

**AUFTRAGGEBERIN:**

**Kanton Obwalden**  
Bau- und Raumentwicklungsdepartment (BRD)

**PROJEKT:**

**ZENTRUMSÜBERBAUUNG SARNEN**

**PROJEKTWETTBEWERB  
SELEKTIV MIT PRÄQUALIFIKATION**



**BETRIFFT:**

**BERICHT DES PREISGERICHTES**

**DATUM:**

**21. Dezember 2017**

---

**INGRESS:**

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

**WETTBEWERBS-  
ADMINISTRATION:**

BSP Management Gmbh  
Beat Spichtig  
Lindenhof 6  
Postfach 1028  
6061 Sarnen

Telefon	+41 41 662 15 25
Fax	+41 41 662 15 26
Email	beat.spichtig@bsp-management.ch

**INHALTSVERZEICHNIS**

---

1	<b>EINLEITUNG</b> .....	5
1.1	Ausgangslage.....	5
1.2	Anlass zum Projektwettbewerb .....	5
1.3	Anforderungen an die Zentrumsüberbauung.....	6
2	<b>VERFAHREN (Auszug aus Wettbewerbsprogramm)</b> .....	7
2.1	Auftraggeber .....	7
2.2	Wettbewerbsverfahren .....	7
2.3	Verbindlichkeit und Rechtsschutz.....	7
2.4	Preisgericht.....	7
2.5	Beizug von Fachplanern.....	8
2.6	Gesamtpreissumme und Auszeichnungen.....	8
2.7	Vorstellungen zur Realisierung.....	8
2.8	Absichtserklärung.....	8
2.9	Urheberrecht.....	8
2.10	Beurteilungskriterien Projektwettbewerb .....	8
2.11	Termine .....	9
2.12	Eingabeform und -adresse .....	9
2.13	Unterlagen / Beilagen .....	10
2.14	Abzuliefernde Arbeiten Projektwettbewerb.....	10
2.14.1	Wettbewerbspläne und Dokumente .....	10
2.14.2	Modell.....	11
2.14.3	Fragenbeantwortung .....	11
2.15	Veröffentlichung, Präsentation .....	11
3	<b>PRÄQUALIFIKATION (Auszug aus Wettbewerbsprogramm)</b> .....	12
3.1	Terminübersicht.....	12
3.2	Ausschreibung.....	12
3.3	Auswahl.....	12
3.4	Sprache .....	12
3.5	Teilnahmeberechtigung und -bedingungen .....	12
3.6	Entschädigung der Präqualifikation .....	13
3.7	Zur Verfügung gestellte Unterlagen.....	13
3.8	Einzureichende Bewerbungsunterlagen.....	13
3.9	Zuschlagskriterien Präqualifikation.....	13
3.10	Eingabe der Bewerbungen .....	13
3.11	Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen.....	14
3.12	Entscheid Präqualifikation .....	14
3.13	Empfehlung des Preisgerichtes.....	14
3.14	Beschwerde.....	14

4	<b>PROJEKT-WETTBEWERB</b> .....	15
4.1	Fragenbeantwortung .....	15
4.2	Eingang der Wettbewerbsprojekte .....	15
4.3	Vorprüfungen.....	15
4.4	Formelle Gültigkeit.....	16
4.5	1. Beurteilungstag.....	16
4.5.1	Beurteilungskriterien.....	16
4.5.2	Vorstellung der Projekte .....	17
4.5.3	1. Beurteilungsrundgang .....	17
4.5.4	2. Beurteilungsrundgang .....	17
4.5.5	Kontrollrundgang 1. Beurteilungstag .....	17
4.5.6	Verbleibende Projekte der «engeren Wahl» für den 2. Beurteilungstag .....	17
4.5.7	Weiteres Vorgehen bis zum 2. Beurteilungstag .....	17
4.6	2. Beurteilungstag.....	18
4.6.1	Plenumsdiskussion, Rückkommen, Projektberichte.....	18
4.6.2	Vertiefte, vergleichende Projektprüfungen .....	18
4.6.3	3. Beurteilungsrundgang .....	18
4.6.4	4. Beurteilungsrundgang .....	18
4.6.5	Formulierung des Überarbeitungsbedarfes .....	18
4.6.6	Rangierung Formulierung des Überarbeitungsbedarfes .....	18
4.6.7	Verteilung der Preissumme .....	19
4.6.8	Begleitung der Überarbeitung des ausgewählten Projektes.....	19
4.6.9	Öffnung der Verfasser-Couverts.....	19
4.6.10	Empfehlung des Preisgerichtes.....	19
4.6.11	Zusammenfassung und Schlussfolgerung .....	19
4.6.12	Für das Preisgericht und den Kanton Obwalden.....	20
5	<b>PROJEKTBSCHRIEBE UND DOKUMENTATION</b> .....	21
5.1	«Schifflande»                      Projekt Nr. 5.....	21
5.2	«3 Gärten»                         Projekt Nr. 7.....	25
5.3	«Don Peppone»                    Projekt Nr. 4.....	27
5.4	«Tilia»                                Projekt Nr. 6.....	29
5.5	«Gassenplatz»                     Projekt Nr. 1.....	31
5.6	«Ensemblage»                      Projekt Nr. 2.....	33
5.7	«LaurentanAa»                    Projekt Nr. 3.....	35
5.8	«AnDerAa»                         Projekt Nr. 8.....	37

## 1 EINLEITUNG

---

### 1.1 Ausgangslage

---

Der Perimeter für den Projektwettbewerb «Zentrumsüberbauung Sarnen» liegt in unmittelbarer Nähe zum Dorfplatz in Sarnen und befindet sich grösstenteils im Eigentum des Kantons Obwalden. Er liegt zwischen dem Rathaus (Dorfplatz 8), dem Hotel Metzgern (Dorfplatz 5), der Brünigstrasse, der Rathausgasse sowie der Sarneraa. Der Basis-Perimeter umfasst zirka 3'080 m<sup>2</sup>, der ergänzende Perimeter zirka 224 m<sup>2</sup>. Gegenwärtig wird ein Grossteil der Fläche als Parkplatz vermietet und ist aus heutiger raumplanerischer Sicht unternutzt.

Der Kanton Obwalden liess 2004 durch die Büros Morger & Degelo und Wüest & Partner eine Machbarkeitsstudie ausarbeiten [vgl. Morger & Degelo et al. 2005]. Aufgrund des Hochwassers im Jahr 2005 konnten die Bebauungsabsichten seitens des Kantons jedoch nicht weiter verfolgt werden. Die Machbarkeitsstudie wurde nicht der Öffentlichkeit vorgestellt.

2014 griff der Kanton das Projekt Zentrumsüberbauung Sarnen wieder auf, um eine ortsverträgliche und rentable Form der Bebauung zu ermöglichen, die sowohl die denkmalpflegerischen Belange im Ortskern als auch die Rentabilitätsvorstellungen eines künftigen Investors bedienen kann. Hierfür erarbeitete das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur der Hochschule Luzern – Technik & Architektur eine testplanartige Untersuchung, die im August 2015 abgeschlossen und im September 2015 dem Regierungsrat präsentiert wurde. Die Untersuchung wurde im Rahmen des von der Schweizerischen Stiftung zur Förderung der Denkmalpflege finanzierten Forschungsprojektes «MikroMass – Mikroinvasive Massnahmen zum verdichteten Umbau von Wohnbauten und -siedlungen» durchgeführt [vgl. CC Typologie & Planung 2015]. Gemäss einem Regierungsratsbeschluss vom 12. April 2016 (siehe auch 1.2) wurde die Planung der «Zentrumsüberbauung Sarnen» für den oben genannten Perimeter mit einem zweistufigen Projektwettbewerb mit Präqualifikation vom kantonalen Bau- und Raumentwicklungsdepartement fortgeführt. Das Wettbewerbsverfahren wurde im Herbst 2016 gestartet, die Präqualifikationsphase Ende 2016 mit der Auswahl der teilnehmenden Teams (jeweils ein Architekturbüro in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekturbüro) abgeschlossen.

Der Perimeter ist im ISOS, dem «Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung» erfasst. Da die für die Zentrumsüberbauung Sarnen vorgesehene unterirdische Autoeinstellhalle in den Grundwasserbereich hineinragen wird, stellt deren Bewilligung eine Bundesaufgabe dar, wenn auch eine dem Kanton abdelegierte. Die Fachstelle für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Obwalden informierte aufgrund des Zusammenkommens einer Bundesaufgabe und eines Bundesinventars das Bundesamt für Kultur (BAK) über das Wettbewerbsverfahren, da hier eine Beurteilung durch den Bund obligatorisch ist. Letzteres veranlasste den Einbezug der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) sowie der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), welche am 8. März 2017 ein Gutachten vorlegten. Aufgrund des Gutachtens wurde eine zweite Testplanung notwendig, mit welcher die Hochschule Luzern durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement des Kantons Obwalden beauftragt wurde.

### 1.2 Anlass zum Projektwettbewerb

---

Am 15. September 2015 wurden die erfassten Rahmenbedingungen und das Ergebnis der Testplanung mit dem Modell dem Regierungsrat präsentiert. In der internen Beratung stand insbesondere die Form der weiteren Projektentwicklung in der Diskussion; die daraus resultierenden Fragenstellungen zum weiteren Vorgehen wurden im Beschluss vom 22. September 2015 zur Bearbeitung durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement aufgenommen. Am 12. April 2016 wurden an der Schwerpunktsitzung die Fragestellungen auch aufgrund von Recherchen erläutert und beantwortet. Es wurden folgende Varianten der Projektentwicklung bezüglich der Flexibilität, dem finanziellen Ergebnis und den kantonseigenen Möglichkeiten geprüft:

1. Projektverkauf nach bewilligter Quartierplanung
2. Grundstückverkauf sofort
3. Projektverkauf nach Realisierung

Der Regierungsrat erachtete als bestes Vorgehensmodell für die Weiterbearbeitung der Zentrumsüberbauung die Variante 1 (Vorprojektverkauf nach Quartierplangenehmigung) allenfalls auch die Variante 3 (Verkauf nach Realisierung).

Mit dem Beschluss vom 12. April 2016 beauftragte der Regierungsrat das Bau- und Raumentwicklungsdepartement mit Durchführung eines Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren inkl. einer Präqualifikation.

### 1.3 Anforderungen an die Zentrumsüberbauung

---

Der Perimeter in unmittelbarer Nähe zum Dorfplatz in Sarnen, der sich grösstenteils im Eigentum des Kantons Obwalden befindet, ist deutlich unternutzt. Der Kanton sucht nach einer ortsverträglichen und rentablen Form der Bebauung, die sowohl die denkmalpflegerischen Belange im Ortskern als auch die Rentabilitätsvorstellungen eines künftigen Investors oder des Kantons selber bedienen kann

Grundlegende Ziele, die mit einer Bebauung verfolgt werden, sind die Belebung des Dorfzentrums, die Einpassung der neuen Bebauung in die dörfliche Struktur, eine dem historischen und denkmalpflegerischen Umfeld Reverenz erweisende Konzeption und Volumetrie und die Berücksichtigung öffentlicher Nutzungen und Wegverbindungen. Das Projekt beinhaltet ein umfassendes städtebauliches Konzept, welche die nachstehenden grundsätzlichen Rahmenbedingungen prioritär berücksichtigt.

- Städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung
- Sicherstellung und Integration eines zeitgemässen Hochwasserschutzes
- Optimierung der Erschliessung und Schaffung eines zentrumsnahen Parkplatzangebotes für den Individual- und Anstösserverkehr
- Denkmalverträgliche Massstäblichkeit im Gesamtkontext
- Wirtschaftlichkeit der Investitionen

Die Aufzählung ist nicht abschliessend und nicht wertend.

## 2 VERFAHREN (Auszug aus Wettbewerbsprogramm)

---

### 2.1 Auftraggeber

---

Auftraggeber ist der Kanton Obwalden, vertreten durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement, Hoch- und Tiefbauamt, Abteilung Hochbau und Energie, Flüelistrasse 1, 6060 Sarnen.

### 2.2 Wettbewerbsverfahren

---

Der Wettbewerb wird als zweistufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Die zweite Stufe erfolgt anonym.

### 2.3 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

---

Durch die Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Wettbewerbs- und Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie den Entscheid des Preisgerichtes in Ermessensfragen. Der Wettbewerb untersteht den Regeln des GATT/WTO-Übereinkommens, der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) sowie den kantonalen Gesetzen und Verordnungen zum öffentlichen Beschaffungswesen, insbesondere dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen vom 27. November 2003. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage nach Begründung der Verfügung gemäss Art. 7 des Submissionsgesetzes. Zuständig für die Behandlung der Beschwerde ist das Verwaltungsgericht des Kantons Obwalden, Poststrasse 6, 6060 Sarnen.

Der Wettbewerb wird in Anlehnung an die SIA Norm 142 / 143 «Programme für Wettbewerbe und Studienaufträge» durchgeführt.

### 2.4 Preisgericht

---

#### 2.4.1 Sachpreisrichter der Veranstalterin:

Paul Federer, Regierungsrat  
 Josef Hess, Regierungsrat  
 Paul Kuchler  
 Camille Stockmann, dipl. Arch. FH  
 Reto Odermatt, Betriebsökonom FH

Vorsitz, BRD (bis 30. Juni 2017)  
 Vorsitz, BRD (ab 1. Juli 2017)  
 Gemeindepräsident Sarnen  
 Bau- u. Raumentwicklungsdepartement  
 Finanzdepartement

#### 2.4.2 Fachpreisrichter:

Daniel Lengacher, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA  
 Philipp Kunz, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA  
 Martina Voser, dipl. Arch. ETH / BSLA  
 Ulrike Sturm, Dr.-Ing. Arch. M.A.  
 Franz Bucher, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA

Moderation

#### 2.4.3 Jurymitglieder mit beratender Stimme:

Ivo Näpflin, dipl. Ing. Raumplaner FH  
 Esther Portmann, Rentnerin  
 Franz Enderli, Regierungsrat  
 Jörg Stauber, dipl. Bauing. ETH / SIA

Gemeinde Sarnen  
 Vertretung Nachbarschaften  
 Bildungs- u. Kulturdepartement  
 Bau- u. Raumentwicklungsdepartement

Peter Omachen, Dr. sc. Techn. dipl. Arch. ETH

Denkmalpfleger Kanton Obwalden  
 (2. Beurteilungstag)

#### 2.4.4 Moderation

Die organisatorische und fachliche Führung der Jury erfolgt in Koordination mit der Wettbewerbsadministration durch:

Daniel Lengacher, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA, Landenbergstrasse 36, 6005 Luzern

#### 2.4.5 Weitere Experten

Bei Bedarf können weitere Experten sowie Vertreter des Veranstalters mit beratender Stimme beigezogen werden.

## 2.5 Beizug von Fachplanern

---

Der Beizug eines qualifizierten Landschaftsarchitekten ist für die städtebauliche anspruchsvolle Aufgabenstellung zwingend. Der Beizug weiterer Fachplaner ist freiwillig und führt nicht automatisch zu Folgeaufträgen. Bei projektrelevanten Beiträgen können jedoch Folgeaufträge zu Marktpreisen in Aussicht gestellt werden.

