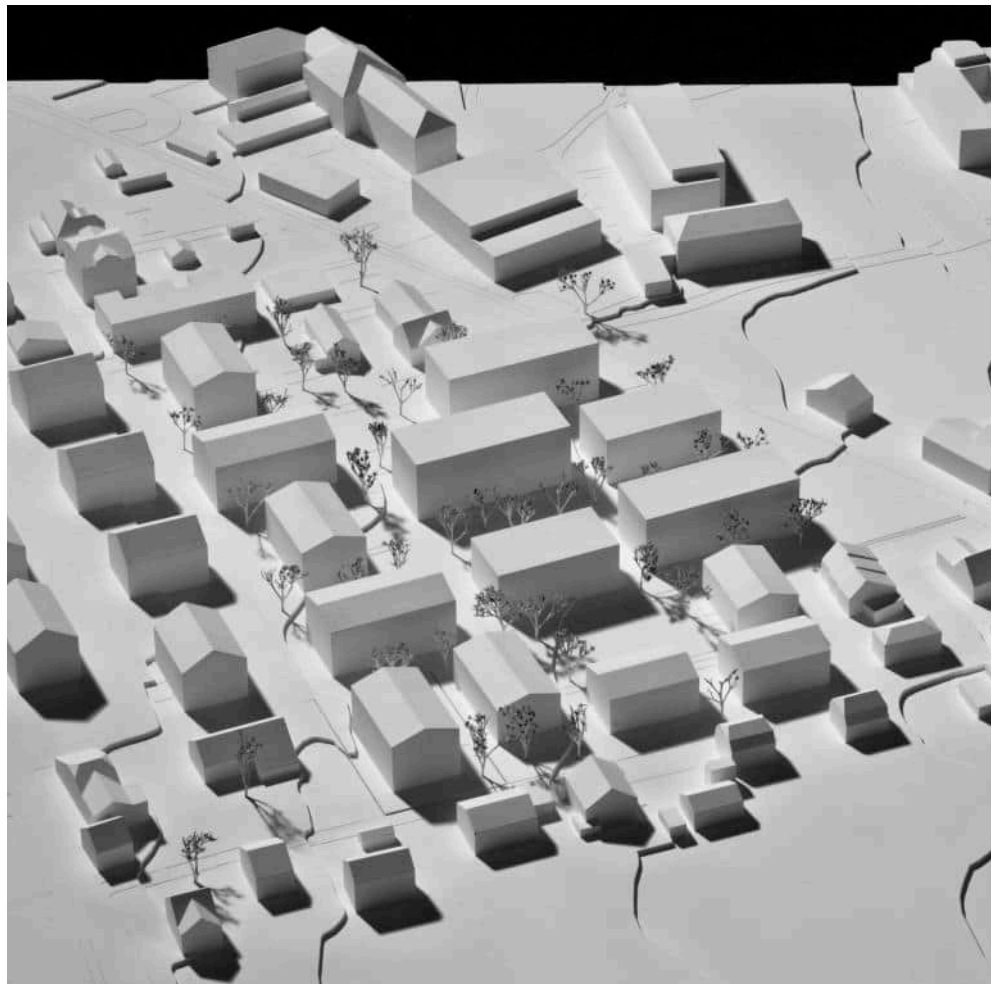




Einwohnergemeinde Unterseen

Einwohnergemeinde Unterseen
Areal Weissenau AG, Zug
Studienauftrag «Weissenaustrasse»

Bericht des Beurteilungsgremiums



29. November 2024

Aufträge / 933 / 08 / 933_Ber_241129_Bericht_Beurteilungsgremium.docx / 4.12.2024 / Di / cs / fi



Bearbeitung

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Christoph Stäussi, Geograph M.Sc. FSU
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

Inhalt

1	Auszug aus dem Verfahrensprogramm.....	4
1.1	Aufgabenstellung und Ausgangslage	4
1.2	Bestimmungen zur Durchführung	7
1.3	Beurteilungsgremium	10
1.4	Termine	11
1.5	Beurteilungskriterien	11
2	Zwischenbesprechungen.....	12
2.1	Rückzug Teilnehmer 5	12
2.2	Zwischenbesprechung 1 vom 23. Mai 2024	12
2.3	Zwischenbesprechung 2 vom 18. Juli 2024.....	12
3	Vorprüfung	13
3.1	Formelle Vorprüfung	13
3.2	Materielle Vorprüfung	13
4.	Beurteilung der Projektstudien	14
4.1	Ablauf der Beurteilung	14
4.2	Projektstudie «Seematt» Teilnehmer 1 Brügger Architekten AG.....	15
4.2	Projektstudie «Collage» Teilnehmer 2 HMS Architekten AG.....	18
4.4	Projektstudie «Rundumsicht» Teilnehmer 3 L2A Architekten AG	18
4.5	Projektstudie «CHAMÄLEON» Teilnehmer 4 Ruch Architekten AG.	24
4.6	Empfehlung und Dank	27
5.	Genehmigung.....	28

Anhang

– Projektdokumentationen

1 Auszug aus dem Verfahrensprogramm

1.1 Aufgabenstellung und Ausgangslage

Das Areal «Weissenaustrasse» befindet sich in Unterseen zwischen der Seestrasse und der Weissenaustrasse im Südwesten des Siedlungsgebietes. Es handelt sich beim Areal um die grösste Baulandreserve in Unterseen.

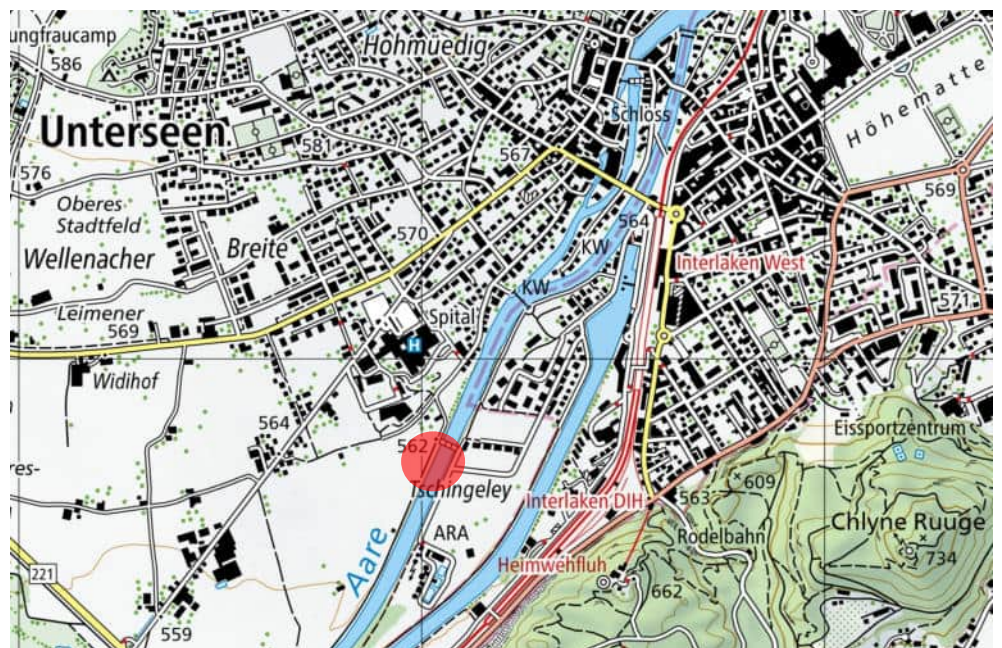


Abb.: Lage im Ort

Quelle RegioGIS

Aufgrund von ersten Kontakten durch Vertreter der damaligen Eigentümerin der Parzellen Nrn. 636, 639 mit der Gemeinde im Dezember 2020 fanden im Folgenden verschiedene informative Gespräche mit allen Grundeigentümer:innen innerhalb des Perimeters der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Weissenaustrasse» statt. Dabei wurden einerseits seitens der Gemeinde die bau- und planungsrechtliche Ausgangslage erläutert und andererseits seitens der Grundeigentümer:innen erste Absichten für die Zukunft der ZPP «Weissenaustrasse» bekanntgegeben sowie bau- und planungsrechtliche Auskünfte eingeholt. Zudem wurden mögliche Vorgehen für eine gemeinsame Arealentwicklung aufgezeigt. Aufgrund der Parzellenstrukturen und der Eigentumsverhältnisse ist es im Hinblick auf eine künftige Überbauung unumgänglich, dass sich die Grundeigentümer:innen zu einer flächen- bzw. wertgleichen Baulandumlegung bereiterklären. Ein sinn- und

qualitätsvolles Überbauungskonzept unter Einhaltung der heutigen Parzellenstrukturen ist nicht möglich.

Anlässlich eines Gesprächs vom 25. November 2021, an welchem Vertreter:innen aller Grundstücke innerhalb des Perimeters der ZPP «Weissenaustrasse» anwesend waren, wurden die Absichten und Vorstellungen aller Grundeigentümer:innen entgegengenommen, diskutiert und mögliche Vorgehensweisen für die Entwicklung der ZPP aufgezeigt.

In der Folge hat die Areal Weissenau AG die Grundstücke Gbbl. Nrn. 636, 639, 1445 und 1970 erworben mit der Absicht, das Areal «Weissenaustrasse» zu beplanen und zu überbauen. Innerhalb der ZPP wurde ein neues Grundstück, die Parzelle Nr. 2236 mit dem bestehenden Gebäude Weissenaustrasse 24 ausgeschieden. Dieses Grundstück verbleibt im Eigentum von Susanna Häsler-Zobrist. Das Gebäude kann so als bestehend in die Planung integriert werden.

Mit der Eigentümerin der Parzelle Nr. 2234, Frau Esther Erni, hat die Areal Weissenau AG einen Kaufrechtsvertrag verkündet. Darin wird die Areal Weissenau AG auch zur Beplanung dieses Grundstücks bevollmächtigt. Mit den Eigentümern der Parzellen Nrn. 551 (Hans Hirni) und 1971 (Erika und Severino Solca-Schmoker) steht die Areal Weissenau AG in Verhandlungen mit dem Ziel, mit ihnen Vereinbarungen abzuschliessen und sie so in die Planung einzubinden. Namentlich wird angestrebt, das Grundstück Parzelle Nr. 551 entweder innerhalb oder ausserhalb des Planungsperrimeters abzutauschen.

Absichten der Gemeinde

Als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung mittels dem Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP), der zu erarbeitenden Überbauungsordnung nach Art. 93 BauG und der künftigen Bauprojekte wird ein städtebauliches Richtprojekt erarbeitet.

Für die Erarbeitung eines Richtprojekts wird in einem ersten Schritt ein Studienauftrag auf Einladung nach SIA 143/Ausgabe 2009 durchgeführt. Eingeladen werden 5 Bearbeitungsteams, welche mindestens folgende Kompetenzen abdecken müssen:

- Städtebau / Architektur (Federführung)
- Landschaftsarchitektur / Freiraumplanung
- Verkehr/Mobilität

In einem zweiten Schritt soll die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie unter Beizug des Beurteilungsgremiums als Grundlage für den Erlass einer neuen ZPP und einer UeO zu einem Richtprojekt ausformuliert werden.

Absichten der Grundeigentümerin	Die Grundeigentümerin Areal Weissenau AG beabsichtigt für die Überbauung des Areals insbesondere folgendes: – Realisierung einer attraktiven Wohnüberbauung (Level Stockwerkeigentum; Nutzung/künftige Wohnformen (Stockwerkeigentum, Mietobjekte) noch nicht bekannt) – Etappierbarkeit – Gute Durchmischung der Wohnungstypen – Realisierung attraktiver Freiräume (inkl. einer grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV) – Erschliessung ab der Weissenaustrasse – Klimagerechtigkeit, «Schwammstadt» und Nachhaltigkeit
Ziele der Gebietsentwicklung	Die Gemeinde Unterseen und die Grundeigentümerin Areal Weissenau AG verfolgen folgende Ziele für die Gebietsentwicklung: – Die Realisierung eines Vorzeigeprojekts, welches die Sicherstellung einer nachhaltigen, qualitativ hochwertigen Entwicklung auf einer der letzten grossen Baulandreserven in Unterseen ermöglicht. Dabei werden eine überdurchschnittliche städtebauliche, architektonische und energetische Qualität von Bebauung und Freiraum unter Berücksichtigung der Klimaziele angestrebt. – Das Umsetzen der Siedlungsentwicklung nach innen sowie das Fördern von attraktiv ausgestalteten und unterschiedlichen Wohnnutzungen. – Die Realisierung einer höheren baulichen Dichte, als diese im Rahmen der heute rechtsgültigen ZPP «Weissenau» möglich ist. – Die Sicherstellung einer guten, sicheren und zweckmässig gestalteten Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden.
Wie geht es nach dem Studienauftrag weiter?	Die nachstehenden Punkte weisen auf die geplante Umsetzung der Ergebnisse des Studienauftrags hin: – Die Ergebnisse des Studienauftrags für das Gesamtgebiet bilden die Grundlage für die weitere Planung. Die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie wird unter Beizug des Beurteilungsgremiums zu einem Richtprojekt ausformuliert. Die Studienergebnisse können als Grundlage für weitere Planungsschritte durch Dritte verwendet werden (Art. 26.3 SIA 143/Ausgabe 2009). Vgl. dazu auch nachstehendes Kapitel Urheberrecht. – Die planungsrechtliche Sicherstellung der Resultate des Studienauftrags resp. des Richtprojekts erfolgt mittels Änderung des kommunalen Richtplans (falls nötig) und der baurechtlichen Grundordnung (Erlass einer neuen ZPP).

1.2 Bestimmungen zur Durchführung

Auftraggeberin	Areal Weissenau AG Baarerstrasse 21, 6300 Zug
Verfahrensbegleitung	Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung Bälliz 67, 3600 Thun
Verfahren	Art des Verfahrens ist ein Studienauftrag nach Art. 3.3 SIA 143/Ausgabe 2009.
Dialog	Das nicht anonyme Studienauftragsverfahren erlaubt einen Dialog zwischen den Bearbeitungsteams und dem Beurteilungsgremium – d.h. ein Briefing zur Klärung der Aufgabenstellung und zwei Zwischenbesprechungen zur Optimierung der Lösungsansätze. Das Verfahren und die spätere Projektbearbeitung werden ausschliesslich in deutscher Sprache geführt.
Information und Kommunikation	Der Information und dem frühzeitigen Einbezug der Bevölkerung und interessierter Kreise wird grosse Beachtung geschenkt. Die Information und Kommunikation wird durch Jrene Küng, Commint GmbH, und Paul Krummenacher, frischer wind AG für Organisationsentwicklungen, begleitet.
Teilnehmer	Die fachliche Zusammensetzung der teilnehmenden Bearbeitungsteams ergibt sich aus der Aufgabenstellung. Es sollen mindestens folgende Kompetenzen enthalten sein: – Städtebau/Architektur (Federführung) – Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung sowie – Verkehr/Mobilität Der Einzug weiterer Fachgebiete wie Soziologie, Klima und Energie ist möglich. Für die Auftraggeberin entsteht daraus bezüglich des Folgeauftrags jedoch keine Verpflichtung. Stellt das Beurteilungsgremium fest, dass diese Fachleute einen erkennbaren und wesentlichen Beitrag zur Lösung der Aufgabe geleistet haben, so können sie zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Die Bearbeitungsteams verpflichten sich, die nötigen Ressourcen für die Bearbeitung der Aufgabe bereit zu stellen und sämtliche Termine einzuhalten und wahrzunehmen.

Es sind die nachfolgenden Architekturbüros eingeladen:

- Brügger Architekten AG, Scheibenstrasse 6, 3600 Thun
- HMS Architekten AG, Seestrasse 20, 3700 Spiez
- L2A Architekten AG, Untere Gasse 4, 3800 Unterseen
- Ruch Architekten AG, PO-BOX 650, 3860 Meiringen
- Leutwyler Partner Architekten AG, Staffelstrasse 8, 8045 Zürich

Die Architekturbüros wurden ersucht, zusammen mit einem Büro für Landschaftsarchitektur und einem Büro für Verkehr/Mobilität ein Bearbeitungsteams zu bilden. Die 5 Bearbeitungsteams setzen sich wie folgt zusammen:

Teilnehmer 1:

Architektur > Brügger Architekten AG, Thun
Landschaftsarchitektur > exträ Landschaftsarchitekten AG, Bern
Verkehr/Mobilität > Kontextplan AG, Bern

Teilnehmer 2

Architektur > HMS Architekten AG, Spiez
Landschaftsarchitektur > Moeri & Partner Landschaftsarchitekten AG, Bern
Verkehr/Mobilität > B+S AG, Bern

Teilnehmer 3

Architektur > L2A Architekten AG, Unterseen
Landschaftsarchitektur > Landplan AG, Wabern
Verkehr/Mobilität > Transitec Beratende Ingenieure AG, Bern

Teilnehmer 4

Architektur > Ruch Architekten AG, Meiringen
Landschaftsarchitektur > Andreas Geser Landschaftsarch. AG, Zürich *
Verkehr/Mobilität > WAM Planer und Ingenieure AG, Bern

*Teilnehmer 5 ***

Architektur > Leutwyler Partner Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitektur > Uniola AG Landschaftsarchitektur, Zürich
Verkehr/Mobilität > TEAMverkehr AG, Cham

(* Bei der Abgabe des Studienauftrags ist die SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen anstelle der gemeldeten Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG als teilnehmendes Büro für Landschaftsarchitektur aufgeführt.)

(** Mit E-Mail vom 17. April 2024 hat sich der Teilnehmer 5 unter Federführung der Leutwyler Partner Architekten AG aus dem Verfahren zurückgezogen.)

Entschädigung	Für die vollständige und termingerechte Ablieferung einer dem Programm entsprechenden und beurteilbaren Arbeit erhält jedes Bearbeitungsteam eine Entschädigung von pauschal CHF 50'000.00 inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer. Mit der Abgabe der einzureichenden Arbeiten und der Ausbezahlung der Entschädigung ist das Verfahren des Studienauftrags für die Bearbeitungsteams abgeschlossen und es sind alle Verpflichtungen der Auftraggeberin gegenüber den Teilnehmenden abgegolten. Im Anschluss an das Verfahren stellen die Bearbeitungsteams Rechnung.
Erwartetes Resultat des Studienauftrags	Als Ergebnis aus dem Studienauftrag resultieren Projektstudien, die zu einem städtebaulichen Richtprojekt weiterbearbeitet werden, welches vom Gemeinderat Unterseen als Grundlage für die in der Folge auszuarbeitende Änderung der baurechtlichen Grundordnung sowie einer Überbauungsordnung beschlossen wird.
Weiterbearbeitung	Die Auftraggeberin beabsichtigt, das Bearbeitungsteam der besten Projektstudie, d.h. die Verfasserinnen und Verfasser des entsprechenden Projekts in den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehr/Mobilität, mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen: – Ausarbeitung des Richtprojekts unter Begleitung des Beurteilungsgremiums – Unterstützung der Gemeinde und des Planungsbüros Lohner + Partner AG bei der Erarbeitung der neuen ZPP und der Überbauungsordnung – Die Weiterbearbeitung einer ersten Überbauungsetappe mit mindestens folgenden Leistungen substanzieller Grösse (gemäss SIA Ordnung 102 2014 – für die Honorarordnung der anderen Fachbereiche sinngemäss): • SIA Phase 31 Vorprojekt 9% • SIA Phase 32 Bauprojekt 21% • SIA Phase 33 Bewilligungsverfahren 2.5% • SIA Phase 41 Ausschreibungspläne 10% • SIA Phase 51 Ausführungspläne 15% • SIA Phase 52 Gestalterische Leitung 6% • SIA Phase 53 Dokumentation über das Bauwerk 1% - Total Grundleistungen 64.5% Die Erteilung dieser Aufträge wird für Etappen (Sektoren), welche sich aus der ZPP heraus ergeben, vorbehalten. Weiter bleibt der rechtskräftige Erlass der neuen ZPP sowie die neue UeO vorbehalten.

Verbindlichkeit, Urheberrecht

Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen alle Beteiligten das vorliegende Bearbeitungsprogramm, die Ergebnissicherungen der Zwischenbesprechungen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Das Urheberrecht an den Beiträgen des Studienauftrags verbleibt bei den Bearbeitungsteams. Das Nutzungs- und das Änderungsrecht an den Beiträgen verbleibt bei der Auftraggeberin, welche diese im Rahmen der weiteren Bearbeitung, die aus dem Studienauftrag gewonnen Erkenntnisse weiterverwenden kann (Erwerb der Verwertungsrechte).

Die eingereichten Pläne, Modelle, Berichte, Unterlagen (analog und digital) gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Diese behält sich vor, Projektdokumente unter vollständiger Angabe der Autorenschaft zu veröffentlichen und für den Eigenbedarf zu kopieren, weiterzubearbeiten und mit anderen Lösungsansätzen zu kombinieren. Ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

1.3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus Vertretern der Auftraggeberin, Behördenvertretern und unabhängigen Vertreter:innen der jeweiligen Fachgebiete zusammen.

Stimmberechtigte

Fachpreisrichter:innen:

- Angelo Michetti, Architekt FH BSA SIA (Vorsitz)
- Marlis David, dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH CESP BSLA
- Alexandra Reimann, dipl. Architektin FH
- Donat Senn, dipl. Architekt FH SIA REG A
- Ersatz: Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

Stimmberechtigte

Sachpreisrichter:

- Marco Garzetti, Bauherrschaft
- Christof Meyer, Bauherrschaft
- Christoph Perron, Gemeinderat Unterseen

Expert:innen:

- Eric Meyer, Bauherrschaft
- Esther und Franzsepp Erni, Grundeigentümer:in
- Jürg Michel, Präsident Burgergemeinde Unterseen
- Hanspeter Graf, Stv. Bauverwalter Unterseen
- Heini Sauter, Vertreter Berner Heimatschutz

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf weitere Expert:innen ohne Stimmrecht beizuziehen.

