

Studienauftrag  
Zentrumsplanung Gemeinde Hohenrain LU

Jurybericht

Feldmann-Immobilien AG  
Muri AG

Kanton Luzern  
Finanzdepartement  
Dienststelle Immobilien

Luzern / Muri, 20.07.2016

# Inhalt

Einleitung.....	4
Ausgangslage .....	4
1    Allgemeine Bestimmungen .....	6
1.1    Auftraggeber und Veranstalter.....	6
1.2    Adresse für Fragestellung.....	6
1.3    Teilnehmer Studienauftrag.....	6
1.4    Auftragsperimeter.....	7
1.5    Verfahren .....	8
1.6    Auftragsbedingungen.....	8
1.7    Absichtserklärung.....	8
1.8    Bericht und Veröffentlichung .....	8
2    Planungsvorgaben Planungsperimeter Areal West .....	9
2.1    Wohn- und Geschäftshaus.....	9
2.2    Ortsbildschutz .....	9
2.3    Richtwerte Geschosse, angestrebte Dichte.....	9
2.4    Zielgruppen .....	9
2.5    Ausbaustandard .....	10
2.6    Wohnungsmix und Wohnungsgrösse.....	10
2.7    Flexibilität .....	10
2.8    Allgemeine Anforderungen.....	10
3    Planungsvorgaben Areal Ost .....	12
3.1    Bebauung .....	12
3.2    Etap pierung .....	12
3.3    Erschliessung.....	13
3.4    Ortsbild .....	13
4    Beurteilung .....	14
4.1    Beurteilungsgremium (mit Stimmrecht) .....	14
4.2    Experten (ohne Stimmrecht) .....	14

4.3	Vorprüfung.....	14
4.4	Beurteilungskriterien.....	15
5	Termine .....	16
5.1	Termine Studienauftrag.....	16
5.2	Besichtigung.....	16
5.3	Zwischenbesprechung.....	16
5.4	Schlussbesprechung .....	16
5.5	Entscheid Beurteilungsgremium .....	16
6	Genehmigung.....	17
Anhang		
	Projekt GKS Architekten, Luzern .....	18
	Projekt blgp architekten ag, Hochdorf.....	28
	Projekt Jäger Egli AG, Emmenbrücke .....	37
	Projekt Roefs Architekten AG, Zug .....	46

## Einleitung

### Ausgangslage

Bei den öffentlichen Workshops, welche im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes durchgeführt wurden, ist der Wunsch an den Gemeinderat herangetragen worden, das Dorfzentrum von Hohenrain zu beleben. Vorgaben sind, ein ortsgerechtes Dienstleistungsangebot zu realisieren, ein Angebot für altersdurchmischtes Wohnen und Begegnungsräume zu schaffen sowie die Verkehrsführung und die Raumbildung zu verbessern.

Das Gasthaus Kreuz ist seit Februar 2014 geschlossen. Im Februar 2015 hat der Bäckerei- und Lebensmittelladen den Betrieb aufgegeben. Um einen Abbruch des Gebäudes zu umgehen, hat die Kreuz AG als Besitzerin des Gebäudes Abklärungen für den Umbau des Restaurants und den Einbau von Wohnungen durchgeführt. Aufgrund der Struktur des Gebäudes hat sich aber herausgestellt, dass die Wirtschaftlichkeit eines solchen Vorhabens nicht gegeben ist. Daraufhin haben die Aktionäre der Kreuz AG beschlossen, die Liegenschaft zu veräussern und keine neuen Pächter zu suchen.

Der Gemeinderat sah in der Absicht der Kreuz AG eine Chance für die Realisierung eines neuen Dorfzentrums und nahm Kontakt zum Verwaltungsrat der Kreuz AG auf. Die Kreuz AG hat sich bereit erklärt, die weiteren Schritte mit der Gemeinde abzusprechen. Schon früh wurde klar, dass das Grundstück der Kreuz AG nur dann sinnvoll überbaut werden kann, wenn auch das Grundstück des Gemeindehauses miteinbezogen werden kann.

Die Kreuz AG und die Gemeinde haben sich darauf geeinigt, das Projekt mit Feldmann-Immobilien AG weiter zu verfolgen und die beiden Grundstücke Nr. 646 und 1253 an die Feldmann-Immobilien AG zu veräussern. Anlässlich einer Gemeindeversammlung, an der sich ein deutliches Mehr der Gemeindeglieder für diesen Verkauf an die Feldmann-Immobilien AG ausgesprochen hat, wurde dieses Vorgehen gutgeheissen.

Im Rahmen eines Studienauftrags sollte nun eine geeignete Lösung gefunden werden. Da das Grundstück Nr. 646 Teil des Perimeters des Inventars schützenswerter Ortsbilder (ISOS) von nationaler Bedeutung ist, musste sichergestellt werden, dass an diesem sensiblen Ort in Hohenrain eine qualitätsvolle Bebauung entsteht. Um dies zu garantieren erachteten es alle Beteiligten als sinnvoll und erforderlich einen Studienauftrag durchzuführen.

Es erschien daher auch sinnvoll das Grundstück Nr. 1267 (Johanniterhof 2. Etappe) auf der gegenüberliegenden Strassenseite in das Studienauftragsverfahren miteinzubeziehen. Die 1. Etappe des Areals „Johanniterhof“ wurde bis auf wenige Restparzellen bereits gemäss den Auflagen eines Gestaltungsplanes weitgehend überbaut.

## Zielsetzung

Zielsetzung des Studienauftrags war es, ein gestalterisch und funktional überzeugendes Überbauungskonzept mit einem für Hohenrain zeitgemässen Angebot an Dienstleistungen und Wohnungen zu schaffen. Daneben sollten die Fragestellungen bezüglich öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen geklärt und für die Verkehrssicherheit / Verkehrsführung adäquate Lösungen gefunden werden.

Dabei hatten die Teilnehmer zwei Teilkonzepte mit unterschiedlichen Konkretisierungsstufen zu erarbeiten.

- Areal West: Für die Grundstücke Nr. 646 und 1253 wurde ein konkreter Projektvorschlag erwartet.
- Areal Ost: Für das Grundstück Nr. 1267 war eine Idee in Form eines städtebaulichen Konzeptes aufzuzeigen, welches als Grundlage für die spätere Einzonung dienen kann und auf die ursprüngliche Entwurfsidee des bereits realisierten Gestaltungsplanes Johanniterhof gebührend reagiert.

### Projektziele Areal West (Projektstudie mit Folgeauftrag)

- ein zeitgemässer und dem Ort angemessener Vorschlag für die Zentrumsüberbauung
- ein reibungsloser Ablauf für die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss
- eine intelligente Erschliessung der Wohnungen und der Gewerbeflächen
- ein städtebaulich, architektonisch ansprechender Raum insbesondere als Auftakt zum Ort
- eine räumliche Lösung des Strassenraums mit Aufenthaltsqualität sowie zentrumsbildenden Nutzungen im Erdgeschoss
- eine wirtschaftlich vernünftige Lösung

### Projektziele Areal Ost (städtebauliche Ideenstudie)

- eine städtebaulich angemessene Gesamtlösung
- ein Angebot von verschiedenen Wohnformen und Bauvolumen mit Schwergewicht auf einem mehrgeschossigen Wohnungsbau in Ergänzung zum bestehenden Gestaltungsplan „Johanniterhof“
- eine räumliche Lösung des Strassenraumes mit zentrumskonformer Nutzung im Erdgeschoss
- Festlegen der Qualitätsanforderungen an die landschaftliche Einordnung der Bauten, die jedoch eine angemessene architektonische Individualität aufweisen können
- eine wirtschaftlich vernünftige Lösung

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### 1.1 Auftraggeber und Veranstalter

Auftraggeber Areal West:  
Feldmann-Immobilien AG  
Zürcherstrasse 1  
5630 Muri

Auftraggeber Areal Ost:  
Kanton Luzern  
Finanzdepartement Dienststelle Immobilien  
Stadthofstrasse 4  
Postfach 3768  
6002 Luzern

Die Projektentwicklungsabteilung der Feldmann-Immobilien AG wurde mit der Durchführung des Studienauftrages beauftragt.

### 1.2 Adresse für Fragestellung

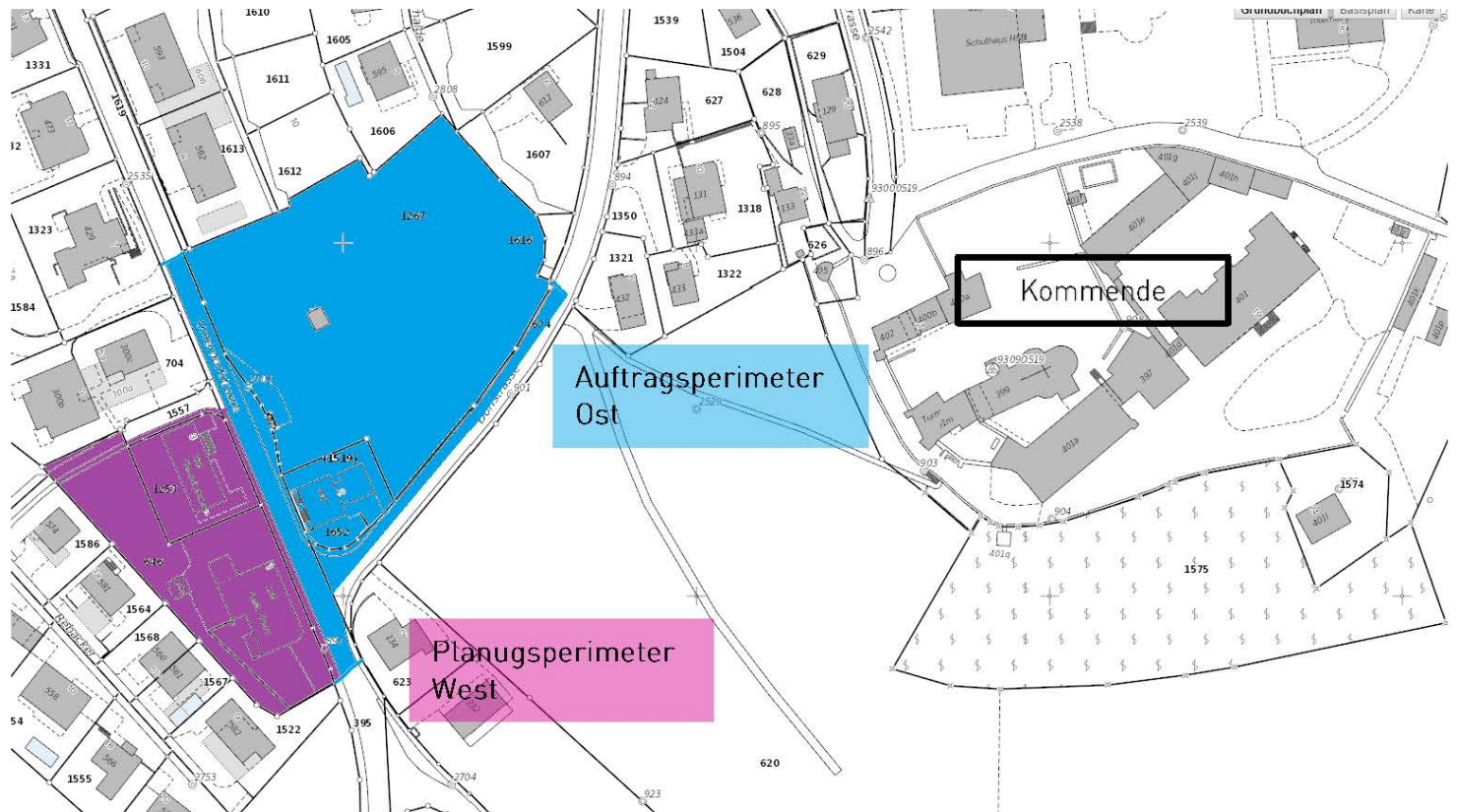
Fragen zum Studienauftrag wurden durch die Gemeindeverwaltung Hohenrain entgegengenommen. Ausserhalb der offiziellen schriftlichen Fragerunde – die Beantwortung erfolgte durch das Beurteilungsgremium – wurden keine Fragen zum Studienauftrag beantwortet.

### 1.3 Teilnehmer Studienauftrag

Folgende vier Architekturbüros wurden als Teilnehmer für den Studienauftrag angefragt und haben ihre Teilnahme bestätigt:

- GKS Architekten + Partner AG, Luzern
- blgp architekten ag, Hochdorf
- Jäger Egli AG, Emmenbrücke
- Roefs Architekten AG, Zug

## 1.4 Auftragsperimeter



Die Veranstalter beauftragten die Teilnehmer mit der Bearbeitung folgender Aufgabenstellung:

Planungsperimeter Areal West (Projektvorschlag):

- Projekt für die neue Zentrumsüberbauung.
- Hinsichtlich Städtebau, Architektur, Aussenraumgestaltung, Verkehrsführung, Aufenthaltsqualität, Grundrissqualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sollte ein wegweisender Projektentwurf abgegeben werden.

Planungsperimeter Areal Ost (städtebauliche Ideenstudie):

- Vorschlag für eine städtebauliche Neukonzeption des Gestaltungsplans in Abweichung zur bisherigen geplanten 2. Etappe (siehe Unterlagen Gesamtkonzept 1. und 2. Etappe).

## 1.5 Verfahren

Der Studienauftrag wurde mit einer Zwischenbesprechung in Anlehnung an die SIA-143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge, Ausgabe 2009) durchgeführt. Bei der Zwischenbesprechung stellten die Teams ihren Entwurf dem Beurteilungsgremium einzeln vor. Die anderen Teams waren an diesen Besprechungen nicht anwesend. Der Studienauftrag wurde nicht anonym durchgeführt.

Massgebend für das Verfahren waren das Programm, die Fragenbeantwortung und die Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Zwischenbesprechung.

## 1.6 Auftragsbedingungen

Mit der Auftragsannahme anerkannten die Teilnehmer die Auftragsbedingungen des Studienauftrags, das vorliegende Programm und die Planungsvorgaben, die Teilnehmerteams und das Beurteilungsgremium, die Entschädigung, das Verfahren sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Die im Studienauftrag erstellten Projektunterlagen und das Modell gehen in das Eigentum der Veranstalter über.

Das Urheberrecht bleibt bei den Verfassern für das Areal West.

## 1.7 Absichtserklärung

Der Auftraggeber Areal West (Feldmann-Immobilien AG) beabsichtigt den durch das Gremium empfohlenen Sieger des Studienauftrages mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Dem für den Aussenraum / Verkehrsraum verantwortlichen Fachplaner wird eine Beauftragung in Aussicht gestellt.

Für das Areal Ost ist keine Beauftragung vorgesehen. Die Erkenntnisse aus dem Studienauftrag fließen in die Ortsplanung ein.

## 1.8 Bericht und Veröffentlichung

Die Ergebnisse werden durch das Beurteilungsgremium in einem Bericht festgehalten. Die Veranstalter und die Verfasser haben das Recht, die Ergebnisse zu veröffentlichen und die Resultate unter vollständiger Nennung der Verfasser resp. der Veranstalter zu publizieren. Das Urheberrecht verbleibt bei den Verfassern. Jede allfällige Publikation bis zur Bauvollendung ist mit den Veranstaltern abzusprechen.



