

**Stadt Sursee**

**PAX Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG**

## **Studienauftrag Therma-Areal / Bahnhofplatz**

### **Schlussbericht**

**vom Beurteilungsgremium beschlossen am 28. April 2016**



Visualisierung Entwurf Lütolf und Scheuner Architekten AG

Auftrag: Studienauftrag Therma-Areal / Bahnhofplatz, Sursee

Auftraggeberin: Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG,  
Aeschenplatz 13, 4052 Basel

Bearbeitung: Hansueli Remund, dipl.Arch. ETH/SIA, Planer FSU  
Rachel Gaudenz, dipl. Architektin ETH/SIA, MAS in Raumplanung ETH



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Übersicht über bestehende Planungsinstrumente .....	5
1.2	Anlass zum Studienauftrag: Leitbild Bahnhofplatz .....	6
1.3	Generelle Anforderungen an die Aufgabenstellung .....	7
1.4	Denkmalpflege .....	9
1.5	Nutzungsanforderungen .....	9
1.6	Plätze, Aussenräume, Kurzparkierung.....	10
1.7	Parkierung.....	10
1.8	Strassenabstand, Strassenraumgestaltung .....	11
1.9	Umweltbelange .....	11
<b>2</b>	<b>Spezielles Thema: Höhere Häuser, Hochhäuser, angestrebte Baudichte .....</b>	<b>12</b>
2.1	Gebäudehöhen und Schattendiagramm .....	12
2.2	Baudichte, Ausnützung.....	13
<b>3</b>	<b>Verfahren und Vertragsbestimmungen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Auftraggeberin .....	13
3.2	Auftragnehmer .....	13
3.3	Verfahren .....	13
3.4	Verfahrensbegleitung .....	14
3.5	Verbindlichkeitserklärung.....	14
3.6	Entschädigung der Auftragnehmer .....	14
3.7	Weiterbearbeitung .....	15
3.8	Eigentumsregelung.....	15
3.9	Beurteilungsgremium .....	15
3.10	Beurteilungskriterien .....	16
3.11	Termine .....	17

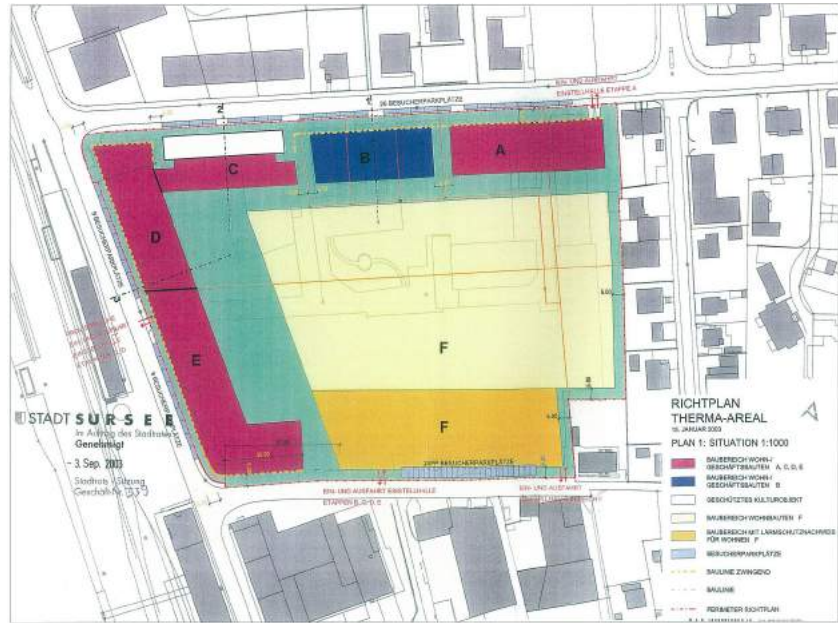
<b>4</b>	<b>Zwischenbesprechung.....</b>	<b>18</b>
4.1	Ablauf.....	18
4.2	Präzisierungen und Ergänzungen zum Programm des Studienauftrags.....	18
<b>5</b>	<b>Schlussbeurteilung.....</b>	<b>21</b>
5.1	Abgabe der Projekte .....	21
5.2	Technische Vorprüfung .....	21
5.3	Tagungen des Beurteilungsgremiums .....	21
5.4	Erster Beurteilungstag .....	21
5.5	Zweiter Beurteilungstag .....	22
<b>6</b>	<b>Dank an die eingeladenen Architekten.....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Das Beurteilungsgremium .....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Anhang Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege.....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Konzeptbeschreibungen und Konzeptdokumentationen.....</b>	<b>29</b>
9.1	Schlussbeurteilung Konzept Bosshard & Luchsinger .....	29
9.2	Schlussbeurteilung Konzept beda dillier Architekten.....	39
9.3	Schlussbeurteilung Konzept Leuenberger Architekten.....	49
9.4	Schlussbeurteilung Konzept Lütolf und Scheuner.....	59

# 1 Aufgabenstellung

## 1.1 Übersicht über bestehende Planungsinstrumente

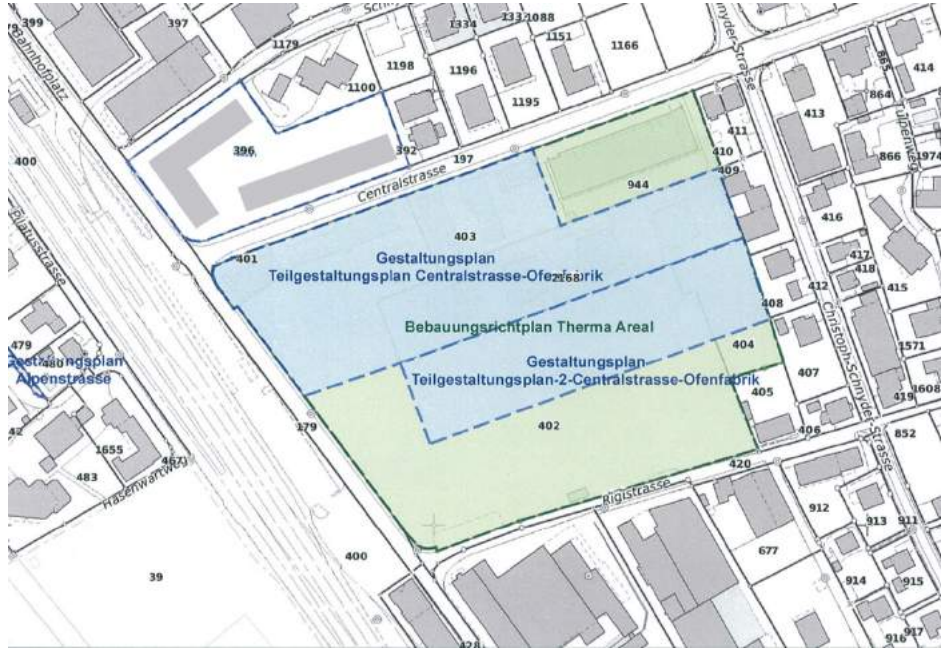
Das Therma-Areal soll in mehreren Etappen überbaut werden:

- Als Grundlage (Gesamtkonzept) dient der **Richtplan 2003**



Richtplan Therma-Areal 2003

- Die Etappen werden in **Teil-Gestaltungsplänen** konkretisiert und gesichert. Davon ausgenommen ist das Gebäude auf GB Nr. 944, das als Projekt ohne GP baubewilligt wurde (Übersicht: siehe nachfolgende Seite).
- **Der Gestaltungsplan 1** umfasst die "Blockrandbebauung" entlang der Centralstrasse, sowie eine Zeile von vier Punkthäusern im Innern des Areals. In der Blockrandbebauung liegt auch das geschützte Denkmalobjekt der ehemaligen Ofenfabrik.
- **Der Gestaltungsplan 2** umfasst vier weitere Punktbauten im Innern des Areals; diese Bauten sind baubewilligt und stehen kurz vor der Realisierung.
- **Etappe 3 in Vorbereitung:** Die Grundeigentümerin beabsichtigt, entlang der Rigistrasse mit einem dritten Gestaltungsplan drei weitere Punkthäuser zu erstellen.



Planübersicht über die Bauetappen resp. Gestaltungspläne 1 und 2 (blau)

Noch nicht entschieden ist die Blockrandüberbauung entlang des Bahnhofplatzes. Sie ist Gegenstand dieses Studienauftrags. Sie umfasst auch den noch nicht realisierten Teil des Gestaltungsplans 1 am Bahnhofplatz (siehe Übersicht Kap. 1.3).

## 1.2 Anlass zum Studienauftrag: Leitbild Bahnhofplatz

Der Bahnhof Sursee hat stark an Bedeutung gewonnen. Er wird zur Drehscheibe von regionalen Busverbindungen und durch attraktive Bahnverbindungen mit allen grösseren Wirtschaftszentren der Schweiz verbunden.

Um diese Aufgabe erfüllen zu können, sind die räumlichen Anforderungen an den Bahnhofplatz entsprechend zu erweitern.

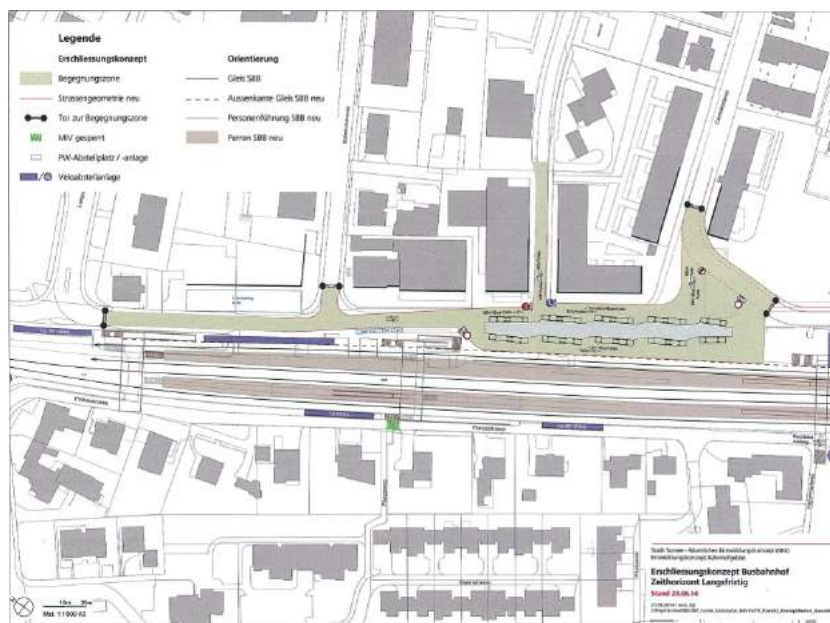
In einer koordinierten Planung zwischen SBB, Kanton, Region und Stadt wurde 2014 das Leitbild zum Bahnhofplatz Sursee erarbeitet und verabschiedet.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse ist eine Ausweitung des Bahnhofs Richtung Süden, Richtung Therna-Areal erforderlich.

Vor allem im Bereich der Strassengabelung Bahnhofplatz / Centralstrasse sind Manövriefflächen für den Busverkehr erforderlich.

Diese Flächen beanspruchen einen Grossteil des noch nicht realisierten Baubereichs entlang des Bahnhofplatzes gemäss Gestaltungsplan 1.



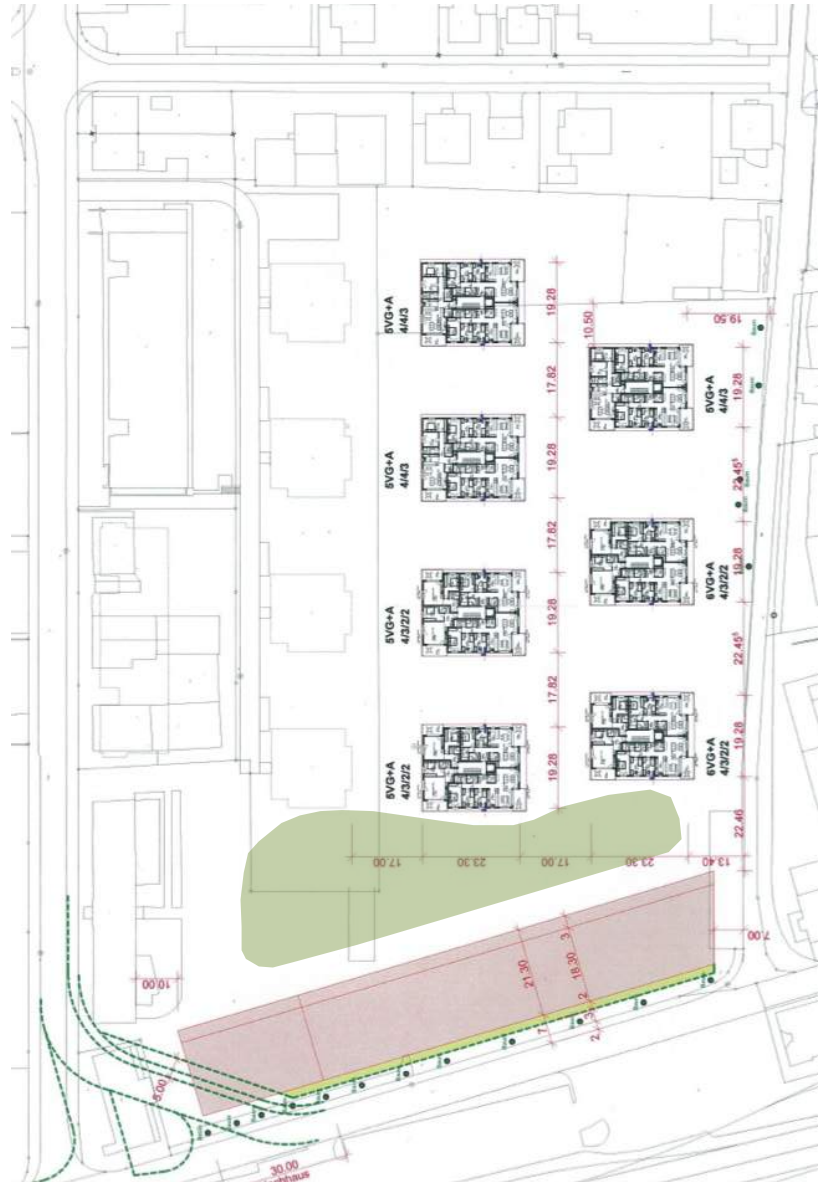


Erschliessungskonzept Busbahnhof: Zu- und Wegfahrt Centralstrasse / Thermagebäude

Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses an der Sicherung dieses Platzes ist die Eigentümerin bereit, auf diesen Baubereich zu verzichten und das Areal an die Stadt zu veräussern, unter der Voraussetzung, dass das wegfallende Bauvolumen im Rahmen dieses Studienauftrags mindestens kompensiert oder angemessen erhöht werden kann.

### 1.3 Generelle Anforderungen an die Aufgabenstellung

- Die im Richtplan dargestellten **Baubereiche D und E entlang des Bahnhofplatzes** zwischen Centralstrasse und Rigistrasse bilden den Bereich der Aufgabenstellung.
- Gegenüber der bestehenden resp. geplanten Wohnüberbauung im Baubereich F gemäss Richtplan soll ein gebührender Abstand gewahrt bleiben.
- Im Weiteren soll der Grünbereich zwischen den Bauten F sowie den zu planenden Gebäuden in den Baubereichen D/E möglichst weitgehend erhalten bleiben.



Planskizze zur Ausgangslage: 4 baubewilligte Punktbauten im Zentrum des Areals, 3 geplante Punktbauten entlang der Rigistrasse, **ungefährer** Baubereich entlang Bahnhofplatz (rot), möglichst umfassend zu erhaltender Grünbereich (grün).

- Das Bauvolumen ist entlang des Bahnhofplatzes zu entwickeln.
- Einerseits soll der zusammenhängende Grünbereich zwischen diesem Neubau und den Wohnhäusern im Innern des Areals möglichst weitgehend erhalten bleiben und der Neubau soll aus der Sicht der Eigentümerschaft darum möglichst nahe am Bahnhofplatz liegen.
- Andererseits erwartet die Stadt eine attraktive Strassenfront resp. eine attraktive Strassenraumgestaltung und -nutzung.
- Der Abstand zur Strasse soll aufgrund des Projekts unter Abwägung der oben beschriebenen Interessen festgelegt



werden; er kann auch abschnittsweise unterschiedlich bemessen sein.

- Werden Gebäude zueinander versetzt angeordnet, dürfen diese Versätze nicht "überlappen" und dürfen nicht zu Situationen führen, die sich bezüglich der Wohnqualität nachteilig auswirken.
- Aufgrund der "Richtlinien Hochhäuser" der Stadt Sursee ist im Bereich Bahnhofplatz ein Hochhaus möglich resp. erwünscht (städtebaulicher Akzent zum Abschluss des Bahnhofplatzes).
- Gebäude können in den oberen Geschossen auch auskragen, wenn dies städtebaulich oder architektonisch begründet ist.
- Die Gebäude an der Ecke Bahnhofstrasse / Centralstrasse müssen die im Plan eingefärbte Fahrspur beachten resp. freihalten.
- Das Gebäude kann geschlossen oder in zwei bis drei Abschnitte unterteilt werden. Bei allfälligen Zwischenräumen ist der Lärmschutz zu lösen und gegebenenfalls eine gegenseitige Einsicht zwischen Wohnungen zu vermeiden.

