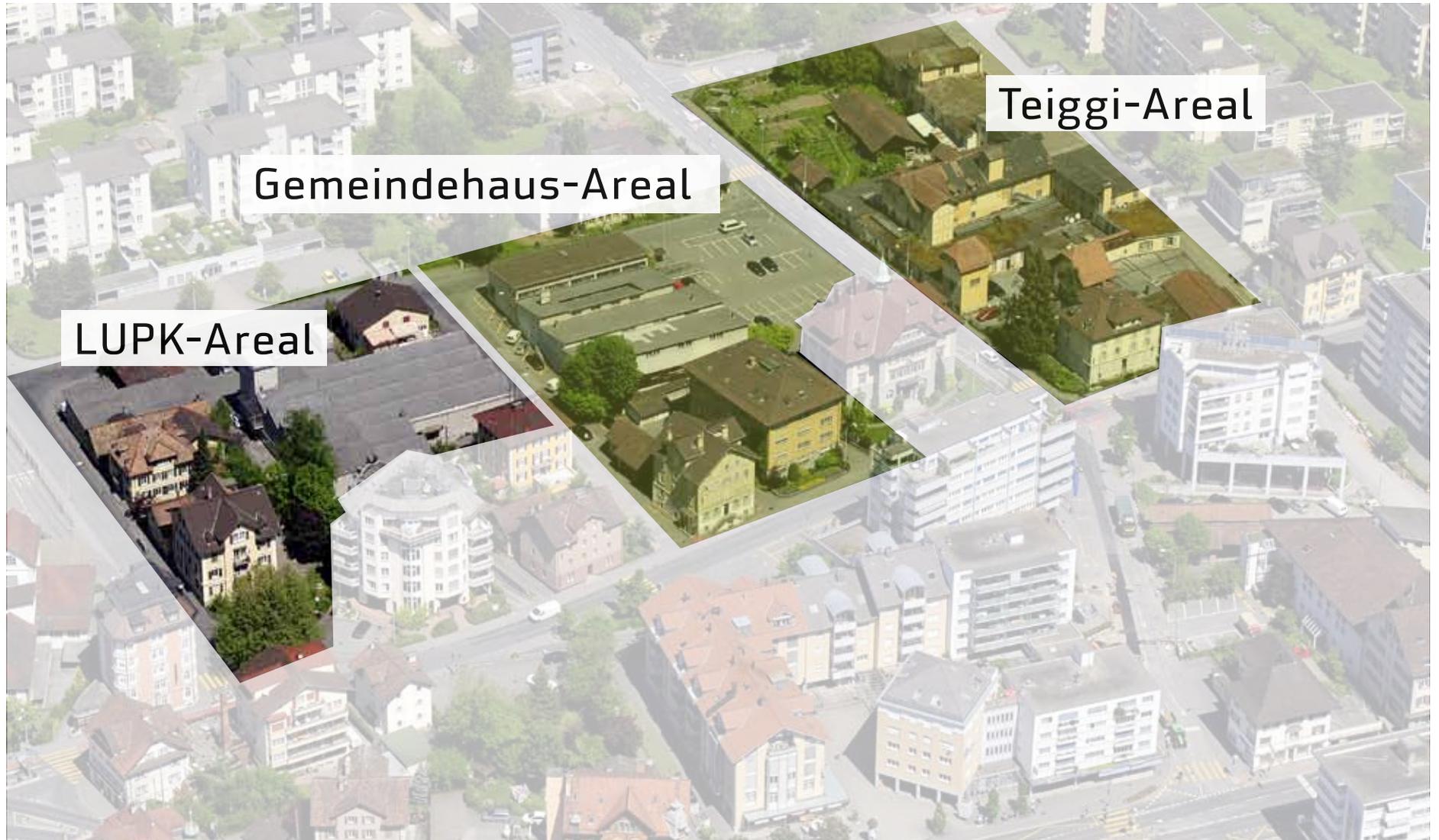


# WOHNPAK **TEIGGI-** **GEMEINDEHAUS-AREAL**





# 1. Einleitung

Auf den Zentrumsgrundstücken der Teiggi und des Gemeindehaus-Areals soll eine moderne und zukunftsweisende Wohnüberbauung entstehen. Auf dem Gemeindehaus-Areal sind moderne und behindertenfreundliche Mietwohnungen mit unterschiedlichen Grössen (mehrheitlich Kleinwohnungen) geplant. Die Zielgruppen sind Seniorinnen und Senioren, aber auch Paare und Einzelpersonen aller Alterssegmente. Auf dem Teiggi-Areal sind vorwiegend attraktive und zeitgemässe Eigentums-, Familien- und Loftwohnungen vorgesehen. Dienstleistungs- und Gewerbeflächen werden in angemessenem Rahmen integriert. Die Gemeinde Kriens hat 2008 zusammen mit der Luzerner Pensionskasse, die das benachbarte Grundstück besitzt, einen Projektwettbewerb durchgeführt. Das von Lengacher & Emmenegger, dipl. Architekten ETH SIA BSA, Luzern, konzeptionell klug angelegte Siegerprojekt schafft an einem städtebaulich schwer zu fassenden Ort eine neue Ordnung.