## 2 Planungsvorgaben Planungssperimeter Areal West

### 2.1 Wohn- und Geschäftshaus

Der Standort ist primär geeignet für Mietwohnungen. In den folgenden Abschnitten werden die Zielgruppe und das Produkt beschrieben. Gesucht ist eine Überbauung, die je nach Lage auf den Grundstücken, in einem Erdgeschoss primär öffentliche Nutzungen und in den oberen Geschossen Wohnnutzungen vorsieht. In einem hinteren, nicht direkt an die Strasse und nicht an einen öffentlichen Raum angrenzenden Bereich der Grundstücke, ist eine reine Wohnnutzung denkbar.

### 2.2 Ortsbildschutz

Die Siedlung Hohenrain entstand im 19. Jahrhundert. Aus dieser Zeit stammt noch der identitätsstiftende klassizistische Bau des Restaurants Kreuz.

Bei der Planung sind folgende Punkte zu beachten:

- Das Restaurant Kreuz mit den nachbarschaftlichen Altbauten um die Strassenkreuzung Unterdorfstrasse-Dorfstrasse bildet einen charakteristischen, im Ortsbild überaus wichtigen Knotenpunkt.
- Das Gemeindehaus liegt in seiner Stellung gleich wie sein Vorgängerbau (Scheune) längs der Strasse. Ein Ersatzbau soll wie der Vorgängerbau den Strassenzug betonen.
- Die Ersatzbauten und oder Neubauten haben eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen und sollen den Ortseingang gestalterisch aufwerten.

### 2.3 Richtwerte Geschosse, angestrebte Dichte

Als Richtidee für die neue Überbauung ist von 4 sichtbaren Geschossen, die voll nutzbar sind, auszugehen. Die Dachformen sind frei und gut mit den ortsbildprägenden Bauten der Kommende und des alten Dorfsentrums abzustimmen. Die Ausnützung kann im Areal frei verteilt werden, wobei von einer Richt-AZ von ca. 1.0 auszugehen ist. Das Begleitgremium behält sich vor, diese Richtwerte gestützt auf die Ergebnisse der Zwischenbesprechung zu erhöhen oder auch zu senken.

### 2.4 Zielgruppen

Der Standort ist primär geeignet für Menschen, die den Zielgruppen „Aufgeschlossene Mitte“ und „Klassischer Mittelstand“ angehören. Als Ergänzung zu diesen zwei Zielgruppen kommt die Zielgruppe „Ländlich Traditionelle“.

## 2.5 Ausbaustandard

Für die Mietwohnungen wird ein einfacher bis mittlerer Ausbaustandard empfohlen.

## 2.6 Wohnungsmix und Wohnungsgrösse

Einheiten	Geschoss	Grösse in m2 (HNF)	Verteilung in%
2.5-Zimmerwohnungen	EG / OG	50 - 60	40 - 50
3.5-Zimmerwohnungen	EG / OG / Attika	75-80	40 - 50
4.5 Zimmerwohnungen	OG / Attika	90 - 100	5 bis maximal 15

## 2.7 Flexibilität

Die Realisierung der Zentrumsüberbauung in Hohenrain wird voraussichtlich erst in ca.2 Jahren möglich sein. Um auf die Entwicklung des Marktes reagieren zu können, ist es notwendig, ein maximal flexibles Projekt zu konzipieren. Ein Entwurf, der sich durch Schaltzimmer der Nachfrage anpassen kann bzw. eine Grundstruktur, die durch kleinere Eingriffe auf eine veränderte Marktsituation reagieren kann, ist von Vorteil.

## 2.8 Allgemeine Anforderungen

Die mit dieser Überbauung auf den Markt kommende hohe (für Hohenrain) Anzahl Wohneinheiten verlangt, neben einer qualitativ hochstehenden Architektur eine kostenbewusste und effiziente Bauweise.

Die Kaufkraft der Gemeinde Hohenrain LU entspricht dem Durchschnitt der MS-Region Sursee-Seetal; dies bedingt ein Produkt mit einem einfachen bis durchschnittlichen Ausbaustandard.

Die Gebäude und Aussenräume sollen sich ideal ergänzen und zu einem Ganzen zusammenfügen. Eine sinnvolle und nachvollziehbare Aufteilung von privaten, halbprivaten, halböffentlichen und öffentlich zugänglichen Freiräumen ist anzustreben.

Der Qualität der Aussenräume (Balkone / Terrassen) ist hohe Beachtung zu schenken. Insbesondere soll die Parterrewohnung direkten Zugang zu einem privaten Aussenraum haben. Die Ausrichtung zur Sonne und zur Aussicht spielt dabei eine wesentliche Rolle. Gut nutzbare Aussenräume sind in Abhängigkeit zur Wohnungsgrösse vorzusehen.

Die Aussenräume sollen so gestaltet werden, dass unterschiedliche Bereiche entstehen, die für verschiedene Nutzer aller Altersstufen zur Verfügung stehen. Sie sollen auch für die EG-Wohnungen eine grosszügige private Situation schaffen. Sollte Wohnraum im Erdgeschoss geplant werden, so darf dieser sich nicht zum öffentlichen Raum orientieren.

Anzustreben ist eine möglichst verkehrsfreie und für Bewohner und Besucher / Kunden sichere Gesamtanlage. Rampen zu Tiefgaragen sowie Besucherparkplätze sind in die Nähe der Gemeindestrasse zu legen. Gesucht ist ein präzises Erschliessungskonzept mit klaren Fussgängerverbindungen. Die erforderlichen Zufahrten für die Notfalldienste (Feuerwehr, Sanität) sowie Zügelwagen sind sicherzustellen.

Die Bemessung der Anzahl Parkplätze erfolgt nach der gültigen Parkplatzverordnung der Gemeinde Hohenrain. Jedes Gebäude sollte direkt von der Garage erschlossen werden können. Die nötigen Besucherparkplätze sollten, wenn möglich, oberirdisch und nicht gedeckt angeordnet werden. Zur Erschliessung der Tiefgarage wird die Rebackerstrasse empfohlen.

Ruhe- und Kinderspielplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften einzuplanen (gemäss §158 PBG Luzern). Bezüglich Lage von Kinderspielplätzen ist auf die Nutzungsausrichtung der einzelnen Überbauungsteile Rücksicht zu nehmen, so dass Lärmbelastigungen der Wohnungen und der privaten Aussenräume möglichst vermieden werden.

Entscheidend für ein preiswertes Angebot ist der äusserst ökonomische Umgang mit den Wohn- und Nebenraumflächen innerhalb und ausserhalb der einzelnen Wohnungen. Der Nutzwert und die Mehrfachnutzbarkeit aller Flächen sollen maximiert werden.

Die Nutzungen für das Erdgeschoss können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend definiert werden. Die Veranstalter legen daher bei den Grundrissen grossen Wert auf Flexibilität.

Neben einem Lebensmittelgeschäft (z.B. Volg-Laden, Bäckerei, o.Ä.) soll auch ein Restaurationsbetrieb im Erdgeschoss sinnvoll angeordnet werden (mit Aussensitzbereich).

Sollte sich im Verlauf der Umsetzung herausstellen, dass die Nachfrage nach Gewerberäumen zu gering ist, möchten die Veranstalter die Flächen, die nicht zur Strasse gerichtet sind, für Wohnnutzungen zur Verfügung stellen. Die Nutzungen im Erdgeschoss, die sich zum Strassenraum orientieren, müssen zentrumsbildende Funktionen ausüben.

### 3 Planungsvorgaben Areal Ost

Die Grundstücke 1267 und 1652 befinden sich im Eigentum des Kantons Luzern. Das ursprünglich landwirtschaftliche Betriebsgebäude auf der Parzelle 1652 wurde 2014 rückgebaut und der Landwirtschaftsbetrieb stellte die Produktion ein.

2010 hat die Gemeinde Hohenrain dem Gestaltungsplan „Johanniterhof“ zugestimmt und ein Grossteil der damals integrierten Bauparzellen ist bereits überbaut. Im Gestaltungsplan „Johanniterhof“ wurden auch die Grundstücke 1267 und 1652 berücksichtigt (siehe Gesamtkonzeptplan 1. und 2. Etappe). Seit 2010 haben sich aber die raumplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet geändert. Die Zentrumsplanung ost- und westseitig der Unterdorfstrasse soll nun gesamthaft beurteilt und die Parzellen 1267 und 1652 im Sinne einer „Schliessung der Siedlungslücke“ in eine entsprechende Bauzone überführt werden.

#### 3.1 Bebauung

Im Areal Ost wird eine Bebauung mit mehrgeschossigem Wohnungsbau angestrebt. Dabei ist explizit nicht von der blossen Weiterführung der angrenzenden Bebauung gemäss Gestaltungsplan und dessen Richtprojekt auf diesem Areal auszugehen. Die Übergänge zu dieser Bebauung sind allerdings gut und für die bestehenden Bauten möglichst verträglich zu gestalten. Die bisherige Idee der vernetzten Frei- und Grünräume ist im Grundsatz weiterzuführen, muss aber neu interpretiert werden.

Als Richtidee für die neue Überbauung ist von talseitig maximal 4 sichtbaren Geschossen, die voll nutzbar sind, auszugehen. Die Dachformen sind frei und gut mit den ortsbildenden Bauten der Komende und des alten Dorfkentrums abzustimmen. Die Ausnützung kann im Areal frei verteilt werden, wobei von einer Richt-AZ von ca. 0.6 bis 0.8 auszugehen ist. Das Begleitgremium behält sich vor, diese Richtwerte gestützt auf die Ergebnisse der Zwischenbesprechung zu erhöhen oder auch zu senken. Im Bereich der Unterdorfstrasse sind die Bauten bezüglich Adresse und Erdgeschossnutzung auf den neu gestalteten Strassenraum auszurichten. Im Erdgeschoss sind keine zur Unterdorfstrasse hin orientierten Wohnungen vorzusehen.

Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte (vgl. Rahmenbedingungen Lärmschutz) ist mit entsprechender Stellung der Bauten und Grundrisskonzeptionen sowie mit baulichen Massnahmen so sicherzustellen, dass im Bereich der Unterdorfstrasse wie auch der Dorfstrasse keine abweisenden „Lärmfassaden“ entstehen.

#### 3.2 Etappierung

Das Wohngebäude auf dem Grundstück 1652 ist noch bewohnt und eine Veräusserung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Im Gestaltungsvorschlag ist dies zu berücksichtigen und ein etappiertes Realisieren muss möglich sein. Die Bebauung ist so zu konzipieren, dass das heutige Wohngebäude auf Parzelle 1652 eigenständig bestehen bleiben könnte.

### 3.3 Erschliessung

Dabei ist die Erschliessung des Areals Ost in Abstimmung mit dem Neubaukonzept möglichst effizient zusammenzufassen. Oberirdische Parkplätze für Mehrfamilienhäuser sind allenfalls nur für Besucher vorzusehen. Die Zu- / Wegfahrt ist sowohl ab der Unterdorfstrasse wie auch ab der Dorfstrasse möglich.

### 3.4 Ortsbild

Die ehemalige Johanniterkommende in Hohenrain wurde als zweite Burg dieses Ordens in der Schweiz im 12. Jahrhundert gegründet und steht heute als Gesamtanlage unter kantonalem Denkmalschutz.

Das Areal Ost liegt an einer Flanke des Burghügels und wird südseitig von der steil ansteigenden Dorfstrasse begrenzt, welche die Auffahrt zur Kommende bildet.

Im Ortsbild verhalfen die unlängst zurückgebaute Scheune mit ihren Freiflächen aus dem Ende des 19. Jahrhunderts und das bestehende klassizistische Wohnhaus zu einer charakteristischen, dominierenden Wirkung.

Der Betrachtungsperimeter Ost liegt gemäss ISOS als Baugruppe in der Aufnahmekategorie a und ist mit dem höchsten Erhaltungsziel a belegt. Für eine Umgebungszone mit Erhaltungsziel a gilt: "Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten." Die 2010 erfolgte Einzonung der Parzelle 1267 von "Bauernhofzone" (Nicht-Bauzone) in "Landhauszone" (Bauzone) stand somit im Widerspruch zum ISOS, wurde aber vom Kanton unter Abwägung aller Interessen genehmigt. Der Kanton hat auch die Einzonung des verbleibenden Areals Ost in Aussicht gestellt.

## 4 Beurteilung

### 4.1 Beurteilungsgremium (mit Stimmrecht)

- Peter Frei, dipl. Architekt ETH / SIA / BSA (Jurypräsident)
- Felix Fuchs, dipl. Architekt ETH / SIA, Raumplaner NDS ETH FSU
- Prof. Dieter Geissbühler, dipl. Architekt ETH / SIA / BSA
- Oscar Merlo, dipl. Bauingenieur ETH / SVI / REG A
- Jörg Enzmann, Kanton Luzern, Leiter Portfoliomanagement, Dienststelle Immobilien
- Herbert Schmid, Gemeinde Hohenrain, Gemeindepräsident
- Carlo Gruber, Feldmann-Immobilien AG, Geschäftsleitung

### 4.2 Experten (ohne Stimmrecht)

#### **Gemeinde Hohenrain**

- Pius Stöckli, Gemeinde Hohenrain, Gemeindeglied
- Jörg Muggli, Gemeinde Hohenrain, Gemeinderat Ressort Verkehr und Infrastruktur
- Roger Michelon, Planteam S AG, Ortsplaner
- Hans Meier, dipl. Arch. HTL, Ortsplanungskommission

#### **Kreuz AG**

- Daniel Isenegger, Kreuz AG, Präsident Verwaltungsrat
- Othmar Waller, Kreuz AG, Vizepräsident Verwaltungsrat

#### **Kanton Luzern**

- Stephan Barth, Kanton Luzern, Portfoliomanager, Dienststelle Immobilien
- Benno Vogler, Kanton Luzern, Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie

#### **Feldmann-Immobilien AG**

- Konstantin Reiher, Feldmann-Immobilien AG, Leitung Projektentwicklung

Weitere Berater wurden nicht hinzugezogen.

### 4.3 Vorprüfung

Die Vorprüfung wird durch das Büro Planteam S AG in Zusammenarbeit mit den Auftraggebern durchgeführt.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden bei allen Projekten die Flächen und Volumenberechnungen sowie die Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen überprüft.