#### **1.4 Denkmalpflege**

Das geschützte Therma-Gebäude (Centralstr. 43) ist bei der konzeptionellen Arbeit zu beachten.

Die kant. Denkmalpflege prüft die Studien im Rahmen der Zwischen- und der Schlussbeurteilung und legt die Abstände etc. verbindlich fest.

Beurteilungsgremium und Denkmalpflege erwarten von den Projektverfassenden (Auftragnehmerin) präzise Ausführungen und Begründungen zu ihren städtebaulichen Überlegungen und zum Abstand zwischen Denkmalobjekt und Neubauten.

#### **1.5 Nutzungsanforderungen**

- EG-Nutzungen: Verkaufslokale, Dienstleitungen, Büros, Café. Flexible Einteilung, Raumhöhe ca. 3.50 m.
- Wohnungsmix für die Obergeschosse:
  - 2 1/2-Zi-Wohnungen (ca. 70 m<sup>2</sup>), Anteil: 20-40%, 1 Nasszelle
  - 3 1/2-Zi-Wohnungen (ca. 100 m<sup>2</sup>), Anteil 20-40%, 2 Nasszellen
  - 4 1/2-Zi-Wohnungen (ca. 120 m<sup>2</sup>), Anteil: 20-40%, 2 Nasszellen.

- Vertikalerschliessung: mind. 3 Wohnungen pro Geschoss.

Bei den Wohnungen sind sowohl Richtung Westen ("laute Seite") Loggien mit Lärmschutz, als auch Richtung Osten ("ruhige Seite") Balkone oder Loggien vorzusehen. Bei durchlaufenden Wohnungen sind beidseitig Balkone resp. Loggien vorzusehen (erwünschte Tiefen: mind. 2.50 m).

## 1.6 Plätze, Aussenräume, Kurzparkierung

Bei der Umgebungsgestaltung sind folgende Bereiche von besonderer Bedeutung:

- **Der Strassenraum:** Attraktiver Ort für Fussgänger, Aussenverkauf, Strassen-Café und Kurzparkierung. Es werden Vorschläge erwartet, wie dieser Raum gestaltet und genutzt werden soll.
- **Der Grünraum:** Der gemäss Richtplan zwischen den Baubereichen F sowie D/E liegende Grünraum hat für das gesamte Areal einen hohen gemeinschaftlichen Aufenthaltswert. Hier liegen auch die Spiel- und Freizeitanlagen gemäss den Anforderungen von § 158 PBG. Dieser Raum ist grossräumig zu erhalten und möglichst vor Lärmemissionen zu schützen.
- **Umgebung Kulturobjekt:** Das geschützte Kulturobjekt ist bei der Stellung der Bauten und bei der Ausgestaltung der Freiräume zu beachten.
- Im Rahmen des Studienauftrags werden Vorschläge erwartet, wie die im Hof bestehenden oberirdischen Parkplätze beim Baubereich C durch eine Ausdehnung des Grünraums ersetzt werden können.
- **Der Busbahnhof:** Durch die Verkürzung des Baubereichs D entsteht eine Freifläche, die zum künftigen Busbahnhof gehört (gemäss Richtplan: teils Fahrbereich, teils Fussgängerbereich). Hier "schneiden" sich die Interessenbereiche zwischen Busbahnhof und EG-Nutzungen des Projekts. Die Gestaltung dieser Schnittstellen ist Teil der Aufgabe.

## 1.7 Parkierung

Mit den Gestaltungsplänen 1 und 2 wurde auch eine unterirdische Parkierung erstellt (170 PP).

Bestehende und neue Ein-/Ausfahrten zu den Parkieranlagen sind unterirdisch an den Rand der Bebauung zu führen.

Die im Richtplan vorgesehenen Standorte der Ein-/Ausfahrten können verändert werden.

Im Rahmen des Konzepts (UG) wird der Nachweis verlangt für:

- 1,4 PP pro Wohnung (nur privat zugänglich)

- 100 PP für die EG-Nutzungen (öffentlich zugänglich)
- 35 PP für die im Innenhof heute bestehenden oberirdischen PP (Aussenparkierung) bei der Centralstrasse 43.

#### **Anforderung im Rahmen des Studienauftrags**

Es ist im Rahmen des Studienauftrags generell aufzuzeigen, wie die Parkierung gelöst wird und wo die Ein-/Ausfahrten liegen.

### **1.8 Strassenabstand, Strassenraumgestaltung**

**Bahnhofplatz:** Wo kein Baulinien-, Gestaltungs- oder Bebauungsplan vorliegt, beträgt der Grenzabstand an Gemeindestrassen 5 m. Grundsätzlich werden die Abstände im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans festgelegt; dabei sind die 5 m nicht massgebend.

Es ist Aufgabe des Studienauftrags, diese Strassenabstände vorzuschlagen. Die Stadt erwartet eine differenzierte, den örtlichen Anforderungen angepasste Strassenraumgestaltung, die der Nähe des Bahnhofplatzes und einer entsprechenden städtebaulichen Qualität zu genügen vermag.

**Rigistrasse:** Die Rigistrasse wird zu einem späteren Zeitpunkt saniert. Die Abstände werden aufgrund der Vorschläge gemäss Studienauftrag festgelegt.

### **1.9 Umweltbelange**

Die bisherige Gebäudetiefe war auf einen Geschäftsbau ausgerichtet. Neu sind - mit Ausnahme EG - Wohnungen vorgesehen. Die Gebäudetiefe resp. die Wohnungstiefen sind an die folgenden Anforderungen anzupassen:

- **Lärmschutz:** Für das Planungsareal gelten die Planungswerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III. Für die Wohnungen Richtung Bahnlinie sind die Anforderungen gemäss den "Rahmenbedingungen Lärmschutz" zu beachten.
- **Störfallvorsorge:** Über die Störfall gefährdeten Gebiete in der Stadt Sursee besteht ein Gesamt-Gutachten. Die ans Bahngleis angrenzenden Baugebiete sind betroffen (Bahntransport von gefährlichen Gütern). Die Schlussfolgerungen aus diesem Bericht sind zu beachten. Die Massnahmen wurden an der Startsituation zum Studienauftrag erläutert.
- **Wohnqualität:** Die Wohnungen haben die Anforderungen des kant. Planungs- und Baugesetzes für Sondernutzungspläne zu erfüllen: *"Bei Wohnüberbauungen ist den Anforderungen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und*

*der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen" (§ 65 Abs. 2 PBG).*

- **Energiestandard:** Mit dem Minergie-Standard, voraussichtlich mit kontrollierter Lüftung, soll der Lärmschutz der Wohnungen entlang der Bahnlinie noch verbessert werden.

## 2 Spezielles Thema: Höhere Häuser, Hochhäuser, angestrebte Baudichte

*Vormerkung zu den Gebäudehöhen:*

- **Gebäude bis 20 m Gesamthöhe** sind Bauten, die aufgrund der Zonenvorschriften im Rahmen eines Gestaltungsplans erstellt werden können.
- **Gebäude zwischen 20 - 25 m Gesamthöhe** werden als "höhere Häuser" bezeichnet. Je nach Formulierung der Zonenbestimmungen ist ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan erforderlich. Angedacht sind Vorschriften, wonach ein Gestaltungsplan ausreicht.
- **Gebäude über 25 m Gesamthöhe** gelten planungsrechtlich als "Hochhäuser" (§ 166 Abs. 1 PBG). Sie erfordern zwingend einen Bebauungsplan und - gemäss den Bestimmungen des BZR der Stadt Sursee ein qualifiziertes Projektverfahren.
- **Gebäude bis 30 m gelten gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften nicht als Hochhäuser.** Diese Diskrepanz zum Planungsrecht wird wohl in den kommenden Jahren bereinigt, ist heute aber noch zu beachten. Aufgrund der feuerpolizeilichen Vorschriften sind Gebäude bis 30 m Höhe finanziell interessant, dann erst wieder ab ca. 40 m Höhe.

### 2.1 Gebäudehöhen und Schattendiagramm

- Die geplanten Punktbauten F2 und F3 (entlang Rigistrasse) weisen eine Gesamthöhe von max. 20 m auf.
- In den Baubereichen D und E ist die Geschossigkeit offen. Je nach Vorschlag der Projektverfassenden sind aufgrund der "Richtlinien Hochhäuser" der Stadt Sursee auch höhere Häuser oder Hochhäuser denkbar.
- Wird ein Hochhaus vorgeschlagen, ist gemäss § 166 Abs. 3a PBG zwingend mit einem Schattendiagramm nachzuweisen, dass Wohnbauten im Einzugsbereich des Hochhauses am mittleren Wintertag (2. November) nicht länger als 2 Stunden beschattet werden.

## **2.2 Baudichte, Ausnützung**

### **Ausnützung**

Aufgrund der vorgesehenen Revision der Ortsplanung soll für das Therma-Areal eine spezielle Zone geschaffen werden (Spezielle Mischzone), die aufgrund des Resultats aus dem Studienauftrag neu formuliert wird.

Aufgrund des geplanten Bahnhof- resp. Busbahnhofplatzes sollen die Bauvolumen neu verteilt und das Gesamtvolumen leicht erhöht werden.

Nebst der städtebaulichen Aufgabenstellung und unter Berücksichtigung der Wohnqualität der angrenzenden Bauten in den Baufeldern F gehört es zur Hauptaufgabe des Studienauftrags, aufzuzeigen, wie eine möglichst hohe Ausnützung unter Wahrung einer hohen Wohnqualität entlang des Bahnhofplatzes möglich ist.

Angestrebt wird eine anrechenbare Geschossfläche von ca. 17'500 m<sup>2</sup> innerhalb des Planungsperimeters.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse kann diese Zahl an der Zwischenbesprechung präzisiert werden.

## **3 Verfahren und Vertragsbestimmungen**

### **3.1 Auftraggeberin**

Auftraggeberin des Studienauftrags ist die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Aeschenplatz 13, 4052 Basel

### **3.2 Auftragnehmer**

Es werden folgende vier Architekturbüros zur Bearbeitung der gestellten Aufgabe eingeladen bzw. beauftragt:

- a. Bosshard & Luchsinger, Mythenstr. 7, 6003 Luzern
- b. beda dillier Architekten, Lindenhof 4, 6060 Sarnen
- c. Leuenberger Architekten, Centralstr. 43, 6210 Sursee
- d. Lütolf & Scheuner, Neustadtstr. 7, 6003 Luzern.

### **3.3 Verfahren**

Es handelt sich um ein begleitetes Verfahren mit Zwischenbesprechung und Schlussbesprechung (Studienauftrag). Das Verfahren wird offen durchgeführt. Die Auftragnehmer präsentieren ihre Vorschläge sowohl an der Zwischenbesprechung, wie auch bei der

Schlussbeurteilung. Das Beurteilungsgremium erstellt einen Bericht zur Zwischenbesprechung und zur Schlussbeurteilung.

Das vorliegende Programm kann aufgrund der Erkenntnisse aus der Zwischenbesprechung präzisiert werden.

### **3.4 Verfahrensbegleitung**

Das Verfahren wird vorbereitet und begleitet durch die Hansueli Remund Raumplanung GmbH, Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern.

*Projektleitung*

Remund Hansueli, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU

*Sachbearbeitung (Mitarbeit bei den Berichten)*

Rachel Gaudenz, dipl. Arch. ETH, MAS in Raumplanung.

### **3.5 Verbindlichkeitserklärung**

Massgebend für die Durchführung des Studienauftrags sind:

- Das vorliegende Programm, einschliesslich der Beilagen.
- Der Bericht zur Zwischenbesprechung.

Mit der Einreichung der Projekte anerkennen die Teilnehmenden die im Programm festgelegten Bedingungen, Abläufe, Termine und Verfahren, sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

### **3.6 Entschädigung der Auftragnehmer**

Gegen eine vollständige Ablieferung des Studienauftrags, der den Vorgaben gemäss vorliegendem Programm und gegebenenfalls den ergänzenden Vorgaben aufgrund der Zwischenbesprechung entspricht, erhalten die Auftragnehmer je eine pauschale Entschädigung von CHF 30'000.00 (inkl. sämtliche Nebenkosten, Spesen, Modellbau, Fahrtkosten, Aufenthaltskosten, Verpflegungskosten MWST etc.). Weitergehende Mehrvergütungen irgendwelcher Art sind ausgeschlossen. Mit der pauschalen Entschädigung ist auch die Abtretung des Urheberrechts gemäss Ziff. 5.8. vollumfänglich abgegolten.

Durch die Abgabe des Studienauftrags anerkennen die Auftragnehmer das vorliegende Programm zum Studienauftrag und sämtliche Entscheide der Auftraggeberin und des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



### 3.7 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, den Auftragnehmer des vom Beurteilungsgremium am besten beurteilten Projekts, mit der Weiterbearbeitung des Projekts bis und mit Phase 2 (Vorstudien) der SI-A-Ordnung 102 zu Marktkonditionen zu beauftragen (erforderlicher Projektnachweis als Beilage zum Gestaltungs- oder Bebauungsplan).

Das Recht der Auftraggeberin, nach Abschluss des Studienauftrags keines der Projekte weiterzuerfolgen und demzufolge auch keine weiteren Aufträge oder andere Verträge zu vergeben, bleibt ausdrücklich vorbehalten. Die Auftragnehmer können keine Ansprüche daraus ableiten.

Ist ein Hochhaus resp. ein Bebauungsplan Teil des Ergebnisses aus dem Studienauftrag, nimmt der Auftragnehmer zur Kenntnis, dass vor der Realisierung des Gebäudes aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zwingend ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt werden muss. Zu diesem Verfahren werden auch die Auftragnehmer des am besten beurteilten Konzepts eingeladen.

### 3.8 Eigentumsregelung

Die gesamten Arbeitsergebnisse der Auftragnehmer (Entwürfe, Zeichnungen, Pläne, Karten, Modelle, etc.) sowie allfällige Immaterialgüterrechte daran gehen mit der Bezahlung der den Auftragnehmern geschuldeten Entschädigung auf die Auftraggeberin über. Der Auftraggeberin stehen somit namentlich die urheberrechtlichen Verwendungsrechte auf Ausführung, Veröffentlichung, Weiterbearbeitung, Abänderung (auch nach Fertigstellung des Bauwerks) zu. Der Beauftragte verzichtet sodann darauf, allfällige Urheberpersönlichkeitsrechte gegenüber dem Auftraggeber geltend zu machen, soweit dies in den Schranken der Rechtsordnung (namentlich nach Art. 11 Abs. 2 URG) zulässig ist.

### 3.9 Beurteilungsgremium

Die Arbeiten werden von folgendem Gremium begleitet:

#### 3.9.1 Mitglieder mit Stimmrecht

- *Vertreter der Grundeigentümerschaft und Auftraggeberin*
  - Philipp Karstens, Immobilien Portfolio Manager, Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Aeschenplatz 13, 4052 Basel

- Alfons Omlin, Chilchgasse 6, 6072 Sachseln
- *Vertreter des Stadtrats*
  - Bruno Bucher, Stadtrat, Stadthaus Centralstr. 9, 6210 Sursee
  - Beat Leu, Stadtpräsident, Centralstr. 9, 6210 Sursee
- *Unabhängige Fachexperten*
  - Meiner Grüter, Wesemlinring 18, 6006 Luzern
  - Christian Zimmermann, c/o Zimmermann Architekten AG, Freihofweg 19, 5000 Aarau
- *Vertreter der Denkmalpflege*
  - Hans Peter Ryser, Kantonale Denkmalpflege, Libellenrain 15, 6002 Luzern
- *Vertreter Stadtbaukommission, Moderation des Verfahrens*
  - Hansueli Remund, c/o Hansueli Remund Raumplanung GmbH, Neustadtstr. 7, 6003 Luzern.

### 3.9.2 Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht

- Daniel Ellenberger, Bereich Raumordnung Umwelt Verkehr, Stadthaus, Centralstr. 9, 6210 Sursee
- Yves Racine, Bauherrenvertreter, Pax Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Aeschenplatz 13, 4052 Basel

### 3.9.3 Abstimmungsverfahren

Beschlüsse des Beurteilungsgremiums werden mit einfachem Mehr gefasst. Dabei müssen beide Vertreter der Grundeigentümerschaft zustimmen (Vetorecht).

## 3.10 Beurteilungskriterien

Kriterium	Beurteilung
<b>Ortsbauliches Gesamtkonzept</b>	Strassenraum Quartierbild, Stadtbild
<b>Architektur</b>	Erscheinung, Materialisierung
<b>Grundrisse</b>	Zweckmässigkeit (nutzergerechte Wohnungen), Wohnungsmix, Lärmschutz
<b>Erschliessung</b>	Erschliessung / Parkierung

<b>Umgebung</b>	Grünflächen und Strassenraum
<b>Wirtschaftlichkeit</b>	Baudichte, Baukosten, Anordnung Grundrisse

### 3.11 Termine

1	Startsitzung und Begehung mit Architekten / Abgabe der Unterlagen	21. Dez. 15
2	Zwischenbesprechung (mit Präsentation durch die Architektenteams)	24. Feb. 16
3	Schlussbeurteilung (mit Präsentation durch die Teams)	20. April 16
4	Entscheid des Beurteilungsgremiums	28. April 16

## 4 Zwischenbesprechung

### 4.1 Ablauf

Die Zwischenbesprechung des Beurteilungsgremiums mit den eingeladenen Architekten fand am Mittwoch, 24. Februar 2016 statt.

