



Weinhof AG
Fasshütten AG



Bahnhofstrasse Süd Sursee

LANDI Sursee, Fasshütten AG, Weinhof AG Sursee, Estermann Immobilien AG

Bericht des Beurteilungsgremiums



Impressum

Auftraggeber:
LANDI Sursee Genossenschaft
Bahnhofplatz 9
6210 Sursee
landi.swiss/de-CH/cooperative/landi-sursee

Fasshütten AG
Pilatusstrasse 16
6210 Sursee

Weinhof AG Sursee
Bahnhofstrasse 47
6210 Sursee

Estermann Immobilien AG
Schäracher 5
6232 Geuensee
www.estermann.ch/immobilien

Verfahrensbegleitung:
Büro für Bauökonomie AG
Am Mattenhof 14
6010 Kriens
www.bfbag.ch

Inhalt

Inhalt	1
Einleitung	2
Stadt Sursee	2
Arealgeschichte	2
Aufgabenstellung	3
Ziele des Verfahrens	4
Verfahren	6
Auftraggebende	6
Art des Verfahrens	6
Grundlagen und Verbindlichkeiten	6
Teilnehmende	6
Beurteilungsgremium	6
Entschädigung	7
Termine	7
Beurteilungskriterien	7
Zwischenbesprechung	8
Zwischenbesprechungstage	8
Planungsteams der zweiten Phase	8
Erkenntnisse	8
Allgemeine Hinweise für die zweite Phase	9
Beurteilung	10
Schlusspräsentation / 1. Beurteilungstag	10
2. Beurteilungstag	11
Hinweise zur Weiterbearbeitung	13
Erkenntnisse des Beurteilungsgremiums	14
Würdigung und Dank	16
Genehmigung	17
Projekt zur Weiterbearbeitung	19
Projekt in der engeren Wahl	29
Die weiteren Projekte der zweiten Phase	39
Anhang: Projekte der ersten Phase	67

Einleitung

Stadt Sursee

Die im Jahr 2003 mit dem Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes ausgezeichnete Kleinstadt Sursee liegt direkt am nördlichen Ende des Sempachersees an wichtigen Verkehrsadern des motorisierten Individual- und des öffentlichen Verkehrs. Sursee ist Kantonsspital-Standort und wichtiges Wirtschaftszentrum mit Dienstleistungsbetrieben, Einkaufszentren und einem Industriegebiet. Auf die gut 10 000 Einwohnerinnen und Einwohner kommt die hohe Zahl von 14 000 Arbeitsplätzen. Mit regionalem Oberstufenzentrum, Kantonsschule und diversen Berufsbildungszentren beherbergt Sursee auch ein kantonales bedeutendes Angebot an Schulen und weiteren Bildungsinstitutionen.

Arealgeschichte

Mit Eröffnung der Bahnstrecke Olten-Emmenbrücke 1856 und Anlage des Bahnhofs ausserhalb der Altstadt waren die Voraussetzungen für die Stadterweiterung Richtung Südwesten gegeben, die sogenannte «Isebahn Vorstadt». In der Folge entstanden hier Fabriken, öffentliche Bauten, Villen und andere reprä-

sentative Wohnbauten und Mietshäuser. Die Achse zwischen Altstadt und Bahnhof wird heute vorwiegend von Wohnbauten geprägt, ist gleichzeitig aber auch eine bedeutende innerstädtische Einkaufsstrasse.

Bereits seit 1896 am Bahnhof Sursee ist die Fischer Weinhandlung domiziliert. Das Ensemble am Bahnhofplatz besteht heute aus den als schützenswert eingestuften Objekten Gasthaus Wyhof und dem Weinladen sowie der als erhaltenswert eingestuften ehemaligen Kegelbahn.

Die LANDI Sursee Genossenschaft wurde im Jahr 1892 von 23 Bauern gegründet und ist seit 1937 im «Fruchthof» in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofs mit einem Verkaufsgeschäft und der Verwaltung ansässig.

Das Mehrfamilienhaus an der Bahnhofstrasse 45 mit Gewerbeflächen wurde 1905 als städtischer Repräsentationsbau erstellt, ist als erhaltenswert eingestuft und befindet sich im Besitz der Estermann Immobilien AG.



Abbildung: Lage des Studienauftragsperimeters (rot) Bahnhofstrasse Süd in Sursee. Blau eingefärbt die Altstadt, blau umrandet die sogenannte „Isebahn Vorstadt“. Quelle: geoportal.lu.ch

Die Parzellen der vier Grundeigentümerschaften LANDI Sursee Genossenschaft, Fasshütten AG, Weinhof AG Sursee und Estermann Immobilien AG sind Teil des Gestaltungsplanpflichtgebiets Bahnhofstrasse Süd, welches sich zwischen dem Bahnhofplatz Sursee und den beiden Achsen Bahnhofstrasse und Schnydermatt aufspannt.

Aufgabenstellung

Für die künftige Entwicklung der «Isebahn Vorstadt» strebt die Stadt Sursee eine qualitätsvolle Erneuerung und Verdichtung in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften an. Die Leitlinien dazu sind im Konzept Isebahn Vorstadt aus dem Jahr 2021 formuliert und abgebildet, die gebietsbezogenen städtebaulichen Leitlinien im Dokument Beurteilungsgrundlagen aus dem Jahr 2021.

Die genannten vier Grundeigentümerschaften beabsichtigen eine ebensolche qualitätsvolle Entwicklung ihrer Parzellen im Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhofstrasse Süd. Teil dieses Gebietes sind auch die Parzellen Nr. 749 und 1225. Deren Eigentümerschaften bekunden zur Zeit allerdings kein Interesse an einer Einbindung in ein Gestaltungsplanverfahren, weshalb ein Teilgestaltungsplan angestrebt wird.

