



Konzept-Ideenwettbewerb

# Bericht des Beurteilungsgremiums

MFH Vorderlinden 2 in Buochs

Buochs, 26. Juli 2024

## Impressum

Auftraggeber:

**Sunwil AG**

Vorderlinden 2

6374 Buochs

Herausgeber:

**Duss Baumanagement AG**

Vorderlinden 2

6374 Buochs

Inhalt / Redaktion:

Fabio Duss, Bruno Duss / Duss Baumanagement AG

Buochs, 26. Juli 2024

## Inhaltverzeichnis

1	Aufgabe	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Lage und Informationen zu der Parzelle	4
1.3	Ziel	4
1.4	Bedürfnisformulierung – Zieldefinition	4
1.5	Gesetzliche Grundlagen	4
1.6	Dienstbarkeitsverträge	4
2	Allgemeine Bestimmungen	4
2.1	Verfahren, Rechtsgrundlage, einfacher Konzept-Ideenwettbewerb	4
2.2	Auftraggeberin	5
2.3	Projektleitung für den Idee-Konzeptwettbewerb	5
2.4	Eingeladene Architektenteams	5
2.5	Beurteilungsgremium	5
3	Beurteilung	5
3.1	Vorprüfung	5
3.2	Beurteilungskriterien	5
3.3	Orientierung über das Ergebnis	6
4	Rangierung	6
5	Projektverfasser	6
5.1	Siegerprojekt	6
5.2	Verfasser weitere Projekte	6
6	Projektvorstellung	6
6.1	Siegerprojekt, Mordasini Architektur GmbH	7-10
6.2	Projekt Architekturwerk AG	11-14
6.3	Projekt Steinmann Architekten AG	14-18
7	Projektvorstellung	ab 20

## **1 Aufgabe**

### **1.1 Ausgangslage**

Für die Bebauung des Mehrfamilienhauses Vorderlinden 2 in Buochs soll ein einfacher einstufiger Konzept-Ideenwettbewerb Lösungen aufzeigen, wie diese Parzelle geplant und bebaut werden kann.

Im Voraus der Kaufabsichten zur Grundstückübernahme, hat die Duss Baumanagement AG eine Konzeptstudie nach bestehender, sowie nach neuer Gesetzgebung ausgearbeitet. Da sich nach unserer Auffassung eine Bebauung am Hang mit der aktuell gültigen Gesetzgebung besser in den Geländeverlauf eingliedern kann und eine qualitativ hochwertigere Bebauung zulässt, soll das Projekt nach den bestehenden Bauvorschriften geplant und die **Baueingabe bis im November 2024** eingereicht werden.

### **1.2 Lage und Informationen zu der Parzelle**

Die Parzelle befindet sich am Nordhang in der Gemeinde Buochs. Die Liegenschaft befindet sich im ruhigen Siedlungsgebiet im Buochser Hinterdorf. Das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Postautohaltstelle und Seepromenade sind in wenigen Minuten erreichbar. Ab dem 1. OG verfügt die Parzelle über sehr schöne Seesicht in Richtung Norden. Die Besonnung verläuft von Osten (Morgensonne), Süden (Mittags-sonne, hangaufwärts Richtung Buochserhorn) bis Westen (Abendsonne). In Richtung Osten befindet sich auf dem Nachbargebäude eine Swisscom-Antenne. Auf der Nordseite verläuft die Zufahrtsstrasse, auf der West- und Südseite befinden sich weitere Quartierstrassen, welche nicht stark befahren sind. Die optimale Ausrichtung der Besonnung, der Seesicht, die Swisscom-Antenne und dem Einsichtschutz von den Quartierstrassen sind besonders Beachtung zu schenken und sind wichtige Aufgabenstellungen dieses Wettbewerbs.

### **1.3 Ziel**

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

### **1.4 Bedürfnisformulierung - Zieldefinition**

Die Bedürfnisformulierung / Zieldefinition der Sunwil AG ist ein wichtiger Bestandteil der Vorgaben.

In diesem Dokument sind auch die Anforderungen an das Raumprogramm definiert.

### **1.5 Gesetzliche Grundlagen**

Es ist zu beachten, dass das kantonale Baugesetz (PBG) sowie die Verordnung (PBV) zum kantonalen Baugesetz diverse Artikel teilweise erst in Kraft tritt, sobald das BZR der Gemeinden in NW rechtsgültig sind. Die Baueingabe soll noch rechtzeitig vor Inkrafttreten des neuen BZR von Buochs erfolgen. Nach heutigem Wissensstand wird dies per 1.1.2025 der Fall sein.

### **1.6 Dienstbarkeitsverträge**

Gemäss Grundbuchauszug gibt es keine für den Konzept- Ideenwettbewerb relevanten Einträge.

## **2 Allgemeine Bestimmungen**

### **2.1 Verfahren, Rechtsgrundlage, einfacher Konzept-Ideenwettbewerb**

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

Das vorliegende Verfahren entspricht einem Studienauftrag auf Einladung. Hiervon abweichende Regelungen, die in diesem Programm und Anhängen beschrieben sind, gehen der SIA-Ordnung vor. Insbesondere entspricht das Beurteilungsgremium nicht Art. 10. Mit der Abgabe der Teilnahmebestätigung anerkennt der Teilnehmer diese Grundlagen, das vorliegende Wettbewerbsprogramm, die Fragebeantwortung und die Entscheide des Bearbeitungsgremiums in Ermessensfragen.

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

## 2.2 Auftraggeberin

Sunwil AG  
Vorderlinden 2  
6374 Buochs

## 2.3 Projektleitung für den Ideen-Konzeptwettbewerb

Duss Baumanagement AG  
Vorderlinden 2  
6374 Buochs  
Kontaktperson:  
Fabio Duss  
Tel. 041 620 00 02  
fabio@duss-baumanagement.ch

## 2.4 Eingeladene Architektenteams

Mordasini Architektur GmbH, Kellerstrasse 25, 6005 Luzern  
Steinmann Architekten AG, Luzernerstrasse 73, 6030 Ebikon  
Architekturwerk AG, Kägiswilerstrasse 15, 6060 Sarnen

## 2.5 Beurteilungsgremium

Bruno Duss, dipl. Baumeister & Immobilienentwickler eidg. FA  
Fabio Duss, Wirtschaftsingenieur, MAS-Immobilienmanagement

## 3 Beurteilung

### 3.1 Vorprüfung

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

- Einfügung des Projekts in die Umgebung/ Gesamterscheinung
- Architektonische Qualität
- Entwicklungspotential
- Wohnqualität
- Grundriss Funktionalität
- Bauqualität
- Erfüllung Baugesetz- und Vorschriften, Gestaltungsplan
- Nachhaltigkeitsaspekte
- Verkaufserlös (Nettowohnfläche x Verkaufspreis Fr/m<sup>2</sup>)
- Gesamtkosten
- Brutto-Rendite bei Vermietung

### 3.2 Beurteilungskriterien

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

#### Projektqualität **40 %**

- Architektonische Qualität
- Entwicklungspotential
- Wohnqualität
- Grundriss Funktionalität
- Bauqualität
- Erfüllung Baugesetz- und Vorschriften
- Nachhaltigkeitsaspekte

#### Wirtschaftlichkeit **35 %**

- Verkaufserlös (Nettowohnfläche x Verkaufspreis Fr/m<sup>2</sup>)
- Gesamtkosten
- Rendite (Verkaufspreis – Gesamtkosten)

#### Honorarofferte **25 %**

### **3.3 Orientierung über das Ergebnis**

Die Teilnehmer wurden anschliessend über das Ergebnis orientiert.

## **4 Rangierung**

Das Beurteilungsgremium wählte einstimmig das Projekt von Mordasini Architektur AG, Luzern als Siegerprojekt aus.

## **5 Projektverfasser**

### **5.1 Siegerprojekt**

Architektur: Mordasini Architektur GmbH  
Kellerstrasse 25  
6005 Luzern

Projektverfasser: Peggy Mordasini, Dimitri Mordasini

### **5.2 Verfasser der weiteren Projekte**

Architektur: Steinmann Architekten AG  
Luzernerstrasse 73  
6030 Ebikon

Projektverfasser: Peter Steinmann

Architektur: Architekturwerk AG  
Kägswilerstrasse 15  
6060 Sarnen

Projektverfasser: Marc Zimmermann, Roli Scherer

## **6 Projektbeurteilung**

Im Folgenden werden die Projekte vorgestellt.

## 6.1 Siegerprojekt Mordasini Architektur GmbH

### Projektverfasser

Peggy Mordasini, Dimitri Mordasini

### Text der Verfasser

Die Parzelle an der Vorderlinden 2 in Buochs besticht durch ihre ruhige Lage am Nordhang des Buochserhorns mit einzigartiger Aussicht im Norden zum Bürgenstock und über den Vierwaldstättersees. Das Grundstück wird im Süden und Westen durch eine wenig befahrene Gemeindestrasse- und im Norden durch eine ruhige Privatstrasse begrenzt.

Im Osten befindet sich eine Swisscom-Antenne.

### ARCHITEKTONISCHES KONZEPT UND TYPOLOGIE

Für die architektonische Ausrichtung des Gebäudes ist die vor allem die Aussicht im Norden - und die optimale Besonnung im Süden ausschlaggebend. Das sanft verlaufende Gelände begünstigt es, einen Baukörper zu entwickeln, der vor allem in den oberen Geschossen von grosszügigen Aussenräumen profitieren kann.

Das Gebäude ist als Zweispänner konzipiert mit einem zentralen Treppenhaus in der Mitte. Der Eingangsbereich ist etwas erhöht, vorgelagerte Bepflanzungen und Lamellen dienen den unteren Zimmern als Sichtschutz.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei 4.5 ZiWH und alle Kellerräume. Seitliche Ausgrabungen sorgen, trotz grossem unterirdischen Anteil des Geschosses für eine gute Belichtung des Wohnraumes und des Masterbedrooms. In den beiden darüber liegenden Stockwerken sind jeweils eine 3.5 Zi-Whg und eine 4.5Zi-Whg geplant.

Zwischen den beiden Wohnungen sind im Süden der Gemeinschaftsbereich mit Aussensitzplatz (1.Vollgeschoss) und die Wasch-Trockenräume mit Fensterfront (2. Vollgeschoss) angeordnet. Die Waschküchen sind je nach Möglichkeit direkt an den Wohnraum angeschlossen.

Der Eingangsbereich zu den Wohnungen liegt zentral und bietet beim Eintreten direkten Sichtbezug ins Freie, wodurch er hell und einladend wirkt.

Die Wohnräume selbst orientieren sich jeweils in drei Himmelsrichtungen, mit Hauptausrichtung nach Norden zu den grossen gedeckten Terrassen mit Seesicht, die im Sommer zum Verweilen einladen. Im Süden sorgen grosse Fensteröffnungen für einen guten Lichteinfall im Koch-Essbereich, der ebenfalls mit einem Aussensitzplatz ausgestattet ist. In den Obergeschossen ist der Masterbedroom mit Ankleide und direkt zugänglichem, privatem Badezimmer ebenfalls zum See ausgerichtet, um von der schönen Aussicht profitieren zu können. Jede Wohnung verfügt über zwei Nasszellen, einer privaten Einheit mit Badewanne und einem Gast/Kinderbad mit Dusche. Die grosszügigen Küchen mit Kochinsel sind offen und modern gestaltet, die grossen Fensteröffnungen erzeugen ein sehr freundliches Raumgefühl.

Das geplante Gebäude ist sehr transparent gestaltet, mit grossen Fensteröffnungen und Glasbrüstungen, um eine maximale Aussicht zu gewährleisten und möglichst helle Räume zu generieren. Um eine nötige Privatsphäre zu erreichen, sind vorgelagerte, variable Schiebeläden -zum Beispiel Lamellen angedacht, die je nach Bedarf geschlossen oder geöffnet werden können. Sie dienen zusätzlich dem Sonnenschutz und bilden ein flexibles, gestalterisches Element in der klar strukturierten Fassade.

Die grosszügigen Terrassen mit umlaufenden Glasbrüstungen verbinden den Innen- mit dem Aussenraum. Die abgerundeten Ecken sorgen für einen harmonischen Gesamteindruck, sodass sich das Gebäude stimmig in die Umgebung eingliedert.

### ERSCHLIESSUNG

Entlang der östlichen Grenze befindet sich die Einfahrt zur Einstellhalle. Durch diese dezentrale Lage kann das 2.Untergeschoss maximal ausgenutzt werden und ist im Bezug auf Einfahrtsradien (Hauptzufahrt aus Norden) und Sichtwinkel (genug weit entfernt vom Kreuzungsbereich) gut realisierbar.

Die Überdachung der Einfahrt ragt max. 1,5m auf dem Terrain zum Nachbargebäude.

Im 2. Untergeschoss ist ausreichend Platz für 20PP, die den aktuellen VSS Vorschriften entsprechen. Ausserdem befinden sich dort ein Velokeller und

der Technikraum. Auf eine Ausdehnung des 2.Untergeschosses nach Süden wurde aus Kostengründen bewusst verzichtet, um weniger Aushub generieren zu müssen.