Die vier eingeladenen Büros trugen dem Begleitgremium am Vormittag ihre Entwürfe vor.

Am Nachmittag beurteilte das Gremium die Projektentwürfe und verfasste die Stellungnahmen.

Die Stellungnahmen setzen sich aus einer allgemeinen Ergänzung des Programms (für alle Teams) und einer spezifischen Stellungnahme je zu den vier einzelnen Entwürfen zusammen.

### 4.2 Präzisierungen und Ergänzungen zum Programm des Studienauftrags

(Zusammenfassung)

#### **Grünraum im Innenhof**

Der Grünraum im Innenhof ist **nicht** als öffentlicher Raum oder gar als öffentliche Durchgangssachse zu konzipieren. Dieser Raum wird für die gemäss § 158 PBG geforderten Flächen für Spiel- und Freizeitanlagen der Gesamtüberbauung benötigt und ist damit (privater) Teil dieser Wohnsiedlung. Dieser Grünraum dient den Bewohnern des gesamten Areals (Areal Therna/Electrolux) als Naherholungsraum; die Fusswegerschliessungen zu den verschiedenen Bauten sollen identitätsstiftend gestaltet sein. Aussenraum und Fusswegerschliessungen sollen privaten Charakter haben.

#### **Nachweis der Freizeit- und Spielflächen**

Im Konzept ist der Flächenbedarf für die erforderlichen Freizeit- und Spielflächen (15 m<sup>2</sup> pro Wohnung mit drei oder mehr Zimmern für das gesamte Areal) generell zu schätzen und nachzuweisen.

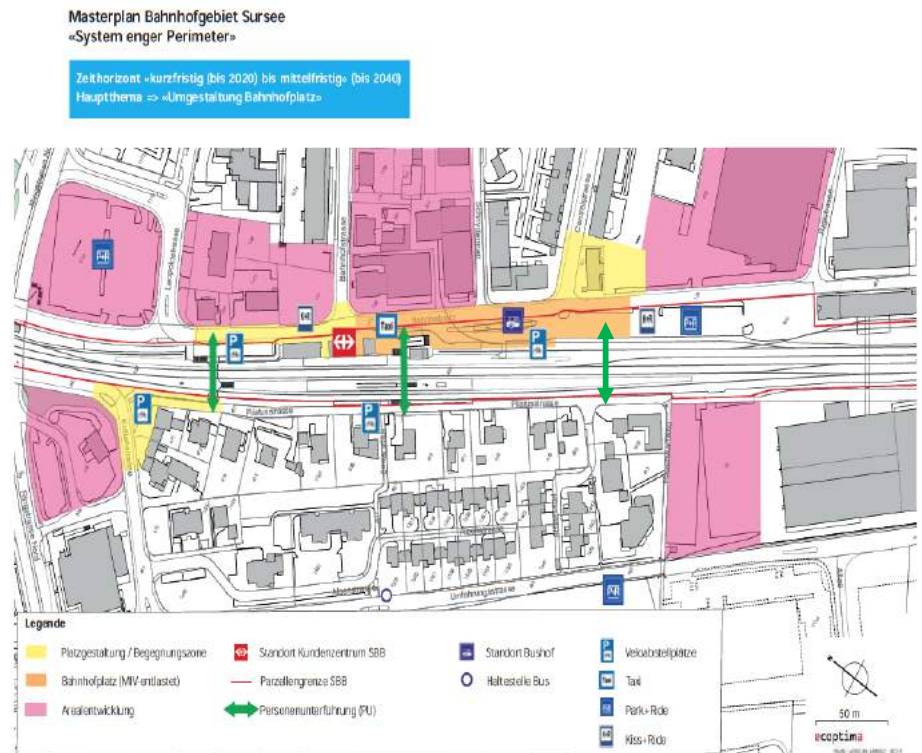
#### **Masterplan Bahnhof: geplante Unterführung**

(siehe nachfolgende Seite)

Die gemäss Masterplan geplante dritte Gleis-Unterführung ist im Situationsplan einzutragen und es ist nachzuweisen, wie der Aufgang zu dieser Unterführung in den Projektentwurf integriert wird.

Der Aufgang der Unterführung liegt auf der anderen Strassenseite (nicht auf dem Therma-Areal).

Auszug aus „Masterplan Bahnhof Sursee“ mit drei Unterführungen (grüne Pfeile).



### Korrektur des Wohnungsmix

Der Anteil der 4.5 Zimmerwohnungen soll eher bei  $\frac{1}{4}$  liegen (vorher  $\frac{1}{3}$ ).

Für die übrigen Wohnungen sind 3  $\frac{1}{2}$ -Zi- und 2  $\frac{1}{2}$ -Zi-Wohnungen vorzusehen.

An Grundrisstypologien zum Durchwohnen mit 2 Terrassen wird für die grösseren Wohnungen festgehalten.

### Nachweis Veloabstellflächen

Pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz erforderlich.  $\frac{1}{3}$  dieser Veloabstellplätze sind oberirdisch in der Nähe der Treppenhäuser anzuordnen. Die übrigen Veloabstellflächen sind unterirdisch in abschliessbaren Räumen zu platzieren.

### **Zwei Untergeschosse: Parkierung und Nebenräume**

Es sind 2 Untergeschosse vorzusehen:

- 1 UG mit den notwendigen Nebenräumen (Keller für Wohnen, Lager für Gewerbe, Technik, Veloabstellflächen) und - soweit der Platz reicht, für Parkplätze.
- 1 UG mit optimaler Parkierung.

Es ist auszuweisen, wie viele PP auf diese Weise realisierbar sind.

### **Schattendiagramme: Nachweis für Hochhäuser über 25 m Höhe**

Für Gebäude, welche höher als 25m sind, ist das Schattendiagramm des 2h Schattens aufzuzeigen, dies jeweils zu den vollen Stunden am 2. November von 8.00 bis 16.00 Uhr. Dieser Schatten ist mit jenem des Vergleichsprojektes zu überlagern. Das Vergleichsprojekt mit der zulässigen zonengemässen Höhe von 17.00 m wird den Teams digital nachgeliefert.

### **Lärmschutz ist abzuklären**

Wie im Bericht „Rahmenbedingungen Lärmschutz“ vom 15. Januar 2016 aufgezeigt, wird der Planungssperimeter aus südwestlicher Richtung durch Strassenverkehrs- und Eisenbahnlärm belastet. Der Strassenverkehr führt dabei zu minimalen Grenzwertüberschreitungen an den strassenseitigen Südwestfassaden. Beim Eisenbahnlärm sind hingegen keine Grenzwertüberschreitungen zu verzeichnen. Bei allen vier Projekten sind gestalterische Lärmschutzmassnahmen an der Südwestfassade erkennbar, mit welchen die lärmrechtlichen Anforderungen erfüllt werden können. Dazu gehören insbesondere Balkone und Loggien mit akustisch dichten Brüstungen, oder auch lärmabgewandte Zweitfenster bei durchgehenden Wohnräumen.

Aus der Sicht der Wohnqualität soll der bahn- resp. strassenseitige Lärmschutz aber nicht nur auf das umweltrechtlich erforderliche Minimum beschränkt bleiben. Die Projektverfasser sollen angemessene weiterführende Massnahmen aufzeigen.

Für die Schlussabgabe wird erwartet, dass die Entwürfe mit dem Lärmschutzfachmann besprochen sind (Bruno Buchmann, Plan-team GHS AG, Sempach-Station).

Für die Lücke zwischen Hochbauten sind mögliche Lärmschutzmassnahmen für die dahinterliegenden Punktbauten aufzuzeigen.



## **5 Schlussbeurteilung**

### **5.1 Abgabe der Projekte**

Alle Teams haben Pläne und Unterlagen termingerecht am 12. April 2016 abgeliefert und die Modelle am 20. April 2016 zur Schlusspräsentation mitgebracht.

### **5.2 Technische Vorprüfung**

Die technische Vorprüfung der Projekte sowie die Überprüfung der Flächenangaben sind in separaten Berichten dokumentiert und lagen dem Begleitgremium bei der Schlussbeurteilung der Entwürfe vor. Es handelt sich um folgende Berichte:

- Beilage 1: Technischer Vorprüfungsbericht
- Beilage 2: Lärmtechnische Prüfung
- Beilage 3: Überprüfung der Schattendiagramme

### **5.3 Tagungen des Beurteilungsgremiums**

Das Begleitgremium tagte am Mittwoch, 20. April 2016 ganztags am Donnerstag, 28. April vormittags im Stadthaus der Stadt Sursee.

### **5.4 Erster Beurteilungstag**

#### **Vorprüfungsergebnisse**

Zu Beginn des ersten Tages wurden die Vorprüfungsergebnisse durch Rachel Gaudenz (Technische Prüfung) und Alfons Omlin (Schattendiagramme) vorgestellt. Die lärmtechnische Prüfung der Planteam GHS AG (Bruno Buchmann) lag schriftlich vor.

Eine bauökonomische Überprüfung der Entwürfe wurde in Auftrag gegeben (bei Büro für Bauökonomie, Luzern). Der Bericht liegt am zweiten Jurytag vor.

Das Beurteilungsgremium konnte feststellen, dass keine gravierenden Abweichungen zum Programm vorliegen. Es beschloss, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen und allen Teams die volle Entschädigung von Fr. 30'000.00 (inkl. MwSt.) auszubezahlen.

#### **Präsentation der Projekte**

Die vier Konzepte wurden von ihren Verfassern am Morgen des ersten Beurteilungstages vorgetragen und erläutert.

## **Beurteilung der Projekte**

Am Nachmittag wurden die Projekte unter Leitung der Fachexperten aufgrund der Beurteilungskriterien im Plenum beraten. Die Beratungen wurden am ersten Tag ohne Entscheidungen abgeschlossen.

## **5.5 Zweiter Beurteilungstag**

### **5.5.1 Denkmalpflegerische Belange**

Die kantonale Denkmalpflege nimmt schriftlich zu den Konzepten Stellung; dieses Schreiben ist im Anhang des Schlussberichts aufgeführt.

### **5.5.2 Vergleichende Grobkostenschätzung**

Alle Projekte wurden in einer vergleichenden Grobkostenschätzung nach eBKP-Makroelementen vergleichend analysiert und bewertet. Die Grobkostenschätzung wurde vom Büro für Bauökonomie erstellt und zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit gemäss 3.10 „Beurteilungskriterien“ verwendet.

### **5.5.3 Schattendiagramme**

Die Dubag Baumanagement AG erstellte für alle Entwürfe die massgebenden Schattendiagramme. Alle vier Projekte erfüllen die Anforderungen der Richtlinien. Allerdings gibt es Unterschiede bei der Beschattung der eigenen Wohnpunkthäuser im Therma-Areal, je nach Höhe und Lage der Bauzeile.

### **5.5.4 Erwägungen zur Parkierung generell**

Die Projektverfasser lösen die Parkierung in unterschiedlicher Art und unterschiedlicher Bearbeitungstiefe. Aufgrund der allgemein feststellbaren Tendenzen, wonach der Kanton verlangt, dass die zulässigen PP-Zahlen / Wohnung generell herabsetzt werden (dies insbesondere auch in Bahnhofnähe), wird diese Thematik (Parkplatzzahl und Einstellhallengrösse) im Rahmen der Projektbeurteilungen nicht näher gewürdigt. Diese Aufgabe muss im Rahmen der nachfolgenden Projekt-Weiterbearbeitung geklärt und umgesetzt werden.

### **5.5.5 Projektbeschreibungen**

Zu Beginn des zweiten Tages wurden die durch die Fachexperten entworfenen Projektbeschreibungen beraten und verabschiedet.

### **5.5.6 Beschlüsse und Anträge des Beurteilungsgremiums**

Nach einem abschliessenden Rundgang und eingehender Beratung der Qualitäten und Schwächen der einzelnen Entwürfe fasste das Gremium einstimmig folgende Beschlüsse:

#### **Feststellungen**

- Alle vier Arbeiten weisen einen hohen Bearbeitungsstand auf; die Verfassenden haben sich intensiv mit der gestellten Aufgabe auseinandergesetzt.
- Die Entwürfe wurden aufgrund der Zwischenbeurteilung zum Teil wesentlich verändert.

#### **Beschlüsse**

- Der Projektentwurf Lütolf & Scheuner überzeugt durch seine städtebauliche Lösung, seine architektonische Ausdrucksform, die denkmalpflegerische Verträglichkeit, sowie die guten Vorschläge bezüglich der Wohnungsgrundrisse. Das Hochhaus von 63 m Höhe wird als attraktiver Abschluss des Bahnhofplatzes wahrgenommen.
- Der Stadt Sursee und der Grundeigentümerschaft wird empfohlen, den Projektentwurf der Architekten Lütolf & Scheuner, Luzern, als massgebende Grundlage dem Bebauungsplan zugrunde zu legen.
- Der Stadt Sursee wird empfohlen, die revidierte Ortsplanung im Bereich des Therma-Areals auf den Projektentwurf der Architekten Lütolf & Scheuner auszurichten.
- Bei der Weiterbearbeitung des Projektentwurfs im Rahmen des Bebauungsplans sowie bei der Projektbearbeitung und -genehmigung sind diese Qualitäten zu erhalten und zu sichern.

#### **Abschluss des Studienauftrags**

- Der Studienauftrag wird mit diesem Beschluss abgeschlossen.

### **5.5.7 Stellungnahme des Stadtplaners Sursee**

Die Würdigung durch den Stadtplaner Matthias Wehrlin, welcher das Resultat im Kontext zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) betrachtet, findet sich in der Beilage 4.

## **6 Dank an die eingeladenen Architekten**

Die gestellte Aufgabe erwies sich als sehr anspruchsvoll.

Die Teams haben die gestellte Aufgabe sehr unterschiedlich zu lösen versucht; die Projektentwürfe ermöglichten dem Beurteilungsgremium eine ergiebige Diskussion der Vor- und Nachteile.

Für die vorliegenden Projektentwürfe, die interessanten Ideen und Vorschläge, aber insbesondere für die insgesamt sehr sorgfältigen Arbeiten, dankt das Gremium allen Teams.

## 7 Das Beurteilungsgremium

Dieser Schlussbericht wurde am 28. April 2016 vom Beurteilungsgremium verabschiedet.

### Mitglieder des Gremiums mit Stimmrecht

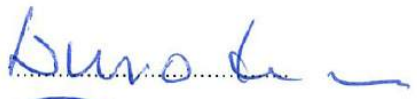
Philipp Karstens Immobilien Portfolio Manager PAX



Alfons Omlin Bauherrenvertreter PAX



Bruno Bucher Bauvorsteher Sursee



Beat Leu Stadtpräsident Sursee



Meiner Grüter Fachexperte Architektur



Christian Zimmermann Fachexperte Architektur



Hans Peter Ryser Fachexperte Denkmalpflege



Hansueli Remund Verfahrensleitung



### Mitglieder des Gremiums mit beratender Stimme

Daniel Ellenberger Leiter Bauberatung Sursee



Yves Racine Bauherrenvertreter PAX



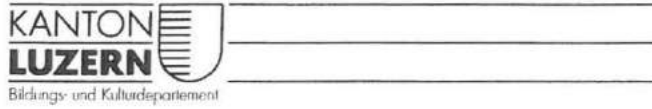
Rachel Gaudenz Verfahrensorganisation







## 8 Anhang Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege



**Denkmalpflege**  
Libellenrain 15  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 53 05  
Telefax 041 210 51 40  
sekretariat.denkmalpflege@lu.ch  
www.da.lu.ch

Luzern, 18. Mai 2016

### **Sursee, Studienauftrag Therma-Areal / Bahnhofplatz Präzisierte Stellungnahme**

Auf Wunsch der Eigentümerin präzisieren wir gerne unsere Stellungnahme vom 3. Mai 2016.

Die Denkmalpflege bestätigt explizit, dass sie die Beschlüsse und Anträge des Beurteilungsgremiums (Kap. 5.5.6 gemäss Schlussbericht vom 28. April 2016; Entwurf vom 9. Mai 2016) anerkennt und stützt.

Insbesondere wird der zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektentwurf Lütolf & Scheuner in seiner gegenwärtigen Ausprägung als verträglich für das benachbarte Kulturdenkmal, die ehemalige Ofenfabrik, beurteilt.

