

Beispielsammlung

*Siedlungsentwicklung
nach innen*

Herausgeber und Verantwortung:

**KANTON LUZERN
Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)**

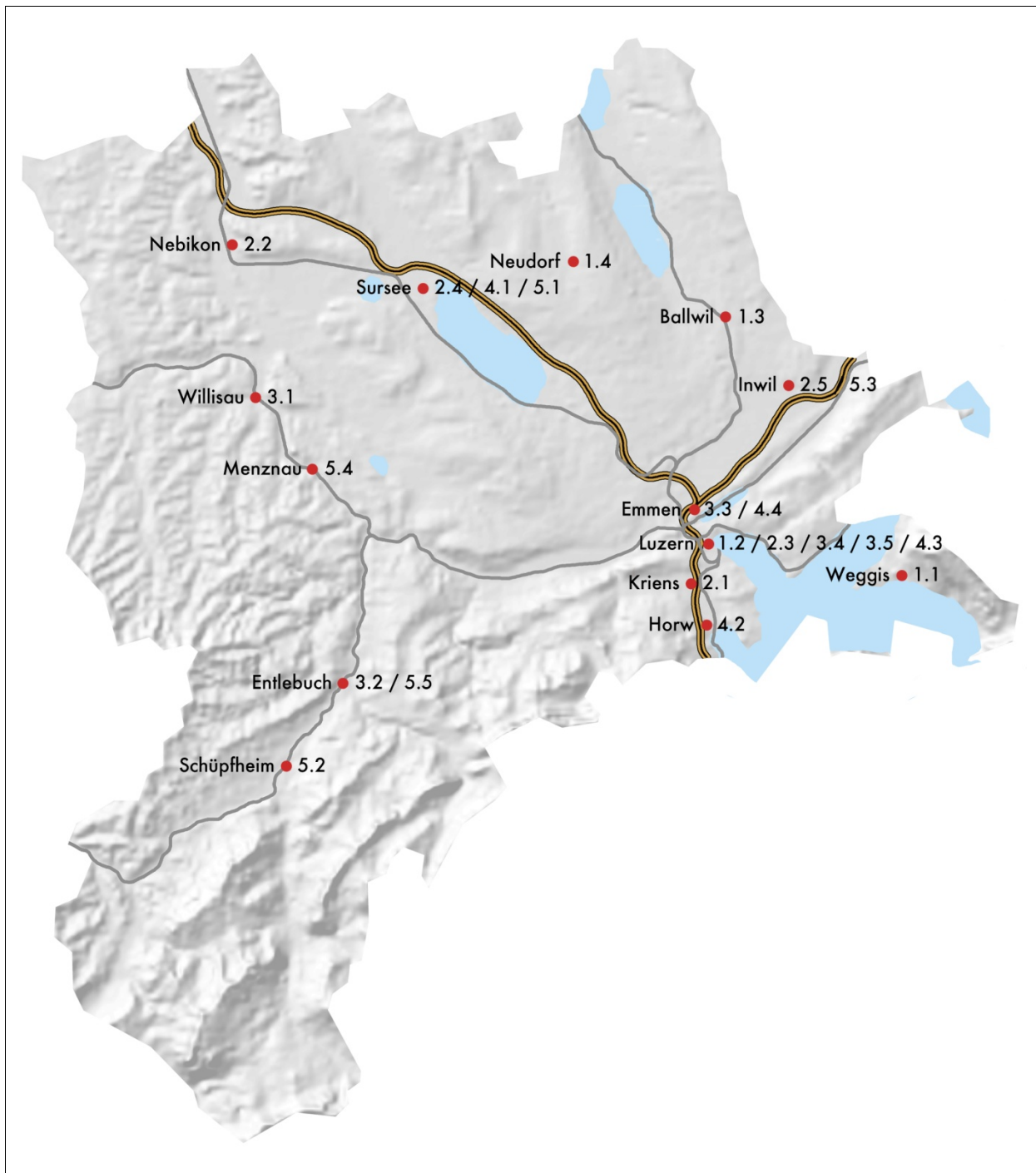
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
www.rawi.lu.ch
rawi@lu.ch

Download: www.rawi.lu.ch/index/downloads/downloads_rp.htm

Bearbeitung: Lisa Mühlebach, André Duss, Cüneyd Inan

Titelbild: Mühlehof, Sursee (Quelle: © Bruno Meier Sursee)

April 2013



Übersicht der ausgewählten Beispiele

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
Strategieansätze.....	1
1 Bewahren und Erneuern	4
1.1 Friedheim, Weggis	
1.2 Maihofstrasse, Luzern	
1.3 Margrethenhof, Ballwil	
1.4 Mühle Neudorf, Beromünster	
2 Weiterentwickeln.....	14
2.1 Alpenstrasse, Kriens	
2.2 Glängweg, Nebikon	
2.3 Himmelrich, Luzern	
2.4 Mühlehof, Sursee	
2.5 Rütli, Inwil	
3 Umstrukturieren.....	26
3.1 Chilegasse, Willisau	
3.2 Dorfkern, Entlebuch	
3.3 Feldbreite, Emmen	
3.4 Gütschhöhe, Luzern	
3.5 Weinbergli, Luzern	
4 Neuorientieren	38
4.1 City-Park, Sursee	
4.2 Südbahnhof, Horw	
4.3 Tribschenstadt, Luzern	
4.4 Viscosistadt, Emmen	
5 Neuentwickeln	48
5.1 Hofstetterfeld, Sursee	
5.2 Mülipark, Schüpheim	
5.3 Pannerhof, Inwil	
5.4 Sonnhalde, Menznau	
5.5 Wilgut, Entlebuch	
Anhang	59

Einleitung

Der Boden ist eine Lebensgrundlage und eine beschränkte Ressource. Besonders in einem Land wie der Schweiz mit knappem Raum ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden unerlässlich. Mit einer Ausdehnung der Siedlungsfläche und dem damit verbundenen Rückgang naturnaher Landschaften und Lebensräume wird die natürliche Vielfalt der Natur- und Kulturlandschaft vermindert. Eine sorgfältige und nachhaltige Siedlungsentwicklung ist ein effektiver Beitrag zum haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Die Siedlungsentwicklung nach innen und die Nutzung der Potenziale der bestehenden Bauzonen sind zwar bereits als Grundsätze im Richtplan 2009 des Kantons Luzern verankert, das stetige Siedlungsflächenwachstum konnte bislang aber nicht entscheidend gebremst werden. Der Kanton Luzern strebt deshalb eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzonen an und räumt der Nutzung von inneren Reserven Priorität ein.

Um diese Zielsetzungen zu verwirklichen, stellt der Kanton den Gemeinden, Planern und Architekten Grundlagen zur konkreten Umsetzung in der Praxis zur Verfügung. Im Januar 2013 wurde die Arbeitshilfe "Siedlungsentwicklung nach innen" veröffentlicht. Sie zeigt die Möglichkeiten der Innenentwicklung auf und erläutert, wie die Raumplanung diesen Prozess unterstützen kann. Mit der vorliegenden Beispielsammlung wird nun veranschaulicht, wie sich eine Innenentwicklungsstrategie erfolgreich im Raum konkretisiert.

Porträtiert werden insgesamt 23 Projekte aus dem Kanton Luzern. Vom Bewahren einer historischen Mühle im Dorfkern über das Aufstocken eines Mehrfamilienhauses mit einem Attikageschoss bis hin zu einer kompletten Neuorientierung einer Industriebrache mit grossem quantitativen Potenzial wird das ganze Spektrum einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen aufgezeigt. Bei den einzelnen Beispielen wird ein Vergleich des Zustandes vorher und nachher gemacht und dieser mit Informationstexten, Zahlen, Karten und Fotos illustriert.

Die Auswahl der Beispiele erfolgte anhand raumplanerischer Kriterien und der Qualität der getroffenen Massnahmen. Die architektonische Qualität wurde auch beachtet, stand aber nicht im Vordergrund. Dieses Dokument ist somit eine raumplanerische Sammlung guter Beispiele für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Sie soll als Inspirations- und Informationsquelle für Gemeinden, Planer, Architekten und weitere Interessierte dienen.

Sechs Strategieansätze für eine Siedlungsentwicklung nach innen

Siedlungsentwicklung nach innen kann auf unterschiedlichen Wegen erreicht werden. Ein breites Spektrum ist denkbar: Vom behutsamen Umgang mit bestehenden Strukturen unter Berücksichtigung bestehender Qualitäten (z.B. Ortsbild, Identität, soziale Mischung, vielfältige Nutzungen) bis hin zum Ersatzneubau oder zur Neuentwicklung auf unbebauten Flächen. Wohn-, Arbeits- und Zentrumsgebiete bieten unterschiedliche Ansatzpunkte zur Entwicklung eines Strategieansatzes.

In der bereits veröffentlichten Arbeitshilfe "Siedlungsentwicklung nach innen" werden sechs Strategieansätze beschrieben, nach denen eine Innenentwicklung verfolgt werden kann. Diese verschiedenen Strategieansätze sollen als Hilfestellung dienen. Die Gemeinden sollen die Strategieansätze auf ihre spezifischen Voraussetzungen anpassen.

In der vorliegenden Sammlung erfolgt die Kategorisierung der Beispiele anhand dieser Strategieansätze. Dieses Vorgehen erlaubt es, Beispiele aus den unterschiedlichen ländlichen und urbanen Räumen des Kantons Luzern miteinander zu vergleichen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Strategieansätze tabellarisch beschrieben:

		überbaute Gebiete			überbaute/unüberbaute Gebiete	unüberbaute Gebiete	
Strategieansatz	Bewahren	Erneuern	Weiterentwickeln	Umstrukturieren	Neuorientieren	Neuentwickeln	
							
Elemente des Strategieansatzes	Kernelement	Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bebauung; Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten	Behutsamer Eingriff in bestehende Strukturen, Beheben von städte- bzw. ortsbaulichen Missständen und Aufwertungen	Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen/ technischen Entwicklungsreserven	Typologische Neuinterpretation eines Areals	Typologische Neudefinition eines Areals in Verbindung mit neuen Nutzungsansätzen	Entwicklung von freien Entwicklungspotenzialen
	Raumtyp	Bestehende Wohn- und Mischquartiere; Zentrums- und Dorfkerne; Berücksichtigung Siedlungsstrukturen	Bestehende Wohn- und Mischquartiere; Zentrums- und Dorfkerne; Arbeitsgebiete	Bestehende Wohn- und Mischquartiere; Zentrums- und Dorfkerne; Arbeitsgebiete	Bestehende Wohn- und Mischquartiere; Zentrums- und Dorfkerne; Arbeitsgebiete und Industrie-/ Gewerbebrachen	Bahnareal- und Industrie-/ Gewerbebrachen	Unüberbaute Bauzonen, langfristig ungenutzte Bahnareal- und Industrie-/Gewerbeareale
	Nutzung und quantitative Entwicklung	Erhalt der Ursprungsnutzung ohne quantitative Entwicklung	Weitgehender Erhalt der Ursprungsnutzung; geringe bis moderate quantitative Entwicklung	Anpassung und Erweiterung der Ursprungsnutzung mit quantitativer Entwicklung	Teilersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzungsmischung bzw. Fokussierung auf neue Nutzergruppen (z.B. Wohnnutzungen in Gewerbebeständen); quantitative Entwicklung hoch, projekt-abhängig	Weitgehender Ersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzungsmischung bzw. Fokussierung auf neue Nutzergruppen; allenfalls Erhalt einzelner besonderer Nutzungen; i.d.R. grosse quantitative Entwicklung	Flexibel; Abhängigkeit von umgebender Nutzung und Erschliessung; quantitative Entwicklung stark projektabhängig; Orientierung an Siedlungsleitbild
	Städtebauliche Veränderung	Erhalt vorhandener Strukturen	Weitgehender Erhalt vorhandener Baustrukturen, punktuelle bauliche Ergänzung	Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster und Weiterentwicklung/Teilersatz bestehender Baustrukturen; Realisierung höherer Dichten	Städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen zur Realisierung höherer Dichten.	Städtebauliche Akzentuierung unter Einbezug neuer Bauformen zur Realisierung hoher Dichten; Bruch mit städte- bzw. ortsbaulichen Grundmustern	Flexibel; Abhängigkeit von umgebender Nutzung – ggf. müssen architektonische und gestalterische Ziele neu definiert werden.
	Chancen	Qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen; Anpassung an heutige Wohn- und Arbeitsstandards	Wiederherstellung ursprünglicher Qualitäten sowie Neugestaltung, geringe bis moderate quantitative Entwicklung	Entwicklung unter Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten; Erhalt einzelner städte- und ortsbaulich hochwertiger Strukturen, moderate quantitative Entwicklung	Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsquartiere; Erhalt städte- und ortsbaulich hochwertiger Strukturen, moderate bis grosse quantitative Entwicklung	Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsquartiere; Erhalt einzelner städtebaulich hochwertiger Strukturen mit hohem Identifikationswert, grosse quantitative Entwicklung	Flexibel; stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung möglich
	Risiken	Identität des Raumes; Denkmalpflege; komplexe Eigentümerstruktur, Erhalt des Ortsbildes	Identität des Raumes; komplexe Eigentümerstruktur	Städte- bzw. ortsbauliche Integration; Veränderung des Ortsbildes; Infrastrukturkapazitäten	Integration ins Ortsbild; Infrastrukturkapazitäten	Städtebauliche Integration; Veränderung des Ortsbildes; Infrastrukturkapazitäten; Denkmalpflege	Städtebauliche Integration; Veränderung des Ortsbildes; Infrastrukturkapazitäten; Blockadehaltungen und Hortung

Die Strategieansätze basieren auf den in der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) der Stadt Zürich formulierten Entwicklungsstrategien (Bearbeitung: Ernst Basler + Partner). Diese wurden für die Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen“ weiterentwickelt und neu interpretiert.