## 2.6 Gesamtpreissumme und Auszeichnungen

---

Die Gesamtpreissumme für Auszeichnungen beträgt bei acht ausgewählten Teams CHF 145'000.- (inkl. MwSt.).

Jeder Teilnehmer, der ein Projekt fristgerecht und in gefordertem Umfang einreicht, erhält eine fixe Entschädigung gemäss Festsetzung der Jury. Mit der verbleibenden Preissumme werden drei bis fünf Projekte prämiert. Die Zuteilung der Summen liegt in der Kompetenz des Preisgerichtes.

## 2.7 Vorstellungen zur Realisierung

---

Die Auftraggeberin sieht vor, das Projekt stufenweise entsprechend den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen der Realisierung zuzuführen. Die verschiedenen Arbeitsschritte werden vom Bau- und Raumentwicklungsdepartment im Sinne der Qualitätssicherung und Kostenüberwachung begleitet und geleitet. Der Regierungsrat wird über die Ergebnisse der Präqualifikation und des Projektwettbewerbes informiert und ist für grundsätzliche Entscheide und Auslösung weiterer Phasen zuständig.

Mit dem Abschluss der Quartierplanung behält sich der Regierungsrat vor, den Grundsatzentscheid über das weitere Vorgehen unter folgenden zwei Varianten zu wählen:

Variante 1      Projektverkauf nach Quartierplanung aufgrund eines Investorenwettbewerbes

Variante 2      Projektverkauf, Teilverkauf nach eigener Realisierung

## 2.8 Absichtserklärung

---

Die Auftraggeberin sieht vor, dem aus dem Projektwettbewerb hervorgehenden Planungsteam oder einer Arbeitsgemeinschaft folgende Leistungen verbindlich zu den offerierten Ansätzen zu übertragen:

- Überarbeitung Wettbewerbsprojekt      nach Aufwand, offeriertem Ansatz / Vereinb. OW
- Ausarbeitung des Quartierplanes      nach Aufwand, offeriertem Ansatz / Vereinb. OW

Nebst der allfälligen Projektüberarbeitung nach dem Wettbewerb und der Ausarbeitung der Quartierplanung beträgt der Umfang der zugesicherten Teilleistungen  $q = 58.5$  Prozent.

Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Projektgenehmigung durch die bewilligenden Instanzen auf Kantons- und Gemeindeebene sowie die Projektfinanzierung.

## 2.9 Urheberrecht

---

Das Urheberrecht aus den Wettbewerbsarbeiten verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Auftraggeberin und Teilnehmende besitzen das Recht der Veröffentlichung, wobei Auftraggeberin und die Projektverfasser stets zu nennen sind. Nicht prämierte Arbeiten können von den Verfassern nach Schluss der Ausstellung mit entsprechender Voranmeldung bei der Projektleitung abgeholt werden.

## 2.10 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

---

Für die Beurteilung der Konzepte werden namentlich folgende Kriterien angewendet:

- a) **Gesamtkonzept**
  - Städtebauliche Eingliederung, Dialog mit bestehenden Siedlungsstrukturen und Baudenkmälern
  - Projektidee

- Volumetrie und Aussenraum
  - Gesamteindruck
- b) Architektur/ Landschaftsarchitektur**
- Architektonischer Ausdruck
  - Ausrichtung der Baukörper (Besonnung und städtebaulicher Kontext)
  - Raumqualitäten und Nutzungen
  - Nutzungsdurchmischung innerhalb der Bebauung / Gebäude
  - Städtebauliche und gestalterische Qualitäten der Freiräume (Freiflächen, Grünanlagen, Spielflächen)
  - Durchlässigkeit, Zugang zum öffentlichen Raum
- c) Verkehr**
- Kontext zu bestehenden Verkehrsachsen
  - Interne Erschliessung und Parkierung
  - Langsam- und Fussgängerverkehr
  - Zugang zum öffentlichen Raum
- d) Schutz und Ökologie**
- Umgang mit der Hochwassergefahr und notwendigen Schutzmassnahmen
  - Berücksichtigung der naturräumlichen und ökologischen Aspekte
  - Entsorgungsinfrastruktur innerhalb der Überbauung
  - Vernetzung mit dem grünen Umfeld
  - Nachhaltigkeit im Konzept
- e) Wirtschaftlichkeit**
- Funktionalität
  - Nachhaltigkeit
  - Kosten und Nutzen

Die Reihenfolge der Kriterien entspricht keiner Gewichtung.

## 2.11 Termine

---

Begehung und Abgabe der Wettbewerbsunterlagen und Modell	Fr. 30. Juni 2017
Eingabe der Fragestellung zum Wettbewerbsprogramm	Mo. 17. Juli 2017
Beantwortung Fragestellungen	Fr. 28. Juli 2017
Eingabetermin Projektwettbewerb	Fr. 27. Oktober 2017
Abgabe Modell	Fr. 10. November 2017
Jurierung 1. Beurteilung	Do. 16. November 2017
Jurierung 2. Beurteilung	Fr. 01. Dezember 2017

Anschliessend:

- Erarbeitung Wettbewerbsbericht
- Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses beim Regierungsrat
- Bestätigung des Wettbewerbsergebnisses durch den Regierungsrat
- Telefonische Mitteilung an den Gewinner
- Schriftliche Ergebnismitteilung mit Bericht an die Teilnehmer

Ausstellung der Wettbewerbsprojekte (voraussichtlich)

Do.-Sa. 25.- 27. Januar 2018

## 2.12 Eingabeform und -adresse

---

Die nachstehend aufgeführten Eingaben haben ausschliesslich an das mit der Wettbewerbsadministration beauftragt Büro BSP Management GmbH, Beat Spichtig, Lindenhof 6, Postfach 1028, 6061, Sarnen zu erfolgen:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| ▪ Fragestellungen zum Projektwettbewerb | elektronisch              |
| ▪ Abgabe der Wettbewerbsarbeit          | physisch und elektronisch |
| ▪ Abgabe des Modells                    | physisch                  |

## 2.13 Unterlagen / Beilagen

---

Den Teilnehmenden am Projektwettbewerb werden folgende Unterlagen abgegeben:

### 1. Wettbewerbsprogramm

mit der Umschreibung der Ausgangslage, der Aufgabe, Art und Verfahren des Wettbewerbs sowie den diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen.

- Wettbewerbsprogramm vom 30. Juni 2017 Beilage Nr. 1.1

### 2. Dokumentation der Testplanung II

- Bericht zur Testplanung II vom 12. Juni 2017 Beilage Nr. 2.1.1

### 3. Beilagen

#### 2.1 Plangrundlagen

- Perimeterübersichtsplan Beilage Nr. 3.1.1
- Situationsplan Beilage Nr. 3.1.2
- Aktueller Katasterplan mit Höhenkurven Beilage Nr. 3.1.3
- Aktueller Katasterplan Werkleitungen Beilage Nr. 3.1.4
- Städtebauliches Umfeld Beilage Nr. 3.1.5
- Historische Unterlagen Beilage Nr. 3.1.6
- Luftbilder im Modellausschnitt Beilage Nr. 3.1.7
- CAD-Daten Beilage Nr. 3.1.8

#### 2.2 Allgemeine baurechtliche Vorgaben und Anforderungen

- Baugesetz des Kantons Obwalden 12. Juni 1994 (Stand 01.06.17) Beilage Nr. 3.2.1
- Bau- und Zonenreglement Sarnen 25. Nov. 2012 (Stand 17.01.17) Beilage Nr. 3.2.2
- Nutzungsplanung Beilage Nr. 3.2.3
- Masterplan Sarnen 16. Februar 2009 Beilage Nr. 3.2.4
- Strategie der räumlichen Entwicklung Sarnen Juni 2014 Beilage Nr. 3.2.5
- Leitfaden Quartierplanung 16. Dez. 2013 Beilage Nr. 3.2.6
- Richtplanung 2006-2020 Beilage Nr. 3.2.7

#### 2.3 Spezielle Informationen / Anforderungen

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Beilage Nr. 3.3.1
- Objektblätter (A-Objekte) Beilage Nr. 3.3.2
- Planungszone Hochwasser Beilage Nr. 3.3.3
- Vorgaben und Richtlinien Hochwasserschutz Beilage Nr. 3.3.4
- Ereigniskataster Beilage Nr. 3.3.5
- Gefahrenkarte Beilage Nr. 3.3.6
- Grundwasserverhältnisse Beilage Nr. 3.3.7
- Gewässerschutz Beilage Nr. 3.3.8
- Wärmenutzung Beilage Nr. 3.3.9
- Brandschutzmerkblatt Feuerwehzufahrten Beilage Nr. 3.3.10
- Studie Morger & Degelo u. Wüest & Partner 2005 mit Kommentar Beilage Nr. 3.3.11
- Gutachten ENHK / EKD vom 8.03.2017 Beilage Nr. 3.3.12

#### 2.4 Wettbewerbsdokumente

- Berechnungstabelle vergleichbares Investitionsvolumen Beilage Nr. 3.4.1
- Projekt-Verfasserblatt (Excel-Vorlage zum Ausfüllen) Beilage Nr. 3.4.2
- Nachweis Autoabstellplätze Beilage Nr. 3.4.3
- Nachweis Fahrradabstellplätze Beilage Nr. 3.4.4
- Formular Fragestellungen Beilage Nr. 3.4.5

## 2.14 Abzuliefernde Arbeiten Projektwettbewerb

---

### 2.14.1 Wettbewerbspläne und Dokumente

Der Wettbewerbsteilnehmer hat sämtliche Unterlagen (Pläne und Dokumente) anonym, ungefaltet und mit Kennwort versehen, in einer Kartonmappe abzuliefern.

Die Eingabe einer vollständigen Projektstudie für den Basis-Perimeter und den ergänzenden Perimeter im Rahmen des Projektwettbewerbs beinhaltet folgende Darstellungen auf maximal 4 Plänen im Format A0 (841 x 1189 mm, hoch) und Unterlagen gemäss nachstehender Spezifikation:

**1. Pläne**

- Übersichtsplan Mst. 1 : 2000 (Norden oben) Perimeterbereich mit angemessener Umgebung (Schwarzplan) oder Luftbild.
- Lageplan Mst. 1 : 500 (Norden oben) Perimeterbereich, Darstellung Erdgeschoss mit Umgebung, Abbildung der bestehenden und projektierten Bauten im Endzustand, der Aussenanlagen, des Baumbestandes, der Begrünung, der Erschliessungs- und Fahrzeugabstellflächen. Angaben der notwendigen Höhenkoten, sowie die zum Verständnis der Gestaltung notwendigen Schnitte.
- Bauten und Anlagen im Mst. 1 : 200, Perimeterbereich: Zusammenhängender Erdgeschossplan inkl. Umgebung, Grundrisse, projektrelevante Fassaden und Schnitte der verschiedenen Gebäude- und Wohnungstypen. Darstellung des Bezugs zur Umgebung, Darstellung des Bereiches / Gebäudes für die öffentliche Nutzung.
- Erläuterungen zum Gesamtkonzept in den Plänen integriert.  
Aussagen zu Städtebau, denkmalpflegerischen Aspekten, Architektur, Erschliessungskonzept, Materialisierung, Konstruktion und Energiekonzept, Wirtschaftlichkeit, Bauprozess, Nachhaltigkeit etc. Maximal 2 Visualisierungen.

**2. A4-Dokumentation gebunden**

- Flächen- und kubische Berechnungen gemäss den Ausführungen unter Pkt. 3.8.3, nachvollziehbar auf Berechnungsblättern mit Schemaplänen dargestellt
- Nutzungs- und Wohnungsspiegel mit Flächenangaben
- Nachweis Fahrzeugabstellplätze (Personenwagen, Motor- und Fahrräder)
- Mengenangaben in Berechnungstabelle vergleichbares Investitionsvolumen (Beilage 3.4.1)

**3. Pläne verkleinert**

- Pläne im Format A 3, farbig. Die Dokumente können durch den Wettbewerbsveranstalter dem Preisgericht in kopierter Form ausgehändigt werden.

**4. CD**

- CD mit allen elektronischen Planungsdaten, kubischen Berechnungen, Nachweisen, Berechnungen im PDF-Format, anonymisiert.

**5. Couvert verschlossen**

- Beinhaltend Verfasserblatt sowie Einzahlungsschein.

**2.14.2****Modell**

Modell Mst. 1 : 500 in weisser Darstellung

**2.14.3****Fragenbeantwortung**

Die Fragestellungen sind auf dem Postweg schriftlich und anonym an die Wettbewerbsadministration einzureichen. Die Antworten werden allen Teilnehmenden gemäss beiliegendem Terminprogramm elektronisch zugestellt.

**2.15****Veröffentlichung, Präsentation**

---

Über die Durchführung einer Pressekonferenz und einer Ausstellung entscheidet ausschliesslich die Auftraggeberin gleichzeitig mit der Bestätigung des Juryentscheides. Sämtliche Veröffentlichungen in Zusammenhang mit dem Wettbewerb bedürfen der Zustimmung der Auftraggeberin.

### **3 PRÄQUALIFIKATION (Auszug aus Wettbewerbsprogramm)**

---

#### **3.1 Terminübersicht**

---

Ausschreibung der Präqualifikation	Fr.	09. September 2016
Meldeeingang für die Teilnahme an der Präqualifikation	Do.	29. September 2016
Versand der Präqualifikationsunterlagen	Mo.	03. Oktober 2016
Eingabe der Präqualifikationsunterlagen	Mo.	24. Oktober 2016
Vornahme Präqualifikation durch Jury	Fr.	04. November 2016
Ergebnismitteilung an Teilnehmer Präqualifikation	Fr.	11. November 2016

#### **3.2 Ausschreibung**

---

Die Präqualifikation für den Wettbewerb wurde öffentlich ausgeschrieben. Die Publikation erfolgt am Freitag, 9. September 2016, in den folgenden Medien:

- [www.simap.ch](http://www.simap.ch)
- TEC 21
- Amtsblatt des Kantons Obwalden

#### **3.3 Auswahl**

---

Zur Bewerbung zugelassen sind Planerteams mit Vertretungen aus den Fachbereichen

- Architektur, Städteplanung, Gesamtleitung
- Landschaftsarchitektur

Gemäss Teilnahmeberechtigung (siehe Ziffer 3.5) und in Verbindung mit einer Präqualifikation werden durch das Preisgericht maximal acht Planerteams für die Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt. Davon kann die Auftraggeberin ein bis zwei Planerteams, bei denen das Durchschnittsalter der geschäftsführenden Person maximal 40 Jahre beträgt und das Büro nicht länger als fünf Jahre besteht, als «Junior-Planer» zum Projektwettbewerb einzuladen.

Basis für die Teilnehmerselektion bilden die eingereichten Bewerbungsunterlagen des führenden Architekturbüros. Das Preisgericht beurteilt nur die verlangten Bewerbungsunterlagen (Ziff. 3.8). Zusätzlich eingereichte Unterlagen werden nicht beurteilt.

