

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Technik & Architektur

Wettbewerb auf Einladung „Quartierplanung Wilen-Dorf“ und „Strassenraumgestaltung“

Bericht des Preisgerichtes



Horw, 11. März 2009

Impressum

Herausgeber:

Hochschule Luzern
Technik & Architektur
Technikumstrasse 21
6048 Horw

Inhalt / Redaktion:

Philipp Noger / Einwohnergemeinde Sarnen
Bruno Duss / Duss Baumanagement AG
Dieter Geissbühler / HSLU - T&A
Stefan Lüthi / HSLU - T&A

Luzern, März 2009

Inhaltverzeichnis

1	Ausgangslage / Ziel	4
2	Verfahren	4
3	Auftraggeber	4
4	Durchführung des Wettbewerbes	4
5.1	Situationsplan	5
5.2	Perimeter	5
6.1	Bedürfnisse und Anliegen der SUNWIL AG	7
6.2	Bedürfnisse und Anliegen der Erben Kathriner	7
6.3	Bedürfnisse und Anliegen der Gemeinde Sarnen	8
6.4	Vorgabe Denkmalpflege	10
7.1	Eingeladene Architektenteams	11
7.2	Beurteilungsgremium	11
8	Vorprüfung	12
9	Beurteilung	12
10	Rangierung	12
11	Weiterbearbeitung / Empfehlung	12
12	Siedlungsabschluss Teil D	12
13	Genehmigung	12
14	Projektverfasserinnen und -verfasser	12
15	Projektbeurteilung	12

1. Ausgangslage / Ziel

Das Planungsgebiet befindet sich an einer ausserordentlich schönen Lage im Dorf Wilen, Sarnen OW mit Aussicht auf den See, die Berge und die eindrucksvolle Landschaft. Der Südhang ermöglicht vorzügliche Besonnung der Liegenschaft.

Der Perimeter schliesst die angrenzende Hauptstrasse mit ein, um einen möglichst gesamtheitlichen Lösungsansatz bezüglich Erschliessung und Gestaltung erzielen zu können. Es gilt den Strassenraum als wichtige Einheit neu zu organisieren und gestalterisch aufzuwerten.

Der Architektur-Wettbewerb soll qualitativ hoch stehende Lösungen aufzeigen, wie der Siedlungsteil von Wilen in Zukunft entwickelt werden kann. Damit soll einerseits für die Gesamtfläche eine Quartierplanbewilligung erlangt werden, damit die Fläche C eingezont werden kann und andererseits soll der öffentliche Freiraum entlang der Hauptstrasse eine massgebende Aufwertung erhalten.

2. Verfahren

Das vorliegende Verfahren entspricht einem Wettbewerb auf Einladung. Der Wettbewerb ist anonym durchgeführt. Das Anonymitätsgebot ist während der gesamten Wettbewerbsphase von allen Beteiligten strikte zu wahren. Entscheide des Beurteilungsgremiums sind nicht anfechtbar. Das vorliegende Verfahren ist nach Beendigung des Wettbewerb abgeschlossen.

Es handelt sich um einen zweiteiligen Wettbewerb, bestehend aus einer Quartierplanung und einer Strassenraumgestaltung. Obschon mit dem Wettbewerb die Abhängigkeiten und Synergien zwischen den beiden Teilbereichen optimal genutzt werden sollen, behält sich die Jury vor, die beiden Teilbereiche ggf. einzeln zu beurteilen und auszuzeichnen.