#### 4.4 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Arbeiten wurden vom Beurteilungsgremium nach den unten aufgeführten Kriterien beurteilt. Es wurden zum einen der konkrete Projektentwurf (Planungsperimeter Areal West) und zum anderen die städtebauliche Studie (Planungsperimeter Areal Ost) beurteilt. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

##### **Allgemein:**

###### Städtebau und Ortsbild

- Situationslösung, Eingliederung in die Umgebung, städtebauliches Konzept
- Einordnung im Kontext und den umliegenden Häusern unter Beachtung des Ortsbildes (ISOS national) und der Schutzobjekte (kommunal und kantonal)
- Zeitgemässe Verdichtung
- Ausdrucksform der einzelnen Gebäude sowie des ganzen Ensembles
- Zentrumsgerechte und in das Ortsbild eingepasste Architektur
- Gestaltung der Freiräume und Begrünung
- Qualität der Strassenraumgestaltung der Unterdorfstrasse im Kontext der Zentrumsbauten; Gestaltung des Ortseingangs

###### Wirtschaftlichkeit / Ökologie

- Kosten- und Nutzensituation

###### Flexibilität

- Flexibel einteilbare Flächen im Erdgeschoss im Bereich Unterdorfstrasse

###### Funktionalität

- Abläufe auf dem Gelände und im Gebäude

###### Rechtliches

- Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen, soweit keine Anpassungen erfolgen (s. Kap. 4.2)

###### Verkehr

- Erschliessung und Umgang mit dem Individualverkehr (Parkplätze etc.)
- Anbindung der Bauten an bestehende Erschliessungen (insbesondere im Planungsperimeter Areal Ost)

###### Aussenräume

- Schaffung von räumlich attraktiven Aussenräumen / Gestaltung eines attraktiven Strassenraumes als Begegnungszone mit Aufenthaltsqualität
- Nutzbarkeit für alle Altersgruppen
- Kosten der Erstellung der Aussenräume

## 5 Termine

### 5.1 Termine Studienauftrag

Die Veranstalter orientieren die Teilnehmer frühzeitig über allfällige Terminanpassungen.

- Bezug Unterlagen und Start Studienauftrag:	22. Dezember 2015
- Schriftliche Fragenstellung bis:	15. Januar 2016
- Schriftliche Fragenbeantwortung an alle Teilnehmer:	22. Januar 2016
- Zwischenbesprechung:	17. März 2016
- Abgabe Pläne bis:	03. Juni 2016
- Abgabe Modell bis:	10. Juni 2016
- Präsentation Projekte:	21. Juni 2016
- Entscheidung bis:	08. Juli 2016

### 5.2 Besichtigung

Besichtigungen lagen im Ermessen der Teilnehmer, das Land war frei zugänglich.

### 5.3 Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechung fand am 17. März 2016 in den Räumen des „BBZN Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung“ in Hohenrain statt.

Die für alle Teilnehmer relevanten Hinweise und Empfehlungen wurden im Anschluss allen Teilnehmern schriftlich zugestellt.

### 5.4 Schlussbesprechung

Die Schlussbesprechung fand am 21. Juni 2016 in den Räumen des „BBZN Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung“ in Hohenrain statt.

Vor der Präsentation der Projekte wurden die Vorprüfungsschwerpunkte erläutert und auf Auffälligkeiten aufmerksam gemacht.

Alle Projekte wurden zur Schlussbeurteilung zugelassen.

### 5.5 Entscheid Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium hat nach einer gehaltvollen und konstruktiven Diskussion für den Planungssperimeter das Projekt der **GKS Architekten AG** und für den Perimeter Ost den Beitrag der **Roefs Architekten AG** zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Diese Empfehlungen wurden allen Teilnehmern schriftlich zugestellt.



## 6 Genehmigung

Dieser Schlussbericht wurde am 20.07.2016 vom Beurteilungsgremium verabschiedet und von den Veranstaltern genehmigt.

Beurteilungsgremium:

Peter Frei (Jurypräsident)

Felix Fuchs

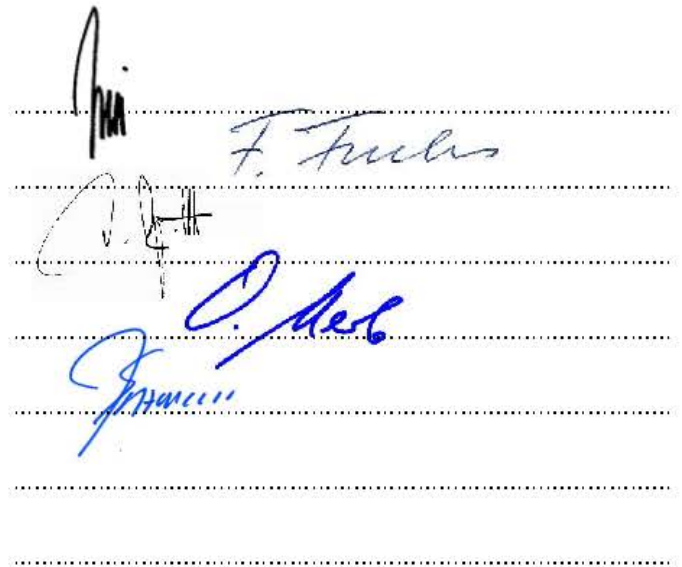
Dieter Geissbühler

Oscar Merlo

Jörg Enzmann

Herbert Schmid

Carlo Gruber



The image shows handwritten signatures in blue ink on a set of horizontal dotted lines. From top to bottom, the signatures correspond to the names listed on the left: Peter Frei (Jurypräsident), Felix Fuchs, Dieter Geissbühler, Oscar Merlo, Jörg Enzmann, Herbert Schmid, and Carlo Gruber. The signature of Peter Frei is the most prominent, followed by Felix Fuchs, Oscar Merlo, and Jörg Enzmann.

## Projekt GKS Architekten, Luzern

Als Ausgangspunkt des Projektes sucht das Projekt eine Stärkung der historischen Bauten als identitätsstiftende Bestandteile eines neuen Ortszentrums. Dafür wird das Hauptgebäude des Gasthauses Kreuz erhalten und umbaut. So kann die heutige Volumetrie erhalten werden und gleichzeitig ein schlüssiger Übergang zum neuen grossen Gebäudevolumen auf der Westseite der Unterdorf geschaffen werden. Zwischen diesen beiden Gebäuden wird ein in seiner Grösse und Form für den Ort angemessener Platzraum aufgespannt. Dieses grosse Volumen nimmt sowohl bezüglich seiner Dimension wie auch seiner Stellung Bezug auf die früher dort existierende Scheune, ohne sich formal darauf zu beziehen. Mit der vorgeschlagenen Staffelung wird das für den Ort grosse Volumen adäquat gegliedert, so dass eine angemessene Massstäblichkeit sowohl zu den Bestandsbauten wie zu den auf der anderen Strassenseite vorgeschlagenen Neubauten erreicht werden kann.

Mit diesen Massnahmen gelingt es den Projektverfassern vorab auf dieser Strassenseite eine ortsbau-lich verträgliche Lösung mit hoher Dichte vorzuschlagen. Gleichzeitig kann durch den Erhalt der drei Altbauten um die Strassengabelung eine wichtige historische Referenz aufgebaut werden. Das Spannungsfeld zwischen Alt und Neu erhält ein optisches Gleichgewicht, trotz einer markanten und zeitgemässen Neugestaltung eines nun klar erkenn- und gut nutzbaren Ortszentrums.

Dazu trägt auch eine zurückhaltende aber schlüssige Neugestaltung der Freiräume bei, welche sowohl einen attraktiven Strassenraum ermöglichen wie auch einen gut nutzbaren und nicht überinstrumentierten neuen Dorfplatz schaffen, der sowohl der Parkierung dienen kann wie auch bei Bedarf als frei bespielbare Fläche für das Dorfleben.

Die gewählten architektonische Formensprache wirkt für den Ort schlüssig und kann sowohl in Bezug auf das Anbauen an das Hauptgebäude Gasthaus Kreuz wie auch für die Neubauten eine gewünschte Einheitlichkeit generieren. Die differenzierte Ausformulierung bezüglich Höhenstaffelung und Gestaltung beim Gasthaus lässt den Altbau als Hauptbaukörper bestehen und zeigt auf, dass dieses Gebäude durchaus ausbaufähig ist.

Während die Westseite der Unterdorfstrasse eine schlüssige Disposition aufweist, wirkt die Ostseite noch nicht im gleichen Masse ausgewogen. Insbesondere Volumetrie und Höhenentwicklung des grossen Baukörpers werden dem Potential dieser Seite nicht gerecht. Auch nehmen die gewählten Wohnungsdispositionen nur ungenügend Bezug auf die spezielle Lage bezüglich Hang und Aussicht. In diesem Sinne weist dieser Teilbereich des Projektes nicht die gleiche subtile Herangehensweise auf und bleibt trotz nachvollziehbaren Ansätzen eher schematisch.

Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung ist stimmig und nimmt klaren Bezug auf die freiräumliche Disposition respektive auf die jeweilige Lage. Auch kann weitestgehend, vor allem im Teil West, das Potential der Aussicht gut genutzt werden.

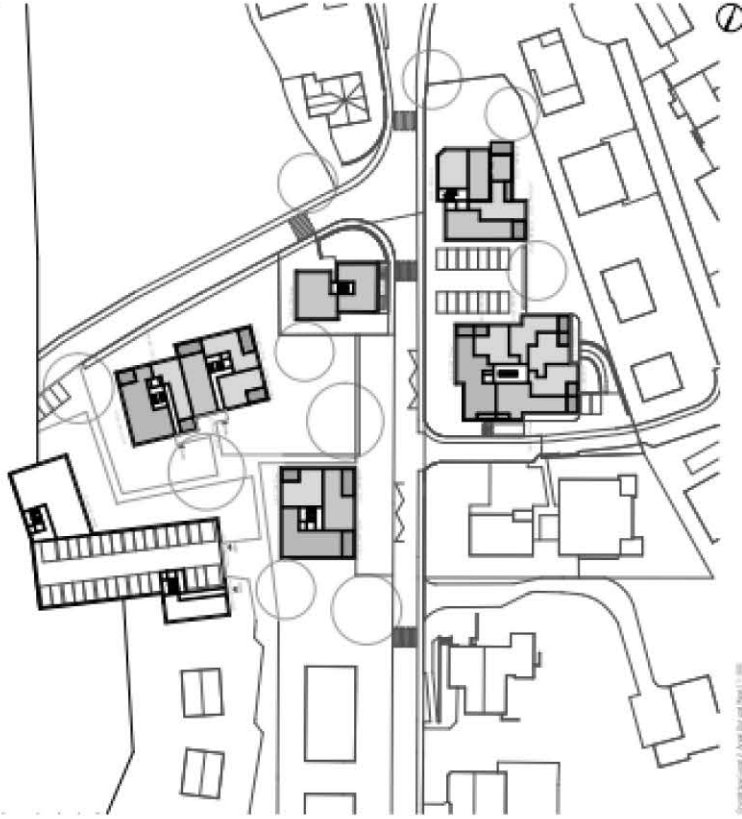
Die Erschliessung der einzelnen Bauten ist in sich schlüssig und gut auf die bestehende Situation bezogen.

Es handelt sich bei dem Projektvorschlag um eine sorgfältig und differenziert ausgearbeitete Lösung, die für den Ort und die Aufgabe adäquate Lösungen vorschlägt. Auch zeigt der sensible Umgang mit dem Um- und Anbau des Gasthauses Kreuz ein gutes Gespür für eine ortsbezogene Gestaltung, die massgeblich zu einer neuen Identität beitragen wird.