#### **3.4 Sprache**

---

Die Sprache der Präqualifikation und des Projektwettbewerbs und einer allfälligen Weiterbearbeitung ist Deutsch.

#### **3.5 Teilnahmeberechtigung und -bedingungen**

---

Teilnahmeberechtigt sind Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, insofern dieser das Gegenrecht gewährt.

Personen oder Unternehmen, die an der Vorbereitung der Unterlagen oder des Vergabeverfahrens derart mitgewirkt haben, dass sie die Vergabe zu ihren Gunsten beeinflussen können, dürfen sich am Verfahren nicht beteiligen. Ausgeschlossen sind zudem Fachleute, die mit einem Mitglied des Preisgerichts oder einem Experten/Berater in einem beruflichen Abhängigkeits- bzw. Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder mit solchen nahe verwandt sind.

Die zum Projektwettbewerb zugelassenen Planerteams müssen die Kernkompetenzen Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur erbringen und nachweisen können. Die Gesamtleitung (Federführung) des Architekturbüros ist zu deklarieren. Weitere Fachleute und Spezialisten können freiwillig beigezogen werden. Planer-Arbeitsgemeinschaften (z.B. Architektengemeinschaften) sind erlaubt. Doppel- und/oder Mehrfachbewerbungen einzelner Teammitglieder sind nicht erlaubt.

### 3.6 Entschädigung der Präqualifikation

---

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

### 3.7 Zur Verfügung gestellte Unterlagen

---

Den Bewerbern stehen folgende Unterlagen für die Präqualifikation, welche aufgrund der Bewerbung elektronisch zugestellt werden, zur Verfügung:

- Programm Präqualifikation
- Formular «Antrag für die Teilnahme am Projektwettbewerb»

Die Anmeldung zur Teilnahme an der Präqualifikation steht ab Freitag, 09. September 2016, unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch) zum Download bereit.

### 3.8 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

---

Der Antrag auf die Teilnahme am Projektwettbewerb (Präqualifikations-Unterlagen) hat folgende Unterlagen zu enthalten:

- Ausgefülltes Formular «Antrag für die Teilnahme am Projektwettbewerb»
- Illustration von insgesamt fünf als Referenzen angegebenen Projekten
  - 3 Referenzen des Architekten, Städteplaners, Gesamtleitung
  - 2 Referenzen des Landschaftsarchitekten

Die Referenzobjekte sind zur Beurteilung der städtebaulichen, architektonischen Qualitäten auf maximal je 1 Blatt DIN A3 (einseitig bedruckt mit Name und Adresse) zu illustrieren.

Als Referenzobjekte gelten:

- Vergleichbare Projekte mit städtebaulichen, integrativen Fragenstellungen
- Projekte in sensiblem denkmalpflegerischem Umfeld
- realisierte Projekte mit ähnlichem Komplexitätsgrad und Volumen

### 3.9 Zuschlagskriterien Präqualifikation

---

Die Präqualifikation findet unter den teilnahmeberechtigten Planerteams statt, welche die Präqualifikationsunterlagen vollständig und termingerecht eingereicht haben. Die Auswahl von maximal acht Bewerberteams wird durch das Preisgericht aufgrund der Projektierungs- und Ausführungskompetenz von sensiblen städtebaulichen Ensembles oder ähnlich komplexer Bauaufgaben mit denkmalpflegerischen Herausforderungen vorgenommen.

Bewertet werden Kompetenz und das Potential, funktionale nachhaltige Bauten mit hohem städtebaulichen Integrationsverhalten und architektonischer Qualität zu entwickeln, diese mit entsprechender betrieblicher Organisation zu projektieren und der Ausführung zu zuführen.

Dabei werden ausschliesslich die Referenzen auf den eingereichten A3-Blättern beurteilt:

Vergleichbare Aufgabenstellungen und Projektanforderungen im Bereich		
3.1	Architektur / Städtebau (3 Referenzen)	60 %
3.2	Landschaftsarchitektur (2 Referenzen)	40 %
Total		100 %

### 3.10 Eingabe der Bewerbungen

---

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen müssen mit «Präqualifikation Zentrumsüberbauung Sarnen» bezeichnet und an der unter 2.12 genannten Adresse eingetroffen sein bis am

**Montag, 24. Oktober 2016      12.00 Uhr**

Gefordert ist die Dokumentation, einfach in Papierform und elektronisch im PDF-Format (CD) in einem verschlossenen Couvert. Massgebend ist der Eingang an der bezeichneten Stelle und nicht der Poststempel.

Die eingereichten Unterlagen werden nicht zurückgegeben. Sie verbleiben im Eigentum der ausschreibenden Stelle. Zu spät oder unvollständig eingetroffene Bewerbungen werden ausgeschlossen. Unterlagen auf Datenträgern, sowie per Fax oder E-Mail eingereichte Dokumente werden nicht berücksichtigt.

Der Veranstalter hält verbindlich fest, dass die Verantwortung für das rechtzeitige Eintreffen der Unterlagen ausschliesslich bei den Bewerbern liegt. Zu spät eintreffende Unterlagen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

### **3.11 Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen**

---

Die formelle Vorprüfung wurde durch die Wettbewerbsadministration vorgenommen. Die eingereichten Bewerbungen wurden nach folgenden formellen Kriterien geprüft:

- Fristgerechtes Eintreffen der Unterlagen
- Teilnahmeberechtigung (Ziff. 3.5)
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit, Sprache
- Keine Verletzung der Doppel- bzw. Mehrfachnennungsregel (Kapitel 3.5)

Die Nichteinhaltung dieser Kriterien führt zum Ausschluss vom Bewerbungsverfahren.

Insgesamt haben 45 Architektenteams die Präqualifikations-Unterlagen fristgerecht und vollständig eingereicht.

### **3.12 Entscheid Präqualifikation**

---

An der 2. Jury-Sitzung vom 4. November 2016 hat sich die Jury mit der Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer auseinandergesetzt. Die Jury wurde seitens der Wettbewerbsadministration über die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen informiert. Es wurden alle Teams in den Beurteilungsprozess einbezogen.

Aus den vier Beurteilungsrunden und dem Kontrollgang sind folgende acht Planerteams für die Teilnahme am Projekt-Wettbewerb hervorgegangen:

Team 6	ARGE SEILERLINHART Architekten AG, Joos & Mathys Architekten AG, Sarnen, Zürich
Team 14	Lorenz Architekten, Basel
Team 16	Salewski Christian & Kretz Simon Architekten GmbH, Zürich
Team 24	ARGE Helsinki Zürich GmbH u. Kraye Architektur GmbH, Zürich
Team 28	huggenbergerfries Architekten AG, Zürich
Team 37	Sik WTP GmbH, Zürich
Team 42	Linggi Patrik Architekten AG, Zürich
Team 44	ARGE Brühlmann Löttscher / Mirlo Urbano u. Mirlo Urbano Architekten GmbH Zürich

Für einen allfälligen Ersatz wurden folgende zwei Büros bestimmt:

Team 27	Kuithan Architekten GmbH, Zürich
Team 1	ro.ma.rööslı & maeder GmbH, Luzern

### **3.13 Empfehlung des Preisgerichtes**

---

Das Preisgericht empfiehlt dem Kanton Obwalden, vertreten durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement Abteilung Hochbau und Energie, die präqualifizierten Bewerber für die Teilnahme am Projektwettbewerb einzuladen.

### **3.14 Beschwerde**

---

Innerhalb der gesetzlichen Frist hat ein Architekturbüro Beschwerde über die Auswahl der präqualifizierten Architekturbüros am Verwaltungsgericht des Kantons Obwalden eingereicht. Nach Zustellung der vom Gericht verlangten Detailbegründung der Jury, respektive der Bauherrschaft und nach einer zusätzlichen Aussprache hat sich das Architekturbüro entschieden, die Beschwerde beim Verwaltungsgericht nicht weiter aufrechtzuhalten und zurückzuziehen.

## 4 PROJEKT-WETTBEWERB

---

### 4.1 Fragenbeantwortung

---

Innerhalb der gesetzten Frist sind insgesamt 41 Fragenpositionen termingerecht eingereicht worden. Die durch die Wettbewerbsadministration und die Jury beantworteten Fragen wurden mit ergänzenden Unterlagen allen Wettbewerbsteilnehmern fristgerecht am 27. Juli 2017 zugestellt.

### 4.2 Eingang der Wettbewerbsprojekte

---

Sämtliche Wettbewerbsprojekte, bestehend aus der Projektmappe und dem Modell, waren termin- und zeitgerecht am Freitag, 27. Oktober 2017, beziehungsweise Freitag, 10. November 2017, bei der Wettbewerbsadministration anonym eingegangen. Die Anlieferung wurde mit einer anonymen Quittung bei folgenden Projekten bestätigt:

- Gassenplatz
- Ensemblage
- LauretanAa
- Don Peppone
- Schifflande
- Tilia
- Gärten
- AnDerAa

### 4.3 Vorprüfungen

---

Durch die Wettbewerbsadministration wurden folgende Vorprüfungen vorgenommen und in vergleichbarer Tabellenform als Grundlagen zu den Beurteilungstagen jeweils ausgehändigt und durch die Wettbewerbsadministration kommentiert:

#### 1. Jury-Beurteilung vom Donnerstag 16. November 2017

##### a) Formelle Kriterien

Einhaltung Abgabedaten, Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen und Einhaltung der Projektbestimmungen sowie rechtlichen Randbedingungen

##### b) Materielle Kriterien

Tabellarische Darstellung

- Der Projektdaten
- Der Einhaltung des Raumprogramms
- Der Flächenberechnungen und der kubischen Berechnungen
- Der Erfüllung von Anforderungen der Feuerwehr und des Brandschutzes
- Der Erfüllung der Hochwasserschutz-Massnahmen
- Der Erfüllung weiterer Programmvorgaben

#### 2. Jury-Beurteilung vom Freitag, 1. Dezember 2017

Auf Grund der Jurierungsarbeit am 1. Jury-Beurteilungstag wurde die Wettbewerbsadministration beauftragt, vertiefte, vergleichbare Prüfungen / Berechnungen bei folgenden Projekten vorzunehmen:

Projekt Nr. 4	Don Peppone
Projekt Nr. 5	Schifflande
Projekt Nr. 6	Tilia
Projekt Nr. 7	3 Gärten

Die vergleichbaren Prüfungen / Berechnungen bezogen sich auf nachstehende Punkte:

- a) Überprüfung und Berechnung des Raumprogramms und des Wohnungsangebotes
  - b) Berechnung der Volumen
  - c) Berechnung der Dichteziffer (Fussabdruck)
  - d) Überprüfung der Grenzabstände
  - e) Überprüfung der Feuerwehruzufahrten
  - f) Überprüfung des Parkplatzangebotes für Autos
  - g) Überprüfung des Parkplatzangebotes für Fahrräder
  - h) Überprüfung des Angebotes an Gemeinschaftsräumen
- BGF / NGF  
SIA 416

- i) Überprüfung des Angebotes an Frei- und Spielflächen
- j) Berechnung des vergleichbaren Investitionsvolumens

Für die Überprüfung der Punkte e) bis j) wurde Ivo Näpflin, dipl. Ing. Raumplaner FH, vom Bauamt der Gemeinde Sarnen beigezogen.

#### 4.4 Formelle Gültigkeit

---

##### **Terminrechte Eingabe**

Gemäss den Anforderungen des Wettbewerbsprogramms sind am Freitag, 27. Oktober 2017, spätestens 16.00 Uhr, von acht präselektionierten Teams acht Projektvorschläge eingegangen.

##### **Anonymität**

Die Anonymität ist gemäss Prüfung durch die Wettbewerbsadministration in physischer wie elektronischer Form vollumfänglich gewährleistet.

##### **Eingegangene Projekte**

Nachstehende acht Projekte sind termingerecht unter den nachfolgenden Kennwörtern eingereicht und mit einer zufällig gewählten Projektnummer versehen worden:

Projekt Nr. 1	Gassenplatz
Projekt Nr. 2	Ensemblage
Projekt Nr. 3	LauretanAa
Projekt Nr. 4	Don Peppone
Projekt Nr. 5	Schifflande
Projekt Nr. 6	Tilia
Projekt Nr. 7	3 Gärten
Projekt Nr. 8	AnDerAa

##### **Genehmigung der Vorprüfungen**

Die Vorprüfungsarbeit hinsichtlich der 1. und des 2. Beurteilungstages wurde durch die Jury gutgeheissen.

##### **Zulassung zur Beurteilung**

Die Jury beschloss, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen, denn alle sind rechtzeitig, korrekt, anonym und in den wesentlichen Bestandteilen und Anforderungen vollständig abgeliefert worden.

#### 4.5 1. Beurteilungstag

---

Das Preisgericht traf sich am Donnerstag, 16. November 2017 im Kirchgemeindesaal „Peterhof“ in Sarnen zum 1. Beurteilungstag. Für die erste Beurteilungsrunde wurde in zwei Gruppen gearbeitet. Ein Mitglied musste sich krankheitshalber entschuldigen.

##### 4.5.1 Beurteilungskriterien

Die Beurteilungskriterien sind im Wettbewerbsprogramm unter Punkt 2.12, wie folgt, definiert:

###### f) **Gesamtkonzept**

- Städtebauliche Eingliederung, Dialog mit bestehenden Siedlungsstrukturen und Baudenkmälern
- Projektidee
- Volumetrie und Aussenraum
- Gesamteindruck

###### g) **Architektur/ Landschaftsarchitektur**

- Architektonischer Ausdruck
- Ausrichtung der Baukörper (Besonnung und städtebaulicher Kontext)
- Raumqualitäten und Nutzungen
- Nutzungsdurchmischung innerhalb der Bebauung / Gebäude
- Städtebauliche und gestalterische Qualitäten der Freiräume (Freiflächen, Grünanlagen, Spielflächen)
- Durchlässigkeit, Zugang zum öffentlichen Raum

###### h) **Verkehr**

- Kontext zu bestehenden Verkehrsachsen
- Interne Erschliessung und Parkierung
- Langsam- und Fussgängerverkehr
- Zugang zum öffentlichen Raum

**i) Schutz und Ökologie**

- Umgang mit der Hochwassergefahr und notwendigen Schutzmassnahmen
- Berücksichtigung der naturräumlichen und ökologischen Aspekte
- Entsorgungsinfrastruktur innerhalb der Überbauung
- Vernetzung mit dem grünen Umfeld
- Nachhaltigkeit im Konzept

**j) Wirtschaftlichkeit**

- Funktionalität
- Nachhaltigkeit
- Kosten und Nutzen

Die Reihenfolge der Kriterien entspricht keiner Gewichtung.

**4.5.2 Vorstellung der Projekte**

Die Vorstellung der Projekte 1 bis 4 erfolgte durch die Gruppe 1 und der Projekte 5 bis 8 durch die Gruppe 2. Die Aspekte der Landschaftsarchitektur wurden durch die Landschaftsarchitektin dargelegt. Im Dialog der zwei Gruppen und der Fachpreisrichter konnten die Merkmale der Projekte durch alle Jurymitglieder erkannt, verstanden und aufgenommen werden. Die wesentlichen Elemente wurden insbesondere durch die Fachpreisrichter in Beurteilungs-Dokumenten festgehalten.