### **EFFIZIENZ**

Die Grundrisse wurde sehr ökonomisch gestaltet, alle Steigzonen und Nasszellen liegen übereinander, wodurch eine hohe Kosteneffizienz und optimierte Ausführung gewährleistet ist. Die Grundrisse sind sehr kompakt, ohne auf Komfort verzichten zu müssen. Je nach Bedarf kann die zusätzliche Nasszelle verkleinert- oder zu Gunsten von zB einem Reduit ganz darauf verzichtet werden.

Die Terrassen sind so konzipiert, dass je nach Bedarf eine Loggiaverglasung möglich ist (im Konzept mit 10 m<sup>2</sup>). Es wurde grossen Wert auf optimierte Erschliessungswege und gut möblierbare Zimmer mit teilweise Einbauschränken gelegt. Technische Elemente wie zB Heizverteiler, Elektroverteiler in Garderobenschränken können sehr effizient geplant werden, da auch diese jeweils immer übereinander liegen. Aktuell wurde das Projekt mit einer Geschosshöhe von 3.10m geplant. Eine leichte Erhöhung des Raumes ermöglicht zum einen eine bessere Wohnqualität, zum anderen bietet diese Spielraum für nachträgliche angehängte Decken und damit mehr Ausbaumöglichkeiten z.B. bei Umnutzung zur Eigentumswohnung.

### **UMGEBUNGSGESTALTUNG**

Das Gebäude fügt sich sanft in das bestehende Terrain ein, ohne übermässige Eingriffe in den Geländeverlauf vornehmen zu müssen. Entlang der Strassen soll eine dichte Bepflanzung geplant werden.

Im 1. Vollgeschoss befindet sich ein grosszügiger Gemeinschaftsraum der direkt an einen Aussensitzplatz grenzt. Durch eine dichte Bepflanzung sollen die angrenzenden Wohnungen vom Gemeinschaftsplatz abgeschirmt werden.

Ein direkter Zugang oberhalb des Gemeinschaftsbereich zur Strasse dient einfacheren Einbindung des Platzes in die Umgebung.

### **KONSTRUKTIVE ÜBERLEGUNGEN GEBÄUDEHÜLLE**

Bei der Konzeptstudie wurde mit Hinsicht auf den Minergiebonus eine Wandstärke der Aussenwand von 45cm angenommen. Dies bietet viel Spielraum für eine gewünschte Fassadengestaltung und die Einhaltung geforderter Dämmwerte.

Da der Grossteil der Fassade gut wettergeschützt ist und aufgrund der geringen Fassadenfläche ist eine verputzte Fassade gut denkbar.

### **ÖKOLOGIE**

Im geplanten Projekt wird ebenfalls viel Wert auf ökologische Aspekte gelegt. Das Terrain und der natürliche Geländeverlauf wird nur minimal tangiert. Oberflächen, vor allem zur Südseite werden natürlich belassen, mit weiteren Bepflanzungen ergänzt oder wo möglich mit sickerfähigem Belag ausgestattet. Sichtschutzelemente sollen nach Möglichkeit nicht durch Mauern erfolgen, sondern durch dichte Bepflanzungen entlang der Strasse.

Die ökologische Effizienz im Gebäude wird durch direkte und kurze Wege der technischen Einrichtungen erreicht. Dort wo es möglich ist, werden Räume mit einem Oberlicht oder Lichtschacht natürlich belüftet. Gut besuchte Waschräume befinden sich an der Fassade und können natürlich belüftet und belichtet werden. Das Gebäude ist ausserdem mit einer grosszügigen PV-Anlage ausgestattet (ca 180 m<sup>2</sup>)

## **Beurteilung der Jury**

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

Die visuelle Erscheinung des Gebäudes tritt als abgerundetes Rechteck auf und strahlt eine gewisse Dominanz auf. Diese wird durch die umlaufenden Bänder und Glasgeländer horizontal strukturiert. Das Attikageschoss tritt konsequent rückversetzt in Erscheinung. Um die Privatsphäre der Wohnungen zu erhöhen, wurden entlang aller 4 Fassadenseiten Schiebelelemente angeordnet. Diese werden in der südlichen Perimeterhälfte begrüsst, wobei die Notwendigkeit auf der nördlichen Hälfte hinterfragt wird. Als erster Konzeptansatz ist angedacht, die Fassade in Kompaktbauweise auszugestalten. Durch die Konstruktionsweise mit umlaufenden Bändern als Vorsprung, wird dies vom Beurteilungsgremium als funktionsfähige Lösung begutachtet. Das Projekt verfügt über eine hohe Anzahl an Terrassenflächen, sowie einen grosszügigen gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum im südlichen Gebäudeteil. Durch die Arrondierung des gemeinschaftlichen Teil im Erdgeschoss, lässt sich die nutzbare Fläche des Aussenraums in den Sommermonaten optimal erweitern.

### **Erschliessung**

Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich via Quartierstrasse Vorderlinden im nördlichen Gebäudeteil. In der Gebäudemitte der Nordfassade ist ein separater Besuchereingang konzipiert, welcher zum mittig arrondierten Treppenhaus führt. Der Standort des Treppenhauses ist optimal gewählt, da er für die Wohnräume die Fassadenflächen Süd und Nord mit guter Belichtung und Seesicht im Norden freispielt. Die Anordnung der Zufahrt zur Autoeinstellhalle ist auf der Ostseite gewählt, was auf der Westseite eine Wohnqualität mit guter Besonnung ermöglicht. Die Einstellhalle verfügt über 20 Parkplätze, was die hohe geforderte Anzahl übertrifft und begrüsst wird.

Der Sichtwinkel der Einfahrtsrampe kann eingehalten werden. Velokeller und Technikraum sind auf der Ebene des Erdgeschosses angeordnet, wobei die Keller im darüberliegenden 1. UG angesiedelt sind. Die Anzahl geforderter Besucher-PP ist aktuell noch nicht eingehalten. Die Bedürfnisse des hindernisfreien Bauens sind durchdacht.

### **Wohnqualität, Grundriss Funktionalität**

Das vorliegende Projekt hat die konzeptionelle Vorgabe des Wettbewerbes am besten zur Ausführung gebracht. Einerseits sind im 1. Untergeschoss zwei sehr grosszügige 4.5 Zimmerwohnungen geplant, was die Ausnutzung positiv beeinflusst. Andererseits sind alle Grundrisse äusserst funktional gehalten. Durch die stellenweise Platzierung von Schränken in den Vorplätzen der Zimmer, wird die teilweise knapp bemessene Zimmergrösse mit 11.0 m<sup>2</sup> etwas optimiert.

Die Funktionalität der Grundrisse wird als geschickt erachtet. Grundsätzlich könnte die Küche bzw. das Essen etwas konsequenter im nördlichen Gebäudeteil platziert werden, sodass die Seesicht besser gewährleistet wird. Die Grundrisse der Wohnungen überzeugen durch Funktionalität und guter Ausnutzung der verfügbaren Flächen. Alle Zimmer der Geschosswohnungen weisen eine gute Grösse auf, wobei die Bäder und Ankleide geschickt platziert sind. Die Masterbedrooms der Etagenwohnungen sind etwas spärlich bemessen, wobei ein Einbau von Badewanne und Dusche im Programm gewünscht wurde. Die Terrassenflächen sind einerseits geschickt platziert, verfügen andererseits durch die Nischenform einen Windschutz und tragen zu einer höheren Aufenthaltsqualität bei.

Die Möglichkeit für die optionale Verglasung trägt dem zusätzlich Rechnung. Die Aussenfläche ist mit 585 m<sup>2</sup> über das ganze Projekt sehr üppig konzipiert. Die Privatsphäre bei einer Ausführung von zwei Geschosswohnungen ist gewährleistet, weist jedoch im nördlichen Bereich noch etwas Optimierungspotential auf. Die Glasgeländer ermöglichen auf der Nordseite eine perfekte Sicht auf den See- und Bergpanorama, wobei die Ausgestaltung dieser auf der Südseite zur Wahrung des Einsichtschutzes noch zu hinterfragen ist.

### **Wirtschaftlichkeit**

Die Nettowohnfläche des Verfasserprojekts beträgt 794 m<sup>2</sup>, wobei 20 Einstellhallenplätze und eine Terrassenfläche von 585 m<sup>2</sup> konzipiert sind. Der Wohnungsmix entspricht den Nachfragebedürfnissen, wobei eine zeitnahe Vermarktung der Wohneinheiten möglich sein sollte.

### **Entwicklungspotential**

Die gemeinschaftliche Fläche, sowie die Reduits, weisen noch Entwicklungspotential auf. Das Esszimmer sollte konsequenter zur Seesicht ausgerichtet werden. Die Grundrisse, Flächenaufteilungen und Raumgrößen sind grundsätzlich sehr ansprechend, müssen jedoch noch optimiert werden.

## 6.2 Projekt Steinmann Architekten AG, Ebikon

### Projektverfasser:

Peter Steinmann

### Text der Verfasser

#### Konzept

Der Konzeptname «lucide», auf deutsch «klar», bildet die Inspiration für die Architektur des neuen Wohnhauses. Ebenso klar wie die Vorgaben, wurde ein Projekt entwickelt, welches in der formalen Gestaltung, sowie auch in der Materialisierung klar und leicht wirkt. Die Lage mit starkem Bezug zur Seelandschaft des Vierwaldstättersees inspirierte uns, architektonische Elemente aus der Nautik einzusetzen. Dominante runde Fassadenöffnungen, die an Bullaugen von Dampfschiffen erinnern, bilden dabei den Schwerpunkt. Diese sind bewusst grosszügig bemessen und geben dem Gebäude einen einzigartigen Akzent. Gleichzeitig wird der Grundriss sorgfältig und gezielt geformt, sodass der Neubau weich und geschmeidig erscheint und sich harmonisch in das Quartier einfügt.

Einzelne Wohnungen verfügen über Loggien und Balkonpartien, die uns an "Gangways" auf Schiffen erinnern. Im Gegensatz zur weichen formalen Gestaltung erhält das Haus eine solide Gebäudehülle aus hellem Sichtbeton, die Schutz und gleichzeitig die Verankerung des Gebäudes im Gelände gewährleistet.

#### Nutzung

Das Wohnhaus verfügt über vier sichtbare Geschosse, wobei das unterste ein sichtbares Untergeschoss darstellt. Ein Attikageschoss mit den entsprechenden Rücksprüngen bildet die vierte Etage. Der Wohnungsmix zählt insgesamt sieben Wohnungen, wobei der Mix 2.5-, 3.5-, 4.5- und 5.5 Zimmerwohnungen beinhaltet. Alle Wohnungen erhalten grosszügige Aussenbereiche, teilweise sind diese geschützt arrangiert. Jede Wohnung erhält einen eigenen, privaten Waschraum.

Eine Einstellhalle mit 14 Plätzen liegt im zweiten Untergeschoss, welches maximal ein Meter aus dem Terrain entlang der nördlichen Grenze ragt. Im gleichen Geschoss sind ein Veloraum, ein Wasch- und Trockenraum, sowie

Technikräume untergebracht. In einem weiteren Untergeschoss, dessen Abmessung jedoch aufs Wesentliche reduziert ist, sind die Keller untergebracht. Ein Gemeinschaftsraum im Eingangsgeschoss ergänzt das Raumprogramm.

#### Konstruktions- und Materialkonzept

Im Gegensatz zur leichten und weichen Formgebung schlagen wir eine solide glatte Sichtbetonfassade als äussere Hülle vor. Diese soll hell eingefärbt sein. Die Wärmedämmung erfolgt innenliegend innerhalb einer Vorsatzschale in Trockenbau. Fenster in Holzmetall und aussenliegende Beschattungselemente in Stoff ergänzen die Gebäudehülle. Metallteile sind in Aluminium farblos geplant. Staketengeländer in heller Farbgebung bilden die Absturzsicherung bei sämtlichen Terrassen und Loggien. Im Bereich der südlich orientierten Terrassen und Loggien sind Vorhänge als Beschattung und Sichtschutz vorgesehen. Diese sorgen für Privatheit und fördert somit die Wohnqualität. Die seeseitigen Terrassen sind gegen Norden orientiert und benötigen deshalb keine Beschattung.

#### Energie

Das Gebäude soll im Minergie-A-Standard gebaut werden. Das bedeutet, dass die Sonnenenergie das wichtigste Element darstellt. Es ist somit vorgesehen, die gesamte Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen (PV) zu belegen. Die Gebäudehülle wird luftdicht ausgeführt, welches sogar die Anforderung von Minergie-P Gebäuden erfüllt. Eine automatische Lüftererneuerung mit Wärmerückgewinnung garantiert eine gute Raumluftqualität in sämtlichen Räumen. Als Wärmeerzeugung wäre eine Erdsonden-Wärmepumpe oder gar ein Wärmeverbund sinnvoll.

#### Ökologie

Die bestehende Funkantenne auf dem Dach der im Osten liegenden Nachbarliegenschaft kann einen ökologischen Störfaktor darstellen. Dem wird konzeptionell gegenübergestellt, dass die Wohnungen auf dieser Fassadenseite so wenig Fenster wie nötig aufweisen oder die Fenster durch Balkonauskragungen vor Sonnen- und Funktstrahlen geschützt werden.

