

Diese Visualisierung zeigt den Endzustand des Areals. Er soll 2020 erreicht werden.



Überbauung Schweighofareal Kriens

Das Füllen einer Lücke

Ein freies Feld am Fusse des Pilatus, zwischen Kriens und Horw und nahe des A2-Autobahnanschlusses, wird in Etappen überbaut. Die Projekte auf dem Schweighofareal führen in der südlichen Agglomeration Luzerns zu einer Verdichtung.

Von Manuel Pestalozzi

Das 67 000 Quadratmeter grosse Grundstück war über Jahre bekannt als «Schwiter Areal», weil das Freigelände von der gleichnamigen Gärtnerei genutzt wurde. Es fällt sanft nach Osten ab und befindet sich unweit der Allmend Luzern mit der Messe und dem Fussballstadion. Die gute Lage und nicht zuletzt der

Anschluss an die Autobahn, die am Westrand des Grundstücks durch einen Tunnel verläuft, machen eine Urbanisierung und eine Verdichtung dieses Areals zwischen den Gemeinden Luzern, Kriens und Horw äusserst attraktiv. Es ist eines der Entwicklungs-Schwerpunktgebiete im Kanton Luzern. In einem grösseren Kontext gehört es zum

Gebiet «Schlund» und zusammen mit benachbarten Arealen wie etwa dem Mattenhof in Kriens zur gemeindübergreifenden Entwicklungszone «LuzernSüd» (luzernsued.ch).

Das Grundstück «Schweighof» befand sich ursprünglich im Besitz der Erbengemeinschaft Eugen Theiler-Buholzer. Die Familie ist seit Ge-

nerationen in der Region verankert, und sie möchte einen Beitrag an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung leisten – auch als Investorin. Vor diesem Hintergrund wurde die Planung des «Schweighofparks», heute bekannt als «Schweighof», lanciert.

Grundlage Gestaltungsplan

Die Grundeigentümerin führte vor zwölf Jahren einen Architekturwettbewerb mit sieben Büros durch. Aus dem Siegerprojekt des Büros MSZ Luzern-Zürich wurde der erste Gestaltungsplan abgeleitet. Dieses Projekt wurde aus wirtschaftlichen Gründen – mit einem Gewerbeanteil von über 90 Prozent – nicht weiterverfolgt. Nach der Aufspaltung des Büros MSZ entwickelte die Josef G. Zangger GmbH, dipl. Architekt ETH BSA SIA, Luzern und Sempach LU, das vorliegende Projekt von Grund auf neu. Der heute dreigeteilte Gestaltungsplan basiert auf dieser Totalüberarbeitung.

Der Plan für den «Schweighof» soll zu einem begehrten, belebten Wohnort und Treffpunkt in der Region führen. Konzeption und Umsetzung haben sich an den Prinzipien der 2000-Watt-Gesellschaft zu orientieren, was den Einsatz zukunftsweisender Technologien, ein klares Bekenntnis zur Energieeffizienz und «naturräumliche Qualitäten» mit einschliesst. Qualität und Identität des «Schweighof» sollen durch eine

gemeinsame Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Anlagen und Flächen nachhaltig gesichert werden.

Der Gestaltungsplan besteht primär aus grossen, freistehenden punktförmigen Volumen und einigen kürzeren, meist seitlich versetzten Riegeln. Sie weisen bis zu sieben Geschosse auf. Entlang der viel befahrenen Ringstrasse, im Teil-

bereich G1, sind langgezogene Baukörper vorgesehen, welche das Areal abschirmen. Hinter ihnen verläuft eine Zufahrt für den motorisierten Verkehr, der ansonsten weitgehend vom Areal ferngehalten wird. An sie grenzt nördlich und westlich der Teilbereich G3. An der wiederum stark frequentierten Horwerstrasse am Nordrand des Areals sind Zeilenbauten mit seit-



Das Quartier ist weitgehend autofrei.



Die Aufnahme vom Frühling 2018 zeigt den aktuellen Stand der Bebauung.

Bilder: Projekt Schweighof

Das multifunktionale Haus am zentralen Platz wurde von Josef C. Zangger entworfen. Von ihm stammt auch der Plan für das Quartier.

lichen Versätzen geplant. Sie gehören zum Teilbereich G2.