Der Umgebungsgestaltung (Platz und rückwärtiger Freiraum) ist in der Weiterbearbeitung und Realisierung besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Cony Grünenfelder  
dipl. Arch. FH, MAS Denkmalpflege  
Kantonale Denkmalpflegerin  
Telefon 041 228 53 01  
cony.gruenenfelder@lu.ch



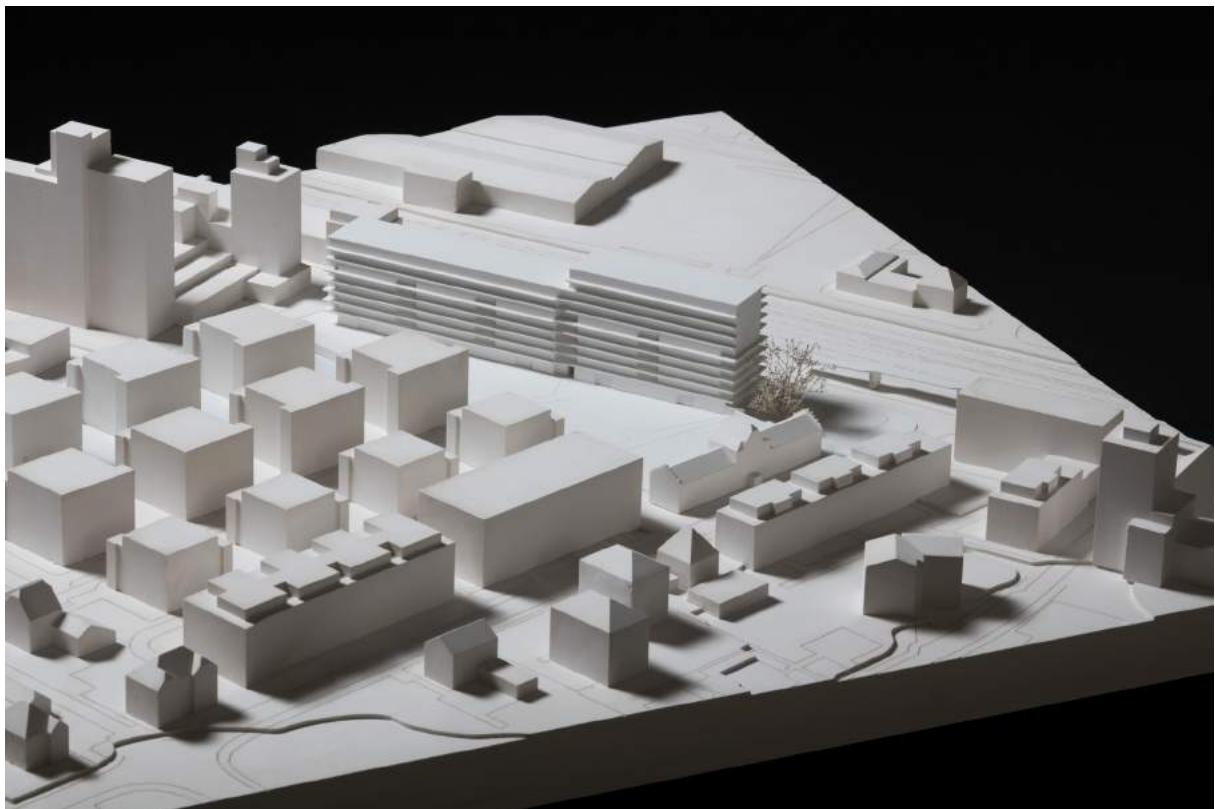
## **9 Konzeptbeschreibungen und Konzeptdokumentationen**

### **9.1 Schlussbeurteilung Konzept Bosshard & Luchsinger Architekten**

Bosshard & Luchsinger  
Architekten AG  
Mythenstrasse 7  
6003 Luzern

Max Bosshard  
Urs Müller  
Matilde Martinez Becerra

Modellfotos Bosshard & Luchsinger



### **Projektbeschreibung Bosshard & Luchsinger**

Mit zwei verbundenen Volumen wird ein Baukörper mit unterschiedlichen Höhen vorgeschlagen, welcher die Gebäudefluchten der bestehenden Bebauung übernimmt und den Bahnhofplatz gliedert. Die Nordfassade zum Platz hin ist in der Vertikalen markant unterteilt. Durch verschiedene auskragende Balkonformen werden die einzelnen Gebäudeabschnitte gegliedert.

Die Entwurfsidee, die gesamte Nutzung in einem langen Baukörper ohne Hochhaus zusammenzufassen, ist interessant, zeigt aber doch deutlich auf, dass das vorgeschlagene Volumen trotz der differenzierten Fassadengestaltung massiv in Erscheinung tritt. Der dahinterliegende Siedlungsraum mit den Punkthäusern und dem geplanten Freiraum dazwischen wird durch den vorgeschlagenen Riegelbau vom Bahnhofplatz stark getrennt. Die vorgeschlagene Mauer im Erdgeschoss zum bestehenden Therma-Verwaltungsgebäude verstärkt diesen Eindruck noch zusätzlich. Die Hauszüge zu den Wohnungen via Park sind erwünscht; die Ausrichtung der Gewerbeflächen zum Bahnhof hin ist sinnvoll. Der kammerartig gegliederte Park als Schnittstelle zur benachbarten Siedlung wirkt grosszügig. Nicht aufgezeigt werden mögliche Nutzungen für die Bewohner und die darauf abgestimmte Gestaltung.

Aufgrund des Konzepts ohne Hochhaus liegt das Projekt bei der Wohnungszahl unter dem Schnitt. Die Grundrisse sind variantenreich und in einer gut ablesbaren Grundstruktur entwickelt. Die aus Lärmschutzüberlegungen verschiedenen Grundrisstypen – unter/über 16m – sind konsequent konzipiert und tragen zu einem attraktiven Wohnungsmix bei. Die durchgehenden Wohnräume – 14 m lang und 3,4 m breit – mit vorgelagertem Balkon werden betreffend Belichtung und Raumproportionen in Frage gestellt.

Aus denkmalpflegerischer Sicht werden die Entwürfe mit Hochhaus und grösserem Abstand zum Therma-Gebäude besser beurteilt.

Sämtliche lärmempfindlich genutzten Wohn- und Schlafräume an der Südwestfassade können über eine Loggia belüftet werden. Die Loggien werden mit geschlossenen Brüstungen und schallabsor-

bierenden Untersichten ausgebildet. Damit kann die notwendige Lärmschutzwirkung von ca. 2 dB(A) problemlos erreicht werden. Durch den riegelförmigen Bau mit lediglich einer schmalen Öffnung im Erdgeschoss kann eine zusätzliche Schutzwirkung für die dahinterliegenden Punktbauten erreicht werden. Lärmrechtlich ist dies jedoch nicht von Bedeutung.

Im vorliegenden Projekt wird die gesamte vorgegebene Nutzung in einem langgestreckten Baukörper zusammengefasst, was zur Folge hat, dass das vorgeschlagene Volumen durch seine Massigkeit den östlich angrenzenden Siedlungsraum vom Bahnhofplatz zu stark trennt. Die Aufwertung des Siedlungsgebietes durch den vorgesehenen Freiraum hinter dem geplanten Bau wird ohne räumliche Durchlässigkeit wesentlich reduziert.

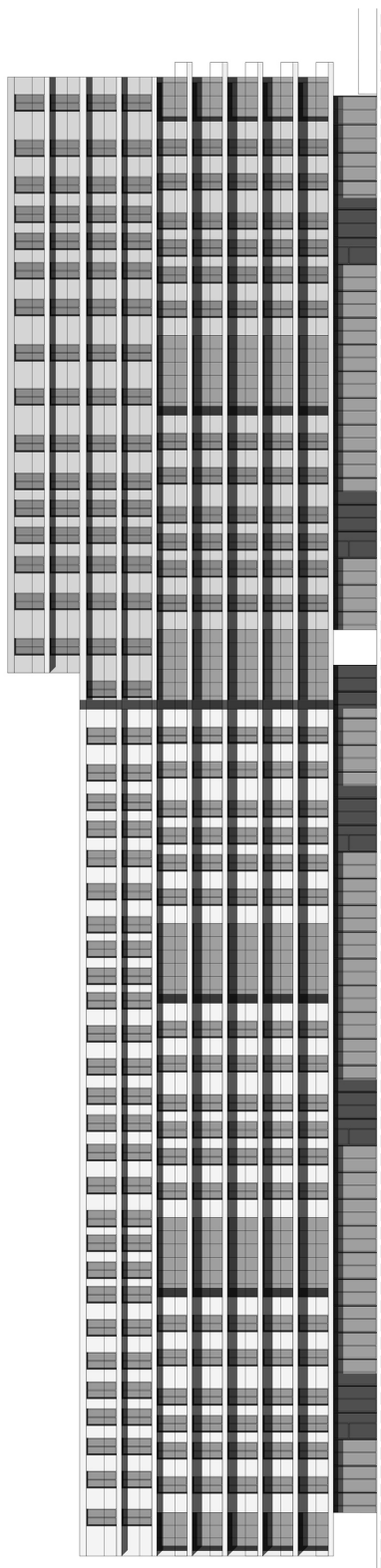
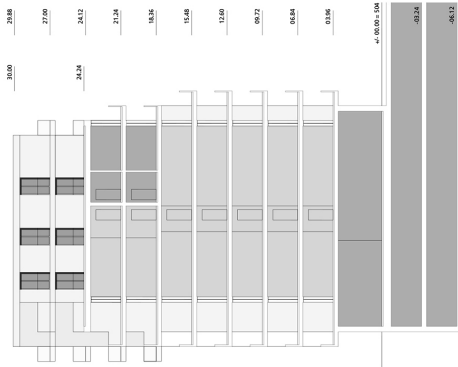
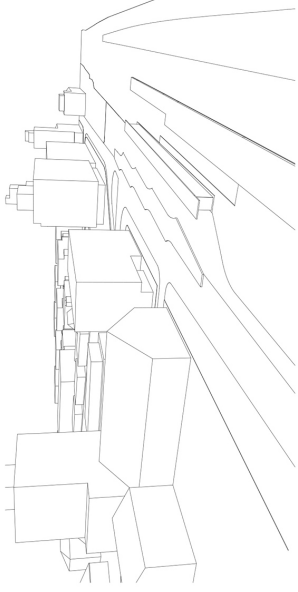




Städtebauliche Setzung

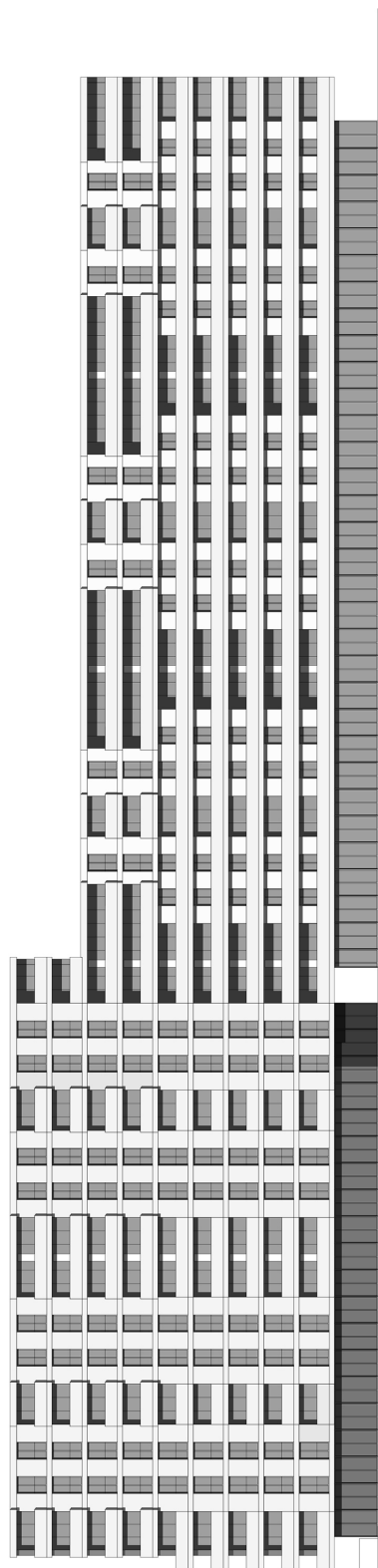
Der Baukörper nimmt die Gebäudfluchten am Bahnhofplatz auf. Der Zugschnitt des Volumens soll einerseits die platzartige Mündung der Centralstrasse auszeichnen, andererseits den Raum des Bahnhofplatzes gliedern. Das Erdgeschoss mit Gewerbenutzungen ist auf den öffentlichen Raum gerichtet, während die Wohnungszugänge über den rückwärtigen, gemäss Anforderungen eher privaten, bzw. gemeinschaftlichen Freiraum erreichbar sind. Unterschiedliche Ausbildungen der privaten Freiräume in Form von Balkonen und Loggien gliedern das Volumen auch in der Vertikalen.