### **Umgebung**

Der Neubau lässt sich harmonisch in die bestehende Topografie einfügen ohne dass grosse Erdverschiebungen notwendig sein werden. Die Gestaltung des Freiraumes erfolgt mit einheimischen Pflanzen in Form von Büschen und einzelnen Hochstamm Bäumen. Auf den Einsichtschutz vom südlich gelegenen Quartier wird mit durch- gehenden Eibenwellen und einigen Hochstamm Bäumen reagiert. Eine durchgehende Hecke entlang der östlichen Grenze, gewährleistet die Privatheit der untersten Wohnetage gegenüber der Nachbarliegenschaft.

## **Beurteilung der Jury**

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

Die visuelle Erscheinung des Gebäudes verkörpert viele Bezüge zur Nautik. Durch die geografische Lage der Parzelle sowie der gegebenen Seesicht ab dem 1. Vollgeschoss wird dies positiv gewürdigt. Das Gebäude strahlt durch seinen architektonischen Ansatz eine besondere Klarheit, Eleganz und Einzigartigkeit aus. Die Sichtbetonfassade verleiht dem Bauwerk eine solide Verankerung am Ort. Durch die Konstruktionsweise ohne Vordächer, wäre wohl von einem erhöhten Fassadenunterhalt auszugehen. Das Gebäude weist im Norden eine leichte Terrassierung auf, wobei das Attikageschoss an der Süd- und Westfassade über die volle Geschossigkeit ausgeführt wurde. Die Bewilligungsfähigkeit dieser Ausgestaltungswiese ist aus Sicht des Beurteilungsgremiums nicht gegeben und erhebliche Anpassungen wären notwendig. Das Projekt verfügt über grosszügige Anzahl an Terrassenflächen. Zur Wahrung der Privatsphäre auf den nördlichen Terrassen der Unter- und Vollgeschosse, sind wertige gestalterische Elemente vorgesehen.

### **Erschliessung**

Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich via Quartierstrasse Vorderlinden im nördlichen Gebäudeteil. Im nordwestlichen Gebäudeperimeter ist ein separater Besuchereingang konzipiert, welcher via Korridor zum mittigen Treppenhaus führt. Der Standort des Treppenhauses ist optimal gewählt, da er für die Wohnräume die Fassadenflächen Süd und Nord mit guter Belichtung und Seesicht im Norden freispielt. Der Haupteingang gliedert sich ruhig ins Bauvolumen ein und tritt sehr stilvoll in Erscheinung. Der Eingangsbereich verfügt über eine Treppe, welche mit 5 Stufen einen Höhenunterschied von 0.8 m erreicht. Um die Vorschriften der „SIA 500 - Hindernis Freie Bauten“ zu erfüllen, müsste an dieser Treppe wohl ein Plattformlift angebracht werden.

Die Anordnung der Zufahrt zur Autoeinstellhalle ist auf der Westseite gewählt. Die Einstellhalle verfügt über 14 Parkplätze, was die hohe geforderte Anzahl nicht ganz einhältet.

Der Sichtwinkel der Einfahrtsrampe kann eingehalten werden. Velokeller

und Technikraum sind auf der Ebene des Erdgeschosses angeordnet, wobei die Keller im darüberliegenden 1. UG angesiedelt sind. Die Anzahl geforderter Besucher-PP sind aktuell noch nicht eingehalten.

### **Wohnqualität, Grundriss Funktionalität**

Das vorliegende Projekt hat die konzeptionelle Vorgabe des Wettbewerbes sehr gut erfüllt. Im 1. Untergeschoss ist eine 2.5 Zimmerwohnung und eine 4.5 Zimmerwohnung sowie ein Gemeinschaftsraum geplant. Der Gemeinschaftsraum liegt im Untergeschoss und zählt somit nicht zur Ausnutzung. Er ist grosszügig und verfügt über ein Fenster, jedoch keinen direkten Zugang zur Umgebung und damit Möglichkeiten zur erweiterten Nutzung.

Die Grundrisse sind sehr grosszügig ausgestaltet, verfügen jedoch im Vollgeschoss nur über jeweils 3.5 Zimmer. Die Küche wurde meist entlang der südlichen Achse angegliedert. Eine konsequentere Platzierung von Essen/Kochen im nördlichen Gebäudeteil, würde die Seesicht aus den Aufenthaltsräumen besser gewährleisten.

Alle Zimmer der Geschosswohnungen weisen eine gute Grösse auf, wobei die Bäder und Ankleide durchdacht plaziert sind. Um die grosszügige Ausgestaltungsform weiterzuführen, dürfte ein Badezimmer vom Masterbedroom der Etagen-wohnungen jeweils über eine Badewanne verfügen. Die südwestliche Terrasse lässt durch dessen Formgebung einen gewissen Halt verspüren, und ermöglicht wohl eine Nutzung auch in kälteren Monaten. Andererseits wird die Aussicht durch die 90 Grad form etwas reduziert.

Die Aussenfläche ist mit 478 m<sup>2</sup> über das ganze Projekt grosszügig konzipiert. Die Privatsphäre bei einer Ausführung von zwei Geschosswohnungen ist gewährleistet. Die Glasgeländer ermöglichen auf der Nordseite eine perfekte Sicht auf den See- und Bergpanorama, wobei die Brüstungen auf der Südseite eine werterhaltende Privatsphäre widerspiegeln.

**Wirtschaftlichkeit**

Die Nettowohnfläche des Verfasserprojekts beträgt 762 m<sup>2</sup>, wobei 14 Einstellhallenplätze und eine Terrassenfläche von 478 m<sup>2</sup> konzipiert ist. Der Wohnungsmix würde sicherlich funktionieren, wobei auf den Vollgeschossen jeweils eine 4.5 Zimmerwohnung gewünscht gewesen wäre.

## 6.3 Projekt Architekturwerk AG, Sarnen

### Projektverfasser

Marc Zimmermann, Roli Scherrer

### Text der Verfasser

Die Parzelle liegt am östlichen Rand von Buochs im Quartier Vorderlinden und wird durch zahlreiche Einflussfaktoren geprägt. Das Gebiet gehört zur Wohnzone 2 und zeichnet sich durch eine kleinmaßstäbliche Siedlungsstruktur aus. Die 1'080m<sup>2</sup> große Parzelle weist ein Gefälle auf, das von Norden nach Süden um ca. 7 Meter ansteigt. Ein wesentlicher Einflussfaktor ist die Lage der Parzelle: Im Norden bietet sich ein malerischer Ausblick auf den Vierwaldstättersee, während im Süden das Buochserhorn dominiert. Eine zusätzliche Gegebenheit stellt die im Osten auf der Nachbarparzelle befindliche Telefonantenne dar.

Das architektonische Konzept des Projekts «Fächer» nimmt subtil Bezug auf diese vielfältigen Einflussfaktoren und reagiert darauf in angemessener Weise.

### Erschliessung | Umgebung

Die Erschließung des geplanten Mehrfamilienhauses erfolgt über eine private Quartierstraße im Norden der Parzelle, die sowohl den Verkehr als auch Fußgänger bedient. Der Zugang zum Mehrfamilienhaus wird mittig über ein zentral gelegenes Treppenhaus realisiert. Die Zufahrt zur projektierten Einstellhalle befindet sich an der östlichen Parzellengrenze, was zur Entlastung des Verkehrsknotenpunkts zwischen der Lindenstraße und der Vorderlindenstraße beiträgt. Die Einstellhalle bietet Platz für 12 PKW-Stellplätze, 3 Motorradstellplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder der Bewohner.

Entlang der Vorderlindenstraße sowie an der Südseite der Parzelle, an der Lindenstraße, befinden sich jeweils zwei Längsparkplätze für Besucher. Diese Anordnung der Besucherparkplätze schafft im ersten Wohngeschoss zusätzlichen Platz und erhöht somit die Außenraumqualität.

Die Platzierung des Gebäudes wurde so gewählt, dass im Süden ein großzügiger Außenbereich entsteht. Dieser Bereich bietet den Bewohnern

Raum für Spiel- und Freizeitaktivitäten und trägt zur hohen Lebensqualität der Wohnungen bei.

### Architektur

Das geplante Mehrfamilienhaus fügt sich harmonisch in das bestehende Quartier ein. Die Gestaltung des Satteldachs greift die traditionelle Dachform der umliegenden Gebäude auf und gewährleistet somit eine stimmige Integration in die Nachbarschaft. Diese Differenzierung des Sockelgeschosses verleiht dem Gebäude eine solide Basis und stärkt den Bezug zur regionalen Bauweise.

Besonders hervorzuheben ist die Auffächerung der Ost und Westfassade. Diese architektonische Lösung ermöglicht es, von fast jedem Raum des Hauses einen Blick auf den Vierwaldstättersee zu genießen. Im Osten sorgt die Auffächerung zudem dafür, dass der Blick auf die benachbarte Telefonantenne abgeschirmt wird, wodurch zusätzlich Privatsphäre und Einblickschutz gewährleistet werden.

Die grüne Wellernitfassade des Gebäudes ist nicht nur optisch ansprechend, sondern auch besonders pflegeleicht. Die grüne Farbgebung fügt sich nahtlos in die natürliche Umgebung ein und verstärkt den harmonischen Gesamteindruck des Gebäudes.

### Wohnungstypologie

In den beiden Vollgeschossen, Level 2 und Level 3, befinden sich im Westen jeweils eine 4.5-Zimmer-Wohnung und im Osten eine 3.5-Zimmer-Wohnung. Diese Wohnungen sind so konzipiert, dass sie an der West- und Ostfassade ein "Durchwohnen" ermöglichen. In diesen zentralen Räumen sind die Bereiche Küche, Essen und Wohnen untergebracht. Durch das innovative Auffächern der Ost- und Westfassade wird erreicht, dass von jedem Standort in diesen Räumen ein Blick auf den Vierwaldstättersee im Norden möglich ist, während gleichzeitig ein Bezug zum Süden mit Blick auf das Buochserhorn gewahrt bleibt. Zudem sorgt die Auffächerung im Osten dafür, dass der Blick auf die Telefonantenne verdeckt wird, was zusätzlichen Sichtschutz und Privatsphäre bietet.

Die Schlafräume sind strategisch nach Norden und Süden ausgerichtet, um sowohl Ruhe als auch optimale Ausblicke zu gewährleisten. Zentral im Grundriss befinden sich Räume wie Nasszellen und Reduit, die im Kern des

Gebäudes untergebracht sind, um eine effiziente Raumnutzung zu ermöglichen.

Im Level 1, das sich auf der Hauseingangsebene befindet, sind im Westen eine 3.5-Zimmer-Wohnung und im Osten eine 2.5-Zimmer-Wohnung angesiedelt. Auch diese Wohnungen profitieren von der architektonischen Auffächerung, die eine tiefe Belichtung bis weit in die Wohnung hinein schafft.

Das Dachgeschoss, Level 4, beherbergt eine großzügige 5.5-Zimmer-Wohnung. Diese Wohnung bietet ebenfalls das Konzept des "Durchwohnens", was einen beeindruckenden Blick sowohl auf den Vierwaldstättersee im Norden als auch auf den Bürgenstock im Süden ermöglicht.

Insgesamt zeichnen sich die Wohnungen durch eine durchdachte Typologie aus, die sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend ist. Die Auffächerung der Fassade und die zentrale Platzierung der gemeinschaftlichen Räume fördern eine optimale Nutzung des Tageslichts und bieten den Bewohnern eindrucksvolle Ausblicke auf die umliegende Landschaft.

### **Konstruktion**

Das vorgeschlagene Projekt soll in Massivbauweise errichtet werden, was Stabilität und Langlebigkeit gewährleistet. Die hinterlüftete Well-Eternit-Fassade bietet zahlreiche funktionale Vorteile und trägt zur Energieeffizienz bei. Zur Erfüllung des neuen Energiegesetzes und zur Sicherung des Ausnützungsbonus wird eine MINERGIE-A Zertifizierung angestrebt. Die Anforderungen können mit geringem Mehraufwand erreicht werden, indem die Dämmstoffdicke auf 22-24 cm erhöht wird. Die großzügige Dachfläche ermöglicht eine effiziente Eigenstromproduktion. MINERGIE-A erlaubt eine flexible Wärmeerzeugung, und mit einer Gesamtstärke von 45 cm ist ausreichend Platz für eine kontrollierte Lüftung vorhanden.

Diese Bauweise kombiniert traditionelle Methoden mit modernen energetischen Standards für Komfort und Nachhaltigkeit.

## **Beurteilung der Jury**

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

Das architektonische Konzept des Projekts "Fächer" zeigt eine beeindruckende Sensibilität für die vielfältigen Einflussfaktoren der Umgebung. Der architektonische Ansatz nimmt sehr hohe Rücksichtnahme auf das bestehende Siedlungsbild, welches einerseits durch die vielen alten, bestehenden Bauten mit Giebeldach und andererseits durch die Mobilfunkantenne geprägt ist. Die Auffächerung konzentriert die Sichtachse stark in Richtung Nordost- und Nordwest, wobei dies aus Sicht des Beurteilungsgremiums die Belichtung und Sicht in Richtung Westen und Osten der Wohnungen reduziert.