## 2. Aufgabenstellung

Die beiden Grundeigentümerinnen der Zentrumsgrundstücke, die Gemeinde Kriens sowie die Luzerner Pensionskasse LUPK, beabsichtigen das Areal gemeinsam zu entwickeln und einer neuen, hochwertigen Nutzung zuzuführen. Auf dem LUPK Areal sind zeitgemässe Mietwohnungen für jedes Alter zu konzipieren. Auf dem Gemeindehaus- und Teiggi-Areal ist ein vernünftiger Wohnungsmix zwischen Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen. Bei den Mietwohnungen soll es sich um Wohnungen für altersgerechtes Wohnen handeln. Bei den Eigentumswohnungen sollen einerseits modern konzipierte Wohnungen für jedes Alter und andererseits zeitgemässe innovative Familienwohnungen / Lofts geplant werden.



### Dienstleistungen und Gewerbe

Auf dem Teiggi-Areal (Parz. Nr. 402) sind zudem angemessene Dienstleistungs- und Gewerbeflächen zu integrieren. Mindestens zwei Trakte der ehemaligen Teigwarenfabrik (Teiggi), welche als erhaltenswert eingestuft sind, sind in die Bebauung einzubeziehen (s. Ziffer A.9.4/Richtplan).

### Parzellenfläche und Strassen

Die Fläche der Parzellen im Besitze der LUPK beträgt insgesamt 4'652 m<sup>2</sup>, die Parzellen der Gemeinde Kriens umfassen insgesamt 10'461 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche der Parzellen beträgt 15'113 m<sup>2</sup>.

Die angrenzenden Strassenparzellen dürfen nicht überbaut werden. Ein sinnvoller Einbezug in der Umgebungsgestaltung wird jedoch verlangt. Die Gemeindehausstrasse bleibt als Verkehrsachse bestehen und soll nicht verändert werden. Gestaltungsanpassungen und sinnvolle Erschliessungsanpassungen sind jedoch zulässig.

Die Minolettistrasse wird als Durchgangsstrasse aufgelöst. Die Erschliessung der Fremdparzelle Nr. 395 muss weiterhin von der Schachenstrasse erfolgen. Eine Umgestaltung ist möglich (siehe auch Richtplan Inhalt: Verkehr).

### Baurechtliches und Richtplan

Der Richtplan Zentrum Kriens sieht an zentralster Lage der Gemeinde Kriens Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnbauten vor. Dieser gilt als Grundlage für den Projektwettbewerb. Abweichungen des verbindlichen Teils sind erlaubt und teilweise auch notwendig. Der Richtplaninhalt Bebauung und Freiraum Gemeindeareal (A.8.5 und A.8.6) hat keine Gültigkeit mehr, da dieses Raumprogramm Bestandteil des bereits abgeschlossenen Projektwettbewerbs «Zentrum Pilatus» geworden ist.

- Die Grundstücke liegen in der Zentrums-erweiterungszone (ZE).
- Die max. mögliche Ausnutzung beträgt 1.2 (AZ Ausnutzungsziffer).
- Es sind 5 Vollgeschosse (1 Geschoss à 4.5 m, 4 Geschosse à 3.0 m) realisierbar.
- Zusätzlich ist ein Attikageschoss zulässig (max 3.0 m OK-OK).
- Bei überzeugender Gesamtlösung sind Abweichungen möglich.
- Das Untergeschoss darf bis 2/3 der sichtbaren Aussenwandfläche aufweisen (ca. 2.0 m).
- Der Abstand zur Gemeindestrasse beträgt mindestens 5.0 m (ohne Mehrlängenzuschläge).
- Der Gestaltungsplan-Bonus beträgt 15 % und ist in der Planung zu berücksichtigen.

Die im Zonenplan festgelegte Gewässerschutzzone ist nicht mehr zu beachten. Sie ist aufgehoben.

### Quartierstrassen und Erschliessung

Die Quartierstrassen im Zentrumsgebiet sind verkehrsberuhigend und sicher zu gestalten mit dem Ziel der Integration in die Tempo 30-Zonen.

Die Erschliessung der Wohnbauparzellen hat über die bereits bestehenden Strassen zu erfolgen. Zufahrten zu den Parkgaragen sollen nach Möglichkeit rückwärtig erfolgen. Die Haupteerschliessung bilden die Gemeindehausstrasse bzw. die Villa-/Gemeindehausstrasse. (s. auch Richtplan Inhalt: Verkehr B.3.1 bis B.4.2)

### Parkplätze, Einstellhalle, Abfallsammelstelle

Der öffentliche Gemeindehausparkplatz ist als Unter-niveaugarage in die Gesamtüberbauung zu integrieren mit neu rund 100 öffentlichen Parkplätzen. Dieser Parkhausteil ist von den privaten Bereichen zu trennen. Die Zu- und Wegfahrt soll über die Gemeindehausstrasse erfolgen. Heute befindet sich hinter dem Gemeindegarten eine Abfallsammelstelle. Diese muss ersetzt werden. Dafür ist innerhalb des Planungssperimeters ein alternativer Standort (evt. mit Unterflur-Containern) auszuscheiden.

