



Konzept-Ideenwettbewerb

Bericht des Beurteilungsgremiums

MFH Heimeliweg 9 in Oberdorf

Buochs, 11. November 2021

Impressum

Auftraggeber:

Duss Immo Promotion AG

Vorderlinden 2

6374 Buochs

Herausgeber:

Duss Baumanagement AG

Vorderlinden 2

6374 Buochs

Inhalt / Redaktion:

Bruno Duss, Fabio Duss / Duss Baumanagement AG

Inhaltverzeichnis

1	Aufgabe	4		
1.1	Ausgangslage	4		
1.2	Ziel	4		
1.3	Bedürfnisformulierung – Zieldefinition	4		
1.4	Gesetzliche Grundlagen, baurechtliche Abklärungen, Dienstbarkeitsverträge, Konzeptstudie DBAG	4		
2	Allgemeine Bestimmungen	4		
2.1	Verfahren, Rechtsgrundlage, einfacher Konzept-Ideenwettbewerb	4		
2.2	Auftraggeberin	4		
2.3	Projektleitung für den Idee-Konzeptwettbewerb,			
2.4	Eingeladene Architektenteams	4		
2.5	Beurteilungsgremium	5		
3	Vorprüfung	5		
3.1	Vorprüfung	5		
4	Beurteilung	5		
4.1	Beurteilungskriterien	5		
4.2	Entscheid Beurteilungsgremium	5		
4.3	Weiterbearbeitung / Empfehlung	5		
4.4	Orientierung über das Ergebnis	5		
5	Rangierung	6		
			6	Projektverfasser
			6.1	Siegerprojekt
			6.2	Verfasser weitere Projekte
			7	Projektvorstellung
			7.1	Siegerprojekt, Sigrist Schweizer Architekten
			7.2	Projekt Starkl Vieli Architekten
			7.3	Projekt werkunion ag
			8	Projektvorstellung

1 Aufgabe

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle am Heimiliweg 9 wurde im Jahre 1963 durch den Glaskünstler José de Nève erworben und bebaut. Der lokal verankerte José de Nève hat bis zum Jahre 2019 seiner Kunst & Kulturschaffung im Heimiliweg freien Lauf gelassen. Sein EFH und Atelier befindet sich in einem desolaten Zustand und soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

1.2 Ziel

Der Konzept-Ideenwettbewerb soll Lösungen aufzeigen, wie der Neubau die Anforderungen einer adäquaten Architektur, einer hohen Wohnqualität, der Wirtschaftlichkeit sowie die Marktbedürfnisse erfüllen kann.

1.3 Bedürfnisformulierung - Zieldefinition

Die Bedürfnisformulierung, resp. Zieldefinierung der Duss Immo Promotion AG ist ein wichtiger Bestandteil der Vorgaben. In diesem Dokument sind auch die Anforderungen an das Raumprogramm definiert.

1.4 Gesetzliche Grundlagen, baurechtliche Abklärungen, Dienstbarkeitsverträge, Konzeptstudie Duss Baumanagement AG

Diverse Grundlagen wurden dem Programm als Beilage zugestellt.

2 Allgemeine Bestimmungen

2.1 Verfahren, Rechtsgrundlage, einfacher Konzept-Ideenwettbewerb

Es handelt sich um einen einfachen Konzept-Ideenwettbewerb. Mit diesem Verfahren soll das beste Projekt ausgewählt werden. Dieses soll anschliessend weiterentwickelt werden. Damit sich der Aufwand für die Projektverfasser in Grenzen hält, soll das Projekt nicht allzu detailliert ausgearbeitet werden.

Das vorliegende Verfahren entspricht einem Studienauftrag auf Einladung SIA 142, Ausgabe 1998.

Duss Immo Promotion AG / Duss Baumanagement AG, Buochs

Hiervon abweichende Regelungen, die in diesem Programm und Anhängen beschrieben sind, gehen der SIA-Ordnung vor. Mit der Abgabe der Teilnahmebestätigung anerkennt der Teilnehmer diese Grundlagen, das vorliegende Wettbewerbsprogramm, die Fragebeantwortung und die Entscheide des Bearbeitungsgremiums in Ermessensfragen.

Es wird ein Zweistufiges Verfahren mit einer Zwischenpräsentation durchgeführt. In der ersten Phase sollen die Wettbewerbsteilnehmer ein Grobkonzept einreichen.

Anlässlich der Zwischenpräsentation soll möglichst frühzeitig etwaige der Auftraggeberin widersprechende Konzepte allenfalls mit dem jeweiligen Teilnehmer zu diskutieren bzw. im Sinne der Auftraggeberin entsprechend anzupassen.

Entscheide des Beurteilungsgremiums sind nicht anfechtbar. Das vorliegende Verfahren ist nach Beendigung des Studienauftrages abgeschlossen.

2.2 Auftraggeberin

Duss Immo Promotion AG, Vorderlinden 2, 6374 Buochs

2.3 Projektleitung für den Ideen-Konzeptwettbewerb

Duss Baumanagement AG
Vorderlinden 2
6374 Buochs

Kontaktperson:

Bruno Duss
Tel. 041 620 11 11
bruno@duss-baumanagement.ch

2.4 Eingeladene Architektenteams

Sigrist Schweizer Architekten AG, Sentimattstr. 5, 6003 Luzern
Starkl Vieli Architekten GmbH, Dorfplatz 6, 6383 Dallenwil
werkunion ag, Rütistrasse 27, 6060 Sarnen

2.5 Beurteilungsgremium

Bruno Duss, dipl. Baumeister & Immobilienentwickler eidg. FA, Duss Baumanagement AG, Vorderlinden 2, Buochs
Fabio Duss, MAS Immobilienmanagement, Duss Baumanagement AG, Vorderlinden 2, Buochs

3 Vorprüfung

3.1 Vorprüfung

Die abgegebenen Studien wurden insbesondere bezüglich der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der vorliegenden Programmbedingungen auf Vollständigkeit und Verständlichkeit geprüft:

- Einfügung des Projekts in die Umgebung/ Gesamterscheinung
- Architektonische Qualität
- Entwicklungspotential
- Wohnqualität
- Grundriss Funktionalität
- Bauqualität
- Erfüllung Baugesetz- und Vorschriften, Gestaltungsplan
- Nachhaltigkeitsaspekte
- Verkaufserlös (Nettowohnfläche x Verkaufspreis Fr/m²)
- Gesamtkosten
- Rendite (Verkaufspreis – Gesamtkosten)

4 Beurteilung

4.1 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgte anhand folgender Kriterien, Reihenfolge und Gewichtung durch die Jury:

Projektqualität 33 %

- Einfügung des Projekts in die Umgebung/ Gesamterscheinung
- Architektonische Qualität
- Entwicklungspotential
- Wohnqualität
- Grundriss Funktionalität
- Bauqualität
- Erfüllung Baugesetz- und Vorschriften
- Nachhaltigkeitsaspekte

Wirtschaftlichkeit 34 %

- Verkaufserlös (Nettowohnfläche x Verkaufspreis Fr/m²)
- Gesamtkosten
- Rendite (Verkaufspreis – Gesamtkosten)

Honorarofferte 33 %

4.2 Entscheid des Beurteilungsgremiums

Aufgrund der Vorprüfung und der Prüfung der Beurteilungskriterien beantragte das Beurteilungsgremium, das Projekt von Sigrist Schweizer Architekten AG, Luzern als Siegerprojekt auszuwählen und weiter zu bearbeiten.

4.3 Weiterbearbeitung / Empfehlung

Das Projekt ist in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber weiterzubearbeiten. Im Weiteren wurde eine Liste mit weiteren Überarbeitungsthemen durch die Auftraggeberin erstellt.

4.4 Orientierung über das Ergebnis

Die Teilnehmer wurden anschliessend über das Ergebnis orientiert.

5 Rangierung

Das Beurteilungsgremium wählte einstimmig das Projekt von Sigrist

Schweizer Architekten AG, Luzern als Siegerprojekt aus.

6 Projektverfasser

6.1 Siegerprojekt

Architektur: Sigris Schweizer Architekten AG
Sentimattstrasse 5
6003 Luzern

Projektverfasser: Paolo Birrer, Marco Rüedi, Daniel Schweizer,
Marc Sigris

6.2 Verfasser der weiteren Projekte

Architektur: Stark Vieli Architekten GmbH
Dorfplatz 6
6383 Dallenwil

Projektverfasser: Andreas Vieli, Michel Starkl

Architektur: werkunion ag
Rütistrasse 37
6060 Sarnen

Projektverfasser: Roli Scherer, Michael Berchtold,
Marc Zimmermann

7 Projektbeurteilung

Im Folgenden werden die Projekte vorgestellt.