**4.5.3 1. Beurteilungsrundgang**

Der 1. Beurteilungsrundgang wurde im Beisein aller Jurymitglieder gestartet. Die Projekte wurden bezüglich der Erfüllung der Beurteilungskriterien, der Wirkung, städtebaulicher Körnung, Volumen, Erschliessung und Umgebungsgestaltung etc. diskutiert. Die Erkenntnisse wurden in den Beurteilungsdokumenten festgehalten. Im 1. Beurteilungsrundgang sind folgende Projekte trotz Qualitäten aber mit grundsätzlichen konzeptionellen, städtebaulichen, denkmalpflegerischen Mängeln ausgeschieden:

Projekt Nr. 2	Ensemblage
Projekt Nr. 6	Tilia
Projekt Nr. 8	AnDerAa

**4.5.4 2. Beurteilungsrundgang**

Im 2. Beurteilungsrundgang wurden die verbleibenden Projekte einer weiteren vertieften und vergleichenden Betrachtung und Beurteilung unterzogen. Folgende Wettbewerbsbeiträge konnten der kritischen Betrachtung der Jury trotz positiven Merkmalen nicht Stand halten und mussten ausscheiden:

Projekt Nr. 1	Gassenplatz
Projekt Nr. 3	LauretanAa

**4.5.5 Kontrollrundgang 1. Beurteilungstag**

Im Rahmen der Diskussion und in Abwägung der Qualitäten und Mängel aller Projekte wurde das Projekt Nr. 6 Tilia erneut diskutiert, jedoch schlussendlich nicht für den 2. Beurteilungstag ausgewählt.

**4.5.6 Verbleibende Projekte der «engeren Wahl» für den 2. Beurteilungstag**

Das Beurteilungsgremium bestätigte einstimmig nach dem 1. Beurteilungstag die nachstehend aufgeführten Projekte für die vertiefte Prüfung und Berechnung in der Zwischenzeit bis zum 2. Beurteilungstag:

Projekt Nr. 4	Don Peppone
Projekt Nr. 5	Schifflande
Projekt Nr. 7	3 Gärten

**4.5.7 Weiteres Vorgehen bis zum 2. Beurteilungstag****Projektberichte:**

Die Erarbeitung der Projektberichte erfolgte durch die Fachpreisrichter/innen in angemessener Tiefe als Grundlage für den 2. Beurteilungstag.

**Vertiefte vergleichende Prüfungen**

Als Grundlage für den 2. Beurteilungstag wurde die weitere vertiefte Prüfung gemäss den Ausführungen unter Ziffer 4.3 in Auftrag gegeben.

**Kostenbetrachtung / Wirtschaftlichkeit / Bauökonomie**

Die Projekte der engeren Wahl wurden durch die Wettbewerbsadministration bezüglich Wirtschaftlichkeit und Kosten auf der Basis vergleichbar erhobener Mengen und Kosten berechnet. Das Ergebnis wurde am 2. Beurteilungstag vorausgehend der weiteren Beratung der Projekte vorgetragen.

**4.6 2. Beurteilungstag**

Das Preisgericht traf sich am Freitag, 1. Dezember 2017 im Kirchgemeindesaal „Peterhof“ in Sarnen zum 2. Beurteilungstag. Ein Mitglied musste sich entschuldigen. Als beratendes Mitglied der Jury wurde Peter Omachen, kantonaler Denkmalpfleger für die fachspezifische Beratung beigezogen.

**4.6.1 Plenumsdiskussion, Rückkommen, Projektberichte**

Der Moderator Daniel Lengacher initiierte die Diskussion über das Rückkommen auf die ausgeschiedenen Projekte aus dem 1. Beurteilungstag. Ausgenommen beim Wettbewerbsbeitrag «Tilia», welcher am Schluss des 1. Beurteilungstages nicht mehr mitgenommen wurde, erfolgte keine weitere vertiefte Diskussion mehr. Am Projekt «Tilia» wurden die massgebenden Kriterien, auch für die Beurteilung der weiteren Projekte der engeren Wahl, in einer vertiefenden Diskussion herausgearbeitet. Die Eigenschaften des Projektes «Tilia» wurden erkannt, vermochten jedoch insgesamt nicht zu überzeugen.

Das Preisgericht hat entschieden, die Jury-Berichte der ausgeschiedenen Wettbewerbsbeiträge mit den landschaftsarchitektonischen und denkmalpflegerischen Elementen zu ergänzen und zu überarbeiten.

**4.6.2 Vertiefte, vergleichende Projektprüfungen**

Die Wettbewerbsadministration erläuterte die Ergebnisse der vertieften und vergleichbaren Projektprüfungen anhand der ausgehändigten Tabelle für die Projekte 4 «Don Peppone», 5 «Schiff lände», 7 «3 Gärten» und 6 «Tilia». Die Aussagen wurden zustimmend vom Preisgericht entgegen genommen.

**4.6.3 3. Beurteilungsrundgang**

Die dritte Beurteilungsrunde bezog sich auf die Projekte 4 «Don Peppone», 5 «Schiff lände», 7 «3 Gärten». Für die Aufnahme der Diskussion über den Wettbewerbsbeitrag wurde der Berichts-Entwurf vorgelesen und die würdigende landschaftsarchitektonische Betrachtung angehört. Die denkmalpflegerischen Qualitäten der Projekte wurden von Peter Omachen dargelegt.

Abgestützt auf die wesentlichen Kriterien wurden die Projekte in einer breiten Diskussion beurteilt. Die Beurteilungen seitens der Fachjury wurden aufmerksam entgegengenommen und abgewogen. In gegenseitiger Übereinstimmung schied das Projekt Nr. 4 «Don Peppone» aus.

**4.6.4 4. Beurteilungsrundgang**

Die in der vierten Beurteilungsrunde verbleibenden zwei Projekte 5 «Schiff lände» und 7 «3 Gärten» wurden wiederholt bezüglich der Einhaltung von Rahmenbedingungen sowie der Einhaltung von Vorgaben der ENHK und EDK miteinander verglichen. Ebenso wurde die Tiefe des aus der Jury-Diskussion hervorgehenden Überarbeitungsbedarfs in Erwägung gezogen. Alle Jurymitglieder wurden eingeladen, ein Statement zu dem bevorzugten Projekt abzugeben. Im Ergebnis hat sich die Jury einstimmig für das Projekt Nr. 5 ausgesprochen.

**4.6.5 Formulierung des Überarbeitungsbedarfes**

Im Nachgang der Auslobung des besten Wettbewerbsprojektes wurden die aus der vergleichenden Beurteilung hervorgegangenen Punkte, welche zur Überarbeitung empfohlen werden, diskutiert und aufgenommen. Die aus den Diskussionen hervorgegangenen Anregungen für die Überarbeitung wurden in einem separaten Blatt festgehalten. Dieselben werden an der Besprechung der Projektüberarbeitung durch die Projektbegleitung der Jury erläutert.

**4.6.6 Rangierung Formulierung des Überarbeitungsbedarfes**

Nach sorgfältiger Beurteilung der Projekte auf Grund der gestellten Kriterien und unter Abwägung der Vor- und Nachteile beschloss das Preisgericht einstimmig, folgende Rangierung vorzunehmen:

1. Rang	Projekt Nr. 5	«Schiff lände»
2. Rang	Projekt Nr. 7	«3 Gärten»
2. Rang	Projekt Nr. 4	«Don Peppone»
4. Rang	Projekt Nr. 6	«Tilia»
o. Rang	Projekt Nr. 1	«Gassenplatz»
o. Rang	Projekt Nr. 2	«Ensemblage»
o. Rang	Projekt Nr. 3	«LauretanAa»
o. Rang	Projekt Nr. 8	«AnDerAa»

**4.6.7 Verteilung der Preissumme**

Auf der Basis eines Diskussionspapiers wurde die Verteilung der Gesamtpreissumme von CHF 145'000, wie folgt, durch das Preisgericht diskutiert und vorgenommen:

1. Rang	CHF	24'000	1 x
2. Rang	CHF	20'000	2 x
4. Rang	CHF	17'000	1 x
o. Rang	CHF	16'000	4 x

**4.6.8 Begleitung der Überarbeitung des ausgewählten Projektes**

Zur Sicherstellung der formulierten Zielsetzungen in der Überarbeitung des ausgelobten Wettbewerbsprojektes wurden seitens der Jury folgende Fachpersonen bestimmt:

Daniel Lengacher, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA      Moderation  
 Martina Voser, dipl. Arch. ETH / BSLA  
 Franz Bucher, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA

**4.6.9 Öffnung der Verfasser-Couverts**

Als letzte Handlung des 2. Beurteilungstages wurden durch den Vorsitzenden, Regierungsrat Franz Enderli, die Verfasser-Couverts mit folgendem Ergebnis geöffnet:

1. Rang	Projekt Nr. 5 Projektverfasser	«Schifflande» Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, 8037 Zürich
2. Rang	Projekt Nr. 7 Projektverfasser	«3 Gärten» huggenbergerfries Architekten AG 8004 Zürich
2. Rang	Projekt Nr. 4 Projektverfasser	«Don Peppone» Lorenz Architekten Basel 4057 Basel
4. Rang	Projekt Nr. 6 Projektverfasser	«Tilia» Seilerlinhart Architekten AG Sarnen, Luzern, Zürich
o. Rang	Projekt Nr. 1 Projektverfasser	«Gassenplatz» Sik WTP GmbH 8004 Zürich
o. Rang	Projekt Nr. 2 Projektverfasser	«Ensemblage» ARGE Helsinki Zürich Office und Kramer Architektur, 8003 Zürich
o. Rang	Projekt Nr. 3 Projektverfasser	«LauretanAa» Patrik Linggi Architekten AG 8004 Zürich
o. Rang	Projekt Nr. 8 Projektverfasser	«AnDerAa» ARGE Mirlo Urbano und Studio Brühlmann Loetscher Buson, 8005 Zürich

**4.6.10 Empfehlung des Preisgerichtes**

Das Preisgericht empfiehlt dem Regierungsrat von Obwalden die Überarbeitung des Siegerprojektes Nr. 5 «Schifflande».

In der Überarbeitung sollen die von der Jury festgehaltenen Kritikpunkte berücksichtigt werden. Das Ergebnis der Überarbeitung soll durch das festgelegte Begleitgremium nochmals begutachtet werden.

**4.6.11 Zusammenfassung und Schlussfolgerung**

Das Preisgericht ist sich bewusst, dass den Teilnehmern des Projektwettbewerbes eine sehr schwierige, komplexe Aufgabenstellung in einem anspruchsvollen Wettbewerbsprogramm mit zahlreichen ineinandergreifenden Rahmenbedingungen gestellt wurde. Die verschiedenen Lösungsansätze unter Abwägung der raumplanerischen Vorgaben des ISOS, der ortsplanerischen Entwicklung und Körnung, der Auslotung akzeptabler Volumen und Architektur und angepasster Raumgestaltung erlaubte es dem Preisgericht, mit grosser Sicherheit den überzeugendsten Lösungsansatz herauszufiltern.

Abschliessend danken Jury und die Veranstalterin allen Projektverfassern für die grosse Denk- und Planungsarbeit.

**4.6.12 Für das Preisgericht und den Kanton Obwalden**

Sarnen, 21. Dezember 2017

**Die SachpreisrichterIn:**

Dr. Josef Hess, Regierungsrat  
Vorsteher Bau- u. Raumentwicklungsdepartement



Paul Kuchler  
Gemeindepräsident Sarnen



Camille Stockmann, dipl. Arch. FH  
Bau- und Raumentwicklungsdepartement



Reto Odermatt, Betriebsökonom FH  
Finanzdepartement

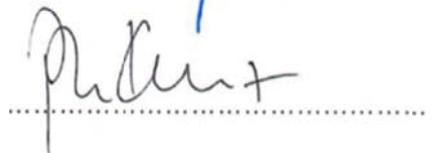


**Die FachpreisrichterIn:**

Daniel Lengacher, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA



Philipp Kunz, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA



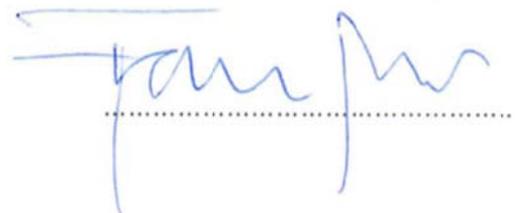
Martina Voser, dipl. Arch. ETH / BSLA



Ulrike Sturm, Dr.-Ing. Arch. M.A.



Franz Bucher, dipl. Arch. ETH / SIA / BSA



## 5 PROJEKTBSCHRIEBE UND DOKUMENTATION

### 5.1 «Schifflände» Projekt Nr. 5

Projektverfasser:  
Landschaftsarchitektur  
Wasserbau:  
Verkehrsplanung:  
Ortsbildpflege:  
Bauingenieur:

Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, 8037 Zürich  
rotzler.land Landschaftsarchitekten BSLA, Gockhausen  
Flussbau AG, 8008 Zürich  
IBV Hüsler AG, 8001 Zürich  
Gerold Kunz, Architekt ETH, SIA, BSA 6030 Ebikon  
WaltGalamarini AG, 8008 Zürich



