

Erhalten und ersetzen: Eine langsame Transformation

Das städtebauliche Konzept für die Transformation des Bell-Areals macht den Bestand zu seinem Ausgangspunkt und setzt folgende fünf Prämissen:

1. Ein langsame Transformation: Die Wandlung vom geschlossenen Industrieareal hin zum offenen, gemischt genutzten Stadtquartier im Zentrum von Kriens ist eine langsame. Die Realisation von Neubauten und Freiräumen wie auch die Nutzungsanordnungen kann etappiert und nachfrageorientiert erfolgen. Die prozessual angelegte Transformation auf Basis des Bestandes erlaubt spätere Modifikationen des städtebaulichen Planes.
2. Strukturerehalt: Grundlage des städtebaulichen Entwurfs bildet das bestehende Raumgefüge, das sowohl bezüglich seiner Geometrie (Orthogonalität, zum umgebenden Stadtraum verdreht) als auch hinsichtlich der Topografie (artifizielles Plateau) spezifisch ist. Der Strukturerehalt zielt neben dem Beibehalt der orthogonalen Grundgeometrie auf sämtliche Interventionen des Neubaus. Die ehemalige Halle C öffnet und erschliesst als «Leervolumen» das Areal und der Werkhof wird zum grünen Gartenraum. Neubauten orientieren sich in der Volumenbildung und ihrem Grundrissbild an der verbindenden Struktur der Kranbahnen.
3. Substanzerhalt: Neben dem Strukturerehalt besteht ein hoher Grad an Substanzerhalt. Zu Beginn des Stadtbauens prägen die historischen Bauten das Areal. Sie werden schrittweise, aber nicht komplett durch Neubauten ersetzt, sodass sich sukzessive eine neue Identität herausbilden kann. Das städtebauliche Projekt sieht vor, dass selbst im Endausbau jeder Freiraum durch Altbauten und Neubauten definiert wird und das Nebeneinander prägend bleibt.
4. Erhalten und Ersetzen: Voraussetzung für eine langsame Transformation mit Struktur- und Substanzerhalt ist die Annahme des Bestandes mit seinen strukturellen und räumlichen Qualitäten. Gedanklich wird mit dem städtebaulichen Projekt davon ausgegangen, dass das Areal «fertig» gebaut ist: Auf jeden Abriss folgt ein äquivalenter Neubau – sei das ein Wohnhaus oder ein Freiraum. Die Neubauten werden dabei lediglich «modifiziert»: in ihrer Gebäudetiefe zwecks Belichtung reduziert oder als Freiraum von ihrem Dach befreit. Die Idee steht ein stückeweises Ersetzen von bestehender Baustruktur vor. Wertvolle Bauten und charakteristische Freiräume werden erhalten.
5. Durchmischung: Schließlich sieht das städtebauliche Projekt eine entschiedene Durchmischung des Areals mit vielfältigen Nutzungen vor. Preiswerte Wohnangebote sollen auf teure treffen, es soll laut und still gearbeitet werden können und die Erdgeschosse sind an den Hauptgassen gewerblichen, kommerziellen und gemeinschaftlichen Nutzungen vorbehalten.

Schwerpunkte der weiteren Bearbeitung

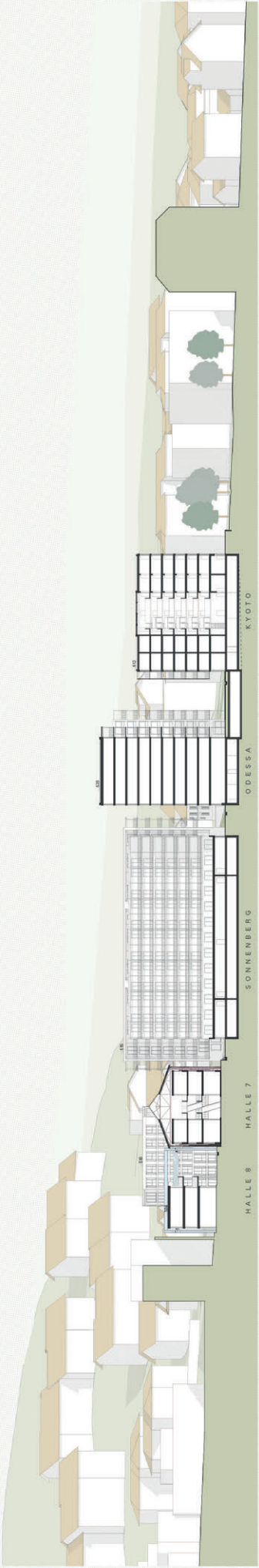
Mit der Weiterbearbeitung in der zweiten Stufe wurde einerseits auf die Rückmeldungen der ersten Stufe eingetreten, andererseits wurde ein Schwergewicht auf die Weiterentwicklung der Grundrisse und damit einer breiten Palette an Wohnformen gelegt. Das städtebauliche Projekt wurde dabei beibehalten und weiter verfeinert. Die Aussenräume wurden stärker differenziert und hierarchisiert und verfügen nun über wesentlich mehr unversiegelte Flächen sowie mehr Grünvolumen. Mit dem Projekt wird eine Dichte von 1.89 für rund 510 Wohnungen erreicht. Die Aufteilung in Miete und Eigentum entspricht den Vorgaben der Auslobung.