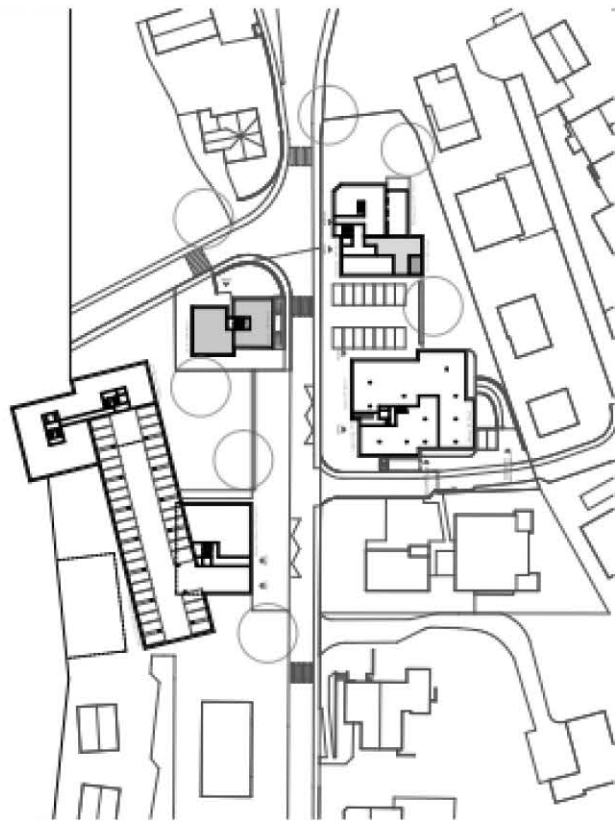




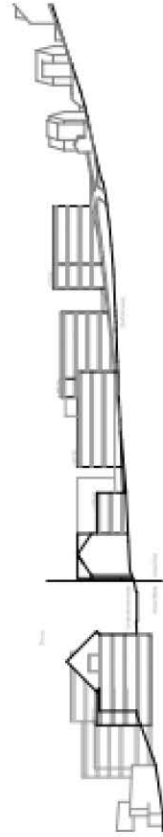




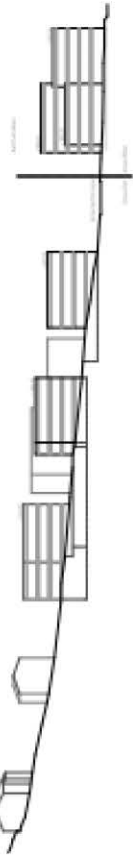
Grundrissanbau 2 Nord-Süd und West-Ost



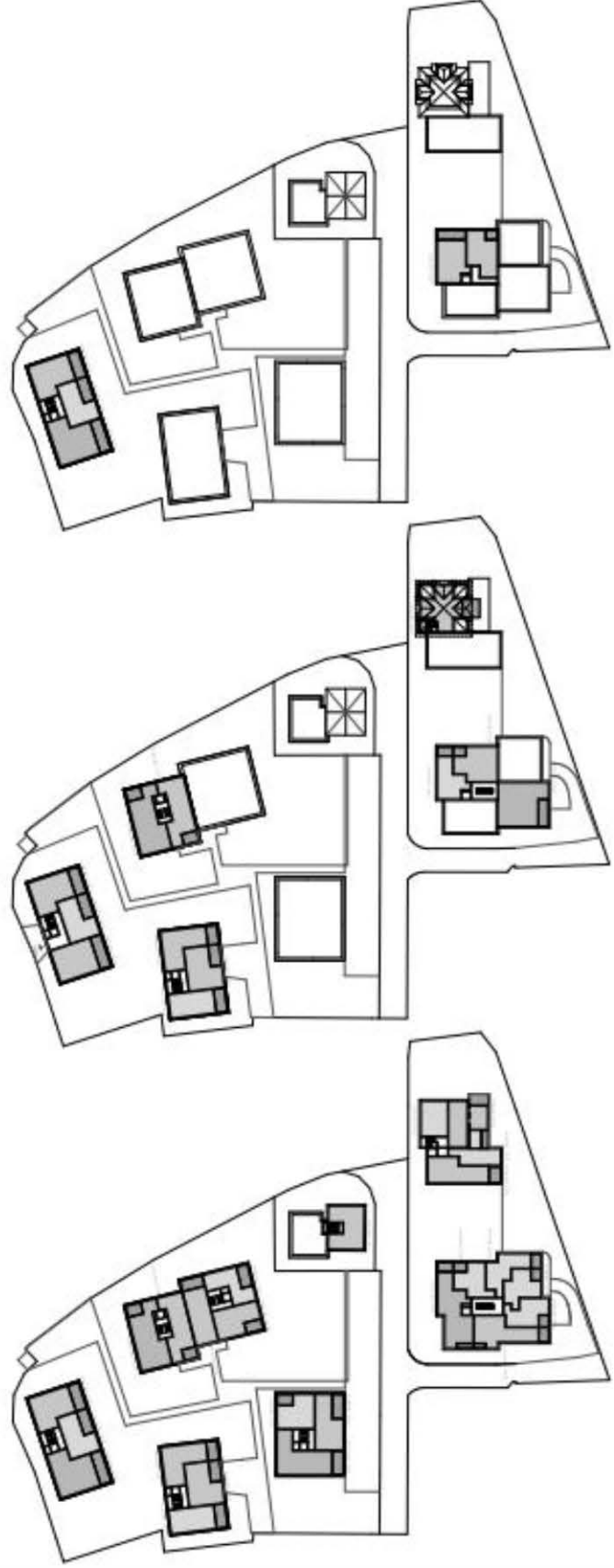
Grundrissanbau 1 Nord-Süd und West-Ost



Schnitt 1-1 Nord-Süd und West-Ost 1:100



Schnitt 1-1 Nord-Süd und West-Ost 1:100



Interne Grundriss 1, April 2014, Architekturbüro

Interne Grundriss 2, Januar 2014, Architekturbüro

Interne Grundriss 3, April 2014, Architekturbüro



Interne Grundriss 1, April 2014, Architekturbüro



Interne Grundriss 2, Januar 2014, Architekturbüro



Interne Grundriss 3, April 2014, Architekturbüro





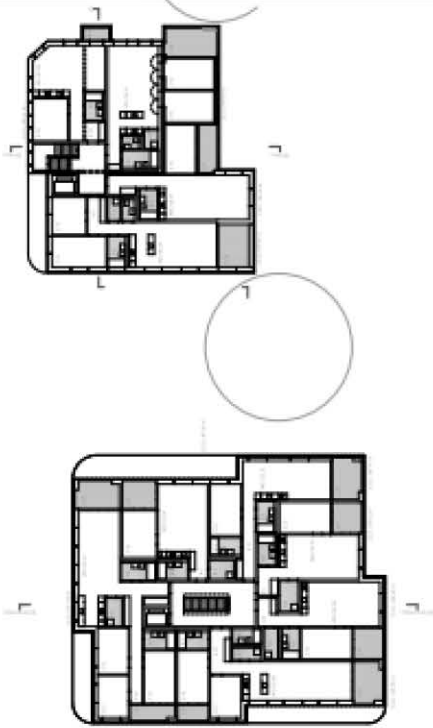
Position

Stadtentwicklung, Zentrumsentwicklung, Hofheim

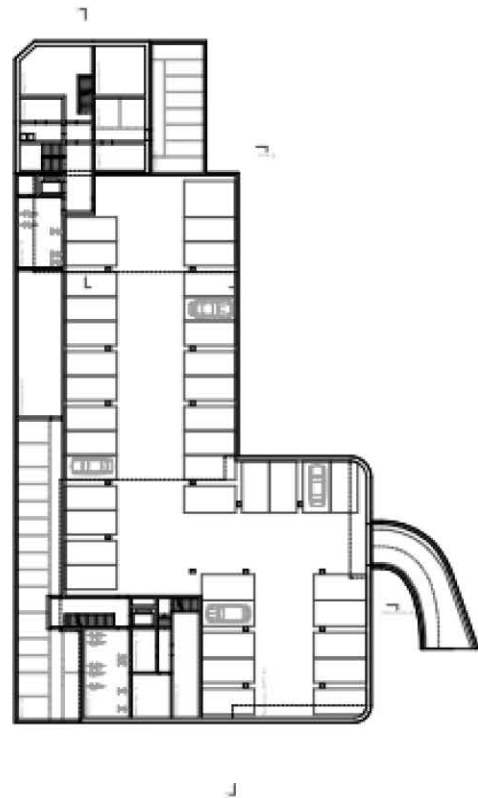
OKS



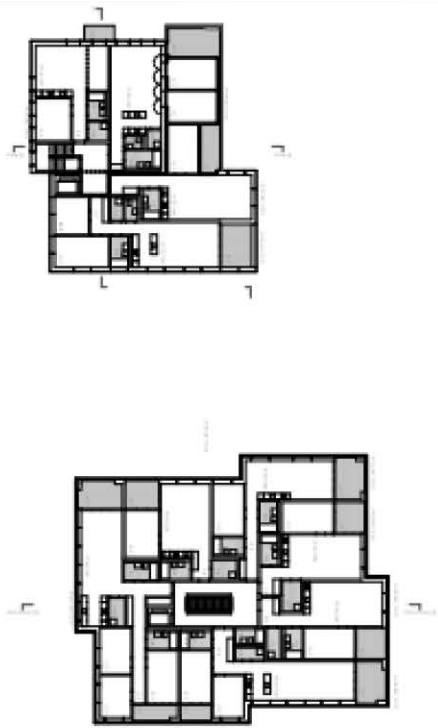
Grundrissebene 00, April 2004 1:100



Grundrissebene 00, April 2004 1:100

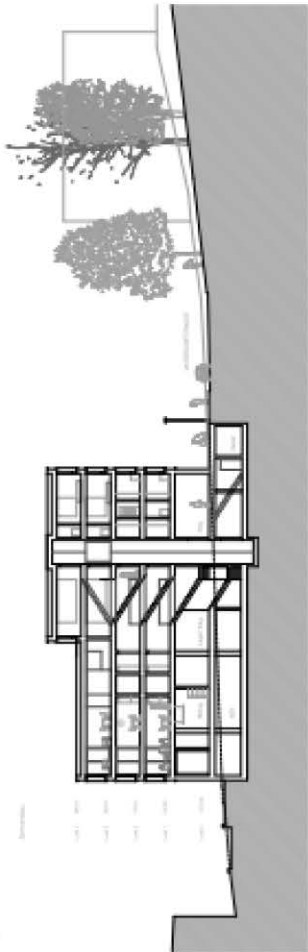


Obergeschoß Ebene 01, April 2004 1:100

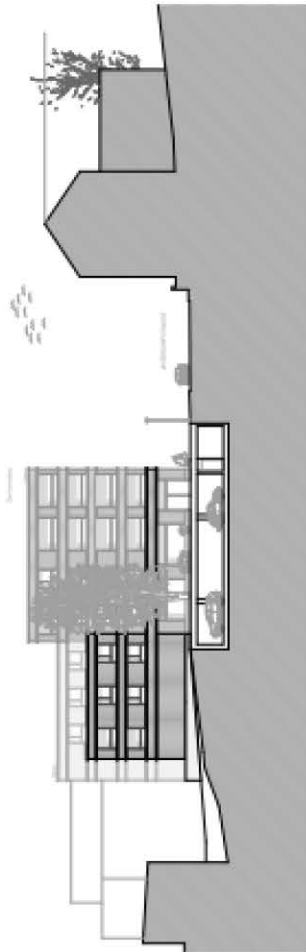


Obergeschoß Ebene 02, April 2004 1:100





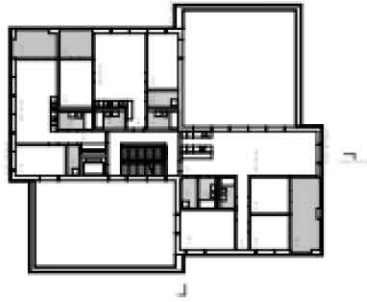
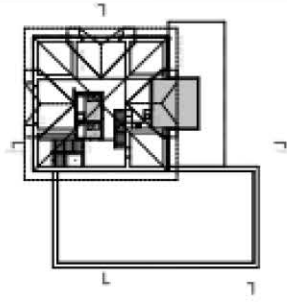
Querschnitt Zeitschriftenbelegung Habermann 1:200



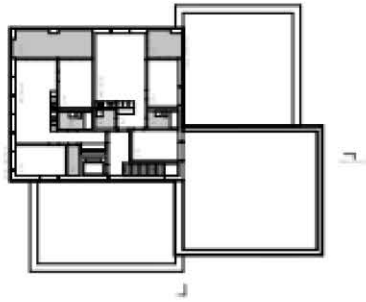
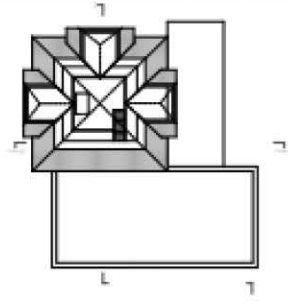
Dachansicht Zeitschriftenbelegung Habermann 1:200



Querschnitt Zeitschriftenbelegung Habermann 1:200



Personen Zeitschriftenbelegung Habermann 1:200



Personen Zeitschriftenbelegung Habermann 1:200



## Projekt blgp architekten ag, Hochdorf

### Areal West

Die Verfasser erhalten den Hauptbau des Restaurants Kreuz und docken daran einen mäandrierenden Baukörper an, der an der Unterdorfstrasse einen dreiseitig räumlich gefassten Dorfplatz schafft. Durch die Höhenstaffelung von drei bis zu fünf Geschossen wird der Baukörper auch im Aufriss gegliedert.

Gegenpol zum Dorfplatz bilden die attraktiven, lärmgeschützten Grünräume auf der Westseite, die ihren südlichen Abschluss in der Gartenterrasse des Restaurants Kreuz finden.

Das Herzstück des Entwurfs, der gepflästerte Dorfplatz mit der Linde, wird über die in diesem Bereich auf Platzniveau angehobene Unterdorfstrasse nach Osten weitergeführt und schafft so eine starke Klammer zwischen den beiden Arealteilen.

Die vorgeschlagene Nutzungsorganisation der Ladenflächen ist denkbar, auch wenn die Flächen teilweise von Erschliessungskernen eingeengt werden.

Die Wohnungsgrundrisse sind effizient organisiert und mehrheitlich ideal nach Westen und Süden orientiert.

Kritisch beurteilt werden die Wohnungen, die gegen Norden auf den Dorfplatz orientiert sind.

In Anlehnung an das rot gestrichene Restaurant Kreuz werden die Erdgeschosse in rotem Sichtbackstein materialisiert und die durch Geschossbänder gegliederten Obergeschosse hell verputzt.

Die präsentierte Visualisierung wirkt abweisend und die explizite Bezugnahme auf das Rot des Restaurants Kreuz wirkt vor dem Hintergrund, dass diese Farbe neueren Datums ist, etwas gesucht.

Die Wirtschaftlichkeit des Projekts ist als Folge der kompakten Bauweise und der einfachen Tragstruktur gut.

### Areal Ost

Entlang der Unterdorfstrasse wird dem Mäander auf der Westseite ein ebenfalls in Grundriss und Aufriss gestaffeltes Volumen in der gleichen Architektursprache gegenübergestellt. Dem räumlich dreiseitig gefassten Dorfplatz antwortet ein zweiseitig gefasster und nach Osten offener Platzraum.

Die neue Mitte von Hohenrain wird mit diesem Konzept beinahe städtisch ausformuliert und wirkt in sich schlüssig.

Der östliche Teil des Areals Ost wird mit zwei dreigeschossigen Flachdachbauten und zwei mit Satteldach gedeckten Doppeleinfamilienhäusern gebaut. Während die flachgedeckten Bauten parallel zur Unterdorfstrasse stehen folgen die Doppelhäuser den Höhenkurven und nehmen so Merkmale der nördlich angrenzenden Bebauung gemäss dem Gestaltungsplan Johanniterhof 1 auf.

Diese städtebauliche und architektonische Haltung ist schwer nachvollziehbar.

### Fazit:

Der Entwurf scheitert an der für Hohenrain zu städtischen Haltung und der schwer nachvollziehbaren Situierung eines Teils der Bauten im Areal Ost.



**Stadtautofahrt Zentrumplanung Gemeinde Hohenrain LU**  
 Bipp architekten

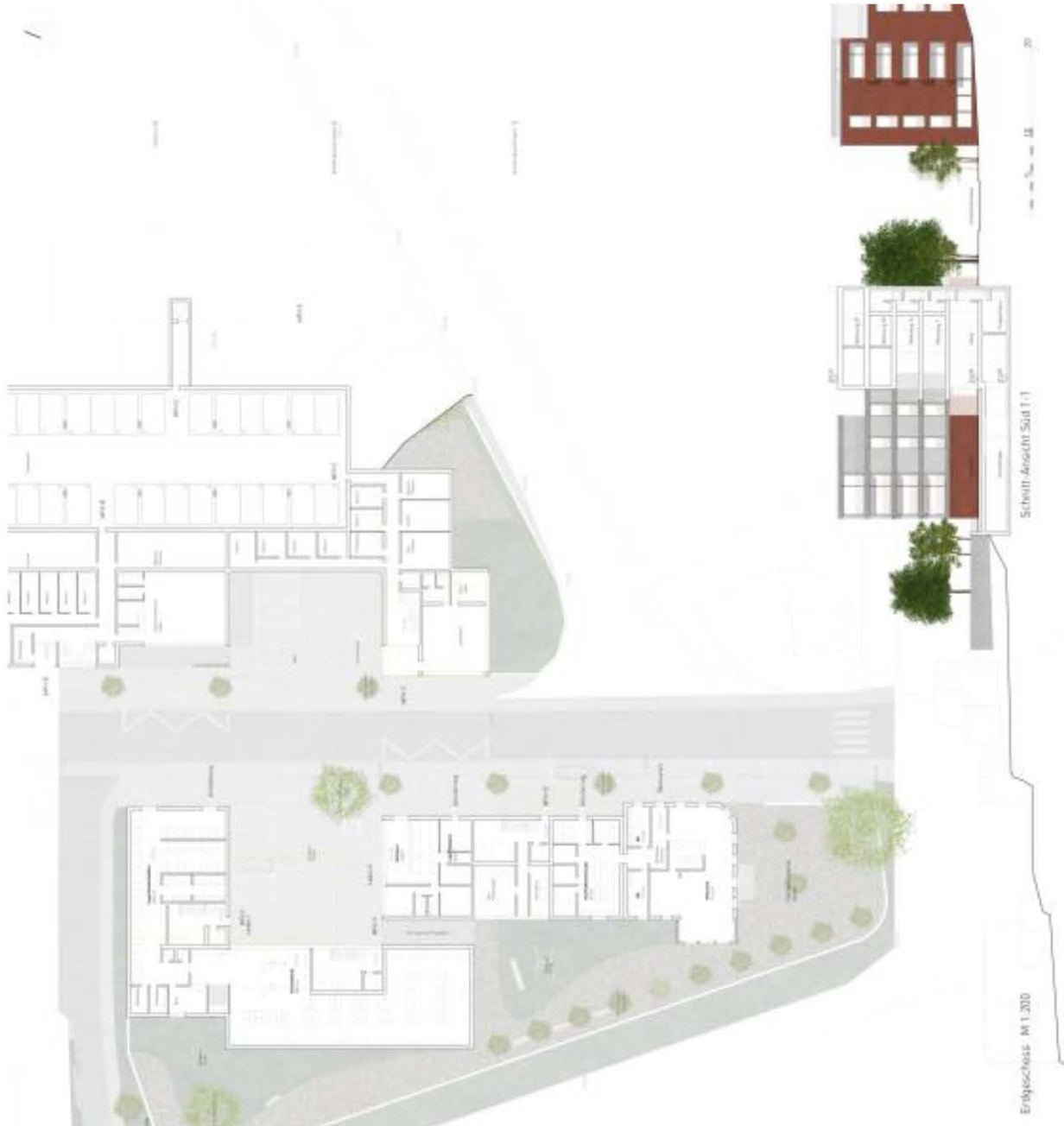
**Notizen**  
 Die Planung des neuen Stützpunktes orientiert sich an der bereits bestehenden Infrastruktur und versucht, die vorhandenen Ressourcen zu optimieren. Die Planung des neuen Stützpunktes orientiert sich an der bereits bestehenden Infrastruktur und versucht, die vorhandenen Ressourcen zu optimieren. Die Planung des neuen Stützpunktes orientiert sich an der bereits bestehenden Infrastruktur und versucht, die vorhandenen Ressourcen zu optimieren.

