

Der siegreiche Studienauftrag macht präzise Vorschläge zur Durchwegung und Nutzung der Erdgeschosse. In der oberen linken Bildhälfte ist die Obernauerstrasse zu erkennen. Sie grenzt das Bell-Areal nach Süden ab.

Studienauftrag Bell-Areal, Kriens

Statt Industrie Wohnqualität

Aus einem heute geschlossenen Industriestandort – dem Bell-Areal – soll mitten in Kriens ein neues, gemischtes Quartier entstehen. Ein Studienauftrag zeigt den Weg zum neuen Stadtbaustein, in dem sich das Verhältnis zwischen Wohnen und das Arbeiten zu einem zukunftstauglichen Miteinander entwickeln soll.

Von Manuel Pestalozzi

Ortsunkundige mag es erstaunen: Gemessen an der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner ist Kriens die drittgrösste politische Gemeinde und die zweitgrösste Stadt des Kantons Luzern. Das einstige Dorf am Fusse des Pilatus nennen fast 30 000 Menschen ihr Zuhause. Bald sollen es mehr werden.

Es ist nicht der erste Boom, der Kriens erlebt. Schon in der Mitte des 19. Jahrhunderts setzte ein Urbanisierungsschub ein. Dank der reichlich vorhandenen Wasserkraft siedelten sich verschiedene Industrieunternehmen an. Mit von der Partie war der Gold-

schmied August Bell. Er errichtete 1845 am Krienbach, der durchs Ortszentrum fliesst, eine Pferdehaarflechtereie. Daraus wurde später eine grosse Maschinenfabrik, die sich mit ihren Papiermaschinen, Wasserrädern, Turbinen, Seilbahnen oder Stahlteilen für Eisenbahnbrücken auf dem Weltmarkt behaupten konnte. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde aus Bell Escher-Wyss, dann Sulzer, dann Andritz. 2015 gab die Andritz Hydro AG bekannt, dass sie ihre Produktionsstätten aus dem Zentrum von Kriens verlegen und nur noch ihren Verwaltungssitz weiter nutzen wird.

Ende 2026 steht ein grosser Teil des einstigen Bell-Areals am Krienbach für eine neue Nutzung zur Verfügung. Es handelt sich um ein kompaktes, nach Norden und Westen sanft ansteigendes Gelände, vollständig belegt mit kompakt zusammengefühten Industrieanlagen, von denen einige wenige erhaltens- und schützenswert sind. Im Süden grenzt es an die Obernauerstrasse, die den bald im Untergrund verschwindenden Bach begleitet und die Hauptverkehrsachse von Kriens bildet. Rund 38 000 Quadratmeter an zentraler, gut erschlossener Lage, mitten

im Siedlungsgebiet, warten auf eine neue Zukunft.

Das Areal ist heute Eigentum der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG. Sie hat es Mitte 2017 erworben. In Kooperation mit der Stadt Kriens sollen die Industrieparzellen geöffnet und neuen Nutzungen zugeführt werden – im Sinne einer verträglichen und durch die Bevölkerung mitgetragenen Entwicklung zu einem nachhaltig genutzten und durchmischten Stadtbaustein mit hoher Lebensqualität und starker Identität. Man strebt einen standortgerechten Nutzungsmix an, der die Attraktivität und Lebendigkeit des Zentrums von Kriens stärken und Platz für Menschen mit vielfältigen Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten bieten soll.