Quelle: Stadt Zürich, Amt für Städtebau und Hochbaudepartement (2010): Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich. Zürich. S.59ff

Bilder: rawi; Margrethenhof (Ballwil), Maihofstrasse (Luzern), Alpenstrasse (Kriens), Weinberglistrasse (Luzern), Tribtschenstadt (Luzern), Pannerhof (Inwil)

1 Bewahren und Erneuern

1.1 Friedheim, Weggis

1.2 Maihofstrasse, Luzern

1.3 Margrethenhof, Ballwil

Kombiniert mit dem Strategieansatz „Neuorientieren“

1.4 Mühle Neudorf, Beromünster

Kombiniert mit dem Strategieansatz „Neuorientieren“

Friedheim, Weggis

1.1

Eine ehemalige Scheune wurde zu einem Erweiterungsbau des bestehenden Hotels Friedheim umgebaut. Das Hotel und Restaurant befindet sich am Rand einer Einfamilienhaus-Siedlung mit Hanglage.

Der Charakter des Stallbaus sollte beim Umbau erhalten bleiben, deswegen wurden alte Balken sowie Natursteine in die Architektur integriert. Dies führt zu einem spannenden Nebeneinander von Alt und Neu. Das Gebäude ist ausserdem mit dem Minergie-Standard zertifiziert und besitzt eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach.

Handlungsbedarf	Erweiterung des Hotelbetriebs, Scheune nicht mehr genutzt
Städtebauliche Veränderung	Aufwertung der ehemaligen Scheune, Integration der Scheune ins Hotelareal (vorher eher Fremdkörper)
Chancen	Hotelerweiterung ohne (Ersatz-)Neubau, tiefer Energieverbrauch aufgrund von Photovoltaik-Anlage und Minergie-Standard
Herausforderungen	Stallidentität beibehalten
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: D. & F. Zimmermann, Weggis (Hotel Friedheim) - Architekten: Paul Zimmermann + Partner AG, Vitznau - Innenarchitekt: Carbone GmbH Interior Design, Wolfhalden - Gemeinde: Baubewilligung
Zonenplan	Kur- und Hotelzone, Sonderbauzone seit 2010
Auftragsart	Direktauftrag

	Vorher	Nachher
Baujahre	Ca. 1900	2011
Wohneinheiten	Keine	6 Hotelzimmer (vier mit Galerie), 1 x 4.5-Zi.-Whg. (Eigentümer)
Weitere Nutzung	Alter Stall	Restaurant (2 Säle), Küche, Rezeption, Technik



Vorher (Quelle: Paul Zimmermann + Partner AG)



Luftbild vorher



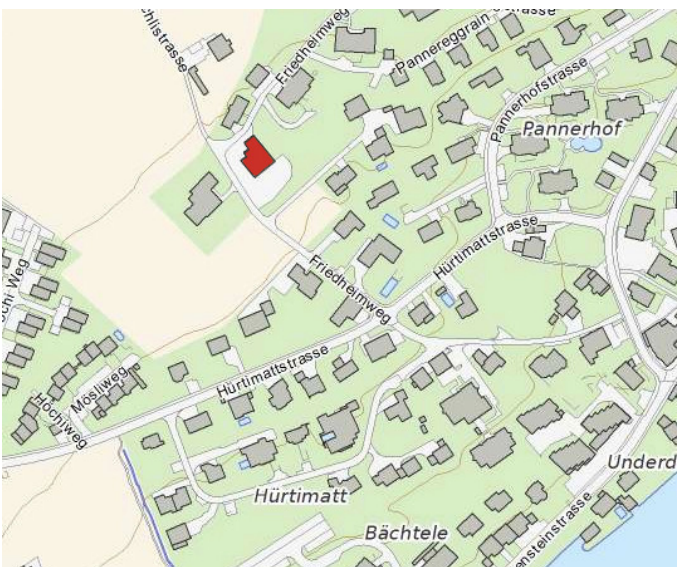
Links bestehendes Hotel Friedheim, rechts Erweiterung



(Quelle: www.kost-ag.ch/hotel-friedheim.html)



Restaurant (Quelle: Paul Zimmermann + Partner AG)



Situation



(Quelle: www.kost-ag.ch/hotel-friedheim.html)

Maihofstrasse, Luzern

1.2

Im Maihofquartier wurde ein Wohn- und Geschäftshaus totalsaniert. Die Küchen und Bäder wurden erneuert und versetzt sowie im Innenhof ein neuer Lift eingebaut. Von diesem werden nun über Stege die Wohnungseingänge erreicht. Die ehemalige Lastwagenwerkstatt wurde in sechs neue Loft-Wohnungen umgebaut.

Zum Erfolg beigetragen hat, dass die Denkmalpflege der Stadt den Umbau unterstützt hat und der Bau danach unter Denkmalschutz gestellt wurde.

Handlungsbedarf	Renovationsbedürftiges Haus, Nachfrage nach Wohnungen
Städtebauliche Veränderung	Gepflegtere Fassade (Neuanstrich), Äusseres Gebäudevolumen blieb trotz den neuen Lofts erhalten
Chancen	Qualitative und quantitative Aufwertung: moderne Loft-Wohnungen, Anpassung der Wohnungen an heutige Anforderungen (z.B. Lift)
Herausforderungen	Gebäude nach Sanierung unter Denkmalschutz gestellt
Akteure	- Bauherrschaft: privater Eigentümer - Architekten: GKS Architekten + Partner AG, Luzern - Stadt: Denkmalpflege unterstützte das Projekt, Baubewilligung
Zonenplan	Wohn- und Arbeitszone, keine Änderungen
Arealgrösse	1'250m ²
Auftragsart	Direktauftrag
Investitionskosten	4.6 Millionen Franken (BKP 1-5)

	Vorher	Nachher
Baujahre	1929 (Architekt Otto Schärli)	2008-2009
Wohneinheiten	16 Mietwohnungen	22 Mietwohnungen: 6 x 2.5-Zi.-Loft: 49-86m ² , ab 1'450.- 2 x 2.5-Zi.-Whg.: 86m ² , ab 1'475.- 8 x 3.5-Zi.-Whg.: 81m ² , ab 1'600.- 6 x 4.5-Zi.-Whg.: 97m ² , ab 2'050.-
Weitere Nutzung	Gewerberäume, Werkstatt	Gewerbelokal: 218m ² , Atelier: 58m ²



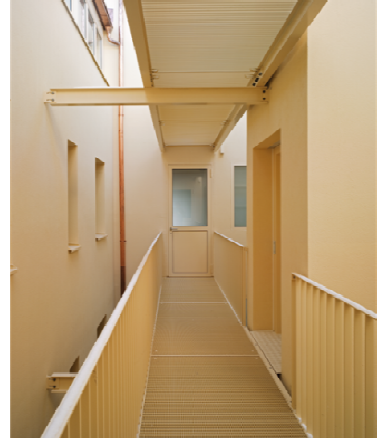
Vorher (Quelle: GKS Architekten)



Luftbild



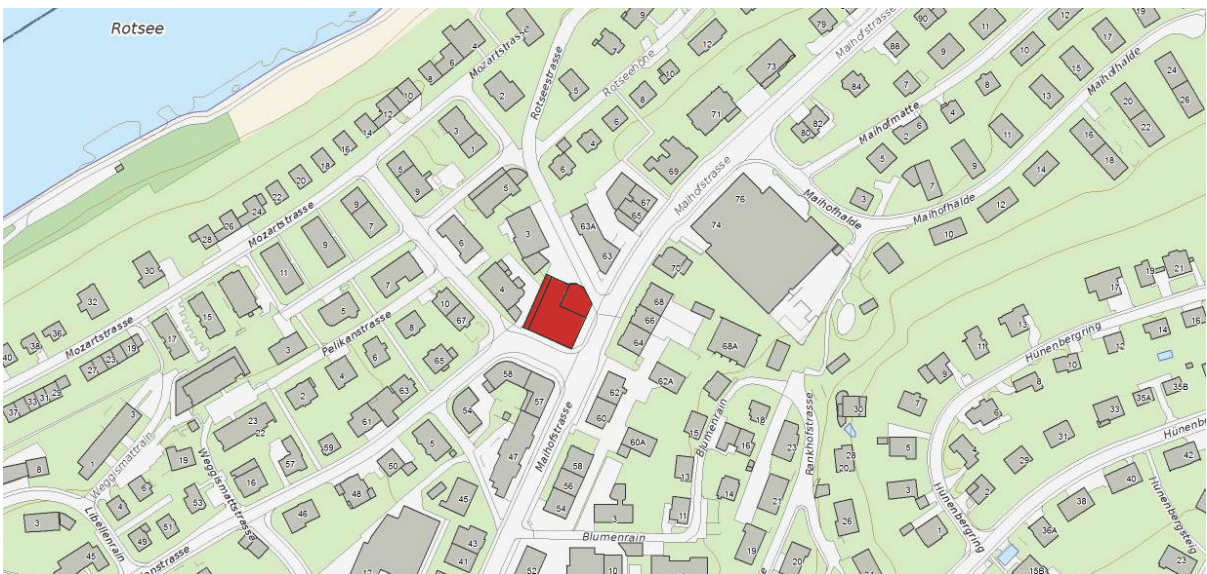
(Quelle: GKS Architekten + Partner AG)
 Architekten)



Innenhof (Quelle: GKS



(Quelle: GKS Architkten + Partner AG)



Situation

Margrethenhof, Ballwil

1.3

Leicht erhöht neben der Kirche befindet sich der denkmalgeschützte Bauernhof. Nachdem der Spycher um einige Meter versetzt und die Scheune abgerissen wurde, konnten zwei neue Gebäude mit Wohnungen und Gewerbe errichtet werden. Der Schweinestall wurde zu einem Kultur- und Gemeinschaftsraum umgebaut und das Bauernhaus wurde renoviert.

Weil das Projekt die Verdichtung durch Neubauten und die Bewahrung der bestehenden Gebäude behandelt, entstand ein interessantes Wechselspiel zwischen Alt- und Neubauten.

Handlungsbedarf	Ab 1992 keine Bewirtschaftung des Bauernhofes mehr
Städtebauliche Veränderung	Erhalt, Sanierung und teilweise Umnutzung der geschützten Bauten, zusätzlicher Bau von modernen Mehrfamilienhäusern
Chancen	Begegnungsort schaffen (ursprüngliche Qualitäten wiederherstellen), neue Wohnungen, Büros und Kulturraum
Herausforderungen	Denkmalschutz, Identität bewahren, Integration der Neubauten
Akteure	- Bauherrschaft: Marcasa AG, Ballwil - Architekten: Lengacher Emmenegger Partner AG, Luzern - Gemeinde: Zonenplanänderung, Bebauungsplan, Baubewilligung
Zonenplan	Schutzzone Margrethenhof: neue Sonderbauzone seit 2005
Arealgrösse	5'913m ²
Auftragsart	Architekturwettbewerb: 2004, sieben anonyme Teilnehmer
Investitionskosten	14.7 Millionen Franken

	Vorher	Nachher
Baujahre	Erste Hälfte des 18. Jahrh.	2008-2010
Wohneinheiten	Bauernhaus unter Denkmalschutz (jedoch leer stehend)	2 Mietwohnungen im restaurierten Bauernhaus (7- und 4-Zimmer), 17 Miet-Whg. in den Neubauten: 7 x 3.5-Zi.-Whg., 3 x 4.5-Zi.-Whg., 6 x 5.5-Zi.-Whg., 1 x 6.5-Zi.-Whg.
Weitere Nutzung	Schweinestall, Scheune, Spycher (1743, geschützt)	Büro (327m ²), Atelier/Laden (74m ²), Kulturhaus (127m ²), Spycher (89m ²)



Vorher



Schwarzplan vorher



Kulturraum und Bauernhaus (Quelle: www.le-ar.ch)



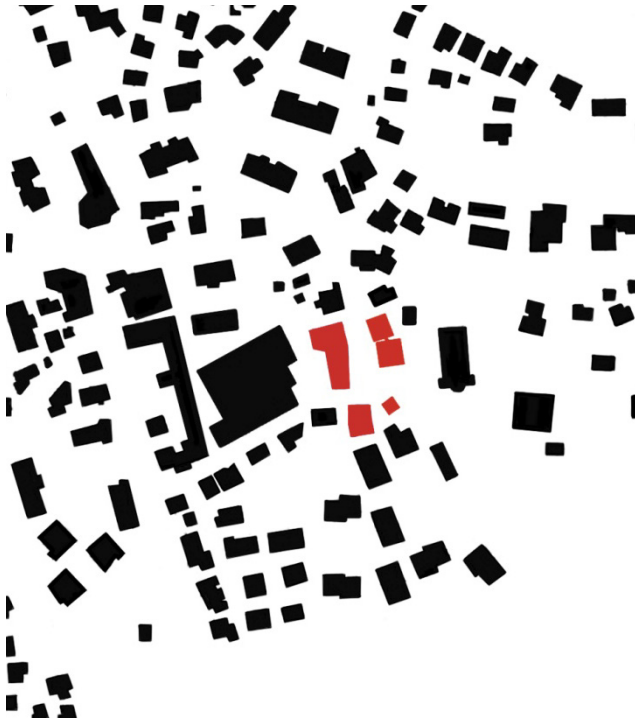
Von links: Spycher, Neubau, Bauernhaus (Quelle: le-ar.ch)



Spycher vor dem Neubau (Quelle: rawi)



Margrethenplatz (Quelle: www.le-ar.ch)



Schwarzplan nachher



Arealübersicht (Quelle: www.swiss-architects.com)

Mühle Neudorf, Beromünster

1.4

Die historische Mühle, eines der ältesten Gebäude im Dorfkern, wurde aufwendig renoviert. Um die Mühle herum wurden fünf schlichte Mehrfamilienhäuser angeordnete. Abgerissen wurden ein Gewerbegebäude südlich und ein alter Bauernhof nördlich der Mühle.