7.1 Siegerprojekt Sigris Schweizer AG, Luzern

Projektverfasser

Paolo Birrer, Marco Rüedi, Daniel Schweizer, Marc Sigris

Kurzbeschreibung

Im Projekt sind insgesamt sieben Wohnungen vorgesehen. Eine 2 ½-, drei 3 ½-, zwei 4 ½- und eine 5 ½-Attika-Zimmerwohnung, sowie 11 Autoeinstellhallenplätze.

Text der Verfasser

Ausgangslage

Die Parzelle liegt direkt an die Landwirtschaftszone angrenzend, was einen uneingeschränkten Weitblick in die Bergwelt ermöglicht. Das Quartier am Heimliweg ist geprägt von Solitärbauten aus den späten 60er Jahren, welche alle orthogonal ausgerichtet und mit eher flachen Satteldächern eingedeckt sind, wobei die Ausrichtung der Dachfirste wechselt. Nordöstlich wird die Parzelle durch den eingedolten Dorfbach durchquert.

Prominente Nachbarn sind das denkmalgeschützte Winkelriedhaus und weitere schützenswerte Bauten wie das Kollegium St. Fidelis oder das unmittelbar nördlich angrenzende Bauensemble an der Engelbergstrasse 62. Der Ort versprüht ländlichen Charme mit einer idyllischen Ruhe. Die Nähe zu Stans sowie die wunderbare Aussicht ergeben eine perfekte Wohnlage.

Städtebau

Um die erwähnten Qualitäten der historischen Quartierstruktur zu bewahren und zu stärken, werden die vorgefundenen Rahmenbedingungen wie die Körnigkeit, die Proportionen und die Dachform übernommen. Die Setzung erfolgt so, dass die Aussicht bestehender Bauten, welche weitgehend gegen Süden ausgerichtet sind, nur minimal beeinträchtigt wird. Die Gebäudehöhe wird gegen Süden reduziert, so dass gegenüber dem zweigeschossigen südlichen Nachbarn die Massstäblichkeit gewahrt bleibt.

Umgebungsgestaltung

Die Umgebung soll naturnah erstellt werden. Im Norden der Parzelle, in Bachnähe, soll der idyllische Garten erhalten bleiben. Es ist auch ein idealer Ort für naturnahes Spielen. Aus Platzgründen werden zwei Besucherparkplätze gedeckt und zwei offen vorgeschlagen.

Wohnungstypen

Sämtliche Wohnungen profitieren von der uneingeschränkten Sicht gegen Osten. Alle nördlichen Wohnungen sind mit einem Wohn- und Essbereich über die gesamte Gebäudetiefe für die Ost-West-Ausrichtung optimiert. Ein leicht auskragender Balkon als Teil vom Erker an der Ostfassade, sowie eine Loggia gegen die Abendsonne bringen wertvolle Aussenräume. Zusätzlich zu einer Loggia gegen Osten gewinnen die südlichen Wohnungen mit einem Eckbalkon einen wertvollen Aussenraum für gemütliche Sommerabende. Das oberste Geschoss ermöglicht spektakuläre Ausblicke in die Landschaft gegen Osten, Süden (über Haus Heimelweg 10 hinweg) und gegen Osten. Für dieses Geschoss ist eine grosszügige Dachwohnung angedacht. Mit der vorgeschlagenen Dachgestaltung kann optimal auf städtebauliche wie auch auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner reagiert werden. Das Satteldach mit mittigem Dachfirst und 27° Dachneigung wird gegen Süden zurückgeschnitten. Einerseits entsteht so eine gut besonnte Dachterrasse, andererseits ermöglicht dies eine reduzierte Fassadenhöhe gegenüber dem Nachbargebäude Nr. 10. Ein weiterer Dacheinschnitt gegen Osten ermöglicht einen tiefen Tageslichteinfall bis in die Gebäudemitte und schafft einen geschützten, intimen zweiten Aussenraum, welcher wiederum zwei

angrenzende Zimmer belichtet. Dachlukarnen mit überhohen Fenstern inszenieren die Aussicht gegen Ost und West.

Konstruktive Überlegungen

Das Tragsystem soll den möglichen Käuferwünschen Rechnung tragen und im Sinne der Nachhaltigkeit für spätere Grundrissanpassungen weitgehend neutral gestaltet sein. Das weitgehend in Beton konzipierte Tragsystem setzt sich aus den Geschosdecken und ausgewählte Innenwände sowie Aussenwände in Mauerwerk zusammen. Alle weiteren Wände werden nicht tragend in Leichtbauweise oder Mauerwerk ausgeführt. Die Fassade soll wie bei den meisten angrenzenden originalen Solitärbauten aus den späten 60er Jahren verputzt sein, wobei Fensterleibungen und Sockelbereiche speziell artikuliert werden. Zusammen mit dem allseitigen Vordach sind beste Voraussetzungen für eine nachhaltige verputzte Aussendämmung gegeben.

Ökologische Aspekte

Die Gebäude werden mit PV-Anlage und kontrollierter Lüftung nach Minergie-P Standard vorgeschlagen. Die gesamte Dachkonstruktion soll in Holz ausgeführt werden, raumseitig verkleidet mit Gipsfaser- oder furnierten Sperrholzplatten. Der resultierende Konstruktionsraum kann ideal für elektrische Installationen und die erforderliche kontrollierte Lüftung genutzt werden. Die gemäss Energiegesetz erforderliche PV-Anlage garantiert mit Ost-West-Ausrichtung eine ganztägige Grundversorgung. Für einen erheblichen Teil der betonierten Bauteile kann Recyclingbeton eingesetzt werden.

Baurecht

Grenzabstand: Der reguläre Grenzabstand beträgt mit 4.50m die erlaubten 40% der Gebäudehöhe. Südlich wird dem Baukörper ein Erkeranbau gegen Westen und nördlich gegen Osten vorgelagert. Beide Erker erfüllen die Bedingungen betreffend maximaler Auskragung (1.3m) über den regulären Grenzabstand und liegen im Ausmass unter den maximale erlaubten 40% der parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden Fassadenlänge. (BauG Art.

144; Bauverordnung §60) Die Einstellhalle (ESH) reicht weniger als 1 m über das gewachsene Terrain. Der minimale Grenzabstand beträgt 1m (BauG Art. 147). Die ESH muss begrünt sein, wobei allseitig eine extensive Begrünung (Sträucher, Kleinbäume) ermöglicht wird. Im Perimeter des bestehenden Näherbaurechts gegen die angrenzende Landwirtschaftsparzelle wird ein Velounterstand als Kleinbaute vorgeschlagen.

Beurteilung der Jury

Projektqualität / Einfügung des Projekts in die Umgebung/ Gesamterscheinung, Architektonische Qualität

Die visuelle Erscheinung des Gebäudes wird stark von der Dachform geprägt. Das Satteldach mit mittigem Dachfirst und 27° Dachneigung wird gegen Süden zurückgeschnitten. Dadurch wird die Gebäudehöhe gegen Süden reduziert, so dass gegenüber dem zweigeschossigen südlichen Nachbarn die Massstäblichkeit gewahrt bleibt. Durch diese Massnahmen wird die Aussicht der bestehenden Gebäude am wenigsten beeinträchtigt. Die ungedeckte Terrasse der Attikawohnung lässt das Gebäude leichter und weniger hoch erscheinen. Optisch fügt sich das Siegerprojekt am harmonischsten in die Umgebung ein. Dies kann das Risiko potenzieller Einsprachen durch Nachbarn minimieren.

Wohnqualität, Grundriss Funktionalität

Alle Wohnungen haben eine uneingeschränkte Aussicht nach Osten ins Engelbergertal, und erhalten dank der Anordnung mehrerer Balkone viel Tageslicht. Durch diese Anordnung wird die Wohnqualität durch die Morgensonne sowie auch die Abendsonne begünstigt.

Der Grundriss der Attikawohnung überzeugt durch einen sehr grossen Wohn- und Essbereich, optimale Zimmergrössen und durch gut geplanten Tageslichteinfall, was die Wohnung trotz Satteldach sehr hell macht. Die teilweise überdachte Dachterrasse mit einer Ost-Süd-West-Ausrichtung und

einer Gesamtfläche von 82.5 m² ermöglicht eine Besonnung vom frühen Morgen bis in die Abendstunden.