Alle Baukörper sind grundsätzlich der gemischten Wohn- und Dienstleistungs-/Gewerbenutzung zugeteilt. Eine Ausnahme bilden die Volumen im Teilbereich G1, in denen nur Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zugelassen sind, wobei auch hier eine Attika-Wohnnutzung möglich ist. Platzierung und Volumina der Baukörper in den übrigen gemischten Wohn- und Arbeitsgebieten bilden ein Optimum unterschiedlichster Ansprüche ab. So schaffen sie einerseits Diversität, berücksichtigen andererseits aber auch Kriterien wie die Sonneneinstrahlung oder die Etappierbarkeit. Das umliegende Wegnetz für Radfahrer und Fussgänger ist dicht und schafft attraktive Zugänge zu den nahen Bushaltestellen und zur S-Bahnstation Mattenhof.

Platz im Zentrum

Als «Herzstück des Schweighof» ist im Teilbereich G3 ein grosser, zentraler Platz mit guten Aufenthaltsqualitäten eingeplant. Das Hauptgebäude ist der siebengeschossige Zentrumsbau, in welchem verschiedene Dienstleistungen untergebracht sind, beispielsweise ein Bistro mit Mehrzwecksaal und Betreuungsfunktionen im Erdgeschoss. Darüber sind drei Pflegestationen mit je sieben Zimmern geplant. Die übrigen vier Geschosse enthalten neben zwei Clusterwohnungen Studios und Kleinwohnungen bis dreieinhalb Zimmer mit Dienstleistungen für ältere Personen. Im Attikageschoss sind zwei weitere Wohnungen vorgesehen, ausserdem allgemeine Bewegungs- und Aufenthaltsbereiche in einer belebten Gartenlandschaft. Bei diesem Hauptgebäude in Stahlbetonskelettbauweise ist das Erdgeschoss teilweise freigespielt, so dass eine klare Sichtverbindung zwischen dem Platz und dem östlichem Gebietsteil entsteht. Die Aussenhaut wird bis ins Attikageschoss in Holz ausgeführt. Die unterschiedlichen Nutzungen auf den Geschossen zeichnen sich mit den eingebauten Loggien auf der Fassade ab.

Der Spatenstich zu diesem Projekt erfolgte Mitte September 2018. Die Fertigstellung ist auf November 2020 geplant. Es ist der erste Bau, der durch die Schweighofpark AG der Erbengemeinschaft Eugen Theiler-Buholzer realisiert wird.



Geplant und ausgeführt wird der Bau durch den Verfasser des Gestaltungsplans, Josef G. Zangger. Grosser Wert wurde im Gestaltungsplan auf durchmischtes Wohnen gelegt, in welchem unterschiedlichste Zielgruppen ihren Platz finden.

Puzzleteile

Das Areal wird seit drei Jahren durch verschiedene Bauherren in Etappen bebaut. Baustart der Einstellhalle und der Infrastruktur war im Januar 2015. Zuständig für deren Planung waren das Generalplanerteam Josef G. Zangger GmbH und das Büro für Bauökonomie. Die ersten Hochbauten wurden im Teilbereich G3 ab April 2016 in Angriff genommen. Die ersten 133 Mietwohnungen konnten ab Frühjahr 2018 bezogen werden. Es handelt sich um die Liegenschaften Schweighofstrasse 8/10/12, Schweighofplatz 3 und Schweighofweg 14. Bauherrin ist die Suva, geplant haben sie das Architekturbüro Gmür & Geschwentner Architekten AG aus Zürich. Die drei Volumen nehmen den südöstlichen Teil des Teilbereichs G3 ein und begrenzen die Erschliessungsstrasse. Kennzeichen der kubisch geschlossenen Grossbauten sind die doppelgeschossigen Atrien und Loggien.

Mit Holz ausgekleidet, bieten sie einen lauschigen Aussenraum. Aussergewöhnlich sind auch die Attika-Wohnungen, die um Patios organisiert sind und nicht den üblichen Rücksprung in der Fassade aufweisen. Das breite Spektrum an Wohnungstypen bietet hindernisfreie Zweieinhalb- bis Fünfeinhalbzimmer-Wohnungen sowie exklusive Maisonette-Wohnungen. Durch die raumhohen Fenster und die teils zweiseitige Orientierung sind alle Wohnungen wunderbar hell.

Westlich an die «Suva-Bauten» schliessen die drei Mehrfamilienhäuser Schweighofplatz 5, Schweighofweg 10/16 der Pensionskassen PKG und LUPK an, geplant von ffbk Architekten AG aus Zürich. Die 112 Mietwohnungen haben durch die in einer gleichmässigen Zickzacklinie verlaufenden Fensterfronten ungewöhnliche Grundrisse, die gleichmässig gegliedert sind. Sie versprechen maximale Bewegungs- und Gestaltungsfreiheit. Das Angebot reicht von Studios bis zu Viereinhalbzimmer-Wohnungen. Auch bei diesen Bauten mit ihren umlaufenden Balkonen wurden im Attikabereich kleine Höfe ins Volumen eingefügt.

