

ARGE kunzarchitekten mit NYX Architectes

kunzarchitekten ag

Centralstrasse 35
6210 Sursee

Nathanaël Chollet
Yann Gramegna
Niels Kunz
Stefan Fürst
Oliver Kažimír
Fabio Schneller
Manuel Oswald
Mattia Kuhn

NYX Architectes GmbH

Badenerstrasse 141
8004 Zürich

Skala Landschaft Stadt Raum GmbH

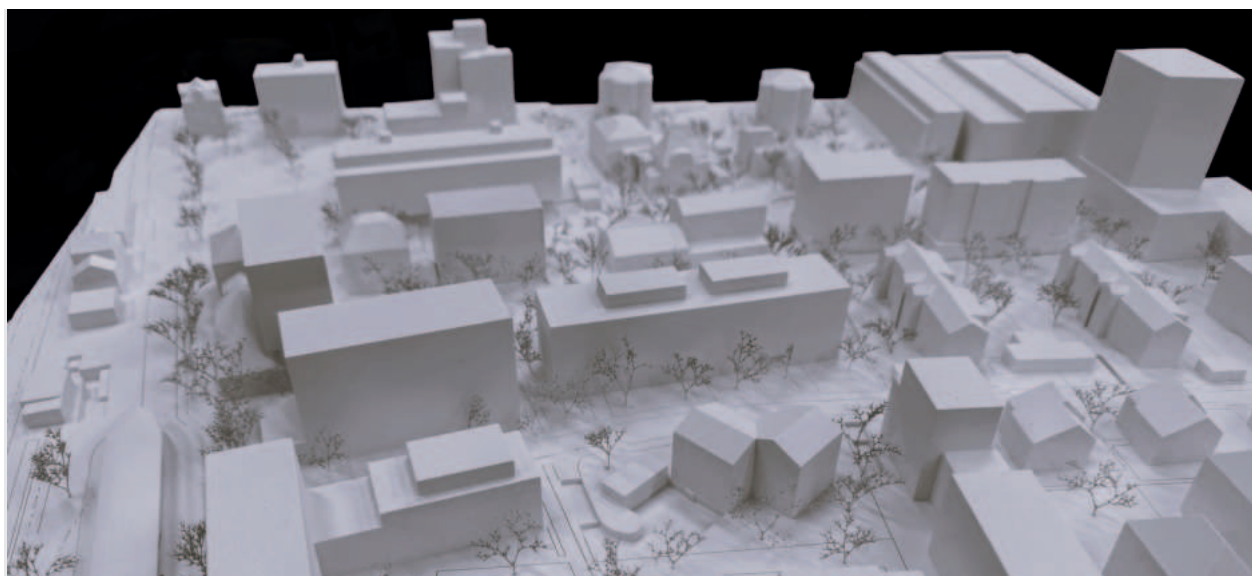
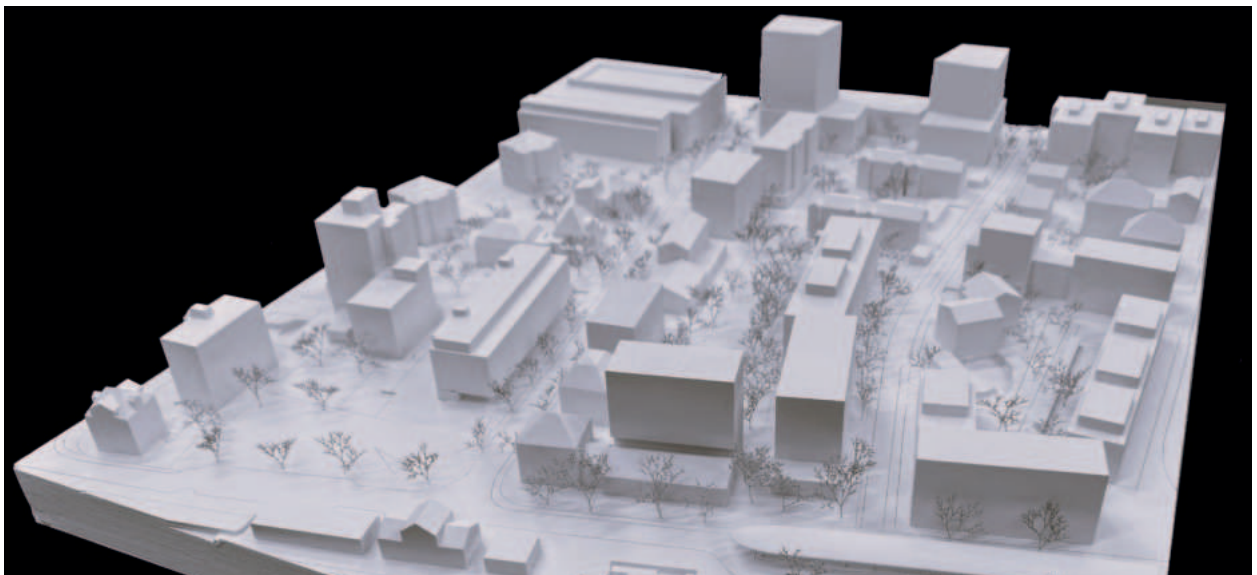
Rüdigerstrasse 10
8045 Zürich