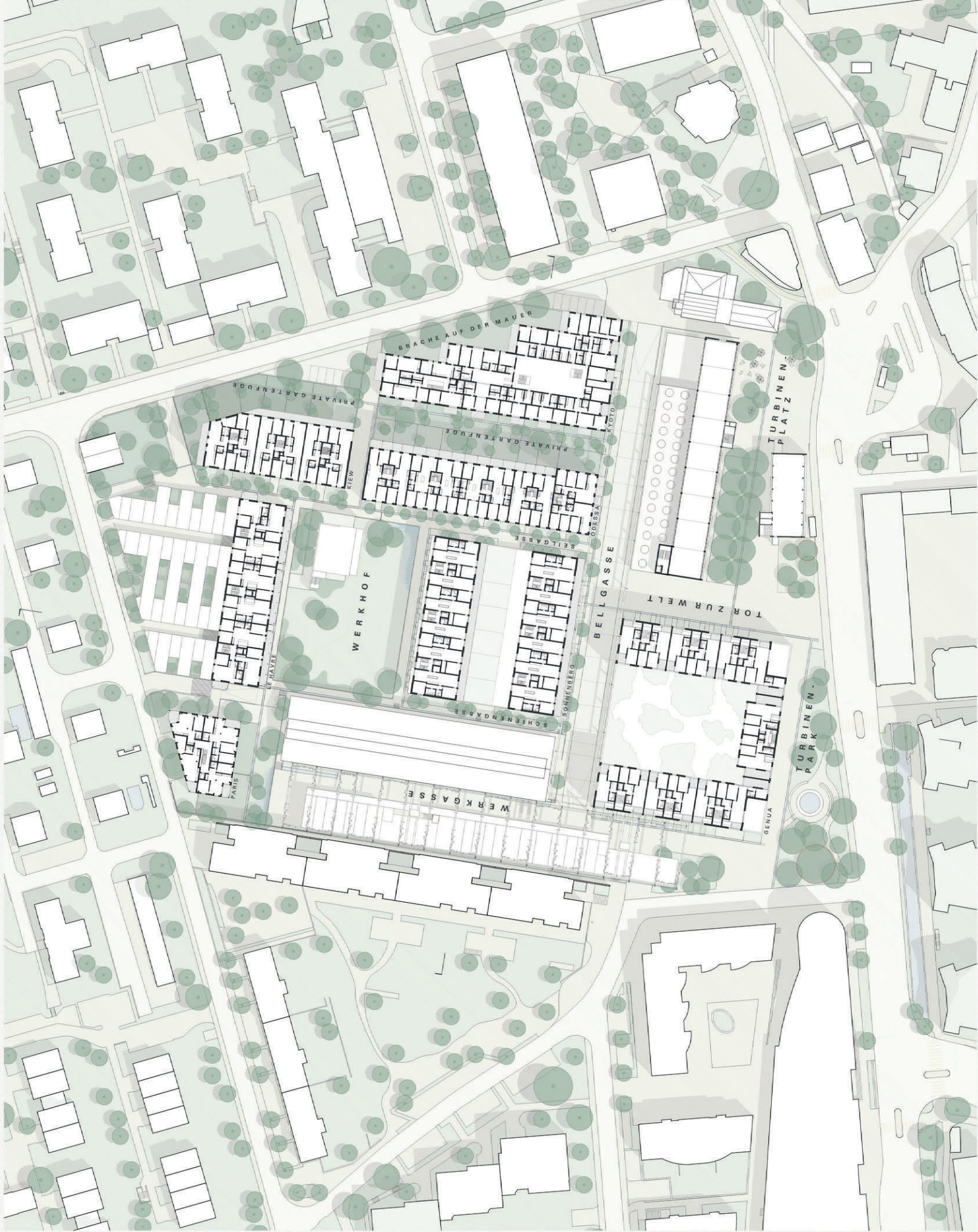
Studienauftrag Bell-Areal, Kriens



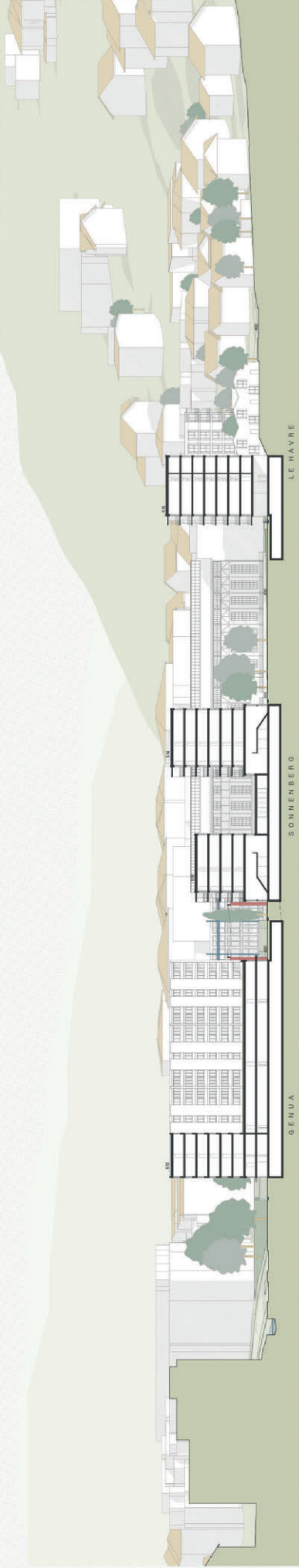
Erdgeschoss 1:500



Schnitt Ost-West 1:500



Regelgeschoss 1:500



Schnitt Nord-Süd 1:500

Städtebau und Freiraum, Erschliessung und Nutzungsverteilung

Die Bell-Areal erzählt seine Geschichte, integriert sich dabei unangefertigt in die Sequenz zwischen Schläpe und Hornalt und bereichert damit die gesellschaftliche, kulturelle und kommerzielle Zentrum von Kriens als Teil des Gesamtums Lagers Süd. Die gewonnene Forstort des Areals wird genutzt, um besonnte und beschattete Ort anzubieten, Retention und Versickerung vor Ort zu lösen sowie neue Platz- und Gartenräume anzubieten.

Erschliessung

Das Areal wird alleinig geöffnet und durchlässig gemacht, um eine Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren zu gewährleisten. Symbolischer Ausdruck findet diese Absicht mit dem «Tor zur Welt», welches das Bell-Areal zum Platz hin ausgerichtet und neu interpretiert wird. Die Vernetzung mit dem Kontext berücksichtigt insbesondere die Bedürfnisse von Fussgängern und Velofahrern.

Der motorisierte Individualverkehr wird direkt ab dem Zufahrtsweg und ins Gebäudefeld integriert in die unterirdische Parkierung geleitet, das Arealniveau wird nur für Anlieferung, Unzug und befahren. Der Werkhofs ist informell durch die Vorfahrt in Halle 8 für Fahrzeuge zugänglich. Mit der 3. Etappe erhält die unterirdische Parkierung ein zweite Einfahrt respektive Durchfahrt ab der Waldheimstrasse. Prinzipiell zeichnet die Untergeschossorganisation die oberirdische Raumabteilung nach, was eine gute Orientierung erlaubt. Einzelne oberirdische Parkplätze finden sich in «Taschen» an der Waldheimstrasse.

