

Visualisierung Wohngasse



Schwarzplan städtebauliches Konzept 1:2500



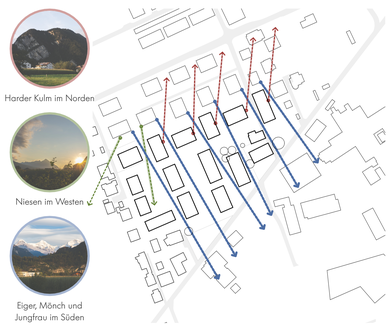











### Geist des Ortes

Unterseen liegt westlich der Aare auf dem Bödeli zwischen Thuner- und Brienzersee. Der Ortskern des «Stedlis» Unterseen wird durch die teilweise geschlossene Bauweise und die gassenartigen Erschliessungen charakterisiert. Durch die Aare, den Schifffahrtskanal sowie die Nähe zum Thunersee ist das Wasser dauerhaft spürbar. Der Perimeter liegt ausserhalb des historischen Ortskerns, auf dem Schwemmland der Lütschine zwischen Weissenau- und Seestrasse, direkt neben dem Spital Interlaken auf einer der letzten nicht überbauten Flächen von Unterseen. Der Perimeter grenzt direkt an die Landwirtschaftszone und bildet sowohl den Rand wie auch den Auftakt zum Siedlungsgebiet. Rund um den Perimeter finden sich verschiedene Bautypologien einer offenen Bauweise, einerseits Einfamilienhausquartiere mit grosszügigen privaten Grünzonen, andererseits Mehrfamilienhaus ohne Bodenbezug mit grünen Zwischenzonen. Insgesamt entsteht der Eindruck eines ruhigen Vorortsquartiers mit hohem Grünflächenanteil.

### Landschaft und Grünräume

Das weltbekannte Dreigestirn von Eiger, Mönch und Jungfrau bildet im Süden den identitätsstiftenden Rahmen für die Bebauung. Im Westen komplettieren Niesen, und im Osten der Harder die einzigartige Bergkulisse. Zusätzlich zu den Sichtbezügen liegt der Thunersee sehr nahe. Die Schwemmebene zwischen Unterseen ist geprägt vom Kulturland welche durchsetzt ist von Einzelhöfen mit Wohnhaus und Ökonomieteil. Es wechseln sich Hofstatt und offenes Kulturland ab. Die Felder Bewirtschaftung entspricht der Parzellierung senkrecht zur Seestrasse. In den Sondernutzungszonen Spital und Industrie finden sich volumetrisch grössere Ensembles. Naherholungsgebiete für alle Jahreszeiten und Nutzungen befinden sich unmittelbar vor der Haustüre und machen eine der Qualitäten des Wohnens auf dem Bödeli aus.

### Ortsbau / Nachbarschaft

Der Bauperimeter ist umspannt von drei unterschiedlichen Strukturgruppen. Westlich des Perimeters liegt ein Einfamilienhausquartier mit einer sticherartigen Erschliessung zwischen Seestrasse und Weissenaustrasse, im Norden befinden sich 4-geschossige Mehrfamilienhäuser. Östlich liegt ein Wohnhaus mit Obstbäumen und einer Remise, südlich des Perimeters ist ein Gehöft mit Wohnhaus und Ökonomiegebäude. Die Bebauungsstruktur folgt einem orthogonalen Raster ausgehend ab der Seestrasse, welches von der Weissenaustrasse diagonal durchstossen wird. Die neue Bebauung orientiert sich an den Rändern am unmittelbaren Kontext, Remise und Obstbäume werden als identitätsstiftende Elemente in die Siedlung integriert **bewahren**. Entlang der nördlichen Parzelle wird der Rhythmus, Gebäudemassstab und die Dachform der angrenzenden Bebauung übernommen **erweitern**. Die kleinmassstäblichen Gebäude im Westen erhalten ein angemessene gegenüber **erhalten**. In der Siedlung Mitte werden längsausgerichtete Gebäudezeilen geplant, welche in allen Wohnungen die Wechselwirkung zwischen Wohngasse und Grünraum spüren lässt und die Aussicht zum Dreigestirn inszeniert **entwickeln**.