Die vorgesehene Gebietsentwicklung an diesem zentralen Ort direkt am Bahnhofplatz Sursee mit schützens- und erhaltenswerten Bestandesbauten mündet in einer hohen Komplexität und Anspruchshaltung an das zur Anwendung kommende Planungsverfahren: Die Grundeigentümerschaften haben sich deshalb für einen Studienauftrag auf Einladung nach SIA 143 / 2009 mit Zwischenbesprechung entschieden.

Im Rahmen des Studienauftrags soll eine städtebauliche Struktur mit hoher Qualität entwickelt werden, welche als Basis für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans dient. Dabei sollen u.a. Parameter wie die maximal verträgliche bauliche Dichte, Volumetrie und Kubaturen ausgelotet werden – unter gleichzeitiger Optimierung der städtebaulichen Einordnung und Berücksichtigung der schützens- und erhaltenswerten Bestandesbauten. Ein grosses Augenmerk wird auf eine attraktive, der Öffentlichkeit der Flächen angemessene Freiraumgestaltung gelegt.

Die Aufgabenstellung umfasst:

- Entwicklung eines sich optimal in die Umgebung eingliedernden städtebaulichen Konzepts, welches als Grundlage für einen Teilgestaltungsplan Bahnhofstrasse Süd dienen soll. Die dem Ort gerecht werdende Dichte soll durch eine städtebaulich überzeugende Analyse im Kontext des Bahnhofsquartiers und dessen Urbanisierung im Zusammenspiel mit qualitativen Freiräumen aufgezeigt werden.
- Flexibel nutzbare Flächen mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss und 1. bis 2. Obergeschoss entlang des Bahnhofplatzes und der Bahnhofstrasse und Wohnen im Innenbereich.
- Attraktive Freiräume, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen. Die Freiraumgestaltung fokussiert auf einen hohen Anteil an Grünflächen, schattenspendende Bäume, den Einbezug des Elements Wasser und einen minimierten Anteil an versiegelten Flächen. Es soll ein angenehmes Mikroklima geschaffen werden (natürliche Durchlüftung und hitzemindernde Massnahmen, Vermeidung von Hitzeinseln).
- Planung einer übersichtlichen und sicheren internen Erschliessung und von Fussgängerverbindungen zwischen den Nutzungen auf dem Areal und Anbindungen an die umliegenden Verkehrswege sowie Bahn- und Bushof Sursee.

Ziele des Verfahrens

Mit dem Studienauftrag werden folgende Ziele als Grundlage für den Gestaltungsplan und die weiteren Planungsschritte verfolgt:

Städtebau und Architektur

- Städtebaulich und architektonisch besonders gut gestalteter und identitätsbildender Bebauungsvorschlag, welcher sich in seiner Dimensionierung und Strukturierung städtebaulich optimal in die Umgebung einfügt.
- Die Bebauung trägt der prominenten Lage am Bahnhofplatz und der Bahnhofstrasse Rechnung. Grosses Augenmerk wird hier auf die Ausformulierung der Gebäudefronten unter Wahrung der Ausstrahlung der schützenswerten Bauten und unter Berücksichtigung der charakteristischen, historisch gewachsenen, bewegten Silhouette gelegt.
- Setzung eines städtebaulichen Akzents im südwestlichen Bereich (Parzelle LANDI) mit einem Detailhandelsstandort (Volg oder TopShop) im Erdgeschoss und einer grosszügigen Platzgestaltung mit öffentlichem Charakter in dessen direktem Umfeld.

Nutzungen

- Das Projekt muss die vielfältigen Nutzungen wie attraktives innerstädtisches Wohnen und Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sinnvoll zueinander fügen und effizient organisieren. Insbesondere im Erdgeschoss und den ersten beiden Obergeschossen ist auf eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der möglichen Nutzungen zu achten, damit künftige Nutzungsänderungen ohne grosse Eingriffe möglich sind.
- An der Bahnhofstrasse und am Bahnhofplatz sind öffentlichkeitsbezogene Erdgeschossnutzungen vorzusehen.

Denkmalpflege / Ortsbildschutz

- Auf den Einbezug resp. ein respektvolles Miteinander mit den schützens- und erhaltenswerten Bestandesbauten ist zu achten. Sowohl die Höhen- und Volumenentwicklung als auch die architektonische Formensprache nimmt Rücksicht auf diese.



Abbildung: Der Bearbeitungsperimeter (rot) umfasst die Parzellen der Grundeigentümerschaften, der Betrachtungsperimeter den Bereich zwischen Bahnhofstrasse, Christoph-Schnyder-Strasse, Schnydermatt und Bahnhofplatz. Quelle: geoportal.lu.ch

Erschliessung

- Die Erschliessung des Perimeters für den motorisierten Individualverkehr sowie die Ver- und Entsorgung ab der Schnydermatt und der Bahnhofstrasse erfolgt rückwärtig.
- Die Kundenparkplätze vor der Weinhandlung sind sicherzustellen.
- Es ist eine optimale, sichere Erschliessung intern für alle Anspruchsgruppen und Nutzungen zu gewährleisten.
- Eine attraktive Fussgängerverbindung ist zwischen Bahnhofstrasse und Schnydermatt einzuplanen.
- Die zweckmässige unterirdische Lösung der Parkierung ist aufzuzeigen.

Freiraum, Ökologie

- Auf angemessene, attraktiv gestaltete und je nach Öffentlichkeit belebte, vielfältig nutzbare Freiräume wird Wert gelegt.
- Bei der Einmündung der Schnydermatt in den Bahnhofplatz soll ein publikumsorientierter Freiraum entstehen.
- Die Freiräume sollen mit Blick auf ein angenehmes Mikroklima und die Förderung der Biodiversität (schattenspendendes Grün, wenig Hartflächen, gute Luftzirkulation) naturnah gestaltet werden.
- Zur Reduktion der sommerlichen Hitze sind in der Planung die Luftströme zu berücksichtigen.

