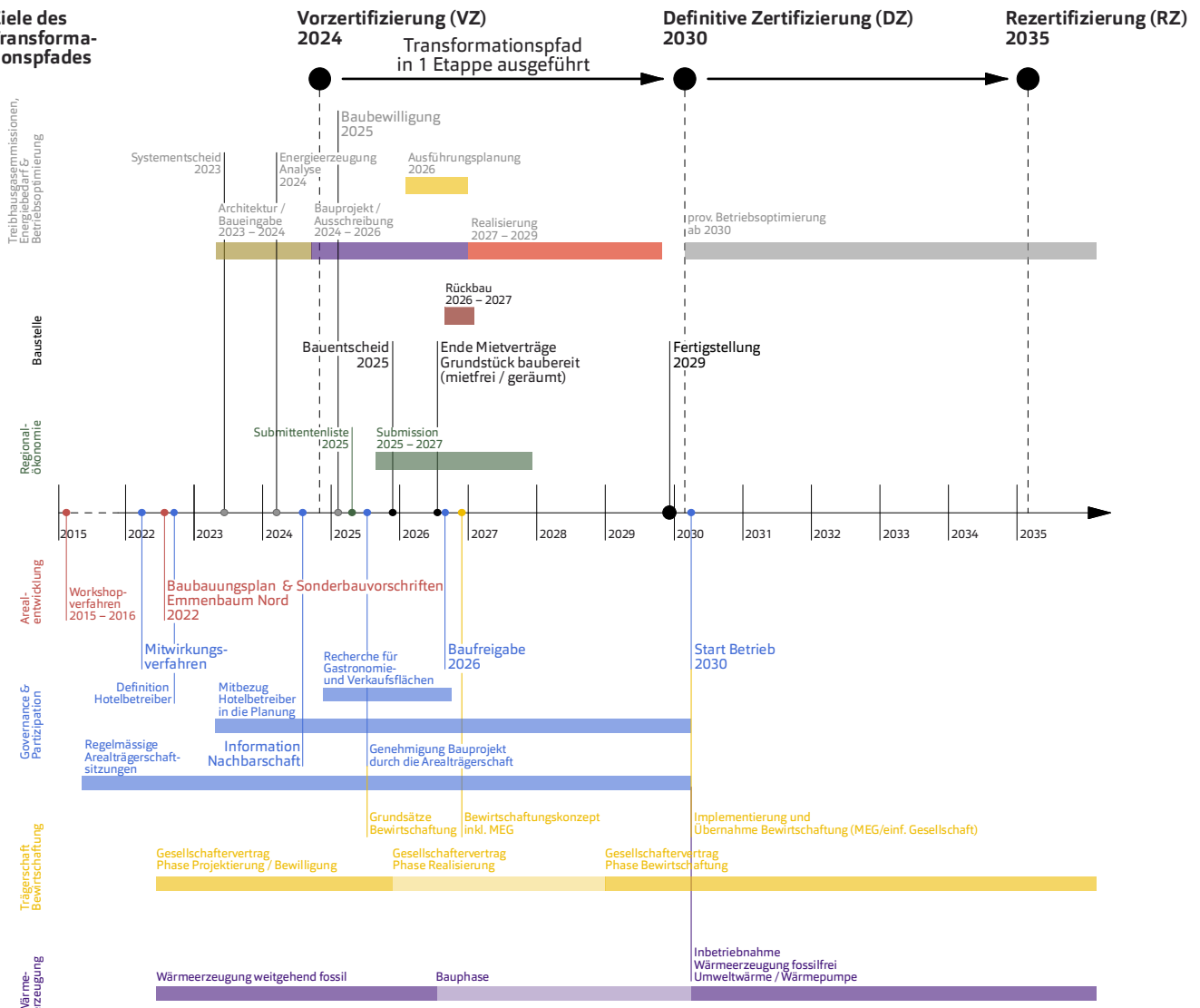


EMMENBAUM AREAL IN EMMENBRÜCKE

SNBS Transformationspfad Baubereiche AB / C / D / E / F

Ziele des Transformationspfades



EMMENBAUM AREAL IN EMMENBRÜCKE

SNBS Transformationspfad Baubereiche AB / C / D / E / F

Etappierung

Die Eigentümer des Areals Emmenbaum haben sich entschieden, die Ausführung gemeinsam und zeitgleich anzugehen. Gründe dafür sind die gemeinsame Einstellhalle, Effizienzgewinne sowie das Vermeiden von Baustellenimmissionen über eine längere Zeitspanne. Die Gebäude A-F werden also «Zug um Zug» in einer Etappe realisiert und bezogen. Ein Transformationsprozess mit mehreren Etappierungsschritten und Zwischenzielen kann daher in diesem Fall nicht beschrieben werden.

Bestandesbauten

Der SNBS-Transformationspfad wurde projektspezifisch für den Zertifizierungsprozess geprüft. Abweichend zum SNBS-Kriterienbeschrieb werden beim vorliegenden Projekt nur Neubauten entwickelt. Der Erhalt der bestehenden Bauten stand wegen der schlechten Bausubstanz nicht zur Debatte.

Baubablauf

Alle Bestandsbauten werden in einer Etappe rückgebaut und die Neubauten in einer Etappe erstellt. Damit wird der Transformationspfad ohne Zwischenschritte ausgeführt. Der Rückbau wird beim Baubereich AB starten und Richtung Baubereich D+F vollgezogen. Begonnen wird mit der Schadstoffsanierung, danach folgt der Abbruch der bestehenden Gebäude. Ende Januar 2027 sollen die Abbrucharbeiten fertig sein und der Aushub starten. Der detaillierte (provisorische) Terminplan der Bauarbeiten ist in der separaten Datei (25-03-17-Gesamtterminprogramm Emmenbaum Areal.pdf) ersichtlich.