Samuel Eberli
Julie Holmok

WaltGalmarini AG 8008 Zürich

Stéphane Braune

indievisual AG 8004 Zürich



Das Konzept besticht durch die einfache aber konsequente Disposition von strassenbegleitenden Zeilenbauten, welche einen grosszügigen, zusammenhängenden Freiraum, den neu konzipierten sogenannten Isebahn-Park, definieren. Ausgangspunkt sind die historischen Gebilde und das identitätsstiftende Ensemble von Weinhof und Weinkellerei. Dieses wird von vier in der Höhe gestaffelten Neubauten ergänzt. Hochpunkte setzen Akzente, ihre Abstufung schafft Übergänge zum Bestand und eine gewisse Massstäblichkeit und Flexibilität. Drei Volumen stehen am Rande des Parks und definieren den grosszügigen Innenhof, das vierte Volumen steht, leicht von der Schnydermatt zurückversetzt, im Park selbst. Die zwei Hochbauten in der zweiten Reihe am Bahnhofplatz vermitteln in die Tiefe des Areals. Alle vier Häuser sind hofseitig zum Grünraum hin ausgerichtet, sodass alle Wohnungen sowohl zur Strasse als auch zum ruhigen Innenhof ausgerichtet sind. Dies wird als grosse Qualität beurteilt.

In der Weiterbearbeitung haben die Projektverfassenden die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums aufgenommen und umgesetzt: Das grüne Zentrum ist offener, die Dichteverteilung ausgewogener und die zwei Gebäude im Südwesten rücken voneinander ab, um sich gegenseitig weniger zu verschatten. Das Freistellen des Bestandes an der Bahnhofstrasse 45 wird im Kontext der städtebaulichen Dichte jedoch als nicht optimal beurteilt.

Die Vorgartenzone zur Schnydermatt, welche in der Zwischenbesprechung als tendenziell zu grosszügig bemessen beurteilt wurde, erfuhr in der zweiten Phase eine Überarbeitung. Die offene, grüne Filterschicht mit Veloabstellplätzen ist privat nutzbaren Gartennischen gewichen, die mit Hecken eingefasst sind. Auch zum Isebahn-Park hin bildet eine private Garten-zwischenschicht, die den EG-Bewohnerinnen und -Bewohnern vorenthalten ist, den Übergang zum Park. Zwar wurde die Parkwiese von den Neubauten entlang der Bahnhofstrasse und der Werkgasse zugänglicher und offener gestaltet, doch wird mit der Zwischenschicht der «Privatgärten» ein Element eingefügt, das in diesem Kontext von langen und hohen Bauten fremd wirkt und den Isebahn-Park als solches in seiner Ausprägung und Nutzung schwächt.

Unterschiedlich ausformulierte Freiflächen entlang den Strassen erzeugen verschiedene Adressen. Im Be-

reich des Bahnhofplatzes gruppieren sich publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen mit Vorplätzen. Entlang der Bahnhofstrasse reihen sich im Erdgeschoss Gewerbeflächen. An der Schnydermatt werden Gartenwohnungen mit Vorgärten angeboten.

Die von der Bahnhofstrasse zur Schnydermatt querende Werkgasse, welche den Isebahn-Park tangential berührt, ist insbesondere als Anlieferungsachse für die LANDI und die Weinhandlung ausgelegt. Die Erschliessung scheint zu funktionieren, auch wenn die Werkgasse eher eng ist und keine Schleppkurven in den Plänen vorhanden sind. Die Fussgänger werden entlang den Strassen mit einer Trottoir Lösung klar geführt. Die Einfahrt in die Tiefgarage liegt am südwestlichen Ende der Schnydermatt. Damit wird der gesamte motorisierte Individualverkehr am Haus im Garten vorbeigeführt, was im Widerspruch zum ruhigen Wohnen im Park steht.