Für die Festlegung des Parkierungsangebotes gilt das Parkplatzreglement. Ergänzende Empfehlungen sind dem Richtplan Kapitel Verkehr B.5.2 zu entnehmen.

### Öffentlicher Verkehr

Basis für den öffentlichen Verkehr bilden die Erläuterungen der städtebaulichen Leitidee gemäss Richtplan Kapitel B.1.2.

**Gemeindehaus Schachenstrasse 13**

Das Gemeindehaus auf Parzelle Nr. 400 steht unter Denkmalschutz und ist nicht Bestandteil der Zentrumsüberbauung. Zum heutigen Zeitpunkt nutzt die Gemeindeverwaltung das Gebäude.

**Energie und Oekologie**

Energiebewusste Gebäudekonzeption und -konstruktion werden vorausgesetzt. Die Gesamtüberbauung soll nach Minergie-Standard gebaut und zertifiziert werden. Ziel der Gemeinde Kriens ist zudem eine möglichst effiziente und nachhaltige Wärmeerzeugung (hoher Anteil erneuerbarer Energien) und Wärmeverteilung (evt. Nahwärmeverbund).

**Wohnnutzungen LUPK Areal**

Die Wohnungen sollen einen mittleren bis gehobenen Standard aufweisen. Sie sind als zeitgemässe moderne Mietwohnungen zu konzipieren. Zielgruppen sind Familien, Paare und Einzelpersonen jeden Alters. Der Mix der Mietwohnungen auf dem LUPK-Areal wird wie folgt definiert:

25% 2–2 1/2 Zi-wohnungen

55% 3–3 1/2 Zi-wohnungen

20% 4–4 1/2 Zi-wohnungen

**Wohnnutzung Gemeindehaus-Areal**

Auf diesem Planungsbereich sind moderne und behindertenfreundliche Mietwohnungen mit unterschiedlichen Grössen vorgesehen (mehrheitlich Kleinwohnungen). Die Zielgruppen sind Seniorinnen und Senioren, aber auch Paare und Einzelpersonen aller Alterssegmente. Eine Abweichung gemäss Richtplan A.8.5 ist notwendig und wird erlaubt.

Wohnungsmix:

2 – 2 1/2 und 3 – 3 1/2 Zi-Wohnungen, einzelne Gemeinschaftswohnungen (mit 4 – 6 Zimmern) und 25 Prozent altersgerecht und hindernisfrei konzipierte Wohnungen sind vorzusehen (in Anlehnung an die Richtlinie «Altersgerechte Wohnformen»).

**Wohnnutzung, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung Teiggi-Areal**

Auf diesem Planungsbereich sind vorwiegend attraktive und zeitgemässe Familienwohnungen und Loftwohnungen zu konzipieren. Der Einbezug der zu erhaltenden Bausubstanz gemäss Richtplan A.9.4 Richtplaninhalt Bebauung Teiggi-Areal ist verbindlich zu berücksichtigen. Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sind in angemessenem Rahmen gemäss Richtplanvorgabe zusätzlich zu integrieren.

Nutzungsmix:

ca. 30% Gewerbe- und Dienstleistungsflächen

ca. 70% 4 1/2 – 6 1/2 Zi-Wohnungen

(Eigentumswohnungen)

### 3. Projektbeschreibung

Lengacher & Emmenegger,  
dipl. Architekten ETH SIA BSA,  
Landenbergstrasse 36, Luzern

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Schachenstrasse und besteht aus drei Arealen. Die bestehenden Bebauungen auf den drei Arealen und der umliegenden Umgebung sind heterogen. Auch die bestehenden Gebäude auf den drei Arealen sind unterschiedlich. Auf dem Teiggi-Areal stehen markante Zeugen der Krienser Industriegeschichte, auf dem Gemeindehaus-Areal das denkmalgeschützte Gemeindehaus und beim Areal der Luzerner Pensionskasse LUPK drei Gebäude mit unterschiedlicher Grösse, Nutzung und Entstehungszeit.



