DEON AG, dipl. Architekten ETH BSA SIA
Pfistergasse 23, CH - 6003 Luzern
info@deonag.ch, www.deonag.ch
T + 41 41 242 15 25

deon Sagenmatt-Areal, Ebikon

Stadtpark

Anmutig durchquert der Mülibach das Sagenmatt-Areal, welches sich zwischen der stark befahrenen Luzernerstrasse und der das Quartier erschliessenden Schachenweidstrasse aufspannt.
Der Bach trennt und verbindet gleichzeitig den südlichen und den nördlichen Teil des Perimeters. Diese werden innerhalb unseres Gesamtkonzepts als zusammengehörige jedoch bezüglich städtebaulicher Setzung und typologischer Programmierung als unterschiedlich zu behandelnde Bereiche interpretiert. Ein langgezogenes Volumen mit präzis gesetzten Hochpunkten dockt an der Luzernerstrasse an und entwickelt sich entlang der östlichen Arealseite in die Tiefe. Die differenzierte und rhythmisierte Gebäudesilhouette und die Versätze entlang der Strasse schaffen eine Randausbildung, welche die Urbanität der Luzernerstrasse stärkt, die Lärm- und Verkehrssituation berücksichtigt, welche atmet und
einladende Räume sowohl gegen aussen wie auch gegen innen schafft. Auf dem südlichen Areal bilden drei Punktbauten ein Ensemble im Grünen. Mit breitem und ausgreifendem Sockel im Boden verankert, verjüngt und vereinfacht sich die Kubatur gegen oben. Das Loft-Haus schliesslich vermittelt zwischen den beiden Arealteilen, präzisiert und belebt den grosszügigen Hof. Die Bauten sind unterschiedlich, aber verwandt.

Sämtliche Wohnungen sind von der ruhigen Parkseite aus erschlossen, gedeckte Vorbereiche schaffen geschützte und nachbarschaftliche Begegnungsräume. Indem die Vertikalerschliessungen ins Arealinnere geschoben sind, können entlang der Luzernerstrasse zusammenhängende und flexibel nutz- und einteilbare Gewerbeflächen mit hoher Sichtbarkeit geschaffen werden. Ein Kreuz für die Freiräume im Quartier Das AMAG-Areal spannt sich auf zwischen Luzerner- und Schachenweidstrasse. Seine grosse, S-förmige Ausdehnung legt die Anlage eines öffentlichen Quartierweges nahe, der den Rotseeweg mit den Quartieren am Hang verbindet. Damit ergibt sich zusammen mit der Achse entlang des Mülibachs ein Kreuz von übergeordneten Durchwegungen für Fussgänger und Radfahrer als Entwicklungsperspektive für die Freiräume im Planungsperimeter.

Innenliegende Wohnwelten

Im Geviert von Luzerner-, Schachenweid- und Schlösslistrasse sind bereits heute von innen erschlossene Siedlungsräume mehrfach vorhanden, dies auch unabhängig von der Frage der Lärmexponiertheit von Wohnräumen. So soll

auch das AMAG-Areal funktionieren und damit die Achsen des Kreuzes für seine Bedürfnisse nutzbar machen; als Erschliessung wie auch als Bereicherung der Siedlungsfreiräume. Der Baumbestand am Bach ist also zugleich ein Hain als Treffpunkt am aufgeweiteten Uferweg, die neue Quartierachse zwischen Luzerner- und Schachenweidstrasse – nennen wir sie Rotseegasse – ist auch eine Platzfläche vor Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen.
Der geschützte Hof Luzernerstrasse erhält einen befestigten Rahmen eingelegt, der Nutzungsmöglichkeiten eröffnet durch seine variable Ausformulierung. Die erhöhte Rasenfläche grünt über der Tiefgarage. Der Rahmen korrespondiert mit der Bedeutung der erdgeschossigen ‚Orangerie'; zumsammen bieten sie ein grosszügiges Freiraumangebot. Die Punktbauten um den Mülibach werden von üppigen Stauden- oder Pflanzgärten mit Obstbäumen oder Magnolien eingefasst. Damit bietet sich für die Erdgeschosswohnungen eine starke eigene Wohnqualität. Durchwegungen werden klar geführt und Infrastrukturen für Velos, Autos, Entsorgung werden eingepackt in die Gartenschicht.

Wohnungen

Die Wohnungen entlang der Luzernerstrasse sind zweispännig organisiert und profitieren von durchgehenden Wohn-/Essräumen mit Bezug zur Strasse und zum Hof. Durch die Versätze in der Grundrissorganisation werden Diagonalbezüge, Raumzonen und Raumnischen geschaffen, welche innerhalb der knapp geschnittenen Wohnungen eine hohe Raum- und Wohnqualität bieten. Mit dem gewählten statischen Prinzip (Schottenprinzip) können die Zimmertrennwände nichttragend ausgebildet werden und die gewünschten Doppelwohnungen und Lofts je nach Bedarf realisiert werden. Bei Bedarf und grosser Belegung der einzelnen Einheiten kann auch der Wohnraum als abschliessbares (Individual-)Zimmer gestaltet werden.