Die Grundrisse der Wohnungen überzeugen durch Funktionalität und guter Ausnutzung der verfügbaren Flächen. Alle Zimmer der Geschosswohnungen weisen eine gute Grösse aus. Die Wohn- und Esszimmer überzeugen durch viel Lichteinfall dank zweier Balkone im Osten und Westen resp. Osten und Süd-Westen (ausser 2 ½-Zi-WG).

Alle Wohnungen verfügen über überdachte Balkone / Terrassen, die gegen Osten und Westen resp. Osten und Süd-Westen ausgerichtet sind. Dadurch werden die Wohnungen mit viel Tageslicht durchflutet.

Die Anordnung der Zufahrt zur Autoeinstellhalle und die 11 Einstellhallenplätze übertreffen die beiden anderen Projekte an Funktion Platz und Lärmemissionen. Durch die Platzierung der ESH-Zufahrt im Westen, wird insbesondere die Wohnqualität der Kleinwohnung im Erdgeschoss mit südlicher Ausrichtung massiv aufgewertet. Die Allgemeinräume erhalten durch die geplante Zufahrt mehr Raum, was allen künftigen Bewohnern zu Gute kommt. Technikräume und Keller befinden sich alle auf der Etage Autoeinstellhalle. Ebenfalls stehen in der Einstellhalle Veloparkplätze zur Verfügung.

Auf der Südseite sind 4 Besucherparkplätze sowie ein Velounterstand geplant. Die Bedürfnisse des hindernisfreien Bauens sind durchdacht.

Den Gedanken das Haus im Minergie-P Standard zu realisieren, wird von der Bauherrschaft nicht geteilt, wobei die Machbarkeit von Minergie-A im weiteren Prozess fundiert geprüft werden muss.

Wirtschaftlichkeit

Die Nettowohnfläche des Verfasserprojekts beträgt 830 m². Diese Ausnutzung ist aufgrund der Projektüberprüfung kaum bewilligungsfähig. Dies ist bei der Gemeinde Oberdorf zu überprüfen.
Der Wohnungsmix entspricht den Nachfragebedürfnissen.

Entwicklungspotential

Durch Zusammenarbeit mit den Behörden soll der Spielraum der Bau- sowie Energie Vorschriften optimiert werden. Insbesondere die Ausnutzung, Überbauungsziffer, sowie Die Grundrisse, Flächenaufteilungen und Raumgrößen sind sehr ansprechend, müssen jedoch noch überarbeitet werden. Dadurch soll auch die Wirtschaftlichkeit verbessert werden.

7.2 Projekt Starkl Vieli Architekten

Kurzbeschreibung

Im Projekt sind insgesamt sieben Wohnungen vorgesehen. Eine 2 ½-, drei 3 ½-, zwei 4 ½- und eine 5 ½- Zimmerwohnung, ein Gemeinschaftsraum, sowie 10 Autoeinstellhallenplätze.

Projektverfasser:

Andreas Vieli, Michel Starkl

Text der Verfasser

Architektonisches Konzept

Eine Besonderheit der Parzelle ist die unverbaubare Landwirtschaftszone auf der Süd-Ostseite und die damit verbundene freie Sicht in Richtung Engelbergertal. Die Lage besticht mit ihrer ausgezeichneten Aussicht auf die umliegende Landschaft und Bergwelt. Die architektonische Herausforderung bestand darin, ein Konzept zu entwickeln, welches der schmalen nach Nord-Süd ausgerichteten Parzelle gerecht wird und die Vorzüge dieses Standortes miteinbezieht.

Unser Hauptziel war, die fantastische unverbaubare Aussicht nach Süd-Osten mit der Besonnung von Süd-Westen zu fusionieren.

Die Volumetrie gliedert sich in drei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss. Mit der Staffelung der Volumetrie und der Ausformulierung des Dachgeschosses soll der Kleinteiligkeit der gewachsenen Quartierstruktur Rechnung getragen werden. Weiter wird durch die Staffelung zusätzliche Sonnensunden sowie mehr Privatsphäre zwischen den einzelnen Wohnungen geschaffen. Alle Wohnungen profitieren von den bestehenden Freiräumen (Baulücken, Landwirtschaft), welche diese Parzelle auszeichnet.

Die kompakten Grundrisse überzeugen, Dank wenig Verkehrsfläche, durch ihre Grosszügigkeit und mehrseitige Ausrichtung. Die Wohnräume mit den

gedeckten Terrassen orientieren sich jeweils zur Morgen- und Abendsonne. Den grosszügig belichteten und offenen konzipierten Koch-, Ess- und Wohnbereich ist jeweils eine durchgängige Balkonfront vorgelagert. Der Bau erhält eine geschichtete Zeichnung. Der massiv in Erscheinung tretende Sockel erdet das Gebäude. Die vorspringenden Putzflächen sind mittels vertikaler Putzstruktur charakterisiert. Die vertikalen Rillen erzeugen eine optische Tiefenwirkung und stehen in einer spannungsvollen Beziehung zu den glatten Putzflächen, welche die vertikal orientierte Fassade horizontal erfasst.

Der Unterschied zwischen Minergie und Minergie-A liegt im Wesentlichen darin, dass bei Minergie-A mit der PV-Anlage mehr Energie erzeugt werden muss, die WA und die GS am Warmwasser angeschlossen werden müssen, die Technik optimiert werden muss (Bestgeräte) und die graue Energie mitberücksichtigt werden muss. Bei Minergie-P liegt das Augenmerk vor allem auf der 30% besseren Gebäudehülle, welche entsprechend mehr spez. Wärmebrückendetails zur Folge hat. Abgesehen von einer Holzbauweise benötigt ein MFH in Minergie-P-Bauweise eine sehr dicke Gebäudehülle. Die Praxis zeigt daher, dass bei MFH in der Regel in Minergie-A-Label angestrebt wird. Wir empfehlen daher zum aktuellen Zeitpunkt den Minergie-A-Standard anzustreben. Für die weitere Planung gilt es diesen Punkt nochmals im Detail zu prüfen.

Jurybericht

Einfügung des Projekts in die Umgebung/ Gesamt- erscheinung, Architektonische Qualität

Die visuelle Erscheinung des Gebäudes wird stark von der Dachform geprägt. Die beiden Quergiebel, stehen zwar im Einklang mit einem Großteil der Nachbarbauten am Heimelweg, erzeugen jedoch insbesondere auf der Ost- und Westseite eine grosse Fassadenhöhe. Trotz struktureller Abstufung des Dachgeschosses, tritt das Gebäude deshalb auf diesen Seiten recht voluminös in Erscheinung. Dies hat eine negative Auswirkung auf die

Nachbargebäude.

Wohnqualität, Grundriss Funktionalität

Die Attikawohnung hat eine klare Aufteilung in den Wohn- und Schlafbereich, was überzeugt. Der Bereich Wohnen/Essen/Küche ist mit 80 m² sehr gross. Die Anordnung des Reduits hinter der Küche sowie das Gäste-WC sind sehr funktional. Die Zimmergrössen sind optimal, die Platzierung der En-Suite Bäder überzeugen. Neben der Garderobe im Elternschlafen gefallen auch die angedachten Positionen der Einbauschränke. Tageslicht wird grundsätzlich durch Dachfenster und eine grosse Terrasse mit Wintergarten in die Wohnung transportiert. Durch die fehlende Abstufung der Fassade auf der Ost- und Westseite, wirkt die Aus- und Weitsicht im Dachgeschoss und insbesondere auf der Terrasse eingeschränkt.

Die beiden Geschosswohnungen in Richtung Süden haben die Ausrichtung von Wohnen/ Essen/ Küche nach Osten und Süden. Die Funktionalität der länglichen und nach Süden ausgerichteten Terrasse ist nur bedingt gegeben. Die bautechnische Ausführung wird dadurch zwar einfach konzipiert, jedoch die Wohnqualität durch die beschränkte Sicht ins Grüne sowie die reduzierte Abendsonne als nicht optimal beurteilt. Die Funktionalität der Innenräume beider Geschosswohnungen werden als optimal begutachtet.