**Architektonischer Ansatz (Grundidee)**  
 Der neue Stützpunkt soll eine zentrale Funktion im Ort einnehmen und die vorhandenen Ressourcen zu optimieren. Die Planung des neuen Stützpunktes orientiert sich an der bereits bestehenden Infrastruktur und versucht, die vorhandenen Ressourcen zu optimieren.

**Realisierbarkeit / Risiken**  
 Die Realisierbarkeit des Projektes ist durch die Komplexität der Aufgabenstellung und die Abhängigkeit von externen Faktoren begrenzt. Die Planung des neuen Stützpunktes orientiert sich an der bereits bestehenden Infrastruktur und versucht, die vorhandenen Ressourcen zu optimieren.



Aussenraum



Endgeschoss M1:200

Südfassade Süd 1:1



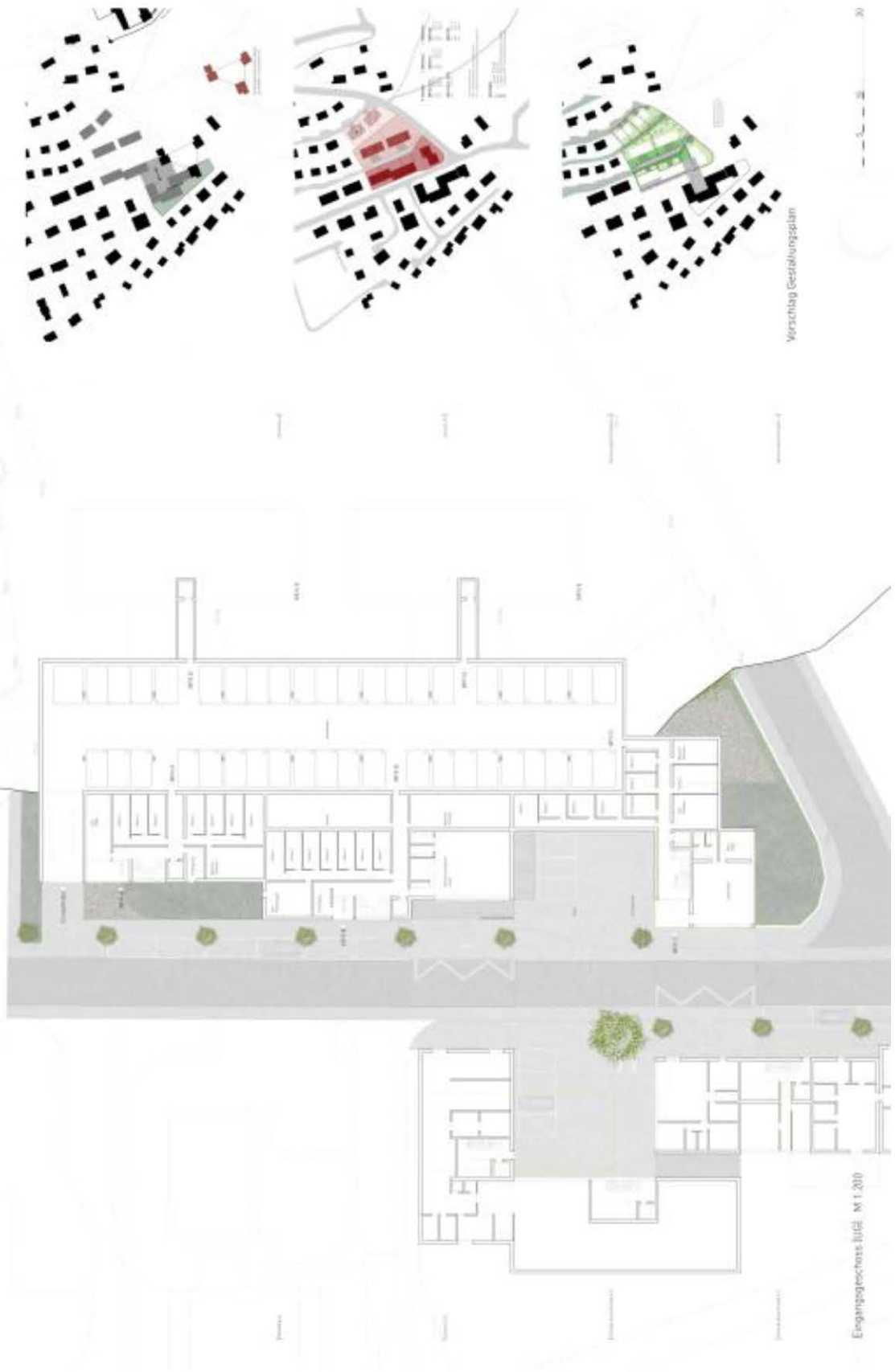


Untergeschoss M 1:200  
Eingangshalle





Studienauftrag, Zeilenumplanung, Gemeinde Hohenrain, LU  
bisp architecture



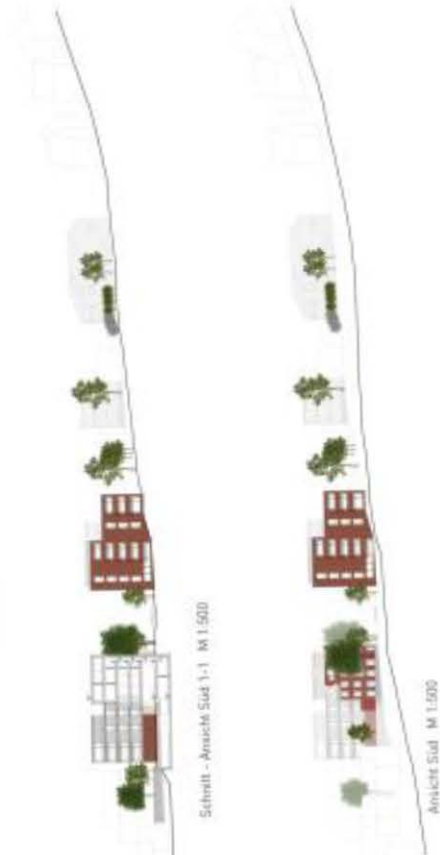
Eingangsebene liid. M 1:200



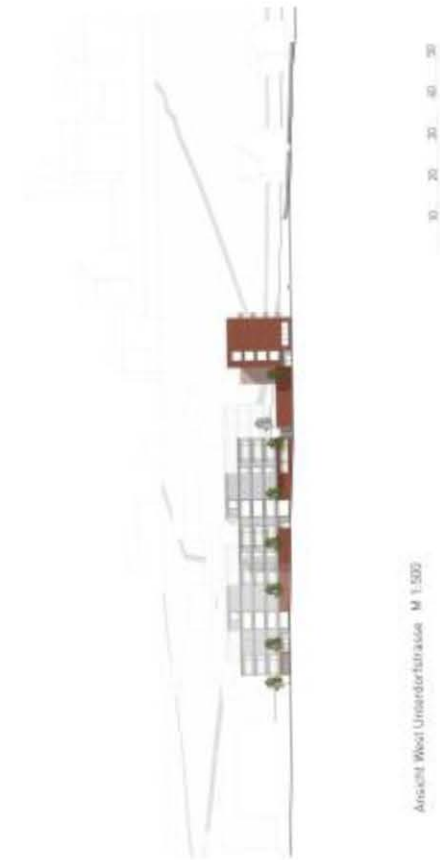
Erdgeschoss M 1:500



1. Obergeschoss M 1:500



Schnitt - Ansicht Süd 1-1 M 1:500



Ansicht West Unerdstrasse M 1:500

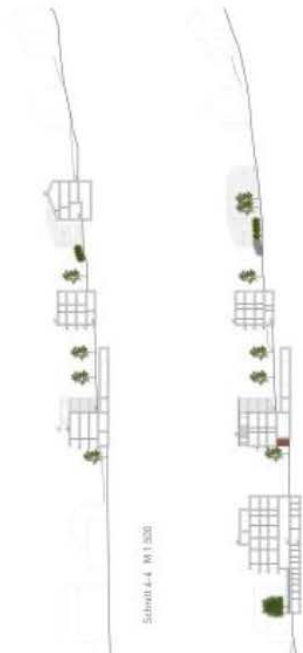
Ansicht Süd M 1:500



2. Obergeschoss M 1:500



Dachgeschoss M 1:500



Schnitt 4-4 M 1:1000



Ansicht West-Johannbad M 1:1000



## Projekt Jäger Egli AG, Emmenbrücke

Die „atmosphärische Annäherung“, wie sie vom projektierenden Team selber bezeichnet wird, führt in Verbindung mit der Programmbestimmung für Ersatzneubauten zu einem Konzept, das eine relativ hohe Dichte im Perimeter West und an der Unterdorfstrasse und eine gezielte Setzung von nur zwei Baukörpern im Johanniter- Hang aufweist. Von einer präzisen baulichen Definition des Siedlungsrandes wird im Perimeter Ost zu Gunsten einer in die Siedlung eingreifenden Landschaft und eines mit ihr verzahnten Freiraums am Hang verzichtet. Die entsprechende Setzung der Baukörper und ihre Festlegung in einem Bebauungsplan- Entwurf mit recht grossem „Fussabdruck“ sind plausibel. Auch die Disposition der Neubauten im Perimeter West ist nachvollziehbar.

Kaum verständlich sind jedoch die angeblich aus der Architektur landwirtschaftlicher Bauten hergeleiteten Dachformen. Weder die nach innen geknickte Schrägdachform im Perimeter West noch die flachgeneigten, zum Teil doppelt gefalteten Schrägdächer über den Längsseiten können als ortstypische Dachform oder eine sinnfällige Interpretation davon identifiziert werden. Vielmehr entsteht in Verbindung mit den breiten eingezogenen Balkonen, den Vorsprüngen, der Materialisierung und der Fassadengliederung der Eindruck von profanen Appartementhäusern in alpinen Ferienregionen.

Der Vorschlag wird weder als identitätsstiftend noch als ortsadäquat betrachtet. Die vom Projektteam angestrebte „urbane Verdichtung auf dem Areal West“ steht hier gar im Widerspruch zur gesuchten Verwandtschaft mit der Architektur landwirtschaftlicher Bauten.

Die Neubauten sind weitgehend rationell erschlossen und die Parkierung in unterirdischer Verbindung der Bauten zweckmässig disponiert.

Der hohe Anteil nordorientierter Wohnungen und Zimmer sind jedoch unbefriedigend und der Nachfrage abträglich. Auch die privaten Gärten und der Spielbereich des Perimeters West erscheinen in ihrer Tieflage und mit dem fehlenden direkten Bezug zu den Wohnungen wenig benutzungsfreundlich.

Gut disponiert präsentieren sich hingegen die Terrasse des neuen Restaurants und der Dorfplatz, dessen öffentlicher Charakter mit dem Baumbestand betont wird.

Plausibel sind auch die vorgeschlagenen Massnahmen zur Aufwertung des Strassenraums der Unterdorfstrasse, doch sind die ostseitigen Vorbereiche und Hauszugänge etwas stiefmütterlich behandelt. Die Fusswege im Perimeter Ost führen teilweise über Treppen und folgen nicht konsequent den Wunschlinien.

Das Konzept ist gut etappierbar, doch könnte ein längeres Ausbleiben einer Überbauung im Perimeter Ost die Westseite als Fragment erscheinen lassen. Die guten Ansätze in der Grundanlage führen in der Gesamtbetrachtung leider nicht zu überzeugenden Vorschlägen, die in Hohenrain adäquat und zielführend erscheinen.



**Entwurfkonzept Areal West**

Die nicht geneigte Grundstücksfläche wird mittels zweier Gebäudekörper, dem Restaurant und dem Lebensmittelladen, präzise besetzt. Dies folgt dem Entschluß, die bestehenden Gebäude, darunter die als erhaltenswert eingestufte Kneise und die Gemeindeverwaltung, mit Neubauten zu ergänzen.

Mit diesem „Befreiungsschlag“ wird die Chance zu einem erneuerten Dorfauftritt geschaffen. In Form eines „Jehudeckels“ bilden an der Straßenecke zwei Gebäudekörper den neuen Auftritt. Die zwei Geschlechter stehen symbolisch für unser Entwurfkonzept. Der Kopfbau wendet sein Gesicht einerseits Richtung Süden in die offene Landschaft, andererseits nach Norden Richtung Kneise. In der südlichen Richtung bilden die weitenbühnige Unterdorfstraße und die Koberstraße die westliche West- und Ost- sowie zwei unterschiedliche Entwurfsstrategien. Der westliche Teil umrahmt einen langlichen, öffentlichen Dorfplatz, der östliche Teil, mit Gartensäumen und Grünflächen, ist als privater Aufenthaltsraum konzipiert, der die rechte Straßenseite des halböffentlichen, privaten Vorrums.

**Restaurant Kreuz**

Aus wirtschaftlicher Sicht und im Sinne einer Neupositionierung des Dorplatzes, sehen wir keine Notwendigkeit, die Legenschaft Kreuz zu revalidieren. Vielmehr besteht die Chance mit der vollen Nutzung des Grundstücks ein vitales Zentrum zu realisieren, welches der Bevölkerung einen Ort für den täglichen Einkauf, die soziale Interaktion und Rendite verspricht und auf aktuelle Nachfragen im Gastro- und Einkaufsbereich reagieren kann. Dies setzt funktionale Räume voraus. Ein atmosphärisch, stimmig gestalteter Außenraum soll diese Absichten unterstützen.

**Gebäudetypologie**

Die Gebäude orientieren sich an den quadratischen und rechteckigen Grundrissen der bestehenden Gebäude. Die Gebäudekörper sind nach eindeutigen Adressen angeordnet.

PERIMETER WEST



STUDIENAUFGABE ZENTRUMSPLANUNG GEMEINDE HOHENBRUNN LU  
JÄGER EGU ARCHITECTEN

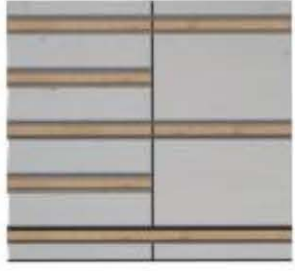


**Ortsbild**

Die typische Alpenarchitektur der Region ist durch die Verwendung der Fassadelemente und die geringe Dichte der Gebäude zu sehen. Die typische Alpenarchitektur ist durch die Verwendung der Fassadelemente und die geringe Dichte der Gebäude zu sehen. Die typische Alpenarchitektur ist durch die Verwendung der Fassadelemente und die geringe Dichte der Gebäude zu sehen.

