

GEMEINDE OBERHOFEN AM THUNERSEE

PROJEKTWETTBEWERB FÜR DIE  
UEBERBAUUNG DES AREALES WENDELSEE IN OBERHOFEN

BERICHT DES PREISGERICHTES



OBERHOFEN, 5. APRIL 2006

## **Inhaltsverzeichnis:**

---

- 1. Auszüge aus dem Wettbewerbsprogramm vom 16.11.2005**
    - 1.1 Allgemeines
      - 1.1.1 Auftraggeberin
      - 1.1.2 Verfahren
      - 1.1.3 Ausgangslage
      - 1.1.4 Aufgabenstellung und Ziel des Wettbewerbes
      - 1.1.5 Teilnehmende Architekturbüros
      - 1.1.6 Preisgericht
      - 1.1.7 Preise, Ankäufe und feste Entschädigungen
      - 1.1.8 Beauftragung (Absichtserklärung)
      - 1.1.9 Wettbewerbsbegleitung
      - 1.1.10 Termine
    - 1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage
    - 1.3 Wettbewerbsareal / Wettbewerbsperimeter
    - 1.4 Vorgaben und Hinweise aus Sicht der ortsbaulichen Situation
    - 1.5 Vorgaben für die Nutzungen / Raumprogramm
    - 1.6 Beurteilungskriterien
  - 2. Resultate der Vorprüfung**
    - 2.1 Eingangskontrolle
    - 2.2 Vollständigkeit der Unterlagen
    - 2.3 Einhaltung der Programmvorgaben
    - 2.4 Beschlüsse zur Zulassung zur Beurteilung und Preiserteilung
    - 2.5 Statistische Vergleiche, Kennzahlen Geschossfläche/Wohnungsspiegel
  - 3. Beratungen und Beschlüsse des Preisgerichtes**
    - 3.1 Beschlüsse zur Zulassung zur Beurteilung und zur Preiserteilung
    - 3.2 Beurteilung der Projekte
  - 4. Empfehlungen des Preisgerichtes**
  - 5. Fazit und Schlussbemerkungen**
  - 6. Projektbeschriebe**
  - 7. Genehmigung**
  - 8. Öffnung der Verfassercouverts**
- 

## **Anhang**

Modellfotos und Plandokumentationen der Projekte

## **1. Auszüge aus dem Wettbewerbsprogramm vom 16.11.2005**

---

### **1.1 Allgemeines**

#### **1.1.1 Auftraggeberin**

Gemeinde Oberhofen  
vertreten durch die  
Bauverwaltung der Gemeinde Oberhofen, Schössli, 3653 Oberhofen

#### **1.1.2 Verfahren**

Das Wettbewerbsverfahren untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen. Der Wettbewerb ist als selektives Verfahren mit einer offenen Präselektion nach dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Bern (ÖBG) und der entsprechenden Verordnung (ÖBV) ausgeschrieben (2-stufiges Verfahren). Die SIA-Ordnung 142 für Architekturwettbewerbe (Ausgabe 1998) gilt subsidiär.

#### **1.1.3 Ausgangslage**

In den vergangenen Jahren wurden auf dem ortsbaulich sensiblen Areal zwischen dem Seeufer, dem Riderbach und der Staatsstrasse verschiedene Projektideen, zT. auf private Initiative hin, zT. im Auftrag der Gemeinde, entwickelt. Aus verschiedenen Gründen konnte jedoch keiner der bisherigen Vorschläge weiterverfolgt werden, da sie keine Akzeptanz fanden oder baurechtlich zu weit von den ortsplannerischen Vorgaben abwichen.

Die besonders exponierte Lage des Areales am südlichen Dorfeingang, in der Nähe der denkmalpflegerisch bedeutsamen Gruppe der Wichterheerhäuser, aber auch die sehr attraktive Lage am See erfordern eine sorgfältige Planung, die öffentliche Nutzungen (Strandbad, Uferweg) und private Wohnnutzungen in ortsbaulich verträglicher Art in einem Ueberbauungskonzept vereint.

Aufgrund dieser Ausgangslage haben der Gemeinderat und die Gemeindeversammlung im April 2005 beschlossen, die früheren Planungen definitiv ad acta zu legen. Mit einem öffentlich ausgeschriebenem Projektwettbewerb soll nun gewissermassen ein Neustart für die Planung erfolgen, damit auf der Basis von Wettbewerbsentwürfen ein Ueberbauungskonzept nach qualitativen Kriterien ausgewählt werden kann. Später soll dann für die Realisierung in einem separaten Verfahren ein Investor gesucht und ausgewählt werden, der das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Konzept umsetzt.

#### **1.1.4 Aufgabenstellung und Ziel des Wettbewerbes**

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens ist ein Projektvorschlag für die Überbauung des Areales Wendelsee auszuarbeiten. Zwischen dem bestehenden Strandbad, dem Riderbach und der Staatsstrasse sind Wohnnutzungen (Miet- und/oder Eigentumswohnungen in einem marktkonformen Mix), entsprechende Auto- und Veloparkierungen, sowie eine Anzahl Trockenbootplätze zu projektieren. Für das Areal des Strandbades, sowie für die Wegführung des Uferweges sind ebenfalls Vorschläge für die Neugestaltung im Sinne einer Aufwertung der Aussenraumqualitäten des Areales zu erarbeiten. Die bestehenden Bauten, Geb. Nr. 26, 28, 30 sollen rückgebaut (abgebrochen) werden.

### 1.1.5 Teilnehmende Architekturbüros

Aus der 1. Stufe sind folgende 15 Architekturbüros praequalifiziert und zur Teilnahme eingeladen worden:

1. Arge Huggenberger GmbH, Zürich und Erika Fries Architekten GmbH, Zürich
2. Hertig Noetzi Wagner Architekten, Aarau
3. mlzd architekten, Biel
4. Joachim Schürmann Architekten, D-Köln
5. Dällenbach Ewald Architekten AG, Steffisburg
6. L2A Lengacher Althaus AG, Interlaken
7. Arge Anneler Architektur, Thun und Markus Frutiger, Bern
8. Althaus Architekten Bern AG
9. Ernst Gerber dipl. Architekt ETH/SIA, Bern
10. Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern
11. Ackermann Architekt BSA SIA AG, Basel
12. Brügger Architekten AG, Spiez
13. Bauzeit Architekten GmbH, Biel
14. Rykart Architekten und Planer, Bern
15. Weber Brunner Architekten, Zürich

Die teilnehmenden Architektenteams werden zum Beizug einer Landschafts-/Gartenarchitektur-Fachperson verpflichtet. Mit der Bestätigung der Teilnahme an der 2. Stufe haben sie diese dem Auftraggeber namentlich bekannt zu geben.

### 1.1.6 Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter (mit Stimmrecht):

Manfred Ammann Gemeindepräsident (Vorsitz)	Oberhofen
Martin Rossi Gemeinderat	Oberhofen
Andi Heusser Präsident Planungs- und Umweltkommission	Oberhofen
Dr. Peter Wyss Vertreter der Gemeinde	Oberhofen

Fachpreisrichter (mit Stimmrecht):

Hans Peter Bysäth Architekt SIA BSA	Meiringen/Bern
Silvio Ragaz Dipl. Architekt ETH BSA SIA	Bern
Sylvia Schenk Architektin HTL SIA	Bern
Jutta Strasser Dipl. Architektin FH SIA	Bern
David Bosshard Landschaftsarchitekt HTL	Bern

Ersatz Fachpreisrichter:

Sigfried P. Schertenleib Dipl. Arch. ETH SIA Thun (Wettbewerbsbegleiter)

Berater / Experten (ohne Stimmrecht):

Jürg Haueter Bauverwalter	Oberhofen
Dr. Rudolf Rist Jurist	Oberhofen
Andreas Fuchs Dipl. Architekt ETH SIA	Unterseen
Vertreter UTB (Uferschutzverband Thuner-und Brienzersee)	

### 1.1.7 Preise, Ankäufe und feste Entschädigungen

Für den Projektwettbewerb beträgt die Gesamtpreissumme Fr. 95'000.—(exkl. Mwst.) für 4 – 7 Preise und allfällige Ankäufe

### 1.1.8 Beauftragung (Absichtserklärung)

Dem im Wettbewerbsverfahren obsiegenden Team wird ein Architekturauftrag inkl. Landschaftsgestaltung für die Realisierung der Ueberbauung Wendelsee in Oberhofen in Aussicht gestellt. Die Gemeinde Oberhofen als Veranstalterin des Wettbewerbes wird voraussichtlich nicht selbst als Bauherrschaft (Investorin) das Bauvorhaben realisieren, mit Ausnahme der Projektteile des Strandbades. In einem separaten Verfahren wird nach Abschluss des Wettbewerbes, auf der Basis des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes und der Beauftragung an seine Verfasser, ein Investor zur Realisierung gesucht und ausgewählt.

