

3. April 2025

STUDIENAUFTRAG ZENTRUM SCHENKON

SCHLUSSBERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag:	Studienauftrag Zentrum Schenkon
Auftraggeberschaften:	Gemeindeverwaltung Schenkon Schulhausstrasse 1 6214 Schenkon vertreten durch: Fabienne Birrer, Nicole Müller
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch vertreten durch: Daniel Kaufmann, Jeantine Burri
Dateiname:	ske_Schlussbericht_STA_Zentrum_250403.docx



INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE UND ZIELE	4
2.	AUFGABENSTELLUNG.....	5
2.1	Perimeter und generelle Anforderungen.....	5
2.2	Nutzungsangebot.....	6
2.3	Verkehrskonzept	8
2.4	Freiraumkonzept	9
2.5	Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit	9
3.	VERFAHREN.....	10
3.1	Auftraggeberin.....	10
3.2	Verfahrensbegleitung.....	10
3.3	Verfahren Generell.....	10
3.4	Teilnehmende.....	11
3.5	Beurteilungsgremium	11
3.6	Entschädigung	12
3.7	Vertraulichkeit.....	12
3.8	Eigentumsverhältnisse und Urheberrecht.....	12
3.9	Auftrag und Weiterbearbeitung.....	13
4.	ABLAUF	14
4.1	Terminübersicht	14
4.2	Startveranstaltung	14
4.3	Fragerunde.....	14
4.4	Zwischenpräsentation der Studien	15
4.5	Schlussabgabe	21
4.6	Vorprüfung	22
4.7	Schlussbeurteilung	22
4.8	Veröffentlichung	23
5.	BEURTEILUNG	24
5.1	Beurteilungskriterien	24
5.2	Entscheid	25
5.3	Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	25
5.4	Schlussbemerkungen.....	26
6.	GENEHMIGUNG	27
7.	PROJEKTDOKUMENTATION.....	28
	Projekt «Aequilibrium Florence»	29
	Projekt «Dolmus Architekten / LAND SCHAFFT / Emch+Berger».....	39
	Projekt «Tschuppert – Wey – AKP».....	49

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELE

In unmittelbarer Nähe des Primarschulhauses und der Gemeindeverwaltung, zwischen dem historischen Zentrum Ochsen und dem Zellfeld, liegt die Kernzone Schenkon. In dieser soll das Zentrum von Schenkon gestärkt werden. Dieses Ziel soll mit einer für die Gemeinde Schenkon hohen Dichte und mit zentrumsbildenden Nutzungen im Strassenkreuzungsbereich Dorfstrasse – Schulhausstrasse – Lehnstrasse erreicht werden.

In der Kernzone befinden sich fünf Grundeigentümerschaften mit unterschiedlichen Bauabsichten. Die Gemeinde war im Verfahren als Auftraggeberin und als Grundeigentümerin involviert. Sie hat zur Zeit keine eigenen Nutzungsbedürfnisse und beabsichtigt deshalb, ihr Grundstück (Parzelle Nr. 227) nicht selber zu überbauen, sondern dieses z.B. im Baurecht mit Architekturverpflichtung aus dem Resultat des Studienauftrags an einen Dritten abzugeben. Die Gemeinde und die Grundeigentümerschaften, die kurzfristig Bauabsichten haben, bekennen sich in einer Planungsvereinbarung zum gemeinsamen Vorgehen.

Der Studienauftrag hatte zum Ziel, eine attraktive Zentrumsüberbauung, optimale Lösungen für die Bebauung der einzelnen Parzellen, vielfältige Aussenräume und eine attraktive Strassenraumgestaltung zu evaluieren. Mit den beauftragten Planungsteams – im Dialog mit der Grundeigentümerschaft, der Gemeinde und beigezogenen Fachpersonen – sollte ein parzellenübergreifendes Gesamtkonzept erarbeitet werden, das den ortsbaulichen, gestalterischen und wirtschaftlichen Anforderungen nachhaltig gerecht wird.

Das aus dem Studienauftrag resultierende integrale Gesamtkonzept dient als Grundlage für die planungs- und baurechtliche Umsetzung und stellt sicher, dass die bauliche Entwicklung des Zentrums auf den Ort und die Lage abgestimmt ist und zugleich die Bedürfnisse und Interessen der verschiedenen Grundeigentümerschaften und der Gemeinde Schenkon berücksichtigt. Gleichzeitig verhindert es unerwünschte Entwicklungen, die bei einer isolierten Betrachtung entstehen und im Nachhinein nicht mehr korrigiert werden können.

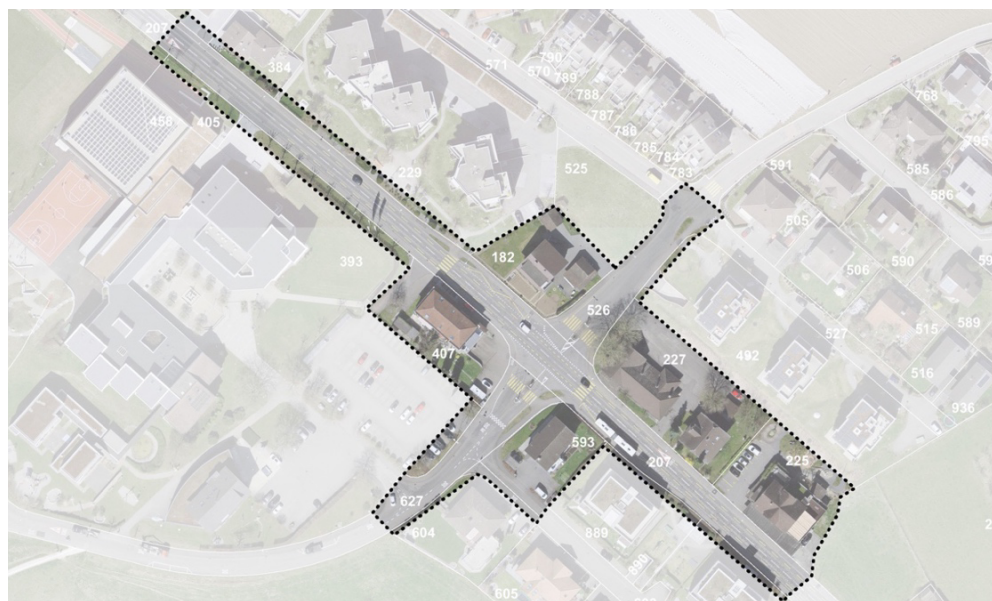


Abb. Luftbild mit Planungsperimeter

2. AUFGABENSTELLUNG

Im Programm zum Studienauftrag wurden für die Bearbeitung der Aufgabe planerische Rahmenbedingungen definiert. Die wichtigsten Programmbestimmungen für die Aufgabenstellung werden nachstehend wiedergegeben.

2.1 PERIMETER UND GENERELLE ANFORDERUNGEN

Die Fläche des Bearbeitungsperimeters beträgt ca. 13'700 m² und umfasst die sich in der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht befindenden Parzellen Nrn. 182, 225, 227, 407 und 593 sowie Teilbereiche der Strassenparzellen 526, 627 und 207.

Für das Perimetergebiet galt es, ein ortsbaulich attraktives Zentrum zu planen. Dies soll mit einer guten Architektur und einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Frei-, Aussen- und Strassenräume erreicht werden.

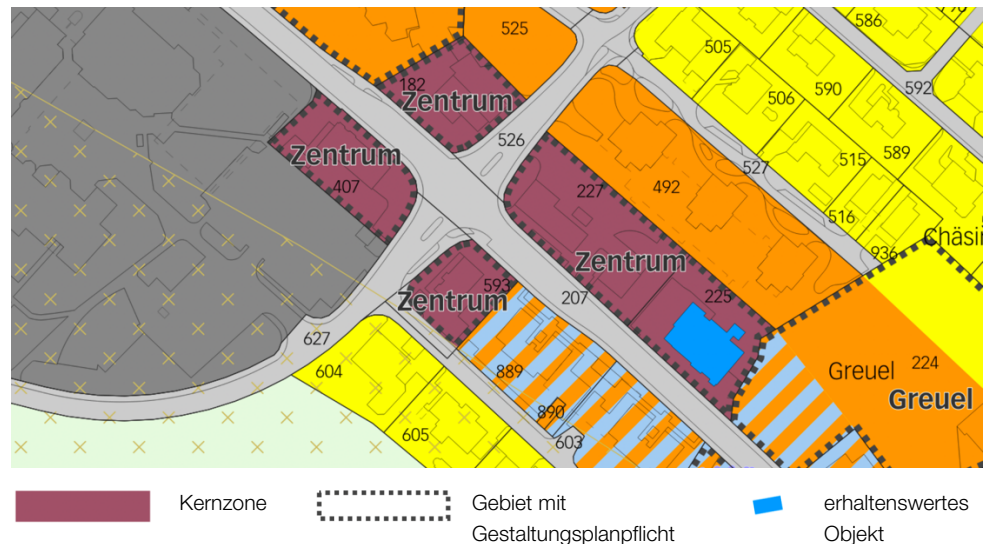
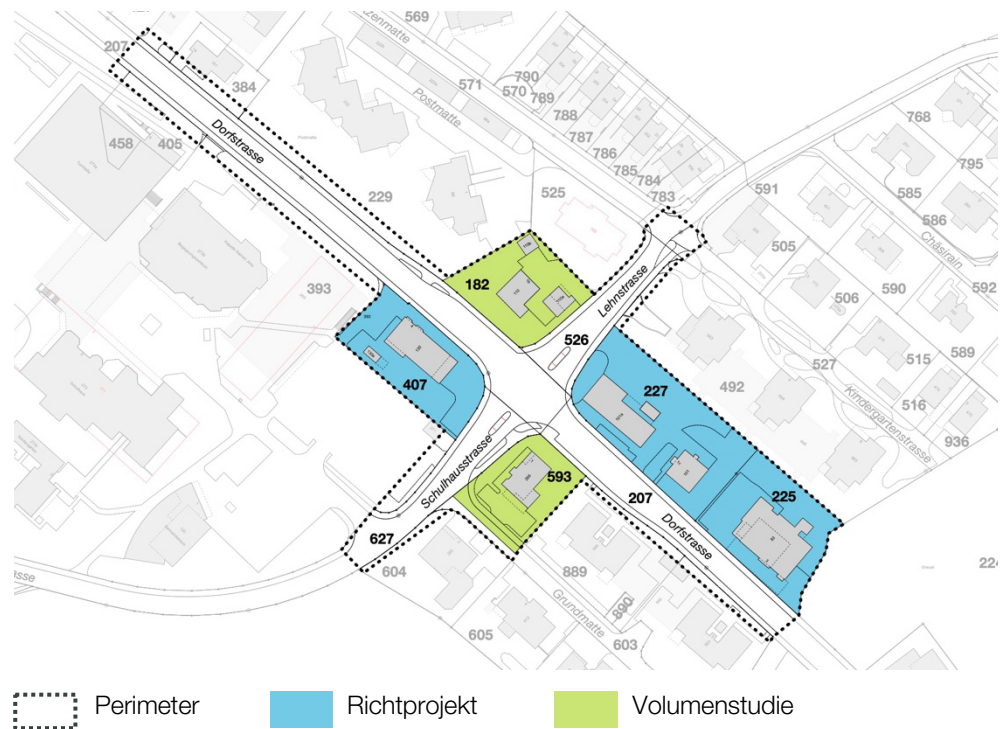


Abb. Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 25.11.2022

Die Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. 407, 225 und 227 planen in naher Zukunft, ihre Grundstücke zu bebauen; entsprechend waren für diese Parzellen mit dem Verfahren konkrete Projektvorschläge auszuarbeiten. Die Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. 182 und 593 haben kurz- bis mittelfristig keine Bauabsichten, waren jedoch Bestandteil des Planungsperimeters. Für diese Grundstücke war die ortsbauliche Situation zu klären und in einer Volumenstudie darzustellen.

Eine präzise Aussenraum- und Strassenraumgestaltung (Gestaltung von Fassade zu Fassade) war für alle Parzellen bzw. im ganzen Perimetergebiet aufzuzeigen.



2.2 NUTZUNGSANGEBOT

Generell

Im neuen Zentrum von Schenkonzentrum soll eine Nutzungsmischung und die Möglichkeit für Mehrgenerationenwohnen entstehen.

Die zentrumsfördernden Nutzungen waren im Knotenbereich Dorfstrasse – Schulhausstrasse – Lehnstrasse im Erdgeschoss zentrumsfördernde Nutzungen zu verorten.

Die Wohnungen sollten einen hohen Nutzwert für die Bewohnerschaft bei einem angemessenen Flächenverbrauch haben. Sie sollten gut besonnt sein, über gute Sichtbezüge in den Aussenraum verfügen, einen mittleren bis hohen Ausbaustandard aufweisen und als zeitgemässe, moderne Miet- bzw. Eigentumswohnungen konzipiert sein.

Jede Wohnung sollte über einen Eingangsbereich mit einer Garderobe, einer angemessenen Anzahl an Wandschränken und einen Putzschrank verfügen. Zusätzlich war ein Réduit vorzusehen, in den Eigentumswohnungen kombiniert mit einem Waschturm. Der Wohnungsmix und die Wohnungsgrössen wurden als Zielwerte definiert.



Parzelle 407

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt einen Neubau mit Mietwohnungen zu realisieren.

Im Erdgeschoss war ein Café mit Aussenterrasse sowie Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu planen. In den darüberliegenden Geschossen waren hauptsächlich 2^{1/2} und 3^{1/2} Zimmer-Wohnungen, untergeordnet 4^{1/2} Zimmer-Wohnungen zu planen.

Parzelle 225

Das ehemalige Käsereigebäude ist gemäss kantonalem Bauinventar als «erhaltenswert» eingestuft. An der Zwischenbesprechung sollten die Teams aufzeigen, wie ein möglicher Erhalt des ehemaligen Käsereigebäudes aussehen könnte. Es war ein Um-, Aus- und Anbau zu prüfen. Es wurden zwei Variante erwartet:

- Variante 1: Bestandesbau (Käsereigebäude) mit Erweiterungsbau
- Variante 2: Neubau

Bei der Variante des Bestandesbaus sollte die bestehende Gewerbenutzung miteingeplant werden. Im restlichen Bestandesvolumen und in den zusätzlichen Neubauvolumen sollten Wohnungen geplant werden mit einem gleichmässig verteilten Anteil von 2^{1/2}, 3^{1/2} und 4^{1/2} Zimmer-Wohnungen.

Beim Erhalt des Käsereigebäudes konnte gestützt auf Art. 6 Absatz 5 Bau- und Zonenreglement von der Überbauungsziffer abgewichen werden. Zudem konnte vom ordentlichen Grenzabstand gegenüber der Gemeinde-Parzelle Nr. 227 abgewichen werden. Bei der Variante Neubau mussten sowohl die ordentlichen Grenzabstände als auch die reguläre Überbauungsziffer eingehalten werden.

Parzelle 227

Im Knotenbereich Dorfstrasse – Lehnstrasse war im Erdgeschoss eine zentrumsbildende Nutzung (Gewerbe, Büro, Dienstleistung) vorzusehen (ca. Hälfte der Parzelle 227), in den Obergeschossen und auf der südöstlichen Hälfte der Parzelle im Erdgeschoss Wohnnutzung.

Es sollten Eigentumswohnungen, davon hälftig 3^{1/2} und 4^{1/2} Zimmer-Wohnungen, geplant werden. Die Zielgruppe sind Schenkoner Hausbesitzende, die bereit sind, ihr Haus zu verkaufen und im Gegenzug eine Wohnung in der Überbauung im Zentrum zu kaufen.



2.3 VERKEHRSKONZEPT

Generell

Die heute verkehrsorientierte Erscheinung der Dorf-, Schulhaus- und Lehnstrasse sollte bestmöglich reduziert werden. Obwohl die Dorfstrasse (Kantonsstrasse), die Lehnstrasse und Schulhausstrasse (beides Gemeindestrassen) unterschiedliche verkehrliche Funktion haben, war der durch diese Strassen definierte Strassenraum gesamtheitlich zu betrachten.

Die Strassengestaltung der Dorfstrasse hatte so zu erfolgen, dass die baulichen Massnahmen mit Tempo 50 und Tempo 30 realisiert werden können.

Zur Verbesserung der ortsbaulichen Situation konnte der gesetzliche Strassenabstand zur Kantonsstrasse von 6 m unterschritten werden, sofern die Verkehrssicherheit und die massgebenden Verkehrsnachweise (z.B. Sichtzonen) gewährleistet werden konnten.

Bushaltestellen

Die Bushaltestellen, welche gemäss den Vorgaben des BehiG auszubilden sind, sind nicht nur für den Ein- und Ausstieg wichtig, sondern auch für die Attraktivierung des Zentrums. Eine gute gestalterische Integration der Bushaltestelle war von hoher Wichtigkeit.

Parkierung motorisierter Individualverkehr

Die gemäss Bau- und Zonenreglement erforderliche Anzahl Abstellplätze für Bewohnende und Angestellte war vollständig unterirdisch anzuordnen. Kunden- und Besucherparkplätze waren weitgehend oberirdisch vorzusehen.

Für die Grundstücke nördlich der Dorfstrasse war die Einstellhalle als Erweiterung der Einstellhalle der Parzelle Nr. 492 (im Besitz der Gemeinde Schenkön) mit Verbindung zur Einstellhalle Parzelle Nr. 225 zu planen.

Veloverkehr

Im Entwurf des kantonalen Velonetzes (Stand 25.04.2024) ist entlang der Dorfstrasse eine Hauptverbindung vorgesehen und die Lehnstrasse dem Basisnetz zugeordnet. Die Velohauptverbindung war im Verkehrskonzept zu berücksichtigen.

Fussgängerverbindungen

Es waren genügend Fussgängerquerungen vorzusehen. Insbesondere zur Schulanlage und zu den Kindergärten sowie zu den Sportanlagen und zur Gemeindeverwaltung waren sichere Strassenquerungen und möglichst direkte Verbindungen aufzuzeigen.

Generell waren die Fussverbindungen so zu gestalten, dass sie auch für betagte Personen wie auch für Personen mit Einschränkungen begehbar sind.



2.4 FREIRAUMKONZEPT

Es war auf eine gute Eingliederung der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten.

Es wurde angesichts der bevorzugten Lage ein hoher Anspruch an die Freiraumgestaltung gestellt. Das neue Zentrum muss sich mit qualitativ hochwertigen Aussenräumen und Bauvolumen als Ganzes in das Ortsgefüge einpassen. Der Qualität der Aussenräume war hohe Beachtung zu schenken, insbesondere bezüglich Nutzung, Besonnung und Beschattung, Zonierung (gemeinschaftlich-privat), Aussicht und Bezug zu den Wohnräumen.

Mit dem Freiraumkonzept musste aufgezeigt werden, dass der Aussenraum

- eine gute Gestaltung darstellt
- eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist
- zum Treffen einlädt
- ökologisch wertvoll ist (hohe Biodiversität)
- den klimatischen Bedingungen gerecht wird (natürliche Beschattung).

Es waren klare Aussagen zu Charakter, Nutzung und Zuordnung der Freiräume zu machen.

Die Gestaltung der Umgebung sollte altersgerecht sein.

Es sollte ein Dorf- und Zentrumsbild entstehen, welches weniger strassenlastig erscheint. Die den Strassen zugewandten Seiten der Parzellen (Nrn. 407, 225, 227) sollten mit dem dazwischenliegenden Strassenraum zu einem Zentrumsbild zusammenwachsen.

Die Freiraumgestaltung hatte für die Parzellen Nrn. 225 und 227 gemeinsam zu erfolgen mit einem zusammenhängenden Grünraum. Die bestehenden Obstbäume sollten durch min. 2 neue grosse Bäume ersetzt werden. Ebenfalls konnten die erforderlichen Spielflächen der beiden Parzellen Nrn. 225 und 227 zusammengelegt werden.

Für die Gestaltung des Zwischenraums zu den Gebäuden auf der Parzelle 492 waren Verbesserungsvorschläge erwünscht.

