

## Terrassenhäuser Lake Side Schindellegi

---

Terrassenhäuser	Neuhofstrasse 16-24, 8834 Schindellegi 15 Mietwohneinheiten, 5 Ateliers, Sammelgarage und Begegnungszone
Bauherrschaft	Solterra AG, c/o Späni Immobilien AG, 8834 Schindellegi
Studienauftrag 2 stufig Gestaltungsplan Projekt, Ausführung Baujahr	2008 1. Preis (Teilgebiet Terrassenhäuser) 2008 (alle Teilgebiete) 2009-2011 2010-2012
Architektur	<b>DNS</b> architekten GmbH, 8047 Zürich
Verantwortlich:	Olivier Schmid Gianni De Nardis
Mitarbeit:	Thomas Steinacher Elena Scitutto Janet Nagel Riccardo Panizza Sam Späni
Bauleitung	Heinrich Baurealisation AG, 8834 Schindellegi

---

### Ausgangslage

Die Idee aus dem Studienauftrag war es das grosse heterogene Grundstück in klar definierte Teilbereiche zu gliedern, die bezüglich der Topografie und Aussichtslage entsprechende Nutzungen hervorheben. Unerlässlich war es ausserdem, den Boden wirtschaftlich zu nutzen und dabei gleichzeitig raumplanerische wie architektonische Qualitäten eines gewachsenen Wohnquartiers sowohl für die privaten Einheiten als auch für die gemeinschaftlichen Aussenräume zu erzeugen. Dies förderte letztendlich auch die Marktfähigkeit der Wohneinheiten. *Alle Wohnungen wurden letztendlich trotz dem hohen Mietpreissegment Monate vor der Fertigstellung ohne Inserate an Familien und Paare vermietet.*

Dieser Bebauungsplan (Basis des Gestaltungsplans) definiert die klar ablesbaren Bereiche:

- Wohn- und Gewerbeüberbauung
- Villenplateau
- Terrassenbauten
- Ein- und Doppelfamilienhäuser
- Begegnungszone

## Städtebau und Landschaftsbild

Die Grundstücke werden in klar definierte Bereiche gegliedert, welche sich durch spezifische Bebauungsmuster auszeichnen und gestalterisch auf den jeweiligen Ort eingehen. Diese Siedlungsstruktur macht die differenzierte Topografie und die einmalige Aussichtslage erlebbar.

Das Wegnetz führt durch die unterschiedlichen öffentlichen Bereiche und verbindet sie. Ähnlich einer Dorfgasse weiten und verengen sich die Wege. Auch sie bieten Raum für Begegnungen und gemeinschaftliche Erlebnisse. Fließende Übergänge zwischen Innen- und Aussenraum erwecken ein Gefühl von Nähe und Offenheit.

## Terrassenhäuser

Der steile Hang wird optimal durch „Terrassenbauten“ genutzt. Die Terrassierung verläuft von Osten nach Westen. Sie unterstreicht den natürlichen Hangverlauf und ermöglicht die freie See- und Fernsicht. Durch die serielle Aufreihung und den geschossweisen horizontalen Versatz der Einheiten, entsteht eine natürliche Verzahnung mit dem Terrain und eine spannende Wegführung. Von den 5 Terrassenbauten sind jeweils 2 zusammen durch einen Lift von der Einstellhalle bis zur obersten Ebene verbunden. Dadurch ist eine ökonomische und zudem behindertengerechte Erschliessung gegeben. Die nach Westen auslaufenden Terrassenbauten bilden mit ihrer an der steilen Topographie angepassten Typologie den Übergang zu den bestehenden Bauten im Quartier. Die Grösse der 15 Einheiten mit HNF von 180-200 m<sup>2</sup> und die interne Aufteilung der Wohnungen, erlauben einen flexiblen Haushalt. Die Einheiten sind als 5-Zimmer Wohnungen konzipiert. Jeweils 1 Zimmer ist als Masterbedroom mit offenem Bad und Ankleide gestaltet. 2 Zimmer können neutral als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden und ein Zimmer ist mit einer grossen Schiebetüre zum Wohnzimmer als dessen Erweiterung oder auch als separates Zimmer beispielsweise als Klavier-, Fernsehzimmer oder Bibliothek gedacht. Die Planungsflexibilität lies auch zu, dieses Zimmer wegzulassen und die Wohnung als 4-Zimmer Wohnung auszugestalten.