An der Kantonsstrasse besteht im Bereich des Bell-Areals nur anseits ein Trottoir. Entlang der südlichen Perimetergrenze ist mit einem grossen Fussgänger- und Velofahrer-Netzwerk zu rechnen. Diesem wird mit einer Folge von Freiräumen entlang der Obermauerstrasse begegnet, die gleichzeitig Zugangsorte ins Arealinnere bilden: Turbinenpark, Tor zur Welt und Turbinenplatz. Vom Turbinenpark erfolgt der Zugang ins Innere über die Werkgasse, das Tor zur Welt schafft die Obermauerstrasse direkt mit der Bellgasse und der Turbinenplatz verbindet die Verbindung über eine öffentliche Erdgeschossnutzung im bestehenden Kopbau (bzw. Gastronomie). Weitere Fuss- und Velozugänge finden sich im Norden und Osten. Die östlich verlaufende Waldheimstrasse wird über die Zugänge gestrichelt, was ihrer Bedeutung als Verbindung zur Sonnenbergbahn entspricht. Zudem werden Verbindungen zu Neuentwicklungen im Osten aufgebaut (Minoletti und Teigl-Areal).

Die für die Fussgänger offenen Frei- und Gassenräume sind grundsätzlich auch für den Veloverkehr nutzbar. Vom Tor zur Welt über den Werkhof hoch zur Waldheimstrasse bestehen Verbindungen ohne Abzweig. Die Veloparkierung wird sich aus einer Kombination verschiedener Prinzipien zusammensetzen: zentrale, grossere Einheiten, dezentrale Räume bei einzelnen Eingängen, ungekettete Abstellplätze in den Freiräumen sowie weitere Plätze im Untergeschoss. Das Verhalten wird in Kapazitäten verstanden statt in Modalitäten. Die Buschleife vor der Tür, eine Priorisierung der Zweiräder und von Sharingmodellen ermöglichen dies.

Nutzungsverteilung

Die Nutzungsverteilung folgt primär zwei Absichten. Erstens sollen die verschiedenen Wohnnutzungen, nämlich die gemieteten Mietwohnungen und die Eigentumswohnungen, bezogen auf das Gesamtareal durchmischt und verteilt angeordnet werden. Damit können in jeder Phase unterschiedliche Angebote erstellt und eine soziale Nachhaltigkeit sichergestellt werden. Eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäude- und Grundrissstypen variieren das Wohnangebot von marktüblichen Eigentums- und Mietwohnungen über clusterartige Atriumwohnungen bis hin zu gartenbezogenen Patis-wohnungen. Die zweite Absicht besteht darin, über Wohnnutzungen keine primären Freiräume zu «privatisieren». Dieser Absicht wird mit gewerblich genutzten Erdgeschossen, zweigeschossigen Wohnatelliers sowie Wohnen im Hochparterre begegnet. Deren Anordnung folgt dem Öffentlichkeitsgrad des jeweiligen Bereichs: südliche Arealteile sind im Erdgeschoss tendenziell öffentlicher ausgebildet, um an gezielten Punkten Platzbildungen zu unterstützen. Die nördlichen Teile sind demgegenüber privater.

Weiterentwicklung in der zweiten Stufe

Die Schwerpunkte der vertiefenden Bearbeitung wurden einleitend bereits genannt. Bezogen auf die Nutzungen wurde ein Schwerpunkt bei der Arbeit an differenzierten Wohnungsgrundrissen gelegt, die auf dem dritten Blatt detaillierter umschrieben sind. Damit in Verbindung steht eine Reduktion der Büro- und Gewerbedichten. Ebenfalls optimiert wurde die Erschliessung. Die Integration der wesentlichen Tüfengangsflächen ins Gebäudevolumen erlaubt eine kostenfreie Erschliessung des Areals zwischen motorisierten und langsamen Verkehr. Die Anlieferung des Gewerbes erfolgt auf Mischverkehrswegen im südlichen Anschluss des Areals an die Stadt. Für den Langsamverkehr werden zudem die Ost-West-Querung gestärkt. Rampen erlauben dabei die Durchfahrt sowie eine insgesamt hindernisfreie Durchwegung des Areals.

Ein zweiter Schwerpunkt der Vertiefung betrifft die Gestaltung der Freiräume. Sie weisen nun mehrheitlich unverstärkte Bodenflächen auf und verfügen auch über mehr Baumvolumen im Arealinnern. Sämtliche Gassen kombinieren im Querschnitt befestigte Wege, unversiegelte grüne und chaussierte Flächen sowie wasserführende Rinnen und verdichten diese Elemente zu einem je eigenen Charakter. Als neues Thema wurde eine oberflächliche Entwässerung von Oberflächen- und Dachwasser eingeführt. Diese erfolgt über ein Netz von offenen Rinnen in den Gassen. Das so gesammelte Wasser wird bei der Wasserfläche im Werkhof sowie des Hauses Paris zur Versickerung gebracht. Das Oberflächenwasser wird so zu einem prägenden Element des Bell-Areals und Ausdruck einer nachhaltigen Entwicklung.

Mit der Entwicklung des Bell-Areals steht ein Teil der inneren Identität von Kriens zur Diskussion. Als «Spielwiese» des Industriebaus bei Gelände das dortige Zentrum von Kriens zu den heutigen Errungenschaften wie der Sonnenbergbahn, der Auszeichnung des Platzes als «Tor zur Welt» oder dem heute öffentlichen Bell-Park mit beeindruckendem Bauminventar dieses grünen Sammlers und Touristikern. Wenn nun das Frühindustrielle Erbe erneuert wird – von der Teigt über den Lindenpark zum Bell-Areal – wollen neue urbane Qualitäten ausgesprochen werden. Es geht um Dichte, Diversität, Optimalität, getragen von Freiräumen, die Alltagsbewältigung und Sinnschaffung ermöglichen. Die wesentlichen Ideen zum städtebaulichen und freiraumlichen Konzept wurden einleitend in fünf Prämissen zusammengefasst: die Idee einer insgesamt Transformation auf Basis des Bestandes, welche sowohl die Struktur, als auch den Substanzgehalt zum Thema hat. Nachfolgend werden einzelne Aspekte dieser Ideen näher erläutert und herausgearbeitet.