### Landschaft und Siedlungsraum

Das Spezifische an der Lage am Ortsrand ist der ausserordentliche Bezug zum Landschaftsraum. Die neue Bebauung verzahnt sich mit dem Grünraum welcher ortstypisch mit Obstbäumen durchsetzt ist. Es entsteht eine Wechselwirkung zwischen Hofstattraum und Wohngasse. Der Gassenraum beinhaltet alle sozialen Treffpunkte, die Wohnungszugänge, Veloabstellplätze und die Kleinkinderspielbereiche. Auf der ruhigen Hofstattseite liegen die vom Boden abgehobenen privatisierten Aussenraumzimmer, welche den starken Bezug zur Landschaft herstellen. Ab der Weissenaustrasse verläuft leicht nach oben versetzt, parallel zur Seestrasse die Siedlungsinterne Erschliessungsachse.

### Erschliessung und Parkierung

Trotz der ruhigen Lage sind alle Infrastrukturen mit dem Velo gut erreichbar, zum Bahnhof Interlaken West (grosses Einkaufszentrum) dauert es nur 5 Minuten, die Autobahn A8 ist über den Zubringer Seestrasse innerhalb von 3 Minuten erreichbar. Die Weissenaustrasse als historischer Verbindungsweg wird heute noch als Veloverbindung genutzt und dient als Hauptanknüpfungspunkt der Siedlung. Der fussläufige Hauptzugang zur Siedlung erfolgt von Osten ab der vor dem Spital neu entstehenden Promenade oder der neuen Bushaltestelle Spital von der Weissenaustrasse. An der Südöstlichen Grenze des Perimeters entsteht der Siedlungszugang, welcher als siedlungsinterne Haupterschliessung in Ost-West Richtung durchläuft und mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen angereichert ist. In Nord - Südrichtung wird die bestehende Fussgängerverbindung von der Seestrasse zur Weissenaustrasse ausgebaut, die zwei Wohngassen sind mit der Weissenaustrasse verknüpft und im Westen entsteht der Anschluss an die vertikal verlaufende Privatstrasse.

### Besonnung und Aussicht

Die hauptsächlich Zeilenförmige Ausrichtung leicht versetzt zu den Bestandesbauten ermöglicht für alle Wohnungen, bedingt durch die leicht abgedrehte Lage, sowohl durch die Hofstatträume wie auch durch den Wohngassenraum, die Aussicht auf Eiger, Mönch und Jungfrau. Durch den Versatz zu den Bestandesbauten bleiben auch den bestehenden Wohnungen die Aussichtsqualitäten erhalten. Die Ausrichtung der Wohnungen in Ost- West- Richtung ermöglicht den Bezug aus den Wohnungen auch zu Harder und Niesen und ein Wohnen mit der Sonne. Die vorgesetzten Balkone wirken dabei wie ein zusätzliches Zimmer mit dreiseitigem Bezug. Bei einer frontalen Stellung der Gebäude mit mehreren Zeilen wird die Aussicht sowohl für den Bestand wie für die Neubauten verbaut.



Situationsplan 1:500

0 [m] 5 10 20



Visualisierung Hofstatt




Schnitt / Ansicht Süd 1:200

0 [m] 2 4 10

**Freiraumgestaltung**

Mit der neuen Bebauung sollen auch vielfältige Freiräume entstehen, die den Bewohnern einen Mehrwert bieten, sich aber auch gut in die umliegende Struktur integrieren. Als Anknüpfungspunkt dient der neue Hauptzugang beim bestehenden Gebäude der Parzelle 2236. Hier soll die bestehende Wegverbindung gestärkt werden und eine Eingangssituation an der Weissenaustrasse geschaffen werden. Die alte Scheune wird zum Gemeinschaftsraum umgenutzt, welcher zusammen mit dem Siedlungsplatz das Herz der Überbauung bildet. Spielmöglichkeiten, Aufenthaltsbereiche und Nutzgärten sollen zum Verweilen einladen. In West- Ostrichtung wird ein Weg zur Haupterschliessung der Gebäude angelegt und mit kleineren Aufenthaltsbereichen bestückt. Dieser dient zudem als Notfallzufahrt für die Feuerwehr. Die Erschliessung erfolgt in südlicher Richtung mit Wohngassen, welche aus dem Erdgeschoss belebt werden. In nördlicher Richtung führen einfache Fusswege zu den Eingängen der Gebäude. Im westlichen Teil der Bebauung bildet das Rasenspielfeld das Zentrum, um welches die Wohnbauten angeordnet werden.
Der hohe Grünanteil ist ein zentrales Element der Freiraumgestaltung. In Form von Obstwiesenflächen durchströmt der Grünraum die Siedlung. Entlang der Erschliessungsachsen prägen verschiedene Hochstammbäume das Bild der Bebauung und sorgen für den nötigen Schatten. Gebäudenah werden einheimische Kleinsträucher gepflanzt, welche für die nötige Privatsphäre sorgen sollen. Mit Sickerasphalt, Natursteinpflästerungen und Chaussierungen wird erreicht, dass das Oberflächenwasser vor Ort versickert werden kann.