Wirtschaftlichkeit

- Der Wirtschaftlichkeit kommt eine hohe Bedeutung zu. Es ist für den ganzen Lebenszyklus eine marktfähige und zukunftsgerichtete Balance zwischen Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten und dem Ertragspotenzial anzustreben. Dazu gehören effiziente Volumen und Grundrisse sowie durchdachte, statisch resiliente Strukturen.

Energie und Nachhaltigkeit

- Das Projekt hat bezüglich Nachhaltigkeit im Minimum den Gebäudestandard 2019.1 von Energiestadt zu erfüllen.
- Die Grundeigentümerschaften haben sich dem nachhaltigen Bauen verpflichtet. Neue ressourcenschonende Bauwerke und Freiräume von hoher architektonischer Qualität, angemessener Flexibilität und hohem Nutzwert leisten einen wesentlichen Beitrag dazu.
- Ökologische, ökonomische und soziale Ziele sollen

gleichberechtigt berücksichtigt und umgesetzt werden.

- Es ist eine nachhaltige Umsetzung von ökologischen und zukunftsweisenden Lösungen für Gebäude, Freiräume und Mobilität (Konstruktion und Materialisierung, Energiekonzepte, schonender Umgang mit dem Baumbestand, Begrünung der Gebäudehülle) anzustreben.
- Die Eigenstromversorgung ist in die Gestaltung der Gebäude zu integrieren.
- Dem sommerlichen Wärmeschutz soll mit geeigneten Massnahmen bei der Umgebungsgestaltung, der Regenwasserbewirtschaftung sowie der architektonischen Gestaltung der Gebäude Rechnung getragen werden.
- Es sind ein optimierter Lärmschutz gegen den Strassenraum hin, die Minimierung von Immissionen und Emissionen und innovative Lösung der Ver- und Entsorgung anzustreben.

Verfahren

Auftraggebende

Auftraggebende für das Verfahren sind die LANDI Sursee Genossenschaft, 6210 Sursee, die Fasshütten AG, 6210 Sursee, die Weinhof AG Sursee, 6210 Sursee, gemeinsam mit der Estermann Immobilien AG, 6232 Geuensee.

Art des Verfahrens

Das Verfahren besteht aus einem Studienauftrag auf Einladung mit Zwischenbesprechung und Schlussabgabe mit Präsentation unter mehreren Planungsteams, bestehend aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur. In einer ersten Phase bis zur Zwischenbesprechung werden elf Planungsteams zugelassen. Aufgrund der Konzepte der Zwischenbesprechungen werden drei bis fünf Planungsteams für die zweite Phase ausgewählt.

Das Verfahren ist nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt.

Grundlagen und Verbindlichkeiten

Als Grundlage für das Studienauftragsverfahren gelten das Programm zum Studienauftrag, die Fragenbeantwortung sowie die weiteren Unterlagen zum Verfahren. Die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143 / 2009, gilt subsidiär. Der Art. 27.3, Ansprüche aus Studienaufträgen, gelangt im vorliegenden Verfahren nicht zur Anwendung.

Mit Einreichung eines Entwurfes erklären die Teilnehmenden die Dokumente zum Studienauftrag mit allfälligen Ergänzungen sowie die Fragenbeantwortung für sich als verbindlich. In gleicher Weise sind diese für die Auftraggebenden bindend. Die Teilnehmenden akzeptieren die Entscheide des Beurteilungsgremiums, auch jene in Ermessensfragen.

Teilnehmende

Für den Studienauftrag sind die folgenden elf Architekturbüros eingeladen. Die Büros bilden zusammen mit einem von ihnen gewählten Landschaftsarchitekturbüro ein Team.

01 Baumann Roserens Architekten AG, Zürich

02 BHSF Architekten GmbH, Zürich

03 Buchner Bründler Architekten AG, Basel

04 Burkhalter Architekten AG, Ittigen

05 Knorr & Pürckhauer Architekten AG, Zürich

06 kunzarchitekten ag, Sursee mit
NYX Architectes GmbH, Zürich

07 Leuenberger Architekten AG, Sursee mit
MARIO BOTTA ARCHITETTI, Mendrisio

08 MAK architecture, Zürich

09 Marques Architekten AG, Luzern

10 neff neumann architek:t:innen AG, Zürich

11 Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH, Basel

Beurteilungsgremium

Sachgremium mit Stimmrecht

- Martin Fuhrmann, LANDI Sursee
- Thomas Bolliger, LANDI Sursee
- Thomas Fischer, Weinhof AG Sursee
- Urs Fischer, Fasshütten AG
- Jost Estermann, Estermann Immobilien AG

Fachgremium mit Stimmrecht

- Luca Deon, Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Luzern (Vorsitz)
- Zita Cotti, Dipl. Architektin ETH BSA SIA, Zürich
- Christoph Geiser, Dipl. Architekt ETH SIA FSAI, Sursee
- Sigrid Hausherr, Dipl. Landschaftsarchitektin FH BSLA, Zürich
- Cristina Trofin, Dipl. Architecte DPLG SIA, Luzern
- Oliver Tschudin, Dipl. Arch. FH SIA, Raumplaner FSU, Präsident Stadtbaukommission Sursee

Experten und Berater ohne Stimmrecht

- Samuel Stocker, Estermann Immobilien AG (Ersatz Sachgremium)
- Marcus Casutt, Denkmalpflege Kanton Luzern
- Markus Hofmann, Bereichsleiter Planung und Bauberatung, Stadt Sursee
- Markus Portmann, e4plus AG, Kriens
- Aschi E. Schmid, VIAPLAN AG, Sursee
- Roger Gort, Büro für Bauökonomie AG, Luzern
- Claudia Fetzer, Büro für Bauökonomie AG, Luzern
- Ueli Furrer, Büro für Bauökonomie AG, Luzern

Vorprüfung

Die Vorprüfung wird durch die Büro für Bauökonomie AG sowie Beratende und Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht vorgenommen.