Topografie, Geometrie und Öffnung des Areals

Zunächst wird nochmals herausgestrichen, dass das Areal nahezu durchgehend auf einem Höheniveau mit Kote 490 liegt (Hallenboden der ehemaligen Halle C). Dieses artifizielle Plateau wird beibehalten und bildet die Basis für sämtliche Neubauten und Freiräume. Ebenfalls beibehalten werden die orthogonale Grundgeometrie und ihre Verdrehung gegenüber dem Stadtgrundriss. Über das «Tor zur Welt», das als wichtiger neuer Anreizung des ehemaligen, so benannten Hallen- ausgang ersetzt, besteht eine Bezug mit Aussicht zum Platz. Weitere Öffnungen werden im Westen zum Werk-Cluster sowie Osten und Norden zu den angrenzenden Quartieren vorgesehen. Aufgrund des «Plateaus» und der geometrischen Ausrichtung entstehen morphologische wie topographische Übergangssituationen, in welchen das Areal auf den Kontext reagiert und sich so diesem öffnet.

Neubau, Dichte und Silhouettenbildung

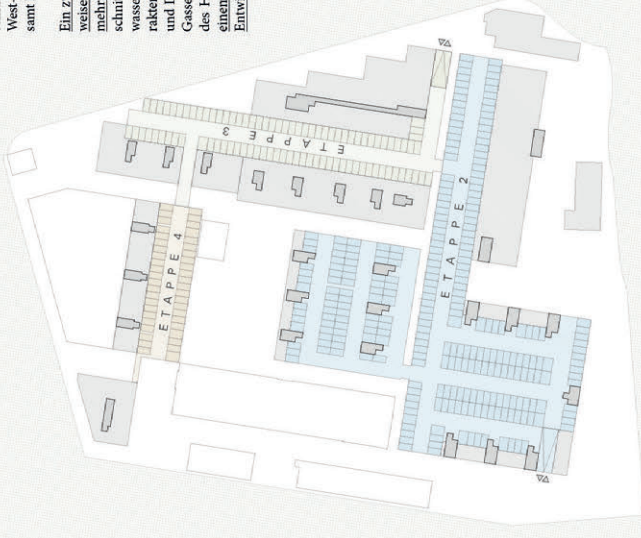
Aufgrund der Feststellung, dass sich das Volumen der bestehenden Bebauung ungefähr mit dem zu erwartenden Neubauvolumen deckt, ist ein schrittweiser Ersatz mit qualitätsvollen Raumabteilungen in jeder Etappe möglich. Die Absichten und Grundrissbilder der Neubauten orientieren sich am Bestand mit seinen Vorzügen. Es sind explizit keine Hochhäuser vorgesehen, sondern alleingestrichene Gebäudehöhen, welche eine modulierte Silhouette mit Atrium- strukturen erzeugen. Wichtig dabei ist die Sichtbarkeit einer zweiten Gebäudehöhe im Stadtraum, welche auf das Innere verweist.

Umgang mit dem Bestand und Substanzgehalt

Das Gesicht zur Stadt wird durch den Erhalt von Verwaltungsbau 2 und Kopbau 1 geprägt. Der Teilrückbau von Kopbau 2 (linke Hälfte) zielt auf die Öffnung des Areal und Einleitung in die zentrale Freiraumfläche der Bellgasse. Der Substanz- erhalt betrifft im weiteren die schutzwürdigen Bauten TVA und Meisterhaus sowie der Erhalt der Halle 7 als Werk-Cluster mit der Freistellung der Ost-Fassade zum Werkhof. Ebenfalls in den Werk-Cluster miteinbezogen wird die Halle 8 (Abteilung und Dreigeschossige Container). Zur Identitätsstärkung des Werkhofes wird auch die Elektrowerkstatt mit der Idee einer gemeinschaftlichen Nutzung als Fragment erhalten und einem kleineren Volumen ergänzt. Der Erhalt von Bestandszeilen ist so vorgesehen, dass sämtliche wichtigen Räume von jeweils Alt- und Neubauten geprägt werden.

Freiräume und Identität

Das Skelett der Freiräume im Areal bietet eine Welt im Kleinen: Turbinen-Platz, Bell-gasse, Werkgasse, Werkhof, private Garteneingänge und eine «offene Brache auf der Mauer». Der aus Areal-Sicht peripher gelegene Turbinen-Platz wie auch die Brache auf der Mauer sind Kontaktstellen zum Zentrum und den umliegenden Quartieren. Ein grüner Gesamteindruck umfasst das Areal, womit die Aufenthalts- qualitäten gesteigert werden. Beim Eintreten ins Areal werden die Dimensionen des Konglomerats erlebbar: Zur Strasse hin öffnet sich ein grosszügiger, baum- bestandener Platz – der Turbinen-Platz. Die Geometrie der Gebäude wird durch einen kompakten Baumhain mit Kastanien und Linden in einem rechteckigen chassisierten Bereich auf den Platz getragen. Der so gegliederte Stadtraum bietet eine hohe Funktionalität und Ausgeburkeit und schützt den Kopbau vor sommerlicher Überhitzung. Die neu geöffnete Querverbindung im Areal ist chassisiert und kann frei bespielt werden. Im Herzen der Anlage weist sich der grosse Grün- raum des Werkhofs auf – strukturiert mit grünen Miniaturen und einer Wasser- fläche. Für die Gassen gilt ein Prinzip der kombinierten Querschnitte. Wege, Grün- flächen, Chausseestegen und Wasserführung verbinden sich auf je eigene Weise.



Untergeschoss 1:1000

Untergeschoss 1:1000

Grundrisse und Wohnformen, Ausdruck und Materialisierung

Eine Versammlung von Häusern mit z eigenem Habitus

Das städtebauliche Profil baut auf einer Versammlung von Einzelhäusern auf, wobei jedes Haus einen eigenen Habitus entwickelt und nach den Destinationen auf der Werkfläche orientiert ist. Damit werden Voraussetzungen für ganz unterschiedliche Wohnformen geschaffen – für das Eigentumssegment wie auch den kostengünstigen Wohnungsbau. Verschiedene Konstruktionen und Materialisierungen unterbreiten die Varianz an Haustypen und Wohnformen. Sie werden nachfolgend in kurzen „Steckbriefen“ näher vorgestellt.