Die Aufträge umfassen mindestens 55% des Leistungsbeschriebs gemäss Ordnung SIA 102 (2001), Das gilt sinngemäss auch für den beigezogenen LandschaftsplanerIn.

Vorbehalten bleiben die entsprechenden Beschlüsse der politisch zuständigen Organe der Gemeinde.

### 1.1.9 Wettbewerbsbegleitung / Vorprüfung

Sigfried P. Schertenleib Dipl. Architekt ETH SIA  
Lanzrein + Partner Architekten AG  
Bälliz 60A  
3600 Thun  
Tel 033 224 04 00 Fax 033 244 04 09  
info@lanzreinarch.ch

### 1.1.10 Termine

Versand der Wettbewerbsunterlagen an die TeilnehmerInnen	28. November 2005
Abgabe der Projekte (Pläne)	10. März 2006
Abgabe der Modelle	17. März 2006

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Gemäss Baureglement der Gemeinde Oberhofen befindet sich das Areal innerhalb einer Zone mit Planungspflicht ZPP G Wendelsee.  
Die Vorschriften für diese sind im Art. 41 GBR festgelegt, insbesondere werden innerhalb des Wirkungsbereiches die Vorschriften der Zone W2 für verbindlich erklärt bezüglich der baupolizeilichen Masse. ( Art. 51 GBR)  
Im übrigen gelten die allgemeinen Gestaltungsvorschriften bezüglich Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Dachausbau und Dachaufbauten, dh. Art. 23, 24, 25, 26 GBR

Diese, teilweise sehr einschneidenden Vorschriften können im Interesse einer ortsbaulich optimalen Lösung im Rahmen des Wettbewerbes relativiert werden, dh. Sie können im Rahmen einer Aenderung der Vorschriften für die ZPP auf Grund des Wettbewerbsresultates neu geregelt werden. Das gilt insbesondere für die Vorschriften bezüglich max. Gebäudelängen und -höhen, der Staffelung, der Gebäudehöhe und der Dachgestaltung. Wichtigstes Kriterium für die Akzeptanz allfälliger Abweichungen ist die ortsbaulich verträgliche Situation und eine hohe Qualität der vorgeschlagenen Architektur.

In jedem Fall jedoch verbindliche baupolizeiliche Masse:

Strassenabstand zur Staatsstrasse: 5.00 m

Abstand zum Riderbach Ufer: 10.00 m



#### 1.4 **Vorgaben und Hinweise aus Sicht der ortsbaulichen Situation**

Die ortsbaulichen Besonderheiten des Areales sind augenfällig. Die wichtigsten Merkmale sind

- unmittelbare Seenähe
- südlicher Ortsabschluss-Charakter bezüglich der seeseitigen Bebauung
- Nachbarschaft zur grossen Aussenanlage des Hallenbades, resp. der Wichterheer-Häusergruppe
- die geometrische, dreieckähnliche Form des zu bebauenden Feldes

Die Herausforderung der Aufgabe besteht in der zu findenden Synthese zwischen ortsbaulicher Verträglichkeit, wirtschaftlicher Ausnützung (Bebauungsdichte) für lageprivilegierte Wohnungen und der sensiblen Höhenentwicklung der Bauten (Vermeidung von Riegelbildung zu Lasten der bergseitigen Wohnbauten)

Der heute vorherrschende, Charakter des Strandbades als naturnahe, ungekünstelte und nicht überinstrumentierte Anlage sollte erhalten bleiben.

#### 1.5 **Vorgaben für die Nutzungen / Raumprogramm**

Die bestehenden, öffentlichen Nutzungen

Strandbad, mit freiem Zutritt, aber als Areal abschliessbar ausserhalb der Betriebszeiten Uferweg sind weiterhin zu gewährleisten.

Zwischen dem Strandbad, resp. Uferweg und der Staatsstrasse sind Wohnnutzungen (Miete/Eigentum) zu planen. Der besonderen und attraktiven Lage entsprechend sind Wohnungen mit einem mittleren bis höheren Standard (Grösse und Ausbau) zu planen. Dabei ist ein Wohnungsmix vorzusehen, der

in etwa

10% 3½ Zimmer Wohnungen

75% 4½ Zimmer-Wohnungen

15% 5½ oder mehr Zimmerwohnungen ermöglicht.

Ein maximales Mass der Nutzung ist nicht vorgegeben, es richtet sich nach den qualitativ zu beurteilenden Aspekten, wie sie unter Pt 1.5 hievor „Beurteilungskriterien“ aufgeführt sind

Vorgaben für das Strandbad

Heute wird das Strandbad als frei zugängliche, öffentliche Anlage betrieben, ohne direkte Verbindung zum benachbarten Hallenbad und seinen Anlagen, die nicht durch die Gemeinde betrieben werden und wo ein Eintrittsgeld bezahlt werden muss.

Verhandlungen über mögliche Zusammenarbeitsformen und Betriebsmodelle dieser beiden Bäder sind im Gange, aber noch nicht abgeschlossen. Das heisst, dass für das Wettbewerbsprojekt von der heutigen, betrieblich getrennten Situation ausgegangen werden muss.

Aus den obenstehend aufgeführten Darlegungen geht hervor, dass dieser Aufgabe nicht ein präzises Raumprogramm zugrunde liegen kann. So sind die genaue Anzahl der Wohnungen, der effektive Wohnungsmix und die genauen Nettotonutzflächen weitgehend projektabhängig. Damit wird das Raumprogramm selbst zu einem Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Immerhin sind aber für die Wohnungen folgende Anforderungen zu beachten:

Wohnungsgrössen:

für die verschiedenen Wohnungstypen gelten folgende Richtgrössen für die Nettoflächen (ohne Balkon) und weitere Minimal-Anforderungen:

- 3 ½ Zimmer Wohnungen: Nettofläche total: min. 85 m<sup>2</sup>, Balkon/Loggia min. 8 m<sup>2</sup>  
Reduit mit Waschmaschine (WM)
- 4 ½ Zimmer Wohnungen: Nettofläche total: min. 110 m<sup>2</sup>, Balkon/Loggia min. 10 m<sup>2</sup>  
2. Sanitärzelle mit Dusche, WC, Lavabo, Reduit mit WM
- 5 ½ Zimmer Wohnungen: Nettofläche total: min. 125 m<sup>2</sup>, Balkon/Loggia min. 12 m<sup>2</sup>  
2. Sanitärzelle mit Dusche, WC, Lavabo, Reduit mit WM

keine Schlafzimmer unter 12 m<sup>2</sup>, pro Wohnung mind. 1 Schlafzimmer mit min.16 m<sup>2</sup>

Pro Wohnung ist zudem ein sep. Abstellraum (z.B. Wohnungskeller/ Estrichabteil) in angemessener Grösse (je nach Grösse des Reduits in der Wohnung) anzubieten.

Ein Anteil an Duplexwohnungen (2-geschossiger Wohnungstyp) ist zugelassen.  
Alle Haus- und Wohnungseingänge sind behinderten- und kinderwagengerecht zu erschliessen.

Parkplätze, Veloabstellplätze

Es sind die nach kant. Bauverordnung (Art. 49 ff ) notwendigen Parkplätze für PW und Velos (Art. 54a BauV) vorzusehen. Dabei ist eine Anzahl oberirdische PP für Besucher erwünscht.

Trockenbootsplätze

Es sind mind. 15 Trockenbootsplätze für kleine bis mittlere Segel/Ruderboote vorzusehen. Sie können gedeckt sein, die Grösse und Höhe entspricht ca. einem Abstellplatz für einen PW.

Der Zugang zum bestehenden Einwasserungsplatz muss mit Bootstrollys im Handbetrieb möglichst direkt erfolgen können, über flache Rampen oder ebenwegs.

