

Knorr & Pürckhauer Architekten AG

Knorr & Pürckhauer Architekten AG

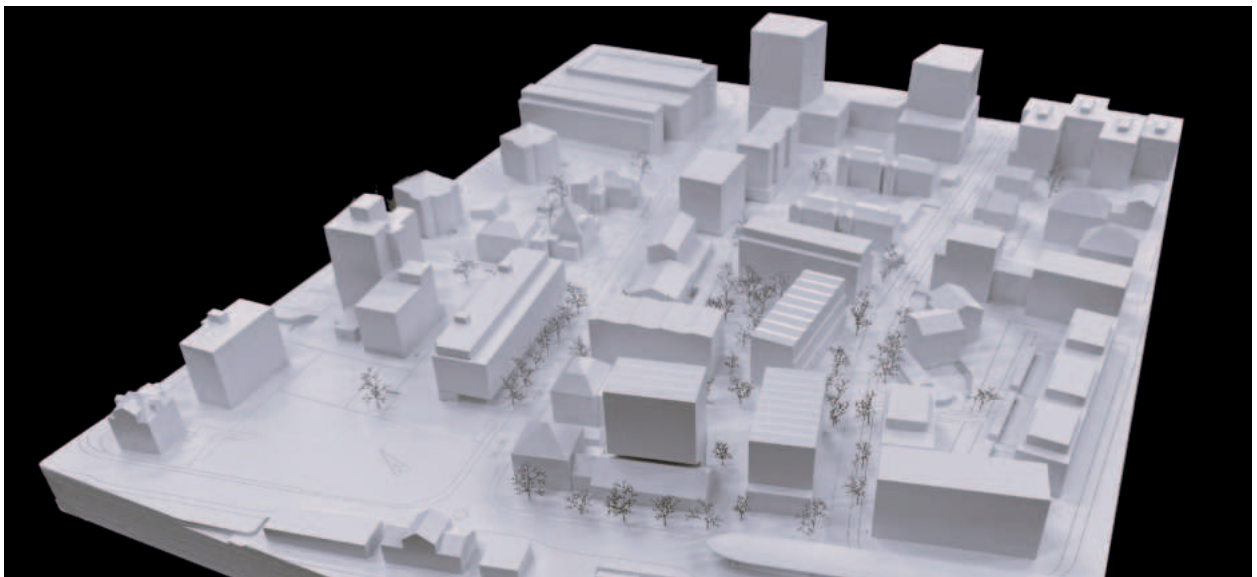
Grubenstrasse 37
8045 Zürich

Eva Oberndorfer
Xijie Ma
Philipp Knorr
Moritz Pürckhauer

GERSBACH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Grubenstrasse 37
8045 Zürich

Matteo Gulli
Oliver Frey
Michael Gersbach



Die Komplexität des Areals seitens Erscheinung, Grundstückszusammensetzung wie auch angrenzende differenzierte Bebauungstypen führt die Projektverfassenden zu einer vielfältigen Antwort, die sich durch unterschiedliche Gebäudecharaktere und Typologien wie auch einem akzentuierten Umgang mit Rändern und Zwischenräumen zeigt. Auf die Heterogenität und die Vielfalt der Umgebung wird mit sechs Gebäuden mit ähnlichem Fussabdruck, jedoch unterschiedlichen Höhen und Dachformen reagiert. Interessant ist der Ansatz, den städtischen Raum eine Reihe weiter nach hinten in den rückwärtigen Arealteil zu ziehen.

Hinter der Weinkellerei wird ein städtebaulicher Akzent mit zehn Geschossen vorgeschlagen. Die Setzung dieses Hochpunktes ist städtebaulich nicht richtig. Das teilweise Überbauen des Bestandes ist aus denkmalpflegerischer Sicht klar abzulehnen und statisch zudem höchst aufwändig. Im Vergleich ein vielversprechender Ansatz ist hingegen, dass auf den Bestand reagiert wird, indem der Neubau nicht dieselbe Breite wie die Weinkellerei aufweist. Die «Anlieferungs-Fassade» des Hochpunktes über die ersten beiden Geschosse in Richtung Werkhof ist dann wieder kaum verständlich.