Erdgeschoss mit Umgebung



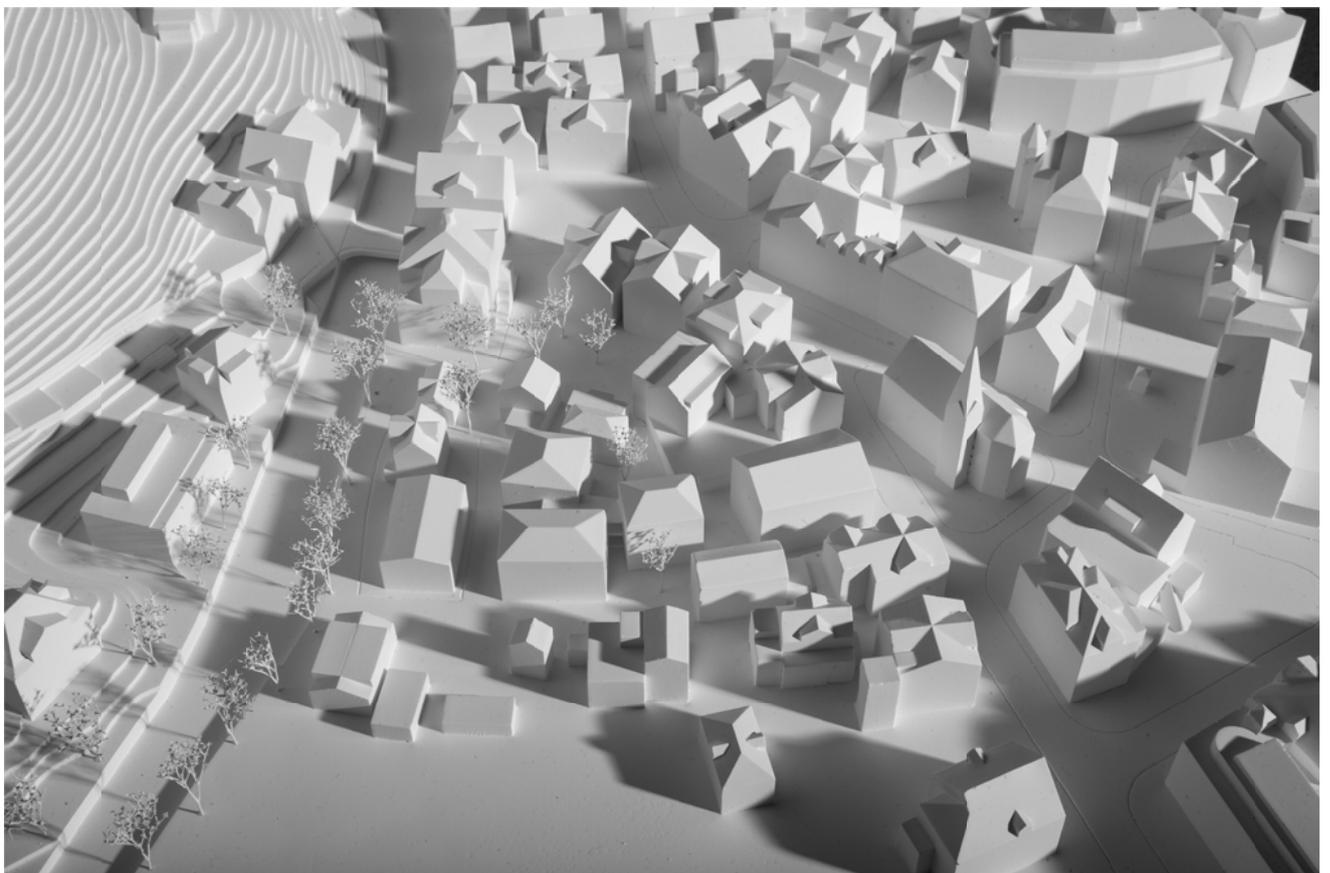
Querschnitt



Ansicht von Rathausgasse



Visualisierung von Dorfkapelle her



Modellfoto Richtung Nord

**Projektbeschreibung:**

«Schiffände» definiert drei verschiedene Bereiche: die Brünigstrasse, die Rathausgasse, die Sarneraa. Für jeden Bereich wird ein spezifisches Ensemble aus Baukörpern und Freiraum entwickelt. Die ortsbauliche Hierarchie zwischen den Teilen wird somit zum Ausgangspunkt der Projektidee. Die neuen Teile zeigen entsprechend einen angenehmen Dialog im Massstab (Körnung und Abstände) und in der Gestaltung untereinander, sowie mit den umgebenden Bauten. Die Durchblicke ab der Brünigstrasse werden etwas geschmälert, bleiben jedoch grundsätzlich erhalten; die Rathausgasse hat freie Sicht talaufwärts Richtung See. Das Rathaus wird in seiner Wirkung gesteigert, indem es zum Anfangspunkt des erweiterten Grünraums der Sarneraa mit der Promenade wird.

Es gibt eine klare Abfolge in der Hierarchie der Ensembles in drei Schritten: das mächtige Haus an der Brünigstrasse als Geschäftshaus im Kontext der Hauptstrasse und als Vis-à-vis der Kapelle Maria Lauretana; die etwas niedrigeren drei Wohnhäuser mit Geschosswohnungen im Innern an der Rathausgasse am Gassenraum liegend; und schliesslich die niederen Häuser am Gewässer im Landschaftsraum, welcher die Sarneraa begleitet und seinen Abschluss beim Rathaus findet. Hier liegt auch ein kleines Haus, die versetzte alte «Kupferschmitte» als Bistro/Quartierzentrum in der Form eines Pavillons im Grünraum zwischen Rathaus und Dillier-Haus. Auf der optionalen Parzelle im Innern des Gevierts wird ein Einfamilienhaus vorgesehen.

Mit der ausgeweiteten Uferpromenade und dem verstärkten Baumvolumen wird der Flussraum der Sarneraa bis zum Rathaus gezogen und grosszügig erlebbar gemacht. Im Übergang zum Rathaus entsteht ein wohl proportionierter stimmiger öffentlicher Raum von teils gärtnerischem und teils platzartigem Charakter. Dieser neue Ort kann einen visuellen Bezug vom Dorfplatz zur Sarneraa schaffen, ohne diesen zu konkurrenzieren. Die neuen Gassen und Platzräume betten sich selbstverständlich in das bestehende System ein und vernetzen sich feinmaschig mit dem Dorf. Die Gebäude sind klar adressiert. Durch das Zusammenfassen der Zugänge zu den einzelnen Gebäudetypen entstehen kleinere Nachbarschaften, die eine zusätzliche kleinmassstäbliche Identität schaffen. Der innovative Umgang mit den Herausforderungen der Topografie ist klug. Alles in allem überzeugt das Projekt durch stimmungsvolle, wohlproportionierte und differenzierte Freiräume, die eine hohe Aneignbarkeit erwarten lassen. Einzig der Hof bei der Anlieferung zum Restaurant Metzgermag in Bezug auf Rolle und Gestaltung noch nicht zu überzeugen.

Alle neuen Häuser greifen in ihrer Typologie auf Bestehendes und Vertrautes zurück. Während sich das Haus an der Brünigstrasse ganz selbstverständlich in die strassenbegleitende Häuserreihe eingliedert, beziehen sich die drei zusammenhängenden Häuser an der Rathausgasse auf den Typus des sogenannten Vierschild- oder Lombardenhauses, wie es im Sarneraatal ab den 1860er Jahren Verbreitung fand und zum Beispiel vom Hotel Metzgermag verkörpert wird. Der niedrige Wohnbau am Wasser schliesslich bezieht sich auf einfache Industrie- und Gewerbebauten am Fluss, wie sie ebenfalls seit dem 19. Jahrhundert im Ortsbild von Sarnen vertraut sind.

Insgesamt werden 15 Wohnungen an der Rathausgasse und an der Sarneraa angeboten. Das Angebot ist vielfältig, die Wohnungen sind überall grosszügig gestaltet, gut orientiert und belichtet und mit klarer, spezifischer Adresse versehen. Gewerbe- und Büroräume werden nur an der Brünigstrasse, dort aber in grosser Menge angeboten. Die teilweise eher engen räumlichen Verhältnisse im Aussenraum werden durch hohe Innenräume in allen neuen Gebäuden kompensiert.

Die Häuser wirken sehr selbstverständlich und unaufgeregt. Auf den zweiten Blick fallen auf: der Massstab der Geschosse und, damit verbunden, die Fassadengestaltung; die Verbindungsplattformen zwischen den drei Häusern an der Rathausgasse und die Geländegestaltung bzw. das Anheben des Terrains zwischen ihnen.

Der Schnitt ist sehr sorgfältig entwickelt; die Hierarchie unter den Gebäuden bildet sich auch in den Geschosshöhen ab: an der Brünigstrasse liegt das 4-geschossige Haus (3 + DG) mit 3.50m Geschosshöhe. Im Innern die drei 4-geschossigen Häuser (3 + DG) mit 3.00m Geschosshöhe. Schliesslich das 2-geschossige Haus an der Aa mit 3.2m und mehr Geschosshöhe.

Die Einstellhalle ist mit 2.6m Geschosshöhe eventuell eher knapp bemessen, die Rampen mit 18% Steigung sind möglich.

Die drei Häuser an der Rathausgasse werden nahe zusammengeschoben. Der entstehende Raum zwischen ihnen erlaubt es, dass hier auf aussenliegenden Decks ein gemeinsames Treppenhaus mit Lift eingerichtet werden kann. Dies ist wirtschaftlich sehr effizient und bietet gleichzeitig Raum und Ort für gemeinschaftliche Aktivitäten der Hausbewohner. Entwicklungsbedürftig ist die Situation im Erdgeschoss mit den teilweise zu steilen und nicht überzeugenden Zugangsrampen; der Übergang vom öffentlichen zum gemeinschaftlich-privaten Aussenraum ist noch unklar.

Die grosszügigen Wohnungen sind gut organisiert, gut orientiert – teilweise sogar vierseitig – und gut belichtet. Das vielseitige Wohnungsangebot besteht aus unterschiedlichen Geschosswohnungen, Reihenhäusern und einem Einfamilienhaus. Im Verhältnis zu den bestehenden Bauten führen die grossen Höhen der Innenräume zu einem Massstabssprung in der Fassadengestaltung. In der Nachbarschaft im Innern des Perimeters wirkt diese wohltuend kontrastierend, an der Brünigstrasse scheint diese noch schematisch.

Das Einfamilienhaus auf der optionalen Parzelle kann als Möglichkeit eingelöst werden. Es ist unabhängig von der restlichen neuen Bebauung, ist allerdings verknüpft mit einer optionalen Erweiterung der Tiefgarage um 18 Parkplätze und einem möglichen direkten Zugang aus der Einstellhalle in das Bistro/Quartierzentrum.

Der Vorschlag, die «Kupferschmitte» zwischen Rathaus und Dillier-Haus umzuplatzieren und in Zukunft als Bistro oder Quartierzentrum zu nutzen, scheint sinnvoll und attraktiv. Das Versetzen von Holzbauten hat eine jahrhundertlange Tradi-

tion. Zudem bleibt damit das für die Obwaldner Kulturlandschaft typische Ensemble aus Wohnhaus, dem Dillier-Haus und Ökonomiegebäude erhalten und erlebbar; die unmittelbare Nachbarschaft des geschichtsträchtigen Rathauses wird zudem nicht mit einem Neubau belastet. Durch die kleine «Kupferschmitte» wird das Rathaus in seiner Grösse und Bedeutung im Gegenteil noch betont. Der schöne Ort an der Sarneraa bleibt erhalten und wird für die Öffentlichkeit aufgewertet und nutzbar gemacht.

Die Anforderungen des Hochwasserschutzes werden in den Entwurf konsequent integriert und erfüllt. So liegen alle Hauseingänge durch das Einfügen eines sichtbaren Untergeschosses auf der notwendigen Höhenkote. Die stufenfreie Zugänglichkeit wird mittels Hebung des Terrains und mittels Rampen pragmatisch gelöst; für die Wohnungen entsteht zum öffentlichen Gassenraum die vorteilhafte Situation eines Hochparterres. Das Hochwasserschutzkonzept führt zum Untergeschoss über der Einstellhalle, welches die Eingangsgeschosse auf die Hochwasserkote von 470.70m ü.M. hebt. Das Untergeschoss, welches auf den Fussabdruck der Häuser beschränkt ist, dient der Lastverteilung vom Übergang der Massivbauweise der Häuser zur Skelettstruktur der Einstellhalle.

Die grosse Einstellhalle mit 124 Parkplätzen wird direkt ab der Brünigstrasse erschlossen. Ihre Geometrie folgt dem Lastabtrag und der vertikalen Erschliessung der darüber liegenden Gebäude.

Die Statik der Einstellhalle ist plausibel in Bezug auf die Gebäude, welche auf ihr stehen. Auch für die aufgezeichnete Bepflanzung scheint eine ausreichende Schicht aus Erdreich zur Verfügung zu stehen. Geometrisch ist die Einstellhalle recht komplex und anspruchsvoll in der Planung.

Anekdotisch, aber interessant und bezeichnend für die beachtliche Bearbeitungstiefe der gesamten Abgabe: die Lösung der Veloabstellplätze über der Rampeneinfahrt im Haus an der Brünigstrasse.

Bezüglich Wirtschaftlichkeit liegt das Projekt «Schifflande» in der Bandbreite der restlichen Projektvorschläge.

«Schifflande» ist ein ortsbaulich angemessener, selbstverständlicher und überzeugender Projektbeitrag, welcher sehr präzise ausgearbeitet ist. Auf eindrückliche Art und Weise schaffen die Verfasser ein starkes Zusammenspiel von grossmassstäblicher Lesart und kleinmassstäblich stimmungsvollen Mitteln, sodass sich die neue Zentrumsüberbauung sowohl mit dem Landschaftsraum, als auch mit der bestehenden Dorfstruktur verschränkt. Gebäudevolumen und Aussenräume sind genau ausformuliert und gesetzt und spannen ein dichtes und ausgewogenes Netz von räumlichen Beziehungen über das Geviert. In den drei Ensembles wird verschiedenartiger und hochwertiger Wohn- und Gewerberaum angeboten. Mit der verbreiterten Uferpromenade – der Schifflande – kann für Sarnen eine neue, stimmige Identität an der Sarneraa entstehen.



Quartier zwischen Sarneraa und Brünigstrasse

## 5.2

## «3 Gärten»

## Projekt Nr. 7

Projektverfasser:  
Landschaftsarchitektur  
Architekturhistoriker:

huggenbergerfries Architekten ETH SIA BSA, 8004 Zürich  
manoa Landschaftsarchitekten GmbH, 8706 Meilen  
Christoph Schläppi, 3012 Bern



Erdgeschoss mit Umgebung



Querschnitt



Modellfoto Richtung Nord



Visualisierung von Sarneraa her

**Projektbeschreibung:**

«3 Gärten» konzentriert die Gebäudevolumen im Innern des Gevierts und definiert drei verschiedene Freiräume. Diese drei neuen, grosszügigen Gärten werden jeweils ihrer ortsbaulich spezifischen Lage entsprechend ausgebildet. Der Kirch-Garten knüpft an die Geschichte der Gärten entlang der Brünigstrasse an und schafft vis-à-vis der Dorfkapelle einen Akzent; der Hof-Garten soll ein gemeinschaftlich nutzbarer Hofgarten für das neue Quartier werden; der Aa-Garten spinnt das Thema der Gärten entlang der Aa weiter und findet einen öffentlichen Abschluss beim Pavillon neben dem Rathaus. Das Geviert wird so selbstverständlich an den Kontext und den grünen und durchgehenden Flussraum angebunden. Mit dieser Projekt-idee werden relevante ortstypische Elemente aufgenommen und zu charaktervollen Aussenräumen verstärkt, welche das erneuerte Geviert sorgfältig in die Nachbarschaft und den Landschaftsraum einbetten und es auch prägen sollen.

Diese Freiräume stehen in unterschiedlichem Verhältnis zu den jeweils angrenzenden neuen Gebäuden. Das «Haus Brünig» steht mit seiner Hauptfassade am «Kirch-Garten». Es steht diskret zurückgesetzt bezüglich der Strassenfront; in Volumen und Gestaltung ähnlich den beiden eher bescheidenen Nachbarhäusern an der Brünigstrasse. Dadurch entsteht ein einfaches, unaufgeregtes Ensemble um den «Kirch-Garten». Das «Gartenhaus», der neue «Pavillon» und das bestehende Dillier-Haus liegen im «Aa-Garten». Der Garten umhüllt die drei sehr unterschiedlich gestalteten und unterschiedlich genutzten Häuser und verbindet sie auf diese Art. Nicht klar ist, ob der «Aa-Garten» öffentlich oder privat ist. Insofern stellt sich auch die Frage nach seiner Durchlässigkeit zum Fluss hin. Bei einer öffentlichen Nutzung kann dieser Ort jedoch zu einem neuen, belebten und Identität-stiftenden Ort an der Aa werden. Der «Hof-Garten» als typischer Freiraum im Innern der dichten Besiedlung als Zentrum, um welchen sich die Gebäude gruppieren, soll zur grünen Mitte des neuen Quartiers werden. Seine Umsetzbarkeit wird jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse hinterfragt.