Entschädigung

Für das Einreichen der geforderten Unterlagen zur Zwischenbesprechung wird jedem Team eine Entschädigung von CHF 15 000.00 inkl. MWST sowie inkl. Nebenkosten und per Saldo aller Ansprüche ausgerichtet.

Für die Schlussabgabe in der zweiten Phase wird den verbleibenden drei bis fünf Teams eine Entschädigung von je CHF 20 000.00 inkl. MWST sowie inkl. Nebenkosten und per Saldo aller Ansprüche ausgerichtet.

Termine

Versand Programm	27. Januar 2023
Begehung	08. Februar 2023
Zwischenbesprechung	22. / 24. März 2023
Start zweite Phase	20. September 2023
Abgabe Planunterlagen	21. Dezember 2023
Abgabe Modell	23. Januar 2024
Schlusspräsentation	25. Januar 2024
2. Beurteilungstag	31. Januar 2024

Beurteilungskriterien

Für den Studienauftrag gelten folgende Beurteilungskriterien.

Gesellschaft

- Ortsbauliche, architektonische und gestalterische Qualitäten, abgestimmt mit der Integration ins Stadtbild
- Übersichtlichkeit und Sicherheit der Erschliessungs- und Strassenräume, insbesondere mit Blick auf den Langsamverkehr
- Gestalterische Qualität und Funktionalität des gesamten Freiraums als verbindendes Element sowie Treffpunkt für alle
- Qualität der Innen- und Aussenwohnräume (Wohnqualität, Besonnung, Aussicht, Wahrung der Privatsphäre) sowie der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen

Wirtschaft

- Wirtschaftlichkeit (Erträge, Investition, Betrieb und Unterhalt)
- Qualität, Organisation, Effizienz sowie Modularität und Etappierbarkeit der räumlichen Nutzungsanordnung

Umwelt

- Qualität der Konstruktion und Materialisierung hinsichtlich Langlebigkeit sowie bezüglich Energiebedarf und Klimawirkung bei der Erstellung, dem Betrieb und dem Unterhalt
- Gesamtenergiekonzept und Qualität der Eigenstromversorgung
- Qualität der Aussenräume bezüglich Biodiversität, sommerlichem Wärmeschutz, Retentionsfähigkeit etc.

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, die Beurteilungskriterien zu präzisieren bzw. zu verfeinern. Die Reihenfolge der Kriterien entspricht nicht der Gewichtung.

Zwischenbesprechung

Zwischenbesprechungstage

Das Beurteilungsgremium trifft sich am Montag, 22. Mai 2023 und Mittwoch, 24. Mai 2023 zur Zwischenbesprechung. Die stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums sind vollzählig anwesend.

Ziel der Zwischenbesprechung ist die Bestimmung der städtebaulichen Dichte, der Umgang mit dem Gebäude an der Bahnhofstrasse 45, erste Rückmeldungen zu Erschliessung, Freiraum, Nutzungsverteilung sowie Etappierung und Parzellenmutation. Es sind 3-5 Planungsteams für die zweite Phase zu bestimmen.

Die Zwischenbesprechung wird auf der Grundlage von Volumen- und ersten Grundrissdispositionen sowie der Gegenüberstellung von Überbauungs- und Ausnutzungsziffern vorgenommen.

Die Planungsteams präsentieren in der Reihenfolge 01 bis 11 ihre Projekte.

Planungsteams der zweiten Phase

Aufgrund ihres städtebaulichen und freiräumlichen Potenzials werden durch das Beurteilungsgremium einstimmig folgende Planungsteams für die zweite Phase ausgewählt:

03 Buchner Bründler Architekten AG mit
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten

05 Knorr & Pürckhauer Architekten AG mit
GERSBACH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

06 kunzarchitekten ag,
NYX Architectes GmbH mit
Skala Landschaft Stadt Raum GmbH

09 Marques Architekten AG mit
Appert Zwahlen Partner AG

11 Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH mit
META Landschaftsarchitektur

Erkenntnisse

Die städtebauliche Dichte zeigt sich in den Konzepten gegenüber den ursprünglichen Vorgaben der Stadt Sursee deutlich erhöht. Demgegenüber wird darauf hingewiesen, dass hier für künftige Generationen geplant wird. Ziel muss es sein, dass Menschen wieder vermehrt am gleichen Ort Wohnen und Arbeiten können. Eine innere Verdichtung ist insbesondere an derart gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten vorzusehen.

Die Konzepte zeigen insbesondere die drei Typologien Einzelbauten (geordnet bis freie Anordnung), Zeilen (schmal bis Grossform / Block) sowie Blockränder mit zentralem Freiraum / Park.

Sursee weist, insbesondere auf dem Planungsperimeter im Bereich Bahnhofstrasse Süd ein mehrdimensionales Freiraumdefizit auf.

Das Thema Erschliessung, Ver- und Entsorgung bietet insbesondere bei Erhalt des Bestandesgebäudes an der Bahnhofstrasse 45 Herausforderungen.

Die Schnydermatt wird künftig als Quartierstrasse resp. Sackgasse ein anderes Erscheinungsbild aufweisen als heute.

Allgemeine Hinweise für die zweite Phase

Parzellen

Allfällige Parzellenmutationen zwischen den vier Grundeigentümerschaften haben sich auf den rückwärtigen Teil des Bearbeitungsperimeters zu beschränken und sind möglichst flächengleich vorzunehmen.

Städtebauliche Dichte

Über den gesamten Bearbeitungsperimeter sind 100 bis 110 Wohnungen und 3 000 bis 4 000 m² aGF Gewerbeflächen zu planen.