Bezüglich der architektonischen Gestaltung ist für die Verfassenden denkbar, dass die verschiedenen Baukörper über verschiedene Formensprachen verfügen. Seit der Zwischenbesprechung wurden die Dachformen beruhigt, weisen aber nach wie vor eine lebendige Vielfalt auf. Die Adressierung der Bauten erfolgt konsequent ab den öffentlichen und halböffentlichen Bereichen. Entlang der Schnydermatt wird durch die Stellung der mittleren Baute der Raum geöffnet und die Fussgängerinnen und Fussgänger in den Werkhof geleitet.

Der Kopfbau der ehemaligen Kegelbahn wird erhalten, das rückwärtige Gebäudevolumen jedoch rückgebaut, um die Verkehrssituation zwischen Kegelbahn und Bahnhofstrasse 45 zu verbessern. Bezüglich der Bahnhofstrasse 45 favorisieren die Planenden den Erhalt und schlagen die Erweiterung mit einer loftartigen Struktur vor, was das Beurteilungsgremium als interessante Lösungsmöglichkeit taxiert.

Die Gruppierung der Volumina um zwei Freiräume,

den Werkhof und den Wohnhof, ist nach wie vor die stabile Basis des Konzepts. Belagsflächen dominieren jedoch einen Grossteil des Areals. Zwar werden diese gemäss ihrer Nutzung differenziert, doch gelingt es allein mit Belagsintarsien nicht, die aus der ersten Phase gelesenen spannenden Raumabfolgen zu präzisieren und zu stärken. Der Werkhof mit Brunnen, welcher durch einen Mix von Arbeiten und Wohnen geprägt und belebt werden soll, ist wichtiger Bestandteil der rückwärtigen Erschliessung und Anlieferung, was ihn in der Nutzung und Ausprägung schwächt. Auch im Bereich des Wohnhofs dominieren Erschliessungs- und Belagsflächen. Die verbleibende Grünfläche wird zwar in das Wegsystem eingebunden, doch erscheint sie bezugs- und spannungslos zu den angrenzenden Wohnbauten.

Die Erschliessung des Werkhofs mit LKW erfolgt in der Hauptvariante von der Schnydermatt her über Rückwärtsmanöver in gedeckte Anlieferungen. Dieser Erschliessungsvorschlag wird als nicht tauglich erachtet. Die Einstellhalle wird ebenfalls von der Schnydermatt her erschlossen und ist gut organisiert. Alle Gebäude können ab der Einstellhalle erschlossen werden. Für Velos werden in der Umgebung bei jedem Gebäude nicht gedeckte Abstellplätze vorgeschlagen. Die Tauglichkeit dieses Vorschlages in Bahnhofsnähe wird ebenfalls in Frage gestellt.

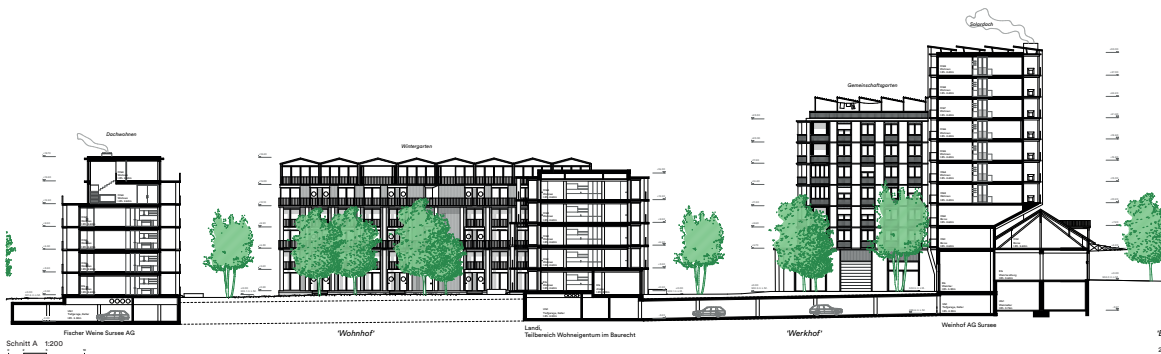
Bezüglich seiner Nutzflächen und mit 114 Wohnungen bewegt sich das Projekt im Durchschnitt. Es wird eine erfrischende Vielfalt an unterschiedlichen, attraktiven Wohnungen mit hoher Flexibilität angeboten. In den Längsbauten werden vorwiegend Durchschusswohnungen vorgeschlagen. Die Organisation der Maisonettewohnungen vermag dabei nicht in allen Teilen zu überzeugen.