Prägendes Stück Stadt

Mit der Projektentwicklung des Gesamtareals hat die Logis Suisse die Steiner AG beauftragt. Die Landeigentümerin plant zusammen mit regionalen Wohnbaugenossenschaften, auf zwei Dritteln der Nutzfläche bezahlbaren Wohn- und Gewerberaum zu schaffen. Etwa ein Drittel der Nutzfläche wird die Steiner AG für Dritte entwickeln. Mit einem zweistufigen Studienauftrag mit offener Präqualifikation wurde ein qualitätssicherndes Planungsverfahren angestrebt. Es war nicht das erste Mal, dass das Potenzial des Gebiets evaluiert wurde: Auf eine Machbarkeitsstudie von 2016 folgte ein Jahr später ein Konzeptentwurf im Rahmen des europäischen European-14-Wettbewerbs für Nachwuchskräfte. Die Vorschläge zählten zu den Informationsgrundlagen, die den teilnehmenden Teams 2020 zur Verfügung standen. Das Ziel des Studienauftrags bestand darin, konkrete Wege zu einem gut integrierten und prägenden Stück Stadt und für die notwendige Zonenplanänderung zu finden.

Vom Konzept zum Vorschlag

Aus 50 eingegangenen Bewerbungen wurden 15 interdisziplinäre Planungsteams für die Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt, darunter drei Nachwuchsteams. Basis für die Auswahl war die Konzeptstufe, welche Vorschläge zu Dichte, Höhenentwicklung, dem Umgang mit dem Bestand, der Erschliessung und Übergängen zum umliegenden Quartier gab. Nach einer Zwischenphase verblieben sieben Teams, welche in die Vertiefungsphase geschickt wurden. Sie erhielten den Auftrag, den Ansatz der ursprünglich erwünschten und durch die ersten Resultate als realis-



Die Aufnahme zeigt die kompakte Industrieanlage im Jahr 1964. Entlang dem Ostrand des Bell-Areals verlief die Tramlinie zur Talstation der Sonnenberg-Standseilbahn.

tisch erachteten baulichen Dichte von 1,8 bis 1,9 weiterzuverfolgen. In der Konzeptstufe nahmen die Auftraggebenden «Übermasse» an Gewerbeflächen wahr. Mit der Vertiefungsarbeit wurde folglich die Verbesserung der Wohnungsmöglichkeiten in den Erdgeschossen gefordert.

Nach der Besprechung der Eingaben entschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, den Konzeptbeitrag «Bell-époque»

zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Er stammt vom Team GWJ Architektur, Bern, Güller Güller architecture urbanism, Zürich, mit ORT, Zürich, für Landschaftsarchitektur mit mrs partner, Zürich, für die Verkehrsplanung und Martin Beutler, Bern, für die Planung der Sozialräume. Die Jury konnte sich mit Konzeptbearbeitungen von hoher Qualität auseinandersetzen, die ganz unterschiedliche Ansätze verfolgten, unter



Das neue Quartier soll im Ort eine Zentrumsfunktion erhalten.

Bilder: Projektteam «Bell-époque»



Die Halle 7 soll freigelegt und zu einer Begegnungszone werden.



Auf Strassenniveau stellt man sich das Quartier weitgehend autofrei vor.

anderem auch mit Hochhäusern. Unter ihnen erfüllte «Bell-époque» die Leitvorgaben am besten.

Gelockerte Dichte

Das Team von «Bell-époque» sieht in seinem Vorschlag das Schaffen eines «Gravitationszentrums der Identität». Seine

Zukunftsvision arbeitet mit einem sukzessiven Abbruch bestehender Teile des Industriebau-Konglomerats und dem Einfügen von Ersatzneubauten. Hinsichtlich der «Fussabdrücke» sollen im Vergleich zum aktuellen Zustand eine Entdichtung und die Schaffung neuer Freiräume erfolgen, welche das Areal zu einem durchgängigen,

völlig integrierten Quartier machen. Insgesamt fünf Bestandesbauten sollen fortbestehen. Auf den verschiedenen vorgeschlagenen Baufeldern schlägt der Studienauftrag maximale Höhen zwischen 19 und 30 Metern vor. Die neue Bebauung soll also nicht den bestehenden Krienser Rahmen sprengen.