Weiter nordwestlich schliessen die drei Häuser Schweighofweg 6/8/12 an. Sie bieten



106 Wohnungen in verschiedenen Grössen und gehören ebenfalls den vorgenannten Pensionskassen, für die Architektur zeichnete hier das Büro LBT Lüscher Bucher Theiler Architekten GmbH aus Luzern verantwortlich. Die Grundrisse zeichnen sich aus durch ein Abweichen vom rechten Winkel, welches das Äussere der Volumen bestimmt. Grosse, innen mit Holz verkleidete Balkone stellen den Bezug zur Umgebung her. Die Nordfassaden sind mit grossflächigen Gemälden versehen. Sie zeigen die Landschaft des heutigen Schweighofes im Jahr 1880, gemalt von Robert Zünd.

Ebenfalls vom Architekturbüro LBT für die genannten Pensionskassen entworfen ist das Gebäude Ringstrasse 37 im Teilbereich G1. Das von einem regelmässigen Fassadenraster gegliederte Haus bietet Unternehmen stützenfreie Nutzungsflächen von über 3000 Quadratmetern. Im sechsten Obergeschoss befinden sich vier grosse Attikawohnungen mit herrlichem Weitblick. →



Das Bürogebäude Ringstrasse 37 hat ein Attikageschoss mit Wohnungen.



Die Wohnhäuser Schweighofplatz 5 und Schweighofweg 10/16 zeichnen sich aus durch umlaufende Balkone sowie im Zickzack verlaufende Fassadenfronten und Brüstungen.

Die nächsten Schritte

Fünf Gebäude im nördlichen Bereich des Quartiers, im Teilgebiet G2, werden von der Schweighofpark AG und der St. Anna Stiftung erstellt. Für sie wurde ein Studienwettbewerb durchgeführt. Eine ausdrückliche Vorgabe war in diesem Fall,

dass sie aus Holz erstellt werden sollen. Sieben eingeladene Architekturbüros wurden als Einstimmung zu einer Veranstaltung «Bauen mit Holz» eingeladen und konnten in der Entwurfsphase das kostenlose Angebot einer «Holzsprechstunde» bei einem Holzbauingenieur nutzen.

Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den Projekten fiel der Entscheid der Jury einstimmig auf das Projekt «Veranda» des Architektenteams Lütolf und Scheuner, dipl. Arch. FH/SIA/BSA, Luzern. Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass das Projekt in beiden Gebäude-

Nachgefragt

Weshalb wollte man das Schweighofareal als «Park» gestalten und nicht einfach als dichtes Stadtquartier? Gibt es in der Umgebung nicht genug Grünräume?

Im Grunde genommen gibt es nie genügend Grünräume. Öffentliche Plätze und Freiräume werden gerade in Luzern Süd zu einem bedeutenden Thema. Zudem ist die Ausnutzungsziffer mit 1,4 gegenüber dem Masterplan mit 2 um fast einen Drittel kleiner. In Zukunft wird dieses Gebiet eine wohltuende Oase in diesem dicht bebauten Gebiet darstellen, was sich wiederum positiv auf die Wohnqualität auswirken wird.

Wie kommt dieser Parkcharakter aktuell zur Geltung? Bietet er schon Nischen und verborgene Winkel, wie es in vielen Parks üblich ist?

Im Landschaftsplan sind diese angedacht, aber dazu sind die betreffenden Bereiche aktuell noch zu wenig zugewachsen und entwickelt.

Die einzelnen Projekte werden durch unterschiedliche Architekturbüros gebaut. Wie wird sichergestellt, dass das Quartier am Ende ein zusammenhängendes Ganzes bildet? Über die Zusammensetzung der Juries bei den Architekturwettbewerben?

Die Qualität der Bauten wird einerseits durch die Architekturwettbewerbe der Investoren garantiert, aber auch durch eine Konstante in den Juries. Im-



Josef G. Zangger ist als Architekt und Planer massgeblich am «Schweighof» beteiligt.

mer dabei ist die ehemalige Eigentümerin Verena Theiler, Dr. Elisabeth Blum, die schon bei der Beurteilung des 2. Gestaltungsplans massgebend beteiligt war, und auch ich selbst als Verfasser des 2. Gestaltungsplans. Am Wichtigsten ist jedoch der Zusammenhalt durch die verbindenden Infrastrukturteile mit der Landschaftsarchitektur, der einheitlichen Beleuchtung, der Signalisation und deren Materialisierung.