**Materialisierung / Fassadelemente / Fassadelemente**

Die typische Alpenarchitektur der Region ist durch die Verwendung der Fassadelemente und die geringe Dichte der Gebäude zu sehen. Die typische Alpenarchitektur ist durch die Verwendung der Fassadelemente und die geringe Dichte der Gebäude zu sehen.

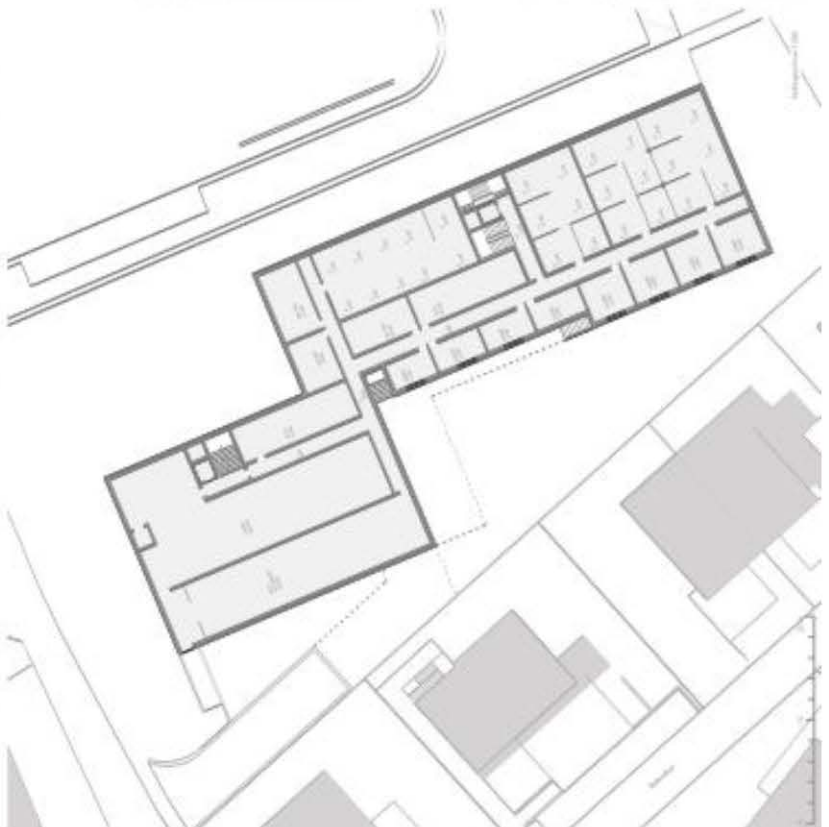
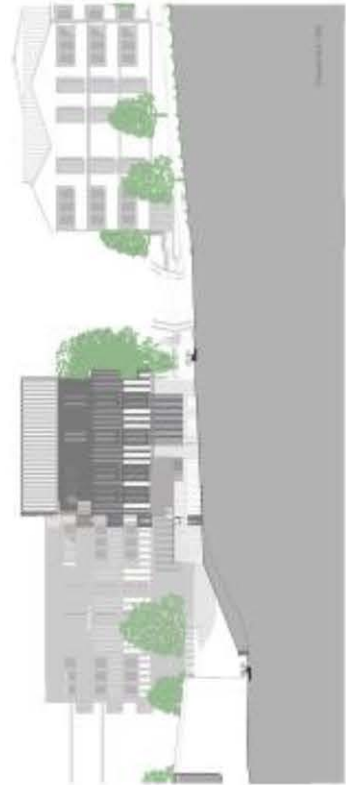




PROJEKT: STADTBAU UND URBAN DESIGN HOCHSCHULE WÜRZBURG  
ANLEGER: WÜRZBURG



# PERIMETER WEST

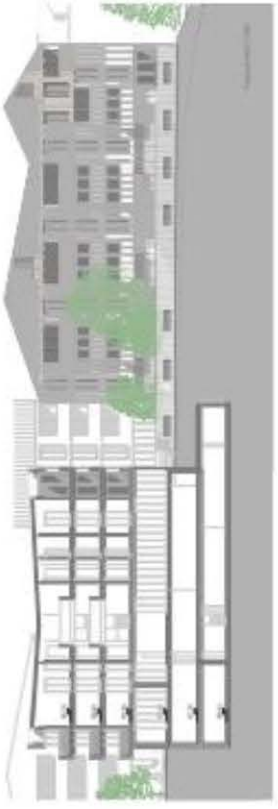
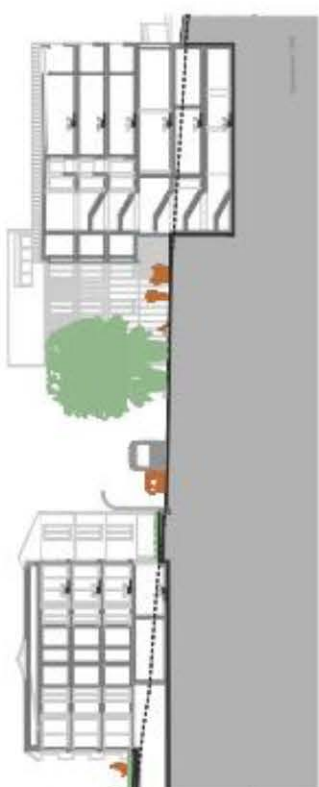
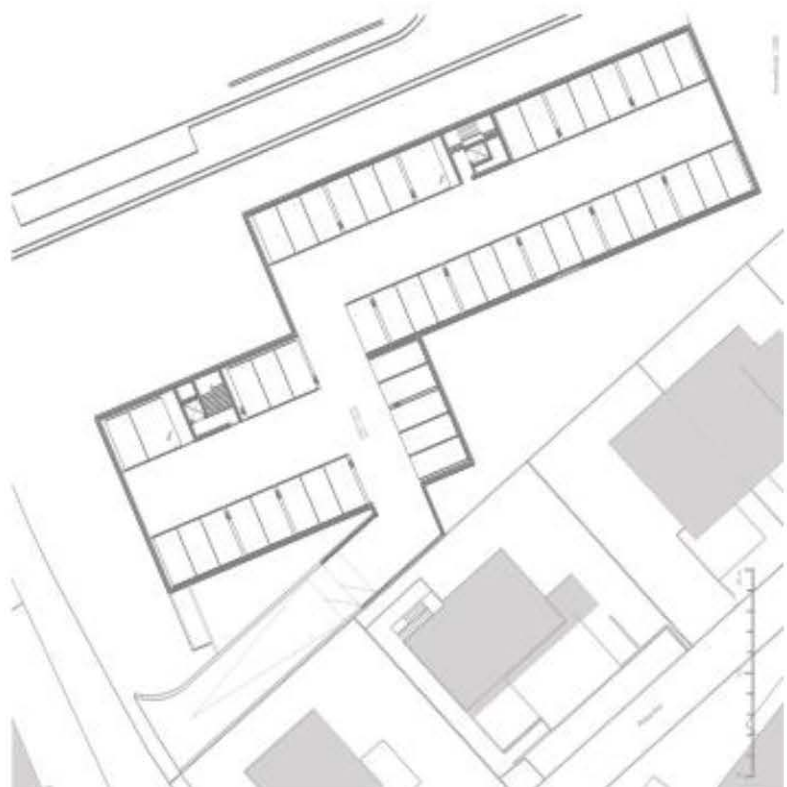




# PERIMETER WEST



PERIMETER WEST  
ARCHITECTURAL SERVICES ARCHITECTS INC.

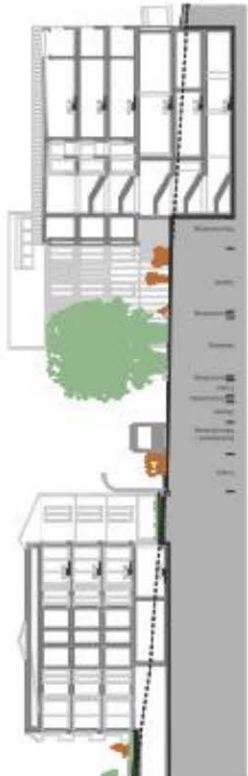




ZONENPLANUNG SÜDBAHNPLATZ OST UND UMGEBUNG



# PERIMETER OST



**Lebensqualität**

Das Projekt im Südosten des Stadtgebietes verbindet die Vorteile von Stadtnähe mit einer hohen Lebensqualität. Durch die Integration von Grünflächen und öffentlichen Einrichtungen wird ein lebendiges Umfeld geschaffen.

**Ökonomie**

Die strategische Lage des Projekts ermöglicht eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Hauptverkehrsachsen. Dies fördert die Wirtschaftlichkeit und Attraktivität des Standorts.

**Ökologie**

Die Integration von Grünflächen und nachhaltigen Baumaterialien trägt zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und zur Verbesserung der Luftqualität bei.

**Sozialer Zusammenhalt**

Die Schaffung von öffentlichen Plätzen und Gemeinschaftsräumen fördert den sozialen Austausch und den Zusammenhalt der Anwohner.



**Erneuerung des Stadtgebietes**

Die Erneuerung des Stadtgebietes ist ein zentraler Bestandteil der städtischen Entwicklung. Durch die Sanierung bestehender Gebäude und die Schaffung neuer Wohn- und Gewerbegebiete wird die Attraktivität des Stadtgebietes gesteigert.

**Integration von Grünflächen**

Die Integration von Grünflächen ist ein wichtiger Bestandteil der städtischen Entwicklung. Durch die Schaffung von Parks, Plätzen und Grünanlagen wird die Lebensqualität der Anwohner verbessert.

**Ökonomie und Nachhaltigkeit**

Die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Förderung von Innovationen sind wichtige Ziele der städtischen Entwicklung. Durch die Schaffung von Gewerbe- und Industriegebieten wird die Wirtschaftlichkeit des Stadtgebietes gesteigert.

**Sozialer Zusammenhalt**

Die Schaffung von öffentlichen Plätzen und Gemeinschaftsräumen fördert den sozialen Austausch und den Zusammenhalt der Anwohner.

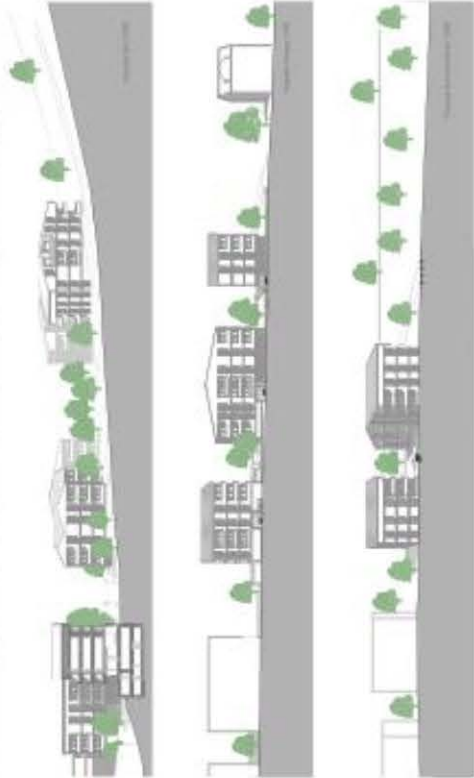
# PERIMETER OST

PROJEKTLEITUNG: ARCHITECTS ASSOCIATES  
ARCHITECTS ASSOCIATES



# PERIMETER OST

PROJEKT: SANKHARUVA OŠTARJEVA ULICA  
JAZEK: SLOVENŠČINA





# PERIMETER OST



**Area Schedule**

Code	Area (sqm)	Area (sqft)	Area (sqm)	Area (sqft)	Area (sqm)	Area (sqft)
Block 1	100	1076	100	1076	100	1076
Block 2	100	1076	100	1076	100	1076
Block 3	100	1076	100	1076	100	1076
Block 4	100	1076	100	1076	100	1076
Block 5	100	1076	100	1076	100	1076
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>

Orientation = 7132 sq ft  
AZ = 4306 (7132)

**Area Schedule**

Code	Area (sqm)	Area (sqft)	Area (sqm)	Area (sqft)	Area (sqm)	Area (sqft)
Block 1	100	1076	100	1076	100	1076
Block 2	100	1076	100	1076	100	1076
Block 3	100	1076	100	1076	100	1076
Block 4	100	1076	100	1076	100	1076
Block 5	100	1076	100	1076	100	1076
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>

**Area Schedule**

Code	Area (sqm)	Area (sqft)	Area (sqm)	Area (sqft)	Area (sqm)	Area (sqft)
Block 1	100	1076	100	1076	100	1076
Block 2	100	1076	100	1076	100	1076
Block 3	100	1076	100	1076	100	1076
Block 4	100	1076	100	1076	100	1076
Block 5	100	1076	100	1076	100	1076
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>

**Area Schedule**

Code	Area (sqm)	Area (sqft)	Area (sqm)	Area (sqft)	Area (sqm)	Area (sqft)
Block 1	100	1076	100	1076	100	1076
Block 2	100	1076	100	1076	100	1076
Block 3	100	1076	100	1076	100	1076
Block 4	100	1076	100	1076	100	1076
Block 5	100	1076	100	1076	100	1076
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>

**Area Schedule**

Code	Area (sqm)	Area (sqft)	Area (sqm)	Area (sqft)	Area (sqm)	Area (sqft)
Block 1	100	1076	100	1076	100	1076
Block 2	100	1076	100	1076	100	1076
Block 3	100	1076	100	1076	100	1076
Block 4	100	1076	100	1076	100	1076
Block 5	100	1076	100	1076	100	1076
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>

**Area Schedule**

Code	Area (sqm)	Area (sqft)	Area (sqm)	Area (sqft)	Area (sqm)	Area (sqft)
Block 1	100	1076	100	1076	100	1076
Block 2	100	1076	100	1076	100	1076
Block 3	100	1076	100	1076	100	1076
Block 4	100	1076	100	1076	100	1076
Block 5	100	1076	100	1076	100	1076
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>	<b>500</b>	<b>5380</b>

## Projekt Roefs Architekten AG, Zug

Das ortsbauliche Konzept nimmt die historische Hof- und Gartentypologie des ursprünglichen Weilers im Bereich der Strassenverzweigung der Unterdorfstrasse auf. Am Hang zur Kommende führt es demgegenüber die Körnung des Einfamilienhausgebiets aus dem Gestaltungsplan „Johanniterhof“ zu einem klaren Siedlungsabschluss. Die Aufschlüsselung des Perimeters Ost in den separaten Hangflanken- Bereich mit vier präzise gesetzten Gebäudevolumen und in die von ursprünglichen Gebäudestellungen und Typologien geprägte Häusergruppe um den „Johanniterhof“ überzeugt als ortsbauliche Disposition. Sie erlaubt die Formulierung eines in Bezug auf die Kommende, die angrenzende Kulturlandschaft und den dörflich- ländlichen Charakter gut gestalteten Siedlungsrandes. Der grosszügige Obstgarten strukturiert die Freiflächen im Perimeter Ost in einer selbstverständlichen, der historischen Situation nachempfundenen Art.