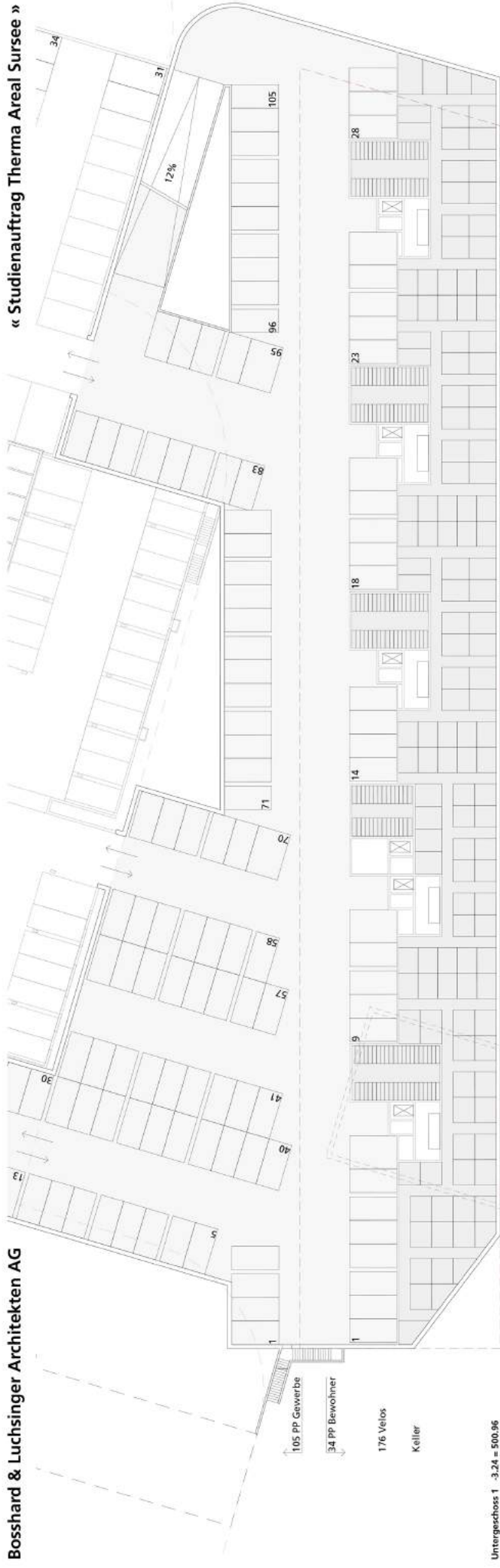
Nordost Fassade

Querschnitt

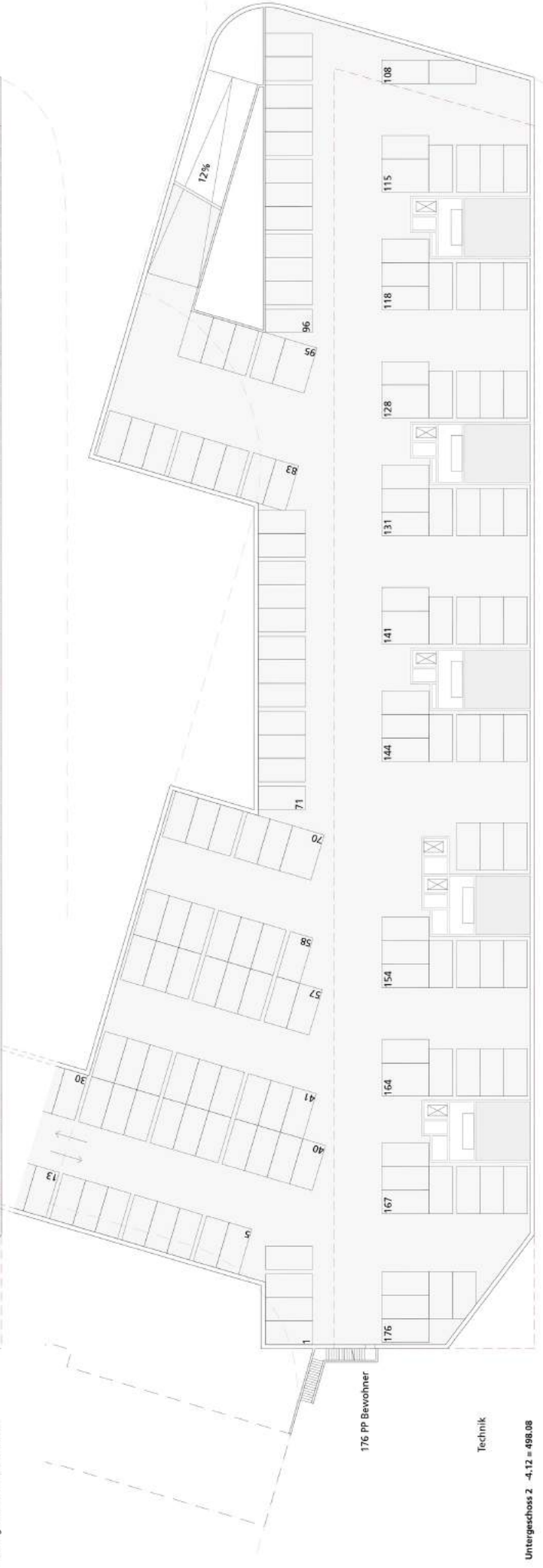


Nordwest Fassade

Südwest Fassade



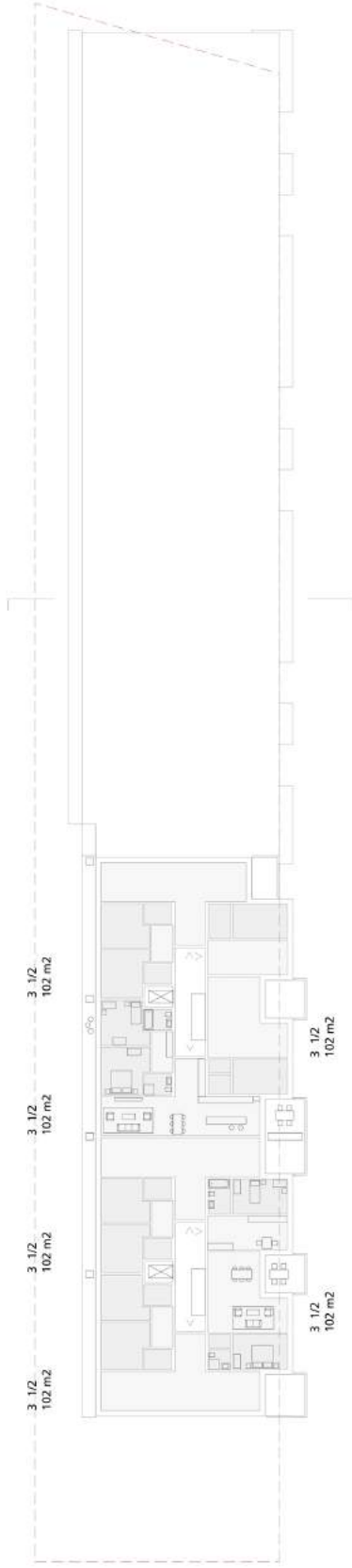
Untergeschoss 1 - 3.24 = 500.96



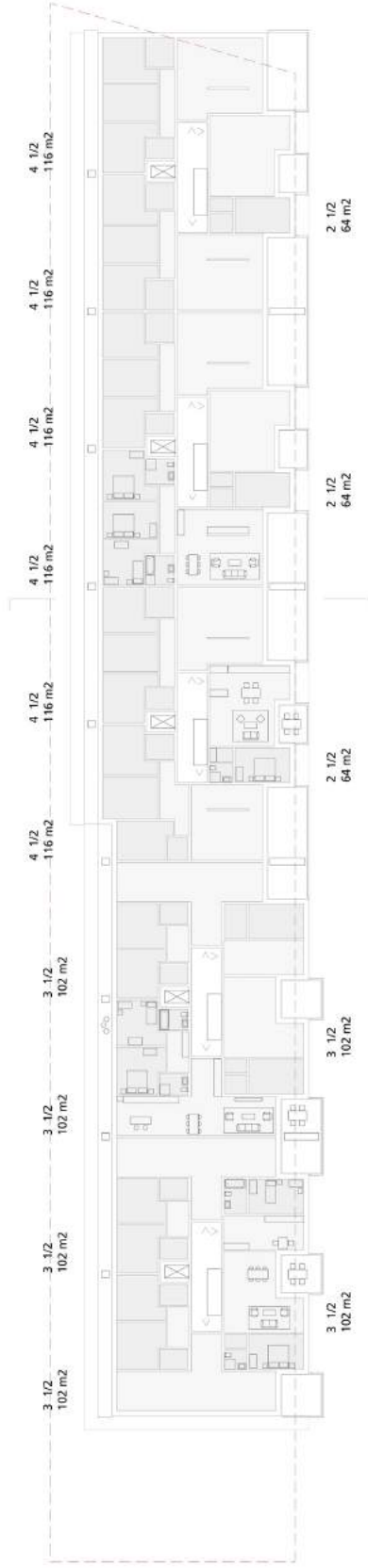
Untergeschoss 2 - 4.12 = 498.08



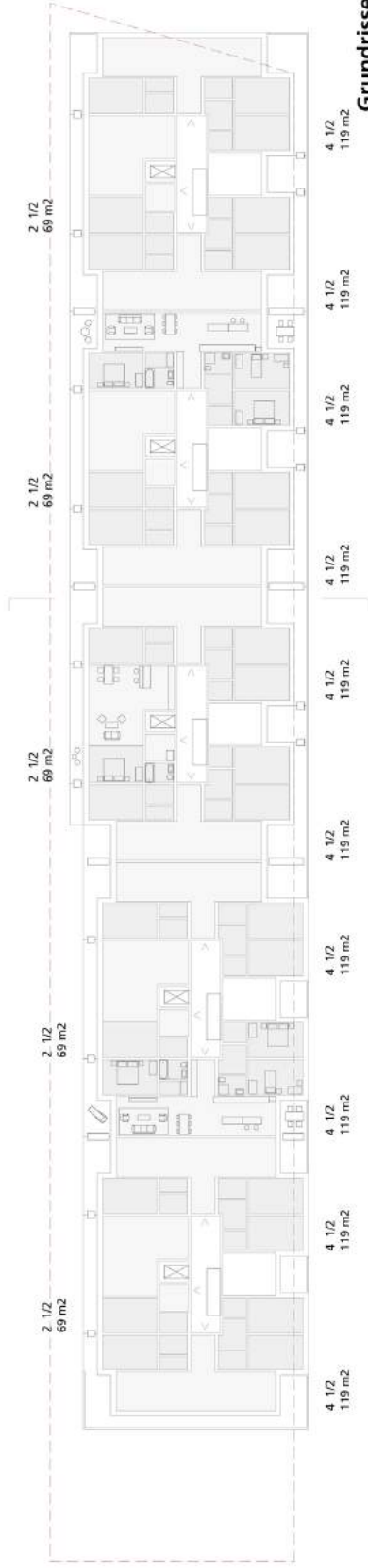




Obergeschoss 8/9 +24.12/+27.00



Obergeschoss 6/7 +18.36/+21.24



Obergeschoss 2/4 +6.84/+12.60

# Bosshard & Luchsinger Architekten AG

Die Wohnungsgrünisse bauen auf einer Grundstruktur von unterschiedlich breiten Raumschichten auf. Sie erlaubt es, einerseits verschiedene Wohnungsgrößen miteinander zu kombinieren, andererseits die Hauptorientierung der Wohnungen je nach Lärmbelastung in Abhängigkeit der Geschosslage zu variieren. Somit ist der Wohnungsschlüssel innerhalb gewisser Grenzen flexibel. Je nach Kombination der Wohnungsgrößen erschliessen die Vertikalkerne pro Geschoss 3 oder 4 Wohnungen.

OG 8/9



3 x 3 1/2

OG 6/7



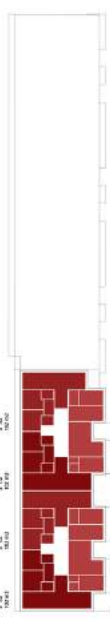
1 x 2 1/2  
2 x 4 1/2

# « Studienauftrag Therma Areal Sursee »

2 1/2 3 1/2 4 1/2 total

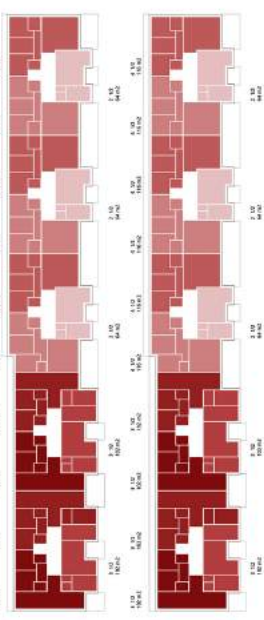
6

OG 9



OG 8

6



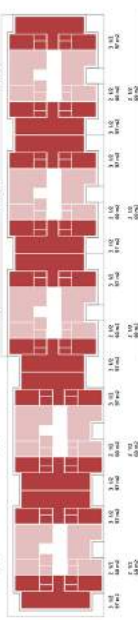
OG 7

3 6 6



OG 6

3 6 6



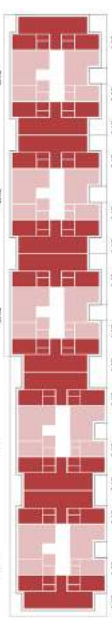
OG 5

10 10



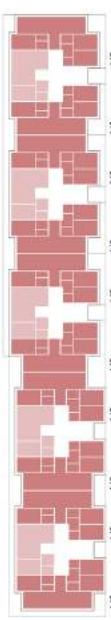
OG 4

5 10



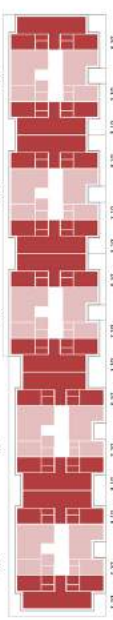
OG 3

10 10



OG 2

5 10



OG 1

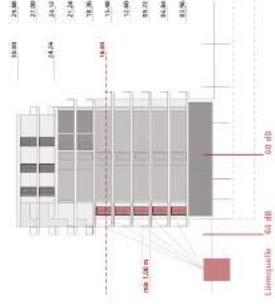
10 10

46 54 32 132  
35% 41% 24% 100%

## Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzexpertise sind im Bereich der Geschosse unterhalb einer Kote von +16 Metern Lüftungsdöffnungen möglich, die auf Loggien mit geschlossenen Brüstungen von 1 Meter Höhe gerichtet sind, auch solche, die nicht senkrecht abgewandt sind. Direkt auf die lärmbelastete Seite gerichtete Öffnungen sind gemäss Norm mit Festverglasungen auszustatten.

Die Untersichten der Loggien und Balkone sind mit schallschluckenden Materialien zu verkleiden. Als zusätzliche bauliche Massnahme können Teilverglasungen der Loggien vorgesehen werden. Über der Kote von +16 Metern liegt die Lärmbelastung unter 60 dB.



## Schmallschnitt

## Wohnungsspiegel

## **9.2 Schlussbeurteilung Konzept beda dillier Architekten**

### **Architekten**

**beda dillier**  
architekturbüro  
dipl arch eth sia  
Lindenhof 4  
Postfach 1053  
6061 Sarnen

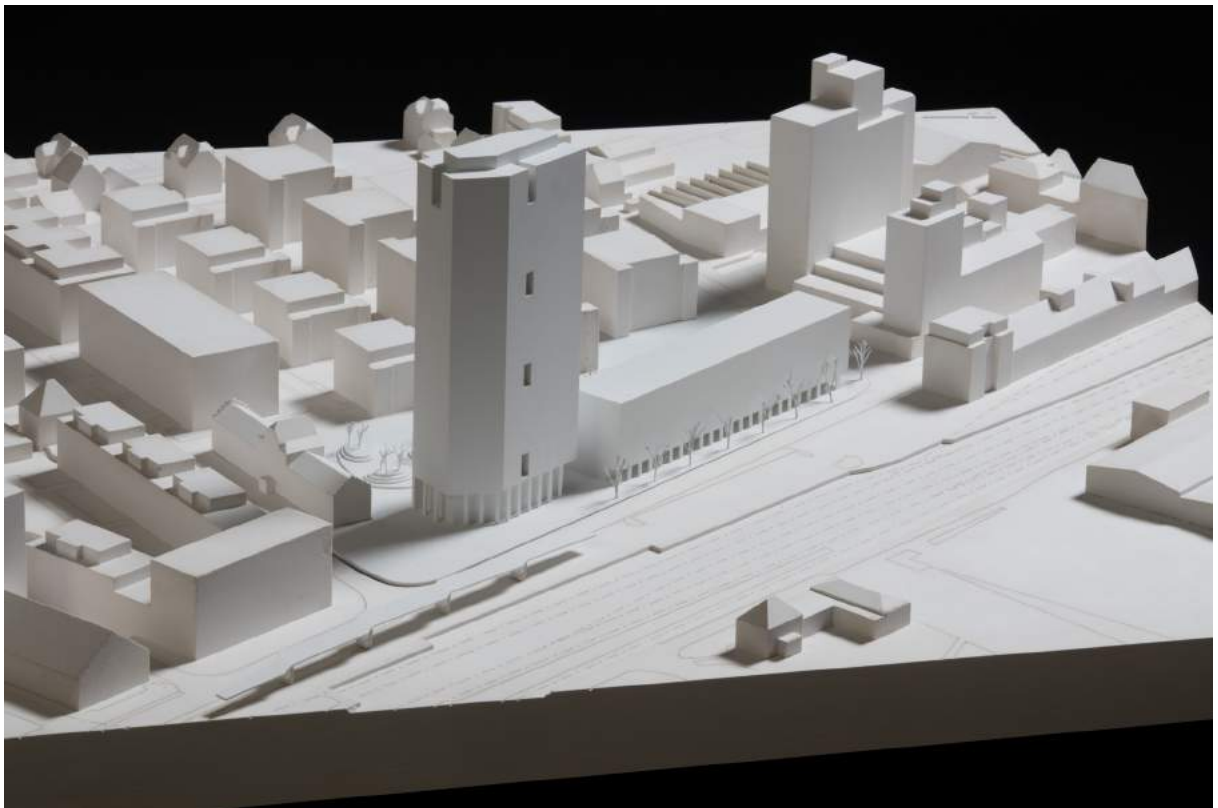
Beda Dillier  
Erich Vogler  
Patrizio Welti  
Manuela Bühlmann

### **Landschaftsarchitekten**

Mettler Landschaftsarchitektur  
Oberwattstrasse 7  
9200 Gossau

Rita Mettler  
Marek Langner  
Sebastian Rübenacker  
Claudio Bertelli

**Modellfotos beda dillier Architekten**





## **Projektbeschreibung beda dillier Architekten**

Gegenüber der Zwischenbeurteilung hat das vorliegende Konzept sehr stark an städtebaulicher Prägnanz gewonnen.

Der Entscheid, zwei selbständige, voneinander getrennte Baukörper zu schaffen, ist aufgrund der Analyse nachvollziehbar. Die beiden Baukörper unterscheiden sich auch bezüglich Materialisierung und Farbgebung.

Der 6-geschossige Längsbau orientiert sich bezüglich Höhe und Materialisierung an den historischen Therma-Gebäuden und nimmt auch die Dimensionen der Punktbauten im Innern des Areals auf. Die Beschattung der Grünfläche wird durch dieses tief gehaltene Gebäudevolumen auf ein Minimum reduziert.

Das restliche geforderte Bauvolumen wird im Hochhaus konzentriert; aufgrund des eher tiefen Bauvolumens beim Längsbau wird ein 25-geschossiges Gebäude mit einer Höhe von über 80 m erforderlich, um die angestrebte Baudichte zu erreichen.

Gemäss Hochhausrichtplan der Stadt Sursee übersteigt diese Höhe die städtebaulichen Vorstellungen deutlich. Der Ort des Therma-Areals hat nicht die besondere Stellung im städtischen Kontext, welche diese ausserordentliche und prägnante Markierung des Ortes rechtfertigen würde.

Die polygonale Form verleiht dem Hochhaus eine gewisse Eleganz. Sie führt aber auch zu einer schwierigen Ausgangslage für die Grundrissgestaltung der Wohnungen. Die entworfenen Wohnungen vermögen nicht zu befriedigen. Ausrichtung der Wohnungen (zwei Wohnungen pro Etage mit ungenügender Besonnung), die Wohnungsgrössen und die lärmschutztechnisch ungelösten Situationen in den unteren Geschossen zeigen die Problematik der Gebäudgrundform auf.

Auch die Wohnungsgrundrisse im Zeilenbau weisen Mängel auf; minimalistische Eingangsbereiche, eine sehr grosszügige Essküche, zuzüglich einem wenig belichteten separaten Essbereich mit Frontzugang zum WC, überzeugen weniger.

Die Vorschläge zur Grünraumgestaltung werden positiv beurteilt. Die freie Anordnung von begrünten Inseln und begehbaren Freiflächen eröffnen Chancen für eine interessante Nutzung und Möblierung. Die Arkaden und die Baumreihe entlang des Bahnhofplatzes weisen den Besuchern und den Passanten den erwünschten

Weg. Allerdings ist der Zwischenraum zwischen Therma-Gebäude und Hochhaus noch recht unbestimmt.

Die geforderte Parkplatzzahl bedingt ein zweites Untergeschoss, was erwartet werden musste. Die Parkierung ins Untergeschoss liegt am Anfang der Rigistrasse und dient der Wohnüberbauung als auch der Bahnhofplatzzeile gleichermaßen.

Aufgrund des Schreibens der kant. Denkmalpflege erfüllt das Konzept die denkmalpflegerischen Anforderungen (siehe Anhang 1).

Beim Hochhaus sind im übermässig lärmbelasteten Bereich (bis ca. 16 m ab Boden) Loggien mit massiven Brüstungen vorgesehen, über welche alle lärmempfindlich genutzten Wohn- und Schlafräume belüftet werden können. Die Untersichten müssen dabei schallabsorbierend ausgebildet werden. Dieselbe gestalterische Lärmschutzmassnahme wird auch beim Zeilenbau angewendet. Damit kann die notwendige Lärmschutzwirkung von ca. 2 dB(A) problemlos erreicht werden. Es werden zudem Möglichkeiten aufgezeigt, wie mit Lärmschutzwänden die „akustische Lücke“ zwischen Hochhaus und Zeilenbau geschlossen werden kann. Lärmrechtlich ist dies jedoch nicht von Bedeutung.