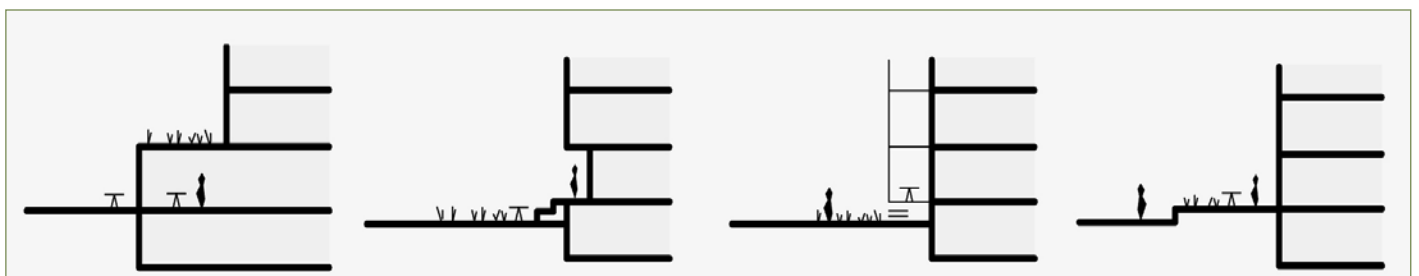
Das Planungsteam konkretisiert mit seinem Vorschlag die Vision einer «lernenden Stadt». Diese ist der Partizipation verpflichtet und beansprucht für sich die Fähigkeit, neue Anforderungen und sich verändernde Rahmenbedingungen laufend aufzunehmen und sich anzupassen. Hinter ihr stehen sechs «Prinzipien», welche sich wesentlich an einer Kernstruktur orientieren. So heisst denn das «Prinzip 2»: Die Kernstruktur ist die Basis der «Lernenden Stadt». Übersetzt auf das Bell-Areal, besteht sie aus einem neuen Stadtplatz an der Obernauerstrasse, östlich des erhaltenswerten Verwaltungsgebäudes, ausserdem aus der langen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Halle C in der südlichen Hälfte des Areals und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Halle 7 im nordwestlichen Bereich.

«Sonnenbergplanade» geplant

Die einstige Montagehalle C, heute von Anbauten eingefasst, und die ehemalige Laufschleiferei Halle 7 sind ebenfalls als erhaltenswert eingestuft. Das letzte Element der Kernstruktur ist eine neue «Sonnenbergplanade», eine parkartig ausgestaltete Verbindung zwischen dem Stadtplatz und der Talstation der Sonnenbergbahn, einer Standseilbahn aus der historischen Belle Époque. Am Nordostrand des Areals wird sie bis heute mit dem damaligem Rollmaterial von Bell betrieben.

Die Kernstruktur schafft auf dem Areal grob drei Zonen mit unterschiedlicher Intimität. Die Baufelder, die neuen Plätze, Quartierstrassen und Wohngassen sind um sie angeordnet. In einer ersten Phase soll das Areal über Abbrüche oder spezifische

FORTSETZUNG AUF SEITE 46



Das Projektteam entwickelte ein Vokabular von «Schwellenräumen», welche den Aussenraum und seine Öffentlichkeit abtufen sollen.

Bilder: Projektteam «Bell-Époque»



Arbeit und Freizeit sollen sich ungezwungen überlagern können.



Die Begrünung des Industrieareals soll mit ganz unterschiedlichen Interventionen erfolgen.



Der Studienauftrag schlägt in den Regelgeschossen eine grosse Vielfalt von Wohnungsgrundrissen vor.

Nutzungen allseitig zu Stadt und Nachbarschaften hin geöffnet werden. Eine besondere Rolle spielt die Halle C, welche das Areal durchschneidet. Sie soll allseitig geöffnet werden und als überdeckter Aussenbereich einen Übergang zwischen dem urbaneren südlichen und dem privateren nördlichen Teil des Quartiers schaffen.

«An den Grenzen entsteht Leben», lautet das «Prinzip 3» des Vorschlags. Das Projektteam spricht von Übergängen und Schwellenbereichen vor den Erdgeschossen, die ein belebendes «Aneignungsspiel» im neuen Stadtteil zulassen, etwa in Form von Terrassen für die Restauration. Auch diese Massnahme soll einen sukzessiven, bedarfs- und kostengerechten Übergang vom geschlossenen Industrieareal zum vollwertigen Stadtbaustein ermöglichen. Hauptnutzung der Baufelder ist das Wohnen. Sie sind teilweise auffällig tief und ermöglichen grosse, kompakte Volumen.