Der Vorschlag des zweigeschossigen «Pavillons» mit Café und Gemeinschaftsräumen zwischen Rathaus und Dillier-Haus ist ortsbaulich interessant. Der schöne Ort an der Sarneraa wird für die Öffentlichkeit aufgewertet und nutzbar gemacht. Durch den Neubau wird ein moderner Akzent neben dem Rathaus gesetzt, was gestalterisch jedoch eine grosse Herausforderung darstellt.

Dank dem schmalen Volumen des «Hauses Brünig» bleiben die Gassenräume relativ breit; die Durchblicke bleiben bestehen.

Auffallend ist das mächtige Volumen der «Gartenhofhäuser» im Innern des Gevierts. Mit der Hälfte der Nordost-Fassade hat es Teil am «Hof-Garten». Die restlichen Fassaden liegen an der Rathausgasse oder an den rückwärtigen Gassenräumen. Mittels Vorsprüngen der Fassade und Fragmentierung des Daches in vier zusammengesobene Satteldächer wird die Schale des grossen Volumens aufgebrochen und oberflächlich kaschiert; die artikulierten Teile entsprechen dem Mastab und der Körnigkeit der umgebenden Bauten. Die äussere 4-Teilung entspricht der inneren Organisation des 4-Spanner-Grundrisses. Die rotierenden Wohnungen um einen zentralen Treppenkern bilden eine sehr effiziente Anordnung. Jedoch stellt sich die Frage, ob diese Typologie mit der allseitig gleichbleibenden Ausrichtung dem Ort gerecht wird. Belichtung und Besonnung erfolgen über jeweils zwei Fassaden für jede Wohnung. Dies führt dazu, dass die diesbezüglichen Verhältnisse der nordseitigen zwei Wohnungen klar schlechter sind als jene der zwei südlichen Wohnungen. Fraglich ist auch, ob es angemessen ist, an diesem Ort in einem Wohnhaus 13 Wohnungen zu konzentrieren; in diesem Kontext würde man sich eher kleinere Nachbarschaften wünschen oder ein Gebäude, welches dem gemeinschaftlichen Leben im Haus explizit Raum bieten würde. Interessant ist das Angebot eines Gewerberaumes auf dem Niveau der Rathausgasse. Der vorgelagerte Portikus markiert diesen Raum, wie auch den Hauseingang.

Die einfachen Fassaden mit regelmässig angeordneten Lochfenstern scheinen dem Ort angemessen, die Absicht, diese in Holz oder Putz zu materialisieren, ebenso.

Der Hochwasserschutz ist gewährleistet, indem alle Wohnungen über der Hochwasserschutzkote angeordnet werden. Die Einfahrt in die Einstellhalle erfolgt direkt von der Brünigstrasse her. Die Anordnung der Parkplätze ist sehr regelmässig und klar; der Lift der «Gartenhofhäuser» sollte auch in die Einstellhalle führen. Die Geschosshöhen sind überall minimal, die Raumhöhen knapp 2.40m. Dies scheint für die Büronutzung etwas zu wenig.

Mit der Massierung der Wohnungen in den «Gartenhofhäusern» wird es möglich, beim «Kirch-Garten» und beim «Aa-Garten» Aussenraum freizuspielen und sehr attraktive Freiräume mit relativ kleinen Gebäuden zu schaffen. Das Aussenraumkonzept ist sehr sorgfältig ausgearbeitet und lässt eine hohe Vielfalt an Atmosphären erwarten. Die unterschiedlichen Freiräume sind wohl proportioniert und schaffen unterschiedliche kleinere Nachbarschaften. Innerhalb des Gevierts entsteht eine klare Adressierung und gute Orientierung. Dies wird jedoch mit einer im Kontext eher kritischen Grösse der «Gartenhofhäuser» erkauft sowie mit Einbussen bei der Qualität eines wichtigen Teils der Wohnungen. Durch ihre Grösse werden die «Gartenhofhäuser» zur mächtigsten Massnahme im Geviert, deren Entwurfsidee, architektonische Gestaltung der Grundrisse und des Gesamtvolumens den Ansprüchen leider nicht genügen kann.

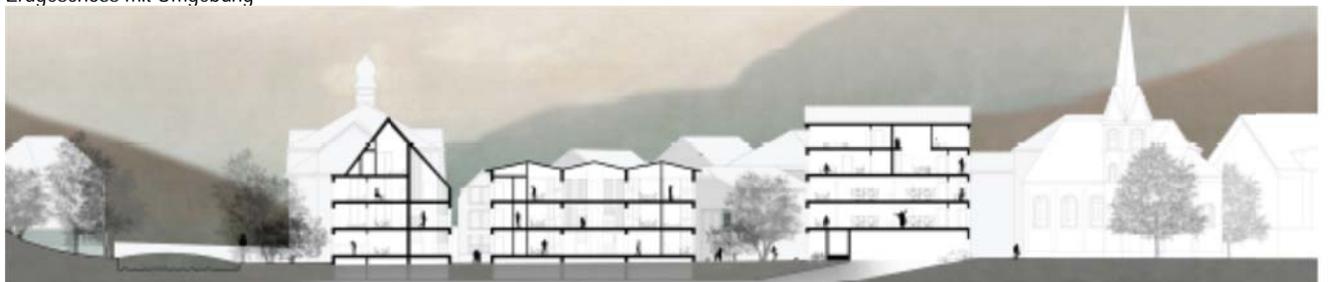
**5.3 «Don Peppone» Projekt Nr. 4**

Projektverfasser:  
Landschaftsarchitektur

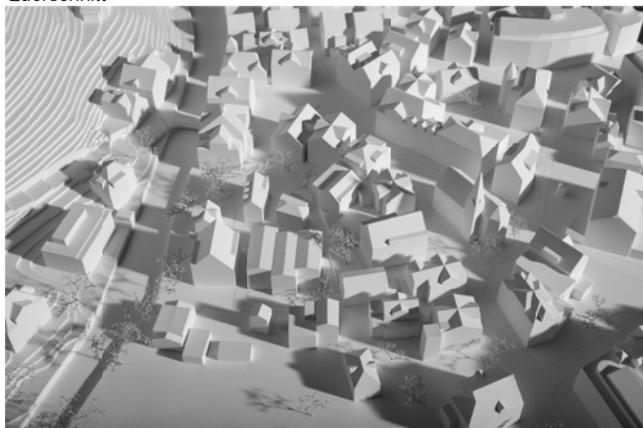
LORENZ ARCHITEKTEN BASEL, 4057 Basel  
Westpol Landschaftsarchitektur, 4057 Basel



Erdgeschoss mit Umgebung



Querschnitt



Modellfoto Richtung Nord



Visualisierung Gasse

**Projektbeschreibung:**

Mit vier Volumen prägt „Don Peppone“ das Planungsgebiet neu und verdichtet es angemessen. Dabei wird der Südwestrand zur baumbestandenen Grünfläche durch drei Häuser neu definiert. Diese nehmen mit ihren Gärten und den chaotischen Flächen nach Südwesten das Thema des Grünraumes auf und stellen mit den bis an die Fassaden reichenden Gassen und Plätzen auf der Rückseite die Verbindung zur Hofseite her. Das vierte Volumen übernimmt die Körnung der Hofbauten. Durch seine Position hilft es, den Rathausplatz und die Rathausgasse zu fassen, und bildet zusammen mit dem Haus Dillier den Übergang vom öffentlichen Rathausplatz zum Hofbereich. Wohnhäuser mit Vorgärten und Gärten mit präzisen Übergängen zu den Gassen- und Aussenräumen prägen das Quartier. Der Vorschlag, das Zentrum durch den neuen Rathausplatz an der Sarneraa zu ergänzen, wird in der Jury intensiv und kontrovers diskutiert. Kritisch wird vor allem die Dimension und Ausformulierung des neuen Rathausplatzes gewertet, wird er doch zu einer starken Konkurrenz zum Dorfplatz. Die Zugänge zum neuen Quartier werden durch die Setzung der Volumen neu gestaltet. Das leicht zurückversetzte Haus an der Brünigstrasse leitet in die Dilliergasse ein und ermöglicht zudem die Einfahrt in die Einstellhalle. Gleichzeitig wird durch dieses für Sarnen ortstypische Bebauungsmuster die gegenüber liegende Kapelle etwas gestärkt und die Sichtverbindung zum Landenberg erhalten. Der breite Zugang vom Dorf- zum Rathausplatz führt an den beiden bestehenden Gebäuden vorbei und weiter durch die Verengung zwischen dem Haus Dillier und dem neuen Hinterhaus auf den weniger öffentlichen Quartierhof, wobei hier die freie Sicht auf den Landschaftsraum durch das neue Haus an der Sarneraa beeinträchtigt wird. Zu berücksichtigen ist, dass sich das räumlich sehr wichtige Hinterhaus auf dem ergänzenden Perimeter befindet und somit dessen Erstellung nicht gesichert ist. Die aus dem Kontext von Sarnen entwickelten Dachformen integrieren sich gut in den Dorfkörper.

Das sorgfältig bearbeitete Aussenraumkonzept arbeitet mit vertrauten Mitteln und klaren Typologien (Gassen, Plätze, Hof und Gärten) und gibt diesen auch Namen. Dadurch entsteht eine klare Orientierung und Adressierung sowie eine hohe Durchlässigkeit innerhalb der neuen Überbauung zur Sarneraa und zum restlichen Ortskern. Während das schöne Thema der umfassten gärtnerischen Freiräume entlang der Sarneraa und beim Spielgarten an der Dilliergasse wunderbar eingesetzt wird, kann die Interpretation des westlichen Abschnitts der Rathausgasse als Spielgasse nicht nachvollzogen werden. Typologisch würden hier den Erdgeschoss zugewiesene Gärten erwartet, zudem sind hier durch die Nähe dieser gut frequentierten Freiräume zu den Erdgeschoss Konflikte vorprogrammiert. Demgegenüber vermag die Zonierung der Beläge zu überzeugen, die einheitliche Materialisierung aus Guberpflasterung lässt ein wertiges, stimmungsvolles neues Geviert erwarten.

Mit dem Thema der Holzbauten wird eine traditionelle Bauweise von Sarnen weitergeführt. Diese werden nach aussen zur Brünigstrasse und zur Sarneraa wie die bestehenden Bürgerhäuser verputzt. Mit der Erschliessung der Wohnungen über offene Treppenhäuser wird das Thema der Laube aufgenommen und der dörfliche Charakter gestärkt. Das Altstadtbild der drei traufseitig zusammengebauten Wohnhäuser ist allerdings siedlungstypologisch in Sarnen, einer verdichteten Streusiedlung, fremd. Es erinnert eher an Altstädte des Nordens. Die bereits weit entwickelten Vorstellungen des architektonischen Ausdrucks zeigen ein in den Bestand integriertes neues Quartier, wobei das Haus an der Brünigstrasse die prägnante und gleichzeitig zurückhaltende Ausstrahlung der benachbarten Bürgerhäuser vermissen lässt. Kritisch zu hinterfragen gilt es auch das Haus an der Sarneraa. Obwohl an diesem sehr attraktiven Ort bürgerliches Wohnen gut funktionieren kann, ist die Typologie des Bürgerhauses hier fremd und verunklart die klare Ortsbauliche Struktur im historischen Zentrum von Sarnen. Die Nutzungsverteilung ist nachvollziehbar und naheliegend. An der Brünigstrasse wird ein kleines Ladenlokal angeboten sowie darüber Büros und Wohnungen. Im kleinen Haus am Rathausplatz wird im Erdgeschoss ein Café vorgeschlagen. Leider ist der Weg zu seiner möglichen Terrasse auf dem Rathausplatz, die diesen beleben könnte, etwas weit. Im Haus am Fluss sind Eigentumswohnungen und im dreiteiligen Hofhaus Mietwohnungen geplant. Klar strukturierte Grundrisse im Einspänner bieten eine allseitige Orientierung. Im kompakten Dreispänner ermöglichen durchgesteckte Wohnbereiche mit Loggien Sichtbezüge zum Land und zum Dorf. Die Privatheit der Erdgeschosswohnungen wird allerdings kritisch beurteilt. Mit 9 Mietwohnungen und 8 Eigentumswohnungen, alle gut belichtet und besonnt, sind der Wohnungsmix, wie auch die vorgegebenen Wohnungsgrößen eingehalten.

Durch die Anordnung der Einfahrt zur Einstellhalle ab der Brünigstrasse ist das neue Quartier den Fussgängern und dem Langsamverkehr vorbehalten. Die Einstellhalle ist direkt mit den drei grösseren Gebäuden verbunden und hat dank der zwei Geschosse einen angemessenen Fussabdruck, wobei der Flächenbedarf pro Parkplatz hoch ist. Mit 471.70m ü.M. ist die Hochwasserkote eingehalten. Die Hauszugänge unter der Schutzkote werden mit mobilen Elementen geschützt. Das gute Verhältnis der Gebäudeoberflächen zu den Gebäudevolumen lässt auf eine kompakte und somit ökologische Bauweise schliessen. Zudem sind auf den flacheren Dächern des Hofhauses Solarzellen angedacht.

Das sorgfältig ausgearbeitete Projekt zeigt innovative Lösungsansätzen auf und verleiht diesem Dorfteil eine neue Identität. Spannend ist insbesondere die Wegführung der Dilliergasse und, damit verbunden, auch die übersichtliche Erschliessung aller Häuser. Die Zuordnung der Aussenräume und die Übergänge zwischen Öffentlichkeit und Privatheit lassen aber Klarheit vermissen. Nicht zu überzeugen vermag insbesondere der so genannte Rathausplatz. Auf der Rückseite des mehrmals auf diese Seite erweiterten Rathaus gelegen, das sich primär auf den Dorfplatz bezieht, kann er weder mit seiner Dimension noch mit seinen Aufenthaltsqualitäten überzeugen. Es stellt sich die Frage, ob dieser Platz an diesem Ort eine der typologischen Berechtigung hat und ob er im Alltag durch die Bevölkerung auch angenommen würde. Obwohl wunderbar gelegen, hinterlässt er einen unbelebten Eindruck und das Café ist etwas entrückt. Sollte dieses nicht erstellt werden, verliert dieser Raum seine Form.