Kinderspielplätze und allg. Aufenthaltsbereiche (nach Art. 42 -45 der kant. BauV)

Strandbad

Heute sind in den bestehenden Bauten des Strandbades untergebracht:

11 Umkleidekabinen für Damen

15 Umkleidekabinen für Herren

12 Kabinen

96 Garderobekasten

3 Damen WC

2 Herren WC

1 Pissoir

1 Verkaufsschalter für Drinks und Icecream etc.

Neu kann das Angebot an Kabinen und Garderobekasten um ca. 10-20% verkleinert werden.

Die sanitären Anlagen müssen jedoch mindestens im heutigen Umfang, aber zeitgemäss erneuert und ergänzt um ca. 2 Pissoirs und je einer Duschenkabine für Damen und Herren zur Verfügung gestellt werden.

Neu ist ebenfalls ein kioskartiger, event. mobiler Stand für Snacks und Getränke, sowie mit einigen Stehtischen, Tischen und Stühlen vorzusehen.

Die übrigen Aussenanlagen, Sprungturm, Kinderbecken etc. sind zu erhalten, allenfalls baulich zu sanieren.

## 1.6 Beurteilungskriterien

### Kriterien Städtebau und Architektur, Gestaltung

- Ortsbauliche Verträglichkeit und Qualität
- Situationskonzept, volumetrische und räumliche Qualität
- Architektonischer Ausdruck
- Qualität der Aussenräume und Umgebungsgestaltung (Wohnbauten und Strandbad)
- Wohnqualität (innenräumlich, Exposition und Aussicht)

### Kriterien Nutzung, Funktionalität

- Erschliessung Fahrverkehr, Fussgängerverbindungen
- Wohnungsangebot, Wohnungsmix
- Planungsflexibilität des Wohnungsangebotes, Marktkonformität
- Nutzungsqualität der privaten, halbprivaten und öffentlichen Bereiche (Uferweg, Strandbad)
- Lärmschutz

### Kriterien Wirtschaftlichkeit

- Einfachheit der gewählten Baustrukturen, wirtschaftliche Bauweise
- Oekonomie der eingesetzten Mittel  
zu erwartende Baukosten

## 2. Resultate der Vorprüfung (Auszüge aus dem Bericht vom 27.03.2006)

---

### 2.1 Eingangskontrolle

Die Eingangskontrolle wurde am Ort der Abgabe, Gemeindehaus Oberhofen, durchgeführt durch Herrn Jürg Haueter Bauverwalter Oberhofen:

Es sind fristgerecht 14 Projekte bis zum verlangten Abgabetermin vom 10.03.2006 und die entsprechenden 14 Modelle bis zum 17.03.2006 eingereicht worden.

Ein Teilnehmer hat sich am 08.03.2006 schriftlich und begründet beim Wettbewerbsbegleiter abgemeldet.

Eingereicht wurden die Projekte mit folgenden Kennwörtern:

- 1 JANUS
- 2 costiera ...
- 3 <<rundum>>
- 4 Thunfisch
- 5 FARFALLE
- 6 INTEGRIERT
- 7 miramar
- 8 Quintett am See
- 9 (Ziffer) 060385
- 10 "räbluus"
- 11 VUE DES ALPES
- 12 Stufen
- 13 Trias
- 14 TETRIS

## 2.2 Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

Folgende Projekte sind nicht vollständig eingereicht worden:

Nr. 6 INTEGRIERT	Es fehlen die Flächenberechnungen / Wohnungsspiegel
Nr. 9 (Ziffer) 060385	Es fehlen die gefalteten Vorprüfungspläne

Alle übrigen Projekte sind vollständig im Sinne der Anforderungen des WB Programmes eingereicht worden.

## 2.3 Einhaltung der Programmvorgaben

### 2.3.1 Baupolizeiliche Vorgaben

Im WB Programm waren die Vorgaben wie folgt formuliert:

Gemäss Baureglement der Gemeinde Oberhofen befindet sich das Areal innerhalb einer Zone mit Planungspflicht ZPP G Wendelsee.

Die Vorschriften für diese sind im Art. 41 GBR festgelegt, insbesondere werden innerhalb des Wirkungsbereiches die Vorschriften der Zone W2 für verbindlich erklärt bezüglich der baupolizeilichen Masse. ( Art. 51 GBR)

Im übrigen gelten die allgemeinen Gestaltungsvorschriften bezüglich Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Dachausbau und Dachaufbauten, dh. Art. 23, 24, 25, 26 GBR

Diese, teilweise sehr einschneidenden Vorschriften können im Interesse einer ortsbaulich optimalen Lösung im Rahmen des Wettbewerbes relativiert werden, dh. im Rahmen einer Aenderung der Vorschriften für die ZPP neu geregelt werden. Das gilt insbesondere für die Vorschriften bezüglich max. Gebäudelängen und -höhen, der Staffelung, der Gebäudehöhe und der Dachgestaltung. Wichtigstes Kriterium für die Akzeptanz allfälliger Abweichungen ist die ortsbaulich verträgliche Situation und eine hohe Qualität der vorgeschlagenen Architektur.

verbindliche baupolizeiliche Masse:

Strassenabstand zur Staatsstrasse: 5.00 m

Abstand zum Riderbach Ufer: 10.00 m

(im Situationsplan eingetragen)

Im Rahmen der Vorprüfung 1. Stufe sind deshalb nur die Abstandsvorschriften als fixe Vorgaben überprüft worden.

*Alle eingereichten Projekte halten diese Abstände ein*

Die geltenden baupolizeilichen Masse (nach W2) werden in einigen Projekten nicht eingehalten, insbesondere die Gebäudehöhe ist teilweise erheblich überschritten, würden also eine Aenderung der ZPP Vorschriften bedingen.

### 2.3.2 Raumprogramm

Die Ueberprüfung ergibt folgende Feststellungen:

Projekt Nr. 6	INTEGRIERT bietet zusätzlich 1 2 ½ Zi. Wohnung an (nicht verlangt)
Projekt Nr. 10	„räbluus“ bietet zusätzlich 1 2 ½ Zi. Wohnung an (nicht verlangt)
Projekt Nr. 11	VUE DES ALPES bietet zusätzlich 2 2 ½ Zi. Wohnungen an (nicht verlangt)
Projekt Nr. 4	Thunfisch bietet alles unterschiedliche Wohnungstypen mit je verschiedenen Nettoflächen an. Zusätzlich wird ein Restaurant mit ca. 200 m2 vorgeschlagen
Projekt Nr 9	060385 hat Wohnungen mit teilweise erheblich grösseren Nettoflächen als verlangt.

Wohnungsmix:

Bezüglich Einhaltung des Wohnungsmixes: siehe Tabelle hienach  
 Wohnungsspiegel/Wohnungsmix  
 Einige Projekte weisen erhebliche Abweichungen von den Vorgaben auf

Parkplätze und Bootsplätze:

Bezüglich Einhaltung der Anzahl PP und der Bootsplätze: siehe Tabelle unter Pt. 6 hienach  
 Einige Projekte halten die geforderten min. 15 Bootsplätze nicht ein

2.3.3 Uebrige Vorgaben Erschliessung / Uferweg / öffentliche Fussgänger Verbindung entlang Riderbach, Umgang mit Strandbad

alle Projekte halten diese Vorgaben ein

2.4. Statistische Vergleiche, Kennzahlen Flächennachweise Geschossflächen

Nr.	Kennwort	GF Oberirdisch			GF Unterirdisch			Total Geschossflächen		
		m <sup>2</sup>	△ ∅	△ %	m <sup>2</sup>	△ ∅	△ %	m <sup>2</sup>	△ ∅	△ %
1	JANUS	2'608	187	8%	1'114	14	1%	3'722	201	6%
2	costiera ...	2'768	347	14%	800	-300	-27%	3'568	47	1%
3	<<rundum>>	2'274	-147	-6%	1'110	10	1%	3'384	-137	-4%
4	Thunfisch	1'500	-921	-38%	960	-140	-13%	2'460	-1'061	-30%
5	FARFALLE	2'998	577	24%	1'230	130	12%	4'228	707	20%
6	INTEGRIERT	<b>3'297</b>	<b>876</b>	<b>36%</b>	<b>2'133</b>	<b>1'033</b>	<b>94%</b>	<b>5'430</b>	<b>1'909</b>	<b>54%</b>
7	miramar	2'365	-56	-2%	1'044	-56	-5%	3'409	-112	-3%
8	Quintett am See	2'775	354	15%	1'473	373	34%	4'248	727	21%
9	(Ziffer) 060385	1'663	-758	-31%	600	-500	-45%	2'263	-1'258	-36%
10	"räbluus"	2'761	340	14%	570	-530	-48%	3'331	-190	-5%
11	VUE DES ALPES	2'962	541	22%	986	-114	-10%	3'948	427	12%
12	Stufen	2'005	-416	-17%	1'269	169	15%	3'274	-247	-7%
13	Trias	1'556	-865	-36%	1'177	77	7%	2'733	-788	-22%
14	TETRIS	2'364	-57	-2%	938	-162	-15%	3'302	-219	-6%
Durchschnitt		2'421			1'100			3'521		