**Stadtklima / klimagerechtes Bauen**

Wo möglich, werden die Flächen versickerungsfähig gestaltet. Dort wo keine Notwendigkeit der Begeh- oder Befahrbarkeit besteht, werden sie begrünt oder mit Schotterrasen versehen. Die intensive Begrünung des Aussenraums im Erdgeschoss und auf dem Dach, die vertikalen Gärten und die unversiegelten Böden der Umgebung sind ein Garant für klimagerechtes Bauen und ein ausgewogenes Stadtklima. Die offene Bauweise ermöglicht die angestrebte Durchlüftung des Areals. Zahlreiche Bäume dienen im Sommer der Verschattung der Aussenbereiche und der Fassaden sowie der Kühlung.

**Kühlspots und Reduktion von Hitzeinseln**

Die grünen Lungen Mitten in der Siedlung und strategisch verteilte kleinere Grünflächen im gesamten Perimeter wirken kühlend und unterstützen das Mikroklima. Dadurch werden besondere, angenehme Stellen in Bereichen geschaffen, in denen sich Menschen versammeln und Zeit verbringen. Idealerweise sind diese kühlen Stellen mit Baumdächern und unversiegelten Flächen kombiniert, um ihre Wirkung zu optimieren.

**Dachflächen**

Auf dem Dach wird eine Kombination aus Solaranlagen und extensiver Dachbegrünung geplant. Synergien zwischen Vegetation und Solarpaneelen sind ein grosser Mehrwert, da durch die Beschattung zusätzliche Nischen für Tiere und Pflanzen entstehen. Ausserdem wird die Effizienz der Energieproduktion durch Solarpaneele erhöht, wenn sie in Kombination mit Vegetation gebaut werden. Die Vegetation trägt zur Temperatursenkung bei und vermeidet eine Überhitzung der Solarpaneele.

# Seematt

Richtprojekt Areal Weissenaustrasse




Grundriss und Umgebung Erdgeschoss 1:200

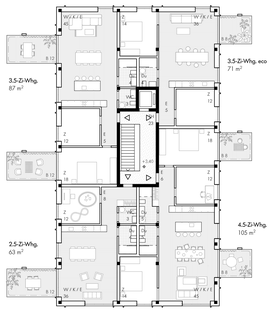
0 1 2 4 10

brügger architekten ag | extra landschaftsarchitekten ag

# Seematt

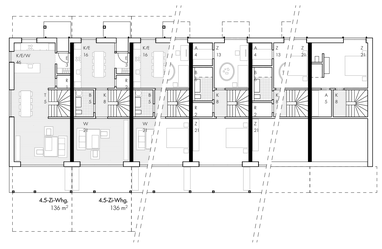








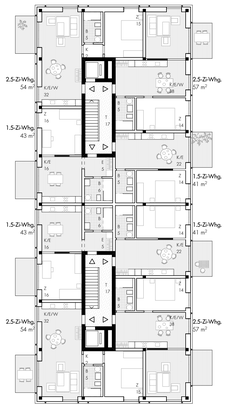


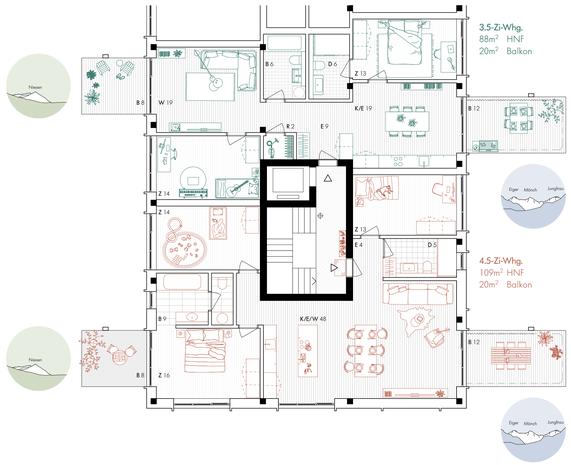

EG OG DG










## Grundrisse Regelgeschosse 1:200

**Hofstatthaus lang**
- grosse vorgelagerte Balkonzimmer ermöglichen gute Aussicht aus allen Wohnungen
- Ost- West- Orientierung garantiert gute Besonnung
- klare Zonierung der Wohnungen