Die Ausgestaltung der Gebäudehülle mit hinterlüftetem Well-Eternit, sowie einem sich davon abhebenden Sockelgeschoss wird als architektonisch ansprechend und langlebig beurteilt, was grundsätzlich begrüsst wurde. Auch die Formsprache des Gebäudes mit der Vollendung im Attika mit Satteldach wurde gesamtheitlich als stimmig erachtet. Die Bewilligungsfähigkeit des Konzeptionsansatzes wurde als gegeben eingestuft.

Die Aufenthaltsflächen im Aussenbereich sind mit insgesamt 189 m<sup>2</sup> zu klein konzipiert. Die Aufenthaltsqualität lässt im Vergleich etwas nach, besonders im Attikageschoss, wo die malerische Landschaft zu wenig zur Geltung kommt.

### **Erschliessung**

Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich via Quartierstrasse Vorderlinden im nördlichen Gebäudeteil. Im nordwestlichen Gebäudeperimeter ist ein separater Besuchereingang konzipiert, welcher via Korridor zum mittig arrondierten Treppenhaus führt.

Die Erschließung des geplanten Mehrfamilienhauses erfolgt über die private Quartierstrasse im Norden der Parzelle. Der Zugang zum Gebäude wird mit sehr kurzen Wegen, durch einen separierten Hauseingang zum nördlich angesiedelten Treppenhaus gewährleistet. Dies ist einerseits sehr flächen-

und volumeneffizient, schränkt andererseits auf den Wohngeschossen jedoch auch den Sichtwinkel auf das Seepanorama ein.

Die Anordnung der Zufahrt zur Autoeinstellhalle ist auf der Ostseite gewählt. Die Einstellhalle verfügt über 12 Parkplätze plus 3 Moto-PP, was die hohe geforderte Anzahl nicht einhält.

Der Sichtwinkel der Einfahrtsrampe kann eingehalten werden. Velokeller und Technikraum sind auf der Level 0 angeordnet, wobei die Keller im darüberliegenden Level 1 angesiedelt sind. Das Projekt ist das einzige, das die Anzahl geforderter Besucher-PP bereits erfüllt. Die Konzeption von zusätzlichen PP entlang des südlichen Parzellenperimeters wird begrüsst.

### **Wohnqualität, Grundriss Funktionalität**

Das vorliegende Projekt hat die konzeptionelle Vorgabe des Wettbewerbes passend zur Ausführung gebracht. Die konsequente Auffächerung der Fassade ermöglicht im Innenraum eine einzigartige Zonierung der Räume, was eine flächeneffiziente und spannende Möblierung ermöglichen würde.

Die Grundrisse sind grundsätzlich sehr kompakt gehalten. Dies tritt einerseits durch die Flächeneffizienz in Erscheinung, andererseits durch die Konzeption von nur einer Nasszelle in einer 3.5 Zimmerwohnung. Die Balkone auf der Nordseite mit Seesicht sind einerseits äusserst klein ausgestaltet, verfügen andererseits über keine Nischenform als Windschutz. Alle Zimmer der Geschosswohnungen weisen eine gute Grösse auf.

Die Attikawohnung widerspiegelt wie bereits in den Vollgeschossen eine sehr interessante Zonierung, trägt aber insgesamt betrachtet der Sicht zum malerischen Landschaftspanorama zu wenig Rechnung. Die Belichtung und Weitsicht ist durch die Auffächerung und der damit zusammenhängenden Anzahl an Betonscheiben reduziert. Insbesondere bei der Ausgestaltung als 1-Spänner ist erkennbar, dass die Positionierung von Treppenhaus und Lift den Spielraum des Architekten einschränkt.

Die Aussenfläche ist mit 189 m<sup>2</sup> über das ganze Projekt sehr knapp bemessen. Die Privatsphäre der Geschosswohnungen als 2-Spänner ist durch die Auffächerung als sehr hoch einzustufen.

### **Wirtschaftlichkeit**

Die Nettowohnfläche des Verfasserprojekts beträgt 770 m<sup>2</sup>, wobei 12 Einstellhallenplätze und eine Terrassenfläche von 189 m<sup>2</sup> konzipiert ist. Der Wohnungsmix ist mit je einer 3.5-Zimmer und je einer 4.5 Zimmerwohnung in den beiden Vollgeschossen ausgewogen gehalten. Die Wirtschaftlichkeit des Projekt ist stimmig, da das Konzept auf einen reduzierten Aushub- und Bauvolumen basiert.

## **7 Projektvorstellung**

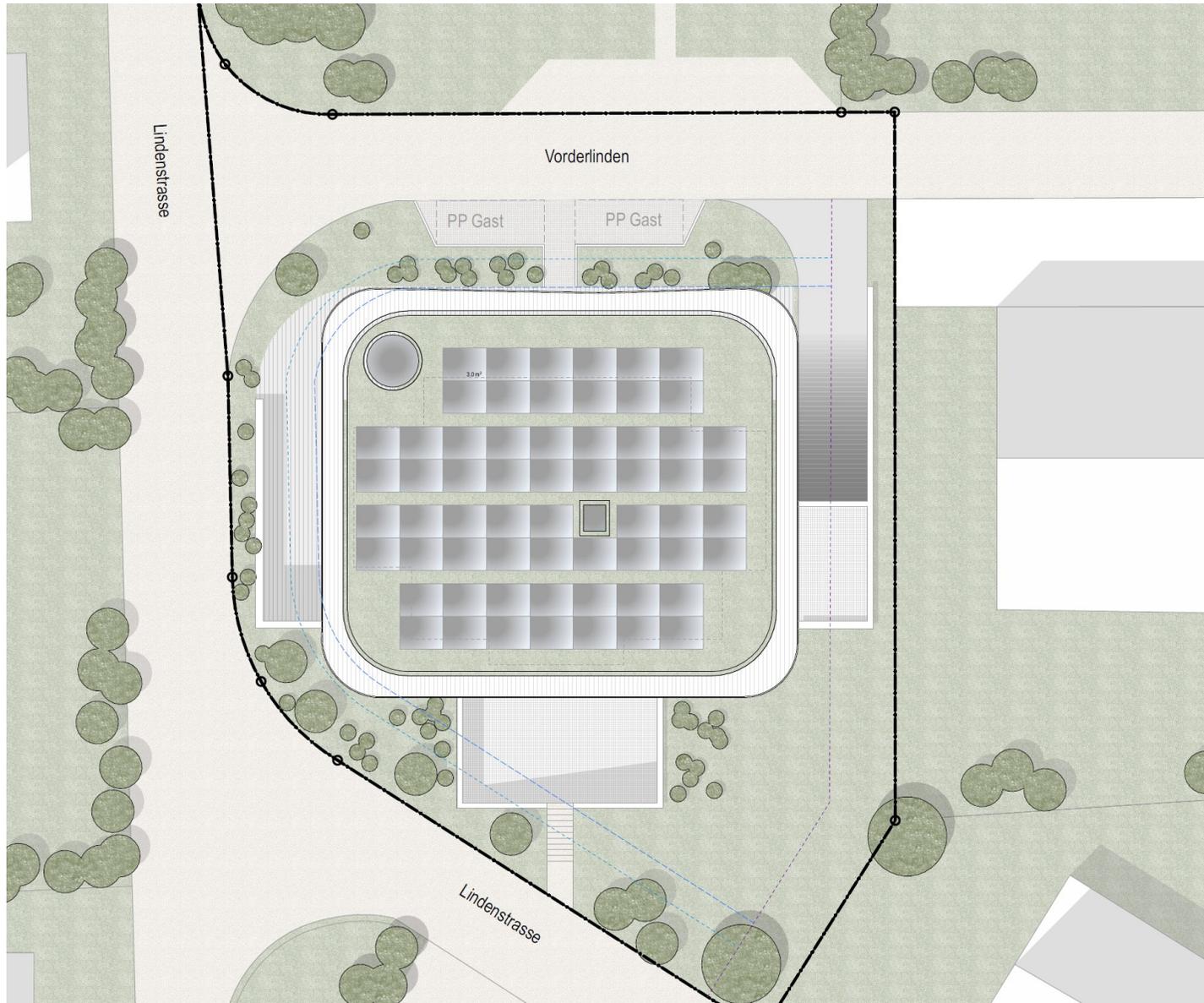
Im Folgenden werden die Projekte vorgestellt.

## Siegerprojekt

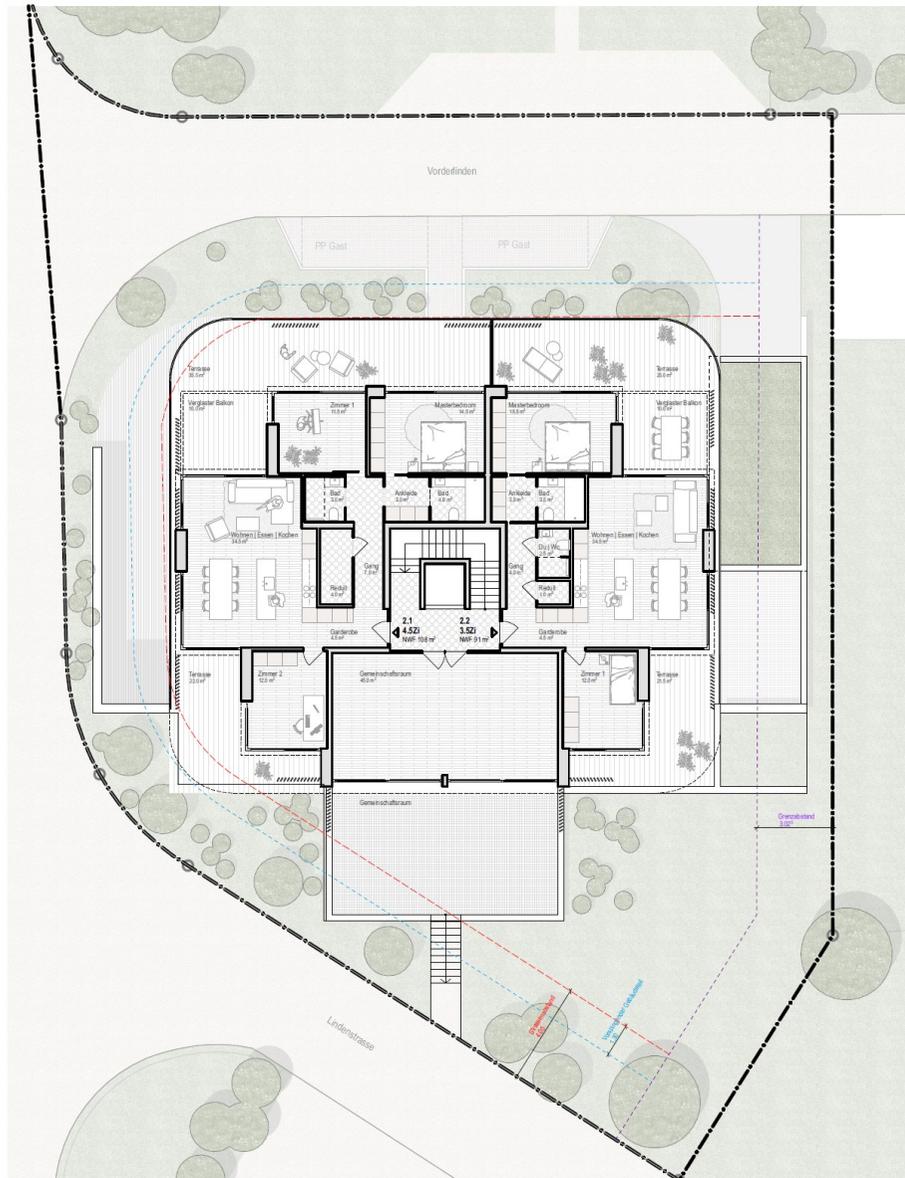
Architektur:  
Mordasini Architektur GmbH, Kellerstrasse 25, 6005 Luzern