Die eingeschossig in Erscheinung tretende Sammelgarage ist ähnlich dem ursprünglichen Hangverlauf als Kreisbogen aufgespannt. Durch die Krümmung ist die Überbauung trotz ihrer Länge nur Segmentweise wahrnehmbar und somit in der Massstäblichkeit der angrenzenden Bauten nahe. In einem Teil der Garage sind, wegen ihrer attraktiven Lage an der Begegnungszone, Gemeinschaftsräume und Ateliers eingebaut.

## Begegnungszone

Der gemeinschaftliche Freiraum ist als „Begegnungszone“ geplant und verleiht der gesamten Wohnsiedlung den Charakter eines Wohnquartiers. Er bildet sowohl Aussenraum für Kinder als auch für Erwachsene. Der Vortritt für Fussgänger gibt dem Aufenthalt Priorität gegenüber dem Recht, die Strasse als Verkehrsraum zu nutzen. Es sind Asphaltflächen mit eingelegten Kiesbelägen, die mit Birken bepflanzt sind und einen lichten, kleinen Hain bilden. Durch die unterschiedlichen Abstände dieser Inseln zueinander und langen, geschwungenen Sitzbänken wird die Bewegung geführt. Privat- und Notzufahrten sind jederzeit gewährleistet.

## Erschliessung

Die Zubringerstrasse führt zur gemeinschaftlichen Begegnungszone und kann bei Bedarf im Osten als Quartierstrasse weitergeführt werden. Bei den Terrassenbauten ist eine talseitig offene Einstellhalle auf der untersten Ebene vorgesehen. Diese ist für Besucher der Terrassenwohnungen sowie für Drittfahrzeuge der gegenüberliegenden Doppel- und Einfamilienhäuser bestimmt.

Die Fusswege führen alle über die gemeinschaftliche Begegnungszone und entlang Trottoirs der Zubringerstrasse. Im Bereich der Terrassenbauten sind private Treppenwege zu den Hauseingängen angelegt. Zwei davon sind als Hauptverbindungen mit Liften versehen. Der obere Fussweg zwischen Mehrfamilienhaus und Terrassenbauten bildet eine direkte Längsverbinding mit Sicht auf den See und die Alpen.

## Konstruktion und Materialisierung:

Massivbauweise in Beton und Backstein, mit verputzter Aussenwärmedämmung der Wohnebenen. Sockelgeschoss mit Sammelgarage und Treppenwege in Sichtbeton aus gebrochenem Kalkstein und Grauzement mit nachträglicher Sandstrahlung der Oberfläche. Der gebrochene Kalkstein kommt somit an der Oberfläche in Erscheinung und verleiht dem Beton eine natürliche, warme Farbe. Annähernd an den Kalkton, ist die verputzte Fläche in einer hellen Umbrafarbe gehalten. Die Holzmetallfenster sind innenseitig zurückhaltend weiss und aussen in einem Bronzeton. Die grossen talseitigen Öffnungen der Sammelgarage sowie die Öffnungen der Eingangslauben sind mit vertikalen vorvergrauten Lärchenholzlamellen verkleidet. Die dahinterliegende Wandfläche oder die Streckmetallabschlüsse sind in dunklem Rot gestrichen, welches dezent durch die Lamellen schimmert.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über 13 Erdsonden von 150-180 m tiefe und 3 Wärmepumpenlagen.