Die beiden Geschosswohnungen in Richtung Norden haben kompakte Grundrisse und überzeugen dank wenig Verkehrsfläche durch ihre Grosszügigkeit und mehrseitige Ausrichtung. Sie verfügen leider nur über eine Terrasse nach Westen, wobei der effektive Nutzen des nördlichen Terrassenteils mit einer Breite von 1.2 m nicht überzeugt. Eine Terrasse gegen Osten hätte diesen Wohnungstyp zusätzlich aufgewertet. Die 3.5-Zimmerwohnung ist mit 111 m² zu gross bemessen, was bei angemessenen Quadratmeterpreisen den Wohnungspreis in die Höhe treiben lässt und die Verkäuflichkeit schwieriger gestaltet.

Die Einstellhallenzufahrt liegt ostseitig, was mehr Verkehrsfläche benötigt und

zu Lärmemissionen der darüberliegenden Wohnungen führt. Sie verfügt über 10 PP und keine Moto-PP's.(Siegerprojekt 11 PP). Ebenfalls im Untergeschoss sind der Technikraum, alle Keller und ein Veloraum vorgesehen. Im Erdgeschoss ist ein grosser Hobbyraum geplant, was wiederum überzeugte.

Die gewählte Dachform der zwei Quergiebel und Ausrichtung der Dachflächen nach Süd und Nord, sowie die grossen Dachausschnitte auf der Südseite sind nicht optimal für die gewünschte Maximierung der PV-Anlage, was den Anforderungen von Minergie A entspricht. Der Vorschlag, wenn möglich Minergie A gegenüber Minergie P vorzuziehen, findet beim Beurteilungsgremium Anklang.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt hat mit 823 m² die grösste Nettowohnfläche. Der Wohnungsmix entspricht den Nachfragebedürfnissen. Die Wirtschaftsräume (Waschen, Reduit) zählen nicht zur Ausnutzung und haben einen gefragten Nutzen. Das Projekt hat die beste Wirtschaftlichkeit.

7.3 Projekt „Heimwärts“ werkunion ag, Sarnen

Kurzbeschreibung

Im Projekt sind insgesamt sieben Wohnungen vorgesehen. Ein Atelier/Studio, drei 3 ½-, zwei 4 ½- und eine 4 ½-Zimmerattikawohnung, sowie 11 9 Autoeinstellhallenplätze.

Projektverfasser

Roli Scherer, Michael Berchtold, Marc Zimmermann

Text der Verfasser

Ausgangslage

Die Parzelle befindet sich am Rand des bebauten Quartiers „Heimelweg“ und wird von vielen Einflussfaktoren definiert. Die längliche, trapezförmige Form lehnt sich mit ihrer Ostseite an die weite Landwirtschaftsfläche. Westseitig grenzt die bestehende Siedlungsstruktur mit kleinmassstäblicher Bebauung an. Diese Zweiseitigkeit spiegelt sich in der Konzipierung des Projektes stark wider. Weitere Einflüsse wie Besonnung, Erschliessung und bestehende Strukturen lassen das Projekt zum Massanzug für den Wettbewerbsperimeter werden. Durch das leichte Rückspringen der nordseitigen Gebäudehälfte und die Zäsur des Treppenhauses wird das längliche Gesamtvolumen zweigeteilt. Diese optische Versetzung führt zu einer optimalen Einbettung in den kleingliedrigen Kontext. Gleichwohl führt das Gebäude mit seiner repräsentativen Gesamtwirkung die Siedlungsstruktur zum heute fehlenden Abschluss. Auf den faszinierenden Spuren von José de Nève soll der Neubau somit gleichwohl die Tradition und das Bestehende achten, aber ein Gebäude mit Charakter sein.

Erschliessung | Umgebung

Die bestehende Erschliessung für Verkehr und Fussgänger erfolgt über die enge Gasse durch das angrenzende Heimelquartier und führt zu einer hohen Nutzungsüberlagerung. Die Erschliessung des Projekts und des Nachbargebäudes liegt in der südwestlichen Ecke der Parzelle. Da die Rampe für die Zufahrt ins Untergeschoss entlang der östlichen Parzellengrenze geführt wird, kann dieser Knotenpunkt entflechtet werden. Für die Fahrräder und Fussgänger wird so ein Empfang in Form eines kleinen Platzes geboten. Dieser Platz mündet durch die Treppen- und Rampenaufgänge in eine Erschliessungsachse entlang der Westseite des Gebäudes. An welcher sich Hauptzugang, Trocknungs- und Veloraum angliedern. Durch die vom Hochwasserschutz geforderte Kote liegt das Erdgeschoss rund einen Meter oberhalb des gewachsenen Terrains, welches mittels erwähnter Rampe auch für Rollstuhlfahrer begehbar wird. Weiter wird durch die westseitige Erschliessungsachse der Zugang der nördlichen Gartenfläche gewährt. Der hinterhofartige Charakter der grünen Baulücke erweist sich als grosses Potential, um das Projekt für die Bewohner noch attraktiver zu gestalten. Das angedachte Umgebungskonzept für diesen Bereich sieht eine organische, lebhaftige Anlage vor. So können in Kombination mit Pflanzflächen beispielsweise Ruderalflächen geschaffen werden, die sich je nach Art und Intensivität der Nutzung wandeln.

Architektur

«Ein Mensch mit Kanten und Profil, aber auch mit einer Zerbrechlichkeit wie das Glas, das José de Nève auf leidenschaftliche Weise bearbeitete.» - José de Nève löst eine grosse Kraft und Faszination aus, die für eine architektonische Umsetzung eine grosse Chance darlegt. Im Entwurf stetig präsent, soll der Neubau dem Künstler nicht nachahmen. Vielmehr soll sich der Neubau mit seiner funktionalen Ästhetik subtil an Grundsätzen orientieren, die mit dem Künstler in Verbindung gebracht werden. Die Fassaden des Gebäudes sind mit einem Strukturputz versehen. Dabei hebt sich das Sockelgeschoss strukturell und farblich von den Obergeschossen ab. Mit der Schlichtheit der Fassaden wirkt das Gebäude mural und skulptural.

Verstärkt wird dies durch die figural hervorgehobenen Lukarnen und Dachaufbauten. Angelehnt an das dreiteilige Geiggelkostüm, welches de Nève auszeichnete. Die so entstehende Gesamtwirkung lässt eine eigenständige, formbetonte und charakteristische Architektur zu. Dies in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bescheidenheit und Repräsentation. In einem Verhältnis, in dem sich auch José de Nève zu bewegen wusste.

Wohnungstypologie

Das Gebäude umfasst sechs Wohnungen. Zusätzlich zu den Wohnungen kann im Erdgeschoss eine Fläche zur Vermietung, zum Kauf oder zur gemeinschaftlichen Nutzung angeboten werden. In Anlehnung an die starke Verwurzelung des Künstlers de Nève ist die Erhaltung als Atelier, Studio oder Kleingewerbe ein passender Ansatz. Das Atelier ist Richtung Osten ausgerichtet und hat Zugänglichkeit auf eine Aussenfläche. Das zentral und quer zum Gebäudekörper angegliederte Treppenhaus erlaubt es, die Ost- und Westfassade freizuspielen und ermöglicht dadurch dreiseitig belichtete Wohnungen. Als verbindendes und zentrales Element der Wohnungen dient der Wohn- und Essbereich, der eine wohnungsinterne Achse in Ost-West-Richtung aufspannt. Das so geschaffene «Durchwohnen» zelebriert die zweiseitig orientierte Lage. Der Blick nach Osten ermöglicht eine wunderschöne Aussicht in die Landwirtschaftszone, währenddessen die Westrichtung von der Abendsonne profitiert. Dieser zentrale Raum wird durch die grosszügigen Terrassen beidseitig noch erweitert und gestärkt. Zudem dient das «Durchwohnen» der zusätzlichen Erschliessung, um lange Korridore innerhalb der Wohnungen zu vermeiden.