**Wohnungsspiegel**

Nr.	Kennwort	2 ½ Zi Whg		3 ½ Zi Whg		4 ½ Zi Whg		5 ½ Zi Whg		Total	
		Stk	m <sup>2</sup>	Stk	m <sup>2</sup>	Stk	m <sup>2</sup>	Stk	m <sup>2</sup>	Stk	m <sup>2</sup>
1	JANUS			1	115	11	1'586	2	458	14	2'159
2	costiera ...			2	184	11	1'292	2	256	15	1'732
3	<<rundum>>			2	214	11	1'311	2	284	15	1'809
4	Thunfisch	keine Angaben möglich								10	836
5	FARFALLE			3	520	13	1'704	3	439	19	2'663
6	INTEGRIERT	1	80	2	187	8	971	2	272	13	1'510
7	miramar			0	0	9	1'191	3	546	12	1'737
8	Quintett am See			3	297	10	1'008	2	330	15	1'635
9	(Ziffer) 060385			0	0	0	0	8	1'666	8	1'666
10	"räbluus"	1	137	6	554	4	454	3	435	14	1'580
11	VUE DES ALPES	2	168	3	286	12	1'381	3	398	20	2'233
12	Stufen			2	216	12	1'571	0	0	14	1'787
13	Trias			2	210	7	922	1	155	10	1'287
14	TETRIS			2	193	9	1'167	2	264	13	1'624

**Wohnungsmix**

Nr.	Kennwort	Anzahl WG total	2 1/2 Zi		3 1/2 Zi		4 1/2 Zi		5 1/2 Zi	
			Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%
1	JANUS	14			1	7.1	11	78.6	2	14.3
2	costiera ...	15			2	13.3	11	73.3	2	13.3
3	<<rundum>>	15			2	13.3	11	73.3	2	13.3
4	Thunfisch	10								
5	FARFALLE	19			3	15.8	13	68.4	3	15.8
6	INTEGRIERT	13	1	7.7	2	15.4	8	61.5	2	15.4
7	miramar	12					9	75.0	3	25.0
8	Quintett am See	15			3	20.0	10	66.7	2	13.3
9	(Ziffer) 060385	8							8	100.0
10	"räbluus"	14	1	7.1	6	42.9	4	28.6	3	21.4
11	VUE DES ALPES	20	2	10.0	3	15.0	12	60.0	3	15.0
12	Stufen	14			2	14.3	12	85.7	0	0.0
13	Trias	10			2	20.0	7	70.0	1	10.0
14	TETRIS	13			2	15.4	9	69.2	2	15.4

Abstellplätze für PW und Boote

verlangt waren PP nach kant. Vorschriften und mind. 15 Bootsplätze

Nr.	Kennwort	Autoabstellplätze		Bootsabstellplätze		Bemerkungen
		gedeckt	ungedeckt	gedeckt	ungedeckt	
1	JANUS	18	0	5	9	
2	costiera ...	15	0	0	15	Plattform über Uferlinie
3	<<rundum>>	15	7	0	15	
4	Thunfisch	20	0	0	15	Autolift
5	FARFALLE	23	3	0	15	
6	INTEGRIERT	25	0	0	0	
7	miramar	19	3	0	14	kein Bootsslip mehr
8	Quintett am See	17	5	4	8	
9	(Ziffer) 060385	9	3	0	12	Zufahrt in Halle problemat.
10	"räbluus"	16	6	0	18	
11	VUE DES ALPES	22	0	0	12	
12	Stufen	23	0	0	7	
13	Trias	7	5	0	15	
14	TETRIS	21	12	0	15	

Die Einhaltung der PP Zahl ist in der 1. Stufe der Vorprüfung noch nicht im Detail überprüft worden.

### **3. Beratungen und Beschlüsse des Beurteilungsgremiums**

#### **1. Tag der Jurierung 28.03.2006**

Das Preisgericht versammelt sich vollzählig in Oberhofen. Es nimmt Kenntnis vom Procedere der Beurteilung, wie es nach SIA 142 vorgeschrieben wird. Es nimmt ebenfalls zur Kenntnis, dass ein eingeladenes Arch.büro sich bei der Wettbewerbsbegleitung schriftlich und begründet am 08.03.2006 von der Teilnahme abgemeldet hat. Der Name des betreffenden Büros wird dem Preisgericht nicht mitgeteilt.

Mit Bericht vom 27.03.2006 orientiert der Vorprüfer über die Resultate der Vorprüfung. (siehe auch Pt. 2 hievor)

#### **3.1 Beschlüsse zur Zulassung zur Beurteilung und Preiserteilung**

In Erwägung, dass die fehlenden Unterlagen der beiden nicht vollständig eingereichten Projekte für eine Beurteilung nicht einen entscheidenden Mangel darstellen und deshalb eine Sanktionierung durch Ausschluss von der Beurteilung oder von einer Preiserteilung unverhältnismässig wäre, beschliesst das Preisgericht, alle eingereichten Projekte sowohl zur Beurteilung wie auch zu einer potentiellen Preiserteilung zuzulassen.

#### **3.2 Beurteilung der Projekte**

Nach einem informativen Rundgang durch alle Projekte im Plenum, bei dem der WB Begleiter die signifikanten Merkmale kurz erläutert, um allen Mitgliedern das Einlesen in die Unterlagen zu erleichtern, bilden sich 2 Gruppen, die als Vorbereitung für den 1. Rundgang je 7 Projekte einer ersten Beurteilung bezüglich der konzeptionellen Kriterien Ortsbauliche Verträglichkeit und Qualität Situationskonzept, volumetrische und räumliche Qualität Architektonischer Ausdruck Qualität der Aussenräume und Umgebungsgestaltung (Wohnbauten und Strandbad) Wohnqualität (innenräumlich, Exposition und Aussicht) unterziehen.

Anschliessend findet im Plenum der 1. Rundgang statt, bei dem die beiden Gruppen ihre Anträge bezüglich der auszuscheidenden Projekte vortragen und begründen.

Die Lösungstypologien sind innerhalb der 14 Projekte bemerkenswert vielfältig und teilweise geprägt von völlig unterschiedlichen Ansätzen in der Lösung bezüglich Situation, Volumetrie und Behandlung des Themas „Wohnen am See“. Ebenso breit zeigt sich das Spektrum der als verträglich erachteten Dichte der Ueberbauung, was sich in der Anzahl und in der Typologie der Wohnformen und in der Gewichtung des Aussenraumes zeigt. Generell negativ werden Lösungsansätze beurteilt, die der besonderen Identität des privilegierten Ortes zuwenig Rechnung tragen, indem sie Bebauungsmuster vorschlagen, die irgendwo sein könnten oder eine Typologie einfach fortschreiben, wie sie beispielweise in der Hanglage oberhalb der Staatsstrasse vorkommen. Als ungünstig werden auch Wohnformen betrachtet, die wesentliche Teile (Schlafzimmer etc. nach Norden, zur lärmbelasteten Strasse hin ausrichten). Trotz Qualitäten in Einzelaspekten werden deshalb folgende 3 Projekte mit konzeptionellen Mängeln in diesen Bereichen im ersten Rundgang ausgeschieden:

Projekt Nr. 3 rundum  
Projekt Nr. 5 FARFALLE  
Projekt Nr. 9 (Ziffer) 060385

Bei diesen Entscheiden wurde dem Kriterium der Bebauungsdichte und der Anzahl der Wohnungen noch keine vorrangige Bedeutung beigemessen.