Genua

Das Haus Genua mit Mietwohnungen bildet einen Teil des neuen Gesichtes des Bell-Areals zur Stadt Kriens. Das südliche Erd- und erste Obergeschoss ist für Verkauf- und Gewerberäume vorgesehen, welche vom Publikumsaufkommen an der Kantonsstrasse und im Turbinenpark profitieren. An den Längsseiten finden sich zwischen den Hausengängen Atelierwohnungen, die hofseitig über ein Obergeschoss mit dem Aussenraum verbunden sind. Die sechs Regelgeschosse nehmen Geschosswohnungen mit mehrliegender zwei und drei Zimmern auf, in denen sämtliche Wohnräume larmabewand getüftelt werden können (erwogene Wohnräume, „grüne“ Individualzimmer, keine „roten“ Zimmer). Auch die eingezogenen Loggien liegen larmabewand. Das Haus wird mit Backstein und vorfabrizierten Betonelementen materialisiert und verweist so auf die dahinterliegenden Hallen und die Industriegeschichte des Ortes.

Odessa

Das Haus Odessa mit Mietwohnungen steht zwischen Werkhof und Gartentügel, wird also zweiseitig von Grünräumen gefasst. Der „ausgedehnte“ Kopf stösst an die zentrale Bellgasse vor. Mit seinen zehn Geschossen ist es das höchste Haus auf dem Bell-Areal. Das Gebäude verfügt auf allen Geschossen Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern und bietet sich deshalb vorrangig für Familien an. Die Wohnungen im Erdgeschoss weisen eine Überhöhe auf und bestreuen den Zugang zur Gartentügel. Die Möglichkeit privater Gartennutzung. Die Wohnungen sind ost-westorientiert. Über ein Zimmer mit doppeltliegender Tür wird ein Hofbild zwischen der zentralen Gartentügel und dem Werkhof geschaffen. Vorgestellte Lauben auf der Süd- und Südwest-Seite bieten grosszügige Aussenräume auf allen Geschossen. Es wird vorgeschlagen, dieses Haus in Holz zu konstruieren oder mindestens mit einer hölzernen Fassade zu materialisieren.

Le Havre Süd

Der südliche Teil des Hauses Le Havre mit Mietwohnungen steht mit seiner südorientierten Längsseite am Grünraum des Werkhofs. Das Haus verfügt über drei Treppenhäuser, welche zwei bis drei Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern pro Geschoss erschliessen und für ein vielfältiges Publikum geeignet ist. An der südlichen Längsseite ist eine vorgestellte Balkonschicht vorgesehen, welche das Haus in drei Teile gliedert. Im Erdgeschoss ist mittig eine Krippe oder ein Kindergarten ausgedacht, welcher den zentralen Grünraum als Aussenraum nutzt und aktiviert. Mit den Hausengängen sind Durchgänge zu den nördlich gelegenen Patiohäusern kombiniert. Es wird vorgeschlagen das Haus zu verputzen und die Balkonschicht in einer filigranen Stahlkonstruktion auszubilden.

Le Havre Nord

Le Havre Nord bildet eine lediglich zweigeschossige Bebauung, welche Patiohäuser mit mehrliegender vier und fünf Zimmern im Eigentum aufnimmt. Die einzelnen Häuser werden separat über Eingänge in den beiden Gassen erschlossen. Die Gassen verbinden den Eschenweg mit dem Werkhof. Jedes der zweigeschossigen Häuser verfügt über einen eigenen Garten, um den sich die Wohnräume entwickeln. Es wird vorgeschlagen, auch Le Havre Nord zu verputzen.

Kioto

Das Haus Kioto mit vorzugsweise genossenschaftlichen Mietwohnungen steht zwischen der Gartentügel und der „Brache auf der Mauer“, also zwei wichtigen Grünräumen des Areals. Über seine charakteristische Rückstufung bildet es den Übergang zum benachbarten Quartier an der Waldalmstrasse. Die sehr unterschiedlichen Wohnungen werden im südlichen Teil um ein grosses, lichtführendes Atrium mit innerer Erschliessung gruppiert. Im nördlichen Teil erschliesst eine zweite Erschliessung weitere Wohnungen. Die beiden Erschliessungen sind im Erdgeschoss zusammengefasst, sodass das Haus über einen Eingang an der Bellgasse verfügt. Sekundär ist es auch von Norden her zugänglich. Neben normal grossen Wohnungen finden sich im Haus Cluster-Wohnungen sowie zumietbare Zimmer. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben Zugang zu Grünräumen, in den

Obergeschossen bilden vorgehängte Lauben die privaten Aussenräume. Das „Genossenschaftshaus“ bietet Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Es wird vorgeschlagen, das Haus in einer ökonomischen Bauweise zu erstellen und zu verputzen. Die vorgelagerten Balkone sind in einer Stahlkonstruktion vorgesehen.

Paris

Das Haus Paris mit Mietwohnungen markiert als Punkthaus den nördlichen Arealabschluss am Eschenweg. Es verfügt über einen mittigen Kern, der pro Geschoss vier Wohnungen erschliesst. Damit verfügt jede Wohnung über eine zweiseitige Orientierung an einer Gebäudelücke. Dementsprechend ist der Innenraum über eine Diagonale aufgebaut, die mit einer Eckloggia ihren Abschluss findet. Über den Diagonalengang bestehen Verbindungen in den Werkhof und die benachbarten Quartiere im Norden. Es wird vorgeschlagen, dieses Haus in einer Holzbauteile zu erstellen und zu materialisieren.

Sonnenberg

Das Haus Sonnenberg mit Eigentumswohnungen gliedert sich in zwei Baukörper, die über ein Sockelgeschoss verbunden sind. Das südliche Haus erstreckt sich an der Bellgasse, das nördliche liegt am Grünraum des Werkhofs. Hier sind jeweils die Hausengänge adressiert. Es werden nord-süd-orientierte Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern angeboten. Im Erd- und ersten Obergeschoss finden sich zwischen den Hausengängen Atelierwohnungen mit eigenem Eingang, die ebenfalls zweiseitig belichtet sind. Beide Gebäudeteile verfügen auf der Sonnenseite über durchgehende Laubenschichten, welche den Wohnungen grosszügige Aussenräume bieten. Es wird vorgeschlagen, dieses Haus zu verputzen.