1.4 Termine

- | | |
|---|----------------|
| – Briefing der Bearbeitungsteams und Abgabe des provisorischen Verfahrensprogramms mit Unterlagen | 14.09.2023 |
| – Versand des definitiven Verfahrensprogramms | 17.04.2024 |
| – Zwischenbesprechungen 1 | 23.05.2024 |
| – Zwischenbesprechungen 2 | 18.07.2024 |
| – Abgabe Projektstudie und Modell | bis 20.09.2024 |
| – Beurteilung | 02.10.2024 |

1.5 Beurteilungskriterien

Die Beurteilungskriterien orientieren sich am Kriterienkatalog zur Nachhaltigkeit des SNBS:

- Gesamtkonzept Städtebau und Architektur (Raumstruktur, räumliche Wirkung, Dichte, Massstäblichkeiten, kubische Gestaltung, Qualität der Entwicklung nach innen etc.)
- Gesamtkonzept Freiräume (Aussenraumqualität, Bezüge zum Quartier, Freiraumstruktur, Zugänglichkeit etc.)
- Erschliessungskonzept (Arealerschliessung, Verkehrsführung, Zugänglichkeit, Parkierung, Funktionalität etc.)
- Nutzungskonzept (Nutzungsart und -mix, Nutzungsverteilung, Gebrauchsqualität, Erdgeschossbezüge etc.)
- Wirtschaftlichkeit des Konzeptes, Abschätzung der Grobkosten
- Klimagerechtigkeit / Nachhaltigkeit

2 Zwischenbesprechungen

2.1 Rückzug Teilnehmer 5

Mit E-Mail vom 17. April 2024 hat sich der Teilnehmer 5 unter Federführung der Leutwyler Partner Architekten AG aus dem Verfahren zurückgezogen. Das Studienauftragsverfahren wurde demzufolge mit 4 Teilnehmern (Teilnehmern 1 bis 4) durchgeführt.

2.2 Zwischenbesprechung 1 vom 23. Mai 2024

Am 23. Mai 2024 ist die Zwischenbesprechung 1 durchgeführt worden: dabei haben die vier Bearbeitungsteams Gelegenheit erhalten, einzeln ihre Lösungsansätze dem Beurteilungsgremium zu präsentieren. Das Beurteilungsgremium zeigte sich erfreut über die geleistete Arbeit und würdigt besonders, dass sich die Bearbeitungsteams auf ganz unterschiedliche Art und Weise mit dem Ort und den Rahmenbedingungen sowie den Anforderungen aus dem Programm auseinandergesetzt haben.

Den vier Bearbeitungsteams wurde im Anschluss an die Zwischenbesprechung ein Protokoll mit Programmerkänzungen sowie allgemeinen und projektspezifischen Hinweisen übermittelt.

2.3 Zwischenbesprechung 2 vom 18. Juli 2024

Am 18. Juli 2024 ist die Zwischenbesprechung 2 durchgeführt worden: dabei haben die vier Bearbeitungsteams wiederum Gelegenheit erhalten, einzeln ihre weiterbearbeiteten Lösungsansätze dem Beurteilungsgremium zu präsentieren. Das Beurteilungsgremium stellte erfreut fest, dass die Bearbeitungsteams ihre Lösungsansätze durchwegs positiv weiterentwickelt haben und die Kritikpunkte aus der 1. Zwischenbesprechung in die Weiterbearbeitung der Projektstudien eingeflossen sind. Zudem zeigten die Entwürfe, dass die angestrebte Nutzungsdichte wie auch eine hohe Qualität von Bebauung und Freiräumen auf dem Areal realisierbar sind.

Den vier Bearbeitungsteams wurde im Anschluss an die Zwischenbesprechung ein Protokoll mit allgemeinen und projektspezifischen Hinweisen für die Schlussabgabe der Projektstudien übermittelt.

3 Vorprüfung

3.1 Formelle Vorprüfung

Termine	Die vier Projektstudien sowie die dazugehörigen Modelle der Teilnehmer 1 bis 4 sind termingerecht am 20. September 2024 beim Verfahrenssekretariat (Lohner + Partner AG, Thun) eingetroffen bzw. abgegeben worden.
Vollständigkeit	Die Vollständigkeit der Projektstudien ist von der Verfahrensbegleitung (Barbara Dietrich und Urs Fischer) überprüft worden: Die vier Projektstudien der Teilnehmer 1 bis 4 sind inhaltlich vollständig abgegeben worden.
Entschädigungen	Damit sind bei den Teilnehmern 1 bis 4 die Voraussetzungen für die Auszahlung der festen Entschädigung von CHF 50'000 inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer erfüllt.
Geänderte Zusammensetzung Teilnehmer 4	Bei der Abgabe des Studienauftrags ist die SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen anstelle der gemeldeten Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG als teilnehmendes Büro für Landschaftsarchitektur beim Teilnehmer 4 aufgeführt.

3.2 Materielle Vorprüfung

Die materielle Vorprüfung der Projektstudien fand vom 23. September 2024 bis am 1. Oktober 2024 statt. Die detaillierten Vorprüfungsergebnisse wurden zu Händen des Beurteilungsgremiums in einem Vorprüfungsossier festgehalten.

Das Raumprogramm und die Wirtschaftlichkeit ist durch den Sachpreisrichter und Vertreter der Bauherrschaft Christoph Meyer vorgeprüft worden. Seine Feststellungen betreffend die Wirtschaftlichkeit sind in die Projektbeschriebe eingeflossen.

4. Beurteilung der Projektstudien

4.1 Ablauf der Beurteilung

Die Beurteilung der vier abgegebenen Projektstudien der Teilnehmer 1 bis 4 wurde am 02.10.2024 in Unterseen durchgeführt.

Das Beurteilungsgremium tagte ohne den stimmberechtigten Sachpreisrichter Christoph Perron, Gemeinderat Unterseen. Die Gemeinde Unterseen war jedoch mit Hanspeter Graf, Stv. Bauverwalter Unterseen mit beratender Stimme vertreten. Die Mehrheitsverhältnisse im Beurteilungsgremium gemäss Art. 10.4 SIA 143/Ausgabe 2009 waren gewährleistet.

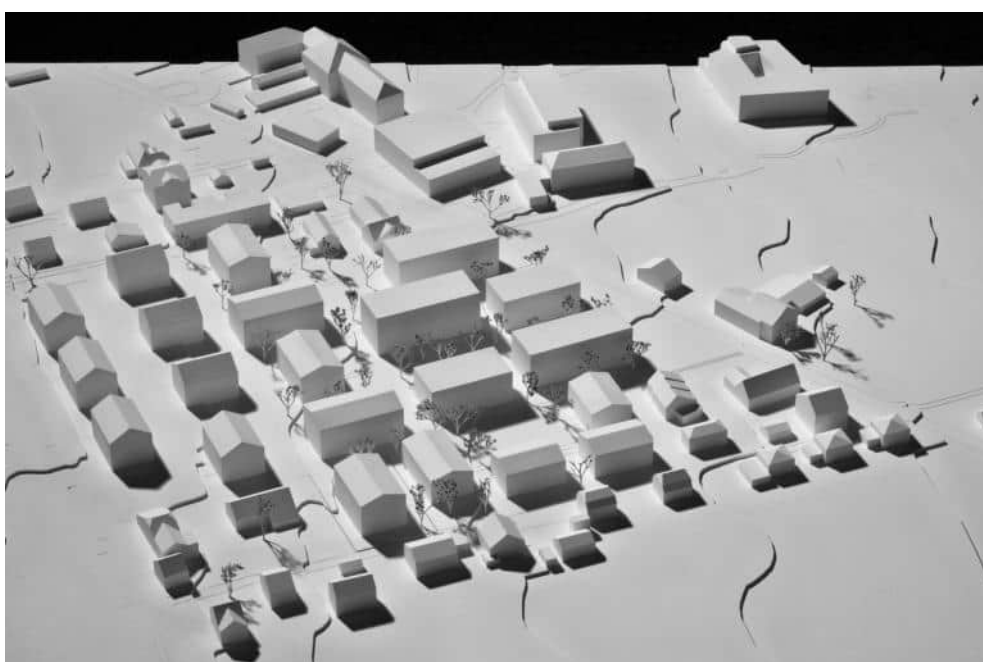
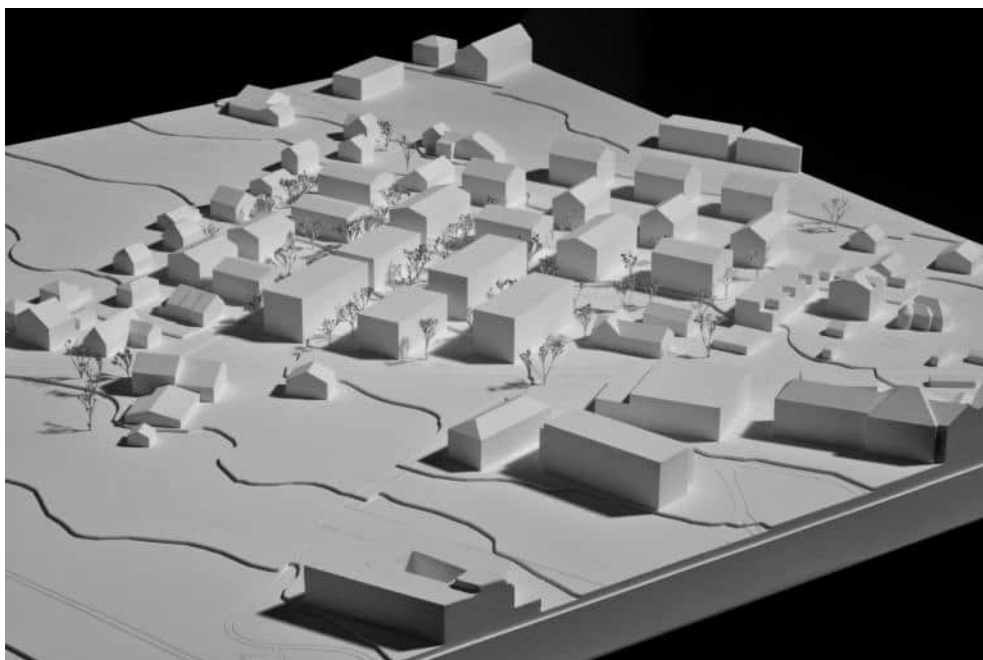
Beurteilung

Der Verfahrensbegleiter Urs Fischer sowie der Sachpreisrichter und Vertreter der Bauherrschaft Christof Meyer haben die Vorprüfungsergebnisse an Hand des Vorprüfungs dossiers erläutert. Vom Beurteilungsgremium wurden keine wesentlichen Verstösse von den Programmbestimmungen festgestellt. Die nicht wesentlichen Abweichungen sind in die Beurteilung der Projektstudien eingeflossen.

Es folgte ein Studium der Schlussabgaben der vier Projektstudien in zwei Gruppen. Nach erfolgtem Studium präsentierten die Gruppensprecher je zwei Projektbeiträge. Im Anschluss daran wurden die Projektstudien im Plenum vor Ort im Areal sowie anhand der Pläne und des Modells diskutiert und verglichen.

In Übereinstimmung mit Art. 21.1 SIA 143/Ausgabe 2009 wurde der beste Beitrag zur Weiterbearbeitung empfohlen (vgl. Abschn. 4.6 hiernach), jedoch keine weitere Rangierung vorgenommen.

4.2 Projektstudie «Seematt» Teilnehmer 1 Brügger Architekten AG



Gesamtkonzept, Städtebau und Architektur

Die sorgfältig ausgearbeitete Projektstudie erfüllt die unterschiedlichen Anforderungen des Areals mit grosser kontextueller Sensibilität. Der Perimeter grenzt direkt an die Landwirtschaftszone und bildet sowohl den Rand als auch den Auftakt zum Siedlungsgebiet. Die drei bestehenden unterschiedlichen Strukturgruppen im Umfeld des Bauperimeters prägen den Entwurf: Im Norden werden die viergeschossigen Mehrfamilienhäuser ergänzt. Im Westen wird mit neuen kleinmassstäblichen Gebäuden das dörfliche Wohnen im Grünen erhalten. In diesen Bereichen werden Gebäudemassstab und die Dachform der angrenzenden Bebauung übernommen. In der Siedlungsmitte schaffen die 4- bis 5-geschossigen längsausgerichteten Gebäudezeilen den Bezug zum Landschaftsraum, wobei diese die Lagequalität noch nicht ganz ausschöpfen. Der Erhalt der Remise und des Wohnhauses bildet zusammen einen stimmigen Auftakt der neuen Bebauung. Das vorgeschlagene Bauvorhaben auf der Parzelle 1971 ist zu gross und muss überarbeitet werden.

Die als Hybridbauten konzipierten Baukörper sind kompakt und gut organisiert. Das Beurteilungsgremium wertet die Ausblicke und die Besonnung der Wohnungen als sehr positiv ebenso die Vielfalt der Grundrisse. Wünschenswert wäre eine höhere Anzahl Wohnungen, die das Durchwohnen ermöglichen. Sehr attraktiv sind die teilweise beidseitigen grosszügigen Balkonzimmer. Diese sind jedoch betreffend Windschutz noch zu verbessern.

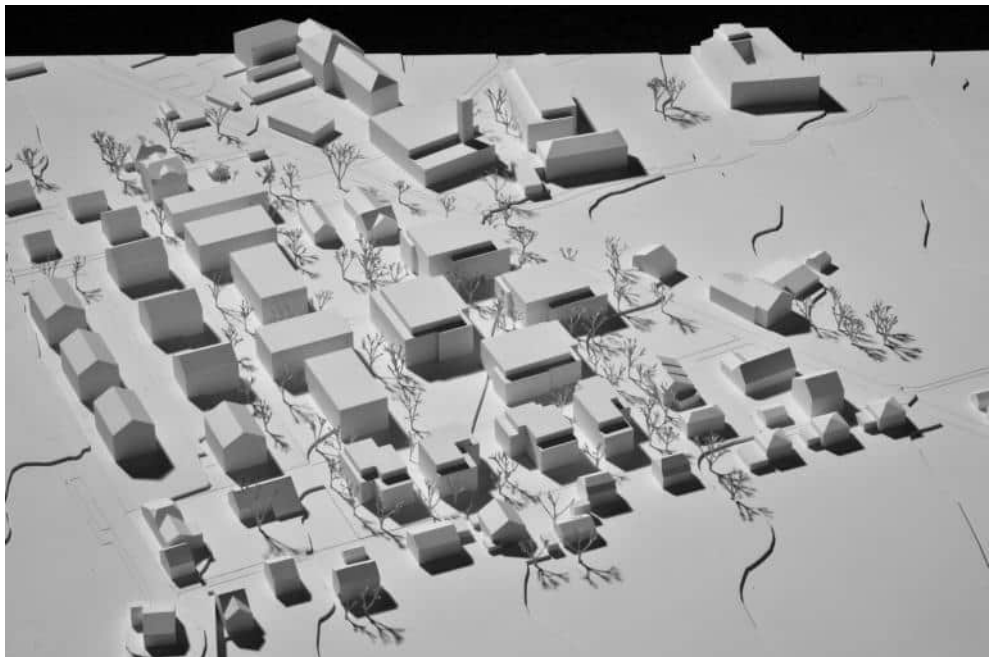
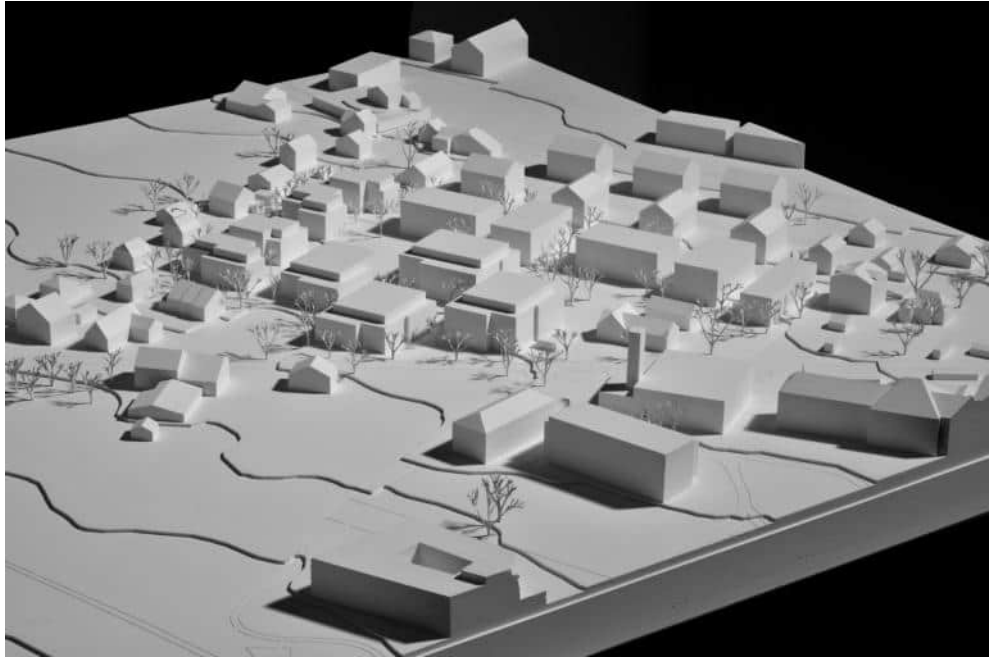
Gesamtkonzept Freiräume

Die neue Bebauung orientiert sich an den Rändern am unmittelbaren Kontext und steht in Bezug zum aussergewöhnlichen Landschaftsraum. Die bestehende Remise und die Obstbäume werden als identitätsstiftende Elemente in die Siedlung integriert. Die Freiraumgestaltung orientiert sich ebenfalls an den ortstypischen Gegebenheiten. Im Osten befindet sich die neue Hupterschliessung zum Areal, zur Einstellhalle, zu den Abstellplätzen für Besuchende und zur fussläufigen Verbindung zwischen Weissenaustrasse und Seestrasse. Es ist aufzuzeigen, wie der emotional wichtige und wertvolle Nussbaum durch die neuen Beläge und Überfahrbarkeiten erhalten werden kann. Zusammen mit der bestehenden Remise wird ein attraktiver Quartierplatz vorgeschlagen, der sich nach Westen zu einer multifunktionalen Quartierserschliessung und Spielstrasse entwickelt. Das orthogonale Wegenetz ist gekonnt eingesetzt. Das Thema der belebten Wohnstrasse im Wechsel zur ruhigen grünen Hofstatt ist reizvoll, der Bezug zur Landschaft in den vom Terrain abgehobenen privaten Aussenzimmern attraktiv. Die Wohngasse wirkt im Gesamtkontext als wichtige Zugangsachse und schwächt die neue östliche Hupterschliessung. Das spannende wechselwirkende Thema könnte aber weiterentwickelt werden, ohne in Konkurrenz zum Hauptzugang zu stehen. Der Detaillierungsgrad der Umgebungs-

gestaltung kann mit der Weiterentwicklung der Architektur nicht Schritt halten. Die Hierarchisierung des Erschliessungskonzeptes, Vegetationstypen, Ökologie und Biodiversität, der Umgang mit Regenwasser und Retention («Schwammstadt») sowie die Lage und Anzahl Veloabstellplätze und Abstellplätze für Besuchende sind Themen, die in der Weiterbearbeitung zu präzisieren sind.

Erschliessungskonzept	Die Weissenaustrasse als historischer Verkehrsweg dient als Hauptanknüpfungspunkt der Siedlung. An der südöstlichen Grenze des Perimeters entsteht mit dem historischen Ensemble (Remise, Wohnhaus und Nussbaum) der attraktive Siedlungszugang. Die interne Ost-West-Haupterschliessung ist geprägt von unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen und ermöglicht immer wieder spannende Durch- und Weitblicke. Die klare und übersichtliche Adressierung der Gebäude erfolgt ab der Haupterschliessung und der Nord-Süd verlaufenden Verbindungen für zu Fuss Gehende.
Wirtschaftlichkeit	Die Projektstudie weist im Quervergleich für die Überbauung die tiefste Geschossfläche aus und zeigt mit 0.81 HNF/GFo den besten Effizienzwert. Diese Effizienz lässt sich weiter ausbauen, wenn das Potential der Geschossfläche ausgeschöpft wird. Die tiefe Geschossfläche und die höchste Anzahl Wohnungen führen dazu, dass im Verhältnis teure Flächen entstehen resp. im quervergleich der Projektstudien überdurchschnittlich hohe Erstellungskosten/m ² errechnet wurden. Trotz der tiefsten Geschossfläche erreicht die Projektstudie durch die vorgehängten Balkone (anstelle von Loggien) eine durchschnittliche Effizienz bezüglich Fassadenabwicklung.
Würdigung und Fazit	Die Projektstudie besticht durch eine umfassend durchdachte, konsequent und ausgewogen ausgearbeitete Gesamtkomposition, die sich vermittelnd in die variierende Körnigkeit des bestehenden Kontexts einordnet. Insbesondere zeigt die Projektstudie auf, wie die hohe Dichte landschaftsverträglich und mit einer hohen Wohnqualität umgesetzt werden kann.

4.2 Projektstudie «Collage» Teilnehmer 2 HMS Architekten AG



Gesamtkonzept, Städtebau und Architektur

Die Setzung der Baukörper gründet auf dem Konzept der Zonierung mit drei Bereichen. Die daraus resultierenden Gebäudegruppen stiften differenzierte Übergänge, mittels unterschiedlicher Gebäudeabmessungen und Höhenstaffelungen, zu den Bauten in der angrenzenden Nachbarschaft.

Die Gebäudegruppe «Promenade» im nördlichen Teil des Areals orientieren sich Ost-West und Nord-Süd. Durch die unterschiedliche Setzung und Orientierung der Baukörper entstehen spannende Zwischenräume zu den ebenfalls mehrheitlich ost-west-orientierten Nachbarsgebäuden in der ersten Bautiefe. Das bestehende Wohnhaus mit Remise bleibt erhalten und wird in die Siedlung integriert. Dieser wichtige Aspekt des Erhaltens des Zweiklangs bildet einen schönen Auftakt zur neuen Siedlung. Die Gebäudegruppe «Westend» am Westrand der neuen Siedlung nimmt auf den ersten Blick mit der verspielten Art, der horizontalen und vertikalen Staffelung Bezug zu den kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern. Beim genaueren Betrachten treten die Bauten trotz Staffelung, recht voluminös in Erscheinung. Die Arealmitte mit der Gebäudegruppe «Cluster» bildet, wie der Name sagt, mit den vier grossen Gebäudekörper eine eigenständige Bebauungsstruktur innerhalb der Siedlung. Die Wahrnehmung wird mit der Anordnung des dazugehörigen Innenhofs noch verstärkt und vermag mit dem Inselcharakter nicht zu überzeugen.

Das Erscheinungsbild der Wohnüberbauung auf den Fassadenplänen und den Visualisierungen entspricht nicht der beschriebenen Holz-Lehmbauweise mit Fassadenbegrünung. Ebenso entspricht die Aussage des reduzierten Fensteranteils nicht den mehrheitlich raumhohen Verglasungen.