Die Wohnungen in den Punkthäusern sind jeweils übereck ausgebildet und weisen attraktive Bezüge zu den angrenzenden Freiräumen auf. Die Bauten mit ihren ausgreifenden Gebäudesockeln sind fest im Boden verankert erdbezogen und bieten im Erdgeschoss Wohnungen mit eigenen Gärten. Die Volumen werden gegen oben reduziert, um Lichteinfall und gute Besonnung der Wohnungen und des Aussenraums u gewährleisten und um Terrassen zu schaffen. Auch die Kleinen Grosswohnungen sind so konzipiert, dass eine hohe Belegung bei gleichzeitig hoher Wohnqualität möglich ist. Das Herz der Wohnung stellt die grosse Wohnküche dar, welche jeweils über einen Zugang zum Balkon verfügt hat.

Die Loft-Wohnungen mit ihren fliessenden Wohnräumen sind in überhohen Geschossen entlang der Luzernerstrasse wie auch im Hofhaus angeordnet.

Der Lärmschutz wird bei allen Wohnungen durch die Grundrissorganisation und die vorgelagerten Loggien oder Wintergärten gelöst, welche eine lärmabgewandte Lüftung der Räume ermöglichen. Durch den Gebäuderiegel entlang der Luzernerstrasse wird zudem ein grösstmöglicher, vom Strassenlärm abgeschirmter, Hofraum geschaffen.

Konstruktion und Materialisierung

Für die Fassaden werden mineralische Materialien eingesetzt, welche langlebig und unterhaltsarm sind. Klinker und Beton in unterschiedlicher Kombination und Fügung werden verwendet, wobei im gewerblichen Teil die Elemente aus Beton, bei den Wohnungen die Elemente aus Klinker überwiegen. So sind die Bauten typologisch wie auch bezüglich ihres Ausdrucks zwar verwandt, aber unterschiedlich ausgebildet.

Parkierung

Die einfach und übersichtlich organisierte Tiefgarage für die ganze Überbauung befindet sich im nördlichen Arealteil. So kann im südlichen Teil auf Unterkellerungen ausserhalb der Hochbauten verzichtet und ein parkartig gestalteter Aussenraum angeboten werden, welcher die Qualitäten des Mülibachs mit dem neuen Wohnquartier verzahnt. Ein gemeinschaftlicher Zugang für die Bewohner der Punktbauten zur Tiefgarage befindet sich im Erdgeschoss des Loft-Hauses.

Verkehr und Erschliessung
Die Luzernerstrasse weisst ein sehr grosses Verkehrsaufkommen von 15‘500 Fahrzeugen pro Tag auf. Um Zu- und Wegfahrten zu organisieren, wird die Luzernerstrasse in ihrer Breite reduziert und mit einem Mehrzweckstreifen ausgestattet. Dieser Mehrzweckstreifen erlaubt den Autofahrern sich in den fliessenden Verkehr einzugliedern und ermöglicht es gleichzeitig dem Langsamverkehr die Strasse sicher und in Etappen zu queren. Der dadurch frei gewordene Raum erlaubt auch das Ausbilden von Radstreifen in beiden Fahrtrichtungen. So wird die Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität für den Langsamverkehr auch längs der Luzernerstrasse verbessert. Der multi-funktionale Vorplatz an der Luzernerstrasse dient sowohl der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, wie auch der öffentlichen Parkierung, der Anlieferung und dem Aufenthalt. Hier befindet sich die Mehrzahl der Besucherparkplätze für Wohnen und Gewerbe, daran angrenzend die Zufahrt in die Tiefgarage. Die übrigen Parkplätze liegen

aufgrund der Adressfindung im südlichen Arealteil.
Der Langsamverkehr verfügt über verschiedene Zugänge und Durchgänge auf das Areal aus beinahe allen Richtungen. Diese Zugänge sind mit einem Das Netz von Langsamverkehrsachsen verbunden, welche eineermöglicht eine freie Querung des Areals ermöglichen. Die Veloparkplätze sind zur Erhöhung des Komforts unmittelbar neben den Gebäudezugängen angeordnet, weitere Abstellräume befinden sich im Gebäudeinneren. Eine der Hauptlangsamverkehrsachsen beginnt im Nordosten des Areals und erstreckt sich dem östlichen Arealrand entlang, ab der Luzernerstrasse über den Mülibach bis zur Schachenweidstrasse. Diese Achse bildet das verkehrliche Rückgrat des Areals. Die Achse ist aber nicht nur für das Areal eine wichtige Verbindung, sondern stellt und stellt auch für das übrige Quartier eine wichtige Verbindung dar. Über diese Achse gelangen Fussgänger und Radfahrende aus dem Gebiet Müli und vom Schulhaus Sagen bzw. der Bushaltestelle Sagenschulhaus in das Gebiet Lindenhof / Kaspar-Kopp-Strasse, zum Reithof und in das Naherholungsgebiet Rotsee. Die Achse stellt eine Ergänzung zu den im Masterplan vorgesehenen „Spiessli“ dar und verläuft parallel zum Spiessli entlang dem Schmiedhof. Das Spiessli Sagenmatt trifft im Zentrum des Sagenmattareals auf die Langsamverkehrsachse entlang dem Mülibach. Diese Achse verbindet das Gebiet Sagi mit der Schlösslistrasse und dem angrenzenden Zentralschulhaus und bildet eine attraktive Wegalternative zu den Gehwegen entlang der Schachenweid- und Schlösslistrasse.