Kiew

Das Haus Kiew mit Eigentumswohnungen steht im ruhigen Norden und orientiert sich auf der einen Seite zum grünen Werkhof, auf der anderen Seite zur Waldalmstrasse und die hier offene „Gartentügel“, welche den erdgeschossigen Wohnungen private Gärten bietet. Analog dem Haus Odessa verfügen die Erdgeschosswohnungen über eine Überhöhe. Auf den Regelgeschossen werden grosszügige Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern und zweiseitiger Orientierung angeboten. Die privaten Aussenräume sind nach Südosten orientiert. Es wird eine Materialisierung in Backstein und vorfabrizierten Betonelementen vorgeschlagen.

Kostengünstiges Bauen

Mit dem vorgeschlagenen Projekt werden die Voraussetzungen für ein kostengünstiges Bauen geschaffen. Der Städtebau basiert auf wenigen grossen und kompakten Baukörpern, die über ein gutes Verhältnis von Fassade- zu Nutzfläche verfügen. Es ist vorgesehen, die Mehrheit der privaten Aussenräume als vorgestellte Balkonschichten zu realisieren, welche diese Kompaktheit weiter stärken. Zudem sind im Projekt explizit keine Hochhäuser mit entsprechenden Aufwänden bei der Erschliessung und dem Brandschutz vorgesehen. Ebenfalls wesentlich für eine wirtschaftliche Umsetzung ist die Unterbringung sämtlicher Nebenräume und Abstellplätze in einem Untergeschoss. Um dies zu ermöglichen werden einzelne Keller- oder Lagerflächen in den Sockelgeschossen vorgesehen. Schliesslich wird die zu erhaltende Baulast an heutiger Stelle belassen, sodass dafür kein Neubau realisiert werden muss.

Nachhaltigkeit und Ökologie

Mit dem vorgeschlagenen Grundriss werden die Voraussetzungen für eine sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltige Arealentwicklung geschaffen. Die Idee zu einer langsamen Transformation mit einem hohen Anteil an gemeinnützigen Wohnungsbau, dem Beibehalt der Baulast für die Firma Andritz AG sowie Einrichtung eines Werkclusters ermöglicht eine soziale Nachhaltigkeit. Die nachgeordnete Entwicklung mit wenigen grossen und kompakten Baukörpern dient sowohl der ökonomischen wie auch ökologischen Nachhaltigkeit. Hinsichtlich einer sehr guten Öko-Bilanz werden speziell die Absicht zum Substanzerhalt, die Entlastung der Arealstruktur, der Gassen und des Werkhofs sowie die umfangreichen Bauplanungen erwähnt (beides sind die wirksamsten Massnahmen für ein gutes Mikroklima). Die grossen Dachflächen werden begrünt und dienen der Energieproduktion und Retention.

Lärmchutz

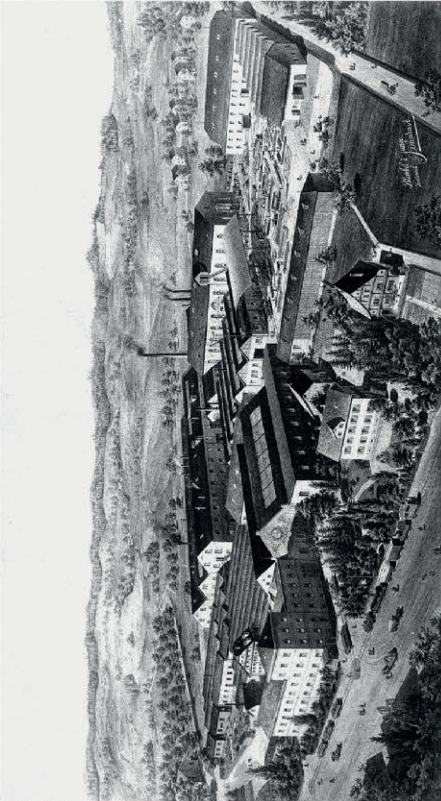
Nach erfolgter Beurteilung durch EPP werden nur an Aussenansichten des südwestlichen Hauses Genua erhöhte Werte erwartet. Diesem Wert wird mit Lärm-schutzgrundrissen begegnet. Die wichtigsten Aussenräume, insbesondere die Bellgasse oder der Werkhof sind larmabewand und ruhig.

Wohnungsverteilung	
Miete	Eigentum
2.5-Zi	2.5-Zi
3.5-Zi	3.5-Zi
4.5-Zi	4.5-Zi
5.5-Zi	5.5-Zi
Cluster und Jokerszimmer	
Spezifische Nutzung	
Gewerbe	
Büro / DL	

Wohnungsspiegel	
Miete	Eigentum
2.5-Zi	100
3.5-Zi	129
4.5-Zi	91
5.5-Zi	24
Cluster	12
Joker	10
TOTAL:	366
50% Wohnungen, 40% Miet, 10% Eigentum	

Arealöffnung und Initialzündung

Als Initialzündung für die Neuaurichtung des Bell-Areals zum gemischt genutzten, städtischen Quartier werden in einem ersten Schritt die Zäune entfernt, der Werk-Cluster installiert und die Halle C bis auf die Kranbahn zurückgebaut. Im Bereich der Halle C entsteht der zentrale Erschliessungsraum – die Bellgasse. Von da an ersetzt Haus um Haus den Bestand und eröffnet eine langsame Transformation des Areals.



Der zentrale Hallenausgang als »Präsentationstellers« der Produktion behält in neuer Form seine Bedeutung: Das »Tor zur Welt« öffnet das Bell-Areal zur Stadt Kriens.

ETAPPE 1 | 2021 INITIALZÜNDUNG

Als erster Baustein wird die Halle 8 abgedeckt und in Verbindung mit der Halle 7 der vorgesehene Werk-Cluster installiert. Damit wird am westlichen Arealzugang eine erste Öffnung ins Fabrikgelände realisiert. Der Werkcluster bringt durch attraktive Arbeitsplätze und tiefe Mieten eine produktive Mischung an Erfindergeist und Unternehmertum auf das Areal. Dies schlägt sich nicht zuletzt in der Zusammensetzung der Leute nieder, welche fortan hier ihr Zuhause finden.