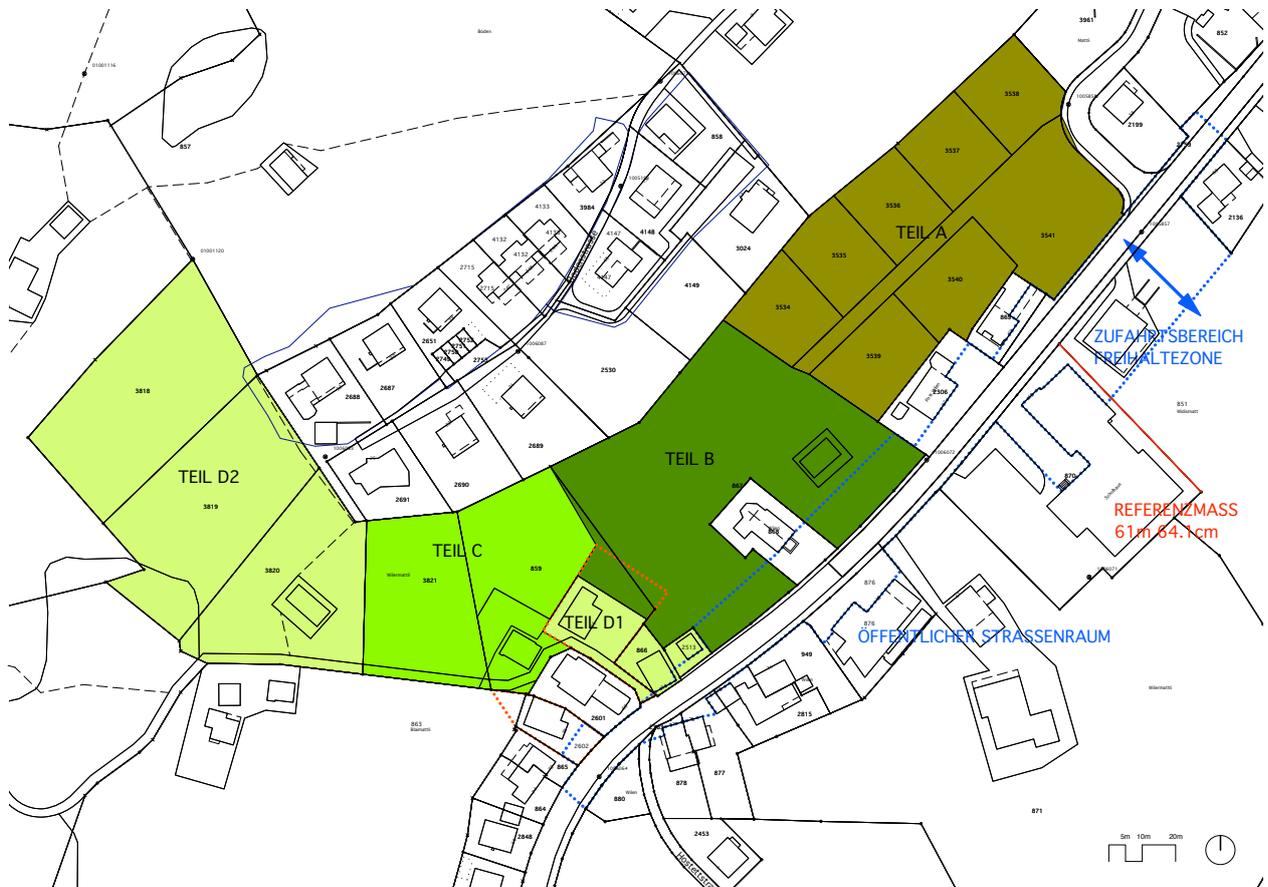
3. Auftraggeber

SUNWIL AG, Summerweid, 6062 Wilen (Bereiche A bis D, Quartierplanung)
Einwohnergemeinde Sarnen (Strassenraumgestaltung)

4. Durchführung des Wettbewerbes

Das Wettbewerbsverfahren wird in Zusammenarbeit der Hochschule Luzern, Technik & Architektur, der Duss Baumanagement AG, Buochs und der Einwohnergemeinde Sarnen organisiert und durchgeführt.

5.1 Situationsplan



5.2 Perimeter

Perimeter mit den Teilflächen A, B, C, D1 und D2

Die Parzellen Nr. 3534 bis 3541 (Flächen A) wurden am 19.2.08 durch die SUNWIL AG käuflich erworben. Am selben Datum wurde über die Parzelle Nr. 867 (Flächen B), Parzellen Nr. 859 und 3321 (Flächen C) und Parzellen Nr. 3818 bis 3820 (Fläche D) ein Kaufrechtsvertrag mit den „Erben Kathriner, Wilen“ abgeschlossen. Die Flächen A und D1 sind in der 2-geschossigen Wohnzone, resp. Dorfzone. Die Fläche B ist in der Spezialzone Wilen (BZR Art. 20). Die Flächen C und D2 sind noch in der Landwirtschaftszone. Mittels Quartierplan (QP) soll eine Einzonung erreicht werden. Die Teilflächen A, B, C, D1 und D2 unterscheiden sich in Bezug auf die Seesicht, die Angrenzung an die Hauptstrasse und die Verfügbarkeit für bauliche Eingriffe. Dem ist im besonderen Beachtung zu schenken.

Die Parzellen im Bereich D1 sind bebaut und bewohnt. Im Sinne einer langfristigen Perspektive sollen sie in die Überlegungen betreffend einer Erschliessungslösung für die Teilbereiche C/D2 mit einbezogen werden. Die Parzellen im Bereich D1 stehen kurzfristig für bauliche Massnahmen nicht zur Verfügung.

Bauliche Veränderungen in den Bereichen D1 und D2 sind nur in einer sehr langfristigen Perspektive und mit einem herausragenden Wettbewerbsergebnis denkbar. Für die Skizzierung der baulichen Entwicklung im Betrachtungsperimeter sind ausschliesslich volumetrische Studien zulässig.

Kapelle St. Michael

Der Planungssperimeter schliesst die 1702 erbaute Kapelle St. Michael mit ein, welche unter Denkmalschutz steht. Die umgebende Bebauung ist daher so zu planen, dass ihre Ausstrahlung und Wirkung nicht beeinträchtigt wird. Die Siedlungsstruktur kann dabei auf die Charakteristiken der typischen Obwaldner Streusiedlung reagieren und die Lücke im Siedlungsbild organisch schliessen.