### Städtebauliche Grundidee

Die drei Areale mit ihren jeweils ganz anderen Ausgangslagen und Aufgaben sollen unabhängig voneinander entwickelt werden können. Die zufällige Gleichzeitigkeit der Planung ermöglicht es aber übergeordnete räumliche Beziehungen herzustellen, die an diesem zentrumsnahen Ort zu markanten Freiräumen führen. So wird der Gemeindehausplatz vom drei- bis sechsgeschossigen Atelierwohngebäude auf dem Teiggi-Areal und vom grossen, volumetrisch verwandten Wohnhaus auf dem Gemeindehausareal gebildet. Dieses seinerseits spannt zusammen mit dem ebenfalls grossen Wohnhaus auf dem LUPK Areal einen parkartigen Wohnhof auf, an dem auch die drei bestehenden Gebäude, ergänzt mit dem neuen quadratischen Volumen, Anteil und trotz unterschiedlichster Grösse nicht bedrängt werden. Das drei- bis sechsgeschossige Atelierwohngebäude auf dem Teiggi-Areal wiederum bildet zusammen mit den zu einer Art Schlange ergänzten bestehenden Gewerbebauten einen markanten länglichen Hof, der auf eine platzartige Erweiterung mündet, die ihrerseits auf den Strassenraum der Meisterstrasse und gleichzeitig auf den stirnseitigen Eingang des Gallusheims reagiert. Die räumlich heterogene Situation an der Schachenstrasse kann mit den zwei möglichen Eingriffsorten nicht wesentlich verändert werden. Mit einer Volumenkombination entsteht ein Eingang zum Teiggi-Areal, dem Gemeindehaus wird ein seiner Bedeutung entsprechender Vorplatz geschaffen.

### Freiräume

Mit der Volumenverteilung entstehen drei ganz unterschiedliche Freiräume mit verschiedenen Stimmungen und Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem Teiggi-Areal wird ein räumlich stark gefasster Wohnwerkplatz geschaffen, der auf die möglicherweise unterschiedlich realisierten Nutzungen im Erdgeschoss als Werkplatz vor den Atelierräumen oder Atelierwohnungen, als Ausstellungs-, Veranstaltungsplatz und gleichzeitig als gemeinsamer Aussenraum für die vielen Loftwohnungen reagieren kann. Das im länglichen Asphaltplatz eingelegte Mergelfeld, im Gebrauchsfall überfahrbar, zониert in Aufenthalts- und Bewegungsraum. Dieser fast schluchtartige, über einen Vorplatz an der Schachenstrasse erreichbare Aussenraum mündet in einen grossen Platz mit parkartiger Grünfläche und Bäumen. Der Gemeindehausplatz wird möglichst weitläufig gestaltet, bleibt offen für verschiedene Veranstaltungen, auch mit öffentlichem Charakter. Auch hier zониert ein grosser Mergelplatz die Hartfläche, durchsetzt mit Bäumen, befahr- und begehbar dient er den angrenzenden Bewohnern als Aufenthalts- und Spielort. Das Gemeindehaus steht auf dem Hartplatz, durch die Lage des Mergelfeldes wird die Hierarchie des Haupt- und des Nebeneinganges sichtbar gemacht. Der Gemeindehausplatz ist der Hartplatz in einem grossen zusammenhängenden Aussenraum zwischen Schachen-Gemeindehaus-, Meister- und Waldheimstrasse. Im Gegensatz dazu sind im parkartigen Wohnhof auf dem LUPK-Areal und dem westlichen Gemeindehaus-Areal die Oberflächen mehrheitlich aus Mergel und Wiesen, nur die Zugänge sind Hartflächen.

### Wege und Plätze

Die Freiräume auf den drei Arealen sind mit einem feinmaschigen Wegnetz untereinander verbunden, bestehend aus parallel und quer zur Schachenstrasse verlaufenden Strassen, Wegen und Plätzen. Zudem ist es möglich, um alle drei Areale herum zugehen. Die Minolettistrasse wird im Bereich des Wohnparks zur Mergelfläche und ist nur noch in Ausnahmefällen befahrbar.

### Etaprierung, Parkplätze, Materialisierung, Nutzungsflexibilität, Energie

Es bestehen keine Abhängigkeiten für eine etappierte Realisierung der drei Areale. Auch innerhalb der Areale ist ein Bauen in Etappen möglich, einzig die Tiefgarage im Teiggi-Areal führt zu löslichen Abhängigkeiten. Die Anzahl der geplanten Parkplätze in den Garagen entspricht ungefähr der Anzahl der Wohnungen. Die wirtschaftlichen Abhängigkeiten, die Zentrums- und die sehr gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln werden aber die definitive Anzahl der zu realisierenden Parkplätze beeinflussen. Die geplanten Gebäude in den drei Arealen bilden zusammen übergeordnete räumliche Beziehungen. Die Materialisierung der Gebäudehüllen mit den horizontalen Betonbändern und den stützen- oder scheibenartigen Ausfachungen wurde deshalb so gewählt, dass die architektonischen Erscheinungen der Bauten miteinander verwandt sind, aber mit den unterschiedlich materialisierten Ausfachungen auch variiert werden können. Zudem erlaubt es dieses Konstruktions- und Gestaltungsprinzip den Öffnungsgrad der Fassaden den Nutzungen entsprechend festzulegen. Bei den zwei Erweiterungsbauten der bestehenden Gewerbe-

häuser im Teiggi-Areal wird auf die Betonbänder verzichtet.