Die Plausibilität der Gesamtsituation und die Selbstverständlichkeit kommen dem Vorschlag im Perimeter West allerdings deutlich abhanden. Hier wirken sowohl die Analogie zur Typologie der Scheunen für das längs gerichtete Wohngebäude mit teils gewerblich nutzbarem Erdgeschoss als auch der volumetrisch und stilistisch an das alte „Kreuz“ angelehnte Ersatzneubau fremd. Die Mischung von historisierendem Stil und neuzeitlicher Sprache ist beim „Kreuz“ weder mit Bezug auf das Vis-à-vis des „Johanniterhofs“ noch mit Bezug auf die Nachbarschaft des neuen Wohngebäudes gelungen. Auch ist das unmittelbare Umfeld mit der Terrasse zu beengt.

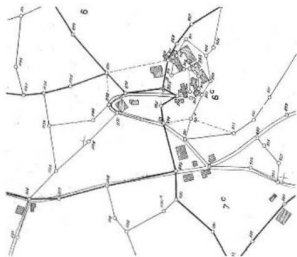
Weder für die Maisonette- Wohnungen noch für die Kleinwohnungen liefert die Ableitung aus der Typologie von landwirtschaftlichen Bauten eine überzeugende Begründung. Vielmehr sind sowohl die Maisonette- als auch die Durchliegerwohnungen für den Standort Hohenrain als fraglich zu beurteilen, obschon mit ihnen eine gewisse strukturelle Flexibilität als Variante zu gewerblichen Nutzungen im Perimeter West geschaffen werden könnte. Auch das im Perimeter Ost vorgesehene Durchwohnen kann mit der Übernahme von Grundformen und typologischen Regeln von Landwirtschaftsbauten nicht hinreichend begründet werden.

Die Erschliessung sowohl des Perimeters West als auch des Perimeters Ost ist zweckmässig gelöst. Sie erlaubt eine Überbauung in Etappen.

Der Dorfplatz erhält jedoch erst mit der Überbauung östlich der Unterdorfstrasse mit der schönen Hofpartie eine umfassende räumliche Aufwertung.

Die Tempo 30- Zone und die entsprechende Gestaltung unter Angleichung der Niveaus von Fahrbahn und Gehbereichen sind ein zweckmässiger Schritt in die richtige Richtung.

Gesamthaft betrachtet überzeugen die ortsbauliche Disposition von Bauten und Freiräumen und die Formulierung des Siedlungsabschlusses auf der Ostseite der Unterdorfstrasse, während der Vorschlag im Perimeter West weniger schlüssig ist.



**Entwicklung**

Historischer Bestand bis gegen Ende des 19. Jahrhunderts einzig auf dem westlichen Teil des Dorfes. Nach mehreren Ortsumwidlungen im ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts führte der Ausbau der Strassen in den 1950er-Jahren eine extensive Baubewegung an. Die Einfamilienhäuser bestanden bis heute fast über dem gesamten nordöstlichen Hügel etc.

**Städtebauliche Integration**

Der Hügel im Bereich der Landschaft wurde entwickelt, was einer Ausweitung der unterschiedlichen Siedlungsformen von nun an ganzem Dorf. Die Integration der verschiedenen Siedlungsformen in den Strukturplan wurde als Maßnahme zur Verbesserung der Lebensqualität im Jahr 2000 beschlossen. Ein weiterer Schritt im Bereich der Integration war die Einbindung der historischen Gebäude in den Strukturplan. Durch die Aufnahme der historischen Gebäude in den Strukturplan wird die Integration der historischen Gebäude in den Strukturplan erleichtert. Durch die Aufnahme der historischen Gebäude in den Strukturplan wird die Integration der historischen Gebäude in den Strukturplan erleichtert.

**Planungsziele**

Die Planung zielt auf die Schaffung eines lebendigen Dorfes ab, das die Bedürfnisse der Bevölkerung erfüllt. Die Planung zielt auf die Schaffung eines lebendigen Dorfes ab, das die Bedürfnisse der Bevölkerung erfüllt. Die Planung zielt auf die Schaffung eines lebendigen Dorfes ab, das die Bedürfnisse der Bevölkerung erfüllt. Die Planung zielt auf die Schaffung eines lebendigen Dorfes ab, das die Bedürfnisse der Bevölkerung erfüllt.



Umweltbedingungen berücksichtigen. Die Erfahrungen aus dem Gebirgsbau sind zu berücksichtigen. Die Erfahrungen aus dem Gebirgsbau sind zu berücksichtigen. Die Erfahrungen aus dem Gebirgsbau sind zu berücksichtigen.

**Strassenempfehlung**

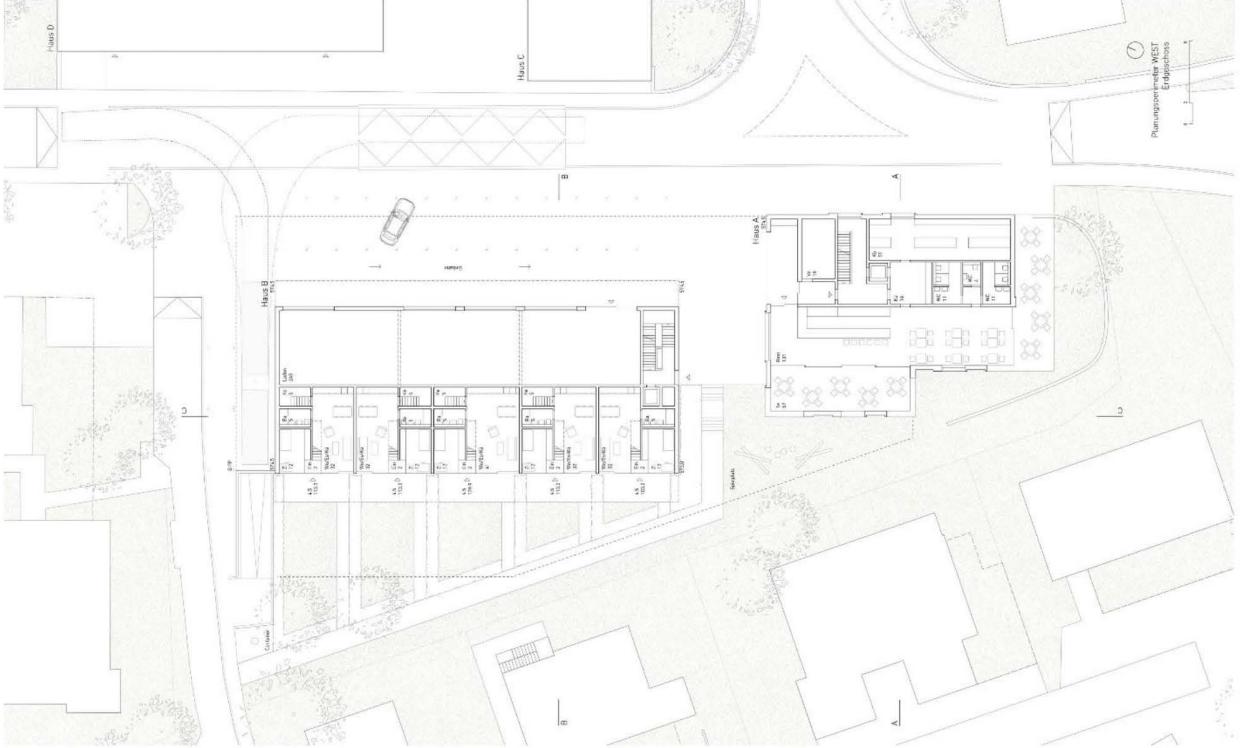
Die vorgeschlagene Strassenempfehlung soll den bestehenden Ansatz zur Förderung der historischen Siedlungsstruktur um die Kreuzung fördern. Die vorgeschlagene Strassenempfehlung soll den bestehenden Ansatz zur Förderung der historischen Siedlungsstruktur um die Kreuzung fördern. Die vorgeschlagene Strassenempfehlung soll den bestehenden Ansatz zur Förderung der historischen Siedlungsstruktur um die Kreuzung fördern.

**Geschwindigkeit**

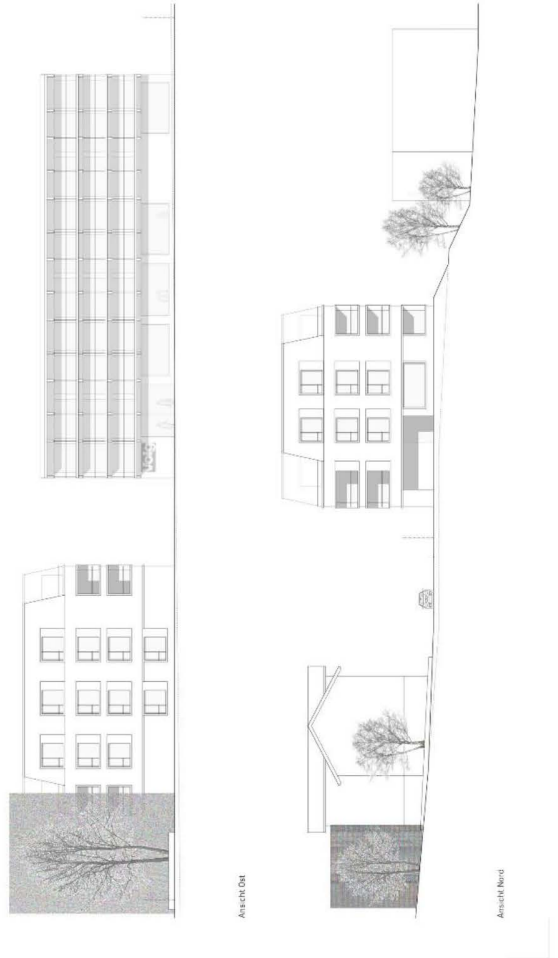
Es wird empfohlen, die mögliche Gestaltung von Fahrbahnen und Gehwegen mit einer Tempo-30-Zone zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die mögliche Gestaltung von Fahrbahnen und Gehwegen mit einer Tempo-30-Zone zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die mögliche Gestaltung von Fahrbahnen und Gehwegen mit einer Tempo-30-Zone zu berücksichtigen.

**Organisationsstruktur**

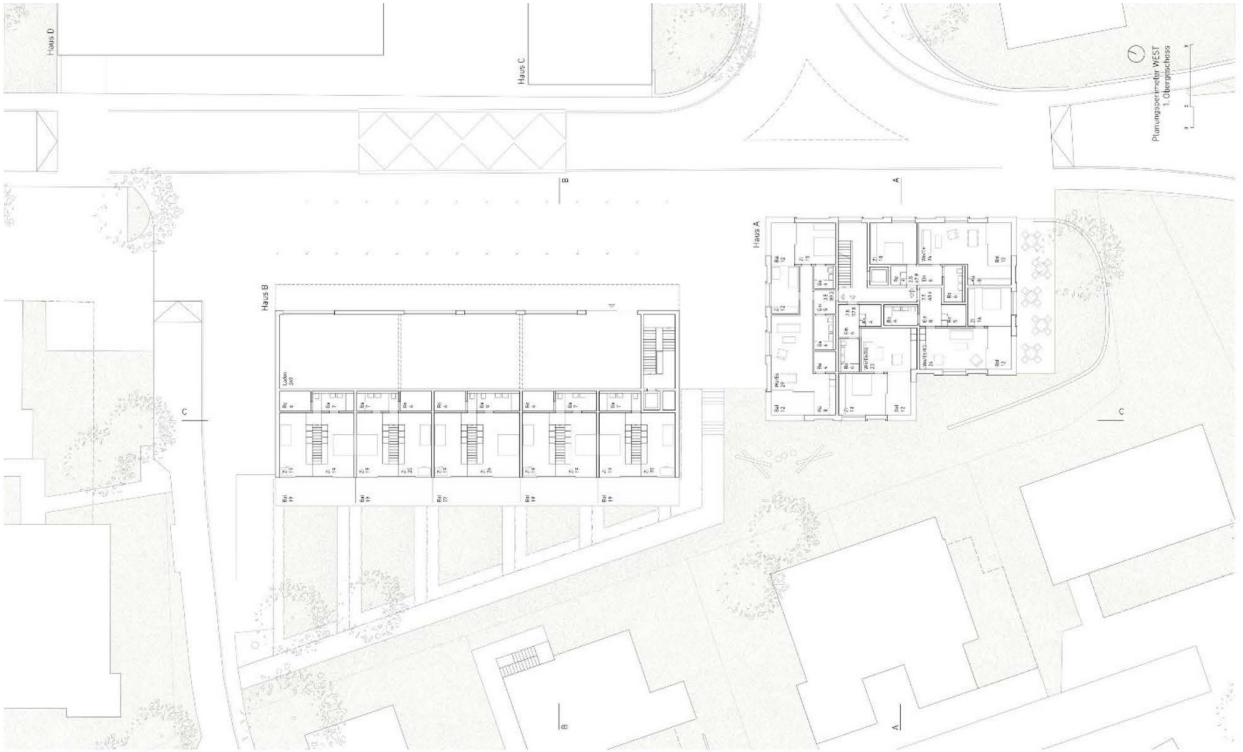
Die im Strukturplan vorgeschriebenen 12 Parzellen sind als Siedlungsstruktur anzusehen. Die im Strukturplan vorgeschriebenen 12 Parzellen sind als Siedlungsstruktur anzusehen. Die im Strukturplan vorgeschriebenen 12 Parzellen sind als Siedlungsstruktur anzusehen.