Projektverfasser:  
Peggy Mordasini, Dimitri Mordasini

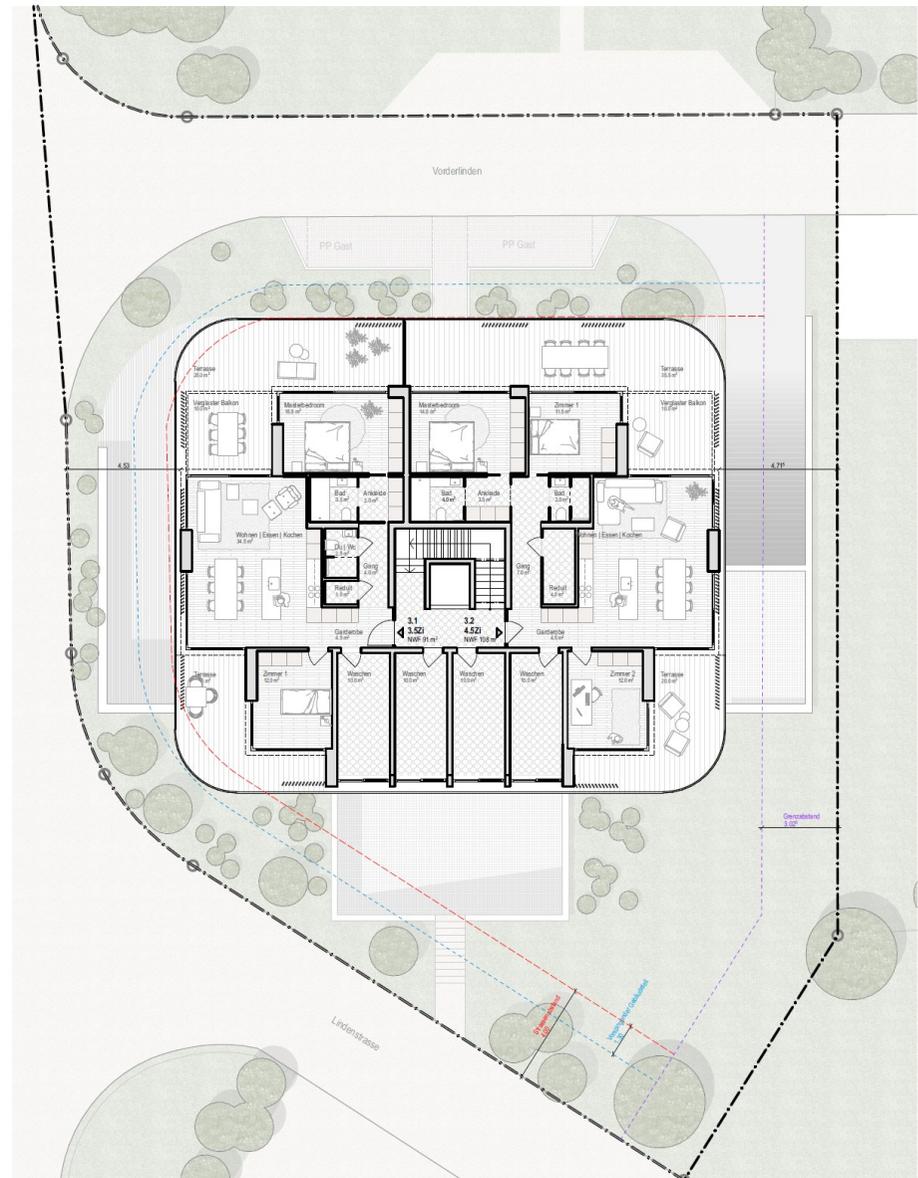






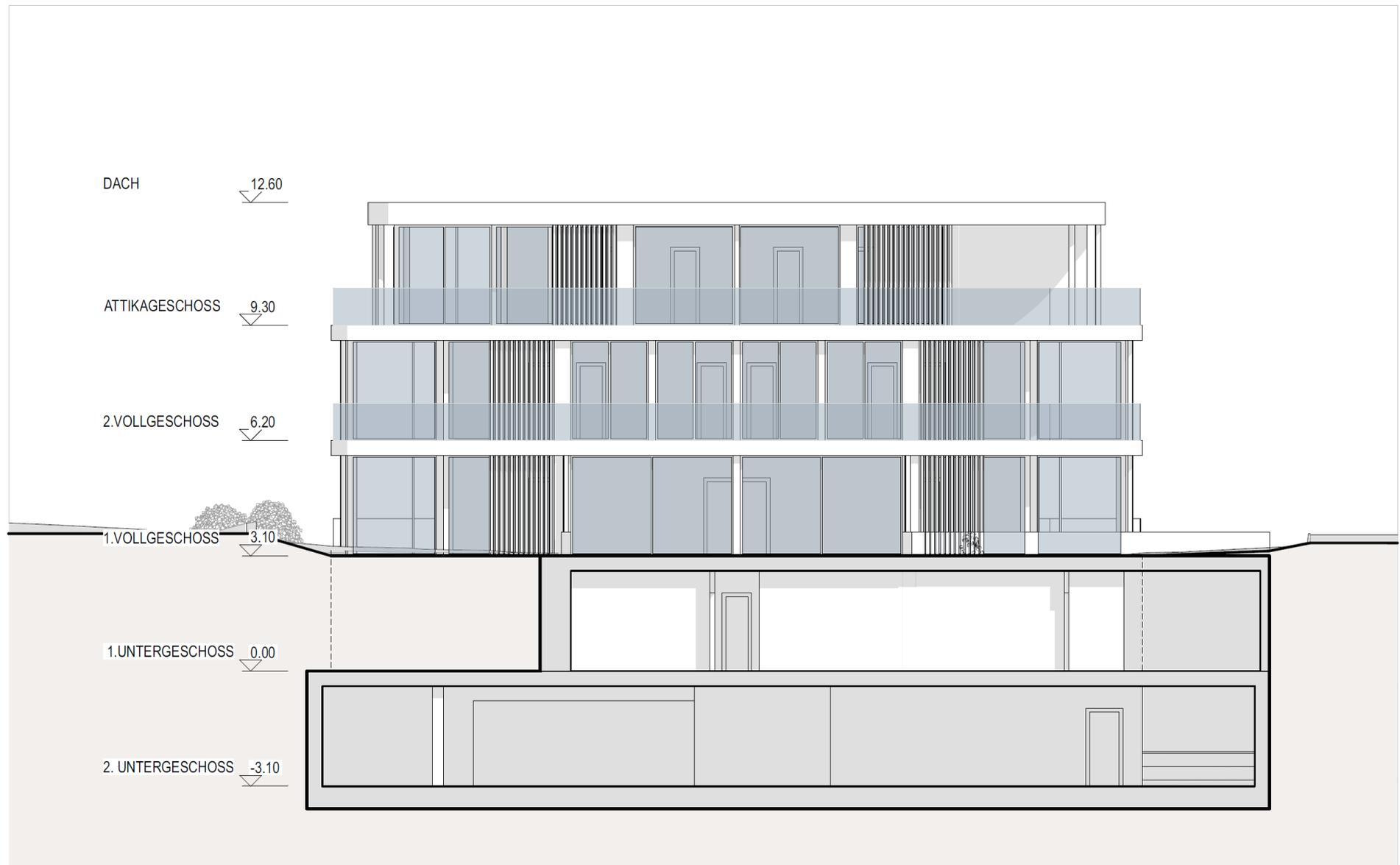


1. VOLLGESCHOSS  
1:200

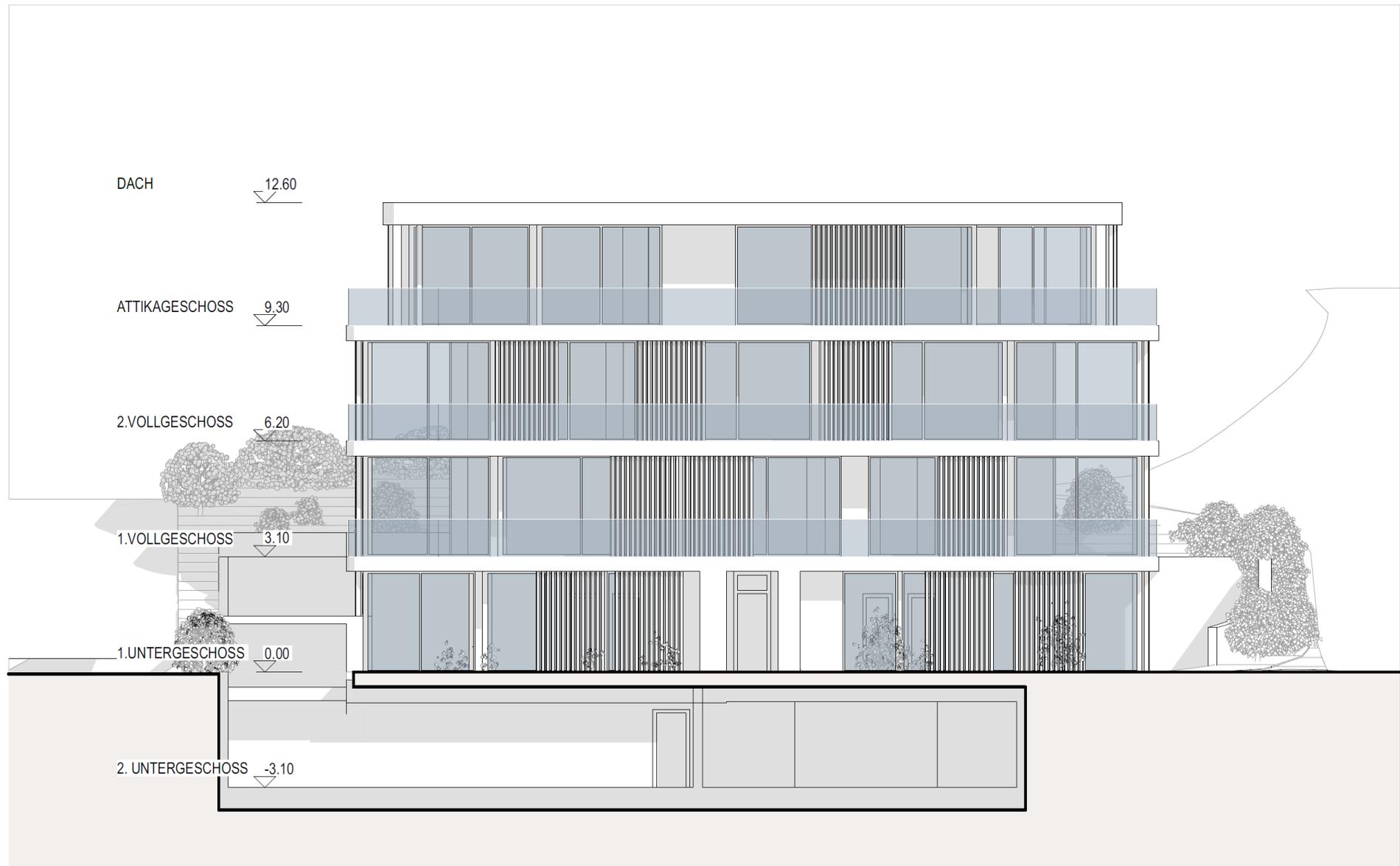


2. VOLLGESCHOSS  
1:200

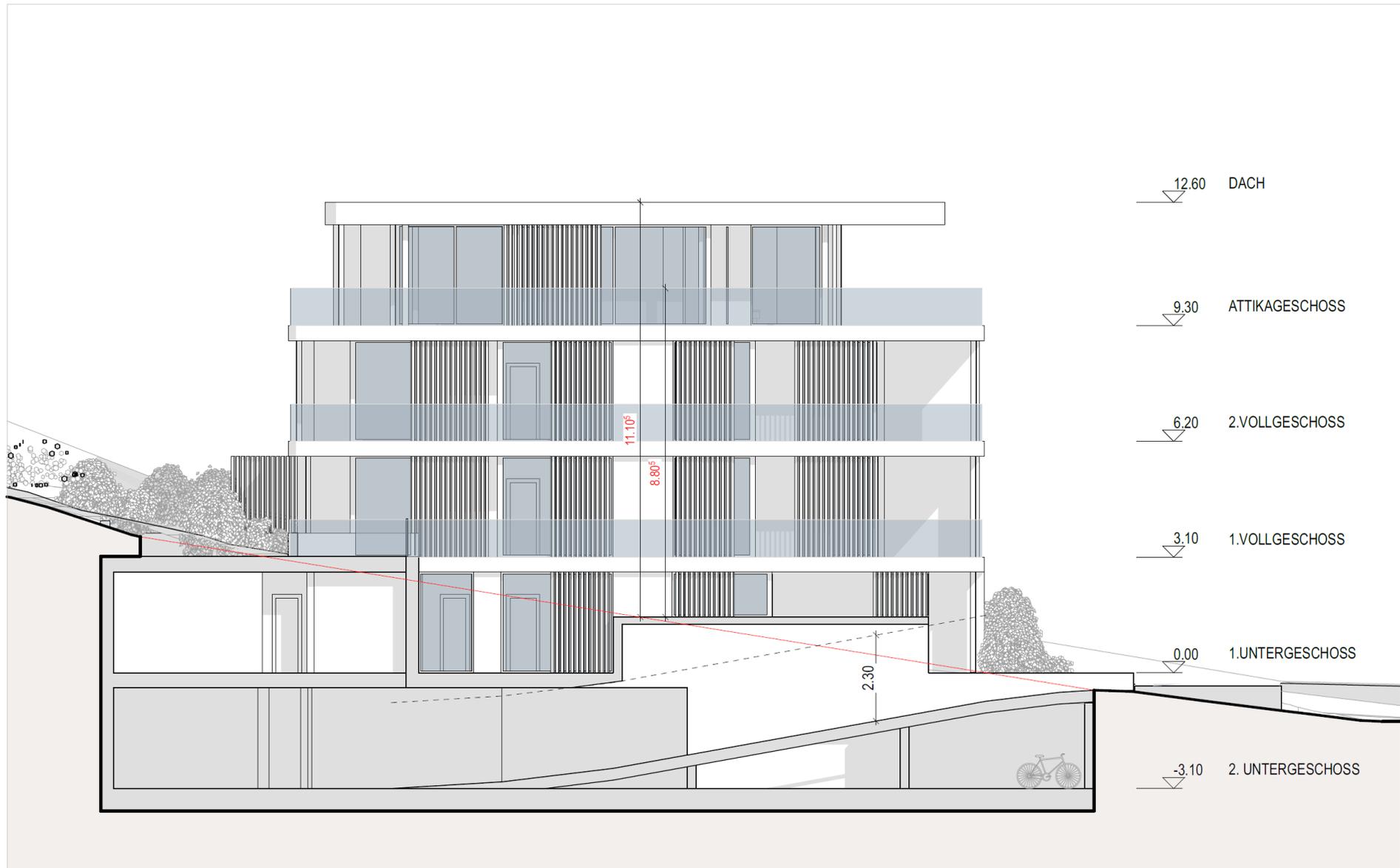




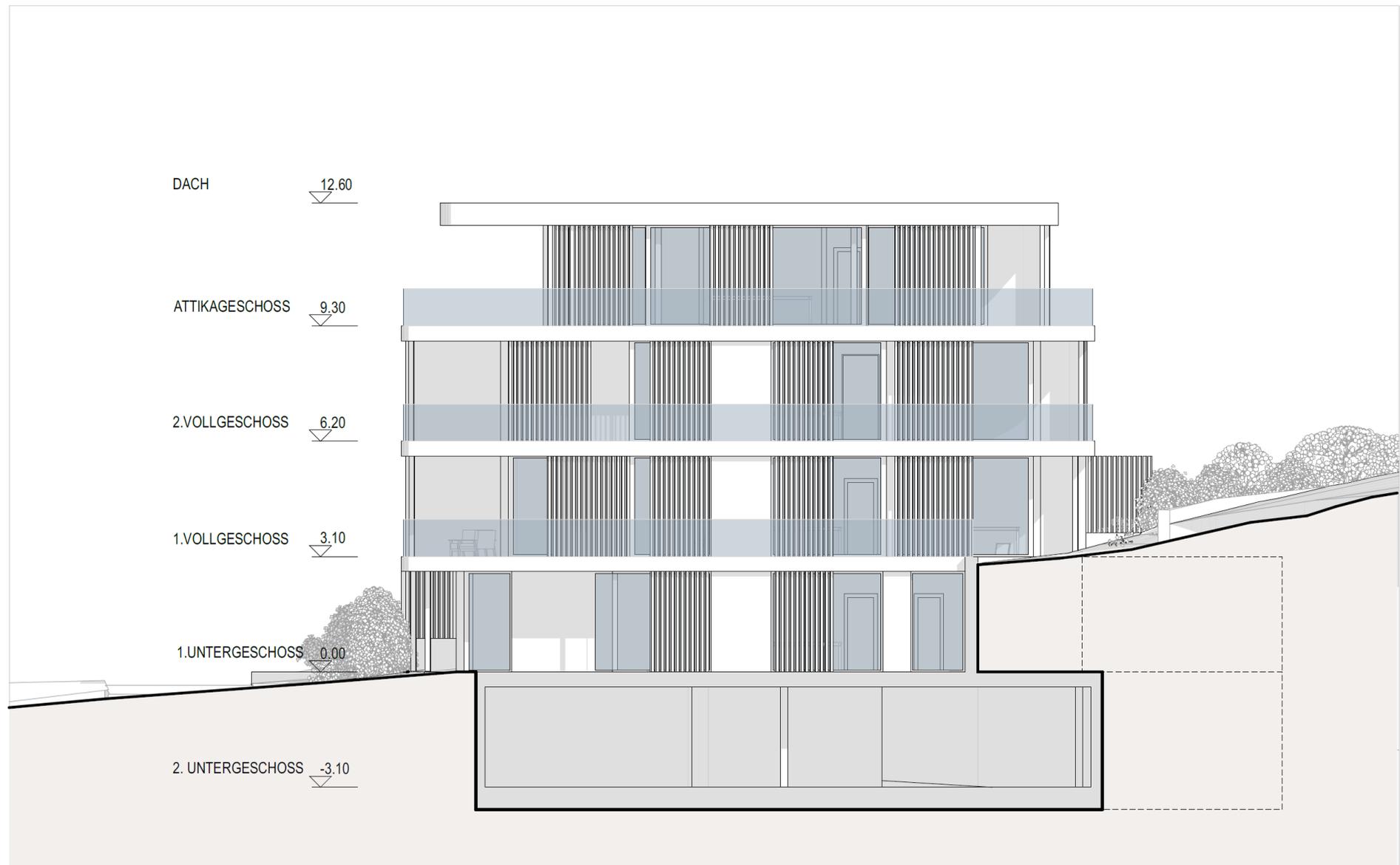
ANSICHT SÜD  
1:100



ANSICHT NORD  
1:100