Die Gebäudevolumen wurden so gewählt, dass für die weitere Planung eine grosse Nutzungsflexibilität besteht. In allen Gebäuden können die unterschiedlichsten Wohnungsspiegel im Eigentum- oder Mietwohnungsstandard realisiert werden. Auch die Erdgeschossnutzungen im Teiggi-Areal könnten grösstenteils als loftartige Wohnateliers genutzt werden. Als wichtigste Voraussetzung für energieeffizientes Bauen wurden einfache und kompakte Baukörper gewählt.

### **Gemeindehaus-Areal**

Auf dem Gemeindehaus-Areal steht ein neues grosses Gebäude. Zur Schachenstrasse reagiert es mit seinen vier Geschossen auf das denkmalgeschützte Gemeindehaus, zur Meisterstrasse hin wird es mit sieben Geschossen abgeschlossen und markiert so das nördliche Ende des weitläufigen Platzes. Das Erdgeschoss ist durchlässig gestaltet und verbindet so den Gemeindehausplatz mit dem Wohnpark auf der Westseite. Als hauptsächliche Nutzungen sind in diesem Gebäude Klein- und Alterswohnungen vorgesehen, die sich um grosszügige Treppenhäuser gruppieren. Die kleineren Wohnungen sind west- oder ostorientiert, die grössten sind durchgängig. Über dem vierten Geschoss ist eine grosse, für alle Bewohner erreichbare Dachterrasse möglich, nach Bedarf unterteilbar und mit viel Sonne und Aussicht. Die einfache Gebäudeform lässt viele unterschiedliche Wohnungsspiegel zu. Im Erdgeschoss sind neben öffentlich nutzbaren Flächen auch Wohnungen im Hochparterre möglich. Die geforderte öffentliche Parkgarage ist für Fahrzeuge ab der Meis-

terstrasse und für Fussgänger vom grossen Durchgang aus erreichbar.

### **LUPK-Areal**

Auf dem LUPK-Areal werden zwei Neubauten vorgeschlagen. Das siebengeschossige Wohnhaus entlang der Meisterstrasse ist ein sehr einfaches und flexibles Volumen und ermöglicht den gewünschten Wohnungsspiegel. Alle Wohnungen sind nach Süden zum Wohnpark und zur Aussicht mit Pilatus hin orientiert. Über drei kleine Eingangsplätze sind die Treppenhäuser ab der Meisterstrasse erreichbar und über Rampen auch der gemeinsame Aussenraum auf der Südseite. Das fünfgeschossige Hofhaus schliesst den Wohnpark gegen Westen ab und reagiert auf die unterschiedlich grossen und hohen Häuser der Nachbarparzellen. Die Wohnungen sind über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Keine der Wohnungen ist nur zur grossen Fabrikanlage auf der Westseite orientiert. Über eine Tiefgarage sind beide Wohnhäuser erschlossen.

### **Teiggi-Areal**

Es wird vorgeschlagen, die beiden Gebäudeteile A und B zu erhalten und den Teil E abzubrechen. Dadurch wird die schöne, leicht geknickte Volumenkombination der beiden verwandten Altbauten nicht nur auf der Ostseite wie bisher, sondern auch auf der Westseite sichtbar. Verstärkt wird diese Ausgangslage durch einen auch leicht abgeknickten Anbau an den Gebäudeteil B zur Schachenstrasse hin und durch einen Neubau am anderen Ende des Areals, der zusammen mit dem Gebäudeteil A eine schmale Gasse zur Villastrasse bildet. In diese L-förmige Volumenkombination aus Alt- und Neubauten wird entlang der Gemeindehausstrasse

das drei bis sechsgeschossige Atelierwohngebäude eingesetzt, dass an der Schachenstrasse ein markanter Eingang zum Wohnwerkplatz und an der Gemeindehausstrasse eine platzartige Ausweitung entsteht. Bei beiden Altbauten soll so viel Originalsubstanz wie möglich erhalten bleiben. Dazu werden sie von allen späteren Zubauten befreit und mit zwei einfachen übereinander liegenden Sanitärkernen und mit Treppen so wenig wie möglich unterteilt.

Im zweigeschossigen Gebäudeteil A entstehen grosse zusammenhängende Flächen, die auf beiden Geschossen mit einfachen Mitteln nach Wunsch unterteilt und vielfältig genutzt werden können. Dabei ist darauf zu achten, dass möglichst geringe Schallanforderungen an die Trenndecke entstehen. Auch im dreigeschossigen Gebäudeteil B entsteht so im Erdgeschoss eine grosse, unterteilbare Fläche. Mit einem Treppenhaus sind über einen Laubengang im 1. Obergeschoss die vier loftartigen Maisonettewohnungen erreichbar. An die wohnungsinternen Decken können auch hier geringe Schallanforderungen gestellt werden. Der Laubengang wird bis zum Treppenhaus mit Lift im neuen Anbau weitergeführt. Der dreigeschossige Gebäudeteil des Atelierwohngebäudes entlang der Gemeindehausstrasse nimmt das Thema der grossen und unterteilbaren Flächen im Erdgeschoss, der balkonartigen Laubengangerschliessung im 1. Obergeschoss und der vielfältig unterteilbaren Nutzungen wieder auf. In den Obergeschossen der weiteren Neubauten können die gewünschten Familienwohnungen entstehen. Die Neubauten sind über eine Tiefgarage erschlossen, der Wohnwerkhof ist für Anlieferungen befahrbar.

