

Leben und Arbeiten in der Münsterstrasse 9



Aussenansicht des Neubaus an der Münsterstrasse 9b, Sursee. Fotos CBU

Von der Idee bis zur Schlüsselübergabe

Im Jahr 2016 erfolgte als erste Etappe des Gestaltungsplans Münster-Vorstadt die Realisierung des Mehrfamilienhauses Münsterstrasse 9b zusammen mit dem Neubau St. Martinsgrund 8 des Alterszentrums Sursee. Als weitere Etappe vorgesehen war, das Wohn- und Geschäftshaus an der Münsterstrasse 9 aus dem Jahr 1956 zu ersetzen. Im Mai 2023 wurde der AZOR AG von der Stadt Sursee mitgeteilt, dass der bisherige Gestaltungsplan Münster-Vorstadt nur noch bis Ende 2023 gültig sein würde. Dies führte im Juni 2023 seitens AZOR zum Entscheid, die zweite Etappe unmittelbar in Angriff zu nehmen.

Das Ziel der Bauherrschaft war es, an diesem prominenten Standort ein repräsentatives und modernes Mehrfamilienhaus zu realisieren, das schöne Wohnserien und ansprechende Gewerberäume bietet. Besonderer Wert wurde auf einen barrierefreien Zugang, helle Räume, grosse Raumhöhen sowie pflegeleichte und langlebige Materialien gelegt. Dabei sollte sich der Neubau gut in die erste Etappe eingliedern, aber auch eigene Merkmale aufweisen.

Franz Amberg entwarf auf Grundlage des Gestaltungsplans einen fünfstöckigen Neubau und erstellte einen Kostenvoranschlag. Nach Sicherstel-

lung der Finanzierung erfolgte in Rekordzeit die Ausarbeitung der Baueingabe, die im November 2023 termingerecht eingereicht wurde. Auch wurden die direkt betroffenen Nachbarn erstmals über das Bauvorhaben informiert. Die Einsprachefrist lief erfreulicherweise ungenutzt ab, wofür die AZOR AG ihren Nachbarn sehr dankbar ist.

Ab März 2024 begann die Projektierung mit den Fachplanern. Im Juli 2024 erteilte die Stadt Sursee die Baubewilligung, die den Startschuss für die Ausschreibung der Bauarbeiten bedeutete. Im Spätherbst konnten die ersten Vergaben für Abbruch, Aushub und Rohbau erfolgen. Wenn immer möglich, wurde darauf geachtet,

das lokale Gewerbe zu berücksichtigen. Als Beispiel seien hier die Küchen genannt, die von Bieri+Schwegler aus Sursee hergestellt und geliefert worden sind. Ein weiteres grosses Anliegen war es uns, dass der Coiffeursalon «Haarkeller» weiterhin bestehen bleibt. Glücklicherweise konnte eine sehr gute Provisoriumslösung an der Münsterstrasse 9b gefunden werden.

Im Januar 2025 war es schliesslich so weit: Der Abbruch des alten Wohn- und Geschäftshauses konnte beginnen. Am 31. Januar 2025 erfolgte unter den Augen vieler geladener Gäste der Spatenstich für den Neubau. Bis zum Spätsommer 2025 konnte der Rohbau fertiggestellt werden. Über den Winter 2025/2026 folgten der Innenausbau und die Fassade. Im Frühling 2026 wurde die Umgebung fertiggestellt und alle Mieterinnen und Mieter konnten Ende April termingerecht ihre Schlüssel entgegennehmen.

Die AZOR AG dankt ihrem Architekten Franz Amberg, allen beteiligten Planern und Handwerkern für ihren grossen Einsatz sowie allen bestehenden Mieterinnen, Mietern und Nachbarn für ihr grosses Verständnis. Den neuen Mieterinnen und Mietern wünscht sie ein gutes Ankommen im neuen Zuhause.

AZOR AG Sursee: Jörg und Marc Kaufmann



Der helle Wohnbereich der 3.5-Zimmer-Wohnung bietet eine schöne Weitsicht auf den Tannberg.