2.5 WIRTSCHAFTLICHKEIT UND NACHHALTIGKEIT

Die Projekte sollten wirtschaftlich und nachhaltig sein. Insbesondere effiziente Grundrisse wurden angestrebt.



3. VERFAHREN

3.1 AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Schenkon

Schulhausstrasse 1

6014 Schenkon

vertreten durch: Fabienne Birrer, Nicole Müller

3.2 VERFAHRENSBEGLEITUNG

Die ZEITRAUM Planungen AG begleitete die Auftraggeberin bei der Vorbereitung und Durchführung des Studienauftrags. Alle Kontakte während des Studienauftrags liefen ausschliesslich über die Verfahrensbegleitung:

ZEITRAUM Planungen AG

Hirschmattstrasse 25

6003 Luzern

vertreten durch: Daniel Kaufmann, Jeantine Burri, Christoph Weber (bis Februar 2025)

3.3 VERFAHREN GENERELL

Zur Evaluation eines idealen Entwicklungsvorschlags wurde ein einstufiger Studienauftrag mit Zwischenbesprechung im Einladungsverfahren durchgeführt.

Verbindlich für die Durchführung des Verfahrens waren das Programm, die Fragenbeantwortung, das Protokoll der Zwischenbesprechung sowie der Schlussbericht.

Das Programm wich in Bezug auf die Entschädigungsansprüche von der Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009) gemäss Art. 27.2b SIA 142 ab.

Das Verfahren war nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt.

Fragen wurden im Rahmen der Fragenbeantwortung entgegengenommen und allen teilnehmenden Teams schriftlich beantwortet. Das Verfahren erfolgte unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Die Durchführung des Verfahrens erfolgte in deutscher Sprache.

Das Beurteilungsgremium behielt sich vor, eine optionale Bereinigungsstufe zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung der Projektstudie mit mindestens zwei der Teams durchzuführen, wenn dies als notwendig erachtet wird.



3.4 TEILNEHMENDE

Für den Studienauftrag wurden drei Planungsteams aus den Fachdisziplinen Architektur / Ortsbau, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung beauftragt.

Die eingeladenen Architekturbüros wurden aufgefordert, ein Landschaftsarchitekturbüro und ein Verkehrsplanungsbüro beizuziehen. Eine Mehrfachbeteiligung des Landschaftsarchitektur- und des Verkehrsplanungsbüros war nicht zulässig.

Weitere Fachplanende konnten freiwillig beigezogen werden. Eine Beteiligung in mehreren Teams war auch hierbei nicht möglich.

Es war das Gebot der Teilnehmenden bei nicht zulässigen Verbindungen zu der Auftraggeberin, zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder zu einem im Programm aufgeführten Experten auf eine Teilnahme zu verzichten.

Folgende Architekturbüros folgten der Einladung und nahmen am Verfahren teil (in alphabetischer Reihenfolge):

- A6 Architekten AG, Buttisholz
- Dolmus AG, Luzern
- Tschuppert Architekten GmbH, Luzern

3.5 BEURTEILUNGSGREMIUM

Für das Verfahren wurde folgendes qualifiziertes Beurteilungsgremium eingesetzt:

Fachgremium (3 Stimmen)

- Daniel Lengacher, Mitglied Fachgremium Ortsbild Schenkon (Vorsitz)
- Markus Bieri, Mitglied Fachgremium Ortsbild Schenkon
- Oscar Merlo, TEAMverkehr
- Ruth Kurmann, Mitglied Fachgremium Ortsbild Schenkon (Ersatz)

Sachgremium (2 Stimmen)

- Kurt Trüssel, Grundeigentümer Parz. 407
- Pius Eggerschwiler, Vertreter Käsereigenossenschaft als Grundeigentümer Parz. 225
- Raphael Wyss, Gemeinderat Immobilien (Ersatz)

Experten (ohne Stimmrecht)

- Rolf Bossart, Gemeinderat Ressort Bau und Raumordnung (bis 31.8.2024)
- Dario Kühni, Gemeinderat Ressort Bau und Raumordnung (ab 1.9.2024)
- Nicole Müller, Bereichsleiterin Bau, Gemeinde Schenkon
- Markus Renggli, Vertreter Käsereigenossenschaft als Grundeigentümer Parz. 225
- Daniel Ender, Verkehr und Infrastruktur Kanton Luzern



- Dominique Gerber, Verkehr und Infrastruktur Kanton Luzern
- Hans Kunz, Bauökonomie, Kostenplanung

Verfahrensbegleitung

- Daniel Kaufmann, ZEITRAUM Planungen AG, Luzern
- Christoph Weber, ZEITRAUM Planungen AG, Luzern (bis Februar 2025)
- Jeantine Burri, ZEITRAUM Planungen AG, Luzern

3.6 ENTSCHÄDIGUNG

Den Planerteams wurden je CHF 35'000 (exkl. MwSt. / inkl. Nebenkosten) als einmalige, feste Entschädigung für eine vollständig eingereichte Projektstudie vergütet.

3.7 VERTRAULICHKEIT

Die Teilnehmenden verpflichteten sich zur Vertraulichkeit. Jegliche Kommunikation über den Studienauftrag gegenüber der Öffentlichkeit war während des Verfahrens nicht gestattet.

Alle im Zusammenhang mit dem Studienauftrag zugänglich gemachten Dokumente und Informationen sowie im Verlauf der Bearbeitung gewonnenen Erkenntnisse waren vertraulich zu behandeln und durften Dritten nicht zugänglich gemacht werden.

Eine Absprache und / oder Austausch mit anderen Teilnehmenden des Studienauftragsverfahrens war strikt untersagt und konnte zum sofortigen und entschädigungslosen Ausschluss vom Studienauftrag führen.

3.8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND URHEBERRECHT

Die eingereichten Konzept- und Projektstudien gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin besitzt nach Abschluss des Verfahrens das Recht, die Projektdokumente unter Namensnennung zu veröffentlichen.

Die Nutzungsrechte an Architekturprojekten sowie die Persönlichkeitsrechte inklusive der Urheberpersönlichkeitsrechte bleiben bei den Projektverfassenden.

Falls ein Bauwerk aus einem Folgeauftrag für Planungsleistungen realisiert wird, steht der jeweiligen Eigentümerin nach Fertigstellung und Übergabe des Bauwerkes das Änderungsrecht zu.



3.9 AUFTRAG UND WEITERBEARBEITUNG

Die Zuschläge für die nachgelagerte Weiterbearbeitung konnte sowohl für die Architektur, Landschaftsarchitektur und Strassenraumgestaltung an einzelne oder mehrere Büros vergeben werden. Die verschiedenen Aufträge der drei Disziplinen konnten pro Grundeigentümerschaft separat vergeben werden.

Richtprojekt

Nach Abschluss des Studienauftragsverfahrens ist die Projektstudie durch die Architekten und Landschaftsarchitekten zu präzisieren und zu einem Richtprojekt auszuarbeiten. Das Richtprojekt dient als Grundlage für den Gestaltungsplan bzw. die Teilgestaltungspläne.

Projektierung und Realisierung

Die Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. 225, 227 und 407 beabsichtigen, die Verfassenden (Architekturbüro, Landschaftsarchitekturbüro) der vom Beurteilungsgremium empfohlenen Projektstudie mit der weiteren Bearbeitung der Aufgabe und der Realisierung (mind. 59.5 % Teilleistungsprozenten gemäss den Honorarordnungen SIA 102 (Ausgabe 2014) und SIA 105 (Ausgabe 2014)) zu beauftragen.

Falls die Weiterbearbeitung mit den Grundeigentümerschaften der Parzellen Nrn. 225, 227 und 407 nicht zustande kommt oder das Projekt durch ein drittes Büro ausgeführt wird, ist das vom Beurteilungsgremium empfohlene Team aus Architekt, Landschaftsarchitekt und Verkehrsplaner pro Parzelle mit CHF 70'000 (exkl. MwSt. / inkl. Nebenkosten) zu entschädigen.

Der Auftrag des Verkehrsplaners wird sich fürs erste auf das Projekt der Gemeidestraszen beschränken. Ein Auftrag für die Gestaltung der Kantonsstrasse kann nicht in Aussicht gestellt werden. Es ist jedoch wichtig, die Kantonsstrasse bereits mitzuplanen, um ein Gesamtprojekt für das neue Zentrum darzustellen.



4. ABLAUF

4.1 TERMINÜBERSICHT

Phase	Aufgaben	Termine
1	Startveranstaltung inkl. Modellausgabe	10. September 24
2	Frageneingang	23. September 24
3	Fragenbeantwortung	30. September 24
Bearbeitungszeit Architekten (7 Wo)		
4	Präsentation und Zwischenbesprechung	21. November 24
5	Protokolle und Empfehlungen	5. Dezember 24
Bearbeitungszeit Architekten (13 Wo)		
6	Schlussabgabe	7. März 25
9	Modellabgabe	14. März 25
10	Schlussbeurteilung	25. März und 3. April 25
11	Schlussbericht und Orientierung Ergebnisse	April / Mai 25

4.2 STARTVERANSTALTUNG

Die Startveranstaltung fand am 10. September 2024 im Gemeindehaus Schenkön statt, mit einer anschliessenden Besichtigung der Zentrumsparzellen.

Das Grundlagenmodell wurde an der Startveranstaltung abgegeben.

4.3 FRAGERUNDE

Fragen waren bis 23. September 2024 schriftlich per E-Mail an das Sekretariat des Studienauftrags zuzustellen.

Die Veranstalterin beantwortete nach Absprache mit dem Beurteilungsgremium die fristgerecht eingereichten, schriftlichen Fragen bis 30. September 2024, per E-Mail als verbindliche Ergänzung zum Programm. Dabei wurden explizit keine Fragen zu den Themen Gestaltung und Architektur beantwortet, sondern nur solche zu technischen, inhaltlichen oder baurechtlichen Themen. Ausserhalb der Fragerunde fand keine weitere Korrespondenz statt.



4.4 ZWISCHENPRÄSENTATION DER STUDIEN

Die Zwischenpräsentation fand am 21. November 2024 statt. Die Art der Präsentation war frei. Das Arbeitsmodell war mitzubringen.

Der Zwischenstand der Projektstudien wurde dem Beurteilungsgremium durch die Teams während einer 30-minütigen Präsentation vorgestellt. Im Anschluss standen 15 Minuten für Fragen und Diskussion zur Verfügung.

Die Eingaben des Zwischenstands der Projektstudien sowie die breite Lösungspalette erlaubten der Grundeigentümerschaft und dem Fachgremium Erkenntnisse zu gewinnen und Empfehlungen für die zweite Phase des Studienauftrags zu formulieren. Das Beurteilungsgremium verfasste zuhanden der Weiterbearbeitung allgemeine und projektspezifische Empfehlungen.

Allgemeine Empfehlungen

Basierend auf der Zwischenbesprechung gab das Beurteilungsgremium den drei Teams insbesondere folgende Aspekte für die weitere Bearbeitung mit:

- Sowohl die einzelnen Volumina wie auch das gesamte Erscheinungsbild sollen divers wahrgenommen werden. Es soll ein heterogenes Zentrum entstehen.
- Für die Eingänge der Lehnstrasse und der Schulhausstrasse werden differenziertere Vorschläge erwartet.
- Die Einfahrt der Einstellhalle auf der Parzelle Nr. 407 muss in einem Gebäude (kann auch ein Nebengebäude sein) integriert werden.
- Dem Beurteilungsgremium erscheint die Platzierung von hohen Volumen (gemäss Anhang 7 BZR: «Die maximal zulässige Gesamthöhe darf auf maximal 55 % der anrechenbaren Gebäudefläche um 3.0 m erhöht werden, wenn sie im Gegenzug auf der übrigen anrechenbaren Gebäudefläche um mindestens 3.0 m reduziert wird.») auf den Parzellen am Verkehrsknoten für die volumetrische Markierung des Zentrums eine mögliche Massnahme.
- Bei der Zwischenpräsentation wurde von den Planungsteams erfolgversprechende Lösungen sowohl mit dem Erhalt wie auch mit dem Abbruch der Käserei aufgezeigt. Die Käsereigenossenschaft kann sich beide Varianten vorstellen, sofern die Anforderungen an eine gute Wohnqualität erfüllt werden können. Somit ist es den Teams überlassen, welche Varianten sie vorziehen.
- Für die kantonale Velohauptverbindung ist ein adäquater Umgang zu finden. Mischverkehr widerspricht den kantonalen Anforderungen einer Velohauptverbindung.
- Die Fahrbahn (inkl. Radstreifen) der Dorfstrasse soll eine minimale Breite von 9.60 m (Fahrstreifen MIV: je 3.00 m, Radstreifen: je 1.80 m) aufweisen. Die Radstreifen können im Bereich des Knotens wie auch in den Bereichen der für die Fussgängerquerungen nötigen Mittelinseln unterbrochen werden. Der minimale Gebäudeabstand soll jedoch

so gewählt werden, dass durchgehende Radstreifen auch im Bereich der Mittelinseln möglich wären.

- Die Integration der für die Fussgängerstreifen nötigen Mittelinseln (Schutzinseln) ist aufzuzeigen.
- Die Lage und Anzahl der Fussgängerquerungen sind auf die Wunschbeziehungen abzustimmen.
- Bushaltestellen dürfen in die Fahrbahn verlegt werden.
- Das Beurteilungsgremium kann sich eine Begrenzung auf Tempo 30 im Zentrumsbereich vorstellen.
- Ein Mittelstreifen ist nicht erwünscht, weil er für das Beurteilungsgremium keinen Nutzen für das Zentrum aufgezeigt hat.
- Abweichend zum Programm sollen die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen wie auch die Ein- und Ausfahrt für die Einstellhalle der Parzelle Nr. 407 abgehend von der Dorfstrasse geplant werden. Die gedeckte Einfahrt der Einstellhalle kann auf der Nordwestseite wie auch auf der Südwestseite an die Grenze der Parzelle Nr. 393 gestellt werden. Wie bei Ein- und Ausfahrten im Allgemeinen müssen die entsprechenden Nachweise für die Sichtzonen, etc. gemäss den kantonalen Richtlinien erbracht werden.

Projektbezogene Empfehlungen

Zusätzlich zu den allgemeinen Hinweisen und Empfehlungen wurden den Bearbeitungsteams folgende projektspezifische Anmerkungen vom Beurteilungsgremium mit auf den Weg gegeben:

Team 1: Dolmus AG, LAND SCHAFFT GmbH, Emch + Berger WSB AG

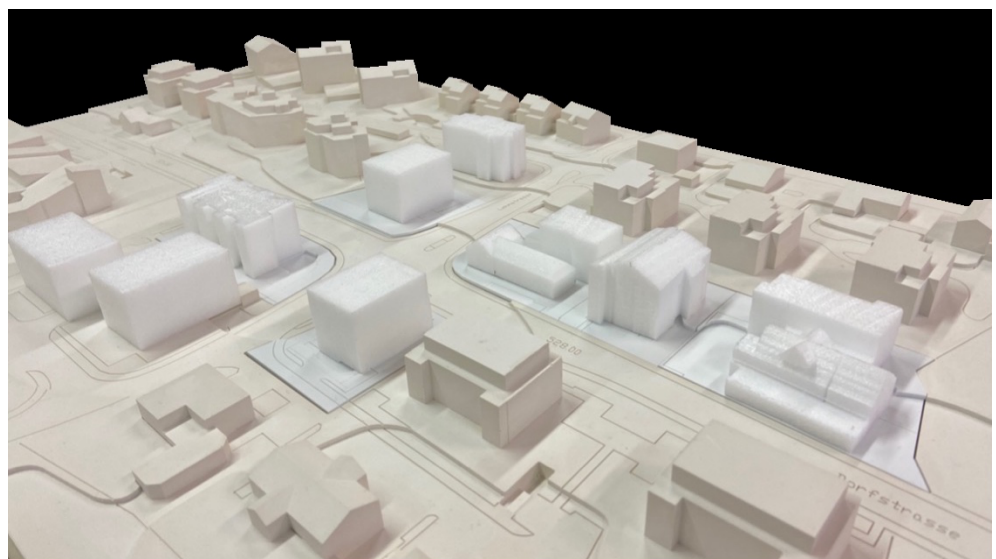


Abb. Arbeitsmodell Team 1 Dolmus



Parzelle Nr. 407:

Eine sehr sorgfältig ausgearbeitete Analyse ist die Basis eines interessanten Projektansatzes auf den Parzellen Nrn. 225 und 227. Der Baukörper auf der Parzelle Nr. 407 erscheint im Zusammenspiel mit diesen detailliert ausgearbeiteten Vorschlägen als schematischer Fremdkörper. Dieser Bereich muss von Grund auf neu entwickelt werden, damit er einen Beitrag an einen unverwechselbaren und markanten Schwerpunkt im Strassendorf Schenkon leisten kann. Das Potenzial, im Erdgeschoss eine Gastronutzung einrichten zu können, muss besser genutzt werden, damit ein sich für die Öffentlichkeit lohnender Ort entsteht.

Parzelle Nr. 225:

Die Lösung auf der Parzelle Nr. 225 (Käserei) erscheint dem Beurteilungsgremium als stimmig. Der alten Käserei wird mit dem vorgeschlagenen Projekt eine grosse Wertschätzung zuteil.

Der Erhalt des Bestandsbaus kann, wie vorgeschlagen, umgesetzt werden, insbesondere auch der Rückbau einiger Anbauten, der Erhalt des Vordaches und die Erweiterung des Hauptkörpers über der überdimensionalen Terrasse. Die Konsequenz daraus ist jedoch, dass der Bestandsbau im Erdgeschoss eine Gewerbenutzung beheimaten sollte. Darüber und im Neubau sind ausschliesslich Wohnungen zu planen, wobei die Wohnqualität nicht ausser Acht gelassen werden darf. Dabei wäre ein stärkerer Versatz in Richtung Nordwesten mit einem kleineren Grenzabstand zu prüfen.

Das Beurteilungsgremium empfahl zudem, zu prüfen, ob der Neubau im Rücken des Bestandsbaus um ein Geschoss höher gedacht werden könnte.

Die Stützen des Vordachs der Käserei dürfen nicht auf die Strassenkante gesetzt werden. Gegen die Strasse muss ein Abstand gewahrt werden, damit das notwendige Lichtraumprofil auf der Strassenseite der Stützen Platz findet.

Die Anbindung / Schnittstelle Bestand zu Neubau ist weiter zu klären.

Parzelle Nr. 227:

Obwohl die Scheune Erinnerungen an die Entwicklung von Schenkon wach hält, zweifelt das Beurteilungsgremium, ob sie den Anforderungen an den Ort gerecht wird und seine Identität stärken kann. Deshalb wird der Erhalt der Scheune nicht unterstützt. Ein weiterer Gastrobetrieb ist zudem kaum denkbar. Es wird jedoch begrüsst, die Volumetrie / Körnigkeit der Scheune in einem Neubau aufzugreifen und neu zu interpretieren.

Parzellen Nrn. 182 und 593:

Die beiden Parzellen, für die noch keine konkreten Bauabsichten bestehen, müssen mindestens im Volumen mitgedacht und präzisiert werden. Sie haben ortsbaulich ebenfalls eine hohe Bedeutung.

Aussenraum:

Die Aussenraumstruktur der Parzellen Nrn. 225 und 227 erscheint stimmungsvoll und überlegt. Die entsprechenden Grundrissnachweise der Erdgeschosswohnungen in den Neubauten im Zusammenspiel mit dem Freiraum sind noch zu erbringen.

Der Strassenraum ist noch zu dominant und wirkt dem Bestreben einer Verbindung des Aussenraums von Fassade zu Fassade entgegen.

Die Parkierungsmöglichkeit der Parzelle Nr. 407 muss auf der eigenen Parzelle gelöst werden.

Die grundsätzlich sehr stimmige Idee einer Verbindung in der zweiten Reihe verleiht dem Ort eine zusätzliche Tiefe. So wie sie beim momentanen Planungsstand gestaltet ist, erscheint diese aber für Schenkon zu urban, insbesondere auch der Durchgang unter dem mittleren Gebäude.