Der Wohnungsmix mit verschiedenen Wohnungsgrössen von 2.5 bis 5.5 Zimmer Wohnungen verspricht eine gute Durchmischung von unterschiedlichen Wohnraumanforderungen. Die Grundrissgestaltung überzeugt jedoch nicht in allen Teilen. Die Erschliessungsbereiche im Erdgeschoss insbesondere bei den Gebäudegruppen «Promenade» und «Cluster» beanspruchen sehr viel Fläche. Durch die gewählte Innenraumabfolge vieler Wohnungen entstehen lange schmale Gänge, welche zu einer anteilmässig grossen Verkehrsfläche führen. Überdurchschnittlich viele Zimmer weisen eine grosse Fläche aus, mit Andeutung von nicht weiter definierbaren Nischen. Die Orientierung vieler Wohnungen gewährleistet nur eine Morgen- oder Abend-Besonnung. Die Wohnungen erscheinen gesamtheitlich etwas gleichförmig und wenig innovativ.

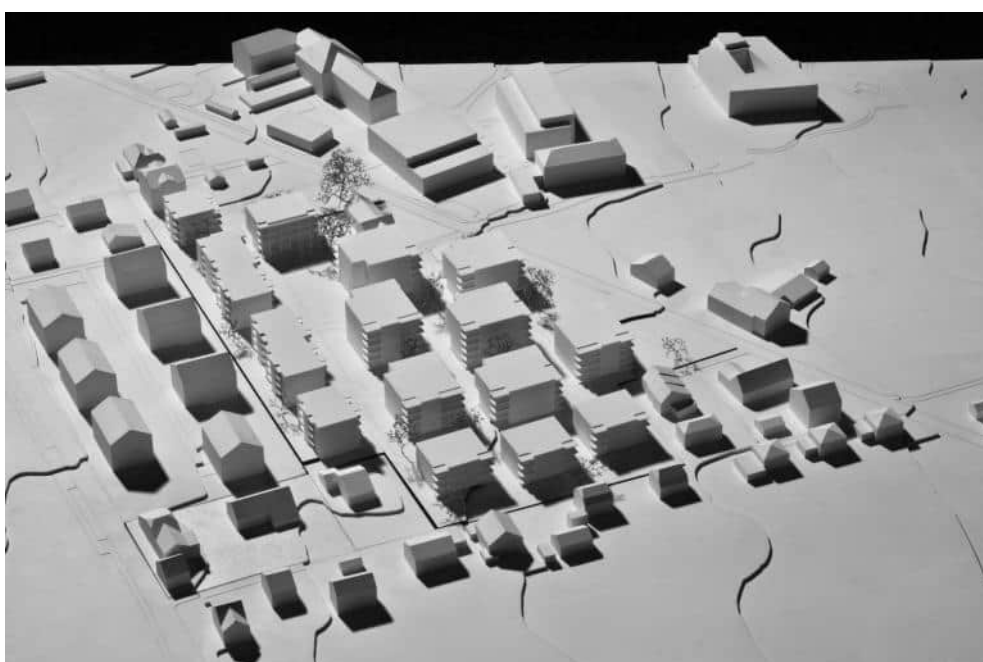
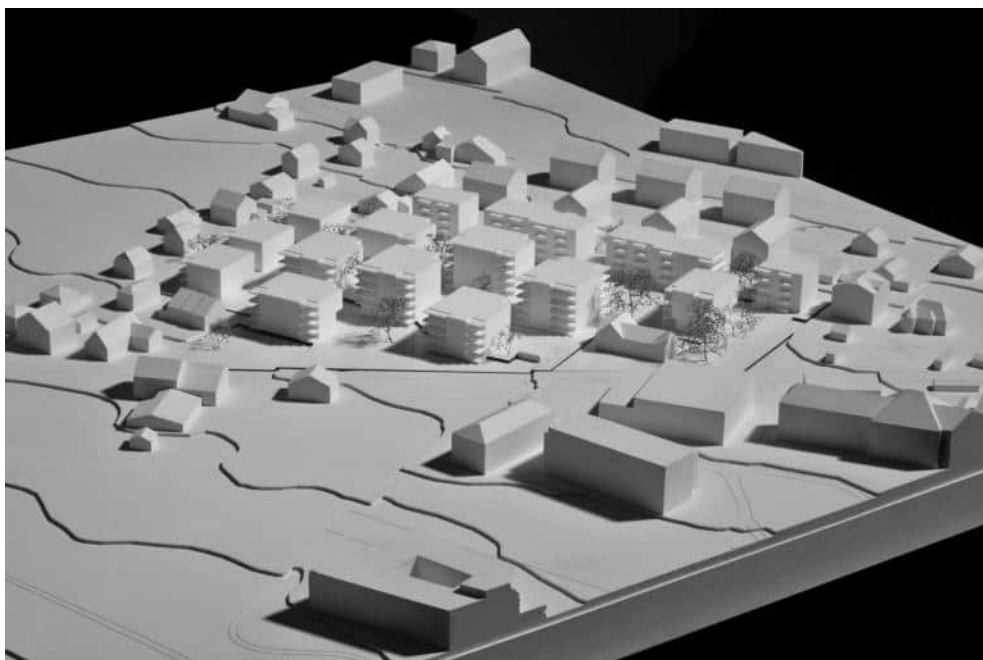
Gesamtkonzept Freiräume

Durch die vorgeschlagene Anordnung der Wohnbauten entstehen luftige und grosse Freiräume, deren Gestaltung noch nicht überzeugen kann. Zu viele verschiedene Gestaltungselemente (Promenade, Obsthain, lichter

Wald, Feldweg etc.) vermischen sich und wirken nicht konsequent umgesetzt. Ein Hapterschliessungsweg führt von Osten in die Überbauung und wird als Promenade und Quartierweg deklariert. Der Auftakt im Osten als Ankunfts- und Quartierplatz ist attraktiv und ermöglicht den Erhalt des emotional wertvollen Nussbaums. Nach diesem Auftakt mit Dorfplatz und gemeinschaftlichen Nutzungen wirkt der Quartierweg etwas fade und lädt nicht mehr gross zu verschiedenen öffentlichen Nutzungen ein. Das Erschliessungskonzept zu den Clusterwohnungen ist aufwändig und erschwert die Gestaltung der Privatheit der Erdgeschosswohnungen. Die Anordnung des grossen Spielplatzes in der Mitte des Clusters wäre an der Hauptachse besser aufgehoben. Die Übergänge zwischen privaten und allgemeinen Freiräumen sind nicht glaubhaft geklärt. Das Konzept hat jedoch gutes Potential für die Biodiversität und die Entwicklung zur «Schwammstadt».

Erschliessungskonzept	Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Weissenaustrasse und führt mit der Einstellhallenrampe am bestehenden Wohnhaus und dicht dem östlichen Gebäude der «Cluster» Gruppe vorbei. Der Orientierung mehrerer Wohnungen und den privaten Gärten im Erdgeschoss vermag die Erschliessung nicht gerecht zu werden und schmälert die Wohnqualität sowohl im Innen- wie auch im Aussenbereich.
Wirtschaftlichkeit	Die Projektstudie weist im Quervergleich für die Überbauung die grösste Geschossfläche aus und zeigt mit 0.75 HNF/GFo auf einem guten Effizienzwert. Durch die grosse Geschossfläche wird eine durchschnittliche Effizienz der Fassadenabwicklung erreicht und die eher tiefe Anzahl Wohnungen führt dazu, dass im Quervergleich der Projektstudien günstige Fläche entstehen. Dies zeigt sich auch mit dem zweitgünstigsten Wert bezüglich Erstellungskosten/m ² .
Würdigung/Fazit	Die unterschiedliche Körnung, Setzung und Orientierung der Baukörper mit den daraus resultierenden Gebäudegruppen stiften differenzierte Übergänge zur angrenzenden Nachbarschaft. Der Entwurf vermag jedoch beim genaueren Betrachten sowohl ortsbaulich wie auch bezüglich der Grundrissgestaltung nicht in allen Teilen zu überzeugen. Dies gilt auch für die luftigen und grossen Freiräume, in der viele verschiedene Gestaltungselemente vermischt werden und nicht konsequent umgesetzt wirken.

4.4 Projektstudie «Rundumsicht» Teilnehmer 3 L2A Architekten AG



Gesamtkonzept, Städtebau und Architektur

Die Projektstudie interpretiert die Nachbarschaft als ein Gefüge aus unterschiedlichen Gebäudetypen und fließenden Aussenräumen. Der Entwurf greift diese Offenheit auf, erweitert die Bebauung über den Projektperimeter und schafft Übergänge zur umliegenden Bebauung. Im Norden reihen sich viergeschossige Mietshäuser entlang der Spielstrasse, und im Westen bilden dreigeschossige Gebäude den Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhäusern. Zwischen der Weissenaustrasse und der inneren Spielstrasse erstreckt sich ein Feld mit vier- bis fünfgeschossigen Punkthäusern.

Im Vergleich zu den anderen Entwürfen umfasst die Projektstudie die grösste Anzahl an Gebäuden, was zu einer kleinteiligen Struktur mit gleichförmigen räumlichen Abständen führt. Diese Anordnung erzeugt jedoch eine eher anonyme Atmosphäre, die die gewünschten Qualitäten des Wohnens im Grünen nur bedingt widerspiegeln kann. Im Bereich der Punkthäuser führt das verzweigte Wegenetz zu einer starken Verdichtung, die wenig Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bietet. Der Übergang der Bebauung zur nördlichen Nachbarschaft ist zu geschlossen, die Zwischenräume zu knapp.

Die Wohnungsgrundrisse orientieren sich an den Gebäudetypen und der Lage: Während die durchgesteckten Wohnungen in den Längsbauten Ausblicke zu beiden Fassaden bieten, sind die Wohnungen in den Punkthäusern übereck angeordnet, um vielfältige Raum- und Ausblickqualitäten zu schaffen.

Die geplante Materialisierung der Fassaden in Holz schafft eine haptische Atmosphäre und die Staffelung der Gebäudehöhen zwischen drei und fünf Geschossen sorgt für eine gewisse Differenzierung an den Übergängen der Bebauung. Trotz dieser gestalterischen Ansätze wirkt die Architektur insgesamt jedoch gleichförmig und monoton, so dass sich kaum eigenständige Identitäten für die Aussenräume und das Quartier entwickeln.

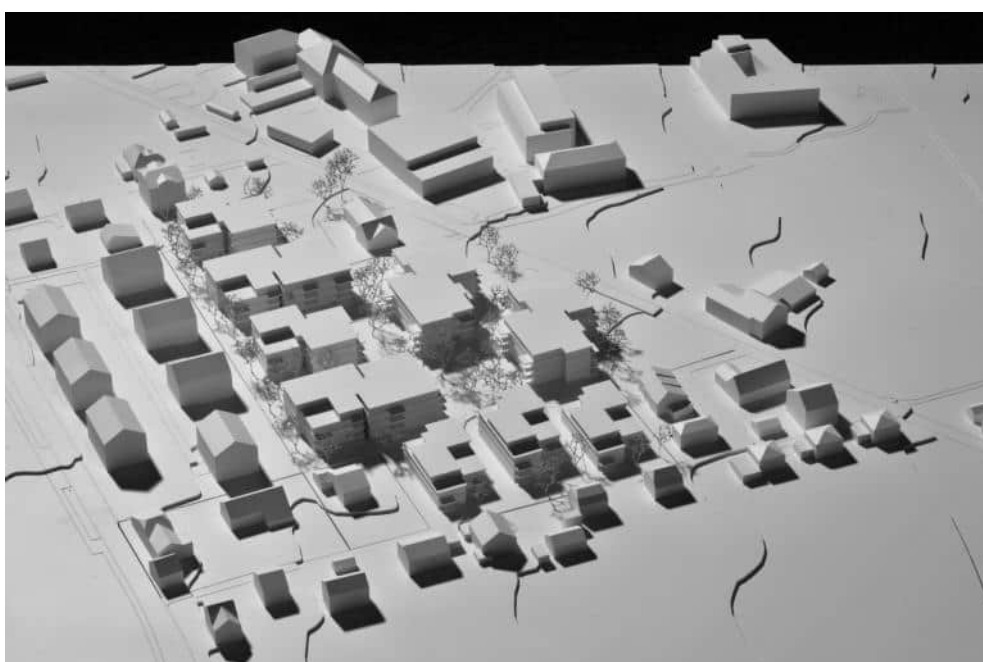
Gesamtkonzept Freiräume

Die Freiräume sind zonierte in einen Ankunftsplatz mit dem bestehenden Nussbaum und Abstellplätzen für Besuchende, der Spielgasse, die der Allgemeinheit zur Verfügung steht und einem Wegenetz zu den Wohnungen der Punkthäuser. Die Spielstrasse kann in ihrer räumlichen Ausgestaltung nicht überzeugen. Die Spielnischen mit Spielgeräten wirken klein und beliebig. Auch der Übergang privater Aussenflächen zu den öffentlichen Zonen ist nicht gelöst. Die ungedeckten Veloabstellflächen vor den Südbalkonen der nördlichen Riegelbauten führen zu Nutzungskonflikten. Durch die tepichartige Anordnung der Punktbauten entstehen etwas uniforme Zwischenräume. Dem Konzept «Schwammstadt» wird eine sehr grosse Bedeutung zugemessen. Es wird eine breite Palette an vertieften Nutzflächen,

Biotopen, Mulden, Kaskadenbecken und Regenrückhaltebecken angeboten.

Erschliessungskonzept	Der Hauptzugang zum Areal liegt im östlichen Bereich und nimmt die öffentliche Verbindung zur Seestrasse auf. Von dort verzweigt er sich in eine nach Westen verlaufende Spielstrasse, die als zentraler Bewegungs- und Begegnungsraum das Rückgrat der Bebauung bildet. Ausgehend von diesem Hauptweg entwickelt sich ein engmaschiges Netz von Wegen und Freiräumen, die die Eingänge der Gebäude erschliessen.
Wirtschaftlichkeit	Die Projektstudie weist zwar im Quervergleich für die Überbauung die zweithöchste Geschossfläche aus und befindet sich mit 0.75 HNF/GFo auf einem guten Effizienzwert. Weil der Entwurf für die Geschosse eine lichte Raumhöhe von ca. 2.90 m vorsieht und die Baukörper mit einer Vielzahl an Rücksprüngen gegliedert werden, resultiert jedoch die ineffizienteste Fassadenabwicklung (23 % mehr Fassadenabwicklung als der Durchschnitt). Die Fassadenabwicklung hat einen grossen Einfluss auf die Kosteneffizienz. Für die Projektstudie wird der teuerste Wert bezüglich Erstellungskosten/m ² errechnet und im Quervergleich resultiert eine ungünstige Wirtschaftlichkeit.
Würdigung/Fazit	Der Projektvorschlag greift viele positive Ansätze auf, kann aber das Versprechen von fliessenden Räumen und einem starken Bezug zur Landschaft nicht einlösen. Was im Schwarzplan vertraut und integriert erscheint, wirkt in der tatsächlichen Dichte des Entwurfs fremd. Der Entwurf wirkt durch die gleichförmige Anordnung der Baukörper und die Wiederholung der Aussenräume zu schematisch.

4.5 Projektstudie «CHAMÄLEON» Teilnehmer 4 Ruch Architekten AG



Gesamtkonzept, Städtebau und Architektur

Der Bebauungsvorschlag mit den in Grund- und Aufriss gestaffelten, mehrheitlich grossen Gebäuden mit Flachdächern gliedert sich in drei Bereiche. Gegen Westen, im Übergang zur bestehenden, kleinteiligen Bebauung, werden drei niedrigere, zwei- bis dreigeschossige Volumen mit je vier Wohnungen pro Etage vorgeschlagen. Parallel zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern im Norden stehen viergeschossige Neubauten, zwei sehr grosse mit jeweils acht Wohnungen und zwei kleinere mit jeweils vier Wohnungen pro Etage. Im Süden, zur schräg verlaufenden Weissenaustrasse, stehen zwei grosse, versetzt platzierte viergeschossige Baukörper mit je sechs Wohnungen pro Etage. Die gestaffelten Gebäude mit massiven Geschossdecken und farbigen Holzfassaden sind gemäss den Visualisierungen (Fassadenpläne fehlen) geprägt durch halbtransparente Balkonvorbauten, Vordächer, Geschossbänder und stehende Deckleistenschalungen. Auf der Parzelle Unterseen-Gbbl. Nr.1971 könnte anstelle des bestehenden Einfamilienhauses ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude mit vier Wohnungen pro Etage realisiert werden.

Die architektonische Gestaltung der gestaffelten Gebäude mit farbigen Holzfassaden wirkt ansprechend. Durch Grösse, Form und Platzierung der neun Bauten mit insgesamt 177 Wohnungen entsteht allerdings eine Siedlung, die wenig Bezug zu ihrem Umfeld nimmt und kaum übergeordnete Sichtbeziehungen ermöglicht. Die Qualität der uniformen Wohnungen vermag nicht zu überzeugen. Dunkle, lange Korridore erschliessen mit einem mittigen Treppenhaus mit Lift bis zu 32 Wohnungen. Durch die Spiegelung der Grundrisse ergeben sich zahlreiche, nicht attraktiv orientierte, verwinkelte Wohnungen mit teils wenig Tageslicht.

Gesamtkonzept Freiräume

Die städtebauliche Veränderung des Bebauungsmusters nach der zweiten Zwischenbesprechung von einer stringenten linearen Anordnung zu einzelnen Punktbauten, die sich um einen introvertierten Innenhof formieren, ist ein Befreiungsschlag für die Freiraumgestaltung. Ein mäandrierendes Wegenetz schlängelt sich durch die Anlage und weitet sich wo möglich zu platzartigen gemeinschaftlich genutzten Räumen auf. Grösse, Angebot und die Übergänge zu den privaten Nutzungen können überzeugen. Schwierig wird es mit der Einstellhallenzufahrt, da mit dieser Anordnung der schöne Nussbaum schwer zu erhalten ist. Auch der überdimensionale Entsorgungsplatz ist unattraktiv und schwächt das übergeordnete Konzept.

Erschliessungskonzept

Die Erschliessung des Areals und die Einfahrt in die Einstellhalle erfolgen von Südosten zwischen dem markanten Nussbaum und dem zu erhaltenden Wohnhaus auf der Parzelle Unterseen-Gbbl. Nr. 2236. Nicht gelöst ist die bestehende öffentliche Wegverbindung für zu Fuss Gehende von der

Seestrasse zum Spital. Sie wird verlegt und unter einer Auskragung des östlichsten Wohnhauses geführt. Die Scheune wird teilweise abgebrochen und als Entsorgungsstelle genutzt. Die oberirdischen Abstellplätze für Besuchende liegen im Süden an der Weissenaustrasse.

Wirtschaftlichkeit

Die Projektstudie weist für die Überbauung eine unterdurchschnittlich hohe Geschossfläche aus, und befindet sich mit 0.74 HNF/GFo aber auf einem guten Effizienzwert. Durch die kleinste Anzahl Baukörper wird die effizienteste Fassadenabwicklung erreicht (17 % tiefer als der Durchschnitt), was auch einen grossen Einfluss auf die Kosteneffizienz hat. Für die Projektstudie wird der günstigste Wert bezüglich Erstellungskosten/m² errechnet und im Quervergleich resultiert eine gute Wirtschaftlichkeit.

Würdigung/Fazit

Die auf den ersten Blick attraktiv wirkende, durchgrünte Bebauung weist bei näherer Betrachtung in mehreren Bereichen wesentliche Defizite auf. Fehlende Durchblicke in die einzigartige Landschaft, wenig attraktive Grundrisse und zahlreiche, ungünstig orientierte Wohnungen sind aus der Sicht des Beurteilungsgremiums keine tragfähigen Voraussetzungen für die Weiterbearbeitung dieser Projektstudie.

4.6 Empfehlung und Dank

Das Beurteilungsgremium empfiehlt unter der Berücksichtigung aller Beurteilungskriterien der Areal Weissenau AG einstimmig, den Teilnehmer 1 Brügger Architekten AG mit der Weiterbearbeitung ihrer Projektstudie «Seematt» im Sinne der Absichtserklärung im Verfahrensprogramm zu beauftragen.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung sind die Hinweise im Projektbescrieb und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Das Angebot von unterschiedlichen Wohnqualitäten ist weiterzuverfolgen. Die Wohnungstypen sind aufgrund der Lage- und Wohnqualitäten weiter zu schärfen (u.a. bei der Kopfsituation der drei südlichen Baukörper) sowie ein gehobenes Wohnungssegment an geeigneten Lagen herauszuarbeiten.
- Das Wohnen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist unter dem Aspekt von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen weiterzubearbeiten.
- Die Hierarchie der Freiräume und Erschliessungswege ist unter Berücksichtigung der Adressierung des Areals zu überprüfen. Insbesondere ist die Wechselwirkung zwischen Freiräumen mit Charakter «Hofstatt» und «Wohngasse» weiterbearbeiten sowie zu prüfen, ob einzelne Freiräume als «Wohngassen» gestärkt werden können.
- Die Freiraumgestaltung ist unter den Aspekten Biodiversität und Retentionsflächen («Schwammstadt») weiterzuentwickeln.
- Die Adressierung des Areals mit Zufahrt zur Einstellhalle, den oberirdischen Abstellplätzen für Besuchende und der Entsorgungsstelle am östlichen Rand des Areals ist weiterzuverfolgen und unter dem Aspekt eines möglichen Erhalts des bestehenden Nussbaums weiterzubearbeiten.
- Die vorgeschlagene Dichte der Überbauungslösung für die Parzelle Unterseen-Gbbl. Nr. 1971 (Option) entspricht nicht der Qualität der übrigen Überbauung und ist zu überarbeiten.

Das Beurteilungsgremium hatte die Möglichkeit, aus vier sehr ausgereiften Projektstudien der Auftraggeberin Areal Weissenau AG eine Empfehlung für die Weiterbearbeitung zu geben. Es dankt den vier Bearbeitungsteams für die grosse Arbeit und die durchwegs seriöse Umsetzung der anspruchsvollen Aufgabenstellung.