Um 15.15 h muss wegen zum voraus angekündigter Terminkollision der Sachpreisrichter Dr. Peter Wyss die Sitzung verlassen.

Im folgenden 2. Rundgang wurden die Kriterien der Beurteilung vertieft im Plenum diskutiert und teilweise auch Projekte mit ähnlichen Lösungstypologien direkt miteinander bewertend verglichen und gegeneinander abgewogen. Ausgiebige Diskussionen ergaben sich an der Frage der Verträglichkeit der teilweise markanten Höhenentwicklung der Baukörper bei einzelnen Projekten.

Am Ende des ersten Jurierungstages wurden dann folgende 5 Projekte im 2. Rundgang ausgeschieden:

Projekt Nr. 6 INTEGRIERT  
Projekt Nr. 8 Quintett am See  
Projekt Nr. 10 „räbluus“  
Projekt Nr. 12 Stufen  
Projekt Nr. 13 Trias

Für die weitere Beurteilung am 2. Jurierungstag verbleiben demnach 6 Projekte:

Projekt Nr. 1 JANUS  
Projekt Nr. 2 costiera  
Projekt Nr. 4 Thunfisch  
Projekt Nr. 7 miramar  
Projekt Nr. 11 VUE DES ALPES  
Projekt Nr. 14 TETRIS

## **2. Tag der Jurierung 05.04.2006**

Das Preisgericht versammelt sich wiederum vollzählig zur Fortsetzung der Jurierung. Die 6 verbleibenden Projekte werden im Plenum vertieft und eingehend diskutiert und die einzelnen Kriterien im Quervergleich bewertet. Insbesondere werden die beiden Projekte mit ausgeprägter Höhenentwicklung bezüglich ihrer ortsbildlichen Wirkung nochmals im Kontext der Gesamtqualitäten, insbesondere der sehr hohen Qualität der Wohnungen betrachtet und entsprechende Vorbehalte seitens einzelner Mitglieder des Preisgerichtes ausführlich analysiert.

### **Kontrollrundgang**

Gegen Mittag führt das Preisgericht den Kontrollrundgang durch: Sämtliche Projekte, also auch die in den Rundgängen 1 und 2 ausgeschiedenen, werden im Plenum nochmals einer Prüfung unterzogen. Ziel des Kontrollrundganges ist es, die am ersten Jurierungstages ausgeschiedenen Projekte nochmals mit dem Erkenntnisstand des Preisgerichtes kurz vor dem Abschluss der Beurteilung zu betrachten und allfällige Korrekturen vorzunehmen.

Im Kontrollrundgang werden aber keine Rückkommens-Anträge gestellt, so dass sich bezüglich früherer Entscheide keine Veränderungen ergeben.

### **Rangfolge und Preise**

Vor der Festlegung der Rangfolge begibt sich das Gremium auf das Wettbewerbsareal zu einem Augenschein, um sich an Ort und Stelle nochmals ein Bild über die Wirkung der Projekte im gegebenen, realen Umfeld machen zu können.

Nach nochmaliger, ausführlicher Diskussion wird einstimmig folgende Rangfolge und Preiszuteilung vorgenommen:

1. Rang / 1. Preis	Fr. 30'000	Projekt Nr. 1	JANUS
2. Rang / 2. Preis	Fr. 20'000	Projekt Nr. 14	TETRIS
3. Rang / 3. Preis	Fr. 15'000	Projekt Nr. 4	Thunfisch
4. Rang / 4. Preis	Fr. 12'000	Projekt Nr. 2	costiera
5. Rang / 5. Preis	Fr. 10'000	Projekt Nr. 11	VUE DES ALPES
6. Rang / 6. Preis	Fr. 8'000	Projekt Nr. 7	miramar

#### **4. Empfehlungen des Preisgerichtes an die Auftraggeberin**

Das Preisgericht empfiehlt der Auftraggeberin, der Gemeinde Oberhofen, das Projekt im 1. Rang JANUS für die Weiterbearbeitung zur Realisierung auszuwählen.

Bei der Weiterbearbeitung sind die im Projektbescrieb erwähnten Aspekte, im Sinne von Verbesserungen, resp. zur Sicherung der vorhandenen Qualitäten, besonders zu beachten:

- Die Zufahrt ab der Staatsstrasse und die Einfahrt in die Einstellhalle ist verkehrstechnisch zu überarbeiten.
- die Dachlandschaft als 5. Fassade darf keinesfalls mit zusätzlichen Aufbauten oder mit anderen, die ruhige Silhouette des Baukörpers verunklarenden Bauteilen versehen werden.
- Die markant zurückgestaffelten Lichthöfe entlang der Strasse sind in ihrer Abfolge mit den geschlossenen Wandscheiben als wichtiges, konstituierendes Element der Strassenfassade und deren Gliederung unbedingt beizubehalten.

#### **5. Fazit und Schlussbemerkungen**

Das Preisgericht stellt mit Genugtuung fest, dass die typologische Vielfalt und die generelle Qualität aller eingereichten Projekte eine fundierte Beurteilung und eine entsprechend abgesicherte Entscheidungsfindung ermöglichten. Eine durchwegs sorgfältige Bearbeitung der schwierigen und sehr anspruchsvollen Aufgabe war in allen Projekten zu erkennen.

Allen Verfassern und Verfasserinnen gebührt deshalb der grosse Dank für ihre eingereichten, wertvollen Beiträge.

## 6. Projektbeschriebe

---

### Nr. 1 JANUS

Die Projektverfasser schlagen vor, den parkartigen, mehrheitlich öffentlich zugängliche und nutzbare Grünraum entlang des Seeufers, zwischen Schloss und der Badeanstalt, räumlich in den Bereich des Planungsgebiets zu erweitern.

Folgerichtig wird das Neubauvolumen an den nördlichen Rand des Areals gesetzt.

Die südlich dem Baukörper vorgelagerte, durch Wiesenböschungen gegliederte und mit einzelnen Blütenbäumen bepflanzte Freifläche, wird zum Garten und Teil des Parks.

Der langgezogene, gegen Osten terrassenförmig abgestufte Baukörper begrenzt und schützt den neu geschaffenen Freiraum und die bestehende Badeanstalt gegenüber den Immissionen der Staatsstrasse.

Bezugnehmend auf die bestehenden, vom Schloss Oberhofen ausgehenden Mauern als Begrenzung der seeseitigen Grundstücke entlang der Strasse, bildet eine 2-geschossige, murale Fassade das Rückgrat des Gebäudes. Darin eingeschnittene Eingangshöfe unterbrechen und strukturieren die geschlossene Natursteinmauer.

Durch die wohlproportionierte Höhenentwicklung nimmt das Gebäude die Mass-stäblichkeit des hangseitig anschliessenden Quartiers auf und respektiert die Seesicht der dahinterliegenden Bauten weitgehend.

Als zweites Gesicht sozusagen prägen die horizontal verlaufenden, leicht auskragenden Decken- und Bodenplatten der Skelettstruktur mit grossflächiger Verglasung und eingezogenen Balkonen, das südliche Erscheinungsbild des Gebäudes.

14 flexibel disponierbare Wohnungstypen (3 ½- bis 5 ½-Zimmerwohnungen), deren Räume sich vorwiegend zum See hin orientieren, überzeugen in hohem Masse. Die Essräume und einzelne Zimmer richten sich gegen die nördlichen, gegenüber dem Strassenniveau tieferliegenden Eingangshöfe. Die vollflächig verglasten Hoffassaden ermöglichen den Ausblick von Innen über die Strasse in Richtung des durchgrünten Südhangs, werden aber auch Einblicke von Aussen zulassen.

Die teilweise im Gefälle ausgebildete Einstellhalle, deren Wirtschaftlichkeit nach Auffassung des Preisgerichtes zu optimieren ist, liegt auf der Ebene des zu einem Platz erweiterten Freiraums um den Bootshafen und die Badeanstalt.

Als Bindeglied zwischen neuer Bebauung und dem Hafenableit bietet der neu geschaffene, öffentlich nutzbare Ort eine hohe Aufenthaltsqualität am Seeufer.

Die peripher daran anschliessenden Trockenbootplätze entlang der Ufermauer ist einfach und gut gelöst.