## 3.1. Jurybericht

Beim Siegerprojekt handelt es sich um ein konzeptionell klug angelegtes und in allen wesentlichen Teilen sorgfältig und konsequent ausgearbeitetes Projekt, das sowohl den kontextuellen als auch den programmatischen Anforderungen in höchstem Masse gerecht wird. Sein grösstes Verdienst ist es, an einem städtebaulich schwer zu fassenden Ort eine neue Ordnung zu schaffen, ohne die Qualitäten des Bestehenden zu beeinträchtigen. Mit diesem ordnenden Eingriff einher geht eine Tendenz, die Urbanität und die städtische Vitalität zu steigern und Kriens um einen weiteren kleinen Schritt in Richtung einer Stadt zu befördern.



### **Städtebau und Architektur**

Die grosse Herausforderung der Aufgabenstellung liegt in der Komplexität und Heterogenität der städtebaulichen Situation – genauer gesagt darin, in dieser willkürlichen Vielfalt eine Art verborgene Ordnung zu finden oder neu zu definieren. Die Verfasser des Siegerprojektes reagieren darauf mit äusserst einfachen, beim näheren Hinsehen aber verblüffend wirksamen Mitteln. Mit einer kleinen Anzahl grossmassstäblicher Volumetrien werden Räume und Strukturen des Areals kontrolliert, ergänzt und teilweise neu definiert. Es entsteht dabei eine neue Ordnung, die auf drei Ebenen wirksam ist: Einmal im Umfang der drei Teilareale LUPK, Gemeindehaus und Teiggi, welche je einen eigenen Charakter, eine neue Identität bekommen.

### **Parkähnlicher Aussenraum**

Das LUPK-Areal wird zu einem grossen Wohnhof mit einem parkähnlichen Aussenraum, in den die bestehenden kleineren Bauten an der Schachenstrasse auf selbstverständliche Weise integriert werden.

### **Gemeindehausplatz für öffentliche Nutzungen**

Das ehemalige Gemeindehaus bekommt einen würdigen und grosszügigen Umraum, welcher von den Neubauten minimal, aber sehr klar definiert wird. Von besonderer Qualität ist der baumbestandene Platz im Norden des Gemeindehauses, der gewissermassen den räumlichen Mittelpunkt der gesamten städtebaulichen Intervention bildet und für den sich vielfältige öffentliche Nutzungen denken lassen.

### **Städtebauliche Einheit**

Auf dem Teiggi-Areal schafft der Wechsel von engem Gewerbehof und, nach Westen hin, offenem Halbhof eine spannende Raumfolge, welche die Erinnerung an das ehemalige Gewerbe zumindest atmosphärisch wachhält. Die unterschiedliche Behandlung der drei Areale ist vor dem Hintergrund ihrer je verschiedenen Substanz und ihrer spezifischen Inhalte mehr als gerechtfertigt. Die Verfasser lassen es jedoch nicht zu, dass sie isoliert bleiben und schweissen sie auf einer zweiten, übergeordneten Ebene zu einer städtebaulichen Einheit zusammen. Die Verwandtschaft der Neubauten sowie die geschickte Verknüpfung der Aussenräume untereinander geben die Gewähr, dass der neu entstehende Quartierteil als transparentes, räumlich durchlässiges Ganzes gelesen wird. Dies ohne, dass die Etappierbarkeit beeinträchtigt würde.

Auf einer dritten Ebene werden aber auch Überlegungen angestellt, wie eine Vernetzung mit dem weiteren Kontext erreicht werden kann. Am leichtesten gelingt das mit dem öffentlichen Platz vor dem Gemeindehaus, aber auch die übrigen Räume treten mit ihrer unmittelbaren Umgebung in einen Dialog – zum Beispiel der Halbhof auf dem Teiggi-Areal mit dem gegenüberliegenden Gallusheim. Gesamthaft gesehen wird der städtebauliche Ansatz von einem Willen zur räumlichen Ordnung getragen. Dass sich die Verfasser der Grenzen eines solchen Vorgehens sehr wohl bewusst sind, zeigt sich in der pragmatischen Art, wie sie die «Unordnung» der Schachenstrasse durchaus akzeptieren und in ihr Konzept integrieren können.