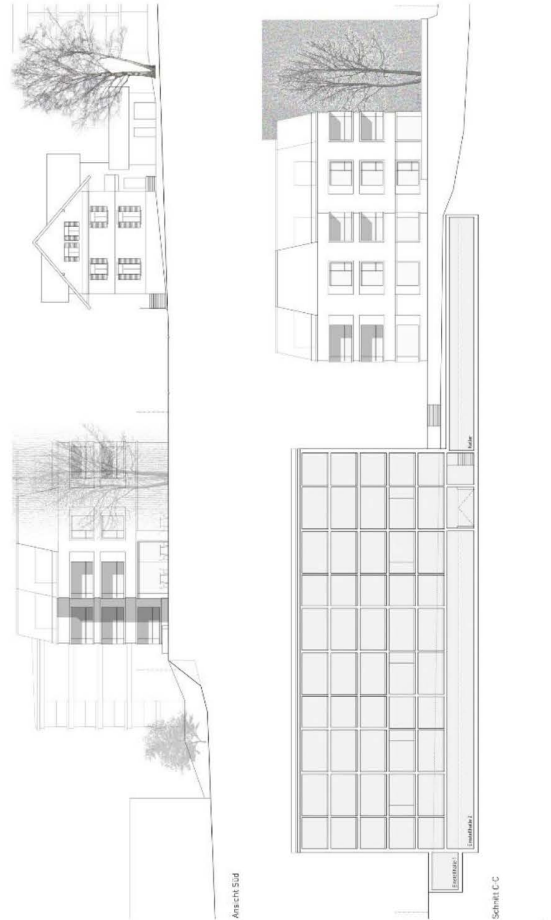
STUDIENMITTRAG ZENTRIERUNGSPLANUNG GEMEINSCHAFTLICHES WOHNFELD  
 Rucki Architekten AG | Andreas Gasser, Linde Schaub, Dr. Ingrid Rucki AG | Mietron Wohnentwicklung AG

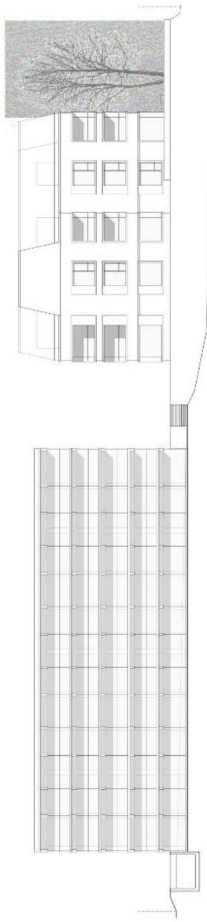
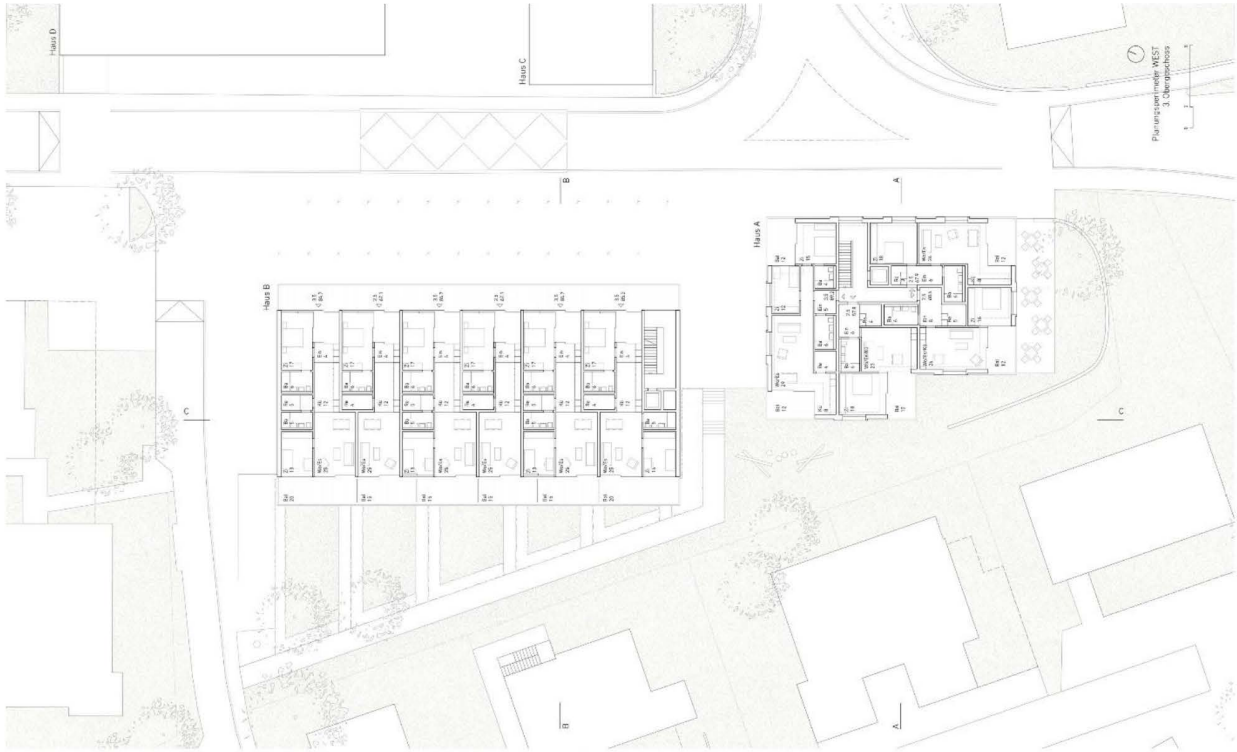




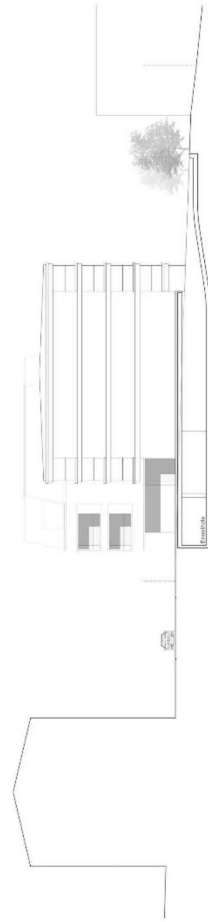


STADTBAUVERFAHREN / VERFAHREN FÜR DIE VERBUNDENEN HOHNHAUSEN  
 Prof. Dr. Christian ADL & Albin Essert / Institut für Architektur AG / Nürnberg, 2010/2011

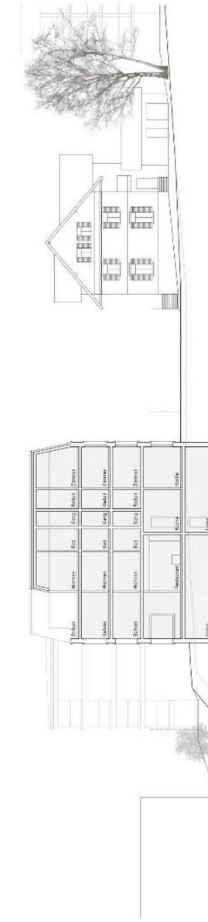




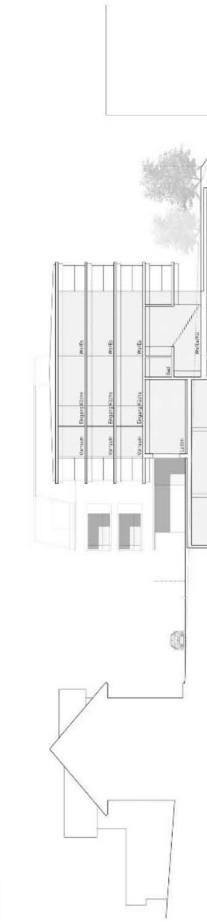
Ansicht West



Ansicht Nord



Schnitt A-A

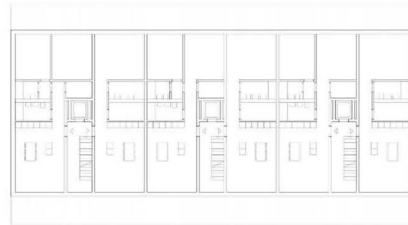
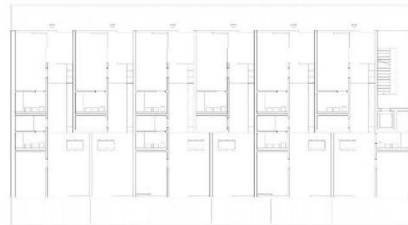


Schnitt B-B

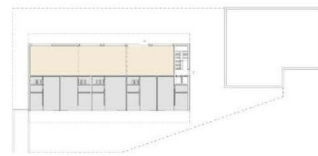
**Organisation Obergeschoss**

Die Einzellösung der Obergeschosse über Laubgänge schafft eine maximale Flexibilität in der Gestaltung und Nutzung des Erdgeschosses (Variante 1).

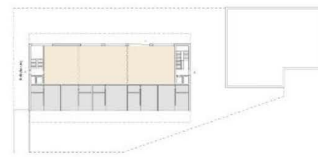
Bei einer geringen Nachfrage nach Gewerbetäumen können die Obergeschosse auch als Geschosswohnungen mit einer direkten Erkennung über Treppenhäuser organisiert werden (Variante 2).



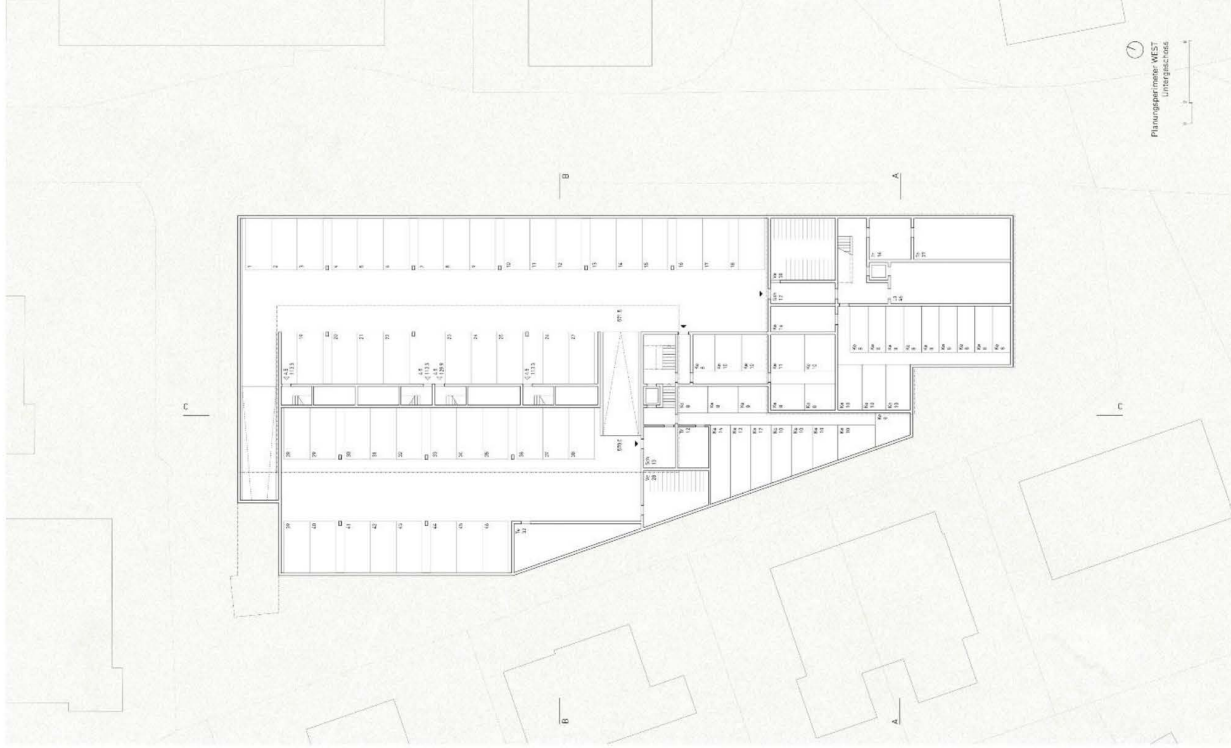
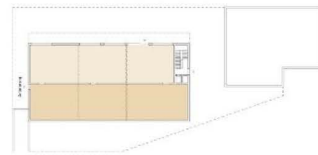
**Variante 1**  
 Wohnbereich: 310 m<sup>2</sup>  
 Verkaufsbereich: 247 m<sup>2</sup>



**Variante 2**  
 Wohnbereich: 238 m<sup>2</sup>  
 Lager: ca. 300 m<sup>2</sup>



**Variante 3**  
 Wohnbereich: 0 m<sup>2</sup>  
 Verkaufsbereich: 330 m<sup>2</sup>  
 Lager:



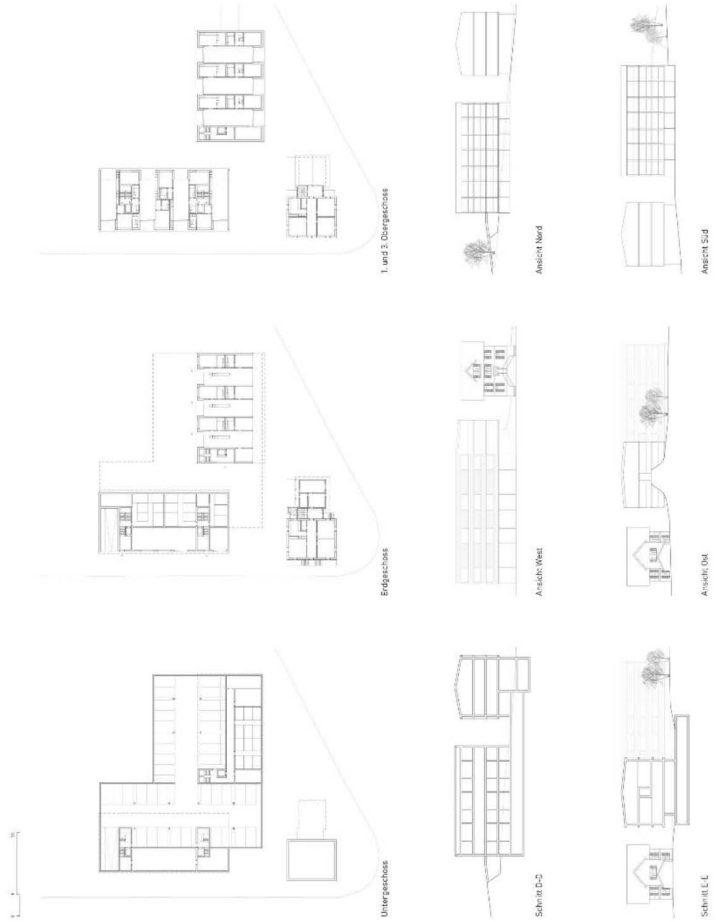
**Nutzung Erdgeschoss**

Da sich die Nachfrage nach Gewerbetäumen nicht abschließend beurteilen lässt, kann das Erdgeschoss in mehreren Varianten flexibel organisiert werden.

Variante 1 geht von einer geringen Nachfrage aus und richtet sich an Lager wie Cellulierung oder Blumenstände. Die Flächen die nicht zur Straße gerichtet sind werden für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt.

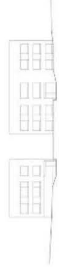
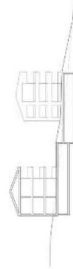
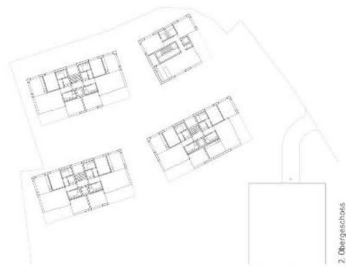
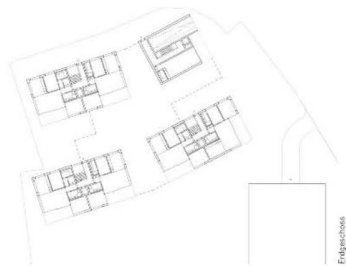
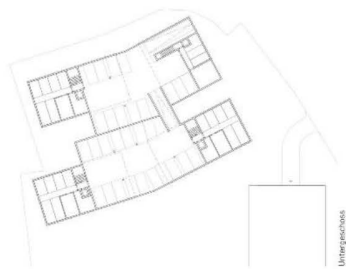
Variante 2 richtet sich an ein Labormittelgeschäft mittlerer Größe. Die Lagerfunktionen werden im US organisiert. Die Flächen die nicht zur Straße gerichtet sind werden für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt.

Variante 3 richtet sich an ein Labormittelgeschäft mittlerer Größe. Verkauf-, Lager und Auslieferungsräumlichkeiten werden im EG organisiert.





STUDIUMFÜR ZENTRUMSPRANUNG GEMEINSCHAFTLICH  
 Barch. Architekt AG | Address: Ober Lindschaffstr. 10 | 10245 Berlin | Telefon: 030 25345678



Planungsbereich '02' II  
 1. Obergeschoss