Der Platz und der Zugang zur Einstellhalle werden über eine parallel zur Staatsstrasse verlaufenden Rampe erschlossen. Der bestehende Weg entlang des Riderbachs wird dadurch vom motorisierten Verkehr entlastet.

Die sehr steile Rampe (20 % Gefälle) mit unübersichtlichem und verkehrstechnisch problematischem Anschluss an die Staatsstrasse, scheint in der vorgeschlagenen Form nicht zu funktionieren. Die Erschliessung des Hafenableits und der Einstellhalle sind zu überdenken.

JANUS überzeugt durch die schlüssig hergeleitete, präzise und subtile Setzung des Baukörpers im landschaftlich hochwertigen und sensiblen Kontext.

In beeindruckender Weise vermag das Projekt private und öffentliche Interessen in konsensfähigen Einklang zu bringen.

## Nr. 2 **costiera ...**

Mit zwei im Delta liegenden Steinen beschreiben die Projektverfasser ihre Projektidee. Zwei Baukörper in der Form von abgerundeten Dreiecken liegen in der erweiterten Parklandschaft mit Uferweg und Strandbadanlage. Sie nehmen annähernd die Richtungen des umgebenden Dreiecks auf, bilden gegen die Staatsstrasse hin einen Rücken als Lärmschutz und bieten eine offene Front gegen den See und das Alpenpanorama. Die scheinbar freie Stellung der Baukörper entpuppt sich dadurch bei näherer Betrachtung als relativ zwanghafte Anlehnung an die Geometrie des Grundstücks. Mit der Positionierung der Baukörper am nördlichen Rand des Perimeters verbleibt der Aussenraum ein den Wohnungen vorgelagerter Bereich welcher die angrenzende Parklandschaft weiterführt und abschliesst.

Die drei- bis viergeschossigen Baukörper treten durch die vor- und rückspringenden Fassadenteile, das Attikageschoss und die differenziert gestalteten Balkonzonen als „weiche“ Körper in Erscheinung. Die Fassadengestaltung lässt ein interessantes Licht- und Schattenspiel erwarten welches die Baumassen verträglich macht. Der Abstand zwischen den Baukörpern und deren leichte Verdrehung zueinander verhindert, dass strassenseitig eine durchgehende Wand entsteht.

Die Wohnungsgrundrisse sind differenziert und flexibel gestaltet und weisen mit ihrer Orientierung und den vorgelagerten Balkonzonen eine hohe Wohnqualität auf. Sie entsprechen den Flächenvorgaben des Wettbewerbsprogramms, allerdings sind die Wohnbereiche teilweise knapp bemessen. Die Orthogonalität der Wohnungsgrundrisse führt jedoch zu Konflikten mit der freien Grundrissform und dem Rückgrat der Erschliessung.

Der über alle Geschosse durchgehende Lichthof wirkt überinstrumentiert und lässt, in Verbindung mit den Rundformen der Fassade, Zweifel aufkommen an der Wirtschaftlichkeit der Anlage.

Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt über die bestehende Strasse entlang dem Riderbach. Die Einfahrt in die mit 15 Abstellplätzen knapp bemessene Einstallhalle erfolgt vom Strandbadgebäude her entlang dem östlichen Gebäude. Die erforderlichen baulichen Massnahmen und Geländeeinschnitte sind in den Projektplänen nicht klar lesbar. Die Besucherparkplätze am Uferweg wirken störend, die geforderten Trockenbootplätze werden mit einer aufwändigen Plattform teilweise über die Seefläche auskragend konstruiert.

Für Fussgänger erfolgt der Hauptzugang von Süden, ein Nebenzugang führt von der Einstallhalle ins jeweilige Untergeschoss.

Das Projekt COSTIERA leistet insgesamt einen wertvollen Beitrag zur Lösung der gestellten Aufgabe mit einer adäquaten Wohnform der Villa im Park, städtebaulich im obersten Bereich der Verträglichkeit bezüglich erzeugtem Gebäudevolumen, jedoch gekonnt gemildert durch die feinfühligte Gestaltung der mehrschichtigen Fassade.

#### **Nr. 4 Thunfisch**

Thunfisch zeichnet sich durch einen präzisen städtebaulichen Eingriff mit einem zweigeschossigen Baukörper und einer gegen Ost fallenden Dachfläche entlang der Staatsstrasse aus. Das neu geschaffene Volumen schiebt sich von Ost wie ein Keil zwischen See und eigentlichem Hangfuss. Als schlichter Körper mit straffer Struktur wirkt er mit seiner moderaten Höhenentwicklung angenehm zurückhaltend. Er stellt nur eine minimale Beeinträchtigung der Sicht für die bestehenden Wohnhäuser am Hang dar.

Gleich selbstverständlich ist der Umgang mit dem öffentlichen und privaten Raum. Vor dem neuen Gebäude und dem unveränderten Strandbad entsteht ein grosszügiger kollektiver Aussenraum, dessen Erschliessung über die Uferpromenade führt und mit einer adäquaten Aufweitung am Bootshafen einen neuen öffentlichen Aufenthaltsort mit hohen Qualitäten schafft. Dort befindet sich ein Restaurant, das nicht im Raumprogramm gefordert ist und eine sehr grosse und prominente Fläche belegt. Dafür fehlt der Gemeinschaftsraum.

Die Erschliessung der Einstellhalle wird über einen Lift gelöst, was für die vorgeschlagene Wohnungszahl denkbar ist, die Zufahrt zum Bootshafen folgt pragmatisch und vernünftig dem heutigen Stassenverlauf.

Die Grundrisse sind aus einem Schottensystem mit 6 m Achsmass entwickelt und reichen immer über zwei Geschosse mit angenehm dimensionierten Terrassen. Die zehn Wohnungen haben ein Spektrum von nur 58m<sup>2</sup> (2 Zi.- WG) bis max. 106m<sup>2</sup> (4 1/2 Zi.-WG) Nutzfläche. Sie sind damit eher als Ferienwohnungen konzipiert, was von der Gemeinde her nicht vorgesehen ist. Die Einschnitte in den Gebäudekörper sollen einen fließenden Übergang zwischen Innen und Aussen schaffen. Die dadurch in den Innenbereichen entstehende Lärmentwicklung könnte problematisch werden. Die Grundrissanordnung stellt eine ungewohnte Raumzuordnung dar, die innenliegenden Küchen sind nicht attraktiv. Geschickt schützen die Nutzungen von Treppen und Nassräumen die BewohnerInnen vor dem unerwünschten Strassenlärm.

Von den Erstellungskosten scheint Thunfisch zwar mit seiner kompakten Kubatur und klaren Struktur sowie seinen sparsamen Eingriffen in die Umgebung ein wirtschaftliches Projekt zu sein. Dies wird aber durch die grossen Innenabwicklungen mit den Glasflächen relativiert.

Insgesamt stellt das Projekt mit seiner leicht formalistischen Ausprägung einen guten städtebaulichen Vorschlag dar, der die öffentlichen und privaten Interessen in Einklang zu bringen versucht. Das Projekt weist dafür aber die niedrigste oberirdische Geschossfläche aller Vorschläge auf. Es stellt somit nicht die gewünschte optimale Synthese aus ortsbaulicher Verträglichkeit mit der wirtschaftlichen Ausnützung für lageprivilegierte Wohnungen dar.

## Nr. 7 miramar

Die Verfasser des Projektes miramar interpretieren das Projektierungsgebiet als Teil des öffentlichen Uferbereichs mit einer Bebauungsstruktur, die sich klar von derjenigen nördlich der Staatsstrasse unterscheidet. Ihre präzise Analyse des Ortes führt sie dazu einen Solitär in der Art des Wichterheerguts, möglichst nahe an die Strasse zu setzen, damit der wertvolle öffentliche Grüngürtel vom Schloss bis zum Strandbad zusammenhängend gelesen werden kann. Die fünfeckige Grundrissfigur reagiert einerseits auf die Grundstücksgrenzen, andererseits auf das im Süden liegende Strandbad mit dem zusammen die Aussenräume zwei trichterförmige Flächen bilden. Dieses Verhalten rückt das Bauvolumen in einen respektvollen Abstand zum bestehenden Strandbadgebäude und lässt dieses als Pavillon im Grünen in Erscheinung treten.