Perimeter Strassenraum

Die vom „Perimeter Strassenraum“ betroffenen Eigentümer haben ihr grundsätzliches Einverständnis erklärt, dass ihre Parzellen gemäss dem Perimeterverlauf in den Planungen berücksichtigt werden dürfen. Zur Umsetzung allfälliger konkreter Massnahmen sind weitere Verhandlungen notwendig. Weitere, an den Strassenraum angrenzende Eigentümer haben auf die Anfrage der Gemeinde nicht oder abschlägig reagiert. Allfällige Eingriffe auf diesen Parzellen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Im Perimeter „Strassenraumgestaltung“ sind ferner folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Parz. 851: Freihaltebereich für eine spätere, zweispurige Zufahrt ins Gebiet Widismatt (seeseitige Parzellen). Das Gebiet Widismatt ist im Rahmen der laufenden Teilrevision der Ortsplanung Sarnen 2007/08 zur Ausgestaltung als Schwerpunkt für hohe Wohnqualität mit mehreren Parzellen vorgesehen. Es liegt ein Erschliessungsvorschlag mit einer unmittelbar an die Parzelle 2136 angrenzenden Erschliessungsstrasse vor.
- Parz. 2602: Die Möglichkeit einer Erschliessung der Perimeterbereiche C/D2 über diese Parzelle kann im Rahmen des Wettbewerbs geprüft werden, wobei damit auch die langfristige Erschliessung der Parzelle Nr. 863, Blaimattli gesichert werden müsste. Sofern über die Parzelle 2602 keine neue Erschliessung geführt wird, so ist der Erhalt der bestehenden Auto-PP zu gewährleisten.

Randbedingung Parz. Nr. 859, 867 (Joe Kathriner)

Die Parzelle Joe Kathriner muss insgesamt 800m² Fläche ausweisen. Die Projektverfasser können diese gemäss der Vereinbarung frei gestalten. Im Besonderen ist zu beachten, dass die genaue Situierung und Geometrie dieser Parzelle vom definitiven Verlauf der Erschliessung abhängig ist, wobei beim bestehenden Wohnhaus ein Grenzabstand von min. 4 m einzuhalten ist.

6.1 Bedürfnisse und Anliegen der SUNWIL AG

Die Bedürfnisformulierung, resp. Zieldefinierung erfolgte in einem Prozess mit den Aktionären der SUNWIL AG. Es wurden Nachfrageanalysen durchgeführt. Hier die Ergebnisse in Kürze zusammengefasst:

- Die Bebauung muss die Anforderungen einer hohen Wohnqualität, Integration in die Landschaft Wilen, sowie der Ökonomie erfüllen.

- Der Architektur-Wettbewerb soll qualitativ hochstehende Lösungen aufzeigen, damit die Quartierplanbewilligung erlangt und die Fläche C und D eingezont werden kann.
- Es muss differenziert werden zwischen Wohnungen, Gebäuden mit / ohne Seesicht. Da eine grosse Nachfrage nach Wohnungen mit Seesicht besteht, müssen möglichst viel Wohnraum an Lage mit Seesicht geplant werden. Diese sind eher entlang am oberen Rand der Liegenschaft und oberhalb eines bestimmten Niveaus. Die darunterliegenden Gebäude dürfen die Sicht nicht verbauen.
- Wohnungen mit Seesicht sollen den Bedürfnissen von sehr gut situierten Käufern mit Optionsmöglichkeit zu Luxus entsprechen und grosszügige Nebenräume, (Weinkeller, usw.) aufweisen. Wenn möglich alles auf einer Ebene.
- Wohnungen oder Gebäude ohne Seesicht müssen einem Budget von mittleren bis gut situierten Käufern entsprechen.
- Es sollen möglichst viele Attikawohnungen geplant werden.
- Die Nachfrage nach Wohnungen mit grossflächigen Terrassen ist beachtlich. Terrassierte Gebäude werden in den Teilflächen A und B favorisiert.
- Die Nachfrage nach Villen mit grossflächigen Parzellen ist in Obwalden beachtlich. Diese eignen sich auf der Teilfläche C und D, insbesondere wo die Seesicht gut ist. In diesem Bereich soll die Parkzone ermöglicht werden.

6.2 Bedürfnisse und Anliegen der Erben Kathriner

Selbstverständlich wünschen sich die Erben eine optimale Ausnützung der verschiedenen Grundstücke. Die Gestaltung hat jedoch für die Erben einen grossen Stellenwert. Letzteres gilt insbesondere für den Bereich um die Kapelle.

Die Erben sind jedoch überzeugt, dass die Überbauung Chappelenmatt den Dorfcharakter unterstützen muss. Dies heisst, dass Wege und Zufahrten entsprechend diesem Charakter zulässig sein müssen.

Auch sind die Erben von der modernen Architektur nicht überzeugt und wünschen sich für alle Bereiche grundsätzlich eher den alten Stil (Steildächer, etc.). Der seinerzeitige Quartierplan im nordöstlichen Teil Chappelenmatt enthielt als Option ein Kaffee. In den Kaufvertrag wurden jedoch keine diesbezüglichen Auflagen aufgenommen. Von den Erben wurden für diesen Bereich keinerlei Interessen geltend gemacht.

Wenn die Gemeinde Interesse an öffentlichen Anlagen in der Spezialzone Wilen bekundet, so muss sie das hierfür erforderliche Land käuflich erwerben und die entsprechenden Baukosten sind ins Budget der Gemeinde aufzunehmen.