Bereits 1994 wollte ein Investor alle bestehenden Gebäude abbrechen und eine Neuüberbauung realisieren. Dieses Vorhaben scheiterte aufgrund des Denkmalschutzes. Die nächsten zwei Projekte konnten wegen der mangelhaften Finanzierung bzw. der wenig ortsbildverträglichen Gebäudegestaltung nicht verwirklicht werden. Das heute realisierte Projekt ist überzeugend, da es der Mühle mit viel Respekt begegnet und das Ortsbild aufwertet.

Handlungsbedarf	Baufällige Mühle und Bauernhaus, zu wenig genutzter Gewerbebau
Städtebauliche Veränderung	Sanierung der Mühle, Zurückversetzung in den ursprünglichen Zustand, fünf Neubauten mit Satteldach um Mühle herum
Chancen	neue Wohnungen, Dorfkernaufwertung, Bewahrung der Dorfmühle
Herausforderungen	Integration ins Dorfbild, Umgang mit dem Denkmalschutz
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft der Mühle: privater Grundeigentümer - Bauherrschaft Wohnüberbauung: CAS Immobilien AG, Luzern - Investoren Wohnüberbauung: Fortimo Invest AG, St. Gallen - Architekten: CAS Architekten AG, Willisau und Luzern - Kantonale Denkmalpflege: Projektbegleitung - Gemeinde: Verhandlungen zwischen den Parteien, Baubewilligung
Zonenplan	Dorfzone, Gestaltungsplanpflicht (Genehmigung 2009)
Arealgrösse	5'717m ²
Auftragsart	Direktauftrag mit Bedingung: Projekt muss durch die kantonale Denkmalpflege begleitet werden
Investitionskosten	8.2 Millionen Franken

	Vorher	Nachher
Baujahre	1741 und 1863 (Umbau)	2006-2009
Wohneinheiten	Keine (baufällige Gebäude), Früher: Zwei Geschosse mit Wohnnutzung im Mühlehaus, eine Wohnung im Bauernhaus	1 Eigentumswohnung in der Mühle: 8.5 Zimmer, 3 Etagen 30 Miet-Whg. in den 5 Neubauten: 1 x 2.5-Zi.-Whg.: 74 m ² 5 x 3.5-Zi.-Whg.: ab 85m ² , ca. 1'450.- 11 x 4.5-Zi.-Whg.: ab 99m ² , ca. 1'700.- 10 x 5.5-Zi.-Whg.: ab 126m ² , ca. 2'050.- 3 x 6.5-Zi.-Whg.: ab 156m ² , ca. 2'200.-
Weitere Nutzung	Mühlebetrieb, Gewerbebau	Alter Mühlestuhl im UG der Mühle



Mühle-Areal vorher (Quelle: CAS Architekten Sonderdruck: „Neudorf Dorfmühle im Ortskern“ von Claus Niederberger)



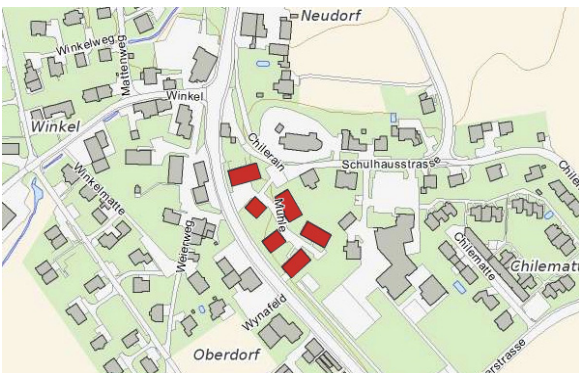
Sanierte Mühle und neue Wohnüberbauung (Quelle: www.arc-award.ch)



(Quelle: CAS Architekten Sonderdruck)



Hinter der Mühle (Quelle: CAS Architekten Sonderdruck)



Situation



Luftbild

2 Weiterentwickeln

2.1 Alpenstrasse, Kriens

2.2 Glängweg, Nebikon

2.3 Himmelrich, Luzern

2.4 Mühlehof, Sursee

Kombiniert mit dem Strategieansatz „Neuentwickeln“

2.5 Rütli, Inwil

Alpenstrasse, Kriens

2.1

Das Mehrfamilienhaus mit ungenutztem Dachstock wurde mit einem Attikageschoss aufgestockt. Bei den bestehenden Wohnungen wurden die Balkone vergrößert, sowie die Bäder und die Fenster saniert. Zudem wurden die Fassaden renoviert und die Aussendämmung verbessert.

Mit relativ einfachen Mitteln konnte das Haus aufgestockt und die bestehenden Wohnungen aufgewertet werden. Das Gebäude besass schon vorher eine höhere Ausnutzungsziffer als im BZR vorgesehen. Aufgrund der Bestandesgarantie konnte das Dachgeschoss trotzdem umgebaut werden.

Handlungsbedarf	Wohnungsnachfrage, Sanierungsbedarf, mehr Rendite erzielen
Städtebauliche Veränderung	Erhalt und Sanierung der bestehenden Wohnungen, Aufsetzung eines Attikageschoss, welches auf drei Seiten verglast ist und ein Flachdach besitzt
Chancen	Erhalt des Gebäudes, trotzdem höhere Dichte durch neu aufgesetztes Attikageschoss
Herausforderungen	Integration ins Ortsbild, relativ tiefe Ausnutzungsziffer
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: privater Eigentümer - Architekten: Heller Architekten GmbH, Schötz und Kriens - Gemeinde: Baubewilligung
Zonenplan	3-geschossige Wohnzone, Ausnutzungsziffer: 0.45 (keine Änderung)
Auftragsart	Direktauftrag
Investitionskosten	350'000.- für die Attikawohnung 550'000.- für die sonstige Sanierung

	Vorher	Nachher
Baujahre	Ende 50er Jahre	2006
Wohneinheiten	3 x 3-Zimmer-Mietwohnung 3 x 4-Zimmer-Mietwohnung	3 x 3-Zimmer-Mietwohnung 3 x 4-Zimmer-Mietwohnung Attika: 2.5-Zimmer-Mietwohnung, 80m ²
Weitere Nutzung	Estrich im Dachgeschoss	Keine



Vorher: Ansicht Süd (Quelle: Heller Architekten GmbH)



Vorher: Ansicht Nord (Quelle: Heller Architekten GmbH)



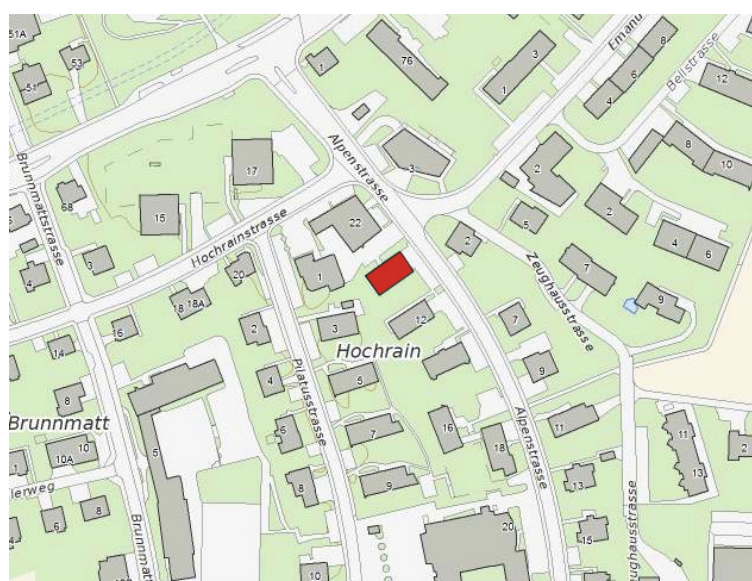
Zusätzliches Attikageschoss und grössere Balkone, Ansicht Süd (Quelle: Heller Architekten)



Ansicht Nord



Terrasse



Situation



Luftbild

Glängweg, Nebikon

2.2

Die vier in die Jahre gekommenen, dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser wurden umfassend saniert. Durch einfache Anbauten konnten die Wohnzimmer um 12 bis 15m² vergrössert und grössere Balkone angeordnet werden. Die Fenster und Hauseingangstüren wurden erneuert und die Fassaden farblich aufgefrischt. Zudem wurde eine neue zentrale Tiefgarage erstellt.

Die Wohnungen haben aufgrund der Umbauten an Komfort und Grösse gewonnen. Durch die verschiedenen Fassadenfarben besitzt jedes Gebäude ein individuelles Erscheinungsbild.

Handlungsbedarf	Renovation notwendig, Wohnungsvergrößerungen erwünscht
Städtebauliche Veränderung	Gebäudeform blieb bestehen, Abbruch der alten Balkone, Anbau von neuen Balkonen und einer Wohnzimmer-Vergrößerung auf der Südseite der Gebäude, farbige Fassadengestaltung
Chancen	Aufwertung und Vergrößerung der bestehenden Wohnungen
Herausforderungen	Integration ins Umfeld
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: Wohnbaugenossenschaft, Präsident W. Leuenberger, Nebikon - Architekten: Leuenberger Architekten AG, Sursee und Inwil - Gemeinde: Baubewilligung
Zonenplan	3-geschossige Wohnzone, Ausnützungsziffer: 0.6, Gestaltungsplan
Arealgrösse	Ca. 3'500m ²
Auftragsart	Direktauftrag
Investitionskosten	2.65 Millionen Franken (Tiefgarage und Spielplatz: ca. 2 Millionen Franken)

	Vorher	Nachher
Baujahre	1959-1962	2008-2009, 2012(Tiefgarage)
Wohneinheiten	24 Mietwhg. (6 pro Haus): 9 x 3.5-Zi.-Whg.: ca. 63m ² 12 x 4.5-Zi.-Whg.: ca. 75 m ² 3 x 5.5-Zi.-Whg.: ca. 88m ²	24 Mietwohnungen (6 pro Haus): 9 x 3.5-Zi.-Whg.: ca. 78m ² 12 x 4.5-Zi.-Whg.: ca. 89m ² 3 x 5.5-Zi.-Whg.: ca. 100m ²
Weitere Nutzung	Keine	Tiefgarage mit 52 Parkplätzen



Vorher (Quelle: Leuenberger Architekten)



Vorher (Quelle: Leuenberger Architekten)



Südfassaden



Ansicht Haus 11



Nordfassaden (Quelle: Leuenberger Architekten)



(Quelle: Leuenberger Architekten)



Situation



Luftbild

Himmelrich, Luzern

2.3

Bei der Blockrandbebauung wurden im Dachgeschoss neue Wohnungen erstellt. Die Waschküche wurde vom Dachgeschoss ins Erdgeschoss verlegt und einige unattraktive Wohnungen im Erdgeschoss konnten teilweise aufgegeben werden. Die bestehenden Wohnungen wurden renoviert (u.a. Küche, Sanitäranlagen und Fenster) und die Schall- und Wärmedämmung verbessert sowie eine kontrollierte Lüftung eingebaut. Der Heizenergieverbrauch konnte damit um rund 50% gesenkt werden. Der Innenhof wurde neu gestaltet und mit den farbigen Balkonen wirkt er jetzt freundlicher und lebendiger.

Der Umbau führte nicht zu mehr Wohnungen. Die neuen Dachwohnungen bieten jedoch mehr Wohnfläche und Wohnkomfort als die ehemaligen Erdgeschosswohnungen.