**Hofstatthaus kurz**
- grosse vorgelagerte Balkonzimmer ermöglichen gute Aussicht aus allen Wohnungen
- Wohnzimmer in der Ecke garantiert zweiseitige Belichtung

**Gartenhaus**
- kleine Sozialstruktur im Haus mit 6 Wohnungen
- durchlaufendes K/E/W mit Bezug zu Hof und Garten
- grosszügige Loggien mit schönen Sichtbezügen

**Reiheneinfamilienhaus**
- Ruhige Lage am Siedlungsrand
- Ausrichtung Nord / Süd mit Blick auf Eiger, Mönch & Jungfrau
- Wohngeschoss im EG mit grossem Aussenraumbezug
- Zimmergeschosse in OG's hohem Privatisierungsgrad

**Punkthäuser**
- Wohnen nach Süden mit Wohnzimmer in der Ecke
- südliche Loggien mit schönen Sichtbezügen
- flexible Wohnungseinteilung

**Kleinwohnungen**
- diversifizierte Kleinwohnungen für Mitarbeitende des Spitals
- Orientierung nach Ost / West

## Wohnungsgrundriss 1:100

**3.5 Zi-Wohnnug**
Andreas (65) und Ursula (66) haben, nachdem ihre beiden Töchter ausgezogen sind, ihr Haus verkauft, weil es ihnen einfach zu gross geworden war. In ihrer neuen Wohnung geniessen sie das „Wohnen mit der Sonne": Morgens gibt's Brunch auf dem sonnigen Ostbalkon, abends entspannen sie bei Sonnenuntergang mit Blick auf den Niesen auf dem Westbalkon. Das zweite Schlafzimmer nutzen sie als Gäste- und Musikzimmer. Da beide gerne auch mal Zeit für sich haben, schätzen sie die grosszügige Wohnung, die genug Platz für Rückzugsmöglichkeiten bietet.

**4.5 Zi-Wohnnug**
Sara (31) und Pascal (33) wohnen mit ihren Kindern Lucy (4) und Tim (2) und ihrer Katze Muskat in der grosszügigen, hellen 4.5- Zimmer Wohnung. Das Leben der Familie spielt sich meist im grossen Wohn- und Essbereich ab, im Sommer geniessen sie gerne das Abendessen auf dem Balkon. Als begeisterte Velofahrer unternehmen die Vier oft Ausflüge, dank der tollen Lage und der guten Infrastruktur direkt von zu Hause aus. Die Eltern schätzen den Komfort des eigenen Badezimmers und die Möglichkeit sich auf den Balkon vor ihrem Schlafzimmer zurückziehen zu können.

## Zielgruppen und Wohnungsspiegel

| Wohnungen Eigentum | Anteil | Anzahl |
|---|---|---|
| 1.5-Zimmer-Wohnung | - | - |
| 2.5-Zimmer-Wohnung | 11 % | 14 |
| 3.5-Zimmer-Wohnung | 40 % | 51 |
| 4.5-Zimmer-Wohnung | 42 % | 54 |
| 5.5-Zimmer-Wohnung | 7 % | 9 |
| | | 128 |

62 %

| Wohnungen Miete | Anteil | Anzahl |
|---|---|---|
| 1.5-Zimmer-Wohnung | 26 % | 16 |
| 2.5-Zimmer-Wohnung | 35 % | 26 |
| 3.5-Zimmer-Wohnung | 19 % | 28 |
| 4.5-Zimmer-Wohnung | 16 % | 8 |
| 5.5-Zimmer-Wohnung | - | - |
| | | 78 |

