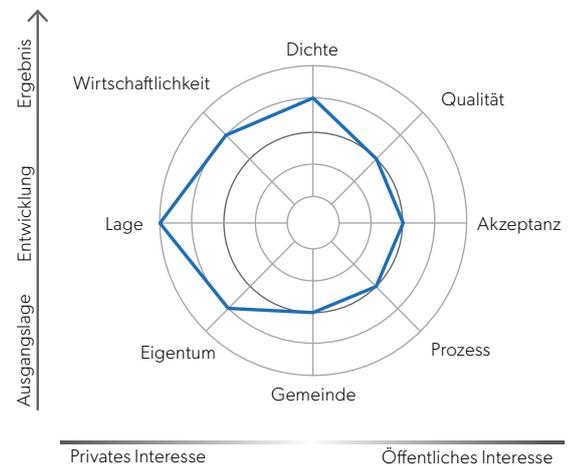


Die Wohnüberbauung Citypark als Resultat einer sorgfältigen Siedlungsverdichtung

Zwei Grundeigentümer bauten 2013 in der Gemeinde Sursee eine Wohnüberbauung am Ufer der Sure. Die Mehrfamilienhäuser liegen nicht nur am Wasser, sondern auch vis-à-vis der Altstadt, im Zentrum von Sursee. Die Überbauung musste deshalb äusserst qualitativ sein, eine hohe Dichte aufweisen und zudem für die Öffentlichkeit durchlässig bleiben. Um diese Anforderungen zu erreichen und zusätzlich die Sichtachsen durch die neue Überbauung hindurch auf die Altstadt offenzuhalten, wurde zuerst in einem durch die Stadtbaukommission begleiteten Verfahren ein Richtprojekt entworfen. Ein Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan) hielt schliesslich die ausgehandelten Qualitäten verbindlich fest. Die Bevölkerung und die Stadt freut's.



Die Wohnüberbauung Citypark mit viergeschossigen Ersatzneubauten stösst an die renaturierte Sure. Im Vordergrund liegt der neu angelegte, namensgebende Citypark (heute Ehretpark). Foto: R. Rieder, EspaceSuisse

Ausgangslage

Die Stadt Sursee ist das Zentrum der Region Sursee-Mittelland und liegt am nordwestlichen Ende des Sempachersees. Sie zählt knapp 10'000 Einwohnerinnen und Einwohner. An zentrumsnaher Lage, entlang der Sure, stand einst eine Gärtnerei in der Sonderbauzone Gartenbau. Der Eigentümer verkaufte sein Grundstück samt Betrieb mangels Expansionsmöglichkeiten an eine lokale Immobilienagentur. Dem Inhaber der Agentur gehört auch eine renommierte General- und Holzbauunternehmung. Diese war fortan die treibende Kraft hinter der Entwicklung des Areals Citypark.

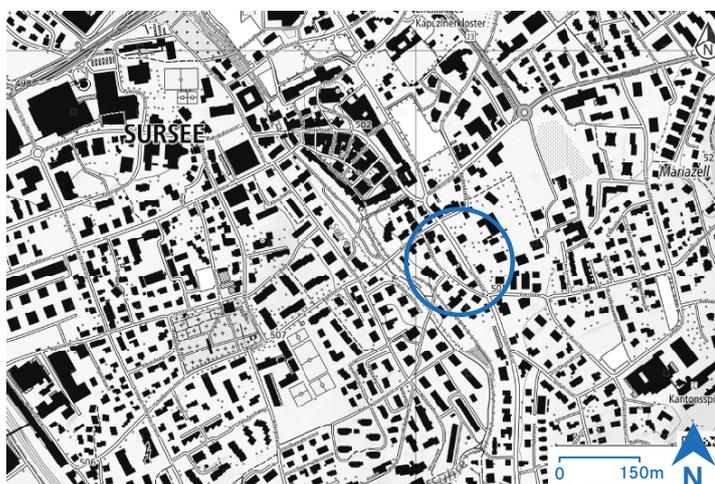
Kennziffern

- Einwohnerzahl Sursee: 9'938 (2016)
- Arealgrösse: ca. 4'500 m²
- Investitionskosten: 23 Millionen CHF
- Ausnützungsziffer: 0,93
- Wohneinheiten WE: ca. 28
- Bruttogeschossfläche: 4'200 m²
- Parkplatzquotient: 2,5 PP/WE
- ÖV-Güteklasse: B (gute Erschliessung)
- Gemeindetypologie BFS: Städtische Gemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer mittelgrossen Agglomeration

Bewertung

Lage

Die Überbauung Citypark liegt unmittelbar westlich der Altstadt, zwischen der Sure und der Wilenmattstrasse. Die Bewohner des Cityparks blicken über die Sure und den Ehretpark (früher Stadtpark) direkt auf die Altstadt. Zu Fuss gelangt man in zwei bis drei Minuten ins Zentrum der Altstadt. Das moderne Stadtzentrum mit Einkaufszentren und Dienstleistungen liegt nicht viel weiter. Die beiden Zentren bieten alle wichtigen Versorgungsinfrastrukturen - vom breiten Ladenangebot bis hin zur Post, Stadtverwaltung und mehreren Arztpraxen. Schulen und Freizeitanlagen sind vom Citypark aus bequem erreichbar. Auch die ÖV-Verbindungen sind gut. Der Bahnhof



Lage der Cityparküberbauung. Quelle: Bundesamt für Landestopographie swisstopo

liegt zwar etwa einen Kilometer westlich der Altstadt, bietet aber häufige und direkte Verbindungen nach Olten, Bern und Luzern. Der Weg zur Autobahnauffahrt ist ebenfalls kurz.