Die Typologie der Bebauungen soll eine hohe Effizienz und optimale Erschliessungselemente ermöglichen. Sie sieht im mittleren Teilbereich des Areals ausgedehnte Sockelgeschosse vor, welche durch die Maximierung des Fussabdrucks in den ersten fünf Geschossen eine gezielte Dichte fördern. Diese Sockelbereiche nehmen kleinere Wohneinheiten auf, die durch interne Korridore erschlossen werden. In den oberen Geschossen werden in Punktbauten jeweils fünf bis sechs Wohnungen mit einem zentralen Treppenhaus erschlossen. Auch auf die teilweise erhebliche Lärmbelastung der gemeinnützigen Wohnbauten nahe der Obernauerstrasse reagiert die vorgeschlagene Typologie: Alle lärmempfindlichen Räume werden beispielsweise zu den Innenhöfen natürlich belüftet.

Nächster Schritt: ein Richtkonzept

Wie bei Studienaufträgen üblich, wird das ausgewählte städtebauliche Konzept nicht eins zu eins realisiert, betonte die Auftraggeberin Logis Suisse bei der Bekanntgabe des Siegerprojekts. Es gebe Verschiedenes, das in den nächsten Monaten überprüft und überarbeitet werden müsse – zum Beispiel die Grösse und Charakterisierung der Freiräume oder die Verteilung der Gebäude.

Die Bevölkerung erhält Gelegenheit, das ausgewählte Konzept zu kommentieren und Hinweise für die künftige Nutzung der Freiräume zu geben. Diese Hinweise sollen in die weitere Bearbeitung durch das Team einfließen, das bis im Herbst 2021 das Richtkonzept konkretisiert. Dieses Richtkonzept, das ebenfalls öffentlich vorgestellt werden wird, soll anschliessend als Basis für den Bebauungsplan dienen. ■

Nachgefragt

... bei Marianne Dutli Derron

Was hat Logis Suisse dazu bewogen, das Bell-Areal in Kriens zu kaufen und neu zu gestalten?

Marianne Dutli Derron: Logis Suisse schafft und sichert schweizweit seit bald 50 Jahren bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Der Bedarf an kostengünstigen Mieträumen ist gerade in Zentrumslagen gross. Das Bell-Areal, das mitten in der Stadt Kriens liegt und gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist, passt ideal zu unserem Engagement für fairen Wohnraum.

Was versteht Logis Suisse unter «fairem Wohnraum»?

Wir handeln nach sozialen und ökologischen Grundwerten und bieten nachhaltigen Wert für all unsere Anspruchsgruppen. Faires Wohnen bedeutet für uns, dass Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht bezahlbar ist – egal, ob für eine fünfköpfige Familie, die Handwerkerin, den Büroangestellten, Senioren, Paare, Singles oder Studierende in der gemeinsamen WG. Wir bieten Wohnraum für alle Lebensphasen und Lebensentwürfe. Zum Wohnen zählen für uns aber

mehr als die eigenen vier Wände – wir schaffen ein attraktives und lebenswertes Umfeld mit wertvollen Aussen- und Freiräumen, wo die Leute sich gerne begegnen und verweilen. Mit unseren Liegenschaften übernehmen wir gesellschaftliche Verantwortung. Gleichzeitig legen wir Wert auf eine architektonisch wertvolle und ökologische Bauweise und denken über das Objekt hinaus, um eine gesunde Quartierentwicklung zu ermöglichen.

Das Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten verändert sich seit einigen Jahren dynamisch. Inwiefern wird dem in der Planung Rechnung getragen?