Mit einer totalen Hauptnutzfläche von gut 13 000 Quadratmeter und insgesamt 110 Wohnungen bewegt sich das Projekt im Durchschnitt. Die Geschossfläche und die Ausnutzungsziffer sind im Vergleich zu den weiteren Projekten am unteren Ende.

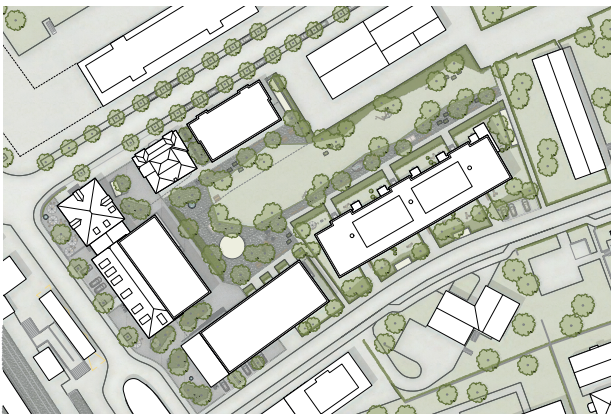
Es wird eine attraktive Wohnungsvielfalt mit unterschiedlichen Standards angeboten. Typologisch hingegen sind die Wohnungen in sich ähnlich, was unter anderem vom gerichteten Holzbausystem herrührt. Schlafzimmer entlang des Laubenganges sind wenig Intimitätstauglich.

Auch die strukturierte Fassadengestaltung ist über alle vier Gebäude ähnlich, was als monoton angesehen wird. Konzeptionell werden die Strassen- und Parkfassaden wenig differenziert. Dies führt zu einer völlig unverständlichen Fassadenerscheinungen gegenüber dem Bahnhofplatz – es wird eine städtische Platzfassade vermisst. Das über die Weinkellerei auskragende hohe Gebäude ist sowohl denkmalpflegerisch als auch ökonomisch nicht adäquat.

Das Tragwerkskonzept in Holzbauweise ist konsequent umgesetzt. Vollholzkonstruktionen werden grundsätzlich als ökologisch eingeschätzt. Insgesamt kann das Projekt jedoch die Richtwerte für den erhöhten Gebäudestandard 2019.1 laut Energie und Nachhaltigkeitsprüfung nicht einhalten.

Die Mutationen der Parzellen erfolgen ohne Veränderung der totalen Grundstücksflächen der Eigentümerschaften. Der flächengleiche Abtausch von Parzellen bewahrt die Eigentumsverhältnisse. Die Teilung der Besitzverhältnisse bei zwei Häusern – dazu noch über ein Treppenhaus – ist jedoch nicht erwünscht.

Das städtebauliche Gesamt- und das Freiraumkonzept zeigen mit Strassenzeilen und einem grossen grünen Innenraum eine einfache aber konsequente Haltung. Mit Sursee hat das entstehende Bild allerdings wenig zu tun. Als schwierig wird insbesondere die aus dem Konzept erwachsende Monumentalität am Bahnhofplatz im Bereich der Weinhandlung eingestuft. Die städtebauliche Massenverteilung ist nicht optimal. Es wird bezweifelt, ob die geforderte städtebauliche Dichte mit dem gewählten Ansatz verträglich umgesetzt werden kann.



Parzellierung und Doppelpark

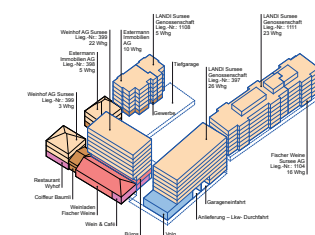
Die Bebauung wird so organisiert, dass durch den Anschluss von Beständen die jeweiligen Eigentümervorteile bestmöglich erhalten bleiben. Mögliche Doppelparkungen sind in der Zeichnung der Parzellierung in der Zeichnung des Grundrisses durch rote umrandete Doppelparkungen (siehe Plan 2).

Sticht Bahnhofstrasse 45 v.a. Neubau
 Das 100-jährige Wohn- und Geschäftshaus über dem Bahnhof an der Bahnhofsstrasse 45 ist ein denkmalgeschütztes Gebäude. Ein in der Anlage abgestimmter Neubau an der Bahnhofsstrasse 45 ist eine sinnvolle Ergänzung und eine Erweiterung des Bestandes. Der neue Baukörper ist so zu realisieren, dass die Gebäudestruktur erhalten bleibt und die Denkmäler weiter zu prüfen.