Team 2: Tschuppert Architekten GmbH, Christoph Wey Landschaftsarchitekten GmbH, AKP Verkehrsingenieur AG

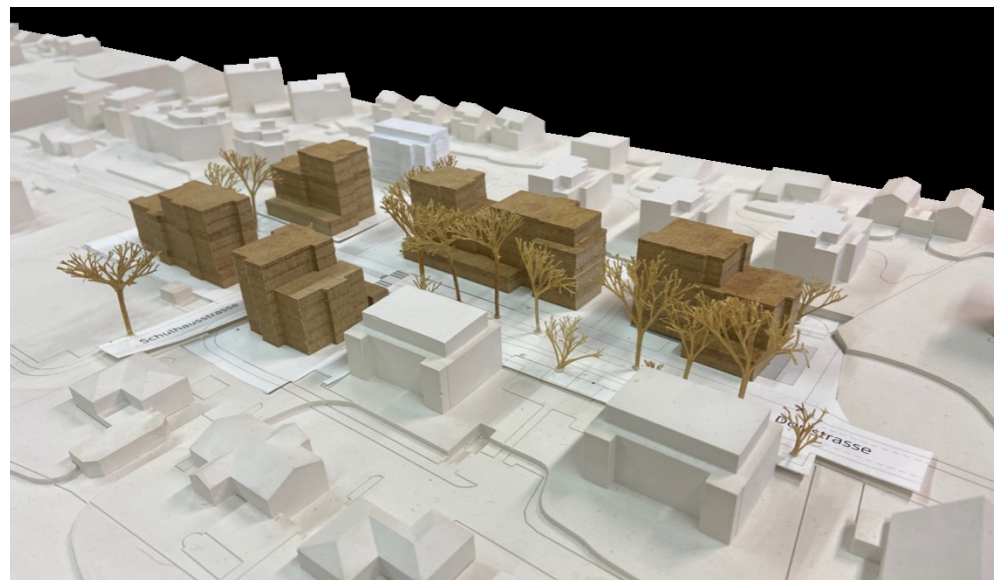


Abb. Arbeitsmodell Team 2 Tschuppert Architekten

Mit einer historischen und ortsbaulichen Analyse zeigen die Projektverfassenden die heterogene Bebauungsstruktur und die ortsprägenden Elemente des Orts auf. Daraus geht deren Projektansatz der Übergangs- und Schwellenräume zwischen Öffentlichkeit und Privatheit hervor, die den Strassenraum aufwerten und beleben.

Parzelle Nr. 407:

Ein Gebäudevolumen, dessen Schwerpunkt zur Kreuzung hin verschoben ist und diesen betont, erscheint an diesem Ort logisch. Insbesondere auch, weil sich in diesem Haus mit dem Gastrobetrieb eine wichtige öffentliche Nutzung befindet. Weniger überzeugend sind aber dessen Aussenräume resp. die Terrassen, die wenig einladend erscheinen.



Parzelle Nr. 225:

Geschichte und Identifikation sind die Argumente für den Erhalt der alten Käserei. Da diese beim Erhalt sehr weitgehend verändert wird und kaum mehr zu erkennen ist, stellt sich die Frage, ob sie noch in der Lage ist, Erinnerungen zu wecken und Geschichten zu erzählen. Dies wäre aber ein wichtiger Aspekt, um den Erhalt zu legitimieren, was im Moment nicht der Fall zu sein scheint.

Parzelle Nr. 227:

Das grosse, parallel der Strasse entwickelte Volumen scheint den Massstab des Orts zu sprengen. Es stellt sich dabei die Frage, ob zwei Gebäude diese Aufgabe besser bewältigen könnten.

Parzellen Nrn. 182 und 593:

Obwohl die beiden Gebäude auf diesen beiden Parzellen nur volumetrisch zu behandeln sind, ist deren ortsbauliche Erscheinung sehr wichtig für die Prägung des Charakters des Schwerpunkts im Zentrum von Schenkön. Es stellt sich die Frage, ob vier Hochpunkte an der Kreuzung eine angemessene Intervention darstellen. Zudem muss beurteilt werden, ob die historisch gewachsene, heterogene Bebauungsstruktur in ein sehr homogenes erscheinendes Bebauungsmuster überführt werden soll.

Aussenraum:

Der Mittelstreifen einerseits und die Vorbauten andererseits führen dazu, dass die Gebäude weit auseinanderrücken und den Strassenraum als überdimensional in Erscheinung treten lassen. Die Vorbauten im Erdgeschoss entlang der Dorfstrasse ergeben kaum einen Mehrwert und gehen zu Lasten zusätzlicher Aussenraumflächen, die zur Beschattung mit Bäumen begrünt werden könnten und den Strassenraum einengen würden. Den Gewinn dieser Aussenräume gewichtet das Beurteilungsgremium höher als die Vorbauten. Es stellt sich die Frage, ob eine andere Umsetzung der sogenannten «Schwellenräume» zur Identifikation des Orts beitragen könnten.

Team 3: A6 Architekten AG, Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH, VIAPLAN AG

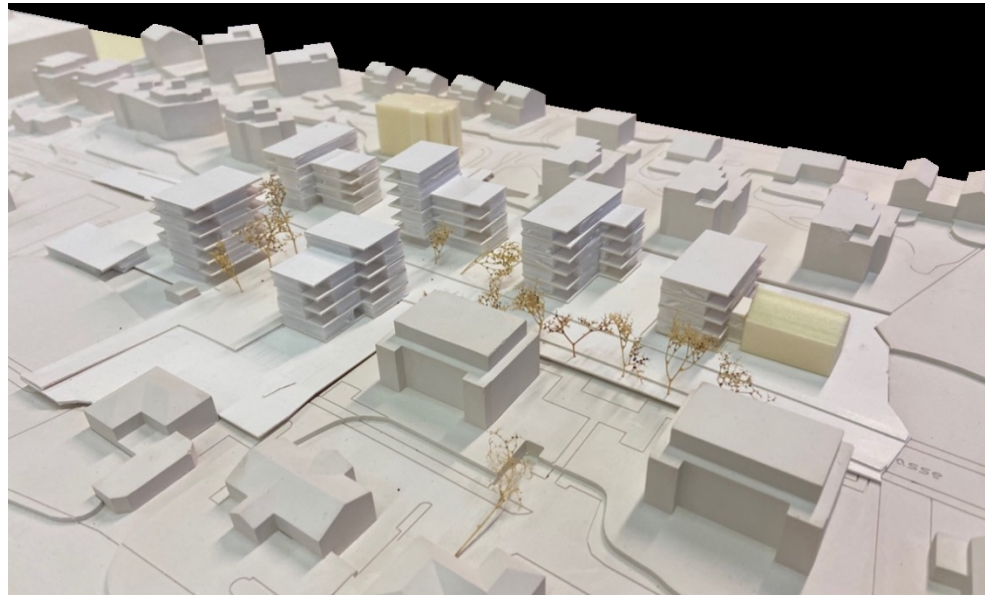


Abb. Arbeitsmodell Team 3 A6 Architekten

Ausgehend von der historischen Entwicklung zeigen die Projekterfassenden die drei unterdessen zusammengewachsenen ehemaligen Verdichtungen im Unterdorf, Greuel und Zellfeld auf, die damals noch stark mit der umgebenden Landschaft verzahnt waren. Diese Verzahnung nehmen sie dann auch als Entwurfsthema auf und stellen die Volumen 90° zur Dorfstrasse mit dazwischenliegenden, versetzten Grünräumen und Baumgruppen an der Dorfstrasse.

Parzelle Nr. 407:

Das Gebäude mit dem volumetrischen Hochpunkt an der Kreuzung könnte noch etwas näher an die Grenze zur Nordwestseite geschoben werden, da die Parkplatzsituation etwas überdimensioniert erscheint und der Raum zum Platz hin sinnvoller genutzt werden könnte. Die Einfahrt zur Einstellhalle und zu den Parkplätzen ist mit einer Zufahrt auf das Grundstück ab der Dorfstrasse zu lösen. Wie schon erwähnt, darf die Einfahrt in die Einstellhalle sowohl auf der Südwestseite als auch auf der Nordwestseite an die Grenze zur Parzelle Nr. 393 gestellt werden.

Parzelle Nr. 225:

Das Beurteilungsgremium ist der Meinung, dass die Käserei nicht nur mit ihrem Grundbau erhalten bleiben soll. Das Vordach der ehemaligen Anlieferung ist ein wichtiges Element zur Erhaltung der Identifikation und gehört zum Grundbau dazu.

In der vorgeschlagenen Situation erscheint die Käserei am Ende der Zentrumsüberbauung sehr verloren. Sie sollte situativ besser in die Zentrumsbebauung eingebettet werden, damit sie als Teil dieser wahrgenommen wird.



Zur Käserei wird eine eindeutige Haltung erwartet. Sie kann nur erhalten bleiben, wenn ihr die angemessene Wichtigkeit zur Identifikation des Ortes zugesprochen wird.

Parzelle Nr. 227:

Die Setzung der Volumina erscheint richtig. Die Unterschiede im Erscheinungsbild im Gegensatz zu den anderen Parzellen sollen noch klarer ausgearbeitet werden.

Parzellen Nrn. 182 und 593:

Obwohl die beiden Gebäude auf diesen beiden Parzellen nur volumetrisch zu behandeln sind, ist deren ortsbauliche Erscheinung sehr wichtig für die Prägung des Charakters des Schwerpunkts im Zentrum von Schenkon. Es stellt sich die Frage, wie die Gestaltung der Bauten zu formulieren ist, damit an der Kreuzung eine angemessene Intervention erreicht werden kann, die der historisch gewachsenen und sehr heterogenen Bebauungsstruktur gerecht werden kann, ohne eine zu grosse Gleichförmigkeit zu erreichen.

Aussenraum:

Die aufgelösten Baumreihen gegen das Zentrum erscheinen schlüssig. Generell sind die Ideen für den Strassenraum richtig und adäquat.

Die Verschränkung mit der umliegenden Umgebung ist gelungen, weshalb die freiräumliche Haltung sehr wohltuend erscheint.

Verkehr:

Der Vorschlag der Begegnungszone erscheint eigentlich als wünschenswert. Das Beurteilungsgremium ist jedoch der Meinung, dass die Situation rund um den Knoten keine Möglichkeit für die Platzierung einer Begegnungszone anbietet, da im Tagesablauf Fahrzeuge weiterhin die Situation dominieren werden und zu wenig zu Fuss Gehende die Begegnungszone beleben können. Nichtsdestotrotz ist das Überfahren einer platzartigen, verkehrsberuhigenden Fläche eingangs Schulhausstrasse und angrenzend an den Aussenraum des Gastrobetriebs eine wünschenswerte, stimmige Idee.

4.5 SCHLUSSABGABE

Es fanden keine Schlusspräsentationen durch die Teams statt. Die Unterlagen waren in Papierform sowie digital bis 7. März 2025, 12.00 Uhr, bei der ZEITRAUM Planungen AG, Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern, einzureichen.

Das Gipsmodell 1:500 war am 14. März 2025 bei der Gemeindeverwaltung Schenkon abzugeben.



4.6 VORPRÜFUNG

Die eingereichten Projektstudien wurden durch die Verfahrensleitung und beigezogene Experten in einer formellen und inhaltlichen Vorprüfung auf die Einhaltung der Termine und auf ihre Vollständigkeit sowie die Einhaltung der Vorgaben gemäss Programm, der Fragerunde sowie der Empfehlungen der Zwischenbesprechung hin geprüft. Weiter wurden die Planungs- und Projektkennwerte gegenübergestellt.

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in einem schriftlichen und wertungsfreien Bericht dokumentiert. Vor der Beurteilung der Studienbeiträge wurde dem Beurteilungsgremium das Ergebnis der Vorprüfung vorgestellt. Das Beurteilungsgremium nahm von den Vorprüfungsergebnissen Kenntnis und beurteilte anschliessend alle eingereichten Studienbeiträge gemäss den Beurteilungskriterien.

4.7 SCHLUSSBEURTEILUNG

Das Beurteilungsgremium tagte am 25. März und 3. April 2025 in Schenkön zur Beurteilung der eingereichten Projektbeiträge.

Es wurde keine Befangenheit zwischen den Teilnehmerteams und Mitgliedern des Beurteilungsgremiums festgestellt.

1. Beurteilungstag

Das Beurteilungsgremium, bestehend aus dem Fach- und Sachgremium sowie Experten, war beschlussfähig, Ruth Kurmann (Ersatz, Fachgremium) musste sich für den Tag entschuldigen.

Die Resultate der Vorprüfung durch die Verfahrensbegleitung wurden dem Beurteilungsgremium vorgestellt. Oscar Merlo stellte die Vorprüfungsergebnisse zum Verkehr vor und der Bauökonom Hans Kunz präsentierte die Grobkostenschätzung.

Unter Berücksichtigung und Wahrung der Verfahrensgrundsätze beschloss das Beurteilungsgremium, alle drei eingereichten Beiträge zur Beurteilung zuzulassen.

Das Beurteilungsgremium arbeitete sich unter der Leitung des Fachgremiums und der Verfahrensbegleitung in die drei Projekte ein. Anschliessend wurden die Projektstudien in zwei Beurteilungsrundgängen anhand der festgelegten Beurteilungskriterien diskutiert.



2. Beurteilungstag

Das Beurteilungsgremium traf sich am 3. April 2025 wieder zu einer halbtägigen abschliessenden Beurteilung der drei Projektstudien. Es war vollzählig anwesend und damit beschlussfähig.

Nach den Lesungen der Projektbeschreibungen wurden die drei Projekte in zwei weiteren Beurteilungsrundgängen diskutiert, in Abstimmung mit den Beurteilungskriterien gemäss Programm bewertet und gegeneinander abgewogen. Danach fand eine Abstimmung zum zur Weiterarbeitung empfohlenen Projekt statt.

4.8 VERÖFFENTLICHUNG

Die Gemeinde Schenkön führt am 22. Mai 2025 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung durch, wozu auch die beteiligten Büros eingeladen werden. Anschliessend werden die Beiträge am 23. und 24. Mai 2025 öffentlich ausgestellt.



5. BEURTEILUNG

5.1 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Beurteilung der eingereichten Projekte orientierte sich an den im Programm zum Studienauftrag definierten Kriterien. Die Reihenfolge enthält keine Wertung und die Kriterien wurden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewandt:

Ortsbau, Architektur, Freiraum und Gesellschaft

- Ortsbauliches Konzept und Eingliederung in den Kontext, Massstäblichkeit der Gesamtlösung
- Beziehungen, Übergänge und Vernetzung zwischen Umfeld (Strassen- und Quartier-räume, Freiraum und Innenraum)
- Atmosphäre der Räume und Freiräume, Begegnungs- und Aufenthaltsqualität, Vernetzung und Übergänge mit dem Umfeld
- Beitrag zur Stärkung der Identität des Ortes, Adressbildung
- Identität und Ausstrahlung der Bauten

Verkehr

- Verkehrskonzept
- Zusammenspiel mit Erschliessungskonzept der einzelnen Parzellen

Funktionalität und Raumprogramm

- Qualität und Zweckmässigkeit der Organisation von Innen- und Aussenräumen, Erfüllung des Raumprogramms
- Alltagstauglichkeit, Qualität der Arbeitsplätze, Nutzungsvielfalt
- Gebrauchswert, Flexibilität und Möblierbarkeit

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Kompaktheit des Lösungsvorschlags bei gleichzeitig hoher Nutzungsqualität, Ausnützung des Flächenpotenzials
- Effizientes Gebäudelayout (Statik / Leitungsführung / Technik)
- Wirtschaftliche Baurealisation und Baukosten
- Nachhaltigkeit (tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten)
- Plausibilität der Flächenkennwerte



5.2 ENTSCHEID

Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit allen Projektbeiträgen empfiehlt das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie «Aequilibrium Florence» der Arbeitsgemeinschaft A6 Architekten AG, Buttisholz mit Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH, Luzern und VIAPLAN AG, Sursee zur Weiterbearbeitung.

5.3 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERBEARBEITUNG

In den Diskussionen des Beurteilungsgremiums hat sich gezeigt, dass der konzeptionelle Ansatz des Teams A6 Architekten der wünschenswerten Stossrichtung der räumlichen Zentrumsentwicklung von Schenkon am nächsten kommt. Dieses Projekt hat nach Ansicht des Beurteilungsgremiums das grösste Potenzial, die gesetzten Ziele zu erfüllen. Das Beurteilungsgremium stellt jedoch auch fest, dass das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt in verschiedenen Punkten optimiert werden muss.

Die Projektstudie «Aequilibrium Florence» der Arbeitsgemeinschaft A6 Architekten AG, Buttisholz mit Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH, Luzern und VIAPLAN AG, Sursee, ist in folgenden Punkten im Rahmen eines Richtprojekts zu präzisieren und weiterzuentwickeln:

- Der Grenzabstand von 5 m wurde gegenüber den Gemeindeligenschaften Nrn. 393 und 492 unterschritten. Es ist mit der Gemeinde zu klären, inwieweit die Abstände verkleinert werden können und im Richtprojekt aufzuzeigen.
- Mit der kantonalen Dienststelle vif ist verbindlich zu klären, inwieweit der Strassenabstand von 6 m zur Kantonsstrasse unterschritten werden kann.
- Das Verkehrskonzept ist in folgenden Punkten zu überarbeiten: Die Fahrbahn soll eine minimale Breite von 9.60 m aufweisen (Fahrstreifen MIV: je 3 m, Radstreifen: je 1.80m). Zudem sind die kantonale Velohauptverbindung sowie die baulichen Mittelinseln für die Fussgängerquerungen zu integrieren.
- Die Käserei ist als Ortsbauliches Element prägend und soll erhalten bleiben. Es ist zu prüfen, ob der nordöstliche Anbau ebenfalls erhalten werden kann.
- Beim Neubau auf der Parzelle Nr. 225 sollen die Anzahl Geschosse von 4 auf 5 Geschosse erhöht werden, z.B. durch ein nutzbares Dachgeschoss. Das Satteldach soll beibehalten werden, wobei die Neigung des Satteldachs noch variieren kann.
- Die Erdgeschossnutzung auf Parz. Nr. 227 ist zu überprüfen. Es ist ein höherer Wohnanteil im Erdgeschoss vorzusehen. Die Wohnungsgrundrisse sind im Zusammenspiel mit den Freiräumen aufzuzeigen.
- Die Freiraumgestaltung und Durchgängigkeit zwischen den Grundstücken Nrn. 227 und 492 ist zu überprüfen. Wünschenswert ist, dass ein gemeinsamer attraktiver Freiraum entsteht mit einer guten Durchwegung zwischen der Parzelle Nr. 492 und



Dorfstrasse, sodass auch für die Bewohnenden auf Parzelle Nr. 492 ein Mehrwert entsteht.

- Für das Haus auf Parzelle Nr. 407 ist der Wohnungsmix entsprechend den Vorgaben im Programm zu überarbeiten. Der Anteil an $2\frac{1}{2}$ Zimmer- und $3\frac{1}{2}$ Zimmer-Wohnungen ist zu erhöhen und die Anzahl $4\frac{1}{2}$ Zimmer-Wohnungen zu reduzieren.

Es wird empfohlen, die benannten zu überarbeitenden Punkte in einem Richtprojekt zusammenzuführen. Das Richtprojekt dient als konsensuale Grundlage für die folgende Phase der Sondernutzungsplanung.

Parallel zum Richtprojekt soll eine Vorstudie für die Dorfstrasse, Lehnstrasse und Schulhausstrasse erarbeitet werden. In einer Planungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Kanton sind die Zuständigkeiten, das konkrete Vorgehen sowie der Kostenteiler festzulegen.

Die Weiterbearbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit der Gemeinde und Grundeigentümerschaft und soll von dem Vorsitzenden des Beurteilungsgremiums, Daniel Lengacher, dem Landschaftsarchitekten Markus Bieri sowie dem Verkehrsplaner Oscar Merlo begleitet werden.

5.4 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Mit dem Abschluss des Studienauftrags ist ein wichtiger Meilenstein für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Zentrums Schenkön erreicht.

Das Beurteilungsgremium hat es als ausserordentlich fruchtbar angesehen, dass durch die Beiträge der beteiligten Planungsteams mit ihren unterschiedlichen Ansätzen und Vorschlägen eine integrierte Betrachtung aller Themen möglich war, die für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Zentrumsentwicklung bedeutsam sind.