Erschliessung

Die Erschliessung für die An- und Auslieferung ist in zwei Varianten darzustellen: In der Hauptvariante unter Erhalt des bestehenden Gebäudes an der Bahnhofstrasse 45. Dabei erfolgt die Erschliessung entweder östlich der Bahnhofstrasse 45 oder westlich, unter Rückbau eines Teils der erhaltenswerten ehemaligen Kegelbahn.

Als Subvariante mit einer ohne Richtungsänderung verlaufenden Werkgasse unter Erhalt der ehemaligen Kegelbahn und Rückbau des Gebäudes an der Bahnhofstrasse 45.

Bahnhofstrasse 45

Die erste Phase des Studienauftrags zeigte mehrheitlich überzeugende städtebauliche Lösungen mit Erhalt des Gebäudes an der Bahnhofstrasse 45. Das als erhaltenswert eingestufte Gebäude soll im Rahmen des Studienauftrags in der Hauptvariante bestehen bleiben.

Mit Blick auf eine betrieblich, städtebaulich und sicherheitstechnisch optimierte Erschliessung soll allerdings auch eine Subvariante mit einer Werkgasse ohne Richtungsänderung zwischen der Schnydermatt und der Bahnhofstrasse mit Rückbau des Gebäudes an der Bahnhofstrasse 45 dargestellt werden. In dieser Variante ist ein Ersatzneubau für die Bahnhofstrasse 45, angelehnt an ihre heutigen Dimensionen und Lage, vorzuschlagen.

Weinhandlung Fischer

Der rückwärtige Teil der Weinhandlung Fischer unterliegt keinem Schutzziel und soll rückgebaut werden. Ein Erhalt kommt für die Grundeigentümerschaft nicht in Frage. Aus Nutzungssicht ist eine Freistellung der Weinhandlung nicht erwünscht. An Stelle des

rückwärtigen Teils wird ein Neubauvolumen erwartet, welches Bezug zum Bestand nimmt und sich städtebaulich optimal einfügt.

Wohnungen, Vermietbarkeit

Die Anforderungen der Grundeigentümerschaften an die Wohnungen sind unterschiedlich. Mit Typologie, Setzung und Volumetrie der Gebäude ist ein hohes Potenzial für einen vielfältigen, attraktiven Wohnungsmix mit guter Vermietbarkeit zu schaffen. Dabei ist auf die Trennung von Eigentum und Miete zu achten.

Gebäudestruktur

Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudestruktur, insbesondere in den unteren Geschossen, Nutzungsänderungen flexibel zulässt, Stichwort Resilienz.

Freiraum

Die Freiräume im Perimeter sind grundsätzlich für die halbprivate und private Nutzung vorgesehen. Den Siedlungsbewohnenden und Arbeitstätigen soll genügend Freiraum zur Erholung zur Verfügung gestellt werden. Freiraumflächen mit hoher Aufenthaltsqualität sind möglichst zu maximieren.

Gesucht ist ein adäquates Verhältnis von versiegelten und unversiegelten Flächen. Die Nutzungsvielfalt / Diversität ist nachvollziehbar darzustellen.

Zugänge, Zufahrten, Adressierung und Parkplätze sind entsprechend der Hierarchisierung der Schnydermatt zu lösen.

Zusammen mit den allgemeinen Hinweisen werden den Planungsteams individuelle, projektspezifische Hinweise zur Berücksichtigung in der zweiten Phase mit auf den Weg gegeben.

Beurteilung

Schlusspräsentation / 1. Beurteilungstag

Das Beurteilungsgremium mit Fach- und Sachgremium sowie Expertinnen und Experten und Beratern trifft sich am Donnerstag, 25. Januar 2024 zum 1. Beurteilungstag mit den Schlusspräsentationen der Planungsteams. Bis auf Thomas Bolliger sind die stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums vollzählig anwesend.

Die Projekte der fünf Planungsteams der zweiten Phase sind fristgerecht und mit den verlangten Unterlagen abgegeben worden.

Die Projekte 01, 02, 03 und 05 verstossen in der Kernzone B und / oder Kernzone C leicht gegen die maximale Gesamthöhe. Das Beurteilungsgremium schätzt die Abweichungen in der Weiterbearbeitung als heilbar ein. Auch die weiteren dokumentierten Verstösse und Abweichungen von den (Planungs-) Vorgaben werden als gering eingestuft und rechtfertigen aus Sicht des Beurteilungsgremiums keine Ausschlüsse von der Beurteilung.

Die Schlusspräsentationen werden in folgender Reihenfolge gehalten:

03 kunzarchitekten ag,
NYX Architectes GmbH mit
Skala Landschaft Stadt Raum GmbH

04 Marques Architekten AG mit
Appert Zwahlen Partner AG

05 Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH mit
META Landschaftsarchitektur

01 Buchner Bründler Architekten AG mit
Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten

02 Knorr & Pürckhauer Architekten AG mit
GERSBACH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Zum Schluss werden die Erkenntnisse des ersten Beurteilungstages zusammengetragen:

Grob lassen sich die Projekte zwei Freiraum-Typologien zuordnen.

01, 02 und 05 zeigen je unterschiedliche Hof-Typologien.

03 und 04 basieren als zentrales Freiraumelement auf einem Park.

Bei den Park-Typen ist das Projekt 03 mit seinen Strassenzeilen konsequenter und klarer formuliert, als 05 mit grossvolumigen Punktbauten. In beiden Projekten wird aber eine grundsätzlich schwierige städtebauliche Massenverteilung moniert.

Auch bei den Hof-Typen sind unterschiedliche städtebauliche Typologien feststellbar, von Punktbauten bei 01 bis Reihen und Zeilen bei 05. Offensichtlich ist, dass die sogenannte Werkgasse nur mit dem Freiraumtyp Hof als Gasse erkennbar wird. Die klarste Formulierung von (Werk-)Gasse und Hof zeigt sich bei Projekt 05.