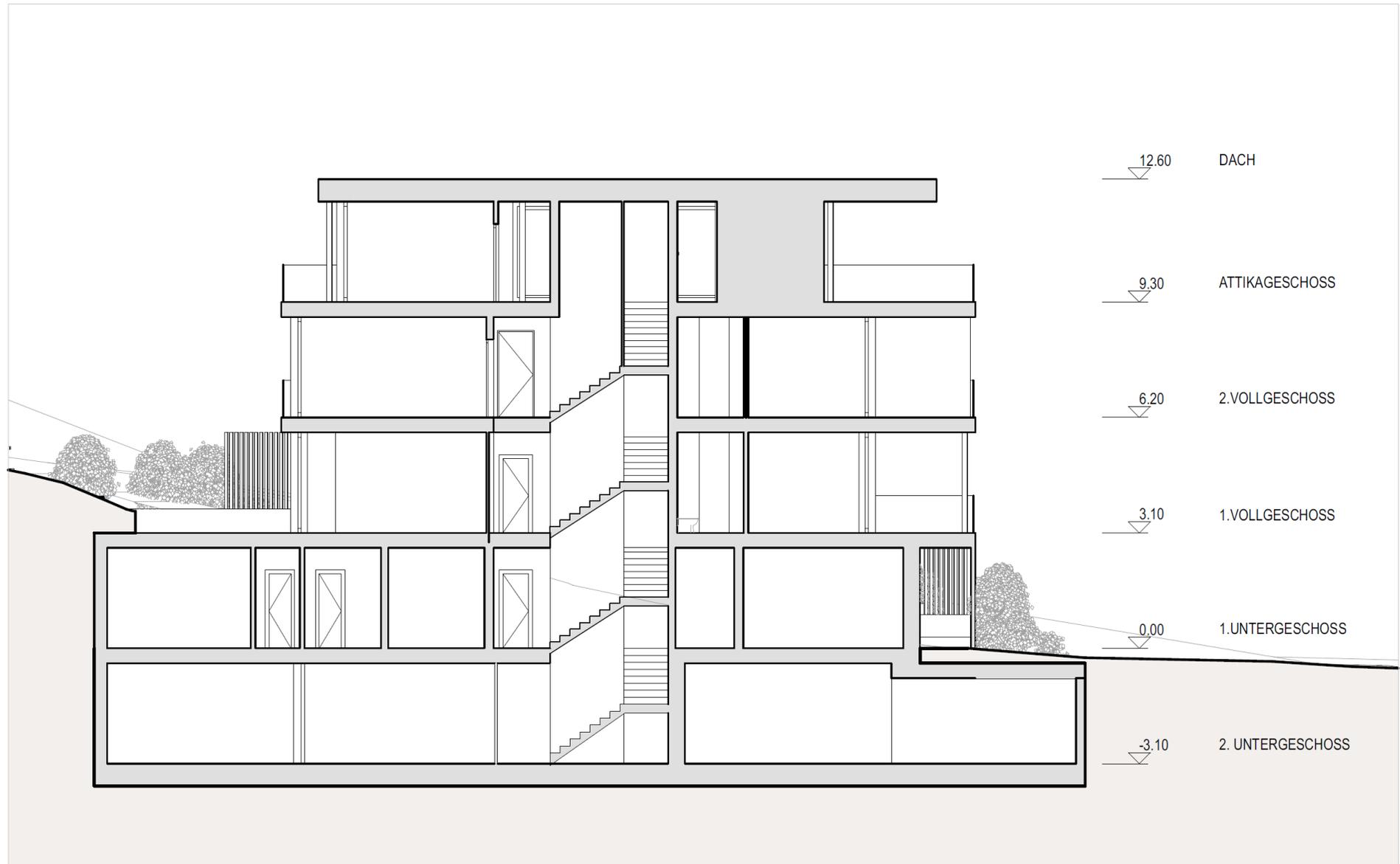
ANSICHT OST  
1:100



ANSICHT WEST  
1:100



SNITT 1  
1:100



SCHNITT 2  
1:100



SÜDFASSADE

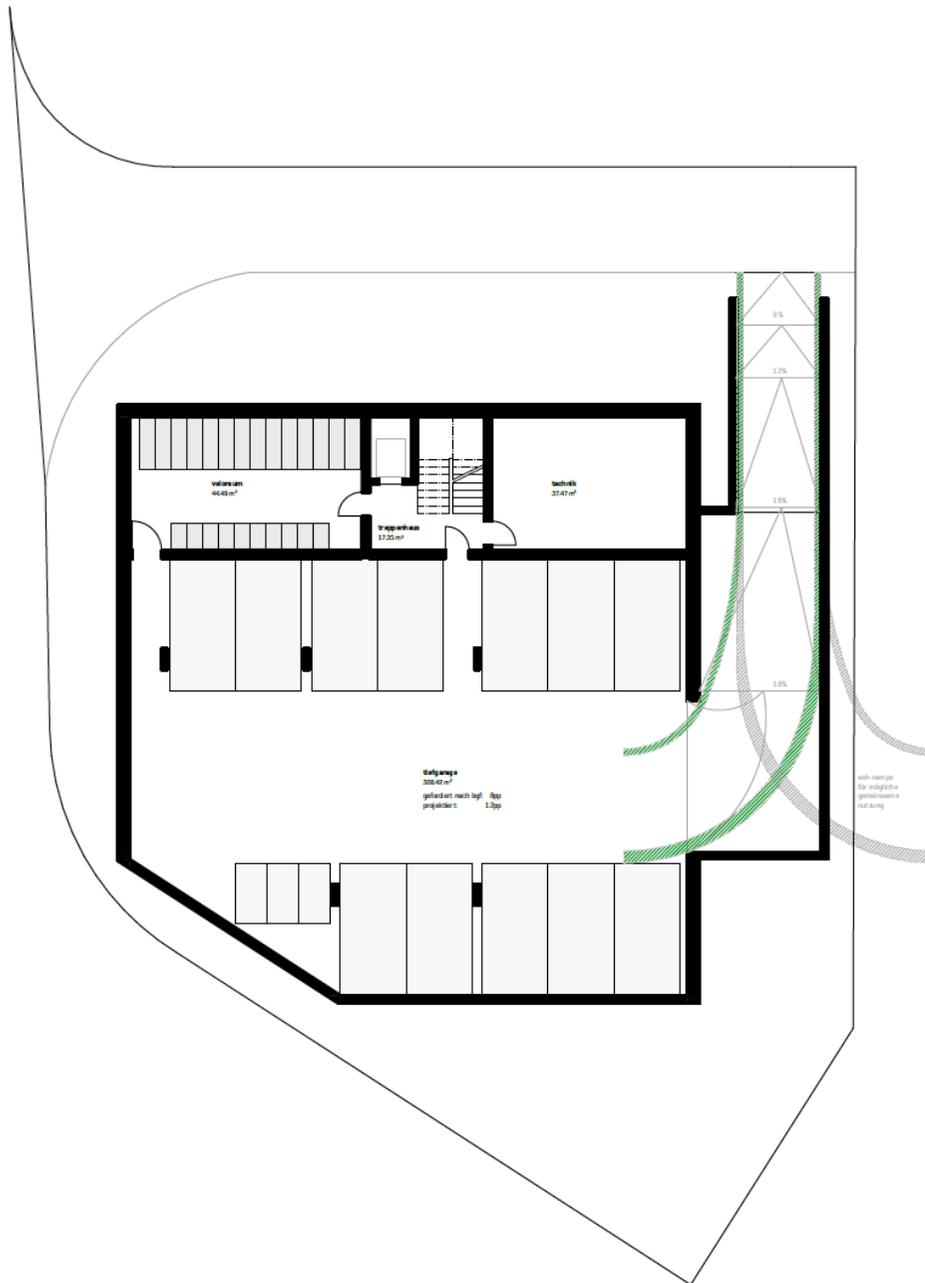


OSTFASADE

Architektur:  
Architekturwerk AG, Kägiswilerstrasse 15, 6060 Sarnen

Projektverfasser:  
Marc Zimmermann, Roli Scherrer

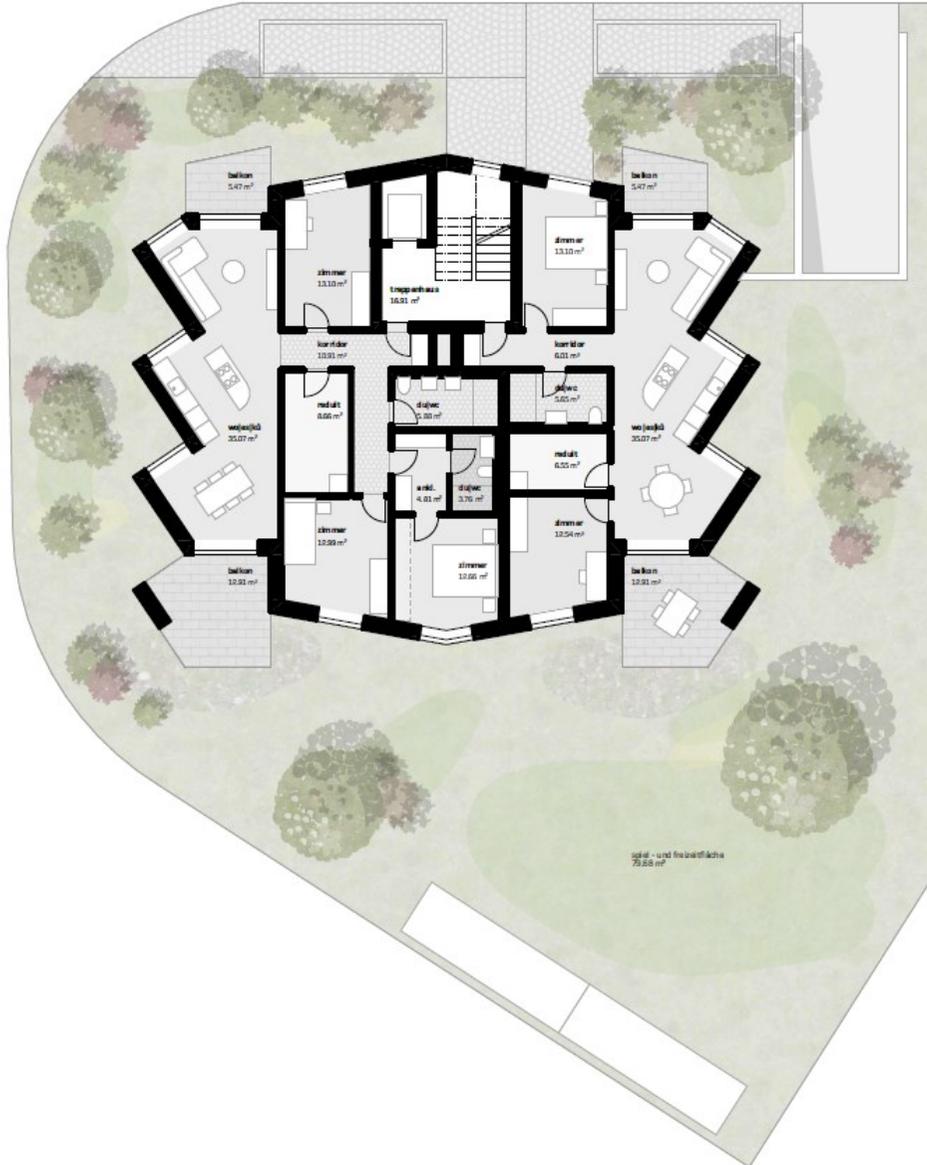




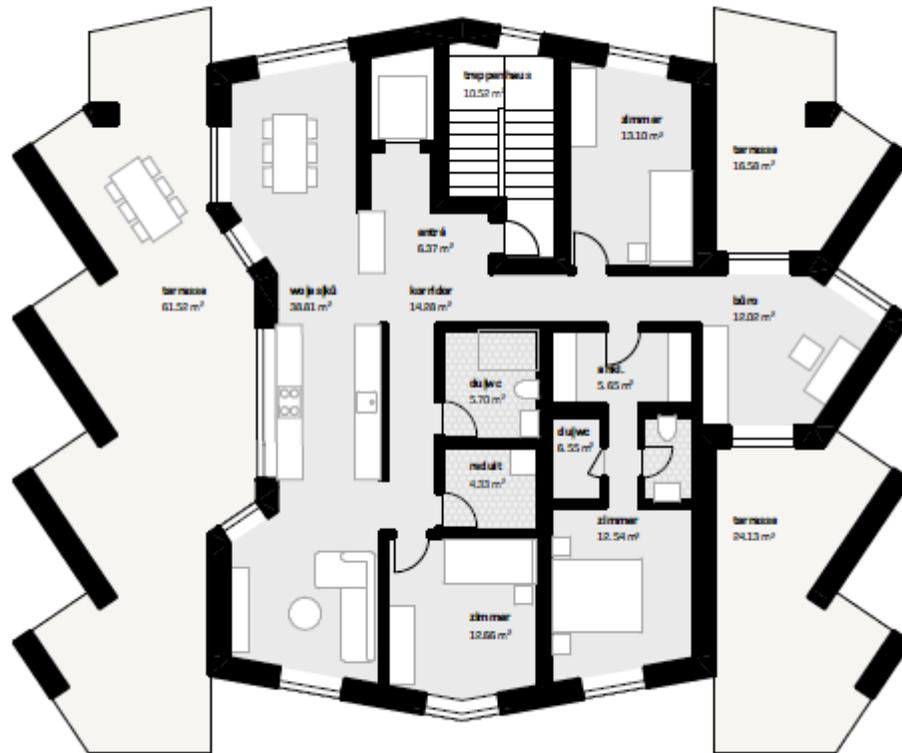