GFol neu
Gewerbe/Werkcluster: 4014,6m²
GFol Sanierung
Büro & Dienstleistung: 5000m²
Gewerbe & Gastro: 905m²



ETAPPE 2 | 2025 AREALÖFFNUNG

In einem zweiten Schritt wird die Halle C bis auf die Kranbahn zurückgebaut und in einen zentralen Gassenraum – die Bellgasse – mit Erschliessungs- und Aufenthaltsfunktionen transformiert. An diesem neuen Rückgrat werden die ersten zwei Neubauten erstellt: Halle E findet im Gebäude Genua ihren »Ersatz«, der Perimeter des Stangenlagers wird durch das Gebäude Sonnenberg ersetzt. Über Öffnungen im Osten und Süden sowie die Umnutzung des überhöhen Erdgeschosses in Haus Kopfhau wird das freiräumliche Rückgrat der Bellgasse mit der Stadt verbunden. Als zweiter wichtiger Freiraum wird der Werkhof entsiegelt und begrünt. Die Zäune entfernt werden, um den Transformationsprozess allseitig sichtbar zu machen und eine Durchwegung des Areals zu ermöglichen.

GFol neu
Stockwerkeigentum: 10315m²
Mietwohnungen: 13530m²
Gewerbe & Gastro: 668m²



»Rückgrat« der Bellgasse



Die »Gartenfuge« verläuft ab der Bellgasse bis in die nordöstliche Arealcke an der Waldheimstrasse und bietet den Erdgeschosswohnungen der Häuser Odessa, Kyoto und Kiew private Gärten.

Werkstatt wird Wohnstadt

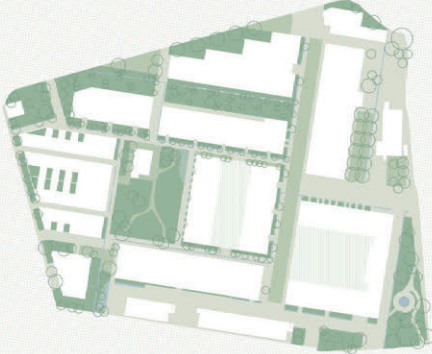
Die Freiräume bilden ein robustes Gerüst für die städtebauliche Transformation des Bell-Areals. Die Hierarchie der Aussenräume umfasst drei Ebenen: die primären Elemente bilden die Bell-gasse, welche das Areal im Osten und Westen öffnet und im Süden über das «Tor zur Welt» zugänglich macht sowie der weite Grünraum des Werkhofes. Sekundär werden diese Räume über unterschiedlich ausgebildete Gassenräume verbunden. In dritter Ebene bestehen mit der «Gartenfuge» und «Brache auf der Mauer» nochmals grüner ausformulierte, private Freiräume.



Die vorgefundenen Strukturen sind Habitate für Mensch und Natur. Die schrittweise Transformation ermöglicht ein Denken in «Trittsteinen» der Entwicklung: Soviel Kontrolle der Elemente wie nötig, so wenig wie möglich.



Die oberflächliche Entwässerung von Oberflächen- und Dachwasser erfolgt über ein Netz von offenen Rinnen in den Gassen. Das so gesammelte Wasser wird bei der Wasserfläche im Werkhof sowie dem Haus Paris zur Versickerung gebracht.

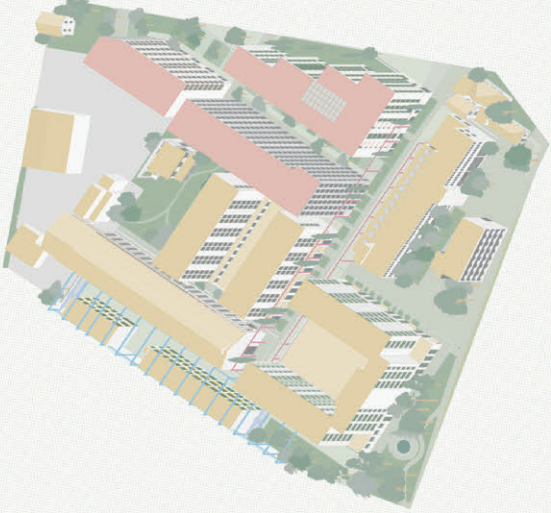


Gebäudegrundfläche ca. 16'500m²
Befestigte Flächen ca. 9'000m²
Unversiegelte Fläche ca. 10'500m²
Räume ca. 100 Grossbäume

ETAPPE 3 | 2030 WERKSTATT WIRD WOHNSTADT

In einem weiteren Schritt werden die Hallen 1 und 2 im östlichen Arealteil durch die drei Neubauten Kyoto, Odessa und Kiew ersetzt. Sie folgen in der Ausrichtung und ihrem Grundrissaufbau den bestehenden Kranbahnen und bilden entlang der Waldheimstrasse einen offenen Übergang zur benachbarten Bebauung. Haus Odessa und Kiew bilden eine Lücke, die Zugang zum Werkhof gewährt. Mit dem Abschluss der dritten Etappe erhält die Tiefgarage eine Durchfahrtsmöglichkeit.