2. Beurteilungstag

Am Mittwoch, 31. Januar 2024 kommt das Beurteilungsgremium zum zweiten Beurteilungstag zusammen. Bis auf Cristina Trofin sind die stimmberechtigten Mitglieder des Gremiums vollzählig anwesend.

Das Beurteilungsgremium nimmt Kenntnis von der Grobschätzung der Baukosten. Die fünf Projekte liegen bezüglich der Baukosten nahe beisammen. Folgende Spannweiten der Werte werden hervorgehoben.

- Total Kosten BKP 1-9
CHF 83.9 Mio. (03) bis CHF 91.8 Mio. (05)
- Kosten BKP 2 pro m² GF
CHF 2 613 / m² (01) bis CHF 2 952 m² (02)
- Kosten BKP 2 pro m³ GV
CHF 837 / m³ (01) bis CHF 924 m³ (02)
- Geschossfläche GF
23 941 m² (03) bis 26 943 m² (05)
- Gebäudevolumen GV
77 236 m³ (02) bis 85 121 m³ (04)

In der Folge wird die Vorprüfung der verkehrlichen Aspekte und des Themas Nachhaltigkeit präsentiert. Was bisher bereits bekannt war: bleibt das Gebäude an der Bahnhofstrasse 45 stehen, ist insbesondere eine Werkgasse ohne Richtungsänderung schwierig zu bewerkstelligen. Die Sub-Variante ohne Bahnhofstrasse 45 bereitet bezüglich der Erschliessung hingegen keine Schwierigkeiten. Nicht gewünscht sind Rückwärtsmanöver für die Anlieferung wie bei den Projekten 02 und 05.

In Gestaltungsplanpflichtgebieten muss der Gebäudestandard 2019.1 eingehalten werden. Die Projekte wurden hinsichtlich der Erfüllbarkeit des SIA-Effizienzpfades Energie geprüft. Mit kleineren oder grösseren Optimierungen im Rahmen der weiteren Projektentwicklung sollten alle Projekte den Gebäudestandard erfüllen können. Am detailliertesten mit dem Thema beschäftigt und weitesten entwickelt bezüglich Nachhaltigkeit und Energie sind klar die Projekte 01 und 05.

Nach den Ausführungen zur erweiterten Vorprüfung werden die Projekte in mehreren Rundgängen entlang der Beurteilungskriterien aus dem Programm zum Studienauftrag diskutiert und beurteilt.

Nach zwei Rundgängen werden die Projekte 03, 04 und dann 02 ausgeschieden, primär aus städtebaulichen und freiräumlichen Überlegungen.

03 kunzarchitekten ag, NYX Architectes GmbH

Das Projekt zeigt eine einfache aber konsequente Haltung (Strassenzeile mit grossem grünem Innenraum / Park), welche aber wenig mit Sursee zu tun hat. Die städtebauliche Massenverteilung wird als schwierig beurteilt. Mit dem gewählten Ansatz scheint die geforderte städtebauliche Dichte nicht umsetzbar. Im Kontext der städtebaulichen Dichte ist das Freistellen der Bahnhofstrasse 45 nicht optimal.

Die gleichartige Fassadengestaltung in sämtliche Richtungen ist unverständlich, die Ausbildung einer Platz- und Hofseite wird vermisst.

Die Wohnungsvielfalt ist eher gering. Dass zwei Grundeigentümerschaften an einem Gebäude beteiligt sind, wird nicht gewünscht.

04 Marques Architekten AG

Die Freiraumtypologie ähnelt dem Projekt 03, ist aber weniger konsequent umgesetzt. Die in den Park gestellten Volumen lassen diesen zum Grünraum schrumpfen. Die Vierspanner scheinen zudem die falsche Typologie für „Wohnen im Park“ an diesem Ort zu sein. Es entstehen schwierige Gebäudenähen und Fragezeichen bezüglich der Wohnqualitäten.

Das Konzept mit höheren Gebäuden am Bahnhofplatz sowie weniger hohen, grossvolumigen Bauten im Park, hat eine paradoxe städtebauliche Massenschiebung in den rückwärtigen Raum zur Folge.

Die gleiche Fassadengestaltung des LANDI Gebäudes am Bahnhofplatz und des Neubaus hinter dem Weinladen ist wenig verständlich.

02 Knorr & Pürckhauer Architekten AG

Das frische, sympathische Konzept lässt die angestrebte Vielfalt auf verschiedenen Ebenen sichtbar werden, es entsteht ein heterogenes, lebenswertes Quartier. Schön differenzierte Strassenräume mit spannenden Platzabfolgen ziehen den städtischen Raum eine Reihe weiter nach hinten.

Die Setzung des Hochpunktes hinter der Weinhandlung erweist sich im Laufe der Diskussion als städtebaulich fraglich. Ebenso wird das Überbauen des Bestandes in denkmalpflegerischer Hinsicht als problematisch sowie als statisch höchst aufwendig beurteilt. Die „Anlieferungsfassade“ auf den ersten beiden

Geschossen des Hochpunktes ist schwer verständlich. Ein spannender Ansatz ist es jedoch, den Neubau nicht auf die gesamte Länge der Weinhandlung auszuweiten.

Der Anbau an die Bahnhofstrasse 45 wird als interessanter Beitrag gewürdigt.

Die Wohnungstypologien zeigen frische, tolle Ideen, auf der anderen Seite zeigen sich aber auch fragliche Wohnqualitäten.

In der engeren Wahl stehen die beiden Projekte 01 und 05.

01 Buchner Bründler Architekten AG

Der eine grosse Selbstverständlichkeit ausstrahlende Entwurf mit Punktbauten fügt sich gut in den umliegenden Städtebau ein. Das Konzept zeigt eine schöne Vielfalt und Differenzierung, jedes Volumen reagiert individuell und doch entsteht eine Zusammengehörigkeit durch die Körnung. Die gesuchte Verbindung zur Altstadt und die Metapher des Tapis, der das heterogene Projekt zusammenhalten soll, braucht es jedoch nicht. Er leitet sogar eher falsch.