Für die Bauphasen wurde ein Baustelleinstallationskonzept erarbeitet (siehe 112_ALLG_BauInst Konzept_240916.pdf). Die Neubauten werden ebenfalls beim Baubereich A beginnen und schrittweise südwärts vollzogen. Der Baubereich D wird als letztes realisiert. Da es sich um einen reinen Holzbau (ab Decke über UG) handelt, ist die Bauzeit kürzer. Der Platz kann als Baustelleninstallationsbereich für das ganze Areal genutzt werden.

Die Bauten werden voraussichtlich im Frühjahr 2030 bezogen. Es wird nach Abnahme der Bauwerke eine Bezugsbewilligung für das ganze Areal erwartet. Aus logistischen Gründen wird der Bezug gestaffelt und über wenige Wochen verteilt erfolgen. Für den Baubereich AB wurde bereits ein Bauabnahmeplan erstellt (25-03-17-Abschlussphase Hotel Terminprogramm Emmenbaum Areal.pdf).

Zwischennutzungen

Zwischennutzungen sind keine vorgesehen, aber auch nicht notwendig, da keine Leerstände entstehen. Die Eigentümer haben sich zur Leerräumung der Gebäude auf einen gemeinsamen Termin (Ende September 2026) verpflichtet (neuer Termin, wird im Gesellschaftervertrag angepasst).

Regionale Wertschöpfung

Es ist geplant möglichst viele Aufträge regional zu vergeben. Eine Submittentenliste wurde bereits erstellt. Die Submissionsplanung erfolgt je nach BKP zwischen 2025 und 2028.