5. Genehmigung

Der vorliegende Bericht des Beurteilungsgremiums wird am 29. November 2024 auf dem Korrespondenzweg genehmigt:

Stimmberechtigte
Fachpreisrichter:innen:

Angelo Michetti (Vorsitz)



Marlis David



Alexandra Reimann



Donat Senn

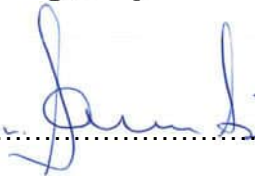


Urs Fischer (Ersatz)

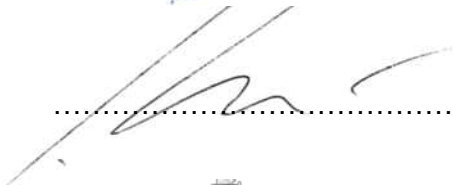


Stimmberechtigte
Sachpreisrichter:

Marco Garzetti



Christof Meyer



Christoph Perron



Anhang

Projektdokumentationen

Bearbeitungsteam Teilnehmer 1 Brügger Architekten AG, Thun

Fachbereich
Architektur

Brügger Architekten AG, Thun

- Heinz Brügger
- Kurt Wyss
- Thomas Kurz
- Celio Leben
- Patrick Strahm
- Cedric Reber
- Lorenz Huber

Fachbereich
Landschaftsarchitektur

exträ Landschaftsarchitekten AG, Bern

- Simon Schöni
- David Gnehm
- Romana Kijera

Fachbereich
Verkehr/Mobilität

Kontexplan AG, Bern

- Markus Hofstetter



Visualisierung Wohngasse



Schwarzplan städtebauliches Konzept 1:2500



Geist des Ortes

Unterseen liegt westlich der Aare auf dem Böödel zwischen Thuner- und Brienzensee. Der Ortskern des «Städtli» 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 Lütchine 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 Baupologien einer offenen Bauweise, einerseits Einfamilienhausquartiere mit grosszügigen privaten Grünzonen, andererseits Mehrfamilienhaus ohne Bodenbezug mit grünen Zwischenzonen. Insgesamt entsteht der Eindruck eines ruhigen Vorortquartiers mit hohem Grünflächenanteil.



Landschaft und Grünräume

Das weltbekannte Dreieckstorn von Eiger, Mönch und Jungfrau bildet im Süden den identitätsstiftenden Rahmen für die Bebauung. Im Westen komplizieren Niesen und im Osten der Harder die einzigartige Bergkulisse. Zusätzlich zu den Sichtbeisügen liegt der Thunersee sehr nahe. Die Schwemmelzone zwischen Unterseen ist geprägt vom Kulturland welche durchsetzt ist von Einzelhöfen mit Wohnhaus und Ökonomiebau. Es wechseln sich Hofstatt und offenes Kulturland ab. Die Felder Bewirtschaftung entspricht der Parzellierung senkrecht zur Seestrasse. In den Sondernutzungszone 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 Böödel aus.



Ortsbau / Nachbarschaft

Der Baupermeter ist umspannt von drei unterschiedlichen Strukturgruppen. Westlich des Perimeters liegt ein Einfamilienhausquartier mit einer stichartigen 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 kleinskaligen Gebäude im Westen erhalten ein angemessene gegenüber **erhalten**. In der Siedlung Mitte werden längsausgerichtete Gebäudezellen geplant, welche in allen Wohnungen die Wechselwirkung zwischen Wohngasse und Grünraum spüren lässt und die Aussicht zum Dreieckstorn 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 Hofstraum und Wohngasse. Der Gassenraum beinhaltet alle sozialen Treffpunkte, die Wohnungszugänge, Velostellplätze und die Kleinkinderspielflächen. 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 Fussgänger Verbindung 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 Hofstrassen 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



Visualisierung Grünraum



Freiraumgestaltung

Mit der neuen Bebauung sollen auch weitere Freiräume entstehen, die den Bewohnern einen Aufenthalt in der Natur ermöglichen. Im unmittelbaren Umfeld der Wohngebiete wird die Anknüpfungspunkte der neue Hauptausgänge bestehende Gebäude, der Parzelle 2236/18, die seit bestehende Weyerbergung gestirkt werden und eine Engpassituation an der Weissenturstraße geschaffen werden. Die alte Scheune wird zum Gemeinschaftsraum umgest, welcher zusammen mit dem Siedlungsplatz das Herz der Überbauung bilden wird. West- Ostreichung wird ein Weg zur Haupterschließung der Gebäude angelegt und mit kleinen Aufenthaltsbereichen bestückt. Dieser dient zudem als Notfallzufahrt für die Feuerwehr. Die Erschließung erfolgt in südlicher Richtung mit Wohnwegen, welche aus den bestehenden Wegen entstehen. Die Erschließung führt über einfache Treppen zu den Eingängen der Gebäude. Im westlichen Teil der Bebauung bildet das Rasenfeld das Zentrum, um welches die Wohnbauten angeordnet werden.

Der hohe Grünanteil ist ein zentrales Element der Freiraumgestaltung. In Form von Obsterleihen durchströmt der Grünraum die Siedlung. Entlang der Erschliessungssachsen prägen verschiedene Hochstammblüme das Bild der Bebauung und sorgen für den nötigen Schatten. Gebäudenah werden einheimische Kleinsträucher gepflanzt, welche für die nötige Privatsphäre sorgen sollen. Mit Sickersasphal, Natursteinpflasterungen und Chaussierungen wird erreicht, dass das Oberflächenwasser vor Ort versickern 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 Schotterterrassen versehen. Die intensive Begrünung des Ausenraumes 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 Ausenbereiche und der Fassaden sowie der Kühlung.

Kühlspots und Reduktion von Hitzeinseln

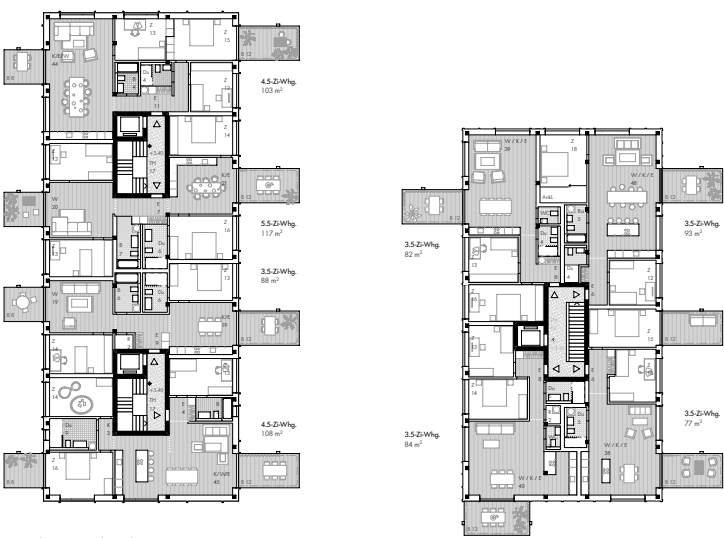
Die grünen Lungen Mitten in der Siedlung und strategisch verteilte kleinere Grünflächen im gesamten Perimeter wirken kühlend und unterstützen das Mikroklima. Dadurch werden besondere, angenehme Stellen in Bereichen geschaffen, in denen sich Menschen versammeln und Zeit verbringen. Idealerweise sind diese 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.



Grundriss und Umgebung Erdgeschoss 1:200



Grundrisse Regelgeschosse 1:200



- Zelle**
- o grosse vorgelagert Balkonzimmer ermöglichen gute Aussicht aus allen Wohnungen
 - o Ost-West-Orientierung garantiert gute Besonnung
 - o klare Zonierung der Wohnungen



- Punktbau**
- o grosse vorgelagert Balkonzimmer ermöglichen gute Aussicht aus allen Wohnungen
 - o Wohnzimmer in der Ecke garantiert zweiseitige Belichtung



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



- Laubenhaus**
- o versetztes Durchwachen mit Wohnzimmer in der Ecke
 - o durchlaufende Balkonschicht im Süden
 - o grosse Flexibilität bei Zuschaltung von Zimmern (Wohnungsspiegel)

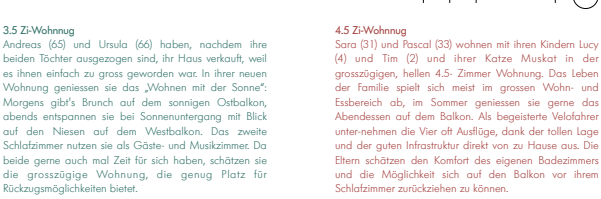


- Reiheneinfamilienhaus**
- o Zugangshof und Garten Ost / West
 - o Wohngeschoss im EG mit starkem Aussenraumbezug
 - o Zimmergeschoss im OG mit hohem Privatisierungsgrad



- Penthouse**
- o grosszügige Wohnungen, grosse Individualisierungsmöglichkeiten
 - o private, gut besonnte Dachterasse mit Blick auf Eiger, Mönch & Jungfrau

Wohnungsgrundriss 1:100



Kennwerte Wirtschaftlichkeit

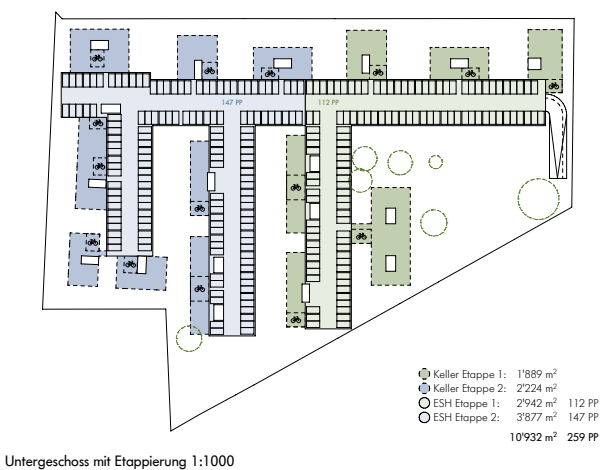
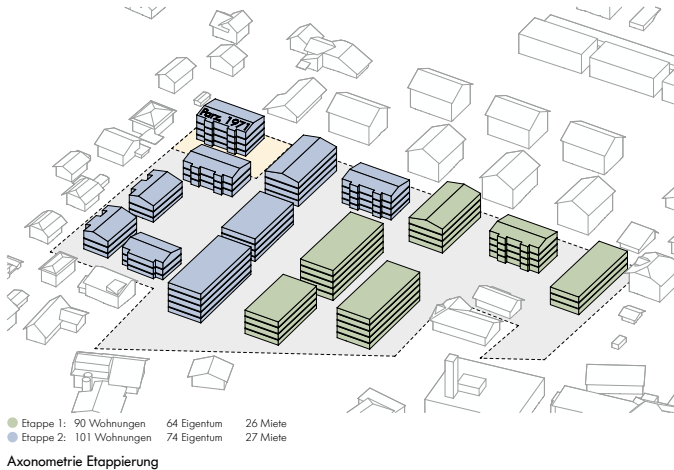
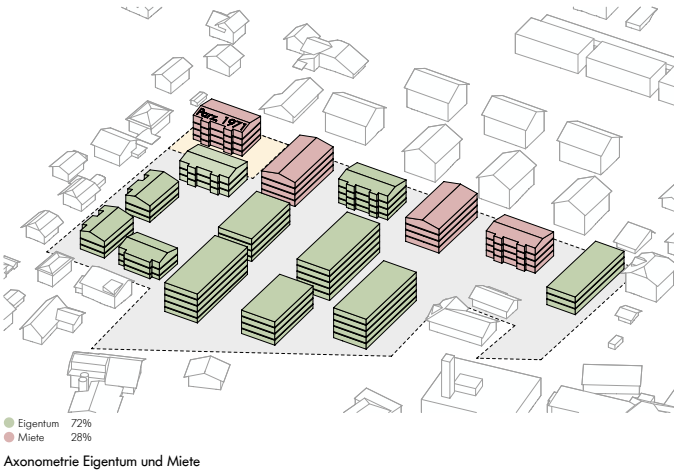
oGSF inkl. Parz. 1971:	21'418 m²
oGSF exkl. Parz. 1971:	20'357 m²
Gfo inkl. Parz. 1971:	23'493 m²
Gfo exkl. Parz. 1971:	22'303 m²
Gfu:	10'984 m²
HNF:	17'993 m²
GFZo inkl. Parz. 1971:	1.1
GFZo exkl. Parz. 1971:	1.1
HNF/Gfo:	0.76
Landabtausch:	936 m²

Zielgruppen und Wohnungsspiegel

Wohnungen Eigentum	Soll-Anteil	Ist-Anteil	Anzahl
2.5-Zimmer-Wohnung	5 %	4 %	5
3.5-Zimmer-Wohnung	50 %	49 %	68
4.5-Zimmer-Wohnung	40 %	37 %	51
5.5-Zimmer-Wohnung	5 %	10 %	14
			138

Wohnungen Miete	Soll-Anteil	Ist-Anteil	Anzahl
2.5-Zimmer-Wohnung	20 %	19 %	10
3.5-Zimmer-Wohnung	45 %	51 %	27
4.5-Zimmer-Wohnung	30 %	24 %	13
5.5-Zimmer-Wohnung	5 %	6 %	3
			53

Total: 191



Schnitt / Ansicht Süd 1:200

Bearbeitungsteam Teilnehmer 2 HMS Architekten AG, Spiez

Fachbereich
Architektur

HMS Architekten AG, Spiez

- Carlos Juli Gil
- Kaspar Zeindler
- Christoph Gossweiler
- Melanie Bürgin
- Markus Fröhlin

Fachbereich
Landschaftsarchitektur

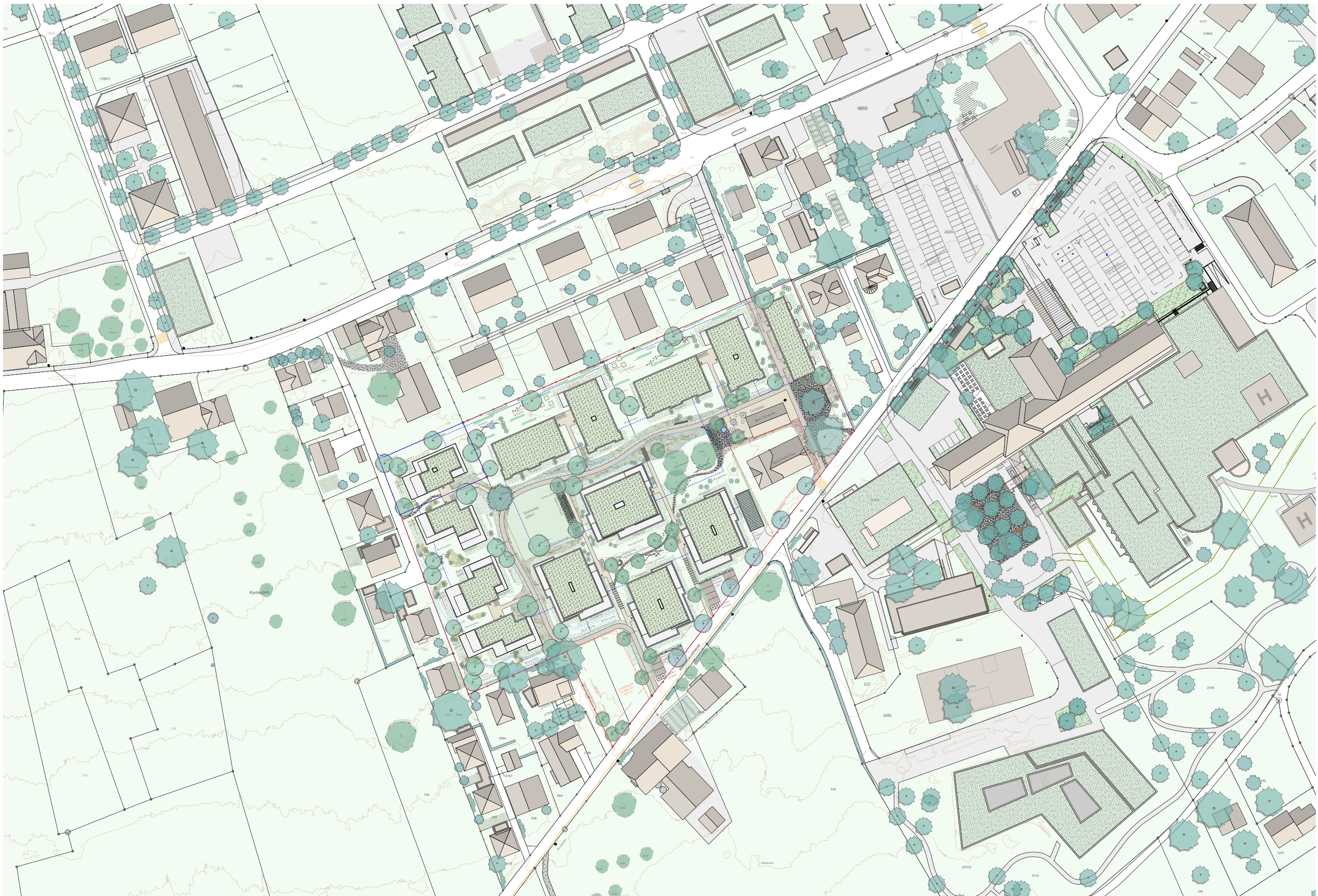
Moeri & Partner Landschaftsarchitekten, Bern

- Christina Ambrus
- Liam Schüpbach
- Oliver Linder
- Bettina Käppeli

Fachbereich
Verkehr/Mobilität

B+S AG, Bern

- Urs Dubach





Analyse - Siedlungsgränder



Analyse - Aussicht



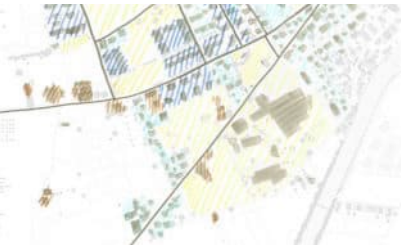
Schwarzplan Mst. 1:5000



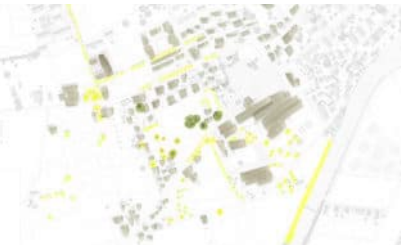
Schema Wege



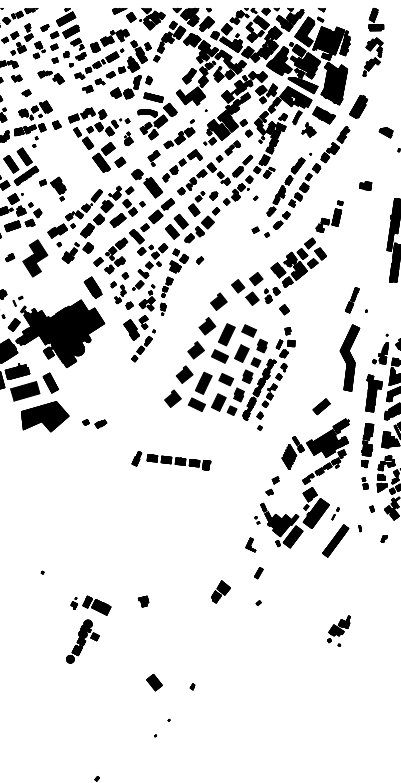
Schema Nutzungen



Analyse - Siedlungstypologie



Analyse - Grünstrukturen



Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:200



Querschnitt Mst. 1:200



Grundrisse Regelgeschoss Mst. 1:200

Ausgangslage und Zielsetzung

Das Areal zwischen Seestrasse und Weissenaustrasse am heutigen Siedlungsrand südwestlich des Stedtl ist die grösste, heute noch verfügbare, Baulandreserve in Unterseen. Dort soll in den nächsten Jahren eine zukunftsweisende Wohnüberbauung entstehen. Diese soll gemäss den Absichten der Grundeigentümer attraktiv, nachhaltig und klimagerecht sein, eine gute Durchmischung von unterschiedlichen Wohnungstypen aufweisen, und zweckmässig etappierbar sein. Die Wohnungen sind zu 70% als Eigentum und 30% in Miete vorgesehen.

Die verschiedenen Grundeigentümer innerhalb des Planungsperimeters beabsichtigen eine gemeinsame Planung bzw. Arealentwicklung. Für ein sinn- und qualitativvolles Baulandkonzept ist die Veränderung der Parzellenstruktur unumgänglich. So soll beispielsweise die Parzelle Nr. 551 mit flächengleichem Landabtausch auch künftig landschaftlich genutzt werden können.

Die Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielflächen sowie die grössere zusammenhängende Spielfläche gemäss kantonaler Bauverordnung sind im Entwurf zu berücksichtigen und nachzuweisen.

Entgegen ursprünglichem Verfahrensprogramm steht die Parzelle Nr. 1263 (ausserhalb Wirkungsbereich der ZPP 'Weissena') derzeit nicht mehr zur Disposition. Damit ist eine Zu- und Wegfahrt zur Seestrasse kein Thema mehr. Die Erschliessung hat ausschliesslich über die Weissenaustrasse von Süden her zu erfolgen.

Im Sinne der Verdichtung nach innen, soll auf dem Areal eine höhere bauliche Dichte realisiert werden, als dies im Rahmen der heute rechtsgültigen ZPP 'Weissenaustrasse' möglich wäre. Die angestrebte Nutzungsdichte wurde aufgrund der Zwischenbesprechungen als ortsnäherlich umsetzbar erachtet und die Vorgabe bezüglich Geschossflächenzahl oberirdisch (GFZ) von ursprünglich 1.0 auf 1.1 erhöht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass für das Areal neue und massgeschneiderte baurechtliche Bestimmungen erlassen werden. In diesem Sinne kann insb. auch von den baupolizeilichen Massen der Zone V2 gemäss heute geltender ZPP abgewichen werden.

Ziel des Studienauftrages auf Einladung ist ein städtebauliches Richtprojekt als Grundlage für den Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht und einer zu erarbeitenden Ueberbauungsordnung.

Städtebauliche Situation und Lagequalität

Das zu beplanende Areal liegt auf dem sogenannten 'Bödel'. Diese Ebene ist das Resultat der Schwenkregel von Lombach und Lutsch, welche den, nach dem Rückzug der Gletscher entstandenen, Wendensee in Thuner- und Brienzsee aufteilen.

Die anfängliche Siedlung von Unterseen liegt am Fusse des Harders. Die Gründung geht auf das Jahr 1279 zurück. Durch die Unterstützung der Stadt Bern entwickelte sich Unterseen rasch zum Gewerbezentrum. Die Waren wurden über den Thunersee verschifft und dann von Weissena nach Unterseen über die Weissenaustrasse transportiert. Diese Verbindung rückte durch die Aarekorrektur und den Bau des Schiffahrtskanals um 1900 in den Hintergrund. Die Erschliessung über die Seestrasse wurde nun zur Haupterschliessung des Bödels von Thun her. Diese ost-west verlaufenden Ausfallstrassen prägen das Landschaftsbild. Dazwischen sorgen Nord-Süd-Verbindungen für die Durchlässigkeit der Ortschaft. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts blieb das 'Stedtl' relativ kompakt. In der Folge - insbesondere ab den 30er-Jahren - wuchs der Siedlungskörper immer mehr in Richtung Westen. Die Grünstrukturen aus der Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung, mit zahlreichen Einzelbäumen und Obstbäumen ist indes heute immer noch spürbar. Die patchworkartig überbaute Ebene wird durch die einzelnen alten Wohnhäuser, Höfe und Kleinsiedlungen strukturiert.