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei den drei Planungsteams für die umfassenden Arbeiten und das grosse Engagement. Alle Teams haben sich intensiv mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt und sehr wertvolle und verschiedenartige Lösungsansätze aufgezeigt.

Dank den unterschiedlichen Beiträgen konnte im Beurteilungsprozess eine für die Gemeinde Schenkön und Grundeigentümerschaften nachhaltige Strategie für die Entwicklung des Zentrums Schenkön evaluiert werden.



6. GENEHMIGUNG

Das Beurteilungsgremium genehmigt den Schlussbericht.

Schenkton, 3. April 2025

Daniel Lengacher (Vorsitz)

Markus Bieri

Oscar Merlo

Ruth Kurmann

Kurt Trüssel

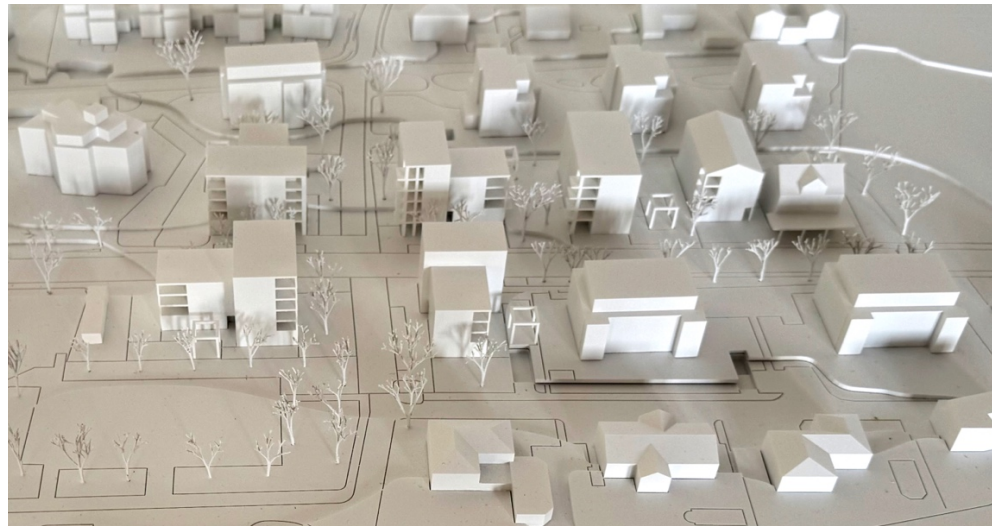
Pius Eggerschwiler

Raphael Wyss



7. PROJEKTDOKUMENTATION

PROJEKT «AEQUILIBRIUM FLORENCE»



A6 Architekten AG

Unterdorf 12

6018 Buttisholz

Peter Mussner, Nicole Birrer, Gabriela Theiler, Patrik Ziswiler

Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH

Brünigstrasse 25

6005 Luzern

Christoph Fahrni, Timo Oostenburg, Yunus Yücel

VIAPLAN AG

Centralstrasse 34

6210 Sursee

Cécile Baumeler, Dominik Erni



ORTSBAULICHE IDEE

An der Typologie der zusammengesetzten Volumen, als passend für diesen Ort, wird nach der Zwischenbesprechung grundsätzlich festgehalten, wobei diese weiterentwickelt wird. Der kritisierte Umgang mit der Käserei wurde überarbeitet. Die von ihren Anbauten befreite Käserei erhält einen leicht abgerückten und zurückversetzten Ergänzungsbau, der deren Präsenz verstärkt und gleichzeitig mit ihr ein sehr stimmiges Gebäudepaar mit Schrägdächern bildet. Das Näherrücken an die Grenze der Parzelle Nr. 227 hat zur Folge, dass beim mittleren Gebäude auf den seitlichen Anbau verzichtet und dieses eingemittet wird. Damit steht es wie auch der Ergänzungsbau der Käserei vor dem Zwischenraum der dahinterliegenden Bauten mit den Alterswohnungen. Dieser Grünraum wird bis zur Dorfstrasse spürbar, sodass die Verdichtung an der Kreuzung noch deutlicher ablesbar und durch die beiden sechsgeschossigen Akzente auf den Parzellen Nrn. 227 und 407 verstärkt wird. An der Kreuzung wurden ebenfalls zwei Veränderungen vorgenommen, die die klare Haltung der Projektverfasser, die Kreuzung zu stärken, verdeutlicht. Einerseits steht das Haus auf der Parzelle 182 näher zur Dorfstrasse und andererseits rückt das Haus auf der Parzelle 407 etwas von der Schulhausstrasse ab und stärkt so den Aussenraum des Cafés. Das Beibehalten der Position der Bushaltestellen und die Anordnung der Bäume bewirkt eine weitere Verdichtung am Ort, an dem auch die grösste Belebung durch Passanten stattfindet.

ERSCHLIESSUNG

Die Treppenhäuser werden von der Dorfstrasse und alternativ die Parzellen Nrn. 182 und 593 von der Lehn- respektive Schulhausstrasse her erschlossen und sind gut auffindbar. Die Erschliessung der Einstellhalle der Parzelle Nr. 407 erfolgt über eine an die Grenze gestellte Rampe, deren Überdeckung als Kleinbaute gestaltet ist. Für die Gäste des Cafés sind oberirdische Parkplätze vorgesehen. Die Erschliessung der Einstellhalle für die Häuser entlang der Dorfstrasse erfolgt über die bestehende Rampe. Diese wird unter die neuen Häuser platziert, sodass ein nicht unterbauter Korridor entsteht, wo auch grosse Bäume Wurzeln schlagen können.

ARCHITEKTUR

Mit den zusammengesetzten Volumen, die auch in der Höhe gestuft sind, wird ein ortsverträglicher Massstab erreicht und mit ihren vorstehenden Flachdächern ein stimmiges Bild geschaffen. Zusammen mit ihrem Ergänzungsbau bildet die Käserei ein sehr schönes Ensemble, in dem die Präsenz der Käserei verstärkt wird. An der Kreuzung wird durch die Nähe zur Strasse eine Verdichtung erreicht, die durch die beiden sechsgeschossigen Bauten angemessen verstärkt wird. In Ansätzen wird aufgezeigt, wie sich die Gebäudehüllen und Fassadenstrukturen entwickeln könnten, wobei eine horizontale Gliederung passender erscheint. Mit unterschiedlichen Grundrissen wird aufgezeigt, dass die geplanten Volumen gutes Potenzial haben mit Wohnungen bespielt zu werden. Gewerbeflächen sollten sich jedoch auf die Erdgeschosse an der Kreuzung beschränken.



Es scheint aber gut möglich zu sein, die zusätzlichen Gewerbeflächen in Wohnungen umzuwandeln.

FREIRAUMKONZEPT

Das Freiraumkonzept hebt das Strassenkreuz der Dorfstrasse, Schulhausstrasse und Lehnstrasse als zentralen Ort in Schenkön hervor. Die vorhandenen Freiraumstrukturen, die strassenbegleitenden Baumreihen und die Gartenvorzone im Wechsel mit Vorplätzen werden an das Strassenkreuz herangeführt. Rund um die Kreuzung weiten sich die Gebäudevorzone zu einem platzartigen Raum aus, wobei die Baumreihen in verspringende Baumgruppen aufgelöst werden. Der Einmündungsbereich der Schulhausstrasse wird in den zentralen Platz integriert, wodurch dieser optimal zu den öffentlichen Nutzungen (Gemeindehaus und Schulareal) in der zweiten Bautiefe vermittelt und ein einladender Aussenbereich für das Café entsteht. Das Freiraumkonzept ermöglicht es, mit wenigen gezielten Interventionen den Übergang vom «sich Einreihen in den Bestand» zu einem «akzentuierten Zentrum» gut zu gestalten. In der Detailbearbeitung sind noch einige Fragen zu klären, z.B. bezüglich der Natursteinpflasterflächen und der Baumpflanzungen unmittelbar an den Bushaltestellen oder die Ausgestaltung der Übergänge von den Gartenflächen zu den Trottoirs. Das Freiraumkonzept ist jedoch robust genug, um Anpassungen vorzunehmen, ohne die Gesamtidee zu schwächen.

VERKEHR

Die vorgeschlagene Lösung mit einer Kernfahrbahn ist aus der Perspektive der Velofahrenden nachvollziehbar. Sie sorgt für eine reduzierte Fahrbahnbreite und verleiht der Dorfstrasse einen dörflichen Charakter. Im Bereich des Zentrums führt die Verkehrsführung mit einer Kernfahrbahn zu Konflikten mit dem Fussverkehr. Die fehlenden Schutzinseln bei den Fussgängerstreifen führen dazu, dass haltende Busse überholt werden können und dabei die Sicht auf die Fussgängerstreifen durch die haltenden Busse verdeckt wird. In einem Zustand ohne Tempo 30 auf der Dorfstrasse werden diese Konflikte weiter verschärft.

GESAMTWÜRDIGUNG

Die Projektverfasser nehmen mit ihrem Verständnis für den Ortsbau die Chance wahr, einen Schwerpunkt an der Dorfstrasse von Schenkön zu entwickeln. Durch die rechtwinklige Anordnung der Gebäude zur Dorfstrasse, auf den beiden Parzellen Nrn. 225 und 227, fliesst der dahinterliegende Grünraum bis an die Strasse und verstärkt so die Verdichtung des dörflichen Akzents an der Kreuzung. Mit der weiteren Entwicklung wird sich zeigen, wieviel Belebung die Kreuzung durch die Eingriffe erfahren wird. Ohne zu grosse Erwartungen zu schüren, schaffen die Projektverfasser einen ortverträglichen Ort.



Ort und Eingliederung

Schenkon entwickelte sich ursprünglich entlang der drei Kreuzungspunkte Zelfeld, Greut und dem historischen Dorfkern mit dazwischenliegenden Grundstücken. Nordwestlich der bisherigen Hofgruppe Greut entstand ab den 18er Jahren ein neues Dorfzentrum mit Schule, Kirche und Gemeindehaus.

Die ortsbauliche Absicht sieht eine Stärkung dieses kulturellen Zentrums durch die Eingliederung von sechs Neubauten vor. Öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss schaffen ein belebtes Dorfzentrum. Am Kreuzungspunkt zwischen Dorf- / Schulhaus- / Lehnstrasse entsteht ein neuer, verdichteter Mittelpunkt. Die Schaffung neuer Plätze belebt das Zentrum und entschleunigt den Verkehrsfluss. Die Strasse bleibt durchlaufend, während gezielte Aufweitungen neue öffentliche Räume entstehen lassen, die von den Neubauten flankiert werden. Es entsteht ein Rhythmus entlang der Dorfstrasse, der den Strassenraum belebt und den Grünraum in einer vertrauten Art und Weise immer wieder bis an die Strasse herankommen lässt.

Die Durchlässigkeit des Siedlungsraumes wird durch die angemessene Körnung der Neubauten sowie deren versetzte Anordnung ermöglicht. Alternierende Baukörper in mehreren Reihen verhindern eine geschlossene Front entlang der Strasse und erzeugen einen rhythmischen Wechsel aus Versenkungen und Ausweitungen. Die bestehende Käseri bildet den stimmigen Auftakt zum Zentrum und den Übergang zum angrenzenden Grüngürtel.

Die bewusste Setzung der Baukörper ermöglicht eine Torwirkung zum Zentrum, sowohl nordwestseitig wie auch südöstlich. Die Torwirkung trägt zur gewünschten Entschleunigung im Zentrum bei. Das Gesamtkonzept schafft ein strukturiertes und lebendiges Dorfzentrum mit klar definierten öffentlichen und privaten Räumen.

Dem Neubau auf dem Grundstück 407 wird eine gewisse Wichtigkeit beigegeben. Er vermittelt zum bestehenden kulturellen Zentrumsteil mit Schule, Gemeinde und Kirche. Dies legitimiert den Bau aus ortsbaulicher Sicht, zum Kreuzungspunkt hin sechsgeschossig in Erscheinung zu treten. Mit der öffentlichen und belebten Nutzung des Cafés im Erdgeschoss trägt er wesentlich zur Belebung des Zentrums bei. Seine Wichtigkeit wird mit der Schaffung eines grosszügigen Platzes zur Schulhausstrasse hin gestützt. Dieser wird durch die Gastronomie belebt und belebt. Die Verortung der Bushaltestelle entlang der Dorfstrasse zum Grundstück 407 hin, zeigt sich aufgrund der grossen Öffentlichkeit dieses Baus als folgerichtig. Als Gegenpoler funktioniert der Bau über die Kreuzung auf dem Grundstück 227. Zusammen erzeugen die beiden Bauten am Kreuzungspunkt mit ihren 6 bzw. 4 Geschossen einen ortsbaulichen Akzent und bilden zusammen einen Schwerpunkt im Zentrum. Die Bushaltestelle der entgegengesetzten Fahrtrichtung wurde folglich übers Kiers entlang der Dorfstrasse verortet.

Blickrichtung von Käseri zum Zentrum



Rhythmus entlang der Strasse | Strassenraum



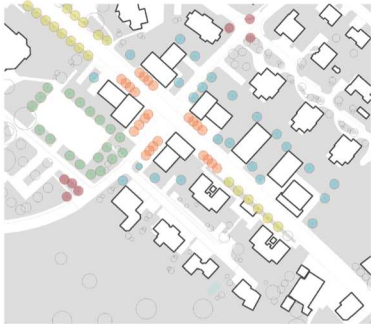
Torwirkung und Zentrumsbildung | Entschleunigung



Aussicht und Weibicht



Durchlässiger Siedlungsraum mit Landschaft bis an den Strassenraum. Verzahnung mit der örtlichen Bebauungsstruktur.



Schema Bepflanzung



Öffentlichkeitsgrad

Adressierung | Erschliessung | Parkierung

Die Zugänge zu den beiden Neubauten Parzelle 227 und 225 sowie der Eingang zur bestehenden Käseri erfolgen direkt vom öffentlichen Bereich der Dorfstrasse. Im Erdgeschoss dieser Gebäude und öffentliche Nutzungen vorgesehen, darunter Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen. Zudem besteht die Möglichkeit, im Bereich der bestehenden Käseri eine Fahrradwerkstatt zu integrieren, die das Angebot für die Anwohner und Besucher ergänzt.

Die Zugänge der Bauten auf den Grundstücken 593 und 182 erfolgen hingegen seitlich und nicht direkt über die Dorfstrasse. Dies trägt den weniger öffentlichen Charakter dieser Gebäude-Flügelung und sorgt für eine klare

Trennung zwischen stark frequentierten und weniger belebten Bereichen.

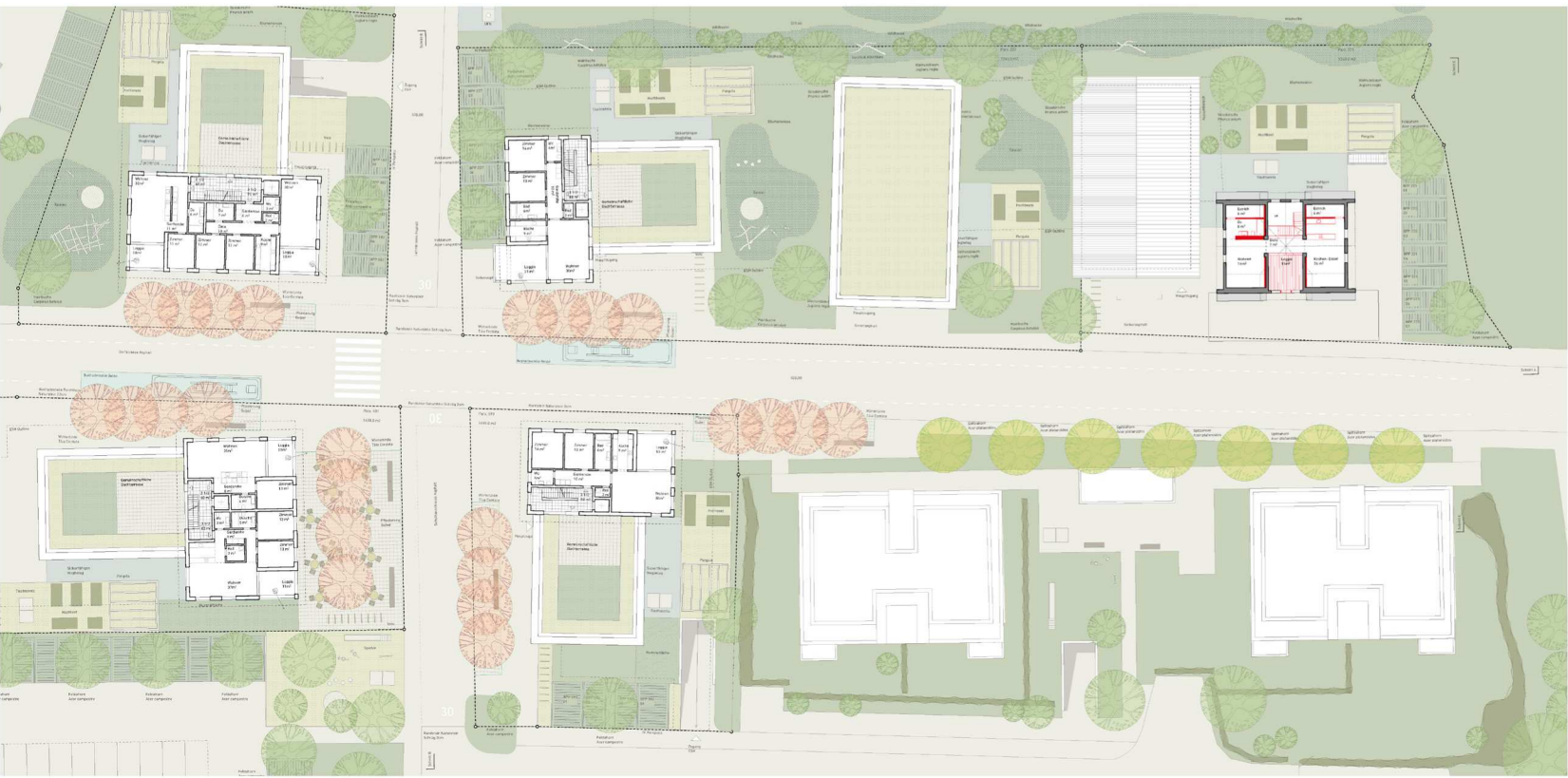
Die Grundstücke 227 und 225 verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage, die flexibel in zwei Bauphasen realisiert oder bei Bedarf erweitert werden kann. Für die Parzellen 182, 407 und 593 steht eine separate, unabhängige Tiefgarage zur Verfügung, die eine individuelle Nutzung ermöglicht. Ergänzend dazu sind oberirdische Parkplätze für Besucher und Kunden geschickt in das neue Zentrum integriert. Sie befinden sich nicht unmittelbar an der öffentlichen Dorfstrasse, sondern etwas zurückgesetzt, sodass das Strassenbild nicht durch parkende Fahrzeuge dominiert wird und eine angenehme, offene Atmosphäre erhalten bleibt.

Etappe

Die Umsetzung des neuen Dorfzentrums kann schrittweise und unabhängig für jedes einzelne Grundstück erfolgen. Jedes Bauvorhaben ist in sich abgeschlossen, sodass keine direkten Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Parzellen bestehen. Dadurch bleibt eine hohe Flexibilität bei der Planung und Realisierung der einzelnen Bauprojekte gewährleistet.

Der Anschluss der Einzelteile an das Grundstück der bestehenden Käseri kann bereits in der Bauphase des Grundstücks 227 berücksichtigt werden. Dies ermöglicht eine effiziente Nutzung der Flächen und gewährleistet eine nachhaltige Entwicklung des gesamten Areals.





Grundstück 227

Die Einfahrt für die Tiefgarage der Parzellen 227 und 225 erfolgt über die bestehende Einfahrt der nördlichen Bebauung ab der Lehnstrasse. Sie bietet für beide Grundstücke Platz für insgesamt 41 Autos, sowie grosszügige Abstellflächen für Fahr- und Motorräder. Die Einstellplätze kann bei Bedarf für die beiden Parzellen in zwei Bauebenen erstellt werden. Die drei neuen Mehrfamilienhäuser sowie die bestehende Kaserne sind über die Treppenhäuser an die Tiefgarage angeschlossen.