Die Erben würden eine Platzgestaltung südlich der Kapelle befürworten. Diese sollte Dorfplatzcharakter erhalten, müsste jedoch festliche Anlässe wie z.B. Feldgottesdienste zulassen. Ob dies arena- oder platzartig ist, kann offen bleiben. Allenfalls sollte auch ein Zelt aufgestellt werden können. Im „Normalbetrieb“ müsste der Platz den Besuchern der Überbauung dienen. Im Übrigen hat die Überbauung dieses Teils ebenfalls den Dorfcharakter zu unterstreichen.

Die Erben würden einer individuellen Überbauung des ganzen Gebietes Wilermattli zustimmen. Sie sind überzeugt, dass zur Zeit z.B. ein sehr grosses Bedürfnis an einer Parkzone besteht.

Die Baubewilligungsbehörde hat zugesichert, dass eine Einzonung bei Durchführung eines Wettbewerbes für die Chappelenmatt und das Wilermattli ernsthaft geprüft werde. Es ist unvernünftig, praktisch unüberbaubare Flächen auszuscheiden, nur damit der Ortsplan „schön zum Anschauen“ ist. Zudem können nur mit

einer entsprechend grossen Fläche die Kosten für eine Neuerschliessung (mit Aufhebung der heutigen problematischen Einfahrt) aufgefangen werden.

6.3 Bedürfnisse und Anliegen der Gemeinde Sarnen zur „Quartierplanung Wilen-Dorf“ und der „Strassenraumgestaltung“

Anlässlich der Zukunftskonferenz im Frühjahr 2006 hat sich die Sarner Bevölkerung mit den langfristigen Entwicklungsperspektiven ihres Lebensraumes auseinandergesetzt. Die Ergebnisse dieses partizipativen Prozesses sind in der „Strategie zur räumlichen Entwicklung“ vom 20. November 2006 zusammengefasst (siehe Beilage resp. www.sarnen.ch). Dabei wurde hervorgehoben, dass die herausragende Lage von Sarnen mit See, Tal- und Hanglagen als wichtiges Kapital der qualitätsvollen Entwicklung zu erkennen ist, und dass der harmonischen Einbettung der Entwicklung in den Landschaftsraum eine hohe Bedeutung beigemessen wird (Kapitel 5). Diese Rahmenbedingungen treffen für den Ortskern von Wilen in herausragender Weise zu.

Das Dorfzentrum Wilen soll als attraktiver, charakterbildender Lebensraum für BewohnerInnen und Gäste entwickelt werden (Strategie Kapitel 14).

Mit dem Wettbewerb „Wilén Dorf“ sollen die ortsplanerischen Grundlagen für die aktive Entwicklung des Dorfkerns von Wilen erarbeitet werden. Die Quartierplanung wird aus ortsbaulichen und gestalterischen Gründen befürwortet. Eine Nutzungserhöhung steht dabei für die Gemeinde nicht im Zentrum des Interesses. Sämtliche realisierten Quartierpläne im Gebiet Schwendi/Wilen wurden in Regelbauweise erstellt.

Mit dem Wettbewerb sollen Lösungsansätze für die folgenden Themen von öffentlichem Interesse erarbeitet werden:

Massvolle Entwicklung des Dorfkerns

Mit dem Wettbewerb soll eine massvolle Entwicklung des Dorfkerns aufgezeigt werden. Dabei soll eine ortsbaulich angemessene Verdichtung der Nutzungen im Zentrum des sensiblen Ortskerns aufgezeigt werden. Mit der baulichen Entwicklung der unbebauten Fläche in der unmittelbaren Umgebung der denkmalgeschützten Kapelle soll ein neues Zentrum für gesellschaftliche Aktivitäten unterschiedlichster Art gewährleistet werden. Mit dem zu Verfügung stehenden Boden ist dabei haushälterisch umzugehen.

Integration der denkmalgeschützten Kapelle und Umgebungsgestaltung

Die bestehende Kapelle soll volumetrisch und ortsbaulich in die zu planende Bebauung integriert werden. Der Aussenraumgestaltung kommt in diesem Zusammenhang eine herausragende Bedeutung zu. Die Schaffung öffentlicher Freiflächen als Begegnungs- und Aktivitätsräume für die Öffentlichkeit ermöglicht die Entwicklung eines aktiven und belebten Zentrums mit Aufenthaltsqualität.

Verkehrssituation

Die aktuelle Verkehrssituation im Zentrum von Wilen ist nicht befriedigend. Die Beziehungen des Langsamverkehrs (Fussgänger und Velofahrer) z.B. zur Schule und in die umgebenden Wohnquartiere bedürfen der Klärung. Der herrschende Mangel an geeigneten Abstellflächen für Motorfahrzeuge (insbes. bei öffent-

lichen Anlässen mit grösserem Besucherandrang) stellt in Wilen ein Problem sowohl in ortsbaulicher als auch in sicherheitstechnischer Hinsicht dar. Die Gemeinde Sarnen erwartet vom Wettbewerb innovative, wirtschaftlich tragbare und sichere Lösungsansätze in Hinblick auf die Gestaltung des Strassenraumes und eines flexiblen Parkplatzangebotes.