Der Öffentlichkeitsgrad des Freiraums ist nicht gelöst. Dies zeigt sich insbesondere beim Wohnen im Hochparterre.

Der Anbau an die Weinhandlung ist aus denkmalpflegerischer Sicht stimmig, aus Eigentümersicht wäre mehr Nutzfläche gewünscht.

Die teils unkonventionellen Wohnungsgrundrisse sind spannend, weisen allerdings auch fragliche Wohnqualitäten auf.

05 Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH

Der präzise Ansatz meistert die Aufgabenstellung bravurös und transformiert das ganze Areal auf eine Art und Weise, wie sie bisher in Sursee noch nicht bekannt ist. Der Freiraum mit schöner und schlüssiger Platzabfolge lässt zusammen mit den projektierten Bauten unterschiedliche, qualitätsvolle und spannende Räume entstehen. Es gelingt das Verweben von Innen- und Aussenräumen.

Die Verfasserinnen zeigen spannende, flexible Durchschuss-Wohnungen mit teilweiser Laubengangerschliessung und kecken Details, u.a. zur Optimierung der Privatheit. Es entsteht ein grosses Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypologien.

Aus städtebaulicher, architektonischer und Grundeigentümer-Sicht ist der nördliche Anbau (Estermann-

Neubau) an das die Werkgasse fassende Laubengang-Gebäude nicht schlüssig, ebenso die räumliche Komposition entlang der Werkgasse.

In der Gegenüberstellung der beiden Projekte in der engeren Wahl werden die folgenden Punkte diskutiert.

- Mit Blick auf die Nutzung weist das Projekt 01 mit 12 489 m² HNF klar weniger Nutzfläche auf als Projekt 05 mit 13 575 m².
- Das Projekt 05 schafft mit einem differenzierten, robusten Freiraumkonzept in Kombination mit den projektierten Bauten unterschiedliche Räume und interessante Raumabfolgen mit grossen (Aufenthalts-)Qualitäten. Im Gegensatz dazu fehlt dem Freiraum-Teppich des Projekts 01 die Kraft, das Projekt zusammenzuhalten und unterschiedliche Räume zu definieren.
- Projekt 05 zeigt eine gefasste, definierte Werkgasse. Das schafft das Projekt 01 nicht in dieser Ausprägung.

Nach zwei Beurteilungstagen mit einer Schlusspräsentation und umfassenden, profunden Diskussionen wählt das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt 05 des Planungsteams

Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH, Basel META Landschaftsarchitektur, Basel

zur Weiterbearbeitung. Gründe sind insbesondere der präzise städtebauliche Ansatz, welcher das ganze Areal in ein neues «Bild» transformiert. Das so selbstverständliche wie klare Freiraumkonzept definiert unterschiedliche Räume und Raumabfolgen von hoher Aufenthaltsqualität. Das Projekt bietet ein grosses Angebot an spannenden, flexiblen Wohnungstypologien mit hohen Wohnqualitäten. Das Beurteilungsgremium attestiert dem Projekt zudem ein grosses Weiterentwicklungspotenzial.

Hinweise zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt in der Weiterbearbeitung des Projekts von Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH und META Landschaftsarchitektur folgende Punkte zu berücksichtigen.

- Der Gebäudeteil E2 vermag konzeptionell, typologisch und insbesondere hinsichtlich seiner Ausrichtung nicht zu überzeugen. In der Überarbeitung ist insbesondere auf gut orientierte Wohnungen mit hoher Wohnqualität zu achten. In diesem Bereich ist zudem das rückwärtige Freistellen der Bahnhofstrasse 45 zu prüfen.
- Die Gebäude sollen je einer Grundeigentümerschaft zuordenbar sein.
- Die räumliche Komposition entlang der Werkgasse weist Optimierungspotenzial auf. Der Anbau W4 darf eigenständiger auftreten und muss keine Symmetrie mit der Weinhandlung suchen. Der Anbau soll aber mit dem Bestand in Dialog treten, sodass ein stimmiges Verhältnis zwischen Alt und Neu entsteht.
- Die Volumenverteilung im Projekt ist einer Überprüfung zu unterziehen. Eventuell könnte sich eine leichte Umverteilung, z.B. auf ein zusätzliches Attikageschoss auf den Zeilenbauten L3, L4 und F5 rund um den Gartenhof, positiv auswirken.
- Beachtet werden muss die Einhaltung der max. Gebäudehöhe von 30.0 m in der Kernzone C (L1). Das Gelände ist gegen Osten abfallend. Für das massgebliche Terrain ist der Höhenverlauf der Schnydermatt und Bahnhofstrasse zu beachten.
- Die Geschoss- resp. Maisonettewohnungen in den oberen Geschossen der Gebäude L3, L4 und F5 sind hinsichtlich Wohnqualität und Wirtschaftlichkeit weiter zu entwickeln.
- Im Gebäude L1 ist der TopShop (Volg) im EG anzuordnen. Es sind fünf oberirdische Kundenparkplätze vorzusehen.
- Die Anlieferung für den TopShop (Volg) sowie Fischer Weine ist zu optimieren. Auf Rückwärtsmanöver ist zu verzichten.

- Die Teils noch unwirtschaftlich organisierte Tiefgarage sowie deren Ausfahrt in die Bahnhofstrasse bezüglich der Verkehrssicherheit (Sichtwinkel) sind zu überprüfen.
- Ein Längsschnitt durch die Werkgasse zeigt deren Höhenverlauf sowie die konkreten Anbindungen an die Bahnhofstrasse und Schnydermatt.

In der Überarbeitung ist Sorge zu tragen, dass die Charaktereigenschaften des Projekts beibehalten werden.