Der Neubau an der Kreuzung Lehn-Dorfstrasse hat seinen Hauptzugang von der Dorfstrasse her. Im Erdgeschoss können zwei eigenständige Einheiten angeordnet werden. Sie weisen ein Stützenraster auf, welches flexibel mit Leichtbauwänden bespielt werden kann und somit unterschiedliche Nutzungen (Gewerbe / Dienstleistung / Verkauf / etc.) zulässt. Vom zentralen Treppenhäuser kann im Erdgeschoss der strassenabgewandte Gartenbereich für die Bewohnerschaft betreten werden. Im 1.-3. Obergeschoss sind jeweils zwei Wohnungen angeordnet (3.5-Zi / 4.5-Zi). Im 4.-5. Obergeschoss befindet sich noch jeweils eine 3.5-Zi Wohnung, welche die Strukturen der darunterliegenden Wohnung übernimmt und baulich effizient erstellt ist. Das Dach des viergeschossigen Gebäudeteils ist direkt vom Treppenhäuser her erschlossen und bietet die Möglichkeit einer gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse für alle Bewohner. Die privaten Außenbereiche geniessen eine hohe Qualität an Benutzbarkeit, Bepflanzung und einer wunderschönen Aussicht.

Der zweite Neubau auf dem Grundstück 227 ist als Zeilenbau konzipiert. Der Hauptzugang erfolgt im selben, vertrauten Muster direkt ab der Dorfstrasse. Eine kleine Gewerbellage zur Dorfstrasse hin ermöglicht den gewünschten öffentlichen Charakter im Erdgeschoss. Rückwärtig ist eine 4.5-Zi Wohnung mit Gartenbereich angeordnet. Die darüberliegenden vier Geschosse sind als Zweifamilien konzipiert und beherbergen pro Geschoss je eine 4.5-Zi und 3.5-Zi Wohnung.

Mit dem Projektvorschlag der beiden Neubauten auf dem Grundstück 227 kann die Vorgabe der maximalen Überbauungsziffer von 0.28 eingehalten werden.

Grundstück 225 | Ehemalige Kaserne

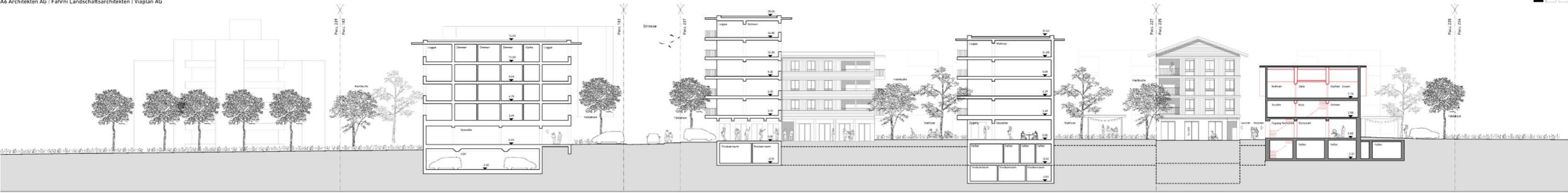
Die ehemalige Kaserne ist ein wichtiger lokalgeschichtlicher Zeuge der früheren Vieh- und Milchwirtschaft. Der historische Bau aus dem späten 19. Jahrhundert prägt den Strassenraum im Bereich Kreis. Mit dem ausstehenden Vordach ist die als erhaltenwert eingestufte Kaserne identitätsstiftend für Schenk und ein wichtiger Baustein des Ortes. Der Ursprungsbau soll im Projektvorschlag von jüngeren Anbauten befreit werden. Das Vordach der ehemaligen Kaserne wird als wichtiges Element zur Erhaltung der Identifikation wahrgenommen und bleibt erhalten. Die ehemalige Kaserne kann künftig als Einfamilienhaus genutzt werden, mit einer Fahrradwerkstatt oder einem anderen Gewerbe im Erdgeschoss.

Der Bestand soll im Nordwesten mit einem viergeschossigen Neubau ergänzt werden. Mit seiner Setzung entlang der Grenze zur Parzelle 227 vermittelt er geschickt zwischen den geplanten Neubauten und dem historischen Bestand. Rückwärtig tritt er seltenes Anbauten befreit werden. Das Vordach der ehemaligen Kaserne wird als wichtiges Element zur Erhaltung der Identifikation wahrgenommen und bleibt erhalten. Die ehemalige Kaserne kann künftig als Einfamilienhaus genutzt werden, mit einer Fahrradwerkstatt oder einem anderen Gewerbe im Erdgeschoss.

Grundstück 182

Um die ortsbauliche Eingliederung und die Erscheinung des Neubaus auf dem Grundstück 182 schlagend aufzeigen zu können, wurden über die volumetrische Studie hinaus Überlegungen angestellt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt via Lehnstrasse im nördlichen Bereich des Grundstückes. Im Erdgeschoss können 13 Parkplätze sowie Keller- / Trocken- und Technikraum untergebracht werden. Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit zwei Einheiten von Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben unterzubringen. Der seitliche Hauptzugang führt in das zentrale Treppenhäuser, welches die darüberliegenden Wohnungen erschliesst und im Erdgeschoss den Zugang zum strassenabgewandten Garten für alle Bewohnenden ermöglicht. Das 1.-3. Obergeschoss ist als Dreifamilien organisiert mit jeweils einer 2.5-Zi / 3.5-Zi / 4.5-Zi Wohnung pro Stockwerk. Im 4. Obergeschoss sind zur Dorfstrasse hin noch zwei Wohnungen (2.5-Zi / 3.5-Zi) angeordnet. Das Dach des viergeschossigen Gebäudeteils kann als gemeinschaftliche Dachterrasse von allen Bewohnenden des Gebäudes genutzt werden.

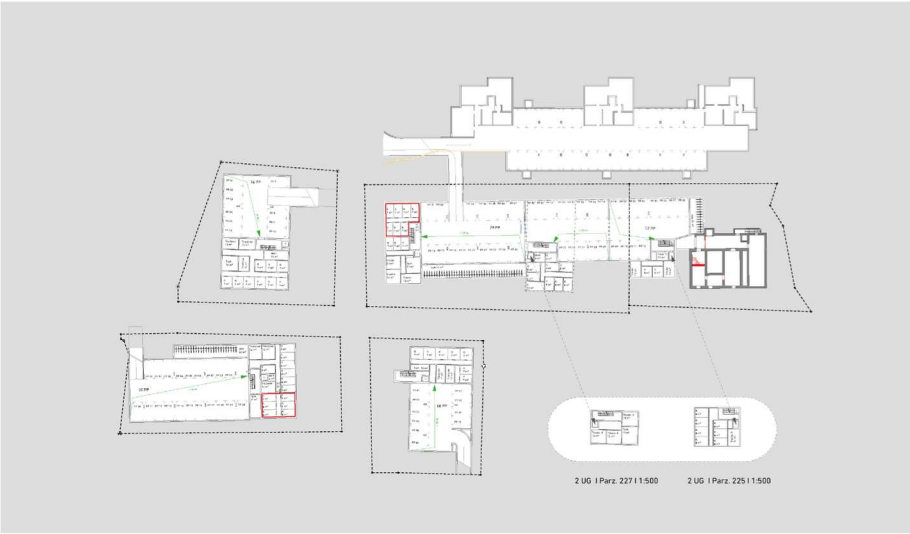
Falls sich in der weiteren Planung herausstellen sollte, dass der Erhalt der bestehenden Kaserne unverhältnismässig aufwendig ist, besteht die Möglichkeit den Bestand mit einem qualitativ hochwertigen Ersatzneubau zu ersetzen. Dieser müsste wie vertraute, heute bestehende ortsbauliche Setzung zum Strassenraum aufnehmen.



Längsschnitt 1:200



Schwarzplan 1:2000



Untergeschoss 1:500

Grundstück 407

Dem geplanten Neubau auf dem Grundstück 407 kommt eine besondere städtebauliche und funktionale Bedeutung zu. Er stellt eine wichtige Verbindung zwischen dem kulturellen Zentrum bestehend aus Schule, Gemeinde und Kirche und den neu entstehenden Bereichen dar. Durch seine zentrale Lage trägt das Gebäude massgeblich zur Weiterentwicklung des Ortsbildes bei und stärkt die Vernetzung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Nutzungen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es daher legitim, dass das Gebäude an der Kreuzung mit sechs Stockwerken in Erscheinung tritt. Diese Höhenentwicklung verleiht dem Bauwerk eine markante Präsenz und schafft einen identitätsstiftenden Akzent im Ortsbild. Zudem sorgt das im Erdgeschoss integrierte Café für eine lebendige Atmosphäre und leistet einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Zentrums. Es bietet einen einladenden Treffpunkt für Bewohner, Besucher und Passanten und unterstützt die soziale Interaktion im Zentrum.

Der gedeckte Zugang zur Tiefgarage auf der Parzelle 407 erfolgt nordwestlich ab der Dorfstrasse. Die Eindeihalle bietet Platz für 20 Autos und weitere Abstellflächen für Fahr- und Motorräder. Sämtliche Kellerabteile sowie Trockenräume für die Wohnungen des Mehrfamilienhauses finden im Untergeschoss Platz. Oberirdisch befinden sich weitere fünf Parkplätze ab der Dorfstrasse für Besucher und Kunden des Gewerbes sowie Gastabstellplätze. Der Gebäudezugang für die Nutzungen im Erdgeschoss sowie den Wohnungen in den Obergeschossen sind zum öffentlichen Bereich an der Dorfstrasse angeordnet.

Das öffentliche Café, das sich im Erdgeschoss befindet, erstreckt sich mit seiner Aussenterrasse in Richtung Schulhausstrasse und bietet mit Sitzgelegenheiten eine einladende Aufenthaltsqualität. Es verfügt über eine gut ausgestattete Küche, Sanitäranlagen sowie einen Lagerbereich, um einen reibungslosen Betrieb zu gewährleisten.

Im nordwestlichen Teil des Gebäudes ist zudem eine flexibel nutzbare Gewerbefläche vorgesehen. Diese kann sowohl für einen Büro- oder Dienstleistungsbetrieb als auch für ein klassisches Gewerbe genutzt werden. Dank eines durchdringenden, tragenden Stützenrasters sind variable Grundrissanordnungen möglich, indem Zwischenwände in Leichtbauweise integriert werden können. Dies bietet langfristig eine hohe Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse.

Das zentral angeordnete Treppenhaus erschliesst die darüberliegenden Wohnungen und ermöglicht den Zugang im Erdgeschoss für alle Parteien in den strassenbewegten Gartenreich. Im 1. - 3. Obergeschoss sind jeweils drei Wohnungen (2,5-2 / 3,5-2 / 4,5-2) pro Stockwerk angeordnet. Im 4. - 5. Obergeschoss befinden sich noch jeweils zwei Wohnungen (2,5-2 / 3,5-2), welche die Strukturen der darunterliegenden Wohnungen übernehmen und baulich effizient einsetzbar sind.

Das Dach des viergeschossigen Gebäudeteils ist direkt vom Treppenhaus her erschlossen und bietet die Möglichkeit einer gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse für alle Bewohner. Die privaten Außenbereiche geniessen eine hohe Qualität in Bezug auf Barrierefreiheit, Bepflanzung und einer wunderbaren Aussicht.

Mit dem Projektverschiebung des Neubaus auf dem Grundstück 407 kann die Vorgabe der maximalen Überbauungsziffer von 0,28 eingehalten werden.

Verkehr

Der neue Zentrumsbereich wird als Tempo-30-Zone gestaltet. Die Dorfstrasse soll den kantonalen Vorgaben einer Vorbausiedlung entsprechen, weshalb Mischverkehr hier keine geeignete Lösung darstellt. Stattdessen wird die Dorfstrasse als Kernstrasse konzipiert. Die Gesamtbreite der Strasse beträgt 8,18 m und umfasst bedingt einen Velostreifen mit einer Breite von jeweils 1,80 m. Die bestehenden Trottoirs ermöglichen sichere Fussgängerverbindungen für Anwohner und Besucher des Zentrums.

Die Bushaltestellen werden als Fahrbahnhaltestellen angeordnet. Mit einer Höhe von 22 cm ermöglichen die Haltestellen einen barrierefreien Ein- und Ausstieg in den öffentlichen Verkehr. Als Bestandteil des Schilwegs und zur Verknüpfung der Bushaltestellen wird nordwestlich der Einmündung Schulhausstrasse ein Fussgängerstreifen auf der Dorfstrasse eingerichtet.

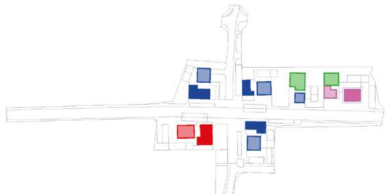
Die Abzweigung zur Schulhausstrasse wird ebenfalls als Tempo 30-Zone gestaltet und versteht sich als eine platzartige und verkehrsberuhigte Fläche, die in den Gastrastbetrieb angrenzt. Die Abzweigung zur Lehnstrasse hat einen weniger öffentlichen Charakter und wird entsprechend ihrer Funktion schmaler dimensioniert, da sie nur das angrenzende Quartier erschliesst.

Baugesetz

Der Projektperimeter befindet sich in der Kernzone mit der vorgeschriebenen UZ 0,28 und Gebiet mit Gestaltungsplanungspflicht. Die Kernzone bezweckt die Entwicklung und Gestaltung neuer Ortskerne mit verdichteten Zentrumsüberbauungen. Die Überbauungen sollen hohen städtebaulichen Anforderungen genügen, wobei von der maximalen Überbauungsziffer im Einzelfall abgewichen werden kann.

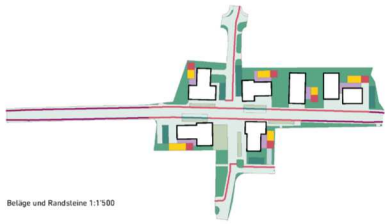
Der Projektverschiebung macht zudem von der Regelung Gebrauch, dass die max. zulässige Gesamthöhe bei max. 55 % der anrechenbaren Gebäudelfläche um 3,0 m erhöht werden darf, wenn sie im Gegensatz auf der übrigen anrechenbaren Gebäudelfläche mindestens 3,0 m reduziert wird. Dadurch kann ein Baukörper auf 55% der anrechenbaren Gebäudelfläche 4-geschossig und auf 45% der anrechenbaren Gebäudelfläche 4-geschossig sein.

Die Anwendung dieser Regel ermöglicht die Realisierung eines städtebaulichen Akzents durch die Bildung eines Mittelpunkt / eines neuen Zentrums. Es entsteht eine rhythmische Staffelung der Gebäudehöhen, welche im Bereich der Kreuzung den volumetrischen Schwerpunkt setzt.



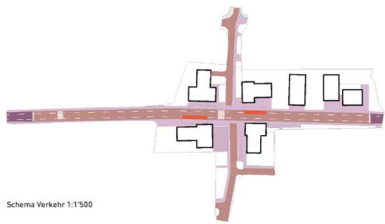
Erdgeschossnutzung 1:1500

- Velo Geschäft und Werkstatt
- Gewerbe / Dienstleistung
- Gewerbe / Café
- Privat / Wohnen



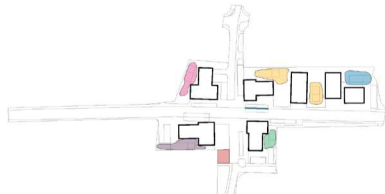
Beläge und Randsteine 1:1500

- Grünfläche
- Rasenmiser
- Asphalt
- Natursteinbelag Guber
- Mergel
- Sickerbelag
- Pergola
- Randstein Zentrum 3 cm
- Randstein Bushaltestelle 22 cm
- Randstein 8 cm



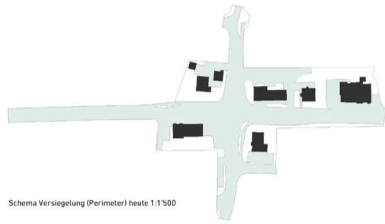
Schema Verkehr 1:1500

- 50 km/h
- 30 km/h
- Bushaltestelle
- Fussgänger



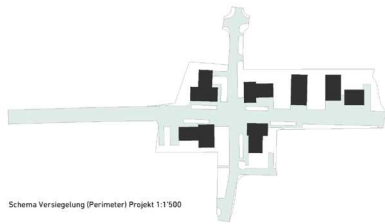
Spielflächenanweisung 1:1000
(geforderte Fläche pro Wohneinheit = 15 m²)

- | Parz. 225 | Parz. 593 | Öffentlicher Spielplatz |
|---|---|--|
| Wohneinheiten: 8
Spielfläche Soll: 120 m²
Spielflächen Ist: 200 m² | Wohneinheiten: 7
Spielfläche Soll: 105 m²
Spielflächen Ist: 105 m² | Spielflächen Ist: 100 m² |
| Parz. 227 | Parz. 407 | Parz. 182 |
| Wohneinheiten: 17
Spielfläche Soll: 255 m²
Spielflächen Ist: 377 m² | Wohneinheiten: 13
Spielfläche Soll: 195 m²
Spielflächen Ist: 205 m² | Wohneinheiten: 7
Spielfläche Soll: 105 m²
Spielflächen Ist: 168 m² |



Schema Versiegelung (Perimeter) heute 1:1500

Bestehende Versiegelungsbilanz für den gesamten Perimeter (inklusive Gebäude):
ca. 75%
bei ca. 10-12 Einheiten Wohnen oder Gewerbe



Schema Versiegelung (Perimeter) Projekt 1:1500

Geplante Versiegelungsbilanz für den gesamten Perimeter (inklusive Gebäude):
ca. 40%
Trotz der geplanten 42 Einheiten Wohnen oder Gewerbe wird der Versiegelungsanteil um 15 % reduziert.



Strassenansicht nordost 1:200



1.-3. Obergeschoss 1:200



Schnitt B-B 1:200



Schnitt C-C 1:200



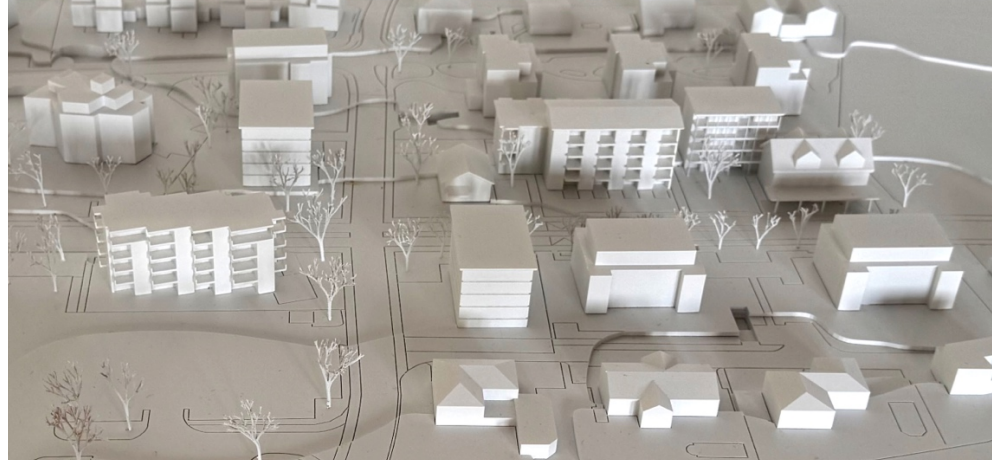
Photovoltaikanlagen auf den Dächern sorgen für einen Teil der Stromversorgung. Für Elektroautos und Elektrofahrzeuge besteht die Möglichkeit, Ladestationen in der Tiefgarage zur Verfügung zu stellen. Die Wärmeerzeugung kann mittels Erdsonden-Wärmepumpen oder durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde erfolgen. Über die Fußbodenheizung wird die Wärme gleichmäßig und den Nutzungen entsprechend im Gebäude verteilt. Oberlichter, welche die innenliegenden Treppenhäuser mit Tageslicht versorgen, können zur Nachtauskühlung genutzt werden.