Der auf einem Sockel liegende 3-geschossige Baukörper ist um die Breite der Zufahrtsstrasse von der Staatsstrasse abgerückt. Dieses Wegrücken verunklärt die Situation und ergibt einen unwirtlichen Hinterhofeffekt mit zwei Strassen auf unterschiedlichen Ebenen.

Die durchgehend gleiche horizontale Schichtung der Wohngeschosse lässt das Gebäude im Osten als viergeschossiges Volumen in Erscheinung treten, was an sich noch nicht problematisch wäre, jedoch zusammen mit der grossen Gebäudetiefe und trotz den verschleifenden Fassadenflächen wenig elegant wirkt.

Die sichtbaren Teile des Sockelgeschosses als direktes Gegenüber zum Strandbad und dem öffentlichen Strandweg sind kaum gestaltet und wirken abweisend. Der verlangte, gemeinsame Aufenthaltsraum hätte in diesem Bereich eine Scharnierfunktion Privatheit-Oeffentlichkeit übernehmen können.

Die Wohnungen werden über einen rückwärtigen Gang mit zwei Vertikalkernen erschlossen und sind effizient organisiert. Sämtliche Zimmer sind gegen Süden oder Südosten orientiert, was allen Wohnungen den gleich hohen Stellenwert gibt. Zwei Lichthöfe helfen die Problematik der grossen Gebäudetiefe lösen, weisen jedoch im Schnitt und den Grundrissen Unstimmigkeiten auf.

Die Varietät der Wohnungen im 2.Obergeschoss ist interessant, insbesondere der Bezug zum Dach und dessen Gestaltung als nutzbarer Aussenraum und fünfte Fassade. Die Nutzbarkeit wird jedoch in Frage gestellt, da keinerlei Massnahmen zum Schutz vor Immissionen und Einsicht vorgesehen sind.

Zusammenfassend kann den Wohnungen eine gute Wohnqualität attestiert werden, zwar mit wenig Flexibilität und ohne Innovationspotential

Mit 12 Wohnungen und 2365m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche liegt das Projekt im Durchschnitt aller Vorschläge. Die kompakte Bauweise und die klare Baustruktur lassen günstige Baukosten und gute Energiekennwerte erwarten.

Die Gestaltung des Baukörpers mit den in mehreren Schichten vorhandenen, geflochtenen Holzpaneelen bietet einen interessanten Ansatz, der jedoch im Bereich der rückwärtigen, mehrheitlich geschlossenen Wand zur stark befahrenen Strasse hin unverständlich wirkt. Die gleichartige Behandlung aller Fassaden widerspricht der Situierung und den inneren Funktionen des Gebäudes.

Die grosszügige Umgebungsgestaltung unter Einbezug von Strandbad und Hafenanlage wirkt selbstverständlich und im Sinne des durchgehend öffentlichen Grüngürtels. Der Eingriff im Badgebäude ist sensibel und verhältnismässig unter Wahrung der Qualität und des emotionalen Wertes, der diese Anlage für die Bevölkerung von Oberhofen bedeutet.

Das Projekt miramar zeichnet sich durch eine präzise Situationsanalyse sowie eine richtige Interpretation des Ortes aus und ist in seiner Gesamtheit als interessanter Beitrag für die Ueberbauung des Gebiets Wendelsee zu werten. Es ist den Verfassern jedoch nicht gelungen die Umsetzung der Idee in allen Bereichen mit gleicher Qualität auszuarbeiten.

## Nr. 11 VUE DES ALPES

Die Projektverfasser schlagen vor, ein 6-geschossiges Gebäude als Solitär in die umgebende Parklandschaft und das Bachdelta zu stellen. Das neue Wohnhaus orientiert sich in seiner Volumetrie an den Wichterheer Häusern und am Schloss und formuliert durch seine klar dominante Form und Grösse einen neuen Eingang zum Ort Oberhofen. Durch diese Konzentration des Volumens entsteht zwar ein grosszügiger Aussenraum, welchen aufgrund seiner Disposition und Orientierung die Bewohnenden der Anlage nicht wirklich nutzen können. Der Fussgängerzugang von der Staatsstrasse her ist gut gelöst, die Einstellhallenzufahrt auf der Seeseite beeinträchtigt jedoch die Situation erheblich. Die vorgeschlagene Anordnung der Bootsplätze ist sinnvoll.

Die Verfasser schlagen vor, das hölzerne Strandbad mit kleinen Anpassungen im Bereich vom Zugang integral zu erhalten und zu renovieren. Dieser pragmatische Ansatz wird von den Veranstaltenden begrüsst.

Der Neubau für die Wohnungen, welcher die Form eines unregelmässigen Vielecks aufweist, ist gut gestaltet. Die Zugangssituation mit der grosszügigen Eingangshalle entspricht der Vorstellung nach gehobenem Wohnstandard. Die Grundrisse mit den Split-Level Wohnräumen weisen erhebliche Qualitäten auf. Leider ist jedoch ein Teil der Schlafzimmer gegen die Lärm belastete Strassenseite orientiert. Der Vorschlag, eine Zone für die Nassräume zu definieren, damit die restlichen Räume flexibel aufgeteilt werden können, ist ein interessanter Vorschlag. Auch die Ausrichtung der Wohnungen überdeckt ergibt spannende Bezüge zum See und zur umgebenden Landschaft. Die zwar flächenmässig grosszügig bemessenen Balkone sind durch ihre Trapezform eher ungünstig. Die vorgesehene Fassadenverkleidung mit Doppelstegplatten scheint auf den ersten Blick poetisch. Es stellt sich jedoch die Frage, wie weit dieses Material im urbanen Kontext angemessen ist.

Die Umgebungsgestaltung lebt bewusst von der Aussicht auf den See und den angrenzenden Park mit dem aussergewöhnlichen Baumbestand. Die Uferzone wird als chaussierte Promenade vollumfänglich der Öffentlichkeit zugeordnet.

Insgesamt besticht das Projekt durch seine klare Haltung der Setzung eines höheren Hauses und den in Grundriss, Schnitt und Fassaden fein ausgearbeiteten Wohnungen. Die Entscheidung, das Volumen in die Höhe zu entwickeln und sich damit die Reihe der bestehenden öffentlichen Gebäude einzugliedern, ist zwar verständlich, sie ist jedoch aus der Sicht der Jury in diesem Kontext nicht richtig.

## Nr. 14 TETRIS

Zwei kräftige Solitärbauten stehen frei in parkartiger Umgebung und verstehen sich als neues Glied in der losen Kette markanter Bauten des Oberhofener Seeufers. Das Areal Wendelsee wird so als Teil und östlicher Abschluss des vom Schloss bis zum Strandbad reichenden Parkes gelesen, was das Bild des Ortes zum See hin beruhigt und klärt. Nicht die Kleinteiligkeit der Bebauung des dahinter liegenden Hanges sondern die grossräumigen Bezüge zu See, Bergen, Park, Schloss und Wichterheerhäusern prägen die Projektidee. Die beiden schlanken, unterschiedlich hohen Punkthäuser sind geschickt in der Geometrie des Strandbades platziert; ihre selbstbewusste, eigenständige Erscheinung passt sich durch die unaufdringliche Materialwahl gut in den baulichen Kontext ein. Ihr gegenseitiger Abstand ist etwas gering und lässt die beiden Bauten aus vielen Blickwinkeln als Einheit erscheinen, was die postulierte Durchlässigkeit relativiert. Zudem wird durch teilweise Besonnung und Aussicht beeinträchtigt. Das Strandbad bleibt weitgehend unverändert, die Anordnung der Trockenbootsplätze entlang der Strassenmauer ist einfach und schlüssig.

Die Erschliessung für Fussgänger und Fahrverkehr erfolgt auf logische Weise unter Ausnützung des Geländeverlaufes. Die Besucherparkplätze liegen richtig zwischen Neubauten und Strasse bei den Hauseingängen. Die Parkgarage unter dem versiegelten Zufahrtbereich beeinträchtigt die Bepflanzung der parkähnlichen Umgebung nicht.

In Bezug auf die Wohnqualität bietet die Konzeptidee sehr gute Voraussetzungen, die auch im Detail der sorgfältig und ideenreich durchgearbeiteten Wohnungen ausgeschöpft werden. Die insgesamt 13 Wohnungen profitieren von Sichtbezügen in alle Richtungen und bieten eine grosse Palette räumlich interessanter Anordnungen auf 1-2 Ebenen. Eingezogene Loggien und Balkone verschiedener Zuschnitte gliedern die strukturell sehr diszipliniert aufgebauten Baukörper. Die Wohn- und Schlafräume vermeiden mit wenigen Ausnahmen zwar eine direkte Orientierung auf die Strasse, werden aber häufig von seitlichem Lärmeinfall beeinträchtigt.