**level 0**  
1:300



**level 1**  
1:300

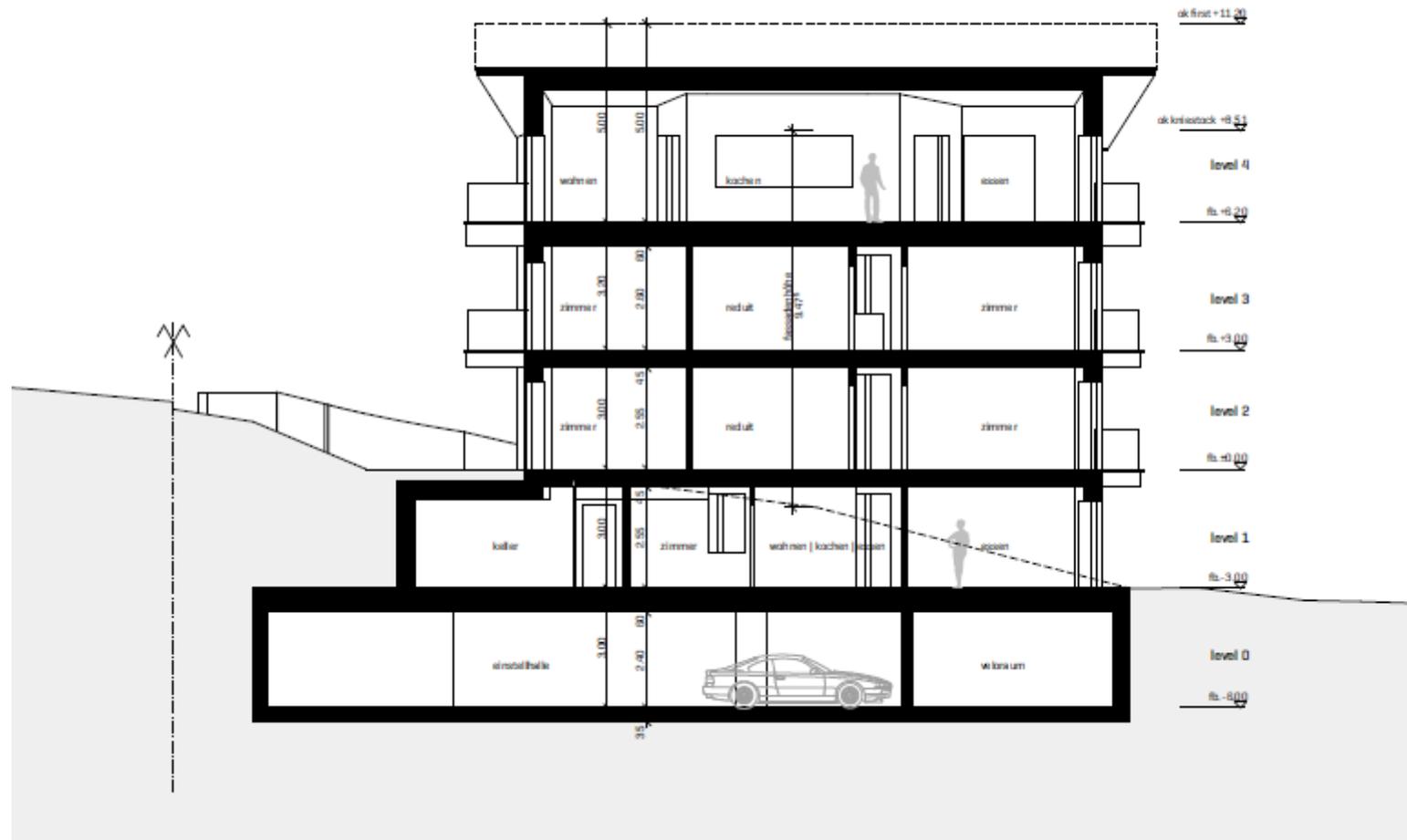


**level 2 und 3**  
1:300



**level 4**  
1:300











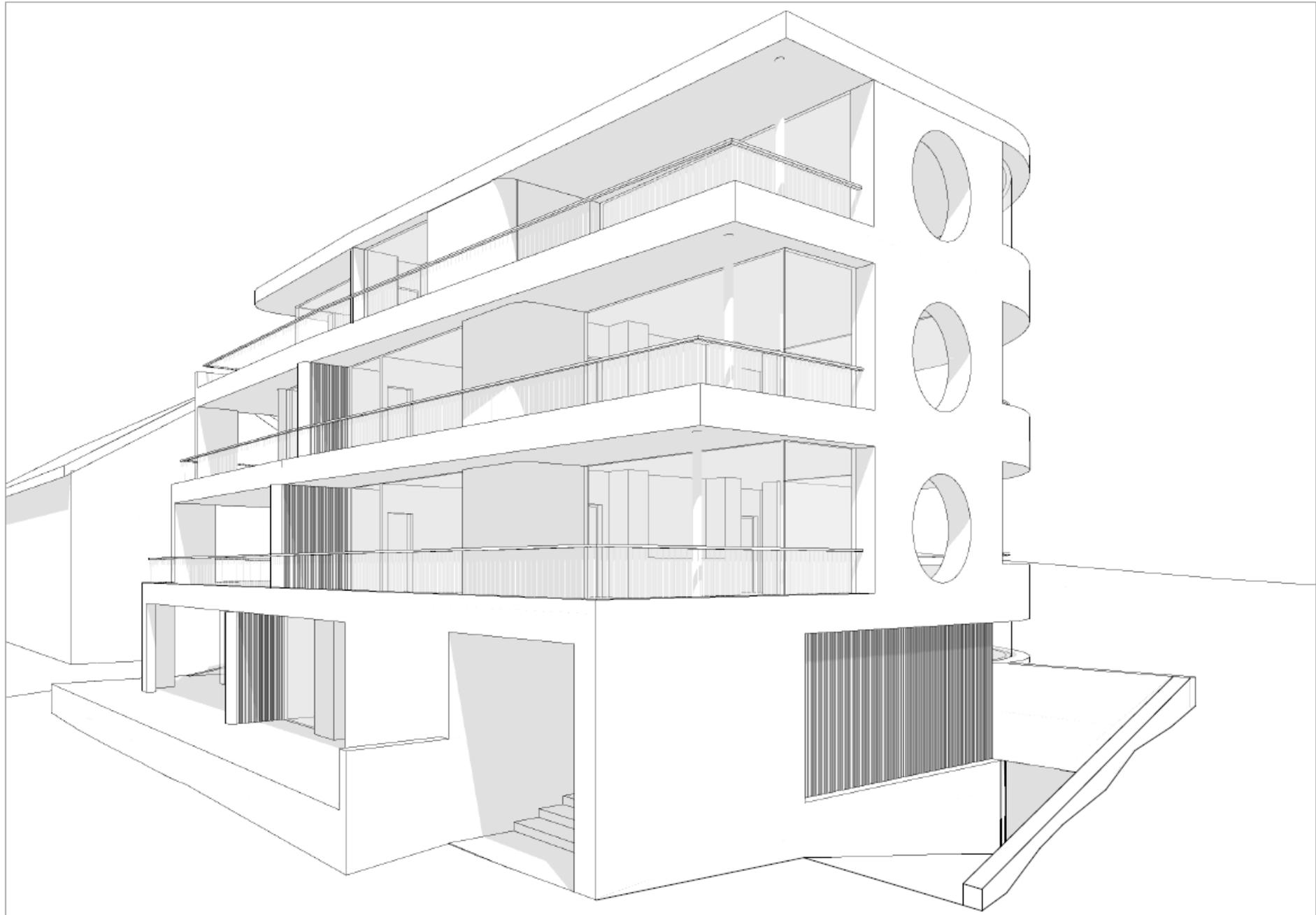


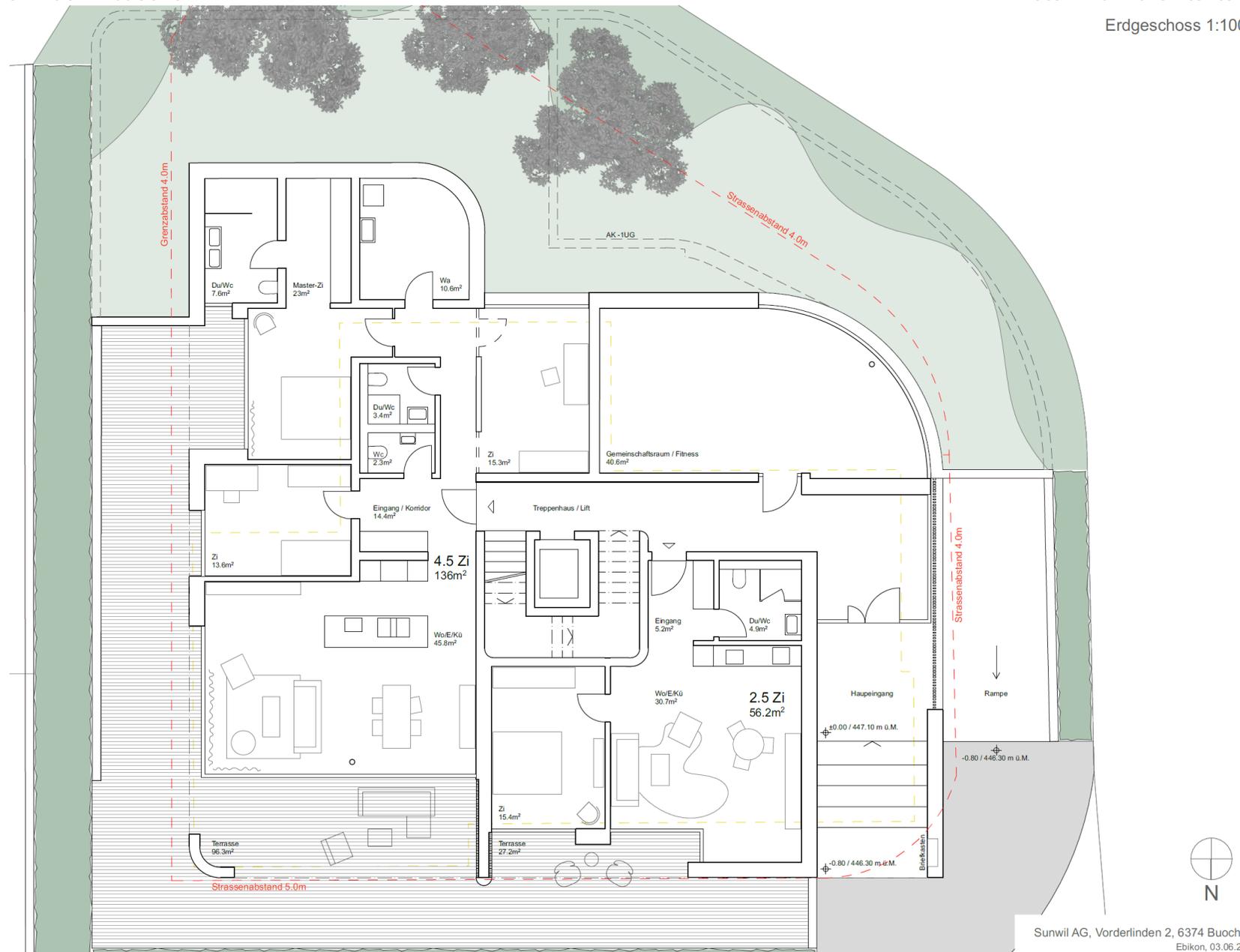


Architektur:  
Steinmann Architekten AG, Luzernerstrasse 73, 6030 Ebikon

Projektverfasser:  
Peter Steinmann

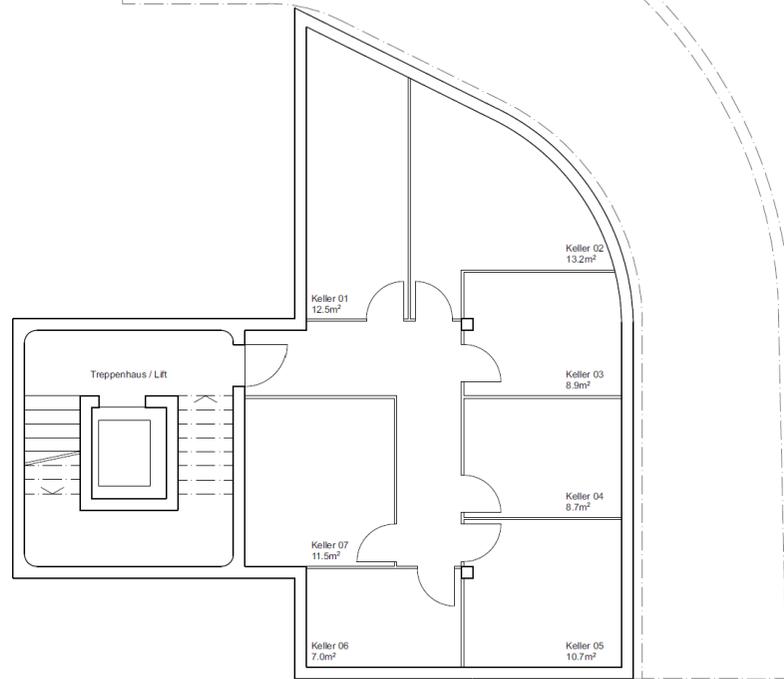