[illegible]





PROJEKT «DOLMUS ARCHITEKTEN / LAND SCHAFFT / EMCH+BERGER»



Dolmus AG

St. Karli-Strasse 41

6004 Luzern

Gani Turunc, Fabienne Zemp, Laura Volery, Daniela Arnold, Noel Ferreira Coelho, Julian Stirnimann, Noan Suter

LAND SCHAFFT GmbH

Landschaftsarchitektur

Industriestrasse 9

6210 Sursee

Christian Tack

Emch+Berger WSB AG

Rüeggisingerstrasse 41

6020 Emmenbrücke

Peter Kurmann

Visualisierungen: Dashvisual, Murat Demirer



ORTSBAULICHE IDEE

Eine sehr sorgfältig ausgearbeitete Analyse ist die Basis eines auf den ersten Blick interessanten Projektansatzes. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Parzellen Nrn. 225 und 227. Die Geschichte von Schenkön wird aufgearbeitet und fliesst in die Arbeit ein. Dies zeigt sich mit dem Erhalt der Schüür und der alten Käserei, denen eine grosse Wertschätzung zuteil wird. Um die Wohnqualität im Ergänzungsbau zur Käserei gegenüber der Zwischenbesprechung zu verbessern und insbesondere im Erdgeschoss auch Wohnungen zu ermöglichen, wurde deren Versatz vergrössert. Am Erhalt des Nussbaums und der Schüür als multifunktionaler Raum (Kultur oder Gewerbe) halten die Projektverfasser fest, bauen aber dessen Anbau zurück. Das sich zwischen der Käserei und Schüür befindende Haus auf der Parzelle der Gemeinde wurde um 90° gedreht und entwickelt sich nun parallel zum Strassenraum. Das Haus auf der Parzelle Nr. 407 wurde mehr oder weniger in derselben Position überarbeitet und hat eine leichte verdrehte Struktur zur Aussicht und Sonne erhalten. Mehrere Entscheide führen dazu, dass sich eine Verdichtung zwischen der Schüür und der Käserei ergibt. Zum einen ist der Abstand zur Kreuzung mit dem Erhalt des bestehenden Nussbaums eher gross, zum anderen vermag die Schüür den Ort nicht zu stärken. Durch das Drehen des ebenfalls mit einem Volumenversatz versehenen Hauses werden die Abstände eng, obwohl zur Dorfstrasse hin zwei Raumnischen entstehen. Dabei wird der Bezug der bestehenden Alterswohnungen an der Kindergartenstrasse zur Dorfstrasse hin verbaut. Die Positionierung der Bushaltestellen in diesem Bereich ist eine weitere Massnahme dieser Verdichtung. Dies hat zur Folge, dass sich der Schwerpunkt von der Kreuzung in Richtung Käserei verschiebt. Die wenigen am Ort vorhandenen, belebenden Elemente werden so verteilt und bei der Kreuzung entsteht ein grosser kaum bespielter Strassenraum, der durch die von der Dorfstrasse abgerückte Stellung der beiden nur volumetrisch behandelten Gebäude noch verstärkt wird.

ERSCHLIESSUNG

Alle Hauszugänge werden ab der Dorfstrasse erschlossen und sind gut auffindbar. Die Erschliessung der Einstellhalle der Parzelle Nr. 407 erfolgt ab der Dorfstrasse und ist ins Gebäude integriert. Oberirdische Parkplätze, die insbesondere dem Café, evtl. auch in Kombination mit einer Bäckerei, dienen würden, fehlen. Der Aussenraum des Cafés zur Schulhausstrasse ist gut situiert und kann den Vorplatz an der Kreuzung gut bespielen. Die Parzellen Nrn. 225 und 227 werden über die bestehende Einfahrt erschlossen und direkt an die ebenfalls bestehende Einstellhalle angebaut mit dem Nachteil, dass der Zwischenraum zu den Alterswohnungen vollständig unterbaut ist.

ARCHITEKTUR

Die gewählte Wohnungstypologie des Durchwohnens ist an dieser Lage sehr gut nachvollziehbar und wird sowohl der Belichtung wie auch der Lärmbelastung gerecht. Die unterschiedlichen Wohnungen sind gut organisiert und bieten unterschiedliche und durchwegs gute Qualitäten. Einzig die tiefen Grundrisse auf der Parzelle Nr. 227 könnten im



Bereich der Küche etwas unterbelichtet sein. Ob der sehr direkte Bezug der Wohnungen respektive Praxen ab dem Erdgeschoss dieser Parzelle zur Strasse hin richtig ist, wird an diesem Ort bezweifelt. Obwohl das Gebäude auf der Parzelle Nr. 407 sehr feingliedrig und sorgfältig gestaltet ist, wirkt es als Solitär, das sich wehrt, Teil des Ganzen zu werden.

FREIRAUMKONZEPT

Durch die Aufweitung des Strassenraumes wird das neue Zentrum von Schenkön betont. Der Freiraum erstreckt sich von Fassade zu Fassade, wobei unterschiedliche Beläge eine vielfältige Oberflächentextur schaffen, die diesen offenen Raum in unterschiedliche Zonen mit variierenden Aufenthaltsqualitäten unterteilt. Es entstehen freie Querbezüge über die Strasse sowie offene Vorzonen, die direkt an den Strassenraum angrenzen. Diese fast maximale Durchlässigkeit zwischen Strasse und gebäudebezogenen Vorzonen erzeugt das Bild eines belebten Zentrumsfreiraums. Mit Bepflanzung, Möblierung und weiteren Freiraumelementen angereichert, vermittelt dieser Raum das Idealbild einer Wohnstrasse, die eine fördernde Umgebung für Gemeinschaft und Familie darstellt. Trotz dieser positiven Vision bleiben jedoch Zweifel, ob sich ein solches Konzept an diesem Ort tatsächlich verwirklichen lässt.

VERKEHR

Das Verkehrskonzept basiert auf der Grundidee eines Tempo-30-Verkehrsregimes. Die Gestaltung des Kreuzungsbereichs mit Rechtsvortritt sowie die Anordnung der Fussgängerstreifen auf der Schulhausstrasse und der Lehnstrasse vermitteln jedoch eine gewisse Unklarheit hinsichtlich Strassenhierarchie und der Fussverkehrsführung. Der vorgesehene Mittelstreifen liegt niveaugleich in der Fahrbahn und bietet für den Fussverkehr im Bereich der Querungen keinen Schutz, was zu Konflikten führt. Auf dem Abschnitt der Dorfstrasse sind drei verschiedene Strassenquerschnitte vorgesehen, deren Wechsel zu einer gewissen Unruhe der Verkehrsführung im Zentrum führt.

GESAMTWÜRDIGUNG

Zwischen der Schüür und der Käserei wird sorgfältig eine dörfliche Idylle aufgebaut. Das Wunschdenken der Projektverfasser widerspiegelt sich in sehr stimmungsvollen Visualisierungen, die aber der Lage an dieser Durchgangsstrasse und den vis-à-vis liegenden, zur Strasse hin sehr abweisenden Mehrfamilienhäusern nicht wirklich gerecht werden. Ein möglicher Schwerpunkt von öffentlichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Publikumsströmen der Gemeindeverwaltung, Schule, Café und Busreisenden an der Kreuzung wird dadurch geschwächt.

DORFZENTRUM Schenkon



Historisches Luftbild Schenkon 1961 (ETH Zürich)



Schenkon weist eine lebendige Siedlungsstruktur auf, die von prähistorischen Siedlungen bis zum zeitgenössischen Mehrgenerationen- und Altersheim reicht. Im Zentrum des Dorfes befindet sich das Dorfzentrum, das als zentraler Ort mit verschiedenen Funktionen und in grossen Mengen hergestellt ist. Die Dörfer als Gesamtheit hat also eine lange Tradition.

In den 1950er Jahren ist Schenkon geprägt von vielen Landwirtschaftsbetrieben, die sich unter anderem mit Tälern und Spargelkulturen beschäftigen. Diese Betriebe sind auch heute noch ein wichtiger Bestandteil der Siedlungsstruktur von Schenkon.

Mit dem Bau der Autobahn A5 wurde Schenkon zu einem infrastrukturell gut erschlossenen Ort, der von seiner einmaligen Lage am Spargelanbau profitiert. Dadurch erhält Schenkon einen Anstieg der Bevölkerungszahl, so dass die Gemeinde bei neuen Entwicklungen voransteht.

Das Dorfzentrum in Schenkon ist ein zentraler Ort, der viele Funktionen erfüllt und der Wunsch, das Dorf als Ganzes zu verorten. Das zukünftige Zentrum von Schenkon zeichnet sich durch eine Vielfalt an Menschen und Abwechslung aus. Diese Vielfalt wird durch ein heterogenes Gesamtbild verstärkt.



1:1000

Verdichtete Hoflandschaft:

Ein Hof ist ein besonderer Stück Land, auf dem landwirtschaftlich produziert und gelebt wird. Dabei steht das Land, beziehungsweise das Dorf, im Vordergrund. Es ist die Grundlage für eine Produktion der verschiedenen Grundbedürfnisse der menschlichen Daseins, wie der Mensch anfangs war. Zum Hof gehört die erbaute Kultur. Sie entwickelt sich nach den Erfordernissen der wirtschaftlichen Produktion. Sie verbindet sich pragmatisch mit den sich ändernden sozialen, ästhetischen und technischen Produktionsbedingungen. Die Bauten werden von Zeit zu Zeit erneuert, wenn nötig umgebaut oder erweitert. Dieser Wandel geschieht meistens verankert, da hier eine Erbindeung von Plänen ist. Es entsteht also eine natürlich gewachsene Kulturlandschaft im Einklang mit der gebauten Umwelt.

Schenkon des Ortes

Das Dorfzentrum am Ort ist ein besonderer Ort, der heute immer noch produziert und gelebt wird. Das geschieht nach wie vor in harmonischem Nebeneinander von gebauter Kultur und kultivierter Landschaft. Das ist die Identität eines Ortes. Auch in Zukunft soll diese Vielfalt erhalten, gepflegt und weiterentwickelt werden.

Also bleibt die historische Architektur, die in den 1970er Jahren an der ETH Zürich sehr prägnant bis in die Gegenwart als Architekturmerkmal in der Schweiz. Er wird die Haltung, dass die Rolle des Architekten darin besteht, die historischen Strukturen eines Ortes zu respektieren beziehungsweise zu bewahren und dafür zu sorgen, dass neue Entwicklungen das historische Gefüge eines Dorfes oder einer Stadt ergänzen und nicht auslöschen. Seine These: sollte die notwendige Vorstellung in Frage, sich vollständig von der Vergangenheit zu lösen.



Siedlungs- und technische Versorgung

„Schul“ und „Chail“

Dem ursprünglichen Charakter des Ortes entsprechend weisen identitätsstiftende Bauten wie die „Schul“ und die „Chail“ erhalten, umgebaut und erweitert. Diese historischen Bauten werden mit neuen heterogenen Bauformen fortgeführt.

Diese neue Schicht ermöglicht eine maximale Verdichtung im Zentrum von Schenkon und gibt dem geschichtlichen Ort eine neue Identität, die auf dem Bestand aufbaut. Die zuwandernden Bauformen mit unterschiedlicher Massenspektren und Materialisierung lassen vielfältige Funktionen mit unterschiedlichen Nutzungen und Charakteren entstehen. Diese neue Komposition wird von der historischen „Schul“ und der „Chail“ angereicht.

Städtebauliche Verortung

Schenkon weist heute ein heterogenes Siedlungsbild auf. Landwirtschaftliche Betriebe sind umgeben von Wohn- und Gewerbegebieten. Auch das Schul- und Gemeindeareal befindet sich mitten im Zentrum von Schenkon.

Diese vielfältigen Nutzungen prägen den Charakter des Dorfes von Schenkon. Das neue Zentrum soll aber die Kleinsiedlung hinweg zusammengeführt werden und durch abgestimmte Höhen und Volumina als Einheit in Erscheinung treten.

Die städtebauliche Struktur definiert auf den Plätzen der Gemeinde und der Kleinsiedlung zwei Hefen, die durch öffentliche Grünflächen und einer Nutzungsmischung belebt werden. Die ursprüngliche Höhenstruktur der Bebauung nimmt Rücksicht auf den bestehenden baulichen Kontext. So entsteht ein heterogenes Ensemble, das in der Durchwegung spannungsvoll bebaut und umstrukturiert ist.

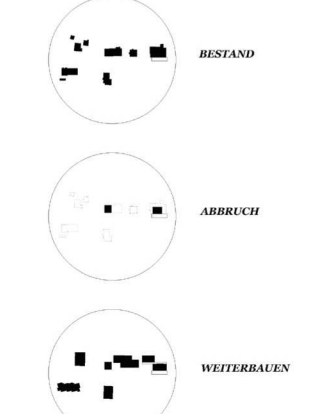
Die trennende und infrastrukturelle Wirkung des Strassenraumes wird aufgelöst und der Baukörper auf der Parzelle 807 wird Teil des Dorfes. Die Gliederung des Dorfes schafft eine neue Identität und wird als Ergänzung zu den Bauten der Gemeinde und der Kleinsiedlung angenommen.



Bestandsskizze Schenkon



Aufteilung und Trennung Strassenraum



Aufteilung und Trennung Strassenraum



Aufteilung und Trennung Strassenraum



Schenkon 1:2000

DIVERSITÄT für Schenkon

Schöör

Die Parzelle der Gemeinde wird mit der Scheune und den Neubauten massvoll nachverdichtet. Die „Schür“ bietet unterschiedliche, vielfältige Nutzung an und trägt als wichtiger Zeitzeuge der neuen Identität des Ortes bei. Mit dem ersten Erdgeschoss und einem Galleriegeschoss bietet die „Schür“ Platz für Gewerbenutzung oder fördert als Begegnungsort das Gemeinschaftsgefühl der Bewohner.

[illegible]

Der grünländische Neubau in Holzkonstruktion lehnt sich an die „Stühle“ an. Die vorgezogenen Balken in Röhrlage gliedern die Längsachsen und tragen zur wohnlichen Atmosphäre der Außenkulisse bei.

Das Gebäude ist aus Holzbaukonstruktion, welcher durch zwei massive Treppenhäuser ausgeteilt wird. Die Treppenhäuser sind durch eine Holzbalkendecke gegliedert und zentriert. Diese Art der Beleuchtung und konstruktiven Fluges wirkt vertraut, da sie aus den traditionellen Röhren des Ortes bekannt ist. Die ökologischen Vorteile des einheimischen Holzes werden mit den Stärken des Betons im Erdbebenrisiko und nassen Bereich optimal kombiniert. Der Recyclingbeton wird minimal als Stütze für den Innenraum eingesetzt und dient gleichzeitig als Energiespeicher für die Kesselanlage. Die Kesselanlage ist ein zentraler Bestandteil der Heizungsanlage und ist mit einer Kesselanlage sowie einer effizienten Tragstruktur mit lokalen Spannwerten versehen, die ökologisch und ökonomisch nachhaltige Bauweise.

Chassi

Das Kasernengebäude wird bis auf das ursprüngliche Hauptvorbauwerk freigestellt. Der angebaut, ursprüngliche Vorbau wird als ablesbares Element einer Kaserne mitbewahrt. Das Hauptgebäude wird ostlich erweitert und mit einer nördlich liegenden Laube mit dem Neubau verbunden. Da nun die Erschließung im Neubau liegt, wird im Bestand die Treppe entfernt. Die dadurch freigewordene Raumschicht wird zur Gestaltung großzügiger Wohnungen genutzt. Zusammen mit dem Bestand und dem Anbau entsteht nun die Möglichkeit Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen flexibel zu bilden. Es können beispielsweise zwei 3,5-Zimmer Wohnungen mit einem Kammergrünraum entstehen. Oder man verbindet beide Wohnungen zu einer Wohnungsminschaft.



Grosszügige Eigentumswohnungen auf der Gemeindeparzelle



4.5 Zi-Whg
105.0

Die grosszügige 4,5 Zi-Whg ist als Eigentumswohnung konzipiert. Das Konzept des Durchwohnens bietet Bezüge zum Strassen- und Parkraum. Die breiten Schiebetüren der Zimmer ermöglichen zudem spannende, diagonal gerichtete Blickbezüge.

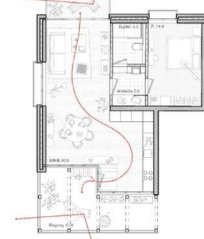


Effizientes Wohnen am Laubengang

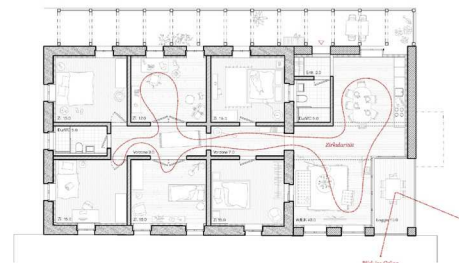


2.5 Zi-Whg
61.0

Die 2,5 Zi-Whg verbindet durch ihre Ausrichtung den Platz- und Parkraum. Der Laubengang ist neben einem Ort der Begegnung auch ein südorientierter Aussenraum für die Wohnung. Die Grundrissstruktur ermöglicht neben Offenheit und Flexibilität auch Rückzugsorte. Die beiden 2,5 Zi-Wohnungen bilden im Erdgeschoss und in den obersten Geschossen eine 4,5 Zi-Whg.



Erweitertes, flexibles Wohnen im Chäsigebäude



3.5 7.5

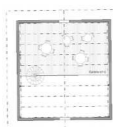
Die effiziente Zellen-Struktur bietet Platz für zwei 3,5 Zimmer-Wohnungen oder für eine WG, die das gesamte Geschoss ausnützt.



7.5 Zi-WG
161.0

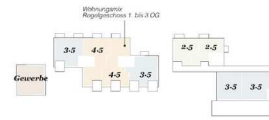
Die Struktur der Käserei bietet eine ideale Voraussetzung für ein Wohngemeinschaft.

Die einzelnen Zellen können als Schlaf- und Arbeitszimmer oder auch als Büro genutzt werden. Zudem eröffnet das Nebeneinander von Bestand und Neu spannende Bezüge und Perspektiven.

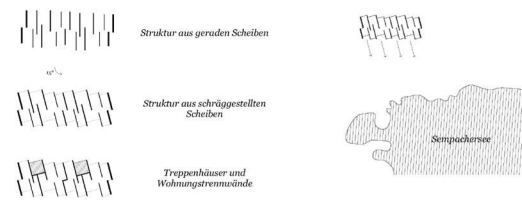


Visualisierung Vielfältige Aussenräume

*Der Strassenraum wird zu einem verbindenden Element, der verschiedene öffentliche Räume beinhaltet.
So entsteht ein vielfältiges Zentrum, welches durch eine Einheit zusammengebunden wird.*



NEUE IDENTITÄT



Als Ergänzung zum historischen Bereich des Zentrums steht ein massives, freigelegtes und gestaffeltes Bauvolumen. Das prägnante, gestapelte Volumen bildet ein wichtiges Knotenpunkt und weist hin in den Raum auf.

Als Ganzes entsteht somit das neue Zentrum von Scherikon. Im Massstab orientiert sich der Baukörper an den öffentlichen Schul- und Verwaltungsbauten der Gemeinde in der unmittelbaren Nachbarschaft. Der gestapelte Bau verbindet sein Volumen mit der langgestreckten Erschließung mit den grossen Massstäben. Das äussere Bild widerspiegelt das Innere.