Handlungsbedarf	Wohnungssanierung, Senkung des Energieverbrauchs
Städtebauliche Veränderung	Renovation der denkmalgeschützten strassenzugewandten Fassade, Aufwertung der hofseitigen Fassade durch farbige, polygonale Balkone
Chancen	Erhalt der städtebaulichen Struktur, Aufwertung der bestehenden Wohnungen, neue Dachwohnungen
Herausforderungen	Denkmalschutz (deswegen z.B. keine neue Wärmedämmung auf der strassenseitigen Fassade möglich)
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft und Eigentümerin: Allgemeinde Baugenossenschaft Luzern (abl) - Architekten und Energie-Ingenieure: Artur Bucher und Beat Züsli, beide Luzern - Stadt: Baubewilligung
Zonenplan	Wohnzone mit überlagerter Ortsbildschutzzone (keine Änderung)
Auftragsart	Direktauftrag
Investitionskosten	27 Millionen Franken

	Vorher	Nachher
Baujahre	Zwischen 1925 und 1934	2006-2009
Wohneinheiten	117 Mietwohnungen in 10 Häusern	117 Mietwohnungen: 108 renovierte Wohnungen, 9 neue Dachwohnungen
Weitere Nutzung	200m ² Büro- und Ladenfläche	200m ² Büro- und Ladenfläche



Vorher: Ansicht Nord-West (Quelle: bfe.admin.ch)



Situation



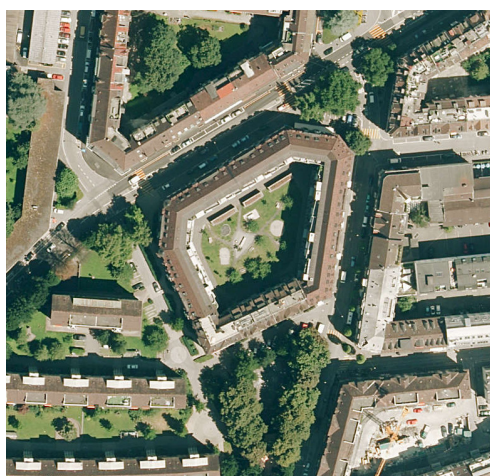
Innenhof mit den neuen Balkonen



Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost



Luftbild



(Quelle: www.arturbucher.ch)

Mühlehof, Sursee

2.4

Auf der Wiese um den alten Bauernhof herum wurden in einer ersten Etappe fünf viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt vierzig Wohnungen erstellt. In einer zweiten Etappe wurde das Bauernhaus renoviert und die alte angebaute Scheune durch einen zeitgemässen Anbau ersetzt.

Der Anbau schafft einen Übergang zwischen dem alten Mühlehofgebäude und der neuen Mehrfamilienhaus-Überbauung. Die Option den gesamten Bauernhof abzureissen, wurde verworfen, da das Gebiet weiterhin anhand des bestehenden Bauernhofes erkannt werden sollte.

Handlungsbedarf	Sanierung notwendig, Nachfrage nach Wohnungen, ehemaliges landwirtschaftliches Gebiet wird immer mehr urban genutzt
Städtebauliche Veränderung	Moderne Punkthäuser, Anbau mit Satteldach (Fassade unterscheidet sich durch Farbigkeit und Oberflächenstruktur)
Chancen	Sanierung des Mühlehofes, Identität des Areals bleibt durch den Erhalt des Bauernhauses bestehen
Herausforderungen	Integration ins Ortsbild, verträgliche Ergänzung zum alten Gebäude
Akteure	- Bauherrschaft: Korporation Sursee - Architekten: kunzarchitekten AG, Sursee - Stadt: Baubewilligung
Zonenplan	3-geschossige Wohnzone, Gestaltungsplanpflicht (seit 2001), Ausnützungsziffer: 0.5
Auftragsart	Direktauftrag (Gestaltungsplan, Projektierung und Realisierung)
Investitionskosten	15.5 Millionen Franken (1. Etappe), 2.5 Mio. Franken (2. Etappe)

	Vorher	Nachher
Baujahre	Zwischen 1900 und 1950	2008 (Neubauten), 2010 (Anbau)
Wohneinheiten	2 x 3.5-Zimmer-Wohnungen im Bauernhaus (EG nicht ausgebaut)	40 Mietwhg. in den Neubauten: 9 x 3.5-, 28 x 4.5-, 3 x 5.5-Zi.-Whg. 2 sanierte Mietwhg. im Bauernhaus, 3 neue Mietwohnungen im Anbau (3.5 - 4.5-Zimmer-Wohnungen)
Weitere Nutzung	Scheune (angebaut), Wiese	Keine



Vorher (Quelle: kunzarchitekten)



Scheune (Quelle: kunzarchitekten)



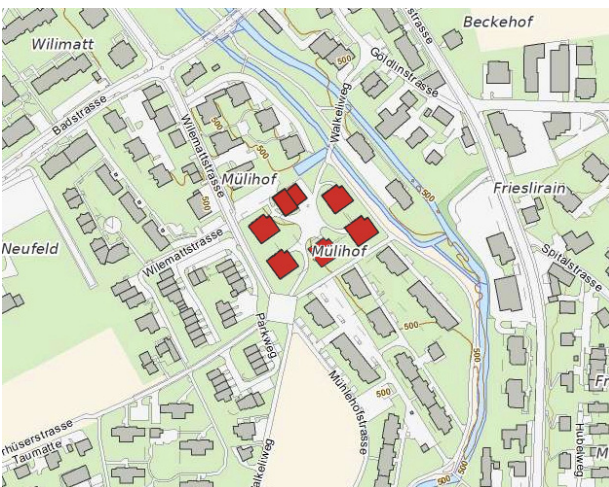
Mühlehof mit Anbau, links hinten Wohnüberbauung Mühlehof (Quelle: © Bruno Meier Sursee)



Ansicht Norden (Quelle: © Bruno Meier Sursee)



Ansicht Süden (Quelle: © Bruno Meier Sursee)



Situation



Luftbild

Rütli, Inwil

2.5

An ruhiger Lage am Siedlungsrand und in der Nähe eines Waldes wurde ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung für ein Familienmitglied erweitert. Das gewählte Konzept erlaubt es, zu einem späteren Zeitpunkt die Wohnung fremd zu vermieten, da die notwendigen Infrastrukturen (z.B. privater Eingang) bereits vorhanden sind.

Die Einliegerwohnung hat zwar eine andere architektonische Formensprache als das Einfamilienhaus, aber durch ihre Schlichtheit lässt sie weiterhin dem ursprünglichen Gebäude den Vortritt.

Handlungsbedarf	Familiärer Bedarf nach zusätzlicher Wohnung, Anbau verbunden mit einer Heizungssanierung im EFH
Städtebauliche Veränderung	Erhalt des Einfamilienhauses, gegen die Strasse hin gleiches Erscheinungsbild, hinter dem Haus einfacher einstöckiger Anbau
Chancen	Zusätzliche Wohnung, Erhalt des Einfamilienhauses, bei allfälliger Fremdvermietung Mieteinnahmen
Herausforderungen	Integration ins Umfeld, Gartenfläche wird kleiner
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: privater Eigentümer - Architekten: Leuenberger Architekten AG, Inwil - Gemeinde: Baubewilligung
Zonenplan	2-geschossige Wohnzone, Ausnützungsziffer: 0.35 (keine Änderung)
Auftragsart	Direktauftrag

	Vorher	Nachher
Baujahre	Ca. 1980	2010
Wohneinheiten	Einfamilienhaus	EFH und 3.5-Zimmer-Einliegerwohnung (familiär genutzt)



Luftbild vorher



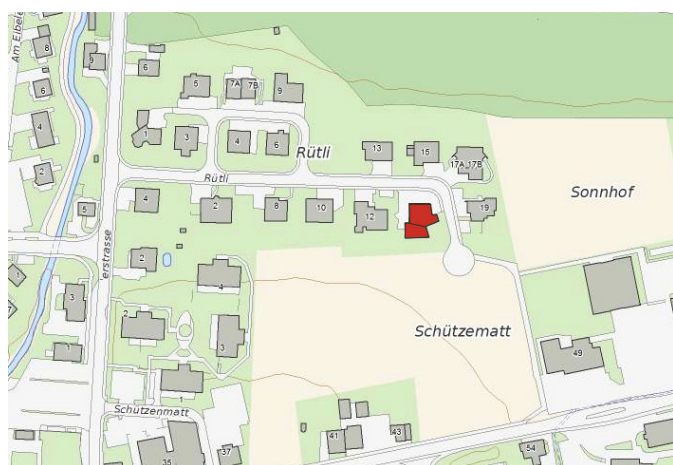
Vorne neue Einliegerwohnung, hinten bestehendes Einfamilienhaus



Ansicht Süd-West



Ansicht Süd



Situation



Luftbild

3 Umstrukturieren

3.1 Chilegasse, Willisau

3.2 Dorfkern, Entlebuch

3.3 Feldbreite, Emmen

Kombiniert mit dem Strategieansatz „Neuorientieren“

3.4 Gütschhöhe, Luzern

3.5 Weinbergli, Luzern

Chilegasse, Willisau

3.1

Im Städtli Willisau wurde ein Altbau abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Der Ersatzneubau musste sich bezüglich Gestaltung und Materialverwendung gut in die Umgebung einfügen. Das Gebäude befindet sich zwischen einem alten und einem neueren Haus, welches ebenfalls von CAS Architekten realisiert wurde. Bemerkenswert ist, dass alle vier Seitenwände des Hauses schiefwinklig sind und nur der Lift rechte Winkel aufweist. Hinter der Gasse besitzt das Gebäude eine Holzlaube, welche typisch für diesen Standort ist.

Um eine möglichst gut Eingliederung in die historische Gasse zu erreichen, arbeiteten die Architekten eng mit der Städtlikommission Willisau zusammen.

Handlungsbedarf	Baufälliger Altbau, Nachfrage nach Wohnungen im Städtli
Städtebauliche Veränderung	Neues modernes Haus, welches die Typologie der Altbauten (z.B. Fensteranordnung, Fensterläden, Farbgebung, etc.) aufnimmt
Chancen	Aufwertung und Erhalt der historischen Chilegasse im Dorfkern durch neues Gebäude, welches die heutigen Bedürfnisse befriedigt
Herausforderungen	Integration ins Ortsbild, Bau zwischen zwei bestehenden Häusern
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: privater Grundeigentümer - Architekten: CAS Architekten AG, Willisau - Städtlikommission Willisau: Zusammenarbeit mit den Architekten - Gemeinde: Baubewilligung
Zonenplan	Städtchenzone mit Bebauungsplanpflicht (keine Änderung)
Auftragsart	Studienauftrag (ist laut BZR vorgeschrieben für die Städtchenzone)
Investitionskosten	1.4 Millionen Franken

	Vorher	Nachher
Baujahre	19. Jahrhundert oder früher	2010-2011
Wohneinheiten	Einfamilienhaus	1.OG: 2.5-Zimmer-Mietwohnung 2.OG: 5.5-Zi.-Maisonett-Mietwhg.
Weitere Nutzung	Keine	Ladenlokal im Erdgeschoss



Vorher (Quelle: CAS Architekten)



Vorher: Laube (Quelle: CAS Architekten)



Situation



Fassade Chillegasse (Quelle: CAS Architekten)



(Quelle: CAS Architekten)



Rückseite mit Laube (Quelle: CAS Architekten)



(Quelle: CAS Architekten)



Luftbild



Terrasse (Quelle: CAS Architekten)

Dorfkern, Entlebuch

3.2

Im Ortszentrum sind drei Ersatzneubauten und eine Neubaute in einer Baulücke vorgesehen. Die Gestaltung der neuen Gebäude soll sich sorgfältig in den Dorfkerne integrieren und diesen aufwerten. Der nördlichste Ersatzneubau - das Schützenhaus - ist realisiert. Das Wohn- und Geschäftshaus besitzt durch die besondere Dachform auf allen vier Fassadenseiten ein Giebeldreieck und interpretiert die nachbarliche Dachgestaltung neu. Durch die Rückversetzung des Gebäudes entsteht ein kleiner Platz.

Der Kanton erarbeitet gleichzeitig ein Projekt zur Sanierung der Kantonsstrasse. Die Anliegen des Verkehrs und der Siedlung können daher aufeinander abgestimmt werden.

Handlungsbedarf	Sanierungsbedürftige Gebäude, Baulücke im Zentrum
Städtebauliche Veränderung	Verdichtung des Zentrums: Ersatzneubauten anstelle alter Häusern, Auffüllen von Baulücken durch Neubauten
Chancen	Dorfkernentwicklung und -aufwertung, neuer Begegnungsort schaffen, moderne Wohnungen im Zentrum, Abstimmung mit dem Strassenprojekt
Herausforderungen	Integration ins Ortsbild, Strassenprojekt
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: Entlebuch Dorf AG - Masterplan: Thomas K. Keller Architekten, Zürich - Dorfkerneentwicklung: Stadtfragen GmbH, Luzern - Architekten Schützenhaus: GKS Architekten + Partner AG, Luzern - Gemeinde: Baubewilligung - Kanton: Kantonsstrassenprojekt
Zonenplan	Kernzone (keine Änderung), Anpassung Bebauungsplan „Dorfkerne“
Auftragsart	Direktauftrag
Investitionskosten	4.5 Millionen Franken (nur Schützenhaus)

	Vorher	Nachher
Baujahre	17./18. Jahrhundert	2007-2012 (nur Schützenhaus)
Wohneinheiten	3 Gebäude mit Wohnnutzung (nördlichstes Haus: Schützenhaus)	3 Ersatzneubauten, (6 Eigentumswohnungen im ehemaligen Schützenhaus), 1 Neubau in einer Baulücke
Weitere Nutzung	Läden	Ladengeschoss im Schützenhaus



Strasse vorher (Quelle: www.entlebuch.ch)



Schwarzplan vorher (Quelle: GKS Architekten, bearbeitet)



Schützenhaus (Quelle: GKS Architekten + Partner AG)



(Quelle: GKS Architekten + Partner AG)