Die Konstruktion in Holzbauweise wird konsequent ab Untergeschoss vorgeschlagen. Laubengänge und Balkone werden mit Betonelementen auf massiv wirkenden Holzsäulen angeordnet. Hinsichtlich Nachhaltigkeit werden vor allem allgemeine Aussagen ohne Bezug zum Projekt gemacht. Bezüglich des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA 2040) können die Richtwerte gemäss Vorprüfung nicht eingehalten werden.

Mit einem Flächenabtausch im östlichen Bereich werden die heutigen Besitzverhältnisse gewahrt. Die

verschiedenen Gebäude lassen sich zudem einfach durch die unterschiedlichen Grundeigentümerschaften realisieren.

Das frische und sympathische Konzept lässt die angestrebte Vielfalt auf verschiedenen Ebenen sichtbar werden. Es entsteht ein heterogenes, lebenswertes Quartier. In der zweiten Phase konnten jedoch insbesondere die Setzung und Ausprägung des Hochpunktes, die Präzisierung und Stärkung des Freiraumkonzepts sowie die Erschließung nicht in allen Teilen befriedigend geklärt werden.





Estermann Immobilien AG
Urbau Bahnhofstrasse 45

Parallele 398
1.680m² Geschosfläche
640m² Gewerbefläche
1,09 Ausnutzungsziffer
0,34 Überbauungsziffer

Wohnungsmix

OG1	6,5	3,5			
OG2			2		
OG3				6	

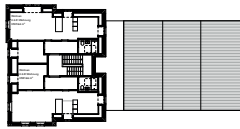


Weinhof AG Sursee

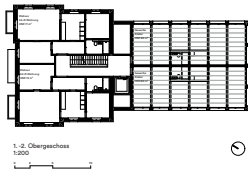
Parallele 399
4.410m² Geschosfläche
1020m² Gewerbefläche
1,58 Ausnutzungsziffer
0,45 Überbauungsziffer

Wohnungsmix

OG1	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5
OG2		1	2		1
OG3		1	2		1
OG3-P				5	5



3. Obergeschoss
1:200



1.-2. Obergeschoss
1:200

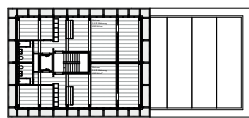


Estermann Immobilien AG
Neubau Bahnhofstrasse 45

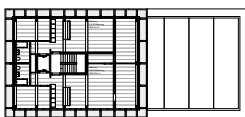
Parallele 398
2.300m² Geschosfläche
800m² Gewerbefläche
1,56 Ausnutzungsziffer
0,39 Überbauungsziffer