Gföi neu
Stockwerkeigentum: 7'234m²
Mietwohnungen: 22'561m²



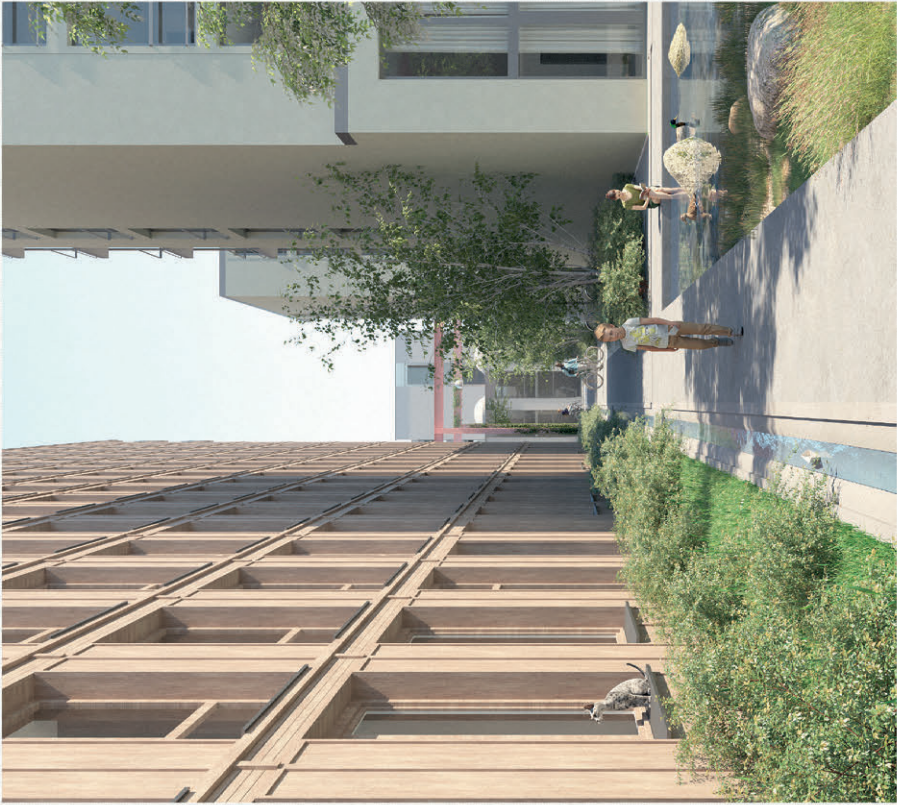
ETAPPE 4 | 2035 EIN NEUES GANZES

Der Umbau des nördlichen Arealteils bildet den Abschluss der grossen Neubauphasen. Auch hier folgen die Neubauten Le Havre und Paris in ihrer Ausrichtung der Arealgeometrie, erfahren aber über die niedrigen Patiohäuser am Eschenweg eine Modifikation im Anschluss ans Quartier und die kleinnussstübliche Anlage der dortigen Arbeiterhäuser. Die Patiohäuser vermitteln so mit dem Kontext und ergänzen das vielfältige Angebot an Wohnraum.

Gföi neu
Stockwerkeigentum: 2'360m²
Mietwohnungen: 8'737m²
Gewerbe (Kita): 210m²
Ausnutzungsziffer 1.89



Begrünter Werkhof



Die Seilgasse verbindet die Bellgasse mit dem Werkhof und erschliesst die Häuser Odessa und Kiew. Im Querschnitt verbindet sie begrünte und chaussierte Flächen mit dem Weg und der Entwässerungsrinne.

Bell in der Zukunft

Nach der abgeschlossenen Transformation des Bell-Areals – sollte es dieses Ende denn geben – wird die Geschichte des Ortes noch immer lesbar sein. Der Substanzerhalt wichtiger Zeugen der Industriegeschichte Kriens vermag das Erbe in die Zukunft zu transportieren und bereichert die Komplexität an Entwicklungsschichten auf dem Areal und in der Stadt Kriens an.

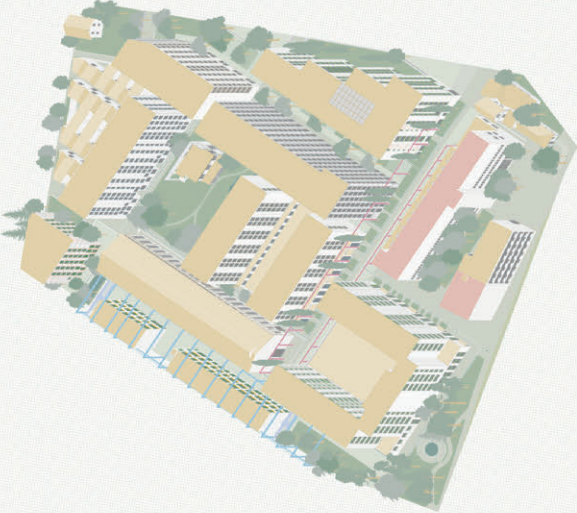


Durch den Erhalt des Kopfbaus bleibt das Gesicht zur Stadt vertraut. Zu einem späteren Zeitpunkt kann dieser aufgestockt oder ersetzt werden.

ETAPPE 5 | 2045 WEITERBAUEN

Sollte sich die Andritz AG in Zukunft entschliessen ihre Büroräumlichkeiten im erhaltenen Kopfbau aufzugeben, kann auch hier ein Neubau in Erwägung gezogen werden. Ein solches Haus könnte beispielsweise in Zusammenarbeit mit dem Werk-Cluster für aufstrebende Start-ups entwickelt werden. Dies kann allenfalls mittels einer Aufstockung und Erweiterung der Bestandsgebäude (in der Zeichnung dargestellt) erfolgen. Denkbar ist aber auch ein Neubau an alter Stelle.

Gfoi neu
Büro & Dienstleistung: 2'257m²
Ausnützungsziffer 1,94



ETAPPE 6 | 2048 KOMPLETTIEREN

Nach der abgeschlossenen Transformation des Bell-Areals – sollte es dieses Ende denn geben – wird die Geschichte des Ortes noch immer lesbar sein: Auch der neue Stadtbaustein weist nach wie vor eine eigene, im städtischen Gefüge irritierende Geometrie auf, das charakteristische Plateau bleibt in neuer Form erhalten und die Neubauten folgen in Orientierung und Fluchtenbildung den vormals bestehenden Fabrikgebäuden. Der Substanzerhalt wichtiger Zeugen der Industriegeschichte Kriens vermag das Erbe in die Zukunft zu transportieren und bereichert die Komplexität an Entwicklungsschichten auf dem Areal und in der Stadt Kriens an.

Gfoi neu
Wohnen: 8'200m²
Abzug Gewerbe: 2'495m²
Ausnützungsziffer 2,08



Stadtansicht des Bell-Areals



Die Schienengasse verläuft ab der Bellgasse entlang der historischen Halle des Werk-Clusters. Der Niveauersatz tritt als «Reminiszenz» einer Anlieferungsrampe in Erscheinung und wird über kleine Metalltreppen überwunden.