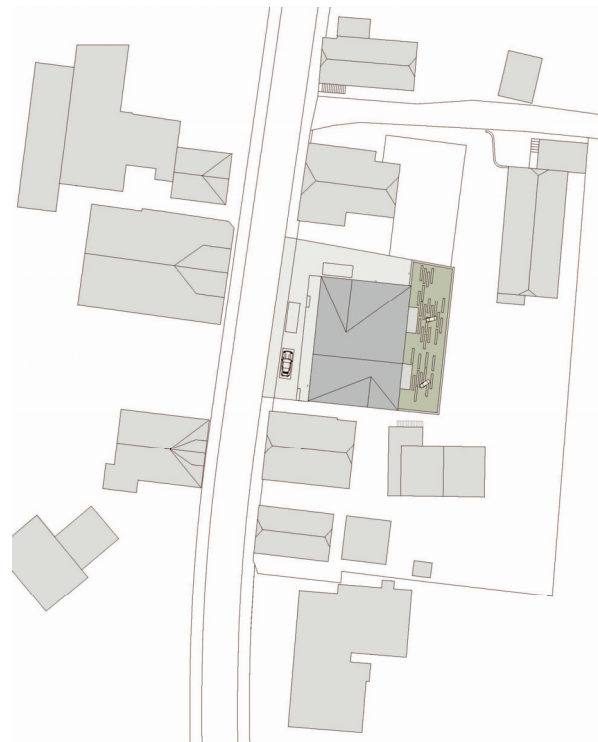
Visualisierung Rückseite (Quelle: GKS Architekten)



Visualisierung (Quelle: GKS Architekten + Partner AG)



Schwarzplan nachher (Quelle: GKS Architekten, bearbeitet)



Aufsichtsplan Schützenhaus (Quelle: GKS Architekten)

Feldbreite, Emmen

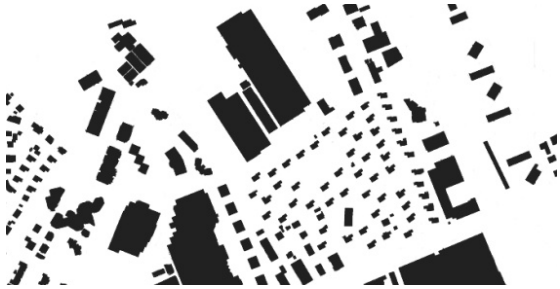
3.3

Die Wohnkolonie Feldbreite („Schindlerdörfli“) und das Elementwerke Brun AG werden abgerissen und etappenweise durch ein urbanes und verdichtetes Quartier ersetzt. Für vier der insgesamt zwölf Baufelder sind definitive Projekte mit Architekten und Investoren bekannt. Das Überbauungskonzept legt viel Wert auf parkartigen Freiräume und den Erhalt des Meilihauses.

Im Bebauungsplan werden die Bauvorschriften für jedes Baufeld, das Freiraumkonzept, die Erschliessung, die Umwelt/Nachhaltigkeit sowie die Etappierung behandelt.

Handlungsbedarf	Die für Schindler-Mitarbeitende gebauten Häuser waren in einem schlechtem Zustand und praktisch alle an Dritte vermietet (Schindler-Bezug ging verloren), Der Industriebetrieb zog weg, die Gemeinde bekundete Interesse an neuem zeitgemässen, zahlbaren Wohnraum
Städtebauliche Veränderung	Vorher einstöckige Chalets mit Satteldach, drei Mehrfamilienhäuser und im nördlichen Teil Industriebrache, nachher grosse, Blockrand- und Zeilenbebauungen mit Innenhöfen
Chancen	Neues Quartier mit grosser qualitativer und quantitativer Erhöhung der Wohneinheiten, viele Arbeitsplätze, Erhaltung des Meilihauses
Herausforderungen	Eingliederung ins Umfeld (Emmencenter, Wohncenter, Schwimmbad Mooshüsli, weitere ältere Siedlungen), mehr Verkehr
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: Alfred-Schindler-Fonds und Arvum Immobilien AG - Architekten: Stoffel Schneider, Zürich („Pilatus“, Baufeld A1 u. A2), Rogger Ambauen AG, Emmenbrücke („Teamgeist“, Baufeld D1), GKS Architekten + Partner AG, Luzern („Alice“, Baufeld B1) - Bebauungsplan: Metron Raumentwicklung AG, Brugg - Gemeinde: Beteiligung am Prozess, Baubewilligung
Zonenplan	Umzonung der Gewerbezone in die spezielle Wohnzone und Umzonung eines Teils der bestehenden speziellen Wohnzone in die spezielle Geschäftszone, AZ vorher: 0.15 beim Schindlerdörfli, AZ nachher: 0.8 im nördlichen, 1.0 im südlichen Bereich
Arealgrösse	100'000m ²
Auftragsart	Studienauftrag
Investitionskosten	500 Millionen Franken

	Vorher	Nachher
Baujahre	1924 (2 MFH), 1928 (Meilihaus), 1940/50er Jahre (EFH)	2012 - ca. 2027
Wohneinheiten	57 EFH, 3 MFH (mit 2, 3 und 8 Mietwohnungen)	600-800 Miet- und Eigentumswohnungen
Weitere Nutzung	Industriebrache (ehemalige Elementwerke Brun AG)	Gewerbe (östlicher Teil des Areals), Büros, Restaurants, Park



Schwarzplan vorher



Vorher: Einfamilienhäuser (Quelle: www.luzernerzeitung.ch)



Visualisierung Feldbreite-Park



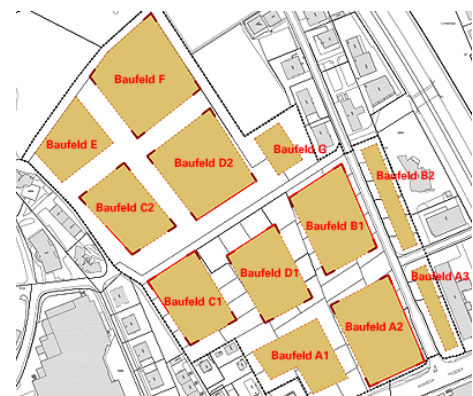
Visualisierung Feldbreite-Platz



Fotomontage, Baukörper



Schwarzplan nachher (rot: 1. Etappe)



Baufelder

Gütschhöhe, Luzern

3.4

An zentraler Lage in der Stadt Luzern, neben dem Château Gütsch und der Pension Wallis befindet sich am Waldrand ein ca. 200m langes Mehrfamilienhaus. Das Gebäude ist mehrfach geknickt und schmiegt sich so an den Waldrand und die Topografie an. Die überlange Wohnzeile besitzt eine Holzfassade und entspricht dem Minergie ECO Standard. Das Dach wird als Gemeinschaftsgarten genutzt.

Der Bau entwickelt seine Länge hinter den beiden historischen Bauten aus der Frühzeit des Tourismus und belässt ihnen den Vorrang. Heute gibt es zwar fünf Wohnungen weniger als vorher, dafür sind diese grösser, bieten mehr Komfort und sind energetisch sparsamer. Zudem leben heute mehr Familien mit Kindern in der Wohnüberbauung als vorher.

Handlungsbedarf	Sanierungsbedarf der ehemaligen Häuser (gehörten auch der GEFA), aber durch Neubau ist viel höhere Wohnqualität erreichbar
Städtebauliche Veränderung	Vorher 14 kleinere Häuser mit Giebeldach, danach ein einziges längliches Gebäude, welches von der Stadt aus gut sichtbar ist
Chancen	Moderne, familienfreundliche Genossenschaftswohnungen
Herausforderungen	Schwierige Lage: exponiert und gleich neben dem Château Gütsch
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: GEFA Wohnbaugenossenschaft Luzern - Architekten: MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, Luzern - Stadt: Baubewilligung
Zonenplan	Wohnzone mit offener Bauweise, AZ: 0.4 + Gestaltungsplanbonus 15% = 0.46, maximale Fassadenhöhe: 21m, keine Änderungen
Arealgrösse	17'671m ²
Auftragsart	Wettbewerb (ein Neubau wurde nicht vorausgesetzt)
Investitionskosten	31 Millionen Franken

	Vorher	Nachher
Baujahre	1947, Sanierung 1986/87	2010-2012
Wohneinheiten	61 Mietwhg. in 14 Gebäuden, durchschnittlich 76m ² , z.B. 4-Zi.-Whg. für 900.-	56 Mietwohnungen, durchs. 104m ² , 1 x 2-Zimmer-Wohnung 18 x 3.5-Zi.-Whg.: ab 1'680.- 28 x 4.5- Zi.-Whg.: ab 2'100.- 9 x 5.5-Zi.-Whg.: ab 2'500.-



Vorher (Quelle: MMJS Jauch-Stolz Architekten)



Schwarzplan vorher



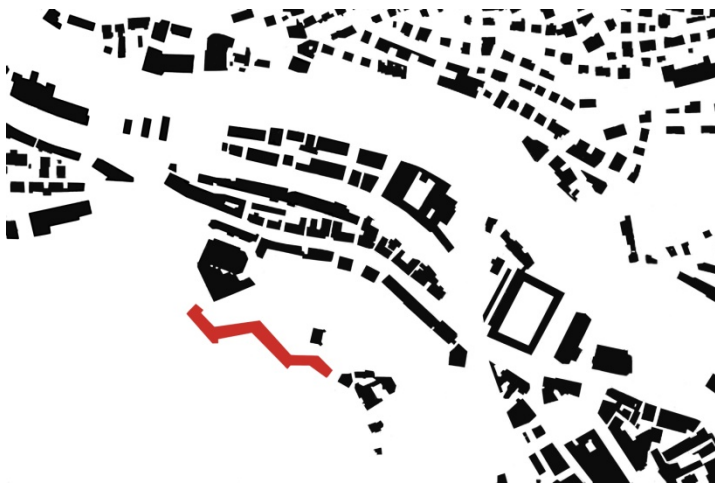
Auf dem Gütsch: Links Château Gütsch, rechts Überbauung (Quelle: © Reinhard Zimmermann, Adliswil)



(Quelle: © Reinhard Zimmermann, Adliswil)



(Quelle: © Reinhard Zimmermann, Adliswil)



Schwarzplan nachher



(Quelle: © Reinhard Zimmermann, Adliswil)

Weinbergli, Luzern

3.5

Das ca. 120m lange Zeilenhaus liegt in erhöhter Lage am Nordhang der Wartegg-Rippe, unmittelbar am Waldrand und mit eindrücklicher Sicht auf die Stadt Luzern. Die verschiedenen Eingänge sind über eine grosse, gestufte Terrasse miteinander verbunden. Eine Erdsondenheizung und eine Photovoltaikanlage machen das Gebäude ökologisch nachhaltig.

Durch das Satteldach und die zurückhaltende Farbgebung harmoniert der Neubau mit den bestehenden Gebäuden in der Umgebung, besitzt aber trotzdem eine eigenständige Architektursprache. Es fällt auf, dass der Neubau quer zum Hang gebaut wurde, während die Nachbarshäuser grösstenteils längs dazu ausgerichtet sind.

Handlungsbedarf	Vorher zu tiefe Ausnützung, Wohnungsnachfrage in der Stadt Luzern
Städtebauliche Veränderung	Kleine, unscheinbare Häuschen wurden durch einen dominanten Riegel mit Satteldach und Ausrichtung quer zum Hang ersetzt
Chancen	Neue Wohnungen an zentraler Lage und mit guter Aussicht
Herausforderungen	Eingliederung in die Umgebung, Sichtbarkeit des Gebäudes von Weitem (aufgrund der Lage und der Fassadenfarbe)
Akteure	- Bauherrschaft: Allgemeinde Baugenossenschaft Luzern (abl) - Architekten: Bosshard & Luchsinger Architekten AG, Luzern - Stadt: Baubewilligung
Zonenplan	5-geschossige Wohnzone mit Gestaltungsplan, keine Änderungen
Arealgrösse	Ca. 4'500m ²
Auftragsart	Wettbewerb
Investitionskosten	18.6 Millionen Franken

	Vorher	Nachher
Baujahre	Zwischen 1935 und 1948	2010-2012
Wohneinheiten	3 Einfamilienhäuser (wurden ebenfalls von der abl vermietet)	Insgesamt 36 Mietwohnungen: 2.5-Zimmer-Wohnungen: ab 1'296.- 3.5-Zi.-Whg.: ab 2'040.- 4.5-Zi.-Maisonette-Whg.: ab 2'414.-



Luftbild vorher



Schwarzplan vorher



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd



Ansicht vom See her



Schwarzplan nachher



Luftbild

4 Neuorientieren

4.1 City-Park, Sursee

4.2 Südbahnhof, Horw

4.3 Tribschenstadt, Luzern

4.4 Viscosistadt, Emmen

City-Park, Sursee

4.1

In der Nähe der Altstadt wird auf dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei eine Wohnüberbauung realisiert. Die Überbauung besteht aus vier Mehrfamilienhäusern, welche in Holzbauweise konstruiert sind. Drei Neubauten werden im Minergie-A-ECO-Standard zertifiziert werden. Das vierte, südlichste Mehrfamilienhaus wird von einer anderen Bauherrschaft ausgeführt als die anderen drei MFH.

Das Gelände zwischen der historischen Altstadt und der südwestlichen Stadterweiterung wird mit der Überbauung besser genutzt - als Wohnraum wie auch als Grünzone für die Öffentlichkeit. Der durch die ehemaligen Pflanzenbeete erweiterte Park wird zusammen mit der renaturisierten Sure naturnah gestaltet.

