

PFLANZEN STEIGERN IMMOBILIENWERT

Wer in die Planung, Ausführung und den Unterhalt von Pflanzungen investiert, steigert damit nicht nur das Wohlbefinden der Mieter und Eigentümer, sondern auch den Wert der Immobilie.

TEXT – MARCEL SIGRIST

BILDER: BURRI & ACHERMANN GARTENBAU AG

Alle sieben Wohnungen im Erdgeschoss bieten einen direktem Zugang zum Aussenraum, der unter anderem mit Kleinstrauchinseln bepflanzt ist.



► GÄRTEN VOM FREIRAUM ABGRENZEN

An der Giselihalde pflegt seit langem eine gut ausgebildete Unterhaltsabteilung der Gartenbaufirma Burri & Achermann Gartenbau AG Inwil das mit Grünflächen durchzogenes Wohnquartier am Stadtrand von Luzern. Die Bauherrschaft, Ammann AG Luzern ist Eigentümerin von drei nebeneinander liegenden Wohnbauten am Ende der Quartierstrasse. Angrenzend liegt eine schmale, unbebaute Parzelle. Diese anspruchsvolle Bauparzelle sollte bebaut werden. Zusätzlich hat die Bauherrschaft entschieden, bei je drei gedeckten Aussenbereichen im Untergeschoss der bestehenden Punktbauten eine zusätzliche Wohnung einzubauen. Gleichzeitig sollte auch der bestehende Freiraum aufgewertet und entsprechend den geänderten Ansprüchen der Bewohnenden gestaltet werden. Es startete ein anspruchsvoller Planungsprozess, in welchem Ideen und Vorgaben immer wieder hinterfragt wurden. So konnte auch die Anzahl von zu erstellenden Parkplätzen reduziert, die Planung einer doppelstöckigen Tiefgarage

gestoppt und die bestehende Parkierhalle geöffnet werden.

Die bestehenden Wohnbauten haben neu eine Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang zum Freiraum. Beim schlanken und länglichen Neubau von MMJS Jauch-Stolz Architekten AG Luzern, entstanden sieben Wohnungen mit direktem Zugang zum Aussenraum. Unsere Aufgabe war es, den bestehenden Freiraum neu zu entwickeln, bestehende Qualitäten weiterzuführen, Potentiale auszuschöpfen und auf geänderte Rahmenbedingungen, wie die neuen Erdgeschosswohnungen, gestalterisch zu reagieren. Die Grundidee war, dass die Mieter der Gartenwohnungen die Möglichkeit erhalten, die Grünfläche vor ihrer Wohnung zu nutzen, ohne dass die Gärten gestalterisch gefasst werden und sich vom umliegenden Freiraum abgrenzen.

FARBENPRÄCHTIGE MISCHSTAUDENBEPFLANZUNG

Mit Hilfe eines übergeordneten Pflanzkonzeptes konnte aufgezeigt werden, wie die bestehende Bepflanzung aufgewertet

werden soll. So konnte die identitätsstiftende Baumreihe aus Fächerahornen ergänzt werden. Die zum Teil löchrige und mit problematischen Cotoneaster (**bitte erklären was das ist?**) bestehende Unterpflanzung wurde durch eine farbenprächtige Mischstaudenbepflanzung ersetzt. Böschungen wurden mit unterschiedlichen, standortgerechten Blumenwiesemischungen angesät und mit einheimischen Wildstrauchgruppen bepflanzt. Zwischen den Bestandesbauten strukturieren die Strauchgruppen den Freiraum und sorgen um die Gartenwohnungen für einen transparenten Filter und Blickschutz.

Das Pflanzkonzept ändert sich fliessend mit dem Wegnetz hin zum Neubau. Die naturnahe Bepflanzung um die bestehenden Gebäude entwickelt sich zur Gartenbepflanzung. Bewusst wurde auf abweisende, geschnittene Hecken verzichtet. Im Gegensatz bilden Blütensträucher mit dicht wachsenden Kleinstrauchkissen, Pflanzinseln in den Rasenflächen. Wie im naturnahen Bereich strukturieren sie den Aussenraum. Nebst dem Blickschutz fassen sie im Norden auch die Aussenbereiche der Gar-



Strukturierter Grünraum zwischen
Neubau und Würzenbach.



tenwohnungen. Damit entsteht gegen den Würzenbach ein abwechslungsreicher und farbenfroher Freiraum. Auf umfassende, geschnittene und abweisende Gartenhecken wurde bewusst verzichtet um einen durchfliessenden und offenen Grünraum zu erhalten. Die offene Gestaltung fördert soziale Kontakte und belebt den Aussenraum.

GEMEINSCHAFTSPLÄTZE MIT VERSCHIEDENEN QUALITÄTEN

Wichtige Bestandteile von halböffentlichen Freiräumen in Wohnüberbauungen sind gemeinschaftliche Orte als Treffpunkt. In der Giselihalde entstanden drei Gemeinschaftsplätze mit unterschiedlichen Qualitäten. Pflanzungen und bestehende Grünstrukturen prägen diese Plätze wesentlich. Im Westen der Anlage soll ein kleiner Baumhain als besonderer Ruheort entstehen. Bewusst dicht bepflanzt, soll sich dieser Ort über Jahre entwickeln und gemäss dem vorhandenem Entwicklungskonzept zu einem robusten und standfesten Baumhain heranwachsen. Dabei wurden bewusst mehrere einheimische Gehölze in verschiedenen Qualitäten, als Hochstamm und Stammbüsche gepflanzt. Nach entsprechendem Wachstum wer-

den einzelne Gehölze entnommen, so dass die gewünschten Gehölze mehr Platz zum Wachsen vorfinden.

Inmitten des Quartiers liegt der zentrale Treffpunkt. Hochstamm-bäume bilden für die Zukunft ein natürliches Blätterdach. Nebst Sandkasten, einer Schaukel und einem Sitz-Liegeelement entstand eine grosszügige Spiel- und Begegnungsfläche, welche im Rahmen von Partizipationsprozessen von den Bewohnenden stetig umgestaltet werden kann. Auch an diesem Ort darf sich der Aussenraum weiter entwickeln. Im Osten befindet sich, angrenzend an den Würzenbach mit direktem Zugang zum Flachufer, ein Grillplatz mit faszinierendem Bachrauschen.

Eine wiederkehrende Reflexion im Planungsprozess ermöglichte in der Giselihalde den Verzicht einer grossen Einstellhalle mit dem grossen Vorteil, dass alle Gehölze auf gewachsenem Terrain wurzeln dürfen. Gerade dies ist für die Langlebigkeit und Qualität einer Begrünung wesentlich. Ein

bewusstes Bepflanzungskonzept ist bei weitem mehr als ein paar Bäume, Sträucher und Stauden zu bestimmen und anzuordnen. In der Giselihalde ist die neue Bepflanzung raumbildend, sozial beeinflussend sowie ökologisch wertvoll. Eine Pflanzung entwickelt sich stetig weiter und ist im Gegensatz zum Gebäude nie fertig gebaut. Umso wichtiger ist es, diese mit der nötigen Qualität zu unterhalten. Dazu ist ausschliesslich Unterhaltspersonal mit dem nötigen Fachwissen und einer Hingabe für Pflanzen nötig, damit die Freude am Freiraum und der Bepflanzung bestehen bleibt. ■



*MARCEL SIGRIST

Der Autor ist, Landschaftsarchitekt FH BSLA, Partner bei der Landformen AG BSLA und Obmann der Regionalgruppe Innerschweiz/ Tessin des Bundes Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen BSLA.