Der Ort verfügt mit der Nationalstrasse A8, den Übergängen über die Alpenpässe, dem Eisenbahn Fernverkehr, der Schifffahrt auf dem Thuner- und Brienzsee, sowie der Rega-Basis über eine entsprechend gute Verkehrsanbindung ins In- und Ausland.

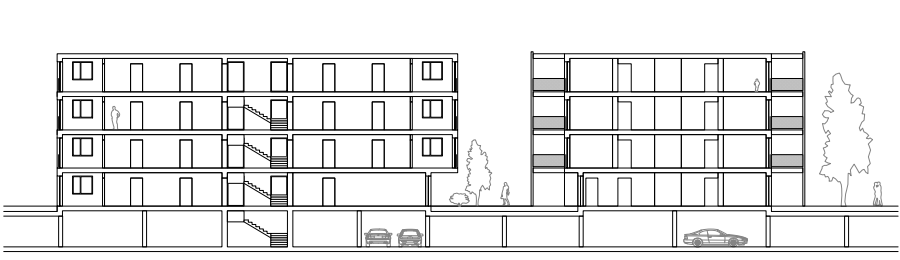
Das Bödel ist heute Knoten- und Ausgangspunkt für das östliche Berner Oberland und liegt am Übergang von urbanen zum alpinen Raum. Hier treffen die verschiedensten 'Stakeholder' auf engstem urbanen / ruralen / alpinen Raum aufeinander. Das Bödel ist gleichzeitig Destination oder Durchgangstation für Touristen aus aller Welt, Ausgangspunkt für Erholungssuchende und Sportler aus der Region, aber ebenso die perfekte Wohnlage für Ortsansässige oder Pendler.

Die Lagequalität des Areals am heutigen Siedlungsrand zeichnet sich aus durch die Nähe sowohl zum urbanen Zentrum, als auch zum unbebauten Umland. So grenzt die künftige Siedlung im Süden und Westen an die Landwirtschaftszone mit Aussicht in Richtung Jungfrau und Niesen. Das Naherholungsgebiet Weissena und der Thunersee liegt in wenigen Minuten Fusswegdistanz zum Areal an der Weissenaustrasse.

'Promenade'



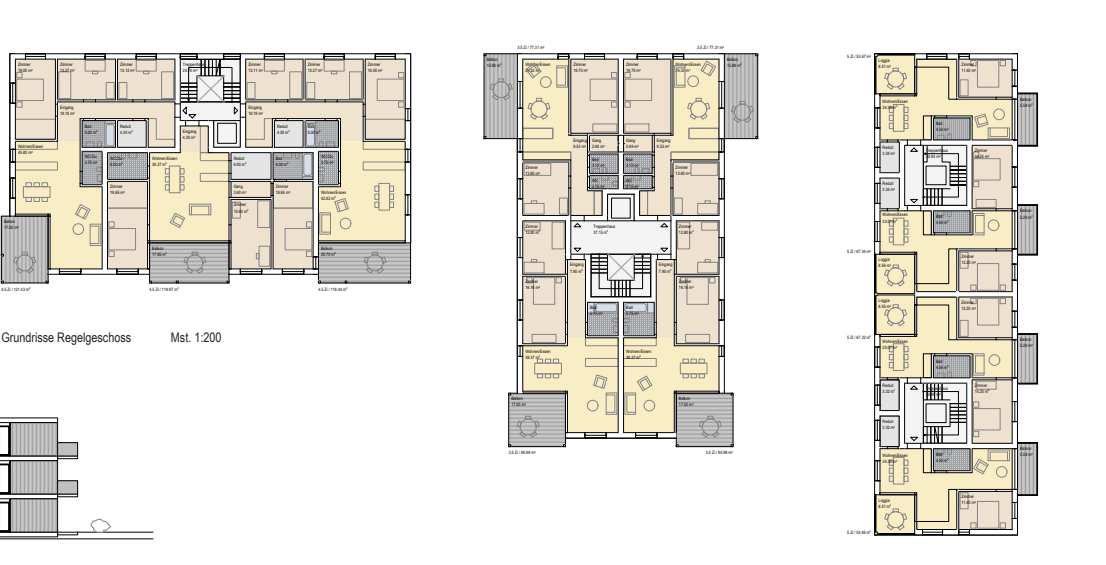
Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:200



Querschnitt Mst. 1:200



Grundrisse Regelgeschoss Mst. 1:200



Grundrisse Regelgeschoss Mst. 1:200

Berechnung Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder 175 Wohneinheiten x 2 Fahrräder/Wohneinheit = 350 Fahrräder Berechnung Abstellplätze für Motorfahrzeuge Anforderung gemäss Wettbewerbsprogramm: 175 Wohneinheiten x 1,5 Abstellplätze/Wohneinheit = 263 Abstellplätze Effektiv realisiert sind in der Einstellhalle für Motorfahrzeuge 268 Abstellplätze. Oberirdisch realisiert sind 10 Parkplätze für BesucherInnen.	Berechnung Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder 183 Wohneinheiten x 2 Fahrräder/Wohneinheit = 366 Fahrräder Berechnung Abstellplätze für Motorfahrzeuge Anforderung gemäss Wettbewerbsprogramm: 183 Wohneinheiten x 1,5 Abstellplätze/Wohneinheit = 275 Abstellplätze Effektiv realisiert sind in der Einstellhalle für Motorfahrzeuge 282 Abstellplätze. Oberirdisch realisiert sind 10 Parkplätze für BesucherInnen.
--	--



Gesamtkonzept und Projektidee

Das Gesamtkonzept der neuen Siedlung besteht in der Zonierung des Areals in die drei Bereiche 'Cluster', 'Promenade' und 'Westend'. Die Bildung von Gebäudegruppen mit unterschiedlich grossen Bauten und entsprechenden Höhen erlaubt differenzierte Übergänge zur bestehenden Nachbarschaft. Die Gebäudegruppen unterscheiden sich in ihrer Architektursprache leicht voneinander. Dadurch wird die nötige typologische Vielfalt geschaffen und die Identifikation der neuen Bewohner mit ihrem 'Dorfteil' gestärkt.

Die drei Bereiche sind in Detail wie folgt angeordnet:

'Cluster' im Ostteil

In der Arealmitte befindet sich der 'Cluster'. Dieser besteht aus vier, um einen Innenhof herum gruppierten, Gebäuden mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen plus Attika (Höhenstaffelung gegen Südwesten).

Westen im lichten Wald

Am westlichen Rand der neuen Siedlung liegt das 'Westend'. Dieses besteht je nach Variante aus 3 bzw. 4 Gebäuden (Variante B mit, bzw. Variante A ohne Parzelle Nr. 1971). Die neuen Bauten vermitteln durch ihre präzisen Setzung und der Staffierung von Grundriss und Fassade zwischen den kleinteilhaftstädtischen Einfamilienhäusern im Westen und den grösseren Volumen im 'Cluster' und an der 'Promenade'. Die Mehrfamilienhäuser im 'Westend' bilden aufgrund ihrer Lage und den grosszügigen, mehrheitlich nach Westen ausgerichteten Terrassen ideale Voraussetzungen für gehobenes Wohnen. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über private Gärten.

Kennzeichen Wohnungsmix und Geschossflächen

Insgesamt entstehen gemäss vorliegendem Projektvorschlag 163 Wohnheiten, wovon 107 mit einer Fläche von 137 m² und 56 mit einer Fläche von 176 m² entstehen.

Die Einglessung erfolgt je paarweise vom halböffentlichen Weg über eingezogene Eingangsbereiche mit ausreichend Abstellplätzen für Velos, Kinderwagen, Einkaufsrollatoren. Die grosszügigen, und dank zentraltem Obdach lichtdurchfluteten Treppenhäuser erschliessen auf jedem Regelsechss 5 Wohnungen (5-Bänder). Jede Wohnung verfügt über eine gut proportionierte Loggia mit Sicht auf die unterschiedlichen Aussenumräume (Landwirtschaftszone im Süden, sowie Spielflächen und Dorplatz). Im Altkie entstehen 4 Wohnungen mit grosszügigen Dachterrassen

'Promenade' am Feldweg

Im nördlichen Bereich des Areals entsteht die 'Promenade'. Diese entlang dem Quartierweg angeordnete Gebäudezone besteht aus je 2 in Ost-West-Richtung

Die Veränderung unter Einbezug der Parzelle Nr. 19 (Fläche 687,17 qm) der max. von 70% Eigentum und 30% Miete ist eingehalten. Rund 10% des gesamten Wohnungsangebotes sind als preisgünstiger Wohnungsbau vorgesehen (Kostenmiete).

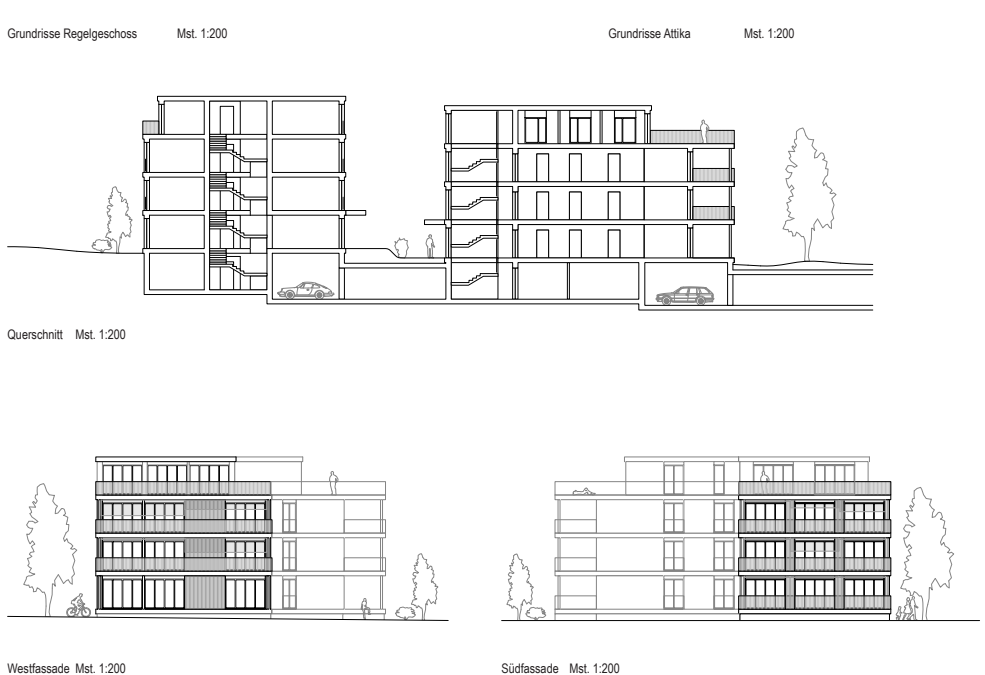
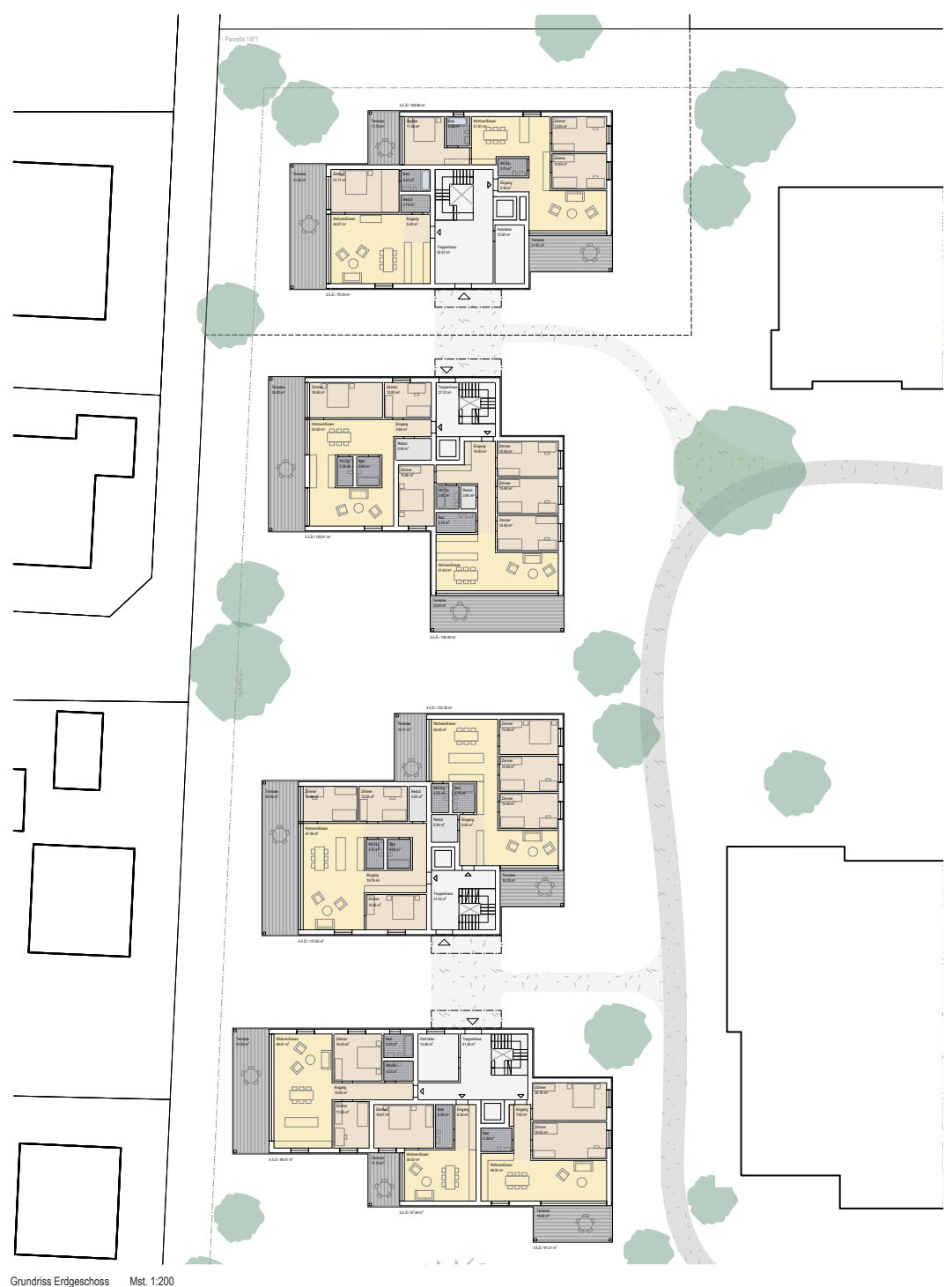
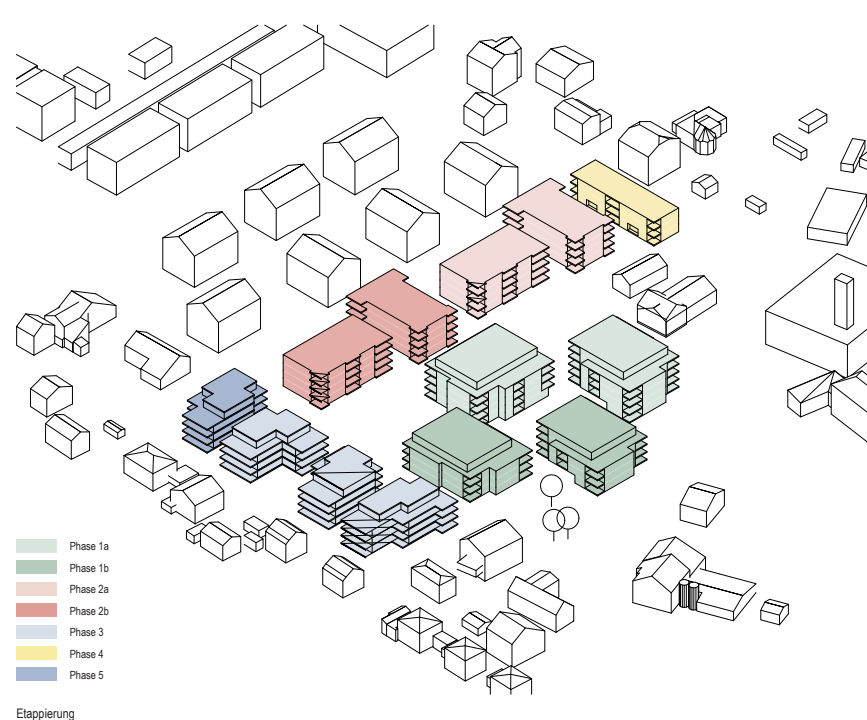
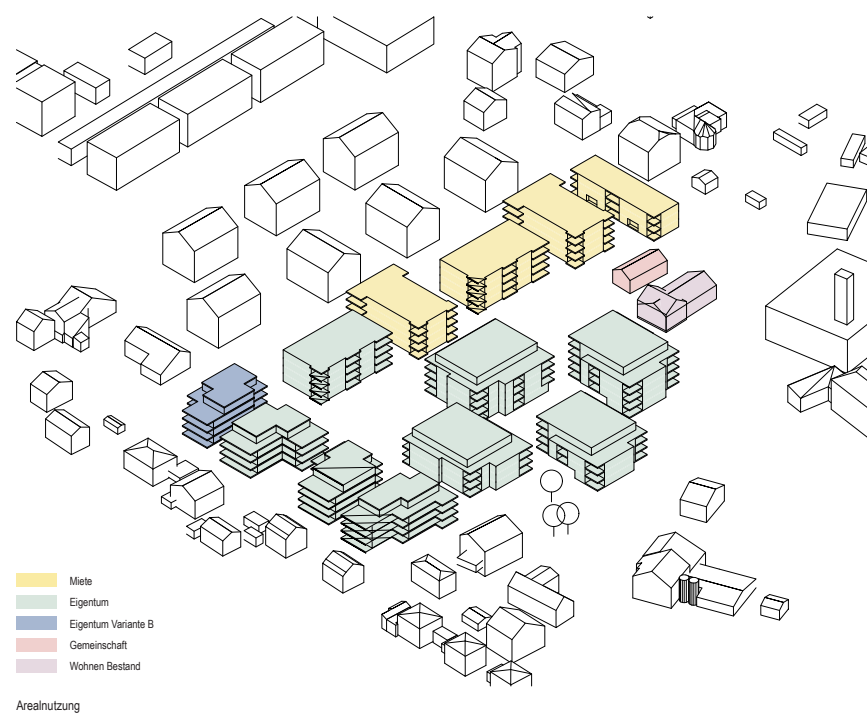
Die anteilmässige Aufschlüsselung auf die verschiedenen Wohnungsgrössen entspricht den Vorgaben der Auftraggeberin. Das Gros der Wohnungen umfasst 3,5 oder 4,5 Zimmer. Rund ein Viertel aller Wohnungen sind 2,5 oder 5,5 Zimmer Wohnungen.

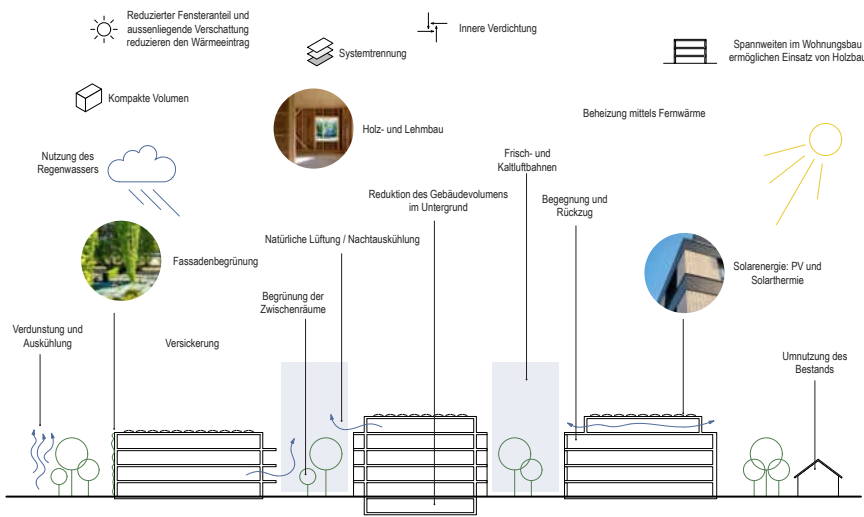
Damit entsteht neuer Wohnraum für Familien (Mittelstand), junge Familien mit einem gut verdienenden Teil, Singles, Menschen im 2. Lebensabschnitt, junge Paare mit Kindern, Studierende, Berufstätige, Ausländer, Asylsuchende.

Die gesamte Geschlosschale oberirdisch (Go) betrug 23540 m³ (bzw. 22419 m³ ohne Parzelle Nr. 1971). Die angestrebte Nutzungsdichte mit einem Geschlosschalenfaktor oberirdisch (GZo) von 1 wird damit erreicht.

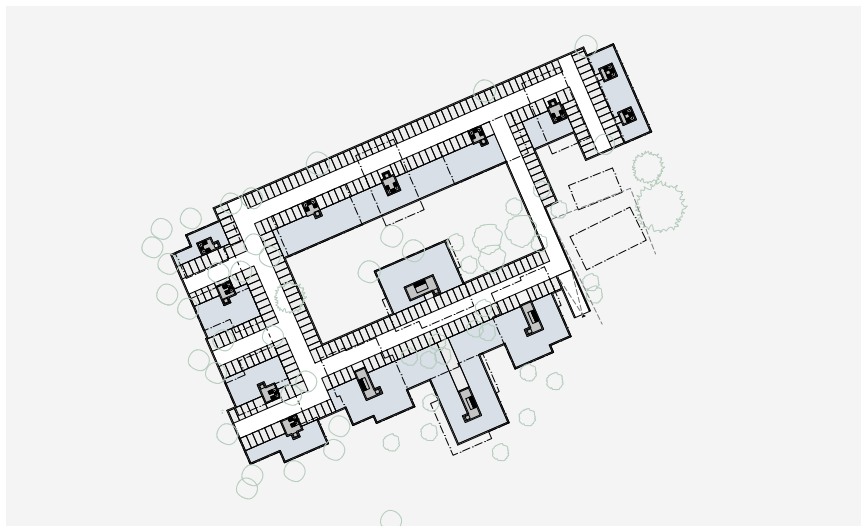
Mit dem vorliegenden Projektvorschlag entsteht eine einheitlich geplante, aber in der Erscheinung differenzierte neue Siedlung an bester Lage (zentral, ruhig) mit großzügigen und attraktiven Ausräumern. Optimale Besonnung, schöne Aussicht auf die Berge, die gute Anbindung an das bestehende Wegenetz für Fußgänger und Langsamverkehr, sowie die Flexibilität der durchdachten Grundrisse mit dem Spielraum für individuelle Wünsche, garantieren Marktnähe und damit wirtschaftlichen Erfolg der neuen Siedlung.