Handlungsbedarf	Gärtnerei wurde aufgegeben, Bedarf nach Wohnungen
Städtebauliche Veränderung	Erweiterung der Wohnzone in Richtung Altstadt, grösserer öffentlicher Park, homogeneres Wohnquartier als vorher
Chancen	Neue moderne Wohnhäuser an guter Lage, Quartierverdichtung
Herausforderungen	Integration in die Umgebung, Infrastrukturkapazität
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Generalunternehmung: Renggli AG, Sursee - Bauherrschaft: St. Georg Immobilien AG, Sursee - Architekten: Scheitlin Syfrig Architekten, Luzern - Stadt: Baubewilligung
Zonenplan	Umwandlung Sonderbauzone für Gartengewerbe in Sonderbauzone für
Arealgrösse	Wohnnutzung (AZ 0.27) und Grünzone Ca. 4'500m ²
Auftragsart	Generalunternehmerauftrag
Investitionskosten	23 Millionen Franken

	Vorher	Nachher
Baujahre	-	2012-2013
Wohneinheiten	1 Wohnung im Wohn- und Geschäftshaus	2 Häuser mit Mietwohnungen, 1 Haus mit Eigentumswohnungen: 1 x 2.5-Zi.-Whg.: 90m ² , 695'000.- 2 x 3.5-(101m ²), 4 x 4.5-Zi.-Whg.(ab 139m ²)
Weitere Nutzung	Gärtnerei: Gewächshaus, Beete	Keine



Gärtnerei vorher (Quelle: Renggli AG)



Luftbild vorher



Visualisierung Willemattstrasse



Visualisierung Flusseite



Modellfoto: Ansicht von Südosten



Situation



Modellfoto

Südbahnhof, Horw

4.2

Der Bahnhof Horw wird umgestaltet und ausgebaut. Um den Bahnhof herum entstehen drei neue Quartiere: Im Norden eines mit L-förmigen Gebäuden für Dienstleistungen und Büros, in der Mitte eines mit Punkthäusern im Park und gemischter Nutzung und im Süden eines ausschliesslich mit Wohnungsbauten. Zudem sollen drei 44 m hohe Hochhäuser erstellt werden.

Horw wächst vom Dorf zu einer Stadt und braucht deswegen ein neues Stadtzentrum. Das Projekt stellt das grösste Bauvorhaben, welches die Gemeinde je geplant hat, dar. Aktuell konnte die Gemeinde ein Areal für ein Hochhaus zu einem attraktiven Preis an einen Investor verkaufen.

Handlungsbedarf	Unattraktives Bahnhofsareal mit leeren Fabrikhallen, in Zukunft wird der Bahnhof im 15-Minutentakt frequentiert (Zentralbahn)
Städtebauliche Veränderung	Neues Zentrum mit abwechslungsreicher Nutzung, verschiedenen Bautypen (z.B. Hochhäuser), neuem Bahnhof und einem Park
Chancen	Aufwertung des Bahnhofs und der nahen Hochschule (HSLU Technik & Architektur, Horw), Schaffung von Wohnungen und Arbeitsplätzen, neues Zentrum
Herausforderungen	Viele verschiedene Bauherren, Teil des Projekts in Gemeinde Kriens
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: private Grundeigentümer, Gemeinde Horw - Architekten: Lengacher Emmenegger Architekten, Luzern - Verkehr/Raumplanung: Emch + Berger WSB AG, Emmenbrücke - Gemeinde: Konzeptentwicklung, Bebauungsplan (in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kriens), Wettbewerb, Bauherrschaft
Zonenplan	Zonenplanänderung zu Zentrumszone (AZ 1.2 im westlichen und mind. 1.8 im östlichen Teil) und Zone für öffentliche Zwecke (Bahnhof), beide mit Bebauungsplanpflicht (Genehmigung 2011)
Arealgrösse	111'000m ²
Auftragsart	Studienauftrag (Bezahlung durch die Gemeinde)
Investitionskosten	600 Millionen Franken

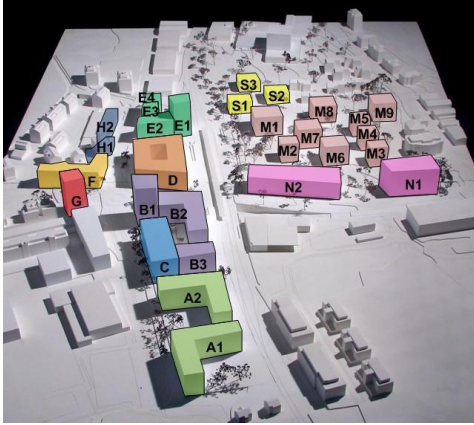
	Vorher	Nachher
Baujahre	-	2013 - ca. 2028
Wohneinheiten	Einzelne ältere Wohnhäuser	Insg. 520 Wohnungen in 5- bis 10-geschossigen Gebäuden und 3 Hochhäusern (14 Geschosse)
Weitere Nutzung	Bahnhof, Industriebrache	Bahnhof, 1'700 Arbeitsplätze, Park



Vorher (Quelle: www.luzernerzeitung.ch)



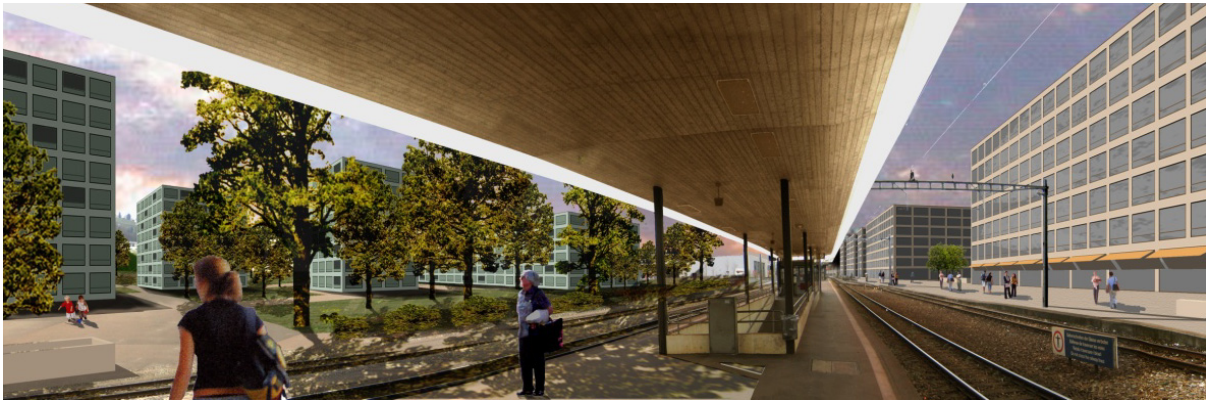
Schwarzplan vorher



Modellfoto, Blickrichtung Süd



Visualisierung, Blickrichtung Ost, Südfassade Baufeld N2



Links Punkthäuser, Mitte Perron, Rechts Blockrandbau des Bahnhofs (Quelle: swiss-architects.ch)



Schwarzplan nachher



Areal mit Hochhäuser (dunkelgrau)

Tribschenstadt, Luzern

4.3

Bereits 1997 lancierte die Stadt Luzern mit den Investoren einen Projektwettbewerb für ein neues urbanes Quartier an zentraler Lage mit vielfältiger Nutzung. Hauptbestandteil der Siedlung sind Eigentums- und Mietwohnungen in L-förmigen Blockrandbauten. Die Fassaden in den Innenhöfen sind lebendiger gestaltet als die Aussenfassaden, dadurch entsteht eine Abgrenzung zwischen den öffentlichen und den privaten Aussenräumen. Bisher wurden in zwei Etappen insgesamt zwölf Gebäude realisiert. In Zukunft sollen noch drei weitere Mehrfamilienhäuser dazu kommen, danach ist die Arealüberbauung abgeschlossen.

Den Erfolg unterstützt hat, dass die Investoren früh mit einbezogen wurden und dass sich einige Architekturbüros für die Planung dieses Projekts zusammengeschlossen haben.

Handlungsbedarf	Parzellen wurden durch die gewerbliche Nutzung nicht genug ausgenützt, Nachfrage nach modernen Wohnungen im Zentrum
Städtebauliche Veränderung	Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Blockrandtypen, Fassaden und Aussenräumen, trotzdem einheitliches Erscheinungsbild
Chancen	Wohnen im Zentrum, Erweiterung der Neustadtbebauung
Herausforderungen	Viele verschiedene Investoren und Architekten, Infrastrukturkapazität, Umgang mit Altlasten (z.B. Beseitigung von Ölrückstände)
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: Suva (Baufeld 1), Anliker AG (Baufeld 2), Alfred Müller AG (Baufelder 3 und 5), ABL (Baufeld 4), CSS Versicherung (Baufeld 6) - Architekten: WIT (Wohnen im Tribschen) Architekten GmbH, Luzern (Baufelder 1, 2 und 4, Zusammenschluss von vier Büros: GMT Architekten AG, Höing Voney Architekten, peba Architekten AG, Pfister + Partner Architekten), Andrea Roost, Bern (Baufeld 6), Cerutti Partner Architekten AG, Rothenburg (Baufelder 3 und 5) - Stadt: frühere Grundeigentümerin, Wettbewerb, Baubewilligung
Zonenplan	Umzonung zu Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (Baufeld 1/2/3/4/5) und Wohn- und Arbeitszone (Baufeld 6)
Arealgrösse	53'000m ²
Auftragsart	Zweistufiger Projektwettbewerb
Investitionskosten	1. Etappe: ca. 160 Mil., 2. Etappe: ca. 75 Mil. Franken (inkl. Boden)

	Vorher	Nachher
Baujahre	ca. 1890	1. Etappe (Baufelder 1, 2, 4, 5, 6): 2002-2006 2. Etappe (Baufeld 3): 2011-2012
Wohneinheiten	Keine	1. Etappe: 72 Eigentums- und 204 Mietwohnungen in 10 Gebäuden, insgesamt 60'000m ² Wohnfläche 2. Etappe: rund 100 Eigentumswohnungen in 2 Mehrfamilienhäuser
Weitere Nutzung	Werkhof, Industriebrache	Läden, Büros, Gewerberäume, Café



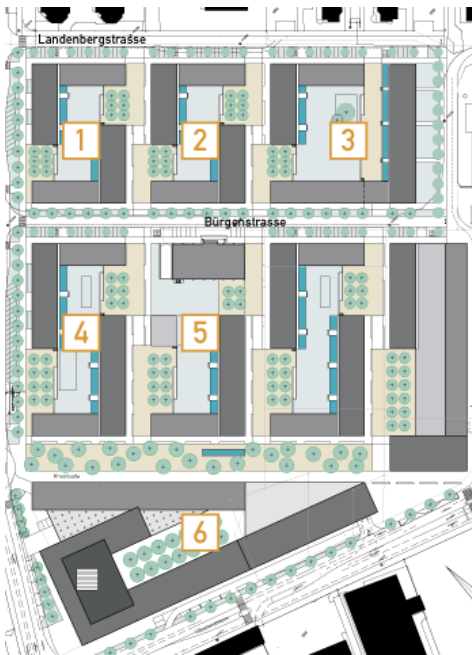
Baufelder 1,2 (Quelle: gmt-architekten.ch architects.com)



Baufelder 4, 5 und 6 (Quelle: rawi)



Baufeld 6 (Quelle: swiss-



Baufelder



Luftbild



Schwarzplan vorher



Schwarzplan nachher

Viscosistadt, Emmen

4.4

Das ehemalige Monosuisse-Industrieareal beim Seetalplatz in Emmen soll zu einem lebendigen Stadtteil mit Industriecharme werden. Es entstehen zahlreiche Wohnungen, Arbeitsplätze, Kultureinrichtungen und ein Park direkt am Fluss. Teilweise bleiben die Industriebauten bestehen oder werden leicht umgebaut. Zusätzlich dazu werden Ersatzneubauten erstellt.

Positiv hervorzuheben ist, dass durch das Nebeneinander von Alt- und Neubauten die Vergangenheit des Areals nicht ausgelöscht wird, sondern weiterhin spürbar bleibt.

Handlungsbedarf	Schlechte Arealauslastung, die Firma Monosuisse (Nylon- und Garnhersteller) braucht in Zukunft nur noch ein Gebäude
Städtebauliche Veränderung	Ehemals privates Gebiet wird zu neuem öffentlichen Stadtteil, bauliche Erscheinung bleibt ähnlich (Industriecharakter)
Chancen	Neue Wohnungen und Arbeitsplätze, Erhalt einiger Industriegebäude
Herausforderungen	Kombination von bestehenden und neuen Bauten, mehr Verkehr (für den Seetalplatz existiert bereits ein Ausbauprojekt: Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord)
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: Monosuisse AG, Gemeinde Emmen - Architekten: EM2N Architekten, Zürich - Gemeinde: Grundeigentümerin von 5'000m² des Areals, Zonenplanänderung, Bebauungsplan
Zonenplan	Vorher Industriezone, dann Umzonung in eine Kernzone
Arealgrösse	89'000m ²
Auftragsart	Studienauftrag
Investitionskosten	Ca. 500 Millionen Franken

	Vorher	Nachher
Baujahre	1952	2014 - ca. 2034
Wohneinheiten	Keine	1'000 Wohnungen (insg. ca. 50% Wohnanteil)
Weitere Nutzung	Monosuisse, ca. 40 Zwischennutzer in den leer stehenden Räumen	Monosuisse, 1'500 Arbeitsplätze, 16'000m ² Park, Büros, Läden, Bildung, Kultur, Gastronomie



Vorher



Luftbild vorher



Schwarzplan vorher



Modellfoto, Hauptgasse Blickrichtung Süd



Modellfoto, Hauptgasse Blickrichtung Nord



Ansicht Ost, von der Gerliswilstrasse her



Ansicht West, von der kleinen Emme her



Schwarzplan nachher



Ganzes Areal

5 Neuentwickeln

5.1 Hofstetterfeld, Sursee

5.2 Mülipark, Schüpfheim

5.3 Pannerhof, Inwil

5.4 Sonnhalde, Menznau

5.5 Wilgut, Entlebuch

Hofstetterfeld, Sursee

5.1

Das am Stadtrand von Sursee gelegene Areal wird in zwei Etappen überbaut. Das Motto lautet „Vielfalt in der Einheit“. Deswegen sollen durch einen Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen und verschiedenen Architekten möglichst viele Bedürfnisse abgedeckt werden.