Gemeinde

Die Stadt Sursee revidiert zurzeit ihre Ortsplanung. Der Stadtrat beschloss in diesem Kontext, die zukünftige Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Bauzonen zu konzentrieren. Wo möglich sollten brachliegende oder unternutzte Areale umgenutzt und verdichtet werden. Im revidierten Nutzungsplan sollen die Rahmenbedingungen geschaffen werden, dass in bestimmten – auch sensibleren - Gebieten eine qualitätsvolle Verdichtung nach innen möglich sein wird. In der Planungsphase der Überbauung Citypark verlangte die Stadt von den Grundeigentümern, Sichtbezüge zwischen den umliegenden Gebäuden und der Altstadt freizuhalten und den Ehretpark über einen öffentlichen Fussweg durch den Citypark hindurch zu erschliessen. Nachdem die Eigentümer im vorgelegten Richtprojekt diese wichtigen Qualitätskriterien berücksichtigt hatten, bestimmte die Stadt in ihrem Bau- und Zonenreglement, dass der zu erarbeitende, verbindliche Gestaltungsplan auf der Grundlage dieses Projektes zu erstellen sei.

Eigentum

Zwei Grundeigentümer waren in die Projektierung und Umsetzung des Cityparks involviert: die Immobilienagentur, die die drei Mehrfamilienhäuser erstellte, und eine Privatperson, die das vierte Mehrfamilienhaus am südlichen Rand des Areals errichtete. Die Eigentumsverhältnisse lassen sich deutlich an der Gestaltung der Bauten ablesen – insbesondere an den Fassaden. Alle Gebäude wurden im Holzsystembau erstellt und erfüllen den Minergie-A-ECO-Standard.

Prozess

Der Wegzug eines Gartenbaubetriebs von der Wilenmattstrasse löste das Innenentwicklungsprojekt aus. Aufgrund der zentralen Lage und der engen räumlichen Verhältnisse konnte sich der Gartenbaubetrieb wirtschaftlich nicht mehr weiterentwickeln. So entschied sich der Eigentümer 2008, seinen Standort aufzugeben. Er verkaufte das Grundstück an die Immobilienagentur, deren Eigentümer eine auf Holzbau spezialisierte Generalunternehmung besass. Mit dieser trieb der neue Besitzer die Entwicklung voran. Zudem holte er ein Luzerner Architekturbüro mit ins Boot. Im Auftrag des Eigentümers erstellte dieses Büro ein Richtprojekt und arbeitete, darauf aufbauend, in Zusammenarbeit mit der Stadt einen Gestaltungsplan aus. In diesem begleiteten Verfahren brachte die Städtebaukommission ihre Anliegen ein: Im Jahr 2010 bejahte die Bevölkerung die Umzonung der Sonderbauzone Gartenbau in die sogenannte Sonderbauzone 13. Ebenso wurde 2011 der Gestaltungsplan bewilligt. Seit dem Jahr 2013 sind die vier Liegenschaften fertiggestellt.

Akzeptanz

Die Stadt Sursee verlangte im Rahmen dieses begleiteten Verfahrens (Erarbeitung eines Richtprojekts, Erarbeitung des Gestaltungsplans), dass an der städtebaulich sensiblen Lage eine massvolle Verdichtung und ein angemessener Übergang zwischen Altstadt und Neustadtquartier geschaffen wird. Zudem setzte sie sich dafür ein, dass bestehende Sichtbezüge zur Altstadt erhalten blieben. Der Ehretpark, die Grünanlage an der Sure, sollte zugänglich bleiben und mit einem öffentlichen Fussweg erschlossen



Lucken zwischen den Bauten geben den Blick auf die Altstadt frei. Im Vordergrund zu sehen ist die verkehrsberuhigte Quartierstrasse im Vordergrund Foto: M. Schlatter, HSR

sen werden. Die Verfasser des Gestaltungsplans berücksichtigten die Auflagen und erhöhten damit die Akzeptanz für die Wohnüberbauung. So gingen im Gestaltungsplanverfahren lediglich vier Einsprachen ein, die nach den Einspracheverhandlungen alle zurückgezogen wurden. Dass an diesem Standort keine Luxusvillen für eine Handvoll Gutbetuchte entstanden, steigerte die Akzeptanz der Siedlung in der Nachbarschaft und in der Bevölkerung zusätzlich.