Erkenntnisse des Beurteilungsgremiums

Die unterschiedlichen, vielfältigen Ansätze der alle- samt wertvollen Projektbeiträgen haben zu einer umfassenden, intensiven Diskussion während der Zwischenbesprechung sowie der Schlusspräsentation und Beurteilungstage beigetragen. Die gewonnenen übergeordneten Erkenntnisse sollen nachfolgend fest- gehalten werden.

- Die Entwicklung eines sich optimal in das Sied- lungsgefüge eingliedernden städtebaulichen Kon- zepts an diesem zentralen Ort von Sursee mit einer zu bestimmenden, der Lage gerecht werdenden städtebaulichen Dichte, welche auch den Kontext des Bahnhofquartiers und dessen Urbanisierung im Zusammenspiel mit qualitativ hochwertigen Frei- räumen sowie die schützens- und erhaltenswerten Bestandesgebäude berücksichtigt ist komplex und anspruchsvoll. Das gewählte Vorgehen war richtig und wichtig.
- Ohne eine spezifische Vorgabe das Ausloten der maximal verträglichen baulichen Dichte, Vo- lumetriem und Kubaturen, unter gleichzeitiger Optimierung der städtebaulichen Einordnung und Berücksichtigung der schützens- und erhaltenswer- ten Bestandesgebäude zu fordern, war eine (zu) schwierige Aufgabenstellung. In der ersten Phase zeigten sich die Dichtevorstellungen der Planungs- teams gegenüber den Vorgaben der Stadt deutlich erhöht. Es musste konstatiert werden, dass das Ausloten der verträglichen Dichte kaum stattge- funden hat.
- Die Setzung des Hochpunktes am Bahnhofplatz im Bereich der heutigen LANDI ist aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht richtig.
- Um ein stimmiges Verhältnis zwischen Alt und Neu zu schaffen, dürfen Neubauten eine gewisse Eigenständigkeit aufweisen, sollen gleichzeitig aber auch in einen Dialog mit dem Bestand treten können.
- Die Freiraumtypologie Park / grosser grüner Innen- raum führt zu einer ungünstigen Massenverteilung auf dem Perimeter, die geforderte städtebauliche Dichte lässt sich mit dem Ansatz an diesem Stand- ort nur schwierig oder kaum erreichen.
- Einem differenzierten, robusten Freiraumkonzept, welches in Kombination mit den projektierten Bauten Räume und Raumabfolgen mit grossen (Aufenthalts-)Qualitäten entstehen lässt, kommt vor dem Hintergrund eines mehrdimensionalen Freiraumdefizits am Standort grosse Wichtigkeit zu.
- Das Thema Erschliessung, Ver- und Entsorgung bietet insbesondere bei der Anlieferung mit 40-Tonnen-LKW und dem Erhalt des Bestandesge- bäudes an der Bahnhofstrasse 45 Herausforderun- gen. Eine Ausfahrt in die Bahnhofstrasse ist, mit einer angepassten Strassenführung resp. Massnah- men zur Sicherstellung der nötigen Sichtwinkel, allerdings möglich.

Würdigung und Dank

Die Aufgabe des Studienauftrags, für die vier Grundeigentümerschaften LANDI Sursee, Fasshütten AG, Weinhof AG Sursee und Estermann Immobilien AG am Bahnhofplatz Sursee, zwischen Schnydermatt und Bahnhofstrasse, ein attraktives und lebendiges Quartier zu planen mit einer der zentralen Lage und hohen Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr angemessenen städtebaulichen Dichte, attraktiven Freiräumen, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen, welche insbesondere auch das Thema der Klimaanpassung berücksichtigen, flexibel nutzbaren Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, einem attraktiven, vielfältigen Wohnangebot und Einbezug der schützens- und erhaltenswerten Bestandesgebäuden war äusserst anspruchsvoll. Das Beurteilungsgremium stellt mit Genugtuung fest, dass der Studienauftrag mit zwei Phasen ein breites Spektrum interessanter Lösungsvorschläge aufgezeigt und spannende, für den weiteren Projekterfolg wichtige Diskussionen ausgelöst hat. Die erarbeiteten Projektbeiträge weisen alle eine hohe bis sehr hohe Qualität auf und zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung.

Das Beurteilungsgremium stellt weiter fest, dass das gewählte Verfahren sinnvoll war, um der hohen Komplexität der Aufgabenstellung und den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Auftraggebenden und das Beurteilungsgremium danken den Planungsteams der ersten und zweiten Phase sowie allen Beteiligten herzlich für die geleistete Arbeit und das grosse Engagement.

Genehmigung

Die Auftraggebenden und das Beurteilungsgremium haben den vorliegenden Bericht genehmigt.

Luzern, Juni 2024

Luca Deon, Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Luzern
(Vorsitz)

Zita Cotti, Dipl. Architektin ETH BSA SIA, Zürich

Cristina Trofin, Dipl. Architecte DPLG SIA, Luzern

Christoph Geiser, Dipl. Architekt ETH/SIA/FSAI, Sursee

Oliver Tschudin, Dipl. Arch. FH SIA, Raumplaner FSU,
Präsident Stadtbaukommission Sursee

Sigrid Hausherr, Dipl. Landschaftsarchitektin FH BSLA,
Zürich

Martin Fuhrmann, LANDI Sursee Genossenschaft

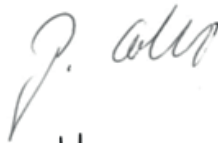
Thomas Bolliger, LANDI Sursee Genossenschaft

Thomas Fischer, Weinhof AG Sursee

Urs Fischer, Fischer Weine Sursee AG

Jost Estermann, Estermann Immobilien AG

Samuel Stocker, Estermann Immobilien AG (Ersatz)



Bericht:
Büro für Bauökonomie AG Luzern

Juni 2024