Sunwil AG, Vorderlinden 2, 6374 Buochs  
Ebikon, 03.06.24

-2 Untergeschoss 1:100

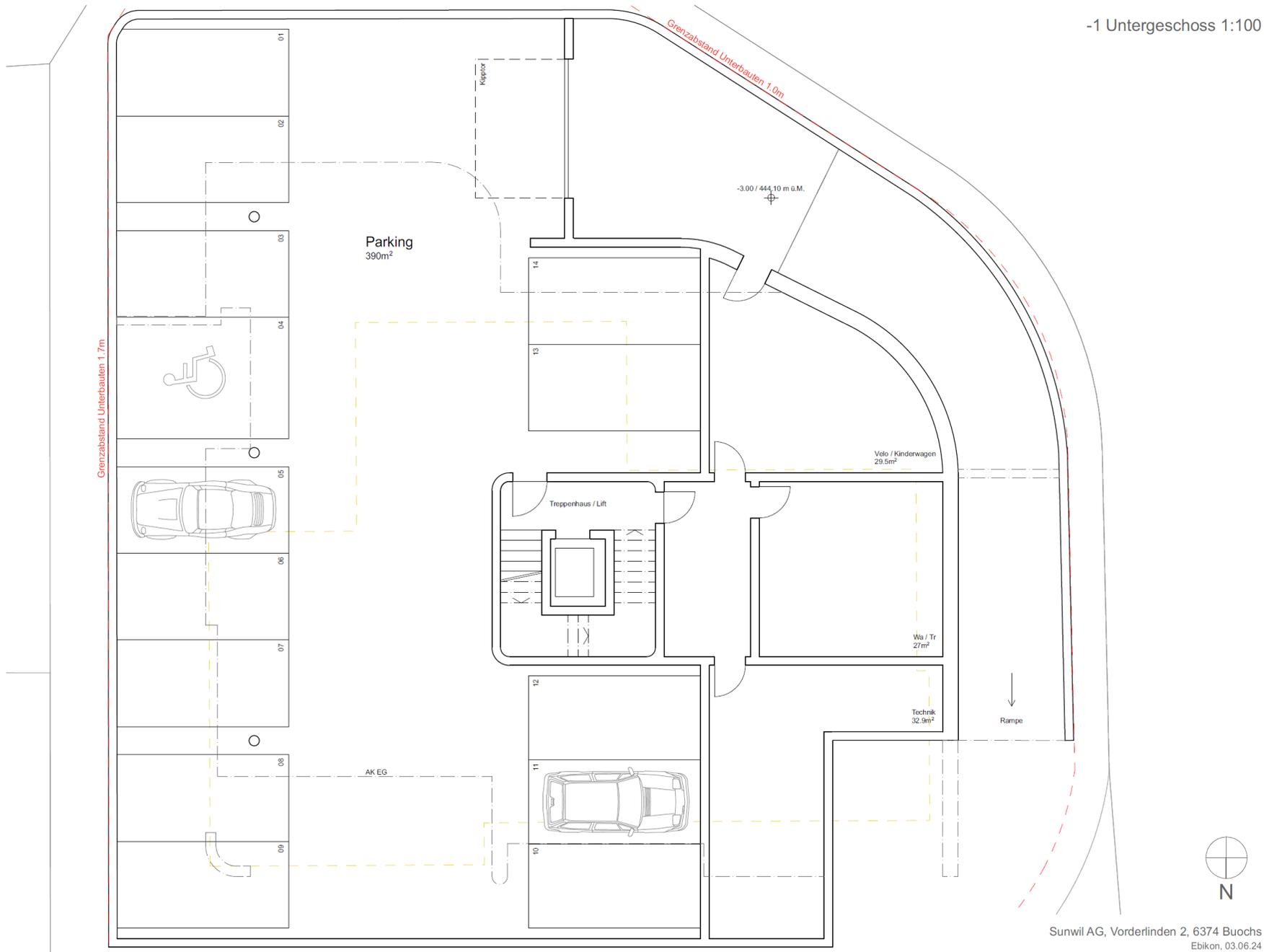


AK -1UG

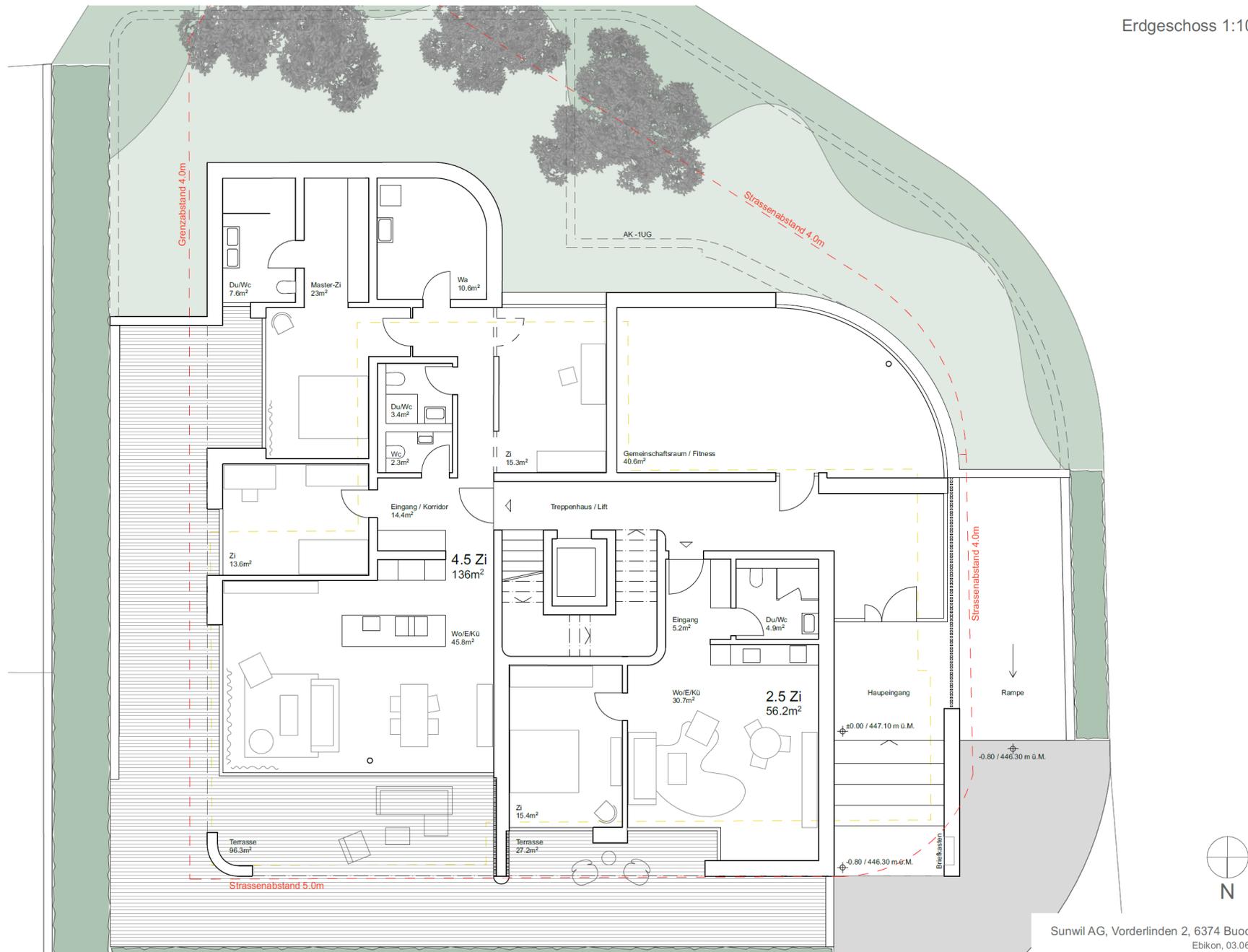


Sunwil AG, Vorderlinden 2, 6374 Buochs  
Ebikon, 03.06.24

-1 Untergeschoss 1:100



Sunwil AG, Vorderlinden 2, 6374 Buochs  
Ebikon, 03.06.24



Sunwil AG, Vorderlinden 2, 6374 Buochs  
Ebikon, 03.06.24