Die Verkehrsbeziehungen zu den umgebenden Wohngebieten sind in diesem Sinne zu klären.

Gemäss der Strategie (Kap. 26) sollen der Strassenraum der Hauptverkehrsachsen mit gestalterischen Massnahmen aufgewertet und die Möglichkeiten für Temporeduktionen geprüft werden. Die planerischen Reaktionen auf die bestehende Lärmschutzproblematik sollen aufgezeigt werden.

Für den Bereich des Dorfkerns Wilen sind in den nächsten Jahren grössere Sanierungs- und Ausbaumassnahmen im Bereich der Wasserversorgung anstehend.

Parkplatzbedarf im Strassenraum

Der Parkplatzbedarf für die Wohnbebauung ist unabhängig vom Parkplatz-Angebot im öffentlichen Raum zu gewährleisten.

Im Strassenraum des Dorfkerns Wilen besteht grundsätzlich folgende Nachfrage nach Parkplätzen: 10 PP für Gewerbe/Läden, 10 PP für Lehrpersonen Schule, 20 PP an Elternabenden und regulären Sportanlässen, 20 PP für Gottesdienste/Hochzeiten (v.a. an Wochenenden). Die Nachfrage ist jedoch zeitlich gestaffelt und daher mittels einer Mehrfachbelegung der PP zu befriedigen.

Im Strassenraum sind bezüglich Parkplatzmöglichkeiten deshalb mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen:

- 15-25 Auto-Abstellplätze, ggf. mit Möglichkeit der Mehrfachnutzung
- 1 Postauto-Haltestelle (in beiden Richtungen)
- 1 Haltemöglichkeit für Busse mit Kurzzeit-PP

Der PP-Bedarf bei grossen Anlässen (1-3 mal pro Jahr) ist mit temporären Massnahmen und gegebenenfalls ausserhalb des Projektperimeters zu gewährleisten.

Variabel nutzbare Flächen

Mit der Gestaltung des Strassenraums soll auch die Möglichkeit einer oder mehrerer variabel benutzbarer Flächen vorgesehen werden. Diese sollen z.B. für Feldgottesdienste, Festzelte etc. nutzbar sein. Dabei sind befristete Einschränkungen der Strassenfunktionalität denkbar (z.B. zeitweise einspuriger Durchgangsverkehr etc.).

Nutzungen

Der Dorfkern von Wilen verfügt aufgrund seiner Lage im Zentrum und der Nähe zur dörflichen Infrastruktur über eine gute Ausgangslage für eine massvoll intensivierte Wohnnutzung. Darüber hinaus sollen auch Flächen für eine halböffentliche Nutzung zur Sicherstellung der Grundversorgung (Strategie, Kap. 14) zu Verfügung gestellt werden.

Entwicklungsperspektiven

Mit dem Wettbewerb sollen Perspektiven für die langfristige Entwicklung des Zentrums von Wilen erarbeitet und Chancen einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach Westen aufgezeigt und belegt werden. Dabei ist den speziell hohen Forderungen, die an die Ausgestaltung der Siedlungsränder und einer guten Lesbarkeit derselben (Strategie, Kapitel 10) beigemessen wird, die notwendige Beachtung zu schenken. Mit der Etappierbarkeit der Entwicklung im Zentrum ist die Abstimmung mit der umgebenden Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

6.4 Vorgaben Denkmalpflege

- Im Zentrum von Wilen und der zu planenden Bebauung steht die Kapelle St. Michael. Der barocke Sakralbau wurde 1700–02 errichtet. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Wilerstrasse wurde er 1970 um 18.5 Meter bergwärts verschoben und restauriert. Weitere Restaurierungen fanden 1985 (ausssen) und 1988 (innen) statt. Die Kapelle steht unter dem Schutz des Kantons und der Eidgenossenschaft und ist integral zu erhalten.
- Um die Kapelle ist ein Umgebungsschutz wirksam. „Als Umgebungsschutzgebiete werden jene an Kulturobjekte angrenzenden Gebietsteile bezeichnet, die optisch dem Schutzobjekt verbunden sind und dessen Wirkung sicherstellen.“ (Art. 3 Abs. 3 Denkmalschutzverordnung)
- „Innerhalb des Umgebungsschutzgebietes sind Massnahmen an Bauten sowie im Freiraum so auszugestalten, dass keine Störung des betroffenen Schutzobjektes entsteht und dessen Ausstrahlung in seiner Wirkung erhalten und gefördert werden kann. Insbesondere in der Wahl von Form, Grösse und Proportion, Material, Farbe und Bepflanzung ist auf das Schutzobjekt Rücksicht zu nehmen.“ (Art. 12 Denkmalschutzverordnung)
- Eine Bebauung auf beiden Seiten und hinter der Kapelle ist unter Berücksichtigung der oben genannten Regeln grundsätzlich denkbar.
- Der Kapelle ist dabei ein angemessener Freiraum zu belassen, nicht nur, um ihre Ausstrahlung und Wirkung sicherzustellen, sondern auch, um Bauschäden während der Aushub- und Fundamentarbeiten zu vermeiden.
- In der unmittelbaren Umgebung der Kapelle sind Nutzungen vorzusehen, die sich mit der Würde eines Sakralbaus vereinbaren lassen.
- Die Grundsätze für denkmalpflegerisches Handeln sind in der beiliegenden Charta von Venedig festgeschrieben.