Konstruktion

Unter anderem aufgrund der Anforderungen hinsichtlich Hochwasserschutz und dem flexibleren Umgang mit Verschachtelungen im Unter- und Erdgeschoss sieht das Projekt vor, die tragende Struktur in Massivbauweise zu erstellen. Zudem kann so die gewünschte, unverfälschte murale Wirkung erzeugt werden. Durch die verputzte Aussenwärmedämmung können die

bauphysikalischen Rollen der Schichten einfach und preiswert zugewiesen werden. Es wird vorgesehen, hinsichtlich ökologischer Gedanken Mineralwolldämmung sowie mineralisches Putzmaterial zu verwenden. Ausragende Bauteile können thermisch getrennt, Übergänge zwischen nutzungsfremden Bereichen mit standardisierten Massnahmen gelöst werden. Durch die Anforderungen des neuen Energiegesetzes, aber auch zum Erhalt des wertvollen Ausnützungsbonus wird eine Einhaltung der Voraussetzungen für MINERGIE-A angestrebt. MINERGIE-A kann mit verhältnismässigen Massnahmen gut eingehalten werden. Die dabei etwas strengeren Gebäudehüllengrenzwerte können mit kleinen Mehrstärken in der Dämmebene abgefangen werden. So kann von einer Dämmstärke von 22-24 cm ausgegangen werden. Aufgrund der grossen Dachfläche ist die Einhaltung der Eigenstromproduktion absehbar. MINERGIE-A lässt ausserdem eine flexible Wärmezeugung zu. Mit einer Gesamtstärke der Geschosdecken von 45cm ist für die erforderliche kontrollierte Lüftung genügend Platz nachgewiesen

Jurybericht

Einfügung des Projekts in die Umgebung/ Gesamterscheinung, Architektonische Qualität

Die visuelle Erscheinung des Gebäudes wird stark von der Dachform geprägt. Durch das leichte Rückspringen der nordseitigen Gebäudehälfte und die Zäsur des Treppenhauses wird die Wahrnehmung etwas verspielter und dadurch leichter. Dies ist insbesondere bei Konsultierung der Fassadenpläne Ost- und West feststellbar, jedoch wirkt das Gebäude gesamtheitlich betrachtet doch recht voluminös. Originell sind die figural hervorgehobenen Lukarnen und Dachaufbauten, angelehnt an das „Geiggelkostüm“, welches de Nève auszeichnete. Diese optische Versetzung begünstigt die Einbettung in den kleingliedrigen Kontext. Gleichwohl führt das Gebäude mit seiner repräsentativen Gesamtwirkung die Siedlungsstruktur zum heute fehlenden Abschluss.

Wohnqualität, Grundriss Funktionalität

Die Attikawohnung wird in einen Wohn- und einen Schlafbereich unterteilt. An den Bereich Wohnen/Essen/Küche angeschlossen liegt eine grosse vorwiegend überdachte Terrasse / Loggia mit Ost-Süd-West Ausrichtung. Zudem verfügt die Wohnung über eine kleine Terrasse Richtung Westen. Der Mehrwert der Terrassenfläche kommt durch die komplette Überdachung mit zwei Lukarnen zu wenig zur Geltung. Die Aus- und Weitsicht sowie die Belichtung der Räume ist dadurch eingeschränkt. Diesem Kriterium wird insbesondere bei Attikawohnungen von den Bewohnern geschätzt.

Die Zimmergrößen sind optimal und die Verkehrswege kurzgehalten, was überzeugt. Die Funktionalität der Innenräume wird als gut beurteilt.

Die Geschosswohnungen werden durch das mittig gelegene Wohnzimmer mit den beiden Balkonen nach Osten und Westen definiert. Dadurch wird der Wohn- / Essbereich mit viel Tageslicht durchflutet und die Ausrichtung ins Engelbergertal / Morgensonne, sowie Westen/ Nachmittag- Abendsonne ist gegeben. Die Zimmergrößen sind optimal und funktional gut. Die Anordnung des Reduits unmittelbar bei der Küche sowie die am Wohnen/Essen angrenzende, aber trotzdem leicht rückversetzte Küche wird als sehr durchdacht wahrgenommen. Dies lässt dem Käufer die Option offen, die Küche komplett abzutrennen oder mit Insel eher offen zu gestalten. Die Verkehrsflächen sind sehr klein gehalten, was grundsätzlich überzeugt. Die in einer Linie angeordneten Räume Balkon- Wohnen- Essen- Balkon hinterlassen den leichten Eindruck eines Schlauches, was das Raumgefühl aus Sicht des Beurteilungsgremiums etwas beeinträchtigt. Die Einstellhallenzufahrt liegt ostseitig, was mehr Verkehrsfläche benötigt und zu Lärmemissionen der darüberliegenden Wohnungen führt. Es stehen lediglich 9 Parkplätze zur Verfügung (andere Projekte 10 resp. 11 PP). Alle Keller und der Technikraum liegen ebenfalls auf der Ebene Einstellhalle. Im Erdgeschoss ist ein grosses Atelier geplant, welches für eine freie Nutzung durch die Allgemeinheit wohl etwas gross geraten ist. Die Möglichkeit dieses als Studio, oder Wohnung im STWEG zu verkaufen wäre grundsätzlich möglich, jedoch reduziert die ESH-Zufahrt die Qualität der Aussenräume und somit die Wertigkeit dieser im Erdschoss liegenden Einheit.

Der Gesamtauftritt des Projekts wird als vollendet beurteilt. Der Einbezug der ursprünglichen Geschichte des Gebäudes mit José de Nevè war in diesem Projekt am stärksten spürbar. Der Gedanke Kunst am Bau nicht nur in einzelnen allgemeinen Räumen zu platzieren, sondern diese mit dem aus Glas gestalteten Mitteltrakt oder der Gebäudeform des „Geiggels“ zu wiedergeben wird positiv beurteilt. Die Eingabe mit dem Namen „Heimwärts“ abzurunden wirkt einladend. Diese treffende Namensgebung hätte eine gute Vermarktungsbasis geboten.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt hat mit 765 m² die kleinste Nettowohnfläche und ist hauptsächlich deswegen am wenigsten Wirtschaftlich. Es wurden „nur“ 6 Wohnungen konzipiert (andere Projekte je 7 Wohnungen). Die Einstellhalle hat nur 9 gegenüber 10, resp. 11 Parkplätze bei den anderen Projekten.

8 Projektvorstellung

Im Folgenden werden die Projekte vorgestellt.

Siegerprojekt

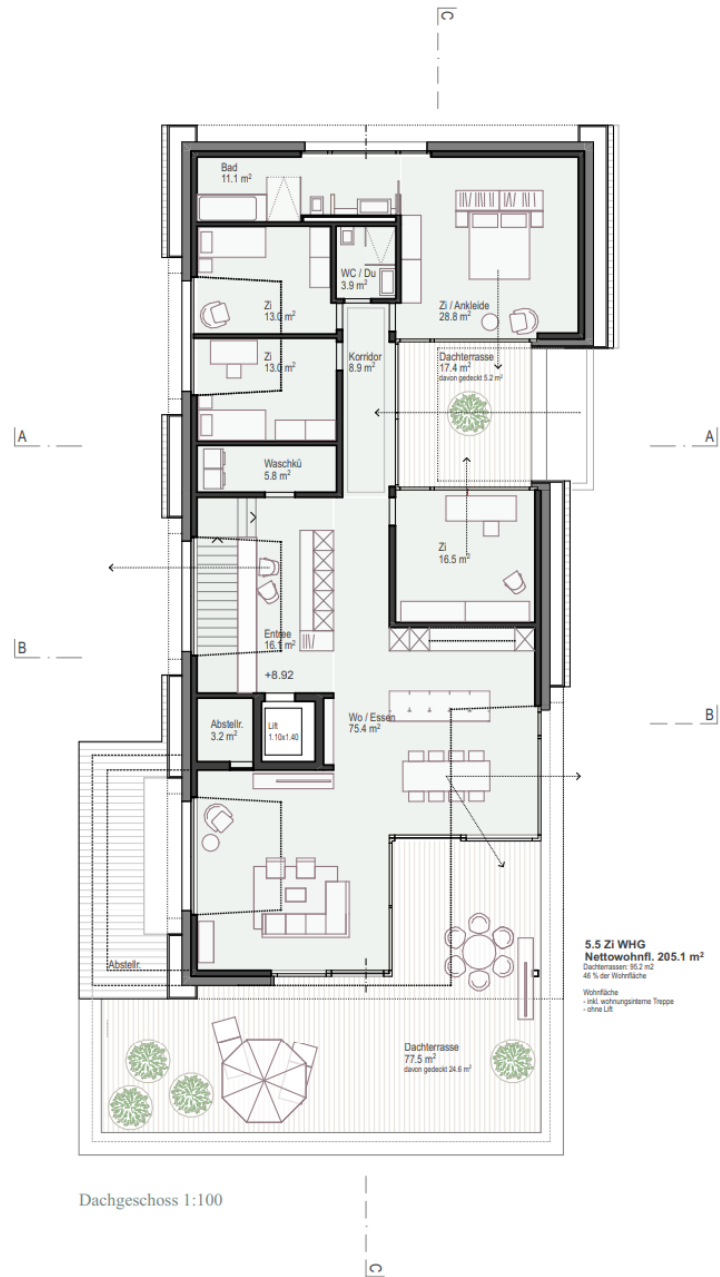
Architektur:
Sigrist Schweizer Architektur AG
Sentimatstrasse 5
6003 Luzern