Zusammen mit dem Bestand der geplanten Bestände und dem angrenzenden Bestandsbestand sollen ein attraktives Ensemble entstehen, welches das Bestandsniveau und die Qualität des Ortes wiederherstellt.

Nutzungsanforderung
 Die Nutzungen sollen sich primär an die Vorgaben des Programms, die Einzelnutzungen und Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen für Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen. Übergewicht können Wohnnutzungen erhalten. Die Wohnnutzungen können die Vorgaben des Programms nicht erfüllen.

Tafel 110 Wohnungen





412 Z-Wing 96m2
 Der nicht zusammengehörige und ungleiche Block-Fußboden wird durch ein einheitliches Niveau zum Hof hin abgeflacht, umgehender angedacht als Möbellebene, um die Abstände zwischen den verschiedenen Ebenen zu überbrücken. Die Anordnung der Einrichtungsgegenstände ermöglicht die Einbringung von Licht von allen angrenzenden Seiten. Die Eingangszone ist durch eine überhöhte Plattform und die Einbauelemente des Treppensystems geprägt, steht so im Kontrast.

Möblierung, Maß: 1:100
 Einbauelemente: AG (grün) / Z (rot)
 Vollschichten: unten: Grauschwarz / oben: Weiß



412 Z-Wing 111m2
 Die Wohnung ist durch die vertikale Ausrichtung geprägt. So sind die verschiedenen Wohnbereiche über ein gemeinsames vertikales Element im Hof- und Längsachse angeordnet. Die Räume sind hierüber abgehängbar aneinander. Nur die Familienzone oder die Wohnzone ist über die Wohnung nach der Abtrennung abtrennbar. So können die Abstände der angrenzenden Zonen auf die verschiedenen Bereiche zugewiesen werden. Die zentrale Lage ermöglicht einen optimalen Ausblick zum Hof hin, während die vertikale Linie - zum Hof hin orientiert - auch ein hervorragendes Panorama (Südrichtung / Sommerbalkon) ermöglicht.

Möblierung, Maß: 1:100
 Einbauelemente: AG (grün) / Z (rot)
 Vollschichten: in gelbem Sektor auf zusätzlicher Plattform für Abtrennungen / Altsitz

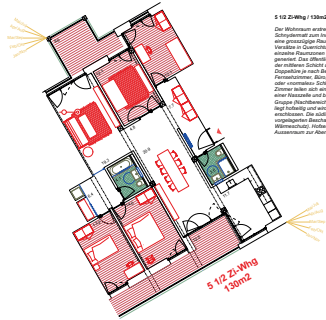


• In der Hauptachse wird eine langgestreckte Verbindung zur Durchfahrt über den Hof ermöglicht. Durch diese Verbindung wird eine optimale Durchdringung / Ausblick zur Hofebene ermöglicht.

• Die Hofebene ist durch eine überhöhte Plattform und die Einbauelemente des Treppensystems geprägt, steht so im Kontrast.