7.1 Eingeladene Architektenteams

Das Preisgericht trat am 10. September 2008 zur Sichtung der Bewerbungsunterlagen zusammen. Die eingereichten Unterlagen der 22 Bewerbenden wurden aufgrund der vorgängig definierten Kriterien geprüft und in mehreren Durchgängen folgende 9 Architekturteams zur Teilnahme ausgewählt:

- ARGE Jäger Egli / Reinhard, Luzern
- Gut Deubelbeiss AG, Luzern
- D2-Architekten Daniel & Reto Durrer, Kerns
- ARGE Eggimann Architekten / Kuchler Architektur, Wilen
- Lüscher Bucher Theiler, Luzern
- Dorji Sigrist, Luzern
- ARGE Architekturwerk / Architektur & Baumanagement, Sarnen
- Monika und Gregor Imhof-Dorn, Sarnen
- Beda Dillier, Sarnen

7.2 Beurteilungsgremium

Fachpreisrichter mit Stimmrecht:

- Prof. Dieter Geissbühler, dipl. Arch ETH/SIA/BSA, Luzern (Vorsitz/Moderation)
- Prof. Dr. Angelus Eisinger, Zürich
- Oskar Merlo, dipl. Bauingenieur ETH, Verkehrsplaner, TEAMverkehr, Cham
- Peter Omachen, dipl. Arch. ETH, Kantonaler Denkmalpfleger Obwalden, Sarnen
- Bruno Duss, dipl. Baumeister & Projektmanager Bau NDK, Buochs
- Philipp Noger, dipl. Arch. ETH, Einwohnergemeinde Sarnen, Abteilung Planung, Sarnen

Sachpreisrichter / -innen mit Stimmrecht:

- Paul Federer, Gemeindepräsident, Sarnen
- Hans Burch, dipl. Ing HTL, Erbgemeinschaft Kathriner, Wilen
- Hans Kathriner, SUNWIL AG, Wilen
- Agnes Waser, SUNWIL AG, Kilchberg ZH
- Theddy Frener, Sachseln

Vorprüfung und Sekretariat ohne Stimmrecht:

- Alois Abegg, Bauverwalter, Sarnen
- Beda Ryser, Mitglied der Baukommission, Sarnen
- Roger Waser, Mitglied der Baukommission, Sarnen
- Stefan von Arb, dipl. Arch. HTL, HSLU - T&A, Horw
- Stefan Lüthi, dipl. Arch. FH, HSLU - T&A, Horw

8. Vorprüfung

Die eingereichten Projekte wurden nach den Anforderungen des Wettbewerbsprogrammes und der Fragebeantwortung auf folgende Punkte geprüft:

Für die Zulassung zur Beurteilung:

- Termingerechtigkeit und Vollständigkeit

Für die Zulassung zur Preiserteilung:

- Einhaltung des Projektierungsperimeters
- Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben
- Feuerpolizeiliche Anforderungen
- Verkehrserschliessung

Die Projekte der engeren Wahl wurden zusätzlich auf folgende Punkte geprüft:

- Überprüfung der Flächen, des Gebäudevolumens und der Ausnützung
- Ökonomische Beurteilung (Kostenberechnung und Grobkostenvergleich)
- Ökologische Beurteilung (Nachhaltigkeit und Energieverbrauch, Minergie)

Ergebnis der Vorprüfung:

Sieben der neun selektierten Teams haben ihre Projekte und Modelle fristgerecht, anonym und vollständig eingereicht. Zwei Teams haben sich während der Bearbeitungszeit von der Teilnahme zurückgezogen. Das Projekt Tèräng hat zwei Modelle abgegeben. Beim Projekt Welle hat ein Gebäude die maximale Gebäudehöhe überschritten. Die Vorprüfung hat dem Preisgericht beantragt, die sieben eingereichten Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

9. Beurteilung

Das Preisgericht tagte am 04. und 11. März 2009. Nach einer freien Besichtigung der Projekte nahm das Beurteilungsgremium vom Ergebnis der Vorprüfung Kenntnis und genehmigte den Antrag der Vorprüfung, sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen. Das Arbeitsmodell vom Projekt Tèräng bleibt verschlossen und ist von der Beurteilung ausgeschlossen. Anschliessend wurden die Projekte an die Fachpreisrichter für den Vorstellungsrundgang zugeteilt.