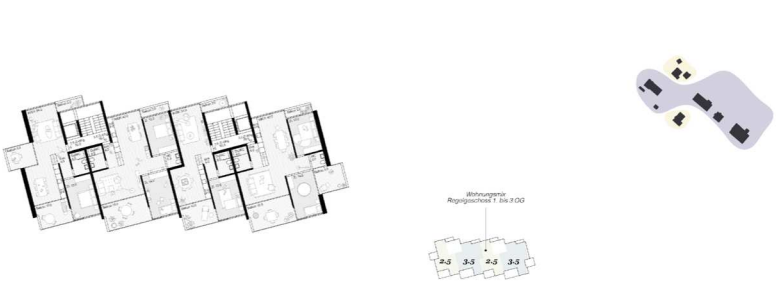
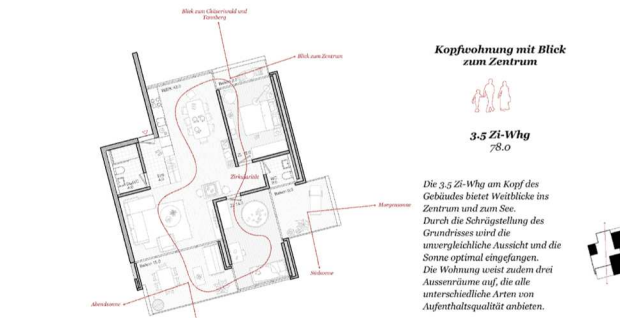
Um das Potenzial des Ortes für ein Wohnklima auszuschöpfen, werden die räumlichen Scheiben nicht parallel zur Strasse, sondern in Richtung Süden beziehungsweise zum Sempachersee orientiert. Diese Größe ermöglicht eine optimale Belichtung, eine bessere Aussicht zum See und in den Bergen und verleiht insbesondere der Strassenfassade ein lebendiges Bild. Die Balkonschritten auf der Knotenfassade zur Strasse ermöglichen eine teilweise einbaufähige, öffentliche Gestaltung des gegenüberliegenden, historischen „Zentrums“ und verschmelzen den Bereich ein Schutzplatz in warmen Sonnenlagen.

Der Abschluss findet das Wohn- und Geschäftswesen mit einer charakteristischen „Stirnfassade“, die sich zum historischen Ort orientiert und mit der öffentlichen Gewerbenutzung im Erdgeschoss einen lebendigen und öffentlichen Platz zum Knotenpunkt schafft.

Die Wohnungen werden in der Typologie des „Durchschnitts“ gestaltet. So entstehen Wohnräume, die von der sonnigen, aussergewöhnlichen Südfassade profitieren und sich gleichzeitig in der Lebendigkeit des Strassenraums öffnen. Zirkulationsflächen werden somit auf das Minimum reduziert, was wiederum wirtschaftlich ist.

Die massive Stützerbauweise wird durch effiziente Spannweiten wirtschaftlich gemacht. Zudem ermöglicht diese Art der Konstruktion grossformatige Öffnungen in Nord-Süd-Richtung. Die versetzten Scheriken schaffen die Zonierung des Grundrisses.

Der innovative Neubau berücksichtigt wichtige Kriterien hinsichtlich Barrierefreiheit, hervorragender Gebäudetechnik, hoher Energieeffizienz, Tageslichtnutzung sowie offener und überdachter Haustechniksysteme. Das Projekt repräsentiert ein energieeffizientes Gebäude sowohl in der Erschließung als auch im Betrieb.



FREIRAUM- UND VERKEHRSKONZEPT



Bestandssituation, Chancen und Potenziale

Die heutige Zentrumsstruktur von Schönen ist durch eine schwer lesbare Freiraumorganisation und die tendenzielle Wahrung der Dorfmasse geprägt – sie konzentriert den Ortskern und verhindert eine zusammenhängende Wahrnehmung der angrenzenden Räume. Es gibt kaum öffentliche Aufenthaltsbereiche entlang der Zentren, weder sich als „Wohnfläche“ präsent. Auf der einen Seite wird der Schönen eine starke landschaftliche Prägung auf. Diese ermöglicht Hochstammvegetation und die Hüllungen tragen zur Identität des Ortes bei und sind auch Teil des Zentrums als Wohnfläche. Diese Identifizierung des Ortes ist die Möglichkeit, die landschaftliche Umgebung in die Gestaltung des öffentlichen Raums einzubringen und ihn so eine authentische Identität zu verleihen. Auch vorhandene landschaftliche Gegebenheiten und Strukturen wie die Kellere oder das als Wirtschaftshof an der von Kreuzung von Dorfstraße, Lohrstraße und Zentralschule, mit seinen charakteristischen Bestandsbauten und wertvollen Strukturen. Durch ihre Integration kann die Freiraumgestaltung nicht nur neue Qualitäten schaffen, sondern auch die gestalterische Kontinuität zwischen Ortskern und Zentralschule bewahren. Eine zentrale Herausforderung wird darin bestehen, den Straßensystem nicht als Barriere, sondern als Bindeglied zu entwickeln, das neue Querstränge und die Vernetzung räumlicher Zusammenhänge ermöglicht.

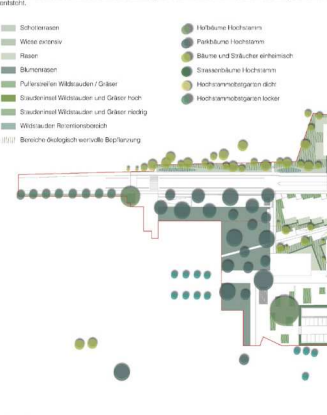
Strategische Zielsetzung

Die neue Gestaltung soll eine zusammenhängende, gut lesbare Struktur entwickeln, die den Straßensystem nicht isoliert, sondern als integralen Element des Zentrums betrachtet. Die Freiraumgestaltung wird dabei eng mit den Eingangsbeziehungen der Gebäude verbunden, wie es für ein fragmentarisches landschaftliches Umfeld mit ihren vielfältigen Gebrauchsbeziehungen typisch ist. Wesentlich ist die funktionale Überlagerung und Vernetzung unterschiedlicher Freiräume, sowohl auf beiden Seiten der Hauptachse, als auch in ihrer Abfolge im Straßensystem. Einzelne Platzräume sollen nicht isoliert nebeneinander stehen, sondern langfristig miteinander verbunden. Ein Beispiel ist der mehrstufige Bereich entlang der Straße, der in einer möglichen zusätzlichen Entwicklung als Freiraum eines Parks strukturiert wird, der der zentrale Platz in der Kreuzung, der mit einer großzügigen Grünanlagezone mit dem Hof bei der Kellere verbunden ist. Dieses Prinzip der konzeptionellen Überlagerung wird konsequent auf anderen Bereichen übertragen. Dieser Freiraum werden Qualitäten entlang der Straße gestärkt, um eine intuitive Orientierung zu ermöglichen. Durch gezielte Aktivierung der Eingangsbeziehungen mit Cafés, temporären Marktständen und weiteren Angeboten wird der öffentliche Raum als lebendiger Treffpunkt mit hohen, leicht lesbaren Nutzungsebenen gestaltet.



Herleitung des angestrebten Gestaltungsscharakters

Die Gestaltung orientiert sich an typischen Strukturen ländlicher Hofräume und der regionalen Kulturlandschaft. Sie ist als abgrenzte Struktur zu schaffen, unterteilt in kleinen, offenen Platzräumen, geschützten Hofbereichen und großen Aufenthaltsbereichen, die sich mit einem durchgängigen Mäxer und Grünbelag verbinden. Die Gestaltung ist dabei in der Struktur und der Räumlichkeit geprägt, wodurch eine Trennung zwischen der Überbauung ermöglicht wird. Die Vernetzung ländlicher Strukturen mit Naturformen und Ökonomie an Orten mit besonders hohen Öffentlichkeitscharakter ist zentraler Bestandteil der Planung und erfolgt auf Basis der vorhandenen Strukturen. Die Zusammenführung des Mäxers in den Zentrumsbereich des Platzes ist auf der einen Seite ein wesentlicher Bestandteil, der die Struktur des Platzes ermöglicht und gleichzeitig eine Vernetzung bewirkt. Andererseits dient sie in ihrer Materialisierung der Gestaltung der großformatigen Hof- und Ackerflächenelemente auf und trägt so zur Identifizierung zwischen beiden Straßenseiten bei. Ein weiteres wesentlicher Gestaltungselement ist die zentralisierte Raumstruktur entlang der Dorfstraße. Die Platzstrukturen sind so angeordnet, dass sich ein Rhythmus von bebauten und offenen Bereichen ergibt. Offene Platzräume wechseln sich mit geschützten Hofbereichen ab, wodurch eine dynamische, aber klar strukturierte Planung für den mobilitätsorientierten wie auch der Langsamkeit entsteht.



Schematische Begrünung

Zonierung der neuen Freiräume

Die Neugestaltung gliedert sich in mehrere funktionale Raumtypen:

- Der zentrale, offene Platz im Kreuzungsbereich als Herzstück des neuen Zentrums, das sich über den Straßensystem erstreckt.
- Kleiner Hofräume und platzartige Aufwärtungen auf Seite Kellere und einem Wäldchenbereich, die das Zentrum mit dem Eingangsraum vernetzen.
- Differenzierung von Nutzungsebenen und Aufenthaltsbereichen entlang der Straße.
- Der multifunktionale Bereich im Bereich der Straße, der zusammen mit den angrenzenden Gebäuden als parkähnliches Grünstück der urbanen Freiräume in Erscheinung tritt und über das hin hinweg einen wesentlichen Wertes unterschiedlicher Angebote ermöglicht.

Nutzungsebenen und gestalterische Verbindung

Die Gestaltung zielt auf eine starke Verbindung mit der umgebenden Kulturlandschaft und dem physischen Charakter der Natur. Dabei soll der Verlauf der regionalen Angebote Raum gegeben werden. Ein wichtiges Element ist die Gestaltung des multifunktionalen Bereichs mit dem entlang des Straßensystems verlaufenden Bereich, der als temporäre Wohnfläche, Wohnraum, oder als Bereich für Nutzungsebenen und Aufenthaltsbereiche entlang der Straße. Die multifunktionale Gestaltung des Raums in der Nähe der Straße, die zusammen mit den angrenzenden Gebäuden als parkähnliches Grünstück der urbanen Freiräume in Erscheinung tritt und über das hin hinweg einen wesentlichen Wertes unterschiedlicher Angebote ermöglicht.

Ökologische und stadtklimatische Aspekte

Ein nachhaltiger Umgang mit und Orientierung an den vorhandenen Gegebenheiten ist integraler Bestandteil der Freiraumgestaltung. Hochstammvegetation, extensive Wiesenflächen und heimische Sträucher verbessern das Stadtklima, indem sie für Beschattung und Kühlung sorgen. Ein weiterer ökologischer Aspekt ist die bewusste Umgang mit Spartenvegetation in weniger genutzten Bereichen wie der gepflanzten Flächen. An bestimmten Stellen wird die Einbindung durch das Vorhandensein der Pflanzungen bewusst gefördert. Dies erzeugt eine Überlagerung zwischen Freiraum und bebauten Bereichen, wodurch sich ein natürlicher, nachhaltiger und vielfältiger Blick ergibt.

Flexibilität und Erweiterbarkeit

Das Konzept ist modular aufgebaut und kann flexibel erweitert werden. Die beiden neuen Gebäude im Norden und Süden des zentralen Platzes sind optional erweiterbar. Sollte die Baugröße nicht ausreichen, kann der zentrale Platz in einer weiteren Form und Größe erweitert werden. Die Aufteilung eines einzelnen und maximalen Platzes erlaubt den Blick auf eine mögliche Erweiterung des zentralen Platzes in der Zukunft. Auf diese Weise lässt sich das neue Zentrum flexibel betriebl. Erweiterungen an den Freiraumstrukturen anschließen und stärken. Eine neue, direkte Freiraumgestaltung wird durch die Möglichkeit einer weiteren Erweiterung des zentralen Platzes ermöglicht. Das Potenzial der Grünfläche beim Schlingensystem wird durch die Planung von Freiraumstrukturen in punktueller Hinsicht gestärkt und diese zu einem großzügigen Park- und Verbindungsbereich erweitert.

- | | | |
|------------------|---------------|----------------|
| 2. Bäume mittel | 3. Pflanzung | 4. Pflanzung |
| 5. Straßensystem | 6. Pflanzung | 7. Pflanzung |
| 8. Pflanzung | 9. Pflanzung | 10. Pflanzung |
| 11. Pflanzung | 12. Pflanzung | 13. Pflanzung |
| 14. Pflanzung | 15. Pflanzung | 16. Pflanzung |
| 17. Pflanzung | 18. Pflanzung | 19. Pflanzung |
| 20. Pflanzung | 21. Pflanzung | 22. Pflanzung |
| 23. Pflanzung | 24. Pflanzung | 25. Pflanzung |
| 26. Pflanzung | 27. Pflanzung | 28. Pflanzung |
| 29. Pflanzung | 30. Pflanzung | 31. Pflanzung |
| 32. Pflanzung | 33. Pflanzung | 34. Pflanzung |
| 35. Pflanzung | 36. Pflanzung | 37. Pflanzung |
| 38. Pflanzung | 39. Pflanzung | 40. Pflanzung |
| 41. Pflanzung | 42. Pflanzung | 43. Pflanzung |
| 44. Pflanzung | 45. Pflanzung | 46. Pflanzung |
| 47. Pflanzung | 48. Pflanzung | 49. Pflanzung |
| 50. Pflanzung | 51. Pflanzung | 52. Pflanzung |
| 53. Pflanzung | 54. Pflanzung | 55. Pflanzung |
| 56. Pflanzung | 57. Pflanzung | 58. Pflanzung |
| 59. Pflanzung | 60. Pflanzung | 61. Pflanzung |
| 62. Pflanzung | 63. Pflanzung | 64. Pflanzung |
| 65. Pflanzung | 66. Pflanzung | 67. Pflanzung |
| 68. Pflanzung | 69. Pflanzung | 70. Pflanzung |
| 71. Pflanzung | 72. Pflanzung | 73. Pflanzung |
| 74. Pflanzung | 75. Pflanzung | 76. Pflanzung |
| 77. Pflanzung | 78. Pflanzung | 79. Pflanzung |
| 80. Pflanzung | 81. Pflanzung | 82. Pflanzung |
| 83. Pflanzung | 84. Pflanzung | 85. Pflanzung |
| 86. Pflanzung | 87. Pflanzung | 88. Pflanzung |
| 89. Pflanzung | 90. Pflanzung | 91. Pflanzung |
| 92. Pflanzung | 93. Pflanzung | 94. Pflanzung |
| 95. Pflanzung | 96. Pflanzung | 97. Pflanzung |
| 98. Pflanzung | 99. Pflanzung | 100. Pflanzung |



Verkehr

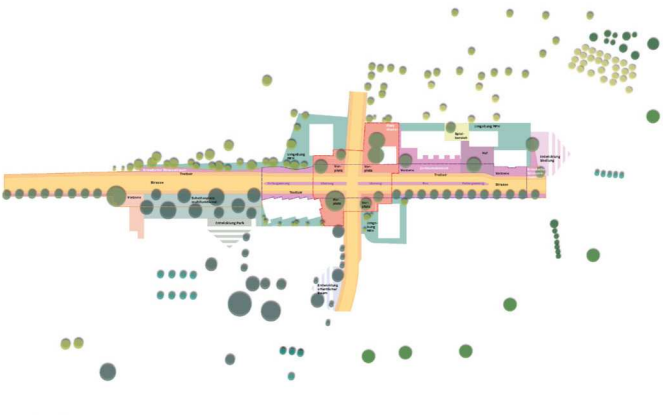
Die Orientierung von Schönen soll aufgewertet und optimal in den Straßensystem mit den unterschiedlichen Nutzungsbeziehungen integriert werden. Die primäre Verkehrsbedeutung erhält Tempo 30 sowie die Anordnung der Bushaltestellen auf der Fahrbahn. Der historischste Zugang zu den Haltestellen ist gewährleistet. Die zentrale Lage und die angebotenen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger ermöglichen einen guten Weg.

Die Fahrfahrfläche soll möglichst reduziert und für einen attraktiven Aussehen freigegeben werden. Die Mittelstreifen sind als Querungsmöglichkeit und als eine kleine Fläche optimal angepasst. Die Einordnungsbereich der untergeordneten Verkehrsflächen kann reduziert werden. Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger mit Anlagen sind optimiert, und die angebotenen Bereiche können durchsichtiger werden.

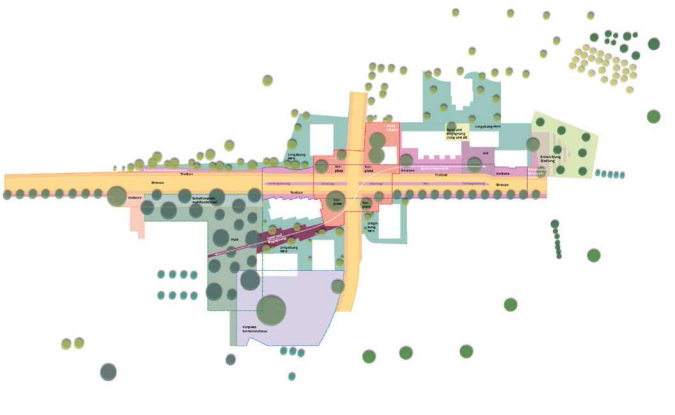
Die Fahrfahrfläche ist durch die Anordnung der Bushaltestellen und der angebotenen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger ermöglicht einen guten Weg. Die Fahrfahrfläche ist durch die Anordnung der Bushaltestellen und der angebotenen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger ermöglicht einen guten Weg.