Dichte

Die realisierten Punktbauten nutzen die zulässige Ausnützung von 0,9 voll aus. Das entspricht einer überdurchschnittlichen Dichte für viergeschossige Wohnbauten in einer Kleinstadt. Im Vergleich zur Gärtnerei, die vorher an diesem Ort stand, wurde massiv verdichtet. Das Areal liegt gemäss Zonenplan der Stadt Sursee in der Sonderbauzone 13. Für sie gilt gemäss Bau- und Zonenreglement eine Gestaltungsplanpflicht und eine anrechenbare Geschossfläche von maximal 4'000 Quadratmetern. Einen Bonus von fünf Prozent zusätzliche Geschossfläche erhält, wer einen Minergie-Standard einhält. Den Standard hatten die Neubauten gemäss den Vorschriften des Gestaltungsplans ohnehin zu erfüllen. Dafür profitierten sie für die Minergie-Bauweise und die erneuerbare Energien von Förderbeiträgen.

Qualität

Die vier Mehrfamilienhäuser sind die ersten Gebäude im Kanton Luzern, die im Holzsystembau nach Minergie-A-ECO-Standard erstellt wurden. Sie erfüllen die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft und wurden behindertengerecht gestaltet. An ihrem Baustil kann zwar nichts Ortstypisches abgelesen werden, sie passen sich jedoch gut in das umliegende Quartier ein und schaffen einen angemessenen baulichen Übergang zwischen der Altstadt und der südwestlichen Stadterweiterung.

Die privaten Grünräume sind hochwertig und stossen direkt an die Sure. Über einen öffentlichen Fussweg gelangt man von der historischen Altstadt aus auf kurzem Weg zum Ehretpark, wo sich Sitzgelegenheiten und Spielplätze finden. Weitere Freiraumqualitäten liegen in unmittelbarer Nähe. Der Aussenraum zur Erschliessungsstrasse hin lädt weniger zum Verweilen ein. Die Strasse ist jedoch verkehrsberuhigt gestaltet und mit einer Tempo 30-Zone belegt. Ob der Aussenraum Interaktionen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern fördert, ist unklar. Auffallend ist hingegen, dass es im Quartier trotz der zentralen Lage sehr ruhig ist – Tempo 30 sei Dank.

Wirtschaftlichkeit

In der Wohnüberbauung entstanden sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen mit 2,5 bis 4,5 Zimmern. Die Attikawohnung hebt sich grössen- und preismässig deutlich von den übrigen Wohnungen ab. Der Mietzins für diese Wohnung beträgt rund 4'500 Franken pro Monat, während die übrigen Wohnungen für maximal 2'620 Franken pro Monat zu haben sind. Zum Vergleich: Eine Vierzimmerwohnung in einem teuren Objekt wird im Raum Sursee gemäss Wüest und Partner durchschnittlich für 1'920 Franken angeboten

Die Bauarbeiten erfolgten nicht etappiert, da die Autoeinstellhalle für alle vier Liegenschaften konzipiert ist. Sie bietet 64 Abstellplätze, wovon 20 extern vermietet werden können. Heute sind sämtliche Wohnungen vermietet, respektive verkauft, fünf Parkplätze sind noch zu haben.



Trotz winterlicher Tristesse zeigt sich: Bei der Grösse der Neubauten wurde auf die gegenüberliegende Altstadt Rücksicht genommen.
Foto: M. Schlatter, HSR

Zusammenfassung

Das Innenentwicklungsprojekt Wohnüberbauung Citypark zeichnet sich insbesondere durch die dichte Bauweise bei gleichzeitig guter Einbettung in den Bestand aus. Trotzdem verfügt sie über ein eigenes, ausdrucksstarkes Erscheinungsbild. Die qualitätsvolle Gestaltung ist einerseits dem Eigentümer und dem namhaften Architekturbüro zu verdanken. Diese kombinierten das Know-how in den Bereichen Holzbau und Architektur, was zu einem positiven Resultat führte. Andererseits trat die Städtebaukommission von Sursee im ganzen Prozess bestimmt auf und brachte die Anliegen der Stadt kontinuierlich ein. Der Stadtrat gleiste schliesslich, als ein gutes Projekt vorlag, die Umzonung auf und schuf die planerischen Voraussetzungen für dieses Innenentwicklungsprojekt. Erstellt an zentraler, ruhiger Lage – eingebettet zwischen Altstadt, Ehretpark und der südwestlichen Stadterweiterung Sursees –, konnte der Citypark 2013 bezogen werden.

Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- In unmittelbarer Nähe zum Zentrum wurde ein ehemals gewerblich genutztes und frei werdendes Areal sorgfältig verdichtet. Die Nutzungsdichte wurde mit der Siedlung substanziell und an geeigneter Stelle erhöht.
- Dank schlichter, aber ansprechender Architektur sind die vier Gebäude gut ins Quartier eingebettet und sorgen für einen interessanten Übergang zur Sure und zur Altstadt. Die Holzbauweise und der Minergie-Standard zeichnen nachhaltiges Bauen aus.

Weiterführende Informationen

- 2011. Entscheid des Stadtrats Sursee zur Gestaltungsplanbewilligung, Stadt Sursee.
- 2011. Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Wilemattstrasse (Citypark), Stadt Sursee.
- 2018. Interview mit Bruno Bucher, Stadtrat und Bauvorsteher.