Für den ersten Wertungsrundgang hat das Beurteilungsgremium folgende Kriterien festgelegt:

- Gesamtkonzept
 - Entwicklungspotential / Aufwertung der Kernzone
 - Architektonische Gestaltung und ortsplanerische Einbindung
 - Projektidee
 - Gesamteindruck
 - Bewusste Absichten in Volumetrie und Aussenraum
- Städtebau
 - Siedlungsmuster
 - Abschluss Siedlungsstruktur
 - Umgang Landschaftsraum
 - Umgang mit der Kapelle
- Architektur
 - Wohnungsmix
 - Einbezug vom Kontext
- Aussenraum
 - Qualität der Freiräume
- Strassenraum
 - Dorfbild
 - Flexibilität
 - Verkehrsberuhigung
 - Parkierung
- Funktionalität / Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit / Betrieb

Im ersten Wertungsrundgang wurden drei Projekte ausgeschieden. In der engeren Wahl verblieben folgende Projekte:

Quartierplanung:

- Dorf & Heckenhang
- Kirschblüte
- Tèräng

Strassenraumgestaltung:

- Adalina
- Dorf & Heckenhang
- Kirschblüthen

Der anschliessende Kontrollrundgang führte zu keiner Änderung bezüglich der Beurteilung. Darauf folgend legte das Beurteilungsgremium die zusätzlich zu prüfenden Kriterien der verbleibenden Projekte fest. Sämtliche Projekte wurden den Fachpreisrichtern zur Verfassung der schriftlichen Projektbeurteilung zugeteilt.

Zu Beginn des 2. Jurytages nahm das Beurteilungsgremium vom Ergebnis der vertieften Vorprüfung Kenntnis und beriet die Projektbeurteilungen.

Anschliessend wurden die verbleibenden Projekte von den Fachpreisrichtern nochmals dem Gremium präsentiert.

Für den zweiten Wertungsrundgang hat das Beurteilungsgremium folgende Kriterien festgelegt:

- Gesamtkonzept / Städtebau / Architektur / Aussenraum / Strassenraum
- Wohnqualität
 - Räumliche und gestalterische Qualität der Innenräume
 - Einbezug der Aussicht
 - Lichtführung, Tageslicht und Beleuchtung
- Betrieb
 - Erschliessung, Parkierung, Zugänge, Eingänge
- Funktionalität
 - Gebrauchswert der Wohnanlage und der Wohnungen
 - Gebrauchswert vom Strassenraum
- Wirtschaftlichkeit / Nachhaltigkeit
 - Finanzielle Rahmenbedingungen
 - Ökologie, Energie, Komfort und Nachhaltigkeit

Nach einer intensiven Diskussion der Projekte der engeren Wahl und nach weiteren Kontrollrundgängen wurde die Rangfolge mittels Abstimmung festgelegt.

10. Rangierung

Das Beurteilungsgremium beschloss folgende Rangordnung und Preiszuteilung einstimmig. Es entschied, die verfügbare Summe von Fr. 100'000.-- (inkl. MwSt) wie folgt zu verteilen:

Quartierplanung:

1. Rang	Dorf & Heckenhang	1. Preis	Fr. 15'000.--
2. Rang	Kirschblüten	2. Preis	Fr. 10'000.--
3. Rang	Tèräng	3. Preis	Fr. 9'000.--

Strassenraumgestaltung:

1. Rang	Dorf & Heckenhang	1. Preis	Fr. 7'000.--
2. Rang	Adalina	2. Preis	Fr. 6'000.--
3. Rang	Kirschblüten	3. Preis	Fr. 4'000.--

Projekte ohne Rangierung:

Diogenes
Verwilen
Welle

Allen Teilnehmern wird eine Pauschale von Fr. 7'000.-- ausbezahlt.

11. Weiterbearbeitung / Empfehlungen

- Das Projekt ist in Zusammenarbeit mit den Auftraggebern weiterzubearbeiten. Von der Jury wird dazu eine Begleitgruppe bestimmt, die diese Überarbeitung begleiten wird. Neben den Vertretern der beiden Bauherrschaften (Herr Duss, SUNWIL AG und Herr Noger, Gemeinde Sarnen) sind dies Herr Kathriner von der Erbgemeinschaft Kathriner, Oscar Merlo für den Bereich Verkehr und Dieter Geissbühler für den Bereich Städtebau/Architektur.
- Die Hanghäuser entsprechen im Grundsatz den Vorstellungen der Trägerschaft in Bezug auf ein mögliches Käufersegment. Es ist zu prüfen, in welcher Form auch drei Wohneinheiten in den einzelnen Häusern untergebracht werden können.
- Der Bebauungsvorschlag im Bereich zwischen Wilerstrasse und Hanghäuser ist zu überarbeiten. Insbesondere sind zwei weitere Nutzersegmente in Betracht zu ziehen: Eigentumswohnungen guter Qualität mit entsprechender Stärkung der Aussicht Richtung See und etwas günstigere Wohnungen (Eigentum oder Miete) für die Bauten entlang der Wilerstrasse. Die Bauten an der Strasse sind spezifischer auf die jeweilige Situation zu konzipieren. Beim Haus im Dorfeingang scheint die vorgeschlagene Parkierung zudem eher schwierig, was in die Überarbeitung miteinbezogen werden soll.
- Das Gebäude auf der Parzelle 3821 (Teil C) soll vollumfänglich in die Weiterbearbeitung miteinbezogen werden.
- Der Teil D soll ohne die oberste Parzelle in der Überarbeitung neu bearbeitet werden. Es muss eine funktionierende Erschliessung nachgewiesen werden und die Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.
- Freiraumgestaltung: die Treppenanlage und damit die unmittelbare Umgebung der Kapelle sind zu überarbeiten. Insbesondere ist auch der Bezug zu den seitlichen Gebäuden mit der Überarbeitung der Bebauungsstruktur zu prüfen.
- Die Platzierung der Parkplätze vor der Bäckerei ist zu prüfen.