Mit insgesamt 13 Wohnungen und 2364m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche liegt das Projekt im Durchschnitt aller Vorschläge. Sein einfacher Aufbau bietet trotz relativ kleiner Grundfläche und grossem Fassadenanteil günstige Voraussetzungen zum Erreichen einer guten Wirtschaftlichkeit.

Ein Projekt, das mit beeindruckender Klarheit grosse Qualitäten sowohl für den Ort wie für die zukünftigen Bewohner bringt. Kontrovers diskutiert bleibt die Frage, wie weit sich die Prominenz der Neubauten angesichts der Privatheit ihrer Nutzung begründen lässt.

## **7. Genehmigung**

---

Der vorliegende Bericht des Beurteilungsgremiums wird genehmigt:

Oberhofen 05. April 2006

Manfred Ammann (Vorsitz)

Jürg Haueter

Martin Rossi

Andi Heusser

Dr. Peter Wyss

Hans-Peter Bysäth

Silvio Ragaz

Sylvia Schenk

Jutta Strasser

David Bosshard

Rudolf Rist

Sigfried Schertenleib

Andreas Fuchs

## 8. Oeffnung der Verfassercouverts

---

### 1. Rang 1. Preis Fr. 30'000.-- Projekt Nr. 1 JANUS

Verfasser Aebi & Vincent Architekten SIA AG  
Monbijoustrasse 61  
3007 Bern

Landschaftsplaner Klötzli + Friedli  
Landschaftsarchitekten AG  
Bern

Ständige Mitarbeiter/  
Mitarbeiterinnen Hari Marcel  
Petzoldt Maired  
Werenfels Nik

### 2. Rang 2. Preis Fr. 20'000.- Projekt Nr. 14 TETRIS

Verfasser mlzd Architekten  
Mattenstrasse 81  
2503 Biel  
Lars Mischkulnig, Daniele DiGiacinto,  
Claude Marbach, Roman Lehmann, Pat Tanner

Landschaftsplaner KuhnTruninger Landschaftsarchitekten, Zürich

Weiter, beigezogene  
Spezialisten Statik: Tschopp + Kohler Bauingenieure, Bern  
Akustik, Haustechnik: Gartenmann Engineering, Bern

Ständige Mitarbeiter David Locher, Andreas Sager

### 3. Rang 3. Preis Fr. 15'000.- Projekt Nr. 4 Thunfisch

Verfasser Weberbrunner Architekten  
Binzstrasse 23  
8045 Zürich  
Roger Weber, Boris Brunner

Landschaftsplaner R. Winogron, Hardturmstr. 169, 8005 Zürich

Ständige Mitarbeiter Laurent Baumgartner, Jochen Goetz

### 4. Rang 4. Preis Fr. 12'000.- Projekt Nr. 2 costiera ...

Verfasser Ernst Gerber dipl. Arch. ETH/SIA und Planer NDS/FSU  
Güterstrasse 8  
3008 Bern

Landschaftsplaner w+s Landschaftsarchitekten, Toni Weber  
Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Ständige Mitarbeiter/  
Mitarbeiterinnen Andreas Moeri, Sebastian Bohland,  
Andrea von Birgelen

**5. Rang 5. Preis Fr. 10'000.- Projekt Nr. 11 VUE DES ALPES**

Verfasser huggen\_berger GmbH &  
Erika Fries Architektin GmbH  
Kalkbreitestrasse 33  
8003 Zürich  
Adrian Berger  
Lukas Huggenberger  
Erika Fries

Landschaftsplaner Hager AG, Zürich

Ständige Mitarbeiter/  
Mitarbeiterinnen Carlo Zürcher, Lena Bertozzi

**6. Rang 6. Preis Fr. 8'000.- Projekt Nr. 7 miramar**

Verfasser Bauzeit Architekten GmbH  
Falkenstrasse 17  
2502 Biel  
Yves Baumann  
Roberto Pascual  
Peter Bergmann

Landschaftsplaner Metron AG Bern  
Clemens Basler  
Patrick Müller

Ständige Mitarbeiter/  
Mitarbeiterinnen Teodora Pencheva  
Matteo Romano  
Annett Wabner

**Projekt Nr. 3 <<rundum>>**

Verfasser L2A Lengacher Althaus AG  
dipl. Architekten FH SIA  
Kanalpromenade 16  
3800 Interlaken  
Martin Althaus  
Beatrice Lengacher

Landschaftsplaner Büro für Landschaftsgestaltung  
Markus Steiner  
Landschaftsarchitekt BSLA  
Bächelmatt 49  
3127 Lohnstorf

Ständige Mitarbeiter Paul Rosser  
Daniel Stähli

**Projekt Nr. 5 FARFALLE**

Verfasser	Althaus Architekten Bern AG Mottastrasse 1 3000 Bern 6 Ueli Krauss Jürg Althaus
Landschaftsplaner	Landschaftsarchitekten Moeri & Partner Marktgasse 19 3000 Bern 7 Daniel Moeri
Ständige Mitarbeiter	Michael Zwygart Oliver Germann

**Projekt Nr. 6 INTEGRIERT**

Verfasser	Peter Anneler, dipl. Architekt HTL Markus Frutiger, dipl. Architekt HTL/NDS-U Aha Architektur Anneler Bälliz 67 3600 Thun
Landschaftsplaner	David & von Arx Landschaftsarchitektur 4500 Solothurn
Ständige Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen	Daniel Gerber, Mirjam Schindler

**Projekt Nr. 8 Quintett am See**

Verfasser	Hertig Noetzli Wagner Architekten Entfelderstrasse 1 5001 Aarau Ueli Hertig, Andreas Noetzli, Ueli Wagner
Landschaftsplaner	SKK Landschaftsarchitekten AG Ingo Golz Lindenplatz 5 5430 Wettingen
Ständige Mitarbeiter	Thomas Widmer Peter Hertig

**Projekt Nr. 9 (Ziffer) 060385**

Verfasser	Dipl.-Ing. Architekt Prof. Joachim Schürmann Dipl.-Ing. Architektin Valeska Zohm Enckestrasse 2, 50935 Köln
Landschaftsplaner	Prof. Fred Eicher und Hansjörg Jauch Asylstrasse 58, 8032 Zürich
weitere beigezogene Spezialisten	Modellbauer Herbert Goertz Alter Kirchweg 17, 40667 Meerbusch
Ständige Mitarbeiterin	Dipl.-Ing. Birgit Spengler

**Projekt Nr. 10 "räbluus"**

Verfasser	Brügger Architekten AG Heinz Brügger Postfach 3700 Spiez
Landschaftsplaner	4 D AG Simon Schöni Landschaftsarchitekten Schönburgstrasse 52 3013 Bern
Weitere beigezogene Spezialisten	Kissling & Zbinden AG Oberlandstrasse 15, 3700 Spiez
Ständige Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen	Rita Zurbuchen Antonino Bisaccia

**Projekt Nr. 12 Stufen**

Verfasser	Ackermann Architekt BSA SIA AG Matthias Ackermann, dipl. Arch. ETH BSA SIA Kohlenberggasse 1 4051 Basel
Landschaftsplaner	Appert & Zwahlen GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Cham
Ständige Mitarbeiterinnen	Margarete Hilfinger Petra Waldburger

**Projekt Nr. 13 Trias**

Verfasser	Rykart Architekten und Planer Claude Rykart / Oliver Sidler Giacomettistrasse 33a Postfach 572 3000 Bern 31
Landschaftsplaner	Weber und Saurer Landschaftsarchitekten BSLA Bennenbodenrain 18 3032 Hinterkappelen
Weitere beigezogene Spezialisten	Christoph Schläppi, Bern Architekturhistoriker Markus Bichsel, Grolimund & Partner AG, Bern Bauphysik Walter Nellen, IBP AG, Thun Marktanalyse
Ständige Mitarbeiter/ Mitarbeiterin	Silvan Haberthür Carolin Treu

**ANHANG:**

Plandokumentationen und Modellfotos der Projekte