'Westend'





Überlegungen zur Nachhaltigkeit



Aussenräume und Erschliessung

Durch die Stellung der Bauten zueinander – nicht nur innerhalb derselben Gebäudegruppen, sondern auch dazwischen – werden qualitätsvolle Zwischenräume aufgespart. Das Freiraumkonzept der neuen Siedlung besteht aus einer Abfolge von abwechslungsreichen und angemessen dimensionierten Aussenräumen für die unterschiedlichen Nutzungen.

Auftritt bildet der „Ankunftsplatz“ mit dem rund 50-jährigen Nussbaum an der süd-östlichen Ecke des Areals (auf Parzelle Nr. 636). Daran anschliessend befindet sich der Dorfplatz mit den bestehenden Obstbäumen und der ehemaligen Wagen-Remise (auf Parzelle Nr. 639). Diese wird künftig der Gemeinschaft für Anlässe zur Verfügung stehen.

Weiter westlich befindet sich die grössere zusammenhängende Spielwiese für Ballspiele. Die Zuschauer finden unter einer begrünten Pergola Schutz vor der gleissenden Sonne. Die Bereiche zu den Gebäuden mit den privaten Sitzplätzen im Erdgeschoss werden von farbigen Staudenbeeten gesäumt. Durch geschickt positionierte Sträucher und Stauden wird ein natürlicher Sichtschutz gewährleistet.

Die Grünflächen nördlich der Gebäudezeile „Promenade“ am Feldweg umfassen Spielplätze und Gärten mit Hochbeeten zur gemeinschaftlichen Nutzung. Hier wird ein lebendiger Ort entstehen, welcher zwischen den Bestandsbauten im Norden und der neuen Überbauung vermittelt. Der Innenhof im „Cluster“ im Ostbän lebt von sanften Geländemodellierungen, zurückhaltender Spielfeldstruktur und einem Trampelpfad-Wegsystem, welches geschwungen unter den Obstbäumen hindurchführt. Die stark durchgrünte Umgebung bietet somit zahlreiche klimagerechte und gut nutzbare Begegnungsorte und Interaktionsräume für alle Altersgruppen.

Die bestehenden Bäume werden erhalten und in das Gesamtkonzept integriert. Sie sind ortsbildend und weisen den einzelnen Aussenräume ihre individuelle Identität zu. Für die Neupflanzungen werden Modellierungen im Terrain und Ausparungen der Einstellhalle vorgesehen, um ein gutes Baumwachstum sicherzustellen. Vertikalebegrünungen, einheimische Bäume, Sträucher und Stauden gliedern den Aussenraum zusätzlich und schaffen saisonale Akzente. Das anfallende Regen- und Platzwasser wird örtlich versickert. Durch das klare und hierarchische Wegsystem werden die Nutzenden subtil an ihren Zielort geführt und die Durchlässigkeit der Überbauung gewährleistet. Zwischen den Gebäuden durch entstehen immer wieder reizvolle Sichtbezüge zu den Bergen in der Ferne und der näheren Umgebung.

Die primäre Erschliessung der neuen Siedlung für Fussgänger und Velofahrer erfolgt über den „Quartierweg“. Dieser mündet als Ringstrasse durch das Areal. Die Aufweilungen an den Wegkreuzungen bilden immer wieder kleine Plätze, die zum Verweilen und einem Schwätz mit den Nachbarn einladen. Wo nötig wird der Quartierweg mittels Schotterrasen verbreitert, um die Zufahrt von Notfallfahrzeugen innerhalb der Siedlung sicherzustellen.

Der Zugang zu den einzelnen Gebäuden erfolgt über sekundäre schmalere, orthogonal angeordnete „Zwischenwege“. Bei allen Gebäuden gibt es ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in unmittelbarer Nähe zu den Hauseingängen (Velostellräume in Gebäude integriert).

Jeweiligen der kürzesten Verbindung folgend, führen kleine, wie zufällige entstandene Trampelpfade in diagonalen Richtung durch die neue Siedlung. Die Hierarchie der Wege, bestehend aus Haupterschliessung, Zwischenwegen und Trampelpfaden fördert die Orientierung und bietet eine optimale Vernetzung im Quartier in Längs- und in Querrichtung. Die bestehende Fusswegverbindung zwischen der Weissenastrasse und Seestrasse wird gemäss heutigem Verlauf erhalten.

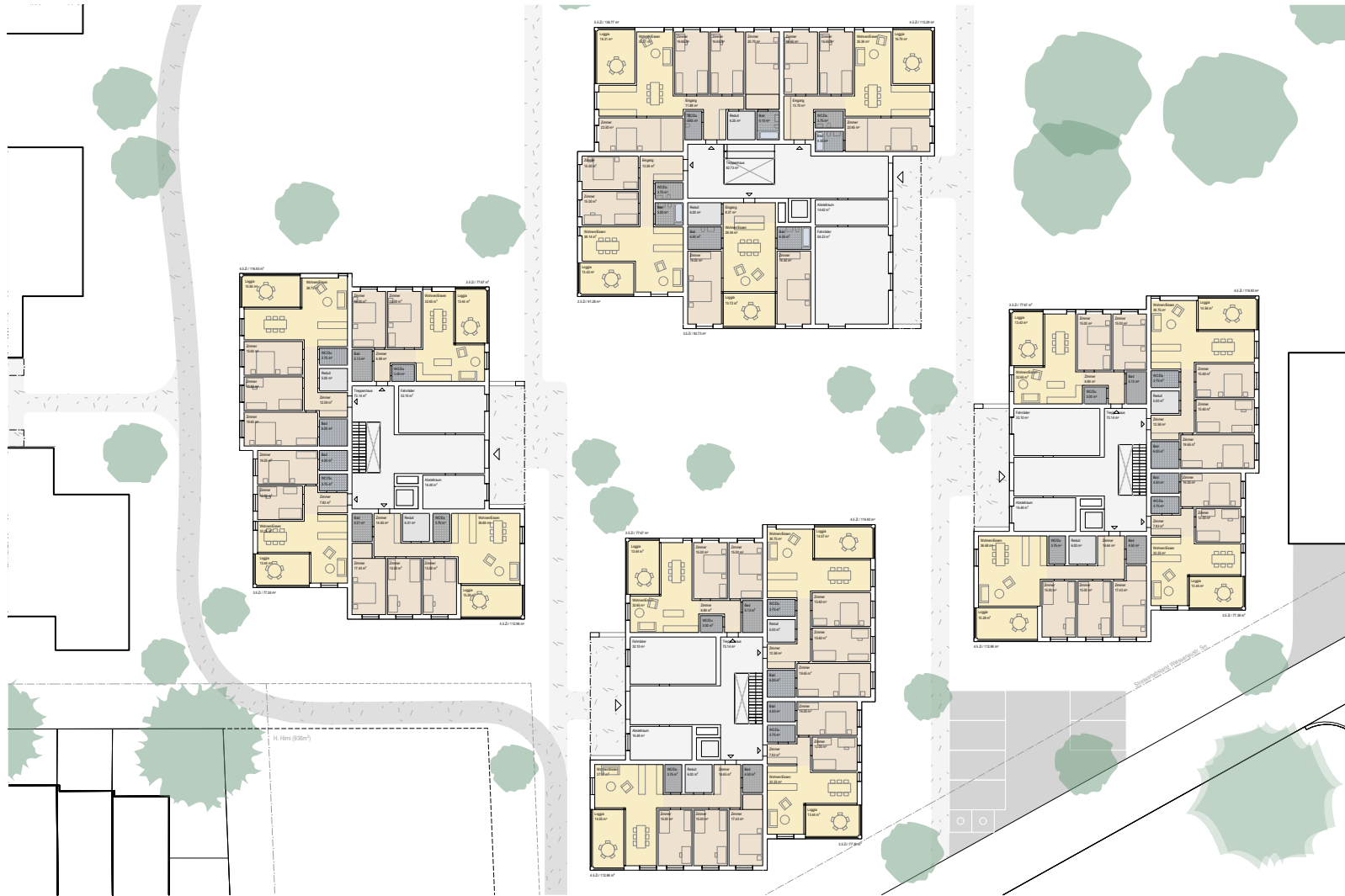
Entlang der Weissenastrasse stehen 10 oberirdische Besucherparkplätze sowie 4 Unterflurcontainer für die Kehrtrichterabfuhr zur Verfügung. Diese sind für alle Bewohner erreichbar und gut zugänglich für das Entleeren durch die Gemeinde.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine begrünte zweispurige Rampe ab Weissenastrasse ins Untergeschoss. Die ringförmig unter der Siedlung angeordnete Einstellhalle ist als effiziente zweibündige Anlage konzipiert. Dies erlaubt eine flexible Zuteilung der Parkplätze auf die einzelnen Gebäude. Insgesamt stehen 285 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zur Verfügung (im Schnitt 1.5 Parkplätze pro Wohnung).

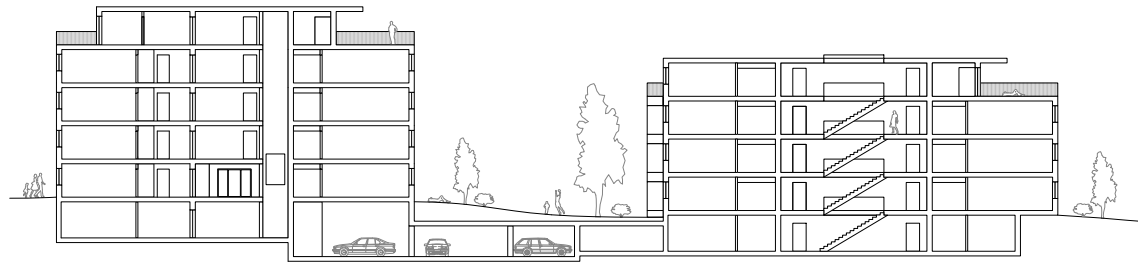
Sämtliche Gebäude sind direkt von der Einstellhalle mit Lift und Treppenhäuser erschlossen. Unter den Gebäuden befinden sich die Nebenzimmer wie Keller, Waschküchen, Bastelräume und Technikräume. Die Anordnung des Untergeschosses trägt der Umgebungsgestaltung entsprechend Rechnung (Bäume, Versickerung, etc.).

Elemente wie beispielsweise die hohe Nutzungsdichte und Gebrauchsqualität, zahlreiche Räume für soziale Interaktion, unversiegelte Flächen, Fassadenbegrünungen, oder Photovoltaik auf begrünten Dächern und an den Fassaden, schaffen optimale Voraussetzungen für eine zukunftsweisende, nachhaltige Siedlung nach den Kriterien des SNBS.

Cluster



Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:200



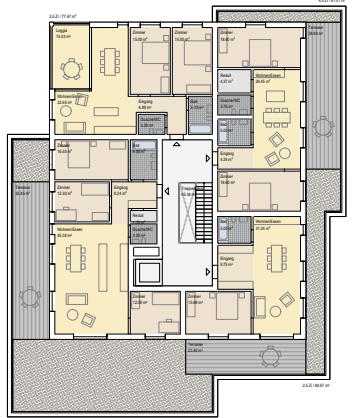
Querschnitt Mst. 1:200



Südfassade Mst. 1:200



Grundriss Regelgeschoss Mst. 1:200



Grundriss Attikageschoss Mst. 1:200

Bearbeitungsteam Teilnehmer 3 L2A Architekten AG, Unterseen

Fachbereich
Architektur

L2A Architekten AG, Unterseen

- Larissa Kaltenbach
- Paul Rosser
- Martin Althaus
- Marcel Abegglen

Fachbereich
Landschaftsarchitektur

Landplan AG, Wabern

- Markus Steiner
- Dominik Knöpfel

Fachbereich
Verkehr/Mobilität

Transitec Beratende Ingenieure AG, Bern

- Eva Vontobel

Studienauftrag Weissenaustrasse *Rundumsicht*

L2A Architekten AG | Landplan AG | Transitec



Konzept

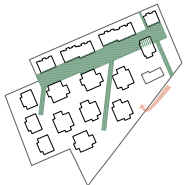
Ortsbauliches Konzept:
Unterschieden ist in verschiedenen Stadien der Entwicklung über die Jahrzehnte gewachsen.
Verschiedene Gebäude-Körnungen ergeben insgesamt eine gleichmässige Morphologie des Siedlungskörpers.
Prägend ist die Durchlässigkeit des Grünraums, welcher sich zu den landwirtschaftlichen Flächen der Weissenau hin öffnet.
Vorherrschend sind moderate Gebäudehöhen mit zwei bis vier Geschossen. Höhere Gebäude gibt es auf dem Spitalareal.

Das geplante Siedlungskonzept führt den Gebäudekörper weiter weiter über die Weissenaustrasse. Dabei wird am nördseitigen Rand gegenüber der Wohnblockanlage und südseitig zum Streifen mit Einfamilienhäusern die Verzahnung gesucht.

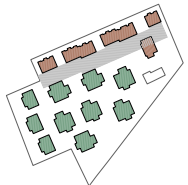
Nördseitig entlang der inneren Spielstrasse reihen sich die viergeschossigen Mietshäuser auf. Diese sind im Grundriss leicht zueinander verschoben, so dass sich gegenüber der Nachbarschaftsbebauung Zwischenräume öffnen. Südseitig wird mit drei tieferen Solitärbauten (drei Geschosse) auf den Einfamilienhausgürtel reagiert.

Das Feld zwischen Weissenaustrasse und der inneren Spielstrasse wird mit Punkthäusern bebaut, die so zueinander stehen, dass jede der drei Wohnungen pro Geschoss in einem Freiraum in der Siedlung und ins ferne Bergpanorama blickt.

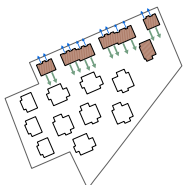
Die Häuser sind am Rand vier-, in der Mitte fünfgeschossig. Es gibt keine Attikas.
Das Schopfgebäude wird durch ein «Quartiershaus» ersetzt. Das Erdgeschoss dieses Gebäudes beherbergt den multifunktionalen Gemeinschaftsraum und Vorräume. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen.
Die Hauptanbindung auf das Areal von der Weissenaustrasse erfolgt über den östlichen Bereich, wo der grosse Laubbaum bestehen bleibt und die Besucherparkplätze situiert sind.



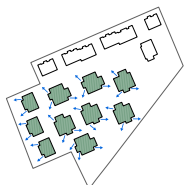
Wegleitung und Verkehrsanbindung



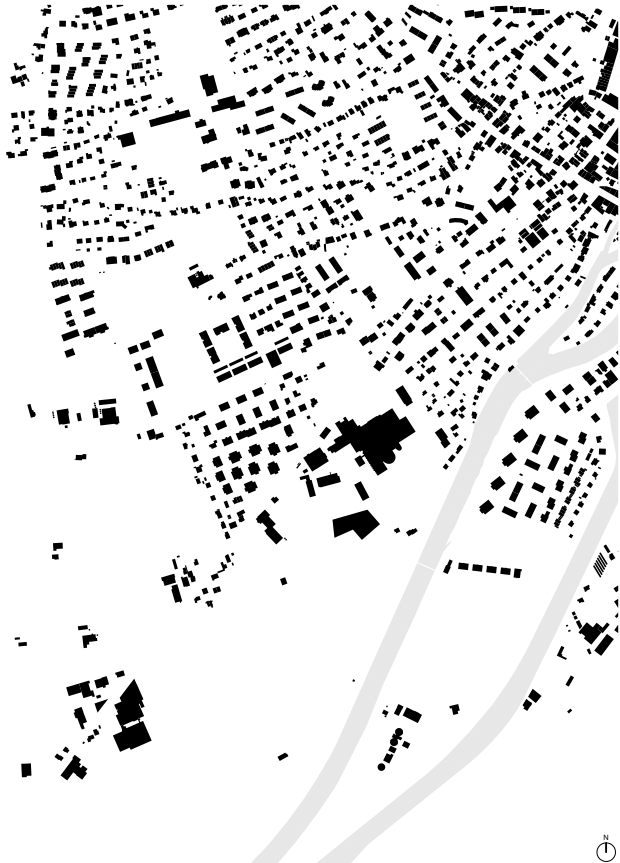
Miete/ Eigentum



Wohnen Miete



Wohnen Eigentum



Dachaufsichten und Umgebung 1:5000



Dachaufsichten und Umgebung 1:1000



Weiterweben des städtebaulichen Teppichs

Nachhaltigkeit

Der Herausforderung, ein ökologisches und klimafreundliches Projekt zu schaffen, begegnet das Projekt mit vielfältigen Antworten auf unterschiedlichen Ebenen. Die Nachhaltigkeit des Gebäudes wird ganzheitlich gedacht, in der Konstruktion sowie im Entwurf und den Grünräumen.

Das Gebäude selbst gewinnt zusätzliche Energie durch Solarzellen auf dem Dach. Die Konstruktion und verwendeten Materialien erfüllen, bezüglich Gebäudezyklus und Nachhaltigkeit die Anforderungen: die Bodenplatten und Schotten sind aus recyceltem Beton, der Rest der Konstruktion ist als Holzbau konstruiert. Das klare Raster erlaubt ausserdem eine Konstruktion, die eine gute Systemtrennung und Flexibilität ermöglicht, was wiederum von Vorteil ist im Hinblick auf Bauablauf, Materialverwendung, Haustechnik und Langlebigkeit des Gebäudes.

Dadurch, dass die Bauvolumen möglichst kompakt gestaltet sind, werden das beheizte Volumen und die Mantelfläche minimiert.
Allerfalls müsste die Anforderung von 1,5 Ansohnstellen pro Wohnung hinterfragt werden, weil diese eine riesige Einzelhalle erfordert und damit eine bessere CO₂-Bilanz verhindert.



Grüne Mitte



Gemeinschaftsgarten



Spielstrasse



Grüner Zwischenraum



Ankunft



Spielfläche/ Quartiershaus



Ansicht Süd 1:500



Ansicht Ost 1:500

Studienauftrag Weissenaustrasse

L2A Architekten AG | Landplan AG | Transitec



EG und Umgebung 1:500



Freiraumkonzept

Die betrieblen Freiräume gliedern sich Nord zu Süd in einem Übergang von aktiven zu kontemplativen Aktivitäten und von privater zu gesellschaftlicher Nutzung. Diese Struktur ermöglicht verschiedenen Erholungstypen einen qualitativen Freiraum im direkten Wohnumfeld.

Private Aneignung wird durch die dichte Bebauung nur begrenzt ermöglicht. Um die Eigentumswohnungen wird jedoch ein Bereich definiert, welcher den Anwohner mit Erdgeschossnutzung zugewiesen wird. Dort dürfen privat Pflanzen gesetzt werden, welche dem individuellen Intimitätsbedürfnis des Anwohners entsprechen und für eine heterogene Vegetationsstruktur sorgen.

Der Gemeinschaftsgarten wird in einem partizipativen Verfahren mit der Anwohnerschaft entwickelt. Die Zielsetzung ist der soziale Austausch und die aktive Gestaltung des eigenen Wohnumfeldes. Inspiration zur Nutzungsordnung bietet der Prinzessinnengarten in Berlin.

Die Spiel- und Erlebnisflächen bieten qualitative Infrastrukturen für verschiedenste Altersstufen. Sandflächen, Wippen, Klettergerüste und grössere Rasenflächen ergänzen die sich durch Niederschläge wandelnden Innenhöfe mit grosser Bildungsqualität für natürliche Prozesse.

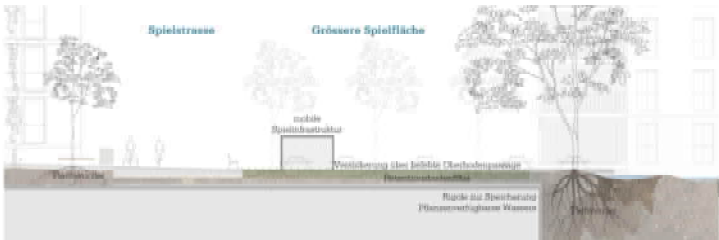
Die Aktivitäten sind mit Bezug aufeinander positioniert. Verweilräume bieten Sichtbezug auf aktive Nutzungen. Der quantifizierte Rundweg führt an verschiedenen Treffpunkten vorbei und fördert den informellen sozialen Austausch. Der Vorhof bei den Gemeinschaftsräumen bietet Platz für gesellschaftliche Anlässe. Kombiniert mit Spielstrassen und Spielplätzen sind auch Quartierfeste möglich.

Schwammstadt

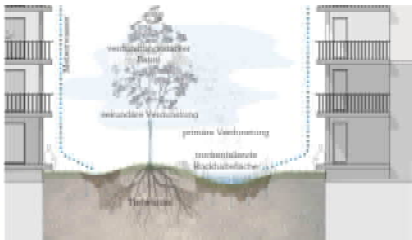
Der Rückhalt, die Speicherung und verzögerte Abgabe des Wassers wird mit einem Kaskaden-System geregelt. Diese besteht aus Biotopen, Mulden, Baum-Rigolen in Trockenperioden nutzbare Flächen und Regenrückhaltebecken. Das gespeicherte Wasser versickert, wird in Hitzeperioden über die Vegetation verdunstet und mindert den Hitzeinsel-Effekt. Diese Kühlung, kombiniert mit gestielten Schattenprojektionen erzeugen Cool-Spots und eine resiliente, kühle Wohnungsbau. Die Ausrichtung der Gebäude lässt die kühlen Tal-Winde ungehindert einfließen.

Vegetation

Das Vegetationskonzept umfasst die Maximierung des Grünvolumens mittels ausdauernden Blumen und Grosssträucher. Die Baumarten sind an die Bodenverhältnisse angepasst. Aussparungen in der Trellage ermöglichen grossstirnige Einzelbäume. In den übrigen Bereichen werden flachwurzelnde Arten wie Baumhaseln, Rosskastanien, Ebereschen und Goldulmen eingesetzt. Die Sträucher orientieren sich ebenfalls an den Vegetationstypen des Arealcharakter. Umlegend der Eigentumswohnungen soll ein Streifen für private Pflanzungen durch Anwohner ausgedehnt werden. Dies soll den Artenreichtum und Individualcharakter der Umgebung als laufenden Prozess stärken.