EMMENBAUM AREAL IN EMMENBRÜCKE

SNBS Transformationspfad Baubereiche AB / C / D / E / F

Entwicklungsprozess und Einbezug von Dritten

Die Arealentwicklung ist ein langer Prozess, der bereits 2015 angefangen hat. Im Rahmen eines Workshopverfahrens in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Emmen wurden gemeinsame Ziele arealübergreifend definiert. Die Überarbeitungsphase, die Erarbeitung des Richtprojektes und Bebauungsplans inklusive Mitwirkungsverfahren hat danach viel Zeit in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan und die Sonderbauvorschriften sind 2022 durch die Gemeinde Emmen und den Regierungsrat Kanton Luzern genehmigt worden. Das Projekt musste nochmals von der Stadtbildkommission genehmigt werden, ehe die Baugesuche 2024 eingereicht werden konnten. Relevante kommunale und kantonale Behörden, der Flugplatz Emmen und weitere Akteure (Verkehrsbetriebe, CKW etc.) wurden in den Prozess einbezogen.

Die Arealträgerschaft (Einfache Gesellschaft Emmenbaum Areal) führt seit Beginn des Projektes regelmässige Sitzungen durch und bindet sich für die verschiedenen Projektphasen (Architektur und Baueingabe, Planung und Realisation, Betrieb) durch einen Gesellschaftervertrag. Dort ist auch geregelt, dass Rechte und Pflichten bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft überbunden werden müssen, sowie Vorkaufsrechte der andern Eigentümer bestehen. Veräusserung als Stockwerkeigentum ist im Projekt nicht vorgesehen. Durch den Bauherrenvertreter ist der Austausch mit den anderen Akteuren des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts Luzern Nord sichergestellt. Im Zuge der Baubewilligung wurden Nachbarn direkt informiert und eine Internetseite mit Informationen zum Projekt aufgeschaltet (www.emmenbaum-areal.ch). Zu einigen Nachbarn (Monosuisse AG, Brun AG, Immo Tunchelli AG) besteht ein direkter Austausch, insbesondere betreffend Dienstbarkeiten, die bereits geregelt wurden.

Der Kontakt zu Betreibern und potenziellen Nutzenden wird ebenfalls gepflegt. Die Arealträgerschaft hat sich darauf geeinigt, die Vermarktung und Erstvermietung der Dienstleistungs-, Büro- und Verkaufsflächen gemeinsam anzugehen und dazu ein gemeinsames Konzept zu erstellen. Die erste Sitzung dazu hat bereits stattgefunden.

Gebäude A/B

Bei den Gebäuden A und B ist der Hotelbetreiber bereits definiert (Pachtvertrag unterzeichnet) und beteiligt sich bei der Planung. Aktuell läuft die Recherche nach dem Gastronomiebetreiber.

Gebäude D

Der Betreiber für die Studentenwohnungen steht fest und wird vom Eigentümer in den Prozess einbezogen.

Gebäude F

Die Eigentümer beginnen im 2025 mit der Suche nach Mietern für die Cluster-Wohnungen.

Betriebsoptimierung, Optimierung Energiebedarf und Treibhausgasemissionen

Während der Planungsphase werden die Nachhaltigkeitsziele laufend beachtet, im Zuge des SNBS-precheck und der Vorzertifizierung auch die Treibhausgasemissionen und der Energiebedarf geprüft. Basierend auf einem Systemvergleich wurde der Entscheid zur Bauweise getroffen; bei drei Gebäuden kommt eine Hybridbauweise zur Anwendung, Gebäude D ist ein reiner Holzbau (ab Decke über UG). Ebenfalls wurden Varianten für die Energieerzeugung geprüft. Die Dokumente sind dem Anhang zu entnehmen. Die Betriebsoptimierung kann erst nach der Fertigstellung durchgeführt werden. Diese wird zu späterem Zeitpunkt im Detail geplant.

Zürich, 12. September 2024, ergänzt 24.9.24, 8.4.25, 30.6.25

Verfasser:

Sandra Hurek, Christoph Loetscher, Planergemeinschaft Mirlo Urbano / Brühlmann Loetscher
Barbara Pataki, durable Planung und Beratung