Auf den ersten Blick überzeugt das Konzept aufgrund der städtebaulich klaren Aussage. Vor allem der tiefe, nur 6-geschossige Längsbau fügt sich sorgfältig in die Wohnsiedlung im Arealinneren ein. Eingehandelt wird mit diesem Grundsatzentscheid ein recht grosses "Rest"-Bauvolumen, das ein massiv höheres Hochhaus erfordert, als dies im städtebaulichen Kontext für die Stadt Sursee und für den Ort beim Therma-Areal verträglich ist.

Die Wohnungen sind noch wenig ausgereift und vermögen die erwarteten Qualitäten nicht zu erfüllen. Dies wirkt sich auch ungünstig auf die Projektkennziffer GF/VMF aus.

Positiv beurteilt werden die Vorschläge betreffend der vorgeschlagenen Umgebungsgestaltung.

#### Analyse:

Auf dem Thermo Areal nahm die Industrialisierung von Sursee ihren Anfang. Mit der Eröffnung der Eisenbahnlinie Offen - Emmenbüchel 1854, erhielt Sursee einen Bahnanschluss. Dies bewog 1857 den Fabrikanten Franz Xaver seine Oberfabrik in Sursee zu eröffnen. Bis ins 20. Jahrhundert entstand ein Grossunternehmen mit internationalen Ansichten.

Die Oberfabrik entwickelte sich im Laufe der Zeit zu einem markanten Gebäudenensemble mit verputzter Rasterfassade und Stufengiebeln mit Zierkronen. Ihre Schauffassade schloss das Areal zum Bahnhofplatz ab und schob sich dem Bahnhofsenden bewusst als eindrückliche Anlage ins Blickfeld. Bis heute erhalten blieb das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Centralstrasse.

#### Freiraum:

Der Freiraum folgt der architektonischen Geste und gliedert sich in zwei Bereiche, die einen unterschiedlichen Grad an Öffentlichkeit generieren: Eine repräsentative Vorpflanzung am Bahnhofplatz und einen intimeren, zum Neubausiedlung gewandten Hof. Beide Räume sind miteinander verbunden und fungieren trotz unterschiedlichen Gestaltungserkennungen als Einheit. Eine Fläche aus hellem Ortbeton umflesst die Gebäudkörper und belegt die Fläche des Hofes. In die Fläche eingepürgte Gussmassen verdehnen den Platz und schaffen eine visuelle Verbindung mit der Geschichte des Areals. Leichte Farbarmaturen durch drei unterschiedliche Zuschlagsstoffe differenzieren die grosszügige Fläche. Ein feiner Besenstrich strukturiert die Oberfläche und macht ihn zum

rutschsicherem Belag. Die Entwässerung erfolgt über Einlaufschächte und Rinnen.

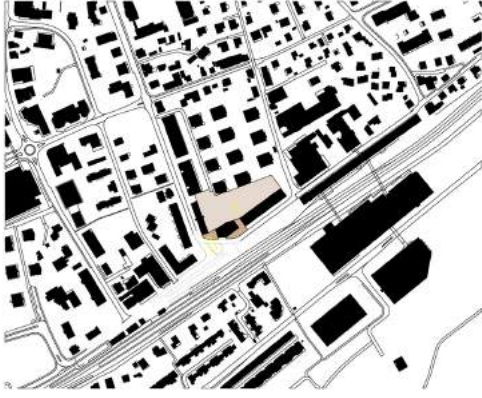
Die Geschichte des Ortes und die Frequentierung des Platzes werden adaptiert und visualisiert. Es sind kleine, runde, in sich verformte Gussplatten, die im Ortbetonbelag belagshändig eingelassen und verankert sind. Sie verbleiben dem Platz durch die Reflexion des Lichtes bei Tag und Nacht ein feines Glitzern. Die Farbdarmaturen wird sich auch bei Reparaturarbeiten mit teilweise Belagserneuerung ein später gegossenes Feld integrieren. Die Oberfläche der Plättchen wird an wenig begangenen Orten dunkler und an stark frequentierten Orten poliert und glänzender, durch die zünftliche Veränderung wird die Idee des Stiehlarmaturens der Bewegungsströme verstärkt.

Der grosszügiger, wohnhoffmülicher Bereich schliesst an der Nordseite des Gebäudensembles an und schafft einen Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten und Spielflächen. Sein Hauchbarakter schafft nicht nur im Sommer Erfrischung für alle Sinne. Die laute

Oberfläche wird punktuell durch charakterisierte Bereiche unterbrochen die im Farbton dem Ortbeton ähnlich und dem Freiraum als Ganzes wirken lassen. Dieser Platz markiert die Adresse für die Wohnungen und bietet Möglichkeiten zur Entspannung oder Spiel.

Im Gegensatz zur grosskroniger Akumurreihe (Aver x freemannii 'Autumn Blaze') an der Strasse werden im Hof kleinere, mehrstämmige Bäume und Sträucher in lockeren Gruppierungen auf erlebten Höhen gepflanzt. Felsenbäume (Ameidacher Baumarkt) Pfirsich (Prunus persica), Feigen (Ficus carica) und Zieräpfel (Malus domestica) verleihen dem Hof einen gemächlichen Charakter. Sie gliedern den Freiraum und fügen alle Teilbereiche der Anlage zusammen. Die Baumpflanzungen an der östlichen Seite des Hofes schaffen einen Übergang zum Grünkonzert der Stellung.

Die verschiedenen Räume erhalten mit der Neugestaltung eine angenehme Intimität, die zum Verweilen einlädt. Die neuen öffentlichen und halböffentlichen Bereiche mit ihrem Wechsel zwischen laut und weich, Stränge und Leichtigkeit werden nicht nur zu Durchgängen, sondern auch zu wichtigen Erholungsarten.



dunkel öffentliche Bereiche / hell halböffentliche Bereiche



SITUATION M. 1:500

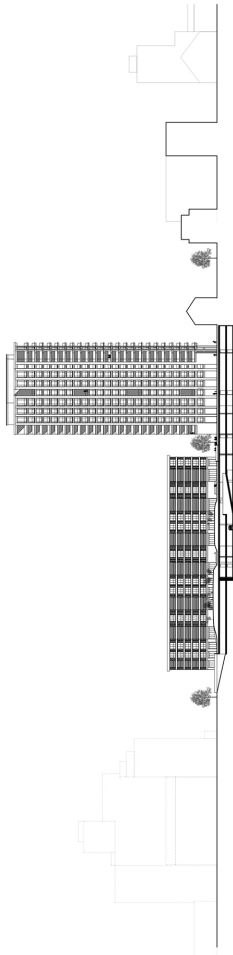
3D-RENDERING ECKE CENTRALSTRASSE / BAHNHOFPLATZ



STUDIENAUFTRAG

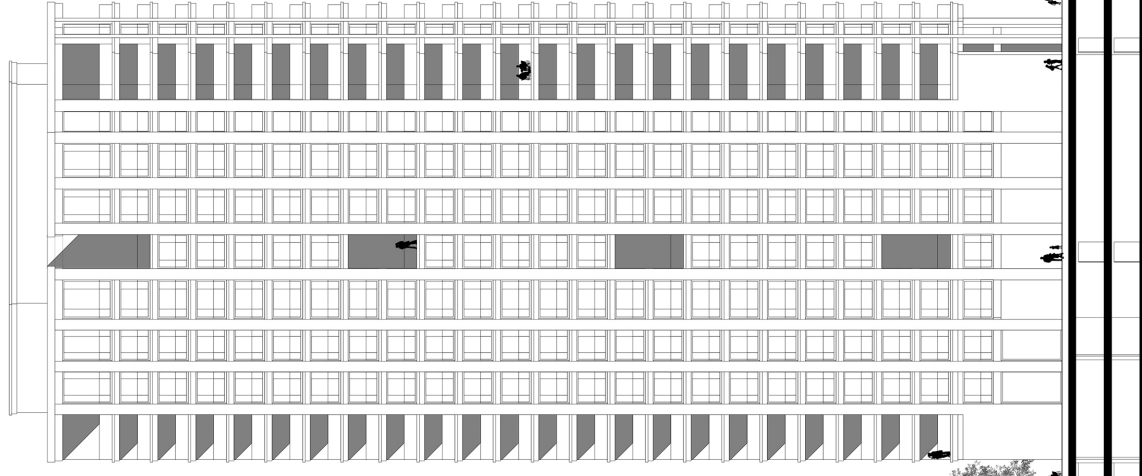
*Therma*

AREAL SURSEE

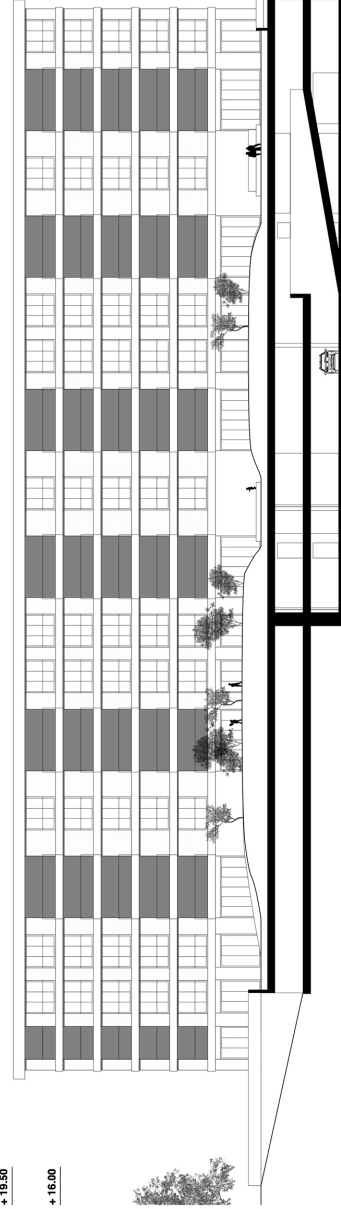


Ansicht Hof Nordost M. 1:1000

+ 82.50  
+ 79.50



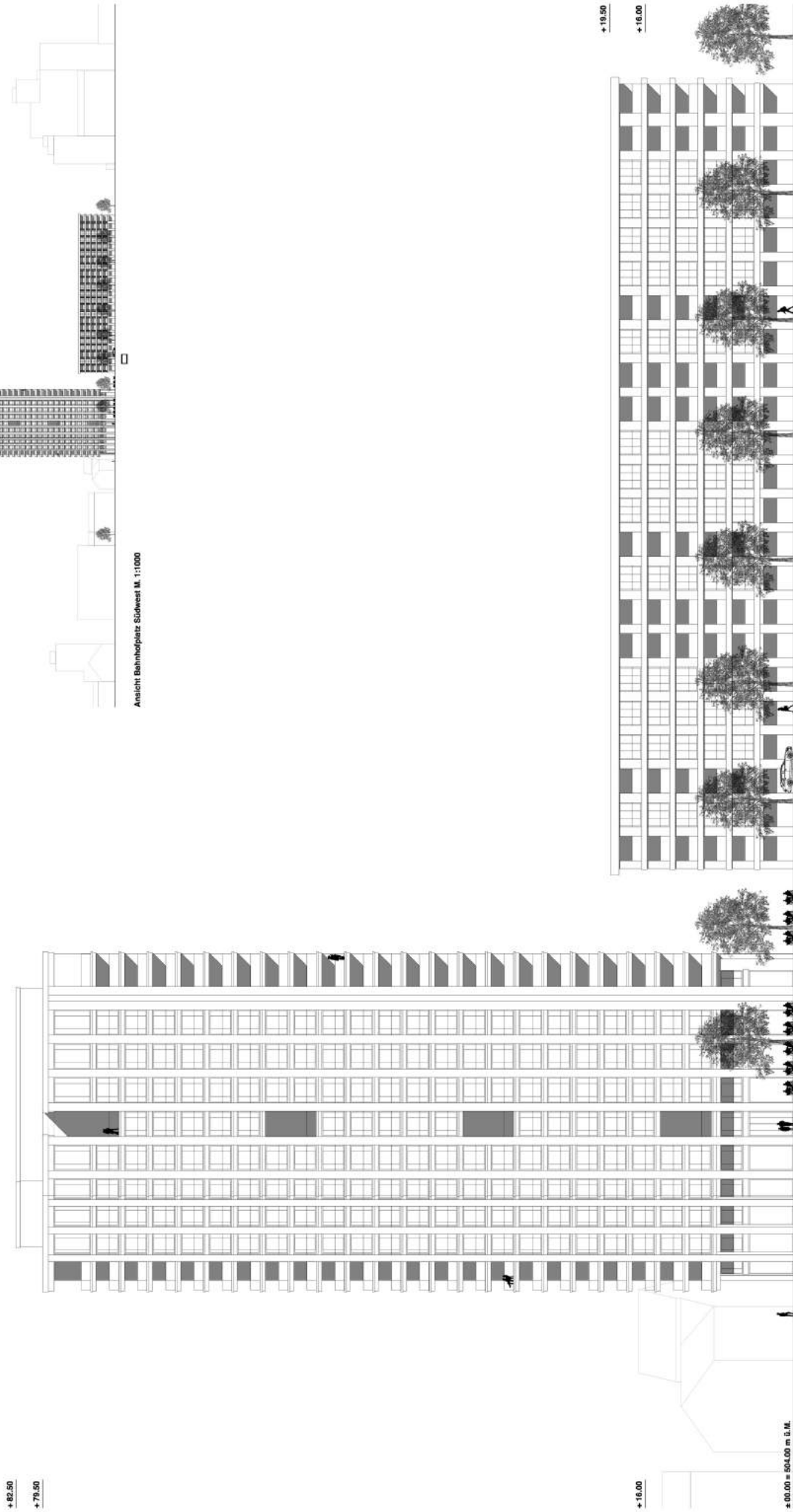
+ 19.50  
+ 16.00



+ 16.00  
± 00.00 = 504.00 m ü.M.

ANSICHT BAHNHOFPLATZ NORDOST M. 1:200

0 1 10m



Ansicht Bahnhofplatz Südwest M. 1:1000

+00.00 = 504.00 m ü.M.



# Therma AREAL SURSEE

## STUDIENAUFTRAG

### Architektur / Städtebau

Das städtebauliche Konzept gilt dem Abend seine prägende Stellung entlang der Bahnlinie zurück, welche im Laufe des 20. Jahrhunderts an die Futtertürme der 1940er abgeben wurde. Das Hochhaus und der Zeilenbau entlang der Bahnlinie verweisen auf die Gebäudetypologie der benachbarten Futtertürme mit Hochbau und angegliederten Längsbau. Das Hochhaus am Knotenpunkt Centralstrasse / Bahnhofplatz stärkt den städtebaulichen Ausdruck des Areals nach Ausser. Die Stellung des Verbaukörpers an der Strasse schafft differenzierte Freiräume.

### Hochhaus:

Seine Strassenseiten verlaufen parallel zum ehemaligen Verwaltungsgebäude und dem neuen Zeilenbau, sind aber leicht zurückversetzt. Dadurch entstehen pro Strassenseite zwei kleine Plätze, welche attraktive Vorbereiche für Gastronomieanlagen im Erdgeschoss bieten. Betonkerne gliedern das Hochhaus. Der steinerner Charakter angelehnt an die frühere Oberfläch und an die benachbarten Futtertürme gibt dem Haus eine städtische Präsenz.

### Zeilenbau:

Der neue Zeilenbau mit Basterfassade, Sinnblenden und markanten Dach interpretieren die ursprünglichen Fassade der Oberfläch neu. Die Arkade im Erdgeschoss bietet eine attraktive Vorzone für die dahinterliegenden gewerblichen Nutzflächen. Sie vermittelt zwischen den unterschiedlichen Fassadenflächen der benachbarten Bauten entlang des Bahnhofplatzes.