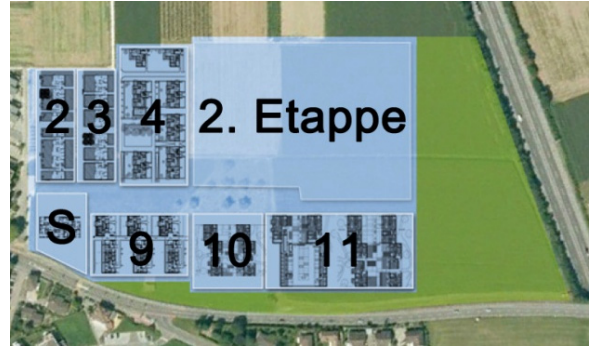
Der Projektwettbewerb besitzt ein besonderes dreistufiges Verfahren. Dies führt zu einer Trennung der quantitativen Aspekte (Kostenvoranschlag der Investoren) und der qualitativen Aspekte (Architektur).

Handlungsbedarf	Nachfrage nach Mietwohnungen (kaum Leerbestände), Gemeinde will Eigentumswohnungen anbieten, um gute Steuerzahler anzusiedeln
Städtebauliche Veränderung	neues, dichtes Wohnquartier mit zahlreichen unterschiedlichen Mehrfamilienhäusern, trotzdem einheitliches Erscheinungsbild
Chancen	Viele neue Wohnungen, neues Verfahren für Projektwettbewerb
Herausforderungen	archäologische Funde (römische Gräber), komplizierte Eigentumsverhältnisse (viele Grundeigentümer), Infrastrukturkapazität, Verkehr
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: Estermann Bauunternehmung AG, Sursee (Baufelder S, 2, 3, 10), Frutiger AG, Thun (Baufelder 4, 9, 11) - Grundeigentümer: Familiengemeinschaft Beckenhof (88% des Areals), Erbgemeinschaft Wey (12% des Areals) - Architekten: Rykart Architekten AG, Gümligen (Baufelder S, 2, 3), ARGE Scheuner-Mäder Architekten und Jäger-Egli Architekten, Luzern (Baufeld 4), GWJ Architekten AG, Bern (Baufeld 9), GKS Architekten + Partner AG, Luzern (Baufelder 10 und 11) - Wirtschaftsförderung Luzern: Unterstützung des Projekts - Stadt: Verhandlungen mit Eigentümer, Wettbewerbsausführung, Baubewilligung
Zonenplan	Sonderbauzone (Südosten) und 3-geschossige Wohnzone, beide mit AZ 0.5 und Gestaltungsplanpflicht (Genehmigung 2001)
Arealgrösse	106'000m ²
Auftragsart	Dreistufiger Wettbewerb mit folgender Reihenfolge: Planungsvereinbarung, Architekturwettbewerb, Investoren-Offertenkonkurrenz
Investitionskosten	160 Millionen Franken (nur 1. Etappe)

	Vorher	Nachher
Baujahre	-	2012 - ca. 2018 (1. Etappe)
Wohneinheiten	Keine	312 Whg. (+ ca. 300 in 2. Etappe): 46 x 2.5-Zi.-Whg.: ab 400'000.- 130 x 3.5-Zi.-Whg.: ab 595'000.- 126 x 4.5-Zi.-Whg.: ab 715'000.- 10 x 5.5-Zi.-Whg.: ab 840'000.-
Weitere Nutzung	Wiese, Feld	Gewerbliche Nutzung (EG, Bauf. S)



Vorher (Quelle: www.sfu.unibe.ch)



Baufelder (Quelle: hofstetterfeld.ch, bearbeitet)



Visualisierung Baufeld 2



Visualisierung Baufeld 3



Visualisierung Baufeld 4



Visualisierung Baufeld 9



Situation (nur 1. Etappe)

Mülipark, Schüpfheim

5.2

Auf einer Baulandreserve wurden zwölf Minergie-MFH mit insgesamt 99 Wohnungen gebaut. Es befinden sich vier bis zehn Miet- oder Eigentumswohnungen in einem Gebäude.

Es ist aussergewöhnlich und vorbildhaft, dass in einer ländlichen Gemeinde eine solche Wohnüberbauung realisiert werden konnte. Wichtig ist, dass durch die Lage der Gebäude am Dorfrand das Ortsbild nicht beeinträchtigt wurde. Bahnhof und Dorfzentrum sind in attraktiver Fusswegdistanz erreichbar.

Handlungsbedarf	Baulücke schliessen, neue Wohnfläche in Bahnhofnähe schaffen
Städtebauliche Veränderung	Verschieden grosse, aber gleich aussehende Mehrfamilienhäuser, jeweils mit Attikageschoss und weiss/brauner Fassadengestaltung
Chancen	Moderne Wohnüberbauung, am Fluss und nahe am Wald
Herausforderungen	Integration ins Ortsbild (vor allem Einfamilienhäuser u. Industrie)
Akteure	- Bauherrschaft und Architekten: Romano & Christen, Luzern - Gemeinde: Baubewilligung
Zonenplan	3-geschossige Wohn-/Arbeitszone: Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht (Genehmigung 1994), AZ 0.9 (keine Änderungen)
Arealgrösse	Ca. 15'000m ²
Auftragsart	Direktauftrag (Bauherrschaft und Architekten sind dieselben)
Investitionskosten	48 Millionen Franken

	Vorher	Nachher
Baujahre	-	2011 - 2013
Wohneinheiten	Keine	54 Eigentums- u. 45 Mietwohnungen: 4 x 2-Zi.-Whg.: 53m ² , Kaufpreis ab 278'000.-, Mietpreis ab 980.-/Monat 29 x 2.5-Zi.-Whg.: ab 65m ² , ab 340'000.- 56 x 3.5-Zi.-Whg.: ab 80m ² , ab 544'000.- 10 x 4.5-Zi.-Whg.: 138m ² , ab 650'00.-
Weitere Nutzung	Wiese, Weide	Keine



Luftbild vorher



Visualisierung



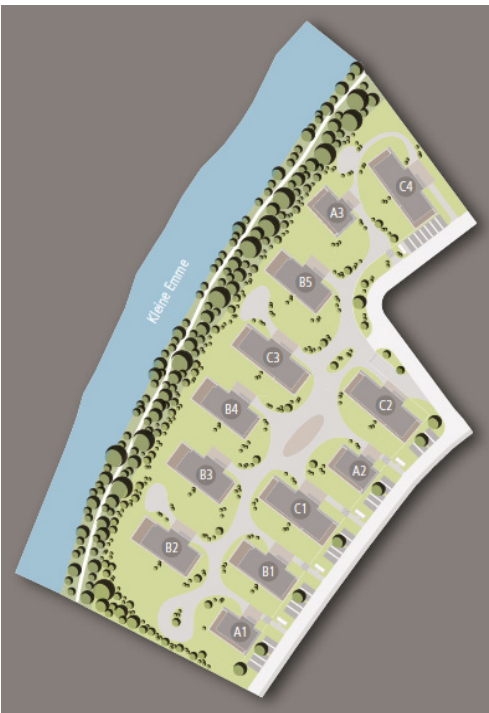
Visualisierung



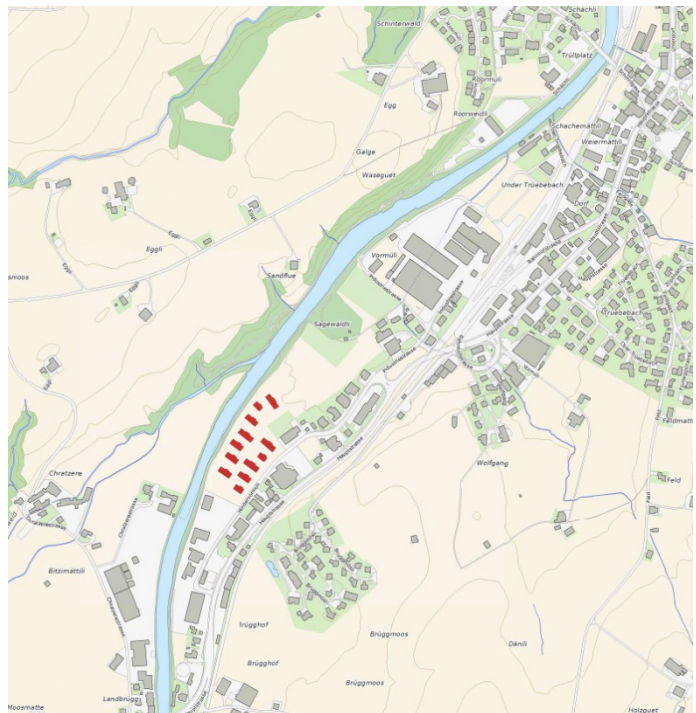
Blickrichtung Süd, vorne links: Gebäude C4



Gebäude B5 und C4 (Quelle: rawi)



Arealübersicht



Situation

Pannerhof, Inwil

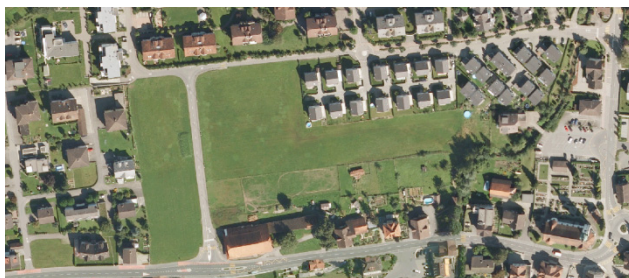
5.3

Die Wohnüberbauung besteht aus Mehr- und Doppel­einfamilienhäusern mit insgesamt 72 Wohnungen. Durch die Rücksichtnahme der Gebäudegestaltung an die bestehenden Nachbarshäuser entstanden drei verschiedene Gebäudetypen, welche aber trotzdem aufeinander abgestimmt sind. In einer nächsten Etappe sind westlich vier weitere Mehrfamilienhäuser geplant.

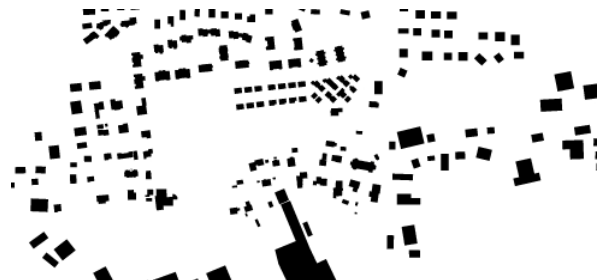
Die Neubauten konnten mit den unterschiedlichen Bautypen eine Verbindung zwischen dem Einfamilienhausquartier und den eher älteren, landwirtschaftlich geprägten Gebäuden im Süden schaffen.

Handlungsbedarf	Grosse Baulücke innerhalb der Siedlung, Wohnungsnachfrage
Städtebauliche Veränderung	Architektur orientiert sich an Umgebung: Punkthäuser (DEFH), Satteldach-Häuser (MFH), holzverkleidete U-förmige Häuser (MFH)
Chancen	Attraktive, moderne Minergie-Wohnungen, Baulücke eliminieren
Herausforderungen	Städtebauliche Integration, Veränderung des Ortsbildes
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: Immoturicum AG, Wetzikon - Architekten: GKS Architekten + Partner AG, Luzern - Gemeinde: Gestaltungsplan, Studienauftrag, Baubewilligung
Zonenplan	3-geschossige Wohnzone mit Ausnützungsziffer 0.45 und Gestaltungsplanpflicht (Genehmigung Gestaltungsplan: 2011)
Arealgrösse	20'675m ²
Auftragsart	Studienauftrag
Investitionskosten	38 Millionen Franken

	Vorher	Nachher
Baujahre	-	2009-2011
Wohneinheiten	Bauernhaus	9 DEFH: 18 x 5.5 Zi.-Whg.: ab 161m ² 6 MFH: 43 Eigentums- und 11 Mietwhg.: 4 x 2.5-Zi.-Whg.: ab 78m ² 12 x 3.5-Zi.-Whg.: ab 98m ² 24 x 4.5-Zi.-Whg.: ab 113m ² , ab 610'000.- 14 x 5.5-Zi.-Whg.: ab 141m ²
Weitere Nutzung	Bauernhof, Feld	5 Gewerberäume



Luftbild vorher



Schwarzplan vorher (Quelle: GKS Architekten, bearbeitet)



Mehrfamilienhaus (Quelle: www.gks.ch)



Mehrfamilienhäuser



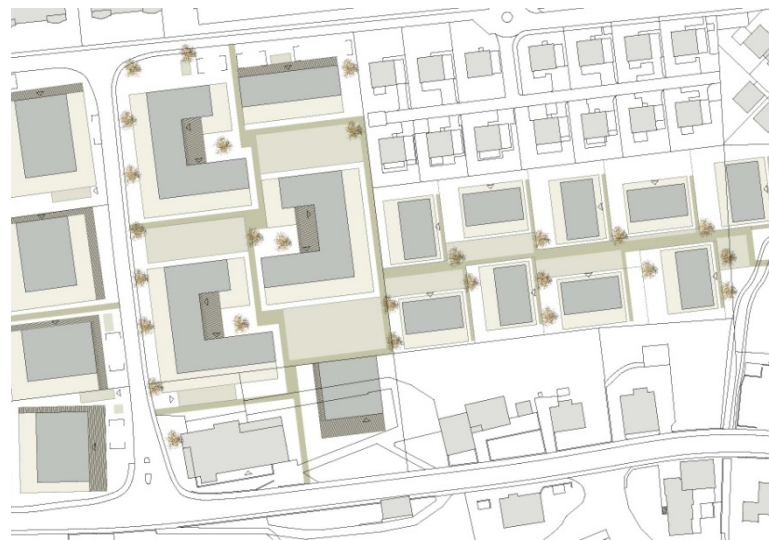
MFH (Quelle: GKS Architekten + Partner AG)



Doppel-EFH (Quelle: GKS Architekten + Partner AG)



Schwarzplan nachher (Q.: GKS A., bearbeitet)



Arealübersicht (Quelle: GKS Architekten + Partner AG)

Sonnhalde, Menznau

5.4

In einer Baulücke an Hanglage wurden zwei Minergie-Terrassenhäuser mit insgesamt zehn Eigentumswohnungen realisiert. Die grosszügig gestalteten Wohnungen sind alle nach Süden ausgerichtet. Die Terrassen bieten viel Raum im Freien und sind in verschiedene Bereiche geteilt (Sitzplatz gedeckt und offen; Grünfläche).