Ausgangslage

Der Neubau «Münsterstrasse 9» befindet sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Münster-Vorstadt. Zum Zeitpunkt des Planungsbeginns war vom etappiert realisierbaren Gestaltungsplan circa die Hälfte bereits seit Jahren vorhanden und in Betrieb: Die zwei markanten Hauptvolumen entlang der Ringstrasse (Ost) und die dem ganzen Gestaltungsplangebiet dienende Tiefgarage mit der nach Süden zur Münsterstrasse orientierten, überdachten Rampe. Die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans Münster-Vorstadt regeln spezifische baugesetzliche Kennwerte (Baufelder, Höhen, AZ usw.) sowie diverse architektonische/gestalterische Vorgaben: Volumetrie, Geschossigkeit, vertikale Struktur (Sockel, Mittelteil, Dachabschluss) und deren Differenzierung, Materialisierung, Farbgebung, Umgebungsgestaltung und die Begrünung (Gartenfläche, Bäume).

Projekt • Neubau

Das noch auf dem Grundstück befindliche Gebäude sollte durch einen fünfgeschossigen Neubau ersetzt werden. Unter Einhaltung der Pflichtenbaulinien Ost und Süd (gegenüber der Münsterstrasse) und der Höhenbegrenzung(-en) wurden über dem überhöhten Erdgeschoss mit Gewerbenutzung (Dienstleistungsbetriebe) vier Obergeschosse (inkl. Dachgeschoss) mit Wohnnutzungen umgesetzt. Differenzierte Geschosshöhen und die Materialisierung gliedern das Volumen – gemäss den gestaltungsplanerischen Anforderungen – vertikal in das mit der Tiefgaragenrampe korrespondierende Erdgeschoss, die «mittelteiligen» Obergeschosse sowie dem oberen Abschluss mittels Dachgeschoss. Das Flachdach ist ohne Vordach ausgebildet.

Architektur

Der Aussenwandaufbau in Massivbauweise verfügt über eine hinterlüftete Aussenwärmedämmung. Zur vertikalen Strukturierung ist das Erdgeschoss als Sockelgeschoss mit einer flächig und massiv wirkenden Betonfassade ausgebildet. Die vier Obergeschosse sind mit einem im Verhältnis zum Erdgeschoss helleren Verputz ausgebildet.

Nutzungs- beschrieb

Die Raumaufteilung im Erdgeschoss erlaubt die Anordnung von drei separaten Gewerbeeinheiten mit zusätzlichen Nebenräumlichkeiten im per Treppe und Lift erreichbaren Untergeschoss. Die Nutzung in den Obergeschossen sind zwei jeweils nach Osten resp. nach Westen orientierte 3½-Zimmer-Wohnungen. Überdachte Aussenräume sind als Loggien jeweils mittig in der West- resp. der Ostfassade in das Volumen integriert. Die zentrale Lage und die vorzügliche Verkehrsanbindung sind Pluspunkte sowohl für die Gewerbe- als auch die Wohnnutzung. Die unmittelbare Nähe zum Alterszentrum favorisiert die Wohnungen mit der idealen 3½-Zimmer-Grösse auch zur Nutzung als Alterswohnungen.

Herausforderungen

Das Gebäude ist als kompaktes Volumen ausgebildet, das sich der Herausforderung der erdgeschossigen Anbindung an die bereits bestehende, überdachte Tiefgaragenrampe harmonisch zu stellen vermag. Die städtebauliche An- und Einbindung verleiht den beiden Bauten eine einheitliche Erscheinung. Die exponierte Lage im Winkel der ostseitigen Ringstrasse, der

südlich direkt angrenzenden Münsterstrasse sowie des im Knotenpunkt verbindenden Münsterkreises verursacht eine erhebliche Lärmbelastung. Die mittlerweile umgesetzte Verkehrsberuhigung auf der Münsterstrasse hat die Lage entschärft. Mit der Umsetzung der Balkone als Loggien und deren Anordnung jeweils mittig in den Fassaden mit West- resp. insbesondere mit Ostorientierung wurde ein massgebliches Gestaltungs- und Funktionselement zur Erfüllung des Lärmschutzes (für die Wohnnutzung) umgesetzt.