### **Idee: Durchlässigkeit**

Das architektonische Repertoire geht fast zwangsläufig aus den städtebaulichen Vorgaben des Projektes

hervor. Grosse, einfache Baukörper, klar gesetzt, dominieren das Erscheinungsbild. Die Behandlung der Erdgeschosse mit Durchgängen an wichtigen Stellen unterstützt die Idee der Durchlässigkeit. Die einfachen und ruhigen, dabei gekonnt proportionierten Fassadenstrukturen unterstreichen die Einheit des Ganzen und verzichten bewusst auf individualistische Selbstdarstellung. Die Abstufungen von Höhen und Massen erlauben ein differenziertes Eingehen auf die bestehende Substanz, was besonders beim Teiggi-Areal von zentraler Bedeutung ist.

### **Öffentliche und private Aussenräume**

Auch die Gestaltung der Aussenräume mit sorgfältig gewählten Oberflächen und strategisch gesetzten Bäumen – wenngleich noch nicht im Detail zu Ende gedacht – stärkt das gesamte Raumkonzept. Dem Dilemma der Erdgeschossnutzungen (öffentliche Dienstleistungen, die gut für den Aussenraum, aber nicht genügend gefragt sind, versus Wohnnutzung, die den Aussenraum privatisiert) begegnen die Verfasser mit einem klar definierten Programm: Öffentlichkeit, wo dies möglich ist, zum Beispiel beim Gemeindehausplatz, Wohnen im Hochparterre und bevorzugt zum Hof gerichtet, überhohe Wohnate-liers auf dem Teiggi-Areal, die eine Art Teil-Öffentlichkeit zulassen und öffentlich zugängliche Durchgänge bei den grossen Zeilenbauten. Die starke Präsenz der Veloräume, auf den ersten Blick fast etwas obsessiv, entspricht letztlich einem tatsächlichen Bedürfnis und passt gut in das realistische Gesamtkonzept.

### **Breit gefächertes Wohnangebot**

Das Wohnungsangebot ist breit gefächert und den verschiedenen Standorten angepasst. So finden sich kon-

ventionelle Familienwohnungen ebenso wie Wohnateliere oder eher urbane Typen mit einer grösseren Bautiefe und unkonventionellen Raumproportionen.

### **Denkmal- und Ortsbildpflege**

Die einfache, klare und ordnende städtebauliche Konzeption der Neubauten in einer sehr heterogenen Bebauung trägt zur Aufwertung und Qualitätssteigerung des Zentrumsgebietes bei. Das Gemeindehaus ist als Solitärbau in der Situation und mit dem umgebenden Freiraum hervorragend in das neue Überbauungskonzept integriert. Östlich und westlich flankieren dieses geschützte Bauwerk neue Baukörper, die im ortsbaulichen Kontext, auch mit den Gebäudehöhen der Kopfbauten, gegenüber den bestehenden Grossbauten an der Schachenstrasse, städtebaulich angemessen sind, jedoch für das Gemeindehaus eine obere Grenze beinhalten.

### **Integration der Altbauten**

Im Teiggi-Areal ist nicht nur die verlangte Integration der Altbauten erfüllt, sondern sie werden mit den ergänzenden Neubauten zu einem ortsbaulich charaktervollen grösseren Ganzen vereint. Die Vorschläge für die architektonische Gestaltungskonzeption, die Organisation der Gebäudenutzungen, die Anlage der Wegverbindungen und die Situierung der Freiräume, speziell auch im durchgehenden spannungsvollen Teiggi-Innenhof, dokumentieren eindrücklich, wie differenziert und qualitativ die Verfasser auf die speziellen örtlichen und räumlichen Qualitäten eingehen und diese Eigenarten mit den Projektvorschlägen noch zu steigern vermögen.

### **Grün- und Freiraumkonzept**

Die drei unterschiedlichen Baugebiete werden als unabhängige Bereiche entwickelt und über die Aussenraumgestaltung in einen schlüssigen Verbund mit Bezug zum Kontext der angrenzenden Gebiete gebracht. Zum Beispiel wird das Gallusheim sowohl gegenüber dem Teiggi-Areal wie auch dem Gemeindehausplatz geschickt eingebunden. Der hohen Durchlässigkeit der Wege wird Beachtung geschenkt, ein Merkmal, das in Kriens vielerorts typisch ist.

### **Gemeinschaftlich nutzbarer Wohnpark**

Für das LUPK-Areal wird nach innen ein gemeinschaftlich nutzbarer «Wohnpark» vorgeschlagen, der sich mit dem Baumbestand der benachbarten Parzellen verbindet und zum Gemeindehausplatz hin mit einem im Erdgeschoss durchgängigen Baukörper abgeschlossen wird. Um einen «Wohnpark» zu erreichen und längerfristig zu sichern, sind Lösungen für die Zone über der Tiefgarage zu finden, damit dort unmittelbar vor den Fassaden nicht eine kahle und nach Süden exponierte Situation ohne Beschattung entsteht, andererseits die Kulisse und Stimmung auf dem eigenen Areal geschaffen werden kann, damit das Konzept eine Robustheit gegenüber Veränderungen auf den Nachbarschafts-parzellen erhält.