Wohnungsmix

OG1-4	2	3	4	5
OG5-6				



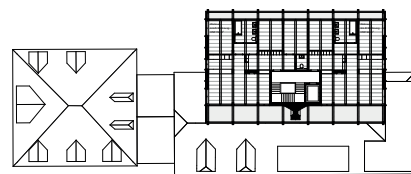
3.-4. Obergeschoss
1:200



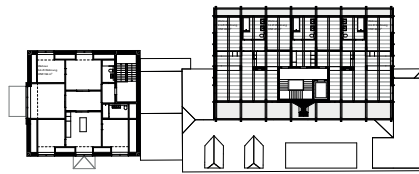
5.-6. Obergeschoss
1:200



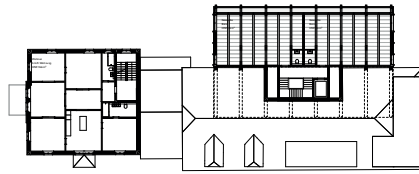
1.-2. Obergeschoss
1:200



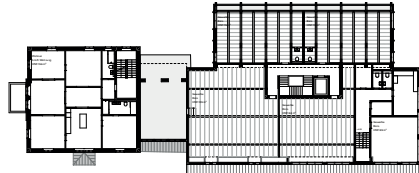
4. Obergeschoss
1:200



2. Obergeschoss
1:200



2. Obergeschoss
1:200



1. Obergeschoss
1:200



Schnitt B 1:200



Fischer Weine Sursee AG

Parallele 104
3.260m² Geschossfläche
1.29 Ausrichtungsziffer
0.33 Überbauungsziffer

Wohnungsmix

OG	2.5	3.5	4.5	5.5
OG1	4	2		
OG2	1	0	1	
OG4.5			3	2
	5	2	4	2

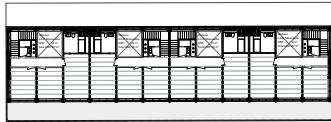


LANDI
Teilbereich "Eigentum"

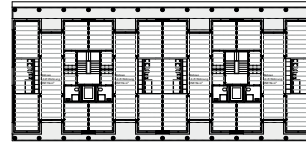
Parallelen 397, 732, 831, 1028, 1031
3.460m² Geschossfläche
370m² Gewerbefläche
1.42 Ausrichtungsziffer
0.32 Überbauungsziffer

Wohnungsmix

OG	2.5	3.5	4.5	5.5
OG1	4	2		
OG2	1	0	1	
OG4.5			3	2
	5	2	4	2



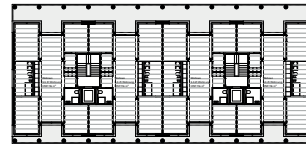
5. Obergeschoss
1200



3.-4. Obergeschoss
1200



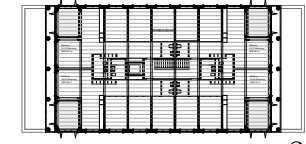
4. Obergeschoss
1200



1.-2. Obergeschoss
1200



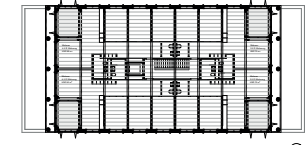
3. Obergeschoss
1200



3.-4. Obergeschoss
1200



1.-2. Obergeschoss
1200



2. Obergeschoss
1200



Wohnungsmix gesamt:

	1.0 Zi.	2.5 Zi.	3.5 Zi.	4.5 Zi.	5.5 Zi.	gesamt
Landi Genossenschaft	-	-	-	-	-	65
Teilbereich "Marktgerechter Wohnraum"	4	7	0	4	24	35
Teilbereich "Sozialer Wohnraum"	-	10	12	1	25	48
Teilbereich "Wohnungserneuerung im Baurecht"	-	2	-	-	16	18
Esternmann Immobilien AG	2	4	-	-	6	12
Fischer Weine AG	3	3	5	5	24	40
Weinhold AG Sursee	3	4	9	5	31	62
Summe	2	16	29	36	29	114

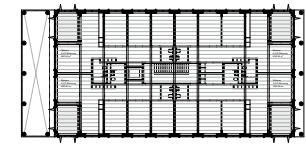


LANDI
Teilbereich "marktgerechter Wohnraum"

Parallelen 397, 732, 831, 1028, 1031
3.460m² Geschossfläche
370m² Gewerbefläche
1.42 Ausrichtungsziffer
0.32 Überbauungsziffer