Erschliessung

Das Gebäude ist erdgeschossig von der Münsterstrasse her zugänglich. Alle Gewerbeeinheiten sind direkt von dieser Haupterschliessung (mit Liftzugang) sowie zusätzlich von jeweils sekundären Direktzugängen erschlossen. Die Auto-Parkierung im Erdgeschoss (Ostseite) sowie in der untergeschossigen Tiefgarage ist unverändert verblieben und weiterhin nutzbar. Eine separate Zweiradparkierung ist erdgeschossig in funktional optimaler Nähe zum Treppenhaus- sowie den Gewerbezugängen angeboten. Sämtliche Flächen für Zweiradpar-

kierung sind grosszügig auch für die Anordnung von Kinderwagen und/oder Spezialfahrzeugen ausgelegt.

Umgebung

Die Umgebung und deren Gestaltung ist geprägt durch die Nachbarschaft innerhalb des Gestaltungsplangebiets mit präzisen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung. Als Zwischenetappe der Fertigstellung des Gestaltungsplangebiets Münster-Vorstadt sind gewisse Aspekte des geplanten «Endausbaus» zur Ausführung per Fertigstellung der Gesamtüberbauung verschoben. Die Anbindung an die Bodenflächen innerhalb des Gestaltungsplangebiets sowie auch nach Süden zur Münsterstrasse hin werden als Fortführung des bestehenden Hartbelages (Asphalt) ausgebildet.

Technik

Varianten zur Erzeugung von Heizenergie wurden geprüft. Die Erdwärmenutzung ist im Gebiet Münster-Vorstadt nicht zulässig, und darum erfolgt der Anschluss an das Fernwärmenetz. Das Dach ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Deren Leistung ist zum Eigengebrauch bestimmt, überschüssige Energie wird ans Netz abgegeben.

Amberg Architekten AG



Das Treppenhaus ist modern in Beton, Holz und Metall gehalten.



Fernsicht auf die Pilatuskette.



Küche, Wohnen und Loggia auf einen Blick.

Wir bauen die Energie-zukunft von Sursee.

Der Ausbau des Wärmenetzes Isebahn-Vorstadt läuft, die Wärmezentrale im St. Martinsgrund entsteht. So setzt der Wärmeverbund Sursee auf regionale, erneuerbare Energie.

Jetzt mehr erfahren

Wir vernetzen Gebäude
innovativ, nachhaltig, kompetent

Amstein + Waltherth Luzern AG ist Ihr Partner für integrale Gebäudetechnikplanung in der Zentralschweiz.

Amstein + Waltherth Luzern AG | Allmendstrasse 18 | 6048 Horw
amstein-waltherth.ch/luzern

DANKE FÜR DEN AUFTRAG

6210 Sursee
info@mf-malerfischer.ch
www.mf-malerfischer.ch

**Sanitär
Spenglerei
Flachdach
Solaranlagen**

24h Notfall-Dienst
041 926 80 30

www.kgotthard.ch | 041 926 80 30 | haustech@kgotthard.ch

**Burch
Bauaustrocknung**

Leckortung
Trocknung nach Wasserschaden
Bauheizung & Zeltheizung
Trockenraum-Einrichtungen

BAUAUSTROCKNUNG.CH

BAFRI
QUALITÄT | ÄSTHETIK | SICHERHEIT

BAFRI AG
Türen + Zargen
Fagostrasse 1a
CH-6235 Winikon
Tel: +41 41 935 00 00
info@bafri.ch
www.bafri.ch

MIT INNOVATIVEN IDEEN SIND WIR IN SACHEN FLORISTIK UND GARTENBAU MIT LEIDENSCHAFT UND HERZBLUT FÜR SIE DA.

Gärtner Pflughaupt AG | Dägersteinstr. 14 | 6210 Sursee
T 041 925 70 00 | info@pflughaupt.ch | www.pflughaupt.ch

pflughaupt
FLORISTIK UND GARTENBAU
GARTEN · PFLANZEN · GARTENSTRUKTUREN · GARTEN

STEIL ESCH GEIL
LEHR BI ÜSI!
solarinstallateur*in
Fassadenbauer*in · Abdichter*in
Dachdecker*in

schuerch-egli.ch

**Bieri+Schwegler
Schreiner**

Ihr Spezialist für das Besondere

6210 Sursee | 041 921 46 21 | bieri-schwegler.ch

Danke für das Vertrauen.

Wir durften Parkett-, Platten- und Vorhangarbeiten ausführen.

einfach-machen.

RICHLI

Richli AG
Neuenbüchelstrasse 18a
6020 Emmenbrücke
041 926 60 80
info@richli-ag.ch
richli.ch