**5.4 «Tilia»****Projekt Nr. 6**

Projektverfasser:

SEILERLINHART Architekten AG / Joos & Mathys Architekten AG  
6060 Sarnen, 6003 Luzern, 8003 Zürich

Landschaftsarchitektur

Vogt Landschaftsarchitekten AG, 8006 Zürich



Erdgeschoss mit Umgebung



Querschnitt



Modellfoto Richtung Nord



Visualisierung von Sarnenaa her

**Projektbeschreibung:**

Im vorliegenden Entwurf soll an die vorhandene ortsbauliche Struktur angeknüpft werden. Das Projekt wird konsequent aus dem Bestand heraus entwickelt, ausgehend vom zentral gelegenen Dillier-Haus und seinem Ökonomiegebäude. Explizit möchten die Eingriffe vermeiden, dass an dieser zentralen Lage in der Mitte von Sarnen das Bild einer Siedlung entsteht, mit immer gleichen sich repetierenden Haustypen, welche die Lücke im Dorf besetzten. Die Projektverfasser sprechen von drei Gruppen der verschiedenen Häusertypen: die Gruppe an der Sarneraa, die Gruppe an der Brünigstrasse und als Ergänzung die Gruppen inmitten des Perimeters: die Kleinbauten. In der historisch gewachsenen Dorfstruktur von Sarnen gibt es kein Haus zweimal in der gleichen Fassung. Vom Dorfplatz herkommend, wird die Rathausgasse über den heutigen Parkplatz hinaus verlängert und an die Promenade des Aaweges entlang des Ufers bis zum Sarnersee angebunden. Der direkte Zugang zur Sarneraa für die Öffentlichkeit beschränkt sich auf einen kleinen Platz neben dem Rathaus. Dies entspricht zwar der historisch gewachsenen Situation beim Dillier-Haus, ist aus heutiger Sicht aber nicht mehr nachvollziehbar. Die durchgehende Uferpromenade und ein grosszügiger Zugang für alle wäre wünschenswert gewesen.

Ein neues Haus mit öffentlichem Charakter ergänzt das Strassenbild der Brünigstrasse. Das neue Haupthaus an der Brünigstrasse wird als viergeschossiges Haus mit grosszügigen Raumhöhen von einem flachen Walmdach gedeckt. Die offene, durch Gitter abschliessbare Vorhalle mit der darüber liegenden grossen Terrasse und den «französischen» Fenstern in den beiden oberen Geschossen wird als eher schwierig beurteilt. Es wird auch in Frage gestellt, ob der Ort für diese «Öffentlichkeit» direkt an der Brünigstrasse der richtige ist.

Die beiden Häuser an der Rathausgasse sind typgleich, jedoch im Grundriss unterschiedlich. An der Sarneraa südlich vom Haus Dillier wird ein Doppelhaus mit drei Geschossen situiert. Im Hochparterre wird pro Haus eine Gartenwohnung mit direktem Wohnungseingang an der Gasse eingerichtet. Darüber liegen die Maisonette-Wohnungen. Nördlich des bestehenden Hauses ergänzt ein Einzelhaus die Gebäudereihe am Wasser. Ergänzend wird auf der Nachbarparzelle, neben dem Rathaus, ein fünftes Haus situiert. In der Typologie orientiert sich das Gebäude am Charakter der anderen Wohnhäuser. Zusammen mit dem neuen Haus auf der anderen Gassenseite wird der nordseitige Zugang zum neuen kleinen Quartier markiert.

Als dritte Gruppe gehören die Kleinbauten in der Mitte der Anlage zum neuen Quartier. Als niedrigere Ökonomiegebäude bilden sie einen Kontrast zu den grösseren Bauten und beherbergen verschiedene Nebennutzungen. Direkt an die Schmitte angebaut, überdeckt eine Remise die Rampe der Tiefgarage. Zu dritt stehen die Schmitte, die Remise und das Atelierhaus des Nachbargrundstückes eng aneinander. Das Thema «Dillier Haus» wird als Stempel verwendet, was als Ansatz gut bewertet wird, aber in der Umsetzung, der Addition und der Qualität nicht zu überzeugen vermag.

Das Aussenraumkonzept arbeitet mit den vertrauten Typologien der Gassen und ummauerten Gärten. Wie in der Nachbarschaft vorgefunden, sind diese den jeweiligen Häusern zugewiesen und schaffen eine klare Trennung von öffentlich und privat/halbprivat. Der Anteil an privatisierten Räumen ist allerdings relativ hoch, sodass verhältnismässig wenig öffentliche oder gemeinschaftliche Freiflächen entstehen, die zudem durch ihre Proportionen und Ausformulierung nicht überzeugen können. Der Quartierplatz neben der Tiefgarageneinfahrt birgt Konfliktpotenzial und lässt keine gute Aneignbarkeit erwarten. Auch wenn der Entscheid gegen eine Weiterführung der Uferpromenade bis zum Rathaus aus historischer Sicht nachvollzogen werden kann, ist die minimale und uninspirierte Ausformulierung der Freiräume bei der Umlenkung des Aaweges und neben dem Rathaus nicht verständlich.

Die Tiefgarage wird auf zwei Ebenen als zweibündige Anlage organisiert und kommt unter den vier südlich gesetzten Gebäuden zu liegen. Die Zufahrt zur Rampe erfolgt über den Platz des Haupthauses von der Brünigstrasse her. Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird intensiv diskutiert und schlussendlich als problematisch beurteilt. Die Erschliessung greift tief in das Quartier und besetzt einen grossen Anteil der bereits sehr gering ausfallenden Freiraumflächen, welche man gerne anderweitig bespielen möchte. Zudem wird hinterfragt, ob die Anlieferung des Restaurants Metzger weiterhin funktionieren kann. In Bezug auf die Situation an der Brünigstrasse mit der Kapelle Maria Laurentana ist es hingegen nachvollziehbar, warum eine Lösung abgewandt von der Brünigstrasse betreffend der Einfahrt in die Tiefgarage gesucht wurde.

Das Projekt «Tilia» bezieht sich stark auf die historische Struktur und das Thema der «Hinterhofbauten». Das resultierende Verhältnis der Volumen zum Aussenraum wird als nicht ausgewogen wahrgenommen; es herrscht ein Mangel an Vernetzung und Diversität der Freiraumqualitäten. Dadurch wird die Chance verpasst, hier eine subtile neue Identität von Sarnen an seiner Aa zu generieren.

**5.5 «Gassenplatz»**

**Projekt Nr. 1**

Projektverfasser:  
Landschaftsarchitektur

Sik WTP GmbH, 8004 Zürich  
w + s Landschaftsarchitekten AG, 4005 Solothurn



Erdgeschoss mit Umgebung



Querschnitt



Modellfoto Richtung Nord



Visualisierung Rathausgasse

**Projektbeschreibung:**

Das Projekt «Gassenplatz» schlägt eine spezifische ortsbauliche Figur vor. Hauptmerkmal bilden zwei zueinander versetzte Zwillingshäuser. Diese spannen im Kontext der bestehenden Häuser zwei grosszügige Aussenräume auf. Die Zwillingshäuser komprimieren die Wohnnutzung in den Hauptbauten und weisen einen entsprechend grossen Fussabdruck auf. Sie werden über Eck zusammengeschoben. Ein schmaler Durchschlupf verbindet die als Gassenplatz bezeichneten Freiräume im Erdgeschoss. Ergänzt wird die Bebauung durch ein lang gestrecktes Bürohaus zur Brünigstrasse und zwei kleinere Gebäude zum Rathausplatz. Mit Hilfe dieser kleineren Volumen wird eine Dichte geschaffen, die sich im Bereich des Rathausplatzes und dem angrenzenden Privatgarten visuell zu einem grosszügigen Aussenraum öffnet.

Der Vorschlag des «Café Rathausgasse» mit Gemeinschaftsräumen zwischen Rathaus und Dillier-Haus ist ortsbaulich interessant. Der schöne Ort an der Sarneraa wird für die Öffentlichkeit aufgewertet und nutzbar gemacht. Die architektonische Ausformulierung in Anlehnung an das Dillier-Haus vermag hingegen nicht zu überzeugen. Für die Ausstrahlung und Wirkung des Rathauses ist sein neuer Nachbar eher abträglich.

Die Verfasser sind bemüht, die im Fussabdruck gross gewählten Volumetrien der Zwillingshäuser plastisch zu gliedern. Leichte Knicke brechen die Fassadenfluchten. Die Dachlandschaft überformt die grobkörnige Kubatur mit kleinteiligen Satteldächern und Gauben mit der Absicht, sie in ihrer Massstäblichkeit dem Bestand anzunähern. Dies gelingt dem Projekt nur im Ansatz. Zwar schafft die Kompaktheit der Zwillingshäuser grosszügige daran angrenzende Aussenräume. Diese sind klar gesetzt und schaffen eine gute Adressierung und hohe Durchlässigkeit innerhalb des Areals. Schön ist die Aufweitung zur Sarneraa, wodurch das neue Quartier einen generösen Bezug zum Wasser erfährt. Die Qualität und Massstäblichkeit dieser freigespielten Räume werden in der Jury allerdings kontrovers diskutiert. Zwar stehen sie in einem guten Verhältnis zu den neuen Gebäuden, gleichzeitig stellt sich aber die Frage, ob sie nicht die vertrauten Dimensionen des historischen Zentrums sprengen. Bemängelt wird zudem, dass wichtige Durchblicke trotzdem nicht gewährt werden können. Das Freiraumkonzept überzeugt durch den Einsatz vertrauter und stimmungsvoller Mittel, gleichzeitig scheint das Potenzial an Freiraum-Typologien und -elementen noch nicht vollständig ausgeschöpft. So lässt zum Beispiel die den Erdgeschossen vorgelagerte, durch die Bewohner beispielbare Filterschicht eine schöne Belebung erwarten. Allerdings ist diese dann doch zu stark mit allgemeinen Nutzungen wie Velos bespielt.

Die Erdgeschosswohnungen werden ins Hochparterre gelegt. So entziehen sie sich einerseits der Hochwasserproblematik, andererseits kann die Wohnqualität für die untersten Wohnungen gewährleistet werden. Die Wohnungsgrundrisse der Zwillingshäuser sind etwas formalistisch geraten. Die Orientierung der Eingänge zu den Gassenplätzen scheint auf den ersten Blick nachvollziehbar. Mit der Positionierung der Eingänge auf der Südseite handeln sich die Verfasser einen Konflikt zwischen Eingang und Aussenraum ein. Typologisch handelt es sich um Zweispänner mit konisch zulaufenden und mehrfach abgewinkelten Raumabfolgen. Die einfachen Motive der Fassade lassen sich nur schwer mit den komplexen Raumstrukturen im Innern vereinbaren. Die vorgeschlagene organische Grundrisstypologie der Zwillingshäuser geht zu Lasten einer innenräumlichen Grosszügigkeit.

Die von den Projektverfassern gewählte Grundidee der zentralen Zwillingshäuser mit direkt angrenzenden Gassenplätzen ist eine spannende Ausgangslage. Durch die Massierung der Wohnnutzung in den Zwillingshäusern schafft das Projekt im Gegenzug grosszügige Freiräume und eine spannende Abfolge an Gassenräumen und Plätzen. Allerdings sprengen die Hauptvolumen den ortsbaulichen Massstab bei weitem. Die Vermischung von privat und öffentlich wird mit der Verortung der Eingangssituationen als problematisch empfunden. Bei dem Projektvorschlag ist ein Bruch zwischen äusserer Erscheinung und innerer Raumaufteilung ablesbar. Die fehlende Konsistenz und der enorme Aufwand, die gewählte grossmassstäbliche Grundidee wieder aufzulösen, schwächen den gewählten Ansatz erheblich.

**5.6 «Ensemble»**

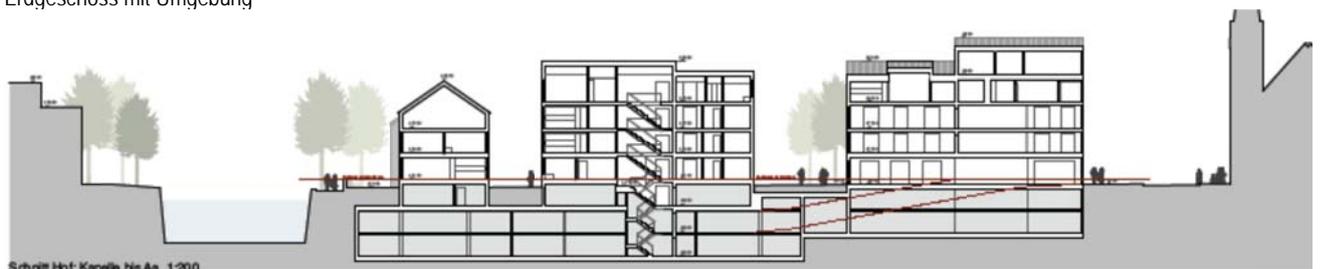
**Projekt Nr. 2**

Projektverfasser:  
Landschaftsarchitektur

ARGE Helsinki Zürich Office + Kraye Architektur, 8003 Zürich  
Cadrage Landschaftsarchitekten, 8006 Zürich

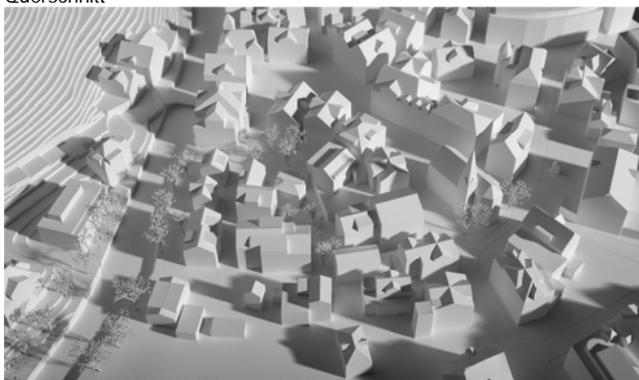


Erdgeschoss mit Umgebung



Schnitt Hof: Kapelle bis Aa 1:200

Querschnitt



Modellfoto Richtung Nord



Visualisierung Innenraum

**Projektbeschreibung:**

Die Projektverfasser schlagen eine Bebauung mit fünf Baukörpern vor. Die Höhenentwicklung und Körnung der Volumen wird aus dem unmittelbaren Kontext der angrenzenden Häuser abgeleitet. Von der Dorfkapelle Maria Lauretana zum Rathaus kaskadieren die Baukörper entlang der Rathausgasse mit abnehmenden Höhen. Mit Ausnahme des solitären Gebäudes neben dem Dillier-Haus erscheinen die Baukörper als Verschmelzung von jeweils zwei eigenständigen Häusern. Vor- und Rücksprünge gliedern diese grösseren Volumen. Die Rathausgasse wird als breite Erschliessungsader in das Geviert geführt. Im Süden des Projektperimeters wird sie in halber Breite abgewinkelt und zum reinen Fussweg entlang von Privatgärten uminterpretiert. Diese Ausformulierung und Umlenkung der Rathausgasse schafft eine klare Ordnung, die eine gute Orientierung erwarten lässt. In dieser Konsequenz werden die Gebäude teils von der Rathausgasse, teils vom Hof her erschlossen.