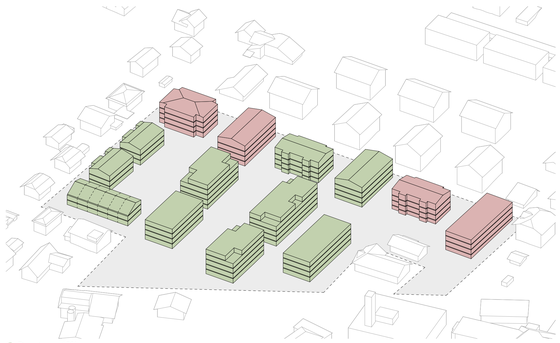
38 %

WG

Total: 206

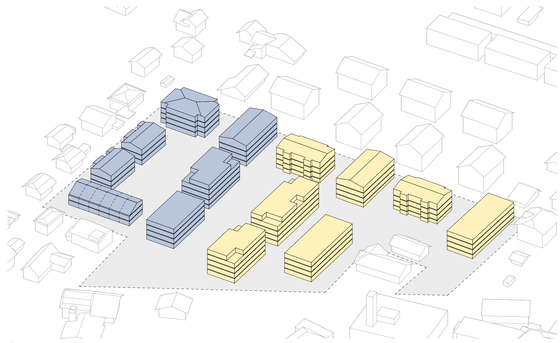
## Kennwerte Wirtschaftlichkeit

| | |
|---|---|
| aGSF: | 20'480 m² |
| GFo: | 23'160 m² |
| GFu: | 10'150 m² |
| HNF: | 17'680 m² |
| GFZo: | 1.12 |
| HNF/GFo: | 0.76 |
| Landabtausch: | 936 m² |



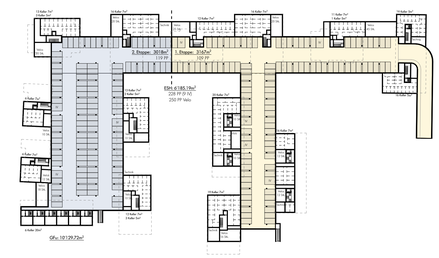
Eigentum 62%
Miete 38%

Axonometrie Eigentum und Miete



Etappe 1
Etappe 2

Axonometrie Etappierung



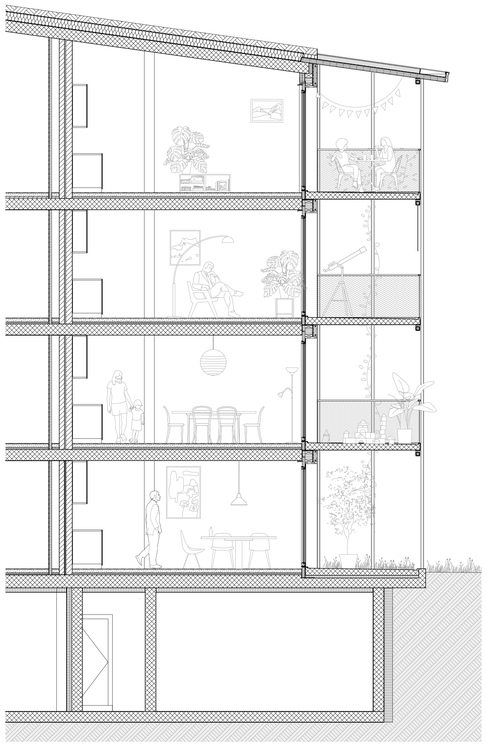

Untergeschoss mit Etappierung 1:1000




Schnitt / Ansicht Süd 1:200

# Seematt







**Steildach**
Ost: extensiv begrünt
West: PV Anlage
Dachrand: Blech eingefärbt

**Fassade**
Holz druckimprägniert

**Sonnenschutz**
farbiger Stoff

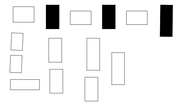
**Balkongeländer**
metallisch,
Holzhandlauf: roh oder eingefärbt

**Fenster**
Holzfenster, eingefärbt

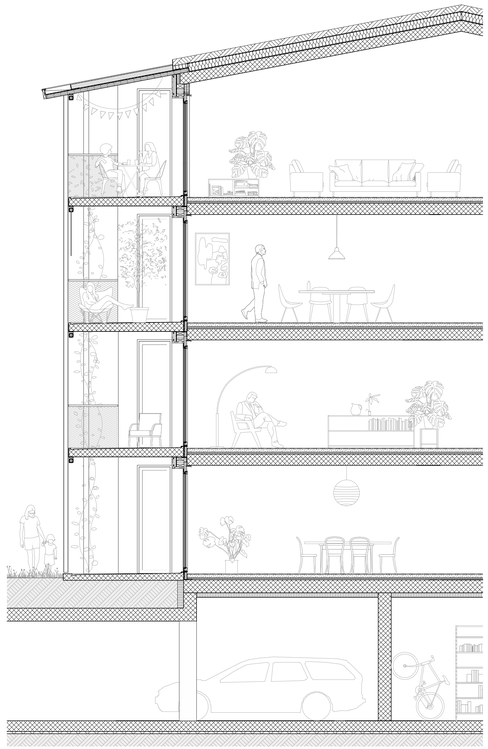
**Balkonboden**
vorfabrizierte Betonelemente