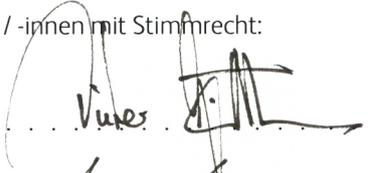
12. Siedlungsabschluss Teil D

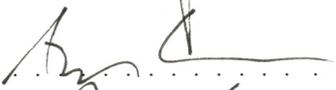
Keines der eingereichten Projekte konnte hier eine überzeugende und funktionierende Lösung aufzeigen. Vor allem gelang es nicht einen eindeutigen und klaren baulichen Siedlungsabschluss zu formulieren, der auch eine mögliche Erschliessung aufweisen würde. Die Aufgabenstellung scheint hier äusserst schwierig zu sein und bedarf im Rahmen der Weiterbearbeitung noch weiterer Abklärungen.

13. Genehmigung

Horw, 11. März 2009, das Beurteilungsgremium

Sach- und Fachpreisrichter / -innen mit Stimmrecht:

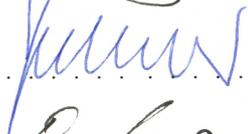
Prof. Dieter Geissbühler . . .  . . .

Prof. Dr. Angelus Eisinger . . .  . . .

Peter Omachen . . .  . . .

Bruno Duss . . .  . . .

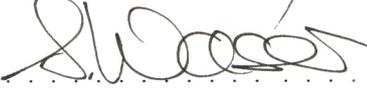
Philipp Noger . . .  . . .

Paul Federer . . .  . . .

Oskar Merlo . . .  . . .

Hans Burch . . .  . . .

Hans Kathriner . . .  . . .

Agnes Waser . . .  . . .

Theddy Frener . . .  . . .

14. Projektverfasserinnen und - verfassers

Nach der Unterzeichnung des Protokolls über die beschlossene Rangfolge, der Festlegung der Preissummen sowie der Schlussfolgerungen und Empfehlungen an die Auftraggeberinnen SUNWIL AG und die Einwohnergemeinde Sarnen, ergab die Öffnung der Teilnehmercoverts folgende Verfasserinnen und Verfasser:

Projekt Dorf & Heckenhang

1. Preis Quartierplanung / 1. Preis Strassenraumgestaltung
Antrag zur Weiterbearbeitung

Architektur: Lüscher Bucher Theiler Architekten, Dovéplan
Töpferstrasse 5
6004 Luzern

Landschaftsarchitektur: Geozug Ingenieure AG

Projektverfasser: Franz Bucher, Rolf Christen, Roman Lüscher,
Nina Vuleta, Pia Amstutz, Peter Vescoli

Projekt Kischblüte

2. Preis Quartierplanung / 3. Preis Strassenraumgestaltung

Architektur: ARGE Eggimann Architekten /
Küchler.Architektur GmbH
Bodenmatte 5
6062 Wilen

Projektverfasser: Walter Küchler, Gabriela Küchler, Marc Eggimann,
Harry van der Meijs, Josef Stadelmann

Projekt Tèräng

3. Preis Quartierplanung

Architektur: Architekturwerk
Dorfplatz 10
6060 Sarnen

Projektverfasser: Roland Scherer, Camille Stockmann, Petra von Flüe

Projekt Adalina

2. Preis Strassenraumgestaltung

Architektur: Gut Deubelbeiss AG
Winkelriedstrasse 35
6003 Luzern

Projektverfasser: Felix Gut, Esther Deubelbeiss

Verfassende der weiteren Projekte:

Projekt Diogenes

Architektur: D2-Architekten
St. Leodegarstrasse 2
6006 Luzern

Projektverfasser: Reto Durrer, Daniel Durrer, Mathias Reinhard

Projekt Verwilen

Architektur: Dorji Sigrist
dipl. Architekten FH / ETH
Geissensteinring 10''
6005 Luzern

Projektverfasser: Thasi Dorji, Marc Sigrist, Adrian Scheibler, Matthias Lötcher, Muriel Kuonen, Nikolina Markos, Manuela Studer

Haustechnik: Markus Stolz
dipl. Ing. HTL / STV
Etterlinhalde 6
6004 Luzern

Projekt Welle

Architektur: ARGE Jäger Egli / Reinhard
Obergrundstrasse 26
6003 Luzern

Projektverfasser: Hansjörg Egli, Niklaus Reinhard, Micheal Schwiefert, Hanspeter von Ah. Reto Peterhans, Ana Büschel, Patricia Weber, Ricarda Zschekel

Bauingenieur: Bless Hess AG
dipl. Bauingenieure ETH / SIA
Steghofweg 2
6005 Luzern

Projektverfasser: Philipp Hess

15. Projektbeurteilung

Im Folgenden werden die Projekte vorgestellt und von der Jury gewürdigt.