Wohnungsmix

OG	2.5	3.5	4.5	5.5
OG1	4	2		
OG2	1	0	1	
OG4.5			3	2
	5	2	4	2



1. Obergeschoss
1200

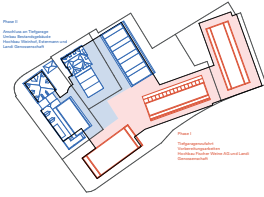


Schnitt C 1:200

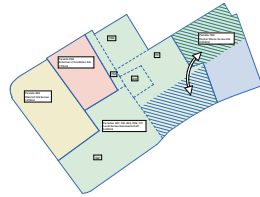
Wohnhof
Landi Teilbereich "sozialer Wohnraum"



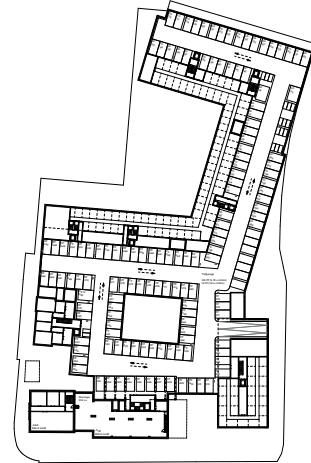
Wohnhof



Schematische Etagierung
Die Etagierung der Gebäude erfolgt in zwei Etappen. In der ersten Phase werden die neuen Gebäude entlang der Schillerstrasse errichtet mit der neuen Teilgemeinschaft in der zweiten Etappe folgt die Erweiterung der Teilgruppe, der Umbau der bestehenden Gebäude und die Errichtung der Neubauten entlang der Bahnhofstrasse und Bahnhofplatz.



Schematische Parzellen
Die Parzellen 209 und 208 bleiben wie gehabt. Im Nördlichen Bereich werden die Parzellen 104 und 101 höhergeschossig abgetrennt. Die Parzellen der Landl-Gemeinschaft 397, 111, 100, 732 und 823 werden zu einer Parzelle zusammengefasst.



1. Untergeschoss
1:500

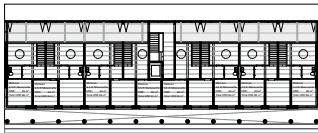


LANDI
Teilbereich "bezahlbarer Wohnraum"

Parzellen 397, 732, 823, 1108, 1111
3.210m² Grundfläche
1000m² Geschossfläche
142 Ausstattungsplätze
232 Überdachungsplätze

Wohnungsanzahl

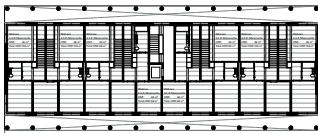
80-104	20	40	40	30
020.1-2	2	4	4	4
020.1-3	0	0	0	0



6. Obergeschoss
1:200



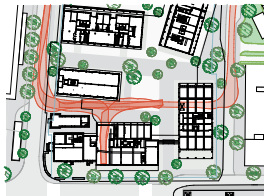
5. Obergeschoss
1:200



4. Obergeschoss
1:200



3. Obergeschoss
1:200



Anlieferung Subvariante
1750

Die Anlieferung beider Gebäude erfolgt über die Bahnhofstrasse. Der Lieferwagen für Fischer-Frische fährt vom 'Wohlfühl-Café' in das Gebäude und über die Rampe wieder raus auf die Bahnhofstrasse. Der Lieferwagen für den Völg kann über den 'Wohlfühl' in das Gebäude fahren und weiterfahren auf die Schillerstrasse. Die einseitige Ringstraße kann bei dieser Variante vollständig erhalten werden und die Wegkassen bleibt frei von motorisierten Verkehr.



Anlieferung Extravariante
1750

Die Anlieferung beider Gebäude erfolgt mit Einfahrt von der Bahnhofstrasse und Abfahrt in die Schillerstrasse. Durch die Umkehr der Anlieferung für Fischer-Frische kann man ohne Rückwärtsmanöver anfahren, jedoch muss die Ringstraße komplett abgeräumt werden und die Wegkassen nicht in Richtung 'Wohlfühl' betreten. Die Anlieferung für den Völg funktioniert analog zur Subvariante.



Fassadenanschnitt Gebäude Landl Teilbereich "bezahlbarer Wohnraum"
1:50