### Lärmschutz

Die Gebäude verfügen über eingebaute Balkone mit massiven Brüstungen. Somit können die Anforderungen bezüglich Lärmschutz eingehalten werden. Die Fuge zwischen Hochhaus und Zeilenbau kann mit einer Lärmschutzwand versehen werden. Aus gestrichlicher Sicht ist diese nicht notwendig. Als stünd gehen die durchlaufenden Schutzelemente, welche als einzelne Lärmquelle wahrgenommen werden. Als freiwillige Lärmschutzmassnahme gegen den Bahnlärm wären für die dahinterliegenden Bauten folgende Szenarien denkbar:

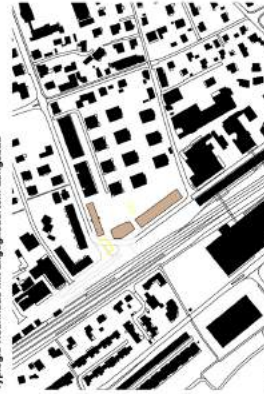
Lärmschutzwand entlang der Balir:  
Länge ca. 55.00m / Höhe ca. 4.00m

Lärmschutzwand in Kombination mit dem Zugang zur neuen Unterführung:  
Länge ca. 30.00m / Höhe ca. 6.00m

Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden:  
Länge ca. 9.00m / Höhe ca. 11.00m



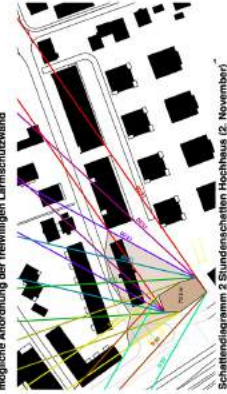
Typologie Hochhaus mit angegliederter Längsbau



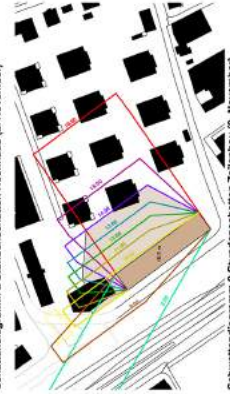
drei Baukörper formen den Hof



mögliche Anordnung der freiwilligen Lärmschutzwand

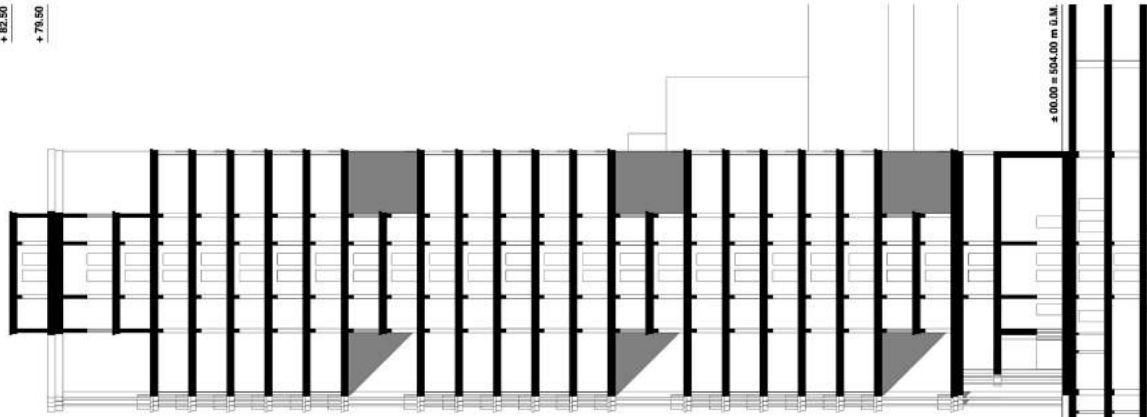


Schattendiagramm 2 Stundenschichten Hochhaus (2. November)



Schattendiagramm 2 Stundenschichten Zeilenbau (2. November)

+ 82.50  
+ 78.50



QUERSCHNITT HOCHHAUS M. 1:200

ARCHITEKTURBÜRO BEDA DILLIER / METTLER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

0 1 10m

QUERSCHNITT ZEILENBau M. 1:200

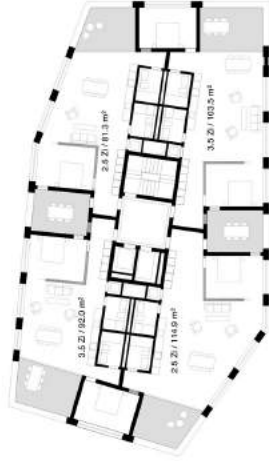
Schattendiagramm 2 Stundenschichten Zeilenbau (2. November)

Lärmschutzwand zwischen den Gebäuden:  
Länge ca. 9.00m / Höhe ca. 11.00m



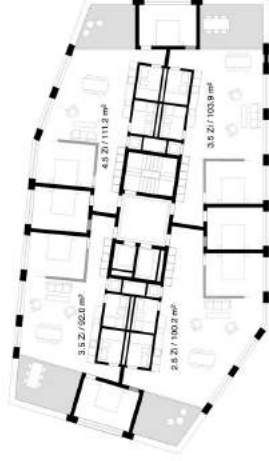


S HOCHHAUS



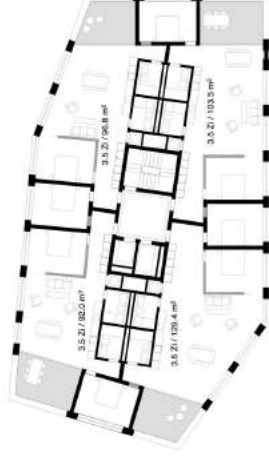
2./7./10./16./17. OBERGESCHOSS M. 1:200

S HOCHHAUS



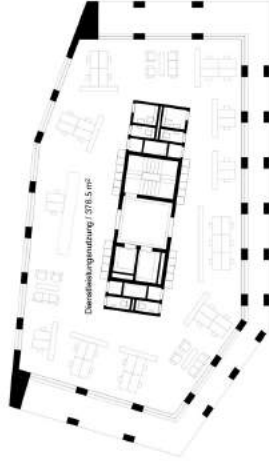
4./5./11./12./18./19. OBERGESCHOSS M. 1:200

S HOCHHAUS



6./13./20. OBERGESCHOSS M. 1:200

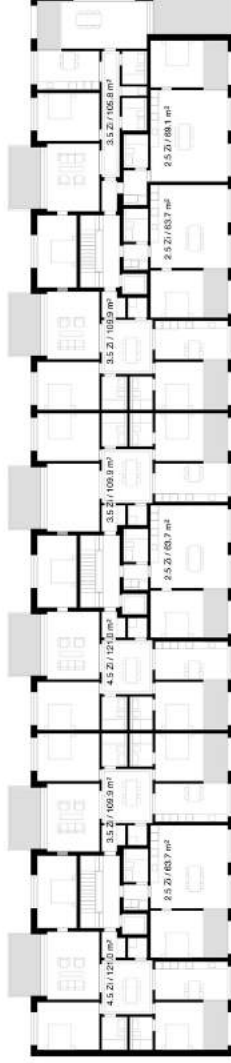
S HOCHHAUS



MEZZANIN / 1. OBERGESCHOSS HOCHHAUS M. 1:200

S ZEILENBAU

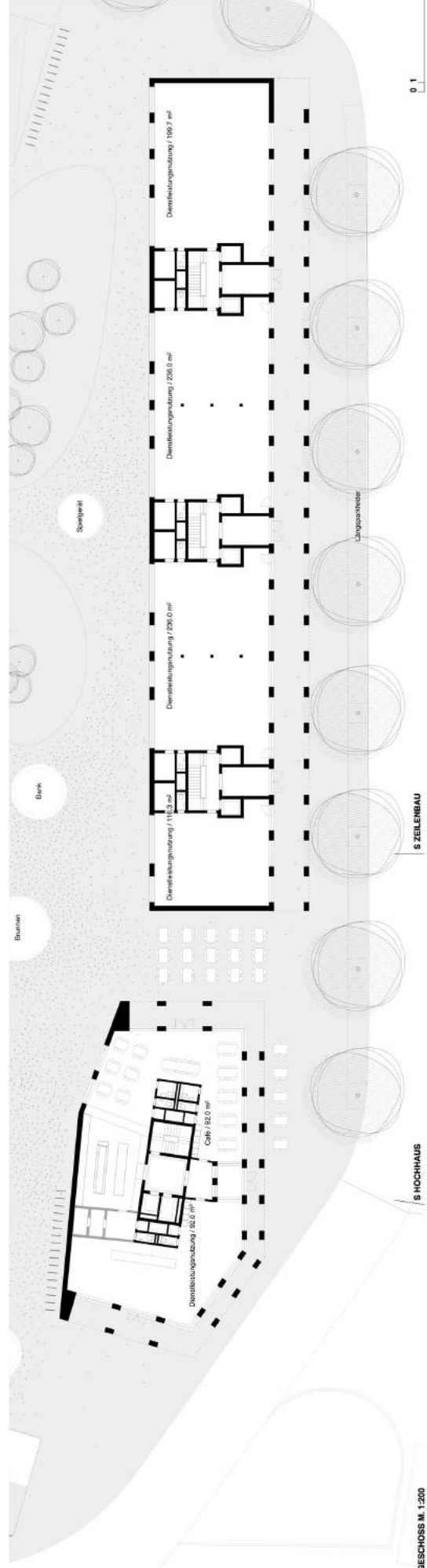
1. OBERGESCHOSS ZEILENBAU M. 1:200



Binnen

Bank

Sportplatz



EROGESCHOSS M. 1:200

S HOCHHAUS

S ZEILENBAU

0.1

10m



### **9.3 Schlussbeurteilung Konzept Leuenberger Architekten Architekten**

Leuenberger Architekten AG  
Centralstrasse 43  
6210 Sursee

Lukas Wermelinger  
Tobias Künzle  
Christian Stofer  
Jenny Stampfli

#### **Querkritiker**

Schneider Landschaftsarchitekt  
Daniel Schneider  
Architektur, Material und Struktur  
Stefan Kunz

**Modellfoto Leuenberger Architekten AG**



### **Projektbeschreibung Leuenberger Architekten AG**

In der Weiterbearbeitung verlassen die Verfasser den ursprünglichen volumetrischen Ansatz zu Gunsten einer typologischen Vereinfachung: ein kräftiges, eindeutig dem neuen Stadtplatz zugewandtes Hochhaus und ein zur Strassenflucht vorgerückter Längsbau schliessen das Areal auf städtebaulich selbstverständliche Art zum Gleisraum ab. Neu werden beide Baukörper in derselben Materialisierung aus einem hellen Klinkerstein vorgeschlagen. Die feine tektonische Modulation und die gute Proportionierung der einzelnen Bauelemente wirken überzeugend und geben den Bauten Kraft und städtische Präsenz.

Trotz der grundsätzlichen Klärung des Gesamtkonzeptes verbleiben offene Fragen. Die Gesamtkomposition wirkt noch unentschieden. Die Erweiterung des Hochhauses um 2 bis 3 Geschosse und ein durchgehend 6-geschossiger Längsbau würden die Lesbarkeit der Komposition akzentuieren. Die tektonische Betonung der Horizontalen im Zeilenbau mit dem gelungenen Volumenspiel der gestaffelten Balkonschicht zur Strasse ist überzeugend gelöst - aus der Logik des Projektes sollte die tektonische Modulation der Fassade des Hochhauses aber dessen Vertikalität betonen. Die westseitige Auskragung des Hochhauses gibt dem Platz eine angemessene Massstäblichkeit und die notwendige Adresse zur Stadt. Die Auskragung ist aber zu gross und die Fassade unter der Auskragung verlangte nach einem differenzierteren, öffentlicheren Ausdruck. Die gewählte volumetrische Disposition verlangt einen Hauptzugang von der Platzseite her.

Die Setzung der Baukörper ist präzise und begrenzt rückwärtig zur bestehenden Wohnüberbauung einen grosszügigen Gartenraum. Die grosse Gebäudetiefe des Zeilenbaus rückt diesen nah an die Wohnüberbauung im Osten und beeinträchtigt deren Wohnqualität durch die resultierende Beschattung.

Im Zentrum der grossen Grünfläche fasst ein in ausreichender Distanz zu den östlichen Erdgeschosswohnungen gelegener Spiel- und Begegnungsraum alle bestehenden Wegverbindungen zusammen und bindet sie mit dem Gartenraum auf selbstverständliche Weise an die übergeordneten Stadträume an. Die vorgeschlagenen Nutzungen im Hof sind für die Belebung der gemeinschaftlichen Aussenbereiche sinnvoll. Die Veloabstellräume längs des Zeilenbaus wirken als Fremdkörper, die oberirdischen Parkplätze beeinträchtigen die Gartenstimmung.

Alle Nutzungen werden ökonomisch durch vier drei- bis vierspännige Erschliessungskerne erschlossen. Der Zugang zur zentralen Erschliessung des Hochhauses ist unübersichtlich und zu klein. Die zweiseitige Erschliessung des Längsbaus ergibt eine gute Adressbildung zur Strasse und wirkt für den Gartenraum belebend und identitätsstiftend. Die Gewerbeflächen sind ausreichend in ihrer Grösse und erlauben eine flexible Unterteilung.

Beide Baukörper weisen eine einfache, strukturgeprägte Typologie auf. Innenräumlich ergeben sich durch die engen Vorgaben der Struktur jedoch zahlreiche Zwänge: Fast alle Wohnungen sind über zu enge und unübersichtliche Korridore erschlossen. Im Zeilenbau wird ein Durchwohnen durch die im Zentrum angeordneten Bäder verstellt, und im Hochhaus resultieren für die Hälfte der Wohnungen gefangene, innen liegende Küchen ohne Bezug zur Aussicht. Die ausschliessliche Zugänglichkeit der Bäder über den Wohnbereich (im Zeilenbau in allen 3 1/2-Zimmerwohnungen) ist unangemessen.

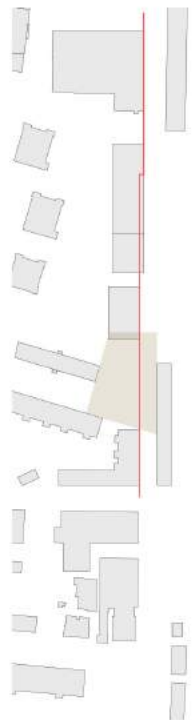
Aufgrund des Schreibens der kant. Denkmalpflege erfüllt das Konzept die denkmalpflegerischen Anforderungen (siehe Anhang 1).

Sämtliche lärmempfindlich genutzten Wohn- und Schlafräume an der Südwestfassade können über eine Loggia belüftet werden. Die Loggien müssen mit geschlossenen Brüstungen und schallabsorbierenden Untersichten ausgebildet werden. Damit lässt sich die notwendige Lärmschutzwirkung von ca. 2 dB(A) problemlos erreichen.

Das Projekt wurde seit der Zwischenbeurteilung deutlich überarbeitet. Auf der Grundlage ihrer sorgfältigen und umfassenden Analyse der Aufgabe und des Ortes gelangen die Verfassenden zu einem stringenten Konzept, welches in vielen Bereichen interessante Lösungsvorschläge anbietet. In der städtebaulichen Komposition erreicht es aber die notwendige abschliessende Klarheit noch nicht. Und die strikte Logik der Baustruktur in beiden Baukörpern ergibt für die Organisation der Wohnungen zu viele Nachteile.



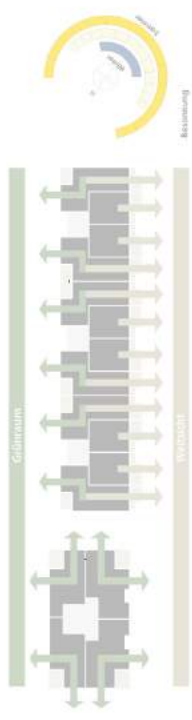
Schwarzplan / Körnung



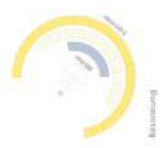
Strassenraum / Städtebauliche Bezüge



Volumengliederung



Aussicht und Belichtung



Situation 1:500







Hochhaus 2-3, Obergeschoss 1:200



Hochhaus 4-14, Obergeschoss 1:200



Hochhaus 2-3, Obergeschoss 1:200

**Skizzen und Skizzen**

Die Skizzen dienen dazu, sich mit der Idee der Innenraumgestaltung zu beschäftigen und die verschiedenen Möglichkeiten der Gestaltung zu erörtern. Sie sind ein wichtiges Werkzeug, um die verschiedenen Möglichkeiten der Gestaltung zu erörtern und die verschiedenen Möglichkeiten der Gestaltung zu erörtern. Sie sind ein wichtiges Werkzeug, um die verschiedenen Möglichkeiten der Gestaltung zu erörtern und die verschiedenen Möglichkeiten der Gestaltung zu erörtern.

**Freiraum und Erschließung**

Der Platz vor der Fassade ist ein wichtiger Bestandteil der Erschließung. Er dient der Erschließung der Fassade und der Erschließung der Fassade. Er dient der Erschließung der Fassade und der Erschließung der Fassade. Er dient der Erschließung der Fassade und der Erschließung der Fassade.

**Materialien und Grundrisse**

Die Materialien sind ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung. Sie sind ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung und sind ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung. Sie sind ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung und sind ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung.

**Architektur und Materialisierung**

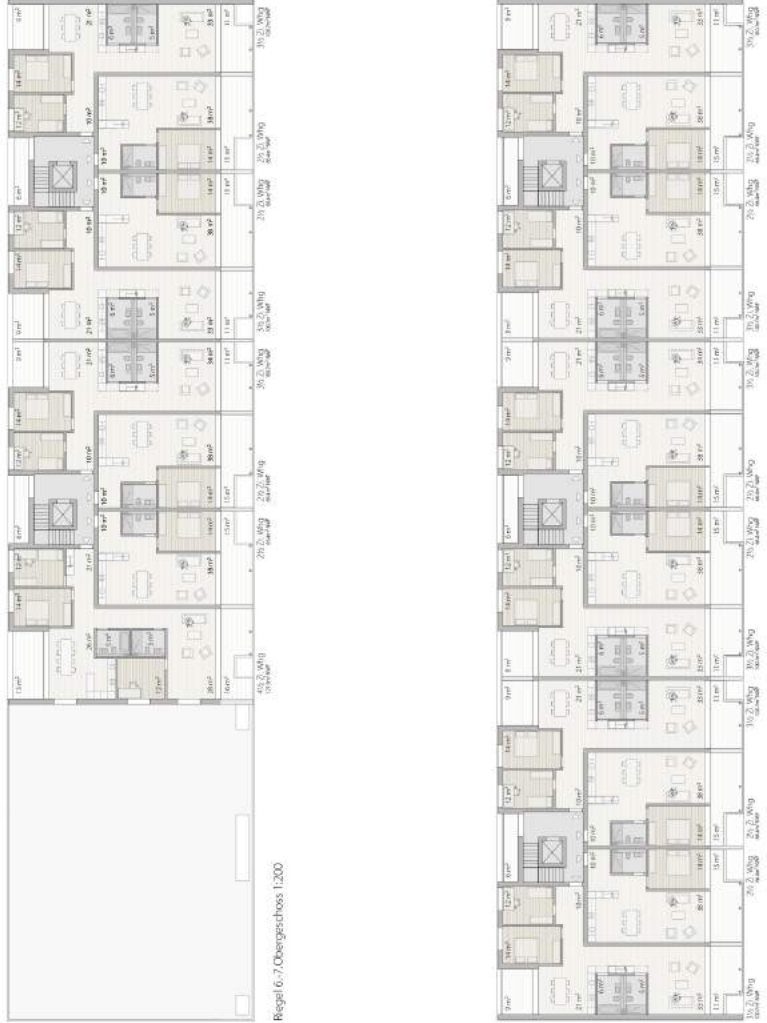
Die Architektur ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung. Sie ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung und ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung. Sie ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung und ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung.