Umgebungsschnitt Spielstrasse



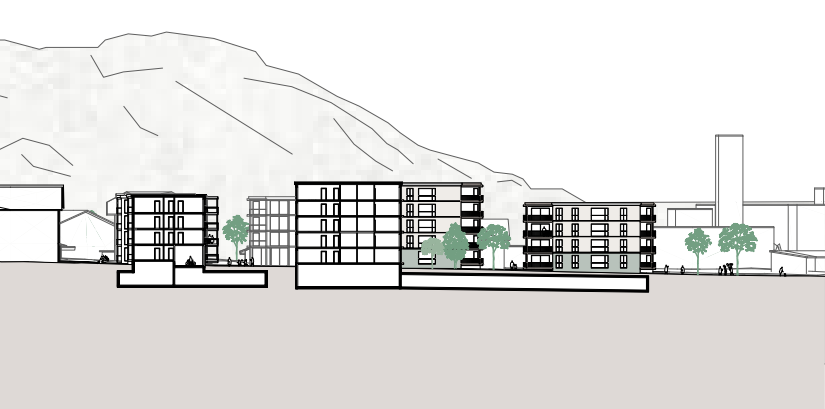
Umgebungsschnitt Schwammstadt



Ansicht West 1:500



Schnitt Länge 1:500



Schnitt Quer 1:500

Studienauftrag Weissenaustrasse

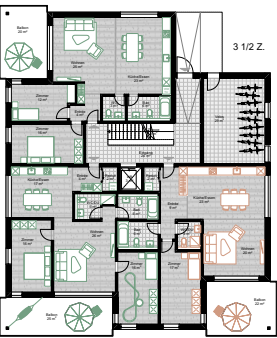
L2A Architekten AG | Landplan AG | Transitec



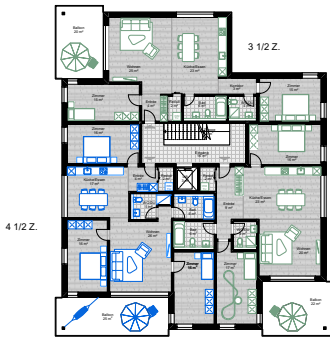
Ansichten Materialisierung Eigentümshäuser 1:200



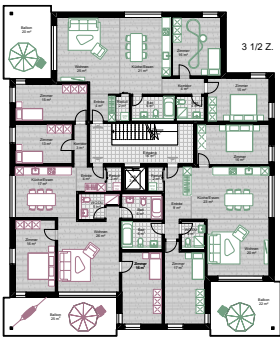
Ansichten Materialisierung Miethäuser 1:200



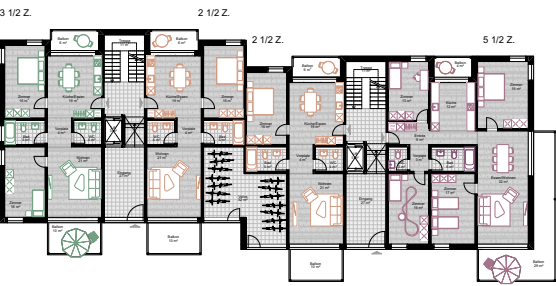
Beispielgrundriss EG Eigentümshaus 1:200



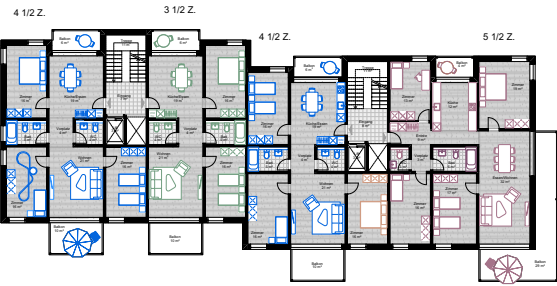
Beispielgrundriss OG Eigentümshaus 1:200



Beispielgrundriss OG Eigentümshaus 1:200



Beispielgrundriss EG Miethaus 1:200



Beispielgrundriss OG Miethaus 1:200

- 2 1/2 Z. Wohnung
- 3 1/2 Z. Wohnung
- 4 1/2 Z. Wohnung
- 5 1/2 Z. Wohnung

Wohnungsschlüssel und HNF pro Haus

Haus	HNF	Wohnungspegel				
1	728 m ²	1X 2 1/2 Z.	4X 3 1/2 Z.	3X 4 1/2 Z.	0X 5 1/2 Z.	
2	1456 m ²	2X 2 1/2 Z.	8X 3 1/2 Z.	6X 4 1/2 Z.	0X 5 1/2 Z.	
3	1628 m ²	2X 2 1/2 Z.	4X 3 1/2 Z.	6X 4 1/2 Z.	4X 5 1/2 Z.	
4	546 m ²	4X 2 1/2 Z.	3X 3 1/2 Z.	0X 4 1/2 Z.	0X 5 1/2 Z.	
5	735 m ²	3X 2 1/2 Z.	6X 3 1/2 Z.	0X 4 1/2 Z.	0X 5 1/2 Z.	
6	638 m ²	0X 2 1/2 Z.	2X 3 1/2 Z.	4X 4 1/2 Z.	0X 5 1/2 Z.	
7	638 m ²	0X 2 1/2 Z.	2X 3 1/2 Z.	4X 4 1/2 Z.	0X 5 1/2 Z.	
8	638 m ²	0X 2 1/2 Z.	2X 3 1/2 Z.	4X 4 1/2 Z.	0X 5 1/2 Z.	
9	1210 m ²	1X 2 1/2 Z.	6X 3 1/2 Z.	5X 4 1/2 Z.	0X 5 1/2 Z.	
10	1529 m ²	1X 2 1/2 Z.	7X 3 1/2 Z.	7X 4 1/2 Z.	0X 5 1/2 Z.	
11	1520 m ²	1X 2 1/2 Z.	10X 3 1/2 Z.	1X 4 1/2 Z.	3X 5 1/2 Z.	
12	1210 m ²	1X 2 1/2 Z.	6X 3 1/2 Z.	5X 4 1/2 Z.	0X 5 1/2 Z.	
13	1526 m ²	1X 2 1/2 Z.	8X 3 1/2 Z.	5X 4 1/2 Z.	1X 5 1/2 Z.	
14	1210 m ²	1X 2 1/2 Z.	6X 3 1/2 Z.	5X 4 1/2 Z.	0X 5 1/2 Z.	
15	1210 m ²	1X 2 1/2 Z.	6X 3 1/2 Z.	5X 4 1/2 Z.	0X 5 1/2 Z.	

GFz0

Haus	GF
1	1013 m ²
2	1996 m ²
3	2196 m ²
4	838 m ²
5	1082 m ²
6	852 m ²
7	852 m ²
8	852 m ²
9	1576 m ²
10	1976 m ²
11	1976 m ²
12	1577 m ²
13	1994 m ²
14	1580 m ²
15	1576 m ²

GF Gesamt 21934 m²
GFz0 21934 m²/
20357 m² = 1.08

GFu

Haus	GFu
1	210 m ²
2	370 m ²
3	400 m ²
4	170 m ²
5	260 m ²
6	240 m ²
7	240 m ²
8	240 m ²
9	280 m ²
10	230 m ²
11	350 m ²
12	290 m ²
13	320 m ²
14	420 m ²
15	330 m ²

GFu Häuser 4350 m²
GFu Tiefgarage 8020 m²
GFu Gesamt 12370 m²

Wohnungsflächen und Anzahl Wohnungen

Wohnungstypen	Fläche Wohnungen	Verhältnis	Fläche Mieter/ Eig.
Eigentumsfläche			
2.5 Zimmer	653m ²	6% (Soll 5%)	
3.5 Zimmer	6524m ²	51% (Soll 50%)	
4.5 Zimmer	5843m ²	39% (Soll 40%)	
5.5 Zimmer	585m ²	4% (Soll 5%)	12002m ²
Mietfläche			
2.5 Zimmer	914m ²	21% (Soll 20%)	
3.5 Zimmer	2504m ²	45% (Soll 45%)	
4.5 Zimmer	1816m ²	27% (Soll 30%)	
5.5 Zimmer	622m ²	7% (Soll 5%)	4942m ²

WHG gesamt = 167
Mietwohnungen 33% (Soll 30%)
Eigentumswohnungen 67% (Soll 70%)

Aufenthaltsflächen=5% Wohnungen= 970m²
Spielflächen=15% Familienwhg= 2676m²

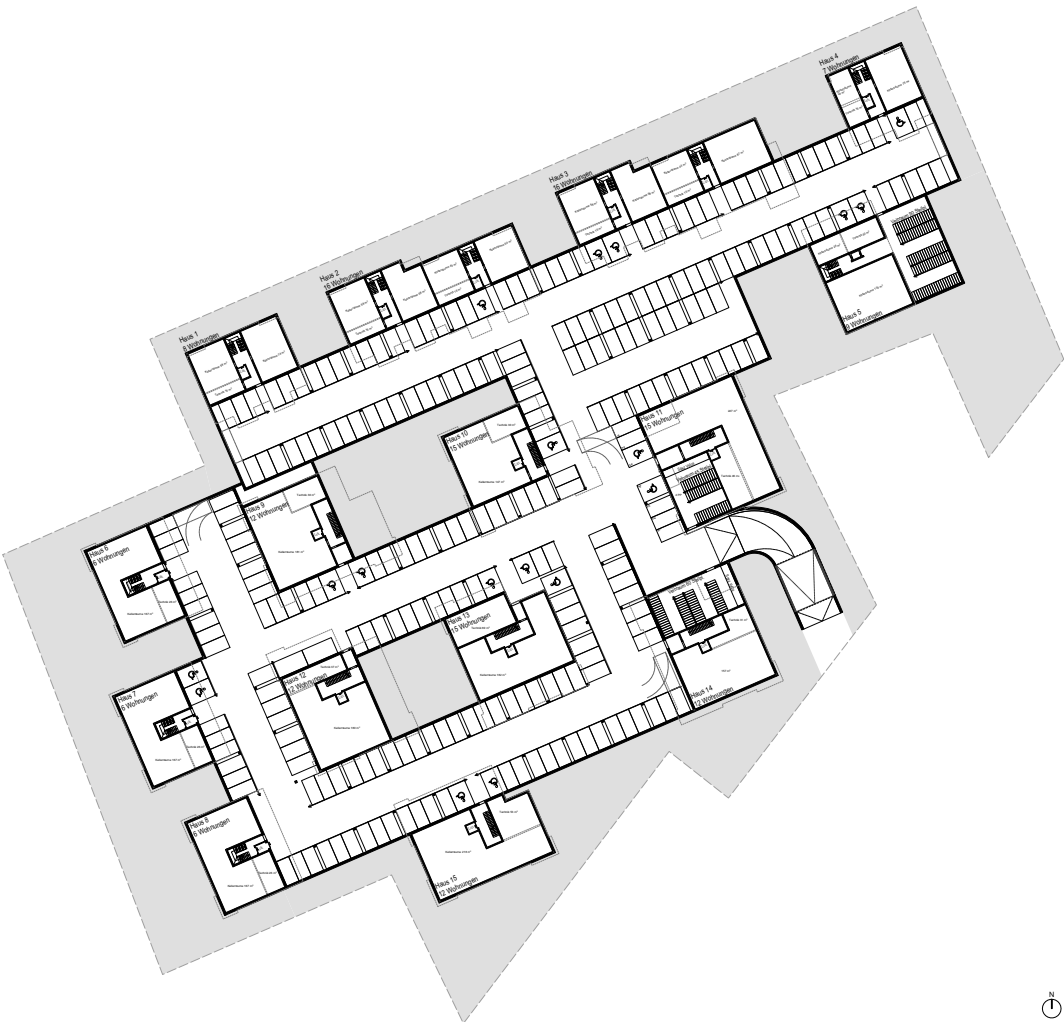
Velostellplätze und Parkplätze

Haus	Velos nach BauV	IST Velos Nahe Hauseingang
1	8 WHG X 2 = 16	20
2	16 WHG X 2 = 32	40
3	16 WHG X 2 = 32	40
4	7 WHG X 2 = 14	37
5	9 WHG X 2 = 18	22
6	6 WHG X 2 = 12	15
7	6 WHG X 2 = 12	15
8	6 WHG X 2 = 12	15
9	12 WHG X 2 = 24	24
10	15 WHG X 2 = 30	30
11	15 WHG X 2 = 30	30
12	12 WHG X 2 = 24	24
13	15 WHG X 2 = 30	30
14	12 WHG X 2 = 24	30
15	12 WHG X 2 = 24	30

Zusätzl. Velostellplätze UG: 195

PP Mieter: 96
PP Eigentümer: 154

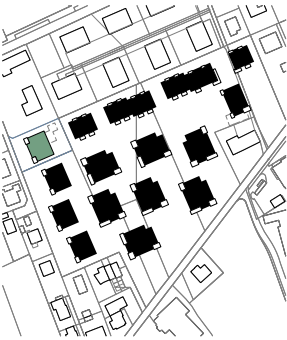
Parkplätze ges.: Soll: 167 X 1.5 = 251 bei 250



Untergeschoss 1:500

Studienauftrag Weissenaustrasse

L2A Architekten AG | Landplan AG | Transitec



Einbezug der Parzelle 1971

Einbezug Parzelle 1971

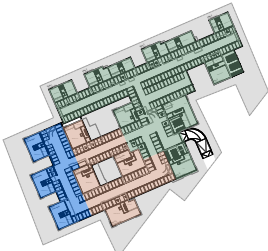
Zusätzliche GP: 855m²
GPZ₀: 22789/21418 = 1.07

Sollte die Parzelle 1971 in Zukunft zum Areal hinzugefügt werden, wird die westliche Häuserreihe der kleineren Punktbauten weitergeführt. Das städtebauliche Thema an diesem Areal wird weitergeführt, da sich auch hier im Gegenüber kleinere Bebauungen befinden, auf die mit einem kleineren Volumen und ruhigem Aussehen reagiert wird.



Schema Ertappierung

■ Etappe 1
■ Etappe 2
■ Etappe 3



Schema Ertappierung UG

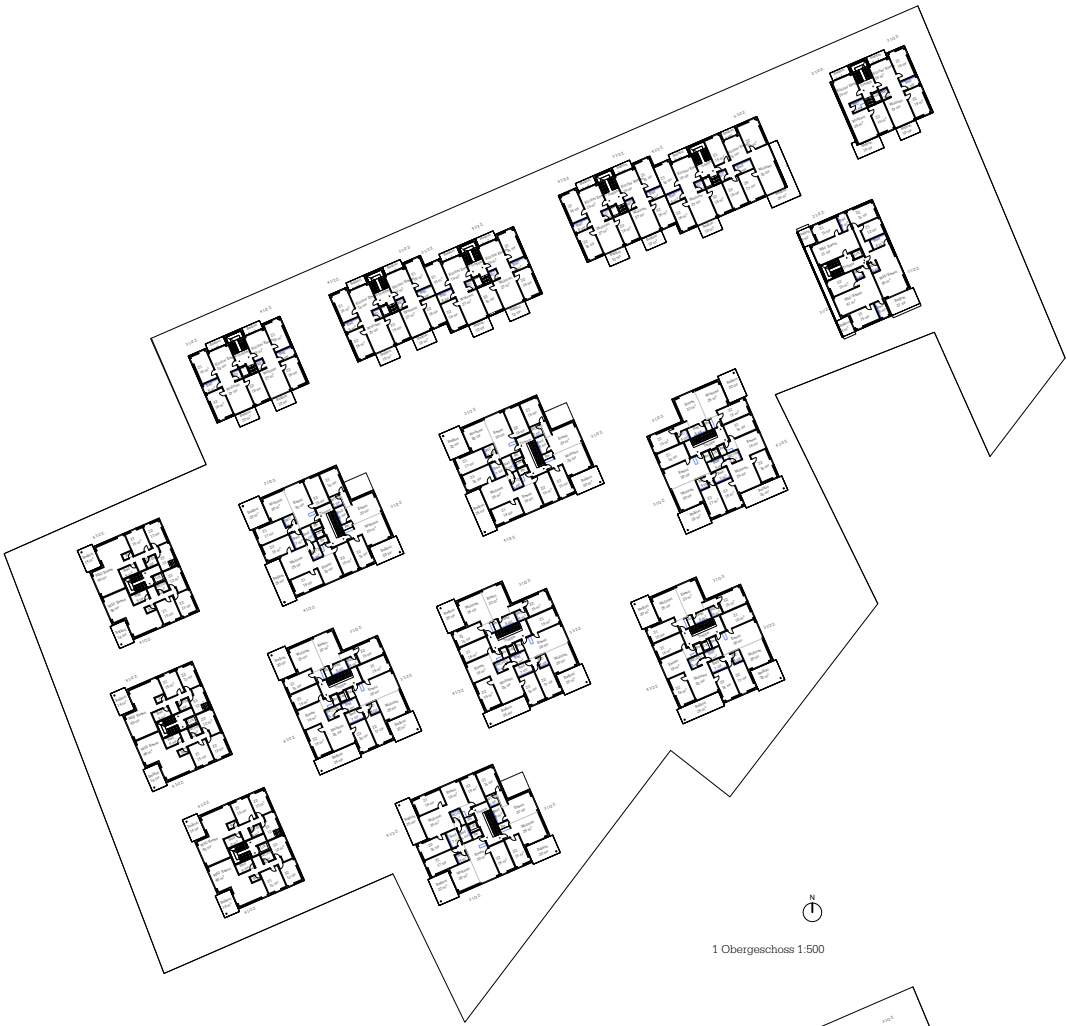
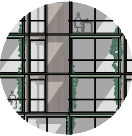
Ertappierung und Wirtschaftlichkeit

In einer ersten Etappe werden die drei seitlichen Eigentumsbauten und alle Mietshäuser erstellt. Auch Tiefgarage und Umgebung können so zuerst im Bereich dieser Bauten realisiert werden. Oberhalb gibt es dann bereits die grössere Spielstrasse und die erste Wegachse. So funktioniert das Quartier schon bei Erstellung der ersten Etappe. Bei der zweiten Etappe werden die 4 westlichen grösseren Eigentumsbauten realisiert, sowie die 2 Wegachsen plus Umgebung. Das Untergeschoss kann ebenfalls in einer zweiten Etappe erweitert werden. Als letzten Schritt entstehen die kleineren Punktbauten am westlichen Rand. Umgebung und UG werden fertiggestellt. Zu diesem Zeitpunkt ist möglicherweise abgeklärt, ob um die Parzelle 1971 erweitert wird, falls ja, kann dieser Bau in die dritte Etappe miteinbezogen werden.

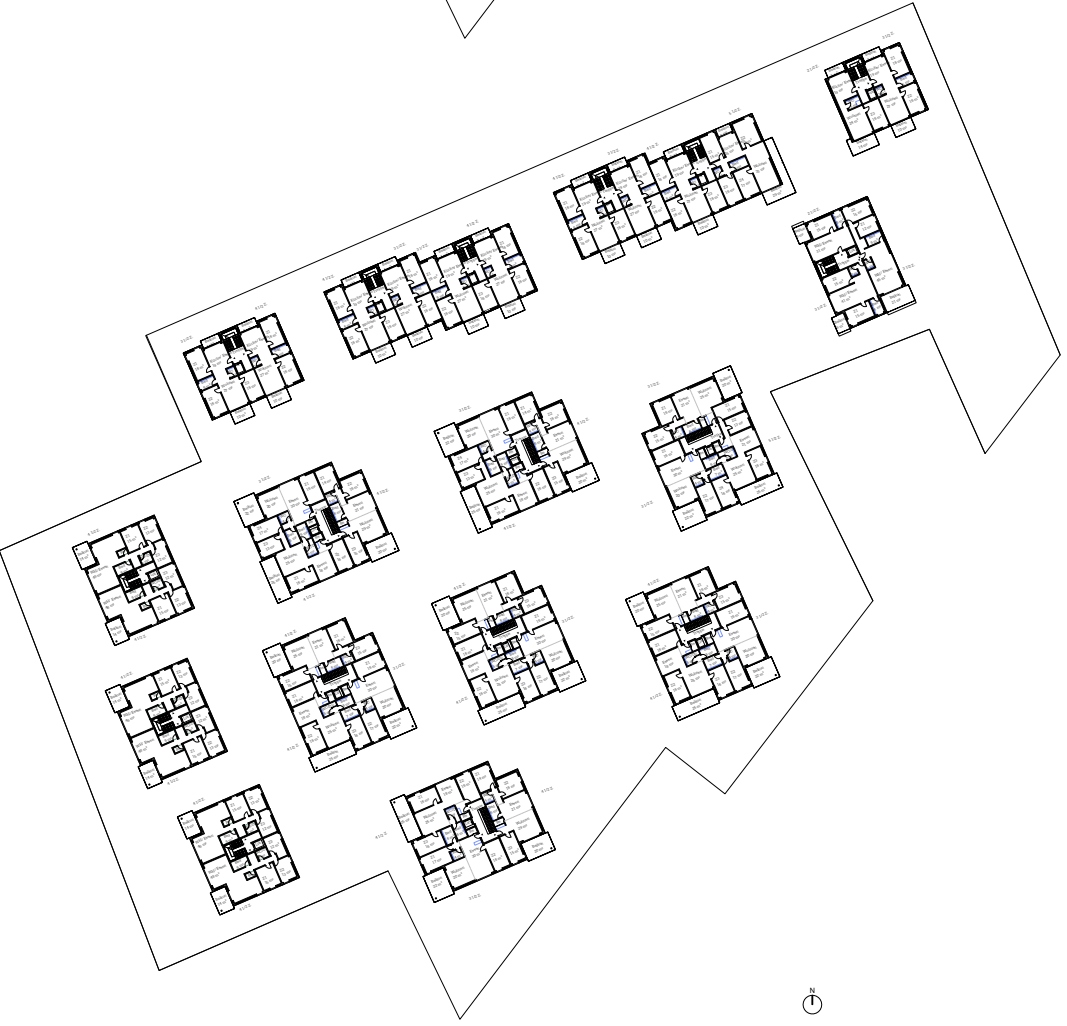
Die Grösse der gesamten Siedlung bietet im Rahmen des Skaleneffekts die Chance zu einer wirtschaftlichen Bauweise. Die Mietshäuser weisen suffiziente Grundrisse mit optimaler Verteilungsfäche auf. Der vorgeschlagene Holzbau mit seiner Schottenbauweise verlangt nach der Systemtrennung von statischen Bauteilen und Elementen der Haustechnik und Oberflächen. Die Eigentumsbauten weisen eine kompakte Grundform (annähernd quadratisch) und damit eine optimierte Fassadenmanteelfäche auf.