Projektverfasser:
Daniel Schweizer, Paolo Birrer, Marco Rüedi, Marc Sigrist





Situation 1:500





Ansicht Ost 1:100



Ansicht West 1:100



Ansicht Süd 1:100

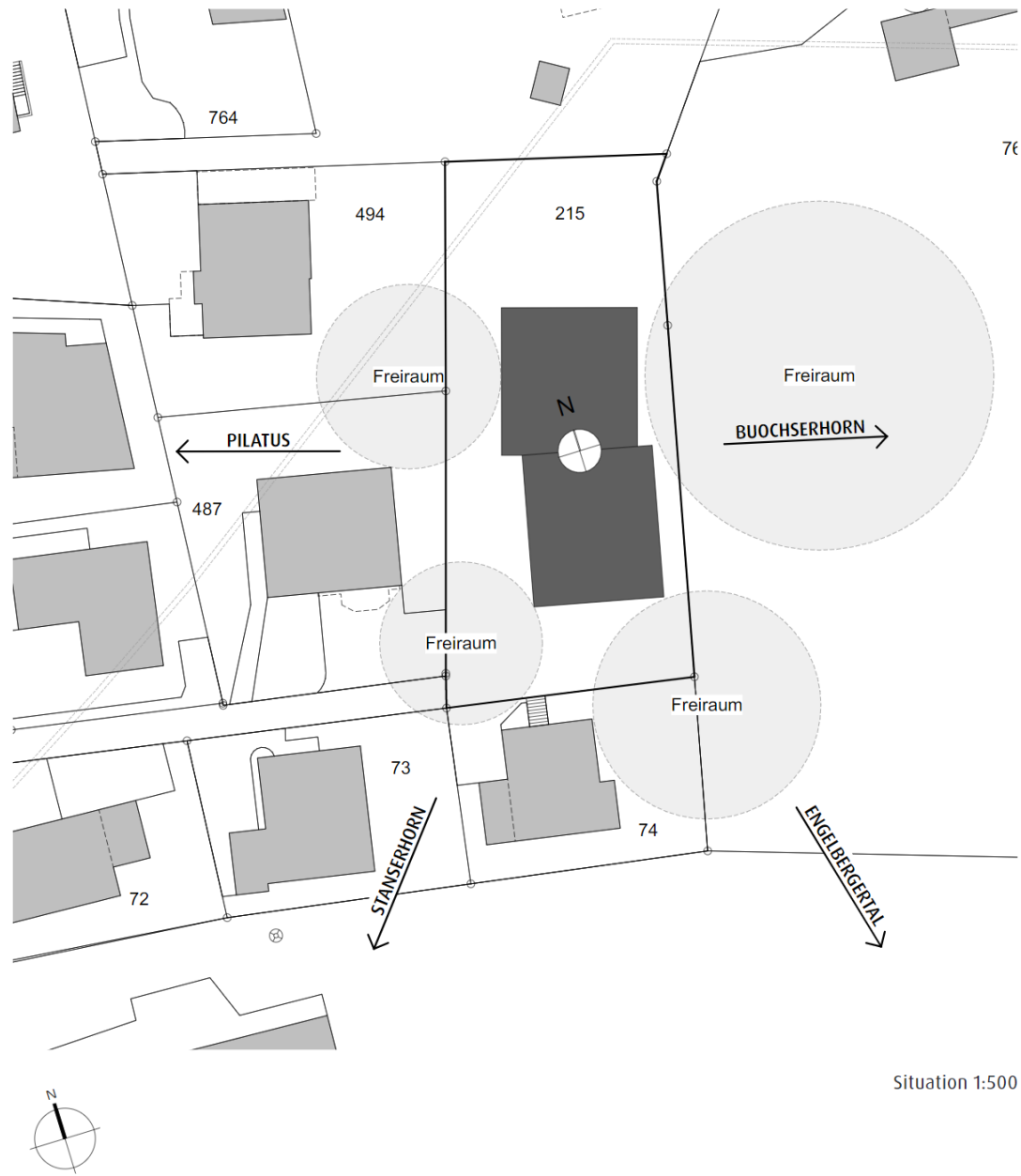


Ansicht Nord 1:100

Architektur:
Starkl Vieli Architekten GmbH
Dorfplatz 6
6383 Dallenwil

Projektverfasser:
Andreas Vieli, Michel Starkl





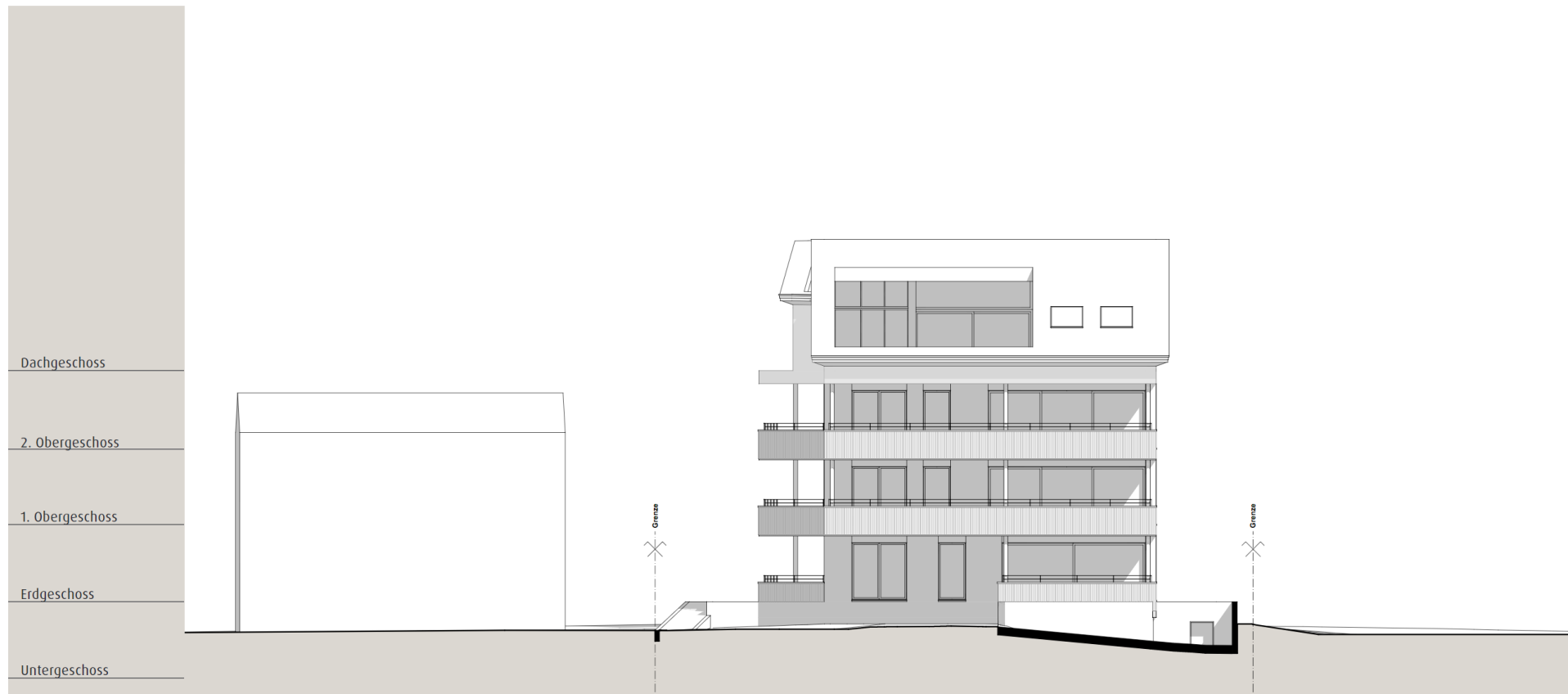
Situation 1:500

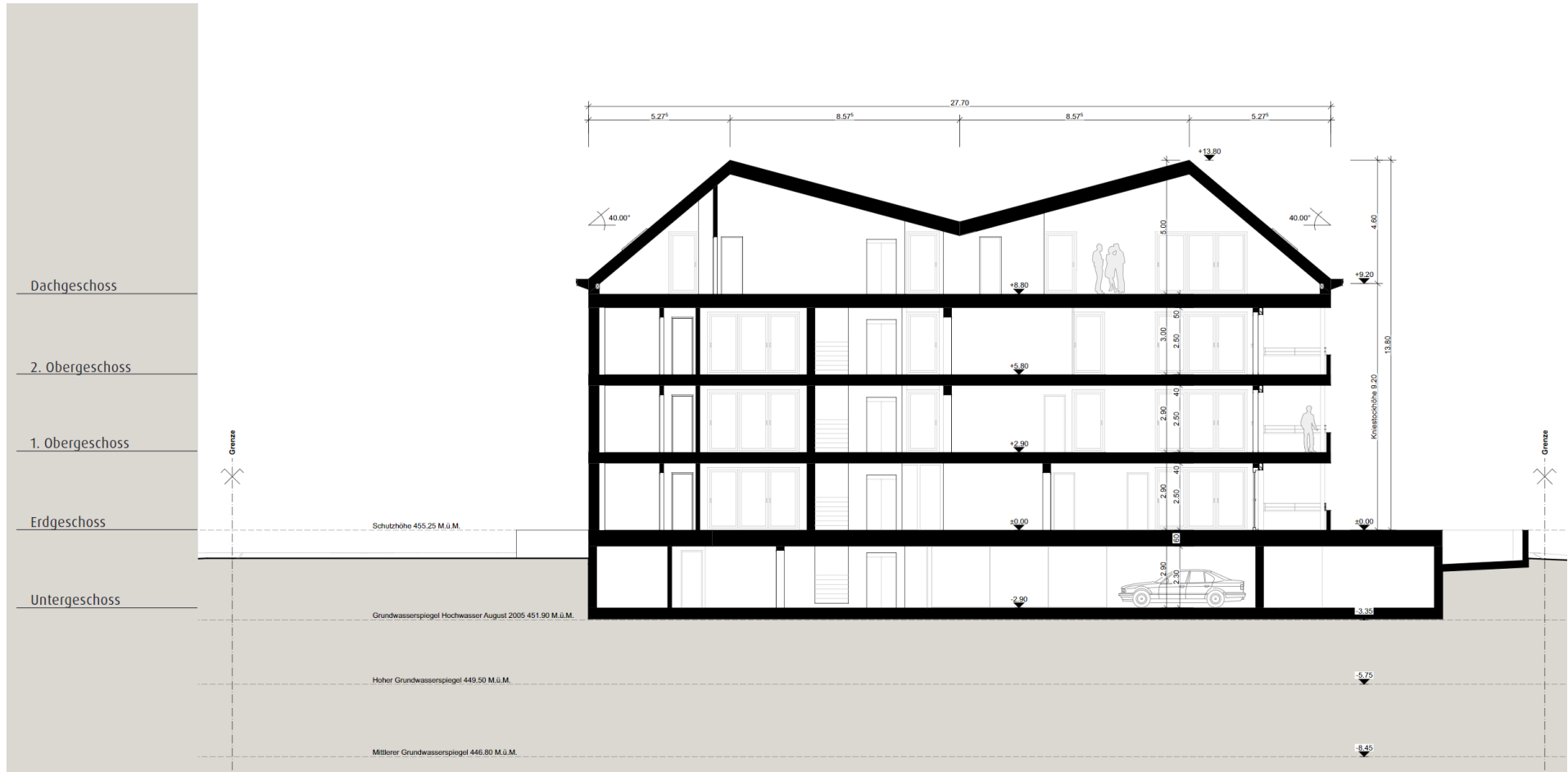


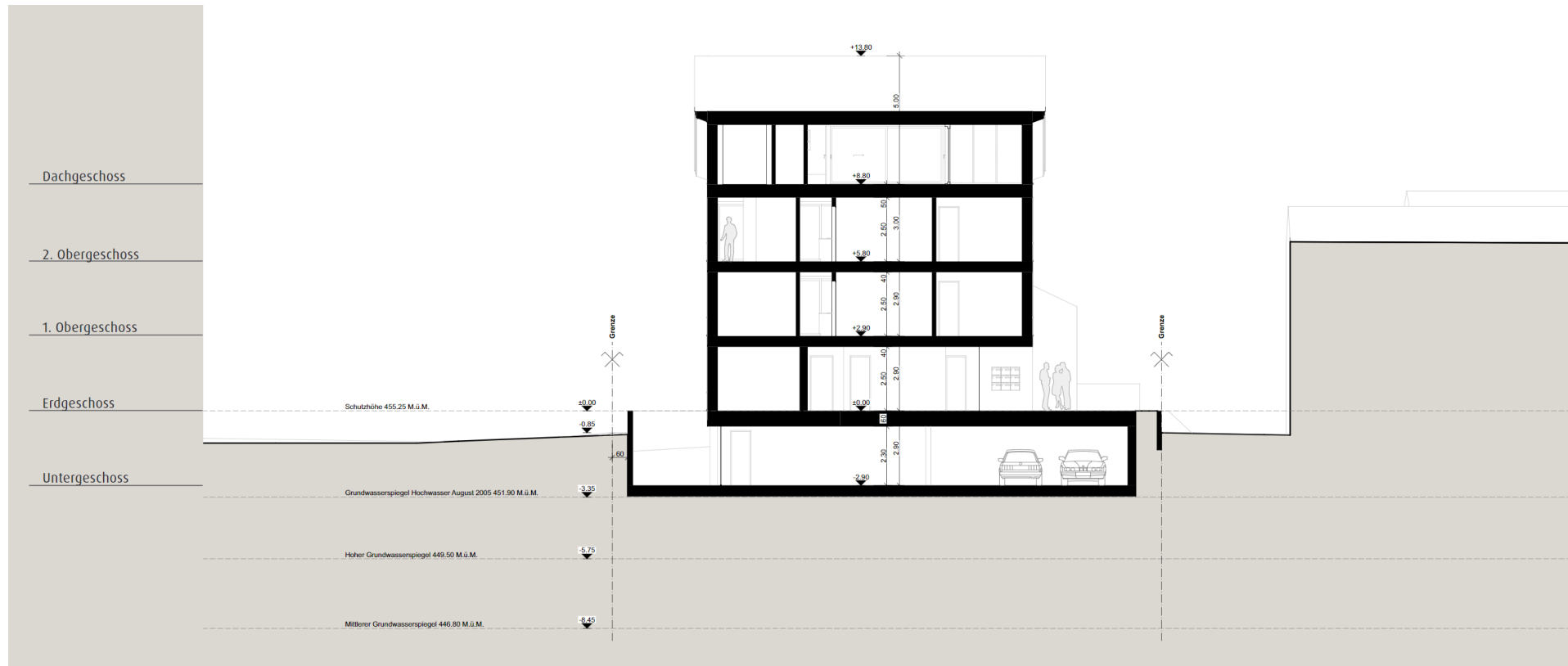












Projekt „Heimwärts“

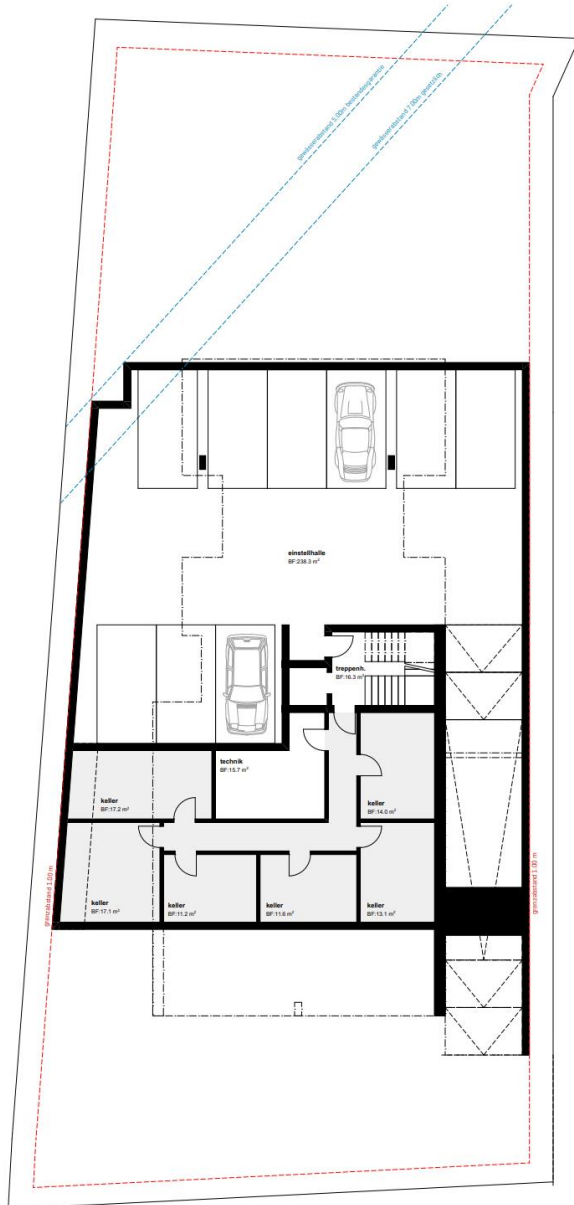
Architektur:
werkunion ag
Rütistrasse 27
6060 Sarnen