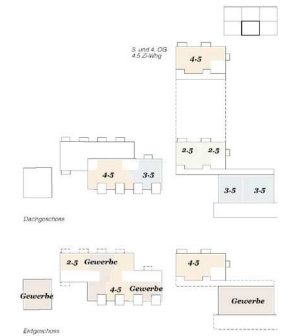
Struktur mit Entschlossenen Grundrissen | 1:500



Schematische Begrünung



Schematische Begrünung



Grundriss Dachgeschoss | 1:200





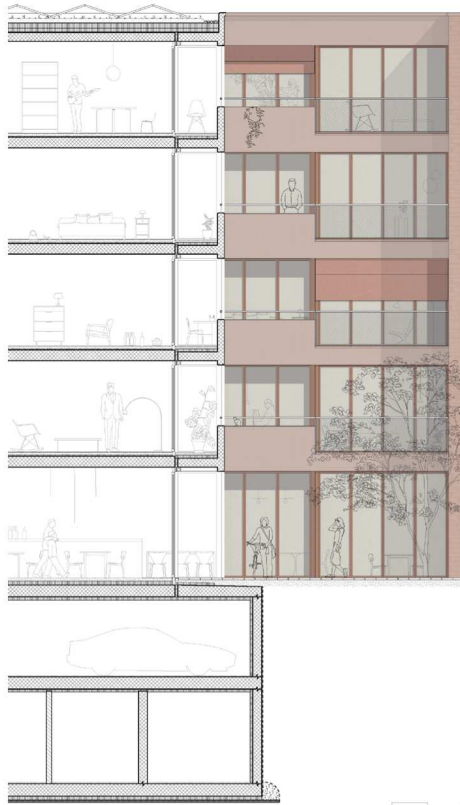
Dachstuhl
 Extensive Begrünung (PV-Anlage) 100
 Dämmung 20
 Abdichtung 20
 Wärmedämmung 210
 Dampfsperre 20
 Gefällebeton 20

Bodenstuhl Regelgeschoss
 Platten 15
 Auflager mit Bodenbelag 45
 Platten ab. Trennlage 20
 Trenndämmung 20
 Wärmedämmung 20
 Schutzblech 20

Bodenstuhl Balkon
 Platten 25
 Spalt 20
 Dämmung 40
 Abdichtung 20
 Wärmedämmung 20
 Dämmung 20
 Dämmung UNITEK 20

Bodenstuhl EG
 Grundriss-Anlage 80
 Platten ab. Trennlage 20
 Trenndämmung 20
 Wärmedämmung 20
 Dämmung 20
 Dämmung UNITEK 20

Straßenbahn
 Straßenelemente (Lipp-Strassen)



Fassadenquerschnitt und Ansicht | 1:50



Querschnitt mit Ansicht Westfassade | 1:200



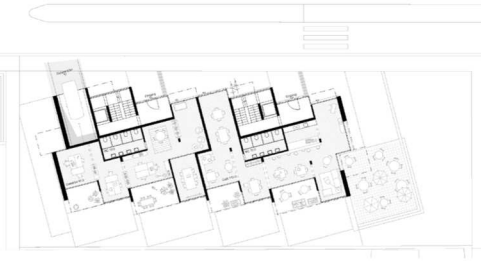
Ansicht Ostfassade | 1:200



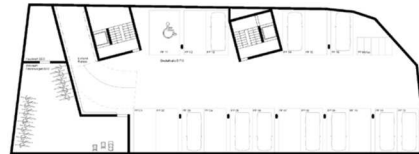
Grundriss Attika | 1:200



Grundriss Erdgeschoss | 1:200



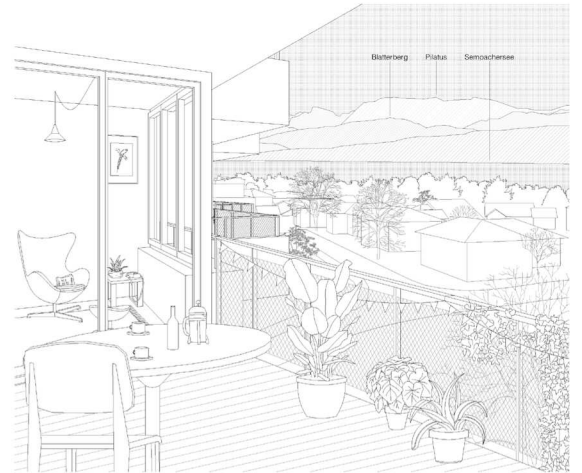
Grundriss 1. Untergeschoss | 1:200



Ansicht Südostseite | 1:200



Ansicht Nordostseite | 1:200



Perspektive Wohnen Balkon



Grundriss 2. Untergeschoss | 1:200





PROJEKT «TSCHUPPERT – WEY – AKP»



Tschuppert Architekten AG

Bodenhofterrasse 17

6005 Luzern

Andrea Kuhn Tschuppert, Daniel Tschuppert

Christoph Wey Landschaftsarchitekten GmbH

Neustadtstrasse 7

6003 Luzern

Christoph Wey

AKP Verkehrsingenieur AG

Habsburgerstrasse 21

6003 Luzern

Adrian Leuenberger



ORTSBAULICHE IDEE

Die Empfehlungen aus der Zwischenbesprechung wurden aufgegriffen und ins Konzept eingepflegt. Die Bauten sind nun stärker differenziert, unterschiedlich moduliert und vermeiden ein uniformes Erscheinungsbild. Die alte Käserei wird nun integral erhalten, was sich positiv auf das Gesamtbild auswirkt. Die drei Neubauten auf der nördlichen Strassenseite orientieren sich zur Dorfstrasse, sind von der Strasse zurückversetzt und bilden eine attraktive Vorzone zum Strassenraum. Zwei fünfgeschossige Bauten flankieren einen sechsgeschossigen Mittelbau, welcher typologisch als Viergeschossiger mit zwei Attikas und grosszügiger Dachterrasse erscheint. Der südliche Neubau steht direkt neben der Käserei. Hier erscheint das Zusammenspiel zwischen Bestand und Neubau noch unausgewogen. Das mittlere Haus setzt mit dem doppelgeschossigen Attika einen vertikalen Akzent. Während die Höhenstaffellung der Häuser durchaus positiv ist, stellt sich hier die Frage, ob durch einen Höhenakzent an dieser Stelle die Lesbarkeit des Zentrums nicht verunklärt wird bzw. ein prägnantes Gebäude direkt an der Strassenkreuzung ortsbaulich mehr Sinn ergäbe. Mit den relativ engen Freiräumen zwischen den vier Gebäudekörpern entsteht ein eher städtisch wirkendes Quartier. Der Projektvorschlag wirkt insgesamt zu dicht für Schenkön.

Das «Trüssel-Haus» an der Ecke Dorfstrasse / Schulhausstrasse setzt einen Akzent durch seine sechsgeschossige Bauweise direkt an der Kreuzung, welcher durch den erkerartig vortretenden Balkonkörper noch zusätzlich in Szene gesetzt wird. Der Ansatz ist richtig gewählt und stärkt die Dorfmitte. Das Haus steht unmittelbar an der Schulhausstrasse und lässt der vorgelagerten Café-Terrasse zu wenig Raum. Ein grösser gewählter Vorbereich würde hier helfen, eine einladende Situation zu schaffen.

ERSCHLIESSUNG

Das Haus neben der Käserei erreicht man über einen gedeckten Vorbereich. Das Haus an der Lehnstrasse wird von derselben erschlossen. Das mittlere Haus ist direkt zur Dorfstrasse hin adressiert. Die Adressierung vom «Trüssel-Haus» zur Dorfstrasse ist richtig gewählt. Die Einstellhallen werden kompakt unter die neuen Häuser platziert. Die Einstellhalle für die Grundstücke Nrn. 225 und 227 wird über die Zufahrt der bestehenden Einstellhalle des Grundstücks Nr. 492 ab Lehnstrasse erschlossen. Die Zufahrt in die Einstellhalle sowie zu den Besucherparkplätzen auf dem Grundstück Nr. 407 erfolgt über die Dorfstrasse.

ARCHITEKTUR

Die Häuser auf den Parzellen Nrn. 225 und 227 zeigen einen zweigeschossigen massiven Sockel mit darüberliegendem horizontal gegliedertem Holzbau. Das doppelte Attika des Mittelbaus wird durch eine hellere Farbe und ohne Betonung der Geschossdecke als aufgesetzter Würfel akzentuiert. Die Fassadengestaltung wirkt ausgewogen und erinnert über ihre Materialisierung an die ursprüngliche Bebauung an diesem Ort.

Die Fassade des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 407 mit dem geschlossenen zweigeschossigen Sockel aus Kratzputz wirkt abweisend und vermag gestalterisch nicht vollständig zu überzeugen.



Die Gebäudetypologien ermöglichen die erwünschte Vielfalt von Wohnungsgrundrissen. Einzelne Grundrisse weisen noch einen zu grossen Anteil an Erschliessungsfläche auf. Die Ausrichtung der Wohneinheiten verspricht eine gute Wohnqualität, was die Besonnung, Privatsphäre und vermutlich auch den Lärmschutz anbelangt. Sowohl die privaten wie auch die halböffentlichen Aussenbereiche zeugen von guter Qualität.

FREIRAUMKONZEPT

Das Freiraumkonzept basiert auf einer klaren Zonierung zwischen Gebäudevorzonen und dem Strassenraum. Niedrige Mauern umfassen die gebäudebezogenen Freiräume, wodurch eine deutlich definierte Abgrenzung geschaffen wird. Die Vorzonen werden zusätzlich durch berankte Pergolen hervorgehoben, die als Analogie zum Vordach der alten Käserei dienen. Diese Gestaltung erzeugt eine klare Differenzierung zwischen dem öffentlichen Strassenraum und den halböffentlichen Vorbereichen der Gebäude. Dieses Gestaltungsprinzip prägt das neue Zentrum nachhaltig. Zu prüfen wäre, ob einzelne Abweichungen von diesem Prinzip der Trennung zur Belebung des Strassenraumes beitragen könnten. Insbesondere der Aussenraum beim Café erhält zusammen mit dem sehr geschlossenen Erdgeschoss zu wenig Öffentlichkeit. Besonders positiv wird der grosse, gemeinsam nutzbare Grünraum zwischen den Alterswohnungen und den Neubauten an der Dorfstrasse bewertet. Dieser Bereich stellt einen bedeutenden Mehrwert für das Wohnumfeld der vorhandenen und neuen Bauten dar.

Insgesamt ist die Freiraumgestaltung konsequent und kohärent umgesetzt, was ein homogenes Ortsbild erzeugt. Das Konzept ist kraftvoll genug, sodass gelegentliche Ausnahmen von der Regel für Abwechslung sorgen könnten, ohne das Gesamtbild zu stören.

VERKEHR

Die Verkehrsführung weist eine klare Hierarchie der Strassen auf. Der gewählte Strassenquerschnitt entspricht den Anforderungen der Dorfstrasse und des Zentrums von Schenkon. Die Velostreifen verlaufen bis ins Zentrum und werden dort nachvollziehbar unterbrochen. Eine Variante mit durchgehenden Velostreifen überzeugt im Kontext von Schenkon jedoch nicht. Die Fussgänger profitieren beim Queren der Dorfstrasse von den Schutzinseln, deren Gestaltung sich ins Gesamtkonzept einfügt. Insgesamt erfüllt das Verkehrskonzept die verkehrlichen Anforderungen.

GESAMTWÜRDIGUNG

Das Beurteilungsgremium würdigt das sorgfältig ausgearbeitete Konzept. Es vermag dennoch in einzelnen ortsbaulich wichtigen Punkten nicht zu überzeugen. Mit den drei auf die Käserei folgenden Gebäuden und dem sechsgeschossigen Akzent in deren Mitte entsteht eine Verlagerung der Zentrumswahrnehmung weg von der Kreuzung. Ein Versprechen, welches auf Grund eher geschlossener Erdgeschosswahrnehmung und fehlendem, öffentlichem Vis-à-vis (private Hecken / Wohnbauten) nicht eingehalten werden kann. Der eigentliche zentrumbildende Bau an der Kreuzung mit Café ist volumetrisch richtig gewählt. Um dem öffentlichen Anspruch gerecht zu werden, fehlt es im Erdgeschoss an der nötigen Transparenz und an Grosszügigkeit des umspielenden Aussenraumes. Insgesamt ein ansprechender Beitrag, welcher in städtischerem Kontext besser standhalten könnte.

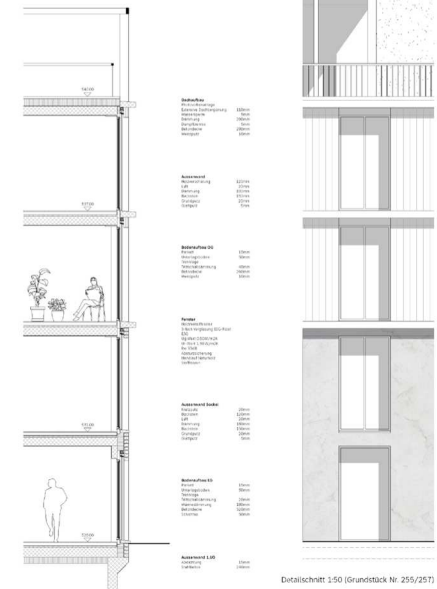
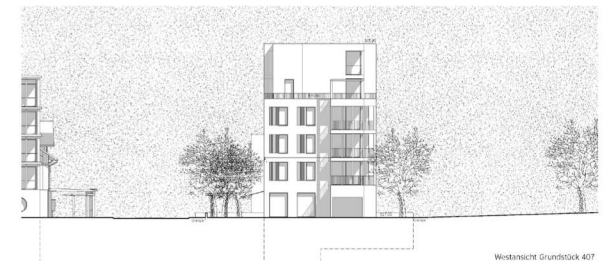
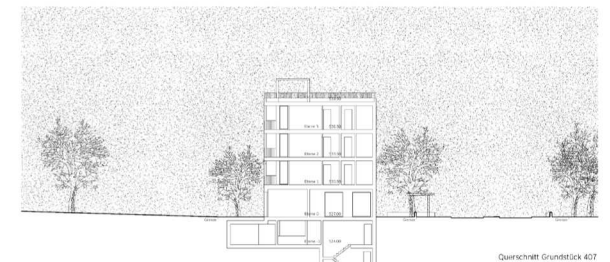
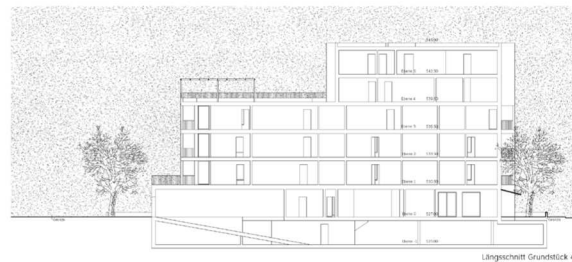
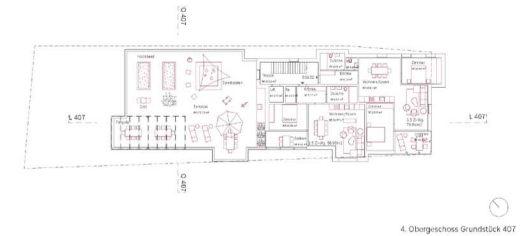
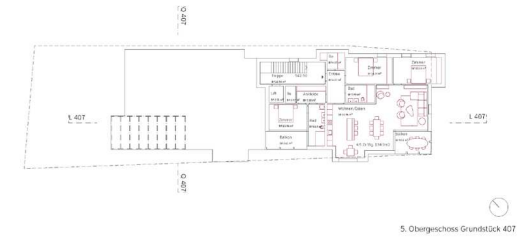
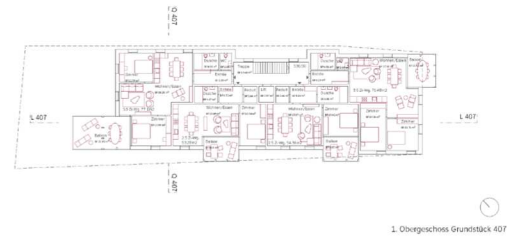
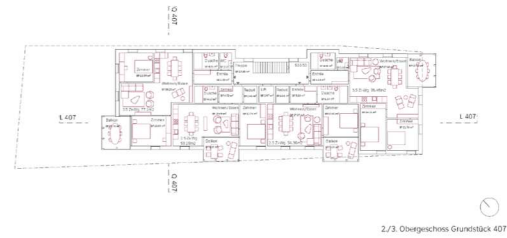


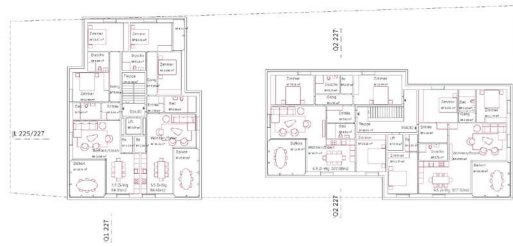
Figure 1 is a detailed floor plan of a 19th-century building. The plan is oriented with North at the top. The building has a central hall (10' x 12') with a fireplace on the left wall and a large window on the right wall. A door leads from the hall to a garden. To the left of the hall is a kitchen (10' x 12') with a fireplace, a window, and a door leading to a garden. To the right of the hall is a bedroom (10' x 12') with a fireplace, a window, and a door leading to a garden. The plan also shows a bathroom (5' x 7'), a toilet (3' x 5'), and a storage room (3' x 5'). The building is situated on a street with a sidewalk and a road.

Erdgeschoss Variante Umnutzung Käserei

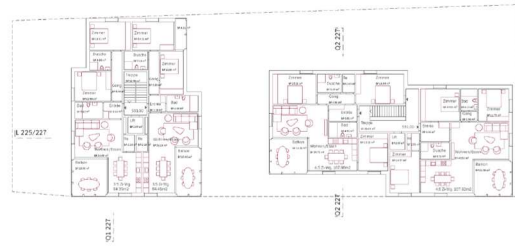
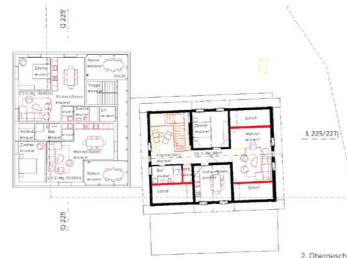


Neubau Porzellan 407

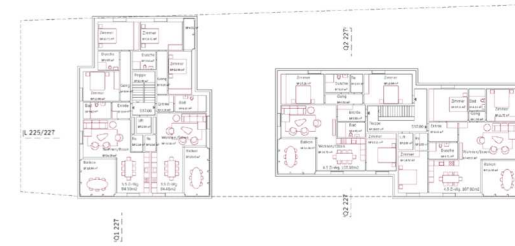
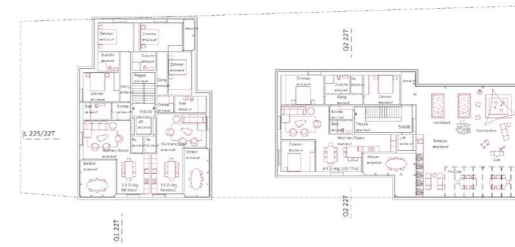
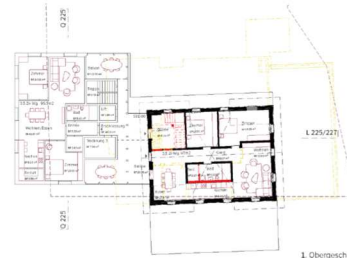




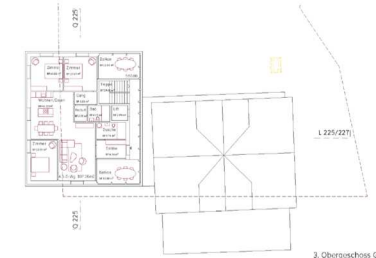
2. Obergeschoss Grundstück 225/227



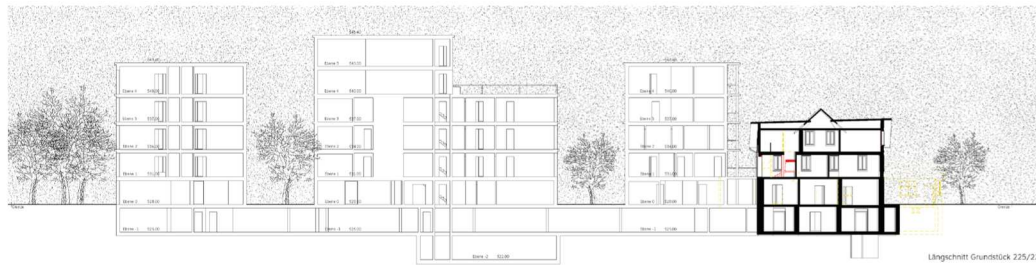
1. Obergeschoss Grundstück 225/227



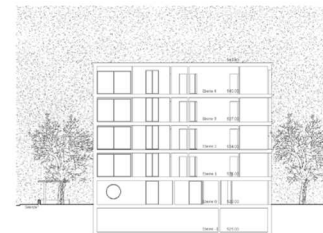
4. Obergeschoss Grundstück 225/227



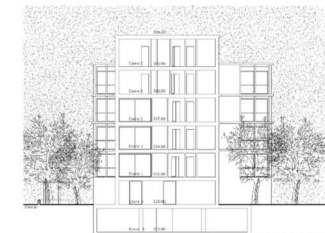
3. Obergeschoss Grundstück 225/227



Längsschnitt Grundstück 225/227



Querschnitt 1 Grundstück 227



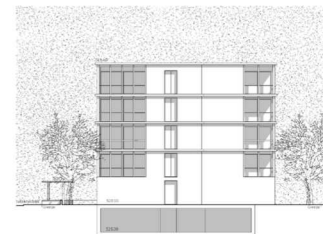
Querschnitt 2 Grundstück 227



Querschnitt 3 Grundstück 225



Südsansicht Grundstück 225/227



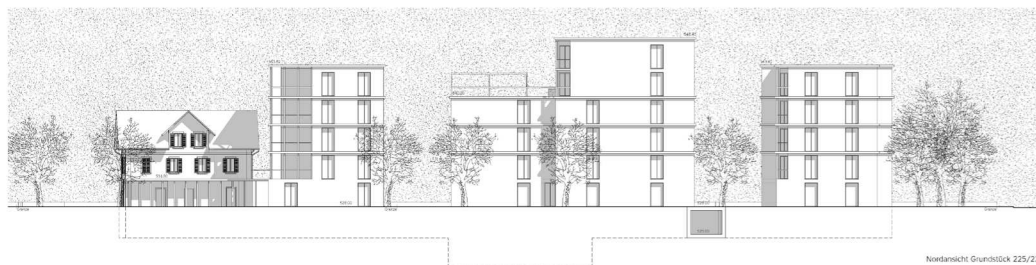
Westsansicht Grundstück 227



Westsansicht Grundstück 227



Westsansicht Grundstück 225



Nordsansicht Grundstück 225/227



Ostsansicht Grundstück 227



Ostsansicht Grundstück 227



Ostsansicht Grundstück 225