Materialisierung

Die Eigentumsbauten und die Mietshäuser sind unterschiedlich materialisiert. Die Eigentumsbauten werden als Hybridbauten konzipiert: Sockelwände und Decken sind aus Stahlbeton. Die Innenwände (Wohnungstrenner, Treppenhäuser) werden mit Recyclingbeton gebaut. Die Fassade wird als tragende Holzkonstruktion mit hinterlüfteter Schalung erstellt. Die vorgehängten Balkone werden als Holzkonstruktionen mit einem Bodenbelag aus Betonbrettern geplant. Die Mietshäuser werden als reine Holzbauten geplant. Die Wände und Decke des Kellergeschosses werden betoniert. Als hier sind die Decken, Innen- und Aussenwände als Holzelemente konzipiert. Die Decken werden aus Vollholz vorkonfektioniert und versetzt. Auf der Decke werden die Installationen verlegt und mit einem armierten Überbieten übergeben. Die Aussenwände werden als Holzrahmenelemente erstellt. Die Innenseite wird mit einem Installationsrost versehen und mit Gipsfaserplatte zum Verputzen verkleidet. Die Fassadehülle wird mit einer druckimpfungsgeprägten Schalung verkleidet. Das Flachdach wird extensiv begrünt und dient als Fläche für die Photovoltaikanlage.



1 Obergeschoss 1:500



2 Obergeschoss 1:500



3 Obergeschoss 1:500



4 Obergeschoss 1:500

Bearbeitungsteam Teilnehmer 4 Ruch Architekten AG, Meiringen

Fachbereich
Architektur

Ruch Architekten AG, Meiringen

- Markus Ruch
- Sandro Mende
- Jürg Hiltbrunner
- Jessica Banholzer
- Iris Winterberger

Fachbereich
Landschaftsarchitektur

SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen

- Sven Teithel
- Thalia Poziou
- Thekla Streck

Fachbereich
Verkehr/Mobilität

WAM Planer und Ingenieure AG, Bern

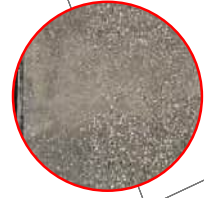
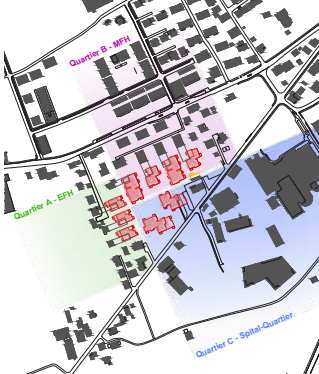
- Christian Oberli

I C H A M Ä L E O N

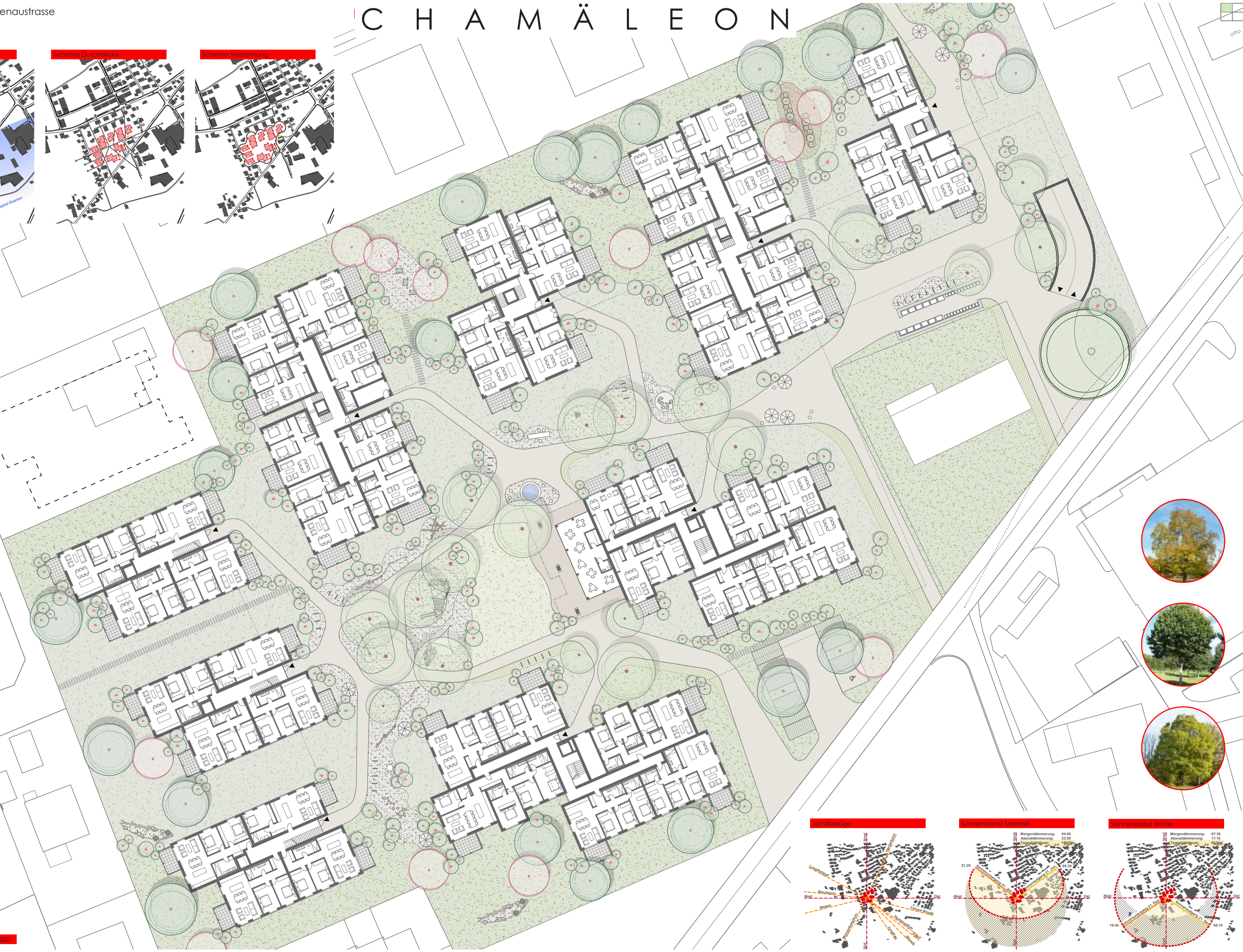
Schema Verwandschaften

Schema Durchblicke

Schema Verzahnung



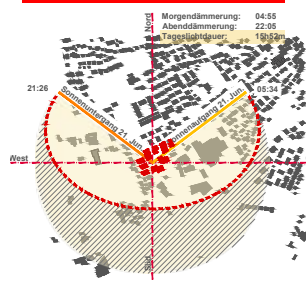
Grundriss EG mit Umgebung 1:200



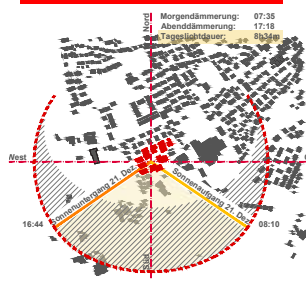
Sichtbezüge



Sonnenstand Sommer



Sonnenstand Winter





Siedlungskonzept
Leitbild: Eine Wohnsiedlung im «Grünen» die sich stark mit der bestehenden Umgebung vernetzt. Das sehr grosse Grundstück mit seiner heterogenen Umgebung haben wir entsprechend der Unterschiede auf drei Seiten in drei verschiedene «Zonen» unterteilt, um auf die jeweilige Umgebung zu reagieren, was zum Motto des Projekts führte: CHAMÄLEON.

Siedlungsbereich A: Einfamilienhaus-Quartier
-Schmale Gebäudestrukturen: Schmalen Seiten zu EFH gerichtet, Durchblicke, grössere, begrünte Freiflächen
-Die Eckgebäude sind nur noch zweigeschossig, um sie dreiseitig auf die Nachbargebäude abzustimmen

Siedlungsbereich B: Mehrfamilienhaus-Quartier
-Anlehnung an die Höhen und Stellungen der benachbarten MFH im Norden
-Zwischenträume für die Durchblicke und Besonnung der benachbarten MFH im Norden

Siedlungsbereich C: Spital-Quartier
-Längsausrichtung entsprechend dem benachbarten Wohnhaus und der Spitalbauten (Bettenträume)
-gestaffelte Zeilenbauten dem Strassenraum folgend mit den Funktionszonen (PP, Zugänge, Container)
-grosszügige Freiräume zum grossen Betriebsgebäude und der Spitalanlage

Architektur und Materialität
Mit dem neuen Konzept der «Siedlung im Grünen» stehen die Häuser in grünen Oasen und mit angemessenem Abstand zum Wegnetz und den verschiedenen Aufenthaltsbereichen. Entsprechend sind die Häuser und Balkone im Kontext mit dem umgebenden Grünraum in ein fein strukturiertes Holzkleid gekleidet. Mit der stark versetzten Anordnung der Baukörper und den vorgestellten «Balkontürmchen» werden die Häuser in ihrer Masse zerteilt und wirken kleiner und nahbar.

gute Verzahnung mit grossen Grünräumen, die sich mit den bestehenden Gärten gut verbinden

Die Balkone sind in Türmchen zusammengefasst und ermöglichen bestmögliche Besonnung und gleichzeitig den notwendigen Schutz. Wahlweise können die obersten Balkone ohne Dach sein, um die Siedlung in der Höhenstaffelung noch mehr zu betonen.

-Versetzte Anordnung der Baukörper. Die Wahrnehmung der Gebäudegrösse reduziert sich um die Hälfte
-Gebäudelängen werden durch vertikale Strukturen verkürzt (Hauskanten, Balkontürmchen usw.)
-Frigore, äussere Strukturen (Abdeckleisten, Lathungen) machen die Gebäude leichter und freundlicher
-Freundliche, warme und attraktive Farbgebung (Schwedenfarben) mit kontrastierenden Leisten
-Robuste, dauerhafte Konstruktion (Stahlbeton, Steinwolle und hinterlüftete, 20mm starke Holzassade
-Vordach als Wetterschutz und Balkone teilweise in Alu (Latten) um den Unterhalt zu verringern
-Nachhaltig durch langlebige Konstruktion und zeitlose Gestaltung (Erneuerung durch Sanierungen)
Ausrichtung und Besonnung

Die Siedlung soll sich allseitig offen und zugänglich geben. Im Fokus steht aber speziell die Öffnung nach innen zu den Innenhöfen und Gebäudewischenräumen für ein interaktives und soziales Miteinander. Mit der versetzten Anordnung der Gebäude ergibt sich eine grosse Zahl von Wohnräumen mit einer zweiseitigen Orientierung über Eck und eröffnet Blick- und Sichtwinkel in unterschiedliche Richtungen.

**-80% der Wohnräume sind zweiseitig orientiert (141 WE)
-93% der Wohnräume sind zwischen SW und SO orientiert mit einer Besonnung im Winter (165 WE)
-97% der Wohnräume haben zwei ungehinderte Weitsichten in einem Winkel von 45°. 3% wenigstens 1x
-der grosse zentrale Platz hat horizontal 7 verschiedene Sichtwinkel durch Zwischenräume in die Ferne
-Aus den Aufenthaltsbereichen im Freien ergeben sich überall verschiedene Aussichten in die Natur**



Erreichung und Entsorgung
Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt am Beginn der Überbauung, damit diese nicht mit zusätzlichem Verkehrslärm belastet wird. Sie berücksichtigt dabei die bestehende Ausfahrt des bestehenden Wohnhauses und des Fuss- und Velowegs zum Spital (Schulweg). Die Erschliessung und Anbindung an die Weissenaustasse erfolgt folglich gemeinsam und erhöht die Verkehrssicherheit. Die Zufahrt berücksichtigt die Angaben zur Verkehrssicherheit des Kantons Bern z Hd der Gemeinden und Regierungstatthalter (BSIG 7732.11/2.1) und dem SG.

Die Entsorgung befindet sich gleichorts, damit die tägliche Entsorgung der Hausabfälle beim Verlassen der Siedlung deponiert werden kann. Diese ist in der offenen Scheune untergebracht, d.h. im Bereich der schönen Bruchsteinmauer. Der nördliche Teil wird abgebrochen und dem gemauerten, alten Teil ein modernes «Gegenüber» gestellt.

Der Zugang für Notfallfahrzeuge und Zügelwagen führt primär über die mittlere Zugangszone ins Zentrum der Überbauung.

Intern führt sie über das Wegnetz mit hierfür entsprechend befestigten Kessonen für die notwendige Befahrbarkeit. Die bestehende Fusswegverbindung zwischen Seestrasse und Spital soll ausgeweitet und attraktiv gestaltet werden (Velos, Fussgänger, Schülergruppen)

Untergeschosse und Einstellhalle
Die Anordnung der Einstellhalle orientiert sich auf eine sehr übersichtliche und direkte Anbindung an die Treppenhäuser. Gleichzeitig dienen unberührte Bereiche für die Entwässerung, Versickerung und der Bepflanzungen in den Innenhöfen und den Gebäudewischenräumen.

Etaplierungen
Die Etablierung kann verschiedentlich erfolgen. Idealerweise erfolgt die Entwicklung von Osten (Einfahrt Einstellhalle) nach Westen. In umgekehrter Reihenfolge bröcht es eine provisorische Einstellhallen-Zufahrt.



Freiraum
Der Bebauungsperimeter in Unterseen liegt in einem heterogen geprägten Umfeld an der Weissenaustasse. Die von einzelnen Obstbäumen bestandene Wiese wird gerahmt im Osten und Westen von Einfamilienhäusern, nördlich von Mehrfamilienhäusern und im Südosten sind das Spital und der Senioren-park prägende Baukörper. Die Freiraumgestaltung soll zu einem eine Reminiszenz an die früheren Streubstauden sein und sich zugleich als selbstverständlicher und differenzierter Quartierbaustein in die bestehenden Aussenraumtypologien einpassen. Eine naturnahe und ästhetisch ansprechende Umgebung soll harmonisch auf die neue Architektur reagieren und in ihrer Ausgestaltung eine einheitliche und identitätsstiftende Gestaltungssprache ein Ganzes bilden. Die geschickte Verteilung der neuen Bauten auf der Parzelle erlaubt eine funktionale Abfolge differenzierter Aussenräume, die sich durch unterschiedliche Zugehörigkeit und Öffentlichkeitsgraden auszeichnen. Ein zentraler Treffpunkt und das Herz der Überbauung bildet der Gemeinschaftsplatz mit Bäumen, Spielwiese sowie grosszügigem Aufenthaltsplatz und Aussengrill. Die kleineren Kiegen

Flächen daneben, versehen mit verstreuten Spielelementen und mobiler Bestuhlung, bieten Platz für Aufenthalt, Erholung und freies Spielen. Während die Wasser- und Sandspielfläche mit Sonnensegel Spielmöglichkeiten für Kleinkinder bietet, stellen zahlreiche Balancierelemente aus Naturholz kreative Spielräume für grössere Kinder dar. Als Reminiszenz an die Ausgestaltung typischer Dorfplätze werden mittelkrönige, vermutlich klimaresistente Zukunftsbäume wie Silber-Linden, Trauben-Kirschen und Hopfenbuchen vorgeschlagen. Die konzentrierte Disposition der Tiefgarage ermöglicht hier die freie Pflanzung von imposanten Gehölzen (grosszügiger Wurzelraum). Nordöstlich im Areal in Nähe der Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich der bestehende, identitätsstiftende Hausbaum. Er ist ein wichtiges Landmark und wird zur Adresse der Überbauung. Diese gemeinschaftlichen Platzräume und Spielangebote gehen in einen Blumenrasen über, welcher mit einheimischen Staudenbeständen bespielt wird und ein zarter Grünfilter zu den Wohnräumen ist. Der Blumenrasen geht in eine artenreiche Blumenwiese über, welche die Überbauung rahmt und räumlich fast. Die Streubstaudenwiese ist mit kleineren bis mittelgrossen Prospektakara

Obstbäumen und einzelnen Feldgehölzen, wie Holunderstrauch und Feld-Ahorn, bestanden und steht im Dialog mit der Nachbarschaft und dem Dorf. Eingebettet in diese idyllische Landschaft liegen ausgemähte Bereiche, welche als Gemeinschaftsbeete, Nachgärten oder als ökologisch wertvolle Insel mit Kleinstrukturen ausgebildet sind. Zwischen den Bauten entstehen parkartige, offene Hofräume. Sie sind multifunktional und bieten Aneignungsmöglichkeiten für die Nutzer. Zwischen den barrierefreien Zugängen zu den Wohnungen befinden sich öffentlich nutzbare Vorplätze, die von der Weissenaustasse mit schmalen Asphaltwegen erschlossen sind. Versehen mit hellen Hartbelägen (hohe Albedo) und diversen Sitzmöglichkeiten bilden sie das kommunikative Rückgrat des Aussenraumes. Teilweise werden die Belagflächen von Kiesrasenstreifen begleitet, welche die Zufahrt der Rettung zu jeder Zeit ermöglicht. Die Belagflächen werden sickerfähig geplant oder entwässert über die Schutter. Die gesamte Umgebung wird als artenreicher, ökologisch wertvoller und pflegeleichter Freiraum mit standortgerechten, einheimischen und klimaangepassten Gehölzen ausgebildet.

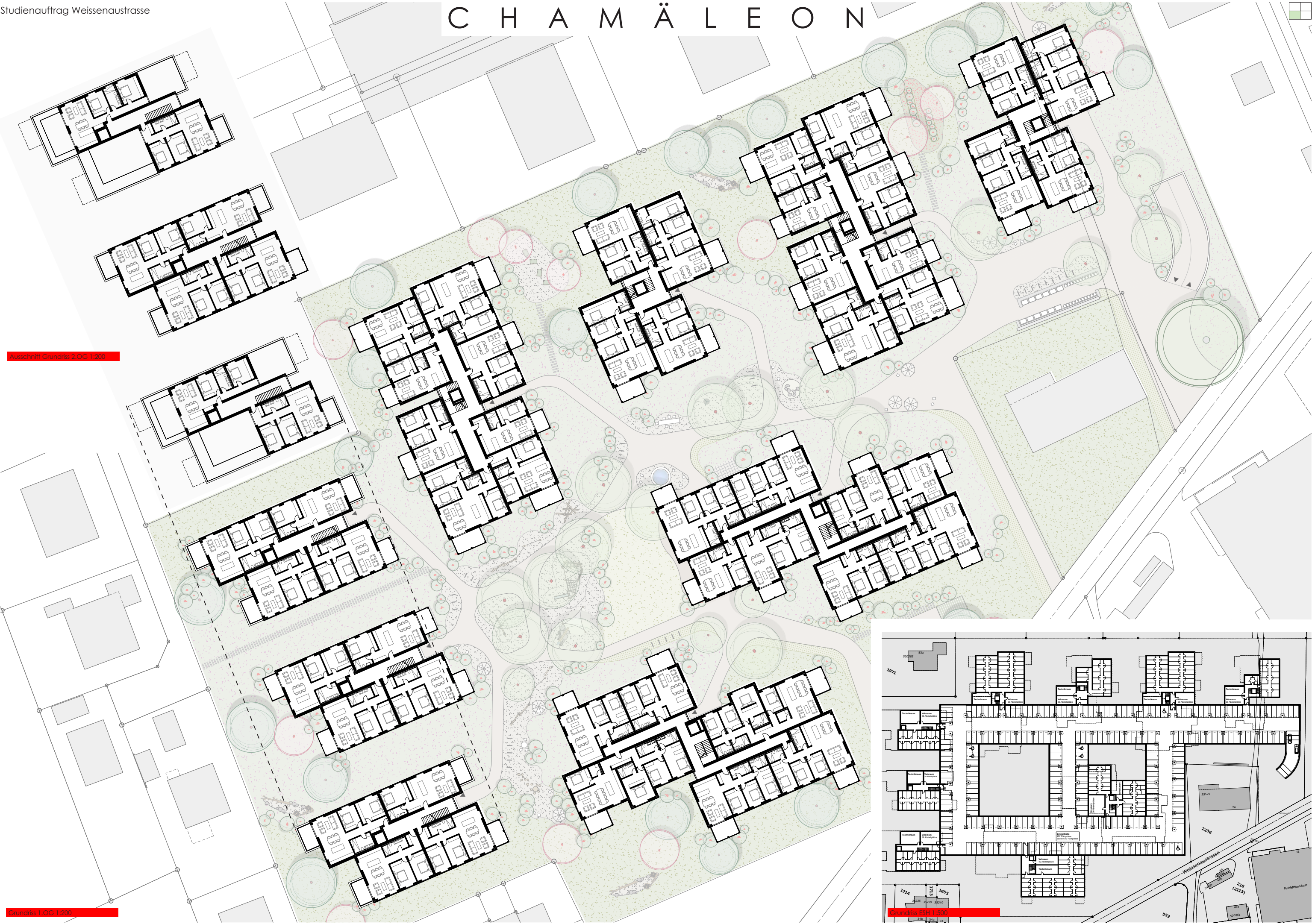


C H A M Ä L E O N

Ausschnitt Grundriss 2.OG 1:200

Grundriss 1.OG 1:200

Grundriss Essi 1:500



C H A M Ä L E O N

Flächen- und Wohnungszusammenstellung

Schema Eigentum / Miete

Schema Wohnungstypen pro Haus

GFZa

Geschossfläche oberirdisch: 22'341.95m²
anrechenbare Grundstücksfläche: 20'357.00m²

Geschossflächenziffer oberirdisch GFZa: 1.10

GFZu
Geschossfläche unterirdisch: 11'566.90m²
anrechenbare Grundstücksfläche: 20'357.00m²
Geschossflächenziffer unterirdisch GFZu: 0.57

Wohnungsspiegel

Eigentumswohnungen:	☐	117 WHG	66%
- 2.5 Zi- Wohnung:	☐	17 WHG	15%
- 3.5 Zi- Wohnung:	☐	63 WHG	54%
- 4.5 Zi- Wohnung:	☐	31 WHG	26%
- 5.5 Zi- Wohnung:	☐	6 WHG	5%
Mietwohnungen:	☐	60 WHG	34%
- Studiowohnung:	☐	1 WHG	2%
- 2.5 Zi- Wohnung:	☐	16 WHG	27%
- 3.5 Zi- Wohnung:	☐	25 WHG	42%
- 4.5 Zi- Wohnung:	☐	15 WHG	25%
- 5.5 Zi- Wohnung:	☐	3 WHG	5%

Total: 177 WHG 100%

Hauptnutzfläche

Total HNF Haus 1 bis 9: 16'502.65m²