Projektverfasser:
Roli Scherer, Michael Berchtold, Marc Zimmermann





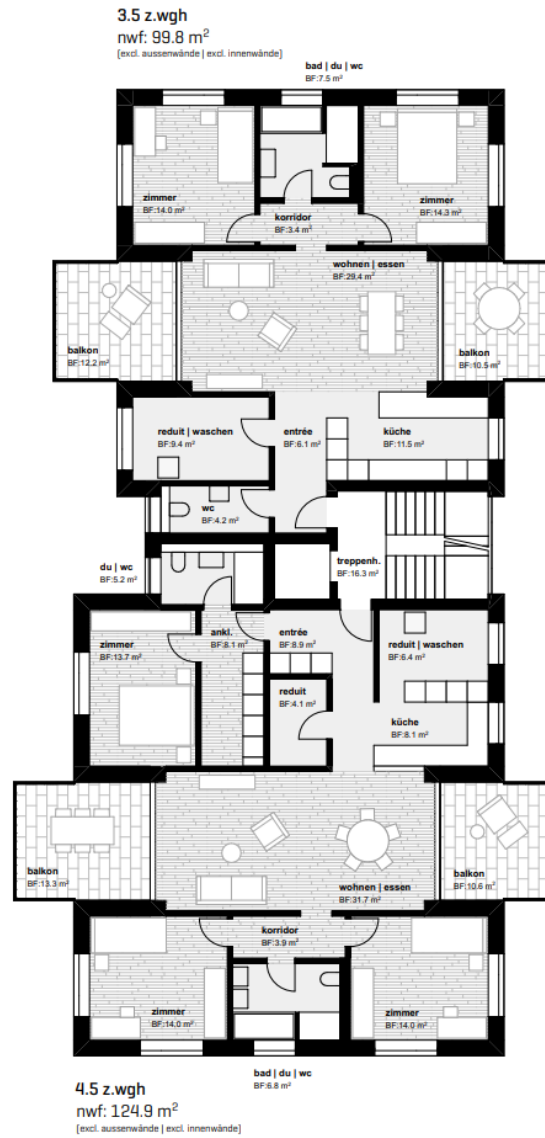
schwarzplan 1:500



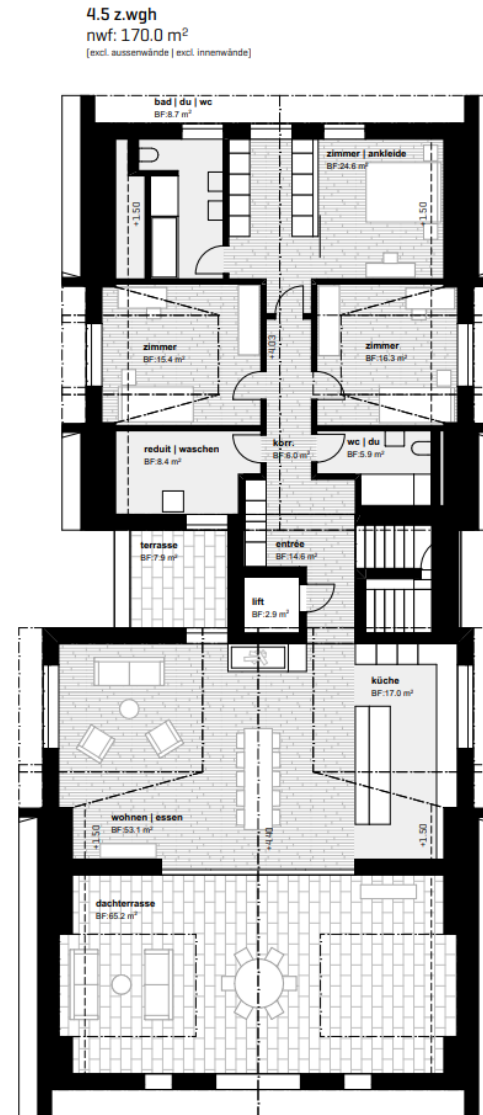
untergeschoss 1:100



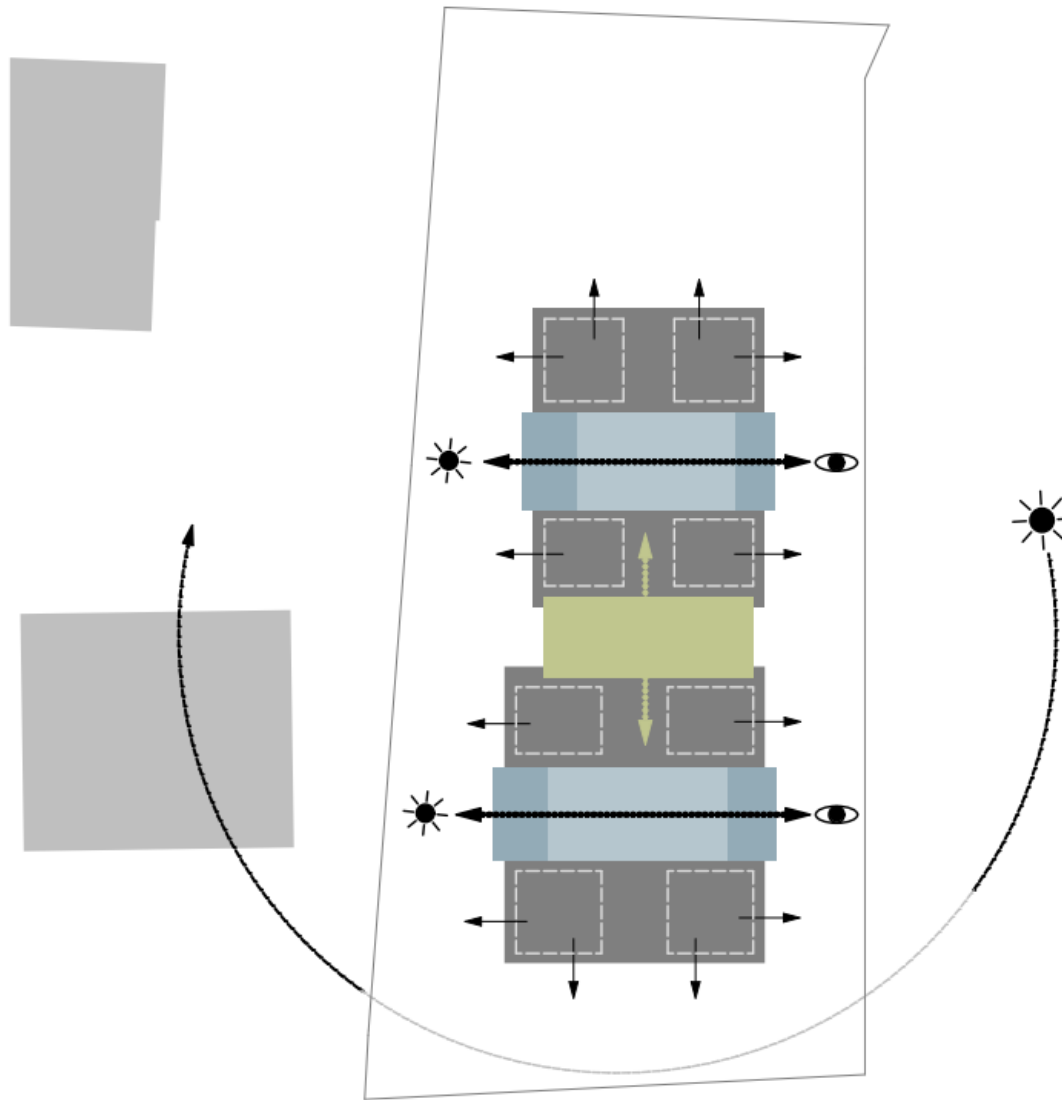
erdgeschoss 1:100



1.+2. obergeschoss 1:100



dachgeschoss 1:100



wohnungsschema 1:200