Im künftigen Stück Stadt auf dem Bell-Areal sollen die Wege kurz sein: Wohnen, tägliche Besorgungen, Freizeit und Arbeit – alles soll in nächster Nähe voneinander stattfinden. Es ist uns ein wichtiges Anliegen, dass auf dem Bell-Areal flexible Lösungen für Wohn- und Arbeitsräume entstehen. In den Wohnungen sollen zum Beispiel Nischen Platz bieten für den Homeoffice-Schreibtisch. Zudem wird es zumietbare Atelier- und Hobbyräume geben. Oder die Möglichkeit, unkompliziert Coworking-Spaces einzurichten. Und auch für Kleinst- und Kleinunternehmen wird es flexible und kostengünstige Lösungen geben: Das ausgewählte Konzept «Bell-époque» sieht zum Beispiel in der Halle 7 ein Gewerbecluster vor. Noch ist die Planung nicht abgeschlossen, aber das stimmige Miteinander von Wohnen und Arbeiten ist ein wichtiger Aspekt in der Entwicklung des Bell-Areals – und auch in den Leitsätzen so festgehalten.

Für die Entwicklung des Bell-Areals arbeiten Sie mit der Steiner AG zusammen, die privates Wohneigentum anbietet. Wie passt dies zu den Zielen von Logis Suisse?

Wir sind davon überzeugt, dass es auf so einem grossen Areal Platz für alle hat. Dazu gehören verschiedene Wohnformen, aber auch verschiedene Besitzverhältnisse. Das Bell-Areal soll ein offenes Stück Stadt für alle werden – egal ob jung oder alt, alleinstehend oder im Familienverbund, Mieter oder Stockwerkeigen-

tümer. Unser Ziel ist es, ein ausgezeichnetes Angebot an zentraler Lage anzubieten – mit Platz für Menschen mit unterschiedlichen Ansprüchen.

Der Krienser Stadtrat, der 2020 komplett neu gewählt wurde, legt grossen Wert auf Partizipation. Gibt es dadurch eine Änderung in Ihrer Planung?

Nicht nur der neue Stadtrat legt grossen Wert auf Beteiligung – sie ist auch ein Teil der DNA von Logis Suisse: Wir legen in all unseren grösseren Entwicklungsvorhaben grossen Wert auf den Einbezug der Behörden und Anspruchsgruppen vor Ort. So haben wir mit der Stadt Kriens eine kooperative Planung gewählt. Und wir haben von Anfang in jedem Schritt Vertreterinnen und Vertreter von Krienser Interessensgruppen und die Bevölkerung einbezogen. Das Echo ist sehr positiv, und wir nehmen die Hinweise gerne mit in die Planung.

2032 könnte das «neue Stück Stadt» bezugsbereit sein. Wie stellen Sie sicher, dass das Angebot den dann aktuellen Bedürfnissen entspricht?

Jede Entwicklung ist ein Prozess – und wir stehen noch am Anfang dieses Prozesses. Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts ist ein wichtiger Schritt auf diesem Weg. Zurzeit liegt der Fokus darauf, die Aussen- und Freiräume festzusetzen. Diese Stadträume sind sehr wichtig für die Entwicklung des Bell-Areals, aber auch für die umliegenden Quartiere. Die Gebäudevolumen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert. Bis zum Baubeginn in ein paar Jahren lassen sich die Anforderungen den aktuellen Bedürfnissen anpassen. Durch Partizipation und den Einbezug von unterschiedlichen Entwicklungspartnern, zum Beispiel lokalen Wohnbaugenossenschaften, stellen wir sicher, dass wir in der Entwicklung jederzeit möglichst nahe an den Bedürfnissen von Endnutzerinnen und -nutzern sind. Eben erst haben wir junge Krienserinnen und Krienser zum Thema Freiraum befragt. Denn die Jugendlichen von heute sind die Nutzerinnen und Nutzer des Bell-Areals von morgen. (mp)



Marianne Dutli Derron, dipl. Architektin
ETH /SIA, MAS Real Estate Management, ist
Leiterin Bau & Entwicklung bei Logis Suisse.