Das sorgfältig ausgearbeitete Aussenraumkonzept arbeitet mit vertrauten Mitteln und Bildern: So reagiert es zum Westen und zur Sarneraa hin mit klassischen Gärten auf den Kontext, während die Gebäude innerhalb des Areals an den Gassen- und Platzräumen stehen. Durch die einheitliche Materialisierung aus Guberpflasterung verbindet sich das Areal mit dem Dorfplatz. Dies lässt einerseits eine hohe Qualität der Aussenräume erwarten, widerspricht aber der üblichen, eher schollenartigen Ausformulierung der Gevierte. Innerhalb des Areals wird eine hohe Durchlässigkeit geschaffen, der direkte Bezug zur Sarneraa bleibt aber relativ gering. Zwar ist die Fuge zum Rathaus wohl proportioniert und garantiert die Verbindung von der Uferpromenade bis zum Dorfplatz; die zusammengefassten Gärten und der sehr schmale südwestliche Weg lassen jedoch wenig visuelle Bezüge erwarten.

Als Herzstück der neuen ortsbaulichen Konfiguration wird ein zentraler Hof gebildet. Dieser wird von den Neubauvolumen und dem eingeschossigen Anbau des Hotels Metzger definiert. Räumlich wird dieser Ort im Kontrast zur offenen und belebten Rathausgasse als intimer, eher ruhigerer Platz gedacht. Die Qualität dieses von den Verfassern als «städtebauliches Bijou» benannten Hofes wird stark hinterfragt: Er ist sehr schattig und wird einseitig von der Anlieferungsfassade des Restaurants Metzger bestimmt.

Die Platzierung der öffentlichen Nutzungen im Projektperimeter wirkt selbstverständlich. Diese werden peripher angeordnet. Sowohl das Büro-Wohnhaus zur Brünigstrasse wie auch das Café mit Einliegerwohnung am Rathausplatz sind gut situiert, die Lage der Doppelhäuser mit Privatgärten zur Sarneraa ebenfalls. Die Grundrisstypologie der Wohnungen basiert auf bewährten Mustern mit zweiseitig orientierten diagonal aufgespannten Wohn-Esszimmern.

Das vierfache Aneinanderfügen von zwei Baukörpern führt zu wenig differenzierten Gebäudevolumetrien. Der architektonische Gesamtausdruck vermag nicht zu überzeugen. Die vorgeschlagene Gliederung mit Betonsockel und Plattenverkleidung wirkt schematisch und fremd. Es gelingt weder, die vorgefundenen Strukturen und Typologien überzeugend weiter zu bauen, noch eine neue spezifische Identität zu entwickeln. Im Ensemble mit den Bestandesbauten bleibt der Projektvorschlag zu vage, um an diesem ausserordentlichen Ort bestehen zu können. Vermutlich stand die Suche nach der maximalen unauffälligen Einbettung der Chance auf eine neue Identität für diesen Ortsteil im Wege.

**5.7 «LaurentanAa» Projekt Nr. 3**

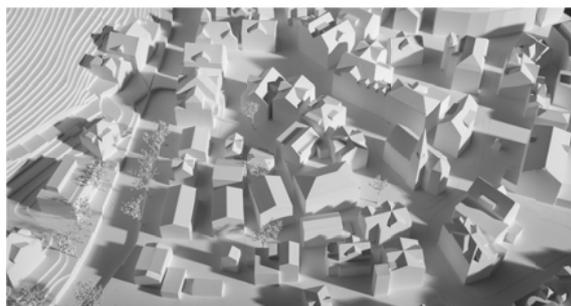
Projektverfasser: Patrik Linggi Architekten AG, 8004 Zürich  
Landschaftsarchitektur: Martin Klauser Landschaftsarchitekt BSLA, 9400 Rorschach  
Wasserbau: Staubli, Kurath & Partner, 8048 Zürich  
Verkehrsplanung: mrs Partner AG, 8004 Zürich  
Tragwerk: ZPF Ingenieure AG, 8002 Zürich



Erdgeschoss mit Umgebung



Querschnitt



Modellfoto Richtung Nord



Visualisierung Innenraum

**Projektbeschreibung:**

Im Kern von Sarnen sind die historischen Bauten willkürlich ausgerichtet und bilden ein loses Konglomerat von Baukörpern und Zwischenraum. Die schmalen Räume zwischen den einzeln stehenden Baukörpern sind so charakteristisch wie die Ausrichtung der Hauptfassaden auf die Strassen und Wege, die sie begleiten. In diesem Sinne gleicht die vorgeschlagene Stellung der neuen Bauten einer Randbebauung und wird als eine Dorferweiterung von Sarnen verstanden. Die Gebäude im inneren Bereich des Perimeters zeichnen sich durch ihre Kleinmassstäblichkeit aus. Die Rathausgasse wird umgelenkt und zum ordnenden System innerhalb der Anlage.

Der Verwaltungsbau an der Brünigstrasse ist von der Strassenflucht zurückversetzt angeordnet. Dadurch entsteht ein Vorplatz, welcher in historischer Referenz an dieser Lage ein klassisches Gartenmotiv formuliert und der Dorfkapelle Maria Lauretana ein stimmungsvolles Vis-à-vis bietet. Der Verwaltungsbau schliesst direkt an den eingeschossigen Anbau des Hotels Metzger an und überschreitet die definierte Baulinie. Dadurch kann zwar eine klare Anbindung des neuen Quartiers an Ortszentrum und Dorfkapelle, wie auch eine gute Orientierung und Adressierung geschaffen werden, gleichzeitig werden aber auch die wichtigen Durchblicke zum Landenberg unterbunden. Die Anbindung des Verwaltungsbaus ist so nicht möglich.

Das Projekt «Lauretana» versteht sich als ortsbauliches Konzept, welches die Baufelder und eine Erschliessungskonzeption festlegt. Die Neubauten sind als sehr schematische Volumen dargestellt, welche durch ihre Stellung zueinander räumliche Felder aufspannen, in welchen verschiedene Nutzungen Platz finden sollen. Die Gebäude sind als kompakte Holzbauten mit Steildächern und Lochfenstern angedacht, die auf einem massiven Sockel ruhen. Der Verwaltungsbau stellt die Anbindung an die Tiefgarage sicher. Die Gestaltung der Fassaden zusammen mit der eigenen Walmdachform wird im Kontext der Ausgestaltung der anderen Gebäude nicht verstanden.

Die flussseitigen Reihenhäuser liegen parallel zur Sarneraai und begleiten mit ihren Vorgärten den öffentlichen Uferweg. Die Reihenhäuser bilden zusammen mit dem Haus Dillier eine gegliederte Abfolge, welche im markanten Rathaus ihren Abschluss findet. Das Haus Dillier nimmt mit dem umlaufenden privaten Garten eine Sonderstellung in dieser Reihe ein, welche nicht als zwingend beurteilt wird. Vor den privaten Gärten führt der öffentliche Uferweg vorbei, was zu begrüßen ist. Durch die beidseitig gleichartigen Neubauten wirkt das Dillier-Haus zwischen diesen eingeklemmt. Auch der Ausstrahlung und Wirkung des geschichtsträchtigen Rathauses ist sein neuer Nachbar nicht zuträglich. Der Erhalt des versetzten Ökonomiegebäudes zum Dillier-Haus wird aus denkmalpflegerischer Sicht begrüßt, allerdings geht mit der neuen Position der Zusammenhang des Ensembles verloren.

Durch die Setzung der Baukörper entsteht ein Freiraumsystem aus sich öffnenden und schliessenden Gassen und kleinen Plätzen. So entsteht eine hohe Durchlässigkeit des neuen Quartiers, wodurch der ganze Dorfkern gut an die Sarneraai angebunden wird. Die resultierenden Gassenräume wirken allerdings teilweise allzu eng. Das äusserst sorgfältig ausgearbeitete Aussenraumkonzept arbeitet mit stimmigen, vertrauten Mitteln und schafft eine hohe Vielfalt an unterschiedlichen Freiraumqualitäten: Nebst den Gassen und Plätzen werden auch drei neue Gärten vorgeschlagen, wobei vor allem jener vis-à-vis der Dorfkapelle interessant ist. Er zitiert die ehemalige Gartenstruktur entlang der Brünigstrasse und akzentuiert zugleich den grosszügigen Eingang ins neue Quartier. Die präzise Setzung der Gehölze, der stimmige Vorschlag der Spaliere sowie die sorgfältige Zonierung der Gassenräume mit dem hohen Anteil an weichen Oberflächen überzeugen aus ökologischer und atmosphärischer Sicht. Das Ausformulieren eines Dorfplatzes mit Brunnen und überdachtem Aufgang aus der Tiefgarage korrespondiert mit der aufgezeigten Atmosphäre. Insgesamt wirken die Aussenräume allerdings zu eng und zu nah an den Wohnungen, wodurch ihre Aneignbarkeit hinterfragt wird.

Die seitens der Verfasser angedachte Lösung mit den Autoabstellplätzen in Gassen wird innerhalb der Jury kontrovers diskutiert, ebenso die seitliche Anordnung der Tiefgaragenzufahrt. Zwar kann so eine überzeugende Situation an der Brünigstrasse geschaffen werden und ein selbstverständliches, ortsübliches Verhältnis zum Auto gelebt werden, gleichzeitig lässt das Hineinführen des Verkehrs in das Areal Konflikte zwischen der Anlieferung des Hotel Metzger, dem Suchverkehr im Quartier und der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erwarten.

Der Entscheid der städtebaulichen Setzung von sechs Neubauten und dem Erhalt des Ökonomiegebäudes geht stark zulasten der Zwischenräume und der gemeinschaftlichen Freiräume innerhalb des Areals. Die Qualitäten der visuellen und physischen Durchlässigkeit werden innerhalb der Jury intensiv diskutiert und schlussendlich als kritisch bewertet. Die dargestellte Architektur wirkt noch allzu unspezifisch und lässt eine eigene, diesem Ort verpflichtete Identität vermissen.

**5.8 «AnDerAa» Projekt Nr. 8**

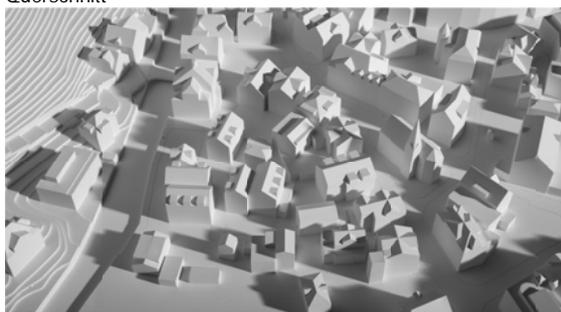
Projektverfasser: ARGE Mirlo Urbano, Studio Brühlmann Loetscher Bus on,  
8005 Zürich  
Landschaftsarchitektur: Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau



Erdgeschoss mit Umgebung



Querschnitt



Modellfoto Richtung Nord



Visualisierung Innenraum

**Projektbeschreibung:**

Durch die Weiterführung der ortstypischen Bebauungsstruktur, welche durch dicht aneinander stehende Einzelbauten geprägt ist, wird die Integration des Verdichtungsprojektes in den Bestand angestrebt. Das Verhältnis zwischen dem Fussabdruck und den einzelnen Gebäuden gegenüber dem Aussenraum ist ausgeglichen, allerdings sprengt die Volumengrösse den Massstab des an diesem Ort Üblichen. Die vier neuen Gebäude sind von der Sprache gleich gestaltet aber unterscheiden sich in den Farben und dem Versatz im Fussabdruck. Die Zusammengehörigkeit der neuen Überbauung ist ablesbar. Die Setzung generiert eine schöne Abfolge an Identitäts-stiftenden Plätzen: Wasserplatz, Eingangsplatz und Spielplatz. Dies generiert eine klare Adressierung und ermöglicht eine gute Orientierung innerhalb neuen Quartiers.

Die Lücke an der Brünigstrasse wird durch ein einzelnes Gebäude besetzt. Im Erdgeschoss ist die Fassadenflucht leicht zurückversetzt gegenüber den Obergeschossen. Das Erdgeschoss mit seinem kleinen gedeckten Vorplatz soll einer öffentlichen Nutzung, wie z.B. einer gastronomischen Nutzung, zugeführt werden, was als nicht optimal beurteilt wird direkt neben dem Hotel Metzger. Im inneren Bereich bilden drei dicht zu einander stehende Wohnbauten ein Ensemble, in welches auch das Dillier-Haus eingebunden wird. Das Haus C, welche direkt an der Sarneraa situiert ist, wird mit seinem geringen Abstand zum bestehenden Dillier-Haus als zu überdimensioniert empfunden.

Dem Rathaus als bedeutendstes Bauwerk beabsichtigen die Projektverfasser, durch gebührenden Abstand den Respekt zu zollen. Dadurch entsteht ein grösserer, sorgfältig ausformulierter Platz an der Sarneraa, der eine gute Aneignbarkeit erwarten lässt und im Zusammenspiel mit dem Gemeinschaftsraum vielfältige Nutzungen zulässt. Dieser Freiraum schafft einen grosszügigen Schlusspunkt der Uferpromenade und ermöglicht einen visuellen Bezug zwischen Dorfplatz und Flussraum. Seine Grösse lässt allerdings eine Konkurrenzsituation zum bestehenden Dorfplatz entstehen, was als nicht wünschenswert beurteilt wird.

Die dreigeschossigen Neubauten orientieren sich typologisch am Bestand. Es sind einfache Volumen mit Giebeldach und markanten Dachlukarnen. Die zugeteilten Nutzungen und ihre ausgestalteten Grundrisse überzeugen in dieser Form. Die Wahl der Typologie der Fassade mit Sockel, Hauptteil und Dach kann mit diesen Rahmenbedingungen, wie z.B. Themen des Hochwasserschutzes, nachvollzogen werden. Die vorgeschlagene Materialisierung von dem Gebäude an der Brünigstrasse und den rückwärtigen Wohngebäuden wird als denkbare Möglichkeit angesehen. Beim Farbkonzept entsteht jedoch eine gewisse Unsicherheit.

Das sorgfältig ausgearbeitete Aussenraumkonzept schafft vielfältige, wohl proportionierte Freiräume. Diese verschiedenen Aussenräume, die verwinkelte Rathausgasse und die öffentliche Uferpromenade werden durch ein durchgängiges Netz von Wegen ergänzt, sodass eine hohe Durchlässigkeit entstehen kann. Allerdings entsteht auf dem Platz zwischen Haus A und Haus B zudem eine Konfliktsituation zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern des neuen Quartiers: Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist im rückwärtigen Gebäude B untergebracht. Der Grund für diesen Entscheid, die optimale Nutzung des Erdgeschosses des Hauses A und das Nichtbelasten der Umgebung der Dorfkapelle ist nachvollziehbar. Leider schwächt dies jedoch die fussläufige Verwebung des Quartiers mit dem Dorf und lässt in Zukunft eine Verkehrsbelastung im Innern erwarten.

Den Projektverfassern gelingt es, den neuen Fussabdruck in ein gutes Verhältnis zu den Freiräumen zu setzen und führt zu einer guten Durchlässigkeit. Auch mit den Neubauten entsteht kein geschlossenes Gebiet und der Zugang zur Sarneraa ist für die Öffentlichkeit grosszügig gewährleistet. Leider kann das Projekt in Bereichen wie Dimensionen und Abständen von Gebäuden sowie der Lösung zur Erschliessung des Areals nicht überzeugen.