**Fassade Sockel**
Eternit

**Fassadenbegrünung**
Begrünungssystem mit Stahlseilen



Fassade Laubenhäuser





**Steildach**
Ost: extensiv begrünt
West: PV Anlage
Dachrand: Blech eingefärbt

**Fenster**
Holzfenster / Holz-Metallfenster

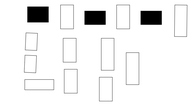
**Balkongeländer**
metallisch,
Holzhandlauf: roh oder eingefärbt

**Sonnenschutz**
Fensterläden, Holz

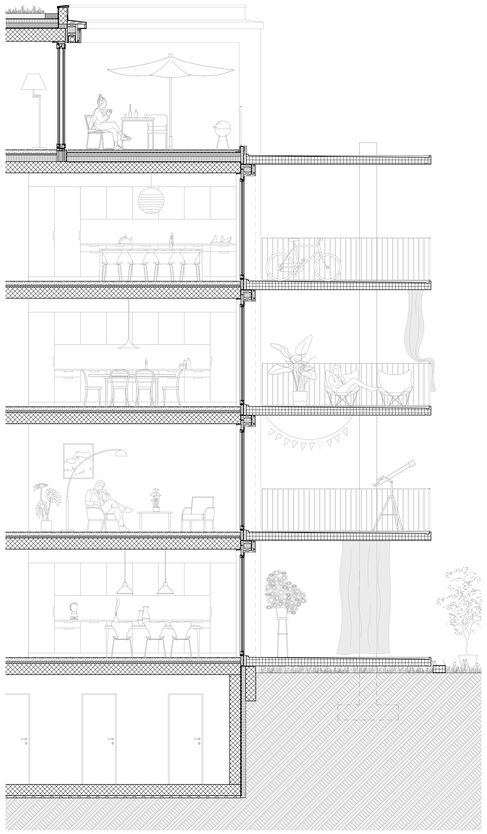
**Balkonboden**
vorfabrizierte Betonelemente

**Fassade**
Verputz, lehmfarbig, 8mm

**Fassadenbegrünung**
Begrünungssystem mit Stahlseilen



Fassade Punkthäuser





**Dachrand**
Dachrand: Blech eingefärbt

**Lisenen**
Holz, lasiert

**Balkongeländer**
metallisch

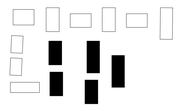
**Sonnenschutz**
farbiger Stoff

**Fenstergeländer**
vertikale Holzleisten

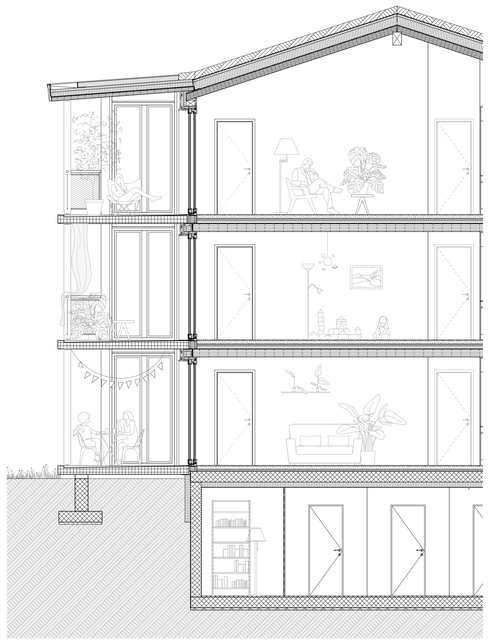
**Fenster**
Holz-Metall

**Balkonboden**
vorfabrizierte Betonelemente

**Fassade**
Holz, lasiert



Fassade Hofstatthäuser





**Steildach**
Nord: extensiv begrünt, Süd: PV Anlage,
Dachrand: Blech eingefärbt

**Fenster**
Holzfenster

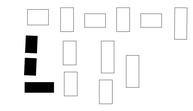
**Balkongeländer**
metallisch,
Holzhandlauf: roh oder eingefärbt

**Sonnenschutz**
farbiger Stoff

**Balkonboden**
vorfabrizierte Betonelemente

**Fassade**
Holz Schwedenfarbe

**Fassadenbegrünung**
Begrünungssystem mit Stahlseilen



Fassade Gartenhäuser