Die Erbegemeinschaft Eugen Theiler-Buholzer hat dieses neue Quartier lanciert. Wie weit nimmt sie heute noch Einfluss auf die Entwicklung?

Die Erbegemeinschaft, vertreten durch Verena Theiler, ist selber auch Investorin für verschiedene Objekte und in allen massgebenden Gremien beteiligt: in der Investorenkonferenz (IG Schweighof), quasi dem obersten Gremium, in der Projektsteuerungsgruppe (PSG), einem Gremium mit Vordenker- und Ombudsfunktion, aber auch in der Baukommission Infrastruktur (BKI). Die Erbegemeinschaft ist so etwas wie das «moralische Gewissen» für die Gesamtüberbauung.

Das Quartier ist als 2000-Watt-Arealentwicklung zertifiziert. Funktioniert es schon als 2000-Watt-Areal in Betrieb?

Noch nicht, lediglich die Bauten sind den Vorgaben entsprechend erstellt worden.

Kälte und Wärme sollen spätestens Ende 2021 aus dem Vierwaldstättersee bezogen werden. Sind Sie diesbezüglich auf Kurs?

Ja, wir sind auf Kurs. Die internen Planungen sind erstellt. Der «Schweighof» ist das erste Areal in Luzern Süd, das mit diesem Medium erschlossen wird. Zurzeit liegt das Bau- und Konzessionsgesuch des Betreibers für die Wasserfassung und die Zentrale der geplanten See-Energie-Versorgung auf. Ab zirka 2021 soll die gesamte Warmwasseraufbereitung und Heizleistung der Siedlung mit Seewasser erfolgen.

Die Stirnseiten der Wohnhäuser Schweighofweg 6/8/12 wurden mit Partien eines Gemäldes von Robert Zünd geschmückt. Sie zeigen die Gegend im 19. Jahrhundert.



gruppen die beste Lösung anbietet, also für die zwei Gebäude der Schweighofpark AG zur Horwerstrasse hin sowie für die drei Gebäude der St. Anna Stiftung direkt dahinter. Auch sei dem Siegerteam die Synthese der Konstruktionsvorgabe Holz und der architektonischen Qualitäten

der Wohnhäuser in Bezug auf den Ausdruck und die räumlichen Aspekte vorbildlich gelungen.

Geplant ist ein fünfstöckiger Bau, der Wohnraum für 138 Studierende bietet. Der grösste Teil sind Fünfstück-Wohnungen, in denen jeweils vier Studierende in Wohngemeinschaften leben

werden. Das Angebot wird von der Student Mentor Foundation Lucerne betrieben. Die ersten Studierenden sollen im Frühsommer 2021 im Neubau einziehen. 2025 soll das ganze Quartier mit rund 600 Wohnungen fertiggestellt sein und Platz für 1200 bis 1500 Personen bieten. ■

... bei Josef G. Zangger

Wie weit funktioniert heute das Quartierleben? Sind bereits Gemeinschaftseinrichtungen oder Laden- und Gastronomieangebote in Betrieb?

Der Bezug durch die Mietenden ist im Gange. Ein Quartierleben muss sich daher erst noch entwickeln. Dieses wird massgeblich durch die Menschen vor Ort bestimmt werden. Eine Planung und Steuerung von oben erscheint uns weniger angebracht. Konkrete Planungen für Ladenangebote gibt es nicht. Gegen Ende 2020 wird ein Gastroangebot in Form eines Bistros in Betrieb gehen.

Die Fertigstellung des Quartiers ist auf 2025 vorgesehen. Was fehlt noch, bis es so weit ist?

In einem nächsten Schritt wird eine weitere Etappe der Einstellhalle realisiert. Parallel dazu erfolgt die Inangriffnahme weiterer Wohnbauten im nördlichen Arealbereich. Im Vordergrund stehen studentisches Wohnen und Wohnen für älter werdende Menschen, welche das Quartier einst mitprägen werden. Die Fertigstellung des Quartiers ist nicht zuletzt von der Nachfrageentwicklung abhängig. Die Investoren werden nicht auf Halde bauen. Dies trifft nicht zuletzt auf die Dienstleistungs- und Gewerbeobjekte zu. Hier stehen die Investoren im Kontakt mit interessanten, potenziellen Ankermietern. ■

(mp)



Bilder: Projekt Schweighof

Visualisierung des Projektes «Veranda». Die fünf Holzbauten nehmen die Nordwestecke des Quartiers ein.