Als adäquate Wohnform zum Einfamilienhaus, war das Terrassenhaus prädestiniert für diesen Ort. Das Private wird trotz dichter Bauweise gewahrt. Ohne die Verdichtung wären an dieser extremen Hanglage keine ökonomisch zufriedenstellenden Wohnhäuser möglich gewesen.

Handlungsbedarf	20-jährige Baulücke, Nachfrage nach Wohnungen
Städtebauliche Veränderung	Zwei Terrassenhäuser werden durch Versatz und Materialwechsel in die kleingliedrige Struktur der Umgebung eingebunden
Chancen	Hoher Standard, viel Privatsphäre trotz verdichteter Bauweise
Herausforderungen	Integration ins EFH-Quartier, Zufahrt (Absprache mit Nachbarn)
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: private Grundeigentümer - Architekten: STARAG Architekten AG, Sarnen, Menznau und Malters - Gemeinde: Gestaltungsplanänderung, Baubewilligung
Zonenplan	Wohnzone mit AZ 0.5, Gestaltungsplanänderung im Jahr 2009 (vor der Änderung hatte niemand Interesse an einer Bebauung)
Arealgrösse	2'300m ²
Auftragsart	Direktauftrag
Investitionskosten	7.05 Millionen Franken (nur Kostenvoranschlag, noch nicht definitiv)

	Vorher	Nachher
Baujahre	-	2011-2013
Wohneinheiten	Keine	10 Eigentumswohnungen: 2 x 3.5-Zi.-Whg.: 117m ² , ab 480'000.- 4 x 4.5-Zi.-Whg.: ab 590'000.- 4 x 5.5-Zi.-Whg.: 195m ² , ab 655'000.-
Weitere Nutzung	Wiese, Baulücke	Spielplatz, Einstellhalle



Vorher (Quelle: STARAG Architekten AG)



Luftbild vorher



Visualisierung (Quelle: STARAG Architekten AG)



Rohbauten Dezember 2012 (Quelle: STARAG Architekten AG)



Rohbauten Dezember 2012 (Q.: STARAG Architekten AG)



Situation



Aufsichtsplan (Quelle: STARAG Architekten AG)

Wilgut, Entlebuch

5.5

In einer eher kleinen Baulücke wurden sechs Reiheneinfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus gebaut. Die Staffelung der aneinanderhängenden Reihen-EFH ermöglicht mehr Privatsphäre für die Bewohner. Das Mehrfamilienhaus lehnt sich durch die Fassadenfarbe und das Dachform an die Gebäude in der Umgebung an.

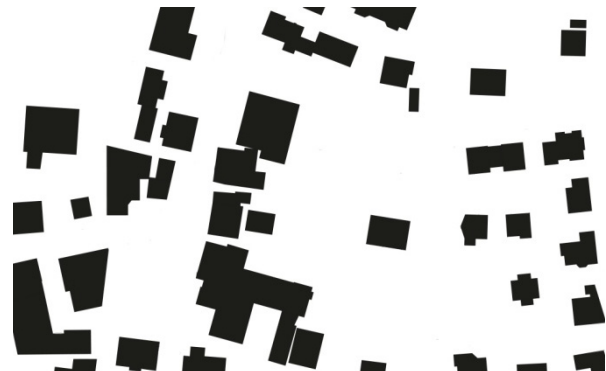
Die Arbeitsgemeinschaft WIBA setzt sich für die Weiterentwicklung der Baukultur im Entlebuch ein und tut dies, indem sie als Bauherrin vorbildliche Projekte, wie zum Beispiel die vorliegende Überbauung Wilgut, verwirklicht.

Handlungsbedarf	Baulücke inmitten einer bestehenden Siedlung (nahe dem Dorfkern)
Städtebauliche Veränderung	L-förmige Parzelle um ein bestehendes Haus herum wird mit modernen Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern bebaut
Chancen	Mehr Wohnungen und Familien im Dorf, Baulücke schliessen
Herausforderungen	Integration ins Umfeld, eventuell Infrastrukturknappheit
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> - Bauherrschaft: ARGE WIBA, Entlebuch - Architekten: GKS Architekten + Partner AG, Luzern - Gemeinde: Baubewilligung
Zonenplan	2-geschossige Wohnzone mit AZ 0.45, Gestaltungsplan seit 2006
Arealgrösse	Ca. 2'200m ²
Auftragsart	Direktauftrag
Investitionskosten	4.95 Millionen Franken (BKP 1-5)

	Vorher	Nachher
Baujahre	-	2009-2012
Wohneinheiten	Keine	6 Reiheneinfamilienhäuser: 6 x 6.5 Zi.-Whg.: 165m ² , ab 630'000.-, 1 Mehrfamilienhaus: 2 x 5.5 Zi.-Whg.: ab 655'000.-
Weitere Nutzung	Wiese	Keine



Luftbild vorher



Schwarzplan vorher



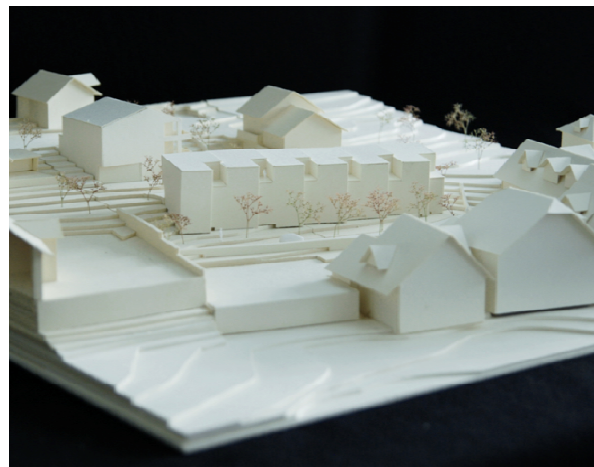
Reihen-EFH, Westseite (Quelle: GKS Architekten + Partner AG)



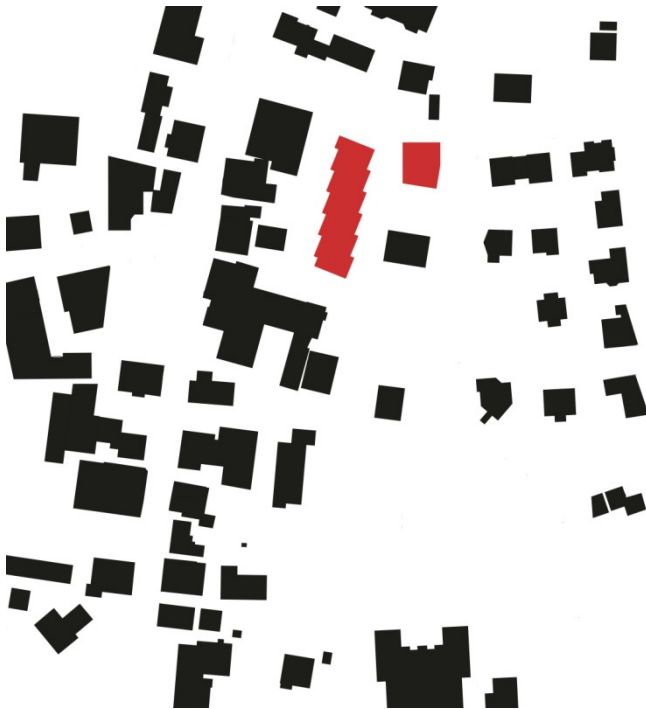
Reihen-EFH, Ostseite (Quelle: GKS Architekten)



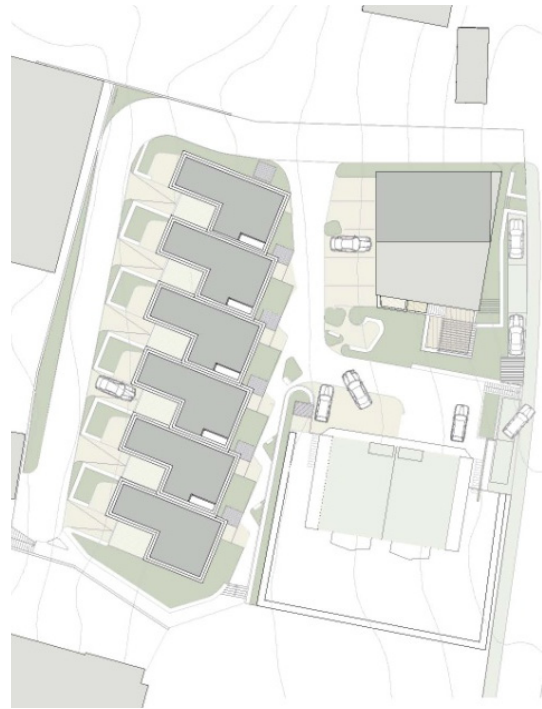
Vorne: Mehrfamilienhaus (Quelle: rawi)



Modell (Quelle: GKS Architekten + Partner AG)



Schwarzplan naher (Quelle: GKS Architekten, bearbeitet)



Arealübersicht (Quelle: GKS Architekten + Partner AG)

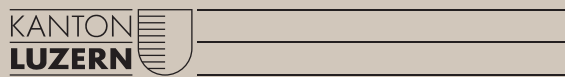
Anhang

Weitere Beispiele

Projektname	Gemeinde	Strategieansatz	Weitere Informationen
Dachausbau in der Altstadt	Sempach	Bewahren/Erneuern	www.luetolfundscheuner.ch
Dachausbau Hirschmattstrasse	Luzern	Bewahren/Erneuern	www.gmt-architekten.ch
Aufstockung Neustadtstrasse	Luzern	Weiterentwickeln	www.stegerarchitekten.ch
Ersatzneubauten Maihof	Luzern	Weiterentwickeln	www.abl.ch
Entwicklungskonzept Zentrum	Ruswil	Umstrukturieren	www.lussi-halter.ch
Ersatzneubau Bahnhofstrasse	Schüpfheim	Umstrukturieren	www.bahnhofstrasse-schuepfheim.ch
Ersatzneubauten Himmelrich 3	Luzern	Umstrukturieren	www.abl.ch
Arealüberbauung Gerbi	Willisau	Neuorientieren	www.baureag.ch
Arealüberbauung Calida	Oberkirch	Neuorientieren	www.unitarchitekten.ch
Hochhäuser Allmend	Luzern	Neuorientieren	www.hochzwei-luzern.ch
Überbauung Oberdorfstrasse	Honau	Neuorientieren	www.suterarchitekten.ch
Überbauung Zentrum Glasi	Wauwil	Neuorientieren	www.gks.ch
Wohnhaus Leopoldstrasse	Sursee	Neuorientieren	www.gks.ch
Sentihäuser	Kriens	Neuentwickeln	www.lischer-partner.ch
Überbauung Hübeliweid	Emmen	Neuentwickeln	www.huebeliweid.ch
Überbauung Mattenhof	Kriens	Neuentwickeln	www.gks.ch
Überbauung Neuhushof Littau	Luzern	Neuentwickeln	www.neuhushof.ch
Überbauung Zellfeld	Schenkon	Neuentwickeln	www.tgsarchitekten.ch

Quellen

Abbildungen	in der Regel angegebene Website (unten rechts), ansonsten Quellenangaben unter der jeweiligen Abbildung
Schwarzpläne	Bearbeitete Karte vom Geoportal Kanton Luzern (www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan)
Situationspläne	Bearbeiteter Basisplan vom Geoportal Kanton Luzern (www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan)
Luftbilder	Orthophoto vom GIS Kanton Luzern (LUCAT-Katalog), vom Geoportal Kanton Luzern (www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan) oder von Google Maps (www.google.ch/maps)
Weitere Informationen	Internet-Recherche und Direktanfragen bei den zuständigen Architekten, der Bauherrschaft, der Gemeinde, usw.



Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement
**Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)**
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
www.rawi.lu.ch
rawi@lu.ch