Ausschnitt 1: Nasszellen-Gebäude, Maß: 1:200

Umgangsbereich, Maß: 1:200



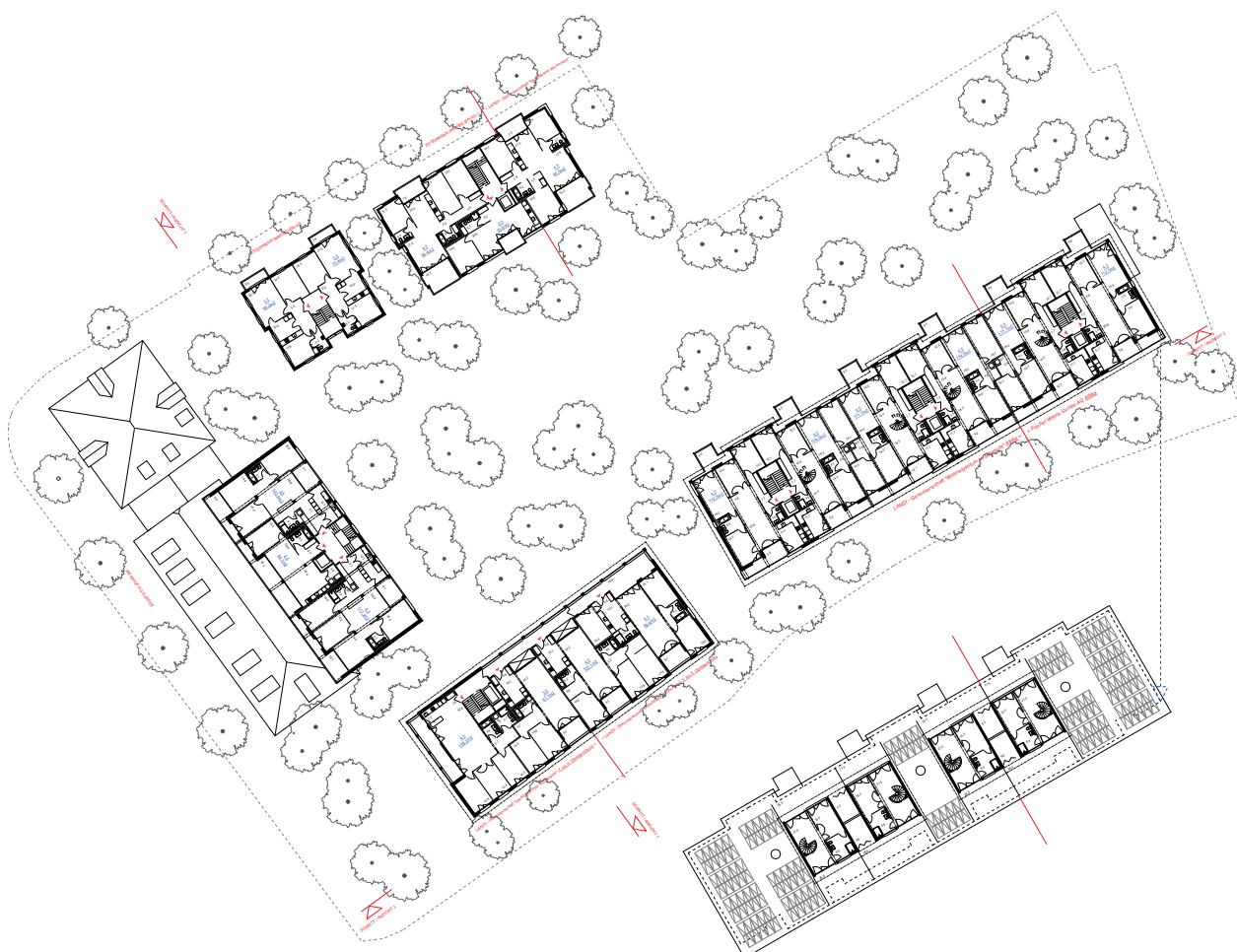
5 1/2 ZWg (120m²)
 Der Wohnraum erstreckt sich über zwei der
 Zehn-Ebenen vom obersten. Dadurch entstehen
 eine großzügige Raumhöhe, die durch
 vertikale in Querbeziehung stehende, verspannte
 massive Holmeisenbalken (2,7m) bestimmt
 gegeben. Das Obergeschoss der vier-Zimmer-Wohnung
 ist vollständig über eine Treppe mit einer
 Zimmerhöhe von zwei Metern über dem Erdgeschoss
 zugänglich. Die Zimmerhöhe ist durch die
 Zimmerhöhe der unteren Ebene (2,7m) mit
 einer Treppe und einer Treppe in eine vertikale
 Richtung verbunden. Die vertikale Verbindung
 erfolgt über eine Treppe mit einem
 schmalen Treppengang, der sich über
 zwei Ebenen erstreckt. Die vertikale
 Verbindung erfolgt über eine Treppe
 mit einem schmalen Treppengang.



3 1/2 ZWg (84m²)
 Der zentrale, großzügige Wohnraum bietet
 Flexibilität, um sich an die Bedürfnisse der
 Wohnenden anzupassen. Neben
 flexiblen Zimmern, welche durch die
 Balkenstruktur bestimmt sind, ist ein
 Wohnzimmer mit einer hohen Decke
 vorgesehen. Die Zimmer sind über eine
 Treppe mit der unteren Ebene verbunden.
 Die Treppe ist über eine Treppe mit
 einer hohen Decke verbunden. Die Treppe
 ist über eine Treppe mit einer hohen
 Decke verbunden. Die Treppe ist über
 eine Treppe mit einer hohen Decke
 verbunden.

Maßstab: Maß: 1:100
 LAGE: Gemeinschaft Wohnanlagen im Bereich "Fischer Weihe Sursee AG - 10 ZWg"
 Familien mit Kindern / Unterver Mietsweise, Familien, Doppelhaushälfte, Reiheweise, WC

Maßstab: Maß: 1:100
 Fischer Weihe Sursee AG
 Unterver Mietsweise, Familien, Doppelhaushälfte, Reiheweise, WC



Maßstab: Maß: 1:200

Maßstab: Maß: 1:200



Schnitt Ansicht 2, Maß: 1:200