**Bewertung und Typologie**

Die Bewertung ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung. Sie ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung und ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung. Sie ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung und ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung.

**Architektur und Materialisierung**

Die Architektur ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung. Sie ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung und ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung. Sie ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung und ist ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung.



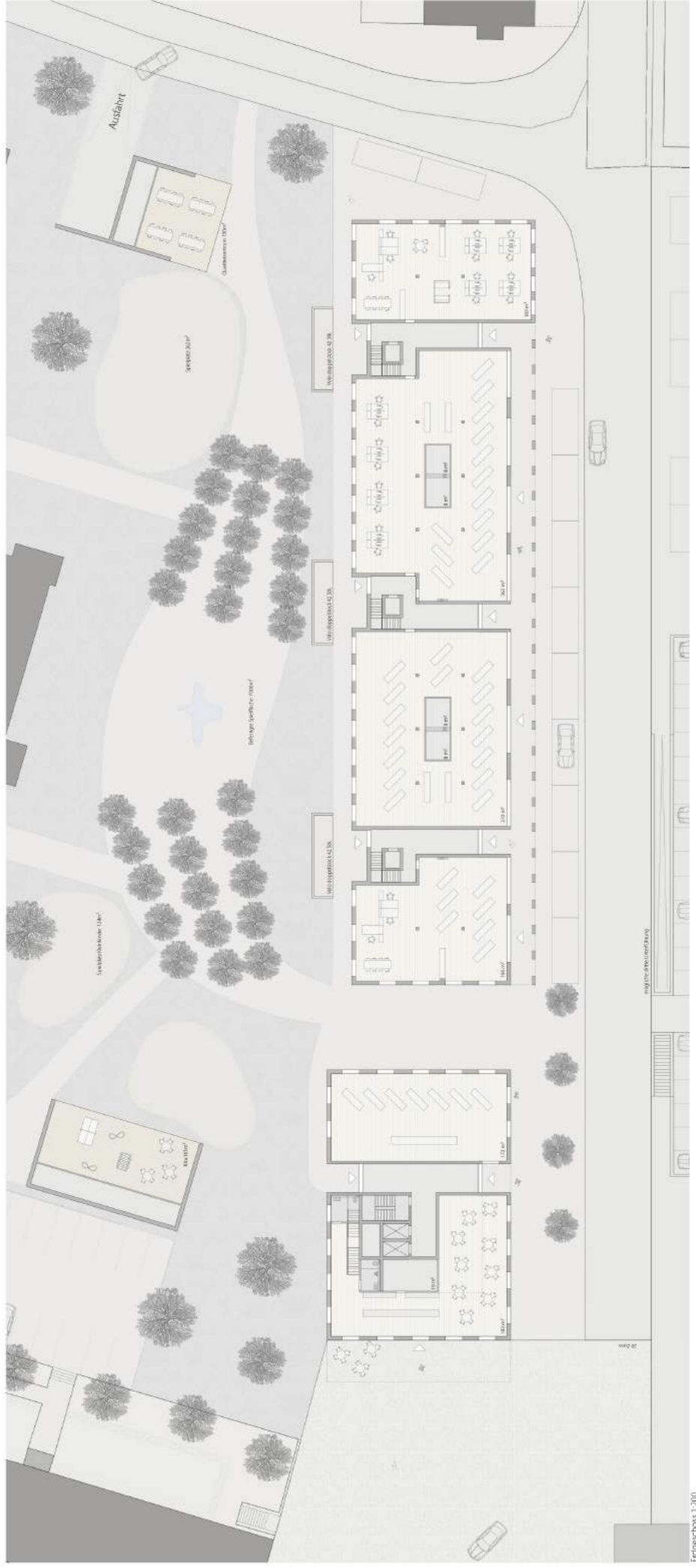
Regel 6-7, Obergeschoss 1:200





Hochhaus 1.Obergeschoss 1:200

Regel 1.+3+5.Obergeschoss 1:200



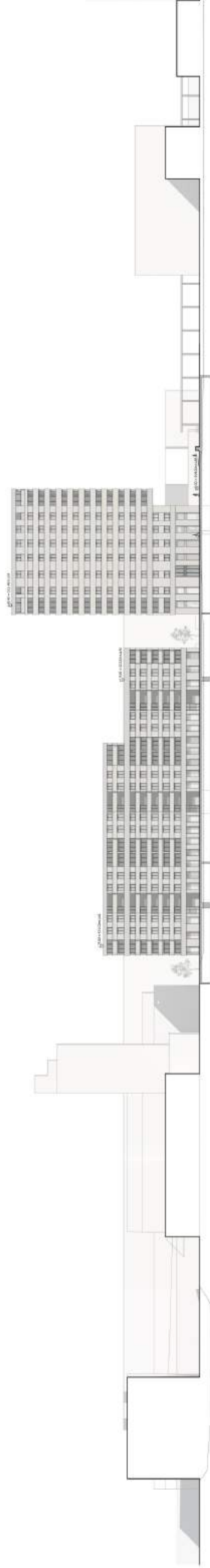
Erdgeschoss 1:200



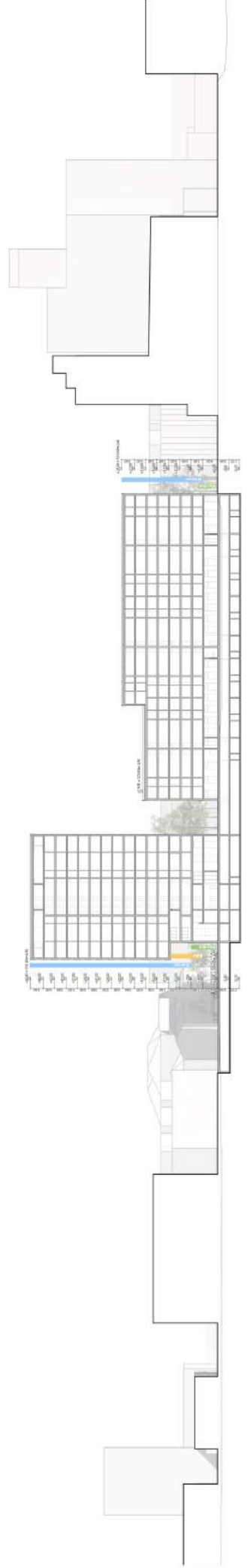




Südwest-Fassade 1:500



Nordost-Fassade 1:500



Längsschnitt 1:500





## **9.4 Schlussbeurteilung Konzept Lütolf und Scheuner Architekten**

Lütolf und Scheuner  
Architekten HTL SIA BSA GmbH  
Neustadtstrasse 7  
6003 Luzern

Ivo Lütolf  
Daniel Scheuner  
Valentino Sandri  
Karin Ohashi

Modellfotos Lütolf und Scheuner



## **Projektbeschreibung Lütolf und Scheuner**

Der Entwurf reagiert mit einem spannend inszenierten Duo - einem Hochhaus von 63m und einem liegenden, in der Höhe gegliederten Baukörper - auf die vorgegebene Situation.

Durch die präzise gesetzten Volumen wird der Bahnhofplatz auf eine überzeugende Weise neu definiert. Die Ausrichtung des Hochhauses auf den Platz wertet einerseits das ehemalige Verwaltungsgebäude der Therma in der Wahrnehmung wesentlich auf, andererseits wird der Park zwischen der geplanten Überbauung und den benachbarten Punkthäusern vom Platz her als attraktiver Freiraum sichtbar. Der Vorschlag, den Parkplatz auf dem SBB-Areal mit Baumreihen aufzuwerten, entspricht einem sorgfältig gestalteten Bahnhofplatz und wird so zum zusätzlichen Grünraum für die Wohnungen in den Obergeschossen. Die differenzierte Volumentwicklung mit kleinen Auskragungen beim Hochhaus und den zurückgesetzten zwei Attikageschossen auf dem Längsbau nimmt Bezug auf die Trauflinien der bestehenden Nachbarbauten.

Die geplante Freifläche wird als Landschaftspark mit Laubbäumen auf einem Mergelboden vorgeschlagen und wird so zum reizvollen Kontaktraum für die Bewohner. Die Erschliessung der Wohnungen im Längsbau vom Park her ist folgerichtig und breit genug, so dass auch Transporte (Notfälle, Zügel etc.) möglich sind.

Aufgrund des Schreibens der kant. Denkmalpflege erfüllt das Konzept die denkmalpflegerischen Anforderungen (siehe Anhang 1).

Eine Vielzahl von verschiedenen Wohnungstypen mit durchwegs hohem Wohnwert zeichnet den Entwurf aus. Die geschickt angeordneten Raumfolgen ermöglichen eine vielfältige Nutzung der einzelnen Wohnungen. Sei es im Hochhaus, sei es im Längsbau - überall zeigt der Entwurf der Situation und der Orientierung entsprechende attraktive Wohnungen mit klaren Strukturen für verschiedene Altersgruppen.

Beim Hochhaus und beim Längsbau sind im übermässig lärmbehafteten Bereich (bis ca. 16 m ab Boden) Loggien vorgesehen, über welche alle lärmempfindlich genutzten Wohn- und Schlafräume belüftet werden können (Regelgeschoss 1). Die Loggien

müssen mit geschlossenen Brüstungen und schallabsorbierenden Untersichten ausgebildet werden. Damit kann die notwendige Lärmschutzwirkung von ca. 2 dB(A) problemlos erreicht werden.

Das Projekt mit dem in den Proportionen eleganten Hochhaus und einem Längsbau, in der Höhenentwicklung durch die zwei Attikageschosse massstäblich unterteilt, ist ein überzeugender Beitrag für eine städtebauliche Neuordnung am Bahnhofplatz. Das Hochhaus wird zum stark definierenden Bestandteil des Platzes. Mit dessen Arkaden im Erdgeschoss vor dem vorgeschlagenen Bistro und dem besser zur Geltung kommenden ehemaligen Verwaltungsgebäude der Therma wird dieser Raum zur Piazza mit südlichem Flair. Der Wohnwert der vorgeschlagenen Wohnungen ist an diesem lärmbelasteten Ort überdurchschnittlich.

Das Bahnhofgebiet der Stadt Sursee wird durch dieses Projekt entscheidend aufgewertet und auch für Reisende zu einem einladenden Ankunfts- und Abfahrtsort. Der architektonische Ausdruck der Bauten entspricht dem neuen Erscheinungsbild des Bahnhofareals in hohem Mass.



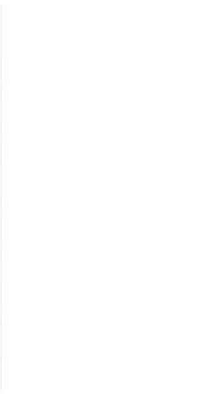




2.5 Zimmer: 75.4



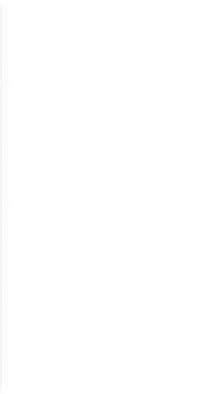
3.5 Zimmer: 75.9



5.5 Zimmer: 85.6



2.5 Zimmer: 75.2



3.5 Zimmer: 104.2

2.5 Zimmer: 74.8

4.5 Zimmer: 110.7

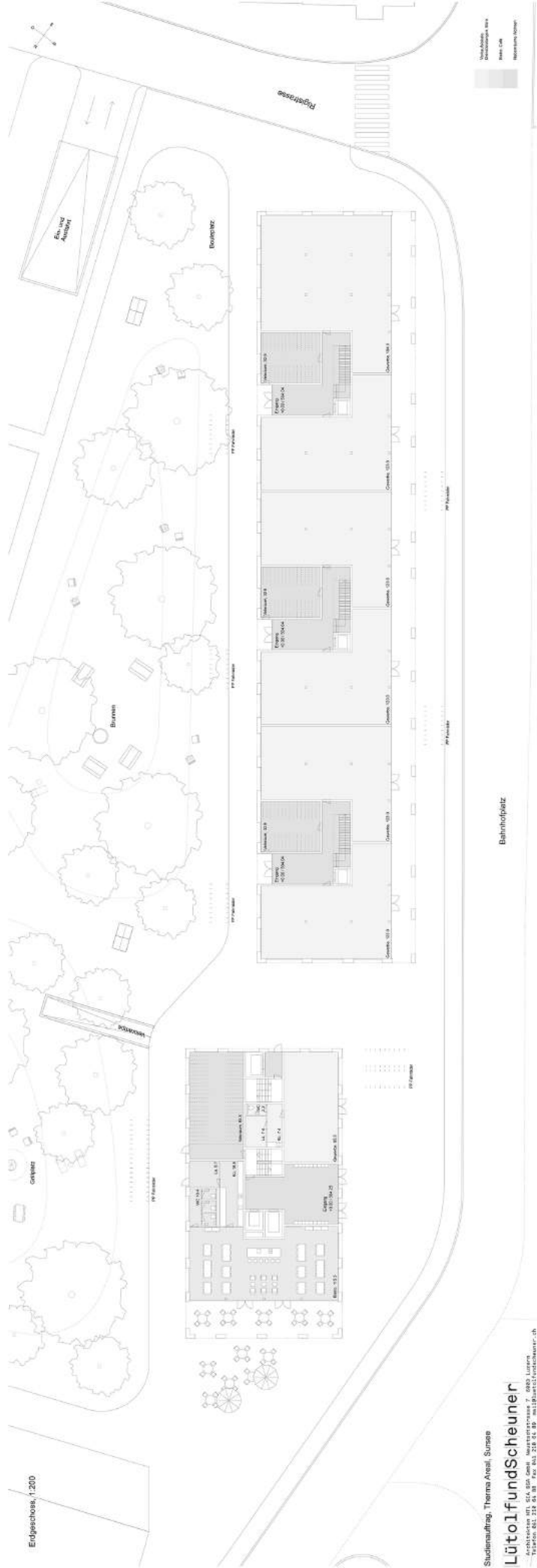
3.5 Zimmer: 104.2

2.5 Zimmer: 74.8

4.5 Zimmer: 110.7

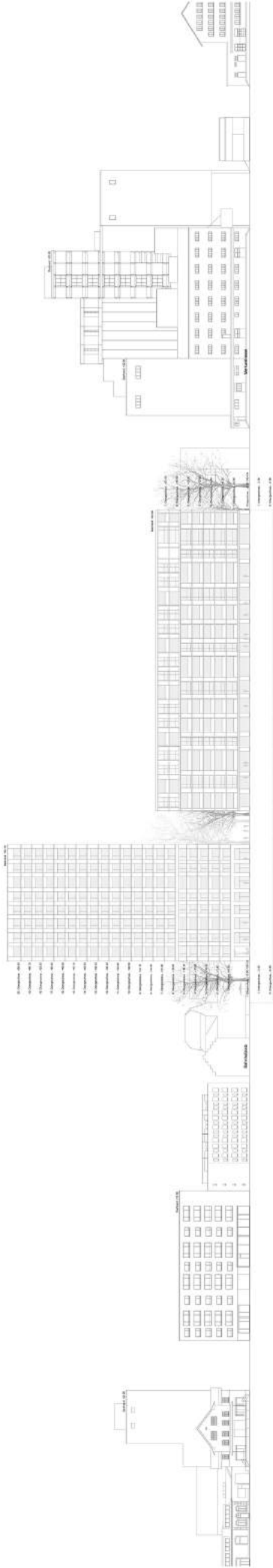
3.5 Zimmer: 104.2

2.5 Zimmer: 73.0





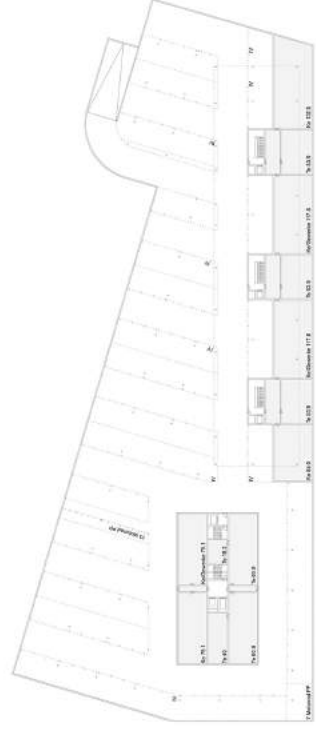




Untergeschoss 1, 1:500



Untergeschoss 2, 1:500





Situations, Umgebung, 1:500