### **Gemeindehaus wird aufgewertet**

Das Gemeindehaus erfährt gegenüber heute eine Aufwertung und erhält mehr als einen Vorgarten und einen Parkplatz. Vorder- und Rückseite werden differenziert formuliert, was der heutigen oder ursprünglich gewidmeten Bedeutung angemessen ist. Ob dies auch nach einem Umzug der Gemeindeverwaltung ins Pilatus-Areal noch Sinn macht, ist fragwürdig und die ge-

stalterischen Eingriffe müssen diesen Veränderungen Rechnung tragen. Die noch etwas schematisch vorgeschlagene, lockere Besetzung mit Bäumen für den grossen Kiesbereich verspricht einen stimmungsvollen Aussenraum, der für die Anwohner und die Krienser eine neue Bedeutung im Alltag bringen kann.

### **Charakter der Teiggi bleibt erhalten**

Beim Teiggi-Areal wird ein Wohnwerkhof beschrieben. Im Zusammenhang mit einer lebendigen Nutzung, ausgehend von den Atelierwohnungen, ist dies gut vorstellbar und entspricht dem Charakter der Teiggi. Auch sind die Bäume am Ende der Meisterstrasse schlüssig, die sich im etwas tiefer liegenden Hof befinden. Die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen sind gut und wenig auffallend gelöst. Ebenfalls sind die Situierungen der Baumstandorte in Bezug auf die unterbauten Bereiche klug gewählt und versprechen eine kostengünstige Realisierung.

## 4. Kennzahlen und Baukosten

Die Kennzahlen und Baukosten wurden im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren durch das Büro für Bauökonomie Luzern erhoben. Abweichungen im Rahmen der Nachbearbeitung sind möglich.

### Kennwerte

Ausmass		LUPK-Areal	Gemeinde- haus- Areal	Teiggi neu	Teiggi Er- halt	Total
<b>Grundstückfläche</b>	m <sup>2</sup>	4'652	10'401			15'113
Geschossflächen GF SIA 416	m <sup>2</sup>	9'521	10'824	10'880	2'375	33'600
Volumen V SIA 416	m <sup>3</sup>	29'641	32'585	37'090	9'224	108'540
Rauminhalt RI SIA 116	m <sup>3</sup>	31'260	34'841	40'520	11'023	117'644
Fassadenflächen inkl. Wände und Terrain	m <sup>2</sup>	5'705	5'416	6'730	1'261	19'112
Fensterflächen/transparente Fassadenteile	m <sup>2</sup>	1'835	1'667	2'437	346	6'285
Dachflächen	m <sup>2</sup>	2'634	2'422	3'262	999	9'317
<b>Gebäudekosten BKP</b>						
Kosten Gebäude BKP 2 / V SIA 416	m <sup>3</sup>	736	618	603	406	627
Kosten Gebäude BKP 2 / RIA SIA 116	m <sup>3</sup>	698	578	552	340	578
Kosten Gebäude BKP 2 / GF SIA 416	m <sup>2</sup>	2'291	1860	2'055	1'576	2'025

**Gesamtbaukosten nach BKP**

<b>BKP</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>LUPK-Areal</b>	<b>Gemeinde- haus- Areal</b>	<b>Teiggi neu</b>	<b>Teiggi Erhalt</b>	<b>Total</b>
		Betrag in CHF	Betrag in CHF	Betrag in CHF	Betrag in CHF	Betrag in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	738'000	770'000	696'000	338'000	2'626'000
2	Gebäude	21'811'000	20'137'000	22'362'000	3'743'000	68'053'000
3	Bauliche Betriebseinrichtung	400'000	455'000	457'000	71'000	1'383'000
4	Umgebung	680'000	534'000	865'000		2'073'000
5	Baunebenkosten	2'069'000	1'910'000	2'129'000	362'000	6'470'000
	<b>Total Gesamtkosten BKP 1-9 (exkl. MwSt)</b>	<b>25'782'000</b>	<b>23'806'000</b>	<b>26'509'000</b>	<b>4'514'000</b>	<b>80'611'000</b>
	Marktlage und Optimierung (10%)	2'578'000	2'381'000	2'651'000	451'000	8'061'000
	<b>Total Gesamtkosten abgezogen 10% Marketing/Optimierung</b>	<b>23'204'000</b>	<b>21'425'000</b>	<b>23'858'000</b>	<b>4'063'000</b>	<b>72'550'000</b>

Kostenstand Juli 2009

Kostengenauigkeit: +/- 15 %



Ansicht Wohnpark / Teiggi / Gemeindehaus



Sicht auf den Vorplatz des Gemeindehaus-Areals





Gesamtsituation des Bebauungsperimeters



LUPK und Gemeindehaus-Areal



Teiggi-Areal



